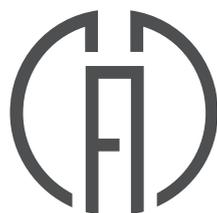


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



APPLIED DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

實力建業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：519)

截至二零二零年六月三十日止年度之全年業績公告

實力建業集團有限公司* (「本公司」) 董事 (「董事」) 會 (「董事會」) 謹此公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 於截至二零二零年六月三十日止財政年度 (「二零二零年財政年度」) 之經審核綜合財務業績，連同去年根據香港公認會計原則編製之比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零二零年六月三十日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益	3	248,384	17,011
銷售成本	7	(223,313)	—
毛利		25,071	17,011
其他收益	3	3,175	3,378
其他收入	4	745	1,015
出售按公允值計入損益 (「按公允值計入損益」) 之金融資產之虧損淨額		(40,097)	(10,572)
按公允值計入損益之金融資產之 公允值減少淨額		(50,288)	(18,838)
投資物業公允值之 (減少) 增加淨額	10	(74,992)	44,535
出售投資物業之收益淨額		—	8,316
發展中物業撇減	13	(10,251)	(65,576)
應收貸款及利息減值虧損	15(b)	(58,989)	(4,835)
其他應收款項減值虧損	15(b)	(4,995)	—
銷售開支		(10,322)	(14,499)
行政費用		(26,596)	(20,194)
融資成本	6	(9,365)	(17,956)

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前虧損	7	(256,904)	(78,215)
稅項	8	<u>1,755</u>	<u>464</u>
年度虧損		<u>(255,149)</u>	<u>(77,751)</u>
其他全面虧損			
<i>其後可能重新分類至損益之項目</i>			
— 換算海外業務而產生之匯兌差額		(15,476)	(6,928)
<i>將不會重新分類至損益之項目</i>			
— 按公允值計入其他全面收益 (「指定按公允值計入其他全面收益」) 計量之股本工具之公允值變動		<u>(20)</u>	<u>(10)</u>
年度其他全面虧損，除稅後		<u>(15,496)</u>	<u>(6,938)</u>
年度全面虧損總額		<u><u>(270,645)</u></u>	<u><u>(84,689)</u></u>
每股虧損			
基本	9	<u><u>(10.19)港仙</u></u>	<u><u>(3.10)港仙</u></u>
攤薄		<u><u>(10.19)港仙</u></u>	<u><u>(3.10)港仙</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
投資物業	10	415,200	454,000
物業、廠房及設備		533	688
使用權資產	11	1,068	–
指定按公允值計入其他全面收益		155	175
		<u>416,956</u>	<u>454,863</u>
流動資產			
發展中物業	13	514,891	917,107
持作銷售的物業	14	315,304	–
按公允值計入損益之金融資產	12	332,291	718,271
其他應收款項	15	23,252	112,997
可收回稅項		8	–
受限制銀行存款		15,899	22,298
現金及現金等值物		270,671	98,413
		<u>1,472,316</u>	<u>1,869,086</u>
分類為持作出售之資產	10(c)	<u>–</u>	<u>35,732</u>
		<u>1,472,316</u>	<u>1,904,818</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	16	447,422	512,703
帶息借貸	17	272,190	390,795
租賃負債	18	791	–
		<u>720,403</u>	<u>903,498</u>
流動資產淨值		<u>751,913</u>	<u>1,001,320</u>
總資產減流動負債		<u>1,168,869</u>	<u>1,456,183</u>

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動負債			
遞延稅項負債		96,009	112,975
租賃負債	18	<u>297</u>	<u>–</u>
		<u>96,306</u>	<u>112,975</u>
資產淨值		<u>1,072,563</u>	<u>1,343,208</u>
資本及儲備			
股本		25,051	25,051
儲備		<u>1,047,512</u>	<u>1,318,157</u>
權益總額		<u>1,072,563</u>	<u>1,343,208</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止年度

1. 一般事項

本公司為一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda及主要營業地點為香港灣仔告士打道39號夏愨大廈8樓803室。

綜合財務報表乃以港元（「港元」）呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。

本公司乃一家投資控股公司。本集團主要從事度假村及物業發展、物業投資及投資控股之業務。

2. 主要會計政策

合規聲明

綜合財務報表已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），其包括所有適用的香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋，香港普遍採納之會計原則以及香港公司條例的披露規定而編製。本綜合財務報表亦遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）的適用披露規定。

除另有註明外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數。

綜合財務報表乃按照與本集團於二零一九年的綜合財務報表所採用會計政策一致的基準編製，惟採用下列與本集團相關及於本年度生效的新訂／經修訂的香港財務報告準則除外。

採納新訂／經修訂香港財務報告準則

年度改進項目－二零一五年至二零一七年週期

香港會計準則第23號：合資格資本化的借貸成本

該等修訂澄清，(a)如一項特定借貸在相關合資格資產可用作擬定用途或可供出售後仍未償還，則其成為一間實體一般借入資金的一部分及(b)專門為獲得除合資格資產外的一項資產而借出的資金包含於一般借貸中。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）-詮釋第23號：所得稅處理之不確定性

該詮釋透過詳細說明如何反映所得稅會計法不確定性的影響支持香港會計準則第12號所得稅的規定。

採納該詮釋對綜合財務報表並無任何重大影響。

香港會計準則第19號之修訂：僱員福利

該等修訂本要求於對計劃作出修改後，使用經更新假設確定報告期內剩餘時間的當前服務成本及利息淨額。

採納該等修訂對綜合財務報表並無任何重大影響。

香港財務報告準則第16號：租賃

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第17號及相關詮釋。此安排對承租人之會計處理方式造成重大變動（其中包括），以單一模式取代香港會計準則第17號所指定的雙重模式，規定除相關資產價值極低外，承租人須就因租期逾12個月的所有租賃而產生的權利及義務確認使用權資產及租賃負債。就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致繼承了香港會計準則第17號有關出租人會計處理的規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對兩類租賃進行不同的會計處理。香港財務報告準則第16號亦規定承租人及出租人須提供更詳盡披露。

根據過渡條文，本集團於二零一九年七月一日（即首次應用日期「首次應用日期」）首次採用經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並無重述比較資料。相反，本集團確認初步應用香港財務報告準則第16號的累計影響，作為對首次應用日期之累計溢利結餘或其他權益部分之調整（如合適）。

本集團亦選擇使用過渡性可行權宜方法，就合約於首次應用日期是否為或包含租賃不作重新評估；及本集團僅將香港財務報告準則第16號應用於之前應用香港會計準則第17號識別為租賃的合約以及於首次應用日期當日或之後訂立或更改且應用香港財務報告準則第16號識別為租賃的合約。

作為承租人

於採納香港財務報告準則第16號前，租賃合約根據本集團於首次應用日期之前適用的會計政策分類為經營或融資租賃。

採納香港財務報告準則第16號後，本集團根據香港財務報告準則第16號的過渡條文及本集團自首次應用日期起適用的會計政策入賬租賃。

作為承租人－先前分類為經營租賃的租賃

本集團於首次應用日期就先前分類為經營租賃的租賃確認使用權資產及租賃負債，惟相關資產屬低價值的租賃則除外，而本集團按個別租賃基準應用以下可行權宜方法。

- (a) 並無就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債。
- (b) 於首次應用日期撇除初始直接成本以計量使用權資產。

於首次應用日期，使用權資產乃按等於租賃負債的金額計量，並根據與緊接首次應用日期前確認之租賃有關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

於首次應用日期及本年度的財務影響如下：

租賃負債乃按剩餘租賃付款的現值計量，並使用承租人於首次應用日期的增量借款利率進行折現。於首次應用日期，適用於租賃負債的加權平均增量借款利率為3.13%。

下表概述於首次應用日期過渡至香港財務報告準則第16號對綜合財務狀況表之影響：

	香港會計 準則第17號 項下之分類 及賬面值 千港元	採納香港 財務報告 準則第16號 之初始計量 千港元	香港財務 報告準則 第16號項下之 分類及 賬面值 千港元
資產			
使用權資產	—	1,061	1,061
負債			
租賃負債	—	1,061	1,061

基於上文所述，於二零一九年七月一日：

- 1,061,000港元之使用權資產及租賃負債已分別於首次計量時確認。
- 權益部分的期初結餘並無調整。

於二零一九年六月三十日應用香港會計準則第17號披露之經營租賃承擔金額及於首次應用日期確認之租賃負債對賬如下。

	千港元
於二零一九年六月三十日之經營租賃承擔金額	1,152
於首次應用日期使用承租人的增量借款利率進行折現金額	1,061
於二零一九年七月一日之租賃負債	1,061

作為出租人

本集團無須就其作為出租人之租賃（而非相關資產）過渡作出任何調整。

香港財務報告準則之未來變動

於綜合財務報表獲批准日期，香港會計師公會已頒佈下列與本集團有關及於本年度尚未生效且本集團並無提前採用之新訂／經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號及第8號之修訂	重大的定義 ^[1]
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及第9號之修訂	利率基準改革 ^[1]
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義 ^[2]
香港財務報告準則第16號之修訂	2019冠狀病毒病相關租金減免 ^[3]
香港會計準則第16號之修訂	作擬定用途前之所得款項 ^[4]
香港會計準則第37號之修訂	履行合約之成本 ^[4]
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述 ^[4]
香港財務報告準則之年度改進	二零一八年至二零二零年週期 ^[4]
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 ^[5]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	一名投資者與其聯營或合營公司之間之資產出售或注入 ^[6]

^[1] 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

^[2] 於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始時或之後發生之收購生效

^[3] 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

^[4] 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

^[5] 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

^[6] 將予釐定生效日期

本公司董事預期應用該等新訂／經修訂香港財務報告準則於日後將不會對本集團之綜合財務報表造成任何重大影響。

3. 收益

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益		
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益：		
於中華人民共和國（「中國」）的物業銷售		
— 於某一時間點	<u>239,636</u>	<u>—</u>
其他來源的收益：		
由投資物業收取之總租金收入	6,324	457
由按公允值計入損益之金融資產收取之利息收入	802	2,475
由按公允值計入損益之金融資產收取之股息收入	<u>1,622</u>	<u>14,079</u>
	<u>8,748</u>	<u>17,011</u>
	<u>248,384</u>	<u>17,011</u>
其他收益		
銀行利息收入	492	324
貸款利息收入	2,681	3,043
其他	<u>2</u>	<u>11</u>
	<u>3,175</u>	<u>3,378</u>
	<u>251,559</u>	<u>20,389</u>

4. 其他收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
匯兌收益，淨額	-	693
管理費收入	558	-
雜項收入	187	322
	<u>745</u>	<u>1,015</u>

5. 分部資料

管理層是基於由主要經營決策者（均為本公司執行董事）定期審閱用於向各分部分配資源及評估其表現之內部報告以識別經營分部。本公司執行董事認為度假村及物業發展、物業投資及投資控股乃本集團主要經營分部。度假村及物業發展分部包括發展中物業，年內，項目一期已經完成並已轉移至持作銷售的物業。物業投資分部主要包括為資本增值或賺取租金而持有之商用物業。投資控股分部包括持有非上市投資基金、股本證券、債務工具及其他資產。經營分部並無被匯總合計。

截至二零二零年六月三十日止年度之分部收益及業績呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	總計 千港元
收益	239,636	6,324	2,424	248,384
其他收益及收入	<u>237</u>	<u>287</u>	<u>751</u>	<u>1,275</u>
	<u>239,873</u>	<u>6,611</u>	<u>3,175</u>	<u>249,659</u>
業績				
分部業績	<u>(18,728)</u>	<u>(70,525)</u>	<u>(87,837)</u>	(177,090)
未分配公司收入				2,645
未分配公司費用				(73,094)
融資成本				<u>(9,365)</u>
除稅前虧損				(256,904)
稅項				<u>1,755</u>
年度虧損				<u>(255,149)</u>

於二零二零年六月三十日之分部資產及負債以及截至二零二零年六月三十日止年度之其他分部資料呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資產	865,483	428,465	520,073	1,814,021	75,251	1,889,272
負債	(538,130)	(276,680)	(150)	(814,960)	(1,749)	(816,709)
其他分部資料：						
物業、廠房及設備／投資物業						
之增添	11	460	14	485	-	485
物業、廠房及設備之折舊	(55)	-	(118)	(173)	-	(173)
使用權資產之折舊	-	-	-	-	(780)	(780)
出售按公允值計入損益之						
金融資產之虧損淨額	-	-	(40,097)	(40,097)	-	(40,097)
按公允值計入損益之金融資產						
之公允值減少淨額	-	-	(50,288)	(50,288)	-	(50,288)
投資物業公允值之減少淨額	-	(74,992)	-	(74,992)	-	(74,992)
發展中物業撇減	(10,251)	-	-	(10,251)	-	(10,251)
應收貸款及利息減值虧損	-	-	-	-	(58,989)	(58,989)
其他應收款項減值虧損	(4,995)	-	-	(4,995)	-	(4,995)

截至二零一九年六月三十日止年度之分部收益及業績呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	總計 千港元
收益	–	457	16,554	17,011
其他收益及收入	<u>687</u>	<u>–</u>	<u>33</u>	<u>720</u>
	<u>687</u>	<u>457</u>	<u>16,587</u>	<u>17,731</u>
業績				
分部業績	<u>(84,647)</u>	<u>51,195</u>	<u>(13,040)</u>	(46,492)
未分配公司收入				3,673
未分配公司費用				(17,440)
融資成本				<u>(17,956)</u>
除稅前虧損				(78,215)
稅項				<u>464</u>
年度虧損				<u>(77,751)</u>

於二零一九年六月三十日之分部資產及負債以及截至二零一九年六月三十日止年度之其他分部資料呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資產	990,991	522,852	725,239	2,239,082	120,599	2,359,681
負債	(638,027)	(276,670)	(101,503)	(1,016,200)	(273)	(1,016,473)
其他分部資料：						
物業、廠房及設備／						
投資物業之增添	107	13,015	565	13,687	–	13,687
物業、廠房及設備之折舊	(47)	–	(61)	(108)	–	(108)
出售按公允值計入損益之						
金融資產之虧損淨額	–	–	(10,572)	(10,572)	–	(10,572)
按公允值計入損益之金融資產						
之公允值減少淨額	–	–	(18,838)	(18,838)	–	(18,838)
投資物業公允值之增加淨額	–	44,535	–	44,535	–	44,535
出售投資物業之收益淨額	–	8,316	–	8,316	–	8,316
發展中物業撇減	(65,576)	–	–	(65,576)	–	(65,576)
應收貸款減值虧損	–	–	–	–	(4,835)	(4,835)

於此兩個年度內並沒有由分部間交易所產生之收益。上述來自物業投資分部之收益報告乃指自外來顧客所賺取之租金收入。分部業績指各分部在未分配企業收入、中央行政管理費用、融資成本及所得稅抵免前應佔之溢利或虧損。總資產及負債指每個分部之所有資產及負債及未分配企業資產及負債，於綜合賬中已抵銷者除外。

地區資料

本集團之業務主要位於香港及中國（香港除外）。

以下列表提供按地區市場劃分本集團源自外來顧客收益之分析，其中按公允值計入損益之金融資產之利息收入乃基於各投資之市場地點劃分：

	按地區市場劃分之收益	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	8,611	16,567
中國	239,636	—
其他	137	444
	<u>248,384</u>	<u>17,011</u>

按資產所在地區劃分之非流動資產賬面值之分析如下：

	非流動資產賬面值	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	416,678	454,513
中國	123	175
	<u>416,801</u>	<u>454,688</u>

上述非流動資產並不包括金融資產。本集團並沒有遞延稅項資產淨值、離職後福利資產及由保險合同產生之權益。

主要顧客資料

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止年度，概無外部顧客貢獻本集團收益10%或以上。

6. 融資成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行及其他借貸之利息開支	12,132	26,584
減：資本化於發展中物業之利息	(2,803)	(8,628)
租賃負債之利息開支	36	—
	<u>9,365</u>	<u>17,956</u>

7. 除稅前虧損

已扣除(抵免)下列各項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利	9,503	7,584
退休福利計劃供款	312	459
	<u>9,815</u>	<u>8,043</u>
其他項目		
核數師酬金		
— 審核服務	850	780
— 非審計相關服務	218	105
存貨成本	223,313	—
折舊		
— 物業、廠房及設備	173	108
— 使用權資產	780	—
有關沒有產生租金收入之投資物業的直接營運開支	507	1,381
匯兌虧損(收益)淨額	138	(693)
樓宇之經營租賃款項	—	1,493
短期租賃開支	188	—
	<u>188</u>	<u>—</u>

8. 稅項

於二零一八年三月，香港法例簽署引入利得稅兩級制，據此，合資格法團將就首2百萬港元的溢利按稅率8.25%繳納稅項，而超過2百萬港元的溢利將按稅率16.5%繳納稅項。不符合利得稅兩級制資格之本集團法團之溢利將繼續按劃一稅率16.5%繳納稅項。

由於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止年度本集團之估計應課稅溢利已被過往年度結轉之未沖銷稅項虧損完全吸收，因此並無就香港利得稅作出撥備。

有關中國業務的中國企業所得稅（「企業所得稅」）乃根據有關之現行法例、詮釋及慣例按年度估計應課稅溢利以25%（二零一九年：25%）稅率計算。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）按土地價值升幅（即銷售物業之所得款項減可扣減開支（包括土地成本、借貸成本、營業稅及所有物業發展開支））以介乎30%至60%之累進稅率計算。土地增值稅確認為所得稅開支。已付土地增值稅就企業所得稅而言是可扣減開支。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
稅項淨額包括：		
本年度		
企業所得稅	6,405	—
土地增值稅	4,072	—
	<u>10,477</u>	<u>—</u>
遞延稅項		
已確認稅項虧損之免除	—	(464)
暫時性差額撥回	(12,232)	—
	<u>(12,232)</u>	<u>(464)</u>
本年度稅項抵免	<u>(1,755)</u>	<u>(464)</u>

9. 每股虧損

本公司權益持有人應佔每股基本虧損乃按下列數據計算：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
計算每股基本虧損所採用之年度虧損	<u>(255,149)</u>	<u>(77,751)</u>
	二零二零年 股份數目	二零一九年 股份數目
計算每股基本虧損所採用之加權平均普通股數目	<u>2,505,105,739</u>	<u>2,505,105,739</u>

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。本公司於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止年度並無任何攤薄潛在普通股。

10. 投資物業

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
公允值			
於報告期初		454,000	530,000
添置投資物業		460	13,015
出售投資物業		-	(97,818)
轉自(轉至)分類為持作出售之資產	(c)	35,732	(35,732)
公允值(減少)增加		<u>(74,992)</u>	<u>44,535</u>
於報告期末		<u>415,200</u>	<u>454,000</u>

附註：

- (a) 於報告期末，本公司賬面值415,200,000港元(二零一九年：454,000,000港元)的投資物業已抵押以為其銀行貸款(附註17(a))及銀行融資作擔保。
- (b) 本集團的投資物業位於香港。餘下未到期投資物業之租期為39年。
- (c) 於二零一九年五月，本集團與一名第三方(「買方」)訂立買賣協議，以35,732,000港元的現金代價出售投資物業。出售交易預計於一年內完成。於二零一九年六月三十日，投資物業分類為持作銷售之非流動資產。於二零二零年二月七日，本集團與買方訂立一份取消協議，本集團同意終止原於二零一九年五月七日訂立有關出售投資物業的買賣協議而無需繳納罰款，且由律師代表本集團收取及保存的3,573,000港元之按金於簽署取消協議時悉數退還予買方。於二零二零年六月，於管理層通過物業持作賺取租金收入及資本增值的決議後，物業由分類為持作出售之資產轉至投資物業。

租賃安排－作為出租人

若干投資物業乃出租予租戶，租期介乎一至兩年。租賃向承租人提供於租賃到期後重續的選擇權。每月租金費用包括固定付款。租戶亦承擔管理費。

經營租賃所得租賃收入載於附註3。

經營租賃物業承受剩餘價值風險。因此，租賃合約包含一項條文，據此，本集團有權於租賃結束時就投資物業之任何損壞向租戶索償。此外，本集團已購買保險，保障若干投資物業免受任何可能因意外或物業之實質損壞而引起的損失。

以下為將從經營租賃投資物業收取之未貼現租賃付款的到期分析。

於二零二零年六月三十日

	千港元
第一年	5,186
第二年	<u>778</u>
	<u><u>5,964</u></u>

投資物業不可撤銷經營租賃項下之應收未來最低租金總額如下：

於二零一九年六月三十日

	千港元
一年內	5,065
第二年至第五年（包括首尾兩年）	<u>2,760</u>
	<u><u>7,825</u></u>

11. 使用權資產

截至二零二零年六月三十日止年度，香港財務報告準則第16號內的使用權資產之變動載列如下：

	辦公物業 千港元
賬面值對賬	
—截至二零二零年六月三十日止年度	
於採納香港財務報告準則第16號後報告期初	1,061
添置	787
折舊	<u>(780)</u>
於報告期末	<u>1,068</u>
於二零二零年六月三十日	
成本	1,848
累計折舊	<u>(780)</u>
賬面淨值	<u>1,068</u>

於報告期末，本集團為其日常運營以固定租賃付款於香港租賃辦公物業，為期兩至三年。於二零一九年十一月，本集團訂立協議重續租賃，自二零二零年十一月十二日至二零二一年十一月十九日為期一年，因此使用權資產及租賃負債（附註18）已於年內確認。辦公物業租賃訂有限制，即除非獲出租人批准，否則使用權資產僅可供本集團使用，本集團禁止銷售或抵押相關資產。此外，本集團亦須將該等物業保持良好維修狀況，並於租賃結束時按原本狀況交回該等物業。

本集團已確認以下年內金額：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租賃付款：		
短期租賃	188	—
經營租賃付款	<u>—</u>	<u>1,493</u>
於損益確認的開支	<u>188</u>	<u>1,493</u>
租賃現金流出總額	<u>1,008</u>	<u>1,493</u>

經營租賃承擔

於二零二零年六月三十日，本集團有112,000港元之短期租賃承擔。

於二零一九年六月三十日，本集團有關辦公物業之不可撤銷經營租賃項下之未來最低租賃付款承擔如下：

	千港元
一年內	796
第二年至第五年（包括首尾兩年）	<u>356</u>
	<u>1,152</u>

12. 按公允值計入損益之金融資產

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非上市投資基金	(a)	178,260	199,997
上市股本證券－香港	(b)	146,170	498,313
上市債務工具			
－香港	(c)	7,861	15,930
－海外		—	4,031
		<u>332,291</u>	<u>718,271</u>

附註：

- (a) 於報告期末，非上市投資基金指賬面值分別約為120,581,000港元及57,679,000港元（二零一九年：138,898,000港元及61,099,000港元）的Green Asia Restructure SP的100%參與可贖回無投票權A類股份及Green Asia Restructure SP II的100%參與可贖回無投票權A類股份。Green Asia Restructure SP及Green Asia Restructure SP II為Green Asia Restructure Fund SPC（「該基金」）管理之獨立投資組合（「獨立投資組合」）。

該基金於開曼群島成立為獲豁免有限公司及註冊為獨立投資組合公司。該基金的投資目的是參與發起、包銷、收購及買賣可能以公開買賣或私人配售方式進行的上市及非上市公司債務證券及貸款業務，達致資本增值。

於報告期末，本集團於該基金的投資的公允值約為178,260,000港元（二零一九年：199,997,000港元），乃根據一名獨立專業估值師亞太資產評估及顧問有限公司經參考獨立投資組合於報告期末的資產淨值而評估的價格釐定。

(b) 上市股本證券主要包括：

- (i) 於二零一八年六月二十八日，本公司全資附屬公司龍貝集團有限公司（「龍貝」）訂立基石投資協議，據此，龍貝已按發售價認購弘陽地產集團有限公司（「弘陽」）之股份，總代價為300,000,000港元。弘陽於二零一八年七月十二日在聯交所主板上市（股份代號：1996）。本集團按發售價每股2.28港元獲配發131,578,000股普通股，相當於弘陽約4%股權。該投資已確認為按公允值計入損益之金融資產。

年內，本集團按介乎每股2.30港元至2.55港元的價格出售118,500,000股弘陽普通股，總代價為276,461,000港元。於出售事項完成後，本集團持有13,078,000股弘陽股份，相當於弘陽已發行股本之約0.39%（二零一九年：3.96%），並於年內確認出售虧損39,934,000港元。於報告期末，於弘陽的投資賬面值為33,218,000港元（二零一九年：351,313,000港元）。上市股本證券之公允值乃按活躍市場之市場報價釐定。

- (ii) 於報告期末，本集團持有卓爾智聯集團有限公司（「卓爾智聯」）（股份代號：2098）之148,283,000股（二零一九年：140,000,000股）普通股，相當於卓爾智聯已發行股本之約1.26%（二零一九年：1.19%）。於報告期末，於卓爾智聯的投資賬面值為105,281,000港元（二零一九年：147,000,000港元）。上市股本證券之公允值乃按活躍市場之市場報價釐定。

- (iii) 於二零二零年三月十日，本集團與聯際投資有限公司（「聯際」）就購買CTR Holdings Limited（股份代號：1416）（「CTR」）之約13,510,000股普通股訂立投資協議，代價為5,000,000港元，投資期為六個月。

於投資期屆滿日期，聯際將向本集團支付5,600,000港元回購CTR的該等普通股，而倘該等CTR股份的市價超過5,600,000港元，則聯際將進一步向本集團支付超出金額的10%作為投資收益。

於報告期末，股本證券的公允值約為5,560,000港元（二零一九年：不適用），乃由管理層參考一名獨立專業估值師亞太資產評估及顧問有限公司使用二項式期權定價模型進行的估值而評估。

- (c) 於報告期末，本集團持有約7,861,000港元(二零一九年：15,930,000港元)之香港上市債務工具，按固定年利率4.75%(二零一九年：4.75%至6.25%)計息。於報告期末，該等債務工具之公允值乃按市場報價釐定。

13. 發展中物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
發展中物業(「發展中物業」)	587,112	982,112
發展中物業撇減至可變現淨值	<u>(72,221)</u>	<u>(65,005)</u>
	<u>514,891</u>	<u>917,107</u>

年內，發展中物業撇減至可變現淨值之變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於報告期初	65,005	-
撇減增加	10,251	65,576
匯兌調整	<u>(3,035)</u>	<u>(571)</u>
於報告期末	<u>72,221</u>	<u>65,005</u>

發展中物業位於中國，於二零一四年至二零五三年的40年租期內持有。

於報告期末，概無(二零一九年：549,107,000港元)發展中物業預期將於一年後竣工。

本集團在關鍵假設並無發生重大變動的情況下估計可變現淨值，而可變現淨值乃由管理層參考艾華迪評估諮詢有限公司進行之估值而釐定。估值採用餘值法，按已完成發展總值扣除發展成本、估計銷售開支及本集團之回報計算。年內，由於於報告期末，發展中物業的成本超過基於發展中物業估值報告的可變現淨值，故本集團確認發展中物業撇減約10,251,000港元(二零一九年：65,576,000港元)至可變現淨值。

14. 持作銷售的物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
持作銷售的物業（「持作銷售的物業」）	315,304	-

所有持作銷售的物業均位於中國，於二零一四年至二零五三年的40年租期內持有。

本集團估計持作銷售的物業的可變現淨值按管理層參考艾華迪評估諮詢有限公司進行的估值後釐定。估值採用餘值法，按已完成發展總值扣除估計銷售開支及本集團之回報計算。

15. 其他應收款項

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收貸款及利息	(a)	63,824	70,485
虧損撥備	(b)	(63,824)	(4,835)
		-	65,650
其他應收款項		6,138	661
虧損撥備	(b)	(4,905)	-
		1,233	661
按金及預付款項	(c)	20,397	26,142
應收股息		1,622	14,079
預付中國土地增值稅		-	5,807
應收證券經紀之款項		-	658
		22,019	46,686
		23,252	112,997

附註：

- (a) 於報告期末，授予一名第三方借款人的本金額為15,500,000港元（二零一九年：22,000,000港元）的貸款屬無抵押，按每年4%（二零一九年：4%）的固定利率計息。授予另一第三方借款人（本公司當時一名董事的配偶於其中擁有20%股權並為其中的一名董事，直至其於二零一九年十二月十四日辭任）的本金額為48,008,000港元（二零一九年：48,350,000港元）的剩餘貸款亦為無抵押，按每年4%（二零一九年：4%）的固定利率計息。該等貸款於報告期末逾期。
- (b) 年內，應收貸款及利息之虧損撥備變動概述於下文。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收貸款及利息之虧損撥備		
於報告期初	4,835	—
撥備增加	58,989	4,835
於報告期末	<u>63,824</u>	<u>4,835</u>

年內，其他應收款項之虧損撥備變動概述於下文。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
其他應收款項之虧損撥備		
於報告期初	—	—
撥備增加	4,995	—
匯兌調整	(90)	—
於報告期末	<u>4,905</u>	<u>—</u>

- (c) 按金及預付款項包括(i)於二零一九年出售投資物業之應收代價10,830,000港元（二零一九年：10,830,000港元），已隨後於二零二零年七月結清，及(ii)其他預付中國稅項6,774,000港元（二零一九年：9,851,000港元）。

16. 應付賬款及其他應付款項

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付賬款			
向第三方	(a)	<u>131,173</u>	<u>100,670</u>
其他應付款項			
應計費用及其他債務		9,745	6,816
已收按金	(b)	14,595	21,178
合約負債	(c)	259,222	349,897
土地出讓金撥備		20,710	21,660
應付利息—其他借貸	(d)	<u>11,977</u>	<u>12,482</u>
		<u>316,249</u>	<u>412,033</u>
		<u>447,422</u>	<u>512,703</u>

附註：

(a) 本集團應付賬款之賬齡分析乃於報告期末按確認日期呈列，如下所示：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0至180天	16,942	66,584
181至365天	105,304	179
超過365天	<u>8,927</u>	<u>33,907</u>
	<u>131,173</u>	<u>100,670</u>

(b) 已收按金指已收潛在客戶購買發展中物業及持作銷售的物業之意向按金約14,595,000港元(二零一九年：21,178,000港元)。

(c) 合約負債

於香港財務報告準則第15號範圍內與客戶訂立之合約產生之年內合約負債變動(不包括相同年度內因增加及減少產生之變動)如下:

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於報告期初	349,897	81,974
預收款項	147,134	269,336
確認為收益	(223,845)	-
匯兌調整	(13,964)	(1,413)
於報告期末	<u>259,222</u>	<u>349,897</u>

於報告期末,並無預期將於超過12個月後清償之合約負債(二零一九年:無)。310,575,000港元(二零一九年:441,180,000港元)預期將於12個月內確認為收益。

- (d) 於報告期末,本集團有關其他借貸的應付利息為無抵押,按固定年利率介乎10%至24%(二零一九年:10%至24%)計息,及須於三個月內或按要求償還。

17. 帶息借貸

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動部分			
有抵押銀行借貸	(a)	272,190	272,190
其他有抵押借貸	(b)	-	100,000
其他無抵押借貸		-	18,605
		<u>272,190</u>	<u>390,795</u>

附註：

- (a) 於報告期末，本集團之銀行借貸按港元優惠利率減2% (二零一九年：港元優惠利率減2%) 計息，須於二零二一年十一月 (二零一九年：二零一九年十一月) 一次性償還。年內之實際年利率為2.96% (二零一九年：3.01%)。由於銀行借貸載有一項條款，其賦予銀行可在無發出通知的情況下全權酌情要求還款的凌駕權利，故銀行借貸乃分類為流動負債，儘管董事認為銀行將不會行使要求還款之權利。銀行借貸由以下本集團資產提供抵押：
- (i) 抵押本集團賬面值約為415,200,000港元的投資物業 (二零一九年：抵押賬面值約為489,732,000港元的投資物業及分類為持作出售的資產)；
- (ii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團投資物業租金收入的委託協議。截至二零二零年六月三十日止年度，投資物業產生的租金收入約為6,324,000港元 (二零一九年：約457,000港元)；
- (iii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團投資物業保險賠償的委託協議；及
- (iv) 本公司概無提供企業擔保 (二零一九年：本公司提供企業擔保)。
- (b) 於報告期末，賬面值為約35,329,000港元 (二零一九年：351,313,000港元) 的按公允值計入損益之金融資產已質押作為本集團獲授保證金貸款融資的抵押品，並由本公司提供公司擔保。於報告期末概無 (2019年：100,000,000港元) 保證金貸款融資被動用。

18. 租賃負債

	租賃負債 千港元
採納香港財務報告準則第16號後報告期初	1,061
添置	787
租賃負債的利息支出	36
租賃付款	(796)
於報告期末	1,088
流動部分	791
非流動部分	297
	1,088

19. 股息

董事會不建議派發截至二零二零年六月三十日止年度之股息(二零一九年:零港元)。

20. 報告期後事項

除本業績公告其他部分所披露的事項外,本集團有以下報告期後事項:

- (a) 2019冠狀病毒病爆發已為本集團於香港及中國的經營環境帶來更多不確定因素。就本集團業務而言,疫情迄今為止已造成本集團若干運營效率低且項目發展延遲。本集團已採取應急措施以降低此次疫情的影響。然而,目前局勢仍不穩定。於本公告日期,本集團無法估計該等狀況造成的財務影響。
- (b) 於二零二零年七月,債權人(作為申索人)就一筆人民幣9,000,000元的付款(為建築服務費),於無錫仲裁委員會對無錫盛業海港股份有限公司(「無錫盛業」,本公司的附屬公司)提出仲裁程序。申索人申請財產保全,因此無錫盛業之銀行賬戶存款約人民幣1,752,000元及持作銷售的物業約人民幣7,248,000元已被查封、扣押及凍結,以待仲裁程序議決。
- (c) 於二零二零年七月二十日,中國無錫市場監督管理局(「無錫市場監督管理局」)批准本集團將無錫盛業的註冊資本由人民幣180,000,000元增加至人民幣380,000,000元。於二零二零年七月二十八日,無錫市場監督管理局批准本集團進一步將無錫盛業的註冊資本由人民幣380,000,000元增加至人民幣410,000,000元。本集團已分別於二零二零年七月及二零二零年九月完成增資。

末期股息

董事會已議決不建議就截至二零二零年財政年度派付末期股息（二零一九年：無）。

業績

於二零二零年財政年度，本公司錄得虧損約255,149,000港元，該虧損的主要原因包括(i)投資物業公允值減少74,992,000港元；(ii)應收貸款及利息減值虧損58,989,000港元；(iii)按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額50,288,000港元；及(iv)出售按公允值計入損益之金融資產之虧損淨額40,097,000港元。

業務回顧

於二零二零年財政年度，本集團主要業務為度假村及物業發展、物業投資及投資控股。

度假村及物業發展

於二零一七年六月收購無錫盛業後，發展中物業自二零一七年十月起開始預售，第一及第二期公寓部分之建設已分別於二零一九年第三季度及二零二零年第三季度竣工。預期整個項目之建設將於二零二一年第四季度竣工。於二零二零年財政年度，無錫盛業已交付物業予客戶及確認收益約239,636,000港元。於二零二零年六月三十日，已簽約但未交付物業的銷售額約310,575,000港元。

物業投資

本集團於二零一八年十月開始就位於香港金鐘道89號力寶中心一期24樓全層之投資物業（「分拆物業」）進行分拆，分拆工程已於二零一九年二月完成。完成分拆工程後，分拆物業之四個單位按108,300,000港元之總代價出售及截至二零一九年六月三十日止財政年度（「二零一九年財政年度」）本集團確認出售收益約8,316,000港元。

本集團投資物業於二零二零年六月三十日之公允值為415,200,000港元（二零一九年：489,732,000港元（包括分類為持作出售之資產））。於二零二零年財政年度，香港經濟及物業市場遭受社會事件及2019冠狀病毒病爆發衝擊，導致本集團投資物業之公允值於二零二零年財政年度減少74,992,000港元（二零一九年：增加44,535,000港元）。

於二零二零年財政年度，本集團投資物業貢獻租金收入合共6,324,000港元（二零一九年：457,000港元）。於二零二零年財政年度的租金收入增加主要是由於分拆物業於二零一八年十月至二零一九年二月期間進行分拆施工工程，故二零一九年財政年度產生較少租金收入。董事會相信分拆分拆物業為本集團之良機，而香港物業市場於長遠而言將有良好表現。

投資控股

本集團之投資控股業務之投資策略是多元化其投資於非上市投資基金、上市股本證券及上市債務工具。於二零二零年財政年度，本集團錄得來自按公允值計入損益之金融資產之利息及股息收入為2,424,000港元（二零一九年：16,554,000港元），出售按公允值計入損益之金融資產之虧損淨額為40,097,000港元（二零一九年：10,572,000港元）及按公允值計入損益之金融資產之公允值減少50,288,000港元（二零一九年：18,838,000港元）。於二零二零年財政年度，本集團所持有之重大投資詳情載列如下：

1. Green Asia Restructure SP及Green Asia Restructure SP II

本集團自二零一七年投資Green Asia Restructure SP及Green Asia Restructure SP II，兩者均為Green Asia Restructure Fund SPC（「該基金」）管理之獨立投資組合。該基金的投資目的為透過參與發起、包銷、收購及買賣公開買賣或私人配售的上市及非上市公司債務證券及貸款業務，達致資本增值。

於二零二零年六月三十日，該等投資之投資成本為180,973,000港元。於二零二零年六月三十日，本集團投資於Green Asia Restructure SP及Green Asia Restructure SP II之公允值分別為120,581,000港元及57,679,000港元。該等投資之總公允值佔本集團總資產之9.4%。於二零二零年財政年度，該等投資之公允值減少14,651,000港元。於二零二零年財政年度，本集團部分贖回該等投資7,086,000港元。於二零二零年財政年度，由於該等投資按其公允值被部分贖回，故概無就該等投資變現收益或虧損。

2. 卓爾智聯集團有限公司（「卓爾智聯」）

於二零二零年六月三十日，本集團持有卓爾智聯（股份代號：2098）的148,283,000股普通股，佔卓爾智聯全部已發行股本約1.3%。卓爾智聯之股份於聯交所主板上市。卓爾智聯及其附屬公司主要從事物業開發、旅遊、投資、提供醫療保健產品和服務業務以及新能源業務。於二零二零年六月三十日，本集團持有卓爾智聯股份之收購成本為每股1.28港元。於二零二零年六月三十日，卓爾智聯投資之公允值約為105,281,000港元，佔本集團總資產之5.6%。於二零二零年財政年度，本集團於卓爾智聯投資之公允值減少34,476,000港元。於二零二零年財政年度，本集團並無自其所持卓爾智聯股份而收到任何股息或投資收入，且因出售卓爾智聯股份錄得虧損約2,374,000港元。

3. 弘陽地產集團有限公司（「弘陽地產」）

於二零一八年六月二十八日，本集團訂立一份基石投資協議，按每股2.28港元的發售價認購弘陽地產（股份代號：1996）131,578,000股普通股，總代價為300,000,000港元。弘陽地產及其附屬公司主要從事物業開發、商業房地產投資及營運以及酒店營運。弘陽地產的股份自二零一八年七月十二日起於聯交所主板上市。

於二零二零年財政年度，本集團按每股介乎2.3港元至2.55港元的價格出售弘陽地產118,500,000股普通股，總代價為276,461,000港元。於完成出售事項後，本集團持有弘陽地產13,078,000股股份，佔弘陽地產全部已發行股本約0.39%，並於二零二零年財政年度確認出售事項之虧損39,934,000港元，其乃因於二零一九年財政年度確認相關股份的公允值收益42,592,000港元所致。出售事項的所得款項超出初始收購成本2,658,000港元。於二零二零年六月三十日，本集團投資弘陽地產之公允值約為33,218,000港元，佔本集團總資產之1.8%。於二零二零年財政年度，本集團自其持有的弘陽地產股份錄得股息收入約1,622,000港元及本集團於弘陽地產的投資的公允值減少1,700,000港元。

財務回顧

收益、銷售成本及毛利率

本集團的收益由二零一九年財政年度的17,011,000港元增加231,373,000港元或1,360%至二零二零年財政年度的248,384,000港元。收益大幅增加乃主要由於無錫盛業的物業已於二零二零年財政年度交付予客戶並確認收益。物業銷售確認的收益為239,636,000港元，經計及收購時的公允值調整後的銷售成本為223,313,000港元，而毛利率為6.8%。低毛利率主要是由於於二零一七年收購無錫盛業日期重新評估發展中物業所致。扣除存貨的公允值調整後，就無錫盛業而言，物業銷售的毛利率應為17.6%。

出售按公允值計入損益之金融資產之虧損淨額

本集團出售按公允值計入損益之金融資產之虧損淨額由二零一九年財政年度的10,572,000港元增加29,525,000港元或279%至二零二零年財政年度的40,097,000港元。如業務回顧所述，二零二零年財政年度出售按公允值計入損益之金融資產之虧損淨額主要包括出售弘陽地產股份的虧損39,934,000港元。

按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額

本集團按公允值計入損益之金融資產減少淨額由二零一九年財政年度的18,838,000港元增加31,450,000港元或167%至二零二零年財政年度的50,288,000港元。於二零二零年財政年度按公允值計入損益之金融資產減少淨額主要由於本集團持有的卓爾智聯股份之公允值於二零二零年財政年度減少34,476,000港元。

投資物業公允值之（減少）增加淨額

本集團於二零一九年財政年度確認投資物業之公允值增加淨額44,535,000港元，及於二零二零年財政年度確認投資物業之公允值減少淨額74,992,000港元。本集團投資物業之公允值經參考獨立專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司（「艾華迪」）作出的估值後釐定。該估值師採用直接比較法，透過將鄰近區域的類似物業的近期市場數據進行比較來估值。投資物業的公允值受香港經濟及物業市場之影響。2019冠狀病毒病爆發及香港社會事件對香港甲級辦公室的整體交易量及價格造成衝擊。

發展中物業撇減

本集團於二零一九年財政年度及二零二零年財政年度分別確認發展中物業撇減65,576,000港元及10,251,000港元。撇減主要與停車位有關，根據艾華迪編製的二零一九年六月三十日及二零二零年六月三十日的發展中物業估值報告，停車位成本超過其可變現淨值。估值採用餘值法，按已完成發展總值扣除發展成本及發展中物業的估值及本集團之回報計算。於二零二零年財政年度就發展中物業的估值所採用的主要假設、輸入數據及估值方法與二零一九年財政年度的估值所採用者比較並無重大變動。有關二零一九年財政年度發展中物業撇減及發展中物業的估值的詳情，請參閱本公司日期為二零二零年八月二十七日的補充公告。

應收貸款及利息減值虧損

本集團應收貸款及利息減值虧損由二零一九年財政年度的4,835,000港元增加54,154,000港元或1,120%至二零二零年財政年度的58,989,000港元。減值虧損主要與兩名應收方（彼等為持有放債人牌照的公司）的三筆貸款（「貸款」）有關。於二零二零年六月三十日，應收貸款及利息的總結餘為63,824,000港元。該等貸款已於報告期末逾期。

減值虧損乃由董事經考慮獨立專業估值師亞太資產評估及顧問有限公司（「估值師」）編製的估值報告後作出。減值評估乃根據香港財務報告準則第9號（「香港財務報告準則第9號」）進行，及貸款的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備乃採用「三階段」模型進行：

分類	釋義
第一階段	第一階段（履約）資產為其信貸風險自初次確認以來並無顯著增加的金融資產。公司須就該等資產確認12個月預期信貸虧損，並根據賬面總額確認利息收入。
第二階段	第二階段（表現不佳）資產為其信貸風險自初次確認以來顯著增加的金融資產。公司須確認全期預期信貸虧損，惟繼續根據賬面總額確認利息收入。
第三階段	第三階段（不良）資產為已出現信貸減值的金融資產。公司將繼續確認全期預期信貸虧損，惟將根據金融資產的攤銷成本（即經虧損撥備調整後的賬面總額）確認利息收入。

本公司已根據以下標準確認第一階段至第三階段的金融資產：

資產類別	標準
第一階段	相關貸款須逾期不足30日
第二階段	相關貸款須逾期足30日或以上但少於或相等於90日
第三階段	相關貸款須逾期90日以上

預期信貸虧損－概率－加權虧損違約模型

估值師採用概率加權虧損違約模型釐定貸款之預期信貸虧損。該模型乃違約概率（「違約概率」）、前瞻性調整因子（「K因子」）、違約虧損率（「違約虧損率」）、違約風險（「違約風險」）及貼現因子（「貼現因子」）的函數。

預期信貸虧損=違約概率×K因子×違約虧損率×違約風險×貼現因子

主要假設及關鍵輸入數據包括：

1. 鑒於貸款已拖欠很長一段時間且無法確定未來還款，貸款的違約概率被視為100%。
2. 由於本公司無法獲得有關借款人的具體財務資料，故假設借款人財務上無力償還未償還結餘，且為審慎起見假設違約虧損率為100%。

考慮到於二零二零年六月三十日貸款已被拖欠很長一段時間且仍未償還，且無法獲得借款人證明其償還能力的具體憑證，已作出幾乎全數壞賬撥備。於本公告日期，本公司已針對借款人就貸款收回採取法律行動。

於二零二零年財政年度對減值虧損的評估所採用的方法與二零一九年財政年度評估所採用者比較並無重大變動。輸入值及假設的變動的理由主要是由於該等貸款於二零二零年六月三十日已拖欠很長時間且不確定能否還款。

銷售開支

本集團的銷售開支由二零一九年財政年度的14,499,000港元減少4,177,000港元或29%至二零二零年財政年度的10,322,000港元。二零二零年財政年度的銷售開支主要包括廣告開支及銷售佣金。銷售開支減少主要由於二零二零年財政年度預售活動減少及產生的佣金開支減少。

行政費用

本集團的行政費用由二零一九年財政年度的20,194,000港元增加6,402,000港元或32%至二零二零年財政年度的26,596,000港元。二零二零年財政年度的行政費用主要包括員工成本、法律及專業費用以及補償開支。行政費用增加乃主要由於二零二零年財政年度確認的一次性補償開支。

融資成本

本集團的融資成本由二零一九年財政年度的17,956,000港元減少8,591,000港元或48%至二零二零年財政年度的9,365,000港元。融資成本減少乃主要由於100,000,000港元孖展貸款已於二零一九年十月悉數償還。

年度虧損

本集團年度虧損由二零一九年財政年度的77,751,000港元增加177,398,000港元或228%至二零二零年財政年度的255,149,000港元。二零二零年財政年度的年度虧損主要包括(i)投資物業公允值減少74,992,000港元；(ii)應收貸款及利息的減值虧損58,989,000港元；(iii)按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額50,288,000港元；及(iv)出售按公允值計入損益之金融資產之虧損淨額40,097,000港元。董事會謹此強調，上文第(i)、(ii)及(iii)項屬非現金性質。變動乃主要由於(其中包括)投資物業的公允值由二零一九年財政年度的公允值收益44,535,000港元減少至二零二零年財政年度的公允值虧損74,992,000港元。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零二零年六月三十日，本集團的流動資產為1,472,316,000港元（二零一九年：1,904,818,000港元）及流動負債為720,403,000港元（二零一九年：903,498,000港元），流動比率為2.0倍（二零一九年：2.1倍）。於二零二零年六月三十日，本集團的權益總額及銀行及其他借貸總額分別為1,072,563,000港元（二零一九年：1,343,208,000港元）及272,190,000港元（二零一九年：390,795,000港元）。由於將於二零二一年十一月償還的272,190,000港元銀行借貸，其載有一項條款，該條款賦予銀行可在無發出通知的情況下全權酌情要求還款的凌駕權利，故銀行借貸分類為流動負債。（二零一九年：本集團的所有銀行及其他借貸均須於一年內償還。）於二零二零年六月三十日，本集團的資本負債比率（按銀行及其他借貸總額除以權益總額計算）約為25.4%（二零一九年：29.1%）。

展望

過去的一個財政年度，本公司面臨複雜和挑戰的環境。本公司管理層在政策規劃和執行中力求穩定，在穩定中改革和探尋未來的發展道路。

未來一個財政年度，在本公司經營與業務拓展方面，挑戰和機遇並存。二零二零年，全球經濟受到2019冠狀病毒病爆發的重大衝擊，國際商旅活動受到嚴重限制，面臨如此挑戰的環境，本公司將穩步推進既有業務和項目，在穩定中謀求發展機遇。另一方面，中國國內在經歷數月全面嚴格的防疫措施下，疫情已經得到有效控制，經濟開始強力復甦，消費與投資活動日趨活躍，對本公司的業務創新與拓展又帶來機遇與前景。在新財政年度，本公司期望在以下方面取得一定進展：

- 1、地產業務： 穩步推進無錫盛業物業的開發和銷售項目。得益於項目優質的地理位置和樓盤特點，項目公寓部分目前的銷售進展順利，下一步將根據市場實際情況穩步推進商業部分的開發、出租和銷售工作。我們將加強對本公司香港物業的租售管理，夯實本公司地產業務基礎。

2、 投資業務： 在新財務年度，本公司將謹慎推進投資板塊的建設。本公司將繼續在地產領域尋求投資機會，並積極開展與其他地產商的合作。在金融投資領域，本公司將持續關注「中國增長動力」這一主線，圍繞新技術、新消費兩大主題，探索性及謹慎地發掘優質機會，努力提升本公司的盈利能力。

在新財務年度，本公司將把改革及提升內部管治體系列為重要目標之一，對管理風險進行全面審查，加強風險管控體系，完善人力資源的管理及考核，圍繞以上地產及投資兩項主要業務建立專業穩健的執行團隊。

在新財務年度，本公司將繼續堅持穩健的財務管理風格，努力控制並降低債務水準，保持充足的流動性。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於二零二零年財政年度，本公司及其任何附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司於二零二零年財政年度已遵守上市規則附錄14所載企業管治守則（「企業管治守則」）之所有適用守則條文（「守則條文」），惟守則條文第A.4.2條及第A.2.1條除外。

偏離守則條文第A.4.2條及A.2.1條的詳情及理由載於以下各段：

根據企業管治守則之守則條文第A.4.2條所要求，所有獲委任以填補臨時空缺的董事，均應在獲董事會委任後的首次股東大會上接受重選，而每位董事（包括有指定任期者）均須最少每三年輪值告退一次。公司細則於以下方面偏離此守則條文：

- (a) 根據公司細則之細則第86(2)條，(其中包括)規定董事有權委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或待本公司股東(「股東」)於股東大會上授權後作為現有董事會新增成員。任何就此獲董事會委任之董事須任職至下屆本公司股東週年大會(「股東週年大會」)為止。

保留此公司細則之原因是為遵守上市規則附錄3第4(2)段之規定。有關獲委任以填補臨時空缺或作為董事會新增成員之董事於下屆股東週年大會(而非下一次股東大會)方須退任之規定，亦使股東於重選須輪值退任董事的同時，在同一屆股東大會上考慮重選該等新董事。

- (b) 根據公司細則之細則第87(1)條，於本公司之股東週年大會上，三分之一的在任董事(或倘數量並不是三的倍數，則取最接近但不能超過三分之一之人數)(包括獨立非執行董事)均須輪值告退，惟擔任本公司董事會主席及／或董事總經理者在任職期間毋須輪值告退，於釐定每年退任董事人數時亦不會被計算在內。儘管有公司細則第87(1)條的條文，實際上，董事會主席吳瞻明先生將自願至少每三年一次於股東週年大會上接受股東重選。因此在實際上，全體董事(包括獨立非執行董事)均至少每三年輪值告退一次。全體獨立非執行董事任期為三年及須按公司細則輪值告退。

根據企業管治守則守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁的角色應予以區分及由不同人士擔任。

行政總裁（「行政總裁」）肩負本集團日常業務管理的職責，而主席負責領導董事會，確保董事會勤勉地並以本集團最佳利益行事，以及確保會議按計劃及有效地進行。主席亦負責批准每次董事會會議的議程，當中會在合適情況下考慮董事建議的事項。主席亦積極鼓勵各董事全力及積極參與董事會事務。確保建立良好的企業管治常規及程序也是主席的責任。

於二零一九年七月一日至二零二零年六月九日期間，吳瞻明先生（「吳先生」）為本公司的主席及袁志平先生（「袁先生」）為本公司的行政總裁。自二零二零年六月十日起，袁先生作為執行董事及行政總裁之所有行政及執行職務被暫緩，而吳先生獲調任為署理行政總裁，以填補袁先生暫緩職務產生之空缺。自二零二零年八月十九日起，袁先生辭任行政總裁。董事會現正採取措施以物色合適人選擔任行政總裁。董事會認為，由同一人士擔任主席及行政總裁將不會損害董事會與本集團管理層之間的權責平衡。

審核委員會

本公司二零二零年財政年度之經審核綜合財務報表在董事會根據審核委員會建議正式批准通過前，已由審核委員會審閱。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出個別查詢後，所有董事已確認彼等於二零二零年財政年度一直遵守標準守則所載之要求標準。

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司之工作範圍

有關初步公告所載本公司於二零二零年財政年度綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註之數字，已獲本公司核數師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司(「中審眾環」)同意，該等數字乃本公司於二零二零年財政年度綜合財務報表草稿所列數額。

中審眾環就此履行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱應聘服務準則或香港保證應聘服務準則所進行的保證應聘服務，因此中審眾環並未就初步公告發表任何保證。

於網站刊發資料

本業績公告可於聯交所網站<http://www.hkex.com.hk>及本公司網站<http://www.applieddev.com>覽閱。

承董事會命

實力建業集團有限公司*

主席、署理行政總裁兼執行董事

吳瞻明

香港，二零二零年九月二十八日

於本公告日期，吳瞻明先生(主席兼署理行政總裁)為執行董事；吳濤先生及姚維榮先生為非執行董事；以及劉智強先生、余達志先生及趙傑文先生為獨立非執行董事。

* 僅供識別

本公告之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。