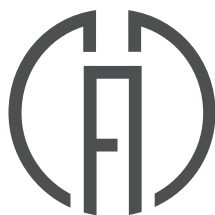


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 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)

### 截至二零二零年十二月三十一日止六個月之 中期業績公告

實力建業集團有限公司\* (「本公司」) 董事 (「董事」) 會 (「董事會」) 宣佈，本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零二零年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同比較數字如下：

#### 簡明綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

	附註	截至十二月三十一日 止六個月	
		二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
收益	2	196,374	223,613
銷售成本		(188,767)	(214,119)
毛利		7,607	9,494
其他收益	2	1,290	2,017
其他收入		897	90
出售按公允值計入損益 (「按公允值計入損益」) 之金融資產之收益 (虧損) 淨額		220	(14,279)
按公允值計入損益之金融資產之公允值增加 (減少) 淨額		6,052	(58,158)
投資物業公允值之減少淨額		(34,700)	(18,339)
應收貸款及利息減值虧損撥回 (撥備) 淨額	12(b)	9,685	(1,550)
銷售開支		(2,525)	(8,419)
行政費用		(9,446)	(15,616)
融資成本	4	(3,076)	(5,484)

		截至十二月三十一日 止六個月	
	附註	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
除稅前虧損	5	(23,996)	(110,244)
稅項	6	<u>549</u>	<u>5,614</u>
期內虧損，本公司股權持有人應佔		(23,447)	(104,630)
其他全面收益			
其後可能重新分類至損益之項目			
—換算海外業務而產生之匯兌差額		<u>29,174</u>	<u>—</u>
期內其他全面收益總額，除稅後		<u>29,174</u>	<u>—</u>
期內全面收益(虧損)總額，本公司股權 持有人應佔		<u><u>5,727</u></u>	<u><u>(104,630)</u></u>
每股虧損	7		
基本		<u><u>(0.94)港仙</u></u>	<u><u>(4.18)港仙</u></u>
攤薄		<u><u>(0.94)港仙</u></u>	<u><u>(4.18)港仙</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	309,200	415,200
物業、廠房及設備	9	71,760	533
使用權資產		676	1,068
指定按公允值計入其他全面收益之 金融資產		155	155
		<b>381,791</b>	<b>416,956</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	10	566,203	514,891
持作銷售的物業	10	158,511	315,304
按公允值計入損益之金融資產	11	390,921	332,291
其他應收款項	12	9,305	23,252
可收回稅項		–	8
受限制銀行存款		17,530	15,899
現金及現金等值物		203,923	270,671
		<b>1,346,393</b>	<b>1,472,316</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	13	284,152	447,422
應付稅項		8,621	–
帶息借貸		272,190	272,190
租賃負債		700	791
		<b>565,663</b>	<b>720,403</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>780,730</b>	<b>751,913</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,162,521</b>	<b>1,168,869</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		84,231	96,009
租賃負債		–	297
		<b>84,231</b>	<b>96,306</b>
<b>資產淨額</b>		<b>1,078,290</b>	<b>1,072,563</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	14	25,051	25,051
儲備		1,053,239	1,047,512
<b>權益總額</b>		<b>1,078,290</b>	<b>1,072,563</b>

## 附註

### 1. 編製基準及主要會計政策

本集團截至二零二零年十二月三十一日止六個月之簡明綜合中期財務報表（「中期財務報表」）乃未經審核，惟已由本公司之審核委員會審閱。該等未經審核中期財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16所載之適用披露規定及香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

除投資物業及若干金融工具按公允值計量外，本中期財務報表乃根據歷史成本基準編製。

本中期財務報表應與本集團截至二零二零年六月三十日止年度之綜合財務報表（「二零二零年年度財務報表」）一併閱讀。本中期財務報表所採用之會計政策與編製二零二零年年度財務報表所應用者一致，惟採用下列與本集團營運相關及於二零二零年七月一日起本集團財政年度生效的新訂／經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

香港會計準則第1及第8號之修訂	重大的定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7及第9號之修訂	利率基準改革—第一階段
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義
香港財務報告準則第16號之修訂	2019冠狀病毒病相關租金寬免

採納該等新訂／經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況並無重大影響，亦無對本集團的會計政策造成任何重大變動。

## 2. 收益

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
<b>收益</b>		
由投資物業收取之總租金收入	3,164	2,908
銷售物業	192,525	220,160
由按公允值計入損益之金融資產收取之利息收入	685	545
	<u>196,374</u>	<u>223,613</u>
<b>其他收益</b>		
銀行利息收入	74	134
貸款利息收入	1,215	1,746
其他	1	137
	<u>1,290</u>	<u>2,017</u>
<b>收益總額</b>	<u><u>197,664</u></u>	<u><u>225,630</u></u>

## 3. 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)定期覆核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。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，期內，項目二期(截至二零一九年十二月三十一日止六個月：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收入而持有之商用物業。投資控股分部包括投資及持有非上市投資基金、股本證券及債務工具以及其他資產。經營分部並無被匯總合計。

截至二零二零年十二月三十一日止六個月之分部收益及業績呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	投資控股 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
收益	192,525	3,164	685	196,374
其他收益及收入	<u>84</u>	<u>357</u>	<u>273</u>	<u>714</u>
	<u>192,609</u>	<u>3,521</u>	<u>958</u>	<u>197,088</u>
業績				
分部業績	<u>(1,559)</u>	<u>(32,013)</u>	<u>7,188</u>	(26,384)
未分配公司收入				11,158
未分配公司費用				(5,694)
融資成本				<u>(3,076)</u>
除稅前虧損				(23,996)
稅項				<u>549</u>
期內虧損				<u>(23,447)</u>

於二零二零年十二月三十一日之分部資產及負債呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	投資控股 千港元 (未經審核)	分部總計 千港元 (未經審核)	未分配 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於二零二零年十二月三十一日						
資產	<u>761,427</u>	<u>381,670</u>	<u>527,040</u>	<u>1,670,137</u>	<u>58,047</u>	<u>1,728,184</u>
負債	<u>(371,993)</u>	<u>(276,889)</u>	<u>(245)</u>	<u>(649,127)</u>	<u>(767)</u>	<u>(649,894)</u>

截至二零二零年十二月三十一日止六個月之其他分部資料呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	投資控股 千港元 (未經審核)	分部總計 千港元 (未經審核)	未分配 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
截至二零二零年 十二月三十一日止六個月						
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	2	-	-	2	-	2
投資物業公允值之減少淨額	-	(34,700)	-	(34,700)	-	(34,700)
物業、廠房及設備之折舊	(24)	-	(59)	(83)	-	(83)
使用權資產之折舊	-	-	-	-	(392)	(392)
按公允值計入損益之金融資產 之公允值增加淨額	-	-	6,052	6,052	-	6,052
出售按公允值計入損益之 金融資產之收益淨額	-	-	220	220	-	220
應收貸款及利息之減值虧損撥回	-	-	-	-	9,685	9,685

截至二零一九年十二月三十一日止六個月之分部收益及業績呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	投資控股 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
<b>收益</b>	220,160	2,908	545	223,613
其他收益及收入	<u>142</u>	<u>11</u>	<u>2</u>	<u>155</u>
	<b><u>220,302</u></b>	<b><u>2,919</u></b>	<b><u>547</u></b>	<b><u>223,768</u></b>
<b>業績</b>				
分部業績	<b><u>(9,301)</u></b>	<b><u>(16,281)</u></b>	<b><u>(72,296)</u></b>	<b>(97,878)</b>
未分配公司收入				1,952
未分配公司費用				(8,834)
融資成本				<u>(5,484)</u>
<b>除稅前虧損</b>				<b>(110,244)</b>
稅項				<u>5,614</u>
<b>期內虧損</b>				<b><u>(104,630)</u></b>



於二零二零年六月三十日之分部資產及負債呈列如下：

	度假村及					
	物業發展	物業投資	投資控股	分部總計	未分配	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
於二零二零年六月三十日						
資產	<u>865,483</u>	<u>428,465</u>	<u>520,073</u>	<u>1,814,021</u>	<u>75,251</u>	<u>1,889,272</u>
負債	<u>(538,130)</u>	<u>(276,680)</u>	<u>(150)</u>	<u>(814,960)</u>	<u>(1,749)</u>	<u>(816,709)</u>

截至二零一九年十二月三十一日止六個月之其他分部資料呈列如下：

	度假村及					
	物業發展	物業投資	投資控股	分部總計	未分配	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
截至二零一九年十二月三十一日止六個月						
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	9	-	14	23	-	23
投資物業之增添	-	459	-	459	-	459
投資物業公允值之減少淨額	-	(18,339)	-	(18,339)	-	(18,339)
物業、廠房及設備之折舊	(27)	-	(59)	(86)	-	(86)
使用權資產之折舊	-	-	-	-	(389)	(389)
按公允值計入損益之金融資產之						
公允值減少淨額	-	-	(58,158)	(58,158)	-	(58,158)
出售按公允值計入損益之金融資產						
之虧損淨額	-	-	(14,279)	(14,279)	-	(14,279)
應收貸款及利息之減值虧損	-	-	-	-	(1,550)	(1,550)

於此兩個期間內並沒有由分部間交易所產生之收益。上述所報告來自度假村及物業發展分部之收益乃指向外來客戶銷售於中華人民共和國（香港除外）（「中國」）的物業。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。

以下列表提供按地區市場劃分本集團源自外來客戶收益之分析，其中按公允值計入損益之金融資產之利息收入乃基於相關工具之市場地點劃分：

	按地區市場劃分之收益	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
香港	3,790	3,338
中國	192,525	220,160
其他	59	115
	<u>196,374</u>	<u>223,613</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	二零二零年
	十二月三十一日	六月三十日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
香港	381,526	416,678
中國	110	123
	<u>381,636</u>	<u>416,801</u>

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

#### 4. 融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借貸之利息開支	6,356	7,864
租賃負債之利息開支	14	14
	<u>6,370</u>	<u>7,878</u>
減：於發展中物業撥作資本之利息	<u>(3,294)</u>	<u>(2,394)</u>
	<u><u>3,076</u></u>	<u><u>5,484</u></u>

#### 5. 除稅前虧損

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損扣除下列各項後呈列：		
<b>員工成本，包括董事酬金</b>		
薪金及其他福利	4,236	5,020
退休福利計劃供款	165	276
	<u>4,401</u>	<u>5,296</u>
總員工成本	<u><u>4,401</u></u>	<u><u>5,296</u></u>
<b>其他項目</b>		
存貨成本	188,767	214,119
折舊		
—物業、廠房及設備	83	86
—使用權資產	392	389
有關沒有產生租金收入之投資物業的直接營運開支	564	321
短期租賃開支	56	66
	<u><u>189,862</u></u>	<u><u>215,381</u></u>

## 6. 稅項

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
<b>當期稅項</b>		
中國企業所得稅	6,728	4,466
中國土地增值稅	4,057	5,303
	<b>10,785</b>	9,769
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差額撥回	(11,334)	(15,383)
所得稅抵免總額	<b>(549)</b>	<b>(5,614)</b>

由於本集團於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止六個月錄得稅務虧損，故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」）已根據中國實體適用之相關稅務法律就估計應課稅溢利計提撥備。企業所得稅法定稅率為25%。

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。本集團按相關中國稅務法律及法規之規定估計及計提土地增值稅撥備並計入所得稅。於實際以現金償付土地增值稅負債之前，土地增值稅撥備須經稅局最終審閱／批准。

## 7. 每股虧損

截至二零二零年十二月三十一日止六個月之每股基本虧損乃根據本公司股權持有人應佔虧損約23,447,000港元(截至二零一九年十二月三十一日止六個月：104,630,000港元)及於期內本公司已發行普通股之加權平均數2,505,105,739股(截至二零一九年十二月三十一日止六個月：2,505,105,739股)計算。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止六個月，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十二月三十一日止六個月並無任何潛在攤薄普通股。

## 8. 投資物業

	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (經審核)
投資物業，按公允值計算	<u>309,200</u>	<u>415,200</u>

## 9. 物業、廠房及設備

於二零二零年十二月三十一日，包括賬面值為71,300,000港元之租賃土地及樓宇於二零二零年十二月將物業用途由出租以賺取租金收入及資本增值變為所有人自用後，自投資物業轉出，其於轉出日期之公允值由獨立專業估值師重新估值為71,300,000港元。

## 10. 發展中物業及持作銷售的物業

	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (經審核)
發展中物業(「發展中物業」)	566,203	514,891
持作銷售的物業(「持作銷售的物業」)	<u>158,511</u>	<u>315,304</u>
	<u>724,714</u>	<u>830,195</u>

發展中物業及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租期內持有，租期為40年。於二零二零年十二月三十一日，物業發展預期將於一年內竣工(二零二零年六月三十日：預期將於一年內竣工)。

## 11. 按公允值計入損益之金融資產

	附註	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (經審核)
非上市投資基金	(a)	183,513	178,260
於香港上市之股本證券	(b)	174,445	146,170
於香港上市之債務工具	(c)	26,779	7,861
於海外上市之債務工具	(d)	6,184	—
		<u>390,921</u>	<u>332,291</u>

附註：

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，計入非上市投資基金指賬面值分別約為119,211,000港元及56,502,000港元（二零二零年六月三十日：120,581,000港元及57,679,000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（「Green Asia基金」）管理之獨立投資組合。

Green Asia基金是於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司並註冊為獨立投資組合公司。Green Asia基金的投資目的是參與發起、包銷、收購及買賣公開買賣或私人配售上市及非上市公司債務證券及貸款業務，達致資本增值。

於二零二零年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，Green Asia基金的公允值乃參考基金管理人（二零二零年六月三十日：專業外部估值師）根據其資產淨值進行的報價而釐定。

- (b) 上市股本證券之公允值乃按活躍市場之市場報價釐定。
- (c) 於二零二零年十二月三十一日，於香港上市之債務工具乃按固定年利率介乎7.25%至12%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。
- (d) 於二零二零年十二月三十一日，於海外上市之債務工具乃按固定年利率介乎7.25%至8.75%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。

上述金融工具由於按公允值管理及評估，故此於首次確認時指定為按公允值計算。

## 12. 其他應收款項

		二零二零年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (經審核)
應收貸款及利息	(a)	54,139	63,824
虧損撥備	(b)	<u>(54,139)</u>	<u>(63,824)</u>
		-	-
其他應收款項		6,288	6,138
虧損撥備	(b)	<u>(5,363)</u>	<u>(4,905)</u>
		<u>925</u>	<u>1,233</u>
按金、預付款項及其他債務人		8,380	20,397
應收股息		<u>-</u>	<u>1,622</u>
		<u>8,380</u>	<u>22,019</u>
		<b><u>9,305</u></b>	<b><u>23,252</u></b>

### 附註：

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，授予一名第三方借款人本金額為15,500,000港元（二零二零年六月三十日：15,500,000港元）之貸款為無抵押，按固定年利率4%計息（二零二零年六月三十日：4%）及逾期超過九個月（二零二零年六月三十日：超過三個月）。授予另一名第三方借款人本金額為37,744,000港元之剩餘貸款（二零二零年六月三十日：48,008,000港元），而本公司前任董事袁志平先生的配偶（曾擔任該名借款人之董事直至彼於二零一九年十二月十四日離任）於該借款人中持有20%權益，該貸款為無抵押，按固定年利率4%計息（二零二零年六月三十日：4%）。根據部分還款及日期為二零二零年十一月十一日的延期貸款協議，還款日期已延長至二零二一年七月十五日（二零二零年六月三十日：逾期超過三個月）。

(b) 期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 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (經審核)
應收貸款及利息之虧損撥備：		
於期／年初	63,824	4,835
虧損撥備撥回	(10,264)	-
撥備增加	579	58,989
	<u>54,139</u>	<u>63,824</u>
於期／年末	<u><u>54,139</u></u>	<u><u>63,824</u></u>

報告期內其他應收款項之虧損撥備變動概述於下文。

	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (經審核)
應收貸款及利息之虧損撥備：		
於期／年初	4,905	-
撥備增加	-	4,995
匯兌調整	458	(90)
	<u>5,363</u>	<u>4,905</u>
於期／年末	<u><u>5,363</u></u>	<u><u>4,905</u></u>



### 13. 應付賬款及其他應付款項

		二零二零年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (經審核)
<b>應付賬款</b>			
予第三方	(a)	<u>127,710</u>	<u>131,173</u>
<b>其他應付款項</b>			
應計費用及其他債權人		10,761	9,745
已收按金	(b)	2,603	14,595
合約負債	(c)	107,335	259,222
土地出讓金撥備		22,646	20,710
應付利息—其他借貸		<u>13,097</u>	<u>11,977</u>
		<u>156,442</u>	<u>316,249</u>
		<u><b>284,152</b></u>	<u><b>447,422</b></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 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (經審核)
0至180天	38,036	16,942
181至365天	73,945	105,304
超過365天	<u>15,729</u>	<u>8,927</u>
	<u><b>127,710</b></u>	<u><b>131,173</b></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。
- (c) 合約負債指就本集團預售物業自客戶收取之銷售所得款項。該按金將於本集團符合收益確認標準時轉撥至損益。

#### 14. 股本

	二零二零年十二月三十一日 (未經審核)		二零二零年六月三十日 (經審核)	
	普通股數目	千港元	普通股數目	千港元
法定：				
於二零二零年十二月三十一日／ 二零二零年六月三十日， 每股面值0.01港元之普通股	<u>6,000,000,000</u>	<u>60,000</u>	<u>6,000,000,000</u>	<u>60,000</u>
已發行：				
於二零二零年十二月三十一日／ 二零二零年六月三十日	<u>2,505,105,739</u>	<u>25,051</u>	<u>2,505,105,739</u>	<u>25,051</u>

#### 15. 中期股息

董事不建議就截至二零二零年十二月三十一日止六個月派付中期股息(截至二零一九年十二月三十一日止六個月：無)。

#### 16. 資本承擔

	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (經審核)
就收購按公允值計入損益之金融資產		
已訂約但未提供	<u>15,600</u>	<u>-</u>

於二零二零年十二月三日，本集團已訂立投資協議以認購非上市基金的參與、不可贖回、無投票權A類股份，代價包括2,000,000美元認購金額，該基金是於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司並註冊為獨立投資組合公司。該認購事項已於二零二一年一月完成。

## 中期股息

董事不建議就截至二零二零年十二月三十一日止六個月派付中期股息(二零一九年：無)。

## 業績

截至二零二零年十二月三十一日止六個月，本公司錄得虧損23,447,000港元，而於截至二零一九年十二月三十一日止六個月錄得虧損104,630,000港元。虧損減少主要由於(其中包括)按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)之金融資產之公允值淨增加，由截至二零一九年十二月三十一日止六個月的虧損淨額58,158,000港元至截至二零二零年十二月三十一日止六個月的收益淨額6,052,000港元。截至二零二零年十二月三十一日止六個月之虧損主要由於(其中包括)投資物業之公允值減少34,700,000港元及應收貸款及利息之減值虧損撥回9,685,000港元的淨影響。

## 業務回顧

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

本集團已於二零一七年六月收購無錫盛業海港股份有限公司(「無錫盛業」)，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(「無錫物業項目」)將於二零二一年第四季度竣工。於二零二零年十二月三十一日，第一及第二期的大多數公寓部分已交付予客戶。於截至二零二零年十二月三十一日止六個月，無錫盛業已交付物業予客戶及確認收益192,525,000港元。於二零二零年十二月三十一日，已簽約但未交付物業的合約銷售額為151,021,000港元。儘管2019冠狀病毒病爆發對二零二零年全球經濟帶來沉重打擊，中國採取全面、嚴格的疫情預防措施已使得疫情於數月內得以控制，且於二零二零年經濟開始恢復。因此，對無錫物業項目的影響並不重大。

## 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港元之代價出售，而截至二零一九年六月三十日止年度本集團確認出售收益約8,316,000港元。於截至二零二零年十二月三十一日止六個月概無出售分拆物業。

於二零二零年十二月三十一日，分拆物業賬面值為71,300,000港元之三個單位從投資物業轉為擁有人自用，作為物業、廠房及設備。本集團投資物業於二零二零年十二月三十一日之公允值為309,200,000港元（二零二零年六月三十日：415,200,000港元）。截至二零二零年十二月三十一日止六個月，香港經濟及物業市場受2019冠狀病毒病爆發打擊，導致本集團投資物業之公允值減少34,700,000港元（二零一九年：18,339,000港元）。在此強調公允值虧損屬非現金性質。

截至二零二零年十二月三十一日止六個月，本集團投資物業貢獻租金收入合共3,164,000港元（二零一九年：2,908,000港元）。分拆物業已為本集團帶來長期穩定回報。

## 投資控股

本集團投資控股業務之投資策略主要預期將多元化其於非上市投資基金、上市股本證券及上市債務工具之投資。截至二零二零年十二月三十一日止六個月，本集團錄得來自按公允值計入損益之金融資產之利息收入為685,000港元（二零一九年：545,000港元），出售按公允值計入損益之金融資產之收益淨額為220,000港元（二零一九年：虧損淨額14,279,000港元）及按公允值計入損益之金融資產之公允值增加6,052,000港元（二零一九年：公允值減少58,158,000港元）。截至二零二零年十二月三十一日止六個月，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起投資Green Asia Restructure SP及Green Asia Restructure SP II，兩者均為Green Asia Restructure Fund SPC（「Green Asia基金」）管理之獨立組合。Green Asia基金的投資目的是透過參與發起、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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團持有Green Asia基金之投資成本為173,797,000港元。於二零二零年十二月三十一日，Green Asia Restructure SP及Green Asia Restructure SP II之公允值分別為119,211,000港元及56,502,000港元。Green Asia基金之公允值佔本集團總資產之10%。於截至二零二零年十二月三十一日止六個月，本集團於Green Asia基金之投資之公允值增加4,619,000港元。於截至二零二零年十二月三十一日止六個月，本集團部分贖回該等投資7,120,000港元。於截至二零二零年十二月三十一日止六個月，由於該等投資按其公允值被部分贖回，故概無就其變現收益或虧損。

## **2. 卓爾智聯集團有限公司（「卓爾智聯」）**

於二零二零年十二月三十一日，本集團持有卓爾智聯的148,283,000股普通股，佔卓爾智聯全部已發行股本約1.3%。卓爾智聯之股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（股份代號：2098）。卓爾智聯及其附屬公司主要從事開發及運營大型消費品批發商場，以及為中國的線上及線下客戶提供供應鏈管理及貿易業務、電子商貿服務、金融服務、倉儲及物流服務。於二零二零年十二月三十一日，本集團持有卓爾智聯股份之收購成本為每股1.28港元。於二零二零年十二月三十一日，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6%。於截至二零二零年十二月三十一日止六個月，本集團於卓爾智聯之投資之公允值保持不變。同時，本集團並無獲得及確認任何來自卓爾智聯持有股份之股息、投資收入或已實現的收益或虧損。

於二零二零年十二月三十一日，其餘本集團持有之投資主要包括非上市投資基金、上市股本證券及上市債務工具，分別佔本集團總資產之5%以下。

## 前景

截至二零二零年十二月三十一日止六個月，本集團克服外部宏觀環境帶來的不利影響，穩步推進既有業務和項目。本集團所屬無錫房地產專案正在按計劃推進公寓的銷售及交付工作，商業部分的規劃及銷售準備工作不斷加大力度推進實施，項目整體進展符合預期。本集團不斷提高業務板塊的治理與創新，在投資板塊，深度挖掘有價值的投資機會，圍繞新能源、生物醫藥、人工智慧、消費升級等方向和行業，展開探索、佈局和審慎投資的研究，努力提升本集團的盈利能力。展望截至二零二一年六月三十日止財政年度，本集團堅持在政策和執行力中力求穩定的方針，強化現有業務板塊發展，把握每一個機遇，同時開源節流，夯實本公司基礎，力爭實現本集團業績的增長。

## 財務回顧

### 收益、銷售成本及毛利率

本集團的收益由截至二零一九年十二月三十一日止六個月的223,613,000港元減少27,239,000港元或12%至截至二零二零年十二月三十一日止六個月的196,374,000港元。兩個期間產生的收益主要來自度假村及物業發展分部，無錫盛業的物業已交付予客戶並帶來收益。收益減少乃由於在截至二零一九年十二月三十一日止六個月交付予客戶的大部分物業已附帶裝修，而於截至二零二零年十二月三十一日止六個月交付予客戶的物業部分為毛坯房，銷售單價較低。截至二零二零年十二月三十一日止六個月，物業銷售確認收益為192,525,000港元，經計及收購時的公允值調整後的銷售成本為188,767,000港元，而毛利率為2%。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，物業銷售的毛利率為14%。

### **出售按公允值計入損益之金融資產之收益(虧損)淨額**

於截至二零一九年十二月三十一日止六個月，本集團確認出售按公允值計入損益之金融資產之虧損淨額14,279,000港元，而於截至二零二零年十二月三十一日止六個月，確認出售按公允值計入損益之金融資產之收益淨額220,000港元。上一期間的虧損淨額主要來自出售弘陽地產集團有限公司(股份代號：1996)股份的虧損16,251,000港元。於截至二零二零年十二月三十一日止六個月並無作出重大出售。

### **按公允值計入損益之金融資產之公允值增加(減少)淨額**

本集團按公允值計入損益之金融資產之公允值增加，由截至二零一九年十二月三十一日止六個月按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額58,158,000港元至截至二零二零年十二月三十一日止六個月按公允值計入損益之金融資產之公允值增加淨額6,052,000港元。截至二零一九年十二月三十一日止六個月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減少31,658,000港元及Green Asia基金公允值減少19,698,000港元。截至二零二零年十二月三十一日止六個月，本集團所持按公允值計入損益之金融資產之財務表現穩定。

### **投資物業公允值之減少淨額**

本集團投資物業之公允值虧損淨額由截至二零一九年十二月三十一日止六個月的18,339,000港元增加至截至二零二零年十二月三十一日止六個月的34,700,000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冠狀病毒病爆發對香港甲級寫字樓的整體交易量及價格造成衝擊。



### **應收貸款及利息減值虧損撥回(撥備)**

本集團截至二零一九年十二月三十一日止六個月確認應收貸款及利息減值虧損撥備1,550,000港元，而截至二零二零年十二月三十一日止六個月則確認應收貸款及利息減值虧損撥回9,685,000港元。誠如本公司日期為二零二零年十一月十一日之公告所披露，本公司已收到債務人之部分還款10,000,000港元，先前撥備相應之10,000,000港元已於截至二零二零年十二月三十一日止六個月撥回。於二零二零年十二月三十一日之應收貸款及利息減值虧損已由獨立專業估值師亞太估值及顧問有限公司作出評估。除了部分還款10,000,000港元，截至二零二零年六月三十日止年度本集團採用的估值方法、主要假設及關鍵輸入數據並無重大變動。有關應收貸款及利息減值虧損撥備之估值方法、主要假設及關鍵輸入數據的詳情，請參閱本公司截至二零二零年六月三十日止年度之年報第7頁至第9頁。

### **銷售開支**

本集團的銷售開支由截至二零一九年十二月三十一日止六個月的8,419,000港元減少5,894,000港元或70%至截至二零二零年十二月三十一日止六個月的2,525,000港元。截至二零二零年十二月三十一日止六個月的銷售開支主要包括銷售佣金及銷售服務費。銷售開支減少主要由於截至二零二零年十二月三十一日止六個月的預售活動減少，導致佣金開支及廣告開支減少。

### **行政費用**

本集團的行政費用由截至二零一九年十二月三十一日止六個月的15,616,000港元減少6,170,000港元或40%至截至二零二零年十二月三十一日止六個月的9,446,000港元。截至二零二零年十二月三十一日止六個月的行政費用主要包括員工成本、法律及專業費用。行政費用減少乃主要由於(i)截至二零一九年十二月三十一日止六個月確認一次性補償開支而於截至二零二零年十二月三十一日止六個月並無此項開支；及(ii)截至二零二零年十二月三十一日止六個月的法律及專業費用以及酬酢費用減少。

### **融資成本**

本集團的融資成本由截至二零一九年十二月三十一日止六個月的5,484,000港元減少2,408,000港元或44%至截至二零二零年十二月三十一日止六個月的3,076,000港元。融資成本減少主要由於實際利率下降及100,000,000港元孖展貸款已於二零一九年十月悉數償還。



## 期內虧損

本集團期內虧損由截至二零一九年十二月三十一日止六個月的104,630,000港元減少81,183,000港元或78%至截至二零二零年十二月三十一日止六個月的23,447,000港元。截至二零二零年十二月三十一日止六個月的虧損主要包括(i)投資物業公允值減少淨額34,700,000港元；及(ii)應收貸款及利息的減值虧損撥回9,685,000港元。虧損減少乃主要歸因於(其中包括)按公允值計入損益的金融資產公允值淨額增加，由截至二零一九年十二月三十一日止六個月的虧損淨額58,158,000港元至截至二零二零年十二月三十一日止六個月的收益淨額6,052,000港元。

## 流動資金、財務資源及資本結構

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動資產為1,346,393,000港元(二零二零年六月三十日：1,472,316,000港元)及流動負債為565,663,000港元(二零二零年六月三十日：720,403,000港元)，流動比率約為2.4倍(二零二零年六月三十日：2.0倍)。於二零二零年十二月三十一日，本集團的權益總額及銀行及其他借貸總額分別為1,078,290,000港元(二零二零年六月三十日：1,072,563,000港元)及272,190,000港元(二零二零年六月三十日：272,190,000港元)。本集團的所有銀行及其他借貸均須於一年內償還。於二零二零年十二月三十一日，本集團的資產負債比率(按銀行及其他借貸總額與權益總額的比率計算)約為25%(二零二零年六月三十日：25%)。

## 經營分部資料

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止六個月的經營分部資料詳情載於本公告簡明綜合財務報表附註3。

## 資本承擔

本集團於二零二零年十二月三十一日的資本承擔詳情載於本公告簡明綜合財務報表附註16。

## 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團就授予本集團之銀行融資提供以下擔保：

- (i) 抵押本集團租賃土地及樓宇項下賬面值分別為309,200,000港元及71,300,000港元之投資物業及物業、廠房及設備(二零二零年六月三十日：415,200,000港元之投資物業)；
- (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轉讓協議；及
- (iii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團投資物業以及租賃土地及樓宇保險賠償的轉讓協議。

於二零二零年十二月三十一日，在本公司提供的公司擔保下，按公允值計入損益之金融資產之公允值45,556,000港元(二零二零年六月三十日：35,329,000港元)質押作為本集團獲授孖展貸款授信的抵押品。於二零二零年十二月三十一日，概無動用孖展貸款授信(二零二零年六月三十日：無)。

## 訴訟

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何須予披露的重大訴訟。

## 人力資源及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團聘有合共32名(二零二零年六月三十日：28名)僱員及執行董事。截至二零二零年十二月三十一日止六個月，本集團包括董事酬金在內之員工總成本為4,401,000港元(二零一九年：5,296,000港元)。董事及僱員之薪酬待遇一般會每年檢討，並參考市場條款及個人能力、表現及經驗而制訂。本集團亦為香港及中國僱員提供醫療保險及運作一項公積金計劃或有關基金計劃。

## 期後事項

本集團於二零二零年十二月三十一日後並無重大期後事項。

## 購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二零年十二月三十一日止六個月，本公司及其附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

董事會一直致力於維持高水平的企業管治常規。董事會認為，良好的企業管治有利於本公司保障本公司股東（「股東」）權益及提升本集團的表現。本公司已採納上市規則附錄14所載的企業管治守則（「企業管治守則」）作為其企業管治守則。

本公司於截至二零二零年十二月三十一日止六個月期間內一直遵守上市規則附錄14所載之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A.2.1條除外。有關偏離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）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本公司下屆股東週年大會為止。

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，但本公司之董事會主席及／或董事總經理於其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。儘管有此細則第87(1)條的條文，實際上，董事會主席吳瞻明先生將自願每三年至少一次於股東週年大會上接受股東重選。因此實際上，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。

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁(「行政總裁」)之職位應予區分，由不同人士擔任。於截至二零二零年十二月三十一日止六個月期間，吳瞻明先生為本公司主席及署理行政總裁。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及本集團管理層之間的權責平衡。董事會現正採取措施以物色合適人選擔任行政總裁。

### **審核委員會**

本集團截至二零二零年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表已由審核委員會審閱並已由董事會根據審核委員會之推薦建議正式批准。

### **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所載之標準守則作為其董事進行證券交易之操守守則。經向董事作出個別查詢後，所有董事已確認彼等於截至二零二零年十二月三十一日止六個月期間一直遵守標準守則所載之要求標準。

## 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，二零二一年二月二十五日

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異，概以英文版本為準。