

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，並明確表示概不對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)

## 截至二零二二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」) 截至二零二二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

截至二零二二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	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收益	2	70,606	5,205
銷售成本		(55,011)	(1,204)
毛利		15,595	4,001
其他收益	2	871	1,126
其他收入		1,175	505
出售按公允值計入損益 (「按公允值計入損益」) 之金融資產之收益淨額		27	999
按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額		(9,124)	(13,282)
投資物業公允值之減少淨額		(27,100)	(15,500)
應收貸款及利息減值虧損之撥回	11(b)	8,450	2,000
其他應收款項減值虧損撥備	11(b)	-	(563)
銷售開支		(1,965)	(3,280)
行政費用		(11,017)	(12,199)
融資成本	4	(4,540)	(2,807)

		截至十二月三十一日 止六個月	
		二零二二年	二零二一年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
除稅前虧損	5	(27,628)	(39,000)
稅項	6	<u>2,118</u>	<u>(707)</u>
期內虧損，本公司股權持有人應佔		(25,510)	(39,707)
其他全面虧損			
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淨額		<u>(21,948)</u>	<u>(692)</u>
期內其他全面虧損總額，除稅後		<u>(21,948)</u>	<u>(692)</u>
期內全面虧損總額，本公司股權 持有人應佔		<u><u>(47,458)</u></u>	<u><u>(40,399)</u></u>
每股虧損	7		
基本		<u><u>(1.02)港仙</u></u>	<u><u>(1.59)港仙</u></u>
攤薄		<u><u>(1.02)港仙</u></u>	<u><u>(1.59)港仙</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	268,000	295,100
物業、廠房及設備		69,449	70,640
指定按公允值計入其他全面收益之金融資產		175	175
		<b>337,624</b>	<b>365,915</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	9	401,907	631,490
持作銷售的物業	9	267,354	120,404
按公允值計入損益之金融資產	10	173,753	184,274
其他應收款項	11	36,048	55,585
可收回稅項		447	—
受限制銀行存款		20,853	18,217
現金及現金等值物		49,438	60,474
		<b>949,800</b>	<b>1,070,444</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	12	122,046	217,555
帶息借貸		240,292	244,218
應付稅項		2,415	988
		<b>364,753</b>	<b>462,761</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>585,047</b>	<b>607,683</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>922,671</b>	<b>973,598</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		97,142	100,611
		<b>97,142</b>	<b>100,611</b>
<b>資產淨額</b>		<b>825,529</b>	<b>872,987</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	13	25,051	25,051
儲備		800,478	847,936
<b>權益總額</b>		<b>825,529</b>	<b>872,987</b>

## 附註

### 1. 編製基準及主要會計政策

本集團截至二零二二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公司截至二零二二年六月三十日止年度之綜合財務報表（「二零二二年度財務報表」）一併閱讀。本中期財務報表所採用之會計政策與編製二零二二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本集團自二零二二年七月一日起的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16號之修訂	擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂	履行合約成本
香港財務報告準則第3號之修訂	提述概念框架
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

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	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>收益</b>		
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」)之物業銷售		
—於某個時間點及固定價格	<u>67,970</u>	<u>1,271</u>
其他來源的收益：		
由投資物業收取之總租金收入	2,238	2,196
由按公允值計入損益之金融資產收取之利息收入	226	1,178
由按公允值計入損益之金融資產收取之股息收入	<u>172</u>	<u>560</u>
	<u>2,636</u>	<u>3,934</u>
	<u>70,606</u>	<u>5,205</u>
<b>其他收益</b>		
銀行利息收入	203	46
貸款利息收入	<u>668</u>	<u>1,080</u>
	<u>871</u>	<u>1,126</u>
<b>收益總額</b>	<u><u>71,477</u></u>	<u><u>6,331</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。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。

期內，度假村及物業發展分部包括發展中物業及持作銷售的物業。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。投資控股分部包括持有投資基金、股本證券、債務工具及其他資產。經營分部並無被匯總合計。

截至二零二二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	67,970	2,238	398	70,606
其他收益及收入	<u>413</u>	<u>316</u>	<u>75</u>	<u>804</u>
	<u><b>68,383</b></u>	<u><b>2,554</b></u>	<u><b>473</b></u>	<u><b>71,410</b></u>
業績				
分部業績	<u><b>14,521</b></u>	<u><b>(26,585)</b></u>	<u><b>(9,556)</b></u>	<b>(21,620)</b>
未分配公司收入				9,692
未分配公司費用				(11,160)
融資成本				<u>(4,540)</u>
除稅前虧損				<b>(27,628)</b>
稅項				<u>2,118</u>
期內虧損				<u><b>(25,510)</b></u>

於二零二二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)
資產	<u>694,006</u>	<u>270,019</u>	<u>227,013</u>	<u>1,191,038</u>	<u>96,386</u>	<u>1,287,424</u>
負債	<u>(215,167)</u>	<u>(234,033)</u>	<u>-</u>	<u>(449,200)</u>	<u>(12,695)</u>	<u>(461,895)</u>

截至二零二二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)
<b>其他分部資料：</b>						
物業、廠房及設備之增添	7	-	-	7	-	7
出售按公允值計入收益之 金融資產之收益淨額	-	-	27	27	-	27
按公允值計入損益之金融 資產之公允值減少淨額	-	-	(9,124)	(9,124)	-	(9,124)
投資物業之公允值減少淨額	-	(27,100)	-	(27,100)	-	(27,100)
折舊						
—物業、廠房及設備	(14)	-	(8)	(22)	(1,166)	(1,188)
應收貸款及利息減值虧損之 撥回	-	-	-	-	8,450	8,450
物業、廠房及設備撤銷	-	-	-	-	(4)	(4)
	<u>7</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7</u>	<u>(4)</u>	<u>7</u>

截至二零二一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>	1,271	2,196	1,738	5,205
其他收益及收入	56	310	39	405
	<u>1,327</u>	<u>2,506</u>	<u>1,777</u>	<u>5,610</u>
<b>業績</b>				
分部業績	<u>(6,827)</u>	<u>(14,952)</u>	<u>(11,345)</u>	(33,124)
未分配公司收入				3,226
未分配公司費用				(6,295)
融資成本				<u>(2,807)</u>
<b>除稅前虧損</b>				(39,000)
稅項				<u>(707)</u>
<b>期內虧損</b>				<u><u>(39,707)</u></u>

於二零二二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 千港元 (經審核)	物業投資 千港元 (經審核)	投資控股 千港元 (經審核)	分部總計 千港元 (經審核)	未分配 千港元 (經審核)	總計 千港元 (經審核)
資產	<u>780,502</u>	<u>299,103</u>	<u>266,147</u>	<u>1,345,752</u>	<u>90,607</u>	<u>1,436,359</u>
負債	<u>(316,661)</u>	<u>(234,113)</u>	<u>(179)</u>	<u>(550,953)</u>	<u>(12,419)</u>	<u>(563,372)</u>

截至二零二一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)
<b>其他分部資料：</b>						
物業、廠房及設備之增添	67	-	47	114	1,966	2,080
折舊						
—物業、廠房及設備	(16)	-	(45)	(61)	(998)	(1,059)
—使用權資產	-	-	-	-	(285)	(285)
出售按公允值計入損益之 金融資產之收益淨額	-	-	999	999	-	999
按公允值計入損益之金融 資產之公允值減少淨額	-	-	(13,282)	(13,282)	-	(13,282)
投資物業公允值之減少淨額	-	(15,500)	-	(15,500)	-	(15,500)
應收貸款及利息減值虧損之撥回	-	-	-	-	2,000	2,000
其他應收款項之減值虧損	<u>(563)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(563)</u>	<u>-</u>	<u>(563)</u>

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出售中國物業所得之收益。上述所報告來自物業投資分部之收益乃指自外來客戶所賺取之租金收入。分部業績指各分部在未分配企業收入、中央行政管理費用、融資成本及所得稅開支／抵免前應佔之溢利或虧損。總資產及負債指各分部之所有資產及負債及未分配企業資產及負債，惟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(不包括香港)。

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及股息收入分析乃基於相關投資之市場地點劃分。

	按地區市場劃分之收益	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
香港	2,470	3,735
中國	68,023	1,357
其他	113	113
	<u>70,606</u>	<u>5,205</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	
	二零二二年	二零二二年
	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	337,358	365,627
中國	91	113
	<u>337,449</u>	<u>365,740</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	
	二零二二年	二零二一年
	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	4,540	2,805
租賃負債之利息開支	-	2
	<u>4,540</u>	<u>2,807</u>

#### 5. 除稅前虧損

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損扣除(計入)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	5,727	4,031
退休福利計劃供款	350	279
總員工成本	<u>6,077</u>	<u>4,310</u>
<b>其他項目</b>		
存貨成本	55,011	1,204
折舊		
—物業、廠房及設備	1,188	1,059
—使用權資產	-	285
有關沒有產生租金收入之投資物業的直接營運開支	125	579
短期租賃之租賃付款	17	25
匯兌虧損(收益)	<u>58</u>	<u>(39)</u>

## 6. 稅項

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
<b>當期稅項</b>		
中國企業所得稅	-	707
中國土地增值稅	<u>1,371</u>	<u>-</u>
	<b>1,371</b>	<b>707</b>
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差額撥回	<u>(3,489)</u>	<u>-</u>
	<b>(2,118)</b>	<b>707</b>
<b>所得稅(抵免)開支總額</b>	<b><u>(2,118)</u></b>	<b><u>707</u></b>

由於本集團於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止六個月產生稅務虧損，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」)乃根據有關之現行法例、詮釋及慣例按期內估計應課稅溢利以25%(截至二零二一年十二月三十一日止六個月：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。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

截至二零二二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25,510,000港元(截至二零二一年十二月三十一日止六個月：39,707,000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(截至二零二一年十二月三十一日止六個月：2,505,105,739股)計算。

截至二零二二年及二零二一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。於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止六個月，本公司並無任何潛在攤薄普通股。

## 8. 投資物業

	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 千港元 (經審核)
投資物業，按公允值計算	<b>268,000</b>	295,100

## 9. 發展中物業及持作銷售的物業

	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 千港元 (經審核)
發展中物業(「發展中物業」)	<b>401,907</b>	631,490
持作銷售的物業(「持作銷售的物業」)	<b>267,354</b>	120,404
	<b>669,261</b>	751,894

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。於二零二二年十二月三十一日，物業發展預期將於一年內竣工(二零二二年六月三十日：一年內)。

## 10. 按公允值計入損益之金融資產

	附註	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 千港元 (經審核)
非上市投資基金	(a)	<b>106,934</b>	97,871
上市股本證券			
—香港	(b)	<b>61,490</b>	79,337
—中國	(b)	<b>2,481</b>	3,995
—海外	(b)	<b>710</b>	932
上市債務工具			
—香港	(c)	<b>1,146</b>	997
—海外	(c)	<b>992</b>	1,142
		<b>173,753</b>	184,274

附註：

(a) 非上市投資基金主要包括：

- (i) 於二零二二年十二月三十一日，非上市投資基金指賬面值分別約為21,394,000港元及11,783,000港元(二零二二年六月三十日：21,394,000港元及11,783,000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(統稱「Green Asia基金」)。Green Asia基金為由本集團第三方Green Asia Restructure Fund SPC(「Green Asia」，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司)持有之獨立投資組合，由本集團第三方Long Asia Asset Management Limited(一間於開曼群島註冊成立之有限公司)管理。

Green Asia於開曼群島註冊為獨立投資組合公司。Green Asia的投資目的是投資發起、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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團於Green Asia基金投資的公允值約為33,177,000港元(二零二二年六月三十日：33,177,000港元)，乃管理層經參考獨立專業估值師亞太估值及顧問有限公司根據Green Asia基金於二零二二年十二月三十一日的資產淨值就Green Asia基金出具的估值報告釐定。

- (ii) 於二零二二年十二月三十一日，非上市投資基金包括金山投資組合(「金山投資組合」)5,000,000股參與無投票權股份，總認購金額為5,000,000美元，相當於Huangpu River Capital SPC(「Huangpu River基金」)旗下金山投資組合的約16.67%(二零二二年六月三十日：16.67%)。

Huangpu River基金為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司及註冊為獨立投資組合公司。Huangpu River基金的投資目的是通過投資北京地平線機器人技術研發有限公司(該公司主要從事根據人工智能演算法開發及製造智能處理器、開發相關軟件及硬件，以及提供雲服務業務)的C輪優先股，達致資本增值。

於二零二二年十二月三十一日，本集團於Huangpu River基金投資的公允值約為47,923,000港元(二零二二年六月三十日：36,258,000港元)，乃根據一名專業外部估值師艾華迪評估諮詢有限公司基於股權配置法評估得出。

- (b) 上市股本證券之公允值乃按活躍市場之市場報價釐定。

於二零二二年十二月三十一日，賬面值為約16,101,000港元(二零二二年六月三十日：21,052,000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孖展貸款融資的抵押品，並由本公司提供企業擔保。於二零二二年十二月三十一日及二零二二年六月三十日概無動用及未償還孖展貸款融資。

- (c) 於二零二二年十二月三十一日，本集團持有約1,146,000港元(二零二二年六月三十日：997,000港元)及992,000港元(二零二二年六月三十日：1,142,000港元)之香港及海外上市之債務工具，分別按固定年利率7.25%(二零二二年六月三十日：7.25%)及7.25%(二零二二年六月三十日：7.25%)計息。於二零二二年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，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基準管理及評估，故此於首次確認時指定為按公允值計算。

## 11. 其他應收款項

	附註	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 千港元 (經審核)
應收貸款及利息	(a)	19,394	44,703
虧損撥備	(b)	<u>(19,394)</u>	<u>(27,844)</u>
		<u>-</u>	<u>16,859</u>
其他應收款項		37,065	37,307
虧損撥備	(c)	<u>(5,021)</u>	<u>(5,274)</u>
		<u>32,044</u>	<u>32,033</u>
按金、預付款項及其他應收賬款		<u>4,004</u>	<u>6,693</u>
		<u><b>36,048</b></u>	<u><b>55,585</b></u>

附註：

- (a) 於二零二二年六月三十日，授予一名第三方借款人本金額為15,500,000港元之貸款為無抵押，按固定年利率4%計息及逾期超過二十四個月。該貸款於截至二零二二年十二月三十一日止期間內已悉數償還。

於二零二二年十二月三十一日，授予另一名第三方借款人（本公司前任董事袁志平先生的配偶於其中擁有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為止）本金額為19,394,000港元（二零二二年六月三十日：27,744,000港元）之貸款為無抵押及按固定年利率4%計息（二零二二年六月三十日：4%）。根據日期為二零二一年九月八日的延期安排，本集團同意按以下方式進一步延長還款日期：(i)於二零二二年一月三十一日或之前還款3,000,000港元，該款項已於截至二零二二年六月三十日止年度償還；及(ii)於二零二二年九月三十日或之前還清剩餘款項。

於本公告日期，本金額及應收利息8,450,000港元已於截至二零二二年十二月三十一日止期間內償還，而剩餘款項19,394,000港元逾期。鑒於未能償還剩餘款項，本集團已於二零二三年二月向香港特別行政區高等法院提出清盤借款人的呈請。

- (b) 期／年內應收貸款及利息之虧損撥備變動概述於下文。

	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	27,844	46,462
撥備減少	<u>(8,450)</u>	<u>(18,618)</u>
於期／年末	<u><b>19,394</b></u>	<u><b>27,844</b></u>

(c) 期／年內其他應收款項之虧損撥備變動概述於下文。

	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 千港元 (經審核)
其他應收款項之虧損撥備：		
於期／年初	5,274	5,413
撥備增加	-	580
撇銷	-	(580)
匯兌調整	(253)	(139)
	<u>5,021</u>	<u>5,274</u>
於期／年末	<u>5,021</u>	<u>5,274</u>

## 12. 應付賬款及其他應付款項

	附註	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 千港元 (經審核)
<b>應付賬款</b>			
予第三方	(a)	<u>74,638</u>	<u>79,134</u>
<b>其他應付款項</b>			
應計費用及其他債權人		15,072	17,783
已收按金		2,442	2,548
合約負債	(b)	29,894	86,368
土地出讓金撥備		-	31,722
		<u>47,408</u>	<u>138,421</u>
		<u>122,046</u>	<u>217,555</u>



附註：

(a) 本集團應付賬款之賬齡分析乃按於報告期末的確認日期呈列，如下所示：

	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 千港元 (經審核)
0至180天	9,069	18,659
181至365天	23,779	17,975
超過365天	41,790	42,500
	<u>74,638</u>	<u>79,134</u>

(b) 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。

### 13. 股本

	二零二二年十二月三十一日 (未經審核)		二零二二年六月三十日 (經審核)	
	普通股數目	千港元	普通股數目	千港元
法定：				
於二零二二年十二月三十一日/ 二零二二年六月三十日， 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：				
於二零二二年十二月三十一日/ 二零二二年六月三十日， 每股面值0.01港元之普通股	<u>2,505,105,739</u>	<u>25,051</u>	<u>2,505,105,739</u>	<u>25,051</u>

### 14. 中期股息

董事不建議就截至二零二二年十二月三十一日止六個月派付中期股息(截至二零二一年十二月三十一日止六個月：無)。

## 中期股息

董事不建議就截至二零二二年十二月三十一日止六個月派付中期股息(二零二一年：無)。

## 業績

截至二零二二年十二月三十一日止六個月，本公司錄得虧損25,510,000港元，而於截至二零二一年十二月三十一日止六個月虧損為39,707,000港元。截至二零二二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淨額27,100,000港元所致。虧損減少主要由於(其中包括)(i)毛利由截至二零二一年十二月三十一日止六個月的4,001,000港元增加至截至二零二二年十二月三十一日止六個月的15,595,000港元；(ii)應收貸款及利息的減值虧損撥回由截至二零二一年十二月三十一日止六個月的2,000,000港元增加至截至二零二二年十二月三十一日止六個月的8,450,000港元；(iii)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虧損由截至二零二一年十二月三十一日止六個月的13,282,000港元減少至截至二零二二年十二月三十一日止六個月的9,124,000港元及(iv)本集團之投資物業之公允值虧損由截至二零二一年十二月三十一日止六個月的15,500,000港元增加至截至二零二二年十二月三十一日止六個月的27,100,000港元所致。董事會謹此強調，上述第(iii)及(iv)項因素屬非現金性質。

## 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、第二及第三期公寓部分之建設已分別於二零一九年、二零二零年及二零二二年的第三季度竣工。預期整個項目（「無錫物業項目」）將於二零二三年第二季度竣工。於二零二一年六月三十日，第一及第二期的大多數公寓部分已交付予客戶。於截至二零二二年十二月三十一日止六個月，第三期的部分公寓已向客戶交付並確認收益67,970,000港元，於撥回重估綜合調整後，整體毛利率為30%。於二零二二年十二月三十一日，已簽約但未交付物業的合約銷售額為36,503,000港元。展望二零二三年，儘管物業市場及全球經濟面臨挑戰，但隨著2019冠狀病毒病過後物業政策繼續放寬，期望中國物業銷售將有所回升。

## 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號力寶中心一座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已於二零一九年出售。

分拆物業包括三個自用單位及十五個租賃單位。於二零二二年十二月三十一日，本集團投資物業之公允值為268,000,000港元（二零二二年六月三十日：295,100,000港元）。於二零二二年十二月三十一日，受變異新冠病毒株影響，香港物業市場仍處於低谷。本集團投資物業之公允值於截至二零二二年十二月三十一日止六個月下降27,100,000港元（二零二一年：15,500,000港元）。謹此強調公允值虧損屬非現金性質。

截至二零二二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2,238,000港元（二零二一年：2,196,000港元）。於兩個期間，分拆物業已為本集團帶來穩定回報。

## 投資控股

本集團投資控股業務之投資策略主要是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。截至二零二二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及股息收入為398,000港元(二零二一年：1,738,000港元)，出售按公允值計入損益之金融資產之收益淨額為27,000港元(二零二一年：999,000港元)及按公允值計入損益之金融資產之公允值減少9,124,000港元(二零二一年：13,282,000港元)。截至二零二二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 (統稱「Green Asia基金」)，兩者均為Green Asia Restructure Fund SPC (「Green Asia」)之獨立投資組合。Green Asia基金的投資目的是透過投資發起、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的債務證券及貸款業務，達致資本增值。

於二零二二年一月十八日，本集團發出贖回通知，贖回款項合共約30,497,000港元。Green Asia未能向本集團支付贖回款項，因此，本集團於二零二二年五月十九日(開曼群島時間)向開曼群島大法院(「開曼法院」)提交呈請，以申請委任Green Asia基金之資產接管人。於二零二二年七月六日舉行之呈請之聆訊中，德勤·關黃陳方會計師行之黎嘉恩先生及陳文海先生及Deloitte & Touche LLP之Michael Green先生根據開曼法院的判令獲委任為Green Asia基金之共同及個別資產接管人。於本中期業績公告日期，資產變現程序正在進行中。詳情請參閱本公司日期為二零二二年五月二十三日之公告。

於二零二二年十二月三十一日，本集團於Green Asia Restructure SP及Green Asia Restructure SP II之投資之公允值分別為21,394,000港元及11,783,000港元。本集團於Green Asia基金之投資之總公允值佔本集團總資產之2.6%。於二零二二年十二月三十一日，本集團就Green Asia基金產生之投資成本約為134,503,000港元。於截至二零二二年十二月三十一日止六個月，其於Green Asia基金之投資並無確認公允值變動或變現損益。

## 2. 卓爾智聯集團有限公司(「卓爾智聯」)

於二零二二年十二月三十一日，本集團持有卓爾智聯的134,354,000股普通股，佔卓爾智聯全部已發行股本約1.1%。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。於二零二二年十二月三十一日，本集團持有卓爾智聯股份之收購成本為每股1.28港元。於二零二二年十二月三十一日，於卓爾智聯之投資之公允值為53,742,000港元，佔本集團總資產之4.2%。於截至二零二二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減少14,779,000港元。除此之外，本集團並無獲得及確認任何來自持有卓爾智聯股份之已變現收益或虧損、股息或其他投資收入。

於二零二二年十二月三十一日，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

2022年下半年外部經濟環境依然受到新冠疫情的影響，隨著內地防疫政策的持續優化，新冠疫情對內地市場環境影響正在得到持續緩解並逐漸減退，但疫情的不確定性使得中國內地房地產市場情緒低迷，在整體緊縮的大背景下，本集團克服諸多不利因素，所屬無錫物業項目的部分歷史遺留問題正逐步推進解決，但受外部市場環境因素影響，部分物業的銷售進度緩慢。展望2023年，本集團仍面臨諸多挑戰，本集團將秉持穩中求進的整體思路，持續優化本集團資產結構以及業務發展質量，強化應對各種外部不利環境因素的自身能力。

## 財務回顧

### 收益、銷售成本及毛利率

本集團的收益由截至二零二一年十二月三十一日止六個月的5,205,000港元增加65,401,000港元或1,257%至截至二零二二年十二月三十一日止六個月的70,606,000港元。截至二零二二年十二月三十一日止六個月產生的大部分收益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。截至二零二二年十二月三十一日止六個月，度假村及物業發展分部產生的收益為67,970,000港元(二零二一年：1,271,000港元)，毛利率為19% (二零二一年：5%)。收益增加乃由於截至二零二二年十二月三十一日止六個月向客戶集中交付物業，而於截至二零二一年十二月三十一日止六個月並無集中交付的安排。毛利率增加乃由於截至二零二二年十二月三十一日止六個月交付的公寓物業銷售價高於截至二零二一年十二月三十一日止六個月交付的公寓物業。

### 按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額

本集團的按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額由截至二零二一年十二月三十一日止六個月的13,282,000港元減少4,158,000港元或31%至截至二零二二年十二月三十一日止六個月的9,124,000港元。於兩個期間之公允值虧損主要來自本集團持有的卓爾智聯股份股價下降。

### 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二零二一年十二月三十一日止六個月的15,500,000港元增加至截至二零二二年十二月三十一日止六個月的27,100,000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，透過比對鄰近區域類似物業的近期市場數據來進行估值。投資物業的公允值受香港經濟及物業市場之影響。變異新冠病毒株爆發持續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

本集團截至二零二二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回8,450,000港元(二零二一年：2,000,000港元)，此乃由於同期收到一名債務人之部分還款所致。誠如本公告簡明綜合財務報表附註11(a)所述，未償還本金為19,394,000港元的貸款逾期未付，本集團已向香港特別行政區高等法院提交呈請書，要求借款人清盤，呈請之聆訊將於二零二三年四月進行。貸款之詳情請參閱本公司日期為二零二二年十一月二十一日之公告。

## 銷售開支

本集團的銷售開支由截至二零二一年十二月三十一日止六個月的3,280,000港元減少1,315,000港元或40%至截至二零二二年十二月三十一日止六個月的1,965,000港元。截至二零二二年十二月三十一日止六個月的銷售開支主要包括銷售服務及諮詢費。銷售開支減少主要由於截至二零二二年十二月三十一日止六個月廣告費及諮詢費減少。

## 行政費用

本集團的行政費用由截至二零二一年十二月三十一日止六個月的12,199,000港元減少1,182,000港元或10%至截至二零二二年十二月三十一日止六個月的11,017,000港元。截至二零二二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、法律及專業費用以及折舊。行政費用減少乃主要由於截至二零二二年十二月三十一日止六個月法律及專業費用減少。

## 融資成本

本集團的融資成本由截至二零二一年十二月三十一日止六個月的2,807,000港元增加1,733,000港元或62%至截至二零二二年十二月三十一日止六個月的4,540,000港元。融資成本增加乃由於實際利率上升。本集團管理層已持續監察及評估利率風險，且於需要時或會考慮縮減貸款金額或對沖利率風險。

## 期內虧損

本集團的期內虧損由截至二零二一年十二月三十一日止六個月的39,707,000港元減少14,197,000港元或36%至截至二零二二年十二月三十一日止六個月的25,510,000港元。截至二零二二年十二月三十一日止六個月的虧損主要由於投資物業公允值減少淨額27,100,000港元。



### 流動資金、財務資源及資本結構

於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動資產為949,800,000港元(二零二二年六月三十日：1,070,444,000港元)及流動負債為364,753,000港元(二零二二年六月三十日：462,761,000港元)，流動比率約為2.6倍(二零二二年六月三十日：2.3倍)。於二零二二年十二月三十一日，本集團的權益總額及銀行及其他借貸總額分別為825,529,000港元(二零二二年六月三十日：872,987,000港元)及240,292,000港元(二零二二年六月三十日：244,218,000港元)。本集團的所有銀行及其他借貸均須於一年內償還。於二零二二年十二月三十一日，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29%(二零二二年六月三十日：28%)。

### 經營分部資料

本集團截至二零二二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

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零二二年六月三十日：無)。

### 資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團就授予本集團之銀行融資提供以下擔保：

- (i) 抵押本集團投資物業以及物業、廠房及設備項下賬面值分別為268,000,000港元及67,564,000港元之租賃土地及樓宇(二零二二年六月三十日：分別為295,100,000港元及68,498,000港元)；
- (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。



於二零二二年十二月三十一日，按公允值計入損益之金融資產之公允值16,101,000港元(二零二二年六月三十日：21,052,000港元)已質押作為本集團獲授孖展貸款融資的抵押品，並由本公司提供企業擔保。於二零二二年十二月三十一日，概無動用孖展貸款融資(二零二二年六月三十日：無)。

## 訴訟

除本中期業績公告其他部分所披露外，於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何其他須予披露的重大訴訟。

## 人力資源及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團聘有合共37名(二零二二年六月三十日：38名)僱員及執行董事。截至二零二二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6,077,000港元(二零二一年：4,310,000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

於本公告日期，本集團並無於二零二二年十二月三十一日後發生的重大事項須予披露。

## 有關董事資料之變更

於本公告日期，並無董事資料變更須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

## 購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二二年十二月三十一日止六個月期間，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

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。

本公司於截至二零二二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B.2.2條及第C.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B.2.2條，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。於二零二二年七月一日起至二零二二年十二月十五日期間，本公司的公司細則（「舊公司細則」）偏離此守則條文。

根據舊公司細則之細則第87(1)條，於本公司股東週年大會上，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（「主席」）及／或董事總經理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。儘管有舊公司細則之細則第87(1)條的條文，實際上，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。

本公司已修訂其公司細則以遵守企業管治守則守則條文第B.2.2條，本公司於二零二二年十二月十五日召開的股東週年大會以特別決議案通過採納經修訂及重列公司細則。

根據企業管治守則守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁之職位應予區分，由不同人士擔任。於截至二零二二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兼署理行政總裁（「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，因為權力及授權平衡透過董事會運作管理，而董事會乃由資深及具才幹及誠信之個人組成。董事會將不時檢討現有架構，並適時作出必要更改及就此知會股東。

### **審核委員會**

本公司截至二零二二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本公司審核委員會（「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二零二二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，二零二三年二月二十八日

於本公告日期，吳瞻明先生（主席兼署理行政總裁）及吳濤先生為執行董事；以及余達志先生、趙傑文先生及朱新暉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。