

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)

**截至二零二一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」) 截至二零二一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

截至二零二一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	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
收益	2	5,205	196,374
銷售成本		(1,204)	(188,767)
毛利		4,001	7,607
其他收益	2	1,126	1,290
其他收入		505	897
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		999	220
按公允值計入損益之金融資產之公允值 (減少) 增加淨額		(13,282)	6,052
投資物業公允值之減少淨額		(15,500)	(34,700)
應收貸款及利息減值虧損撥回	11(b)	2,000	9,685
其他應收款項減值虧損撥備	11(b)	(563)	-
銷售開支		(3,280)	(2,525)
行政費用		(12,199)	(9,446)
融資成本	4	(2,807)	(3,076)

		截至十二月三十一日 止六個月	
	附註	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
除稅前虧損	5	(39,000)	(23,996)
稅項	6	<u>(707)</u>	<u>549</u>
期內虧損，本公司股權持有人應佔		(39,707)	(23,447)
其他全面(虧損)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淨額		<u>(692)</u>	<u>29,174</u>
期內其他全面(虧損)收益總額，除稅後		<u>(692)</u>	<u>29,174</u>
期內全面(虧損)收益總額，本公司股權 持有人應佔		<u><u>(40,399)</u></u>	<u><u>5,727</u></u>
每股虧損	7		
基本		<u><u>(1.59)港仙</u></u>	<u><u>(0.94)港仙</u></u>
攤薄		<u><u>(1.59)港仙</u></u>	<u><u>(0.94)港仙</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	301,200	316,700
物業、廠房及設備		71,486	70,759
使用權資產		-	285
指定按公允值計入其他全面收益之 金融資產		197	197
		372,883	387,941
流動資產			
發展中物業	9	644,233	599,599
持作銷售的物業	9	127,411	128,711
按公允值計入損益之金融資產	10	365,126	425,889
其他應收款項	11	9,813	20,825
可收回稅項		1,530	-
受限制銀行存款		18,189	19,234
現金及現金等值物		94,484	72,022
		1,260,786	1,266,280
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	12	241,125	208,740
帶息借貸		279,347	292,956
應付稅項		3,331	1,963
租賃負債		-	297
		523,803	503,956
流動資產淨值		736,983	762,324
總資產減流動負債		1,109,866	1,150,265
非流動負債			
遞延稅項負債		101,517	101,517
		101,517	101,517
資產淨額		1,008,349	1,048,748
資本及儲備			
股本	13	25,051	25,051
儲備		983,298	1,023,697
權益總額		1,008,349	1,048,748

附註

1. 編製基準及主要會計政策

本集團截至二零二一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二零二一年六月三十日止年度之綜合財務報表（「二零二一年年度財務報表」）一併閱讀。本中期財務報表所採用之會計政策與編製二零二一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本集團自二零二一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39號、香港財務報告準則

利率基準改革—第二階段

第4、第7及第16號之修訂

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	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
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」)之物業銷售		
—於某個時間點	<u>1,271</u>	<u>192,525</u>
其他來源的收益：		
由投資物業收取之總租金收入	2,196	3,164
由按公允值計入損益之金融資產收取之利息收入	1,178	685
由按公允值計入損益之金融資產收取之股息收入	<u>560</u>	<u>—</u>
	<u>3,934</u>	<u>3,849</u>
	<u>5,205</u>	<u>196,374</u>
其他收益		
銀行利息收入	46	74
貸款利息收入	1,080	1,215
其他	<u>—</u>	<u>1</u>
	<u>1,126</u>	<u>1,290</u>
收益總額	<u><u>6,331</u></u>	<u><u>197,664</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／年內，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)
收益	1,271	2,196	1,738	5,205
其他收益及收入	<u>56</u>	<u>310</u>	<u>39</u>	<u>405</u>
	<u>1,327</u>	<u>2,506</u>	<u>1,777</u>	<u>5,610</u>
業績				
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>
除稅前虧損				(39,000)
稅項				<u>(707)</u>
期內虧損				<u>(39,707)</u>

於二零二一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>808,506</u>	<u>301,792</u>	<u>435,939</u>	<u>1,546,237</u>	<u>87,432</u>	<u>1,633,669</u>
負債	<u>(348,892)</u>	<u>(276,110)</u>	<u>-</u>	<u>(625,002)</u>	<u>(318)</u>	<u>(625,320)</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)
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	67	-	47	114	1,966	2,080
投資物業公允值之減少淨額	-	(15,500)	-	(15,500)	-	(15,500)
折舊						
— 物業、廠房及設備	(16)	-	(45)	(61)	(998)	(1,059)
— 使用權資產	-	-	-	-	(285)	(285)
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)
出售按公允值計入損益之						
金融資產之收益淨額	-	-	999	999	-	999
應收貸款及利息之減值虧損撥回	-	-	-	-	2,000	2,000
其他應收款項之減值虧損	(563)	-	-	(563)	-	(563)

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)	物業發展 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>

於二零二一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>763,203</u>	<u>325,477</u>	<u>463,971</u>	<u>1,552,651</u>	<u>101,570</u>	<u>1,654,221</u>
負債	<u>(318,145)</u>	<u>(276,500)</u>	<u>(189)</u>	<u>(594,834)</u>	<u>(10,639)</u>	<u>(605,473)</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)
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)
折舊						
— 物業、廠房及設備	(24)	-	(59)	(83)	-	(83)
— 使用權資產	-	-	-	-	(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

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。

下表提供按地區市場劃分本集團源自外來客戶收益之分析。就由按公允值計入損益之金融資產收取之利息收入及股息收入而言，該分析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	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
香港	3,735	3,790
中國	1,357	192,525
其他	113	59
	<u>5,205</u>	<u>196,374</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	
	二零二一年 十二月三十一日	二零二一年 六月三十日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
香港	372,567	387,641
中國	119	103
	<u>372,686</u>	<u>387,744</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	
	二零二一年	二零二零年
	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	2,805	6,356
租賃負債之利息開支	2	14
	<u>2,807</u>	<u>6,370</u>
減：資本化於發展中物業之利息	<u>-</u>	<u>(3,294)</u>
	<u><u>2,807</u></u>	<u><u>3,076</u></u>

5. 除稅前虧損

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	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：		
員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利	4,031	4,236
退休福利計劃供款	279	165
	<u>4,310</u>	<u>4,401</u>
其他項目		
存貨成本	1,204	188,767
折舊		
— 物業、廠房及設備	1,059	83
— 使用權資產	285	392
有關沒有產生租金收入之投資物業的直接營運開支	579	564
短期租賃開支	25	56
	<u><u>1,204</u></u>	<u><u>188,767</u></u>

6. 稅項

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
當期稅項		
中國企業所得稅	707	6,728
中國土地增值稅	<u>-</u>	<u>4,057</u>
	707	10,785
遞延稅項		
暫時性差額撥回	<u>-</u>	<u>(11,334)</u>
所得稅開支(抵免)總額	<u>707</u>	<u>(549)</u>

由於本集團於截至二零二一年及二零二零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%(截至二零二零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

截至二零二一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39,707,000港元(截至二零二零年十二月三十一日止六個月：23,447,000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(截至二零二零年十二月三十一日止六個月：2,505,105,739股)計算。

截至二零二一年及二零二零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。於截至二零二一年及二零二零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

	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (經審核)
投資物業，按公允值計算	<u>301,200</u>	<u>316,700</u>

9. 發展中物業及持作銷售的物業

	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (經審核)
發展中物業(「發展中物業」)	<u>644,233</u>	<u>599,599</u>
持作銷售的物業(「持作銷售的物業」)	<u>127,411</u>	<u>128,711</u>
	<u>771,644</u>	<u>728,310</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。於二零二一年十二月三十一日，物業發展預期將於一年內竣工(二零二一年六月三十日：一年內)。

10. 按公允值計入損益之金融資產

		二零二一年 十二月三十一日	二零二一年 六月三十日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
非上市投資基金	(a)	237,026	231,079
上市股本證券			
—香港	(b)	115,686	149,359
—中國	(b)	6,672	12,884
—海外	(b)	928	3,400
上市債務工具			
—香港	(c)	2,741	26,339
—海外	(c)	2,073	2,828
		<u>365,126</u>	<u>425,889</u>

附註：

(a) 非上市投資基金主要包括：

- (i) 於二零二一年十二月三十一日，非上市投資基金指賬面值分別約為103,676,000港元及50,866,000港元(二零二一年六月三十日：104,986,000港元及51,229,000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為由本集團第三方Green Asia Restructure Fund SPC(「Green Asia基金」，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，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)持有之獨立投資組合(「獨立投資組合」)。

Green Asia基金於開曼群島註冊為獨立投資組合公司。Green Asia基金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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團於Green Asia基金投資的公允值乃參考基金管理人(二零二一年六月三十日：專業外部估值師)根據其資產淨值進行的報價而釐定。

- (ii) 於二零二一年十二月三十一日，非上市投資基金包括5,000,000股參與無投票權股份，相當於Huangpu River Capital SPC（「Huangpu River基金」）旗下金山投資組合（「金山投資組合」）的16.67%（二零二一年六月三十日：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Horizon Robotics（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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團於Huangpu River基金投資的公允值約為50,466,000港元（二零二一年六月三十日：39,000,000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趨勢分析方法評估得出。

- (b) 上市股本證券之公允值乃按活躍市場之市場報價釐定。

於二零二一年十二月三十一日，賬面值為約58,594,000港元（二零二一年六月三十日：164,533,000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。於二零二一年十二月三十一日及二零二一年六月三十日概無動用及未償還孖展貸款融資。

- (c) 於二零二一年十二月三十一日，本集團持有約2,741,000港元（二零二一年六月三十日：26,339,000港元）及2,073,000港元（二零二一年六月三十日：2,828,000港元）之香港及海外上市之債務工具，分別按固定年利率介乎7.25%至12%（二零二一年六月三十日：7.25%至12%）及7.25%（二零二一年六月三十日：7.25%）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。

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

		二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (經審核)
應收貸款及利息	(a)	44,775	53,462
虧損撥備	(b)	<u>(44,462)</u>	<u>(46,462)</u>
		<u>313</u>	<u>7,000</u>
其他應收款項		6,061	6,185
虧損撥備	(c)	<u>(5,991)</u>	<u>(5,413)</u>
		<u>70</u>	<u>772</u>
按金、預付款項及其他債務人		9,430	11,301
應收股息		<u>-</u>	<u>1,752</u>
		<u>9,430</u>	<u>13,053</u>
		<u>9,813</u>	<u>20,825</u>

附註：

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，授予一名第三方借款人本金額為15,500,000港元(二零二一年六月三十日：15,500,000港元)之貸款為無抵押，按固定年利率4%(二零二一年六月三十日：4%)計息及逾期超過十二個月(二零二一年六月三十日：超過十二個月)。授予另一名第三方借款人的本金額為28,744,000港元(二零二一年六月三十日：37,744,000港元)之剩餘貸款，而本公司當時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%(二零二一年六月三十日：4%)計息。根據日期為二零二一年九月八日的還款及延期貸款安排，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；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，2,000,000港元已於期內償還，1,000,000港元已於期後清償。

(b) 期／年內應收貸款及利息之虧損撥備變動概述於下文。

	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二一年 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	46,462	63,824
撥備減少	<u>(2,000)</u>	<u>(17,362)</u>
於期／年末	<u>44,462</u>	<u>46,462</u>

(c) 期／年內其他應收款項之虧損撥備變動概述於下文。

	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二一年 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	5,413	4,905
撥備增加	563	—
匯兌調整	<u>15</u>	<u>508</u>
於期／年末	<u>5,991</u>	<u>5,413</u>

12. 應付賬款及其他應付款項

		二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (經審核)
應付賬款			
予第三方	(a)	<u>113,474</u>	<u>89,788</u>
其他應付款項			
應計費用及其他債權人		16,682	13,400
已收按金		123	3,337
合約負債	(b)	87,989	79,358
土地出讓金撥備		<u>22,857</u>	<u>22,857</u>
		<u>127,651</u>	<u>118,952</u>
		<u>241,125</u>	<u>208,740</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：

	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二一年 六月三十日 千港元 (經審核)
0至180天	33,700	13,410
181至365天	32,738	28,791
超過365天	<u>47,036</u>	<u>47,587</u>
	<u>113,474</u>	<u>89,788</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

	二零二一年十二月三十一日 (未經審核)		二零二一年六月三十日 (經審核)	
	普通股數目	千港元	普通股數目	千港元
法定：				
於二零二一年十二月三十一日／ 二零二一年六月三十日， 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：				
於二零二一年十二月三十一日／ 二零二一年六月三十日， 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

董事不建議就截至二零二一年十二月三十一日止六個月派付中期股息(截至二零二零年十二月三十一日止六個月：無)。

中期股息

董事不建議就截至二零二一年十二月三十一日止六個月派付中期股息(二零二零年：無)。

業績

截至二零二一年十二月三十一日止六個月，本公司錄得虧損39,707,000港元，而於截至二零二零年十二月三十一日止六個月虧損為23,447,000港元。截至二零二一年十二月三十一日止六個月之虧損主要由於(其中包括)投資物業及按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)之金融資產之公允值減少淨額分別為15,500,000港元及13,282,000港元所致。虧損增加主要由於(其中包括)(i)按公允值計入損益之金融資產之公允值由截至二零二零年十二月三十一日止六個月的公允值收益淨額6,052,000港元轉變為截至二零二一年十二月三十一日止六個月的公允值虧損淨額13,282,000港元；(ii)應收貸款及利息的減值虧損撥回由截至二零二零年十二月三十一日止六個月的9,685,000港元減少至截至二零二一年十二月三十一日止六個月的2,000,000港元；及(iii)本集團投資物業公允值虧損由截至二零二零年十二月三十一日止六個月的34,700,000港元減少至截至二零二一年十二月三十一日止六個月的15,500,000港元之淨影響所致。董事會謹此強調，上述第(i)及(iii)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」）將於二零二二年第一季度竣工。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。於截至二零二一年十二月三十一日止六個月，僅向客戶交付數間公寓並確認收益1,271,000港元，於撥回重估綜合調整後，整體毛利率為5%。於二零二一年十二月三十一日，已簽約但未交付物業的合約銷售額為127,894,000港元。儘管中國的2019冠狀病毒病已於二零二零年疫情爆發後數月內得以控制，新的變異新冠病毒株仍對物業市場及全球經濟帶來難以預測的挑戰。

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已於二零一九年出售。

於二零二零年十二月三十一日，分拆物業公允值為71,300,000港元之三個單位從投資物業轉為擁有人自用物業、廠房及設備。本集團投資物業於二零二一年十二月三十一日之公允值為301,200,000港元（二零二一年六月三十日：316,700,000港元）。香港經濟及物業市場正受變異新冠病毒株打擊。截至二零二一年十二月三十一日止六個月，本集團投資物業之公允值減少15,500,000港元（二零二零年：34,700,000港元）。在此強調公允值虧損屬非現金性質。

截至二零二一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2,196,000港元（二零二零年：3,164,000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。截至二零二一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1,738,000港元(二零二零年：685,000港元)，出售按公允值計入損益之金融資產之收益淨額為999,000港元(二零二零年：220,000港元)及按公允值計入損益之金融資產之公允值減少13,282,000港元(二零二零年：公允值增加6,052,000港元)。截至二零二一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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有Green Asia基金之投資成本為167,538,000港元。於二零二一年十二月三十一日，本集團於Green Asia Restructure SP及Green Asia Restructure SP II的投資之公允值分別為103,676,000港元及50,866,000港元。於二零二一年十二月三十一日，本集團於Green Asia基金的投資之公允值佔本集團總資產之9.5%。於截至二零二一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3,939,000港元。於截至二零二一年十二月三十一日止六個月，本集團部分贖回該等投資5,657,000港元及變現出售收益45,000港元。

2. 卓爾智聯集團有限公司(「卓爾智聯」)

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有卓爾智聯的145,823,000股普通股，佔卓爾智聯全部已發行股本約1.2%。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。於二零二一年十二月三十一日，本集團持有卓爾智聯股份之收購成本為每股1.28港元。於二零二一年十二月三十一日，卓爾智聯投資之公允值約為67,079,000港元，佔本集團總資產之4.1%。於截至二零二一年十二月三十一日止六個月，本集團出售2,460,000股卓爾智聯股份並確認出售虧損127,000港元，而本集團於卓爾智聯之投資之公允值減少10,208,000港元。此外，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或其他投資收入。

於二零二一年十二月三十一日，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

二零二一年，2019冠狀病毒病疫情在全球依舊蔓延。儘管在中國中央政府的努力下，新冠疫情在國內得到有效控制，但變異新冠病毒株在全球的傳播仍然給正常商務活動帶來一些影響。本集團所屬無錫物業項目在處理歷史遺留問題的同時，也在積極推動項目發展進程。於截至二零二一年十二月三十一日止六個月，本集團將總部遷至香港力寶大廈，增強了對本集團於力寶大廈持有資產的租售管理。二零二一年下半年是充滿挑戰的，全球經濟復蘇備受壓力，國際環境趨勢不確定性增強，在這樣的大背景下，展望二零二二年，本集團將以「穩」字為首，在「穩」中尋求機遇，在「穩」中謀求發展，同時強化內控和風控機制體系建設，實現有質量的發展。

財務回顧

收益、銷售成本及毛利率

本集團的收益由截至二零二零年十二月三十一日止六個月的196,374,000港元減少191,169,000港元或97%至截至二零二一年十二月三十一日止六個月的5,205,000港元。截至二零二零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。截至二零二一年十二月三十一日止六個月，度假村及物業發展分部產生收益為1,271,000港元(二零二零年：192,525,000港元)，毛利率為5% (二零二零年：2%)。收益減少乃由於截至二零二零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。

出售按公允值計入損益之金融資產之收益淨額

於截至二零二零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收益淨額220,000港元，而於截至二零二一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為999,000港元。於兩個期間概無作出重大出售。

按公允值計入損益之金融資產之公允值(減少)增加淨額

本集團按公允值計入損益之金融資產之公允值出現變動，由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港元至截至二零二一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13,282,000港元。截至二零二一年十二月三十一日止六個月，儘管基金公允值增加11,559,000港元，上市股份之公允值減少24,474,000港元，(其中包括)本集團持有的卓爾智聯股份之公允值減少10,208,000港元(二零二零年：無變動)。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相對穩定。

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二零二零年十二月三十一日止六個月的34,700,000港元減少至截至二零二一年十二月三十一日止六個月的15,500,000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

本集團截至二零二零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9,685,000港元，而截至二零二一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。除部分還款外，截至二零二一年十二月三十一日止六個月本集團就評估減值虧損所採用的主要假設及關鍵輸入數據與截至二零二一年六月三十日止六個月所採用者相比並無重大變動。有關應收貸款及利息減值虧損撥回／撥備之估值方法、主要假設及關鍵輸入數據的詳情，請參閱本公司截至二零二一年六月三十日止年度之年報第6頁至第8頁。

銷售開支

本集團的銷售開支由截至二零二零年十二月三十一日止六個月的2,525,000港元增加755,000港元或30%至截至二零二一年十二月三十一日止六個月的3,280,000港元。截至二零二一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、銷售服務及諮詢費。銷售開支增加主要由於截至二零二一年十二月三十一日止六個月，為改善整體銷售策略及規劃而產生更多的諮詢服務。

行政費用

本集團的行政費用由截至二零二零年十二月三十一日止六個月的9,446,000港元增加2,753,000港元或29%至截至二零二一年十二月三十一日止六個月的12,199,000港元。截至二零二一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。行政費用增加乃主要由於(i)自二零二零年十二月三十一日起自用土地及建築物產生額外折舊；及(ii)於截至二零二一年十二月三十一日止六個月新投資的基金產生基金管理費，而於截至二零二零年十二月三十一日止六個月並無產生該費用。

融資成本

本集團的融資成本由截至二零二零年十二月三十一日止六個月的3,076,000港元減少269,000港元或9%至截至二零二一年十二月三十一日止六個月的2,807,000港元。融資成本減少乃由於實際利率下降。

期內虧損

本集團的期內虧損由截至二零二零年十二月三十一日止六個月的23,447,000港元增加16,260,000港元或69%至截至二零二一年十二月三十一日止六個月的39,707,000港元。截至二零二一年十二月三十一日止六個月的虧損主要由於(i)投資物業公允價值減少淨額15,500,000港元；及(ii)按公允價值計入損益的金融資產公允價值減少淨額13,282,000港元。虧損增加乃主要歸因於(其中包括)按公允價值計入損益的金融資產公允價值減少淨額，由截至二零二零年十二月三十一日止六個月的公允價值收益淨額6,052,000港元減少至截至二零二一年十二月三十一日止六個月的公允價值虧損淨額13,282,000港元。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動資產為1,260,786,000港元(二零二一年六月三十日：1,266,280,000港元)及流動負債為523,803,000港元(二零二一年六月三十日：503,956,000港元)，流動比率約為2.4倍(二零二一年六月三十日：2.5倍)。於二零二一年十二月三十一日，本集團的權益總額及銀行及其他借貸總額分別為1,008,349,000港元(二零二一年六月三十日：1,048,748,000港元)及279,347,000港元(二零二一年六月三十日：292,956,000港元)。本集團的所有銀行及其他借貸均須於一年內償還。於二零二一年十二月三十一日，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28%(二零二一年六月三十日：28%)。

經營分部資料

本集團於截至二零二一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

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零二一年六月三十日：無)。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，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301,200,000港元及69,432,000港元之租賃土地及樓宇(二零二一年六月三十日：分別為316,700,000港元及70,366,000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。

於二零二一年十二月三十一日，按公允值計入損益之金融資產之公允值58,594,000港元(二零二一年六月三十日：164,533,000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。於二零二一年十二月三十一日，概無動用孖展貸款融資(二零二一年六月三十日：無)。

訴訟

於二零二一年十二月三十一日，有一項就指稱債務人民幣30,000,000元向本集團一間附屬公司提起的法律訴訟，該訴訟隨後被撤回。有關法律訴訟詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十二月二日及二零二二年一月十四日之公告。除上述者外，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

於二零二一年十二月三十一日，本集團聘有合共36名(二零二一年六月三十日：28名)僱員及執行董事。截至二零二一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4,310,000港元(二零二零年：4,401,000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，本集團並無於二零二一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

於劉智強先生在二零二一年十二月七日退任獨立非執行董事後，本公司未能符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.10(1)條有關董事會必須包括至少三名獨立非執行董事之規定。誠如本公司於日期為二零二一年十二月七日的公告所披露，本公司現正盡力為獨立非執行董事職位尋找合適人選，以根據上市規則第3.11條於劉智強先生退任日期起計三個月內填補董事會的臨時空缺。本公司將適時作出進一步公告。

除上述所披露者外，並無其他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

於截至二零二一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。

本公司於截至二零二一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（於此期間有效）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(「行政總裁」)之職位應予區分，由不同人士擔任。於截至二零二一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。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。董事會正採取措施以物色合適人選擔任行政總裁。

審核委員會

本公司截至二零二一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二零二一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，二零二二年二月二十五日

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。