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

2018 中期報告

目錄

公司資料	2
簡明綜合全面收益表	3
簡明綜合財務狀況表	4
簡明綜合權益變動表	5
簡明綜合現金流量表	6
簡明綜合財務報表附註	7
管理層討論及展望	19
其他資料	25

公司資料

董事會

執行董事

姚維榮先生*(主席)*
袁志平先生*(行政總裁)*
吳潔玲女士

非執行董事

郭順根先生

獨立非執行董事

劉智強先生
余達志先生
趙傑文先生

審核委員會

余達志先生*(主席)*
劉智強先生
趙傑文先生

薪酬委員會

劉智強先生*(主席)*
趙傑文先生
姚維榮先生

提名委員會

姚維榮先生*(主席)*
劉智強先生
趙傑文先生

公司秘書

吳潔玲女士

香港主要營業地點

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西座
18樓1801室

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

在香港之股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17M樓

在百慕達之股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM 08
Bermuda

主要銀行

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
恒生銀行有限公司
交通銀行股份有限公司香港分行
南洋商業銀行有限公司

核數師

瑪澤會計師事務所有限公司
執業會計師

律師

長盛國際律師事務所
貝克•麥堅時律師事務所
禮德齊伯禮律師行
繆氏律師事務所

股份代號

香港聯合交易所有限公司:519

網址

http://www.applieddev.com

簡明綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

		截至十二月三十一日止六個月	
		二零一七年	二零一六年
		（未經審核）	（未經審核）
	附註	**千港元**	千港元
收益	2	**2,452**	7,687
其他收益	2	**2,340**	2,329
其他收入	3	**3**	–
其他費用	4	**–**	(154)
出售按公允值計入損益之財務資產之收益淨額		**446**	1,608
按公允值計入損益之財務資產之公允值增加（減少）淨額		**5,965**	(104)
投資物業公允值之增加淨額		**7,000**	41,000
銷售及市場推廣開支		**(2,240)**	–
行政費用		**(8,080)**	(8,382)
融資成本	6	**(8,311)**	–
除稅前（虧損）溢利	7	**(425)**	43,984
稅項	8	**–**	–
期內（虧損）溢利，本公司股權持有人應佔		**(425)**	43,984
期內其他全面收入，除稅後		**–**	–
期內全面（虧損）收入總額，本公司股權持有人應佔		**(425)**	43,984
每股（虧損）盈利	9		
基本		**(0.02)港仙**	2.11港仙
攤薄		**(0.02)港仙**	2.11港仙

簡明綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年十二月三十一日（未經審核）千港元	二零一七年六月三十日（經審核）千港元
非流動資產			
投資物業	15	**510,000**	555,000
物業、 廠房及設備		**149**	224
可供出售投資	10	**200,147**	200,147
		710,296	755,371
流動資產			
發展中物業	16	**766,379**	756,037
按公允值計入損益之財務資產	11	**256,646**	50,692
其他應收款項	12	**98,447**	52,975
銀行結存及現金		**233,427**	343,227
		1,354,899	1,202,931
分類為持作出售之出售組合資產	17	**52,573**	–
		1,407,472	1,202,931
流動負債			
應付貿易及其他款項	13	**176,585**	201,916
帶息借貸		**411,618**	392,968
		588,203	594,884
分類為持作出售之出售組合負債	17	**440**	–
		588,643	594,884
流動資產淨值		**818,829**	608,047
總資產減流動負債		**1,529,125**	1,363,418
資本及儲備			
股本	14	**25,051**	20,876
股份溢價及儲備金		**1,387,802**	1,226,270
權益總額		**1,412,853**	1,247,146
非流動負債			
遞延稅項負債		**116,272**	116,272
		1,529,125	1,363,418

簡明綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

	本公司股權持有人應佔							
	股本	股份溢價	投資重估儲備	資本贖回儲備	資本儲備	匯兑儲備	保留溢利	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一七年七月一日（經審核）	**20,876**	**244,786**	**(424)**	**11,931**	**204,610**	**21**	**765,346**	**1,247,146**
期內虧損	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(425)**	**(425)**
其他全面收入	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
期內全面虧損總額	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(425)**	**(425)**
與股權持有人之交易								
注資及分派								
配售股份時發行之股份*（附註14）*	**4,175**	**161,957**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**166,132**
	4,175	**161,957**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**166,132**
於二零一七年十二月三十一日（未經審核）	**25,051**	**406,743**	**(424)**	**11,931**	**204,610**	**21**	**764,921**	**1,412,853**
於二零一六年七月一日（經審核）	20,876	244,786	(396)	11,931	204,610	–	474,366	956,173
期內溢利	–	–	–	–	–	–	43,984	43,984
其他全面收入	–	–	–	–	–	–	–	–
期內全面收入總額	–	–	–	–	–	–	43,984	43,984
於二零一六年十二月三十一日（未經審核）	20,876	244,786	(396)	11,931	204,610	–	518,350	1,000,157

簡明綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	（未經審核）	（未經審核）
	千港元	千港元
經營活動所用之現金淨額	**(43,155)**	(6,126)
投資活動		
已收利息	**1,997**	2,329
由按公允值計入損益之財務資產收取之股息	**–**	234
授予一間聯屬公司之貸款	**–**	(200,000)
授予第三方之貸款	**(45,000)**	(266,000)
償還貸款予第三方	**–**	220,000
購入按公允值計入損益之財務資產	**(229,847)**	(44,886)
購入物業、 廠房及設備	**(30)**	(15)
出售按公允值計入損益之財務資產之所得款項	**30,304**	75,803
出售其他投資之所得款項	**–**	20
投資活動所用之現金淨額	**(242,576)**	(212,515)
融資活動		
已付銀行借貸利息	**(8,311)**	–
新增其他借貸	**62,100**	–
配售股份時發行股份之所得款項	**166,132**	–
償還銀行借貸	**(40,000)**	–
償還其他借貸	**(3,450)**	–
融資活動所得之現金淨額	**176,471**	–
現金及現金等值物之減少淨額	**(109,260)**	(218,641)
期初現金及現金等值物	**343,227**	422,422
期末現金及現金等值物	**233,967**	203,781
現金及現金等值物結餘的分析：		
銀行結存及現金	**159,007**	7,242
銀行存款	**74,420**	196,539
銀行結存及現金 — 出售組合	**540**	–
	233,967	203,781

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

1. 編製基準及基本會計政策

本簡明綜合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。本未經審核簡明綜合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。

除投資物業及若干財務工具按公允值計量外，本簡明綜合中期財務報表乃根據歷史成本基準編製。

本簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零一七年六月三十日止年度之綜合財務報表所應用者一致，惟於本中期期間生效的新訂／經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

採用新訂／經修訂的香港財務報告準則對本集團本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況並沒有重大影響。

本集團並無提早於本期間應用下列已頒佈但未生效之新訂／經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則之年度改進	二零一四年至二零一六年週期：香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號[1]
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業[1]
香港財務報告準則第2號之修訂	股份支付交易之分類及計量[1]
香港財務報告準則第9號	財務工具[1]
香港財務報告準則第15號	與客戶之間的合同產生的收益[1]
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第22號	外幣交易及預付代價[1]
香港財務報告準則第16號	租賃[2]
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第23號	所得稅之不確定性之處理[2]
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營公司的投資[2]
香港財務報告準則第9號之修訂	提早還款特性及負補償[2]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入[3]

[1] 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效
[2] 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效
[3] 生效日期待定

董事現正評估未來採用該等香港財務報告準則而可能產生之影響，但未能合理估計採用該等香港財務報告準則對本集團業績及財務狀況所產生之影響。

2. 收益

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	（未經審核）	（未經審核）
	千港元	千港元
收益		
由投資物業收取之總租金收入	**2,452**	5,691
由按公允值計入損益之財務資產收取之利息收入	**–**	1,762
由按公允值計入損益之財務資產收取之股息收入	**–**	234
	2,452	7,687
其他收益		
銀行利息收入	**541**	1,075
其他利息收入	**1,799**	1,254
	2,340	2,329
總收益	**4,792**	10,016

3. 其他收入

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	（未經審核）	（未經審核）
	千港元	千港元
雜項收入	**3**	–

4. 其他費用

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	（未經審核）	（未經審核）
	千港元	千港元
出售其他資產之虧損	**–**	154

5. 分部資料

管理層是基於由主要經營決策者（均為董事）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。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。

本集團之度假村及物業發展分部包括於截至二零一七年六月三十日止年度取得的用於商業用途之發展中物業。期內度假村及物業發展分部並沒有賺取收益。物業投資分部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及買賣投資及其他資產。經營分部並無被匯總合計。

截至二零一七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（未經審核）千港元	物業投資（未經審核）千港元	投資控股（未經審核）千港元	總計（未經審核）千港元
收益	–	2,452	–	2,452
其他收益及收入	17	–	455	472
	17	2,452	455	2,924
業績				
分部業績	(4,349)	8,968	6,422	11,041
未分配公司收入				2,317
未分配公司費用				(5,472)
融資成本				(8,311)
除稅前虧損				(425)
稅項				–
期內虧損				(425)

5. 分部資料（續）

於二零一七年十二月三十一日分部資產及負債及截至二零一七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（未經審核）千港元	物業投資（未經審核）千港元	投資控股（未經審核）千港元	分部總計（未經審核）千港元	未分配（未經審核）千港元	總計（未經審核）千港元
資產	**797,409**	**562,845**	**456,810**	**1,817,064**	**300,704**	**2,117,768**
負債	**348,172**	**2,745**	**5,991**	**356,908**	**348,007**	**704,915**
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	**30**	**–**	**–**	**30**	**–**	**30**
物業、廠房及設備之折舊	**97**	**–**	**8**	**105**	**–**	**105**
出售其他資產之虧損	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
投資物業公允值之增加	**–**	**7,000**	**–**	**7,000**	**–**	**7,000**
按公允值計入損益之財務資產之公允值增加淨額	**–**	**–**	**5,965**	**5,965**	**–**	**5,965**
出售按公允值計入損益之財務資產之收益淨額	**–**	**–**	**446**	**446**	**–**	**446**

截至二零一六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（未經審核）千港元	物業投資（未經審核）千港元	投資控股（未經審核）千港元	總計（未經審核）千港元
收益	–	5,691	1,996	7,687
其他收益及收入	–	–	1,254	1,254
	–	5,691	3,250	8,941
業績				
分部業績	–	46,690	4,452	51,142
未分配公司收入				1,075
未分配公司費用				(8,233)
除稅前溢利				43,984
稅項				–
期內溢利				43,984

5. 分部資料（續）

於二零一六年十二月三十一日分部資產及負債及截至二零一六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（未經審核）千港元	物業投資（未經審核）千港元	投資控股（未經審核）千港元	分部總計（未經審核）千港元	未分配（未經審核）千港元	總計（未經審核）千港元
資產	518	481,250	319,630	801,398	203,768	1,005,166
負債	–	4,625	375	5,000	9	5,009
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	–	–	15	15	–	15
物業、廠房及設備之折舊	–	–	13	13	–	13
出售其他資產之虧損	–	–	154	154	–	154
投資物業公允值之增加	–	41,000	–	41,000	–	41,000
按公允值計入損益之財務資產之公允值減少淨額	–	–	104	104	–	104
出售按公允值計入損益之財務資產之收益淨額	–	–	1,608	1,608	–	1,608

於此兩個期間內並沒有由分部間交易所產生之收益。上述所報告來自物業投資分部之收益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、融資成本及所得稅支出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華人民共和國（「中國」，香港除外）。此外，本集團亦在不同海外市場（「海外」）持有投資。

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財務資產之利息收入乃基於相關工具之市場劃分：

	按地區市場劃分之收益	
	二零一七年十二月三十一日（未經審核）千港元	二零一六年十二月三十一日（未經審核）千港元
香港	**2,452**	6,229
海外	**–**	1,458
	2,452	7,687

5. 分部資料（續）

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	
	二零一七年十二月三十一日（未經審核）千港元	二零一七年六月三十日（經審核）千港元
香港	**510,016**	555,024
中國	**133**	200
	510,149	555,224

上述非流動資產並不包括財務工具及分類為持作出售之出售組合資產。本集團並沒有遞延稅項資產、離職後福利資產及由保險合同產生之權益。

6. 融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年（未經審核）千港元	二零一六年（未經審核）千港元
銀行借貸之利息開支	**8,311**	–

7. 除稅前（虧損）溢利

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年（未經審核）千港元	二零一六年（未經審核）千港元
期內（虧損）溢利已扣除（計入）下列各項：		
員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利	**3,496**	3,533
退休福利計劃供款	**34**	42
總員工成本	**3,530**	3,575
其他項目		
物業、廠房及設備之折舊	**105**	13
按公允值計入損益之財務資產之公允值（增加）減少淨額	**(5,965)**	104
有關產生租金收入之投資物業的直接營運開支	**346**	116
有關沒有產生租金收入之投資物業的直接營運開支	**103**	–
樓宇之經營租賃款項	**1,123**	1,121

8. 稅項

由於截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止期間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。

在其他司法權區（如適用）產生的稅項乃按照有關司法權區根據其現行法例、詮釋及慣例釐定的現行稅率計算。

9. 每股（虧損）盈利

截至二零一七年十二月三十一日止六個月之每股基本（虧損）盈利乃根據本公司股權持有人應佔虧損約425,000港元（二零一六年：溢利約43,984,000港元）及於期內本公司已發行普通股之加權平均數2,309,962,859股（二零一六年：2,087,590,739股）計算。

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止六個月期間，每股攤薄（虧損）盈利與每股基本（虧損）盈利相同。於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止六個月期間，本公司並無任何潛在攤薄普通股。

10. 可供出售投資

	二零一七年十二月三十一日（未經審核）千港元	二零一七年六月三十日（經審核）千港元
按公允值計算於香港上市之股本證券	**147**	147
非上市股份，按成本計值*（附註）*	**–**	–
授予一間聯屬公司之貸款，按成本計值*（附註）*	**200,000**	200,000
	200,147	200,147

附註：

於二零一七年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，本集團在Wealth Guide Global Limited（「Wealth Guide」）之普通股本中持有20%權益，共計20美元（相當於約156港元）及按本集團於Wealth Guide的權益比例向Wealth Guide提供一筆達200,000,000港元的股東貸款。該筆股東貸款無抵押、免息且無固定還款期限，並須按本集團與Wealth Guide大多數股東協定後償還。Wealth Guide大多數股東亦按其持股比例提供該貸款。股東貸款被視為準資本投資，並構成本集團於Wealth Guide投資的一部分。

董事認為，根據香港會計準則第28號（二零一一年），由於本集團不得在Wealth Guide之董事會中委任任何代表，且並無參與Wealth Guide的決策過程，故本集團對Wealth Guide並無重大影響。因此，股本投資及提供的股東貸款被入賬列作按成本減去減值虧損計量之可供出售投資。

11. 按公允值計入損益之財務資產

	二零一七年 十二月三十一日 （未經審核） 千港元	二零一七年 六月三十日 （經審核） 千港元
於首次確認時指定為按公允值計算		
非上市投資基金*（附註）*	**256,646**	50,692

附註：

非上市投資基金指(a)以總認購價約130,000,000港元認購的Green Asia Restructure SP（Green Asia Restructure Fund SPC（「基金」）之獨立投資組合）的A類股及(b)以總認購價約120,000,000港元認購的Green Asia Restructure SP II（基金之獨立投資組合）的A類股。

基金為註冊成立的獲豁免有限公司，於開曼群島註冊為獨立投資組合公司。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。該等非上市投資基金的總公允值約為256,646,000港元，乃參考管理人根據基金的資產淨值進行的報價而定。

12. 其他應收款項

	二零一七年 十二月三十一日 （未經審核） 千港元	二零一七年 六月三十日 （經審核） 千港元
按金、預付款項及其他應收款項	**3,197**	2,725
應收貸款*（附註）*	**95,250**	50,250
	98,447	52,975

附註：

向借款人授出之貸款為無抵押、按固定利率1.5%至4%計息且於各到期日範圍內。

13. 應付貿易及其他款項

	二零一七年 十二月三十一日 （未經審核） 千港元	二零一七年 六月三十日 （經審核） 千港元
應付貿易款項		
予第三方*（附註）*	**124,065**	173,380
其他應付款項		
應計費用及其他債權人	**15,694**	6,686
發展中物業銷售按金	**14,976**	–
土地轉讓費用撥備	**21,850**	21,850
	176,585	201,916

13. 應付貿易及其他款項（續）

附註：

本集團應付貿易款項之賬齡分析乃按於報告期末的確認日期呈列，如下所示：

	二零一七年十二月三十一日（未經審核）千港元	二零一七年六月三十日（經審核）千港元
0至90天	**2,435**	–
超過365天	**121,630**	173,380
	124,065	173,380

由於承建商於二零一三年至二零一六年承建發展中物業的建造工程，故載入二零一七年十二月三十一日及二零一七年六月三十日貿易應付款項中的為尚未了結的建造成本約人民幣85,000,000元（二零一七年六月三十日：人民幣130,000,000元）（相當於約98,000,000港元（二零一七年六月三十日：150,000,000港元））。於二零一七年九月與承建商訂立一項和解協議並將按約定的時間表償還尚未了結的餘額。

14. 股本

	普通股數目	金額 千港元
法定：		
於二零一七年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，每股面值0.01港元之普通股	6,000,000,000	60,000
已發行及繳足：		
於二零一七年六月三十日（經審核）	2,087,590,739	20,876
於二零一七年九月二十五日配售股份*（附註）*	417,515,000	4,175
於二零一七年十二月三十一日（未經審核）	**2,505,105,739**	**25,051**

附註：

於二零一七年九月二十五日，本公司完成配售本公司股本中417,515,000股每股面值0.01港元之新普通股（「配售股份」），價格為每股配售股份0.4港元（「配售事項」）。於扣除相關開支後，配售事項之所得款項淨額約為166,132,000港元。

15. 投資物業

	千港元
公允值	
於二零一七年六月三十日（經審核）	555,000
轉至分類為持作出售之出售組合資產*（附註17）*	(52,000)
公允值增加淨額	7,000
於二零一七年十二月三十一日（未經審核）	**510,000**

16. 發展中物業

	二零一七年 十二月三十一日 （未經審核） 千港元	二零一七年 六月三十日 （經審核） 千港元
發展中物業	**766,379**	756,037

發展中物業位於中國，於二零一四年至二零五三年的租期內持有，租期為40年。於二零一七年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，物業發展預期將於超過一年後竣工。

17. 分類為持作出售之出售組合

於二零一七年十一月二十九日，本公司之全資擁有附屬公司Advantage Performance Limited（「APL」）與獨立第三方（「買方」）訂立協議以出售Genius Wise International Limited（「Genius Wise」）之全部已發行股本（包括銷售貸款），總代價為52,000,000港元（「出售事項」）。出售事項之詳情載於本公司日期為二零一七年十一月二十九日的公告。

於二零一七年十二月三十一日，已就出售事項收取5,200,000港元之按金並呈報為「應計費用及其他債權人」。

於出售事項完成後，APL將不再持有Genius Wise及其附屬公司Applied Hong Kong Properties Limited（「AHKPL」）（合稱「出售組合」）之任何權益，且Genius Wise將不再為本公司之附屬公司。

根據香港財務報告準則第5號，本集團已於本集團之簡明綜合財務狀況表將出售組合於二零一七年十二月三十一日之下列資產及負債重新分類為分類為持作出售之出售組合資產／負債。分析如下：

	千港元
分類為持作出售之出售組合資產：	
投資物業	52,000
按金及其他應收款項	33
銀行結存及現金	540
	52,573
分類為持作出售之出售組合負債：	
應計費用	2
已收按金	438
	440

於二零一七年十二月三十一日後，於二零一八年二月十五日，APL及買方訂立終止協議並相互同意終止出售事項。簽訂終止協議後，APL已向買方退還按金5,200,000港元及支付出售事項終止賠償5,200,000港元。

17. 分類為持作出售之出售組合（續）

於同日，AHKPL與獨立第三方訂立協議以出售呈報為分類為持作出售之出售組合資產之投資物業，代價為63,000,000港元（「物業出售事項」）。於本中期報告日期，已就物業出售事項收取按金6,300,000港元。物業出售事項預期將於二零一八年三月十五日或之前完成。

18. 關聯者之交易

除簡明綜合中期財務報表其他部分披露之交易／資料外，於期內，本集團與關聯者進行下列交易：

主要管理人員酬金

主要管理人員酬金（包括已付予本公司董事款項）如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	（未經審核）	（未經審核）
	千港元	千港元
薪金及其他福利	**1,927**	2,638
退休福利計劃供款	**18**	15
	1,945	2,653

19. 財務工具之公允值計量

下表呈列於二零一七年十二月三十一日及二零一七年六月三十日以公允值計量的財務工具之賬面值，按香港財務報告準則第13號「公允值計量」所界定的三個公允值等級制度呈列，而公允值計量乃基於對其整體計量有重大影響的最低等級輸入參數作整體分類。有關輸入參數等級之定義如下：

- 第一等級（最高等級）：本集團在計量日可獲得之相同財務工具在活躍市場中的報價（未經調整）；
- 第二等級：除第一等級所包括之報價外，可直接或間接觀察之財務工具的輸入參數；
- 第三等級（最低等級）：財務工具無法觀察的輸入參數。

19. 財務工具之公允值計量（續）

(i) 以公允值計量之財務資產

	二零一七年十二月三十一日（未經審核）		
	總額	**第一等級**	**第二等級**
	千港元	**千港元**	**千港元**
按公允值計入損益之財務資產（附註11）：			
非上市投資基金	**256,646**	**–**	**256,646**
可供出售投資（附註10）：			
於香港上市之股本證券	**147**	**147**	**–**

	二零一七年六月三十日（經審核）		
	總額	第一等級	第二等級
	千港元	千港元	千港元
按公允值計入損益之財務資產（附註11）：			
非上市投資基金	50,692	–	50,692
可供出售投資（附註10）：			
於香港上市之股本證券	147	147	–

於截至二零一七年十二月三十一日止期間及截至二零一七年六月三十日止年度，公允值計量第一等級及第二等級之間並無轉撥及並無轉撥入及轉撥出公允值計量第三等級。

(ii) 並非以公允值計量之財務資產及負債

本集團並非以公允值計量之財務資產及負債之賬面值與其於二零一七年十二月三十一日及二零一七年六月三十日之公允值並無重大差異。

管理層討論及展望

中期股息

董事不建議就截至二零一七年十二月三十一日止六個月派付中期股息（二零一六年十二月三十一日：無）。

業績

本公司截至二零一七年十二月三十一日止六個月錄得虧損425,000港元，而截至二零一六年十二月三十一日止六個月則錄得溢利43,984,000港元。本集團業績轉差乃主要由於截至二零一七年十二月三十一日止六個月之(i)投資物業之公允值增加7,000,000港元相比較二零一六年同期之投資物業之公允值增加41,000,000港元；(ii)收益減少5,235,000港元及(iii)融資成本為8,311,000港元（二零一六年：零港元）。

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

於二零一七年六月收購無錫盛業後，部分發展中物業預售已自二零一七年十月起開始。於報告期末，已累計銷售額約為人民幣26,000,000元，且預期將於二零一九年竣工。

管理層討論及展望

物業投資

謹此提述本公司日期為二零一七年十一月二十九日及二零一八年二月十五日的公告，本公司之全資擁有附屬公司Advantage Performance Limited與Platinum Ocean Consultancy Limited分別訂立協議及終止協議，且於終止協議後，Applied Hong Kong Properties Limited與AHK International Limited訂立物業協議以出售位於招商局大廈之投資物業（「該物業」），代價為63,000,000港元。於出售事項完成後，本集團將不再持有該物業。出售事項將於二零一八年三月十五日之前完成。

截至二零一七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2,452,000港元（二零一六年：5,691,000港元）。截至二零一七年十二月三十一日止六個月之公允值增加為7,000,000港元（二零一六年：41,000,000港元）。董事會認為本集團之餘下投資物業將為本集團繼續產生租金收入。

投資控股

於截至二零一七年十二月三十一日止六個月，本集團分別錄得有關向第三方提供貸款之利息收入1,799,000港元（二零一六年：1,254,000港元）以及有關企業債券、股本證券及其他投資之投資利息收入為零港元（二零一六年：1,762,000港元）。

於截至二零一七年十二月三十一日止六個月，本集團進一步投資「Green Asia Restructure Fund SPII」及「Green Asia Restructure Fund SPI」，而於二零一七年十二月三十一日，「Green Asia Restructure Fund SPC」賬面值為256,646,000港元。

於二零一七年十二月三十一日，本公司以面值20美元連同股東貸款200,000,000港元投資於Wealth Guide Global Limited（「Wealth Guide」）之20%股權。於二零一七年十二月三十一日，Wealth Guide之總資產約為1,147,000,000港元，較二零一六年十二月三十一日增加約14.7%。

管理層討論及展望

財務回顧

流動現金、財務資源及資本結構

於二零一七年十二月三十一日，本集團的流動資產為1,407,472,000港元（二零一七年六月三十日：1,202,931,000港元）及流動負債為588,643,000港元（二零一七年六月三十日：594,884,000港元），流動比率為2.4倍（二零一七年六月三十日：2倍）。於二零一七年十二月三十一日，本集團的權益總額及銀行及其他借貸總額分別為1,412,853,000港元（二零一七年六月三十日：1,247,146,000港元）及411,618,000港元（二零一七年六月三十日：392,968,000港元），資產負債比率為29.1%（二零一七年六月三十日：31.5%）。

於二零一七年九月，本公司成功完成按每股配售股份0.4港元之價格向獨立投資者配售417,515,000股新股份（「股份配售」），配售價較於二零一七年九月六日（即配售協議日期）在聯交所所報之收市價每股0.495港元折讓約19.9%（配售的進一步詳情載於本公司日期為二零一七年九月六日的公告）。配售事項的所得款項淨額166,132,000港元（即每股配售股份之價格淨額約為0.40港元）擬用作本集團的一般營運資金及／或用於未來可能出現之具吸引力的投資機會。

展望

於二零一七年六月底收購無錫盛業後，發展中物業預售自二零一七年十月起開始且預期將於二零一九年竣工。董事會認為，銷售發展中物業將為本集團帶來收益。

本集團將繼續尋覓良機或投資，包括但不限於投資於物業投資、度假村及物業發展及投資控股業務。

管理層討論及展望

主要風險及不確定因素

本集團主要從事物業投資、度假村及物業發展以及投資控股。本集團及其個別業務分部之財務狀況、營運、業務及前景受以下重大風險及不確定因素影響：

業務風險

本集團之物業業務前景取決於香港及中國物業市場之表現。此外，本集團投資物業之公允值及物業發展分部之財務業績與香港及中國物業市場之表現有直接關係。香港及中國任何房地產市場放緩或會對本集團之財務狀況、營運、業務及前景造成重大不利影響，並會導致本集團之投資物業出現公允值虧損及物業發展分部虧損淨額。香港及中國房地產市場受多個因素影響，包括但不限於當地經濟、政治、社會及法律環境之轉變以及當地財政及貨幣政策的變動，而上述各項均非本集團所能控制。減低是項風險的管理政策為使本集團業務於資產構成、收入及盈利能力方面更多元化。

市場風險

由於香港物業租賃市場之物業租金具透明度，本集團之物業投資業務於相當具競爭性的環境中營運。租賃市場之透明度對本集團物業投資業務之收入及盈利能力構成壓力。減低是項風險的管理政策為在可能的情況下，使物業投資組合在物業種類及位置上更多元化。

中國房地產市場競爭十分激烈。競爭領域包括質量、設計、品牌、成本控制和環境配套設施。鑒於本集團競爭對手不斷改進產品，本集團亦將提高質量及成本控制，以取得市場份額，維持銷售額。

管理層討論及展望

財務風險

本集團於其日常業務過程中面對有關外幣、股價、信貸及流動資金風險的財務風險。如下文所述，本集團大部份資產及負債均以人民幣、港元及美元計值，故本集團所承受之外匯風險並不重大。本集團面臨投資控股（包括於按公允值計入損益之財務資產下持有之非上市投資基金）產生之價格風險。信貸風險指債務人未能履行其償還應付本集團款項的責任。本集團的信貸風險主要來自授予一間聯屬公司之貸款、應收貸款及銀行結存（管理層認為由於交易對手方於市場上擁有良好信譽，故信貸風險並不重大）。本集團擁有足夠銀行結存及現金水平，以撥付本集團營運及預期擴充。因此，流動性風險不屬重大。

外匯管理

本集團大部份資產及負債均以人民幣、港元及美元計值，故本集團所承受之外匯風險並不重大。本集團並無進行任何外匯投機活動。本集團之政策為透過配對外匯收入及開支管理外匯風險，並會於預期面臨外匯風險時運用適當之對沖工具。

資本承擔

於二零一七年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，本集團並無重大資本承擔。

管理層討論及展望

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，本集團已就向本公司授出的銀行融資提供下列擔保：

(i) 抵押本集團賬面值為510,000,000港元（二零一七年六月三十日：550,000,000港元）的投資物業；

(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保險的轉讓協議。

訴訟

本集團並無須予以披露的重大訴訟。

人力資源及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團聘有合共24名（二零一六年：4名）全職僱員及執行董事。於截至二零一七年十二月三十一日止六個月，包括董事酬金在內之員工總成本為3,530,000港元（二零一六年：3,575,000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。本集團亦為僱員提供醫療保險及運作有關公積金計劃。

其他資料

董事於股份、相關股份及債券之權益

於二零一七年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條存置之股東登記冊所載，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉，或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份之好倉

	所持普通股數目	
董事姓名	實益擁有人	概約持股百分比
吳潔玲	15,000	0.001

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有須依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被認為或視作擁有之權益及淡倉）及證券及期貨條例第352條須列入根據該條例所述登記冊之權益或淡倉。

更新董事資料

除余達志先生（「余先生」）自二零一八年二月六日獲委任為隆成金融集團有限公司（股份代號：1225，一間於香港聯交所上市之公司）之獨立非執行董事外，概無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之經更新本公司董事資料。

其他資料

購買股份或債券安排

本公司及其附屬公司之董事及僱員均可參與本公司於二零一二年十一月十五日所採納之本公司購股權計劃。截至二零一七年十二月三十一日，自採納購股權計劃起並沒有授出任何購股權。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本期間內任何時間概無訂立任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份或債券而獲得利益，而董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女概無任何認購本公司證券之權利，亦無於本期間內行使任何該等權利。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置之權益登記冊所記錄佔本公司已發行股份5%以上之權益如下：

於股份或相關股份之好倉

		普通股數目	
股東名稱	身份及權益性質	所持已發行股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
香港瑞華投資管理有限公司	受控制法團權益	559,865,959	22.35%
Jiangsu Ruihua Investment Development Co., Limited	受控制法團權益	559,865,959	22.35%
張建斌	受控制法團權益	559,865,959	22.35%

附註：

該等權益乃由Jiangsu Ruihua Investment Development Co., Limited（「Jiangsu Ruihua」）之全資附屬公司香港瑞華投資管理有限公司擁有，而Jiangsu Ruihua 亦由張建斌先生（「張先生」）擁有。

其他資料

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一七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

本公司致力於本集團採用最佳企業管治常規及程序。本公司致力於通過使用有效的問責制，以提高透明度和營運的獨立性，使本公司有健全和持續發展。

本公司於截至二零一七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（「企業管治守則」）之守則條文，惟有關守則條文第A.4.2條除外。有關偏離詳情載列如下：

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膺選連任，及每位董事（包括有指定任期者）均須最少每三年輪值告退一次。本公司之公司細則（「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（而非下屆股東大會）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。

其他資料

(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，不須輪值告退或於釐定每年退任董事人數時被考慮在內。儘管公司細則第87(1)條要求，實際上，本公司之董事會主席姚維榮先生將自願讓股東至少每三年一次於本公司之股東週年大會上重選。因此在實際上，本公司全體董事（包括獨立非執行董事）都會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。

除以上偏離外，本公司一直致力於以良好的企業管治原則和常規保障股東的利益，並維護本公司的問責制、透明度和責任。

本公司定期檢討其企業管治常規，以確保本公司繼續符合企業管治守則的要求。

審核委員會

本公司截至二零一七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，隨後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所載的上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。經向本公司各董事作出個別查詢後，各董事已確認彼等於截至二零一七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。