



中 期 報 告
2019



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

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	24

PLACE YOUR TEXT

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(於二零一八年十月二十二日辭任)

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

灣仔

告士打道39號

夏慤大廈

8樓803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

南洋商業銀行有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

恒生銀行有限公司

招商銀行香港分行

交通銀行股份有限公司香港分行

核數師

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

律師

禮德齊伯禮律師行

貝克•麥堅時律師事務所

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

截至二零一八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	
		二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
	附註	千港元	千港元
收益	2	1,412	2,452
其他收益	2	2,058	2,340
其他收入		-	3
出售按公允值計入損益之			
財務資產之(虧損)收益淨額		(8,111)	446
按公允值計入損益之			
財務資產之公允值增加淨額		66,594	5,965
投資物業公允值之增加淨額		-	7,000
銷售及市場推廣開支		(4,964)	(2,240)
行政費用		(9,489)	(8,080)
融資成本	4	(9,051)	(8,311)
除稅前溢利(虧損)	5	38,449	(425)
稅項	6	-	-
期內溢利(虧損)，本公司股權持有人應佔		38,449	(425)
期內其他全面收入，除稅後		-	-
期內全面收入(虧損)總額，本公司股權持有人應佔		38,449	(425)
每股盈利(虧損)	7		
基本		1.53港仙	(0.02)港仙
攤薄		1.53港仙	(0.02)港仙

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 六月三十日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業	8	530,000	530,000
物業、廠房及設備		208	126
可供出售投資		-	200,185
按公允值計入其他全面收益之財務資產		185	-
按公允值計入損益之財務資產	10	200,000	-
		730,393	730,311
流動資產			
發展中物業	9	919,270	820,929
按公允值計入損益之財務資產	10	643,072	245,154
其他應收款項	11	100,840	145,736
銀行結存及現金		51,386	243,793
		1,714,568	1,455,612
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	12	383,993	228,114
帶息借貸		479,201	414,491
		863,194	642,605
流動資產淨值		851,374	813,007
總資產減流動負債		1,581,767	1,543,318
資本及儲備			
股本	13	25,051	25,051
股份溢價及儲備金		1,441,295	1,402,846
權益總額		1,466,346	1,427,897
非流動負債			
遞延稅項負債		115,421	115,421
		1,581,767	1,543,318

簡明綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

	本公司股權持有人應佔							總額 千港元	
	股本 千港元	股份溢價 千港元	投資重估 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元		總儲備 千港元
於二零一八年七月一日(經審核)	25,051	406,743	(387)	11,931	204,610	3,965	775,984	1,402,846	1,427,897
期內溢利	-	-	-	-	-	-	38,449	38,449	38,449
其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	38,449	38,449	38,449
於二零一八年十二月三十一日(未經審核)	25,051	406,743	(387)	11,931	204,610	3,965	814,433	1,441,295	1,466,346
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	1,226,270	1,247,146
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(425)	(425)	(425)
其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(425)	(425)	(425)
與股權持有人之交易 注資及分派	4,175	161,957	-	-	-	-	-	161,957	166,132
配售股份時發行之股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	1,387,802	1,412,853

簡明綜合現金流量表

截至二零一八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	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
經營活動所得(所用)之現金淨額	91,296	(43,155)
投資活動		
已收利息	173	1,997
授予第三方之貸款	-	(45,000)
購入按公允值計入損益之財務資產	(351,016)	(229,847)
購入物業、廠房及設備	(105)	(30)
出售按公允值計入損益之財務資產之所得款項	11,586	30,304
投資活動所用之現金淨額	(339,362)	(242,576)
融資活動		
已付銀行借貸利息	(9,051)	(8,311)
配售股份時發行股份之所得款項淨額	-	166,132
新增其他借貸	100,670	62,100
償還銀行借貸	-	(40,000)
償還其他借貸	(35,960)	(3,450)
融資活動所得之現金淨額	55,659	176,471
現金及現金等值物之減少淨額	(192,407)	(109,260)
期初現金及現金等值物	243,793	343,227
期末現金及現金等值物	51,386	233,967
現金及現金等值物結餘的分析：		
銀行及手頭現金	39,027	159,007
短期定期存款	12,359	74,420
銀行結存及現金—出售組合	-	540
	51,386	233,967

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

1. 編製基準及主要會計政策

本集團截至二零一八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。本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。

除投資物業及若干財務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二零一八年六月三十日止年度之綜合財務報表（「二零一八年度財務報表」）一併閱讀。本中期財務報表所採用之會計政策與編製二零一八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二零一八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
香港會計準則第40號之修訂本	投資物業轉移
香港財務報告準則第2號之修訂本	以股份為基礎付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第9號	財務工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
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

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

香港財務報告準則第9號：財務工具

香港財務報告準則第9號引入有關財務資產、財務負債、一般對沖會計及財務資產減值要求的分類及計量新規定。

香港財務報告準則第9號與本集團相關的主要規定：

- (i) 屬香港財務報告準則第9號範圍內的所有已確認財務資產其後均須按攤銷成本或公允值計量。具體而言，目的為收取合約現金流量的業務模式中所持有及僅具有本金及尚未償還本金的利息付款合約現金流量的債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。目的為收取合約現金流量及出售財務資產的業務模式中所持有以及財務資產合約條款令於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金利息的債務工具，一般按公允值計入其他全面收益（「按公允值計入其他全面收益」）計量。所有其他債務投資及股權投資均於其後會計期末按公允值初始計量，收益／虧損則於損益確認（「按公允值計入損益」）。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回的選擇，於其他全面收益呈列的股權投資（非持作買賣）公允值的其後變動，一般僅股息收入於損益確認。
- (ii) 就財務資產的減值而言，與香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」項下按已產生信貸虧損模型計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模型計算。預期信貸虧損模型規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。

1. 編製基準及主要會計政策(續)

於二零一八年七月一日，本公司董事(「董事」)已評估適用於本集團於首次應用香港財務報告準則第9號時持有的財務資產及財務負債的業務模式，並已將財務工具分類為以下適當的香港財務報告準則第9號類別：

	附註	計量類別	
		原有準則 (香港會計準則 第39號)	新準則 (香港財務報告準則 第9號)
財務資產			
香港上市債務工具		按公允值計入損益	按公允值計入損益
海外上市債務工具		按公允值計入損益	按公允值計入損益
非上市投資基金		按公允值計入損益	按公允值計入損益
持作買賣之上市股本證券		按公允值計入損益	按公允值計入損益
非持作買賣之非上市股本證券	(a)	可供出售(「可供出售」)財務資產，按成本	按公允值計入損益
非持作買賣之上市股本證券		可供出售	按公允值計入其他全面收益
其他應收款項	(b)	攤銷成本	攤銷成本
銀行結餘及現金	(b)	攤銷成本	攤銷成本
財務負債			
應付賬款及其他應付款項		攤銷成本	攤銷成本
帶息借貸		攤銷成本	攤銷成本

所有財務負債於二零一八年七月一日之賬面值並無受到初始應用香港財務報告準則第9號之影響。

附註：

(a) 有關於初始應用日期重新分類為按公允值計入損益之財務資產之初始公允值計量之影響載列如下：

	二零一八年 六月三十日 千港元	採納香港財務 報告準則 第9號之影響 千港元	二零一八年 七月一日 千港元
簡明綜合財務狀況表			
可供出售財務資產，按成本	200,185	(200,185)	-
按公允值計入損益之財務資產	-	200,000	200,000
按公允值計入其他全面收益之財務資產	-	185	185

(b) 該等財務資產按預期信貸虧損模式計算之減值並無造成重大財務影響。

1. 編製基準及主要會計政策(續)

董事認為，根據香港財務報告準則第9號之過渡性條文追溯採納香港財務報告準則第9號使用累計影響法(即初始應用香港財務報告準則第9號之累計影響確認為於二零一八年七月一日之權益期初結餘調整)，對本集團於本期間或過往期間之業績及財務狀況並無重大影響。本集團已於適當情況下作出相關披露以告知讀者本期間之資料，而比較資料並非完全可資比較。

香港財務報告準則第15號：客戶合約收益

香港財務報告準則第15號建立一個確認收益之綜合框架，用於確認與客戶簽訂合同的部份成本。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收益」(涵蓋銷售貨品及提供服務產生的收益)及香港會計準則第11號「建築合約」(闡明建築合約的會計處理)。

香港財務報告準則第15號的核心原則乃一個實體應確認收益以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務的金額，並反映實體預期交換該等貨品或服務而應得的代價。具體而言，香港財務報告準則第15號引入五步法以確認收益：

- 第1步：識別與客戶的合約
- 第2步：識別合約中的履約責任
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分攤至合約內的履約責任
- 第5步：於實體符合履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，當一個實體符合履約責任時(即與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時)確認收益。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號亦要求較廣泛的披露。

董事認為，根據香港財務報告準則第15號可能識別的履約責任與本集團現時根據收益確認政策項下對收益部份的識別相似，故採納香港財務報告準則第15號不會對收益確認造成重大影響。

本集團並未提前採納香港會計師公會已頒佈而於本期間尚未生效之新增及經修訂準則或詮釋。本集團正在評估將來採納此等新增及經修訂準則或詮釋可能造成之影響。

2. 收益

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
收益		
由投資物業收取之總租金收入	-	2,452
由按公允值計入損益之財務資產收取之利息收入	1,412	-
	1,412	2,452
其他收益		
銀行利息收入	172	541
其他利息收入	1,886	1,799
	2,058	2,340
總收益	3,470	4,792

3. 分部資料

管理層是基於由主要經營決策者（均為董事）定期覆核用於向各部分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期間所收購用於商業用途之發展中物業。由於發展中物業尚未落成，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收入而持有之商用物業。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。

截至二零一八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	-	-	1,412	1,412
其他收益及收入	41	-	-	41
	41	-	1,412	1,453
業績				
分部業績	(7,083)	(755)	59,855	52,017
未分配公司收入				2,017
未分配公司費用				(6,534)
融資成本				(9,051)
除稅前溢利				38,449
稅項				-
期內溢利				38,449

於二零一八年十二月三十一日之分部資產及負債以及截至二零一八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
於二零一八年十二月三十一日 資產	966,201	542,267	600,492	2,108,960	336,001	2,444,961
負債	528,746	348,171	100,980	977,897	718	978,615

	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
截至二零一八年十二月三十一日 止六個月						
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	95	-	10	105	-	105
物業、廠房及設備之折舊	21	-	2	23	-	23
按公允值計入損益之財務資產之 公允值增加淨額	-	-	66,594	66,594	-	66,594
出售按公允值計入損益之 財務資產之虧損淨額	-	-	(8,111)	(8,111)	-	(8,111)

3. 分部資料(續)

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)

於二零一八年六月三十日之分部資產及負債以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 (經審核) 千港元	物業投資 (經審核) 千港元	投資控股 (經審核) 千港元	分部總計 (經審核) 千港元	未分配 (經審核) 千港元	總計 (經審核) 千港元
於二零一八年六月三十日						
資產	853,121	530,725	445,349	1,829,195	356,728	2,185,923
負債	408,583	348,766	499	757,848	178	758,026
	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
截至二零一七年十二月三十一日						
止六個月						
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	30	-	-	30	-	30
物業、廠房及設備之折舊	97	-	8	105	-	105
投資物業公允價值之增加	-	7,000	-	7,000	-	7,000
按公允價值計入損益之財務資產之 公允價值增加淨額	-	-	5,965	5,965	-	5,965
出售按公允價值計入損益之財務 資產之收益淨額	-	-	446	446	-	446

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。

3. 分部資料(續)

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(二零一七年: 由投資物業收取之總租金收入乃基於位於香港之投資物業)劃分:

	按地區市場劃分之收益	
	二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元
香港	1,412	2,452

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	
	二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 六月三十日 (經審核) 千港元
香港	530,018	530,010
中國	190	116
	530,208	530,126

上述非流動資產並不包括財務工具。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。

4. 融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
銀行及其他借貸之利息開支	17,184	8,311
減: 於發展中物業撥作資本之利息	(8,133)	-
	9,051	8,311

5. 除稅前溢利(虧損)

截至十二月三十一日止六個月
 二零一八年
 (未經審核)
 千港元
 二零一七年
 (未經審核)
 千港元

期內溢利(虧損)已扣除下列各項：

員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利	4,082	3,496
退休福利計劃供款	169	34
總員工成本	4,251	3,530
其他項目		
物業、廠房及設備之折舊	23	105
有關產生租金收入之投資物業的直接營運開支	117	346
有關沒有產生租金收入之投資物業的直接營運開支	519	103
樓宇之經營租賃款項	1,183	1,123

6. 稅項

由於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止六個月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。

在中國(如適用)產生的稅項乃按照中國現行法例、詮釋及慣例釐定的稅率計算。由於中國附屬公司於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止六個月產生虧損，故毋須繳納中國所得稅。

7. 每股盈利(虧損)

截至二零一八年十二月三十一日止六個月之每股基本盈利(虧損)乃根據本公司股權持有人應佔溢利約38,449,000港元(二零一七年：虧損約425,000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(二零一七年：2,309,962,859股)計算。

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止六個月期間，每股攤薄盈利(虧損)與每股基本盈利(虧損)相同。於截至二零一八年及二零一七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。

8. 投資物業

	二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 六月三十日 (經審核) 千港元
投資物業，按公允值	530,000	530,000

9. 發展中物業

	二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 六月三十日 (經審核) 千港元
發展中物業	919,270	820,929

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。於二零一八年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，物業發展預期將於超過一年後竣工。

10. 按公允值計入損益之財務資產

	附註	二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 六月三十日 (經審核) 千港元
按公允值計算			
非上市投資基金	(a)	205,394	199,903
於香港上市之債務工具	(b)	37,163	37,454
於海外上市之債務工具	(c)	7,850	7,797
於香港上市之股本證券	(d)	392,665	-
非上市股本證券	(e)	-	-
授予一間聯屬公司之貸款	(e)	200,000	-
		843,072	245,154
非流動部分		200,000	-
流動部分		643,072	245,154
		843,072	245,154

附註：

- (a) 非上市投資基金指賬面值分別約為142,998,000港元及62,396,000港元(二零一八年六月三十日：138,859,000港元及61,044,000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(統稱為「該等基金」)。該等基金為Green Asia Restructure Fund SPC管理之獨立組合。

該等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。該等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。

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，該等非上市投資基金的公允值約為205,394,000港元(二零一八年六月三十日：約199,903,000港元)，乃參考管理人根據該等基金的資產淨值進行的報價而定。

10. 按公允值計入損益之財務資產(續)

- (b) 於二零一八年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，本集團持有本金總額為4,705,000美元(二零一八年六月三十日：5,025,000美元)之香港上市債務工具，按固定年利率介乎4.75%至7.10%計息。於報告期末，該等債務工具之公允值約為37,163,000港元(二零一八年六月三十日：37,454,000港元)，乃按市場報價釐定。
- (c) 於二零一八年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，本集團持有本金總額為984,025美元(二零一八年六月三十日：1,007,250美元)之海外上市債務工具，按固定年利率介乎5.875%至6.85%計息。於報告期末，該等債務工具之公允值約為7,850,000港元(二零一八年六月三十日：7,797,000港元)，乃按市場報價釐定。
- (d) 上市股本證券之公允值乃按活躍市場之市場報價釐定。
- (e) 於二零一八年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，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的股權比例向Wealth Guide提供一筆達200,000,000港元的股東貸款。該筆股東貸款為無抵押、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。

Wealth Guide為於英屬維爾京群島註冊成立的公司。Wealth Guide的主要業務為投資控股及提供融資活動，主要投資為股本證券及其他投資。

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，於二零一八年六月三十日，股本投資及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財務資產。於二零一八年七月一日採納香港財務報告準則第9號後，投資已重新分類為按公允值計入損益之財務資產。

上述財務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。

11. 其他應收款項

	二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 六月三十日 (經審核) 千港元
按金、預付款項及其他應收款項	22,864	7,670
應收貸款(附註)	62,000	107,000
預付中國土地增值稅	3,703	1,066
應收證券經紀之款項	12,273	30,000
	100,840	145,736

附註：

向借款人授出之貸款為無抵押、按固定利率1.5%至8%(二零一八年六月三十日：4%至6%)計息且於各到期日範圍內。

12. 應付賬款及其他應付款項

	二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 六月三十日 (經審核) 千港元
應付賬款		
予第三方(附註(a))	117,343	109,738
其他應付款項		
應計費用及其他債權人	13,329	5,537
已收按金及預收款項(附註(b))	231,281	90,799
土地轉讓費用撥備	22,040	22,040
	383,993	228,114

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：

	二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 六月三十日 (經審核) 千港元
365天內	60,777	40,760
超過365天	56,566	68,978
	117,343	109,738

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，故載入二零一八年十二月三十一日及二零一八年六月三十日賬齡「超過365天」類別的應付賬款中為尚未了結的建造成本約人民幣37,000,000元(相當於約42,000,000港元)(二零一八年六月三十日：人民幣47,000,000元(相當於約55,000,000港元))。

(b) 已收按金及預收款項指銷售發展中物業之已收按金約191,900,000港元(二零一八年六月三十日：72,325,000港元)，預期將於一年後確認為收入。已收客戶之物業裝修費及已收潛在客戶購買發展中物業之意向按金分別約19,901,000港元(二零一八年六月三十日：9,649,000港元)及19,480,000港元(二零一八年六月三十日：8,825,000港元)。

13. 股本

	二零一八年十二月三十一日 (未經審核)		二零一八年六月三十日 (經審核)	
	普通股數目	金額 千港元	普通股數目	金額 千港元
法定：				
於二零一八年十二月三十一日／ 二零一八年六月三十日， 每股面值0.01港元之普通股	6,000,000,000	60,000	6,000,000,000	60,000
已發行：				
於二零一八年十二月三十一日／ 二零一八年六月三十日	2,505,105,739	25,051	2,505,105,739	25,051

14. 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：

(a) 主要管理人員酬金

主要管理人員酬金(包括已付予董事款項)如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
薪金及其他福利	2,253	1,927
退休福利計劃供款	27	18
	2,280	1,945

(b) 於二零一八年十二月三十一日，本金額為62,000,000港元的貸款的借款人的一名股東及董事為本公司董事袁志平先生的配偶。

15. 財務工具之公允值計量

下表呈列於二零一八年十二月三十一日及二零一八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。

15. 財務工具之公允值計量(續)

(i) 以公允值計量之財務資產

	二零一八年十二月三十一日 (未經審核)			
	總額 千港元	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元
<i>按公允值計入損益之財務資產：</i>				
非上市投資基金	205,394	-	205,394	-
於香港上市之債務工具	37,163	37,163	-	-
於海外上市之債務工具	7,850	7,850	-	-
於香港上市之股本證券	392,665	392,665	-	-
非上市股本證券	-	-	-	-
授予一間聯屬公司之貸款	200,000	-	-	200,000
	843,072	437,678	205,394	200,000

按公允值計入其他全面收益之財務資產：

於香港上市之股本證券	185	185	-	-
------------	-----	-----	---	---

	二零一八年六月三十日 (經審核)			
	總額 千港元	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元
<i>按公允值計入損益之財務資產：</i>				
非上市投資基金	199,903	-	199,903	-
於香港上市之債務工具	37,454	37,454	-	-
於海外上市之債務工具	7,797	7,797	-	-
	245,154	45,251	199,903	-

可供出售財務資產：

於香港上市之股本證券	185	185	-	-
------------	-----	-----	---	---

於截至二零一八年十二月三十一日止六個月，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。自二零一八年七月一日起，公允值第二等級計量的變動為財務資產的公允值增加/減少，並已在損益中確認。自二零一八年七月一日起，公允值計量第三等級的變動為由按成本列賬之可供出售財務資產重新分類至按公允值計入損益之財務資產以及公允值增加/減少(如有)。

管理層討論及展望

中期股息

董事不建議就截至二零一八年十二月三十一日止六個月派付中期股息（二零一七年十二月三十一日：無）。

業績

截至二零一八年十二月三十一日止六個月，本公司錄得溢利38,449,000港元，而於截至二零一七年十二月三十一日止六個月則錄得虧損425,000港元。本集團業績轉虧為盈主要由於按公允值計入損益之財務資產之公允值增加淨額66,594,000港元。儘管本集團錄得溢利，有關溢利由下列因素所扣減：(i)發展中物業之銷售及營銷開支以及行政開支分別增加2,724,000港元及1,409,000港元；(ii)出售按公允值計入損益之財務資產之虧損淨額8,111,000港元。於報告期間，投資物業之公允值並無增加，而二零一七年同期則增加7,000,000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本公司之全資附屬公司無錫盛業海港股份有限公司（「無錫盛業」）後，無錫盛業已從中國相關機構取得預售發展中物業之批文，並已由二零一七年十月起預售。於二零一八年十二月三十一日，已累計合約總額約人民幣287,000,000元之預售發展中物業，並預期建築工程將於二零二零年竣工。

物業投資

本公司於二零一八年十月開始就位於香港金鐘道89號力寶中心（「力寶中心」）一期24樓全層之投資物業進行單位分拆（「分拆工程」），預期將於二零一九年二月完成分拆工程。於完成分拆工程後，董事會相信本集團之力寶中心物業將為本集團帶來滿意回報。

管理層討論及展望

投資控股

截至二零一八年十二月三十一日止期間，本集團就投資企業債券錄得利息收入1,411,500港元（二零一七年：無）。

謹此提述本公司日期為二零一八年六月二十八日之公告，於截至二零一八年十二月三十一日止期間，本集團認購弘陽地產集團有限公司（香港股份代號：1996）約131,600,000股上市股份，作價約300,000,000港元，及本集團進一步認購豐盛控股有限公司（香港股份代號：607）約13,100,000股上市股份，作價約47,000,000港元。

截至二零一八年十二月三十一日止期間，本集團確認出售淨虧損及按公允值計入損益之財務資產淨增加分別8,111,000港元及66,594,000港元。於二零一八年十二月三十一日，按公允值計入損益之財務資產（包括投資上市股份）之賬面值為643,072,000港元。

於二零一八年十二月三十一日，本公司以面值20美元投資Wealth Guide Global Limited（「Wealth Guide」）之20%股權連同股東貸款200,000,000港元，而按公允值計入其他全面收益及損益之財務資產的公允值分別為185港元及200,000,000港元，由董事進行評估。

財務回顧

流動現金、財務資源及資本結構

於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動資產為1,714,568,000港元（二零一八年六月三十日：1,455,612,000港元）及流動負債為863,194,000港元（二零一八年六月三十日：642,605,000港元），流動比率約為2倍（二零一八年六月三十日：2.3倍）。於二零一八年十二月三十一日，本集團的權益總額及銀行及其他借貸總額分別為1,466,346,000港元（二零一八年六月三十日：1,427,897,000港元）及479,201,000港元（二零一八年六月三十日：414,491,000港元），資產負債比率為32.7%（二零一八年六月三十日：29%）。

管理層討論及展望

展望

謹此提述本公司日期為二零一八年六月十五日之公告。本公司之全資附屬公司實力建業(南京)企業管理有限公司訂立注資協議，以向南京東方頤年養老服務有限公司(連同其附屬公司統稱「目標集團」)注資人民幣110,000,000元。南京東方頤年養老服務有限公司主要從事向長者提供養老服務及養老院之業務。本集團將繼續從事其主要業務，亦透過目標集團從事養老服務及養老院業務。依據江蘇省「十三五」養老服務業發展規劃，江蘇省是全國進入老齡化的省份之一，估計於二零二零年之前，全省60周歲以上戶籍老年人口將達19,500,000人，佔總人口的25%，於二零三零年將超過30%，因此，本集團相信養老服務及養老院業務具有增長潛力，並可為本集團整體業務發展建立增值元素及相輔相成。

謹此提述本公司日期為二零一八年六月十四日、二零一八年七月九日及二零一八年八月十五日之公告，認購方與基金(由普通合夥人行事)訂立認購協議，據此，認購方有條件同意向基金投資最多600,000,000港元(最少承諾200,000,000港元)，佔建議基金規模最多約30%。於普通合夥人接納認購協議及條件根據認購協議之條款達成後，認購方將透過訂立有限合夥協議獲准為基金之有限合夥人。基金的投資策略為專注於投資中國境內外若干行業的私人及上市公司之股權，包括但不限於電信媒體及科技、大健康、高端設備製造、節能環保及新材料。董事會相信，投資基金將可為本集團帶來較佳回報。

本集團於二零一八年十月開始於力寶中心進行分拆工程，預期將於二零一九年二月完成分拆工程。於完成分拆工程後，董事會相信本集團之力寶中心物業將為本集團帶來滿意回報。

於二零一七年六月底收購無錫盛業後，發展中物業自二零一七年十月起開始預售，並預期建築工程將於二零二零年竣工。董事會相信，銷售發展中物業將為本集團帶來收益。本集團將繼續物色最佳機遇或投資，包括但不限於投資於物業投資、度假村及物業發展以及投資控股業務。

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。

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

管理層討論及展望

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，流動資金風險並不重大。

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

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，本集團並無重大資本承擔。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，本集團已就向本集團授出的銀行融資提供下列擔保：

- (i) 抵押本集團賬面值為530,000,000港元(二零一八年六月三十日：530,000,000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

於二零一八年十二月三十一日，本集團聘有合共40名(二零一八年六月三十日：28名)全職僱員及執行董事。於截至二零一八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4,252,000港元(二零一七年：3,530,000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。本集團亦為香港僱員提供醫療保險及運作一項公積金計劃。

其他資料

董事於股份、相關股份及債券之權益

於二零一八年十二月三十一日，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

於二零一八年十二月三十一日，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。

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。截至二零一八年十二月三十一日，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

於二零一八年十二月三十一日，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：

其他資料

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

於股份或相關股份之好倉

股東名稱	身份及權益性質	普通股數目	
		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 (「香港瑞華」)	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：

香港瑞華乃由江蘇瑞華全資擁有，而江蘇瑞華則由張建斌先生擁有98.82%。因此，江蘇瑞華及張建斌先生被視為於559,865,959股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本總數約22.35%。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一八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。

本公司於截至二零一八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：

其他資料

企業管治(續)

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。

- (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

本公司截至二零一八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」)。經向各董事作出個別查詢後，各董事已確認彼等於截至二零一八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。