



實力建業

APPLIED DEVELOPMENT

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



* 僅供識別

2023 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	7
簡明綜合財務報表附註	8
管理層討論及前景	26
其他資料	37

公司資料

董事會

執行董事

吳瞻明先生 (主席兼署理行政總裁)

吳濤先生

獨立非執行董事

余達志先生

趙傑文先生

朱新暉先生

審核委員會

余達志先生 (主席)

趙傑文先生

朱新暉先生

薪酬委員會

趙傑文先生 (主席)

余達志先生

吳瞻明先生

提名委員會

吳瞻明先生 (主席)

趙傑文先生

余達志先生

公司秘書

陸珊女士

香港主要營業地點

香港

金鐘道89號

力寶中心1座

24樓2408A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

4th Floor North

Cedar House

41 Cedar Avenue

Hamilton HM 12

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

南洋商業銀行有限公司

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

漢坤律師事務所有限法律責任合夥

股份代號

港交所：519

網址

<http://www.applieddev.com>

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)
除稅前虧損	5	(27,628)	(39,000)
稅項	6	2,118	(707)
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		(21,948)	(692)
期內其他全面虧損總額，除稅後		(21,948)	(692)
期內全面虧損總額，本公司股權 持有人應佔		(47,458)	(40,399)
每股虧損	7		
基本		(1.02)港仙	(1.59)港仙
攤薄		(1.02)港仙	(1.59)港仙

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)
非流動資產			
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(「指定 按公允值計入其他全面收益」)之金融資產		175	175
		337,624	365,915
流動資產			
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
		949,800	1,070,444
流動負債			
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
		364,753	462,761
流動資產淨值		585,047	607,683
總資產減流動負債		922,671	973,598
非流動負債			
遞延稅項負債		97,142	100,611
		97,142	100,611
資產淨額		825,529	872,987
資本及儲備			
股本	13	25,051	25,051
儲備		800,478	847,936
權益總額		825,529	872,987

5 簡明綜合權益變動表
截至二零二二年十二月三十一日止六個月

	儲備							總額 千港元	
	股本 千港元	股份溢價 千港元	投資估儲備 (不可動算) 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	累計溢利 千港元		總儲備 千港元
於二零二二年七月一日(經審核)	25,051	406,743	(397)	11,931	204,610	5,069	219,980	847,936	872,987
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(25,510)	(25,510)	(25,510)
其他全面虧損	-	-	-	-	-	(21,948)	-	(21,948)	(21,948)
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值	-	-	-	-	-	(21,948)	-	(21,948)	(21,948)
期內其他全面虧損總額	-	-	-	-	-	(21,948)	-	(21,948)	(21,948)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(21,948)	(25,510)	(47,458)	(47,458)
於二零二二年十二月三十一日(未經審核)	25,051	406,743	(397)	11,931	204,610	(16,879)	194,470	800,478	825,529

儲備									
	股本 千港元	股份溢價 千港元	投資重估儲備 (不可動轉) 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	累計溢利 千港元	總儲備 千港元	總額 千港元
於二零二一年七月一日(經審核)	25,051	406,743	(375)	11,931	204,610	17,931	382,857	1,023,697	1,048,748
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(39,707)	(39,707)	(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值	-	-	-	-	-	(692)	-	(692)	(692)
期內其他全面虧損總額	-	-	-	-	-	(692)	-	(692)	(692)
期內全面虧損總額									
	-	-	-	-	-	(692)	(39,707)	(40,399)	(40,399)
於二零二一年十二月三十一日(未經審核)	25,051	406,743	(375)	11,931	204,610	17,239	343,150	983,298	1,008,349

簡明綜合現金流量表

截至二零二二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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
經營活動所用之現金淨額	(4,527)	(7,757)
投資活動		
已收利息	429	1,670
購入按公允值計入損益之金融資產	-	(14,135)
購入物業、廠房及設備	(7)	(2,080)
出售按公允值計入損益之金融資產之所得款項淨額	1,424	62,169
投資活動所得之現金淨額	1,846	47,624
融資活動		
已付利息	(4,540)	(2,807)
新增其他借貸	-	4,210
償還銀行及其他借貸	(3,366)	(17,819)
償還租賃負債	-	(297)
融資活動所用之現金淨額	(7,906)	(16,713)
現金及現金等值物之(減少)增加淨額	(10,587)	23,154
期初現金及現金等值物	60,474	72,022
匯率變動之影響	(449)	(692)
期末現金及現金等值物	49,438	94,484
現金及現金等值物結餘的分析：		
銀行及手頭現金	30,341	90,190
證券經紀所持現金	9,095	4,294
短期定期存款	10,002	-
	49,438	94,484

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

1. 編製基準及主要會計政策

實力建業集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「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 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (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－於某個時間點及固定價格	67,970	1,271
<i>其他來源的收益：</i>		
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	172	560
	2,636	3,934
	70,606	5,205
其他收益		
銀行利息收入	203	46
貸款利息收入	668	1,080
	871	1,126
收益總額	71,477	6,331

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。

3. 分部資料(續)

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	413	316	75	804
	68,383	2,554	473	71,410
業績				
分部業績	14,521	(26,585)	(9,556)	(21,620)
未分配公司收入				9,692
未分配公司費用				(11,160)
融資成本				(4,540)
除稅前虧損				(27,628)
稅項				2,118
期內虧損				(25,510)

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	694,006	270,019	227,013	1,191,038	96,386	1,287,424
負債	(215,167)	(234,033)	-	(449,200)	(12,695)	(461,895)

3. 分部資料(續)

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)
其他分部資料：						
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						
一物業、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、廠房及設備撇銷	-	-	-	-	(4)	(4)

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	56	310	39	405
	1,327	2,506	1,777	5,610
業績				
分部業績	(6,827)	(14,952)	(11,345)	(33,124)
未分配公司收入				3,226
未分配公司費用				(6,295)
融資成本				(2,807)
除稅前虧損				(39,000)
稅項				(707)
期內虧損				(39,707)

3. 分部資料 (續)

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	780,502	299,103	266,147	1,345,752	90,607	1,436,359
負債	(316,661)	(234,113)	(179)	(550,953)	(12,419)	(563,372)

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
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	(563)	-	-	(563)	-	(563)

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。

3. 分部資料 (續)

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
	70,606	5,205

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
	337,449	365,740

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 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (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
	4,540	2,807

5. 除稅前虧損

	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)
期內虧損扣除(計入)下列各項後呈列：		
員工成本，包括董事酬金		
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	6,077	4,310
其他項目		
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)	58	(39)

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)
當期稅項		
中國企業所得稅	-	707
中國土地增值稅	1,371	-
	1,371	707
遞延稅項		
暫時性差額撥回	(3,489)	-
所得稅(抵免)開支總額	(2,118)	707

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计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	268,000	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」）	401,907	631,490
持作銷售的物業（「持作銷售的物業」）	267,354	120,404
	669,261	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. 按公允價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)	106,934	97,871
上市股本證券			
— 香港	(b)	61,490	79,337
— 中國	(b)	2,481	3,995
— 海外	(b)	710	932
上市債務工具			
— 香港	(c)	1,146	997
— 海外	(c)	992	1,142
		173,753	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基金投資的公允價值約為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。

10. 按公允價值計入損益之金融資產(續)

附註：(續)

(a) (續)

- (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基金投資的公允價值約為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市場法下的倒推法評估得出。

- (b) 上市股本證券之公允價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)的按公允價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價值乃按市場報價釐定。

上述金融工具由於按公允價值基準管理及評估，故此於首次確認時指定為按公允價值計算。

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)	(19,394)	(27,844)
		-	16,859
其他應收款項		37,065	37,307
虧損撥備	(c)	(5,021)	(5,274)
		32,044	32,033
按金、預付款項及其他應收賬款		4,004	6,693
		36,048	55,585

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，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。

於本報告日期，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。

11. 其他應收款項 (續)

附註：(續)

(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	(8,450)	(18,618)
	<hr/>	<hr/>
於期／年末	19,394	27,844

(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)
	<hr/>	<hr/>
於期／年末	5,021	5,274

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)
應付賬款			
予第三方	(a)	74,638	79,134
其他應付款項			
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
		47,408	138,421
		122,046	217,555

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
	74,638	79,134

(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	6,000,000,000	60,000	6,000,000,000	60,000
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	2,505,105,739	25,051	2,505,105,739	25,051

14. 關聯者之交易

除了在中期財務報表其他地方披露之交易／資料外，於期內，本集團與關聯者有進行下列交易：

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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
薪金及其他福利	1,606	1,393
退休福利計劃供款	-	-
	1,606	1,393

15. 金融工具之公允值計量

下表呈列於二零二二年十二月三十一日及二零二二年六月三十日以公允值計量的金融工具之賬面值，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數據作整體分類。有關輸入數據等級之定義如下：

- 第一等級（最高等級）：本集團在計量日可獲得之相同金融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金融工具的輸入數據；
- 第三等級（最低等級）：金融工具不可觀察的輸入數據。

(i) 以公允值計量之金融資產

	二零二二年十二月三十一日 (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金融資產：</i>				
非上市投資基金	106,934	-	-	106,934
上市股本證券				
—香港	61,490	61,490	-	-
—中國	2,481	2,481	-	-
—海外	710	710	-	-
上市債務工具				
—香港	1,146	1,146	-	-
—海外	992	992	-	-
	173,753	66,819	-	106,934
<i>指定按公允值計入其他全面收益：</i>				
於香港上市之股本證券	175	175	-	-

15. 金融工具之公允值計量 (續)

(i) 以公允值計量之金融資產 (續)

	二零二二年六月三十日 (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金融資產：</i>				
非上市投資基金	97,871	-	-	97,871
上市股本證券				
—香港	79,337	79,337	-	-
—中國	3,995	3,995	-	-
—海外	932	932	-	-
上市債務工具				
—香港	997	997	-	-
—海外	1,142	1,142	-	-
	184,274	86,403	-	97,871
<i>指定按公允值計入其他全面收益：</i>				
於香港上市之股本證券	175	175	-	-

於截至二零二二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。

於截至二零二二年十二月三十一日止六個月及截至二零二二年六月三十日止年度內按公允值等級制度分類為公允值計量第三等級的變動詳情如下：

公允值計量第三等級之變動

	按公允值計入損益之金融資產	
	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)
於期／年初	97,871	74,864
轉至第三等級	-	33,177
公允值增加(減少)	9,063	(10,170)
於期／年末	106,934	97,871

15. 金融工具之公允值計量 (續)

(i) 以公允值計量之金融資產 (續)

重大不可觀察輸入數據之定量資料及描述用於公允值計量第三等級之估值方法

重大不可觀察輸入數據之定量資料及描述用於公允值計量第三等級之估值方法，包括描述經常性公允值計量第三等級之不可觀察輸入數據變動之敏感度如下：

描述	於以下日期之公允值		估值方法	不可觀察輸入數據	公允值對不可觀察輸入數據變動之敏感度
	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)			
按公允值計入損益之金融資產					
非上市投資基金					
—其他非上市 投資基金	73,757	64,694	趨勢分析及 市場法下的 倒推法 (二零二二年 六月三十日： 趨勢分析)	市值／市場指數	倘市值／市場指數增加／ 減少10% (二零二二年 六月三十日：10%)， 則非上市投資基金的 公允值於趨勢分析及 市場法下的倒推法將分別 增加／減少3,510,000港元 及4,300,000港元 (二零二二年六月三十日： 於趨勢分析6,469,000港元)。
—Green Asia基金	33,177	33,177	資產淨額	相關金融資產 的收回率	倘收回率增加／減少5% (二零二二年六月三十日： 5%)，則Green Asia基金的 公允值將增加／減少 7,069,000港元 (二零二二年六月三十日： 6,382,000港元)。

16. 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)。

管理層討論及前景

中期股息

實力建業集團有限公司*（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）董事（「董事」）會（「董事會」）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約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約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。

* 僅供識別

管理層討論及前景

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。

管理層討論及前景

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。於本中期報告日期，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。

管理層討論及前景

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。

管理層討論及前景

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。

管理層討論及前景

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。誠如本報告綜合財務報表附註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。

管理層討論及前景

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%）。

管理層討論及前景

主要風險及不確定因素

本集團主要從事度假村及物業發展、物業投資以及投資控股。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亦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下行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，並可能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、收益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率透明，本集團之物業投資業務在競爭激烈的環境中運營。租賃市場透明對本集團物業投資業務之收益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。倘若本集團競爭對手不斷改進彼等產品，本集團將提高其產品質量及成本控制，以跟緊市場，維持銷售額。

管理層討論及前景

財務風險

本集團於其日常業務過程中面臨有關外幣、股價、信貸及流動資金風險的財務風險。如下文所述，本集團大部分資產及負債均以人民幣、港元及美元計值，故本集團所面臨之外匯風險並不重大。本集團面臨於按公允值計入損益之金融資產下持有之上市股本投資及上市債務工具產生之價格風險。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的風險。本集團的信貸風險主要來自應收貸款及現金等值物。本集團管理層認為，由於現金等值物乃存置於良好信譽的銀行及證券經紀，故有關現金等值物的信貸風險並不重大。本集團持續監察來自應收貸款的信貸風險。儘管本集團注意到截至二零二零年六月三十日止財政年度的應收貸款出現信貸減值，隨後於二零二二年十二月三十一日共收到部分還款43,850,000港元。本集團將繼續採取跟進行動以收回債務。本集團擁有足夠現金及現金等值物水平，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

本集團大部分資產及負債均以人民幣、港元及美元計值，故本集團截至二零二二年十二月三十一日止六個月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使用適當之對沖工具。

管理層討論及前景

財務政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸約232,190,000港元(二零二二年六月三十日：232,190,000港元)及8,102,000港元(二零二二年六月三十日：12,028,000港元)分別以港元及人民幣計值。銀行及其他借貸結餘約232,190,000港元(二零二二年六月三十日：232,190,000港元)及8,102,000港元(二零二二年六月三十日：12,028,000港元)分別按浮動利率及固定利率計息。本集團持有的現金及現金等值物主要以港元、人民幣及美元計值。本集團現時並無利率對沖政策，乃因本集團管理層預期於二零二二年十二月三十一日利率風險並不重大。然而，本集團管理層會不時監察利率風險且於需要時或會考慮對沖重大利率風險。

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報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。

管理層討論及前景

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

除本中期報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

於本報告日期，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。

其他資料

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉

於二零二二年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十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（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），或須列入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊之權益及淡倉如下：

於本公司股份之好倉

董事姓名	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之概約百分比
吳瞻明先生	實益擁有人	279,935,000	11.17%

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，董事及本公司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）之任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（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），或須列入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊之任何權益及淡倉。

有關董事資料之變更

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

其他資料

購入股份或債權證之安排

董事及本集團之僱員有權參與本公司於二零一二年十一月十五日所採納的本公司購股權計劃，該計劃已於二零二二年十一月十四日屆滿。於二零二二年十二月三十一日，自採納購股權計劃以來，概無授出購股權。

除上文披露者外，於截至二零二二年十二月三十一日止六個月之任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使董事可藉購入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）之股份或債權證而獲益，而各董事或彼等配偶或未滿十八歲子女概無擁有任何認購本公司證券之權利，亦未曾於截至二零二二年十二月三十一日止六個月期間內行使任何有關權利。

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

據董事所深知，於二零二二年十二月三十一日，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置的登記冊內的權益或淡倉：

於本公司股份之好倉

股東姓名	身份及權益性質	佔本公司	
		所持已發行 股份數目	已發行股本 之概約百分比
李芙蓉女士	實益擁有人	279,930,959	11.17%

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員概不知悉任何其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司任何股份、相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊內的權益或淡倉。

其他資料

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。

其他資料

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。

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

* 僅供識別