



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

中期報告
2024



* 僅供識別

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	5
簡明綜合權益變動表	6
簡明綜合現金流量表	8
簡明綜合財務報表附註	9
管理層討論及分析	28
其他資料	40

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
朱新暉先生
陳建強醫生 *銀紫荊星章、銅紫荊星章、太平紳士*

審核委員會

余達志先生 (主席)
朱新暉先生
陳建強醫生 *銀紫荊星章、銅紫荊星章、太平紳士*

薪酬委員會

朱新暉先生 (主席)
余達志先生
吳瞻明先生

提名委員會

吳瞻明先生 (主席)
余達志先生
朱新暉先生

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
柯伍陳律師事務所

股份代號

港交所：519

網址

<http://www.applieddev.com>

簡明綜合全面收益表

截至二零二三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	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
收益	2	22,329	70,606
銷售成本		(14,292)	(55,011)
毛利		8,037	15,595
其他收益	2	71	871
其他收入		655	1,175
出售按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)之 金融資產之(虧損)收益淨額		(95)	27
按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額		(19,551)	(9,124)
投資物業公允值之減少淨額		(3,586)	(27,100)
應收貸款及利息減值虧損之撥回	11(b)	-	8,450
銷售開支		(1,684)	(1,965)
行政費用		(14,820)	(11,017)
融資成本	4	(5,145)	(4,540)
除稅前虧損	5	(36,118)	(27,628)
稅項	6	554	2,118
期內虧損		(35,564)	(25,510)
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		(3,797)	(21,948)
期內其他全面虧損總額，除稅後		(3,797)	(21,948)
期內全面虧損總額		(39,361)	(47,458)

截至十二月三十一日止
六個月

	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
附註		
以下人士應佔虧損：		
本公司擁有人	(33,353)	(25,510)
非控股權益	(2,211)	-
	(35,564)	(25,510)
以下人士應佔全面虧損總額：		
本公司擁有人	(37,150)	(47,458)
非控股權益	(2,211)	-
	(39,361)	(47,458)
每股虧損	7	
基本	(1.24)港仙	(1.02)港仙
攤薄	(1.24)港仙	(1.02)港仙

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	329,744	280,900
物業、廠房及設備		67,094	68,285
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		119	119
		396,957	349,304
流動資產			
持作銷售的物業	9	653,708	727,896
按公允值計入損益之金融資產	10	126,140	147,172
其他應收款項	11	28,422	33,426
受限制銀行存款		21,611	21,411
現金及現金等值物		52,789	20,609
		882,670	950,514
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	12	176,303	189,608
帶息借貸		210,123	210,124
應付稅項		2,364	2,090
		388,790	401,822
流動資產淨值		493,880	548,692
總資產減流動負債		890,837	897,996
非流動負債			
遞延稅項負債		91,493	95,849
		91,493	95,849
資產淨額		799,344	802,147
資本及儲備			
股本	13	30,551	25,051
儲備		766,321	772,413
本公司擁有人應佔權益		796,872	797,464
非控股權益		2,472	4,683
權益總額		799,344	802,147

簡明綜合權益變動表
截至二零二三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	非控股權益 千港元
於二零二三年七月一日 (經審核)	25,051	406,743	(453)	11,931	204,610	(26,949)	176,531	772,413	4,683	802,147
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(33,353)	(33,353)	(2,211)	(35,564)
其他全面虧損 其後可能重新分類至 損益之項目	-	-	-	-	-	(3,797)	-	(3,797)	-	(3,797)
換算海外業務而產生之 匯兌差額淨值	-	-	-	-	-	(3,797)	-	(3,797)	-	(3,797)
期內其他全面虧損總額	-	-	-	-	-	(3,797)	-	(3,797)	-	(3,797)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(3,797)	(33,353)	(37,150)	(2,211)	(39,361)
與擁有人的交易： 注資及分派發行新股(附註13)	5,500	31,058	-	-	-	-	-	31,058	-	36,558
於二零二三年十二月三十一日 (未經審核)	30,551	437,801	(453)	11,931	204,610	(30,746)	143,178	766,321	2,472	799,344

	儲備							總額 千港元	
	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
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									
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

簡明綜合現金流量表

截至二零二三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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
經營活動所用之現金淨額	(756)	(4,527)
投資活動		
已收利息	269	429
購入物業、廠房及設備	-	(7)
出售按公允值計入損益之金融資產之所得款項淨額	1,610	1,424
投資活動所得之現金淨額	1,879	1,846
融資活動		
已付利息	(5,145)	(4,540)
償還銀行及其他借貸	-	(3,366)
發行新股之所得款項淨額	36,558	-
融資活動所得(所用)之現金淨額	31,413	(7,906)
現金及現金等值物之增加(減少)淨額	32,536	(10,587)
報告期初現金及現金等值物	20,609	60,474
匯率變動之影響	(356)	(449)
報告期末現金及現金等值物	52,789	49,438
現金及現金等值物結餘的分析：		
銀行及手頭現金	50,458	30,341
證券經紀所持現金	2,331	9,095
短期定期存款	-	10,002
	52,789	49,438

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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」）截至二零二三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（自二零二三年十二月三十一日起更名為附錄D2）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（「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二零二三年六月三十日止年度之綜合財務報表（「二零二三年年度財務報表」）一併閱讀。中期財務報表所採用之會計政策與編製二零二三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二零二三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1號之修訂	會計政策之披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號之修訂	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料

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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	18,491	67,970
其他來源的收益：		
由投資物業收取之總租金收入	3,501	2,238
由按公允值計入損益之金融資產收取之利息收入	225	226
由按公允值計入損益之金融資產收取之股息收入	112	172
	3,838	2,636
	22,329	70,606
其他收益		
銀行利息收入	71	203
貸款利息收入	-	668
	71	871
收益總額	22,400	71,477

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)

截至二零二三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	18,491	3,501	337	22,329
其他收益及收入	147	387	5	539
	18,638	3,888	342	22,868
業績				
分部業績	2,856	(3,855)	(20,037)	(21,036)
未分配公司收入				187
未分配公司費用				(10,124)
融資成本				(5,145)
除稅前虧損				(36,118)
稅項				554
期內虧損				(35,564)

於二零二三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	694,158	366,653	153,615	1,214,426	65,201	1,279,627
負債	(260,158)	(208,656)	-	(468,814)	(11,469)	(480,283)

3. 分部資料 (續)

截至二零二三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：						
出售按公允值計入損益之 金融資產之虧損淨額	-	-	(95)	(95)	-	(95)
按公允值計入損益之金融 資產之公允值減少淨額	-	-	(19,551)	(19,551)	-	(19,551)
投資物業之公允值減少淨額	-	(3,586)	-	(3,586)	-	(3,586)
折舊						
一物業、廠房及設備	(16)	-	(7)	(23)	(1,168)	(1,191)

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)

3. 分部資料 (續)

於二零二三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 (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	756,532	283,397	177,211	1,217,140	82,678	1,299,818
負債	(280,966)	(204,275)	(160)	(485,401)	(12,270)	(497,671)

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
出售按公允值計入損益之 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)
投資物業公允值之減少淨額	-	(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、廠房及設備之撇銷	-	-	-	-	(4)	(4)

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自外來客戶所賺取之出售中國物業之收益。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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
香港	2,627	2,470
中國	19,590	68,023
其他	112	113
	22,329	70,606

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	
	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 千港元 (經審核)
香港	344,843	349,114
中國	51,995	71
	396,838	349,185

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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借貸之利息開支	5,145	4,540

5. 除稅前虧損

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	6,166	5,727
退休福利計劃供款	242	350
總員工成本	6,408	6,077

其他項目

存貨成本	14,292	55,011
折舊		
—物業、廠房及設備	1,191	1,188
有關沒有產生租金收入之投資物業的直接營運開支	424	125
短期租賃之租賃付款	-	17
匯兌(收益)虧損	(7)	58

6. 稅項

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
當期稅項		
中國土地增值稅	366	1,371
	366	1,371
遞延稅項		
暫時性差額撥回	(920)	(3,489)
	(920)	(3,489)
所得稅抵免總額	(554)	(2,118)

由於本集團於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止六個月產生稅項虧損，故並無就香港利得稅作出撥備。

截至二零二三年十二月三十一日止六個月，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%（截至二零二二年十二月三十一日止六個月：25%）稅率計算。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止六個月，由於本集團於有關期間之估計應課稅溢利悉數被過往年度結轉之未解除稅項虧損抵銷，故並無就企業所得稅作出撥備。

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

截至二零二三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33,353,000港元（截至二零二二年十二月三十一日止六個月：25,510,000港元）及期內本公司已發行普通股之加權平均數2,693,420,956股（截至二零二二年十二月三十一日止六個月：2,505,105,739股）計算。

截至二零二三年及二零二二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。於截至二零二三年及二零二二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

	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 千港元 (經審核)
公允值		
於報告期初	280,900	295,100
轉自持作銷售的物業	52,435	-
公允值減少	(3,586)	(14,200)
匯兌調整	(5)	-
投資物業，按公允值計量	329,744	280,900

賬面值為52,435,000港元的持作銷售的物業於二零二三年九月開始與第三方進行經營租賃時轉為投資物業。

9. 持作銷售的物業

	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 千港元 (經審核)
持作銷售的物業（「持作銷售的物業」）	653,708	727,896

持作銷售的物業位於中國，且於二零一四年至二零五三年的40年租期內持有。

於二零二三年十二月三十一日，賬面值約人民幣30,097,000元（相當於約32,878,000港元）（二零二二年：人民幣30,097,000元（相當於約32,884,000港元））之若干持作銷售的物業遭中國無錫法院就向本集團提出的申索凍結，進一步詳情載於本中期財務報表附註17。

10. 按公允值計入損益之金融資產

	附註	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 千港元 (經審核)
非上市投資基金	(a)	87,993	92,500
上市股本證券	(b)		
— 香港		34,337	50,530
— 中國		2,054	2,260
— 海外		726	829
上市債務工具	(c)		
— 香港		668	639
— 海外		362	414
		126,140	147,172

附註：

(a) 非上市投資基金主要包括：

- (i) 於二零二三年十二月三十一日，非上市投資基金指賬面值分別約為7,767,000港元（二零二三年六月三十日：約7,767,000港元）及7,452,000港元（二零二三年六月三十日：約7,452,000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。

於二零二二年一月十八日，本集團向Green Asia發出贖回通知以贖回Green Asia基金的4,200股A類股份，贖回款項合共30,497,000港元。鑒於Green Asia未能結付贖回款項，本集團已向開曼群島大法院（「大法院」）提交針對Green Asia之呈請。因此，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先生已於二零二二年七月六日根據大法院之判令獲委任為Green Asia基金之共同及個別資產接管人。於二零二三年十二月三十一日，贖回款項21,918,000港元（二零二三年六月三十日：21,918,000港元）已計入並確認為「其他應收款項」。

於二零二三年十二月三十一日，本集團於Green Asia基金投資的公允值約為15,219,000港元（二零二三年六月三十日：15,219,000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基金於二零二三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) 於二零二三年十二月三十一日，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%(二零二三年六月三十日：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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團於Huangpu River基金投資的公允價值約為49,460,000港元(二零二三年六月三十日：約53,659,000港元)，乃根據一名獨立專業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。

於二零二三年十二月三十一日，賬面值為約19,264,000港元(二零二三年六月三十日：約27,244,000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。於二零二三年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，概無已動用及未償還孖展貸款融資。

- (c) 於二零二三年十二月三十一日，本集團持有約668,000港元(二零二三年六月三十日：約639,000港元)及362,000港元(二零二三年六月三十日：約414,000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%(二零二三年六月三十日：7.25%)及7.25%(二零二三年六月三十日：7.25%)計息。於二零二三年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，該等債務工具之公允價值乃按市場報價釐定。

由於上述金融工具乃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	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 千港元 (經審核)
應收貸款及利息	(a)	19,394	19,394
虧損撥備	(b)	(19,394)	(19,394)
		-	-
其他應收款項	(d)	32,883	33,247
虧損撥備	(c)	(4,917)	(4,917)
		27,966	28,330
按金、預付款項及其他債務人		456	5,096
		28,422	33,426

附註：

- (a) 於二零二三年十二月三十一日，授予一名第三方借款人（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，直至她於二零一九年十二月十四日辭任為止）本金金額為19,394,000港元（二零二三年六月三十日：19,394,000港元）之貸款為無抵押，按固定年利率4%計息（二零二三年六月三十日：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。

本金金額及應收利息8,450,000港元已於截至二零二三年六月三十日止年度內償還，而剩餘款項19,394,000港元逾期。鑒於拖欠償還剩餘款項，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強制清盤借款人的呈請。於二零二三年九月二十日，清盤借款人的法院命令已授出。

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。

	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	19,394	27,844
撥備減少	-	(8,450)
	<hr/>	<hr/>
於期／年末	19,394	19,394

(c) 期／年內其他應收款項之虧損撥備變動概述於下文。

	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	4,917	5,274
匯兌調整	-	(357)
	<hr/>	<hr/>
於期／年末	4,917	4,917

(d) 其他應收款項包括贖回款項21,918,000港元(二零二三年六月三十日：21,918,000港元)，詳情載於中期報表附註10(a)(i)。贖回款項為無抵押、不計息及須按的要求償還。

12. 應付賬款及其他應付款項

	附註	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 千港元 (經審核)
應付賬款			
予第三方	(a)	137,169	145,690
其他應付款項			
應計費用及其他債權人		18,446	18,686
已收按金		151	190
合約負債	(b)	20,537	25,042
		39,134	43,918
		176,303	189,608

附註：

(a) 本集團應付賬款之賬齡分析乃於報告期末按確認日期呈列，如下所示：

	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 千港元 (經審核)
0至180天	10,783	8,030
181至365天	4,316	46,907
超過365天	122,070	90,753
	137,169	145,690

(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

	二零二三年十二月三十一日 (未經審核)		二零二三年六月三十日 (經審核)	
	普通股數目	千港元	普通股數目	千港元
法定：				
於二零二三年十二月三十一日／ 二零二三年六月三十日， 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：				
於二零二三年六月三十日／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
於二零二三年十月三十日發行股份 (附註)	550,000,000	5,500	-	-
於二零二三年十二月三十一日／ 二零二三年六月三十日， 每股面值0.01港元之普通股	3,055,105,739	30,551	2,505,105,739	25,051

附註：於二零二三年七月二十六日，本公司與瑞興投資有限公司（「認購人」，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司主要股東吳瞻明先生全資擁有）訂立認購協議，據此本公司有條件同意配發及發行，以及認購人有條件同意以每股認購股份0.068港元認購550,000,000股新股份（「認購事項」）。一份有關認購事項之通函已於二零二三年九月二十八日寄發予本公司股東。於二零二三年十月三十日完成認購事項後，本公司已發行股本由2,505,105,739股股份增加至3,055,105,739股股份。

所得款項淨額將用作以下用途：(i)約26,558,000港元將用作本集團的一般營運資金；及(ii)約10,000,000港元將用於本集團不時物色之潛在投資機會。

14. 關聯方之交易

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

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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
薪金及其他福利	1,469	1,606

15. 金融工具之公允值計量

下表呈列於二零二三年十二月三十一日及二零二三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

	二零二三年十二月三十一日 (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</i>				
<i>金融資產：</i>				
非上市投資基金	87,993	-	-	87,993
上市股本證券				
— 香港	34,337	34,337	-	-
— 中國	2,054	2,054	-	-
— 海外	726	726	-	-
上市債務工具				
— 香港	668	668	-	-
— 海外	362	362	-	-
	126,140	38,147	-	87,993
<i>指定按公允值計入</i>				
<i>其他全面收益：</i>				
於香港上市之股本證券	119	119	-	-

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)

	二零二三年六月三十日 (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</i>				
<i>金融資產：</i>				
非上市投資基金	92,500	-	-	92,500
上市股本證券				
— 香港	50,530	50,530	-	-
— 中國	2,260	2,260	-	-
— 海外	829	829	-	-
上市債務工具				
— 香港	639	639	-	-
— 海外	414	414	-	-
	147,172	54,672	-	92,500

指定按公允值計入

其他全面收益：

於香港上市之股本證券	119	119	-	-
------------	-----	-----	---	---

於截至二零二三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。

於截至二零二三年十二月三十一日止六個月及截至二零二三年六月三十日止年度內分類為公允值等級制度第三等級的公允值計量之變動詳情如下：

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	
	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 千港元 (經審核)
於期／年初	92,500	97,871
公允值減少	(4,507)	(5,371)
於期／年末	87,993	92,500

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
	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	23,314	23,622	趨勢分析	市值/市場指數	倘市值/市場指數增加/減少10% (二零二三年六月三十日: 10%), 則非上市投資基金的公允值將增加/減少2,331,000港元 (二零二三年六月三十日: 2,362,000港元)。
	49,460	53,659	市場法下的倒推法	權益價值	倘權益價值增加/減少10% (二零二三年六月三十日: 10%), 則非上市投資基金的公允值將增加/減少4,946,000港元 (二零二三年六月三十日: 5,366,000港元)。
—Green Asia基金	15,219	15,219	資產淨額	相關金融資產的 收利率	倘收利率增加/減少5% (二零二三年六月三十日: 5%), 則Green Asia基金的公允值將增加/減少4,220,000港元 (二零二三年六月三十日: 3,910,000港元)。

16. 中期股息

本公司董事不建議就截至二零二三年十二月三十一日止六個月派付中期股息 (截至二零二二年十二月三十一日止六個月: 無)。

17. 或然負債

於二零二三年六月，本公司之一間全資附屬公司無錫盛業接獲無錫市惠山區人民法院（「法院」）發出之傳訊令狀，內容有關蘇克如先生（「原告」）針對陳永華先生（「陳先生」）及無錫盛業（作為被告）提起的民事訴訟（「訴訟」）。

民事起訴狀指稱（其中包括）：(i)於二零一三年十二月，原告向陳先生支付建築工程按金人民幣20,000,000元（相當於約21,848,000港元），而陳先生未能於所有退還條件均已達成的情況下向原告退還該按金；(ii)於二零一五年七月，原告向陳先生提供貸款人民幣20,000,000元（相當於約21,848,000港元），而陳先生未能償還該貸款；及(iii)於二零一七年五月，無錫盛業承認該按金及貸款（統稱「指稱債務」）已用於其發展項目，並同意與陳先生共同償還指稱債務。

原告正尋求法院責令：(i)陳先生及無錫盛業共同償還指稱債務人民幣40,000,000元（相當於約43,696,000港元）連同利息約人民幣34,300,000元（相當於約37,469,000港元）（計算至二零二三年四月十三日）；及(ii)陳先生及無錫盛業承擔訴訟費。為此，法院已頒令查封及凍結陳先生及無錫盛業的銀行存款及其他資產，作為財產保全措施。

於該等中期財務報表日期，並未接獲法院任何判決。本公司董事已向其中國律師尋求意見，並認為無錫盛業抗辯理由充足，乃由於缺少法律或事實依據支持原告的申索。因此，本公司董事認為無須就償還指稱債務以及相關利息及費用計提撥備。

管理層討論及分析

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」）不建議就截至二零二三年十二月三十一日止六個月派付中期股息（二零二二年：無）。

業績

截至二零二三年十二月三十一日止六個月，本公司錄得虧損35,564,000港元，而於截至二零二二年十二月三十一日止六個月虧損為25,510,000港元。截至二零二三年十二月三十一日止六個月之虧損主要由於（其中包括）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19,551,000港元所致。虧損增加主要由於（其中包括）(i)毛利由截至二零二二年十二月三十一日止六個月的15,595,000港元減少至截至二零二三年十二月三十一日止六個月的8,037,000港元；(ii)按公允值計入損益之金融資產之公允值虧損由截至二零二二年十二月三十一日止六個月的9,124,000港元增加至截至二零二三年十二月三十一日止六個月的19,551,000港元；(iii)截至二零二二年十二月三十一日止六個月錄得的應收貸款及利息減值虧損撥回為8,450,000港元，而截至二零二三年十二月三十一日止六個月並無錄得該項目；(iv)行政費用由截至二零二二年十二月三十一日止六個月的11,017,000港元增加至截至二零二三年十二月三十一日止六個月的約14,820,000港元；及(v)本集團之投資物業之公允值虧損由截至二零二二年十二月三十一日止六個月的27,100,000港元減少至截至二零二三年十二月三十一日止六個月的3,586,000港元之淨影響所致。董事會謹此強調，上述第(ii)及(v)項因素屬非現金性質。

業務回顧

本集團的主要業務為度假村及物業發展、物業投資以及投資控股。

管理層討論及分析

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。整個項目（「無錫物業項目」）已於二零二三年六月三十日竣工。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。於截至二零二三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18,491,000港元，於撥回重估綜合調整後，整體毛利率為33%。於二零二三年十二月三十一日，已簽約但未交付物業的合約銷售額為22,867,000港元。展望二零二四年，儘管有多種因素（包括政府政策、經濟狀況及市場趨勢）可能會影響中國的物業市場，本集團期望具備地理位置優越且房產證齊全等條件的無錫物業項目能夠逐步出售。

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。於二零二三年十二月三十一日，本集團投資物業之公允值為329,744,000港元（二零二三年六月三十日：280,900,000港元），其中包括截至二零二三年十二月三十一日止六個月內由持作銷售的物業轉為投資物業的無錫物業項目的停車場51,944,000港元。受變異新冠病毒株打擊後，香港經濟及物業市場目前正處於復甦期。本集團投資物業之公允值於截至二零二三年十二月三十一日止六個月下降了3,586,000港元，而相較於截至二零二二年十二月三十一日止六個月為27,100,000港元，表明跌幅有所收窄。謹此強調公允值虧損屬非現金性質。

截至二零二三年十二月三十一日止六個月，本集團投資物業貢獻租金及管理收入合共3,501,000港元（二零二二年：2,238,000港元）。於兩個期間，分拆物業已為本集團帶來穩定回報。此外，無錫物業項目新出租的停車場為本集團帶來了新的收益。

管理層討論及分析

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。截至二零二三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337,000港元(二零二二年：398,000港元)，出售按公允值計入損益之金融資產之虧損淨額為95,000港元(二零二二年：收益淨額27,000港元)及按公允值計入損益之金融資產之公允值減少19,551,000港元(二零二二年：9,124,000港元)。截至二零二三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，贖回款項合共約為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。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。

管理層討論及分析

此外，誠如本公司日期為二零二三年四月三日之公告所披露，本公司已收取Green Asia基金所宣派之首期股息8,579,000港元。收回率為其就目前獲接納無抵押申索提出30,497,000港元索賠之約28.13%。於本中期報告日期，資產變現程序正在進行中。本公司將繼續竭盡全力收回其於Green Asia基金之投資。於二零二三年十二月三十一日，本集團分別持有Green Asia Restructure SP及Green Asia Restructure SP II的11,756股股份及5,289股股份，佔Green Asia Restructure SP及Green Asia Restructure SP II股權的100%。於二零二三年十二月三十一日，本集團於Green Asia Restructure SP及Green Asia Restructure SP II之投資之公允值分別為7,767,000港元及7,452,000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約1.19%。截至二零二三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與二零二三年十月三十日刊發的本公司二零二三年年報所披露的於二零二三年六月三十日的有關價值相比並無變動。於二零二三年十二月三十一日，本集團就Green Asia基金產生之投資成本約為134,503,000港元。截至二零二三年十二月三十一日止六個月，本集團並無自Green Asia基金投資確認收益或虧損。於Green Asia基金之共同及個別資產接管人分派股息後，本集團來自Green Asia基金之應收結餘為21,918,000港元。

2. 卓爾智聯集團有限公司 (「卓爾智聯」)

於二零二三年十二月三十一日，本集團持有卓爾智聯的119,465,000股普通股，佔卓爾智聯全部已發行股本約0.96%。卓爾智聯之股份於聯交所主板上市 (股份代號：2098)。卓爾智聯及其附屬公司主要從事建設和運營消費品、農產品、化工、塑料原材料、黑色及有色金屬等B2B電商交易平台，及於中國提供金融、物流、跨境交易、倉儲及供應鏈管理等相關服務，並亦於中國開發和運營大型消費品批發商場。於二零二三年十二月三十一日，本集團持有卓爾智聯股份之收購成本為每股1.28港元。於二零二三年十二月三十一日，本集團於卓爾智聯之投資之公允值為29,627,000港元，佔本集團總資產之2.3%。於截至二零二三年十二月三十一日止六個月，本集團出售卓爾智聯的4,411,000股股份，及確認出售虧損95,000港元，而本集團於卓爾智聯之投資之公允值減少14,575,000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股息或其他投資收入。

管理層討論及分析

於二零二三年十二月三十一日，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，各佔本集團總資產之5%以下。

展望

二零二三年下半年以來隨著中國穩定經濟政策的實施，中國經濟正逐漸走出三年之2019冠狀病毒病的影響，加速恢復，穩步向好，經濟發展呈現回升的好態勢。但全球外部環境複雜多變，通脹問題和地緣政治問題使得整體緊縮的局面依然存在，本集團所屬無錫物業項目部分物業的銷售仍然面臨挑戰。展望二零二四年，面對外部多樣而複雜的不利因素，本集團將秉持以「穩」為重的整體思路，在「穩」中尋求新發展機遇，強化自身把握新機會的能力，同時持續優化本集團資產結構以及業務發展質量。

財務回顧

收益、銷售成本及毛利率

本集團的收益由截至二零二二年十二月三十一日止六個月的70,606,000港元減少48,277,000港元或68%至截至二零二三年十二月三十一日止六個月的22,329,000港元。截至二零二二年及二零二三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。截至二零二三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18,491,000港元（二零二二年：67,970,000港元），毛利率為23%（二零二二年：19%）。收益減少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，而於截至二零二三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二零二三年十二月三十一日止六個月交付的物業包括更多的零售商舖，其銷售價高於截至二零二二年十二月三十一日止六個月交付的公寓及閣樓。

管理層討論及分析

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二零二二年十二月三十一日止六個月的9,124,000港元增加10,427,000港元或114%至截至二零二三年十二月三十一日止六個月的19,551,000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。截至二零二三年十二月三十一日止六個月，本集團於卓爾智聯投資之公允值減少14,575,000港元(二零二二年：14,779,000港元)。按公允值計入損益之金融資產之公允值虧損增加主要來自本集團所持有的金山投資組合之公允值變動。截至二零二三年十二月三十一日止六個月，本集團於金山投資組合投資之公允值減少4,199,000港元(二零二二年：增加11,668,000港元)。

於二零二三年十二月三十一日，卓爾智聯投資之公允值乃主要基於活躍市場的市場報價。金山投資組合投資之公允值乃基於獨立專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司(「艾華迪」)評估所用市場法項下的倒推法。金山投資組合估值的詳情載於本中期報告簡明綜合財務報表附註15(i)。

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二零二二年十二月三十一日止六個月的27,100,000港元減少至截至二零二三年十二月三十一日止六個月的3,586,000港元。本集團投資物業之公允值乃經參考獨立專業估值師艾華迪作出的估值後釐定。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。投資物業之公允值受香港及中國經濟及物業市場之影響。香港甲級寫字樓的整體交易量及價格仍受2019冠狀病毒病餘波之影響。物業市場之恢復慢於預期。

管理層討論及分析

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，此乃由於該期間收到一名債務人之部分還款所致。截至二零二三年十二月三十一日止六個月概無收到還款。誠如本中期報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，本公司已對債務人提出清盤呈請，且本公司已於二零二三年九月二十日獲授法院判令。本公司將繼續努力向債務人收回餘額。

銷售開支

本集團的銷售開支由截至二零二二年十二月三十一日止六個月的1,965,000港元減少281,000港元或14%至截至二零二三年十二月三十一日止六個月的1,684,000港元。截至二零二三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佣金。銷售開支減少主要由於截至二零二三年十二月三十一日止六個月的廣告費及諮詢費減少。

行政費用

本集團的行政費用由截至二零二二年十二月三十一日止六個月的11,017,000港元增加3,803,000港元或35%至截至二零二三年十二月三十一日止六個月的14,820,000港元。截至二零二三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新設立了一家附屬公司，以探尋自動駕駛科技創新領域的機遇。

融資成本

本集團的融資成本由截至二零二二年十二月三十一日止六個月的4,540,000港元增加605,000港元或13%至截至二零二三年十二月三十一日止六個月的5,145,000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。

管理層討論及分析

期內虧損

本集團的期內虧損由截至二零二二年十二月三十一日止六個月的25,510,000港元增加10,054,000港元或39%至截至二零二三年十二月三十一日止六個月的35,564,000港元。截至二零二三年十二月三十一日止六個月的虧損主要由於按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額19,551,000港元。董事會謹此強調該公允值減少屬非現金性質。

流動資金、財務資源及資本結構

於截至二零二三年十二月三十一日止六個月，本公司於二零二三年十月三十日（「完成日期」）根據特別授權成功完成按每股0.068港元的價格向認購人配發及發行550,000,000股本公司新普通股（「認購股份」），詳情載於本公司日期為二零二三年七月二十六日、二零二三年十月十九日及二零二三年十月三十日之公告，以及本公司日期為二零二三年九月二十八日之通函（「通函」）。誠如通函所披露，認購事項之理由為（其中包括）為本集團業務營運籌集額外資金、補充其營運資金並改善本集團的財務狀況，以促進其未來發展及前景。認購股份的總面值為5,500,000港元。於二零二三年七月二十六日（即相關認購協議日期），聯交所所報收盤價為每股0.082港元。每股認購股份的淨價格約為0.066港元。認購股份的總認購價為37,400,000港元，而認購事項所得款項淨額（「所得款項淨額」）約36,558,000港元擬作以下用途：(i)約26,558,000港元將用作本集團的一般營運資金，其中約10,000,000港元作為融資成本（例如銀行及其他借貸的利息開支）及約16,558,000港元作為行政費用（例如員工成本、法律及專業費用以及支持經營活動而產生的其他開支），可根據實際業務需求調整；及(ii)約10,000,000港元將用於本集團不時識別的高科技行業的潛在投資機會。根據實際業務需要，預計所得款項淨額將於完成日期後兩年內按其擬定用途全部動用。截至二零二三年十二月三十一日，所得款項淨額約2,385,000港元及3,801,000港元已分別用作本集團的融資成本及行政支出。於二零二三年十二月三十一日，所得款項淨額約30,372,000港元尚未動用。本集團已經及擬於二零二五年十月三十一日前按先前所披露方式動用所得款項淨額。

管理層討論及分析

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動資產為882,670,000港元(二零二三年六月三十日：950,514,000港元)及流動負債為388,790,000港元(二零二三年六月三十日：401,822,000港元)，流動比率約為2.3倍(二零二三年六月三十日：2.4倍)。於二零二三年十二月三十一日，本集團的權益總額及銀行及其他借貸總額分別為799,344,000港元(二零二三年六月三十日：802,147,000港元)及210,123,000港元(二零二三年六月三十日：210,124,000港元)，包括37,933,000港元須於一年內償還及172,190,000港元須於超過一年但不超過兩年內償還(二零二三年六月三十日：本集團的所有銀行及其他借貸均須於一年內償還)。由於172,190,000港元的銀行借貸載有一項條款，其賦予銀行可在不發出通知的情況下全權酌情要求還款的凌駕權利，故銀行借貸乃分類為流動負債。於二零二三年十二月三十一日，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26%(二零二三年六月三十日：26%)。

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。

管理層討論及分析

市場風險

由於香港及中國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營運。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。

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58,989,000港元，隨後於二零二零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，故本集團截至二零二三年十二月三十一日止六個月所面臨之外匯風險並不重大。本集團並無進行任何外匯投機活動或對沖。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。

管理層討論及分析

財務政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸約202,190,000港元(二零二三年六月三十日：202,190,000港元)及7,933,000港元(二零二三年六月三十日：7,934,000港元)分別以港元及人民幣計值。銀行及其他借貸結餘約202,190,000港元(二零二三年六月三十日：202,190,000港元)及7,933,000港元(二零二三年六月三十日：7,934,000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二零二三年十二月三十一日不會出現不可預見的利率風險。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。

重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯屬公司及合營公司

除本中期報告「管理層討論及分析－業務回顧－投資控股」一節所披露者外，於截至二零二三年十二月三十一日止六個月，本集團並無任何重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯屬公司及合營公司。

於二零二三年十二月三十一日及直至本中期報告日期，董事會並無授權任何重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯屬公司及合營公司之正式計劃。

重大投資或資本資產之未來計劃

於截至二零二三年十二月三十一日止六個月，本集團並無任何重大投資或資本資產之未來計劃。

經營分部資料

本集團截至二零二三年十二月三十一日止六個月的經營分部資料詳情載於本中期報告簡明綜合財務報表附註3。

資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零二三年六月三十日：無)。

管理層討論及分析

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，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277,800,000港元及65,696,000港元之租賃土地及樓宇(二零二三年六月三十日：分別為280,900,000港元及66,630,000港元)；
- (ii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團若干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若干投資物業以及租賃土地及樓宇保險賠償的轉讓協議。

於二零二三年十二月三十一日，按公允值計入損益之金融資產之公允值19,264,000港元(二零二三年六月三十日：27,244,000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。於二零二三年十二月三十一日，概無動用孖展貸款融資(二零二三年六月三十日：無)。

或然負債

本集團於二零二三年十二月三十一日的或然負債詳情載於本中期報告簡明綜合財務報表附註17。

人力資源及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團聘有合共26名(二零二三年六月三十日：32名)僱員及執行董事。截至二零二三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6,408,000港元(二零二二年：6,077,000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

於本中期報告日期，本集團並無於二零二三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

於二零二三年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何其相聯法團（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（自二零二三年十二月三十一日起更名為附錄C3）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	所持本公司 已發行 股份數目	佔本公司 已發行 股份總數之 概約百分比
吳瞻明先生	實益擁有人	279,935,000	9.16%
	於受控制法團之權益 ⁽¹⁾	550,000,000	18.00%
		829,935,000	27.16%

附註：

- (1) 於二零二三年十二月三十一日，吳瞻明先生全資擁有瑞興投資有限公司，因此，其被視為於瑞興投資有限公司直接持有的550,000,000股本公司股份中擁有權益。

其他資料

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，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或淡倉。

有關董事資料之變更

根據上市規則第13.51B(1)條須披露的董事資料之變更如下：

自二零二四年二月一日起，余達志先生獲任為中國華泰瑞銀控股有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：8006）之執行董事。

除上文所披露者外，概無根據上市規則第13.51B(1)條須予以披露的董事更新資料。

根據上市規則之持續披露責任

本公司並無上市規則第13.20、13.21及13.22條項下的任何其他披露責任。

董事購買股份或債權證之權利

於二零二三年十二月三十一日或截至二零二三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，致使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益，而董事或任何彼等之配偶或未滿十八歲之子女概無獲授認購本公司或任何其他法人團體之股本或債務證券之任何權利，亦無行使任何該等權利。

其他資料

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，於二零二三年十二月三十一日，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之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊之權益或淡倉：

於本公司股份之好倉

股東名稱／姓名	身份及權益性質	所持本公司 已發行 股份數目	佔本公司 已發行 股份總數之 概約百分比
瑞興投資有限公司	實益擁有人	550,000,000	18.00%
李芙毅女士	實益擁有人	279,930,959	9.16%

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，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3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊內之權益或淡倉。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於二零二三年十月三十日，本公司根據特別授權按每股0.068港元之價格以認購方式配發及發行合共550,000,000股本公司已繳足新股。

其他資料

除上文所披露者外，於截至二零二三年十二月三十一日止六個月，本公司及其任何附屬公司並無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治

董事會一直致力於維持高水平之企業管治常規。董事會深信良好之企業管治有助本公司保障本公司股東（「股東」）利益及提升本集團之表現。本公司已採納上市規則附錄14（自二零二三年十二月三十一日起更名為附錄C1）所載的企業管治守則（「企業管治守則」）作為其自身企業管治守則。

本公司於截至二零二三年十二月三十一日止六個月內一直遵守上市規則附錄C1所載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C.2.1條除外。有關偏離詳情及理由載列如下：

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁之職位應予區分，且不應由同一人士擔任。於截至二零二三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，因為權責平衡乃透過董事會運作管理，而董事會則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

本公司截至二零二三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及本中期報告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。

其他資料

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（自二零二三年十二月三十一日起更名為附錄C3）所載的標準守則作為其自身董事進行證券交易的操守守則。經向董事作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於截至二零二三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，二零二四年二月二十八日

* 僅供識別