

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



APPLIED DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

實力建業集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：519)

截至二零二四年六月三十日止年度之 全年業績公告

實力建業集團有限公司* (「本公司」) 董事 (「董事」) 會 (「董事會」) 謹此公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」或「我們」) 於截至二零二四年六月三十日止財政年度 (「二零二四年財政年度」) 之經審核綜合財務業績，連同去年根據香港公認會計原則編製之比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零二四年六月三十日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收益	3	41,057	93,673
銷售成本		(19,427)	(70,170)
毛利		21,630	23,503
其他收益	3	382	966
其他收入	4	2,459	2,623
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 (虧損) 淨額		738	(889)
按公允值計入損益之金融資產之 公允值減少淨額		(14,636)	(29,123)
投資物業公允值之增加 (減少) 淨額	11	26,243	(14,200)
應收貸款及利息減值虧損撥回	14(b)	–	8,450
銷售開支		(3,890)	(2,639)
行政費用		(27,919)	(26,096)
研發開支		(93)	–
其他開支	15(c)	(43,031)	–
融資成本	6	(10,098)	(9,429)

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
除稅前虧損	7	(48,215)	(46,834)
稅項	8	<u>(6,219)</u>	<u>3,168</u>
年度虧損		<u>(54,434)</u>	<u>(43,666)</u>
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		(11,716)	(32,018)
將不會重新分類至損益之項目			
—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」) 之金融資產之公允值變動		<u>(23)</u>	<u>(56)</u>
年度其他全面虧損總額		<u>(11,739)</u>	<u>(32,074)</u>
年度全面虧損總額		<u><u>(66,173)</u></u>	<u><u>(75,740)</u></u>
以下人士應佔虧損：			
本公司擁有人		(50,607)	(43,449)
非控股權益		<u>(3,827)</u>	<u>(217)</u>
		<u><u>(54,434)</u></u>	<u><u>(43,666)</u></u>
以下人士應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人		(62,346)	(75,523)
非控股權益		<u>(3,827)</u>	<u>(217)</u>
		<u><u>(66,173)</u></u>	<u><u>(75,740)</u></u>
每股虧損	9		
基本		<u><u>(1.76)港仙</u></u>	<u><u>(1.73)港仙</u></u>
攤薄		<u><u>(1.76)港仙</u></u>	<u><u>(1.73)港仙</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
投資物業	11	407,624	280,900
物業、廠房及設備		66,332	68,285
指定按公允值計入其他全面收益		96	119
		<u>474,052</u>	<u>349,304</u>
流動資產			
存貨		568	–
持作銷售的物業	13	578,836	727,896
按公允值計入損益之金融資產	12	124,844	147,172
其他應收款項	14	25,427	33,426
受限制銀行存款		22,275	21,411
現金及現金等值物		47,671	20,609
		<u>799,621</u>	<u>950,514</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	15	200,736	189,608
帶息借貸	16	199,987	210,124
應付稅項		2,324	2,090
		<u>403,047</u>	<u>401,822</u>
流動資產淨值		<u>396,574</u>	<u>548,692</u>
總資產減流動負債		<u>870,626</u>	<u>897,996</u>

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動負債		
遞延稅項負債	<u>98,094</u>	<u>95,849</u>
資產淨額	<u>772,532</u>	<u>802,147</u>
資本及儲備		
股本	30,551	25,051
儲備	<u>741,125</u>	<u>772,413</u>
本公司擁有人應佔權益	771,676	797,464
非控股權益	<u>856</u>	<u>4,683</u>
權益總額	<u>772,532</u>	<u>802,147</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止年度

1. 一般事項

本公司為一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda 及其主要營業地點為香港金鐘道89號力寶中心1座24樓2408A室。

綜合財務報表乃以港元（「港元」）呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。

本公司乃一家投資控股公司。本集團主要從事度假村及物業發展、物業投資、投資控股及自動駕駛。

2. 主要會計政策

合規聲明

綜合財務報表已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，其包括所有適用的香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認之會計原則以及公司條例的披露規定而編製。綜合財務報表亦遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）的適用披露規定。

除另有註明外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數。

綜合財務報表乃按照與本集團於二零二三年的綜合財務報表所採用會計政策一致的基準編製，惟採用下列與本集團相關及於本年度生效的新訂／經修訂的香港財務報告準則除外。

採納新訂／經修訂的香港財務報告準則

香港會計準則第1號之修訂：會計政策之披露

該等修訂規定公司披露其重大會計政策資料，而非其主要會計政策。

該等修訂並不影響綜合財務報表內任何項目之計量、確認或呈列。管理層已審閱會計政策資料之披露，並認為其與該等修訂保持一致。

香港會計準則第8號之修訂：會計估計之定義

該等修訂澄清公司應如何區分會計政策變動及會計估計變動。

採納該等修訂並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第12號之修訂：因單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項

該等修訂收窄了香港會計準則第12號的第15段及第24段之確認豁免範圍，使其不再適用於在確認時引致同等應課稅及可扣減暫時性差額之交易。

採納該等修訂並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

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號規定了已簽發保險合約的識別、計量、呈列及披露原則。其亦要求對持有的再保險合約以及簽發的具有全權參與特徵的投資合約應用類似原則。

香港財務報告準則第17號之核心為一般計量模型，並於各報告期間重新計量估值。根據該模型，合約乃基於概率加權現金流量貼現、就非財務風險作出的明確風險調整及合約服務邊際（指合約未實現的利潤，並於覆蓋期內確認為收益）計量。

對於若干類型的合約，如短期合約，允許採用可選的簡化保費分配方法。

對於若干合約，如具有直接參與特徵的合約，一般計量模型有一種修改方法，稱為「可變費用法」。當採用可變費用法時，實體應佔相關項目公允值變動的份額計入合約服務邊際。

採納該等修訂並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

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

該修訂為初步應用香港財務報告準則第17號時所呈列有關金融資產比較資料之過渡性選項。該修訂旨在協助實體避免金融資產與保險合約負債之間的暫時會計錯配，從而改善比較資料對財務報表使用者的用處。

採納該等修訂並無對綜合財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則之未來變動

於該等綜合財務報表獲批准日期，香港會計師公會已頒佈下列於本年度尚未生效且本集團並無提前採用之新訂／經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 ¹
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債 ¹
香港詮釋第5號之修訂	財務報表的呈列—借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類 ¹
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回之租賃負債 ¹
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告 準則第7號之修訂本	金融工具分類及計量之修訂 ³
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷 ³
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ⁴
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露 ⁴
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企業之間的資產出售 或注資 ⁵

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 待釐定生效日期

本公司董事正在評估日後採納該等新訂／經修訂香港財務報告準則可能造成的影響，惟尚未能合理估計其對綜合財務報表的影響。

3. 收益

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
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	27,885	88,186
由投資物業收取之管理費收入—隨時間及固定價格	495	—
	<u>28,380</u>	<u>88,186</u>
其他來源的收益：		
由投資物業收取之總租金收入	6,121	4,823
由物業、廠房及設備收取之總租金收入	108	—
由按公允值計入損益之金融資產收取之利息收入	450	452
由按公允值計入損益之金融資產收取之股息收入	5,998	212
	<u>12,677</u>	<u>5,487</u>
	<u>41,057</u>	<u>93,673</u>
其他收益		
銀行利息收入	380	296
貸款利息收入	—	668
其他利息收入	2	2
	<u>382</u>	<u>966</u>
	<u>41,439</u>	<u>94,639</u>

4. 其他收入

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
管理費收入	1,416	1,237
雜項收入	1,043	1,386
	<u>2,459</u>	<u>2,623</u>

5. 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、投資控股及自動駕駛乃本集團主要經營分部。年內，度假村及物業發展分部包括發展中物業及持作銷售的物業。物業投資分部主要包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。自動駕駛分部包括銷售、租賃和開發自動駕駛機器人及產品，以提供清潔、巡邏、配送及運輸服務等等。經營分部並無被匯總合計。

截至二零二四年六月三十日止年度之分部收益及業績呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	自動駕駛 千港元	總計 千港元
收益	27,885	6,616	6,448	108	41,057
其他收益及收入	1,092	1,132	64	-	2,288
	<u>28,977</u>	<u>7,748</u>	<u>6,512</u>	<u>108</u>	<u>43,345</u>
業績					
分部業績	<u>(42,576)</u>	<u>28,999</u>	<u>(9,479)</u>	<u>(6,723)</u>	(29,779)
未分配公司收入					553
未分配公司費用					(8,891)
融資成本					<u>(10,098)</u>
除稅前虧損					(48,215)
稅項					<u>(6,219)</u>
年度虧損					<u>(54,434)</u>

於二零二四年六月三十日之分部資產及負債以及截至二零二四年六月三十日止年度之其他分部資料呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	自動駕駛 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資產	<u>607,973</u>	<u>411,035</u>	<u>165,464</u>	<u>3,079</u>	<u>1,187,551</u>	<u>86,122</u>	<u>1,273,673</u>
負債	<u>(292,818)</u>	<u>(194,295)</u>	<u>(873)</u>	<u>(700)</u>	<u>(488,686)</u>	<u>(12,455)</u>	<u>(501,141)</u>
其他分部資料：							
物業、廠房及設備之增添	8	-	50	27	85	-	85
物業、廠房及設備之折舊	(34)	-	(15)	(35)	(84)	(2,327)	(2,411)
出售按公允值計入損益之 金融資產之收益淨額	-	-	738	-	738	-	738
按公允值計入損益之金融資產之 公允值減少淨額	-	-	(14,636)	-	(14,636)	-	(14,636)
投資物業之公允值增加淨額	-	26,243	-	-	26,243	-	26,243
法律申索撥備	(43,031)	-	-	-	(43,031)	-	(43,031)
物業、廠房及設備撇銷	-	-	(18)	-	(18)	-	(18)

截至二零二三年六月三十日止年度之分部收益及業績呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	總計 千港元
收益	88,186	4,823	664	93,673
其他收益及收入	<u>1,392</u>	<u>965</u>	<u>100</u>	<u>2,457</u>
	<u>89,578</u>	<u>5,788</u>	<u>764</u>	<u>96,130</u>
業績				
分部業績	<u>5,546</u>	<u>(12,833)</u>	<u>(31,174)</u>	(38,461)
未分配公司收入				9,582
未分配公司費用				(8,526)
融資成本				<u>(9,429)</u>
除稅前虧損				(46,834)
稅項				<u>3,168</u>
年度虧損				<u>(43,666)</u>

於二零二三年六月三十日之分部資產及負債以及截至二零二三年六月三十日止年度之其他分部資料呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
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)
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	7	-	-	7	25	32
折舊						
-物業、廠房及設備	(37)	-	(17)	(54)	(2,322)	(2,376)
出售按公允值計入損益之						
金融資產之虧損淨額	-	-	(889)	(889)	-	(889)
按公允值計入損益之金融資產						
之公允值減少淨額	-	-	(29,123)	(29,123)	-	(29,123)
投資物業之公允值減少淨額	-	(14,200)	-	(14,200)	-	(14,200)
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)	-	(4)

於此兩個年度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及自動駕駛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。

除自用物業之若干物業及設備、若干其他應收款項以及若干現金及現金等值物外，所有資產均獲分配至經營及可呈報分部。

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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港	11,349	5,415
中國	29,708	88,258
	<u>41,057</u>	<u>93,673</u>

按資產所在地區劃分之非流動資產賬面值之分析如下：

	非流動資產賬面值	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
香港	332,688	349,114
中國	141,268	71
	<u>473,956</u>	<u>349,185</u>

上述非流動資產並不包括金融資產。本集團並無遞延稅項資產淨額、離職後福利資產及由保險合同產生之權益。

主要顧客資料

截至二零二三年六月三十日止年度，概無外來客戶貢獻本集團收益10%或以上。

截至二零二四年六月三十日止年度，來自分類為按公允值計入損益之金融資產的非上市投資基金之一的股息收入貢獻本集團收益的14%。

6. 融資成本

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行及其他借貸之利息開支	<u>10,098</u>	<u>9,429</u>

7. 除稅前虧損

已扣除(計入)下列各項：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利	12,248	11,709
退休福利計劃供款	<u>669</u>	<u>725</u>
總員工成本	<u>12,917</u>	<u>12,434</u>
其他項目		
核數師酬金		
—審計服務	920	920
—非審計相關服務	135	95
存貨成本	18,565	70,170
物業、廠房及設備之折舊	2,411	2,376
有關沒有產生租金收入之投資物業的直接營運開支	151	277
匯兌(收益)虧損淨額	(1)	164
研發成本	93	—
法律申索撥備(附註15(c))	43,031	—
物業、廠房及設備撇銷	<u>18</u>	<u>4</u>

8. 稅項

由於本集團於兩個年度產生稅項虧損，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、詮釋及慣例按年度估計應課稅溢利以25%（二零二三年：25%）稅率計算。截至二零二四年六月三十日止年度，由於本集團年內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。截至二零二三年六月三十日止年度，由於本集團產生稅項虧損，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。土地增值稅確認為所得稅開支。已付土地增值稅就企業所得稅而言是可扣減開支。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
稅項淨額包括：		
本年度		
土地增值稅	525	1,730
遞延稅項		
暫時性差額撥備（撥回）	<u>5,694</u>	<u>(4,898)</u>
本年度稅項開支（抵免）	<u><u>6,219</u></u>	<u><u>(3,168)</u></u>

9. 每股虧損

本公司權益持有人應佔每股基本虧損乃按下列數據計算：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
計算每股基本虧損所採用之本公司擁有人應佔年度虧損	<u>(50,607)</u>	<u>(43,449)</u>
	二零二四年 股份數目	二零二三年 股份數目
計算每股基本虧損所採用之加權平均普通股數目	<u>2,873,275,138</u>	<u>2,505,105,739</u>

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。本公司於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度並無任何攤薄潛在普通股。

10. 股息

董事會不建議就截至二零二四年及二零二三年六月三十日止年度派付股息。

11. 投資物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
公允值		
於報告期初	280,900	295,100
轉自持作銷售的物業	100,741	–
公允值增加(減少)淨額	26,243	(14,200)
匯兌差異	<u>(260)</u>	<u>–</u>
於報告期末	<u>407,624</u>	<u>280,900</u>

附註：

- (a) 於本年度內，賬面值約人民幣93,826,000元(相當於約100,741,000港元)的持作銷售的物業於開始與第三方訂立經營租賃後轉為投資物業。
- (b) 於報告期末，本集團賬面值266,400,000港元(二零二三年：280,900,000港元)的投資物業已抵押為本集團獲授之銀行借貸(附註16(a))及銀行融資作擔保。
- (c) 於兩個報告期末持有之投資物業均由獨立專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司估值。該估值乃符合《香港測量師學會物業估值標準》，使用公開市場基準以直接比較法並假設其交吉銷售空置物業或參照可於有關市場上提供的可比對銷售證據或以收入法基於租金收入資本化及復歸可能帶來的收入進行。鄰近之可比對物業之銷售價格會因應關鍵估值屬性上之差異(例如尺寸和樓齡或市場租金)作出調整且與市場收益率負相關，並用於物業估值。此估值方法所採用最重大的輸入數據為每平方呎或平方米價格或市場收益率。

本集團為賺取租金或資本增值而持有租賃項下之所有物業權益均採用公允值模式計量，並分類為投資物業。

- (d) 本集團賬面值266,400,000港元(二零二三年：280,000,000港元)的投資物業均位於香港，餘下未到期之租期為35年(二零二三年：36年)。
- (e) 賬面值約141,244,000港元(二零二三年：不適用)的投資物業(轉撥自持作銷售的物業)均位於中國，且於二零一四年至二零五三年的40年租期內持有(二零二三年：不適用)。於二零二四年六月三十日，賬面值約人民幣11,209,000元(相當於約12,035,000港元)(二零二三年：不適用)之若干該等投資物業遭中國無錫法院就向本集團提出的申索凍結，進一步詳情載於本公告附註15(c)。

12. 按公允值計入損益之金融資產

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非上市投資基金	(a)	71,724	92,500
上市股本證券	(b)		
—香港		49,528	50,530
—中國		1,970	2,260
—海外		536	829
上市債務工具	(c)		
—香港		667	639
—海外		419	414
		124,844	147,172

附註：

(a) 非上市投資基金主要包括：

- (i) 於報告期末，非上市投資基金指賬面值分別約為3,835,000港元(二零二三年：約7,767,000港元)及3,250,000港元(二零二三年：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(「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共同及個別委任為Green Asia基金之接管人。於二零二三年及二零二四年六月三十日，贖回款項21,918,000港元(二零二三年：21,918,000港元)已計入並確認為「其他應收款項」。

於報告期末，本集團於Green Asia基金投資的公允值約為7,085,000港元(二零二三年：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基金於報告期末的資產淨值就Green Asia基金出具的估值報告釐定。

- (ii) 於報告期末，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：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。

於報告期末，本集團於Huangpu River基金投資的公允值約為47,065,000港元(二零二三年：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) 於這兩年，上市股本證券之公允值乃主要按活躍市場之市場報價釐定。

於報告期末，賬面值約為20,921,000港元(二零二三年：27,244,000港元)的按公允值計入損益之金融資產已質押作為本集團獲授孖展貸款融資的抵押品，並由本公司提供企業擔保。於報告期末概無(二零二三年：無)已動用及未償還孖展貸款融資。

- (c) 於報告期末，本集團分別持有約667,000港元(二零二三年：639,000港元)及419,000港元(二零二三年：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：7.25%)及7.25%(二零二三年：7.25%)計息。於報告期末，該等債務工具之公允值乃按市場報價釐定。

13. 持作銷售的物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
持作銷售的物業(「持作銷售的物業」)	578,836	800,289
撇減至可變現淨值	<u>-</u>	<u>(72,393)</u>
	<u>578,836</u>	<u>727,896</u>

所有持作銷售的物業均位於中國，且於二零一四年至二零五三年的40年租期內持有。

持作銷售的物業的可變現淨值乃由管理層參考艾華迪評估諮詢有限公司進行之估值而釐定。估值採用餘值法，按已完成發展總值扣除進行銷售所需的估計成本計算。

於年內，賬面值約人民幣93,826,000元(相當於約100,741,000港元)的持作銷售的物業於開始與第三方訂立經營租賃後轉為投資物業。

於二零二四年六月三十日，賬面值約人民幣23,352,000元(相當於約25,073,000港元)(二零二三年：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，進一步詳情載於本公告附註15(c)。

於二零二四年六月三十日，賬面值約人民幣51,040,000元(相當於約54,802,000港元)(二零二三年：不適用)之若干持作銷售的物業遭中國無錫法院就向本集團提起的訴訟凍結，進一步詳情載於本公告附註18。

14. 其他應收款項

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收貸款及利息	(a)	19,394	19,394
虧損撥備	(b)	<u>(19,394)</u>	<u>(19,394)</u>
		<u>-</u>	<u>-</u>
應收租金		468	146
其他應收款項	(c)	28,238	33,101
虧損撥備	(b)	<u>(4,832)</u>	<u>(4,917)</u>
		<u>23,874</u>	<u>28,330</u>
按金及預付款項		<u>1,553</u>	<u>5,096</u>
		<u>25,427</u>	<u>33,426</u>

附註：

- (a) 於報告期末，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，直至彼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：19,394,000港元）之貸款為無抵押，按年利率4%（二零二三年：4%）計息。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內償還；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。於二零二四年一月二十四日，清算人獲委任處理清盤程序。

(b) 年內，應收貸款及利息之虧損撥備變動概述於下文。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收貸款及利息之虧損撥備		
於報告期初	19,394	27,844
撥備減少	—	(8,450)
於報告期末	<u>19,394</u>	<u>19,394</u>

年內，其他應收款項之虧損撥備變動概述於下文。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
其他應收款項之虧損撥備		
於報告期初	4,917	5,274
匯兌調整	(85)	(357)
於報告期末	<u>4,832</u>	<u>4,917</u>

(c) 其他應收款項包括贖回款項21,918,000港元(二零二三年：21,918,000港元)，詳情載於本公告附註12(a)。贖回款項為無抵押、不計息及須按要求償還。

15. 應付賬款及其他應付款項

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應付賬款			
予第三方	(a)	<u>115,325</u>	<u>145,690</u>
其他應付款項			
應計費用及其他債務		23,769	18,686
已收按金		133	190
合約負債	(b)	18,753	25,042
法律申索撥備	(c)	<u>42,756</u>	<u>—</u>
		<u>85,411</u>	<u>43,918</u>
		<u>200,736</u>	<u>189,608</u>

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
0至180天	2,393	8,030
181至365天	10,410	46,907
超過365天	<u>102,522</u>	<u>90,753</u>
	<u>115,325</u>	<u>145,690</u>

(b) 合約負債

於香港財務報告準則第15號範圍內與客戶訂立之合約產生之年內合約負債變動(不包括相同年度內因增加及減少產生之變動)如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於報告期初	25,042	86,368
預收款項	7,290	5,314
確認為收益	(13,184)	(62,508)
匯兌調整	(395)	(4,132)
於報告期末	<u>18,753</u>	<u>25,042</u>

於報告期末，並無(二零二三年：無)預期將於超過十二個月後清償之合約負債。

(c) 年內，法律申索撥備之變動如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於報告期初	-	-
額外撥備	43,031	-
匯兌調整	(275)	-
於報告期末	<u>42,756</u>	<u>-</u>

截至二零二三年六月三十日止年度，本公司之一間全資附屬公司無錫盛業海港股份有限公司(「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，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，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元連同利息約人民幣39,642,000元(計算至二零二四年六月三十日)；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。

截至二零二四年六月三十日止年度，無錫盛業接獲法院發出之民事判決(「判決」)，裁定：(a)陳先生應緊隨判決生效之日後向原告償還指稱債務人民幣40,000,000元及利息；(b)倘陳先生未能償還(a)段所述債務，則無錫盛業應承擔未償還金額50%的賠償責任及(c)駁回原告提出的所有其他申索。

於二零二四年五月，本集團就判決向無錫市惠山區中級人民法院提出上訴(「上訴」)。於本公告日期，上訴尚在等待聆訊。

截至二零二四年六月三十日，無錫盛業已根據判決就50%的應付賠償責任約人民幣39,821,000元(相當於約42,756,000港元)計提撥備。

16. 帶息借貸

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動部分			
有抵押銀行借貸	(a)	192,190	202,190
其他無抵押借貸	(b)	<u>7,797</u>	<u>7,934</u>
		<u>199,987</u>	<u>210,124</u>

附註：

- (a) 於報告期末，本集團之銀行借貸按香港銀行同業拆息加2.25%計息（二零二三年：按香港銀行同業拆息加2.25%計息），及年內之實際年利率為5.08%（二零二三年：4.24%）。截至二零二三年六月三十日，銀行借貸於二零二三年十一月到期償還。截至二零二四年六月三十日止年度，銀行已授予新的還款日期，因此，截至二零二四年六月三十日之未償還餘額須於二零二四年七月至二零二五年十一月期間分四期償還。

由於銀行借貸載有一項條款，其賦予銀行可在無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，儘管董事預期銀行將不會於預定到期日之前行使要求還款之權利。

銀行借貸由以下本集團資產提供抵押：

- (i) 抵押本集團賬面值分別約為266,400,000港元（二零二三年：280,900,000港元）及64,762,000港元（二零二三年：66,630,000港元）的投資物業及物業、廠房及設備；
- (ii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團位於香港的投資物業租金收入的委託協議。截至二零二四年六月三十日止年度，該等投資物業產生的租金收入約為5,330,000港元（二零二三年：約4,823,000港元）；及
- (iii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團位於香港的投資物業保險賠償的委託協議。
- (b) 於報告期末，本集團的其他借貸為無抵押，按年利率10%（二零二三年：10%）計息，及須於十二個月內償還。

17. 承擔

於報告期末，本集團承擔以下開支：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已訂約但未撥備：		
—持作銷售的物業之空調作業及電力建設	<u>20,556</u>	<u>19,667</u>

18. 或然負債

除本公告附註15(c)所披露之訴訟外，於二零二四年二月，無錫盛業接獲法院發出之另一份傳訊令狀，內容有關原告針對無錫盛業（作為被告）提起的民事訴訟（「第二次訴訟」）。

於民事起訴狀中，原告指稱（其中包括）：(i)於二零一三年十一月十二日，原告通過江蘇南通六建建設集團有限公司與無錫盛業就無錫地鐵1號線劉潭站商業綜合體建設項目（「該項目」）訂立總承包商協議，該項目由無錫盛業開發及由原告（作為總承包商）承接；(ii)該項目已竣工，且訂約方已於二零二三年三月二十八日就該項目的驗收、結算審核及建設費用付款訂立補充協議（「補充協議」）；(iii)無錫盛業未能完成該項目的結算審核，且未能按補充協議支付質量保證金及未償付建設費用。

原告正尋求法院責令無錫盛業：(i)支付質量保證金人民幣6,952,000元及相應利息；(ii)支付未償付建設費用人民幣51,425,240元（「指稱未償付費用」）及相應利息；及(iii)承擔第二次訴訟費。為此，法院已頒令查封及凍結無錫盛業的若干資產，作為財產保全措施。

董事否認原告的指稱且無錫盛業已安排有關該項目建設費用的最終結算審核（「結算審核」）。截至本公告日期，本集團已就該項目未償付建設費用錄得足夠的應計款項。然而，原告不同意結算審核的結果，且並未對指稱未償付費用提供有效依據及支持性文件。

經參照中國律師的法律意見，董事認為，無須就指稱未償付費用以及相關利息及費用計提進一步撥備。

末期股息

董事會已議決不建議就二零二四年財政年度派發末期股息(二零二三年：無)。

業績

於二零二四年財政年度，本公司錄得虧損約54,434,000港元，主要由於(i)訴訟撥備43,031,000港元；(ii)按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額14,636,000港元；及(iii)投資物業公允值之增加淨額26,243,000港元之淨影響所致。

業務回顧

於二零二四年財政年度，本集團的主要業務為度假村及物業發展、物業投資、投資控股以及自動駕駛。

度假村及物業發展

於二零一七年六月收購無錫盛業後，發展中物業自二零一七年十月起開始預售，整個項目(「無錫物業項目」)已於二零二三年六月三十日逐漸竣工。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。於二零二四年財政年度，第三期的部分公寓已交付予客戶並確認收益27,885,000港元，於撥回重估綜合調整後，整體毛利率為43%。於二零二四年六月三十日，已簽約但未交付物業的合約銷售額約為20,147,000港元。展望二零二五年，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、房產證齊全且業務模式新穎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。於二零二四年六月三十日，分拆物業包括三個自用單位及十五個租賃單位。於二零二四年六月三十日，分類為投資物業之分拆物業之公允值為266,400,000港元(二零二三年六月三十日：280,900,000港元)。香港物業市場於去年重開後出現短暫反彈，惟當前因高利率環境及不利經濟環境處於不穩定狀態。本集團位於香港的投資物業之公允值於二零二四年財政年度下降14,500,000港元(二零二三年：14,200,000港元)。謹此強調公允值虧損屬非現金性質。

於二零二四年財政年度，無錫物業項目的停車場（「停車場」）及部分商業單位（「商業」）已出租，於二零二四年六月三十日，停車場及商業之公允值分別為50,636,000港元及90,588,000港元。

於二零二四年財政年度，本集團投資物業貢獻租金及管理收入合共6,616,000港元（二零二三年：4,823,000港元）。於二零二四年財政年度，新出租的停車場及商業為本集團帶來了新的收益。

投資控股

本集團投資控股業務之投資策略主要是於非上市投資基金、上市股本證券及上市債務工具之多元化投資。於二零二四年財政年度，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6,448,000港元（二零二三年：664,000港元），出售按公允值計入損益之金融資產之收益淨額為738,000港元（二零二三年：虧損淨額889,000港元）及按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額為14,636,000港元（二零二三年：29,123,000港元）。於二零二四年財政年度，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。

於截至二零二二年六月三十日止財政年度，本集團作出部分贖回及於二零二一年九月收到贖回款項約5,657,000港元。於二零二二年一月十八日，本集團進一步發出贖回通知，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（「Green Asia基金接管人」）。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。

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(收回率為其當時就獲接納無抵押申索提出30,497,000港元索賠之約28.13%)。於本公告日期，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。

於二零二四年六月三十日，本集團分別持有Green Asia Restructure SP及Green Asia Restructure SP II的11,756股及5,289股股份，佔Green Asia Restructure SP及Green Asia Restructure SP II股權的100%。於二零二四年六月三十日，本集團於Green Asia Restructure SP及Green Asia Restructure SP II之投資之公允值分別為3,835,000港元及3,250,000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0.6%。於二零二四年財政年度，本集團於Green Asia基金之投資之公允值減少8,134,000港元。於二零二四年六月三十日，本集團就Green Asia基金產生之投資成本約為134,503,000港元。於二零二四年財政年度，本集團並無自Green Asia基金投資確認收益或虧損。於Green Asia基金接管人分派股息後，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」)

於二零二四年六月三十日，本集團持有卓爾智聯的102,647,000股普通股，佔卓爾智聯全部已發行股本約0.8%。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。於二零二四年六月三十日，本集團所持卓爾智聯股份之收購成本為每股1.28港元。於二零二四年六月三十日，於卓爾智聯之投資之公允值約為45,165,000港元，佔本集團總資產之約3.5%。於二零二四年財政年度，本集團出售卓爾智聯21,229,000股股份，並確認出售收益776,000港元，而本集團於卓爾智聯之投資之公允值增加7,185,000港元。除此之外，本集團並無獲得及確認任何來自其持有卓爾智聯股份之股息或其他投資收入。

於二零二四年六月三十日，本集團持有之其餘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。

自動駕駛

於二零二四年財政年度，本集團抓住市場增長機遇，設立自動駕駛分部，專注於發展巡邏、運輸、物流、環衛及智能倉儲等特定場景下自動駕駛技術的相關產品及服務。立足香港，除服務本地市場外，本集團亦於全球範圍推廣高科技產品。

目前，自動駕駛行業在中國乃至全球範圍內迅速發展，潛力無限。涉足該行業不僅為本集團發展帶來商機，亦增強了本集團的業務多元化。

儘管此分部於二零二四年財政年度新成立，惟其於香港迅速開展業務並為本集團帶來收益。自動駕駛分部透過靈活的收益模式作支撐，提供直銷、租賃購買，及訂製計劃等多種選擇，以滿足不同的客戶需求。我們已於一家香港主要屋苑成功落地項目，並收到積極的反饋及高度的關注。產品採用了先進技術，包括實時傳感器融合、高清地圖、基於人工智能的決策系統及精確控制算法，確保了安全高效的性能。展望未來，我們致力於持續投資研發，以保持在快速發展的自動駕駛市場的競爭優勢。

展望

回顧二零二三年，全球經濟在持續動盪中展現出了頑強的韌性。儘管國際形勢依然複雜多變，地緣政治風險與全球經濟復甦的不確定性並存，但本集團憑藉穩健的經營策略和靈活的市場應對能力，在逆境中穩步前行。

1. 地產業務

在地產領域，面對過去幾年市場環境的嚴峻挑戰，無錫物業項目在全體員工的共同努力及合作夥伴的堅定支持下，不僅克服了疫情帶來的重重困難，還順利完成了項目竣工驗收工作，使項目邁入了新的發展階段。我們深知，地產行業的競爭日益激烈，唯有不斷創新、提升產品品質和服務水準，才能在市場中立於不敗之地。因此，我們將繼續優化項目佈局，加強創新，以滿足市場多元化的需求。

2. 人工智能業務

人工智能和智能機器人(包括自動駕駛技術)的全球市場正在迅速擴大。二零二三年，全球機器人市場估值為460億美元，預計將以15.1%的複合年增長率增長，到二零三二年達到1,698億美元。

瞄準市場增長機遇，我們於二零二三年成功設立了諾科達智駕有限公司(「諾科達智駕」)，致力於人工智能和自動駕駛科技創新領域的探索與佈局，這戰略不僅豐富了本集團的業務板塊，更為我們未來的可持續發展注入了新的動力。現時，諾科達智駕正逐步打開海外的人工智能機器人應用市場，聯合頂級人工智能科技企業，運用領先的自動駕駛技術，共同打造具世界競爭力的產品及服務，將高科技產品推向全球。

3. 投資業務

在投資方面，本集團緊跟時代步伐，積極探索新興領域的發展機遇，致力於發掘具有未來趨勢的投資方向，尋找具有價值的投資機會，為股東資本持續增值。

展望二零二四年，我們深知挑戰與機遇並存。在全球經濟環境依然充滿不確定性的背景下，本集團將保持高度的戰略方針，繼續深化內部管理，優化資產結構，提升運營效率。我們將以更加開放的心態和更加務實的作風，積極應對市場變化，尋求新的增長機會。同時，我們也將積極履行社會責任，為社會的和諧與發展貢獻自己的力量。

財務回顧

收益、銷售成本及毛利率

本集團的收益由截至二零二三年六月三十日止財政年度（「二零二三年財政年度」）的93,673,000港元減少52,616,000港元或約56%至二零二四年財政年度的41,057,000港元。於二零二四年財政年度，收益來源更加多元化，不僅包括物業銷售、物業租金收入、按公允值計入損益之金融資產之股息及利息收入，亦包括自主機器人（於二零二四年財政年度新設立之分部）之租金收入。收益減少乃主要由於二零二四年財政年度向客戶交付的物業減少。二零二四年財政年度度假村及物業發展分部產生的收益為27,885,000港元（二零二三年：88,186,000港元），毛利率約為33%（二零二三年：約20%）。

出售按公允值計入損益之金融資產之收益（虧損）淨額

二零二四年財政年度本集團出售按公允值計入損益之金融資產之收益淨額為738,000港元（二零二三年：虧損淨額為889,000港元）。於二零二三年財政年度及二零二四年財政年度出售單一投資均無重大損益。

按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額

本集團按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額由二零二三年財政年度的29,123,000港元減少14,487,000港元或約50%至二零二四年財政年度的14,636,000港元。於二零二四年財政年度錄得按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額主要由於Green Asia基金投資之公允值減少8,134,000港元、金山投資組合投資之公允值減少6,594,000港元及卓爾智聯投資之公允值增加7,185,000港元之淨影響。於二零二四年財政年度，按公允值計入損益之金融資產之公允值減少總體幅度減小乃主要由於卓爾智聯之股價上升所致。

於二零二四年六月三十日，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。

本集團於Green Asia基金之投資之公允值乃由董事經參考獨立專業估值師亞太估值及顧問有限公司（「亞太」）根據Green Asia基金於二零二四年財政年度末的資產淨值就Green Asia基金投資出具的估值報告（「估值報告」）釐定。

由於Green Asia基金之估值乃有賴於來自其相關投資之現金流量，根據有關Green Asia基金相關投資之結算時間表及預期現金流量之可收回性評估，估值報告採用貼現現金流量法得出現金流量之現值。亞太認為，在該等情況下，貼現現金流量法適用於評估基金的公允值。

亞太於估值報告中所採用的關鍵假設及輸入數據為：

1. CCC級別企業的債券收益率，以得出Green Asia基金的未償付相關投資的現金流量應收款項的貼現率約為21%至22%；及
2. 就並未於估值日期前結算的現金流量應收款項，收回率為39.05%，乃經參考穆迪最終收回率數據庫（一九八七年至二零二三年）—以最終收回情況計量的平均債務收回率釐定。

於本公告日期，上述估值方法於獲採用後概無後續變動。

董事會謹此強調Green Asia基金投資及其他金融資產之公允值虧損為非現金性質。本集團將可自贖回其於Green Asia基金之投資收取的所得款項淨額，最終將根據Green Asia基金接管人進行的資產變現程序的結果釐定。

投資物業公允值之增加(減少)淨額

本集團於二零二四年財政年度確認投資物業之公允值增加淨額26,243,000港元(二零二三年：減少淨額14,200,000港元)、香港分拆物業之公允值虧損淨影響14,500,000港元及無錫物業項目之停車場及商業之公允值收益40,743,000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或收入法，透過比對鄰近區域類似物業的近期市場數據或租金收入資本化及復歸可能帶來的收入來進行估值。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冠狀病毒病餘波及高利率環境之影響)反映出香港物業之公允值。物業市場之恢復慢於預期。

於二零二四年財政年度，無錫物業項目之停車場及商業錄得公允值收益乃主要由於無錫物業項目之若干物業已出租並產生租金收入。此部分物業按其公允值而非賬面值確認，並錄得未變現公允值收益。

應收貸款及利息減值虧損撥回

本集團於二零二三年財政年度確認應收貸款及利息減值虧損撥回8,450,000港元，此乃由於有關期間收到債務人之部分還款所致。於二零二四年財政年度，概無收到還款。誠如本公司日期為二零二二年十一月二十一日之公告所披露，除本集團於二零二二年七月收到進一步還款9,119,000港元外，本金19,394,000港元及應計利息435,000港元仍未償還。因此，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以對債務人進行清盤。於二零二四年一月二十四日，共同及個別清盤人獲委任以接管債務人。本公司將繼續努力收回餘額。

銷售開支

本集團的銷售開支由二零二三年財政年度的2,639,000港元增加1,251,000港元或約47%至二零二四年財政年度的3,890,000港元。二零二四年財政年度的銷售開支主要包括薪金及銷售服務費。銷售開支增加主要由於二零二四年財政年度新設自動駕駛分部的銷售活動所致。

行政費用

本集團的行政費用由二零二三年財政年度的26,096,000港元增加1,823,000港元或約7%至二零二四年財政年度的27,919,000港元。行政費用增加主要由於新成立附屬公司所產生的費用所致。二零二四年財政年度的行政費用主要包括員工成本、法律及專業費用。

其他開支

其他開支主要包括根據法院發出的判決作出的訴訟撥備43,031,000港元。誠如本公司日期為二零二三年六月二十三日及二零二四年五月二十九日的公告所披露，本集團已就判決向江蘇省無錫市中級人民法院提起上訴。

融資成本

本集團的融資成本由二零二三年財政年度的9,429,000港元略微增加669,000港元或約7%至二零二四年財政年度的10,098,000港元。融資成本增加乃由於二零二四年財政年度利率上升。

稅項

本集團於二零二四財政年度錄得稅項開支6,219,000港元(二零二三年：稅項抵免3,168,000港元)。二零二四財政年度的稅項開支主要為就無錫物業項目的投資物業公允值收益計提的遞延稅項開支。二零二三財政年度的稅項抵免主要為於物業交付予客戶時就收購無錫物業項目的公允值收益確認的暫時性差額的撥回。

年度虧損

本集團年度虧損由二零二三年財政年度的43,666,000港元增加10,768,000港元或約25%至二零二四年財政年度的54,434,000港元。二零二四年財政年度的年度虧損主要由於(i)訴訟撥備43,031,000港元；(ii)按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額14,636,000港元；及(iii)投資物業公允值之增加淨額26,243,000港元之淨影響所致。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二四年六月三十日，本集團的流動資產為799,621,000港元(二零二三年：950,514,000港元)及流動負債為403,047,000港元(二零二三年：401,822,000港元)，流動比率約為2.0倍(二零二三年：約2.4倍)。於二零二四年六月三十日，本集團的權益總額以及銀行及其他借貸總額分別為772,532,000港元(二零二三年：802,147,000港元)及199,987,000港元(二零二三年：210,124,000港元)。本集團銀行及其他借貸約48,235,000港元須於一年內償還及約151,752,000港元須於超過一年但不超過兩年內償還(二零二三年：全部須於一年內償還)。於二零二四年六月三十日，本集團的資產負債比率(按銀行及其他借貸與權益總額的比率計算)約為26%(二零二三年：約26%)。

經營分部資料

本集團於二零二四年財政年度的經營分部資料詳情載於本公告綜合財務報表附註5。

重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營公司

除本公告「業務回顧—投資控股」一節所披露者外，於二零二四年財政年度，本集團並無任何重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

於二零二四年六月三十日及直至本公告日期，董事會並無授權任何重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營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

於二零二四年財政年度，本集團並無重大投資或資本資產之其他未來計劃。

承擔

本集團於二零二四年六月三十日的承擔詳情載於本公告綜合財務報表附註17。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，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266,400,000港元及64,762,000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位於香港的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位於香港的投資物業以及租賃土地及樓宇保險賠償的轉讓協議。

於二零二四年六月三十日，按公允值計入損益之金融資產之賬面值約20,921,000港元(二零二三年：約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。於二零二四年六月三十日，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

本集團於二零二四年六月三十日的或然負債詳情載於本公告綜合財務報表附註18。

人力資源及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團聘有合共32名(二零二三年：32名)全職僱員及執行董事。於二零二四年財政年度，本集團包括董事酬金在內之員工總成本為12,917,000港元(二零二三年：12,434,000港元)。董事及僱員之薪酬待遇一般會每年檢討，並參考市場條款及個人能力、表現及經驗而制訂。本集團亦為香港及中國僱員提供醫療保險及運作一項公積金計劃或有關基金計劃。

期後事項

於本公告日期，本集團於二零二四年六月三十日之後並無須予披露之重大事項。

認購事項所得款項用途

於二零二四年財政年度，本公司成功於二零二三年十月三十日（「完成日期」）完成根據特別授權以每股0.068港元的價格配發及發行550,000,000股新股份予瑞興投資有限公司（「認購人」）（「認購事項」），其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（「認購事項文件」）。認購事項所得款項淨額（「所得款項淨額」）為約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（例如銀行及其他借款的利息開支）及約16,558,000港元作為行政開支（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。

截至本公告日期，所得款項淨額的擬定用途及先前於認購事項文件中披露的預期時間表並無任何變動。

下表載列截至二零二四年六月三十日之所得款項淨額動用情況的摘要：

用途	所得款項淨額 百分比	可供動用 金額	所得款項淨額(港元)		悉數動用餘下 所得款項淨額之 預期時間表
			於二零二四年 財政年度 已動用 實際金額	截至 二零二四年 六月三十日之 未動用金額	
用作本集團的營運資金					
—作為融資成本	27.35%	10,000,000	6,779,000	3,221,000	二零二五年 十月三十日
—作為行政費用	45.30%	16,558,000	8,213,000	8,345,000	二零二五年 十月三十日
用作本集團識別的 高科技行業之 潛在投資機會					
	27.35%	10,000,000	0	10,000,000	二零二五年 十月三十日
總計	100%	36,558,000	14,992,000	21,566,000	

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。

除上文所披露外，於二零二四年財政年度，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（包括出售庫存股份）。截至二零二四年六月三十日，本公司並未持有任何庫存股份。

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」）之利益及提升本集團之表現。本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）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。

本公司於二零二四年財政年度遵守企業管治守則之所有適用守則條文（「守則條文」），惟企業管治守則之守則條文第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。

本公司行政總裁（「行政總裁」）肩負本集團日常業務管理的職責，而董事會主席（「主席」）負責領導董事會，確保董事會勤勉地並以本集團最佳利益行事，以及確保會議有效規劃及進行。主席亦負責批准每次董事會會議的議程，當中會在合適情況下考慮董事建議的事項。主席亦積極鼓勵各董事全力及積極參與董事會事務。確保建立良好的企業管治常規及程序也是主席的責任。

於二零二四年財政年度，吳瞻明先生為主席兼署理行政總裁。董事會認為，由同一人士擔任主席及行政總裁將不會損害董事會及本公司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。

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C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其自身董事進行證券交易之行為守則。經向董事作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於二零二四年財政年度一直遵守標準守則所載之要求標準。

審核委員會

本公司二零二四年財政年度之綜合財務報表及全年業績已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並由董事會根據審核委員會之推薦建議正式批准。

富睿瑪澤會計師事務所有限公司之工作範圍

有關初步公告所載本公司於二零二四年財政年度綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註之數字，已獲本公司核數師富睿瑪澤會計師事務所有限公司(「富睿瑪澤」)同意，該等數字乃本公司於二零二四年財政年度綜合財務報表草稿所列數額。

富睿瑪澤就此履行的工作並不構成保證應聘服務，因此富睿瑪澤並未就初步公告發表任何意見或鑒證結論。

於網站刊發資料

本全年業績公告可於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.applieddev.com閱覽。

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，二零二四年九月二十七日

於本公告日期，吳瞻明先生(主席兼署理行政總裁)及吳濤先生為執行董事；陳建強醫生銀紫荊星章、銅紫荊星章、太平紳士為非執行董事；以及余達志先生、姜鵬志先生及楊葉先生為獨立非執行董事。

* 僅供識別

本公告之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。