



APPLIED DEVELOPMENT HOLDINGS LTD.

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)

截至二零零六年十二月三十一日止六個月之中期業績

實力建業集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至二零零六年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表如下：

簡明綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

		截至六個月止	
		二零零六年 十二月三十一日	二零零五年 十二月三十一日
		(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元
營業額		64,681	59,192
銷售成本	2	(57,205)	(50,921)
毛利		7,476	8,271
投資物業之公允值增加		5,000	6,200
其他經營收入		810	6,338
分銷成本		(790)	(867)
行政開支		(13,477)	(15,475)
利息收入		506	216
投資收入		241	46
出售物業、廠房及設備之收益		—	140
出售可供銷售投資/其他證券之收益		1,868	649
出售附屬公司之收益		12,000	—
經營溢利		13,634	5,518
融資成本		(2,083)	(2,287)
除稅前溢利	3	11,551	3,231
所得稅	4	—	—
除稅後溢利		11,551	3,231
應佔：			
本公司股權持有人		11,551	3,006
少數股東權益		—	225
除稅後溢利		11,551	3,231
每股盈利	5		
— 基本		1.33仙	0.34仙

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

		二零零六年 十二月三十一日	二零零六年 六月三十日
		(未經審核) 千港元	(經審核) 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	6	212,500	207,500
物業、廠房及設備		174,140	171,307
預付租賃付款－非流動部份		2,003	2,003
其他資產		1,845	1,701
可供銷售投資		4,281	26,391
		<u>394,769</u>	<u>408,902</u>
流動資產			
存貨		1,893	2,256
貿易及其他應收款項	7	69,470	46,660
預付租賃付款－流動部份		46	46
已抵押銀行存款		3,119	3,059
銀行結餘及現金		31,023	37,836
		<u>105,551</u>	<u>89,857</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	8	6,306	10,021
應付稅項		1,084	1,084
銀行及其他借貸－於一年內到期		20,332	16,145
融資租約承擔－於一年內到期		3,980	3,732
		<u>31,702</u>	<u>30,982</u>
流動資產淨額		<u>73,849</u>	<u>58,875</u>
總資產減流動負債		<u>468,618</u>	<u>467,777</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸－於一年後到期		22,977	24,846
融資租約承擔－於一年後到期		3,794	3,412
		<u>26,771</u>	<u>28,258</u>
資產淨額		<u>441,847</u>	<u>439,519</u>
資本及儲備			
股本	9	8,913	9,100
庫存股份		(8,911)	(8,911)
儲備		440,987	438,472
本公司股權持有人應佔權益		<u>440,989</u>	<u>438,661</u>
少數股東權益		<u>858</u>	<u>858</u>
權益總額		<u>441,847</u>	<u>439,519</u>

附註：

1. 編製基準及會計政策

簡明綜合中期財務報表乃未經審核，惟已由本公司之審核委員會審閱。

本未經審核簡明綜合中期財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定及香港會計師公會（「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」編製：

編製本未經審核簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策與二零零六年年報所採用者一致。以下與其營運有關的新訂會計準則、準則之修訂本及詮釋對截至二零零七年六月三十日止財政年度須強制執行：

香港會計準則第19號（修訂本）	精算盈虧、集團計劃及披露
香港會計準則第21號（修訂本）	海外業務之淨投資
香港會計準則第39號（修訂本）	預測集團內部交易之現金流量對沖會計法
香港會計準則第39號（修訂本）	公平值期權
香港會計準則第39號 及香港財務報告準則第4號（修訂本）	財務擔保合約
香港財務報告準則第6號	礦產資源之勘探及評估
香港財務報告準則－詮釋第4號	釐定一項安排是否包括其租賃
香港財務報告準則－詮釋第5號	解除運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利
香港（國際財務報告準則解釋委員會） －詮釋第6號	參與特定市場、廢棄電力及電子設備產生之負債
香港（國際財務報告準則解釋委員會） －詮釋第7號	根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟中之 財務報告」採用重列法
香港（國際財務報告準則解釋委員會） －詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務報告準則解釋委員會） －詮釋第9號	內含衍生工具之重估

採納新訂／經修訂香港會計準則對本集團的業績就營運及財政上未有重大影響。

以下對本集團營運有關之新頒佈的新訂準則、準則之修訂本及詮釋未於截至二零零七年六月三十日止財政年度生效及被提早採納：

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露
香港（國際財務報告準則解釋委員會） －詮釋第10號	中期財務報告及減值

2. 分類資料

營業額指就期內向外界客戶銷售貨物之已收及應收款項淨額及經營租賃物業之租金收入。

(a) 業務分類

於管理方面，本集團現分為三類（二零零五年：三類）業務－電子產品製造及分銷、物業及投資控股和物業發展。此等分部乃本集團匯報基本分部資料之基礎。

截至二零零六年十二月三十一日止六個月之業務分類資料：

	電子產品 製造及分銷	物業及 投資控股	物業發展	總計
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	<u>61,387</u>	<u>2,737</u>	<u>557</u>	<u>64,681</u>
業績				
分部業績	251	6,893	557	7,701
未分配企業收入				5,933
經營溢利				13,634
融資成本				(2,083)
除稅前溢利				11,551
稅項				—
未計少數股東 權益前溢利				<u>11,551</u>

截至二零零五年十二月三十一日止六個月之業務分類資料：

	電子產品 製造及分銷 (未經審核) 千港元	物業及 投資控股 (未經審核) 千港元	物業發展 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
營業額	54,540	4,652	—	59,192
業績				
分部業績	460	6,048	(1,460)	5,048
未分配企業收入				470
經營溢利				5,518
融資成本				(2,287)
除稅前溢利				3,231
稅項				—
未計少數股東 權益前溢利				3,231

(b) 地區分類

本集團經營之業務主要位於香港及中華人民共和國（不包括香港）（「中國」）。

下表為本集團按市場地區之銷售分析（不論商品或服務之來源地）：

地區分類	截至六個月止			
	二零零六年 十二月三十一日		二零零五年 十二月三十一日	
	營業額 (未經審核) 千港元	盈利 (未經審核) 千港元	營業額 (未經審核) 千港元	盈利 (未經審核) 千港元
香港	62,154	1,258	56,721	5,084
中國	1,970	886	1,943	896
英屬處女群島	557	557	528	(932)
	64,681	2,701	59,192	5,048

3. 除稅前溢利

	截至六個月止	
	二零零六年 十二月三十一日	二零零五年 十二月三十一日
	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元
除稅前溢利已扣除：		
折舊及攤銷：		
— 本集團擁有之資產	380	1,289
— 根據融資租約持有之資產	847	634
並已計入：		
上市證券股息收入	241	46

4. 所得稅

香港利得稅乃按期內之估計應課稅溢利根據稅率17.5%（二零零五年：17.5%）計算。

截至二零零六年十二月三十一日止期間並無就香港利得稅作出撥備（二零零五年：無），原因是本公司及其附屬公司於期內並無應課稅溢利。

期內並無作出遞延稅項撥備。

5. 每股盈利

每股基本盈利乃根據期內本公司股權持有人應佔溢利11,551,000港元(二零零五年：3,006,000港元)及期內本公司已發行普通股之加權平均數866,354,826股(二零零五年：877,193,826股)計算。計算每股盈利所採用之股份數目乃經撇除實力投資發展有限公司持有本公司之股份後釐定。

並無呈列每股攤薄盈利，原因為所授出之購股權根據香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之付款」釐定之行使價高於截至二零零六年十二月三十一日止期間本公司股份之平均市價。由於本公司期內並無已發行具潛在攤薄影響之股份，故並無呈列截至二零零五年十二月三十一日止期間每股攤薄盈利。

6. 投資物業

	二零零六年
	千港元
估值／公允值	
於二零零五年七月一日	305,500
出售	(117,000)
公允值增加	19,000
於二零零六年六月三十日及二零零六年七月一日	207,500
公允值增加	5,000
於二零零六年十二月三十一日	212,500

本集團持有之投資物業於二零零六年六月三十日及二零零六年十二月三十一日之價值包括：

	二零零六年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零六年 六月三十日 (經審核) 千港元
於香港持有：		
長期租約	122,000	117,000
中期租約	61,750	61,750
於香港以外地方持有：		
中期租約	28,750	28,750
	212,500	207,500

7. 貿易及其他應收款項

本集團給予主要客戶以外之貿易客戶平均的信貸期介乎30至90天。本集團貿易及其他應收款項包括貿易應收款項4,185,000港元(二零零六年六月三十日：3,777,000港元)，有關賬齡分析如下：

	二零零六年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零六年 六月三十日 (經審核) 千港元
90天內	3,976	3,588
超過90天但少於180天	209	189
	4,185	3,777

8. 貿易及其他應付款項

本集團之貿易及其他應付款項包括貿易應付款項2,090,000港元(二零零六年六月三十日：4,184,000港元)，有關賬齡分析如下：

	二零零六年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零六年 六月三十日 (經審核) 千港元
90天內	1,751	3,506
超過90天但少於180天	339	678
	2,090	4,184

9. 股本

	普通股數目	金額 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定股本：		
於二零零六年六月三十日及 二零零六年十二月三十一日	6,000,000,000	60,000
已發行及繳足股本：		
於二零零五年七月一日	937,222,826	9,372
回購時註銷	(27,240,000)	(272)
於二零零六年六月三十日及 二零零六年七月一日	909,982,826	9,100
回購時註銷	(18,710,000)	(187)
於二零零六年十二月三十一日	891,272,826	8,913

10. 資本承擔

	二零零六年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零六年 六月三十日 (經審核) 千港元
已簽約但未在綜合財務報表撥備之 有關物業、廠房及設備之資本承擔	198,905	226,344

11. 比較數字

若干比較數字已予重列，以符合本期間之呈報方式。

中期股息

董事不建議就截至二零零六年十二月三十一日止期間派付中期股息(二零零五年：無)。

業務回顧

本集團截至二零零六年十二月三十一日止期間的營業額約64,700,000港元，較截至二零零五年十二月三十一日止期間增加9.3%。截至二零零六年十二月三十一日止期間之行政開支約13,500,000港元，較截至二零零五年十二月三十一日止期間之開支減少12.9%。截至二零零六年十二月三十一日止期間之未經審核綜合溢利約11,600,000港元（而截至二零零五年十二月三十一日止期間之未經審核綜合溢利為3,200,000港元）。

(I) 渡假村業務發展

全球經濟的急速增長及擴張使歐美的消費者信心持續強勁，豪華渡假村的需求也隨之上升。豪華渡假村需求的不斷增長，以文化及自然環境保護區的旅遊景點為最，為全球的渡假村發展業務營造了積極及吸引的前景。

本集團以成為熱帶地區豪華渡假村發展商為目標，銳意爭取高增長的旅遊渡假村市場。為了成為知名的高級旅遊渡假市場發展商，本集團的旗艦項目「英屬處女群島項目」正迅速穩健發展。

截至二零零六年十二月三十一日止六個月，本集團的發展項目英屬處女群島項目已取得策略性的進展，並與其專業的渡假村發展商攜手合作，為集團未來製造可觀的回報。本集團已經與世界級的專家共同落實英屬處女群島項目之總發展藍圖，其中如Jack Nicklaus、EDSA、ATM、Hill Glazier、Wilson & Associates及Harris Civil Engineers等。該發展藍圖亦已獲得英屬處女群島的總理及其規劃委員會通過。

英屬處女群島項目將由本集團及InterIsle Holdings Limited（「InterIsle」）共同發展。該項目之土地將發展為多用途豪華渡假村，包括一間附設獨立產權及分權單位的豪華酒店、一個錦標賽級18洞高爾夫球場、多種住宅物業、一個遊艇會、高尚零售商業區，以及相關的基建改善及設施安裝工程。

為本集團提供51,000,000美元（約相等於397,800,000港元）貸款之銀行已提高該發展土地其累積成本為18,400,000美元（約相等於143,520,000港元）入賬，其中包括前期發展成本及土地成本之估價至58,500,000美元（約相等於456,300,000港元），較項目所需貸款51,000,000美元上升14.7%。銀行貸款之安排已進入最後階段。交易完成後，本集團將收到Quorum Island (BVI) Limited現金30,000,000美元（約相等於234,000,000港元）。

為了擴闊本集團的土地儲備，集團最近以代價17,249,850美元（約相等於134,548,830港元）收購一塊位於巴拿馬齊里基省（Province of Chiriqui）面積約450公頃（48,420,000平方呎）的土地。根據華盛頓的Tax-News.com，巴拿馬在二零零六年國際退休勝地指數中連續六年名列前茅。巴拿馬已成為外國退休人士移居及享受退休生活的勝地。

(II) 投資物業

於回顧期內，本集團主要位於香港及中國之投資物業業務錄得約2,737,000港元之租金收入。

(III) 原設備製造業務

截至二零零六年十二月三十一日止六個月，原設備電子製造業務繼續為本集團穩定之收入來源。儘管市場競爭激烈，穩定的顧客層使本集團的原設備製造生產線維持可觀的市場佔有率。為了提升競爭力，本集團正透過有效的資源分配措施，以減低成本及專注於高增長產品。

展望

(I) 渡假村業務發展

英屬處女群島項目繼續為本集團渡假村發展業務的主要項目。隨發展藍圖之落實及獲得當地政府的批准及認許，本集團計劃於二零零七年五月舉行動土儀式，而預售樓花將於二零零七年第二季展開。現時，本集團正與兩間五星級豪華酒店就其管理及品牌建立進行磋商。

於巴拿馬購入之土地將成為本集團另一重點渡假村發展項目。本集團利用於英屬處女群島項目中累積的豐富經驗及專業知識發展及應用於巴拿馬的渡假村業務。本集團對齊里基省的前景及未來的發展很有信心。本集團預期巴拿馬的收購完成後，集團的土地儲備總面積將達約77,170,000平方呎。

有鑑於渡假村及物業投資業務的理想發展，本集團將繼續拓展更多合適的機會擴展我們的渡假村業務，以為股東帶來持續的回報。

(II) 原設備製造業務

本集團之附屬公司，威能電子有限公司已遷往中國深圳，一家更大之廠房。該新廠房擁有良好的設施，並已於二零零六年四月開始投入生產。業務之產量亦於搬遷後得以提高。本公司期望未來進一步提升其於業界的競爭力。

鑒於強勁的經濟增長及旅遊渡假及地產業的龐大發展潛力，本集團預期將有正面增長。管理層亦將繼續於渡假村及物業市場找尋更多投資及項目發展機會，以增加盈利。管理層對公司的前景充滿信心。

資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，本集團分別將現值額為183,750,000港元（二零零六年六月三十日：178,750,000港元）之投資物業，現值額為216,000港元（二零零六年六月三十日：216,000港元）之預付租賃付款及現值額為1,398,000港元（二零零六年六月三十日：1,398,000港元）之物業、廠房及設備抵押，作為本集團獲授予銀行融資之擔保。於二零零六年十二月三十一日，本集團亦抵押為數3,119,000港元（二零零六年六月三十日：3,059,000港元）之定期存款。

流動現金及財務資料

於二零零六年十二月三十一日，本集團之總資產淨值及總借款淨值分別為441,800,000港元及51,100,000港元，負債資產比率維持於11.5%。此外，本集團大部分資產以港元及美元持有，故本集團並無重大外匯波動風險。

僱員資料

於二零零六年十二月三十一日，本集團合共僱用337名全職僱員。

本集團乃按個別員工之表現製訂薪酬政策，並每年檢討一次。本集團亦因應員工工作之地點為僱員提供醫療保險及公積金計劃（視情況而定）。

買賣或贖回本公司上市證券

本公司於期內以總代價9,512,000港元在聯交所購回18,710,000股普通股。全部購回股份其後均已註銷。期內已註銷股份187,100港元之面值已記入資本贖回儲備，且相關總代價9,512,000港元已自本公司累積虧損支付。購回詳情概述如下：

購回月份	購回普通股 總數	每股購回價		總代價 千港元
		已付每股 最高價 港元	已付每股 最低價 港元	
二零零六年七月	5,000,000	0.560	0.470	2,509
二零零六年八月	4,160,000	0.550	0.500	2,200
二零零六年九月	2,920,000	0.560	0.540	1,600
二零零六年十月	1,900,000	0.520	0.495	962
二零零六年十一月	2,600,000	0.530	0.450	1,294
二零零六年十二月	2,130,000	0.470	0.380	947
	<u>18,710,000</u>			<u>9,512</u>

購回乃基於全體股東之利益而作出，因購回可提升本公司每股資產淨值及／或每股盈利。

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司於期內並無買賣或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司致力以高素質之董事會、健全之內部控制及對全體股東提供高透明度及高問責性之方式遵守最佳企業管治常規及程序。本公司於截至二零零六年十二月三十一日止六個月內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則。

為提高獨立性、問責性及責任，本集團主席之角色獨立於本集團董事總經理，二者之職責分別由董事會書面註明。此外，董事會超過三分之一成員由獨立非執行董事組成。獨立非執行董事之中，超過一人有上市規則規定之適當專業資格或會計或相關財經管理專業知識。

審核委員會

審核委員會由獨立非執行董事即蘇洪亮先生非官守太平紳士（審核委員會主席）、倫贊球先生、盧潤帶先生及林家威先生組成。彼等皆擁有相關專業資格、會計或相關財經管理專業知識。審核委員會負責與管理層及本公司外部核數師審閱內部及外部審核結果、本集團所採納之會計原則及慣例、上市規則、法定合規情況，並就審核、內部控制、風險管理及財務申報事宜（包括提交董事會批准前之截至二零零六年十二月三十一日止六個月中期財務報告）進行討論。審核委員會對本集團之內部控制及會計制度感到滿意並認為適當。

薪酬委員會

薪酬委員會成員包括大多數獨立非執行董事。薪酬委員會由一名執行董事（洪建生先生）及兩名獨立非執行董事（即蘇洪亮先生非官守太平紳士及盧潤帶先生）組成。薪酬委員會負責就與董事及高級管理層之薪酬相關之政策及結構向本公司董事會提出建議。該委員會亦根據董事會不時確定之企業目標及目的審查全體執行董事及高級管理人員之個別薪酬待遇。

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所載的上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。經向本公司各董事作出個別查詢後，各董事已確認彼等於本中期報告之會計期間（二零零六年七月一日至二零零六年十二月三十一日止六個月）一直遵守標準守則所載之要求標準。

董事會成員

於本報告日期，董事會成員如下：

執行董事：

洪建生先生(董事總經理)

洪王家琪(主席)

方進平

洪繼懋

獨立非執行董事：

蘇洪亮 非官守太平紳士

盧潤帶

倫贊球

林家威

承董事會命
實力建業集團有限公司
董事總經理
洪建生

香港，二零零七年三月九日

* 僅供識別

本公佈之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

「請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。」