



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)

截至二零零八年六月三十日止年度之末期業績公佈

實力建業集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）謹此公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）於截至二零零八年六月三十日止年度之綜合業績，連同去年同期之比較數字如下：

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務 營業額	3	5,876	6,785
其他收入	4	9,226	4,179
投資物業公平值增加		33,950	10,200
出售附屬公司之收益		3,648	127,331
行政費用		(31,619)	(35,009)
以股份為基礎之付款費用		-	(379)
融資成本	6	(3,907)	(1,838)
應佔一間共同控制公司的業績		298	-
除稅前溢利		17,472	111,269
稅項抵免	7	432	59

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務年內溢利		17,904	111,328
已終止業務	8		
應佔已終止業務的虧損		<u>(81)</u>	<u>(2,013)</u>
年內溢利	9	<u>17,823</u>	<u>109,315</u>
應佔：			
母公司股權持有人		17,823	110,173
少數股東權益		<u>-</u>	<u>(858)</u>
		<u>17,823</u>	<u>109,315</u>
每股盈利（虧損）	10		
來自持續經營及已終止業務			
基本		<u>2.12港仙</u>	<u>12.83港仙</u>
來自持續經營業務			
基本		<u>2.12港仙</u>	<u>13.06港仙</u>
來自已終止業務			
基本		<u>-</u>	<u>(0.23)港仙</u>

綜合資產負債表
於二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
投資物業		190,900	159,030
物業、廠房及設備		178,429	178,313
其他資產		1,846	1,846
於一間共同控制公司權益		27,017	36,469
預付租賃付款－非流動部份		1,712	1,957
可供銷售投資		921	1,144
收購投資物業之已付按金		—	7,756
		400,825	386,515
流動資產			
存貨		—	1,898
貿易及其他應收款項	11	1,594	13,744
應收一間共同控制公司承兌票據	13	171,600	171,600
應收一間共同控制公司之款項	14	16,372	12,955
預付租賃付款－流動部份		40	46
已抵押銀行存款		—	3,173
銀行結存及現金		1,766	23,299
		191,372	226,715
非流動資產分類為待出售之物業		—	59,000
		191,372	285,715

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	2,116	7,623
應付稅項		-	712
已抵押銀行借貸－於一年內到期		3,000	17,853
融資租約承擔－於一年內到期		572	3,582
銀行透支		-	4,539
		<u>5,688</u>	<u>34,309</u>
待出售物業直接有關之負債		-	8,880
		<u>5,688</u>	<u>43,189</u>
流動資產淨值		<u>185,684</u>	<u>242,526</u>
		586,509	629,041
資本及儲備			
股本		8,734	8,804
庫存股份		(8,911)	(8,911)
股份溢價及儲備金		547,416	534,731
權益總額		<u>547,239</u>	<u>534,624</u>
非流動負債			
已抵押銀行借貸－超過一年後到期		39,000	92,269
融資租約承擔－超過一年後到期		270	2,148
		<u>39,270</u>	<u>94,417</u>
		586,509	629,041

附註：

1. 編製基準

除投資物業及若干金融工具按公平值計量外，本綜合財務報告表乃根據歷史成本基準編製。

本綜合財務報告表是按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，其為包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋的統稱）、香港普遍採納之會計原則，以及香港《公司條例》的披露規定而編製。本綜合財務報告表亦符合香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「上市規則」）的適用披露規定。

2. 採用新訂及更新香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採納由香港會計師公會頒佈之多項新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則於本集團自二零零七年七月一日起之財政年度生效。採納新香港財務報告準則對於目前或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈報方式並無重大影響，因此不須作出前期調整。

本集團已追溯應用香港會計準則第1號（經修訂）及香港財務報告準則第7號項下之披露規定。若干比較資料已根據香港會計準則第1號（經修訂）及香港財務報告準則第7號的要求於本年度首次呈列。

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及更新的準則、修訂或詮釋。

香港會計準則第1號（更新）	財務報表之呈列基準 ¹
香港會計準則第23號（更新）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（更新）	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及第1號（經修訂）	可沽財務工具及清盤時之責任 ¹
香港財務報告準則第2號（經修訂）	以股份為基礎之付款－歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號（更新）	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分類 ¹
香港（國際財務報告解釋委員會） －詮釋第12號	特許服務權安排 ³
香港（國際財務報告解釋委員會） －詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ⁴
香港（國際財務報告解釋委員會） －詮釋第14號	香港會計準則第19號－定額福利資產的限制、最低資金要求及兩者之互動關係 ³
香港（國際財務報告解釋委員會） －詮釋第15號	房地產建造協議 ¹
香港（國際財務報告解釋委員會） －詮釋第16號	海外營運淨投資套期 ⁵

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效。

董事預期，應用以上新訂或更新的準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

3. 營業額

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務		
租金收入	5,876	6,785
已終止業務		
銷售貨品	<u>56,988</u>	<u>113,828</u>
營業額及收入總數	<u>62,864</u>	<u>120,613</u>

4. 其他收入

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務		
股息收入	17	805
出售投資物業之收益	7,152	–
出售可供銷售投資之收益	–	1,959
利息收入	161	850
雜項收入	<u>1,896</u>	<u>565</u>
	<u>9,226</u>	<u>4,179</u>

5. 業務及地區分類

按業務分類

就管理而言，本集團現組成三個業務部門－度假村發展、物業投資及製造及分銷電子產品。本集團之度假村發展項目包括多用途度假村及建設和出售分權酒店、住宅單位及會所會籍，該等部門乃本集團報告其主要分類資料之基礎。

截至二零零八年六月三十日止年度之業務分類資料如下：

	持續經營業務			已終止業務	綜合總計 千港元
	度假村發展 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元	製造及 分銷電子 產品 千港元	
營業額	<u>-</u>	<u>5,876</u>	<u>5,876</u>	<u>56,988</u>	<u>62,864</u>
業績 分類業績	<u>67</u>	<u>37,962</u>	<u>38,029</u>	<u>1,040</u>	<u>39,069</u>
未分配公司收入			1,417	-	1,417
未分配公司費用			(22,013)	-	(22,013)
出售附屬公司之收益			3,648	-	3,648
融資成本			(3,907)	(1,121)	(5,028)
應佔一間共同控制公司的業績	298		298	-	298
除稅前溢利			17,472	(81)	17,391
稅項抵免			432	-	432
年內溢利			<u>17,904</u>	<u>(81)</u>	<u>17,823</u>

	持續經營業務				已終止業務	綜合總計 千港元	
	度假村發展 千港元	物業投資 千港元	分類總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元		製造及 分銷電子 產品 千港元
資產	<u>194,161</u>	<u>196,610</u>	<u>390,771</u>	<u>201,426</u>	<u>592,197</u>	<u>-</u>	<u>592,197</u>
負債	<u>-</u>	<u>1,734</u>	<u>1,734</u>	<u>43,224</u>	<u>44,958</u>	<u>-</u>	<u>44,958</u>
其他資料：							
新增物業、廠房及設備	15,080	743	15,823	809	16,632	249	16,881
物業、廠房及 設備之折舊	-	2,878	2,878	2,083	4,961	1,420	6,381
解除預付租賃付款	-	40	40	-	40	3	43

截至二零零七年六月三十日止年度之業務分類資料如下：

	持續經營業務			已終止業務	綜合總計 千港元
	度假村發展 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元	製造及 分銷電子 產品 千港元	
營業額	—	6,785	6,785	113,828	120,613
業績 分類業績	(563)	12,339	11,776	27	11,803
未分配公司收入			3,627	—	3,627
未分配公司費用			(29,627)	—	(29,627)
出售附屬公司之收益			127,331	—	127,331
融資成本			(1,838)	(2,040)	(3,878)
除稅前溢利			111,269	(2,013)	109,256
稅項抵免			59	—	59
年內溢利			111,328	(2,013)	109,315

	持續經營業務				已終止業務	綜合總計 千港元	
	度假村發展 千港元	物業投資 千港元	分類總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元		製造及 分銷電子 產品 千港元
資產	192,236	226,034	418,270	227,994	646,264	25,966	672,230
負債	—	11,180	11,180	121,266	132,446	5,160	137,606
其他資料：							
新增物業、廠房及設備	151,986	482	152,468	804	153,272	4,575	157,847
物業、廠房及 設備之折舊	—	253	253	4,498	4,751	2,952	7,703
解除預付租賃付款	—	41	41	—	41	5	46

地區分類

本集團之經營地區主要位於香港、中華人民共和國（「中國」、不包括香港）、英屬處女群島（「英屬處女群島」）及巴拿馬。

下列提供本集團按地區市場劃分之營業額分析（不論貨品之來源地）：

	按地區市場劃分 之銷售收益	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務		
香港	973	1,826
中國	4,903	4,032
英屬處女群島	—	927
	<u>5,876</u>	<u>6,785</u>
已終止業務		
香港	<u>56,988</u>	<u>113,828</u>

按資產所在地區劃分之分類資產賬面值以及新增物業、廠房及設備之分析如下：

	分類資產賬面值		新增物業、廠房及設備	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務				
香港	157,776	182,949	845	1,286
中國	38,834	40,694	707	—
英屬處女群島	27,017	38,860	—	—
巴拿馬	167,144	155,767	15,080	151,986
	<u>390,771</u>	<u>418,270</u>	<u>16,632</u>	<u>153,272</u>
已終止業務				
香港	<u>—</u>	<u>25,966</u>	<u>249</u>	<u>4,575</u>

6. 融資成本

	持續經營業務		已終止業務		綜合總計	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
須於五年內全數償還 之銀行貸款之利息	3,871	1,783	931	1,604	4,802	3,387
融資租約承擔的融資費用	36	55	190	436	226	491
	3,907	1,838	1,121	2,040	5,028	3,878

7. 稅項抵免

香港利得稅乃按本集團年內估計應課稅溢利以稅率16.5%計算（二零零七年：17.5%）。

稅項（抵免）支出包括：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務		
香港利得稅		
本年度	-	473
過往年度超額撥備	(432)	(532)
	(432)	(59)
已終止業務		
香港利得稅	-	-
	-	-
本年度稅項抵免與除稅前溢利之對賬如下：		
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利		
來自持續經營業務	17,472	111,269
來自已終止業務	(81)	(2,013)
	17,391	109,256
按香港利得稅稅率16.5%計算（二零零七年：17.5%）	2,870	19,120
釐定應課稅溢利時不可扣稅開支之稅務影響	5,768	7,678
釐定應課稅溢利時無須課稅收入之稅務影響	(8,638)	(26,528)
未確認稅務虧損之稅務影響	-	203
過往年度超額撥備	(432)	(532)
本年度稅項抵免	(432)	(59)

8. 已終止業務

於二零零七年十一月五日，本集團與一名第三者達成出售製造業務，威能電子有限公司（「威能」）之協議。該製造業務的出售與本集團集中資源於度假村發展及物業投資業務的長遠策略是一致的。該出售項目在二零零八年一月三日完成，並在當日把製造業務的控制權轉到購併者。

去年度的比較數字已於本綜合財務報表內重新呈報以反映該已終止的製造業務。已終止業務的業績及現金流量分析如下：

(a) 已終止業務的年內虧損

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	56,988	113,828
銷售成本	<u>(52,638)</u>	<u>(108,332)</u>
毛利	4,350	5,496
其他收入	95	595
投資物業公平值的增加	-	330
分銷成本	(526)	(1,532)
行政費用	(2,879)	(4,862)
融資成本	<u>(1,121)</u>	<u>(2,040)</u>
除稅前虧損	(81)	(2,013)
稅項	<u>-</u>	<u>-</u>
已終止業務的年內虧損	<u><u>(81)</u></u>	<u><u>(2,013)</u></u>

(b) 應佔已終止業務的淨現金流入（流出）

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
淨現金流		
經營活動	545	(15)
投資活動	(247)	(836)
融資活動	<u>(683)</u>	<u>(727)</u>
淨現金流總計	<u><u>(385)</u></u>	<u><u>(1,578)</u></u>

9. 年內溢利

年內溢利已扣除下列各項：

	持續經營業務		已終止業務		綜合總計	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
確認為開支之存貨成本	-	-	52,638	108,332	52,638	108,332
捐獻	1,570	1,144	-	-	1,570	1,144
物業、廠房及設備的折舊	4,961	4,751	1,420	2,952	6,381	7,703
貿易及其他應收款項的減值虧損	979	-	-	-	979	-
出售物業、廠房及設備的虧損	94	-	-	-	94	-
樓宇的經營租約支出	2,256	2,028	926	1,129	3,182	3,157
解除預付租賃付款	40	41	3	5	43	46
	<u>40</u>	<u>41</u>	<u>3</u>	<u>5</u>	<u>43</u>	<u>46</u>

10. 每股盈利（虧損）

每股攤薄盈利（虧損）沒有被披露，因為授予之供購股權之行使價高於截至二零零八年六月三十日止及二零零七年六月三十日止年度股份之平均市價。

持續經營及已終止業務

計算母公司權益持有人應佔每股基本盈利如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計算每股基本盈利所採用之盈利	<u>17,823</u>	<u>110,173</u>
	二零零八年 股份數目	二零零七年 股份數目
計算每股基本盈利所採用之加權平均股份數目 (乃經撇除實力投資發展有限公司(「實力投資」) 持有本公司之股份後釐定)	<u>840,443,073</u>	<u>858,835,347</u>

持續經營業務

計算來自持續經營業務母公司權益持有人應佔每股基本盈利如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計算每股基本盈利所採用之盈利	17,823	110,173
加：來自已終止業務的年內虧損	81	2,013
	<u>17,904</u>	<u>112,186</u>
	二零零八年 股份數目	二零零七年 股份數目
計算每股基本盈利所採用之加權平均股份數目 (乃經撇除實力投資持有本公司之股份後釐定)	<u>840,443,073</u>	<u>858,835,347</u>

已終止業務

計算來自已終止業務母公司權益持有人應佔每股基本虧損如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計算每股基本虧損所採用之虧損	<u>(81)</u>	<u>(2,013)</u>
	二零零八年 股份數目	二零零七年 股份數目
計算每股基本虧損所採用之加權平均股份數目 (乃經撇除實力投資持有本公司之股份後釐定)	<u>840,443,073</u>	<u>858,835,347</u>

11. 貿易及其他應收款項

本集團給予其貿易客戶之信貸期在90天內。

本集團之貿易及其他應收款項已計入貿易應收款項292,000港元(二零零七年：6,151,000港元)及其賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
90天內	292	5,851
90天以上至180天內	—	300
	<u>292</u>	<u>6,151</u>

12. 貿易及其他應付款項

本集團之貿易及其他應付款項已計入貿易應付款項零港元(二零零七年：3,459,000港元)及其賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
90天內	—	1,661
90天以上至180天內	—	1,798
	<u>—</u>	<u>3,459</u>

13. 應收一間共同控制公司承兌票據

該款項乃無抵押、免息及於二零零九年四月九日或之前償還(二零零七年：二零零八年四月九日)。

14. 應收一間共同控制公司之款項

該款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

股息

董事並無建議派發截至二零零八年六月三十日止年度之任何股息（二零零七年：無）。

股東週年大會

本公司二零零八年度股東週年大會將於二零零八年十一月二十日（星期四）舉行。股東週年大會通告將按上市規則之規定在適當時間刊登及寄發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零八年十一月十七日（星期一）至二零零八年十一月二十日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何股份之過戶登記。為確認股東身份出席本公司將於二零零八年十一月二十日舉行之股東週年大會，各股東必須將所有過戶文件於二零零八年十一月十四日（星期五）下午四時三十分前送達本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司進行登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖。

主席報告書之提要

回顧本年度，本集團於二零零八年一月中，將持有51%之威能（從事電子消費產品製造及貿易之公司）出售後，本集團已集中資源於度假村發展及物業投資發展。

本集團與獨立第三者J&J Land Acquisition and Development LLC（「J&J」）之談判有關以總購價39,000,000美元（約304,200,000港元）之一項可能買賣位於巴拿馬度假村之發展項目（「巴拿馬項目」）的交易（其買賣詳情已於本公司於二零零八年九月十八日之公告列示）。管理層相信該出售交易（倘順利完成），將不只為本集團帶來令人滿意之利潤為數約137,200,000港元（以購入該巴拿馬項目之總成本價計算，其回報為82%），並給予本集團一筆即時現金為數39,000,000美元（約304,200,000港元）。

有關本公司於英屬處女群島的度假村發展項目（「英屬處女群島項目」）之發展，本公司在二零零八年四月十八日已公告根據於二零零六年八月十一日，Quorum Island (BVI) Limited（「Quorum Island」）、InterIsle Holdings Ltd.（「InterIsle」）、Applied Enterprises Limited（「Applied Enterprises」）及Applied Toys Limited所簽訂之協議（該「協議」）及各方於二零零七年四月九日之第二次修改備忘錄，各方於二零零八年四月十六日簽訂第三次修改備忘錄及進一步修改第二次備忘錄之協議信（該「協議信」），於二零零八年四月十六日簽訂第三次修改備忘錄及該協議信時，InterIsle直接支付予Applied Enterprises第一期延遞購買價（於該協議定義）為

1,250,000美元（約9,750,000港元）。為符合香港財務報告準則及一般會計實務要求，該筆為數1,250,000美元（約9,750,000港元）之款項在合營企業Quorum Island之投資成本價扣除，即該成本價由36,469,000港元再減至26,719,000港元，及其市場價值約為19,750,000美元（相等於154,050,000港元）及其未確認收益仍然約為127,331,000港元。

就以上會計制度之計算，管理層注視到本集團持有之一些資產的賬面值與公平值產生之重大差異，例如以上所述之英屬處女群島項目。有見及此，管理層正在考慮將會計處理方法由成本模式變更為公平值模式，此改變將能合理地反映其資產之公平價值。倘若會計處理方法作出變更，於二零零八年本集團年報內呈列之總淨資產值應重訂為約超過818,000,000港元及每股資產值為97港仙，相對現於本年報內所列之總淨資產值547,000,000港元及每股資產值為65港仙。

業績

截至二零零八年六月三十日止年度，本集團之綜合持續經營業務溢利約為17,904,000港元，與去年溢利111,328,000港元比較，該綜合持續經營業務溢利減少的主要原因是於去年本集團錄得一筆127,331,000港元出售Quorum Island之50%股份的收益所致。撇除該特別溢利，本集團今年之溢利為17,904,000港元，比較去年虧損16,003,000港元，其原因為截至二零零八年六月三十日，本集團某些投資物業公平值上升、出售了一些投資物業利益及減低行政費用所致。

資產抵押

於二零零八年六月三十日，本集團就獲取授予本集團之銀行融資總額而抵押之投資物業之賬面值為153,500,000港元（二零零七年：125,000,000港元）。

業務回顧

於二零零八年一月，本集團已完成出售威能（主要從事電子消費產品製造及貿易之公司）之51%股權。經該出售後，集團餘下之主要業務分別為英屬處女群島和巴拿馬項目，以及集團在本港國內的物業投資。本集團主要從事(i)度假村及物業發展及(ii)物業投資控股。

(i) 度假村及物業發展

英屬處女群島項目

本公司與 InterIsle 組成一間合營企業，發展一塊面積約660英畝（約267公頃或2,875萬平方呎）位於英屬處女群島（該「合營協議」）之英屬處女群島項目。本集團已於二零零七年四月及二零零八年四月分別收到現金8,000,000美元（約62,400,000港元）及1,250,000美元（約9,750,000港元），合共現金9,250,000美元（約72,150,000港元），與及餘額22,000,000美元以承兌票據由共同控制公司 Quorum Island 付予本公司。根據於二零零八年四月十八日本公司公告有關於二零零八年四月十六日之第三次修改協議備忘錄，由 InterIsle 所安排之初步土地及發展貸款予 Quorum Island 所付之承兌票據最後日期及 Quorum Island 可獲取該剩餘貸款日期均改為二零零九年四月九日。

於二零零七年七月，就英屬處女群島之項目，Quorum Island 已僱用了之主要員工，包括處理全個英屬處女群島項目發展之常務董事及擁有不但在豪華酒店及度假村方面超過三十五年建築經驗，更曾經擔任 The Ritz Carlton 酒店集團設計及建築主管之英屬處女群島項目經理。

茲根據於二零零八年三月十七日本公司之中期報告所述，英屬處女群島總理在二零零七年末已被更換及處女群島環境局（一間非牟利政府環境組織機構）已向已獲英屬處女群島前政府所批准現行於英屬處女群島之所有發展項目提出質詢，其中包括英屬處女群島項目。處女群島環境局對於英屬處女群島政府對環境條例的詮釋作司法覆核，作為該項目的獲益者 – Quorum Island 積極地參與對於這質詢的辯護。司法程序現正進行中及本公司將在適當時候為股東提供最新的聆訊情況及任何之最終裁決。本公司相信英屬處女群島項目會在質詢結束後開始以及將會為英屬處女群島帶來長久及有益的經濟利益。

英屬處女群島項目展望成為一主體計劃度假村社區，其包括一所約有200間房間酒店及獨立產權酒店、度假式水療、餐廳及會議室之五星級豪華酒店度假村；一所約有135泊位的頂級遊艇村，其中包括超過80呎可容納15艘大型遊艇的設施；一個18洞名師 Jack Nicklaus 設計之高爾夫球場及多至600間之高級住宅單位，其中包括小鎮式單位、沿海住宅式獨立屋、海景別墅及獨立山村莊園單位；以及在 Trellis Bay 獨一無二的工藝銷售村莊。

巴拿馬項目

本公司亦於二零零七年六月收購一幅位於Province of Chiriqui, Panama名為「Playa Grande」(「巴拿馬土地」)之土地，該土地面積約1,223英畝(約495公頃或5,327萬平方呎)，收購代價約為19,500,000美元(約相等於152,100,000港元)，該地擁有2.2公里長的海灘。本集團按照英屬處女群島項目的經營模式來發展巴拿馬項目，並將與實力雄厚之度假村發展商合作，共同發展及設計巴拿馬項目。該項目發展成員將會與英屬處女群島項目之成員相似及亦由其項目融資支付發展資金。

巴拿馬項目計劃包括五星級豪華酒店、以營運商命名的精品酒店及豪華獨立產權酒店、遊艇設施及遊艇村、一個18洞名師設計高爾夫球場、以營運商命名的分權物業及會所、以營運商命名的海景別墅及以營運商命名的住宅地段。待竣工後，將會提供800至1,000個不同品牌住宅單位出售。

於二零零七年十月，本集團已收購位於巴拿馬齊里基省San Felix鎮之熱溫泉。該熱溫泉已獲得「ASOTEMPA」(國際熱能醫學協會成員)認證為全世界有醫療用途的熱溫泉之一。該熱溫泉將成為巴拿馬項目設施之一。完成收購熱溫泉之後，本集團亦已跟Jack Nicklaus就巴拿馬項目簽定另外一項高爾夫球場協議。

收購巴拿馬項目之後，本集團已策劃發展藍圖及進行高爾夫球場路線之規劃、市場研究、環境研究、內部投資回報率研究，及對項目進行不同的研究和測試。

茲根據二零零八年九月十八日之公告，本集團與獨立第三者J&J(擁有出售房地產、發展、項目管理及物業管理超過十五年之經驗，現時更與四間國家級銀行合作發展其擁有之項目之公司)有關以總購買價39,000,000美元(約304,200,000港元)之一項可能買賣巴拿馬項目的交易。巴拿馬項目包括位於Boca Chica, District of San Lorenzo, Province of Chiriqui, Panama之巴拿馬土地及溫泉土地。巴拿馬項目總成本及賬面值約為21,400,000美元(約167,000,000港元)。倘其買賣巴拿馬項目成功，估計其溢利將達約137,200,000港元，即高於本集團購入巴拿馬項目之成本價82%。管理層相信出售回報達82%，將令人滿意。

(ii) 物業投資控股

本集團之投資物業主要位於香港及中國，其截至二零零八年六月三十日止年度之租金總收益為5,876,000港元。

展望

出售威能（主要業務為原設備製造營運，其曾為本集團帶來高營業額，但相對為低邊際利潤之公司）之後，本集團之流動現金及營運資金已改善（於二零零八年六月三十日，本集團之流動率為33.6倍比較去年同期（持有威能時）則只有6.6倍）。本集團將集中資源於較高利潤之業務如度假村發展及物業發展及投資。

英屬處女群島項目

雖然英屬處女群島處於受處女群島環境局質詢影響而延遲，但管理層相信完成質詢後該項目馬上開始發展及該項目將為英屬處女群島之經濟及國民生產帶來益處。

巴拿馬項目

倘出售巴拿馬項目完成，估計本集團將錄得溢利約為137,200,000港元及其為本集團帶來一筆現金39,000,000美元（約304,200,000港元）。該筆現金將作為本集團於中國及其他亞洲地區之良好時機下，投資度假村及物業項目之資金。管理層相信若該筆即時現金能投資在新項目上，將會帶給本集團另一個滿意的回報。

有見度假村及物業項目之良好發展前景，本集團將繼續與世界級知名建築師、設計師及度假村發展商組成策略聯盟，共同發展未來度假村項目，為本集團帶來良好盈利，及在亞洲地區包括香港及中國尋找其他合適的物業投資機會，為本集團未來提升收入來源。

網站營運

本集團已設立本公司網站www.applieddev.com。該網站作為加強本公司與股東溝通之電子渠道，可使股東獲得最新本公司資料及投資者資料。

流動現金及財務資料

於二零零八年六月三十日，本集團之總資產淨值及總借款淨值分別為547,200,000港元及42,800,000港元，負債資產比率為7.8%對比去年則為22.5%。此外，本集團大部份資產以港元及美元持有，故本集團並無重大外匯波動之風險。

僱員資料

於二零零八年六月三十日，本集團合共僱用21人（二零零七年：26人（不包括出售公司－威能））作全職僱員。

本集團乃按個別員工之表現制訂薪酬政策，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4,854,000港元在交易所購回7,605,000股本公司之普通股。全部購回之股份其後均已註銷。期內已註銷股份之面值共76,050港元已記入資本贖回儲備，且相關總代價4,854,000港元已自本公司保留溢利支付。購回詳情概述如下：

購回月份	回購 普通股總數	每股回購價		總代價 千港元
		已付每股 最高價 港元	已付每股 最低價 港元	
二零零七年七月	3,115,000	0.890	0.540	2,101
二零零七年八月	2,560,000	0.810	0.500	1,790
二零零七年九月	440,000	0.640	0.610	281
二零零七年十月	90,000	0.640	0.580	57
二零零七年十一月	430,000	0.550	0.455	219
二零零七年十二月	55,000	0.610	0.550	32
二零零八年一月	175,000	0.520	0.415	80
二零零八年二月	20,000	0.415	0.410	8
二零零八年三月	190,000	0.380	0.360	71
二零零八年四月	500,000	0.415	0.390	203
二零零八年五月	—	—	—	—
二零零八年六月	30,000	0.390	0.380	12
	<u>7,605,000</u>			<u>4,854</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年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。本公司於截至二零零八年六月三十日止年度，一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則。

為提高獨立性及問責性，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。

董事辭任

本公司遺憾地通知各股東，蘇洪亮先生，非官守太平紳士，已於二零零八年一月二十四日辭任。蘇先生自一九八八年十一月十四日起出任本公司非執行董事，更於二零零四年九月三十日出任獨立非執行董事。董事會對於蘇先生在過去多年來，為本公司作出的長期寶貴貢獻表示最高敬意及最深切感激。

審核委員會

審核委員會由獨立非執行董事即盧潤帶先生（審核委員會主席）、倫贊球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二零零八年六月三十日止年度財務報告）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。薪酬委員會由一執行董事（洪建生先生）及兩名獨立非執行董事即盧潤帶先生（薪酬委員會主席）及林家威先生組成。於二零零八年一月二十四日即蘇洪亮先生，非官守太平紳士辭任日，林家威先生獲委任。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」）。經向本公司所有董事作出個別查詣後，所有董事已確認彼等於本周年報告之會計期間（二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日止年度）一直遵守標準守則所載之要求標準。

匯率波動風險

本集團並無進行任何利率或外匯投機活動。本集團之外匯風險管理政策乃以相應開支配合外匯收入，倘預期有外匯風險存在，則運用適當之工具予以對沖。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行已於二零零八年五月二十日辭任本公司核數師，而馬賽會計師事務所有限公司已於二零零八年五月二十日獲委任為本公司核數師，以填補空缺。本公司於過去三年並無出現其他核數師變動。

本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項續聘馬賽會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案。

馬賽會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團之核數師馬賽會計師事務所有限公司確認於初步業績內公佈之本集團截至二零零八年六月三十日止年度綜合資產負債表、綜合收益表及其相關附註所載之數字與本集團本年度綜合財務報表（初稿）所載之數字相符。由於馬賽會計師事務所有限公司就此進行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則而進行之保證委聘，故馬賽會計師事務所有限公司並不對初步業績公佈作出任何保證。

於網站刊發資料

本業績公佈可於交易所網站<http://www.hkex.com.hk>及本公司網站<http://www.applieddev.com>覽閱。

鳴謝

謹借此機會代表董事會衷心感謝所有員工及業務夥伴所付出之辛勤努力及奉獻。

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 (董事總經理)

洪王家琪 (主席)

洪繼懋

方進平

獨立非執行董事：

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
謹啟

香港，二零零八年十月十三日

* 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。