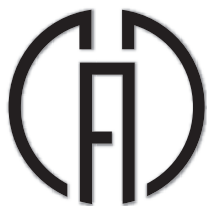


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



APPLIED DEVELOPMENT HOLDINGS 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)

截至二零一一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(合稱「本集團」)於截至二零一一年六月三十日止年度之經審核綜合業績，連同去年同期之比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	3	4,649	4,847
其他收益	3	1,036	2
其他收入	4	15,365	11,397
投資物業公平值(減少)增加淨額		(40,905)	64,452
出售附屬公司之虧損		(6,628)	—
行政費用	5	(27,776)	(23,344)
以股本為基礎支付款項		—	(5,332)
應收一間共同控制公司的承兌票據之 估算利息開支		(50,143)	—
融資成本	7	(3,400)	(462)
應佔一間共同控制公司的業績		(27,676)	308
除稅前(虧損)溢利	8	(135,478)	51,868
稅項	9	1,993	(4,295)
年度內(虧損)溢利， 應佔本公司股權持有人		(133,485)	47,573

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他全面收入			
可銷售投資公平值之收益淨額		-	93
換算出售附屬公司之匯兌差價		24	-
換算海外業務產生之兌換差價		12	-
物業重估盈餘		1,444	-
重估盈餘產生之遞延稅項		(119)	-
		<u>1,361</u>	<u>93</u>
年度其他全面收入，除稅後		<u>1,361</u>	<u>93</u>
年度全面（虧損）溢利總值， 應佔本公司股權持有人		<u>(132,124)</u>	<u>47,666</u>
每股（虧損）盈利	10		
基本		<u>(15.91)港仙</u>	<u>5.67港仙</u>
攤薄後		<u>(15.91)港仙</u>	<u>5.67港仙</u>

綜合財務狀況表

於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
投資物業	11	377,600	437,088
物業、廠房及設備		1,815	5,174
應收一間共同控制公司的應收承兌票據		121,457	–
其他資產		1,045	1,546
於一間共同控制公司權益		–	27,676
預付租賃付款 – 非流動部份		1,591	1,632
可供銷售投資		220	220
		<u>503,728</u>	<u>473,336</u>
流動資產			
以公平值變化計入損益之金融資產		29,309	–
貿易及其他應收款項	12	3,685	3,817
應收一間共同控制公司承兌票據		–	171,600
應收董事款項		–	146
應收一間共同控制公司之款項		16,388	16,383
預付租賃付款 – 流動部份		40	40
銀行結存及現金		28,516	2,403
		<u>77,938</u>	<u>194,389</u>
流動負債			
銀行透支		204	–
其他應付款項		5,188	3,347
應付稅項		–	26
應欠董事款項		–	15,317
已抵押銀行借貸		79,156	57,000
融資租約承擔		–	21
		<u>84,548</u>	<u>75,711</u>
流動（負債）資產淨值		<u>(6,610)</u>	<u>118,678</u>
總資產減流動負債		<u>497,118</u>	<u>592,014</u>

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資本及儲備		
股本	8,383	8,389
股份溢價及儲備金	<u>450,974</u>	<u>579,356</u>
權益總額	<u>459,357</u>	<u>587,745</u>
非流動負債		
可換股票據	37,510	—
遞延稅項負債	<u>251</u>	<u>4,269</u>
	<u>37,761</u>	<u>4,269</u>
	<u>497,118</u>	<u>592,014</u>

附註：

1. 編製基準

本綜合財務報表乃根據歷史成本基準計算，惟投資物業及若干金融工具按適當的公平值計量除外。

本綜合財務報告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. 新訂及經修訂的香港財務報告準則的採用

本綜合財務報表乃按照與採用於二零一零年的綜合財務報告一致的會計政策而編製。惟採用以下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。本集團所採用的主要會計政策總結如下。

新訂／經修訂的香港財務報告準則的採用

香港財務報告準則第3號（經修訂）：業務合併／香港財務報告準則（二零零九年）之改進連同香港財務報告準則第3號（經修訂）的修訂本

該項經修訂準則引進多項主要變動，包括下列各項：

- 收購相關交易成本（股份及債務發行成本除外）將於產生時入賬為開支；
- 於被收購方之現有權益於擁有權權益日後出現變動時須按公平值重新計量，而所產生之盈虧計入損益；
- 於被收購方之非控股權益將按公平值或其於被收購方之可識別資產及負債之權益比例計量；
- 或然代價將按收購當日之公平值入賬；及
- 商譽按收購方於被收購方之權益在收購當日之公平值與任何非控股權益金額之總額，超出所收購可識別資產於收購當日之公平值減去因收購而須承擔之負債後之金額計量。

隨後之公平價值或然代價之會計變化不合作為測量週期的調整取決於其或然代價是如何分類。或然代價歸類為權益，則於報告日期，其隨後結算於權益內處理。或然代價被歸類為資產或負債，按照香港會計準則第39號或第37號，在報告日期後重新計量，與相應的收益或虧損計入當期損益（如適用）。

香港財務報告準則（二零零九年）之改進載有多項修訂，釐清計量於業務合併時收購無形資產之公平值之方法，並允許倘無形資產之可用經濟年期相近，則可將該等無形資產合併作一項單一資產計算。

按照香港財務報告準則第3號（經修訂）之相關過渡條文，本集團已對收購日期為二零一零年七月一日或之後之業務合併應用該等新政策。該等會計政策變動對本年度內之綜合財務報表並無任何重大影響。

香港會計準則第27號（經修訂）：*綜合及獨立財務報表*

該項經修訂準則規定一家附屬公司在其控制權仍屬集團所有時，其擁有權權益之變動會確認為股權交易。該準則亦規定倘集團失去附屬公司之控制權，則所保留於前附屬公司之任何權益將按公平值重新計量，所產生之盈虧則計入損益。

該項經修訂準則還規定，即使會導致非控股權益有虧損結餘，全面收入總額須分配予本公司權益持有人及非控股權益。此項經修訂準則影響本集團非控股權益應佔全面收入總額的會計政策。該等會計政策變動時本年度內之綜合財務報表並無任何重大影響。

香港－詮釋第5號：*財務報表之呈列－借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類*

該詮釋決定，倘定期貸款（即須於指定日期償還或須於指定期間（通常超過一年）分期償還之貸款）之條款中有當要求時還款之條款（即給予貸款人凌駕一切的權利，可自行酌情要求償還而不給予通知或通知期少於12個月的條款），則借款人須在財務狀況報表中將該貸款歸類為流動負債。同樣，根據香港財務報告準則第7號：*金融工具：披露*須予披露的合約到期分析中，根據有關定期貸款須償還的金額須列入最早還款期間內。而採用本解釋造成了於本年度的長期銀行貸款的由非流動負債和重新分類到流動負債，及對相應的有關披露的必要修改，但尚未導致本集團於前一年把長期貸款重新分類。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第17號：*向擁有人分派非現金資產*

該詮釋要求當一個實體分派除現金以外之股息予其股東，該股息需以該用作分派之資產之公允值計算，而當該實體清付該應付股息，該股息之金額與該用作分派之資產之帳面值之差額會於利潤中確認。採用該等修訂對本年度之綜合財務報表並無任何重大影響。

香港財務報告準則第2號修訂：*集團以現金結算以股份為基礎之交易*

該修訂建立於香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號：香港財務報告準則第2號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號：香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易。除此之外，該修訂提供進一步有關集團個體之間以股份為基礎之付款之會計指引。其闡述該個體收取貨品或服務應只會確認該交易為以股權結算之股份為基礎之情況如下：

- 該授予的報酬是其股本工具；或
- 其沒有義務結算該交易

在所有其他情況下，該個體應確認該交易為－以現金結算以股份為基礎之付款，該等修訂對本集團並無任何重大影響。

香港會計準則第17號(修訂本)：香港財務報告準則(二零零九年)之改進所載土地及樓宇租賃分類

該修訂本刪除了有關土地租約分類的具體指引，從而消除與租賃分類一般指引的不一致性。因此，租賃土地應根據香港會計準則第17號的一般原則分類為融資或經營租賃。若於租賃開始時存在必要的資料，該修訂本在追溯應用至現有租賃。否則，應於採用該等修訂日重新評估土地租賃。集團沒有符合資格分類為融資租賃之租賃土地，因此，沒有預付租賃款項已重新分類至物業，廠房及設備或投資物業。

二零零九年香港財務報告準則之改進

二零零九年香港財務報告準則之改進包含若干對於會計標準的改進旨在消除於標準內的不一致及澄清其措辭。

- 香港會計準則第1號(修訂本)：*流動／非流動可換股票據的分類*
該修訂澄清了有關責任的條款致使，於任何時間，在交易方選擇以股本工具結算時不影響其分類。
- 香港會計準則第7號：*於未確認資產支出的分類*
該修正案規定，只有在已確認資產的支出可以被歸類為投資活動的現金流。
- 香港財務報告準則第5號之修訂：*非流動資產(或出售組別)分類為持作出售或終止經營之業務的披露*
該修訂澄清，非流動資產或出售組別分類為持作出售或終止經營業務的有關披露規定，只有該些載於香港財務報告準則第5號。其他香港財務報告準則的披露規定僅適用於該特別需要的非流動資產或已終止經營業務。
- 香港會計準則第36號：*會計商譽減值測試之單位*
該修訂本澄清了減值測試目的，商譽應變分配到的最大現金產出單位(或單元組)為香港財務報告準則8「經營分部」定義的經營分部(即在總匯類似經濟特質的經營分部之前)。

採用該改進對本集團並沒有重大的影響。

二零一零年香港財務報告準則之改進

二零一零年香港財務報告準則的改進包括改進從本年度起生效是有關於本集團下列的標準。

- 修訂香港財務報告準則第3號(經修訂)：*不可替換及自願替換以股份為基礎之付款*該修訂澄清香港財務報告準則第3號(經修訂)中應用指引適用於所有未到期的以股份為基礎之付款，形成部分業務組合，無論是收購方必須替換該款項。
- 香港會計準則第27號(經修訂)：*由香港會計準則第27號(修訂)而產生之過渡安排*該修訂澄清，相應修訂香港會計準則第21號，香港會計準則第28號及香港會計準則第31有關損失的顯著影響或共同控制的投資應會預期使用。

採用該改進對本集團並沒有重大的影響。

3. 營業額及收益

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額		
總投資物業租金收入	<u>4,649</u>	<u>4,847</u>
其他收益		
利息收入		
— 公平值變化計入損益之金融資產	1,013	—
— 其他	<u>23</u>	<u>2</u>
	<u>1,036</u>	<u>2</u>
總收入	<u><u>5,685</u></u>	<u><u>4,849</u></u>

4. 其他收入

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
可供銷售投資的股息收入	12	3
於二零零六年出售淡水項目權益之附加代價 (附註(a))	—	8,976
出售一古董之收益	14,843	2,196
出售公平值變化計入損益之金融資產之收益	374	—
雜項收入	<u>136</u>	<u>222</u>
	<u><u>15,365</u></u>	<u><u>11,397</u></u>

附註(a)：

於二零零六年六月二十七日，本集團出售其擁有附屬公司惠陽縣淡水新陽城建設有限公司(「淡水」)的60%股份，代價為61,956,000港元。定金28,302,000港元及餘下代價之餘額已分別於二零零五年六月三十日止年度及二零零七年六月三十日止年度收取。於二零一零年六月三十日止年度，本集團收取有關出售淡水之權益附加代價約為8,976,000港元(二零零九年：無)。董事認為本集團不需要為收取有關該附加代價承擔義務或條件。

5. 行政費用

於二零一一年六月三十日止年度，行政費用已計入由前董事王家琪女士（「王女士」）對本集團的進行訴訟引致之有關費用為超過10,000,000港元（二零一零年：310,000港元）。

6. 分部信息

業務分部

管理層是基於定期由主要經營決策者復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。董事認為度假村發展，物業投資及投資控股乃本集團主要經營分類。本集團之度假村發展分部包括多用途度假村社區以及獨立產權酒店、住宅單位及俱樂部會藉。仍在興建中的度假村發展分部並沒有賺取收入。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住宅及商用物業。投資控股分部主要包括控股及貿易投資及其他資產。經營分部並無被匯總合計。

截至二零一一年六月三十日止年度之分部收入及業績列報如下：

	度假村發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	總計 千港元
營業額	-	4,649	-	4,649
其他收益及收入	-	138	16,261	16,399
	<u>-</u>	<u>4,787</u>	<u>16,261</u>	<u>21,048</u>
業績				
分部業績	<u>(53,396)</u>	<u>14,518</u>	<u>1,017</u>	<u>(37,861)</u>
未分配公司收入				2
未分配公司費用				(9,772)
融資成本				(3,400)
出售附屬公司之虧損		(6,628)		(6,628)
應收一間共同控制公司的 承兌票據之估算利息開支	(50,143)			(50,143)
應佔一間共同控制公司的業績	(27,676)			<u>(27,676)</u>
除稅前虧損				(135,478)
稅項				<u>1,993</u>
年度虧損				<u><u>(133,485)</u></u>

於二零一一年六月三十日之分部資產及負債及截至二零一一年六月三十日止年度之其他分部信息列報如下：

	度假村發展 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	<u>271,867</u>	<u>245,442</u>	<u>37,046</u>	<u>554,355</u>	<u>27,311</u>	<u>581,666</u>
負債	<u>1,287</u>	<u>796</u>	<u>39,906</u>	<u>41,989</u>	<u>80,320</u>	<u>122,309</u>
其他分部資料：						
新增物業、廠房及設備	-	26	305	331	19	350
新增投資物業	1,805	-	-	1,805	-	1,805
投資物業公平值之改變	53,005	(12,100)	-	40,905	-	40,905
物業、廠房及設備之折舊	-	442	426	868	282	1,150
出售其他資產之收益	-	-	14,843	14,843	-	14,843
解除預付租賃付款	-	41	-	41	-	41

截至二零一零年六月三十日止年度之分部收入及業績信息列報如下：

	度假村發展 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
營業額	-	4,847	4,847
其他收益及收入	-	9,182	9,182
	<u>-</u>	<u>14,029</u>	<u>14,029</u>
業績			
分部業績	<u>16,554</u>	<u>55,906</u>	72,460
未分配公司收入			2,217
未分配公司費用			(22,655)
融資成本			(462)
應佔一間共同控制公司的業績	308		308
除稅前溢利			51,868
稅項			(4,295)
年度溢利			<u>47,573</u>

於二零一零年六月三十日之分部資產及負債及截至二零一零年六月三十日止年度之其他分部信息列報如下：

	度假村發展 千港元	物業投資 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資產	384,154	254,501	638,655	29,070	667,725
負債	2,885	4,717	7,602	72,378	79,980
其他分部資料：					
新增物業、廠房及設備	-	102	102	104	206
新增投資物業	2,525	-	2,525	-	2,525
物業、廠房及設備之折舊	-	1,055	1,055	604	1,659
解除預付租賃付款	-	40	40	-	40

於兩個年度內沒有收入由分部間交易所產生。上述報告之物業投資分部之收入乃反映源自外部顧客之租金收入。分部業績反映在未分攤中央行政管理費用，應佔一間共同控制公司的業績，融資成本，除了在計算及所得稅支出之前。分部資產及負債反映報告分部之所有資產及負債，除非於綜合賬中已抵銷。

地區信息

本集團之經營地區主要位於加拿大、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。

下列提供按地區市場劃分本集團源自外部顧客收益之分析：

	按地區市場劃分 之營業額	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港	1,147	122
加拿大	378	17
中國	3,124	4,708
	4,649	4,847

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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港	231,708	222,686
英屬處女群島	-	27,676
加拿大	5,600	2,556
巴拿馬	133,600	184,800
中國	11,143	35,398
	<u>382,051</u>	<u>473,116</u>

上述非流動資產並不包括財務工具。本集團並沒有遞延稅項資產，離職後的福利資產及由保險合同產生之權益。

主要顧客信息

於相應年度物業投資分部之收益佔集團總銷售逾10%之外部顧客收益如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
顧客甲	1,279	1,756
顧客乙	不適用	442
顧客丙	不適用	500
	<u>1,279</u>	<u>2,700</u>

7. 融資成本

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
可換股票據之利息	2,677	-
銀行貸款之利息		
— 須於五年內全數償還	-	452
— 須於五年後全數償還	722	-
融資租約承擔的融資費用	1	10
	<u>3,400</u>	<u>462</u>

分析顯示按照載於貸款協議中約定如期還款日期的銀行借貸利息開支，當中已包含了當要求時還款之條款。截至二零一一年及二零一零年六月三十日，銀行借貸中包含了當要求時還款之條款的利息開支分別為722,000港元及零港元。

8. 除稅前（虧損）溢利

除稅前（虧損）溢利已扣除下列各項：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
員工成本，包括董事酬金：		
薪金及其他福利	8,541	13,155
以股份為基礎付款	—	5,332
退休福利計劃供款	99	109
總員工成本	8,640	18,596
核數師酬金：		
本年度	500	450
過往年度撥備不足	43	20
物業，廠房及設備的折舊	1,150	1,659
有關產生租金收益之投資物業的直接營運支出	1,776	1,790
有關沒有產生租金收益之投資物業的直接營運支出	8	881
捐贈	—	824
應收賬款及其他應收款項的減值損失	—	196
法律及專業費用計入管理費用	9,125	1,300
公平值變化計入損益之金融資產之變動	1,341	—
樓宇的經營租約支出	2,720	3,101
解除預付租賃款項	41	40
撇銷物業，廠房及設備	3	—

9. 稅項

這兩年度本集團並沒有香港利得稅的撥備是由於本集團並無任何由香港所產生的應課稅利潤。

在中國及海外司法區域產生的稅項，如適合，按照有關司法區域的現行法例，詮釋及實務的稅率計算。

稅項（抵免）費用包括：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期稅項		
香港利得稅		
本年度	—	—
過往年度撥備不足	—	26
	—	26
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	(1,993)	4,269
	(1,993)	4,269
本年度稅務（抵免）費用總額	(1,993)	4,295

稅項直接確認於全面收益表

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
將物業轉接至投資物業產生有關重估盈餘之遞延稅項	<u>119</u>	<u>-</u>

10. 每股（虧損）盈利

計算本公司權益持有人應佔每股基本（虧損）盈利如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
計算每股基本（虧損）盈利所採用之（虧損）盈利	<u>(133,485)</u>	<u>47,573</u>
	二零一一年 股份數目	二零一零年 股份數目
計算每股基本（虧損）盈利所採用之加權平均股份數目	<u>838,874,168</u>	<u>838,888,826</u>

每股攤薄（虧損）盈利與每股基本（虧損）盈利相同，因為於兩個年度授予之供購股權之行使價均高於股份之平均市價。

11. 投資物業

本集團持有之投資物業之賬面值包括：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於香港持有：		
長期租約	230,000	220,000
於香港以外地方持有：		
中期租約	14,000	32,288
永久業權	<u>133,600</u>	<u>184,800</u>
	<u>377,600</u>	<u>437,088</u>

12. 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。本集團之貿易應收款項為零港元(二零一零年：73,000港元)之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
90天內	<u>-</u>	<u>73</u>

13. 待決訴訟

於二零一一年一月和二月期間，王家琪(「王女士」)，於二零一一年一月十四日退任本公司之一非執行董事後，展開其法律行動，將本公司及本公司之附屬公司加入其與洪建生(「洪先生」)之婚姻訴訟之關連人士，洪先生已於二零一一年四月六日辭任本公司之董事總經理之職。

在二零一一年七月七日，王女士亦向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)入稟其向本公司及本公司之附屬公司要求及聲稱本公司之附屬公司持有之某些投資物業是以信託形式代王女士持有及有關損失索償(合稱「要求」)。根據本集團之律師之意見，該要求未能被計算出要求價值(其中包括該某些投資物之估價及相關損失索償)。唯將被高等法院裁決(如有)。

在二零一一年八月五日，本公司及本公司之附屬公司已向王女士提出反申索及抗辯，要求取回該些投資物業之使用權及使用費(因王女士之佔用)(「反申索償」)。

要求和反申索償按照法庭命令已合併並定於二零一一年十月聆訊。

董事已徵詢本公司的律師的法律意見，並認為本集團有適當和有效抗辯王女士的訴訟要求，因此董事認為是沒有因王女士之要求作撥備。

股息

董事不建議派發截至二零一一年六月三十日止年度之任何股息（二零一零年：無）。

股東週年大會

本公司二零一一年度股東週年大會將於二零一一年十二月十二日（星期一）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

本公司將於二零一一年十二月七日（星期三）至二零一一年十二月十二日（星期一）（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二零一一年十二月十二日（星期一）舉行之股東週年大會，各股東必須將所有過戶文件於二零一一年十二月六日（星期二）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

受到美國及歐州之不明朗之經濟環境影響，本公司錄得截至二零一一年六月三十日止之虧損為133,500,000港元，比較二零一零年六月三十日為溢利47,600,000港元。其錄得133,500,000港元之虧損的主要為本集團之位於巴拿巴之投資物業之重估減值51,200,000港元（非現金性項目）及施勳物業之重估增值相比二零一零年六月三十日減少，以及對英屬處女群島項目（如以下所指）之總虧損為77,800,000港元，其中包括對英屬處女群島項目之股本投資虧損27,700,000港元（非現金項目）及因應收Quorum發予本集團之承兌票據未能於近期兌現所引致之成本利息開支為50,100,000港元。該成本利息開支是因該承兌票據因無利息，未能於短期內兌現以及其以攤薄成本法之其實際利息計算之利息成本開支。於損益賬計入。雖然如此，我們對來年全球及本港之物業市場表現均保持樂觀。

於二零一零年十一月中，在佳士得香港有限公司之拍賣中，本集團因出售三件投資資產而錄得淨溢利為14,800,000港元。

於二零一一年三月以總購價人民幣15,000,000元（約17,500,000港元）出售AEL（本集團之全資附屬公司）之全部股份（其詳情已刊載於公司之二零一零年十二月十四日之公告及本公司之二零一一年一月十一日之通函中）完成後，本集團錄得出售虧損約6,600,000港元。但本公司相信該出交易（已於本公司之二零一零年十二月十四日之公告及本二零一一年一月十一日之通函詳述）是以本公司及股東之利益作出。

於截至二零一一年六月三十日止，本公司因就前董事，王家琪女士（「王女士」）由其被轉職至非執行董事後，所引起之法律訴訟（「訴訟行動」）已產生重大之行政及法律費用為超過10,000,000港元。本公司董事認為本集團均有合理及有效之反駁理據反駁王女士之要求；故因此亦沒有因其要求作賬目撥備。本公司董事亦將繼續以保證本公司及股東之利益為先。本公司亦將繼續就該訴訟行動之最新發展告於本公司之股東。

於二零一一年五月（即於二零一一年五月十九日之公告中所披露），本公司收到InterIsle Holdings Ltd.（「InterIsle」）（本公司於英屬處女群島之Beef Island, Tortola，（該物業）之項目（「英屬處女群島項目」）之合作伙伴）之售函及連同該物業之於二零一一年三月二十一日之由CB Richard Ellis 進行之物業估值報告。InterIsle根據該合作伙伴協議（其相關人仕為InterIsle, Applied Toys等）之InterIsle承擔於二零一一年四月九日前未能履行其最後一期「延期購買價」10,500,000美元之付款（「還期購買價」）及InterIsle所持有之Quorum Island (BVI) Limited（「Quorum」）之權益已決定被減少由50%至20%以下（於相方同意下）（「攤薄InterIsle股權」）。本公司將向本公司之股東公告有關攤薄InterIsle股權之進展。隨着收到InterIsle信函，於二零一一年八月十六日，Quorum亦欣然收到英屬處女群島之上訴法院之判令指Hans Creek（位於該物業上）為非保護區，及致使英屬處女群島之政府長及首長於二零零七年一月給予Quorum之本集團英屬處女群島之發展計劃是非不合法。結果，政府首長（政府首長）所發予之英屬處女群島發展項目批准為仍然生效（「重置政府首長批准」），本公司之董事相信重置政府首長批准將會對Quorum在發展英屬處女群島項目上之融資有正面幫助（視符當時之地產市場及經濟環境而定）。

我們亦相信本集團旗下之投資物業及海外項目將為本集團帶來滿意之回報。

業績

截至二零一一年六月三十日止年度，本集團之綜合虧損約為133,500,000港元，與去年綜合溢利為47,600,000港元比較。該虧損之主要原因乃於二零一零年六月三十日本財政年度止本集團所持之巴拿馬投資物業重估減值51,200,000港元（非現金性項目）及施勳物業之重估增值相比二零一零年六月三十日減少，以及對英屬處女群島項目（如以下指）錄得77,800,000港元的總虧損，其中包括對英屬處女群島項目之股本投資虧損27,700,000港元（非現金項目）及因應收Quorum發予本集團之承兌票據未能於近期兌現所引致之成本利息開支為50,100,000港元。免息承兌票據，按攤銷成本，採用實際利率法所計出的估算利息開支計入當期損益，而該承兌票據預計不會於短期內解除。

資產抵押

於本報告之最後期間，本集團就取授予本集團之一附屬公司之銀行融資之詳情如下：

- (a) 抵押之投資物業之賬面值為230,000,000港元（二零一零年：220,000,000港元）；
- (b) 本集團因該抵押之投資物業賺取之所有收入均被抵押。於本年內，該投資物業租金收入金額為1,146,677港元（二零一零年：121,975港元）；
- (c) 該投資物業之保險受益款項，於本報告之最後期間，為9,350,000港元（二零一零年：8,500,000港元）；及
- (d) 本公司之以無條件及不能反對之公司保證該融資予本公司之附屬公司。

業務回顧

(i) 度假村及物業發展

英屬處女群島項目

本集團於二零零六年八月與InterIsle Holdings Ltd.（「InterIsle」）簽訂一份建立一合營企業協議（「協議」）共同發展一塊面積約660英畝（約267公頃或2,875萬平方呎）土地之英屬處女群島項目。於二零一一年五月中，本公司收到InterIsle之信函及由CB Richard Ellis於二零一一年三月二十一日對該物業進行之估值報告，InterIsle根據該協議中之最後之進還購買價付款之承擔未能履行及InterIsle之持有Quorum股權決定將因此被攤薄。本公司將向股東公告有關攤薄InterIsle股權之進展。隨着收到InterIsle信函，於二零一一年八月十六日，Quorum亦所然收到英屬處女群島之（上訴法院）上訴法院之判令指Hans Creek（位於該物業上）為非保護區，及致使英屬處女群島政府長及首長於二零零七年一月給予Quorum之本集團英屬處女島之發展計劃是非不合法。結果，政府首長所發予之英屬處女群島發展項目批准為仍然生效（「重置政府首長批准」）。本公司之董事相信重置政府首長批准將會對Quorum在發展英屬處女群島項目上之融資有正面幫助（視符當時之地產市場及經濟環境而定）。

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，其中包括可容納超過80呎之15艘大型遊艇的設施；一個高爾夫球場及多至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

巴拿馬項目包括兩塊土地(i)名位Playa Grande位於巴拿馬Boca Chica, San Lorenzo區，Chiriqui省之面積約494公頃（約1,223英畝或5,327萬平方呎）之土地（該「巴拿馬土地」）及(ii)位於巴拿馬Borough San Felix，Chiriqui省之面積約9公頃（約22.3英畝或970,000平方呎）之熱溫泉土地（「溫泉物業」）。該巴拿馬項目為本集團全資擁有，本集團於二零零七年中旬購入巴拿馬項目之後，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。

巴拿馬項目計劃包括豪華酒店、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2,000個不同品牌住宅單位出售。

管理層近期已就巴拿馬分區之藍圖遞交到巴拿馬相關部門而與專業人員及建築師展開工作。本集團會套用發展英屬處女群島項目的商業模式，夥同度假村發展產業方面之知名專家一同發展巴拿馬項目。或如有合適潛在買家有吸引力的出價，董事局或會考慮出售巴拿馬土地及／或溫泉土地。

(ii) 物業及投資控股

於二零一一年三月本集團完成出售全部AEL之股權（其持有之投資物業及詳情已於二零一零年十二月十四日之本公告及於二零一一年一月十一日之本通函）後，本集團之餘下之收租投資物業主要位於香港、中國及加拿大，於截至二零一一年六月三十日止年度租金繼續為本集團帶來貢獻。

(iii) 投資控股

本年度內，本集團出售三投資持有資產，並獲利出售淨利益14,800,000港元。本集團亦將可能因本集團之盈餘資金作有好之回報之有潛力之投資，資產投資及財務產品等。

(iv) 融資事項

於二零一零年十二月十日，本公司已發行以年息8%三年期之可換股票據（其本金額為41,760,000港元）。可換股票據持有者可以行使價每股0.24港元（可供調整）換購成股票。本公司亦有權於二零一一年十二月九日後贖回全部或部份以定額本金計算之可換股票據。請參考於適當時候即將發予所有股東的二零一一年年報而獲得更多細節。

展望

儘管環球經濟之不明朗因素可能持續影響本集團之海外發展項目－英屬處女群島及巴拿馬項目，本管理層相信本集團於香港及巴拿馬之投資物業，與及英屬處女群島之發展項目將來會為本集團帶來滿意之回報。

有見度假村及物業項目之良好發展前景，本集團將繼續與高質素建築師、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，及在亞洲地區尋找其他合適的物業投資機會。

澄清本公司以往會議之投票表決結果

本公司謹此澄清表決結果(i)於二零零六年六月七日之股東特別大會（「2006股東特別大會」）及(ii)於二零零九年十一月二十四日之股東週年大會（「2009股東週年大會」）如下：

(i) 於二零零六年股東特別大會之表決結果（這是於二零零六年六月八日公佈於中國日報及香港經濟日報）已修訂如下：

普通決議案	股份數目（概百分比）		總投票數目
	贊成	反對	
確認及批准向洪建生先生授出購股權以認購佔本公司已發行股本5%之股份，以及截於本公司之通函內之購股權條款	38,320,294 (99.75%)	94,300 (0.25%)	38,414,594

(ii) 於二零零九年股東週年大會內第4條決議案之表決結果（這是於二零零九年十一月二十四日公佈於香港交易所及本公司之網站）已修訂如下：

普通決議案		投票票數（概百分比）	
		贊成	反對
4	確認及批准向以下承授人授出購股權：		
a	洪建生先生（22,700,000股）購股權及其相關事項	599,011 (71.45%)	239,400 (28.55%)
b	洪王家琪女士（13,330,000股）購股權及其相關事項	599,011 (71.45%)	239,400 (28.55%)
c	洪繼懋先生（8,400,000股）購股權及其相關事項	599,011 (71.45%)	239,400 (28.55%)

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。

流動現金及融資

於二零一一年六月三十日，本集團之總資產淨值及借款淨值分別為459,400,000港元及116,700,000港元，負債資產比率為25.4%對比去年則為9.7%。於二零一一年六月三十日，本集團之流動資產值及流動負債（不計入銀行一年以外償還之貸款）分別為77,900,000港元及8,800,000港元，即流動比率為8.9倍。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

於二零一一年六月三十日，本集團合共僱用8人（二零一零年：16人）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

於年內，公司於香港聯合交易所有限公司（「交易所」）購回合共580,000股（二零一零年：34,329,000股*）本身股份。詳情如下：

購回月份	已購回之 普通股股份 數目	每股回購價		已付總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一一年六月	<u>580,000</u>	0.199	0.184	<u>109,565</u>

* 於二零一零年二月十二日，本公司註銷了由全資附屬公司－實力投資發展有限公司持有本公司之34,329,000股股份（該「註銷」）及其在該註銷後的已發行股本將會被降至為838,888,826股。

所有於年內購回之股份已被註銷，本公司之已發行股本亦已按購回股份之面值相應減少。就該等股份支付之溢價已自股份溢價賬扣除，而相等於被註銷股份面值之金額則由本公司之保留溢利轉撥至股本贖回儲備。

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。本公司於截至二零一一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。

於本年度期間，洪建生先生（「洪先生」）於二零一一年四月六日辭任本公司之董事事務及其執行董事經理之職務。本公司尚未聘請新之董事以補其空缺。儘管如此，洪先生於辭任後，承諾以短期合約於二零一一年四月八日起至二零一一年十月十日止，受聘為本集團之海外投資項目總裁。於短期合約到期日之前，董事會將繼續與洪先生商討有關與本集團續約事宜。

獨立審計師報告之抽閱

本審計計表示其沒有不保留意見，唯因以下重大之事項，審計師須提出被注視之不明朗事項：

「我們務請注視本公告之附註13有關之不明朗事項－本集團之一位前任董事向法院進行法律行動及要求有關因其聲稱本集團之旗下附屬公司所持之某些部份投資物業以托管形式代該前任董事持有。本董事們已獲得了律師之法律意見及相信本集團有適當及有力之反駁該前任董事之要求理據。故此，本綜合財務報表並不因該要求作撥備。我們亦認為該恰當無誤之披露，而持無保留意見。

再者，我們務請注視本財務狀況內之有關採用繼續經營之根據作綜合財務報表。於本報告之最後期間，本集團之淨負債6,610,000港元（已計入可於十九年攤還之全數銀行貸款79,200,000港元）。其存在之繼續經營要依賴本集團之未來利潤營運及銀行之融資。本綜合財務報告沒有因未能作未來利潤營運而作調整。故我們認為該恰當無誤之披露而持無保留意見。」

審核委員會

審核委員會由獨立非執行董事，即倫贊球先生（審核委員會主席）、林家威先生及蘇汝佳先生組成。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二零一一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（洪繼懋先生於二零一一年四月六月獲委任及代替洪建生於二零一一年四月六日辭任）及兩名獨立非執行董事即倫贊球先生（薪酬委員會主席）及林家威先生組成。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」）。經向本公司所有董事作出個別查詣後，所有董事已確認彼等於二零一一年六月三十日年度報告之會計期間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

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

瑪澤會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團之核數師瑪澤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二零一一年六月三十日止年度綜合財務狀況表、綜合全面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。

由於瑪澤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，故瑪澤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：

洪繼懋 (主席)

獨立非執行董事：

倫贊球

林家威

蘇汝佳

承董事會命
實力建業集團有限公司
主席
洪繼懋
謹啟

香港，二零一一年九月六日

* 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。