

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)

截至二零一四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」)於截至二零一四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

截至二零一四年六月三十日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	3	279	—
其他收益	3	—	9
其他收入	4	813	487
其他營運收入(支出)淨額	7	864	(2,066)
投資物業公平值(減少)增加淨額		(32,127)	18,103
行政費用		(38,013)	(25,211)
應收一間合營企業承兌票據之 (減值虧損)利息收入	12	(22,857)	11,926
融資成本	6	(3,708)	(6,668)
應佔一間合營企業的業績		—	—
除稅前虧損	7	(94,749)	(3,420)
稅項	8	(1,319)	1,146

綜合全面收益表(續)

截至二零一四年六月三十日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年度虧損，本公司股權持有人應佔		(96,068)	(2,274)
其他全面虧損			
會或可能會在其後重新分類至損益之項目：			
— 可供銷售投資之公平值變化		59	58
— 有關出售可供銷售投資之重新分類調整		(109)	—
— 換算海外業務之匯兌差價		—	(373)
年度其他全面虧損，除稅後		(50)	(315)
年度全面虧損總額，本公司股權持有人應佔		(96,118)	(2,589)
每股虧損			(經調整)
基本	9	(7.26) 港仙	(0.21) 港仙
攤薄		(7.26) 港仙	(0.21) 港仙

綜合財務狀況報表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
投資物業	10	326,000	373,587
物業、廠房及設備		4,765	4,530
應收一間合營企業承兌票據	12	121,457	144,314
其他資產		312	1,973
於一間合營企業之權益		—	—
預付租賃款項 — 非流動部份		1,471	1,511
可供銷售投資		179	278
		<u>454,184</u>	<u>526,193</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	11	10,430	26,179
應收一間合營企業之款項		16,763	16,763
預付租賃款項 — 流動部份		40	40
銀行結存及現金		10,764	18,098
		<u>37,997</u>	<u>61,080</u>
分類為待出售的非流動資產		<u>17,569</u>	—
		<u>55,566</u>	<u>61,080</u>
流動負債			
其他應付款項		4,682	19,385
帶息銀行借貸		98,777	78,311
融資租約承擔		595	1,162
可換股票據	13	—	40,906
		<u>104,054</u>	<u>139,764</u>
分類為待出售的非流動資產之相關負債		<u>16,956</u>	—
		<u>121,010</u>	<u>139,764</u>
流動負債淨值		<u>(65,444)</u>	<u>(78,684)</u>
總資產減流動負債		<u>388,740</u>	<u>447,509</u>
資本及儲備			
股本		11,598	8,378
股份溢價及儲備金		377,142	411,578
權益總額		<u>388,740</u>	<u>419,956</u>
非流動負債			
融資租約承擔		—	595
可換股票據	13	—	22,745
遞延稅項負債		—	4,213
		—	<u>27,553</u>
		<u>388,740</u>	<u>447,509</u>

附註：

1. 編製基準

除投資物業及若干財務工具按適當的公平值計量外，本綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

本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」），其為包括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。本綜合財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司（「交易所」）《證券上市規則》（「上市規則」）的適用披露規定。

2. 新訂／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二零一三年的綜合財務報表一致的會計政策而編製，惟採用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如下：

香港財務報告準則第10號：綜合財務報表

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號中有關編製綜合財務報表之規定以及香港（常務詮釋委員會）詮釋第12號，引入一套單一控制模式，以透過集中考慮實體是否對被投資方擁有權力、參與被投資方業務而取得可變回報之風險或權利，以及利用其權力影響該等回報金額之能力，以決定應否將被投資方綜合入賬。

本集團根據香港財務報告準則第10號之過渡條文重新評估投資者初次申請控制權之結論。採納是項準則不會改變當日本集團就參與其他實體所達致任何有關控制權之結論。

香港財務報告準則第11號：合營安排

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號及香港（常務詮釋委員會）詮釋第13號，將合營安排分為合營業務及合營企業。該類別須審視基於有關安排下權利及責任之結構、法律形式、合約條款以及其他事實及情況以釐定。

合營業務指其投資者有權獲得與安排有關的資產和債務。合營業務者確認其享有的資產、負債、收入和開支的份額。在合營企業中，合營經營者取得安排下淨資產的權利。倘合營安排被歸類為合營業務，須逐項確認，惟以合營業務者於共同經營業務所佔權益為限。被歸類為合營企業，須按權益法於本集團之綜合財務報表入賬。比例合併法已不再適用。

本集團根據香港財務報告準則第11號重新評估其合營安排，已將該投資由共同控制實體重新分類為合營企業。投資仍按權益法於本集團之綜合財務報表入賬。因此，該重新分類不會對確認款項產生任何重大影響。

香港財務報告準則第12號：披露於其他實體之權益

香港財務報告準則第12號將有關實體於附屬公司、合營安排、聯營公司以及非綜合入賬結構實體之權益之所有披露規定融入於單一準則。香港財務報告準則第12號規定之披露範圍一般較個別準則先前所規定者更為廣泛。

香港財務報告準則第13號：公平值計量

此新準則為當需要計量或香港財務報告準則允許下提高有關公平值計量及披露提供單一來源指引之一致性。公平值界定為在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。

根據香港財務報告準則之過渡條文，該準則已根據未來適用法應用。除額外披露外，應用新準則並無對綜合財務報表已確認之金額構成任何重大影響。

3. 營業額及收益

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額		
由投資物業收取總租金收入	279	—
其他收益		
銀行利息收入	—	9
總收入	279	9

4. 其他收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
股息收入	—	19
出售按公平值變化計入損益之財務資產之收益	—	468
出售其他資產之收益	519	—
出售可供銷售投資之收益	170	—
匯兌收益淨額	28	—
雜項收入	96	—
	813	487

5. 分部信息

管理層是基於由主要經營決策者(均為董事)定期複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。董事認為度假村及物業發展、物業投資及投資控股乃本集團主要經營分類。本集團之度假村及物業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。投資控股分部包括持有及買賣投資及其他資產。經營分部並無被匯總合計。

截至二零一四年六月三十日止年度之分部收入及業績列報如下：

	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
營業額	—	279	—	279
其他收益及收入	—	—	689	689
	<u>—</u>	<u>279</u>	<u>689</u>	<u>968</u>
業績				
分類業績	<u>(24,481)</u>	<u>(11,015)</u>	<u>(384)</u>	<u>(35,880)</u>
未分配公司收入				124
未分配公司費用				(32,428)
融資成本				(3,708)
應收一間合營企業承兌票據 之減值虧損	(22,857)			(22,857)
除稅前虧損				(94,749)
稅項				(1,319)
年度虧損				<u>(96,068)</u>

於二零一四年六月三十日之分部資產及負債及截至二零一四年六月三十日止年度之其他分部信息列報如下：

	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	<u>233,565</u>	<u>249,354</u>	<u>811</u>	<u>483,730</u>	<u>26,020</u>	<u>509,750</u>
負債	<u>2,651</u>	<u>17,788</u>	<u>11,018</u>	<u>31,457</u>	<u>89,553</u>	<u>121,010</u>
其他分部資料：						
分類為待出售的非流動資產	—	17,569	—	17,569	—	17,569
分類為待出售的非流動資產之相關負債	—	(16,956)	—	(16,956)	—	(16,956)
物業、廠房及設備之增添	—	50	55	105	1,372	1,477
投資物業之增添	2,109	—	—	2,109	—	2,109
投資物業公平值之減少	22,608	9,519	—	32,127	—	32,127
物業、廠房及設備之折舊	—	209	125	334	908	1,242
出售可供銷售投資之收益	—	—	170	170	—	170
出售其他資產之收益	—	—	519	519	—	519
其他應收款之虧損撥備	—	70	37	107	—	107
解除預付租賃款項	—	40	—	40	—	40
	<u>—</u>	<u>40</u>	<u>—</u>	<u>40</u>	<u>—</u>	<u>40</u>

截至二零一三年六月三十日止年度之分部收入及業績列報如下：

	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
營業額	—	—	—	—
其他收益及收入	—	6	487	493
	<u>—</u>	<u>6</u>	<u>487</u>	<u>493</u>
業績				
分類業績	<u>5,156</u>	<u>7,678</u>	<u>(652)</u>	12,182
未分配公司收入				3
未分配公司費用				(20,863)
融資成本				(6,668)
應收一間合營企業承兌票據 之利息收入	11,926			11,926
除稅前虧損				(3,420)
稅項				1,146
年度虧損				<u>(2,274)</u>

於二零一三年六月三十日之分部資產及負債及截至二零一三年六月三十日止年度之其他分部信息列報如下：

	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	<u>277,432</u>	<u>258,715</u>	<u>2,641</u>	<u>538,788</u>	<u>48,485</u>	<u>587,273</u>
負債	<u>5,070</u>	<u>16,755</u>	<u>1,593</u>	<u>23,418</u>	<u>143,899</u>	<u>167,317</u>
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	—	348	263	611	—	611
投資物業之增添	1,806	—	—	1,806	—	1,806
投資物業公平值之增加	6,794	11,309	—	18,103	—	18,103
物業、廠房及設備之折舊	—	239	91	330	885	1,215
出售按公平值變化計入損益 之財務資產收益	—	—	468	468	—	468
解除預付租賃款項	—	40	—	40	—	40
	<u>—</u>	<u>40</u>	<u>—</u>	<u>40</u>	<u>—</u>	<u>40</u>

於這兩年度內並沒有收入由分部間交易所產生。上述物業投資分部收入之報告乃反映源自外部顧客之租金收入。分部業績反映每個分部在未分攤中央行政管理費用，應佔一間合營企業的業績、融資成本及所得稅支出之前之溢利或虧損。分部資產及負債反映每個分部之所有資產及負債及未分配企業資產及負債，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香港、中華人民共和國(「中國」、不包括香港)、英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)及巴拿馬共和國(「巴拿馬」)。

以下列表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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港	279	—

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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港	235,587	236,876
巴拿馬	95,000	115,500
中國	1,961	29,225
	332,548	381,601

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

物業投資分部之收益佔本集團總收益10%或以上之外部顧客收益如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
顧客甲	126	不適用
顧客乙	116	不適用
顧客丙	37	不適用

6. 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
可換股票據之利息 (附註 13)	2,211	5,278
銀行貸款之利息 – 悉數償還		
於五年內	287	31
多於五年	1,171	1,282
融資租約承擔的融資費用	39	77
	<u>3,708</u>	<u>6,668</u>

上述分析包括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，其中包括按要求時還款之條款。銀行借貸之利息中包括按要求時還款之條款的利息開支為1,458,000港元(二零一三年：1,313,000港元)。

7. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除(計入)下列各項：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利	13,664	12,952
退休福利計劃供款	100	100
	<u>13,764</u>	<u>13,052</u>
其他營運(收入)開支淨額		
出售一投資物業的買賣協議之賠償(撥回)／撥備	(971)	2,066
其他應收款項之減值虧損	107	–
	<u>(864)</u>	<u>2,066</u>
其他項目		
核數師酬金	520	520
物業、廠房及設備的折舊	1,242	1,215
有關產生租金收益之投資物資的直接營運支出	184	–
有關沒有產生租金收益之投資物業的直接營運支出	3,235	2,317
匯兌(收益)支出，淨額	(28)	191
法律及專業費用(附註)	13,109	2,537
樓宇的經營租約支出	1,989	1,684
解除預付租賃款項	40	40

附註：該金額包括直至二零一四年八月為止因法庭訟費評定的裁定，而引致可收回之法律費用減少約7,700,000港元。

8. 稅項

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止年度，因為本集團無任何由香港所產生的應課稅利潤，因此沒有香港利得稅的撥備。

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。

稅項費用(抵免)包括：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期稅項	—	—
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	1,319	(1,146)
本年度稅項費用(抵免)總額	<u>1,319</u>	<u>(1,146)</u>

9. 每股虧損

計算本公司權益持有人應佔每股基本虧損如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
計算每股基本虧損所採用之虧損	<u>96,068</u>	<u>2,274</u>
	二零一四年 股份數目	二零一三年 股份數目 (經調整)
計算每股基本虧損所採用之加權平均股份數目	<u>1,323,351,024</u>	<u>1,067,323,854</u>

就計算截至二零一四年及二零一三年六月三十日止年度之每股基本虧損，股份數目已作出相應調整，以反映於報告期末後完成的供股股份之紅利因素。

截至二零一四年和二零一三年六月三十日止年度，因為根據可換股票據發行的潛在普通股對每股基本虧損有反攤薄效應，故每股攤薄虧損與每股基本虧損是一樣的。

10. 投資物業

本集團持有之投資物業之賬面值包括：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於香港持有：		
長期租約	231,000	231,000
於香港以外地方持有：		
中期租約	—	27,087
永久業權	95,000	115,500
	<u>326,000</u>	<u>373,587</u>

11. 貿易及其他應收款項

(i) 貿易應收款

本集團給予其貿易客戶之信貸期在90天內。於二零一四年六月三十日，並無貿易應收款（二零一三年：無）。

(ii) 其他應收款

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
按金，預付款及其他債權人	1,605	3,859
可收回之法律費用	8,825	22,213
應收一關聯方之款項	—	107
	<u>10,430</u>	<u>26,179</u>

其他應收款主要包括根據高等法院一般事件編號243、522及1602/2011之同意命令而估計可收回之法律費用。

12. 應收一間合營企業承兌票據

因應收Quorum Island (BVI) Limited(「Quorum」)承兌票據之限期於二零一一年四月九日已到期，本集團管理層認為有客觀證據表明票據已發生減值損失。管理層預計，承兌票據的全數金額為22,000,000美元(相等於約171,600,000港元)將於二零一一年六月三十日起，約四年後變現。因此，於二零一一年六月三十日報告期間，以9%年利率貼現估算未來現金流量的現值與賬面值計算之差異，在損益中確認減值虧損50,143,000港元。

於二零一二年十二月，本集團因未支付承兌票據向Quorum提出訴訟行動。經考慮到該訴訟行動之最新發展，管理層已重估其還款期及預計該承兌票據的全數金額將於本年度起計，在四年的時間悉數變現。因此，於二零一四年六月三十日報告期間，以9%年利率貼現估算未來現金流量的現值與賬面值計算之差異，在損益中確認減值虧損22,857,000港元。

該承兌票據為無抵押。於報告期末，該承兌票據逾期一年以上(二零一三年：一年以上)。

13. 可換股票據

可換股票據於年內變動之詳情如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
負債部分		
在報告期初	63,651	39,099
已發行可換股票據之面值	–	31,080
發行成本分攤於負債部分	–	(334)
於發行日期權益部分	–	(8,131)
於發行日	–	22,615
利息開支(附註6)	2,211	5,278
支付應付／利息	(960)	(3,341)
於年中轉換	(64,902)	–
在報告期末	–	63,651
代表：		
於十二個月內到期，流動部份	–	40,906
於十二個月後到期，非流動部份	–	22,745
	–	63,651
權益部分		
在報告期初	11,858	3,846
可換股票據發行	–	8,131
發行成本分攤到權益部分	–	(119)
於年中轉換	(11,858)	–
在報告期末	–	11,858

股息

董事不建議派付截至二零一四年六月三十日止年度之任何股息(二零一三年：無)。

股東週年大會

本公司二零一四年度股東週年大會將於二零一四年十一月四日(星期二)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

本公司將於二零一四年十月三十一日(星期五)至二零一四年十一月四日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為確認股東身份出席本公司將於二零一四年十一月四日(星期二)舉行之股東週年大會，各本公司股東(「股東」)必須將所有過戶文件於二零一四

年十月三十日(星期四)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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

主席報告書之提要

本集團截至二零一四年六月三十日止年度之綜合虧損約96,100,000港元，比較去年同期截至二零一三年六月三十日止年度虧損約2,300,000港元。虧損增加之主要是由於截至二零一四年六月三十日止年度(i)淨估計應收一間合營企業承兌票據之減值虧損(淨估算利息開支)非現金項目約為22,900,000港元及(ii)投資物業之公平值減少非現金項目約為32,100,000港元，相對截至二零一三年六月三十日止年度(i)應收一間合營企業公司承兌票據之利息收入非現金項目約為11,900,000港元及(ii)投資物業之公平值增加非現金項目約為18,100,000港元。

根據於二零一四年三月七日給本公司股東(「股東」)之二零一四年之中期報告(「二零一四年中期報告」)所披露，本公司全資附屬公司Applied Enterprises Limited(「Applied Enterprises」)於二零一二年十二月已入稟英屬維爾京群島高等法院(「英屬維爾京群島高等法院」)，遞交有關(i) InterIsle Holdings Limited(「InterIsle」)及有關各方向Applied Enterprises轉讓所持Quorum Island (BVI) Limited(「Quorum」)逾30%股權的申索(「轉讓申索」)；及(ii)未支付之本金額22,000,000美元(約171,600,000港元)承兌票據向Quorum作出的申索。就此，InterIsle亦入稟暫緩轉讓申索，並要求法院頒令轉讓申索以仲裁方式處理。惟英屬維爾京群島高等法院批准了InterIsle之暫緩申請及頒令各方應開始仲裁以釐定轉讓申索之實質性結果。於英屬維爾京群島高等法院判決後，Applied Enterprises入稟英屬維爾京群島上訴法院(「英屬維爾京群島上訴法院」)以對該判決提出上訴。於二零一四年五月一日，英屬維爾京群島上訴法院公開宣佈判決撥回Applied Enterprises針對InterIsle提出的上訴，並維持英屬維爾京群島高等法院的判決，該轉讓申索應以仲裁方式處理其實質性結果。Applied Enterprises向英屬維爾京群島上訴法庭申請許可上訴英屬維爾京群島上訴法庭的判決，該申請聆訊將於Tortola英屬維爾京群島上訴法院進行。最終Applied Enterprises接受新聘之法律顧問意見考慮馬上以仲裁方式代替展開法律訴訟行動因Applied Enterprises於轉讓該申索仲裁行動中有優勢。於獲取有利結果時，InterIsle持有Quorum之權益將由50%攤薄至約19.6%(「攤薄權益」)。當完成攤薄權益後，Quorum將成為本公司之附屬公司，本公司將向股東公告任何重大進展。

誠如本公司二零一四年中期報告所述，於二零一二年六月，本公司的全資附屬公司，盈聯多科技企業(深圳)有限公司(「盈聯多」)訂立一具約束力的買賣協議出售(該「出售」)位於中國廣東省自編B區站前路42號一樓部分及二樓全層的投資物業(該「物業」)，於二零一一年六月三十日的賬面淨值為8,400,000港元，代價為人民幣16,500,000元(於二零一二年六月相當於約20,160,000港元)。由於未能同意額外應繳稅款，在該物業價值以每平方米人民幣22,000元的基礎上計算的結果(即由中國稅務機關評估該物業的總價值達人民幣24,200,000元(相當於約30,300,000港元))，買方向法院提出申請，要求盈聯多完成該出售交易，並支付額外稅

款。對此，盈聯多已提出向買方反訴不支付額外的稅款或無條件取消交易。於二零一三年十一月二十七日，法院給予之判決為要求盈聯多履行買賣協議（該「判決」），而盈聯多提出上訴反對該判決。於二零一四年五月十一日，上級法院支持該判決中的決定，盈聯多須履行買賣協議。該出售之影響詳情將會載於本公司2014年年報內之截至二零一四年六月三十日止年度綜合財務報表。

業務計劃

本集團持有之度假村項目：一個位於英屬維爾京群島及一個位於巴拿馬，預期兩個項目將會為本公司提供滿意之回報。本集團在香港持有之主要投資物業——施勳別墅，預期將為本集團帶來租金收入或帶來良好的回報給本集團。本公司將繼續尋找其他任何可以為股東提供良好的回報之投資機會。

業績

本集團截至二零一四年六月三十日止年度之綜合虧損約96,100,000港元，比較去年同期截至二零一三年六月三十日止年度虧損約2,300,000港元。虧損增加之主要是由於截至二零一四年六月三十日止年度(i)淨估計應收一間合營企業公司承兌票據之減值虧損（淨估算利息開支）非現金項目約為22,900,000港元及(ii)投資物業之公平值減少非現金項目約為32,100,000港元，相對截至二零一三年六月三十日止年度(i)應收一間合營企業承兌票據之利息收入非現金項目約為11,900,000港元及(ii)投資物業之公平值增加非現金項目約為18,100,000港元。

資產抵押

於報告期末，本集團及本公司就獲取授予本公司的一間附屬公司之銀行信貸而提供之保證如下：

- (a) 抵押本集團之投資物業，其賬面值為231,000,000港元（二零一三年：231,000,000港元）；
- (b) 上述本集團抵押之投資物業所賺取的全部款項均被抵押。於本年內，該投資物業有租金收入約279,000港元（二零一三年：無）；
- (c) 該抵押之投資物業其由本集團履行的物業保險之保險受益人為銀行。於報告期末，物業保險保額為16,500,000港元（二零一三年：16,500,000港元）；及
- (d) 本公司就該信貸予本公司之附屬公司，對銀行作出無條件及不可撤回之公司擔保。

本集團於融資租賃項下的債務以出租人就賬面值約1,910,000港元（二零一三年：2,605,000港元）的若干租賃資產所押記作抵押。

業務回顧

(i) 度假村及物業發展

英屬維爾京群島項目

本公司全資附屬公司 Applied Enterprises Limited (「Applied Enterprises」) 於二零一二年十二月已入稟英屬維爾京群島高等法院(「英屬維爾京群島高等法院」)，遞交有關(i) InterIsle Holdings Limited (「InterIsle」) 及有關各方向 Applied Enterprises 轉讓所持 Quorum Island (BVI) Limited (「Quorum」) 逾 30% 股權的申索(「轉讓申索」)；及(ii) 未支付之本金額 22,000,000 美元(約 171,600,000 港元) 承兌票據向 Quorum 作出的申索。就此，InterIsle 亦入稟暫緩轉讓申索，並要求法院頒令轉讓申索以仲裁方式處理。惟英屬維爾京群島高等法院批准了 InterIsle 之暫緩申請及頒令各方應開始仲裁以釐定轉讓申索之實質性結果。於英屬維爾京群島高等法院判決後，Applied Enterprises 入稟英屬維爾京群島上訴法院(「英屬維爾京群島上訴法院」) 以對該判決提出上訴。於二零一四年五月一日，英屬維爾京群島上訴法院公開宣佈判決撥回 Applied Enterprises 針對 InterIsle 提出的上訴，並維持英屬維爾京群島高等法院的判決，Applied Enterprises 向英屬維爾京群島上訴法庭申請許可上訴英屬維爾京群島上訴法庭的判決，該申請聆訊將於 Tortola 英屬維爾京群島上訴法院進行。最終 Applied Enterprises 接受新聘之法律顧問意見，考慮馬上以仲裁方式代替展開法律訴訟行動，因 Applied Enterprises 於轉讓申索仲裁行動中有優勢。於獲取有利結果時，攤薄權益將進行及 Quorum 將成為本公司之附屬公司，本公司將向股東公告任何重大進展(如有)。

英屬維爾京群島項目位於 Beef Island，Tortola 的項目，其包括一塊面積約 267 公頃(約 660 英畝或 2,875 萬平方呎) 之土地，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。

同時英屬維爾京群島項目的主體計劃已獲相關部門批准，據此，英屬維爾京群島項目的開發可以動工，但開發項目的實際動工取決於有關 Quorum 擁有權的訴訟進度及結果以及實況(包括美國的經濟狀況)。對於所述訴訟，本公司相信其不太可能有能力於近期變現英屬維爾京群島項目的投資或將其套現。

巴拿馬項目

本集團位於巴拿馬之度假村項目(「巴拿馬項目」) 包括兩塊土地：(i) 名為 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(「巴拿馬土地」)；及(ii)位於巴拿馬 Borough of San Felix，Chiriqui 省之面積約9公頃(約22.3英畝或97萬平方呎)之熱溫泉土地(「溫泉物業」)。本公司管理層已就該巴拿馬土地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。

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。待巴拿馬項目竣工後，將會提供2,000個不同品牌住宅單位出售。

本集團擬套用發展英屬維爾京群島項目的商業模式，及擬夥同度假村發展行業方面之知名專家一同發展巴拿馬項目(視乎當時之經濟環境及物業市場而定)。於最後可行日期，本公司正在研究及制定巴拿馬項目的前期開發工程計劃及同時物色夥伴開發巴拿馬項目。本公司已於二零一三年申請溫泉特許權及正在獲相關部門辦理。若申請並未遭拒及並無其他不可預見情況，則預期溫泉特許權將於二零一四年年底授出。開發工程的開工乃視乎相關部門對總開發計劃的批准及市況而定。或如有合適潛在買家有吸引力的出價，董事會或會考慮出售巴拿馬土地及／或溫泉物業的全部或部份權益。

(ii) 物業投資及控股

自二零一四年第二季度起，本集團於香港的投資物業——施勳別墅已為本集團帶來租金收入約279,000港元。

(iii) 投資控股

於截至二零一四年六月三十日止年度，本集團以微薄溢利變現持有之餘下全部財務資產。管理層繼續尋找可以令本集團獲得理想回報之投資機會，而本公司現時沒有投資計劃。

展望

隨著美國經濟改善，本公司擬開始本集團之海外度假村發展項目(視乎相關地區的物業市場狀況而定)。管理層預期，本集團在香港和巴拿馬的投資物業及英屬維爾京群島的發展物業日後將會為本集團帶來滿意之回報。此外，本集團將繼續尋求會為本集團帶來理想回報之其他合適的投資機會。

網站營運

本集團網站<http://www.applieddev.com>作為通道，以利本公司及其股東之間的溝通，包括企業和投資者的信息的最新資訊。

流動資金及財務資料

於截至二零一四年六月三十日止年期間，(i)二零一三年及(ii)二零一八年之本公司發行之可換股票據均為票據持有人全部行使轉換股(詳情付於本公告附註十三)。

於二零一四年八月十五日，本公司成功完成「配股」行動(詳情刊於二零一四年七月二十五日本公司之章程文件)。其結果為本公司之已配發579,886,913配股股份重使本公司之已發行股份增至1,739,660,739股。其股所持款項淨額約77,000,000港元。

於二零一四年六月三十日，本集團之總資產淨值及借款金額分別約388,700,000港元及約99,400,000港元，負債資產比率為約25.6%對比截至二零一三年六月三十日止年度則為約34.2%。於二零一四年六月三十日，本集團之流動資產值及流動負債(不包括銀行一年以外償還之貸款(根據計劃付款日期))分別約55,600,000港元及約55,800,000港元，即流動比率為1.0倍。本集團大部分資產及負債均以港元及美元持有，故本集團並無重大外匯波動之風險。

僱員資料

於二零一四年六月三十日，本集團合共僱用9人(二零一三年：10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。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司及其附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司於本財政年度內期間已遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)之守則(「守則」)。除有關上市規則A.42條所要求，所有填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉及每位董事均須最少每三年輪值告退。此分別於細則中之細則86(2)條，其中包括董事有權委任任何人仕為董事(包括填補臨時空缺)，或根據股東於股東會上授權為一增加於現在董事，任何受委任董事可委任至下一個公司股東週年大會。按細則之原因為遵守上市條例附件3之4(2)段條要求，董事為填補臨時空缺者，須於下一個股東大會上讓股東考慮其重選為新董事及同時重選為須受輪值告退之董事。

為提高獨立性及問責性，本集團主席角色獨立於本集團董事總經理，其各自之職責由董事會列載。此外，董事會超過三分之一成員由獨立非執行董事組成。

審核委員會

審核委員會包括四名獨立非執行董事，分別為倫贊球先生(審核委員會主席)、蘇汝佳先生、盧潤帶先生及陳明輝先生。根據上市規則，彼等皆擁有相關專業資格、會計或相關財經管理專業知識。審核委員會負責與高級管理人員及本公司外部核數師審閱及評估內部監控制度及外部審核過程及發現、本集團所採納之會計原則及慣例、上市規則及符合法例之規定情況。審核委員會成員亦舉行會議，並就審核、內部監控、風險管理及財務申報事宜(包括本集團於每個財政年度的首六個月的中期財務報告)進行討論。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會包括大多數獨立非執行董事。薪酬委員會包括兩名執行董事洪建生先生、洪繼懋先生及四名獨立非執行董事分別為倫贊球先生(薪酬委員會主席)、蘇汝佳先生、盧潤帶先生及陳明輝先生。

薪酬委員會的目的是協助本公司董事會確定執行董事的薪酬政策及架構，評估執行董事之績效，檢討獎勵計劃及董事服務合約，並為全體董事和高級管理人員制定薪酬待遇。

提名委員會

本公司提名委員會包括大多數獨立非執行董事。提名委員會包括一名執行董事洪建生先生及三名獨立非執行董事，分別為倫贊球先生、盧潤帶先生(提名委員會主席)及陳明輝先生。提名委員會於不時檢討本公司董事會和高級管理人員的架構、規模、組成及多元化後，及為了配合本公司的企業策略，負責向董事會提出改變的建議。

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詢後，所有董事已確認彼等於二零一四年六月三十日止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(執業會計師)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

有關本集團截至二零一四年六月三十日止年度業績的初步公佈所載數字，已獲本集團核數師瑪澤會計師事務所有限公司同意，該等數字乃本集團於截至二零一四年六月三十日止年度綜合財務報表草稿所列數額。

瑪澤會計師事務所有限公司就此履行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱應聘服務準則或香港保證應聘服務準則所進行的保證應聘服務，因此瑪澤會計師事務所有限公司並未就初步公佈發表任何保證。

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)

洪繼懋(主席)

吳潔玲

獨立非執行董事：

倫贊球

蘇汝佳

盧潤帶

陳明輝

承董事會命
實力建業集團有限公司
主席
洪繼懋

香港，二零一四年九月十九日

* 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。