

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)

**截至二零一五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」)欣然公佈本公司及其附屬公  
 司(合稱「本集團」)於截至二零一五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**

截至二零一五年六月三十日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
營業額	3	2,652	279
其他收益	3	3	—
其他收入	4	1,141	813
其他營運(開支)收入淨額	7	(751)	864
出售按公平值計入損益賬內 之財務資產之虧損淨額		(3,788)	—
按公平值計入損益賬內之財務資產 之公平值減少淨額		(514)	—
投資物業公平值之增加(減少)淨額		23,407	(32,127)
行政費用		(23,769)	(38,013)
應收一間合營企業承兌票據 之利息收入(減值虧損)	11	10,931	(22,857)
融資成本	6	(1,633)	(3,708)
應佔一間合營企業的業績		—	—
<b>除稅前溢利(虧損)</b>	7	<b>7,679</b>	<b>(94,749)</b>
稅項	8	—	(1,319)

\* 僅供識別

## 綜合全面收益表(續)

截至二零一五年六月三十日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年度溢利(虧損)，本公司股權持有人應佔		7,679	(96,068)
<b>其他全面收益(虧損)</b>			
分類至或其後可能重新分類至損益之項目			
— 可供銷售投資之公平值變動		92	59
— 有關出售可供銷售投資之重新分類調整		—	(109)
不會在其後重新分類至損益之項目			
— 由物業、廠房及設備及預付租賃款項 轉至投資物業之重估物業盈餘 所產生之遞延稅項開支		(1,088)	—
— 由物業、廠房及設備及預付租賃款項 轉至投資物業之重估物業盈餘		3,694	—
年度其他全面收益(虧損)，除稅後		2,698	(50)
年度全面收益(虧損)總額， 本公司股權持有人應佔		10,377	(96,118)
<b>每股盈利(虧損)</b>			
基本	9	0.45 港仙	(7.26) 港仙
攤薄		0.45 港仙	(7.26) 港仙

## 綜合財務狀況報表

於二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	356,320	326,000
物業、廠房及設備		2,152	4,765
應收一間合營企業承兌票據	11	132,388	121,457
其他資產		174	312
於一間合營企業之權益		–	–
預付租賃款項 – 非流動部份		–	1,471
可供銷售投資		271	179
		<u>491,305</u>	<u>454,184</u>
<b>流動資產</b>			
按公平值計入損益賬內之財務資產		23,469	–
貿易及其他應收款項	12	1,867	10,430
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
銀行結存及現金		27,394	10,764
		<u>69,493</u>	<u>37,997</u>
分類為待出售的非流動資產		–	17,569
		<u>69,493</u>	<u>55,566</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		6,991	4,682
帶息借貸		75,181	98,777
融資租約承擔		–	595
		<u>82,172</u>	<u>104,054</u>
分類為待出售的非流動資產之相關負債		–	16,956
		<u>82,172</u>	<u>121,010</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(12,679)</u>	<u>(65,444)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>478,626</u>	<u>388,740</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		17,397	11,598
股份溢價及儲備金		460,141	377,142
<b>權益總額</b>		<u>477,538</u>	<u>388,740</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		1,088	–
		<u>478,626</u>	<u>388,740</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，綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

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，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。

除另有註明外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數。

## 2. 新訂／經修訂的香港財務報告準則的採用

綜合財務報表乃按照與本集團於二零一四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。

### 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

#### 香港會計準則第32號之修訂本：呈列－財務資產與財務負債之抵銷

香港會計準則第32號之修訂本澄清抵銷財務工具之規定。此等修訂對綜合財務報表並無影響，原因為有關規定與本集團現已採納之政策一致。

#### 香港會計準則第36號之修訂本：披露非財務資產之可收回金額

香港會計準則第36號之修訂本修改已減值非財務資產之披露規定。據此，當減值非財務資產之可收回金額是基於公平值減出售成本而得出之情況，則須披露額外資料。此等修訂對綜合財務報表並無影響。

年度改進項目：二零一零年至二零一二年週期  
與本集團有關之修訂包括下列各項：

1) 香港財務報告準則第2號 以股份支付

該等修訂加入先前屬「歸屬條件」定義之一部份之「表現條件」及「服務條件」之定義，並更新「歸屬條件」及「市場條件」之定義。該等修訂對綜合財務報表並無影響。

2) 香港財務報告準則第3號 業務合併

該等修訂刪除在香港財務報告準則第3號內有關業務合併中或然代價之分類規定中對「其他適用香港財務報告準則」之提述。所有非股本或然代價應於各報告期末按公平值計量。並非屬計量期間調整之公平值變動將於損益中確認。該等修訂對綜合財務報表並無影響。

3) 香港財務報告準則第8號 經營分部

香港財務報告準則第8號乃按以下方式予以更新：

- a) 須披露管理層於匯總兩個或以上顯示類似長期財務表現及經濟特點之經營分部時作出之判斷。這包括對已匯總經營分部以及於釐定匯總經營分部是否具有類似經濟特點時所評估之經濟指標之簡述。
- b) 釐清倘若分部資產乃定期呈報予最高營運決策者，則僅須披露可呈報分部資產總額與實體資產之對賬。

該等修訂對綜合財務報表並無影響。

4) 香港財務報告準則第13號 公平值之計量

結論之基準乃予以修訂以釐清頒佈香港財務報告準則第13號及對香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號之隨後修訂並無刪除實體按其發票金額計量並無指定利率及並無貼現(當不貼現影響不大時)之短期應收款項及應付款項之能力。該等修訂對綜合財務報表並無重大影響。

5) 香港會計準則第24號 有關連人士披露

香港會計準則第24號乃予以修訂以釐清向報告實體或向報告實體之母公司提供主要管理人員服務之實體或其所屬集團之任何成員公司(「管理實體」)乃報告實體之有關連人士。報告實體應披露就管理實體提供之主要管理人員服務所產生之款項。然而，管理實體向其僱員或董事支付或須予支付之賠償毋須作出披露。該等修訂對綜合財務報表並無重大影響。

年度改進項目：二零一一年至二零一三年週期  
與本集團有關之修訂包括下列各項：

1) 香港財務報告準則第3號 業務合併

香港財務報告準則第3號乃予以修訂以自其範圍內剔除合營安排本身財務報表中各類合營安排之構成之會計處理。該等修訂對綜合財務報表並無影響。

2) 香港財務報告準則第13號 公平值之計量

該等修訂釐清，香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號範圍內之所有合約均歸入香港財務報告準則第13號所載就按淨額基準計量一組財務資產及財務負債之公平值之例外範圍，即使該等合約並不符合香港會計準則第32號內財務資產或財務負債之定義。該等修訂對綜合財務報表並無重大影響。

3. 營業額及收益

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>營業額</b>		
由投資物業收取之總租金收入	817	279
由按公平值計入損益賬內之財務資產收取 之利息收入	1,835	—
	<u>2,652</u>	<u>279</u>
<b>其他收益</b>		
銀行利息收入	3	—
	<u>2,655</u>	<u>279</u>

4. 其他收入

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
匯兌收益淨額	—	28
出售一間附屬公司之收益	1,002	—
出售可供銷售投資之收益	—	170
出售其他資產之收益	—	519
出售物業、廠房及設備之收益	49	—
其他應收款項之減值虧損回撥	28	—
雜項收入	62	96
	<u>1,141</u>	<u>813</u>

## 5. 分部資料

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之主要經營分部。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及物業發展分部並沒有賺取收益。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證券投資及其他資產。經營分部並無被匯總合計。

截至二零一五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
營業額	–	817	1,835	2,652
其他收益及收入	–	–	6	6
	<u>–</u>	<u>817</u>	<u>1,841</u>	<u>2,658</u>
業績				
分部業績	<u>1,923</u>	<u>18,741</u>	<u>(3,539)</u>	17,125
未分配企業收入				1,138
未分配企業支出				(19,882)
融資成本				(1,633)
應收一間合營企業承兌票據 之利息收入	10,931			10,931
除稅前溢利				7,679
稅項				–
年度溢利				<u>7,679</u>

於二零一五年六月三十日之分部資產及負債及截至二零一五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	<u>251,540</u>	<u>257,423</u>	<u>24,110</u>	<u>533,073</u>	<u>27,725</u>	<u>560,798</u>
負債	<u>4,695</u>	<u>1,450</u>	<u>891</u>	<u>7,036</u>	<u>76,224</u>	<u>83,260</u>
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	-	375	-	375	724	1,099
投資物業之增添	1,283	-	-	1,283	-	1,283
物業、廠房及設備之折舊	-	192	125	317	1,053	1,370
出售一間附屬公司之收益	-	-	-	-	1,002	1,002
出售物業、廠房及設備之收益	-	-	-	-	49	49
其他資產之減值虧損	-	-	138	138	-	138
按公平值計入損益賬內之財務資產 之減少淨額	-	-	514	514	-	514
投資物業公平值之增加淨額	3,407	20,000	-	23,407	-	23,407
出售按公平值計入損益賬內 之財務資產之虧損淨額	-	-	3,788	3,788	-	3,788
解除預付租賃款項	-	40	-	40	-	40

截至二零一四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	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				
分部業績	<u>(24,481)</u>	<u>(11,015)</u>	<u>(384)</u>	<u>(35,880)</u>
未分配企業收入				124
未分配企業支出				(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資料呈列如下：

	度假村及 物業發展	物業投資	投資控股	分部總計	未分配	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>資產</b>	<u>233,565</u>	<u>249,354</u>	<u>811</u>	<u>483,730</u>	<u>26,020</u>	<u>509,750</u>
<b>負債</b>	<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
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
其他應收款項之減值虧損	-	70	37	107	-	107
投資物業公平值之減少淨額	22,608	9,519	-	32,127	-	32,127
解除預付租賃款項	-	40	-	40	-	40

於此兩個年度內並沒有由分部間交易所產生之收益。上述物業投資分部收入之報告乃反映源自外來顧客之租金收入。分部業績指各分部在未分配企業收入、中央行政管理費用、應佔一間合營企業的業績、融資成本、應收一間合營企業承兌票據之利息收入(減值虧損)及所得稅支出前應佔之溢利或虧損。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。

## 地區資料

本集團之經營地區主要位於香港、中華人民共和國，不包括香港(「中國」)、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來顧客收益之分析，其中按公平值計入損益賬內之財務資產之利息收入乃基於相關債務工具之市場：

	按地區市場劃分之營業額	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
香港	1,367	279
新加坡	1,285	–
	<b>2,652</b>	<b>279</b>

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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
香港	253,288	235,587
巴拿馬	99,690	95,000
中國	5,668	1,961
	<b>358,646</b>	<b>332,548</b>

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。

### 主要顧客資料

佔本集團之物業投資分部收益 10% 以上之外部顧客收益如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
顧客甲	480	116
顧客乙	203	37
顧客丙	134	126
	<b>817</b>	<b>279</b>

## 6. 融資成本

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
可換股債券之利息	–	2,211
銀行借貸之利息開支，須悉數償還		
於五年內	379	287
多於五年	1,115	1,171
其他借貸之利息開支	133	–
融資租約承擔的融資費用	6	39
	<u>1,633</u>	<u>3,708</u>

分析顯示銀行借貸之融資成本包括按照載於貸款協議中約定如期還款日期償還並包含按要求還款條款的定期貸款。截至二零一五年六月三十日止年度，包含按要求還款條款的銀行借貸之利息為1,494,000港元(二零一四年：1,458,000港元)。

## 7. 除稅前溢利(虧損)

除稅前溢利(虧損)已扣除(計入)下列各項：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>員工成本，包括董事酬金</b>		
薪金及其他福利	12,324	13,664
退休福利計劃供款	91	100
總員工成本	<u>12,415</u>	<u>13,764</u>
<b>其他營運開支(收入)淨額</b>		
其他資產之減值虧損	138	–
其他應收款項之減值虧損	–	107
出售分類為持作出售的非流動資產之虧損	613	–
有關出售一投資物業之買賣協議的賠償撥回	–	(971)
	<u>751</u>	<u>(864)</u>

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>其他項目</b>		
核數師酬金	540	520
物業、廠房及設備的折舊	1,370	1,242
有關產生租金收入之投資物業的直接營運開支	105	184
有關沒有產生租金收入之投資物業的直接營運開支	2,474	3,235
匯兌虧損(收益)，淨額	11	(28)
法律及專業費用	1,868	13,109
樓宇的經營租約款項	1,823	1,989
解除預付租賃款項	40	40
	<u>540</u>	<u>520</u>

## 8. 稅項

截至二零一五年及二零一四年六月三十日止年度，由於本集團就稅務而言錄得虧損，故並無就香港利得稅作出撥備。

在中國及海外司法權區(如適用)產生的稅項乃按照有關司法權區根據其現行法例，詮釋及實務釐定的現行稅率計算。

稅項費用包括：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>即期稅項</b>	—	—
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異之確認	—	1,319
	<u>—</u>	<u>1,319</u>
本年度稅項費用總額	<u>—</u>	<u>1,319</u>

## 9. 每股盈利(虧損)

本公司權益持有人應佔每股基本盈利(虧損)乃按下列數據計算：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
計算每股基本盈利(虧損)所採用之溢利(虧損)	<u>7,679</u>	<u>(96,068)</u>
	二零一五年 股份數目	二零一四年 股份數目
計算每股基本盈利(虧損)所採用 之加權平均普通股數目	<u>1,707,257,168</u>	<u>1,323,351,024</u>

就計算截至二零一五年及二零一四年六月三十日止年度之每股基本盈利(虧損)，股份數目已作出相應調整，以反映於截至二零一五年六月三十日止年度完成的供股股份之紅利因素。

截至二零一五年及二零一四年六月三十日止年度，每股攤薄盈利(虧損)與每股基本盈利(虧損)相同。本公司於截至二零一五年六月三十日止年度並無任何攤薄潛在普通股。截至二零一四年六月三十日止年度，根據可換股債券發行的潛在普通股均對每股基本虧損具反攤薄影響。

## 10. 投資物業

本集團持有之投資物業之賬面值包括：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於香港持有：		
長期租約	251,000	231,000
於香港以外地方持有：		
中期租約	5,630	—
永久業權	99,690	95,000
	<u>356,320</u>	<u>326,000</u>

## 11. 應收一間合營企業之承兌票據

因應收 Quorum Island (BVI) Limited (「Quorum」) 之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。管理層預計該承兌票據的全數金額 22,000,000 美元 (相當於約 171,600,000 港元) 將於二零一一年六月三十日起計約四年內變現。因此，於截至二零一一年六月三十日止報告期間，以 9% 年利率貼現估算未來現金流量的賬面值與現值之差異，在損益中確認減值虧損 50,143,000 港元。

於二零一二年十二月，本集團就未支付承兌票據向 Quorum 提起訴訟。考慮到該訴訟之最新發展，管理層已重新評估其還款期及預計該承兌票據的全數金額將於二零一四年六月三十日起計四年內悉數變現。因此，於截至二零一四年六月三十日止年度，以 9% 年利率貼現估算未來現金流量的賬面值與現值之差異，在損益中確認減值虧損 22,857,000 港元。

於報告期末，貼現撥回 10,931,000 港元，以年利率 9% (於過往年度用於貼現未來現金流量的年利率) 在損益中確認為利息收入。

該承兌票據為無抵押。於報告期末，該承兌票據已逾期一年以上 (二零一四年：一年以上)。

## 12. 貿易及其他應收款項

### (i) 應收貿易款項

本集團授予其物業投資業務之貿易客戶 90 天內的信貸期。於二零一五年及二零一四年六月三十日，並無應收貿易款項。

### (ii) 其他應收款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
按金，預付款項及其他應收款項	1,867	1,605
可收回之法律費用	—	8,825
應收關聯者之款項	—	—
	<u>1,867</u>	<u>10,430</u>

### 13. 關聯者之交易

於二零一四年十二月四日，為將本集團之財務資源有更好運用，本公司之全體獨立非執行董事通過(i)以現金代價759,000港元出售由本公司一間全資附屬公司Data Pen Limited(「Data Pen」)所持有之一輛汽車予Data Pen一位董事(「第一出售」)，而該董事為洪建生先生(「洪先生」)，即本公司之前主席及董事總經理(已於二零一五年七月十五日辭任)之女兒，及(ii)完成上述出售交易後，以2,191,000港元之現金代價出售Data Pen(於該出售時，Data Pen之主要資產包括兩輛汽車)之全部已發行股本及股東貸款予洪先生(「第二出售」)。第一出售及第二出售分別已於二零一五年一月及二零一五年二月完成。

### 14. 於報告日後之事項

- (a) 於二零一五年九月四日，本公司之全資附屬公司Applied Enterprises Limited(「Applied Enterprises」)與一位獨立第三方簽訂買賣協議分別以1,550,000港元及4,600,000港元之現金代價出售本公司之全資附屬公司Applied Toys Limited(「Applied Toys」)及Applied Mission Limited(「Applied Mission」)之全部已發行股份及股東貸款。於出售時，Applied Toys之主要資產為一輛汽車及Applied Mission之主要資產為位於中國的投資物業。出售該等附屬公司之收益總額約為1,547,000港元。
- (b) 於二零一五年九月十四日，Applied Enterprises與一位獨立第三方簽訂買賣協議，以620,000港元之現金代價出售其於盈聯多科技企業(深圳)有限公司(「盈聯多」)之全部股本權益及股東貸款。於出售時，盈聯多之主要資產為兩輛汽車。出售該附屬公司之收益約為607,000港元。

## 股息

董事不建議派付截至二零一五年六月三十日止年度之任何股息(二零一四年：無)。

## 業績

本集團截至二零一五年六月三十日止年度錄得溢利約為7,700,000港元，而截至二零一四年六月三十日止年度則錄得虧損約為96,100,000港元。本集團之業績由虧轉盈主要是由於截至二零一五年六月三十日止年度錄得(i)應收一間合營企業之承兌票據之利息收入約為10,900,000港元(非現金項目)；(ii)投資物業之公平值增加約為23,400,000港元(非現金項目)；及(iii)行政費用之減少約為14,200,000港元，而截至二零一四年六月三十日止年度則錄得(i)應收一間合營企業之承兌票據之減值虧損約為22,900,000港元(非現金項目)及(ii)投資物業之公平值減少約為32,100,000港元(非現金項目)。每股盈利為0.45港仙，相比去年每股虧損7.26港仙。

## 業務回顧

本集團持有兩個度假村項目：一個位於英屬維爾京群島及一個位於巴拿馬，均為仍在發展中(「項目」)。本集團在香港持有之投資物業及持作投資之上市債務工具，繼續為本集團帶來收入。本集團將繼續尋找任何可以為本公司股東(「股東」)提供良好回報之投資機會。

茲根據本公司於二零一五年七月十五日公佈洪先生辭任時，洪先生於其辭任信中表示其有意洽談收購全部或部份本公司持有項目之權益。本公司正考慮洪先生之提議及倘若達成交易，本公司將盡快向股東作妥當公告。



## 度假村及物業發展

### 英屬維爾京群島項目

英屬維爾京群島項目位於 Beef Island, Tortola (「英屬維爾京群島項目」)，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。

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 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 (約為 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有關批准 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的判決。Applied Enterprises 接受其法律顧問意見，考慮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仍有優勢。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」)，待攤薄權益完成後，Quorum 將成為本公司之附屬公司。本公司將向股東公佈有關法律行動之任何重大進展。

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上述有關Quorum擁有權的訴訟／仲裁進度及結果以及市況（包括美國的經濟狀況）。對於所述訴訟／仲裁，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。於二零一五年六月三十日，本集團於英屬維爾京群島項目之總投資之賬面值約為149,200,000港元。

## **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, District of San Lorenzo, Province of Chiriqui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, Province of Chiriqui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，預期將會提供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狀況而定）。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，預期溫泉特許權將於二零一五年授出。開發工程的開工乃視乎相關部門對主體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。於二零一五年六月三十日，巴拿馬項目之投資物業之賬面值約為99,700,000港元。

## 物業投資

截至二零一五年六月三十日止年度，本集團於香港的投資物業繼續帶來租金收入約為817,000港元(二零一四年：279,000港元)。於二零一五年六月三十日，本集團於香港之投資物業之價值為251,000,000港元。

於二零一五年九月，本集團出售盈聯多之全部股本權益及股東貸款予獨立第三方並錄得出售收益約為607,000港元。於本公司之二零一五年中期報告中所述，盈聯多持有一項位於中國的投資物業(受法律訴訟而定)。於二零一五年九月，本集團亦出售Applied Mission之全部股本權益及股東貸款(其持有兩項位於中國的投資物業)予一位獨立第三方並錄得出售收益約為15,000港元。有關盈聯多及Applied Mission出售之詳情已載於上文附註14。

## 投資控股

於截至二零一五年六月三十日止年度，本集團已投資由香港上市之地產發展商所發行之上市債務工具，為本集團帶來總利息收入約為1,800,000港元。然而，於年內，本集團因出售部份債務工具組合而錄得變現虧損淨額約為3,800,000港元及因該等債務工具於年結日計算之公平值減少淨額而錄得未變現虧損約為500,000港元。於二零一五年六月三十日，本集團之上市債務工具組合之賬面值約為23,500,000港元。

## 業務展望

如上文所述，本公司正考慮洪先生收購項目權益之提議。然而，不論董事會對洪先生提議之決定如何，本集團仍擬繼續開展其現有物業投資及投資控股之主營業務。倘若達成交易，本公司將盡快向股東作妥當公告。

茲根據本公司分別於二零一五年四月二十日及二零一五年五月十三日之公佈，本集團正考慮並與獨立第三方進行初步機密洽談，關於收購某些潛在項目，其中包括收購於中國之物業及／或資源項目之權益或以其他形式合作。董事會預期本集團將繼續尋找有吸引回報並將為股東帶來可觀價值之投資機會，管理層亦將盡快努力改善本集團之財務狀況。

## 關連交易

於以上之附註13披露之關聯者之交易為根據上市規則第14A章須界定為關連交易，惟其可豁免於報告、每年審閱、公佈或須獨立股東批准通過之要求。

## 訴訟

除上述之法律訴訟外，本集團並沒有與其他人有任何重大之法律訴訟。

## 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：

- (i) 抵押本集團之投資物業，其賬面值為251,000,000港元(二零一四年：231,000,000港元)；
- (ii) 上述本集團抵押之投資物業所賺取的全部款項均被抵押。於本年度內，該等投資物業產生之租金收入約為817,000港元(二零一四年：279,000港元)；
- (iii) 該抵押之投資物業其由本集團簽立的物業保險之保險受益人為銀行。於報告期末，物業保險保額約為20,500,000港元(二零一四年：16,500,000港元)；及
- (iv) 本公司就附屬公司結欠銀行之全部信貸金額，對銀行作出無條件及不可撤回之公司擔保。

## 流動資金及財務資料

於二零一四年八月十五日，本公司成功完成供股行動「供股」（詳情載於本公司日期為二零一四年七月二十五日之供股章程內）及籌得款項淨額為約78,400,000港元。

董事認為供股是本集團長期發展融資的審慎之舉，此將增強本集團資本基礎及提升其財務狀況且毋須增加融資成本。供股亦讓合資格股東維持持有各自於本公司之股權比例，及透過供股分享本集團之增長成果。

根據本公司日期為二零一四年七月二十五日之供股章程所披露，本公司擬將供股所得款項淨額用作如下用途 (i) 約15,000,000港元用於現時海外項目之前期發展費用，當中包括截至二零一五年十二月約9,000,000港元之應付的估計物業稅項和估計經營成本（包括涉及本集團於巴拿馬項目之溫泉特許批准相關之申請成本）、涉及本集團於英屬維爾京群島項目所有權而預留以支付估計訴訟費約2,000,000港元及預期將因巴拿馬項目與英屬維爾京群島項目而產生的估計前期開發費用約4,000,000港元；及 (ii) 約22,000,000港元用於本集團機會性物業投資及／或其他業務（於本集團之相同業務分部內經營）。所得款項淨餘額約40,000,000港元用作本集團之一般營運資金（包括本集團截至二零一五年十二月的行政費用）。

於本公佈日期，供股所得款項淨額之擬定用途及該款項之實際用途如下：

所得款項擬定用途	擬定分配 (約) 千港元	於本公佈日期之 實際使用 (約) 千港元
海外項目之前期發展費		
• 二零一五年稅項及經營／申請成本 (巴拿馬項目)	9,000	2,000
• 訴訟費(英屬維爾京群島項目)	2,000	2,000
• 前期發展費用(巴拿馬項目 及英屬維爾京群島項目)	4,000	1,000
機會性投資	22,000	22,000
一般營運資金	40,000	24,700
	<hr/>	<hr/>
總額	77,000	51,700
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

其餘未使用之供股所得款項淨額主要存放於銀行作為短期存款。

於二零一五年六月三十日，本集團之權益總額及借貸金額分別約為477,500,000港元及約為75,200,000港元，負債資產比率以本集團之總借貸除以權益總額計算為約15.7%，而於二零一四年六月三十日則為約25.6%。於二零一五年六月三十日，本集團之流動資產及流動負債(不包括銀行一年以外償還之銀行借款(根據計劃付款日期))分別約為69,500,000港元及約為20,600,000港元，即流動比率為3.4倍，二零一四年六月三十日為1.0倍。

## 僱員資料

於二零一五年六月三十日，本集團合共僱用8人(二零一四年：9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

本公司於截至二零一五年六月三十日止年度內一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則(「管治守則」)之守則條文(「守則條文」)，除了有關守則條文第(i)A.4.2條、(ii)E.1.3條、(iii)A.6.7條及(iv)A.2.1條以外。其偏離原因之詳情刊載於以下：

### (i) A.4.2

根據管治守則之守則條文A.4.2條所要求，所有填補臨時空缺而被董事會委任的董事，均應在接受任後的首次股東大會上膺選連任，及每位董事(包括有指定任期)均最少每三年輪值告退。本公司細則(「公司細則」)有別於此守則要求如下：

- (a) 根據公司細則之細則86(2)條，其中包括董事有權委任任何人士為董事，作填補臨時空缺或需在股東大會上獲股東授權新增成員至現有董事會。任何受董事會委任之董事可委任至下一次本公司股東週年大會。

保留此公司細則之原因是為了遵守上市條例附錄3之4(2)段。董事會為填補臨時空缺時或額外董事會成員者，須於下一個股東週年大會上而非下一個股東大會讓股東於同一股東大會上同時考慮重選新董事及重選須輪值退任的董事。

(b) 根據公司細則之細則87(1)條，於本公司之週年股東大會上，三分之一的在任董事(或數量並不是三的倍數，其數目最接近，但不能超過三分之一)，包括獨立非執行董事均須輪值告退。但本公司之董事會主席及／或董事總經理，於其任職期間，不須輪值告退或被考慮為需包括於每年需退任董事之人數內。儘管公司細則87(1)條要求，實際上，董事會主席及本公司之董事總經理，王敬淪女士將自願性持續讓股東至少每三年一次於本公司之股東週年大會上重選。因此在實際上，本公司全體董事(包括獨立非執行董事)都會至少每三年一次輪值告退。全體獨立非執行董事任期為三年及其亦按公司細則輪值告退。

**(ii) E.1.3**

於截至二零一五年六月三十日止年度，本公司未能按守則條文第E.1.3條就於二零一四年十一月四日召開之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)前最少足二十個營業日向股東發送通知，原因為自二零一四年九月二十八日之「佔領中環」行動至使延誤。該「佔領中環」行動引致寄遞股東文件日期由二零一四年十月三日延至二零一四年十月九日。因此，本公司未能於最少二十日個營業日前寄遞股東週年大會之相關通函及通告予股東。無論如何，本公司已按公司細則之細則第59(1)條於股東週年大會最少二十一天前寄發股東週年大會之通告予股東要求寄遞通函及通告。

**(iii) A.6.7**

按管治守則第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。可是，一位獨立非執行董事，蘇汝佳先生因身體不適未能出席股東週年大會，唯其他全體董事(包括其餘三位獨立非執行董事)均有列席。



#### **(iv) A.2.1**

於截至二零一五年六月三十日止年度，洪先生於二零一四年十二月十八日至二零一五年七月十五日止期間同時兼任本公司主席及董事總經理之職務，此並無遵守企業管治守則第A.2.1條有關主席及行政總裁之角色應有所區分且不應由同一人士兼任之守則條文。於截至二零一五年六月三十日止年度後，王敬渝女士繼洪先生於二零一五年七月十五日辭任後獲委任為本公司之主席兼董事總經理及此舉仍偏離企業管治守則第A.2.1條之守則條文。因此，本公司將繼續物色合適人選，務求將本公司主席及董事總經理之角色區分。

#### **審核委員會**

本公司截至二零一五年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表已由審核委員會審閱，隨後由董事會根據審核委員會之推薦建議正式批准。

#### **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所載的標準守則作為其董事進行證券交易的標準守則。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截至二零一五年六月三十日止年度一直遵守標準守則所載之要求標準。

#### **瑪澤會計師事務所有限公司之工作範圍**

有關本集團截至二零一五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二零一五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。

承董事會命  
實力建業集團有限公司  
主席  
王敬渝

香港，二零一五年九月二十九日

於本公佈日，王敬渝女士、吳潔玲女士、曹海豪先生及 Meng Song 先生為本公司執行董事；蘇汝佳先生、盧潤帶先生及陳明輝先生為本公司獨立非執行董事。

本公佈之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。