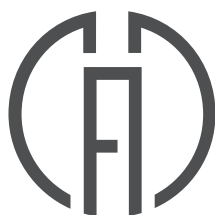


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## APPLIED DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

### 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)

### 截至二零一七年六月三十日止年度之 全年業績公告

實力建業集團有限公司\* (「本公司」) 董事會 (「董事會」或「董事」) 欣然公告本公司及其附屬公司 (合稱「本集團」) 於截至二零一七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

截至二零一七年六月三十日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	3	14,293	7,622
其他收益	3	3,198	690
其他收入	4	–	226
其他營運開支		(154)	–
出售按公允值計入損益之 財務資產之收益淨額		2,319	1,233
按公允值計入損益之財務資產之 公允值增加 (減少) 淨額		692	(571)
投資物業公允值之增加淨額	10	115,000	56,928
收購一間附屬公司產生之收益淨額	17	171,654	–
出售附屬公司之收益		–	318,937
行政費用		(15,644)	(13,250)
融資成本	6	(409)	(1,819)
應收一間合營企業承兌票據之利息收入		–	5,713
應收一間合營企業款項之減值虧損		–	(5,607)
除稅前溢利	7	290,949	370,102
稅項	8	31	(66)
年度溢利，本公司股權持有人應佔		290,980	370,036

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>其他全面（虧損）收益</b>			
重新分類至或其後可能重新分類至 損益之項目			
－ 可供出售投資之公允值變動		(28)	(96)
－ 換算海外業務產生之匯兌差額		21	－
－ 出售一間附屬公司後解除匯兌儲備		－	276
		<hr/>	<hr/>
年度其他全面（虧損）收益，除稅後		(7)	180
		<hr/>	<hr/>
年度全面收益總額，本公司股權 持有人應佔		<b>290,973</b>	<b>370,216</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
每股盈利	9		
基本		<b>13.94港仙</b>	19.27港仙
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
攤薄		<b>13.94港仙</b>	19.27港仙
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# 綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	555,000	440,000
物業、廠房及設備		224	100
其他資產		–	174
可供出售投資		200,147	175
		<u>755,371</u>	<u>440,449</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	11	756,037	–
按公允值計入損益之財務資產		50,692	72,809
其他應收款項	12	52,975	25,770
銀行結存及現金		343,227	422,422
		<u>1,202,931</u>	<u>521,001</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他款項	13	201,916	2,941
帶息借貸	14	392,968	–
		<u>594,884</u>	<u>2,941</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>608,047</u>	<u>518,060</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,363,418</u>	<u>958,509</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	20,876	20,876
股份溢價及儲備金		1,226,270	935,297
<b>權益總額</b>		<u>1,247,146</u>	<u>956,173</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		116,272	2,336
		<u>1,363,418</u>	<u>958,509</u>

附註：

## 1. 編製基準

除投資物業及若干財務工具按公允值計量（如適用）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（「聯交所」）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二零一六年的綜合財務報表所採用會計政策一致的基準編製，惟採納以下與本集團相關及本年度生效之新訂／經修訂的香港財務報告準則除外。

### 新訂／經修訂的香港財務報告準則的採用

#### **香港會計準則第1號之修訂：披露計劃**

修訂包括以下五個範圍之變更：(1)重要性；(2)不合計及小計；(3)附註結構；(4)會計政策披露；(5)呈列採用權益法入賬的投資所得其他全面收益項目。該等修訂被認為屬澄清修訂，不會直接影響實體的會計政策或會計估計。

採用該修訂對綜合財務報表並無造成任何重大影響。

#### **香港會計準則第16號及第38號之修訂：澄清可接受之折舊及攤銷方法**

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號同時確立折舊及攤銷基準之原則為某項資產未來經濟利益之預期消耗模式。香港會計準則第16號之修訂澄清使用以收益為基準之方法計算資產折舊並不恰當，原因是包括使用某項資產之活動產生之收益通常反映消耗該資產所含經濟利益以外之因素。

香港會計準則第38號之修訂澄清收益一般被假定為計量消耗無形資產所含經濟利益之不當基準。然而，此假定在若干有限情況下可遭駁回。

採用該等修訂對綜合財務報表並無造成任何重大影響。

#### **香港會計準則第27號之修訂（二零一一年）：獨立財務報表之權益法**

該等修訂允許實體使用權益法，於其獨立的財務報表中入賬處理於附屬公司、合營公司及聯營公司的投資。採用該修訂對綜合財務報表並無造成任何重大影響。

**香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號之修訂（二零一一年）：投資實體－應用綜合入賬例外情況**

該等修訂：

- (1) 引入寬免，容許於屬投資實體的聯營公司或合營公司中擁有權益的非投資實體投資者，沿用該聯營公司或合營公司對其於其附屬公司中的權益所應用的按公允值計入損益的計量方法。
- (2) 分別修訂香港會計準則第28號（二零一一年）及香港財務報告準則第10號，從而使香港會計準則第28號（二零一一年）第17段及香港財務報告準則第10號第4(a)段所載的應用權益法及編製綜合財務報表之豁免，適用於根據香港財務報告準則第10號按公允值計入損益計量其所有附屬公司的投資實體旗下的附屬公司。
- (3) 修訂香港財務報告準則第10號，澄清投資實體合併計算的附屬公司，必須本身並非投資實體，以及其主要業務及活動須為提供與該投資實體的投資活動相關的服務。
- (4) 修訂香港財務報告準則第12號，澄清該準則所載的相關披露規定適用於投資實體。

採用該等修訂對綜合財務報表並無造成任何重大影響。

**年度改進項目：二零一二年至二零一四年週期**

- (1) **香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務：處置方法的變動**

該等修訂澄清實體的處置計劃由出售計劃轉變為向其股東分派實體股息（反之亦然）的會計處理。有關重新分類不應被視為改變出售（或向擁有人分派）計劃及按此入賬處理。因此，有關分類變動被視為繼續進行原處置計劃，而實體將不會依循計劃改變的會計處理。此外，為處理未於資產不再符合持作出售向擁有人分派的條件情況下作出指引的情況，該等修訂澄清實體應終止應用持作出售會計處理，如同其於資產不再符合持作出售條件時終止應用持作出售會計處理一樣。採用該等修訂對綜合財務報表並無造成任何重大影響。

- (2) **香港財務報告準則第7號金融工具：披露－服務合約**

該等修訂澄清就應用整體終止確認的已轉讓金融資產的披露要求而言，可能構成持續參與的服務合約的種類。採用該等修訂對綜合財務報表並無造成任何重大影響。

- (3) **香港會計準則第19號員工福利：折現率－區域性市場事項**

該等修訂澄清，用於釐定退休福利責任折現率之優質企業債券的市場深度應從貨幣層面而非國家層面評估。採用該等修訂對綜合財務報表並無造成任何重大影響。

### 3. 收益

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>收益</b>		
由投資物業收取之總租金收入	11,499	2,590
由按公允值計入損益之財務資產收取之利息收入	2,560	4,391
由按公允值計入損益之財務資產收取之股息收入	234	641
	<u>14,293</u>	<u>7,622</u>
<b>其他收益</b>		
銀行利息收入	1,458	690
貸款利息收入	1,740	—
	<u>3,198</u>	<u>690</u>
<b>總收益</b>	<u><u>17,491</u></u>	<u><u>8,312</u></u>

### 4. 其他收入

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
雜項收入	<u><u>—</u></u>	<u><u>226</u></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附註17(a)所述截至二零一七年六月三十日止年度透過收購附屬公司所收購的用作居住及商業目的的發展中物業。由於發展中物業尚未竣工，故度假村及物業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益而持有之商用物業。投資控股分部包括持有未上市投資基金、股本證券、債務工具、股票掛鈎票據及其他資產。經營分部並無被匯總合計。

截至二零一七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
收益	–	11,499	2,794	14,293
其他收益及收入	–	–	272	272
	<u>–</u>	<u>11,499</u>	<u>3,066</u>	<u>14,565</u>
<b>業績</b>				
分部業績	<u>(1,683)</u>	<u>126,077</u>	<u>5,178</u>	<u>129,572</u>
未分配公司收入				2,926
未分配公司費用				(12,794)
收購一間附屬公司產生之收益淨額	171,654			171,654
融資成本				(409)
除稅前溢利				290,949
稅項				31
年度溢利				<u>290,980</u>

於二零一七年六月三十日之分部資產及負債及截至二零一七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>770,738</u>	<u>556,363</u>	<u>250,866</u>	<u>1,577,967</u>	<u>380,335</u>	<u>1,958,302</u>
負債	<u>317,151</u>	<u>4,946</u>	<u>1,027</u>	<u>323,124</u>	<u>388,032</u>	<u>711,156</u>
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	–	–	15	15	–	15
物業、廠房及設備之折舊	–	–	21	21	–	21
物業、廠房及設備之撇銷	–	–	70	70	–	70
出售其他資產之虧損	–	–	154	154	–	154
收購一間附屬公司產生 之收益淨額	171,654	–	–	171,654	–	171,654
按公允值計入損益之						
財務資產之公允值增加	–	–	692	692	–	692
投資物業公允值之增加	–	115,000	–	115,000	–	115,000
出售按公允值計入損益 之財務資產之收益淨額	–	–	2,319	2,319	–	2,319

截至二零一六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
收益	–	2,590	5,032	7,622
其他收益及收入	–	116	190	306
	–	2,706	5,222	7,928
<b>業績</b>				
分部業績	(1,305)	58,684	5,307	62,686
未分配公司收入				610
未分配公司費用				(10,418)
出售附屬公司之收益	4,067	313,168		317,235
出售附屬公司之收益 – 未分配				1,702
應收一間合營企業承兌票據 之利息收入	5,713			5,713
融資成本				(1,819)
應收一間合營企業款項之減值虧損	(5,607)			(5,607)
除稅前溢利				370,102
稅項				(66)
年度溢利				370,036

於二零一六年六月三十日之分部資產及負債及截至二零一六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
<b>資產</b>	87	441,165	95,882	537,134	424,316	961,450
<b>負債</b>	10	4,680	565	5,255	22	5,277
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	–	335	–	335	–	335
投資物業之增添	–	51,784	–	51,784	–	51,784
物業、廠房及設備之折舊	–	165	95	260	357	617
出售附屬公司之收益 按公允值計入損益之	4,067	313,168	–	317,235	1,702	318,937
財務資產之公允值減少淨額	–	–	571	571	–	571
投資物業公允值增加淨額	–	56,928	–	56,928	–	56,928
出售按公允值計入損益之 財務資產之收益淨額	–	–	1,233	1,233	–	1,233



於此兩個年度內並沒有由分部間交易所產生之收益。上述所報告來自物業投資分部之收益乃指自外來顧客所賺取之租金收入。分部業績指各分部在未分配企業收入、中央行政管理費用、收購一間附屬公司產生之收益淨額、出售附屬公司之收益、融資成本、應收一間合營企業承兌票據之利息收入、應收一間合營企業款項之減值虧損及所得稅抵免／支出前應佔之溢利或虧損。總資產及負債指每個分部之所有資產及負債及未分配企業資產及負債，於綜合賬中已抵銷者除外。

## 地區資料

本集團之業務主要位於香港、新加坡及中華人民共和國（「中國」，香港除外）。

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，其中由按公允值計入損益之財務資產收取之利息收入乃基於相關投資之市場地點劃分：

	按地區市場劃分之收益	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港	12,967	5,405
新加坡	1,326	2,217
	<u>14,293</u>	<u>7,622</u>

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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港	555,024	440,274
中國	200	—
	<u>555,224</u>	<u>440,274</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、離職後福利資產及由保險合同產生之權益。

## 主要顧客資料

來自各佔本集團物業投資分部收益10%以上之兩名外部顧客（二零一六年：三名）之收入如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
顧客甲	10,068	1,191
顧客乙	1,431	—
顧客丙	—	730
顧客丁	—	423
	<u>11,499</u>	<u>2,344</u>

## 6. 融資成本

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行借貸之利息開支	409	1,635
其他借貸之利息開支	-	184
	<u>409</u>	<u>1,819</u>

## 7. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除（抵免）下列各項：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>員工成本，包括董事酬金</b>		
薪金及其他福利	5,537	3,221
退休福利計劃供款	76	82
	<u>5,613</u>	<u>3,303</u>
<b>其他營運開支</b>		
出售其他資產之虧損	154	-
	<u>154</u>	<u>-</u>
<b>其他項目</b>		
核數師酬金	530	460
物業、廠房及設備的折舊	21	617
有關產生租金收入之投資物業的直接營運開支	11	301
有關沒有產生租金收入之投資物業的直接營運開支	4	1,010
匯兌（收益）虧損淨額	(100)	77
法律及專業費用	5,620	2,555
樓宇之經營租賃款項	2,059	1,962
撇銷物業、廠房及設備	70	-
	<u>70</u>	<u>-</u>

## 8. 稅項

由於截至二零一七年及二零一六年六月三十日止年度本集團之估計應課稅溢利已被過往年度結轉之未沖銷稅項虧損完全吸收，因此並無就香港利得稅作出撥備。

在中國產生的稅項（如適用）乃根據其現行法例，詮釋及慣例釐定的現行稅率計算。

稅項（抵免）支出包括：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>即期稅項</b>	-	-
<b>遞延稅項</b>		
（撥回）確認暫時性差異	(31)	66
	<u>(31)</u>	<u>66</u>
本年度稅項（抵免）支出總額	<u>(31)</u>	<u>66</u>

## 9. 每股盈利

本公司權益持有人應佔每股基本盈利乃按下列數據計算：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
計算每股基本盈利所採用之年度溢利	<u>290,980</u>	<u>370,036</u>
	二零一七年 股份數目	二零一六年 股份數目
計算每股基本盈利所採用之加權平均普通股數目	<u>2,087,590,739</u>	<u>1,920,280,138</u>

截至二零一七年及二零一六年六月三十日止年度，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。本公司於截至二零一七年及二零一六年六月三十日止年度並無任何攤薄潛在普通股。

## 10. 投資物業

	千港元
公允值	
於二零一五年七月一日	356,320
添置－收購	51,784
收購附屬公司 (附註17)	380,288
出售附屬公司	(405,320)
公允值增加淨額	<u>56,928</u>
於二零一六年六月三十日	440,000
公允值增加	<u>115,000</u>
於二零一七年六月三十日	<u>555,000</u>

## 11. 發展中物業

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
發展中物業	<u>756,037</u>	<u>—</u>

發展中物業位於中國，於二零一四年至二零五三年的租期內持有，租期為40年。

於報告期末，物業開發預期將於超過一年後竣工。

## 12. 其他應收款項

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
按金，預付款項及其他應收款項		2,725	1,288
應收貸款	a	50,250	—
應收證券經紀之款項		—	24,482
		<u>52,975</u>	<u>25,770</u>

附註：

- (a) 向借款人（為獨立第三方）授出之貸款為無擔保、按固定年利率1.5%計息且應於二零一七年九月償還。

## 13. 應付貿易及其他款項

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
貿易應付款項 向第三方	a	173,380	—
其他應付款項			
應計費用及其他債務		6,686	2,941
土地出讓金撥備		21,850	—
		<u>201,916</u>	<u>2,941</u>

附註：

- (a) 本集團於報告期末按確認日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
貿易應付款項 超過365日	<u>173,380</u>	<u>—</u>

由於於二零一三年至二零一六年與承建發展中物業的建造工程的承建商牽涉訴訟程序（已於二零一七年九月與承建商訂立一項和解協議），故載入二零一七年六月三十日貿易應付款項中的為尚未了結的建造成本約為人民幣130,000,000元（相當於約150,000,000港元）。

## 14. 帶息借貸

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>流動部分</b>			
銀行借貸，有抵押	a	388,000	—
其他借貸，無抵押	b	4,968	—
		<u>392,968</u>	<u>—</u>

### 附註：

(a) 於二零一七年六月三十日，本集團的銀行借款按三個月以上香港銀行同業拆息率的年利率3.5%計息。截至二零一七年六月三十日止年度的實際年利率為4.27%。於二零一七年六月三十日的銀行借款由本集團的資產作抵押，如下所示：

- (i) 於二零一七年六月三十日抵押本集團賬面值約為555,000,000港元的投資物業；
- (ii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團投資物業租金收入的委託協議。截至二零一七年六月三十日止年度，該等投資物業產生的租金收入約為11,499,000港元；及
- (iii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團投資物業保險的委託協議。

(b) 於二零一七年六月三十日，本集團的其他借款為無擔保且按24%的年利率計息。

所有銀行及其他借款均須按要求或自二零一七年六月三十日起一年內償還。

## 15. 股本

	附註	股份數目	千港元
<b>法定：</b>			
於二零一五年七月一日、二零一六年六月三十日 及二零一七年六月三十日，每股面值0.01港元 之普通股		<u>6,000,000,000</u>	<u>60,000</u>
<b>已發行及繳足：</b>			
於二零一五年七月一日，每股面值0.01港元 之普通股		1,739,660,739	17,397
於配售股份後發行之股份	a	<u>347,930,000</u>	<u>3,479</u>
於二零一六年及二零一七年六月三十日， 每股面值0.01港元之普通股		<u>2,087,590,739</u>	<u>20,876</u>

### 附註：

(a) 於二零一五年十二月二十四日，本公司透過配售發行347,930,000股配售股份（「配售」），配售價為每股股份0.32港元。於扣除相關開支後，配售所得款項淨額約為108,419,000港元。該等股份在各方面與現有股份享有同等地位。

## 16. 關聯者之交易

- (a) 於二零一七年一月，本集團已與受本公司主要股東季昌群先生（「季先生」）最終控制的實體（「貸款方」）訂立貸款協議，貸款人民幣15,000,000元（相當於17,250,000港元）用於就擬根據於二零一七年一月二十三日訂立的注資協議（「注資協議」）向鹽城和融房地產開發有限公司（「鹽城和融」）注資人民幣150,000,000元（相當於約172,500,000港元）支付定金（「定金」）。該貸款為無擔保、按4.3%的年利率計息，且應於1年內償還。

鑒於鹽城和融及其股東短期內於二零一七年六月無法就注資獲得必要的政府批准，故本公司開始與鹽城和融及其股東討論終止注資協議。於二零一七年六月二十九日，由於擬終止注資協議，該貸款本金連同利息約人民幣656,000元（相當於約743,000港元）透過鹽城和融向貸款方退還定金連同相關權益悉數結清。

於二零一七年七月二十一日，本公司、鹽城和融及其股東最終確定終止協議條款並簽署終止協議，據此，各方均同意終止注資協議。有關終止與注資相關的交易詳情載於本公司日期為二零一七年七月二十一日的公告。

- (b) 於二零一五年十二月，Applied Enterprises Limited及Beachside Investments Limited被出售予本公司前任董事洪建生先生，總代價為255,000,000港元。

## 17. 收購附屬公司

- (a) 截至二零一七年六月三十日止年度

於二零一七年二月二十四日，本公司、國民信託有限公司（「國民信託」）及王先生（統稱為「賣方」）與無錫盛業海港股份有限公司（「無錫盛業」）訂立協議，據此，本公司（或間接透過其全資附屬公司）已同意購買，且賣方已同意出售於無錫盛業100%的股權，總代價為人民幣234,000,000元（相當於約270,000,000港元）（「無錫收購」）。無錫盛業的主要資產為位於中國分類為發展中物業的土地。無錫收購已於二零一七年六月二十六日完成。有關無錫收購的詳情載於本公司日期為二零一七年三月二十四日的通函。

截至二零一七年六月三十日止年度收購相關成本約為1,088,000港元，不包括轉讓代價，已於綜合全面收益表中確認為開支。

本公司董事認為無錫收購將透過進入中國物業開發而使本集團受益。無錫收購構成業務合併，並採用香港財務報告準則第3號項下的收購法入賬。

下表概述於收購日期所付代價及所收購資產及承擔負債款項：

	千港元
代價－已付現金	<u>270,036</u>
	千港元
所收購可識別資產及所承擔負債之已確認金額	
物業、廠房及設備	200
發展中物業	756,037
其他應收款項	1,599
銀行結存	2,076
應付貿易及其他款項	(198,199)
帶息借貸	(4,968)
遞延稅項負債	<u>(113,967)</u>
可識別資產淨值總額	442,778
代價－已付現金	<u>(270,036)</u>
收購無錫盛業產生之議價收購收益	172,742
直接開支	<u>(1,088)</u>
收購無錫盛業產生之收益淨額	<u>171,654</u>
	千港元
收購一間附屬公司之現金流出淨額	
自無錫盛業收取的現金淨額	(2,076)
代價－已付現金	270,036
直接開支	<u>1,088</u>
	<u>269,048</u>

董事已聘用專業估值師根據香港財務報告準則第13號提供幫助釐定無錫盛業的可識別有形資產及無形資產（如有）淨值的公允值。專業估值師已審核所採納的方法及主要估值參數以及業務假設。

除發展中物業外，於二零一七年六月二十六日，無錫盛業的所有可識別資產淨值的賬面值與其公允值相若。

本集團於截至二零一七年六月三十日止年度的綜合全面收益表確認收購一間附屬公司產生之收益淨額（包括議價收購收益）約為171,654,000港元。董事認為，議價收購收益主要歸因於即時現金變現及向賣方提供的業務風險緩解機會以及本集團以本集團為受益人與賣方協商交易條款的能力。

就無錫收購而言，所獲得的其他應收款項的公允值約為1,599,000港元。其他應收款項合約總額約為1,599,000港元，當中概無結餘預計不可收回。

自收購起及直至二零一七年六月三十日，無錫盛業並無為本集團帶來任何收益及損益。在無錫盛業的業務合併於二零一六年七月一日開始的情況下，倘有關業務合併已於截至二零一七年六月三十日止年度生效，則本集團的綜合收入及利潤將分別約為14,293,000港元及約297,891,000港元。

(b) 截至二零一六年六月三十日止年度

於二零一六年五月，本公司之全資擁有附屬公司Advantage Performance Limited向獨立第三方收購Legacy Billion Limited及超勇投資有限公司（「超勇」）（統稱「被收購集團」）之全部股份權益及股東貸款，總代價為374,352,000港元。Legacy Billion Limited及超勇的主要業務分別為投資控股及物業投資。超勇所擁有的主要資產為香港金鐘力寶中心一座24樓全層辦公室。有關交易詳情請參閱本公司日期為二零一六年四月二十七日之通函。

董事認為，有關收購並不構成香港財務報告準則第3號所界定之業務合併，因此，有關收購已於截至二零一六年六月三十日止年度作為收購資產及負債入賬。

下表概列已付代價及於收購日期所收購資產及所承擔負債之金額：

	千港元
代價－已付現金：	
總現金代價	374,352
撥作投資物業資本之直接開支	3,018
	<u>377,370</u>
	千港元
所收購可識別資產及所承擔負債之已確認金額：	
投資物業	380,288
其他應收款項	240
其他應付款項	(888)
遞延稅項負債	(2,270)
	<u>377,370</u>
	千港元
收購附屬公司之現金流出淨額－已付現金	<u>377,370</u>

## 18. 報告期後事項

除本公告別處所披露的事項外，本集團有以下期後事項：

- (a) 於二零一七年七月十四日，本集團訂立認購協議，以總認購價150,000,000港元認購Green Asia Restructure SP II（基金之獨立組合）的A類股以作投資用途。季先生已以本集團為受益人提供個人擔保，為結算基金所有到期負債及責任以及認購協議項下應付本集團的款項擔保。
- (b) 於二零一七年九月六日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理以竭盡所能基準配售本公司股本中至多417,515,000股每股面值為0.01港元的新普通股（「配售股份」），配售價格為每股配售股份0.4港元。有關配售詳情載於本公司日期為二零一七年九月六日的公告。



## 股息

董事不建議派付截至二零一七年六月三十日止年度之任何股息（二零一六年：無）。

## 業績

截至二零一七年六月三十日止財政年度（「二零一七年財政年度」）本集團錄得除稅前溢利約290,949,000港元，較截至二零一六年六月三十日止相應財政年度（「二零一六年財政年度」）減少21.4%。利潤減少主要歸因於二零一六年財政年度確認出售附屬公司所得非經常性收益約318,937,000港元，而於二零一七年財政年度並無確認有關非經常性收益。該等事實產生的財務影響部分被二零一七年財政年度(1)收購一間附屬公司產生之收益淨額約171,654,000港元；及(2)投資物業公允值增加約115,000,000港元所抵銷。

於二零一七年財政年度，本集團的收入亦增加87.5%至約14,293,000港元（二零一六年：7,622,000港元），該增加主要歸因於投資物業產生租金收入。

## 業務回顧

於二零一七年財政年度，本集團所從事的主要業務仍為物業投資、度假村及物業發展以及投資控股。

## 物業投資

於二零一七年財政年度，本集團位於香港的投資物業產生租金收入合共為11,499,000港元（二零一六年：2,590,000港元），較上一年度大幅增加344%。本集團的投資物業由位於力寶中心及招商局大廈的辦公室物業組成，於二零一七年六月三十日，該等辦公室物業的估值分別為503,000,000港元及52,000,000港元。此外，於二零一七年財政年度，本集團錄得投資物業公允值之增加約為115,000,000港元（二零一六年：56,928,000港元）。

## 度假村及物業發展

謹此提述本公司日期為二零一七年三月二十四日的通函及本公司日期為二零一七年二月二十四日及二零一七年四月十八日的公告，於二零一七年六月底，本公司兩個全資附屬公司完成收購無錫盛業海港股份有限公司（「無錫盛業」）的全部已發行股本。收購後，於二零一七年財政年度，本公司錄得收購一間附屬公司產生之收益淨額約171,654,000港元，且於二零一七年六月三十日，無錫盛業發展中物業的賬面值為約756,037,000港元。部分發展中物業預售預期將於二零一七年十月進行且預期將於二零一九年竣工。

謹此提述本公司日期為二零一七年七月二十一日的公告，本公司與鹽城和融房地產開發有限公司（「鹽城和融」）及其股東訂立終止協議。儘管由於鹽城和融及其股東未能及未來將無法於短期內取得相關法律及法規所規定之若干必要政府批准，注資協議所有訂約方共同同意終止注資協議（「終止」），董事認為終止決定符合本集團的最佳利益。

## 投資控股

於二零一七年財政年度，本集團就投資企業債券、股本證券及其他投資錄得投資收入總額約2,794,000港元（二零一六年：5,032,000港元）。於二零一七年財政年度出售本集團所有該等投資後，於二零一七年財政年度期間，本集團錄得出售收益淨額約2,319,000港元，並進一步投資「Green Asia Restructure Fund SPC」。於二零一七年財政年度，本集團就「Green Asia Restructure Fund SPC」錄得公允值增加約692,000港元，於二零一七年六月三十日，「Green Asia Restructure Fund SPC」賬面值約為50,692,000港元。

謹此提述本公司日期為二零一六年十二月十二日之公告，本公司的全資附屬公司以面值20美元認購一家投資控股公司Wealth Guide Global Limited（「Wealth Guide」）之20%股權及授予股東貸款200,000,000港元，與本集團於Wealth Guide的利益成正比。於二零一七年六月三十日，Wealth Guide及股東貸款20%股權的賬面值分別為20美元及200,000,000港元。

## 財務回顧

於二零一七年六月三十日，本集團的流動資產約為1,202,931,000港元（二零一六年六月三十日：521,001,000港元）及流動負債約為594,844,000港元（二零一六年：2,941,000港元），流動比率約為2.0倍（二零一六年六月三十日：177.2倍）。於二零一七年六月三十日，本集團的權益總額及銀行及其他借貸總額分別約為1,247,146,000港元（二零一六年六月三十日：956,173,000港元）及約392,968,000港元（二零一六年：無），二零一七年財政年度的資產負債比率約為31.5%。

## 前景

於二零一七年六月底，本集團完成收購無錫盛業（其持有位於無錫市的發展中物業，於二零一七年六月三十日，該物業的賬面值約為756,037,000港元）的全部已發行股本後，董事會預期將於二零一七年十月進行預售部分發展中物業且預期將於二零一九年竣工。

謹此提述本公司日期為二零一七年七月二十一日的公告，本公司與鹽城和融房地產開發有限公司（「鹽城和融」）及其股東訂立終止協議。儘管由於鹽城和融及其股東未能及未來將無法於短期內取得相關法律及法規所規定之若干必要政府批准，注資協議所有訂約方共同同意終止注資協議（「終止」），董事認為終止決定符合本集團的最佳利益。

本集團將繼續尋找最佳機遇或投資，包括但不限於投資物業投資、度假村及物業發展以及投資控股業務。

## 購入、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

本公司於截至二零一七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（「企業管治守則」）之所有適用守則條文（「守則條文」），惟有關守則條文(i)第A.4.2條及(ii)第A.2.1條除外。有關偏離詳情及理由載於以下各段：

### (i) 守則條文第A.4.2

根據企業管治守則之守則條文第A.4.2條，所有獲委任以填補臨時空缺的董事，均須在獲董事會委任後的首次股東大會上接受重選，而每位董事（包括有指定任期者）均須最少每三年輪值告退一次。本公司之公司細則（「公司細則」）於以下方面偏離此守則條文：

- (a) 根據公司細則之細則第86(2)條，其中規定董事有權委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或待股東於股東大會上批准後作為現有董事會新增成員。任何就此獲董事會委任之董事須任職至下屆本公司股東週年大會為止。

保留此公司細則之原因是為遵守上市規則附錄3第4(2)段之規定。有關獲委任以填補臨時空缺或作為董事會新增成員之董事於下屆股東週年大會（而非下一次股東大會）方須退任之規定，亦使股東於重選須輪值退任董事的同時，在同一屆股東大會上考慮重選該等新董事。

- (b) 根據公司細則之細則第87(1)條，於本公司之股東週年大會上，三分之一的在任董事（或倘數量並不是三的倍數，則取最接近但不能超過三分之一之人數）（包括獨立非執行董事）均須輪值告退，惟擔任本公司董事會主席及／或董事總經理者在任職期間毋須輪值告退，於釐定每年退任董事人數時亦不會被計算在內。儘管有公司細則第87(1)條的條文，實際上，本公司之董事會主席王波先生（「王先生」）將自願至少每三年一次於本公司之股東週年大會上接受股東重選。因此在實際上，本公司全體董事（包括獨立非執行董事）均至少每三年輪值告退一次。全體獨立非執行董事任期為三年及須按公司細則輪值告退。

### (ii) 守則條文第A.2.1條

王敬渝女士自二零一五年七月十五日獲委任為本公司之主席兼董事總經理，此舉未能遵守企業管治守則之守則條文第A.2.1條。於二零一六年九月十四日王敬渝女士辭任本公司之主席兼董事總經理後，企業管治守則之守則條文第A.2.1條重獲遵守。

## 審核委員會

本公司截至二零一七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操守守則。經向全體董事作出個別查詢後，所有董事已確認彼等於截至二零一七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

有關初步公告所載本集團截至二零一七年六月三十日止年度綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註之數字，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二零一七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告發表任何保證。

## 於網站刊發資料

本業績公告可於聯交所網站<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\*  
主席兼董事總經理  
王波

香港，二零一七年九月十八日

於本公告日期，王波先生(主席)為非執行董事；袁志平先生(行政總裁)及吳潔玲女士為執行董事；以及劉智強先生、余達志先生及趙傑文先生為獨立非執行董事。

\* 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。