

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 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)

**截至二零一三年十二月三十一日止六個月之  
中期業績公告**

實力建業集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零一三年十二月三十一日止六個月之未經審核之簡明綜合業績連同二零一二年同期之比較數字如下：

**簡明綜合全面收益表**

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

|                                | 附註 | 截至十二月三十一日止六個月          |                        |
|--------------------------------|----|------------------------|------------------------|
|                                |    | 二零一三年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一二年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 營業額                            | 2  | —                      | —                      |
| 其他收益                           | 2  | —                      | 9                      |
| 其他收入                           | 3  | 59                     | 1,344                  |
| 投資物業公平值增加淨額                    |    | —                      | 5,270                  |
| 行政費用                           |    | (14,410)               | (7,835)                |
| 應收一間共同控制公司承兌票據之利息收入            |    | 6,499                  | 5,966                  |
| 融資成本                           | 5  | (2,895)                | (3,253)                |
| 應佔一間共同控制公司的業績                  |    | —                      | —                      |
| <b>除稅前(虧損)溢利</b>               | 6  | <b>(10,747)</b>        | 1,501                  |
| 稅項                             | 7  | —                      | —                      |
| <b>期內(虧損)溢利，應佔本公司股權持有人</b>     |    | <b>(10,747)</b>        | 1,501                  |
| <b>其他全面收益</b>                  |    |                        |                        |
| 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                 |    | 79                     | —                      |
| – 換算海外業務之匯兌差價                  |    | 2                      | —                      |
| <b>期間其他全面收益，除稅後</b>            |    | <b>81</b>              | —                      |
| <b>期內全面(虧損)收益總額，應佔本公司股權持有人</b> |    | <b>(10,666)</b>        | 1,501                  |
| <b>每股(虧損)盈利</b>                | 8  |                        |                        |
| 基本                             |    | <b>(1.18)港仙</b>        | 0.18港仙                 |
| 攤薄                             |    | <b>(1.18)港仙</b>        | 0.18港仙                 |

# 簡明綜合財務狀況報表

於二零一三年十二月三十一日

|                 | 附註 | 二零一三年<br>十二月三十一日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一三年<br>六月三十日<br>(經審核)<br>千港元 |
|-----------------|----|-----------------------------------|--------------------------------|
| <b>非流動資產</b>    |    |                                   |                                |
| 投資物業            | 14 | 373,587                           | 373,587                        |
| 物業、廠房及設備        |    | 4,037                             | 4,530                          |
| 應收一間共同控制公司承兌票據  | 9  | 150,813                           | 144,314                        |
| 其他資產            |    | 1,973                             | 1,973                          |
| 於一間共同控制公司之權益    |    | –                                 | –                              |
| 預付租賃款項 – 非流動部份  |    | 1,490                             | 1,511                          |
| 可供銷售投資          |    | 357                               | 278                            |
|                 |    | <u>532,257</u>                    | <u>526,193</u>                 |
| <b>流動資產</b>     |    |                                   |                                |
| 貿易及其他應收款項       | 10 | 26,581                            | 26,179                         |
| 應收一間共同控制公司之款項   | 11 | 16,763                            | 16,763                         |
| 預付租賃款項 – 流動部份   |    | 40                                | 40                             |
| 銀行結存及現金         |    | 1,511                             | 18,098                         |
|                 |    | <u>44,895</u>                     | <u>61,080</u>                  |
| <b>流動負債</b>     |    |                                   |                                |
| 其他應付款項          |    | 15,017                            | 19,385                         |
| 可換股票據           | 13 | –                                 | 40,906                         |
| 已抵押銀行借貸         |    | 82,549                            | 78,311                         |
| 融資租約承擔          |    | 1,181                             | 1,162                          |
|                 |    | <u>98,747</u>                     | <u>139,764</u>                 |
| <b>流動負債淨值</b>   |    | <u>(53,852)</u>                   | <u>(78,684)</u>                |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <u>478,405</u>                    | <u>447,509</u>                 |
| <b>資本及儲備</b>    |    |                                   |                                |
| 股本              | 12 | 11,598                            | 8,378                          |
| 股份溢價及儲備金        |    | 462,594                           | 411,578                        |
| <b>權益總額</b>     |    | <u>474,192</u>                    | <u>419,956</u>                 |
| <b>非流動負債</b>    |    |                                   |                                |
| 可換股票據           | 13 | –                                 | 22,745                         |
| 融資租約承擔          |    | –                                 | 595                            |
| 遞延稅項負債          |    | 4,213                             | 4,213                          |
|                 |    | <u>4,213</u>                      | <u>27,553</u>                  |
|                 |    | <u>478,405</u>                    | <u>447,509</u>                 |

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

## 1. 編製基準及基本會計政策

本簡明綜合中期財務報表乃未經審核，惟已由本公司之審核委員會審閱。本未經審核簡明綜合中期財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司（「交易所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16所載之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

除投資物業及若干財務工具按公平值計量外，本簡明綜合中期財務報表乃根據歷史成本基準編製。

本簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零一三年六月三十日止年度之綜合財務報表所應用者一致，惟採用以下於本中期期間生效的新訂／經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）者除外。

|                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| 香港會計準則第19號（二零一一年）              | 僱員福利                            |
| 香港會計準則第27號（二零一一年）              | 獨立財務報告                          |
| 香港會計準則第28號（二零一一年）              | 於聯營公司及合營企業之投資                   |
| 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11號                   | 聯合安排                            |
| 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10號，<br>第11號及第12號（修訂） | 綜合財務報表，聯合安排及披露於其他實體之<br>權益：過渡指引 |
| 香港財務報告準則第13號                   | 公平值計量                           |
| 不同的香港財務報告準則                    | 年度改善項目（二零零九年至二零一一年循環）           |
| 香港財務報告準則第7號（修訂）                | 披露—財務資產和財務負債的互相抵消               |

採用以上新訂／經修訂的香港財務報告準則對本集團本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況並沒有重大影響。

本集團並無提早於本期間應用下列已頒佈但未生效之新訂／經修訂的香港財務報告準則。董事預期，應用該等香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

|   |  |
|---|--|
| 香港會計準則第27號（二零一一年），<br>香港財務報告準則第10號，<br>香港財務報告準則第12號（修訂） | 投資實體 <sup>[1]</sup>  |
| 香港會計準則第32號（修訂）  | 列報—財務資產和財務負債的互相抵消 <sup>[1]</sup>                                   |
| 香港會計準則第36號（修訂）  | 非金融資產之可收回金額披露 <sup>[1]</sup>                                       |
| 香港財務報告詮釋委員會第21號   | 徵稅 <sup>[1]</sup>  |
| 香港會計準則第19號（二零一一年）（修訂）                                   | 界定福利計劃—僱員供款之修訂本 <sup>[2]</sup>                                     |
| 不同的香港財務報告準則   | 年度改善項目（二零一零年至二零一二年循環） <sup>[3]</sup>                               |
| 不同的香港財務報告準則   | 年度改善項目（二零一一年至二零一三年循環） <sup>[3]</sup>                               |
| 香港財務報告準則第9號   | 財務工具 <sup>[4]</sup>  |
| 香港財務報告準則第9號、<br>香港財務報告準則第7號<br>及香港會計準則第39號（修訂）          | 對沖會計法及香港財務報告準則第9號、香港財<br>務報告準則第7號及香港會計準則第39號之<br>修訂 <sup>[4]</sup> |

<sup>[1]</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>[2]</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>[3]</sup> 除部份修訂在交易進行於二零一四年七月一日或之後開始生效，其他於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>[4]</sup> 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

## 2. 營業額及收益

|              | 截至十二月三十一日止六個月          |                        |
|--------------|------------------------|------------------------|
|              | 二零一三年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一二年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| <b>營業額</b>   |                        |                        |
| 由投資物業收取總租金收入 | —                      | —                      |
| <b>其他收益</b>  |                        |                        |
| 利息收入 – 其他    | —                      | 9                      |
| <b>總收益</b>   | <u>—</u>               | <u>9</u>               |

## 3. 其他收入

|                      | 截至十二月三十一日止六個月          |                        |
|----------------------|------------------------|------------------------|
|                      | 二零一三年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一二年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 股息收入                 | —                      | 9                      |
| 出售按公平值變化計入損益之財務資產之收益 | —                      | 408                    |
| 雜項收入                 | <b>59</b>              | 927                    |
|                      | <u><b>59</b></u>       | <u>1,344</u>           |

## 4. 分部信息

管理層是基於由主要經營決策者(均為董事)定期覆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。

截至二零一三年十二月三十一日止六個月之分部收入及業績呈列如下：

|                         | 度假村及<br>物業發展<br>(未經審核)<br>千港元 | 物業投資<br>(未經審核)<br>千港元 | 投資控股<br>(未經審核)<br>千港元 | 總計<br>(未經審核)<br>千港元 |
|-------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| 營業額                     | —                             | —                     | —                     | —                   |
| 其他收益及收入                 | —                             | —                     | 59                    | 59                  |
|                         | <u>—</u>                      | <u>—</u>              | <u>59</u>             | <u>59</u>           |
| 業績                      |                               |                       |                       |                     |
| 分部業績                    | <u>(644)</u>                  | <u>(508)</u>          | <u>(463)</u>          | <u>(1,615)</u>      |
| 未分配公司費用                 |                               |                       |                       | (12,736)            |
| 融資成本                    |                               |                       |                       | (2,895)             |
| 應收一間共同控制公司<br>承兌票據之利息收入 | 6,499                         |                       |                       | 6,499               |
| 除稅前虧損                   |                               |                       |                       | (10,747)            |
| 稅項                      |                               |                       |                       | —                   |
| 期間虧損                    |                               |                       |                       | <u>(10,747)</u>     |

於二零一三年十二月三十一日分部資產及負債及截至二零一三年十二月三十一日止六個月之其他分部信息呈列如下：

|             | 度假村及<br>物業發展<br>(未經審核)<br>千港元 | 物業投資<br>(未經審核)<br>千港元 | 投資控股<br>(未經審核)<br>千港元 | 分部總計<br>(未經審核)<br>千港元 | 未分配<br>(未經審核)<br>千港元 | 總計<br>(未經審核)<br>千港元 |
|-------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|
| 資產          | <u>284,455</u>                | <u>258,605</u>        | <u>2,713</u>          | <u>545,773</u>        | <u>31,379</u>        | <u>577,152</u>      |
| 負債          | <u>753</u>                    | <u>16,728</u>         | <u>1,631</u>          | <u>19,112</u>         | <u>83,848</u>        | <u>102,960</u>      |
| 其他分部資料：     |                               |                       |                       |                       |                      |                     |
| 物業、廠房及設備之增添 | —                             | 50                    | 55                    | 105                   | —                    | 105                 |
| 物業、廠房及設備之折舊 | —                             | 108                   | 63                    | 171                   | 427                  | 598                 |
| 解除預付租賃款項    | —                             | 21                    | —                     | 21                    | —                    | 21                  |
|             | <u>—</u>                      | <u>179</u>            | <u>118</u>            | <u>304</u>            | <u>427</u>           | <u>598</u>          |

截至二零一二年十二月三十一日止六個月之分部收入及業績呈列如下：

|                         | 度假村及<br>物業發展<br>(未經審核)<br>千港元 | 物業投資<br>(未經審核)<br>千港元 | 投資控股<br>(未經審核)<br>千港元 | 總計<br>(未經審核)<br>千港元 |
|-------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| 營業額                     | —                             | —                     | —                     | —                   |
| 其他收益及收入                 | —                             | 935                   | 418                   | 1,353               |
|                         | <u>—</u>                      | <u>935</u>            | <u>418</u>            | <u>1,353</u>        |
| 業績                      |                               |                       |                       |                     |
| 分部業績                    | <u>(58)</u>                   | <u>5,495</u>          | <u>(210)</u>          | <u>5,227</u>        |
| 未分配公司費用                 |                               |                       |                       | (6,439)             |
| 融資成本                    |                               |                       |                       | (3,253)             |
| 應收一間共同控制公司<br>承兌票據之利息收入 | 5,966                         |                       |                       | 5,966               |
| 除稅前溢利                   |                               |                       |                       | 1,501               |
| 稅項                      |                               |                       |                       | —                   |
| 期間溢利                    |                               |                       |                       | <u>1,501</u>        |

於二零一二年十二月三十一日分部資產及負債及截至二零一二年十二月三十一日止六個月之其他分部信息呈列如下：

|               | 度假村及<br>物業發展<br>(未經審核)<br>千港元 | 物業投資<br>(未經審核)<br>千港元 | 投資控股<br>(未經審核)<br>千港元 | 分部總計<br>(未經審核)<br>千港元 | 未分配<br>(未經審核)<br>千港元 | 總計<br>(未經審核)<br>千港元 |
|---------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|
| 資產            | <u>258,107</u>                | <u>253,627</u>        | <u>2,865</u>          | <u>514,599</u>        | <u>39,744</u>        | <u>554,343</u>      |
| 負債            | <u>2,703</u>                  | <u>15,351</u>         | <u>43,801</u>         | <u>61,855</u>         | <u>76,454</u>        | <u>138,309</u>      |
| 其他分部資料：       |                               |                       |                       |                       |                      |                     |
| 分類為待出售資產      | —                             | 22,048                | —                     | 22,048                | —                    | 22,048              |
| 分類為待出售資產之相關負債 | —                             | 9,956                 | —                     | 9,956                 | —                    | 9,956               |
| 物業、廠房及設備之新增   | —                             | —                     | 219                   | 219                   | —                    | 219                 |
| 投資物業公平值增加     | —                             | 5,270                 | —                     | 5,270                 | —                    | 5,270               |
| 物業、廠房及設備之折舊   | —                             | 144                   | 36                    | 180                   | 463                  | 643                 |
| 解除預付租賃        | —                             | 21                    | —                     | 21                    | —                    | 21                  |
|               | <u>—</u>                      | <u>21</u>             | <u>—</u>              | <u>21</u>             | <u>—</u>             | <u>21</u>           |

於這兩期間內並沒有收入由分部間交易所產生。分部業績反映每個分部在未分攤中央行政管理費用，應佔一間共同控制公司的業績、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報告分部之所有資產及負債及未分配公司資產及負債，除非於綜合賬中已抵銷。

## 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。

分別截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止六個月，本集團按地區市場劃分源自外部顧客均無收益。

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                              |                                       |
|-----|---------------------------------------|---------------------------------------|
|     | 二零一三年<br>十二月<br>三十一日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一二年<br>十二月<br>三十一日<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 香港  | 236,442                               | 236,001                               |
| 巴拿馬 | 115,500                               | 106,900                               |
| 中國  | 29,145                                | 2,212                                 |
|     | <b>381,087</b>                        | <b>345,113</b>                        |

## 5. 融資成本

|             | 截至十二月三十一日止六個月          |                        |
|-------------|------------------------|------------------------|
|             | 二零一三年<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一二年<br>(未經審核)<br>千港元 |
| 可換股票據之利息    | 2,211                  | 2,545                  |
| 銀行貸款之利息     |                        |                        |
| – 多於五年全數償還  | 660                    | 664                    |
| 融資租約承擔的融資費用 | 24                     | 44                     |
|             | <b>2,895</b>           | <b>3,253</b>           |

## 6. 除稅前(虧損)溢利

截至十二月三十一日止六個月  
二零一三年  
(未經審核)  
千港元

二零一二年  
(未經審核)  
千港元

除稅前(虧損)溢利已扣除下列各項：

### 員工成本，包括董事酬金

|          |       |       |
|----------|-------|-------|
| 薪金及其他福利  | 7,145 | 4,704 |
| 退休福利計劃供款 | 51    | 47    |

總員工成本

7,196

4,751

### 其他項目

|             |       |     |
|-------------|-------|-----|
| 物業、廠房及設備之折舊 | 598   | 643 |
| 樓宇之經營租約支出   | 1,116 | 920 |
| 解除預付租賃款項    | 21    | 21  |

## 7. 稅項

於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止期間，本集團均沒有香港利得稅的撥備，因為本集團均無任何由香港所產生的應課稅利潤。本期內並無作出遞延稅項撥備。

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

## 8. 每股(虧損)盈利

每股基本虧損(二零一二年：盈利)乃根據期內本公司股權持有人應佔虧損10,747,000港元(二零一二年：溢利1,501,000港元)及於期內本公司已發行普通股之加權平均數909,594,919股(二零一二年：837,773,826股)計算。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止六個月期間，每股攤薄虧損(二零一二年：溢利)及與每股基本虧損(二零一二年：盈利)相同。

於截至二零一三年十二月三十一日止六個月期間，本公司沒有潛在攤薄普通股及於截至二零一二年十二月三十一日止六個月期間之可換股票據之行使價高於平均市場股價。

## 9. 應收一間共同控制公司承兌票據

千港元

於二零一三年六月三十日(經審核)

144,314

利息收入

6,499

於二零一三年十二月三十一日(未經審核)

150,813



因應收一間共同控制公司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，全部票據的金額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之差異，減值損失50,143,000港元計入損益。

於二零一三年十二月三十一日，因於貼現現金流量，引致減值損失減少6,499,000港元(二零一二年：5,966,000港元)。減值損失減少以年利率9%(用於過往期間貼現未來現金流量的年利率)貼現未來現金流量在損益中確認為利息收入。

該款項為無抵押。於二零一三年十二月三十一日，該承兌票據逾期多於一年(二零一三年六月三十日：多於一年)。本集團就收回該應收承兌票據，已於二零一二年十二月十八日向該共同控制公司—Quorum作出法律訴訟。

## 10. 貿易及其他應收款項

本集團給予其貿易客戶之平均信貸期介乎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無港元(二零一三年六月三十日：無港元)。

於二零一三年十二月三十一日，其他應收款項主要代表管理層估計本集團將能夠基於高等法院案件的同意判決結果，收回之法律費用22,213,000港元(二零一三年六月三十日：22,213,000港元)。

## 11. 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。於報告期末，沒有以公平值計算之未償還和其賬面值之撥備。

## 12. 股本

|   | 普通股股數         | 金額<br>千港元 |
|---|---------------|-----------|
| 普通股每股面值0.01港元                                   |               |           |
| 法定：   |               |           |
| 於二零一三年六月三十日及<br>二零一三年十二月三十一日                    | 6,000,000,000 | 60,000    |
| 已發行及繳足：   |               |           |
| 於二零一三年六月三十日                                     | 837,773,826   | 8,378     |
| 於二零一三年十月十八日變換於二零一三年到期<br>8厘息可換股票據(「2013可換股票據」)  | 90,660,000    | 907       |
| 於二零一三年十月二十一日變換(「2013可換股票據」)                     | 83,340,000    | 833       |
| 於二零一三年十二月二十三日變換於二零一八年到期<br>無息可換股票據(「2018可換股票據」) | 148,000,000   | 1,480     |
| 於二零一三年十二月三十一日                                   | 1,159,773,826 | 11,598    |

### 13. 可換股票據

於截止於二零一三年十二月三十一日止六個月期間，二零一三年可換股票據及二零一八年可換股票據分別被相關票據持有人悉數行使。

於報告期末可換股票據計算方法如下：

|             | 本集團及本公司                           |                                |
|-------------|-----------------------------------|--------------------------------|
|             | 二零一三年<br>十二月三十一日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一三年<br>六月三十日<br>(經審核)<br>千港元 |
| <b>負債部份</b> |                                   |                                |
| 在報告期初       | <u>63,651</u>                     | <u>39,099</u>                  |
| 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   | –                                 | <u>(8,131)</u>                 |
| 於發行日        | –                                 | <u>22,615</u>                  |
| 利息開支        | 2,211                             | 5,278                          |
| 支付／應付利息     | (960)                             | (3,341)                        |
| 於期間轉授可換股票據  | <u>(64,902)</u>                   | <u>–</u>                       |
| 在報告期末       | <u>–</u>                          | <u>63,651</u>                  |
| <b>權益部分</b> |                                   |                                |
| 在報告期初       | 11,858                            | 3,846                          |
| 可換股票據(行使)發行 | (11,858)                          | 8,131                          |
| 發行成本分攤到權益部分 | –                                 | <u>(119)</u>                   |
| 在報告期初及期末    | <u>–</u>                          | <u>11,858</u>                  |

### 14. 投資物業

茲根據本公司之二零一三年年報有關於二零一二年六月，本集團的一間附屬公司與第三方(「買方」)訂立買賣協議出售在中國的投資物業(「出售」)，代價(扣除補地價)為16,778,000港元。於二零一三年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，該出售所收押金為10,329,000港元。由於未能達成同意額外稅款(由中國稅務機關評估的物業價值計算的應納稅額)，買方向法院提出申請，要求本集團完成出售及承擔支付額外稅項。本集團已提出反訴，向買方申索不支付額外的稅款或無條件取消出售。在本集團的律師建議下，與被徵收額外的稅款出售將違反中國合同法下之公平法。於二零一三年十一月底，本公司於判決為須進行完成該出售(「判決」)，隨著該判決，本公司經中國律師建議仍維持訴訟強勢下入稟有關上訴反對該判決申請。

倘本集團被強制性完成出售，預期出售潛在總損失可能達到約11,000,000港元。基於上述法律意見，因此沒有作出有關潛在的損失撥備。

## 15. 或然負債

於二零一三年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團無任何重大或然負債。

## 16. 資本承擔

|   | 二零一三年<br>十二月三十一日<br>(未經審核)<br>千港元 | 二零一三年<br>六月三十日<br>(經審核)<br>千港元 |
|---|-----------------------------------|--------------------------------|
| 已簽約但未在綜合財務報表撥備之<br>有關購買投資物業及物業，廠房及設備之資本承擔 |                                   |                                |
| – 本集團                                     | 19,203                            | 19,203                         |
| – 應佔一間共同控制公司                              | 31,288                            | 31,288                         |
|   | <u>50,491</u>                     | <u>50,491</u>                  |

## 17. 關聯者之交易

(a) 於截至二零一二年十二月三十一日止六個月內，根據洪先生與本公司之一間全資附屬公司之已於二零一二年八月十五日終止的服務協議本集團支付顧問費約232,000港元予洪建生先生和為其支付租金114,000港元，洪先生為本集團主席洪繼懋先生的父親。由於該服務協議已於二零一二年八月十五日終止，截至二零一三年十二月三十一日止六個月期間，沒有再進一步支付款項。

(b) 主要管理人員薪酬包括支付給公司董事如下：

|          | 二零一三年<br>千港元 | 二零一二年<br>千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 工資及其他福利  | 6,055        | 3,928        |
| 退休福利計劃供款 | 15           | 15           |
|          | <u>6,070</u> | <u>3,943</u> |

## 中期股息

董事不建議就截至二零一三年十二月三十一日止期間派付中期股息(二零一二年：無)。

## 業績

本集團截至二零一三年十二月三十一日止六個月之中期業績(「2013中期業績」)錄得之綜合虧損10,700,000港元，相對截至二零一二年十二月三十一日止六個月之中期業績(「2012中期業績」)所錄得之溢利約1,500,000港元。該虧損主要由於(1)其他收入減少(相對於2012中期業績錄得其他收入約1,340,000港元)；(2)投資物業公平值未有增加，(相對於2012中期業績之投資物業公平值增加約5,270,000港元)及(3)行政費用增加(由於2013中期業績期間公司活動增加)。

## 業務回顧

### (i) 度假村及物業發展

#### 英屬處女群島項目

根據本公司之二零一三年年報及於二零一三年十二月三日本公司之通函所披露，InterIsle Holdings Limited(「InterIsle」)(本公司於英屬處女群島之Beef Island，Tortola項目(「英屬處女群島項目」之合作夥伴)持有Quorum Island(BVI) Limited(「Quorum」)之權益，根據本集團與InterIsle於二零零六年八月所訂之合作夥伴協議(該「協議」)將由50%降至少於20%(「攤薄InterIsle股權」)。本公司與InterIsle經過多次之談判，本公司仍未能就所有關攤薄InterIsle股權後與InterIsle雙方之位置達成協議，尤其是聘用英屬處女群島項目之發展項目經理之條款。為保障全體本公司股東之利益，本公司於二零一二年十二月，就(i)該Quorum超過百份之三十股權轉讓予Applied Enterprises Limited(「Applied Enterprises」，本公司之全資附屬公司)向InterIsle及其有關各方作出申索(該「轉讓申索」)及(ii)未支付之承兌票據本金總額22,000,000美元(約171,600,000港元)，向Quorum作出申索(該「未支付索償」)。就此，InterIsle亦入稟暫緩轉讓申索，並要求法庭就該轉讓申索以仲裁方式處理。惟英屬處女群島高等法院批准了InterIsle之申請及各方應以仲裁方式解決轉讓申索之主要問題。隨著英屬處女群島高等法院的判決，本公司進一步獲英屬處女群島高等法院給予上訴反對該判決，其聆訊日期預計在二零一四年四月進行。本公司管理層認為就該轉讓申索及該未支付索償持有較強的優勢。如有任何重大訴訟進展，本公司將向股東公告。尚完成擁有InterIsle股權，Quorum將成為本集團之附屬公司。

英屬處女群島項目包括一塊面積約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。

## 巴拿馬項目

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(該「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970,000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。

本集團會套用發展英屬處女群島項目的商業模式於巴拿馬項目上，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)。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。

### (ii) 物業投資及控股

截至二零一三年十二月三十一日止六個月期間，本集團投資物業沒有為本集團帶來租金收入。

茲根據本公司二零一三年年報所述，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)，不包括土地出讓金及稅項。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進行該出售(該「判決」)。考慮到中國律師意見及相信仍有優勢，故乃盈聯多已入稟上訴整個判決。如有任何重大訴訟進展，本公司將向股東公告。然而，本公司已就該出售完成時作出相關稅款撥備。

### (iii) 投資物業

於二零一二年十二月三十一日止六個月期間，本集團因出售本集團餘下之財務資產獲得輕微溢利。管理層繼續尋找可以令本集團獲得理想回報之投資項目，而本公司現時沒有投資計劃。

## 前景及展望

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(視乎其物業市場而定)，管理層預期，本集團在香港和巴拿馬的投資物業及英屬處女群島的發展將在不久的將來，將會為本集團帶來滿意的回報。再者，本集團將繼續尋求會為集團帶來理想回報之其他合適的投資機會。

## 訴訟

除上述之訴訟外，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，本集團就銀行信貸額授予本公司的一間附屬公司的詳情如下。

- (a) 抵押本集團之投資物業之賬面值為231,000,000港元(二零一三年六月三十日：231,000,000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。於本期內，該投資物業沒有租金收入；
- (c) 該抵押之投資物業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(二零一三年六月三十日：16,500,000港元)；及
- (d) 本公司就該融資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。

## 流動現金及財務資料

於截止於二零一三年十二月三十一日止六個月期間，二零一三年可換股票據及二零一八年可換股票據分別被相關票據持有人悉數行使(進一步詳情見本公告之附註十三)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之總資產淨值及借款金額分別約為474,200,000港元及83,700,000港元，負債資產比率為17.7%對比去年同期則為28%。於二零一三年十二月三十一日，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)分別約為44,900,000港元及30,000,000港元，即流動比率為1.5倍(二零一三年六月三十日：2.04倍)。

## 匯率波動風險

本集團大部份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。

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。

## 僱員資料

於二零一三年十二月三十一日，本集團合共僱用9名全職僱員。

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)。

## 購入、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間，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

本公司致力於本集團採用最佳企業管治常規及程序。本公司致力於通過使用有效的問責制，以提高透明度和營運的獨立性，使本公司有健全和持續發展。

本公司於截至二零一三年十二月三十一日止六個月期間內一直遵守香港聯合交易所有限公司(「交易所」)之證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告(「管治守則」)之規定。

本公司一直致力於以良好的企業管治原則和實踐，以保障股東的利益，並維護本公司的問責制、透明度和責任。

本公司定期檢討其企業管治常規，以確保本公司繼續符合管治守則的要求。

## 審核委員會

審核委員會由四位獨立非執行董事即倫贊球先生(審核委員會主席)、蘇汝佳先生、盧潤帶先生及陳明輝先生組成。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。並就審核、內部監控、風險管理及財務申報事宜(包括審閱提交董事會批准前之截至二零一三年十二月三十一日止六個月之本集團未經審核中期綜合財務報表)進行審閱。審核委員會對本集團之內部監控及會計制度感到滿意並認為適當。

## 薪酬委員會

薪酬委員會由大多數獨立非執行董事組成，成員包括兩位執行董事洪建生先生、洪繼懋先生及四名獨立非執行董事即倫贊球先生(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和結構，評估執行董事之績效，檢討獎勵計劃及董事服務合約，及為全體董事和高級管理人員制定薪酬待遇。

## 提名委員會

本公司提名委員會於二零一二年八月十五日成立，其成員包括大多數獨立非執行董事。提名委員會由一位執行董事洪建生先生及三名獨立非執行董事即倫贊球先生、盧潤帶先生(提名委員會主席)及陳明輝先生組成。

於提名委員會成立之前，董事會作為一個整體負責提名委員會的功能。提名委員會負責對本公司的董事會及高級管理人員建議的變更向董事會提出推薦，本公司就不時檢討董事會及高級管理人員的結構，規模及構成後以補充本公司之企業策略。

## 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」)。經向本公司各董事作出個別查詢後，各董事已確認彼等於本中期報告之會計期間(二零一三年七月一日至二零一三年十二月三十一日止六個月)一直遵守標準守則所載之要求標準。

## 於交易所網站刊發進一步的資料

本業績公告及中期報告(包括上市規則要求之資料)可在稍後於交易所網站<http://www.hkex.com.hk>及本公司網站<http://www.applieddev.com> 覽閱。

## 董事會成員

於本公告日期，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  
洪繼懋  
主席

香港，二零一四年二月二十五日

\* 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。