
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或其他註冊商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之Applied Development Holdings Limited (實力建業集團有限公司) 股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣之銀行、持牌證券交易商或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成認購或購買證券之要約或邀請，也不是計算邀請任何該等要約或邀請。



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)

有關建議 悉數轉換2018年到期可換股票據 之清洗豁免

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問



普頓資本有限公司
PROTON CAPITAL LIMITED

董事會函件載於本通函第4至第8頁。獨立董事委員會之函件載於本通函第9至第10頁，當中載有其至獨立股東之推薦。普頓資本有限公司之函件載於本通函第11至第20頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於二零一三年十二月二十日(星期五)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓金廳舉行股東特別大會。召開股東特別大會之通告已載於二零一三年十二月三日之通函第102至103頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格印備之指示填妥並盡快交回本公司之主要營業地點(香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈34樓3402-3室)，惟無論如何不得遲於大會指定舉行時間前四十八小時交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視為已撤回。

二零一三年十二月三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	9
獨立財務顧問函件	11
附錄 I – 本集團的財務資料	21
附錄 II – 物業估值報告	73
附錄 III – 一般資料	94
股東特別大會通告	102

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，文中出現詞彙具有以下涵義：

「行動一致」	指	具收購守則所賦予涵義
「公告」	指	本公司日期於二零一三年十一月十二日發布有關清洗豁免公告，其中包括在擬議的2018年到期可換股票據悉數轉換
「批准」	指	執行者授予清洗豁免及獨立股東於股東大會批准清洗豁免
「董事會」	指	本公司董事會
「工作日」	指	香港銀行營業日（不包括星期六及星期日）
「本公司」	指	實力建業集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司及其股份於聯交所主板上市
「換股價」	指	2018年到期可換股票據之每股股份初步換股價格為0.21港元（根據載於2018年到期可換股票據的條款及條件，可予調整）
「換股股份」	指	2018年到期可換股票據所附之轉換權獲行使時將予發行的股份
「2013年到期可換股票據」	指	由本公司根據一項於二零一零年十二月一日之配售協議而發行本金總額41,760,000港元之8%2013年到期之可換股票據，並於二零一三年十月悉數轉換為174,000,000股股份
「2018年到期可換股票據」	指	由本公司根據一項於二零一三年四月十六日之認購協議而發行給洪先生本金總額31,080,000港元之2018年到期之可換股票據
「董事」	指	本公司之董事
「執行者」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或執行董事任何代表
「悉數轉換」	指	所有未償還之2018年到期可換股票據轉換為換股股份及發行148,000,000換股股份給洪先生
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「與其行動一致集團」	指	洪先生與其行動一致人士
「與其行動一致人士」	指	於最後實際可行日期，有關本公司與洪先生行動人一致人士包括Malcolm Trading Inc. Jaytime Overseas Ltd及洪繼懋先生(執行董事及洪先生的兒子)
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會成員包括全體獨立非執行董事，(即倫贊球先生、蘇汝佳先生、盧潤帶先生、陳明輝先生)，成立向獨立股東提供推薦清洗豁免之意見
「獨立財務顧問」或「普頓資本」	指	普頓資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)之持牌法團，並已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	洪先生與其行動一致人士及那些參與或其他有利益於悉數轉換及清洗豁免的人士而就上市規則和／或收購守則須於股東特別大會上放棄有關清洗豁免的決議案投票以外的股東
「最後交易日」	指	二零一三年十一月十二日，即股份於緊接本公告刊發前的最後一個交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一三年十一月二十九日，即本通函付印前就確定若干資料以載入本通函之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一四年一月三十一日
「洪先生」	指	洪建生先生，本公司之執行董事及主要股東
「有關期間」	指	期間開始之日起前六個月，即由二零一三年五月十二日至二零一三年十一月十二日至及(發布公告之日)，及至最後實際可行日期
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會

釋義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司於二零一三年十二月二十日(星期五)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓金利廳召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情通過清洗豁免
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「承諾」	指	洪先生所作出有利於本公司的承諾及其進一步描述見「申請清洗豁免」一節
「清洗豁免」	指	執行者根據收購守則第26條豁免註釋1所授出之豁免就有關洪先生及與其行動一致人士因洪先生悉數轉換而須作出強制性收購本公司之全部證券(指洪先生及與其行動一致人士尚未持有或同意收購之證券。)
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「美元」	指	美國之法定貨幣美元
「%」	指	百分比

董事會函件



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)

執行董事：

洪建生先生 (董事總經理)

洪繼懋先生 (主席)

吳潔玲女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

倫贊球先生

蘇汝佳先生

盧潤帶先生

陳明輝先生

香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

34樓3402-3室

敬啟者：

有關建議 悉數轉換2018年到期可換股票據 之清洗豁免

緒言

謹此提述本公司公告有關董事會已獲洪先生通知其希望獲該批准後，將悉數行使2018年到期可換股票據附帶之轉換權。在這方面，洪先生已發出有利於本公司的承諾並註明，其中包括：(i)須經批准，於批准獲得後一個工作日內，悉數行使其2018年到期可換股票據附帶之轉換權；(ii)在承諾之當日起直至以下最早日期止之期間，他不會轉讓或出售他於2018年到期可換股票據之權益(a)根據承諾當日行使其2018年到期可換股票據轉換權及(b)最後截止日期，除非他之前獲本公司以書面通知批准不能獲得；及(iii)他及他會確保與其行動一致人士在最後截止日期前之任何時間內將不會收購或出售本公司的任何投票權而成為收購守則清洗指引下的「失去資格的交易」。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供，其中包括，(i)清洗豁免之詳情(及相關悉數轉換建議)；(ii)獨立董事委員會就有關清洗豁免向獨立股東之推薦意見函件；(iii)有關普頓資本向獨立董事委員會及獨立股東提供有清洗豁免之普頓資本意見函件；(iv)特別股東大會通告；及(v)根據上市規則及收購守則規定的其他資料。

建議悉數轉換2018年到期可換股票據

洪先生建議悉數轉換其在二零一三年五月二十二日獲獨立股東批准通過決議案後，並於二零一三年五月二十九日發行之零息2018年到期可換股票據(本金31,080,000港元尚未償還)。2018年到期可換股票據將於二零一八年五月二十九日到期及按換股價每股股份0.21港元(可予調整)轉換為股份。

現時的換股價為每股0.21港元，(i)較股份於最後交易日在聯交所所報每股0.4750港元之收市價折讓約55.79%；(ii)較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後5個連續交易日在聯交所所報之相對成交量計算之加權平均數收市價每股0.4715港元折讓約55.46%；(iii)較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後10個連續交易日在聯交所所報之相對成交量計算之加權平均數收市價每股0.4894港元折讓約57.09%；及(iv)較股份於最後實際可行日期在聯交所所報每股0.4750港元之收市價折讓約55.79%。

按現時之換股價及假設在現時的換股價悉數轉換，2018年到期可換股票據將可轉換為148,000,000股換股股份，相當於最後實際可行日期約14.63%的本公司全部已發行股份及約12.76%因發行換股股份而擴大後之本公司全部已發行股份。於最後實際可行日期，與其行動一致集團合共持有422,100,584股股份，相當於約41.72%的本公司投票權。

下表說明，(i)本公司現時的股權結構；及(ii)緊隨悉數轉換後的股權結構。於本公告日期，除2018年到期可換股票據外，本公司並無發行任何購股權、認股權證或可換股證券。

股東	現時(於最後實際可行日期)		緊隨悉數轉換後 ^(附註1)	
	股份數目	佔全部已發行股份約百分比(%)	股份數目	佔全部已發行股份約百分比(%)
與其行動一致集團				
– 洪建生 (執行董事) ^(附註2)	419,140,584	41.4263	567,140,584	48.9010
– 洪繼懋 (執行董事)	2,960,000	0.2926	2,960,000	0.2552
合計：	<u>422,100,584</u>	<u>41.7189</u>	<u>570,100,584</u>	<u>49.1562</u>
吳潔玲(執行董事)	10,000	0.0010	10,000	0.0009
公眾股東	<u>589,663,242</u>	<u>58.2801</u>	<u>589,663,242</u>	<u>50.8429</u>
合計	<u>1,011,773,826</u> ^(附註3)	<u>100</u>	<u>1,159,773,826</u>	<u>100</u>

董事會函件

附註1. 假設除悉數轉換時將予發行的148,000,000股轉換股份外，於最後實際可行日期至悉數轉換日，已發行股份總數並沒有變化。

附註2. 洪先生於股份的權益包括由Malcolm Trading Inc.持有的44,362,883股股份及由Jaytime Overseas Ltd.持有的30,660,000股股份。Malcolm Trading Inc.及Jaytime Overseas Ltd.是洪先生全資擁有及控制的公司。

附註3. 包括2013年到期可換股票據悉數轉換於二零一三年十月發行的174,000,000股股份。

除以上列表披露者外，洪先生及與其行動一致人士概無持有本公司股份之任何投票權或權益，或可以轉換為股份之購股權、認股權證或其他證券。

如上述表中所示，當悉數轉換31,080,000港元及以該現時之換股價0.21港元計算之2018年到期可換股票據，可轉換148,000,000股換股股份，於最後實際可行日期佔本公司全部已發行之股份約14.63%及擴大該換股票據後佔本公司全部已發行之股份約12.76%。因此，洪先生及與其行動一致人士於本公司之投票權將增加超過2%，由約41.72%升至約49.16%（假設於本公告日至悉數轉換日，已發行股份總數並沒有變化）。尚沒有獲得清洗豁免，洪先生與其行動一致集團因該悉數轉換股份而須根據收購守則第26條作出強制性全面收購所有本公司之證券（即與其行動一致集團尚未持有或同意收購之證券）。

來自因發行2018年到期可換股票據（扣除發行成本）之約30,600,000港元之淨金額已用於本集團之營運資金，其中包括(i)約20,000,000港元用作行政費；(ii)約6,000,000港元為利息；及(iii)約4,000,000港元用作位於巴拿馬團之項目之地稅及研究費用。

執行董事已注意到2018年到期可換股票據悉數轉換可導致本公司的財務狀況有所改善，雖然其將於二零一八年償還、沒有計息及沒有債務承擔。因2018年到期可換股票據悉數轉換後本公司的還款責任即時消除，不僅令本集團因該贖回而不須預留現金於到期日贖回及本集團的淨資產值（即於二零一三年六月三十日為419,956,000港元）將增加22,745,000港元（即本公司截至二零一三年六月三十日止年度之經審核財務報表中確認的2018年到期可換股票據負債部分的公平值計算）及其資產負債率將由約22.31%（已計入2013年到期可換股票據在二零一三年十月悉數轉換後）降低至16.56%。執行董事相信本集團的財務狀況有重大改善，並提升本集團在未來的融資能力（如需要資金），故經考慮到給予清洗豁免該悉數轉換，均符合本公司及全體股東之利益。本集團之主要業務為度假村及物業投資；及物業及投資控股。如二零一三年本公司年年報披露，本集團現有持有兩個度假村項目（英屬處女群島及巴拿馬）。於最後實際可行日期英屬處女群島度假村項目（「英屬處女群島項目」）理因受法律訴訟（進一步詳情於本通函第99頁列示），尚該爭議解決後，本集團將按市場情況才發展該項目。至於本集團位於巴拿馬之度假村項目（「巴拿馬項目」），董事亦於適當時候（即美國經濟及市場情況改善等）發展。

董事會函件

於最後實際可行日期，本公司沒有進行任何融資計劃。唯當英屬處女群島項目及／或巴拿馬項目發展時，需要進一步資金要求。本集團亦能享有較好之融資條件(較大彈性)及前景機會。

申請清洗豁免

執行者申請清洗豁免將已作出及執行者已表示給予清洗豁免，唯亦須(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。洪先生及與其行動一致人士及有參與或有利益於悉數轉換及清洗豁免之任何其他股東須於股東特別大會上就批准清洗豁免的決議案放棄投票。如清洗豁免不獲執行者授出或未得獨立股東批准，悉數轉換將不會進行。

洪先生已確認他及與其行動一致人士並無於本公告日期前6個月內收購或訂立任何收購本公司的任何投票權之協議或安排，或擁有、控制或有方向在任何購股權、認股權證或任何證券可轉換為股份或有關股份的任何衍生工具、及訂立任何本公司有關的尚未行使之衍生工具的證券(他於2018年到期可換股票據除外)。洪先生亦已確認他及與其行動一致人士並無(i)就該清洗豁免任何重大有關收購守則第22條註釋8所述的安排(不論以購股權、補償保證或其他)的股份；(ii)借入或借出本公司之任何相關證券(定義見收購守則第22條註釋4，除任何借來的股份已被轉借或出售外)；(iii)接獲任何獨立股東是否會於會上投票贊成或反對決議案批准清洗豁免的不可撤回承諾；或(vi)任何協議或安排使洪先生在有關的情況下成為一份子，另他可能會或可能不會為清洗豁免援引或尋求援引先決條件或條件。

洪先生的意向

透過悉數轉換，洪先生於本公司之投票權及其控制權因而增加。亦因他而間接令本公司之財務狀況有所改善。

授予和批准清洗豁免及全數轉換完成後，洪先生將繼續本集團的現有業務，及不會對本集團現有營運及管理架構作出任何重大變動，其中包括，繼續現有員工合約及再配調本集團之固定資產。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一三年十二月二十日(星期五)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓金利廳舉行股東特別大會，一項普通決議案將提呈獨立股東考慮，並酌情批准清洗豁免。獨立股東於股東特別大會上以投票方式進行任何表決。

董事會函件

召開股東特別大會之通告載於本通函第102至103頁。無論閣下能否親身出席大會，務請按隨附代表委任表格印備之指示填妥並盡快交回，惟無論如何不遲於上述大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，清洗豁免屬正常商業條款，為公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成有關清洗豁免之決議案。

其他資料

謹請垂注本通函第9至10頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有清洗豁免之看法。另請垂注本通函第11至20頁所載之普頓資本意見函件，當中載有清洗豁免之意見。

此致

列位股東 台照

董事會命
實力建業集團有限公司
主席
洪繼懋

二零一三年十二月三日



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)

獨立董事委員會：

倫贊球先生

蘇汝佳先生

盧潤帶先生

陳明輝先生

敬啟者：

**有關建議
悉數轉換2018年到期可換股票據
之清洗豁免**

吾等謹此提述本公司於二零一三年十二月三日致股東之通函(「通函」)，而本函件為通函其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會委員，就清洗豁免向獨立股東提供意見是否公平合理，並建議獨立股東於股東特別大會怎樣投票。普頓資本已獲委任為獨立財務顧問，亦就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該清洗豁免已載於本通函第4至8頁內之董事會函件。

吾等請閣下注意載於本通函第11至20頁之獨立財務顧問函件，其函件內包括普頓資本就清洗豁免所提供意見。

獨立董事委員會函件

吾等已慎重分析(其中包括普頓資本之意見才考慮清洗豁免乃對獨立股東公平合理，符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成有關清洗豁免之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
倫贊球先生
蘇汝佳先生
盧潤帶先生
陳明輝先生
謹啟

二零一三年十二月三日

獨立財務顧問函件

下文載列獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問普頓資本有關發行可換股票據之函件全文，以供載入本通函。



普頓資本有限公司
PROTON CAPITAL LIMITED

香港灣仔港灣道6-8號
瑞安中心28樓06-07室

敬啟者：

有關建議 悉數轉換2018年到期可換股票據 之清洗豁免

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關清洗豁免詳情載於 貴公司於二零一三年十二月三日致股東的通函（「**通函**」）內的董事會函件（「**董事會函件**」）。而本函件屬通函的其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2013年11月12日，董事會已獲洪先生通知其希望獲該批准後，將悉數行使2018年到期可換股票據附帶之轉換權（本金31,080,000港元尚未償還）。按現時之換股價及假設在現時的換股價悉數轉換，2018年到期可換股票據將可轉換為148,000,000股換股股份，相當於佔最後實際可行日期 貴公司全部已發行股份約14.63%及因發行換股股份而擴大後 貴公司全部已發行股份約12.76%。

於最後實際可行日期，洪先生與其行動一致集團合共持有422,100,584股股份，相當於佔 貴公司之投票權約41.72%。因此，洪先生與其行動一致集團於 貴公司之投票權將增加超過2%，由約41.72%升至約49.16%（假設於最後實際可行日期至悉數轉換日，已發行股份總數並沒有變化）。倘沒有獲得清洗豁免，洪先生因該換股股份發行而須根據收購守則第26條作出強制性全面收購所有 貴公司之證券（洪先生與其行動一致集團已擁有或已同意收購之證券外）。

申請清洗豁免已向執行者作出。如果執行者授出清洗豁免，亦須（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。洪先生與其行動一致人士及有參與或有利益於悉數

獨立財務顧問函件

轉換及清洗豁免之任何其他股東須於股東特別大會上就批准清洗豁免的決議案放棄投票。

獨立董事委員會已告成立，委員包括倫贊球先生、蘇汝佳先生、盧潤帶先生及陳明輝先生(彼等均為獨立非執行董事)，以向獨立股東就(i)清洗豁免是否屬公平合理及是否符合貴公司及股東之整體利益；及(ii)獨立股東應如何就批准清洗豁免於股東特別大會上就有關決議案投票。吾等，普頓資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東在這方面提供意見，此委任已獲獨立董事委員會批准。

獨立董事委員會的所有成員已向 貴公司確認，他們是(i)獨立於洪先生與其行動一致集團及其他與其行動一致人士；及(ii)獨立於悉數轉換及清洗豁免。

吾等意見之基礎

於向獨立董事委員會及獨立股東達致吾等的意見時，吾等已依賴本通函內所載或所述的陳述、資料、意見及聲明，及董事提供的資料及聲明。吾等假設董事所提供的所有資料及聲明(彼等須就此全權負責)於作出當日直至最後實際可行日期仍屬真實準確，於寄發該通函後，如果吾等意見有任何重大變動，將盡快通知股東。吾等亦假設本通函內所載的董事的一切信念、意見、期望和意向均經審慎查詢及仔細考慮後合理作出。吾等概無理由懷疑任何重大事實或資料被隱瞞，或懷疑該通函所載的資料和事實的真實性、準確性和完整性，或由貴公司， 貴顧問及／或董事向吾等表達的意見的合理性。吾等認為，吾等已經採取足夠和必要的步驟，在遵守上市規則第13.80條及收購守則第2條下，達致合理基礎及知情見解的意見。

本通函之資料乃遵照上市規則及收購守則而刊載，旨在提供有關 貴公司之資料；董事願就本通函(關於洪先生及洪先生與其行動一致集團之資料除外)共同及個別地負全責。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

洪先生已提供洪先生及與其行動一致人士的資料。並經作出一切合理查詢後，洪先生及與其行動一致人士對本通函所載資料(有關洪先生及與其行動一致集團)的準確性負上全責，並確認就彼等所知，本通函所表達的意見均是經審慎周詳考慮後始合理作出，並且概無遺漏及無載列的任何其他事實而令本通函內的任何陳述(有關 貴集團除外)有所誤導。

獨立財務顧問函件

吾等認為，吾等所獲之資料足以使吾等達致知情見解及提供合理基礎的意見。然而，吾等並無進行任何獨立深入調查 貴公司、洪先生、洪先生與其行動一致人士或彼等之附屬公司或聯營公司之業務及事務，吾等亦無考慮因清洗豁免對 貴集團或股東之稅務影響。吾等的意見是必然基於財務、經濟、市場及其他條件的影響，及於最後實際可行日期吾等所能獲得的資料。股東應注意隨後發展(包括任何重大的市場和經濟情況變化)可能會影響和／或改變吾等的意見。本函件不應解釋為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券的推薦建議。

最後，任何本函件的資料均來自公開或其他公共獲得的來源，普頓資本只就正確地要求的相關資料作實。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關悉數轉換及清洗豁免的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

(1) 悉數轉換的背景

茲提述 貴公司於二零一三年五月六日之通函及分別於二零一三年四月十六日及二零一三年四月二十五日之公告，於二零一三年五月二十二日之特別股東大會上， 貴公司與洪先生就有關洪先生認購股本為31,080,000港元之2018年到期可換股票據之協議(「**可換股票據協議**」)已由其時之獨立股東批准(「**股東批准**」)。從而，該2018年到期可換股票據已發行而洪先生可悉數兌換該2018年到期可換股票據為148,000,000股換股股份。

於二零一三年十一月十二日，董事會已獲洪先生通知其希望獲該批准後，將悉數行使2018年到期可換股票據附帶之轉換權。在這方面，洪先生已發出有利於 貴公司的承諾並註明，其中包括：(i)須經批准，於批准獲得後一個工作日內，他將悉數行使其2018年到期可換股票據附帶之轉換權；(ii)在承諾之當日起直至以下最早日期止之期間，他不會轉讓或出售他於2018年到期可換股票據之權益：(a)根據承諾行使其2018年到期可換股票據轉換權當日及(b)最後截止日期，除非他此前獲 貴公司以書面通知批准不能獲得；及(iii)他不會，並將會確保與其行動一致集團在最後截止日期前之任何時間內將不會收購或出售 貴公司的任何投票權而成為收購守則清洗指引下的「失去資格的交易」。

(2) 貴集團的業務概覽

茲根據 貴董事會函件， 貴集團主要從事度假村及物業發展、物業及投資控股。

下文載列 貴集團截至二零一三年六月三十日止兩年之財務資料，均摘錄自 貴公司截至二零一三年六月三十日止的年報(「**二零一三年年報**」)：

獨立財務顧問函件

綜合收益表	截至 二零一三年 六月三十日 止年度 千港元	截至 二零一二年 六月三十日 止年度 千港元	二零一二年 至二零一三年 之變化 百分比
營業額	–	3,296	不適用
其他收益	9	382	(97.6)
其他收入	487	883	(44.8)
其他營運開支	(2,066)	(4,277)	(51.7)
投資物業公平值 增加(減少)淨額	18,103	(20,111)	不適用
行政費用	(25,211)	(23,909)	5.5
應收一間共同控制公司 承兌票據之利息收入	11,926	10,931	9.1
融資成本	(6,668)	(6,310)	5.7
年度虧損，應佔本公司 股權持有人	(2,274)	(44,883)	(94.9)
綜合財務狀況報表	於二零一三年 六月三十日 千港元	於二零一二年 六月三十日 千港元	二零一二年 至二零一三年 之變化 百分比
非流動資產	526,193	477,238	10.3
非流動負債	27,553	46,215	(40.4)
流動資產	61,080	65,964	(7.4)
流動負債	139,764	82,454	69.5
流動負債淨值	(78,684)	(16,490)	377.2
資產淨值	419,956	414,533	1.3
資產負債比率	34.2%	28.4%	20.4
綜合現金流量表	截至 二零一三年 六月三十日 止年度 千港元	截至 二零一二年 六月三十日 止年度 千港元	二零一二年 至二零一三年 之變化 百分比
營運資金變動前之經營現金流	(26,112)	(18,927)	38.0
經營活動所用之現金淨額	(23,353)	(40,010)	(41.6)
投資活動所得之現金淨額	6,212	28,249	(78.0)
融資活動所得／(所用)之現金淨額	27,325	(8,727)	不適用
現金及現金等值物之 增加／(減少)淨額	10,184	(20,488)	不適用
年末現金及現金等值物	18,098	7,824	131.3

獨立財務顧問函件

經營業績回顧

誠如上表所述，貴集團截至二零一三年六月三十日止並無錄得營業額，相比截至二零一二年六月三十日止年度的營業額約為3,300,000港元。儘管如此，貴集團截至二零一三年六月三十日止年度之綜合虧損約為2,300,000港元，比較去年同期截至二零一二年六月三十日止年度虧損約為44,900,000港元。摘錄自二零一三年年報，虧損收窄主要是由於截至二零一三年六月三十日止年度若干投資物業之公平值增加，相對截至二零一二年六月三十日止年度投資物業之公平值淨減少。

根據二零一三年年報，截至二零一三年六月三十日止年度，貴集團投資物業沒有為貴集團帶來租金收入及貴集團出售餘下之財務資產獲得輕微溢利。至於度假酒店及物業發展分部，貴集團手頭上有兩個度假村項目，分別為在英屬處女群島（「**英屬處女群島**」）度假村項目（「**英屬處女群島項目**」）和巴拿馬的度假村項目（「**巴拿馬項目**」）。

誠如董事所告知，英屬處女群島項目包括一塊面積約267公頃之土地，其位於英屬處女群島Beef Island, Tortola，展望成為一主體計劃度假村社區並通過貴集團與InterIsle Holdings Limited（「**InterIsle**」）於二零零六年八月簽定之合資協議發展。然而，擁有權益被攤薄而貴集團仍未能就攤薄股權細節及攤薄股權後雙方之位置達成協議。貴公司於二零一二年十二月已入稟英屬處女群島高等法院（「**英屬處女群島高等法院**」），就(i)該Quorum Island (BVI) Limited（「**Quorum**」）超過百份之三十股權轉讓予Applied Enterprises Limited 貴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)未支付之本金總額22,000,000美元承兌票據（約171,600,000港元，按一美元兌7.8港元計算），向Quorum作出申索。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，貴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第一季度進行。於最後可行日期，英屬處女群島項目仍未開始發展。

誠如董事所述，巴拿馬項目包括兩塊土地：(i)位於巴拿馬Boca Chica, San Lorenzo區，Chiriqui省面積約494公頃名為Playa Grande之土地；及(ii)位於巴拿馬Borough of San Felix, Chiriqui省之面積約9公頃之熱溫泉土地。貴公司擬開發巴拿馬項目為包括豪華酒店、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。於最後實際可行日期，巴拿馬項目尚未動工開發。

流動資金及財務狀況

截至二零一三年六月三十日，貴集團的總資產淨值及借貸總額約420,000,000港元及約143,700,000港元，即資本負債比率（即借貸與資產淨值比）約34.2%（較截至二零一二年六月三十日的約28.4%顯著增加）。此外，貴集團的淨流動負債狀況由二零一

獨立財務顧問函件

二年六月三十日至二零一三年六月三十日止已惡化約16,500,000港元至約78,700,000港元，即大幅增加約377.2%。誠如董事所述，此增加主要是由於以公允值計算之2013年到期的可換股債券負債。

摘錄自二零一三年年報，為讓 貴公司一間附屬公司以取得銀行信貸， 貴集團已(a)抵押 貴集團之投資物業，其賬面值於二零一三年六月三十日為231,000,000港元；及(b)提供該已抵押之投資物業其由 貴集團履行的物業保險之保險受益人為銀行，物業保險保額於二零一三年六月三十日為16,500,000港元。

前景及展望

根據董事意見，隨著美國經濟改善， 貴公司擬開始 貴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， 貴集團在香港和巴拿馬的投資物業及英屬處女群島的發展在不久的將來將會為 貴集團帶來滿意之回報。此外， 貴集團將繼續尋求會為 貴集團帶來理想回報之其他合適的投資機會。

結論

根據以上最近 貴集團之營運表現及財務狀況，吾等注意到 貴集團很可能在不久的將來遇到產生營業額／收入之困難。再者，吾等亦從 貴集團之綜合現金流量表中注意到 貴集團於截至二零一三年之兩年均沒有從常規及主要業務產生現金流入。此外，儘管 貴集團於融資活動方面由於發行2018年到期可換股票據而錄得淨現金流入，唯該淨現金流入可能於將來並不可以繼續。倘沒有發行2018年到期可換股票據約而獲得款項淨額約30,600,000港元， 貴集團將錄得淨融資活動之流出約3,300,000港元。同一時間，為發展英屬處女群島項目、巴拿馬項目及其他業務投資機會，亦不時須要資金。

根據以上，吾等考慮到執行悉數轉換乃有利於 貴集團，此乃由於其致使 貴集團馬上解除該未付全數本金為31,080,000港元之2018年到期可換股票據而不須作進一步籌集資金及相對因而擴大資本基數及改善 貴集團之財務及流動金額之狀況。因此，吾等認為該悉數轉換符合 貴集團及股東之整體的利益。

(3) 洪先生之資料

洪先生為 貴公司之執行董事、董事總經理及主要股東(定義見上市規則)。經 貴公司確認，洪先生於一九七六年四月創辦 貴集團，於過往三十七年一直積極參與 貴集團之發展，並全權負責 貴公司之業務。

獨立財務顧問函件

根據董事會函件，授予和批准清洗豁免及全數轉換完成後，洪先生有意繼續 貴集團的現有業務，及不會對 貴集團現有營運及管理架構作出任何重大變動，其中包括，繼續現有員工合約及再配調 貴集團之固定資產。

(4) 清洗豁免及悉數轉換之可能裨益

於最後實際可行日期，洪先生及與其行動一致集團合共持有422,100,584股股份，相當於佔 貴公司約41.72%之投票權。於悉數轉換後，洪先生及與其行動一致集團持有之 貴公司之已發行股本將增加超過2%，由約41.72%升至約49.16%（假設於最後實際可行日期至悉數轉換日，已發行股份總數並沒有變化）。

倘沒有獲得清洗豁免，洪先生因該換股股份發行而須根據收購守則第26條作出強制性全面收購所有本公司之證券（洪先生與其行動一致集團已擁有或同意收購之證券外）。因此，洪先生已根據收購守則第26條註解1向執行者作清洗豁免申請。倘執行者給予洪先生清洗豁免，亦須受獨立股東於特別股東大會上以投票方式批准。如清洗豁免不獲執行者授出或未得獨立股東批准，悉數轉換將不會進行。

根據認購協議之條款，經 貴公司獲股東批准後，洪先生已認購本金為31,080,000港元之2018年到期可換股票據。根據董事所述，2018年到期可換股票據已於該時為 貴集團帶來有形之業務營運資金。除之前獲取消、贖回或轉換成股票外，任何未付之2018年到期可換股票據須於二零一八年贖回。吾等注意到悉數轉換將令 貴集團馬上解除該筆本金之需要及該預留資金而可作將來業務營運及發展計劃之資金。吾等同意董事之意見，悉數轉換均為對集團加強財務營運及提供流動資金予將來投資及收購。

再者，吾等明白到洪先生於一九七六年四月已創辦 貴集團，及其於過往三十七年一直積極參與 貴集團之發展及負責 貴公司之業務。董事亦提出，洪先生有豐富處理海外物業發展項目之經驗。基於現在 貴集團之業績及財務狀況及 貴集團有關英屬處女群島項目及巴拿馬項目之發展計劃，董事認為洪先生之豐富經驗對 貴集團進行策略性決定及改善業務進展均有重大之價值。悉數轉換後洪先生及其行動一致集團佔 貴公司已發行股本將由約41.75%增加至約49.16%。董事認為增加洪先生之持股權益亦進一步令洪先生增加其積極性貢獻於 貴集團。

此外，吾等亦注意到 貴公司發行該2018年到期可換股票據（包括其換股價條文）已獲股東批准而悉數轉換只是現在洪先生進行之前已獲批准之隨附轉換權。

獨立財務顧問函件

(5) 對現有股東之攤薄股權影響

誠如董事會函件中「建議悉數轉換2018年到期可換股票據」所述，於最後實際可行日期，已發行股份總數為1,011,773,826股而洪先生及其行動一致集團則於422,100,584股中佔有權益，佔 貴公司之已發行股本約41.72%。倘若已發行股份總數由最後實際可行日期至悉數轉換日均沒有改變，悉數轉換將令 貴公司已發行股份總數增加148,000,000股，洪先生及其行動一致集團將於570,100,584股中擁有權益，佔經擴大 貴公司已發行股本約49.16%。現有公眾股東（除董事外）之股權將被攤薄由約58.28%至約50.84%，相當於攤薄了7.44百分點。經考慮悉數轉換的原因及可能裨益後，吾等認為上述攤薄屬可以接受。

吾等亦注意到該2018年到期可換股票據之條款及對公眾股權之攤薄影響已詳述於 貴公司於二零一三年五月六日發出予股東之通函，並如以上所述，發行2018年到期可換股票據已獲股東批准。

吾等亦明白洪先生根據可換股票據協議有權自由地轉讓及分配其2018年到期可換股票據予其他人士（除 貴公司關連人士外）。在這種轉讓的情況下，新的2018年到期可換股票據持有人亦可以選擇行使轉換權轉換所有未贖回之2018年到期可換股票據至使公眾股東的股權因此亦同樣被攤薄。同時，悉數轉換將不影響現時 貴公司之運作， 貴集團之管理結構及 貴公司之上市地位。

(6) 對 貴集團的財務影響

對資產淨值的影響

摘錄自二零一三年年報， 貴集團於二零一三年六月三十日之資產淨值約為420,000,000港元。

於悉數轉換後， 貴集團之資產淨值將因悉數轉換而至使 貴公司之資產淨值及股本增加而得以改善。然而，由於換股價低於二零一三年六月三十日之每股股份資產淨值，故悉數轉換將會使每股資產淨值減少。雖然於悉數轉換後每股資產淨值將減少，股東應注意到該每股資產淨值只反映 貴集團之每股賬面淨資產價值及並不能反映其每股經濟效益貢獻。同時，悉數轉換將實質上改善 貴集團之資產基礎，並對 貴公司及股東整體有利。

對資產負債比率的影響

根據二零一三年報， 貴集團於二零一三年六月三十日之資產負債比率為約34.2%。假設(i)於悉數轉換後 貴公司之資產淨值將增加而其總負債將減少及(ii)其他所有將維持不變， 貴公司之資產負債比率將於悉數轉換後有所改善。

獨立財務顧問函件

對流動資金的影響

於二零一三年六月三十日，貴集團有現金及銀行結餘約18,100,000港元。悉數轉換將令貴公司免除贖回該2018年到期可換股票據之本金31,080,000港元之需求及可預留資金作業務營運及適當之未來投資及收購。

有見上述，悉數轉換很可能為貴集團之財務狀況帶來正面影響，其中包括(i)改善貴集團之資產淨值；(ii)改善貴集團之資產負債比率；及(iii)預留現金作貴集團之業務營運，故吾等認為悉數寬轉換符合貴公司及股東之整體利益。

推薦建議

經考慮到以上主要因素及理由，撮要如下：

- (i) 發行2018年到期可換股票據，包括其隨附之轉換權及轉換價，已獲得股東批准；
- (ii) 貴集團之現有現金流及貴集團發展旗下之英屬處女群島項目及巴拿馬項目可能所需之資金；
- (iii) 於2018年到期可換股票據到期日，貴公司須履行贖回未付之2018年到期可換股票據(之前取消、贖回或轉換為股份者外)，而悉數轉換使貴集團可免除於贖回2018年到期可換股票據之本金31,080,000港元之資金及預留現金資源作貴集團之業務營運及發展之用；
- (iv) 如貴公司所示，洪先生增加其於貴公司之股本權並將令其增加於貴集團之共同利益，並進一步激勵洪先生對貴集團之貢獻；
- (v) 悉數轉換將不會影響貴集團現時之營運及貴集團之管理層架構及貴公司之上市地位；
- (vi) 悉數轉換對貴集團之財務狀況有整體正面影響，其中包括，改善貴公司之資產淨值及改善貴公司之資產負債比率及預留現金資源作業務營運及發展；及
- (vii) 倘清洗豁免不獲執行者授予或獨立股東不批准，悉數轉換將不會進行，

獨立財務顧問函件

吾等認為就獨立股東而言，批准清洗豁免屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東股東特別大會上表決贊成有關決議案以批准清洗豁免，而吾等亦建議獨立股東表決贊成此決議來。

此致

實力建業集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
普頓資本有限公司
忻若琪
董事－企業融資
謹啟

二零一三年十二月三日

1. 財務概要

以下是本集團分別截至二零一一年、二零一二年及二零一三年六月三十日止之三個年度財務報表發表的經審核財務業績摘要。本公司的核數師瑪澤會計師事務所有限公司，並沒有就此發出任何保留意見。本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年六月三十日止，(i)沒有就其規模、性質或發生之事項；(ii)沒有本公司非控股股東應佔淨虧損；及(iii)沒有派息。

	截至六月三十日止年度		
	二零一一年 千港元 (經審核)	二零一二年 千港元 (經審核)	二零一三年 千港元 (經審核)
營業額	4,649	3,296	—
除稅前虧損	(135,478)	(39,115)	(3,420)
稅收抵免／(支出)	1,993	(5,768)	1,146
本公司股東 應佔淨虧損	(133,485)	(44,883)	(2,274)
每股虧損			
– 基本 (港仙)	(15.91)	(5.36)	(0.27)
– 攤薄 (港仙)	(15.91)	(5.36)	(0.27)

2. 財務報表

以下是本集團財政年度截至二零一三年六月三十日止經審核財務報表摘錄自本集團二零一三年年報全文報告。

綜合全面收益表

截至二零一三年六月三十日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	5	–	3,296
其他收益	5	9	382
其他收入	6	487	883
其他營運開支	9	(2,066)	(4,277)
投資物業公平值增加(減少)淨額	14	18,103	(20,111)
行政費用		(25,211)	(23,909)
應收一間共同控制公司承兌票據 之利息收入	22	11,926	10,931
融資成本	8	(6,668)	(6,310)
應佔一間共同控制公司的業績	17	–	–
除稅前虧損	9	(3,420)	(39,115)
稅項	10	1,146	(5,768)
年度虧損，應佔本公司股權持有人	11	(2,274)	(44,883)
其他全面(虧損)收益			
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		58	–
– 換算海外業務之匯兌差價		(373)	–
將不會重新分類至損益之項目：			
– 重估盈餘產生之遞延稅項之解除	31	–	119
年度其他全面(虧損)收益，除稅後		(315)	119
年度全面虧損總額，應佔本公司 股權持有人		<u>(2,589)</u>	<u>(44,764)</u>
每股虧損	13		
基本		<u>(0.27)港仙</u>	<u>(5.36)港仙</u>
攤薄		<u>(0.27)港仙</u>	<u>(5.36)港仙</u>

綜合財務狀況報表

二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
投資物業	14	373,587	336,900
物業、廠房及設備	15	4,530	5,134
應收一間共同控制公司承兌票據	22	144,314	132,388
其他資產	16	1,973	1,045
於一間共同控制公司之權益	17	–	–
預付租賃款項 — 非流動部分	18	1,511	1,551
可供銷售投資	19	278	220
		<u>526,193</u>	<u>477,238</u>
流動資產			
按公平值變化計入損益之財務資產	20	–	1,033
貿易及其他應收款項	21	26,179	23,526
應收一間共同控制公司之款項	23	16,763	16,763
預付租賃款項 — 流動部分	18	40	40
銀行結存及現金	24	18,098	7,824
		<u>61,080</u>	<u>49,186</u>
分類為待出售的資產	25	–	16,778
		<u>61,080</u>	<u>65,964</u>
流動負債			
其他應付款項	26	19,385	3,644
已抵押銀行借貸	27	78,311	75,758
可換股票據	38	40,906	–
融資租約承擔	28	1,162	1,124
		<u>139,764</u>	<u>80,526</u>
分類為待出售的資產之相關負債	25	–	1,928
		<u>139,764</u>	<u>82,454</u>
流動負債淨值		<u>(78,684)</u>	<u>(16,490)</u>
總資產減流動負債		<u>447,509</u>	<u>460,748</u>

附錄 I**本集團的財務資料**

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資本及儲備			
股本	29	8,378	8,378
股份溢價及儲備金		<u>411,578</u>	<u>406,155</u>
權益總額		<u>419,956</u>	<u>414,533</u>
非流動負債			
可換股票據	38	22,745	39,099
融資租約承擔	28	595	1,757
遞延稅項負債	31	<u>4,213</u>	<u>5,359</u>
		<u>27,553</u>	<u>46,215</u>
		<u>447,509</u>	<u>460,748</u>

綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止年度

	公司股權持有人應佔									
	股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註1)	可換股 票據儲備 千港元 (附註2)	投資重估 儲備 千港元 (附註3)	其他儲備 千港元 (附註4)	資本贖回 儲備 千港元 (附註5)	資本儲備 千港元 (附註6)	換算儲備 千港元 (附註7)	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一一年七月一日	8,383	445	3,846	(400)	1,325	11,926	204,610	97	229,125	459,357
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(44,883)	(44,883)
其他全面收益										
將不會重新分類至損益 之項目：										
- 於出售物業時遞延 稅項之解除	-	-	-	-	119	-	-	-	-	119
本年度內全面收益 (虧損)總額	-	-	-	-	119	-	-	-	(44,883)	(44,764)
出售物業時轉移至保留溢利	-	-	-	-	(1,444)	-	-	-	1,444	-
與股權持有人之交易										
回購股份	(5)	-	-	-	-	5	-	-	(60)	(60)
	(5)	-	-	-	(1,444)	5	-	-	1,384	(60)
於二零一二年六月三十日	8,378	445	3,846	(400)	-	11,931	204,610	97	185,626	414,533

	公司股權持有人應佔									
	股本	股份溢價	可換股票據儲備	投資重估儲備	其他儲備	資本贖回儲備	資本儲備	換算儲備	保留溢利	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)	(附註7)			
於二零一二年七月一日	8,378	445	3,846	(400)	-	11,931	204,610	97	185,626	414,533
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,274)	(2,274)
其他全面收益(虧損)										
可能隨後重新分類至損益之項目：										
-可供銷售投資之公平值變化	-	-	-	58	-	-	-	-	-	58
-換算海外業務之匯兌差價	-	-	-	-	-	-	-	(373)	-	(373)
其他全面收益(虧損)總額	-	-	-	58	-	-	-	(373)	-	(315)
本年度內全面收益(虧損)總額	-	-	-	58	-	-	-	(373)	(2,274)	(2,589)
與股權持有人之交易										
發行可換股票據	-	-	8,012	-	-	-	-	-	-	8,012
於二零一三年六月三十日	8,378	445	11,858	(342)	-	11,931	204,610	(276)	183,352	419,956

附註：

- (1) 股份溢價指多餘的淨所得或考慮由本公司發行的股份超過其賬面值。該股份溢價賬的應用是由百慕達一九八一年公司法第46(2)條(經修訂)所監管。
- (2) 可換股票據儲備指已發行的可換股票據的權益部分(轉換權)。
- (3) 投資重估儲備包括由重估可供銷售投資所產生的累計盈利或虧損確認為其他全面收益，這些投資出售或確定為減值時，扣除的金額將重新分類至損益。
- (4) 其他儲備指在物業、廠房及設備轉移至投資物業之日的公平值之調整。於截至二零一二年六月三十日止年度，由物業、廠房及設備轉移的若干投資物業於出售時，該應佔於這些投資物業已包括在其他儲備的重估盈餘轉移至保留溢利。
- (5) 資本贖回儲備成立及用於本公司股份的回購及註銷。該資本贖回儲備的應用是由百慕達一九八一年公司法第42A條(經修訂)所監管。
- (6) 資本儲備乃根據本公司於一九九九年二月二十二日通過之一項特別決議案以註銷本公司股份溢價賬及於二零零六年及二零零八年六月三十日止年度因豁免應付公司附屬公司之少數股東之款項而產生的繳納盈餘。
- (7) 換算儲備包括所有兌換海外業務的財務報表的外匯差額。

綜合現金流量表

截至二零一三年六月三十日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營活動		
除稅前虧損	(3,420)	(39,115)
調整項目：		
物業、廠房及設備之折舊	1,215	772
股息收入	(19)	(95)
融資成本	6,668	6,310
匯兌差額	(90)	-
出售物業、廠房及設備之收益	-	(786)
出售按公平值變化計入損益之財務資產 之(收益)虧損	(468)	3,499
出售投資物業之虧損	-	225
貿易及其他應收款項之減值虧損	-	553
應收一間共同控制公司的承兌票據之利息收入	(11,926)	(10,931)
利息收入	(9)	(382)
投資物業公平值(增加)減少淨額	(18,103)	20,111
按公平值變化計入損益之財務資產 之公平值減少淨額	-	872
解除預付租賃款項	40	40
營運資金變動前之經營現金流	(26,112)	(18,927)
營運資金變動：		
貿易及其他應收款項	(2,653)	(19,076)
其他應付款項	5,412	(1,544)
應收一關聯方之款項	-	78
經營活動所用之現金	(23,353)	(39,469)
海外稅項支出	-	(541)
經營活動所用之現金淨額	(23,353)	(40,010)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資活動		
新增投資物業	(1,806)	(1,789)
貸款予一間共同控制公司	–	(375)
出售投資物業已收按金	8,028	1,928
已收股息	19	95
已收利息	9	382
出售物業、廠房及設備之收益	–	961
出售按公平值變化計入損益之財務資產之收益	1,501	33,662
出售投資物業之收益	–	3,979
購入按公平值變化計入損益之財務資產	–	(9,757)
購入其他資產	(928)	–
購入物業、廠房及設備	(611)	(837)
投資活動所得之現金淨額	6,212	28,249
融資活動		
融資租賃承擔已付融資費用	(77)	(53)
可換股票據之利息	(3,341)	(3,341)
已付銀行貸款利息	(1,313)	(1,327)
新增銀行貸款	10,000	–
發行可換股票據，扣除發行成本	30,627	–
償還銀行貸款	(7,447)	(3,398)
償還融資租約承擔	(1,124)	(548)
回購股份	–	(60)
融資活動所得(所用)之現金淨額	27,325	(8,727)
現金及現金等值物之增加(減少)淨額	10,184	(20,488)
年初現金及現金等值物	7,824	28,312
外幣匯兌率變動之影響	90	–
年末現金及現金等值物，代表銀行結存及現金	18,098	7,824

綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止年度

1. 一般事項

本公司為一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「交易所」）上市。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點已於本年報「公司資料」中披露。

本綜合財務報表乃以港元呈列，港元亦為本公司之功能性及呈列性貨幣。

本公司乃一家投資控股公司。本集團主要從事度假村及物業發展、物業投資及投資控股之業務，本公司主要附屬公司及一間共同控制公司之業務分別載於此綜合財務報表附註40及17。

2. 主要會計政策**符合聲明**

本綜合財務報表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」）頒佈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。本綜合財務報表亦符合交易所《證券上市規則》（「上市規則」）的適用披露規定。

本綜合財務報表乃按照與採用於二零一二年的綜合財務報表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**香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項：相關資產之收回」**

該修訂引入一項可予推翻的假設，即是倘遞延稅項負債或資產因根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平值列賬投資物業所產生，該投資物業的賬面值將可透過出售而收回，惟當投資物業是可予折舊，而持有物業的業務模式旨在隨時間消耗該投資物業包含的絕大部分經濟利益而非透過出售，則該項假設可予推翻。此外，該修訂將香港（常務詮釋委員會）— 詮釋第21號「所得稅— 經重估之非折舊資產之收回」的指引納入準則內。

採納上述修訂對本綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號之修訂「其他全面收益項目之呈報」

香港會計準則第1號的修訂要求報告實體在其他全面收益內可能會重新分類至損益之項目。該修訂亦重申現有規定，在其他全面收益及損益之項目應呈報為單一報表或兩個連續報表。

該等修訂已追溯應用，因此其他全面收益項目的呈報已修改以反映此變動。除其他全面收益呈報的變動外，應用該等修訂不會對本集團有任何重大影響。

2. 主要會計政策 (續)

持續經營

本綜合財務報表已符合適用的原則，以持續經營基準而編製。有鑑於流動負債超過流動資產之情況，這些原則的適用性是有賴於本集團的未來盈利業務和銀行在未來的持續性融資。主要股東已承諾本公司在任何時間內之任何要求下，無條件向本公司提供免息貸款，維持本集團的持續經營。

計量基準

除以下會計政策所載列的投資物業及若干財務工具按公平值計量外，本綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司於每年六月三十日之財務報表。其附屬公司之財務報表根據本公司的相同報告年度並採用相同的會計政策編製。

本集團內部公司相互間之所有結餘、交易、收入及支出及其業績損益均於在編訂綜合賬目時對銷。其附屬公司之業績會在本集團獲得其控制權當日合併在業績中及繼續被合併直至該控制權終止。

非控股權益於綜合全面收益表內單獨呈列，且於綜合財務狀況表權益內與本公司權益持有人分開呈列。有關為目前所有者權益及賦予其持有人在清盤時可按比例分得被收購方淨資產的於被收購方的非控股權益，以公平值或目前所有權文書於被收購方可辨認淨資產已確認金額的應佔比例計算。計量基準依個別收購事項而選擇。

分配全面收益總額

本公司權益持有人及非控股權益分佔損益及各部分之其他全面收益。即使會導致非控股權益有虧絀結餘，全面收益總額須分配予本公司權益持有人及非控股權益。

擁有權權益之變動

本集團所持附屬公司權益的變更(未導致失去控制權)作為股權交易入賬。控股及非控股權益的賬面值根據所持附屬公司相關權益的變更而調整。非控股權益所調整的金額與所付或所收代價公平值的差額直接於權益確認，歸入本公司權益持有人。

附屬公司

附屬公司乃本公司有權規管其財務及營運政策之實體，以從其業務中獲取利益。

在本公司財務狀況表，附屬公司投資以成本減去累積減值虧損列值。投資賬面值根據個別基礎削減至可收回額。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息基準入賬。

2. 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業是物業持有人或融資租賃承租人的土地及／或物業以用作租金收入及／或資本增值。其包括現在尚未決定未來用途在建及發展中而未來用作投資物業用途的物業及已持有經營租賃的物業而其亦符合投資物業的定義及轉調成公平值。

投資物業在報告期末用其公平值陳述。任何因公平值的轉變引致的盈利或虧損須被確認於收益表中。如適用，該投資物業的公平值是根據持有認可專業資格的獨立評估師及有關近期在估值位置和物業類別估值之經驗。

投資物業於出售或當投資存在永遠不能應用或於出售時失去其將來經濟價值時而不被確認。任何因不被確認之盈利或虧損 (其出售時所收之淨金額和資產現價之差額) 會於年內損益賬內入賬。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備，除了待發展物業外，以成本減隨後累積折舊及累積減值虧損入賬。在物業、廠房及設備每一項目的成本包括其購買成本及任何直接附加成本給予該資產使其能在工作環境中及意圖使用的位置中使用。維修及保養會於其發生年度內於損益扣除。

待發展物業以成本減累積減值虧損入賬。成本包括其發展費用、資本化借貸成本及其他在發展期間的直接費用。

折舊乃自物業、廠房及設備 (待發展物業除外) 可供使用日期起，就彼等之估計可用年期抵銷成本減累積減值虧損，計入彼等之估計剩餘價值後，以直線法及依以下年率計算：

永久業權土地	無
租賃土地及樓宇	按租約期或25年 (以較短者為準) 計算
租約物業裝修	20%
傢俬、裝置及設備	10%至25%
汽車	10%至33 ¹ / ₃ %

融資租賃持有之資產乃按自置資產相同之基準，根據其預計可用年期或有關租約年期 (以較短者為準) 計算折舊。

如果某項物業、廠房及設備成為投資物業因為它的用途改變為證明結束自用，任何賬面差額的金額與公平值在該項目轉讓的日期計入其他全面收益和累積於儲備。在其後出售或退休的資產，相關儲備將直接轉入其保留溢利。

於出售時或當物業、廠房和設備存在不能應用或失去其將來經濟價值時會當作出售而不被確認。任何因不被確認之盈利或虧損 (其出售時所收之金額和資產現價之差額) 會於期內損益賬內入賬。

2. 主要會計政策 (續)**預付租賃付款**

預付租賃付款是購買承租人在佔用土地的固定利益的預付款。該預付款以成本值入賬並根據承租期以直線法攤銷至損益賬。

其他資產

作長期投資持有之其他資產均為古董及藝術品，按成本減任何已確認減值虧損入賬。

共同控制公司

在涉及成立一間合營企業的安排上，如各經營者均共同控制該獨立企業的經濟活動時，該企業乃列為一間共同控制公司。

本集團在一共同控制公司的投資在會計權益法之下入賬。本綜合全面收益表包括本集團在本年度應佔於一間共同控制公司收購後之業績。該綜合財務狀況表包括本集團應佔於一間共同控制公司之業績及其商譽。

當本集團與共同控制公司進行交易，未變現的損益須於編製綜合財務報表時，按本集團所佔共同控制公司的權益抵銷。除該未變現虧損證實為資產轉讓減值，則該虧損總額須即時確認。

持作出售之非流動資產

倘賬面值可主要通過出售交易而非通過持續使用而收回，則非流動資產會分類為待出售。該條件僅於極有可能達成出售及資產可於現況下即時出售時方告符合。管理層必須對出售作出承諾，而出售預期應可於分類日期起計一年內合資格確認為已完成出售。

於報告期末，投資物業被分類為待出售按公平值計量。

財務工具

倘一集團實體成為財務工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表中確認財務資產及財務負債。財務資產及財務負債首先按公平值計量。因收購或發行財務資產及財務負債(按公平值變化於損益中處理之財務資產及財務負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入財務資產或財務負債(如適用)之公平值或自財務資產或財務負債(如適用)之公平值扣除。就按公平值變化於損益中處理之財務資產或財務負債而言，直接產生之交易成本即時於損益賬內確認。

財務資產

本集團之財務資產分為按公平值變化計入損益之財務資產，貸款及應收款項及可供銷售財務資產。所有財務資產常規購買或出售按於買賣日期被確認或不再確認。就各類財務資產採納之會計政策載列下文。

2. 主要會計政策 (續)**財務工具 (續)****財務資產 (續)****按公平值變化計入損益之財務資產**

按公平值變化計入損益之財務資產包括持作買賣之財務資產以及於初步確認時指定為按公平值變化計入損益之財務資產。該等財務資產按公平值列賬，並於損益中計入所產生之任何收益或虧損。

倘財務資產(i)被收購之主要目的為於不久將來出售；(ii)為本集團集中管理之可識別財務工具組合之一部分，並已於近期形成短期獲利之實際模式；或(iii)並非財務擔保合約或指定為有效對沖工具之衍生工具，則分類為持作買賣。

財務資產倘符合以下條件，可於首次確認時指定為按公平值變化計入損益：(i)該指定抵銷或大幅減少按不同基準計量資產或負債或確認收益或虧損所產生之不一致處理結果；或(ii)有關財務資產或財務負債為一組根據明文訂立之風險管理策略管理，並按公平值基準評估表現之財務資產及／或財務負債組合之一部分；或(iii)該等財務資產或財務負債包含須分開列示之嵌入式衍生工具。

貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括應收承兌票據，貿易及其他應收款項，應收一間共同控制公司款項，銀行結存及現金)乃指固定或可確定付款金額但在活躍市場並無報價之非衍生財務資產。於首次確認後之每個結算日，貸款及應收款項採用實際利率法按經攤銷成本減任何被確定之減值虧損列賬。

當有客觀證據證明資產出現減值時，減值虧損於損益賬內確認，並以該資產之賬面值與按原實際利率貼現估計未來現金流量之現值之差額計量。倘引致資產減值之事件其後在客觀上發生變化而使該資產之可收回數額增加，則減值虧損會於其後期間予以撥回，惟須受於減值日期撥回之資產賬面值不得超過原本未確認減值時之經攤銷成本之限制。當一項財務資產或一組類似財務資產確認減值虧損後，會按照計量減值損失時對未來現金流量進行貼現時使用的利率確認利息收入。

可供銷售財務資產

可供銷售財務資產為非衍生財務資產，其為已選定為或非分類為任何其他類別的財務資產。其按公平值計算，該價值變動會確認於一個獨立的權益組成部分直至該財務資產被賣出、沒收或出售，或直至該資產被確認為有所減值，屆時過往於權益確認之累計收入或虧損會自權益中剔除，並於損益賬內確認。

當一種可供銷售財務資產被減值，其金額由該收購成本(減去任何本金還款或攤銷)及其現行公平值的差額，減去先前確認的減值虧損，會由權益轉到損益中。有關可供銷售權益工具之減值損失被確認於損益賬後不能於損益賬中逆轉，任何隨後可供銷售權益工具於減值損失會被確認在權益之公平值增加。可供銷售債務工具虧損的取消經由損益賬?回，如該工具的公平值增加能被客觀地關連到已在損益賬內確認的減值虧損。

2. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務負債及權益

由集團公司發行之財務負債及權益工具乃根據所訂立之合約之實質安排與財務負債及權益工具之定義而分類。

財務負債

本集團的財務負債首先以公平值確認，其後採用實際利率法以攤銷成本列值，除非該折現影響不重大，並以成本值列值。

權益工具

權益工具是證明在扣除所有負債後享有本集團資產餘下權益之任何合約。本公司發行之權益工具乃按已收取之所得款扣直接發行成本後入賬。

終止確認

當且僅當本集團於(i)財務資產未來現金流入之合約權利屆滿或(ii)當本集團轉讓財務資產及本集團已將財務資產之所有權之絕大部分風險及回報轉移，則財務資產不再確認。於終止確認財務資產時，資產賬面值與所收取代價及已直接於權益中確認之累計損益之總和之差額會被確認於損益賬內。

財務負債僅於該負債消除時，即有關合約之特定責任獲解除，取消或到期時終止確認。不再確認之財務負債之賬面值與已付代價之差額會被確認於損益賬內。

其他資產減值

於各報告期末，本集團均會審閱內部及外部資訊來源，從而評估物業、廠房及設備，預付租賃付款，古董及藝術品投資，附屬公司及一間共同控制公司的投資有否出現減值虧損的跡象或先前已確認的減值虧損已不再存在或可能減少。如有任何該等跡象存在，資產的可收回金額會根據其公平值減去出售成本及其使用價值的較高者估計出來。當其個別資產的可回收金額不可能被估計出來，本集團會估算獨立產生現金流量之最小資產組合的可回收金額(即現金產生單位)。

如估計資產或現金產生單位的可收回金額低於賬面值，該資產或現金產生單位之賬面值會被調低至該可收回金額。減值虧損會被即時確認為支出。

減值虧損的撥回不得超逾該資產或現金產生單位在過往年度未確認減值虧損而應釐定的賬面值。減值虧損的撥回即時確認為收入。

可換股票據

可換股票據中顯示負債特徵之部分，於扣除發行成本後在綜合財務狀況表確認為負債。

發行可換股票據時，負債部分之公平值採用並無兌換權之同類票據之市場利率釐定，而該金額按攤銷成本基準入賬列作非流動負債，直至在兌換或贖回時註銷為止。

2. 主要會計政策 (續)

可換股票據 (續)

所得款項餘額將分配至換股權，於扣除發行成本後在股東權益內之可換股票據儲備確認入賬。計入權益之換股權之價值在其後年度保持不變。當換股權行使時，可換股票據權益儲備之結餘須轉撥至股份溢價賬或其他適當儲備。當換股權於屆滿日仍未行使，則可換股票據儲備之結餘須轉撥至保留盈利。權利獲兌換或屆滿時不會產生盈虧而須於損益確認。

發行成本根據所得款項於工具首次確認時分配至負債及權益部分的款額分攤至可換股票據的負債及權益部分。與發行可換股票據相關的交易成本按所得款項之分配比例分配至負債及權益部分。

收入確認

收入乃於收益及成本 (如適用) 能可靠地計量時且經濟利益極有可能歸於本集團時按下列基準予以確認：

經營租賃的租金收入按有關租賃年期以直線法予以確認。

財務資產的利息收入乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計。

投資的股息收入在本集團的收款權利確立時予以確認。

租賃

凡租賃條款規定將擁有租賃資產之絕大部分風險及回報轉移予承租人，則該租約被視為融資租約。所有其他租約均列為經營租約。

集團為承租者

融資租約持有之資產於租賃開始時以公平值或最低租約付款之較低者確認為本集團之資產。租賃人的相應債務於綜合財務狀況表中列為融資租約承擔。租約付款按比例分攤為財務費用及租約承擔減少，從而讓該等負債應付餘額以固定息率計算。財務費用直接於損益賬支銷。除非該費用可直接歸屬於合資格資產，在此情況下，該費用可根據本集團之借貸成本政策進行資本化。

經營租約應付租金於損益賬中以直線法按相關租約期支銷。因租約產生之可收或已收之利益會在租金支出中按租期以直線法扣減。

租賃土地及樓宇

土地及樓宇租賃之土地及樓宇部分在進行租賃分數時須分開考慮，租賃租約為租賃地擁有權於租賃期完結後不能預期轉移至承租者。除非租金沒法可靠劃分為土地及樓宇兩部分，在此情況下，整項租約一般當作融資租約處理。

2. 主要會計政策 (續)

外幣換算

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣（「外幣」）進行之交易乃按於交易日期之匯率換算為其功能貨幣（即該實體經營所在地之主要經濟環境之貨幣）。於報告期末，以外幣定值之貨幣項目乃按結算日之匯率重新換算。按公平值列賬及以外幣定值之非貨幣項目乃按其公平值釐定當日之匯率重新換算。以外幣計值且以歷史成本入賬之非貨幣項目概不換算。

貨幣項目結算及貨幣項目換算產生之匯兌差額乃於產生之期間確認損益。除於權益中直接產生之盈利或虧損，或匯兌差額直接確認在權益中，再重新換算的非貨幣項目以其該期間之公平值於損益賬內入賬。

就呈列綜合財務報表而言，本集團境外業務之資產及負債均按結算當日匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港元），而有關之收入及開支項目乃按年度期間平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生匯兌差額（如有）均確認為股本權益之獨立部分（換算儲備）。有關換算差額於該項境外業務出售期間在損益賬內確認。

退休福利計劃

對界定供款退休福利計劃之供款於僱員已提供服務而應享有供款時以開支列賬。

有關退休福利計劃詳情已在此綜合財務報表附註41披露。

以權益結算之股份為基礎付款之交易

購股權授予本集團之員工

所獲服務之公平值乃參考購股權於授出日期之公平值釐定，在購股權歸屬期間以直線法列作開支，並於權益（即購股權儲備）作相應之增加。

於各報告期末，本集團修訂其對預期最終歸屬之購股權數目之估算。對估算之修訂之影響（如有）於損益內確認，並對購股權儲備作出相應調整。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認之款項將撥入股份溢價。當購股權於屆滿日仍未行使或已被沒收，先前於購股權儲備中確認之款項將撥入保留溢利。

倘權益結算收益被取消，它被視為如果它於取消日被授予，任何費用未被確認為收益會即時確認。但是，如果一新的收益是代替被取消的收益，並指定於被授予當日為替代收益，這取消和新的收益，如上所述，被處理作如原收益之修訂。

於歸屬日期購股權被沒收後或於屆滿日期仍未行使，先前確認的金額將由購股權儲備轉移至保留溢利。

2. 主要會計政策 (續)

借貸成本

為購買、建造或生產合資格資產，其直接應計之借貸成本，均資本化作為此等資產成本之一部分。當該等資產大致上已完成作其預計用途或銷售時，該等借貸成本便停止資本化。

所有其餘借貸成本於發生時均於損益賬內確認為當期融資成本。

稅項

即期所得稅支出乃根據本年度業績，並採用於報告期末止所實施或具體實施之稅率及就毋須課稅或不可扣稅之項目作出調整後計算。

遞延稅項採用負債法，對於報告期末的資產和負債計稅基礎與其於綜合財務報表的賬面值兩者之間的所有暫時性差異提撥準備。然而，倘若遞延稅項來自不是企業合併，且交易時既不影響會計利潤也不影響應課稅利潤或虧損的交易中而初始確認的資產或負債，則有關遞延稅項不會入賬。

遞延稅項負債或資產，按以預期收回該資產或清償該負債的期間適用的稅率計量，依據的是於結算日已執行的或實質上已執行的稅率和稅法。

只有當很可能未來能夠獲得及能用的可抵扣暫時性差異、稅務虧損和抵免的應課稅利潤，才能確認遞延稅項資產。

遞延稅項乃就暫時差異所產生的投資於附屬公司及共同控制實體所計提，除了時間逆轉的暫時性差異是由本集團控制外及在可能暫時不會在可預見的未來撥回。

現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金等值項目指期限短、流動性強、易於轉換成已知金額的現金、且價值變動風險很小的投資，減去銀行透支。

關聯方

關聯方是指與本集團相關的個人或實體。

- (a) 個人或與該個人關係密切的家庭成員與本集團相關聯，如果該個人：
 - (i) 對本集團實施控制或共同控制；
 - (ii) 對本集團實施重大影響；或
 - (iii) 是本集團或本集團母公司的關鍵管理人員的成員。
- (b) 如果以下任何情形適用，則某實體與本集團相關聯：
 - (i) 該實體和本集團是同一集團的成員（這意味著該兩家實體的母公司、附屬公司和同系附屬公司均相互關聯）。
 - (ii) 某一實體是另一實體的聯營企業或合營企業（或是另一實體所屬集團的一個成員的聯營企業或合營企業）。

2. 主要會計政策 (續)**關聯方 (續)****(b) (續)**

- (iii) 兩家實體都是相同第三方的合營企業。
- (iv) 某一實體是第三方的合營企業並且另一實體是該第三方的聯營企業。
- (v) 該實體是為本集團或與本集團關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。如果本集團本身就是此類計劃，提供資助的僱主也與本集團關聯。
- (vi) 該實體受(a)項所述個人的控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)項所述的個人對該實體實施重大影響或是該實體 (或其母公司) 的關鍵管理人員的成員。

個人關係密切的家庭成員是指其在和實體進行交易時，預期可能影響該個人或者被該個人影響的家庭成員，包括：

- (a) 該個人的子女和配偶或家庭伴侶；
- (b) 該個人配偶或家庭伴侶的子女；及
- (c) 該個人、該個人配偶或家庭伴侶贍養的人。

在關聯方的定義裡，聯營包括聯營的附屬公司，合營包括合營的附屬公司。

分部報告

經營分部，以及報告綜合財務報表各分部項目的金額，是於予本集團經營決策者定期提供財務信息用以分配資源，並評估本集團的各行業務及不同的地理位置之表現為目的。

個別重大經營分部不會合計為財務報告，除非該分部的產品和服務有相似的經濟特徵及相似的性質方面，生產過程的性質，類型或類的客戶，使用的方法來分發產品或提供服務，及監管自然環境的性質。如果經營分部，其沒有個別性重大影響，他們有著大部分這些標準，可能會被整合。

主要會計估計及判斷

在採用本集團會計政策的過程中，管理層根據過往經驗及其他因素，包括在一般情況下相信合理的預期發生的未來事項，作出各種估計及判斷。該估計及判斷會被持續性地評估。與估計有關的不確定因素的主要來源及應用會計政策的重要決定而產生的重大風險並導致下一年度資產及負債的賬面值的重大調整或嚴重影響已確認在綜合財務報表上的金額討論如下：

2. 主要會計政策 (續)**主要會計估計及判斷 (續)****(i) 與估計有關的不確定因素的主要來源****物業、廠房及設備之可使用年期**

管理層根據實際使用有關相似性質及功能的資產的過往經驗釐定本集團之物業、廠房及設備之可使用年期。該估計可使用年期和實際使用及保養的結果可能有所不同，並影響包含在損益賬內的折舊費用。

物業、廠房及設備之減值

當管理層有在減值跡象時，釐定本集團之物業、廠房及設備是否有減值。這需要估計相關物業、廠房及設備之可回收金額並以淨銷售值或可使用價值之較高者為準。該估計可使用價值需要管理層製訂其物業、廠房及設備之可預期現金流及選擇一合適折現率以計算該現金流之現時值。任何減值將會記入損益賬中。

貸款及應收款項之減值

管理層根據每位客戶及其他債務人的現時的信譽及過去的收款經歷及現行市場情況釐定本集團貸款及應收款項的減值準備金。如本集團的客戶及其他債務人的財政情況惡化，使其償還能力減低，則需要提撥準備金。

投資及應收款項之減值

本公司及本集團每年均根據香港會計準則第36號評估於附屬公司及一間共同控制公司之投資有否發生任何減值，並依循香港會計準則第39號的指引釐定應收承兌票據及／或應收該等實體的款項有否發生減值。有關方法的詳情載於各自的會計政策中。評估須估計來自有關資產的未來現金流量(包括預期股息)，並選用合適的折現率。該等實體的財務表現及狀況在未來的變動會影響到減值虧損估計，因而須調整其賬面值。

(ii) 應用會計政策的重大判斷**資本增值物業**

本集團在巴拿馬共和國(「巴拿馬」)發展中的投資物業之賬面值為115,500,000港元(二零一二年：106,900,000港元)其持有目的在於發展後之資本增值而不是作為公司自用。故此，在巴拿馬發展中之物業已被列作投資物業，而於綜合財務報表中不是物業、廠房及設備。

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則之未來變動

於綜合財務報表之批准日期，香港會計師公會已頒佈若干新訂／經修訂之香港財務報告準則，其於本年度尚未生效，而本集團亦並無提前採納。

香港會計準則第19號 (二零一一年)	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號 (二零一一年)	獨立財務報告 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ¹
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ¹
香港財務報告準則第10號 (修訂)，第11號(修訂) 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權益： 過渡指引 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
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) ¹
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 ¹
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 ²
香港會計準則第27號 (二零一一年)，(修訂)， 香港財務報告準則第10號 (修訂)，香港財務報告準則 第12號(修訂)	投資實體 — 獨立財務報告，綜合財務報告， 披露於其他實體之權益之修訂 ²
香港會計準則第36號(修訂)	非財務資產的可收回金額披露 ²
香港會計準則第39號(修訂)	衍生工具的變更及對沖會計的延續 ²
香港財務報告準則第9號	財務工具 ³
香港財務報告準則第9號(修訂) 及第7號(修訂)	香港財務報告準則第9號，財務工具，之強制執行日期 及過渡披露 ³

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

董事現正評估未來採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則可能構成的影響，但未能合理估計其對本集團綜合財務報表的影響。

3. 財務工具

(a) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括按公平值變化計入損益之財務資產、可供銷售投資、應收一間共同控制公司承兌票據及款項、銀行結存及現金、貿易及其他應收款項、其他應付款項、已抵押銀行借貸、可換股票據及融資租約承擔。此等財務工具之詳情於相關綜合財務報表附註中披露。有關此等財務工具之風險以及如何減低此等風險之政策載於下文。管理層負責管理及監控該等風險，以確保及時與有效地採取適當之措施。

市場風險

貨幣風險

本集團主要承受的外幣風險在於應收一間共同控制公司承兌票據及本集團在英屬處女群島及巴拿馬的業務。該風險來自美元兌換。因在穩定的現行市場情況及香港特別行政區政府的現行貨幣兌換政策下，本集團沒有對沖該風險。

3. 財務工具 (續)

(a) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

利率風險

本集團主要承受了在報告期末本集團已抵押的銀行借貸的浮動利率之有關利率變動之市場風險。該利率及還款條款已在本綜合財務報表附註27披露。本集團現時沒有對沖利率風險的政策，因管理層並不預期在報告期末會有任何重大利率風險。

於報告期末，倘若利率增加／減少100個基點及所有其他變項均保持不變，則本集團的虧損淨額會增加／減少約為783,000港元 (二零一二年：758,000港元)，但不會對其他權益儲備產生任何影響。

上述敏感度分析乃假設利率變動於報告期末已經發生，並已經應用於在該日存在的已抵押銀行貸款所面對的利率風險。增減或減少100個基點為管理層對利率於截至下一個年度報告期末止期間內的合理可能變動的評估。二零一二年亦以相同基準進行分析。

價格風險

本集團通過列於綜合財務報表之持作買賣投資及可供銷售投資承受股本證券價格風險。

於本報告期末，由於持有之上市證券的價格變動並不顯著，因此，本集團並沒有因上市證券的市場報價出現變動而面對重大價格風險。

信貸風險

信貸風險指債務人未能履行其償還應付本集團款項的義務，以致本集團蒙受損失的風險。本集團的信貸風險主要來自應收一間共同控制公司承兌票據，應收關連方之款項及於一間共同控制公司的應收款項。

管理層密切監察有關該共同控制公司的財務狀況及準備當有需要時採取適當行動以保障本集團利益。所以，本集團只承受相當有限的風險。最大信用風險代表於本集團綜合財務狀況表內應收一間共同控制公司的承兌票據，應收關連方之款項及於一間共同控制公司的應收款項的賬面值。

於報告期末，本集團進行了集中信貸風險的款項高達59% (二零一二年：63%) 相對由本集團一關聯方產生的應收關聯方款項。

於報告期末，本公司集中信貸風險的總款項為86% (二零一二年：87%) 及100% (二零一二年：100%)，分別為應收一間最大附屬公司及前五間附屬公司之款項。

流動性風險

本集團目標是維持在持續獲取足夠資金及銀行授信額度中作平衡。管理層監察銀行借貸的利用率，並確保遵守貸款契約。在報告期末，本集團未被使用之銀行授信額度約4,000,000港元 (二零一二年：無)。

3. 財務工具 (續)

(a) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動性風險 (續)

在報告期末，本集團的財務負債根據合約所訂明未折現付款項目的到期數據列表如下：

本集團

	二零一三年			
	賬面總值 千港元	總合約未貼現 現金流量 千港元	按要求或 少於一年 千港元	一至五年 千港元
其他應付款項	15,192	15,192	15,192	-
融資租約承擔	1,757	1,802	1,201	601
已抵押銀行借貸	78,311	90,551	90,551	-
可換股票據	63,651	72,840	41,760	31,080
	<u>158,911</u>	<u>180,385</u>	<u>148,704</u>	<u>31,681</u>
	二零一二年			
	賬面總值 千港元	總合約未貼現 現金流量 千港元	按要求或 少於一年 千港元	一至五年 千港元
其他應付款項	942	942	942	-
融資租約承擔	2,881	3,003	1,201	1,802
已抵押銀行借貸	75,758	88,919	88,919	-
可換股票據	39,099	41,760	-	41,760
	<u>118,680</u>	<u>134,624</u>	<u>91,062</u>	<u>43,562</u>

3. 財務工具 (續)

(a) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動性風險 (續)

本公司

	二零一三年			
	賬面總值 千港元	總合約未貼現 現金流量 千港元	按要求或 少於一年 千港元	一至五年 千港元
其他應付款項 應付一間 附屬公司款項 可換股票據	1,447	1,447	1,447	-
	218,910	218,910	218,910	-
	63,651	72,840	41,760	31,080
	<u>284,008</u>	<u>293,197</u>	<u>262,117</u>	<u>31,080</u>
	二零一二年			
	賬面總值 千港元	總合約未貼現 現金流量 千港元	按要求或 少於一年 千港元	一至五年 千港元
其他應付款項 應付一間	523	523	523	-
附屬公司款項	228,503	228,503	228,503	-
可換股票據	39,099	41,760	-	41,760
	<u>268,125</u>	<u>270,786</u>	<u>229,026</u>	<u>41,760</u>

根據貸款協議(載有給予借貸人無條件權力隨時催繳貸款的條款)，應償還款項被分類為「按要求時」一欄。就此而言，董事預期該銀行不會行使其權利要求還款，計息銀行借款78,311,000港元(二零一二年：75,758,000港元)但於報告期末仍會以此分類，此項計息銀行借款，其中包括支付利息，將按照載於貸款協議所列以下時間表償還：

	於一年內 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總額 千港元
於二零一三年 六月三十日	<u>10,702</u>	<u>18,810</u>	<u>61,039</u>	<u>90,551</u>
於二零一二年 六月三十日	<u>4,743</u>	<u>18,971</u>	<u>65,205</u>	<u>88,919</u>

3. 財務工具 (續)

(b) 財務工具的分類及公平值

公平值披露

以下呈列於二零一三年及二零一二年六月三十日以公平值計量的財務工具之賬面值，按香港財務報告準則第7號：財務工具：披露所釐定的公平值等級制度的三個等級而分類，每項被分類的財務工具之公平值全數乃基於對公平值計量相當重要的最低等級參數而釐定。有關等級定義如下：

- 第一等級 (最高等級)：利用在活躍市場中相同財務工具的報價 (未經調整) 計算公平值；
- 第二等級：利用在活躍市場中類似財務工具的報價，或所有重要參數均直接或間接基於可觀察市場數據的估值方法，計算公平值；
- 第三等級 (最低等級)：利用任何重要參數並非基於可觀察市場數據的估值方法計算公平值。

以公平值計量之財務資產

本集團	於二零一三年六月三十日			
	總額 千港元	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元
可供銷售投資：				
於香港上市之股本證券	278	278	—	—
	於二零一二年六月三十日			
	總額 千港元	第一等級 千港元	第二等級 千港元	第三等級 千港元
可供銷售投資：				
於香港上市之股本證券	220	220	—	—
按公平值變化計入損益 之財務資產：				
持作買賣於香港上市 之投資	1,033	1,033	—	—

於截至二零一三年及二零一二年六月三十日止年度，公平值計量於第一等級及第二等級之間沒有轉撥及沒有把公平值計量轉撥入及轉撥出於第三等級內。

3. 財務工具 (續)

(b) 財務工具的分類及公平值 (續)

下列每類個別財務資產及財務負債的賬面值列舉如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
按成本／攤銷成本計量之借貸及應收： 貿易及其他應收款項(不包括預付款及 可收回之法律費用)	2,903	4,152
應收一間共同控制公司承兌票據	144,314	132,388
應收一間共同控制公司之款項	16,763	16,763
銀行結存及現金	18,098	7,824
	<u>182,078</u>	<u>161,127</u>
按公平值計量之可供銷售的財務資產： 可供銷售投資	<u>278</u>	<u>220</u>
按公平值計量之按公平值變化計入損益的 財務資產： 持作買賣之投資	<u>—</u>	<u>1,033</u>
以成本／攤銷成本計量之財務負債： 其他應付款項	15,192	942
已抵押銀行借貸	78,311	75,758
融資租約承擔	1,757	2,881
可換股票據	63,651	39,099
	<u>158,911</u>	<u>118,680</u>

根據董事之意見，在綜合財務狀況表內列示之財務資產及財務負債之賬面值近乎其公平值。

4. 資本管理

本集團資本管理之目的是保障其持續經營基準營業能力，並為股東提供回報及為其他利益者帶來收益用以維持最理想資本結構，從而減低融資成本及支持本集團之穩定及增長。

本集團主動及定期審閱及管理其資本結構以保證最理想之資本結構及對股東之回報，更會考慮本集團未來之資本要求。由於需要維持或調節該資本結構，本集團可能調節其給予股東之股息之金額，發行新股本或向股東退回資本。於截至二零一三年及二零一二年六月三十日止年度，有關目標、政策或程序並無變動。

5. 營業額及收益

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額		
由投資物業收取總租金收入	—	3,296
其他收益		
利息收入		
按公平值變化計入損益之財務資產	—	376
其他	9	6
	<u>9</u>	<u>382</u>
總收入	<u>9</u>	<u>3,678</u>

6. 其他收入

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
股息收入	19	95
出售按公平值變化計入損益之財務資產之收益	468	–
出售物業、廠房及設備之收益	–	786
雜項收入	–	2
	<u>487</u>	<u>883</u>

7. 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籍。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	–	–	–	–
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)
應收一間共同控制公司 承兌票據之利息收入	11,926			<u>11,926</u>
除稅前虧損				(3,420)
稅項				<u>1,146</u>
年度虧損				<u>(2,274)</u>

7. 分部信息 (續)

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、廠房及設備之新增	-	348	263	611	-	611
投資物業之新增	1,806	-	-	1,806	-	1,806
投資物業公平值增加	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

截至二零一二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	-	3,296	-	3,296
其他收益及收入	-	2	471	473
	<u>-</u>	<u>3,298</u>	<u>471</u>	<u>3,769</u>
業績				
分類業績	<u>(29,346)</u>	<u>9,949</u>	<u>(5,140)</u>	(24,537)
未分配公司收入				792
未分配公司費用				(19,991)
融資成本				(6,310)
應收一間共同控制公司 承兌票據之利息收入	10,931			<u>10,931</u>
除稅前虧損				(39,115)
稅項				<u>(5,768)</u>
年度虧損				<u>(44,883)</u>

7. 分部信息 (續)

於二零一二年六月三十日之分部資產及負債及截至二零一二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	257,930	251,169	2,515	511,614	31,588	543,202
負債	2,702	7,426	674	10,802	117,867	128,669
其他分部資料：						
分類為待出售資產	-	16,778	-	16,778	-	16,778
分類為待出售資產之相關負債	-	1,928	-	1,928	-	1,928
物業、廠房及設備之新增	-	-	1	1	4,265	4,266
投資物業之新增	1,789	-	-	1,789	-	1,789
投資物業公平值(減少)增加	(28,489)	8,378	-	(20,111)	-	(20,111)
物業、廠房及設備之折舊	-	288	115	403	369	772
貿易及其他應收款項減值虧損	240	-	313	553	-	553
解除預付租賃款項	-	40	-	40	-	40

於本年及上年度內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。分部業績反映每個部分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損益。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)、英屬處女群島及巴拿馬。

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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	-	2,925
中國	-	371
	-	3,296

7. 分部信息 (續)

地區信息 (續)

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 千港元	二零一二年 千港元
香港	236,876	235,333
巴拿馬	115,500	106,900
中國	29,225	2,397
	<u>381,601</u>	<u>344,630</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

物業投資分部之收益佔本集團營業額逾10%之外部顧客收益如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
顧客甲	不適用	2,925
顧客乙	不適用	371
	<u>不適用</u>	<u>3,300</u>

8. 融資成本

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
可換股票據之利息 (附註38)	5,278	4,930
銀行貸款之利息－悉數償還		
於五年內	31	—
多於五年	1,282	1,327
融資租約承擔的融資費用	77	53
	<u>6,668</u>	<u>6,310</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，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1,313,000港元 (二零一二年：1,327,000港元)。

9. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除下列各項：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利	12,952	7,681
退休福利計劃供款	100	84
總員工成本	<u>13,052</u>	<u>7,765</u>
其他營運開支		
終止出售一投資物業買賣協議應付之賠償 (附註25)	2,066	–
貿易及其他應收款項減值虧損	–	553
出售按公平值變化計入損益之財務資產之虧損	–	3,499
出售投資物業之虧損	–	225
	<u>2,066</u>	<u>4,277</u>
其他項目		
核數師酬金	520	500
物業、廠房及設備的折舊	1,215	772
有關產生租金收益之投資物資的直接營運支出	–	877
有關沒有產生租金收益之投資物業的直接營運支出	2,317	391
按公平值變化計入損益之財務資產之公平值淨減少	–	872
樓宇的經營租約支出	1,684	2,432
解除預付租賃款項	40	40
	<u>40</u>	<u>40</u>

10. 稅項

截至二零一三年及二零一二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。

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
稅項(抵免)費用包括：		
即期稅項		
海外稅項	-	541
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	(1,146)	5,227
本年度稅項(抵免)費用總額	<u>(1,146)</u>	<u>5,768</u>

稅項直接確認於其他全面收益表

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
將持作自用之物業轉至投資物業產生有關重估盈餘之遞延稅項暫時性差異的產生及撥回	<u>-</u>	<u>(119)</u>

稅項之調節分析

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前虧損	<u>(3,420)</u>	<u>(39,115)</u>
按香港利得稅稅率16.5% (二零一二年：16.5%) 計算	(564)	(6,454)
釐定應課稅溢利時不可扣稅開支之稅務影響	4,364	4,789
釐定應課稅溢利時無須課稅收入之稅務影響	(3,838)	(2,688)
於不同司法區域內稅率之差異	-	(1,198)
未確認稅項虧損	1,159	1,259
未確認可扣減的暫時性差異	(1,121)	4,719
(撥回) 確認應課稅暫時性差異	(1,146)	5,359
其他	-	(18)
本年度稅項(抵免)支出	<u>(1,146)</u>	<u>5,768</u>

11. 本公司權益持有人應佔年度內的虧損

應佔於本公司權益持有人的本年度綜合虧損包括已在本公司之財務報表中確認之溢利為1,224,000港元(二零一二年：虧損為28,695,000港元)。

於本年度及直至本綜合財務報表之日期沒有分派或建議股息(二零一二年：無)。

12. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

截至二零一三年六月三十日止年度，須向七位董事（二零一二年：六位）支付或已支付之酬金如下：

	洪繼懋 千港元 (附註1)	洪建生 千港元 (附註2)	吳潔玲 千港元 (附註2)	倫贊球 千港元	蘇汝佳 千港元	林家威 千港元 (附註3)	陳明輝 千港元 (附註4)	盧潤帶 千港元 (附註4)	總額 千港元
截至二零一三年六月三十日止年度									
費用	-	-	-	150	150	-	150	150	600
其他酬金									
薪金及其他福利	4,947	4,453	1,150	-	-	-	-	-	10,550
退休福利計劃供款	15	-	14	-	-	-	-	-	29
總酬金	<u>4,962</u>	<u>4,453</u>	<u>1,164</u>	<u>150</u>	<u>150</u>	<u>-</u>	<u>150</u>	<u>150</u>	<u>11,179</u>
截至二零一二年六月三十日止年度									
費用	-	-	-	150	150	175	83	83	641
其他酬金									
薪金及其他福利	4,696	-	-	-	-	-	-	-	4,696
退休福利計劃供款	12	-	-	-	-	-	-	-	12
總酬金	<u>4,708</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>150</u>	<u>150</u>	<u>175</u>	<u>83</u>	<u>83</u>	<u>5,349</u>

附註1：於截至二零一三年六月三十日止年度，除上述之外，本集團為洪繼懋先生（「洪繼懋先生」）提供免費住宿之應課差餉租值約為170,000港元（二零一二年：170,000港元）。

附註2：於二零一二年八月十五日，洪建生先生（「洪建生先生」）重獲委任為本公司執行董事及董事總經理。於同日，吳潔玲女士獲委任為本公司執行董事。

附註3：於二零一一年十二月十二日，林家威先生辭任本公司之獨立非執行董事。

附註4：於二零一一年十二月十三日，陳明輝及盧潤帶先生獲委任為本公司之獨立非執行董事。

五名最高薪人士包括三名（二零一二年：一名）董事，其酬金詳情載於上文。其餘二名（二零一二年：四名）人士之酬金如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及其他福利	606	1,520
退休福利計劃供款	28	49
	<u>634</u>	<u>1,569</u>

12. 董事及僱員酬金 (續)

(b) 僱員酬金

二名 (二零一二年：四名) 最高薪人士之酬金屬下列範圍：

	僱員數目	
	二零一三年	二零一二年
零至1,000,000港元	<u>2</u>	<u>4</u>

於截至二零一三年及二零一二年六月三十日止年度，本集團並無向五名最高薪人士 (包括董事) 支付任何報酬作為加盟本集團之聘金，或於加入本集團時作為報酬或支付離職補償金。於截至二零一三年及二零一二年六月三十日止年度，各董事並無放棄收取任何酬金。

13. 每股虧損

計算本公司權益持有人應佔每股基本虧損如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
計算每股基本虧損所採用之虧損	<u>2,274</u>	<u>44,883</u>
	二零一三年 股份數目	二零一二年 股份數目
計算每股基本虧損所採用之加權平均股份數目	<u>837,773,826</u>	<u>837,903,401</u>

截至二零一三年和二零一二年六月三十日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損是一樣的，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。

14. 投資物業

	本集團 千港元
公平值	
於二零一一年七月一日	377,600
新增－後續支出	1,789
出售	(5,600)
公平值減少淨額	(20,111)
轉移至分類為持作出售資產 (附註25)	<u>(16,778)</u>
於二零一二年六月三十日	336,900
新增－後續支出	1,806
轉自分類為持作出售資產 (附註25)	16,778
公平值增加淨額	<u>18,103</u>
於二零一三年六月三十日	<u><u>373,587</u></u>

14. 投資物業 (續)

本集團於香港之投資物業及於巴拿馬發展中之投資物業之公平價值乃根據與本集團並無關連之獨立專業物業估值師中和邦盟評估有限公司(「中和邦盟」)於該日進行之估值得出。中和邦盟為香港測量師學會(「香港測量師學會」)成員及有合適資格和相關地點同類型物業之估值經驗，而該估值乃根據香港測量師學會刊發之《香港測量師學會物業估值標準》編製，使用公開市場基準作比對方式並假設其完成銷售空置物業或根據參照可於市場上提供的可比對證據而得出來。

中國之投資物業於二零一三年六月三十日之公平值乃由董事參照近期市場價格類似的同一地點物業而確定。沒有經由獨立合資格的估值師估值。

所有本集團以租賃合約持有之物業權益而獲租金收益或以作為資本增值以公平值方法計算和分類為及列為投資物業。

本集團持有之投資物業之賬面值包括：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於香港持有：		
長期租約	231,000	230,000
於香港以外地方持有：		
中期租約	27,087	—
永久業權	115,500	106,900
	<u>373,587</u>	<u>336,900</u>

15. 物業、廠房及設備

本集團

	土地及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總值 千港元
成本					
於二零一一年七月一日	589	12,570	926	11,353	25,438
新增	-	-	1	4,265	4,266
出售	-	-	(1)	(2,427)	(2,428)
於二零一二年六月三十日	589	12,570	926	13,191	27,276
新增	-	407	204	-	611
註銷	-	-	-	(1,595)	(1,595)
於二零一三年六月三十日	<u>589</u>	<u>12,977</u>	<u>1,130</u>	<u>11,596</u>	<u>26,292</u>
累積折舊及減值					
於二零一一年七月一日	95	12,222	745	10,561	23,623
年度之折舊	7	76	105	584	772
出售	-	-	(1)	(2,252)	(2,253)
於二零一二年六月三十日	102	12,298	849	8,893	22,142
年度之折舊	7	85	76	1,047	1,215
註銷	-	-	-	(1,595)	(1,595)
於二零一三年六月三十日	<u>109</u>	<u>12,383</u>	<u>925</u>	<u>8,345</u>	<u>21,762</u>
賬面值					
於二零一三年六月三十日	<u>480</u>	<u>594</u>	<u>205</u>	<u>3,251</u>	<u>4,530</u>
於二零一二年六月三十日	<u>487</u>	<u>272</u>	<u>77</u>	<u>4,298</u>	<u>5,134</u>

本集團持有之土地及樓宇賬面值包括：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
在中國以長期土地使用權持有	<u>480</u>	<u>487</u>

本集團之物業、廠房及設備之賬面值包括根據融資租約持有之資產總值約2,605,000港元(二零一二年：3,300,000港元)。

16. 其他資產

本集團及本公司其他資產為作長期投資用途持有之古董及藝術品。董事認為，於報告期末所示之其他資產至少擁有賬面值之價值。

17. 於一間共同控制公司之權益

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應佔淨資產	—	—

於二零一三年六月三十日，本集團於下列共同控制公司擁有權益：

共同控制公司 的名稱	商業結構形式	註冊成立/ 營業地點	持有股票 類別	由集團持有 股票比例 百分比	主要業務
Quorum Island (BVI) Limited ("Quorum")	有限公司	英屬處女群島	普通	50	度假村及物業發展

有關本集團於一間共同控制之公司之權益使用權益法入賬其總匯財務資料如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產	83,390	83,247
流動資產	312	378
流動負債	(83,702)	(83,625)
收入	798	684
支出	(727)	(507)

共同控制公司所採用的會計政策與本集團所採用的會計政策互相一致。

本年度一間共同控制公司之未確認應佔溢利分別為71,000港元(二零一二年：177,000港元)及累計虧損至本報告期末為12,709,000港元(二零一二年：12,780,000港元)。

InterIsle Holdings Limited(「InterIsle」)，未能對其合資夥伴履行義務，支付有關對於認購了Quorum的50%股權之未償還代價10,500,000美元(「未償還代價」)，導致Quorum不能兌現於二零一一年四月九日到期之承兌票據22,000,000美元。根據本集團律師之意見，儘管合資協議定明，上述未履行義務會導致InterIsle減少在Quorum持股量，其控制權並沒有轉移至本集團，直至InterIsle採取若干行動使本集團接管Quorum之控制權。由於在報告期末本集團並沒有取得Quorum之控制權，董事認為Quorum應該繼續作為本集團之共同控制公司。

由於採納於二零一三年七月一日生效的香港財務報告準則第10號，本集團已改變其會計政策，就確定是否對被投資單位具有控制權。管理層評估採納香港財務報告準則第10號不會改變本集團對InterIsle之控制權之結論。

17. 於一間共同控制公司之權益 (續)

在二零一三年六月三十日，在Quorum的財務狀況表包含土地(分類為物業、廠房及設備)其賬面值166,780,000港元(二零一二年：166,495,000港元)，其中83,390,000港元(二零一二年：83,247,000港元)為本集團的權益。於二零一三年六月三十日，土地的公平值約為180,000,000港元(二零一二年：179,000,000港元)，其由獨立專業估值師於該日以估值為基礎計出。

18. 預付租賃款項

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動部分	40	40
非流動部分	1,511	1,551
	<u>1,551</u>	<u>1,591</u>

本集團預付租賃款項代表其支付於中國持有長期土地使用權的租賃成本。該成本將於租賃期內攤銷。

19. 可供銷售投資

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
按公平值計算之權益投資 於香港上市	<u>278</u>	<u>220</u>

上市投資之公平值乃按報告期末之市場報價而確定。

20. 按公平值變化計入損益之財務資產

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
以公平值計量持作買賣之投資 在香港上市之股本證券	<u>-</u>	<u>1,033</u>

上市投資的公平值及按報告期末的市場報價而確定。

21. 貿易及其他應收款項

附註	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應收款	21(a)	-	-	-
其他應收款				
按金，預付款 及其他債權人		3,859	1,847	1,996
可收回之法律費用	21(b)	22,213	22,213	19,206
應收一關聯方之款項	21(c)	107	-	-
		<u>26,179</u>	<u>24,060</u>	<u>21,202</u>

21(A) 貿易應收款

本集團給予其貿易客戶之信貸期在90天內。於二零一三年六月三十日，並無貿易應收款(二零一二年：無)。

21(B) 可收回之法律費用

於報告期末，管理層估計本集團及本公司將能夠基於高等法院案件的同意判決結果，從王女士(其為本公司董事洪繼懋先生關係密切的家庭成員)收回法律費用。

該可收回之法律費用包括由本公司根據在本公司之公司細則第168條所述的「賠償條款」替洪建生先生所支付有關一高等法院案件之金額。基於該高等法院案件的同意判決結果，洪建生先生將可向原告人收回以彌償基準計算的相關法律費用。於二零一三年六月三十日，管理層估計本集團及本公司將能全數從洪建生先生收回該法律費用。

21(C) 應收一關聯方之款項

該款項指應收王女士之款項，其為無抵押，免息及按要求償還。本集團及本公司於年內最高未償還金額分別為660,000港元(二零一二：738,000港元)及313,000港元(二零一二年：313,000港元)。於報告期末，就553,000港元(二零一二年：553,000港元)為未償還餘額之撥備。

22. 應收一間共同控制公司承兌票據

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動部分	144,314	132,388

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。

於報告期末，因於貼現現金流量，引致減值損失減少11,926,000港元(二零一二年：10,931,000港元)。該票據的減值損失減少以年利率9%(用於過往年度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。於報告期末，該承兌票據逾期多於一年(二零一二年：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Quorum作出法律訴訟。

23. 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，沒有對未償還之款項作出撥備，而其應還賬面值接近其公平值。

24. 銀行結存及現金

銀行結存及現金包括本集團及本公司持有附帶現行市場利率之銀行結存及現金。

25. 分類為待出售的資產

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資物業	—	16,778
分類為待出售的資產之相關負債	—	1,928

在截至二零一二年六月三十日止年度內，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。於二零一二年六月三十日已收到1,928,000港元押金。投資物業的公平值於二零一二年六月三十日的財務狀況表所列乃經參考出售事項之代價。

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。因此，董事認為出售應該終止。因投資物業在不久的將來不大可能出售，故香港財務報告準則第5號的標準，再也不能適用。投資物業及與之相關的負債不再被分類為持作出售資產並轉移到投資物業及其他應付款項，並分別載於綜合財務報表附註14及26。

終止買賣協議之出售後，估計賠償總額為2,066,000港元，並在綜合全面收益表內列入「其他營運開支」項目。

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。

26. 其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付未付及其他債務人	9,056	3,644	1,447	523
已收出售押金(附註25)	10,329	—	—	—
	<u>19,385</u>	<u>3,644</u>	<u>1,447</u>	<u>523</u>

27. 已抵押銀行借貸

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動部分的銀行借貸	9,443	3,444
非流動部分銀行借貸其中包含了按要求時還款之條款	68,868	72,314
	<u>78,311</u>	<u>75,758</u>

27. 已抵押銀行借貸 (續)

到期款項按載於貸款協議中的計劃付款日期 (忽略任何按要求時還款的條款之影響) 的分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	9,443	3,444
一至五年	14,403	14,397
五年以上	54,465	57,917
	<u>78,311</u>	<u>75,758</u>
按要求時或一年內	<u>78,311</u>	<u>75,758</u>

於報告期末，本集團的銀行借貸按浮動香港銀行同業拆息加年利率1.45%至2.30% (二零一二年：香港銀行同業拆息加年利率1.45%)。本年度內實際借貸年利率為1.85% (二零一二年：1.75%)。有關銀行借貸而抵押的本集團資產，已載於綜合財務報表附註36。

有抵押銀行借貸根據於條文之條款中，給予銀行要求還款並凌駕一切的權利及在任何時間以書面通知本集團不受約束的終止設施的權利，儘管董事並不預期該銀行將行使其權利要求還款，亦自行決定歸類為流動負債。

28. 融資租約承擔

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動部分	1,162	1,124
非流動部分	595	1,757
	<u>1,757</u>	<u>2,881</u>

	本集團			
	最低租約付款		最低租約付款現值	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付款項：				
一年內	1,201	1,201	1,162	1,124
超過一年但少於兩年	601	1,201	595	1,162
超過兩年但少於三年	—	601	—	595
	<u>1,802</u>	<u>3,003</u>	<u>1,757</u>	<u>2,881</u>
減：將來融資費用	(45)	(122)	—	—
租約承擔之現值	<u>1,757</u>	<u>2,881</u>	1,757	2,881
減：於十二個月內之應付款項			(1,162)	(1,124)
十二個月後之應付款項			<u>595</u>	<u>1,757</u>

28. 融資租約承擔 (續)

本集團融資租賃承擔已由租賃資產作抵押，並載於綜合財務報表附註15。

租賃期為三年及固定還款期。截至二零一三年六月三十日止年度，平均實際借貸利率為每年3.26% (二零一二年：3.26%)。利率固定在合約日期。所有租賃是以固定還款期為基礎。

29. 股本

普通股每股面值0.01港元	普通股數量	千港元
法定：		
於二零一一年七月一日、二零一二年六月三十日 及二零一三年六月三十日	<u>6,000,000,000</u>	<u>60,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一一年七月一日	838,308,826	8,383
因回購而註銷之股份	<u>(535,000)</u>	<u>(5)</u>
於二零一二年六月三十日及二零一三年六月三十日	<u>837,773,826</u>	<u>8,378</u>

於截至二零一二年六月三十日止年度，本公司由交易所購回總計每股0.01港元之535,000股，其總代價為60,000港元，該等股份已於二零一二年六月三十日止年度內註銷。該註銷股份的面值記於貸方至資本贖回儲備賬目及其總代價被記入本公司的保留溢利內。

於截至二零一三年六月三十日止年度內，並無在交易所購回股份。

30. 以股本為基礎支付款項

於二零零二年九月十六日，本公司採納購股權計劃 (該「二零零二年計劃」)。該二零零二年計劃於二零一二年九月十六日到期。根據二零一二年十一月十五日舉行的股東週年大會上通過一項普通決議案，採納一新購股權計劃 (該「二零一二年計劃」)。根據該二零一二年計劃，本公司董事會可酌情向本公司及／或其附屬公司之僱員 (包括執行董事) 或顧問授出可認購本公司股份之購股權。

根據該二零一二年計劃授出之購股權所涉及之股份總數，不得超過採納該計劃當日本公司已發行股份之10% (「計劃授權限額」) 為83,777,383股。除非得到公司股東批准，可授予任何個別人士之購股權所涉及之股份數目，不得超過根據該二零一二年計劃已發行及可發行之股份數目之1%或根據上市規則所容許之任何其他限制 (以較高者為準)。

根據二零一二年計劃，凡向本公司董事、主要行政人員或主要股東或其任何聯繫人士授出任何購股權，須獲獨立非執行董事 (不包括其本身為購股權承授人之任何獨立非執行董事) 事先批准。倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人士授出購股權，將導致其佔超過已發行股份之0.1%及於十二個月期間內總值超過5,000,000港元 (根據購股權於授出日期股份之收市價計算)，須獲股東在股東大會上批准。

授出之購股權必須於授出日期起計30日內接納，於每次接納時每位授予者須為接受該授予繳付1港元。購股權可由授出日期起至授出日期第10週年止期間隨時行使。於授出購股權時，董事會可酌情釐定特定行使期。行使價由本公司董事釐定，並相等於(i)授出日期本公司股份之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日本公司股份之平均收市價；或(iii)本公司股份之面值 (以較高者為準)。

30. 以股本為基礎支付款項 (續)

本公司及其附屬公司之董事及僱員均可參與本公司之二零一二年計劃。於二零一三年及二零一二年六月三十日，根據二零一二年計劃及二零零二年計劃可供發行股份數目分別為83,777,383股及87,321,782股，其代表本公司已發行股份約10% (二零一二年：10.4%)。

於截至二零一三年及二零一二年六月三十日止年度，沒有授出購股權。於二零一三年及二零一二年六月三十日，沒有尚未行使的購股權。

31. 遞延稅項

於本年內本集團遞延稅項負債淨額變動如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
在本報告期初	5,359	251
(計入) 扣除損益	(1,146)	5,227
稅項抵免計入其他全面收益表	—	(119)
在報告期末	4,213	5,359

於報告期末已確認遞延稅項負債如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
公平值調整 (附註)	4,213	5,359
預期超過十二個月將會收回之金額	4,213	—

附註：於二零一二年六月三十日，該結餘代表分類為待出售資產之投資物業所產生的遞延稅項公平值調整。

未確認遞延稅項資產來自

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
可抵扣之暫時性差異	53,563	60,357
稅務虧損	232,592	225,570
於報告期末	286,155	285,927

可抵扣暫時性差異53,563,000港元 (二零一二年：60,357,000港元) 代表重估海外投資物業的赤字。於報告期末，本集團有未動用稅項虧損232,592,000港元 (二零一二年：225,570,000港元) 可供抵銷未來應課稅之利潤。由於不可預測的未來利潤流，這些項目已被確認為沒有資產方面的遞延稅項。稅務虧損可無限期結轉。

32. 主要非現金交易

於截至二零一二年六月三十日止年度，本集團就租賃開始時總資本值為3,429,000港元之物業、廠房及設備訂立融資租賃安排。

於截至二零一三年六月三十日止年度，本集團並無主要非現金交易。

33. 經營租約承擔**本集團為承租人**

於報告期末，本集團就租賃物業之不可註銷經營租約須支付之未來最低租金如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	3,789	1,063
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,379	-
	<u>5,168</u>	<u>1,063</u>

經營租賃租金指本集團應付之若干辦公室及董事住宿開支。租期為兩年(二零一二年：六個月至兩年)。租金於租約期間為固定並無就或然租金付款定立安排。

34. 經營租約安排**本集團為出租人**

於報告期末，本集團就應收租金乃根據不可註銷經營租約之最低租金收入如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一年內	-	343

35. 資本承擔

已簽約但未在綜合財務報表撥備之有關購買投資物業及物業、廠房及設備之資本承擔

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
- 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>

36. 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，刊載於綜合財務報表附註27，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(二零一二年：230,000,000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，投資物業沒有租金收入(二零一二年：2,925,000港元)；
- (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(二零一二年：15,840,000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。

37. 關連人士及關連交易

除了在本綜合財務報表已披露之交易／資訊外，於本年度內，本集團與關連人士有下列交易：

(a) 交易

本集團於截至二零一三年六月三十日止年度並無由王女士賺取租金收入(二零一二年：約2,925,000港元)，其為本公司主席洪繼懋先生關係密切的家庭成員。

本集團於二零一二年七月一日至二零一二年八月十五日期間，支付住宿租金開支約為95,000港元(二零一二年：759,000港元)予洪建生先生(其為本集團之顧問)，其為本公司主席洪繼懋先生關係密切的家庭成員。

本集團於二零一二年七月一日至二零一二年八月十五日期間，支付顧問費約為232,000港元(二零一二年：2,010,000港元)予洪建生先生。

截至二零一三年六月三十日止年度，本公司與洪建生先生訂立認購協議，根據認購協議，本公司同意發行及洪建生先生同意以本金總額31,080,000港元現金認購可換股票據。根據上市規則，該交易構成本公司之關連交易及有關披露於綜合財務報表附註38(b)。

(b) 主要管理人員酬金

除了在此綜合財務報表附註12披露之董事外，於本年內之主要管理人員酬金如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及其他福利	354	772
退休福利計劃供款	11	12
	365	784

本公司之薪酬委員會會視乎個別人士之表現及市場趨向而釐定董事及其他主要管理人員之酬金。

上述交易不屬於上市規則定義下的關連交易或持續關連交易。

38. 可換股票據**(a) 2013可換股票據**

在二零一零年十二月十日，本集團發行8%可換股票據的總金額為41,760,000港元（「2013可換股票據」）。2013可換股票據持有人，從二零一零年十二月十日以三年為期，可轉換全部或任何部分，以最低金額250,000港元或其整體倍數兌換2013可換股票據，兌換價為每股0.24港元，可予調整。於到期日之前，本公司無意行使其權利提早贖回全部或任何部分2013可換股票據，即使本公司有權從二零一零年十二月十日一年後之任何時間在其唯一及絕對酌情權贖回全部或任何2013可換股票據的金額，其最低金額250,000港元或其整數倍數。

負債部分及權益轉換部分的公平值是在發行2013可換股票據時釐定。公平值的負債部分是以每年的市場利率為12.2%計算。剩餘之金額已被包括於可換股票據儲備，其代表股權轉換部分的價值。

(b) 2018可換股票據

在二零一三年五月二十九日，本集團發行可換股票據總金額31,080,000港元（「2018可換股票據」）給洪建生先生，作為本集團之營運資金需要。2018可換股票據為零息及無抵押。2018可換股票據持有人，從二零一三年五月二十九日以五年為期，可轉換全部或任何部分，以最低金額500,000港元或其整體倍數兌換2018可換股票據，兌換價為每股0.21港元，可予調整。於到期日之前，本公司沒有義務贖回2018可換股票據，除非在到期日之前根據2018可換股票據的條款及條件已經發生違約事件。

負債部分及權益轉換部分的公平值是在發行2018可換股票據時釐定。公平值的負債部分是以每年的市場利率為6.3%計算。剩餘之金額已被包括於可換股票據儲備，其代表股權轉換部分的價值。

38. 可換股票據 (續)

(c) 於報告期末上述可換股票據計算方法如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
負債部分		
在報告期初	39,099	37,510
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8)	5,278	4,930
支付／應付利息	(3,341)	(3,341)
在報告期末	63,651	39,099
代表：		
於十二個月內到期，流動部分	40,906	—
於十二個月後到期，非流動部分	22,745	39,099
	63,651	39,099
權益部分		
在報告期初	3,846	3,846
可換股票據發行	8,131	—
發行成本分攤到權益部分	(119)	—
在報告期末	11,858	3,846

39. 本公司財務狀況表

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
附屬公司權益	40	400,623	392,591
其他資產	16	1,045	1,045
		<u>401,668</u>	<u>393,636</u>
流動資產			
其他應收款項	21	24,060	21,202
銀行結存及現金	24	17,019	2,790
		<u>41,079</u>	<u>23,992</u>
流動負債			
其他應付款項	26	1,447	523
應付一間附屬公司之款項	40	218,910	228,503
可換股票據	38	40,906	–
		<u>261,263</u>	<u>229,026</u>
淨流動負債		<u>(220,184)</u>	<u>(205,034)</u>
總資產減流動負債		<u>181,484</u>	<u>188,602</u>
資本及儲備			
股本	29	8,378	8,378
股份溢價及儲備金	39(a)	150,361	141,125
權益總額		158,739	149,503
非流動負債			
可換股票據	38	22,745	39,099
		<u>181,484</u>	<u>188,602</u>

39 本公司財務狀況表 (續)

附註：

(a) 股份溢價及儲備金

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	資本儲備 千港元	可換股票 據儲備 千港元	累積虧損 千港元	總額 千港元
於二零一一年七月一日	445	11,926	204,610	3,846	(50,952)	169,875
年度虧損	-	-	-	-	(28,695)	(28,695)
權益持有人之交易						
回購股份	-	5	-	-	(60)	(55)
於二零一二年六月三十日	445	11,931	204,610	3,846	(79,707)	141,125
年度溢利	-	-	-	-	1,224	1,224
權益持有人之交易						
發行可換股票據	-	-	-	8,012	-	8,012
於二零一三年六月三十日	445	11,931	204,610	11,858	(78,483)	150,361

資本儲備乃根據本公司於一九九九年二月二十二日通過之一項特別決議案以註銷本公司股份溢價賬而產生的繳納盈餘。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，繳納盈餘可供分派予股東，惟倘有理由相信出現下列情況，則本公司不得宣派或支付股息，或以繳納盈餘進行分派：

- (i) 本公司在作出該付款後不能或將無法償還到期之負債；或
- (ii) 本公司資產之可變現價值將因此少於其負債及已發行股本及股份溢價之總額。

在符合上段所列之條件下，本公司於報告期末可供分派予股東之儲備如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資本儲備	204,610	204,610
累積虧損	(78,483)	(79,707)
	<u>126,127</u>	<u>124,903</u>

40. 附屬公司權益

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市公司股份，按成本	77,747	77,747
應收附屬公司之款項	393,766	396,444
	<u>471,513</u>	<u>474,191</u>
累計減值虧損	(70,890)	(81,600)
	<u>400,623</u>	<u>392,591</u>
應付一間附屬公司之款項	<u>218,910</u>	<u>228,503</u>

該應收／應付附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。在報告期末，賬面應收／付金額接近乎公平值。應收附屬公司款項預計從申報日期結束起到未來十二個月內不會變現。

40. 附屬公司權益 (續)

主要附屬公司於二零一三年六月三十日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立或 營業/經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊資本面值	本公司持有已發行股本/ 註冊資本比例		主要業務
			直接	間接	
Applied Enterprises Limited	香港	普通股1,000港元	-	100%	投資控股
Applied Hong Kong Properties Limited	香港	普通股500,000港元	-	100%	持有物業、廠房及設備 及權益證券投資
實力投資發展有限公司	香港	普通股574,630,911港元	100%	-	投資控股及權益證券投資
實力創建控股有限公司	香港	普通股2港元	100%	-	持有物業、廠房及設備 及投資控股
Applied Mission Limited	香港	普通股10,000港元	-	100%	持有物業、廠房及設備
Applied Secretaries Management Limited	香港	普通股2港元	100%	-	提供行政及秘書服務
Applied Toys Limited	香港	普通股2港元	-	100%	持有物業、廠房及設備
資料電子筆有限公司	香港	普通股2港元	100%	-	持有物業、廠房及設備
盈聯多科技企業(深圳) 有限公司(附註)	中國	註冊資本10,000,000港元	-	100%	持有物業
Playa Grande Development Holdings Inc.	巴拿馬	普通股200美元	-	100%	度假村及物業發展
Playa Grande Hot Spring Development Holdings, Inc.	巴拿馬	普通股200美元	-	100%	度假村及物業發展
Severn Villa Limited	香港	普通股7,545,000港元	-	100%	持有物業

附註：盈聯多科技企業(深圳)有限公司是在中國成立之全資外資擁有企業。

於本年度年末或本年度任何時間，各附屬公司均無任何尚未償還之債務證券。

上列附屬公司為董事認為對本集團年度業績或資產及負債有主要影響之公司。董事認為，列出所有其他附屬公司之詳情將使篇幅過於冗長。

41. 退休福利計劃

由二零零零年十二月一日起，本集團已為所有合資格僱員加入強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃乃根據強制性公積金計劃條例於強制性公積金管理局註冊。強積金計劃之資產乃與本集團之資產分開，由獨立受託人管理之基金持有。根據強積金計劃之規則，僱主及其僱員須按規例指定之比率向強積金計劃供款。本集團於強積金計劃之唯一責任為根據計劃作出規定之供款。概無已放棄之供款可用作扣減未來數年之供款。

強積金計劃之退休福利成本已於綜合收益表扣除並詳列於此綜合財務報表附註9，即本集團按強積金計劃規則指定之比率向基金支付供款。

42. 訴訟**(a) 高等法院雜項案件編號243及522/2011**

於二零一一年一月和二月期間，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，展開法律行動，將本公司及本公司之附屬公司加入其與洪建生先生之婚姻訴訟之關連人士。

在二零一一年七月七日，王女士入稟香港特別行政區高等法院（「高等法院」），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，並向本公司及本公司之附屬公司要求有關損失索償（「申索」）。

在二零一一年八月五日，本公司及附屬公司向王女士就有關該投資物業空置尚未支付留置許可費有權提出辯護及反索償，直至本公司及附屬公司恢復持對該投資物業的留置權（「反索償」）。

在二零一二年五月四日，王女士放棄對本集團的申索及對她的反索償。因此，高等法院發出命令及判決駁回該申索，王女士需按彌償基準支付有關法律費用予本集團。有關屬於本集團的投資物業的聲明亦准予發出。除此之外，王女士被勒令交還該空置投資物業，並需支付侵佔該物業時段的中間溢利。

於二零一二年六月十一日，王女士歸還該投資物業的擁有權予本集團。

本集團正採取適當行動，向王女士收回有關申索及反申索所涉及之法律費用，並已記錄及載於綜合財務報表附註21可收回之法律費用中。

(b) 高等法院行動編號424/2011

王女士最初開始索償各種拖欠的薪金及其他津貼，非執行董事的酬金及就在勞資審裁處對本公司的投資物業的工作開支償還款額。經過初步審訊，於二零一一年二月，勞資審裁處轉介該申索至高等法院，其索償總金額約為3,500,000港元。

在二零一一年五月三十一日，王女士向高等法院對本集團提出申索陳述書（「申索陳述書」）為總金額約為1,500,000港元的相關利息及費用之索償。

在二零一二年八月二十一日，王女士的律師以傳票申請修改申索陳述書的索賠金額調整約為3,000,000港元，及其申索之利息及相關費用。

董事認為，王女士的申索沒有任何依據。而且，本集團的律師建議，認為本集團在該申索中處於優勢，因此沒有考慮就該申索作出撥備。

43. 報告日期後事項

於報告期間結束後，本公司之一間附屬公司獲香港一家銀行增加循環貸款融資額，與現有循環貸款額度相同的條款及條件下，由10,000,000港元增至20,000,000港元。

於綜合財務報表之日，額外循環貸款沒有被動用。

3. 債務聲明

借貸

截至二零一三年十月三十一日辦公時間結束時，即實際可行日期的目的為目的，編制本債務聲明的最後實際可行日期，本集團未償還抵押借貸約77,136,141港元。此外，本集團未償還日期的融資租賃項下的義務約1,373,939港元。

可換股債券

截至二零一三年十月三十一日辦公時間結束時，即實際可行日期的目的為目的，於最後實際可行日期，本集團有以下未行使可換股票據：

發行日期	兌換價	未償本金	負債部份的 賬面金額
	二零一三年 十月三十一日	二零一三年 十月三十一日	二零一三年 十月三十一日
二零一三年五月二十九日	0.21港元	31,080,000港元	22,745,000港元

抵押資產和其他證券

截至二零一三年十月三十一日辦公時間結束時，編制本債務聲明的最後實際可行日期，本集團提供以下抵押予附屬公司作銀行融資：

- 抵押本集團投資物業的賬面價值為231,000,000港元；
- 上述抵押本集團投資物業所賺取的全部款項。年內沒有從這些投資物業產生的租金收入；
- 財產保險利於銀行集團執行抵押投資物業。在本報告期的結束，財產保險覆蓋率達16,500,000港元；及
- 無條件及不可撤回的公司就所欠的全部款項由本公司的附屬公司的銀行融資項下的擔保。

除上述者外，或另有披露外，在本節標題為「3.債務聲明」，集團並未有於二零一三年十月三十一日辦公時間結束時，任何借貸資本已發行及發行在外或同意將予發行、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大變動

除以下事項外，本董事確認，本集團自二零一三年六月三十日至(即最後公告之經審核綜合財務報表日)最後實際可行日期沒有重大改變：

- (a) 本集團之銀行及現金結餘，於二零一三年六月三十日為約18,100,000港元減至於二零一三年九月三十日約為5,300,000港元；及
- (b) 於二零一三年十月中發行2013年到期可換股票據。

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就集團之位於中華人民共和國及巴拿馬之物業於二零一三年十月三十一日之估值而發出之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本通函而編製。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

33rd Floor, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心33樓
Tel 電話：(852) 2802 2191 Fax 傳真：(852) 2802 0863
Email 電郵：info@bmintelligence.com Website 網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

指示

茲提述吾等已遵照閣下之指示，就實力建業(集團)有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司(統稱「貴集團」)所持有之物業(全部位於中華人民共和國(「中國」)及巴拿馬)進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢，並獲得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業於二零一三年十月三十一日(「估值日」)之市值之意見。

估值基準

吾等乃按市值對物業進行估值，市值之定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，由自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下，於估值日通過公平交易應可達成之估計金額」。

物業類別

進行該估值時，該等物業可分為以下類別：

- 組別I — 位於香港之投資物業
- 組別II — 位於中國 貴集團持有及使用之物業
- 組別III — 位於中國 貴集團持有作投資之物業
- 組別IV — 位於巴拿馬 貴集團持有作將來發展之物業

估值方法

吾等乃按照市場基準採取比較法對該等物業進行估值，假設該等物業按現狀交吉出售，並參考相關市場之成交個案或叫價資料。吾等已就該等物業與可資比較物業於時間、位置、交通及其它因素作出適當調整。

業權查冊

吾等已獲提供業權文件之副本，並獲 貴集團告知並無編製其他有關文件。然而，吾等並無審查文件正本以核實所有權或確定是否存在任何並無於交付吾等之副本上列示之修訂文件。吾等於進行估值時依賴 貴集團中國法律顧問廣東金信方正律師事務所及廣東啓源律師事務所及 貴集團之巴拿馬法律顧問Morgan & Morgan Group就該等分別位於中國及巴拿馬之物業業權所提供之意見及資料。所有文件僅作參考用途。

估值假設

吾等之估值乃假設物業以現狀在市場出售，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合營關係、管理協議或任何其他將影響物業價值之類似安排。

此外，吾等之估值並無計及任何有關或影響物業出售之任何選擇權或優先購買權，亦假設並無任何方式之強迫出售情況。

估值考慮因素

就物業編號1、2、4及5，吾等依賴貴公司之確認，即自二零一三年八月及九月吾等上次進行物業視察以後，其物理狀況、用途、權益性質及周邊環境概無重大改變。因此，吾等沒有就該物等進行重新視察。物業3於二零一三年十一月進行視察。物業視察分別由Mr. Benjamin A. Osorio Baxter (工程師)、林澤民先生 (商業學士 (房地產))、香港測量師學會會員及王逸詩女士 (理科碩士 (房地產)) 進行。

吾等已視察物業外部，並在可行情況下視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行任何結構測量。因此，吾等無法匯報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

於估值過程中，吾等相當依賴 貴集團提供之資料，並採納了 貴集團給予吾等有關計劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／建築面積、樓宇落成日期、物業識別以及其他有關資料之意見。

除另有說明外，估值證書所載之尺寸、計量及地盤／建築面積，乃以租約及吾等獲提供之其他文件所載資料為依據，因此僅為約數。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實物業地盤／建築面積之準確性，惟假設交付吾等之文件所示地盤／建築面積為準。

吾等並無任何理由懷疑 貴集團所提供資料之真實性及準確性，而吾等依賴 閣下就所提供資料並無遺漏重要事實之確認。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等之估值並無考慮物業所欠負之任何抵押、按揭或款項或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項。

除另有指明者外，吾等假設物業概無附有可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

為符合公司收購及合併守則規則11.3之規定及如 貴公司所告悉，出售物業可能產生之潛在稅項負債包括：

- 按香港物業計算印花稅；
- 按香港物業出售溢利以16.5%計算利得稅；
- 按中國物業代價5%計算營業稅；
- 按出售中國物業所得溢利之25%計算利得稅；
- 按中國物業代價之0.05%計算印花稅；
- 按中國物業增值額介乎30%至60%累進稅率計算土地增值稅；
- 按巴拿馬物業代價之5%計算營業稅；
- 按巴拿馬物業代價之2%計算印花稅；及
- 按巴拿馬物業增值之10%計算土地增值稅；

誠如 貴集團告悉，由於 貴集團將在出售組別III之物業時，才有潛在稅務負債。至於其他物業， 貴集團無意出售該等物業故任何潛在稅務負債具體化之機會極低。

吾等之估值乃根據香港測量師學會出版之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)編製。

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司收購及合併守則之規定。

備註

除另有說明外，本文所列金額均以港幣列示。吾等於估值時所採取之匯率為1港元兌0.79人民幣及1港元兌0.1289美元，與估值日之現行匯率相若。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
干諾道中168-200號
信德中心
34樓3402-3室
實力建業集團有限公司

列位董事 台照

代表
中和邦盟評估有限公司

董事總經理
鄭澤豪博士

*BSc., MUD, MBA(Finance), MSc.(Eng), PhD(Econ),
SIFM, FCIM, CPA UK, MHKIS, MCI Arb
MASCE, MIET, MIEEE, MASME, MII E*

高級董事
陳詠芬

BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS(GP)

謹啟

二零一三年十二月三日

附註：

鄭澤豪博士為香港測量師學會會員（產業測量），在香港及中華人民共和國物業估值方面擁有逾20年經驗且於巴拿馬物業估值方面擁有逾4年經驗。

陳詠芬女士為香港測量師學會會員（產業測量），在香港物業估值方面擁有逾20年經驗，在中華人民共和國物業估值方面擁有逾14年經驗。

估值概要

編號 物業

於二零一三年
十月三十一日
現況下之市值
港元

組別I — 位於香港之投資物業

1. 香港山頂施勳道3號
施勳別墅中第1、2及3層之
B單位連同所屬天台及B花園，
第1層之A單位，A花園及地下之
第1、2、3、4、5及7號停車位

分類總額：231,000,000

組別II — 位於中國 貴集團持有及使用之物業

2. 中國
廣東省
深圳市
觀瀾鎮
高爾夫大道
觀瀾豪園
B棟503及504房

分類總額：3,700,000

估值概要

編號 物業	於二零一三年 十月三十一日 現況下之市值 港元
-------	----------------------------------

組別III — 位於中國 貴集團持有作投資之物業

3. 廣東省 廣州市 荔灣區 站前路42號 二樓	14,000,000
	分類總額： 14,000,000

組別IV — 位於巴拿馬 貴集團持有作將來發展之物業

4. Lot Nos. 1807, 4920, 4921, 4923, 4924, 4935, 4936, 4942, 4943, 4944, 4945, 6921, 20435, 33248, 35039, 41583 and 41619, Playa Grande in Boca Chica, District of San Lorenzo, Province of Chiriqui, Panama	110,000,000
5. Lot No. 60004, The Borough of San Felix, Province of Chiriqui, Panama	5,500,000
	分類總額： 115,500,000
	分類總額： 364,200,000

估值證書

組別I — 位於香港之投資物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 十月三十一日之 現況下之市值 港元
1.	香港 山頂 施勳道3號 施勳別墅中 第1、2及3層之 B單位連同 所屬天台及 B花園，第1層 之A單位， A花園及地下之 第1、2、3、4、 5及7號停車位	<p>該物業包括一幢於一九八二年落成之4層高住宅大樓中第1、2及3層之4套住宅單位及相應之天台及花園及地下之6個停車位。該物業位於香港久負盛名之山頂地區。</p> <p>該物業住宅單位及天台之總建築面積及相應之天台及花園分別為6,200平方呎 (575.99平方米) 及1,550平方呎 (143.99平方米)。</p> <p>該物業乃根據政府租約持有，自一九二零年起為期75年，並可再續期75年。</p>	物業為空置	231,000,000

附註：

- 該物業 (除花園A及全部花園B及天台B) 之登記持有人為 Severn Villa Limited 於二零零七年以地政註冊編號07020700150023註冊。
- 花園B及天台B之登記為欣佳電子有限公司 (現稱「Severn Villa Limited」) 於二零零一年九月二十五日以地政註冊編號UB8515027註冊。
- 花園A之登記為Woo Kam For and Pearson Barbara以共同租客名義於二零零三年七月九日以地政註冊編號UB8982269註冊。附有施勳道A單位之業主均共同持有花園A之所用權。因此Severn Villa持有三分之一之花園A之股權。
- 該物業附有以下重大產權負擔：
 - 已抵押予東亞銀行及於二零零七年七月二十六日以編號07042500570088作融資／按揭登記；及
 - 其所有收益亦抵押予東亞銀行於二零零七年三月二十六日以編號07042500570097登記。
- Severn Villa Limited是 貴公司之間接持有全資附屬公司。

估值證書

組別II — 位於中國 貴集團持有及使用之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 十月三十一日之 現況下之市值 港元
2.	中國 廣東省 深圳市 觀瀾鎮 高爾夫大道 觀瀾豪園 B棟503及504房	該物業包括於二零零零年建成之8層大廈中之第六層一住宅單位。該物業位於龍華區觀瀾鎮觀瀾高爾夫球會世界盃球場第12洞之一座小山丘上。 該物業之總建築面積(總建築面積)約195.12平方米。 其土地使用年期由一九九四年十一月十四日至二零六四年十一月十三日止為期70年作住宅用途。	該物業為自用。	3,700,000

附註：

1. 根據由深圳市人民政府於二零零一年十月二十三日發出之房地產權證，該總面積為195.12平方米之物業業權持有者為電子時計有限公司(現稱「Applied Mission Limited」(「Applied Mission」)及其物業70年期住宅之土地使用權亦給予Applied Mission。

其証件詳情如下：

單位	房地產權證編號	使用權到期日	建築面積(平方米)
503	深房地字第5000052334號	二零六四年十一月十三日	97.56
504	深房地字第5000052328號	二零六四年十一月十三日	97.56
		總數	<u>195.12</u>

2. 中國法律意見予 貴集團如下：
- Applied Mission已持有該物業之土地使用權及房屋所有權；
 - 該物業並無附帶抵押或其他產權負擔；及
 - Applied Mission於市場上有權可合法地轉讓該物業。
3. Applied Mission是 貴公司之間接持有之全資附屬公司。

估值證書

組別III — 位於中國 貴集團持有作投資之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 十月三十一日之 現況下之市值 港元
3.	廣東省 廣州市 荔灣區 站前路42號 二樓	該物業於二零零零年建成之9層高商 住大廈之其中第二層(全層)。物業 位於廣州市荔灣區之站前路及三分 鐘可達廣州西鐵站。 該物業之總建築面積(總面積)約為 1,101.81平方米。	物業現時為空置	14,000,000

附註：

- 根據由廣州市國土局房管局於發出之房地產證，穗房地證字第0786153號，該總面積為1,101.81平方米之房屋所有權持有者為盈聯多科技企業(深圳)有限公司(「盈聯多」)作商業用途。該房地產證中含有一條附註，顯示該物業之土地未辦有償使用手續。根據 貴集團之中國法律顧問，使用手續之完成依賴於繳納土地出讓金。土地出讓金可隨時繳納。於繳納土地出讓金後，土地使用手續即可完成。有鑑於此， 貴集團之中國法律顧問認為盈聯多已取得該物業之土地使用權及房屋所有權。
- 根據 貴集團，因該物業之買賣合同糾紛，該物業之50%業權已被法庭頒令查封(“查封令”)。該事件之進一步詳情已於貴公司二零一三年年報主席致辭中披露。
- 中國法律意見予 貴集團如下：
 - 盈聯多已持有該物業之土地使用權及房屋所有權；
 - 除上述查封令外，該物業並無附帶抵押或其他產權負擔；及
 - 盈聯多於解除查封及繳納土地出讓金後於市場上有權可合法地轉讓該物業。
- 於對該物業估值時，吾等假設該查封令已經撤銷，土地出讓金亦已繳清而該物業可於市場上自由轉讓。如無此等假設，吾等則會因該物業無法轉讓而認為其無商業價值。
- 盈聯多為 貴公司之間接持有之全資附屬公司。

估值證書

組別IV — 位於巴拿馬 貴集團持有作將來發展之物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 十月三十一日之 現況下之市值 港元
4.	Lot Nos. 1807, 4920, 4921, 4923, 4924, 4935, 4936, 4942, 4943, 4944, 4945, 6921, 20435, 33248, 35039, 41583 and 41619, Playa Grande in Boca Chica, District of San Lorenzo, Province of Chiriqui, Panama	<p>該物業包括十七塊地及其總面積為494公頃。該物業位於巴拿馬Boca Chica, San Lorenzo區，約45分鐘可達David市。</p> <p>根據 貴公司提供，該物業將發展為大型渡假村項目其中包括五星級酒店，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。</p> <p>該物業計劃詳情尚未落實。據 貴集團提供，該物業之發展無重大不利影響。然而，目前發展計劃中所涉及之臨海發展需取得特許權。</p> <p>根據 貴集團提供，該物業之發展時間表需視乎美國經濟改善及現行市場狀況確定。</p> <p>物業為永久業權。</p>	除於 貴公司收購前已經存在之少數臨時構築外，該物業為空置	110,000,000

附註：

1. 根據近期業權查察，該物業之註冊業主（「Playa Grande Land」）為Playa Grande Development Holdings Inc.（「Playa Grande Development」）。
2. 巴拿馬法律意見予 貴集團如下：
 - a. Playa Grande Development 已持有該物業之合法業權；
 - b. Playa Grande Land無產權負擔或抵押；及
 - c. Playa Grande Land按巴拿馬法例沒有限制其自由轉讓。
3. Playa Grande Development是 貴公司之間接持有之全資附屬公司。
4. 根據 貴集團提供，該物業上述之大型渡假村發展意向僅約初步計劃階段，並未形成為正式之發展計劃，故此，以下各項未能於本估值證書中列示：
 - a. 發展完成後之價值；
 - b. 估計之總發展成本（包括附加費用）以及發展完成，放租或開始使用之預期日期；及
 - c. 是否已經獲得規劃或其他法例規定的許可，以及如已取得，則披露該（等）許可之日期以及有無附加任何可影響物業價值之條件。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 十月三十一日之 現況下之市值 港元
5.	Lot No. 60004, The Borough of San Felix, Province of Chiriqui, Panama	<p data-bbox="515 463 895 583">該物業包括一塊總面積為9公頃之土地。該物業位於巴拿馬Boca Chica, San Lorenzo區，約45分鐘可達David市。約10分鐘可達San Juan市。</p> <p data-bbox="515 619 895 676">根據 貴公司提供之意見，該物業將發展為溫泉渡假村。</p> <p data-bbox="515 712 895 832">該物業計劃詳情尚未落實。據 貴集團提供，該物業之發展無重大不利影響。然而，目前發展計劃中所涉及之臨海發展需取得特許權。</p> <p data-bbox="515 868 895 966">根據 貴集團提供，該物業之發展時間表需視乎美國經濟改善及現行市場狀況確定。</p> <p data-bbox="515 1002 711 1029">物業為永久業權。</p>	除於 貴公司收購前已經存在之少數臨時構築外，該物業為空置	5,500,000

附註：

1. 根據近期業權查察，該物業之註冊業主（「Playa Grande Hot Spring」）為Playa Grande Hot Spring Development Holdings Inc.（「Playa Grande Hot Spring Development」）。
2. 巴拿馬法律意見予 貴集團如下：
 - a. Playa Grande Hot Spring Development已持有該物業之合法業權；
 - b. Playa Grande Hot Spring無產權負擔或抵押；及
 - c. Playa Grande Hot Spring按巴拿馬法例沒有限制其自由轉讓。
3. Playa Grande Hot Spring Development是 貴公司之間接持有之全資附屬公司。
4. 根據 貴集團提供，該物業上述之大型渡假村發展意向僅約初步計劃階段，並未形成為正式之發展計劃，故此，以下各項未能於本估值證書中列示：
 - a. 發展完成後之價值；
 - b. 估計之總發展成本（包括附加費用）以及發展完成，放租或開始使用之預期日期；及
 - c. 是否已經獲得規劃或其他法例規定的許可，以及如已取得，則披露該（等）許可之日期以及有無附加任何可影響物業價值之條件。

以下為獨立估值師Smiths Gore (BVI) Ltd，就本集團之聯營公司旗下英屬處女群島之物業於二零一三年十月三十一日之估值而發出之函件全文，估值概要及估值證書，乃為載入本通函而編製。

Smiths Gore (BVI) Ltd • Britannic Hall • PO Box 135 • Road Town • Tortola • British Virgin Islands
t (284) 494 2446 • f (284) 494 2141 • info@smithsgore.com • www.smithsgore.com



敬啟者：

對Quorum Island (BVI) Ltd (「貴公司」) 英屬處女群島Beef Island一幅土地之估值

吾等遵照 貴公司之指示，對上述位於Beef Island之土地進行估值，吾等已視察該物業並向 貴公司提供吾等對該物業於二零一三年十月三十一日之市值之意見。吾等根據本公司之指示，提供以下報告之概要。

委聘條款

客戶	實力建業集團有限公司
估值目的	本報告之目的乃評估物業之市值。本報告僅為此通函予客戶之股東之用途，除此以外不作任何其他用途。
估值目標	物業由位於英屬處女群島Beef Island之土地及裝修組成。組成估值之土地稱為(「Trellis Bay Estate」)。
待評估利益	吾等按照指示評估物業之永久業權之任何租賃權益。
估值基礎	吾等按照指示提供物業之市值，定義如下： 在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行交易之物業之估計款額。(按英國皇家特許測量師學會之準則3.3之環球專業準則及2012英國版)
估值日	估值日為二零一三年十月三十一日。

估值師狀態及之前參與	估值由Edward Childs MRICS執行，彼於加勒比具有16年渡假村及商業物業之估值經驗。Smiths Gore (BVI) Limited擔任Quorum Island (BVI) Limited之地產經理，並對正在進行之開發工作提供專業意見。
採用貨幣	估值數字以英屬處女群島法定貨幣美元計算。
物業地點及概況	
地點	物業位於英屬處女群島Leeward Islands以北約五十個島嶼之群島，距離波多黎各東約60海里。
位置	Beef Island 屬於英屬處女群島核心部份，與主島Tortola (政府所在地) 以橋相連。Beef Island毗鄰是國際機場。
描述	除兩幅土地外，物業位於機場東南面由東部及南部半島約663英畝之大部份未開發土地組成。該土地四面為加勒比海，擁有遼闊海濱、石灘及海灘。物業主要包含Beef Island最高山嶺Mount Alma (海拔約700英尺)，其中一半為相對平坦或稍有起伏土地，其餘為Mount Alma之斜坡。該物業北臨Trellis Bay、南接Bluff Bay。
建築物	物業為未開發。面向Trellis Bay為三幢小型商業樓宇，另有一植物苗圃位於Bluff Bay。一條修建於上世紀六十年代之公路，貫穿物業直達植物苗圃。全部建築均建於上世紀六十年代，並於上世紀九十年代及二十世紀初進行大範圍翻新。於Bellamy Cay再有重建項目。
設施	該等物業均有水電供應。
建築稅	每年2,175美元
土地稅	每年33,650美元
潛在稅預負擔	估值師確認出售英屬處女群島物業沒有企業及增值稅負擔。

年期

法定業權

下列為物業之法定業權－持有永久業權：

區域	宗地	英畝	業權
3840A	4	1	永久
	8	70	永久
3838A	1	4	永久
	9	584	永久
3640B	18	0.66	永久
	19	3.14	永久
總計		662.8	

除宗地3840A.4附有租賃外，所有業權均無債權負擔（路權除外）。

吾等以下之法律意見是指O'Neal Webster律師行於二零一三年十一月二十五日向客戶作英屬處女群島法例作出：

1. 貴公司是位於英屬處女群島註冊處之法定業主及受益人（詳情刊載於附件「物業」中）。
2. 貴公司已向有關部門申請該物業之非原居民持有物業持有證。
3. 該物業沒有抵押。
4. 除地約上326/1977之土地編號3840A之第四塊受土地註冊路權限制部份1號外（其他權外）外，該物業均不受任何限制使用。
5. 該物業來自由轉讓。

租賃

目前租賃如下：

租戶	單位	期限	租金
Minines Plants	Bluff Bay苗圃	六個月通知	3,000美元／月
A Dick Read	商業建築物	六個月通知	3,100美元／月
Boardsailing BVI	商業建築物	六個月通知	3,100美元／月
The Last Resort	Ice House店	六個月通知	3,650美元／月
The Last Resort	Bellamy Cay/ Quaker住宅	六個月通知	3,900美元／月

規劃、同意書及協議

一九九五年規劃大綱

規劃大綱同意書已於一九九五年一月六日授予Quorum Island (BVI) Limited以開發：

- 五星級度假村
- 十八洞高爾夫球場
- 內／外遊艇灣
- 商業區
- 住宅開發

二零零七年目前規劃

於二零零六年八月四日，已根據一九九五年規劃大綱同意書所載之綜合度假村開發計劃申請全面規劃同意書。有關該規劃同意書已於二零零七年一月三十一日英屬處女群島政府批准。該批准包括全面高爾夫球場、額外遊艇灣及密度為600住宅單位計劃同意書。

開發協議

於二零零五年十二月四日，Quorum Island (BVI) Limited與英屬處女群島政府就標的物業之開發達成協議。該開發協議乃以類似二零零六年八月提交之全面規劃同意書之總剛圖則為基礎，同時亦載列物業開發之條款及條件。影響物業發展之重要條件如下：

- 發展由以下項目組成：
 - (i) 18洞比賽級高爾夫球場，包括一間會所、會議設施、基礎設施及相關設施，該項目之興建將於最終批准計六個月內開展，並於取得最終批准起計3年內完成
 - (ii) 有最多200個泊位之遊艇碼頭及大型遊艇碼頭，包括碼頭商用單位，將於取得該遊艇碼頭及設施詳細發展計劃之最終批准起計4年內興建
 - (iii) 約有200個單位之豪華（五星級）酒店度假中心，附設最多100個獨立產權單位（包括在200個單位以內），將於取得酒店詳細發展計劃之最終批准起計6年內興建
 - (iv) 約80個分權或其他住宅單位或80個豪華酒店／豪華獨立產權單位
 - (v) 商用購物地帶
- 物業之整體密度平均將為每畝一個住宅單位（獨立屋及別墅），而整項物業由663畝組成（酒店房間、獨立產權單位及分權單位）

儘管發展協議就興建上述(i)至(iii)項指明時限，發展協議有一項一般條文說明，Quorum Island (BVI) Limited決定是否開展工作及何時進行發展須考慮有關因素及當時情況，並就特別是加勒比海及處女群島之投資及業務類型之市況進行預測。

物業分類

分類

物業由擁有人持作發展用途。

估值

估值假設

1. 估值乃按於二零零七年一月三十一日提交之規劃申請將獲授予全面規劃同意書以開發物業(除位於Hans Creek法定為漁護區外)。該規劃亦向政府聲明沒在進行時有重大改變。
2. 按出售物業時，沒有英屬處女群島政府之不當延遲及限制授予Non-Belonger's Landholding執照。
3. 該物業只按現在機場之現狀及跑道及規模作出，尚再因機場改變而另外作估計。
4. 該估值報告亦計算是按現在之計算及獲批准而作出。吾等亦知該物業估值沒計入8,000,000美元之前期發展費用。

限制條件

1. 本估值報告按皇家測量師學會頒佈的測量師學會評估及估值標準(第五版，於二零一二年三月生效)編制。
2. 就相關物業事宜，吾等依賴由The BVI Land Registry Department向我們提供之業權資料。
3. 本報告並無考慮於出售時可能產生之銷售支出或稅項優惠。
4. 本估值報告僅為指定客戶編制，吾等就該估值報告之全部或部分內容不對任何第三方負責。
5. 除為此客戶之股東通函註明之用途外，本報告之所有全部或部份或任何參考部份，均須獲吾等同意才可作公開文件、通函或任何用途及方式之公開文件或用途。

估值師	Edward Childs
估值師情況	該估值師自一九九五年開始受聘為提供物業管理。
僱主	Smiths Gore, PO Box 135, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
資格	皇家測量師學會會員
估值生效日	二零一三年十月三十一日
估值	隨函附奉估值證書。

此致

由實力建業集團有限公司轉交

香港
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈
34樓3402-03室

列位董事 台照

代表
Smiths Gore (BVI) Limited
Edward Childs
MRICS
謹啟

二零一三年十二月三日

估值證書

物業	概況及年期	租約	於二零一三年 十月三十一日之市價
Trellis Bay Estate BIG 3840A.4及8 BIG 3838A.1及9 BIG 3640A.18及19	<p>該物業主要包括一塊未開發僅作極低度修繕之土地，當中有一個植物培育場及三幢商業樓宇。總土地面積約為663英畝。該物業具有永久業權。</p> <p>多用途度假村發展項目之規劃大綱已於一九九五年獲得批准。本公司已於二零零六年八月四日就批准多用途度假村發展項目之全面規劃提出申請。</p>	<p>該永久業權受限於下列四份六個月期之租約：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Minines' Plants 2. A Dick Read 3. Boardsailing BVI 4. The Last Resort <p>該等租約均附有六個月事先通知之條件。</p> <p>該等租約涉及植物培育場及三幢商業樓宇。該土地之餘下部分目前為空置。</p>	<p>23,100,000美元</p> <p>「清算價值基於假設悲觀房地產市場於二零一三年六月三十日 16,200,000美元」</p>

附註：

1. 貴公司是該物業位於英屬處女群島之註冊處之法定業主及受益人。
2. 貴公司已向有關部門申請該物業之非原居民持有物業持有證。
3. 該物業沒有抵押。
4. 除地約上326/1977之土地編號3840A之第四塊受土地註冊路權限制部份1號外(其他權外)外，該物業均不受任何限制使用。
5. 該物業來自由轉讓。
6. 按客戶所提供資料，該發展項目屬初步計劃階段，及其未落實其發展模式，因此在該證書上未能就以下作出：
 - (a) 其發展完成後之價值；
 - (b) 估值其完成發展之成金(其中包括現有支出)及其預期完成日及入伙日期；及
 - (c) 獲得有關計劃及法律承擔及或任何情況之條件影響估值價值。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照收購守則刊載旨在提供有關本集團之資料。

董事均就本通函所載之資料(除洪先生及與其行動一致人士之部份外)共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，所表達的意見在此通函乃經審慎周詳考慮後始行，本通函不載有任何其他事實，致使當中任何聲明本通函產生誤導。

有關洪先生(為「授予人」)及與其行動一致人士之資料已由洪先生提供。洪先生就本通函刊載有關洪先生作為授予人及與其行動一致人士的資料，作其全部的準確性承擔責任，並確認經作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，他已經於本通函所表達的意見乃經審慎周詳的考慮後，不包含任何其他事實，致使本通函所作出之任何本通函誤導性陳述。

2. 股本

本公司之法定及已發行股本於最後實際可行日期及緊隨悉數轉換後，將作如下安排：

法定股本：		港元
6,000,000,000	每股面值0.01港元	60,000,000
已發行及繳足：		
於最後實際可行日期：		
1,011,773,826	每股面值0.01港元	10,117,738
緊隨悉數轉換後：		
1,159,773,826	每股面值0.01港元	11,597,738

目前所有發行股份在各方面享有同等權益、股息、投票權及資本回報率。自2013年6月30日(即本公司作出最新公佈的經審核財務報表之日起)及於最後實際可行日期，由於悉數轉換2013年到期可換股票據，本公司在2013年10月已發行174,000,000股新股份。

已發行股份在聯交所主板上市及買賣。本公司已發行股本的沒有在其他證券交易所上市。

所有可換股票據各方面享有同等權益，其中包括股息、投票權及資本回報率，並全部已發行股份在各方面與於配發日期發行換股股份享有同等權益。可換股票據將在聯交所上市及買賣。於最後實際可行日期，沒有放棄或同意放棄未來股息的安排。

於最後實際可行日期，除2018年到期的可換股票據以外，本公司沒有任何購股權、認股權證或可換股票據，及沒有訂立任何協議發行任何可換股票據、購股權、認股權證或衍生工具。

3. 市場價格

下表載列在聯交所所報的股份收市價(i)本股份買賣發生於有關期間的每月最後一天；(ii)最後交易日；及(iii)於最後實際可行日期：

日期	每股收市價 (港元)
2013年5月31日	0.335
2013年6月28日	0.370
2013年7月31日	0.360
2013年8月30日	0.365
2013年9月30日	0.435
2013年10月31日	0.475
2013年11月12日(最後交易日)	0.475
2013年11月29日(最後實際可行日期)	0.475

有關期間在聯交所所報，每股股份最高收市價為於二零一三年十月九日之0.58港元及最低收市價為二零一三年五月十三日、十四日、十五日、十六日、二十日及二十一日，及六月十四日0.295港元。

4. 權益披露

(a) 本公司的董事或主要行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司的董事或主要行政人員之權益及淡倉的股份，相關股份或債券中，本公司或其任何相聯法團（「證券及期貨條例」第XV部之涵義）(a)根據「證券及期貨條例」第XV部第7及8分部（包括根據「證券及期貨條例」有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）須通知本公司及聯交所或(b)根據「證券及期貨條例」第352條，須將輸入登記冊內，或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）通過本公司須通知本公司及聯交所如下：

(i) 股份權益

董事姓名	實益擁有人	股份數目		概約持股百分比
		受控制 法團持有	總數	
洪先生	344,117,701	75,022,883 (附註1)	419,140,584	41.4263
洪繼懋	2,960,000	–	2,960,000	0.2926
吳潔玲	10,000	–	10,000	0.0010

附註：

1. 這些股份分別由以下公司持有：
 - (a) 44,362,883股股份由Malcolm Trading Inc.持有，洪先生是其全部已發行股份的實益擁有人及其董事。
 - (b) 30,660,000股股份由Jaytime Overseas Limited持有，洪先生是其全部已發行股份的實益擁有人。

(ii) 本公司的相關股份的權益

董事姓名	該公司 相關股份	最後實際 可行日期 每股可換 股股價	可換股價期間	於最後實際 可行日期估 已發行股份 概約持股 百分比
洪先生	148,000,000 (附註)	港元0.21	2013年 5月30日至 2018年 5月22日	14.63

附註：表示本公司就洪先生作為2018年到期可換股票據持有人而將向洪先生發出之股票數目。

除上文所披露者外，本公司於最後實際可行日期根據「證券及期貨條例」第XV部，基於本公司登記冊內之董事或主要行政人員，任何其他人士（並非董事或本公司主要行政人員），或者被當作或視為擁有任何權益或淡倉的股份或相關股份而須根據「證券及期貨條例」第XV部2及3分部之規定須披露予本公司及聯交所，也不是任何人，直接或間接，有意在10%或以上的擁有本集團任何其他成員在股東大會上的投票權在任何情況下任何類別股本面值或持有有關該等股本的任何購股權。

5. 有關本公司及清洗豁免之進一步資料

於最後實際可行日期：

- (1) 除以上4內「披露權益」外之披露，董事概沒有持有任何權益關於本公司證券、股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股票據；
- (2) 於有關期間，本公司的附屬公司、或本公司或任何一附屬公司之退休基金或本公司之顧問，（根據收購守則之定義為（二）類之「聯營公司」）均有或控制或擁有本公司任何證券、股份、購股權、認股權證、證衍生工具或可換股證券；
- (3) 沒有任何人與本公司或任何關聯人士（按收購守則分類為（1）、（2）、（3）及（4）之定義為關聯人）之任何根據收購守則第22條詮釋8（其中包括有關的任何補償安排、任何協議、諒解性、正式或非正式（其形式）有關本公司股份或其他證券（誘使交易或強制性文易）之安排；
- (4) 於有關期間，與本公司有關聯之基金經理（除其豁免外）沒有與本公司之證券、股票、期權、認股權證、衍生工具或可換股證券作管理；
- (5) 沒有董事或本公司概無借入或借出任何股份或其他證券、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券的公司（除任何借來的股份已被轉借或出售）；
- (6) 除洪先生就該行使2018年可換股票據所披露「更多有關洪先生與其行動一致人士之資料」外，於有關期間，董事概無買賣任何本公司股份或其他證券、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券；
- (7) 全體董事及股東（除洪先生、洪繼懋須於股東特別大會上放棄投票外）將於股東特別大會上就批准清洗豁免提呈之決議案投贊成票。

6. 更多有關洪先生與其行動一致人士資料

洪先生的通訊地址是香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈34樓3402-3室。

於最後實際可行日期：

- (1) 除上文所披露者外分段節「建議悉數行使2018年可換股票據」本通函「董事會函件」內，洪先生與其行動一致人士成員於本公司概無擁有任何權益的任何證券、股份、購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券；

- (2) 沒有任何人與本公司或任何關聯人士之任何根據收購守則第22條詮釋8(其中包括有關的任何補償安排、任何協議、諒解性、正式或非正式(其形式)有關本公司股份或其他證券(誘使交易或強制性文易)之安排；
- (3) 洪先生與其行動一致集團一概無借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則第22條之附註4)(除任何借來的股份已被轉借或出售)；
- (4) 於有關期間，除洪先生於二零一三年五月二十九日獲發二零一八年到期及其未償還本金31,080,000港元外之可換股債券外，洪先生與其行動一致集團均沒任何就股份或任何購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券成股份之事項；
- (5) 洪先生與其行動一致集團並無訂立任何安排、協議和諒解、無意轉讓、抵押或質押任何兌換股份；

Malcolm Trading Inc.是一家由洪先生全資擁有。洪先生為Malcolm Trading Inc.董事。

Jaytime Overseas Limited是一家由洪先生全資擁有。洪先生為Jaytime Overseas Limited董事。

7. 有關清洗豁免的其他安排

- (1) 於最後實際可行日期，沒有任何好處(法定賠償除外)或將給予任何董事失去職位的補償或其他清洗豁免。
- (2) 於最後實際可行日期，任何洪先生與其行動一致集團與本公司任何董事、近期董事、股東或近期股東並無訂立任何協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)之間，有任何關連清洗豁免事項。
- (3) 於最後實際可行日期，本公司任何董事並無就清洗豁免作條件。
- (4) 於最後實際可行日期，洪先生與其行動一致集團，概無任何有重大個人利益關連之協議及安排有關其重大合同。

8. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事有任何現有或建議服務合約(包括持續及固定期限合約)已簽訂或修訂日期前，本集團(i)任何成員刊發該公佈六個月內；(ii)該通知期為12個月或以上的持續合約；或(iii)固定年期超過12個月的合同，不論通知期。

9. 訴訟

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無任何訴訟或重大索償，本集團成員公司亦無任何尚未了結或可能訴訟或重大訴訟。

(a) 高等法院雜項案件編號243及522/2011

於二零一一年一月及二月期間，王家琪女士（「王女士」，於二零一一年一月十四日退任為本公司之一非執行董事）展開其向本公司及本公司之附屬公司法律行動加入其與洪先生之婚姻訴訟之相關人士。在二零一一年七月七日，王女士入稟香港特別行政區高等法院（「高等法院」），聲稱本公司之附屬公司持有之某些投資物業（已包括本集團之財務報表內）是以信託形式代王女士持有，並向本公司及本公司之附屬公司要求有關損失索償（「申索」）。在二零一一年八月五日，本公司及其附屬公司亦向王女士就有關該投資物業取回使用權及其尚未支付租金至本公司及附屬公司取回該投資物業的使用權之反索償（「反申索」）。

在二零一二年五月四日，王女士投降其對本集團的申索及對她的反申索。因此，高等法院即時發出命令及判決駁回王女士之申索及王女士需按租金以全數補償基準支付有關法律費用予本集團。有關屬於本集團的投資物業的聲明亦准予發出。除此之外，王女士被勒令交還該投資物業，並需支付侵佔該物業時段的租金。於二零一二年六月十一日，王女士已歸還該投資物業予本集團。

本集團正在採取適當行動，向王女士收回有關申索及反申索所涉及之法律費用，並已記錄及載於在二零一三年年度本集團的經審核財務報表之法律費用中。

(b) 東加勒比最高法院英屬處女群島民事上訴(索賠編號BVIHCV11號/F2013 2012/0135)

於二零一二年十二月已入稟英屬處女群島高等法院（「英屬處女群島高等法院」），就(i)該Quorum Island (BVI) Limited（「Quorum」）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 Holdings Limited（「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第一季度進行。

10. 專業人士及同意書

這是載於本通函的專業人士之意見和建議，其資格如下：

名稱	資格
普頓資本有限公司	受規管活動之持牌法團定義見「證券及期貨條例」進行第1類（證券交易），第6類（就企業融資提供意見）
中和邦盟評估有限公司	專業估值師
Smiths Gore (BVI) Limited	專業估值師
廣東金信方正律師事務所	中國律師
廣東啓源律師事務所	中國律師
Morgan & Morgan Group	巴拿馬律師
O'Neal Webster	英屬處女群島律師

上述專家已發出且並無撤回其書面同意本通函的問題，其函件及/或意見，它們分別出現在形式和內容並引述其名稱。

11. 其他項目

- (a) 本公司的公司秘書吳潔玲。她是執行董事、香港會計師公會之註冊會計師、英國特許公認會計師公會資深會員和持有香港理工大學會計學碩士學位。
- (b) 本公司在香港的股份過戶登記及過戶處在香港中央證券登記有限公司香港灣仔183號合和中心路東17樓1712-1716號舖。
- (c) 香港普頓資本有限公司之註冊辦事處香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心28樓06-07室。
- (d) 本通函乃英語和中文。本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

12. 重大合同

以下是合約(不進行或擬進行由本公司或任何附屬公司的日常業務過程中訂立的合同)本集團成員公司所訂立日期前兩年內立即公告及公佈屬於或可能屬於重大：

- (a) 於二零一三年四月十六日，本公司與洪先生就有關二零一八年到期本金為31,080,000港元之可換股票據發行予洪先生。

13. 備查文件

以下文件的副本可用於檢查(i)在正常辦公時間上午9:30至下午12:30及下午2:00至下午5:00星期一至五(公眾假期除外)於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈樓34樓3402-3室；(ii)本公司網站www.applieddev.com；及(iii)證監會網站為http://www.sfc.hk本通函日期至股東特別大會日期之間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續期間：

- (a) 承諾；
- (b) 本公司組織章程大綱及本公司之公司細則；
- (c) 本公司截至二零一三年六月三十日最近兩個財政年度的年度報告；
- (d) 同意書指之本附錄中的「專業人士及同意書」；
- (e) 董事會函件，全文載於本通函第4頁至第8頁；
- (f) 獨立董事委員會向獨立股東的函件，全文載於本通函第9頁至第10頁；
- (g) 獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東的函件，全文載於本通函第11頁至第20頁；
- (h) 本集團持有的物業之估值報告由中和邦盟評估有限公司及Smiths Gore (BVI) Limited發出，全文載於本通函附錄II；
- (i) 本段所指的重大合同一節「重大合同」本附錄中。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告實力建業集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一三年十二月二十日(星期五)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓金利廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情以本公司之普通決議案方式通過下列決議案(不論是否有任何修訂)：

普通決議案

「動議：

就根據香港收購及併守則「收購守則」規則第26條，香港證券及期貨事務監察委員會融資部董事或執行董事任何委託執行者(「執行者」)已給予或將給予豁免(「清洗豁免」)予洪建先生(「洪先生」)因洪先生行使附於其無利息2018年到期換股票據為合共148,000,000股予洪先生行使權至使其按收購守則須作強制性全面收購本公司除洪先生及與其行動一致人仕(定義見收購守則)已持有或同意持有以時之股份。就有關事項，授權本公司董事執行有關文件、修改及相關行動致使有關該「清洗豁免」生效後之任何事宜。」

董事會命
實力建業集團有限公司
主席
洪繼慤

香港，二零一三年十二月三日

* 僅供識別

股東特別大會通告

註冊辦事處：

百慕達

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港的主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

34樓3402-3室

附註：

1. 任何有權出席本公司大會並在會上投票之本公司股東，均可委派另一位人士為代表出席並代其投票。於表決時，可親身或由代表作出投票。受委代表毋須為本公司股東。本公司股東持有兩股或以上本公司之股份，可委派多於一位受委代表，於股東特別大會上為其代表，並代其投票。
2. 代表委任表格須由委托人或其正式書面受委代表簽署，或倘委托人為法團，代表委任表格須蓋上公司印章或經負責人員或正式受委代表簽署。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送達本公司之主要營業地點(香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈34樓3402-3室)，並由名列該表格之人士於會上投票，方為有效。否則，該代表委任表格將被視作無效。
4. 代表委任表格自其簽署日期起十二個月屆滿後即告失效，倘大會原訂於該日期起十二個月內舉行之情況下，則任何續會或任何大會或任何續會規定投票表決之情況除外。
5. 交回代表委任表格後，股東屆時仍可親自出席大會或在會上有權投票或投票表決有關的任何或所有決議案。唯其之受委代表之投票將視作無效。
6. 所有決議案將會以投票方式表決。
7. 隨通函奉上大會適用之代表委任表格一份。
8. 本公司將於二零一三年十二月十八日(星期三)至二零一三年十二月二十日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行任何股份之轉讓。如欲出席大會，所有過戶表格連同有關股票須於二零一三年十二月十七日(星期二)下午四時三十分前送交本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

本股東特別大會通告中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。