

2016中期報告



APPLIED DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

實力建業集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：519

美國預托證券：ADHLY

目錄

公司資料	2
簡明綜合全面收益表	3
簡明綜合財務狀況表	5
簡明綜合權益變動表	6
簡明綜合現金流量表	7
簡明綜合財務報表附註	8
管理層討論及展望	22
其他資料	26

公司資料

董事會

執行董事

王敬渝女士(主席兼董事總經理)
吳潔玲女士
曹海豪先生

獨立非執行董事

蘇汝佳先生
盧潤帶先生
陳明輝先生

審核委員會

陳明輝先生(主席)
蘇汝佳先生
盧潤帶先生

薪酬委員會

盧潤帶先生(主席)
蘇汝佳先生
陳明輝先生
王敬渝女士

提名委員會

盧潤帶先生(主席)
陳明輝先生
王敬渝女士

公司秘書

吳潔玲女士

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

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

在香港之股份登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓

在百慕達之股份登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM 08
Bermuda

主要銀行

東亞銀行有限公司
南洋商業銀行有限公司
交通銀行股份有限公司·香港分行

核數師

瑪澤會計師事務所有限公司
執業會計師

律師

禮德齊伯禮律師行
長盛國際律師事務所

股份代號

香港聯合交易所有限公司：519
美國預托證券：ADHLY

網址

<http://www.applieddev.com>

簡明綜合全面收益表

截至二零一五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	
		二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
收益	2	1,735	1,560
其他收益	2	57	3
其他收入	3	6,278	-
按公平值計入損益賬內財務資產之公平值 增加(減少)淨額		1,342	(3,885)
投資物業公平值增加淨額		49,000	14,000
行政費用		(7,594)	(16,300)
應收一間合營企業承兌票據之利息收入		5,713	5,466
融資成本	5	(824)	(928)
應收一間合營企業款項之減值虧損		(5,607)	(10,301)
應佔一間合營企業的業績		-	-
除稅前溢利(虧損)	6	50,100	(10,385)
稅項	7	-	-
期內溢利(虧損)，本公司股權持有人應佔		50,100	(10,385)

簡明綜合全面收益表

截至二零一五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	
		二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
其他全面收益			
重新分類至損益之項目：			
—出售一間附屬公司後解除匯兌儲備		276	—
期內其他全面收益，除稅後		276	—
期內全面收益(虧損)總額， 本公司股權持有人應佔		50,376	(10,385)
每股盈利(虧損)	8		
基本		2.86港仙	(0.62)港仙
攤薄		2.86港仙	(0.62)港仙

簡明綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一五年 六月三十日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業	14	300,000	356,320
物業、廠房及設備		866	2,152
應收一間合營企業之承兌票據	9	-	132,388
其他資產		174	174
於一間合營企業之權益		-	-
可供銷售投資		271	271
		301,311	491,305
流動資產			
按公平值計入損益賬內之財務資產	10	65,057	23,469
貿易及其他應收款項	11	727	1,867
應收一間合營企業之款項	12	-	16,763
銀行存款		250,000	-
銀行結存及現金		93,453	27,394
		409,237	69,493
流動負債			
其他應付款項		777	6,991
帶息借貸		73,424	75,181
		74,201	82,172
流動資產(負債)淨值		335,036	(12,679)
總資產減流動負債		636,347	478,626
資本及儲備			
股本	13	20,876	17,397
股份溢價及儲備金		615,471	460,141
權益總額		636,347	477,538
非流動負債			
遞延稅項負債		-	1,088
		636,347	478,626

簡明綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止六個月

	本公司股權持有人應佔								
	股本 千港元	股份溢價 千港元	投資重估 儲備 千港元	其他儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一五年七月一日 (經審核)	17,397	139,846	(300)	2,606	11,931	204,610	(276)	101,724	477,538
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	50,100	50,100
其他全面收益									
重新分類至損益之項目									
— 出售一間附屬公司後 解除匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	276	-	276
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	276	50,100	50,376
與股權持有人之交易									
注資及分派									
於配售股份發行之股份 (附註13)	3,479	104,954	-	-	-	-	-	-	108,433
股權變動									
出售一間附屬公司	-	-	-	(2,606)	-	-	-	2,606	-
	3,479	104,954	-	(2,606)	-	-	-	2,606	108,433
於二零一五年 十二月三十一日 (未經審核)	20,876	244,800	(300)	-	11,931	204,610	-	154,430	636,347
於二零一四年七月一日 (經審核)	11,598	67,224	(392)	-	11,931	204,610	(276)	94,045	388,740
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(10,385)	(10,385)
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	-	(10,385)	(10,385)
與股權持有人之交易									
注資及分派									
於供股發行之股份	5,799	72,738	-	-	-	-	-	-	78,537
於二零一四年 十二月三十一日 (未經審核)	17,397	139,962	(392)	-	11,931	204,610	(276)	83,660	456,892

簡明綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止六個月

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
經營活動所用之現金淨額	(10,757)	(16,671)
投資活動		
已收利息	1,109	981
出售附屬公司之現金流入淨額 (附註19)	260,361	-
購入按公平值計入損益賬內之財務資產	(40,171)	(33,182)
購入物業、廠房及設備	(335)	(724)
投資活動所得(所用)之現金淨額	220,964	(32,925)
融資活動		
融資租賃承擔之已付融資費用	-	(6)
已付銀行借貸利息	(824)	(922)
發行配售股份之所得款項	108,433	-
供股發行之股份所得款項	-	78,537
償還銀行借貸	(1,757)	(11,793)
償還其他借貸	-	(10,000)
償還融資租賃承擔	-	(595)
融資活動所得之現金淨額	105,852	55,221
現金及現金等值物之增加淨額	316,059	5,625
期初現金及現金等值物	27,394	10,764
期末現金及現金等值物，代表 銀行存款及銀行結存及現金	343,453	16,389

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五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、可供銷售投資及按公平值計入損益賬內之財務資產按公平值計量外，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二零一五年六月三十日止年度之綜合財務報表所應用者一致，惟於本中期期間生效的新訂／經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

採用新訂／經修訂之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／經修訂之香港財務報告準則。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1號（修訂）	主動性披露 ¹
香港會計準則第16號及第38號（修訂）	澄清可接受之折舊及攤銷方法 ¹
香港會計準則第27號（二零一一年）（修訂）	獨立財務報表之權益法 ¹
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號（二零一一年）（修訂）	投資實體：應用綜合入賬例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號（修訂）	收購合營業務權益之會計處理 ¹
香港財務報告準則第14號 年度改進項目	監管遞延賬戶 ¹
香港財務報告準則第15號	二零一二年至二零一四年週期 ¹
香港財務報告準則第9號（二零一四年）	與客戶之間的合同產生的收益 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（二零一一年）（修訂）	財務工具 ²
	投資者及其聯營公司或合營企業間之資產出售 或注資 ³

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 原本擬於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效之修訂生效日期經已推遲／刪除。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止六個月

2. 收益

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
收益		
由投資物業收取總租金收入	608	581
由按公平值計入損益賬內之財務資產收取之利息收入	1,127	979
	1,735	1,560
其他收益		
銀行利息收入	57	3
總收益	1,792	1,563

3. 其他收入

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
出售附屬公司之收益(附註19)	6,120	—
雜項收入	158	—
其他收入總額	6,278	—

4. 分部資料

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部。

截至二零一五年十二月三十一日止期間，如附註19(e)所述，本集團已出售兩間附屬公司，主要從事度假村及物業發展業務。截至二零一四年十二月三十一日止期間，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籍。仍在興建中的度假村及物業發展分部並沒有賺取收益。物業投資分部主要包括為資本增值或賺取租金收入而持有之住宅及商用物業。投資控股分部包括持有及買賣投資及其他資產。經營分部並無被匯總合計。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止六個月

4. 分部資料(續)

截至二零一五年十二月三十一日止六個月之分部收益及業績呈列如下：

	度假村及 物業發展 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	投資控股 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
收益	-	608	1,127	1,735
其他收益及收入	-	116	-	116
	-	724	1,127	1,851
業績				
分部業績	(1,298)	49,251	2,166	50,119
未分配公司收入				99
未分配公司費用				(5,520)
出售附屬公司之收益	4,067	350		4,417
出售附屬公司之收益－未分配				1,703
應收一間合營企業 承兌票據之利息收入	5,713			5,713
融資成本				(824)
應收一間合營企業款項之減值虧損	(5,607)			(5,607)
除稅前溢利				50,100
稅項				-
期內溢利				50,100

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止六個月

4. 分部資料(續)

於二零一五年十二月三十一日分部資產及負債及截至二零一五年十二月三十一日止六個月之其他分部資料呈列如下：

	度假村及 物業發展 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	投資控股 (未經審核) 千港元	分部總計 (未經審核) 千港元	未分配 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
資產	88	301,081	65,637	366,806	343,742	710,548
負債	-	349	417	766	73,435	74,201
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	-	335	-	335	-	335
物業、廠房及設備之折舊	-	92	61	153	358	511
投資物業公平值之增加	-	49,000	-	49,000	-	49,000
按公平值計入損益賬內財務資產 之公平值增加淨額	-	-	1,342	1,342	-	1,342

截至二零一四年十二月三十一日止六個月之分部收益及業績呈列如下：

	度假村及 物業發展 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	投資控股 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
收益	-	581	979	1,560
業績				
分部業績	(11,029)	23,850	(3,458)	9,363
未分配公司收入				3
未分配公司費用				(13,988)
應收一間合營企業承兌票據 之利息收入	5,466			5,466
融資成本				(928)
應收一間合營企業款項之減值虧損	(10,301)			(10,301)
除稅前虧損				(10,385)
稅項				-
期內虧損				(10,385)

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止六個月

4. 分部資料(續)

於二零一四年十二月三十一日分部資產及負債及截至二零一四年十二月三十一日止六個月之其他分部資料呈列如下：

	度假村及 物業發展 (未經審核) 千港元	物業投資 (未經審核) 千港元	投資控股 (未經審核) 千港元	分部總計 (未經審核) 千港元	未分配 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
資產	222,390	273,418	30,046	525,854	28,847	554,701
負債	3,421	17,262	27	20,710	77,099	97,809
其他分部資料：						
分類為待出售之非流動資產	-	17,569	-	17,569	-	17,569
分類為待出售之非流動資產之 相關負債	-	16,956	-	16,956	-	16,956
物業、廠房及設備之增添	-	-	-	-	724	724
物業、廠房及設備之折舊	-	52	63	115	636	751
解除預付租賃款項	-	22	-	22	-	22
投資物業公平值之(減少)增加	(10,000)	24,000	-	14,000	-	14,000
按公平值計入損益賬內財務資產之 公平值減少淨額	-	-	3,885	3,885	-	3,885

於此兩個期間內並沒有由分部間交易所產生之收益。分部業績反映每個分部在未分配中央行政管理費用、出售附屬公司之收益、應佔一間合營企業的業績、融資成本、應收一間合營企業承兌票據之利息收入、應收一間合營企業款項之減值虧損及所得稅開支之前之溢利或虧損。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、新加坡、中華人民共和國(「中國」，不包括香港)、英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)及巴拿馬。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止六個月

4. 分部資料(續)

以下列表提供按地區市場劃分本集團源自外來顧客收益之分析，其中按公平值計入損益賬內之財務資產之利息收入乃基於相關債務工具之市場劃分：

	按地區市場劃分之收益	
	二零一五年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一四年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元
香港	949	812
新加坡	786	748
	1,735	1,560

按資產所在地區劃分之非流動資產賬面值之分析如下：

	非流動資產賬面值	
	二零一五年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一五年 六月三十日 (經審核) 千港元
香港	301,040	253,288
巴拿馬	-	99,690
中國	-	5,668
	301,040	358,646

上述非流動資產並不包括財務工具。本集團並沒有遞延稅項資產、離職後福利資產及由保險合同產生之權益。

5. 融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
貸款之利息開支	824	922
融資租賃承擔的融資費用	-	6
	824	928

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止六個月

6. 除稅前溢利(虧損)

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
期間溢利(虧損)已扣除(計入)下列各項：		
員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利	1,813	10,190
退休福利計劃供款	43	45
總員工成本	1,856	10,235
其他項目		
物業、廠房及設備之折舊	511	751
應收一間合營企業款項之減值虧損	5,607	10,301
按公平值計入損益賬內財務資產之公平值(增加) 減少淨額	(1,342)	3,885
有關產生租金收入之投資物業的直接營運開支	127	91
有關沒有產生租金收入之投資物業的直接營運開支	646	497
樓宇之經營租賃款項	1,177	933
解除預付租賃款項	-	22

7. 稅項

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止期間，由於本集團就稅務而言錄得虧損，故並無就香港利得稅作出撥備。本期內並無作出遞延稅項撥備。

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

8. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃根據期內本公司股權持有人應佔溢利50,100,000港元(二零一四年：虧損10,385,000港元)及於期內本公司已發行普通股之加權平均數1,752,969,537股(二零一四年：1,675,207,735股)計算。

就計算截至二零一四年十二月三十一日止期間之每股基本虧損，股份數目已作出相應調整，以反映其於截至二零一四年十二月三十一日止期間因供股之紅利因素。

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止六個月期間，每股攤薄盈利(虧損)與每股基本盈利(虧損)為相同。

於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止六個月期間，本公司並無潛在攤薄普通股。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止六個月

9. 應收一間合營企業之承兌票據

千港元

於二零一五年六月三十日(經審核)	132,388
利息收入	5,713
出售附屬公司(附註19)	(138,101)

於二零一五年十二月三十一日(未經審核) -

因應收Quorum Island (BVI) Limited(「Quorum」)之承兌票據之限期於二零一一年四月九日已到期，本集團管理層認為有客觀證據表明承兌票據已發生減值損失。管理層預計，承兌票據的全數金額將於二零一一年六月三十日起計約四年後變現。因此，於截至二零一一年六月三十日止報告期間，以9%年利率貼現估算未來現金流量的賬面值與現值之差異，在損益中確認其減值虧損為50,143,000港元。

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

於截至二零一五年六月三十日止年度，貼現撥回10,931,000港元，以年利率9%(於過往年度用於貼現未來現金流量的年利率)在損益中確認為利息收入。

於截至二零一五年十二月三十一日止期間，貼現撥回5,713,000港元(二零一四年：5,466,000港元)，以年利率9%(於過往期間用於貼現未來現金流量的年利率)在損益中確認為利息收入。

承兌票據透過附註19(e)所述之出售Applied Enterprises Limited(「Applied Enterprises」)已不再確認。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止六個月

10. 按公平值計入損益賬內之財務資產

	二零一五年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一五年 六月三十日 (經審核) 千港元
於首次確認時指定為按公平值計算之債務工具		
於海外掛牌	16,846	16,054
於香港掛牌	48,211	7,415
	65,057	23,469

債務工具之公平值乃按報告期末之市場報價釐定。

11. 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。於二零一五年十二月三十一日並無貿易應收款項(二零一五年六月三十日：無)。

12. 應收一間合營企業之款項

該款項乃無抵押、免息及無固定還款期。於截至二零一五年十二月三十一日止期間，已就應收之未償還款項作出減值撥備5,607,000港元(二零一四年：10,301,000港元)。有關款項透過附註19(e)所述之出售Applied Enterprises已不再確認。

13. 股本

	普通股股數	金額 千港元
普通股每股面值0.01港元		
法定：		
於二零一五年六月三十日及 二零一五年十二月三十一日	6,000,000,000	60,000
已發行及繳足：		
於二零一五年六月三十日(經審核)	1,739,660,739	17,397
於二零一五年十二月二十四日配售股份(附註)	347,930,000	3,479
於二零一五年十二月三十一日(未經審核)	2,087,590,739	20,876

附註：

於截至二零一五年十二月三十一日止期間，本公司以配售形式發行347,930,000股配售股份(「配售股份」)(「配售事項」)，配售價為每股配售股份0.32港元。配售事項扣除相關開支後之所得款項淨額為108,433,000港元。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止六個月

14. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零一五年六月三十日(經審核)	356,320
公平值增加淨額	49,000
出售附屬公司(附註19)	(105,320)
<hr/>	
於二零一五年十二月三十一日(未經審核)	300,000

15. 或然負債

於二零一五年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團無任何重大或然負債。

16. 資本承擔

	二零一五年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一五年 六月三十日 (經審核) 千港元
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	-	19,139
— 應佔一間合營企業	-	31,288
<hr/>		
	-	50,427

17. 關聯者之交易

除於簡明綜合中期財務報表其他地方披露之交易/資料外，於本期間，本集團與關聯者有下列交易：

主要管理人員酬金

主要管理人員酬金(包括支付予本公司董事之酬金)載列如下：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元
工資及其他福利	1,308	7,141
退休福利計劃供款	18	15
<hr/>		
	1,326	7,156

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止六個月

18. 財務工具之公平值計量

下表呈列於二零一五年十二月三十一日及二零一五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13號「公平值計量」所界定的三個公平值等級制度呈列，而公平值計量乃基於對其整體計量有重大影響的最低等級輸入參數作整體分類。有關輸入參數等級之定義如下：

- 第一等級(最高等級)：本集團在計量日可獲得之相同財務工具在活躍市場中的報價(未經調整)；
- 第二等級：除第一等級所包括之報價外，可直接或間接觀察之財務工具的輸入參數；
- 第三等級(最低等級)：財務工具無法觀察的輸入參數。

(a) 以公平值計量之財務資產

	於二零一五年十二月三十一日(未經審核)			
	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
按公平值計入損益賬內之 財務資產：				
於海外掛牌之債務工具	16,846	16,846	-	-
於香港掛牌之債務工具	48,211	48,211	-	-
	65,057	65,057	-	-
可供銷售投資：				
於香港上市之權益投資	271	271	-	-
	於二零一五年六月三十日(經審核)			
	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
按公平值計入損益賬內之 財務資產：				
於海外掛牌之債務工具	16,054	16,054	-	-
於香港掛牌之債務工具	7,415	7,415	-	-
	23,469	23,469	-	-
可供銷售投資：				
於香港上市之權益投資	271	271	-	-

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止六個月

18. 財務工具之公平值計量(續)

(a) 以公平值計量之財務資產(續)

於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止期間，公平值計量第一等級及第二等級之間並無轉撥及並無轉撥入及轉撥出公平值計量第三等級。

(b) 並非以公平值計量之財務資產及負債

本集團並非以價值計量之財務資產及負債之賬面值與其於二零一五年十二月三十一日及二零一五年六月三十日之公平值並無重大差異。

19. 出售附屬公司

(a) 於二零一五年九月，Applied Enterprises 與一位獨立第三方簽訂買賣協議，分別以1,550,000港元及4,600,000港元之現金代價出售本公司之全資附屬公司Applied Toys Limited(「Applied Toys」)及Applied Mission Limited(「Applied Mission」)之全部已發行股本及股東貸款。於出售時，Applied Toys之主要資產為一輛汽車而Applied Mission之主要資產為位於中國的投資物業。出售該等附屬公司之收益總額約為1,557,000港元。

(b) 於二零一五年九月，Applied Enterprises 與一位獨立第三方簽訂買賣協議，以620,000港元之現金代價出售其於盈聯多科技企業(深圳)有限公司(「盈聯多」)之全部股本權益及股東貸款。於出售時，盈聯多之主要資產為兩輛汽車。出售該附屬公司之收益約為331,000港元。

(c) 於二零一五年九月，本公司之全資附屬公司Supreme Success Company Holdings Limited(「Supreme Success」)以210,000港元之現金代價出售其於一間全資附屬公司之全部股本權益及股東貸款予一位獨立第三方。於出售時，該附屬公司及其附屬公司(並無開展業務)之主要資產為銀行結存124,000港元。出售該等附屬公司之收益約為86,000港元。

(d) 於二零一五年十月，本公司與一位獨立第三方訂立買賣協議，以300,000港元之現金代價出售其於Supreme Success之全部股本權益及股東貸款。於出售時，Supreme Success及其附屬公司之主要資產為銀行結存221,000港元。出售該等附屬公司之收益約為79,000港元。

(e) 於二零一五年十一月，本公司與一位買方(由本公司前董事洪建生先生全資實益擁有，洪先生已於二零一五年七月十五日辭任)訂立出售協議，分別以153,000,000港元及102,000,000港元之現金代價出售其於Applied Enterprises及Beachside Investments Limited(「Beachside」)之全部已發行股本及股東貸款，該兩間公司均為本公司之全資附屬公司。於出售時，Applied Enterprises之主要資產為於Quorum之50%權益及應收Quorum之承兌票據，而Beachside及其附屬公司之主要資產為於巴拿馬之投資物業。出售Applied Enterprises及Beachside之收益分別約為1,706,000港元及2,361,000港元。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止六個月

19. 出售附屬公司(續)

於出售日期，附屬公司之資產淨值總額載列如下：

	總計 千港元
出售資產淨值：	
投資物業	105,320
物業、廠房及設備	1,110
應收一間合營企業之承兌票據	138,101
其他應收款項	943
應收一間合營企業款項	11,156
現金及銀行結存	827
其他應付款項	(1,577)
遞延稅項負債	(1,088)
	<hr/> 254,792
出售附屬公司之收益：	
已收代價	262,280
出售資產淨值	(254,792)
出售一間附屬公司後解除匯兌儲備	(276)
直接開支	(1,092)
	<hr/> 6,120
出售附屬公司之現金及現金等值物之淨流入分析：	
總現金代價	262,280
出售附屬公司之現金及現金等值物	(827)
直接開支	(1,092)
	<hr/> 260,361

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止六個月

20. 報告期後事項

- (a) 於二零一六年一月二十七日，實力投資發展有限公司（「實力發展」）及Applied International Holdings Limited（各自為本公司之全資擁有附屬公司）作為賣方（「賣方」）、Severn Villa Limited（本公司之全資擁有附屬公司）與本公司（作為擔保人）與買方（獨立第三方）訂立買賣協議（「該協議」），據此，(i)賣方有條件地同意出售及買方有條件地同意購買Severn Villa Limited之全部已發行股本；及(ii)實力發展有條件地同意出售及買方有條件地同意購買Severn Villa Limited結欠實力發展之股東貸款，總代價為636,800,000港元。本公司作為擔保人已同意無條件及不可撤回地向買方擔保賣方將會妥善遵守及履行該協議所載之所有協定、責任、承諾及保證。

Severn Villa Limited之主要資產為位於香港施勳道3號施勳別墅之四個住宅公寓、一個天台、一個全花園及另一個花園之部份以及六個泊車位。出售Severn Villa Limited之預期收益約為312,563,000港元。有關建議出售之詳情載於本公司日期為二零一六年二月十六日之公佈內。

- (b) 於二零一六年二月四日，Applied Hong Kong Properties Limited（本公司之全資擁有附屬公司）與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，以47,148,000港元之現金代價購買香港一所商用物業。有關收購物業之詳情載於本公司日期為二零一六年二月四日之公佈內。

管理層討論及展望

中期股息

董事不建議就截至二零一五年十二月三十一日止六個月派付中期股息(二零一四年十二月三十一日：無)。

業績

本集團截至二零一五年十二月三十一日止六個月錄得股權持有人應佔溢利約50,100,000港元，而截至二零一四年十二月三十一日止同期則錄得虧損10,385,000港元。本集團業績轉虧為盈主要由於(i)投資物業之公平值增加49,000,000港元，而二零一四年同期則增加14,000,000港元；(ii)於本中期間錄得出售附屬公司之收益6,120,000港元；及(iii)行政開支較二零一四年同期減少8,706,000港元。

業績回顧

度假村及物業發展

謹此提述本公司日期為二零一五年十一月九日及二零一五年十二月二十三日之公佈以及本公司日期為二零一五年十二月四日之通函(「該通函」)，內容有關本公司與買方(由本公司前董事洪建生先生全資實益擁有之公司)訂立出售協議。出售協議已獲股東於二零一五年十二月二十一日舉行之本公司股東特別大會上正式批准，及據此擬進行之交易已於二零一五年十二月二十二日完成(「出售事項」)。於完成出售事項後，本公司不再持有英屬維爾京群島項目及巴拿馬項目(定義見該通函)之任何權益。本公司已收取出售事項之所得款項淨額約253,908,000港元，並於截至二零一五年十二月三十一日止六個月錄得出售事項之收益約4,067,000港元。

物業投資

截至二零一五年十二月三十一日止六個月，本集團於香港之投資物業繼續產生租金收入608,000港元(二零一四年十二月三十一日：581,000港元)。於二零一五年十二月三十一日，本集團於香港之投資物業(主要包括施勳別墅之住宅公寓，於下文進一步闡述)重估價值為300,000,000港元(二零一五年六月三十日：251,000,000港元)，因此，本集團於本中期間錄得投資物業重估收益49,000,000港元。

如本公司日期為二零一六年二月十六日之公佈所載，本公司及其兩間全資擁有附屬公司與一名獨立第三方訂立有條件買賣協議，以出售本公司全資擁有附屬公司Severn Villa Limited之全部已發行股本及股東貸款，總代價為636,800,000港元(「建議出售事項」)。建議出售事項須待股東批准後方可作實，有關載有進一步詳情之通函將盡快寄發予股東。

Severn Villa Limited所持有之主要資產為位於香港施勳道3號施勳別墅之四個住宅公寓、一個天台、一個全花園及另一個花園之部份以及六個泊車位(「該等物業」)。根據建議出售事項之總代價636,800,000港元計算，預期於完成建議出售事項後，本集團將確認重大除稅前收益約312,563,000港元。

管理層討論及展望

董事認為，建議出售事項之代價已大致上反映該等物業之長遠投資潛力。考慮到買方所提出之代價及鑑於整批銷售全部該等物業所涉及之金額龐大，因此有意買方之數目有限，董事會相信，建議出售事項為本集團提供良好機會按公平市價變現其於該等物業之投資，並為本集團帶來額外資金於機會出現時取得物業／度假村業務相關且回報相對較高之其他投資。

此外，於報告期末後，本公司之全資擁有附屬公司與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議以收購位於香港上環招商局大廈的一個商用物業，現金代價為47,148,000港元。預計有關收購將於二零一六年四月八日或之前完成。該物業現時出租作辦公室單位，而董事會相信，有關收購有利本集團擴闊及多元化其投資物業組合至優質資產、加強本集團之收入基礎及提升本集團的資金增值潛力。本公司擬將持有該物業作長線投資用途。

投資控股

於截至二零一五年十二月三十一日止六個月，本集團投資企業及可換股債券，於本中期期間帶來總利息收入1,127,000港元(二零一四年十二月三十一日：979,000港元)及未變現收益(即該等債務工具之公平值增加淨額)1,342,000港元(二零一四年十二月三十一日：未變現虧損3,885,000港元)。於期末，本集團之企業及可換股債券組合之賬面值為65,057,000港元(二零一五年六月三十日：23,469,000港元)。

流動現金及財務資源

於截至二零一五年十二月三十一日止六個月，本公司已於二零一五年十二月二十四日成功完成按每股配售股份0.32港元之價格配售347,930,000股新股份予獨立投資者，詳情載於本公司日期為二零一五年十二月十五日及十二月二十四日之公佈內。配售之所得款項淨額約108,433,000港元擬將用作本集團之一般營運資金及／或於日後可能出現之具吸引力投資機會。截至中期業績公佈日期，所得款項淨額中約29,800,000港元已由本集團投資控股業務用作購買企業債券、上市權益股份及股權掛鈎票據。

於本中期期間，本集團亦已收取所述出售英屬維爾京群島項目及巴拿馬項目之所得款項淨額約253,908,000港元。所得款項淨額中，約50,000,000港元擬用作投資企業債券，餘額擬用作本集團之一般營運資金及／或具吸引力之投資機會，尤其是與物業相關之投資機會。截至中期業績公佈日期，約48,700,000港元已由本集團之投資控股業務用作購買企業及可換股債券，而約8,722,000港元已由本集團之物業投資業務用作支付所述購買招商局大廈辦公室單位之按金及配套費用。

管理層討論及展望

於二零一五年十二月三十一日，本集團之權益總額及借款金額分別為636,347,000港元及73,424,000港元，負債資產比率為11.5%之低水平，對比二零一五年六月三十日則為15.7%。本集團借貸指以港元計值按浮動利率計息並以本集團投資物業作抵押之銀行貸款。於期末，本集團之流動資產及流動負債分別為409,237,000港元及74,201,000港元，屬強勁之流動比率5.5倍。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之銀行及現金結存增加至343,453,000港元，主要來自上文所述配售股份及出售英屬維爾京群島項目及巴拿馬項目之已收所得款項淨額。憑藉流動資產及手頭現金之金額，管理層認為本集團擁有足夠財務資源應付持續經營需求。

展望

於完成建議出售事項後，本集團將具備額外資金以取得物業／度假村業務相關且回報相對較高之其他具吸引力投資機會。

本集團主要從事度假村及物業發展、物業投資及投資控股業務。為提升本集團之表現，管理層正透過尋求可為本集團及股東帶來理想回報之合適投資機會，務求擴展該等業務分部。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團及本公司就本公司一間附屬公司獲授之銀行融資提供之擔保如下：

- (a) 抵押本集團之投資物業，其賬面值為300,000,000港元（二零一五年六月三十日：251,000,000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。於中期期間，該等投資物業產生之租金收入為608,000港元（二零一四年十二月三十一日：581,000港元）；
- (c) 由本集團簽立的抵押投資物業之物業保險的受益人為銀行。於二零一五年十二月三十一日，物業保險保額為20,460,000港元（二零一五年六月三十日：20,460,000港元）；及
- (d) 本公司就其附屬公司結欠銀行之所有融資款項，對銀行作出無條件及不可撤銷之公司擔保。

訴訟

本公司前董事王家琪女士向本公司展開法律行動，就拖欠薪金及其他津貼等多項款項提出申索合共約3,000,000港元。董事認為王女士之申索欠缺理據，並獲本集團之律師告知，本集團就是項申索處於優勢，故認為毋須就有關申索作出撥備。

管理層討論及展望

外匯風險

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

於二零一五年十二月三十一日，本集團合共僱用6名(二零一五年六月三十日：8名)全職僱員。僱員之薪酬待遇一般會每年檢討，並參考市場條款及個人能力、表現及經驗而制訂。本集團亦為僱員提供醫療保險及公積金計劃。

其他資料

董事於股份、相關股份及債券之權益

於二零一五年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條存置之股東登記冊所載，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉，或根據上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及交易所之權益及淡倉如下：

本公司股份好倉

董事姓名	實益擁有人	普通股數目		概約持股百分比
		由受控制公司持有	總計	
王敬淪（「王女士」）	-	465,725,959 (附註)	465,725,959	22.309
吳潔玲	15,000	-	15,000	0.001

附註：該等股份由Millennium Capital Asia Limited持有，該公司由Peak Access International Limited全資擁有，而Peak Access International Limited乃由王女士實益擁有。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，本公司各董事或主要行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有須依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及標準守則須知會本公司及交易所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被認為或視作擁有之權益及淡倉）及證券及期貨條例第352條須列入根據該條例所述登記冊之權益或淡倉。

購買股份及債券安排

本公司及其附屬公司之董事及僱員均可參與本公司於二零一二年十一月十五日所採納之本公司購股權計劃。截至二零一五年十二月三十一日，自採納購股權計劃起並沒有授出任何購股權。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本期間內任何時間概無訂立任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份或債券而獲得利益。各董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女概無任何認購本公司證券之權利，亦無於本期間內行使任何該等權利。

其他資料

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

除上文及於「董事於股份、相關股份及債券之權益」一節所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，本公司並無獲悉任何其他人士持有相當於本公司已發行股本5%或以上，並須記錄在根據證券及期貨條例第336條設置的登記冊內之權益。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一五年十二月三十一日止六個月，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。

本公司於截至二零一五年十二月三十一日止六個月期間內一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟有關守則條文第(i)A.4.2條；(ii)A.6.7條；及(iii)A.2.1條除外。有關偏離詳情載列如下：

(i) A.4.2

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

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

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

其他資料

企業管治(續)

(i) A.4.2(續)

(b) 根據公司細則之細則第87(1)條，於本公司之股東週年大會上，三分之一的在任董事(或倘數量並不是三的倍數，則取最接近但不能超過三分之一之人數)(包括獨立非執行董事)均須輪值告退。但本公司之董事會主席及／或董事總經理，於其任職期間，不須輪值告退或於釐定每年退任董事人數時被考慮在內。儘管公司細則第87(1)條要求，實際上，本公司之董事會主席兼董事總經理王敬渝女士將自願讓股東至少每三年一次於本公司之股東週年大會上重選。因此在實際上，本公司全體董事(包括獨立非執行董事)都會至少每三年輪值告退一次。全體獨立非執行董事任期為三年及須按公司細則輪值告退。

(ii) A.6.7

按企業管治守則之守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會以對公司股東的意見有公正的了解。然而，一名獨立非執行董事盧潤帶先生因其個人事務未能出席於二零一五年十二月二十一日舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)，而其他兩名獨立非執行董事均有出席股東特別大會。

(iii) A.2.1

洪建生先生於二零一四年十二月十八日至二零一五年七月十五日止期間同時兼任本公司主席及董事總經理之職務，此並無遵守企業管治守則之守則條文第A.2.1條有關主席及行政總裁之角色應有所區分且不應由同一人士兼任之規定。於洪先生辭任後，王敬渝女士於二零一五年七月十五日獲委任為本公司之主席兼董事總經理，此舉未能遵守企業管治守則之守則條文第A.2.1條。因此，本公司將繼續物色合適人選，務求將本公司主席及董事總經理之角色區分。

本公司一直致力於以良好的企業管治原則和常規保障股東的利益，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企業管治守則的要求。

審核委員會

本公司截至二零一五年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表已由審核委員會審閱，隨後由董事會根據審核委員會之推薦建議正式批准。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則。經向本公司各董事作出個別查詢後，各董事已確認彼等於截至二零一五年十二月三十一日止六個月期間一直遵守標準守則所載之要求標準。