

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



## APPLIED DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

實力建業集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：519)

### 截至二零一六年六月三十日止年度之 全年業績公告

實力建業集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然公告本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)於截至二零一六年六月三十日止年度之經審核綜合業績，連同去年同期之比較數字如下：

#### 綜合全面收益表

截至二零一六年六月三十日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	3	7,622	2,652
其他收入	3	690	3
其他收益	4	226	139
其他營運開支	7	-	(751)
出售按公允值計入損益 之財務資產之收益(虧損)淨額		1,233	(3,788)
按公允值計入損益之財務資產 之公允值減少淨額		(571)	(514)
投資物業公允值之增加淨額		56,928	23,407
出售附屬公司之收益	14	318,937	1,002
行政費用		(13,250)	(23,769)
應收一間合營企業承兌票據 之利息收益		5,713	10,931
融資成本	6	(1,819)	(1,633)
應收一間合營企業款項之減值虧損		(5,607)	-
應佔一間合營企業的業績		-	-
除稅前溢利	7	370,102	7,679
稅項	8	(66)	-
年度溢利，本公司股權持有人應佔		370,036	7,679

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>其他全面收益(虧損)</b>			
分類至或其後可能重新分類至			
損益之項目			
—可供銷售投資之公允值變動		(96)	92
—出售一間附屬公司後釋出之匯兌儲備	14	276	—
不會在其後重新分類至損益之項目			
—由物業、廠房及設備及預付租賃款項 轉至投資物業之重估物業盈餘 所產生之遞延稅項開支		—	(1,088)
—由物業、廠房及設備及預付租賃款項 轉至投資物業之重估物業盈餘		—	3,694
年度其他全面收益，除稅後		<u>180</u>	<u>2,698</u>
年度全面收益總額， 本公司股權持有人應佔		<u><u>370,216</u></u>	<u><u>10,377</u></u>
每股盈利	9		
基本		<u><u>19.27港仙</u></u>	<u><u>0.45港仙</u></u>
攤薄		<u><u>19.27港仙</u></u>	<u><u>0.45港仙</u></u>

綜合財務狀況報表  
於二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	440,000	356,320
物業、廠房及設備		100	2,152
應收一間合營企業之承兌票據		–	132,388
其他資產		174	174
於一間合營企業之權益		–	–
可供銷售投資		175	271
		<u>440,449</u>	<u>491,305</u>
<b>流動資產</b>			
按公允值計入損益之財務資產		72,809	23,469
其他應收款項	11	25,770	1,867
應收一間合營企業之款項		–	16,763
銀行結存及現金		422,422	27,394
		<u>521,001</u>	<u>69,493</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		2,941	6,991
帶息借貸		–	75,181
		<u>2,941</u>	<u>82,172</u>
<b>流動資產(負債)淨值</b>		<u>518,060</u>	<u>(12,679)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>958,509</u>	<u>478,626</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	12	20,876	17,397
股份溢價及儲備金		935,297	460,141
<b>權益總額</b>		<u>956,173</u>	<u>477,538</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		2,336	1,088
		<u>958,509</u>	<u>478,626</u>

附註：

## 1. 編製基準

除投資物業及若干財務工具按公允值計量(如適用)外，綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，其包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋，香港普遍採納之會計原則，以及香港公司條例的披露規定而編製。本綜合財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

除另有註明外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數。

## 2. 新訂／經修訂的香港財務報告準則的採用

綜合財務報表乃按照與本集團於二零一五年的綜合財務報表所採用會計政策一致的基準編製。

### 上市規則修訂的影響

本集團已於本年度採納聯交所參照香港公司條例(第622章)第9部「帳目及審計」之財務報告規定所頒佈的有關財務資料披露的上市規則修訂，因此，若干資料的呈列及披露與二零一五年綜合財務報表相比存在變動。本公司已在適當情況下修訂比較資料，以實現一致呈列。

### 3. 收入

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入		
由投資物業收取之總租金收益	2,590	817
由按公允值計入損益之財務資產收取之利息收益	4,391	1,835
由按公允值計入損益之財務資產收取之股息收益	641	—
	<u>7,622</u>	<u>2,652</u>
其他收入		
銀行利息收益	690	3
總收入	<u>8,312</u>	<u>2,655</u>

### 4. 其他收益

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
出售物業、廠房及設備之收益	—	49
其他應收款項之減值虧損回撥	—	28
雜項收益	226	62
	<u>226</u>	<u>139</u>

### 5. 分部資料

管理層是基於由主要經營決策者(均為董事)定期複核用於向各分部分配資源及評估其表現之內部報告識別經營分部。董事認為度假村及物業發展、物業投資及投資控股乃本集團之主要經營分部。

於截至二零一六年六月三十日止年度,如附註14所述,本集團已出售兩間從事度假村及物業發展業務之附屬公司Applied Enterprises Limited(「Applied Enterprises」)及Beachside Investments Limited(「Beachside」)。截至二零一五年六月三十日止年度,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銷售獨立產權酒店、住宅單位及俱樂部會藉。仍在發展中的度假村及物業發展分部並沒有賺取收入。物業投資分部主要包括為資本增值或賺取租金收益而持有之住宅及商用物業。投資控股分部包括持有股本證券、債務工具、股票掛鈎票據及其他資產。經營分部並無被匯總合計。

截至二零一六年六月三十日止年度之分部收入及業績呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	總計 千港元
收入	-	2,590	5,032	7,622
其他收入及收益	-	116	190	306
	<u>-</u>	<u>2,706</u>	<u>5,222</u>	<u>7,928</u>
<b>業績</b>				
分部業績	<u>(1,305)</u>	<u>58,684</u>	<u>5,307</u>	62,686
未分配企業收益				610
未分配企業支出				(10,418)
出售附屬公司之收益	4,067	313,168		317,235
出售附屬公司之收益－未分配				1,702
應收一間合營企業承兌票據之利息收益	5,713			5,713
融資成本				(1,819)
應收一間合營企業款項之減值虧損	(5,607)			(5,607)
				<u>370,102</u>
除稅前溢利				370,102
稅項				(66)
				<u>370,036</u>
年度溢利				<u>370,036</u>

於二零一六年六月三十日之分部資產及負債及截至二零一六年六月三十日止年度之其他分部資料呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
資產	<u>87</u>	<u>441,165</u>	<u>95,882</u>	<u>537,134</u>	<u>424,316</u>	<u>961,450</u>
負債	<u>10</u>	<u>4,680</u>	<u>565</u>	<u>5,255</u>	<u>22</u>	<u>5,277</u>
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	-	335	-	335	-	335
投資物業之增添	-	51,784	-	51,784	-	51,784
物業、廠房及設備之折舊	-	165	95	260	357	617
出售附屬公司之收益	4,067	313,168	-	317,235	1,702	318,937
按公允值計入損益之財務 資產之公允值減少淨額	-	-	571	571	-	571
投資物業公允值之增加淨額	-	56,928	-	56,928	-	56,928
出售按公允值計入損益之 財務資產之收益淨額	-	-	1,233	1,233	-	1,233

截至二零一五年六月三十日止年度之分部收入及業績呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	總計 千港元
收入	-	817	1,835	2,652
其他收入及收益	-	-	6	6
	<u>-</u>	<u>817</u>	<u>1,841</u>	<u>2,658</u>
業績				
分部業績	<u>1,923</u>	<u>18,741</u>	<u>(3,539)</u>	17,125
未分配企業收益				136
未分配企業支出				(19,882)
出售一間附屬公司之收益－未分配				1,002
融資成本				(1,633)
應收一間合營企業承兌票據 之利息收益	10,931			10,931
除稅前溢利				7,679
稅項				-
年度溢利				<u>7,679</u>

於二零一五年六月三十日之分部資產及負債及截至二零一五年六月三十日止年度之其他分部資料呈列如下：

	度假村及 物業發展 千港元	物業投資 千港元	投資控股 千港元	分部總計 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
<b>資產</b>	<b>251,540</b>	<b>257,423</b>	<b>24,110</b>	<b>533,073</b>	<b>27,725</b>	<b>560,798</b>
<b>負債</b>	<b>4,695</b>	<b>1,450</b>	<b>891</b>	<b>7,036</b>	<b>76,224</b>	<b>83,260</b>
其他分部資料：						
物業、廠房及設備之增添	-	375	-	375	724	1,099
投資物業之增添	1,283	-	-	1,283	-	1,283
物業、廠房及設備之折舊	-	192	125	317	1,053	1,370
出售一間附屬公司之收益	-	-	-	-	1,002	1,002
出售物業、廠房及設備之收益	-	-	-	-	49	49
其他資產之減值虧損	-	-	138	138	-	138
按公允值計入損益之財務資產 之公允值減少淨額	-	-	514	514	-	514
投資物業公允值之增加淨額	3,407	20,000	-	23,407	-	23,407
出售按公允值計入損益之 財務資產之虧損淨額	-	-	3,788	3,788	-	3,788
解除預付租賃款項	-	40	-	40	-	40

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

#### 地區資料

本集團之業務主要位於香港、新加坡、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」）及巴拿馬共和國（「巴拿馬」）。

以下列表提供按地區市場劃分本集團源自外來顧客收入之分析，其中由按公允值計入損益之財務資產收取之利息收益乃基於相關投資之市場地點劃分：

	按地區市場劃分之收入	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	5,405	1,367
新加坡	2,217	1,285
	<u>7,622</u>	<u>2,652</u>

按資產所在地區劃分之非流動資產賬面值之分析如下：

	非流動資產賬面值	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	440,274	253,288
巴拿馬	-	99,690
中國	-	5,668
	<u>440,274</u>	<u>358,646</u>

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

#### 主要顧客資料

來自各佔本集團物業投資分部收入10%以上之三名外部顧客(二零一五年：三名)之收入如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
顧客甲	1,191	-
顧客乙	730	-
顧客丙	423	480
顧客丁	-	203
顧客戊	-	134
	<u>2,344</u>	<u>817</u>

## 6. 融資成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行借貸之利息開支	1,635	1,494
其他借貸之利息開支	184	133
融資租賃承擔的融資費用	-	6
	<u>1,819</u>	<u>1,633</u>

## 7. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除下列各項：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
員工成本，包括董事酬金		
薪金及其他福利	3,221	12,324
退休福利計劃供款	82	91
總員工成本	<u>3,303</u>	<u>12,415</u>
其他營運開支		
其他資產之減值虧損	-	138
出售分類為持作出售的非流動資產之虧損	-	613
	<u>-</u>	<u>751</u>
其他項目		
核數師酬金	460	540
物業、廠房及設備的折舊	617	1,370
有關產生租金收益之投資物業的直接營運開支	301	105
有關沒有產生租金收益之投資物業的直接營運開支	1,010	2,474
匯兌虧損，淨額	77	11
法律及專業費用	2,555	1,868
樓宇之經營租賃款項	1,962	1,823
解除預付租賃款項	-	40
	<u>-</u>	<u>40</u>

## 8. 稅項

由於截至二零一六年六月三十日止年度本集團之估計應課稅溢利已被過往年度結轉之未沖銷虧損完全吸收，因此並無就香港利得稅作出撥備。由於本集團截至二零一五年六月三十日止年度就稅務目的而言錄得虧損，故並無就香港利得稅作出撥備。

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

稅項費用包括：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<i>即期稅項</i>	-	-
<i>遞延稅項</i>		
確認暫時性差異	66	-
本年度稅項費用總額	<u>66</u>	<u>-</u>

## 9. 每股盈利

本公司權益持有人應佔每股基本盈利乃按下列數據計算：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
計算每股基本盈利所採用之年度溢利	<u>370,036</u>	<u>7,679</u>
	二零一六年 股份數目	二零一五年 股份數目
計算每股基本盈利所採用之加權平均普通股數目	<u>1,920,280,138</u>	<u>1,707,257,168</u>

計算截至二零一五年六月三十日止年度之每股基本盈利所採用之股份數目已作出相應調整，以反映附註12(a)所載供股發行股份之紅利因素。

截至二零一六年及二零一五年六月三十日止年度，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。本公司於截至二零一六年及二零一五年六月三十日止年度並無任何攤薄潛在普通股。

## 10. 投資物業

	千港元
公允值	
於二零一四年七月一日	326,000
添置－其後開支	1,283
公允值增加淨額	23,407
轉撥自物業、廠房及設備及預付租賃款項	5,630
	<hr/>
於二零一五年六月三十日	356,320
添置－收購	51,784
收購附屬公司(附註13)	380,288
出售附屬公司(附註14)	(405,320)
公允值增加淨額	56,928
	<hr/>
於二零一六年六月三十日	<b>440,000</b>
	<hr/> <hr/>

## 11. 其他應收款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
按金，預付款項及其他應收款項	1,288	1,867
應收證券經紀之款項	24,482	—
	<hr/>	<hr/>
	<b>25,770</b>	1,867
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 12. 股本

	附註	股份數目	千港元
法定：			
於二零一四年七月一日、二零一五年六月三十日及二零一六年六月三十日，每股面值0.01港元之普通股		<b>6,000,000,000</b>	<b>60,000</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
已發行及繳足：			
於二零一四年七月一日，每股面值0.01港元之普通股		1,159,773,826	11,598
於供股時發行之股份	(a)	579,886,913	5,799
		<hr/>	<hr/>
於二零一五年六月三十日，每股面值0.01港元之普通股		1,739,660,739	17,397
於配售股份時發行之股份	(b)	347,930,000	3,479
		<hr/>	<hr/>
於二零一六年六月三十日，每股面值0.01港元之普通股		<b>2,087,590,739</b>	<b>20,876</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

- (a) 於二零一四年八月十五日，本公司透過供股發行579,886,913股供股股份（「供股股份」），基準為每持有兩股現有股份供一股供股股份，認購價為每股供股股份0.139港元（「供股」）。於扣除相關開支後，供股之所得款項淨額為78,421,000港元。

- (b) 於二零一五年十二月二十四日，本公司透過配售發行347,930,000股配售股份（「配售股份」），配售價為每股配售股份0.32港元（「配售事項」）。於扣除相關開支後，配售事項之所得款項淨額為108,419,000港元。

該等股份在各方面與現有股份享有同等地位。

### 13. 收購附屬公司

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

董事認為，有關收購並不構成香港財務報告準則第3號所界定之業務合併，因此，有關收購已於年內作為收購資產及負債入賬。

下表概列已付代價及於收購日期所收購資產及所承擔負債之金額：

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

自收購以來，被收購集團已為本集團之收入及業績分別貢獻1,191,000港元及12,630,000港元。倘於年內進行之收購乃於年初進行，則本集團之收入及溢利將分別約14,246,000港元及約434,694,000港元。

## 14. 出售附屬公司

截至二零一六年六月三十日止年度

- (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，分別以現金代價1,550,000港元及4,600,000港元出售本公司之全資擁有附屬公司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，以現金代價620,000港元出售盈聯多科技企業(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，本公司之全資擁有附屬公司Supreme Success Company Holdings Limited (「Supreme Success」) 以現金代價210,000港元向一位獨立第三方出售一間全資擁有附屬公司之全部股本權益及股東貸款。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簽訂買賣協議，以現金代價300,000港元出售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(「洪先生」) 全資實益擁有，彼已於二零一五年七月十五日辭任) 訂立出售協議，分別以現金代價153,000,000港元及102,000,000港元出售Applied Enterprises及Beachside及其全資擁有附屬公司Playa Grande Development Holdings Inc.、Playa Grande Hot Spring Development Holdings, Inc.及Playa Grande Management Company Limited Inc. (統稱「Beachside集團」) 之全部已發行股本及股東貸款，該等公司均為本公司之全資擁有附屬公司。於出售時，Applied Enterprises之主要資產為於Quorum Island (BVI) Limited (「Quorum」) 之50%權益及應收Quorum之承兌票據，而Beachside集團之主要資產為位於巴拿馬之投資物業。出售Applied Enterprises及Beachside集團之收益分別約為1,706,000港元及2,361,000港元。有關出售已於二零一五年十二月完成。

- (f) 於二零一六年一月，實力投資發展有限公司（「實力投資」）及Applied International Holdings Limited（均為本公司之全資擁有附屬公司）作為賣方（「賣方」）與買方（一位獨立第三方）訂立買賣協議（「該協議」），據此，(i)賣方已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)實力投資已有條件地同意出售及買方已有條件地同意購買Severn Villa Limited結欠實力投資之股東貸款，總代價為636,800,000港元。於出售時，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、一個花園之全部面積及另一個花園之部份面積以及六個泊車位。出售Severn Villa Limited之收益約為312,817,000港元。有關出售已於二零一六年五月完成。

於出售日期，附屬公司之資產淨值總額載列如下：

	千港元
<b>出售資產淨值：</b>	
投資物業	405,320
物業、廠房及設備	1,770
應收一間合營企業之承兌票據	138,101
其他應收款項	991
應收一間合營企業款項	11,156
銀行結存及現金	1,151
其他應付款項	(1,947)
遞延稅項負債	(1,088)
	<hr/>
	<b>555,454</b>
	<hr/> <hr/>
	千港元
<b>出售附屬公司之收益：</b>	
已收代價	899,080
出售資產淨值	(555,454)
出售一間附屬公司後釋出之匯兌儲備	(276)
直接開支	(24,413)
	<hr/>
<b>出售附屬公司之收益</b>	<b>318,937</b>
	<hr/> <hr/>

出售附屬公司之現金及現金等值物之淨流入分析：

	千港元
總現金代價	899,080
出售附屬公司之現金及現金等值物	(1,151)
直接開支	(24,413)
	<hr/>
現金及現金等值物之淨流入	<b>873,516</b>

截至二零一五年六月三十日止年度

於二零一五年二月，本集團以現金代價2,191,000港元向洪先生出售Data Pen Limited (「Data Pen」) 全部已發行股本及股東貸款。於出售時，Data Pen之主要資產為兩輛汽車。有關出售已於二零一五年二月完成。有關詳情載列如下：

	千港元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	1,189
出售之收益	1,002
	<hr/>
代價，以現金償付	<b>2,191</b>

出售一間附屬公司之現金及現金等值物之淨流入分析：

	千港元
現金代價及現金及現金等值物之淨流入	<b>2,191</b>

為與本年度之呈列方式一致，過往計入其他收益之出售一間附屬公司之收益已於截至二零一六年六月三十日止年度重新分類至綜合全面收益表內一個獨立項目中。

## 股息

董事不建議派付截至二零一六年六月三十日止年度之任何股息(二零一五年：無)。

## 業績

截至二零一六年六月三十日止財政年度(「二零一六年財政年度」)對本集團而言是十分成功的一年。於二零一六年財政年度，本集團出售其位於香港山頂施勳別墅的物業，藉此將該等物業所蘊藏的巨大溢利變現，並新收購位於力寶中心及招商局大廈的辦公室物業，而有關收購顯著擴大了本集團的收益基礎。本集團二零一六年財政年度的業績亮麗，錄得溢利增長逾47倍至370,036,000港元(二零一五年：7,679,000港元)，並實現每股盈利達19.27港仙(二零一五年：0.45港仙)。溢利顯著增加主要是由於：(i)出售附屬公司之收益共計318,937,000港元，主要與出售分別持有位於施勳別墅的物業及於英屬維爾京群島及巴拿馬的度假村及物業發展項目的附屬公司有關；(ii)投資物業公允值之增加淨額56,928,000港元；以及(iii)行政費用較上一個財政年度減少10,519,000港元。

本集團二零一六年財政年度的收入亦上升187%至7,622,000港元(二零一五年：2,652,000港元)，收入上升主要是由於(i)新購入位於力寶中心及招商局大廈的辦公室物業所產生的額外租金收益；及(ii)本集團於本財政年度的企業債券、可換股債券、股票掛鈎票據及上市股本證券投資所產生的利息及股息收益增加。

## 業績回顧

於二零一六年財政年度，本集團所從事的主要業務仍為物業投資、度假村及物業發展以及投資控股。

## 物業投資

於二零一六年財政年度，本集團於香港的投資物業產生租金收益共計2,590,000港元，較上一財政年度(二零一五年：817,000港元)大幅上升217%。本集團目前的投資物業組合由位於力寶中心及招商局大廈的辦公室物業組成，而二零一六年財政年度租金收益上升乃由該等新購入的物業所貢獻。位於力寶中心及招商局大廈的辦公室物業於二零一六年六月三十日的估值分別為392,000,000港元及48,000,000港元，而本集團於二零一六年財政年度錄得投資物業重估收益淨額56,928,000港元(二零一五年：23,407,000港元)。

### **出售位於施勳別墅的物業**

於二零一六年一月二十七日，本集團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Severn Villa Limited (本公司的全資擁有附屬公司，其持有位於香港山頂施勳別墅的物業) 的全部已發行股本及其獲授的股東貸款，總代價為636,800,000港元。Severn Villa Limited所持有的物業為位於施勳別墅的四個住宅公寓、一個天台、一個花園的全部面積及另一個花園之部份面積以及六個泊車位。

該項協議在本公司於二零一六年五月十六日舉行的股東特別大會上獲股東正式批准，而其項下擬進行的交易已於二零一六年五月十九日完成。本公司已收到出售的所得款項淨額約613,478,000港元，並錄得出售附屬公司之收益約312,817,000港元 (有關該等交易的進一步詳情載於本公司日期為二零一六年四月二十七日的通函內)。

### **收購位於招商局大廈的一個辦公室單位**

本公司全資擁有附屬公司與一名獨立第三方分別於二零一六年二月四日及二零一六年二月二十九日訂立臨時協議及正式協議，以購買位於香港上環招商局大廈的一個辦公室物業，現金代價為47,148,000港元。該辦公室物業的建築面積約為2,062平方呎 (「平方呎」)，位於招商局大廈33樓，坐擁怡人海景。該物業的總代價 (包括從價印花稅及其他雜項費用和收費) 約為51,784,000港元。該項收購已在本公司於二零一六年四月七日舉行的股東特別大會上獲股東正式批准，而交易已於二零一六年四月八日完成 (有關該項交易的進一步詳情載於本公司日期為二零一六年三月十八日的通函內)。

### **收購位於力寶中心1座24樓全層辦公室**

於二零一六年四月八日，本公司全資擁有附屬公司與一名獨立第三方訂立一項協議，以總代價39,882,840港元收購Legacy Billion Limited的全部已發行股本及其獲授的股東貸款，而Legacy Billion Limited (作為買方) 已於二零一六年三月二十四日與賣方訂立一項協議，以總代價372,352,400港元 (可予調整) 收購一間公司的全部已發行股本及貸款。該標的公司所擁有的主要資產為香港金鐘力寶中心1座24樓全層辦公室，建築面積約為14,984平方呎。於所有擬進行的交易完成時，就收購該物業所支付的實際總代價 (包括印花稅及其他雜項費用和收費) 約為377,370,000港元。

該項收購協議獲在本公司於二零一六年五月十六日舉行的股東特別大會上獲股東正式批准，而其項下擬進行的所有交易已於二零一六年五月十八日或之前完成（有關該項交易的進一步詳情載於本公司日期為二零一六年四月二十七日的通函內）。

### 度假村及物業發展

於二零一五年十一月九日，本公司與買方（由本公司前董事洪建生先生全資實益擁有的公司）訂立一項有條件出售協議，內容有關出售位於英屬維爾京群島及巴拿馬的度假村及物業發展項目（「英屬維爾京群島及巴拿馬項目」）。該出售協議在本公司於二零一五年十二月二十一日舉行的股東特別大會上獲股東正式批准，而其項下擬進行之所有交易已於二零一五年十二月二十二日完成。本集團已收到出售的所得款項淨額約253,908,000港元，並錄得出售附屬公司之收益約4,067,000港元（有關該等交易的進一步詳情載於本公司日期為二零一五年十二月四日的通函內）。

在該項出售後，本集團現時並無進行中的度假村及物業發展項目。儘管如此，本集團將繼續於中國大陸及香港兩個本集團管理層較為熟悉的市場內尋找度假村及物業發展的商機。大陸及香港經濟近期放緩，已令董事會在決定進行任何新度假村／物業發展項目更為慎審，然而，董事會對大陸及香港的中長期前景仍然樂觀，並認為目前的市況可能為本集團提供以較低價格吸納優質度假村／物業發展投資的機會。

### 投資控股

於二零一六年財政年度，本集團投資於企業債券、可換股債券、股票掛鈎票據及上市股本證券，並產生利息及股息總收益5,032,000港元，較上一個財政年度（二零一五年：1,835,000港元）大幅增加174%。於二零一六年財政年度，本集團亦自出售其全部可換股債券投資及部份上市股本證券投資錄得已變現收益淨額1,233,000港元（二零一五年：虧損3,788,000港元），並因於財政年度結束時本集團投資組合以市值計量的公允值淨減少而錄得未變現虧損淨額571,000港元（二零一五年：514,000港元）。於二零一六年六月三十日，本集團企業債券、股票掛鈎票據及上市股本證券投資組合的賬面值為72,809,000港元（二零一五年：23,469,000港元）。

## 財務回顧

### 流動現金、財務資源及資本結構

於二零一五年十二月，本公司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（「股份配售」），有關價格較股份於二零一五年十二月十五日（即配售協議日期）在聯交所所報的收市價每股0.39港元折讓約17.95%（有關配售的進一步詳情載於本公司日期為二零一五年十二月十五日的公告內）。配售的所得款項淨額約108,419,000港元（即每配售股份淨價格約0.31港元）當時擬用作本集團的一般營運資金及／或於日後可能出現的具吸引力投資機會。

於二零一五年十二月，本集團已收到前述出售英屬維爾京群島及巴拿馬項目的所得款項淨額合共約253,908,000港元。當時擬將所得款項淨額中約50,000,000港元用於供本集團投資控股業務購買企業債券，而餘款則用作本集團的一般營運資金及／或於日後可能出現並將為本集團帶來重大價值的具吸引力投資機會，尤其為與物業相關的投資機會。

此外，於二零一六年五月，本集團亦已收到前述出售Severn Villa Limited的所得款項淨額約613,478,000港元。所得款項淨額當時的擬定用途如下：(i)當中約62,000,000港元用作償還銀行借貸及解除於施勳別墅物業之按揭；(ii)當中約140,000,000港元用作償還為前述收購位於力寶中心的辦公室物業所獲得的過渡性貸款；(iii)當中約310,000,000港元用作本集團將於未來進行的物業／度假村相關項目；(iv)當中約50,000,000港元用作投資企業債券及上市股本證券；及(v)餘款用作本集團的一般營運資金及日後可能出現並將為本集團帶來重大價值的其他投資機會。

於二零一六年六月三十日，股份配售及出售英屬維爾京群島及巴拿馬項目的所得款項淨額合共約362,327,000港元已使用如下：(i)約51,784,000港元用作收購位於招商局大廈的辦公室單位，(ii)約237,370,000港元用作收購位於力寶中心24樓全層辦公室的部份代價（不包括以過渡性貸款撥付的部份）；及(iii)約50,000,000港元用作投資於企業債券及股本掛鈎票據，餘款約23,173,000港元用作本集團的營運資金。至於就出售施勳別墅物業所收到的所得款項淨額613,478,000港元而言，合共約202,000,000港元已按擬定般用作償還銀行借貸及過渡性貸款，而餘款約411,478,000港元（已計入本集團於財政年度結束時的手頭現金）將留待按計劃運用。

於二零一六年六月三十日，本集團有流動資產521,001,000港元（二零一五年：69,493,000港元）及流動負債2,941,000港元（二零一五年：82,172,000港元），顯示流動比率處於約177.2倍（二零一五年：比率為0.85）的強勁水平。本集團於財政年度結束時的流動資產主要為銀行結存及現金422,422,000港元，以及財務資產（包括企業債券、股票掛鈎票據及上市股本證券）72,809,000港元。於二零一六年六月三十日，本集團之權益總額為956,173,000港元，而本集團並沒有銀行借貸。於二零一五年六月三十日，本集團之權益總額及銀行借貸分別為477,538,000港元及75,181,000港元，資產負債比率為15.7%。本集團於二零一五年六月三十日的借貸為以港元計值、按浮動利率計息並以本集團投資物業作抵押的銀行貸款。

本集團的銀行及現金結餘大幅上升並於二零一六年六月三十日達422,422,000港元，主要由於就出售Severn Villa Limited所收到的所得款項淨額尚未動用。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所需。

## 展望

雖然董事會決定出售位於施勳別墅的物業，藉以將該物業所蘊藏的巨額溢利變現，但董事會對香港物業市場的中長期前景仍然樂觀。董事會相信，由於本集團將可自位於力寶中心及招商局大廈的辦公室物業賺取租金收益流，以及倘該等物業於日後升值，將可受惠於中長期的資本收益，故收購該等物業實屬利好投資。

展望未來，本集團將繼續其於物業投資、度假村及物業發展以及投資控股的主要業務。於物業投資業務方面，鑑於未來數年對高級辦公室的需求將繼續穩步上升，管理層將繼續把握購入香港核心商業區優質辦公室物業之機會。於度假村及物業發展業務方面，本集團將繼續於中國大陸及香港兩個本集團管理層較為熟悉的市場中尋求度假村及物業發展的商機。至於投資控股業務，本集團將繼續其投資業務，以此作為庫務管理活動的一部份，有效利用手頭的盈餘資金賺取收益。本集團將繼續投資於證券及債券，包括於香港聯交所或海外交易所上市的股本證券、股票掛鈎票據、可換股債券及企業債券。

## 購入、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司及其附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

本公司於截至二零一六年六月三十日止年度內一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之所有適用守則條文（「守則條文」），惟有關守則條文(i)第A.4.2條；(ii)第A.6.7條；及(iii)第A.2.1條除外。有關偏離詳情載於以下各段：

### (i) 守則條文第A.4.2

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

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

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

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

**(ii) 守則條文第A.6.7條**

根據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，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，而獨立非執行董事蘇汝佳先生因其有其他業務安排未能出席於二零一六年四月七日及二零一六年五月十六日舉行之股東特別大會。然而，其他兩名獨立非執行董事均有出席前述股東特別大會，使董事會能對本公司股東的意見有公正的了解。

**(iii) 守則條文第A.2.1條**

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，此舉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，王敬渝女士自二零一五年七月十五日獲委任為本公司之主席兼董事總經理，此舉未能遵守企業管治守則之守則條文第A.2.1條。因此，本公司將繼續物色合適人選，務求將本公司主席及董事總經理之角色區分。

## 審核委員會

本公司截至二零一六年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表已由審核委員會審閱，隨後由董事會根據審核委員會之推薦建議正式批准。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的標準守則作為其董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出個別查詢後，所有董事已確認彼等於截至二零一六年六月三十日止年度一直遵守標準守則所載之要求標準。

## 瑪澤會計師事務所有限公司之工作範圍

有關初步公告所載本集團截至二零一六年六月三十日止年度綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註之數字，已獲本集團核數師瑪澤會計師事務所有限公司同意，該等數字乃本集團於截至二零一六年六月三十日止年度綜合財務報表草稿所列數額。

瑪澤會計師事務所有限公司就此履行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱應聘服務準則或香港保證應聘服務準則所進行的保證應聘服務，因此瑪澤會計師事務所有限公司並未就初步公告發表任何保證。

## 於網站刊發資料

本業績公告可於交易所網站<http://www.hkex.com.hk>及本公司網站<http://www.applieddev.com>覽閱。

承董事會命  
實力建業集團有限公司\*  
主席兼董事總經理  
王敬渝

香港，二零一六年八月二十四日

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

\* 僅供識別

本公告之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。