

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



APPLIED INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

實力國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：519)

主要交易

收購物業 及 恢復買賣

建議收購事項

於二零零六年六月十六日，該等賣方與買方就買賣於美屬處女群島之該物業訂立該協議。買方就收購事項所支付之代價為21,000,000美元(相等於163,800,000港元)。

根據上市規則第14章，該協議下擬進行之交易構成本公司一項主要交易，須於將召開之股東特別大會獲股東批准。

一份載有收購事項詳情及股東特別大會通告之通函，將於切實可行情況下盡快寄發予股東。

暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零零六年六月十九日上午十時零一分起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份於二零零六年六月二十二日上午十時正恢復買賣。

該協議

該協議日期： 二零零六年六月十六日

該等賣方： Sixteen Plus及Peter's Farm

買方： Batimate或其受讓人

概要： 該協議由該等賣方與買方訂立，據此，該等賣方同意出售而買方同意購買該物業。買方就收購事項所支付之代價為21,000,000美元（相等於163,800,000港元），當中Diamond Keturah物業及Long Point物業之代價分別為19,500,000美元（相等於152,100,000港元）及1,500,000美元（相等於11,700,000港元）。

初期訂金500,000美元（相等於3,900,000港元）已於簽署該協議時支付予託管代理－Hamilton。為數300,000美元（相等於2,340,000港元）之進一步訂金須於盡職審查期間終止或聯邦政府留置權獲解除（以較後者為準）後六十(60)日內支付予Hamilton。為數20,200,000美元（相等於157,560,000港元）之餘額須於完成時支付。

釐定代價之基準

董事確認，該物業之代價由各方經參考以下各項，並按公平磋商後釐定：(i)過去數年該物業其他潛在買家提出之收購價，特別是一名潛在買家於二零零五年十一月同意就該物業將予支付之建議收購價，經估值後為21,000,000美元（相等於163,800,000港元）。由於該潛在買家出現財政問題，因此有關收購建議並無繼續進行，及(ii)考慮到聖克洛克島其他發展商之投資後，該物業之發展潛力。本公司擬分別以銀行融資及本集團內部資源各自撥付一半代價。

本公司將會委任一獨立估值師編製該物業之估值報告，該報告將會載入將會寄發予股東之通函內。

先決條件

根據該協議，須於完成時或之前達成下列條件，買方於收購事項之責任方告完成：

- (1) 該等賣方作出之一切聲明及保證截至完成日期仍屬真實及正確；
- (2) 該等賣方遵行彼等於該協議下之一切責任；
- (3) 適用於該物業之土地規劃地方法於簽署該協議後並無任何不利逆轉；及
- (4) 聯邦政府留置權根據法院指令之條款獲全面解除，或該等賣方與聯邦政府訂立協議，容許該等賣方使用出售所得款項履行彼等根據該協議之責任，包括全數支付以記錄按揭作抵押之所有承兌票據，以及解除現有按揭及任何其他留置權。

盡職審查

於盡職審查期間，買方將(i)為該物業進行業權查冊及勘測；及(ii)取得擁有人業權保險承諾，以證明業權保險公司同意以協定方式向買方發出為數21,000,000美元（相等於163,800,000港元）之全權擁有業權保險保單。待收到業權承諾後，買方將於盡職審查期間結束前知會該等賣方有關任何已知悉之業權欠妥，或已知悉之不保項目。買方在完成前可進一步檢查該物業之業權，並取得最新現況之擁有人業權保險承諾。

終止該協議

倘發生下列事件，買方可向該等賣方發出書面通知以終止該協議，且在此情況下，買方可獲發還訂金，而任何一方將毋須就該協議或因該協議而產生或導致之任何其他責任負責：

- (1) 適用於該物業之土地規劃法出現任何不利逆轉；
- (2) 該等賣方未有或未能於完成前就買方所提出有關(其中包括)該物業業權之任何確切不足作出妥善補救；
- (3) 倘由於任何提交法院存檔之法律行動或訴訟(或接獲任何法律行動或訴訟通知)，導致該物業之任何部分可能被充公或徵用；及
- (4) 倘該等賣方未能於該協議日期後2,000日內取得解除令、法院法令或協議使聯邦政府留置權獲得解除。

於盡職審查期間，倘買方因任何理由以其全權酌情決定、判斷及意見，對該物業之任何方面或其有權檢查之任何項目表示不同意及不信納，或基於任何其他理由，買方均可於盡職審查期間屆滿時或之前終止該協議。倘該協議於盡職審查期間首60日內終止，該等賣方將獲支付100,000美元(相等於780,000港元)之訂金，而餘下400,000美元(相等於3,120,000港元)將支付予買方。倘該協議於盡職審查期間首60日後終止，該等賣方將獲支付300,000美元(相等於2,340,000港元)之訂金，而餘下200,000美元(相等於1,560,000港元)將支付予買方。

倘盡職審查期間屆滿後買方未有終止該協議，以及倘聯邦政府留置權已獲解除，惟因另一方違約而未能落實完成，則任何一方均有權向另一方發出書面通知以終止該協議。倘買方為違約方，該等賣方將收取訂金作為其對買方申索而獲清付之全數算定損害賠償，而倘該等賣方為違約方，買方將獲退還訂金。

土地規劃法之影響

基本上，美國各省均已訂有土地規劃法，影響了土地使用、地段面積、樓宇高度、密度、地界後移及物業使用之其他方面。適用於該物業之相關土地規劃法包括：

- (i) 對該物業用途之限制；
- (ii) 該物業之樓宇之面積規定；
- (iii) 該發展項目之密度；及
- (iv) 於該物業內之土地開採天然資源。

其他事項

於完成時，該等賣方及買方將根據買方將為該物業擁有人之日數及二零零四年應課稅金額(或處女群島截至完成時發出之最近期評稅通知書)或購買價乘以稅率(以較高者為準)，按比例分擔於完成年度應付之物業按價財產稅。此外，於完成時，買方將向Hamilton支付買方與Hamilton協定之佣金。

該協議下擬進行之交易將於該等賣方發出書面通知確認聯邦政府留置權獲解除之日後第365日當日或之前完成(在買方要求並支付每月100,000美元(相等於780,000港元)之情況下，可額外延期最多180日)。

進行該物業收購事項之理由及裨益

該物業位於聖克洛克島，即美屬處女群島面積最大之一個島嶼，該島位於英屬處女群島毗鄰加勒比海與北大西洋之間。聖克洛克島乃唯一美屬處女群島可授出經營博彩業務之島嶼。該物業之總面積為413.0253美制英畝，而Diamond Keturah物業及Long Point物業之面積分別為324.8253美制英畝及88.2美制英畝。Diamond Keturah物業與Long Point物業乃為毗鄰。有鑑於美屬處女群島對消閒旅遊業務之需求日增，加上將會開發具有潛力之旅遊業，本集團計劃繼續採取策略發展度假業務。本公司以不同方法尋找發展該物業之可行性，並將會繼而釐定發展成本以及本公司須予出資之金額。目前尚未確定該項目之完成時間。

本公司計劃將該物業發展成為：

- 由Hill & Glazier設計之一個五星級博彩場酒店；
- 由Jack Nicklaus或Greg Norman設計之一個18洞高爾夫球場；
- 住宅單位，包括別墅、住宅、海景別墅；及
- 分層單位住宅。

本公司亦建議該發展項目之總綱圖則將會由EDSA設計。該物業內經營博彩活動之建議將須待本集團取得所有有關政府批准及許可證後，方可作實。倘該計劃得以落實，本公司將會遵守所有適用上市規則，尤其是聯交所於二零零三年三月十一日就「涉及經營賭博業務的上市申請人及／或上市發行人」而發出之指引。

董事認為，收購事項建議符合本公司之利益，而該協議之條款及代價就本公司及股東整體利益而言屬公平合理。

有關本集團及該等賣方之資料

本集團之主要業務為設計、製造、市場推廣及分銷電子消費產品、持有物業及投資控股以及物業發展。

該等賣方為多家於美屬處女群島註冊成立之投資控股公司，並由同一個別人士擁有。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，該等賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

一般資料

由於收購事項之代價佔適用百分比比率超過25%但少於100%，根據上市規則，收購事項構成本公司一項主要交易。因此，該協議及據此擬進行之交易須由股東於股東特別大會批准。概無股東須於股東特別大會就批准收購事項而提呈之普通決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)該協議及據此擬進行之交易之詳情；(ii)該物業之估值報告；及(iii)召開股東特別大會之通告之通函，將於切實可行情況下盡快寄發予股東。

應本公司要求，股份已於二零零六年六月十九日上午十時零一分起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份於二零零六年六月二十二日上午十時正恢復買賣。

釋義

於本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方收購該物業；
「該協議」	指	日期為二零零六年六月十六日由該等賣方、買方與Hamilton就買賣該物業而訂立之協議；
「完成」	指	完成該協議下擬進行之交易；
「本公司」	指	實力國際集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市；
「訂金」	指	首期訂金500,000美元(相等於3,900,000港元)以及進一步訂金300,000美元(相等於2,340,000港元)，連同其應計任何利息；
「Diamond Keturah物業」	指	位於美屬處女群島聖克洛克島之房地產物業，並包括下列各項： (i) 誠如一九八六年九月二十二日發出之第4335號OLG圖則(已於一九九零年十二月二十八日作出修訂)所示，全部位於Estate Cane Garden Company及Queen Quarter, St. Croix, USVI第11號及第12號路段Matr.32B餘段Rem 46A第8、第9及第10幅土地；

- (ii) 誠如一九八六年九月二十二日發出之第4335號OLG圖則(已於一九九零年十二月二十八日作出修訂)所示,全部位於Estate Granard, Company Quarter, St. Croix, USVI之Matr.32A餘段、第40幅土地及第41號路段;
- (iii) 誠如一九八六年九月二十二日發出之第4335號OLG圖則(已於一九九零年十二月二十八日作出修訂)所示,全部位於Estate Diamond, Company Quarter, St. Croix, USVI之Matr.31餘段、第1幅土地、第2幅土地、第3幅土地、第4幅土地及第6號路段;及
- (iv) 誠如一九八六年九月二十二日發出之第4335號OLG圖則(已於一九九零年十二月二十八日作出修訂)所示,位於Estate Retreat之第11幅土地、Company Quarter及Estate Peter's Minde之Matrix 第37b號、Matrix第37a號及BA Company Quarter, 以及Queen Quarter, St. Croix, USVI 之Matrix第54號,連同所有位於其上之物業單位、繼承財產及附屬物以及全部租賃物業裝修;

「董事」	指	本公司董事;
「盡職審查期間」	指	二零零六年六月十六日至其後365個曆日為止之期間;
「聯邦政府留置權」	指	聯邦政府就其有權取得因或由於目前針對Fathi Yusuf (USA 對Fathi Yusuf et al Dist. Ct (St.T-STJ) 2003/146 (刑事控罪);已記錄於PC 877第446頁內)存檔之刑事法律程序而產生之全部或任何部分銷售所得款項而提出之任何及全部申索;
「本集團」	指	本公司及其附屬公司;
「Hamilton」	指	Hamilton Real Estate, 即託管代理;
「獨立第三方」	指	與本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士(定義見上市規則)概無關連之獨立第三方;
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則;
「Long Point物業」	指	位於美屬處女群島聖克洛克島之房地產物業,包括一九六二年三月五日發出之第1177號OLG圖則所示Estate Long Point 及Cotton Garden第2幅土地餘段以及East End Quarter「B」, St. Croix, USVI,連同所有位於其上之物業單位、繼承財產及附屬物以及全部租賃物業裝修;

「Peter's Farm」	指	Peter's Farm Investment Corp，一家於美屬處女群島註冊成立之公司，為Long Point物業之擁有人；
「該物業」	指	Diamond Keturah物業及Long Point 物業；
「買方」	指	Batimate Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司或其受讓人；
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之現有普通股之持有人；
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以批准該協議及據此擬進行之交易；
「Sixteen Plus」	指	Sixteen Plus Corporation，一家於美屬處女群島註冊成立之公司，為Diamond Keturah物業之擁有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「美元」	指	美國法定貨幣美元；及
「該等賣方」	指	Sixteen Plus及Peter's Farm。

除本公佈另有指明，本公佈內以美元表示之款項已按1.00美元=7.80港元之匯率換算為港元。

承董事會命
實力國際集團有限公司
執行董事
方進平

二零零六年六月二十一日

於本公佈日期，本公司執行董事包括洪建生先生、洪王家琪女士、方進平先生及洪繼懋先生；及本公司獨立非執行董事包括蘇洪亮先生、盧潤帶先生、倫贊球先生及林家威先生。

* 僅供識別

本公佈之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」