

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
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)

有關收購LEGACY BILLION LIMITED

全部已發行股本及銷售貸款之

非常重大收購事項

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一六年四月八日，賣方及買方訂立該協議，據此，賣方有條件地同意出售及買方有條件地同意購買銷售股份及銷售貸款，總代價為39,882,840港元。

目標公司(作為買方)與主賣方(作為賣方)及主擔保人(作為擔保人)於二零一六年三月二十四日訂立主協議，內容有關收購持有該物業之控股公司之全部已發行股本及轉讓該貸款。預期於完成後，訂約各方將繼續完成主協議。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條所載有關收購事項之其中一項或多項適用百分比率超過100%，根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項，須遵守上市規則第十四章項下之申報、公佈及股東批准之規定。由於並無股東於收購事項中擁有重大權益，亦無賣方或其聯繫人士於本公佈日期持有任何股份，概無股東須於股東特別大會上就批准收購事項放棄投票。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情通過決議案以批准該協議及據此擬進行之交易。

本公司將於二零一六年四月二十七日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)該協議及據此擬進行之交易之進一步詳情及股東特別大會之通告。

由於收購事項須待先決條件獲達成後，方告作實，因而未必一定進行，股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

謹此提述本公司日期為二零一六年二月十六日之公佈，內容有關建議出售事項，根據上市規則第14章，有關建議出售事項構成本公司之非常重大出售事項。有關公佈載述聯交所認為(i)根據上市規則第14.82條，本公司於完成建議出售事項後將成為一間現金公司，除非該問題獲得解決，否則於緊隨完成建議出售事項後本公司將被視為不適合上市及其股份將暫停買賣；(ii)根據上市規則第13.24條，本公司在完成建議出售事項後將無足夠的業務運作以及並無擁有相當價值的資產，除非該問題獲得解決，否則於緊隨完成建議收購事項後其股份將暫停買賣。本公司謹此敬請股東注意，本公司計劃於完成建議出售事項前根據該協議及主協議完成收購事項。因此，本公司不會根據上市規則第14.82條成為一間現金公司，並於根據該協議及主協議完成收購事項以及完成建議出售事項後將能夠符合上市規則第13.24條之規定。

董事會欣然宣佈，於二零一六年四月八日，賣方及買方訂立該協議，據此，賣方有條件地同意出售及買方有條件地同意購買銷售股份及銷售貸款，總代價為39,882,840港元。

目標公司(作為買方)與主賣方(作為賣方)及主擔保人(作為擔保人)於二零一六年三月二十四日訂立主協議，內容有關收購持有該物業之控股公司之全部已發行股本及轉讓該貸款。預期於完成後，訂約各方將繼續完成主協議。

該協議

該協議之主要條款載列如下：

日期

二零一六年四月八日

訂約方

賣方：谷保順先生，目標公司全部已發行股本之法定及實益擁有人

買方：Advantage Performance Limited，為本公司之全資擁有附屬公司

目標公司： Legacy Billion Limited，其於完成主協議後將成為控股公司之唯一股東及該物業之間接法定及實益擁有人

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

將予收購之資產

賣方有條件地同意出售及買方有條件地同意購買不附帶一切產權負擔之銷售股份，以及銷售貸款。誠如下文「主協議」一段所述，於二零一六年三月二十四日，目標公司(作為買方)與主賣方(作為賣方)及主擔保人(作為擔保人)訂立主協議，內容有關收購持有該物業之控股公司之全部已發行股本及轉讓該貸款。因此，根據主協議，目標公司擁有可收購持有該物業之控股公司之全部已發行股本及該貸款之合約權利，而預期於完成後，訂約各方將繼續完成主協議。

代價

買方就(a)銷售股份應付之代價為2,647,600港元；及(b)銷售貸款應付之代價為37,235,240港元(按等額基準)，乃以／將以下列方式支付：

- (i) 按金3,000,000港元已於簽署該協議時支付；及
- (ii) 代價餘額36,882,840港元將於完成時支付。

按金已支付予賣方或其代名人。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，目標公司於訂立主協議前並無訂立任何業務交易。因此，銷售貸款之代價實際上為下文「主協議」一段所述目標公司已向主賣方支付之按金37,235,240港元，而銷售股份之代價2,647,600港元實際上為本集團願意就收購該物業而支付之額外代價。買方因此應付之實際總代價為375,000,000港元，相當於銷售股份代價2,647,600港元與根據主協議應付之代價372,352,400港元(如下文「主協議」一段所述可予調整)之總和。

因此，於完成時，買方須向賣方支付36,882,840港元，並於擬進行之主協議完成時，買方將代表目標公司向主賣方支付335,117,160港元（如下文「主協議」一段所述可予調整），連同簽訂該協議時已支付之按金，買方因而須支付合共375,000,000港元（如下文「主協議」一段所述可予調整）作為該物業之實際代價。

收購事項之代價乃由賣方與買方按公平原則磋商後釐定，並參考（其中包括）：(a) 根據主協議應付之代價；(b) 與該物業所座落之同地區內之類似面積及樓齡之商用物業之現時市值；及(c) 現時之市場狀況。

買方亦負責清償目標公司之負債，包括(i) 於完成主協議時應付予一名第三方地產代理之佣金1,861,762港元；(ii) 於完成主協議時就轉讓控股公司之全部已發行股份及該貸款而應付之印花稅約750,000港元；及(iii) 編製及執行主協議所附帶之法律及其他費用不超過450,000港元。

先決條件

完成須待股東於將予召開之股東特別大會上通過決議案批准該協議及據此擬進行之交易後，方告落實。

訂約各方須盡最大努力確保上述條件於最後截止日期前達成。

完成

完成將於完成日期落實。於完成後，本公司將擁有目標公司全部已發行股本之權益，而目標公司將成為本公司之全資擁有附屬公司。預期於完成後，訂約各方將繼續於二零一六年五月十八日完成主協議。有關主協議之進一步詳情，請參閱下文「主協議」一段。

按金

在該協議之條文規限下，倘買方（因賣方違約除外）未能根據該協議之條款及條文完成收購事項（因該協議之先決條件未獲達成除外），則買方之已付按金將被賣方全數沒收，作為算定賠償金，而賣方可選擇撤銷該協議，並將有權根據該協議或按法律採取任何進一步行動以索取損害賠償，或就此有權強制對方履行或作出任何性質之其他補償。

在該協議之條文規限下，倘該協議之先決條件未能於最後截止日期前達成，則賣方須立即向買方退回已付按金（不計利息）。

在該協議之條文規限下，倘賣方(因買方違約除外)未能根據該協議之條款及條文完成收購事項，賣方將立即向買方退回已付按金(不計利息)，連同一筆相當於按金金額之款項，作為算定賠償金，惟在無損買方可選擇撤銷該協議之權利，及買方將有權根據該協議或按法律採取任何進一步行動以索取損害賠償，或就此有權強制對方履行或作出任何性質之其他補償。

主協議

主協議之主要條款載列如下：

日期： 二零一六年三月二十四日

訂約方： (i) 主賣方(作為賣方)
(ii) 目標公司(作為買方)
(iii) 主擔保人(作為擔保人)

交易： 主賣方同意向目標公司出售持有該物業之控股公司之全部已發行股本及轉讓該貸款。

代價及付款條款： 代價約為372,352,400港元(可予調整)，乃將以下列方式支付：

- (i) 按金37,235,240港元已於簽訂主協議時由目標公司支付予主賣方(或其代名人)；及
- (ii) 代價餘額將於完成時由目標公司支付予主賣方(或其代名人)。

完成主協議時，代價將按照主協議之條款，並參考控股公司於完成時之資產淨值(不包括該物業)及負債淨額(不包括該貸款及任何遞延稅項負債)後予以調整。倘上述資產之價值高於上述負債之價值，則代價將作出相應上調，反之亦然，惟於任何情況下，有關調整金額將不得超過3,000,000港元。

主協議之代價乃由主賣方與目標公司按一般商業條款經公平磋商，並參考控股公司之資產淨值、該貸款之金額及鄰近物業之最近交易價格後釐定。

- 先決條件： 主協議須待下列條件獲達成或豁免後，方告完成：
- (i) 主賣方將按照物業轉易及財產條例第13條及13A條分別提供及證明該物業之業權；及
 - (ii) 目標公司將按照主協議完成核實該物業業權之程序。
- 完成： 主協議將於二零一六年五月十八日或主賣方與目標公司書面協定之有關其他日期完成。
- 其他條款： 於完成主協議後：
- (i) 控股公司（作為業主）及租客將訂立一份租賃協議（「租約」），租期由主協議完成日期起至二零一七年七月三十一日屆滿（首尾兩日包括在內）（「初步租期」），月租為839,000港元（不包括差餉、服務費及所有其他開支），連同：
 - (a) 租客可（其中包括）向力寶有限公司旗下任何成員公司或主擔保人轉租或分租該物業之權利；及
 - (b) 租客可於初步租期內隨時行使之續租權，以按租賃協議之相同條款及條件額外續租9個月（自二零一七年八月一日起至二零一八年四月三十日屆滿（包括首尾兩日））（「額外租期」），惟租客有權透過向控股公司發出五個星期之事先通知終止額外租期。
 - (ii) 主賣方將解除（其中包括）有關該物業之現有法定押記、租金轉讓及保險轉讓。

保證： 根據主協議，主擔保人已與目標公司協定，其將(1)保證主賣方準時履行其於有關主協議之交易文件項下之所有責任；及(2)承諾支付主協議或有關根據主協議擬進行之交易之任何其他文件項下或與主賣方於其項下之任何責任有關之任何到期款項，或違反主協議或有關根據主協議擬進行之交易之任何其他文件所導致之任何損害賠償，以及支付因違反當中所載之主賣方保證、聲明或承諾所導致之任何損害賠償。

有關買方及本集團之資料

本公司為投資控股公司，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。

買方為於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為本公司之全資擁有附屬公司，從事投資控股業務。

有關目標公司及該物業權益之資料

目標公司為一家投資控股公司，其於二零一六年一月六日在英屬維爾京群島註冊成立為有限公司，並由賣方全資擁有。目標公司(作為買方)與主賣方(作為賣方)及主擔保人(作為擔保人)訂立主協議，據此，目標公司同意以總代價約372,352,400港元(如上文「主協議」一段所述可予調整)收購控股公司之全部已發行股本及該貸款。預期於完成後，訂約各方將繼續於二零一六年五月十八日完成主協議。於完成主協議後，目標公司之主要資產將為於持有該物業之控股公司之投資(作為其唯一股東)，而目標公司之主要負債將為銷售貸款及買方就完成主協議而向目標公司作出之額外貸款。

該物業目前由主擔保人集團及力寶集團租用。於完成主協議後，控股公司(作為業主)與租客將訂立租約，初步由主協議完成日期起至二零一七年七月三十一日屆滿(首尾兩日包括在內)，月租為839,000元(不包括差餉、服務費及所有其他開支)。

有關主協議及租約之進一步詳情，請參閱上文「主協議」一段。

誠如主擔保人就日期為二零一六年三月二十四日之主協議所刊發之公佈所述，控股公司根據香港公認會計原則編製截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止財政年度之經審核除稅前溢利及經審核除稅後溢利如下：

	截至二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元	截至二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元
除稅前溢利	60,280	19,483
除稅後溢利	59,683	18,837

根據目標公司之未經審核管理賬目，目標公司於二零一六年三月三十一日之未經審核資產淨值約為8港元。根據控股公司於二零一五年三月三十一日之經審核財務報表，於二零一五年三月三十一日，控股公司之經審核資產淨值及該物業之賬面值分別約為249,537,000港元及314,000,000港元，控股公司於截至二零一五年三月三十一日止年度之收益總額約為7,596,000港元。根據控股公司於二零一六年二月二十九日之未經審核管理賬目，於二零一六年二月二十九日，控股公司之未經審核資產淨值及該物業之賬面值分別約為311,018,000港元及約372,352,000港元。

有關賣方之資料

賣方為谷保順先生。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

進行收購事項之原因

於完成後及完成主協議後，該物業將由本集團全資擁有。本公司擬持有該物業作長線投資用途。

誠如本公司之二零一五年年報所述，本集團將繼續尋找有吸引回報並將為股東帶來可觀價值之投資機會。本集團為實踐其業務策略，一直積極物色投資機遇。由於該物業位處香港核心商業區，交通網絡便利，故董事會相信，於完成主協議後，進行收購事項有利本集團擴闊及多元化其投資物業組合至優質資產及提升本集團的資金增值潛力。此外，於完成主協議後，進行收購事項將可透過每年約2.7%理想回報之租約進一步擴大及加強本集團之收入基礎。董事會相信，於完成主協議後，收購事項將為本集團投資商用物業之良機，並將透過為本集團產生額外租金收入而改善本集團之營運表現。因此，本集團訂立該協議以令收購事項及根據主協議擬進行之交易生效，而董事會認為當中之條款屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

收購事項及附帶成本及開支將以本集團之內部資源撥付。預期於完成主協議時應付之代價餘額由本集團之內部資源及來自金融機構之借貸撥付。

本公司於二零一六年二月向主賣方提出收購控股公司。據董事所深知、盡悉及確信，由於主賣方不接納有關收購須待股東之批准方可作實之條件，主賣方已拒絕本公司之要約。因此，本公司並無作出進一步行動，並開始尋找其他投資機會。

據董事所深知、盡悉及確信，賣方為一名物業投資者及本公司管理層之相識人士。本公司得悉賣方有意收購控股公司，並透過其全資擁有之物業投資公司訂立主協議。因此，當本公司於其後得悉主協議經已落實後，本公司接洽賣方以收購該物業。賣方表示其有意按其滿意之條款出售目標公司，儘管有關交易為有條件，須遵守上市規則之規定取得股東之批准方可作實。經磋商後，訂約各方已就條款達成共識。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條所載有關收購事項之其中一項或多項適用百分比率超過100%，根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項，須遵守上市規則第十四章項下之申報、公佈及股東批准之規定。由於並無股東於收購事項中擁有重大權益，亦無賣方或其聯繫人士於本公佈日期持有任何股份，概無股東須於股東特別大會上就批准收購事項放棄投票。

一般事項

本公司將於二零一六年五月十六日或相近日子召開股東特別大會，以考慮及酌情通過決議案以批准該協議及據此擬進行之交易。

本公司將於二零一六年四月二十七日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)該協議及據此擬進行之交易之進一步詳情及股東特別大會通告。

由於收購事項須待先決條件獲達成後，方告作實，因而未必一定進行，股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

謹此提述本公司日期為二零一六年二月十六日之公佈，內容有關建議出售事項，根據上市規則第14章，有關建議出售事項構成本公司之非常重大出售事項（「建議出售事項」）。有關公佈載述聯交所認為(i)根據上市規則第14.82條，本公司於完成建議出售事項後將成為一間現金公司，除非該問題獲得解決，否則於緊隨完成建議出售事項後本公司將被視為不適合上市及其股份將暫停買賣；(ii) 根據上市規則第13.24條，本公司在完成建議出售事項後將無足夠的業務運作以及並無擁有相當價值的資產，除非該問題獲得解決，否則於緊隨完成建議收購事項後其股份將暫停買賣。本公司謹此敬請股東注意，本公司計劃於完成建議出售事項前根據該協議及主協議完成收購事項。因此，本公司不會根據上市規則第14.82條成為一間現金公司，並於根據該協議及主協議完成收購事項以及完成建議出售事項後將能夠符合上市規則第13.24條之規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	建議根據該協議之條款及條件收購銷售股份及銷售貸款，視乎文義將包括根據主協議之條款及條件所進行之收購
「該協議」	指	賣方及買方訂立日期為二零一六年四月八日之買賣協議，內容有關收購事項
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日（星期六、星期日及公眾假期除外）
「本公司」	指	Applied Development Holdings Limited（實力建業集團有限公司*），一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：519）
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	二零一六年五月十七日，或賣方及買方書面協定之其他日期

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「按金」	指	按金3,000,000港元，即根據該協議有關收購事項之部份代價付款
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「控股公司」	指	Superform Investment Limited 超勇投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為該物業之法定及實益擁有人
「香港」	指	中國香港特別行政區
「力寶集團」	指	Lippo Limited 力寶有限公司 (一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市 (股份代號：226)) 及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該貸款」	指	控股公司不時應付及結欠主擔保人之貸款，緊接完成主協議前由主擔保人轉讓予主賣方，並將於完成主協議時進一步轉讓予目標公司，於二零一六年二月二十九日，該貸款之金額約為58,700,000港元
「最後截止日期」	指	二零一六年五月三十一日，或賣方及買方書面協定之其他日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「主協議」	指	主賣方 (作為賣方)、目標公司 (作為買方) 及主擔保人 (作為擔保人) 所訂立日期為二零一六年三月二十四日之買賣協議，內容有關目標公司收購控股公司之全部已發行股本以及向目標公司轉讓該貸款

「主擔保人」	指	Lippo China Resources Limited 力寶華潤有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：156)；據董事所深知、盡悉及確信，主擔保人及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「主擔保人集團」	指	主擔保人及其附屬公司
「主賣方」	指	Cheertop Investments Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為主擔保人之間接全資擁有附屬公司；據董事所深知、盡悉及確信，主賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「該物業」	指	位於香港金鐘金鐘道89號力寶中心一座24樓，總樓面面積合共約14,984平方米
「買方」	指	Advantage Performance Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資擁有附屬公司
「銷售貸款」	指	賣方向目標公司墊付之股東貸款37,235,240港元，以清償主協議項下之按金
「銷售股份」	指	目標公司1股每股面值1.00美元之普通股，相當於目標公司之全部已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一六年五月十六日或相近日子召開之股東特別大會，以考慮及批准該協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Legacy Billion Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司

「租客」	指	LCR Management Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，為主擔保人之間接全資擁有附屬公司；據董事所深知、盡悉及確信，租客及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「賣方」	指	谷保順先生
「%」	指	百分比

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，二零一六年四月八日

於本公佈日期，王敬渝女士、吳潔玲女士及曹海豪先生為執行董事；蘇汝佳先生、盧潤帶先生及陳明輝先生為獨立非執行董事。

* 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。