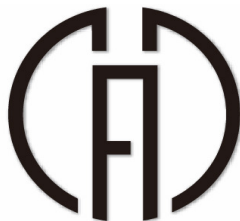


香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



APPLIED DEVELOPMENT HOLDINGS 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)

**非常重大出售
及
恢復股份買賣**

該協議

茲根據於二零零八年九月十八日，本公司所發出之公告，賣方（本公司之全資附屬公司）與買方於二零零八年十一月三日股份交易期間後已簽訂一項以總購價 39,000,000 美元（約 304,200,000 港元）出售協議。根據該協議，買方已同意購買及賣方已同意出售該股份（即全部 Playa Grande 公司之已發行股本）。該總購價須於二零零八年十二月三十日或之前全數以現金支付。Playa Grande 公司是巴拿馬項目之合法及實益擁有者。完成出售銷售股份須就通過審慎查察 Playa Grande 公司達至買方滿意及本公司之股東於特別股東大會上通過該協議及其相關之決議案，方能完成。

出售銷售股份之淨收款（扣除有關支出後）估計約為 289,000,000 港元。出售銷售股份後，本集團將錄得約超過本集團購入巴拿馬項目之成本投資 82% 及為數約 137,200,000 港元之估計出售利潤。董事會相信該 82% 之利潤回報，將令人滿意及其所得收款中之 80% 將用作未來之度假村及物業投資發展（尚遇恰當時機時）及其餘 20% 作為本集團一般營運金額。

根據上市規則第 14 章關於出售股份所計出之百分比率超逾 75%，該訂立協議於上市規則下構成本公司之非常重大出售事項，須待股東於股東特別大會上批准，方可作實。因買方獨立於本公司和其關連人士及無股東於協議中擁有與其他股東不同之重大權益，故無股東須於股東特別大會上就批准出售股份提呈之有關決議案放棄投票。

一份載有（其中包括）協議詳情、本集團及買方資料、股東特別大會通告、一份巴拿馬項目之估值報告及其他根據上市規則有關規定所須資料之通函將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

應本公司要求，股份於二零零八年十一月四日上午九時三十分起於交易所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向交易所申請本公司股份由二零零八年十一月五日上午九時三十分起恢復買賣。

該協議

日期：二零零八年十一月三日

訂約方：賣方

買方

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益股東均為獨立於本公司、本公司之附屬公司及其關連人士。

審慎查察

根據該協議，買方將於二零零八年十二月三十日前進行對 Playa Grande 公司及巴拿馬發展項目之審慎查察，並決定該巴拿馬發展項目是否適合買方發展計劃。倘該審慎查察未能獲至買方滿意，該買賣股份將停止進行。

將予出售之資產

該銷售股份代表全部 Playa Grande 公司之已發行股本。在完成以前，Playa Grande Development 及 Playa Grande Hot Spring 均是 AppliedLand 之全資附屬公司。該 Playa Grande 公司之主要業務為度假村及物業發展，其亦是在巴拿馬項目上合法及利益擁有者。尤其是 Playa Grande Development 是該巴拿馬土地之擁有者及 Playa Grande Hot Spring 是熱溫泉之擁有者。巴拿馬項目現時為本集團持有之發展項目之一及其收購時之估計成本為 20,250,000 美元（約 157,950,000 港元）。本集團收購巴拿馬項目後，已策劃發展藍圖及進行高爾夫球場路線之規劃、市場研究、環境研究、內部投資回報率研究，及對項目進行不同的研究和測試。

於二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日止之財政年度，Playa Grande Development 錄得稅項及特殊項目之前後淨利潤分別為無及 10,148 美元（約 79,000 港

元)。於二零零七年六月三十日之財政年度，其錄得稅項及特殊項目之前後淨虧損為 5,232 美元 (約 40,800 港元)。

於二零零七年六月三十日及二零零八年六月三十日止之財政年度，Playa Grande Hot Spring 均未錄得稅項及特殊項目之前後淨利潤，其錄得稅項及特殊項目之前後淨虧損分別為無及 1,500 美元 (約 11,700 港元)。

巴拿馬項目之總成本及賬面值，與於二零零八年六月三十日止其未經審計之佔其銷售股份之總資產值約為 21,400,000 美元 (約 167,000,000 港元)，於同時及於公告日，有一筆股東貸款由本集團給予 Playa Grande 公司為數約 21,400,000 美元 (約 167,000,000 港元)。根據該協議中賣方同意於完成交易時就其出售銷售股份作負債擔保，因此本公司預計該筆股東貸款 (即為本集團投資於巴拿馬項目之總成本) 將會隨著交易完成而與買方作交易抵銷。除以上所述之該股東貸款外，就本公司所知情者，Playa Grande 公司沒有其他負債而須本公司作擔保。

出售股份完成後，該 Playa Grande 公司將不再成為本集團之附屬公司。

代價

預期於二零零八年十二月三十日或之前，買賣銷售股份完成時，代價為 39,000,000 美元 (約 304,200,000 港元) 須全數支付。買方不須支付按金。買方進一步同意支付一筆金額 75,000 美元 (約 585,000 港元) 予賣方作審慎查察之用。

該代價均以銷售股份及巴拿馬項目之公平價值及以上述之股東貸款予 Playa Grande 公司作計算，買賣雙方以公平商業談洽而釐定。於現公告日，該銷售股份之公平值為 21,400,000 美元 (約 167,000,000 港元)，是以巴拿馬項目 (即唯一 Playa Grande 公司之資產) 之面值作計算。

條件

完成出售銷售股份須就通過審慎查察 Playa Grande 公司達至買方滿意及本公司之股東於特別股東大會上通過該協議及其相關決議案，方能完成。

完成

預期在二零零八年十二月三十日或之前交易將會完成。

其他條款

根據該協議，賣方收妥代價時，賣方將其關於巴拿馬項目之所有股份、所有權益、所持之土地、所有合約和協議書其中包括本集團與 Rodriguez 家族於購巴拿馬項目時之買賣協議中之餘下承認協議條款（進一步詳情均載於本公司將盡快發出之通函予各股東內）。買方將有關巴拿馬項目中 Playa Grande 公司所有之索償項目、所有研究報告、所有品牌（賣方已持有及收購）其中包括有物業及知識產權、網絡、業務計劃、業務報告，與供應商及客戶有關巴拿馬項目之合同轉讓予買方。

本集團資料

本集團之主要業務為度假村及物業發展、發展及投資控股。

Playa Grande 公司均只於巴拿馬項目上作投資之控股投資公司。

買方資料

買方為一家超過四十年專業經驗（包括超過二十年於物業買賣，物業發展，項目管理及物業管理之經驗）之公司。其企業經驗包括超過 200,000,000 美元（約 1,560,000,000 港元）在密蘇里州之項目，業務遍及其他地方如在內華達州、德州及其他國際地區。

訂立協議之理由及益處

自二零零七年，本集團購買該巴拿馬項目時，其物業市場因受於二零零六年十月二十二日通過之擴建巴拿馬運河之工程而升值。

如先前之公告所述，若干人士均曾向本集團表示對巴拿馬項目其投資興趣，唯未能達成協議。以本集團之原購價約 20,250,000 美元（約 157,950,000 港元）（已計入其資金用於巴拿馬項目之發展計劃、市場、環保及回報研究報告內）計算，其總代價超出其 82% 之多，故本集團作出簽訂該買賣 Playa Grande 公司之協議之決定。董事會認為協議之條款均以公平和合理情況，並以本公司及其股東利益下簽訂。

出售銷售股份所得之淨收款（扣除有關支出後）約為 289,000,000 港元。出售該銷售股份後，本集團將錄得約超過本集團購入巴拿馬項目之成本投資 82% 及為數約 137,200,000 港元之估計出售利潤。董事會相信該 82% 之利潤回報，將令人滿意及其所得淨款之 80% 將用作未來之度假村及物業投資發展（尚遇恰當時機時）及本集團一般營運金額。

股東特別大會

根據上市規則第 14 章關於出售股份所計出之百分比率超逾 75%，訂立協議於上市規則下構成本公司之非常重大出售事項，須待股東批准，方可作實。股東將於舉行之股東特別大會上考慮並酌情通過訂立協議及據此進行之交易。因買方獨立於本公司和其關連人士及無股東於協議中擁有與其他股東不同之重大權益，故無股東須於股東特別大會就批准出售股份提呈之有關決議案放棄投票。

買方是獨立於本公司及其關連人士及沒有股東在該協議上有別於其他股東之重大利益，沒有股東被要求在批准該有關出售銷售股份之決議案上棄權。

應本公司要求，股份於二零零八年十一月四日上午九時三十分起於交易所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向交易所申請本公司股份由二零零八年十一月五日上午九時三十分起恢復買賣。

一般資料

一份載有（其中包括）協議詳情、本集團和買方資料、股東特別大會通告、一份巴拿馬項目之估值報告及其他根據上市規則有關規定所須資料之通函將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

在本公告內，以美元作單位表達之數目均以換算港元率 1 美元對 7.8 港元計算。

釋義

「協議」	指	買方及賣方於二零零八年十一月三日所訂立關於出售股份之協議
「AppliedLand」	指	AppliedLand Limited，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	實力建業集團有限公司，於百慕達成立之有限公司及其已發行股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司之董事

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「溫泉土地」	指	一幅位於 Borough of San Felix, Province of Chiriqui, Panama 之土地號碼為 60004，該土地面積約 9 公頃
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「巴拿馬」	指	巴拿馬
「巴拿馬土地」	指	一幅位於 Boca Chica, District of San Lorenzo, Province of Chiriqui, Panama 之土地號碼為 41583, 41619, 4920, 4924, 4944, 4945, 4921, 4943, 4942, 4923, 4936, 4935, 6921, 1807, 20435, 33248 及 35039，該土地面積約 494 公頃
「巴拿馬項目」	指	溫泉土地及巴拿馬土地
「Playa Grande Companies」	指	Playa Grande Development 及 Playa Grande Hot Spring
「Playa Grande Development」	指	Playa Grande Development Holdings Inc., 一家於巴拿馬註冊成立之公司及為本公司間接擁有之全資附屬公司
「Playa Grande Hot Spring」	指	Playa Grande Hot Spring Development Holdings, Inc, 一家於巴拿馬註冊成立之公司及為本公司間接擁有之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	J&J Land Acquisitions and Development LLC, 一家於美國註冊成立之公司，獨立於本公司、其附屬公司及其有關連人士
「Rodriguez 家族」	指	家族成員有 Felipe Ariel Rodriguez, Eduardo

Olmedo, Cortes Altuna, Reyna Ines Rodriguez Wittgreen 及 Felipe Rodriguez Marin

「Rodriguez 土地」	指	一幅在巴拿馬面積約 5.5 公頃之土地，其中 2.5 公頃在該土地之高爾夫球場住宅區內將會被 Rodriguez 家族所保留
「出售股份」	指	於 Playa Grande Development 資本中每股面值 100 美元之 2 股已繳足之普通股（佔 Playa Grande Development 全部發行股本）及於 Playa Grande Hot Spring 資本中每股面值 100 美元之 2 股已繳足之普通股（佔 Playa Grande Hot Spring 全部發行股本）
「賣方」	指	AppliedLand
「股東特別大會」	指	本公司就股東考慮及酌情批准該協議及據此進行之交易而即將舉行之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.01 港元
「股東」	指	股份持有人
「交易所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

承董事會命
實力建業集團有限公司
洪建生
董事總經理
謹啓

香港，二零零八年十一月四日

於本公佈日期，本公司執行董事包括洪建生、洪王家琪、洪繼懋及方進平；及本公司獨立非執行董事包括盧潤帶、倫贊球及林家威。

* 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。