

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)

有關出售SEVERN VILLA LIMITED 全部已發行股本之非常重大出售事項 及 恢復買賣

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零一六年一月二十七日，該等賣方（各為本公司之全資擁有附屬公司）、買方、目標公司（本公司之間接全資擁有附屬公司）及本公司訂立該協議，據此，(i)該等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(ii) 實力投資有條件地同意出售及買方有條件地同意購買銷售貸款，總代價為636,800,000港元。本公司（作為擔保人）同意無條件及不可撤銷地向買方保證，該等賣方妥為遵守及履行該協議所載之所有協定、責任、承擔及承諾。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條所載有關出售事項之其中一個或多個適用百分比率為75%或以上，根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，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。由於並無股東於出售事項中擁有重大權益，亦無買方及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出售事項放棄投票。本公司主要股東Millennium Capital Asia Limited已承諾就本公司將予提呈之股東決議案投贊成票以批准該協議及據此擬進行之交易。

* 僅供識別

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。

由於需要更多時間編製根據上市規則之相關規定將載入通函內之相關財務及其他資料，因此，本公司將於二零一六年三月十一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。

由於出售事項須待若干先決條件獲達成後，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。

根據上市規則第14.82條，如上市發行人全部或大部份的資產為現金或短期證券，則其不會被視為適合上市，而其證券亦將被停牌。於完成後，本公司之現金水平將大幅增加。聯交所認為，根據上市規則第14.82條，本公司於完成後將成為一間現金公司，除非該問題獲得解決，否則於緊隨完成後本公司將被視為不適合上市及其股份將暫停買賣。倘本公司於完成後成為一間現金公司，只要其經營有一項適合上市的業務，即可向聯交所申請復牌，惟聯交所會將其復牌申請視為新上市申請。如該項停牌持續超過12個月，聯交所有權取消股份的上市資格。

根據上市規則第13.24條，上市發行人須有足夠的業務運作，或擁有相當價值的資產，該上市發行人之證券才得以繼續上市。本公司的業務運作於完成後將會縮減。聯交所認為，如本公司在完成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，否則於緊隨完成後其股份將暫停買賣。

鑑於上述潛在影響，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已於二零一六年一月二十七日上午九時正起在聯交所短暫停止買賣，以待刊發有關正面盈利預告之公告，並將繼續停牌以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請批准股份於二零一六年二月十七日上午九時正起在聯交所恢復買賣。

董事會欣然宣佈，於二零一六年一月二十七日，該等賣方（各為本公司之全資擁有附屬公司）、買方、目標公司（本公司之間接全資擁有附屬公司）及本公司訂立該協議，據此，(i) 該等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(ii) 實力投資有條件地同意出售及買方有條件地同意購買銷售貸款，總代價為636,800,000港元。本公司（作為擔保人）同意無條件及不可撤銷地向買方保證，該等賣方妥為遵守及履行該協議所載之所有協定、責任、承擔及承諾。

該協議

該協議之主要條款載列如下：

日期

二零一六年一月二十七日

訂約方

該等賣方：

- (i) 實力投資發展有限公司，本公司之全資擁有附屬公司，為目標公司75,449股股份之法定及實益擁有人，相當於佔目標公司全部已發行股本約99.999%及為目標公司1股股份之實益擁有人，相當於佔目標公司全部已發行股本約0.001%；及
- (ii) Applied International Holdings Limited，為本公司之全資擁有附屬公司，乃為實力投資以信託方式持有目標公司1股股份之法定擁有人，相當於目標公司全部已發行股本約0.001%。

買方：鴻榮源前海國際控股有限公司

賣方之擔保人：本公司

目標公司：Severn Villa Limited，本公司之間接全資擁有附屬公司，為該等物業之法定及實益擁有人。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買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。

將予出售之資產

該等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，當中不附帶一切產權負擔。

實力投資有條件地同意出售及買方有條件地同意購買銷售貸款，當中不附帶一切產權負擔。於本公佈日期，銷售貸款約為136,584,000港元。

代價

買方就銷售股份及銷售貸款應付之總代價為636,800,000港元。經扣除銷售貸款於完成日期之未償還款項後之餘額將視作為銷售股份之代價。

買方就銷售股份及銷售貸款應付之總代價為636,800,000港元，乃以／將以下列方式支付：

- (i) 初步按金35,000,000港元（「按金」）已於簽署該協議時支付；及
- (ii) 代價餘額601,800,000港元將於完成時支付。

按金已支付予該等賣方之律師（作為保證金保存人），有關按金將於完成時發放予該等賣方。

出售事項之代價乃由該等賣方與買方按公平原則磋商後釐定，並參考（其中包括）鄰近地點之相類物業最近之交易價格、現時之房地產市場狀況及作為整批銷售全部該等物業予買方之交易性質。

先決條件

完成須待下列條件獲達成後，方告達致：

- (i) 股東於二零一六年五月二十三日或之前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；及
- (ii) 該等賣方已促使本公司根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13A及第13條提供及證明該等物業之妥善業權。

倘任何條件未能於二零一六年五月二十三日或之前達成（只有上述第(ii)項條件可由買方豁免），買方將有權取消該協議，而該等賣方之律師須即時將按金不計利息退還予買方。該等賣方及買方不得向另一方提出索償或強制特定履行該協議。

完成

完成將於完成日期達致。於完成後，本公司將不再持有目標公司之任何權益，而目標公司將不再為本公司之附屬公司，及本集團將不再保留該等物業之任何權益。根據該協議，於完成後，(i)本公司將以買方為受益人簽署一份稅務彌償契據，由完成日期起計為期一年；及(ii)實力投資將簽訂銷售貸款轉讓書，據此，實力投資將轉移及轉讓銷售貸款予買方。

銷售股份之買賣乃由香港之持牌房地產代理安排，彼為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。於完成後，該等賣方將就房地產代理提供有關該協議之服務支付代理佣金22,000,000港元。

有關該等賣方及本集團之資料

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。

該等賣方各自為於香港註冊成立之公司，並為本公司之全資擁有附屬公司，主要從事投資控股業務。

有關目標公司之資料

目標公司乃一家於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為物業投資控股公司，於本公佈日期由本公司透過該等賣方全資擁有。目標公司之主要資產為該等物業，即位於香港施勳道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。該等物業為豪華公寓，各樓面面積約為1,570平方呎，由本集團於二零零一年收購作投資用途，總成本約為61,800,000港元。目前，四個公寓之其中兩個乃租予租客，月租合共為120,000港元，有關租約將分別於二零一六年四月及二零一七年八月屆滿。於本公佈日期，餘下兩個公寓並無出租，現時為空置。

下表載列目標公司之經審核財務資料：

	截至六月三十日止年度	
	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元
除稅前(虧損)／溢利淨額	(2,305)	19,149
除稅後(虧損)／溢利淨額	(2,305)	19,149

目標公司於二零一五年六月三十日之經審核資產淨值約為114,962,000港元。

該等物業之賬面總額於二零一四年六月三十日為231,000,000港元、於二零一五年六月三十日為251,000,000港元及於二零一五年十二月三十一日為300,000,000港元。

有關買方之資料

買方為一家於香港註冊成立之投資控股有限負債公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買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。

進行出售事項之原因及所得款項擬定用途

該等物業自二零零一年起由本集團持有作長期投資用途。該等物業之價值自本集團收購起已大幅上升，主要由於香港物業價格攀升、該等物業位於優越地段及該等物業最近進行翻新。董事認為，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，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尋求物業／度假村業務相關且回報相對較高之其他投資。董事會認為，出售事項之條款屬一般商業條款，公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

於出售事項後，本公司將不再於該等物業擁有任何權益。

根據出售事項之總代價636,800,000港元，減去(i)該等物業於二零一五年十二月三十一日之賬面值約300,000,000港元；(ii) 目標公司之其他資產及負債(即不包括該等物業之賬面值及銷售貸款)於二零一五年十二月三十一日之淨值約737,000港元；及 (iii)相關開支約23,500,000港元，預期於完成後(僅供說明用途)，出售事項將予確認重大未經審核除稅前收益約312,563,000港元。

出售事項所產生之實際收益或虧損將根據於完成日期目標公司之資產淨值及銷售貸款之金額，以及因出售事項引致而實際產生之開支金額(可能與上文所列不同)而釐定。

出售事項之所得款項淨額(扣除出售事項直接應佔之開支後)估計約為613,300,000港元。本集團擬將出售事項之所得款項淨額用作下列用途：

- (i) 約62,000,000港元用作償還銀行借貸及解除該等物業之按揭；
- (ii) 約450,000,000港元用作本集團物業／度假村業務於完成後12個月內將予進行之物業／度假村相關項目；

- (iii) 約50,000,000港元用作本集團投資控股業務於公司債券及上市股本證券之投資；及
- (iv) 餘額約51,300,000港元用作本集團之一般營運資金及於日後可能出現並預期將為本集團帶來重大價值之其他具吸引力投資機會。

於完成後，本集團將繼續主要從事度假村及物業發展業務、物業投資業務及投資控股業務。為提升本集團之表現，本公司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。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條所載有關出售事項之其中一個或多個適用百分比率為75%或以上，根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，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。由於並無股東於出售事項中擁有重大權益，亦無買方及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出售事項放棄投票。本公司主要股東Millennium Capital Asia Limited已承諾就本公司將予提呈之股東決議案投贊成票以批准該協議及據此擬進行之交易。

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。

由於需要更多時間編製根據上市規則之相關規定將載入通函內之相關財務及其他資料，因此，本公司將於二零一六年三月十一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。

由於出售事項須待若干先決條件獲達成後，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。

根據上市規則第14.82條，如上市發行人全部或大部份的資產為現金或短期證券，則其不會被視為適合上市，而其證券亦將被停牌。於完成後，本公司之現金水平將大幅增加。聯交所認為，根據上市規則第14.82條，本公司於完成後將成為一間現金公司，除非該問題獲得解決，否則於緊隨完成後本公司將被視為不適合上市及其股份將暫停買賣。倘本公司於完成後成為一間現金公司，只要其經營有一項適合上市的業務，即可向聯交所申

請復牌，惟聯交所會將其復牌申請視為新上市申請。如該項停牌持續超過12個月，聯交所有權取消股份的上市資格。

根據上市規則第13.24條，上市發行人須有足夠的業務運作，或擁有相當價值的資產，該上市發行人之證券才得以繼續上市。本公司的業務運作於完成後將會縮減。聯交所認為，如本公司在完成後將並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，否則於緊隨完成後其股份將暫停買賣。

鑑於上述潛在影響，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已於二零一六年一月二十七日上午九時正起在聯交所短暫停止買賣，以待刊發有關正面盈利預告之公告，並將繼續停牌以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請批准股份於二零一六年二月十七日上午九時正起在聯交所恢復買賣。

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：

「該協議」	指	該等賣方、買方、目標公司及本公司訂立日期為二零一六年一月二十七日之買賣協議，內容有關出售事項
「Applied International」	指	Applied International Holdings Limited，一家於香港註冊成立之有限負債公司，為本公司之全資擁有附屬公司
「實力投資」	指	實力投資發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限負債公司，為本公司之全資擁有附屬公司
「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負債公司，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出售事項
「完成日期」	指	先決條件獲達成後五個營業日內，即落實完成之日期，惟無論如何不得遲於二零一六年五月二十三日
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議之條款及條件向買方建議出售銷售股份及銷售貸款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「該等物業」	指	香港施勳道3號施勳別墅1樓A及B室、2樓B室、3樓B室連天台B、全部花園B、部份花園A及第1-5及7號泊車位
「買方」	指	鴻榮源前海國際控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限負債公司
「銷售貸款」	指	目標公司於完成日期結欠實力投資之股東貸款
「銷售貸款轉讓書」	指	實力投資、買方及目標公司於完成後將予簽訂之貸款轉讓契據，據此，實力投資將轉移及轉讓銷售貸款予買方
「銷售股份」	指	目標公司75,450股每股面值100港元之普通股，相當於目標公司之全部已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及批准該協議及據此擬進行之交易而將為股東召開之股東特別大會

「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	Severn Villa Limited (前稱Incar Electronics Limited)，一家於香港註冊成立之有限負債公司，於該協議日期及本公佈日期為本公司之間接全資擁有附屬公司
「該等賣方」	指	實力投資及Applied International
「%」	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，二零一六年二月十六日

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

本公佈之中英文本如有歧義，概以英文本為準。