

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

協議

於二零零七年十一月五日，買方與本公司間接擁有之全資附屬公司Elite訂立協議。根據該協議，買方同意購買及Elite同意出售Elite所持有之佔威能已發行股本51%之出售股份，代價為100,000港元，將以現金支付。該出售股份之交易將於股東特別大會上由股東通過所須之決議案以批准該協議及據此進行交易後始作實。

出售股份之淨款項(扣除相關費用後)估計約為90,000港元，其將作為本集團之一般營運資金。

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。

協議

日期：二零零七年十一月五日

訂約方：Elite，為賣方及本公司間接擁有之全資附屬公司

冠和亞洲有限公司，為買方

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。

將予出售之資產

出售股份佔威能現有已發行股本之51%。完成出售之前，威能為Elite之51%直接擁有之附屬公司，則Elite為本公司間接擁有之全資附屬公司。威能之主要業務為電子消費產品製造及貿易。出售完成之後，本集團將不再擁有威能任何權益及其亦將不再為本公司之附屬公司。

於二零零五年六月三十日、二零零六年六月三十日及二零零七年六月三十日，威能之經審核資產值分別約為1,503,957港元、1,024,550港元(負資產值)及3,037,610港元(負資產值)。於截至二零零五年六月三十日、二零零六年六月三十日及二零零七年六月三十日止之三年度，威能應佔之經審核除稅及非經常項目前淨虧損分別約為1,630,074港元、2,935,506港元及2,013,060港元。於同期間，威能應佔之經審核除稅及非經常項目後淨虧損分別約為1,495,156港元、2,957,077港元及2,013,060港元。

代價

代價為100,000港元，將於簽署協議時支付及作為完成時之代價。

代價乃經Elite與買方公平磋商及根據威能過往業績(包括威能於二零零七年九月三十日未經審核綜合負資產值約為3,000,000港元、其稅損資產值約為1,800,000港元及威能未來業務前景後釐定)。

條件

出售股份之交易須待本公司股東於股東特別大會通過所須決議案以批准協議及據此進行之交易，方告作實(該「條件」)。

完成

出售股份之交易將於完成日期完成。

如協議於最後限期前因未達成條件而未能完成，該協議將作終止。Elite將於終止後一個月內退還代價給買方(不計利息)。如買方因任何原因(條件未能達成除外)未能完成買入出售股份，協議亦會終止及Elite可充公其已付代價。

本集團資料

本集團之主要業務為度假村及物業發展、物業及投資控股、同時亦從事設計、製造、市場推廣及分銷電子消費產品。

買方資料

買方為一家投資控股公司及經其附屬公司，主要從事零件及電腦零件貿易。

訂立協議之理由及益處：

於完成前，威能為本公司51%間接擁有之附屬公司。威能主要從事電子消費產品製造及貿易。於過往數年，威能繼續面對市場激烈競爭及處於更低邊際利潤之惡劣環境下。本公司管理層相信威能未來業績不會為本集團帶來重大盈利。出售股份將使本集團於威能之權益價值變現及幫助本集團進一步集中其資源於度假村發展及物業投資及發展。

根據於二零零七年九月三十日威能之未經審核賬目，由賣出出售股份而產生之出售股份之收益將約為90,000港元(為上述之代價減去估計相關出售之成本及支出為10,000港元(未計稅項))。出售股份之淨款項(扣除相關費用後)約為90,000港元，並將用作本集團之一般營運資金。

董事會認為協議之條款乃公平合理，訂立協議符合本公司及股東整體利益。

出售之影響

當完成出售時及根據於二零零七年六月三十日之最新經審核之綜合資產負債表計算，本集團之淨資產值將增加約3,037,000港元，其由於威能之負資產值所致。本集團之流動負債將被重大減少約26,919,000港元至16,269,000港元(因該減少使本集團之流動率(流動資產佔流動負債之倍數)將由6.6倍重大上升至16.8倍)。根據於二零零七年六月三十日之經審核綜合資產負債表，本集團淨資產值(不包括威能之負資產值)為537,661,000港元。本集團擁有兩項投資分別位於

英屬處女群島及巴拿馬、若干位於香港及中國之物業投資，其相關投資總值分別約為221,024,000港元、151,984,000港元及159,030,000港元。

於截至二零零五年六月三十日、二零零六年六月三十日及二零零七年六月三十日止過往三年度，來自業務(除威能外)之總收入分別為9,980,000港元、8,526,000港元及6,785,000港元；分別佔相關年度收入之9.48%、7.92%及5.63%。於同期間，本集團(除威能外)之經審核除稅及非經常項目後淨溢利分別約為104,284,000港元、12,909,000港元及111,328,000港元。本集團管理層相信於度假村發展、物業發展及投資控股之業務將可於出售完成後成為本集團主要收入貢獻者。

完成出售股份交易後，本集團管理層相信度假村發展業務將會隨著預期於二零零八年初英屬處女群島項目之預售開始為本集團帶來收入。隨著收購巴拿馬土地(本集團第二個度假村項目)，巴拿馬項目現時正順利發展，本集團已展開其發展藍圖、對項目進行市場研究、環境研究、內部投資回報率研究、不同的研究和測試。本集團管理層亦預期其若干投資物業會繼續為本集團帶來穩定收入。有關本集團之業務、運作及前景之詳情將披露於有關出售之通函內。

除沒有可預見之情形下，本集團管理層現時將沒有計劃繼續電子製造及貿易業務。於出售後，本集團主要業務將為度假村發展、物業發展及投資。

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。

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。

釋義

「協議」	指	買方與Elite於二零零七年十一月五日所訂立關於出售股份之協議；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日(星期六、日及公眾假期除外)；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「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；
「完成」	指	完成協議；
「完成日期」	指	二零零七年十二月二十八日或其他Elite指定之日；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「代價」	指	根據協議由買方支付給Elite出售股份之總代價為100,000港元；
「董事」	指	本公司之董事；
「出售」	指	出售股份；
「Elite」	指	Elite Industries Limited，為本公司間接擁有之全資附屬公司；
「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；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後限期」	指	股東特別大會日後一星期；
「中國」	指	中華人民共和國；

「買方」	指 冠和亞洲有限公司，於香港註冊成立之有限公司，獨立於本公司、其附屬公司及其關連人士；
「出售股份」	指 於威能資本中每股面值1.00港元之102,000已繳足普通股，於完成前，佔威能全部已發行股本之51%；
「股東特別大會」	指 本公司就股東就考慮及酌情批准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；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「威能」	指 威能電子有限公司，一間投資控股公司，為香港註冊成立之有限公司，於完成前為本公司51%間接擁有之附屬公司；
「港元」	指 香港法定貨幣港元；
「%」	指 百分比

承董事會命
實力建業集團有限公司
方進平
執行董事

香港，二零零七年十一月五日

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非官守太平紳士、盧潤帶先生、倫贊球先生及林家威先生。

* 僅供識別