

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 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)

**有關出售APPLIED ENTERPRISES LIMITED及
BEACHSIDE INVESTMENTS LIMITED全部已發行股本
及轉讓貸款的主要及關連交易**

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零一五年十一月九日(交易時段後)，本公司與買方訂立出售協議，據此，本公司已有條件同意促成向買方出售，而買方已有條件同意購買銷售股份及銷售貸款，總代價為255,000,000港元。

於本公佈日期，目標公司A及目標公司B各自為本公司之間接全資擁有附屬公司，並各自為一間投資控股公司。目標公司A集團主要從事度假村及物業發展，重點為開發英屬維爾京群島項目，而目標公司B集團主要從事度假村及物業發展，重點為開發巴拿馬項目。於完成時，目標公司A及目標公司B各自將不再為本公司之附屬公司，而本公司將不再持有目標公司A集團及目標公司B集團之任何權益。

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高於25%但低於75%，根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之主要交易，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。

買方為一間由洪先生(本公司前執行董事、前董事總經理及前主席，已於二零一五年七月十五日辭任)全資實益擁有之公司，因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，出售事項亦構成本公司之關連交易，因而須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公佈及獨立股東批准之規定。就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公佈日期，概無股東須就於股東特別大會上為批准出售協議及其項下擬進行之交易所提呈之決議案放棄投票。

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批准出售協議及其項下擬進行之交易。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，以就出售協議之條款是否公平合理，以及於考慮獨立財務顧問之推薦意見後對應如何就有關出售事項之決議案投票向獨立股東提供意見。富域資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

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，本公司將於二零一五年十二月四日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)出售協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見；及(iv)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證券時務請審慎行事。

董事會欣然宣佈，於二零一五年十一月九日(交易時段後)，本公司與買方訂立出售協議，據此，本公司已有條件同意促成向買方出售，而買方已有條件同意購買銷售股份及銷售貸款，總代價為255,000,000港元。

出售協議

出售協議之主要條款如下：

日期

二零一五年十一月九日(交易時段後)

訂約方

- (1) 本公司(作為賣方)；及
- (2) 買方(作為買方)。

買方為一間從事投資控股之公司，由洪先生(本公司前執行董事、前董事總經理及前主席，已於二零一五年七月十五日辭任)全資實益擁有之公司，因此，根據上市規則為本公司之關連人士。

將予出售之資產

本公司已有條件同意促成向買方出售，而買方已有條件同意購買：

- (1) 銷售股份，不帶任何產權負擔，並連同所有隨附之權利，包括收取就銷售股份所宣派、作出或支付而記錄日期為出售協議當日或之後之任何股息或其他分派；及
- (2) 銷售貸款，不帶任何產權負擔。

於本公佈日期，目標公司A銷售貸款及目標公司B銷售貸款分別約為149,539,000港元及125,902,000港元。

代價

買方就銷售股份及銷售貸款應付之總代價為255,000,000港元，當中：

- (i) 3,460,579港元為目標公司A股份之代價；
- (ii) 1港元為目標公司B股份之代價；
- (iii) 149,539,421港元為目標公司A銷售貸款之代價；及
- (iv) 101,999,999港元為目標公司B銷售貸款之代價。

買方就銷售股份及銷售貸款應付之總代價將以下列方式向本公司支付：

- (i) 須於簽署出售協議時支付5,000,000港元按金；及
- (ii) 餘下之代價250,000,000港元須於完成時支付。

出售事項之代價乃本公司及買方經考慮多項因素後經公平磋商釐定，該等因素包括：(i)英屬維爾京群島項目及巴拿馬項目之財務狀況、業務前景及未來展望；(ii)英屬維爾京群島項目之估值；(iii)巴拿馬項目之估值；(iv)目標公司A集團於二零一五年十月三十一日之經調整未經審核綜合資產淨值約150,882,000港元（即目標公司A集團之未經審核綜合資產淨值約1,343,000港元，再就目標公司A銷售貸款約149,539,000港元作出調整後之數字）（「目標公司A集團賬面值」）；及(v)目標公司B集團於二零一五年十月三十一日之經調整未經審核綜合資產淨值約99,401,000港元（即目標公司B集團之未經審核綜合負債淨值約26,501,000港元，再就目標公司B銷售貸款約125,902,000港元作出調整後之數字）（「目標公司B集團賬面值」）。

先決條件

完成須待下列條件獲達成後，方告達致：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准出售協議及其項下擬進行之交易；及
- (ii) 就出售協議項下擬進行之交易遵守及符合所有相關監管規定（包括（但不限於）上市規則下之規定，以及香港所有相關監管規定）。

概無條件可由任何一方豁免。

倘於完成前：

- (i) 買方合理認為目標公司A集團及目標公司B集團發生或可能發生重大不利變動；或

- (ii) 買方合理認為本公司於出售協議中作出之任何保證並非真實及準確或有誤導成份，或發生或買方得悉任何事宜或情況，買方合理認為有可能會導致在完成時再次作出前述一項或多項保證時，會令有關保證在當時之情況下為不真實及準確或有誤導成份，

則於有關情況下，在無損買方可獲得之任何其他權利或補救措施之情況下，買方可選擇向本公司發出通知不完成出售事項，而本公司將於發出有關通知後七個營業日內不計利息向買方退回按金。

倘條件未能於最後完成日期或之前達致，且出售協議各方未有達致完成，則本公司將於最後完成日期起計七個營業日內不計利息向買方退回按金，其後，出售協議將即時終止，而除因先前違反所產生者外，各方在出售協議下將無對另一方之權利或責任。

倘條件已於最後完成日期或之前達致，但買方未有達致完成，則本公司將會沒收按金。除上述情況外，概無其他情況可讓本公司沒收按金。

完成

完成將於完成日期達致。於完成時，本公司將不再持有目標公司A集團及目標公司B集團之任何權益，而目標公司A及目標公司B各自將不再為本公司之附屬公司。根據出售協議，於完成時，賣方將促成實力創建及實力建業各自簽立目標公司A銷售貸款轉讓及目標公司B銷售貸款轉讓，據此，(i) 實力創建將向買方轉讓及出讓目標公司A銷售貸款；及(ii) 實力建業將向買方轉讓及出讓目標公司B銷售貸款。

有關目標公司A集團及目標公司B集團之資料

目標公司A集團主要從事度假村及物業發展，重點為開發英屬維爾京群島項目。

下表載列目標公司A集團之未經審核財務資料：

	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
除稅前虧損淨額	(41,308)	(51)
除稅後虧損淨額	(42,627)	(51)

目標公司A集團於二零一五年十月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為1,343,000港元。

目標公司B集團主要從事度假村及物業發展，重點為開發巴拿馬項目。

下表載列目標公司B集團之未經審核財務資料：

	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	(24,553)	1,645
除稅後(虧損)／溢利淨額	(24,553)	1,645

目標公司B集團於二零一五年十月三十一日之未經審核綜合負債淨值約為26,501,000港元。

有關買方之資料

買方為於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司，於本公佈日期由洪先生全資擁有。

進行出售事項之原因及所得款項擬定用途

於本公佈日期，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。

自二零零七年起，本集團一直夥同InterIsle Holdings Limited (「InterIsle」) 透過 Quorum Island (BVI) Limited (「Quorum」，一間分別由目標公司 A 及InterIsle各擁有50%權益之合營企業) 參與發展英屬維爾京群島項目。由於InterIsle未能遵守其於合營企業協議下之付款責任，本集團於二零一二年十二月已入稟英屬維爾京群島高等法院，遞交有關(i)基於InterIsle及相關各方未支付最後一期10,500,000美元(相當於約81,900,000港元)，而要求InterIsle及相關各方向本集團轉讓所持Quorum 逾30%股權之申索；及(ii)未支付之本金22,000,000美元(相當於約171,600,000港元) 承兌票據向Quorum提出之申索(「訴訟」)。雖然英屬維爾京群島項目的主體計劃已獲相關部門批准，據此，英屬維爾京群島項目的開發可以動工，但開發項目的實際動工取決於訴訟進度及結果以及市場狀況(包括美國的經濟狀況)。英屬維爾京群島項目尚未為本集團帶來任何收入，且基於持續訴訟，本公司相信其不太可能有能力於短期內變現英屬維爾京群島項目的投資或將其套現。

本集團於二零零七年首次購入巴拿馬項目之物業。由於巴拿馬共和國的度假村業務發展呆滯，加上受美國經濟狀況所影響，多年來巴拿馬項目之賬面值大幅下跌。基於巴拿馬項目之價值下跌及發展潛力退減，加上與發展巴拿馬項目相關之預期成本令本公司預期不時需要取得額外財務融資，美國經濟狀況持續不明朗，以及巴拿馬項目尚未為本集團帶來任何收入，故本公司相信巴拿馬項目之投資回報不會在短期內變現。

董事認為，實行出售事項乃符合本公司及股東整體之最大利益，原因如下：

- 出售事項讓本集團可變現非賺取收入之投資項目，以及於新機遇出現時動用出售事項所得款項，藉此提升餘下集團之財務增長，並且為股東帶來最大回報；
- 出售事項讓本集團可專注於且調配其資源至賺取收入之物業投資及投資控股業務；
- 出售事項讓本集團可不再為其業績計入Quorum 應付之金額及承兌票據相關之未來減值虧損，巴拿馬項目可能的未來減值虧損，以及目標公司 A 集團及目標公司 B 集團相關之行政開支應佔之虧損；及
- 出售事項可防止餘下集團承受關於英屬維爾京群島項目之訴訟及巴拿馬項目可能進一步減值而附帶之進一步風險、成本及不明朗因素。

於出售事項後，本公司將不再參與英屬維爾京群島項目及巴拿馬項目。

根據上文所述，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於收取獨立財務顧問之意見後作出意見）認為出售事項之條款屬公平合理，而出售事項乃符合本公司及其股東整體之利益。

出售事項之所得款項（扣除出售事項直接應佔之開支後）估計約為253,700,000港元。本集團擬將所得款項淨額中約50,000,000港元用作投資公司債券，餘款約203,700,000

港元用作餘下集團之一般營運資金及／或用於可能於未來出現、預期可為本集團帶來巨大價值之具吸引力投資機會，尤其為與物業相關之投資機會。

根據出售事項之總代價255,000,000港元，減去(i)目標公司A集團於二零一五年十月三十一日之賬面值約150,882,000港元；(ii)目標公司B集團於二零一五年十月三十一日之賬面值約99,401,000港元；及(iii)有關開支約1,300,000港元，預期於完成後（僅供說明用途），出售事項將予確認之未經審核除稅前收益約為3,417,000港元。

出售事項產生之實際收益或虧損將根據於完成日期目標公司A集團及目標公司B集團之綜合資產／負債淨值以及銷售貸款金額，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。

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高於25%但低於75%，根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之主要交易，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。

買方為一間由洪先生（本公司前執行董事、前董事總經理及前主席，已於二零一五年七月十五日辭任）全資實益擁有之公司，因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，出售事項亦構成本公司之關連交易，因而須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公佈及獨立股東批准之規定。就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公佈日期，概無股東須就於股東特別大會上為批准出售協議及其項下擬進行之交易所提呈之決議案放棄投票。

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批准出售協議及其項下擬進行之交易。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，以就出售協議之條款是否公平合理，以及於考慮獨立財務顧問之推薦意見後對應如何就有關出售事項之

決議案投票向獨立股東提供意見。富域資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

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，本公司將於二零一五年十二月四日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)出售協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見；及(iv)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證券時務請審慎行事。

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：

「實力建業」	指	實力建業集團有限公司，一家於香港註冊成立之公司，並為本公司之直接全資擁有附屬公司
「實力創建」	指	實力創建控股有限公司，一家於香港註冊成立之公司，並為本公司之直接全資擁有附屬公司
「聯繫人」	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)
「英屬維爾京群島項目」	指	一個位於Beef Island, Tortola, British Virgin Island之渡假村項目，項目佔地約267公頃(約660英畝或2,875萬平方呎)，預期將發展為一個主體計劃度假村社區，當中包括：一間設有約200間酒店客房及獨立產權酒店、度假式水療、餐廳及會議室之五星級豪華

酒店；一個設有約135個泊位的頂級遊艇村，其中包括可容納15艘長逾80呎大型遊艇的設施；一個高爾夫球場及最多600個高級住宅單位，包括小鎮式單位、沿海住宅式獨立屋、海景別墅及獨立山村莊園；以及一個位於Trellis Bay獨一無二的工藝品零售村莊

「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	根據出售協議之條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	最後一項條件獲達成後第二個營業日或本公司與買方可能以書面協定達致完成之其他日期
「條件」	指	出售協議達致完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「按金」	指	銷售股份及銷售貸款的按金及部份代價付款，金額為5,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	建議根據出售協議之條款及條件向買方出售銷售股份及銷售貸款
「出售協議」	指	本公司及買方就出售事項所訂立日期為二零一五年十一月九日之協議
「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
「獨立董事委員會」	指	將由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會， 乃為就出售協議及其項下擬進行之交易之條款向獨立股東提供推薦意見而成立
「獨立財務顧問」	指	富域資本有限公司，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管業務之持牌法團， 為就出售協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	下列人士以外之股東：(i)洪先生、買方及彼等各自之聯繫人；及(ii)任何於出售事項或其項下擬進行之交易中擁有重大利益之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零一六年一月二十九日(或本公司及買方可能以書面協定之其他日期)
「洪先生」	指	洪建生先生，本公司前執行董事、前董事總經理及前主席，已於二零一五年七月十五日辭任
「巴拿馬項目」	指	一個位於巴拿馬共和國的住宅項目，其包括兩塊土地：(i)一幅位於巴拿馬Chiriqui省San Lorenzo區Boca Chica名為Playa Grande之土地，土地面積約494公頃(約1,223英畝或5,327萬平方呎)；及(ii)一個位於巴拿馬Chiriqui省Borough of San Felix佔地約9公頃(約22.3英畝或97萬平方呎)之溫泉。巴拿馬項目計劃包括一間豪華酒店、一個遊艇設施及遊艇村、一個

		18洞高爾夫球場、以營運商命名的分權物業及會所、以營運商命名的海景別墅及以營運商命名的住宅地段
「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
「買方」	指	Glory Paradise Group Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由洪先生全資實益擁有
「餘下集團」	指	緊隨完成後之本集團
「銷售貸款」	指	目標公司A銷售貸款及目標公司B銷售貸款
「銷售股份」	指	目標公司A銷售股份及目標公司B銷售股份
「股東特別大會」	指	本公司將就考慮及批准出售協議及其項下擬進行之交易而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A」	指	Applied Enterprises Limited，一家於香港註冊成立之公司，於出售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
「目標公司A集團」	指	目標公司A及其合營企業
「目標公司A銷售貸款」	指	目標公司A於完成日期結欠實力創建或對其承擔之所有責任、負債及債務
「目標公司A銷售貸款轉讓」	指	實力創建、買方及目標公司A於完成時簽立一項貸款轉讓契據，據此，實力創建將向買方轉讓及出讓目標公司A銷售貸款

「目標公司A銷售股份」	指	1,000股每股面值1.00港元之目標公司A普通股，相當於目標公司A之全部已發行股本
「目標公司B」	指	Beachside Investments Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，於出售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
「目標公司B集團」	指	目標公司B及其附屬公司
「目標公司B銷售貸款」	指	目標公司B於完成日期結欠實力建業或對其承擔之所有責任、負債及債務
「目標公司B銷售貸款轉讓」	指	實力建業、買方及目標公司B於完成時簽立一項貸款轉讓契據，據此，實力建業將向買方轉讓及出讓目標公司B銷售貸款
「目標公司B銷售股份」	指	1股每股面值1.00美元之目標公司B普通股，相當於目標公司B之全部已發行股本
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「%」	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，二零一五年十一月九日

於本公佈日，王敬渝女士、吳潔玲女士、曹海豪先生及Meng Song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。