

---

**此乃要件 請即處理**

---

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之 Applied International Holdings Limited (實力國際集團有限公司) 股份全部售出，應立即將本通函送交買主，或送交經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買主。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函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 INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**  
**實力國際集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

**須予披露之交易**

---

---

## 目 錄

---

|                    | 頁次 |
|--------------------|----|
| 1. 釋義 .....        | 1  |
| 2. 董事會函件 .....     | 3  |
| 3. 附錄 – 一般資料 ..... | 9  |

---

## 釋 義

---

於本通函，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 「APHY」   | 指 | Applied Properties (Hui Yang) Limited S.A.，於巴拿馬共和國註冊成立之本公司之全資附屬公司   |
| 「額外代價」   | 指 | 額外代價人民幣2,500,000元（約2,358,491港元）                                     |
| 「本公司」    | 指 | 實力國際集團有限公司，一間於一九七五年九月九日在百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市                    |
| 「淡水房地產」  | 指 | 位於中國廣東省惠陽縣淡水建議中的新陽城發展地盤   |
| 「本集團」    | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「合營公司」   | 指 | 惠州市惠陽區淡水新陽城建設有限公司，一間於一九九二年七月十八日在中國成立之合資企業，其乃分別由APHY及合營夥伴擁有60%及40%權益 |
| 「合營協議」   | 指 | APHY與合營夥伴於一九九二年五月九日訂立之合資經營協議  |
| 「合營夥伴」   | 指 | 惠州市惠陽區淡水房地產開發總公司  |
| 「最後可行日期」 | 指 | 二零零三年十一月十四日，印製本通函前以確定載述於本通函內之資料之最後可行日期                              |
| 「上市規則」   | 指 | 聯交所證券上市規則   |

---

## 釋 義

---

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「中國」      | 指 | 中華人民共和國，不包括香港特別行政區  |
| 「地塊A」     | 指 | 由合營公司擁有之面積177,862平方米土地  |
| 「地塊B」     | 指 | 由合營公司擁有之面積266,023平方米土地  |
| 「買方」      | 指 | 浙江賜富房地產開發有限公司。買方及其實益擁有人為與本公司或其任何附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各之任何聯繫人士(定義見上市規則)概無關連之獨立第三者 |
| 「買賣協議」    | 指 | 包括APHY、合營夥伴及買方在內之人士於二零零三年十月二十日訂立之買賣協議   |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 證券及期貨條例(香港法例第571章)  |
| 「銷售」      | 指 | APHY向買方出售其於合營公司之59%權益   |
| 「股份」      | 指 | 本公司股本中每股面值0.20港元之普通股  |
| 「聯交所」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「補充協議」    | 指 | 日期均為二零零三年十月二十日用以補充買賣協議之兩項補充協議   |



**APPLIED INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**實力國際集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

執行董事：

洪建生先生 (主席兼董事總經理)

洪王家琪女士

方進平先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

非執行董事：

蘇洪亮先生

香港主要營業地點：

香港

中環

獨立非執行董事：

盧潤帶先生

倫贊球先生

夏慤道16號

遠東金融中心41樓

敬啟者：

**須予披露之交易**

**緒言**

於二零零三年十月二十七日，董事會公佈根據日期為二零零三年十月二十日之買賣協議(經補充協議補充)，本公司之全資附屬公司APHY已同意以代價約人民幣62,500,000元(約58,962,264港元)出售其於合營公司(一間由APHY與合營夥伴成立以發展淡水房地產之合營公司)之59%權益予買方。根據補充協議，APHY可收取人民幣65,000,000元(約61,320,755港元)而非人民幣62,500,000元(約58,962,264港元)，此乃由於合營夥伴準備向APHY支付人民幣2,500,000元(約2,358,491港元)

\* 僅供識別

之差額(即額外代價)，以完成銷售。銷售代價為人民幣62,500,000元(約58,962,264港元)乃經本公司與買方按公平原則釐定，而合營夥伴支付予APHY之額外代價乃經本公司與合營夥伴按公平原則釐定。

根據上市規則，銷售構成本公司之須予披露交易，因此須透過刊發載有銷售詳情之通函作出披露。

### 買賣協議

買賣協議由包括APHY、合營夥伴及買方在內之人士於二零零三年十月二十日訂立。

根據買賣協議APHY及合營夥伴分別持有合營公司之60%及40%權益，並已同意出售彼等各自於合營公司之59%及39%權益予買方。

合營公司擁有兩幅合共443,885平方米之土地(包括地塊A及地塊B)，主要從事於淡水房地產發展及興建大廈作商業及／或住宅用途。

根據買賣協議須支付予APHY之代價約人民幣62,500,000元(約58,962,264港元)，並須按下列條款及條件支付予APHY：

- (1) 於買賣協議生效日期(即二零零三年十月二十日)起計15日內支付30%；
- (2) 於賣方取得中國當局就是項買賣發出所需批文及已將地塊A交吉予買方之日起計15日內支付30%；及
- (3) 於合營夥伴已完成淡水房地產之電線重鋪及已將地塊B交吉予買方之日起計15日內支付餘額。

根據買賣協議APHY與合營夥伴各自於合營公司之權益之銷售乃參考彼等於合營公司之註冊股本之股權百分比，並按彼等之註冊股本比例以相同價格作出。

---

## 董事會函件

---

鑑於達致上文(2)及(3)之條件需時，因此買賣協議之訂約方之商業意向乃於一年內完成。

買賣協議可於以下情況終止：

- (1) 經買賣協議雙方互相協定；
- (2) 發生不可抗力事件；及
- (3) 任何中國法律及法規規定。

### 補充協議

根據補充協議：

- (1) APHY及合營夥伴向買方作出承諾，彼等將不會就彼等各自於合營公司之1%股權履行任何義務或承擔任何責任；
- (2) APHY將就銷售收取人民幣65,000,000元（約61,320,755港元），而合營夥伴須向APHY支付此金額與買賣協議所列之約人民幣62,500,000元（約58,962,264港元）之差額；
- (3) APHY將收取人民幣20,000,000元（約18,867,925港元），以代替收取初步之30%；
- (4) APHY將收取人民幣10,000,000元（約9,433,962港元），以代替收取其後之30%；  
及
- (5) APHY將收取人民幣35,000,000元（約33,018,868港元），以代替收取餘額。

### 本公司及 APHY

本公司主要從事消費電子產品設計、生產、市場推廣及分銷，以及房地產投資及發展。

APHY主要從事在中國持有房地產，而根據合營協議，成立合營公司以在淡水房地產發展地盤上進行建議中之發展項目作商業及／或住宅用途。

### 合營公司

合營公司之註冊股本為50,000,000港元，主要從事興建及發展淡水房地產作商業及／或住宅用途。

合營公司截至二零零一年六月三十日及二零零二年六月三十日止財政年度(根據經審核財務資料)及截至二零零二年十二月三十一日止六個月(根據未經審核財務資料)除稅前及除稅後之虧損分別為260,282港元、170,673港元及38,278港元。於二零零二年十二月三十一日，合營公司之資產淨值總額為102,991,930.98港元(流動負債淨額為25,248,908.19港元)。合營公司自其成立日期，即一九九二年七月十八日起至二零零二年十二月三十一日止期間累積虧損達2,847,651.80港元，並無產生任何外來債務。

### 本公司與合營夥伴進行之關連交易

由於合營夥伴已同意根據補充協議向APHY支付額外代價，因此支付額外代價就聯交所而言構成本公司與合營夥伴(即合營公司之主要股東)之關連交易。由於額外代價少於10,000,000港元，合營夥伴所支付之額外代價僅須根據上市規則第14.25(1)條於本公佈中作出披露，並毋須經本公司之股東批准。

合營夥伴乃與買方概無關連之獨立第三者。合營夥伴已同意就促進包括APHY、合營夥伴及買方在內之其他人士所進行之整項交易向APHY支付額外代價。買方與合營夥伴(在一方面)及買方與APHY(在另一方面)進行之交易並非互為條件，且毋須同時完成。



---

## 董事會函件

---

本公司董事（包括獨立非執行董事）認為，買賣協議及補充協議均由其中各自之訂約方按一般商業條款經公平磋商訂立。

### 代價

代價為人民幣62,500,000元（約58,962,264港元）及額外代價人民幣2,500,000元（約2,358,491港元），合共人民幣65,000,000元（約61,320,755港元）指APHY於合營公司之投資概約成本。代價人民幣62,500,000元（約58,962,264港元）乃經本公司與買方公平磋商釐定，而額外代價人民幣2,500,000元（約2,358,491港元）乃經本公司與合營夥伴公平磋商釐定。

### 理由及利益

本公司董事相信，就現時市道而言，特別是淡水房地產市場流通量不足，人民幣62,500,000元（約58,962,264港元）及額外代價人民幣2,500,000元（約2,358,491港元）合共人民幣65,000,000元（約61,320,755港元）之銷售價乃屬公平合理，而銷售所集資現金將可改善本公司之流動資金狀況及增加可供用作一般營運資金之款項，故銷售符合本公司及其股東之最佳利益。

出售APHY於合營公司之59%股本權益產生474,404港元（約人民幣502,868元）虧損，而銷售所得款項計劃用作本公司之營運資金。

---

## 董事會函件

---

### 一般資料

根據上市規則第14章，銷售構成本公司之須予披露交易。

### 其他資料

閣下請留意載於本通函附錄之一般資料。

除本通函另有指明外，本通函內之人民幣乃按人民幣1.06元兌1.00港元折算為港元（僅供參考）。本通函內並無有關任何港元或人民幣金額已或可按該匯率或任何其他匯率折算之陳述。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
實力國際集團有限公司  
主席兼董事總經理  
洪建生

二零零三年十一月十四日

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定所提供之本集團資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及深信，本通函並無遺漏其他事項，致使其所載之內容有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事權益

於最後可行日期，下列本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所以及根據證券及期貨條例第352條須於規定置存之登記冊中記錄之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）：

#### (i) 持有股份之好倉

| 姓名   | 股份數目／身份   |                          |                     | 股份總數        | 概約持股百分比 |
|------|-----------|--------------------------|---------------------|-------------|---------|
|      | 實益擁有人     | 全權信託<br>基金創辦人及<br>全權信託對象 | 公司                  |             |         |
| 洪建生  | 3,280,000 | 405,655,584<br>(附註1)     | 48,329,000<br>(附註2) | 457,264,584 | 48.59%  |
| 洪王家琪 | 8,870,056 | 405,655,584<br>(附註1)     | 48,329,000<br>(附註2) | 462,854,640 | 49.18%  |
| 方進平  | 100,000   | —                        | —                   | 100,000     | 0.01%   |
| 蘇洪亮  | 1,100,000 | —                        | —                   | 1,100,000   | 0.12%   |

## (ii) 持有相關股份之好倉

| 姓名   | 相關股份數目／身份 |                          |                    | 相關<br>股份(認股<br>權證)總數 | 概約持股<br>百分比 |
|------|-----------|--------------------------|--------------------|----------------------|-------------|
|      | 實益擁有人     | 全權信託<br>基金創辦人及<br>全權信託對象 | 公司                 |                      |             |
| 洪建生  | 560,000   | 81,131,116<br>(附註1)      | 9,665,800<br>(附註2) | 91,356,916           | 9.71%       |
| 洪王家琪 | 1,774,011 | 81,131,116<br>(附註1)      | 9,665,800<br>(附註2) | 92,570,927           | 9.84%       |
| 方進平  | 20,000    | —                        | —                  | 20,000               | 0.002%      |
| 蘇洪亮  | 220,000   | —                        | —                  | 220,000              | 0.02%       |

附註：

- (1) 該等股份及相關股份由下列公司持有：

|                      | 股份數目               | 相關股份<br>(認股權證)數目  |
|----------------------|--------------------|-------------------|
| Malcolm Trading Inc. | 43,992,883         | 8,798,576         |
| Primore Co. Inc.     | 2,509,266          | 501,853           |
| Capita Company Inc.  | 359,153,435        | 71,830,687        |
| 盈聯網絡有限公司             | 48,329,000         | 9,665,800         |
|                      | <u>453,984,584</u> | <u>90,796,916</u> |

Malcolm Trading Inc.、Primore Co. Inc.及Capita Company Inc.均由作為Raymond Hung/Mimi Hung & Family Trust 信託人之Marami Foundation 全資擁有。Raymond Hung/Mimi Hung & Family Trust 為全權信託基金，其全權信託對象包括洪建生先生及洪王家琪女士之家族成員。

- (2) 該等股份及相關股份由盈聯網絡有限公司持有。盈聯網絡有限公司乃實力中國投資有限公司(其股份於聯交所上市)之全資附屬公司，而實力中國投資有限公司乃本公司持有74.99%權益之附屬公司。由於Capita Company Inc.擁有本公司已發行股份及相關股份超過三分之一，Capita Company Inc.為Marami Foundation (Raymond Hung/Mimi Hung & Family Trust 之信託人)之全資附屬公司，而Raymond Hung/Mimi Hung & Family Trust 之全權信託對象包括洪建生先生及洪王家琪女士(夫婦)之家族成員，故洪建生先生及洪王家琪女士被視作持有該等好倉之權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本

公司或任何相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所以及根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊中記錄之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）。

### **(b) 股東權益**

於最後可行日期，就本公司董事及主要行政人員所知，下列人士（不包括本公司董事及主要行政人員）於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉。

| 名稱                  | 身份    | 股份數目                 | 相關股份<br>(認股權證) 數目   | 持股<br>百分比 |
|---------------------|-------|----------------------|---------------------|-----------|
| Capita Company Inc. | 實益擁有人 | 359,153,435<br>(附註3) | 71,830,687<br>(附註3) | 45.8%     |
| Marami Foundation   | 公司    | 359,153,435<br>(附註3) | 71,830,687<br>(附註3) | 45.8%     |

附註3：Capita Company Inc.由作為Raymond Hung/Mimi Hung & Family Trust信託人之Marami Foundation全資擁有。Raymond Hung/Mimi Hung & Family Trust為全權信託基金，其全權信託對象包括洪建生先生及洪王家琪女士（夫婦二人均為執行董事）之家族成員。

### **(c) 本集團其他成員公司之主要股權**

於最後可行日期，就本公司董事及主要行政人員所知，下列人士（不包括本公司董事及主要行政人員）直接或間接於有權在任何情況下於本集團任何成員公司股東大會投票之任何類別股本面值中擁有10%或以上之權益。

| 附屬公司名稱     | 股東名稱 | 持股百分比  |
|------------|------|--------|
| 銳威(控股)有限公司 | 洪建南  | 48.90% |
| 銳威實業有限公司   | 洪建南  | 19.96% |
| 威能電子有限公司   | 范碩銳  | 30%    |
| 威能電子有限公司   | 馬二發  | 19%    |

除上文披露者外，就本公司董事及主要行政人員所知，於最後可行日期，概無人士（不包括本公司董事及主要行政人員）於本公司之股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於有權在任何情況下於本集團任何成員公司股東大會投票之任何類別股本面值中擁有10%或以上之權益。

### 3. 服務合約

董事概無與本集團任何成員公司訂有或建議訂立於一年內不會屆滿或不可由本集團終止而毋須賠償（法定賠償除外）之服務協議。

### 4. 訴訟

於最後可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何具重大不利影響之訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或受到威脅之重大訴訟或索償。

### 5. 一般事項

- (i) 本公司之秘書為林志華，ACS, ACIS（香港公司秘書公會會員及特許秘書及行政人員公會會員。）
- (ii) 本公司在香港之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓。