
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之實力建業集團有限公司*股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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，概不對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的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供說明用途，並不構成收購、購買或認購任何實力建業集團有限公司*證券之邀請或要約。



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)

- (1)建議根據特別授權發行新股份；
(2)有關根據特別授權認購新股份之關連交易；
及
(3)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本通函連同將於二零二三年十月十九日(星期四)上午十一時正假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店1樓皇悅廳1舉行股東特別大會之通告一併寄發，大會通告載於本通函第53至55頁。於股東特別大會上使用之代表委任表格亦隨附於本通函。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥及盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)之指定舉行時間四十八小時前(即二零二三年十月十七日(星期二)上午十一時正前)交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

* 僅供識別

二零二三年九月二十八日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件.....	17
獨立財務顧問函件.....	19
附錄 一 一般資料.....	47
股東特別大會通告.....	53

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「公告」	指	本公司於二零二三年七月二十六日發佈的公告，內容有關(其中包括)認購事項
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國及香港持牌銀行開門營業之任何日子(不包括星期六、星期日或其他香港公眾假期或香港在上午九時正至下午四時正之間的任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號的日子)
「本公司」	指	實力建業集團有限公司*，一家根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：519)
「完成」	指	認購事項之完成
「完成日期」	指	完成日期，即最後的先決條件獲達成或豁免(如適用)之日後第三個營業日(或訂約方可能書面協定的其他日期)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，乃就認購協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見而成立

釋 義

「獨立財務顧問」或 「華升資本」	指	華升資本有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，以就認購協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除須根據上市規則就將於股東特別大會上提呈之決議案放棄投票之股東以外的股東
「最後交易日」	指	二零二三年七月二十五日，即簽訂認購協議前之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二三年九月二十二日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「吳先生」	指	吳瞻明先生，主席、署理行政總裁、執行董事及本公司一名主要股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二三年十月十九日(星期四)上午十一時正假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店1樓皇悅廳1召開及舉行的本公司股東特別大會或其任何續會，以供考慮及酌情通過必要決議案，以批准(其中包括)本通函第53至55頁所載之股東特別大會通告內有關認購協議及其項下擬進行的交易以及授出配發及發行認購股份的特別授權
「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
「特別授權」	指	於股東特別大會上將向獨立股東尋求就建議配發及發行認購股份向董事會授權的特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	瑞興投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由吳先生全資擁有
「認購事項」	指	認購人根據認購協議的條款及條件認購認購股份
「認購協議」	指	本公司(作為發行人)與認購人訂立之日期為二零二三年七月二十六日的認購協議
「認購價」	指	每股認購股份0.068港元
「認購股份」	指	認購人根據認購協議將予認購及根據特別授權將予發行的550,000,000股新股份
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

吳瞻明先生(主席兼署理行政總裁)

吳濤先生

獨立非執行董事：

余達志先生

朱新暉先生

陳建強醫生銀紫荊星章、銅紫荊星章、太平紳士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

金鐘道89號

力寶中心1座

24樓2408A室

敬啟者：

- (1)建議根據特別授權發行新股份；
(2)有關根據特別授權認購新股份之關連交易；
及
(3)股東特別大會通告

緒言

茲提述有關本公司(作為發行人)與認購人訂立認購協議的公告，據此本公司有條件同意配發及發行，以及認購人有條件同意以認購價認購550,000,000股認購股份。認購股份將根據擬於股東特別大會上自獨立股東獲取之特別授權配發及發行。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)認購協議及其項下擬進行的交易之進一步詳情;(ii)獨立董事委員會向獨立股東提出之推薦建議;(iii)一份由獨立財務顧問致獨立董事委員會之意見函件;(iv)召開股東特別大會之通告;及(v)上市規則規定之其他資料。

華升資本已獲本公司委任為獨立財務顧問,以就認購協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

認購協議之主要條款

認購協議之主要條款如下:

日期:二零二三年七月二十六日(聯交所交易時段後)

認購協議各訂約方:

- (1) 本公司(作為發行人);及
- (2) 認購人。

認購事項

根據認購協議,本公司有條件同意配發及發行,以及認購人有條件同意於完成日期以認購價認購550,000,000股認購股份。

認購股份

認購股份相當於(i)本公司於最後實際可行日期已發行股份總數約21.96%;及(ii)經建議配發及發行認購股份擴大後已發行股份總數約18.00%(假設已發行股份總數自最後實際可行日期直至完成日期並無變動(建議配發及發行認購股份除外))。認購股份的總面值將為5,500,000港元。

認購股份之權利

認購股份將為已繳足,並於配發及發行日期在所有方面與所有其他已發行股份享有同等地位。

董事會函件

認購價

認購價為每股認購股份0.068港元，以及認購人支付的認購股份總認購價37,400,000港元將於完成日期支付。

認購價較：

- (i) 股份於認購協議日期在聯交所所報收市價每股0.082港元折讓約17%；
- (ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)最後五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.084港元折讓約19%；
- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)最後十(10)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.085港元折讓約20%；
- (iv) 股份於最後實際可行日期於聯交所所報收市價每股約0.081港元折讓約16%；及
- (v) 根據(a)於二零二二年十二月三十一日的未經審核資產淨值約825,529,000港元；及(b)於最後實際可行日期已發行2,505,105,739股股份計算得出的未經審核每股資產淨值約0.33港元折讓約79%。

認購價乃由本公司與認購人經公平磋商後達致，其中本公司已考慮以下因素：

- (i) 於二零二二年七月二十七日至二零二三年七月二十六日期間，即截至認購協議日期前約十二個月期間(「回顧期間」)，股份在聯交所所報的市價上下波動，股份於回顧期間的最高及最低收市價分別為二零二二年八月十九日及二十日錄得的0.108港元及二零二三年五月二十三日錄得的0.054港元，而股份的平均收市價為0.084港元，與股份於認購協議日期的收市價相同。認購價較股份於回顧期間的平均收市價折讓約19%。此外，誠如上文所述，認購價較股份於認購協議日期、截至最後交易日(包括該

董事會函件

日)最後五(5)個連續交易日及截至最後交易日(包括該日)最後十(10)個連續交易日之收市價分別折讓約17%、19%及20%。經考慮認購事項之規模、本董事會函件「認購事項之理由及所得款項用途」一節所述認購事項之裨益，以及下文所述之現行市況後，董事會認為認購價較股份近期市價及股份於回顧期間之平均收市價有合理折讓；

- (ii) 儘管認購價較於二零二二年十二月三十一日的未經審核每股資產淨值折讓約79%，本公司注意到，股份價格一直較過往三年每股資產淨值出現大幅折讓。尤其是，於回顧期間，股份價格較當時每股資產淨值有所折讓，範圍介乎約69%至84%。本集團主要從事度假村及物業發展、物業投資及投資控股業務。近年來，中國物業發展商面臨債務危機，影響中國物業市場的氛圍，這對潛在投資者對中國物業發展商股份的興趣產生不利影響，導致房地產行業的股價及市場估值持續下降，許多房地產公司的股價低於其每股資產淨值；
- (iii) 就股份的交易流通性而言，於回顧期間，根據自聯交所網站下載的每日成交量，按期間／月份劃分的股份日均成交量百分比：(a)在低於0.01%至約0.354%的範圍內，平均佔期／月末已發行股份總數0.054%；及(b)在低於0.01%至約0.398%的範圍內，平均佔期／月末公眾股東所持股份總數的0.061%。統計數據顯示，於回顧期間，股份的日均交易流通性極低，這可能意味著潛在公眾投資者對股份缺乏興趣，因此，當考慮在市場上進行供股或公開發售等籌資活動時，本公司可能難以進行發行價高於股份現行市價的其他替代股權融資；及
- (iv) 就現行市況而言，由於新冠疫情後的經濟復甦存在不確定性，香港股市的市場情緒自二零二三年以來一直較為悲觀，而受到美國聯邦儲備局的加息影響，投資者對股市的情緒持續低迷。

董事會函件

鑒於上文所載因素，董事（包括獨立董事委員會成員，彼等意見載於本通函所載獨立董事委員會函件內）認為認購價及認購事項屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

經計及(i)股份於認購協議日期在聯交所所報收市價每股0.082港元；及(ii)股份於認購協議日期前最後五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.084港元（以較高者為準），認購事項將導致約3.6%的理論攤薄影響（定義見上市規則第7.27B條），即理論攤薄價格每股約0.081港元較基準價格每股約0.084港元的折讓幅度。

先決條件

認購事項的完成須待下列條件獲達成或豁免後，方可作實：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上批准有關認購協議及其項下擬進行的交易，以及授出特別授權以配發及發行認購股份；
- (ii) 上市委員會批准認購股份上市及買賣；
- (iii) （如適用）本公司就訂立認購協議及履行其項下的義務（包括配發及發行認購股份）向任何政府、監管機構或任何其他人士取得所有必要的批准，及辦理一切必要的備案手續（完成後作出的任何備案除外）；
- (iv) 本公司於認購協議項下的聲明及保證於認購協議日期及完成日期在所有重大方面均屬真實、準確及並無誤導成份，且於完成日期前及完成日期當日，本公司已全面履行其於認購協議項下的義務；
- (v) 認購人於認購協議項下的聲明及保證於認購協議日期及完成日期在所有重大方面均屬真實、準確及並無誤導成份，且於完成日期前及完成日期當日，認購人已全面履行其於認購協議項下的義務；及

董事會函件

- (vi) 股份並無被撤銷上市地位，且股份繼續於聯交所上市（任何短暫停牌或暫停買賣以待刊發有關認購事項的任何公告除外）。

倘上述條件於認購協議日期後180日內（或本公司與認購人可能以書面方式協定的有關其他日期）未獲達成或豁免（上文條件(i)至(iii)不可豁免，條件(iv)至(vi)僅可由認購人豁免，及條件(v)僅可由本公司豁免），則認購人認購及本公司配發、發行及交付認購股份的義務將會終止，認購人根據認購協議已付的任何金額將會退還予認購人（不計利息），而認購協議將告終止及失效。

於最後實際可行日期，上述條件概無獲達成或豁免。

完成

認購事項將於最後一項先決條件獲達成或豁免（按適用者）後第三個營業日（或訂約方可能以書面協定的有關其他日期）完成。倘認購人無法支付認購價或本公司因監管或行政原因而無法配發及發行股份，本公司可同意推遲完成。在此情況下，本公司將再次尋求獨立股東批准認購事項。

禁售承諾

認購人無條件且不可撤銷地向本公司承諾：

- (i) 在未取得本公司事先書面同意的情況下，認購人無論如何將不會於完成日期起計六(6)個月期間內任何時間，以任何方式直接或間接出售任何認購股份或出售持有任何認購股份的任何公司或實體的任何權益，或直接或間接公開宣佈任何意向或訂立任何具有相同經濟影響的交易；及
- (ii) 倘認購人於完成日期起計六(6)個月期間後任何時間出售任何認購股份，則認購人將確保有關出售遵守所有適用法律（包括上市規則），並將盡其最大努力確保任何有關出售不會導致股份出現無序或虛假市場。

董事會函件

根據特別授權發行認購股份

認購股份將根據擬於股東特別大會上自獨立股東獲取之特別授權配發及發行。

申請上市

本公司將向聯交所作出允許認購股份上市及買賣的申請。

有關本公司及本集團之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限責任公司且為一間投資控股公司。本集團主要從事度假村及物業發展、物業投資及投資控股。

有關認購人之資料

認購人為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，主要從事投資控股。認購人是一間由本公司主席、署理行政總裁、執行董事兼主要股東吳先生全資擁有的公司，故根據上市規則第14A.07條，該公司為本公司之關連人士。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，認購人是一間由本公司主席、署理行政總裁、執行董事兼主要股東吳先生全資擁有的公司，故根據上市規則第14A.07條，該公司為本公司之關連人士。因此，認購協議項下擬進行的交易將構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

豁免嚴格遵守上市規則第14A.70(13)條及附錄一B部第43(2)(c)段的規定

本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A.70(13)條及附錄一B部第43(2)(c)段的規定，以使認購協議中吳先生的聯絡地址及電子郵件地址以及認購協議簽署方及見證人的簽名(「經遮蓋資料」)根據上市規則第14A.70(13)條及附錄一B部第43(2)(c)段自本通函日期起計14日期間從將於聯交所及本公司網站發佈的認購協議中可被遮蓋。

董事會函件

本公司已申請豁免，原因是(其中包括)就認購事項於認購協議中所提供之經遮蓋資料為相關人士之個人資料，由於本公司尚未取得相關人士公開披露經遮蓋資料之明示及自願同意，故經遮蓋資料之披露可能構成違反香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》。

聯交所已豁免嚴格遵守上市規則第14A.70(13)條及附錄一B部第43(2)(c)段的規定，因此，僅認購協議之經遮蓋版本可作為展示文件。豁免詳情載於本公司日期為二零二三年九月二十八日的公告。

對本公司股權架構之影響

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，下表載列(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成後本公司的股權架構(假設自最後實際可行日期至完成日期，除建議配發及發行認購股份外，已發行股份總數並無變動)：

	於最後實際可行日期		緊隨完成後	
	持有股份數目	估已發行 股份總數之 概約百分比	持有股份數目	估已發行 股份總數之 概約百分比
吳先生及其聯繫人				
—吳先生	279,935,000	11.17%	279,935,000	9.17%
—認購人	—	—	550,000,000	18.00%
小計	279,935,000	11.17%	829,935,000	27.17%
李英毅女士	279,930,959	11.17%	279,930,959	9.16%
其他公眾股東	1,945,239,780	77.66%	1,945,239,780	63.67%
總計	2,505,105,739	100.00%	3,055,105,739	100.00%

過去十二個月內之股本集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前過去十二個月內並無進行任何股本集資活動。

認購事項之理由及所得款項用途

本公司認為認購事項將為本集團業務營運籌集額外資金、補充其營運資金並改善本集團的財務狀況，以促進其未來發展及前景。此外，此舉將為本公司提供新投資機會的資金，以擴大本集團的收入及盈利潛力，並長遠提升股東價值。鑒於本集團目前的財務狀況，董事會認為，相較其他融資方式，認購事項為相對合適的融資選擇，原因是其能夠令本集團有效籌集資金而不會增加本集團的利息負擔。

董事會已考慮其他集資方式，例如債務融資、供股或公開發售以及出售本集團資產。就債務融資而言，本公司與香港的三家銀行進行接洽，以申請貸款金額足以應付所需的新貸款，而銀行提供的利率約為5%，須接受其內部審閱及批准程序，這可能需要三至六個月的時間。此外，鑒於本集團的可用資產已作為抵押品為若干銀行貸款提供擔保，因此銀行將不會按有利的商業條款提供足以應付所需的貸款金額。董事會認為，債務融資將產生額外的財務成本，如本集團的利息開支，並需要長時間進行盡職調查及與銀行進行談判，因此對本公司來說是一種商業上不太有利的融資手段。就供股或公開發售等股權融資而言，本公司已接洽財務顧問探討供股或公開發售的可能性，並注意到本公司難以物色合適的人士包銷供股或公開發售，鑒於股份在歷史上的交易流動性相對較低以及現行市況，因此，自供股或公開發售籌集的所得款項的確切數額將極難確定，並取決於市場狀況以及有意願股東的數量。此外，與認購事項相比，供股或公開發售亦將涉及聘請申報會計師、財務顧問及／或經紀代理，發行上市文件以及其他可能需要相對較長時間並產生額外行政成本（如配售佣金）的申請及行政程序。董事會認為，由於結果不確定且可能產生時間及成本，供股及公開發售並非可行的集資方式。就出售本集團資產（如投資物業及持作出售物業）而言，董事會認為(i)本集團投資物業已質押以取得銀行借款及授予本集團的銀行融資且部分出售所得款項將涉及償還抵押貸款，因此本集團將須出售其更多投資物業以籌集與認購事項類似的資金金額；及(ii)由於近期房地產市場低迷，本公司可能須對投資物業或持作出售物業的市場價格進行大幅折扣，以短期內加快物業的銷售，並籌集與認購事項類似的資金金額，從而降低本公司的盈利能力。因此，董事會認為出售本集團資產以籌集資金在商業上不可行，且不符合本公司及股東的最佳利益。此外，於完成後，假設已發行股份總數於最後實際可行日期至完成期間並無其他變動，現有公眾股東持有的全部股權將由約77.66%略微攤薄約13.99%至約63.67%。

董事會函件

認購事項所得款項總額預計為約37,400,000港元。經扣除相關費用及開支後，認購事項所得款項淨額將為約36,558,000港元，即淨認購價為每股認購股份約0.066港元。本公司擬將上述認購事項所得款項淨額作以下用途：(i)約26,558,000港元將用作本集團的一般營運資金，其中約10,000,000港元作為融資成本（例如銀行及其他借款的利息開支）及約16,558,000港元作為行政開支（例如員工成本、法律及專業費用以及支持經營活動而產生的其他開支），可根據實際業務需求調整；及(ii)約10,000,000港元將用於本集團不時識別的高科技行業的潛在投資機會。根據實際業務需要，預計認購事項所得款項淨額將於完成後兩年內按其擬定用途全部動用。

本集團不斷優化資產結構及業務發展質量，並增強自身應對利率上升等各種不利外部經濟形勢的能力。誠如本公司截至二零二二年十二月三十一日止六個月中期報告（「二零二三年中期報告」）所披露，本集團的流動資產淨值約為585,047,000港元及現金及現金等價物約49,438,000港元。截至二零二二年十二月三十一日止六個月，本集團錄得期內虧損約25,510,000港元，主要由於投資物業之公允值減少淨額約27,100,000港元及實際利率上升導致產生融資成本約4,540,000港元。截至二零二二年十二月三十一日止六個月，本集團的行政開支及融資成本分別為11,017,000港元及4,540,000港元。此外，於二零二三年二月，本集團償還銀行借款約30,000,000港元，導致現金及現金等價物餘額減少。於最後實際可行日期，本集團擁有現金及現金等價物約21,193,000港元。經考慮本集團的整體財務狀況，包括(i)本集團截至二零二一年及二零二二年六月三十日止年度以及截至二零二二年十二月三十一日止六個月錄得的淨虧損；(ii)自二零二一年六月三十日以來，本集團的流動資產淨值以及現金及現金等價物一直呈下降趨勢；及(iii)未來十二個月將產生的預計行政開支及融資成本分別為約24,000,000港元及約10,740,000港元，其乃根據本集團截至二零二三年六月三十日止年度的過往行政開支及融資成本估算得出，當中已考慮新註冊成立附屬公司的行政開支、潛在通貨膨脹及潛在借款利率上升；及(iv)近期對中國房地產市場的悲觀情緒可能會放緩中國物業的銷售，董事會認為，與上述其他集資方式相比，認購事項將是保證補充本公司營運資金更為可行且最快捷的方法，以維持更健康的現金及現金等價物餘額水平，優化本集團的財務結構並滿足本集團任何意外的營運資金需求。董事會認為，動用認購事項所得款項淨額作為本集團一般營運資金後，本集團將強化其營運資金基礎，從而可於日常營運及實施業務戰略中享有較高的流動性。

董事會函件

此外，本集團已繼續尋找新投資機遇，擴大本集團收入及溢利潛力並提高股東長期價值。誠如本公司日期為二零二一年四月二十八日之公告所披露，本集團已投資一個非上市投資基金Huangpu River Capital SPC—Jinshan Segregated Portfolio（「**Jinshan Segregated Portfolio**」）。Jinshan Segregated Portfolio的投資目標為透過投資北京地平線機器人技術研發有限公司（主要從事根據人工智能演算法開發及製造智能處理器、開發相關軟件及硬件，以及提供雲服務業務）之C輪優先股，實現資本增值。誠如二零二三年中期報告所披露，本集團於Jinshan Segregated Portfolio之投資之公允值由二零二二年六月三十日的約36,258,000港元增加約11,665,000港元至二零二二年十二月三十一日的約47,923,000港元。董事會注意到Jinshan Segregated Portfolio的往績記錄並認為，人工智能及機器人技術應用等高科技產業發展前景向好，潛力巨大，因此，對高科技產業的投資將多元化本公司投資組合並提高其盈利能力。就高科技產業潛在投資機會而言，認購事項的所得款項淨額將為本集團提供即時可用資金，以抓住及時發現的投資機會並對其投資。本集團一直積極尋求高科技產業的潛在投資機會。於最後實際可行日期，本集團已初步接洽2間從事自動駕駛技術開發的實體，並已進行初步評估，由於上述潛在投資機會尚處於初步討論階段，有待本公司進一步磋商及進行盡職調查，因此尚未確定動用認購事項所得款項淨額的具體投資目標。

經考慮(i)上文所述本公司可用的其他集資方法；(ii)認購事項預計將以較低的成本為本集團籌集資金；及(iii)認購事項所得款項將增強本集團的流動性以滿足其日常營運所需，並擴大本集團的收入及盈利潛力，董事會認為，儘管認購事項可能產生攤薄效應以及認購價較股份近期市價折讓設定，但與其他替代集資方式相比，根據特別授權以配發及發行認購股份方式籌集資金為本公司目前可用的適當集資方式，並將使本公司能夠繼續以較低的成本及較短的時間獲得資金，因此，認購事項（包括其時間及條款）將符合本公司及其股東的整體利益。

吳先生被視為於認購事項中擁有權益，並已就批准認購事項及其項下擬進行的交易的相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事被視為於認購事項中擁有重大權益或須就批准認購事項及其項下擬進行的交易的相關董事會決議案放棄投票。

董事會函件

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事余達志先生、朱新暉先生及陳建強醫生銀紫荊星章、銅紫荊星章、太平紳士組成的獨立董事委員會已告成立，負責就以下事項為獨立股東提供意見：(i)認購事項是否於本集團日常及一般業務過程中進行；(ii)認購事項的條款是否按一般商業條款訂立且是否屬公平合理；(iii)認購事項是否符合本公司及股東的整體利益；及(iv)是否於股東特別大會上就有關認購協議及其項下擬進行的交易(包括授出特別授權)的相關決議案進行投票。華升資本已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

將召開股東特別大會旨在考慮並酌情通過必要決議案，以批准(其中包括)認購協議及其項下擬進行的交易，以及就配發及發行認購股份授出特別授權。召開將於二零二三年十月十九日(星期四)上午十一時正假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店1樓皇悅廳1舉行股東特別大會的通告載於本通函第53至55頁。

於股東特別大會上使用之代表委任表格亦隨附於本通函。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥及盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)之指定舉行時間四十八小時前(即二零二三年十月十七日(星期二)上午十一時正前)交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作之任何表決必須以投票表決方式進行。因此，所有建議決議案將於股東特別大會上提呈以投票表決方式表決。本公司將按上市規則第13.39(5)條規定之方式於股東特別大會後刊登有關投票表決結果之公告。

吳先生持有279,935,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股份總數約11.17%。由於吳先生被視為於認購事項中擁有重大權益，故彼須於本公司將召開之股東特別大會上就批准認購協議及其項下擬進行的交易，以及授出特別授權配發及發行認購股份的相關決議案放棄投票。除所披露者外及就董事所知、所悉及所信，概無其他股東於認購事項中擁有重大權益而須就於股東特別大會上批准上述事宜之相關決議案放棄投票。

董事會函件

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二三年十月十六日(星期一)至二零二三年十月十九日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥之過戶文件連同有關股票最遲須於二零二三年十月十三日(星期五)下午四時三十分前送達本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，以辦理登記手續。於二零二三年十月十九日(星期四)名列本公司股東名冊之股東均有權出席股東特別大會並於會上投票。

推薦建議

謹請閣下垂注(i)本通函第17至18頁所載的獨立董事委員會函件(當中載有獨立董事委員會就(i)認購協議及其項下擬進行的交易致獨立股東提供的推薦建議)；及(ii)本通函第19至46頁所載的獨立財務顧問函件(當中載有其就認購協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見，以及其達致意見時所考慮的主要因素及理由)。

就認購事項而言，董事(包括獨立董事委員會成員，彼等經考慮獨立財務顧問意見後發表的意見載於本通函「獨立董事委員會函件」內，惟不包括吳先生，彼於認購事項中擁有重大權益及須就批准認購協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票並已放棄投票)認為，儘管認購協議並非於本集團之日常及一般業務過程中訂立，認購協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准認購協議及其項下擬進行交易(包括授出特別授權)之相關決議案。

鑒於認購事項須待條件獲達成後方告完成，且認購事項未必會進行，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
執行董事
吳濤
謹啟

二零二三年九月二十八日



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)

敬啟者：

**有關根據特別授權認購新股份之
關連交易**

吾等謹此提述本公司於二零二三年九月二十八日向股東刊發之通函(「**通函**」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所使用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為成員組成獨立董事委員會以就認購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。華升資本已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。其意見詳情連同其發表意見所考慮的主要因素及理由載於其函件(載於通函第19至46頁)。另請閣下垂注通函第4至16頁所載董事會函件及通函附錄所載其他資料。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮認購協議之條款及本公司狀況、獨立股東之利益以及獨立財務顧問之意見後，吾等認為儘管認購協議並非於本集團之日常及一般業務過程中訂立，惟認購協議及其項下擬進行交易之條款屬公平合理、乃按一般商業條款訂立且符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准認購協議及其項下擬進行交易（包括授出特別授權）之相關決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

余達志先生

朱新暉先生

陳建強醫生

銀紫荊星章、銅紫荊星章、

太平紳士

獨立非執行董事

獨立非執行董事

獨立非執行董事

謹啟

二零二三年九月二十八日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問華升資本之意見函件全文，函件當中載有其就認購協議之條款及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，乃為載入通函而編製。



華升資本有限公司
香港皇后大道中99號
中環中心
45樓4513室

敬啟者：

有關關連人士根據特別授權認購新股份之關連交易

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問以就認購事項及其項下擬進行的交易（包括授出特別授權）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情載於 貴公司日期為二零二三年九月二十八日之通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」），本函件（「**本函件**」）為其中的一部分。除文義另有所指者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二三年七月二十六日（聯交所交易時段後）， 貴公司（作為發行人）與認購人訂立認購協議，據此 貴公司有條件同意配發及發行，以及認購人有條件同意以認購價每股認購股份0.068港元認購550,000,000股認購股份。有關認購事項詳情載於通函所載的董事會函件。誠如董事會函件所載「認購協議之主要條款」一節所述，認購事項將於最後一項先決條件獲達成或豁免（按適用者）後第三個營業日（或訂約方可能書面協定的有關其他日期）完成。

獨立財務顧問函件

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，認購人是一間由 貴公司主席、署理行政總裁、執行董事兼主要股東吳先生全資擁有的公司，故根據上市規則第14A.07條，彼為 貴公司之關連人士。因此，認購協議項下擬進行的交易將構成上市規則第14A章項下 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

於最後實際可行日期，吳先生持有279,935,000股股份，佔已發行股份總數約11.17%。由於吳先生被視為於認購事項中擁有重大權益，故彼須於 貴公司將召開之股東特別大會上就批准認購協議及其項下擬進行的交易，以及授出特別授權配發及發行認購股份的相關決議案放棄投票。

除所披露者外及就董事所知、所悉及所信，概無其他股東於認購事項中擁有重大權益而須就於股東特別大會上批准上述事宜之相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會

獨立董事委員會已告成立，由全體獨立非執行董事余達志先生、朱新暉先生及陳建強醫生銀紫荊星章、銅紫荊星章、太平紳士組成，以就認購協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。

獨立董事委員會成員於認購事項及其項下擬進行的交易(包括授出特別授權)中概無任何利益或參與。經獲取並考慮獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會對認購事項及其項下擬進行的交易(包括授出特別授權)的意見及建議載於通函的獨立董事委員會函件。

吾等，華升資本有限公司(「華升資本」)，已獲委任為獨立財務顧問，以就下列事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見：

- (a) 認購事項是否屬於 貴集團的日常及一般業務過程；
- (b) 認購事項的條款是否符合正常商業條款且屬公平合理；

獨立財務顧問函件

- (c) 認購事項是否符合 貴公司及股東的整體利益；及
- (d) 就有關認購協議及其項下擬進行的交易（包括授出特別授權）的相關決議案進行投票。

吾等擔任獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

華升之獨立性

除是次委任吾等擔任獨立財務顧問以就認購事項及其項下擬進行之交易（包括授出特別授權）提供吾等的獨立意見之外，於最後實際可行日期，華升概無與 貴公司或董事、行政總裁或 貴公司主要股東或彼等各自之任何聯繫人擁有任何其他可能合理地被視為與吾等之獨立性相關的關係或聯繫（不論是財務或其他方面）或於其擁有任何權益。於過去兩年內，除就認購事項及其項下擬進行之交易（包括授出特別授權）而言委任吾等擔任獨立財務顧問之外， 貴集團與華升概無任何其他委聘關係。

除就是次委任已付或應付吾等的正常專業費用之外，概無存續任何吾等從 貴集團或董事、行政總裁或 貴公司主要股東或彼等各自之任何聯繫人已收取或將收取任何費用或利益的安排，且吾等並不知悉將影響吾等獨立性之情況存在或變動。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等合資格就認購事項及其項下擬進行之交易（包括授出特別授權）提供獨立意見。

吾等之意見基礎

於達致吾等之意見時，吾等依賴本通函所載或引述董事及 貴公司管理層（統稱為「管理層」）、 貴公司以及其顧問向吾等提供之陳述、資料及事實以及作出之聲明及意見之真實性、準確性及完整性。吾等已審閱（其中包括）認購協議、公告、 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止六個月之中期報告（「二零二三年中期報告」）、 貴集團截至二零二二年六月三十日止財政年度之年報（「二零二二年年報」）、 貴集團截至二零二一年六月三十日止財政年度之年報（「二零二一年年報」）以及本通函所載或引述及管理層、 貴公司及其顧問提供之其他資料、聲明及意見。

獨立財務顧問函件

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關 貴公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑任何重大資料或事實遭遺漏或隱瞞，亦無理由懷疑本通函所載，或由管理層、 貴公司及其顧問向吾等提供的資料及事實之真實性、準確性或完整性，或懷疑上述人士發表的意見之合理性。吾等亦已向董事尋求並獲確認彼等所提供之資料及事實概無遺漏重大事實，以及所作出聲明及所表達意見在任何重大方面並無誤導成份。

吾等認為，吾等已獲充分資料以達致知情意見，並為吾等提供合理依據以達致本函件所載吾等之意見。吾等已假設本通函中所載或提述及／或管理層、 貴公司及其顧問提供予吾等之所有陳述、資料、事實、聲明及意見(彼等須就此負全責)於提供或作出時在各重大方面均屬真實、準確及完整且無誤導或欺詐成份，且直至股東特別大會舉行日期在各重大方面仍屬真實、準確及完整且無誤導或欺詐成份。

作為獨立財務顧問，吾等對本函件以外本通函之任何部分概不負責。

吾等認為，吾等已採取一切所需措施以讓吾等達致知情意見，作為吾等依據所獲資料之憑證，就吾等之意見提供合理基準。然而，吾等對吾等獲提供之資料並無進行任何獨立核證，吾等亦無對 貴集團之業務、事務、運營、財務狀況或未來前景進行任何獨立調查。

吾等之意見必然基於當前的財務、經濟、市場及其他條件以及吾等於最後實際可行日期獲提供之資料。倘本函件之資料乃摘錄自已刊發或其他公開可得之資料來源，吾等之責任僅為確保有關資料乃準確公正地從所述相關資料來源中摘錄、轉載或呈列，而不會斷章取義。

本函件僅為向獨立董事委員會及獨立股東提供資料以供彼等考慮與認購事項有關之事宜而刊發。除為載入本通函外，未經吾等事先書面同意，概不得轉載或引述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件用於任何其他目的。

獨立財務顧問函件

所考慮之主要因素

於制定吾等就認購事項及其項下擬進行之交易（包括授出特別授權）而向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由。吾等的結論乃基於所有整體分析結果。

1. 貴集團之背景

貴公司為一間於百慕達註冊成立之有限責任公司且為一間投資控股公司。貴集團主要從事度假村及物業發展、物業投資及投資控股。

2. 貴集團之財務表現

下文載列 貴集團根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製的截至二零二一年六月三十日（「二零二一財年」）及二零二二年六月三十日（「二零二二財年」）止兩個年度的經審核財務資料摘要以及 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止六個月（二零二三年上半年）的未經審核財務資料摘要，乃分別摘錄自二零二一年年報、二零二二年年報及二零二三年中期報告：

	截至六月三十日止年度		截至十二月三十一日止六個月	
	二零二一年 千港元 (經審核)	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
收益				
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶 合約收益：				
-於中國之物業銷售-於某個時間點及 固定價格	243,327	4,705	1,271	67,970
其他來源的收益：				
-由投資物業收取之總租金收入	6,245	4,406	2,196	2,238
-由按公允值計入損益（「按公允值計入損 益」）之金融資產收取之利息收入	2,330	1,404	1,178	226
-由按公允值計入損益之金融資產收取之股 息收入	2,075	616	560	172
	<u>253,977</u>	<u>11,131</u>	<u>5,205</u>	<u>70,606</u>
其他收益				
銀行利息收入	125	86	46	203
貸款利息收入	1,224	2,098	1,080	668
其他	2	-	-	-
	<u>1,351</u>	<u>2,184</u>	<u>1,126</u>	<u>871</u>
總計	<u>255,328</u>	<u>13,315</u>	<u>6,331</u>	<u>71,477</u>
貴公司擁有人應佔年內虧損	<u>(60,227)</u>	<u>(162,877)</u>	<u>(39,707)</u>	<u>(25,510)</u>

獨立財務顧問函件

截至二零二二年六月三十日止年度與截至二零二一年六月三十日止年度的比較

貴集團的收益由二零二一財年的約254,000,000港元減少約242,800,000港元或約95.6%至二零二二財年的約11,100,000港元。於二零二一財年產生的大部分收益來自度假村及物業發展分部，因無錫盛業的物業已交付予客戶而帶來收益。二零二二財年度度假村及物業發展分部產生收益約4,700,000港元（二零二一年：243,300,000港元）。收益減少乃由於二零二一財年向客戶集中交付物業，而二零二二財年並無集中交付的安排。

貴集團年內虧損由二零二一財年的約60,200,000港元增加約102,700,000港元或約170.6%至二零二二財年的約162,900,000港元。二零二二財年的年度虧損主要包括(i)按公允值計入損益之金融資產之公允值減少淨額約128,800,000港元；及(ii)投資物業公允值之減少淨額約21,600,000港元。董事會注意到上述因素屬非現金性質。

截至二零二二年十二月三十一日止六個月與截至二零二一年十二月三十一日止六個月的比較

貴集團的收益由截至二零二一年十二月三十一日止六個月（「二零二二年上半年」）的5,200,000港元增加約65,400,000港元或約1,257.7%至二零二三年上半年的70,600,000港元。於二零二三年上半年產生的大部分收益來自度假村及物業發展分部。該增加主要由於二零二三年上半年無錫盛業向客戶集中交付物業而帶來收益，而二零二二年上半年並無集中交付的安排。

貴集團的期內虧損由二零二二年上半年的約39,700,000港元減少約14,200,000港元或約35.8%至二零二三年上半年的約25,500,000港元。二零二三年上半年的虧損主要由於（其中包括）投資物業公允值減少淨額約27,100,000港元所致。二零二三年上半年的虧損減少主要由於（其中包括）(i)毛利由二零二二年上半年的約4,000,000港元增加至二零二三年上半年的約15,600,000港元；(ii)應收貸款及利息的減值虧損撥回由二零二二年上半年的約2,000,000港元增加至二零二三年上半年的約8,500,000港元；(iii)按公允值計入損益之金融資產之公允值虧損由二零二二年上半年的約13,300,000港元減少至二零二三年上半年的約9,100,000港元；及(iv) 貴集團之投資物業之公允值虧損由二零二二年上半年的約15,500,000港元增加至二零二三年上半年的約27,100,000港元之淨影響所致。董事會注意到上述第(iii)及(iv)項因素屬非現金性質。

根據上述， 貴集團於最近的報告財務期間一直錄得虧損。

獨立財務顧問函件

3. 貴集團之財務狀況

貴集團於二零二一年及二零二二年六月三十日以及二零二二年十二月三十一日的財務狀況概要如下，分別摘自二零二一年年報、二零二二年年報及二零二三年中期報告：

	於六月三十日		於十二月三十一日
	二零二一年 千港元 (經審核)	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
投資物業	316,700	295,100	268,000
非流動資產	387,941	365,915	337,624
發展中物業	599,599	631,490	401,907
按公允值計入損益之金融資產	425,889	184,274	173,753
持作出售物業	128,711	120,404	267,354
現金及現金等價物	72,022	60,474	49,438
流動資產	1,266,280	1,070,444	949,800
資產總值	1,654,221	1,436,359	1,287,424
計息借款	292,956	244,218	240,292
應付賬款及其他應付款項	208,740	217,555	122,046
流動負債	503,956	462,761	364,753
非流動負債	101,517	100,611	97,142
負債總額	605,473	563,372	461,895
流動資產淨值	762,324	607,683	585,047
資產淨值	1,048,748	872,987	825,529

於二零二二年六月三十日 (連同於二零二一年六月三十日的比較數字)

於二零二二年六月三十日，貴集團擁有非流動資產約365,900,000港元(二零二一年：387,900,000港元)，主要包括(i)投資物業約295,100,000港元(二零二一年：316,700,000港元)；及(ii)物業、廠房及設備約70,600,000港元(二零二一年：70,800,000港元)。非流動資產減少乃主要由於投資物業的公平值減少所致。

於二零二二年六月三十日，貴集團擁有流動資產約1,070,400,000港元(二零二一年：1,266,300,000港元)，主要包括(i)發展中物業約631,500,000港元(二零二一年：599,600,000港元)；(ii)持作出售物業約120,400,000港元(二零二一年：128,700,000港元)；(iii)按公平值計入損益之金融資產約184,300,000港

獨立財務顧問函件

元(二零二一年：425,900,000港元)；(iv)其他應收款項約55,600,000港元(二零二一年：20,800,000港元)；及(v)受限制銀行存款以及現金及現金等價物合共約78,700,000港元(二零二一年：91,300,000港元)。於二零二二財年，流動資產減少乃主要由於按公平值計入損益之金融資產減少，部分被發展中物業及其他應收款項增加所抵銷。

於二零二二年六月三十日，貴集團的非流動負債及流動負債分別約為100,600,000港元及462,800,000港元(二零二一年：分別為101,500,000港元及504,000,000港元)，主要包括應付賬款及其他應付款項約217,600,000港元(二零二一年：208,700,000港元)、計息借款約244,200,000港元(二零二一年：293,000,000港元)及遞延稅項負債約為100,600,000港元(二零二一年：101,500,000港元)。於二零二二財年，流動負債減少乃主要由於計息借款減少所致。

貴集團於二零二二年六月三十日的流動資產淨值及資產淨值分別約為607,700,000港元及873,000,000港元，低於二零二一年六月三十日的分別約762,300,000港元及1,048,700,000港元。

於二零二二年十二月三十一日(連同於二零二二年六月三十日的比較數字)

於二零二二年十二月三十一日，貴集團擁有非流動資產約337,600,000港元(二零二二年六月三十日：365,900,000港元)，主要包括(i)投資物業約268,000,000港元(二零二二年六月三十日：295,100,000港元)；及(ii)物業、廠房及設備約69,400,000港元(二零二二年六月三十日：70,600,000港元)。於二零二二年十二月三十一日，非流動資產減少乃主要由於投資物業的公平值減少所致。

於二零二二年十二月三十一日，貴集團擁有流動資產約949,800,000港元(二零二二年六月三十日：1,070,400,000港元)，主要包括(i)發展中物業約401,900,000港元(二零二二年六月三十日：631,500,000港元)；(ii)持作出售物業約267,400,000港元(二零二二年六月三十日：120,400,000港元)；(iii)按公平值計入損益之金融資產約173,800,000港元(二零二二年六月三十日：184,300,000港元)；(iv)其他應收款約36,000,000港元(二零二二年六月三十日：55,600,000港元)；及(v)受限制銀行存款以及現金及現金等價物合共約70,300,000港元(二零二二年六月三十日：78,700,000港元)。於二零二二年十二月三十一日，流動資產減少乃主要由於開發中物業、按公平值計入損益之金融資產、其他應收款項、受限制銀行存款以及現金及現金等價物減少，部分被持作出售物業增加所抵銷。

獨立財務顧問函件

於二零二二年十二月三十一日，貴集團的非流動負債及流動負債分別約為971,000,000港元及364,800,000港元（二零二二年六月三十日：分別為100,600,000港元及462,800,000港元），主要包括應付賬款及其他應付款項約122,000,000港元（二零二二年六月三十日：217,600,000港元），計息借款約240,300,000港元（二零二二年六月三十日：244,200,000港元）及應付稅項約2,400,000港元（二零二二年六月三十日：1,000,000港元）。於二零二二年十二月三十一日，流動負債減少乃主要由於應付賬款及其他應付款項減少所致。

於二零二二年十二月三十一日，貴集團的流動資產淨值及資產淨值分別為約585,000,000港元及825,500,000港元，低於二零二二年六月三十日的分別約607,700,000港元及873,000,000港元。

根據上述，貴集團的流動資產淨值及資產淨值自二零二一年六月三十日以來呈下滑趨勢。

4. 有關認購人之資料

認購人為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，主要從事投資控股。認購人是一間由貴公司主席、署理行政總裁、執行董事兼主要股東吳先生全資擁有的公司。於最後實際可行日期，吳先生持有279,935,000股股份，佔貴公司已發行股本的約11.17%。

5. 認購事項之理由及所得款項用途

於二零二二年下半年，外部經濟環境仍受到新冠疫情影響。隨著中國內地防疫政策的不斷優化，新冠疫情對中國內地市場環境的影響正在不斷緩解並逐漸減弱。然而，疫情的不確定性削弱了中國內地房地產市場的情緒。展望二零二三年，貴集團仍面臨多重挑戰。

誠如董事會函件所載，貴公司認為認購事項將為貴集團業務營運籌集額外資金、補充其營運資金並改善貴集團的財務狀況，以促進其未來發展及前景。此外，此舉將為貴公司提供新投資機會的資金，以擴大貴集團的收入及盈利潛力，並長遠提升股東價值。鑒於貴集團目前的財務狀況，董事會認為，相較其他融資方式，認購事項為合適的融資選擇，原因是其能夠令貴集團有效籌集資金而不會增加貴集團的利息負擔。

獨立財務顧問函件

認購事項所得款項總額預計為約37,400,000港元。經扣除相關費用及開支後，認購事項所得款項淨額將為約36,558,000港元。貴公司擬將上述認購事項所得款項淨額作以下用途：(i)約26,600,000港元將用作貴集團的一般營運資金，其中約10,000,000港元作為融資成本（例如銀行及其他借款的利息開支）及約16,600,000港元作為行政開支（例如員工成本、法律及專業費用以及支持經營活動而產生的其他開支），可根據實際業務需求調整；及(ii)約10,000,000港元將用於貴集團不時識別的高科技行業的潛在投資機會。根據實際業務需要，預計認購事項所得款項淨額將於完成後兩年內按其擬定用途全部動用。

吾等注意到，近年來，貴集團的財務表現一直受到新冠疫情的影響。於二零二三年上半年、二零二二財年及二零二一財年，貴集團分別錄得(i)收入約68,000,000港元、4,700,000港元及243,300,000港元；及(ii)股東應佔虧損約25,500,000港元、162,900,000港元及60,200,000港元。此外，根據二零二三年中期報告，貴集團於二零二二年十二月三十一日的現金及銀行結餘減少約11,000,000港元或18.2%至約49,400,000港元，該減少乃主要由於已付利息約4,500,000港元及償還銀行及其他借款約3,400,000港元。自二零二一年六月三十日以來，貴集團的流動資產淨值以及現金及現金等價物一直呈下降趨勢。此外，貴集團的營運資金（流動資產減流動負債）由二零二一年六月三十日的約762,300,000港元減少至二零二二年六月三十日的約607,700,000港元，並進一步減少至二零二二年十二月三十一日的約585,000,000港元。據貴公司告知，吾等亦注意到，由於於二零二三年二月償還銀行借款約30,000,000港元以及貴集團於最後實際可行日期擁有現金及現金等價物約21,200,000港元，截至二零二三年六月三十日的現金及銀行結餘進一步減少。未來十二個月預計將產生行政開支及財務成本分別為約24,000,000港元及約10,700,000港元，乃根據貴集團截至二零二三年六月三十日止年度之過往行政開支及財務成本估計，並經計及新註冊成立附屬公司的管理費用、可能的通貨膨脹以及可能增加的借款利率。貴公司認為有必要補充其現金狀況以支持貴集團近期的營運。誠如下文「9.潛在財務影響」一節所示，緊隨完成後，貴集團的資產淨值總額以及現金及現金等價物預計將增加，從而改善貴集團的營運資金。貴集團已持續優化資產結構及業務發展質量，強化自身應對利率上升等各種外部不利經濟狀況的能力，增強營運資金基礎，從而令其於日常營運及業務策略實施中獲得更多流動資金。

獨立財務顧問函件

此外，貴集團已繼續尋找新投資機遇，擴大貴集團收入及溢利潛力並提高股東長期價值。誠如貴公司日期為二零二一年四月二十八日之公告所披露，貴集團已投資一個非上市投資基金Huangpu River Capital SPC – Jinshan Segregated Portfolio (「**Jinshan Segregated Portfolio**」)。Jinshan Segregated Portfolio的投資目標為透過投資北京地平線機器人技術研發有限公司(主要從事根據人工智能演算法開發及製造智能處理器、開發相關軟件及硬件，以及提供雲服務業務)之C輪優先股，實現資本增值。誠如二零二三年中期報告所披露，貴集團於Jinshan Segregated Portfolio之投資之公允值由二零二二年六月三十日的約36,300,000港元增加約11,600,000港元至二零二二年十二月三十一日的約47,900,000港元。董事會認為，於高科技產業的投資將多元化貴公司投資組合並提高其盈利能力。貴集團一直積極尋求高科技產業的潛在投資機會。經向貴公司查詢後，管理層確認，貴公司於最後實際可行日期，貴集團已初步接洽兩家從事自動駕駛技術開發的實體，並已進行初步評估，且由於上述潛在投資機會正處於初步討論階段，有待貴公司進一步磋商及盡職調查，並無確定具體投資目標以利用認購事項所得款項淨額。

經考慮認購事項預計將以較低的成本為貴集團籌集資金，認購事項所得款項將增強貴集團的流動性以滿足其日常營運所需，並擴大貴集團的收入及盈利潛力，吾等同意董事會的觀點，認為儘管認購事項可能產生攤薄效應，但與其他替代籌資方式相比，根據特別授權以配發及發行認購股份方式籌集資金為貴公司目前可用的適當籌資方式，並將使貴公司能夠繼續以較低的成本及較短的時間獲得資金，因此，認購事項將符合貴公司及其股東的整體利益。

另一方面，鑒於認購人為貴公司主席、執行董事兼主要股東，吾等認為認購事項反映認購人對貴公司長期及可持續發展的信心及承諾，且認購事項預期將進一步加強認購人與貴公司之間的利益一致性。

獨立財務顧問函件

經考慮：(i)自二零二一財年至二零二二財年，貴集團現金及現金等價物淨減少，且貴集團營運資金呈下降趨勢，以及貴集團於償還貸款後需要保留一定金額的現金餘額及／或營運資金以維持其運營；(ii)人工智能及機器人技術應用等高科技產業的潛在投資機會為貴集團帶來收入及溢利增長；及(iii)預期透過認購事項進一步強認認購人與貴公司之間的利益一致性，吾等認同董事的意見，認為認購事項就獨立股東而言屬公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。

6. 其他集資方式

於認購事項前，吾等知悉貴公司已考慮其他融資方案。於二零二二年十二月三十一日，貴集團的銀行及其他借款約為240,300,000港元，且貴集團於近期報告期間一直錄得虧損。關於債務融資的可能性，吾等知悉貴公司已與香港三間銀行（「銀行」）接洽，以申請具可觀貸款金額的新貸款，而銀行提供的年利率為約5%，但須經過的審批流程可能耗時長達三至六個月。此外，鑒於貴集團的可用資產已作為抵押品為若干銀行貸款提供擔保，因此銀行將不會以有利商業條款提供可觀的貸款金額。倘認購事項所得款項總額（即約37,400,000港元）以銀行借款方式籌集且假設該銀行借款的利率為每年5%，則貴集團每年將產生約1,900,000港元的額外利息開支。鑒於債務融資將導致貴集團產生額外融資成本，而貴集團於二零二一財年、二零二二財年及截至二零二二年十二月三十一日止六個月處於虧損狀況，以及貴集團可能須與銀行進行更為漫長的磋商且獲提供的利率欠佳，就此而言，吾等認同董事的意見。

獨立財務顧問函件

此外，吾等認為，相較認購，透過供股或公開發售進行的集資活動涉及發佈上市文件、進行其他申請及繁瑣的行政程序（例如交易安排），故一般更為耗時，其完成需要的時間通常相較認購事項多兩到三個月。供股或公開發售的成本效益亦低於認購，乃由於聘請專業人士（即申報會計師、律師及／或經紀代理）編製及發佈上市文件以及承銷集資活動會產生額外費用。鑒於股份在歷史上的交易流動性相對較低，自配售籌集的所得款項的確切數額將不確定，其取決於市場狀況、配售代理的努力以及有意願股東的數量。

考慮到以上所述，吾等同意董事的意見，即認購事項為目前 貴公司籌集資金的適當方式，並符合 貴公司及股東的整體利益。

7. 認購協議之主要條款

認購協議之主要條款如下：

日期：二零二三年七月二十六日（聯交所交易時段後）

認購協議各訂約方：

- (1) 貴公司（作為發行人）；及
- (2) 認購人。

認購事項

根據認購協議，貴公司有條件同意配發及發行，以及認購人有條件同意於完成日期以認購價認購550,000,000股認購股份。

認購股份

認購股份相當於(i)於最後實際可行日期已發行股份總數約21.96%；及(ii)經建議配發及發行認購股份擴大後已發行股份總數約18.00%（假設已發行股份總數自最後實際可行日期直至完成日期並無變動（建議配發及發行認購股份除外））。認購股份的總面值將為5,500,000港元。

獨立財務顧問函件

認購股份之權利

認購股份將為已繳足，並於配發及發行日期在所有方面與所有其他已發行股份享有同等地位。

認購價

認購價為每股認購股份0.068港元，以及認購人支付的認購股份總認購價37,400,000港元將於完成日期支付。

認購價較：

- (i) 股份於認購協議日期在聯交所所報收市價每股0.082港元折讓約17%；
- (ii) 股份於緊接認購協議日期前最後五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.084港元折讓約19%；
- (iii) 股份於緊接認購協議日期前最後十(10)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.085港元折讓約20%；及
- (iv) 股份於最後實際可行日期於聯交所所報收市價每股約16港元溢價／折讓約0.081%；及
- (v) 根據(a)於二零二二年十二月三十一日的未經審核資產淨值約825,529,000港元；及(b)於最後實際可行日期已發行2,505,105,739股股份計算得出的未經審核每股資產淨值約0.33港元折讓約79%。

獨立財務顧問函件

認購價乃由 貴公司與認購人經公平磋商後達致，其中 貴公司已考慮以下因素：

- (i) 於二零二二年七月二十七日至二零二三年七月二十六日期間，即截至認購協議日期前約十二個月期間（「回顧期間」），股份在聯交所所報的市價上下波動，股份於回顧期間的最高及最低收市價分別為二零二二年八月十九日及二十日錄得的0.108港元及二零二三年五月二十三日錄得的0.054港元，而股份的平均收市價為0.084港元，與股份於認購協議日期的收市價相同。認購價較股份於回顧期間的平均收市價折讓約19%。此外，誠如上文所述，認購價較股份於認購協議日期、截至最後交易日（包括該日）最後五(5)個連續交易日及截至最後交易日（包括該日）最後十(10)個連續交易日之收市價分別折讓約17%、19%及20%。經考慮認購事項之規模、董事會函件「認購事項之理由及所得款項用途」一節所述認購事項之裨益，以及董事會函件所述之現行市況後，董事會認為認購價較股份近期市價及股份於回顧期間之平均收市價有合理折讓；

- (ii) 儘管認購價較於二零二二年十二月三十一日的未經審核每股資產淨值折讓約79%， 貴公司注意到，股份價格一直較過往三年每股資產淨值出現大幅折讓。尤其是，於回顧期間，股份價格較當時每股資產淨值有所折讓，範圍介乎約69%至約84%。 貴集團主要從事度假村及物業發展、物業投資及投資控股。近年來，中國物業發展商面臨債務危機，影響中國物業市場的氛圍，這對潛在投資者對中國物業發展商股份的興趣產生不利影響，導致房地產行業的股價及市場估值持續下降，許多房地產公司的股價低於其每股資產淨值；

獨立財務顧問函件

- (iii) 就股份的交易流通性而言，於回顧期間，根據自聯交所網站下載的每日成交量，按期間／月份劃分的股份日均成交量百分比：(i)在低於0.01%至約0.354%的範圍內，平均佔期／月末已發行股份總數0.054%；及(ii)在低於0.01%至約0.398%的範圍內，平均佔期／月末公眾股東所持股份總數的0.061%。統計數據顯示，於回顧期間，股份的日均交易流通性極低，這可能意味著潛在公眾投資者對股份缺乏興趣，因此，當考慮在市場上進行供股或公開發售等籌資活動時，貴公司可能難以進行發行價高於股份現行市價的其他替代股權融資；及
- (iv) 就現行市況而言，由於新冠疫情後的經濟復甦存在不確定性，香港股市的市場情緒自二零二三年以來一直較為悲觀，而受到美國聯儲局的加息影響，投資者對股市的情緒持續低迷。

由於上述原因，董事（包括獨立董事委員會成員，彼等意見載於本通函所載獨立董事委員會函件內）認為認購價及認購事項屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

經計及(i)股份於認購協議日期在聯交所所報收市價每股0.082港元；及(ii)股份於認購協議日期前最後五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.084港元（以較高者為準），認購事項將導致約3.6%的理論攤薄影響（定義見上市規則第7.27B條），即理論攤薄價格每股約0.081港元較基準價格每股約0.084港元的折讓幅度。

獨立財務顧問函件

先決條件

認購事項的完成須待下列條件獲達成或豁免後，方可作實：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上批准有關認購協議及其項下擬進行的交易，以及授出特別授權以配發及發行認購股份；
- (ii) 上市委員會批准認購股份上市及買賣；
- (iii) (如適用) 貴公司就訂立認購協議及履行其項下的義務(包括配發及發行認購股份)向任何政府、監管機構或任何其他人士取得所有必要的批准，及辦理一切必要的備案手續(完成後作出的任何備案除外)；
- (iv) 貴公司於認購協議項下的聲明及保證於認購協議日期及完成日期在所有重大方面均屬真實、準確及並無誤導成份，且於完成日期前及完成日期當日，貴公司已全面履行其於認購協議項下的義務；
- (v) 認購人於認購協議項下的聲明及保證於認購協議日期及完成日期在所有重大方面均屬真實、準確及並無誤導成份，且於完成日期前及完成日期當日，認購人已全面履行其於認購協議項下的義務；及
- (vi) 股份並無被撤銷上市地位，且股份繼續於聯交所上市(任何短暫停牌或暫停買賣以待刊發有關認購事項的任何公告除外)。

倘上述條件於認購協議日期後180日內(或貴公司與認購人可能以書面方式協定的有關其他日期)未獲達成或豁免(上文條件(i)至(iii)不可豁免，條件(iv)至(vi)僅可由認購人豁免，及條件(v)僅可由貴公司豁免)，則認購人認購及貴公司配發、發行及交付認購股份的義務將會終止，認購人根據認購協議已付的任何金額將會退還予認購人(不計利息)，而認購協議將告終止及失效。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，上述條件均未獲達成或豁免。

完成

認購事項將於最後一項先決條件獲達成或豁免（按適用者）後第三個營業日（或訂約方可能書面協定的有關其他日期）完成。倘認購人無法支付認購價或 貴公司因監管或行政原因而無法配發及發行股份， 貴公司可同意推遲完成。在此情況下， 貴公司將再次尋求獨立股東批准認購事項。

禁售承諾

認購人無條件且不可撤銷地向 貴公司承諾：

- (i) 在未取得 貴公司事先書面同意的情況下，認購人無論如何將不會於完成日期起計六(6)個月期間內任何時間，以任何方式直接或間接出售任何認購股份或出售持有任何認購股份的任何公司或實體的任何權益，或直接或間接公開宣佈任何意向或訂立任何具有相同經濟影響的交易；及
- (ii) 倘認購人於完成日期起計六(6)個月期間後任何時間出售任何認購股份，則認購人將確保有關出售遵守所有適用法律（包括上市規則），並將盡其最大努力確保任何有關出售不會導致股份出現無序或虛假市場。

根據特別授權發行認購股份

認購股份將根據擬於股東特別大會上自獨立股東獲取之特別授權配發及發行。

申請上市

貴公司將向聯交所作出允許認購股份上市及買賣的申請。

8. 吾等對認購價之評估

鑒於認購價乃根據(其中包括)股份於二零二三年七月二十六日(即認購協議日期)的收市價及交易量及當時的市況釐定,在評估認購價的公平性及合理性時,吾等進行了以下分析:

(a) 股價表現

吾等已審閱股份自二零二二年七月二十七日至二零二三年七月二十六日(包括該日,公告日期)止十二個月期間(即回顧期間)的每日收市價。吾等認為十二個月的期間足以說明股份的近期價格變動,以便對股份收市價與認購價進行合理比較。

表1: 股份於回顧期間之每日收市價



資料來源: 聯交所

於回顧期間,股份於聯交所所報最低及最高收市價分別為於二零二三年五月二十三日錄得的每股0.054港元及於二零二二年八月十九日及二十日錄得的每股0.108港元。於回顧期間,股份之平均每日收市價約為每股0.084港元。

獨立財務顧問函件

股份的收市價自二零二二年八月以來一直處於下跌趨勢，並於二零二三年五月二十三日跌至0.054港元的低點。於二零二三年六月，股份的收市價保持下跌趨勢，並於二零二三年六月二十八日及三十日達到0.096港元的高點。於二零二三年七月，股份的收市價在0.075港元至0.092港元之間波動。吾等無法識別任何可能引發二零二三年七月上漲趨勢的市場消息或 貴公司公告。經向 貴公司查詢後，管理層確認，彼等並不知悉任何可能導致上述股份收市價於回顧期間變動的原因。

股東應注意上文所載資料並非股份未來表現的指標，而該等股份的市價可能會較其於最後實際可行日期的收市價上升或下跌。

儘管認購價0.068港元分別較回顧期間股份最高收市價0.108港元及股份平均收市價0.084港元折讓約37.0%及19.0%，但吾等注意到認購價較回顧期間股份最低收市價0.054港元溢價約25.9%。

就股份近期市價而言，儘管認購價較於二零二二年十二月三十一日的未經審核每股資產淨值折讓約79%，於回顧期間，股份收市價一直較當時每股資產淨值有所折讓，介乎折讓約69%至折讓約84%，平均折讓約75%（「**資產淨值折讓**」）。資產淨值折讓約79%處於上述範圍內，被視為合理。



資料來源：聯交所、二零二二年年報及二零二三年中期報告

獨立財務顧問函件

經考慮本函件上文「貴集團之財務表現」及「貴集團之財務狀況」章節所載的 貴集團財務表現及財務狀況後，吾等認為認購價較股份收市價折讓屬合理，且認購價屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。

(b) 股份的交易流通性

為了解股份的市場需求，吾等研究了股份的歷史流動性。下表載列回顧期間內各期間／月份的交易日數、股份總成交量及股份平均每日成交量，以及股份平均每日成交量佔已發行股份總數及除吳先生以外股東（「公眾股東」）所持已發行股份數目的百分比：

表2：股份的交易流通性

月份／期間	交易日數 (日數)	每月成交總量 (股)	平均每日成交量 (股)	平均每日成交量 佔已發行股份總 數百分比 (%)	平均每日成交量 佔公眾股東持股 百分比 (%)
二零二二年					
七月(自二零二二年 七月二十七日)	3	26,580,000	8,860,000	0.354%	0.398%
八月	23	96,510,000	4,196,087	0.168%	0.189%
九月	21	49,810,000	2,371,905	0.095%	0.107%
十月	20	4,980,000	249,000	0.010%	0.011%
十一月	22	8,170,000	371,364	0.015%	0.017%
十二月	20	3,485,000	174,250	0.007%	0.008%
二零二三年					
一月	18	3,830,000	212,778	0.008%	0.010%
二月	20	1,900,000	95,000	0.004%	0.004%
三月	23	8,240,038	358,263	0.014%	0.016%
四月	17	4,300,000	252,941	0.010%	0.011%
五月	21	990,000	47,143	0.002%	0.002%
六月	21	4,395,000	209,286	0.008%	0.009%
七月(直至二零二三年 七月二十六日)	17	2,420,000	142,353	0.006%	0.006%
			最高	0.354%	0.398%
			最低	0.002%	0.002%
			平均	0.054%	0.061%

資料來源：聯交所

獨立財務顧問函件

就股份於回顧期間的交易流通性而言，誠如上表所示，按期間／月份劃分的股份平均每日成交量百分比(i)在低於0.01%至約0.354%的範圍內，平均佔期／月末已發行股份總數0.054%；及(ii)在低於0.01%至約0.398%的範圍內，平均佔期／月末公眾股東所持股份總數的0.061%。吾等注意到，最高平均每日成交量約為二零二二年七月的8,860,000股，約佔已發行股份總數的0.354%及約佔二零二二年七月三十一日公眾股東所持股份總數的0.398%。值得注意的是，二零二二年七月的平均值相對較高，乃由於在計算平均每日成交量時僅計及了三個交易日。倘將二零二二年七月所有20個交易日均計算在內，二零二二年七月的平均每日成交量將為4,499,806股，約佔已發行股份總數的0.180%及約佔二零二二年七月三十一日公眾股東所持股份總數的0.202%。

吾等注意到，股份於回顧期間的平均每日交易流通性淡薄，回顧期間所有期間／月份的平均每日成交量均低於當時已發行股份總數及各期／月末公眾股東所持股份總數的0.5%。

根據吾等與董事之討論，吾等認同董事之觀點，認為股份之流通量相對較低，貴公司不大可能透過發行無折讓之新股份籌集資金。認購價0.068港元較股份於認購協議日期在聯交所所報收市價每股0.082港元折讓約17.1%。於此基準上及經考慮本函件上文「貴集團之財務表現」及「貴集團之財務狀況」章節所載 貴集團之財務表現及財務狀況，吾等認為認購價較股份收市價之折讓乃屬恰當，且認購價屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

(c) 市場可資比較分析

為進一步評估認購價的公平性及合理性，吾等已在聯交所網站搜尋(i)涉及上市公司的關連人士或獨立第三方認購上市公司新股份；及(ii)於回顧期間公佈之交易。

可資比較交易（「**可資比較交易**」）之選擇乃基於以下標準：(i)聯交所上市公司根據特別授權認購新股份以換取現金；(ii)不包括與透過配售代理配售互為條件或根據透過配售代理配售作為收購代價的一部分、或根據股份獎勵計劃或限制性股份單位計劃、或為換取酬金、或根據重組計劃而進行的股份發行；及(iii)不包括發行A股、H股或內資股。

鑒於(i)選擇認購人為相關發行人的關連人士及／或獨立第三方的認購活動可提供對現行市況的更全面看法；及(ii)在回顧期間進行的可資比較交易數量足夠吾等進行分析，吾等認為，吾等就該等可資比較交易及回顧期間期限的選擇準則屬公平合理。

獨立財務顧問函件

於選擇可資比較交易時，吾等亦已納入具有不同市值及來自不同行業的聯交所上市公司，乃由於吾等認為倘若按行業進行選擇，預計僅有少量的可資比較交易，因為可資比較交易清單中只有一間公司屬建築公司。吾等已評估及考慮所選擇可資比較交易的合適性（當中包括業務性質及市值），(i)相較僅由其他與 貴公司業務類似及於聯交所上市的公司及／或市值與 貴公司接近的公司公佈的數量有限的可資比較交易，有關納入將提供更全面的參考點；(ii)市場對一間公司的股份的情緒往往受到（其中包括）該公司的財務表現、行業或市值的影響，並已反映在其近期股價上，因此，就釐定認購價的市場慣例而言，可資比較交易的認購價相較近期股價的溢價／折讓已提供相關及直接的參考；(iii)不論一間公司是否於聯交所主板或GEM上市，市值較小或較大，均不大可能對其認購價相較其近期股價的溢價／折讓產生重大影響，而該觀點得到下文表3所示可資比較交易呈列的數據支持；及(iv)表格納入與認購協議相同類型的交易，即上市公司根據特別授權於聯交所認購新股份，可使比較更具意義。在選擇可資比較交易時不考慮認購人與上市公司的關連關係，反而可以提供更加平衡及全面的參考，因為根據一般監管框架，給予關連人士的條款不得優於給予獨立第三方的條款。經計及該等因素，吾等認為，吾等有關可資比較交易的選擇標準屬公平合理及為吾等評估認購價提供有意義的參考。

根據吾等的選擇標準，吾等已經認定21項可資比較交易，吾等認為該等交易就吾等評估認購價的公平性及合理性而言屬詳盡及足夠。獨立股東應注意， 貴集團的業務、營運及前景可能與可資比較交易涉及的公司並不相同。然而，吾等認為，由於該等公司的已發行股份均於聯交所上市，因此可資比較交易具有可比性。因此，吾等認為，可資比較交易為吾等評估認購價之公平性及合理性提供有意義的參考。

獨立財務顧問函件

表3：可資比較交易

公佈日期	公司名稱	股份代號	關連交易 (是/否)	認購價較	認購價較	認購價較
				於認購協議日期 之每股收市價 溢價/(折讓)	日期前最後五個 交易日之 每股平均收市價 溢價/(折讓)	日期前最後十個 交易日之 每股平均收市價 溢價/(折讓)
二零二三年七月十日	森美(集團)控股有限公司	756	是	-9.5%	-8.7%	-9.2%
二零二三年七月九日	雷士國際控股有限公司	2222	是	16.9%	23.9%	22.1%
二零二三年七月四日	中國儒意控股有限公司	136	是	-17.5%	-16.8%	-15.7%
二零二三年六月十九日	中國創意控股有限公司	8368	是	-17.7%	-17.4%	-14.2%
二零二三年六月九日	中華銀科技控股有限公司	515	否	-4.8%	-5.7%	-8.1%
二零二三年四月二十八日	能源國際投資控股有限公司	353	是	-5.5%	-8.4%	-7.6%
二零二三年四月二十六日	新火科技控股有限公司	1611	是(附註1)	-9.6%	-11.8%	-14.8%
二零二三年四月二十日	中澤豐國際有限公司(附註2)	1282	否	82.5%	67.5%	63.6%
二零二三年三月十九日	索信達控股有限公司	3680	否	-5.0%	-6.9%	-7.8%
二零二三年一月十九日	創業集團(控股)有限公司	2221	否	-13.6%	-11.0%	-12.4%
二零二三年一月十八日	宏華集團有限公司	196	是	-1.7%	-3.5%	-1.6%
二零二三年一月十一日	中糧家佳康食品有限公司	1610	是	-1.7%	-2.2%	1.1%
二零二二年十二月十二日	In Technical Productions Holdings Limited	8446	是	-16.9%	-10.8%	-5.4%
二零二二年十二月七日	基石科技控股有限公司 (附註2)	8391	是	-55.8%	-23.5%	-20.9%
二零二二年十月十八日	中國泰坦能源技術集團 有限公司	2188	否	3.0%	6.3%	4.6%
二零二二年九月十三日	環亞國際醫療科技集團 有限公司(附註2)	1143	否	78.4%	79.8%	78.2%
二零二二年九月二日	基石科技控股有限公司	8391	是	5.1%	-2.8%	-5.1%
二零二二年九月一日	京東方精電有限公司	710	是	-7.2%	-11.9%	-14.1%
二零二二年九月一日	索信達控股有限公司	3680	是(附註1)	-19.6%	-6.0%	-0.4%
二零二二年八月二十三日	標準發展集團有限公司	1867	是	-14.8%	-16.7%	-19.3%
二零二二年八月五日	宏光半導體有限公司	6908	否	-18.5%	-16.2%	-18.4%
			平均	-1.6%	-0.1%	-0.3%
			最高	82.5%	79.8%	78.2%
			最低	-55.8%	-23.5%	-20.9%
			平均 (例外情況 除外)	-7.7%	-7.0%	-7.0%
			最高 (例外情況 除外)	16.9%	23.9%	22.1%
			最低 (例外情況 除外)	-19.6%	-17.4%	-19.3%
			貴公司	-17.1%	-19.1%	-19.8%

資料來源：聯交所

附註：

1. 該公司於同日宣佈，其以相同認購價與關連人士及獨立第三方均簽訂相關認購協議。為便於本表說明，以「是」表示。
2. 相關交易的溢價及折讓異常高且被視為異常值。

獨立財務顧問函件

如上表所示，可資比較交易的認購價(例外情況除外)：

- (i) 較其於認購協議日期的股份收市價介乎折讓約19.6%至溢價約16.9%，平均折讓約7.7%；
- (ii) 較於認購協議日期前最後連續五個交易日的平均收市價介乎折讓約17.4%至溢價約23.9%，平均折讓約7.0%；及
- (iii) 較於認購協議日期前最後連續十個交易日的平均收市價介乎折讓約19.3%至溢價約22.1%，平均折讓約7.0%。

因此，(i)認購價較認購協議日期之收市價折讓約17.1%（「**最後交易日折讓**」），均在上述可資比較交易的範圍之內，(ii)認購價較緊接認購協議日期前最後連續五個交易日的平均收市價折讓約19.1%（「**五日折讓**」），略微超出上述可資比較交易的範圍，及(iii)認購價較緊接認購協議日期前最後連續十個交易日的收市價折讓約19.8%（「**十日折讓**」），略微超出上述可資比較交易的範圍。

經考慮(i)最後交易日折讓在可資比較交易的範圍之內，而五日折讓及十日折讓僅略微超出可資比較交易的範圍；(ii) 貴集團於截至二零二一年及二零二二年六月三十日止年度以及截至二零二二年十二月三十一日止六個月錄得淨虧損；(iii) 貴集團的流動資產淨值狀況及資產淨值自二零二一年六月三十日以來一直呈下跌趨勢；(iv)股份於回顧期間的流動性相對較低；(v)進行認購事項的理由及裨益；及(vi)認購事項為 貴集團目前可採用的適當集資方式；及(vii)認購價較股份收市價的折讓屬公正合理，吾等認為，認購價屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

9. 潛在財務影響

根據二零二三年中期報告，貴集團於二零二二年十二月三十一日的未經審核綜合資產淨值以及現金及現金等價物分別約為825,500,000港元及49,400,000港元。

於完成後，預計貴集團的資產淨值以及現金及現金等價物將增加相同金額約36,600,000港元，即認購事項的估計所得款項淨額。

務請注意，上述分析僅供說明用途，並非旨在反映貴集團於完成後之財務狀況或業績。

然而，根據上述分析，預計認購事項將對貴集團的財務狀況產生正面影響。因此，吾等認為認購事項符合貴公司及股東之整體利益。

10. 貴公司股權潛在攤薄

下表載列(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成後貴公司的股權架構概要（假設自最後實際可行日期至完成日期，除建議配發及發行認購股份外，已發行股份總數並無變動）：

	於最後實際可行日期		緊隨完成後	
	持有 股份數目	估已發行 股份總數之 概約百分比	持有 股份數目	估已發行 股份總數之 概約百分比
吳先生及其聯繫人				
—吳先生	279,935,000	11.17%	279,935,000	9.17%
—認購人	—	—	550,000,000	18.00%
小計	279,935,000	11.17%	829,935,000	27.17%
公眾股東				
李芙蓉女士	279,930,959	11.17%	279,930,959	9.16%
其他公眾股東	1,945,239,780	77.65%	1,945,239,780	63.67%
總計	2,505,105,739	100.00%	3,055,105,739	100.00%

獨立財務顧問函件

如上表所示，公眾股東持有之股權將因認購事項而略為攤薄約14.0%（假設自最後實際可行日期至完成日期 貴公司的已發行股本並無其他變動）。就此而言，經計及(i)認購事項的理由及裨益；(ii)認購事項為 貴集團目前可用的適當籌資方式；(iii)認購事項預計將對 貴集團的整體財務狀況（特別是 貴集團的營運資金）產生積極影響；及(iv)認購事項之條款屬公平合理，吾等認為，上述因認購事項而導致之現有公眾股東股權攤薄水平（不重大）可予接受。

推薦建議

經考慮上文所述主要因素及理由，其中包括，(i) 貴集團現金及銀行結餘以及營運資金呈下降趨勢以及對 貴集團財務狀況可能產生的影響；(ii)未來十二個月預計將產生行政開支及財務成本分別為約24,000,000港元及約10,700,000港元，乃根據 貴集團截至二零二三年六月三十日止年度之過往行政開支及財務成本估計，並經計及新註冊成立附屬公司的管理費用、可能的通貨膨脹以及可能增加的借款利率；(iii)人工智能及機器人技術應用等高科技產業的潛在投資機會為 貴集團帶來收入及溢利增長；(iv)向認購人發行認購股份屬當前市況最確定、最有效的籌集資金方式；(v)鑒於認購事項的理由及裨益符合 貴公司及股東的整體利益，對現有公眾股東的潛在攤薄影響可予接受；及(vi)經計及房地產開發市場的投資氣氛受中國房地產開發商面臨的債務危機影響，資產淨值折讓屬於歷史資產淨值折讓範圍內，儘管認購協議並非於 貴集團之日常及一般業務過程中訂立，吾等認為認購協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准認購協議及其項下擬進行交易（包括授出特別授權）之決議案。吾等亦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關認購協議及其項下擬進行交易（包括授出特別授權）之決議案。

此 致

實力建業集團有限公司*
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
華升資本有限公司

董事總經理 副總裁
陳學良 何健俊
謹啟

二零二三年九月二十八日

陳學良先生及何健俊先生為證監會之註冊持牌人士，並為華升資本有限公司根據證券及期貨條例進行第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之負責人員，彼等於企業融資行業分別擁有超過30年及超過7年經驗。

* 僅供識別

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員各自於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的條文須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記並已登記入該條文所指的本公司須備存之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事／主要行政人員姓名	身份／權益性質	擁有權益的股份數目	持股概約百分比 (%) (附註1)	好倉／淡倉
吳先生(附註2)	實益擁有人	279,935,000	11.17	好倉
	受控法團權益	<u>550,000,000</u>	<u>21.96</u>	好倉
		<u>829,935,000</u>	<u>33.13</u>	

附註：

- 所持權益概約百分比乃按於最後實際可行日期已發行股份總數2,505,105,739股計算。

2. 吳先生於279,935,000股股份中擁有個人權益，佔最後實際可行日期已發行股份總數約11.17%。此外，誠如本通函所披露，認購人瑞興投資有限公司已於二零二三年七月二十六日與本公司訂立認購協議，並有條件同意根據該協議的條款及條件認購550,000,000股股份。由於認購人為吳先生全資擁有的公司，故根據證券及期貨條例吳先生被視為於該等550,000,000股股份中擁有權益，相當於最後實際可行日期已發行股份總數約21.96%。吳先生亦擔任認購人的董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部的條文須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記並已登記入該條文所指的本公司須備存之登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所者之任何權益或淡倉。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為擁有股份及相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之公司的董事或僱員。

(b) 根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露的主要股東權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，以下人士（不包括董事及本公司主要行政人員）於本公司股份及相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須知會本公司及聯交所且已記入本公司根據證券及期貨條例第336條須備存之登記冊的權益或淡倉：

股東姓名	身份／權益性質	擁有權益的股份數目	持股概約百分比 (%) (附註)	好倉／淡倉
瑞興投資有限公司	實益擁有人	550,000,000	21.96	好倉
李芙毅女士	實益擁有人	279,930,959	11.17	好倉

附註：

所持權益概約百分比乃按於最後實際可行日期已發行股份總數2,505,105,739股計算。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉任何其他人士（不包括董事及本公司主要行政人員）於本公司股份及相關股份中，擁有或被當作或視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部知會本公司及聯交所或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

3. 董事權益

(a) 資產權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二二年六月三十日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表編製日期）起收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(b) 合約或安排權益

於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期仍然存續及就本集團業務而言屬於重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

(c) 競爭業務權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人（定義見上市規則）於與本集團業務直接或間接競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立本集團不可於一年內無償（法定賠償除外）終止的服務合約。

5. 重大合約

緊接本通函日期前兩年及直至最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司訂立下列屬重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 本公司與按泰國際信貸有限公司(「**借款人**」)於二零二一年九月八日訂立之第二次延長協議，據此，本公司同意待借款人部分償還原貸款協議項下結欠本公司的7,000,000港元後，進一步延長本公司與借款人訂立的原貸款協議項下之到期日。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自二零二二年六月三十日(即本集團之最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來及直至最後實際可行日期，本集團之財務或經營狀況並無重大不利變動。

7. 重大訴訟

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，且董事概不知悉任何針對本集團任何成員公司尚未了結或對其構成威脅的重大訴訟或申索：

- (a) 蘇克如先生就指稱債務人民幣40,000,000元連同利息約人民幣34,300,000元(計算至二零二三年四月十三日)針對陳永華先生及無錫盛業海港股份有限公司(作為被告)向無錫市惠山區人民法院提起民事訴訟。有關訴訟之詳情載於本公司日期為二零二三年六月二十一日之公告；及
- (b) 於二零二二年五月，本公司全資附屬公司實力投資發展有限公司(「**實力投資**」)就委任Green Asia Restructure SP及Green Asia Restructure SP II(統稱「**該等基金**」)之資產接管人，針對Green Asia Restructure Fund SPC(「**Green Asia**」)向開曼群島大法院(「**開曼法院**」)提交呈請，原因為Green Asia未能就實力投資於該等基金的投資向實力投資支付贖回金額。於二零二二年七月，該等基金之接管人乃根據開曼法院之判令獲委任。於二零二三年三月，該等接管人告知實力投資，其可就優先申索收取約483,000港元以及就獲接納無抵押申索收取約8,579,000港元。於最後實際可行日期，該等基金之剩餘資產之變現程序仍在進行中。有關呈請之詳情載於本公司日期為二零二二年五月二十三日、二零二二年九月二十八日、二零二三年二月二十八日及二零二三年四月三日之公告。

8. 專家資格及同意書

以下為本通函所載或所提述之提出意見或建議的專家資格：

名稱	資格
華升資本	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，獨立財務顧問概無(i)擁有本集團任何成員公司的任何股權，或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)及(ii)於本集團任何成員公司自二零二二年六月三十日(即本集團最新刊發經審核綜合財務報表編製當日)以來所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

獨立財務顧問已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函之形式及內容，於本通函轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda;
- (b) 本公司於香港之股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓；
- (c) 本公司之公司秘書為本公司財務總監陸珊女士，彼為香港會計師公會會員；及
- (d) 本通函中英文版本如有歧義，概以英文版為準。

10. 展示文件

以下文件之副本將自本通函發佈日期起14天在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.applieddev.com)刊登：

- (a) 本公司(作為發行人)與認購人於二零二三年七月二十六日訂立的認購協議副本；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第17至18頁；
- (c) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，其全文載於本通函第19至46頁；
- (d) 本附錄「8. 專家資格及同意書」一段所述的同意函；及
- (e) 本通函。

股東特別大會通告



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)

茲通告實力建業集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年十月十九日(星期四)上午十一時正假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店1樓皇悅廳1舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案(不論有否修訂)。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認由本公司(作為發行人)及瑞興投資有限公司(作為認購人)(「認購人」)所訂立日期為二零二三年七月二十六日的認購協議(「認購協議」)(註有「A」字樣之副本已呈交股東特別大會，並由股東特別大會主席簽字以資識別)，據此本公司有條件同意配發及發行，以及認購人有條件同意以認購價每股認購股份0.068港元認購550,000,000股本公司新股份(「認購股份」)，包括但不限於向認購人配發及發行550,000,000股認購股份；
- (b) 待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准認購股份上市及買賣後，向本公司董事(「董事」)授出特別授權(「特別授權」)，賦予董事權利行使本公司一切權力以根據本公司及認購人所訂立的認購協議的條款及條件並在其規限下向認購人配發及發行認購股份，惟該特別授權應為對本決議案獲通過前已授予或可能不時授予董事之任何一般或特別授權之補充，且不得損害或撤銷任何一般或特別授權；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (c) 授權任何一名董事代表本公司在其可能全權酌情認為使本公司及認購人所訂立認購協議或其項下擬進行之任何交易及其附帶或與其相關的所有其他事宜生效或就此而言屬必要、適當、可取或合宜之情況下作出所有相關行為及事宜、簽署及執行所有相關文件或協議或契據以及採取一切相關行動，並同意及作出該董事認為符合本公司及本公司股東整體利益之有關更改、修訂或豁免與其相關或有關的任何事宜。」

承董事會命
實力建業集團有限公司*
執行董事
吳濤

香港，二零二三年九月二十八日

* 僅供識別

附註：

1. 任何有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派另一名人士為代表出席並代其投票。於表決時，股東可親身或由代表作出投票。代表毋須為本公司股東。本公司股東持有兩股或以上股份，可委派多於一名代表，於股東特別大會上為其代表，並代其投票。
2. 代表委任文據須由委任人或其正式書面授權之授權人士親筆簽署，或倘委任人為法團，則代表委任表格必須加蓋法團印章或由高級職員、授權人士或獲正式授權簽署之其他人士親筆簽署。
3. 隨通函奉上股東特別大會適用之代表委任表格一份。交回代表委任文據後，本公司股東屆時仍可親自出席股東特別大會且在會上有權投票或投票表決有關的任何或所有決議案，惟於此情況下其受委代表就相同決議案之投票將視作無效。
4. 為確定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將由二零二三年十月十六日（星期一）至二零二三年十月十九日（星期四）止（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理本公司股份（「股份」）過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥的過戶文件連同有關股票最遲須於二零二三年十月十三日（星期五）下午四時三十分前送達本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以作登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。於二零二三年十月十九日（星期四）名列本公司股東名冊的本公司股東均有權出席股東特別大會並於會上投票。

股東特別大會通告

5. 代表委任文據連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即二零二三年十月十七日(星期二)上午十一時正前)，送達本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，並由名列該文據之人士於會上投票，方為有效。否則，該代表委任文據將被視作無效。
6. 倘為股份之聯名持有人，則任何一名有關持有人均可於大會上親身或委派代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則出席者僅有於本公司股東名冊中就有關股份排名首位者方有權就有關股份投票。
7. 所有列於股東特別大會通告之決議案將會以投票方式表決。
8. 倘股東特別大會舉行當日上午八時正後任何時間8號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號或由香港特區政府宣佈的超強颱風導致的「極端情況」生效，股東特別大會將會延期。本公司將於本公司網站www.applieddev.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登公告，通知本公司股東改期後大會之舉行日期、時間及地點。

於本通告日期，吳瞻明先生(主席兼署理行政總裁)及吳濤先生為執行董事；以及余達志先生、朱新暉先生及陳建強醫生銀紫荊星章、銅紫荊星章、太平紳士為獨立非執行董事。

本通告之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。