
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 Development Holdings Limited (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，或送交經手買賣之銀行、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。

本通函僅供參考，並不構成認購或購買證券之要約或邀請，也不是計算邀請任何該等要約或邀請。



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)

關連交易 發行可換股票據

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



普頓資本有限公司
PROTON CAPITAL LIMITED

董事會函件載於本通函第4至第12頁。獨立董事委員會之函件載於本通函第13至第14頁，當中載有其至獨立股東之推薦。普頓資本有限公司之函件載於本通函第15至第24頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於二零一三年五月二十二日上午九時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓景雅廳舉行股東特別大會。召開股東特別大會之通告已載於二零一三年五月六日之通函第28至30頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格印備之指示填妥並盡快交回本公司之主要營業地點(香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈34樓3402-3室)，惟無論如何不得遲於大會指定舉行時間前四十八小時交回。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。在此情況下，代表委任表格將被視為已撤回。

* 僅供識別

二零一三年五月六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	13
普頓資本函件	15
附錄 一 一般資料	25
股東特別大會通告	28

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「票據持有人」	指	可換股票據持有人
「工作日」	指	香港銀行營業日（不包括星期六及星期日）
「本公司」	指	實力建業集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成該認購協議
「條款」	指	可換股票據之條款及條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「可換股票據」	指	本公司根據認購協議將予發行之本金總額31,080,000港元之可換股票據
「可換股價」	指	0.21港元，即可換股票據可轉換為股份之每股股份初步價格
「可換股股份」	指	本公司於票據持有人行使可換股票據所附帶之換股權時將予發行之股份
「董事」	指	本公司不時之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會由倫贊球先生、蘇汝佳先生、盧潤帶先生及陳明輝先生（均為獨立非執行董事）組成
「獨立財務顧問」或「普頓資本」	指	普頓資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第一類（證券交易）及第六類（就機構融資提供意見）之持牌法團，並已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就認購協議及其項下進行之交易，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	洪先生及其聯繫人士以外之股東
「最後交易日」	指	二零一三年四月十六日，即緊接訂立認購協議前之最後股份交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一三年四月二十九日，即本通函付印前就確定若干資料以載入本通函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
「最後截止日期」	指	二零一三年十一月三十日（或本公司與洪先生同意協定之其他日期）
「屆滿日期」	指	首次發行可換股票據五年後之翌日
「洪先生」	指	洪建生先生，本公司之執行董事及主要股東
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情通過該認購協議及其項下進行之交易

釋 義

「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
「認購協議」	指	本公司與洪先生於二零一三年四月十六日訂立就洪先生以本金總額31,080,000港元認購可換股票據之協議
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

洪建生先生 (董事總經理)

洪繼懋先生 (主席)

吳潔玲女士

獨立非執行董事：

倫贊球先生

蘇汝佳先生

盧潤帶先生

陳明輝先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

34樓3402-3室

敬啟者：

關連交易 發行可換股票據

緒言

謹此提述本公司於二零一三年四月十六日及二零一三年四月二十五日之公告，於二零一三年四月十六日(交易時段後)，本公司與洪先生訂立認購協議，根據該協議，須待先決條件達成，洪先生同意以本金總額為31,080,000港元現金認購可換股票據。

於最後實際可行日期，洪先生持有419,140,584股股份，相當於本公司已發行股本約50.03%。洪先生為本公司之主要股東(定義見上市規則)及執行董事，故為本公司之關連人士(定義見上市規則)。因此，該認購協議及其項下進行之交易，根據上市規則，構成本公司之關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准之要求。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供，其中包括，(i)有關認購協議及其項下進行之交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關認購協議及其項下進行之交易之函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關認購協議及其項下進行之交易之意見函件；及(iv)召開股東特別大會之通告。

認購協議

日期：二零一三年四月十六日（交易時段後）

發行人：本公司

認購人：洪先生

待下文載列之條件達成後，洪先生同意以現金認購本金總額為31,080,000港元之可換股票據。該認購協議下之可換股股份將根據於股東特別大會上將予尋求之特別授權予以發行。

先決條件

該認購協議須待下列各項達成後，方告完成：

- (a) 根據上市規則獲准投票之股東，按照上市規則於股東特別大會通過一項決議案，以批准發行可換股票據及發行及配發可換股股份；及
- (b) 上市委員會批准該可換股股份上市及買賣。

倘條件未能於最後截止日期或之前或本公司與洪先生可能協定之較後日期達成，則該認購協議將告停止及終止，而各訂約方將獲解除所有相關義務，惟任何先前違反之責任者除外。

發行及認購可換股票據之完成

完成將於上文「先決條件」一節所述之先決條件達成後第三個工作日（或本公司與洪先生以書面同意協定之較後時間及日期）內完成。於最後實際可行日期，本公司並未預見任何情況下完成日期將會延長。在任何情況下，如果獨立股東於股東特別大會批准後3個月內仍未完成，本公司將再尋求獨立股東的批准。

換股價

初步每股可換股價為0.21港元：

- (i) 較最後交易日在聯交所所報之每股收市價為0.255港元折讓約17.65%；
- (ii) 較股份於至該認購協議之日期前五個交易日（包括最後交易日）在聯交所所報之平均收市價每股為0.2532港元折讓約17.06%；
- (iii) 較於最後實際可行日期之每股收市價為0.315港元折讓約33.33%；及
- (iv) 按本公司截至二零一二年十二月三十一日止六個月未經審核中期報告內的資產淨值416,034,000港元及已發行股份總數837,773,826股計算之每股淨資產價值約為0.4966港元，折讓約57.71%。

換股價將可就股份之分拆或合併、以溢利或儲備撥充資本之方式發行任何入賬列作繳足股本之股份（發行以代替現金股息之股份除外）、向股份持有人進行資本分派、按低於當時每股股份市價90%之價格進行供股及發行證券而作出調整，惟換股價不得低於股份之面值。初步換股價乃訂約方經公平磋商釐定，並考慮（其中包括）股份近期交易價格和向獨立第三方集資即時資金的可行性。

當可換股票據按初步換股價獲悉數轉換後，可換股票據將可轉換為148,000,000股股份，相當於本公司現有已發行股本佔約17.67%，因發行可換股股份以致擴大大公司已發行股本後佔約15.01%。

可換股票據之主要條款

可換股票據之主要條款乃訂約方公平磋商後釐定及概述如下：

本金總額： 31,080,000港元。

利息： 可換股票據並不計利息。

屆滿日期： 首次發行可換股票據後五年。

董事會函件

- 地位：可換股票據構成本公司之直接、無條件及無抵押之責任，並與本公司所有其他現有及將未來之無抵押及非後償責任為同地位，惟以法定之優先權責任者除外。不會在任何司法權區申請可換股票據上市。
- 可轉讓性：可換股票據可分配或轉讓予任何第三者，除以10天之工作日前書面通知本公司作準及票據持有人亦須按相關之法例及規則（其中包括但不限於受上市例條）及須股東通過（如要）者外。
- 可換股權：持有人有權於發行日期起隨時（但於屆滿前7日）轉換可換股票據全部或部份本金總額及不時每次轉換金額不少於500,000港元，惟倘於任何時間，可換股票據之尚餘本總額少於500,000港元，則可轉換可換股票據之全部（而非部份）尚餘本金額。
- 倘轉換後(i)除非票據持有人證實，就兌換股份，他將遵守收購守則於本公司的任何收購之投票權；或(ii)經發行換股股份擴大後本公司已發行股本至少25%（或根據上市規則規定的其他最低百分比）之公眾持股量未能維持則不會發行換股股份。
- 可換股股份不受任何禁售期規限及任何其後轉讓將受到本公司之細則及適用法律的規限。
- 權利：換股股份將與當時已發行股份在各方面享有同等權益。

贖回：

本公司並無責任於屆滿日期前贖回可換股票據，除非於屆滿日期前發生可換股票據之條件訂明之違約事件及於遺約購回通知發出後三十天之工作日內未能補償。違約事件包括：

- (i) 上市股份於聯交所停止交易除(a)向股東提出無條件全部或任何比例的股份收購或(b)本公司或聯交所的要求下，暫停股份交易，因要待刊發公佈及／或遵守任何有關規定的上市規則或收購守則的目的；
- (ii) 本公司未能履行或遵守或符合任何可換股票據的條件載於其他義務；
- (iii) 到期時本公司未能支付本金，或本公司未能根據可換股票據的條件發行兌換股份；
- (iv) 可換股票據條件所載的任何重大責任引致本公司之任何違法行為；
- (v) 任何本公司的債務等於或超過10,000,000港元於到期日未能支付或有其任何違約或寬限期前；
- (vi) 產權負責人接管或接管人獲委任本公司之業務或資產的全部或任何部分；
- (vii) 於到期日本公司無力償債或無法償還其債務；

(viii) 法庭清盤或通過之本公司清盤決議案；及

(ix) 強制收回本公司之全部及重要資產。

本公司將會贖回可換股票據，可換股票據於到期日的本金總額100%。本公司或其附屬公司也可以選擇經本公司或該附屬公司與票據持有人達成之任何價格回購可換股票據。

投票： 票據持有人將無權僅以票據持有人的身份收取通告、出席本公司任何大會或於會上投票。

發行可換股票據之原因

本集團主要從事度假村及物業發展、物業及投資控股。

董事認為發行可換股票據乃考慮到於當前全球金融不利形勢下按相對低成本而獲大股東支持並能即時籌集額外資金之良機。本公司亦已考慮其他集資方法，包括債務和股權融資。然而，所產生的成本（主要債務融資之利息及股權融資之包銷費用）將遠高於發行該可換股票據。董事考慮到該可換股票據為免息，並認為發行可換股票據為本公司即時籌集資金的一個適當的方法。

經考慮(i)其他集資方法和將產生的成本(ii)該可換股價在過去12個月內的歷史價格內及市場之折讓範圍內(iii)攤薄影響對本公司股東的利益是可以接受的及(iv)可換股票據不計利息，並即時提供資金給本公司；董事認為，本公司與洪先生經公平磋商後釐定之可換股票據之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

所得款項用途

發行可換股票據之所得款項淨額（扣除估計開支後）預計約30,600,000港元及每股可換股股份之淨價格約為0.207港元。本公司擬將所得款項淨額用作本公司之營運資金其中包括用於(i)行政開支約20,000,000港元(ii)利息開支約6,000,000港元及(iii)巴拿馬項目進行可行性及物業稅開支約4,000,000港元。

於過去十二個月之集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前過去十二個月並無進行任何集資活動。

對股權架構之影響

於最後實際可行日期，本公司已發行837,773,826股股份。本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨可換股票據按初步可換股價獲悉數轉換後之股權架構如下：

股東	於最後實際可行日期		緊隨可換股票據 悉數轉換後	
	股數	約百份比	股數	約百份比
洪先生 (附註2)	419,140,584	50.030	567,140,584	57.533
	(附註1)			
洪繼懋	2,960,000	0.353	2,960,000	0.300
吳潔玲	10,000	0.001	10,000	0.001
公眾	<u>415,663,242</u>	<u>49.616</u>	<u>415,663,242</u>	<u>42.166</u>
合計	<u>837,773,826</u>	<u>100.000</u>	<u>985,773,826</u>	<u>100.000</u>

附註：

- 洪先生持有419,140,584股股份的方式載列如下：
 - 344,117,701現有股份的實益擁有人及以洪先生自己的名字持有。
 - 44,362,883股股份由Malcolm Trading Inc. 持有，洪先生是其全部已發行股份的實益擁有人。
 - 30,660,000股股份由Jaytime Overseas Limited持有，洪先生是其全部已發行股份的實益擁有人。
- 根據法院於二零一二年八月的命令，洪先生向本公司確認，王家琪女士持有本公司的9,310,056股股份被勒令將轉給洪先生。加入這9,310,056股股份後，於最後實際可行日期(i)洪先生持有股份為428,450,640股（相等於佔本公司已發行股本約51.142%）及(ii)於完成轉換可換股票據後為576,450,640股（相等於佔已悉數配發可換股票據後引致擴大本公司已發行股本約58.477%），及公眾股權亦因此將減少。

如上表所示，當可換股票據按初步可換股價悉數兌換後，現有公眾股東之持股權益將由約49.616%降至約42.166%（假設本公司股本並無其他變動），相當於攤薄約15.015%。

申請上市

本公司已向上市委員會申請批准可換股股份之上市及買賣。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，洪先生擁有419,140,584股股份，相當於本公司已發行股本約50.03%。洪先生為本公司主要股東（定義見上市規則）及執行董事，故為本公司關連人士（定義見上市規則）。因此，該認購協議及其項下進行之交易根據上市規則構成本公司之關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准之要求。

因此，該認購協議及其項下進行之交易須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過後，方可作實。洪先生及其聯繫人士須於股東特別大會上就批准該認購協議及其項下進行之交易，包括特別授權發行可換股股份之相關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，洪先生及其聯繫人士合共持有422,100,584股股份，佔本公司已發行股本約50.383%。

洪先生未有出席董事會會議批准（其中包括）認購協議。洪繼懋先生，本公司之執行董事及主席，亦是洪先生的兒子，在董事會會議上，就該批准（其中包括）有關認購協議之決議案，已自願放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一三年五月二十二日上午九時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓景雅廳舉行股東特別大會，一項普通決議案將提呈獨立股東考慮，並酌情批准認購協議及其項下進行之交易，包括發行可換股股份之特定授權。獨立股東於股東特別大會上以投票方式進行任何表決。

召開股東特別大會之通告載於本通函第28至30頁。無論閣下能否親身出席大會，務請按隨附代表委任表格印備之指示填妥並盡快交回，惟無論如何不遲於上述大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。

推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）認為，認購協議及其項下進行之交易（包括有關發行可換股股份之特別授權）屬正常商業條款，為公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成有關認購協議及其項下進行之交易（包括有關發行可換股股份之特別授權）之決議案。

其他資料

謹請垂注本通函第13至14頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其對認購協議及其項下進行之交易（包括有關發行可換股股份之特別授權）之意見。另請垂注本通函第15至24頁所載之普頓資本意見函件，當中載有其對認購協議及其項下進行之交易（包括有關發行可換股股份之特別授權）之意見。

此致

列位股東 台照

董事會命
實力建業集團有限公司
主席
洪繼懋
謹啟

二零一三年五月六日

本董事會函件中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。



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)

獨立董事委員會：

倫贊球先生

蘇汝佳先生

盧潤帶先生

陳明輝先生

敬啓者：

**關連交易
發行可換股票據**

吾等謹此提述本公司於二零一三年五月六日致股東之通函（「通函」），而本函件為通函其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會委員，就該認購協議及其項下進行之交易之條款（包括但不限於發行可換股票據給洪先生，並於他行使附於可換股票據之兌換權利時配發及發行可換股股份），向獨立股東就該認購協議及其項下進行之交易提供意見是否公平合理，並建議獨立股東於股東特別大會怎樣投票。普頓資本已獲委任為獨立財務顧問，亦就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

該認購協議之條款及簽訂該認購協議之原因已載於本通函第4至12頁內之董事會函件。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

吾等請閣下注意載於本通函第15至24頁之獨立財務顧問之函件，其函件內包括獨立財務顧問就該認購協議及其項下進行之交易提供意見。

吾等已慎重分析（其中包括獨立財務顧問之意見才考慮該認購協議及其項下進行之交易之條款（包括有關發行可換股股份之特別授權））乃對獨立股東公平合理，符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成有關該認購協議及其項下進行之交易（包括有關發行可換股股份之特別授權）之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

倫贊球先生

蘇汝佳先生

盧潤帶先生

陳明輝先生

謹啟

二零一三年五月六日

本獨立董事委員會函件中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

下文載列獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問普頓資本有關發行可換股票據之函件全文，以供載入本通函。



普頓資本有限公司
PROTON CAPITAL LIMITED

香港灣仔港灣道6-8號
瑞安中心28樓06-07室

敬啟者：

關連交易 發行可換股票據

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該認購協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關該認購協議詳情載於 貴公司於二零一三年五月六日致股東的通函（「**通函**」）內的董事會函件（「**董事會函件**」）。而本函件屬通函的其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一三年四月十六日（交易時段後）， 貴公司與洪先生訂立該認購協議，根據該協議，洪先生同意以本金總額為31,080,000港元現金認購可換股票據，惟須完成先決條件作實。

於最後實際可行日期，洪先生持有419,140,584股股份，相當於 貴公司已發行股本約50.03%。洪先生為 貴公司之主要股東（定義見上市規則）及執行董事，故為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則，認購協議及其項下進行之交易，構成 貴公司之關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准之要求。因此，該認購協議及其項下進行之交易須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過後，方可作實。洪先生及其聯繫人士須於股東特別大會上就批准該認購協議及其項下進行之交易，包括特別授權（「**特別授權**」）發行可換股股份之相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會委員包括倫贊球先生、蘇汝佳先生、盧潤帶先生及陳明輝先生（彼等均為獨立非執行董事）已告成立，並向獨立股東就(i)該認購協議之條款對獨立股東而言是否按正常商業條款及屬公平合理；(ii)發行可換股票據是否符合 貴公司及股

東之整體利益；及(iii)獨立股東應如何就批准該認購協議及特別授權於股東特別大會上就有關決議案投票。吾等，普頓資本有限公司已獲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在這方面提供意見。

吾等意見之基礎

於向獨立董事委員會及獨立股東達致吾等的意見時，吾等已依賴本通函內所載或所述的陳述、資料、意見及聲明，及董事提供的資料及聲明。吾等假設董事所提供的資料及聲明（彼等須就此全權負責）於作出當日直至最後實際可行日期仍屬真實準確。吾等亦假設本通函內所載的董事的一切信念、意見、期望和意向均經審慎查詢及仔細考慮後合理作出。吾等概無理懷疑任何重大事實或資料被隱瞞，或懷疑該通函所載的資料和事實的真實性、準確性和完整性，或由 貴公司，貴顧問及／或董事，向吾等表達的意見的合理性。吾等認為，吾等已經採取足夠和必要的步驟，在遵守上市規則第13.80條下，達致合理基礎及知情見解的意見。

董事就本通函內所載之資料共同及個別地承擔全部責任，並確認於作出一切合理查詢後就其所知及所信，並無遺漏其他事項，足以令致本通函所載任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等所獲之資料足以使吾等達致知情見解及提供合理基礎的意見。吾等並無進行任何獨立深入調查 貴公司、洪先生或彼等之附屬公司或聯營公司之業務及事務，吾等亦無考慮因發行可換股票據對 貴集團或股東之稅務影響。吾等的意見是必然基於財務、經濟、市場及其他條件的影響，及於最後實際可行日期提供給吾等的資料。股東應注意隨後發展（包括任何重大的市場和經濟情況變化）可能會影響和／或改變吾等的意見。吾等不會於最後實際可行日期後之事件作更新意見或更新修訂或再確認吾等意見。本函件不應構成持有，出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券的建議。

最後，任何本函件的資料均來自公開或其他公共獲得的來源，普頓資本只就正確地要求的相關資料作實。

所考慮之主要因素及理由

於達致有關該認購協議及特別授權達致吾等的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

(1) 發行可換股票據的背景

貴集團的業務概覽

茲根據本董事會函件，貴集團主要從事度假村及物業發展、物業及投資控股。

下文載列貴集團截至二零一二年十二月三十一日止六個月及兩年截至二零一二年六月三十日止之財務資料均摘錄自截至二零一二年十二月三十一日止的中期報告（「二零一二年中期報告」）及截至二零一二年六月三十日止的年報（「二零一二年年報」）：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一二年 六月三十日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零一一年 六月三十日 止年度 (經審核) 千港元	二零一一年至 二零一二年的 百分比變化 %
營業額	-	3,296	4,649	(29.10)
其他收益	9	382	1,036	(63.13)
其他收入	1,344	883	15,365	(94.25)
行政費用	(7,835)	(23,909)	(27,776)	(13.92)
期內／年度溢利（虧損）， 應佔本公司股權持有人	1,501	(44,883)	(133,485)	(66.38)
	於 二零一二年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於 二零一二年 六月三十日 (經審核) 千港元	於 二零一一年 六月三十日 (經審核) 千港元	二零一一年至 二零一二年的 百分比變化 %
銀行結存及現金	3,532	7,824	28,516	(72.56)
淨資產	416,034	414,533	459,357	(9.76)

如上表所述，貴集團截至二零一二年六月三十日止年度錄得營業額約3,300,000港元，較上一財政年度同期比較下降約29.10%。然而，貴集團錄得截至二零一一年六月三十日止年度之虧損約133,490,000港元減少至截至二零一二

年六月三十日止年度之虧損約44,880,000港元。根據二零一二年年報，該虧損主要是由於(i) 貴集團在巴拿馬之投資物業之重估虧損；(ii)財務費用增加；及(iii)於二零一一年六月三十日止年度出售其他資產的收益。貴集團於截至二零一二年十二月三十一日止六個月儘管沒有營業額，但錄得溢利。根據二零一二年中期報告 貴集團於截至二零一二年十二月三十一日止六個月期間錄得之輕微溢利主要由於(i)一項分類為待出售之投資物業之公平值增加；(ii)於二零一二年十二月三十一日止六個月之行政開支減少；及(iii)於截至二零一二年十二月三十一日止六個月出售按公平值財務資產及其他收入之淨溢利。於二零一二年十二月三十一日， 貴集團之銀行結餘及現金約3,530,000港元。

誠如董事所告知，隨着美國的經濟近期改善， 貴公司已準備進行發展 貴集團之海外發展項目（視乎其物業市場環境而定）。此外， 貴集團仍繼續尋求令 貴集團獲得理想回報之其他合適的物業投資機會或投資。

貴集團之其他的融資方案

根據本董事會函件， 貴公司緊接最後實際可行日期前過去的十二個月，並無進行任何集資活動。

經向董事查詢，除了發行可換股票據外，董事亦考慮到 貴集團的其他集資方案，其中包括債務和股權融資。在債務融資方面，董事告知吾等，鑑於 貴集團目前的財務狀況， 貴集團被認為以相對低年息之該免息可換股票據比較，申請／安排銀行貸款為不實際。此外， 貴集團亦考慮到即使以新增銀行貸款，將帶來 貴集團額外財務支出之不利影響。

至於股權融資方面，董事亦表示，按 貴集團近期財務狀況， 貴公司未能取得以公開發售或供股集資之承銷商及不用考慮到其成本比較（尚獲得成功）。此外，可換股票據相對簡單、有效率，故董事認為發行可換股票據是目前 貴集團最合適的集資方法，

發行可換股票據的原因及所得款項用途

誠如自董事會函件所摘錄，董事認為發行可換股票據乃考慮到於當前全球金融形勢下按相對低成本而獲大股東支持並能即時籌集額外資金之良機。

發行可換股票據之所得款項淨額（扣除估計開支後）預計約30,600,000港元。 貴公司擬將所得款項淨額用作 貴公司之營運資金其中包括(i)用於行政開

支約20,000,000港元；(ii)利息開支約6,000,000港元；及(iii)用於巴拿馬項目進行可行性及物業稅開支約4,000,000港元。

如上文所述，貴集團於二零一二年十二月三十一日的銀行結餘及現金祇有約3,530,000港元。於截至二零一二年六月三十日止年度的貴集團經營活動所用現金約39,470,000港元。再者，貴集團已準備發展貴集團之海外度假村項目（視乎市場物業環境而定）及繼續尋找令貴集團獲得理想回報之其他合適之物業投資機會或投資，而令貴集團可能需要營運資金實行發展計劃。

經考慮(i)發行可換股票據是貴集團最合適的集資方法，原因已載列於上文分節貴集團可動用的融資方案；及(ii)發行可換股票據之所得款項淨額之建議用途，將支持貴集團的營運資金需求（這可能因貴集團發展而增加），吾等認為，發行可換股債券符合貴公司及股東之整體利益。

(2) 該認購協議

於二零一三年四月十六日（交易時段後）貴公司與洪先生訂立該認購協議，根據該協議，洪先生同意以本金總額為31,080,000港元現金認購可換股票據，惟須待先決條件達成。

換股價

如董事會函件所述，初步可換股價乃訂約方經公平磋商釐定，並考慮其股份近期交易價格及由獨立第三方即時集資的可行性。

初步每股可換股價為0.21港元：

- (a) 較最後交易日之每股收市價0.255港元折讓約17.65%；
- (b) 較股份於至前五個交易日（包括最後交易日）在聯交所所報之平均收市價每股0.2532港元折讓約17.06%；
- (c) 較於最後實際可行日期之每股收市價0.315港元折讓約33.33%；及
- (d) 按截至二零一二年十二月三十一日止六個月未經審核中期報告內的資產淨值416,034,000港元及已發行股份總數837,773,826股計算之每股淨資產值約為0.4966港元，折讓約57.71%。

普頓資本函件

為了評估可換股價的公平性及合理性，吾等已編列以下資料分析，包括回顧股份的歷史價格及股份交易的流通量：

(i) 股份的歷史價格回顧

下表載列股份在聯交所自二零一二年四月二日起及包括最後交易日（「回顧期」）的每一個月所報之最高及最低收市價及平均每日收市價：

月份	最高 收市價 (港元)	最低 收市價 (港元)	平均每日 收市價 (港元)	每月 交易日數
二零一二年				
四月	0.140	0.125	0.135	18
五月 (附註)	0.250	0.135	0.182	21
六月	0.245	0.210	0.221	21
七月	0.225	0.210	0.215	21
八月	0.228	0.200	0.220	23
九月	0.225	0.195	0.212	20
十月	0.235	0.203	0.218	20
十一月	0.215	0.200	0.205	22
十二月	0.200	0.190	0.197	19
二零一三年				
一月	0.205	0.188	0.198	22
二月	0.200	0.190	0.194	17
三月	0.300	0.194	0.236	20
四月 (截至及包括最後 交易日的日期)	0.270	0.240	0.252	10

資料來源： 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註： 二零一二年五月四日下午暫停股份買賣。

於回顧期間，股份的收市價範圍從最低0.125港元（於二零一二年四月二十三日）至最高0.30港元（於二零一三年三月二十二日及二零一三年三月二十五日）。可換股價在上述股份的歷史價格範圍內。此外，於回顧期間之股份平均收市價（「平均收市價」）約0.206港元，可換股價略高於平均收市價。

(ii) 股份交易的流通量回顧

下表載列於回顧期間，交易日數，每月之每日平均成交的股份股數，及相比股份每月的成交量所佔的百分比對(i)於最後交易日由公眾人士持有之已發行股份總數；及(ii)於最後交易日已發行股份總數：

月份	每月 交易日數	每月之 每日平均 成交量 (「平均量」) 股數	於最後 交易日 平均量相對 由公眾人士 持有的 已發行 股份總數 的百分比 (附註2) %	於最後 交易日的 平均量相對 已發行 股份總數 的百分比 (附註3) %
二零一二年				
四月	18	13,411	0.00	0.00
五月 (附註1)	21	686,662	0.17	0.08
六月	21	292,190	0.07	0.03
七月	21	43,501	0.01	0.01
八月	23	30,870	0.01	0.00
九月	20	126,894	0.03	0.02
十月	20	37,950	0.01	0.00
十一月	22	44,611	0.01	0.01
十二月	19	71,053	0.02	0.01
二零一三年				
一月	22	129,350	0.03	0.02
二月	17	68,365	0.02	0.01
三月	20	1,054,750	0.25	0.13
四月 (截至及包括最後 交易日的日期)	10	340,232	0.08	0.04

資料來源： 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 二零一二年五月四日下午暫停股份買賣。
2. 根據於最後交易日由公眾人士持有的415,663,242股股份。
3. 根據於最後交易日發行837,773,826股股份。

從上表所述，於回顧期間內之股份買賣為不活躍及股份每月之每日平均成交量低（由公眾人士持有之已發行股份計算均低於之0.5%）。

經考慮(i)該可換股價為股份價在回顧期間內的歷史價格範圍內及只略高於平均收市價；(ii)股份於回顧期間之比較非流動性；及(iii) 貴集團集資所可能遇到的障礙（其中包括但不限於信貸收緊政策，較高的銀行借款利率及未能成功取得公開發售或供股集資的承銷商確認），吾等認為可換股價對獨立股東而言屬公平合理。

吾等注意到，初步可換股價較每股資產淨值折讓約57.71%。然而，由於每股資產淨值不反映市場價值，（已證明於本函件「股份的歷史價格回顧」之一節內），於評估可換股價的公平性及合理性，分析比較可換股價及每股資產淨值是沒有意義。

調整可換股價

根據該認購協議可換股價將可就股份之分拆或合併、以溢利或儲備撥充資本之方式發行任何入賬列作繳足股本之股份（發行以代替現金股息之股份除外）、向股份持有人進行資本分派、按低於當時每股股份市價90%之價格進行供股及發行證券而作出調整（「調整」），惟可換股價不得低於股份之面值。調整方面，吾等已經研究了其他上市公司發行的可換股票據／票據的條款（根據各自的公告刊登在聯交所網站<http://www.hkex.com.hk>），吾等注意到，類似的可換股價調整機制通常包括在該等可換股票據／票據的條款。在調整方面，屬一般的正常市場慣例，吾等認為對獨立股東而言屬公平合理。

可換股票據的利率

零利息的可換股票據代表一個相對較低的融資成本，比較銀行借貸可能產生利息開支及供股／公開發售可能產生包銷佣金。因此，吾等認為，可換股票據的利率是對獨立股東而言公平合理。

經考慮和分析該認購協議條款，吾等認為該認購協議的條款是正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理。

普頓資本函件

(3) 現有公眾股東的持股權益的攤薄影響

下表列示 貴公司的股權結構(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨悉數按初步換股價兌換可換股票據（假設 貴公司股本並無其他變動）：

股東	於最後實際可行日期		緊隨可換股票據 悉數轉換後	
	股數	約百份比	股數	約百份比
洪先生 (附註2)	419,140,584	50.030	567,140,584	57.533
	(附註1)			
洪繼懋	2,960,000	0.353	2,960,000	0.300
吳潔玲	10,000	0.001	10,000	0.001
公眾股東	415,663,242	49.616	415,663,242	42.166
合計	<u>837,773,826</u>	<u>100</u>	<u>985,773,826</u>	<u>100</u>

附註：

- 洪先生持有419,140,584股股份的方式載列如下：
 - 344,117,701現有股份的實益擁有人及以洪先生自己的名字持有。
 - 44,362,883股股份由Malcolm Trading Inc. 持有，洪先生是其全部已發行股份的實益擁有人。
 - 30,660,000股股份由Jaytime Overseas Limited持有，洪先生是其全部已發行股份的實益擁有人。
- 根據法院於二零一二年八月的命令，洪先生向本公司確認，王家琪女士持有本公司的9,310,056股股份被勒令將轉給洪先生。加入這9,310,056股股份後，於最後實際可行日期(i)洪先生持有股份為428,450,640股（相等於佔本公司已發行股本約51.142%）及(ii)於完成轉換可換股票據後為576,450,640股（相等於佔已悉數配發可換股票據後引致擴大本公司已發行股本約58.477%），及公眾股權亦因此將減少。

如上表所述，當可換股票據悉數兌換後，現有公眾股東於 貴公司之持股權益將由約49.616%至約42.166%，攤薄為約15.015%。經考慮(i)發行可換股票據的原因和好處；及(ii)該認購協議之條款對獨立股東而言屬公平合理。吾等認為上述攤薄現有公眾股東的持股權益的水平是可以接受的。

(4) 發行可換股票據的財務影響

資產淨值的影響

摘錄自二零一二年中期報告，貴集團於二零一二年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約416,030,000港元。根據董事意見，貴公司未能評估發行可換股票據對貴集團的影響，直至按可靠評估可換股票據的價值才可。

對資產負債比率的影響

貴集團於二零一二年十二月三十一日的資產負債比率（借貸總額除以資產淨值計算）約28%。由於發行可換股票據相關的會計分錄尚未確定，因此，在這個早期階段，無法估計其對貴集團的資產負債比率的影響。

流動資金的影響

根據董事意見，緊隨完成可換股票據後貴集團的銀行結餘及現金將會增加由發行可換股票據所得款項淨額。

務請注意上述資料(i)僅供說明用途及並不代表發行可換股票據完成後，貴集團的財務狀況如何；(ii)不會影響吾等認為發行可換股票據之意見；及(iii)為向股東提供額外的資料。

推薦建議

經考慮上述因素及原因，吾等認為(i)該認購協議的條款是正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)發行可換股票據不是貴公司的日常及一般業務，但符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東提議於股東特別大會上表決贊成有關決議案以批准該認購協議及特別授權；及吾等建議獨立股東在這方面表決贊成決議案。

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

代表
普頓資本有限公司
劉惠芳
董事－企業融資
謹啟

二零一三年五月六日

本普頓資本函件中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函共同及個別地負全責。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事於股份權益

於最後實際可行日期，除所披露如下表所述，董事及本公司主要行政人員並無持有本公司及其相聯法團（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及第8分部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有關條文被當作或被視作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須列入該條所提及之登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

董事姓名	股份數目			概約持股百分比
	實益擁有人	受控制法團持有	總數	
洪先生 (附註2)	344,117,701	75,022,883 (附註1)	419,140,584	50.030%
洪繼懋	2,960,000	—	2,960,000	0.353%
吳潔玲	10,000	—	10,000	0.001%

附註：

- 1 這些股份由以下公司持有
 - (a) 44,362,883股股份由Malcolm Trading Inc.持有，洪先生是其全部已發行股份的實益擁有人。洪先生是Malcolm Trading Inc. 之董事。
 - (b) 30,660,000股股份由Jaytime Overseas Limited持有，洪先生是其全部已發行股份的實益擁有人。
2. 根據法院於二零一二年八月的命令，洪先生向本公司確認王家琪女士持有本公司的9,310,056股股份被勒令將轉給洪先生。加入這9,310,056股股份後，於最後實際可行日期洪先生持有股份為428,450,640股（相等於佔本公司已發行股本約51.142%）。

3. 董事於合約之權益

除洪先生於該認購協議有重大權益外，概無董事與本集團任何成員公司訂有任何合約或安排而擁有任何重大權益，或於最後實際可行日期就本集團業務屬重大而擁有任何重大權益。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團之任何成員公司訂有任何現有或擬訂服務合約（不包括一年內屆滿或可由僱用公司終止而無需支付任何補償（法定賠償除外）之合約）。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自任何聯繫人士擁有任何與本集團業務直接間接構成競爭或可能構成競爭之業務權益。

6. 於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事或普頓資本自二零一二年六月三十日（即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來與本集團任何成員公司就所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自二零一二年六月三十日（即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

8. 專業人士及同意書

以下為作出本通函所載意見或建議之專業人士之資歷：

名稱	資歷
普頓資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第一類（證券交易）及第六類（就機構融資提供意見）之持牌法團

普頓資本已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及文意轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

於最後實際可行日期，普頓資本並無持有任何本集團任何成員公司股權，或持有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論其可否按法例強制執行）。

9. 其他項目

本通函乃英語和中文。本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

認購協議的副本可由本通函日期起直至二零一三年五月二十四日（包括首尾兩日）於一般辦公時間內（星期六及公眾假期除外）在香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈34樓3402-3室供查閱。

本附錄中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。



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)

茲通告實力建業集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一三年五月二十二日上午九時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓景雅廳舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情以本公司之普通決議案方式通過下列決議案(不論是否有任何修訂)：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認於二零一三年四月十六日本公司(作為發行人)與洪建生先生「洪先生」(作為認購人)訂立之認購協議(該「認購協議」)(就有關本公司發行可換股票據本金總額31,080,000港元(「可換股票據」)給洪先生(有關該認購協議之詳情載於本公司之二零一三年五月六日之通函內及於本會所示註有「A」字樣之該認購協議副本，並由大會主席簡簽以作識別)及其項下進行之交易)；
- (b) 根據該認購協議批准創發及發行可換股票據；
- (c) 授予本公司董事(「董事」)特別授權，以根據可換股票據之條款及條件，於可換股票據所附換股權獲行使時，配發及發行本公司每股面值0.01港元普通股股份(「可換股股份」)，並按初步換股價每股可換股股份0.21港元(可予調整)兌換；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (d) 授權董事行使本公司一切權力，並採取一切措施，在他們可能認為是可取的、必要或適宜的落實認購協議，包括但不限於：
- (i) 就有關該認購協議之執行、修訂、交付、提交和／或落實任何進一步文件或協議，發行可換股票據及發行及配發可換股股份；及
- (ii) 採取一切所需的行動，以落實該認購協議項下進行的交易。」

董事會命
實力建業集團有限公司
主席
洪繼懋

香港，二零一三年五月六日

註冊辦事處

百慕達

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港的主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

34樓3402-3室

股東特別大會通告

附註：

1. 任何有權出席本公司大會並在會上投票之本公司股東，均可委派另一位人士為代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。股東可委派一位或以上受委代表出席同一場合。
2. 代表委任表格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，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送達本公司之主要營業地點（香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈34樓3402-3室），方為有效。交回代表委任表格後，股東屆時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，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。
3. 倘為股份之聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘多於一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅名列首位者方有權投票。就此而言，排名先後乃以就聯名持有股份於本公司股東名冊上之排名次序釐定。
4. 代表委任表格須由委托人或其正式書面受委代表簽署，或倘委托人為法團，代表委任表格須蓋上公司印章或經負責人員或正式受委代表簽署。
5. 隨通函奉上大會適用之代表委任表格一份。
6. 本公司將於二零一三年五月二十一日（星期二）至二零一三年五月二十二日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行任何股份之轉讓。如欲出席大會，所有過戶表格連同有關股票須於二零一三年五月二十日（星期一）下午四時三十分前送交本公司股份過戶登記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。
7. 代表委任表格自其簽署日期起十二個月屆滿後即告失效，倘大會原訂於該日期起十二個月內舉行之情況下，則任何續會或任何大會或任何續會規定投票表決之情況除外。
8. 所有決議案將會以投票方式表決。

本股東特別大會通告中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。