

---

## 此乃要件 請即處理

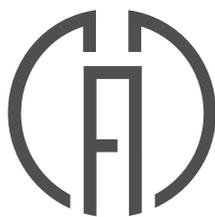
---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、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\*）股份全部出售或轉讓，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、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算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的任何損失承擔任何責任。

---



**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)有關出售弘陽地產股份之主要交易 及 (2)股東特別大會通告

---

除文義另有所指外，本通函所用之所有詞彙具有本通函「釋義」一節中所載之涵義。

董事會函件載於本通函第4至11頁。

本公司謹訂於二零一九年十月二日（星期三）下午三時正假座香港中環康樂廣場1號怡和大廈24樓2418室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。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的指示填妥，並盡快惟無論如何不遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港主要營業地點（地址為香港灣仔告士打道39號夏慤大廈8樓803室）。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

二零一九年九月九日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 一般資料 .....	II-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下述詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之任何日子（不包括星期六、星期日或公眾假期，或上午九時正至下午五時正期間任何時間香港懸掛或維持懸掛8號或以上熱帶氣旋警告或「黑色暴雨警告信號」之日子）；
「本公司」	指	實力建業集團有限公司*，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：519）；
「完成」	指	根據買賣協議完成出售股份之出售事項；
「完成日期」	指	出售股份之出售事項之完成日期；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	龍貝建議出售37,000,000股弘陽地產股份；
「龍貝」	指	龍貝集團有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司；
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮及酌情通過批准（其中包括）買賣協議及其項下擬進行之交易之必要決議案；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方，且並非本公司的關連人士；
「最後實際可行日期」	指	二零一九年九月六日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「先前出售事項」	指	龍貝於二零一九年七月二十六日向買方出售18,500,000股弘陽地產股份；
「買方」	指	福俊控股有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司；
「訂約方」	指	買賣協議之訂約方；
「價格範圍」	指	不少於每股出售股份2.30港元及不多於每股出售股份2.75港元；
「弘陽地產」	指	弘陽地產集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1996）；
「弘陽地產股份」	指	弘陽地產股本中每股面值0.01港元之股份；
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣；
「買賣協議」	指	龍貝與買方就出售事項訂立日期為二零一九年八月十五日之買賣協議；

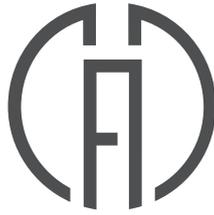
---

## 釋 義

---

「出售股份」	指	龍貝根據買賣協議將予出售之37,000,000股弘陽地產股份；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；及
「%」	指	百分比。

\* 僅供識別



**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)

袁志平先生 (行政總裁)

非執行董事：

吳濤先生

姚維榮先生

獨立非執行董事：

劉智強先生

余達志先生

趙傑文先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

灣仔

告士打道39號

夏慤大廈

8樓803室

敬啟者：

**(1)有關出售弘陽地產股份之主要交易  
及  
(2)股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零一八年六月二十八日有關認購弘陽地產股份之公告、本公司日期為二零一九年七月二十六日有關先前出售事項之公告以及本公司日期為二零一九年八月十五日有關出售事項之公告。

---

## 董事會函件

---

董事會欣然宣佈，於二零一九年八月十五日（交易時段後），龍貝（本公司之全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，內容有關出售出售股份。

本通函旨在向閣下提供(i)出售事項之進一步詳情；及(ii)股東特別大會通告及代表委任表格。

### 買賣協議

買賣協議之主要條款如下：

日期：二零一九年八月十五日

訂約方： (1) 龍貝（作為賣方）；及  
(2) 買方（作為買方）

### 將予出售之資產

出售股份，包括37,000,000股弘陽地產股份，約佔弘陽地產已發行股本總額的1.11%（根據弘陽地產日期為二零一九年九月五日的月報表，按於二零一九年八月三十一日的已發行股份總數3,320,000,000股計算）。於出售事項後，本集團將持有76,078,000股弘陽地產股份，約佔弘陽地產已發行股本總額的2.29%。於二零一八年七月十二日，龍貝以總認購價299,997,840港元或每股弘陽地產股份2.28港元初始認購131,578,000股弘陽地產股份。

### 代價

根據買賣協議，每股出售股份之售價將由訂約方於完成日期釐定，並須於價格範圍內。價格範圍乃由龍貝與買方經公平磋商後達致，並已考慮弘陽地產股份之近期成交價。

價格範圍內之最高價格2.75港元較：

- (i) 於二零一九年八月十四日（即弘陽地產股份於買賣協議日期前之最後交易日）之收市價每股弘陽地產股份2.44港元溢價約12.7%；
- (ii) 於最後實際可行日期之收市價每股弘陽地產股份2.43港元溢價約13.2%；

---

## 董事會函件

---

- (iii) 緊接買賣協議日期前五個交易日每股弘陽地產股份之平均收市價約2.41港元溢價約14.1%；及
- (iv) 緊接買賣協議日期前30個交易日每股弘陽地產股份之平均收市價約2.535港元溢價約8.5%。

價格範圍內之最低價格2.30港元較：

- (i) 於二零一九年八月十四日（即弘陽地產股份於買賣協議日期前之最後交易日）每股弘陽地產股份之收市價2.44港元折讓約5.7%；
- (ii) 於最後實際可行日期每股弘陽地產股份之收市價2.43港元折讓約5.3%；
- (iii) 緊接買賣協議日期前五個交易日每股弘陽地產股份之平均收市價約2.41港元折讓約4.6%；及
- (iv) 緊接買賣協議日期前30個交易日每股弘陽地產股份之平均收市價約2.535港元折讓約9.27%。

為供說明用途，假設每股出售股份之售價乃按價格範圍之最高價格釐定，則最高代價將為101,750,000港元。買方須於完成日期向龍貝支付代價。

訂約方將於公平磋商後於價格範圍內釐定每股出售股份之售價，當中參考出售股份於完成日期之現行市價。價格範圍為訂約方提供靈活性，以應對市場環境變動，並確保本公司將能夠以高於其認購成本之可接受價格出售出售股份。

### 先決條件

買方進行至完成之責任須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (a) 龍貝於買賣協議項下作出之聲明及保證於作出時屬真實、正確及並無誤導，並於完成日期維持真實、正確及並無誤導；及

---

## 董事會函件

---

- (b) 龍貝已根據上市規則項下之相關規定及聯交所之規定，就買賣協議及其項下擬進行之交易刊發相關公告及／或通函（如有需要）以及自股東取得批准（如有需要）。

買方可於任何時候透過向龍貝或其律師發出書面通知之方式，豁免上文(a)段所載之條件。

龍貝進行至完成之責任須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (a) 買方於買賣協議項下作出之聲明及保證於作出時屬真實、正確及並無誤導，並於完成日期維持真實、正確及並無誤導。

龍貝可於任何時候透過向買方或其律師發出書面通知之方式，豁免上文所載之條件。

### 完成

買賣協議將於買賣協議之先決條件獲達成或豁免（如適用）後十五個營業日內或訂約方互相協定之有關其他日期完成，惟無論如何將不遲於二零一九年十月三十一日完成。

### 終止

買賣協議將於以下情況終止：

- (a) 倘須由訂約方於完成日期處理之任何事項未獲遵守，則並無違約之訂約方可全權酌情透過向另一方發出書面通知之方式終止買賣協議；或
- (b) 訂約方以書面方式協定終止買賣協議。

### 有關弘陽地產之資料

弘陽地產連同其附屬公司為中國江蘇省之物業發展商，專注發展住宅物業以及發展、經營及管理商業綜合性物業。

---

## 董事會函件

---

以下經審核財務資料摘錄自弘陽地產之二零一八年年報：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	6,139,672	9,238,741
除稅前溢利	1,900,784	2,175,378
年內溢利	<u>1,195,483</u>	<u>1,323,125</u>
	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
資產總值	41,325,343	67,922,064
資產淨值	8,456,866	13,849,745

### 有關本集團及訂約方之資料

#### 本集團

本公司為投資控股公司，本集團主要從事度假村及物業發展、物業投資及投資控股之業務。

#### 龍貝

龍貝為根據英屬維爾京群島法例註冊成立之投資控股有限公司，並為本公司之全資附屬公司。

#### 買方

買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司。黃志堅先生為買方之最終實益擁有人，持有其100%權益。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，(i)買方及其最終實益擁有人各自為獨立第三方；及(ii)黃志堅先生與本集團之間概無業務及／或股權關係或其他關係。

---

## 董事會函件

---

### 訂立買賣協議之理由及裨益

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。出售事項將讓本集團能夠變現於弘陽地產股份的投資及償還有關認購弘陽地產股份之孖展貸款。

本集團自認購出售股份之日起至本通函日期止期間，已就出售股份從弘陽地產獲得約4,000,000港元的股息收入。本公司將出售股份確認為金融資產及按其公平值列賬。根據本集團截至二零一八年十二月三十一日止六個月之未經審核財務資料，每股出售股份之賬面值約為2.88港元。假設出售股份按最高價格每股出售股份2.75港元出售，則代價較出售股份之賬面值之虧絀數額約為4,810,000港元。估計本集團將錄得出售事項之收益(i)約17,390,000港元（倘出售股份按價格範圍內之最高價格2.75港元出售）；及(ii)約740,000港元（倘出售股份按價格範圍內之最低價格2.30港元出售）。該出售事項之收益乃參考出售事項所得款項總額減出售股份之認購成本計算（並無計及孖展貸款項下之應計利息及出售股份產生之股息收入）。本集團於截至二零二零年六月三十日止年度綜合財務報表內錄得的出售事項收益的準確金額於審計後方可確定。

假設每股出售股份之售價乃按價格範圍之最高價格釐定，則出售事項之出售所得款項總額將為101,750,000港元。本集團擬將52,000,000港元用作悉數償還有關認購弘陽地產股份之孖展貸款，而餘下所得款項將用作本集團之一般營運資金（例如行政、銷售及融資開支）。於有關還款後，孖展貸款將概無任何尚未償還結餘。

鑑於上文所述，董事認為，買賣協議之條款乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則之涵義

由於先前出售事項及出售事項均與相同買方進行，且兩者均涉及出售弘陽地產股份，構成於12個月期間內進行之連串交易，故根據上市規則第14.22條就計算相關百分比率而言，出售事項須與先前出售事項合併計算。假設出售股份按價格範圍內之最高價格出售，則根據上市規則，有關出售事項之最高適用百分比率（其本身及與先前出售事項合併計算後）超過25%但低於75%。因此，出售事項構成上市規則第14章項下本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之公告、通函及股東批准之規定。

---

## 董事會函件

---

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須於股東特別大會上就買賣協議及其項下擬進行之交易放棄投票。

### 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情通過批准（其中包括）買賣協議及其項下擬進行之交易之必要決議案。本公司謹訂於二零一九年十月二日（星期三）下午三時正假座香港中環康樂廣場1號怡和大廈24樓2418室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。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的指示填妥，並盡快惟無論如何不遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港主要營業地點（地址為香港灣仔告士打道39號夏慤大廈8樓803室）。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，股東於股東特別大會上之表決將以投票方式進行。

### 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，本公司將於二零一九年九月二十六日（星期四）至二零一九年十月二日（星期三）（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二零一九年九月二十五日（星期三）下午四時三十分前送達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），以辦理登記手續。於二零一九年十月二日（星期三）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

基於上文所述，董事會認為，買賣協議及其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會推薦股東於股東特別大會上投票贊成決議案以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

---

## 董事會函件

---

### 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載的資料及載於第EGM-1至EGM-3頁之股東特別大會通告（其構成本通函之一部份）。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
實力建業集團有限公司\*  
執行董事兼行政總裁  
袁志平  
謹啟

二零一九年九月九日

## 1. 綜合財務報表

本集團於截至二零一六年六月三十日、二零一七年六月三十日及二零一八年六月三十日止年度各年之經審核財務資料，分別在本公司於二零一六年九月二十日、二零一七年十月十日及二零一八年十月十六日在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.applieddev.com](http://www.applieddev.com))所刊載之以下年報中披露：

- (i) 本公司截至二零一六年六月三十日止年度之年報  
([http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0920/LTN20160920276\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0920/LTN20160920276_C.pdf))；
- (ii) 本公司截至二零一七年六月三十日止年度之年報  
([http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1010/LTN20171010322\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1010/LTN20171010322_C.pdf))；  
及
- (iii) 本公司截至二零一八年六月三十日止年度之年報  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/1016/ltm20181016236\\_C.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/1016/ltm20181016236_C.pdf))。

## 2. 債務聲明

### 借貸

於二零一九年七月三十一日（即就編製本債務聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有：(i)有抵押帶息銀行借貸272,190,000港元；(ii)從一名證券經紀取得之有抵押孖展貸款39,712,000港元；及(iii)無抵押帶息其他借貸約人民幣23,487,000元（相當於26,775,000港元）。

### 資產抵押及其他抵押品

於二零一九年七月三十一日（即就編製本債務聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，有抵押帶息銀行借貸由本集團以下資產作抵押：

- (i) 本集團於二零一九年七月三十一日賬面值為489,732,000港元之投資物業及分類為持作出售資產抵押；
- (ii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團投資物業租金收入之轉讓協議；
- (iii) 本集團以銀行為受益人正式簽立有關本集團投資物業保險之轉讓協議；及
- (iv) 本公司提供之公司擔保。

於二零一九年七月三十一日（即就編製本債務聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，有抵押孖展貸款以於二零一九年七月三十一日之公平值為286,087,000港元之本集團股本證券及本公司提供之公司擔保作抵押。

#### 租賃負債

於二零一九年七月三十一日（即編製本債務聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之租賃負債約為998,000港元。

#### 承擔

於二零一九年七月三十一日（即編製本債務聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有以下資本承擔開支：

	千港元
有關發展中物業之已訂約但未撥備之開支	<u>220,732</u>

#### 免責聲明

除上述者或本通函其他地方所提述者及集團內公司間之負債與日常業務過程中之正常應付貿易款項外，於二零一九年七月三十一日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團並無任何未償還借貸、按揭、押記、債權證、貸款資本及透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為，於計及本集團可動用之內部資源以及銀行及其他融資後，本集團擁有充足營運資金應付其自本通函日期起最少12個月之需求。

#### 4. 本集團之財務及營運前景

本集團將繼續其於物業投資、度假村及物業發展以及投資控股之主要業務，並將繼續尋覓良機或投資，包括（但不限於）投資於物業投資、度假村及物業發展以及投資控股業務。

本集團已於二零一八年十月開始於力寶中心進行分拆工程，並已於二零一九年二月完成有關分拆工程。於分拆後，董事會擬按其現行市價出租及／或出售本集團於力寶中心分拆單位之投資物業。茲提述本公司日期為二零一九年三月四日之公告，內容有關本集團銷售力寶中心之若干分拆單位，代價為108,300,000港元。本集團將繼續致力於計及市況及本集團業務策略後，自銷售及／或出租餘下分拆單位，以取得理想回報。

於二零一七年六月底收購無錫盛業海港股份有限公司後，發展中物業自二零一七年十月起開始預售，預期第一及第二期住宅部分之建設將分別於二零一九年第三季度及二零二零年第二季度竣工，並預期整個項目之建設將於二零二一年第四季度竣工。整個項目之建設將延遲至二零二一年第四季度竣工，乃主要由於延遲取得相關中國政府批准所致。直至二零一八年十二月三十一日，本集團自預售物業錄得銷售約人民幣287,000,000元。第一批物業約人民幣226,000,000元將於二零一九年九月三十日前交付，而第二批約人民幣61,000,000元將於二零二零年六月三十日前交付。董事會相信，銷售發展中物業將為本集團帶來收益。本集團將繼續物色最佳機遇或投資，包括但不限於投資於物業投資、度假村及物業發展以及投資控股業務。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且無遺漏任何其他事宜致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 披露權益

### (a) 董事於本公司及其相聯法團證券之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員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、相關股份及債權證中擁有記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於本公司股份之好倉

姓名	身份	於其中擁有 權益之 股份數目	佔本公司 已發行股本之 百分比 (%)
吳瞻明	實益擁有人	279,935,000	11.17%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他董事或本公司主要行政人員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）之任何股份、相關股份或債權證中擁有須依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及上市發行人董事進行證券交易之標準守則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有關條文彼等被認為或視作擁有之權益及淡倉）及根據證券及期貨條例第352條須列入根據該條例所述登記冊之權益或淡倉。

**(b) 主要股東之權益**

於最後實際可行日期，按照本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊，就董事所知，於股份或本公司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，或直接或間接於附帶權利可在任何情況下於本公司或本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值或該等股本所涉及之任何購股權中擁有5%或以上權益之人士（董事及本公司主要行政人員除外）或實體如下：

**於股份及相關股份之好倉**

姓名	身份	於其中擁有 權益之 股份數目	佔本公司 已發行股本之 百分比 (%)
李芙蓉	實益擁有人	279,930,959	11.17%

除上文所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無人士於股份或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，或直接或間接於附帶權利可在任何情況下於本公司或本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值或該等股本所涉及之任何購股權中擁有5%或以上權益。

於最後實際可行日期，概無董事為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之公司之董事或僱員。

### 3. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自的緊密聯繫人於與本集團業務（董事或其緊密聯繫人獲委任代表本公司及／或本集團權益之業務除外）直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

### 4. 董事於合約及本集團資產之權益

於最後實際可行日期，

- (a) 概無董事於任何仍然生效且對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益；及
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司自本公司最近期刊發之經審核賬目日期以來所收購或出售或租賃（或建議收購或出售或租賃）之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

### 5. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立且屬重大或可能屬重大之合約（並非由本公司或其任何附屬公司於進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 買賣協議；
- (b) 超勇投資有限公司（本公司之間接全資附屬公司，作為業主）與瑞華（國際）基金有限公司（作為租戶）訂立日期為二零一九年六月十四日之租賃協議，據此，業主以月租98,368港元向租戶出租若干物業；
- (c) 超勇投資有限公司（本公司之全資附屬公司）（作為賣方）與一名個人（作為買方）及中原地產代理有限公司（作為代理）訂立日期為二零一九年三月四日之臨時買賣協議，據此，賣方將向買方按108,300,000港元之總代價出售若干物業，以及賣方與買方就買賣有關物業訂立日期為二零一九年三月十五日之正式協議，有關交易已於二零一九年五月十四日完成；

- (d) 弘陽地產、龍貝、本公司、建銀國際金融有限公司、華泰金融控股（香港）有限公司及農銀國際融資有限公司訂立日期為二零一八年六月二十八日之基石投資協議，內容有關按300,000,000港元之代價認購弘陽地產股份；
- (e) (i)實力建業（南京）企業管理有限公司（「實力建業南京」）、(ii)銀城地產集團股份有限公司、(iii)江蘇新苑實業投資有限公司及(iv)南京東方頤年養老服務有限公司（「目標公司」）所訂立日期為二零一八年六月十五日之注資協議，內容有關實力建業南京向目標公司注資人民幣110,000,000元；
- (f) 實力投資發展有限公司（「認購方」）與Ruihua International M&A Fund LP（「基金」）（由Cayman Ruihua Investment Management Limited（「普通合夥人」）行事）訂立日期為二零一八年六月十四日之認購協議，據此，認購方已有條件同意成為基金之有限合夥人，並向基金投資最多600,000,000港元（最少承諾200,000,000港元）；
- (g) 日期為二零一八年六月十四日之經修訂及重述獲豁免有限合夥協議，並由（其中包括）基金之普通合夥人及有限合夥人訂立；
- (h) 南京鍾山資產經營管理集團有限公司（作為業主）及目標公司之直接附屬公司南京鍾山銀城養老產業發展有限公司（作為租戶）所訂立日期為二零一七年十二月十二日之租賃協議（經日期為二零一七年十二月十三日之補充租賃協議所補充），內容有關租賃若干用作提供社區服務及相關醫療保健服務之物業，租金金額介乎人民幣1,348,507元至人民幣2,126,508元，有關租賃協議之年期內各6個月之租金金額詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月十五日之公告內「租賃協議及補充租賃協議」一段下之「租金」分段；
- (i) (i)本公司之全資附屬公司Applied Hong Kong Properties Ltd.（作為賣方）及(ii) AHK International Ltd.所訂立日期為二零一八年二月十五日之買賣協議，內容有關出售Applied Hong Kong Properties Ltd.所持有之物業，代價為63,000,000港元；

- (j) (i)本公司及(ii)按泰國際信貸有限公司所訂立日期為二零一八年二月十三日之貸款協議，內容有關本公司所授出金額為40,000,000之貸款；
- (k) (i)本公司之全資附屬公司Advantage Performance Limited（作為賣方）及(ii)Platinum Ocean Consultancy Limited所訂立日期為二零一七年十一月二十九日之買賣協議，內容有關出售Genius Wise International Limited之全部已發行股本及授予Genius Wise International Limited之股東貸款，總代價為52,000,000港元，該協議其後透過日期為二零一八年二月十五日之終止協議予以終止；及
- (l) (i)本公司及(ii)長亞證券有限公司（「配售代理」）所訂立日期為二零一七年九月六日之配售協議，據此，配售代理按每股股份0.4港元向不少於六名承配人配售417,515,000股股份。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司概無任何待決或面臨任何重大訴訟或索償。

## 7. 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(1)年內免付賠償（法定賠償除外）而終止的服務合約。

## 8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除本公司日期為二零一九年八月二十九日之盈利警告公告所披露者外，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況或前景自二零一八年六月三十日（即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來有任何重大不利變動。

**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) 本通函以英文及中文編製。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**

以下文件之副本將由本通函日期直至股東特別大會日期（包括該日）之一般辦公時間內（上午九時正至下午五時正）（星期六、星期日及公眾假期除外）在本公司之香港主要營業地點（地址為香港灣仔告士打道39號夏慤大廈8樓803室）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄二所載「5.重大合約」一節所提述之重大合約；
- (c) 本公司分別截至二零一七年及二零一八年六月三十日止兩個財政年度之年報；
- (d) 本通函；
- (e) 買賣協議。

---

## 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」) 謹訂於二零一九年十月二日 (星期三) 下午三時正假座香港中環康樂廣場1號怡和大厦24樓2418室舉行股東特別大會 (「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、確認及追認龍貝集團有限公司與福俊控股有限公司就出售合共37,000,000股弘陽地產集團有限公司股份訂立之買賣協議 (「買賣協議」，其註有「A」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別) 及其項下擬進行及與此有關之所有其他交易以及任何其他附帶文件；
- (b) 授權本公司任何董事作出其全權酌情認為可能屬買賣協議擬進行事項以及就完成買賣協議所附帶、附屬或與其有關之一切行動、行為及事宜，並簽署及簽立一切文件。」

承董事會命  
實力建業集團有限公司\*  
執行董事兼行政總裁  
袁志平  
謹啟

香港，二零一九年九月九日

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

**執行董事：**

吳瞻明先生 (主席)  
袁志平先生 (行政總裁)

**註冊辦事處：**

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

**非執行董事：**

吳濤先生  
姚維榮先生

**香港主要營業地點：**

香港  
灣仔

**獨立非執行董事：**

劉智強先生  
余達志先生  
趙傑文先生

告士打道39號  
夏慤大廈  
8樓803室

**附註：**

1. 任何有權出席本公司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本公司股份，可委派多於一名代表，於大會上為其代表，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. 隨附於大會上使用之代表委任表格。無論閣下擬否親身出席大會，務請將隨附之代表委任表格按其上所印之指示填妥及交回。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。於該情況下，代表委任文據將被視作撤回論。
4. 為確定出席大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一九年九月二十六日（星期四）至二零一九年十月二日（星期三）（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二零一九年九月二十五日（星期三）下午四時三十分前送達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），以辦理登記手續。於二零一九年十月二日（星期三）名列本公司股東名冊之股東均有權出席大會並於會上投票。
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，最遲須於名列該文據之人士擬於會上投票之大會或其任何續會舉行時間48小時前送達本公司之香港主要營業地點（地址為香港灣仔告士打道39號夏慤大廈8樓803室），方為有效。否則，該代表委任文據將被視作無效。

---

## 股東特別大會通告

---

- 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。

本通告之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。