
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何內容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、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有之實力建業集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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 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)

非常重大出售

本公司訂於二零一一年二月十四日(星期一)下午一時三十分假座香港中環金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓景雅廳舉行股東特別大會(大會通告載於本通函第43至44頁)。無論股東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儘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3402-03室)，惟無論如何不得遲於股東特別大會指定舉行時間前48小時交回。股東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。

二零一一年一月十一日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
責任聲明.....	1
釋義.....	2
董事會函件.....	4
附錄一 – 本集團之財務資料.....	15
附錄二 – AEL集團之檢閱報告.....	16
附錄三 – 經重組集團之未經審核備考財務資料.....	21
附錄四 – 估值報告.....	32
附錄五 – 一般資料.....	38
股東特別大會通告.....	43

責任聲明

本通函遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則提供有關本公司之資料。本公司董事就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，經一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺騙成分，亦無遺漏任何其他事實，以致所載任何聲明產生誤導。

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：

「AE(B) Ltd」	指	Applied Electronics (Bahamas) Limited，一家於巴哈馬註冊成立之公司及為本公司間接擁有之全資附屬公司
「AEL」	指	Applied Electronics Limited，實力電子有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為Applied Properties Limited之全資附屬公司
「AEL集團」	指	AEL及AE(B) Ltd，因該協議而將被全部出售
「協議」	指	買方及賣方於二零一零年十二月十日所訂立關於出售股份之協議
「APL」	指	Applied Properties Limited，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「董事會」	指	本公司之董事會
「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及其已發行股份於交易所主板上市
「董事」	指	本公司之董事
「出售」	指	出售股份
「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
「最後實際可行日期」	指	二零一一年一月七日，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
「上市規則」	指	交易所證券上市規則

釋 義

「管理層」	指	所有本公司執行董事及高層管理人員(不包括本公司之所有非執行董事)
「平湖物業」	指	中國廣東省深圳市龍崗區平湖鎮平湖大街207號實力工業園及深圳市龍崗區平湖社區大皇公
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	黃萬賢，一名中國商人，其為本公司聯營公司及其關連之獨立第三者
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「出售股份」	指	430,000,000股股份
「賣方」	指	Applied Properties Limited
「證券條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司就股東考慮及酌情批准該協議及據此進行之交易而即將舉行之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元
「股東」	指	股份持有人
「交易所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

除本通函另有指明，本通函內人民幣與港元之換算乃按匯率人民幣8.55兌10港元計算，僅供說明之用。有關換算並不表示任何人民幣或港元款項曾經可以或可以按該匯率或任何其他匯率進行兌換。



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)

獨立非執行董事：

倫贊球先生

林家威先生

蘇汝佳先生

非執行董事：

王家琪女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

登記地址及主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

34樓3402-03室

敬啟者：

非常重大出售

緒言

該協議

茲根據於二零一零年十二月十四日發出之有關於二零一零年十二月十日該出售之出售協議公告，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方已簽訂一項以總購價人民幣15,000,000元(約17,500,000港元)出售協議。根據該協議，買方已同意購買及賣方已同意出售該股份(即全部AEL之已發行股本)。該總購價須於二零一一年三月九日或之前全數以現金支付。AEL持有全資附屬公司AE(B) Ltd，其為平湖物業之合法承租人。完成出售股份須就本公司之股東於股東特別大會上通過該協議及其相關之決議案，方能完成。

* 僅供識別

董事會函件

根據上市規則第14章關於出售股份所計出之百分比率超逾75%，該訂立協議於上市規則下構成本公司之非常重大出售事項，須待股東於股東特別大會上批准，方可作實。因買方獨立於本公司和其相關連人士及無股東於協議中擁有與其他股東不同之重大權益，故無股東須於股東特別大會上就批准出售股份提呈之有關決議案放棄投票。

本通函旨在向股東提供(其中包括)有關協議之進一步詳情、本集團及買方資料、股東特別大會通告、一份平湖物業之估值報告及其他根據上市規則有關規定所須資料。

該協議

日期：二零一零年十二月十日

訂約方：賣方

買方

協議洽談：方進平先生(「方先生」)，其於二零零九年十一月二十四日本公司之股東週年大會上告退其於本公司之董事職務，為本公司之過往執行董事而非本公司之股東，方先生於幾個月前接到買方(其與方先生之關係為方先生之獨立第三者)之該出售該股份之出價；方先生並立刻告知本公司。經過於幾個月董事會考慮其出售該股份原因及幾次之總購價之洽談後，該協議之條文於二零一零年十二月十日作最後決定、確認及同意。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益股東均與及方先生均為獨立於本公司、本公司之附屬公司及其關連人士及於該協議前，買方與本集團均沒有商業交易及關係。

將予出售之資產

該出售股份代表全部AEL(為APL之全資附屬公司)已發行股本。AEL有一全資附屬公司－AE(B) Ltd.，為位於中國廣東省深圳市龍崗區平湖鎮平湖大街207號實力工業園及深圳市龍崗區平湖社區大皇公(「平湖物業」)之合法承租人。本集團於一九九零年及一九九一年期間以總成本約港幣3,000,000港元獲得該平湖物業之合法承租權。雖然

董事會函件

於二零一零年六月三十日平湖物業賬面值及AEL集團之總資產淨值分別為約24,400,000港元及23,670,000港元，但董事局相信該出售股份是考慮到近期接獲中國相關政府部門嚴格之法制要求限制及其將來回報，遂以全體股東之利益為前提決定以總購價人民幣15,000,000元(約17,500,000港元)出售。

於二零零八年六月三十日、二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日止之財政年度，AEL分別錄得稅項前後及扣除特殊項目之淨虧損分別約為10,200,000港元、6,000,000港元及4,000,000港元。

二零零八年六月三十日及二零零九年六月三十日之財政年度，AE(B) Ltd分別錄得稅項前後及扣除特殊項目之淨利潤分別約為7,000,000港元及628,000港元。於二零一零年六月三十日之財政年度之除稅及特殊項目前之淨利潤94,000港元。於二零一零年六月三十日之財政年度之除稅及特殊項目後之淨虧損為2,000,000港元。

根據本通函之附錄三中之未審核之財務報表，於二零一零年六月三十日之經重組集團之總資產減總負債約為575,300,000港元而其於二零一零年六月三十日(已計入該完成出售股份後及已扣減AEL集團之淨資產約23,670,000港元、計入出售之淨收款約16,000,000港元及調整完成前安排約4,750,000港元)，其經重組集團之總資產增減流動負債約為577,400,000港元。基於以上出售股份，本公司將會記錄該出售股份虧損約為7,670,000港元。

並且雖然賣方同意於完成交易時就其出售股份向買方作負債擔保(其中包括撥回該筆以上所述之股東貸款予AEL)，但就本公司所知情者，AEL及AE(B) Ltd沒有其他負債而須本公司作擔保及撥回該筆股東貸款予AEL於出售該股份後，將不會令本公司有任何虧損(其因該股東貸款已在本集團之往年至截至二零一零年六月三十日止之累計虧損中確認)。

出售股份完成後，該AEL及AE(B) Ltd將不再成為本集團之附屬公司。

代價

於簽署該協議日，買方已支付相等於購買價之20%作為定金，其數為人民幣3,000,000元(約3,500,000港元)。其餘款為人民幣12,000,000元(約14,000,000港元)，相等於總購買價人民幣15,000,000元之80%將會到期及應付於出售股本買賣完成時，(其約為17,500,000港元)並預期將於二零一一年三月九日或之前付清。該人民幣3,000,000元(約3,500,000港元)將不會退還。除該協議以下之條件，該股份出售定金為不退還項目及買賣雙方不能取消之出售股份協議。

該代價均以出售股份之公平價值計算，買賣雙方以公平商業談洽而釐定。該出售股份之公平價值價(亦為買賣雙方同意下出售股份之總購價)為人民幣15,000,000元(約17,500,000港元)乃根據於二零一零年十一月三十日由獨立估值師，資產評值顧問有限公司對平湖物業之市場價值之估值為「無商業價值」(詳情已載於本通函之附錄四中)之計算及計入該中國相關部門之重建嚴謹要求及其可預見將來之估計其回報原因，及其AEL集團之主要資產平湖物業之經濟貢獻將降至不達利潤水平(詳情已載於本通函之訂立協議之理由及益處)。

條件

完成出售銷售股份須就本公司之股東於股東特別大會上通過該協議及其相關決議案，方能完成。

完成

預期在二零一一年三月九日或之前交易將會完成。於完成時，買方及賣方均同意本公司之外聘核數師進行相關AEL集團之核數，以確保完成交易之前期交易已計入本公司之來年二零一一年六月三十日審計中。

本集團資料

本集團之主要業務為度假村及物業發展、發展及投資控股。

AEL及AE(B) Ltd均為投資持有及投資物業持有之公司，AEL持有全資附屬公司AE(B) Ltd，其為平湖物業之合法承租人。

買方資料

買方為一中國商人，其為本公司、聯營公司及其關連人士之獨立第三者。

訂立協議之理由及益處

(一) 平湖物業之近期嚴謹發展要求

本集團已於一九九零年及一九九一年間，從鄉鎮村委以總代價3,000,000港元獲得該平湖物業之使用權，為期五十年。近期，本集團已盡力獲取該平湖物業之法規土地使用証，唯須達至重建嚴謹要求如：(i)沉重之稅項，(ii)被禁止再發展該位於平湖物業上之舊建築物「舊建築物」(iii)舊建築物將根據中國官方消防及建築要求下，將不被列為符合安全建築物。

(二) 平湖物業之將來回報

本公司之管理層被通知將於十八個月內餘下之租約之大部分平湖物業租客之遷離決定，其原因為舊建築物未能讓部份現有平湖物業租客取得「企業營業執照」，董事會亦預計在十八個月內本集團之租金收入將降至不獲利潤之水平。

(三) 雖然於二零一零年六月三十日之AEL集團之總資產淨值約為23,670,000港元(其已計入因本集團給予AEL之股東貸款約為154,810,000港元及已抵消本集團往年截至二零一零年六月三十日止被確認為累積虧損)。以該出售股份淨收款16,000,000港元計算，本公司將錄得出售虧損約7,670,000港元。董事會相信該股份出售是考慮到近期接獲中國相關政府嚴格之法制要求限制及平湖物業將來之回報後，該出售股份是為本公司之全體股東帶來最好利益。

出售銷售股份之淨收款(扣除有關支出後)估計約為16,000,000港元。出售銷售股份後，本集團將錄得出售虧損約7,670,000港元，董事會相信出售股份是為了本公司之全體股東最大利益著想及該出售款項將作為本集團一般營運金額。

該出售交易對本集團之盈利、資產及負債之影響

若根據本通函之附錄三項目之2 — 經重組集團之未經審核備考綜合全面收益表，本集團於二零一零年六月三十日止年度之全面收益總額為47,666,000港元及於二零一零年六月三十日止年度之經重組集團之未經審核備考全面收益(該出售後)總額將會是35,243,000港元。

茲根據本通函附錄三項目之1 — 經重組集團之未經審核之綜合財務狀況表，本公司於二零一零年六月三十日止年度的資產總額、負債總額及淨資產值在計入完成該出售股份之後約分別減少15,770,000港元、3,350,000港元及12,420,000港元分別至651,960,000港元、76,630,000港元及575,320,000港元。

本集團將錄得估計7,670,000港元之出售虧損其代表本集團在計入完成該出售股份後的淨資產下降的總額及調整完成前安排(詳情列於本通函附錄三之1附註4中)。再者，根據該出售協議，本集團將會豁免收取AEL股東之借貸，其於過去二零一零年六月三十日止年度之累積虧損已被確認，所以本集團在此豁免上並沒有任何損失。

除上述有關該出售之影響，董事相信本集團完成該出售後，對本集團的資產及負債沒有構成重大影響。

出售之效益／經重組之集團業務之影響

出售該股份之後，本公司將立刻收到一筆人民幣15,000,000元(約17,500,000港元)之現金，以及避免將被收取任何苛重之稅項及承擔平湖物業租金之縮減風險，本集團之主要營運項目(i)於英屬處女群島及巴拿馬項目之度假村及物業發展及(ii)投資物業 — 施勳物業如下：

(一) 英屬處女群島項目

茲根據本公司之二零一零年之年報，已於二零一零年六月十一日遞交該新修訂之高爾夫球藍圖，根據InterIsle Holdings Ltd(「InterIsle」)所告述，雖然主要藍圖尚未被英屬處女群島政府批准，但InterIsle乃對獲得融資表示樂觀。於最後可行日本公司管理層相信英屬處女群島之項目住宅將隨著InterIsle獲得其融資後展開並在短期內開始預售，本公司將馬上告知各股東倘收到相關資料(其中包括已批准之預售住宅之藍圖)後。於最近期的可行日，並沒有由InterIsle安排之融資預計日期、預售及發展時間表及其預計完成日期。根據於二零一零年六月三十日止年度之審計報告，英屬處女群島項目之賬面值為215,660,000港元。

英屬處女群島項目展望成為一主體計劃度假村社區，其包括一所約有200間房間酒店及獨立產權酒店、度假式水療、餐廳及會議室之五星級豪華酒店度假村；一所約有135泊位的頂級遊艇村，其中包括可容納超過80呎之15艘大型遊艇的設施；一個高爾夫球場及多至600間之高級住宅單位，其中包括小鎮式單位、沿海住宅式獨立屋、海景別墅及獨立山村莊園單位；以及在Trellis Bay獨一無二的工藝銷售村莊。

(二) 巴拿馬項目

管理層近期已就巴拿馬分區之藍圖遞交巴拿馬相關部門而與專業人員及建築師展開工作。董事會亦考慮到可能之合作發展巴拿馬之伙伴或出售全部巴拿馬項目(尚可能買家給予吸引之購買價)。於二零一零年六月三十日，巴拿馬項目之賬面值為約184,800,000港元。

巴拿馬項目計劃包括五星級豪華酒店，以營運商命名的精品酒店及豪華獨立產權酒店、遊艇設施及遊艇村、一個18洞名師設計高爾夫球場、以營運商命名的分權物業及會所、以及以營運商命名的海景別墅及以營運商命名的住宅地段。

(三) 施勳物業

根據本公司與王家琪女士(「王女士」及本公司之非執行董事)的准許使用施勳物業協議其4個單位中之3個單位，施勳物業由王女士成為本公司非執行董事開始產生租金收入，於二零一零年六月十日至六月三十日之其租金收入約收122,000港元(不計入為董事酬金內)。該准許使用協議，已於二零零四年一月開始以公平商業洽談而釐定，當時王女士為本公司之執行董事並有權享有本公司所提供之免費住宅設施。雖然王女士已繼續交租予本集團及由於本公司並未曾於市場接獲本集團之獨立第三者之租約，但管理層已於二零一零年十二月十八日以一個月通知終止該准許使用協議，其終止日為二零一一年一月十八日其該准許使用協議至使為本公司根據上市條例第十四A章之交易。因該終止准許後，本公司將不預見有本公司之任何交易就符合及達至上市條例第十四A章之要求。於二零一零年六月三十日，施勳物業之資產淨值為220,000,000港元。

董事會認為施勳物業將帶來自本集團獨立第三者租金予本集團，而其他兩個海外投資項目，將完成其有關藍圖之批准後帶來收入。於最後實際可行日期，本公司就施勳物業出租予本集團之獨立第三者仍在洽談中。

集團之管理討論及分析

董事相信該出售是以本公司之全體利益作前提及考慮到其出售原因及平湖物業租金收入於十八個月內下降至不達收溢水平，唯本公司將因此失去由平湖物業於過往財政年度所帶來之重要租金收入(被定為投資物業之分佈收入及成果)，如本通函三之項目2 — 經重組集團未經審核之備考綜合全面收益表所述，經重組集團將錄得之營業額為517,000港元(二零零八年：1,351,000港元及二零零九年：378,000港元)，其中包括施勳物業21日(由二零一零年六月十日起計)之租金122,000港元。管理層相信施勳物業將繼續帶來租金收入予本集團及其他兩個海外項目—英屬處女群島項目及巴拿馬項目將於其藍圖及融資獲批准時而可以預售該項目之發展住宅單位而帶來本集團之收入及收益。於最後實際可行日，英屬處女群島項目及巴拿馬項目均未有預售住宅單位日期。

如以上所述，其出售交易之資產及負債之影響，經重組集團之總淨資產將減少12,420,000港元至575,300,000港元(二零零八年：約534,800,000港元及二零零九年：約522,300,000港元)，管理層相信該完成出售後均對經重組集團之資產及負債均沒有重大影響。另外，尚本集團將持續持有AEL集團，本公司將可能有因平湖物業所引致之重大稅項及其租金下降之負擔。

於完成出售後，經重組集團之主業務仍為(i)度假村及投資物業於英屬處女群島項目及巴拿馬項目及(ii)投資物業及其總賬面值(包括(i)及(ii)及於完成出售後)將約為628,360,000港元。管理層預計施勳物業將與本集團餘下投資物業將帶來其租金收入予本集團及英屬處女群島之住宅預售將盡快開始。本公司亦正尋求有關於亞洲區之投資物業及有潛質之度假村項目(其將進一步帶來本集團之收入)。

流動現金及財務資料

基於最近期已審核之二零一零年六月三十日之資產負債表，經重組集團之總資產及淨資產，分別為635,955,000港元及559,322,000港元(二零零八年：分別為560,427,000港元及518,816,000港元；二零零九年：分別為565,710,000港元及506,324,000港元)。

經重組集團的流動資產由短期承兌應收票據及其他應收款總額超過188,600,000港元，及銀行結餘18,400,000港元(已計入於二零一一年三月九日或之前將收到之出售價，其總額為207,000,000港元)組合而成。

董事會函件

於二零一零年十一月三十日營業時間結束時，經重組集團之未償還之抵押銀行借貸約為66,000,000港元。

匯率波動風險

本集團並無進行任何利率或外匯投機活動。本集團之外匯風險管理政策乃以相應開支配合外匯收入，倘預期有外匯風險存在，則運用適當之工具予以對沖。還有，本集團大部份之資產以港元及美元計算，故此匯率波動風險對本集團沒有重大影響。

資產抵押

根據最近期二零一零年六月三十日之資產負債表，經重組集團就銀行融資總額而抵押之投資物業及待出售物業之賬面值分別為220,000,000港元(二零零八年：分別為153,500,000港元；二零零九年：分別為170,000,000港元)。

資本架構

除上面所述者，於二零一零年二月十二日，本公司註銷了由全資附屬公司一實力投資發展有限公司持有本公司之34,329,000股股份(該「註銷」)及其在該註銷後的已發行股本將會被降至838,888,826股。

茲根據本公司於二零一零年十二月十日之公告有關完成配售3年期8厘息可換股票據，其本金總額為41,760,000港元。尚其全面行使相關行使權及以其初步配售價每股0.24港元計算，本公司應發行174,000,000股及至股本至1,012,888,860股。

除以上外，於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年六月三十日止之過往三年度，經重組集團之資本架構並無重大改變。

負債比率

根據最近期二零一零年六月三十日之已審核資產負債表，餘下集團之負債比率(包括計入出售代價17,500,000港元)為9.9%(二零零九年：11.1%及二零零八年：8.0%)，經重組集團之資產淨值為576,822,000港元(二零零九年：523,824,000港元及二零零八年：536,316,000港元)及經重組集團之借貸總和為57,021,000港元(二零零九年：58,230,000港元及二零零八年：42,842,000港元)。其顯示本集團在該出售後仍然擁有穩健的資金流動比率及財務狀況。

僱員資料

根據於二零一零年六月三十日，經重組集團之員工總數為16人(二零零八年：21人及二零零九年：18人)作全職僱員。董事預期，當本集團度假村業務開始，於香港總辦事處及海外項目基地之員工人數將會增加。

本集團之財務及業務前景

該出售股份後，本公司將收到一筆現金為人民幣15,000,000元(約17,500,000港元)之現金，以換取承擔任何沈重稅項及AEL所持平湖物業的租金減少之風險，及本公司之管理層預期餘下之投資物業—施動物業將為本集團帶來租金收入。隨著全球經濟復蘇及美國共用信貸環境改善，本集團之餘下主要業務為渡假村及投資物業於兩個海外項目—英屬處女島項目及巴拿馬項目，均為本集團將當相關藍圖已獲批准時帶來收入，另外，本公司亦正尋找於東南亞有潛質地區之有潛質渡假村及投資項目或投資物業，本公司管理相關新項目將為本集團帶來收入貢獻。於最後實際可行日，本公司就該潛質項目或投資沒有同意，確定及簽定有關收購交易。

或然負債

於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年六月三十日止之過後三年度及二零一零年十一月三十日營業時間結束時，經重組集團並無或然負債。

其他

除以上所述「出售之效／益經重組之集團之業務」，經重組集團之業務均沒有其他重大投資及其他業務分佈，餘下集團暫時亦沒有其他重大投資計劃。

股東特別大會

根據上市規則第14章關於出售股份所計出之其中一個百分比率超逾75%，訂立協議於上市規則下構成本公司非常重大出售事項，須待股東於股東特別大會上批准，方可作實。股東將於舉行之股東特別大會上考慮並酌情通過訂立協議及據此進行之交易。

因買方獨立於本公司和其關連人士及無股東於協議中擁有與其他股東不同之重大權益，故無股東須於股東特別大會就批准出售股份提呈之有關決議案放棄投票。

股東週年大會之休會及延期

茲根據二零一零年十月二十二日本公司之公告，本公司現尋求法庭命令予本公司可以公開及公告有關資料及其他有關將會對來臨之股東會(包括為該股份出售之股東特別大會)之投票影響。當本公司獲得該法庭命令，本公司將盡快通知各股東之相關資料。

董事會函件

根據本公司之公司組織細章第57及58條，本公司按適當程序召開有關該出售股份之特別股東大會及因股東之間所引致之爭拗將不會影響該出售股份之特別股東大會。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東於特別股東大會上之任何表決均須以投票方式進行，因此，根據公司章程細則第66(a)條，特別股東大會主席將要求以投票方式表決在特別股東大會上所提呈之全部決議案。本公司將委任監票人於特別股東大會上負責電票程序。投票表決之結果將根據上市規則第13.39(5)條規定盡快在交易所及本公司網站刊登。

本文件內容乃根據香港上市條例及根據董事會所知悉如實編造。本公司董事願共同及個別對本文件所載資料之準確性負全責，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本文件並無遺漏任何其他事實，致使其所載任何內容產生誤導。

推薦意見

由段落標題「訂立協議之理由及益處」所提出之理由，董事會認為協議條款對股東而言為公平合理。故董事會建議股東於股東特別大會上投票贊成批准協議之有關決議案。

其他資料

閣下亦請垂注本通函附錄所載之本集團及經重組集團之有關財務資料及其他資料及股東特別大會通告。

承董事會命
實力建業集團有限公司
主席
洪繼懋
謹啟

二零一一年一月十一日

(A) 經審計週年財務資料

本集團的經審計綜合財務報告於(i)二零一零年九月七日發表之二零一零年報告中二零一零年六月三十日止年度第三十二頁至第一零五頁披露；(ii)二零零九年十月二十八日發表之二零零九年報告中二零零九年六月三十日止年度第三十一頁至第一零一頁披露；(iii)二零零八年十月二十二日發表之二零零八年報告中二零零八年六月三十日止年度第三十三頁至第一零八頁披露，所有上述已於香港聯合交易所有限公司(www.hkex.com.hk)及於本公司的網址(www.applieddev.com)發表。

(B) 債務**借貸**

截至二零一零年十一月三十日營業時間結束時，即確定本債務聲明若干資料之最後實際可行日期，本集團未償還之有抵押銀行借貸約為66,000,000港元，應付董事之款項約為7,836,000港元。

資產抵押及擔保

截至二零一零年十一月三十日營業時間結束時，賬面淨值約為220,000,000港元之若干投資物業已予抵押以擔保本集團之銀行授信額度。

或然負債

截至二零一零年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無或然負債。

除上文所述者或於本文所披露者以及集團內負債及正常貿易應付款項外，截至二零一零年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無已發行及未償還，或同意將予發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

(C) 重大負面變動

截至二零一零年十一月三十日營業時間結束時及直至本通函之日期，董事並不知悉本集團於二零一零年六月三十日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報告之結算日)後，在財務或貿易狀況上有任何重大負面變動。

(D) 營運資本

董事經審慎周詳考慮後認為及已計入香港會計準則更新與中之借貸分類之長期貸款合約中之還款要求，所要求之財務報表，撇除不可預見之重大情況，根據本集團之內部資源及可供動用之銀行授信額度，本集團有充足營運資金(已計入完成該出售股份)以供自本通函日期起之未來12個月之所需。

APPLIED ELECTRONICS LIMITED之經檢閱財務資料



MAZARS CPA LIMITED
瑪澤會計師事務所有限公司
42nd Floor, Central Plaza,
18 Harbour Road, Wan Chai, Hong Kong
香港灣仔港灣道18號中環廣場42樓
Tel電話: (852) 2909 5555
Fax傳真: (852) 2810 0032
Email電郵: info@mazars.com.hk
Website網址: www.mazars.com.hk

致實力建業集團有限公司董事
香港
干諾道中168-200號
信德中心招商局大廈34樓3402-03室

二零一一年一月十一日

敬啟者：

本核數師已檢閱Applied Electronics Limited (「AEL」)及其附屬公司(以下合稱AEL集團)，其為實力建業集團有限公司全資附屬公司隨附之於二零零八年六月三十日、二零零九年六月三十日及二零一零年之六月三十日及二零一零年七月三十一日止綜合財務狀況表，及AEL集團該些年度／期間之相關綜合全面收益表，綜合權益變動表和綜合現金流量表。此等財務資料乃由AEL管理層承擔責任，並根據本公司之會計準則編製。本核數師之責任是根據我們之檢閱對此等財務資料作出報告。

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港檢閱業務準則第2400號「有關接受委聘進行檢閱財務報表」進行檢閱。此準則要求我們規劃及執行檢閱，就中度確定該財務資料是否不存在重大錯誤陳述。檢閱主要限於對公司人員作出查詢及對財務資料應用分析程序，因此較審核提供較低保證，我們並沒有進行審核，因此並沒有提供審核意見。

根據本核數師之檢閱，並無發現任何事項足以使我們相信隨附之財務資料並未根據香港財務報告準則真實而公平地反映。

瑪澤會計師事務所有限公司
執業會計師
香港，二零一一年一月十一日

郭婉文
執業證書號碼：P04604

綜合全面收益表

	截至六月三十日止年度			截至 七月三十一日
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
持續經營業務				
營業額	4,560	4,680	4,330	342
其他收入	312	489	2,421	27
投資物業公平值增加(減少)淨額	4,850	(2,300)	(2,512)	-
出售附屬公司之收益	3,648	-	-	-
行政費用	(8,082)	(7,799)	(8,288)	(419)
除稅前收益(虧損)	5,288	(4,930)	(4,049)	(50)
稅項支出	-	-	(2,144)	-
由持續經營業務所產生之 年度/期間收益(虧損)	5,288	(4,930)	(6,193)	(50)
已終止業務				
應佔於已終止業務的虧損	(81)	-	-	-
年度/期間收益(虧損)	5,207	(4,930)	(6,193)	(50)
其他全面收益(虧損)				
可銷售投資公平值之(虧損)收益淨額	(191)	(6)	73	-
出售可供銷售投資時轉發至損益賬	-	(505)	-	-
換算海外業務之匯兌差價	(25)	-	-	-
年度/期間扣除稅項後 其他全面收益(虧損)	(216)	(511)	73	-
應佔本公司股權持有人 於年度/期間全面收益(虧損)總額				
	4,991	(5,441)	(6,120)	(50)

綜合財務狀況表

	於六月三十日		於七月三十一日	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
非流動資產				
投資物業	29,200	26,900	24,388	24,388
物業、廠房及設備	1,601	623	662	662
其他資產	1,845	1,845	1,545	1,545
預付租賃付款－非流動部份	1,712	1,671	1,631	1,631
可供銷售投資	775	86	159	159
	<u>35,133</u>	<u>31,125</u>	<u>28,385</u>	<u>28,385</u>
流動資產				
貿易及其他應收款項	961	771	3,322	815
應收同系附屬公司款項	359	567	–	–
預付租賃付款－流動部份	40	40	40	40
銀行結存及現金	106	33	23	94
	<u>1,466</u>	<u>1,411</u>	<u>3,385</u>	<u>949</u>
流動負債				
其他應付款項	1,317	1,506	1,203	1,137
應欠最終控股公司款項	157,123	158,312	161,825	159,505
	<u>158,440</u>	<u>159,818</u>	<u>163,028</u>	<u>160,642</u>
流動負債淨額	<u>(156,974)</u>	<u>(158,407)</u>	<u>(159,643)</u>	<u>(159,693)</u>
總資產減流動負債	<u>(121,841)</u>	<u>(127,282)</u>	<u>(131,258)</u>	<u>(131,308)</u>
資本及儲備				
股本	86,000	86,000	86,000	86,000
儲備	(207,841)	(213,282)	(219,402)	(219,452)
虧損總額	<u>(121,841)</u>	<u>(127,282)</u>	<u>(133,402)</u>	<u>(133,452)</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	–	–	2,144	2,144
虧損及非流動負債總額	<u>(121,841)</u>	<u>(127,282)</u>	<u>(131,258)</u>	<u>(131,308)</u>

綜合權益變動表

	公司權益持有人應佔權益				
	投資				
	股本	重估儲備	換算儲備	累計虧損	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	(附註)				
於二零零七年七月一日	86,000	561	-	(213,393)	(126,832)
年度溢利	-	-	-	5,207	5,207
年度其他全面虧損					
可供銷售投資公平值轉變淨虧損	-	(191)	-	-	(191)
換算海外業務之匯兌差價	-	-	(25)	-	(25)
於二零零八年六月三十日	86,000	370	(25)	(208,186)	(121,841)
於二零零八年七月一日	86,000	370	(25)	(208,186)	(121,841)
年度虧損	-	-	-	(4,930)	(4,930)
年度其他全面虧損					
可供銷售投資公平值轉變淨虧損	-	(6)	-	-	(6)
換算海外業務之匯兌差價	-	(505)	-	-	(505)
於二零零九年六月三十日	86,000	(141)	(25)	(213,116)	(127,282)
於二零零九年七月一日	86,000	(141)	(25)	(213,116)	(127,282)
年度虧損	-	-	-	(6,193)	(6,193)
年度其他全面收入					
可供銷售投資公平值轉變淨收益	-	73	-	-	73
於二零一零年六月三十日	86,000	(68)	(25)	(219,309)	(133,402)
於二零一零年七月一日	86,000	(68)	(25)	(219,309)	(133,402)
期內虧損	-	-	-	(50)	(50)
於二零一零年七月三十一日	86,000	(68)	(25)	(219,359)	(133,452)

註：股本代表430,000,000普通股，每股0.2港元

綜合現金流量表

	截至六月三十日止年度			截至
				七月三十一日
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	止一個月
千港元	千港元	千港元	二零一零年	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
經營活動				
除稅前收益(虧損)				
持續經營業務	5,288	(4,930)	(4,049)	(50)
已終止業務	(81)	-	-	-
	<u>5,207</u>	<u>(4,930)</u>	<u>(4,049)</u>	<u>(50)</u>
調整項目：				
物業、廠房及設備之折舊	1,160	978	65	-
解除預付租賃付款	40	41	40	-
投資物業之公平價值淨(增加)減少	(4,850)	2,300	2,512	-
股息收入	(17)	(11)	(3)	-
出售附屬公司之收益	(3,648)	-	-	-
出售可供銷售投資之收益	-	(226)	-	-
出售其他資產之收益	-	-	(2,196)	-
貿易及其他應收款項減值虧損	768	235	196	-
應收一同系附屬公司減值虧損	-	-	725	11
	<u>(1,340)</u>	<u>(1,613)</u>	<u>(2,710)</u>	<u>(39)</u>
營運資本變動前經營現金流				
營運資本變動：				
貿易及其他應收款項	(548)	(45)	(2,747)	2,507
其他應付款項	297	189	(303)	(66)
	<u>(1,591)</u>	<u>(1,469)</u>	<u>(5,760)</u>	<u>2,402</u>
經營活動(所用)所得之現金淨額				
投資活動				
貸款予一同系附屬公司	(359)	(208)	(158)	(11)
已收股息	17	11	3	-
出售附屬公司所得款項淨額	4,845	-	-	-
出售可供銷售投資所得款項	-	410	-	-
出售其他資產款項	-	-	2,496	-
購入可供銷售投資	-	(6)	-	-
	<u>4,503</u>	<u>207</u>	<u>2,341</u>	<u>(11)</u>
投資活動所得(所用)之現金淨額				
融資活動				
最終控股公司(償還)預付之貸款	(2,986)	1,189	3,409	(2,320)
	<u>(2,986)</u>	<u>1,189</u>	<u>3,409</u>	<u>(2,320)</u>
融資活動(所用)所得之現金淨額				
現金及現金等值項目之淨額(減少)增加	(74)	(73)	(10)	71
年/期初現金及現金等值項目	180	106	33	23
年/期末現金及現金等值項目	<u>106</u>	<u>33</u>	<u>23</u>	<u>94</u>
包括銀行結存及現金				

A. 經重組集團之未經審核備考財務資料

簡介

以下概述為供說明之用的經重組集團之未經審核備考綜合財務狀況表，備考綜合全面收益表及備考綜合現金流量表(統稱為「備考財務資料」)，其已根據下文所載附註與基準編製，旨在說明本集團於出售AEL及其附屬公司(統稱為「AEL集團」)之100%權益(「出售事項」)(其主要業務為投資控股、持有物業、廠房及設備及持有平湖物業)的影響。於備考綜合財務狀況表，該出售猶如已於二零一零年六月三十日完成及於備考綜合全面收益表及備考綜合現金流量表中，該出售猶如已於二零零九年七月一日完成。

本未經審核備考財務資料僅供說明而編製，並根據本公司董事之判斷，估計及假設，及基於其假設性質，故未能提供任何保證或顯示日後會發生的任何事件，亦未必反映：

- 在未經審核備考財務資料之日子或任何未來日子，經重組集團之財務狀況；或
- 在未經審核備考財務資料之期間或任何未來期間，經重組集團之業績及現金流量。

經重組集團之未經審核備考財務資料應與本集團截至二零一零年六月三十日止年度的經審核綜合財務資料互相參照，即本公司於二零一零年九月七日印發之二零一零年週年報告第三十二至一百零五頁。其亦載於香港交易及結算所有限公司(www.hkex.com.hk)及本公司網頁(www.applieddev.com)。

1. 經重組集團之未經審核備考綜合財務狀況表

經重組集團於二零一零年六月三十日之未經審核之備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一零年六月三十日之經審核之綜合財務狀況表，其摘錄自本公司上年度之週年報告，作出有關該出售直接應佔於該交易和有事實支持的備考調整。

	本集團於 二零一零年 六月三十日				經重組 集團之 未經審核 備考
	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	
非流動資產					
投資物業	437,088	(24,388)			412,700
物業、廠房及設備	5,174	(662)			4,512
其他資產	1,546	(1,545)			1
於一間共同控制公司權益	27,676				27,676
預付租賃付款－非流動部份	1,632	(1,631)			1
可供銷售投資	220	(159)			61
應收附屬公司之款項	—		161,825	(161,825)	—
	<u>473,336</u>				<u>444,951</u>
流動資產					
貿易及其他應收款項	3,817	(3,322)			495
應收一間共同控制公司					
承兌票據	171,600				171,600
應收董事款項	146				146
應收一間共同控制公司之款項	16,383				16,383
預付租賃付款－流動部份	40	(40)			—
銀行結存及現金	2,403	(23)		16,000	18,380
	<u>194,389</u>				<u>207,004</u>

	本集團於 二零一零年 六月三十日				經重組 集團之 未經審核 備考
	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	
流動負債					
其他應付款項	3,347	(1,203)			2,144
應付稅項	26				26
應欠董事款項	15,317				15,317
已抵押銀行借貸					
— 於一年內到期	57,000				57,000
融資租約承擔					
— 於一年內到期	21				21
應欠最終控股公司款項	—	(161,825)	161,825		—
	<u>75,711</u>				<u>74,508</u>
流動資產淨額	<u>118,678</u>				<u>132,496</u>
總資產減流動負債	<u><u>592,014</u></u>				<u><u>577,447</u></u>
資本及儲備					
股本	8,389				8,389
股份溢價及儲備金	579,356			(12,423)	566,933
權益總額	<u>587,745</u>				<u>575,322</u>
非流動負債					
遞延稅項負債	4,269	(2,144)			2,125
權益及非流動負債總額	<u><u>592,014</u></u>				<u><u>577,447</u></u>

附註：

- (1) 結餘乃摘錄自本集團截至二零一零年六月三十日止年度之週年報告，而並無作出調整。
- (2) 有關調整指從本集團於二零一零年六月三十日止年度的綜合財務狀況表，排除AEL集團應佔的資產和負債。
- (3) 有關調整指根據於二零一零年十二月十日APL與買方所簽訂有關出售之協議（「該協議」），APL同意承擔其所有由本集團引起的負債至完成日止。本集團亦預計該筆股東貸款將會隨著交易完成而與買方作交易抵銷。除以上所述之該股東貸款外，董事所知情者，AEL沒有其他負債而須本集團作擔保。
- (4) 調整為反映該出售事項之估計總淨代價，其計算詳情如下：

	千港元
出售代價	17,500
減：	
有關該出售項目之費用及支出	(1,500)
	16,000

對本集團儲備之影響的調整為反映預計未經審核之出售AEL集團的虧損，其計算詳情如下：

	千港元
出售代價	17,500
減：	
AEL集團於二零一零年六月三十日淨負債	133,402
抵銷股東貸款予AEL集團(附註3)	(161,825)
有關該出售項目之費用及支出	(1,500)
	(12,423)
預計未經審核之出售虧損	(12,423)
減：	
完成前安排之影響*	4,753
	(7,670)

於二零一一年三月九日（「完成日」）或之前買方將以現金支付總代價約為17,500,000港元（人民幣15,000,000元）予本集團。

* 此反映於該出售完成前，將賬面淨值為4,753,000港元之其他資產投資、可供銷售投資及於Applied Mission Limited及Applied Toys Limited之100%權益，由AEL轉移至其他集團公司。完成前安排已於該協議簽訂前，按集團重組之需要而完成，並不會為該協議形成任何條件及期限。因此，計入完成前安排之影響後之預計未經審核之出售虧損約為7,670,000港元。

2. 經重組集團之未經審核備考綜合全面收益表

經重組集團之未經審核備考綜合全面收益表乃按照本集團截至二零一零年六月三十日止年度之經審核綜合全面收益表，其摘錄自集團於本年度止的週年報告，作出有關該出售交易直接應佔於該交易和有事實支持的備考調整。此等調整不會對經重組集團之損益構成持續影響。

	本集團於 二零一零年 六月三十日 止年度 千港元 (附註5)	備考調整 千港元 (附註6)	備考調整 千港元 (附註7)	經重組 集團之 未經審核 備考 千港元
營業額	4,847	(4,330)		517
其他收入	11,399	(2,421)		8,978
投資物業公平值增加淨額	64,452	2,512		66,964
出售附屬公司之虧損	—		(18,543)	(18,543)
行政費用	(23,344)	8,288		(15,056)
以股份為基礎支付之費用	(5,332)			(5,332)
融資成本	(462)			(462)
應佔一間共同控制公司 的業績	308			308
除稅前收益	51,868			37,374
稅項支出	(4,295)	2,144		(2,151)
年度收益	47,573			35,223
年度除稅後其他全面收益 可銷售投資公平值變動 之收益淨額	93	(73)		20
應佔本公司股權持有人 於年度全面收益總額	47,666			35,243

附註：

- (5) 數額乃摘錄自本集團截至二零一零年六月三十日止年度之週年報告，而並無作出調整。
- (6) 有關調整指從本集團於二零一零年六月三十日止年度的綜合全面收益表，排除AEL集團在其應佔的收入和支出，並假設該出售事項於二零零九年七月一日完成。該調整將不會對經重組集團之損益構成持續影響。
- (7) 調整反映預期未經審核之出售AEL集團之虧損，並假設該出售事項於二零零九年七月一日完成，其計算如下：

	千港元
出售代價	17,500
減：	
AEL集團於二零零九年七月一日之淨負債	127,282
抵銷股東貸款予AEL集團(附註3)	(161,825)
有關該出售項目之費用及支出	(1,500)
	<hr/>
預計未經審核之出售虧損，	
並假設該出售事項於二零零九年七月一日完成	(18,543)
	<hr/> <hr/>

該調整將不會對經重組集團之損益構成持續影響。

3. 經重組集團之未經審核備考綜合現金流量表

經重組集團之未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零一零年六月三十日止年度之經審核綜合現金流量表，其摘錄自本公司於本年度止的週年報告，作出有關該出售交易直接應佔於該交易和有事實支持的備考調整。此等調整不會對經重組集團之現金流構成持續影響。

	本集團於 二零一零年 六月三十日 止年度 千港元 (附註8)	備考調整 千港元 (附註9)	備考調整 千港元 (附註10)	經重組 集團之 未經審核 備考 千港元
經營活動				
除稅前收益	51,868	4,049	(18,543)	37,374
調整項目：				
物業，廠房及設備之折舊	1,659	(65)		1,594
股息收入	(3)	3		—
融資成本	462			462
出售其他資產之收益	(2,196)	2,196		—
出售附屬公司之虧損	—		18,543	18,543
以股份為基礎之付款	5,332			5,332
貿易及其他應收款項減值虧損	196	(196)		—
利息收入	(2)			(2)
投資物業之公平值淨增加	(64,452)	(2,512)		(66,964)
解除預付租賃付款	40	(40)		—
應佔一間共同控制公司 的業績	(308)			(308)
應收一同系附屬公司減值虧損	—	(725)	725	—
營運資金變動前 之經營現金流	(7,404)			(3,969)
營運資金變動：				
貿易及其他應收款項	(2,433)	2,747	(3,976)	(3,662)
其他應付款項	253	303		556
董事預付款之淨額	3,429			3,429
經營活動所用之現金淨額	(6,155)			(3,646)

	本集團於 二零一零年 六月三十日 止年度 千港元 (附註8)	備考調整 千港元 (附註9)	備考調整 千港元 (附註10)	經重組 集團之 未經審核 備考 千港元
投資活動				
貸款予一間共同控制公司	(6)			(6)
已收股息	3	(3)		–
已收利息	2			2
出售其他資產所得款項	2,496	(2,496)		–
新增投資物業	(2,525)			(2,525)
出售附屬公司所得款項淨額	–		16,000	16,000
購入物業、廠房及設備	(206)			(206)
貸款予一同系附屬公司	–	158	(158)	–
	<u> </u>			<u> </u>
投資活動(所用)所得之 現金淨額	<u>(236)</u>			<u>13,265</u>
融資活動				
融資租賃承擔已付融資費用	(10)			(10)
已付利息	(452)			(452)
董事預付款淨額	10,333			10,333
新增銀行貸款	4,000			4,000
償還銀行貸款	(4,000)			(4,000)
償還融資租約承擔	(250)			(250)
最終控股公司預付之貸款	–	(3,409)	3,409	–
	<u> </u>			<u> </u>
融資活動所得之現金淨額	<u>9,621</u>			<u>9,621</u>
現金及現金等值項目 之淨額增加	<u>3,230</u>			<u>19,240</u>
年初現金及現金等值項目	(827)	(33)		(860)
	<u> </u>			<u> </u>
年末現金及現金等值項目	<u>2,403</u>			<u>18,380</u>

附註：

- (8) 數額乃摘錄自本集團截至二零一零年六月三十日止年度之週年報告，而並無作出調整。
- (9) 有關調整指從本集團於二零一零年六月三十日止年度的綜合現金流量表，排除AEL集團在其應佔的現金流量，並假設該出售事項於二零零九年七月一日完成。該調整不會對經重組集團之現金流量構成持續影響。
- (10) 該調整反映預期末經審核之出售AEL集團之虧損約為18,500,000港元，其淨現金代價收取約16,000,000港元，及把在二零一零年六月三十日止年度經重組集團及AEL集團之間的現金流重分類，並假設該出售事項於二零零九年七月一日完成。該調整將不會對經重組集團之現金流構成持續性影響。

B. 關於經重組集團之未經審核備考財務資料

以下為本公司核數師瑪澤會計師事務所有限公司對本附錄內經重組集團未經審核之備考財務資料所發生之函件，以供載入本通函：



MAZARS CPA LIMITED
瑪澤會計師事務所有限公司
42nd Floor, Central Plaza,
18 Harbour Road, Wan Chai, Hong Kong
香港灣仔港灣道18號中環廣場42樓
Tel電話: (852) 2909 5555
Fax傳真: (852) 2810 0032
Email電郵: info@mazars.com.hk
Website網址: www.mazars.com.hk

致實力建業集團有限公司董事
香港
干諾道中168-200號
信德中心招商局大廈34樓3402-03室

二零一一年一月十一日

敬啟者：

本核數師就載於二零一一年一月十一日所刊發之通函(「通函」)附錄三之實力建業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作報告；該通函乃關於根據二零一零年十二月十日的買賣協議。擬出售於Applied Electronics Limited及其附屬公司之100%股權(「出售事項」)(其主要持有中華人民共和國投資物業)可能已經對有關本集團的財務資料引致影響。經重組集團之未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，僅供說明之用，以提供關於出售事項可能如何影響 貴集團相關財務資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄三。

董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

本核數師負責根據上市規則第4.29(7)段的規定對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於我們先前為編製未經審核備考財務資料而就任何財務資料作出的任何報告，除於該等報告刊發當日對有關報告之發出對象負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

意見基準

本核數師乃根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」進行本行之委聘服務。我們之工作主要包括將未經調整財務資料與原始文件比較考慮用以支持調整的憑證及就未經審核備考財務資料與 貴公司董事討論。此項委聘服務並不涉及獨立核實任何相關財務資料。

本核數師所計劃及進行之有關工作，目的為獲取我們認為必要的資料及解釋以提供足夠憑證，從而合理確保未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事按所述基準妥善編製，而該基準符合 貴集團的會計政策，且該等調整對根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言是恰當的。

未經審核備考財務資料僅供說明之用，並根據 貴公司董事的判斷及假設編製，且基於其假設性質，故未能作出任何保證或暗示日後將會發生的任何事件，亦未必反映：

- 經重組集團於二零一零年六月三十日或任何較後日期的財務狀況；或
- 經重組集團截至二零一零年六月三十日止年度或任何未來期間的業績及現金流量。

意見

本核數師認為：

- (a) 該未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥善編製；
- (b) 該基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 該等調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言是恰當的。

瑪澤會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

郭婉文

執業證書號碼：P04604

以下為獨立估值師資產評值顧問有限公司就本集團所持有之物業權益於二零一零年十一月三十日之估值而編撰之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



Asset Appraisal Limited 資產評值顧問有限公司

Add Rm 802 8/F On Hong Commercial Building
145 Hennessy Road Wanchai Hong Kong
地址 香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈8樓802室
Tel: (852) 2529 9448
Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國物業之估值實力建業集團有限公司

茲遵照閣下指示，對**實力建業集團有限公司**（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於以中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益（平湖物業）進行估值。吾等確認曾視察物業，作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對有關物業權益於二零一零年十一月三十日（「估值日」）的市場值的意見。

估值基礎

吾等對平湖物業權益的估值乃指市值。吾等界定市值為「物業經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成公平交易的估計交易金額」。

估值方法

平湖物業以比較方法作估值，其基於價格變現或市場可比較物業之市場價格作釐定以可比對物業的類似規模，性質和位置作分拆及仔細權衡所有各自相應的優點和缺點，以便達成一個公平的比較資本價值。

平湖物業並沒有商業價值，由於事實上該批地程序，包括地價的繳納於估值日期尚未完成。

假設

吾等之估值乃假設業主於市場上以物業現況出售平湖物業而沒有憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，而影響物業之價值。

吾等估值工作中之其他特殊假設(如有)將在附加估值證書註釋中列明。

所有權

我們已提供了有關平湖物業的法律文件的副本。然而，我們並沒有驗證平湖物業之所有權及任何會影響他們的所有權的產權負擔。

我們亦依靠由中國法律顧問(即北京市中銀(深圳)律師事務所)提供於本公司有關中國法律及法規，土地使用權性質或位於中國之物業的租賃權益。

限制條件

沒有任何有關平湖物業之抵押，按揭或欠款或任何支出或稅項的產生而影響其銷售的豁免。除另有說明外，我們假設平湖物業不受產權負擔，限制及繁重性質的支出，這可能影響其價值。我們的估值已經作出假設，賣方在市場上出售物業沒有受益的遞延條款合約，售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排或任何類似安排，這可能成為影響平湖物業價值。

我們必須在很大程度上依靠貴公司提供的信息及接受提供給我們的意見、年期等事項，規劃審批、法定通告、地役權、詳情佔用、出租和所有其他有關事項。

我們沒有進行詳細的實地測量，以驗證其有關平湖物業所在地的正確性，但假設該所在地及地方面積顯示於契約文件及交給我們的官方所在地藍圖是正確的。所有法律文件已被用來作為參考之用，所有尺寸、量度和面積均為約數。

我們曾進行實地物業視察，然而，沒獲得結構性的調查。在我們檢查過程中，我們沒有發現任何嚴重缺陷。我們沒法報告平湖物業的建築及結構是免於腐殘，蟲蛀或任何其他結構的缺陷。沒有進行測試就任何有關平湖物業的建築及結構進行測試。

我們沒有理由懷疑該提供給我們公司的資料的真實性與準確性。我們還要求由該公司證實從提供的資料中，沒有任何重大遺漏。我們認為，我們已提供了足夠的資料以達致可知情之意記，及我們沒有理由懷疑有任何重要資料隱瞞。

於評估物業時，我們一直遵照由香港聯合交易所有限公司發出的所有在主板證券上市規則及證券上市實務守則第十二節；香港測量師學會印發並於二零零五年一月一日生效的物業測量準則(二零零五年第一版)。

除了其他說明外，所有金貨幣總和以人民幣列於此報告。

我們估值撮要及估值證書附加於此。

此 致

香港
干諾道中168-200號
信德中心招商局大廈
34樓3402-3室
實力建業集團有限公司
董事會 台照

代表
資產評估顧問有限公司
董事
謝偉良

Mfin Bsc MRICS MHKIS PRS (GP)

謹啟

二零一一年一月十一日

謝偉良為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦是註冊專業產業測量師及合資格中國物業估值師。彼名列香港測量師學會有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊、香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，在香港、澳門及中國擁有逾10年的物業估值經驗。

估值撮要

平湖物業	現況下 於二零一零年 十一月三十日之市值 人民幣
貴集團持有之投資物業權益	
1. 中國廣東省 深圳市龍崗區 平湖鎮 大皇公工業區 之房屋及土地	無商業價值
2. 中國廣東省 深圳市龍崗區 平湖鎮 平湖大街207號 實力工業園	無商業價值
總額	無商業價值

估值證書

貴集團持有之投資物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年十一月三十日現況下之市值人民幣元
1. 房屋及土地於中國廣東省深圳市龍崗區平湖社區大皇公工業區	<p>該等物業包括一幅約4,200平方米大致上不規則形的開發發展用地區，其有</p> <p>一幢五層式宿舍建築物，</p> <p>二幢單層商業建築物，</p> <p>其於1987年代至1992年間豎立。</p> <p>上述建築物和構建物的總樓面面積為4,388平方米。</p> <p>根據一份土地租賃協議(詳情請參見註釋1)該等物業於一九九一年五月六日開始至二零四一年五月六日期滿，持有期為五十年。</p>	<p>該物業出租，任期為五年，於二零零八年十一月一日開始，每月總租金為人民幣12,000及屆滿日期為二零一三年十月三十一日止。</p>	無商業價值

註釋：

1. 根據一份由寶安平湖村委員會及Applied Electronics (Bahamas) Ltd訂立於一九九一年五月六日的工地租賃協議，該等物業出租給後者由一九九一年五月六日至二零四一年五月六日為期五十年並符合以下條件。
 - 1.1 該等物業可開發作為工廠，宿舍，食堂，商店，電影院，倉庫，運動場等。該等物業部份或全部之產權，營運權，土地使用權能被轉讓或出租於第三者。
 - 1.2 出租人應當承擔由上述租賃所引致的任何補償及搬運工程。
 - 1.3 出租人應當解決任何由該物業土地所有權所產生的爭議。
 - 1.4 於租賃期間若政府對該物業進行徵收，承租人應當給予賠償如通過更換區域或金錢賠償而其不低於市場價格。
 - 1.5 根據上述租賃期屆滿後，承租人有權以折扣優惠價格續約。
2. 該等物業沒有商業價值由於事實上該批地程序包括該等物業補地價的支出於估值日期當日尚未完成。
3. 我們一直由本公司的中國律師提供有關該等物業利益之法律意見，其中包含，除其他外，下列各項：
 - (i) 該物業由Applied Electronics (Bahamas) Ltd根據土地租賃協議持有，任期50年，所有的土地租賃費完全繳付；
 - (ii) 該物業之土地使用權性質為集體擁有和寶安平湖村民委委員會不得租賃土地使用權；
 - (iii) 土地出讓審批程序和建設於該地塊上的建築物和構築物之建築批覆尚未完成；
 - (iv) 土地使用權及建於該地塊上的建築物及構築物之產權登記正在申辦；及
 - (v) 在完成所有的土地出讓手續(包括支付地價和產權登記)及取得所有上述的批復後，上述建築物及構築物之產權証隨即簽發。

估值證書

貴集團持有之投資物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年十一月三十日現況下之市值人民幣元
2. 實力工業園於中國廣東省深圳市龍崗區平湖社區平湖大街207號	<p data-bbox="454 570 852 944">該等物業包括一幅約30,000平方米大致上L形的發展用地，其有一幢單層式倉庫，兩幢三層式廠房，兩幢二層式廠房，兩幢五層式宿舍，一幢兩層式食堂，一幢三層式樓房，四幢單層式廠房，三幢四層式廠房，四幢單層式附屬建築物及多幢臨時平房搭建式構造物皆建於1990年代至2007年間。</p> <p data-bbox="454 981 852 1034">上述建築物和構造物的總樓面面積為45,470平方米。</p> <p data-bbox="454 1070 852 1151">該等物業持有期為五十年於一九九一年五月六日開始至二零四一年五月六日期滿。</p>	截至我們的估值日期，該等物業以不同條款租賃於不同的第三方每月總租金為人民幣189,330元及最近屆滿日期二零一三年十月三十一日止。	無商業價值

註釋：

1. 根據一份由寶安平湖村委員會及Applied Electronics (Bahamas) Ltd訂立於一九九一年五月六日的工地租賃協議，該等物業出租給後者由一九九一年五月六日至二零四一年五月六日為期五十年並符合以下條件。
 - 1.1 該等物業可開發作為工廠，宿舍，食堂，商店，電影院，倉庫，運動場等。該等物業部份或全部之產權，營運權，土地使用權能被轉讓或出租於第三者。
 - 1.2 出租人應當承擔由上述租賃所引致的任何補償及搬運工程。
 - 1.3 出租人應當解決任何由該物業土地所有權所產生的爭議。
 - 1.4 於租賃期間若政府對該物業進行徵收，承租人應當給予賠償如通過更換區域或金錢賠償而其不低於市場價格。
 - 1.5 根據上述租賃期屆滿後，承租人有權以折扣優惠價格續約。
2. 該等物業沒有商業價值由於事實上該批地程序包括該等物業補地價的支出於估值日期當日尚未完成。
3. 我們一直由本公司的中國律師提供有關該等物業利益之法律意見，其中包含，除其他外，下列各項：
 - (i) 該物業由Applied Electronics (Bahamas) Ltd根據土地租賃協議持有，任期50年，所有的土地租賃費完全繳付；
 - (ii) 該物業土地使用權性質為集體擁有和寶安平湖村民委委員會不得租賃土地使用權；
 - (iii) 土地出讓審批程序和建設於該地塊上的建築物和構築物之建築批覆尚未完成；
 - (iv) 土地使用權及建於該地塊上的建築物及構築物之產權登記正在申辦；及
 - (v) 在完成所有的土地出讓手續(包括支付地價和產權登記)及取得所有上述的批復後，上述建築物及構築物之產權証隨即簽發。

1. 權益披露

(a) 董事權益

於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何法團（按證券及期貨條例第XV部之涵義）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部必須知會本公司及交易所之權益及短倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及短倉）；或根據證券及期貨條例第352條規定必須列入該條例所指之登記冊內之權益及短倉；或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則必須通知本公司及交易所之權益及短倉如下：

(i) 股份好倉持有

姓名	實益持有	全權信託基金 創辦人及 全權信託對象	股份總數	概約股權百分比		
				於最後 可行日期	倘購回權獲 全面行使	倘3年期8厘息 可換股票據 獲全面行使
洪建生（「洪先生」）	333,912,701	75,022,883 (附註)	408,935,584*	48.75%	54.16%	40.37%
王家琪（「王女士」）	9,310,056	-	9,310,056	1.11%	1.23%	0.92%
洪繼懋	2,960,000	-	2,960,000	0.35%	0.39%	0.29%

註：

- (1) 該等股份由洪先生操控之以下受控制之公司所持有：

	股份數目
Malcolm Trading Inc.	44,362,883
Jaytime Overseas Ltd	30,660,000
	75,022,883

- * 本公司知情者為該數目之股份，其中或全部均為洪先生及其控制之公司持有，而該持有之股份（本公司被告知）亦為王女士有權益之信託者代為持有。有一股份爭議（該「爭議」）是洪先生及王女士關於其相關實益股權於其信託者及誰就其信託者持有之股份而行使投票權之爭議。因為以上爭議，以上之列示只為表面股東名冊之記錄。本公司不相信就該爭議將會對本公司之營運及財務有重大之影響。

(ii) 衍生股權利益

董事名稱	購股權給予日期	於最後可行日 之購股權結餘	行使價 港元
洪建生	二零零九年十月二十一日	22,700,000	0.29
王家琪	二零零九年十月二十一日	13,330,000	0.29
洪繼懋	二零零九年十月二十一日	<u>8,400,000</u>	0.29
總數		<u><u>44,430,000</u></u>	

附註：

- (1) 全部以上董事之購股權行使期為期5年(由給予日起計)其沒有限制行使本公司購股權期。
- (2) 給予購股權日之前本公司收市價為0.29港元。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事或本公司之最高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、相關股份及債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及交易所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作之權益及短倉)，以及根據證券及期貨條例第352條須載入登記冊之權益及淡倉，以及根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及交易所之權益或淡倉。

於最後可行日期，自二零一零年六月三十日(即本集團最近期公佈之經審核賬目之結算日)以來，本集團任何成員公司買賣或租用之資產中，概無擁有任何直接或間接權益。

(b) 主要股東權益

於最後可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，下列人士(非董事或本公司最高行政人員)於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部份第2及3分部條文須向本公司披露之權益或短倉。

名稱	身份	持有 普通股數目	本公司已發行 股本百分比
Malcolm Trading Inc.	實益持有人	44,362,883 (上文附註1)	5.29%
Jaytime Overseas Ltd	實益持有人	30,660,000 (上文附註1)	3.65%

除上文披露者外，就董事及本公司最高行政人員所知，於最後可行日期，概無任何人士(不包括董事或本公司最高行政人員)於本公司之股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部份第2及3分部條文須向本公司披露之任何權益或短倉。概無其他人士直接或間接擁有可在任何情況下於本集團其他成員公司股東大會中投票之任何類別股本面值之百分之十或以上權益或其相關之購股權。

2. 合約之權益

於可行日期，本公司或其任何附屬公司概無訂立於一年內沒有補償(除法例規定外)本公司之董事於其中有直接或間接重大權益之重大合約。

3. 訴訟

除以上外，於最後實際可行日期，本公司與王家琪女士(「王女士」)(本公司之非執行董事)及其將於來臨的周年股東大會為退休董事之訴訟如下：

- (i) 於二零一零年八月三日，本公司已向王女士展開法律行動追討本公司之資產一若干古董及藝術品。該本公司之資產過往均由王女士看管。然而王女士尚未歸還該本公司之資產。
- (ii) 於二零一零年八月二十四日，王女士已向洪建生先生及本公司展開法律行動一尋求(其中包括其他)查看本公司賬目、法定記錄及文件。

於最後實際可行日期，除以上外，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償及就董事所知，本公司及其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

4. 競爭業務中之權益

於最後實際可行日期，各董事或其各自之聯繫人士(如上市規則所定義)概無於與本集團業務構成競爭或可能根據上市規則第8.10條需要披露(除了該董事被委任代表本公司及／或本集團外)直接或間接構成競爭之其他業務中擁有之權益。

5. 專家之資格

以下為於本通函內提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
瑪澤會計師事務所有限公司(「瑪澤」)	執業會計師
資產評估顧問有限公司(「資產評估」)	獨立物業估值師

於最後可行日期，瑪澤及資產評估就本通函之刊發已授出書面同意以所載之形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，瑪澤及資產評估並無於本集團成員公司之股本中擁有實益權益，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法執行)或於本集團任何成員公司自本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日(即二零一零年六月三十日)以來已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 重大合約

除下文所述之外，本集團於本通函日期前兩年內並無訂立重大或可能重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)。

- (i) 該合約。
- (ii) 於二零一零年十二月一日訂立配售合約。

7. 資產、合約及其他權益

於最後實際可行日期，各董事在本集團任何成員公司自二零一零年六月三十日（即本集團最近刊發之經審核賬目之日期）以來買賣或租用或擬買賣或租用之任何資產中，概無擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，各董事並無在對本集團業務整體而言屬於重大之合約或安排，擁有重大權益。

8. 一般資料

- (i) 本公司之公司秘書及註冊會計師均為吳潔玲，為英國特許會計師公會資深會員及香港會計師公會之註冊會計師。
- (ii) 本公司之註冊地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11，百慕達及其主要營業地點為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈34樓3402-03室。
- (iii) 本公司之股份過戶處為香港中央證券登記有限公司，其地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓。
- (iv) 本通函中英文版如有歧異，概以英文本為準。

9. 備查文件

以下文件副本自即日起直至二零一一年一月十八日（包括該日）止於一般營業時間在本公司之辦事處（地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈34樓3402-03室）可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (ii) 本集團於截至二零零八年六月三十日及二零零九年六月三十日止之兩個財政年度各年之年報；
- (iii) 本集團之會計師報告其全文收錄於本通函附錄二；
- (iv) 經重組之集團未經審核備考財務資料及由瑪澤會計師事務所有限公司發出之信件，其全文收錄於本通函附錄三；
- (v) 於該物業之估值報告書，其全文收錄於本通函附錄四；
- (vi) 本附錄「專家及同意」項下所述所提出之同意書；及
- (vii) 本附錄「重大合約」項下所述之重大合約。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告實力建業集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一一年二月十四日(星期一)下午一時三十分假座香港中環金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓景雅廳舉行之股東特別大會(或其任何續會)以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列之決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認，為本公司全資附屬公司Applied Properties Limited (「APL」)與黃萬賢(該「買家」)於二零一零年十二月十日訂立之協議(該「協議」)(其印有「A」字樣之副本已提交本股東特別大會並由本股東特別大會主席簽署以資識別)，內容有關根據合約APL出售分別佔Applied Electronics Limited (「AEL」)全部已發行股本中全部股權(即資本中每股面值0.20港元之430,000,000已繳足普通股)予買家及據此進行之交易(其詳情刊於二零一一年一月十一日之通函內)；及
- (b) 授權本公司董事代表本公司簽署彼認為協議項下擬進行事宜所附帶、附屬或有關之所有其他文件、文據及協議，以及進行彼認為協議項下擬進行事宜所附帶、附屬或有關之所有行動或事宜。」

承董事會命
實力建業集團有限公司
主席
洪繼懋
謹啟

香港，二零一一年一月十一日

* 僅供識別

股東特別大會通告

執行董事：

洪建生先生
洪繼懋先生

獨立非執行董事：

倫贊球先生
林家威先生
蘇汝佳先生

非執行董事：

王家琪女士

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

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

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。於表決時，可親身或由代表作出投票。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。
3. 隨通函奉上大會適用之代表委任表格一份。
4. 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，必須於大會或其任何續會或表決(視乎情況而定)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)，並由名列該表格之人士於會上投票，方為有效。否則，該代表委任表格將被視作無效。
5. 本公司將於二零一一年二月九日(星期三)至二零一一年二月十四日(星期一)(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。如欲出席股東週年大會，所有過戶表格連同有關股票須於二零一一年二月八日(星期二)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。
6. 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。
7. 交回代表委任表格後，股東屆時仍可親自出席大會或有關之表決並就此投票。唯其之代表委任之投票將作無效。
8. 所有決議案將會以投票方式表決。