
此乃要件 請即處理

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。

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、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。



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)

**有關收購物業
之
主要交易
及
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擁有本通函「釋義」一節中所載之涵義。

董事會函件載於本通函第3至8頁。

本公司謹訂於二零一六年四月七日(星期四)上午十時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈38樓3810室太極廳舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第33至34頁。於股東特別大會上使用之代表委任表格隨附於本通函。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股東特別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。

* 僅供識別

二零一六年三月十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 – 本集團之財務資料	9
附錄二 – 該物業之未經審核財務資料	14
附錄三 – 估值報告	16
附錄四 – 本集團之未經審核備考財務資料	21
附錄五 – 一般資料	27
股東特別大會通告	33

釋 義

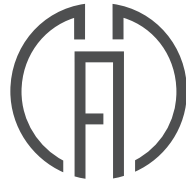
於本通函內，除文義另有所指外，下述詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	建議由買方根據該等協議之條款收購該物業
「該等協議」	指	臨時協議及正式協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Applied Development Holdings Limited (實力建業集團有限公司*)，一家於百慕達註冊成立之公司，其已發行股份於聯交所主板上市 (股份代號：519)
「完成」	指	根據該等協議之條款及條件完成收購事項
「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	建議出售本公司之間接全資擁有附屬公司Severn Villa Limited (持有香港施勳道3號施勳別墅1樓A及B室、2樓B室、3樓B室連天台B、全部花園B、部份花園A及第1-5及7號泊車位) 之全部已發行股本以及由Severn Villa Limited結欠實力投資發展有限公司之股東貸款，有關詳情載於本公司刊發日期為二零一六年二月十六日之公告
「正式協議」	指	賣方與買方於二零一六年二月二十九日就買賣該物業而訂立之正式買賣協議，其中已收錄臨時協議所載的條款及條件以及由賣方及買方一致協定的任何其他條款
「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

釋 義

「最後可行日期」	指	二零一六年三月十六日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「瑪澤」	指	瑪澤會計師事務所有限公司（執業會計師），其為本公司之核數師
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈33樓3316號辦公室
「臨時協議」	指	由賣方與買方就收購事項而訂立日期為二零一六年二月四日有關該物業之臨時買賣協議
「買方」	指	Applied Hong Kong Properties Limited，一間於香港註冊成立之公司，亦為本公司之間接全資擁有附屬公司
「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	本公司將就考慮及批准該等協議及其項下擬進行之交易而召開之股東特別大會
「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
「估值師」或「國富浩華」	指	國富浩華（香港）諮詢評估有限公司，獨立專業估值師行
「賣方」	指	香港體外反搏中心有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「%」	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：

王敬渝女士

(主席兼董事總經理)

吳潔玲女士

曹海豪先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

獨立非執行董事：

蘇汝佳先生

盧潤帶先生

陳明輝先生

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：

**有關收購物業
之
主要交易**

緒言

茲提述本公司刊發日期為二零一六年二月四日及二零一六年三月二日有關收購事項之公告，當中宣佈買方(其為本公司之間接全資擁有附屬公司)與賣方訂立臨時協議。據此，買方同意購入而賣方亦同意出售該物業，就此涉及之現金代價為47,148,000港元。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)該等協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)該物業之估值報告；及(iii)股東特別大會之通告。

* 僅供識別

該等協議

該等協議之主要條款載列如下：

臨時協議

日期

二零一六年二月四日

訂約方

賣方：香港體外反搏中心有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司。

買方：Applied Hong Kong Properties Limited，其為本公司之間接全資擁有附屬公司。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為本公司及本公司之關連人士之獨立第三者。

正式協議

賣方及買方已於二零一六年二月二十九日訂立正式協議。正式協議已收錄臨時協議所載的條款及條件以及由賣方及買方一致協定的任何其他條款。

將予收購之資產

該物業位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈33樓3316號的辦公室。買方現時乃以連同現有租約的形式購入該物業（不附帶任何產權負擔）。賣方在完成收購事項之後，將會隨即解除日期各自為二零一三年三月一日且現時有效之按揭文件（按予香港上海滙豐銀行有限公司）及相關的租金授讓文件，有關費用由賣方支付，而賣方亦必須在收購事項完成後21日之內向買方交付上述的解除文件。

該物業為商用物業，其建築面積約為2,062平方呎，現時已經租出，協定的租金為每月90,000港元（不包括差餉、管理費及所有其他雜費），租期為三年，由二零一三年十月一日起至二零一六年九月三十日為止，及其免租期為二零一三年十月一日至二零一三年十月十五日。該物業現作商業用途。該物業在截至二零一四年及二零一五年六月三十日止兩個年度及截至二零一五年十二月三十一日止六個月內產生的租金收入分別約為765,000港元、1,080,000港元及540,000港元。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，租戶及其最終實益擁有人均為本公司及本公司之關連人

董事會函件

士的獨立第三方。賣方已給予現有租戶有優先續約的權利，可把租約續期三年，惟必須與租戶達成雙方同意之若干條款(包括該物業之租金)。

代價

47,148,000港元，已經(或將會)按下列方式支付：

- (a) 初步按金2,268,200港元，已於簽署臨時協議時支付；
- (b) 進一步按金2,446,600港元，已於二零一六年二月二十二日支付；及
- (c) 代價餘款42,433,200港元，將於二零一六年四月八日或之前完成時支付。

買方之所有已支付或應支付之按金均已經及須支付予賣方之律師(以代理人之身份)，而有關律師不可向賣方發放有關按金直至完成。

代價乃經由訂約方按：(a)在該物業所座落的同地區內之類似面積及樓齡的商用物業之現時市值；及(b)現時的市場狀況後，公平磋商而釐定。董事認為該等協議之條款乃公平合理，並符合本公司與本公司股東之整體利益。

根據本公司就收購事項而委聘之估值師進行之估值結果，於二零一六年三月八日，該物業之價值為47,200,000港元。估值師編製之估值報告載於本通函附錄三之估值報告。

董事會認為，於二零一三年訂立的租約乃為期三年，現時的月租90,000港元僅反映訂立租約當時的市場租值。由於香港近年來的辦公室物業租金一直穩定上升，董事會預期，現時的租約在二零一六年九月三十日到期之後，新租約可以收取能反映現時市場租值(市場回報率約為每年3%)的較高月租。

董事會謹此務請股東注意，由於訂立有關收購事項之該等協議時無意待股東於股東之股東特別大會上通過決議案方可完成，倘本公司於股東特別大會上未能取得股東批准該協議，本公司已付之按金及從價印花稅合共約8,722,000港元將由於本公司未能完成收購事項而不獲退還。

完成

將於二零一六年四月八日或之前完成。完成該等協議毋須事先達成任何條件。

買方及本集團之資料

本公司為一間投資控股公司，而本集團則主要從事度假村及物業發展、物業投資及投資控股業務。

買方為一間於香港註冊成立之公司，亦為一間由本公司間接全資擁有並持有物業之附屬公司。

賣方之資料

賣方為一間於香港註冊成立持有物業的有限公司。除上文所述者外，本公司對賣方的業務活動並不知情。

收購事項之財務影響

收購事項對本集團的盈利、資產及負債的影響載列於下文。

盈利

在完成後，該物業將會繼續持有作出租用途，藉此為本集團帶來穩定收入，並預期在完成後對本集團之盈利有正面的財務影響。

資產

於二零一五年十二月三十一日，本集團之未經審核綜合資產總值合共約為710,548,000港元。誠如本通函附錄四所載的本集團未經審核備考財務資料所述，假設收購事項於二零一五年十二月三十一日完成，本集團之未經審核綜合資產總值將會增至約710,860,000港元，而現金（包括銀行存款）將會減至約292,209,000港元。本通函附錄四所載之本集團未經審核備考財務資料在編製時並無計及出售事項帶來的影響。

負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團之未經審核綜合負債總額合共約為74,201,000港元。誠如本通函附錄四所載的本集團未經審核備考財務資料所述，假設收購事項於二零一五年十二月三十一日完成，本集團之未經審核綜合負債總額將會增至約74,513,000港元。本通函附錄四所載之本集團未經審核備考財務資料在編製時並無計及出售事項帶來的影響。

進行收購事項之原因

本公司為一間投資控股公司，而本集團則主要從事度假村及物業發展、物業投資及投資控股業務。本集團一直以來均致力物色適當的投資機會及對香港的房地產市場之長遠前景充滿信心。進行收購事項有利本集團擴闊及更多元化投資物業組合至優質資產，加強本集團之收入基礎及提升本集團的資金增值潛力。本公司將持有該物業作提供租金收入及長線投資用途。董事會相信，收購事項是本公司投資於商用物業的一個好機會，為本公司提供額外的租金收入，對本公司之業務表現有利。本集團因此訂立該等協議以進行收購事項。董事會認為，有關的條款乃公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於就收購事項而言，根據上市規則第14.07條所界定的一個適用百分比率乃超過25%但少於75%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，並須遵照上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

該物業附帶的租約為一份經營租約，而由於所涉及的總金額乃低於本集團現時透過類似的租賃安排經營業務的租金範圍的200%，因此，根據上市規則第14.04(1)(d)條，該物業所附帶的租約並不構成本公司之須予披露交易。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後可行日期，概無股東須就批准該等協議及其項下擬進行之交易而就即將於股東特別大會上提呈之決議案放棄表決。

概無董事於該等協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，亦概無董事須就考慮及批准前述事宜之董事會決議案放棄表決。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一六年四月七日(星期四)上午十時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈38樓3810室太極廳舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過有關該等協議及其項下擬進行之交易之普通決議案，召開大會之通告載於本通函第33至34頁。

董事會函件

於股東特別大會上使用之代表委任表格隨附於本通函。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股東特別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。

推薦意見

董事相信該等協議之條款誠屬公平合理，並符合本公司及股東整體之最佳利益。因此，董事建議股東於股東特別大會上提呈之決議案批准該等協議及其項下擬進行之交易時投贊成票。

額外資料

務請閣下同時垂注本通函各附錄所載之資料及載於第33至34頁之股東特別大會通告（其為本通函之一部份）。

由於收購事項須獲得股東在股東特別大會上批准後，方告作實，因而未必一定能落實進行，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
實力建業集團有限公司*
主席兼董事總經理
王敬渝
謹啟

二零一六年三月十八日

* 僅供識別

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一五年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合財務報表已於本公司於二零一六年三月十五日寄發予股東之本公司二零一六年度中期報告內披露，而本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度各年之經審核綜合財務報表亦已於本公司分別於二零一三年十月十五日、二零一四年十月十日及二零一五年十月二十八日寄發予股東之二零一三年度、二零一四年度及二零一五年度年報內披露，上述資料已於聯交所網站 (www.hkex.com.hk) 及本公司網站 (www.applieddev.com) 登載。

本通函已收錄上述的財務報表以供參考之用，彼等乃本通函之重要組成部份。

2. 債務

借貸

於二零一六年一月三十一日 (即就編製本債務聲明而言的最後可行日期) 營業時間結束時，本集團有未償還有抵押銀行借貸約63,000,000港元。

資產抵押及其他抵押

於二零一六年一月三十一日 (即就編製本債務聲明而言的最後可行日期) 營業時間結束時，本集團就授予本公司直接全資擁有附屬公司實力投資發展有限公司 (「實力投資」) 之銀行融資提供以下抵押：

- (a) 抵押賬面值300,000,000港元之投資物業；
- (b) 上述已抵押之本集團投資物業所賺取之所有款項；
- (c) 本集團就已抵押投資物業以銀行為受益人簽訂之財產保險；及
- (d) 本公司就實力投資於融資下結欠銀行之所有款項作出無條件及不可撤回之公司擔保。

除上述者或本文其他地方所提述者及集團內公司間之負債與本集團日常業務過程中之正常貿易應付款項外，於二零一六年一月三十一日 (即本通函付印前就本債務聲明而言的最後可行日期) 營業時間結束時，本集團並無任何其他未償還借貸、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. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零一五年六月三十日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來有任何重大不利變動。

4. 營運資金聲明

董事認為，於計及完成之影響及本集團可動用的財務資源後，在並無不可預見的情況下，本集團擁有充足的營運資金應付其自本通函刊發日期起計未來最少12個月的資金需求。

5. 財務及貿易前景

本集團之意向為於完成後繼續主要從事度假村及物業發展、物業投資及投資控股業務。現時，本集團之投資物業包括位於香港山頂施勳別墅之多個公寓單位及多個停車位，而其投資控股組合包括企業債券、可換股債券及於聯交所上市之股票。為着提升本集團的表現，本公司現正積極物色合適的投資機會以擴充上述的業務分部，目的旨在為本集團及股東帶來理想的回報。

物業投資業務

誠如本公司刊發日期為二零一六年二月十六日之公告所披露，本集團就出售事項訂立買賣協議。由於根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此，出售事項必須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。下表載列根據出售事項將予出售的住宅單位及泊車位詳情：

住宅單位	概約總 樓面面積 (平方呎)	已佔用/ 空置	租期	備註
施勳別墅1樓1A 及1B室	3,140	空置	預期將會訂立一項每月租金不會少於200,000港元的租約	建議訂立的租約將會包括一個游泳池、一個私人花園及四個泊車位
施勳別墅2樓2B 室	1,570	已佔用	每月租金為40,000港元，租約為期兩年，直至二零一六年為止	該租約包括一個泊車位
施勳別墅3樓3B 室	1,570	已佔用	每月租金為80,000港元，租約為期兩年，直至二零一七年為止	租約包括單位上層的天台以及一個泊車位

在出售事項完成後，本集團將不再擁有上文所列的施勳別墅各住宅單位及泊車位。

根據上市規則第14.82條，倘若上市發行人的資產包含全部或大部份現金或短期證券，則該上市發行人將會被當作不適合上市，而其證券買賣亦會被暫時停牌。在出售事項完成後，本公司之現金水平將會大幅度增加。聯交所認為，本公司將會因完成出售事項而成為一間根據上市規則第14.82條所指的現金公司，而除非此事可以解決，否則本公司將會被視作不適合上市，而本公司之股份買賣亦會在緊隨完成出售事項之後被暫時停牌。倘若本公司在完成出售事項之後成為現金公司，本公司可以在擁有適合上市的業務運作時向聯交所申請批准股份復牌買賣，惟聯交所將會把此項股份復買賣的申請當作一項新上市申請。倘若上述的停牌超過12個月，則聯交所保留權利取消股份的上市權利。假設收購事項已經完成，而出售事項亦按計劃完成，則本

集團於二零一五年十二月三十一日之現金水平將會在收購事項完成及出售事項完成後由343,453,000港元增至約792,000,000港元（相當於本集團當時的資產總值約83.4%），而本集團之其他資產將合共約為157,663,000港元（相當於本集團當時的資產總值約16.6%）。

根據上市規則第13.24條，發行人應進行足夠水平的業務活動或有足夠的資產以證明發行人的證券合資格繼續上市。本公司的業務活動在完成出售事項之後將會減少。聯交所認為本公司在完成出售事項後不會有足夠水平的業務活動，亦不會擁有足夠的資產，而除非此事得到解決，否則，在完成出售事項之後，股份買賣將會隨即被暫時停牌。

本公司擬在出售事項完成之前，根據上市規則第14.82條及第13.24條解決上述問題。本公司現時正在就購入位於香港的若干商用物業的收購事項展開磋商，此事若落實完成，將會大幅降低本公司之現金水平。在訂立確定性的協議之後，本公司將會根據有關的上市規則及遵照其規定披露此項建議進行的收購事項之詳情。

鑑於上文所述的潛在可能發生事項，股東及準投資者在買賣股份時務須審慎行事。

在收購事項完成後，本公司擬繼續拓展物業投資的業務。基於國內企業（包括大型銀行、證券行及大機構等）對優質辦公室的需求，租金在近年來穩定向上攀升，而在香港核心商業區的商用物業的投資價值前景亦維持樂觀。就此而言，本公司現正積極物色投資於具備中長線資本增值潛力，位於中環、金鐘、灣仔及上環各區的辦公室物業的機會，並預期此舉將會為本集團帶來穩定的租金收入。本公司管理層預期，本集團現時接近選定的辦公室物業將會為本集團帶來穩定的收入來源，而就此所得的款項亦可用作提供進一步發展本集團物業投資業務所需的資金。相反地，短期而言，由於有跡象顯示香港物業市場的住宅及零售物業走勢正向下調整，主要由於政府政策將引致未來數年的住宅物業供應整體上升，而且國內旅客的入境簽證限制更加嚴格，彼等選擇度假地點的口味亦有所改變，亦令國內旅客的訪港人數下降所致。因此，本公司將較少注視住宅及零售物業之投資機會。於最後可行日期，除收購事項外，本公司並無與任何人士就收購投資物業訂立任何確定性的協議。本公司在適當時候將會根據有關的上市規則披露任何進一步的收購詳情及遵守有關的上市規則之規定行事。

度假村及物業發展業務

繼出售位於英屬維爾京群島及巴拿馬的度假村及物業發展項目後（見本公司刊發日期為二零一五年十二月二十三日之公告所述，有關的進一步資料載於本公司刊發日期為二零一五年十二月四日之通函，敬請參閱），由於中國及香港是本公司管理層較為熟悉的市場，本集團將會繼續在中國及香港物色有關度假村及物業發展的業務機會。然而，鑑於近日中國及香港的經濟放緩，董事會於投資任何新的度假村／物業發展項目之時，將會保持審慎及考慮本公司之財務狀況作決定。於最後可行日期，本公司尚未物色任何有關度假村／物業發展項目的投資機會。

儘管近日的市場氣氛整體向下，惟董事會對香港長遠的物業市場前景仍然保持樂觀，並相信現時的市場狀況能提供機會，讓本公司以較低的價格把握投資於優質物業的機會，藉此為股東盡量爭取最高回報。面對全球經濟的不明朗因素，董事會亦會對本公司的投資策略維持審慎，並會繼續物色新的商機，以提升盈利能力及本公司股東的投資值為目標。

物業控股業務

本集團一直從事投資控股業務，作為其財務管理活動的一部份，有效地運用手上的剩餘資金以賺取收入。本集團主要投資於在聯交所上市的股本證券以及投資於企業債券及可換股債券。就上市的股本證券而言，本集團之投資策略為選擇投資於具備上佳增值潛力及／或優質的股息收益的股票（不論是短期、中期或長期）。就企業債券而言，本集團以選擇投資於具備上佳利息收益及低違約風險的債券為目標。就可換股債券而言，本集團則以選擇具備上佳利息收益、低違約風險及在兌換股份時具備良好升值潛力的可換股債券為目標。於最後可行日期，本集團的企業債券及可換股債券組合的賬面值合共約為82,098,000港元，其中的票息由每年8厘至10.125厘不等，並能向本集團每月提供500,000港元以上的穩定利息收入。本公司將會繼續進行本身的財務管理活動，預期本公司所持的投資控股資產將會繼續為本集團帶來穩定收入。

該物業之損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)，有關該物業截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度各年及截至二零一五年十二月三十一日止六個月（「有關期間」）的損益表（有關該物業之可識別淨收入流及其估值）必須經核數師或申報會計師審閱以確保有關資料乃妥善編製及源自基本相關賬冊及記錄。

該物業現時出租予一第三方。除該物業由二零一三年十月一日開始生效的租約（「租約」）之外，儘管本集團曾向賣方多次要求，賣方仍不同意准許本集團全權查閱所有有關該物業在有關期間內的基本賬冊及記錄或其他有關編製該物業在有關期間內的財務資料而引致的直接費用及其他開支的財務資料。因此，本集團未能遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條的披露規定。

本公司因此已經向聯交所申請豁免嚴格遵守上述第14.67(6)(b)(i)條規定，故取而代之，披露以下之資料。

下文所列之該物業在有關期間內之財務資料乃經由董事僅根據租約的條款及根據本集團及／或本公司管理層在地產業內的經驗而編製。因此，未必能夠如實反映該物業在有關期間內在財務方面的實際表現。

根據租約（由二零一三年十月一日起計，為期三年，另有由二零一三年十月一日起至二零一三年十月十五日止的免租期），該物業之月租為90,000港元，不包括管理費及空調費。因此，截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度及截至二零一五年十二月三十一日止六個月之租金收入總額分別為零、765,000港元、1,080,000港元及540,000港元。租戶負責支付政府差餉（最近一季的收費為14,850港元）、管理費及空調費（最近一個月的費用為11,669港元）、公用設施費用、所有服務管理及維修保養費用（除資本或非經常性的項目之外）以及所有其他開支，而業主負責繳交政府地租（亦即每年1,000港元（由一九八零年十二月三十一日的地租租期起計），惟尚未經瑪澤審閱）及物業稅。

除上述有限資料外，董事無法確定有關該物業之任何其他費用金額，並預期業主在有關期間內已付及應付的每月支出乃微不足道。因此，上述估計概不包括其他開支，例如折舊、維修及保養及財務成本。編製上文所載資料所採用之會計政策與本公司所採用者在各重大方面一致。

附註：

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，董事已委聘瑪澤（本公司之核數師）按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港相關服務準則第4400號「獲委聘進行有關財務資料之協定程序」就該物業之租金收入進行若干已協定之程序。該等程序僅為協助董事評估該物業的租金收入總額之準確性而進行，並總結如下：

1. 瑪澤自本公司管理層取得列明地址、出租人及承租人名稱、租賃期限、每月租金、租金優惠以及截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度及截至二零一五年十二月三十一日止六個月之租金收入總額（「租金收入總額摘要」）及已檢查截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度及截至二零一五年十二月三十一日止六個月租金收入總額之準確性。租金收入總額摘要由本公司董事準備並全權負責。
2. 瑪澤自租金收入總額摘要中認同地址、出租人及承租人名稱、租賃期限、租金優惠及每月租金（「詳情」）與賣方所提供租約所載資料吻合。

瑪澤彙報其發現如下：

- a. 就程序1，瑪澤發現於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度及截至二零一五年十二月三十一日止六個月計入租金收入總額摘要之租金收入總額計算準確。
- b. 就程序2，瑪澤自租金收入總額摘要發現細節與租約所載者相符。

由於上述程序並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證業務準則而進行之鑑證服務，故本公司核數師概不就租金收入總額及租金收入總額摘要發表任何保證。

倘核數師進行額外程序或倘核數師根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證業務準則而進行之租金收入總額及租金收入總額摘要核證服務，則核數師可能須注意之其他事項應已向董事彙報。

董事認為，在有關期間內，未能提供該物業淨收入流之損益表不會使本通函有重大不完整或具誤導性或欺騙性。

下文載列由國富浩華就其對該物業於二零一六年三月八日的估值而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



國富浩華(香港)諮詢評估有限公司
Crowe Horwath (HK) Consulting &
Valuation Limited
Member Crowe Horwath International
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓
9/F Leighton Centre,
77 Leighton Road,
Causeway Bay, Hong Kong
電話 Main +852 2894 6888
傳真 Fax +852 2895 3752
www.crowehorwath.hk

敬啟者：

有關：香港干諾道中168–200號信德中心招商局大廈33樓3316號辦公室的估值

吾等遵照實力建業集團有限公司*（「貴公司」）指示，對貴公司所持有之上述物業權益進行估值，吾等確認已進行有關現場視察、作出有關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於二零一六年三月八日（「估值日期」）之資本值的意見，僅供貴公司就有關的主要交易刊發通函之用。

估值基準

吾等根據市值基準進行估值，市值的定義為「一項資產或負債經過適當市場推銷後，自願買方及自願賣方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行公平交易之方式易手的估計金額」。

本估值乃按照香港測量師學會頒佈的香港測量師學會評估準則、皇家特許測量師學會(Royal Institution of Chartered Surveyors)（「RICS」）頒佈的RICS估價－專業標準及國際估價標準委員會(International Valuation Standards Council)頒佈的國際估價標準（「IVS」）編製。吾等亦已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章所載的所有規定編製本估值。

估值假設

吾等之估值乃假設業主於公開市場上出售物業時並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益之價值。

* 僅供識別

吾等進行估值時，並無考慮該物業權益之任何押記、按揭或所欠款項，亦無考慮出售時所可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等的估值假設物業權益概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

估值方法

吾等採用直接比較法及收入法對物業權益進行估值。直接比較法估值的物業權益包括基於可比較物業的變現價格進行比較。選取在面積、地點及性質方面均相近的可比較物業，然後分析並審慎衡量每項物業的各自優缺點，以達致資本值的公平比較。

吾等亦以收入法對若干物業權益進行估值(如適用)。收入法考慮物業權益的現時租金及租約的重續潛力，吾等把現有租約資本化並計入租約重續潛力的利益以比較法評估該物業在空置情況之基準下的市場租金，再以適當的物業收益率而得出。

以直接比較法及收入法計算物業權益的價值並無重大差異。

業權查冊

吾等已於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，亦未查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。所有文件僅作參考用途。吾等概不對任何屬法律性質的事宜負責，而吾等對假定為有效及可在市場出售的物業的業權亦不發表任何見解。

吾等亦在頗大程度上依賴吾等從 貴集團及相關政府部門取得之資料及意見，並且亦接納吾等獲提供之有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、租約、總樓面面積及所有其他有關事項之意見。

實地視察

盧銘恩先生曾於二零一六年三月八日實地視察該物業。負責視察的職員在香港地產業內擁有逾12年的經驗。吾等已視察該物業的外觀及若干公用部份。吾等並無視察該物業中被遮蓋、無外露或不能通往的部份，惟吾等假設此等部份乃處於合理狀況。吾等並無實地量度尺寸，以核實該物業的面積是否準確，惟吾等假設吾等獲提供的業權文件及地盤面積圖則中所示的資料準確無誤。所有文件及合約僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等在視察時並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構性測量，亦無測試建築物之設施。因此，吾等無法匯報該物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無實地視察以確定地基狀況、設施等方面是否適合現時或日後重新發展。吾等並無就該物業或任何附近的土地的過往或現有用途進行任何調查以確定該物業的用途是否引致任何污染或是否有可能引致污染，因此吾等假設並不存在任何污染。

責任限制

吾等無理由懷疑吾等所獲 貴公司提供的資料的真實及準確性。吾等亦曾請 貴公司確認吾等所獲提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，而吾等無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

除非另有所指，吾則所有金額均指香港幣值（「港元」）。

吾等在本報告內載列吾等就視察及調查該物業時的發現或結論僅供估值報告日期所述的用途，並僅供 貴公司使用。吾等或吾等的職員不能就本報告在法庭或向任何政府機關宣誓或出席，而估值師亦不會就此向任何其他人士承擔任何責任。

在未獲得吾等的書面批准之前，本報告的全文或其任何部份均不可以其現時的形式及內容被引述、轉載或收錄在任何已刊發之文件、通函或聲明之內，或以任何方式刊載。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅限於經計及吾等之責任後，以及所有其他顧問及專家（倘獲委任）就其服務而被視為向 貴公司已提供之合約承擔，以及視作向 貴公司支付有關供款（如適當），在經考慮彼等就有關損失或損害而承擔之責任後，根據相同基準而吾等合理應付之款項。

貴公司須對吾等就基於委聘所提供的資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支（包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間）向吾等作出彌償保證，使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任，最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所致者除外。此項規定於吾等因任何原因終止受聘後仍然有效。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

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

代表
國富浩華(香港)諮詢評估有限公司

盧銘恩
MRICS, MHKIS
董事
謹啟

二零一六年三月十八日

附註：

盧銘恩先生為國富浩華(香港)諮詢評估有限公司之董事，彼亦為英國皇家特許測量師學會會員(MRICS)及香港測量師學會(MHKIS)的會員。盧先生擁有逾12年在中華人民共和國、香港、亞太區、歐洲及美國的物業估值經驗。

隨附估值證書

* 僅供識別

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一六年 三月八日 現況下之市值
香港 中環 干諾道中168-200號 信德中心 招商局大廈 33樓3316號 辦公室	信德中心為一項綜合發展項目，包括兩幢各三十一層高(9樓至39樓)的辦公室大樓(包括招商局大廈及西座)。辦公室大廈座落於一個十二層高的平台(包括地庫、B1層、B2層、地面層至8樓作綜合用途)，其各種用途包括零售、泊車、計程車站、巴士站、直升機停機坪及港澳渡輪碼頭。	根據 貴公司提供之資料，該物業已按每月租金90,000港元出租，不包括差餉及管理費，租約為期三年，由二零一三年十月一日起至二零一六年九月三十日止。租戶有權優先選擇續租三年，惟須遵照業主及租戶一致協定的若干條款(包括該物業之租金)進行。	47,200,000港元 (港幣四千七百二十萬元)
內地地段8517號 33,888份之378份 其中378份之29份 均等且不可分割 份數	該物業座落於干諾道中北面海旁一個角落位置。 根據日期為一九八六年四月二十一日，編號H43/86的入伙紙所示，有關的樓宇乃於一九八六年落成。 該物業之總樓面面積約為2,062平方呎(或192平方米)，而其可出售實用面積則約為1,336.75平方呎(或124.18平方米)。 該物業根據政府官契持有，為期75年(可續期75年)，由一九八零年十二月三十一日起計。應付的有關政府地租為每年1,000港元。		

附註：

- a) 根據日期為二零一三年二月二十日之註冊摘要編號13031302520053，該物業之登記業主為香港體外反搏中心有限公司。
- b) 根據日期為二零一五年十二月十一日的城市規劃條例第5節的中環分區計劃大綱草圖編號S/H4/15，該物業獲劃分為「商業」地帶。
- c) 該物業有下文所述的產權負擔：
 - i) 根據日期為二零一三年三月一日之註冊摘要編號13031302520068，該物業已按予香港上海滙豐銀行有限公司。
 - ii) 根據日期為二零一三年三月一日之註冊摘要編號13031302520072，該物業的租金轉歸香港上海滙豐銀行有限公司。
 - iii) 根據日期為二零一六年二月四日之註冊摘要編號16022601880019之臨時買賣協議印本，該物業將售予Applied Hong Kong Properties Limited。

A. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料而發出之認證報告



MAZARS CPA LIMITED
瑪澤會計師事務所有限公司
42nd Floor, Central Plaza
18 Harbour Road, Wanchai, 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.hk
Website 網址: www.mazars.cn

敬啟者：

吾等謹就實力建業集團有限公司*（「貴公司」）董事（「董事」）對 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）編製之未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告，惟僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零一六年三月十八日就建議收購一項物業（「收購事項」）而刊發之通函（「通函」）中附錄四所載有關於二零一五年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表以及相關的附註。董事用於編製未經審核備考財務資料之適用標準載於通函附錄四。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議收購該物業對 貴集團於二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況可能造成之影響（猶如收購事項已於二零一五年十二月三十一日已發生）。在此過程中，董事從 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止六個月之中期報告中摘錄有關 貴集團於二零一五年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況的資料。就此而言，有關的審核、審閱或會計師報告尚未公佈。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事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條之規定並參照由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

* 僅供識別

申報會計師之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規定，有關規定乃建基於誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為的基本原則。

本事務所應用香港質量控制準則第1號，並就此維持全面質量控制系統，包括記錄有關遵守道德規定、專業準則及適用法律及監管規定的政策和程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)條之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。對於吾等過往就編撰未經審核備考財務資料時所用之任何財務資料發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告之發出對象所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告之核證業務」執行吾等之工作。該準則要求吾等遵守職業道德規範、計劃及實行工作步驟以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料獲取合理保證。

就吾等此次的任務而言，吾等概無責任更新或重新發出就在編製未經審核備考財務資料時所使用之歷史財務資料而發出之任何報告或意見，而吾等在此次的任務過程中，並無對在編製未經審核備考財務資料時所使用之財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料收錄在通函內的目的，僅為說明某一重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事項或交易已在選擇的較早日期發生（其目的旨在作說明用途）。因此，吾等不會對該事項或交易於二零一五年十二月三十一日之實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製之合理保證之核證任務而言，其中涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料之適用標準是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成之重大影響，並須就以下事項獲取充分適當之證據：

- 相關未經審核備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出之適當調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質之了解、與編製備考財務資料有關之事項或交易以及其他相關業務情況之了解。

吾等之任務亦包括評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取之證據是充分及適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 董事已按照上文所述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 該等基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

此致

實力建業集團有限公司*

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈34樓

3402-3室

董事會 台照

瑪澤會計師事務所有限公司

香港

執業會計師

二零一六年三月十八日

* 僅供識別

B. 本集團之未經審核備考財務資料

1. 緒言

下文載列未經審核備考財務資料的概要(作說明用途),其中包括於二零一五年十二月三十一日有關建議收購一項物業(「收購事項」)之未經審核備考綜合資產負債表。下文呈列的未經審核備考財務資料乃特為反映本集團緊隨收購事項於二零一五年十二月三十一日完成(猶如收購事項已於二零一五年十二月三十一日完成)後之財務狀況而編製。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一五年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零一五年十二月三十一日止六個月的中期報告)而編製。

未經審核備考財務資料乃經作出直接歸因於收購事項(與日後事件或決定無關)的備考調整後始行呈列,此乃有事實支持且能清楚確定此等調整預期對本集團有/無持續影響。

未經審核備考財務資料乃經由董事根據上市規則第4.29(1)條之規定,特為反映收購事項之影響,根據若干假設、估計及不確定因素而編製。由於存在此等假設、估計及不確定因素,故此未經審核備考財務資料未必能夠如實反映本集團(假設收購事項已於二零一五年十二月三十一日完成)日後任何日子(如適用)的財務狀況、財務表現及現金流。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零一五年十二月三十一日止六個月之中期報告所載之本集團過往的財務資料以及與通函其他部份所載列的其他財務資料一併閱讀。

2. 本集團之未經審核備考綜合資產負債表

本集團於二零一五年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表乃根據本集團於二零一五年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司在截至上述期間的中期報告)而編製，並已就收購事項作出直接歸因於有關交易及有事實支持的備考調整。

	本集團	備考調整		本集團
	於二零一五年 十二月三十一日 (收購事項前) 千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	於二零一五年 十二月三十一日 (收購事項後) 千港元
非流動資產				
投資物業	300,000	51,556	–	351,556
物業、廠房及設備	866	–	–	866
其他資產	174	–	–	174
可供銷售投資	271	–	–	271
	<u>301,311</u>	<u>51,556</u>	<u>–</u>	<u>352,867</u>
流動資產				
按公平值計入損益賬內之 財務資產	65,057	–	–	65,057
貿易及其他應收事項	727	–	–	727
銀行存款*	250,000	–	–	250,000
銀行結存及現金	93,453	(51,556)	312	42,209
	<u>409,237</u>	<u>(51,556)</u>	<u>312</u>	<u>357,993</u>
流動負債				
其他應付款項	777	–	312	1,089
帶息借貸	73,424	–	–	73,424
	<u>74,201</u>	<u>–</u>	<u>312</u>	<u>74,513</u>
流動資產淨值	<u>335,036</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>283,480</u>
總資產減流動負債	<u>636,347</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>636,347</u>

* 三個月之內到期

3. 本集團未經審核備考財務資料之附註

1. 有關數字乃摘錄自本集團截至二零一五年十二月三十一日止六個月之中期報告(未經任何調整)。
2. 作出有關的調整乃旨在反映按收購價47,148,000港元連同其他進行收購時直接產生的費用4,407,580港元(包括應付的從價印花稅4,007,580港元及其他開支約400,000港元(包括有關收購事項的法律費用))進行的收購事項。該物業列作投資物業,因為董事擬持有該物業以提供租金收入及長線投資用途。就獨立估值師對該物業作出之估值(載於本通函附錄三)而言,該物業於二零一六年三月八日之估值為47,200,000港元。簡括言之,此乃假設投資物業之公平值大約相當於備考調整所反映的金額。投資物業初步乃以成本值計量(包括交易費用),其後按公平值計量。就本備考財務資料而言,現時並無在此反映投資物業的公平值的任何日後增值。
3. 該物業乃根據及連同租約一併購入。根據有關的買賣協議,賣方將會在收購事項完成後把所有租務按金轉歸本集團。因此,有關的調整反映由賣方把租戶的租務按金轉歸本集團(猶如收購事項已於二零一五年十二月三十一日實行)。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則須提供有關本集團資料的詳情，董事共同及個別就本通函承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載的資料在各重要方面乃準確完整，且無誤導或欺詐成份，及概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. 股本

於最後可行日期，本公司之法定及已發行股本：

法定：	港元
<u>6,000,000,000 股股份</u>	<u>60,000,000</u>
已發行及繳足股款：	
<u>2,087,590,739 股股份</u>	<u>20,875,907.39</u>

本公司股本中之所有已發行股份彼此間在所有方面具有相同地位，包括有關投票、股息及資本回報的權利。

本公司概無任何股本或任何其他證券在聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，亦無就股份或本公司任何其他證券提出申請或正建議或尋求在任何其他交易所上市或買賣。

現時並無任何放棄或同意放棄未來股息的安排。

於最後可行日期，本公司並無任何附有認購、兌換或交換為股份的權利之尚未行使可換股證券、購股權或認股權證。

3. 披露權益

(a) 董事於本公司及其相聯法團證券之權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）擁有本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊所記錄之權益及淡倉；或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須作出披露之權益及淡倉，根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或根據上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）已知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份或相關股份之權益

董事姓名	實益擁有	股份數目		總計	佔已發行股份之概約百分比
		由受控制法團持有			
王敬淪（「王女士」）	-	465,725,959 (附註)	465,725,959		22.309%
吳潔玲	15,000	-	15,000		0.001%

附註：該等股份由Millennium Capital Asia Limited持有，該公司由Peak Access International Limited全資擁有，而Peak Access International Limited乃由王女士實益擁有。

於最後可行日期，概無董事在根據本公司於二零一二年十一月十五日採納之購股權計劃所授出之任何購股權中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之任何權益或淡倉；或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

於最後可行日期，除上文所披露者外，據董事或本公司主要行政人員從本公司根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部所存置之登記冊中所知，概無任何人士（並非董事或本公司主要行政人員）於股份及本公司相關股份中擁有任何權益（直接或間接）或淡倉，或為記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊中，亦無任何人士直接或間接於附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上權益或持有有關該股本的任何購股權。

4. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事或其聯繫人被視為於與本集團業務構成或可能構成競爭（直接或間接）之業務中擁有權益，董事或其聯繫人獲委任代表本公司及/或本集團權益之業務除外。

5. 董事於合約及本集團資產之權益

於最後可行日期，

- (a) 概無董事於仍然生效且對本集團業務而言屬重大之任何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二零一五年六月三十日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期）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。

6. 重大合約

以下是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的合約（並非由本公司或其任何附屬公司於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 臨時協議；
- (b) 正式協議；

- (c) 實力投資發展有限公司、Applied International Holdings Limited、鴻榮源前海國際控股有限公司、Severn Villa Limited及本公司所訂立日期為二零一六年一月二十七日之買賣協議，內容有關出售Severn Villa Limited之全部已發行股本及向鴻榮源前海國際控股有限公司出售一筆由Severn Villa Limited結欠實力投資發展有限公司的股東貸款；
- (d) 本公司與結好證券有限公司(配售代理)所訂立日期為二零一五年十二月十五日之配售協議，內容有關配售合共347,930,000股本公司之股份；
- (e) 本公司與Glory Paradise Group Limited所訂立日期為二零一五年十一月九日之協議，內容有關出售Applied Enterprises Limited及Beachside Investments Limited的全部已發行股本及彼等結欠的股東貸款；及
- (f) 本公司與結好財務有限公司所訂立日期為二零一四年六月二十四日之貸款協議，內容有關結好財務有限公司授出一筆10,000,000港元之無抵押貸款，按年利率12厘計息，期限為三個月。

7. 訴訟

高等法院訴訟編號424/2011

本公司之前董事王家琪女士(「王女士」)最初於勞資審裁處針對本公司提出多項索償，追討薪金及其他津貼、非執行董事袍金及有關投資物業的報銷款額等多項應計費用。經過初步聆訊，由於申索總額約為3,500,000港元，勞資審裁處於二零一一年二月將申索轉介高等法院審理。

於二零一一年五月三十一日，王女士向高等法院提交申索陳述書，向本公司申索總金額約1,500,000港元之款項以及相關利息及費用(「申索陳述書」)。

於二零一二年八月二十一日，王女士之律師提交申索陳述書修訂許可之傳票申請，將索賠金額調整至約3,000,000港元及相應上調將收取之利息及相關費用。

於二零一三年二月二十日，由於王女士未有出席個案處理會議，高等法院暫時剔除申索要求。王女士向高等法院提出上訴要求恢復申索。

於二零一四年二月二十六日，高等法院裁定王女士可無條件恢復申索要求。

於二零一四年三月十一日，本公司向高等法院上訴反對恢復申索。

於二零一五年八月十九日，高等法院駁回上訴而本公司應向王女士支付上訴及因上訴所引致之訟費(有待評定)。

在王女士申請恢復申索要求之後，該項申索的聆訊日期已定於二零一六年六月三十日。

董事認為，王女士之申索毫無法律依據。董事獲本集團律師告知，本集團在此項申索中處於優勢，故毋須就該等申索作出撥備。董事認為此項訴訟不會對本集團之營運或財務狀況做成任何重大不利影響。

8. 服務合約

於最後可行日期，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免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

9. 專家資格及同意書

以下為曾於本通函內發表意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
國富浩華	專業物業估值師
瑪澤	執業會計師

國富浩華及瑪澤均已就本通函之刊發發出同意書，同意在本通函中載列其報告或函件或意見，以及以本通函所示之形式及內容提述其名稱。

於最後可行日期，國富浩華及瑪澤均概無於本集團任何成員公司中直接或間接持有任何股權，亦概無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份之權利(不論是否可依法強制執行)；彼等亦概無於本集團任何成員公司自二零一五年六月三十日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)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。

10. 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17樓1712-1716號舖；

- (c) 本公司之公司秘書為吳潔玲女士，彼為執行董事及本公司多間附屬公司之董事，並為香港會計師公會之註冊會計師及英國特許公認會計師公會資深會員。彼亦持有香港理工大學會計學碩士學位；
- (d) 本公司之核數師為瑪澤；及
- (e) 本通函中英文版本如有歧義，概以英文版為準。

11. 備查文件

以下文件之副本於本通函日期起直至股東特別大會舉行當日(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(香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈34樓3402-3室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 估值師發出之估值報告，其全文載於本通函附錄三；
- (c) 本集團之未經審核備考財務資料，其全文載於本通函附錄四；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之同意書；
- (e) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (f) 本公司截至二零一四年及二零一五年六月三十日止兩個年度各年之年報；
- (g) 本公司截至二零一五年十二月三十一日止六個月之中期報告；
- (h) 臨時協議；
- (i) 正式協議；
- (j) 本公司遵照上市規則第14章及／或第14A章之規定，自最近期刊發經審核賬目的日期以來已刊發的各份通函；及
- (k) 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」) 謹訂於二零一六年四月七日 (星期四) 上午十時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈38樓3810室太極廳舉行股東特別大會 (「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

「動議：

- (a) 批准、確認及追認香港體外反搏中心有限公司 (作為賣方) 與 Applied Hong Kong Properties Limited (作為買方) 就收購位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈33樓3316室之辦公室單位 (「收購事項」) 所訂立日期為二零一六年二月四日之臨時買賣協議及訂立日期為二零一六年二月二十九日之正式買賣協議 (統稱「該等協議」) 以及其項下擬進行之交易。註有「A」字樣的協議副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別；及
- (b) 授權本公司任何一名或以上的董事在彼等認為就落實該等協議及其項下擬進行之交易及使之生效而言屬必要、適宜、恰當或權宜之情況下，代表本公司作出所有其他有關行動及事宜，並採取一切有關的行政步驟，以及簽立及落實一切有關的進一步文件或協議或契約 (包括在需要加蓋公司公章印鑑的情況下加蓋本公司之公章印鑑)。」

承董事會命
實力建業集團有限公司*
主席兼董事總經理
王敬渝

香港，二零一六年三月十八日

* 僅供識別

股東特別大會通告

執行董事：

王敬淪女士
(主席兼董事總經理)
吳潔玲女士
曹海豪先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

獨立非執行董事：

蘇汝佳先生
盧潤帶先生
陳明輝先生

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

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。持有兩股或以上本公司股份之本公司股東，可委派多於一位受委代表於大會上為其代表，並代其投票。
2. 代表委任表格須由委托人或其正式書面授權人士簽署，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、獲授權人士或獲正式授權簽署有關表格之人士簽署。
3. 隨附於大會上使用之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，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，委任受委代表之文據將被視作撤回論。
4. 委任代表之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，必須於名列有關文據之人士擬投票之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，否則，委任代表之文據將視作無效。
5. 倘為股份之聯名登記持有人，則任何一名有關持有人均可於大會上親身或由受委代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘有多於一名有關聯名持有人親身或由受委代表出席大會，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。
6. 本通告所載之普通決議案將於大會上以投票表決方式通過。
7. 倘大會舉行當日上午九時正後任何時間8號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號生效，大會將會延期。本公司將於本公司網站www.applieddev.com及香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.hk刊登公佈，通知股東改期後大會之舉行日期、時間及地點。

本通告之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。