

---

## 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) 主要及關連交易 及 (2) 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14頁。獨立董事委員會函件(當中載有獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議)載於本通函第15頁。獨立財務顧問函件(當中載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見)則載於本通函第16至34頁。

本公司謹訂於二零一八年八月十五日(星期三)上午十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，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2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(地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座18樓1801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

二零一八年七月二十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	15
獨立財務顧問函件 .....	16
附錄I – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄II – 一般資料 .....	II-1
股東特別大會通告 .....	SGM-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	香港銀行一般開門營業之任何日子（星期六或星期日或銀行假期除外）
「截止日期」	指	發行及出售權益以及簽立及交付有限合夥協議之截止日期
「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有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：519）
「條件」	指	本通函所載認購協議之先決條件
「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
「基金」	指	Ruihua International M&A Fund LP，根據開曼群島豁免有限合夥法（經不時修訂、修改或重新制定）於開曼群島成立之獲豁免有限合夥
「普通合夥人」	指	Cayman Ruihua Investment Management Limited，一家於開曼群島註冊成立之有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港瑞華」	指	香港瑞華投資管理有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為主要股東
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

\* 僅供識別

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會獨立委員會， 乃為就認購事項向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	脈搏資本有限公司，可從事證券及期貨條例所界定 之第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意 見）受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及 獨立股東有關認購事項之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	於認購事項中擁有重大權益之股東以外之股東
「最初有限合夥人」	指	同意於一名或多名額外人士成為有限合夥人後自基 金退出之有限合夥人，並為自然人以及普通合夥人 及香港瑞華之董事
「權益」	指	於基金之權益
「江蘇瑞華」	指	江蘇瑞華投資控股集團有限公司，一家於中華人民 共和國成立之公司，並為普通合夥人之間接控股公 司
「最後實際可行日期」	指	二零一八年七月二十日，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
「有限合夥人」	指	基金之有限合夥人，包括認購方
「有限合夥協議」	指	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，並由普通合夥人、有限合夥人及 最初有限合夥人訂立
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

---

## 釋 義

---

「合夥人」	指	普通合夥人及有限合夥人之統稱，各為「合夥人」
「建議基金規模」	指	2,000,000,000港元，即預期自合夥人籌集之總金額
「股東特別大會」	指	本公司將予召開以考慮及酌情批准（其中包括）認購事項之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購方」	指	實力投資發展有限公司，一家於香港註冊成立之公司，並為本公司全資附屬公司
「認購事項」	指	認購方根據認購協議之條款認購權益，並根據有限合夥協議之條款成為基金之有限合夥人
「認購協議」	指	認購方與基金（由其普通合夥人行事）所訂立日期為二零一八年六月十四日之認購協議
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「%」	指	百分比

\* 公司之英文名稱為其中文名稱之音譯，乃僅供識別用途而載入。



**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：

姚維榮先生 (主席)

袁志平先生 (行政總裁)

吳潔玲女士

非執行董事：

郭順根先生

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

干諾道中168-200號

信德中心

西座

18樓1801室

敬啟者：

**(1) 主要及關連交易  
及  
(2) 股東特別大會通告**

**緒言**

董事會欣然宣佈，於二零一八年六月十四日（交易時段後），認購方（本公司間接全資附屬公司）與基金（由普通合夥人行事）訂立認購協議，據此，認購方有條件同意向基金投資。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(i)認購事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關認購事項之推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關認購事項之意見；及(iv)股東特別大會通告及代表委任表格。

### 認購協議

認購協議之主要條款如下：

- 日期：二零一八年六月十四日
- 認購方：實力投資發展有限公司，本公司全資附屬公司
- 其他訂約方：基金（由普通合夥人行事）
- 認購方之承諾：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）。本集團將考慮（其中包括）本集團營運資金及市場其他現有投資機遇以釐定認購方將承諾注資的最終金額。

認購方之承諾乃由普通合夥人與認購方經參考以下各項後公平磋商釐定：(i)基金之前景；(ii)本集團可動用財務資源；及(iii)基金之預期期限。本公司已考慮下文「進行認購事項之理由及裨益」一段所披露江蘇瑞華之往績記錄及經驗，並對基金之前景持樂觀態度。經考慮本集團可動用現金流量及基金之期限後，本集團已決定向基金承諾注資200,000,000港元至600,000,000港元，以促進本集團投資組合多元化，以期獲取更高回報。認購方之承諾將由本集團內部資源撥付。

### 認購協議之先決條件

基金於認購協議項下之責任以及認購方於認購協議及有限合夥協議項下向基金支付或注資的任何責任將須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (1) 獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准簽立認購協議、有限合夥協議及其項下擬進行交易；

- (2) 本公司已取得有關簽立認購協議、有限合夥協議及其項下擬進行交易之所有必要批准及同意；
- (3) 認購協議所載認購方之聲明及保證於截止日期時屬真實及準確；及
- (4) 有關認購協議項下擬進行交易之所有程序以及該等交易所附帶之所有文件及文據應在內容及形式上獲普通合夥人接納，且基金應已收取普通合夥人可能要求之該等文件之所有有關對應原件或核證或其他副本。

普通合夥人可於任何時間全權酌情決定書面豁免任何上述條件（除上述條件(1)及(2)不可豁免外）。倘任何上述條件並未於二零一八年九月三十日（或訂約方可能書面協定之該等其他日期）前達成（或獲豁免），則認購方毋須進行認購事項。

### 有限合夥協議

有限合夥協議所載之基金主要條款如下：

- 基金 : Ruihua International M&A Fund LP，一家開曼群島獲豁免有限合夥公司，由普通合夥人行事。
- 主要目的及投資政策 : 基金之投資策略為專注於投資中國境內外若干行業之私人及公眾公司之股權，包括（但不限於）電信、媒體及科技、大健康、高端設備製造、節能環保及新材料。本集團自普通合夥人了解到，基金將投資於股權組合以降低投資風險，並將於進行投資前考慮（其中包括）以下因素：
  - (i) 相關行業之前景，例如相關行業之增長潛力及市場規模；



- (ii) 相關公司之管理層能力及現有股權架構；
- (iii) 相關公司之業務模式是否創新、相關公司能否持續獲利及投資會否為相關公司之增長帶來增值；及
- (iv) 投資的相關條款。

基金不得(i)訂立任何擔保交易或反擔保交易；(ii)投資於房地產或其主要業務為房地產之實體；(iii)投資於將使基金面臨該實體之債務及負債之無限責任之任何實體；及(iv)投資於任何投資基金管理公司。

於最後實際可行日期，基金並無進行任何投資或持有任何資產。於最後實際可行日期，除於基金賬目內入賬與編製基金文件有關之費用及開支以及與成立基金有關應付行政管理人之費用及開支外，基金並無產生其他費用及開支。

- 普通合夥人 : Cayman Ruihua Investment Management Limited。普通合夥人之進一步詳情載於下文「有關本集團及認購事項訂約方的資料」一段下之「普通合夥人」分段。
- 建議基金規模 : 基金擬籌集總承諾2,000,000,000港元。普通合夥人應承諾注資相等於基金總資本承諾最少1%之總金額。於最後實際可行日期，普通合夥人及最初有限合夥人各自已向基金支付1美元作為認購款項。認購方自普通合夥人了解到，普通合夥人將於緊隨認購方進行第一次提款後向基金注資其承諾之40%（誠如下文「提款」分段所披露），而普通合夥人將於截止日期起計12個月內作出餘下承諾注資。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，除最初有限合夥人將於緊隨納入一名或多名人士為有限合夥人後不再為有限合夥人外，認購方將為有條件承諾投資於基金之首名有限合夥人。於最後實際可行日期，認購方已同意向基金投資最多600,000,000港元（最少承諾200,000,000港元）。預期認購方將於建議基金規模約10%至30%中擁有權益。普通合夥人已向認購方確認，除承諾金額外，投資於基金之條款預期將大致等同或對認購方而言不遜於其他有限合夥人根據有限合夥協議獲提供者。本集團自普通合夥人了解到，其他有限合夥人之認購事項定價基準將與認購方之認購事項定價基準相同。

- 截止日期 : 預期截止日期將為最後一項條件達成或獲豁免（如適用）之日，而其他有限合夥人其後承諾之分階段截止日期將由普通合夥人酌情決定，惟最終截止日期將為不遲於截止日期起計十二個月。
- 投資期 : 自截止日期起至該日期三週年屆滿當日止期間，除非獲普通合夥人於合理考量及評估基金項下之投資後延長（「投資期」）。
- 提款 : 直至投資期結束前，普通合夥人應於提款到期及應付日最少10個營業日前向各合夥人提供每次提款之書面通知。自投資期結束起及其後，普通合夥人僅可就支付現有投資的開支及資金發出提款通知。每次提款將以港元計值。首次提款應相等於各有限合夥人承諾全額之40%（在認購方之情況下，此將為最少承諾金額之40%）。

---

## 董事會函件

---

- 基金開始及期限 : 基金於二零一七年九月二十七日成立，並將存續至自截止日期起計五年屆滿當日為止，而視乎情況，基金之期限可經普通合夥人同意延長最多五年。
- 基金之管理 : 基金之業務將由普通合夥人進行及管理。普通合夥人可就基金業務之進行諮詢有限合夥人，惟有限合夥人不得以其他方式參與基金業務之管理且無權約束基金。
- 管理費 : 普通合夥人將每年獲支付相等於所有有限合夥人總資本承諾2%之管理費。管理費將自首次提款日期開始及其後於各後續年度之一月一日每年一次由基金的資產預先支付。
- 罷免普通合夥人 : 於具主管司法管轄權之法院釐定普通合夥人參與對基金或其資產有重大不利影響之欺詐或嚴重犯罪後60日內任何時間，連同有限合夥人100%權益之書面選擇，普通合夥人可被罷免基金普通合夥人之職位。
- 分派 : 根據適用法律，普通合夥人可於基金存續期間決定作出分派。於投資期內，普通合夥人可酌情釐定是否向合夥人作出分派或再投資於其他投資組合公司。如普通合夥人全權酌情釐定基金並不保留可分派現金，於支付行政費、合夥開支及稅項後，將以下列優先順序分派：

- (i) 首先，100%向有關合夥人分派，直至向有關合夥人分派之累計金額等於有關合夥人當時的實際資本承諾100%，另加相等於派付時有關資本承諾按香港上海滙豐銀行有限公司不時於其香港主要辦事處公佈作為其「最優惠利率」之年利率之金額；及
- (ii) 其次，80%按其分佔百分比比例向所有有限合夥人（包括普通合夥人就其作為有限合夥人收購之基金權益）以及20%向普通合夥人（以其作為基金普通合夥人身份）作為附帶權益分派。

當基金因基金期限屆滿而終止或清盤後，普通合夥人可於基金並無任何有限合夥人時或於普通合夥人退出後，決定基金另行按66%及三分之二權益之批准而終止或清盤，基金之任何餘下資產（於按法律規定向債權人償還後）亦應根據上述優先順序分派。除於有限合夥協議規定之有限情況外，合夥人無權自基金撤資或就有關合夥人之注資獲取任何分派或回報。

- 權益之可轉讓性 : 未經普通合夥人事先書面同意，有限合夥人之全部或任何部份權益不得進行轉讓、銷售、押記、按揭、質押、轉移或出售。
- 投資顧問 : 基金日後可委聘一名投資顧問。本公司將就有關委任遵守上市規則項下適用披露規定（如有）。

## 有關本集團及認購事項訂約方的資料

### 本集團及認購方

本公司為一家投資控股公司，而本集團主要從事度假村及物業發展、物業投資以及投資控股業務。認購方為一家根據香港法律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。

### 普通合夥人

普通合夥人為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，並為基金之普通合夥人，負責管理基金。其整體職責包括管理、控制及營運基金之業務及事務。普通合夥人將代表基金作出所有有關基金資產之決定。普通合夥人之間接控股公司江蘇瑞華及其附屬公司於基金管理方面擁有豐富經驗且其表現受第三方高度認可。

於最後實際可行日期，普通合夥人為持有本公司股本約22.35%之本公司主要股東香港瑞華之全資附屬公司。

### 最初有限合夥人

最初有限合夥人為自然人，其為普通合夥人及香港瑞華之董事。根據有限合夥協議，於緊隨一名或多名額外人士成為有限合夥人後，最初有限合夥人將不再為有限合夥人，並因此不再擁有作為基金合夥人之任何其他類型權益或責任。

## 進行認購事項之理由及裨益

江蘇瑞華於二零零三年成立，其主要業務包括透過上市公司股份私募配售進行投資、私募股權基金、金融期貨及衍生工具、合併及收購、業務重組以及海外資產管理。江蘇瑞華於基金管理方面擁有豐富經驗。於二零一七年十二月三十一日，江蘇瑞華及其附屬公司所管理的資產達約人民幣30,000,000,000元。自二零一四年起，江蘇瑞華／其附屬公司已管理十項基金，其中兩項（所管理的資產分別達約人民幣4,550,000,000元及人民幣6,680,000,000元）經已結束及進行清算，淨年度化回報率分別為13.5%及11.43%。董事注意到，江蘇瑞華所管理之該兩項基金之平均年度化回報率較本集團投資於非上市投資基金（即Green Asia Restructure SP之A類股及Green Asia Restructure SP II之A類股，兩者均為Green Asia Restructure Fund SPC之獨立投資組合）約7%（經參考於二零一八年六月三十日之公允值）之平均年度化回報更為優厚。

此外，江蘇瑞華及其聯屬公司之基金管理業務多年來屢獲第三方認可，包括但（不限於）中國工商銀行股份有限公司私人銀行部及資產託管部於二零一六年所頒發之「優秀管理人獎」及國金證券股份有限公司上海證券部於二零一三年所頒發之「中國最佳私募基金－長期優勝獎」。

經參考上文「有限合夥協議」一段下之「主要目的及投資政策」分段所披露基金之投資目標以及上文段落所述江蘇瑞華及其附屬公司之豐富經驗及能力後，董事會信納基金之投資政策及有信心將其資本交由普通合夥人（為江蘇瑞華之聯屬公司）管理。董事會亦相信，本集團透過參與認購事項充份利用閒置資金，將使本公司可捕捉投資機遇並促進本集團投資組合多元化，以期獲取更高回報。認購事項亦符合本集團進行金融投資的業務計劃，致使本集團可實施其策略為本公司爭取長期投資回報。

概無董事被視為於認購協議、有限合夥協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益。儘管有上文所述，為避免利益衝突，董事姚維榮先生及郭順根先生（為江蘇瑞華聯屬公司之僱員）各自己自願就批准認購協議、有限合夥協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。經考慮(i)市場上其他私募股權基金之一般條款（包括管理費率及分派機制）；及(ii)普通合夥人確認其他有限合夥人於有限合夥協議項下須遵守之條款大致相同，董事會（包括已考慮獨立財務顧問之意見且其意見載於本通函獨立董事委員會函件之獨立非執行董事，惟不包括姚維榮先生及郭順根先生（儘管彼等贊同本公司訂立認購協議及有限合夥協議，但因上述理由而自願就董事會決議案放棄投票））認為，認購協議及有限合夥協議之條款以及其項下擬進行交易乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，且屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

### 認購事項之財務影響

除基金之交易成本及未來表現外，本集團並無任何認購事項相關收益或虧損。本集團之總資產及負債於緊隨認購事項後並無重大變動。認購方於基金之權益將分類為按公允值計入損益之金融資產。

## 上市規則之涵義

由於基於最高投資額600,000,000港元，有關認購事項之其中一個或多個適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）高於25%但均低於100%，認購事項根據上市規則構成本公司之主要交易，並因而須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准之規定。

此外，於最後實際可行日期，普通合夥人為持有本公司已發行股本約22.35%之本公司主要股東香港瑞華之全資附屬公司，普通合夥人因而根據上市規則第14A章為本公司關連人士。因此，認購事項及與普通合夥人訂立有限合夥協議亦根據上市規則第14A章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規定。

## 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准認購事項。就董事於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，除普通合夥人及其聯繫人（彼等於最後實際可行日期於559,865,959股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約22.35%）外，概無股東於認購事項中擁有重大權益。

因此，普通合夥人及其聯繫人須就考慮及批准認購事項之決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他股東須於股東特別大會上就有關批准認購事項之決議案放棄投票。

本公司謹訂於二零一八年八月十五日（星期三）上午十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，以考慮及酌情通過有關認購事項之普通決議案，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2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主要營業地點（地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座18樓1801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。

## 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，本公司將於二零一八年八月十日（星期五）至二零一八年八月十五日（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二零一八年八月九日（星期四）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17樓1712-1716號舖），以辦理登記手續。於二零一八年八月十五日（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。

## 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以於考慮獨立財務顧問之推薦建議後，就認購事項之條款是否公平合理以及符合本公司及獨立股東之整體利益向獨立股東提供意見，以及就如何投票（倘適用）向獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件（當中載有獨立董事委員會就認購事項向獨立股東提供之意見）載於本通函第15頁。本公司已委任脈搏資本有限公司為獨立財務顧問，以就認購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文載於本通函第16至34頁。

## 推薦建議

董事（包括已考慮獨立財務顧問之意見之獨立非執行董事）認為，認購事項之條款屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准認購事項之決議案。

## 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SGM-1至SGM-2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\*  
主席兼執行董事  
姚維榮  
謹啟

二零一八年七月二十四日

\* 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)

敬啟者：

**(1) 主要及關連交易**

吾等謹此提述本公司日期為二零一八年七月二十四日之通函（「通函」），本函件構成通函之一部份。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。

吾等已獲董事會委任，以考慮認購事項之條款，並就該等條款是否公平合理、是否按正常商業條款或更佳條款訂立及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。脈搏資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及閣下提供意見。有關其意見之詳情連同出具其意見時所考慮之主要因素及理由於其載於通函第16至34頁之函件中載列。務請閣下垂注董事會函件及通函各附錄所載之其他資料。

經考慮（其中包括）認購協議及有限合夥協議之條款以及脈搏資本有限公司之意見後，吾等認為，認購事項之條款乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，且訂立認購協議及有限合夥協議均符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准認購事項之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事  
劉智強先生

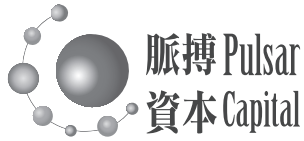
獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
余達志先生  
謹啟

獨立非執行董事  
趙傑文先生

二零一八年七月二十四日

\* 僅供識別

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問脈搏資本有限公司有關認購事項之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



脈搏資本有限公司  
香港灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心3樓318室

實力建業集團有限公司\*

香港  
干諾道中168-200號  
信德中心  
西座  
18樓1801室

敬啟者：

## 有關認購基金權益之 主要及關連交易

### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就認購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。認購事項乃根據有限合夥協議及認購協議之條款進行，有關詳情載於 貴公司日期為二零一八年七月二十四日之通函（「**通函**」）所載之「董事會函件」（「**董事會函件**」），而本函件亦構成通函之一部份。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。

謹此提述 貴公司日期為二零一八年六月十四日之公告。於二零一八年六月十四日，認購方（ 貴公司全資附屬公司）與基金（由普通合夥人行事）訂立認購協議，據

\* 僅供識別

此，認購方有條件同意向基金投資最多600,000,000港元（最少承諾200,000,000港元），佔建議基金規模最多約30%。於普通合夥人接納認購協議及條件根據認購協議之條款達成後，認購方將透過訂立有限合夥協議獲准為基金之有限合夥人。

### 上市規則之涵義

#### 須予披露交易

由於基於最高投資額600,000,000港元，有關認購事項之其中一個或多個適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）高於25%但均低於100%，認購事項根據上市規則構成 貴公司之主要交易，並因而須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准之規定。

#### 關連交易

於最後實際可行日期，普通合夥人為持有 貴公司股本約22.35%之 貴公司主要股東，故根據上市規則第14A章為 貴公司關連人士。因此，認購事項根據上市規則第14A章亦構成 貴公司之關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

### 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事（即劉智強先生、余達志先生及趙傑文先生）組成之獨立董事委員會已告成立，以於考慮獨立財務顧問之推薦建議後，就認購事項之條款是否按正常商業條款訂立、對獨立股東而言是否公平合理以及認購事項是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，以及就將於股東特別大會上提呈以批准認購事項之決議案該如何投票向獨立股東提供意見。

### 獨立財務顧問

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之角色為就以下各項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見：(i)認購事項之條款是否按正常商業條款訂立；(ii)對獨立股東而言是否公平合理；(iii)認購事項是否符合 貴公司及獨立股東之整體利益；及(iv)獨立股東該如何就將於股東特別大會上提呈以批准認購事項之決議案投票。

於最後實際可行日期，脈搏資本有限公司與 貴集團並無任何關係或權益可被合理視為與脈搏資本有限公司之獨立性相關。於最後實際可行日期前過去兩年， 貴集團與脈搏資本有限公司並無任何委聘關係。除就是次委任吾等為獨立財務顧問已付或應付吾等之正常專業費用外，於最後實際可行日期前，概無任何致使吾等已自 貴集團收取任何費用或利益之安排存續。因此，吾等符合資格就認購事項及其項下擬進行交易提供獨立意見。

### 吾等意見之基礎

於達致吾等之意見時，吾等已審閱（其中包括）(i)有限合夥協議；(ii)認購協議；(iii) 貴公司截至二零一六年及二零一七年六月三十日止年度之年報；(iv) 貴公司日期為二零一八年六月十四日之公告；(v)通函；及(vi)其他相關公共資料。吾等已依賴通函所載或提述及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層（「管理層」）向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或提述及／或向吾等提供之所有陳述、資料、意見及聲明於作出時均屬真實、準確及完整，且於通函日期仍然如此。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，董事願就此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，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實致使通函所載任何陳述產生誤導。

吾等並無理由相信吾等於達致意見時所依賴之任何陳述、資料、意見或聲明不真實、不準確或產生誤導，亦不知悉遺漏任何重大事實而致使吾等獲提供之陳述、資料、意見或聲明不真實、不準確或產生誤導。吾等已假設通函所載或提述及／或 貴公司及管理層向吾等提供所有與 貴集團有關之事宜之陳述、資料、意見及聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出，並已依賴該等陳述、資料、意見及聲明。吾等認為，吾等已獲提供並已審閱的資料足以令吾等達致知情意見，及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行獨立調查。

### 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

## 1. 貴集團之背景

### 1.1 貴集團之主要業務

吾等謹此提述 貴公司截至二零一六年六月三十日止年度之年報（「二零一六年年報」）及截至二零一七年六月三十日止年度之年報（「二零一七年年報」）以及其截至二零一七年十二月三十一日止六個月之中期報告（「二零一八年中中期報告」）， 貴集團主要從事(i)度假村及物業發展；(ii)物業投資及(iii)投資控股業務。

### 1.2 貴集團之財務資料

#### 綜合全面收益表

下文載列 貴集團截至二零一七年六月三十日止兩個年度及截至二零一七年十二月三十一日止六個月之綜合全面收益表概要：

	截至六月三十日止 年度		截至十二月三十一日止 六個月	
	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
收益				
– 物業投資	2,590	11,499	5,691	2,452
– 投資控股	5,032	2,794	1,996	–
– 度假村及物業發展	–	–	–	–
	<u>7,622</u>	<u>14,293</u>	<u>7,687</u>	<u>2,452</u>
貴公司股權持有人應佔 年度溢利（虧損）	370,036	290,980	43,984	(425)

資料來源： 貴集團之二零一七年年報及二零一八年中中期報告

#### 截至二零一七年六月三十日止兩個年度

截至二零一七年六月三十日止年度之收益為14,300,000港元，較截至二零一六年六月三十日止年度之7,600,000港元增加87.5%。該增加主要歸因於投資物業產生租金收入。

#### (a) 物業投資

截至二零一七年六月三十日止年度， 貴集團位於香港之投資物業產生租金收入合共11,500,000港元，較上一年度之2,600,000港元大幅增加344%。 貴集團之投資物業由位於力寶中心及招商局大廈之辦公室物業組成，於二零一七年六月三十日，該等辦公室物業之估值分別為503,000,000港元及52,000,000港元。

(b) 投資控股

截至二零一七年六月三十日止年度，貴集團就所有於企業債券及股本證券之投資以及其他投資錄得投資收入總額約2,800,000港元，較上一年度之5,000,000港元減少44.5%。

(c) 度假村及物業發展

由於發展中物業尚未完成，故度假村及物業發展分部並無賺取任何收益。

截至二零一七年六月三十日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔年度溢利290,900,000港元，較截至二零一六年六月三十日止年度之370,000,000港元減少約21.4%。溢利減少主要歸因於二零一六年確認出售附屬公司之非經常性收益31,900,000港元，惟於二零一七年並無確認有關非經常性收益。有關事實產生之財務影響部份被於二零一七年(i)收購一家附屬公司產生之收益淨額171,700,000港元及(ii)投資物業之公允值增加115,000,000港元所抵銷。

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

截至二零一七年十二月三十一日止六個月之收益為2,500,000港元，較截至二零一六年十二月三十一日止六個月之7,700,000港元減少67.5%。

(a) 物業投資

截至二零一七年十二月三十一日止六個月，貴集團之投資物業貢獻租金收入合共2,500,000港元，而截至二零一六年十二月三十一日止六個月則為5,700,000港元。截至二零一七年十二月三十一日止六個月之公允值增加7,000,000港元，而截至二零一六年十二月三十一日止六個月則增加41,000,000港元。

(b) 投資控股

期內，投資控股分部並無賺取任何收益。

(c) 度假村及物業發展

期內，度假村及物業發展分部並無賺取任何收益。

截至二零一七年十二月三十一日止六個月，貴集團錄得虧損400,000港元，而截至二零一六年十二月三十一日止六個月則錄得溢利44,000,000港元。貴集團之業績轉盈為虧主要歸因於截至二零一七年十二月三十一日止六個月之(i)投資物業之公允值增加7,000,000港元，而二零一六年同期則增加41,000,000港元；(ii)收益減少5,200,000港元及(iii)融資成本增加8,300,000港元。

**獨立財務顧問函件**

*綜合財務狀況表*

下文分別載列 貴集團於二零一六年及二零一七年六月三十日以及二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表概要：

	於六月三十日		於二零一七年
	二零一六年	二零一七年	十二月
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產	440,449	755,371	710,296
流動資產	521,001	1,202,931	1,407,472
<b>總資產</b>	<b>961,450</b>	<b>1,958,302</b>	<b>2,117,768</b>
非流動負債	2,336	116,272	116,272
流動負債	2,941	594,884	588,643
<b>總負債</b>	<b>5,277</b>	<b>711,156</b>	<b>704,915</b>
<b>權益總額</b>	<b>956,173</b>	<b>1,247,146</b>	<b>1,412,853</b>
<b>借貸總額</b>	<b>–</b>	<b>392,968</b>	<b>411,618</b>

資料來源： 貴集團之二零一七年年報及二零一八年中期報告

*於二零一六年及二零一七年六月三十日*

於二零一七年六月三十日， 貴集團之流動資產及流動負債分別為1,202,900,000港元及594,900,000港元，而於二零一六年六月三十日則分別為521,000,000港元及2,900,000港元。因此，於二零一七年六月三十日之流動比率為約2.0倍，而於二零一六年六月三十日則為177.2倍。於二零一七年六月三十日， 貴集團之權益總額以及銀行及其他借貸總額分別為1,247,100,000港元及393,000,000港元，而於二零一六年六月三十日則分別為956,200,000港元及零。因此，於二零一七年六月三十日的資產負債比率為約31.5%。

*於二零一七年六月三十日及二零一七年十二月三十一日*

於二零一七年十二月三十一日， 貴集團之流動資產及流動負債分別為1,407,500,000港元及588,600,000港元，而於二零一七年六月三十日則分別為1,202,900,000港元及594,900,000港元。因此，於二零一七年十二月三十一日之流動比率為約2.4倍，而於二零一七年六月三十日則為2.0倍。於二零一七年十二月三十一日， 貴集團之權益總額以及銀行及其他借貸總額分別為1,412,900,000港元及411,600,000港元，而於二零一七年六月三十日則分別為1,247,100,000港元及393,000,000港元。因此，於二零一七年十二月三十一日的資產負債比率為約29.1%，而於二零一七年六月三十日則為31.5%。

## 2. 有限合夥協議之主要條款

### 2.1 基金之目的

基金之主要目的為主要投資於中國境內外若干行業之私人及公眾公司之股權，包括（但不限於）電信媒體及科技、大健康、高端設備製造、節能環保及新材料，以實現該等資本資產增值。

基金不得(i)訂立任何擔保交易或反擔保交易；(ii)投資於房地產或其主要業務為房地產之實體；(iii)投資於將使基金面臨該實體之債務及負債之無限責任之任何實體；及(iv)投資於任何投資基金管理公司。

### 2.2 基金開始及期限

基金於二零一七年九月二十七日成立，並將存續至自截止日期起計五年屆滿當日為止，而視乎情況，基金之期限可經普通合夥人同意延長最多五年。

### 2.3 建議基金規模

基金擬籌集總承諾2,000,000,000港元。普通合夥人應承諾注資相等於基金總資本承諾最少1%之總金額。

於最後實際可行日期，除最初有限合夥人將於緊隨納入一名或多名人士為有限合夥人後不再為有限合夥人外，認購方將為有條件承諾投資於基金之首名有限合夥人。認購方已同意向基金投資最多600,000,000港元或建議基金規模之30%（最少承諾200,000,000港元或建議基金規模之10%）。首次提款應相等於最少承諾之40%（就認購方而言即相等於80,000,000港元）。

普通合夥人已向認購方確認，除承諾金額外，認購方獲提供投資於基金之條款預期將大致等同或不遜於其他有限合夥人根據有限合夥協議獲提供者。



## 2.4 基金之管理及管理費

基金之業務將由普通合夥人進行及管理。普通合夥人可就基金業務之進行諮詢有限合夥人，惟有限合夥人不得以其他方式參與基金業務之管理且無權約束基金。

普通合夥人將每年獲支付相等於所有有限合夥人總資本承諾2%之管理費。管理費將自首次提款日期開始及其後於各後續年度之一月一日每年一次由基金的資產預先支付。

吾等已與管理層進行討論，並了解到管理費乃由有限合夥協議各訂約方經參考以下各項後公平磋商釐定：(i)基金所作投資的性質；(ii)普通合夥人於基金期限內所需管理活動之預期水平；及(iii)市場可資比較公司所收取管理費之市場範圍。

## 2.5 分派

根據適用法律，普通合夥人可於基金存續期間決定作出分派。於投資期內，普通合夥人可酌情釐定是否向合夥人作出分派或再投資於其他投資組合公司。如普通合夥人全權酌情釐定基金並不保留可分派現金，於支付行政費、合夥開支及稅項後，將以下列優先順序分派：

- (i) 首先，100%向有關合夥人分派，直至向有關合夥人分派之累計金額等於有關合夥人當時之實際資本承諾100%，另加相等於派付時有關資本承諾按香港上海滙豐銀行有限公司不時於其香港主要辦事處公佈作為其「最優惠利率」之年利率之金額；及
- (ii) 其次，80%按其分佔百分比比例向所有有限合夥人（包括普通合夥人就其作為有限合夥人收購之基金權益）以及20%向普通合夥人（以其作為基金普通合夥人身份）作為附帶權益分派。

鑒於(i)分派乃根據合夥人之總注資額於同一時間按相同利率向所有合夥人作出；(ii)於派付時將向合夥人支付相等於合夥人資本承諾之年利率（作為「最優惠利率」）之額外金額作為部份分派；及(iii)有限合夥人於收取首次分派後將進一步收取超額分派之80%，董事認為且吾等贊同分派條款對獨立股東而言屬公平合理，且乃按正常商業條款訂立。

## 2.6 權益之可轉讓性

未經普通合夥人事先書面同意，有限合夥人之全部或任何部份權益不得進行轉讓、銷售、押記、按揭、質押、轉移或出售。

## 3. 進行認購事項之理由及裨益

經參考董事會函件所述基金之投資目標以及江蘇瑞華及其附屬公司之過往經驗及能力後，董事會信納基金之投資政策及有信心將其資本交由普通合夥人（為江蘇瑞華之聯屬公司）管理，並相信此舉將使 貴公司可捕捉投資機遇並促進 貴集團投資組合多元化，以期獲取更高回報。認購事項亦符合 貴集團進行金融投資的業務計劃，致使 貴集團可實施其策略為 貴公司爭取長期投資回報。

吾等自董事了解到，江蘇瑞華於基金管理方面擁有豐富經驗。於二零一七年十二月三十一日，江蘇瑞華及其附屬公司所管理的資產達約人民幣30,000,000,000元。自二零一四年起，江蘇瑞華／其附屬公司已管理十項基金，其中兩項（所管理的資產分別達約人民幣4,550,000,000元及人民幣6,680,000,000元）經已結束及進行清算，淨年度化回報率分別為13.5%及11.43%。董事注意到，江蘇瑞華所管理之該兩項基金之平均年度化回報率較 貴集團投資於非上市投資基金（即Green Asia Restructure SP之A類股及Green Asia Restructure SP II之A類股，兩者均為Green Asia Restructure Fund SPC之獨立投資組合）約7%（經參考於二零一八年六月三十日之公允值）之平均年度化回報更為優厚。因此，董事認為且吾等贊同認購事項符合 貴公司及其股東之整體利益。

## 4. 市場可資比較公司

為評估有限合夥協議之條款（特別是就基金結構之共同特徵管理費、基金之期限及有限合夥人的資本承諾而言）是否公平合理，吾等已據吾等所深知及所悉，識別28份有關自二零一七年七月六日起至認購方與基金訂立認購協議日期（即二零一八年六月十四日）止聯交所上市公司（「可資比較公司」）成立基金之公告，吾等認為，該等公

## 獨立財務顧問函件

告(i)基於吾等竭盡所能之研究及甄選標準就比較目的而言已詳盡無遺，或吾等並不知悉之任何遺漏不會導致結論出現重大變更；及(ii)可適當反映可資比較交易之近期市場數據。

考慮到各項基金成立之獨特性，獨立股東務須注意，基金根據有限合夥協議條款之目的、營運及投資目標未必與任何可資比較公司之目的、營運及投資目標相同。然而，吾等認為基金結構之共同特徵（如管理費、基金之期限及有限合夥人佔基金規模之平均資本承諾）對吾等之分析具有重大參考價值（不論投資目標之行業）。因此，識別可資比較公司旨在提供近期聯交所上市公司所成立基金之共同特徵作一般參考用途。

有關吾等之分析詳情載於下表：

公告日期	公司 (股份代號)	基金之目的	概約承諾 基金規模 (百萬港元) (附註)	年度管理費	基金之 初步期限 (年)	保證回報	各有限合夥人之 平均資本承諾 (佔基金規模之 百分比)
二零一八年 六月六日	香港國際建設 投資管理集團 有限公司(687)	投資於一家中介公司以參 與投標，從而收購及投 資目標公司	18,880	每年按於成立時所有 有限合夥人總注資 額之1%	10	無	1.9%
二零一八年 五月八日	首長國際企業 有限公司(697)	投資於房地產項目、產業 載體項目及圍繞首鋼老 工業區產業定位	11,800	基金公司之認繳註冊 資本之1.5%	8	無	40.0%
二零一八年 五月三日	中芯國際集成 電路製造有限 公司(981)	投資於半導體及半導體相 關產業之公司	1,907	未有披露	7	無	33.0%

## 獨立財務顧問函件

公告日期	公司 (股份代號)	基金之目的	概約承諾 基金規模 (百萬港元) (附註)	年度管理費	基金之 初步期限 (年)	保證回報	各有限夥人之 平均資本承諾 (佔基金規模之 百分比)
二零一八年 三月二十三日	TCL多媒體科技控股有限公司(1070)	境外投資基金：投資及持有側重於或服務於科技領域之私人及公眾公司之證券	587	於首三年每季按基金總資本承諾之0.5%，其後則按成本基準每季按基金所持未變現證券之0.375%	8	無	33.3%
二零一八年 三月二十三日	TCL多媒體科技控股有限公司(1070)	中國投資基金：投資於具備適用於TCL集團生產線或有關顯示器、多媒體及電信業務之技術、材料及知識產權之公司	249	於首三年每年按基金總資本承諾之2.0%，其後每年則按基金已投資資本之1.5%	8	無	33.2%
二零一八年 三月六日	香港國際建設投資管理集團有限公司(687)	透過認購於新私募股權基金之投資及購買現有私募股權基金之次級權益整體上進行非上市投資及收購非上市公司之直接股權	1,500	於承諾期按承諾基金規模之2.0%，其後則按各有限夥人之總注資額減注資額之2.0%	3	無	未有披露

## 獨立財務顧問函件

公告日期	公司 (股份代號)	基金之目的	概約承諾 基金規模 (百萬港元) (附註)	年度管理費	基金之 初步期限 (年)	保證回報	各有限夥人之 平均資本承諾 (佔基金規模之 百分比)
二零一八年 二月二十六日	中國航空科技 工業股份有限公司 (2357)	投資管理及投資諮詢	165	未有披露	未有披露	未有披露	33.3%
二零一八年 二月一日	華潤電力控股 有限公司(836)	股權投資及產業投資	3,540	於首三年按基金實繳 資本之1.0%，於 餘下期限則按基金 實繳資本之0.8%	5	無	12.5%
二零一七年 十二月十四日	安徽皖通高速 公路股份有限公司 (995)	按照基金合夥之業務範圍 推展營業活動，以達致 最高經濟回報	3,540	於投資期按總實繳 注資額之2.0%， 於退出期則按尚未 退出投資金額之 1%，而於延長期 不收取管理費	7	無	24.8%
二零一七年 十二月十二日	騰邦控股有限 公司(6880)	透過收購、持有及處置證 券(主要為旅遊業務、 跨境商業物流業務、旅 遊相關消費及醫療保健 業務)實現資本增值	28	2.0%	5	無	未有披露

## 獨立財務顧問函件

公告日期	公司 (股份代號)	基金之目的	概約承諾 基金規模 (百萬港元) (附註)	年度管理費	基金之 初步期限 (年)	保證回報	各有限夥人之 平均資本承諾 (佔基金規模之 百分比)
二零一七年 十一月三十日	香港國際建設 投資管理集團有限 公司(687)	投資於6562號地塊，以產 生收入及實現資本增值 以及進行其他相關活動	3,821	1.0%	5	無	49.5%
二零一七年 十一月二十四日	聯想控股股份 有限公司(3396)	投資於香港、中國及美國 市場上市股票及相關投 資工具	233	2.0%	無固定期限	無	未有披露
二零一七年 十一月十九日	啟迪國際有限 公司(872)	推動美國一家領先研究學 院之研發項目之商業化 進程	7.8	未有披露	3	無	未有披露
二零一七年 十一月十五日	京投軌道交通 科技控股有限公司 (1522)	投資於軌道交通及相關行 業	369	2.0%	5	無	8.7%
二零一七年 十一月八日	華潤醫藥集團 有限公司(3320)	於中國醫藥行業企業進行 股權投資	2,937	於投資期按累積實繳 金額之1.5%，於 退出期則按現有已 投資項目之投資成 本之1.0%，而於 延長期不收取管理 費	5	無	16.6%

## 獨立財務顧問函件

公告日期	公司 (股份代號)	基金之目的	概約承諾 基金規模 (百萬港元) (附註)	年度管理費	基金之 初步期限 (年)	保證回報	各有限夥人之 平均資本承諾 (佔基金規模之 百分比)
二零一七年 十月三十日	國泰君安證券股份有 限公司(2611)	直接或間接於科技及創新 企業進行股權投資	7,694	於投資期按承諾資本 之1.0%，於退出 期則按0.9%	15	無	16.6%
二零一七年 十月二十三日	大昌行集團有限公司 (1828)	投資於消費及健康護理產 品領域之公司	620	未有披露	未有披露	無	44.0%
二零一七年 十月十八日	中集安瑞科控股有限 公司(3899)	投資於具核心技術、規模 經濟或發展潛力之發展 中及成熟能源及環保項 目之股權	413	2.0%	7	無	22.9%
二零一七年 十月十三日	香港國際建設 投資管理集團有限 公司(687)	投資於6565號地塊，以產 生收入及實現資本增值 以及進行其他相關活動	6,030	1.0%	5	無	49.5%
二零一七年 十月十日	萊蒙國際集團 有限公司(3688)	投資於旅遊、文化及/或 房地產相關項目	5,904	有限合夥人向基金 作出之注資結餘之 2%	7	未有披露	16.7%

## 獨立財務顧問函件

公告日期	公司 (股份代號)	基金之目的	概約承諾 基金規模 (百萬港元) (附註)	年度管理費	基金之 初步期限 (年)	保證回報	各有限夥人之 平均資本承諾 (佔基金規模之 百分比)
二零一七年 九月十八日	非凡中國控股 有限公司(8032)	投資於體育社區發展項目	1,770	於首五年按有限合夥人之實際注資額之2%，其後每年則按有限合夥人之未收回總注資額之2%	8	無	50.0%
二零一七年 九月十四日	北京北大青島 環宇科技股份有限 公司(8095)	投資於半導體產業鏈項目	413	1.08%	5	無	33.0%
二零一七年 九月一日	浙江永安融通 控股股份有限公司 (8211)	投資於金融科技領域	354	於首四年按所有合夥人之總注資額扣除已退出項目之投資金額後之2%，其後則按相同金額之1.5%	7	無	33.0%
二零一七年 八月十七日	大悅城地產有限公司 (207)	收購物業項目	13,110	未有披露	8	無	30.0%
二零一七年 八月十五日	山東晨鳴紙業 集團股份有限公司 (1812)	投資於首次公開發售前企業	590	2%	5	無	16.7%



## 獨立財務顧問函件

公告日期	公司 (股份代號)	基金之目的	概約承諾		基金之 初步期限 (年)	保證回報	各有限夥人之 平均資本承諾 (佔基金規模之 百分比)
			基金規模 (百萬港元) (附註)	年度管理費			
二零一七年 八月九日	北控水務集團 有限公司(371)	投資於水務及水環境項目 以及基建項目	27,778	未有披露	30	無	33.3%
二零一七年 八月一日	第一視頻集團 有限公司(82)	投資於高增長非上市公司 以及從事互聯網、人工 智能及醫療保健之創新 行業	581	2%	7	無	20.0%
二零一七年 七月六日	東江環保股份 有限公司(895)	投資於環保行業	649	2%	5	無	50.0%
			最高	2%	30		50.0%
			最低	0%	3		1.9%
			平均	1.62%	7.52		29.3%
二零一八年 六月十四日	實力建業集團 有限公司*(519)	投資於電信、媒體及科 技、大健康、高端設備 製造、節能環保及新材 料之債務或股本證券	2,000	每年按所有有限合 夥人總資本承諾之 2%	5	無	

資料來源： 聯交所網站

附註：為方便說明，可資比較公司之公告內並非以港元計值之承諾基金規模均已採用人民幣1.00元兌1.18港元及1.00美元兌7.75港元之匯率（倘適用）進行換算。

\* 僅供識別

誠如上表所載，可資比較公司之基金初步期限介乎3至30年（平均約7.52年）。鑒於基金之初步期限為5年，處於上述範圍之內，且於行業平均期限相符，吾等認為基金之初步期限乃按正常商業條款訂立，且對獨立股東而言屬公平合理。

可資比較公司各自的管理費介乎每年0%至2%（平均約1.62%）。儘管基金2%之年度管理費略高於行業平均管理費，惟吾等注意到，近半可資比較公司（28家中之13家）收取2%之年度管理費。因此，吾等認為基金之管理費乃按正常商業條款訂立，且對獨立股東而言屬公平合理。

鑒於無法就可資比較公司之回報作出保證（未有披露者除外），吾等認為，基金之無保證回報條款乃按正常商業條款訂立，且對獨立股東而言屬公平合理。

## 5. 認購協議之主要條款

根據認購協議，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）。吾等注意到，認購方之承諾乃由普通合夥人與認購方經參考以下各項後公平磋商釐定：(i)基金之前景；(ii) 貴集團可動用財務資源；及(iii)基金之預期期限。具體而言，經考慮（其中包括）江蘇瑞華（普通合夥人之間接控股公司）之往績記錄及經驗、 貴集團之營運資金及基金之初步五年期限（在普通合夥人之同意下可進一步延長）後， 貴集團已決定向基金投資介乎200,000,000港元（或建議基金規模之10%）至600,000,000港元（或建議基金規模之30%）之承諾，以促進 貴集團投資組合多元化，以期獲取更高回報。認購方之承諾將由 貴集團內部資源撥付。

經考慮可資比較公司之有限合夥人之平均資本承諾（為基金規模約29.3%）後，吾等贊同董事之意見，認為 貴集團之最高承諾金額（為建議基金規模之30%）屬公平合理。吾等亦注意到，認購協議之條款與有限合夥協議之條款貫徹一致，且屬行政性質。因此，吾等認為，認購協議之條款乃按正常商業條款訂立，且對獨立股東而言屬公平合理。

經考慮(i)有限合夥協議及認購協議之主要條款；(ii)市場上其他私募股權基金之一般條款（包括管理費率及初步期限）；(iii)普通合夥人確認，除承諾金額外，認購方獲提供投資於基金之條款預期將大致等同或不遜於其他有限合夥人根據有限合夥協議

獲提供者；及(iv)認購事項符合 貴集團進行金融投資的業務計劃後，董事認為且吾等贊同認購協議及有限合夥協議之條款以及其項下擬進行交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，且屬公平合理並符合 貴公司及其股東之整體利益。

## 6. 潛在財務影響

於認購事項完成後， 貴集團作為有限合夥人將擁有至少10%但不超過30%之基金注資及股權。因此，基金之財務業績將不會於 貴集團之財務報表內綜合入賬。

### 6.1 盈利

基金連同指定回報將入賬列作 貴集團按公允值計入損益之金融資產。按公允值計入損益之金融資產將須於各報告期末進行公允值評估。任何收益或虧損將於損益賬內確認，繼而可能對 貴集團之盈利造成影響，惟就此而言並不涉及現金流量。

### 6.2 資產淨值

由於預期 貴集團將以其內部資源撥付注資資金，故管理層認為，於緊隨認購事項完成後， 貴集團的資產淨值概不會受到任何重大不利影響。

### 6.3 營運資金

根據有限合夥協議及認購協議， 貴集團將承擔之首次提款應相等於最少基金資本承諾之40%（即相等於80,000,000港元）。據吾等向董事了解， 貴集團將以內部資源撥付注資資金。誠如二零一八年年中期報告所披露， 貴集團之銀行結餘及現金為約233,000,000港元。因此， 貴集團將有充足營運資金應付其首次提款之最少基金資本承諾需求。

---

## 獨立財務顧問函件

---

據董事確認，貴集團將有充足營運資金應付其自通函日期起計未來十二個月之需求，且彼等預計支付基金之最少承諾不會對貴集團之營運資金造成重大不利影響。

### 6.4 章節概要

考慮到上述訂立有限合夥協議及認購協議之潛在財務影響不會對貴集團造成任何重大不利影響，吾等認為，認購事項對貴集團之整體潛在財務影響可以接受。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素後，吾等認為(i)有限合夥協議及認購協議之條款及條件乃按正常商業條款訂立，且對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)認購事項乃於貴集團日常及一般業務過程中訂立，且符合貴公司及其股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東並建議獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准認購事項之決議案。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
脈搏資本有限公司  
投資銀行部董事總經理兼主管  
譚國樑  
謹啟

二零一八年七月二十四日

譚國樑先生為脈搏資本有限公司獲發牌可進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之負責人員。彼於機構融資行業擁有逾20年經驗。

## 1. 綜合財務報表

本集團於截至二零一五年六月三十日、二零一六年六月三十日及二零一七年六月三十日止年度各年之經審核財務資料，分別在本公司於二零一五年十月二十七日、二零一六年九月二十日及二零一七年十月十日在聯交所網站([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) 本公司截至二零一五年六月三十日止年度之年報 (<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/1027/LTN20151027272.pdf>)；
- (ii) 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/LTN20160920275.pdf>)；及
- (iii) 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/LTN20171010321.pdf>)。

## 2. 債務聲明

### 借貸

於二零一八年五月三十一日（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348,000,000港元<sup>(附註)</sup>；及(ii)無抵押帶息其他借貸約人民幣67,320,000元（相當於77,418,000港元）。

*附註*：於二零一八年五月三十一日，本集團自另一家銀行取得新銀行貸款以取代原有借貸348,000,000港元。儘管貸款之所得款項乃存入原先銀行，惟原有借貸僅於二零一八年六月一日進行結算。就本聲明而言，僅呈列348,000,000港元。

### 資產抵押及其他抵押品

於二零一八年五月三十一日（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) 本集團於二零一八年五月三十一日賬面值為510,000,000港元之投資物業抵押；
- (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；及
- (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。

## 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，於二零一八年五月三十一日（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. 本集團之財務及貿易前景

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。

在度假村及發展分部方面，於二零一七年六月底收購無錫盛業後，發展中物業已於二零一七年十月開始預售，而收購事項預期將於二零一九年完成。董事會認為，銷售發展中物業將為本集團帶來收益。本集團將繼續尋求度假村及物業發展之商機，包括（但不限於）在本公司管理層較為熟悉之中國內地及香港市場。

在物業投資分部方面，誠如本公司日期為二零一七年十一月二十九日及二零一八年二月十五日之公告所披露，本公司全資附屬公司Advantage Performance Limited與Platinum Ocean Consultancy Limited分別訂立買賣協議及終止協議，且於終止協議後，Applied Hong Kong Properties Ltd.與AHK International Ltd.訂立物業協議，以出售位於招商局大廈之投資物業，代價為63,000,000港元。出售事項將於二零一八年三月十五日之前完成。於最後實際可行日期，本集團持有一項位於香港力寶中心之投資物業，有關該投資物業之詳情，請參閱本公司二零一七年年報「投資物業詳情」一節。本公司亦正尋求商用物業及酒店投資，務求為股東帶來最大回報，並相信本集團其餘投資物業

將繼續為本集團帶來租金收入。本集團一直探索現時市場上之不同投資機遇，其中包括各類商用物業、精品酒店及辦公室單位。於最後實際可行日期，本集團正就現有投資機遇與第三方進行磋商，惟本集團並無訂立正式協議或諒解備忘錄。

在投資控股分部方面，本集團進一步投資120,000,000港元於「Green Asia Restructure Fund SPII」(其於二零一七年七月至二零一八年六月期間錄得約7%增長)及「Green Asia Restructure Fund SP」(就本集團之初始投資約50,000,000港元而言，其於二零一七年四月至二零一八年六月期間錄得約8%增長，而就本集團之進一步投資約80,000,000港元而言，其於二零一七年九月至二零一八年六月期間錄得約6%增長)。此外，本公司以面值20美元連同股東貸款200,000,000港元投資於Wealth Guide Global Limited (「Wealth Guide」) 之20%股權，而Wealth Guide於二零一七年十二月三十一日之總資產約為1,147,000,000港元，較二零一七年十二月三十一日增加約14.7%。董事會相信，投資於一家投資控股公司及股東貸款將對本集團整體有利。本集團將繼續其投資業務，以此作為庫務管理活動之一部份，有效利用於聯交所或海外交易所上市之盈餘、股票掛鈎票據、可換股債券及企業債券。董事會相信，認購事項讓本公司可把握投資機遇及多元化發展本公司投資組合以期獲取更高回報，並符合其進行金融投資的業務計劃，且使本集團可實施其長期回報策略。

誠如本公司日期為二零一八年六月十五日之公告所披露，實力建業(南京)企業管理有限公司訂立注資協議，向南京東方頤年養老服務有限公司(其主要從事向長者提供服務及養老院，連同其附屬公司，統稱「目標集團」)注資人民幣110,000,000元。本集團於繼續從事其主要業務之同時，本集團亦可透過目標集團從事長者服務及養老院業務。根據江蘇省「十三五」養老服務業發展規劃，江蘇省為中國面臨人口老化問題加劇之其中一個省份，估計於二零二零年前，全省60歲以上老年人口將達19,500,000人，佔總人口25%，並將於二零二零年前超過30%。因此，本集團相信，長者及養老院業務具有增長潛力，可為本集團整體業務發展建立增值元素並與其相輔相成。

## 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，按本公司根據證券及期貨條例第352條規定備存之登記冊所載，或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文規定向本公司作出之披露，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）向本公司及聯交所另行發出之通知，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有之權益及淡倉如下：

#### 於股份或相關股份之好倉

董事姓名	身份	於股份之 權益總額	佔已發行股份之 概約百分比
吳潔玲	-	15,000	0.001%

於最後實際可行日期，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，於最後實際可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第352條規定備存之登記冊所載，或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文規定向本公司作出之披露，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或標準守則向本公司及聯交所另行發出之通知，概無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）之股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉。



**(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**

名稱／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 (%)
香港瑞華	實益擁有人	559,865,959	22.35
江蘇瑞華 (附註)	受控制法團權益	559,865,959	22.35
張建斌先生 (附註)	受控制法團權益	559,865,959	22.35

附註：香港瑞華由江蘇瑞華全資擁有，而江蘇瑞華則由張建斌先生擁有98.82%權益。因此，江蘇瑞華及張建斌先生各自被視為於559,865,959股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本總額約22.35%。

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) 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）；
- (b) 有限合夥協議；
- (c) (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)南京東方頤年养老服务有限公司（「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；

- (d) 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），內容有關若干用作提供社區服務及相關醫療保健服務之物業租金，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6個月各月份之租金金額詳情，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；
- (e) (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；
- (f) (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；
- (g) (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；
- (h) (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港元之價格向不少於六名承配人配售417,515,000股股份；
- (i) (i)本公司（作為買方）、(ii)國民信託有限公司（「國民信託」）及王景寧先生（「王先生」）（各自作為賣方）及(iii)無錫盛業海港股份有限公司（「無錫盛業」）所訂立日期為二零一七年二月二十四日之股份轉讓協議，據此，本公司（或透過其附屬公司間接）有條件同意購買且國民信託及王先生分別有條件同意出售於無錫盛業之99%及1%股權，總代價為人民幣234,000,000元；

- (j) (i)本公司、(ii)南通融匯房地產開發有限公司及和融控股集團有限公司及(iii)鹽城和融房地產開發有限公司(「鹽城和融」)所訂立日期為二零一七年一月二十三日之注資協議，內容有關本公司(或透過其全資附屬公司間接)向鹽城和融注資人民幣150,000,000元，該協議其後透過日期為二零一七年七月二十一日之終止協議予以終止；
- (k) (i)認購方；(ii)中國天元國際金融有限公司(「天元」)；及(iii) Wealth Guide Global Limited(「合營公司」)所訂立日期為二零一六年十二月十二日之認購協議，據此，(i)合營公司同意發行99股新股份，同時天元及認購方分別同意以79.00美元及20.00美元認購79股新股份及20股新股份，並因而擁有合營公司之80%及20%經擴大股權，及(ii)認購方同意於完成後向合營公司提供200,000,000港元之免息及無抵押股東貸款；及
- (l) 本公司(作為貸款人)及寶橋財務貸款有限公司(作為借款人)所訂立日期為二零一六年十月十八日之貸款協議，據此，本公司同意向借款人提供220,000,000港元之貸款。

## 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，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況或前景自二零一七年六月三十日(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. 專家的資格及同意書

以下為曾提供本通函所載意見及建議之專家的資格：

名稱	資格
脈搏資本有限公司	可進行證券及期貨條例所界定之第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

獨立財務顧問已就刊發本通函發出同意書，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，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股權或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），且並無於本集團任何成員公司自二零一七年六月三十日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）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的資深會員。彼亦持有香港理工大學會計學理學碩士學位；及
- (d) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

**11. 備查文件**

以下文件之副本將於本通函日期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（地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座18樓1801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II所載「重大合約」一節所提述之重大合約；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東之函件；
- (d) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件；
- (e) 本公司分別截至二零一六年及二零一七年六月三十日止兩個財政年度之年報；及
- (f) 本通函。



**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」) 謹訂於二零一八年八月十五日 (星期三) 上午十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、確認及追認實力投資發展有限公司 (「認購方」) 與Ruihua International M&A Fund LP (「基金」，由其普通合夥人Cayman Ruihua Investment Management Limited (「普通合夥人」) 行事) 於二零一八年六月十四日就認購方於基金作出有條件投資所訂立之認購協議 (「認購協議」，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其有關之所有其他交易，以及任何其他附帶文件；
- (b) 批准、確認及追認普通合夥人、認購方與基金最初有限合夥人於二零一八年六月十四日就基金運作所訂立之經修訂及重述獲豁免有限合夥協議 (「有限合夥協議」，其註有「B」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其有關之所有其他交易，以及任何其他附帶文件；
- (c) 授權本公司任何董事作出彼等全權酌情認為屬認購協議及有限合夥協議項下擬進行事項以及該等協議之完成所附帶、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\*  
主席兼執行董事  
姚維榮  
謹啟

香港，二零一八年七月二十四日

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

**執行董事：**

姚維榮先生 (主席)  
袁志平先生 (行政總裁)  
吳潔玲女士

**註冊辦事處：**

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

**非執行董事：**

郭順根先生

**香港主要營業地點：**

香港  
干諾道中168-200號  
信德中心  
西座  
18樓1801室

**獨立非執行董事：**

劉智強先生  
余達志先生  
趙傑文先生

**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，均可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，本公司將於二零一八年八月十日（星期五）至二零一八年八月十五日（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二零一八年八月九日（星期四）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17樓1712-1716號舖），以辦理登記手續。於二零一八年八月十五日（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（地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座18樓1801室），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。