
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)

- (1)有關收購LEGACY BILLION LIMITED全部已發行股本及收購銷售貸款之非常重大收購事項；
(2)有關出售SEVERN VILLA LIMITED全部已發行股本及出售銷售貸款之非常重大出售事項；

及

(3)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6至26頁。

本公司謹訂於二零一六年五月十六日(星期一)上午十一時正假座香港灣仔駱克道57至73號香港華美粵海酒店會議室(地下2層)舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第96至98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於香港之主要營業地點(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

二零一六年四月二十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 本集團之財務資料.....	27
附錄二 收購目標公司及控股公司之財務資料	
A. 收購目標公司之會計師報告	34
B. 控股公司之會計師報告	43
C. 收購目標公司及控股公司之管理層討論及分析.....	64
附錄三 出售目標公司之財務資料.....	66
附錄四 經擴大集團及餘下集團之未經審核備考財務資料	71
附錄五 收購物業及該等出售物業之物業估值報告	83
附錄六 一般資料	90
股東特別大會通告	96

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	建議根據收購協議之條款及條件收購收購銷售股份及收購銷售貸款，視乎文義將包括根據主協議之條款及條件所進行之收購
「收購協議」	指	收購賣方及收購買方訂立日期為二零一六年四月八日之買賣協議，內容有關收購事項
「收購完成」	指	根據收購協議之條款及條件完成收購事項
「收購完成日期」	指	二零一六年五月十七日，或收購賣方及收購買方書面協定之其他日期
「收購按金」	指	按金3,000,000港元，即根據收購協議有關收購事項之部份代價付款
「收購貸款」	指	控股公司不時應付及結欠主擔保人之貸款，緊接完成主協議前由主擔保人轉讓予主賣方，並將於完成主協議時進一步轉讓予收購目標公司，於二零一六年二月二十九日，收購貸款之金額約為58,700,000港元
「收購最後截止日期」	指	二零一六年五月三十一日，或收購賣方及收購買方書面協定之其他日期
「收購物業」	指	位於香港金鐘金鐘道89號力寶中心一座24樓，總樓面面積合共約14,984平方呎
「收購買方」	指	Advantage Performance Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資擁有附屬公司
「收購銷售貸款」	指	收購賣方向收購目標公司墊付之股東貸款37,235,240港元，以清償主協議項下之按金

釋 義

「收購銷售股份」	指	收購目標公司1股每股面值1.00美元之普通股，相當於收購目標公司之全部已發行股本
「收購目標公司」	指	Legacy Billion Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「收購賣方」	指	谷保順先生
「Applied International」	指	Applied International Holdings Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資擁有附屬公司
「實力投資」	指	實力投資發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資擁有附屬公司
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日(星期六、星期日及公眾假期除外)
「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)
「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	根據出售協議之條款及條件向出售買方建議出售出售銷售股份及出售銷售貸款
「出售協議」	指	該等賣方、買方、出售目標公司及本公司訂立日期為二零一六年一月二十七日之買賣協議，內容有關出售事項
「出售完成」	指	根據出售協議之條款及條件完成出售事項

* 僅供識別

釋 義

「出售完成日期」	指	先決條件獲達成後五個營業日內，即落實出售完成之日期，惟無論如何不得遲於二零一六年五月二十三日
「該等出售物業」	指	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
「出售買方」	指	鴻榮源前海國際控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「出售銷售貸款」	指	出售目標公司於出售完成日期結欠實力投資之股東貸款
「出售銷售貸款轉讓書」	指	實力投資、出售買方及出售目標公司於出售完成後將予簽訂之貸款轉讓契據，據此，實力投資將轉移及轉讓出售銷售貸款予出售買方
「出售銷售股份」	指	出售目標公司75,450股每股面值100港元之普通股，相當於出售目標公司之全部已發行股本
「出售目標公司」	指	Severn Villa Limited (前稱Incar Electronics Limited)，一家於香港註冊成立之有限公司，於出售協議日期及最後可行日期為本公司之間接全資擁有附屬公司
「該等出售賣方」	指	實力投資及Applied International
「經擴大集團」	指	緊隨收購完成後之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「控股公司」	指	超勇投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為收購物業之法定及實益擁有人
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「最後可行日期」	指	二零一六年四月二十二日，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
「力寶集團」	指	Lippo Limited力寶有限公司(一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：226))及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「辦公室單位」	指	香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈33樓3316號辦公室之辦公室單位
「辦公室單位收購事項」	指	根據辦公室單位收購協議之條款及條件建議收購辦公室單位
「辦公室單位收購協議」	指	Applied Hong Kong Properties Limited(本公司之間接全資附屬公司)(作為買方)與香港體外反搏中心有限公司(作為賣方)訂立日期為二零一六年二月四日之臨時買賣協議及日期為二零一六年二月二十九日之正式買賣協議，內容有關收購辦公室單位
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區
「主協議」	指	主賣方(作為賣方)、收購目標公司(作為買方)及主擔保人(作為擔保人)所訂立日期為二零一六年三月二十四日之買賣協議，內容有關收購目標公司收購控股公司之全部已發行股本以及向收購目標公司轉讓收購貸款
「主擔保人」	指	力寶華潤有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：156)；據董事所深知、盡悉及確信，主擔保人及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「主擔保人集團」	指	主擔保人及其附屬公司

釋 義

「主賣方」	指	Cheertop Investments Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為主擔保人之間接全資擁有附屬公司；據董事所深知、盡悉及確信，主賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「餘下集團」	指	緊隨收購完成及出售完成後之本集團
「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	本公司將於二零一六年五月十六日召開之股東特別大會，以考慮及批准收購協議、出售協議及據此擬進行之交易
「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
「租客」	指	LCR Management Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，為主擔保人之間接全資擁有附屬公司；據董事所深知、盡悉及確信，租客及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「估值師」或 「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，為一間獨立專業估值師行
「%」	指	百分比



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：

**(1)有關收購LEGACY BILLION LIMITED全部已發行股本及
收購銷售貸款之非常重大收購事項；**

**(2)有關出售SEVERN VILLA LIMITED
全部已發行股本及出售銷售貸款之非常重大出售事項；**

及

(3)股東特別大會通告

緒言

謹此提述本公司日期為二零一六年四月八日之公佈，內容有關收購事項。於二零一六年四月八日公佈，收購賣方與收購買方訂立收購協議，據此，收購賣方有條件地同意出售及收購買方有條件地同意購買收購銷售股份及收購銷售貸款，總代價為39,882,840港元。

收購目標公司(作為買方)與主賣方(作為賣方)及主擔保人(作為擔保人)於二零一六年三月二十四日訂立主協議，內容有關收購持有收購物業之控股公司之全部已發行股本及轉讓收購貸款。預期於收購完成後，訂約各方將繼續完成主協議。

* 僅供識別

董事會函件

亦謹此提述本公司日期為二零一六年二月十六日之公佈，內容有關出售事項，當中宣佈，於二零一六年一月二十七日，該等出售賣方（各為本公司之直接全資擁有附屬公司）、出售買方、出售目標公司（本公司之間接全資擁有附屬公司）及本公司訂立出售協議，據此，(i)該等出售賣方有條件地同意出售及出售買方有條件地同意購買出售銷售股份；及(ii)實力投資有條件地同意出售及出售買方有條件地同意購買出售銷售貸款，總代價為636,800,000港元。本公司（作為擔保人）同意無條件及不可撤銷地向出售買方保證，該等出售賣方妥為遵守及履行出售協議所載之所有協定、責任、承擔及承諾。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)收購協議、出售協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)收購目標公司及控股公司之財務資料；(iv)經擴大集團及餘下集團之未經審核備考財務資料；(v)有關收購物業及該等出售物業之物業估值報告；(vi)出售目標集團之財務資料；及(vii)股東特別大會通告。

A) 收購事項

收購協議

收購協議之主要條款載列如下：

日期

二零一六年四月八日

訂約方

- 收購賣方 : 谷保順先生，收購目標公司全部已發行股本之法定及實益擁有人
- 收購買方 : Advantage Performance Limited，為本公司之全資擁有附屬公司
- 收購目標公司 : Legacy Billion Limited，其於完成主協議後將成為控股公司之唯一股東及收購物業之間接法定及實益擁有人

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，收購賣方為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

將予收購之資產

收購賣方有條件地同意出售及收購買方有條件地同意購買不附帶一切產權負擔之收購銷售股份，以及收購銷售貸款。誠如本通函下文「主協議」一節所述，於二零一六年三月二十四日，收購目標公司（作為買方）與主賣方（作為賣方）及主擔保人（作為擔保人）訂立主協議，內容有關收購持有收購物業之控股公司之全部已發行股本及轉讓收購貸款。因此，根據主協議，收購目標公司擁有可收購持有收購物業之控股公司之全部已發行股本及將轉讓之收購貸款之合約權利，而預期於收購完成後，訂約各方將繼續完成主協議。

代價

收購買方就(a)收購銷售股份應付之代價為2,647,600港元及(b)收購銷售貸款應付之代價為37,235,240港元（按等額基準），乃以／將以下列方式支付：

- (i) 收購按金3,000,000港元已於簽署收購協議時支付；及
- (ii) 代價餘額36,882,840港元將於收購完成時支付。

收購按金已支付予收購賣方或其代名人。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，收購目標公司於訂立主協議前並無訂立任何業務交易。因此，收購銷售貸款之代價實際上為本通函下文「主協議」一節所述收購目標公司已向主賣方支付之按金37,235,240港元，而收購銷售股份之代價2,647,600港元實際上為本集團願意就收購收購物業而支付之額外代價。收購買方因此應付之實際總代價為375,000,000港元，相當於收購銷售股份代價2,647,600港元與根據主協議應付之代價372,352,400港元（如本通函下文「主協議」一節所述可予調整）之總和。

董事會函件

因此，於收購完成時，收購方須向收購賣方支付36,882,840港元，並於擬進行之主協議完成時，收購方將代表收購目標公司向主賣方支付335,117,160港元(如本通函下文「主協議」一節所述可予調整)，連同簽訂收購協議時已支付之收購按金，收購方因而須支付合共375,000,000港元(如本通函下文「主協議」一節所述可予調整)作為收購物業之實際代價。

收購方亦負責清償收購目標公司之負債，包括(i)於完成主協議時應付予一名第三方地產代理之佣金1,861,762港元；(ii)於完成主協議時就轉讓控股公司之全部已發行股份及收購貸款而應付之印花稅約750,000港元；及(iii)編製及執行主協議所附帶之法律及其他費用不超過450,000港元。

收購事項之代價乃由收購賣方與收購方按公平原則磋商後釐定，並參考(其中包括)：(a)根據主協議應付之代價；(b)與收購物業所座落之同地區內之類似面積及樓齡之商用物業之現時市值；及(c)現時之市場狀況。

本公司已計及於二零一五年及二零一六年於同一幢辦公室大樓之低層至中層辦公室單位進行之六項買賣交易。該等六項可比較交易之實用面積每平方呎單位費率介乎約26,786港元至30,555港元，而根據主協議之應付代價372,352,400港元計算收購物業之實用面積每平方呎單位費率約為27,563港元。此外，董事相信，根據上文所述收購物業之實際代價約375,000,000港元加上其他雜項費用及開支約3,061,762港元合共約378,061,762港元，與收購物業於二零一六年三月三十一日之市值382,000,000港元(如本通函附錄五之估值報告所載)相比錄得盈餘約3,938,238港元，故收購事項為本公司提供具吸引力之投資良機。

先決條件

收購完成須待股東於將予召開之股東特別大會上通過決議案批准收購協議及據此擬進行之交易後，方告落實。

訂約各方須盡最大努力確保上述條件於收購最後截止日期前達成。

收購完成

收購完成將於收購完成日期落實。於收購完成後，本公司將擁有收購目標公司全部已發行股本之權益，而收購目標公司將成為本公司之全資擁有附屬公司。預期於收購完成後，訂約各方將繼續於二零一六年五月十八日完成主協議。有關主協議之進一步詳情，請參閱本通函下文「主協議」一節。

收購按金

在收購協議之條文規限下，倘收購買方(因收購賣方違約除外)未能根據收購協議之條款及條文完成收購事項(因收購協議之先決條件未獲達成除外)，則收購買方之已付收購按金將被收購賣方全數沒收，作為算定賠償金，而收購賣方可選擇撤銷收購協議，並將有權根據收購協議或按法律採取任何進一步行動以索取損害賠償，或就此有權強制對方履行或作出任何性質之其他補償。

在收購協議之條文規限下，倘收購協議之先決條件未能於收購最後截止日期前達成，則收購賣方須立即向收購買方退回已付收購按金(不計利息)。

在收購協議之條文規限下，倘收購賣方(因收購買方違約除外)未能根據收購協議之條款及條文完成收購事項，收購賣方將立即向收購買方退回已付收購按金(不計利息)，連同一筆相當於收購按金金額之款項，作為算定賠償金，惟在無損收購買方可選擇撤銷收購協議之權利，及收購買方將有權根據收購協議或按法律採取任何進一步行動以索取損害賠償，或就此有權強制對方履行或作出任何性質之其他補償。

主協議

主協議之主要條款載列如下：

- 日期： 二零一六年三月二十四日
- 訂約方：
- (i) 主賣方(作為賣方)
 - (ii) 收購目標公司(作為買方)
 - (iii) 主擔保人(作為擔保人)

董事會函件

交易： 主賣方同意向收購目標公司出售持有收購物業之控股公司之全部已發行股本及轉讓收購貸款。

代價及付款條款： 代價約為372,352,400港元（可予調整），乃將以下列方式支付：

- (i) 按金37,235,240港元已於簽訂主協議時由收購目標公司支付予主賣方（或其代名人）；
及
- (ii) 代價餘額將於完成時由收購目標公司支付予主賣方（或其代名人）。

完成主協議時，代價將按照主協議之條款，並按等額基準參考控股公司於完成時之資產淨值（不包括收購物業）及負債淨額（不包括收購貸款及任何遞延稅項負債）後予以調整。倘上述資產之價值高於上述負債之價值，則代價將作出相應上調，反之亦然，惟於任何情況下，有關調整金額將不得超過3,000,000港元。

主協議之代價乃由主賣方與收購目標公司按一般商業條款經公平磋商，並參考控股公司之資產淨值、收購貸款之金額及鄰近物業之最近交易價格後釐定。

先決條件： 主協議須待下列條件獲達成或豁免後，方告完成：

- (i) 主賣方將按照物業轉易及財產條例第13條及13A條分別提供及證明收購物業之業權；
及
- (ii) 收購目標公司將按照主協議完成核實收購物業業權之程序。

於最後可行日期，上述條件已獲達成。

董事會函件

完成： 主協議將於二零一六年五月十八日或主賣方與收購目標公司書面協定之有關其他日期完成。

其他條款： 於完成主協議後：

(i) 控股公司(作為業主)及租客將訂立一份租賃協議(「租約」)，租期由主協議完成日期起至二零一七年七月三十一日屆滿(首尾兩日包括在內)(「初步租期」)，月租為839,000港元(不包括差餉、服務費及所有其他開支)，連同：

(a) 租客可(其中包括)向力寶有限公司旗下任何成員公司或主擔保人轉租或分租收購物業之權利；及

(b) 租客可於初步租期內隨時行使之續租權，以按租賃協議之相同條款及條件額外續租9個月(自二零一七年八月一日起至二零一八年四月三十日屆滿(包括首尾兩日))(「額外租期」)，惟租客有權透過向控股公司發出五個星期之事先通知終止額外租期。

(ii) 主賣方將解除(其中包括)有關收購物業之現有法定押記、租金轉讓及保險轉讓。

保證： 根據主協議，主擔保人已與收購目標公司協定，其將(1)保證主賣方準時履行其於有關主協議之交易文件項下之所有責任；及(2)承諾支付主協議或有關根據主協議擬進行之交易之任何其他文件項下或與主賣方於其項下之任何責任有關之任何到期款項，或違反主協議或有關根據主協議擬進行之交易之任何其他文件所導致之任何損害賠償，以及支付因違反當中所載之主賣方保證、聲明或承諾所導致之任何損害賠償。

有關本集團及收購買方之資料

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。

董事會函件

收購方為於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為本公司之全資擁有附屬公司，從事投資控股業務。

有關收購目標公司及收購物業權益之資料

收購目標公司為一家投資控股公司，其於二零一六年一月六日在英屬維爾京群島註冊成立為有限公司，並由收購賣方全資擁有。收購目標公司(作為買方)與主賣方(作為賣方)及主擔保人(作為擔保人)訂立主協議，據此，收購目標公司同意以總代價約372,352,400港元(如本通函上文「主協議」一節所述可予調整)收購控股公司之全部已發行股本及收購貸款。預期於收購完成後，訂約各方將繼續於二零一六年五月十八日完成主協議。於完成主協議後，收購目標公司之主要資產將為於持有收購物業之控股公司之投資(作為其唯一股東)，而收購目標公司之主要負債將相等於結欠收購賣方之收購銷售貸款及收購買方就完成主協議而向收購目標公司作出額外貸款之款項。

收購物業位於香港金鐘道89號力寶中心一座24樓，總樓面面積合共約14,984平方呎，為香港主要商業中心一幢45層高甲級辦公室大廈之24樓全層，目前由主擔保人集團及力寶集團租用。除現有租約、公契及補充契據外，收購物業亦附有抵押予港基國際銀行有限公司之法定押記，有關法定押記將於完成主協議後獲解除及免除。於完成主協議後，控股公司(作為業主)與租客(作為租客)將訂立租約，初步由主協議完成日期起至二零一七年七月三十一日屆滿(首尾兩日包括在內)，月租為839,000港元(不包括差餉、服務費及所有其他開支)。

有關主協議及租約之進一步詳情，請參閱本通函上文「主協議」一節。

誠如主擔保人就日期為二零一六年三月二十四日之主協議所刊發之公佈所述，控股公司根據香港公認會計原則編製截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止財政年度之經審核除稅前溢利及經審核除稅後溢利如下：

	截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元
除稅前溢利	60,280	19,483
除稅後溢利	59,683	18,837

董事會函件

控股公司於截至二零一五年三月三十一日止年度之除稅前及除稅後溢利減少主要由於收購物業之公平值收益由截至二零一四年三月三十一日止年度錄得之56,660,000港元減少至截至二零一五年三月三十一日止年度錄得之16,000,000港元。

根據收購目標公司之未經審核管理賬目，收購目標公司於二零一六年三月三十一日之未經審核資產淨值約為8港元。根據控股公司於二零一五年三月三十一日之經審核財務報表，於二零一五年三月三十一日，控股公司之經審核資產淨值及收購物業之賬面值分別約為249,537,000港元及314,000,000港元，控股公司於截至二零一五年三月三十一日止年度之收益總額約為7,596,000港元。根據控股公司於二零一六年二月二十九日之未經審核管理賬目，於二零一六年二月二十九日，控股公司之未經審核資產淨值及收購物業之賬面值分別約為311,018,000港元及約372,352,000港元。

對賬表

本通函附錄二所載收購目標公司及控股公司之財務資料所示收購物業於二零一六年二月二十九日之賬面值約為372,352,000港元（「二月價值」）。根據本通函附錄五之估值報告，收購物業於二零一六年三月三十一日之市值為382,000,000港元（「三月價值」）。據本公司所深知，二月價值相當於主協議項下有關收購物業之應付代價，而三月價值相當於獨立專業估值師對收購物業之估值，三月價值及二月價值之差額9,648,000港元指按不同確認／估值基準達致之兩個數額之差額。

有關收購賣方之資料

收購賣方為谷保順先生。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，收購賣方為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

有關主賣方之資料

主賣方為Cheertop Investments Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為主擔保人之間接全資擁有附屬公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，主賣方及其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

有關主擔保人之資料

主擔保人為力寶華潤有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，該公司股份於聯交所主板上市（股份代號：156）。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，主擔保人及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

進行收購事項之原因

於收購完成後及完成主協議後，收購物業將由本集團全資擁有。本公司擬持有收購物業作長線投資用途。

誠如本公司之二零一五年年報所述，本集團將繼續尋找有吸引回報並將為股東帶來可觀價值之投資機會。本集團為實踐其業務策略，一直積極物色投資機遇。由於收購物業位處香港核心商業區，交通網絡便利，故董事會相信，於完成主協議後，進行收購事項有利本集團擴闊及多元化其投資物業組合至優質資產及提升本集團的資金增值潛力。此外，於完成主協議後，進行收購事項將可透過每年約2.7%理想回報之租約進一步擴大及加強本集團之收入基礎，與香港差餉物業估價署所頒佈二零一五年第四季度香港甲級寫字樓之平均年度收益率2.8%相符。董事會相信，於完成主協議後，收購事項將為本集團投資商用物業之良機，並將透過為本集團產生額外租金收入而改善本集團之營運表現。因此，本集團訂立收購協議以令收購事項及根據主協議擬進行之交易生效，而董事會認為當中之條款屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

收購銷售股份、收購銷售貸款、附帶成本及開支之代價合共約42,945,000港元將以本集團之內部資源撥付。預期於完成主協議時之應付代價餘額約335,117,000港元(可就本通函上文「主協議」一節所述予以調整)將以本集團內部資源約195,117,000港元及金融機構之過渡貸款約140,000,000港元提供資金。

本公司於二零一六年二月向主賣方提出收購控股公司。據董事所深知、盡悉及確信，由於主賣方不接納有關收購須待股東之批准方可作實之條件，主賣方已拒絕本公司之要約。因此，本公司並無作出進一步行動，並開始尋找其他投資機會。

據董事所深知、盡悉及確信，收購賣方為一名物業投資者及本公司管理層之相識人士。本公司得悉收購賣方有意收購控股公司，並透過其全資擁有之物業投資公司訂立主協議。因此，當本公司於其後得悉主協議經已落實後，本公司接洽收購賣方以收購收購物業。收購賣方表示其有意按其滿意之條款出售收

購目標公司，儘管有關交易為有條件，須遵守上市規則之規定取得股東之批准方可作實。經磋商後，訂約各方已就條款達成共識。

董事知悉申報會計師就控股公司之財務資料發出不發表意見聲明。發出不發表意見聲明乃由於未能就(a)公司間交易及結餘；及(b)收購物業之過往估值取得足夠合適審計憑證以提供審計意見基礎。此外，申報會計師並無就審閱控股公司截至二零一五年二月二十八日止十一個月期間之未經審核相關財務資料發表結論。儘管上述不發表意見聲明及未能取得申報會計師之結論，本公司仍對收購物業感到滿意，理據如下：

1. 公司間交易及結餘

就此基準發出不發表意見聲明乃由於本公司申報會計師未能取得控股公司之授權簽署人／管理層直接確認若干公司間交易及結餘之完整性、存在／發生及準確性。截至二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止期間／年度以及於二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日有關公司間交易及結餘之金額乃摘錄自控股公司之核數師安永會計師事務所編製控股公司之經審核賬目。安永會計師事務所應信納彼等於發出各期間／年度之經審核賬目前已取得足夠合適之審計證據及已完成一切所需審計程序。就截至二零一六年二月二十九日止十一個月之公司間交易及結餘而言，根據主協議之條文所提供之控股公司截至二零一六年二月二十九日止十一個月期間之管理賬目所反映之有關交易及結餘已獲主賣方表示，有關管理賬目乃根據香港一直貫徹應用及於編製時通行之公認會計原則及慣例所編製，以真實公平地反映本公司之狀況。按此基準，董事認為並無有關公司間交易及結餘資料不完整、不存在或不準確之實際風險。

2. 收購物業於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日之過往估值

就此基準發出不發表意見聲明乃由於本公司之申報會計師未能取得充分合適之審計憑證支持收購物業於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日之過往估值。董事認為，由於本公司已委聘獨立估值師根據上市規則第5章、英國皇家特許測量師學會出版之英國皇家特許測量師學會估值－專業準則、香港測量師學會出版之香港測量

師學會物業估值準則及國際估值準則委員會出版之國際估值準則對收購物業進行估值（載於本通函附錄五），過往估值與收購事項並無重大關連。收購事項之代價主要根據新估值及上文所述之六項可比較交易釐定。

3. 於日後之財務報表不再出現不發表意見聲明

由於控股公司具結轉影響之所有公司間交易及結餘於收購完成後不再存在，董事確認本集團日後之綜合財務報表不會就此產生不發表意見聲明。

4. 相關財務資料

由於上文第1及2段所述事項屬重大，涉及於二零一五年二月二十八日之結餘或賬面值及截至二零一五年二月二十八日止期間之交易，申報會計師未能取得充分合適的證據以就控股公司截至二零一五年二月二十八日止十一個月期間之未經審核相關財務資料發表結論。董事認為，由於有關資料僅供比較用途，並不構成本公司決定進行收購事項之基準部份，因此申報會計師不就審閱截至二零一五年二月二十八日止十一個月期間之未經審核相關財務資料發表意見並無實際風險。此外，前述有關控股公司截至二零一五年二月二十八日止十一個月之未經審核相關財務資料僅為過往記錄，由於董事相信收購物業所產生之未來租金收入更能反映控股公司之未來財務表現，因此有關財務資料與控股公司之未來財務表現並無重大關連。

收購事項對經擴大集團之盈利、資產及負債之影響

根據本通函附錄四之未經審核備考財務資料（僅供說明而編製），如經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表所示，於完成收購事項後，經擴大集團之資產總值將增加約142,914,000港元至約853,462,000港元，而經擴大集團之負債總額將增加約142,914,000港元至約217,115,000港元，以及經擴大集團之權益總額將維持不變，及如經擴大集團之未經審核備考綜合收益表所示，本公司權益持有人應佔經擴大集團之溢利將增加約18,837,000港元至約26,516,000港元。有關經擴大集團之未經審核備考財務資料請參閱本通函附錄四。

經擴大集團之未經審核備考財務資料僅供說明，乃基於董事之判斷及假設作出，且由於其假設性質使然，未必可真實反映倘收購事項於本通函所載日期落實完成，經擴大集團可能取得之財務狀況，或經擴大集團之財務業績及現金流量。再者，未經審核備考財務資料並不旨在預測經擴大集團之未來財務狀況、經營業績或現金流量。

收購事項相關風險因素

下文載列收購事項相關之主要風險。董事現時並不知悉的、或並未在下文表達或隱含的、或董事現時視作無關重要的其他風險及不明朗因素，亦有可能會對本集團之業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

收購完成及完成主協議須分別待收購協議及主協議所載之多項先決條件獲達成後方可作實，無法保證有關先決條件將全部獲達成及／或收購事項將如期完成

收購完成及完成主協議須待多項先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後方可作實。由於若干先決條件涉及第三方決定，包括(其中包括)於股東特別大會上取得股東批准，涉及收購事項之人士無法控制達成有關條件，故無法保證收購事項將如期完成。

收購目標公司之業務及財務表現以及收購物業之公平值取決於香港物業市場之表現

收購目標公司之業務前景取決於香港物業市場之表現。此外，收購物業之公平值與香港物業市場之表現直接連繫。香港房地產市場低迷可能對收購目標公司之業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響以及可能導致收購物業公平值虧損。香港房地產市場受到多項因素影響，包括但不限於香港經濟、政治、社會及法律環境之變化以及香港財政及貨幣政策之轉變，均為收購目標公司所無法控制。上述任何因素或會導致香港物業銷售或物業價格下跌，從而對收購目標公司之業務、財務狀況及經營業績以及收購物業之公平值造成重大不利影響。

對收購目標公司之財政狀況及業績造成影響之外在因素

收購目標公司之財政狀況及業績可受到外在因素所影響，例如經濟增長率或利率。於經濟發展停滯不前或利率上升期間，房地產行業整體表現平平。無法預測未來經濟或利率波動，上述種種可對收購目標公司之財務狀況及業績造成重大不利影響。

B) 出售協議

出售協議之主要條款載列如下：

日期

二零一六年一月二十七日

訂約方

該等出售賣方 : (i) 實力投資發展有限公司，本公司之直接全資擁有附屬公司，為出售目標公司75,449股股份之法定及實益擁有人，相當於佔出售目標公司全部已發行股本約99.999%及為出售目標公司1股股份之實益擁有人，相當於佔出售目標公司全部已發行股本約0.001%；及

(ii) Applied International Holdings Limited，為本公司之直接全資擁有附屬公司，乃為實力投資以信託方式持有出售目標公司1股股份之法定擁有人，相當於出售目標公司全部已發行股本約0.001%。

出售買方 : 鴻榮源前海國際控股有限公司

出售賣方之擔保人 : 本公司

出售目標公司 : Severn Villa Limited，本公司之間接全資擁有附屬公司，為該等出售物業之法定及實益擁有人。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，出售買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。於最後可行日期，出售買方及其聯繫人士並無於任何股份中擁有權益。

將予出售之資產

該等出售賣方有條件地同意出售及出售買方有條件地同意購買出售銷售股份，當中不附帶一切產權負擔。

實力投資有條件地同意出售及出售買方有條件地同意購買出售銷售貸款，當中不附帶一切產權負擔。於最後可行日期，出售銷售貸款約為136,584,000港元。

代價

出售買方就出售銷售股份及出售銷售貸款應付之總代價為636,800,000港元。經扣除出售銷售貸款於出售完成日期之未償還款項後之餘額將視作為出售銷售股份之代價。

出售買方就出售銷售股份及出售銷售貸款應付之總代價為636,800,000港元，乃以／將以下列方式支付：

- (i) 初步按金35,000,000港元（「按金」）已於簽署出售協議時支付；及
- (ii) 代價餘額601,800,000港元將於出售完成時支付。

按金已支付予該等出售賣方之律師（作為保證金保存人），有關按金將於出售完成時發放予該等出售賣方。

出售事項之代價乃由該等出售賣方與出售買方按公平原則磋商後釐定，並參考（其中包括）鄰近地點之相類物業最近之交易價格、現時之房地產市場狀況及作為整批銷售全部該等出售物業予出售買方之交易性質。

先決條件

出售完成須待下列條件獲達成後，方告達致：

- (i) 股東於二零一六年五月二十三日或之前將予召開之股東特別大會上通過決議案批准出售協議及據此擬進行之交易；及
- (ii) 該等出售賣方已促使本公司根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13A及第13條提供及證明該等出售物業之妥善業權。

倘任何條件未能於二零一六年五月二十三日或之前達成(只有上述第(ii)項條件可由出售買方豁免)，出售買方將有權取消出售協議，而該等出售賣方之律師須即時將按金不計利息退還予出售買方。該等出售賣方及出售買方不得向另一方提出索償或強制特定履行出售協議。

於最後可行日期，概無條件獲達成。

出售完成

出售完成將於出售完成日期達致。於出售完成後，本公司將不再持有出售目標公司之任何權益，而出售目標公司將不再為本公司之附屬公司，及餘下集團將不再保留該等出售物業之任何權益。根據出售協議，於完成後，(i)本公司將以出售買方為受益人簽署一份稅務彌償契據，由出售完成日期起計為期一年；及(ii)實力投資將簽訂出售銷售貸款轉讓書，據此，實力投資將轉移及轉讓出售銷售貸款予出售買方。

出售銷售股份之買賣乃由香港之持牌房地產代理安排，彼為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。於出售完成後，該等出售賣方將就房地產代理提供有關出售協議之服務支付代理佣金22,000,000港元。

有關該等出售賣方及本集團之資料

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。

該等出售賣方各自為於香港註冊成立之公司，並為本公司之全資擁有附屬公司，主要從事投資控股業務。

有關出售目標及該等出售物業公司之資料

出售目標公司乃一家於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為物業投資控股公司，於最後可行日期由本公司透過該等出售賣方全資擁有。出售目標公司之主要資產為該等出售物業，即位於香港施勳道3號施勳別墅之四個住宅公寓、一個天台、一個全花園及另一個花園之部份以及六個泊車位。該等出售物業為豪華公寓，各樓面面積約為1,570平方呎，由本集團於二零零一年收購作投資用途，總成本約為61,800,000港元。目前，四個公寓之其中兩個乃租予租客，月租合共為120,000港元，有關租約將分別於二零一六年四月及二零一七年八月屆滿。

董事會函件

於最後可行日期，餘下兩個公寓並無出租，現時為空置。除公契及補充契據外，收購物業亦附有抵押予東亞銀行有限公司之法定押記，有關法定押記將於完成出售協議後獲解除及免除。

下表載列出售目標公司之經審核財務資料：

	截至六月三十日止年度	
	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元
除稅前(虧損)／溢利淨額	(2,305)	19,149
除稅後(虧損)／溢利淨額	(2,305)	19,149

出售目標公司由截至二零一四年六月三十日止年度錄得除稅前及除稅後虧損扭轉為截至二零一五年六月三十日止年度錄得除稅前及除稅後溢利，主要由於截至二零一五年六月三十日止年度錄得該等出售物業之公平值收益20,000,000港元，惟於截至二零一四年六月三十日止年度並無錄得有關收益。

出售目標公司於二零一五年六月三十日之經審核資產淨值約為114,962,000港元。

該等出售物業之賬面總額於二零一四年六月三十日為231,000,000港元、於二零一五年六月三十日為251,000,000港元及於二零一五年十二月三十一日為300,000,000港元。

對賬表

如本通函附錄三所載出售目標公司之財務資料所示，出售物業於二零一五年十二月三十一日之賬面值約為300,000,000港元。根據本通函附錄五所載之估值報告，出售物業於二零一六年二月二十九日之市值為300,000,000港元。出售目標公司於二零一五年十二月三十一日之財務資料及於二零一六年二月二十九日之估值所示，出售物業之價值並無差異。

有關出售買方之資料

出售買方為一家於香港註冊成立之投資控股有限公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，出售買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

出售事項對餘下集團之盈利、資產及負債之影響

根據本通函附錄四之未經審核備考財務資料(僅供說明而編製)，參考經擴大集團之未經審核備考財務資料，誠如餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表所示，於完成出售事項後，餘下集團之資產總值將增加約98,795,000港元至約952,257,000港元、餘下集團之負債總額將減少約213,768,000港元至約3,347,000港元，而餘下集團之權益總額將增加約312,563,000港元至約948,910,000港元，及如餘下集團之未經審核備考綜合收益表所示，本公司權益持有人應佔餘下集團之溢利將增加約363,110,000港元至約389,626,000港元，錄得增長主要由於出售目標公司之出售收益，因此屬於一次性及非經常項目。有關餘下集團未經審核備考財務資料之詳情，請參閱本通函附錄四。

餘下集團之未經審核備考財務資料僅供說明，乃基於董事之判斷及假設作出，且由於其假設性質使然，未必可真實反映倘出售事項於本通函所載日期落實完成，餘下集團可能取得之財務狀況，或餘下集團之財務業績及現金流量。再者，未經審核備考財務資料並不旨在預測餘下集團之未來財務狀況、經營業績或現金流量。

進行出售事項之原因及所得款項擬定用途

該等出售物業自二零零一年起由本集團持有作長期投資用途。該等出售物業之價值自本集團收購起已大幅上升，主要由於香港物業價格攀升、該等出售物業位於優越地段及該等出售物業最近進行翻新。董事認為，出售事項之代價已大致上反映該等出售物業之長遠投資潛力。考慮到出售買方所提出之代價及鑑於整批銷售全部該等物業所涉及之金額龐大，因此有意買方之數目有限，董事會相信，出售事項為本集團提供良好機會按公平市價變現其於該等出售物業之投資，並為餘下集團帶來額外資金於機會出現時尋求物業／度假村業務相關且回報相對較高之其他投資。董事會認為，出售事項之條款屬一般商業條款，公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

於出售事項後，本公司將不再於該等出售物業擁有任何權益。

董事會函件

根據出售事項之總代價636,800,000港元，減去(i)該等出售物業於二零一五年十二月三十一日之賬面值約300,000,000港元；(ii)出售目標公司之其他資產及負債(即不包括該等出售物業之賬面值及出售銷售貸款)於二零一五年十二月三十一日之淨值約737,000港元；及(iii)相關開支約23,500,000港元，預期於出售完成後(僅供說明用途)，出售事項將予確認重大未經審核除稅前收益約312,563,000港元。鑑於該等出售物業位於山頂之優越位置，俯瞰整個維多利亞海港，具備市場獨特性及屬罕有物業，出售買方對該等出售物業情有獨鍾，故本公司相信出售事項之總代價為636,800,000港元遠超其賬面值300,000,000港元。

出售事項所產生之實際收益或虧損將根據於出售完成日期出售目標公司之資產淨值及出售銷售貸款之金額，以及因出售事項引致而實際產生之開支金額(可能與上文所列不同)而釐定。

出售事項之所得款項淨額(扣除出售事項直接應佔之開支後)估計約為613,300,000港元。餘下集團擬將出售事項之所得款項淨額用作下列用途：

- (i) 約62,000,000港元用作償還銀行借貸及解除該等出售物業之按揭；
- (ii) 約140,000,000港元用作償還就實行收購收購物業及完成主協議提供資金將籌得之過渡性貸款；
- (iii) 約310,000,000港元用作餘下集團物業／度假村業務中餘下集團將予進行之物業／度假村相關項目；
- (iv) 約50,000,000港元用作餘下集團投資控股業務於公司債券及上市股本證券之投資；及
- (v) 餘額約51,300,000港元用作餘下集團之一般營運資金及於日後可能出現並預期將為餘下集團帶來重大價值之其他具吸引力投資機會。

基於上文所述，董事認為出售事項之條款屬公平合理，而出售事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條所載有關收購事項之其中一個或多個適用百分比率超過100%，根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項，須遵守上市規則第十四章項下之申報、公佈及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後可行日期，概無股東於根據收購協議擬進行之交易中擁有重大權益，或須於股東特別大會上就提呈批准收購協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

由於根據上市規則第14.07條所載有關出售事項之其中一個或多個適用百分比率為75%或以上，根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，須遵守上市規則第十四章項下之申報、公佈及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後可行日期，概無股東須於股東特別大會上提呈有關分別批准收購協議、出售協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。本公司主要股東Millennium Capital Asia Limited已承諾就本公司將予提呈之股東決議案投贊成票以批准出售協議及其項下擬進行之交易。

並無股東分別於收購協議及出售協議以及其項下擬進行之交易中擁有重大權益或須就考慮及批准有關事項之董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一六年五月十六日(星期一)上午十一時正假座香港灣仔駱克道57至73號香港華美粵海酒店會議室(地下2層)舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過分別有關收購協議、出售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96至98頁。

隨本通函奉附於股東特別大會上使用之代表委任表格。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

董事相信收購協議及出售協議各自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，董事推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈分別有關批准收購協議、出售協議及據此擬進行之交易之決議案。

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27至98頁之股東特別大會通告(其為本通函之一部份)。

由於收購事項及出售事項均須待若干先決條件獲達成後，方告作實，因而未必一定進行，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

謹此提述本公司日期為二零一六年二月十六日之公佈，內容有關出售事項，根據上市規則第14章，有關出售事項構成本公司之非常重大出售事項。有關公佈載述聯交所認為(i)根據上市規則第14.82條，本公司於完成出售事項後將成為一間現金公司，除非該問題獲得解決，否則於緊隨完成出售事項後本公司將被視為不適合上市及其股份將暫停買賣；(ii)根據上市規則第13.24條，本公司在完成出售事項後將無足夠的業務運作以及並無擁有相當價值的資產，除非該問題獲得解決，否則於緊隨完成出售事項後其股份將暫停買賣。本公司謹此敬請股東注意，本公司計劃於完成出售事項前根據收購協議及主協議完成收購事項。因此，本公司不會根據上市規則第14.82條成為一間現金公司，並於根據收購協議及主協議完成收購事項以及完成出售事項後將能夠符合上市規則第13.24條之規定。

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

二零一六年四月二十七日

* 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披露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中期報告內，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年各年之經審核綜合財務報表已分別披露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本公司年報內，有關資料亦已於聯交所網頁(www.hkex.com.hk)及本公司網頁(www.applieddev.com)刊載。

有關財務報表乃透過提述方式載入本通函，並構成本通函之整體部分。

2. 債務

借貸

於二零一六年三月三十一日(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，經擴大集團有未償還有抵押銀行借貸約62,567,000港元及應付收購目標公司股東之款項約37,235,000港元。

資產抵押及其他抵押

於二零一六年三月三十一日(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，經擴大集團就授予本公司之直接全資擁有附屬公司實力投資之銀行融資提供以下抵押：

- (a) 抵押賬面值約300,000,000港元之該等出售物業；
- (b) 本集團該等出售物業所賺取之所有款項；
- (c) 本集團就該等出售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。

此外，於二零一六年三月三十一日營業時間結束時，公平值為382,000,000港元之收購物業已作按揭抵押，以取得一項授予控股公司之中間控股公司的銀行融資。

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，於二零一六年三月三十一日(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，經擴大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，於計及收購完成及出售完成之影響以及經擴大集團可動用的財務資源後，在並無不可預見的情況下，經擴大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十二個月的資金需求。

5. 餘下集團之財務及貿易前景

儘管董事會決定出售該等出售物業，董事會對香港物業市場之長遠前景仍感樂觀。董事會相信，由於本集團將可從收購物業賺取租金收入，而倘收購物業於日後升值將可帶來長遠資金收益，因此收購事項屬理想投資。餘下集團於進行出售事項後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。就物業投資業務而言，鑑於未來數年高級寫字樓之需求將持續穩定增長，管理層將繼續把握機會，收購位處香港核心商業區之優質辦公室物業。關於度假村及物業發展業務，本集團將繼續於本公司管理層較為熟悉之中國及香港市場，發掘有關經營度假村及物業發展業務之商機。然而，由於近期中國及香港經濟放緩，董事會將維持審慎態度，於決定進行任何新度假村／物業發展項目時會考慮本集團之財務狀況。而就投資控股業務而言，本集團將繼續從事其投資業務(為庫務管理活動一部分)，務求有效動用手頭上的資金賺取收入。本集團將繼續投資於聯交所上市股本證券以及企業及可換股債券。

6. 餘下集團之管理層討論及分析

本集團之意向為於收購完成及出售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該等出售物業及辦公室單位，而其投資控股組合包括企業及可換股債券以及於聯交所上市之權益股份。為改善本集團之表現，本公司正尋求透過物色合適的投資機會擴大該等業務分部，藉此為本集團及股東帶來滿意回報。

物業投資業務

本集團現時之投資物業組合包括該等出售物業及辦公室單位。於收購完成後，本集團之投資物業組合將包括收購物業。有關收購物業之詳情載於本通函附錄五。

於收購完成後，本集團將繼續進行出售完成以出售出售目標公司。於出售完成後，本集團將不再於該等出售物業擁有權益。有關該等出售物業之詳情載於本通函附錄五。

謹此提述本公司日期為二零一六年二月十六日之公佈，內容有關出售事項，根據上市規則第14章，有關出售事項構成本公司之非常重大出售事項。有關公佈載述聯交所認為(i)根據上市規則第14.82條，本公司於完成出售事項後將成為一間現金公司，除非該問題獲得解決，否則於緊隨完成出售事項後本公司將被視為不適合上市及其股份將暫停買賣；(ii)根據上市規則第13.24條，本公司在完成出售事項後將無足夠的業務運作以及並無擁有相當價值的資產，除非該問題獲得解決，否則於緊隨完成收購事項後其股份將暫停買賣。本公司謹此敬請股東注意，本公司計劃於完成出售事項前根據收購協議及主協議完成收購事項。因此，本公司不會根據上市規則第14.82條成為一間現金公司，並於根據收購協議及主協議完成收購事項以及完成出售事項後將能夠符合上市規則第13.24條之規定。

假設收購完成及出售完成如擬定情況落實，而辦公室單位收購事項已於二零一六年四月八日完成，於收購完成及出售完成後，本集團之現金水平按備考基準計算將由二零一五年十二月三十一日之343,453,000港元增加至約454,404,000港元(佔當時本集團資產總值約47.7%)，而本集團之其他資產合共約為498,165,000港元(佔當時本集團資產總值約52.3%)。

在收購完成及出售完成後，本公司擬於具吸引力之收購機會出現時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，本集團現時集中發展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之度假村及物業發展項目（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，有關項目之進一步詳情載於本公司二零一五年十二月四日刊發之通函）後，本集團目前並無任何進行中之項目及發展中物業。本集團將繼續於本公司管理層較為熟悉之中國及香港尋求度假村及物業發展項目之業務商機。然而，鑑於近期中國及香港經濟發展放緩，董事會於進行任何新度假村／物業發展項目時，將持審慎態度及考慮本集團之財政狀況作決定。於最後可行日期，並無物色到有關度假村／物業發展項目之具體投資機會。

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。

投資控股業務

為有效動用手頭上的盈餘資金賺取收入，本集團一直以投資控股業務作為其庫務管理活動之一部份。本集團主要投資於聯交所上市之股本證券以及企業及可換股債券。於上市股本證券上方面，本集團之投資策略為以價值在短、中、長期有良好增長潛力及／或優質股息回報之股份為目標。在企業債券方面，本集團以利息回報優厚及低違約風險之債券為目標，而在可換股債券方面，本集團則以利息回報優厚、低違約風險及於股份兌換時具良好升值潛力之可換股債券為目標。於最後可行日期，本集團企業及可換股債券組合之賬面值約為83,610,000港元，票息年利率介乎8%至10.125%，並為本集團帶來每月500,000港元以上之穩定利息收入。本公司將繼續進行其庫存管理活動，並預期本集團所持有之投資控股資產將繼續為本集團帶來穩定收入。

流動資金、財務資源及資本架構

下文載列餘下集團於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止三個年度各年以及截至二零一五年十二月三十一日止六個月（「報告期間」）之財務資料，猶如於各年度／期間結算日已完成收購事項及出售事項，而收購事項之資金已獲動用並經已收取出售事項之所得款項。

於二零一三年六月三十日，餘下集團有銀行及現金結餘、資產總值及資產淨值分別為175,727,000港元、893,736,000港元及801,952,000港元。於二零一三年六月三十日，餘下集團有流動資產218,882,000港元及流動負債62,258,000港元，即流動比率約3.5。於二零一三年六月三十日，餘下集團之總權益及借貸分別為801,952,000港元及65,408,000港元，即資產負債比率為8.16%。

於二零一四年六月三十日，餘下集團有銀行及現金結餘、資產總值及資產淨值分別為157,588,000港元、805,430,000港元及770,999,000港元。於二零一四年六月三十日，餘下集團有流動資產202,535,000港元及流動負債32,458,000港元，即流動比率約6.2。於二零一四年六月三十日，餘下集團之總權益及借貸分別為770,999,000港元及10,595,000港元，即資產負債比率為1.37%。

於二零一五年六月三十日，餘下集團有銀行及現金結餘、資產總值及資產淨值分別為188,002,000港元、850,155,000港元及839,400,000港元。於二零一五年六月三十日，餘下集團有流動資產230,309,000港元及流動負債7,694,000港元，即流動比率約29.9。於二零一五年六月三十日，餘下集團之總權益為839,400,000港元及並無任何借貸，因此，資產負債比率為零。

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團有銀行及現金結餘、資產總值及資產淨值分別為255,648,000港元、952,257,000港元及948,910,000港元。於二零一五年十二月三十一日，餘下集團有流動資產571,648,000港元及流動負債1,374,000港元，即流動比率約416.0。於二零一五年十二月三十一日，餘下集團之總權益為948,910,000港元及並無任何借貸，因此，資產負債比率為零。

餘下集團之資產抵押

於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日以及二零一五年十二月三十一日，由於假設出售事項將於各年度／期間結算日完成，餘下集團將不會有任何資產抵押。

匯率波動風險

於整個報告期間，餘下集團大部份資產及負債均以港元及美元計值，因此餘下集團之匯兌風險並不重大。餘下集團並無進行任何外匯投機活動。餘下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。

資本承擔

於二零一三年六月三十日、二零一四年六月三十日及二零一五年六月三十日，餘下集團之資本承擔分別為50,491,000港元、50,427,000港元及50,427,000港元。於二零一五年十二月三十一日，餘下集團並無重大資本承擔。

或然負債

於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日以及二零一五年十二月三十一日，餘下集團並無重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售

於報告期間，除下列事項外，餘下集團並無任何重大投資、重大收購及出售：

於二零一五年十一月九日，本公司與一位買方（由本公司前董事洪建生先生全資實益擁有之公司，洪先生已於二零一五年七月十五日辭任）訂立出售協議，分別以153,000,000港元及102,000,000港元之現金代價出售其於Applied Enterprises Limited及Beachside Investments Limited之全部已發行股本及股東貸款，該兩間公司均為本公司之間接全資擁有附屬公司。有關出售已於二零一五年十二月二十二日完成，出售之詳情載於本公司日期為二零一五年十一月九日及二零一五年十二月二十三日之公佈以及本公司日期為二零一五年十二月四日之通函內。

於二零一六年二月四日及二零一六年二月二十九日，Applied Hong Kong Properties Limited（本公司之間接全資附屬公司）作為買方與香港體外反搏中心有限公司作為賣方分別訂立臨時買賣協議及正式買賣協議，內容有關收購辦公室單位，現金代價為47,148,000港元。辦公室單位收購事項已於二零一六年四月八日完成，有關辦公室單位收購事項之詳情載於本公司日期為二零一六年二月四日及二零一六年三月二日之公佈以及本公司日期為二零一六年三月十八日之通函內。

僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團之僱員總數為6名（二零一三年六月三十日：10名；二零一四年六月三十日：9名；二零一五年六月三十日：8名）。彼等之薪酬乃根據市場狀況並參考個人能力、表現及經驗而制訂。董事預期，隨著本公司可能參與之物業或度假村發展項目開始及本集團增加物業投資物業組合，香港總辦事處之僱員數目將逐步增加。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

除本附錄上文「餘下集團之財務及貿易前景」一節所述者外，餘下集團並無就任何重大投資及收購資本資產訂立任何合約。

A. 收購目標公司之會計師報告



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：

下文載列吾等就Legacy Billion Limited (「Legacy Billion」) 之財務資料 (「財務資料」) 的報告，以供載入實力建業集團有限公司* (「貴公司」) 日期為二零一六年四月二十七日有關建議收購Legacy Billion及Superform Investment Limited超勇投資有限公司 (「Superform Investment」) 全部已發行股本 (「收購事項」) 之通函 (「通函」)。財務資料包括Legacy Billion於二零一六年二月二十九日之財務狀況表，及Legacy Billion於二零一六年一月六日 (註冊成立日期) 至二零一六年二月二十九日期間 (「有關期間」) 之全面收益表、權益變動表及現金流量表以及重大會計政策概要及其他說明資料。

Legacy Billion為一間於二零一六年一月六日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。Legacy Billion主要從事投資控股業務，其於有關期間並無經營業務。

Legacy Billion已採納六月三十日為其財政年度結算日。

Legacy Billion並無編製法定財務報表，原因是其新註冊成立，自註冊成立以來並無參與任何重大業務交易。

* 僅供識別

編製基準

就本報告而言，Legacy Billion之唯一董事已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製Legacy Billion於有關期間之財務報表（「相關財務報表」）。吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則（「香港核數準則」）對有關期間之相關財務報表進行獨立審核。

財務資料乃由 貴公司之董事編製以供載入通函，其基於相關財務報表（並無對其作出調整）及按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港公司條例之披露規定與香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露條文編製。

董事對財務資料之責任

貴公司董事負責香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港公司條例之披露規定以及上市規則之適用披露條文，編製及真實公平地呈列財務資料，並進行 貴公司董事認為必要之內部控制，以編製不存在重大失實陳述（不論因欺詐或錯誤導致）之財務資料。

申報會計師對財務資料之責任

吾等之責任是按照香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「章程及申報會計師」履行吾等的程序，對財務資料發表意見並向 閣下報告吾等之意見。吾等並無對Legacy Billion於二零一六年二月二十九日後任何期間之任何財務報表進行審核。

就有關期間之財務資料發表意見

吾等認為，就本報告而言及按下文II節所載之編製基礎，財務資料真實公平地反映了Legacy Billion於二零一六年二月二十九日之財務狀況以及其於有關期間之財務表現及現金流量。

I. LEGACY BILLION之財務資料

全面收益表

	附註	於二零一六年 一月六日 (註冊成立日期) 至二零一六年 二月二十九日期間 港元
收益	3	—
行政費用及其他營運開支		—
除稅前溢利		—
所得稅開支	6	—
本期間溢利		—
本期間其他全面收益		—
本期間全面收益總額		<u>—</u>

財務狀況表

	附註	於二零一六年 二月二十九日 港元
流動資產		
手頭現金		8
流動資產及資產淨值		<u>8</u>
資本及儲備		
股本	9	8
保留溢利		—
權益總額		<u>8</u>

權益變動表

	股本 港元	保留溢利 港元	總額 港元
於註冊成立日期發行股份	8	—	8
本期間溢利及全面收益總額	—	—	—
於二零一六年二月二十九日	<u>8</u>	<u>—</u>	<u>8</u>

現金流量表

	於二零一六年 一月六日 (註冊成立日期) 至二零一六年 二月二十九日期間 港元
融資活動	
股本發行	8
融資活動所得之現金淨額	<u>8</u>
期末現金及現金等值物，以手頭現金表示	<u>8</u>

II. LEGACY BILLION之財務資料附註

1. 公司資料

Legacy Billion為一間於二零一六年一月六日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址為OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

Legacy Billion主要從事投資控股業務，其於有關期間並無經營業務。

Legacy Billion之唯一董事認為，於有關期間及本報告日期，Legacy Billion並無任何控股公司。

2. 主要會計政策

合規聲明

財務報表已按照香港財務報告準則編製，香港財務報告準則總體包括由香港會計師公會頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋，以及香港普遍採納之會計原則。此外，財務資料亦遵守香港公司條例之披露規定及上市規則之適用披露條文。

應用香港財務報告準則

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列與Legacy Billion有關惟尚未生效且Legacy Billion並無提早採納之新訂／經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第15號	與客戶之間的合同產生的收益 ¹
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	財務工具 ¹

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

Legacy Billion之唯一董事預計於未來期間採納該等新訂／經修訂香港財務報告準則將不會對Legacy Billion之財務報表造成重大影響。

Legacy Billion於編製財務資料時採用之主要會計政策概要載於下文。

計量基準

財務資料乃根據歷史成本基準編製。

現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金等值物指期限短、流動性強、易於轉換成已知金額的現金且價值變動風險很小的投資。

稅項

即期所得稅開支乃根據期內業績計算，並就毋須課稅或不獲寬減的項目作出調整。所得稅乃採用於報告期末頒佈或實際頒佈的稅率計算。

遞延稅項採用負債法就資產及負債的稅基與其於財務報表的賬面值於報告期末的一切暫時差額作出撥備。然而，倘於業務合併以外的一項交易中初步確認商譽，又或初步確認資產或負債產生的遞延稅項於交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅損益，則不予入賬。

遞延稅項資產及負債，按以預期收回該資產或清償該負債的期間適用的稅率計量，依據的是於報告期末頒佈或實際頒佈稅率及稅法。

遞延稅項資產乃於可能出現未來應課稅溢利，以致可扣稅暫時差額、稅項虧損及抵免可予動用時確認。

關聯者

關聯者乃指與Legacy Billion相關的個人或實體。

- (a) 個人或與該個人關係密切的家庭成員與Legacy Billion相關聯，倘該個人：
- (i) 對Legacy Billion實施控制權或共同控制權；
 - (ii) 對Legacy Billion實施重大影響；或
 - (iii) 為Legacy Billion的關鍵管理人員的成員。
- (b) 倘以下任何情況適用，則某實體與Legacy Billion相關聯：
- (i) 該實體與Legacy Billion為同一集團的成員（這意味著該兩家實體的母公司、附屬公司和同系附屬公司均相互關聯）。
 - (ii) 某一實體為另一實體的聯營企業或合營企業（或為另一實體所屬集團的成員公司的聯營企業或合營企業）。
 - (iii) 兩家實體均為相同第三方的合營企業。
 - (iv) 某一實體為第三方的合營企業且另一實體為該第三方的聯營企業。
 - (v) 該實體是為Legacy Billion或與Legacy Billion關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。倘Legacy Billion本身就是此類計劃，提供資助的僱主也與Legacy Billion關聯。
 - (vi) 該實體受(a)項所述個人的控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)項所述的個人對該實體實施重大影響或是該實體（或其母公司）的關鍵管理人員的成員。
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司為Legacy Billion提供關鍵管理人員服務。

個人關係密切的家庭成員是指其在和實體進行交易時，預期可能影響該個人或者被該個人影響的家庭成員，包括：

- (a) 該個人的子女及配偶或家庭伴侶；
- (b) 該個人配偶或家庭伴侶的子女；及
- (c) 該個人、該個人配偶或家庭伴侶贍養的人。

在關聯者的定義裡，聯營企業包括聯營企業的附屬公司，合營企業包括合營企業的附屬公司。

3. 收益

Legacy Billion於有關期間並無產生任何收益。

4. 董事薪酬

於有關期間，唯一董事並無就其於Legacy Billion所提供之服務收取任何袍金或酬金。

於有關期間，概無任何有關唯一董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。此外，於有關期間，Legacy Billion概無向唯一董事支付薪酬，作為加盟Legacy Billion之獎勵或於加盟Legacy Billion時作為報酬或作為離職補償金。

5. 五名最高薪人士

除附註4所披露之唯一董事外，Legacy Billion於有關期間並無任何其他僱員。

6. 稅項

於有關期間，由於Legacy Billion之應課稅溢利並非於香港產生或得自香港，故並無就香港利得稅作出撥備。

7. 股息

於有關期間，Legacy Billion並無派付或宣派股息。

8. 每股盈利

由於就財務資料而言，呈列每股盈利之資料被視為無意義，故並無呈列每股盈利。

9. 股本

	於二零一六年二月二十九日	
	美元	港元
法定		
50,000股每股面值1美元之普通股	<u>50,000</u>	<u>390,000</u>
已發行及繳足		
1股每股面值1美元之普通股	<u>1</u>	<u>8</u>

於二零一六年一月六日，Legacy Billion於英屬維爾京群島註冊成立為有限公司，法定股本為50,000美元分為50,000股每股面值1美元之普通股。於註冊成立日期，已配發、發行及入賬列為繳足1股每股面值1美元之普通股。

10. 財務風險管理目標及政策

Legacy Billion之主要財務工具包括手頭現金。

財務風險管理之目標是為確保Legacy Billion整體財務風險處於可接納水平，且就所承擔之風險水平取得適當回報。有關風險管理方面，管理層一般採取保守策略，並限制Legacy Billion所面對之有關風險至最低。

11. 公平值之計量

於報告期末，Legacy Billion並無任何按公平值計量等級計量之資產及負債。

唯一董事認為，按攤銷成本入賬之財務資產之賬面值與其公平值相若。

12. 資本管理

Legacy Billion資本管理之目的是保障其持續經營能力及為股權持有人提供回報。Legacy Billion管理及調整其資本結構，包括調整派付予股權持有人之股息、向股權持有人退回資本或要求增資、或出售資產以削減債務。於有關期間，並無就Legacy Billion資本管理之目標、政策或程序作出變動。

III. 於有關期末後之事項

於二零一六年三月二十四日，Legacy Billion已與一名獨立第三方（「賣方」）訂立協議，據此，賣方已同意出售而Legacy Billion已同意收購Superform Investment之全部已發行股本及股東貸款，總代價約為372,352,400港元（可予調整）。截至本會計師報告日期，已支付37,235,240港元之按金。

IV. 其後財務報表

Legacy Billion並無就二零一六年二月二十九日後任何期間編製經審核財務報表。

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

執業會計師

謹啟

二零一六年四月二十七日

* 僅供識別

B. 控股公司之會計師報告

**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：

下文載列吾等就Superform Investment Limited超勇投資有限公司（「Superform Investment」）之財務資料（「財務資料」）的報告，以供載入實力建業集團有限公司*（「貴公司」）日期為二零一六年四月二十七日有關建議收購Legacy Billion Limited（「Legacy Billion」）及Superform Investment全部已發行股本（「收購事項」）之通函（「通函」）。財務資料包括Superform Investment於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日以及二零一六年二月二十九日之財務狀況表，及Superform Investment於截至二零一三年三月三十一日止十五個月、截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止兩個年度各年以及截至二零一六年二月二十九日止十一個月（「有關期間」）之全面收益表、權益變動表及現金流量表以及重大會計政策概要及其他說明資料。

Superform Investment為一間於一九九一年四月三十日在香港註冊成立之有限公司。Superform Investment主要從事物業投資業務。

Superform Investment已採納三月三十一日為其財政年度結算日。

截至二零一三年三月三十一日止十五個月以及截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度之財務報表由安永會計師事務所按香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港核數準則（「香港核數準則」）審核。

* 僅供識別

編製基準

就本報告而言，Superform Investment之董事已按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製Superform Investment於有關期間之財務報表（「相關財務報表」）。吾等已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則對有關期間之相關財務報表進行獨立審核，惟如下文所述未能取得充分合適之審核證據除外。

財務資料乃由 貴公司之董事編製以供載入通函，其基於相關財務報表（並無對其作出調整）及按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港公司條例與香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露條文編製。

董事對財務資料之責任

貴公司董事負責香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港公司條例以及上市規則之適用披露條文，編製及真實公平地呈列財務資料，並進行 貴公司董事認為必要之內部控制，以編製不存在重大失實陳述（不論因欺詐或錯誤導致）之財務資料。

申報會計師對財務資料之責任

吾等之責任是按照香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「章程及申報會計師」履行吾等的程序，對財務資料發表意見並向 閣下報告吾等之意見。鑑於下文闡述之事宜，吾等未能取得足夠合適審計憑證作為財務資料之意見基礎。吾等並無對Superform Investment於二零一六年二月二十九日後任何期間之任何財務報表進行審核。

就有關期間之財務資料發出不發表意見聲明之基礎

- (1) 吾等未能就確定下列結餘及交易是否完整、存在／發生及準確取得直接確認：
 - (i) 於二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日及二零一六年二月二十九日，應付直接控股公司之款項分別約為69,334,000港元、無、無及無；
 - (ii) 於二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日、二零一五年三月三十一日及二零一六年二月二十九日，應付中間控股公司之款項分別約為無、65,712,000港元、62,097,000港元及58,659,000港元；

- (iii) 截至二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日、二零一五年三月三十一日及二零一六年二月二十九日止期間／年度，直接／中間控股公司所產生之利息分別約2,563,000港元、1,945,000港元、1,904,000港元及1,425,000港元；及
- (iv) 截至二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日、二零一五年三月三十一日及二零一六年二月二十九日止期間／年度，直接／中間控股公司所產生之管理費分別約3,137,000港元、1,907,000港元、2,000,000港元及1,953,000港元。

概無其他令人滿意之審核程序可供吾等採納，以使吾等信納此等項目為完整、存在／發生及準確。任何對此等項目作出之調整均可能於其後對財務資料造成重大影響。

- (2) (i) Superform Investment之投資物業乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第40號「投資物業」按照公平值模型入賬。誠如財務資料附註11所披露，投資物業於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日之公平值分別約241,340,000港元、298,000,000港元及314,000,000港元乃以估值為基礎得出，有關估值由擔任Superform Investment董事之專業估值師或特許測量師執行。然而，吾等未能取得充分合適的審核證據以支持投資物業之估值。概無其他令人滿意之審核程序可供吾等採納，以使吾等信納投資物業之公平值。任何對投資物業於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日之賬面值作出之調整均可能於其後對財務資料造成重大影響。
- (ii) 此外，就按公平值的三個等級制度對投資物業進行分類及有關投資物業公平值之額外資料遭到遺漏，而據此偏離香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第13號。對吾等而言，量化有關遺漏之影響屬不切實際。

不發表意見

由於上文各段就有關期間之財務資料發出不發表意見聲明之基礎所述之事項關係重大，故吾等一直未能取得足夠之審核證據，以提供意見基礎。因此，吾等並無對財務資料發表意見。

強調事項

吾等提請注意財務資料第二節有關編製財務資料所採納之持續經營基準。於二零一六年二月二十九日，Superform Investment之流動負債淨額達59,361,000港元。持續經營基準合理與否乃取決於Superform Investment於未來是否達致盈利業務或持續獲得 貴公司的財務支持。 貴公司已以書面形式確認，其擬向Superform Investment持續提供財務支持。財務資料並不包括任何可導致無法取得所需資金之調整。吾等認為已就此作出適當披露。吾等並無修改就此事項所發表之意見。

相關財務資料

就本報告而言，吾等亦獲委聘按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師進行中期財務資料之審閱」，審閱Superform Investment之未經審核相應財務資料，包括截至二零一五年二月二十八日止十一個月之全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他說明資料（「相關財務資料」）。有關內容由 貴公司之董事負責。

貴公司之董事負責根據就財務資料所採納之相同基準編製相關財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱對相應財務資料作出結論。鑑於下文闡述之事宜，然而，吾等未能取得足夠及適當之審核證據以提供就相關財務資料發表意見之基礎。

由於就有關期間之財務資發出不發表意見聲明之基礎(1)及(2)(i)所述事項屬重大，涉及於二零一五年二月二十八日之結餘或賬面值及截至二零一五年二月二十八日止期間之交易，吾等未能取得充分合適的證據以就相關財務資料發表結論。因此，吾等並無就相關財務資料發表結論。

I. SUPERFORM INVESTMENT之財務資料

全面收益表

	附註	截至以下日期	截至以下日期止年度		截至以下日期止十一個月	
		止十五個月 二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元	二零一五年 二月二十八日 千港元 (未經審核)	二零一六年 二月二十九日 千港元
收益	3	10,348	7,625	7,596	6,971	6,886
行政費用		(3,198)	(1,969)	(2,064)	(478)	(2,013)
其他營運開支		(536)	(91)	(144)	(143)	(9)
投資物業之公平值收益	11	18,890	56,660	16,000	10,100	58,352
融資成本	5	(2,563)	(1,945)	(1,904)	(479)	(1,425)
除稅前溢利	4	22,941	60,280	19,484	15,971	61,791
所得稅開支	8	(419)	(597)	(647)	(299)	(310)
本期間／年度溢利		22,522	59,683	18,837	15,672	61,481
本期間／年度其他全面收益		-	-	-	-	-
本期間／年度全面收益總額		22,522	59,683	18,837	15,672	61,481

財務狀況表

	附註	於三月三十一日		於二零一六年	
		二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二月二十九日 千港元
非流動資產					
投資物業	11	241,340	298,000	314,000	372,352
物業、廠房及設備	12	–	–	–	–
		<u>241,340</u>	<u>298,000</u>	<u>314,000</u>	<u>372,352</u>
流動資產					
已付按金		244	244	244	239
		<u>244</u>	<u>244</u>	<u>244</u>	<u>239</u>
流動負債					
應付賬款及已收按金		558	560	691	685
應付直接控股公司款項	13	69,334	–	–	–
應付中間控股公司款項	13	–	65,712	62,097	58,659
應付稅款		256	256	256	256
		<u>70,148</u>	<u>66,528</u>	<u>63,044</u>	<u>59,600</u>
流動負債淨額		<u>(69,904)</u>	<u>(66,284)</u>	<u>(62,800)</u>	<u>(59,361)</u>
總資產減流動負債		<u>171,436</u>	<u>231,716</u>	<u>251,200</u>	<u>312,991</u>
非流動負債					
遞延稅項負債	14	419	1,016	1,663	1,973
		<u>419</u>	<u>1,016</u>	<u>1,663</u>	<u>1,973</u>
資產淨值		<u>171,017</u>	<u>230,700</u>	<u>249,537</u>	<u>311,018</u>
資本及儲備					
股本	15	–	–	–	–
保留溢利		171,017	230,700	249,537	311,018
		<u>171,017</u>	<u>230,700</u>	<u>249,537</u>	<u>311,018</u>
權益總額		<u>171,017</u>	<u>230,700</u>	<u>249,537</u>	<u>311,018</u>

權益變動表

	股本 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一二年一月一日	–	148,495	148,495
本期間溢利及全面收益總額	–	22,522	22,522
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日	–	171,017	171,017
本年度溢利及全面收益總額	–	59,683	59,683
於二零一四年三月三十一日及 二零一四年四月一日	–	230,700	230,700
本年度溢利及全面收益總額	–	18,837	18,837
於二零一五年三月三十一日及 二零一五年四月一日	–	249,537	249,537
本期間溢利及全面收益總額	–	61,481	61,481
於二零一六年二月二十九日	–	311,018	311,018
(未經審核)			
於二零一四年四月一日	–	230,700	230,700
本期間溢利及全面收益總額	–	15,672	15,672
於二零一五年二月二十八日	–	246,372	246,372

現金流量表

	截至以下日期		截至以下日期止年度		截至以下日期止十一個月	
	止十五個月					
	二零一三年 三月三十一日 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元	二零一五年 二月二十八日 千港元	二零一六年 二月二十九日 千港元	
經營活動						
除稅前溢利	22,941	60,280	19,484	15,971	61,791	
融資成本	2,563	1,945	1,904	479	1,425	
投資物業之公平值收益	(18,890)	(56,660)	(16,000)	(10,100)	(58,352)	
營運資金變動：						
已付按金	-	-	-	-	5	
應付賬款及已收按金	(43)	2	131	66	(6)	
經營活動所得之現金淨額	6,571	5,567	5,519	6,416	4,863	
融資活動						
償還直接控股公司款項	(6,571)	-	-	-	-	
償還中間控股公司款項	-	(5,567)	(5,519)	(6,416)	(4,863)	
融資活動所用之現金淨額	(6,571)	(5,567)	(5,519)	(6,416)	(4,863)	
現金及現金等值物淨變動	-	-	-	-	-	
年／期初現金及現金等值物	-	-	-	-	-	
年／期末現金及現金等值物	-	-	-	-	-	

主要非現金交易

於截至二零一三年三月三十一日止十五個月、截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年二月二十八日及二零一六年二月二十九日止十一個月，賺取自直接／中間控股公司及同系附屬公司之租金收入總額分別為10,348,000港元、7,625,000港元、7,596,000港元、6,971,000港元及6,886,000港元，直接／中間控股公司所產生之利息分別為2,563,000港元、1,945,000港元、1,904,000港元、479,000港元及1,425,000港元，而直接／中間控股公司所產生之管理費分別為3,137,000港元、1,907,000港元、2,000,000港元、478,000港元及1,953,000港元，均透過直接／中間控股公司之流動賬結付。

II. SUPERFORM INVESTMENT之財務資料附註

1. 公司資料

Superform Investment為一間於一九九一年四月三十日在香港註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址為香港金鐘道89號力寶中心一座23樓2302-3室。

Superform Investment主要從事物業投資業務。

Superform Investment之直接控股公司為Cheertop Investments Limited。Superform Investment之董事認為，Superform Investment之最終控股公司為一間於開曼群島註冊成立之Lippo Capital Limited。

2. 主要會計政策

合規聲明

財務報表已按照香港財務報告準則編製，香港財務報告準則總體包括由香港會計師公會頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋，以及香港普遍採納之會計原則。此外，財務資料亦遵守香港公司條例及上市規則之適用披露條文。

除另有指明者外，所有金額均已約整至最接近千位數。

應用香港財務報告準則

香港會計師公會於有關期間頒佈了多項新訂／經修訂香港財務報告準則。就編製財務資料而言，Superform Investment一直貫徹採納所有與其營運有關及於有關期間生效之香港財務報告準則。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列與Superform Investment有關惟尚未生效且Superform Investment並無提早採納之新訂／經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號（修訂）	披露計劃 ¹
香港會計準則第16號及第38號（修訂）	澄清可接受之折舊及攤銷方法 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ¹
年度改進項目	二零一二年至二零一四年週期 ¹
香港財務報告準則第15號	與客戶之間的合同產生的收益 ²
香港財務報告準則第9號（二零一四年）	財務工具 ²

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

Superform Investment之董事預計於未來期間採納該等新訂／經修訂香港財務報告準則將不會對Superform Investment之財務報表造成重大影響。

Superform Investment於編製財務資料時採用之主要會計政策概要載於下文。

持續經營

財務資料乃遵照持續經營基準適用之原則而編製。有鑑於Superform Investment流動負債淨額之情況，該等原則的適用性有賴於未來持續取得足夠資金或達致盈利業務。本公司已確認，其有意於有需要時向Superform Investment提供足夠資金，以維持Superform Investment之持續經營。

計量基準

除投資物業按公平值計量外，財務資料乃根據歷史成本基準編製。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備，以成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及為使資產達至其營運狀況及運抵營運地點作擬定用途之任何直接應佔成本。維修及保養會於其發生期間內於損益賬內扣除。

折舊乃自物業、廠房及設備(除了在建中物業外)可供使用日期起，就彼等之估計可用年期撇銷成本減累計減值虧損，計入彼等之估計剩餘價值後，以直線法及依以下年率計算。倘物業、廠房及設備項目各部分之可用年期有別，該項目之成本將按合理基準分配及作個別折舊：

租約物業裝修	按未屆滿租約期或可用年期(以較短者為準)計算
傢俬及裝置	20%
辦公室設備	20%

物業、廠房及設備項目於出售時或預期繼續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。任何因終止確認而產生之收益或虧損(按項目出售時所收款項淨額與賬面值之差額計算)於終止確認該項目之期間計入損益。

投資物業

投資物業是擁有人或融資租賃承租人根據融資租賃持有以用作賺取租金收入及／或資本增值的樓宇。其包括符合投資物業的定義及按公平值列賬之根據經營租賃持有的物業。

投資物業按公平值列值。任何因公平值變動而引致的盈利或虧損於損益賬內確認。投資物業公平值乃根據持有認可專業資格及近期有評估所估物業之位置及類別之經驗之獨立估值師所作之估值計算。

當投資物業被出售或永久不再使用，而其出售預期不會產生未來經濟利益時，投資物業將終止確認。終止確認資產所產生之任何盈利或虧損(按資產出售時所收款項淨額與賬面值之差額計算)於終止確認該項目之期間計入損益。

財務工具

確認及終止確認

財務資產及財務負債於且僅於Superform Investment成為該工具合約條文之一方時按交易日基準確認。

財務資產於且僅於(i) Superform Investment來自該財務資產之未來現金流量之合約權利屆滿時；或(ii) Superform Investment轉讓該財務資產，且(a) Superform Investment已轉移該財務資產擁有權之絕大部份風險及回報，或(b) Superform Investment並未轉移或保留該財務資產擁有權之絕大部份風險及回報，惟其放棄對該財務資產之控制權時終止確認。

財務負債於且僅於負債消除時，即在有關合約訂明之責任獲解除、註銷或屆滿時，方終止確認。

分類及計量

財務資產或財務負債初步按其公平值確認，倘財務資產或財務負債並未按公平值計入損益賬，則加上收購或發行財務資產或財務負債之直接應佔交易成本。

1) 貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括已付按金)乃指具有固定或可確定付款金額但在活躍市場並無報價及並非持作交易用途之非衍生財務資產。彼等採用實際利率方法按攤銷成本計量，惟應收款項為免息貸款及並無任何固定還款期或貼現並無重大影響除外。於該情況下，應收款項按成本扣除減值虧損列賬。攤銷成本通過計入收購之任何折讓或溢價按距離到期日之年限計算。因終止確認、減值或進行攤銷時產生之收益及虧損乃於損益中確認。

2) 財務負債

Superform Investment的財務負債包括應付賬款及已收按金及應付直接／中間控股公司款項。所有財務負債(衍生工具除外)乃初步按其公平值確認及隨後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟貼現將不會產生重大影響時，則於該情況下按成本列賬。

財務資產減值

Superform Investment於各報告期末評估是否有客觀跡象顯示財務資產出現減值。按攤銷成本列賬之財務資產之減值虧損乃按資產之賬面值與估計未來現金流量以財務資產之原始實際利率貼現之現值之間之差額計量。當資產之可收回金額增加可客觀地與確認減值後出現之事件關連，則有關減值虧損於其後期間透過損益予以撥回，惟資產於減值撥回日期之賬面值不得超出倘未確認減值本應出現之攤銷成本。

現金等值物

就綜合現金流量表而言，現金等值物指期限短、流動性強、易於轉換成已知金額的現金且價值變動風險很小的投資。

收益確認

收益乃於經濟利益可能歸於Superform Investment且收益及成本(如適用)能可靠地計量時，並按下列基準予以確認：

當物業出租時，經營租賃的租金收入按有關租賃年期以直線法予以確認。

租賃

凡租賃條款規定將擁有權之絕大部份風險及回報轉移予承租人，則該租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

經營租賃應收租金於有關租賃期內按直線法計入損益。

借貸成本

直接由購買、建造及生產合資格資產(即在投入其擬定用途或銷售前需要較長時間準備之資產)產生之借貸成本，均資本化作為該等資產成本之一部份。當該等資產大致上已準備好投入其擬定用途或銷售時，該等借貸成本便停止資本化。所有其他借貸成本於發生期間均於損益中確認並計入融資成本。

稅項

即期所得稅開支乃根據期內業績計算，並就毋須課稅或不獲寬減的項目作出調整。所得稅乃採用於報告期末頒佈或實際頒佈的稅率計算。

遞延稅項採用負債法就資產及負債的稅基與其於財務資料的賬面值於各報告期末的一切暫時差額作出撥備。然而，倘於業務合併以外的一項交易中初步確認商譽，又或初步確認資產或負債產生的遞延稅項於交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅損益，則不予入賬。

遞延稅項資產及負債，按以預期收回該資產或清償該負債的期間適用的稅率計量，依據的是於各報告期末頒佈或實際頒佈稅率及稅法。

遞延稅項資產乃於可能出現未來應課稅溢利，以致可扣稅暫時差額、稅項虧損及抵免可予動用時確認。

關聯者

關聯者乃指與Superform Investment相關的個人或實體。

- (a) 個人或與該個人關係密切的家庭成員與Superform Investment相關聯，倘該個人：
- (i) 對Superform Investment實施控制權或共同控制權；
 - (ii) 對Superform Investment實施重大影響；或
 - (iii) 為Superform Investment或Superform Investment母公司的關鍵管理人員的成員。

- (b) 倘以下任何情況適用，則某實體與Superform Investment相關聯：
- (i) 該實體與Superform Investment為同一集團的成員（這意味著該兩家實體的母公司、附屬公司和同系附屬公司均相互關聯）。
 - (ii) 某一實體為另一實體的聯營企業或合營企業（或為另一實體所屬集團的成員公司的聯營企業或合營企業）。
 - (iii) 兩家實體均為相同第三方的合營企業。
 - (iv) 某一實體為第三方的合營企業且另一實體為該第三方的聯營企業。
 - (v) 該實體是為Superform Investment或與Superform Investment關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。倘Superform Investment本身就是此類計劃，提供資助的僱主也與Superform Investment關聯。
 - (vi) 該實體受(a)項所述個人的控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)項所述的個人對該實體實施重大影響或是該實體（或其母公司）的關鍵管理人員的成員。
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司為Superform Investment或Superform Investment母公司提供關鍵管理人員服務。

個人關係密切的家庭成員是指其在和實體進行交易時，預期可能影響該個人或者被該個人影響的家庭成員，包括：

- (a) 該個人的子女及配偶或家庭伴侶；
- (b) 該個人配偶或家庭伴侶的子女；及
- (c) 該個人、該個人配偶或家庭伴侶贍養的人。

在關聯者的定義裡，聯營企業包括聯營企業的附屬公司，合營企業包括合營企業的附屬公司。

重大會計判斷及估計

編製財務資料時，管理層須作出判斷、估計及假設，而其將影響於報告期末之收入、開支、資產及負債之呈報金額及相關披露以及或然負債之披露。該等假設及估計之不明朗因素可能導致需要於未來對受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷及估計

於應用Superform Investment之會計政策過程中，管理層已作出下列判斷及估計，該些判斷及估計對財務資料內確認之數額具有非常重大影響：

- (i) 經營租賃承擔—Superform Investment為出租人

Superform Investment就其投資物業訂立商業物業租賃，並根據有關安排之條款及條件之評估，決定保留已出租物業之擁有權之所有重大風險及回報。

(ii) 投資物業與自用物業之區別

Superform Investment釐定一項物業是否符合資格為投資物業，並制定判斷標準。投資物業乃持有作賺取租金或資本升值用途或兼有兩種用途之物業，故Superform Investment會考慮物業所產生之現金流量是否基本不受Superform Investment所持其他資產影響。若干物業部份持有作賺取租金或資本升值用途，另一部份則持有作生產或提供貨品或服務或作行政用途。倘各部份可分開出售（或根據融資租賃分開出租），Superform Investment之賬目須就各部份分開入賬。倘各部份不可分開出售，則僅在持有作生產或提供貨品或服務或作行政用途之部份為微不足道的情況下，該物業方為投資物業。Superform Investment可向其所持物業之住客提供配套服務。Superform Investment須按個別物業基準判斷配套服務所佔比例是否過高以致有關物業不符合投資物業要求。物業僅在配套服務於整個安排而言為微不足道的情況下，方為投資物業。

(iii) 資產減值

釐定資產有否出現減值或過往導致資產減值之情況是否不再存在時，Superform Investment須作出判斷，特別是評估：(1)有否出現可能影響資產價值之事件或影響資產價值之該等事件並不存在；(2)資產賬面值是否獲得未來現金流量現值淨額支持，而未來現金流量按持續使用資產評估或終止確認；及(3)編製現金流量預測所用合適主要假設包括現金流量預測是否以合適比率折算。變更管理層所選假設以決定減值水平，包括現金流量預測所用折算率或增長率，可對減值檢測所用現值淨額造成重大影響。

(iv) 投資物業公平值之估計

倘缺乏同類物業於活躍市場之現有價格，Superform Investment會考慮多方面資料，其中包括：

- a. 不同性質、狀況、地點的物業當時在活躍市場之價格（須就各項差異作出調整）；
- b. 活躍程度稍遜之市場所提供同類物業最近期價格（須按自有關價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化作出調整）；及
- c. 根據未來現金流量所作可靠估計而預測之折讓現金流量，此項預測以任何現有租約與其他合約之條款及（指在可能情況下）外在因素（如地點及狀況相同之類似物業最新市場租值）為證，並採用足以反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間之折讓率計算。

3. 收益

已確認收益指已賺取之租金收入。

4. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除下列各項：

	截至二零一三年	截至以下日期止年度		截至以下日期止十一個月	
	三月三十一日 止十五個月 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元	二零一五年 二月二十八日 千港元 (未經審核)	二零一六年 二月二十九日 千港元
核數師酬金	60	62	65	-	60
有關產生租金收入之 投資物業的 直接營運開支	535	90	142	142	7

5. 融資成本

融資成本指應付Superform Investment之直接／中間控股公司之款項的利息開支。

6. 董事薪酬

於有關期間，概無董事就其於Superform Investment所提供之服務收取任何袍金或酬金。

於有關期間，概無任何有關董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。此外，於有關期間，Superform Investment概無向董事支付薪酬，作為加盟Superform Investment之獎勵或於加盟Superform Investment時作為報酬或作為離職補償金。

7. 五名最高薪人士

除附註6所載之董事外，Superform Investment於有關期間並無任何其他僱員。

8. 稅項

由於Superform Investment於有關期間產生自香港之估計應課稅溢利已被過往年度結轉之未扣除稅項虧損完全抵銷，故並無作出香港利得稅撥備。

	截至二零一三年	截至以下日期止年度		截至以下日期止十一個月	
	三月三十一日 止十五個月 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元	二零一五年 二月二十八日 千港元 (未經審核)	二零一六年 二月二十九日 千港元
遞延稅項					
暫時性差異之產生 及轉回	1,878	131	202	131	(126)
(已確認)／已動用稅項 虧損利益	(1,459)	466	445	168	436
本期間／年度稅項 費用總額	<u>419</u>	<u>597</u>	<u>647</u>	<u>299</u>	<u>310</u>

所得稅開支之對賬

	截至二零一三年	截至以下日期止年度		截至以下日期止十一個月	
	三月三十一日 止十五個月 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元	二零一五年 二月二十八日 千港元 (未經審核)	二零一六年 二月二十九日 千港元
除稅前溢利	<u>22,941</u>	<u>60,280</u>	<u>19,484</u>	<u>15,971</u>	<u>61,791</u>
按適用稅率16.5%計算 之所得稅	3,785	9,946	3,215	2,635	10,195
免稅收入	(3,117)	(9,349)	(2,640)	(1,667)	(9,628)
動用先前未確認之 稅項虧損	(249)	-	-	-	-
其他	-	-	72	(669)	(257)
本期間／年度稅項 費用總額	<u>419</u>	<u>597</u>	<u>647</u>	<u>299</u>	<u>310</u>

於有關期間之適用稅率為香港利得稅率16.5%。

9. 股息

於有關期間，Superform Investment並無派付或宣派股息。

10. 每股盈利

由於就財務資料而言，呈列每股盈利之資料被視為無意義，故並無呈列每股盈利。

11. 投資物業

	於三月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二月二十九日 千港元
按公平值計算				
於期／年初	222,450	241,340	298,000	314,000
公平值增加	18,890	56,660	16,000	58,352
於報告期末	<u>241,340</u>	<u>298,000</u>	<u>314,000</u>	<u>372,352</u>

Superform Investment為賺取租金收入或資本增值而根據經營租賃持有之所有物業權益均採用公平值方法計量，並分類列作投資物業。

Superform Investment之投資物業(其總賬面值於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日及於二零一六年二月二十九日分別為241,340,000港元、298,000,000港元、314,000,000港元及372,352,000港元)已作按揭抵押，以取得一項授予Superform Investment中間控股公司之銀行融資。

投資物業於二零一六年二月二十九日之公平值代表收購事項之代價。

在香港以一份剩餘43年租期之租約持有之投資物業，於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日之公平值乃以估值為基礎得出，有關估值由專業估值師或擔任Superform Investment董事之特許測量師執行。

12. 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 千港元	傢俬及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	總額 千港元
成本				
於二零一二年一月一日，				
二零一三年、二零一四年				
及二零一五年三月三十一日，				
及二零一六年二月二十九日	<u>4,102</u>	<u>2,680</u>	<u>602</u>	<u>7,384</u>
累計折舊及減值				
於二零一二年一月一日，				
二零一三年、二零一四年及				
二零一五年三月三十一日，				
及二零一六年二月二十九日	<u>4,102</u>	<u>2,680</u>	<u>602</u>	<u>7,384</u>
賬面值				
於二零一二年一月一日，				
二零一三年、二零一四年及				
二零一五年三月三十一日，				
及二零一六年二月二十九日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

13. 應付直接／中間控股公司款項

未償還款項為無抵押及按要求償還。於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日及二零一六年二月二十九日，其每年分別按2.95%、2.95%、2.95%至3.10%及2.65%計息。

14. 遞延稅項負債

於有關期間Superform Investment遞延稅項淨額水平變動如下：

	於三月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二月二十九日 千港元
於期／年初	-	419	1,016	1,663
於損益中扣除	419	597	647	310
於報告期末	<u>419</u>	<u>1,016</u>	<u>1,663</u>	<u>1,973</u>

於報告期末之已確認遞延稅項資產及負債如下：

	資產				負債			
	於三月三十一日		於二月二十九日		於三月三十一日		於二月二十九日	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
折舊撥備	-	-	-	-	(1,878)	(2,009)	(2,211)	(2,085)
稅項虧損	1,459	993	548	112	-	-	-	-
遞延稅項資產(負債)	1,459	993	548	112	(1,878)	(2,009)	(2,211)	(2,085)
抵銷	(1,459)	(993)	(548)	(112)	1,459	993	548	112
遞延稅項負債淨額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(419)</u>	<u>(1,016)</u>	<u>(1,663)</u>	<u>(1,973)</u>

15. 股本

	股份數目	港元
法定		
於二零一二年一月一日及二零一三年三月三十一日		
每股面值1港元之普通股	9,998	9,998
每股面值1港元之無投票權遞延股份	2	2
	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
於二零一四年及二零一五年三月三十一日以及 二零一六年二月二十九日	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
已發行及繳足：		
普通股	100	100
無投票權遞延股份	2	2
於二零一二年一月一日，二零一三年、 二零一四年及二零一五年三月三十一日， 及二零一六年二月二十九日	<u>102</u>	<u>102</u>

根據於二零一四年三月三日生效之香港公司條例(第622章)，法定股本及股份面值之概念已不再存在。

無投票權遞延股份之持有人無權於股東大會投票，惟有權就任何賺取超過50,000,000,000港元可供分配作股息之純利之財政年度，收取年利率1%之固定非累積股息。在清盤的情況下，無投票權遞延股份之持有人有權在Superform Investment普通股之持有人獲派發股息合共50,000,000,000港元後，從Superform Investment的盈餘資產中獲得所持無投票權遞延股份之繳足股本回報。

16. 經營租賃安排

於報告期末，Superform Investment已與中間控股公司訂約協定未來最低租賃付款(指Superform Investment根據不可撤銷經營租賃應收之租金)，其到期情況如下：

	於三月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二月二十九日 千港元
一年內	5,976	4,482	626	626
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,482	-	-	-
於報告期末	<u>10,458</u>	<u>4,482</u>	<u>626</u>	<u>626</u>

17. 關聯者之交易

除於財務資料其他部分披露的交易／資料之外，於有關期間，Superform Investment與關聯者有下列交易：

(a) 與直接／中間控股公司之交易

	截至二零一三年	截至以下日期止年度		截至以下日期止十一個月	
	三月三十一日 止十五個月 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元	二零一五年 二月二十八日 千港元	二零一六年 二月二十九日 千港元
已賺取租金收入	10,348	7,625	5,718	5,718	-
已產生利息	2,563	1,945	1,904	479	1,425
已產生管理費	3,137	1,907	2,000	478	1,953
	<u>16,048</u>	<u>11,477</u>	<u>9,622</u>	<u>6,675</u>	<u>3,378</u>

(未經審核)

(b) 與同系附屬公司之交易

	截至二零一三年	截至以下日期止年度		截至以下日期止十一個月	
	三月三十一日 止十五個月 千港元	二零一四年 三月三十一日 千港元	二零一五年 三月三十一日 千港元	二零一五年 二月二十八日 千港元	二零一六年 二月二十九日 千港元
已賺取租金收入	-	-	1,878	1,253	6,886
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,878</u>	<u>1,253</u>	<u>6,886</u>

(未經審核)

18. 財務風險管理目標及政策

Superform Investment之主要財務工具包括已付按金、應付賬款及已收按金，以及應付直接／中間控股公司款項。該等財務工具之主要用途為籌集及維持Superform Investment經營之資金。

Superform Investment財務工具所產生之主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。

財務風險管理之目標是為確保Superform Investment整體財務風險處於可接納水平，且就所承擔之風險水平取得適當回報。有關風險管理方面，管理層一般採取保守策略，並限制Superform Investment所面對之有關風險至最低。管理層審閱及協定管理該等風險各自之政策並概述如下。

利率風險

Superform Investment就利率變動面對之市場風險主要有關應付直接／中間控股公司之款項。

於報告期末，倘利率增加／減少100個基點，而所有其他變數維持不變，Superform Investment於截至二零一三年三月三十一日止十五個月、截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度以及截至二零一五年二月二十八日及二零一六年二月二十九日止十一個月之溢利淨額將分別減少869,000港元、659,000港元、646,000港元、596,000港元及538,000港元。

信貸風險

已付按金之在賬面值代表Superform Investment所面對有關財務資產之最大風險。

流動資金風險

Superform Investment之目標是維持資金之持續性與使用直接／中間控股公司所提供貸款之靈活性間的平衡。直接／中間控股公司將會向Superform Investment提供足夠資金，以維持其流動資金水平。

於各報告期末之所有財務負債均須按要求或於一年內償還。

19. 公平值之計量

於各報告期末，除財務資料附註11所載之投資物業外，Superform Investment並無任何按公平值計量之資產及負債。

Superform Investment之董事認為，按攤銷成本入賬之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

20. 資本管理

Superform Investment資本管理之目的是保障其持續經營能力及為股權持有人提供回報。Superform Investment管理及調整其資本結構，包括調整派付予股權持有人之股息、向股權持有人退回資本或要求增資、或出售資產以削減債務。於有關期間，並無就Superform Investment資本管理之目標、政策或程序作出變動。

21. 有關董事利益之資料

下列之披露根據香港公司條例第383節呈列：

a) 董事薪酬

於有關期間並無董事薪酬。

b) 以董事為受益人之貸款、類似貸款及其他交易

於有關期間並無訂立或訂有以Superform Investment或其控股公司董事為受益人之貸款、類似貸款及其他交易。

III. 其後財務報表

Superform Investment並無就二零一六年二月二十九日後任何期間編製經審核財務報表。

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

執業會計師

謹啟

二零一六年四月二十七日

* 僅供識別

C. 收購目標公司及控股公司之管理層討論及分析

於最後可行日期，除與主賣方及主擔保人訂立主協議，收購目標公司自於二零一六年一月六日註冊成立以來並無經營業務。收購目標公司主要從事投資控股業務。

控股公司主要從事物業投資業務並持有該收購物業。該物業目前由主擔保人集團及力寶集團租用。

流動資金、財務資源及資本結構

以下載列控股公司於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個年度各年及截至二零一六年二月二十九日止期間之財務資料。

於二零一三年三月三十一日，控股公司之總資產及資產淨值分別為241,584,000港元及171,017,000港元。於二零一三年三月三十一日，控股公司之流動資產為244,000港元及流動負債為70,148,000港元，即流動比率約為0.0035。於二零一三年三月三十一日，控股公司之權益總額及借貸金額（即應付直接控股公司款項）分別為171,017,000港元及69,334,000港元，即負債資產比率為40.54%。

於二零一四年三月三十一日，控股公司之總資產及資產淨值分別為298,244,000港元及230,700,000港元。於二零一四年三月三十一日，控股公司之流動資產為244,000港元及流動負債為66,528,000港元，即流動比率約為0.0037。於二零一四年三月三十一日，控股公司之權益總額及借貸金額（即應付中間控股公司款項）分別為230,700,000港元及65,712,000港元，即負債資產比率為28.48%。

於二零一五年三月三十一日，控股公司之總資產及資產淨值分別為314,244,000港元及249,537,000港元。於二零一五年三月三十一日，控股公司之流動資產為244,000港元及流動負債為63,044,000港元，即流動比率約為0.0039。於二零一五年三月三十一日，控股公司之權益總額及借貸金額（即應付中間控股公司款項）分別為249,537,000港元及62,097,000港元，即負債資產比率為24.88%。

於二零一六年二月二十九日，控股公司之總資產及資產淨值分別為372,591,000港元及311,018,000港元。於二零一六年二月二十九日，控股公司之流動資產為239,000港元及流動負債為59,600,000港元，即流動比率約為0.0040。於二零一六年二月二十九日，控股公司之權益總額及借貸金額（即應付中間控股公司款項）分別為311,018,000港元及58,659,000港元，即負債資產比率為18.86%。

控股公司資產之押記

於二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日及二零一六年二月二十九日，控股公司賬面值分別為241,340,000港元、298,000,000港元、314,000,000港元及372,352,000港元之投資物業已作按揭抵押，以取得一項授予控股公司之一間集團公司之銀行融資。

匯率波動風險

截至二零一三年三月三十一日止十五個月、截至二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止兩個年度及截至二零一六年二月二十九日止十一個月，控股公司大部分資產及負債均以港元計值，因此，控股公司所面對之外匯風險並不顯著。控股公司並無進行外匯投機活動。

資本承擔

於二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日、二零一五年三月三十一日及二零一六年二月二十九日，控股公司並無任何重大資本承擔。

或然負債

於二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日、二零一五年三月三十一日及二零一六年二月二十九日，控股公司並無任何重大或然負債。

重大投資，重大收購及出售事項

截至二零一三年三月三十一日止十五個月、截至二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止兩個年度及截至二零一六年二月二十九日止十一個月，控股公司並無任何重大投資，亦無任何重大附屬公司收購及重大資產出售。

僱員及薪酬政策

於二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日、二零一五年三月三十一日及二零一六年二月二十九日，控股公司並無僱員。

有關重大投資及收購資本資產之未來計劃

於二零一三年三月三十一日、二零一四年三月三十一日、二零一五年三月三十一日及二零一六年二月二十九日，控股公司並無有關重大投資及收購資本資產之未來計劃。

下文載列Severn Villa Limited (「出售目標公司」) 之未經審核財務資料，其包括出售目標公司於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日以及二零一四年及二零一五年十二月三十一日之未經審核財務狀況表，截至二零一五年六月三十日止三個年度各年以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止六個月之未經審核全面收益表、權益變動表及現金流量表以及若干註釋(統稱「未經審核財務資料」)。

本公司之核數師瑪澤會計師事務所有限公司已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師進行中期財務資料之審閱」及參照香港會計師公會頒佈之實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」，審閱出售目標公司之未經審核財務資料。審閱之範圍遠較根據香港核數準則進行之審核為小，故未能確保核數師能知悉所有可能在審核中被發現之重大事項。根據核數師之審閱，彼等並無發現任何事宜導致彼等相信出售目標公司之未經審核財務資料在各重要方面未有根據下文附註2所載之編製基準編製。

未經審核全面收益表

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止年度
以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止六個月

	截至			截至十二月三十一日	
	六月三十日止年度			止六個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	-	279	817	581	608
投資物業公平值增加	1,000	-	20,000	24,000	49,000
行政開支	(2,336)	(2,584)	(1,668)	(334)	(417)
除稅前(虧損)溢利	(1,336)	(2,305)	19,149	24,247	49,191
所得稅開支	-	-	-	-	-
本期間/年度(虧損)溢利	(1,336)	(2,305)	19,149	24,247	49,191
本期間/年度其他全面收益，除稅後	-	-	-	-	-
本期間/年度全面(虧損)收益總額	(1,336)	(2,305)	19,149	24,247	49,191

未經審核財務狀況表

於二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日以及二零一四年
及二零一五年十二月三十一日

	於六月三十日			於十二月三十一日	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產					
投資物業	231,000	231,000	251,000	255,000	300,000
物業、廠房及設備	369	319	489	267	732
	<u>231,369</u>	<u>231,319</u>	<u>251,489</u>	<u>255,267</u>	<u>300,732</u>
流動資產					
預付款項及其他應收款項	66	94	31	379	23
銀行結存	5	344	156	102	326
	<u>71</u>	<u>438</u>	<u>187</u>	<u>481</u>	<u>349</u>
流動負債					
應付直接控股公司	133,186	135,228	136,476	135,498	136,584
其他應付款項及已收按金	136	716	238	190	344
	<u>133,322</u>	<u>135,944</u>	<u>136,714</u>	<u>135,688</u>	<u>136,928</u>
流動負債淨額	<u>(133,251)</u>	<u>(135,506)</u>	<u>(136,527)</u>	<u>(135,207)</u>	<u>(136,579)</u>
資產淨值	<u>98,118</u>	<u>95,813</u>	<u>114,962</u>	<u>120,060</u>	<u>164,153</u>
資本及儲備					
股本	7,545	7,545	7,545	7,545	7,545
保留溢利	90,573	88,268	107,417	112,515	156,608
	<u>98,118</u>	<u>95,813</u>	<u>114,962</u>	<u>120,060</u>	<u>164,153</u>
權益總額	<u>98,118</u>	<u>95,813</u>	<u>114,962</u>	<u>120,060</u>	<u>164,153</u>

未經審核權益變動表

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止年度
以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止六個月

	股本 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一二年七月一日	7,545	91,909	99,454
本年度虧損及本年度全面虧損總額	—	(1,336)	(1,336)
於二零一三年六月三十日	<u>7,545</u>	<u>90,573</u>	<u>98,118</u>
於二零一三年七月一日	7,545	90,573	98,118
本年度虧損及本年度全面虧損總額	—	(2,305)	(2,305)
於二零一四年六月三十日	<u>7,545</u>	<u>88,268</u>	<u>95,813</u>
於二零一四年七月一日	7,545	88,268	95,813
本年度溢利及本年度全面收益總額	—	19,149	19,149
於二零一五年六月三十日	<u>7,545</u>	<u>107,417</u>	<u>114,962</u>
於二零一五年七月一日	7,545	107,417	114,962
本期間溢利及本期間全面收益總額	—	49,191	49,191
於二零一五年十二月三十一日	<u>7,545</u>	<u>156,608</u>	<u>164,153</u>
於二零一四年七月一日	7,545	88,268	95,813
本期間溢利及本期間全面收益總額	—	24,247	24,247
於二零一四年十二月三十一日	<u>7,545</u>	<u>112,515</u>	<u>120,060</u>

未經審核現金流量表

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止年度
以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止六個月

	截至 六月三十日止年度			截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
經營活動					
除稅前(虧損)溢利	(1,336)	(2,305)	19,149	24,247	49,191
折舊	49	100	163	52	92
投資物業公平值增加	(1,000)	–	(20,000)	(24,000)	(49,000)
營運資金變動：	–	–	–	–	–
預付款項及其他應收款項	23	(28)	63	(285)	8
應付直接控股公司	1,924	2,042	1,248	270	108
其他應付款項及已收按金	13	580	(478)	(526)	106
經營活動(所用)所得之現金淨額	(327)	389	145	(242)	505
投資活動					
購入物業、廠房及設備	(348)	(50)	(333)	–	(335)
投資活動所用之現金淨額	(348)	(50)	(333)	–	(335)
現金及現金等值物之(減少)增加淨額	(675)	339	(188)	(242)	170
年／期初現金及現金等值物	680	5	344	344	156
年／期末現金及現金等值物， 以銀行結存表示	5	344	156	102	326

未經審核財務資料附註

1 一般資料

出售目標公司為一家於香港註冊成立之私人有限公司。出售目標公司之註冊辦事處及主要營業地點位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈34樓3402-3室。出售目標公司之直接控股公司為實力投資發展有限公司(「實力投資」)。董事認為，出售目標公司之最終控股公司Applied Development Holdings Limited(「本公司」)，一家於百慕達註冊成立並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之有限負債公司。出售目標公司為一家物業控股公司。

於二零一六年一月二十七日，本公司之直接全資附屬公司實力投資及Applied International Holdings Limited(作為賣方，「該等出售賣方」)、出售目標公司及本公司(作為擔保人)與買方(為獨立第三方)訂立買賣協議，據此，(i)該等出售賣方已有條件地同意出售，而買方亦已有條件地同意購入出售目標公司之全部已發行股本；及(ii)實力投資已有條件地同意出售而買方亦已有條件地同意購買出售目標公司欠付實力投資之股東貸款，總代價為636,800,000港元(「出售事項」)。

除另有指明者外，出售目標公司之未經審核財務資料以港元(「港元」)呈列及所有金額均已約整至最接近千位數。

2 編製基準及財務資料之呈列

出售目標公司截至二零一五年六月三十日止三個年度各年及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止六個月之未經審核財務資料(「未經審核財務資料」)已按照聯交所證券上市規則第14章68(2)(a)(i)編製，其僅為載入本公司就出售事項刊發之本通函而編製。

未經審核財務資料已按照本公司在編製本公司及其附屬公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年六月三十日止年度以及截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止六個月所採納之相同會計政策，其符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。

出售目標公司之未經審核財務資料並無載有足夠資料，以構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號(修訂)「財務報表之呈報」所界定之一套完整財務報表，或香港會計準則第34號「中期財務報告」內所界定之中期報告。

出售目標公司之未經審核財務資料乃遵照持續經營基準適用之原則而編製。鑑於二零一五年十二月三十一日之流動負債較流動資產超逾136,579,000港元，該等原則是否適用乃取決於未來能否持續取得足夠融資或營運上達致有利可圖。本公司已確認，其有意於必要時向出售目標公司提供足夠資金，使出售目標公司可持續經營業務。

A. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告

**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：

吾等已對 貴公司董事（「董事」）編製實力建業集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零一五年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一五年六月三十日止年度之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，及相關附註，有關資料載於日期為二零一六年四月二十七日有關(i)建議收購Legacy Billion Limited（「收購目標公司」）及Superform Investment Limited（「控股公司」）之全部已發行股本（「收購事項」）；及(ii)建議出售Severn Villa Limited（「出售目標公司」）全部已發行股本（「出售事項」）之通函（「該通函」）附錄四。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用標準載於該通函附錄四。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購事項及出售事項對本集團於二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況以及截至二零一五年六月三十日止年度之綜合財務表現及現金流之影響，猶如收購事項及出售事項已分別於二零一五年十二月三十一日及二零一四年七月一日完成。在此過程中，董事已從 貴集團截至二零一五年六月三十日止年度之年報摘錄有關 貴集團截至二零一五年六月三十日止年度之經審核財務業績及現金流量之資料，並從 貴集團於二零一五年十二月三十一日之中期報告摘錄 貴集團於二零一五年十二月三十一日之未經審核財務狀況之資料。董事已從該通函附錄二(B)摘錄有關控股公司截至二零一五年三月三十一日止年度之財務表現及現金流量以及控股公司於二零一六年二月二十九日之財務狀況。董事已從該通函附錄三摘錄有關出售目標公司截至二零一五年六月三十日止年度之財務表現及現金流量以及出售目標公司於二零一五年十二月三十一日之財務狀況之資料。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事須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段的規定，並參考由香港會計師公會（「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載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

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之「專業會計師之操守守則」內之獨立性及其他操守要求，其建立於基本誠信原則、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為。

本行應用香港質量控制標準第1號，並據此維持一個整體的質量控制系統，包括關於遵守操守要求、專業標準及適用的法律與規則要求之已記錄政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下報告吾等之意見。吾等並不就先前吾等提供為編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料的任何報告承擔任何責任，惟須對吾等於該等報告刊發日期獲發該等報告的人士負上的責任則除外。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告之核證工作」執行吾等之工作。該準則要求申報會計師遵守職業道德規範，計劃和實施工作以對董事是否根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就該委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出就編製未經審核備考財務資料時所使用之任何過往財務資料而發出之任何報告或意見，且在該委聘過程中，吾等亦不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載入通函內之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為說明目的選定之較早日期發生或進行。因此，吾等並不保證該事項或交易分別於二零一五年十二月三十一日及二零一四年七月一日之實際結果會與所呈報者一致。

就報告未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥善編製之合理核證委聘工作，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為該等標準帶來適當的作用；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已適當應用對未經調整財務資料作出之該等調整。

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、與編製未經審核備考財務資料有關之事項或交易，以及其他相關委聘情況之了解。

該委聘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，吾等獲取之證據屬充分及適當，並為發表意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 董事已按所述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 該等調整對根據上市規則第4.29(1)段規定披露的未經審核備考財務資料而言乃屬適當。

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2402-3室
董事會 台照

瑪澤會計師事務所有限公司

執業會計師
香港

二零一六年四月二十七日

* 僅供識別

B. 經擴大集團及餘下集團之未經審核備考財務資料

1. 緒言

下文扼要說明有關(i)建議如預期收購Legacy Billion Limited及Superform Investment Limited之全部已發行股本；及(ii)建議出售Severn Villa Limited全部已發行股本之未經審核備考財務資料，包括未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表。下文呈列之未經審核備考財務資料乃就說明(i)緊隨完成收購事項(「經擴大集團」)及出售事項(「餘下集團」，已計及收購事項完成後之影響)後本集團於二零一五年十二月三十一日之財務狀況，猶如收購事項及出售事項已於二零一五年十二月三十一日完成；及(ii)經擴大集團及餘下集團於截至二零一五年六月三十日止年度之業績及現金流量，猶如收購事項及出售事項已於二零一四年七月一日完成而編製。

未經審核備考財務資料乃根據(i)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(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)；控股公司於二零一六年二月二十九日之經審核財務狀況表(乃摘錄自該通函附錄二(B)) (其持為不發表意見及其相關原因已於附錄II(B)說明)；及出售目標公司於二零一五年十二月三十一日之未經審核財務狀況表(摘錄自該通函附錄三)；及(ii)本集團截至二零一五年六月三十日止年度之經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表(乃摘錄自本集團截至二零一五年六月三十日止年度之年報)；控股公司截至二零一五年三月三十一日止年度之經審核全面收益表及經審核現金流量表(摘錄自該通函附錄二(B))；及出售目標公司截至二零一五年六月三十日止年度之未經審核全面收益表及未經審核現金流量表(摘錄自該通函附錄三)而編製。

所呈報之未經審核備考財務資料已作出直接歸因於收購事項及出售事項及與未來事項或決定無關及有事實支持且能清楚確定預期對經擴大集團及餘下集團有／無持續影響之調整作出備考調整。

董事已根據上市規則第4.29(1)段編製未經審核備考財務資料，以說明收購事項及出售事項之影響乃基於多項假設、估計及不確定因素。基於該等假設、估計及不確定因素，有關資料未必能如實反映經擴大集團及餘下集團於假設收購事項及出售事項在二零一五年十二月三十一日或二零一四年七月一日(如適用)或任何未來日期完成後之財務狀況、財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料應與本集團之過往財務資料(載於本集團截至二零一五年六月三十日止年度之年報及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)以及該通函其他部分所載之其他財務資料一併閱覽。

2. 經擴大集團及餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

經擴大集團及餘下集團於二零一五年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況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備考綜合財務狀況表(乃摘錄自本公司截至該日止期間之中期報告)及控股公司於二零一六年二月二十九日之經審核財務報表(摘錄自該通函附錄二(B))，並已作出與收購事項及出售事項相關、直接歸因於該交易及有事實支持之備考調整。

	於		備考調整				備考 擴大集團	備考調整				備考 餘下集團
	二零一五年 十二月 三十一日 之本集團	二零一六年 二月 二十九日 之控股公司	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)		千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	
非流動資產												
投資物業	300,000	372,352	-	1,973	2,648	3,057	680,030	(300,000)	-	-	-	380,030
物業、廠房及設備	866	-	-	-	-	-	866	(732)	-	-	-	134
其他資產	174	-	-	-	-	-	174	-	-	-	-	174
可供銷售投資	271	-	-	-	-	-	271	-	-	-	-	271
應收一間附屬公司款項	-	-	-	-	-	-	-	-	136,584	(136,584)	-	-
	<u>301,311</u>	<u>372,352</u>	<u>-</u>	<u>1,973</u>	<u>2,648</u>	<u>3,057</u>	<u>681,341</u>	<u>(300,732)</u>	<u>136,584</u>	<u>(136,584)</u>	<u>-</u>	<u>380,609</u>
流動資產												
按公平值計入損益賬內 之財務資產	65,057	-	-	-	-	-	65,057	-	-	-	-	65,057
貿易及其他應收款項	727	239	-	-	-	-	966	(23)	-	-	-	943
銀行存款	250,000	-	-	(250,000)	-	-	-	-	-	-	-	-
銀行結存及現金	93,453	-	140,000	(121,650)	(2,648)	(3,057)	106,098	(326)	-	539,876	(140,000)	505,648
	<u>409,237</u>	<u>239</u>	<u>140,000</u>	<u>(371,650)</u>	<u>(2,648)</u>	<u>(3,057)</u>	<u>172,121</u>	<u>(349)</u>	<u>-</u>	<u>539,876</u>	<u>(140,000)</u>	<u>571,648</u>
流動負債												
其他應付款項	777	685	-	-	-	-	1,462	(344)	-	-	-	1,118
應付稅項	-	256	-	-	-	-	256	-	-	-	-	256
帶息借貸	73,424	-	-	-	-	-	73,424	-	-	(73,424)	-	-
其他借貸	-	-	140,000	-	-	-	140,000	-	-	-	(140,000)	-
應付中介／直接控股公司款項	-	58,659	-	(58,659)	-	-	-	(136,584)	136,584	-	-	-
	<u>74,201</u>	<u>59,600</u>	<u>140,000</u>	<u>(58,659)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>215,142</u>	<u>(136,928)</u>	<u>136,584</u>	<u>(73,424)</u>	<u>(140,000)</u>	<u>1,374</u>
流動資產淨額	<u>335,036</u>	<u>(59,361)</u>	<u>-</u>	<u>(312,991)</u>	<u>(2,648)</u>	<u>(3,057)</u>	<u>(43,021)</u>	<u>136,579</u>	<u>(136,584)</u>	<u>613,300</u>	<u>-</u>	<u>570,274</u>
總資產減流動負債	<u>636,347</u>	<u>312,991</u>	<u>-</u>	<u>(311,018)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>638,320</u>	<u>(164,153)</u>	<u>-</u>	<u>476,716</u>	<u>-</u>	<u>950,883</u>

	於		備考調整					備考經 擴大集團	備考調整				備考 餘下集團
	二零一五年	二零一六年											
	十二月 三十一日	二月 二十九日	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)		千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	千港元 (附註8)	千港元 (附註9)	
資本及儲備													
股本	20,876	-	-	-	-	-	-	20,876	-	-	-	-	20,876
股份溢價及儲備金	615,471	311,018	-	(311,018)	-	-	-	615,471	-	-	312,563	-	928,034
權益總額	636,347	311,018	-	(311,018)	-	-	-	636,347	-	-	312,563	-	948,910
非流動負債													
遞延稅項負債	-	1,973	-	-	-	-	-	1,973	-	-	-	-	1,973
	636,347	312,991	-	(311,018)	-	-	-	638,320	-	-	312,563	-	950,883

3. 經擴大集團及餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表

經擴大集團及餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表乃根據本集團截至二零一五年六月三十日止年度之經審核綜合全面收益表(乃摘錄自本集團截至該日止年度之年報)及控股公司截至二零一五年三月三十一日止年度之全面收益表(摘錄自該通函附錄二(B))編製,並已就收購事項及出售事項作出直接歸因於該等交易及有事實支持且能清楚確定預期對經擴大集團及餘下集團有/無持續影響之備考調整。

	截至	截至	擴大集團	備考調整		備考 餘下集團
	二零一五年 六月三十日 止年度 之本集團	二零一五年 三月三十一日 止年度 之控股公司		千港元 (附註10)	千港元 (附註11)	
營業額	2,652	7,596	10,248	(817)	-	9,431
其他收益	3	-	3	-	-	3
其他收入	1,141	-	1,141	-	382,259	383,400
其他營運開支淨額	(751)	(144)	(895)	-	-	(895)
出售按公平值計入損益賬內之財務資產 之虧損淨額	(3,788)	-	(3,788)	-	-	(3,788)
按公平值計入損益賬內之財務資產之 公平值減少淨額	(514)	-	(514)	-	-	(514)
投資物業公平值之增加淨額	23,407	16,000	39,407	(20,000)	-	19,407
行政費用	(23,769)	(2,064)	(25,833)	1,668	-	(24,165)
應收一間合營企業承兌票據之利息收入	10,931	-	10,931	-	-	10,931
融資成本	(1,633)	(1,904)	(3,537)	-	-	(3,537)
應佔一間合營企業的業績	-	-	-	-	-	-
除稅前溢利	7,679	19,484	27,163	(19,149)	382,259	390,273
稅項	-	(647)	(647)	-	-	(647)
年度溢利, 本公司股權持有人應佔其他 全面收益(虧損)	7,679	18,837	26,516	(19,149)	382,259	389,626
其他全面收益(虧損)						
分類至或其後可能重新分類至損益之項目						
- 可供銷售投資之公平值變動	92	-	92	-	-	92
不會在其後重新分類至損益之項目						
- 由物業、廠房及設備及預付租賃款項轉至投資 物業之重估物業盈餘所產生之遞延稅項開支	(1,088)	-	(1,088)	-	-	(1,088)
- 由物業、廠房及設備及預付租賃款項轉至 投資物業之重估物業盈餘	3,694	-	3,694	-	-	3,694
年度其他全面收益, 除稅後	2,698	-	2,698	-	-	2,698
年度全面收益總額, 本公司股權持有人應佔	10,377	18,837	29,214	(19,149)	382,259	392,324

4. 經擴大集團及餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

經擴大集團及餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零一五年六月三十日止年度之經審核綜合現金流量表(乃摘錄自本公司截至該日止年度之年報)及控股公司截至二零一五年三月三十一日止年度之現金流量表(摘錄自該通函附錄二(B))編製,並已作出與收購事項及出售事項相關、直接歸因於該交易及有事實支持且能清楚確定預期對經擴大集團及餘下集團有/無持續影響之調整作出備考調整。

	截至	截至	備考調整				備考經	備考調整			備考	
	二零一五年	二零一五年	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	六月	三月	(附註10)	(附註11)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)	(附註14)	(附註15)	(附註3)	
	三十日	三十一日	之本集團	之控股公司							餘下集團	
	止年度	止年度										
經營活動												
除稅前溢利	7,679	19,484	-	-	-	-	-	27,163	(19,149)	382,259	-	390,273
調整項目:												
物業、廠房及設備之折舊	1,370	-	-	-	-	-	-	1,370	(163)	-	-	1,207
融資成本	1,633	1,904	-	-	-	-	-	3,537	-	-	-	3,537
出售物業、廠房及設備之收益	(49)	-	-	-	-	-	-	(49)	-	-	-	(49)
出售附屬公司之收益	(1,002)	-	-	-	-	-	-	(1,002)	-	(382,259)	-	(383,261)
出售按公平值計入損益賬內之財務資產之虧損淨額	3,788	-	-	-	-	-	-	3,788	-	-	-	3,788
其他資產之減值虧損	138	-	-	-	-	-	-	138	-	-	-	138
其他應收款項之減值撥回	(28)	-	-	-	-	-	-	(28)	-	-	-	(28)
銀行利息收入	(3)	-	-	-	-	-	-	(3)	-	-	-	(3)
按公平值計入損益賬內之財務資產收取之利息收入	(1,835)	-	-	-	-	-	-	(1,835)	-	-	-	(1,835)
應收一間合營企業承兌票據之利息收入	(10,931)	-	-	-	-	-	-	(10,931)	-	-	-	(10,931)
投資物業公平值之增加淨額	(23,407)	(16,000)	-	-	-	-	-	(39,407)	20,000	-	-	(19,407)
出售分類為待出售的非流動資產之虧損	613	-	-	-	-	-	-	613	-	-	-	613
按公平值計入損益賬內之財務資產之公平值減少淨額	514	-	-	-	-	-	-	514	-	-	-	514
解除預付租賃款項	40	-	-	-	-	-	-	40	-	-	-	40
營運資金變動前之經營現金流	(21,480)	5,388	-	-	-	-	-	(16,092)	688	-	-	(15,404)
營運資金變動:												
貿易及其他應收款項	8,569	-	-	-	-	-	-	8,569	(63)	(1,248)	-	7,258
應付直接控股公司款項	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,248)	1,248	-	-
其他應付款項	2,309	131	-	-	-	-	-	2,440	478	-	-	2,918
經營活動(所用)所得之現金淨額	(10,602)	5,519	-	-	-	-	-	(5,083)	(145)	-	-	(5,228)

附錄四

經擴大集團及餘下集團之未經審核備考財務資料

	截至	截至	備考調整				備考經	備考調整			備考
	二零一五年	二零一五年					擴大集團				餘下集團
	六月	三月									
	三十日	三十一日									
	止年度	止年度									
	之本集團	之控股公司									
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註10)	(附註11)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)	(附註14)	(附註15)	(附註3)		
投資活動											
已收利息	1,399	-	-	-	-	-	1,399	-	-	-	1,399
投資物業增加	(1,283)	-	-	-	-	-	(1,283)	-	-	-	(1,283)
購入按公平值計入損益賬內之財務資產	(33,182)	-	-	-	-	-	(33,182)	-	-	-	(33,182)
購入物業、廠房及設備	(1,099)	-	-	-	-	-	(1,099)	333	-	-	(766)
收購附屬公司之現金流出淨額	-	-	-	(371,650)	(2,648)	(3,057)	(377,355)	-	-	-	(377,355)
出售附屬公司之所得款項	2,191	-	-	-	-	-	2,191	-	613,300	-	615,491
出售按公平值計入損益賬內之財務資產 之所得款項	5,850	-	-	-	-	-	5,850	-	-	-	5,850
出售物業、廠房及設備之所得款項	759	-	-	-	-	-	759	-	-	-	759
投資活動(所用)所得之現金淨額	(25,365)	-	-	(371,650)	(2,648)	(3,057)	(402,720)	333	613,300	-	210,913
融資活動											
融資租賃承擔已付融資費用	(6)	-	-	-	-	-	(6)	-	-	-	(6)
銀行及其他借貸之已付利息	(1,627)	-	-	-	-	-	(1,627)	-	-	-	(1,627)
新增其他借貸	-	-	140,000	-	-	-	140,000	-	-	(140,000)	-
供股時發行股份之所得款項	78,421	-	-	-	-	-	78,421	-	-	-	78,421
應付直接控股公司款項(減少)增加	-	(5,519)	-	5,519	-	-	-	-	-	-	-
償還銀行借貸	(13,596)	-	-	-	-	-	(13,596)	-	(75,181)	-	(88,777)
償還其他借貸	(10,000)	-	-	-	-	-	(10,000)	-	-	-	(10,000)
償還融資租賃承擔	(595)	-	-	-	-	-	(595)	-	-	-	(595)
融資活動所得(所用)之現金淨額	52,597	(5,519)	140,000	5,519	-	-	192,597	-	(75,181)	(140,000)	(22,584)
現金及現金等值物之增加(減少)淨額	16,630	-	140,000	(366,131)	(2,648)	(3,057)	(215,206)	188	538,119	(140,000)	183,101
年初現金及現金等值物	10,764	-	-	-	-	-	10,764	(344)	-	-	10,420
年末現金及現金等值物， 以銀行結存及現金表示	27,394	-	140,000	(366,131)	(2,648)	(3,057)	(204,442)	(156)	538,119	(140,000)	193,521

5. 經擴大集團及餘下集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 有關結餘乃摘錄自本集團於二零一五年十二月三十一日之中期報告，且並無作出調整。
- (2) 有關結餘乃摘錄自該通函附錄二(B)，且並無作出調整。
- (3) 有關調整指就收購事項提供資金來自財務機構之短期借貸，有關其他借貸將於完成出售事項後悉數償還。
- (4) 有關調整指收購目標公司就收購控股公司應付之代價：

	調整前 千港元	調整* 千港元	調整後 千港元
控股公司於二零一六年二月二十九日之資產淨值：			
投資物業	372,352	1,973	374,325
已付按金	239		239
應付款項及已收按金	(685)		(685)
應付稅項	(256)		(256)
遞延稅項負債	(1,973)		(1,973)
	<u>369,677</u>		<u>371,650</u>
收購控股公司之代價			372,352
已付按金、應付款項及已收按金 以及應付稅項之調整			<u>(702)</u>
現金流出淨額			<u>371,650</u>

* 有關金額指投資物業公平值之調整，其源於收購資產應付之實際款項約369,677,000港元及控股公司之已分配成本約371,650,000港元之間的差異。

- (5) 有關調整指收購收購目標公司全部已發行股本之已付額外代價，有關款項將撥作資本作為收購收購物業之部份代價。
- (6) 有關調整指支付有關收購事項之直接開支，包括佣金、印花稅及其他法律開支，有關款項將撥作資本作為收購物業之部分代價。

- (7) 有關調整指撇除本集團於二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況表(摘錄自該通函附錄三)中之出售目標公司應佔資產及負債。
- (8) 有關調整指根據有關出售事項之有條件買賣協議(「出售協議」)轉讓出售目標公司於二零一五年十二月三十一日結欠之股東貸款。本集團計劃於完成出售協議後將向出售買方轉讓股東貸款金額。
- (9) 有關調整指估計出售事項將予收取之淨代價總額，計算如下：

	千港元
銷售代價	636,800
減：	
有關出售事項之直接開支付款	(23,500)
	<hr/>
估計現金所得款項淨額	613,300
減：	
償還銀行借貸以解除出售目標公司之該物業按揭	(73,424)
	<hr/>
償還銀行借貸之估計現金所得款項淨額	<u>539,876</u>

本集團儲備調整指出售出售目標公司之估計未經審核收益，計算如下：

	千港元
銷售代價	636,800
減：	
出售目標公司於二零一五年十二月三十一日之資產淨值	(164,153)
轉讓目標公司於二零一五年十二月三十一日結欠	
出售目標公司之股東貸款(附註8)	(136,584)
有關出售事項之直接開支付款	(23,500)
	<hr/>
出售事項之估計未經審核收益	<u>312,563</u>

- (10) 有關金額乃摘錄自本集團截至二零一五年六月三十日止年度之年報，且並無作出調整。
- (11) 有關款項乃摘錄自該通函附錄二(B)，且並無作出調整。

- (12) 有關調整指撇除本集團截至二零一五年六月三十日止年度之綜合全面收益表中出售目標公司之應佔收益及開支，猶如出售事項已於二零一四年七月一日進行。是項調整將不會對經擴大集團及餘下集團造成持續損益影響。
- (13) 有關調整指出售出目標公司之估計未經審核收益，並假設出售事項已於二零一四年七月一日進行，計算如下：

	千港元
銷售代價	636,800
減：	
出售目標公司於二零一四年七月一日之資產淨值	(95,813)
轉讓出售目標公司於二零一四年七月一日結欠之股東貸款	(135,228)
有關出售事項之直接開支付款	(23,500)
	382,259
出售之估計未經審核收益，假設出售事項已於 二零一四年七月一日進行	382,259

是項調整將不會對經擴大集團及餘下集團造成持續損益影響。

- (14) 有關調整指撇除本集團截至二零一五年六月三十日止年度之綜合現金流量表中出售目標公司之應佔現金流量，猶如出售事項已於二零一四年七月一日進行。是項調整將不會對經擴大集團及餘下集團造成現金流量影響。
- (15) 有關調整指出售出目標公司之估計未經審核收益382,259,000港元，扣除已收現金代價約613,300,000港元、償付於二零一四年七月一日之計息借貸約88,777,000港元以及重新分類出售目標公司及直接控股公司於截至二零一五年六月三十日止年度現金流量影響，並假設出售事項已於二零一四年七月一日進行。是項調整將不會對經擴大集團及餘下集團造成持續現金流量影響。

下文乃獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對實力建業集團有限公司所持有位於香港之第1號物業於二零一六年二月二十九日及已訂約將予收購之第2號物業於二零一六年三月三十一日之物業權益的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

根據對實力建業集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於香港擁有權益的該等物業進行估值的指示，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以便就第1號物業及第2號物業分別於二零一六年二月二十九日及於二零一六年三月三十一日（「估值日」）的市值向閣下提供意見。

吾等對物業權益的估值即「市值」，吾等對市值之定義為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期以公平交易將其易手可取得之估計金額」。

吾等的估值乃假設賣家在市場出售物業權益時，並無受惠於會影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮所估值的任何物業權益欠付的任何押記、抵押或款項及因進行出售而可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章、英國皇家特許測量師學會出版的英國皇家特許測量師學會估值－專業準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則及國際估值準則委員會出版的國際估值準則的所有規定。

於評估物業權益之市場價值時，吾等已採納市場法，透過參考可資比較市場交易對物業權益進行估值。是項估值方以獲廣泛接納的市場交易作為最佳指標，及假定市場上相關交易的憑證可用作推斷類似物業的價值，惟須就多項變數作出調整。

吾等在很大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並已接納吾等就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及一切其他相關事項所獲提供之意見。

吾等已獲提供有關物業權益之租賃協議之副本，並已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實擁有權或確定是否有任何修訂。

吾等並無理由懷疑指示一方向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲指示一方確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為吾等已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

吾等並無進行詳細量度，以核實有關物業權益所涉面積的準確性，惟吾等已假設所獲得的業權文件及正式地盤圖則所示的面積為準確無誤。所有文件及合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業權益之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地質狀況及設施是否適合作任何發展用途。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意而編製。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業權益是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

狄文傑先生於二零一五年十二月十七日至二零一六年四月十五日期間進行實地視察。狄文傑先生為英國皇家特許測量師學會見習測量師，於全球物業估值方面擁有逾2年經驗。

除另有指明者外，本報告所有金額均以港元列示。

隨函附奉估值證書供閣下參閱。

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

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

陳志康

MRICS MHKIS RPS(GP)

董事

謹啟

二零一六年四月二十七日

附註： 陳志康為特許測量師，具有23年香港物業估值經驗及22年全球物業估值經驗。彼自二零零八年起於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司任職。

* 僅供識別

估值概要

第一組－貴集團持有的物業權益

編號	物業	於二零一六年 二月二十九日 在現況下之市值 港元
1.	香港施勳道3號施勳別墅1、2及3樓B室連天台B， 全部花園B，1樓A室，部份花園A及 地下第1、2、3、4、5及7號泊車位	300,000,000

第二組－貴集團已訂約將予收購的物業權益

		於二零一六年 三月三十一日 在現況下之市值 港元
2.	香港金鐘道89號力寶中心一座24樓	382,000,000

估值證書

第一組－貴集團持有的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 在現況下之市值 港元
1.	香港施勳道3號施勳別墅1、2及3樓B室連天台B，全部花園B，1樓A室，部份花園A及地下第1、2、3、4、5及7號泊車位 23/35部份及鄉郊建屋地段第155號及增批部分	物業包括一幢於一九八二年落成之4層高住宅大樓1、2及3樓之4個住宅單位連所屬天台、一個游泳池及一個花園之全部、另一花園之部分及地下6個泊車位。 住宅單位之總樓面面積約為6,279平方呎(或583.33平方米)，實用面積約為5,519平方呎(或512.73平方米)。天台面積約為1,163平方呎(或108.05平方米)。1樓A及B室之附屬區域面積約為66平方呎(或6.13平方米)。	經 貴公司告知，於估值日期，2樓B室已連同一個泊車位租出，月租為40,000港元(包括差餉及管理費)；及3樓B室已連同一個泊車位租出，月租為80,000港元(包括差餉及管理費)。	300,000,000
		物業根據政府租契持有，自一九二零年十二月十三日起為期75年，並可再續期75年。		

附註：

1. 物業位於施勳道北面。該區整體特性為低密度住宅樓宇。
2. 物業的登記擁有人為Severn Villa Limited，當中，4個住宅單位及6個泊車位於二零零七年一月三十日以地政註冊編號07020700150023註冊；花園B及天台B於二零零七年一月三十日以地政註冊編號14082000050010註冊；及花園A(花園A的權利乃與A座其他擁有人共同擁有)於二零零一年九月二十一日以地政註冊編號UB8509952註冊。Severn Villa Limited前稱為Incar Electronics Limited。
3. 根據土地查冊記錄，物業附有(其中包括)以下產權負擔：
 - a. 日期為一九八二年四月十五日的公契(註冊摘要編號第UB2263826號)；
 - b. 於二零零七年三月二十六日抵押予東亞銀行有限公司的法定押記／按揭(註冊摘要編號第07042500570088號)，作為一般銀行融資所有款項的擔保；

- c. 於二零零七年三月二十六日就賬目以東亞銀行有限公司為受益人的盈利轉讓及押記(註冊摘要編號第07042500570097號)；及
 - d. 就花園A而言，Poon Kui Ki Freddy於二零一三年十一月二十七日就所有款項以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司為受益人的按揭(註冊摘要編號第13122001870093號)。
4. 經吾等視察後，發現物業曾有以下改動：
- a. 1樓A及B室已合併為一個單位，單位佈局重新分間。
 - b. 2及3樓B室之採光井已封閉，作為生活區之延展。
5. 吾等之估值已根據以下基礎及分析作出：
- a. 吾等已鑒別及分析於附近地區與目標物業特點相近的多個相關銷售證據。該等可資比較物業的單位價按實用面積介乎每平方呎76,178港元至每平方呎101,517港元。作出適當調整及分析時已考慮可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特點的差異，並得出目標物業假設單位價按實用面積為每平方呎54,358港元；及
 - b. 物業的單位價在合理範圍內，與該等可資比較物業的單位價一致。

估值證書

第二組－貴集團已訂約將予收購的物業權益

於二零一六年
三月三十一日
在現況下之市值
港元

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	在現況下之市值 港元
2.	香港金鐘道89號力寶中心一座24樓	物業包括一幢於一九八七年落成之45層辦公大樓24全層。	經 貴公司告知，於估值日期，物業已經租出，月租為626,000港元（不包括差餉、空調及管理費）。	382,000,000
	1,289/102,750部份及內地段第8615號餘段	物業之總樓面面積約為13,509平方呎（或1,255.02平方米）（包括商舖及洗手間），實用面積約為14,984平方呎（或1,392.05平方米）。		
		物業根據政府租契持有，自一九八四年二月十五日起為期75年，並可再續期75年。		

附註：

1. 物業位於金鐘道北面及紅棉路東面。該區整體特性為高層商業大廈。
2. 物業的登記擁有人為Superform Investment Limited，於一九九一年九月二日以轉讓契（註冊摘要編號第UB5016839號）註冊。
3. 根據土地查冊記錄，除租賃協議及相關文件外，物業附有（其中包括）以下產權負擔：
 - a. 日期為一九八八年八月三十一日的公契（註冊摘要編號第UB3824584號）；
 - b. 日期為一九九一年六月二十七日的補充契據（註冊摘要編號第UB4877936號）；
 - c. 於一九九七年四月二日抵押予港基國際銀行有限公司的法定押記（註冊摘要編號第UB7007596號），作為一般銀行融資的擔保；
4. 吾等之估值已根據以下基礎及分析作出：
 - a. 吾等已鑒別及分析於附近地區與目標物業特點相近的多個相關銷售證據。該等可資比較物業的單位價按實用面積介乎每平方呎26,786港元至每平方呎30,555港元。作出適當調整及分析時已考慮可資比較物業與目標物業在位置、規模及其他特點的差異，並得出目標物業假設單位價按實用面積為每平方呎28,277港元；及
 - b. 物業的單位價在合理範圍內，與該等可資比較物業的單位價一致。

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大方面乃準確完整，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</u>	股股份	<u>60,000,000</u>
已發行及繳足：		
<u>2,087,590,739</u>	股股份	<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。

並無放棄或同意放棄未來股息的安排。

於最後可行日期，本公司並無賦予任何認購、兌換或交換為股份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根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益(直接或間接)，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士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，董事或其聯繫人士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（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）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。

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或擬訂立的合約）：

- (a) 收購協議；
- (b) 辦公室單位收購協議；
- (c) 出售協議；
- (d) 本公司與結好證券有限公司（作為配售代理）所訂立日期為二零一五年十二月十五日之配售協議，以配售合共347,930,000股股份；及
- (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之全部已發行股本及股東貸款。

7. 訴訟

高等法院訴訟編號424/2011

本公司前董事王家琪女士（「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）。

於王女士申請就申索重新進行聆訊後，有關申索之聆訊日期已訂為二零一六年六月三十日。

董事認為，王女士之申索欠缺理據，並獲本集團律師告知，本集團就是項申索處於優勢，故並無就有關申索作出撥備。董事認為有關訴訟將不會對本集團之營運或財務狀況造成重大影響。

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
仲量聯行	專業物業估值師
瑪澤會計師事務所有限公司(「瑪澤」)	執業會計師

仲量聯行及瑪澤各自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，仲量聯行及瑪澤各自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)；其亦概無於本集團任何成員公司自二零一五年六月三十日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)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

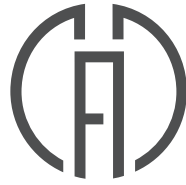
- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda；
- (b) 本公司於香港之股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖；
- (c) 本公司之公司秘書為吳潔玲女士，彼為執行董事及本公司多間附屬公司之董事，並為香港會計師公會之註冊會計師及英國特許公認會計師公會資深會員。彼亦持有香港理工大學會計學理學碩士學位；
- (d) 本公司之核數師為瑪澤；及
- (e) 本通函中英文版本如有歧義，概以英文版為準。

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) 收購目標公司及控股公司之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (c) 出售目標之未經審核財務資料，其全文載於本通函附錄三；
- (d) 經擴大集團及餘下集團之未經審核備考財務資料，其全文載於本通函附錄四；
- (e) 估值師所發出收購物業及出售物業之物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之同意書；
- (g) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (h) 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；
- (i) 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；
- (j) 出售協議；
- (k) 收購協議；
- (l) 辦公室單位收購協議；
- (m) 本公司根據上市規則第14章及／或14A章之規定自最近期刊發之經審核賬目當日起刊發之每份通函；及
- (n) 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」)謹訂於二零一六年五月十六日(星期一)上午十一時正假座香港灣仔駱克道57至73號香港華美粵海酒店會議室(地下2層)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、確認及追認谷保順先生(「收購賣方」)作為賣方及Advantage Performance Limited(「收購買方」)作為買方訂立日期為二零一六年四月八日之買賣協議(「收購協議」)，內容有關收購買方收購Legacy Billion Limited之全部已發行股本及Legacy Billion Limited結欠收購賣方之股東貸款(註有「A」字樣之收購協議副本已呈交本大會，並由大會主席簡簽以資識別)，以及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權任何一名或以上本公司董事代表本公司作出彼等認為就使收購協議及據此擬進行之交易生效或就實行及使當中涉及之任何事宜生效而言屬必須、適當、適宜及權宜之一切其他行動及事情、簽署及執行一切有關其他文件或協議或契據(包括如須蓋章簽立時加蓋本公司印鑑)，以及作出一切有關行動及事情，並採取一切有關步驟。」

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認實力投資發展有限公司及Applied International Holdings Limited(「該等出售賣方」)作為賣方、鴻榮源前海國際控股有限公司作為買方、本公司作為擔保人及Severn Villa Limited訂立日期為二零一六年一月二十七日之買賣協議(「出售協議」)，內容有關(i)該等出售賣方出售Severn

* 僅供識別

股東特別大會通告

Villa Limited之全部已發行股本；及(ii)實力投資發展有限公司出售Severn Villa Limited於出售協議完成日期結欠實力投資發展有限公司之股東貸款（註有「B」字樣之出售協議副本已呈交本大會，並由大會主席簡簽以資識別），以及其項下擬進行之交易；及

- (b) 授權任何一名或以上本公司董事代表本公司作出彼等認為就使出售協議及據此擬進行之交易生效或就實行及使當中涉及之任何事宜生效而言屬必須、適當、適宜或權宜之一切其他行動及事情，簽署及執行一切有關其他文件或協議或契據（包括如須蓋章簽立時加蓋本公司印鑑），以及作出一切有關行動及事情，並採取一切有關步驟。」

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，二零一六年四月二十七日

* 僅供識別

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

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。無論閣下能否親身出席大會，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。

股東特別大會通告

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，送達本公司於香港之主要營業地點(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義，概以英文版本為準。