
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)有關出售APPLIED ENTERPRISES LIMITED及
BEACHSIDE INVESTMENTS LIMITED全部已發行股本
及轉讓貸款的主要及關連交易**

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17頁。

本公司謹訂於二零一五年十二月二十一日(星期一)下午二時正假座香港中環康樂廣場1號怡和大廈24樓2418室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第54至55頁。於股東特別大會上使用之代表委任表格隨附於本通函。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥及盡快交回本公司之主要營業地點(香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈34樓3402-3室)，惟無論如何不得遲於股東特別大會指定舉行時間前四十八小時交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

* 僅供識別

二零一五年十二月四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件.....	18
富域資本函件	20
附錄一本集團之財務資料.....	34
附錄二估值報告	37
附錄三一般資料	47
股東特別大會通告	54

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：

「實力建業」	指	實力建業集團有限公司，一家於香港註冊成立之公司，並為本公司之直接全資擁有附屬公司
「實力創建」	指	實力創建控股有限公司，一家於香港註冊成立之公司，並為本公司之直接全資擁有附屬公司
「聯繫人」	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)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「英屬維爾京群島物業」	指	目標公司A集團於英屬維爾京群島擁有之物業，詳情載於本通函附錄二
「英屬維爾京群島項目」	指	一個位於Beef Island, Tortola, British Virgin Island之度假村項目，項目佔地約267.90公頃(約662英畝)，預期將發展為一個主體藍圖度假村社區，當中包括：一間設有約200間酒店客房及獨立產權酒店、度假式水療、餐廳及會議室之五星級豪華酒店；一個設有約135個泊位的頂級遊艇村，其中包括可容納15艘長逾80呎大型遊艇的設施；一個高爾夫球場及最多600個高級住宅單位，包括小鎮式單位、沿海住宅式獨立屋、海景別墅及獨立山村莊園；以及一個位於Trellis Bay獨一無二的工藝品零售村莊
「本公司」	指	Applied Development Holdings Limited (實力建業集團有限公司*)，一家於百慕達註冊成立之公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：519)
「完成」	指	根據出售協議之條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	最後一項條件獲達成後第二個營業日或本公司與買方可能以書面協定達致完成之其他日期
「條件」	指	出售協議達致完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

釋 義

「按金」	指	銷售股份及銷售貸款的按金及部份代價付款，金額為5,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	建議根據出售協議之條款及條件向買方出售銷售股份及銷售貸款
「出售協議」	指	本公司及買方就出售事項所訂立日期為二零一五年十一月九日之協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	將由全體獨立非執行董事蘇汝佳先生、盧潤帶先生及陳明輝先生組成之獨立董事委員會，乃為就出售協議及其項下擬進行之交易之條款向獨立股東提供推薦意見而成立
「獨立財務顧問」或「富域資本」	指	富域資本有限公司，可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管業務之持牌法團，為就出售協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	下列人士以外之股東：(i)洪先生、買方及彼等各自之聯繫人；及(ii)任何於出售事項或其項下擬進行之交易中擁有重大利益之股東
「InterIsle」	指	InterIsle Holdings Limited，持有Quorum 50%權益
「最後可行日期」	指	二零一五年十二月一日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零一六年一月二十九日（或本公司及買方可能以書面協定之其他日期）

釋 義

「洪先生」	指	洪建生先生，本公司前執行董事、前董事總經理及前主席，已於二零一五年七月十五日辭任
「巴拿馬項目」	指	一個位於巴拿馬共和國的住宅項目，其包括兩塊土地：(i)一幅位於巴拿馬Chiriqui省San Lorenzo區Boca Chica名為Playa Grande之土地，土地面積約494公頃（約1,220.70英畝）；及(ii)一個位於巴拿馬Chiriqui省Borough of San Felix佔地約9.94公頃（約24.56英畝）之溫泉。巴拿馬項目計劃包括一間豪華酒店、一個遊艇設施及遊艇村、一個18洞高爾夫球場、以營運商命名的分權物業及會所、以營運商命名的海景別墅及以營運商命名的住宅地段
「巴拿馬物業」	指	目標公司B集團於巴拿馬共和國擁有之物業，詳情載於本通函附錄二
「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
「過往交易」	指	包括(i)本公司全資擁有附屬公司Data Pen Limited（「Data Pen」）與洪先生一名聯繫人所訂立日期為二零一四年十二月八日之買賣協議項下之交易，內容有關Data Pen以現金代價759,000港元出售一輛汽車，其構成上市規則第十四A.76下符合最低豁免水平的交易，獲豁免遵守上市規則第十四A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定；及(ii)目標公司A與洪先生所訂立日期為二零一五年二月三日之買賣協議項下之交易，內容有關目標公司A以現金代價2,191,000港元出售Data Pen之全部已發行股本及結欠Data Pen之股東貸款（該公司於出售時之主要資產包括兩輛汽車），其構成上市規則第十四A.76下符合最低豁免水平的交易，獲豁免遵守上市規則第十四A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定，前述兩項交易之詳情已於本公司截至二零一五年六月三十日止年度之年報中披露
「買方」	指	Glory Paradise Group Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由洪先生全資實益擁有

釋 義

「Quorum」	指	Quorum Island (BVI) Limited，一間由目標公司A及InterIsle各自擁有50%權益之合營企業
「餘下集團」	指	緊隨完成後之本集團
「銷售貸款」	指	目標公司A銷售貸款及目標公司B銷售貸款
「銷售股份」	指	目標公司A銷售股份及目標公司B銷售股份
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將就考慮及批准出售協議及其項下擬進行之交易而召開之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司A」	指	Applied Enterprises Limited，一家於香港註冊成立之公司，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
「目標公司A集團」	指	目標公司A及其合營企業
「目標公司A銷售貸款」	指	目標公司A於完成日期結欠實力創建或對其承擔之所有責任、負債及債務
「目標公司A銷售貸款轉讓」	指	實力創建、買方及目標公司A於完成時簽立一項貸款轉讓契據，據此，實力創建將向買方轉讓及出讓目標公司A銷售貸款
「目標公司A銷售股份」	指	1,000股每股面值1.00港元之目標公司A普通股，相當於目標公司A之全部已發行股本
「目標公司B」	指	Beachside Investments Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，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
「目標公司B集團」	指	目標公司B及其附屬公司

釋 義

「目標公司B銷售貸款」	指	目標公司B於完成日期結欠實力建業或對其承擔之所有責任、負債及債務
「目標公司B銷售貸款轉讓」	指	實力建業、買方及目標公司B於完成時簽立一項貸款轉讓契據，據此，實力建業將向買方轉讓及出讓目標公司B銷售貸款
「目標公司B銷售股份」	指	1股每股面值1.00美元之目標公司B普通股，相當於目標公司B之全部已發行股本
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「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

* 僅供識別



APPLIED DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

實力建業(集團)有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：519)

執行董事：

王敬渝女士

(主席兼董事總經理)

吳潔玲女士

曹海豪先生

Meng Song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

招商局大廈

34樓3402-3室

獨立非執行董事：

蘇汝佳先生

盧潤帶先生

陳明輝先生

敬啟者：

**有關出售APPLIED ENTERPRISES LIMITED及
BEACHSIDE INVESTMENTS LIMITED全部已發行股本
及轉讓貸款的主要及關連交易**

緒言

茲提述本公司日期為二零一五年十一月九日有關出售事項之公佈。當中宣佈本公司與買方訂立出售協議，據此，本公司已有條件同意促成向買方出售，而買方已有條件同意購買銷售股份及銷售貸款，總代價為255,000,000港元。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iii)獨立董事委員會就出售事項致獨立股東之推薦意見；(iv)英屬維爾京群島物業及巴拿馬物業之估值報告；及(v)股東特別大會之通告。

出售協議

出售協議之主要條款如下：

日期

二零一五年十一月九日(交易時段後)

訂約方

- (1) 本公司(作為賣方)；及
- (2) 買方(作為買方)。

買方為一間從事投資控股之公司，由洪先生(本公司前執行董事、前董事總經理及前主席，已於二零一五年七月十五日辭任)全資實益擁有之公司，因此，根據上市規則為本公司之關連人士。於最後可行日期，洪先生及其聯繫人概無擁有任何股份。

將予出售之資產

本公司已同意促成向買方出售，而買方已有條件同意購買：

- (1) 銷售股份，不帶任何產權負擔，並連同所有隨附之權利，包括收取就銷售股份所宣派、作出或支付而記錄日期為出售協議當日或之後之任何股息或其他分派；及
- (2) 銷售貸款，不帶任何產權負擔。

於最後可行日期，目標公司A銷售貸款及目標公司B銷售貸款分別約為149,539,000港元及125,902,000港元。

代價

買方就銷售股份及銷售貸款應付之總代價為255,000,000港元，當中：

- (i) 3,460,579港元為目標公司A股份之代價；
- (ii) 1港元為目標公司B股份之代價；
- (iii) 149,539,421港元為目標公司A銷售貸款之代價；及
- (iv) 101,999,999港元為目標公司B銷售貸款之代價。

買方就銷售股份及銷售貸款應付之總代價將以下列方式向本公司支付：

- (i) 須於簽署出售協議時支付5,000,000港元按金；及
- (ii) 餘下之代價250,000,000港元須於完成時支付。

出售事項之代價乃本公司及買方經考慮多項因素後經公平磋商釐定，該等因素包括：(i)英屬維爾京群島項目及巴拿馬項目之財務狀況、業務前景及未來展望；(ii)英屬維爾京群島物業之估值；(iii)巴拿馬物業之估值；(iv)目標公司A集團於二零一五年十月三十一日之經調整未經審核綜合資產淨值約150,882,000港元(即目標公司A集團之未經審核綜合資產淨值約1,343,000港元，再就目標公司A銷售貸款約149,539,000港元作出調整後之數字)(「目標公司A集團賬面值」)；及(v)目標公司B集團於二零一五年十月三十一日之經調整未經審核綜合資產淨值約99,401,000港元(即目標公司B集團之未經審核綜合負債淨值約26,501,000港元，再就目標公司B銷售貸款約125,902,000港元作出調整後之數字)(「目標公司B集團賬面值」)。

先決條件

完成須待下列條件獲達成後，方告達致：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准出售協議及其項下擬進行之交易；及
- (ii) 就出售協議項下擬進行之交易遵守及符合所有相關監管規定(包括(但不限於)上市規則下之規定，以及香港所有相關監管規定)。

概無條件可由任何一方豁免。

董事會函件

倘於完成前：

- (i) 買方合理認為目標公司A集團及目標公司B集團發生或可能發生重大不利變動；或
- (ii) 買方合理認為本公司於出售協議中作出之任何保證並非真實及準確或有誤導成份，或發生或買方得悉任何事宜或情況，買方合理認為有可能會導致在完成時再次作出前述一項或多項保證時，會令有關保證在當時之情況下為不真實及準確或有誤導成份，

則於有關情況下，在無損買方可獲得之任何其他權利或補救措施之情況下，買方可選擇向本公司發出通知不完成出售事項，而本公司將於發出有關通知後七個營業日內不計利息向買方退回按金。

倘條件未能於最後完成日期或之前達致，且出售協議各方未有達致完成，則本公司將於最後完成日期起計七個營業日內不計利息向買方退回按金，其後，出售協議將即時終止，而除因先前違反所產生者外，各方對另一方在出售協議下均將無權利或責任。

倘條件已於最後完成日期或之前達致，但買方未有達致完成，則本公司將會沒收按金。除上述情況外，概無其他情況可讓本公司沒收按金。

於最後可行日期，概無條件已獲達成。

完成

完成將於完成日期達致。於完成時，本公司將不再持有目標公司A集團及目標公司B集團之任何權益，而目標公司A及目標公司B各自將不再為本公司之附屬公司。根據出售協議，於完成時，賣方將促成實力創建及實力建業各自簽立目標公司A銷售貸款轉讓及目標公司B銷售貸款轉讓，據此，(i) 實力創建將向買方轉讓及出讓目標公司A銷售貸款；及(ii) 實力建業將向買方轉讓及出讓目標公司B銷售貸款。

有關目標公司A集團及目標公司B集團之資料

目標公司A集團主要從事度假村及物業發展，重點為開發英屬維爾京群島項目。

在本集團於二零零七年向InterIsle出售Quorum 50%權益時，本集團確認於Quorum之權益約36,469,000港元，應收Quorum之承兌票據22,000,000美元（約171,600,000港元）（「承兌票據」）及給予Quorum之墊款約12,955,000港元，令總投資額約達221,024,000港元。本集團其後已收回部份投資約9,750,000港元，並向Quorum作進一步墊款約3,808,000港元，因而令於英屬維爾京群島項目之總投資額約達215,082,000港元（扣除就其作出之任何減值虧損前）。由於英屬維爾京群島的度假村業務發展呆滯，加上美國經濟狀況持續不明朗，多年來英屬維爾京群島項目之價值大幅下跌，而由於在過去數年至最後可行日期止期間累計確認減值虧損約65,825,000港元（或總投資成本215,082,000港元之約31%），導致最後可行日期英屬維爾京群島項目之總賬面值下降至約149,257,000港元（包括承兌票據約136,360,000港元及應收Quorum之款項12,897,000港元）。

下表載列目標公司A集團之未經審核財務資料：

	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
除稅前虧損淨額	(41,308)	(51)
除稅後虧損淨額	(42,627)	(51)

目標公司A集團於二零一五年十月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為1,343,000港元。

目標公司B集團主要從事度假村及物業發展，重點為開發巴拿馬項目。

本集團最初於二零零七年以代價約151,986,000港元購入巴拿馬項目之物業，並於截至最後可行日期前產生前期開發開支約29,832,000港元。因此，本集團至今已對巴拿馬項目投資約181,818,000港元。由於巴拿馬共和國的度假村業務發展呆滯，加上美國經濟狀況持續不明朗，多年來巴拿馬項目之賬面值大幅下跌，而巴拿馬項目於最後可行日期之估計價值已下降至99,500,000港元。因此，巴拿馬項目自本集團收購以來已貶值約82,318,000港元（或總投資成本181,818,000港元之約45%）。

董事會函件

下表載列目標公司B集團之未經審核財務資料：

	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	(24,553)	1,645
除稅後(虧損)／溢利淨額	(24,553)	1,645

目標公司B集團於二零一五年十月三十一日之未經審核綜合負債淨值約為26,501,000港元。

有關買方之資料

買方為於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司，於最後可行日期由洪先生全資擁有。

出售事項之財務影響

出售事項對本集團盈利、資產及負債之影響載於下文。

盈利

根據出售事項之總代價255,000,000港元減(i)於二零一五年十月三十一日之目標公司A集團賬面值約150,882,000港元；(ii)於二零一五年十月三十一日之目標公司B集團賬面值約99,401,000港元；及(iii)相關開支約1,300,000港元計算，就參考而言，預期於完成時將自出售事項確認未經審核除稅前收益約3,417,000港元，而於完成後將對餘下集團之盈利有正面財務影響。

資產

於二零一五年六月三十日，本集團經審核綜合資產總值約為560,798,000港元，當中由目標公司A集團應佔約158,147,000港元，及由目標公司B集團應佔約102,389,000港元。考慮到出售事項之所得款項淨額及假設目標公司A及目標公司B分別向買方轉讓銷售貸款以按總代價約253,700,000港元(扣除當中應佔之開支後)完成，倘完成於二零一五年六月三十日達致，餘下集團之未經審核綜合資產總值將約為553,962,000港元。

負債

於二零一五年六月三十日，本集團之經審核綜合負債總額約為83,260,000港元，當中由目標公司A集團及目標公司B集團分別應佔約2,130,000港元及約4,894,000港元。因此，倘完成於二零一五年六月三十日達致，餘下集團之未經審核綜合負債總額將約為76,236,000港元。

進行出售事項之原因及所得款項擬定用途

於最後可行日期，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。

自二零零七年起，本集團一直夥同InterIsle透過Quorum參與發展英屬維爾京群島項目。由於InterIsle未能遵守其於合營企業協議下之付款責任，本集團於二零一二年十二月已入稟英屬維爾京群島高等法院，遞交有關(i)因最後一期10,500,000美元(相當於約81,900,000港元)未能支付，而要求InterIsle及相關各方轉讓Quorum逾30%股權予本集團之申索；及(ii)未支付之承兌票據向Quorum提出之申索(「訴訟」)。雖然英屬維爾京群島項目的主體藍圖已獲相關部門批准，致使英屬維爾京群島項目的開發可以動工，但開發項目的實際動工取決於訴訟進度及結果以及市場狀況(包括美國的經濟狀況)。英屬維爾京群島項目尚未為本集團帶來任何收入，且基於持續訴訟，本公司相信其不太可能有能力於短期內變現英屬維爾京群島項目的投資或將其套現。

雖然英屬維爾京群島項目的主體藍圖已獲相關部門批准，但開發項目的動工取決於訴訟進度及結果。預期英屬維爾京群島項目將分階段於約十年時間內完成，並將需要四年以上時間方能開始產生正現金流入。英屬維爾京群島項目之估計總發展成本約為995,000,000美元(約77.6億港元)。倘於二零零七年英屬維爾京群島項目展開時，其原先估計之內部回報率為不低於40%。然而，由於英屬維爾京群島度假村營商環境呆滯，加上美國經濟狀況持續不明朗，本公司相信可能無法達致不低於40%之估計內部回報率。

本集團最初於二零零七年購入巴拿馬項目之物業。由於巴拿馬共和國的度假村營商環境呆滯，加上受美國經濟狀況所影響，多年來巴拿馬項目之賬面值大幅下跌。基於巴拿馬項目之價值下跌及發展潛力退減，加上與發展巴拿馬項目相關之預期成本令本公司預期不時需要取得額外財務融資，美國經濟狀況持續不明朗，以及巴拿馬項目尚未為本集團帶來任何收入，故本公司相信巴拿馬項目之投資回報不會在短期內變現。

董事會函件

於最後可行日期，巴拿馬項目之主體藍圖尚未完成，並將須待相關政府機關批准方可作實。預期主體藍圖的批准將於提交申請當日起計約一年取得。於主體藍圖獲相關政府機關批准後，估計巴拿馬項目將需時約十年分階段完成，並將需時約四年方能開始產生正現金流入。巴拿馬項目之估計總發展成本約為458,000,000美元（約35.7億港元）。倘於二零零八年巴拿馬項目展開時，其原先估計之內部回報率為不低於30%。然而，由於英屬維爾京群島度假村營商環境呆滯，加上美國經濟狀況持續不明朗，本公司相信可能無法達致不低於30%之估計內部回報率。

董事認為，實行出售事項乃符合本公司及股東整體之最大利益，原因如下：

- 出售事項讓本集團可變現非賺取收入之投資項目，以及於新機遇出現時動用出售事項所得款項，藉此提升餘下集團之財務增長，並且為股東帶來最大回報；
- 出售事項讓本集團可專注於且調配其資源至賺取收入之物業投資及投資控股業務；
- 出售事項讓本集團可不再為其業績計入Quorum 應付之金額及承兌票據相關之未來減值虧損，巴拿馬項目可能的未來減值虧損，以及目標公司 A 集團及目標公司 B 集團相關之行政開支應佔之虧損；及
- 出售事項可防止餘下集團承受關於英屬維爾京群島項目之訴訟及巴拿馬項目可能進一步減值而附帶之進一步風險、成本及不明朗因素。

於出售事項後，本公司將不再參與英屬維爾京群島項目及巴拿馬項目。

根據上文所述，董事（包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後作出之意見載於本通函「獨立董事委員會函件」中）認為出售事項之條款屬公平合理，而出售事項乃符合本公司及其股東整體之利益。

出售事項之所得款項（扣除出售事項直接應佔之開支後）估計約為253,700,000港元。本集團擬將所得款項淨額中約50,000,000港元用作投資企業債券及餘款約203,700,000港元用作餘下集團之一般營運資金及／或用於可能於未來出現、預期可為本集團帶來巨大價值之具吸引力投資機會，尤其為與物業相關之投資機會。

董事會函件

本集團現時之計劃為繼續專注於本集團管理層較為熟悉的香港及中國市場中的住宅及商業物業商機。為達致擴展本集團物業投資業務之目標，本集團一直於香港尋找與物業相關之商機。為拓闊本集團物業投資組合的範疇，本公司亦正考慮投資於商業及酒店物業，希望為股東帶來最大回報。本集團近期一直在市場上尋找不同的投資機會，當中包括不同的商業物業、精品酒店及辦公室單位，惟於最後可行日期仍無任何決定。本公司將於確認投資機會時發出進一步公佈，向股東提供進一步詳情。

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。自二零一一年起，本集團一直有投資於香港上市股本證券及香港上市物業公司所發行之企業債券。於上市股本證券上方面，本公司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。而在企業債券方面，本公司則以利息回報優厚及低違約風險之債券為目標。本公司之意向為繼續進行投資控股業務，透過根據當時市況投資於香港上市股本證券及香港上市公司（尤其為於地產發展行業經營之公司）發行之債券，作為其庫務管理之一部份。

本集團所購買之證券一般於聯交所或其他擁有高流通性，並可迅速執行證券交易之認可證券交易所上市。於作出投資或撤出投資某一目標公司證券之決定時，一般會參考目標公司所刊發之最新財務資料、消息及公佈、本集團可取閱之投資分析報告，以及行業或宏觀經濟新聞。於決定收購證券作中長線持有時，將特別注重目標公司過往之財務表現，包括其銷售及溢利增長、財務健康情況、股息政策、業務前景、行業及宏觀經濟前景等。於決定購買證券作短線持有時，除上述因素外，本公司亦將參考投資市場不同板塊當前的市場氣氛。於中長線證券投資方面，本公司主要專注於以升值能力及股息收入計算之投資回報。而於短線證券投資方面，本公司則主要專注於以交易收益／即時升值能力計算之投資回報。

企業債券投資方面之情況與上述相似，本公司一般於擁有高流通性，且可迅速執行交易之場外市場購買企業債券。於作出投資或撤出投資某一目標公司所發行之企業債券之決定時，一般會參考目標公司所刊發之最新財務資料、消息及公佈、本集團可取閱之投資分析報告，以及行業或宏觀經濟新聞。於決定收購債券作中長線持有時，將特別注重目標公司過往之財務表現，包括其銷售及溢利增長、財務健康情況、股息政策、業務前景、行業及宏觀經濟前景等。於決定購買債券作中長線投資時，本公司

董事會函件

主要專注於以債券價值升值能力及利息收入計算之投資回報。本集團管理層定期審閱企業債券組合之表現，最少每月一次，以考慮是否需要作出任何投資／撤出投資之決定。

根據出售事項之總代價255,000,000港元，減去(i)目標公司A集團於二零一五年十月三十一日之賬面值約150,882,000港元；(ii)目標公司B集團於二零一五年十月三十一日之賬面值約99,401,000港元；及(iii)有關開支約1,300,000港元，預期於完成後(僅供說明用途)，出售事項將予確認之未經審核除稅前收益約為3,417,000港元。

出售事項產生之實際收益或虧損將根據於完成日期目標公司A集團及目標公司B集團之綜合資產／負債淨值以及銷售貸款金額，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。

上市規則之涵義

買方為一間由洪先生(本公司前執行董事、前董事總經理及前主席，已於二零一五年七月十五日辭任)全資實益擁有之公司，因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，出售事項構成本公司之關連交易。

鑒於過往交易乃本集團及洪先生或其聯繫人於十二個月期間內訂立或完成，根據上市規則第14.22條及第14A.81條，過往交易應與出售協議彙集計算。

由於根據上市規則第14.07條所載有關出售事項(連同過往交易一併計算)之其中一個或多個適用百分比率高於25%但低於75%，根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之主要交易，因而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。出售事項亦須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公佈及獨立股東批准之規定。上述彙集計算不會令任何百分比率之變動幅度導致出售協議項下擬進行之交易之分類出現改變。

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

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

股東特別大會

本公司謹訂於二零一五年十二月二十一日(星期一)下午二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，藉以考慮及酌情通過有關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54至55頁。

於股東特別大會上使用之代表委任表格隨附於本通函。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥及盡快交回本公司之主要營業地點(香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈34樓3402-3室)，惟無論如何不得遲於股東特別大會指定舉行時間前四十八小時交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問之意見後作出之意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)相信出售協議之條款誠屬公平合理，並符合本公司及股東整體之最佳利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

務請閣下垂注本通函第18頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其就出售協議及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦意見。

亦務請閣下垂注本通函第20至33頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其就出售協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，及於達致其意見時所考慮之主要因素及理由。

於考慮到獨立財務顧問之意見後，獨立董事委員會認為出售事項之條款為正常商業條款，且對獨立股東而言屬公平合理，而出售事項符合本公司及股東整體之利益。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上提呈普通決議案批准出售協議及其項下擬進行之交易時投贊成票。

董事會函件

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54至55頁之股東特別大會通告(其為本通函之一部份)。

由於出售事項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。

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

二零一五年十二月四日



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：

**有關出售APPLIED ENTERPRISES LIMITED及
BEACHSIDE INVESTMENTS LIMITED全部已發行股本
及轉讓貸款的主要及關連交易**

吾等茲提述實力建業集團有限公司日期為二零一五年十二月四日之通函(「通函」，本函件為其中一部份)。除另有註明者外，本函件所用詞彙與通函所定具有相同涵義。

買方為一間由洪先生(本公司前執行董事、前董事總經理及前主席，已於二零一五年七月十五日辭任)全資實益擁有之公司，因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，出售事項構成本公司之關連交易。

鑒於過往交易乃本集團及洪先生或其聯繫人於十二個月期間內訂立或完成，根據上市規則第14.22條及第14A.81條，過往交易應與出售協議彙集計算。

由於根據上市規則第14.07條所載有關出售事項(連同過往交易一併計算)之其中一個或多個適用百分比率高於25%但低於75%，根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之主要交易，因而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。出售事項亦須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

吾等已獲委任為獨立董事委員會之成員，以考慮出售協議之條款及其項下擬進行之交易，有關詳情載於通函內之「董事會函件」中。富域資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及閣下提供意見。富域資本發出之函件中載有其意見詳情，連同達致其意見時所考慮之主要因素及理由，有關函件載於通函第20至33頁。務請閣下垂注前述董事會函件及通函各附錄所載之額外資料。

經考慮出售協議之條款及富域資本之意見後，吾等認為出售事項之條款為正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，而出售事項符合本公司及股東整體之利益。因此，吾等推薦獨立股東於股東特別大會上提呈之普通決議案批准出售協議及其項下擬進行之交易投贊成票。

此致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事
蘇汝佳先生

獨立董事委員會
獨立非執行董事
盧潤帶先生
謹啟

獨立非執行董事
陳明輝先生

二零一五年十二月四日

下文為富域資本有限公司發出之函件全文，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見，乃為載入本通函而編製。



香港
中環
擺花街18-20號
嘉寶商業大廈
13樓1305室

敬啟者：

**有關出售APPLIED ENTERPRISES LIMITED及
BEACHSIDE INVESTMENTS LIMITED全部已發行股本
及轉讓貸款的主要及關連交易**

緒言

吾等茲提述吾等已獲委聘為獨立財務顧問，以就出售協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零一五年十二月四日之通函（「**通函**」）內的董事會函件（「**董事會函件**」）中。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函具有相同涵義。

董事會宣佈，於二零一五年十一月九日（交易時段後）， 貴公司與買方訂立出售協議，據此， 貴公司已有條件同意促成向買方出售，而買方已有條件同意購買銷售股份及銷售貸款，總代價為255,000,000港元。

買方為一間由洪先生（貴公司前執行董事、前董事總經理及前主席，已於二零一五年七月十五日辭任）全資實益擁有之公司，因而為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，出售事項亦構成 貴公司之關連交易，因而須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後可行日期，概無股東須就於股東特別大會上為批准出售協議及其項下擬進行之交易所提呈之決議案放棄投票。概無董事於出售協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，亦概無董事須就考慮及批准前述事宜之董事會決議案放棄表決。

獨立董事委員會經已成立，成員包括蘇汝佳先生、盧潤帶先生及陳明輝先生（全部均為獨立非執行董事），以就出售協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。吾等，富域資本有限公司，已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等為獨立於 貴集團，且與 貴集團無關連，因此，吾等合資格就出售協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除目前獲委託出任獨立財務顧問外，吾等於最後可行日期前過去兩年並無向 貴公司提供任何服務。除就委任吾等為獨立財務顧問而應付吾等之正常顧問費用外，概無可讓吾等向 貴公司收取任何其他費用或利益之安排。

意見基準

於達致吾等之意見時，吾等認為吾等已審閱足夠的相關資料及文件，並已採取上市規則第13.80條所規定之合理步驟，以達致知情意見及為吾等之推薦意見提供合理基礎。吾等已依賴通函所載或所述之資料、陳述、意見及聲明，以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供之所有資料及聲明（彼等就此承擔全部責任），並假設前述各項於作出時為真實及準確，且於本函件日期仍然如此。吾等已假設通函內董事會函件所載董事之所有信念陳述、意見及意向乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已向 貴公司尋求並獲確認通函內所提供及提述之資料並無遺漏重大事實。

董事共同及個別對通函所載資料承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函內所載之資料於所有重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成份，當中並無遺漏任何重大事實及聲明，致令通函內之陳述或通函有所誤導。

吾等認為吾等已獲提供足夠資料達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無就 貴公司或其附屬公司或聯營公司之業務及事務進行獨立之深入調查，吾等亦並無考慮出售事項對 貴集團帶來之稅務影響。

吾等之意見乃基於最後可行日期存在之財務、經濟、市場及其他狀況，以及吾等所獲提供之資料。獨立股東應注意，其後出現之事態發展(包括市場及經濟狀況之任何重大變動)可能會影響及／或改變吾等之意見，而吾等並無責任考慮於最後可行日期後發生之事見而更新本意見，亦無責任更新、修訂或重新確認吾等之意見。此外，本函件所載之任何資料均不應被視為持有、出售或購買股份或 貴公司任何其他證券之推薦意見。

本函件乃純粹就供獨立董事委員會及獨立股東考慮出售事項作參考而發出，除供載入通函內，在未事先取得吾等之書面同意前，不得引述或提述本函件之全部或任何部份，而本函件亦不得出任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就出售事項及出售協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團之背景資料

(a) 主要業務

貴公司為投資控股公司。 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。 貴集團現時有兩個度假項目，分別位於英屬維爾京群島及巴拿馬，均處於發展階段。 貴集團於香港擁有產生租金收入之投資物業。 貴集團亦投資於香港地產發展商所發行之上市債務工具。

(b) 歷史財務資料

下文載列 貴集團截至二零一五年六月三十日止兩個財政年度之經審核綜合財務業績，乃摘錄自 貴公司截至二零一五年六月三十日止財政年度之年報(「二零一五年年報」)。

	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
營業額	279	2,652
年度(虧損)／溢利	(96,068)	7,679

富域資本函件

	於六月三十日	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
流動負債淨額	(65,444)	(12,679)
資產淨值	388,740	477,538

(i) 截至二零一五年六月三十日止財政年度

貴集團之營業額由截至二零一四年六月三十日止年度（「二零一四年財政年度」）約300,000港元，上升至截至二零一五年六月三十日止年度（「二零一五年財政年度」）約2,700,000港元。根據二零一五年年報，二零一五年財政年度營業額上升乃主要由於二零一五年財政年度貴集團投資於香港地產發展商所發行之上市債務工具產生約1,800,000港元之利息收入。

貴集團於二零一五年財政年度錄得溢利約7,700,000港元，而於二零一四年財政年度則錄得虧損96,100,000港元。貴集團溢利大幅增加乃主要由於(i)二零一五年財政年度投資物業公平值增加約23,400,000港元，而於二零一四年財政年度則為公平值減少約32,100,000港元；及(ii)於二零一五年財政年度應收一間合營企業承兌票據之利息收入約10,900,000港元，而二零一四年財政年度則為應收一間合營企業承兌票據之減值虧損約22,900,000港元。

誠如二零一五年年報所載，貴集團於二零一五年六月三十日有流動負債淨額約12,700,000港元及資產淨值約477,500,000港元。

(ii) 截至二零一四年六月三十日止財政年度

貴集團之營業額由截至二零一三年六月三十日止年度（「二零一三年財政年度」）的零上升至二零一四年財政年度約300,000港元。二零一四年財政年度所產生的營業額為投資物業所產生之租金收入。

貴集團於二零一四年財政年度錄得虧損約96,100,000港元，而於二零一三年財政年度則錄得虧損約2,300,000港元，虧損上升乃主要由於：(i)二零一四年財政年度投資物業公平值減少約32,100,000港元，而於二零一三年財政年度則為公平值上升約18,100,000港元；(ii)行政開支上升約12,800,000港元；及(iii)應收一間合營企業承兌票據之減值虧損22,900,000港元，而二零一三年財政年度則為應收一間合營企業承兌票據之利息收入11,900,000港元。

貴集團於二零一四年六月三十日有流動負債淨額約65,400,000港元及資產淨值約388,700,000港元。

2. 有關目標公司A集團及目標公司B集團之資料

目標公司A集團

目標公司A集團主要從事度假村及物業發展，重點為開發英屬維爾京群島項目。

下表載列目標公司A集團之未經審核財務資料：

	截至六月三十日止年度	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前虧損淨額	(41,308)	(51)
除稅後虧損淨額	(42,627)	(51)

目標公司A集團於二零一五年十月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為1,300,000港元。

於最後可行日期，英屬維爾京群島項目尚未為 貴集團產生任何收入。

目標公司B集團

目標公司B集團主要從事度假村及物業發展，重點為開發巴拿馬項目。

下表載列目標公司B集團之未經審核財務資料：

	截至六月三十日止年度	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前(虧損)／溢利淨額	(24,553)	1,645
除稅後(虧損)／溢利淨額	(24,553)	1,645

目標公司B集團於二零一五年十月三十一日之未經審核綜合負債淨額約為26,500,000港元。

於最後可行日期，巴拿馬項目尚未為 貴集團產生任何收入。截至二零一五年六月三十日止年度產生之溢利主要來自Beachside Investments Limited擁有之物業之重估值上升。

3. 進行出售事項之原因

英屬維爾京群島項目

自二零零七年起，貴集團一直夥同InterIsle透過Quorum (一間分別由目標公司A及InterIsle各擁有50%權益之合營企業) 參與發展英屬維爾京群島項目。由於InterIsle未能遵守其於合營企業協議下之付款責任，貴集團於二零一二年十二月已入稟英屬維爾京群島高等法院，遞交有關(i)因最後一期10,500,000美元(相當於約81,900,000港元)未能支付，而要求InterIsle及相關各方轉讓Quorum逾30%股權予貴集團之申索；及(ii)就未支付本金22,000,000美元(相當於約171,600,000港元)之承兌票據向Quorum提出之申索(「訴訟」)。

雖然英屬維爾京群島項目的主體藍圖已獲相關部門批准，致使英屬維爾京群島項目的開發可以動工，但開發項目的實際動工取決於訴訟進度及結果以及市場狀況(包括美國的經濟狀況)。英屬維爾京群島項目尚未為貴集團帶來任何收入，且基於持續訴訟，貴公司相信其不太可能有能力於短期內變現英屬維爾京群島項目的投資或將其套現。

根據二零一五年年報，有關合營企業之資本承擔約為31,300,000港元。根據吾等從貴公司管理層中所得知，Quorum就英屬維爾京群島項目之首期發展有資本承擔約62,600,000港元。由於貴集團持有Quorum 50%股份，加上英屬維爾京群島項目於第一階段發展後未能即時帶來現金流，貴集團將須提供有關承擔之50%。倘貴集團能就上文所述成功向InterIsle追討Quorum逾30%權益轉讓予貴集團，則資本承擔將增逾50,000,000港元。鑒於貴集團於二零一五年六月三十日僅有銀行結餘及現金約27,400,000港元，有關資本承擔將對貴集團於未來維持足夠現金流帶來壓力。

雖然英屬維爾京群島項目的主體藍圖已獲相關部門批准，但開發項目的動工取決於訴訟進度及結果。貴公司管理層預期英屬維爾京群島項目將分階段於約十年時間內完成，並將於第一階段開始後需時四年以上方能產生正現金流入。倘於二零零七年英屬維爾京群島項目展開時，其原先估計之內部回報率為不低於40%。然而，由於(i)英屬維爾京群島度假村營商環境呆滯；(ii)美國經濟狀況持續不明朗；及(iii)建築成本上漲，貴公司相信可能無法達致不低於40%之估計內部回報率。

巴拿馬項目

貴集團於二零零七年首次購入巴拿馬項目之物業。由於巴拿馬共和國的度假村營商環境呆滯，加上受美國經濟狀況所影響，多年來巴拿馬項目之賬面值大幅下跌。基於巴拿馬項目之價值下跌。有見發展潛力退減，加上與發展巴拿馬項目相關之預期成

富域資本函件

本令 貴公司預期不時需要取得額外財務融資，美國經濟狀況持續不明朗，以及巴拿馬項目尚未為 貴集團帶來任何收入，故 貴公司相信巴拿馬項目之投資回報不會在短期內變現。

此外，按照二零一五年年報所載，有關巴拿馬項目之資本承擔約為19,100,000港元。鑒於 貴集團於二零一五年六月三十日有銀行結餘及現金約27,400,000港元，能夠應付有關資本承擔。然而，由於巴拿馬項目將不會於短期內產生正現金流入，此舉將對 貴集團於不久將來維持足夠現金流帶來壓力。

於最後可行日期，巴拿馬項目之主體藍圖尚未完成，並將須待相關政府機關批准方可作實。 貴公司管理層預期主體藍圖的批准將於提交申請當日起計約一年取得。於主體藍圖獲相關政府機關批准後，估計巴拿馬項目將需時約十年分階段完成，並將於第一階段開始後需時四年以上方能產生正現金流入。倘於二零零八年巴拿馬項目展開時，其原先估計之內部回報率為不低於30%。然而，由於(i)巴拿馬共和國度假村營商環境呆滯；(ii)美國經濟狀況持續不明朗；及(iii)建築成本上漲， 貴公司相信可能無法達致不低於30%之估計內部回報率。

董事認為，實行出售事項乃符合 貴公司及股東整體之最大利益，原因如下：

- 出售事項讓 貴集團可變現非賺取收入之投資項目，以及於新機遇出現時動用出售事項所得款項，藉此提升餘下集團之財務增長，並且為股東帶來最大回報；
- 出售事項讓 貴集團可專注於且調配其資源至賺取收入之物業投資及投資控股業務；
- 出售事項讓 貴集團可不再為其業績計入Quorum應付之金額及承兌票據相關之未來減值虧損，巴拿馬項目可能的未來減值虧損，以及目標公司 A 集團及目標公司 B 集團相關之行政開支應佔之虧損；及
- 出售事項可防止餘下集團承受關於英屬維爾京群島項目之訴訟及巴拿馬項目可能進一步減值而附帶之進一步風險、成本及不明朗因素。

此外，誠如上文所述及根據吾等與 貴公司管理層進行之討論，倘 貴公司決定不進行出售事項，將須為英屬維爾京群島項目及巴拿馬項目之發展投入額外資金。按照二零一五年年報所載，有關英屬維爾京群島項目及巴拿馬項目之資本承擔總計約為50,400,000港元。鑒於 貴集團於二零一五年六月三十日僅有銀行結餘及現金約27,400,000港元，有關資本承擔將對 貴集團於未來維持足夠現金流帶來壓力。

貴公司管理層表示， 貴公司已盡最大努力為英屬維爾京群島項目及巴拿馬項目物色潛在投資者及買家。然而，由於(i)英屬維爾京群島項目持續訴訟；及(ii)巴拿馬項目尚未獲得相關部門批准，故此並無投資者或買家願意以合理條款及條件對該兩個項目出價。因此，洪先生以合理條款及條件就英屬維爾京群島項目及巴拿馬項目出價讓 貴公司有機會出售其非賺取收入之項目，以及加強 貴集團之現金流。

根據上文所述，吾等認同董事之觀點，認為出售事項符合 貴公司及股東整體之利益。

4. 出售協議、目標公司A銷售貸款轉讓及目標公司B銷售貸款轉讓之主要條款

(a) 出售協議

以下為吾等對出售協議主要條款所作出之分析：

(i) 代價

買方就銷售股份及銷售貸款應付之總代價為255,000,000港元（「代價」），並應由買方以下列方式支付予 貴公司：

- (a) 須於簽署出售協議時支付5,000,000港元按金，有關金額於最後可行日期經已收訖；及
- (b) 餘下之代價250,000,000港元須於完成時支付。

根據董事會函件，出售事項之代價乃 貴公司及買方經考慮多項因素後經公平磋商釐定，該等因素包括：(i)英屬維爾京群島項目及巴拿馬項目之財務狀況、業務前景及未來展望；(ii)英屬維爾京群島物業之估值；(iii)巴拿馬物業之估值；(iv)目標公司A集團於二零一五年十月三十一日之經調整未經審核綜合資產淨值約150,900,000港元；及(v)目標公司B集團於二零一五年十月三十一日之經調整未經審核綜合資產淨值約99,400,000港元。

吾等依賴英屬維爾京群島物業及巴拿物業之估值報告評估銷售股份及銷售貸款之代價是否公平合理，而有關估值報告乃由估值師（為一名獨立第三方）編製，並根據直接比較法釐定。詳細資料請參閱下文「5.估值報告」一節。

吾等亦已將代價與目標公司A集團及目標公司B集團之資產淨值作出比較。根據目標公司A集團於二零一五年十月三十一日之未經審核綜合管理賬目，目標公司A集團之未經審核綜合資產淨值約為1,300,000港元，當中包括目標公司A銷售貸款約149,500,000港元。根據目標公司B集團於二零一五年十月三十一日之未經審核綜合管理賬目，目標公司B集團之未經審核綜合負債淨額約為26,500,000港元，當中包括目標公司B銷售貸款約125,900,000港元。

經考慮上文所述後，吾等認為代價屬一般商業條款，且對獨立股東而言屬公平合理。

(ii) 先決條件

完成須待下列條件獲達成後，方告達致：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准出售協議及其項下擬進行之交易；及
- (b) 就出售協議項下擬進行之交易遵守及符合所有相關監管規定（包括（但不限於）上市規則下之規定，以及香港所有相關監管規定）。

概無條件可由任何一方豁免。

倘於完成前：

- (a) 買方合理認為目標公司A集團及目標公司B集團發生或可能發生重大不利變動；或
- (b) 買方合理認為 貴公司於出售協議中作出之任何保證並非真實及準確或有誤導成份，或發生或買方得悉任何事宜或情況，買方合理認為有可能會導致在完成時再次作出前述一項或多項保證時，會令有關保證在當時之情況下為不真實及準確或有誤導成份，則於有關情況下，

在無損買方可獲得之任何其他權利或補救措施之情況下，買方可選擇向 貴公司發出通知不完成出售事項，而 貴公司將於發出有關通知後七個營業日內不計利息向買方退回按金。

倘條件未能於最後完成日期或之前達致，且出售協議各方未有達致完成，則 貴公司將於最後完成日期起計七個營業日內不計利息向買方退回按金，其後，出售協議將即時終止，而除因先前違反所產生者外，各方對另一方在出售協議下均將無權利或責任。

倘條件已於最後完成日期或之前達致，但買方未有達致完成，則 貴公司將會沒收按金。除上述情況外，概無其他情況可讓 貴公司沒收按金。

(iii) 完成

完成將於完成日期達致。於完成時， 貴公司將不再持有目標公司A集團及目標公司B集團之任何權益，而目標公司A及目標公司B各自將不再為 貴公司之附屬公司。根據出售協議，於完成時，賣方將促成實力創建及實力建業各自簽立目標公司A銷售貸款轉讓及目標公司B銷售貸款轉讓，據此，(i)實力創建將向買方轉讓及出讓目標公司A銷售貸款；及(ii)實力建業將向買方轉讓及出讓目標公司B銷售貸款。

經考慮上文所述後，吾等認為出售協議之條款屬一般商業條款，對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體之利益。

(b) 目標公司A銷售貸款轉讓

根據目標公司A銷售貸款轉讓，實力創建(作為法定實益擁有人)將向買方轉讓於目標公司A之所有權利及權益，即目標公司A於完成日期結欠實力創建及對其承擔之所有責任、負債及債務。

吾等已審閱目標公司A銷售貸款轉讓之條款，並未發現任何不常見之條款。鑒於將 貴公司於完成時向買方交付目標公司A銷售貸款轉讓加入作為出售協議之條款屬訂約方之間的商業決定，而目標公司A銷售貸款轉讓之條款為正常商業條款，吾等認為訂立目標公司A銷售貸款轉讓對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體之利益。

(c) 目標公司B銷售貸款轉讓

根據目標公司B銷售貸款轉讓，實力建業(作為法定實益擁有人)將向買方轉讓於目標公司B之所有權利及權益，即目標公司B於完成日期結欠實力建業及對其承擔之所有責任、負債及債務。

吾等已審閱目標公司B銷售貸款轉讓之條款，並未發現任何不常見之條款。鑒於將 貴公司於完成時向買方交付目標公司B銷售貸款轉讓加入作為出售協議之條款屬訂約方之間的商業決定，而目標公司B銷售貸款轉讓之條款為正常商業條款，吾等認為訂立目標公司B銷售貸款轉讓對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體之利益。

5. 估值報告

鑒於目標公司A集團及目標公司B集團之代價乃參考(其中包括)英屬維爾京群島物業及巴拿馬物業之估值釐定，故吾等已審閱通函附錄二載由估值師編製之估值報告(「估值報告」)，並已與彼等討論對英屬維爾京群島物業及巴拿馬物業進行估值時所採用之方法及主要基礎及假設。

估值報告由估值師根據上市規則第五章及香港測量師學會所出版於二零一三年一月一日起生效之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)編製。

吾等注意到估值師已使用直接比較法，參考相關市場上可資比較之銷售交易對英屬維爾京群島物業及巴拿馬物業進行估值。吾等從估值師中得知，參考可資比較市場交易進行的直接比較法為釐定物業價值慣常採用之方法。

就吾等進行之盡職審查而言，吾等已審閱及查詢估值師進行估值之資格及經驗。吾等注意到估值師於海外(香港以外地區)物業估值方面擁有逾20年經驗。估值師確認，其為獨立於 貴公司，而 貴公司所提供之一切相關重大資料已獲納入其估值報告中，並無由 貴公司就英屬維爾京群島物業及巴拿馬物業向估值師提供或作出之其他重大相關資料或聲明不獲載入估值中。此外，吾等亦已審閱估值師之委聘條款，並注意到其工作範圍就其所需作出之意見而言屬合適，而吾等並無發現工作範圍上有任何可能會對估值報告所給出的確定程度有不利影響之限制。

估值師已為英屬維爾京群島項目挑選三個可資比較例子及為巴拿馬項目挑選八個可資比較例子(統稱「可資比較例子」)。根據吾等從估值師所理解，可資比較例子乃根據(i)其大小、土地狀況及在加勒比或巴拿馬所處位置；及(ii)於過去兩年內成功交易或現正推售，作為挑選依據。就現正推售的可資比較例子而言，估值師將根據市場研究數據對賣價加以折讓，以反映該等物業之公平合理價格。吾等已向估值師確認，可資比較例子列表已屬詳盡無遺之列表，而估值師認為可資比較例子乃說明同類物業近期在英屬維爾京群島及巴拿馬的走勢之公平、足夠及代表性例子。

吾等除與估值師討論外，亦已審閱有關可資比較例子的若干估值工作文件及公開資料。就吾等所深知，吾等並無發現任何重大資料會對編製估值報告之公平性及合理性構成重大影響。

根據上文所述，吾等認為上述估值方法為得出英屬維爾京群島物業及巴拿物業市值之合理方法，而估值報告所依據之基準乃屬公平及合理。

6. 所得款項用途及餘下集團

於出售事項完成後，餘下集團將繼續主要從事物業投資及投資控股業務。餘下集團將尋找合適機會，尋求擴展該等業務分部，藉以為餘下集團及股東帶來滿意回報。

出售事項之所得款項(扣除出售事項直接應佔之開支後)估計約為253,700,000港元。貴集團擬將所得款項淨額中約50,000,000港元用作投資企業債券，餘款約203,700,000港元用作餘下集團之一般營運資金及／或用於可能於未來出現、預期可為貴集團帶來巨大價值之具吸引力投資機會，尤其為與物業相關之投資機會。於最後可行日期，根據貴公司管理層告知，貴集團並無物色到任何合適投資機會。

誠如「貴集團之背景資料」一節所述，貴集團於二零一五年財政年度自投資於香港上市之地產發展商所發行之債務工具產生約1,800,000港元之利息收入。有關投資活動之營業額相當於貴集團總營業額約69%。因此，餘下集團將可使用所得款項50,000,000港元增加其自債務工具收取之利息收入，以及為餘下集團維持穩定之收入來源。

7. 出售事項之財務影響

出售事項之收益

根據出售事項之總代價255,000,000港元減(i)於二零一五年十月三十一日之目標公司A集團賬面值約150,900,000港元；(ii)於二零一五年十月三十一日之目標公司B集團賬面值約99,400,000港元；及(iii)相關開支約1,300,000港元計算，就參考而言，預期於完成時將自出售事項確認未經審核除稅前收益約3,400,000港元。

出售事項所產生之實際收益或虧損將根據完成日期時目標公司A集團及目標公司B集團之綜合資產淨值／負債淨額、銷售貸款之金額，以及就出售事項相關事宜所產生之實際開支金額計算，可能與上文所述者有所不同。

資產

於二零一五年六月三十日，貴集團經審核綜合資產總值約為560,800,000港元，當中約158,100,000港元由目標公司A集團應佔，及102,400,000港元由目標公司B集團應佔。考慮到出售事項之所得款項淨額及假設目標公司A及目標公司B各自向買方轉讓銷售貸款以按總代價約253,700,000港元(扣除當中應佔之開支後)完成，倘完成於二零一五年六月三十日達致，餘下集團之未經審核綜合資產總值將約為554,000,000港元。

於二零一五年六月三十日，貴集團有銀行結餘及現金約27,400,000港元，當中約24,900,000港元與餘下集團之銀行結餘及現金相關。因此，預期預下集團於完成時將擁有銀行結餘及現金278,600,000港元(扣除相關開支後)，有關金額可根據「6.所得款項用途及餘下集團」一節所述之所得款項用途應用。

負債

於二零一五年六月三十日，貴集團之經審核綜合負債總額約為83,300,000港元，當中約2,100,000港元及4,900,000港元分別由目標公司A集團及目標公司B集團應佔。因此，倘完成於二零一五年六月三十日達致，餘下集團之未經審核綜合負債總額將約為76,200,000港元。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，包括：

- (i) 出售事項讓 貴集團可變現非賺取收入之投資項目，以及於新機遇出現時動用出售事項所得款項，藉此提升餘下集團之財務增長，並且為股東帶來最大回報；
- (ii) 出售事項讓 貴集團可專注於且調配其資源至賺取收入之物業投資及投資控股業務；
- (iii) 出售事項讓 貴集團可不再為其業績計入Quorum應付之金額及承兌票據相關之未來減值虧損，巴拿馬項目可能的未來減值虧損，以及目標公司A集團及目標公司B集團相關之行政開支應佔之虧損；
- (iv) 出售事項可防止餘下集團承受關於英屬維爾京群島項目之訴訟及巴拿馬項目可能進一步減值而附帶之進一步風險、成本及不明朗因素；
- (v) 銷售股份及銷售貸款之代價乃參考估值師所編製之英屬維爾京群島物業及巴拿馬物業估值釐定；
- (vi) 估計將就出售事項確認除稅前收益約3,400,000港元；及
- (vii) 餘下集團之財務及現金狀況於完成後將更加穩健。

吾等認為出售協議之條款對獨立股東而言為正常商業條款，而出售事項屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體之利益。因此，吾等推薦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相關決議案，以批准出售協議及其項下擬進行之交易。

此致

實力建業集團有限公司
獨立董事委員會及
獨立股東 台照

代表
富域資本有限公司
董事
梁美玉
謹啟

二零一五年十二月四日

梁美玉女士為一名於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人及富域資本有限公司之負責人員，可從事香港法例第571章證券及期貨條例第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。梁女士作為一名就關連交易提供意見之獨立財務顧問擁有豐富經驗。

1. 債務

借貸

於二零一五年十月三十一日(即就編製本債務聲明而言的最後可行日期)營業時間結束時,本集團有未償還有抵押銀行借貸約74,000,000港元。

資產抵押及其他抵押

於二零一五年十月三十一日(即就編製本債務聲明而言的最後可行日期)營業時間結束時,本集團就授予本公司直接全資擁有附屬公司實力投資發展有限公司(「實力投資」)之銀行融資提供以下抵押:

- (a) 抵押賬面值約251,000,000港元之投資物業;
- (b) 上述已抵押之本集團投資物業所賺取之所有款項;
- (c) 本集團就已抵押投資物業以銀行為受益人簽訂之財產保險;及
- (d) 本公司就實力投資於融資下結欠銀行之所有款項作出無條件及不可撤回之公司擔保。

除上述者或本文其他地方所提述者及集團內公司間之負債與本集團日常業務過程中之正常貿易應付款項外,於二零一五年十月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後可行日期)營業時間結束時,本集團並無任何其他未償還借貸、按揭、押記、債權證、貸款資本及透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

2. 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。

3. 營運資金聲明

董事認為,於計及完成之影響及本集團可動用的財務資源後,在並無不可預見的情況下,本集團擁有充足的營運資金應付其自本通函刊發日期起計未來最少十二個月的資金需求。

4. 財務及貿易前景

本集團之意向為於出售事項完成後繼續主要從事物業投資及投資控股業務。現時，本集團之投資物業包括位於香港山頂施勳別墅之多個公寓單位及多個停車位，而其投資控股組合包括於聯交所上市之物業公司所發行之企業債券。

位於施勳別墅的公寓單位及停車位的詳情載於下表：

住宅單位	概約總樓面面積 (平方呎)	已佔用/ 空置	租期	備注
兩個位於一樓的單位	3,140	空置	租約將計劃以不低於每月200,000港元的租金訂立。	擬定連一個游泳池、一個私人花園及四個停車位出租
一個位於二樓的單位	1,570	已佔用	租金為每月40,000港元，租期截至二零一六年為期兩年。新租約將計劃以不少於每月60,000港元的租金訂立。	連一個停車位出租
一個位於三樓的單位	1,570	已佔用	租金為每月80,000港元，租期截至二零一七年為期兩年。	連單位上的天台及一個停車位出租

於過往財政年度，本集團曾投資於以下股票：

- 滙豐控股有限公司(聯交所股份代號：005)；
- 中國平安保險(集團)股份有限公司(聯交所股份代號：2318)；
- 恒大地產集團有限公司(聯交所股份代號：3333)；
- 結好控股有限公司(聯交所股份代號：64)；及
- 佳兆業集團控股有限公司(聯交所股份代號：1638)；

及由以下公司發行之債券：

- 瑞安房地產有限公司(聯交所股份代號：272)；
- 雅居樂地產控股有限公司(聯交所股份代號：3383)；
- 恒大地產集團有限公司(聯交所股份代號：3333)；及
- 佳兆業集團控股有限公司(聯交所股份代號：1638)；

以及由廣州富力地產股份有限公司(聯交所股份代號：2777)擔保之債券。購買該等債券時之持至到期回報率介乎每年7%至13%。

出售事項之所得款項(扣除出售事項直接應佔之開支後)估計約為253,700,000港元。本集團擬將所得款項淨額中約50,000,000港元用作投資企業債券，餘款約203,700,000港元用作餘下集團之一般營運資金及／或用於可能於未來出現、預期可為本集團帶來巨大價值之具吸引力投資機會，尤其為與物業相關之投資機會。

於出售事項完成時，餘下集團將繼續主要從事物業投資及投資控股業務。

為改善餘下集團之表現，餘下集團將繼續專注於物業投資及投資控股業務，並將尋求透過物色合適的投資機會擴大該等業務分部，希望以此為餘下集團及股東帶來滿意回報。為拓闊本集團物業投資組合的範疇，本公司亦正考慮投資於商業及酒店物業，希望為股東帶來最大回報。本集團近期一直在市場上尋找不同的投資機會，當中包括不同的商業物業、精品酒店及辦公室單位，惟於最後可行日期仍無任何決定。本公司將於確認投資機會時發出進一步公佈，向股東提供進一步詳情。

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巴拿馬及英屬維爾京群島之物業權益於二零一五年十月三十一日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」）於巴拿馬及英屬維爾京群島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，以便就有關物業權益於二零一五年十月三十一日（「估值日」）的市場價值向閣下提供意見。

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該等物業進行估值。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出讓契據及其他文件之副本，並已作出相關查詢。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。吾等在很大程度上倚賴 貴公司法律顧問－Morgan and Morgan及衡力斯分別就位於巴拿馬及英屬維爾京群島之物業權益之有效性所提供之意見。

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，以核實該等物業面積的準確性，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。

吾等曾視察該等物業之外部，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，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、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九月五日至二零一五年九月十三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1年經驗。

除另有指明者外，本報告所有金額均以港元列示。吾等的估值所採用的概約匯率為1美元兌7.75港元，與估值日的當時匯率相若。

隨函附奉估值證書供閣下參閱。

此致

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

董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
陳志康
MRICS MHKIS RPS(GP)

二零一五年十二月四日

附註：陳志康為特許測量師，具有22年香港物業估值經驗及21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。

估值概要

貴集團持作未來發展的物業權益

編號 物業	貴集團 應佔權益	於二零一五年 十月三十一日 在現況 下之市值 港元
1. 巴拿馬Chiriqui省San Lorenzo區 Boca Chica名為Playa Grande之土地 地段第1807、4920、4921、4923、 4924、4935、4936、4942、4943、 4944、4945、6921、20435、33248、 35039、41583及41619號	100%	94,000,000
2. 巴拿馬Chiriqui省Borough of San Felix 第60004號地塊	100%	5,500,000
3. 英屬維爾京群島Beef Island Trellis Bay Estate地段第BIG 3840A.4及 8號、BIG 3838A.1及9號及BIG 3640B.18及19號	50%	76,000,000
總計：		<u>175,500,000</u>

估值證書

貴集團持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 在現況下之市值 港元
1.	巴拿馬Chiriqui省San Lorenzo區Boca Chica名為Playa Grande之土地地段第1807、4920、4921、4923、4924、4935、4936、4942、4943、4944、4945、6921、20435、33248、35039、41583及41619號	物業由17幅地塊組成，總地盤面積約為524.66公頃(或1,296.46英畝)。土地地段第6921號在貴集團購入前曾售予多名擁有人。根據貴集團所提供的資料，淨地盤面積約為494公頃(或1,220.70英畝)。 物業以永久業權持有。	物業現時出租予一名第三方作牛隻牧場(詳情請參閱附註5)。 其上有數個於貴集團收購物業前經已建於其上之臨時建構物。	94,000,000

附註：

- Playa Grande Development Holdings Inc.為貴公司之間接全資擁有附屬公司。
- 根據土地查冊記錄，該17幅總地盤面積約524.66公頃之土地之登記擁有人為Playa Grande Development Holdings Inc.。
- 吾等已獲貴公司法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - 除附註4外，貴集團為該物業之法定實益擁有人，並擁有該物業之妥善業權；
 - 除附註4外，該物業並無訂有任何押記及產權負擔；
 - 除附註4外，巴拿馬法律並無限制該物業之自由轉讓；及
 - 除附註4外，貴集團可轉讓、佔用、使用、出租或以其他方式處置該物業。
- 誠如貴集團所告知，結欠巴拿馬經濟及商務部(Ministry of Economy and Finance of Panama)房產稅之未償付金額207,845.5美元已累計於Playa Grande Development Holdings Inc.之賬目內，而於本估值報告構成其中一部分之通函所載之「董事會函件」中所指之建議出售事項交易完成前將不會清償。於上述出售事項完成後，未償付房產稅之責任將由買方承擔。
- 根據International Top Genetics Inc.、Prestige Panama Realty, S.A.及Playa Grande Development Holdings, Inc.所訂立日期為二零一二年三月十六日的物業管理協議，Prestige Panama Realty, S.A.獲聘為物業管理人，負責管理該物業及處理將物業出租予其他團體作牛隻牧場的事宜。協議到期日為二零一六年七月三十一日，月租為1美元。

6. 物業概況概列如下：

- 地點：該物業位於San Lorenzo區Boca Chica。
- 毗鄰環境面貌：物業被尚未開發之土地圍繞，有不平整道路連接。除若干位於海邊之度假村外，該區並無商業活動。物業南面之空地接連南太平洋。
- 交通：距David City約60分鐘車程。
- 未來建設、翻新、改善或物業發展計劃：誠如 貴集團所告知，物業擬發展為一個大型度假村發展項目，包括豪華酒店、遊艇設施及遊艇村、18洞高爾夫球場、分權物業會所及多個住宅單位。

於估值日，物業並無已確立之詳細規劃。

7. 根據 貴集團提供之資料，發展計劃仍未有定案。然而，現有建構物很有可能被拆卸，為未來發展騰出空間，故吾等之估值中並無考慮有關建構物。
8. 於吾等之估值中，吾等已於附近地區找到多項與所涉物業有相近特點的相關市場資料，並對其進行分析。該等可資比較物業地盤面積的單位價格介乎每公頃25,000美元至38,000美元。於作出所需調整後，吾等所假定的單位費率與相關可資比較物業一致。於達致主要假設時，對該等交易的單位費率作出所需調整乃為反映下列因素，包括(但不限於)交易狀況、地點、規模及土地形狀。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 在現況下之市值 港元
2.	巴拿馬Chiriqui省 Borough of San Felix第 60004號地塊	物業由一幅地塊組成，地盤 面積約為9.94公頃(或24.56 英畝) 物業以永久業權持有。	物業現時出租予一名第三方作 牛隻牧場(詳情請參閱 附註5)。 其上有數個於 貴集團收購物 業前經已建於其上之臨時建構 物。	5,500,000

附註：

1. Playa Grande Hot Spring Development Holdings, Inc.為 貴公司之間接全資擁有附屬公司。
2. 根據土地查冊記錄，該幅地盤面積約9.94公頃之土地之登記擁有人為Playa Grande Hot Spring Development Holdings Inc.。
3. 吾等已獲 貴公司法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 除附註4外， 貴集團為該物業之法定實益擁有人，並擁有該物業之妥善業權；
 - b. 除附註4外，該物業並無訂有任何押記及產權負擔；
 - c. 除附註4外，巴拿馬法律並無限制該物業之自由轉讓；及
 - d. 除附註4外， 貴集團可轉讓、佔用、使用、出租或以其他方式處置該物業。
4. 於估值日期，該物業並無結欠巴拿馬經濟及商務部(Ministry of Economy and Finance of Panama)房產稅。
5. 根據International Top Genetics Inc.、Prestige Panama Realty, S.A.及Playa Grande Hot Spring Development Holdings, Inc.所訂立日期為二零一二年三月十六日的物業管理協議，Prestige Panama Realty, S.A.獲聘為物業管理人，負責管理該物業及處理將物業出租予其他團體作牛隻牧場的事宜。協議(與第1號物業附註5所述之合約為同一份合約)到期日為二零一六年七月三十一日，月租為1美元。

6. 物業概況概列如下：

- 地點：該物業位於San Lorenzo區Boca Chica。
- 毗鄰環境面貌：物業周遭有數個小村莊，村內有概為簡單之構建物。該區並無商業活動。
- 交通：距David City約75分鐘車程。
- 未來建設、翻新、改善或物業發展計劃：誠如 貴集團所告知，物業擬發展為一個溫泉度假村發展項目。

於估值日，物業並無已確立之詳細規劃。

7. 根據 貴集團提供之資料，發展計劃仍未有定案。然而，現有建構物很有可能被拆卸，為未來發展騰出空間，故吾等之估值中並無考慮有關建構物。
8. 於吾等之估值中，吾等已於附近地區找到多項與所涉物業有相近特點的相關市場資料，並對其進行分析。該等可資比較物業地盤面積的單位價格介乎每公頃89,000美元至100,000美元。於作出所需調整後，吾等所假定的單位費率與相關可資比較物業一致。於達致主要假設時，對該等交易的單位費率作出所需調整乃為反映下列因素，包括(但不限於)交易狀況、地點、規模及土地形狀。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 十月三十一日 在現況下之市值 港元
3.	英屬維爾京群島 Beef Island Trellis Bay Estate地段第BIG 3840A.4及8號、BIG 3838A.1及9號及BIG 3640B.18及19號	物業由6幅地塊組成，總地盤面積約為267.90公頃(或662英畝)，大多為未開發土地，只有極少量改善工程，包括位於Bellamy Cay之一個苗圃、兩幢商業樓宇及一間餐廳。該等樓宇原先於六十年代興，並於九十年代末及二十一世紀初進行翻新。	誠如 貴集團告知，物業有一部份出租予一名獨立第三方(詳情請參閱附註3)。	152,000,000 貴集團應佔50%權益 76,000,000

物業以永久業權持有。

附註：

1. Quorum Island (BVI) Limited於報告日由 貴公司間接擁有其50%權益。
2. 根據土地查冊記錄，該6幅總地盤面積約267.90公頃之土地之登記擁有人為Quorum Island (BVI) Limited。
3. 誠如 貴集團告知，物業已出租予第三方：
 - a. 根據日期為二零一五年一月一日的租賃協議，Bellamy Cay (3840A段4號地塊) 及 Quaker Ruin (3838A段1號地塊) 已出租予一名獨立第三方，由二零一五年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止，為期一年，月租為3,900美元，不包括租戶於租賃處所中使用或耗用的電力、電話或其他公用服務。
 - b. 根據日期為二零一五年一月一日的租賃協議，Ice House Building及Parking Area (3838A段9號地塊) 已出租予一名獨立第三方，由二零一五年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止，為期一年，月租為3,650美元，不包括租戶於租賃處所中使用或耗用的電力、電話或其他公用服務。
 - c. 根據日期為二零一五年一月一日的租賃協議，Aragorn's Studio Building (3838A段9號地塊) 已出租予一名獨立第三方，由二零一五年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止，為期一年，月租為3,150美元，不包括租戶於租賃處所中使用或耗用的電力、電話或其他公用服務。
 - d. 根據日期為二零一五年一月一日的租賃協議，Nursey (3838A段9號地塊) 已出租予一名獨立第三方，由二零一五年一月一日起至二零一五年十二月三十一日止，為期一年，月租為3,000美元，不包括租戶於租賃處所中使用或耗用的電力、電話或其他公用服務。

4. 吾等已獲 貴公司法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- 除附註4c外， 貴集團有權透過轉讓、出租及押記之方式處置該物業，並可使用、佔用及發展該物業；
 - 除附註4c外，該物業並無訂有任何押記、產權負擔及限制；
 - 誠如土地登記冊中產權負擔一節所載，一份登記為一九七七年第326號文據的租約，指定為地段第3840A號4號地塊的土地由一九七三年八月一日起租予Anthony Snell(已故)；
 - 貴集團具備非擁有人土地持有條例法案(Non-belongers Land Holding Regulation Act)下所需的授權，以許可訂明之方式擁有及使用該物業；
 - Beef Island Channel及Hans Creek(同為Beef Island之屬地)於二零一一年十一月十七日依法被定為漁業保護區；
 - 視乎英屬維爾京群島政府所選定的擴展概念，英屬維爾京群島Beef Island上Terrance B Lettsome International Airport的跑道擴展工程可能會影響該物業之估值；及
 - 根據 貴集團及InterIsle Holdings Ltd.所訂立日期為於二零零六年八月十一日的合營協議，於向InterIsle Holdings Ltd.發行5,000股股份後，InterIsle Holdings Ltd.將持有Quorum Island (BVI) Limited已發行及發行在外股份的50%。來自物業發展的溢利將按股東各自於合營企業的權益比例作出分派。
5. 物業概況概列如下：
- | | | |
|-------------------|---|--|
| 地點 | : | 該物業位於Beef Island，主要為位於半島東部及南部之未開發土地。 |
| 毗鄰環境面貌 | : | 土地被加勒比海環繞，有大量沿海土地，由岩石及海灘組成。 |
| 交通 | : | 距離Road Town約20分鐘車程。 |
| 未來建設、翻新、改善或物業發展計劃 | : | 誠如 貴公司告知，物業擬發展為一個度假社區，包括豪華酒店、遊艇設施、18洞高爾夫球場、多個住宅單位及商業購物區。 |
- 於估值日，物業並無已確立之詳細規劃。
6. 根據 貴集團提供之資料，總規劃已於二零零七年一月三十一日獲Office of the Chief Minister批准。獲批准之總規劃包括(i)設有18洞錦標高爾夫球場、會議設施、基建及相關設施的會所；(ii)遊艇設施及大型遊艇設施，包括遊艇商用單位；(iii)住宅或豪華酒店單位；及(iv)商業購物區。
7. 根據 貴集團提供之資料，發展計劃仍未有定案。然而，現有建構物很有可能被拆卸，為未來發展騰出空間，故吾等之估值中並無考慮有關建構物。
8. 於吾等之估值中，吾等已於附近地區找到多項與所涉物業有相近特點的相關銷售憑證，並對其進行分析。該等可資比較物業地盤面積的單位價格介乎每英畝24,000美元至39,000美元。於作出所需調整後，吾等所假定的單位費率與相關可資比較物業一致。於達致主要假設時，對該等交易的單位費率作出所需調整乃為反映下列因素，包括(但不限於)交易時間、地點、規模及土地形狀。

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 股股份</u>	<u>60,000,000</u>
已發行及繳足：	
<u>1,739,660,739 股股份</u>	<u>17,396,607.39</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	股份數目			佔已發行股份之概約百分比
	實益擁有	由受控制法團持有	總計	
王敬淪(「王女士」)	–	465,725,959 (附註)	465,725,959	26.77%
吳潔玲	15,000	–	15,000	0.001%

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

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

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

(b) 主要股東之權益

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

4. 競爭權益

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

5. 董事於合約及本集團資產之權益

於最後可行日期，

- (a) 概無董事於仍然生效且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司自二零一五年六月三十日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）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的合約）：

- (a) 出售協議；及
- (b) 本公司與結好財務有限公司所訂立日期為二零一四年六月二十四日之貸款協議，內容有關結好財務有限公司授出一筆10,000,000港元之無抵押貸款，按年利率12厘計息，期限為三個月。

7. 訴訟

(a) 高等法院雜項案件編號243及522/2011

於二零一一年一月和二月期間，前任非執行董事王家琪女士（「王女士」）（於二零一一年一月十四日退任）展開法律行動，將本公司及本公司之附屬公司加入其與洪先生之婚姻訴訟之關連人士。

於二零一一年七月七日，王女士向香港特別行政區高等法院（「高等法院」）提交針對本公司及其附屬公司之申索陳述書，尋求宣告列入本集團綜合財務報表的若干投資物業乃實際上由有關附屬公司以信託形式代王女士持有，並尋求頒令考慮及量化若干涉事方之公平賠償（「申索」）。

於二零一一年八月五日，本公司及附屬公司提交抗辯，並就對該等投資物業之空置管有權及在本公司及附屬公司收回該等投資物業管有權前繼續留存於該等投資物業之未付許可費向王女士提出反申索（「反申索」）。

於二零一二年五月四日，王女士放棄對本集團的申索及接受對其提出之反申索。因此，高等法院發出命令及宣判申索被撤銷，王女士需按彌償基準向本集團支付訟費。高等法院同時聲明該等投資物業由本集團擁有。此外，王女士被頒令交還該等投資物業之控置管有權，並需支付其於侵期間的中間收益。

於二零一二年六月十一日，王女士向本集團歸還該等投資物業的管有權。

於截至二零一五年六月三十日止年度，本集團已向王女士收回本集團有關申索及反申索之法律費用。

(b) 高等法院訴訟編號424/2011

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）。

董事認為，王女士之申索毫無法律依據，並獲本集團律師告知，本集團在該申索中處於優勢，故毋須就該等申索作出撥備。

(c) 東加勒比最高法院維爾京群島民事上訴(申索編號BVIHCV第11/F 2013 2012/0135號)

於二零一二年十二月，目標公司A入稟英屬維爾京群島高等法院展開法律程序，並(i) 就向目標公司A轉讓於Quorum逾30%權益向InterIsle及有關各方提出申索(「轉讓申索」)；及(ii)就未支付承兌票據本金額22,000,000美元(約171,600,000港元)向Quorum提出申索。就此，InterIsle入稟要求擱置轉讓申索，並要求法院頒令轉讓申索以仲裁方式處理。英屬維爾京群島高等法院批准InterIsle之擱置申請，並頒令各方應展開仲裁釐定轉讓申索之實質結果。於英屬維爾京群島高等法院判決後，目標公司A就英屬維爾京群島高等法院的判決向英屬維爾京群島上訴法院提出上訴。

於二零一四年五月一日，英屬維爾京群島上訴法院公開宣佈判決駁回目標公司A針對InterIsle提出的上訴，並維持英屬維爾京群島高等法院有關批准InterIsle之擱置申請及頒令各方應開展仲裁釐定轉讓申索之實質結果的判決。

於二零一四年五月二十二日，目標公司A就英屬維爾京群島上訴法院之判決提出上訴許可申請，而有關申請已定於托托拉島(Tortola)英屬維爾京群島樞密院的隨後一次會議進行聆訊。其後，目標公司A在其法律顧問之建議下於二零一四年九月十九日撤回上訴並展開仲裁。

本集團現正採取適當行動，以透過仲裁程序收回應收Quorum之承兌票據及向InterIsle取回轉讓申索。

於最後可行日期，除上文所披露者外，本公司及本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，而董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

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
富域資本	獲發牌進行證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
仲量聯行	專業物業估值師

各專家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，各專家概無於本集團任何成員公司中直接或間接持有任何股權，亦概無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份之權利（不論是否可依法強制執行）；彼等亦概無於本集團任何成員公司自二零一五年六月三十日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）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碩士學位；
- (d) 本公司之核數師為瑪澤會計師事務所有限公司；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) 獨立董事委員會發出之函件，其全文載於本通函第18至19頁；

- (c) 獨立財務顧問發出之函件，其全文載於本通函第20至33頁；
- (d) 估值師發出之估值報告，其全文載於本通函第37至46頁；
- (e) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之同意書；
- (g) 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；
- (h) 出售協議；及
- (i) 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」)謹訂於二零一五年十二月二十一日(星期一)下午二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(「大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認Glory Paradise Group Limited(作為買方)與Applied Development Holdings Limited(實力建業集團有限公司*)(「本公司」)(作為賣方)就：(i) 實力創建控股有限公司出售Applied Enterprises Limited全部已發行股本；(ii) 實力建業集團有限公司出售Beachside Investments Limited全部已發行股本；(iii) Applied Enterprises Limited於出售協議完成日期結欠實力創建控股有限公司或對其承擔之所有責任、負債及債務；及(iv) Beachside Investments Limited於出售協議完成日期結欠實力建業集團有限公司或對其承擔之所有責任、負債及債務所訂立日期為二零一五年十一月九日之買賣協議(「出售協議」，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)，以及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司董事在彼等認為就落實出售協議及其項下擬進行之交易及使之生效而言屬必要或適宜之情況下，行使本公司所有權力及作出所有其他行動及事宜，以及簽立所有文件。」

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，二零一五年十二月四日

* 僅供識別

股東特別大會通告

執行董事：

王敬淦女士

(主席兼董事總經理)

吳潔玲女士

曹海豪先生

Meng Song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

招商局大廈

34樓3402-3室

獨立非執行董事：

蘇汝佳先生

盧潤帶先生

陳明輝先生

附註：

1. 任何有權出席本公司大會並在會上投票之本公司股東，均可委派另一位人士為代表出席並代其投票。於表決時，可親身或由代表作出投票。受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上本公司股份之本公司股東，可委派多於一位受委代表於大會上為其代表，並代其投票。
2. 代表委任表格須由委托人或其正式書面授權人士簽署，或倘委托人為法團，代表委任表格須蓋上公司印章或經負責人員、獲授權人士或獲正式授權簽署有關表格之人士簽署。
3. 隨附於大會上使用之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥及交回。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。於該情況下，委任受委代表之文據將被視作撤回論。
4. 委任代表之文據連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，必須於名列有關文據之人士擬投票之大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送達本公司之主要營業地點(香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈34樓3402-3室)，方為有效，否則，委任代表之文據將視作無效。
5. 倘為股份之聯名登記持有人，則任何一名有關持有人均可於大會上親身或由受委代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘有多於一名有關聯名持有人親身或由受委代表出席大會，則出席者僅有於本公司股東名冊中就有關股份排名首位者方有權就有關股份投票。
6. 本通告所載之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。