
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)

主要交易
有關收購無錫盛業海港股份有限公司全部已發行股本
及
股東特別大會通告

除文義另有所指外，本通函所用之所有詞彙擁有本通函「釋義」一節中所載之涵義。

董事會函件載於本通函第4至15頁。

本公司謹訂於二零一七年四月十八日(星期二)上午十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SGM-1至SGM-3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號信德中心西座18樓1801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

二零一七年三月二十四日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 目標公司之會計師報告.....	II-1
附錄三 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 目標公司之管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 估值報告.....	V-1
附錄六 一般資料.....	VI-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下述詞彙具有以下涵義：

「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	星期六、星期日或中國公眾假期以外之日子
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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責任公司，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
「經擴大集團」	指	經無錫盛業收購事項擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	位於中國無錫市惠山新城天一新城天河路兩側佔地約29,326平方米之土地，由無錫盛業持有
「最後實際可行日期」	指	二零一七年三月二十二日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「最後截止日期」	指	不遲於股份轉讓協議日期起計九(9)個月或股份轉讓協議訂約方書面協定之該等其他日期
「王先生」	指	為本公司及其關連人士之獨立第三方，於最後實際可行日期持有無錫盛業1%股權
「國民信託」	指	國民信託有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，於最後實際可行日期直接持有無錫盛業99%股權
「完成後責任」	指	具有本通函「股份轉讓協議」一節「完成後責任」一段賦予該詞之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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	本公司將於二零一七年四月十八日(星期二)召開以考慮及批准(其中包括)股份轉讓協議及其項下擬進行之交易之股東特別大會
「股份轉讓協議」	指	本公司、國民信託、王先生及無錫盛業就無錫盛業收購事項所訂立日期為二零一七年二月二十四日之協議
「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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「估值師」或「艾華迪」	指	艾華迪評估諮詢有限公司，為一間獨立專業估值師行
「賣方」	指	國民信託及王先生之統稱，各自為賣方
「無錫盛業」或「目標公司」	指	無錫盛業海港股份有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，於最後實際可行日期分別由國民信託及王先生擁有99%及1%股權
「無錫盛業收購事項」	指	本公司（或透過其附屬公司間接）根據股份轉讓協議之條款及條件向賣方建議收購無錫盛業全部股權
「無錫盛業條件」	指	本通函「股份轉讓協議」一節「先決條件」一段載列之先決條件
「%」	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)

非執行董事：

王波先生 (主席)

執行董事：

袁志平先生 (行政總裁)

吳潔玲女士

獨立非執行董事：

劉智強先生

余達志先生

趙傑文先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

西座

18樓1801室

敬啟者：

主要交易
有關收購無錫盛業海港股份有限公司全部已發行股本
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零一七年二月二十四日之公告，內容有關無錫盛業收購事項。茲公告於二零一七年二月二十四日(交易時段後)，(i)本公司(作為買方)，(ii)國民信託及王先生(各為賣方)與(iii)無錫盛業訂立股份轉讓協議，據此，本公司(或透過其附屬公司間接)已有條件同意購買且國民信託及王先生已分別有條件同意出售無錫盛業99%及1%股權，總代價為人民幣234,000,000元。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在根據上市規則向閣下提供（其中包括）無錫盛業收購事項之詳情及其他資料。

股份轉讓協議

股份轉讓協議之主要條款載列如下。

日期

二零一七年二月二十四日（交易時段後）

訂約方

- (i) 國民信託及王先生（各為賣方）；
- (ii) 本公司（作為買方）；及
- (iii) 無錫盛業（作為目標公司）。

經董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，國民信託及其最終實益擁有人以及王先生及其聯繫人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

將予收購之資產

根據股份轉讓協議，本公司（或透過其附屬公司間接）已有條件同意購買且國民信託及王先生已分別有條件同意出售無錫盛業99%及1%股權。於最後實際可行日期，國民信託及王先生分別直接持有無錫盛業99%及1%股權。

於無錫盛業收購事項完成後，無錫盛業將成為本公司附屬公司。

無錫盛業之主要資產為位於中國無錫市惠山新城天一新城天河路兩側佔地約29,326平方米的土地。該土地的總樓面面積約為191,984平方米，而該土地將用作商業用途。

該土地目前正在發展中，預計將於二零一八年八月落成。總建築成本估計約為人民幣783,487,000元，其中人民幣127,232,000元於二零一六年十二月三十一日已支付。由於缺乏資金，該土地之發展自二零一六年五月起暫停施工。由於無錫盛業於最後實際可行日期並無任何銀行貸款或金融機構借貸，本公司擬於無錫盛業收購事項完成後促使無錫盛業申請銀行貸款，以解決資金短缺問題並恢復建設工程。倘建設工程可於

董事會函件

二零一七年五月或之前復工，有關建設將於二零一八年八月完成。無錫盛業已取得該土地上之該等物業之第2及5座預售許可證。本公司預計於無錫盛業收購事項完成後展開該等物業之預售，以獲得營運現金流量支持無錫盛業進一步發展。基於現有承建商之表現、價格及工作質量，本公司擬繼續委聘現有承建商進一步發展及建設該土地之物業。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，現有承建商及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方，且不會因無錫盛業收購事項成為本公司之關連人士。

誠如本公司中國法律顧問在其中國法律意見所告知，解決資金短缺問題後，無錫盛業將有權透過向地方建設局報告備案恢復建設工程，無錫盛業在重續恢復建設工程所需之施工許可證方面並無任何法律或重大限制。

此外，根據無錫盛業與無錫市國土資源局訂立之國有土地使用權出讓合同，該土地之物業發展將於二零一七年三月三十一日前完成。倘未能於二零一七年三月三十一日前完成，無錫盛業有權於合約落成日期前30日申請延期，有關申請將須待政府最終批准，否則無錫盛業將每日被徵收總土地出讓金0.1%之罰款。於最後實際可行日期，無錫盛業已為建設工程申請延期，但正在準備相關文件並將於二零一七年三月三十一日前提出有關申請。根據無錫盛業與地方國土部門之溝通，地方政府不大可能會對無錫盛業之建設延誤施加懲罰，賣方須就違反其於股份轉讓協議項下之聲明及保證承擔責任，包括就不會因建設完成時間延誤而對目標公司施加懲罰之聲明及保證。根據股份轉讓協議之條款，本公司有權終止股份轉讓協議及選擇不完成無錫盛業收購事項而毋須對無錫盛業及賣方承擔任何責任，並獲得本通函「股份轉讓協議」一節下「終止」一段詳述之違約金。

鑒於上文所述，董事會認為建設工程暫停的問題將於無錫盛業收購事項完成後得到妥善解決，無錫盛業收購事項符合本公司利益。

代價

根據股份轉讓協議之條款及條件，無錫盛業收購事項之總代價人民幣234,000,000元將按下列方式以現金分期支付予相關賣方：

- (1) 人民幣187,200,000元（相當於無錫盛業收購事項總代價80%（「首期款項」））將於所有無錫盛業條件達成或獲豁免（視乎情況而定）後五(5)個營業日內支付；及
- (2) 總代價餘額人民幣46,800,000元將於所有完成後責任獲達成後五(5)個營業日內支付。

無錫盛業收購事項之總代價乃經本公司與賣方參考無錫盛業於二零一六年十二月三十一日的資產淨值及無錫盛業的主要資產價值後按公平磋商原則釐定。無錫盛業收購事項之代價付款擬由本集團內部資源撥付40%及由外部借貸撥付60%。

先決條件

首期款項付款及無錫盛業收購事項之完成須待下列先決條件（「無錫盛業條件」）達成（或獲豁免（如適用））後，方可作實：

- (1) 本公司信納第三方顧問就（其中包括）無錫盛業的財務、法律及估值方面進行的盡職審查結果，且於無錫盛業收購事項完成前，盡職審查結果並無出現本公司不能接受的改變；而根據盡職審查結果，無錫盛業及賣方已採取本公司信納及接受的適當補救措施（如必要）（包括但不限於確認及核實應收賬款、應付賬款及其他債務的付款方式及付款日期，以及任何訴訟案件的處理，股份轉讓協議另有約定除外）；
- (2) 股份轉讓協議及其項下擬進行之交易有關之所有相關文件已經訂約各方正式簽署，而賣方已分別就簽署及執行該等文件取得所有必要之批准、同意及授權；及簽署該等文件並無違反相關法律及法規、組織章程細則或協議；

董事會函件

- (3) 本公司已刊發相關公告及／或通函（如適用），並已就股份轉讓協議及其項下擬進行之交易根據上市規則及聯交所相關規定取得股東批准（如適用）；
- (4) 賣方、本公司及無錫盛業各自已取得相關法律及法規所規定之所有必要政府批准以及股份轉讓協議及其項下擬進行之交易所規定之所有必要之第三方同意；
- (5) 待達成上文第(3)及(4)段所載條件後，無錫盛業已就股份轉讓協議及其項下擬進行之交易向地方工商管理當局申請辦理全部相關登記手續且有關登記手續已經完成，以及無錫盛業已接獲並取得有關登記之批准通知書及新營業執照；
- (6) 無錫盛業之全部附屬公司或分支公司（如有）已根據相關法例撤銷註冊；
- (7) 自股份轉讓協議日期起，股份轉讓協議內向本公司披露之無錫盛業資產、負債、信貸及債務狀況維持不變，除股份轉讓協議內已向本公司所披露者外，無錫盛業概無任何其他負債；
- (8) 無錫盛業之全體僱員或管理層已獲無錫盛業安置；
- (9) 股份轉讓協議內所載之賣方各自之聲明及保證仍屬完整、真實及準確，並無載有虛假或誤導陳述或重大遺漏；
- (10) 概無發生可能導致違反股份轉讓協議項下之責任之任何不可抗力事件，倘發生有關事件，有關影響有所減緩且將不會對股份轉讓協議項下擬進行之交易構成不利影響；
- (11) 無錫盛業已取得有關其許可證及資格之所有必要批准，且並無與重新申請或重續該等許可證及資格有關之法律及／或實質性限制；
- (12) 概無發生對無錫盛業、其資產及股份轉讓協議項下擬進行之交易之重大不利變動，且亦無合理預期會發生可能對無錫盛業、其資產及股份轉讓協議項下擬進行之交易造成重大不利影響之事件；

董事會函件

- (13) 任何政府主管部門概無施加任何限制、禁令、強制令、宣佈無效或以任何方式妨礙（或試圖妨礙）股份轉讓協議及股份轉讓協議項下擬進行之交易；及
- (14) 賣方各自已遵守彼等於股份轉讓協議項下各自的所有責任。

本公司可透過向賣方發出書面通知有條件或無條件豁免上文第(1)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12)及(14)段所載之全部或部分條件。上文第(2)、(3)、(4)、(5)及(13)段所載之條件為不可豁免。無錫盛業條件須於最後截止日期或之前達成或獲豁免（視乎情況而定）。於最後實際可行日期，就董事所深知、盡悉及確信，(i)上文第(2)段所述批文及同意書為地方發展和改革局及地方商務局發出之批文及同意書；及(ii)上文第(4)段所述必要政府批文及第三方同意書包括地方商務部、工商管理部門、外匯局及土地管理部門發出之批文及同意書。

於最後實際可行日期，除上文第(3)段之條件所規定刊發之公告外，概無達成其他無錫盛業條件。

完成

完成無錫盛業收購事項將於所有無錫盛業條件達成（或獲豁免（如適用））以及就無錫盛業收購事項向中國相關工商管理部門完成辦理登記後作實。

完成後責任

根據股份轉讓協議條款，賣方須於所有無錫盛業條件達成（或獲豁免（如適用））當日向本公司提供無錫盛業之所有證書及資料（其中包括但不限於公司文件、土地及項目相關證書及銀行賬戶），並根據股份轉讓協議之條款完成相關行政交接手續（「完成後責任」）。

終止

倘發生以下情況，所有訂約方可終止股份轉讓協議或可由守約方透過書面通知終止股份轉讓協議（視乎情況而定）：(i)訂約方之間已互相協定；(ii)出現任何將令股份轉讓協議不可強制執行之任何不可抗力事件或其他事件或不可預見因素；(iii)任何無錫盛業條件未能於最後截止日期或之前達成（或獲豁免（如適用））；(iv)賣方違反股份轉讓協議項下有關無錫盛業營運之完成前責任；(v)股份轉讓協議項下賣方所作出之聲明、保證及承諾受重大違反；(vi)股份轉讓協議存在欺詐成分或受重大違反；或(vii)本公司延遲超過30天支付無錫盛業收購事項之代價（不包括非由本公司導致之延遲付款）。

倘股份轉讓協議因上文第(iii)、(iv)、(v)及(vi)段所載之任何情況而終止，且違約方為賣方，則本公司有權要求賣方於收到本公司發出之終止通知書後五(5)個營業日內向本公司支付人民幣1,000,000元之違約金。

倘股份轉讓協議因上文第(vi)及(vii)段所載之任何情況而終止，且違約方為本公司，則賣方有權要求本公司於收到賣方發出之終止通知書後五(5)個營業日內向賣方支付人民幣1,000,000元之違約金。

有關國民信託、王先生及無錫盛業之資料

國民信託為一家根據中國法律成立之有限公司，主要從事資本信託、動產及不動產信託、股權信託、基金投資、業務重組、併購、項目融資、企業融資及財務諮詢。

王先生為中國公民，亦為本公司及其關連人士之獨立第三方。

無錫盛業為一家根據中國法律成立之有限公司，主要從事中國房地產發展。於最後實際可行日期，國民信託及王先生分別擁有無錫盛業99%及1%股權。

董事會函件

下文載列無錫盛業截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度根據中國公認會計準則編製之未經審核財務資料：

	截至十二月三十一日	
	止財政年度	
	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅及非經常項目前後虧損淨值	(4,327)	(97,998)
	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
淨資產	372,212	274,214

根據艾華迪參考有關市場現有之可比較銷售憑證編製之估值報告，於二零一六年十二月三十一日無錫盛業應佔之物業及土地的市值為人民幣659,000,000元。有關估值報告之詳情於本通函附錄五內披露。

對賬表

誠如本通函附錄五所載目標公司之估值報告所披露，無錫盛業於二零一六年十二月三十一日支付之建築成本約為人民幣127,232,000元。根據本通函附錄二會計師報告，發展中物業之賬面值約為人民幣468,785,000元（「賬面值」）。據本公司所知，上述已支付建築成本為計算賬面值之組成部分之一，其他組成部分包括：(i)總土地出讓金人民幣117,930,000元；(ii)有關土地轉讓之其他稅項人民幣3,565,000元；(iii)應計建築成本人民幣190,200,000元；(iv)已產生建築成本但未收取增值稅發票人民幣27,881,000元；及(v)資本化利息開支人民幣1,977,000元。

根據本通函附錄五所載估值報告，無錫盛業於二零一六年十二月三十一日之市值為人民幣659,000,000元（「市值」）。據本公司所知，賬面值指發展中物業之成本，而市值指獨立專業估值師對無錫盛業之估值，賬面值與市值之差額約為人民幣190,215,000元，較於二零一六年十二月三十一日（即估值日期）之公允值有所溢價。

進行無錫盛業收購事項之理由及裨益

本公司為一家投資控股公司，而本集團主要從事度假村及物業發展、物業投資及投資控股。

本公司截至二零一六年六月三十日止十二個月之年報內提到，本集團將繼續其物業投資、度假村及物業發展以及投資控股主要業務，並將探索合適投資機會擴大該等業務分部，以期為本集團及股東帶來可觀回報。尤其是度假村及物業發展業務，本集團將尋求度假村及物業發展機會，包括但不限於中國內地及香港等本集團管理層更為熟悉之市場。為擴闊本集團物業投資範圍，本公司亦考慮商業物業及酒店投資。

亦如本公司截至二零一六年十二月三十一日止六個月之中期報告所提及，本集團將繼續為投資及物業發展項目尋找良好投資機會。為實行其業務策略，本集團一直積極物色投資機會。

本公司目前之管理層在中國物業發展市場方面擁有經驗及有所了解。本公司將憑藉其過往在巴拿馬及英屬維爾京群島之度假村、別墅及商業物業（包括商場、餐廳及辦公室）發展項目之經驗發展該土地。

待無錫盛業收購事項完成後，無錫盛業將成為本公司附屬公司。董事會考慮到：

- (i) 無錫盛業的主要業務符合本集團業務策略；
- (ii) 無錫盛業主要資產的土地面積約為29,326平方米；
- (iii) 於其上進行的項目屬商業性質，總樓面面積約為191,984平方米；
- (iv) 無錫盛業收購事項之代價較無錫盛業於二零一六年十二月三十一日之資產淨值人民幣274,214,000元折讓約14.67%；及
- (v) 無錫盛業收購事項之代價較經調整資產淨值（經計及發展中物業之公允值調整及公允值調整產生之遞延稅項負債）人民幣374,076,000元折讓約37.45%。

此外，該土地作商業用途，本公司目前擬發展作銷售用途。預計有關建設將於二零一八年八月完成，無錫盛業已取得該土地物業第2及5座之預售許可證。鑒於該土地之位置及擬定用途，董事會認為無錫盛業收購事項為本集團帶來投資中國物業市場之良機，並擴大本集團物業投資組合之範圍，以為股東帶來更大投資回報。

董事會函件

董事知悉本通函附錄二所載申報會計師就目標公司之財務資料發出之不發表意見聲明。發出不發表意見聲明乃由於未能就應收目標公司前控制方控制之兩家實體之款項取得足夠合適審計憑證，惟已於截至二零一六年十二月三十一日止年度確認約人民幣9千5百萬元為應收目標公司前控制方控制實體款項減值虧損撥備。

儘管上述不發表意見聲明及未能取得申報會計師之結論，本公司仍對收購目標公司感到滿意，理據如下：(i)發出不發表意見聲明之基準乃由於本公司申報會計師未能取得足夠合適審計憑證以信納截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之應收目標公司前控制方控制之兩家實體之款項結餘分類之存在、估值及恰當性、核實其財政能力及評估截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度該等結餘之可收回性。董事認為，由於約人民幣9千5百萬元之結餘已全數減值，導致於二零一六年十二月三十一日之賬面淨值為零，故該等應收兩家實體之款項對目標公司之財務影響極微；(ii)有關減值虧損撥備之影響已反映在目標公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務資料內，而無錫盛業收購事項之條款主要參考目標公司二零一六年度之財務資料釐定；(iii)董事將於無錫盛業收購事項完成後加強目標公司之內部控制系統，防止日後發生同類事件；及(iv)由於目標公司具有上述滯後影響之所有該等結餘於無錫盛業收購事項完成後將不再存在，董事認為，本集團日後之綜合財務報表將不會出現不發表意見聲明。

除上述事項外，財務資料內有關目標公司於二零一六年十二月三十一日之財務狀況表餘下項目並無其他修改意見。

鑒於上文所述，董事認為無錫盛業收購事項的條款屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

交易之財務影響

於無錫盛業收購事項完成後，無錫盛業將成為本公司全資附屬公司，因此無錫盛業將載入本集團綜合財務報表。有關經擴大集團未經審核備考財務資料之詳情，請參閱本通函附錄三。

資產及負債

根據本通函附錄三所載之未經審核備考財務資料，並假設無錫盛業收購事項完成已於二零一六年十二月三十一日作實，本集團總資產按備考基準計算將由約1,005,166,000港元增至約1,538,797,000港元，本集團總負債按備考基準計算將由約5,009,000港元增至約383,379,000港元，本集團淨資產按備考基準計算將由約1,000,157,000港元增至約1,155,418,000港元。

盈利

於截至二零一六年十二月三十一日止六個月，本集團錄得除稅後溢利約43,984,000港元，將不會受到無錫盛業收購事項影響。然而，進行無錫盛業收購事項後，無錫盛業之財務業績、資產及負債將與本集團之財務業績、資產及負債合併入賬，而本集團之盈利將受無錫盛業之表現影響。無錫盛業之土地及物業乃分類為發展中物業，按成本及可變現淨值中較低者列值。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條所載有關無錫盛業收購事項之其中一個或多個適用百分比率高於25%但低於100%，根據上市規則第十四章，股份轉讓協議項下之無錫盛業收購事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下之申報、公告及股東批准之規定。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一七年四月十八日（星期二）上午十時正假座香港灣仔駱克道57-73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股份轉讓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SGM-1至SGM-3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號信德中心西座18樓1801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。

董事會函件

為確定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將由二零一七年四月十一日（星期二）至二零一七年四月十八日（星期二）止（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥的過戶文件連同有關股票最遲須於二零一七年四月十日（星期一）下午四時三十分前送達香港中央證券登記有限公司以作登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。於二零一七年四月十八日（星期二）名列本公司股東名冊的股東均有權出席股東特別大會並於會上投票。

於最後實際可行日期，經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於股份轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此概無股東須就股份轉讓協議及其項下擬進行之交易放棄投票。

推薦意見

董事認為股份轉讓協議及無錫盛業收購事項之條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成於股東特別大會上提呈有關批准股份轉讓協議及其項下擬進行之交易之決議案。

其他資料

務請閣下同時垂注本通函各附錄所載之資料及載於第SGM-1至SGM-3頁之股東特別大會通告（其為本通函之一部份）。

此致

列位股東 台照

承董事會命
實力建業集團有限公司*
主席兼非執行董事
王波
謹啟

二零一七年三月二十四日

* 僅供識別

1. 本集團之財務資料

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止六個月以及截至二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日止三個年度各年之財務資料分別於以下本公司截至二零一六年十二月三十一日止六個月之中期業績報告及截至二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日止年度之年報中披露，該等公告及年報已於聯交所網站 (www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.applieddev.com)登載，以供查閱：

- 本公司截至二零一四年六月三十日止年度之二零一四年年報於二零一四年十月九日登載(可於<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/1009/LTN20141009023.pdf>查閱)，詳情請參閱第40至134頁。
- 本公司截至二零一五年六月三十日止年度之二零一五年年報於二零一五年十月二十七日登載(可於<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/1027/LTN20151027272.pdf>查閱)，詳情請參閱第28至88頁。
- 本公司截至二零一六年六月三十日止年度之二零一六年年報於二零一六年九月二十日登載(可於<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0920/LTN20160920275.pdf>查閱)，詳情請參閱第30至84頁。
- 本公司截至二零一六年十二月三十一日止六個月之二零一七年中報報告於二零一七年三月九日登載(可於<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0309/LTN20170309188.pdf>查閱)，詳情請參閱第3至17頁。

本通函已收錄上述的財務報表以供參考之用，彼等乃本通函之重要組成部份。

2. 債務

借貸

於二零一七年一月三十一日(即就編製本債務聲明之最後實際可行日期)，經擴大集團擁有(i)本集團帶息借貸人民幣15,000,000元(相當於約17,250,000港元)；(ii)應付目標公司前控制方之款項約人民幣77,000元(相當於約87,000港元)；及(iii)目標公司帶息借貸約人民幣2,320,000元(相當於約2,615,000港元)。

上述所有經擴大集團之借貸均為無擔保及無抵押。

免責聲明

除上文所述或其他部份所提及者以及除集團內公司間負債及正常業務過程中之正常貿易應付款項外，經擴大集團於二零一七年一月三十一日（即印發本通函前本債務聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時概無任何未償還借貸、按揭、押記、債權證、貸款資本及透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團之財務或貿易狀況自二零一六年六月三十日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來並無任何重大不利變動。

4. 營運資金聲明

董事認為，於計及無錫盛業收購事項完成之影響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12個月的資金需求。

5. 本集團之財務及貿易前景

本集團將繼續其於物業投資、度假村及物業發展及投資控股之主要業務，並將積極物色合適的投資機會以擴充上述的業務分部，目的旨在為本集團及股東帶來理想的回報。於物業投資業務方面，鑒於未來數年對高級辦公室的需求將繼續穩步上升，本公司將繼續把握購入香港核心商業區優質辦公室物業之機會。於度假村及物業發展業務方面，本集團將繼續尋求度假村及物業發展的商機，包括但不限於在本集團管理層較為熟悉的中國內地及香港市場。至於投資控股業務，本集團將繼續其投資業務，以此作為庫務管理活動的一部份，有效利用於聯交所或海外交易所上市之盈餘、股票掛鈎票據、可換股債券及企業債券。此外，為擴大本集團之物業投資組合，本公司正在考慮商用物業及酒店投資，務求為股東帶來最大回報。本集團一直探索現時市場上的不同投資機遇，其中包括各類商用物業、精品酒店及辦公室單位。

於收購力寶中心及招商大廈之辦公物業後，本集團截至二零一六年十二月三十一日止六個月之租金收入增加至5,691,000港元，較截至二零一五年十二月三十一日同期之608,000港元增加836%。截至二零一六年十二月三十一日止六個月，本集團錄得投資物業之公允值增加41,000,000港元。於二零一六年十二月三十一日，本集團投資物業之賬面值為481,000,000港元。董事會相信，本集團之辦公室物業會繼續帶來滿意的租金收入及其價值升值。

此外，本公司以20美元認購投資控股公司Wealth Guide Global Limited之20%股權，並提供貸款200,000,000港元。董事會相信，於投資控股公司投資以及股東貸款將使本集團整體受益。

如本公司日期為二零一七年一月二十三日之公告所披露，本公司已訂立注資協議，據此，本公司（或間接透過其全資附屬公司）有條件同意以現金出資的方式向中國物業開發公司注資人民幣150,000,000元。注資完成後，本集團將持有物業開發公司75%之股權。須支付予該物業開發公司董事的酬金及彼等應收的實物利益總額並無因該項收購而變動。

於無錫盛業收購事項完成後，無錫盛業將成為本公司之附屬公司，其賬目將與本公司賬目合併入賬。

董事會認為有關收購事項符合本集團之業務策略，而董事會將繼續尋求本集團投資及物業發展項目的良好機會。除上文披露者外，於最後實際可行日期，尚未作出任何其他決定。倘發現任何其他投資機遇，本公司將另行刊發公告，告知股東有關詳情。

以下為本公司申報會計師瑪澤會計師事務所有限公司編製之報告全文，以供載入本通函。



MAZARS CPA LIMITED
瑪澤會計師事務所有限公司
42nd Floor, Central Plaza
18 Harbour Road, 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.hk

二零一七年三月二十四日

香港
中環干諾道中200號
信德中心
西座18樓1801室
實力建業集團有限公司*
列位董事

敬啟者：

下文載列吾等就無錫盛業海港股份有限公司（「目標公司」）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」）日期為二零一七年三月二十四日有關建議收購目標公司全部已發行股本（「收購事項」）之通函（「通函」）。財務資料包括目標公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日之財務狀況表，及目標公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年（「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。

目標公司為一間於二零一二年四月二十四日在中華人民共和國（「中國」）成立之有限公司，主要從事中國房地產發展。

目標公司已採納十二月三十一日為其財政年度結算日。

編製基準

就本報告而言，目標公司之董事已按照符合香港會計師公會（「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」）之會計政策編製目標公司於有關期間之財務報表（「相關財務報表」）。除下文所闡述無法取得足夠合適審計憑證外，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。

* 僅供識別

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。

董事之責任

目標公司董事負責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相關財務報表，並進行目標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）之相關財務報表。

申報會計師之責任

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。然而，由於下文所闡述事項，吾等無法取得足夠合適憑證作為對財務資料之意見之基準。吾等並無對目標公司於二零一六年十二月三十一日後任何期間之任何財務報表進行審核。

不發表意見聲明之基準

- (a) 就於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日之應收目標公司前控制方控制之兩家實體之款項分別約人民幣67,560,000元、人民幣84,161,000元及人民幣95,161,000元（計提減值撥備前）而言，吾等未能取得足夠合適憑證以證明其性質。於二零一四年十二月三十一日之結餘計入應收當時關聯公司款項，從目標公司於二零一五年擁有權變動後，該等結餘計入二零一五年及二零一六年十二月三十一日之「其他應收款項」中。

吾等並無其他切實可行之替代程序可供採納以核實相關結餘。因此，吾等無法信納結餘之存在和估值及結餘分類之恰當性。吾等無法釐定是否有必要就可能對目標公司於有關期間之財務資料構成相應重大影響之金額及相關披露作出任何調整。

- (b) 誠如財務資料附註13所提及，由於目標公司管理層認為該等金額會因該等實體之財務狀況惡化而不可收回，故計入「其他應收款項」之應收前控制方控制實體款項之減值虧損撥備約人民幣95,161,000元已於截至二零一六年十二月三十一日止年度確認。

吾等除未能核實上文(a)項所闡述金額之性質外，亦無法取得足夠合適憑證核實該等實體於二零一四年及二零一五年十二月三十一日之財政能力以及無法評估該等金額於二零一四年及二零一五年十二月三十一日之可收回程度。因此，我們無法釐定應否確認早年之減值虧損及是否有必要就截至二零一六年十二月三十一日止年度確認之減值虧損作任何調整，其可能對目標公司於有關期間之財務資料構成重大影響。

不發表意見聲明

由於上文各段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

吾等提請注意下文第B節有關編製財務資料所採納之持續經營基準。於二零一六年十二月三十一日，目標公司之銀行結存約為人民幣2,000元，而於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度內分別產生虧損約人民幣2,723,000元、人民幣4,327,000元及人民幣97,998,000元。此外，直至財務資料日期，目標公司就發展中物業之建設工程訂立多項協議。根據該等協議之條款，目標公司承諾於發展中物業竣工時須結付約人民幣237,814,000元。

該基準之有效性須視乎目標公司未來之經營業務能否產生利潤及 貴公司之財務支持。 貴公司作為潛在投資者，已書面確認其有意於收購事項完成後，繼續向目標公司提供財務支持。財務資料並無載列未能取得必要融資引致之任何調整。吾等認為，在這方面已經作出適當披露。吾等並無修訂這方面之意見。

瑪澤會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

謹啟

A. 目標公司之財務資料

全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	3	-	-	-
其他收益	3	1,968	1,050	1
行政費用及其他營運開支		(4,691)	(5,377)	(2,838)
應收前控制方控制實體 款項之減值虧損撥備	13	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(95,161)</u>
除稅前虧損	4	(2,723)	(4,327)	(97,998)
所得稅開支	5	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
本年度虧損及全面虧損總額		<u><u>(2,723)</u></u>	<u><u>(4,327)</u></u>	<u><u>(97,998)</u></u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	9	795	668	322
流動資產				
發展中物業	10	463,001	421,562	468,785
其他投資	11	10,000	–	–
應收關聯公司款項	12	67,560	–	–
其他應收款項	13	738	96,582	1,501
銀行結存	14	3,244	1,841	2
		<u>544,543</u>	<u>519,985</u>	<u>470,288</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	15	166,319	146,121	194,004
應付前控制方款項	16	–	–	72
應付前股東款項	16	160	–	–
帶息借貸	17	2,320	2,320	2,320
		<u>168,799</u>	<u>148,441</u>	<u>196,396</u>
流動資產淨值		<u>375,744</u>	<u>371,544</u>	<u>273,892</u>
資產淨值		<u><u>376,539</u></u>	<u><u>372,212</u></u>	<u><u>274,214</u></u>
資本及儲備				
實收股本	18	380,000	380,000	380,000
累計虧損		<u>(3,461)</u>	<u>(7,788)</u>	<u>(105,786)</u>
權益總額		<u><u>376,539</u></u>	<u><u>372,212</u></u>	<u><u>274,214</u></u>

權益變動表

	實收股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一四年一月一日	380,000	(738)	379,262
年度虧損及年度全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(2,723)</u>	<u>(2,723)</u>
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	380,000	(3,461)	376,539
年度虧損及年度全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(4,327)</u>	<u>(4,327)</u>
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	380,000	(7,788)	372,212
年度虧損及年度全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(97,998)</u>	<u>(97,998)</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>380,000</u>	<u>(105,786)</u>	<u>274,214</u>

現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經營活動			
除稅前虧損	(2,723)	(4,327)	(97,998)
調整項目：			
物業、廠房及設備之折舊	98	338	350
銀行利息收入	(504)	(20)	(1)
其他投資之利息收入	(1,464)	(1,030)	–
應收前控制方控制實體款項之減值虧損撥備	–	–	95,161
營運資金變動：			
發展中物業	(206,566)	41,439	(47,223)
其他應收款項	(532)	(22)	(261)
向前股東／前控制方控制實體墊款淨額	(54,482)	(17,392)	(10,849)
貿易及其他應付款項	166,246	(20,198)	47,955
經營活動所用之現金淨額	(99,927)	(1,212)	(12,866)
投資活動			
已收利息	1,968	20	1,031
購入物業、廠房及設備之付款	(881)	(211)	(4)
其他投資到期之所得款項	–	–	10,000
投資活動所得（所用）之現金淨額	1,087	(191)	11,027
融資活動			
股東還款	12,226	–	–
融資活動所得之現金淨額	12,226	–	–
現金及現金等值物之減少淨額	(86,614)	(1,403)	(1,839)
報告期初之現金及現金等值物	89,858	3,244	1,841
報告期末之現金及現金等值物（即銀行結存）	3,244	1,841	2

B. 財務資料之附註

1. 公司資料

目標公司為一家於二零一二年四月二十四日在中國成立之有限公司。其註冊辦事處地址為無錫市惠山區堰橋街道西漳北環路938號519-4（地鐵西漳站區）。

目標公司主要從事中國房地產發展。

目標公司董事認為，目標公司的直接控股公司及最終控股公司為國民信託有限公司（「國民信託」），其為一家於中國成立之公司。

2. 主要會計政策

合規聲明

財務資料已按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（其包括所有適用的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，及香港普遍採納之會計原則，以及香港公司條例的披露規定）而編製。此外，財務資料亦符合上市規則的適用披露條文。

除另有註明外，所有數值均四捨五入至最接近之千位數。

香港財務報告準則之應用

香港會計師公會已於有關期間頒佈數項新訂／經修訂香港財務報告準則。就編製本財務資料而言，目標公司一直採納於有關期間生效並有關其營運之所有香港財務報告準則。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈下列與目標公司有關但尚未生效且目標公司並無提前採納之新訂／經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第7號（修訂）	披露計劃 ¹
香港會計準則第12號（修訂）	就未實現虧損確認遞延稅項資產 ¹
香港財務報告準則第2號（修訂）	股份支付交易之分類及計量 ²
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
香港財務報告準則第16號	租賃 ³

¹ 於二零一七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

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

目標公司的董事正評估於未來採用新訂／經修訂香港財務報告準則之可能影響，但仍未能就其對財務資料之影響作出合理估計。

目標公司編製本財務資料時採用之主要會計政策概要載於下文。

計量基準

編製財務資料所用之計量基準為歷史成本。

持續經營

於二零一六年十二月三十一日，目標公司擁有銀行結存約人民幣2,000元，並於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度產生虧損約人民幣2,723,000元、人民幣4,327,000元及人民幣97,998,000元。

另外，截至本財務資料日期，目標公司已就發展中物業之若干建設工程訂立若干協議。根據該等協議條款，目標公司已承諾於發展中物業竣工時須結付約人民幣237,814,000元。此等情況均顯示存在或對目標公司持續經營的能力構成疑問的重大不確定因素，因此目標公司或未能於正常業務過程中變現其資產及償還其負債。

目標公司一直不斷尋找外部財務資源解決上述問題。目標公司董事認為，鑒於 貴公司作為目標公司之潛在投資者，已作出書面確認其有意應要求向目標公司提供足夠可用資金，於收購事項完成後，目標公司將有足夠營運資金應付其目前所需，故有理由預計目標公司將回復持續穩健之財政狀況。因此，目標公司董事相信，儘管目標公司於有關期間之財務表現及於有關期間結束時之流動資金狀況欠佳，按持續經營基準編製財務資料仍屬恰當。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本減累計折舊及減值虧損列賬。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內扣除。

折舊乃自物業、廠房及設備（不包括在建工程）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。當物業、廠房及設備項目的各部分有不同的可用年期，則該項目的成本依照合理基準分配並單獨計提折舊：

傢俬、裝置及辦公室設備	33%
電腦設備	33%

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。任何因終止確認該資產而產生之收益或虧損（按項目出售時所得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。

發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。可變現淨值按最終預期可變現之價格減適用可變銷售開支及完成時之預期成本計算。物業發展成本主要包括發展期間產生之建築成本、土地使用權成本、借貸成本及專業費用。物業於竣工後轉撥至持作銷售已竣工物業。

財務工具

確認及終止確認

財務資產及財務負債於且僅於目標公司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)目標公司來自該財務資產之未來現金流量之合約權利屆滿時；或(ii)目標公司轉讓該財務資產，且(a)目標公司已轉移該財務資產擁有權之絕大部份風險及回報或(b)目標公司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允值確認，倘財務資產或財務負債並未按公允值計入損益，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（包括銀行結存、應收關聯公司款項、其他投資及其他應收款項）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任何減值虧損列賬。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

目標公司的財務負債包括貿易及其他應付款項、應付前股東及前控制方款項及帶息借貸。所有財務負債（衍生工具除外）初步按其公允值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟貼現影響不大則按成本列賬。

財務資產減值

目標公司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。

收入確認

收入乃於經濟利益極有可能歸於目標公司且收入及成本（如適用）能可靠地計量時按下列基準予以確認：

財務資產的利息收益乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計。

借貸成本

直接由購買、建造或生產合資格資產（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產生之年度確認為開支。

僱員福利

短期僱員福利

薪金、年終花紅、有薪年假、向定額供款退休計劃作出的供款及非現金福利成本均於僱員提供相關服務的年度內計提。

定額供款計劃

目標公司之中國僱員為政府經營之國家管理退休福利計劃成員。目標公司須按薪酬開支的若干百分比向退休福利計劃供款。目標公司於退休福利計劃之唯一責任為作出指定供款。

稅項

即期所得稅開支乃根據各報告期之業績計算，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，則不予確認。

遞延稅項負債及資產按以預期收回該資產或清償該負債的年度適用的稅率計量，依據的是於報告期末頒佈或實際頒佈的稅率及稅法。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

關聯者乃指與目標公司相關的個人或實體。

- (a) 個人或與該個人關係密切的家庭成員與目標公司相關聯，倘該個人：
 - (i) 對目標公司實施控制權或共同控制權；
 - (ii) 對目標公司實施重大影響；或
 - (iii) 為目標公司或目標公司母公司的關鍵管理人員的成員。
- (b) 倘以下任何情況適用，則某實體與目標公司相關聯：
 - (i) 該實體與目標公司為同一集團的成員（這意味著該兩家實體的控股公司、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) 該實體是為目標公司或與目標公司關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。

- (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（或該實體之控股公司）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目標公司或其控股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。

重大會計估計及判斷

於編製財務報表時，管理層會作出有關未來的估計、假設及判斷。該等估計、假設及判斷會影響目標公司會計政策之應用、資產、負債、收入及開支的呈報金額，以及所作出的披露。目標公司將依據經驗和相關因素，包括對相信於有關情況下屬合理之未來事項之預期，持續評估該等估計、假設及判斷。於適當情況下，會計估計之修訂會在修訂期間及未來期間（倘有關修訂亦影響未來期間）予以確認。

發展中物業可變現淨值估計

目標公司考慮多個來源的資料，包括類似物業於相同地點及狀況的最近價格，並作出調整，以反映按該等價格進行交易的日期以來經濟狀況的任何變動。目標公司發展中物業的詳情載於財務資料附註10。

應收關聯公司／前控制方控制實體之款項減值

管理層按照各債務人現時之信譽及過往收款記錄釐定目標公司之應收關聯公司／前控制方控制實體之款項之減值撥備。倘目標公司債務人之財務狀況惡化導致其還款能力被削弱，則或須作出撥備。

資產減值

在釐定資產是否出現減值或過往導致資產減值之事件是否不再存在時，目標公司須行使判斷，尤其是評估：(1)是否發生可影響資產價值之事件或影響資產價值之有關事件已不存在；(2)按持續使用資產或終止確認而估計未來現金流量淨現值能否支持該項資產的賬面值；及(3)採用適當之主要假設編製現金流量預測，包括該等現金流量預測是否按適當貼現率貼現。倘改變管理層用以確定減值程度的假設（包括現金流量預測中採用的貼現率或增長率假設），可對減值測試中使用的淨現值產生重大影響。

3. 收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入<備註>	—	—	—
其他收入			
銀行利息收入	504	20	1
其他投資利息收入	1,464	1,030	—
	<u>1,968</u>	<u>1,050</u>	<u>1</u>

<備註>

目標公司並無於有關期間內產生任何來自房地產發展之收入。

目標公司只有一個在中國經營的經營分部，故此並無呈列分部資料。

4. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除（計入）下列各項：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
融資成本			
其他借貸利息	557	557	557
減：資本化作發展中物業之款項	(557)	(557)	(557)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
員工成本			
僱員福利開支（包括董事酬金）	1,663	2,748	721
界定供款計劃之供款	262	400	126
	<u>1,925</u>	<u>3,148</u>	<u>847</u>
總員工成本	1,925	3,148	847
減：資本化作發展中物業之款項	(340)	(471)	(128)
	<u>1,585</u>	<u>2,677</u>	<u>719</u>
其他開支			
核數師酬金	60	60	—
應收前控制方控制實體款項之減值虧損撥備	—	—	95,161
折舊	98	338	350
	<u>98</u>	<u>338</u>	<u>350</u>

5. 所得稅支出

目標公司於有關期間並無就中國企業所得稅作出撥備，因為其根據適用於目標公司之中國相關稅法於有關期間錄得稅項虧損。於有關期間，中國企業所得稅法定稅率為25%。

稅項支出之對賬

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除稅前虧損	(2,723)	(4,327)	(97,998)
按25%適用稅率計算之中國企業所得稅	(681)	(1,082)	(24,500)
不可扣稅支出之稅務影響	434	162	23,861
未確認稅項虧損	247	920	639
本年度稅項支出	-	-	-

未確認遞延稅項資產

由於目標公司於未來不大可能獲得應課稅溢利以動用有關稅項利益，故概無就稅項虧損確認遞延稅項資產。於報告期末，目標公司於中國產生以下稅項虧損，可供抵扣錄得稅項虧損之年度起計最多五年之未來應課稅溢利：

	於十二月三十一日		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
到期年份			
二零一八年	668	668	668
二零一九年	988	988	988
二零二零年	-	3,680	3,680
二零二一年	-	-	2,556
	1,656	5,336	7,892

6. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

根據上市規則就香港公司條例第383(1)條及公司（披露董事利益資料）規例第2部披露的董事薪酬如下：

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	界定供款退休 計劃之供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
王景寧	-	-	-
劉鋼壽	-	-	-
潘振彪	-	-	-
何遠	-	-	-
劉冬雪	-	-	-
	-	-	-

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	界定供款退休 計劃之供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
王景寧 (附註i)	-	-	-
陳永華 (附註i)	92	-	92
劉鋼壽 (附註ii)	-	-	-
潘振彪	-	-	-
何遠	-	-	-
劉冬雪 (附註ii)	-	-	-
朱慶東 (附註ii)	-	-	-
	92	-	92
	92	-	92

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	界定供款退休 計劃之供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
陳永華	252	-	252
王景寧	-	-	-
潘振彪	-	-	-
何遠	-	-	-
朱慶東	-	-	-
	252	-	252
	252	-	252

附註：

- (i) 於二零一五年五月十一日，陳永華辭任目標公司之主席及董事，王景寧獲委任為目標公司之主席。
- (ii) 於二零一五年五月十一日，朱慶東辭任目標公司之董事，劉鋼壽及劉冬雪獲委任為目標公司之董事。

(b) 以董事為受益人之貸款、類似貸款及其他交易

除本財務資料附註12所披露者外，有關期間內概無訂立或存在以目標公司或其控股公司董事為受益人之貸款、類似貸款及其他交易。

(c) 董事於交易、安排或合約中之重大權益

董事經考慮後認為，目標公司之董事概無於目標公司所訂立於有關期間內任何時間仍然有效且對目標公司業務攸關重要之交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

(d) 最高薪酬人士

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，五名最高薪酬人士中分別包括一名、一名及零名目標公司董事，其酬金詳情載於上文附註6(a)。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，其餘四名、四名及五名最高薪酬人士之薪酬分別如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	207	324	83
界定供款退休計劃之供款	6	22	3
總額	213	346	86

上述最高薪酬人士之薪酬屬零至1,000,000港元範圍（相等於約零至人民幣830,000元）。

7. 股息

有關期間內，目標公司並無派付或宣派任何股息。

8. 每股虧損

由於每股虧損對本財務資料而言並無意義，故無呈列該等資料。

9. 物業、廠房及設備

	傢俬、裝置 及辦公室設備	電腦設備	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
賬面值對賬－			
截至二零一四年十二月三十一日止年度			
於報告期初	–	12	12
添置	813	68	881
折舊	(87)	(11)	(98)
於報告期末	726	69	795
賬面值對賬－			
截至二零一五年十二月三十一日止年度			
於報告期初	726	69	795
添置	211	–	211
折舊	(312)	(26)	(338)
於報告期末	625	43	668

	傢俬、裝置 及辦公室設備 人民幣千元	電腦設備 人民幣千元	總額 人民幣千元
賬面值對賬一			
截至二零一六年十二月三十一日止年度			
於報告期初	625	43	668
添置	4	-	4
折舊	(325)	(25)	(350)
於報告期末	<u>304</u>	<u>18</u>	<u>322</u>
於二零一四年十二月三十一日			
成本	813	81	894
累計折舊	(87)	(12)	(99)
	<u>726</u>	<u>69</u>	<u>795</u>
於二零一五年十二月三十一日			
成本	1,024	81	1,105
累計折舊	(399)	(38)	(437)
	<u>625</u>	<u>43</u>	<u>668</u>
於二零一六年十二月三十一日			
成本	1,028	81	1,109
累計折舊	(724)	(63)	(787)
	<u>304</u>	<u>18</u>	<u>322</u>

10. 發展中物業

	於十二月三十一日		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
發展中物業	<u>463,001</u>	<u>421,562</u>	<u>468,785</u>

發展中物業包括收購位於中國供房地產發展之土地使用權之成本。土地使用權的租賃年期為40年。

由於資金短缺，有關物業發展自二零一六年五月起暫停。

於各報告期末之發展中物業預期於一年後完成。

於二零一五年六月十九日，目標公司與無錫市國土資源局訂立協議終止一幅土地之土地轉讓協議，原因是該幅土地已由他方佔用。收購土地使用權之代價約為人民幣1億2千3百萬元，其已於二零一三年支付並於二零一五年六月二十七日悉數歸還予目標公司及計入發展中物業以降低其賬面值。

11. 其他投資

其他投資為中國非上市單位信託，每年固定利率為10.3%並於二零一五年十二月十六日到期。目標公司有意及有能力於該單位信託到期後繼續持有。

最終控股公司國民信託為上述單位信託之受託人。

12. 應收關聯公司款項

應收關聯公司款項乃非貿易性質、無抵押、免息及於要求時償還。款項詳情如下：

關聯公司名稱	於十二月三十一日			最高未償還款項		
				截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
無錫市盛業房地產開發有限公司(「盛業房地產」)	58,280	-	-	58,280	75,191	-
無錫時代盛業房地產開發有限公司(「時代盛業」)	9,280	-	-	11,380	9,383	-
無錫茂盛世業酒店管理有限公司(「茂盛世業酒店」)	-	-	-	1,890	1,840	-
	<u>67,560</u>	<u>-</u>	<u>-</u>			

盛業房地產及茂盛世業酒店分別為目標公司的股東直至二零一五年及二零一三年。時代盛業是由前股東盛業房地產擁有實益權益。全部該等公司乃由目標公司之創辦人、前董事及前控制方陳永華控制。陳永華於二零一五年辭任目標公司董事及出售其於目標公司之權益後，該等結存已轉撥至其他應收款項。

13. 其他應收款項

	附註	於十二月三十一日		
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
應收前控制方控制實體之款項	(i)	-	84,792	95,641
按金、預付款項及其他應收款項		738	760	1,021
應收其他投資信託人之款項	(ii)	-	11,030	-
		738	96,582	96,662
減值虧損撥備	(i)	-	-	(95,161)
		<u>738</u>	<u>96,582</u>	<u>1,501</u>

附註：

(i) 減值虧損撥備

於報告期末，目標公司就應收陳永華控制實體之款項之可收回金額進行審核。鑒於(i)該等實體之財務狀況惡化導致其還款能力被削弱，及(ii)未能就二零一六年之若干結存進一步還款，減值虧損已於截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務資料確認，詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於報告期初之結存	-	-	-
撥備增加	-	-	95,161
於報告期末之結存	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>95,161</u>

(ii) 結存指本金額人民幣10,000,000元及信託人國民信託於到期後扣留之其他投資應計利息收入人民幣1,030,000元(附註11)，已於二零一六年一月七日清償。

14. 銀行結存

目標公司所持銀行結存按現行市場利率計息。

15. 貿易及其他應付款項

	附註	於十二月三十一日		
		二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應付款項				
應付予第三方	(a)	163,666	144,447	191,765
其他應付款項				
應計利息開支		863	1,420	1,977
已收按金及其他應付款項		<u>1,790</u>	<u>254</u>	<u>262</u>
		<u>166,319</u>	<u>146,121</u>	<u>194,004</u>

(a) 下列為目標公司於各報告期末按確認日期呈列之貿易應付款項賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
貿易應付款項			
365日內	163,666	82,349	47,318
超過365日	-	<u>62,098</u>	<u>144,447</u>
	<u>163,666</u>	<u>144,447</u>	<u>191,765</u>

16. 應付前控制方／前股東款項

應付款項為無抵押、不計息及無固定還款期限。

17. 帶息借貸

帶息借貸為無抵押、按年利率24%計息及按要求償還。

18. 實收股本

	於十二月三十一日		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
註冊及實收股本	380,000	380,000	380,000

19. 財務風險管理目標及政策

目標公司之主要財務工具包括應收／應付關聯者款項、其他應收款項、貿易及其他應付款項以及帶息借貸。運用該等財務工具之主要目的在於提高及維持目標公司營運資金。

目標公司財務工具產生之主要風險是信貸風險及流動性風險。

財務風險管理之目標是為確保目標公司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，並限制目標公司所面對之有關風險至最低。管理層檢討及制定管理各項風險之政策，有關政策概述如下。

信貸風險

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，目標公司承受之最高信貸風險為目標公司因交易對手未能履行責任而蒙受財務損失，即財務狀況報表所列相關已確認財務資產之賬面值。目標公司之信貸風險主要來自應收關聯公司款項及銀行結存。

管理層認為，由於目標公司之銀行結存存放於中國具信譽之銀行內，故有關銀行結存之信貸風險極低。

就應收關聯公司款項而言，目標公司依據債務人之還款能力評估個人信貸表現，並持續執行監察程序以降低信貸風險。

流動性風險

目標公司管理層擬維持足夠之現金及現金等值物，為目標公司之業務及預計擴張提供資金。目標公司之主要現金需求包括為經營開支及建設發展中物業所付款項。

目標公司主要以經營所得資金及動用帶息借貸為其營運資金需求提供資金。目標公司財務負債於報告期末之到期情況均為按要求償還、無固定還款期限或於一年內到期。

20. 公允值計量

所有財務資產及財務負債之列賬金額與其於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日之公允值並無重大差異。

21. 資本管理

目標公司資本管理之目的是保障其持續經營之能力，並為股權擁有人帶來回報。目標公司管理其資本結構並作出調整，包括向權益擁有人支付股息、向權益持有人歸還資本或要求權益擁有人增資或出售資產以減少債務。於有關期間，概無對目標、政策或程序作任何改變。

22. 承擔

於各報告期末，目標公司有以下發展中物業開支承擔：

	於十二月三十一日		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已簽訂但未撥備之發展中物業開支	311,527	283,814	237,814

23. 訴訟

目標公司於報告期末作為被告人面臨之重大尚未了結訴訟如下：

於截至二零一三年十二月三十一日止年度及有關期間，目標公司就發展中物業之建設工程與承建商（「承建商」）訂立若干協議（「建築協議」）。

於二零一六年六月，承建商就於二零一六年六月七日起終止建築協議向江蘇省無錫市中級人民法院提交民事訴訟申請，申索目標公司之未償還應收款項（「建築成本」）約人民幣1億7千萬元連同相關利息、退還保證金人民幣2千萬元以及在所有債權人作為排名最前之債權人。

根據目標公司中國律師之法律意見，目標公司董事認為目標公司僅須承擔於財務資料內確認之建築成本。最終產生之成本仍須視乎獨立註冊工程師發出之顧問報告方可作實。於二零一六年十二月三十一日，於財務狀況表內確認之承建商賬款應付結存約為人民幣1億7千萬元。

C. 其後財務報表／其後事項

目標公司並無就二零一六年十二月三十一日後之任何期間編製任何經審核財務報表。

目標公司自二零一六年十二月三十一日以來並無發生任何重大其後事項。

以下為本公司申報會計師瑪澤會計師事務所有限公司編製之報告全文，以供載入本通函。

A. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料而發出之認證報告



MAZARS CPA LIMITED

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

二零一七年三月二十四日

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西座
18樓1801室
實力建業集團有限公司*
列位董事

敬啟者：

吾等謹就實力建業集團有限公司*（「貴公司」）董事（「董事」）對 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）編製之未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告，惟僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零一七年三月二十四日就建議收購無錫盛業海港股份有限公司（「目標公司」）全部已發行股份（「收購事項」）而刊發之通函（「通函」）中附錄三所載有關於二零一六年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表以及相關的附註。董事用於編製未經審核備考財務資料之適用標準載於通函附錄三。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明假設收購事項於二零一六年十二月三十一日已進行，收購事項對 貴集團於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況造成之影響。在此過程中，董事從 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止六個月之中期報告中摘錄有關 貴集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況的資料。就此而言，有關的審核、審閱或會計師報告尚未公佈。董事從通函附錄二中摘錄有關目標公司於二零一六年十二月三十一日之財務狀況的資料。

* 僅供識別

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條之規定並參照由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

申報會計師之獨立性及質量控制

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

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

申報會計師之責任

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

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

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

將未經審核備考財務資料收錄在通函內的目的，僅為說明假設某一重大事項或交易已在選擇的較早日期發生（其目的旨在作說明用途），該事項或交易對貴集團未經

調整財務資料之影響。因此，吾等不會對該事項或交易於二零一六年十二月三十一日之實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

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

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

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

吾等之任務亦包括評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取之證據是充分及適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

吾等認為：

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

瑪澤會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

B. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

1. 引言

下文載列未經審核備考財務資料的概要（作說明用途），其中包括於二零一六年十二月三十一日有關建議收購無錫盛業海港股份有限公司（「目標公司」）全部已發行股份（「收購事項」）之未經審核備考綜合資產負債表。下文呈列的未經審核備考財務資料乃特為反映 貴集團緊隨收購事項於二零一六年十二月三十一日完成（猶如收購事項已於二零一六年十二月三十一日完成）後（「經擴大集團」）之財務狀況而編製。

未經審核備考財務資料乃根據 貴集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表（摘錄自本集團截至二零一六年十二月三十一日止六個月的中期報告）及目標公司於二零一六年十二月三十一日之經審核財務狀況表（摘錄自通函附錄二，其中不發表意見聲明及其相關原因亦載於附錄二）而編製。

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

未經審核備考財務資料乃經由董事根據上市規則第4.29(1)條之規定，特為反映收購事項之影響，根據若干假設、估計及不確定因素而編製。由於存在此等假設、估計及不確定因素，故此未經審核備考財務資料未必能夠如實反映 貴集團（假設收購事項已於二零一六年十二月三十一日完成）日後任何日子（如適用）的財務狀況、財務表現及現金流。

未經審核備考財務資料應與 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止六個月之中期報告所載之 貴集團過往的財務資料以及與通函其他部份所載列的其他財務資料一併閱讀。

2. 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

經擴大集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表乃於作出與交易直接有關之收購事項相關及有實質證據支持之備考調整後，根據 貴集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表（摘錄自 貴公司截至該日止期間之中期報告）以及目標公司於二零一六年十二月三十一日之經審核財務報表（摘錄自附錄二）編製。

	貴集團於	目標公司於	目標公司於	備考調整		備考 經擴大 集團 千港元
	二零一六年 十二月 三十一日 千港元 (附註1)	二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元 (附註2)	二零一六年 十二月 三十一日 千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	
非流動資產						
投資物業	481,000	-	-	-	-	481,000
物業、廠房及設備	33	322	359	-	-	392
於附屬公司之權益	-	-	-	261,121	(261,121)	-
可供銷售投資	175	-	-	-	-	175
	<u>481,208</u>	<u>322</u>	<u>359</u>	<u>261,121</u>	<u>(261,121)</u>	<u>481,567</u>
流動資產						
發展中物業	-	468,785	523,117	-	212,261	735,378
按公允值計入損益之財務資產	45,158	-	-	-	-	45,158
貿易及其他應收款項	75,019	1,501	1,675	-	-	76,694
向一間聯屬公司貸款	200,000	-	-	-	-	200,000
銀行結存及現金	203,781	2	2	(202,733)	(1,050)	-
	<u>523,958</u>	<u>470,288</u>	<u>524,794</u>	<u>(202,733)</u>	<u>211,211</u>	<u>1,057,230</u>
流動負債						
應付代價	-	-	-	58,388	-	58,388
貿易及其他應付款項	2,673	194,004	216,489	-	-	219,162
應付前控制方款項	-	72	80	-	-	80
帶息借貸	-	2,320	2,589	-	-	2,589
	<u>2,673</u>	<u>196,396</u>	<u>219,158</u>	<u>58,388</u>	<u>-</u>	<u>280,219</u>
流動資產淨值	<u>521,285</u>	<u>273,892</u>	<u>305,636</u>	<u>(261,121)</u>	<u>211,211</u>	<u>777,011</u>
總資產減流動負債	<u>1,002,493</u>	<u>274,214</u>	<u>305,995</u>	<u>-</u>	<u>(49,910)</u>	<u>1,258,578</u>
資本及儲備						
股本	20,876	380,000	424,042	-	(424,042)	20,876
股份溢價及儲備	979,281	(105,786)	(118,047)	-	273,308	1,134,542
權益總額	<u>1,000,157</u>	<u>274,214</u>	<u>305,995</u>	<u>-</u>	<u>(150,734)</u>	<u>1,155,418</u>
非流動負債						
遞延稅項負債	2,336	-	-	-	100,824	103,160
	<u>1,002,493</u>	<u>274,214</u>	<u>305,995</u>	<u>-</u>	<u>(49,910)</u>	<u>1,258,578</u>

3. 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 有關結存乃摘錄自 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止六個月之中期報告（未經調整）。
2. 有關結存乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司之會計師報告，並已按二零一六年十二月三十一日之現行匯率人民幣1元兌1.1159港元換算。
3. 有關調整指收購事項總代價人民幣234,000,000元（相當於約261,121,000港元）（「代價」），其將於收購事項完成後以現金支付。

貴公司董事預計應付代價約58,388,000港元將以內部資源及／或建議外部借貸撥付。

4. 有關調整指減免 貴公司就收購事項支付之投資成本人民幣234,000,000元（相當於約261,121,000港元）。

於完成後，目標公司之可識別資產與負債將按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」採用收購會計法按公允值於經擴大集團之綜合財務報表內列賬。

假設收購事項於二零一六年十二月三十一日完成，收購事項產生之議價購買收益將按以下公式計算：

		千港元
現金代價		261,121
減：已收購資產淨值	(i)	<u>(417,432)</u>
		(156,311)
加：估計交易成本	(ii)	<u>1,050</u>
收購事項產生之議價購買收益	(iii)	<u><u>(155,261)</u></u>

(i) 目標公司收購之資產淨值按以下公式計算：

	人民幣千元	千港元
發展中物業之公允值	659,000	735,378
減：賬簿中列示發展中物業於 二零一六年十二月三十一日之 賬面值	<u>(468,785)</u>	<u>(523,117)</u>
發展中物業之公允值調整	190,215	212,261
公允值調整產生之遞延稅項負債	(90,353)	(100,824)
資產淨值	<u>274,214</u>	<u>305,995</u>
	<u>374,076</u>	<u>417,432</u>

就編製未經審核備考綜合資產負債表而言，乃假設目標公司之可識別資產和負債之公允值（不包括發展中物業）與其各自於二零一六年十二月三十一日之賬面值相若。目標公司之可識別資產和負債於建議收購完成日期之公允值將由 貴公司董事經參考 貴公司獨立專業合資格估值師進行之估值後釐定。目標公司之可識別資產和負債於完成日期之公允值或與編製未經審核備考綜合資產負債表所用之相關價值有重大差異。因此，將於完成後在經擴大集團之綜合財務報表內確認之資產或負債最終金額及議價購買收益或商譽（如有），或與編製本未經審核備考綜合資產負債表所採用之金額有重大差異。

發展中物業之估值乃經參考本通函附錄五由獨立專業合資格估值師艾華迪評估諮詢有限公司（與本集團並無關連）進行之估值報告。

有關公允值調整之遞延稅項負債約為人民幣90,353,000元（相當於約100,824,000港元），指發展中物業之公允值調整暫時差異之潛在影響（包括中國土地增值稅及中國企業所得稅）。

貴公司董事已計及獨立估值報告審閱經擴大集團之賬面值。根據估值報告，貴公司董事認為，並無跡象顯示經擴大集團之發展中物業於二零一六年十二月三十一日之價值可能出現減值。

- (ii) 有關調整指收購事項產生之估計專業費用及開支約1,050,000港元。
 - (iii) 有關調整反映之自收購事項產生之議價購買備考收益約155,261,000港元，其乃採用收購法計算，與貴集團採納之業務合併會計政策一致。
5. 除上文所載者外，未經審核備考綜合資產負債表並未計及未經審核備考綜合資產負債表所載有關貴集團及目標公司於二零一六年十二月三十一日之後之任何交易結果或其他交易（包括附錄二目標公司之財務資料附註23所載之訴訟結果）。

下文載列截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度之無錫盛業之管理層討論及分析。

業務概覽

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度，無錫盛業主要從事中國房地產發展。無錫盛業之主要資產為位於中國無錫市惠山新城天一新城天河路兩側之土地，土地面積約為29,326平方米（「無錫土地」）。根據現有資料，無錫土地將發展為商業用途，總樓面面積約為191,984平方米，總樓面面積詳情如下：

類別	面積 (概約平方米)
商用	143,252
附屬設施	48,732
總樓面面積	<u>191,984</u>

財務概覽

下表載列於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度無錫盛業之損益及其他全面收益表。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	-	-	-
其他收益	1,968	1,050	1
行政費用及其他營運開支	(4,691)	(5,377)	(2,838)
應收前控制方控制實體之款項			
減值虧損撥備	-	-	(95,161)
除稅前虧損	(2,723)	(4,327)	(97,998)
所得稅開支	-	-	-
本年度虧損及全面虧損總額	<u>(2,723)</u>	<u>(4,327)</u>	<u>(97,998)</u>

收益

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度內，由於無錫盛業之唯一物業發展項目無錫土地尚在動工，故無錫盛業並無產生任何收益。

其他收益

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度，無錫盛業之其他收益為銀行利息收入及其他投資利息收入。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度，無錫盛業之其他收益分別為人民幣1,968,000元、人民幣1,050,000元及人民幣1,000元。

其他投資包括於中國之未上市單位信託，按定息年利率10.3厘計息及於二零一五年十二月十六日到期。於二零一五年十二月十六日後，無錫盛業並無持有任何上述投資。

營銷及推廣開支（計入行政費用及其他營運開支內）

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度無錫盛業之營銷及推廣開支為薪金開支及廣告開支。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度，無錫盛業之銷售開支分別為人民幣1,855,000元、人民幣1,275,000元及人民幣1,265,000元。

行政費用及其他營運開支

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度，無錫盛業之行政費用及其他營運開支為薪金開支、差旅開支及折舊。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度，無錫盛業之行政費用及其他營運開支（不包括營銷及推廣開支）分別為人民幣2,836,000元、人民幣4,102,000元及人民幣1,573,000元。

行政費用及其他營運開支於二零一五年顯著增加乃主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度有關無錫土地項目動工的之營運及行政工作所致。

應收前控制方控制實體之款項之減值虧損撥備

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度，應收無錫盛業前控制方控制實體之款項之減值虧損撥備分別為零、零及人民幣95,161,000元。

於各報告期末，無錫盛業已檢討應收前控制方控制實體之款項之可收回程度。鑒於(i)該等實體之財務狀況惡化導致其還款能力被削弱，及(ii)於二零一六年度內未能償還若干結餘，故於截至二零一六年十二月三十一日止年度確認應收款項減值虧損撥備約人民幣95,161,000元。

流動現金、財務資源及資本結構

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度，無錫盛業主要以其繳足股本及帶息借貸作為營運資金。帶息借貸為無抵押、按年利率24厘計息及須按要求償還。

於各報告期間末，無錫盛業有以下發展中物業支出承諾：

	於十二月三十一日		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
就已訂約但未撥備之發展中 物業支出	311,527	283,814	237,814

於二零一六年十二月三十一日，無錫盛業有銀行結存約人民幣2,000元，無錫盛業已就發展中物業之若干建設工程訂立協議。根據該等協議之條款，無錫盛業已承諾將於發展中物業完工後結付約人民幣237,814,000元。管理層將考慮利用其內部資源為其物業發展進度籌集額外資金。

僱員

無錫盛業參照其僱員之資歷、經驗、職責、無錫盛業之利潤及現時市況向彼等發放薪酬。按照適用中國法規規定，無錫盛業參加多項市級及省級政府營運之僱員福利計劃，包括住房公積金、退休、醫療、分娩及失業福利計劃。

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度，無錫盛業分別產生員工成本人民幣1,925,000元、人民幣3,148,000元及人民幣847,000元，並分別僱用62名、75名及41名僱員。

截至二零一五年十二月三十一日止年度僱員人數增加，此乃由於二零一五年度內於無錫土地之項目動工。

資產抵押

於最後實際可行日期，無錫盛業並無任何已抵押資產。

重大投資、資本資產、收購及出售

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度，無錫盛業並無持有任何重大投資，亦無附屬公司及聯營公司之任何重大收購及出售事項。

無錫盛業將繼續專注於開發無錫土地，預期將以其經營活動產生之內部現金流及銀行借貸撥資。除開發無錫土地外，於最後實際可行日期，無錫盛業並無關於重大投資或資本資產之任何未來計劃。

資產負債比率

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度，無錫盛業之帶息借貸為人民幣2,320,000元。

無錫盛業之資產負債比率乃以其借貸減去其現金及現金等值物除以其總權益計算得出。於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三個年度各年末無錫盛業之資產負債比率如下：

	於十二月三十一日		
	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
計息借貸	2,320	2,320	2,320
現金及現金等值物	(3,244)	(1,841)	(2)
負債淨額	(924)	479	2,318
總權益	376,539	372,212	274,214
資產負債比率(%)	<u>(0.25)</u>	<u>0.13</u>	<u>0.85</u>

外匯風險

由於無錫盛業之貨幣資產及負債全部以人民幣計值，而且無錫盛業僅以人民幣進行業務交易，故無錫盛業之外匯風險甚微，因此，無錫盛業並無制訂外匯對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，並會按需要考慮對沖外匯風險。

或然負債

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，無錫盛業並無重大或然負債。

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就目標公司於二零一六年十二月三十一日之物業權益估值而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



香港灣仔駱克道188號兆安中心23樓

電話：(852) 3702 7338 傳真：(852) 3914 6388
info@avaval.com
www.avaval.com

香港
中環
干諾道中168-200號
信德中心
西座
1801室
實力建業集團有限公司*
董事會

敬啟者：

指示

吾等謹遵照實力建業集團有限公司*（「實力建業」或「貴公司」）之指示，對無錫盛業海港股份有限公司（「目標公司」）持有之物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之其他資料，藉以向閣下提呈吾等對有關物業權益於二零一六年十二月三十一日（「估值日期」）市值之意見。

估價前提

有關估值乃吾等對市值之意見，所謂市值，根據香港測量師學會所下之定義，即「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易將其易手可取得的估計金額」。

* 僅供識別

估值基準

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈證券上市規則（「上市規則」）第5章及第12項應用指引、香港測量師學會所刊發《香港測量師學會估值準則》（2012年版）及國際估值準則理事會不時刊發之《國際估值準則》列載之一切規定。

吾等之估值並無計及因特殊條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷）所引致之估計價格升值或貶值。

吾等之估值亦不包括倘資產將於估值日出售而可能產生之潛在稅務負擔，包括但不限於利得稅、營業稅、土地增值稅、資本增值稅及於估值日生效之任何其他相關稅項。

估值方法

對目前正在開發之發展中物業權益進行估值時，吾等假設其將按照目標公司向吾等提供之最新發展計劃開發及落成。吾等假設該等發展計劃均已在免受繁苛條件或延誤之情況下，獲得相關政府主管部門之所有同意書、批文及許可證。於達致吾等之估值意見時，吾等已參照相關市場上可用之可資比較出售交易採納市場法，並已計及有關動工階段於估值日之累計建築成本及專業費用，以及完成發展項目所需之其餘成本及費用。

業權調查

吾等已獲目標公司提供有關物業權益之文件摘要副本。於可行情況下，吾等已查閱文件正本以核實中國物業權益之現時業權及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或吾等所獲提供副本中未有列示之任何修訂。

然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或確定任何修改。鑒於中國之現行登記制度並不將登記資料供公眾人士查閱，吾等並無對中國物業權益之業權及其可能附帶之重大產權負擔進行查證。於吾等進行估值時，吾等主要依賴 貴公司中國法律顧問 — 江蘇玖潤律師事務所就中國物業之業權有效性提供之法律意見。

實地視察

吾等曾視察受評估物業之外觀，並在可能情況下，視察其內部。該次視察由Ken Feng (助理經理，房地產估價師) 及Jim Du (分析師) 於二零一七年一月十一日至二零一七年一月十二日期間展開。然而，吾等並無受委託進行結構勘測，亦無安排調查設備。因此，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損壞。吾等乃於考慮裝置及設備之一般外觀、表觀標準及使用時間以及公用設施之情況後就該等物業之整體狀況發表意見。因此，吾等必須強調，吾等已就物業是否遭受損壞或可能存在會影響吾等估值之潛在損壞情況向閣下提供意見。於吾等進行視察時，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等並無測試任何樓宇設備。吾等已假設水電及電話等公用設施均齊全且並無遭受任何損壞。

吾等並無受委託進行仔細實地測量，以證實有關物業之土地面積之準確性，但已假設吾等獲提供之面積數據準確無誤。根據吾等對同類物業之估值經驗，吾等認為有關假設屬合理。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上之任何物業發展。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等之估值乃假設該等方面均為滿意及於動工期間不會產生任何額外支出或出現延誤而編製。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等對價值之意見。

資料來源

除另有註明者外，吾等在很大程度上倚賴目標公司或法律或其他專業顧問或貴公司就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積、有關年期的事宜、租約以及所有其他相關事宜給予吾等之資料。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供之文件所載資料而作出，故此僅為約數及作參考之用。吾等並無核查原圖則、發展商樓書及類似文件以作核證。

吾等並無理由懷疑目標公司或貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲目標公司或貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

估值假設

就按長期土地使用權持有之物業而言，吾等假設物業權益之可轉讓土地使用權已按象徵式土地使用費出讓，及任何應付之土地出讓金亦已全數繳清。除另有註明者外，吾等亦已假設物業之相關業權持有人擁有物業權益之可強制執行業權，並可於獲批之土地使用年期屆滿前不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、押記、按揭或以其他方式處置物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府支付額外土地出讓金。除報告另有說明外，吾等亦假設有關於物業已交吉。

此外，吾等已假設物業的設計及構造會／將會符合當地規劃規定及要求，以及已／將獲相關機構正式審查及批准。

持續用途乃假設該等物業將用於指定設計及建造之目的，或用於現時所適合之目的。持續用途物業之估值並不代表該物業在公開市場上逐部份出售可變現之金額。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。此外，就報告所涵蓋之任何用途而言，吾等亦假設已經或可以從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要執照、同意書或其他法律或行政權力。

除估值報告已指明、界定及考慮之違規情況外，吾等亦假設所有適用之分區及使用規定及限制已得到遵守。此外，吾等假設土地使用及物業裝修均位於所述物業之範圍內，且無任何侵用或侵佔現象，惟報告另有指明者則除外。

吾等之報告並無就任何估物業權益之任何押記、按揭或欠款或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項作出準備。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已進一步假設物業於估值日期並無轉移或牽涉任何具爭議性或不具爭議性之爭議事項。吾等亦假設該等物業於吾等視察當日至估值日期間並無任何重大變動。

限制條件

本報告內容乃摘錄及翻譯自有關中文文件者，用字如有歧義，概以原文件為準。

貨幣

除另有註明外，所有款額均以人民幣列值。隨函附奉吾等的估值證書。

此致

實力建業集團有限公司*

董事會 台照

代表

艾華迪評估諮詢有限公司

董事

區永源

註冊專業測量師 (產業測量)

MHKIS(GP) AAPI MSc(RE)

謹啟

二零一七年三月二十四日

附註： 區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員 (產業測量) 及澳洲物業協會會員。此外，彼為測量師註冊管理局的註冊專業測量師 (產業測量)。彼於香港、中國、美國、加拿大、東亞及東南亞 (包括新加坡、日本及韓國) 等之物業估值方面擁有逾十年經驗。

* 僅供識別

估值證書

目標公司於中國持有之發展中物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一六年 十二月三十一日 現況下之市值 人民幣元
中國江蘇省無錫市惠山新城天 一新城天河路兩側	<p>該物業包括一幅總地盤面積約為29,326.00平方米之土地，以及目前於其上興建之商業綜合樓。</p> <p>該發展項目預計於二零一八年八月落成。據 貴公司確認，於落成後，該發展項目總建築面積將約為191,983.72平方米。</p>	於估值日期，該物業目前暫停施工。據目標公司確認，建設工程自二零一六年五月開始暫停施工。	659,000,000 (目標公司 應佔100%權益： 人民幣 659,000,000元)
		總建築面積 (平方米)	
		辦公室	
	— 第一座#	29,841.50	
	— 第二座#	29,842.28	
	— 第四座#	23,455.96	
	小計	83,139.74	
		商業	
	— 第一座#	6,249.03	
	— 第二座#	883.42	
	— 第三座#	4,575.94	
	— 第四座#	3,029.64	
	— 第五座#	30,283.40	
	— 地下	15,090.87	
	小計	60,112.30	
		配套	
	— 配套設施	1,081.50	
	— 地下空間	47,650.18	
	小計	48,731.68	
	總計	191,983.72	

據目標公司告知，總建築成本估計約為人民幣783,487,000元，其中人民幣127,232,000元於估值日期已支付。

該物業之土地使用權出讓年限至二零五三年九月二十九日屆滿，可作商業用途。

附註：

- i. 根據日期為二零一三年四月二十三日之國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約29,326.00平方米之土地之土地使用權已訂約出讓予無錫盛業海港股份有限公司作商業用途，土地出讓金總額為人民幣117,930,000元。

誠如上述國有土地使用權出讓合同所示，該物業須受以下主要發展條件規限：

地積比率： ≥ 4.0 、 ≤ 4.5

上蓋面積： $< 55\%$

- ii. 根據日期為二零一三年四月二十三日之國有土地使用權出讓合同補充協議，土地出讓金人民幣117,930,000元包含地積比率下限（即4.0）。然而，倘地方政府最終確認之建設工程規劃高於地積比率下限但不超過地積比率上限（即4.5），則目標公司須支付額外土地出讓金。
- iii. 根據日期為二零一四年三月十日之國有土地使用權證－錫惠國用(2014)第001785號，一幅地盤面積約29,326.00平方米之土地之土地使用權已出讓予無錫盛業海港股份有限公司作商業用途，出讓年限至二零五三年九月二十九日屆滿。
- iv. 根據無錫盛業海港股份有限公司之建設用地規劃許可證－地字第320206201300080號，一幅總地盤面積約56,714.00平方米之土地規劃已獲批准。主要地盤面積包含發展中地塊，約為29,326.00平方米，其餘地盤面積約27,388.00平方米已交還政府。
- v. 根據以下兩項無錫盛業海港股份有限公司之建設工程規劃許可證，總建築面積約195,686.00平方米之發展項目已獲准施工，詳情如下：

編號	建設工程規劃許可證	建設工程概況	總建築面積 (平方米)	發出日期
1	建字第320206201500049號	XDG-2012-15號地塊商業辦公項目（A1塊）	132,998.00	二零一五年三月三十日
2	建字第320206201400098號	XDG-2012-15號地塊商業辦公項目（A1塊地下室）	62,688.00	二零一四年六月十二日

據目標公司告知，該物業之發展規模已經修訂，最新發展規模約為191,983.72平方米。

- vi. 根據以下兩項無錫盛業海港股份有限公司之建設工程施工許可證，相關地方主管部門已就開發總建築面積約195,686.00平方米之建設工程發出施工許可，詳情如下：

編號	建設工程施工許可證	建設工程概況	總建築面積 (平方米)	發出日期
1	第32020620140163號	XDG-2012-15號地塊商業辦公項目（A1塊地下室）	62,688.00	二零一四年十月十四日
2	第32020620140201號	XDG-2012-15號地塊商業辦公項目（A1塊）	132,998.00	二零一四年十一月二十五日

據目標公司告知，該物業之發展規模已經修訂，最新發展規模約為191,983.72平方米。

vii. 根據以下二項無錫盛業海港股份有限公司之預售許可證，其有權出售物業，詳情如下：

預售許可證	物業名稱	用途	總建築面積 (平方米)	發出日期
(2015)惠預銷准字第17號	第2#及5#座	商業及辦公室	61,009.10	二零一五年 九月二十五日

viii. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，其中包括以下各項：

- a. 根據無錫盛業海港股份有限公司與無錫市國土資源局簽訂之國有土地使用權出讓合同，有關開發無法於二零一七年三月三十一日前完成。 貴公司有權於訂約完成日期30日前申請延期。然而，有關申請將須待政府最終批准，否則目標公司將按日被收取總土地出讓金0.1%的罰款。
- b. 根據建築工程施工許可管理辦法，無錫盛業海港股份有限公司須就恢復建設該物業向政府提出申請。據目標公司所提供資料，該地塊已被佔用，地方政府一般不會就暫停施工施加懲罰。
- c. 倘發展項目建設工程暫停超過一年，則建設工程施工許可證須申請重續。
- d. 指附註第ii項，由於地積比率之發展規模於估值日期高達4.41，故或須支付額外土地出讓金約人民幣19,000,000元，因此，土地出讓金將須待政府最終確認。
- e. 該物業未被質押、凍結及／或扣押。目標公司之法律訴訟不會影響該物業之擁有權。該物業有權轉讓、質押、租賃及／或佔用。然而，根據中華人民共和國合同法，承建商有權向法院申請拍賣該物業以清繳欠款。

ix. 主要證書／許可證概要載列如下：

a.	國有土地使用權證	有
b.	建設用地規劃許可證	有
c.	建設工程規劃許可證	有
d.	建設工程施工許可證	有
e.	預售許可證	部分(第2、5座)

x. 進行估值時，吾等已參考發展項目之交易記錄及若干與該物業具有類似特徵之若干商用開發項目之報價參考資料。就已落成辦公室而言，吾等採納之單位價格介於每平方米人民幣7,000元至人民幣8,000元之間；就已落成商用物業而言，吾等採納之單位價格介於每平方米人民幣7,000元至人民幣18,000元之間。

xi. 假設該物業於估值日期按照上述發展計劃落成，並假設其可於市場上自由轉讓，該物業之參考價值將約為人民幣1,243,600,000元。

xii. 目標公司確認，有關當局並無就興建道路、小路、排水系統、污水渠及其他公用設施或設備施加任何條件。

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. 披露權益

(a) 董事於本公司及其相聯法團證券之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員或其相聯法團（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	持有權益		股份數目		佔已發行股份 總計之概約百分比
	之公司名稱	實益擁有	由受控制 法團持有		
吳潔玲	本公司	15,000	-	15,000	0.001%

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

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有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

於最後實際可行日期，據董事所深知及確信，Rich Unicorn Holdings Limited (「Rich Unicorn」，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司) 實益擁有559,865,959股股份，佔本公司全部已發行股本約26.82%。Rich Unicorn由香港上市公司豐盛控股有限公司(「豐盛」，股份代號：607)全資擁有。Magnolia Wealth International Limited (「Magnolia Wealth」) 直接持有豐盛9,188,860,454股股份，佔豐盛已發行股本約46.58%。Magnolia Wealth亦由季昌群先生全資擁有。季昌群先生個人於豐盛的937,910,000股股份中擁有權益。因此，季先生直接及間接於豐盛合共10,126,770,454股股份中擁有權益，佔豐盛於最後實際可行日期已發股本約51.33%。

於最後實際可行日期，非執行董事兼本公司主席王波先生、執行董事兼本公司行政總裁袁志平先生及獨立非執行董事劉智強先生分別均為豐盛之執行董事、營運總監及獨立非執行董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，(i)根據本公司根據證券及期貨條例第XV部所存置之登記冊，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根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之任何權益(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；及(ii)概無董事身為於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉的公司董事或僱員。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或其緊密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，董事或其緊密聯繫人士獲委任代表本公司及／或本集團權益之業務除外。

4. 董事於合約及本集團資產之權益

於最後實際可行日期，

- (a) 概無董事於仍然生效且對經擴大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) 概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一六年六月三十日（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。

5. 重大合約

以下是經擴大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) 股份轉讓協議；
- (b) 由(i)本公司、(ii)南通融匯房地產開發有限公司及和融控股集團有限公司（均為鹽城和融房地產開發有限公司（「鹽城和融」）之原股東）以及(iii)鹽城和融所訂立日期為二零一七年一月二十三日之注資協議，據此本公司（或透過其全資附屬公司間接）已有條件同意以現金出資方式向鹽城和融注資人民幣150,000,000元；
- (c) 由(i)實力投資發展有限公司（「實力投資」）；(ii)中國天元國際金融有限公司（「天元」）；及(iii)Wealth Guide Global Limited（「合營公司」）所訂立日期為二零一六年十二月十二日之認購協議，據此，(i)合營公司同意發行99股新股份，而天元及實力投資同意分別以79.00美元認購79股新股份及以20.00美元認購20股新股份，從而分別持有合營公司之經擴大股權之80%及20%；及(ii)實力投資同意於完成後提供200,000,000港元免息及無抵押股東貸款予合營公司；
- (d) 本公司（作為貸款人）及寶橋財務貸款有限公司（作為借款人）所訂立日期為二零一六年十月十八日之貸款協議，據此，本公司同意向借款人提供貸款220,000,000港元；
- (e) 谷保順先生（作為賣方）及Advantage Performance Limited（本公司之全資擁有附屬公司）（作為買方）所訂立日期為二零一六年四月八日之購買協議，據此，賣方有條件地同意出售及買方有條件地同意購買(i) Legacy Billion Limited（「Legacy Billion」）1股每股面值1.00美元之普通股，相當於Legacy Billion之全部已發行股本；及(ii)賣方向Legacy Billion墊付之股東貸款37,235,240港元，總代價為39,882,840港元；

- (f) Applied Hong Kong Properties Limited (本公司之間接全資擁有附屬公司) (作為買方) 及香港體外反搏中心有限公司 (作為賣方) 所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，內容有關以現金代價47,148,000港元購買一間位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈33樓3316號之辦公室；
- (g) 由(i)實力投資及Applied International Holdings Limited (各自為本公司之全資擁有附屬公司，作為賣方)；(ii)鴻榮源前海國際控股有限公司 (作為買方)；(iii)Severn Villa Limited (出售事項前本公司之前間接全資擁有附屬公司，作為「目標公司」)；及(iv)本公司 (作為賣方擔保人) 所訂立日期為二零一六年一月二十七日之買賣協議，據此，(i)賣方有條件同意出售，以及買方有條件同意購買目標公司之全部已發行股本；以及(ii)實力投資已有條件同意出售以及買方已有條件同意購買截至完成日期目標公司欠付實力投資之股東貸款，總代價為636,800,000港元；
- (h) 本公司及結好證券有限公司 (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，內容有關按每股股份0.32港元配售合共347,930,000股股份；及
- (i) 本公司及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全部已發行股本及股東貸款，總代價為225,000,000港元。

6. 訴訟

於截至二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度，目標公司與承建商江蘇南通六建建設集團有限公司 (「承建商」) 就發展中物業之建設工程訂立多份協議 (「建築協議」)。

於二零一六年六月，承建商就於二零一六年六月七日起終止建築協議向江蘇省無錫市中級人民法院提交民事訴訟申請，申索目標公司之未償還應收款項 (「建築成本」) 約人民幣1億7千萬元連同相關利息、退還保證金人民幣2千萬元以及在所有債權人作為排名最前之債權人。

根據目標公司中國律師之法律意見，目標公司認為其僅須承擔於目標公司財務資料內確認之建築成本。最終產生之成本仍須視乎獨立註冊工程師發出之顧問報告方可

作實。於二零一六年十二月三十一日，於目標公司財務狀況表內確認之承建商賬款應付結存約為人民幣1億7千萬元。目標公司之有關訴訟將不會影響其所擁有物業之擁有權。

董事會得悉，該建築成本撥備金額約人民幣1億7千萬元已經作出並於本通函附錄二內披露。截至二零一六年十二月三十一日，無錫盛業之總負債約為人民幣1億9千4百萬元，其中約人民幣1億7千萬元為建築成本，而無錫盛業未就任何銀行貸款或借貸抵押其資產。本公司將於無錫盛業收購事項完成後促使無錫盛業申請銀行貸款以償還該建築成本並作為無錫盛業之一般營運資金。由於(i)訴訟結果於最後實際可行日期仍然待決，承建商於現階段無權申請拍賣；(ii)無錫盛業於無錫盛業收購事項完成後有能力透過債務融資或其自經營業務所得之現金流量償還該建築成本；及(iii)本公司及目標公司之代表已與承建商討論，以商討出一個雙方同意之付款時間表友好地支付建築成本，董事會認為該訴訟不會對無錫盛業之業務營運構成重大不利影響。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無經擴大集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，且董事並不知悉經擴大集團任何成員公司正面臨任何待決或受威脅之重大訴訟或仲裁。

7. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂有或擬訂立本集團不可於一(1)年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

8. 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
艾華迪評估諮詢有限公司（「艾華迪」）	獨立物業估值師
瑪澤會計師事務所有限公司（「瑪澤」）	執業會計師
江蘇玖潤律師事務所（「江蘇玖潤」）	中國法律顧問

艾華迪、瑪澤及江蘇玖潤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，且並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，艾華迪、瑪澤及江蘇玖潤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）；其亦概無於經擴大集團任何成員公司自二零一六年六月三十日（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。

9. 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；及
- (d) 本通函中英文版本如有歧義，概以英文版為準。

10. 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號信德中心西座18樓1801室）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一六年十二月三十一日止六個月之中期報告；
- (c) 本公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年六月三十日止三個財政年度各年之年報；
- (d) 無錫盛業之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 經擴大集團之未經審核備考財務資料，其全文載於本通函附錄三；
- (f) 估值師所發出之估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (g) 江蘇玖潤所發出之中國法律意見；
- (h) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之同意書；
- (i) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (j) 股份轉讓協議；及
- (k) 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」) 謹訂於二零一七年四月十八日 (星期二) 上午十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，(i)本公司 (作為買方)，(ii)國民信託有限公司 (「國民信託」) 及王先生 (各為賣方) 與(iii)無錫盛業海港股份有限公司 (「無錫盛業」) 所訂立日期為二零一七年二月二十四日之股份轉讓協議，據此，本公司 (或透過其附屬公司間接) 已有條件同意購買且國民信託及王先生已分別有條件同意出售無錫盛業99%及1%股權，總代價為人民幣234,000,000元 (協議副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)，以及其項下擬進行之交易之條款及條件；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股份轉讓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*
主席兼非執行董事
王波

香港，二零一七年三月二十四日

* 僅供識別

股東特別大會通告

非執行董事

王波先生 (主席)

執行董事：

袁志平先生 (行政總裁)

吳潔玲女士

獨立非執行董事：

劉智強先生

余達志先生

趙傑文先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

西座

18樓1801室

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。
4. 為確定出席大會並於會上投票的資格，本公司將由二零一七年四月十一日（星期二）至二零一七年四月十八日（星期二）止（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席大會並於會上投票，所有填妥的過戶文件連同有關股票最遲須於二零一七年四月十日（星期一）下午四時三十分前送達香港中央證券登記有限公司以作登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。於二零一七年四月十八日（星期二）名列本公司股東名冊的股東均有權出席大會並於會上投票。
5. 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號信德中心西座18樓1801室），方為有效，否則，委任代表之文據將視作無效。
6. 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。

股東特別大會通告

7. 本通告所載之普通決議案將於大會上以投票表決方式通過。
8. 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。