

---

## 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，或送交經手買賣或轉讓之銀行、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 有關注資鹽城和融房地產開發有限公司 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13頁。

本公司謹訂於二零一七年四月二十五日(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

二零一七年三月二十八日

---

## 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 鹽城和融之會計師報告 .....	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 鹽城和融之管理層討論及分析 .....	IV-1
附錄五 鹽城和融之估值報告 .....	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	星期六、星期日或中國公眾假期除外之日子
「注資」	指	本公司（或透過其全資附屬公司間接）根據注資協議之條款及條件向鹽城和融注資
「注資協議」	指	由(i)本公司、(ii)南通融匯及和融控股，以及(iii)鹽城和融就注資所訂立日期為二零一七年一月二十三日之協議
「注資條件」	指	本通函「注資協議」一節「先決條件」一段所載之先決條件
「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)
「完成」	指	根據注資協議完成注資
「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	經注資擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「和融控股」	指	和融控股集團有限公司，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鹽城和融40%股權
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一七年三月二十四日，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
「意向書」	指	本公司、和融控股、南通融匯及鹽城和融就建議注資所訂立日期為二零一七年一月十日之意向書
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南通融匯」	指	南通融匯房地產開發有限公司，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鹽城和融60%股權
「原股東」	指	和融控股及南通融匯之統稱
「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
「該項目」	指	由鹽城和融持有並位於中國江蘇省鹽城市鹽都區的優山美地花園項目及其土地使用權
「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

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	本公司將於二零一七年四月二十五日（星期二）召開以考慮及批准（其中包括）注資協議及其項下擬進行之交易之股東特別大會
「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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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
「鹽城和融」	指	鹽城和融房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，且於最後實際可行日期分別由南通融匯及和融控股直接擁有60%及40%權益
「%」	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**  
**有關注資鹽城和融房地產開發有限公司**  
**及**  
**股東特別大會通告**

**緒言**

謹此提述本公司日期為二零一七年一月二十三日之公告，內容有關注資。該公告宣佈，於二零一七年一月二十三日（交易時段後），(i)本公司、(ii)南通融匯以及和融控股（均為鹽城和融之原股東，現分別持有鹽城和融60%及40%之股權），及(iii)鹽城和融訂立注資協議，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。

\* 僅供識別

本通函旨在根據上市規則向閣下提供（其中包括）注資之詳情及其他資料。

### 注資協議

注資協議之主要條款載列如下：

#### 日期

二零一七年一月二十三日（交易時段後）

#### 訂約方

- (i) 本公司；
- (ii) 南通融匯以及和融控股（均為鹽城和融之原股東）；及
- (iii) 鹽城和融。

經董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，和融控股、南通融匯、鹽城和融及其各自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。

#### 注資

於注資協議日期，鹽城和融之註冊資本為人民幣50,000,000元，其由南通融匯及和融控股分別以現金認購60%及40%，並已繳足款項。

根據注資協議，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。於完成後，鹽城和融將由本集團、南通融匯及和融控股分別持有75%、15%及10%之股權，而鹽城和融之註冊資本將由人民幣50,000,000元增加至人民幣200,000,000元。

注資金額乃經本公司及原股東參考(i)原股東出資之鹽城和融原註冊資本及繳足資本；(ii)於注資後鹽城和融之註冊資本；及(iii)鹽城和融之主要資產之價值後按公平磋商原則釐定。

---

## 董事會函件

---

誠如本公司日期為二零一七年一月十日之公告中有關意向書之披露，本公司同意根據意向書之條款向鹽城和融支付合共人民幣15,000,000元之誠意金（「誠意金」），而本公司已於二零一七年一月十二日向鹽城和融支付有關誠意金。

本公司就注資應付之總代價為人民幣150,000,000元，將以下列方式分期支付：

- (i) 人民幣30,000,000元（即注資總代價20%）將由本公司於股份質押（即本通函下文所載注資條件之一）完成後15個營業日內支付，且部份將由本公司支付之誠意金抵銷；及
- (ii) 餘下人民幣120,000,000元（即注資總代價80%）將由本公司於所有其他注資條件達成或獲豁免（如適用）後10個營業日內支付。

注資款項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

注資款項之金額人民幣150,000,000元須待達成或獲豁免（如適用）下列一個或多個先決條件（「注資條件」）後，方可作實：

- (1) 本公司已信納對鹽城和融及其持有之項目在財務、法律及估值等方面之審慎盡職調查結果，且於支付注資款項日期前，審慎盡職調查之結果並無發生令本公司不能接受之變更；及基於審慎盡職調查結果，鹽城和融已採取本公司信納及接受的適當補救措施（如有必要），包括但不限於確認及核實鹽城和融與其關聯者的資金轉賬、有關應收賬款及應付賬款的付款方法及付款日期；
- (2) 原股東、鹽城和融及本公司已取得相關法律及法規所規定之所有必要政府批准以及注資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；
- (3) 本公司已刊發相關公告及／或通函（倘適用），並已就注資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）；



---

## 董事會函件

---

- (4) 本公司認為鹽城和融及／或其持有之項目之有關方面並無重大不利變動；
- (5) 注資協議內所載之原股東之聲明及保證仍屬真實準確，且無誤導成分；
- (6) 概無任何政府機構阻止（或尋求阻止）注資或注資協議項下擬進行之交易之限制、禁制、禁制令、失效或其他事宜；
- (7) 原股東已向本公司（或其指定人士）質押其持有之鹽城和融全部股本權益，而質押之相關登記已完成（「**股份質押**」）；及
- (8) 原股東已遵守注資協議項下所有彼等各自之責任。

原股東須竭力促使所有注資條件於二零一七年四月三十日或之前（或本公司全權酌情決定以書面同意之有關其他日期）達成。本公司可透過向原股東發出書面通知有條件或無條件豁免上文第(1)、(4)、(5)、(7)及(8)段所載之全部或部分條件。上文第(2)、(3)及(6)段所載之條件為不可豁免。

上文第(1)段所指鹽城和融與其關聯者的資金轉賬主要指應付最終控股公司之款項及應付同系附屬公司之款項，其詳情已於本通函附錄二第II-4頁披露。有關資金已用作鹽城和融開發該項目之營運資金並須按要求償還。由於鹽城和融僅質押其部分資產作融資，倘相關關聯者要求還款，鹽城和融可就該還款申請額外借貸。於最後實際可行日期，鹽城和融之關聯者不擬於完成前要求償還有關結餘。於最後實際可行日期，就董事所深知、盡悉及確信，上文第(2)段所述必要政府批文及第三方同意書包括地方商務部、工商管理部門及外匯局發出之批文及同意。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，概無達成上述其他注資條件。

## 完成

完成將於注資代價獲全數支付及就注資向中國相關工商管理部門完成登記後五(5)個營業日內作實。

## 終止

倘注資協議出現任何嚴重違反，且並未於20個營業日內補救，則守約方將有權(a)終止注資協議；及(b)要求違約方全數賠償因有關違反所造成的損失及損害。

此外，倘注資條件因任何原因未能於二零一八年一月三十一日或之前獲達成或豁免（視乎情況而定）或完成並無按照注資條款落實，本公司有權以書面通知終止注資協議。

## 有關原股東及鹽城和融之資料

和融控股為一家根據中國法律成立之有限公司，主要從事投資控股、資產管理以及房地產開發及經營業務。

南通融匯為一家根據中國法律成立之有限公司，主要從事房地產開發及租賃業務。

鹽城和融為一家根據中國法律成立之有限公司，且主要從事房地產開發業務。於最後實際可行日期，南通融匯及和融控股於鹽城和融分別直接擁有60%及40%之股權。

鹽城和融之主要資產為位於中國江蘇省鹽城市鹽都區的該項目及其土地使用權。該項目將為三期之開發計劃。該項目的第一期開發目前正在進行中，並已完成其上115個別墅單位及多項附屬設施及進入預售階段。

該項目第二期及第三期開發將開發作住宅用途，合共總建築面積約355,947平方米。第一期開發的建築成本估計約為人民幣266,200,000元，而於二零一七年一月三十一日已支付其中人民幣143,700,000元。該項目第二期及第三期開發的總建設成本將視乎於最後實際可行日期尚未由鹽城和融落實的詳細開發計劃。於二零一六

## 董事會函件

年十二月三十一日，有關該項目發展中物業的已訂約但未撥備開支承擔為約人民幣171,965,000元。該項目第二期及第三期開發的開發成本將以注資及第一期開發物業預售的經營現金流撥資。此外，由於鹽城和融於二零一六年十二月三十一日僅質押其部分資產作融資，如須就該項目第二期及第三期開發進一步融資，本公司、原股東及鹽城和融可考慮申請額外借貸作為鹽城和融之一般營運資金。基於現有承建商之表現、價格及工作質量，本公司、原股東及鹽城和融擬繼續委聘現有承建商進行該項目第二期及第三期開發。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，且不會因注資成為本公司之關連人士。

董事會注意到本通函附錄五第V-9頁表示鹽城和融已取得該項目開發所須的部分建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及預售許可證（「該等許可證」）。經本公司中國法律顧問於中國法律意見中告知，(i)鹽城和融取得的現有許可證屬充足並符合有關該項目第一期開發目前建設及預售的相關中國法律及法規；(ii)並未取得所有該等許可證的原因為於最後實際可行日期該項目第二期及第三期開發的詳細開發計劃尚未落實；及(iii)並無有關就該項目第二期及第三期開發的建設、開發及預售所須的該等許可證作出申請的法律或重大限制。

下文載列鹽城和融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香港財務報告準則所編製之經審核財務資料：

	截至十二月三十一日 止財政年度	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除稅及非經常項目前及後虧損淨值	(9,409)	(8,036)
	於十二月三十一日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
淨資產	14,211	6,175

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，於二零一七年一月三十一日鹽城和融應佔之發展中物業的市值約為人民幣665,000,000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估值報告所披露，於二零一七年一月三十一日，該項目第一期開發總估計建築成本及已支付之建築成本分別約為人民幣266,200,000元及人民幣143,700,000元。根據本通函附錄二會計師報告，於二零一六年十二月三十一日之發展中物業賬面值約為人民幣513,999,000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213,718,000元；(ii)有關土地轉讓之其他稅項及開支人民幣7,585,000元；(iii)已產生建築成本但未收取增值稅發票人民幣15,303,000元；(iv)資本化利息開支人民幣137,729,000元；及(v)減去截至二零一七年一月三十一日止一個月已支付建築成本人民幣4,036,000元。

根據本通函附錄五所載估值報告，發展中物業於二零一七年一月三十一日之市值為人民幣665,000,000元（「市值」）。據本公司所知，賬面值指發展中物業於二零一六年十二月三十一日之成本，而市值指獨立專業估值師對鹽城和融之估值，賬面值與市值之差額約為人民幣151,001,000元，指(i)截至二零一七年一月三十一日止一個月已支付建築成本人民幣4,036,000元；及(ii)於二零一七年一月三十一日（即估值日期）之公允價值增加人民幣146,965,000元。

### 進行注資之理由及裨益

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。

---

## 董事會函件

---

亦如本公司截至二零一六年十二月三十一日止六個月的中期報告所提及，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住宅及商業物業發展市場方面擁有經驗及有所了解。本公司將憑藉目前管理層之經驗及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）之經驗發展該項目第二期及第三期。

待完成後，鹽城和融將成為本公司非全資附屬公司。董事會經考慮：(i)該項目為佔地316,020平方米之別墅項目，且位於中國江蘇省鹽城市鹽都區；(ii)該項目第一期開發目前正開發中，而115個別墅單位已完成並處於預售階段；(iii)剩餘土地將加入本集團土地儲備，作日後開發用途；及(iv)將注入鹽城和融之資金人民幣150,000,000元較經調整資產淨值（乃經計及本通函附錄三披露之(a)發展中物業之公允值調整、(b)公允值調整產生之遞延稅項負債及(c)將向鹽城和融注入之資金）人民幣235,451,000元應佔之75%股權折讓約15.06%。此外，該項目第一期開發的預售已於二零一四年開始，而該項目第二期及第三期開發擬開發作住宅物業供本公司作銷售用途。鑒於該項目之位置及擬定發展，董事會認為注資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。

鑒於上文所述，董事認為注資之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 交易之財務影響

於完成後，本公司將於鹽城和融75%股權中擁有權益，因此鹽城和融入賬列作本公司非全資附屬公司，故其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1,765,116,000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670,654,000港元，而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1,094,462,000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，將不會受到注資影響。但注資後，鹽城和融之財務業績、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鹽城和融之表現影響。鹽城和融之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條所載有關注資之其中一個適用百分比率高於25%但低於100%，根據上市規則第十四章，注資協議項下之注資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二十五日（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注資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二十日（星期四）至二零一七年四月二十五日（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十九日（星期三）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。於二零一七年四月二十五日（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，就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於注資協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此並無股東須就注資協議及其項下擬進行之交易放棄投票。

### 推薦意見

董事相信注資協議及注資之條款屬公平合理，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注資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

二零一七年三月二十八日

## 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，該等中期報告及年報已於聯交所網站 ([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)) 及本公司網站 ([www.applieddev.com](http://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中期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營業時間結束時（即就編製本債務聲明之最後實際可行日期），經擴大集團的借貸如下：

	人民幣千元	千港元
<b>本集團</b>		
帶息借貸#	15,000	17,250
<b>鹽城和融</b>		
抵押帶息借貸	45,000	50,722
無抵押帶息借貸#	220,065	248,049
應付最終控股公司之款項#	83,010	93,566
應付同系附屬公司之款項#	105,970	119,445
	<u>469,045</u>	<u>529,032</u>

# 該等金額為無擔保及無抵押。

### 資產抵押

於二零一七年一月三十一日營業時間結束時（即就編製本債務聲明之最後實際可行日期），鹽城和融之帶息借貸由賬面值合共約人民幣78,639,000元（相當於約88,639,000港元）之鹽城和融土地使用權作抵押。

此外，於二零一七年一月三十一日營業時間結束時，賬面值合共約人民幣135,079,000元（相當於約152,256,000港元）之若干鹽城和融土地使用權已抵押作擔保授予鹽城和融之承建商為人民幣180,000,000元（相當於約202,889,000港元）之銀行借款。

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日常業務過程中之正常貿易應付款項外，於二零一七年一月三十一日（即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期）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

於最後實際可行日期，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）以來有任何重大不利變動。

### 4. 營運資金聲明

董事認為，於計及完成之影響及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，鑑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，包括但不限於在本公司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，有效利用於聯交所及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局大廈之辦公室物業後，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止同期之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，本集團之辦公樓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，於投資控股公司之投資以及股東貸款將使本集團整體受益。

於二零一七年二月二十四日，本公司訂立股份轉讓協議，據此，本公司（或間接透過其附屬公司）已有條件同意以現金方式向賣方收購物業發展公司無錫盛業海港股份有限公司（「無錫盛業」）之全部已發行股本，總代價為人民幣234,000,000元。於股份轉讓完成後，無錫盛業將成為本公司附屬公司。須支付予該物業發展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。該交易構成本公司之主要交易，有關詳情載於本公司日期為二零一七年二月二十四日之公告及本公司日期為二零一七年三月二十四日之通函內。

於完成後，鹽城和融將成為本公司之非全資附屬公司，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。除上文所述外，於最後實際可行日期，尚未作出其他決定。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

二零一七年三月二十八日

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：

下文載列吾等就鹽城和融房地產開發有限公司（「鹽城和融」）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二十八日有關建議注資鹽城和融（「注資」）之通函（「通函」）。財務資料包括鹽城和融於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日之財務狀況表，及鹽城和融截至二零一四年、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。

鹽城和融為一間於二零零七年十二月五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。

鹽城和融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，鹽城和融之唯一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」）之會計政策編製鹽城和融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。

\* 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。

### 唯一董事之責任

鹽城和融唯一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，並進行鹽城和融唯一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。吾等並無對鹽城和融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。

### 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B節所載之編製基礎，財務資料真實公平地反映了鹽城和融於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日之財務狀況以及其於有關期間之財務表現及現金流量。

瑪澤會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

謹啟

## A. 鹽城和融之財務資料

## 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	42	12	12
銷售及營銷開支		(6,020)	(3,772)	(3,297)
行政費用及其他營運開支		<u>(4,533)</u>	<u>(5,649)</u>	<u>(4,751)</u>
除稅前虧損	4	(10,511)	(9,409)	(8,036)
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>(10,511)</u></u>	<u><u>(9,409)</u></u>	<u><u>(8,036)</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
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	9	229	104	45
<b>流動資產</b>				
發展中物業	10	400,219	464,984	513,999
其他應收款項	11	4,670	8,074	15,329
現金及銀行結存	12	2,373	1,395	1,586
		407,262	474,453	530,914
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	13	51,117	38,360	7,320
出售物業之按金	14	15,781	37,353	71,219
應付最終控股公司款項	15	2,350	–	75,010
應付同系附屬公司款項	16	71,902	72,859	105,970
帶息借貸	17	152,721	241,774	245,265
		293,871	390,346	504,784
<b>流動資產淨值</b>		113,391	84,107	26,130
<b>總資產減流動負債</b>		113,620	84,211	26,175
<b>非流動負債</b>				
帶息借貸	17	90,000	70,000	20,000
<b>資產淨值</b>		23,620	14,211	6,175
<b>資本及儲備</b>				
實收股本	18	50,000	50,000	50,000
累計虧損		(26,380)	(35,789)	(43,825)
<b>權益總額</b>		23,620	14,211	6,175

## 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	50,000	(15,869)	34,131
年度虧損及年度全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(10,511)</u>	<u>(10,511)</u>
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	50,000	(26,380)	23,620
年度虧損及年度全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(9,409)</u>	<u>(9,409)</u>
於二零一五年十二月三十一日 及二零一六年一月一日	50,000	(35,789)	14,211
年度虧損及年度全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(8,036)</u>	<u>(8,036)</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>50,000</u>	<u>(43,825)</u>	<u>6,175</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
<b>經營活動</b>			
除稅前虧損	(10,511)	(9,409)	(8,036)
調整項目：			
物業、廠房及設備之折舊	180	125	59
銀行利息收入	(25)	(12)	(4)
營運資金變動：			
發展中物業	(34,926)	(36,782)	(21,576)
其他應收款項	453	(2,748)	(6,565)
貿易及其他應付款項	1,555	(2,082)	(31,040)
出售物業之按金	15,781	21,572	33,866
應付最終控股公司款項	1,050	(2,350)	75,010
<b>經營（所用）所得之現金淨額</b>	<b>(26,443)</b>	<b>(31,686)</b>	<b>41,714</b>
已付利息	(13,574)	(26,316)	(9,432)
已付中國土地增值稅	(577)	(656)	(690)
<b>經營活動（所用）所得之現金淨額</b>	<b>(40,594)</b>	<b>(58,658)</b>	<b>31,592</b>
<b>投資活動</b>			
已收利息	25	12	4
購入物業、廠房及設備之付款	(3)	—	—
<b>投資活動所得之現金淨額</b>	<b>22</b>	<b>12</b>	<b>4</b>
<b>融資活動</b>			
同系附屬公司（還款）墊款淨額	(99,033)	75,668	33,845
新增銀行貸款	222,000	18,800	—
新增其他借貸	23,310	182,200	82,310
償還銀行貸款	—	(132,000)	(63,800)
償還其他借貸	(107,750)	(87,000)	(83,760)
<b>融資活動所得（所用）之現金淨額</b>	<b>38,527</b>	<b>57,668</b>	<b>(31,405)</b>
<b>現金及現金等值物之（減少）增加淨額</b>	<b>(2,045)</b>	<b>(978)</b>	<b>191</b>
報告期初之現金及現金等值物	4,418	2,373	1,395
報告期末之現金及現金等值物 （即現金及銀行結存）	<b>2,373</b>	<b>1,395</b>	<b>1,586</b>

**主要非現金交易：**

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，應付同系附屬公司款項的利息開支分別約人民幣2,363,000元、人民幣1,019,000元及人民幣5,456,000元透過於同系附屬公司的往來賬戶結付。

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，其他借貸的利息開支分別約人民幣1,772,000元、人民幣10,100,000元及人民幣12,551,000元尚未結付，並計入帶息借貸。

於截至二零一四年及二零一六年十二月三十一日止年度，其他借貸所得款項約人民幣72,590,000元及人民幣6,190,000元由同系附屬公司收取。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，其他借貸約人民幣17,650,000元由同系附屬公司償還。

## B. 財務資料之附註

### 1. 公司資料

鹽城和融為一家於二零零七年十二月五日在中國成立之有限公司。其註冊辦事處地址為鹽城市鹽都區西區世紀大道北、龍乘路西。

鹽城和融主要從事中國房地產發展。

鹽城和融的直接控股公司為南通融匯房地產開發有限公司，其為一家於中國成立之公司。鹽城和融唯一董事認為，鹽城和融的最終控股公司為和融控股集團有限公司（「和融控股」），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，鹽城和融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鹽城和融有關但尚未生效且鹽城和融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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	與客戶之間的合同產生的收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號（二零一四年）	財務工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

鹽城和融的唯一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。

鹽城和融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。

### 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：

電腦設備	33%
傢俬、裝置及辦公室設備	20%
汽車	25%

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的之較低者列賬。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鹽城和融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)鹽城和融來自該財務資產之未來現金流量之合約權利屆滿時；或(ii)鹽城和融轉讓該財務資產，且(a)鹽城和融已轉移該財務資產擁有權之絕大部份風險及回報或(b)鹽城和融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（包括現金及銀行結存及其他應收款項）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

鹽城和融的財務負債包括貿易及其他應付款項、應付最終控股公司及同系附屬公司款項及帶息借貸。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

鹽城和融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鹽城和融且收入及成本（如適用）能可靠地計量時按下列基準予以確認：

出售物業的收入於物業的風險及回報轉讓予買家，即有關物業竣工後並將物業交付買家，且能合理確保收回有關應收款項時，方予以確認。倘鹽城和融須就已交付買家的物業進行其他工程，則須同時確認相關開支。於收入確認日期前就售出物業收取的按金及分期付款計入流動負債項下「出售物業之按金」內。

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

鹽城和融之中國僱員為政府經營之國家管理退休福利計劃成員。鹽城和融須按薪酬開支的若干百分比向退休福利計劃供款。鹽城和融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

關聯者乃指與鹽城和融相關的個人或實體。

- (a) 個人或與該個人關係密切的家庭成員與鹽城和融相關聯，倘該個人：
  - (i) 對鹽城和融實施控制權或共同控制權；
  - (ii) 對鹽城和融實施重大影響；或
  - (iii) 為鹽城和融或鹽城和融母公司的關鍵管理人員的成員。
- (b) 倘以下任何情況適用，則某實體與鹽城和融相關聯：
  - (i) 該實體與鹽城和融為同一集團的成員（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) 該實體是為鹽城和融或與鹽城和融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鹽城和融或鹽城和融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。

### 重大會計估計及判斷

於編製財務資料時，管理層會作出有關未來的估計、假設及判斷。該等估計、假設及判斷會影響鹽城和融會計政策之應用、資產、負債、收益及開支的呈報金額，以及所作出的披露。鹽城和融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

鹽城和融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。鹽城和融發展中物業的詳情載於財務資料附註10。

### 其他應收款項減值

管理層按照各其他債務人的現時的信譽及過去的收款記錄釐定鹽城和融其他應收款項的減值撥備。倘鹽城和融其他債務人的財政狀況惡化，使其還款能力減低，則或需計提撥備。

## 3. 收益

	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<備註>	—	—	—
其他收益			
銀行利息收入	25	12	4
其他	17	—	8
	<u>42</u>	<u>12</u>	<u>12</u>

<備註>：

鹽城和融並無於有關期間內產生任何來自房地產發展之收入。

鹽城和融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
<b>財務成本</b>			
銀行貸款及其他借貸之利息	28,384	26,760	27,439
減：資本化作發展中物業之款項<備註>	<u>(28,384)</u>	<u>(26,760)</u>	<u>(27,439)</u>
	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

<備註>：

就有關期間資本化的利息開支與目前物業開發項目的借貸有關。

	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
<b>員工成本</b>			
僱員福利開支（包括董事酬金）	1,382	1,394	1,289
界定供款計劃之供款	<u>384</u>	<u>377</u>	<u>382</u>
總員工成本	1,766	1,771	1,671
減：資本化作發展中物業之款項	<u>(658)</u>	<u>(485)</u>	<u>(486)</u>
	1,108	1,286	1,185
<b>其他項目</b>			
核數師酬金	15	15	27
物業經營租賃付款	285	247	1
折舊	<u>180</u>	<u>125</u>	<u>59</u>



## 5. 所得稅支出

鹽城和融於有關期間並無就中國企業所得稅作出撥備，原因為其根據適用於鹽城和融之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	<u>(10,511)</u>	<u>(9,409)</u>	<u>(8,036)</u>
按25%適用稅率計算之中國企業所得稅	(2,627)	(2,352)	(2,009)
不可扣稅支出之稅務影響	985	455	351
未確認稅項虧損	1,642	1,799	1,311
其他	<u>—</u>	<u>98</u>	<u>347</u>
本年度稅項支出	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>

## 未確認遞延稅項資產

由於鹽城和融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，鹽城和融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			
二零一五年	1,693	—	—
二零一六年	2,371	2,371	—
二零一七年	2,307	2,307	2,307
二零一八年	4,418	4,418	4,418
二零一九年	6,568	6,568	6,568
二零二零年	—	7,196	7,196
二零二一年	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,244</u>
	<u><u>17,357</u></u>	<u><u>22,860</u></u>	<u><u>25,733</u></u>

## 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
洪遠富	—	—	—

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
洪遠富 (附註i)	—	—	—
張錦忠 (附註i)	—	—	—
	—	—	—

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
張錦忠	—	—	—

附註：

- (i) 於二零一五年八月二十八日，洪遠富辭任鹽城和融之唯一董事，而張錦忠則獲委為鹽城和融之唯一董事。

## (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15及附註16所披露者外，有關期間內概無訂立或存在以鹽城和融或其控股公司唯一董事為受益人之貸款、類似貸款及其他交易。

## (c) 唯一董事於交易、安排或合約中之重大權益

經考慮後，唯一董事認為，概無與鹽城和融業務有關而鹽城和融為訂約方且鹽城和融唯一董事直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排及合約於有關期間任何時間存續。

## (d) 最高薪酬人士

於有關期間，五名最高薪酬人士並不包括任何鹽城和融董事。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，該五名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	541	430	423
界定供款退休計劃之供款	110	96	93
<b>總額</b>	<b>651</b>	<b>526</b>	<b>516</b>

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，鹽城和融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

	電腦設備 人民幣千元	傢俬、裝置 及辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總額 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	136	64	206	406
添置	3	–	–	3
折舊	(60)	(23)	(97)	(180)
於報告期末	<u>79</u>	<u>41</u>	<u>109</u>	<u>229</u>
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	79	41	109	229
折舊	(53)	(20)	(52)	(125)
於報告期末	<u>26</u>	<u>21</u>	<u>57</u>	<u>104</u>
賬面值對賬 –				
截至二零一六年十二月三十一日止年度				
於報告期初	26	21	57	104
折舊	(23)	(10)	(26)	(59)
於報告期末	<u>3</u>	<u>11</u>	<u>31</u>	<u>45</u>
於二零一四年十二月三十一日				
成本	240	121	407	768
累計折舊	(161)	(80)	(298)	(539)
	<u>79</u>	<u>41</u>	<u>109</u>	<u>229</u>
於二零一五年十二月三十一日				
成本	240	121	407	768
累計折舊	(214)	(100)	(350)	(664)
	<u>26</u>	<u>21</u>	<u>57</u>	<u>104</u>
於二零一六年十二月三十一日				
成本	240	121	407	768
累計折舊	(237)	(110)	(376)	(723)
	<u>3</u>	<u>11</u>	<u>31</u>	<u>45</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	400,219	464,984	513,999

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自購入日期起70年。

若干發展中物業（包括土地使用權）抵押予鹽城和融及其承建商之帶息借貸，詳情載於財務資料附註17及22。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，預期將於超過一年後完成之發展中物業分別約為人民幣400,219,000元、人民幣464,984,000元及人民幣139,481,000元。

## 11. 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
已付按金		2,882	2,857	2,837
預付中國土地增值稅		577	1,233	1,923
預付其他稅項		1,078	2,302	3,506
預付款項及其他應收款項	(a)	133	1,682	7,063
		<u>4,670</u>	<u>8,074</u>	<u>15,329</u>

(a) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，貸款予獨立第三方分別約為人民幣100,000元、人民幣1,650,000元及人民幣6,683,000元，為無抵押、免息及無固定還款期。

## 12. 現金及銀行結存

鹽城和融所持銀行結存按現行市場利率計息。

## 13. 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)	5,073	2,402	2,425
其他應付款項				
應計利息開支	(b)	10,675	-	-
已收按金及其他應付款項	(c)	35,369	35,958	4,895
		<u>51,117</u>	<u>38,360</u>	<u>7,320</u>

(a) 下列為鹽城和融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	1,618	961	1,086
超過365日	3,455	1,441	1,339
	<u>5,073</u>	<u>2,402</u>	<u>2,425</u>

(b) 該金額指帶息借貸的未付利息開支，並已於二零一五年結清。

(c) 於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，第三方的現金墊款分別約人民幣29,470,000元及人民幣27,890,000元，為無抵押、免息及無固定還款期。

#### 14. 出售物業之按金

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，出售物業之按金約人民幣15,781,000元、人民幣37,353,000元及零預期將於一年後確認為收益。

#### 15. 應付最終控股公司款項

應付款項為無抵押、免息及按要求償還。

#### 16. 應付同系附屬公司款項

應付同系附屬公司的款項當中，於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，分別約人民幣45,373,000元、人民幣34,769,000元及人民幣74,234,000元為無抵押、按要求償還及分別按6%至11%、4%及9%年息計息。

其餘款項為無抵押、免息及按要求償還。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，計入應付同系附屬公司款項的結存約人民幣98,732,000元於不再為鹽城和融同系附屬公司後轉撥至帶息借貸。

#### 17. 帶息借貸

	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
有抵押	123,000	108,800	45,000
無抵押	119,721	202,974	220,265
	<u>242,721</u>	<u>311,774</u>	<u>265,265</u>

	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
即期 – 一年內或按要求	152,721	241,774	245,265
非即期			
一年後，但兩年內	20,000	25,000	20,000
兩年後，但五年內	70,000	45,000	–
	90,000	70,000	20,000
	242,721	311,774	265,265

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，帶息借貸之實際年利率分別介乎7%至18%、5%至18%及6%至8%。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，約人民幣123,000,000元、人民幣108,800,000元及人民幣45,000,000元之貸款乃透過以下方式抵押：

- (i) 抵押於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日總面值分別約為人民幣213,718,000元、人民幣213,718,000元及人民幣78,639,000元之土地使用權（計入「發展中物業」）；及
- (ii) 抵押於二零一四年及二零一五年十二月三十一日建築成本分別約為人民幣13,000,000元及人民幣54,830,000元之發展中物業。

## 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	50,000	50,000	50,000

## 19. 財務風險管理目標及政策

鹽城和融之主要財務工具包括其他應收款項、貿易及其他應付款項、應付最終控股公司及同系附屬公司款項以及帶息借貸。運用該等財務工具之主要目的在於提高及維持鹽城和融營運資金。

鹽城和融財務工具產生之主要風險是利率風險、信貸風險及流動性風險。

財務風險管理之目標是為確保鹽城和融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，並限制鹽城和融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。

### 利率風險

鹽城和融承受有關固定利率銀行及其他借貸的利率風險。鹽城和融亦承受有關浮息銀行結存及存放於非銀行金融機構的存款以及浮息銀行借貸的現金流利率風險。

鹽城和融面臨的現金流利率風險主要與浮息銀行及其他借貸有關。鹽城和融政策為通過磋商計息銀行及其他借貸之條款以平衡利率風險。以下敏感度分析已根據各報告期末銀行及其他借貸所承受之利率風險釐定。由於鹽城和融管理層認為銀行結存及存放於非銀行金融機構的存款的利率波動很小，於有關期間對損益的影響並不重大，所以未對針對銀行結存的利率進行敏感性分析。

有關分析乃假設報告期末未償還的浮息銀行及其他借貸於整個年度均未償還。有關期間上升或下跌50個基點乃集團內部向主要管理層人士匯報利率風險時所使用的基準，為管理層對利率可能發生的合理變動的評估。倘利率於有關期間上升／下跌50個基點，且所有其他變量不變，則鹽城和融於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的合資格資本化發展中物業將分別增加／減少約人民幣719,000元、人民幣860,000元及人民幣730,000元。

### 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，鹽城和融承受之最高信貸風險為鹽城和融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。鹽城和融之信貸風險主要來自其他債務人及銀行結存。

管理層認為，由於鹽城和融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。

就其他債務人而言，鹽城和融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

鹽城和融管理層擬維持足夠之現金及現金等值物，為鹽城和融之業務及預計擴張提供資金。鹽城和融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。

鹽城和融主要以經營所得資金、預售物業所得款項及動用帶息借貸為其營運資金需求提供資金。鹽城和融財務負債於報告期末按合約未貼現付款計算之到期情況概述如下：

	按要求或			未折現	
	少於3個月	3至12個月	1-5年	現金流總額	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一四年十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	36,832	14,285	–	51,117	51,117
應付最終控股公司款項	2,350	–	–	2,350	2,350
應付同系附屬公司款項	71,902	–	–	71,902	71,902
帶息借貸	42,812	117,398	96,978	257,188	242,721
	<u>153,896</u>	<u>131,683</u>	<u>96,978</u>	<u>382,557</u>	<u>368,090</u>
於二零一五年十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	33,589	4,771	–	38,360	38,360
應付同系附屬公司款項	72,859	–	–	72,859	72,859
帶息借貸	224,792	23,218	72,424	320,434	311,774
	<u>331,240</u>	<u>27,989</u>	<u>72,424</u>	<u>431,653</u>	<u>422,993</u>
於二零一六年十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	3,739	3,581	–	7,320	7,320
應付最終控股公司款項	75,010	–	–	75,010	75,010
應付同系附屬公司款項	105,970	–	–	105,970	105,970
帶息借貸	221,070	26,558	20,060	267,688	265,265
	<u>405,789</u>	<u>30,139</u>	<u>20,060</u>	<u>455,988</u>	<u>453,565</u>

## 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

鹽城和融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。鹽城和融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. 資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，鹽城和融總賬面值約人民幣135,079,000元的若干土地使用權（計入「發展中物業」）已作抵押，以為授予鹽城和融承建商為人民幣180,000,000元的銀行借貸提供擔保。

## 23. 關聯者之交易

除於財務資料其他部分披露與關聯者之交易及結餘外，鹽城和融於有關期間有下列與關聯者進行之交易：

	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
最終控股公司			
服務費	850	850	-
同系附屬公司			
利息開支			
（資本化作「發展中物業」）	2,363	1,020	5,456
購買材料			
（資本化作「發展中物業」）	2,197	-	-
服務費	534	1,050	2,035

上述同系附屬公司為鹽城和融之最終控股公司，和融控股之直接／間接附屬公司。

## 24. 承擔

## (a) 經營租賃承擔 – 作為承租人

於報告期末，鹽城和融之不可撤銷經營租賃下之未來最低租金承擔的到期情況如下

	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
一年內	20	20	-

## (b) 發展中物業開支承擔

於報告期末，鹽城和融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
就已訂約但未撥備之發展中物業之開支	190,207	168,443	171,965

**C. 其後財務報表／其後事項**

鹽城和融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。

自二零一六年十二月三十一日起，鹽城和融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

二零一七年三月二十八日

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二十八日就建議注資鹽城和融房地產開發有限公司（「鹽城和融」）（「注資」）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，以說明假設注資於二零一六年十二月三十一日已進行，注資對 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有關鹽城和融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是，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. 緒言

下文載列未經審核備考財務資料的概要（作說明用途），其中包括於二零一六年十二月三十一日有關建議注資鹽城和融房地產開發有限公司（「鹽城和融」）（「注資」）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 貴集團緊隨注資於二零一六年十二月三十一日完成（假設注資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 貴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）及鹽城和融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）而編製。

未經審核備考財務資料乃經作出直接歸因於注資（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，特為反映注資之影響，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（假設注資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。

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注資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）以及鹽城和融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	鹽城和融於	鹽城和融於	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)	
<b>非流動資產</b>						
投資物業	481,000	-	-	-	-	481,000
物業、廠房及設備	33	45	50	-	-	83
於附屬公司之權益	-	-	-	167,385	(167,385)	-
可供銷售投資	175	-	-	-	-	175
	<u>481,208</u>	<u>45</u>	<u>50</u>	<u>167,385</u>	<u>(167,385)</u>	<u>481,258</u>
<b>流動資產</b>						
發展中物業	-	513,999	573,571	-	168,503	742,074
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	15,329	17,106	-	-	92,125
向一間聯屬公司貸款	200,000	-	-	-	-	200,000
銀行結存及現金	203,781	1,586	1,770	-	(1,050)	204,501
	<u>523,958</u>	<u>530,914</u>	<u>592,447</u>	<u>-</u>	<u>167,453</u>	<u>1,283,858</u>
<b>流動負債</b>						
出售物業訂金	-	71,219	79,473	-	-	79,473
貿易及其他應付款項	2,673	7,320	8,168	-	-	10,841
應付最終控股公司款項	-	75,010	83,704	-	-	83,704
應付同系附屬公司款項	-	105,970	118,252	-	-	118,252
帶息借貸	-	245,265	273,691	-	-	273,691
	<u>2,673</u>	<u>504,784</u>	<u>563,288</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>565,961</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>521,285</u>	<u>26,130</u>	<u>29,159</u>	<u>-</u>	<u>167,453</u>	<u>717,897</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>1,002,493</u>	<u>26,175</u>	<u>29,209</u>	<u>167,385</u>	<u>68</u>	<u>1,199,155</u>
<b>資本及儲備</b>						
股本	20,876	50,000	55,795	167,385	(223,180)	20,876
股份溢價及儲備	979,281	(43,825)	(48,904)	-	143,209	1,073,586
<b>權益總額</b>	<u>1,000,157</u>	<u>6,175</u>	<u>6,891</u>	<u>167,385</u>	<u>(79,971)</u>	<u>1,094,462</u>
<b>非流動負債</b>						
帶息借貸	-	20,000	22,318	-	-	22,318
遞延稅項負債	2,336	-	-	-	80,039	82,375
	<u>2,336</u>	<u>20,000</u>	<u>22,318</u>	<u>-</u>	<u>80,039</u>	<u>104,693</u>
	<u>1,002,493</u>	<u>26,175</u>	<u>29,209</u>	<u>167,385</u>	<u>68</u>	<u>1,199,155</u>



## 3. 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 有關結餘乃摘錄自 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. 有關結餘乃摘錄自本通函附錄二所載鹽城和融之會計師報告，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. 有關調整指注資總出資額人民幣150,000,000元（相當於約167,385,000港元）（「代價」），其將於注資完成後以現金支付，並將記入鹽城和融之銀行結餘內。因此，經擴大集團不會錄得任何現金流出。
4. 有關調整指減免 貴公司就注資支付鹽城和融之投資成本人民幣150,000,000元（相當於約167,385,000港元）。

於完成後，鹽城和融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。

假設注資於二零一六年十二月三十一日完成，注資產生之議價購買收益將按以下公式計算：

		千港元
現金代價		167,385
減：已收購資產淨值	(i)	(197,055)
加：估計交易成本	(ii)	<u>1,050</u>
注資產生之議價購買收益	(iii)	<u><u>(28,620)</u></u>

(i) 鹽城和融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	665,000	742,074
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>(513,999)</u>	<u>(573,571)</u>
發展中物業之公允值調整	151,001	168,503
公允值調整產生之遞延稅項負債	(71,725)	(80,039)
資產淨值（包括 貴公司的 出資額人民幣150,000,000元）	<u>156,175</u>	<u>174,276</u>
	235,451	262,740
減：已確認非控股權益（附註iv）	<u>(58,863)</u>	<u>(65,685)</u>
	<u><u>176,588</u></u>	<u><u>197,055</u></u>

就編製未經審核備考綜合資產負債表而言，乃假設鹽城和融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。鹽城和融之可識別資產和負債於建議出資完成日期之公允值將由董事經參考 貴公司獨立專業合資格估值師進行之估值後釐定。鹽城和融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 貴集團並無關連）於二零一七年一月三十一日發出之估值報告。就編製未經審核備考綜合資產負債表而言，董事認為發展中物業於二零一七年一月三十一日之公允值與發展中物業於二零一六年十二月三十一日之公允值相若。

有關公允值調整之遞延稅項負債約為人民幣71,725,000元（相當於約80,039,000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）。

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，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) 有關調整指注資產產生之估計專業費用及開支約1,050,000港元。
  - (iii) 有關調整反映之自注資產產生之議價購買備考收益約28,620,000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。
  - (iv) 有關調整指按其於鹽城和融之可識別資產和負債之權益比例確認之非控股權益約人民幣58,863,000元（相當於約65,685,000港元）。
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 貴集團及鹽城和融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。

## 鹽城和融之管理層討論及分析

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鹽城和融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，鹽城和融主要從事中國房地產開發。鹽城和融之主要資產為該項目，包括位於中國江蘇省鹽城市鹽都區的三幅地塊，土地面積約為316,020平方米。根據現有資料，有關發展項目將於二零一八年一月落成。竣工後，該發展項目之總建築面積將約為411,687平方米，詳情如下：

	面積 (概約平方米)
第一期	
別墅	43,336
商用	7,338
會所	5,066
小計	<u>55,740</u>
第二期及第三期	
住宅	<u>355,947</u>
小計	<u>355,947</u>
總計	<u><u>411,687</u></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鹽城和融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	42	12	12
銷售及營銷開支	(6,020)	(3,772)	(3,297)
行政費用及其他營運開支	(4,533)	(5,649)	(4,751)
除稅前虧損	(10,511)	(9,409)	(8,036)
所得稅開支	-	-	-
本年度虧損及全面虧損總額	<u>(10,511)</u>	<u>(9,409)</u>	<u>(8,036)</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，由於該項目（即鹽城和融唯一物業發展項目）尚在動工，故鹽城和融並無產生任何收益。

## 銷售及營銷開支

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鹽城和融之銷售及營銷開支主要為廣告開支、推廣開支、薪金開支及物業管理開支。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，鹽城和融之銷售及營銷開支分別約為人民幣6,020,000元、人民幣3,772,000元及人民幣3,297,000元。

由二零一四年至二零一六年銷售開支遞減，乃由於主要銷售活動於二零一四年啟動，故廣告開支及推廣開支減少。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，鹽城和融之廣告開支及推廣開支分別約為人民幣3,161,000元、人民幣1,352,000元及人民幣983,000元。

### 行政費用

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鹽城和融之行政費用及其他營運開支主要包括土地使用稅、營運管理開支、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，鹽城和融之行政費用及其他營運開支分別約為人民幣4,533,000元、人民幣5,649,000元及人民幣4,751,000元。

截至二零一四年至二零一五年十二月三十一日止年度之行政費用及其他營運開支增加，乃主要由於土地使用稅由約人民幣790,000元增至人民幣1,264,000元，以及營運管理費用由約人民幣1,414,000元增至人民幣1,900,000元，其中土地使用稅於截至二零一六年十二月三十一日止年度維持不變。

截至二零一五年至二零一六年十二月三十一日止年度之行政費用及其他營運開支減少，乃由於行政及營運活動整體減少。

### 融資成本

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鹽城和融之銀行貸款及其他借款利息分別約為人民幣28,384,000元、人民幣26,740,000元及人民幣27,439,000元，其中三個年度內產生之全部利息均資本化作發展中物業。

### 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，鹽城和融主要以其實收股本、應付最終控股公司之款項、應付同系附屬公司之款項及帶息借貸作為營運資金。

下表載列於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日按類別及到期概況分類之借貸。

	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
應付最終控股公司之款項			
— 按要求償還	2,350	—	75,010
應付同系附屬公司之款項			
— 按要求償還	71,902	72,859	105,970
帶息借貸			
— 一年內	152,721	241,774	245,265
— 一年以上	90,000	70,000	20,000
	<u>316,973</u>	<u>384,633</u>	<u>446,245</u>

應付最終控股公司之款項為無抵押、免息及按要求償還。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，應付同系附屬公司之款項分別包括約人民幣45,373,000元、人民幣34,769,000元及人民幣74,234,000元為無抵押、分別按介乎6%至11%、4%及9%之年息計息，及按要求償還。剩餘結餘為無抵押、免息及按要求償還。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，應付同系附屬公司之款項包括約人民幣98,732,000元之結餘，於其不再為鹽城和融之同系附屬公司後，有關結餘轉撥至帶息借貸。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日帶息借貸之實際年利率分別介乎7%至18%、5%至18%及6%至8%。

鹽城和融並無使用金融工具以作對沖用途。並無使用貨幣借貸或其他對沖工具以對沖外匯淨投資。

## 僱員

鹽城和融參照其僱員之資歷、經營、職責、鹽城和融之盈利能力及現時市況向彼等發放薪酬。按照適用中國法規規定，鹽城和融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，鹽城和融分別產生員工成本約人民幣1,766,000元、人民幣1,771,000元及人民幣1,671,000元，其中約人民幣658,000元、人民幣485,000元及人民幣486,000元分別於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度資本化為發展中物業。

## 資產抵押

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，約人民幣123,000,000元、人民幣108,800,000元及人民幣45,000,000元之貸款乃透過以下方式抵押：

- (i) 抵押於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日總面值分別約為人民幣213,718,000元、人民幣213,718,000元及人民幣78,639,000元之土地使用權（計入「發展中物業」）；及
- (ii) 抵押於二零一四年及二零一五年十二月三十一日建築成本分別約為人民幣13,000,000元及人民幣54,830,000元之發展中物業。

此外，於二零一六年十二月三十一日，鹽城和融賬面總值約為人民幣135,079,000元之若干土地使用權（計入「發展中物業」）已作抵押，以取得向鹽城和融承建商授出為人民幣180,000,000元之銀行借款。

### 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，鹽城和融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。

鹽城和融將繼續專注於開發該項目，預期將以其經營活動產生之內部現金流及銀行借貸撥資。除開發該項目外，於最後實際可行日期，鹽城和融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，鹽城和融之帶息借貸分別約為人民幣242,721,000元、人民幣311,774,000元及人民幣265,265,000元。

鹽城和融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止三個年度各年末鹽城和融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
帶息借貸	242,721	311,774	265,265
應付同系附屬公司之款項，計息	45,373	34,769	74,234
現金及現金等值物	<u>(2,373)</u>	<u>(1,395)</u>	<u>(1,586)</u>
負債淨額	285,721	345,148	337,913
總權益	<u>23,620</u>	<u>14,211</u>	<u>6,175</u>
資產負債比率(%)	<u>1,210</u>	<u>2,429</u>	<u>5,472</u>



## 外匯風險

由於鹽城和融之貨幣資產及負債全部以人民幣計值，而且鹽城和融僅以人民幣進行業務交易，故鹽城和融之外匯風險甚微，因此，鹽城和融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，鹽城和融並無重大或然負債。

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二零一七年一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，對鹽城和融房地產開發有限公司（「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二零一七年一月三十一日（「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 — 國浩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 Terry Lee (擁有秦皇島職業技術學院資產評估及管理學院學位及為艾華迪評估諮詢有限公司高級估值師) 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 貴公司或目標公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司或目標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

二零一七年三月二十八日

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	佔用詳情	於二零一七年 一月三十一日 現況下之市值 人民幣元
位於中國江蘇省 鹽城市鹽都區之 優山美地花園項目	<p>該物業包括三幅總地盤面積約為316,020.00平方米之土地，以及目前於其上興建之若干別墅單位、商業樓宇及一個會所。</p> <p>該發展項目預計於二零一八年一月落成。據貴公司確認，於落成後，該發展項目總建築面積將約為411,686.86平方米，有關詳情載列如下：</p>	於估值日期，該物業目前正在施工。	<p>665,000,000 (目標公司 應佔100%權益： 人民幣 665,000,000元)</p>
		<p><b>總建築面積</b> (平方米)</p>	
	第一期		
	— 別墅	43,335.86	
	— 商業樓宇	7,338.00	
	— 會所	5,066.00	
	小計	<b>55,739.86</b>	
	第二期及第三期		
	— 住宅	355,947.00	
	小計	<b>355,947.00</b>	
	總計	<b>411,686.86</b>	
	<p>據目標公司告知，第一期(包括別墅、商業樓宇及會所)之總建築成本估計約為人民幣266,200,000元，其中人民幣143,700,000元於估值日期已支付。據目標公司告知，開發第二期及第三期尚未有時間表，因此，開發第二期及第三期的建築成本無法估計。</p>		
	<p>該土地之土地使用權出讓年限為40年(可作商業用途)及70年(可作住宅用途)。</p>		

附註：

- i. 根據日期為二零零七年六月八日至二零一零年八月二十一日之三份國有土地使用權出讓合同，三幅總地盤面積約316,020.00平方米之土地之土地使用權已訂約出讓予鹽城和融房地產開發有限公司作住宅及商業用途，土地出讓金總額為人民幣213,718,300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：

a. 第一期

地盤面積： 131,065.00平方米  
 地積比率： < 1.3  
 上蓋面積： < 28%  
 綠化面積： > 30%

b. 第二期

地盤面積： 69,815.00平方米  
 地積比率： < 1.8  
 上蓋面積： < 25%  
 綠化面積： > 40%

c. 第三期

地盤面積： 115,140.00平方米  
 地積比率： < 2.0  
 上蓋面積： < 20%  
 綠化面積： > 40%

- ii. 根據三份國有土地使用權證－日期為二零零七年十二月二十九日之鹽都國用(2007)第014000091號、日期為二零一零年四月十五日之鹽都國用(2010)第014000037號及日期為二零一二年五月十二日之鹽都國用(2012)第014000055號，總地盤面積約316,020.00平方米之三幅土地之土地使用權已出讓予鹽城和融房地產開發有限公司作住宅及商業用途。

- iii. 根據鹽城和融房地產開發有限公司之三項建設用地規劃許可證－地字第320901201142119號、第320901201142118號及第320901201142117號，總地盤面積約316,020.00平方米之三幅土地之規劃已獲批准。

- iv. 根據以下三項鹽城和融房地產開發有限公司之建設工程規劃許可證，總建築面積約63,983.21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320901201243060號	第1、2、3及5座	8,486.43	二零一二年七月九日
2	建字第320901201343053號	第7至13、15至23、25至33、35至39座	44,396.78	二零一三年四月二十四日
3	建字第320901201343064號	第6座	11,100.00	二零一三年五月十六日



- v. 根據以下三項鹽城和融房地產開發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63,242.98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	都建施2013第001號	優山美地花園2#、3#、5#樓及會所	8,158.00	二零一三年一月八日
2	第320903020130051號	優山美地花園7#-13#、15#-23#、 25#-33#、35-39#樓	44,396.78	二零一三年七月十九日
3	第320903020150001號	優山美地花園6#樓(綜合商業三)	10,688.20	二零一五年一月四日

- vi. 根據以下五項鹽城和融房地產開發有限公司之預售許可證，其有權出售物業，詳情如下：

編號	預售許可證	物業名稱	用途	總建築面積 (平方米)	發出日期
1	鹽市房預字2013第241號	第2、3、19及20座	住宅	3,537.08	二零一三年十一月二十五日
2	鹽市房預字2014第32號	第5、7至11、17、18及21座	住宅及配套	10,966.91	二零一四年三月十日
3	鹽市房預字2014第40號	第16、22、23及33座	住宅及配套	6,149.90	二零一四年三月十九日
4	鹽市房預字2014第215號	第30至32、35至37座	住宅及配套	8,953.47	二零一四年十二月十七日
5	鹽市房預字2015第125號	第12、13、25、38及39座	住宅及配套	6,595.87	二零一五年十月二十六日

- vii. 據目標公司告知，該物業總建築面積約17,056.60平方米部分已預售予多名獨立第三方，但尚未移交予買方。

編號	預售建築	預售總建築面積 (平方米)	預售代價 (人民幣元)
1.	別墅	17,056.60	113,269,674

- 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. 鹽城和融房地產開發有限公司已依法取得該物業之國有土地使用權證；
- b. 鹽城和融房地產開發有限公司已就發展項目之建設取得許可及批准，鹽城和融房地產開發有限公司為該發展項目之法定擁有人；

- c. 該物業之地塊已質押作為授予獨立第三方之銀行融資之抵押。根據中華人民共和國物業法及按揭合同之條款及條件，鹽城和融房地產開發有限公司有權於取得承按人批准後出售及／或轉讓該質押物業；及
- d. 由於部分土地出讓金於第二期及三期地塊之國有土地使用權出讓合同所述期內尚未結清，政府有權自逾期付款日期起收取未償還土地出讓金0.2%之逾期罰款。然而，鹽城和融房地產開發有限公司並無接獲政府任何有關逾期罰款之通知。因此，據本公司中國法律顧問之意見，政府收取逾期罰款之機會相對較低。
- 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 | 部分 |
| d. | 建設工程施工許可證 | 部分 |
| e. | 預售許可證     | 部分 |
- 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住宅開發項目之報價參考資料。吾等採納之住宅單位價格介於每平方米人民幣7,000元至人民幣10,000元之間；商業單位價格則介於每平方米人民幣6,000元至人民幣10,000元之間（倘落成）。
- xi. 假設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，物業第一期之參考價值將約為人民幣418,000,000元。經目標公司告知，開發第二期及第三期尚未有時間表，因此，開發第二期及第三期的總開發價值無法估計。
- 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。
- \* 僅供識別

## 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之詳情，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，本通函所載之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於本公司或其相聯法團（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分部之條文須向本公司作出披露之權益及淡倉，或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所載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	持有權益之		由受控制法團		總計	佔已發行股份之概約百分比
	公司名稱	實益擁有	擁有之股份數目			
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分部條文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行股本約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被視為於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益，董事或其緊密聯繫人獲委任代表本公司及／或本集團權益之業務除外。

#### 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

以下為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之合約（並非由本公司或其任何附屬公司於進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 注資協議；
- (b) (i)本公司（作為買方），(ii)國民信託有限公司及王景寧先生（「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」）於二零一七年二月二十四日訂立之股份轉讓協議，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有限公司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。
- (c) (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」）於二零一六年十二月十二日訂立之認購協議，據此，(i)合營公司同意發行99股新股份，同時，天元及實力投資分別同意以79.00美元及20.00美元認購79股新股份及20股新股份，以分別取得合營公司經擴大股權之80%及20%，及(ii)實力投資同意於完成後向合營公司提供200,000,000港元之免息及無抵押股東貸款；
- (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）於二零一六年十月十八日訂立之貸款協議，據此，本公司同意向借款人提供220,000,000港元之貸款；

- (e) 谷保順先生（作為賣方）與Advantage Performance Limited（本公司之全資附屬公司）（作為買方）於二零一六年四月八日訂立之購買協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買(i) Legacy Billion Limited（「Legacy Billion」）1股每股面值1.00美元之普通股，為Legacy Billion之全部已發行股本；及(ii)賣方向Legacy Billion預先支付之37,235,240港元股東貸款，總代價為39,882,840港元；
- (f) 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）於二零一六年二月四日訂立之臨時買賣協議及於二零一六年二月二十九日訂立之正式買賣協議，內容有關以現金代價47,148,000港元收購位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈33樓3316號之辦公室；
- (g) (i)實力投資及實力國際集團有限公司（各自為本公司之全資附屬公司，聯合為賣方）；(ii)鴻榮源前海國際控股有限公司（作為買方）；(iii)本公司於出售前之間接全資附屬公司Severn Villa Limited（作為「目標公司」）；及(iv)本公司（作為賣方之擔保人）於二零一六年一月二十七日訂立之買賣協議，據此，(i)賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標公司全部已發行股本；及(ii)實力投資有條件同意出售，而買方有條件同意以總代價636,800,000港元購買目標公司於完成日結欠實力投資之股東貸款；
- (h) 本公司與結好證券有限公司（作為配售代理）就以每股股份0.32港元之價格配售合共347,930,000股股份於二零一五年十二月十五日訂立之配售協議；及
- (i) 本公司與Glory Paradise Group Limited於二零一五年十一月九日訂立之協議，內容有關以總代價255,000,000港元向Applied Enterprises Limited及Beachside Investments Limited出售全部已發行股本及股東貸款。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，就董事所知，經擴大集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 7. 服務合約

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

## 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」）	獨立專業估值師
瑪澤會計師事務所（「瑪澤」）	註冊會計師
國浩律師事務所（「國浩」）	中國法律顧問

艾華迪、瑪澤及國浩已各自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，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，艾華迪、瑪澤及國浩均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) 有關鹽城和融之會計師報告，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) 估值師發出之估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (g) 國浩發出之中國法律意見；
- (h) 本附錄「專家資格及同意書」一節所指之同意書；
- (i) 本附錄「重大合約」一節所指之重大合約；
- (j) 注資協議；
- (k) 本公司根據上市規則第十四章及／或十四A章之規定自最近期刊發之經審核賬目日期以來已刊發之各通函之副本；及
- (l) 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二十五日 (星期二) 上午十時正假座香港灣仔駱克道57-73號華美粵海酒店會議廳 (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、(ii)南通融匯房地產開發有限公司 (「南通融匯」) 及和融控股集團有限公司 (「和融控股」) (均為鹽城和融房地產開發有限公司 (「鹽城和融」) 之原股東，現時分別持有鹽城和融60%及40%股權)，及(iii)鹽城和融於二零一七年一月二十三日訂立之注資協議 (「注資協議」)，內容有關本公司 (或透過其全資附屬公司間接) 以現金出资方式向鹽城和融注資人民幣150,000,000元 (其副本已呈交大會，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注資協議及其項下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宜，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)，以及作出有關行動及事宜及採取有關行動。」

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，二零一七年三月二十八日

\* 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託人或其正式書面授權人士簽署，或倘委託人為法團，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. 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二十日（星期四）至二零一七年四月二十五日（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十九日（星期三）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。於二零一七年四月二十五日（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），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](http://www.applieddev.com)及香港聯合交易所有限公司網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊登公告，通知股東改期後大會之舉行日期、時間及地點。

本通函中英文版本如有歧義，概以英文版為準。