

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公告之內容概不負責， 對其準確性或完整性亦不發表任何聲明， 並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



APPLIED DEVELOPMENT HOLDINGS LTD.

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)

**非常重大出售
及
恢復股份買賣**

該協議

茲根據，賣方（本公司之全資附屬公司）與買方於二零一零年十二月十日股份交易期間後已簽訂一項以總購價人民幣 15,000,000 元（約 17,500,000 港元）出售股份協議。根據該協議，買方已同意購買及賣方已同意出售該股份（即全部 AEL 之已發行股本）。該總購價須於二零一一年三月九日或之前全數以現金支付。AEL 持有之一全資附屬公司 — AE(B) Ltd 是持有平湖物業合法租約人，該協議須經本公司之股東於股東特別大會上通過該協議及其相關之決議案，方能完成。

出售銷售股份之淨收款（扣除有關支出後）估計約為 16,000,000 港元。出售銷售股份後，本集團將錄得出售虧損約 7,670,000 港元，董事會相信出售股份是為本公司之全體股東最大利益著想及該出售款項將作為本集團一般營運金額。

根據上市規則第 14 章關於出售股份所計出之百分比率超逾 75%，該訂立協議於上市規則下構成本公司之非常重大出售事項，須待股東於股東特別大會上批准，方可作實。因買方獨立於本公司和其關連人士及無股東於協議中擁有與其他股東不同之重大權益，故無股東須於股東特別大會上就批准出售股份提呈之有關決議案放棄投票。

一份載有（其中包括）協議詳情、本集團及買方資料、股東特別大會通告、一份平湖物業之估值報告及其他根據上市規則有關規定所須資料之通函將於二零一零年十二月

三十日或之前寄發予股東。

應本公司要求，股份於二零一零年十二月十三日上午九時三十分起於交易所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向交易所申請本公司股份由二零一零年十二月十五日上午九時三十分起恢復買賣。

該協議

日期：二零一零年十二月十日

訂約方：賣方

買方

協議洽談：方進平先生（「方先生」），其於二零零九年十一月二十四日本公司之股東週年大會上告退其於本公司之董事職務，為本公司之過往執行董事而非本公司之股東，方先生於幾個月前接到買方（其與方先生之關係為方先生之獨立第三者）之該出售該股份之出價；方先生並立刻告知本公司。經過於幾個月董事會考慮其出售該股份原因及幾次之總購價之洽談後，該協議之條文於二零一零年十二月十日作最後決定、確認及同意。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益股東均為獨立於本公司、本公司之附屬公司及其關連人士。

將予出售之資產

該銷售股份代表全 AEL — 為 APL 之全資附屬公司及之已發行股本。AEL — 其持有一全資附屬公司 AE(B) Ltd — AE(B) Ltd 為位於中國廣東省深圳市龍崗區平湖鎮平湖大街 207 號實力工業園及深圳市龍崗區平湖社區大皇公（「平湖物業」）之合法承租人。本集團於一九九零年及一九九一年期間以總成本約港幣 3,000,000 港元獲得該平湖物業之合法承租權。雖然於二零一零年六月三十日平湖物業賬面值及 AEL 之總資產淨值分別為約 24,400,000 港元及 23,670,000 港元，但董事局相信該出售股份是考慮到近期接獲中國相關政府部門嚴格之法制要求限制及其將來回報，遂以全體股東之利益為前提決定以總購價人民幣 15,000,000 元（約 17,500,000 港元）出售。

於二零零八年六月三十日、二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日止之財政年度，AEL 分別錄得稅項及特殊項目之前後淨虧損分別約為 10,200,000 港元、6,000,000 港元及 4,000,000 港元。

二零零八年六月三十日及二零零九年六月三十日之財政年度，AE(B) Ltd 分別錄得稅項及特殊項目之前後淨利潤分別約為 7,000,000 港元及 628,000 港元。於二零一零年六月三十日之財政年度之除稅及特殊項目前之淨利潤 94,000 港元。於二零一零年六月三十日之財政年度之除稅及特殊項目後之淨虧損為 2,000,000 港元。

於二零一零年六月三十日止 AEL 總資產淨值約為 23,670,000 港元（其已計入因本集團給予 AEL 之股東貸款約為 154,810,000 港元及已抵消本集團往年至截至二零一零年六月三十日止被確認為累積虧損）。雖然賣方同意於完成交易時就其出售股份向買方作負債擔保（其中包括撥回該筆以上所述之股東貸款予 AEL 約為 154,810,000 港元），但就本公司所知情者，AEL 及 AE(B) Ltd 沒有其他負債而須本公司作擔保及撥回該筆股東貸款予 AEL 於出售該股份後，將不會令本公司有任何虧損（其因該股東貸款已在本集團之往年至截至二零一零年六月三十日止之累計虧損中確認）。

出售股份完成後，該 AEL 及 AE(B) Ltd 將不再成為本集團之附屬公司。

代價

於簽署該協議日，買方已支付相等於購買價之 20% 作定金，其數為人民幣 3,000,000 元（約 3,500,000 港元）。其餘款為人民幣 12,000,000 元（約 14,000,000 港元），相等於總購買價人民幣 15,000,000 元之 80%，將於二零一一年三月九日或之前付清。除該須由本公司於股東特別大會之獲股東批准外，該定金為不退還項目及買賣雙方不能取消之出售股份協議。

該代價均以出售股份之公平價值計算，買賣雙方以公平商業談洽而釐定。於公告日，該出售股份之公平價值價（買賣雙方同意下及亦為出售股份之總購價）為人民幣 15,000,000 元（約 17,500,000 港元）乃根據於二零一零年十一月三十日由獨立估值師，資產評值顧問有限公司對平湖物業之市場價值之估值為「沒有商業價值」之計算及計入該中國相關部門之重建嚴謹要求及其可預見將來之估計其回報原因。

條件

完成出售銷售股份須就本公司之股東於股東特別大會上通過該協議及其相關決議案，方能完成。

完成

預期在二零一一年三月九日或之前交易將會完成。

本集團資料

本集團之主要業務為度假村及物業發展、發展及投資控股。

AEL 及 AE(B) Ltd 均為投資持有及投資物業持有之公司，AEL 持有全資附屬公司 AE(B) Ltd，其為平湖物業之合法承租人。

買方資料

買方為一中國商人，其為本公司、聯營公司及其關連人士之獨立第三者。

訂立協議之理由及益處

(一) 平湖物業之近期嚴謹發展要求

本集團已於一九九零年及一九九一年間，從鄉鎮村委以總代價 3,000,000 港元獲得該平湖物業之使用權，為期五十年。近期，本集團已盡力獲取該平湖物業之法規土地使用証，唯被達至重建嚴謹要求如：(i) 沉重之稅項，(ii) 被禁止再發展該位於平湖物業上之舊建築物「舊建築物」(iii) 舊建築物將根據中國之政府消防及建築要求下，將不被列為符合安全建築物。

(二) 平湖物業之將來回報

本公司之管理層被通知將於十八個月內餘下之租約之大部分平湖物業租客之遷離決定，其原因為舊建築物未能讓部份現有平湖物業租客取得「營業執照」，董事會亦預計在十八個月內本集團之租金收入將降至不獲利潤之水平。

(三) 雖然於二零一零年六月三十日之 AEL 之總資產淨值約為 23,670,000 港元（其已計入因本集團給予 AEL 之股東貸款約為 154,810,000 港元及已抵消本集團往年截至二零一零年六月三十日止被確認為累積虧損）。以該出售股份淨收款 16,000,000 港元計算、本公司將錄得出售虧損約 7,670,000 港元，董事會相信該股份出售是考慮到近期接獲中國相關政府嚴格之法制要求限制及平湖物業將來之回報後，將是為本公司之全體股東帶來最好利益。

出售銷售股份之淨收款（扣除有關支出後）估計約為 16,000,000 港元。出售銷售股份後，本集團將錄得出售虧損約 7,670,000 港元，董事會相信出售股份是為了本公司之全體股東最大利益著想及該出售款項將作為本集團一般營運金額。

出售之效益

出售該股份之後，本公司將立刻收到一筆人民幣 15,000,000 元（約 17,500,000 港元）之現金，而避免承擔將被收之任何苛重之稅項及面對平湖物業租金之縮減風險，本集團之主要營運項目 (i) 於英屬處女群島及巴拿馬項目之度假村及物業發展及 (ii) 投資物業 — 施動物業如下：

(一) 英屬處女群島項目

茲根據本公司之二零一零年之年報，已於二零一零年六月十一日遞交該新修訂之高爾夫球藍圖，根據 InterIsle Holdings Ltd（「InterIsle」）所所述，雖然主要藍圖尚未被英屬處女群島政府批准，但 InterIsle 乃對獲得英屬處女群島之融資表示樂觀。於公告日，本公司管理層相信英屬處女群島之項目住宅預售將隨著 InterIsle 獲得其融資後展開，在短期內，本公司將馬上告知各股東尚收到相關資料後。於二零一零年六月三十日，英屬處女群島之賬面值為 215,660,000 港元。

英屬處女群島項目展望成爲一主體計劃度假村社區，其包括一所約有 200 間房間酒店及獨立產權酒店、度假式水療、餐廳及會議室之五星級豪華酒店度假村；一所約有 135 泊位的頂級遊艇村，其中包括可容納超過 80 呎之 15 艘大 5 型遊艇的設施；一個高爾夫球場及多至 600 間之高級住宅單位，其中包括小鎮式單位、沿海住宅式獨立屋、海景別墅及獨立山村莊園單位；以及在 Trellis Bay 獨一無二的工藝銷售村莊。

(二) 巴拿馬項目

管理層近期已就巴拿馬分區之藍圖遞交巴拿馬相關部門而與專業及建築師展開工作。董事會亦考慮到可能之合作發展巴拿馬之伙伴或出售全部巴拿馬項目（尚可能買家給予吸引之購買價）。於二零一零年六月三十日，巴拿馬之賬面值爲約 184,800,000 港元。

巴拿馬項目計劃包括五星級豪華酒店，以營運商命名的精品酒店及豪華獨立產權酒店、遊艇設施及遊艇村、一個 18 洞名師設計高爾夫球場、以營運商命名的分權物業及會所、以及以營運商命名的海景別墅及以營運商命名的住宅地段。

(三) 施動物業

根據本公司與王家琪女士（「王女士」及本公司之非執行董事）之 — 准許

使用施勳物業協議其 4 個單位中之 3 個單位，施勳物業由王女士成爲本公司非執行董事開始產生租金收入，於二零一零年六月十日至六月三十日之其租金收入約收 122,000 港元（不計入爲董事酬金內）。該准許使用協議，已於二零零四年一月開始以公平商業洽談而釐定，當時王女士爲本公司之執行董事並有權享有本公司所提供之免費住宅設施。於公告中，雖然王女士已繼續交租予本集團及由於本公司並未曾於市場接獲本集團之獨立第三者之更好租約，但管理層決定終止該准許使用協議，因該准許使用協議至使本公司根據上市條例第十四 A 章。無論如何本公司將就該准許使用協議而進行其符合及達至上市條例第十四 A 章之要求，產生一項連續性關連交易。於二零一零年六月三十日，施勳物業之資產淨值爲 220,000,000 港元。

董事會認爲施勳物業將帶來自本集團獨立第三者租金予本集團及其他兩個海外投資項目，將完成其有關藍圖之批准後帶來收入。

股東特別大會

根據上市規則第 14 章關於出售股份所計出之百分比率超逾 75%，訂立協議於上市規則下構成本公司之非常重大出售事項，須待股東批准，方可作實。股東將於舉行之股東特別大會上考慮並酌情通過訂立協議及據此進行之交易。因買方獨立於本公司和其關連人士及無股東於協議中擁有與其他股東不同之重大權益，故無股東須於股東特別大會就批准出售股份提呈之有關決議案放棄投票。

買方是獨立於本公司及其關連人士及沒有股東在該協議上有別於其他股東之重大利益，沒有股東被要求在批准該有關出售銷售股份之決議案上棄權。

股東週年大會之休會及延期

茲根據二零一零年十月二十二日，本公司之公告所述說明，本公司現尋求法庭命令予本公司可以公開及公告有關資料及其他有關將會對來臨之股東會（包括爲該股份出售之股東特別大會）之投票影響。當本公司獲得該法庭命令，本公司將盡快通知各股東之相關資料。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份於二零一零年十二月十三日上午九時三十分起於交易所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向交易所申請本公司股份由二零一零年十二月十五日上午九時三十分起恢復買賣。

一般資料

一份載有 (其中包括) 協議詳情、本集團和買方資料、股東特別大會通告、一份平湖物業之估值報告及其他根據上市規則有關規定所須資料之通函將於二零一零年十二月三十日或之前寄發予股東。

在本公告內，以人民幣作單位表達之數目均以換算港元率人民幣 8.55 對 10 港元計算。

釋義

「協議」	指	買方及賣方於二零一零年十二月十日所訂立關於出售股份之協議
「AEL」	指	Applied Electronics Limited，一家於香港註冊成立之公司，為 Applied Properties Limited 之全資附屬公司
「AE(B) Ltd」	指	Applied Electronics (Bahamas) Limited，一家於巴哈馬註冊成立之公司及為本公司間接擁有之全資附屬公司
「APL」	指	賣方，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「董事會」	指	本公司之董事會
「本公司」	指	實力建業集團有限公司，於百慕達成立之有限公司及其已發行股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司之董事
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「管理層」	指	所有本公司執行董事及高層管理人員（不包括本公司之所有非執行董事）
「平湖物業」	指	中國廣東省深圳市龍崗區平湖鎮平湖大街 207 號實力工業園及深圳市龍崗區平湖社區大皇公
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	黃萬賢，一名中國商人，其為本公司、聯營公司及其關連之獨立第三者
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「出售股份」	指	430,000,000 股股份
「賣方」	指	Applied Properties Limited
「股東特別大會」	指	本公司就股東考慮及酌情批准該協議及據此進行之交易而即將舉行之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.01 港元
「股東」	指	股份持有人
「交易所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
實力建業集團有限公司
 洪繼懋
 主席
 謹啓

香港，二零一零年十二月十四日

於本公告日，董事會成員包括洪建生先生及洪繼懋先生為本公司執行董事；倫贊球先生、林家威先生及蘇汝佳先生為本公司獨立非執行董事及王家琪女士為本公司非執行董事。

* 僅供識別

本公告之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。