

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



華廈置業有限公司  
WAH HA REALTY COMPANY LIMITED

## 華廈置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：278)

### 有關 出售本公司於東泰來企業有限公司之全部股份 之須予披露及關連交易

#### 買賣協議

於二零一七年十二月十三日聯交所交易時段後，賣方與買方訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售銷售股份，代價為港幣418,036,092.50元，其中港幣209,018,046.25元分配予公司銷售股份，而港幣209,018,046.25元分配予怡東銷售股份（惟須按買賣協議規定根據經審核完成賬目將予作出所需調整）。

#### 上市規則之涵義

由於上市規則第14章第14.07條項下之一項或多項適用百分比率超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，故根據上市規則，買賣協議項下擬進行之公司出售事項構成本公司之須予披露交易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為一間由鍾明輝先生（鍾氏兄弟之叔父）及其三名子女（即鍾氏兄弟之堂兄弟）持有之佔多數控制權的公司。此外，怡東為一間由鍾氏兄弟及其各自之家屬持有之佔多數控制權的公司。因此，買方為本公司之視作關連人士，而怡東為本公司關連人士之聯繫人，根據上市規則第14A章，彼等均為本公司之關連人士。由於買方為視作關連人士且公司出售事項與怡東出售事項捆綁，故公司出售事項亦構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

鍾氏兄弟及其各自之聯繫人須就將於股東大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他股東於公司出售事項中擁有重大利益，因此，概無其他股東須於股東大會上就批准公司出售事項之普通決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，以就公司出售事項之條款及就投票向獨立股東作出推薦建議。本公司亦已委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。預期一份載有（其中包括）公司出售事項之詳情、獨立董事委員會之推薦建議、獨立財務顧問之意見、股東大會通告及上市規則項下規定之其他資料之通函，將於二零一八年一月八日或之前寄發予股東。

董事會欣然宣布，於二零一七年十二月十三日聯交所交易時段後，賣方與買方訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售銷售股份，代價為港幣418,036,092.50元（惟須按買賣協議規定根據經審核完成賬目作出所需調整）。買賣協議之主要條款載於下文。

## 買賣協議

### 日期

二零一七年十二月十三日

### 訂約方

- (1) 本公司（作為公司銷售股份之賣方）
- (2) 怡東（作為怡東銷售股份之賣方）
- (3) 買方（作為銷售股份之買方）

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為一間由鍾明輝先生（鍾氏兄弟之叔父）及其三名子女（即鍾氏兄弟之堂兄弟）持有之佔多數控制權的公司。此外，怡東為一間由鍾氏兄弟及其各自之家屬持有之佔多數控制權的公司。因此，買方為本公司之視作關連人士，而怡東為本公司關連人士之聯繫人，根據上市規則第14A章，彼等均為本公司之關連人士。

### 將予出售之資產

根據買賣協議，買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售銷售股份。銷售股份（相當於東泰來之50%股權）將在免除所有產權負擔並連同可享有於完成日期後所宣派、作出或派付之所有股息、分派及資本回報之情況下售出。東泰來之餘下50%股權由買方擁有。有關東泰來之詳情載於下文「有關東泰來之資料」一節內。

### 代價及付款條款

買方須根據下列時間表以現金或即時可用及可自由轉讓之資金支付銷售股份之代價港幣418,036,092.50元（須按下文所述予以調整）予賣方：

(i) 按金港幣41,803,609元於簽訂買賣協議時支付；及

(ii) 代價餘額於完成時支付。

代價乃根據該物業之協定價值港幣840,000,000元釐定，並須參考將按照買賣協議編製之經審核完成賬目對東泰來之流動資產及流動及非流動負債作出調整。該等資產包括銀行現金、水電按金、預付地租及差餉以及保險費；而該等負債包括稅項撥備、已收租金及許可費按金、預付租金收入及許可費、未支付地租及核數費、遞延所得稅負債以及非資本性質之其他應計日常保養及維修開支及其他專業費用。調整金額將由買方與賣方各自於參考經審核完成賬目最終釐定東泰來之經調整資產淨值之十五個營業日內清償。倘經調整代價高於港幣418,036,092.50元，買方將向賣方支付超出金額；反之，倘經調整代價低於港幣418,036,092.50元，各賣方將向買方支付半數不足金額。於任何情況下，經調整代價總額不得超過港幣450,000,000元，亦不得少於港幣400,000,000元。

應付或已付代價（包括調整（如有））將由本公司與怡東按50:50比例分配，而按此分別分配予本公司之代價為港幣209,018,046.25元及分配予怡東之代價為港幣209,018,046.25元（須按調整），此乃分別作為公司銷售股份及怡東銷售股份之代價。

代價（及該物業之協定價值）乃由賣方與買方經公平磋商並參考該物業於二零一七年十二月六日之估值港幣730,000,000元後釐定，該估值乃由獨立專業估值師忠誠測量行有限公司使用直接比較法及經計及多項其他因素（包括近期市場交易及影響東泰來及該物業之現行商業及營商環境）進行。

## 條件

完成須待股東根據上市規則第14A章於本公司舉行之股東大會上批准買賣協議項下擬進行之交易後，方可作實。

倘上述條件並未於二零一八年二月二十八日或之前獲履行，則買賣協議將自動終止，而賣方將促使於該日後10個營業日內向買方全數退還按金。

## 完成

待履行上述條件後，完成將於二零一八年三月十五日或之前進行。倘上述條件已獲履行但並未能進行完成，而若(i)因賣方違約所致，則買方可向賣方發出通知終止買賣協議，且賣方將促使於接獲該通知後10個營業日內向買方全數退還按金；或若(ii)因買方違約所致，則賣方可向買方發出通知以選擇進行完成或終止買賣協議，並扣留及保留已收按金及由賣方全權沒收，而不損任何賣方可能對買方擁有之任何其他權利。

除非公司銷售股份及怡東銷售股份之買賣同時完成，否則買方將無責任購買銷售股份。

於完成後，本集團將不再於東泰來持有任何股權。

## 其他條文

賣方於買賣協議項下須承擔個別（而非共同及個別）之義務及責任。

編製及審核經審核完成賬目之成本將由賣方等額承擔。

## 有關東泰來之資料

東泰來為一間由本公司、怡東及買方分別擁有25%、25%及50%權益之公司，主要從事物業持有。東泰來之主要資產為該物業，此乃位於香港赤柱赤柱村道二十號擁有實用面積約19,296平方呎之住宅物業。

根據東泰來按照香港公認會計原則編製之截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核管理賬目，東泰來於二零一七年九月三十日之未經審核資產淨值約為港幣446,072,185元。

下表載列東泰來之經審核財務資料，此乃按照香港公認會計原則編製並摘錄自東泰來分別截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止兩個年度之經審核財務報表：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一七年 港元	二零一六年 港元
除稅前溢利	28,232,699	14,010,755
除稅後溢利	26,894,318	12,543,996

於二零一七年九月三十日，本集團於公司銷售股份之投資賬面值為港幣111,518,046元，其反映該物業之相關賬面值為港幣450,000,000元。

## 進行公司出售事項之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務包括物業發展、投資及管理。

本集團正積極管理及理順其於香港之房地產投資組合。本公司與怡東分別於一九九四年九月收購其各自於東泰來之股權，而東泰來於一九九四年十二月購入該物業。自此，東泰來便作為一間資產持有公司長期持有該物業，以取得資本增值及租金收益。本公司認為，現時乃合適及適當時機出售公司銷售股份及訂立公司出售事項，致令本集團可變現其於該物業之間接投資之資本增值。

根據本集團於公司銷售股份之投資賬面值與代價計算，預期本集團將在公司出售事項獲利約港幣96,964,700元（經扣除其直接應佔開支後）。

公司出售事項將為本集團產生現金流入並加強其流動資金及營運資金狀況。公司出售事項之所得款項（經扣除其直接應佔開支後）估計將約為港幣208,482,746元，並擬按董事會在考慮本集團之業務、財務及現金流量狀況後認為合適及符合本集團及股東之整體利益之情況下，用作本集團一般營運資金及／或宣派及派付特別股息。

根據上文所述，董事會認為公司出售事項為本公司變現其投資之良機，且買賣協議之條款屬公平合理，而公司出售事項亦符合本公司及股東之整體利益。

怡東主要從事投資控股及存置存款。

買方主要從事投資控股、物業投資、投資及提供管理服務。

## 上市規則之涵義

由於上市規則第14章第14.07條項下之一項或多項適用百分比率超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，故根據上市規則，買賣協議項下擬進行之公司出售事項構成本公司之須予披露交易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為一間由鍾明輝先生（鍾氏兄弟之叔父）及其三名子女（即鍾氏兄弟之堂兄弟）持有之佔多數控制權的公司。此外，怡東為一間由鍾氏兄弟及其各自之家屬持有之佔多數控制權的公司。因此，買方為本公司之視作關連人士，而怡東為本公司關連人士之聯繫人，根據上市規則第14A章，彼等均為本公司之關連人士。由於買方為視作關連人士且公司出售事項與怡東出售事項捆綁，故公司出售事項亦構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。



鍾氏兄弟及其各自之聯繫人須就將於股東大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他股東於公司出售事項中擁有重大利益，因此，概無其他股東須於股東大會上就批准公司出售事項之普通決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，以就公司出售事項之條款及就投票向獨立股東作出推薦建議。本公司亦已委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。預期一份載有（其中包括）公司出售事項之詳情、獨立董事委員會之推薦建議、獨立財務顧問之意見、股東大會通告及上市規則項下規定之其他資料之通函，將於二零一八年一月八日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公告內，除文義另有規定外，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
「經審核完成賬目」	指	根據香港公認會計原則編製之東泰來於完成日期之經審核賬目
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日子（不包括星期六、星期日、公眾假期及於星期一至五上午九時正至下午五時正及星期六上午九時正至正午十二時正之間任何時間於香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號之任何日子）
「鍾氏兄弟」	指	鍾棋偉先生、鍾仁偉先生及鍾英偉先生，彼等均為執行董事及彼此為兄弟



「本公司」	指	華廈置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：278）
「公司出售事項」	指	根據買賣協議向買方出售公司銷售股份
「公司銷售股份」	指	本公司於東泰來擁有之2,500股普通股，相當於東泰來之所有已發行股份的25%
「完成」	指	完成出售事項
「完成日期」	指	完成出售事項之日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	銷售股份之代價港幣418,036,092.50元（須按本公告所述根據經審核完成賬目作出所需調整）
「按金」	指	買方根據買賣協議支付予賣方港幣41,803,609元之按金
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議向買方出售銷售股份
「怡東」	指	怡東地產有限公司，一間於香港註冊成立之有限責任公司
「怡東出售事項」	指	根據買賣協議向買方出售怡東銷售股份
「怡東銷售股份」	指	怡東於東泰來擁有之2,500股普通股，相當於東泰來之所有已發行股份的25%

「東泰來」	指	東泰來企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限責任公司
「家屬」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「股東大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東大會，以供獨立股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	經已成立之獨立董事委員會，以就公司出售事項之條款及就投票向獨立股東作出推薦建議
「獨立財務顧問」	指	本公司委任之獨立財務顧問富強金融資本有限公司，以就公司出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	鍾氏兄弟及彼等各自之聯繫人以外之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	位於香港赤柱赤柱村道二十號名為「Vista Stanley」之房地產
「買方」	指	Aik San Realty Limited，一間於香港註冊成立之有限責任公司
「買賣協議」	指	本公司及怡東（作為賣方）與買方（作為買方）就買賣銷售股份訂立之日期為二零一七年十二月十三日之有條件買賣協議

「銷售股份」	指	公司銷售股份及怡東銷售股份
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	本公司與怡東之統稱
「港幣」或「港元」	指	港幣，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
華廈置業有限公司  
公司秘書  
朱永民  
謹啟

香港，二零一七年十二月十三日

於本公告日，董事會由鍾棋偉先生（主席）、鍾仁偉先生及鍾英偉先生等三名執行董事，非執行董事伍國棟先生，以及林漢強先生、陳煥江先生及歐陽長恩先生等三名獨立非執行董事組成。