

---

## 此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有華廈置業有限公司股份，應立即將本通函及隨附代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，並明確表示概不就因本通函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。

---



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)

(股票代號：278)

### 建議授予一般性授權發行新股份 及購回股份、 建議於股東週年大會 重選退任董事 及建議修訂本公司組織章程細則

---

華廈置業有限公司(「本公司」)謹訂於二零零四年八月二十三日星期一中午十二時正假座香港皇后大道東四十三至五十九號東美中心二五零零室舉行股東週年大會(「二零零四年股東週年大會」)，召開二零零四年股東週年大會之通告載於本公司之二零零三／二零零四年年報內第七十二頁至第八十三頁「二零零四年年報」(「通告」)。無論閣下能否出席二零零四年股東週年大會，務請按隨附之代表委任表格印列之指示盡快將其填妥及送回本公司之註冊辦事處，地址為香港皇后大道東四十三至五十九號東美中心二五零零室，惟在任何情況下，最遲須於二零零四年股東週年大會或其任何延會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席二零零四年股東週年大會或其任何延會，並於會上表決。

本通函載有根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定之全部資料。

二零零四年七月三十日

---

# 目 錄

---

頁 次

## 董事會主席函件

緒言 .....	一
建議授予一般性授權以發行新股份 .....	二
建議授予一般性授權購回本公司股份 .....	二
建議於二零零四年股東週年大會上 重選退任董事 .....	三
建議修訂本公司組織章程細則 .....	三
要求投票表決之權利 .....	四
代表委任表格 .....	四
推薦建議 .....	五
<b>附錄一 說明函件 .....</b>	<b>六</b>
<b>附錄二 於二零零四年股東週年大會尋求 膺選連任之退任董事之資料 .....</b>	<b>九</b>
<b>附錄三 建議修訂本公司組織章程細則 之背景概述 .....</b>	<b>十一</b>
<b>附錄四 要求投票表決之權利 .....</b>	<b>十四</b>



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)

(股票代號：278)

### 執行董事：

鍾棋偉先生 (主席)  
鍾仁偉先生  
鍾英偉先生

### 註冊辦事處：

香港灣仔  
皇后大道東四十三至五十九號  
東美中心二五零零室

### 獨立非執行董事：

林漢強先生  
何約翰先生  
伍國棟先生  
陳煥江先生  
蘇洪亮先生

敬啟者：

## 建議授予一般性授權發行新股份 及購回股份、 建議於二零零四年股東週年大會上重選退任董事 及建議修訂本公司組織章程細則

### 緒言

本通函之目的在向閣下提供有關將在二零零四年股東週年大會上提呈之決議案資料，當中包括(i)授予本公司董事會(「董事會」)一般性授權以發行及購回本公司每股面值港幣0.65元之已繳足普通股股份(「股份」)之普通決議案；(ii)建議將於二零零四年股東週年大會上重選退任董事之普通決議案；及(iii)修訂本公司組織章程細則之特別決議案。

### 建議授予一般性授權以發行新股份

通告內所載決議案第5(B)項(「決議案5(B)」)將予提呈為一項普通決議案，授予董事一般性無條件授權，以配發、發行及處理最多達通過該決議案當日，本公司已發行股本總面額百分之二十之新股份。此外，在通告內所載決議案第5(A)項(「決議案5(A)」)獲得通過後，通告內所載決議案第5(C)項(「決議案5(C)」)將予提呈為普通決議案，以擴大董事配發、發行及處理股份之授權，即加入本公司根據下述購回授權規定購回之股份數目。

董事會謹此聲明彼等並無即時計劃配發、發行或處理本公司任何新股份。現就公司條例第57B條及上市規則，尋求本公司股東批准一般性授權。

### 建議授予一般性授權購回本公司股份

於二零零四年股東週年大會上，決議案5(A)將予提呈為一項普通決議案，授予董事一般性及無條件授權，行使本公司之一切權力，在該決議案所載條件之規限下，可於聯交所購回本公司於該決議案通過當日之已發行並繳足股本不超過面值總額百分之十股份(「購回授權」)。

務請各股東注意，上述權力謹可用於聯交所或按上市規則進行購回事項。此外，各股東亦須注意該項一般性授權之有效期得延續至下列任何較早之日期：(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)公司條例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿日期；及(iii)本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修改該授權之日期。

遵照上市規則有關監管以聯交所作為第一上市交易所之公司，在聯交所購回其本身證券之規則而編製之說明函件，已載於本通函**附錄一**，藉此為閣下提供就考慮建議購回授權之所需資料。

---

## 董事會主席函件

---

### 建議於二零零四年股東週年大會上重選退任董事

按照本公司組織章程細則第94條規定，陳煥江先生及蘇洪亮先生於二零零四年七月九日獲委任為董事，並須於二零零四年股東週年大會上退任，惟符合資格，並表示如再度獲選，願意連任。

按照本公司組織章程細則第103(A)條規定，鍾棋偉先生及林漢強先生任期屆滿，並須在二零零四年股東週年大會上輪值告退，惟符合資格，並表示如再度獲選，願意連任。

遵照上市規則而須披露上述董事之詳細資料，已載於本通函**附錄二**。

### 建議修訂本公司組織章程細則

於二零零四年股東週年大會上，通告所載特別決議案第6項（「決議案6」）亦將提呈以修訂本公司組織章程細則，此建議修訂之目的是要確保本公司組織章程細則符合已於二零零四年二月十三日生效之《二零零三年公司（修訂）條例》（「公司（修訂）條例」）之修訂及上市規則有關上市公司企業管治事宜及持續上市責任於二零零四年三月三十一日生效之修改（若干過渡安排除外）。本公司組織章程細則之主要修訂概述如下：—

(a) 配合上市規則附錄三之有關修訂，其中包括下列條文：

- (i) 股東擬提名一位人士參與董事選舉而向本公司發出通知及該位人士向本公司發出通知以表明願意參選的最短期限將為至少七日。遞交有關通知之期限，須由不早於就該選舉而召開大會之通告寄發日期翌日起，直至今不遲於舉行該會議日期前七日止；
- (ii) 除組織章程細則特別指明的例外情況外，董事會在批准某董事或其任何聯繫人士持有重大利益的合約、安排或任何其他建議時，該名董事不得就有關決議案表決，亦不得計算在法定人數內；

---

## 董事會主席函件

---

- (iii) 根據上市規則，倘股東須就某決議案棄權表決或僅限於表決贊成或表決反對某決議案，則該股東所作表決或代其所作表決如違反上述規定或限制時，將不予計算；及
- (b) 遵守公司（修訂）條例之規定，其中包括：
- (i) 一名董事將須（惟公司細則條文有相反規定者除外）為其委任之替任董事承擔侵權行為，而該替任董事現被視為該委任董事之代理人；
- (ii) 可以普通決議案罷免董事；及
- (iii) 公司可為高級人員及核數師購買責任保險，並可為董事提供之彌償保證所涵蓋之範圍。

建議修訂本公司組織章程細則之背景概述載於本通函**附錄三**。

### 要求投票表決之權利

上文所述之普通決議案及特別決議案全文，已在通告內登載。閣下在二零零四年股東週年大會就所提呈之各項決議案要求投票表決之權利已載於本通函**附錄四**。

### 代表委任表格

適用於二零零四年股東週年大會之代表委任表格已隨附於本通函內。代表委任表格亦可於本公司網頁<http://www.wahha.com>內下載。無論閣下能否出席二零零四年股東週年大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥及簽署，並交回本公司註冊辦事處香港皇后大道東四十三至五十九號東美中心二五零零室，惟無論如何須於二零零四年股東週年大會或其任何延會指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可選擇親身出席二零零四年股東週年大會或其任何延會，並於會上表決。

---

## 董事會主席函件

---

### 推薦建議

董事會認為分別載於通告之普通決議案及特別決議案，均符合本公司及其股東之利益。因此，董事會推薦閣下表決贊成該等於二零零四年股東週年大會上建議通過之決議案。

此致

列位股東 台照

主席  
**鍾棋偉**  
謹啟

二零零四年七月三十日

本說明函件載有根據上市規則第10.06(1)(b)條規定之全部資料。

## 一、股本

於二零零四年七月二十四日，本通函付印前之最後實際可行日期（「最後實際可行日期」），本公司已發行股本合共有120,960,000股股份。

待有關批准購回授權之決議案5(A)獲通過後，及在二零零四年股東週年大會舉行前不再發行或購回股份之情況下，本公司根據購回授權將可購回最多達12,096,000股已繳足股份。

## 二、購回股份之原因

董事會相信尋求股東一般性授權，使董事會可於市場上購回本公司股份乃符合本公司及其股東之最佳利益。只有在董事會相信購回股份將對本公司及其股東有利之情況下，方會購回股份。基於當時之市場情況及資金安排，該等購回或可導致本公司之每股資產淨值及／或每股盈利有所增長。

## 三、用以購回股份之資金

購回股份之資金將根據香港特別行政區法律及本公司組織章程大綱及細則之規定全部由本公司資金支付，而該等資金均為法律規定可撥作此用途之資金，即為本公司可供分派溢利及／或為購回而發行新股所得之款項。預期用於購回股份之所需資金將由上述來源撥出。

## 四、營運資金或資本負債

倘於建議購回股份期間隨時全面行使購回授權，將會對本公司之營運資金或資本負債狀況構成重大不利影響（此乃與載於二零零四年年報內之截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核賬目所披露之財政狀況比較）。然而，倘行使購回授權將會對本公司所需之營運資金或董事會不時認為適當之資本負債水平有任何重大不利影響，則董事會將不會建議行使該購回權力，除非在適當之情況下，才會進行購回股份。



## 五、董事及彼等之聯繫人士

目前概無任何董事（在作出所有合理查詢後就彼等所深知及確信之情況下）或彼等之聯繫人士（按上市規則詮釋）有意在本公司股東批准購回授權後，出售任何股份予本公司。

## 六、董事之承諾

董事會已向聯交所作出承諾，在依據購回授權行使本公司權力進行購回時，將根據上市規則、香港特別行政區法律及本公司組織章程大綱及細則進行。

## 七、關連人士

概無任何關連人士（按上市規則詮釋）知會本公司，倘若本公司獲授權購回其本身股份時，彼等現時有意將股份售予本公司或承諾不會將該等股份售予本公司。

## 八、收購守則之影響

倘本公司按照購回授權行使權力購回股份時，而令其中一位股東之表決權權益比例增加，就香港公司收購及合併守則（「收購守則」）第32條而言，該項增加將被視為一項收購。因此，任何一位股東或一致行動之多位股東在獲得或鞏固其對本公司之控制權時，須遵照收購守則第26及32條之規定而提出強制性收購建議。

於最後實際可行日期，已故鍾江海先生（「鍾江海」）仍然是本公司之註冊股東並持有87,391,440股股份（「該等股份」），約佔本公司已發行股本百分之七十二點二五，乃唯一持有本公司已發行股本百分之十以上之股東。因此，在法院批出有關之遺產承辦書前，任何有關處理該等股份之事宜皆不能進行。據董事會所知，遺產申報誓章連同四份修正遺產申報誓章已呈交遺產稅辦事處。

倘若全面行使購回授權，鍾江海連同其聯繫人士（按照給予之法律意見，鍾江海及其妻子秦蘭鳳女士根據上市規則有關「聯繫人士」所界定涵意之關係已隨鍾江海之逝世而終結。）在本公司之持股量將增加至佔本公司已發行股本約百分之八十點二八，而公眾人士在本公司之持股量亦將被削減至佔本公司已發行股本約百分之十九點七二。董事會認為，全面行使購回授權將不會導致鍾江海及其聯繫人士須根據收購守則第26及32條提出強制性收購。董事會暫時無意行使購回授權而導致公眾人士在本公司之持股量低於本公司已發行股本百分之二十五。

## 九、本公司購買股份

於過去六個月內，本公司並無購回任何股份（不論在聯交所或循其他途徑）。

## 十、股份價格

本公司之股份於以往十二個月（由二零零三年七月至最後實際可行日期止）每月在聯交所之最高及最低成交價如下：

	股份	
	最高 港元	最低 港元
<b>二零零三年</b>		
七月	0.65	0.56
八月	0.66	0.58
九月	0.72	0.65
十月	1.00	0.72
十一月	1.83	1.02
十二月	1.36	0.98
<b>二零零四年</b>		
一月	1.48	0.98
二月	1.45	1.25
三月	1.33	1.23
四月	1.26	1.18
五月	1.20	1.16
六月*	—	—
七月起至最後實際可行日期止	1.33	1.19

\* 股份於是月期間沒有任何買賣成交。

根據本公司組織章程細則第94條及第103(A)條，陳煥江先生，蘇洪亮先生，鍾棋偉先生及林漢強先生須將於二零零四年股東週年大會上依章告退，並將膺選連任。彼等之詳細資料列載如下：

- 一、 陳煥江先生，七十歲，於二零零四年七月九日獲委任為本公司之獨立非執行董事。陳先生於香港銀行界擁有超逾四十年之豐富經驗，曾在多間銀行之高級管理層工作，當中包括遠東銀行、第一太平銀行及東亞銀行。現為聯合銀行香港分行之資深副總裁。

於最後實際可行日期，按照香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部之定義，陳先生並無擁有任何股份權益。彼亦與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要或控股股東概無關連。陳先生並沒有與本公司簽訂任何服務合約，彼之酬金將在二零零四年股東週年大會上由股東釐定。

- 二、 蘇洪亮先生，非官守太平紳士，五十九歲，於二零零四年七月九日獲委任為本公司之獨立非執行董事。蘇先生畢業於美國西北大學，持有工商管理碩士學位。現時從事證券業，獨資經營蘇佩珩公司，亦是永隆銀行之獨立非執行董事及實力國際(集團)有限公司之非執行董事。另為內幕股票買賣審核委員、律師紀律操行審核委員、香港痙攣協會委員、廣播事務管理局委員及電影檢查審核上訴委員會主席。

於最後實際可行日期，按照證券及期貨條例第XV部之定義，蘇先生並無擁有任何股份權益。彼亦與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要或控股股東概無關連。蘇先生並沒有與本公司簽訂任何服務合約，彼之酬金將在二零零四年股東週年大會上由股東釐定。

- 三、 鍾棋偉先生，五十二歲，於一九七六年加入本集團任職執行董事，並於二零零零年被選為本集團主席。鍾先生持有工商管理學士學位。彼於香港地產及建築業務方面擁有超逾二十五年之經驗，現在主要負責管理及統籌本集團之物業組合。彼為鍾江海(本公司主要股東)之子，亦為鍾仁偉先生及鍾英偉先生(彼等皆為本公司執行董事)之兄。

於最後實際可行日期，鍾先生在本公司或任何聯繫公司(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本公司根據證券及期貨條例第352條所規定須存置的登記冊內所記錄或根據上市公司董事進行交易的標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：—

### 股份之好倉

法團權益	其他權益	總額	股份百分比
1,705,360 (附註一)	87,391,440 (附註二)	89,096,800	73.66

附註：

- (一) 此等股份由鍾棋偉先生及其妻子共同擁有百分之五十權益之公司擁有，根據證券及期貨條例鍾先生被視為擁有此等股份權益。
- (二) 鍾棋偉先生為鍾江海之三位遺囑執行人之其中一位，鍾江海臨終時擁有87,391,440股股份。由於遺囑承辦書仍未批出，而遺囑執行人並未就該等股份登記為註冊股東。嚴格來說，股份託管亦未合法成立。

鍾先生並沒有與本公司簽訂任何服務合約，彼之酬金將在二零零四年股東週年大會上由股東釐定。

- 四、林漢強先生，英帝國官佐勳章，非官守太平紳士，六十四歲，於一九九三年獲委任為本公司獨立非執行董事。彼於一九七五年至一九八六年間曾為遠東交易所有限公司委員，及於一九八七年至一九九四年間為聯交所理事會委員。於一九七六年至一九七七年間任香港南區扶輪社社長，並於一九八四年曾獲委任為立法局議員。林先生積極參與社區工作 — 現為香港佛教醫院主席、香港佛教聯合會副會長、社會福利諮詢委員會委員，地產代理監管局委員等，亦為多間公司董事，現為董事協會資深會員及英國管理學會會員。彼亦為正輝中國集團有限公司之執行董事。

於最後實際可行日期，按照證券及期貨條例第XV部之定義，林先生並無擁有任何股份權益。彼亦與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要或控股股東概無關連。林先生並沒有與本公司簽訂任何服務合約，彼之酬金將在二零零四年股東週年大會上由股東釐定。

以下為建議修訂本公司組織章程細則之背景概述：—

- 一、 細則第2條 於現有細則第2條中，修改「聯繫人士」之定義，及加入「結算所」、「特別通告」及「附屬公司」之定義，以反映公司條例及上市規則之修訂。
- 二、 新細則第3條(A)段 加入股本結構條文，以符合上市規則附錄三之規定。
- 三、 細則第6條 明確指出贖回股份之條款，以符合上市規則附錄三之規定。
- 四、 細則第8條 加入股份稱號條文，以符合上市規則附錄三之規定。
- 五、 細則第16條 規定本公司在股份配發或被遞交過戶文件後，在附合公司條例及上市規則或其不時許可之期限下發出股票。
- 六、 細則第37條 刪除不需要之字眼。
- 七、 細則第38條 允許本公司接納採用機印簽署之轉讓文件。
- 八、 細則第74、75及77條 反映上市規則以投票表決之規定。
- 九、 細則第80條 明確指出本公司任何一位成員均可委派超過一名代表出席股東大會。
- 十、 新細則第84條(C)段 指定凡本公司所知任何股東根據經修訂上市規則附錄三規定，需要就某決議案作出有限制性之表決。
- 十一、 細則第88條 加入雙向性代表委任表格條文，以附合上市規則附錄三之要求。

- 十二、 細則第91條(B)段 修改有關由結算公司或其代理人代表出席本公司股東大會之條文。
- 十三、 細則第95條(C)段 根據修訂之公司條例，明確指出替任董事之責任。
- 十四、 細則第101條(A)段第(vii)分段及細則第109條 規定本公司可藉普通決議案於任何董事任期屆滿前罷免該董事，以反映公司條例之修訂。
- 十五、 細則第102條(H)、(I)、(J)及(K)等段 為符合已修訂上市規則附錄三之條文，除若干例外情況外，董事應在董事會會議上就其或其任何聯繫人士擁有重大利益之任何合約、安排或建議的決議案上放棄表決，且於相關董事會議上，其亦不應計入法定人數之中。
- 十六、 細則第103條(A)段 明確指出本公司董事須根據上市規則或適用之監管機構不時列明之守則、規則及規例而作出輪值告退之安排。
- 十七、 細則第106條 規定若董事於股東週年大會上獲委任或選舉後，其任期將於下一屆股東週年大會時屆滿，惟符合資格，可重選連任。
- 十八、 細則第107條 為符合已修訂上市規則附錄三規定，股東發出提名侯選董事之通知最少要有七日時限，且不應早於寄發就進行該等董事選舉之股東大會通知翌日，並且不得遲於有關股東大會舉行日期前七日。
- 十九、 細則第158條 修改打稿錯誤。

- 二十、 細則第167條(B)段 增添一些字眼以完善句字。
- 二十一、 細則第183條(A)段 根據經修訂之公司條例，修訂對本公司之董事、其他高級人員或核數師之責任彌補之條文及(B)段
- 二十二、 新細則第183條(C)段 批准本公司根據經修訂公司條例，為本公司董事、高級人員或核數師購買保險及續保。

本公司組織章程細則第74條陳述股東擁有要求投票表決之權利：

在任何股東大會上提呈會議表決之決議案，將以舉手方式表決，除非由下列人士要求（在宣布舉手表決之結果時或之前，或於撤回任何其他投票表決要求時）以投票方式表決，則不在此限：—

- (i) 由大會主席；或
- (ii) 由至少三名親身出席或委任代表出席並有權於該會議上表決之股東；或
- (iii) 由任何一名或多名親身出席或委任代表出席並佔全體有權於該會議上表決之股東之總表決權不少於十分之一之股東；或
- (iv) 由任何一名或多名親身出席或委任代表出席並持有獲賦予於該會議上表決權利之本公司股份之實繳股款總額不少於全部獲賦予該項表決權利之實繳股款總額十分之一之股東。

除非要求以投票方式表決而不予以撤回，否則主席宣布有關之決議案經舉手表決通過或一致通過，或以某特定過半數通過，或不獲通過，並在載述本公司議事程式紀錄之簿冊內亦登載相應之記項，即為該事實之確證，而毋須證明該決議案所得之贊成票或反對票之數目或比例。