
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，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、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之委任代表表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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
及
股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問



富強金融資本
FORTUNE FINANCIAL CAPITAL

本公司謹訂於二零一八年二月六日星期二上午十時三十分假座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舉行股東大會，召開大會之通告載於本通函第GM-1至GM-2頁。隨函附奉股東大會適用之委任代表表格。

無論閣下是否有意出席股東大會，務請閣下將隨附之委任代表表格按其上印列之指示填妥及盡快交回本公司之註冊辦事處，地址為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，惟在任何情況下，最遲須於股東大會或其任何延會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回委任代表表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席股東大會或其任何延會，並於會上表決。

本通函將登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.wahha.com>)「投資者關係」項下。

二零一八年一月二十二日

目 錄

	頁
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件.....	14
富強金融資本函件	16
附錄一 — 物業估值報告	I-1
附錄二 — 一般資料.....	II-1
股東大會通告	GM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有規定外，下述詞語及詞彙具有以下涵義：

「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(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」暴雨警告信號之日)
「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
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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

釋 義

「代價」	指	銷售股份之代價港幣418,036,092.50元（須按本通函所述根據經審核完成賬目作出所需調整）
「訂金」	指	買方根據買賣協議支付予賣方之訂金港幣41,803,609元
「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
「富強金融資本」	指	富強金融資本有限公司，為根據證券及期貨條例獲准從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關公司出售事項之獨立財務顧問
「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

釋 義

「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
「獨立股東」	指	鍾氏兄弟及彼等各自之聯繫人以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一八年一月十八日，即本通函付印前為確定其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
「該物業」	指	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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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

董事會函件



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)

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

非執行董事：

伍國棟先生

獨立非執行董事：

林漢強先生

陳煥江先生

歐陽長恩先生

敬啟者：

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

緒言

茲提述本公司刊發日期為二零一七年十二月十三日之公告。

於二零一七年十二月十三日，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）。

董事會函件

根據上市規則，公司出售事項構成本公司之須予披露交易及關連交易，須待獨立股東批准後，方可作實。本公司將召開股東大會以尋求獨立股東批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)有關公司出售事項之資料；(ii)獨立董事委員會之推薦建議；(iii)富強金融資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)該物業之物業估值報告；及(v)就考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易而將予召開之股東大會之通告。

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。東泰來餘下之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。

董事會函件

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) 訂金港幣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。

訂金已於二零一七年十二月十三日（即簽署買賣協議之日期）悉數支付。代價乃根據該物業之協定價值港幣840,000,000元釐定，並須參考按買賣協議將予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、已收租金及許可費訂金、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。假設訂約方對經審核完成賬目之內容並無爭議，則預期該賬目將可於完成後90日內提供。調整金額將由買方與賣方各自於參考經審核完成賬目後最終釐定東泰來之經調整資產淨值起計之15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。經調整代價之最高及最低限額（分別為港幣450,000,000元及港幣400,000,000元）乃根據(i)東泰來之過往財務資料；及(ii)直至完成時東泰來之預期流動資產以及流動及非流動負債而定，以反映銷售股份之協定價值。

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。

董事會函件

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。該等商業及營商環境包括香港之物業價格創新高、該物業之租金收益率相對較低、該物業老化致使其維持於良好出租狀況之營運開支增加及美國利率攀升。忠誠測量行有限公司之物業估值報告副本載於本通函附錄一內。

條件

完成須待獨立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訂金。

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訂金；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，並扣留及保留已收訂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任何銷售股份。

於完成後，本集團將不再於東泰來持有任何股權。

董事會函件

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，其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。該物業現時由東泰來出租予不同租戶（彼等為獨立第三方），以賺取租金收益。

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截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止兩個年度各年之經審核財務報表以及東泰來截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核財務報表：

	截至二零一七年		
	九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至三月三十一日止年度	
		二零一七年 港幣千元 (經審核)	二零一六年 港幣千元 (經審核)
除稅前溢利	59,177	28,233	14,011
除稅後溢利	58,488	26,894	12,544
資產總值	450,288	408,315	381,654
負債總額	4,216	3,944	4,178
資產淨值	<u>446,072</u>	<u>404,371</u>	<u>377,476</u>

董事會函件

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列賬為港幣450,000,000元。

截至二零一七年三月三十一日止年度（與截至二零一六年三月三十一日止年度之溢利比較）及截至二零一七年九月三十日止六個月（與截至二零一七年三月三十一日止年度之溢利比較）之溢利大幅增加，主要由於重估該物業產生之公平值利潤增加所致。該物業於截至二零一七年三月三十一日止年度之公平值利潤為港幣20,000,000元（二零一六年三月三十一日：港幣5,000,000元），而該物業於截至二零一七年九月三十日止六個月之公平值利潤為港幣55,000,000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持有該物業，以取得長期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。

於最後實際可行日期，本公司以東泰來作為本公司之聯營公司入賬，而其財務業績已使用權益法於本集團的財務報表內入賬。於公司出售事項完成後，東泰來將不再為本公司之聯營公司。

董事會函件

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港幣96,964,700.25元（經扣除其直接應佔開支後）。有關預期利潤計算如下：

	港幣
代價	209,018,046.25
本集團於二零一七年九月三十日 投資於公司銷售股份之賬面值	(111,518,046.00)
法律費用	(262,500.00)
其他專業費用	(245,000.00)
印刷及翻譯費用	<u>(27,800.00)</u>
	<u>96,964,700.25</u>

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。預期有關特別股息（如有）將約於二零一八年六月底宣派。

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。

董事會函件

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（就董事作出合理查詢後所深知，其於最後實際可行日期合共持有約81.23%之股份權益）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。於最後實際可行日期，鍾氏兄弟及彼等各自之配偶合共擁有36.38%之已發行股份權益，而鍾氏兄弟之母秦蘭鳳女士擁有26.59%之已發行股份權益。若干上述權益乃透過法人團體持有。有關進一步資料，請參閱本通函附錄二「權益披露」一節。就董事作出合理查詢後所深知，鍾氏兄弟之其他兄弟姊妹（包括繼兄弟姊妹及領養兄弟姊妹）及其中一名鍾氏兄弟之一名子女（超過18歲）合共持有約18.26%之已發行股份權益。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易以及於股東大會上如何投票向獨立股東提供推薦建議。富強金融資本亦已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

鍾氏兄弟（作為執行董事）被視為於公司出售事項中擁有重大權益，故須就批准公司出售事項之董事會決議案放棄投票。就此而言，只有鍾英偉先生（作為執行董事）出席正式召開之董事會會議並於會上參與審議買賣協議項下擬進行之交易，惟彼於該會議上就批准訂立買賣協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄表決。

董事會函件

股東大會

本公司謹訂於二零一八年二月六日(星期二)上午十時三十分假座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舉行股東大會，召開股東大會之通告載於本通函第GM-1至GM-2頁。本通函隨附股東大會適用之委任代表表格。無論閣下能否出席股東大會，務請閣下將隨附之委任代表表格按其上印列之指示填妥，並盡快交回本公司之註冊辦事處，地址為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，惟在任何情況下，最遲須於股東大會或其任何延會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可按意願親身出席股東大會或其任何延會(視情況而定)並於會上表決，於該情況下，委任代表表格將被視為已撤回。

根據上市規則，獨立股東於股東大會上的表決將以投票方式進行。因此，股東大會主席將根據本公司之組織章程細則第70條就會上提呈的決議案以投票方式進行表決。

本公司將於股東大會結束後刊發公告以宣布股東大會之投票結果。

推薦建議

董事(不包括獨立非執行董事)認為，(i)公司出售事項為本公司變現其投資之良機；(ii)買賣協議之條款屬公平合理；及(iii)公司出售事項符合本公司及股東之整體利益。

經考慮富強金融資本之意見後，獨立董事委員會認為，(i)公司出售事項乃按一般商業條款訂立並於本集團之一般及日常業務過程中進行；(ii)買賣協議之條款對本集團及獨立股東而言屬公平合理；及(iii)公司出售事項符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成股東大會通告所載之普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

其他資料

謹請 閣下垂注本通函附錄一所載該物業之物業估值報告。

謹請 閣下亦垂注本通函附錄二所載本公司之其他一般資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
華廈置業有限公司
主席兼執行董事
鍾棋偉
謹啟

二零一八年一月二十二日

獨立董事委員會函件



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)

敬啟者：

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

緒言

吾等提述本公司日期為二零一八年一月二十二日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部份。除另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易以及於股東大會上如何表決向閣下提供推薦建議。富強金融資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。有關其意見之詳情以及其提供有關意見時已考慮之主要因素及理由載於通函第16至32頁。務請閣下亦垂注通函內之董事會函件及各附錄所載之其他資料。

獨立董事委員會函件

推薦建議

經考慮買賣協議之條款、其項下擬進行之交易並計及富強金融資本於其函件所載之獨立意見及董事會函件所載之相關資料後，吾等認為(i)買賣協議及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立並於本集團之一般及日常業務過程中進行；(ii)買賣協議之條款對本集團及獨立股東而言屬公平合理；及(iii)公司出售事項符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦閣下表決贊成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。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

林漢強先生

陳煥江先生

歐陽長恩先生

謹啟

二零一八年一月二十二日

富強金融資本函件

以下為富強金融資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



香港
灣仔港灣道1號
會展廣場辦公大樓35樓
富強金融資本有限公司

敬啟者：

有關
出售 貴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

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一八年一月二十二日之通函（「通函」）所載之董事會函件（「董事會函件」），而本函件構成通函之一部分。除文義另有所指者外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一七年十二月十三日，董事會宣布，賣方與買方已訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意按代價（惟須按買賣協議規定之調整機制予以調整）出售，而買方已有條件同意按此收購銷售股份。

富強金融資本函件

於買賣協議日期當日，有關公司出售事項之所有適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，故就上市規則第14章而言，買賣協議及其項下擬進行之交易構成 貴公司之須予披露交易。此外，於最後實際可行日期，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。再者，於最後實際可行日期，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 貴公司之視作關連人士，而怡東為 貴公司關連人士之聯繫人，故根據上市規則第14A章，彼等均為 貴公司之關連人士。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，故公司出售事項構成 貴公司之關連交易。因此，買賣協議及其項下擬進行之交易亦構成上市規則第14A章項下 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之公告、通函及獨立股東批准之規定。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行，而上市規則第14A.36條規定，於相關交易中擁有重大權益的任何股東須就相關決議案放棄投票。由於鍾氏兄弟及彼等各自之聯繫人於買賣協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，故彼等須就於股東大會上提呈有關買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

由林漢強先生、陳煥江先生及歐陽長恩先生（彼等均為獨立非執行董事）組成之獨立董事委員會經已成立，以(a)就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易是否i)公平合理；ii)按一般商業條款或更佳條款訂立；及iii)符合 貴公司及其股東之整體利益向獨立股東提供意見；及(b)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決議案應如何表決向獨立股東提供推薦建議。吾等（富強金融資本有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

富強金融資本函件

於過去兩年內，吾等並無擔任 貴公司獨立董事委員會及／或獨立股東之獨立財務顧問。於最後實際可行日期，(a)富強金融資本有限公司及(b) 貴集團及其各附屬公司及聯繫人之間並無可合理被視為影響吾等就公司出售事項擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性（定義見上市規則第13.84條）之關係或利益。

吾等意見之基準

於制訂吾等致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議時，吾等依賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明以及董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料及聲明。吾等假設董事及 貴公司管理層提供之所有資料及聲明（彼等須就此單獨承擔全部責任）於提供或作出時在所有重大方面均屬真實、準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且直至通函日期為止仍屬如此。吾等亦假設董事於通函內作出所有有關信念、意見、預期及意向之陳述，乃由董事經周詳查詢及審慎考慮後合理作出，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載任何有關陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，亦不知悉任何事實或情況將導致所提供之資料及向吾等作出之陳述及意見屬失實、不確或誤導。然而，吾等並無就董事及 貴公司管理層所提供之資料進行任何獨立核證，亦無就 貴集團或彼等之任何聯繫人之業務、財務狀況及事務或前景進行任何獨立調查。

富強金融資本函件

於依賴忠誠測量行有限公司（「估值師」）發出之日期為二零一八年一月二十二日之有關該物業於二零一七年十二月六日之市值估值之估值報告（「估值報告」）時，吾等已審閱估值師在估值報告作出之任何假設是否公平、合理及完整。就估值師提供有關該物業之市值之意見或估值而言，吾等已(i)審閱估值報告及與估值師討論達致該物業於估值日期的評估值的方法、基準及假設，以及吾等需要進一步解釋的範疇，而吾等並不知悉任何具體問題；(ii)審閱估值師的委聘條款，當中特別關注工作範疇是否合適及工作範疇是否有任何限制，可能令估值報告提供的核證程度受到不利影響，而吾等並不知悉工作範疇有任何不當之處及限制；(iii)與估值師就其專長及與買方、賣方及其各自的關連人士的任何現有或過往關係進行訪談，並注意到所有參與的負責員工乃獨立於賣方、買方及其各自之聯繫人；及(iv)評估估值師就該物業市值估值的獨立性、經驗及資格，而吾等信納其資格及經驗。

董事就提供有關 貴公司之資料（包括遵照上市規則提供之詳情）共同及個別承擔全部責任。董事已在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事宜，致使通函所載任何陳述或通函產生誤導。

本函件乃僅供獨立董事委員會及獨立股東就考慮買賣協議及其項下擬進行之交易而發出。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就有關買賣協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

(a) 訂立買賣協議之背景及理由

(i) 貴集團之資料

貴集團之背景資料

貴公司為一間投資控股公司，而 貴集團主要於香港從事投資控股及物業發展、投資及管理業務。

富強金融資本函件

貴集團之財務摘要

下表載列 貴集團截至二零一七年三月三十一日止兩個年度之經審核主要財務資料以及 貴集團截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核主要財務資料，此乃分別摘錄自 貴公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年度報告書（「年報」）及截至二零一七年九月三十日止六個月之中期業績公告（「中期業績」）：

	截至二零一七年		
	九月三十日止 六個月 港幣千元 (未經審核)	截至三月三十一日止年度	
		二零一七年 港幣千元 (經審核)	二零一六年 港幣千元 (經審核)
收益	6,494	23,664	46,805
投資物業之 公平值變動	8,500	13,800	(14,351)
按公平值計入損益賬 之金融資產之 公平值(虧損)/ 利潤淨額	(699)	(245)	886
其他利潤/ (虧損)淨額	2,822	(4,152)	(2,795)
經營費用	(4,569)	(11,115)	(11,974)
經營溢利	12,548	21,952	18,571
應佔聯營公司 溢利減虧損 所得稅抵免/ (費用)	77,481	56,652	51,795
	92	(1,256)	(4,982)
權益持有人應佔溢利	90,121	77,348	65,384

富強金融資本函件

	於二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於三月三十一日 二零一七年 港幣千元 (經審核)	二零一六年 港幣千元 (經審核)
資產總值	1,334,151	1,271,339	1,265,443
負債總額	<u>35,848</u>	<u>35,336</u>	<u>51,147</u>
資產淨值	<u><u>1,298,303</u></u>	<u><u>1,236,003</u></u>	<u><u>1,214,297</u></u>

誠如年報所載，貴集團截至二零一七年三月三十一日止年度之收益約為港幣23,700,000元，較上一報告年度減少約49.4%，主要是因為貴集團之物業銷售減少約港幣24,700,000元。然而，貴集團錄得貴公司權益持有人應佔溢利約為港幣77,300,000元，較截至二零一六年三月三十一日止年度增加約18.3%，主要由於貴集團投資物業之公平值利潤增加所致。貴集團在東泰來之權益於二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日之賬面值分別約為港幣101,100,000元及港幣94,400,000元。

誠如董事會函件所載，於二零一七年九月三十日，貴集團於東泰來權益之未經審核賬面值約為港幣111,500,000元

(ii) 買方之背景資料

買方 (Aik San Realty Limited) 為一間於香港註冊成立之有限責任公司。其主要從事投資控股、物業投資、投資及提供管理服務，並由鍾明輝先生 (鍾氏兄弟之叔父) 及其三名子女持有之佔多數控制權的公司。

(iii) 有關東泰來及該物業之資料

東泰來之背景資料

東泰來為一間於香港註冊成立之有限責任公司，主要從事物業持有。根據貴公司提供之資料，於二零一七年九月三十日，東泰來之主要資產為該物業。於最後實際可行日期，東泰來由貴公司、怡東及買方分別擁有25%、25%及50%的權益。

富強金融資本函件

東泰來之財務摘要

下表載列 貴公司所提供之東泰來截至二零一七年三月三十一日止兩個年度之經審核主要財務資料以及東泰來截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核主要財務資料概要：

	截至二零一七年		截至三月三十一日止年度	
	九月三十日止		二零一七年	
	六個月		二零一六年	
	港幣千元 (未經審核)		港幣千元 (經審核)	
除稅前溢利	59,177	28,233	14,011	
除稅後溢利	58,488	26,894	12,544	
資產總值	450,288	408,315	381,654	
負債總額	4,216	3,944	4,178	
資產淨值	<u>446,072</u>	<u>404,371</u>	<u>377,476</u>	

誠如董事會函件所載，截至二零一七年三月三十一日止年度（與截至二零一六年三月三十一日止年度之溢利比較）及截至二零一七年九月三十日止六個月（與截至二零一七年三月三十一日止年度之溢利比較）之溢利大幅增加，主要由於重估該物業產生之公平值利潤增加所致。截至二零一七年三月三十一日止年度之該物業之公平值利潤為港幣20,000,000元（二零一六年三月三十一日：港幣5,000,000元），而截至二零一七年九月三十日止六個月之該物業之公平值利潤為港幣55,000,000元。吾等亦自 貴公司所提供之東泰來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注意到，該物業乃唯一為東泰來帶來收益之非流動資產。東泰來之流動資產、非流動負債及流動負債於二零一七年九月三十日分別約為港幣300,000元、港幣1,500,000元及港幣2,700,000元，此與東泰來之非流動資產比較，均被視為相對較不重要。

富強金融資本函件

該物業之基本資料

下文為該物業之基本資料：

- 位置：香港赤柱赤柱村道二十號
- 主體發展：名為「Vista Stanley」之房地產
- 建築描述：其由兩幢4層住宅樓房組成，包括低層地下之停車場，合共提供12個住宅單位
- 其他設施：閉路電視監察系統、停車位、游泳池、私人花園及籃球場
- 概約實用面積：19,296平方呎

據估值師所評估，該物業於二零一七年十二月六日之市值為港幣730,000,000元。該物業之估值詳情載於通函附錄一之物業估值報告內。

(iv) 訂立買賣協議之理由及裨益

貴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。

貴公司於一九九四年九月收購東泰來之權益，而東泰來於一九九四年十二月購入該物業，代價為港幣120,000,000元。自此，東泰來便作為一間持有該物業以取得長期資本增值及租金收益之資產持有公司。

誠如中期業績所述，經考慮（其中包括）i)香港物業價格處於紀錄高位；及ii)美國聯邦儲備局實施資產負債表正常化程序導致利率攀升後，貴集團可能考慮理順及調整其於香港房地產之投資組合，務求創造及提升股東價值。

富強金融資本函件

誠如香港特別行政區政府之差餉物業估價署刊發有關私人住宅物業之平均價格及香港物業市場之價格指數之數據資料所顯示，吾等注意到於二零一一年至二零一五年期間，香港整體物業價格飆升，此可能是由於美國之貨幣政策所導致之低利率所引起。整體物業價格於二零一五年第三季至二零一六年第一季下跌，主要由於政府對物業市場實施多項冷卻措施所致。儘管香港政府推出冷卻措施，但自二零一六年第二季以來，私人住宅物業價格再度開始上升，並於二零一七年持續上升。同時，美國聯邦儲備局於二零一七年三度提高利率，且預期美國聯邦儲備局實施之縮減量化寬鬆措施將刺激利率進一步上升。縱使無法預測香港物業市場之前景，然而，經考慮上文所述因素帶來之不確定性後，訂立買賣協議可讓 貴集團於近年其中一個最佳時機以資本化其於東泰來之投資溢利。

於釐定代價時，買賣協議之訂約各方相互同意東泰來之相關主要資產（即該物業）之價值將為港幣840,000,000元，較估值師評估該物業於二零一七年十二月六日之市值溢價約15.1%。此外，於任何情況下， 貴公司將自公司出售事項取得不少於港幣200,000,000元，較 貴集團於東泰來之權益於二零一七年九月三十日之未經審核賬面值高約79.4%。因此，預期 貴集團將於公司出售事項錄得利潤。

誠如董事會函件所述， 貴公司將自公司出售事項收取之所得款項將用作 貴集團一般營運資金及／或派付特別股息。倘所述所得款項用作 貴集團一般營運資金，預期 貴集團之營運資金水平及財務狀況將於完成後得以改善，倘 貴公司覓得任何符合其核心業務策略之良好投資機會，則其對 貴集團之日後業務發展攸關重要。同時，倘所述所得款項用作派付特別股息，其將可讓股東自 貴公司投資於東泰來之豐碩成果中直接獲益。茲認為公司出售事項為 貴集團向股東提供更高價值之良機。

富強金融資本函件

此外，東泰來為 貴公司之聯營公司，其僅構成 貴集團之投資組合之一部分。 貴集團之附屬公司及聯營公司仍有其他投資物業及投資，將繼續為 貴集團產生收益並為 貴公司之可持續增長作出貢獻。

經考慮上文所述，吾等認為，訂立買賣協議乃於 貴集團之一般日常業務過程中進行，且其項下擬進行之交易符合 貴公司及股東之整體利益。

(b) 買賣協議之主要條款

買賣協議之主要條款概要載列如下：

- 日期 : 二零一七年十二月十三日
- 訂約方 : (i) 貴公司 (作為公司銷售股份之賣方)
- (ii) 怡東 (作為怡東銷售股份之賣方)
- (iii) 買方 (作為銷售股份之買方)
- 交易性質 : 其中包括，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買銷售股份 (即東泰來全部已發行股本之50%)。
- 代價及付款條款 : 買方應付予賣方之銷售股份代價為港幣418,036,092.50元 (須待調整)。

代價將以下列方式支付：

- (i) 訂金港幣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。

富強金融資本函件

應付或已付代價（包括調整（如有））將由 貴公司與怡東按50:50比例分配。

代價調整機制 : 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以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、已收租金及許可費訂金、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。

先決條件 : 完成須待獨立股東於股東大會上批准買賣協議及其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，而賣方將促使於買賣協議終止後10個營業日內向買方全數退還訂金。

倘上述條件已獲履行但並未能落實完成，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訂金；或

富強金融資本函件

- (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，並扣留及保留已收訂金及由賣方全權沒收。

完成 : 完成將於完成日期落實。

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。

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任何銷售股份。

編製及審核經審核完成賬目之成本將由賣方等額承擔。

買賣協議之主要條款之進一步詳情概述於董事會函件。

於最後實際可行日期，買方已向賣方支付訂金。

(i) 代價公平性及合理性分析

代價

代價包括該物業之協定價值港幣840,000,000元及經參考將根據買賣協議編製之經審核完成賬目而對東泰來之流動資產以及流動及非流動負債作出之任何調整。

富強金融資本函件

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，該估值乃由估值師經計及多項其他因素（包括近期市場交易及影響該物業之現行商業及營商環境）進行。該等商業及營商環境包括香港之物業價格創新高、該物業之租金收益率相對較低、該物業老化致使其維持於良好出租狀況之營運開支增加及美國利率攀升。

為進一步評估代價及該物業之協定價值之公平性及合理性，吾等已審閱估值報告並與估值師討論，吾等得悉，估值師已按市場基準對該物業進行評估及已採納直接比較法及相關假設，當中乃根據實際銷售可資比較物業所變現之價格而作出比較。相若的可資比較物業的大小、特徵及位置會獲考慮，並仔細權衡各項物業所有有關優勢及不足，以達致公平比較市值。

就吾等之盡職審查而言，吾等已審閱及查詢(i)估值結果所使用之方法及所採納之主要基準及假設；(ii)估值師於識別可資比較物業以進行該物業之市價之估值所採取之篩選標準及盡職審查措施；(iii)可資比較物業之詳情，如交易日期、發出入伙紙日期、交易價、公開交易記錄、面積、位置及特質；及(iv)衡量各可資比較物業各自之優點及缺點之理由及基準。於吾等與估值師之討論過程中，吾等並無識別任何重大因素，致使吾等懷疑估值所採納之主要基準、假設及可資比較物業或其所使用之資料之公平性及合理性。

此外，估值師確認，其為買賣協議之訂約方及彼等各自之核心關連人士之獨立第三方。此外，吾等得悉，歐陽兆良先生（負責估值之人員）為註冊專業測量師，並於香港物業估值方面擁有13年經驗。吾等亦已審閱估值師之委聘函件之條款，並注意到工作範圍就達致有關該物業市價之意見而言屬適當，且吾等並不知悉有關工作範圍存在任何限制。吾等並無注意到買賣協議之訂約方已向估值師作出重大抵觸吾等對通函所載資料之了解之正式或非正式聲明。

富強金融資本函件

此外，根據上市規則第13.80條註釋1(d)，吾等已就估值師編製之該物業之評估價值採取以下步驟：

- (i) 與估值師進行訪談，並信納彼等的經驗及專業知識；
- (ii) 向估值師確認，其獨立於 貴集團、賣方、買方及東泰來；
- (iii) 吾等已審閱估值師之委聘條款及工作範疇，並認為彼等之工作範疇對須作出之意見乃屬合適，且並無對工作範疇施加可能對估值師之報告、意見或陳述內作出保證之程度造成不利影響之任何限制；
- (iv) 於與估值師進行訪談後，除估值報告所披露者外，吾等並不知悉 貴公司及東泰來各自分別向估值師作出任何其他正式或非正式聲明；及
- (v) 審閱及與估值師討論估值所用之方法及相關假設。吾等信納於該等情況下之假設及直接比較法乃屬合適及客觀。

根據吾等與估值師進行之討論及對估值報告進行之審閱，並經考慮(i)估值所應用之方法；(ii)達致估值所用之主要基礎及假設；及(iii)估值師於識別可資比較物業以進行該物業之市值之估值所採取之篩選標準及盡職審查措施；(iv)上文所述之可資比較物業之詳情；(v)估值師所採納之衡量各可資比較物業各自之優點及缺點之理由及基準；及(vi)估值師之資格、專業知識及經驗，吾等認為，並無已識別重大因素可令吾等對達致估值結果所採納之方法、主要基準、假設及可資比較物業之公平性及合理性產生疑問。

代價之調整機制

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。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15個營業日內清償。買方於簽署買賣協議日期應付予賣方之銷售股份代價為港幣418,036,092.50元。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，當中各賣方將有權根據彼等各自於銷售股份之擁有權收取半數超出金額；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，以反映各賣方各自有權收取之代價。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。

於完成後，貴公司之核數師（為貴集團、賣方、買方及東泰來之獨立第三方）將獲委聘以就編製經審核完成賬目而審核東泰來於完成日期之財務賬目。經審核完成賬目將按東泰來截至二零一七年九月三十日止六個月期間之未經審核管理賬目所用之會計政策基準及香港公認會計原則而編製。

根據上文所述，尤其是(i)代價相當於該物業之協定價值港幣840,000,000元，其乃由買賣協議之訂約方經公平磋商後釐定，並較估值報告所載之該物業之評估市值溢價15.1%，而對東泰來之流動資產以及流動及非流動負債作出之調整將參考東泰來之擁有權架構並反映東泰來之餘下資產及負債之實際淨值，其將由貴公司之核數師於完成後審核；及(ii)該物業之估值已由估值師根據普遍採用之估值方法評估，吾等認為，代價及調整機制對獨立股東而言屬公平合理。

(ii) 公司出售事項之潛在財務影響

資產淨值

根據中期業績，貴集團於二零一七年九月三十日之未經審核資產淨值約為港幣1,300,000,000元。

誠如董事會函件所載，預期貴集團將自公司出售事項錄得收益淨額約港幣97,000,000元。因此，預期貴集團之資產淨值亦將於完成後增加約港幣97,000,000元（即公司出售事項之估計所得款項淨額與貴集團於東泰來之投資於二零一七年九月三十日之未經審核賬面值約港幣111,500,000元兩者之差額）。

盈利

於完成後，東泰來將不再為貴公司之聯營公司，而東泰來之財務業績、資產及負債將不再按權益法於貴公司之財務業績中入賬。鑑於對貴公司資產淨值及流動資金可能造成之正面影響及如上所述訂立買賣協議之原因，吾等認為未來盈利減少屬可接受。

流動資金

根據中期業績，貴集團於二零一七年九月三十日之未經審核銀行結餘及現金約為港幣262,400,000元。公司出售事項之估計所得款項淨額將約為港幣208,500,000元，預期公司出售事項將對貴集團之現金及營運資金造成正面影響。

貴集團將予確認之公司出售事項產生之實際利潤可能與上述金額有所差異，並可根據東泰來於完成日期之財務資料予以調整。需要注意的是上述分析僅供說明用途，不擬用作表示貴集團於完成日期之實際財務狀況。

富強金融資本函件

推薦建議

經考慮上述所討論之主要因素及理由後，吾等認為，買賣協議之條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款或更佳條款訂立，並於 貴集團之一般及日常業務過程中進行，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東並推薦獨立董事委員會建議獨立股東，於股東大會上表決贊成就有關買賣協議及其項下擬進行之交易所提呈之決議案。

此 致

華廈置業有限公司之

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

富強金融資本有限公司

執行董事

黃嘉豐

謹啟

二零一八年一月二十二日

黃先生為可根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。彼具約十年從事機構融資的經驗。

以下為忠誠測量行有限公司對有關該物業於二零一七年十二月六日之估值之獨立物業估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港
皇后大道中一百四十二至一百四十六號
金利商業大廈一樓
忠誠測量行有限公司

敬啟者：

有關：香港赤柱村道二十號之估值

吾等遵照閣下的指示對華廈置業有限公司（「貴公司」）之聯營公司所持有位於香港的上述物業（「該物業」）進行估值。吾等確認已進行物業視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以就該物業於二零一七年十二月六日（「估值日」）的市值向閣下提供吾等的意見，以供貴公司刊發通函。

本函件構成吾等之估值報告的其中一部份，說明是項估值的基準及方法、闡明假設、估值考慮因素、業權調查及此估值之限制條件。

估值基準

估值乃吾等對市值（「市值」）的意見，市值指自願買家與自願賣家經過適當市場推廣後，各方在知情、審慎及非強迫的情況下，於估值日以公平交易買賣資產或負債的估計金額。

市值被理解為資產或負債之估計價值，當中並不考慮買賣成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市值乃賣方可於市場上合理取得的最佳價格，亦為買方可於市場上合理取得的最優惠價格。該估值尤其不包括因特別條款或情況（如典型融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、與銷售有關的任何人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素）而被抬高或貶低的估計價格。

估值方法

吾等已按市場基準評估該物業的價值，亦採用直接比較法進行估值，有關比較乃根據與可予比較物業的實際銷售的已變現價格作出。吾等會對相若面積、特質及地點的可資比較物業與各物業的所有個別優點及缺點進行分析及仔細衡量，以求達至市值的公平比較。

估值考慮因素

對該物業權益估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章以及香港測量師學會所頒布之香港測量師學會估值準則（二零一二年版）所載之全部規定。

估值假設

吾等進行估值時，乃假設業主於公開市場按其現況出售該物業，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該物業的價值。

除另有說明外，吾等已假設該物業在興建、佔用及使用時均全面遵守及並無違反所有法律，惟另有說明者方不在此限。吾等亦已進一步假設，就以本報告為基準之該物業任何用途而言，已取得一切所需牌照、許可、證書及授權。

吾等假設該物業擁有人有權於整段政府契約未屆滿年期內自由及不受干擾地使用及出售該物業。

該物業之其他特殊假設（如有）均已於該物業之估值證書註解載列。

業權調查

吾等已就該物業於土地註冊處進行業權查冊。

然而，吾等並無核實該物業之擁有權或核實送呈予吾等之副本中未有顯示之任何修訂。所有文件僅供參考。

限制條件

吾等已於二零一七年十一月三十日由本行之歐陽兆良先生(MHKIS MRICS RPS(GP))對該物業進行實地外部視察，歐陽兆良先生擁有13年物業視察及估值經驗。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構性測量，因此，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他缺陷。吾等並無測試任何設施。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業之地盤及樓面面積，吾等已假設交予吾等之文件副本上所載面積均屬準確無誤。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料並已接納 貴公司提供予吾等的有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃詳情、樓面面積及該物業識別。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值之重要資料是否真實準確。 貴公司亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等的估值並無考慮任何物業權益涉及的任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。吾等已假設該物業概不涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

本報告僅用於本文所述之目的。閣下或第三方將本報告用於任何其他目的或因任何其他目的而依賴本報告均屬無效。

備註

吾等以港幣（港元）對該物業進行估值。

吾等於估值報告中隨附估值證書。

此 致

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
華廈置業有限公司
董事會 台照

代表
忠誠測量行有限公司
經理
歐陽兆良
BSc(Hons) MHKIS MRICS RPS(GP)
謹啟

二零一八年一月二十二日

估值證書

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零一七年 十二月六日 現況下之市值
香港赤柱村道二十號 郊區建屋地段第239號 餘段	該主體發展項目名為Vista Stanley， 位於赤柱低密度住宅區。其由4層 組成，包括低層地下之停車場及 合共12個住宅單位。該樓宇約於 一九七四年竣工。	已出租	港幣730,000,000元 (港幣七億三千萬元)
	根據香港特別行政區政府差餉物業 估價署之記錄，各單位之實用面積 約為1,608平方呎(即總實用面積： 19,296平方呎)。		
	配套面積(花園／平台／庭院／ 天台)：—		
	A1單位約為1,697平方呎； A2單位約為808平方呎； A3單位約為456平方呎； A4單位約為946平方呎； A5單位約為829平方呎； A6單位約為829平方呎； B1單位約為1,010平方呎； B2單位約為1,126平方呎； B3單位約為451平方呎； B4單位約為649平方呎； B5單位約為829平方呎；及 B6單位約為829平方呎。		
	該物業之目前用途為住宅用途，並 附帶停車場及康樂設施。		
	樓宇狀況屬合理。		
	該物業乃根據一份政府契約持有， 由一九二四年一月十二日起計為期 75年，並可續契75年。		
	地租為港幣301,824元(每年)。		

附註：

1. 該物業之註冊業主為東泰來企業有限公司。該物業根據日期為一九九四年十二月二日於土地註冊處以註冊摘要編號UB6186849號登記之轉讓契約按代價港幣120,000,000.00元轉讓予目前業主。
2. 根據土地註冊處之資料，該物業受下列產權負擔所規限：
 - i. 日期為一九三一年五月七日於土地註冊處以註冊摘要編號UB126758號登記之契約書。
 - ii. 日期為一九七一年十月二十一日於土地註冊處以註冊摘要編號UB842244號登記之批准若干條件之函件。
 - iii. 日期為二零零四年七月五日於土地註冊處以註冊摘要編號UB9268065號登記之契約修訂書。
3. 該物業座落於被劃分為於二零一五年十二月一日刊憲之赤柱（港島規劃區第19區）分區計劃大綱圖圖則編號S/H19/12項下之「住宅（丙類）」。
4. 外部視察由歐陽兆良先生於二零一七年十一月三十日進行。
5. 該物業乃由東泰來企業有限公司持有作投資之用。
6. 租賃詳情載列如下：—

單位	租期	每月租金 (港幣)
A1及第2及3號車位	二零一七年六月一日至二零一九年五月三十一日	106,000.00
A2及第8及9號車位	二零一七年七月十日至二零一九年七月九日	90,000.00
A3及第6及7號車位	二零一六年七月十五日至二零一八年七月十四日	90,000.00
A4及第4及21號車位	二零一七年八月一日至二零一九年七月三十一日	91,000.00
A5及第5號車位	二零一六年十一月二十一日至二零一八年十一月二十日	74,000.00
A6及第14號車位	二零一七年六月二十一日至二零一九年六月二十日	75,000.00
B1及第12號車位	二零一七年六月六日至二零一九年六月五日	95,000.00
B2及第17及18號車位	二零一七年五月二十七日至二零一九年五月二十六日	95,000.00
B3及第19號車位	二零一六年六月二十一日至二零一八年六月二十日	90,000.00
B4	空置	—
B5及第20號車位	二零一六年十月一日至二零一八年九月三十日	77,000.00
B6及第15號車位	二零一七年七月十五日至二零一九年七月十四日	71,500.00
第6A號車位	空置	—
第10號車位	空置	—
第11號車位	空置	—
第13號車位	空置	—
第16號車位	空置	—
第22號車位	空置	—
第1號車位	二零一七年一月二十一日至二零一八年十一月二十日	2,900.00

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本集團的資料，各董事共同及個別就本通函負上全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團之證券中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，以下董事或本公司最高行政人員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）的股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

於本公司普通股股份之好倉

董事姓名	個人權益	法團權益	家庭權益	總額	佔已發行股本之百分比
鍾棋偉	-	15,150,160 (附註一)	-	15,150,160	12.52
鍾仁偉	14,378,800	-	338,000 (附註二)	14,716,800	12.17
鍾英偉	14,144,800	-	-	14,144,800	11.69

附註：

- (一) 此等股份由Biochoice Limited (「Biochoice」) (鍾棋偉先生(「鍾棋偉」)及其配偶共同擁有百分之五十權益)透過其全資附屬公司－堪富利集團有限公司(「堪富利」)持有。根據證券及期貨條例，鍾棋偉被當作擁有此等股份權益。
- (二) 此等338,000股股份為胡雪儀女士之實益權益，胡女士為鍾仁偉先生(「鍾仁偉」)之配偶。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，就本公司董事及最高行政人員所知悉，概無其他人士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)的股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於本公司股份、相關股份及證券中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就本公司董事及最高行政人員所知悉，於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內之權益或淡倉，即直接或間接地持有本公司已發行股本百分之五或以上之人士(本公司董事或最高行政人員除外)如下：

於本公司普通股股份之好倉

	股份數量	佔已發行 股本之 百分比
主要股東：		
秦蘭鳳	32,162,800 (附註一)	26.59
龔素霞	15,150,160 (附註二)	12.52
Biochoice Limited	15,150,160 (附註三)	12.52
堪富利集團有限公司	15,150,160 (附註三)	12.52
胡雪儀	14,716,800 (附註四)	12.17
何國馨	14,144,800 (附註五)	11.69
主要股東以外之人士：		
Megabest Securities Limited	11,295,600 (附註六)	9.34
Profit-taking Company Inc.	11,295,600 (附註六)	9.34
寶勁達有限公司	11,295,600 (附註六)	9.34

附註：

- (一) 此等32,162,800股股份中，11,295,600股股份乃秦蘭鳳女士擁有全部已發行股本之Megabest Securities Limited (「Megabest」) 所持有。其控股權益之詳情見下文附註(六)；20,867,200股股份乃其個人權益。秦女士為鍾氏兄弟之母親。
- (二) 龔素霞女士為鍾棋偉之妻子，因其配偶擁有此等股份權益，根據證券及期貨條例，龔女士被視為擁有此等股份之權益。此等15,150,160股股份實與下文附註(三)所敘述者為同一股份權益。
- (三) 此等由Biochoice及堪富利分別持有之15,150,160股股份與「董事於本公司及其相聯法團之證券中之權益及淡倉」的標題內所述之鍾棋偉擁有的「法團權益」實屬同一股份權益。此等股份由Biochoice (鍾棋偉及其配偶共同擁有百分之五十權益) 透過其全資附屬公司堪富利 (該等15,150,160股股份之註冊股東) 持有。鍾棋偉為Biochoice及堪富利之董事。
- (四) 此等14,716,800股股份中，338,000股股份乃胡雪儀女士之實益權益，因其配偶鍾仁偉擁有餘下之14,378,800股股份權益，根據證券及期貨條例，胡女士被視為擁有此等股份之權益。
- (五) 何國馨女士為鍾英偉先生之妻子，因其配偶擁有此等股份權益，根據證券及期貨條例，何女士被視為擁有此等股份之權益。

- (六) 此等由Megabest、Profit-taking Company Inc. (「Profit-taking」)及寶勁達有限公司(「寶勁達」)分別持有之11,295,600股股份實與上述附註(一)所敘述者為同一股份權益。Megabest透過其全資附屬公司Profit-taking持有此等股份，而Profit-taking則擁有持有本公司11,295,600股股份之註冊股東－寶勁達之全部已發行股本。鍾氏兄弟為Megabest、Profit-taking及寶勁達之董事。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，概無任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)曾知會本公司有關其擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的本公司股份或相關股份之權益或淡倉，即其直接或間接地持有本公司已發行股本百分之五或以上之權益。

3. 於對本集團而言屬重大之資產、合約或安排中之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務而言屬重大(並於最後實際可行日期仍然持續)之任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 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現時訂立或擬訂立任何將不會於一年內屆滿或本集團有關成員公司不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，各執行董事及非執行董事以及若干彼等各自之緊密聯繫人均於多項已出租或可供出租之作投資用途之香港商業及住宅物業中持有權益(不論直接或透過私人控股公司間接持有)。因此，於最後實際可行日期，該等人士於與本集團主要業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務(即有關香港商業及／或住宅物業之租賃業務)中擁有權益。

除上文所披露者外，就董事所深知，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

6. 重大合約

本集團任何成員公司概無於緊接本通函日期前兩年內訂立重大合約（並非於日常商業過程中訂立之合約）。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一七年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期）以來之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

8. 專家資格及同意書

以下載列已於本通函內提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
忠誠測量行有限公司	獨立專業物業估值師
富強金融資本	一間根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

忠誠測量行有限公司及富強金融資本已就刊發本通函發出書面同意書，表示同意按本通函所載之形式及文義轉載其各自之報告、函件及／或引述其名稱或意見，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，忠誠測量行有限公司及富強金融資本並無於本集團任何成員公司股本中擁有實益權益，亦無擁有任何權利（不論是否可依法強制執行）以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，忠誠測量行有限公司及富強金融資本概無於自二零一七年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬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) 本公司之公司秘書為朱永民先生。彼為香港會計師公會資深會員及香港特許秘書公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於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。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為香港經理秘書有限公司，地址為香港銅鑼灣威非路道十八號萬國寶通中心十六樓一六零七至八室。
- (d) 本通函中英文版本如出現歧異，概以英文版本為準。

10. 備查文件

以下文件將由本通函日期起直至及包括二零一八年二月六日（即股東大會日期）止期間正常營業時間（星期六及公眾假期除外）上午十時正至下午十二時三十分及下午二時正至下午五時正在本公司之註冊辦事處可供查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本公司組織章程細則；
- (c) 本公司截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止兩個財政年度之各已刊發年報；
- (d) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；
- (e) 富強金融資本之意見函件，其全文載於本通函；
- (f) 忠誠測量行有限公司編製之物業估值報告，其全文載於本通函附錄一；
- (g) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之專家書面同意書；及
- (h) 本通函。

股東大會通告



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)

茲通告華廈置業有限公司(「本公司」)謹訂於二零一八年二月六日星期二上午十時三十分，假座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召開股東大會(「股東大會」)，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議

批准、追認及確認本公司及怡東地產有限公司(「怡東」)(共同作為賣方)與Aik San Realty Limited(作為買方)就按代價港幣418,036,092.50元(須按買賣協議所規定於完成買賣銷售股份時根據東泰來企業有限公司之經審核完成賬目作出所需調整)買賣東泰來企業有限公司已發行股本中之5,000股普通股(「銷售股份」)訂立日期為二零一七年十二月十三日之買賣協議(「買賣協議」，註有「A」字樣之買賣協議副本已送呈股東大會，並由股東大會主席簽署以茲識別)及其項下擬進行之交易；及授權本公司任何一名董事代表本公司簽立一切有關文件(並在適當情況下加蓋法團印章)以及作出各有關董事可能全權酌情認為就使買賣協議及其項下擬進行之交易生效或與此相關而言屬必要、恰當、合宜或權宜之一切有關行動或事宜。」

承董事會命
華廈置業有限公司
主席兼執行董事
鍾棋偉

香港，二零一八年一月二十二日

股東大會通告

附註：

- (一) 隨函附奉股東大會適用之委任代表表格。
- (二) 委任代表之文據必須由委任人或獲委任人以書面正式授權之代理人親筆簽署，或倘委任人為法團，則委任代表之文據必須蓋上法團印章，或經由公司負責人或獲正式授權之代理人親筆簽署。
- (三) 凡有權出席股東大會及於會上表決之本公司股東均有權委任一位或多位代表出席，並於投票表決時代其投票。受委任代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席股東大會以代表有關股東。
- (四) 根據其上印列之指示填妥及簽署之委任代表表格連同經授權人簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人核證後之有關授權書或授權文件核證副本，盡快及在任何情況下，最遲須於股東大會或其任何延會（視情況而定）指定舉行時間48小時前交回本公司註冊辦事處，地址為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，方為有效。
- (五) 本公司將由二零一八年二月二日星期五起至二零一八年二月六日星期二止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。成員為符合資格出席股東大會並於會上投票，必須將所有過戶文件連同有關股票，於二零一八年二月一日星期四下午四時正前送達香港銅鑼灣威非路道十八號萬國寶通中心十六樓一六零七至八室，本公司之股份過戶登記處—香港經理秘書有限公司，辦理股份過戶登記手續。
- (六) 填妥及交回委任代表表格後，本公司股東仍可按意願親身出席股東大會或其任何延會（視情況而定）並於會上投票。於該情況下，委任代表表格將被視為已撤回。
- (七) 如屬本公司任何股份之聯名註冊持有人，則任何一位該等聯名註冊持有人均可就有關股份親身或委派代表在大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟若超過一位聯名註冊持有人親身或委派代表出席該大會，則僅於本公司成員登記冊內就有關該等股份持有人排名首位之人士方有權就有關股份表決。