
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或對應採取之行動**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**已出售或轉讓**名下所有永發置業有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，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，並明確表示概不就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。



WINFAIR INVESTMENT COMPANY LIMITED

永發置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：287)

有關收購物業之主要交易及 股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第3至8頁。

本公司謹訂於二零一九年八月二十九日(星期四)上午九時四十五分(或緊隨本公司將於同日上午九時三十分舉行之股東週年大會結束後)假座香港九龍彌敦道二十號香港喜來登酒店三樓唐廳舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」)，召開股東特別大會之通告載於本通函第21至22頁。隨附股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將本通函隨附之代表委任表格按其上所列印之指示填妥，並最遲須於股東特別大會或其任何延會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記處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。閣下於填妥並交回代表委任表格後仍可按意願親自出席股東特別大會或其任何延會並於會上投票，倘出現這個情況，委任代表的指示將被視為已被撤回。

二零一九年八月五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	3
臨時合約	4
先決條件	5
物業資料及發展計劃	5
進行收購事項之原因及財務影響	5
財務及貿易展望	6
上市規則之涵義	7
物業估值	7
股東特別大會	7
推薦建議	8
額外資料	8
附錄一 — 物業估值報告書	9
附錄二 — 財務資料	15
附錄三 — 額外資料	17
股東特別大會通告	21

釋 義

於本通函內，除文意另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方收購該物業
「公告」	指	於二零一九年五月九日公佈有關物業收購事項之公告
「董事會」	指	董事會
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第622章)
「本公司」	指	永發置業有限公司，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
「代價」	指	收購該物業之購入價410,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	即將召開之股東特別大會，以批准收購事項
「正式合約」	指	賣方及買方就買賣該物業於二零一九年五月二十七日所訂立之正式買賣合約
「負債比率」	指	銀行借貸佔股東資金比例
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三者」	指	非本公司之關連人士(具上市規則所賦予之涵義)及獨立非本公司之關連人士和獨立本公司之關連人士(具上市規則所賦予之涵義)
「最後實際可行日期」	指	二零一九年七月三十日，即本通函付印前為確認本通函所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	九龍內地段第2123號之餘段(包括其上之所有宅院建築及樓宇(如有))
「臨時合約」	指	賣方及買方就買賣該物業於二零一九年五月九日訂立之臨時合約
「買方」	指	永大置業有限公司，本公司之全資附屬公司
「賣方」	指	錦秀有限公司，為獨立第三者及並非本公司關連人士(具上市規則所賦予之涵義)，及獨立非本公司之關連人士和獨立本公司之關連人士(具上市規則所賦予之涵義)
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司



WINFAIR INVESTMENT COMPANY LIMITED
永發置業有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：287)

董事會

執行董事：
伍大偉先生(主席)
伍大賢先生

非執行董事：

蘇國樑先生
蘇國偉先生
伍國芬女士

獨立非執行董事：

吳志揚博士
陳雪菲女士
邢沛能先生

敬啟者：

註冊辦事處

香港九龍佐敦道五十一號
利僑大廈501-2室

**有關收購物業之主要交易
及
股東特別大會通告**

緒言

就二零一九年五月九日之公告，董事會宣告本公司之全資附屬公司永大置業有限公司與獨立第三者賣方於二零一九年五月九日訂立臨時合約(「**臨時合約**」)購入該物業，購入價為410,000,000港元(「**收購事項**」)。根據臨時合約，是次收購須待下文「先決條件」一節所載之先決條件達成後，方可完成。

董事會函件

本通函旨在向股東提供有關收購事項之進一步資料及為符合上市規則所規定之其他資料，以及股東特別大會通告。

臨時合約

- 日期：二零一九年五月九日。
- 買方：永大置業有限公司，本公司之全資附屬公司。
- 賣方：錦秀有限公司，其主要業務為物業投資及發展。
- 據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人為本公司及本公司之關連人士（指具上市規則所賦予之涵義）以外之獨立第三者。
- 物業：九龍內地段第2123號之餘段（包括其上之所有宅院建築及樓宇（如有））。
- 該物業現時乃空置。
- 出售及購買：根據臨時合約，買賣完成時，該物業將以「現狀」成交。
- 代價：410,000,000港元。
- 購入價乃賣方（獨立第三者）及買方按公平磋商後根據正常商業條款釐定。本集團釐定購入價時已比較或考慮不同因素包括(i)位於九龍大角咀福澤街／利得街土地開發權的招標價，該招標價已於二零一七年六月被市區重建局所接受及(ii)最近在九龍的土地買賣，且因應時間因素、地點和發展規模作出調整。
- 付款條款：(a) 初步按金20,500,000港元已於簽訂臨時合約時由買方支付予賣方代表律師（作為保管者）；

董事會函件

- (b) 進一步按金20,500,000港元已於二零一九年五月二十四日由買方支付予賣方代表律師(作為保管者)；及
- (c) 代價之餘款369,000,000港元將於完成收購事項當日或之前由買方支付予賣方代表律師(作為保管者)。

完成日期： 二零一九年九月十日或之前。

先決條件

按上市規則第14章的規定，是次收購須待本公司股東於股東特別大會上通過批准，方可完成。

如上述先決條件未能於完成日期或之前達成，是次收購將告停止及終止，賣方律師必須在三個營業日內將所有訂金(無附帶任何利息)退回買方律師。在收回所有訂金後，訂約雙方均無須向另一方履行任何法律責任及承擔任何債務，並無權作出任何追討。

物業資料及發展計劃

該物業是重建地盤，位於香港九龍大角咀福全街31號。根據於二零一八年七月份之旺角分區計劃大綱圖編號S/K3/31，該物業規劃為「住宅(甲類)」分區內，地積比率為9倍。該地盤面積為4,403平方呎，其最高可建樓面面積約為39,627平方呎。該物業租期自一九二八年七月十六日起計，為期七十五年，可續期七十五年。該物業現時空置及其政府地租為每年114,822港元。

完成收購事項後，本集團將展開重建發展項目(「**福全街項目**」)。本集團計劃建造一樓高約24層之商住物業以作收租之用。其建築成本將主要以銀行貸款支付。直至最後實際可行日期，本集團並無與銀行訂立任何建築貸款協議。

於二零一九年三月三十一日，本集團持有合共約726,940,000港元的現金及上市證券投資(包括長期及買賣用途)。本集團認為本集團擁有穩健的財務狀況進行收購事項。

進行收購事項之原因及財務影響

本集團之主要業務為物業和股票投資、物業發展及證券買賣。

董事會函件

董事會認為該收購事項長遠而言將增強本集團的物業投資組合。是次收購將由本公司內部資金支付，並不涉及貸款。該收購的總成本約為537,450,000港元，其中包括購入價410,000,000港元、印花稅123,000,000港元(即購入價的30%)、佣金4,100,000港元及預計之律師費和其他相關費用合共350,000港元。該物業將以「發展及發展中物業」列入本集團之綜合財務報表。本集團所增持之發展及發展中物業將抵銷收購物業將引致現金減少507,450,000港元及買賣證券或按公平價值計入其他全面收益股權證券投資減少30,000,000港元，故此，收購事項對本集團之資產淨值和資產及負債比率並無影響。

但董事會不排除在最後實際可行日期之後或完成日期(即二零一九年九月十日)之前向銀行借貸(最高將達至164,000,000港元)以支付收購物業之部份款項。惟該借貸須屬公平和合理，按正常商業條款進行，符合本公司及其股東之整體利益並可增強本集團的流動資金以作將來的業務發展。如本集團向外借貸，發展及發展中物業將導致現金減少343,450,000港元及貸款額增至164,000,000港元，且令本集團之資產及負債比率(以銀行借貸之總額除以股東權益總額百分比計算)由1.6%上升至14%。截至最後實際可行日期，本集團並無跟銀行就收購事項訂立任何借貸協議。

完成收購事項後，本集團將展開福全街項目。本集團計劃建造一樓高約24層商住物業以作收租之用。

長遠而言，董事會相信福全街項目完成後，將提升本集團營運表現、資產淨值及收益。董事會(包括獨立非執行董事)認為是次收購事項乃按正常商業條款進行，屬公平和合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

財務及貿易展望

本集團將繼續從事物業及股票投資、物業發展及證券買賣之業務。

截至二零一九年三月三十一日止年度，已審核租金收入及股息收入分別約為17,000,000港元及8,000,000港元。本集團計劃在二零一九／二零二零年的下半個財務年度拆卸位於九龍馬頭涌道60-66號之物業，預計未來租金收入將因此較去年減少大約2,000,000港元(或11.8%)。按買方印花稅及從價印花稅的豁免條款，董事會預計約17,000,000港元的印花稅會在日後退回。如上所述，本集團將在二零一九／二零二零年財務年度逐漸減持大約30,000,000港元的香港上市證券(即佔截至二零一九年三月三十一日止之股票投資組合市值大約百份之十五)，預計股息收入較去年下跌約1,200,000港元(或15%)。

董事會函件

於完成收購事項後，本集團將優先處理福全街項目，並安排地基打樁等前期準備工序。按買方印花稅及從價印花稅的豁免條款，董事會預計大約103,000,000港元的印花稅會在日後退回。在物業發展期間之三至四年內，該物業將不會帶來收入。如上文提及，建築成本將主要以銀行貸款支付，因此，資產及負債比率在資本投放期間內將逐漸增加。長遠而言，本集團將繼續致力採納最佳財務結構，為股東帶來最佳利益。本集團深信福全街項目完成後，將為本集團帶來更好的回報。本集團將繼續尋找投資機會以加強本集團的物業組合。在無法預料將來的情況下(不限於政治環境及中美貿易戰的發展)，本集團將繼續監察市場變動，及時地對本集團的資產組合作出相應調整以增加股東的回報。

完成收購事項後，本集團管理層相信本集團擁有足夠流動資金以應付將來之業務及項目發展開支，及償還貸款之責任。

上市規則之涵義

按上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易。根據上市規則第14.40條之規定，是項交易必須獲股東批准後方可進行。由於並無股東就是次收購事項擁有任何重大利益，故無任何股東須於本公司就批准是次收購事項而召開之股東特別大會放棄投票。

物業估值

在可行性的情況下，獨立專業物業估值師永利行評值顧問有限公司於二零一九年五月九日對該物業之估值為412,000,000港元。物業估值報告書已收錄於本通函附錄一內。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一九年八月二十九日(星期四)上午九時四十五分(或緊隨本公司將於同日上午九時三十分舉行之股東週年大會結束後)假座香港九龍彌敦道二十號香港喜來登酒店三樓唐廳舉行股東特別大會。召開股東特別大會之通告載於本通函第21至22頁。

隨附股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將本通函隨附之代表委任表格按其上所列印之指示填妥，並最遲須於股東特別大會或其任何延會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之香港股份過戶登記處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。閣下於填妥並交回代表委任表格後仍可按意願親自出席股東特別大會或其任何延會並於會上投票，倘出現這個情況，委任代表的指示將被視為已被撤回。

董事會函件

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項之條款乃公平合理，且符合本公司及股東整體之最佳利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議股東於股東特別大會投票贊成收購事項及據此擬進行之交易。

額外資料

務請閣下垂注載於本通函各附錄之額外資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
永發置業有限公司
主席
伍大偉
謹啟

二零一九年八月五日

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就永發置業有限公司的附屬公司將予收購之物業於二零一九年五月九日的估值發出之估值報告全文，乃編製以供載入本通函。



永利行評值顧問有限公司
RHL Appraisal Limited
Corporate Valuation & Advisory

T +852 2730 6212

F +852 2736 9284

Room 1010, 10/F, Star House,
Tsimshatsui, Hong Kong

敬啟者：

指示

吾等遵照閣下的指示對永發置業有限公司(「**貴公司**」)或其附屬公司(統稱「**貴集團**」)將予收購位於香港的物業權益(「**物業**」)進行估值。吾等確認已進行物業視察、作出有關查詢並取得吾等認為必要的進一步資料，以就物業於二零一九年五月九日(「**估值日期**」)的市值向閣下提供吾等的意見，以載列於貴公司將於二零一九年八月五日就主要交易刊發的通函。

本函件為吾等估值報告之一部分，旨在說明估值之基準及方法、闡明估值中的假設、估值考慮因素、業權調查及此項估值的限制條件。

估值之基準

估值乃吾等對市值(「**市值**」)的意見，市值按吾等的定義指經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情審慎並自願的公平交易情況下於估值日期就資產或負債進行交易的估計金額。

按理解市值為所估計資產或負債的價值，而並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市值是賣方在市場上可合理獲得的最佳價格以及買方在市場上可合理獲得的最有利價格。此估計具體而言不包括因與銷售相關人士授予的特殊條款或情況，如非典型性融資、售後租回安排、合資企業、管理協議、特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素而引致的估計價格上漲或下跌。

估值方法

吾等採用直接比較法對物業進行估值，其採用替代性原則，參考可資比較物業的實際銷售價格及／或叫價進行比較。吾等對類似大小、發展規模、性質、特點及位置之可資比較物業進行分析，並仔細權衡各物業之所有相關優點及缺點，以大致公平比較市值。

倘有可得之相關可資比較物業，直接比較法被視為最佳的估值方法。此項方法是以公認市場交易為最佳指標依據，並假定可從市場相關交易推斷出類似物業的情況，但須考慮當中涉及的變量因素。

估值考慮因素

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頒佈之證券上市規則第5章，以及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則(二零一七年版本)所載之一切規定。

估值假設

吾等的估值乃假設業主於市場將現況下的物業出售，而並無得益於現金回扣、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以提高該物業的價值。此外，並無考慮任何有關達成物業銷售的任何選擇權或優先購買權利，吾等的估值假設並無任何方式的強迫銷售情況。

吾等的報告並無考慮任何物業的任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，已假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有指明外，吾等假設物業之興建、佔用及使用完全遵守及並無違反所有條例。吾等進一步假設 貴集團已經或將會取得使用物業(本報告之依據)所需之一切規定牌照、許可證、證書及授權。

儘管吾等已審慎調查物業的業權，吾等概不就對有關資料所作出之任何詮釋承擔任何責任，此乃 貴集團之法律顧問責任範圍。吾等並無核實向吾等提供有關物業的任何資料之準確性。

吾等並無進行詳細的實地測量以核實有關物業的面積是否準確，惟已假設送交吾等的文件及／或官方平面圖所示的面積準確無誤。所有文件僅供參考之用，而所有量度、測量及面積均為約數。概無進行實地測量。

有關物業之其他特定假設(如有)已載於物業詳情及物業價值的意見附註。

業權調查

吾等已獲提供有關物業的多份文件副本，並已在香港土地註冊處進行查冊並作出有關查詢。然而，吾等並無查找文件正本，以核實業權或確定任何修訂。所有文件僅供參考之用。

限制條件

吾等已由黃凱彬先生(房地產學系理學士(榮譽))於二零一九年六月十日對物業進行實地視察，彼於物業視察方面擁有逾十年經驗。吾等於調查過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等必須指出，吾等並無進行結構測量，亦無調查遭覆蓋、遮蔽或不可通達的構築物部分，因此吾等無法呈報物業的任何有關部分是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他缺陷。

吾等並無測試任何設施，故無法呈報其現時狀況。吾等並無責任核實建設或對物業進行加建或改建時概無使用有害或危險之物料或技術。吾等已假設公用設施，例如電力、電話、供水等可用及並無損毀。

然而，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的任何物業發展。吾等亦無就物業進行考古、生態或環境調查。吾等的估值乃假設此等方面均為符合且建築期間不會產生額外開支或出現延誤。倘發現該物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損毀，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等的估值意見。

吾等的估值乃基於物業於估值日期至查察日期之間的實際狀況並無重大變動而作出。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜向吾等提供之意見，尤其是(但不限於)年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、規模及樓面面積及所有其他識別該物業之相關事宜。規劃於報告內包括但不限於位置規劃、地盤規劃、地段索引圖、分區計劃大綱圖、建築圖則(如有)，以協助讀者來辨認該物業只作參考用途，而吾等對其準確性概不負責。

吾等無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲充分資料，以達致知情之意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等概不就對有關資料所作出之任何詮釋承擔任何責任，此乃 貴集團之法律顧問責任範圍。吾等並無核實向吾等提供有關物業的任何資料之準確性。

本報告僅供本文所述之收件人使用，並僅供特定用途。本報告全部或部分內容不得披露予任何其他方，且倘任何其他方使用或倚賴本報告或作出除本文所述外的其他目的，吾等概不承擔任何責任。在未經吾等書面批准前，本報告的全文或其任何部分或引述的內容均不得收錄於或以任何形式載於任何出版文件、通函或報表內。

附註

該物業之估值單位為港元(「港元」)。

隨函附奉「物業詳情及價值的意見」。

此 致

永發置業有限公司

香港九龍佐敦道51號

利僑大廈5樓

列位董事 台照

代表

永利行評值顧問有限公司

聯席董事

陳晞

MRICS, MSc (Real Estate), BEcon

聯席董事

徐偉鴻

MRICS, BSc

謹啟

二零一九年八月五日

陳晞女士為註冊專業測量師(估值)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國內地及亞太區的物業估值方面擁有逾10年經驗。陳女士為英國皇家特許測量師學會特許測量師。

徐偉鴻先生為註冊專業測量師(估值)，於香港特別行政區的物業估值方面擁有約10年經驗。徐先生為英國皇家特許測量師學會特許測量師。

物業詳情及價值的意見

為未來發展而收購的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年
			五月九日 視乎空置情況下 管有的市值 港元
位於九龍大角咀九龍內地 段2123號餘下部分的一幅 土地	該物業包括一幅土地面 積約409平方米(約 4,403平方呎)的土地。	該物業目前於估 值日期為空置。	412,000,000 (4.12億港元正)
九龍內地段2123號餘下部 分及全部	該物業由政府租契持 有，租期為75年，可續 期75年，自1928年7月 16日起。 該地段的應付地租總額 為每年114,822港元。		

附註：

1. 根據日期為二零零六年十二月十八日代價為100,328,000.00港元之轉讓契約(參見註冊摘要編號第07010800510040號)，該物業之現時登記擁有人為錦秀有限公司。
2. 根據從土地註冊處取得的土地登記紀錄，該物業須遵守日期為二零零八年五月二十八日九龍西區地政處地政專員取消五類厭惡性行業條款的牌照，參見登記之註冊摘要編號第08061300830039號。
3. 該物業的發展及用途受九龍內地段2123號政府租契所載的契約所規管，除禁止厭惡性行業用途外，該契約實際上並無限制。
4. 根據日期為二零一八年七月十三日的旺角分區計劃大綱草圖編號S/K3/31，該物業之規劃用途為住宅(甲類)。任何新發展，或任何現有建築物的加建、動改及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過7.5倍(住用建築物)或9.0倍(部分屬住用而部分屬非住用的建築物)，或超過現有建築物的地積比率，以數目較大者為準；及從主水平基準起計算100米高，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
5. 該物業位於橡樹街東側，與九龍大角咀的埃華街交界。該地區為一個悠久的住宅區。附近的發展主要包括私人住宅發展、複合樓宇及不同樓齡的物業單位。旺角的中心區設有綜合購物設施。

6. 有關該物業的發展潛力及狀況詳情載列如下：
- i. 概無有關發展潛力之詳情，無建築圖則獲批准，亦未取得規劃許可；
 - ii. 政府機關並無對該物業施加任何影響該物業發展的重大或一般情況，包括建築契約及竣工時間限制；及
 - iii. 並無就建設道路、路徑、渠務、污水及供公眾使用之其他設施或服務附加任何條件。
7. 誠如 貴公司所告知，永大置業有限公司為 貴公司全資擁有附屬公司。

1. 三年財務資料

本集團截至二零一九年、二零一八年及二零一七年三月三十一日止三個年度各年的財務資料已在本公司截至二零一九年、二零一八年及二零一七年三月三十一日止三個年度的年報內予以披露，該等年報已登載於聯交所的網站(www.hkexnews.com.hk)及本公司的網站(www.winfairinvestment.com)，並可通過以下連結查閱：

- 截至二零一九年三月三十一日止年度的年報第43頁至第95頁
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0725/ltn20190725158_c.pdf
- 截至二零一八年三月三十一日止年度的年報第39頁至第85頁
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0723/ltn20180723222_c.pdf
- 截至二零一七年三月三十一日止年度的年報第35頁至第76頁
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0713/ltn20170713266_c.pdf

2. 負債

截至最後實際可行日期，本集團之投資物業賬面總值約為332,400,000港元已抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。截至最後實際可行日期，本集團未償還之有抵押銀行貸款為20,042,605港元，並於下列期限償還：

	港元
一年內償還	802,932
超過一年，但不超過兩年	802,932
超過兩年，但不超過五年	18,436,741
	<u>20,042,605</u>

除上述者及內部集團的債務和擔保外，本集團截至最後實際可行日期，並無任何已發行及發行在外及法定或已設立但未發行之債務證券，亦無定期貸款或銀行透支、承兌負債或承兌信貸或租購承擔、按揭、抵押、無抵押銀行貸款和負債、擔保及其他重大或然負債。

3. 營運資金

經周詳審慎之查詢及考慮到本集團所持有之內部資源(包括銀行存款及所有上市證券)以及可動用之銀行信貸額後，在無不可預見的情況下，董事認為本集團具備充裕營運資金以應付其於本通函刊發日期後未來十二個月之營運及發展項目開支，以及信貸償還之承諾。如董事認為出售價值乃公平及合理，並符合本公司及其股東之整體利益，本集團將會以市價於證券市場出售部份上市證券以提高營運資金。

4. 重大不利之變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團自二零一九年三月三十一日(即本公司之最新公佈經審核財務報表編成當日)以來之財務或經營狀況有任何重大不利之變動。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且無遺漏任何事項，令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事之證券權益

於最後實際可行日期，本公司董事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、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據該等證券及期貨條例條文被當作或視作擁有之權益或淡倉）或本公司根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊所記錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	持股數量				合計	佔本公司已發行股本的大約百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
執行董事：						
伍大偉先生	3,899,077	-	3,370,500*	-	7,269,577	18.2%
伍大賢先生	1,886,000	-	-	12,800,423 [#]	14,686,423	36.7%
非執行董事：						
蘇國樑先生	5,961,077	-	-	-	5,961,077	14.9%
蘇國偉先生	4,989,923	36,000	-	-	5,025,923	12.6%
伍國芬女士	105,000	-	-	-	105,000	0.3%

* 有關伍大偉先生及屬於已故伍時華先生的遺產之3,370,500股公司權益，乃伍大偉先生及已故伍時華先生的遺產實益擁有之公司Rheingold Holdings Limited所持有。

[#] 有關伍大賢先生其他權益之12,800,423股，乃伍大賢先生作為他的已故父親伍時華先生的遺產的遺產管理人，當中的3,370,500股由Rheingold Holdings Limited所持有，該公司乃由執行董事伍大偉先生及已故伍時華先生的遺產實益擁有。

除上文所述外，本公司董事或其聯繫人等並無擁有本公司或任何聯繫公司之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉。

各董事，其配偶或其18歲以下之子女均未給予認購本公司股份之權利。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，除本公司董事伍大偉先生、伍大賢先生、蘇國樑先生和蘇國偉先生，和Rheingold Holdings Limited(由伍大偉先生及已故伍時華先生的遺產的遺產管理人伍大賢先生共同持有)外，沒有人持有根據證券及期貨條例第336條須記錄於登記冊內的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉。

除上文所披露者外，概無董事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分部的條文須予披露的權益或淡倉的公司之董事或僱員。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團存有或建議訂立任何服務合約。

5. 董事之合約權益

於最後實際可行日期，概無任何董事與本集團業務有重大關連或仍然有效之合約或安排中擁有重大權益。

6. 董事及專家於集團資產之權益

於最後實際可行日期，董事或名列本通函之專家概無於本集團任何成員公司自本公司之最新公佈經審核財務表編成當日起已經或建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

7. 董事於具競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，根據上市條例第8.10條，並無董事或彼等各自之聯繫人士被認為與本集團業務構成或有可能構成任何直接或間接競爭之業務有利益關係。

8. 專業資格

本通函收錄其意見之專家之資格如下：

名稱	資格
永利行評值顧問有限公司	專業物業估值師

於最後實際可行日期，永利行評值顧問有限公司並無持有本集團任何成員公司之股權，亦無權（不論可否依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

永利行評值顧問有限公司已就本通函之刊行及以本通函之形式及涵義於本通函收錄其函件或報告及提述其名稱發出同意書且迄今無撤回同意書。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團並無牽涉任何訴訟或重大索償要求。就董事所知，本集團概無任何尚未了結或蒙受威脅而對本集團乃屬重大之訴訟或索償要求。

10. 重大合約

於緊接本通函最後實際可行日期前兩年內，本集團曾訂立之重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）如下：

- (a) 本公司之全資附屬公司永大置業有限公司及獨立第三者錦秀有限公司分別於二零一九年五月九日及二零一九年五月二十七日訂立臨時合約及正式合約，有關是次收購事項，代價為410,000,000港元；
- (b) 於二零一八年九月三日，本公司之全資附屬公司廣財有限公司與獨立第三者EVW Limited訂立買賣合約，有關出售香港文咸東街96號，代價為138,000,000港元；
- (c) 於二零一八年三月八日，本公司之全資附屬公司興富遠東發展有限公司與獨立第三者翔順有限公司訂立買賣合約，有關購入九龍馬頭涌道66號，代價為67,600,000港元；及

- (d) 於二零一七年十一月八日，本公司之全資附屬公司友聯行有限公司與獨立第三者星漢投資有限公司訂立買賣合約，有關出售九龍南角道4號所有地舖、九龍南角道4號1樓所有舖位及九龍南角道6號及6A號所有地舖及九龍南角道8號及10號地下，代價為320,000,000港元。

11. 備查文件

以下文件之副本可於本通函日期起計14日之期間內任何一日(不包括公眾假期)之正常辦公時間內在香港九龍佐敦道51號利僑大廈501-2室供查閱：

- (a) 本公司之組織章程細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本公司截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止兩年度之年報；
- (d) 本通函附錄一所載之物業估值報告；及
- (e) 本附錄所述之永利行評值顧問有限公司之同意書。

12. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為馬玉珊女士，其為香港會計師公會執業會計師及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (b) 本公司之股份過戶登記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。
- (c) 本通函、股東特別大會通告及隨附之代表委任表格之中、英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



WINFAIR INVESTMENT COMPANY LIMITED 永發置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：287)

股東特別大會通告

茲通告永發置業有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年八月二十九日(星期四)上午九時四十五分(或緊隨本公司將於同日上午九時三十分舉行之股東週年大會結束後)假座香港九龍彌敦道二十號香港喜來登酒店三樓唐廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(無論是否作出修訂)下列決議案為本公司的普通決議案(除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司於二零一九年八月五日刊發的通函所界定者具有相同涵義)：

普通決議案

「動議：

批准、確認及追認本公司全資附屬公司永大置業有限公司(「買方」)收購錦秀有限公司(「賣方」)之物業，與及買方和賣方就收購事項所簽訂之有關合約(定義見本公司日期為二零一九年八月五日之通函)，及授權本公司任何一名董事作出彼等認為屬必要的一切有關行動及事宜、簽署及簽立一切有關文件，並採取彼等可能認為屬必要、適當、適合或權宜的一切有關措施，以落實收購事項及有關合約並完成其項下擬進行的交易。」

承董事會命
永發置業有限公司
伍大偉
主席

香港，二零一九年八月五日

註冊辦事處：
香港九龍佐敦道51號
利僑大廈501-2室

股東特別大會通告

附註：

- (1) 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將由二零一九年八月二十三日(星期五)至二零一九年八月二十九日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股票過戶及登記手續，在此期間將不處理任何股份轉讓登記。為符合資格出席股東特別大會並在會上投票，所有轉讓文件連同有關股票最遲須於二零一九年八月二十二日(星期四)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心十七樓辦理為荷。
- (2) 凡有權出席股東特別大會(或其任何延會)及投票之股東，均有權委派一位或以上代表出席及於表決時代為投票，受委任之代表毋須為本公司股東。代表委任表格最遲須於股東特別大會(或其任何延會)指定舉行時間四十八小時前送達本公司股票過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心十七樓，方為有效。以電子或任何其他數據傳輸方式送交的代表委任表格，將不獲接納。
- (3) 如股東為一間有限公司，則可由其董事會或其管理當局通過決議案而授權其任何行政人員或任何其他人士作為其代表出席股東特別大會，及作為本公司之個人股東並行使相同權利，及須視該有限公司為親自出席任何該等大會。
- (4) 於填妥及交回代表委任表格後，股東仍可出席股東特別大會(或其任何延會)，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將視作已撤銷論。
- (5) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條規定，載於本通告內之決議案須以投票方式於股東特別大會進行表決。
- (6) 如於股東特別大會召開當天上午八時正後仍懸掛八號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號正生效，該大會將會延期或休會。有關重新安排的會議日期、時間及地點之公告將於本公司網站(www.winfairinvestment.com)及香港聯合交易所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)內通知各股東。

於本通告日期，本公司董事會之執行董事為伍大偉先生及伍大賢先生，非執行董事為蘇國樑先生、蘇國偉先生及伍國芬女士，獨立非執行董事為吳志揚博士、陳雪菲女士及邢沛能先生。