
此乃要件 請即處理

閣下如對要約、本綜合文件及／或隨附接納表格任何方面或應採取的行動有任何疑問，閣下應諮詢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。

閣下如已出售、轉讓名下所有華廈置業有限公司股份，應立即將本綜合文件連同隨附接納表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。本綜合文件應與隨附接納表格（其條文構成本綜合文件所載要約的條款及條件其中一部分）一併閱覽。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附接納表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本綜合文件及隨附接納表格全部或任何部分內容而產生或倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

**GOOD VISION DEVELOPMENT
LIMITED**

高偉發展有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)



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

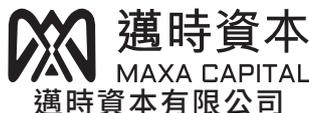
華廈置業有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：278)

**有關艾德資本有限公司及邁時資本有限公司
代表高偉發展有限公司
就要約股東於華廈置業有限公司持有的
所有已發行股份
提呈自願性無條件現金要約
之綜合文件**

要約人就有關要約之聯席財務顧問



EDDID
Eddid Capital
艾德資本
艾德資本有限公司



邁時資本
MAXA CAPITAL
邁時資本有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問



**Grande
Capital
Limited**
均富融資有限公司

均富融資有限公司

要約股份持有人應自行了解並遵守任何適用的法律或監管規定。請參閱本綜合文件第iv頁起的「重要通告」。

除文義另有所指外，本綜合文件（包括本封面）所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。載有（其中包括）要約條款及條件詳情之聯席財務顧問函件載於本綜合文件第6至18頁。董事會函件載於本綜合文件第19至23頁。載有其就要約致要約股東的推薦建議的獨立董事委員會函件載於本綜合文件第24至25頁。載有其就要約致獨立董事委員會及要約股東的意見的獨立財務顧問函件載於本綜合文件第26至55頁。

要約的接納及結算程序載於本綜合文件「附錄一 — 接納要約的進一步條款及程序」及隨附接納表格。要約接納表格須不遲於二零二三年五月十七日（星期三）下午四時正（香港時間）或要約人在獲執行人員同意下可能根據收購守則規定決定及公佈的較後時間及／或日期送達過戶登記處 — 香港經理秘書有限公司，地址為香港銅鑼灣威非路道18號萬國寶通中心16樓1607-8室。

將或擬向香港境外任何司法權區轉寄本綜合文件及／或隨附接納表格的人士（包括但不限於託管人、代名人及受託人），於採取任何行動前務請細閱本綜合文件的聯席財務顧問函件內「7. 海外要約股東」一節所載有關此方面的詳情。有意接納要約的各海外要約股東有責任自行全面遵守相關司法權區與此相關的法律及法規，包括取得任何可能必要的政府、外匯管制或其他同意，或登記備案要求，以遵守所有必要的手續或法律規定，及有關司法權區應付的任何轉讓或其他稅款，或其他需要支付的款項。建議各海外要約股東於決定是否接納要約時，應尋求專業意見。本綜合文件將於要約可供接納期間載於聯交所網站<http://www.hkex.com.hk>及本公司網站<http://www.wahha.com>。

本綜合文件及隨附接納表格不得直接或間接地在美國或任何發佈或分發構成違法的其他司法權區發佈或分發。

二零二三年四月二十六日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
重要通告	iv
釋義	1
聯席財務顧問函件	6
董事會函件	19
獨立董事委員會函件.....	24
獨立財務顧問函件	26
附錄一 — 接納要約的進一步條款及程序	I-1
附錄二 — 本集團的財務資料	II-1
附錄三 — 本集團的物業估值	III-1
附錄四 — 要約人的一般資料	IV-1
附錄五 — 本集團的一般資料	V-1

預期時間表

下文所載預期時間表僅屬指示性質，可能有所變動。倘以下時間表有任何變動，本公司將於適當時另行刊發公告。

本綜合文件及隨附接納表格的寄發日期..... 二零二三年四月二十六日(星期三)

接納要約的開始日期.....二零二三年四月二十六日(星期三)

要約的截止日期(附註1及4).....二零二三年五月十七日(星期三)

接納要約的最後時間及日期(附註2及4).....二零二三年五月十七日(星期三)
下午四時正

將於截止日期在聯交所

網站上刊發要約結果的公告.....不遲於二零二三年五月十七日(星期三)
下午七時正

就根據要約於截止日期下午四時正或之前

接獲的有效接納而寄發匯款的最後日期

(附註3及4)..... 二零二三年五月二十九日(星期一)

附註：

- (1) 除非要約人根據收購守則修訂或延長要約，否則在所有方面均為無條件的要約將於二零二三年五月十七日(星期三)下午四時正停止接納。根據收購守則，要約人有權延長要約直至其遵照收購守則(或根據收購守則獲執行人員准許)可能釐定的有關日期。要約人會就要約之任何延長刊發公告(將不遲於二零二三年五月十七日(星期三)下午七時正)，公告中將列明下個截止日期。
- (2) 倘閣下有意接納要約，務請閣下確保妥為填妥及簽署的接納表格及相關文件於指定時間前送抵過戶登記處。倘閣下選擇郵寄該等文件，務請閣下考慮郵寄所需的時間。在中央結算系統以投資者戶口持有人直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有彼等要約股份之要約股份實益擁有人，應留意根據中央結算系統之一般規則及中央結算系統運作程序向中央結算系統作出指示之時間規定。要約的接納為不可撤回及不能撤銷，惟本綜合文件附錄一第I-7頁「撤回權利」一節所載的情況除外。
- (3) 涉及根據要約提交之要約股份之應付現金代價(經扣除接納要約之賣方從價印花稅後)之匯款將盡快，惟無論如何須於過戶登記處接獲所有相關文件以令要約之接納屬完整及有效之日期後起計七(7)個營業日內，以平郵方式寄發予接納要約之股東(寄至相關接納表格上所指定之地址)，郵誤風險概由彼等自行承擔。

預期時間表

- (4) 倘八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號：(a)於接納要約之最後日期及就有效接納要約寄發應付匯款之最後日期本地時間中午十二時正前在香港生效，惟於中午十二時正後取消，則接納要約之最後時間將仍為同一營業日下午四時正，而寄發匯款之最後日期將仍為同一營業日；及(b)於接納要約之最後日期及就有效接納根據要約寄發應付匯款之最後日期本地時間中午十二時正至下午四時正在香港生效，則接納要約之最後時間將順延至於上午九時正至下午四時正期間任何時間並無懸掛該等任何警告訊號之下一個營業日的下午四時正，而寄發匯款之最後日期將為於上午九時正至下午四時正期間任何時間並無懸掛任何該等警告訊號之下一個營業日。

除上文所披露者外，倘接納要約之最後時間於上述日期及時間並未落實，上述預期時間表所述其他日期或會受到影響。預期時間表如有任何變動，要約人及本公司將盡快就任何更改預期時間表以公告方式知會股東。

本綜合文件及隨附接納表格所載所有時間及日期之提述均指香港時間及日期。

重要通告

致香港境外要約股東之通告

向屬香港以外司法權區的公民、居民或國民的要約股東提呈要約須遵守有關司法權區的法律。有關司法權區的法律可能禁止或影響有關要約股東，各有關要約股東如有意接納要約，則有責任自行確定全面遵守有關司法權區與其相關的法律及法規，包括取得任何政府、外匯管制或其他同意或遵守所有必要手續或法律或監管規定所需之備案及登記規定，以及支付該等要約股東就有關司法權區應繳付的任何轉讓或其他稅款。要約人、要約人一致行動人士、本公司、聯席財務顧問、獨立財務顧問、過戶登記處及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、顧問及聯繫人以及參與要約之任何其他人士均有權就該要約股東可能須支付之任何稅項獲該要約股東悉數彌償及免受其損害。該等要約股東應自行了解及遵守任何適用法律或監管規定。請參閱本綜合文件的「聯席財務顧問函件」內「7. 海外要約股東」一節。

本綜合文件及隨附接納表格或不會直接或間接地在美國或任何其發佈或分發會構成違法的其他司法權區發佈或分發。

有關前瞻性陳述之警示性說明

本綜合文件載有前瞻性陳述，其可透過「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」等字眼或具有類似涵義之字眼識別，當中涉及風險及不確定性因素以及假設。歷史事實陳述以外之所有陳述均可視作前瞻性陳述。除本綜合文件所載陳述外之所有陳述僅於最後實際可行日期作出。除根據適用法律或法規（包括但不限於上市規則及／或收購守則）所規定外，要約人及本公司概不承擔更新該等前瞻性陳述之任何責任，亦不擬作出任何更新。

釋 義

於本綜合文件內，除文義另有規定外，下述詞彙具有下文所載之涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「經調整資產淨值」	指	本綜合文件「附錄二 — 本集團的財務資料」內「4. 物業權益及經調整資產淨值」一節所載之本集團之經調整未經審核綜合資產淨值
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	聯交所開市進行業務交易的日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「鍾氏兄弟」	指	本公司控股股東鍾棋偉先生、鍾仁偉先生及鍾英偉先生
「截止日期」	指	二零二三年五月十七日(要約的首個截止日期)，即本綜合文件寄發日期後21日，或倘要約經修訂或延長，則為要約人可能公佈並經執行人員批准的任何其後截止日期
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第622章)
「本公司」	指	華廈置業有限公司 (Wah Ha Realty Company Limited)，一間於香港註冊成立之有限責任公司，其股份現於聯交所主板上市(股份代號：278)
「綜合文件」	指	要約人及本公司根據收購守則就要約向全體股東共同發出的綜合要約及回應文件
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

釋 義

「忠誠測量行」或「估值師」	指	忠誠測量行有限公司，本公司委任之獨立物業估值師
「董事」	指	本公司董事
「艾德資本」	指	艾德資本有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為要約人就有關要約之聯席財務顧問之一
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何授權代表
「接納表格」	指	本綜合文件隨附之有關要約之股份接納及轉讓表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「堪富利集團」	指	堪富利集團有限公司 (Humphrey Group Limited)，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，其所有已發行股份由Biochoice Limited直接持有，而Biochoice Limited由鍾棋偉先生、其配偶及彼等之兩名子女按等額股份擁有
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由唯一非執行董事及全體獨立非執行董事（即伍國棟先生、陳煥江先生、陳永達先生及郭立成先生）組成，由董事會成立以就要約之條款是否公平合理及是否接納要約向要約股東提出推薦建議

釋 義

「獨立財務顧問」或「均富融資」	指	均富融資有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為獲本公司委任以就要約向獨立董事委員會及要約股東提供意見之獨立財務顧問
「投資者戶口持有人」	指	獲准作為投資者戶口持有人參與中央結算系統的人士
「聯合公告」	指	要約人及本公司於二零二三年三月十三日聯合發佈的公告，內容有關（其中包括）要約
「聯席財務顧問」	指	艾德資本及邁時資本，為要約人就有關要約之聯席財務顧問
「最後交易日」	指	二零二二年九月十四日，即刊發聯合公告前股份於二零二二年九月十五日上午九時正暫停在聯交所買賣的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二三年四月二十一日，即本綜合文件付印前就確認當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市委員會」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「上市科」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「邁時資本」	指	邁時資本有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為要約人就有關要約之聯席財務顧問之一
「鍾棋偉先生」	指	鍾棋偉先生 (Cheung Kee Wee)，為執行董事及要約人之董事及股東，為鍾仁偉先生及鍾英偉先生之兄

釋 義

「鍾仁偉先生」	指	鍾仁偉先生 (Cheung Lin Wee)，為執行董事及要約人之董事及股東，為鍾棋偉先生之弟及鍾英偉先生之兄
「鍾英偉先生」	指	鍾英偉先生 (Cheung Ying Wai, Eric)，為執行董事及要約人之董事及股東，為鍾棋偉先生及鍾仁偉先生之弟
「要約」	指	聯席財務顧問代表要約人就要約股東持有之所有已發行股份提呈按要約價之自願性無條件現金要約
「要約期」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義(即自聯合公告日起至截止日期(包括該日)止期間)
「要約價」	指	將以現金作出要約之每股要約股份價格，即每股要約股份6.00港元
「要約股份」	指	要約股東所持之已發行股份
「要約股東」	指	鍾氏兄弟及堪富利集團以外之股東
「要約人」	指	高偉發展有限公司 (Good Vision Development Limited)，一間於香港註冊成立之有限責任公司，由鍾氏兄弟各自按等額股份合法及實益擁有
「要約人一致行動人士」	指	與要約人一致行動之人士(包括鍾氏兄弟、堪富利集團、Biochoice Limited、胡雪儀女士、鍾培言先生、鍾培德先生、鍾寶圈女士、鍾寶珊女士、鍾寶嫵女士、寶勁達有限公司、Profit-taking Company Inc.及Megabest Securities Limited)
「海外要約股東」	指	本公司股東名冊所示地址為香港境外的要約股東

釋 義

「過戶登記處」	指	香港經理秘書有限公司，為本公司於香港的股份過戶登記處，地址為香港銅鑼灣威非路道18號萬國寶通中心16樓1607-8室
「有關期間」	指	二零二二年九月十三日(即要約期開始日期前六個月當日)開始直至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「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
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「交易日」	指	聯交所開市進行證券買賣之日
「%」	指	百分比

附註：

- (1) 本綜合文件及隨附接納表格所指的所有時間及日期均指香港時間及日期。
- (2) 本綜合文件所載若干數額及百分比數字已作出約整。
- (3) 除文義另有所指外，表示單數之詞彙亦具複數涵義，反之亦然。
- (4) 對任何附錄及任何段落及其分段之提述，乃分別指本綜合文件之各相應附錄以及其段落及分段。
- (5) 對任何法例或法律條文之提述，均包括對有關法例或法律條文加以修改、合併或將之取代之法例或法律條文，不論其於本綜合文件日期之前或之後。
- (6) 對一個性別之提述，均指所有或任何一個性別。
- (7) 本綜合文件及隨附接納表格之中英文版本如有歧義，概以英文版為準。



香港
中環添美道1號
中信大廈21樓



香港
灣仔港灣道25號
海港中心1908室

敬啟者：

**艾德資本有限公司及邁時資本有限公司
代表高偉發展有限公司
就要約股東於華廈置業有限公司持有的所有已發行股份
提呈自願性無條件現金要約**

1. 緒言

茲提述聯合公告，據此，要約人及 貴公司聯合公佈，聯席財務顧問將代表要約人提呈自願性無條件現金要約以收購要約股東持有之所有已發行股份。

本函件構成本綜合文件之一部分，並載列(其中包括)要約之條款詳情、要約之理由及裨益、有關要約人之資料及要約人對 貴集團之意向。有關要約條款及接納程序之進一步詳情載於本綜合文件「附錄一 — 接納要約的進一步條款及程序」及隨附接納表格內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

聯席財務顧問函件

要約股東於決定是否接納要約前，務請審慎考慮本綜合文件第19至23頁之「董事會函件」、本綜合文件第24至25頁之「獨立董事委員會函件」、本綜合文件第26至55頁之「獨立財務顧問函件」、構成本綜合文件一部分之其他附錄及隨附接納表格內所載資料。

2. 要約

要約由聯席財務顧問代表要約人根據收購守則提呈，相關基準載列如下：

要約之主要條款

每股要約股份.....現金6.00港元

根據收購守則，要約乃向所有要約股東提呈。

根據要約將予收購的要約股份須已全數繳足，且收購時不附帶一切產權負擔，並擁有其附帶的所有權利，包括但不限於收取於作出要約當日（即寄發本綜合文件日期）或之後宣派、作出或支付的任何股息或其他分派的所有權利。貴公司確認，於最後實際可行日期，(a)其並無宣派任何尚未派付及尚未支付的股息；及(b)其無意於要約截止前作出、宣派或支付任何未來股息或作出其他分派。

要約人將不會提高上述的要約價。股東及 貴公司有意投資者務請注意，於作出本聲明後，要約人將不得提高要約價，且要約人並無保留提高要約價之權利。

要約在所有方面均為無條件，且不會以獲接納要約股份的最低數目為條件。

價值之比較

要約價6.00港元較：

- (a) 在最後交易日（股份於最後交易日後暫停買賣及於最後實際可行日期仍暫停買賣）於聯交所所報之收市價每股股份4.400港元溢價約36.36%；

聯席財務顧問函件

- (b) 緊接最後交易日前5個交易日(包括最後交易日)於聯交所所報每日收市價的平均收市價每股股份約3.686港元溢價約62.78%;
- (c) 緊接最後交易日前30個交易日(包括最後交易日)於聯交所所報每日收市價的平均收市價每股股份約4.226港元溢價約41.98%;
- (d) 緊接最後交易日前60個交易日(包括最後交易日)於聯交所所報每日收市價的平均收市價每股股份約4.261港元溢價約40.81%;
- (e) 緊接最後交易日前90個交易日(包括最後交易日)於聯交所所報每日收市價的平均收市價每股股份約4.278港元溢價約40.25%;
- (f) 緊接最後交易日前120個交易日(包括最後交易日)於聯交所所報每日收市價的平均收市價每股股份約4.281港元溢價約40.15%;
- (g) 緊接最後交易日前180個交易日(包括最後交易日)於聯交所所報每日收市價的平均收市價每股股份約4.402港元溢價約36.30%;
- (h) 於二零二二年三月三十一日每股經審核綜合資產淨值約10.395港元折讓約42.28%，該資產淨值是按 貴公司截至二零二二年三月三十一日止年度之年度報告書所示 貴集團於二零二二年三月三十一日之經審核綜合權益總額約12億5,740萬港元及於最後實際可行日期已發行股份120,960,000股計算；
- (i) 於二零二二年九月三十日每股未經審核綜合資產淨值約10.191港元折讓約41.12%，該資產淨值是按 貴公司截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告所示 貴集團於二零二二年九月三十日之未經審核綜合權益總額約12億3,280萬港元及於最後實際可行日期已發行股份120,960,000股計算；及
- (j) 每股股份經調整資產淨值約15.531港元折讓約61.37%。

聯席財務顧問函件

股東務請注意，誠如 貴公司於二零二二年九月三十日的未經審核簡明綜合資產負債表所示， 貴集團大部分資產包括投資物業、於擁有物業權益的聯營公司的投資及待出售之已建成物業。該未經審核簡明綜合資產負債表所示此等資產的價值可能或未必能反映該等資產的當前市場價值。

謹請 閣下垂注載於本綜合文件「附錄三 – 本集團的物業估值」之物業估值概要，此乃由忠誠測量行根據收購守則規則11編製，當中提供 貴集團及其聯營公司於二零二三年一月三十一日之最新物業權益估值。謹請 閣下亦垂注本綜合文件「附錄二 – 本集團的財務資料」所載「4. 物業權益及經調整資產淨值」一節，當中提供經調整資產淨值之計算詳情，經計及(其中包括) 貴集團及其聯營公司之物業權益估值所產生之公平值收益以及應佔公平值收益之應付遞延稅項。

最高及最低股價

於有關期間於聯交所報價的股份的最高及最低收市價：

- (a) 股份於聯交所所報最高收市價為於二零二二年九月十四日每股股份4.400港元；及
- (b) 股份於聯交所所報最低收市價為於二零二二年九月十三日每股股份3.750港元。

於有關期間，要約人、其董事及要約人一致行動人士概無就任何股份或 貴公司的其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)進行有價交易。

要約的價值

根據要約價每股要約股份6.00港元及於最後實際可行日期已發行股份120,960,000股計算，及假設 貴公司已發行股本並無變動，則 貴公司全部已發行股本價值約為7億2,576萬港元。於最後實際可行日期，要約股東持有56,315,040股股份，佔已發行股份總數約46.56%。

假設 貴公司已發行股本自最後實際可行日期起直至截止日期止並無變動，且有關所有要約股份之要約均獲接納，則就要約項下所有要約股份向要約股東支付的現金代價總額最高約為3億3,789萬港元。

確認財務資源

要約人擬利用其來自股東股權出資及股東貸款的內部資源為要約項下應付的現金代價提供全額融資及支付相關款項，無須外部融資。聯席財務顧問信納要約人擁有充足的財務資源以履行其於要約獲全面接納的付款責任。

3. 有關要約人及其一致行動人士之資料

要約人

要約人為一間於二零二二年四月二十八日根據公司條例註冊成立之有限責任之投資控股公司且並無開展任何業務。鍾氏兄弟各自為要約人之董事並於要約人股本中法定及實益擁有10股已發行股份（相當於其已發行股份總數之三分之一）。鍾氏兄弟亦為 貴公司控股股東及彼等各自為執行董事。於最後實際可行日期，鍾氏兄弟及堪富利集團（一間由鍾棋偉先生、其配偶及彼等之兩名子女間接持有及控制之公司）持有64,644,960股股份（佔已發行股份總數約53.44%）。

各鍾氏兄弟（作為要約人的董事）連同其近親按照收購守則中「一致行動」定義的第2類別被推定與要約人一致行動。有關近親包括鍾氏兄弟的兄弟姐妹。於最後實際可行日期，鍾氏兄弟有13名其他兄弟姐妹，其中三名與鍾氏兄弟的先父來自同一家庭及與鍾氏兄弟擁有同一生母，餘下10名來自彼等之先父的另一家庭，為彼等之先父與另一配偶的後代或由其所收養（「**異母兄弟姐妹**」）。根據 貴公司股東名冊內所載資料，於最後實際可行日期，異母兄弟姐妹於彼等之個人名下合共持有4,933,640股股份（約佔已發行股份總數4.08%）。

事實上，鍾氏兄弟並無與異母兄弟姐妹一致行動，皆因彼等來自兩個獨立的家庭且關係並不融洽。早於二零零五年，彼等各自陣營就彼等之先父的遺產而進行了長期民事訴訟，並一直上訴至香港終審法院。

綜合上文，異母兄弟姐妹將不會成為要約人一致行動人士的成員。

與要約人一致行動之主要人士

要約人、鍾氏兄弟、彼等之配偶、子女、兄弟姐妹(異母兄弟姐妹除外)及相關信託、以及鍾氏兄弟、彼等之配偶、子女、兄弟姐妹(異母兄弟姐妹除外)控制之公司及相關信託、或彼等任何一方根據收購守則被推定為一致行動。

鍾氏兄弟、Biochoice Limited、堪富利集團、寶勁達有限公司、Profit-taking Company Inc.及Megabest Securities Limited為與要約人一致行動之主要人士。

堪富利集團為一間由鍾棋偉先生、其配偶及彼等之兩名子女透過Biochoice Limited間接持有及控制的公司。根據收購守則，堪富利集團及Biochoice Limited被推定為與要約人一致行動。

寶勁達有限公司為Profit-taking Company Inc.的直接全資附屬公司，而Profit-taking Company Inc.為Megabest Securities Limited的直接全資附屬公司。Megabest Securities Limited的全部已發行股份由鍾氏兄弟已故母親秦蘭鳳女士的遺產持有，其遺囑認證的授予正在處於英屬處女群島的法院程序中。鍾氏兄弟為彼等已故母親遺產的受益人，並為寶勁達有限公司、Profit-taking Company Inc.及Megabest Securities Limited各自的董事。根據收購守則，寶勁達有限公司、Profit-taking Company Inc.及Megabest Securities Limited被推定為與要約人一致行動。

有關要約人及要約人一致行動人士持有的股份數目，請參閱下文「4. 貴公司之股權架構」一節。

聯席財務顧問函件

4. 貴公司之股權架構

於最後實際可行日期，貴公司有120,960,000股已發行股份。貴公司股本中並無其他類別股份。

下表載列 貴公司於最後實際可行日期之股權架構：

股東	於最後實際可行日期	
	已發行股份 股份 數目	概約百分比(%) (附註1)
要約人	-	-
非要約股東的要約人 一致行動人士		
—鍾棋偉先生	4,173,440	3.45
—鍾仁偉先生	22,741,680	18.80
—鍾英偉先生	22,579,680	18.67
—堪富利集團	15,150,160	12.52
小計(A)	<u>64,644,960</u>	<u>53.44</u>
屬要約股東的要約人一致行動人士		
—胡雪儀女士 (附註2)	480,000	0.40
—鍾培言先生 (附註3)	268,000	0.22
—鍾培德先生 (附註4)	10,000	0.01
—鍾寶圈女士 (附註5)	2,980,960	2.47
—鍾寶珊女士 (附註6)	1,344,480	1.11
—鍾寶嫵女士 (附註7)	1,344,480	1.11
—寶勁達有限公司	11,295,600	9.34
小計(B)	<u>17,723,520</u>	<u>14.66</u>
要約人及要約人一致行動人士所持有的 股份總數(A)+(B)	<u>82,368,480</u>	<u>68.10</u>
其他要約股東(C)	<u>38,591,520</u>	<u>31.90</u>
要約股份總數(B)+(C)	<u>56,315,040</u>	<u>46.56</u>
已發行股份總數(A)+(B)+(C)	<u>120,960,000</u>	<u>100.00</u>

聯席財務顧問函件

附註：

1. 上表所有百分比均為概約值。
2. 胡雪儀女士為鍾仁偉先生之配偶，根據收購守則被推定為與要約人一致行動。
3. 鍾培言先生為鍾棋偉先生之子，根據收購守則被推定為與要約人一致行動。
4. 鍾培德先生為鍾英偉先生之子，根據收購守則被推定為與要約人一致行動。
5. 鍾寶圈女士為鍾氏兄弟的姐妹，根據收購守則被推定為與要約人一致行動。
6. 鍾寶珊女士為鍾氏兄弟的姐妹，根據收購守則被推定為與要約人一致行動。
7. 鍾寶嫻女士為鍾氏兄弟的姐妹，根據收購守則被推定為與要約人一致行動。

於最後實際可行日期，除要約人一致行動人士持有之82,368,480股股份（佔已發行股份總數約68.10%）外，要約人及要約人一致行動人士並無持有、控制或影響任何股份或任何 貴公司可換股證券、認股權證、購股權或就已發行股份或 貴公司的投票權之其他權益。

5. 要約人對 貴集團之意向

股份自二零二二年九月十五日起已暫停買賣。股份須待 貴公司符合聯交所所載的所有復牌指引以證明其已遵守上市規則第13.24條及其適合繼續上市、對導致其暫停買賣的事宜作出補救及全面遵守上市規則後，方告恢復買賣。詳情請參閱 貴公司日期為二零二二年十月十一日及二零二二年十二月十四日之公告。根據上市規則第6.01A(1)條，聯交所可將已連續停牌18個月的任何證券除牌。有關 貴公司之18個月期限將於二零二四年三月十四日屆滿。倘若 貴公司未能對導致其暫停買賣的事宜作出補救、符合聯交所復牌指引及全面遵守上市規則至聯交所滿意，並於二零二四年三月十四日前恢復股份買賣，上市科將向上市委員會建議撤銷 貴公司上市地位。根據上市規則第6.01條及第6.10條，聯交所亦有權在適當情況下施加更短的特定補救期。

聯席財務顧問函件

要約人連同要約人一致行動人士之意願為 貴公司於探索及考慮可行機會及方案以制定恢復股份買賣的可行計劃之同時， 貴集團將大致按現況繼續經營其業務。要約人連同要約人一致行動人士無意(a)終止僱用僱員；或(b)出售或重新調配 貴集團的資產，惟於其日常業務過程中或為促進股份恢復買賣而進行者除外。鑑於聯交所拒絕 貴公司先前提出通過調整其集團架構及現有物業管理業務，以及重設其對聯營公司董事會的控制權或影響力，解決導致股份買賣暫停的事宜，並確保全面遵守上市規則第13.24條的建議，預計任何復牌計劃將無可避免地須 貴公司於相對短時間內作出大額投資，而鑑於當前高通脹經濟環境導致全球範圍實施緊縮財政政策，令經濟前景不明朗， 貴公司需審慎及謹慎地重新分配資源，以保障其價值及利益。要約人留意到 貴公司正在採取適當措施以解決導致其暫停買賣的事宜，鑒於事宜的複雜性和所涉及的資源， 貴公司可能需要較長時間方能制定可行的復牌計劃。

鑑於股份長期停牌所帶來的不確定性，以及存在 貴公司倘因於指定時限或之前未能完全符合聯交所至其滿意的復牌規定而被除牌的風險，要約人擬透過要約向要約股東提供隨時可行的機會，以公平合理的價格變現彼等各自的股份投資以換取現金。如上文所述，要約股份不包括鍾氏兄弟及堪富利集團持有的股份。於最後實際可行日期，要約人無意根據上市規則第6.15條向聯交所提出撤回股份上市的任何申請，因為要約並非公司條例所指的「收購要約」，原因為要約股份並不代表於作出要約時要約人未持有的所有已發行股份，所以不會產生強制收購的權利。

6. 稅務意見

倘要約股東對接納要約的稅務影響有任何疑問，建議彼等諮詢彼等各自的專業顧問。謹此強調，要約人、要約人一致行動人士、 貴公司、聯席財務顧問、獨立財務顧問、過戶登記處及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、顧問及聯繫人以及參與要約的任何其他人士概不就任何人士因接納要約而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

7. 海外要約股東

向屬香港以外司法權區的公民、居民或國民的要約股東提呈要約須遵守有關司法權區的法律。有關司法權區的法律可能禁止或影響有關要約股東，各有關要約股東如有意接納要約，則有責任自行確定全面遵守有關司法權區與其相關的法律及法規，包括取得任何政府、外匯管制或其他同意或遵守所有必要手續或法律或監管規定所需之備案及登記規定，以及支付該等要約股東就有關司法權區應繳付的任何轉讓或其他稅款。要約人、要約人一致行動人士、貴公司、聯席財務顧問、獨立財務顧問、過戶登記處及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、顧問及聯繫人以及參與要約之任何其他人士均有權就該要約股東可能須支付之任何稅項獲該要約股東悉數彌償及免受其損害。該等要約股東應自行了解及遵守任何適用法律或監管規定。

任何要約股東的任何接納將被視為構成有關要約股東向要約人作出的聲明及保證，表示已遵守所有當地法律及規定且有關要約股東可根據有關司法權區的法律合法接納要約。要約股東如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

要約股東務請細閱本綜合文件，包括獨立財務顧問致獨立董事委員會及要約股東的意見及獨立董事委員會致要約股東的推薦建議，內容有關(a)要約之條款是否公平合理；及(b)是否接納要約。

8. 要約之進一步條款

接納要約

要約於二零二三年四月二十六日及自該日起可獲接納，並將繼續可供接納至二零二三年五月十七日(即截止日期)下午四時正止，惟根據收購守則予以延長或修訂則除外。要約人保留根據收購守則修訂或延長要約之權利。

任何人士接納要約將構成有關人士向要約人作出之保證，即有關人士向要約人出售之要約股份均已繳足且不附帶任何產權負擔以及其附帶之一切權利，包括但不限於提出要約當日(即寄發本綜合文件日期)或之後所宣派、作出或支付之任何股息或其他分派之一切權利。

結算代價

要約人將會盡快結算有關接納要約的應付代價，惟無論如何須於收到有關要約的相關填妥及有效接納書之日後起計七(7)個營業日內結算。

不足一仙的數額將不予支付，應付予接納要約的各要約股東的現金代價金額將被四捨五入至最接近的仙位數。

印花稅

賣方從價印花稅按接納要約之代價價值之0.13%之稅率計算，並將由接納要約之要約股東支付。有關要約股東應付之印花稅相關金額將於根據要約須向其支付之代價中扣除(倘所計算印花稅中含有不足一港元之數額，則印花稅將被四捨五入至最接近之港元)。要約人將承擔其應繳之買方從價印花稅，稅率為就要約之接納應付代價價值之0.13%，要約人將負責向香港印花稅署繳納根據要約有效提呈以供接納買賣要約股份而須支付之所有印花稅。

代名人登記

為確保所有要約股東獲公平對待，在切實可行情況下，以代名人身份為多於一名實益擁有人持有要約股份之要約股東應獨立處理各實益擁有人所持之股量份。為使以代名人義(包括透過中央結算系統持有要約股份權益者)登記投資之要約股份實益擁有人接納要約，彼等務須向各自之代名人提供其有關要約之意向之指示。

要約截止

於二零二三年五月十七日，貴公司將根據收購守則及上市規則盡快以公告方式知會股東於截止日期之要約結果。

謹請閣下亦垂注本綜合文件「附錄一 — 接納要約的進一步條款及程序」及隨附接納表格所載要約之進一步詳情。

9. 貴集團之資料

貴集團之資料載於本綜合文件「董事會函件」之「5. 有關本集團之資料」一節及「附錄五－本集團的一般資料」內。

10. 要約的理由及裨益

由於上市科判定（經上市委員會其後的覆核決定確認）貴公司未能符合上市規則第13.24條、第6.01(3)條及第6.01(4)條的規定，股份已暫停買賣，有關詳情載於貴公司日期為二零二二年六月十日及二零二二年九月二日之公告。有關聯交所所給予復牌指引的資料亦載於貴公司日期為二零二二年十月十一日之公告。

儘管貴公司正採取適當措施以解決導致其暫停買賣之事宜，鑑於該事宜的複雜性和所涉及的資源，貴公司已與其專業顧問進行討論，以探索及考慮貴公司可獲得的機會和方案用以制定可行的復牌計劃，根據貴公司日期為二零二三年三月十四日之復牌進度之季度更新的最新公告，有關此方面並無重大進展。

於最後交易日前六個月期間，股份在聯交所所報的最高收市價為二零二二年八月三十一日的每股股份4.833港元，而股份在聯交所所報的最低收市價為二零二二年九月七日的每股股份3.280港元。此外，自二零二一年九月十六日至最後交易日，股份於聯交所所報的歷史最高收市價為二零二一年十一月三十日、二零二一年十二月一日、二零二一年十二月二日、二零二一年十二月三日、二零二一年十二月六日、二零二一年十二月七日、二零二一年十二月八日、二零二一年十二月九日、二零二一年十二月十日、二零二一年十二月十三日及二零二一年十二月二十二日的每股股份4.978港元。於二零二二年九月三十日的每股股份未經審核綜合資產淨值及每股股份經調整資產淨值分別為10.191港元及15.531港元。要約人留意到，於有關期間，股份一直以較每股股份資產淨值折讓的價格進行交易。要約人進一步留意到，於有關期間，股份於聯交所所報的最高日收市價為二零二二年九月十四日的每股股份4.400港元，較每股股份未經審核綜合資產淨值折讓約56.82%及較每股股份經調整資產淨值折讓約71.67%。考慮到上述情況，要約人認為，要約價(a)較市場對貴集團估值價格有所溢價；及(b)反映貴集團在當前狀態下未來數年業務的潛在價值，並為要約股東提供了即時變現其投資的機會及減少上文「5. 要約人對貴集團之意向」一節中提述的不確定性及風險。此外，貴公司的可資比較公司的股價亦較其各自的每股資產淨值有較高折讓。有關詳情，請參閱獨立財務顧問函件。因此，要約使要約股東有機會將接納要約產生的資本重新分配至彼等可能認為在當前市場環境下更具吸引力的其他投資機會中。

11. 公眾持股量

根據上市規則，在通常情況下，倘公眾人士於一間上市公司持有的已發行股份少於25%，或倘聯交所認為有關股份買賣存在或可能存在虛假市場或該公司股份的公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，則聯交所或會考慮行使其酌情權暫停該等股份買賣。就 貴公司而言，倘要約截止後，公眾人士持有的已發行股份少於25%，則根據上市規則恢復或維持公眾人士持有的已發行股份的最低百分比將會是或成為聯交所就恢復股份買賣將對 貴公司施加的附加條件。倘 貴公司的公眾持股量低於已發行股份的25%， 貴公司將須於其復牌計劃中考慮所有可選方案，包括但不限於向公眾配售新股或要求現有股東出售股份以恢復所需的公眾持股量。於最後實際可行日期，並無有關此方面的明確計劃。

12. 一般事項

本綜合文件乃為遵守香港法律、收購守則及上市規則而編製，所披露的資料未必與本綜合文件倘按照香港境外司法權區的法律而編製時所披露的資料相同。

所有文件及匯款將以平郵方式按照彼等在 貴公司股東名冊所示相應地址寄發予要約股東，或倘為聯名持有人，則寄發予在 貴公司股東名冊名列首位之要約股東（按適用者），郵誤風險概由彼等自行承擔。 貴公司、要約人、聯席財務顧問、獨立財務顧問、過戶登記處或與任何彼等一致行動之人士或任何彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、顧問或聯繫人或參與要約之任何其他人士，概不會對任何送遞遺失或延誤或可能因此產生或與此有關之任何其他責任負責。

13. 其他資料

謹請 閣下垂注各附錄所載之其他資料（其構成本綜合文件之一部分）及隨附接納表格。務請 閣下細閱本綜合文件所載之「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」及有關 貴集團之其他資料後，才決定是否接納要約。

此 致

列位要約股東 台照

代表
艾德資本有限公司
執行董事
林子龍

代表
邁時資本有限公司
董事總經理
鄧點
謹啟

董事總經理
梁柱桐

二零二三年四月二十六日



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

註冊辦事處及主要營業地址：

香港

灣仔皇后大道東43至59號

東美中心2500室

非執行董事：

伍國棟先生

獨立非執行董事：

陳煥江先生

陳永達先生

郭立成先生

敬啟者：

艾德資本有限公司及邁時資本有限公司
代表高偉發展有限公司
就要約股東於華廈置業有限公司持有的所有已發行股份
提呈自願性無條件現金要約

1. 緒言

茲提述聯合公告。除文義另有規定外，本函件詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

董事會函件

本綜合文件(本函件構成其中部分)旨在向閣下提供(其中包括)(a)有關要約(包括預期時間表及要約條款)的詳情;(b)獨立董事委員會就要約致要約股東之推薦函件;及(c)獨立財務顧問就要約致獨立董事委員會及要約股東的意見函件,以及接納表格。

謹請閣下亦垂注致要約股東之「聯席財務顧問函件」及「獨立董事委員會函件」、致獨立董事委員會及要約股東之「獨立財務顧問函件」及各附錄所載之其他資料(其構成本綜合文件之一部分)及隨附接納表格。

2. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.1,本公司已成立由唯一非執行董事及全體獨立非執行董事(即伍國棟先生、陳煥江先生、陳永達先生及郭立成先生,彼等於要約中並無權益)組成的獨立董事委員會,以就要約的條款是否屬公平合理及是否接納要約向要約股東提供推薦建議。董事會確認概無獨立董事委員會成員於要約中擁有直接或間接權益。

本公司已獲獨立董事委員會批准根據收購守則規則2.1委任均富融資為獨立財務顧問,以就要約,尤其是要約之條款是否公平合理及是否接納要約向獨立董事委員會及要約股東提供意見。

致要約股東之「聯席財務顧問函件」及「獨立董事委員會函件」及致獨立董事委員會及要約股東之「獨立財務顧問函件」之文本載於本綜合文件。**閣下就要約採取任何行動前,應細閱所有該等函件以及各附錄所載之其他資料及隨附接納表格。**

3. 要約

要約的主要條款

聯席財務顧問代表要約人按以下基準向所有要約股東提呈要約：

每股要約股份 現金6.00港元

根據收購守則，要約乃向所有要約股東提呈。要約人將不會提高上述的要約價。股東及本公司有意投資者務請注意，於作出本聲明後，要約人將不得提高要約價，且要約人並無保留提高要約價之權利。

要約在所有方面均為無條件，且不會以獲接納要約股份的最低數目為條件。

要約之進一步詳情

有關要約之進一步詳情(包括(其中包括)要約的價值、向海外要約股東提呈、接納要約之影響、印花稅之資料、稅項、接納及結算之條款及條件及程序以及接納期)載於本綜合文件第6至18頁之「聯席財務顧問函件」，及「附錄一 接納要約的進一步條款及程序」以及隨付接納表格。

4. 要約人之資料及其對本集團之意向

謹請閣下垂注本綜合文件所載之「聯席財務顧問函件」中「3. 有關要約人及其一致行動人士之資料」及「5. 要約人對貴集團之意向」章節有關要約人之資料及其對本集團之意向。董事會知悉要約人對本集團及其僱員之意向且願意在董事會認為符合本公司及股東的整體利益的情況下，與要約人進一步合作，以支持要約人有關本集團之意向。

5. 有關本集團之資料

本公司為一間根據香港法例註冊成立之有限責任之投資控股公司，股份於聯交所主板上市。本集團主要於香港從事投資控股、物業發展、投資及管理。

謹請閣下垂注附錄二、三及五所載之本集團財務資料、物業估值及一般資料。

6. 本公司之股權架構

有關本公司於最後實際可行日期之股權架構之詳情，請參閱本綜合文件「聯席財務顧問函件」中「4. 貴公司之股權架構」一節。

於最後實際可行日期，本公司並無持有任何已發行尚未行使之購股權、衍生工具、認股權證或附帶權利可認購或可轉換或交換為股份或本公司其他類別股本權益之其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4），且未有就發行該等購股權、衍生工具、認股權證或相關證券訂立任何協議。

7. 公眾持股量

謹請閣下垂注本綜合文件「聯席財務顧問函件」中「11. 公眾持股量」一節。

因此，謹請注意，於要約結束後，股份的公眾持股量可能不足，而將公眾持股量恢復至將由公眾持有的已發行股份的25%可能成為或成為聯交所對本公司施加的股份恢復買賣的附加條件。

8. 推薦建議

謹請閣下垂注(a)本綜合文件第24至25頁所載之「獨立董事委員會函件」，當中載有其就要約條款對要約股東而言是否公平合理以及是否接納要約向要約股東提供之推薦建議；及(b)本綜合文件第26至55頁所載之「獨立財務顧問函件」，當中載有其就要約條款對要約股東而言是否公平合理、是否接納要約及就其達致意見時所考慮之主要因素向獨立董事委員會及要約股東提供之意見。

董事會函件

敦請要約股東就要約採取任何行動前細閱該等函件。

9. 額外資料

敬請閣下閱覽本綜合文件以及隨附接納表格以了解要約之接納及結算程序。亦敬請閣下垂注各附錄所載之其他資料。

閣下考慮就要約採取何等行動時，亦應考慮閣下本身的稅務狀況(如有)，如有任何疑問，應諮詢閣下各自之專業顧問。

此 致

列位要約股東 台照

代表董事會
華廈置業有限公司
主席
鍾棋偉
謹啟

二零二三年四月二十六日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就要約發出的推薦建議函件文本。



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：

艾德資本有限公司及邁時資本有限公司
代表高偉發展有限公司
就要約股東於華廈置業有限公司持有的所有已發行股份
提呈自願性無條件現金要約

1. 緒言

吾等茲提述要約人及本公司聯合刊發日期為二零二三年四月二十六日的綜合要約及回應文件(「綜合文件」)，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以考慮要約條款，並就吾等認為要約的條款對要約股東而言是否公平合理及是否接納要約向閣下提供推薦建議。

經獨立董事委員會批准，均富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就要約之條款及是否接納要約向吾等及要約股東提供建議。其建議以及其達致建議所考慮之主要因素的詳情載於綜合文件第26至55頁的「獨立財務顧問函件」。

獨立董事委員會函件

吾等亦謹請閣下垂注「董事會函件」、「聯席財務顧問函件」及綜合文件各附錄所載其他資料。

2. 推薦建議

經考慮要約條款及綜合文件所載資料(包括要約人對本集團及其僱員的意向)並考慮獨立財務顧問的意見(尤其是其函件(全文載於綜合文件)所載因素及理由),吾等認為要約的條款對要約股東而言屬公平合理。因此,吾等建議閣下接納要約。

儘管吾等作出推薦建議,要約股東務必注意,決定變現或持有彼等於本公司的投資應視乎個人情況及投資目標而定,且彼等應審慎考慮要約的條款。如有疑問,要約股東應諮詢彼等各自之專業顧問的專業意見。此外,欲接納要約的要約股東務請細閱綜合文件中所述接納要約的條款及程序。

此 致

列位要約股東 台照

獨立董事委員會

非執行董事
伍國棟

獨立非執行董事
陳煥江

獨立非執行董事
陳永達

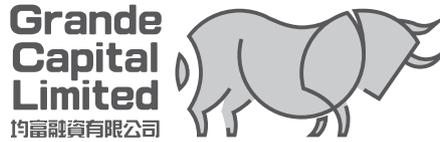
獨立非執行董事
郭立成

謹啟

二零二三年四月二十六日

獨立財務顧問函件

以下乃獲委任之獨立財務顧問就要約而編製致獨立董事委員會及要約股東之意見函件文本，以供載入本綜合文件而編製。



香港

金鐘夏愨道18號

海富中心1座27樓2701室

敬啟者：

**有關艾德資本有限公司及邁時資本有限公司
代表高偉發展有限公司
就要約股東於華廈置業有限公司持有的
所有已發行股份
提呈自願性無條件現金要約**

緒言

茲提述吾等就要約獲委任為獨立董事委員會及要約股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司及要約人聯合刊發日期為二零二三年四月二十六日的本綜合文件內，而本函件為其中一部分。除另有指明外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

茲提述聯合公告，內容有關(其中包括)要約，據此， 貴公司於二零二三年三月十三日獲要約人通知，聯席財務顧問正代表要約人提呈自願性無條件現金要約收購所有要約股份。要約於作出時在所有方面均為無條件，且不會以獲接納要約股份的最低數目為條件。根據收購守則，要約向所有要約股東提呈，及於最後實際可行日期，要約股東持有56,315,040股股份，佔已發行股份總數之約46.56%。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，除鍾氏兄弟及堪富利集團（一間由鍾棋偉先生、其配偶及彼等之兩名子女間接持有及控制之公司）持有之64,644,960股股份（佔約53.44%）及要約人一致行動人士持有之17,723,520股股份（佔約14.66%）（合共為82,368,480股股份，佔已發行股份總數之約68.10%）外，要約人及要約人一致行動人士並無持有、控制或影響任何股份或任何 貴公司可換股證券、認股權證、購股權或就已發行股份或 貴公司的投票權之其他權益。根據收購守則，要約向所有要約股東提呈，及於最後實際可行日期，要約股東持有56,315,040股股份，佔已發行股份總數約46.56%，包括要約人一致行動人士持有之17,723,520股股份，佔約14.66%。

誠如 貴公司日期為二零二二年六月十日之公告所披露， 貴公司於該日收悉聯交所發出之函件，通知 貴公司其決定(i) 貴公司未能根據上市規則第13.24條之規定維持足夠的業務運作及擁有相當價值的資產以支持其業務；及(ii) 貴公司不適合繼續上市，且股份須根據上市規則第6.01(3)條及第6.01(4)條將暫停買賣（「**該決定**」）。於二零二二年六月二十日， 貴公司宣佈其已根據上市規則第2B.06(1)條及第2B.08(1)條向聯交所提出書面要求，就該決定提交上市委員會覆核。茲提述 貴公司日期為二零二二年九月二日之公告， 貴公司收悉上市委員會發出之函件，通知上市委員會維持該決定及 貴公司決定不會就該決定作出進一步覆核（「**上市委員會覆核公告**」）。因此，股份已於二零二二年九月十五日上午九時正起暫停買賣，且股份恢復買賣須待 貴公司符合聯交所所載的所有復牌指引及對導致其暫停買賣的事宜作出補救，符合復牌指引及全面遵守上市規則後，方告作實。於任何情況下，倘 貴公司無法於18個月期限屆滿或之前（即二零二四年三月十四日之前）遵守上市規則第13.24條，股份將繼續暫停買賣及聯交所最終將取消股份上市。

獨立財務顧問函件

貴公司已根據收購守則規則2.1及2.8成立獨立董事委員會(成員包括唯一非執行董事及全體獨立非執行董事(即伍國棟先生、陳煥江先生、陳永達先生及郭立成先生))，以就要約及尤其是要約條款是否屬公平合理及是否接納要約向要約股東提供意見及推薦建議。吾等(均富融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及要約股東提供意見，而吾等於本函件中的意見僅為根據收購守則規則2.1協助獨立董事委員會及要約股東各自考慮要約。獨立董事委員會已就要約批准委任吾等為獨立財務顧問。

吾等與 貴公司、要約人、彼等各自的控股股東或與彼等任何一方一致行動的任何人士並無聯繫或關連。於過往兩年，除就要約獲委任為獨立董事委員會之獨立財務顧問外，吾等之前概無獲 貴公司或要約人委任。吾等與要約人及 貴公司之財務或其他專業顧問(包括股票經紀)並非來自相同集團。根據上市規則第13.84條及收購守則規則2，及鑒於(i)吾等獲委任對要約條款發表意見之酬金毋須以要約結果為條件；(ii)並無存在吾等自 貴公司或要約人、彼等各自的控股股東或與彼等任何一方一致行動的任何人士收取任何費用或利益的安排(上述酬金除外)；及(iii)吾等之委任乃按一般商業條款作出，故吾等被視為獨立並能夠就要約擔任獨立董事委員會及要約股東的獨立財務顧問。

吾等意見的基準

於達致吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)聯合公告；(ii)本綜合文件；(iii) 貴公司截至二零二一年三月三十一日及二零二二年三月三十一日止年度的年度報告(分別為「二零二一年度報告」及「二零二二年度報告」)；(iv) 貴公司截至二零二二年九月三十日止六個月的中期報告(「二零二三年中期報」)；(v)本綜合文件所載或所述之資料；及(vi)相關公開資料。

獨立財務顧問函件

吾等已倚賴聯合公告、本綜合文件及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層（統稱為「管理層」）向吾等提供之資料所載或所述之陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設聯合公告、本綜合文件及／或吾等所獲提供之資料所載或所述之所有陳述、資料、意見及聲明於作出時為真實、準確及完整，且於最後實際可行日期仍然如此。吾等作為獨立財務顧問，對本綜合文件任何部分的內容概不負責，惟本意見函件除外。根據收購守則規則9.1， 貴公司將盡快知會要約股東本綜合文件所載或所述之資料的任何重大變動。於最後實際可行日期後及於整個要約期間，倘本函件所載或所述資料有任何重大變動，以及吾等之意見有變動（如有），亦將盡快知會要約股東。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情見解，並可倚賴本綜合文件所載資料之準確性，為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由相信吾等於達致意見時所倚賴之任何陳述、資料、意見或聲明為不實、不準確或有誤導成分，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，以致吾等所獲提供之陳述、資料、意見或聲明屬不實、不準確或有誤導成分。然而，吾等並無對 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無對吾等獲提供之資料進行任何獨立核實。

誠如本綜合文件附錄五之責任聲明所載，全體董事願就本綜合文件所載有關 貴集團之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本綜合文件所表達之意見（要約人之董事以要約人之董事身份所表達之意見除外）乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，足以致令本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

誠如本綜合文件附錄四之責任聲明所載，要約人之董事願就本綜合文件所載之資料（有關 貴集團之資料除外）之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本綜合文件所表達之意見（董事以董事身份所表達之意見除外）乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，足以致令本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

獨立財務顧問函件

倘自本綜合文件日期起至要約截止期間發生任何後續重大變動，吾等將盡快通知獨立董事委員會及要約股東。

吾等並無考慮接納或不接納要約對要約股東產生的稅務影響(如有)，因此，吾等不會就要約股東因要約而可能產生的任何稅務影響或負債承擔責任。尤其是，務請須就買賣證券繳納香港或海外稅項的要約股東就稅務事宜尋求彼等本身的專業顧問的意見。

所考慮的主要因素及理由

就要約達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 背景及要約條款

於最後實際可行日期，貴公司已發行股份120,960,000股。貴公司並無持有任何已發行尚未行使之購股權、衍生工具、認股權證或附帶權利可認購或可轉換或交換為股份或貴公司其他類別股本權益之其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，且未有就發行該等購股權、衍生工具、認股權證或相關證券訂立任何協議。

於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士擁有、控制或影響合共82,368,480股股份，佔已發行股份總數約68.10%，其中17,723,520股股份(佔要約人一致行動人士所持已發行股份總數約14.66%)受要約規限。

要約

要約乃由聯席財務顧問代表要約人根據收購守則及本綜合文件所載條款提呈。

根據要約之條款，要約股東可按下文所載基準就其股份有效提呈接納：

每股要約股份 現金6.00港元

獨立財務顧問函件

根據收購守則，要約向所有要約股東提呈。根據要約將予收購的要約股份須已全數繳足，且收購時不附帶一切產權負擔，並擁有其附帶的所有權利，包括但不限於收取於作出要約當日（即寄發本綜合文件日期）或之後宣派、作出或支付的任何股息或其他分派的所有權利。

貴公司確認，於最後實際可行日期，(a)其並無宣派任何尚未派付及尚未支付的股息；及(b)其無意於要約截止日前作出、宣派或支付任何未來股息或作出其他分派。

要約人已作出聲明，其將不會提高上述的要約價。要約股東及貴公司有意投資者務請注意，於作出該聲明後，要約人將不得提高要約價，且要約人並無保留提高要約價之權利。

要約之條件

要約於作出時在所有方面均為無條件，且不會以獲接納要約股份的最低數目為條件。

2. 有關 貴集團之資料

(a) 貴集團之主要業務及前景

貴公司為一間根據公司條例註冊成立之有限責任之投資控股公司，股份於聯交所主板上市。貴集團主要於香港從事物業發展、投資及管理。貴集團的收益主要來自於香港出售已建成物業及出租自有物業及聯營公司於香港持有的物業所產生的持續租金收入。貴集團擁有物業組合及本身及透過投資聯營公司擁有其他房地產權益。有關貴集團及其聯營公司所持有的投資物業及其各自的賬面值以及貴集團應佔權益的詳情，請參閱本綜合文件「附錄三 — 本集團的物業估值」所載的物業估值摘要。

獨立財務顧問函件

於經歷數年波動後，市場預期，隨著香港、中國內地與世界各地重新開放免檢疫通行，本地房地產租賃及投資需求將於二零二三年開始復甦，其將有力提升本地業務情緒。儘管全球經濟前景持續不明朗，惟香港土地及房屋供應有限，為本地房地產價格提供支撐，高通脹率及利率上升仍將為潛在房地產投資者的阻礙因素，而主要由於近期香港人口淨流出導致對本地房地產價格構成壓力。由於地價成本居高不下、建築費用繼續攀升，香港房地產發展的利潤不再如過往般豐厚，其實際亦意味著本地房地產發展商的利潤率將下降。

根據 貴公司二零二二年度報告，鑑於當前高通脹經濟環境導致全球範圍實施緊縮財政政策，令經濟前景不明朗， 貴公司於作出投資決定時取態保守。由於 貴公司管理層竭力確保股東獲得可持續回報， 貴公司於資源使用及／或重新分配方面持審慎態度。

然而，誠如 貴公司於二零二二年九月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表所披露， 貴集團並無擁有可作發展用途之土地儲備，而 貴集團之大部分資產包括投資物業、於擁有物業權益之聯營公司之投資及待出售之已建成物業。由於 貴公司管理層認為土地成本仍處於較高水平並導致利潤率持續惡化， 貴集團於房地產發展業務方面一直相對被動，因此保留物業產生之穩定租金收入及透過投資房地產權益的聯營公司進行分成。此外，倘因未能符合聯交所規定之復牌規定而取消 貴集團之上市地位，一旦成為私人／非上市的公眾公司，預期 貴集團任何未來投資之融資選擇將有所減少。

鑑於上述因素，吾等對本地規模較小的房地產發展商未來的業務前景持謹慎態度，並贊同 貴公司管理層在充分考慮 貴公司於房地產發展及投資方面的長期經驗後，在其業務計劃取態較保守及謹慎，與其與董事會在保障 貴公司及股東整體價值的目標一致。

獨立財務顧問函件

(b) 貴集團的過往財務資料

貴集團的財務表現

下文載列 貴集團截至二零二一年三月三十一日及二零二二年三月三十一日止年度(分別為「二零二一財政年度」及「二零二二財政年度」)以及截至二零二一年及二零二二年九月三十日止六個月(分別為「二零二二年上半年」及「二零二三年上半年」)的綜合財務資料概要(摘錄自二零二二年度報告及二零二三年中期報)：

	二零二一 財政年度 (經審核) 千港元	二零二二 財政年度 (經審核) 千港元	二零二二年 上半年 (未經審核) 千港元	二零二三年 上半年 (未經審核) 千港元
收益	9,184	7,813	3,611	30,368
—租金收入	4,042	3,325	1,327	2,197
—銀行利息收入	3,550	2,951	1,470	2,309
—股息收入	4	4	2	2
—管理費收入	1,501	1,533	812	860
—建築監督費收入	87	-	-	-
—出售待出售之已建成物業	-	-	-	25,000
投資物業之公平值變動	(100)	100	3,000	(7,100)
按公平值計入損益賬之金融資產之				
公平值利潤／(虧損)淨額	663	(205)	(30)	(471)
其他利潤／(虧損)	6,622	3,491	1,463	(8,991)
獲取收入之物業之直接開支	(1,183)	(1,506)	(844)	(1,389)
出售已建成物業成本	-	-	-	(1,091)
員工成本	(7,426)	(8,559)	(3,935)	(3,793)
其他經營費用	(1,658)	(1,818)	(970)	(1,176)
經營溢利／(虧損)	6,102	(684)	2,295	6,357
應佔聯營公司業績(包括應佔投資				
物業之公平值(虧損)／利潤	(3,871)	38,599	33,449	45
除所得稅前溢利	2,231	37,915	35,744	6,402
所得稅抵免／(費用)	834	1,065	576	(3,254)
貴公司權益持有人應佔年度／				
 期間溢利及全面收益總值	3,065	38,980	36,320	3,148
每股盈利(港元)(基本及攤薄)	0.03	0.32	0.30	0.03

獨立財務顧問函件

二零二三年上半年與二零二二年上半年比較

於二零二三年上半年，貴集團錄得總收益約3,040萬港元，較二零二二年上半年增加約2,680萬港元或741.0%。根據二零二三年中期報，有關收益增加乃主要由於貴集團一間附屬公司出售其位於葵涌的一個廠房及兩個車位的權益導致於二零二三年上半年確認出售待出售之已建成物業約2,500萬港元(二零二二年上半年：無)。二零二三年上半年收益增加(由於出售物業之一次性事件)，部分抵銷了投資物業之公平值由二零二二年上半年的利潤約300萬港元變為二零二三年上半年的虧損約710萬港元，及二零二三年上半年人民幣兌港元的匯率大幅貶值產生的匯兌虧損淨額約900萬港元，對比二零二二年上半年為匯兌利潤淨額約150萬港元，經營溢利由二零二二年上半年約230萬港元增加至二零二三年上半年約640萬港元)。貴公司權益持有人應佔期間溢利由二零二二年上半年約3,630萬港元大幅減少至二零二三年上半年的約310萬港元，乃主要由於應佔聯營公司業績由二零二二年上半年約3,340萬港元大幅減少至二零二三年上半年約45,000港元，應佔聯營公司業績大幅減少乃由於二零二三年上半年重估其聯營公司之投資物業後錄得公平值虧損約1,360萬港元，而二零二二年上半年為相應公平值利潤約1,550萬港元。於二零二二年九月三十日，貴集團透過其附屬公司(及包括其本身)及聯營公司分別持有餘下投資物業約2億1,320萬港元及約6億4,010萬港元，其中透過其附屬公司(及包括其本身)持有餘下投資物業一般為香港的住宅物業，而透過其聯營公司持有的餘下投資物業包括香港的住宅及商業物業。於二零二三年一月三十一日重估該等投資物業後，透過其附屬公司(及包括其本身)及聯營公司持有的餘下投資物業的價值較截至2022年9月30日錄得的價值分別輕微減少至約2億1,310萬港元及約6億3,990萬港元，即較二零二二年九月三十日所錄分別輕微下降為約0.05%及0.03%。謹請留意，貴集團投資物業組合的市值變動可能對貴集團任何財政年度的財務表現產生重大影響，原因為投資物業相關會計準則規定，投資物業於有關期間出現任何公平值變動後須於損益確認。

獨立財務顧問函件

二零二二財政年度與二零二一財政年度比較

貴集團於二零二二財政年度錄得總收益約780萬港元，較二零二一財政年度減少約140萬港元或14.9%。根據二零二二年度報告，有關收益減少乃主要由於二零二二財政年度錄得的利息收入及租金收入分別較二零二一財政年度減少約60萬港元及70萬港元，利息收入及租金收入減少乃由於 貴集團的業務直接受於二零二二年初出現之第五波新冠肺炎疫情之影響， 貴集團收取的整體租金收入因而受到影響。 貴公司權益持有人應佔年度溢利由二零二一財政年度的約310萬港元增加至二零二二財政年度約3,900萬港元，乃主要由於聯營公司所持投資物業的公平值變動令二零二二財政年度應佔聯營公司利潤貢獻約3,860萬港元，而二零二一財政年度相應虧損約為390萬港元。

貴集團之財務狀況

下文載列(i) 貴集團之未經審核綜合財務狀況(摘錄自二零二三年中期報)；及(ii) 貴集團之經審核綜合財務狀況(摘錄自二零二一年度報告及二零二二年度報告)之概要：

	於二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元	於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元
非流動資產	1,014,267	1,043,263	1,036,649
—投資物業	220,200	220,300	213,200
—於聯營公司之投資	788,927	816,817	816,862
—遞延所得稅資產	5,140	6,146	6,587
流動資產	318,332	319,943	318,847
—待出售之已建成物業	1,457	1,457	696
—聯營公司欠款	33,074	38,232	38,284
—應收業務賬款及其他應收款項	908	1,172	1,555
—可退回稅項	7	3	—
—按公平值計入損益賬之金融資產	1,671	1,466	994
—現金及銀行結餘	281,215	277,613	277,318
資產總值	1,332,599	1,363,206	1,355,496

獨立財務顧問函件

	於二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元	於二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元	於二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元
非流動負債	955	897	987
—遞延所得稅負債	955	897	987
流動負債	72,066	104,877	121,750
—欠聯營公司款項	68,070	98,066	113,066
—應付業務賬款及其他應付款項	3,996	6,811	5,083
—應付所得稅	—	—	3,601
負債總值	73,021	105,774	122,737
股本及儲備			
—股本	78,624	78,624	78,624
—保留溢利	1,180,954	1,178,808	1,154,135
權益總值	1,259,578	1,257,432	1,232,759

於二零二二年三月三十一日

於二零二二年三月三十一日，貴集團的資產總值（主要包括於聯營公司之投資，佔其資產總值的約59.9%）約8億1,680萬港元，而於二零二一年三月三十一日約7億8,890萬港元。有關此輕微增加乃主要由於該財政年度應佔聯營公司業績所致。於二零二二年三月三十一日，貴集團的現金及銀行結餘約2億7,760萬港元，佔貴集團資產總值約20.4%。

於二零二二年三月三十一日，負債總值為約1億580萬港元（包括欠聯營公司款項約9,810萬港元，佔二零二二年三月三十一日負債總值的約92.7%），較二零二一年三月三十一日的欠聯營公司款項約6,810萬港元增加約3,000萬港元或44.1%。

獨立財務顧問函件

於二零二二年三月三十一日，貴集團錄得資產淨額約12億5,740萬港元，較二零二一年三月三十一日的資產淨額約12億5,960萬港元略微減少約220萬港元或0.2%。

於二零二二年九月三十日

於二零二二年九月三十日，貴集團的資產總值為約13億5,550萬港元，較二零二二年三月三十一日的資產總值約13億6,320萬港元減少約770萬港元或0.6%。該跌幅乃主要由於投資物業的公平值變動令投資物業減少約710萬港元。於二零二二年九月三十日，貴集團的現金及銀行結餘約2億7,730萬港元，佔貴集團資產總值約20.5%。

於二零二二年九月三十日，貴集團的總負債約為1億2,270萬港元，包括欠聯營公司款項約1億1,310萬港元，約佔貴集團總負債的92.2%。欠聯營公司款項較二零二二年三月三十一日的約9,810萬港元增加約1,500萬港元或15.3%。該增加主要是由於自聯營公司獲派了約1,500萬港元的剩餘資金。

於二零二二年九月三十日，貴集團錄得淨資產約12億3,280萬港元，較二零二二年三月三十一日的淨資產約12億5,740萬港元輕微減少約2,460萬港元或2.0%。

3. 有關要約人及要約人一致行動人士之資料

要約人

要約人為一間於二零二二年四月二十八日根據公司條例註冊成立之有限責任之投資控股公司且並無開展任何業務。鍾氏兄弟各自為要約人之董事並於要約人股本中法定及實益擁有10股已發行股份（相當於其已發行股份總數之三分之一）。鍾氏兄弟亦為貴公司控股股東及彼等各自為執行董事。於最後實際可行日期，鍾氏兄弟及堪富利集團（一間由鍾棋偉先生、其配偶及彼等之兩名子女間接持有及控制之公司）持有64,644,960股股份（佔已發行股份總數約53.44%）。

獨立財務顧問函件

各鍾氏兄弟(作為要約人的董事)連同其近親按照收購守則中「一致行動」定義的第2類別被推定就要約與要約人一致行動。有關近親包括鍾氏兄弟的兄弟姐妹。於最後實際可行日期,鍾氏兄弟有13名其他兄弟姐妹,其中三名與鍾氏兄弟的先父來自同一家庭及與鍾氏兄弟擁有同一生母,餘下10名來自彼等之先父的另一家庭,為彼等之先父與另一配偶的後代或由其所收養(「異母兄弟姐妹」)。根據 貴公司股東名冊內所載資料,於最後實際可行日期,異母兄弟姐妹於彼等之個人名下合共持有4,933,640股股份(約佔已發行股份總數4.08%)。

事實上,鍾氏兄弟並無與異母兄弟姐妹一致行動,皆因彼等來自兩個獨立的家庭且關係並不融洽。早於二零零五年,彼等各自陣營就彼等之先父的遺產而進行了長期民事訴訟,並一直上訴至香港終審法院。異母兄弟姐妹並非要約人一致行動人士的成員。

與要約人一致行動之主要人士

根據收購守則,要約人、鍾氏兄弟、彼等之配偶、子女、兄弟姐妹(異母兄弟姐妹除外)及相關信託、以及鍾氏兄弟、彼等之配偶、子女、兄弟姐妹(異母兄弟姐妹除外)控制之公司及相關信託、或彼等任何一方被推定為一致行動。

鍾氏兄弟、Biochoice Limited、堪富利集團、寶勁達有限公司、Profit-taking Company Inc.及Megabest Securities Limited為與要約人一致行動之主要人士。

堪富利集團為一間由鍾棋偉先生、其配偶及彼等之兩名子女透過Biochoice Limited間接持有及控制之公司。根據收購守則,堪富利集團及Biochoice Limited被推定為與要約人一致行動。

獨立財務顧問函件

寶勁達有限公司為Profit-taking Company Inc.的直接全資附屬公司，而Profit-taking Company Inc.為Megabest Securities Limited的直接全資附屬公司。Megabest Securities Limited的全部已發行股份由鍾氏兄弟已故母親秦蘭鳳女士的遺產持有，其遺囑認證的授予正在處於英屬處女群島的法院程序中。鍾氏兄弟為彼等已故母親遺產的受益人，並為寶勁達有限公司、Profit-taking Company Inc.及Megabest Securities Limited各自的董事。根據收購守則，寶勁達有限公司、Profit-taking Company Inc.及Megabest Securities Limited被推定為與要約人一致行動。

有關要約人及要約人一致行動人士持有的股份數目，請參閱「*聯席財務顧問函件*」所載「4. 貴公司之股權架構」一節。

4. 要約人對 貴集團之意向

貴公司之股份自二零二二年九月十五日起已暫停買賣。股份須待 貴公司符合聯交所載的所有復牌指引以證明其已遵守上市規則第13.24條及其適合繼續上市、對導致其暫停買賣的事宜作出補救，符合復牌指引及全面遵守上市規則後，恢復買賣方告作實。詳情請參閱 貴公司日期為二零二二年十月十一日及二零二二年十二月十四日之公告。根據上市規則第6.01A(1)條，聯交所可將已連續停牌18個月的任何證券除牌。有關 貴公司之18個月期限將於二零二四年三月十四日屆滿。倘若 貴公司未能對導致其暫停買賣的事宜作出補救、符合聯交所復牌指引及全面遵守上市規則至聯交所滿意，並於二零二四年三月十四日前恢復股份買賣，上市科將向上市委員會建議撤銷 貴公司之上市地位。根據上市規則第6.01條及第6.10條，聯交所亦有權在適當情況下施加更短的特定補救期。

要約人連同要約人一致行動人士之意願為 貴公司於探索及考慮可行機會及方案以制定恢復股份買賣的可行計劃之同時， 貴集團將大致按現況繼續經營其業務。要約人連同要約人一致行動人士(a)無意終止僱用僱員；或(b)出售或重新調配 貴集團的資產，惟於其日常業務過程中或為促進股份恢復買賣而進行者除外。要約人留意到， 貴公司自上市委員會維持該決定並於二零二二年九月起暫停股份買賣後，已採取適當措施以解決導致其暫停買賣的事宜，惟鑒於事宜的複雜性和所涉及的資源， 貴公司可能需要較長時間方能制定復牌計劃供聯交所考慮。

獨立財務顧問函件

鑑於股份長期停牌所帶來的不確定性，以及 貴公司倘因於指定時限或之前未能完全符合聯交所至其滿意的復牌規定而存在被除牌的風險，要約人擬透過要約向要約股東提供離場的機會，以公平合理的價格變現彼等各自的股份投資以換取現金。如聯合公告及本綜合文件所述，要約人無意根據上市規則第6.15條向聯交所提出撤回股份上市的任何申請，因為要約並非公司條例所指的「收購要約」，原因為要約股份並不代表於作出要約時要約人未持有的所有已發行股份，所以不會產生強制收購的權利。

5. 要約的理由及裨益

於該決定前， 貴公司於二零二一年八月二十七日至二零二二年三月三十日期間多次向聯交所提交文件，提出解決導致股份暫停買賣的事宜並確保全面遵守上市規則第13.24條的建議。文件提出， 貴公司將(i)增持其於一間重要聯營公司之股權(並將之轉為附屬公司)及簽訂一份管理協議書以管理相關房地產，及(ii)重組 貴公司於各聯營公司董事會之代表。儘管 貴公司努力制定該計劃以緩解聯交所有關 貴公司遵守上市規則第13.24條的疑慮，惟聯交所並無接受建議並認為該建議項下擬進行的交易無法解決彼等於該決定中詳述的疑慮。 貴公司於二零二二年六月二十日正式要求上市委員會覆核該決定且上市委員會於考慮 貴公司及上市科於該決定後提交的所有資料(包括書面和口頭資料)後，根據上市規則第6.01(3)及6.01(4)條維持暫停股份買賣的決定。股份已因該決定而自二零二二年九月十五日起暫停買賣。有關聯交所作出的復牌指引的資料亦已載於 貴公司日期為二零二二年十月十一日的公告。

獨立財務顧問函件

儘管 貴公司對該決定持不同見解，並認為該決定並不適當， 貴公司決定不會要求將該決定提交聯交所上市委員會作出進一步覆核，並繼續努力探索及考慮可獲得的機會和方案用以制定可行的復牌計劃供聯交所考慮。由於無法保證 貴公司向聯交所提出供其考慮的任何復牌建議會得以實現，要約人（代表 貴公司控股股東）提出要約供要約股東考慮，以便為要約股東提供機會以變現其於 貴公司的投資並減輕與 貴公司可能被取消上市地位有關的不確定性及風險。

儘管 貴公司正採取適當措施以解決導致其暫停買賣之事宜，鑑於該事宜的複雜性和所涉及的資源， 貴公司已與其專業顧問進行討論，以探索及考慮 貴公司可獲得的機會和方案用以制定可行的復牌計劃，然而，截至最後實際可行日期，根據 貴公司日期為二零二三年三月十四日之復牌進度之季度更新的最新公告，有關方面並無重大進展。

鑑於聯交所拒絕 貴公司先前提出通過調整其集團架構及現有物業管理業務，以及重設其對聯營公司董事會的控制權或影響力，解決導致股份買賣暫停的事宜，並確保全面遵守上市規則第13.24條的建議， 貴公司管理層合理地認為，為遵守上市規則第13.24條以保證延續股份於聯交所之上市地位， 貴公司無可避免地須於相對短時間內作出大額投資，其偏離「2(a) 貴集團之主要業務及前景」分節所述鑑於當前高通脹經濟環境導致全球範圍實施緊縮財政政策，令經濟前景不明朗， 貴公司於作出投資決定時取態保守。由於 貴公司一直審慎及謹慎地重新分配資源，以保障 貴公司及股東的整體價值及利益。鑑於問題的複雜性，以及評估 貴公司向聯交所提出任何復牌方案的不同備選方案所涉及的大量資源，故尚未重新制訂及調整 貴集團的業務計劃，或覓得任何合適並使投資或業務多元化的機會。然而， 貴公司知悉，就解決導致其股票被暫停買賣的問題而採取任何補救措施的限期為二零二四年三月十四日。如在該限期前無法最終確定可行的復牌方案，上市科將建議上市委員會取消 貴公司在聯交所的上市地位。

獨立財務顧問函件

吾等謹此提醒要約股東，倘 貴公司上市地位最終被聯交所取消，彼等將持有非上市公眾／私人公司的股份，股份買賣將不再輕易進行，與聯交所提供的平台相比，資訊將不具透明度。

要約人認為，要約價(a)較市場對 貴集團估值價格有所溢價，乃由於於最後交易日前六個月期間，股份在聯交所所報的最高及最低收市價分別為二零二二年八月三十一日的4.833港元及二零二二年九月七日的3.280港元，且自二零二一年九月十六日至最後交易日，股份在聯交所所報的歷史最高收市價為4.978港元；及(b)經參考(a)股份暫停買賣前 貴公司股價的過往表現欠佳，(b) 貴公司除牌風險增加及迄今為止並無任何復牌計劃進展，及(c)香港宏觀經濟環境不利於房地產行業(包括利率上升及人口外流)，其已反映(如未高估) 貴集團在當前狀態下未來數年業務的潛在價值。要約人亦認為，要約為要約股東提供了即時變現其投資的機會及減少上文「4. 要約人對 貴集團之意向」一節中提述的不確定性及風險，因此，使要約股東有機會將接受要約產生的資本重新分配至彼等可能認為在當前市場環境下更有吸引力的其他投資機會中，惟股份自二零二二年九月十五日起於聯交所長期停牌所帶來的不確定性，以及存在 貴公司倘因於指定時限(即二零二四年三月十四日)或之前未能完全符合聯交所至其滿意的復牌規定而被除牌的風險極高。

吾等知悉上述要約的理由及裨益，並謹此向要約股東強調，彼等須於以下兩者間取得平衡：(a)保留於 貴集團的股權，如上文所述，倘股份恢復買賣的任何計劃因任何原因未能實現，上市科將向上市委員會建議撤銷 貴公司於聯交所的上市地位，因此，其將對要約股東出售股份造成進一步障礙；及(b)藉按合理要約價接納要約即時收取現金所得款項，而有關款項其後可用作其他投資。

6. 要約價之分析

(a) 要約價之比較

要約價每股要約股份6.00港元較：

- (i) 在最後交易日(股份在交易日後暫停買賣且於最後實際可行日期仍然暫停買賣)於聯交所所報之收市價每股股份4.400港元溢價約36.36%；
- (ii) 緊接最後交易日前5個交易日(包括最後交易日)於聯交所所報每日收市價的平均收市價每股股份約3.686港元溢價約62.78%；
- (iii) 緊接最後交易日前30個交易日(包括最後交易日)於聯交所所報每日收市價的平均收市價每股股份約4.226港元溢價約41.98%；
- (iv) 緊接最後交易日前60個交易日(包括最後交易日)於聯交所所報每日收市價的平均收市價每股股份約4.261港元溢價約40.81%；
- (v) 緊接最後交易日前90個交易日(包括最後交易日)於聯交所所報每日收市價的平均收市價每股股份約4.278港元溢價約40.25%；
- (vi) 緊接最後交易日前120個交易日(包括最後交易日)於聯交所所報每日收市價的平均收市價每股股份約4.281港元溢價約40.15%；
- (vii) 緊接最後交易日前180個交易日(包括最後交易日)於聯交所所報每日收市價的平均收市價每股股份約4.402港元溢價約36.30%；
- (viii) 於二零二二年三月三十一日每股經審核綜合資產淨值約10.395港元折讓約42.28%，該資產淨值是按二零二二年度報告所示 貴集團於二零二二年三月三十一日之經審核綜合權益總額約12億5,740萬港元及於最後實際可行日期已發行股份120,960,000股計算；

獨立財務顧問函件

- (ix) 於二零二二年九月三十日每股未經審核綜合資產淨值約10.191港元折讓約41.12%，該資產淨值是按二零二三年中期報所示 貴集團於二零二二年九月三十日之未經審核綜合權益總額約12億3,280萬港元及於最後實際可行日期已發行股份120,960,000股計算；及
- (x) 於二零二三年一月三十一日每股經調整資產淨值約15.531港元折讓約61.37%。

經調整資產淨值乃使用二零二三年一月三十一日股東應佔 貴集團物業權益估值產生的公平值收益，對二零二二年九月三十日股東應佔 貴集團的未經審核綜合資產淨值作出調整後釐定。謹請 閣下垂注本綜合文件「附錄三 – 本集團的物業估值」所載由忠誠測量行根據收購守則規則11編製之物業估值摘要，當中提供 貴集團及其聯營公司於二零二三年一月三十一日之最新物業權益估值。謹請 閣下亦垂註本綜合文件「附錄二 – 本集團的財務資料」所載「4. 物業權益及經調整資產淨值」一節，當中提供經調整資產淨值之計算詳情，經計及(其中包括) 貴集團及其聯營公司之物業權益估值產生之公平值收益以及應佔公平值收益之應付遞延稅項。

由於股份自二零二二年九月十五日起於聯交所暫停買賣，因此無法與(a)二零二三年三月十三日(即聯合公告發佈前的最後一個營業日)；及(b)最後實際可行日期的每股收市價進行價值比較。然而，吾等認為，上述 貴公司的歷史收市價作為比較為相關參考，乃由於(a)彼等代表投資者所評估 貴公司的最後市價；及(b)自股份暫停買賣起， 貴公司的業務營運及前景並無重大變動對 貴公司的市場估值造成重大影響。

獨立財務顧問函件

吾等注意到，尤其是要約價較(a)上文所述各股份收市價大幅溢價；及(b) 貴公司於二零二二年三月三十一日的每股經審核綜合資產淨值、 貴公司於二零二二年九月三十日的每股未經審核綜合資產淨值及按於最後實際可行日期已發行股份計算的經調整資產淨值分別大幅折讓約42.48%、41.12%及61.37%。

吾等於評估要約條款是否公平合理時，已考慮多項主要因素。該等因素包括(其中包括)吾等於相關時間比較要約價與每股資產淨值時對重大折讓的分析。

(b) 資產淨值折讓分析

對於在香港上市的資產型公司如物業投資公司等而言，資產淨值折讓分析，亦稱市賬率(「市賬率」)，是最常用的估價方法，因為物業投資公司的盈利可能會因(i)物業項目的銷售時間；以及(ii)相關期間投資物業的公平值變動而出現大幅波動，這可能會導致市盈率(「市盈率」)分析結果出現扭曲。

如 貴集團截至二零二二年九月三十日止六個月綜合財務業績所披露， 貴集團投資物業的公平值下降約710萬港元，而截至二零二一年九月三十日止六個月則為溢利約300萬港元，大幅下降約1,010萬港元或336.7%。貴集團投資物業的公平值於截至二零二二年九月三十日止六個月的下降幅度相當於同期除稅後溢利的兩倍以上。如採用市盈率分析，這可能會導致結果不準確，且由於 貴集團為資產型物業集團，常規做法為根據 貴集團的淨資產來評估要約價。

在評估要約條款的公平性和合理性時，除要約價較股份收市價溢價外，吾等亦認為資產淨值折讓(乃根據要約價除以 貴公司經調整每股資產淨值來計算)為其中一種更重要和相關的基準。因此，吾等擬透過將按要約價計算的 貴公司隱含市賬率與其他可資比較公司的隱含市賬率進行比較來從而進行分析。

獨立財務顧問函件

鑒於 貴集團(i)乃於聯交所主板上市，根據最後交易日於聯交所所報每股股份收市價4.400港元，市值約5億1,891萬港元及根據要約價的隱含市值約為7億2,576萬港元；(ii)總部在香港及主要從事物業發展、投資及管理；及(iii)於最近財務報告期間其總收入的逾50%產生自租賃投資物業及相關管理服務(「**相關分部**」)，吾等就甄選可資比較公司設定以下標準：(i)於聯交所主板上市；(ii)總部設於香港及從事業務與 貴集團類似；(iii)於最後實際可行日期的市值介乎於1億港元至10億港元之間；及(iv)於最近整個財政年度內自相關分部產生逾50%的收入。基於該等甄選標準，吾等可識別出六家可資比較公司(「**可資比較公司**」)進行是次分析。下表載列(其中包括)各可資比較公司的資產淨值折讓及市賬率，以及 貴公司的經調整資產淨值隱含折讓及隱含市賬率：

公司名稱 (股份代號)	主營業務	市值 (概約) (附註1) 百萬港元	資產淨值 (概約) (附註2) 百萬港元	市賬率 (概約) (附註3)	資產淨值 折讓 (概約) (附註4)
安全貨倉有限公司(237)	投資控股及財務投資	818.10	3,869	0.21	78.86
博富臨置業有限公司(225)	物業投資包括商業、工業和住宅物業的租賃和管理、音響視聽器材及家電買賣	936.52	5,480	0.17	82.91
亞證地產有限公司(271)	物業投資、物業租賃及物業管理	217.12	1,599	0.14	86.42
永發置業有限公司(287)	物業及證券業務，包括證券投資分部、物業租賃分部及物業發展分部	280.00	1,142	0.25	75.48
中昌國際控股集團有限公司(859)	物業投資及租賃	191.25	1,055	0.18	81.87
永利地產發展有限公司(864)	物業投資	152.54	928	0.16	83.56
最高值				0.25	86.42
最低值				0.14	75.48
平均值				0.18	81.52
中位數				0.18	82.39
貴公司(278)		725.76 (附註5)	1,879	0.58 (附註6)	42.48 (附註6)
				0.59 (附註7)	41.12 (附註7)
				0.39 (附註8)	61.37 (附註8)

資料來源： 彭博及聯交所網站(www.hkex.com.hk)及上市公司各自的年度報告／中期報

附註：

1. 市值乃根據(i)已發行股份總數及(ii)相關公司於最後實際可行日期的收市價計算。

獨立財務顧問函件

2. 可資比較公司權益持有人於最後實際可行日期應佔最近已公佈綜合資產淨值(誠如彼等各自可查閱的最近期財務報告所載)。
3. 可資比較公司市賬率乃根據(i)彼等各自於最後實際可行日期的市值除以(ii)相關公司擁有人於最後實際可行日期應佔資產淨值(誠如彼等各自可查閱的最近期財務報告所載)計算。
4. 可資比較公司的資產淨值折讓乃參考其市賬率計算。
5. 貴公司的隱含市值乃根據(i)股份要約價6.00港元乘以 貴公司於最後實際可行日期的已發行股份總數120,960,000股計算。
6. 貴公司的隱含市賬率及資產淨值折讓乃根據(i)股份要約價6.00港元乘以最後實際可行日期的已發行股份總數120,960,000股,再除以(ii)二零二二年度報告所披露的 貴公司擁有人於二零二二年三月三十一日應佔經審核權益約12億5,740萬港元計算。
7. 貴公司的隱含市賬率及資產淨值折讓乃根據(i)股份要約價6.00港元乘以最後實際可行日期的已發行股份總數120,960,000股,再除以(ii)二零二三年中期報所披露的 貴公司擁有人於二零二二年九月三十日應佔未經審核權益約12億3,280萬港元計算。
8. 貴公司的隱含市賬率及資產淨值折讓乃根據(i)股份要約價6.00港元乘以最後實際可行日期的已發行股份總數120,960,000股,再除以(ii)本綜合文件「附錄二 – 本集團的財務資料」所載的經調整資產淨值約18億7,860萬港元計算。

根據上表,可資比較公司的資產淨值折讓約為75.48%至86.42%,及平均數及中位數分別約為81.52%及82.39%,而 貴公司的經調整資產淨值折讓約為61.37%,低於可資比較公司約75.48%至86.42%的資產淨值折讓。

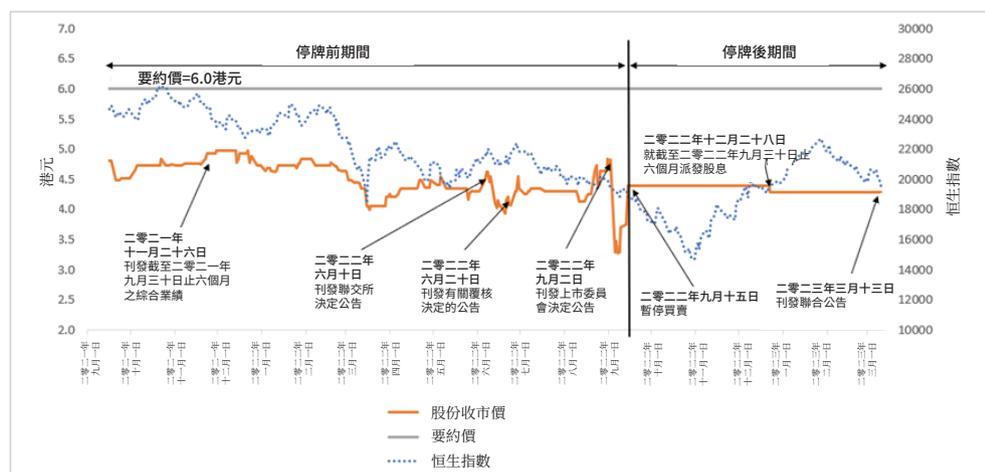
吾等亦注意到,可資比較公司的市賬率約為0.14至0.25倍,而 貴公司的隱含市賬率約為0.39、0.58及0.59倍,均遠高於可資比較公司。

獨立財務顧問函件

因此，吾等認為，經參考(a)相對於上述各股份收市價的溢價；及(b)吾等對資產淨值折讓及市賬率的分析，要約價就要約股東而言屬公平合理。

(c) 股份的歷史價格表現

下圖載列於(i)自二零二一年九月十六日(即最後交易日前約12個月)起至最後交易日止期間(「停牌前期間」)；及(ii)自二零二二年九月十五日(即股份暫停買賣之日)起至最後實際可行日期止期間(「停牌後期間」)(統稱「回顧期間」)，聯交所所報的股份每日收市價。吾等認為回顧期間屬合理、具代表性且足以說明股份近期收市價的整體趨勢及變動水準以及股份收市價的歷史趨勢與要約價之間的關係的期間。



資料來源：彭博及聯交所網站(www.hkex.com.hk)

如上圖所示，於回顧期間內，股份收市價介乎二零二二年九月七日所記錄的最低收市價每股股份3.280港元至分別於二零二一年十一月三十日、二零二一年十二月一日至三日、二零二一年十二月六日至十日、二零二一年十二月十三日及二零二一年十二月二十二日所記錄的最高收市價每股股份4.978港元之間。於回顧期間內，股份平均收市價約為4.453港元。

獨立財務顧問函件

股份收市價整體呈下跌趨勢，在整個停牌前期間的交易價格介乎3.934港元至4.978港元之間，與同期恒生指數的下跌趨勢基本一致。

在股份於二零二二年九月十四日暫停買賣前，收市價於 貴公司發佈上市委員會覆核公告後出現大幅波動。股份於最後交易日收於4.400港元。

股份於最後交易日翌日起至最後實際可行日期止期間暫停買賣，儘管恒生指數出現大幅波動，但除二零二二年十二月二十八日就股息派發作出股份報價調整外，股份的最後交易價格並無重大變化。

鑑於要約價較(a)股份最低收市價溢價約82.93%；(b)股份最高收市價溢價約20.53%；(c)回顧期間股份平均收市價溢價約34.74%，加上(a)股份已暫停買賣，這實際上意味著在要約期結束之前，股份收市價不會高於要約價；以及(b)在整個回顧期間內，股份收市價大幅低於要約價，因此吾等認為，就要約股東而言，要約價屬公平合理。

獨立財務顧問函件

(d) 股份流動性

下表載列於回顧期間股份所報每日成交量以及相關日均成交量佔已發行股份總數的百分比：

月份	交易日數	總成交量 (股份數目)	日均成交量 (股份數目)	日均成交量 佔已發行股份 總數的百分比 (%) (附註1)	日均成交量 佔要約股東 所持股份 總數的百分比 (%) (附註2)
二零二一年					
九月 (附註3)	10	12,000	1,200	0.00%	0.00%
十月	18	22,000	1,222	0.00%	0.00%
十一月	22	4,000	182	0.00%	0.00%
十二月	22	60,000	2,727	0.00%	0.00%
二零二二年					
一月	21	183,600	8,743	0.01%	0.02%
二月	17	22,000	1,294	0.00%	0.00%
三月	23	156,000	6,783	0.01%	0.01%
四月	18	40,000	2,222	0.00%	0.00%
五月	20	14,000	700	0.00%	0.00%
六月	21	922,688	43,938	0.04%	0.08%
七月	20	302,000	15,100	0.01%	0.03%
八月	23	134,400	5,843	0.00%	0.01%
九月 (附註4)	9	1,524,560	169,396	0.14%	0.30%
於回顧期間：					
最高		1,524,560	169,396	0.14%	0.30%
最低		4,000	182	0.00%	0.00%
平均		261,327	19,950	0.02%	0.04%

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 計算方法為(i)日均成交量除以(ii) 貴公司證券變動之月報表所披露的已發行股份總數。
2. 計算方法為(i)日均成交量除以(ii)要約股東於最後實際可行日期所持已發行股份總數(即56,315,040股股份)。
3. 自二零二一年九月十六日起至二零二一年九月三十日(包括該日)止。
4. 股份於二零二二年九月十五日起暫停買賣且於最後實際可行日期仍然暫停買賣。

獨立財務顧問函件

誠如上表所說明，於回顧期間內，股份的流動性極低。於回顧期間內，股份的日均成交量佔已發行股份總數介乎零至約0.14%。於回顧期間內，股份的日均成交量最低約為19,950股股份，佔已發行股份總數的約0.02%。

儘管股份自二零二二年九月十五日起暫停買賣，但鑑於股份的流動性較低，且倘股份因 貴公司滿足聯交所規定的所有複牌指引及完全遵守上市規則而恢復買賣，要約股東須知悉，倘彼等希望在短期內在市場上出售大量股份，任何重大出售均可能對股份的市場價格產生下行壓力。因此吾等認為，要約為要約股東提供了以要約價出售其全部股權的機會。

(e) 近期自願現金要約的定價

於評估要約條款的公平性及合理性時，吾等亦考慮於聯合公告發佈前12個月內及直至最後實際可行日期(包括該日)公佈的其他近期自願現金要約的定價。

鑒於私有化及強制性現金要約與自願現金要約的性質不同，以及要約人已明確表示無意申請撤銷股份於聯交所的上市，由於要約不屬於公司條例所界定的「收購要約」，理由是要約股份不代表要約人於作出要約時未持有的所有已發行股份，因此不會產生強制性收購的權利。故此，吾等有意在分析中排除私有化及強制性現金要約。

獨立財務顧問函件

吾等可識別出於聯合公告發佈前12個月內及直至最後實際可行日期(包括該日)的詳盡清單,列出四項香港其他上市公司的自願現金要約。然而,於該等四項可資比較的自願現金要約交易中,並無與從事與 貴公司類似業務的上市公司或資產型物業公司有關的交易。因此,吾等僅能從定價的角度限制對該等自願現金要約的分析。

吾等於下文中列出選定的可資比較公司的概要,該等公司於聯合公告發佈前12個月內及直至最後實際可行日期(包括該日)均為自願現金要約的對象:

公司名稱(股份代號)	初步公告日期	綜合文件日期	主營業務	基於要約價的 隱含市值 (附註1) (港元)	於最後交易日 於聯交所所報 之每股收市價 (「最後 交易日價格」) (港元)	要約價較 最後交易日 價格的溢價 (%)	要約價較緊接	要約價較緊接	要約價較緊接	
							前5個交易日的 平均收市價 的溢價 (%)	前10個交易日的 平均收市價 的溢價 (%)	前30個交易日的 平均收市價 的溢價 (%)	
佐丹奴國際有限公司(709)	二零二二年六月二十三日	二零二二年八月十五日	服裝零售及分銷	1.88	2,969.9	1.59	18.24	19.74	18.24	15.69
時富金融服務集團有限公司(510)	二零二二年六月三十日	二零二二年九月十六日	提供網上及傳統之證券、期貨及期權,及一般和人壽保險、互惠基金及強制性公積金產品之經紀業務,債券及股票投資及衍生工具之自營交易,提供保證金融資及貸款服務,及提供資產管理服務。	0.42	109.7	0.34	25.37	58.73	49.41	33.16
茂宸集團控股有限公司(273)	二零二二年九月十四日	二零二二年十月二十一日	證券投資業務	0.031	1,379.7	0.023	35.20	21.48	26.42	23.41
金科智慧服務集團股份有限公司(9666)	二零二二年九月二十七日	二零二二年十月二十四日	在中國提供空間物業服務、社區增值服務、本地生活服務及數智科技服務	12.00	7,834.2	9.02	33.04	36.83	25.92	13.42
							最高值 35.20	58.73	49.41	33.16
							最低值 18.24	19.74	18.24	13.42
							平均值 27.96	34.20	30.00	21.42
							中位數 29.21	29.16	26.17	19.55
貴公司				6.00	725.8 ^(附註2)	4.400	36.36	62.78	51.55	41.98

資料來源: 彭博及聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註:

1. 隱含市值乃根據要約價乘以該等公司於可資比較自願現金要約交易各自要約公告日期的已發行股份數目計算。
2. 貴公司的隱含市值乃根據(i)要約價6.00港元乘以 貴公司於最後實際可行日期的已發行股份總數120,960,000股計算。

獨立財務顧問函件

如上表所示，要約價分別較最後交易日價格、緊接最後交易日（包括該日）前5個交易日、緊接最後交易日（包括該日）前10個交易日及緊接最後交易日（包括該日）前30個交易日的平均收市價溢價約36.36%、62.78%、51.55%及41.98%，為上述四項可資比較自願現金要約交易中最高。在此基礎上，吾等認為要約價對要約股東而言屬公平合理。

推薦建議

根據吾等上述分析，尤其經考慮下列主要因素（應與本函件全文一併閱讀及詮釋）：

- (i) 要約允許要約股東以高於股份自二零二二年九月十五日暫停買賣前的收市價的價格離場；
- (ii) 要約較上文「6(a) 要約價之比較」一節中說明的股份對應各收市價均有溢價；
- (iii) 要約較(i)股份的最低收市價溢價約82.93%；(ii)股份的最高收市價溢價約20.53%；及(iii)股份於回顧期間內的平均收市價溢價約34.74%；
- (iv) 股份已暫停買賣，這實際上意味著於要約期結束之前，股份的收市價不會比要約價高；
- (v) 要約價相對於 貴公司經調整資產淨值的折讓約為61.37%，遠低於可資比較公司平均數及中位數分別約為81.52%及82.39%的資產淨值折讓；
- (vi) 貴公司的隱含市賬率遠高於可資比較公司的隱含市賬率；
- (vii) 股份的流動性非常低，將導致要約股東難以在不對股份價格產生不利影響的情況下，在股份因 貴公司滿足聯交所規定的所有復牌指引並完全遵守上市規則而恢復買賣的情況下，進行重大的場內出售；
- (viii) 要約價較最後交易日價格、緊接最後交易日（包括該日）前5個交易日、緊接最後交易日（包括該日）前10個交易日及緊接最後交易日（包括該日）前30個交易日的平均收市價所隱含的溢價為可資比較自願現金要約交易中最高者；及

獨立財務顧問函件

(ix) 股份長期停牌帶來的不確定性，以及倘不能在規定時限（即二零二四年三月十四日）或之前完全滿足聯交所的復牌要求並令其滿意，則 貴公司的上市地位很可能被取消，

吾等認為，要約的條款對要約股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議要約股東接納要約。要約股東如欲接納要約，應細閱本綜合文件、本綜合文件各附錄及接納表格所詳述的接納要約的程序。

要約股東務請注意，上市規則第6.01(3)條的暫停買賣規定將繼續有效及股份仍然暫停買賣。吾等亦請要約股東注意，根據上市規則第6.01A(1)條，倘連續暫停買賣18個月，聯交所可取消股份的上市地位。

欲保留其於 貴公司證券的部分或全部投資的要約股東敬請關注 貴集團的發展，特別是要約人的業務戰略，以及 貴公司於要約期及之後的任何公告。

由於不同的要約股東會有不同的投資準則、目標、風險偏好及承受程度及／或情況，吾等建議獨立董事委員會建議任何尋求意見的要約股東於決定是否接納要約前，就要約的任何方面或就將採取的行動諮詢持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。要約股東應注意，於作出吾等的推薦建議時，吾等對 貴集團的業務策略、未來表現及其相關業務不發表任何意見。

此 致

華廈置業有限公司獨立董事委員會及要約股東 台照

為及代表

均富融資有限公司

鍾智斌

麥雪雯

負責人員

負責人員

謹啟

二零二三年四月二十六日

獨立財務顧問函件

鍾智斌先生為均富融資有限公司根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌負責人員，並獲准承接作為保薦人的工作。鍾先生於香港法律及機構融資方面擁有逾20年經驗。

麥雪雯女士為均富融資有限公司根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌負責人員及於香港會計及機構融資方面擁有逾12年經驗。

為接納要約，閣下應按隨附接納表格上所印備指示填妥及簽署該表格，有關指示構成要約條款的一部分。本綜合文件所載指示應與接納表格上印備的指示（該等指示構成要約條款的一部分）一併閱讀。

1. 接納程序

- (a) 倘閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書）乃以閣下的名義登記，而閣下有意就閣下的要約股份（不論全部或部分）接納要約，則閣下必須將已填妥及簽署的接納表格，連同閣下擬接納要約的要約股份數目的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書），以郵寄或專人送交的方式送交過戶登記處香港經理秘書有限公司，地址為香港銅鑼灣威非路道18號萬國寶通中心16樓1607-8室，信封面註明「華廈置業有限公司－要約」，以便儘快送抵過戶登記處，惟無論如何不得遲於截止日期下午四時正或要約人經執行人員同意後可能釐定及公佈的較後時間及／或日期。
- (b) 倘閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書）乃以代名人公司的名義或並非閣下的名義登記，而閣下有意就閣下的要約股份（不論全部或部分）接納要約，則閣下必須：
 - (i) 將閣下有意接納要約的要約股份數目的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書）送交該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納要約，並要求其將已填妥及簽署的接納表格，連同閣下要約股份的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書）送交過戶登記處，信封面註明「華廈置業有限公司－要約」；或

- (ii) 透過過戶登記處安排本公司將要約股份登記於閣下名下，並將已填妥及簽署的接納表格，連同閣下有意接納要約的要約股份數目的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書）送交過戶登記處，信封面註明「華廈置業有限公司－要約」；或
 - (iii) 倘閣下的要約股份已透過中央結算系統寄存於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算（代理人）有限公司設定的期限或之前指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算（代理人）有限公司代表閣下就閣下有意接納要約的要約股份數目接納要約。為符合香港中央結算（代理人）有限公司設定的期限，閣下應向閣下的持牌證券交易商／證券註冊機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需的時間，並按閣下的持牌證券交易商／證券註冊機構／託管銀行的要求向彼等提交閣下的指示；或
 - (iv) 倘閣下的要約股份已存放於閣下在中央結算系統存置的投資者戶口持有人賬戶，則於香港中央結算（代理人）有限公司所設定的期限或之前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統作出閣下的指示。
- (c) 倘閣下已遞交有關將閣下任何要約股份以閣下名義登記的過戶文件，但尚未收到閣下的股票，而閣下有意就該等要約股份接納要約，則閣下仍應填妥及簽署接納表格，並連同閣下就有意接納要約的要約股份數目相關之已妥為簽署的過戶收據（如有）及／或其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書）送交過戶登記處，信封面註明「華廈置業有限公司－要約」。有關行動將構成不可撤回地授權要約人或聯席財務顧問或彼等各自的代理，代表閣下在相關股票發出時向本公司或過戶登記處領取相關股票，並代表閣下將該等股票送交過戶登記處，以及授權及指示過戶登記處持有該等股票，惟須受要約的條款及條件規限，猶如該等股票已連同閣下妥為簽署及填妥的接納表格一併送交過戶登記處。

- (d) 倘閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件未能即時提供及／或已遺失(視乎情況而定)，而閣下有意就閣下的任何要約股份接納要約，則閣下仍應填妥及簽署接納表格，並連同函件交回過戶登記處，信封面註明「華廈置業有限公司－要約」(當中表明閣下已遺失或未能即時提供閣下要約股份的一張或多張股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件)。倘閣下其後尋回或可提供該等文件，則應在其後儘快將閣下要約股份的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件送交過戶登記處。倘閣下已遺失閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件，亦應致函過戶登記處索取彌償保證書表格，並應按所給予的指示填妥及簽署後交回過戶登記處。
- (e) 要約的接納須待過戶登記處於要約接納的最後時限或之前接獲已填妥及簽署的接納表格，且過戶登記處已記錄，並符合下列各項後，方被視為有效：
- (i) 隨附閣下擬接納要約的要約股份數目的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)，及倘該(等)股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)並非以閣下的名義登記，則隨附確立閣下成為相關要約股份登記持有人的權利的有關其他文件(例如登記持有人簽立的空白或以接納人為受益人已妥為加蓋印章的相關要約股份過戶文件)；或
 - (ii) 由登記要約股東或其遺產代理人作出(惟最多僅達登記持股的數額及僅以有關接納涉及本第(e)段另一分段並無計及的要約股份為限)；或
 - (iii) 由過戶登記處或聯交所核證。

- (f) 倘接納表格由登記要約股東以外的人士簽立，則必須出示令過戶登記處信納的適當授權文件憑證(例如遺囑認證書或經核證的授權文件副本)。
- (g) 接納要約的要約股東應付之賣方從價印花稅將按(i)要約股份市值；或(ii)要約人就要約的相關接納應付之代價(以較高者為準)的0.13%計算，並將自要約人應付予接納要約的相關要約股東之款項中扣除(倘印花稅金額不足一港元之數額，則印花稅將被四捨五入至最接近之港元)。要約人將會安排代表接納要約之要約股東支付賣方從價印花稅，並根據香港法例第117章印花稅條例繳納有關接納要約及轉讓要約股份之買方從價印花稅。
- (h) 倘要約無效或被撤回，要約人須盡快惟無論如何於其後十(10)日內以平郵方式將就接納提呈的要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)連同正式註銷的接納表格退還予相關要約股東，郵誤風險由相關要約股東自行承擔。
- (i) 概不會就任何接納表格及／或閣下就接納交回的要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)發出收訖單據。

2. 要約的結算

應付各接納要約股東的款項(減接納要約應付的賣方從價印花稅)之支票或銀行本票，將盡快惟無論如何須於過戶登記處收訖所有有關文件從而使該要約的接納完整及有效當日後七(7)個營業日內，以平郵方式寄發予有關要約股東，郵誤風險概由其自行承擔。不足一仙的款額將不獲支付，而應支付予接納要約的要約股東之現金代價金額將四捨五入至最接近仙位。任何要約股東根據要約有權收取的代價將按照要約的條款(有關支付要約的賣方從價印花稅除外)悉數結算，而不論考慮是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能以其他方式享有或聲稱享有針對該要約股東的其他類似權利。要約股東如對上述程序有任何疑問，建議諮詢彼等各自的專業顧問。

3. 接納期及修訂

- (a) 根據收購守則規則15.1，要約將於本綜合文件寄出當日後至少21日期間一直可供接納。除非要約事先獲執行人員同意的情況下經修訂或延期，否則接納表格必須按有關接納表格上印備的指示於截止日期下午四時正前由過戶登記處收訖，方為有效。
- (b) 倘要約經修訂或延期，有關修訂或延期的公告將列明下一個截止日期。倘要約人於要約過程中修訂要約條款，所有要約股東(不論彼等是否經已接納要約)將有權根據經修訂條款接納經修訂的要約。經修訂的要約必須於刊登經修訂要約文件當日後至少14日維持開放，並且不得早於截止日期截止。
- (c) 倘截止日期被延期，本綜合文件及接納表格對截止日期的任何提述(除文義另有所指外)須被視為指經延期的截止日期。

4. 代名人登記

為確保所有要約股東獲公平對待，在切實可行情況下，以代名人身份為多於一名實益擁有人持有要約股份之要約股東應獨立處理各實益擁有人所持之股份。為使以代名人(包括透過中央結算系統持有要約股份權益的人士)名義登記投資之要約股份實益擁有人接納要約，彼等務須向各自之代名人提供其有關要約之意向之指示。

5. 公告

- (a) 要約人必須於截止日期下午六時正(或執行人員在特殊情況下可能許可的較後時間及／或日期)前，通知執行人員及聯交所其有關要約修訂、延期或到期(如適用)的決定。要約人必須於截止日期下午七時正前按照上市規則在聯交所網站刊發公告，註明要約的結果及要約是否已被修訂或延期或到期(如適用)。公告將註明以下各項：
 - (i) 已接獲要約接納的要約股份總數；
 - (ii) 要約人及要約人一致行動人士於要約期前已持有、控制或作出指示的要約股份總數；及
 - (iii) 要約人及／或要約人一致行動人士於要約期內已收購或同意將予收購的要約股份總數。

該公告將包括要約人及要約人一致行動人士已借入或借出本公司的任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的詳情，惟任何已借入股份已被轉借或出售則除外。

該公告將說明該等數目的要約股份所佔本公司已發行股本的百分比及本公司投票權的百分比。

- (b) 在計算接納所涉及的要約股份總數時，僅應計入過戶登記處於截止日期下午四時正（即接納要約的最後時限及日期）前已收到的完整、妥當並符合收購守則規則30.2註釋1的有效接納。
- (c) 按照收購守則的規定，有關要約的所有公告將按照分別載於收購守則及上市規則的規定作出。

6. 撤回權利

- (a) 要約股東提呈的接納要約為不可撤銷及不可撤回，惟以下所載情況除外。
- (b) 根據收購守則規則19.2，倘要約人未能遵守本附錄一第5段所載規定就要約作出公告的任何要求，執行人員可要求按執行人員可接受的條款授予接納人撤回權利，直至符合該等規定為止。

7. 保證

要約股東接納要約將被視為構成要約股東向要約人作出的一項保證，即要約股東根據要約在不附帶一切產權負擔的情況下將有關要約股份連同於本綜合文件日期附帶或其後變為附帶的所有權利（包括收取於本綜合文件日期或之後所宣派、作出或支付的所有股息及分派的權利）一併出售或提交。本公司不擬於本綜合文件日期或之後及直至要約結束時宣派、支付、作出或同意宣派、支付或作出任何股息。於最後實際可行日期，概無任何已宣派但尚未支付之股息。

8. 海外要約股東

- (a) 向海外要約股東提出要約可能會受到彼等居住地的相關司法權區的法律禁止或影響。海外要約股東應就要約於相關司法權區的影響尋求適當的法律意見，或自行了解及遵守任何適用法律或監管規定。海外要約股東如欲接納要約，須自行負責就接納要約時全面遵守有關司法權區的法律及法規（包括但不限於取得任何政府、外匯管制或其他同意及可能需要遵守所有其他必要手續、監管及／或法律規定的任何登記或備案，以及支付彼等於有關司法權區應繳納的任何轉讓或其他稅款）。
- (b) 任何海外要約股東接納要約將被視為構成有關人士作出的聲明及保證，其根據適用法律及法規獲准接受及接納要約及其任何修訂，且有關接納應根據所有適用法律及法規有效並具有約束力。任何有關人士於決定是否接納要約時，應諮詢專業意見。

9. 稅務影響

倘要約股東對接納要約的稅務影響有任何疑問，建議彼等諮詢自身的專業顧問。需要強調的是，要約人、要約人一致行動人士、本公司、聯席財務顧問、獨立財務顧問、過戶登記處及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、顧問及聯繫人及參與要約的任何其他人士均無法就其個人稅務影響向要約股東提供建議，亦不對任何人士因接納要約而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

10. 一般事項

- (a) 所有通訊、通告、接納表格、證書、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)或結算要約項下之應付代價之匯款將由要約股東或其指定代理以平郵方式送交或接收，郵誤風險概由彼等自行承擔，而要約人、要約人一致行動人士、本公司、聯席財務顧問、獨立財務顧問、過戶登記處及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、顧問及聯繫人及參與要約的任何其他人士概不會承擔任何損失之任何責任或可能由其引起之任何其他責任。
- (b) 接納表格所載之條文構成要約之條款及條件之一部分。
- (c) 意外遺漏向任何獲提出要約之人士寄發本綜合文件及／或接納表格或其中任何一份文件，不會使要約在任何方面失效。
- (d) 要約及所有接納將受香港法例管轄及按香港法例詮釋。要約股東或代表要約股東簽立接納表格將構成有關要約股東同意香港法院具有解決就要約可能產生之任何爭議之專屬司法管轄權。
- (e) 根據收購守則規則30.2註釋1妥為簽立接納表格將構成授權要約人、聯席財務顧問、或要約人或聯席財務顧問可能指示之一名或多名有關人士，可代表接納要約之一名或多名人士填妥、修訂及簽立任何文件，並作出任何其他必須或適當之行動，使要約人或其可能指示之一名或多名有關人士可獲得有關一名或多名人士就接納要約所涉及之要約股份。
- (f) 任何代名人接納要約，將被視為構成該代名人向要約人作出保證，即接納表格所示之要約股份數目為該代名人為接納要約之有關實益擁有人持有之該等要約股份數目總數。

- (g) 在作出決定時，要約股東須倚賴彼等本身對要約條款（包括所涉及之好處及風險）之評估。本綜合文件之內容（包括其所載之任何一般意見或推薦建議）及隨附接納表格不應詮釋為法律或商業意見。要約股東應向彼等本身之專業顧問諮詢專業意見。

- (h) 本綜合文件及隨附接納表格內對要約的提述包括其任何延期及／或修訂。

1. 本集團的財務資料概要

下文載列本集團於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止財政年度各年的經審核綜合財務資料概要(分別摘錄自本公司截至二零二零年三月三十一日、二零二一年三月三十一日及二零二二年三月三十一日止財政年度各年的年度報告書);以及本集團於截至二零二二年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料概要(摘錄自本公司截至二零二二年九月三十日止六個月的中期報告)。

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 港元 (經審核)	二零二一年 港元 (經審核)	二零二二年 港元 (經審核)	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)
收益	14,688,677	9,183,665	7,812,695	3,610,955	30,367,740
投資物業之公平值變動	(17,100,000)	(100,000)	100,000	3,000,000	(7,100,000)
按公平值計入損益賬之金融資產之					
公平值(虧損)/利潤淨額	(275,968)	663,330	(205,407)	(30,250)	(471,460)
其他(虧損)/利潤	(5,028,366)	6,622,364	3,491,274	1,462,680	(8,991,163)
獲取收入之物業之直接開支	(1,354,665)	(1,183,235)	(1,505,363)	(843,888)	(1,389,026)
出售已建成物業成本	-	-	-	-	(1,091,095)
員工成本	(7,993,460)	(7,425,716)	(8,559,287)	(3,935,204)	(3,792,476)
其他經營費用	(1,617,482)	(1,658,010)	(1,817,959)	(969,422)	(1,175,773)
經營(虧損)/溢利	(18,681,264)	6,102,398	(684,047)	2,294,871	6,356,747
應佔聯營公司業績	(30,952,166)	(3,870,904)	38,599,505	33,449,206	44,850
除所得稅前(虧損)/溢利	(49,633,430)	2,231,494	37,915,458	35,744,077	6,401,597
所得稅抵免/(費用)	579,660	833,731	1,064,904	575,706	(3,253,717)
本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利及全面(虧損)/收益總值	(49,053,770)	3,065,225	38,980,362	36,319,783	3,147,880
每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)	(0.41)	0.03	0.32	0.30	0.03
股息	36,288,000	41,126,400	41,126,400	13,305,600	13,305,600
每股股息	0.30	0.34	0.34	0.11	0.11

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所就本集團分別截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個財政年度各年的經審核綜合財務報表出具的核數師報告書沒有包含任何保留或修訂意見，亦無任何強調事項或與持續經營有關的重大不確定性。

就本集團分別截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個財政年度各年之經審核綜合全面收益表以及就本集團截至二零二二年九月三十日止六個月之未經審簡明綜合全面收益表而言，概無並無於上文所示之財務資料概要中披露的屬重大之非控股權益應佔(虧損)／溢利及全面(虧損)／收益總額或任何收入或開支之其他項目。

2. 綜合財務報表

本公司須於本綜合文件載列或提及(a)本集團截至二零二二年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零二二年財務報表」)及(b)本集團截至二零二二年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料(「二零二三年中期財務報表」)中所載的綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表及重要會計政策，以及與理解上述財務資料有重大關係的相關已刊發財務報表之附註。

二零二二年財務報表及相關附註載於本公司於二零二二年六月二十八日刊發的截至二零二二年三月三十一日止財政年度的年度報告書(「二零二二年度報告書」)第64至118頁。二零二二年度報告書已於本公司網站(<http://www.wahha.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)登載。亦請參閱以下二零二二年度報告書的鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0728/2022072800282_c.pdf

二零二三年中期財務報表及相關附註載於本公司於二零二二年十一月二十五日刊發的截至二零二二年九月三十日止六個月的中期報告(「二零二三年中期報告」)第3至20頁。二零二三年中期報告已於本公司網站(<http://www.wahha.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)登載。亦請參閱以下二零二三年中期報告的鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1223/2022122300264_c.pdf

二零二二年財務報表、二零二三年中期財務報表及上文所述其各自的相關附註(但不包括彼等分別出現於二零二二年度報告書及二零二三年中期報告各自的任何其他部分)通過引用後被納入本綜合文件，並構成本綜合文件一部分。

3. 債務聲明及或然負債

除集團內公司間負債、集團內公司間擔保及一般貿易應付款項外，於二零二三年一月三十一日(本綜合文件付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團並無任何重大未償還(a)債務證券(不論是已發行或未償還、獲授權或以其他方式設立但未發行)或定期貸款(不論有擔保、無擔保、有抵押(不論該抵押由本集團或第三方提供)或無抵押)；(b)其他借款或屬借款性質的債務，包括銀行透支及承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔(不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(c)按揭或抵押；或(d)擔保或其他或然負債。

4. 物業權益及經調整資產淨值

本集團及其聯營公司於二零二三年一月三十一日的物業權益估值由本公司委任的獨立物業估值師忠誠測量行有限公司進行。該等物業按市場為基準並通過直接比較法(「直接比較法」)根據可資比較物業實際銷售已變現的價格進行估值。對相若面積、特質及位置的可資比較物業與各項物業的所有個別優點及缺點進行分析及仔細衡量，以求達致公平的市值比較。於二零二三年一月三十一日，股東應佔物業權益於現況下的總市值約為17億1,760萬港元，載列如下：

	股東應佔 現況下的物業 權益之市值 百萬港元	佔總額的 百分比 %
投資物業：		
—由本集團持有(附註1)	213.1	12.4
—由聯營公司持有(附註2)	639.9	37.3
待出售之已建成物業：		
—由本集團持有(附註3)	48.4	2.8
—由聯營公司持有(附註4)	816.2	47.5
	1,717.6	100.0
物業權益總額	1,717.6	100.0

附註：

1. 為本集團產生經常性收益的本集團持有之投資物業之總市值約2億1,310萬港元，約佔於二零二三年一月三十一日股東應佔物業權益總評估價值的12.4%（「評估價值」）。有關物業主要包括住宅及商業物業。
2. 此指本公司聯營公司持有之投資物業的物業權益，其中股東應佔市值約6億3,990萬港元，約佔評估價值的37.3%。本公司聯營公司持有之投資物業主要包括住宅及商業物業。
3. 本集團待出售之已建成物業之總市值約為4,840萬港元，約佔評估價值的2.8%。有關物業主要包括商業及工業物業。
4. 以指本公司聯營公司待出售之已建成物業的物業權益，其中股東應佔市值約8億1,620萬港元，約佔評估價值的47.5%。有關物業主要包括商業及工業／貨倉物業。

上述物業權益的進一步詳情及忠誠測量行編製的彼等相應的估值報告載於本綜合文件「附錄三 — 本集團的物業估值」。

根據本公司於二零二二年九月三十日的未經審核簡明綜合資產負債表，本集團於二零二二年九月三十日的未經審核綜合資產淨值約為12億3,280萬港元（或每股股份約10.191港元）。

鑑於本集團及其聯營公司的部分物業權益乃根據香港財務報告準則按成本基準列賬，董事會認為，本集團及其聯營公司持有之所有物業權益的評估價值更為適合用於評估本集團的資產淨值。就此而言，經調整資產淨值乃根據本公司於二零二二年九月三十日的未經審核簡明綜合資產負債表及下表所載的調整編製，其中包括物業估值產生的公平值收益（扣除估計之遞延稅項）：

	百萬港元
本集團於二零二二年九月三十日的資產淨值（未經審核）	1,232.8
於二零二二年九月三十日的每股資產淨值（未經審核）	10.191
<i>調整</i>	
—於二零二三年一月三十一日股東應佔物業權益估值產生的公平值收益（附註1）	789.4
—應佔公平值收益的遞延稅項（附註2）	(130.3)
—於二零二三年一月十九日支付的截至二零二三年三月三十一日止年度之中期股息每股股份11港仙	(13.3)
本集團經調整資產淨值	1,878.6
每股本集團經調整資產淨值（附註3）	15.531港元

附註：

- 指估值師所評估於二零二三年一月三十一日股東應佔本集團及其聯營公司所持物業權益於現況下的市值約17億1,760萬港元超出其於二零二三年一月三十一日股東應佔其相應賬面價值約9億2,820萬港元的金額所產生的公平值收益，此已就並非本集團應佔相關權益作出調整。
- 指物業權益市值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的暫時差額的遞延稅項，就投資物業計提撥備的遞延稅項除外（由於該等物業的市值被推定為透過出售收回）。遞延稅項按香港利得稅稅率16.5%計算。
- 乃根據於最後實際可行日期已發行120,960,000股股份計算。

5. 重大變動

除下文所披露者及本綜合文件所載之要約外，董事確認，自二零二二年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）起至最後實際可行日期，本集團之財務或貿易狀況或前景並無任何重大變化：

- (i) 與截至二零二二年三月三十一日止財政年度相比，本集團的營業額大幅增加，此乃主要由於(a)銷售待出售之已建成物業及(b)利息及股息收入增加所致；
- (ii) 與截至二零二二年三月三十一日止財政年度錄得之淨收益相比，本集團自其最近期刊發之經審核財務報表之編製日期起至最後實際可行日期，因人民幣兌港元貶值而產生的匯兌差額錄得淨虧損；
- (iii) 應佔聯營公司的溢利大幅減少，此乃主要由於聯營公司出售物業的金額大幅低於截至二零二二年三月三十一日止財政年度錄得之金額以及與截至二零二二年三月三十一日止財政年度錄得之收益相比，聯營公司持有的投資物業的公平值錄得虧損；
- (iv) 投資物業的公平值總額大幅減少，此乃主要由於與截至二零二二年三月三十一日止財政年度錄得收益相比，本集團持有的投資物業公平值錄得虧損；及
- (v) 聯營公司欠本集團的款項大幅減少，此乃主要由於聯營公司通過出售彼等各自的物業所得款項作出還款所致。

以下為獨立估值師忠誠測量行有限公司就其對本集團及其聯營公司於二零二三年一月三十一日所持物業權益估值所編製的報告文本連同估值證書，以供載入本綜合文件。



敬啟者：

有關：多項香港物業權益之估值

1.1 指示

吾等遵照華廈置業有限公司（「貴公司」及其附屬公司，統稱「貴集團」）的指示，對 貴集團及其聯營公司於二零二三年一月三十一日在香港持有之多項物業權益提供市場估值。該等物業權益（統稱「該等物業」）已列示於本報告第2節估值概要中。

吾等獲指示就該等物業權益（100%權益）於二零二三年一月三十一日（「估值日期」）根據租約／牌照於其現況下之市值以及 貴集團應佔權益百分比提供吾等之意見，以供載入 貴公司發佈的綜合文件。

吾等確認吾等已對該等物業進行外部視察，並作出相關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以便向 閣下提供吾等就各自無產權負擔租賃物業權益於估值日期的價值的意見。

1.2 估值基準

除另有說明外，吾等之估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會估值準則（二零二零年版）」及國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）頒佈的「國際估值準則」編製，並可作出變動，以配合本地已制定之法律。除另有說明外，吾等作為相關估值準則所界定之外聘估值師進行估值。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及收購及合併守則規則11所載之規定。

吾等對物業權益的估值乃根據國際估值準則委員會所定義之以及香港測量師學會採納之「市值」基準進行，載列為：

「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。」

本報告呈列市值之估值為該等物業的100%權益以及 貴集團應佔權益百分比。

吾等已將市值之定義獨立應用於各物業權益。因此，吾等不考慮一次性出售整個物業組合可能造成之影響。吾等以各物業為單一物業權益進行估值，並無考慮分層出售該等物業可能造成之潛在影響。

吾等並無根據重建基準進行估值。可能的替代發展方案及相關經濟的研究不屬於本報告的範圍內。

1.3 估值方法

吾等已按市場基準評估該等物業的價值，並採用直接比較法進行估值，有關比較乃根據與可資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、特質及位置的可資比較物業與各項物業的所有個別優點及缺點進行分析及仔細加權，以求達至公平的市值比較。

1.4 估值假設

吾等進行估值時，乃假設業主於市場按其現況出售該等物業，且並無憑藉任何現金回扣、特別獎勵、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影響該等物業的價值。

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

吾等假設該等物業擁有人有權於整段政府租契未屆滿年期內自由及不受干擾地使用及出售該等物業。

該等物業之其他特殊假設(如有)均已於該等物業之估值證書註解載列。

1.5 潛在稅項負債

按吾等所估值數額直接出售 貴集團持有的物業權益可能產生之潛在稅項負債，一般包括以下各項：

- 香港利得稅，按出售收益之16.5%計算(不包括任何被視為資本性質且毋須繳納利得稅之利潤)；及
- 香港印花稅，按介乎100港元至交易額之4.25%的累進稅率計算(賣方及買方須就印花稅共同及各別承擔)。

就第9至14號物業而言(持作待售)，相關的稅項負債可能會在出售時被具體化。就 貴集團及其聯營公司持有的其他物業而言，由於 貴公司沒有出售該等物業的計劃，因此相關的稅項負債被具體化的可能性很小。

1.6 資料來源

吾等已在頗大程度上依賴 貴公司提供之資料，包括於二零二三年一月三十一日之租賃概要，並已自土地註冊處、屋宇署及差餉物業估價署(如需要)獲取相關資料。吾等亦已依賴 貴公司就規劃批文、法定通告、地役權、租期、佔用詳情、建築圖則、樓面平面圖、樓面面積及所有其他相關事項提供之意見，並假設吾等獲提供之所有資料均為正確。報告內所述之尺寸、量度及面積均是基於自 貴公司、土地註冊處、差餉物業估價署及屋宇署獲取之文件副本所載資料，因此均為約數。吾等並無進行實地測量以查證該等物業之佔地面積是否準確。

1.7 量度

該等物業的總建築面積及可銷售面積（實用面積）資料來自 貴公司二零二二年度報告書。吾等並無進行詳細實地測量以核實該等物業之地盤及樓面面積，吾等已假設提供予吾等之面積均屬準確。除另有說明外，除非吾等明確地以書面形式表示同意進行，否則吾等不會對有關物業作實地量度或驗證向吾等提供之樓面面積，但吾等會參考註冊樓面平面圖（如有）。

1.8 業權調查

吾等並無獲提供有關該等物業之業權文件副本，惟已就該物業於土地註冊處進行業權查冊。

吾等並無向律師核實該等物業之所有權，皆因吾等並無理由懷疑 貴公司提供或從土地註冊處獲得資料的真實性及準確性。只有吾等對所有權有疑問時，吾等方會尋求法律意見。

1.9 物業視察

吾等已於二零二三年一月三十日及三十一日以及二零二三年二月一日、二日及七日對該等物業進行外部視察。吾等亦已檢視所有該等物業之外部及周邊位置及多數可資比較成交。有關視察由忠誠測量行有限公司董事關樂平先生及經理歐陽兆良先生進行。吾等已假設該等物業之內部保養狀況良好且並無重大維修或逾期維修（倘適用）。為進行估值，吾等已於達致吾等之估值意見時依賴獲批准建築圖則、獲批准「加建及改建」平面圖、契約圖等（如有）所示佈局。

吾等並無進行結構性測量，因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等並無對任何設施作出測試。

1.10 限制條件

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料並已接納 貴公司提供予吾等就有關法定通告、地役權、租期、佔用情況、租賃詳情、樓面面積及識別該等物業之資料的意見。

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。 貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情觀點，且無理由懷疑其中隱瞞任何重大資料。

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。吾等已假設該等物業概不涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

1.11 估值師

本估值報告由忠誠測量行有限公司董事關樂平先生MBA(*Const & RE.*), *Dip. Proj.Man.(RICS)*, *FRICS*, *MHKIS*, *FILA*, *MKIREA*, *RPS(GP)*, *Hon. Fellow (UCEM)*在忠誠測量行有限公司總經理方嘉穎女士BSc, MSc, *MHKIS*及忠誠測量行有限公司經理歐陽兆良先生BSc (*RE*), *MHKIS*, *MRICS*, *RPS(GP)*的協助下編製。

吾等確認關樂平先生、方嘉穎女士及歐陽兆良先生可提供客觀及公正之估值，且具有承擔估值工作之資格。

1.12 估值意見

吾等認為，截至二零二三年一月三十一日，該等物業的總市值為**69億7,065萬港元** (陸拾玖億柒仟零陸拾伍萬港元整)。

估值概要載於本報告第2節，14份相關估值證書載於本報告第3節。

此 致

香港
灣仔皇后大道東43至59號
東美中心2500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

(簽名)

董事
關樂平 *MBA (Const & RE.) Dip.Proj.Man (RICS)*
FRICS MHKIS FILA MHIREA RPS(GP) Hon.Fellow (UCEM)
謹啟

二零二三年四月二十六日

2.0 估值概要

該等物業	於二零二三年 一月三十一日 現況下之市值 (100% 權益)	貴集團 應佔權益	於二零二三年 一月三十一日 貴集團應佔 現況下之市值
1. 香港軒尼詩道446-450號2樓B及C座	7,100,000港元	100%	7,100,000港元
2. 香港淺水灣道119A號保華大廈B座1及2樓B單位及地下53及55號車位	73,000,000港元	100%	73,000,000港元
3. 香港赤柱村道50號「赤柱村道50號」11號屋	133,000,000港元	100%	133,000,000港元
4. 香港英皇道1028號及鯗魚涌街19-43號海山樓地下11號單位	3,850,000港元	50%	1,925,000港元
5. 香港皇后大道中328號中源中心地下1-8、10-27、29-44、46-51、59-62號商舖，2樓所有A及C號平台以及5-14、18-19、22、30-34、36-37、39-47及51號商舖及3樓兩間空調機房	230,000,000港元	50%	115,000,000港元
6. 香港山頂道81-95號十間地下連地庫2號單位及地庫1及2號車位	66,000,000港元	50%	33,000,000港元
7. 香港春磡角道41號浩瀚台1、2、3、4及5號屋以及1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11及12號車位	460,000,000港元	25%	115,000,000港元
8. 香港利榮街2號新海怡廣場	3,000,000,000港元	12.5%	375,000,000港元

該等物業	於二零二三年 一月三十一日 現況下之市值 (100% 權益)	貴集團 應佔權益	於二零二三年 一月三十一日 貴集團應佔 現況下之市值
9. 香港新業街8號八號商業廣場地下及1樓，10樓1-3、5及6號室，12樓5號室，11、15、19、20、21、22、23、25、26、27、28、29、31、32及33樓全層，2樓L1-L10及3樓L1-L13號貨車車位，3樓P1-P6號車位，4樓P1-P33號車位，5樓P1-P33號車位，6樓P1-P33號車位及7樓P1-P33號車位及地下貨櫃車車位	1,558,500,000港元	25%	389,625,000港元
10. 九龍漆咸道南111-113號美華閣地下A室及天台	45,500,000港元	100%	45,500,000港元
11. 新界荃灣德士古道256-264號及橫龍街14-22號德士古道工業中心 A座2樓A1、A2、A3及A4號廠房連平台；3樓A3、A5、A7及A8號廠房；7樓A5、A6、A7及A8號廠房； B座3樓B5號廠房；5樓B2、B5及B8號廠房；7樓B1及B7號廠房；9樓B1及B3號廠房；10樓B4、B6及B7號廠房；14樓B6號廠房； 地下4號廠房連天井、5號廠房及7號廠房連天井； 1樓L15號貨車車位；C2、C5、C9、C10、C14及C19號私家車車位	318,200,000港元	50%	159,100,000港元
12. 新界葵涌永健路4至6號永健工業大廈1樓C6、C8、C9及L6號車位	5,800,000港元	50%	2,900,000港元

該等物業	於二零二三年 一月三十一日 現況下之市值 (100% 權益)	貴集團 應佔權益	於二零二三年 一月三十一日 貴集團應佔 現況下之市值
13. 新界青衣長達路1至33號青衣工業中心1期地下A1、A2、B1及B2號廠房；1樓B1號廠房；1樓5、6、12、29、30、31、35及36號車位 新界青衣長達路1至33號青衣工業中心2期1樓16、57、58、59、60、61、62、69、72、73、74、75、84、86、87、89、90、91、92、93、94、102、103、104、105、106、107、117、118、119、128、129、130、162、163、164、165及166號車位	381,500,000港元	25%	95,375,000港元
14. 新界粉嶺安樂門街21號豐貿廣場 地下1-13號室；1樓1-7號室；3樓1-2、4-8及47號室連儲物室；4樓1-50號室連儲物室；5樓1-50號室連天台及儲物室； 地下C1號貨櫃車車位、L1號貨車車位、C2及C3號車位；以及1樓L4-L10號貨車車位、C4、C5及C8-C11號車位；	688,200,000港元	25%	172,050,000港元
總計	6,970,650,000港元		1,717,575,000港元

3.0 估值證書

估值證書

貴集團及其聯營公司持有的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二三年 一月三十一日 現況下之市值
香港軒尼詩道446-450號2樓B及C座 於海傍地段第269號A段第1分段之 餘段；海傍地段第269號A段之餘 段及海傍地段第201號E段之餘段佔 4/132份	軒華大廈由14層住宅組成，建在 1樓及2樓辦公室、夾樓儲物層、 地下店舖及地庫變壓器室之 上。該樓宇於一九六五年八月 十三日落成。 總樓面面積為960平方呎。 根據入伙紙編號H208/65，該物 業的用途為非住宅用途之辦公 室。 該物業位於海傍地段第269號及 海傍地段第201號，根據政府租 契持有，租期分別由一八六一 年六月二十五日及一八六二年 六月二十五日起為期999年。 地稅：46港元（每年）。	以兩份商業租約出租，月租金 總額為19,500港元（包括政府差 餉及管理費）。	7,100,000港元 （柒佰壹拾萬港元整） （貴集團應佔 全部權益： 7,100,000港元）

附註：

1. 該物業的登記擁有人為華廈物業有限公司，其為 貴公司的直接全資擁有的附屬公司。
2. 該物業位於日期為二零二二年六月十七日刊憲的灣仔分區計劃大綱草圖第S/H5/30號劃為「商業」區內。
3. 外部視察由歐陽兆良先生BSc (RE), MRICS, MHKIS, RPS(GP)於二零二三年一月三十日進行。

估值證書

貴集團及其聯營公司持有的物業權益

物業	描述及租期	估用詳情	於二零二三年 一月三十一日 現況下之市值
香港淺水灣道119A號保華大廈B座1及2樓B單位及地下53及55號車位	保華大廈由14層複式住宅組成，建在一個停車場及入口處上。該樓宇於一九六三年十一月二十九日落成。	B單位及53號車位以一份住宅租約出租，月租金為75,000港元（包括政府差餉及管理費）。	73,000,000港元 (柒仟叁佰萬港元整)
於鄉郊建屋地段第168號B段；鄉郊建屋地段第168號A段之餘段及鄉郊建屋地段第168號A段第3分段之B段佔1/56份	總樓面面積為3,100平方呎。 根據入伙紙編號H51/64，該物業的用途為住宅用途之公寓及非住宅用途之車位。 該物業乃根據一份政府租契持有，鄉郊建屋地段第168號之租期由一九二一年三月八日起計為期75年，並可續契75年。 地稅：314港元(每年)。	55號車位為空置。	(貴集團應佔 全部權益： 73,000,000港元)

附註：

1. 該物業的登記擁有人為 貴公司。
2. 該物業位於日期為二零一三年十一月十五日刊憲的壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖編號S/H17/13劃為「住宅(乙類)」區內。
3. 外部視察由關樂平先生MBA (Const & RE.) Dip.Proj.Man (RICS) FRICS MHKIS FILA MHIREA RPS(GP) Hon.Fellow (UCEM)及歐陽兆良先生BSc (RE), MRICS, MHKIS, RPS(GP)於二零二三年二月二日進行。

估值證書

集團及其聯營公司持有的物業權益

物業	描述及租期	估用詳情	於二零二三年 一月三十一日 現況下之市值
香港赤柱村道50號「赤柱村道50號」 11號屋 於鄉郊建屋地段第243號餘段佔 5315/70433份	「赤柱村道50號」由12棟3層高的 獨戶房屋組成，建在一個單層 停車場上。該樓宇於二零一二 年三月八日落成。 可銷售總面積為2,725平方呎。 根據入伙紙編號HK16/2012，該 物業的用途為作住宅用途的獨 戶房屋，以及作非住宅用途的 停車場及配套設施。 該物業按批地條件第UB1453號 持有，年期由一九二四年一月 十二日起計為期75年，並可續契 75年。 地稅：59,490港元（每年）。	以一份住宅租約出租，月租金 為140,000港元（包括政府差餉及 管理費）。	133,000,000港元 （壹億叁仟叁佰萬 港元整） （貴集團應佔 全部權益： 133,000,000港元）

附註：

1. 該物業的登記擁有人為勤敏地產有限公司，其為 貴公司的直接全資擁有的附屬公司。
2. 該物業位於日期為二零二二年十月二十八日刊憲的赤柱分區計劃大綱核准圖編號S/H19/16劃為「住宅(丙類)」區內。
3. 外部視察由關樂平先生MBA (Const & RE.) Dip.Proj.Man (RICS) FRICS MHKIS FILA MHIREA RPS(GP) Hon.Fellow (UCEM)及歐陽兆良先生BSc (RE), MRICS, MHKIS, RPS(GP)於二零二三年二月二日進行。

估值證書

貴集團及其聯營公司持有的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二三年 一月三十一日 現況下之市值
香港英皇道1028號及鯗魚涌街19-43號海山樓地下11號單位 於內地段第8104號C段佔10/1700份	海山樓由18層住宅組成，建在地下商舖及住宅單位以及地下一層商舖之上。該樓宇於一九七二年七月三十一日落成。 可銷售面積為430平方呎。 根據入伙紙編號H130/72，該物業的用途為非住宅用途店舖。 該物業根據換地條款第9246號持有，年期由一九六七年五月十六日起計為期75年，並可續契75年。 地稅：480港元(每年)。	以一份商業租約出租，月租金為9,000港元(包括政府差餉及管理費)。	3,850,000港元 (叁佰捌拾伍萬 港元整) (貴集團 應佔50%權益： 1,925,000港元)

附註：

- 該物業的登記擁有人為華廈地產發展有限公司，其為 貴公司直接持有50%權益的聯營公司。
- 根據土地註冊處之資料，該物業受下列產權負擔所規限：
 - 建築物條例第24(1)條發出的命令第「CUC/A-A14/0174/19」號連圖則，見日期為二零二二年九月九日之註冊摘要編號22102701370193
備註：由建築事務監督發出，僅與公用部分有關
 - 建築事務監督根據建築物條例第24(1)條發出的命令第「CUC/A-A14/0014/19」號，見日期為二零二二年七月二十七日之註冊摘要編號22120100770011。
- 於吾等的估值中，吾等假設上述兩項命令已予以遵守。吾等於達致市值時並不考慮此兩項命令之存在。
- 該物業位於日期為二零一零年九月十七日刊憲的鯗魚涌分區計劃大綱核准圖編號S/H21/28號內的「住宅(甲類)」區內。
- 外部視察由關樂平先生MBA (Const & RE.) Dip.Proj.Man (RICS) FRICS MHKIS FILA MHIREA RPS(GP) Hon.Fellow (UCEM)於二零二三年一月三十日進行。

估值證書

貴集團及其聯營公司持有的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二三年 一月三十一日 現況下之市值
香港皇后大道中328號中源中心地下1-8、10-27、29-44、46-51、59-62號商舖；2樓所有A及C號平台以及5-14、18-19、22、30-34、36-37、39-47及51號商舖及3樓兩間空調機房	中源中心由2座住宅樓及一個購物中心組成。該樓宇於一九八零年四月二十九日落成。 總樓面面積為22,666平方呎。	地下31號商舖及2樓09、14、18、19、40號商舖均為空置。此外，A號平台及C號平台亦為空置。 餘下商舖以商業租約出租，月租金總額為563,430港元(包括政府差餉及管理費)。	230,000,000港元 (貳億叁仟萬港元整) (貴集團 應佔50%權益： 115,000,000港元)
於內地地段第8426號佔1164/6500份	根據入伙紙編號H65/80，該物業的用途為非住宅用途店舖。 該物業根據賣地條款第UB11049號持有，年期由一九七七年四月二十九日起計為期75年，並可續契75年。 地稅：1,000港元(每年)。		

附註：

- 該物業的登記擁有人為Super One Company Limited，其以顯冠企業有限公司為受益人按信託方式持有整個物業。顯冠企業有限公司為 貴公司直接持有50%權益的聯營公司。
- 根據土地註冊處之資料，該物業受下列產權負擔所規限：
 - 以顯冠企業有限公司為受益人而註冊的買賣協議(代價為26,000,000.00港元(部份))，見日期為一九九零年十二月一日之註冊摘要編號UB4648492
 - 以顯冠企業有限公司為受益人而註冊的補充協議以補充契約第M/N 4648492號，見日期為一九九一年一月二日之註冊摘要編號UB4672035
 - 建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條發出的通知第「UMB/MB021204-009/0001」號，見日期為二零一四年十月二十一日之註冊摘要編號18042401420086
備註：僅與公用部分有關
 - 建築事務監督根據建築物條例第30C(3)條發出的通知第「UMW/MB021204-009/0369」號，見日期為二零一四年十月二十一日之註冊摘要編號21030801710161
備註：僅與公用部分有關
 - 建築事務監督根據建築物條例第26條發出的命令第「D00139/HK/21/TA」號，見日期為二零二一年六月十八日之註冊摘要編號21072700760013
備註：僅與公用部分有關。
- 於吾等的估值中，吾等假設上述兩項通知及一項命令已予以遵守。吾等於達致市值時並不考慮此兩項通知及一項命令之存在。
- 該物業位於日期為二零二零年十一月十三日刊憲的西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號S/H3/34劃為「住宅(甲類)」區內。
- 外部視察由歐陽兆良先生BSc (RE), MRICS, MHKIS, RPS(GP)於二零二三年一月三十日進行。

估值證書

貴集團及其聯營公司持有的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二三年 一月三十一日 現況下之市值
香港山頂道81-95號十間地下連地庫 2號單位及地庫1及2號車位	十間由8幢低層公寓組成。該樓 宇於一九四九年三月二十八日 落成。	以一份住宅租約出租，月租金 為80,000港元(包括政府差餉及 管理費)。	66,000,000港元 (陸仟陸佰萬港元整)
於鄉郊建屋地段第299、300、301、 302、303、304、305及306號佔 60/1180份	總樓面面積為3,090平方呎。 該物業的用途為供住宅用途之 住宅單位及供非住宅用途之車 位。 該物業根據政府租契持有，租 期由一九五四年三月十七日起 為期75年。 地稅：9,660港元(每年)。		(貴集團 應佔50%權益： 33,000,000港元)

附註：

- 該物業的登記擁有人為華廈地產發展有限公司，其為 貴公司直接持有50%權益的聯營公司。
- 根據土地註冊處之資料，該物業受下列產權負擔所規限：
 - 備忘錄(關於：共同申請強制出售命令)，見日期為二零一七年五月三十一日之註冊摘要編號17060101740017
 - 向土地審裁處申請作出出售命令的已蓋章申請書，見日期為二零一八年九月二十六日之註冊摘要編號18100301160018
備註：根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》之申請編號LDCS 25000/2018。
- 根據日期為二零二一年四月三十日之LDCS編號25000/2018的判決，上述根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》提出的出售賣命令申請已被駁回。
- 該物業位於日期為二零一八年四月六日刊憲的山頂區分區計劃大綱核准圖編號S/H14/13劃為「住宅(丙類)」區內。
- 外部視察由關樂平先生MBA (Const & RE.) Dip.Proj.Man (RICS) FRICS MHKIS FILA MHIREA RPS(GP) Hon.Fellow (UCEM)及歐陽兆良先生BSc (RE), MRICS, MHKIS, RPS(GP)於二零二三年二月二日進行。

估值證書

貴集團及其聯營公司持有的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二三年 一月三十一日 現況下之市值
香港春磡角道41號浩瀚台1、2、3、4及5號屋以及1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11及12號車位	浩瀚台由5幢3層別墅的平房組成，建在停車場之上。該樓宇於一九八零年八月二十八日落成。	以五份住宅租約出租，月租金總額為449,500港元(包括政府差餉及管理費)。	460,000,000港元 (肆億陸仟萬港元整)
於鄉郊建屋地段第968號佔全份	<p>總樓面面積為16,894平方呎。</p> <p>根據入伙紙編號H121/80，該物業的用途為供住宅用途之別墅。</p> <p>該物業根據賣地條款第10777號持有，年期由一九七五年四月十八日起計為期75年，並可續契75年。</p> <p>地稅：1,000港元(每年)。</p>		(貴集團 應佔25%權益： 115,000,000港元)

附註：

1. 該物業的登記擁有人為Remadour Estate Limited，其為 貴公司直接持有25%權益的聯營公司。
2. 該物業位於日期為二零二二年十月二十八日刊憲的赤柱分區計劃大綱核准圖編號S/H19/16劃為「住宅(丙類)」區內。
3. 外部視察由關樂平先生MBA (Const & RE.) Dip.Proj.Man (RICS) FRICS MHKIS FILA MHIREA RPS(GP) Hon.Fellow (UCEM)及歐陽兆良先生BSc (RE), MRICS, MHKIS, RPS(GP)於二零二三年二月二日進行。

估值證書

貴集團及其聯營公司持有的物業權益

物業	描述及租期	估用詳情	於二零二三年 一月三十一日 現況下之市值
香港利榮街2號新海怡廣場 於鴨脷洲內地段第122號佔全份	<p>新海怡廣場為一個25層高的前工業／貨倉發展項目，已被改造為商業用途。該樓宇於一九九四年六月三十日落成。</p> <p>總樓面面積為496,834平方呎。</p> <p>根據入伙紙編號H61/94，該物業的用途為非住宅用途工廠、車位、裝貨區及配套設施。</p> <p>該物業根據賣地條款第UB12138號持有，年期自一九九一年三月十二日起至二零四七年六月三十日止。</p> <p>按該地段應課差餉租值之3%繳交地租。</p>	<p>4樓3-4室、9樓1及6室、15樓3-4室、18樓1-2及20室、19樓3-5及8-12室、21樓1、9-16及19-20室、22樓1-10及17-20室及27樓18-20室均為空置。</p> <p>2樓HG7號車位及3樓HG1及HG4號車位為空置。</p> <p>餘下單位以多份商業租約出租，月租金總額為7,171,353港元（不包括政府差餉及管理費）。</p> <p>餘下車位以停車許可證出租，月租金總額為84,000港元（包括政府差餉及管理費）。</p> <p>時租車位出租，平均月租金為106,720港元。</p>	<p>3,000,000,000港元 (叁拾億港元整)</p> <p>(貴集團 應佔12.5%權益： 375,000,000港元)</p>

附註：

1. 該物業的登記擁有人為金日鷹發展有限公司(50%)及佳佳投資有限公司(50%)，為分權共有業主。金日鷹發展有限公司為 貴公司直接持有25%權益的聯營公司。
2. 該物業位於日期為二零一八年八月三十一日刊憲的香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號S/H15/33劃為「其他指定用途(商業(4))」區內。
3. 外部視察由歐陽兆良先生BSc (RE), MRICS, MHKIS, RPS(GP)於二零二三年二月七日進行。

估值證書

貴集團及其聯營公司持有的物業權益

物業	描述及租期	估用詳情	於二零二三年 一月三十一日 現況下之市值
香港新業街8號八號商業廣場地下及1樓，10樓1-3、5及6號室，12樓5號室，11、15、19、20、21、22、23、25、26、27、28、29、31、32及33樓全層，2樓L1-L10及3樓L1-L13號貨車車位，3樓P1-P6號車位，4樓P1-P33號車位，5樓P1-P33號車位，6樓P1-P33號車位及7樓P1-P33號車位及地下貨櫃車車位	八號商業廣場包括32層商業／工業樓層。該樓宇於一九九四年一月十一日落成。 總樓面面積為275,443平方呎。 根據入伙紙編號H6/94，該物業的用途為商舖、工廠／辦公室的用途為商舖、工廠／辦公室、貨櫃車位、車位／貨車車位連裝卸區，以及非住宅用途的配套設施。	地下1-3、7及26-32號舖位、1樓14號舖位、10樓5-6號單位、11樓9-12號單位、12樓5號單位、15樓5-6號單位、19樓1-5號單位、25樓、26樓及29樓全層、31樓1、3、8-9及11號單位、32樓及33樓全層均為空置。 餘下商舖、單位及車位以多份商業、工業／辦公室及車位租約／牌照出租，月租金總額為2,180,665港元(不包括政府差餉及管理費)。	1,558,500,000港元 (拾伍億伍仟捌佰伍拾萬港元整) (貴集團應佔25%權益： 389,625,000港元)
於柴灣內地段第144號佔3838/5400份	該物業根據賣地條款第12119號持有，年期自一九九零年十二月十一日起至二零四七年六月三十日止。 按該地段應課差餉租值之3%繳交地租。		

附註：

1. 該物業的登記擁有人為佳利繁置業有限公司，其為 貴公司直接持有25%權益的聯營公司。
2. 該物業位於日期為二零二一年五月十四日刊憲的柴灣分區計劃大綱核准圖編號S/H20/25劃為「其他指定用途(商業)」區內。
3. 外部視察由關樂平先生MBA (Const & RE.) Dip.Proj.Man (RICS) FRICS MHKIS FILA MHIREA RPS(GP) Hon.Fellow (UCEM)及歐陽兆良先生BSc (RE), MRICS, MHKIS, RPS(GP)於二零二三年二月二日進行。

估值證書

貴集團及其聯營公司持有的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二三年一月三十一日現況下之市值
九龍漆咸道南111-113號美華閣地下A室及天台	美華閣由19層住宅／商業樓層組成。該樓宇於一九七四年一月三日落成。	天台為空置。	45,500,000港元 (肆仟伍佰伍拾萬 港元整)
於九龍內地段第9935號餘段及第9936號餘段佔15/100份	總樓面面積為2,860平方呎。 根據入伙紙編號K1/74，該物業的用途為非住宅用途的商舖及天台。 該物業根據重批條件第10091號持有，年期自一九零一年十月一日起計為期150年。 地稅：532港元(每年)。	地下A室以商業租約出租，月租金為145,000港元(不包括政府差餉及管理費)。	(貴集團應佔 全部權益： 45,500,000港元)

附註：

- 該物業的登記擁有人為 貴公司。
- 根據土地註冊處之資料，該物業受下列產權負擔所規限：
 - 建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條發出的通知第「UMB/MB111204-031/0001」號，見日期為二零一四年六月二十四日之註冊摘要編號21081202860054
備註：關於：公用部分
 - 建築事務監督根據建築物條例第30C(3)條發出的通知第「UMW/MB111204-031/0001」號，見日期為二零一四年六月二十四日之註冊摘要編號21081202860054
備註：關於：公用部分。
- 於吾等的估值中，吾等假設上述兩項通知已予以遵守。吾等於達致市值時並不考慮此兩項通知之存在。
- 該物業位於日期為二零一三年十二月十三日刊憲的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/28劃為「商業」區內。
- 外部視察由關樂平先生MBA (Const & RE.) Dip.Proj.Man (RICS) FRICS MHKIS FILA MHIREA RPS(GP) Hon.Fellow (UCEM)於二零二三年一月三十一日進行。

估值證書

貴集團及其聯營公司持有的物業權益

物業	描述及租期	估用詳情	於二零二三年 一月三十一日 現況下之市值
新界荃灣德士古道256-264號及橫龍街14-22號德士古道工業中心	德士古道工業中心為一幢廠房／工業建築物，包括17層，低層有停車場。該樓宇約於一九八二年落成。	A座3樓A3號廠房、B座7樓B1及B7號廠房、B座10樓B4號廠房均為空置。	318,200,000港元 (叁億壹仟捌佰貳拾萬港元整)
A座2樓A1、A2、A3及A4號廠房連平台；3樓A3、A5、A7及A8號廠房；7樓A5、A6、A7及A8號廠房；	總樓面面積為74,794平方呎。	餘下廠房及車位以多份工業及停車場租約／牌照出租，月租金總額為518,972港元(包括政府差餉及管理費)。	(貴集團 應佔50%權益： 159,100,000港元)
B座3樓B5號廠房；5樓B2、B5及B8號廠房；7樓B1及B7號廠房；9樓B1及B3號廠房；10樓B4、B6及B7號廠房；14樓B6號廠房；	該物業現被用作工業單位及車位。樓宇外部狀況良好。 地租：600港元(每年)。		
地下4號廠房連天井、5號廠房及7號廠房連天井；			
1樓L15號貨車車位；C2、C5、C9、C10、C14及C19號私家車車位			
於荃灣市地段第242及243號佔701/4420份			

附註：

1. 該物業的登記擁有人為新泰全貨倉有限公司(50%)及Sun Prince Godown Ltd. (50%)。新泰全貨倉有限公司及Sun Prince Godown Ltd.均為 貴公司直接持有50%權益的聯營公司。荃灣市地段第242號根據新批土地契約編號5589持有及荃灣市地段第243號根據新批土地契約編號5590持有。
2. 該物業位於日期為二零二二年二月十八日刊憲的荃灣分區計劃大綱核准圖編號S/TW/35劃為「工業」區內。
3. 外部視察由歐陽兆良先生*BSc (RE), MRICS, MHKIS, RPS(GP)*於二零二三年二月一日進行。

估值證書

貴集團及其聯營公司持有的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二三年 一月三十一日 現況下之市值
新界葵涌永健路4至6號永健工業大廈1樓C6、C8、C9及L6號車位 於葵涌市地段第273號佔4/1110份	永健工業大廈為一幢由26層組成的工廠／工業大廈，在低層建有停車場。該樓宇約於一九八一年落成。 該物業現被用作車位。樓宇外部狀況良好。 地租：192港元(每年)。	只有1樓C6號車位以車位牌照出租，月租金3,200港元(包括政府差餉)。 1樓C8、C9及L6號車位均為空置。	5,800,000港元 (伍佰捌拾萬港元整) (貴集團 應佔50%權益： 2,900,000港元)

附註：

1. 該物業的登記擁有人為佳富利置業有限公司(50%)及大江山置業有限公司(50%)，為分權共有業主。大江山置業有限公司為 貴公司的直接全資附屬公司。葵涌市地段第273號根據新批土地契約編號5252持有。
2. 該物業位於日期為二零二二年十一月十八日刊憲的葵涌分區計劃大綱核准圖編號S/KC/31劃為「工業」區內。
3. 外部視察由歐陽兆良先生*BSc (RE), MRICS, MHKIS, RPS(GP)*於二零二三年二月一日進行。

估值證書

貴集團及其聯營公司持有的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二三年 一月三十一日 現況下之市值
新界青衣長達路1至33號青衣工業中心1期地下A1、A2、B1及B2號廠房；1樓B1號廠房；1樓5、6、12、29、30、31、35及36號車位	青衣工業中心為一棟由16層樓組成的廠房／工業建築物，底層為停車場。該樓宇約於一九八五年落成。	青衣工業中心1期1樓29及31號車位均為空置。 餘下廠房及車位以多份工業及車位租約／牌照出租，月租金總額為853,600港元(部分不包括、部分包括政府差餉及管理費)。	381,500,000港元 (叁億捌仟 壹佰伍拾萬港元整) (貴集團 應佔25%權益： 95,375,000港元)
新界青衣長達路1至33號青衣工業中心2期1樓16、57、58、59、60、61、62、69、72、73、74、75、84、86、87、89、90、91、92、93、94、102、103、104、105、106、107、117、118、119、128、129、130、162、163、164、165及166號車位	總樓面面積為60,744平方呎。 該物業現被用作工業單位及車位。樓宇外部狀況良好。 地租：2,000港元(每年)。		

於青衣市地段第65號佔689/10000份

附註：

1. 該物業的登記擁有人為成美產業有限公司，為 貴公司間接持有25%權益的聯營公司。青衣市地段第65號根據新批土地契約編號5478持有。
2. 該物業位於日期為二零二二年十月二十八日刊憲的青衣分區計劃大綱核准圖編號S/TY/32劃為「其他指定用途(商業)」區內。
3. 外部視察由歐陽兆良先生*BSc (RE), MRICS, MHKIS, RPS(GP)*於二零二三年二月一日進行。

估值證書

貴集團及其聯營公司持有的物業權益

物業	描述及租期	佔用詳情	於二零二三年 一月三十一日 現況下之市值
新界粉嶺安樂門街21號豐貿廣場 地下1-13號室；1樓1-7號室；3樓1-2、 4-8及47號室連儲物室；4樓1-50號室 連儲物室；5樓1-50號室連天台及儲 物室；	豐貿廣場為一棟廠房／工業建 築物，由6層樓組成，低層為停 車場。該樓宇約於一九九四年 落成。 總樓面面積為148,081平方呎。	地下C1號貨櫃車車位、L1號貨 車車位及C2號車位；1樓C11號 車位及L4-L8號貨車車位均為空 置。 餘下單位及車位以多份工業及 停車場租約／牌照出租，月租 金總額為1,439,078港元(部份不 包括，部份包括政府差餉及管 理費)。	688,200,000港元 (陸億捌仟 捌佰貳拾萬港元整) (貴集團 應佔25%權益： 172,050,000港元)
地下C1號貨櫃車車位、L1號貨車車 位、C2及C3號車位；以及1樓L4-L10 號貨車車位、C4、C5及C8-C11號車 位；	該物業現被用作工業單位及車 位。樓宇外部狀況良好。 按該地段應課差餉租值之3%繳 交地租。		
於粉嶺上水市地段 第12號佔2242/3000份			

附註：

1. 該物業的登記擁有人為建源興置業有限公司(50%)及建藝企業有限公司(50%)，為分權共有業主。建源興置業有限公司為 貴公司直接持有50%權益的聯營公司。粉嶺上水市地段第12號根據新批土地契約編號N12492持有，年期由一九九一年九月十一日起至二零四七年六月三十日止。
2. 該物業位於日期為二零二二年十二月十六日刊憲的粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/26的「工業」區內。
3. 外部視察由歐陽兆良先生*BSc (RE), MRICS, MHKIS, RPS(GP)*於二零二三年二月七日進行。

1. 責任聲明

本綜合文件載有根據收購守則向股東提供有關要約人、本集團及要約之資料。

要約人之董事就本綜合文件所載之資料(有關本集團之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，於本綜合文件所表達之意見(董事以其董事身份所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露及其他安排

就本附錄四第2節而言，對於股權「擁有權益」的提述乃按證券及期貨條例第XV部所述的方式詮釋。

- (a) 於最後實際可行日期，除本綜合文件「聯席財務顧問函件」中「4. 貴公司的股權架構」一節及「附錄五 — 本集團的一般資料」中「4. 權益披露及其他安排」一段所披露者外，要約人、其董事及要約人一致行動人士概無於本公司的相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)擁有任何權益。
- (b) 要約人確認，除本綜合文件所披露者外，於最後實際可行日期：
 - (i) 要約人、其董事及要約人一致行動人士在相關期間概無就任何股份或本公司的其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)進行有價交易；
 - (ii) 要約人、任何要約人一致行動人士或任何要約人聯繫人與任何其他人士概無訂立收購守則規則22註釋8所述之任何類別安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)；
 - (iii) 要約人及要約人一致行動人士概無接獲任何接納要約的不可撤回承諾或任何不接納要約的不可撤回承諾；

- (iv) 要約人概無訂立涉及要約人可能會或可能不會援引或尋求援引要約先決條件或條件的情況之協議或安排；
- (v) 除要約人一致行動人士持有的82,368,480股股份（佔已發行股份總數約68.10%）外，要約人、其董事及要約人一致行動人士概無就股份、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為股份的證券擁有任何本公司投票權或權利或對該等投票權或權利擁有控制權或指示權；
- (vi) 要約人及要約人一致行動人士概無就本公司證券訂立與任何未行使衍生工具的任何安排或合約；
- (vii) 要約人及要約人一致行動人士概無借入或借出本公司任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (viii) 任何股東與要約人或任何要約人一致行動人士概無訂立任何諒解、安排或協議或特殊交易（定義見收購守則規則25）；
- (ix) 概無任何協議、安排或諒解乃關於根據要約收購之任何證券將被轉讓、抵押或質押予任何其他人士；及
- (x) 要約人或任何要約人一致行動人士概無與任何董事、本公司近期董事、股東或本公司近期股東訂立任何與要約有關或取決於要約之協議、安排或諒解（包括任何補償安排）。

3. 專家資格及同意書

以下為已提供本綜合文件所載或所述意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
艾德資本	一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
邁時資本	一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

艾德資本及邁時資本各自已就刊發本綜合文件發出同意書，同意以其所示形式及內容，在本綜合文件載入其函件及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

4. 其他事項

- (a) 要約人一致行動人士的主要成員為：
- (i) 鍾氏兄弟，各自為要約人之董事且直接擁有要約人股本中的10股已發行股份(相當於已發行股份總數之三分之一)；
 - (ii) 堪富利集團，其所有已發行股份均由Biochoice Limited直接及全資擁有，其董事為鍾棋偉先生及其配偶龔素霞女士及彼等之兩名子女(即鍾慶維女士及鍾培言先生)；
 - (iii) Biochoice Limited，其所有已發行股份均由鍾棋偉先生、其配偶龔素霞女士及彼等之兩名子女(即鍾慶維女士及鍾培言先生)按等額股份擁有，其董事為鍾棋偉先生及其配偶龔素霞女士及彼等之兩名子女(即鍾慶維女士及鍾培言先生)；
 - (iv) 寶勁達有限公司，其所有已發行股份均由Profit-taking Company Inc. 直接全資擁有，其董事為鍾氏兄弟；

- (v) Profit-taking Company Inc.，其所有已發行股份均由Megabest Securities Limited直接全資擁有，其董事為鍾氏兄弟；及
- (vi) Megabest Securities Limited，其所有已發行股份均由鍾氏兄弟之已故母親秦蘭鳳女士的遺產持有，其遺囑認證的授予正在處於英屬處女群島的法院程序中，其董事為鍾氏兄弟。
- (b) 要約人的註冊辦事處及通訊地址位於香港灣仔皇后大道東43至59號東美中心2500室。
- (c) 鍾氏兄弟各自的通訊地址位於香港灣仔皇后大道東43至59號東美中心2500室。
- (d) 堪富利集團的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。堪富利集團的通訊地址位於香港灣仔皇后大道東43至59號東美中心2500室。
- (e) Biochoice Limited的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。Biochoice Limited的通訊地址位於香港灣仔皇后大道東43至59號東美中心2500室。
- (f) 寶勁達有限公司的註冊辦事處及通訊地址位於香港灣仔皇后大道東43至59號東美中心2500室。
- (g) Profit-taking Company Inc.的註冊辦事處位於80 Broad Street, Monrovia, Liberia。Profit-taking Company Inc.的通訊地址位於香港灣仔皇后大道東43至59號東美中心2500室。
- (h) Megabest Securities Limited的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。Megabest Securities Limited的通訊地址位於香港灣仔皇后大道東43至59號東美中心2500室。
- (i) 艾德資本及邁時資本代表要約人提出要約，且為要約人有關要約的聯席財務顧問。艾德資本的主要營業地點位於香港中環添美道1號中信大廈21樓。邁時資本的主要營業地點位於香港灣仔港灣道25號海港中心1908室。

5. 展示文件

以下文件之副本可於自本綜合文件日期起及直至截止日期（包括該日）止之期間在(a)證監會網站(<http://www.sfc.hk>);(b)本公司網站(<http://www.wahha.com>);及(c)一般營業時間上午九時正至下午五時正（星期六、星期日及公眾假期除外）在本公司於香港之主要營業地點（地址為香港灣仔皇后大道東43至59號東美中心2500室）可供查閱：

- (a) 要約人之組織章程細則；
- (b) 日期為二零二三年四月二十六日的聯席財務顧問函件，其文本載於本綜合文件第6至18頁；及
- (c) 本附錄四「3. 專家資格及同意書」一節所述之書面同意書。

1. 責任聲明

所有董事願就本綜合文件所載有關本集團之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，於本綜合文件所表達之意見（要約人之董事以要約人之董事身份所表達之意見除外）乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

2. 本公司股本

於最後實際可行日期，本公司已發行股本如下：

已發行及繳足：	港元
<u>120,960,000</u> 股股份	<u>78,624,000</u>

所有已發行股份彼此之間於各方面享有同等地位，包括與資本、股息及投票有關之權利。

本公司自二零二二年三月三十一日（即本公司最近期經審核財務報表之結算日）起並無發行或配發任何股份。

於最後實際可行日期，本公司擁有120,960,000股已發行股份，據要約人稱，要約人及要約人一致行動人士持有其中之82,368,480股股份，相當於本公司已發行股本約68.10%。

於最後實際可行日期，除上文所披露已發行股份外，本公司並無持有任何已發行尚未行使之購股權、衍生工具、認股權證或附帶權利可認購或可轉換或交換為股份或本公司其他類別股本權益之其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4），且未有就發行該等購股權、衍生工具、認股權證或相關證券訂立任何協議。

3. 市價

下表載列股份於(a)有關期間內各曆月進行買賣之最後日期；(b)最後交易日；(c)緊接聯合公告日期前最後營業日；及(d)最後實際可行日期在聯交所所報之收市價。

日期	股份收市價 (港元)
二零二二年九月十四日(即最後交易日)(附註)	4.400
二零二二年九月三十日(附註)	—
二零二二年十月三十一日(附註)	—
二零二二年十一月三十日(附註)	—
二零二二年十二月三十一日(附註)	—
二零二三年一月三十一日(附註)	—
二零二三年二月二十八日(附註)	—
二零二三年三月十日 (即緊接聯合公告日期前最後營業日)(附註)	—
二零二三年三月三十一日(附註)	—
二零二三年四月二十一日(即最後實際可行日期)(附註)	—

附註：股份自二零二二年九月十五日起已暫停買賣。股份須待本公司符合聯交所所載的所有復牌指引、對導致其暫停買賣的事宜作出補救及全面遵守上市規則後，方告恢復買賣。

於有關期間，股份於聯交所所報每日最高及最低收市價分別為二零二二年九月十四日之每股股份4.400港元及二零二二年九月十三日之每股股份3.750港元。

4. 權益披露及其他安排

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於股份、相關股份及本公司債券中以及認購股份或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份之任何權利及任何該等權利之行使詳情內擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，或根據收購守則須披露之權益及淡倉如下：

董事姓名	好倉／淡倉	身份	所持股份數目	股權概約百分比 (附註3)
鍾棋偉先生	好倉	作為實益擁有人及透過受控法團持有權益	19,323,600 (附註1)	15.98%
鍾仁偉先生	好倉	作為實益擁有人及其配偶持有權益	23,221,680 (附註2)	19.20%
鍾英偉先生	好倉	作為實益擁有人持有權益	22,579,680	18.67%

附註：

- 於最後實際可行日期，鍾棋偉先生以個人身份持有4,173,440股股份，堪富利集團持有15,150,160股股份。堪富利集團由Biochoice Limited全資擁有，而Biochoice Limited由鍾棋偉先生及其配偶龔素霞女士擁有50%權益。因此鍾棋偉先生被視為於堪富利集團持有的15,150,160股股份中擁有權益。
- 於最後實際可行日期，鍾仁偉先生以個人身份持有22,741,680股股份，其配偶胡雪儀女士持有480,000股股份。
- 於最後實際可行日期，已發行股份總數為120,960,000股股份。
- 上表所有百分比均為約數，並四捨五入至小數點後兩位數。

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員或彼等任何聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或本公司債券中擁有或被視為擁有記載於按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉或根據收購守則須披露之任何權益或淡倉。

主要股東於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

就本公司董事或最高行政人員所知，於最後實際可行日期，各人士（並非本公司董事或最高行政人員）於股份及相關股份中擁有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如下：

於股份的好倉

主要股東	所持股份 數目	股權概約 百分比 (附註6)
龔素霞 (附註1)	19,323,600	15.98%
Biochoice Limited (附註2)	15,150,160	12.52%
堪富利集團 (附註2)	15,150,160	12.52%
胡雪儀 (附註3)	23,221,680	19.20%
何國馨 (附註4)	22,579,680	18.67%
除主要股東以外之人士		
秦蘭鳳 (已故) (附註5)	11,295,600	9.34%
Megabest Securities Limited (附註5)	11,295,600	9.34%
Profit-taking Company Inc. (附註5)	11,295,600	9.34%
寶勁達有限公司 (附註5)	11,295,600	9.34%

附註：

- 龔素霞女士為鍾棋偉先生之配偶及被視為擁有鍾棋偉先生擁有之股份權益。於最後實際可行日期，鍾棋偉先生於19,323,600股股份中擁有權益，其詳情載列於上文「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」分段的附註1。
- 請查閱上文「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」分段的附註1。

3. 胡雪儀女士為鍾仁偉先生之配偶及被視為擁有鍾仁偉先生擁有之股份權益。於最後實際可行日期，鍾仁偉先生於23,221,680股股份中擁有權益，其詳情載列於上文「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」分段的附註2。
4. 何國馨女士為鍾英偉先生之配偶及被視為擁有鍾英偉先生擁有之股份權益。於最後實際可行日期，鍾英偉先生於22,579,680股股份中擁有權益，
5. 於最後實際可行日期，11,295,600股股份由寶勁達有限公司持有，而Profit-taking Company Inc.、Megabest Securities Limited及已故秦蘭鳳之遺產被視為於該等股份中擁有權益。有關詳情，請參閱本綜合文件「聯席財務顧問函件」內「3. 有關要約人及其一致行動人士之資料 – 與要約人一致行動之主要人士」一節。
6. 於最後實際可行日期，已發行股份總數為120,960,000股。
7. 上表所有百分比均為約數，並四捨五入至小數點後兩位數。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並未獲任何人士（本公司董事或最高行政人員除外）知會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股份或相關之權益或淡倉，即其直接或間接地持有本公司已發行股本5%或以上之權益。

5. 於本公司的權益及有關要約的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除本附錄五第4節所披露外，概無董事於股份、衍生工具、購股權、認股權證及換股權或其他可轉換或交換為股份之類似權利中擁有任何權益；
- (b) 本公司附屬公司、本公司或其任何附屬公司退休基金或根據收購守則項下「一致行動」定義之第(5)類推定為與本公司一致行動的人士或根據「聯繫人」定義第(2)類所指為本公司聯繫人之人士（惟獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外）概無擁有或控制任何股份或有關股份之任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (c) 概無任何人士與本公司或因收購守則項下「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)或(5)類別而被推定為與本公司一致行動或因「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)

類別而屬本公司聯繫人之任何人士作出收購守則規則22註釋8所指之任何類別安排(不論是以購股權、彌償或其他方式進行)；

- (d) 並無股份或有關股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具是由與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)酌情管理；
- (e) 本公司及董事概無借入或借出任何股份或有關股份之任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (f) 除鍾氏兄弟外，概無董事於本公司持有任何實益股權而將使彼等有權接納或拒絕要約；及
- (g) 除鍾氏兄弟外，本公司及董事概無就要約人的股份或證券已擁有或控制任何股份或任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

6. 於要約人的權益

於最後實際可行日期，除鍾氏兄弟擁有要約人之股份外，本公司或其任何董事概無於要約人之股份或有關要約人股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益。

7. 影響董事的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無就向任何董事提供任何利益(法定賠償除外)以作為離職補償或其他與要約有關之補償之安排；
- (b) 任何董事與任何其他人士之間並無訂立以要約的結果為條件或取決於要約的結果或有關要約其他事項之協議或安排；及
- (c) 除鍾氏兄弟擁有要約人之股份外，要約人概無訂立任何董事擁有重大個人利益之重大合約。

8. 證券交易及其他安排

於有關期間：

- (a) 概無董事就任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或可轉換為股份或本公司其他類型股本權益之其他證券進行有價交易；
- (b) 除鍾氏兄弟擁有要約人之股份外，本公司或董事概無就任何要約人股份或有關要約人任何股份之任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)進行有價交易；
- (c) 本公司附屬公司、本公司或其附屬公司退休基金或根據收購守則項下「一致行動」定義之第(5)類推定為與本公司一致行動的人士或根據「聯繫人」定義第(2)類所指為本公司聯繫人之人士(惟獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外)概無就本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)進行有價交易；
- (d) 概無人士與本公司或因「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)或(5)類別而被推定為與本公司一致行動或因「聯繫人」定義第(2)、(3)或(4)類別而屬本公司聯繫人之任何人士作出收購守則規則22註釋8所指之類別安排，因此有關人士概無就股份及本公司其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)進行有價交易；
- (e) 概無與本公司有關連以酌情方式管理基金之基金經理(獲豁免基金經理除外)就任何股份或有關任何股份之任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具進行有價交易；及
- (f) 任何股東與本公司、其附屬公司或聯營公司概無訂立任何構成特別交易(定義見收購守則規則25)的諒解、安排或協議。

9. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司或本公司聯營公司訂立有效服務合約，該等合約：

- (a) 於要約期開始前六個月內訂立或修訂(包括持續及定期合約)；
- (b) 屬通知期為十二個月或以上之持續合約；或
- (c) 屬期限超過十二個月之固定期限合約(不論通知期長短)。

概無董事將獲或已獲提供任何利益(適用法例所規定之任何法定賠償除外)以作為離職補償或其他與要約有關之補償。

10. 重大合約

本公司或其任何附屬公司於要約期開始前兩年之日內直至最後實際可行日期(包括該日)期間並無訂立重大合約(即並非於本公司或其任何附屬公司所經營或擬經營之日常業務過程中訂立之合約)。

11. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，就董事所知，本公司及其任何附屬公司亦無涉及尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

12. 專家資格及同意書

除本綜合文件附錄四第3節所列者外，以下為已提供本綜合文件所載或所述之意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
均富融資	一間根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)及第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	獨立物業估值師

均富融資及忠誠測量行各自已就刊發本綜合文件發出同意書，同意以其所示形式及內容，在本綜合文件載入其函件副本及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問及忠誠測量行概無於本集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論是否具有法律效力)，亦概無於本集團任何成員公司自二零二二年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

13. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於香港灣仔皇后大道東43至59號東美中心2500室。
- (b) 過戶登記處香港經理秘書有限公司地址為香港銅鑼灣威非路道18號萬國寶通中心16樓1607-8室。

14. 展示文件

除本綜合文件附錄四第5節所載文件外，以下文件之副本可於自本綜合文件日期起及直至截止日期（包括該日）止之期間在(a)證監會網站(<http://www.sfc.hk>);(b)本公司網站(<http://www.wahha.com>);及(c)一般營業時間上午九時正至下午五時正（星期六、星期日及公眾假期除外）在本公司於香港之主要營業地點（地址為香港灣仔皇后大道東43至59號東美中心2500室）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零二一年及二零二二年三月三十一日止兩個財政年度各年的年度報告書及本公司截至二零二二年九月三十日止六個月的中期報告；
- (c) 日期為二零二三年四月二十六日的董事會函件，其文本載於本綜合文件第19至23頁；
- (d) 日期為二零二三年四月二十六日的獨立董事委員會函件，其文本載於本綜合文件第24至25頁；
- (e) 日期為二零二三年四月二十六日的獨立財務顧問函件，其文本載於本綜合文件第26至55頁；
- (f) 本綜合文件「附錄三 – 本集團的物業估值」所載本集團的物業估值報告；
- (g) 本附錄五「12. 專家資格及同意書」一節所述之書面同意書；及
- (h) 本綜合文件及隨附接納表格。