

---

**此乃要件 請即處理**

---

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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部**實華發展有限公司**股份售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

---



**Shihua Development Company Limited**  
**實華發展有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：485)

**主要交易**  
**收購物業**

---

董事局函件載於本通函第3頁至第8頁內。

二零一五年三月三十一日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事局函件 .....	3
附錄一 – 本集團財務資料 .....	I-1
附錄二 – 本集團未經審核備考資產負債表 .....	II-1
附錄三 – 物業估值報告 .....	III-1
附錄四 – 一般資料 .....	IV-1

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議建議收購該物業
「該等公告」	指	本公司就收購事項於二零一五年一月十九日及二零一五年二月十日刊發之公告
「董事局」	指	董事局
「本公司」	指	實華發展有限公司，於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價股份」	指	本公司將向賣方（或其代名人）配發及發行之400,000,000股新股份，以支付收購事項之部份代價
「董事」	指	本公司董事
「一般授權」	指	股東於本公司於二零一四年九月五日舉行之股東週年大會上授予董事局之一般授權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「最後實際可行日期」	指	二零一五年三月二十七日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於中國遼寧省本溪明山區地工路與勝利路交界處之物業，由賣方擁有

---

## 釋 義

---

「買方」	指	本溪信華物業管理有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	賣方及買方訂立日期為二零一五年一月十六日之買賣協議
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	本溪鑫城房地產開發有限公司，於中國註冊成立之有限公司
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

---

## 董事局函件

---



### Shihua Development Company Limited 實華發展有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：485)

執行董事：

王晶先生  
王星喬先生  
陳萬金先生  
趙爽先生

註冊辦事處：

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

非執行董事：

李軍先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港九龍  
尖沙咀  
廣東道17號海港城  
環球金融中心南座  
13A樓05-15室

獨立非執行董事：

楊新華先生  
王平先生  
鄭大鈞先生

敬啟者：

### 主要交易 收購物業

#### 緒言

於該等公告中，董事局宣佈，賣方同意出售而買方同意收購該物業。

本通函旨在向閣下提供有關收購事項之進一步詳情，包括本集團之財務及一般資料、本集團之未經審核備考財務資料及該物業之估值報告。

#### 買賣協議

日期：二零一五年一月十六日(交易時段後)

---

## 董事局函件

---

- 訂約方：
- (i) 本溪鑫城房地產開發有限公司(作為賣方)
  - (ii) 本溪信華物業管理有限公司，本公司之間接全資附屬公司(作為買方)

就董事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均為獨立於本公司及其關連人士且並非本公司關連人士之第三方。

### 將予收購之資產

根據買賣協議之條款及條件，賣方已同意出售而買方已同意收購該物業。

該物業位於中國遼寧省本溪明山區地工路與勝利路交界處，為本溪核心商業區。該物業為位於賣方物業發展項目(即鑫城廣場)之樓宇之一，為一幢17層高帶有兩層地庫之樓宇。該物業之地盤面積及初步總建築面積分別為3,335.00平方米及17,788.58平方米(包括所有地上及地下面積)。其包括該物業地上一層約3,000.00平方米之零售商舖。賣方已保證該物業之最終總建築面積將不少於17,500.00平方米。該物業擬用作酒店及辦公樓。該物業之主體工程已竣工並可於裝修後投入使用。

於最後實際可行日期，該物業尚未產生任何收入。

### 代價

人民幣105,000,000元(相當於約每平方米人民幣5,903.00元)，應按以下方式結付：

- (a) 人民幣50,000,000元須於完成後以向賣方(或其代名人)配發及發行400,000,000股股份之方式支付；
- (b) 人民幣10,000,000元須由買方於二零一五年二月十日支付予賣方；及
- (c) 人民幣45,000,000元須由買方於二零一五年十月三十一日或之前支付予賣方，以償還賣方結欠之貸款，其目前乃以該物業之按揭作抵押，而有關按揭將於償還該貸款後獲解除。

代價乃由買方及賣方於計及包括可資比較物業之市值及該物業之位置之因素後經公平磋商釐定。

---

## 董事局函件

---

根據本公司就收購事項委聘之國際評估有限公司作出之估值，該物業於二零一四年十二月三十一日之價值為人民幣120,000,000元。估值乃基於可資比較出售交易個案根據直接比較法編製。國際評估有限公司編製之估值報告載於本通函附錄三。

### 先決條件

買賣協議完成須受限於以下先決條件並待達成該等先決條件後，方可作實：

- (i) 根據上市規則取得收購事項所需之股東批准；及
- (ii) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣。

於最後實際可行日期，上文第(i)及(ii)項條件已達成。

### 完成

買賣協議已於二零一五年二月十日於達成所有先決條件後完成。

### 代價股份

代價股份已按每股0.1600港元配發及發行。有關發行價乃由董事局於計及現行股價後釐定，並較(i)股份於買賣協議日期於聯交所所報之收市價每股0.1870港元折讓約14.44%；(ii)股份於緊接買賣協議日期前五個交易日於聯交所所報之平均收市價每股0.1934港元折讓約17.27%；及(iii)於二零一四年九月三十日股東應佔未經審核綜合資產淨值每股約0.0400港元溢價300%。董事認為，代價股份之發行價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

代價股份(即400,000,000股股份)佔本公司現有已發行股本約19.67%及本公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約16.44%。代價股份一經配發及發行，將於各方面與於配發及發行日期已發行股份享有同等地位。代價股份已根據一般授權配發及發行，根據一般授權，董事獲准許發行及配發最多406,761,697股股份。於本通函日期，已根據一般授權發行及配發代價股份。發行代價股份並無導致本公司控制權之變動。

本公司已向聯交所上市委員會提出申請批准代價股份上市及買賣。

---

## 董事局函件

---

### 有關買方及本集團之資料

買方為本公司間接全資附屬公司，為從事物業投資及管理業務而成立。本集團從事設計、製造及銷售範圍廣泛之電子產品、物業投資以及證券交易業務。

### 有關賣方之資料

賣方為於中國註冊成立之公司，並從事物業開發業務。

### 進行收購事項之理由

誠如本公司截至二零一四年九月三十日止六個月之中期報告所述，本集團一直努力開展現有業務之同時，亦制訂業務策略，旨在多元化發展其業務及進一步提高股東價值。董事局認為，收購事項將有助本集團多元化其業務及拓寬其收入來源。經考慮中國之經濟狀況、該物業位於本溪核心位置以及毗鄰物業之市價，董事認為買方根據買賣協議應付之代價屬公平合理。收購事項為本集團提升長期增長潛力之良機，並符合本公司之業務計劃。董事局將繼續憑藉控股股東及董事之經驗及人際網絡發掘其他商機。

本集團目前擬於實施必要裝修工作後，(i)該物業之辦公區域將部分用作本集團之辦公室，旨在降低其經營成本及部分用作租賃以產生穩定收入；及(ii)位於地上一層約3,000.00平方米之零售商舖將於日後持作出售。

經考慮(i)根據買賣協議應付之代價遠低於毗鄰物業之市價；(ii)該物業位於本溪核心商業區；及(iii)本集團擬將該物業用作上述用途，董事局認為，收購事項符合本公司及股東之整體利益。

### 收購事項之財務影響

於進行必要之裝修工作後，部分該物業擬持作租賃以賺取穩定收入，而地上一層之零售商舖將於日後持作出售，故收購事項未來數年將會對本集團之盈利帶來正面影響。

由於收購事項，資產負債表內之非流動資產增加132,369,000港元以及銀行結存及現金減少12,607,000港元。



## 董事局函件

### 對本公司股權架構之影響

(i)於買賣協議日期及於買賣協議完成前；及(ii)緊隨配發及發行代價股份後，本公司股權架構之詳情載列如下(假設自最後實際可行日期起本公司之已發行股本並無其他變動)：

	於買賣協議日期及 於買賣協議完成前		緊隨配發及發行代價股份後	
	股份	概約百分比	股份	概約百分比
達榮資本有限公司 (附註)	1,085,755,571	53.39	1,085,755,571	44.61
賣方(或其代名人)	-	-	400,000,000	16.44
公眾股東	<u>948,052,914</u>	<u>46.61</u>	<u>948,052,914</u>	<u>38.95</u>
合計	<u>2,033,808,485</u>	<u>100</u>	<u>2,433,808,485</u>	<u>100</u>

附註：達榮資本有限公司由香港實華控股有限公司全資實益擁有，而香港實華控股有限公司由遼寧實華(集團)房地產開發有限公司(「遼寧實華房地產」)全資實益擁有。遼寧實華房地產由董事局主席兼執行董事王晶先生擁有82.8%。

### 一般事項

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則項下之申報、公告及取得股東批准之規定。

根據上市規則第14.44條，如符合下述條件，則可接受股東給予書面批准代替召開股東大會以就收購事項取得股東批准：(i)若本公司召開股東大會以批准收購事項，概無股東須放棄投票；及(ii)有關書面批准，須由合共持有本公司已發行股本面值50%以上、有權出席批准收購事項之股東大會並於會上投票之一名股東或一批有密切聯繫之股東所給予。

董事確認，就董事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均為獨立於本公司及其任何關連人士之第三方，以及倘本公司召開股東大會以批准收購事項，概無股東須就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。本公司已向達榮資本有限

---

## 董事局函件

---

公司(持有1,085,755,571股股份，佔本公司於本通函日期全部已發行股本之53.39%)取得書面批准。由於達榮資本有限公司持有本公司已發行股本50%以上及概無股東須放棄投票，故毋須就收購事項取得股東批准舉行股東大會。

### 其他資料

敬希閣下垂注本通函附錄所載之本集團之財務資料、未經審核備考財務資料、估值報告及其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事局命  
實華發展有限公司  
主席  
王晶

二零一五年三月三十一日

## 本集團財務資料

本集團截至二零一四年三月三十一日止年度及截至二零一四年九月三十日止六個月之財務資料，分別於本公司日期為二零一四年六月三十日之截至二零一四年三月三十一日止年度之年報第53至175頁及本公司日期為二零一四年十一月二十八日之截至二零一四年九月三十日止六個月之中期報告第3至18頁內披露，而有關年報及中期報告可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.00485.hk)刊載。

### 1. 本集團之財政及經營前景

本集團從事設計、製造及銷售範圍廣泛之電子產品、物業投資以及證券交易業務。

誠如本公司截至二零一四年九月三十日止六個月之中期報告所述，本集團一直努力開展現有業務之同時，亦制訂有業務策略，旨在多元化發展其業務及進一步提高股東價值。

經考慮中國之經濟狀況、該物業位於本溪核心位置以及毗鄰物業之市價，董事認為收購事項為本集團提升長期增長潛力之良機，並符合本公司之業務計劃。董事局將繼續憑藉控股股東及董事之經驗及人際網絡發掘其他商機。

### 2. 債務

於二零一五年二月二十八日(即就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期及於本通函付印前)營業時間結束時，本集團並無任何銀行貸款或透支、債務證券或其他借款、按揭或抵押。

於二零一五年二月二十八日營業時間結束時，本集團有應付聯屬公司款項2,370,000港元、應付股東款項11,000,000港元及未償還可換股票據56,102,259港元。應付聯屬公司及股東款項為無抵押及免息，而可換股票據按相當於未償還本金額百分之三之年利率計息。

### 3. 或然負債

於二零一五年二月二十八日，並無重大或然負債。

### 4. 免責聲明

除上文所述者及集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零一五年二月二十八日營業時間結束時，本集團並無任何已發行或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款、已發行及未償還之債務證券、已批准或增設但尚未發行之債務證券、定期貸款或其他借款、屬借款

性質之債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信用證、債權證、按揭、押記、融資租約或租購承諾(無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他尚未償還之重大或然負債。

除上文所披露者外，董事已確認，自二零一五年二月二十八日起至最後實際可行日期止(最後實際可行日期包括在內)，本集團之債務概無任何重大變動。

## **5. 營運資金**

董事認為，在沒有不可預見情況下，於收購事項完成後，經考慮本集團之可用財務資源(包括內部產生之資金及銀行融資)，本集團具備足夠營運資金應付自本通函刊發日期起計至少十二個月所需。

## **6. 重大不利變動**

於最後實際可行日期，董事確認自二零一四年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起，本集團財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

## A. 本集團於二零一四年九月三十日之未經審核備考資產負債表

	於二零一四年 九月三十日 之本集團 千港元		未經審核 備考調整 千港元	於收購事項後 之本集團 千港元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	27,229	附註1	132,369	159,598
物業、廠房及設備	62,224			62,224
預付租賃款項	3,230			3,230
商譽	17,665			17,665
於聯營公司之權益	6,439			6,439
可供出售之投資	9,400			9,400
遞延稅項資產	20,178			20,178
	<u>146,365</u>			<u>278,734</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	145,079			145,079
應收賬項、按金及預付款項	114,267			114,267
預付租賃款項	121			121
持作買賣之投資	413			413
已抵押銀行存款	1,077			1,077
銀行結存及現金	60,349	附註2(b)	(12,607)	47,742
	<u>321,306</u>			<u>308,699</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬項及應計費用	(273,732)			(273,732)
應付股東款項	(11,000)			(11,000)
應付稅項	(1,046)			(1,046)
借款	(41,737)			(41,737)
其他應付款項	-	附註2(c)	(56,730)	(56,730)
銀行透支	(1,353)			(1,353)
	<u>(328,868)</u>			<u>(385,598)</u>
<b>流動負債淨值</b>	<u>(7,562)</u>			<u>(76,899)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>138,803</u>			<u>201,835</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	(4,514)			(4,514)
可換股債券	(53,399)			(53,399)
	<u>(57,913)</u>			<u>(57,913)</u>
<b>資產淨值</b>	<u>80,890</u>			<u>143,922</u>

	於二零一四年 九月三十日 之本集團 千港元		未經審核 備考調整 千港元	於收購事項後 之本集團 千港元
<b>股本及儲備</b>				
股本	203,381	附註2(a)	40,000	243,381
儲備	(136,244)	附註2(a)	23,032	(113,212)
<b>本公司擁有人應佔權益</b>	67,137			130,169
<b>非控股權益</b>	13,753			13,753
<b>總權益</b>	80,890			143,922

附註1 根據香港會計準則第16號，合資格確認為資產之物業、廠房及設備項目將以其成本計量。項目成本為其購買價及其於收購中產生之相關開支。

根據物業銷售合同，清償代價為人民幣105,000,000元(相當於132,369,000港元)。因此，物業按其購買價132,369,000港元計量。

附註2 該調整指清償代價人民幣105,000,000元(相當於約132,369,000港元)，該代價將以下列方式結清：

- (a) 人民幣105,000,000元中之人民幣50,000,000元應透過配發及發行400,000,000股股份予賣方支付；

盈餘人民幣50,000,000元(相當於63,032,000港元)及股份面值(合共40,000,000港元)於財務報表之儲備入賬。

- (b) 人民幣105,000,000元中之人民幣10,000,000元(相當於12,607,000港元)應以現金支付予賣方；及

- (c) 餘下人民幣45,000,000元(相當於56,730,000港元)應代表賣方就償還賣方結欠之銀行貸款支付。

附註3 本集團於二零一四年九月三十日之資產及負債乃摘錄自本公司日期為二零一四年十一月二十八日之截至二零一四年九月三十日止六個月之中期報告。

附註4 由於董事認為收購有關成本(包括法律顧問、申報會計師、估值師、印刷商之費用、稅項及徵費及其他費用)並不重大，故並無就有關成本對未經審核備考財務資料作出調整。

附註5 除上述調整外，概無作出調整以反映於二零一四年九月三十日後訂立之本集團及該物業之任何交易結果或其他交易。

**投資物業**

投資物業為持作賺取租金收入及／或作資本升值(而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的)；或作日常業務過程中銷售之土地及樓宇之權益。該等物業初步按成本值計量，包括交易成本。於初步確認後，投資物業按歷史成本減累計折舊及任何價值減值撥備計量。折舊按直線法於預期使用年期40年至70年內計算。

後續支出僅會在與項目有關之未來經濟利益很可能會流向本公司，而該項目的成本能可靠地計量之情況下，方會適當地計入資產之賬面值。所有其他維修及保養費用均於發生之財務期間於損益表列作開支。

報廢或出售投資物業之任何損益均於報廢或出售年度／期間之損益表中予以確認。

**B. 有關本集團未經審核備考財務資料之會計師報告**

以下為從申報會計師康栢會計師事務所有限公司(香港執業會計師)接獲之有關本集團未經審核備考財務資料之報告全文，乃為載入本通函而編製。



CONPAK CPA LIMITED | 康栢會計師事務所有限公司

日期：二零一五年三月三十一日

**獨立申報會計師就編製發售通函所載之未經審核備考財務資料發出之鑑證報告**

吾等已對實華發展有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其控制實體(下文統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於 貴公司於二零一五年三月三十一日刊發之通函(「通函」)中附錄二第1頁至6頁所載於二零一四年九月三十日之未經審核備考 貴公司財務狀況表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於通函附錄二第1頁至6頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購該物業(「收購事項」)對 貴集團於二零一四年九月三十日之財務狀況造成之影響。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團未經審核簡明綜合中期業績。

**董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任**

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。



**申報會計師之責任**

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料由吾等在過往發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則（「香港核證準則」）第3420號就載入招股章程所編製之未經審核備考財務資料作出報告之核證工作進行有關工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範，以及規劃並執程序，以合理確定董事於編製未經審核備考財務資料時是否根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

就是項工作而言，吾等並非負責就編製未經審核備考財務資料採用之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中，不會對編製未經審核備考財務資料採用之財務資料進行審計或審閱。

投資通函載入未經審核備考財務資料之目的，僅供說明重大事項或交易對貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如有關事項或有關交易已於選定說明之日期前已發生或進行。因此，吾等並不保證有關事項或交易於二零一四年九月三十日之實際結果如所呈列者相同。

合理核證工作旨在就未經審核備考財務資料是否按照適用標準妥為編製作報告，包括評估董事於編製未經審核備考財務資料時是否採用適用標準所執行之程序，以就呈列有關事項或交易之直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠合理憑證釐定：

- 有關未經審核備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括已考慮申報會計師對貴集團就有關事項或交易所編製之未經審核備考財務資料以及其他有關工作情況性質之理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證充分及適當地為吾等的意見提供基礎。

**意見**

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

此致

香港九龍尖沙咀  
廣東道17號海港城  
環球金融中心南座  
13A樓05-15室  
實華發展有限公司  
董事局 台照

**康栢會計師事務所有限公司**

執業會計師

香港

二零一五年三月三十一日

以下為獨立估值師國際評估有限公司就其於二零一四年十二月三十一日對 貴集團將予收購之物業權益之估值發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港  
德輔道中317-319號  
啟德商業大廈  
12樓1203A室  
電話：(852) 2348 1777 電郵：team@ivl.hk

敬啟者：

### 指示

吾等按照 閣下之指示，對實華發展有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)於中華人民共和國(「**中國**」)收購之物業權益進行估值，吾等確認吾等曾進行物業視察，作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以就物業權益於二零一四年十二月三十一日(「**估值日期**」)之市場價值向 閣下提供意見。

本函件為吾等估值報告的一部份，闡釋估值基準及方法，以及澄清假設、估值考慮因素、該估值之業權調查及限制條件。

### 估值基準

吾等對物業權益進行之估值指市值，就吾等所下定義而言，市值乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平交易原則在知情、審慎及自願的情況下於估值日交易資產或負債的估計金額」。

## 估值方法

吾等按市場基準對物業權益進行估值，而倘按可資比較銷售憑證作出比較時則採納直接比較法。吾等分析規模、特性及地點相若之可資比較物業，並仔細衡量各項物業之一切優劣因素，以達致估值之公平比較。

## 估值考慮因素

於對物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載之所有規定。

## 估值假設

吾等的估值乃假設賣方將物業權益按其現況於公開市場出售，且並無附有可增加物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

進行估值時，除另有指明外，吾等已假設物業權益之可轉讓土地使用權已按指定年期以象徵式年度土地使用費授出，而任何應付之土地出讓金亦已悉數繳付。吾等亦已假設物業業主擁有物業之可強制執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由使用、佔用或轉讓物業。

吾等之報告並無計及所估值之物業權益之任何未支付或額外土地出讓金、押記、按揭或欠款，亦無計及出售時可能招致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業權益不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

物業權益之其他特殊假設(如有)載於本文隨附之估值證書附註內。

## 業權調查

吾等已在若干情況下獲出示有關物業權益之多份業權文件及其他文件副本，並已作出相關查詢。吾等並未查閱文件正本，以核實物業權益之現有業權及物業權益可能附有之任何重大產權負擔或任何租約修訂。然而，吾等相當依賴 貴公司中國法律顧問遼寧燕東律師事務所所提供有關位於中國之物業權益業權有效性之資料。

貴集團提供之所有法律文件僅用於參考。本估值報告假設並不對物業權益法定業權承擔任何責任。

### 限制條件

吾等已視察物業之外貌，並於可能情況下，視察其內部，惟吾等並無進行結構測量。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。此外，吾等亦無測試任何樓宇設備。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行詳細實地測量以核實物業佔地面積及建築面積，吾等已假設交予吾等之文件副本上所載之面積均準確無誤。

馮劍周先生於二零一五年一月二十二日對物業進行實地視察，彼於中國物業估值方面擁有逾五年經驗。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納就有關事宜獲提供之意見，尤其是(但不限於)有關銷售記錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、土地及建築面積及一切其他與鑑定物業權益相關之事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等僅向作為本報告收件人之客戶，僅為編製本報告之目的就本估值報告承擔責任。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

本報告僅作本文所指定之目的，閣下或第三方將本報告用於任何其他目的或為任何其他目的而依賴本報告均為無效。未經吾等書面同意前，不得於閣下編製及／或派發予第三方之任何文件中引述吾等之名稱或報告之全部或部份內容。

### 匯率

除另有指明外，本報告所載之所有貨幣均以人民幣為單位。隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港九龍尖沙咀  
廣東道17號海港城  
環球金融中心南座  
13A樓05-15室  
實華發展有限公司  
董事局 台照

代表  
國際評估有限公司  
總經理－房地產  
吳國輝  
香港測量師學會會員  
香港註冊專業測量師(產業組)  
謹啟

日期：二零一五年三月三十一日

吳國輝先生為註冊專案測量師，擁有逾10年香港特別行政區、澳門特別行政區及中國內地物業估值經驗。吳先生為香港測量師學會專業會員。

## 估值證書

## 貴集團於中國將予收購之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 十二月三十一日 現況下之市值
位於中國遼寧省 本溪市明山區地 工路之一幅土地 (地段編號 210504005003G B00072)及樓宇	該物業包括地盤面積約3,335平 方米之一幅土地及其上總建築 面積約17,788.58平方米之一幢 17層高帶有兩層地庫之商業樓 宇。	該物業目前空置。	人民幣 120,000,000元  (人民幣 一億兩千萬元)
	誠如 貴集團所告知，該樓宇 將裝修並計劃於二零一五年第 三季度完工。		
	該物業之土地使用權獲授之年 期分別於二零五一年七月二十 一日及二零八一年七月二十一 日屆滿，作商業及住宅用途。		

## 附註：

- (1) 根據本溪市國土資源局與獨立第三方本溪鑫城房地產開發有限公司訂立之日期為二零一一年七月二十二日之國有土地使用權出讓合同，地盤面積約為108,200平方米之一幅土地(該物業為其中一部分)之土地使用權按合約以土地出讓金人民幣609,000,000元轉讓予本溪鑫城房地產開發有限公司，年期分別為40年及70年，作商業及住宅用途。
- (2) 根據本溪市國土資源局發出之日期為二零一三年十二月二十四日之國有土地使用權證一本國用(2013)第073號，地盤面積約為3,335平方米之一幅土地之土地使用權乃授予本溪鑫城房地產開發有限公司，分別於二零五一年七月二十一日及二零八一年七月二十一日屆滿，作商業及住宅用途。
- (3) 根據本溪市城鄉規劃建設委員會發出之日期為二零一四年一月八日之建設用地規劃許可證一地字第210504201400002號，本溪鑫城房地產開發有限公司獲准開發面積約為3,335平方米之一幅土地，作商業及住宅用途。

- (4) 根據本溪市城鄉規劃建設委員會發出之日期為二零一四年一月八日之建築工程規劃許可證—建字第210504201400005號，本溪鑫城房地產開發有限公司獲准進行商用及辦公項目之建築工程，總樓面面積約為17,788.58平方米。
- (5) 根據本溪市城鄉規劃建設委員會發出之日期為二零一三年五月十六日之建築工程施工許可證—第210504201305160301號，本溪鑫城房地產開發有限公司獲准進行商業項目(該物業為其中一部分)施工，總樓面面積約為76,671.61平方米。
- (6) 鑑於該物業之價值，故吾等認為其為主要物業。主要物業之詳情如下：
- (i) 該物業位置之概述 : 該物業位於本溪市明山區地工路。臨近發展項目主要為私人住宅及商業發展項目。於計及其他因素(例如：客觀條件、規模、樓齡及位置)後，附近辦公區域之平均單位價格(於估值日)乃於每平方米人民幣5,800元至每平方米人民幣7,100元之範圍。為釐定該物業之價值而採納之單位價格為每平方米人民幣6,750元，與所搜集之可比較資料一致。
- (ii) 該物業之產權負擔、留置權、抵押或按揭詳情 : 請參閱下文附註(9)(iii)
- (iii) 環境問題 : 並無進行環境影響評估。
- (iv) 調查、通告、未決訴訟、違法或業權欠缺詳情 : 無
- (v) 該物業之施工、翻新、裝修或開發之未來計劃及估計相關成本之未來計劃 : 誠如 貴集團所告知，就該物業將予支出之翻新成本約人民幣27,000,000元。
- (7) 就參考用途而言，該物業之市價(猶如翻新工程已竣工)於估值日為人民幣147,000,000元。
- (8) 該物業之主要證書及許可證概述如下：
- |       |             |   |
|-------|-------------|---|
| (i)   | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (ii)  | 國有土地使用權證    | 有 |
| (iii) | 建築用地規劃許可證   | 有 |
| (iv)  | 建築工程規劃許可證   | 有 |
| (v)   | 建築工程施工許可證   | 有 |

- (9) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問對該物業權益出具之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- (i) 本溪鑫城房地產開發有限公司合法擁有該物業且有權自由出租、使用、轉讓、按揭及出售該物業，惟須經承押人事先同意；
  - (ii) 已悉數支付地價；
  - (iii) 該物業受以中國銀行股份有限公司本溪分行為受益人的按揭規限；及
  - (iv) 本溪鑫城房地產開發有限公司已從相關政府機關取得該物業建設之批准，其為合法及有效。



## 1. 責任聲明

本通函(董事願就本通函共同及個別承擔全部責任)所載資料乃遵照上市規則規定而刊載，以提供有關本公司之資料。經董事作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備且無誤導或欺騙成分，亦概無遺漏其他事項致令本通函所載任何內容或本通函含有誤導成分。

## 2. 股本

假設自買賣協議日期起直至買賣協議完成日期已發行股份數目並無任何變動，本公司於(a)於買賣協議日期及於買賣協議完成前；及(b)買賣協議完成日期後及配發及發行代價股份後之法定及已發行股本如下：

### (a) 於買賣協議日期及於買賣協議完成前

法定：		港元
<u>5,000,000,000</u>	股股份	<u>500,000,000.00</u>
已發行及繳足：		
<u>2,033,808,485</u>	股股份	<u>203,380,848.50</u>

### (b) 買賣協議完成日期後及配發及發行代價股份後

法定：		港元
<u>5,000,000,000</u>	股股份	<u>500,000,000.00</u>
已發行及繳足：		
2,033,808,485	股現有股份	203,380,848.50
<u>400,000,000</u>	股代價股份	<u>40,000,000.00</u>
<u>2,433,808,485</u>		<u>243,380,848.50</u>

### 3. 董事、監事及主要行政人員之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(a)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（包括根據證券及期貨條例之有關條文，彼等被當作或被視為擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所述之登記冊；或(c)根據上市規則之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (i) 於股份之長倉

董事姓名	長倉／淡倉	身份	持股數目	估本公司 已發行股本之 概約百分比
王晶	長倉	於受控制法團之權益	1,085,755,571 (附註)	53.39%

附註：該等1,085,755,571股股份由達榮資本有限公司（「達榮」）持有。達榮為於薩摩亞註冊成立之公司，由香港實華控股有限公司（於香港註冊成立之公司）全資且實益擁有，而香港實華控股有限公司由遼寧實華（集團）房地產開發有限公司（「遼寧實華房地產」）全資且實益擁有。王晶先生為遼寧實華房地產之唯一董事並為其82.8%股權之實益擁有人。根據香港法例第571章證券及期貨條例，王晶先生被視為於該等1,085,755,571股股份中擁有權益。

#### (ii) 於相關股份之長倉

董事姓名	持有相關股份數目	職位	於最後實際可行日期 持股概約百分比
王晶	436,046,511	執行董事	21.44%

附註：該等相關股份為於二零一四年七月三十日授予達榮之本金額為75,000,000港元之可換股債券行使時可予發行之換股股份。根據香港法例第571章證券及期貨條例，王晶先生被視為於該等相關股份中擁有權益。

## (iii) 董事於相聯法團之股份之權益

相聯法團名稱	董事姓名	身份	長倉／淡倉	達榮資本 有限公司之 普通股數目	估達榮資本 有限公司已 發行股本之 概約百分比
達榮資本有限公司	王晶	於受控制法團 之權益	長倉	1,000,000	100%

除上文所披露者及董事為本公司或其附屬公司以信託方式持有附屬公司之若干代理人股份外，於最後實際可行日期，並未有任何本公司董事、主要行政人員或彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之任何股份、相關股份或債券中擁有依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之有關條文，彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 4. 主要股東及其他人士之權益及淡倉

除「董事、監事及主要行政人員之權益及淡倉」一節所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司任何董事或主要行政人員所知，以下人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

名稱／姓名	權益性質	股份及相關 股份數目	於最後實際 可行日期持股 概約百分比
達榮	實益擁有人	1,521,802,082	74.83%
香港實華控股有限公司	於受控制法團之權益	1,521,802,082	74.83%
遼寧實華房地產	於受控制法團之權益	1,521,802,082	74.83%
胡寶琴	配偶權益	1,521,802,082	74.83%

於二零一四年九月三十日，達榮由香港實華控股有限公司全資且實益擁有，而香港實華控股有限公司由遼寧實華房地產全資且實益擁有。王晶先生為遼寧實華房地產之唯一董事並為其82.8%股權之實益擁有人。胡寶琴女士為王晶先生配偶。根據證券及期貨條例，香港實華控股有限公司、遼寧實華房地產、王晶先生及胡寶琴女士被視為於達榮持有之所述1,085,755,571股股份及436,046,511股相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並無知悉任何人士（並非本公司董事或主要行政人員）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本公司或任何其附屬公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或持有有關該等股本之任何購股權。

## 5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或任何彼等各自之聯繫人士從事任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭或與本集團有任何其他利益衝突之業務。

## 6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務協議（不包括於一年內屆滿或僱主可免付任何賠償（法定賠償除外）而予以終止之協議）。

## 7. 董事於重大合約及資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本公司任何成員公司自二零一四年三月三十一日（即本公司編製最近期刊發經審核賬目之日期）以來所收購或出售或租用或本公司任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於本公司或其附屬公司為其中訂約方且於最後實際可行日期仍然生效之重大合約中擁有重大權益（無論直接或間接）。

## 8. 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、仲裁或索償，且據董事所知，本集團並無待決或面臨之重大訴訟、仲裁或索償。

## 9. 重大合約

下列合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)為本公司或其任何附屬公司於本通函日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約：

- (a) 買賣協議；及
- (b) 本公司與達榮資本有限公司就認購本金額為75,000,000港元之可換股債券訂立之日期為二零一四年一月三十日之認購協議(經日期為二零一四年五月二十九日之補充協議所補充)。

## 10. 專家及同意書

以下為已提供意見並載入本通函內之專家之資格：

名稱	資格
康栢會計師事務所有限公司	執業會計師
國際評估有限公司	物業估值師

於最後實際可行日期，該等專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論可否依法強制執行)，亦無於本集團任何成員公司自二零一四年三月三十一日(即本公司編製最近期刊發經審核賬目之日期)以來所收購或出售或租用或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何權益(無論直接或間接)。

附錄三所載由國際評估有限公司編製之物業估值於二零一五年三月三十一日提供及附錄二所載由康栢會計師事務所有限公司編製之有關本集團未經審核備考財務資料之會計師報告於二零一五年三月三十一日提供，以供載入本通函。

上述各專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入彼等各自之報告、函件及引述彼等之名稱，且並無撤回書面同意書。

## 11. 一般資料

- (a) 本公司註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。

- (b) 本公司之香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀廣東道17號海港城環球金融中心南座13A樓05-15室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本公司之公司秘書為林偉基先生，彼為香港會計師公會執業會員。
- (e) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## **12. 備查文件**

下列文件之副本將由本通函日期直至二零一五年四月二十四日(包括該日)止期間之一般辦公時間內於香港九龍尖沙咀廣東道17號海港城環球金融中心南座13A樓05-15室可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本通函附錄二所載之有關本集團未經審核備考財務資料之會計師報告；
- (c) 國際評估有限公司編製之估值報告，全文載於本通函附錄三；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書；
- (f) 本公司截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止兩個年度之年報；及
- (g) 本通函。