
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)

主要及關連交易— 收購物業 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

洛爾達有限公司

董事局函件載於本通函第4頁至第8頁。獨立董事委員會函件載於本通函第9頁。載有其向獨立董事委員會及獨立股東提出意見之獨立財務顧問函件載於本通函第10至20頁。謹訂於二零一五年五月二十二日(星期五)下午三時三十分假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心9樓903-905室舉行之實華發展有限公司(「本公司」)股東特別大會通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-2頁。

閣下不論能否出席該大會，務請盡早將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥交回，惟無論如何須於大會或任何續會舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記分處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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願出席股東特別大會，並於會上投票。

二零一五年四月二十九日

目 錄

	頁碼
釋義	1
董事局函件	4
獨立董事委員會函件	9
獨立財務顧問函件	10
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 本集團之未經審核備考資產及負債表	II-1
附錄三 – 物業估值報告	III-1
附錄四 – 一般資料	IV-1
股東特別大會通告	SGM-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	根據購買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三月十八日及二零一五年四月二十七日刊發之公告
「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
「董事」	指	本公司董事
「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」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司就購買協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見已成立之董事局之獨立委員會(包括楊新華先生、王平先生及鄭大鈞先生，其全體均為獨立非執行董事)
「獨立財務顧問」	指	洛爾達有限公司，根據證券及期貨條例容許進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就購買協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見獲委任之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	就購買協議及其項下擬進行之交易而言，為王先生及其聯繫人士以外之股東
「租賃開支」	指	佔有及使用根據物業租賃協議租賃之物業之所有支出，包括但不限於租金、使用設施及設備之支出及物業服務費(即物業管理費)等

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一五年四月二十七日，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
「王先生」	指	王晶先生，本公司主席、執行董事及執行董事王星喬先生之父
「中國」	指	中華人民共和國
「物業租賃協議」	指	指賣方(作為業主)與租戶(作為租戶)於二零一四年六月十二日訂立之物業租賃協議
「承兌票據」	指	本公司於完成購買協議時向賣方將予發行之本金額為208,276,000港元之承兌票據(並無利息且由本公司按要求支付，惟前提為本公司產生、獲取及／或籌集數額不少於200,000,000港元之資金)
「該物業」	指	於本通函之「購買協議－將予收購之資產」所述更多詳情之物業
「買方」	指	本溪同盛遠實業有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「購買協議」	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(經補充協議修訂及補充)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行以考慮及批准(其中包括)購買協議及其項下擬進行之交易之股東特別大會，或任何續會
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股

釋 義

「股東」	指	指本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	賣方與買方就補充及修訂購買協議之條款於二零一五年四月二十七日訂立之補充協議
「租戶」	指	沃爾瑪(遼寧)百貨有限公司，一間正式註冊成立之有限責任公司並根據中國法律有效存續
「賣方」	指	遼寧實華(集團)房地產開發有限公司，其乃本公司之控股股東(定義見上市規則)
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比



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：

**主要及關連交易－
收購物業
及
股東特別大會通告**

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。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iv)本集團之財務及一般資料；(v)本集團之未經審核備考財務資料；(vi)該物業之估值報告；及(vii)股東特別大會通告。

董事局函件

購買協議

日期： 二零一五年三月十七日(交易時段後)

訂約方： (i) 賣方；及
 (ii) 買方

將予收購之資產

將予收購之資產該物業位於中國遼寧省本溪平山區環山路與廣裕路交界處，為本溪核心商業區之一。該物業為賣方物業發展項目(即實華—美蘭城)之組成部分，及為開發項目之購物中心。初步總建築面積為23,700.06平方米(包括配套設施)。該物業之主體施工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。賣方已支付有關開發該物業所產生之投資成本約為人民幣188,773,000元。估計建設成本約人民幣5,000,000元將就完成該物業之建設而產生，而有關建設成本將由賣方根據購買協議承擔。

物業租賃協議

該物業須受物業租賃協議規限。根據物業租賃協議，租戶已同意就經營「沃爾瑪」百貨租賃該等物業，即該物業之部份一層、地庫一層及地庫三層(總共14,643平方米)。

授予租戶四個月免租施工期預期將於二零一六年四月或前後開始。物業租賃協議之初步期限為20年，其預期將於二零一六年八月或前後開始。租戶有權重續物業租賃協議且有關權利可能最多獲行使四次，而每次重續之期限將為五年。

第一個及第二個年度之租賃開支約為每年5,000,000港元。於第20個租賃年度整個期間自第三個租賃年度起，租賃開支將按第二個租賃年度之租賃開支之基準每兩年增加3%。於初步20年期限屆滿時，倘租戶決定重續物業租賃協議，則自第一個重續期限(即第21個租賃年度)之第一個租賃年度起至重續期限結束，重續期限之年度租賃開支將按初步20年期限(即第20個租賃年度)之最後一個租賃年度之租賃開支之基準每2年增加3%。租賃開支須每月支付。

代價

收購事項之代價為208,276,000港元，其將以本公司於完成購買協議時向賣方或其提名人發行承兌票據之方式支付。

董事局函件

本公司根據購買協議應付之代價乃由買方及賣方經參考賣方的投資成本後經公平磋商釐定。

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，該物業於二零一五年三月三日之市值為210,000,000港元。估值乃以租金收入資本化淨額為基準，按投資法對物業進行估值。於對該物業的交吉部分進行估值時，亦採用直接比較法，其中乃根據已有之可資比較銷售憑證作出比較。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

購買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獨立股東批准；及
- (ii) 就轉讓該物業取得租戶之同意書。

於最後實際可行日期，上文條件(ii)已達成。

完成

購買協議將於二零一五年六月三十日或之前於達成所有先決條件後完成。

承兌票據

承兌票據之本金額為208,276,000港元，並無利息且由本公司於本公司已產生、獲得及／或籌集資金不少於200,000,000港元時按要求支付。

有關買方及本集團之資料

買方為本公司之間接全資附屬公司，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

賣方乃一間於一九九八年一月十二日於中國成立並由王先生及其家庭成員控制之有限責任公司。

董事局函件

進行收購事項之理由

本集團之業務策略旨在多元化發展其業務及進一步提高股東價值。收購事項連同收購一幢已竣工並由本公司於二零一五年二月十日宣佈之位於中國遼寧省本溪區之核心商業區之商業物業將有助本集團多元化其業務及拓寬其收入來源。

憑藉國際品牌零售店之入駐，本集團目前擬於實施必要裝修工作後，將予持有該物業之餘下9,057.06平方米以供租賃及，倘屆時物業價格有利，則出售所有或部份該總建築面積。

董事局認為，(i)鑑於該物業位於本溪區並有相當高之人口密度，其具有高增值潛力；(ii)根據購買協議應付之代價較相若之物業之市價而言對本集團有利；(iii)物業租賃協議(其與知名國際零售集團訂立)將為本集團帶來長期穩定收入；及(iv)國際品牌店之入駐將有助提升該物業之餘下9,057.06平方米之價值。董事局認為，購買協議之條款及條件乃由賣方及買方公平磋商並為一般商業條款，屬公平合理，且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，該物業擬持作租賃以賺取穩定收入，而物業租賃協議將為本集團帶來長期穩定收入。因此，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，故資產負債表內之非流動資產將增加208,276,000港元以及應付票據將增加208,276,000港元。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之適用百分比率(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、公告及股東批准之規定。

賣方乃由王先生及其家庭成員控制，並因此為本公司之關連人士。因此，收購事項亦構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。本公司將於股東特別大會上尋求獨立股東批准購買協議及其項下擬進行之交易。

於有關董事局會議上，王先生及王星喬先生(即王先生之子兼執行董事)已就批准購買協議及其項下擬進行之交易(彼等及／或其聯繫人士於當中擁有重大權益)之決議案放棄投票。

董事局函件

於股東特別大會上，王先生及其聯繫人士將就批准購買協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，王先生及其聯繫人士持有1,085,755,571股股份，相當於本公司之現有已發行股本約44.61%。就董事所知、所悉及所信，除王先生及其聯繫人士外，概無須於股東特別大會上放棄投票之人士於最後實際可行日期持有任何股份。

其他資料

敬希 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

一般事項

閣下不論能否出席該大會，務請盡早將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥交回，惟無論如何須於大會或任何續會舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記分處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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願出席股東特別大會，並於會上投票。

推薦意見

董事局(包括經考慮獨立財務顧問之推薦意見之獨立非執行董事)認為收購事項及根據購買協議擬進行的交易的條款屬公平合理，符合本公司及其股東整體的利益。因此，董事局建議股東投票贊成股東特別大會通知所載的普通決議案。

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

二零一五年四月二十九日

獨立董事委員會函件



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)

敬啟者：

主要及關連交易－
收購物業

吾等已成立，以就收購事項及購買協議項下擬進行之交易(詳情載於本公司於二零一五年四月二十九日向股東發出之通函(「**通函**」)，本函件為其中一部分)向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見。除文義另有所指外，通函所界定詞彙將與本函件所用者具有相同涵義。

吾等提請閣下垂注通函第4至8頁所載董事局函件及第10至20頁所載獨立財務顧問函件，以及通函各附錄所載其它資料。

經考慮收購事項及購買協議項下擬進行之交易，以及獨立財務顧問所考慮之主要因素及理由以及其結論及建議，吾等同意獨立財務顧問之意見，認為收購事項及購買協議項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購事項及購買協議項下擬進行之交易之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事
楊新華先生

代表獨立董事委員會
獨立非執行董事
王平先生
謹啟

獨立非執行董事
鄭大鈞先生

二零一五年四月二十九日

獨立財務顧問函件

以下為洛爾達有限公司就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東發出之日期為二零一五年四月二十九日之意見函件全文，以供載入本通函。

洛爾達有限公司

Unit 1805-08, 18/F
OfficePlus @Sheung Wan
93-103 Wing Lok Street
Sheung Wan, Hong Kong
香港上環永樂街93-103號
協成行上環中心18樓1805-08室

敬啟者：

主要及關連交易－ 收購物業

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為二零一五年四月二十九日致股東之通函(「**通函**」)之董事局函件(「**該函件**」)內，本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一五年三月十七日，買方(貴公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立購買協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購該物業，代價為208,276,000港元。

由於有關收購事項之適用百分比率(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 貴公司之主要交易，並須遵守上市規則項下之申報、公告及股東批准之規定。

賣方乃由王先生及其家庭成員控制，並因此為 貴公司之關連人士。因此，收購事項構成 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。 貴公司將於股東特別大會上尋求獨立股東批准購買協議及其項下擬進行之交易。

獨立財務顧問函件

於有關董事局會議上，王先生及王星喬先生(即王先生之子兼執行董事)已就批准購買協議及其項下擬進行之交易(彼等及／或其聯繫人於當中擁有重大權益)之決議案放棄投票。

貴公司將舉行股東特別大會以批准購買協議及其項下擬進行之交易。於股東特別大會上，王先生及其聯繫人將就批准購買協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，王先生及其聯繫人持有1,085,755,571股股份，相當於 貴公司之現有已發行股本約44.61%。就董事所知、所悉及所信，除王先生及其聯繫人外，概無須於股東特別大會上放棄投票之人士於最後實際可行日期持有任何股份。

由楊新華先生、王平先生及鄭大鈞先生(彼等均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會已告成立，以就購買協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。吾等已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於吾等就收購事項獲委任為獨立財務顧問之同時，吾等亦已獲委任為獨立財務顧問，以就更新一般授權(「**更新一般授權**」)向 貴公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。上述委任限於就更新一般授權是否屬公平合理及是否符合 貴公司及股東之整體利益向 貴公司獨立董事委員會及獨立股東提供獨立諮詢服務。根據上述委任，吾等向 貴公司收取一般專業費用。除就更新一般授權獲委任為獨立財務顧問外，吾等於緊接吾等獲委任為獨立財務顧問日期前過往兩個年度及直至該日止期間，獨立於 貴公司或購買協議之任何其他方，或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)，且與彼等概無聯繫。因此，吾等認為，吾等合資格就購買協議項下擬進行之交易提供獨立意見。除就該委任應支付予吾等之一般專業費用外，現時並無訂立任何安排從而讓吾等可向 貴公司或購買協議之任何其他方或彼等各自之主要股東或關連人士(定義見上市規則)收取任何費用或利益。

吾等意見之基準

在達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已依賴通函內所載或提述之資料、意見及陳述以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料、意見及陳述之準確性。吾等已假設通函內所載或提述之所有資料、意見及陳述乃於作出時均屬真實及準確，且於股東特別大會日期仍然屬真實及準確。吾等亦已假設董事於通函內所作出之所有信念、意見及意向聲明均於審慎查詢及考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何有關資料遭隱瞞，亦不知悉任何事實或情況將

獨立財務顧問函件

導致吾等所獲提供之資料及向吾等作出之陳述及意見失實、不準確或有所誤導。吾等認為，吾等已審閱充足資料以令吾等達致知情見解及有理由依賴通函所載資料之準確性以提供吾等意見及推薦建議之合理基準。

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，概無遺漏其他事實或陳述，致使通函(包括本函件)所載任何聲明有所誤導。然而，吾等並無對 貴公司、董事及 貴公司管理層提供之資料進行任何獨立核查，亦無對 貴集團之業務及事務、財務狀況及日後前景進行任何獨立調查。

吾等之意見必須建基於最後實際可行日期之金融、經濟(包括匯率及利率)、市場、彼等依存之規管及其他狀況，亦建基於吾等截至最後實際可行日期能獲得之事實、資料、陳述及意見。吾等之意見概無以任何形式提及 貴公司本身對進行收購事項之決定。吾等特此聲明，概無作出承諾或有義務以就吾等於最後實際可行日期後可能得悉或獲悉影響本函件所表達意見之任何事實或事宜之任何變動而知會任何人士。本函件內概無載有任何事項應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

所考慮主要因素及理由

在達致吾等有關收購事項之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

(a) 進行收購事項之理由及裨益

1. 貴集團之背景及業務

貴集團從事設計、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。

獨立財務顧問函件

下表概述 貴集團截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止兩個財政年度之財務業績(摘錄自 貴公司二零一四年年度報告(「二零一四年年報」))及截至二零一四年九月三十日止六個月期間之財務業績(摘錄自 貴公司二零一四年中期報告(「二零一四年中報」))：

	截至三月三十一日止年度		截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
營業額	515,408	366,953	160,684	186,783
銷售成本	<u>(465,183)</u>	<u>(408,857)</u>	<u>(162,489)</u>	<u>(162,368)</u>
毛利／(損)	<u>50,225</u>	<u>(41,904)</u>	<u>(1,805)</u>	<u>24,415</u>
本年度虧損	<u>(58,387)</u>	<u>(189,364)</u>	<u>(50,980)</u>	<u>(195,026)</u>

誠如二零一四年年報所述，截至二零一四年三月三十一日止年度， 貴集團之營業額下降約28.8%至約367,000,000港元，而上個年度之營業額約為515,400,000港元。 貴集團之營業額主要來自設計、製造及銷售電子產品之業務分類。 貴集團於截至二零一四年三月三十一日止年度錄得毛損約41,900,000港元，而上個年度則為毛利約50,200,000港元。根據二零一四年年報，營業額減少及進而錄得毛損是由於電視／DVD銷售持續下降所致，而由於減價風潮，導致需求低迷及售價受挫。因此， 貴集團之財務業績進一步惡化並於截至二零一四年三月三十一日止年度錄得大幅虧損約189,400,000港元，而上個年度虧損約58,400,000港元。

經參考二零一四年中報，截至二零一四年九月三十日止六個月期間， 貴集團之營業額增加約16.4%至約186,800,000港元，而上年同期之營業額約為160,700,000港元。 貴集團之毛利提高至約24,400,000港元，而上年同期則為毛損約1,800,000港元。

於二零一四年九月三十日， 貴集團擁有(i)資產淨值約80,900,000港元及流動負債淨值約7,600,000港元；(ii)流動資產總值約321,300,000港元以及銀行結存及現金約60,300,000港元；及(iii)總負債約386,800,000港元以及流動負債約328,900,000港元及非流動負債約57,900,000港元。

獨立財務顧問函件

2. 該物業之資料

誠如該函件所披露，該物業位於中國遼寧省本溪平山區環山路與廣裕路交界處，為本溪核心商業區之一。該物業為賣方物業發展項目(即實華－美蘭城)之組成部分，及為發展項目之購物中心。該物業之初步總建築面積為23,700.06平方米(包括配套設施)。該物業之主體施工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。賣方已支付有關開發該物業所產生之投資成本約為人民幣188,773,000元。完成該物業的建設估計將會產生建設成本約人民幣5,000,000元，而根據購買協議，有關建設成本將由賣方承擔。

本溪位於遼寧省東部，根據本溪政府網站(<http://www.benxi.gov.cn/>)刊發之最新統計數據，二零一四年人口約為152萬。根據該網站，本溪於二零一四年實現國內生產總值初值人民幣117,120,000,000元，同比增長約6.3%。經參考國家統計局於二零一零年公佈之最新人口普查，平山區乃本溪人口最多及最密集之地區。

鑑於(i)該物業位於平山區相對密集之地區；(ii)國際大品牌店入駐該物業(如下文「物業租賃協議」分節所述)；及(iii)該物業乃物業發展項目(即實華－美蘭城，包括住宅單位)之組成部分，吾等認為該物業會有客戶基礎。

3. 物業租賃協議

該物業須受物業租賃協議規限。根據物業租賃協議，租戶已同意就經營「沃爾瑪」百貨租賃該等物業，即該物業之一層、地下一層及地下三層(總共14,643平方米)。

授予租戶四個月免租施工期預期將於二零一六年四月或前後開始。物業租賃協議之初步期限為20年，其預期將於二零一六年八月或前後開始。租戶有權重續物業租賃協議且有關權利可能最多獲行使四次，而每次重續之期限將為五年。

第一個及第二個租賃年度之租賃開支約為每年5,000,000港元。於第三個租賃年度起至第20個租賃年度期間，租賃開支將按第二個租賃年度之租賃開支之基準每兩年增加3%。於初步20年期限屆滿時，倘租戶決定重續物業租賃協議，則自第一個重續期限(即第21個租賃年度)之第一個租賃年度起至重續期限結束，重續期限之年度租賃開支將按初步20年期限(即第20個租賃年度)之最後一個租賃年度之租賃開支之基準每兩年增加3%。租賃開支須每月支付。

獨立財務顧問函件

吾等從沃爾瑪百貨有限公司之官方網站獲悉，其為國際零售企業，目前在27個國家有超過11,000個零售單位，其中於中國有超過400個單位。吾等認為，國際品牌店之入駐將吸引當地客戶，轉而成為該物業餘下租賃地區之潛在租戶。

4. 市場展望

根據中國國家統計局公佈之最新統計數據，遼寧省經濟一直迅速擴展，其中地區生產總值於二零零八年至二零一三年之六年期間錄得累計年增長率（「年複合增長率」）約14.8%。同時，遼寧省城鎮就業人員之平均工資錄得年複合增長率約10.8%，而家庭消費支出錄得年複合增長率約15.8%。這些反映遼寧省零售市場近年來亦一直增長，可能由於就業人員之平均工資增加所致。鑑於消費支出於二零零八年至二零一三年整個六年期間一直保持增長，吾等認為，透過收購事項進軍商場業務將為 貴集團提供穩定租金收入。

指標	二零零八年 至二零一三 年年複合						增長率
	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	
地區生產總值 (人民幣十億元)	1,366.9	1,521.2	1,845.7	2,222.7	2,484.6	2,721.3	14.8%
城鎮就業人員之平均 工資(人民幣)	27,179	30,523	34,437	38,154	41,858	45,505	10.9%
家庭消費支出 (人民幣)	9,690	10,906	13,016	15,635	17,999	20,156	15.8%

資料來源：中國國家統計局

誠如該函件所述， 貴集團之業務策略旨在多元化發展其業務及進一步提高股東價值。收購事項連同收購一幢已竣工並由 貴公司於二零一五年二月十日宣佈之位於中國遼寧省本溪區之核心商業區之商業物業將有助 貴集團多元化其業務及拓寬其收入來源。

經計及(i) 貴集團於截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度錄得大幅虧損及多元化經營商場業務可能拓寬 貴集團之收入來源；(ii)該物業位於本溪區並有相當高之人口密度，其具有高增值潛力；(iii)該物業乃物業發展項目之組成部分，將為該物業之零售店供應客戶基礎，因此或會吸引潛在租戶；(iv)物業租賃協議(其與知名國際零

獨立財務顧問函件

售集團訂立)將為 貴集團帶來長期穩定收入並吸引當地客戶；及(v)根據中國國家統計局之資料，遼寧省之家庭消費支出一直保持增長，吾等認為收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

(b) 購買協議之主要條款

1. 代價

收購事項之代價為208,276,000港元，其將以 貴公司於完成購買協議時向賣方或其提名人發行承兌票據之方式支付。

貴公司根據購買協議應付之代價乃由買方及賣方經參考賣方產生之投資成本約人民幣188,773,000元後經公平磋商釐定。

於評估代價之公平性及合理性時，吾等已考慮(其中包括)該物業之估值(如通函附錄三所載國際評估有限公司(「**估值師**」)編製之估值報告(「**估值報告**」)所詳述)並與估值師討論有關該物業估值所採納之方法以及主要依據及假設。

吾等已評估估值師就其獲委聘為該物業之獨立專業估值師之負責人之資質及經驗。吾等注意到其擁有逾10年香港、澳門及中國物業估值經驗。估值師亦向吾等確認，其獨立於 貴公司及 貴公司提供之所有有關重要資料已載入估值報告，且 貴公司概無向估值師提供或作出有關該物業之其他重要有關資料或陳述，亦無載入估值中。此外，吾等亦審閱估值師之委聘條款，並注意到工作範圍對須給予之意見乃屬適當，且吾等並不知悉有關工作範圍之任何限制或會對估值報告作出之保證程度構成不利影響。

於對物業權益進行估值時，吾等已遵照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。

吾等注意到，估值師已採用(i)投資法對租戶根據物業租賃協議租賃之物業(「**物業**」)進行估值；及(ii)直接比較法對該物業的餘下已交吉部分進行估值。吾等從估值師獲悉，有三個可用於物業估值之普遍採納之方法，即投資法、直接比較法及成本法。根據估值師，(i)僅當並無可用市場參數時採用成本法，而本情況並不適用；(ii)直接比較法考慮透過可資比較銷售憑證所得的市場參數，但市場法對本情況並不適用，原因為其並無

獨立財務顧問函件

考慮物業租賃協議所述之長期租賃安排；及(iii)投資法按所賺取之收入之現值估計物業之價值。因此，投資法已計及物業租賃協議所賺取之租金收入，故被視為物業估值最適當之方法。直接比較法已載入市場參數(即類似零售物業之市場租金及市值)，因此被視為該物業的餘下已交吉但尚未根據物業租賃協議出租之部分估值最適當之方法。

吾等知悉，該物業之市值乃按於二零一五年三月三日猶如竣工基準進行估計。有關猶如竣工基準包括於扣除其他裝修費(例如內部裝修)前該物業之所有建設成本。我們獲估值師告知，就零售物業而言，裝修費由未來租戶承擔乃屬常規作法，故有關成本通常將不會被視為零售物業估值之其中一項因素。

吾等已審閱估值師所採納之具類似商業物業之市場租金之五處可資比較物業(「**市場租金可資比較物業**」)及市值之五處可資比較物業(「**市值可資比較物業**」)(統稱「**可資比較物業**」)，並注意到彼等(i)於該物業估值日期前六個月期間內源自兩間物業代理之數據庫；(ii)零售用途之商用物業；(iii)位於一層；及(iv)均位於平山區並與該物業所處位置相鄰。吾等知悉，兩間物業代理之數據庫為該地區之存在已久之數據庫，覆蓋大部分當地可用市場資料，因此，吾等認為可資比較物業之名單乃屬詳盡。基於上述標準，吾等認為可資比較公司可資比較物業乃公平及具代表性之樣本。下表概述可資比較公司之特徵：

市場租金可 資比較物業	日期	樓層	租金 (每月每平方 米人民幣)	經調整租金 (每月每平方 米人民幣) (附註)
A	二零一四年十二月十六日	第一層	100	115
B	二零一五年二月二日	第一層	120	138
C	二零一五年三月十六日	第一層	115	115
D	二零一五年三月二十二日	第一層	145	145
E	二零一五年四月一日	第一層	100	100
			經調整租金 之平均值 (「 市場租金 」)	123

獨立財務顧問函件

市值可資 比較物業	日期	樓層	價值 (每平方米 人民幣)	經調整價值 (每平方米 人民幣) (附註)
F	二零一四年十一月三日	第一層	25,000	22,500
G	二零一四年十一月二十八日	第一層	18,000	20,700
H	二零一五年三月十四日	第一層	17,000	19,550
I	二零一五年三月二十日	第一層	21,000	21,000
J	二零一五年三月二十二日	第一層	20,000	23,000
			經調整價值 之平均值 (「市值」)	21,350

附註：租金及價值乃分別基於可資比較物業之年限及面積調整。

市場租金及市值乃基於市場租金可資比較物業及市值可資比較物業之平均值計算並根據彼等各自之年限及面積調整。

就有關市場租金可資比較物業及市值可資比較物業之年限調整而言，舊物業之租金及價值將上調約15%，藉以使其可直接與該物業比較。有關調整之原因為反映任何新物業(如該物業)可以更高價格出租及有更高的市值。就有關市場租金可資比較物業及市值可資比較物業之面積調整而言，較小物業之租金及價值將折讓約20%。由於較小物業通常將擁有較高單位租金及價值，有關下調將使其可與該物業直接比較。吾等亦與估值師討論各自之調整率，並注意到直接比較法及投資法中之其他物業估值一般會採納有關比率。基於上述理由，吾等認為上述調整屬公平合理。

根據可資比較物業之市場租金及市值，市場租金收益率已透過普遍採用之估值公式(與吾等先前合作之其他專業估值師所應用之公式相同)獲得，並可用於確定物業租賃協議項下將產生之租金收入之現值，乃假設物業租賃協議將於初步20年年期到期時重續。市場租金用於確定餘下9,057.06平方米將產生之租金收入，主要假設為所有該等餘下部分可按經調整市值(就出租區域的各層作出調整)可予出租。

吾等已與估值師討論有關釐定各層出租價值之調整比率之考慮因素。吾等注意到，(i)與底層(一層)相比，第一層之折讓率約為40%；及每高一層增幅約為10%。吾等從估值師得知，其已對其他購物商場估值時應用類似之調整比率。作出上述調整之原因

獨立財務顧問函件

為底層為每個購物商場最方便之區域，與第一層相比，通常被認為具有較重大之價值或出租費。然而，由第一層起，購物人數將會大幅下降。因此，每高一層僅採用10%之折讓增幅。基於上述原因，吾等認為上述調整屬公平合理。

吾等已與估值師討論並注意到，上述假設及調整在對中國之物業進行估值時屬常規作法，故認為屬公平合理。

吾等亦已檢討及核實上述市場租金、市值及市場租金收益率之計算方法，且並無注意到異常情況。因此，於二零一五年三月三日，根據投資法及直接比較法對該物業之市值估值為210,000,000港元。

由於代價208,276,000港元接近該物業之市值，吾等認為其就獨立股東而言屬公平合理。

2. 先決條件

購買協議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獨立股東批准；及
- (ii) 就轉讓該物業取得租戶之同意書。

於最後實際可行日期，上述第(ii)項條件已予達成。

3. 承兌票據

承兌票據之本金額為208,276,000港元，並無利息且當 貴公司產生、取得及／或籌集資金不少於200,000,000港元時由 貴公司按要求支付。吾等認為，代價之付款條款（以發行承兌票據之方式）屬公平合理。

吾等亦已審閱購買協議之其他條款，並認為除上述者外，購買協議之條款為一般商業條款，並就獨立股東而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件

(c) 結論

經考慮(i)收購事項可多元化 貴集團之業務、為 貴集團帶來穩定收入及進一步提升股東價值；及(ii)購買協議條款(包括上文所詳述之代價)屬公平合理，吾等認為，收購事項並無於 貴集團之日常業務過程中進行，符合 貴公司及股東之整體利益，乃按一般商業條款進行及屬公平合理。

推薦建議

經考慮上文所考慮主要因素及理由，吾等認為(i)儘管收購事項並非於 貴集團之日常及一般業務過程中進行，其按一般商業條款進行；(ii)收購事項之條款屬公平合理；及(iii)收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東及推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關決議案以批准收購事項。

此致

實華發展有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
洛爾達有限公司
董事
Kim Chan
謹啟

二零一五年四月二十九日

Kim Chan先生為一名根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之人士，並為洛爾達有限公司之負責人員，彼於企業融資行業擁有逾16年經驗。

1. 本集團財務資料

本集團截至二零一四年三月三十一日止三個年度各年之已刊發財務資料詳情，分別於本公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度之年報內披露。所有該等財務報表可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.00485.hk)刊載：

- 於二零一二年七月十七日已刊發之本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之年報(第38至152頁)；
- 於二零一三年七月十七日已刊發之本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之年報(第42至152頁)；及
- 於二零一四年七月二十四日已刊發之本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報(第53至176頁)。

2. 本集團之財務及經營前景

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。

3. 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及透支、債務證券及其他借款以及按揭及抵押。

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。

4. 或然負債

於二零一五年二月二十八日，並無重大或然負債。

5. 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。

6. 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。

7. 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及負債表

	本集團 於二零一四年 九月三十日 千港元	未經審核 備考調整 千港元 附註1	本集團 於收購後 千港元
非流動資產			
投資物業	27,229	208,276	235,505
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>354,641</u>
流動資產			
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		60,349
	<u>321,306</u>		<u>321,306</u>
流動負債			
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	-		-
應付票據	-	(208,276)	(208,276)
銀行透支	(1,353)		(1,353)
	<u>(328,868)</u>		<u>(537,144)</u>
流動負債淨值	<u>(7,562)</u>		<u>(215,838)</u>
總資產減流動負債	<u>138,803</u>		<u>138,803</u>

	本集團 於二零一四年 九月三十日 千港元	未經審核 備考調整 千港元 附註1	本集團 於收購後 千港元
非流動負債			
遞延稅項負債	(4,514)		(4,514)
可換股債券	<u>(53,399)</u>		<u>(53,399)</u>
	<u>(57,913)</u>		<u>(57,913)</u>
資產淨值	<u>80,890</u>		<u>80,890</u>
股本及儲備			
股本	203,381		203,381
儲備	<u>(136,244)</u>		<u>(136,244)</u>
本公司擁有人應佔權益	67,137		67,137
非控股權益	<u>13,753</u>		<u>13,753</u>
總權益	<u>80,890</u>		<u>80,890</u>

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208,276,000港元。因此，該物業按其購買價208,276,000港元計量。

該調整指清償代價208,276,000港元，該代價將以下列方式結清：

承兌票據之本金額為208,276,000港元，並無利息且由本公司按要求支付。

附註2 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3 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4 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40至70年使用年期內計算。

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 康栢

CONPAK CPA LIMITED | 康栢會計師事務所有限公司

日期：二零一五年四月二十九日

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四月二十九日刊發之通函(「通函」)中附錄二第1頁至第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頁至第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)段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

二零一五年四月二十九日

以下為獨立估值師國際評估有限公司就其於二零一五年三月三日對 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。



International Valuation Limited
國際評估有限公司

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**」)收購並持作投資之物業進行估值，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，以就物業在竣工的情況下於二零一五年三月三日(「**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

由於該物業將被 貴集團持作投資用途，吾等以租金收入淨額資本化為基準，並適當考慮物業之復歸收入潛力按投資法對物業進行估值。於估計其復歸權益(如有)時，亦採納直接比較法。復歸權益估值透過於現有租賃到期後持有該物業之餘下期間將於估值日期之市場租金資本化計算。並無對日後租金收入的增長作出預測。

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本集團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。

吾等並無進行土壤調查以確定土壤狀況及設施是否適合就此作任何發展。吾等之估值乃假設該等方面的情況理想，且於建築期間內將不會產生特殊開支或延誤而編製。吾等並無考慮因過往用途而可能出現之土地污染或污染(如有)。

馮劍周先生於二零一五年一月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港元為單位。

如適用，吾等採納之匯率為估值日期之通行匯率人民幣0.8078元兌約1港元。

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：二零一五年四月二十九日

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作投資用途之物業權益

於二零一五年
三月三日
在竣工之情況
下之市值

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 三月三日 在竣工之情況 下之市值																		
位於中國遼寧省本溪市平山區廣裕路之實華•美蘭城之商業區域(地段編號為051-05-1-42號)之各商業區域	<p>實華•美蘭城為綜合發展項目，包括總地盤面積約為92,200平方米的一幅土地，將於其上建設商業區域及各住宅樓。</p> <p>該物業位於本溪市平山區廣裕路。臨近發展項目主要為私人住宅、商業及社區設施發展項目。發展項目內將提供購物設施。</p> <p>該物業包括計劃於二零一六年初完工，總建築面積約23,700.06平方米之商業區域。面積明細載列如下</p>	該物業目前正在建中。	210,000,000 港元 (二億一千萬 港元)																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>總建築面積 概約(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫第3層</td> <td>132.00</td> </tr> <tr> <td>地庫第1層</td> <td>17,620.41</td> </tr> <tr> <td>第1層</td> <td>2,257.48</td> </tr> <tr> <td>第2層</td> <td>1,222.01</td> </tr> <tr> <td>第3層</td> <td>1,222.01</td> </tr> <tr> <td>第4層</td> <td>1,222.01</td> </tr> <tr> <td>頂層</td> <td>24.14</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>23,700.06</u></td> </tr> </tbody> </table>	部份	總建築面積 概約(平方米)	地庫第3層	132.00	地庫第1層	17,620.41	第1層	2,257.48	第2層	1,222.01	第3層	1,222.01	第4層	1,222.01	頂層	24.14	合計	<u>23,700.06</u>		
部份	總建築面積 概約(平方米)																				
地庫第3層	132.00																				
地庫第1層	17,620.41																				
第1層	2,257.48																				
第2層	1,222.01																				
第3層	1,222.01																				
第4層	1,222.01																				
頂層	24.14																				
合計	<u>23,700.06</u>																				
	<p>該物業之土地使用權獲授之年期分別於二零四七年七月十八日及二零七七年七月十八日屆滿，作商業及住宅用途。</p>																				

附註：

- (1) 根據本溪市國土資源局與關連方遼寧實華(集團)房地產開發有限公司訂立之日期為二零零七年七月十九日之國有土地使用權出讓合同，地盤面積約為92,200平方米之一幅土地之土地使用權按合約以土地出讓金人民幣52,000,000元轉讓予實華(集團)房地產開發有限公司，年期為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二零一零年十一月二十三日之國有土地使用權證一本國用(2010)第85號，地盤面積約為19,400平方米之一幅土地(地段編號為051-05-1-42號，為上文附註1所述土地之組成部分)之土地使用權乃授予遼寧實華(集團)房地產開發有限公司，分別於二零四七年七月十八日及二零七七年七月十八日屆滿，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二零零七年八月二十八日之建設用地規劃許可證一編號2007-48，遼寧實華(集團)房地產開發有限公司獲准開發面積約為92,200平方米之一幅土地，被稱為興隆一興華街改造項目。
- (4) 根據本溪市城鄉規劃建設委員會發出之日期為二零一零年五月三十一日之建築工程規劃許可證一編號2010-25，遼寧實華(集團)房地產開發有限公司之興隆一興華街改造項目之建築工程(總樓面面積約為232,650平方米，包括該物業，總建築面積約23,700.06平方米)已獲批准。
- (5) 根據本溪市城鄉規劃建設委員會發出之日期為二零一零年五月之建築工程施工許可證一編號210502201005310014001，遼寧實華(集團)房地產開發有限公司獲准進行興隆一興華街改造項目之建築工程，總樓面面積約為232,650平方米。
- (6) 根據遼寧實華(集團)房地產開發有限公司與沃爾瑪(遼寧)百貨有限公司所訂立日期為二零一四年六月十二日之租賃協議，部份該物業之總建築面積約為14,643平方米將被沃爾瑪(遼寧)百貨有限公司租用，租期由二零一六年四月起計二十年，作商業用途，並有權重新協議租金(含物業管理服務費，但不包含公用事業支出)。租賃協議項下之應付租金首年將為每月每平方米人民幣22元，且每兩年增加三個百分比。
- (7) 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
- (8) 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) 遼寧實華(集團)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；
 - (ii) 已悉數支付地價；

- (iii) 遼寧實華(集團)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；及
 - (iv) 該物業不受按揭規限。
- (9) 據 貴公司告知，於估值日期就該物業之發展已產生的建設成本約為人民幣188,773,000元。估計為完成該物業待投入的建設成本約為人民幣5,000,000元。
- (10) 於估值日期，該物業於其現有狀況之市值為203,800,000港元。
- (11) 並無影響該物業之發展之任何重大條件，亦無對建設鐵路、道路、排水、排汗及其他設施或公共服務施加任何重大條件。
- (12) 並無裝修或重新發展該物業之任何計劃，而並無有關該物業之任何環境問題，如違反環保規例發生。
- (13) 該物業並無承擔任何產權負擔、留置權、抵押及按揭。該物業並無涉及通告、待決之訴訟、違反法例或業權缺陷。

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. 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)	44.61%

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	17.92%

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。

3. 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	62.53%
香港實華控股有限公司	於受控制法團之權益	1,521,802,082	62.53%
遼寧實華房地產	於受控制法團之權益	1,521,802,082	62.53%
胡寶琴	配偶權益	1,521,802,082	62.53%

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。

4. 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。

5. 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）。

6. 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二零一五年三月三十一日(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)。

7. 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。

8. 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) 購買協議；
- (b) 補充協議；
- (c) 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)；及
- (d) 本溪鑫城房地產開發有限公司與本溪信華物業管理有限公司訂立日期為二零一五年一月十六日之買賣協議。

9. 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，上述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報告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均於二零一五年四月二十九日提供，以供載入本通函。

上述專家均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。

10. 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。

11. 備查文件

下列文件之副本將由本通函日期直至股東特別大會(及其任何續會)日期(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；
- (g) 本公司日期為二零一五年三月三十一日之通函；及
- (h) 本通函。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告實華發展有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年五月二十二日(星期五)下午三時三十分(香港時間)假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心9樓903-905室舉行股東特別大會，以便處理下列事項：

作為特別事項，考慮並酌情通過下列本公司普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認(i)本公司控股股東遼寧實華(集團)房地產開發有限公司(「賣方」)與(ii)本公司間接全資附屬公司本溪同盛遠實業有限公司(「買方」)於二零一五年三月十七日訂立之買賣協議(「購買協議」，而註有「A」字樣之副本已提呈大會並有大會主席簽署以資識別)，內容有關買方向賣方收購為購物中心、初步總建築面積為23,700.06平方米之物業，代價為208,276,000港元，將以本公司於完成購買協議時向賣方或其提名人發行承兌票據之方式支付；
- (b) 批准、確認及追認賣方與買方為修訂購買協議之條款而於二零一五年四月二十七日訂立之補充協議(「補充協議」，而註有「B」字樣之副本已提呈大會並有大會主席簽署以資識別)；及

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司任何董事在其認為對執行購買協議(經由補充協議修訂及補充)或其項下擬進行之任何或所有交易或令其生效而言屬必需、適宜或權宜之情況下，作出一切有關行動及事宜，簽立及交付一切有關文件(不論是否加蓋公司印章或其他)。」

承董事局命
實華發展有限公司
主席
王晶

香港，二零一五年四月二十九日

註冊辦事處：
Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：
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

附註：

1. 凡有權出席大會，並於會上投票之本公司股東，均有權委任一名或以上受委代表出席及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記分處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，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席上述大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。

於本通告日，董事局包括執行董事王晶先生、王星喬先生、陳萬金先生及趙爽先生；非執行董事李軍先生；及獨立非執行董事楊新華先生、王平先生及鄭大鈞先生。