

---

**此 乃 要 件    請 即 處 理**

---

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有威靈控股有限公司（「本公司」）的股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---

# Welling

## WELLING HOLDING LIMITED

### 威靈控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：382)

關連交易、

建議更新購股權計劃下之計劃授權上限

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

OPTIMA  
CAPITAL

創越融資有限公司

---

獨立董事委員會函件載於本通函第10頁。創越融資函件載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，載於本通函第11至16頁。

本通函載有遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定而提供的本公司資料。

本公司謹訂於二零零八年十二月九日上午十一時三十分假座香港九龍尖沙咀廣東道23號海港城太子酒店3樓廈門廳召開股東特別大會，大會通告載於本通函第27至28頁。無論閣下能否出席上述股東特別大會，務請將本通函隨附的代表委任表格按其上印列之指示填妥，並最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-07室。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零八年十一月二十一日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
1. 緒言 .....	4
2. 關連交易 — 資產收購協議 .....	5
3. 更新購股權計劃下之計劃授權上限 .....	7
4. 股東特別大會及委任代表安排 .....	8
5. 要求進行投票表決之程序 .....	9
6. 推薦意見 .....	9
獨立董事委員會函件 .....	10
創越融資函件 .....	11
附錄一 — 估值報告 .....	17
附錄二 — 一般資料 .....	22
股東特別大會通告 .....	27

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「組織章程細則」	指	本公司組織章程細則
「該等資產」	指	主要為一幅位於中國廣東省佛山市順德區北滘鎮北滘居委會工業園港前路21號的土地連其上興建的廠房，總建築面積及總地盤面積分別約為58,632.81平方米及81,068.3平方米
「資產收購協議」	指	威靈洗滌(作為買方)與佛山滙奧(作為賣方)就收購該等資產於二零零八年十一月三日訂立的資產收購協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞彙的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	威靈控股有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞彙的涵義
「董事」	指	本公司的董事
「股東特別大會」	指	本公司訂於二零零八年十二月九日上午十一時三十分假座香港九龍尖沙咀廣東道23號海港城太子酒店3樓廈門廳召開的股東特別大會
「佛山滙奧」	指	佛山市滙奧投資有限公司，一家於中國註冊成立的公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，即陳維端先生、林明勇先生及陳春花女士

---

## 釋 義

---

「獨立股東」	指	何享健先生及其聯繫人以外的股東
「最後實際可行日期」	指	二零零八年十一月十七日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料而言的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「創越融資」	指	創越融資有限公司，根據證券及期貨條例持牌法團，可根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，為獨立董事委員會及獨立股東在資產收購協議方面的獨立財務顧問
「購股權」	指	按照購股權計劃授出可根據購股權計劃認購股份的權利
「購股權持有人」	指	購股權的持有人
「中國」	指	中華人民共和國
「建議更新」	指	待股東在股東特別大會上批准的更新計劃授權上限建議，據此，董事會可根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃，向合資格參與者授出購股權，以認購最多達於股東特別大會舉行日期已發行股份的10%
「計劃授權上限」	指	可於根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權予以行使時發行的股份最高數目，合計不得超過股東於批准購股權計劃當日已發行股份的10%，其後一旦更新，則不得超過股東於批准更新上限當日已發行股份的10%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元的股份
「購股權計劃」	指	本公司於二零零三年六月二十七日採納的現有購股權計劃

---

## 釋 義

---

「股東」	指	股份的持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第32章公司條例第2及2B條賦予該詞彙的涵義
「該交易」	指	根據資產收購協議買賣該等資產
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司
「威靈洗滌」	指	佛山市威靈洗滌電機製造有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「%」	指	百分比

# Welling

WELLING HOLDING LIMITED

威靈控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：382)

執行董事：

姜德清先生(首席執行官)

瞿飛先生

郜發忠先生

袁利群女士

栗建偉先生

鄭偉康先生

註冊辦事處：

香港

九龍

尖沙咀

廣東道9號

海港城港威大廈

第6座39樓3904室

非執行董事：

蔡其武先生(主席)

張新華先生

獨立非執行董事：

陳維端先生

林明勇先生

陳春花女士

敬啟者：

**關連交易、  
建議更新購股權計劃下之計劃授權上限  
及  
股東特別大會通告**

## 1. 緒言

本通函旨在向閣下提供有關將於股東特別大會上提呈的決議案的資料，藉以批准：

(i) 資產收購協議及該交易；及

(ii) 建議更新。

股東特別大會通告載於本通函內。

## 2. 關連交易 — 資產收購協議

### 資產收購協議的主要條款

日期： 二零零八年十一月三日

訂約方： 賣方： 佛山滙奧  
買方： 威靈洗滌，為本公司的間接全資附屬公司

### 收購涉及的資產

該等資產主要包括一幅位於中國廣東省佛山市順德區北滘鎮北滘居委會工業園港前路21號的土地連其上興建的廠房，總建築面積及總地盤面積分別約為58,632.81平方米及81,068.3平方米。廠房自二零零七年十二月三十一日起一直空置，惟其中面積約40平方米的宿舍（「宿舍」）自二零零二年以來一直租予獨立第三方，年租為人民幣20,000元。二零零六年，佛山滙奧因出租約5,000平方米的廠房面積及宿舍而收取人民幣124,000元；二零零七年，則因出租約40,000平方米的廠房面積及宿舍而收取人民幣2,516,000元。廠房（不包括宿舍）的租戶為何享健先生間接控制的公司。佛山滙奧購買該等資產的原先代價為人民幣62,995,185元。

### 代價及付款條款

佛山滙奧按資產收購協議列明的方式，將該等資產轉交威靈洗滌後15天內，威靈洗滌須以一次性付款方式，向佛山滙奧支付現金代價人民幣61,630,000元，代價將由本集團內部資金以現金支付。

威靈洗滌與佛山滙奧經公平磋商後協定總代價，過程中亦已參照(i)該等資產的估值人民幣61,630,000元（按獨立物業及資產估值師威格斯所編製之估值報告所載，經混合採用市場法及折舊重置成本法，分別評估該等物業土地部分以及其上所建樓宇及構築物的價值），以及(ii)該等資產於二零零八年八月三十一日的未經審核賬面淨值人民幣50,783,632元。

### 資產收購協議的先決條件

資產收購協議須待獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准資產收購協議後，方告作實。佛山滙奧須於有關普通決議案通過後五天內將該等資產轉交威靈洗滌。

倘若資產收購協議於股東特別大會上未獲獨立股東批准，則資產收購協議不會生效，而訂約各方亦不會受資產收購協議訂明的條款及條件所約束。

### 關連交易

本公司之控股股東(定義見上市規則)何享健先生間接控制佛山滙奧，故根據上市規則，佛山滙奧為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該交易構成本公司的關連交易。由於該交易的代價比率(定義見上市規則第14.07條)超過2.5%，該交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告及獨立股東批准的規定。何享健先生及其聯繫人將於股東特別大會上就批准資產收購協議及該交易提呈的普通決議案放棄投票。

### 進行該交易的理由及裨益

該等資產主要包括一幢鄰近本集團於中國順德之主要生產基地的廠房，其將用作興建一座生產洗滌電機的新製造廠。透過收購該等資產，本集團預期可提升洗滌電機的產能以應付未來的生產要求。

資產收購協議的條款乃經買方與賣方公平磋商，並按正常商業條款訂立。

### 一般資料

本公司為投資控股公司。本集團主要從事製造及分銷家用電器(主要包括空調、洗衣機、洗碗機、熱水器、微波爐及冰箱)的電機及電子電器產品。

佛山滙奧主要於中國從事投資、投資管理、製造家用電器(如爐具、熱水器及配件、廚櫃及暖氣設備)、安裝廚櫃及暖氣設備，以及國內貿易。

### 3. 更新購股權計劃下之計劃授權上限

#### (a) 建議更新

本公司於二零零三年六月二十七日採納購股權計劃。根據購股權計劃條款及遵照上市規則第17章的條文，可於根據購股權計劃及本公司所有其他購股權計劃將授出的全部購股權予以行使時發行的股份最高數目，不得超過138,203,640股股份，即批准購股權計劃當日已發行股份總數的10%。於最後實際可行日期，根據購股權計劃及在採納購股權計劃前所採納的舊有購股權計劃，已授出可認購132,360,000股股份的購股權，其中，可認購960,000股股份的購股權已失效，可認購121,900,000股股份的購股權已行使，可認購9,500,000股股份的購股權則仍未行使。

除非更新計劃授權上限，否則本公司根據購股權計劃僅可授出可認購最多5,843,640股股份的購股權。

於最後實際可行日期，已發行股份總數為13,479,314,112股股份。於建議更新後，假設已發行股份總數在股東特別大會舉行日期前維持不變，本公司根據購股權計劃及本公司所有其他購股權計劃，可向合資格參與者授出購股權，以認購最高達1,347,931,411股股份，即批准建議更新當日已發行股份總數的10%。計算建議更新時，先前根據購股權計劃及／或本公司任何其他購股權計劃授出的購股權(包括根據購股權計劃或本公司該等其他購股權計劃仍未行使、已註銷、已失效或已行使的該等購股權)將不予計算。於最後實際可行日期，除購股權計劃外，本公司並無任何其他購股權計劃。

根據購股權計劃的條款及按照上市規則第17章的有關條文，可於購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃所有已授出但未行使的購股權予以行使時發行的股份總數，不得超過不時已發行股份總數的30%。如根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授出購股權，會導致超逾上述的30%上限，則概不得授出任何購股權。

董事認為，更新計劃授權上限以容許根據購股權計劃授出更多購股權，藉以根據購股權計劃向合資格參與者(包括本集團僱員)提供獎勵及肯定他們的貢獻，乃符合本公司利益。

---

## 董事會函件

---

於股東特別大會上將向股東提呈一項普通決議案，以批准建議更新，致使可於根據購股權計劃及本公司所有其他購股權計劃授出的全部購股權予以行使時發行的股份總數，不得超過1,347,931,411股股份，相當於股東於股東特別大會上批准建議更新當日已發行股份的10%。

### (b) 條件

建議更新須待以下條件達成後方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會上通過批准建議更新的普通決議案；及
- (ii) 聯交所批准因行使根據購股權計劃提出建議更新可能授出的任何購股權而將發行的股份上市及買賣。

### (c) 申請上市

本公司將向聯交所申請批准在建議更新項下因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而將發行的股份上市及買賣。

## 4. 股東特別大會及委任代表安排

本公司謹訂於二零零八年十二月九日上午十一時三十分假座香港九龍尖沙咀廣東道23號海港城太子酒店3樓廈門廳召開股東特別大會，以考慮有關(i)資產收購協議及該交易；及(ii)建議更新的普通決議案。何享健先生及其聯繫人將於股東特別大會上就批准資產收購協議及該交易將予提呈的普通決議案放棄投票。根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會上，獨立股東就資產收購協議及該交易所作的任何表決必須以投票方式進行。

股東特別大會通告載於本通函第27至28頁。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。代表委任表格連同授權簽署的任何授權書或其他授權文件(如有)或經公證人核證的授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送達本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-07室)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

## 5. 要求進行投票表決之程序

根據組織章程細則第68條，於大會提呈表決的決議案應以舉手投票方式決定，除非根據上市規則或任何其他適用法例、規則或規例不時規定須進行投票表決，或除非（於宣佈舉手投票結果之前或之時或撤回任何其他投票表決要求之時）正式要求投票表決，則作別論。根據香港法例第32章公司條例，下列人士可要求進行投票表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 至少三名親身或委派代表出席並有權於會上投票的股東；或
- (c) 任何一名或多名親身或委派代表出席，且合共佔所有有權出席大會並於會上投票的股東的總投票權不少於十分一的股東；或
- (d) 任何一名或多名親身或委派代表出席，且持有獲賦予權利出席大會並於會上投票的股份的實繳股款總額不少於全部獲賦予該項權利的全部股份實繳股款總額十分一的股東。

## 6. 推薦意見

謹請閣下垂注本通函第10頁的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就資產收購協議及該交易作出的推薦意見。

另請閣下垂注本通函第11至16頁的創越融資意見函件，當中載有創越融資就資產收購協議及該交易向獨立董事委員會及獨立股東作出的意見，以及垂注本通函附錄所載的資料。

董事（包括獨立非執行董事）認為，(i)資產收購協議經公平磋商後按正常商業條款訂立，其條款公平合理，並符合本公司及股東的整體利益；及(ii)建議更新符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東在股東特別大會上投票贊成將予提呈的上述決議案。

此致

列位股東 台照  
購股權持有人 參照

代表董事會  
威靈控股有限公司  
主席  
蔡其武  
謹啟

二零零八年十一月二十一日

# Welling

WELLING HOLDING LIMITED

威靈控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：382)

敬啟者：

## 關連交易

吾等茲提述本公司於二零零八年十一月二十一日向股東刊發的通函(「通函」)，本函件屬於其中一部分。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。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就資產收購協議的條款是否按正常商業條款訂立，是否公平合理並符合本公司及股東的整體利益，向閣下提供意見。創越融資已獲委聘，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

謹請閣下垂注載於通函第4至9頁的董事會函件及第11至16頁的創越融資函件。

經考慮通函所載創越融資曾考慮的主要因素及理由以及其意見後，吾等認為，資產收購協議之條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。吾等亦認為，該交易符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准資產收購協議及該交易的決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

威靈控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

陳維端

獨立非執行董事

林明勇

謹啟

獨立非執行董事

陳春花

二零零八年十一月二十一日

---

## 創越融資函件

---

下文為創越融資致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，以供載入本通函。



香港  
中環  
夏慤道12號  
美國銀行中心  
36樓3618室

敬啟者：

### 關連交易

#### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任就該交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，而該交易現正徵求獨立股東批准。該交易的詳情載列於 貴公司於二零零八年十一月二十一日寄發予股東的通函（「通函」）的董事會函件，本函件屬於通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函界定者具有相同涵義。

截至最後實際可行日期，由於控股股東何享健先生間接控制佛山滙奧，故此根據上市規則，佛山滙奧為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該交易構成 貴公司的關連交易。由於該交易的代價比率（定義見上市規則第14.07條）超過2.5%，該交易須遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。就此而言， 貴公司將於股東特別大會上尋求獨立股東批准該交易。截至最後實際可行日期，何享健先生及其聯繫人持有 貴公司全部已發行股本約74.97%，根據上市規則，他們須要在股東特別大會上就有關該交易的普通決議案放棄投票。

貴公司已成立獨立董事委員會，成員包括全部三位獨立非執行董事（即陳維端先生、林明勇先生及陳春花女士），目的是就該交易向獨立股東提供推薦建議。 貴公司已委

---

## 創越融資函件

---

任創越融資，以就訂立資產收購協議是否符合 貴公司及股東的整體利益，以及該交易的條款是否按正常商業條款訂立，對獨立股東而言是否公平合理，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

在達成吾等的意見時，吾等依賴執行董事及 貴公司管理層提供的資料及事實，以及他們表達的意見，並假設所獲提供的資料及事實及已向吾等表達的意見，由作出之時起至股東特別大會日期止，在各重大方面均屬真實、準確及完整。吾等亦已尋求執行董事確認所獲提供的資料及已向吾等表達的意見，概無遺漏任何重大事實，並已得到執行董事確認。吾等依賴該等資料，並認為吾等已獲取的資料足夠讓吾等達成知情意見，且吾等並無理由懷疑 貴公司曾隱瞞任何重大資料，或懷疑所獲提供資料的真實性或準確性。然而，吾等並無獨立調查 貴集團的業務及事務，亦無獨立核實所獲提供的資料。

### 所考慮的主要因素及理由

吾等考慮該交易是否符合 貴公司及股東的利益，以及資產收購協議的條款是否按正常商業條款訂立，對獨立股東而言是否公平合理時，曾考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 該交易的背景及進行該交易的理由

貴集團主要從事製造及分銷家用電器(主要包括空調、洗衣機、洗碗機、熱水器、微波爐及冰箱)的電機及電子電器產品。佛山滙奧主要在中國從事投資、投資管理、製造家用電器(如爐具、熱水器及配件、廚櫃及暖氣設備)、安裝廚櫃及暖氣設備，以及國內貿易。

該等資產主要是一幅位於中國廣東省佛山市順德的土地連其上興建的廠房，總建築面積及總地盤面積分別約為58,632.81平方米及81,068.3平方米。廠房毗鄰 貴集團現時位於中國順德的主要生產基地。

二零零八年三月， 貴公司完成收購威靈控股(BVI)有限公司的全部已發行股本，該公司的業務是製造及分銷空調電機、洗滌電機及家用電器的電子電器產品。管理層認為，是次收購有助 貴集團將業務轉型到家電行業的上游產業，並可集中力量發展電機、電子電器產品的業務。該交易完成後， 貴集團計劃利用該等資產

建立新製造廠，作生產洗滌電機之用，藉以提升 貴集團的產能。據 貴集團二零零七年年報顯示，銷售洗滌電機的營業額自二零零四年起每年增加超過20%。二零零八年上半年，洗滌電機的總銷量較二零零七年同期增長約22%。有鑒於洗滌電機業務不斷增長，吾等認為， 貴集團擴充產能以應付預期日益殷切的需求，實屬合理之舉。

據 貴公司管理層告知吾等， 貴公司擬將部分即將安裝的生產設施，用作生產洗滌電機的其他零部件。目前， 貴集團會向外來供應商採購此等零部件，作生產洗滌電機之用。在 貴公司收購該等資產並待該等資產投產後， 貴集團將可減少依賴外來供應商供應洗滌電機部件，更有效控制洗滌電機零部件的質量以及穩定供應，再者，增加自製的產品零部件的比重，更可增加利潤率。將部分設施用作生產其他零部件的計劃，符合 貴集團上述發展上游業務的營商戰略。此外，鑒於該等資產毗鄰 貴集團現有生產基地，並考慮到 貴集團假設放棄收購該等資產而設立全新廠房所需的時間及其他資源，吾等認為，進行該交易在商業上是有理可據。

## 2. 資產收購協議的主要條款

### (a) 代價

該等資產的代價人民幣61,630,000元是雙方經公平磋商後協定的，過程中亦已參照(i) 獨立專業估值師威格斯編製的該等資產估值人民幣61,630,000元，以及(ii) 該等資產於二零零八年八月三十一日的未經審核賬面淨值人民幣50,783,632元。

吾等在評核代價是否公平合理時，已審閱威格斯編製的估值報告，並與威格斯討論達致該等資產於二零零八年八月三十一日的估值時運用的方法及假設。尤其吾等獲悉威格斯在達致該等資產的估值時，乃混合採用市場法及折舊重置成本法，分別評估該等資產土地部分以及其上所建樓宇的價值，兩項結果的總和即等於該等資產整體的市值。

據吾等與威格斯討論後了解，威格斯在評估該等資產的土地部分時，除了參考彼等在有關地區獲得的最新銷售例證外，也曾參考中國相關土地機關

發佈的有關地區標準地價。該標準價格是地方土地局按照政府機關現時的城市分區規劃以及可出讓的土地使用權年期，不時公佈的商業、住宅及工業用地的平均單位地價。威格斯認為，標準價格是評估土地市值時的相關參考資料，對於銷售交易不太活躍的工業用地尤其如此。威格斯在達致有關土地的估值時，亦已考慮其他因素(如包括在該等資產內的土地的土地使用權餘下年期)，並適當調低標準地價。另一方面，包括在該等資產內的樓宇皆按照其折舊重置成本進行估值。據吾等與威格斯討論後了解，由於未必能夠取得設施及用途相若的工業樓宇的市價資料，工業樓宇不能以市值基礎來估值。取而代之，較常用的方法是按照樓宇及其改善工程的估計重置或重建成本評估工業樓宇的價值，再按樓宇的實際損耗及所有相關陳舊及優化等因素以及樓宇的估計可使用年期，採用直線法就估計折舊作出調整。吾等經考慮該等資產的性質後，並根據吾等與威格斯進行的上述討論，吾等認為包括在該等資產內的土地部分及樓宇的估值基準合理。

吾等亦從威格斯編製的估值報告得悉，於該等資產所在地已建有一個測試中心和一個空壓機房(「構築物」)，總建築面積為1,804平方米。根據 貴公司中國法律顧問出具的法律意見，並未就構築物申請施工許可和遵守相關手續，亦未取得構築物的房屋所有權證。因此，佛山滙奧現時對構築物並無法定所有權。有鑒於此，威格斯為該等資產估值時，並未賦予構築物任何商業價值。據吾等向 貴公司管理層了解，威靈洗滌可於該交易後重新申請施工許可，並重新遵守取得構築物法定所有權的相關手續。由於構築物目前的用途是輔助設施，與其他樓宇的樓面面積或該等資產的地盤面積相比，構築物的樓面面積並不大，假若 貴集團須將構築物內的設施遷移至該等資產內的其他樓宇，整體上亦不會對該等資產的使用造成重大影響。

考慮到上述由威格斯編製的該等資產估值，以及有關代價與該等資產於二零零八年八月三十一日的估值相等後，吾等認為代價屬公平合理。

*(b) 付款條款*

佛山滙奧按資產收購協議列明的方式，將該等資產轉交威靈洗滌後15天內，威靈洗滌須以一次性現金付款方式向佛山滙奧支付該等資產的代價。吾等認為，該等付款條款容許 貴集團在收到該等資產後付款，實屬公平合理。

**3. 該交易對 貴集團的財政影響**

*(a) 盈利*

預期該交易於完成後將不會對 貴集團的盈利產生任何即時影響。據上文「該交易的背景及進行該交易的理由」一段所闡釋，該等資產將用作建立新製造廠，以供生產洗滌電機及相關部件，藉以提升 貴集團的產能，應付未來生產需求。預料該交易將為 貴集團締造長期利益。

根據 貴集團的會計政策，物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及減值虧損列賬。物業、廠房及設備的折舊，乃採用其估計可使用年期將成本按直線法分攤至其剩餘價值計算。於該收購完成後， 貴公司須按照 貴集團上述的會計政策為該等資產計提折舊，估計每年約為人民幣2,272,000元。有關折舊將於該等資產的可使用年期內，在 貴集團的損益賬中扣除。

*(b) 資產淨值*

預期該交易於完成後，將不會對 貴集團的總資產、總負債及資產淨值產生任何即時影響。

*(c) 現金狀況及資產負債比率*

據 貴公司管理層告知吾等， 貴集團於該等資產投產前在新廠房安裝必要設施及進行其他必需的翻新工程，估計需支付約人民幣8,000,000元。有鑒於此，該等資產投入生產所需的資金總額約為人民幣69,630,000元。預計由上述改善工程竣工至該等資產投入生產，需時約一個月。

---

## 創越融資函件

---

誠如 貴集團截至二零零八年六月三十日止六個月的中期報告所載， 貴集團的現金及現金等價物結餘約為人民幣356,075,000元，已抵押銀行存款約為人民幣102,475,000元。由於 貴集團將會運用內部資源償付該交易的代價人民幣61,630,000元以及安裝新設施的額外資本承擔，故此 貴集團的現金結餘將因該交易而有所減少。

於二零零八年六月三十日， 貴集團的總借貸約為人民幣617,609,000元，權益總額約為人民幣672,880,000元。 貴集團於該日的資產負債比率(計算方法為總借貸減可動用現金及銀行結餘，再除以權益總額)約為0.39倍。假設該交易(包括上述新設施的安裝)於二零零八年六月三十日完成，而自該日起 貴集團的現金及借貸狀況並無其他重大變動，則 貴集團於該交易後的資產負債比率將增加至約0.49倍。

經考慮 貴集團的現金及資產負債狀況後，吾等預期該交易不會對 貴集團的財政狀況產生任何重大不利影響。

### 結論

經考慮以上主要因素後，吾等認為，資產收購協議的條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言公平合理，該交易亦符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，在股東特別大會上投票贊成批准資產收購協議及該交易的普通決議案。

此致

威靈控股有限公司  
獨立董事委員會  
及列位獨立股東 台照

代表  
創越融資有限公司  
董事總經理  
龍松媚  
謹啟

二零零八年十一月二十一日

威格斯資產評估顧問有限公司  
國際資產評估顧問



香港  
九龍  
觀塘道398號  
嘉域大廈10樓

敬啟者：

吾等謹遵照閣下指示，對威靈控股有限公司（「貴公司」）的全資附屬公司佛山市威靈洗滌電機製造有限公司將向佛山市滙奧投資有限公司（「滙奧」）（前稱「廣東美的取暖電器製造有限公司」）收購其所擁有在中華人民共和國的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢，並已搜集吾等認為必要的進一步資料，以就該等物業權益於二零零八年八月三十一日（「估值日」）的市值，向閣下提供吾等的意見。

吾等對物業權益的估值為吾等對物業權益市值的意見。所謂市值，就吾等所下的定義而言，乃指「經適當推銷後，自願買家及自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日進行物業易手的公平交易的估計金額」。

吾等對物業權益進行估值時，混合採用市場法及折舊重置成本法，分別對該物業的土地部分以及其上的房屋進行評估。因此，兩種方法所得結果之總和代表該物業整體市值。吾等對土地部分進行估值時，乃參考當地的基準地價及吾等在當地可取得的

銷售例證。由於房屋的性質不能以市值基礎來估值，故以折舊重置成本法進行估值。折舊重置成本法乃根據該等房屋的現時重置(重建)成本減去就實際損耗及所有相關陳舊及優化作出的扣減而計算。一般而言，在欠缺可比較市場銷售個案的情況下，折舊重置成本法為最可靠的物業價值指針。此方法受到該業務的潛在盈利能力是否足夠所規限。

吾等進行物業權益估值時，乃假設業主將該等物業權益在公開市場出售而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以提高該等物業的價值而獲益。此外，並無計及任何有關或影響物業出售的任何選擇權或優先購買權利。吾等的估值假設並無任何方式的強迫出售情況。

吾等進行物業權益估值時，已假設業主於相關土地使用權到期前可以自由及不受干擾地使用、佔有或轉讓物業權益。此外，吾等亦假設中國相關機構在並無任何繁重條件或過度延遲的情況下，已就開發物業權益授出同意、批准及許可證。

吾等於進行估值期間，並無就物業權益的所有權向中國相關政府機關進行查冊。然而，吾等已獲提供與物業權益相關的所有權檔的若干節錄文本。然而，吾等並無審閱檔正本以核實擁有權、產權負擔或未收錄於所提供予吾等的副本中的任何後期修訂條款是否存在。所有檔僅供參考。各份估值證書所載一切尺寸、量度及面積，乃根據 貴公司提供予吾等的檔所載資料，故僅為約數。

吾等在相當程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納 貴集團就有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、土地、樓面面積及識別 貴集團擁有有效權益的物業而給予吾等之意見。

吾等曾視察該等物業的外貌及內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，並無發現任何嚴重缺損。故此，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無就核實土地狀況及設施等是否適合任何日後發展進行實地調查，亦無進行任何生態或環境測量。吾等編撰估值報告時，假設該等狀況均符合要求，且於建築期間不會出現額外開支或延誤。

吾等進行估值時，並無考慮任何該等物業所欠負的任何押記、按揭或款項，亦無考慮在出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概無涉及任何可能影響其價值的繁重的產權負擔、限制及支銷。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真確性。 貴公司亦向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解。

於對物業權益進行估值過程中，吾等乃根據香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第五章及應用指引第12項所載規定及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)而編製各項估值。

除另有說明者外，本報告所列全部金額均為人民幣。

隨函附奉吾等所作估值證書。

此致

香港  
九龍尖沙咀  
廣東道9號  
海港城港威大廈  
第6座39樓3904室

威靈控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
何繼光  
註冊專業測量師  
MRICS MHKIS MSc (e-com)  
副董事總經理  
謹啟

二零零八年十一月二十一日

附註：何繼光為專業測量師，擁有超過20年對香港物業進行估值的經驗，並擁有超過13年中國物業的估值經驗。

## 估值證書

於二零零八年  
八月三十一日的市值

物業	概況	估用詳情	於二零零八年 八月三十一日的市值
廣東省佛山市 順德區北滘鎮 北滘居委會 工業園 港前路21號 一個綜合廠區	該物業包括一幅工業用地及其上多座建築物，除3號廠房為2005年竣工外，其餘建築物約於2001年竣工。  該物業擁有總建築面積和土地面積分別為約58,632.81平方米及約81,068.3平方米。  土地用途為工業，土地使用權終止日期為2047年08月18日。	該物業為滙奧佔用，用途為廠房、辦公樓、宿舍、配電房、倉庫、門衛房。	人民幣61,630,000元

## 備註：

- 根據廣東美的廚具用品製造有限公司(收購方)與佛山市金科電器有限公司(出售方)於2004年8月6日簽訂的《資產收購協議》，資產收購費為人民幣52,000,600元。
- 根據《房地產權證》(粵房地證字第C4251018號)，物業權屬人為廣東美的取暖電器製造有限公司，房屋用途為工業，產權證中記載的建築面積為58,767.5平方米；土地性質為國有，土地使用權來源為轉讓，土地面積為81,068.3平方米，終止日期為2047年08月18日。根據《房地產權證》中的平面圖，有三棟建築物已拆除(建築面積共約134.67平方米)，評估建築面積為58,632.81平方米，各棟建築物面積詳見下表：

名稱	建築層數	建築面 (平方米)	產權證號
辦公樓	2	2,047.69	粵房地證字第C4251018號
1號廠房	1	20,203.38	粵房地證字第C4251018號
2號廠房	1	20,607.12	粵房地證字第C4251018號
危險品倉	1	54.91	粵房地證字第C4251018號
配電房	1	408.56	粵房地證字第C4251018號
3號廠房	1	8,027.52	粵房地證字第C4251018號
門衛房	1	7.77	粵房地證字第C4251018號
宿舍	6	7,275.86	粵房地證字第C4251018號
合計		<u>58,632.81</u>	

- 該物業含三台CXT型5T起重機，為2005年7月21日購買，設備評估值為RMB580,000元。評估總值已包含設備的價值。

4. 該物業地上新建設測試中心和空壓機房，總建築面積為1,804平方米，未取得房地產權證。吾等並無賦予該等物業於估值日的任何商業價值，因滙奧於估值日尚未取得物業所有權。但是，作為參考用途，假設滙奧取得該物業所有權，該物業於估值日的市值約人民幣1,440,000元。
5. 吾等已接獲 貴公司的中國法律顧問廣東明思律師事務所就該物業所編製的法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 廣東美的取暖電器製造有限公司是該物業的土地及房屋部份現時的登記擁有人。
  - ii. 該物業於2008年1月31日抵押給了中國農業銀行佛山順德北滘支行，並於2008年10月15日塗銷抵押登記。
  - iii. 廣東美的取暖電器製造有限公司有權佔用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，而無需得到相關政府部門授出任何批准、許可及同意。
  - iv. 土地出讓金已悉數清償。
  - v. 佔用該物業所需的一切由相關政府部門授出的同意書及批文，均已取得。
  - vi. 該物業未見被人民法院查封的登記附注，不存在因被查封而影響轉讓的因素。
  - vii. 該物業地上新建設測試中心和空壓機房，未辦理規劃、報建手續，未依據《中華人民共和國城市規劃法》第32條的規定、由規劃部門核發《建設工程規劃許可證》，屬違章建築。根據《中華人民共和國城市規劃法》的規定，廣東美的取暖電器製造有限公司需向城市規劃部門反映情況，由城市規劃部門作出行政處罰決定。如果城市規劃部門同意廣東美的取暖電器製造有限公司補辦規劃、報建手續，並能為該建築物領取房地產權證，該建築物將成為依法核准建設的地上建築物，廣東美的取暖電器製造有限公司將依法對房屋享有佔有、使用、收益和處分的權利。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定而提供的本公司資料，董事對本通函所載資料的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，據彼等所深知及確信，本通函並無遺漏其他事實，以致本通函所載任何陳述有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 本公司董事及最高行政人員

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司按該條存置的登記冊的權益及淡倉，或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的權益及淡倉(包括任何上述董事或最高行政人員根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司的購股權權益(好倉)

董事姓名	尚未行使購股權數目
陳維端先生	2,000,000 (附註)
林明勇先生	2,000,000 (附註)
陳春花女士	2,000,000 (附註)

附註：該等購股權乃根據本公司於二零零三年六月二十七日採納的購股權計劃授出，並可於二零零七年七月三十日至二零一七年七月二十九日以每股股份港幣0.78元的行使價行使。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高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)的股份、相關股份及債券中，擁有任何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的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則要求須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

**(b) 本公司主要股東**

於最後實際可行日期，就董事所知，下列各人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益如下：

股東姓名／名稱		持有股份 數目	持股概約 百分比
美的控股(開曼群島)有限公司 (「美的(開曼群島)」) (前名為威靈電機控股(開曼群島) 有限公司)(附註1)	好倉	8,753,323,092	64.94%
美的控股(BVI)有限公司 (「美的控股」)(附註2)	好倉	8,753,323,092	64.94%
美的國際控股有限公司 (「美的國際」)(附註3)	好倉	1,352,700,805	10.03%
美的集團有限公司(「美的」)(附註4)	好倉	10,106,023,897	74.97%
佛山市順德區天拓投資有限公司 (「順德天拓」)(附註5)	好倉	10,106,023,897	74.97%
何享健先生(附註6)	好倉	10,106,023,897	74.97%
梁鳳釵女士(附註7)	好倉	10,106,023,897	74.97%

附註：

- 該等8,753,323,092股股份以美的(開曼群島)之名義登記及由其實益擁有。

2. 美的控股藉持有美的(開曼群島)100%股權而被視為於美的(開曼群島)持有的8,753,323,092股股份中擁有權益。
3. 該等1,352,700,805股股份以美的國際之名義登記及由其實益擁有。
4. 美的藉持有美的國際100%股權而被視為於美的國際持有之1,352,700,805股股份中擁有權益，並藉持有美的控股100%股權而被視為於美的(開曼群島)持有之8,753,323,092股股份中擁有權益。
5. 順德天拓擁有美的之75%註冊資本。因此，順德天拓藉持有美的75%股權而被視為於美的被視為持有之10,106,023,897股股份中擁有權益。
6. 何享健先生擁有順德天拓之90%註冊資本。因此，何享健先生藉持有順德天拓90%股權而被視為於順德天拓被視為持有之10,106,023,897股股份中擁有權益。
7. 梁鳳釵女士為何享健先生之配偶，因此，被視為於何享健先生被視為持有之10,106,023,897股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何其他人士(董事或本公司或本集團成員公司的最高行政人員除外)於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

### 3. 董事於合約及資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司已訂立且於最後實際可行日期仍然有效並對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的結算日)以來已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

### 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團業務以外的任何業務中，擁有與本集團直接或間接構成或可能構成競爭的權益。

## 5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立僱主不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

## 6. 重大變動

就董事所知，自二零零七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的結算日)以來，本集團的財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

## 7. 專家及同意書

以下為曾向本公司提供本通函所述或所載意見或建議的專業顧問的資歷：

威格斯 估值師

創越融資 根據證券及期貨條例持牌法團，可根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動

- (a) 於最後實際可行日期，威格斯及創越融資並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份的權利(不論可否依法執行)。
- (b) 於最後實際可行日期，威格斯及創越融資並無於本集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的結算日)以來已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益。
- (c) 威格斯及創越融資已各自發出同意書，同意刊發本通函及分別按其所示形式及涵義提述其名稱及函件，且迄今並無撤回同意書。
- (d) 威格斯於本通函刊發日期出具的估值報告，載於本通函附錄一。

## 8. 其他事項

本通函及隨附代表委任表格的中英文版如有歧異，概以英文版為準。

**9. 備查文件**

於本通函刊發日期起至二零零八年十二月九日(包括該日)止期間,可於本公司(地址為香港九龍尖沙咀廣東道9號海港城港威大廈第6座39樓3904室)一般營業時間內查閱資產收購協議的副本。

# Welling

## WELLING HOLDING LIMITED

### 威靈控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：382)

茲通告威靈控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年十二月九日上午十一時三十分假座香港九龍尖沙咀廣東道23號海港城太子酒店3樓廈門廳舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為普通決議案：

#### 普通決議案

1. 「動議：

- (i) 批准本公司的間接全資附屬公司佛山市威靈洗滌電機製造有限公司(作為買方)與佛山市滙奧投資有限公司(作為賣方)訂立日期為二零零八年十一月三日的資產收購協議(「資產收購協議」)(其註有「A」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行的交易；
- (ii) 授權本公司董事代表本公司作出其認為必要或合宜的一切行動、事宜及事項，並簽立一切文件，以實行及使資產收購協議及據此擬進行的交易生效。」

2. 「動議待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准根據更新計劃授權上限(定義見下文)可能授出的購股權予以行使時將發行的本公司股本中每股面值港幣0.10元的任何普通股(「股份」)上市及買賣後，更新及重訂本公司根據於二零零三年六月二十七日採納的購股權計劃(「計劃」)授出購股權的現時上限，惟可根據計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的任何購股權(不包括先前根據計劃或本公司該等其他購股權計劃已授出、未行使、已註銷、已失效或已

---

## 股東特別大會通告

---

行使的購股權)予以行使時配發及發行的股份總數，不得超過通過本決議案當日已發行股份總數的10% (「更新計劃授權上限」)，並無條件授權董事根據計劃授出數額最多為計劃授權上限的購股權，以及行使本公司一切權力以配發、發行及處理因該等購股權獲行使而發行的股份。

承董事會命  
威靈控股有限公司  
公司秘書  
鄧惠英

香港，二零零八年十一月二十一日

註冊辦事處：

香港

九龍

尖沙咀

廣東道9號

海港城港威大廈

第6座39樓3904室

附註：

1. 受委代表毋須為本公司股東。
2. 委任代表的文據連同授權簽署的任何授權書或其他授權文件(如有)或經公證人核證的授權書或授權文件副本，最遲須於上述大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送達本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-07室)，方為有效。
3. 交回委任代表的文據後，本公司股東仍可親身出席大會及進行有關投票。委任文據於上述大會或其任何續會仍然有效。不論先前有關投票或要求表決的人士的權力所作的決定，委任代表或公司正式授權代表所作出的投票或表決的要求仍然有效，除非本公司於作出投票或要求表決的大會或其續會開始或(倘表決並非於大會或續會舉行之同日進行)於指定舉行表決時間最少一小時前，於本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-07室)以書面接獲有關決定的通知。
4. 如為股份的聯名持有人，則僅接納排名首位的持有人的投票(不論親身或委派代表投票)，其他聯名持有人的投票將不獲接納，就此而言，排名先後是根據本公司股東名冊就聯名持有股份的排名次序而定。