

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公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

Wah Wo Holdings Group Limited

華和控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9938)

主要交易 收購物業

收購事項

董事會欣然宣佈，於2021年11月15日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與(其中包括)賣方訂立臨時協議，據此，買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售物業，代價為45,000,000港元。

上市規則之涵義

由於收購事項所涉及之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)為25%或以上但低於100%，故收購事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於收購事項及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，倘本公司為批准上述事宜而召開股東大會，亦概無股東須於本公司股東大會上放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，股東之書面批准可代替舉行股東大會以批准收購事項。由於本公司將獲得書面批准，倘本公司獲得書面批准，本公司獲豁免召開股東大會以批准收購事項及其項下擬進行之交易。本公司將在獲得書面批准後作出進一步公告。

一份載有(其中包括)收購事項及其項下擬進行之交易之進一步詳情之通函將於2021年12月6日或之前寄發予股東。

本公司股東及有意投資者務請注意，完成須待條件獲達成後，方可作實。因此，收購事項不一定會進行。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，彼等如對其狀況及應採取的行動有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。

收購事項

董事會欣然宣佈，於2021年11月15日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與(其中包括)賣方訂立臨時協議，據此，買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售物業，代價為45,000,000港元。

臨時協議之主要條款

臨時協議及其項下擬進行交易之主要條款載列如下：

日期：2021年11月15日

訂約方：(a) 華譽環球投資有限公司(即買方)；

(b) 貴萃有限公司(即賣方)；及

(c) 美聯物業(工商II)有限公司(即物業代理)

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及物業代理均為獨立第三方。

將予收購之物業：香港九龍五芳街12號利景工業大廈2樓工作空間A及工作空間B(即物業)

物業由兩個位於利景工業大廈二樓的工作空間組成，總建築面積約為12,000平方英尺。物業僅能用作非住宅用途。

物業按「現狀」基準出售。

代價及支付條款：代價金額為45,000,000港元，將按以下方式支付：

- (a) 於簽訂臨時協議時向賣方之律師(作為保管人)支付2,250,000港元，即初步訂金(「初步訂金」)；
- (b) 於2021年12月31日或之前向賣方之律師(作為保管人)支付2,250,000港元，即進一步訂金(連同初步訂金統稱「訂金」)；及
- (c) 於完成時支付40,500,000港元，即代價餘額。

收購事項的交易成本(包括印花稅、物業代理之佣金及法律費用)估計約為2,391,000港元。

代價乃由訂約方經參考(其中包括)清拆或安排清拆僭建物的費用及鄰近可資比較物業之現行市值後公平磋商釐定。董事認為，臨時協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。代價將由本集團可用之內部資源及銀行融資撥付。

條件：在未有影響賣方根據物業轉易及財產條例(第219章)第13及13A條證明及給予業權的義務前提下，完成須待下列條件令人信納獲達成後方可作實：

- (a) 就收購事項及其項下擬進行交易取得政府及監管機構(包括但不限於聯交所)的一切必要批准、企業批准及同意；
- (b) 就收購事項及其項下擬進行交易而言，所有相關監管規定(包括但不限於上市規則項下規定)已獲遵守及履行；及
- (c) 本公司已根據上市規則刊發及／或寄發有關收購事項及其項下擬進行交易的公告及通函。

倘若條件於2022年2月28日中午十二時正或之前(或所有訂約方可能書面協定較後日期)(「**最後截止日期**」)未獲達成，臨時協議(及正式協議，如適用)將失效，據此訂約方的所有權利及責任將不再有效，惟訂約方的任何累計權利及責任除外。買方及賣方將會按買方及賣方協定形式訂立撤銷協議，以撤銷收購事項，其中應載有大意如下條文：若未能履行任何一項或多項條件並非賣方所致，或未能履行乃與買方或本公司遵守上市規則有關，則買方將負責賣方及買方與收購事項相關的一切法律費用及地產代理佣金，前提為任何一項或多項條件未有於最後截止日期或之前達成(「**撤銷協議**」)。倘買方未能訂立撤銷協議，賣方將有權(若臨時協議已在土地註冊處登記)在土地註冊處登記將由賣方單獨簽立的撤回收購事項的文據及取消臨時協議登記；且於登記此類文據後，任何租戶、購買方、承押方或與賣方進行交易的任何人士將不再有義務或不再有權查看或查詢賣方是否有權終止臨時協議，或查詢賣方採取終止措施是否妥當或合乎常規或其他。就任何相關租戶、購買方、承揭方或任何其他人士的安全及保障而言，臨時協議應視作已正式終止，且買方針對賣方提出彌償(如有)僅為損害賠償。

正式協議 : 買方與賣方將於2021年12月31日或之前訂立正式協議。

完成 : 完成將於2022年2月15日或之前落實，惟不遲於最後截止日期或所有訂約方可能書面協定的其他日期。完成後，賣方應將物業交吉予買方。

買方收取物業時須受屋宇署所發出日期為2019年5月28日的通知中提及的僭建物(「**僭建物**」)所限，並須自費清拆或安排清拆僭建物。買方放棄就根據僭建物提出的所有權提出請求的權利。

倘若買方就業權或其他權利堅持反對或請求，而賣方未能或（因執行困難、延誤、開支或任何其他合理理由而）不願意剔除或遵守，則（儘管存在任何過往磋商或訴訟）賣方有權向買方或其律師發出不少於五日的書面通知將收購事項作廢。就此而言，除非已同時撤銷反對或請求，否則收購事項將於通知屆滿時作廢，買方在此情況下有權在前述通知屆滿後七日內獲退回訂金及收購款項的其他已付款項（如有），但不計及利息、費用或補償。

倘買方未能按照臨時協議完成收購事項，賣方將沒收買方根據臨時協議已支付之訂金，而賣方不得就買方違反臨時協議所產生之任何責任及／或損失起訴買方。儘管存在上述各項，倘一項或多項條件未能於簽署臨時協議日期起至簽署正式協議或根據臨時協議支付其他訂金之日（倘正式協議尚未簽署）止獲達成，訂金及買方已支付的其他款項將予退回且不被視作買方未能履約。各訂約方將按如上所述訂立撤銷協議。

進行收購事項之原因及裨益

董事認為，鑑於香港物業市場之現況，收購事項構成本公司一項理想之中長期投資。物業位於新蒲崗區，為香港之主要工業區之一。其亦鄰近港鐵沙田至中環線的鑽石山及啟德港鐵站。

考慮到物業目前之市值相對鄰近地區其他類似性質之工用物業之現行市值、目前之物業市況以及不久將來香港對工用物業之市場需求，董事認為此乃收購物業之良機，並樂觀地認為將有良好之中長期資本增值潛力。

因此，董事認為收購事項將構成一項投資良機，為本公司提供合理及具有吸引力之回報率。

本集團主要從事就新建樓宇提供設計及建造服務以及就現有樓宇提供翻新服務，收購事項亦可為其提供未來擴張及發展之空間，將來如有需要，物業可以重新指定為本集團之自用工作室及／或倉庫。因此，鑑於物業在商業上之可行性及潛在投資回報，董事認為收購事項將構成對本公司資本的合理有效動用，有助本公司提高本公司之資本收益、資產基礎及整體財務狀況。董事已評估其日常營運及其他支出之資本需求，並認為收購事項將不會在任何重大方面對本集團之營運或營運資金需求產生不利影響。

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項及臨時協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

上市規則之涵義

由於收購事項所涉及之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)為25%或以上但低於100%，故收購事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於收購事項及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，倘本公司為批准上述事宜而召開股東大會，亦概無股東須於本公司股東大會上放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，股東之書面批准可代替舉行股東大會以批准收購事項。由於本公司將獲得書面批准，倘本公司獲得書面批准，本公司獲豁免召開股東大會以批准收購事項及其項下擬進行之交易。本公司將在獲得書面批准後作出進一步公告。

一份載有(其中包括)收購事項及其項下擬進行之進一步詳情之通函將於2021年12月6日或之前寄發予股東。

一般資料

本公司

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事就新建樓宇提供設計及建造服務以及就現有樓宇提供翻新服務。

買方

買方為於香港註冊成立之有限公司，屬本公司之間接全資附屬公司，並為物業控股公司。

賣方

賣方為於香港註冊成立之有限公司，由朱貴華全資擁有。賣方的主要業務為物業投資。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方為獨立第三方。

物業代理

物業代理為於香港註冊成立之有限公司，為美聯工商舖有限公司(於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：459))之全資附屬公司。物業代理主要於香港從事物業代理。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，物業代理為獨立第三方。

本公司股東及有意投資者務請注意，完成須待條件獲達成後，方可作實。因此，收購事項不一定會進行。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，彼等如對其狀況及應採取的行動有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據臨時協議收購物業
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	華和控股集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：9938)
「完成」	指	完成收購事項

「條件」	指	根據臨時協議完成的先決條件，進一步詳情載於「臨時協議之主要條款 — 條件」一節
「代價」	指	45,000,000港元，即物業之購買價
「董事」	指	本公司董事
「正式協議」	指	買方與賣方將於2021年12月31日或之前就收購事項訂立之正式買賣協議
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司、其附屬公司之任何董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自任何聯繫人且與彼等並無關連(定義見上市規則)之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「物業」	指	香港九龍五芳街12號利景工業大廈2樓工作空間A及工作空間B
「物業代理」	指	美聯物業(工商II)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為美聯工商舖有限公司(於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：459))之全資附屬公司
「臨時協議」	指	買方、賣方及物業代理就收購事項所訂立日期為2021年11月15日之臨時買賣協議

「買方」	指	華譽環球投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	貴萃有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由朱貴華全資擁有
「書面批准」	指	就收購事項及其項下擬進行之交易取得Ornate Bright Limited的書面批准，其持有750,000,000股已發行普通股(佔本公告日期本公司全部已發行股本的75%)
「平方英尺」	指	平方英尺
「%」	指	百分比

承董事會命
華和控股集團有限公司
陳越華
 主席兼執行董事

香港，2021年11月15日

於本公告日期，董事會由五名成員所組成，其中包括執行董事為陳越華先生及陳輝先生；以及獨立非執行董事為周志輝先生、陳漢淇先生及于志榮先生。