

此乃要件 請即處理

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

閣下如已出售或轉讓名下所有華和控股集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買方或承讓人。

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。

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

本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

2021年12月21日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	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一條件」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
「最後實際可行日期」	指	2021年12月13日，即本通函刊發前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言,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華曜有限公司的書面批准,其持有750,000,000股已發行普通股(佔本通函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

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)

執行董事：

陳越華先生(主席兼行政總裁)
陳輝先生

獨立非執行董事：

周志輝先生
陳漢淇先生
于志榮先生

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
新界葵涌
大連排道36-40號
貴盛工業大廈
一期4樓A及D室

敬啟者：

主要交易
收購物業

I. 緒言

茲提述本公司日期為2021年11月15日的公告。

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。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)收購事項項下擬進行的交易的進一步資料及根據上市規則須載入本通函的其他資料。

II. 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、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。

董事會函件

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。

根據本公司截至2021年9月30日止六個月的中期報告，其擁有現金及現金等價物約100.2百萬港元，其中股份於2020年1月17日於聯交所主板上市(「上市」)所得款項淨額的未動用結餘於2021年9月30日僅為約9.3百萬港元(即佔於2021年9月30日的現金及現金等價物約100.2百萬港元的約9.3%)。因此，董事認為本公司將擁有充足現金資源以結算代價，而將不會動用本公司上市所得款項淨額的未動用結餘支付任何部分代價。

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。

董事會函件

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。

董事會函件

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。清拆或安排清拆僭建物的預期成本約為10,000港元，董事認為該成本可忽略不計。

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。

III. 收購事項的財務影響

盈利

誠如「V. 進行收購事項之原因及裨益」一節所披露，本集團擬收購物業的原因是其樂觀地認為物業將有良好之中長期資本增值潛力，且能夠用作本集團的自用車間。物業將列為本集團的投資物業，且不會產生與物業有關的折舊開支。因此，預計對本集團盈利的影響為中性。

資產及負債

根據本集團於2021年3月31日的經審核財務狀況，完成後，本集團的投資物業預計將增加約47.4百萬港元，計及代價45.0百萬港元以及其他估計交易成本(如印花稅、物業代理佣金及收購事項應佔專業費用)，本集團的現金及現金等價物預計將減少約47.4百萬港元。

除上文披露者外，本集團與收購事項相關的盈利及資產以及負債不會立即受到重大影響。

IV. 有關訂約方的資料

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。

V. 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。

目前，物業處於閒置狀態且不受任何租賃安排約束，並將維持閒置狀態直至完成。於完成後，本公司擬保留物業作資本增值並可於翻新後出租以賺取租金收入。本公司暫未發現潛在的租賃候選人。

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。

董事會函件

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。

VI. 上市規則之涵義

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於收購事項前，賣方自2007年收購物業起並無向第三方租賃物業以賺取租金收入。因此，根據上市規則第14.67(6)(b)條，物業不被視為會產生收益並具有可識別的收入流的資產。

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。由於本公司已獲得書面批准，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。

VII. 其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載資料。

VIII. 推薦建議

如上文所述，董事認為收購事項的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

儘管本公司不會召開股東大會以批准收購事項及其項下擬進行的交易，倘本公司將召開有關股東大會，董事會將建議股東投票贊成批准收購事項及其項下擬進行的交易的決議案。

董事會函件

IX. 警告

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。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
華和控股集團有限公司
主席兼執行董事
陳越華先生
謹啟

2021年12月21日

1. 財務概要

本集團截至2019年、2020年及2021年3月31日止年度各年的經審核財務資料之詳情分別披露於本公司截至2020年及2021年3月31日止年度之招股章程及年報，招股章程及年報均已刊發並於聯交所及本公司網站可供查閱。請參閱下文所載超連接：

- 本集團日期為2019年12月31日的招股章程(第I-1至I-53頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1231/2019123100070_c.pdf)
- 本集團於2020年7月24日刊發的截至2020年3月31日止年度的2019/2020年年報(第53至136頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0724/2020072400580_c.pdf)
- 本集團於2021年7月23日刊發的截至2021年3月31日止年度的2020/2021年年報(第52至136頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0723/2021072300654_c.pdf)

2. 債務聲明

(1) 租賃負債

於2021年10月31日，本集團的租賃負債約為2.2百萬港元。

(2) 或然負債

於2021年10月31日，本集團向銀行作出的履約保證擔保約為35.2百萬港元，乃作為合約擔保而向客戶提供。

於2021年10月31日，本集團的可用銀行融資總額約為99.0百萬港元，其中約35.2百萬港元已動用，約63.8百萬港元為非限制及未動用。

董事確認，截至最後實際可行日期並無重大違約或違反任何重大契諾。

除本通函前述或另有披露者及集團內公司間負債外，於2021年10月31日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉，自2021年3月31日(本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團財務或經營狀況有任何重大不利變動。

4. 營運資金充足

董事經作出審慎周詳查詢後認為，經考慮(i)收購事項項下擬進行交易之影響、(ii)本集團內部資源、(iii)經營所得現金流量、及(iv)本集團可得銀行融資後，倘沒有不可預見的情況，本集團有充足營運資金可滿足本通函日期後未來至少12個月的需求。本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定之相關確認。

5. 本集團財務及貿易前景

誠如本集團於2021年7月23日刊發的截至2021年3月31日止年度的2020/2021年年報所披露，本集團收益約為350.8百萬港元，較截至2020年3月31日止年度增加約41.4%。本集團截至2021年3月31日止年度的銷售成本、除稅前溢利及純利分別約為329.5百萬港元、8.31百萬港元及5.95百萬港元，而截至2021年3月31日止年度的銷售成本、除稅前溢利及純利分別約為184.6百萬港元、35.86百萬港元及27.7百萬港元。

本集團於截至2021年3月31日止年度錄得毛利約21.4百萬港元，而於截至2020年3月31日止年度則錄得毛利約60.9百萬港元。本集團於截至2021年3月31日止年度的毛利率約為6.1%，而截至2020年3月31日止年度則約為24.8%。有關毛利減少及毛利率下降主要由於(i)建材供應商的供應鏈管理及產能均受爆發COVID-19疫情影響，以致供應商延遲交付建築材料，其並非本集團可控制。為趕及本集團在建項目的施工進度，本集團產生額外成本以加快安裝工序，導致若干項目成本急升；及(ii)整體建築成本增加，乃由於在COVID-19期間項目進度不穩定而使在建項目的分包工程產生額外成本。

由於香港本地物業市場及房地產行業的不明朗因素以及香港經濟下滑導致投標減少，預計2021年餘下時間將面臨挑戰。投標機會有限，加劇建築行業的競爭，從而影響本集團新項目的投標價格及利潤率。上述因素已大幅削弱本集團截至2021年3月31日止財政年度的整體盈利能力。此外，原材料成本波動及勞工成本上升對本集團在可預見未來的業務營運及增長帶來額外挑戰。

儘管如此，憑藉本集團經驗豐富的管理團隊及建築行業的聲譽，本集團管理層相信本集團有充分能力應付未來的挑戰，並保持可持續增長。

以下為接獲自獨立估值師羅馬國際評估有限公司就本集團將予收購的物業的估值而編製供載入本通函的估值報告全文。



香港灣仔軒尼詩道139號
中國海外大廈22樓
電話(852) 2529 6878 傳真(852) 2529 6806
電郵 info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

有關：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」)的物業估值

指示、用途及估值日期

吾等按照閣下指示，就華和控股集團有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司(連同貴公司統稱為「貴集團」)將收購位於中華人民共和國香港特別行政區(「香港」)的上述物業之市場價值進行評估，吾等確認，吾等已進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以就物業於2021年10月31日(「估值日期」)之市場價值向閣下提供意見，以作公眾呈檔之用。

估值標準

吾等的估值乃根據皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈的「皇家特許測量師學會估值—全球準則」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。是項估值亦遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章的規定。

估值基準

吾等之估值乃基於國際估值準則委員會所界定及獲皇家特許測量師學會採納的市場價值進行，市場價值乃指「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均知情、審慎及自願情況於估值日期進行公平交易之預計金額」。

估值方法

吾等已通過直接比較法對物業進行估值，該方法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受之估值方法，方法為假設經評估標的物業於其現況下交吉出售並參考相關市場證據。分析與標的物業具有相似特徵的物業的近期市場交易證據，並作出調整以反映可資比較物業與標的物業在時間、地點、樓宇質量等多項因素上的特徵差異，以實現公平比較並對市場價值進行公平估計。

估值假設

吾等之估值乃假設業主於估值日期以物業現況在公開市場上出售物業，且並無附帶任何可影響物業市場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。概無計及任何涉及或影響到出售物業之選擇權或優先權。吾等的估值並無撥備物業欠負的任何押記、按揭或債項，及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無附帶可影響其市場價值的繁重產權負擔、限制及支銷，且物業業主於整個剩餘土地租賃期內擁有自由及不受干預佔用及使用物業的權利。

資料來源

於估值過程中，吾等頗為依賴自公開途徑取得並獲 貴公司提供的資料，並已接納 貴公司所提供予吾等有關物業辨識、佔用詳情、建築面積、規劃批准或法定通告、地役權、年期、樓齡及所有其他可影響物業市場價值之有關事宜之意見。所有文件僅作參考用途。吾等並無理由懷疑吾等獲提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲告知，所提供之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對估值的知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

業權調查

我們已於香港土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等並無查核所有文件正本以核實業權或確定是否存在任何修訂。本估值報告內披露的所有法律文件(如有)僅供參考。吾等對與物業業權有關的任何現有或潛在法律事項不承擔任何責任。

視察及調查

吾等已視察物業的外部，並在可能情況下盡量視察物業的內部。於視察過程中，吾等並無對物業進行結構測量，且吾等並無注意到任何嚴重的缺陷。吾等無法報告物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無對任何樓宇設施進行任何測試。吾等並無視察物業中未露出、覆蓋或無法進入的部分，因此吾等無法就物業的該等部分的狀況作出報告，但吾等已假設該等部分已保持相當良好的狀況以作估值之用。

吾等並無進行實地測量以核實物業的樓面面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示資料均屬正確。除另有指明者外，本估值報告所呈報的所有尺寸、量度及面積均以提供予吾等的文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等並無進行任何土地調查或環境調查，但於視察過程中，吾等並無留意到，亦無獲告知任何有關環境問題的證據，如現有或潛在污染或任何形式的危害，因此，吾等假設概無存在相關情況。

備註

吾等謹此確認本行、簽署人及吾等參與本次估值工作的估值師擁有進行本次估值工作所需的專業知識及經驗，且並無可能與吾等提供客觀及公正估值意見的立場相衝突的現在或潛在的利益。

本估值報告僅限整本使用，不得用作上述擬定用途之外的任何目的。在未取得吾等事先書面批准或同意前，本報告全部及任何部分或其任何引述，概不得納入任何刊發文件、通函或聲明，或以任何形式刊發。吾等概不會向任何第三方或就因本次估值直接或間接引致的任何虧損或溢利虧損負上責任。

貨幣

除另有說明外，本估值報告所列之所有金額均以香港法定貨幣港元（「港元」）計值。

茲隨附估值證書。

此 致

華和控股集團有限公司
董事會
香港新界
葵涌大連排道36-40號
貴盛工業大廈
一期4樓A及D室

代表
羅馬國際評估有限公司

董事
王飛

BA (Business Admin in Acct/Econ) MSc (Real Est)
MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE

謹啟

高級經理
Alex C.Y. Ma
MRICS

2021年12月21日

附註：王飛先生為特許測量師、註冊估值師、澳大利亞採礦與冶金學會會員及英國特許水務學會資深會員，擁有逾22年香港物業估值、交易諮詢及項目諮詢經驗及14年中國物業估值經驗，以及亞太地區、澳洲及大洋洲—巴布亞新幾內亞、泰國、法國、德國、波蘭、英國、美國、阿布達比（阿聯酋）、烏克蘭及約旦之相關經驗。

Alex C.Y. Ma先生為註冊估值師及皇家特許測量師學會會員，於香港及中國以及英國、美國、澳大利亞及新加坡擁有超過9年的物業估值及諮詢經驗。

貴集團於香港將收購作投資用途之物業

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2021年10月31日
			現況下之市值
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	物業包括兩間工作室，即利景工業大廈二樓整層。根據已核准樓宇圖則，物業的總樓面面積約11,475平方英尺(或約1,066平方米)。	經 貴公司告知及經視察，物業於估值日期空置。	47,500,000港元 (肆仟柒佰伍拾萬港元)
新九龍內地段第5090號 70份的5份	利景工業大廈為一幢17層高的工業樓宇，於1970年1月8日發出估用許可證。樓宇正門位於五芳街前。樓宇上落依靠2部載貨升降機、2部載客升降機及3條樓梯。裝載區位於樓宇後部的服務車道上。		
	新九龍內地段第5090號根據售樓條件第9187號持有，租期由1898年7月1日起99年，並法定續期至2047年6月30日。每年應付政府地稅相當於物業的現行應課差餉租值的3%。		

附註：

1. 根據於土地註冊處內註冊日期為2007年6月2日的轉讓契約(註冊摘要編號為07062700110027)，物業於估值日期的登記業主為貴萃有限公司。
2. 於香港擁有超過9年物業估值經驗的Alex C.Y. Ma MRICS先生於2021年11月8日對物業進行視察。
3. 物業位於黃大仙區轄下的工業區新蒲崗區內的五芳街。物業緊鄰工業及商業發展項目。物業距離最近的鑽石山港鐵站入口約450米，附近有多條專營巴士及小巴路線，到達物業交通便利。

4. 物業位於在2016年12月16日根據城市規劃條例第9(1)(a)條在憲報刊登的慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號S/K11/29項下的「其他指定用途」地帶內。
5. 根據貴萃有限公司(賣方)與華譽環球投資有限公司(買方)於2021年11月15日訂立的臨時買賣協議，物業將由 貴集團以代價45,000,000港元收購。

經 貴公司確認，貴萃有限公司為 貴集團的獨立方，華譽環球投資有限公司為 貴公司的間接全資附屬公司。

6. 根據於2021年11月1日獲得的土地查冊記錄，物業受限於以下重大產權負擔：
 - i. 工務司日期為1970年2月27日的修訂函件(註冊摘要編號為UB724153)；
 - ii. 日期為1970年2月27日的經核准分割規劃函(註冊摘要編號為UB724154)；及
 - iii. 日期為1970年3月9日的契據連圖則(註冊摘要編號為UB728894)。
7. 根據 貴公司提供由屋宇署向物業擁有人/佔用人發出日期為2019年5月28日的兩份通知函，物業中存在若干與「工作空間 A 及工作空間 B 之間的分隔牆清拆及改建」有關的僭建物。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 股本責任聲明

於最後實際可行日期，本公司之法定股本包括10,000,000,000股普通股(為100,000,000港元)，而本公司之已發行股本包括1,000,000,000股普通股(為10,000,000港元)。

於最後實際可行日期，本公司概無於最後實際可行日期可能賦予持有人權利認購、轉換為或交換新股份之尚未行使期權、認股權證、衍生工具或可轉換證券。

3. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所；或根據證券及期貨條例第352條已登記於本公司存置的登記冊；或根據上市規則附錄十內之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)已另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於股份的好倉

姓名	身份／性質	股份數目	股權百分比
陳越華先生	受控制法團權益 (附註)	750,000,000	75%

附註：750,000,000股股份以華曜有限公司(「華曜」)的名義登記，其全部已發行股本由執行董事陳越華先生合法實益擁有。根據證券及期貨條例，陳越華先生被視作於華曜持有的所有股份中擁有權益。

(ii) 於相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／性質	所持 股份數目	權益 百分比
陳越華先生	華曜	實益擁有人	1	100%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有任何須在根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊記錄或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

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或以其他方式所獲悉，於本公司股份及相關股份中擁有或被視為或被當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露及須在根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內記錄的權益或淡倉的法團或個人(本公司董事或主要行政人員除外)的詳情如下：

(i) 於股份之好倉

姓名	身份／權益性質	所持股份數目	權益百分比
陳越華先生	實益擁有人 (附註1)	750,000,000	75%
黃春笑女士	配偶權益 (附註2)	750,000,000	75%

附註：

1. 華曜由陳越華先生全資擁有。
2. 黃春笑女士為陳越華先生的配偶，就證券及期貨條例而言，黃春笑女士被視為或被當作於陳越華先生擁有或視為擁有權益的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司所知悉，概無任何人士在本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄的權益或淡倉。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事概不知悉董事、本公司控股股東或任何彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)之任何業務或權益與或可能與本集團業務直接或間接構成競爭，亦不知悉任何該等人士與本集團有或可能有任何其他利益衝突而須根據上市規則第8.10條予以披露。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何不可由僱主於一年內終止且無須支付賠償(法定賠償除外)之現有或建議服務合約。

6. 董事於本集團資產、交易、安排或合約中的權益

於2020年8月1日，本集團與陳越華先生的配偶黃春笑女士訂立新租賃安排，以使用倉庫及辦公物業，固定租期為一年及可選擇租期五年。於初始確認時，根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)，本集團確認使用權資產及租賃負債約7.2百萬港元。根據2020年12月簽訂的補充協議，租賃期改為三年固定租賃期，且租賃期屆滿後經雙方協定有關條款可額外續期三年。使用權資產及租賃負債分別減少約3.6百萬港元及3.4百萬港元。

由於根據香港財務報告準則第16號，根據本集團確認的使用權資產價值計算的新租賃協議的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，新租賃協議項下擬進行的交易須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准規定。租賃安排詳情披露於本公司日期為2020年12月10日的關連交易公告及日期為2021年1月11日的補充公告。

除另有披露者外，於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於自2021年3月31日(即本集團最新刊發經審核財務報表之編製日期)以來由本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產擁有任何權益。

除另有披露者外，於最後實際可行日期並無存續本公司或其任何附屬公司為訂約方及董事或與董事有關連之任何實體於其中直接或間接擁有重大權益的重大交易、安排或合約。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所深知、盡悉及確信，本集團成員公司並無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償，從而對本集團的經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

8. 專家及同意書

於本通函內提供其意見及推薦意見的專家資格如下：

名稱	資格
羅馬國際評估有限公司	獨立物業估值師

獨立物業估值師已就本通函的刊發發出書面同意書，同意以本通函所載的形式及涵義轉載其報告及／或函件及／或意見及／或其概要及／或引述其名稱(視情況而定)(其日期均為本通函日期)，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，獨立物業估值師概無自2021年3月31日（即本集團最新刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有直接或間接權益。

截至最後實際可行日期，獨立物業估值師並無於本集團擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本公司或本集團任何其他成員公司證券的權利（無論可否依法強制執行）。

9. 重大合約

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司於緊接最後實際可行日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）如下：

- (a) 由（其中包括）明興製造廠有限公司（作為賣方）與華廣國際有限公司（作為買方）於2021年7月30日訂立的臨時買賣協議，目的為收購名為香港新界葵涌嘉慶路11-13號生昌工業大廈6樓的物業；
- (b) 由（其中包括）梁文鑄先生（作為賣方）與華廣國際有限公司（作為買方）於2021年7月30日訂立的臨時買賣協議，目的為收購名為香港新界葵涌嘉慶路11-13號生昌工業大廈地下1及2號停車位以及7樓的物業；
- (c) 由明興製造廠有限公司（作為賣方）與華廣國際有限公司（作為買方）於2021年8月10日訂立的正式買賣協議，目的為收購名為香港新界葵涌嘉慶路11-13號生昌工業大廈6樓的物業；
- (d) 由（其中包括）梁文鑄先生（作為賣方）與華廣國際有限公司（作為買方）於2021年8月10日訂立的正式買賣協議，目的為收購名為香港新界葵涌嘉慶路11-13號生昌工業大廈地下1及2號停車位以及7樓的物業；及
- (e) 臨時協議。

10. 展示文件

以下文件副本於本通函日期開始起計14日期間將於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.wahwoalum.com>) 上刊登：

- (a) 本附錄「9.重大合約」一節所述重大合約；
- (b) 羅馬國際評估有限公司所編製的估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (c) 本附錄「8.專家及同意書」一段所述同意書；及
- (d) 本通函。

11. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為李啟明先生，彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點為香港新界葵涌36-40號大連排道貴盛工業大廈一期4樓A及D室。
- (d) 本公司之主要股份過戶登記處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (f) 本通函之中英文本概以英文本為準。