

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，並明確表示概不就因本公告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)

#### 須予披露交易 收購該物業

##### 收購事項

董事會欣然宣佈，於2022年12月16日(交易時段後)，買方(為本公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立臨時協議，據此，買方同意購買，而賣方同意出售該物業，代價為28,880,000港元。

##### 上市規則的涵義

由於收購事項的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但全部低於25%，收購事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章的申報及公告規定

##### 收購事項

董事會欣然宣佈，於2022年12月16日(交易時段後)，買方(為本公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立臨時協議，據此，買方同意購買，而賣方同意出售該物業，代價為28,880,000港元。

## 臨時協議的主要條款

臨時協議的主要條款載列如下：

日期：2022年12月16日

訂約方：(a) 嘉福貿易有限公司(即賣方)；  
(b) 華地投資有限公司(即買方)；及  
(c) 美聯物業(工商II)有限公司(即物業代理)

據董事經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。

將予收購物業：香港新界葵涌大連排道42-46號貴盛工業大廈(二期)2樓G廠(即該物業)

該物業的建築面積約為10,000平方呎。該物業僅可用於非住宅用途。

該物業以「現狀」基礎出售。

代價及付款條款：代價為28,880,000港元，將以下列方式支付：

- (a) 為數1,440,000港元的款項，即初始訂金(「初始訂金」)，已於簽訂臨時協議時支付予賣方律師(作為保管人)。
- (b) 為數1,448,000港元的款項，即進一步訂金(連同初始訂金為「訂金」)，須於2022年12月30日或之前支付予賣方律師(作為保管人)；及
- (c) 為數25,992,000港元的款項，即代價餘額，須於完成時支付。

估計收購事項的交易成本(包括印花稅、物業代理佣金及法律費用)將約為1.6百萬港元。

代價由訂約各方經參考鄰近可資比較物業的當前市值後公平磋商而釐定。董事認為，臨時協議的條款為一般商業條款，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

代價將以本集團內部資源撥付。

**正式協議** : 賣方及買方將於2022年12月30日或之前訂立正式協議。

**完成** : 完成須於2023年2月16日或之前或訂約各方書面協定的其他日期落實。

買方須在地政總署／荃灣及葵青地政處於2016年12月6日發出的警告信(「警告信」)的規限下取得該物業，且須自費移除或安排解除警告信。移除或解除警告信的預期成本約為20,000港元，董事認為有關成本為微不足道。

整項該物業目前已租出。買方同意在19份現有租約下購買該物業。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及所確信，該19份現有租約的各名租戶及彼等各自的最終受益人均為獨立第三方。

## 進行收購事項的理由及裨益

誠如本公司日期為2022年6月30日的2021/22年年報第5頁及本公司日期為2022年11月30日的截至2022年9月30日止六個月中期業績公告第14頁所披露，本集團將繼續專注於長期目標，且將不斷探索商機以提升本集團的未來發展及加強本集團收入基礎。

在上述業務目標下，本集團已收購投資物業，為本集團帶來合理及具吸引力的回報率。本集團亦可能考慮將投資物業在裝修後出租以取得租金收入。

就收購事項而言，本集團擬購買該物業以作投資及取得租金收入。

目前整項該物業已租出。買方同意在19份現有租約下購買該物業。為對該物業進行裝修，該19份現有租約於2023年底到期後，本集團將不再續租。本公司目前仍未物色到潛在租戶。本集團將在裝修接近完成時開始物色及確定合適的潛在租戶。

根據賣方提供的租賃協議，該19份現有租約於截至2022年3月31日止年度及截至2022年11月30日止八個月的租金收入分別約為385,000港元及708,000港元，而截至2022年11月30日止年度（即緊接訂立臨時協議前12個曆月），該19份現有租賃的租金收入約為927,000港元。

預期於完成後，本集團於2023年底前收取的該19份現有租約的租金收入約為292,000港元。預期於2023年之後，本集團將不會收取該19份現有租約的租金收入。

儘管近期香港物業市場不景氣，但董事認為，收購事項仍是本公司的一項理想的長期投資，主要原因如下：

- (I) 該物業位於葵涌區，是香港的主要工業區之一。該物業位於本集團香港總部的同一工業中心內。本集團主要從事為新建築物提供設計及建造服務以及為現有樓宇提供裝修服務，而收購事項亦為本集團提供未來的擴充及發展空間，因為該物業在日後有需要時可重新指定為本集團的自用工作室及／或倉庫；
- (II) 參考買方根據賣方提供的租賃協議所獲得的過往租金收入資料，該物業在裝修後的租金收入將為本集團帶來穩定及具吸引力的回報率，特別是長遠而言計及美國的加息週期；
- (III) 工業物業市場被視為較香港的住宅物業市場更為穩定；及
- (IV) 鑒於該物業目前的市值與鄰近地區類似性質的其他工業物業的當前市值相比，以及現時的物業市況及香港工業物業在短期內的市場需求，董事認為此乃收購該物業的良機，並對長遠而言資本增值的良好潛力感到樂觀。

因此，鑒於該物業的商業可行性及潛在投資回報，董事認為，收購事項將合理地有效利用本公司資本，並為一個理想的投資機會，將為本公司提供合理及具吸引的回報率，從而讓本公司提升本公司的資本收益、資產基礎及整體財務狀況。董事已評估其日常業務營運及其他開支的資金需求，並認為收購事項不會在任何重大方面對本集團的業務營運或營運資金需求造成不利影響。

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

## 上市規則的涵義

由於收購事項的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但全部低於25%，收購事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

## 一般資料

### 本公司

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事為新建築提供設計及建造服務以及為現有樓宇提供裝修服務。

### 賣方

賣方為一間於香港註冊成立的有限責任公司，由徐隆洵全資擁有。賣方為一間貿易及投資公司。

據董事經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。

### 買方

買方為一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。買方為一間物業控股公司。

### 物業代理

物業代理為一間於香港註冊成立的有限公司，為美聯工商舖有限公司的全資附屬公司，美聯工商舖有限公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00459)。物業代理主要在香港從事物業代理業務。

據董事經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。

## 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙及表達具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據臨時協議向賣方收購該物業及其項下擬進行的交易
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	華和控股集團有限公司，為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：09938）
「完成」	指	完成收購事項
「代價」	指	為數28,880,000港元的款項，即該物業購買價
「董事」	指	本公司董事
「正式協議」	指	買方與賣方將於2022年12月30日或之前就收購事項訂立的正式買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	獨立於本公司、其附屬公司或彼等各自的任何聯繫人的任何董事、最高行政人員及主要股東的第三方，且與彼等概無關連（定義見上市規則）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	香港新界葵涌大連排道42-46號貴盛工業大廈（二期）2樓G廠

「物業代理」	指	美聯物業(工商II)有限公司，為於香港註冊成立的有限公司，並為美聯工商舖有限公司的全資附屬公司，美聯工商舖有限公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00459)
「臨時協議」	指	賣方、買方及物業代理就收購事項於2022年12月16日訂立的臨時買賣協議
「買方」	指	華地投資有限公司，為於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的股份
「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	嘉福貿易有限公司，為於香港註冊成立的有限公司，由徐隆洵全資擁有
「平方呎」	指	平方呎
「%」	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，2022年12月16日

於本公告日期，董事會由五名成員所組成，其中包括本公司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。