

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分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



威華達控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：622)

須予披露交易 收購一家物業持有公司

收購事項

於2023年5月4日(交易時段後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售及轉讓，而買方有條件同意收購銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)及股東貸款，代價為220,000,000港元(可予調整)(「收購事項」)。目標公司為香港北角馬寶道28號華匯中心27樓之物業之唯一註冊及實益擁有人。

於完成後，買方將持有目標公司之全部已發行股本，而目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。目標公司之財務報表將於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

上市規則之涵義

由於收購事項之若干適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但全部低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守相關申報及公告之規定。

完成須待本公告之「先決條件」一段所載之條件獲達成或(如適用)獲豁免後，方可作實。因此，收購事項可能會或可能不會進行。因此，本公司股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

收購事項

於2023年5月4日(交易時段後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售及轉讓，而買方有條件同意收購銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)及股東貸款，代價為220,000,000港元(可予調整)。目標公司為該物業之唯一註冊及實益擁有人。

於完成後，買方將持有目標公司之全部已發行股本，而目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。目標公司之財務報表將於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

該協議

該協議之主要條款載列如下：

日期： 2023年5月4日(交易時段後)

訂約方： (1) Enerchine Proprietary Trading Limited，本公司之全資附屬公司(作為買方)；及
(2) Future Master Investments Limited(作為賣方)

賣方為一家於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。賣方為一家於開曼群島註冊成立之公司Future Capital Group Limited(「FCGL」)之全資附屬公司。於本公告日期，本公司間接擁有FCGL已發行股份之17.81%，而FCGL之其他82.19%股權由Lo Ki Yan Karen女士擁有。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除上文所披露者外，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予收購之資產

銷售股份指目標公司之全部已發行股本，而目標公司為該物業之唯一註冊及實益擁有人。該物業位於香港北角馬寶道28號華匯中心27樓。該物業之建築面積約為11,187平方呎。根據獨立專業估值師最近進行之估值，該物業於2023年5月2日之市值為220,000,000港元。

截至2023年3月31日，股東貸款約為102,656,785港元。

代價及付款條款

收購銷售股份及股東貸款之代價為220,000,000港元（可按下文所述予以調整），買方須按下列方式支付予賣方：

- (a) 於該協議日期起計7日內向賣方（或其代名人）支付22,000,000港元作為可退還按金（「**按金**」）；及
- (b) 買方須於完成後向賣方（或其代名人）支付代價餘額。

當中所有付款均須透過香港持牌銀行開出之支票或銀行本票或銀行轉賬方式支付。預期代價將由本集團之內部資源撥付。

代價調整

根據該協議，於切實可行之情況下盡快且無論如何於完成日期後28日內，賣方須向買方提供顯示目標公司於完成日期之資產淨值計算結果之完成賬目。

代價應根據協議或確定之完成賬目進行下列調整（經調整之代價稱為「**經調整代價**」），並須於確定經調整代價後7日內償付：

- (a) 倘資產淨值之金額為超過「零」之正數，則按等額基準將有關金額加入代價（「**正數資產淨值**」）；而買方須向賣方（或其代名人）支付相當於正數資產淨值金額之現金；或

- (b) 倘資產淨值之金額為低於「零」之負數，則按等額基準從代價中扣除有關金額（「負數資產淨值」）；而賣方須向買方（或其代名人）支付相當於負數資產淨值金額之現金。

此外，待條件獲達成（或獲豁免，如適用）後，倘買方須於該協議日期起計2個月內根據該協議之條款完成收購事項，則賣方須向買方提供總額為代價5%（即11,000,000港元）之現金回贈，有關款項將於完成時從應付代價結餘中扣除。

代價基準

代價乃由買方與賣方參考(i)目標公司之財務狀況；(ii)獨立專業估值師所編製該物業於2023年5月2日之估值為220,000,000港元；及(iii)本公告「進行收購事項之理由及裨益」一節所載之理由及裨益後按公平原則磋商而釐定。

鑑於上述情況，董事（包括獨立非執行董事）認為，代價屬公平合理，該協議乃按公平合理之正常商業條款訂立，訂立該協議符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

收購事項之完成須待下列條件獲達成後方可作實：

- (a) 買方完成對目標公司進行之法律及財務盡職審查，包括但不限於目標公司之事務、業務、資產、負債、記錄、財務狀況、資產價值、賬目、業績、法律及財務架構，結果令買方滿意；
- (b) 賣方須根據物業轉易及財產條例（第219章）第13及13A條證實及提供該物業之妥善業權；
- (c) 賣方須促使目標公司於完成日期或之前償還按揭貸款及按揭項下所結欠之所有其他款項，並須促使賣方之律師承諾於完成日期起計21日內向買方交付有關按揭之有效免除或解除（連同附屬文件及於土地註冊處及公司註冊處註冊之註冊費）；

- (d) 買方信納賣方已根據該協議之條款履行其所有責任及承諾，及賣方並無違反該協議之條文；
- (e) 買方信納於完成時或之前，賣方之保證於所有重大方面仍然真實準確，且於任何重大方面並無誤導或違反；
- (f) 於該協議日期起，目標公司之整體法律及財務狀況並無任何重大不利變動或預期出現重大不利變動；及
- (g) (如適用) 就簽訂及執行該協議及據此擬進行之交易取得相關政府或監管當局或第三方之一切必需同意。

倘任何條件基於任何理由未能於最後截止日期或之前獲達成(或獲買方全權決定豁免)，該協議將告終止及終結，在此情況下，賣方應立即不計息將按金全額退還予買方，而其後任何一方將不再對另一方享有任何權利及承擔任何義務及責任，惟任何先前違反該協議條款之情況除外。

完成前

根據目標公司於截至2023年3月31日止3個月之未經審核財務資料，於2023年3月31日，其同系附屬公司(「該附屬公司」)應付目標公司之款項為116,550,000港元(「附屬公司貸款」)。賣方保證並承諾於完成時或之前：

- (a) 賣方須促使該附屬公司悉數償還附屬公司貸款，使目標公司能夠償還按揭貸款或其部分；
- (b) 倘於償還附屬公司貸款後，目標公司仍並無足夠現金全數償還按揭貸款，賣方須向目標公司墊付免息股東貸款或動用部分代價，使按揭貸款可於完成日期或之前獲悉數清償及償還，而賣方之進一步股東貸款將構成股東貸款的一部分，並於完成時由賣方轉讓予買方。

完成

收購事項將於完成日期完成。

於完成後，買方將持有目標公司之全部已發行股本，而目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。目標公司之財務報表將於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

有關目標公司之資料

目標公司為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標公司主要從事物業投資，為香港北角馬寶道28號華匯中心27樓之該物業之唯一註冊及實益擁有人。該物業之建築面積約為11,187平方呎。

該物業於2018年7月20日設立於土地註冊處註冊之按揭，作為目標公司獲授按揭貸款124,533,500 港元（截至2023年3月31日）之擔保。該按揭以香港金融管理局旗下一間持牌銀行為受益人而設立，該銀行為獨立第三方。根據該協議，賣方須促使於完成時或之前完全免除及解除有關按揭。

根據獨立專業估值師最近進行之估值，該物業於2023年5月2日之市值為220,000,000港元。

於本公告日期，該物業正出租予一名獨立第三方，根據租賃協議，每月租金為302,049港元（不包括管理費、空調費、地租及差餉及其他支出），由2023年2月1日起至2025年1月31日止（包括首尾兩天），為期兩年。該物業之租戶為資產淨值超過42億港元之香港上市公司之全資附屬公司。

下列為目標公司分別於截至2021年12月31日及2022年12月31日止年度之經審核及未經審核財務資料：

	截至2022年 12月31日止年度 (未經審核) 千港元	截至2021年 12月31日止年度 (經審核) 千港元
收益	3,625	2,114
除稅前溢利	147	55,562
除稅後溢利	822	55,809

根據目標公司截至2023年3月31日止3個月之未經審核財務資料，目標公司於2023年3月31日之資產淨值為98,100,000港元。

有關本集團及本公司之資料

本集團主要從事投資控股、戰術及／或戰略投資(包括物業投資)以及提供金融服務，包括第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)、第8類(證券保證金融資)及第9類(提供資產管理)證券及期貨事務監察委員會受規管活動；及提供放債人條例項下規管之信貸服務。

進行收購事項之理由及裨益

本集團一直謹慎探索合適的潛在投資機會，以擴闊其收入來源及為股東創造價值。收購事項將有助本集團收購目標公司之全部已發行股本，目標公司為該物業之唯一註冊及實益擁有人。本集團認為，該物業將為一項優質投資，因為該物業已獲賣方全新裝修，並提供許多便利設施，包括健身設施、緩跑徑、餐廳及咖啡店、泊車設施，並且交通方便，包括港鐵、渡輪及巴士。根據該協議，賣方須向買方提供總額為代價5%之現金回贈，有關款項將於完成時從應付購買價結餘中扣除。本集團將於切實可行之情況下盡快努力工作，以節省5%代價，即11,000,000港元。因此，本集團將能夠以較低價格(220,000,000港元至209,000,000港元)收購目標公司，並享有較高的租金收益率(每年1.65%至1.73%)。

因此，收購事項為本集團逐步多元化其戰術及／或戰略投資業務以創造租金及資本增值方面之價值提供良機。鑑於香港重啟資本投資計劃及發展大灣區，本集團對香港的前景充滿信心。本集團相信，物業投資是相對審慎選擇，隨著日後物業市場持續復甦及租賃需求增強，將有助本集團產生穩定收益。

鑑於上述情況，董事（包括非執行董事）認為，收購事項之條款乃由該協議之訂約方按公平原則磋商後釐定，屬正常商業條款，公平合理，而收購事項符合本公司及其股東之整體最佳利益。

上市規則之涵義

由於收購事項之若干適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但全部低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守相關申報及公告之規定。

完成須待本公告之「先決條件」一段所載之條件獲達成或（如適用）獲豁免後，方可作實。因此，收購事項可能會或可能不會進行。因此，本公司股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下各自之涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議向賣方收購銷售股份及股東貸款
「該協議」	指	買方與賣方訂立日期為2023年5月4日之買賣協議，內容有關收購事項
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指	香港銀行開放營業之日子，不包括(i)星期六；或(ii)香港法例第149章公眾假期條例第2條所界定之「公眾假期」，或該條例附表不時列明屬該條例第3條項下「公眾假期」之其中一個日子；或(iii)於上午九時正至中午十二時正任何時間在香港懸掛「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號而於中午十二時正或之前仍未除下之任何日子
「本公司」	指	Oshidori International Holdings Limited威華達控股有限公司(股份代號：622)，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據該協議完成買賣銷售股份及轉讓股東貸款
「完成賬目」	指	目標公司於完成日期之未經審核財務報表，經目標公司之董事核證真實準確，未經審核財務報表應包括於完成日期之資產負債表及截至完成日期止期間之損益賬
「完成日期」	指	根據該協議所有先決條件獲達成(或豁免)後第三個營業日之日(須為營業日)
「代價」	指	買方就收購事項應付賣方之總代價220,000,000港元，可予調整
「董事」	指	本公司董事
「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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方
「上市規則」	指	經不時修訂之聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2023年8月31日或雙方可能書面同意之有關其他較後日期
「按揭」	指	目標公司就該物業簽立之現有按揭
「按揭貸款」	指	目標公司以該物業作為抵押而應付之款項，於2023年3月31日為124,533,500港元
「資產淨值」	指	(i)目標公司所有可隨時轉換為現金或現金等價物之資產總額(不包括該物業、其他固定資產及附屬公司貸款)減去(ii)目標公司所有負債總額(但不包括股東貸款)
「該物業」	指	香港北角馬寶道28號華匯中心27樓之物業，建築面積約為11,187平方呎
「買方」	指	Enerchine Proprietary Trading Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「銷售股份」	指	1股目標公司普通股，相當於目標公司之全部已發行股本
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

「股東貸款」	指	目標公司於完成日期結欠賣方之所有未償還股東貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	CUCNP Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「賣方」	指	Future Master Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
威華達控股有限公司
執行董事
黃蘊文

香港，2023年5月4日

於本公告日期，董事會由以下董事組成：

執行董事：
黃蘊文女士
王溢輝先生

非執行董事：
沈慶祥先生

獨立非執行董事：
陳克勤先生，*S.B.S*，*J.P.*
洪祖星先生，*B.B.S*
藍章華先生
盧永仁博士，*J.P.*
余仲良先生

* 僅供識別