

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2023年7月6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8,450,000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。

本公司股東及潛在投資者務請注意，完成須待條件獲達成方可作實。因此，收購事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時應謹慎行事，倘彼等對其狀況及應採取的行動有任何疑問，建議彼等諮詢其專業顧問。

收購事項

董事會欣然宣佈，於2023年7月6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8,450,000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： 2023年7月6日

訂約方： (a) 郭俊翔先生(即賣方)；
(b) 華藍投資有限公司(即買方)

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。

將予收購物業： 香港新界葵涌大連排道36-40號貴盛工業大廈(一期)13樓D廠(即「該物業」)。

該物業的建築面積約為3,048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8,450,000港元，將以下列方式支付：

- (a) 為數845,000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；及
- (b) 為數7,605,000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(包括印花稅及法律費用)將約為264,000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。

條件：

完成須待以下條件獲完滿達成及／或豁免後方可作實：

- (a) 已獲得政府及監管機構(包括但不限於聯交所)的所有必要批准、公司批准及同意，以進行收購事項及據此擬進行的交易；
- (b) 就收購事項及據此擬進行的交易而言，所有相關的監管規定(包括但不限於上市規則的規定)已獲遵守及滿足；
- (c) 賣方須根據《物業轉讓條例》(第219章)第13條及臨時協議(及正式協議，如適用)下的機制證明其對該物業的所有權；
- (d) 本公司已根據上市規則發佈及／或寄發有關收購事項及據此擬進行的交易的公告及通函(如適用)；
- (e) 已取得股東批准收購事項及據此擬進行的交易的決議案(如適用)；
- (f) 賣方及買方各自根據臨時協議(及正式協議，如適用)作出的所有陳述、保證及承諾在所有重大方面仍然真實及準確；及
- (g) 於完成日期(定義見下文)之前的任何時間，概無出現以下情況：
 - (I) 本集團的狀況(財務、業務、經營、前景或其他方面)出現任何不利變化或任何潛在不利變化，而該等變化在收購事項及據此擬進行的交易方面屬重大；

- (II) 發生任何事件或存在任何情況，導致賣方及買方各自根據臨時協議(及正式協議，如適用)作出的任何陳述、保證及承諾在任何重大方面不真實或不準確；及
- (III) 發生任何違反臨時協議(及正式協議，如適用)的條款或臨時協議(及正式協議，如適用)所列的賣方及買方各自作出的任何承諾的情況。

買方可以在任何時候以書面形式豁免任何條件(惟上述(a)、(b)、(c)、(d)及(e)項條件除外)，而相關豁免可按買方所釐定的條款及條件作出。上述(a)、(b)、(c)、(d)及(e)項條件不能由買方豁免。倘條件於2023年8月14日中午十二時或之前(或各方可能書面同意的較晚日期)(「**最後截止日期**」)並未獲達成或由買方豁免(視情況而定)，臨時協議(及正式協議，如適用)將失效，屆時各訂約方的所有權利及義務均不再有效，惟各訂約方任何已累計的權利及義務除外。

正式協議： 賣方與買方將於2023年7月20日或之前訂立正式協議。

正式協議應包含臨時協議的上述條款。

完成： 完成須於2023年8月15日或之前或所有訂約方書面協定的其他日期(不得晚於最後截止日期)(「**完成日期**」)落實。

整項該物業目前已租出。買方同意在一份現有租約下購買該物業，該租約的承租人為嘉豪文教紙業有限公司，月租26,000港元，將於2023年8月31日屆滿，但可進一步延長至2023年10月31日。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及所確信，該現有租約的租戶及其最終受益擁有人均為獨立第三方。

進行收購事項的理由及裨益

誠如本公司日期為2023年6月28日的截至2023年3月31日止年度業績公告第23頁所披露，本集團已收購投資物業，並認為此乃屬良好的投資機會，將為本集團提供穩定及吸引人的回報率。於收購該等投資物業後，本集團打算在進行裝修並根據經審批的計劃及圖則將其分拆為多個細小的工作坊或工作室後，將其出租以獲取租金收入。

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。買方同意在一份現有租約下購買該物業。為對該物業進行裝修，該份現有租約於2023年10月底到期後，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，該份現有租約於截至2023年3月31日止年度及截至2023年6月30日止三個月的租金收入分別約為312,000港元及78,000港元，而截至2023年6月30日止年度(即緊接訂立臨時協議前12個曆月)，該份現有租賃的租金收入約為312,000港元。

預期於完成後，本集團於2023年底前收取的該份現有租約的租金收入約為65,000港元。預期於2023年之後，本集團將不會收取該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，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力的回報率，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，並認為收購事項將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

賣方為一名物業投資者。

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。

本公司股東及潛在投資者務請注意，完成須待條件獲達成後方可作實。因此，收購事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時應謹慎行事，倘彼等對其狀況及應採取的行動有任何疑問，建議彼等諮詢其專業顧問。

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據此擬進行的交易
「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8,450,000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2023年7月20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	獨立於本公司任何董事、主要行政人員、主要股東、其附屬公司或彼等各自的任何聯繫人，且與上述人士並無關連(定義見上市規則)的第三方
「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36-40號貴盛工業大廈(一期)13樓D廠
「臨時協議」	指	賣方及買方就收購事項訂立日期為2023年7月6日的臨時買賣協議
「買方」	指	華藍投資有限公司，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	郭俊翔先生
「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，2023年7月6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。