

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，並表明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。

HANVEY GROUP HOLDINGS LIMITED

恆偉集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8219)

須予披露交易 – 收購物業

收購

董事會欣然宣佈，賣方與深圳福井於2019年10月24日(交易時段後)訂立認購書，深圳福井同意購買而賣方同意以代價出售物業。

相關的GEM上市規則

由於收購的一個或多個相關百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但低於25%，根據GEM上市規則第19章，收購屬本公司的須予披露交易，故須遵守GEM上市規則申報及公佈的規定。

由於卓先生及卓太太為本公司董事兼控股股東，故提供個人擔保將以向本集團提供財務資助的形式構成關連交易。然而，由於個人擔保並非以本集團任何資產作抵押，且董事認為個人擔保乃按一般或更優惠的商業條款提供，因此根據GEM上市規則第20.88條，個人擔保獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及一切披露規定。

由於收購須待達成數項條件及程序完成後方可作實，故收購未必可完成。股東及有意投資者買賣股份時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，賣方與深圳福井於2019年10月24日(交易時段後)訂立認購書，深圳福井同意購買而賣方同意以代價出售物業。

認購書

認購書的主要條款概述如下：

訂約方

1. 深圳創新(作為賣方)；
2. 深圳金鳳(作為賣方)；及
3. 深圳福井(作為買方)。

物業資料

本集團將收購的物業包括三個單位，即801號房、802號房及803號房，總建築面積分別約為350.45平方米、357.85平方米及326.09平方米(合共約1,034.39平方米)。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，物業於2018年12月新竣工，過往未曾向任何方出租。完成後，物業會由本集團自用作生產設施。

代價

賣方同意出售且買方同意購買物業，總代價為人民幣27,928,530.00元(相當於約31,838,524.20港元)。

代價乃由訂約各方經參考(其中包括)當前市況、物業的位置及同區可資比較物業的市價而公平磋商釐定。

根據獨立物業估值師編製的物業估值報告，物業於2019年10月24日的市值合共約人民幣28,000,000.00元(相當於約31,920,000.00港元)。因此，代價略低於物業市值並視為合理且可接受。

預期代價將以(i)股份發售所得款項淨額；(ii)銀行按揭貸款；及(iii)本集團內部資源撥付。具體而言，預期代價當中約人民幣16.6百萬元(相當於約18.9百萬元)、約人民幣10.0百萬元(相當於約11.4百萬元)及約人民幣1.4百萬元(相當於約1.6百萬元)將分別以所得款項淨額、銀行按揭貸款(「按揭」)及本集團內部資源撥付。

在有關訂約方進一步修訂及簽訂最終按揭協議後，按揭以下列各項作擔保：

1. 物業；及
2. 分別由卓先生及卓太太作出的個人擔保(「個人擔保」)。

卓先生及卓太太不會因提供個人擔保而收取本集團任何形式的代價。

按金

買方須自認購書日期起三天內支付按金人民幣3,000,000.00元(相當於約3,420,000.00港元)。該按金不可退還，惟特定情況除外。

賣方及買方同意自認購書日期起15天內或於訂約方書面協定的較後日期訂立正式物業收購協議。

正式物業收購協議

正式物業收購協議的主要條款概述如下：

付款條件

根據正式物業收購協議，801號房、802號房及803號房的代價分別為人民幣9,462,150.00元、人民幣9,661,950.00元及人民幣8,804,430.00元(合共人民幣27,928,530.00(相當於約31,838,524.20港元)(含增值稅)，由買方用以下方式支付：

1. 801號房、802號房及803號房各自代價的50%須於2019年12月15日或之前向賣方支付；及

2. 801號房、802號房及803號房各自餘下代價須於相關銀行批出按揭時向賣方支付。

用途

物業將僅用作為廠房。

完成

根據正式物業收購協議，賣方須於各完成日期(即2019年12月31日或之前)向買方交付各物業連同各正式物業收購協議所列明的若干文件。交付物業前，賣方須根據相關中國法規及法律取得所有相關/必要文件。

取得房地產證

根據正式物業收購協議，賣方須協助買方於若干時限內申請並取得各自物業的房地產證。倘賣方並無協助買方於協定時限內取得各自的房地產證，賣方須向買方支付違約金。倘賣方於若干期限屆滿後仍未協助買方取得各自房地產證，買方亦可選擇終止相關正式物業收購協議。

本集團資料

本集團主要從事按原設計製造基準為全球手錶製造商、品牌擁有人及手錶進口商設計及開發、製造及分銷手錶產品。

賣方資料

物業分別由深圳創新及深圳金鳳各自擁有50%。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，深圳創新為於中國註冊成立的有限公司，其業務範圍包括智能軟件、智能控制系統、智能電源及電氣設備的技術開發及購銷；新能源汽車充電設施的研發、生產、銷售及運營；以及高新技術企業的孵化服務及科技企業孵化器項目的投資。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，深圳金鳳為於中國註冊成立的有限公司，其業務範圍包括人工智能及智能機器人軟硬件研發及銷售；信息技術開發；新興電子產品研發及銷售；新能源汽車充電設施的研發、運營及銷售；及高新技術企業孵化項目的投資。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

進行收購的理由及裨益

本公司於2018年7月12日在聯交所GEM上市。按招股章程所述，根據業務策略（「業務策略」），本公司擬動用若干股份發售所得款項淨額收購深圳市一間新生產廠房，以(i)將因本集團營運設施現有租賃未必可續期（「現有租賃」）而導致業務運營中斷的可能性減至最低；(ii)減低現有租賃預期租金上漲的風險；及(iii)擴大本集團未來發展的固定資產基礎。

現有租賃將於2020年8月31日屆滿。根據現有租賃，出租人及本集團均有權透過向另一方發出三個月書面通知終止現有租賃（即可提前終止現有租賃）。

按招股章程所述，本公司擬於2019年下半年實施業務策略。有關業務策略的其他詳情，請參閱招股章程第105至108頁及212頁。

收購屬本集團實施的業務策略，物業將由本集團自用作其生產廠房。

收購的每平方米代價（即約每平方米30,780.00港元）大幅高於招股章程所述每平方米估計收購成本（即約每平方米7,866.67港元）。董事認為，有關大幅差額主要是由於2019年初中國政府發佈粵港澳大灣區發展規劃綱要導致深圳物業市場上漲。

儘管估計收購成本與代價有差異，董事認為長遠而言收購更節省成本。下文載列租用相類物業的估計年租開支與收購的估計年度折舊開支的比較。請注意估計年度折舊乃假設物業剩餘約24年使用期及代價約為31.8百萬港元按直線法計算得出。

假設：

現有租賃的月租	人民幣59,499元
自2020年起預期租金的年增長率(經參考招股章程披露的行業報告所載深圳市廠房租金成本價格指數的過往複合年增長率)	9.20%
港元兌人民幣	1.14元
收購代價(千元)	31,839港元
物業折舊率	4.17%

年份	估計月租開支 人民幣千元	估計年租開支 千港元	估計年度折舊 千港元
2020年	59	814	1,327
2021年	65	889	1,327
2022年	71	971	1,327
2023年	77	1,060	1,327
2024年	85	1,157	1,327
2025年	92	1,264	1,327
2026年	101	1,380	1,327
2027年	110	1,507	1,327
2028年	120	1,646	1,327
2029年	131	1,797	1,327
2030年	143	1,963	1,327
2031年	157	2,143	1,327
2032年	171	2,340	1,327
2033年	187	2,556	1,327
2034年	204	2,791	1,327
2035年	223	3,047	1,327
2036年	243	3,328	1,327
2037年	266	3,634	1,327
2038年	290	3,968	1,327
2039年	317	4,333	1,327
2040年	346	4,732	1,327
2041年	378	5,167	1,327
2042年	412	5,643	1,327
2043年	450	6,162	1,327
總計		<u>64,292</u>	<u>31,839</u>

附註：由於約整關係，數字相加之和可能不等於總額。

按上表所示，直至2043年，物業的累計估計年租開支高於累計估計年度折舊。董事認為，收購長遠而言將為本集團帶來財務收益。

鑑於上述理由，董事(包括獨立非執行董事)認為，認購書及正式物業收購協議的條款按一般商業條款訂立，公平合理，且收購符合本公司及股東的整體利益。

相關的GEM上市規則

由於收購的一個或多個相關百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但低於25%，根據GEM上市規則第19章，收購屬本公司的須予披露交易，故須遵守GEM上市規則申報及公佈的規定。

由於卓先生及卓太太為本公司董事兼控股股東，故提供個人擔保將以向本集團提供財務資助的形式構成關連交易。然而，由於個人擔保並非以本集團任何資產作抵押，且董事認為個人擔保乃按一般或更優惠的商業條款提供，因此根據GEM上市規則第20.88條，個人擔保獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及一切披露規定。

由於收購須待達成數項條件及程序完成後方可作實，故收購未必可完成。股東及有意投資者買賣股份時務請審慎行事。

釋義

除文義另有所指外，下列詞彙於本公告中具有以下涵義：

「收購」 指 本集團根據認購書及正式物業收購協議自賣方收購物業

「董事會」 指 董事會

「營業日」	指	香港持牌銀行一般開放辦理正常銀行業務的日子(不包括星期六、星期日或香港公眾假期及於上午九時正至下午五時正任何時間發出八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號或該等訊號於上述時間生效的任何日子)
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「完成」	指	根據各正式物業收購協議條款及條件分別完成的物業買賣，更多詳情載於「正式物業收購協議－完成」一節
「完成日期」	指	完成日期
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	人民幣27,928,530.00元(相當於約31,838,524.20港元)，為根據認購書的購買物業總價格(含增值稅)
「控股股東」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「正式物業收購協議」	指	賣方與深圳福井根據認購書就收購801號房、802號房及803號房分別訂立三份正式買賣合同以及三份買賣合同補充約定
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立物業估值師」	指	中誠達資產評值顧問有限公司，本公司就物業估值委任的獨立專業估值師
「獨立第三方」	指	就董事作出一切合理查詢後所知，獨立於本公司及其關連人士的個人或公司
「卓先生」	指	董事會主席、行政總裁兼執行董事卓善章先生，為卓太太的配偶及本公司控股股東之一
「卓太太」	指	執行董事歐靜美女士，M.H.，為卓先生的配偶及本公司控股股東之一
「中國」	指	中華人民共和國，惟就此公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	801號房、802號房及803號房
「招股章程」	指	本公司日期為2018年6月28日的招股章程
「認購書」	指	賣方與深圳福井於2019年10月24日就收購物業訂立認購書
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司已發行股本中的普通股
「股東」	指	本公司股東，即股份持有人

「股份發售」	指	2018年7月12日本公司於聯交所GEM的股份發售
「深圳福井」或「買方」	指	深圳福井精密科技有限公司，於2019年9月24日根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「深圳創新」	指	深圳市創新智慧港有限公司，於2014年2月12日根據中國法律註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「深圳金鳳」	指	深圳市金鳳谷科技有限公司，於2014年2月12日根據中國法律註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「801號房」	指	中國深圳市寶安區沙井鎮黃埔南洞自然村創新智慧港產業院1棟8層801號房
「802號房」	指	中國深圳市寶安區沙井鎮黃埔南洞自然村創新智慧港產業院1棟8層802號房
「803號房」	指	中國深圳市寶安區沙井鎮黃埔南洞自然村創新智慧港產業院1棟8層803號房
「賣方」	指	深圳創新及深圳金鳳
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事會命
恆偉集團控股有限公司
 主席、行政總裁兼執行董事
卓善章

香港，2019年10月24日

於本公告日期，執行董事為卓善章先生、歐靜美女士，M.H.及卓凱璣女士；以及獨立非執行董事為余壽寧先生，M.H.、趙志鵬先生、余惠芳女士及廖毅榮博士。

本公告乃遵照GEM上市規則之規定提供有關本公司的資料，董事就本公告共同及個別地承擔全部責任。本公司董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公告所載資料在各重大方面均為準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項而將會致使本公告所載任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將由刊登之日起最少一連七天登載於GEM網站www.hkgem.com「最新公司公告」網頁及本公司網站www.hanveygroup.com.hk。