

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。



## SINCERE WATCH (HONG KONG) LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：444)

### 須予披露交易 收購物業

#### 買賣協議

董事會謹此宣佈，於二零一六年三月三十一日(交易時段後)買方(本公司的全資附屬公司)、賣方及擔保人訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意購買，及賣方已有條件同意出售銷售股份(佔目標公司於完成時已發行股本的100%)，總現金代價為351,422,000港元，惟須受買賣協議的條款所限。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人(即擔保人)均為獨立第三方。

目標公司主要從事投資控股。於本公告日期，目標公司透過其全資附屬公司實益擁有物業。

#### 收購事項之完成

截至本公告日期，完成買賣協議的所有先決條件均已根據買賣協議的條款達成，而完成已於二零一六年三月三十一日作實。

#### 上市規則涵義

由於收購事項相關一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但全部低於25%，根據上市規則第14章收購事項屬於本公司須予披露交易，故此須遵守上市規則第14章申報及公佈規定，惟豁免遵守通函及股東批准規定。

## 緒言

於二零一六年三月三十一日(交易時段後)買方(本公司的全資附屬公司)、賣方及擔保人訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意購買，及賣方已有條件同意出售銷售股份(佔目標公司於完成時已發行股本的100%)，代價為351,422,000港元，惟須受買賣協議的條款所限。

## 買賣協議

### 日期

於二零一六年三月三十一日(交易時段後)

### 訂約方

- (1) 買方；
- (2) 賣方；及
- (3) 擔保人。

於本公告日期及經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人(即擔保人)均為獨立第三方。

## 將予收購之資產

根據買賣協議，買方已有條件同意購買，及賣方已有條件同意出售於目標公司已發行股本的全部權益，代價為351,422,000港元。

目標附屬公司II為目標公司的間接全資附屬公司且目標附屬公司II擁有物業的全部權益。

## 代價

收購事項的總代價為351,422,000港元(「代價」)，買方應按以下方式分三(3)期支付予賣方：

- (1) 64,550,000港元，即部分代價付款，於簽署買賣協議後五(5)個營業日內支付；
- (2) 179,300,000港元，即部分代價付款(「第二期付款」)，於賣方解除擔保I後支付，預期將於二零一六年五月三十一日或之前發生；及

(3) 107,572,000港元，即餘下代價(「第三期付款」)，於賣方解除擔保II後支付，預期將於二零一六年七月三十一日或之前發生。

代價乃經買方與賣方參照物業於二零一六年三月十五日之估計市價約人民幣294,000,000元(相當於約351,422,000港元，基於獨立物業估值師按公開市場基準編製的估值報告)經公平協商後釐定。

### 擔保I及擔保II之詳情

於二零一五年四月二十八日，目標附屬公司II以天津銀行股份有限公司北京分行(「天津銀行」)為受益人訂立擔保I，作為天津銀行向北京九洲亞華演藝經紀有限公司授出人民幣150,000,000元貸款的擔保。擔保I預計將於二零一六年五月獲解除。

此外，目標附屬公司II於二零一五年六月十二日以江蘇銀行股份有限公司中關村西區支行(「江蘇銀行」)為受益人訂立擔保II，作為江蘇銀行向北京北大青鳥安全系統工程技術有限公司授予額度最高為人民幣65,000,000元銀行授信的擔保。擔保II預計將於二零一六年七月獲解除。

賣方承諾及保證，其有義務並須解除目標附屬公司II於擔保I及擔保II項下的責任及負債。倘買方及任何該等目標公司於完成後因擔保I及擔保II而遭受任何損失、費用或負債，則代價的第二期付款及第三期付款將按等額基準相應減少。

### 收購事項之先決條件

收購事項之完成須待以下先決條件達成或獲豁免(視情況而定)方可作實：

- (a) 就收購事項已自買方的董事會取得所有批准、同意及豁免；
- (b) 就收購事項已自賣方的董事會取得所有批准、同意及豁免；
- (c) 就收購事項自所有政府機構(倘適用)及第三方取得所有必要批准、同意及豁免；
- (d) 買方已信納及接納就目標公司及其附屬公司的盡職審查結果；
- (e) 賣方並未嚴重違反於買賣協議所作的任何陳述、保證及承諾；

- (f) 於完成前，賣方、目標公司及其各附屬公司並未違反買賣協議的任何重大條款及條件；
- (g) 並無法律或法令禁止買賣協議或附屬文件項下擬進行的任何交易；
- (h) 買方已信納及接納由賣方指定的獨立物業估值師發出的目標公司及其附屬公司的估值報告；及
- (i) 賣方已完成自目標公司的原始股東轉讓目標公司及其附屬公司全部已發行股本的股份轉讓手續。

倘於二零一六年三月三十一日(或買賣協議訂約方可能協定的其他日期)或之前，上文所有條件未獲達成或買方按其全權酌情未能豁免條件(d)、(e)及(f)，買賣協議及其項下擬進行的交易將告失效且買賣協議各訂約方將無權對另一方提起索償，惟(1)其中一方的任何疏忽及／或錯誤導致未能達成任何條件或(2)任何先前違反除外。

#### **收購事項之完成**

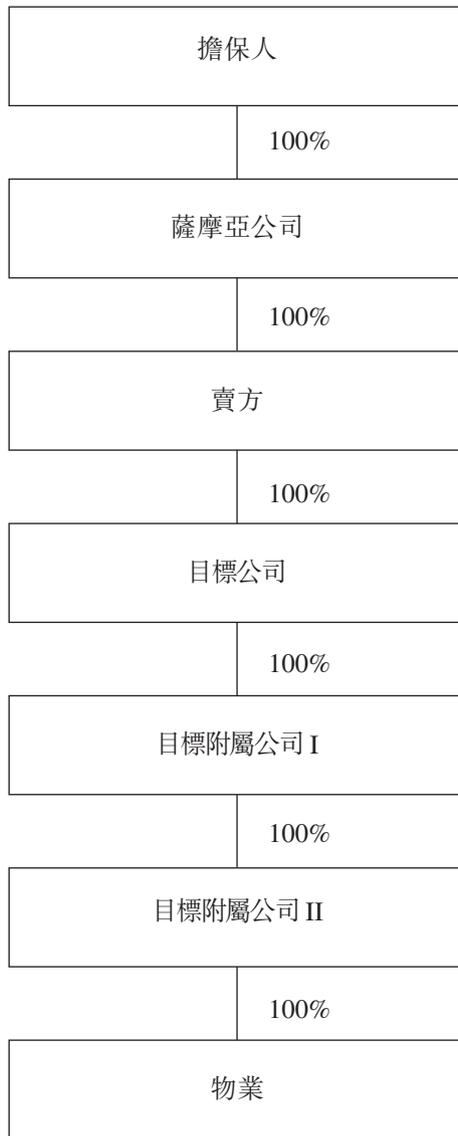
截至本公告日期，完成買賣協議的所有先決條件均已根據買賣協議的條款達成，而完成已於二零一六年三月三十一日作實。

#### **擔保**

鑒於買方訂立及履行買賣協議，擔保人無條件及不可撤回地向買方擔保，賣方將按照或根據買賣協議妥善及準時履行和遵守其所有責任、承擔及承諾，並同意彌償買方因賣方違反其於買賣協議項下的責任而可能遭受的所有損失。

本集團於完成前後的架構如下：

完成前



完成後



## 稅務契約

訂約方已於完成後訂立稅務契約。

### 訂約方

- (1) 買方(作為受益人)；
- (2) 賣方(作為契諾人)；及
- (3) 擔保人(作為賣方擔保人)。

## 稅務契約主要條款

根據稅務契約，賣方須承諾就完成前發生的事項相關的稅項責任申索彌償買方，而不論申索於完成日前後向任何該等目標公司所提出。擔保人同意就賣方稅務契約責任的履行提供擔保。

## 該等目標公司及物業資料

目標公司為於二零一二年七月二十七日於香港成立的有限公司。於本公告日期，目標公司持有目標附屬公司I全部股權，目標附屬公司I為於中國註冊成立的有限公司，其持有目標附屬公司II全部股權。目標公司與目標附屬公司I除了間接持有物業外，概無任何業務。

目標附屬公司II為中國有限公司，該公司持有物業，其主要業務為物業管理。於本公告日期，目標附屬公司II合法實益擁有物業。

物業為位於中國北京中央商務區核心地段辦公樓的一部分，總建築面積約3,808.27平方米，其中1,535.89平方米位於一樓，其餘2,272.38平方米位於二樓。於本公告日期，物業現由兩名租戶佔用，佔用總合約面積為3,378.48平方米，按每平方米每天約人民幣12元的租金租出。

## 財務資料

目標附屬公司II於二零一五年十二月三十一日之未經審核總資產及淨資產分別約為人民幣73,193,000元及人民幣8,307,000元。目標附屬公司II之未經審核財務資料概要如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一四年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前純利	6,286	5,291
除稅後純利	5,376	3,968

完成時，買方將擁有目標公司全部已發行股本。因此，該等目標公司將成為本公司間接全資附屬公司，彼等的財務業績於完成時將綜合入賬本集團的財務業績。

## 買方資料

買方為本公司全資附屬公司，主要從事投資控股。

## 賣方及擔保人資料

賣方為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為投資控股公司。於本公告日期，就董事所知，賣方最終由獨立第三方全資擁有。緊接完成前，賣方持有目標公司全部已發行股本。

於本公告日期，擔保人為賣方最終實益擁有人。

就董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人(即擔保人)均為獨立第三方。

## 收購事項的理由及裨益

本集團主要在香港、澳門、台灣及中國從事名貴品牌手錶、時計及飾品之分銷業務以及餐飲業務。

物業將持作投資物業，作長期資本增長及租賃用途。預期物業可為本集團產生穩定經常收入，亦使本集團能於中國物業市場物色業務機會及拓寬業務前景。

董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議條款(包括收購事項代價)屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

## 上市規則涵義

由於收購事項相關一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但全部低於25%，根據上市規則第14章收購事項屬於本公司須予披露交易，故此須遵守上市規則第14章申報及公佈規定，惟豁免遵守通函及股東批准規定。

## 釋義

於本公告中，除文義另有規定外，以下詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方自賣方收購銷售股份
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Sincere Watch (Hong Kong) Limited，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：444)
「完成」	指	收購事項根據買賣協議條款及條件完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保I」	指	目標附屬公司II就擔保一筆人民幣150百萬元(相當於約179百萬港元)的款項向天津銀行提供的擔保
「擔保II」	指	目標附屬公司II就擔保一筆人民幣65百萬元(相當於約78百萬港元)的款項向江蘇銀行提供的擔保
「擔保人」	指	賣方最終實益擁有人白寧女士
「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	獨立於且與本公司及其關連人士任何董事、主要行政人員或主要股東並無關聯(上市規則所定義者)的個人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，在本公告中不包括中華人民共和國香港、澳門特別行政區及台灣

「物業」	指	位於中國北京朝陽區建國路112號惠普大廈1樓A及A1室與2樓全層的物業
「買方」	指	翠國有限公司，於英屬維爾京群島成立的有限公司，於本公告日期為本公司全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	買方(作為買方)、賣方(作為賣方)及擔保人(作為擔保人)就收購事項所訂立日期為二零一六年三月三十一日的買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司全部已發行股本
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	香港青島南海投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「該等目標公司」	指	目標公司、目標附屬公司I及目標附屬公司II
「目標附屬公司I」	指	三亞青島旅遊產業投資有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「目標附屬公司II」	指	北京沈發物業管理有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「稅務契約」	指	賣方與擔保人於完成後簽訂的以買方為受益人的稅務契約
「賣方」	指	Bravo Well International Limited，於英屬維爾京群島成立的有限公司
「百分比」	指	百分比

承董事會命  
**Sincere Watch (Hong Kong) Limited**  
副主席兼董事總經理  
朱俊浩

香港，二零一六年三月三十一日

於本公告日期，執行董事為李月華女士(主席)、胡定旭先生(聯席主席)及朱俊浩先生(副主席兼董事總經理)；及獨立非執行董事為劉文德先生、羅妙嫦女士及黃潤權博士。

就本公告而言，貨幣換算(如適用)採用匯率人民幣1.00元兌1.1953港元。該匯率僅供參考，並非聲明任何人民幣或港元款項已經或可能按此匯率兌換。