

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佈之內容概不負責，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佈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。



VICTORY CITY INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

冠華國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：539)

有關出售物業之須予披露交易

臨時協議

董事會欲宣佈：

- (i) 於二零二零年五月十四日(交易時段後)，賣方(本公司之非全資附屬公司)與買方A訂立臨時協議A，據此，買方A已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售物業A(即位於香港之辦公室物業)，代價為12,600,000港元；
- (ii) 於二零二零年十一月二十六日(交易時段後)，賣方(本公司之非全資附屬公司)與買方B訂立臨時協議B，據此，買方B已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售物業B(即位於香港之辦公室物業)，代價為10,238,000港元；及
- (iii) 於二零二零年十二月二十二日(交易時段後)，賣方(本公司之非全資附屬公司)與買方C訂立臨時協議C，據此，買方C已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售物業C(即位於香港之辦公室物業)，代價為9,800,000港元。

上市規則之涵義

由於有關物業A出售事項、物業B出售事項及物業C出售事項各自之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，物業A出售事項、物業B出售事項及物業C出售事項各自構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

未能符合上市規則就須予披露交易之規定

董事注意到，由於無心之失，本公司已違反上市規則第14章有關上述交易構成須予公布交易的申報及公告規定之上市規則規定。董事重申，彼等無意不遵守有關規則，而不遵守有關規則純粹由於上述原因所致。此外，儘管出售事項並非於本集團日常業務過程中訂立，出售事項乃按一般商業條款進行，而臨時協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

本公司已通過刊發本公佈(其載列(其中包括)臨時協議之主要條款、進行出售事項之理由及裨益、上市規則之涵義)，採取以下行動來糾正違規行為。就未來預防任何潛在違規行為的措施而言，董事會將進一步收緊申報及監督程序，並向員工提供培訓，以加強員工識別可能構成須予公布交易及／或其他須根據上市規則予以披露之交易的任何可能交易的能力。

董事會欲宣佈：

- (i) 於二零二零年五月十四日(交易時段後)，賣方(本公司之非全資附屬公司)與買方A訂立臨時協議A，據此，買方A已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售物業A(即位於香港之辦公室物業)，代價為12,600,000港元；
- (ii) 於二零二零年十一月二十六日(交易時段後)，賣方(本公司之非全資附屬公司)與買方B訂立臨時協議B，據此，買方B已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售物業B(即位於香港之辦公室物業)，代價為10,238,000港元；及

(iii) 於二零二零年十二月二十二日(交易時段後)，賣方(本公司之非全資附屬公司)與買方C訂立臨時協議C，據此，買方C已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售物業C(即位於香港之辦公室物業)，代價為9,800,000港元。

臨時協議A、臨時協議B及臨時協議C各自之詳情載列如下：

臨時協議A

日期

二零二零年五月十四日(交易時段後)

訂約方

- (i) 賣方： 福源國際有限公司(作為賣方)
- (ii) 買方： 永好投資管理有限公司(作為買方)

標的事項

根據臨時協議A，買方A已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售物業A。

於臨時協議A日期，物業A處於空置狀態。

於二零二零年三月三十一日，物業A之賬面值約為2,205,000港元。

代價

物業A代價為12,600,000港元，其由買方A按下列方式以現金支付：

1. 於簽訂臨時協議A後已支付630,000港元作為初步訂金；
2. 於簽訂正式協議A後已支付630,000港元作為第二筆訂金；及
3. 於物業A完成日期已支付餘額11,340,000港元。

物業A代價乃賣方及買方A按一般商業條款經公平磋商後達致，並經計及同一地區商業物業之市價。

印花稅

所有從價印花稅概由買方A承擔。

正式協議

根據臨時協議A，正式協議A已於二零二零年五月二十九日簽訂。

完成

物業A出售事項已於二零二零年八月十四日完成，於物業A出售事項完成後，本集團已不再持有物業A。

臨時協議B

日期

二零二零年十一月二十六日(交易時段後)

訂約方

(i) 賣方： 福源國際有限公司(作為賣方)

(ii) 買方： 采昇控股有限公司(作為買方)

標的事項

根據臨時協議B，買方B已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售物業B。

於臨時協議B日期，物業B處於空置狀態。

於二零二零年九月三十日，物業B之賬面值約為4,311,024港元。

代價

物業B代價為10,238,000港元，其由買方B按下列方式以現金支付：

1. 於簽訂臨時協議B後已支付500,000港元作為初步訂金；

2. 於簽訂正式協議B後已支付523,800港元作為第二筆訂金；及
3. 於物業B完成日期已支付餘額9,214,200港元。

物業B代價乃賣方及買方B按一般商業條款經公平磋商後達致，並經計及同一地區商業物業之市價。

印花稅

所有從價印花稅概由買方B承擔。

正式協議

根據臨時協議B，正式協議B已於二零二零年十二月十一日簽訂。

完成

物業B將按「現狀」基準出售，不附帶產權負擔，而物業B之空置管有權應在物業B出售事項完成後交付予買方B，該出售事項將於二零二一年一月十五日或之前進行。完成物業B出售事項後，物業B將不再由本集團持有。

臨時協議C

日期

二零二零年十二月二十二日(交易時段後)

訂約方

- (i) 賣方： 福源國際有限公司(作為賣方)
- (ii) 買方： 盈創國際有限公司(作為買方)

標的事項

根據臨時協議C，買方C已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售物業C。

於臨時協議C日期，物業C處於空置狀態。

於二零二零年九月三十日，物業C之賬面值約為4,155,952港元。

代價

物業C代價為9,800,000港元，其由買方C按下列方式以現金支付：

1. 於簽訂臨時協議C後已支付490,000港元作為初步訂金；
2. 於簽訂正式協議C後已支付490,000港元作為第二筆訂金；及
3. 於物業C完成日期已支付餘額8,820,000港元。

物業C代價乃賣方及買方C按一般商業條款經公平磋商後達致，並經計及同一地區商業物業之市價。

印花稅

所有從價印花稅概由買方C承擔。

正式協議

根據臨時協議C，正式協議C已於二零二一年一月五日簽訂。

完成

物業C將按「現狀」基準出售，而物業C之空置管有權應在物業C出售事項完成後交付予買方C，該出售事項將於二零二一年二月五日或之前進行。完成物業C出售事項後，物業C將不再由本集團持有。

有關本集團及賣方之資料

本公司為投資控股公司。本集團主要從事生產與銷售針織布料、色紗及成衣產品。賣方主要從事買賣成衣產品。

有關買方之資料

買方A為於香港註冊成立之有限公司。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方A主要從事投資控股業務。據本公司所知，於臨時協議A日期，買方A由莫依鈴、莫林安樂及莫兆光分別擁有40%、30%及30%權益。

買方B為於香港註冊成立之有限公司。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方B主要從事投資控股業務。據本公司所知，於臨時協議B日期，買方B由李坤儀、陳森、陳苑玲及陳智材分別擁有20%、20%、40%及20%權益。

買方C為於香港註冊成立之有限公司。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方C主要從事投資控股業務。據本公司所知，於臨時協議C日期，買方C由巫國良及戴旭強分別擁有50%及50%權益。

於各份臨時協議之日期，經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方A、買方B及買方C以及彼等各自最終實益擁有人均為獨立第三方。除出售事項外，買方A、買方B及買方C以及彼等各自最終實益擁有人各自於過往或現在概無與本集團及其關連人士擁有任何關係。

有關物業之資料

賣方(本公司之非全資附屬公司)曾／現為物業A、物業B及物業C各自之擁有人，有關物業之詳情載列如下：

| | 地址 | 用途 | 緊接完成出售 事項前本集團 應佔權益 |
|-----|---|--------|--------------------------|
| 物業A | 香港九龍 長沙灣 永康街37至39號 福源廣場19樓 D室 | 辦公室／商業 | 51% |
| 物業B | 香港九龍 長沙灣 永康街37至39號 福源廣場19樓 B室 | 辦公室／商業 | 51% |
| 物業C | 香港九龍 長沙灣 永康街37至39號 福源廣場19樓 C室 | 辦公室／商業 | 51% |

出售事項之可能財務影響

於完成物業A出售事項後，物業A不再由本集團持有。基於本集團截至二零二零年九月三十日止六個月的中期業績，本集團錄得來自物業A出售事項之收益約10,295,800港元，即物業A代價與物業A於二零二零年七月三十一日的賬面值及所有相關費用及開支之間的差額。

於物業B出售事項及物業C出售事項各自完成後，物業B及物業C將各自不再由本集團持有。預期本集團將自物業B出售事項變現收益約5,926,976港元(須待審核)，即物業B代價與物業B於二零二零年九月三十日的賬面值之間的差額。進一步預期本

集團將自物業C出售事項變現收益約5,644,048港元，即物業C代價與物業C於二零二零年九月三十日的賬面值之間的差額。

進行出售事項之理由及裨益以及所得款項用途

持續之COVID-19大流行導致全球經濟充斥不明朗因素，並對賣方之營運造成影響。鑒於COVID-19爆發所造成之經濟狀況，賣方一直採取積極措施提高其現金流量。

因此，經考慮物業當時之市值(經參考同一地區類似物業之市值)及當時香港物業之市況後，董事會認為，物業A出售事項、物業B出售事項及物業C出售事項(倘經落實)各自為賣方帶來良機，可於短期內提高賣方之現金流量以鞏固其財務狀況。

物業A出售事項所得款項淨額(經扣除所有相關費用及開支後)約12,456,760港元已用於向銀行償還賣方之一筆按揭貸款。

預期物業B出售事項及物業C出售事項各自所得款項淨額(經扣除所有相關費用及開支後)約10,100,000港元及9,700,000港元將分別予以保留，以用於償還賣方之銀行借款及作為賣方之一般營運資金。

訂立臨時協議A、臨時協議B及臨時協議C各自並非於本集團日常業務過程中訂立。臨時協議A、臨時協議B及臨時協議C各自之條款乃其訂約方經公平磋商後釐定，董事認為，臨時協議A、臨時協議B及臨時協議C各自之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關物業A出售事項、物業B出售事項及物業C出售事項各自之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，物業A出售事項、物業B出售事項及物業C出售事項各自構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

未能符合上市規則就須予披露交易之規定

董事注意到，由於無心之失，本公司已違反上市規則第14章有關上述一項或多項交易構成須予公佈交易的申報及公告規定之上市規則規定。董事重申，彼等無意不遵守有關規則，而不遵守有關規則純粹由於上述原因所致。此外，儘管出售事項並非於本集團日常業務過程中訂立，出售事項乃按一般商業條款進行，而臨時協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

本公司已通過刊發本公佈(其載列(其中包括)臨時協議之主要條款、進行出售事項之理由及裨益、上市規則之涵義)，採取以下行動來糾正違規行為。就未來預防任何潛在違規行為的措施而言，董事會將進一步收緊申報及監督程序，並向員工提供培訓，以加強員工識別可能構成須予公布交易及／或其他須根據上市規則予以披露之交易的任何可能交易的能力。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|---------|---|---|
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 冠華國際控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所主板上市 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司之董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 物業A出售事項、物業B出售事項及物業C出售事項之統稱 |
| 「正式協議A」 | 指 | 物業A出售事項之正式協議，其已根據臨時協議A於二零二零年五月二十九日簽訂 |
| 「正式協議B」 | 指 | 物業B出售事項之正式協議，其已根據臨時協議B於二零二零年十二月十一日簽訂 |

| | |
|-----------|---|
| 「正式協議C」 | 指 物業C出售事項之正式協議，其已根據臨時協議C於二零二一年一月五日簽訂 |
| 「本集團」 | 指 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 指 港元，香港之法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 中國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 獨立於本公司及其關連人士且與之概無關連的人士 |
| 「上市規則」 | 指 聯交所證券上市規則 |
| 「蔡先生」 | 指 蔡連鴻先生，彼於二零二零年十一月九日辭任執行董事一職 |
| 「物業」 | 指 物業A、物業B及物業C之統稱 |
| 「物業A」 | 指 由賣方於臨時協議A日期持有，位於香港九龍長沙灣永康街37至39號福源廣場19樓D室，樓面實用面積約89.93平方米之辦公室物業 |
| 「物業A完成日期」 | 指 完成物業A出售事項之日期，即二零二零年八月十四日 |
| 「物業A代價」 | 指 物業A出售事項之代價，即12,600,000港元 |
| 「物業A出售事項」 | 指 賣方根據臨時協議A將物業A出售予買方A之事項 |
| 「物業B」 | 指 由賣方於臨時協議B日期持有，位於香港九龍長沙灣永康街37至39號福源廣場19樓B室，樓面實用面積約92.66平方米之辦公室物業 |
| 「物業B完成日期」 | 指 完成物業B出售事項之日期，即二零二一年一月十五日或之前 |
| 「物業B代價」 | 指 物業B出售事項之代價，即10,238,000港元 |

| | | |
|-----------|---|---|
| 「物業B出售事項」 | 指 | 賣方根據臨時協議B將物業B出售予買方B之事項 |
| 「物業C」 | 指 | 由賣方於臨時協議C日期持有，位於香港九龍長沙灣永康街37至39號福源廣場19樓C室，樓面實用面積約91.93平方米之辦公室物業 |
| 「物業C完成日期」 | 指 | 完成物業C出售事項之日期，即二零二一年二月五日或之前 |
| 「物業C代價」 | 指 | 物業C出售事項之代價，即9,800,000港元 |
| 「物業C出售事項」 | 指 | 賣方根據臨時協議C將物業C出售予買方C之事項 |
| 「臨時協議A」 | 指 | 買方A及賣方所訂立日期為二零二零年五月十四日之臨時協議，內容有關物業A出售事項 |
| 「臨時協議B」 | 指 | 買方B及賣方所訂立日期為二零二零年十一月二十六日之臨時協議，內容有關物業B出售事項 |
| 「臨時協議C」 | 指 | 買方C及賣方所訂立日期為二零二零年十二月二十二日之臨時協議，內容有關物業C出售事項 |
| 「臨時協議」 | 指 | 臨時協議A、臨時協議B及臨時協議C之統稱 |
| 「買方A」 | 指 | 永好投資管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於臨時協議A日期由莫依鈴、莫林安樂及莫兆光(各自均為獨立第三方)分別擁有40%、30%及30%權益 |
| 「買方B」 | 指 | 采昇控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於臨時協議B日期由李坤儀、陳森、陳苑玲及陳智材(各自均為獨立第三方)分別擁有20%、20%、40%及20%權益 |

| | |
|-------|---|
| 「買方C」 | 指 盈創國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於臨時協議C日期由巫國良及戴旭強(各自均為獨立第三方)分別擁有50%及50%權益 |
| 「股份」 | 指 本公司股本中每股面值0.1港元之普通股 |
| 「股東」 | 指 已發行股份之持有人 |
| 「聯交所」 | 指 香港聯合交易所有限公司 |
| 「賣方」 | 指 福源國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之非全資附屬公司，於本公佈日期，分別由本公司及蔡先生間接擁有51%及49%權益 |
| 「%」 | 指 百分比 |

承董事會命
冠華國際控股有限公司
主席
李銘洪

香港，二零二一年一月十四日

於本公佈刊發日期，執行董事為李銘洪先生(主席)、陳天堆先生(行政總裁)及李源超先生，而獨立非執行董事為簡嘉翰先生、熊敬柳先生及郭思治先生。

* 僅供識別