

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的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



Win Hanverky Holdings Limited

永嘉集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3322)

有關轉讓土地租賃權的主要交易

轉讓土地租賃權

董事會宣佈，於二零二二年十一月七日，(i) Bright Global(本公司的間接全資附屬公司及原土地租賃協議下該土地的承租人)；(ii) Hoa Phu(原土地租賃協議下該土地的出租人)；及(iii) Acecook(作為承接的新承租人)訂立三方協議，據此，(a) Bright Global與Hoa Phu同意於同日訂立退出租賃協議以終止雙方訂立的原土地租賃協議，於簽訂及公證三方協議後轉讓土地使用權證，並由Bright Global於從Hoa Phu收取退出租賃價值約312,884,300,000越南盾(包括10%增值稅)(相等於約98,126,000港元)後向Hoa Phu交還該土地的土地租賃權；及(b) Hoa Phu與Acecook同意訂立新土地租賃協議，以於與Bright Global訂立的原土地租賃協議終止後，由Hoa Phu向Acecook出租該土地的土地使用權，整段年期的總土地租值為約325,275,758,000越南盾(包括10%增值稅)(相等於約102,012,000港元)。

此外，於同日，Bright Global(作為原土地租賃協議下該土地的承租人)與Hoa Phu(作為原土地租賃協議下該土地的出租人)按照三方協議的條件訂立退出租賃協議。

上市規則的涵義

由於該轉讓的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，但全部低於75%，故該轉讓構成本公司的主要交易，並須根據上市規則第十四章遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

經董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘若本公司召開股東大會批准該轉讓，概無股東須放棄表決權利。本公司已就該轉讓獲於本公告日期持有743,769,967股股份(相當於已發行股份總數約57.91%)的控股股東給予書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准該轉讓召開股東大會。

一份載有(其中包括)該轉讓的進一步詳情以及該土地估值報告的通函預期將於本公告刊發後15個營業日內(即於二零二二年十一月二十八日或之前)寄發予股東。

緒言

董事會宣佈，於二零二二年十一月七日，(i) Bright Global(本公司的間接全資附屬公司及原土地租賃協議下該土地的承租人)；(ii) Hoa Phu(原土地租賃協議下該土地的出租人)；及(iii) Acecook(作為承接的新承租人)訂立三方協議，據此，(a) Bright Global與Hoa Phu同意於同日訂立退出租賃協議以終止雙方訂立的原土地租賃協議，於簽訂及公證三方協議後轉讓土地使用權證，並由Bright Global於從Hoa Phu收取退出租賃價值約312,884,300,000越南盾(包括10%增值稅)(相等於約98,126,000港元)後向Hoa Phu交還該土地的土地租賃權；及(b) Hoa Phu與Acecook同意訂立新土地租賃協議，以於與Bright Global訂立的原土地租賃協議終止後，由Hoa Phu向Acecook出租該土地的土地使用權，整段年期的總土地租值為約325,275,758,000越南盾(包括10%增值稅)(相等於約102,012,000港元)。

此外，於同日，Bright Global(作為原土地租賃協議下該土地的承租人)與Hoa Phu(作為原土地租賃協議下該土地的出租人)按照三方協議的條件訂立退出租賃協議。

三方協議

三方協議的主要條款及條件概要載列如下：

日期

二零二二年十一月七日

訂約方

- (i) Bright Global(作為原土地租賃協議下的承租人)；
- (ii) Hoa Phu(作為原土地租賃協議下的出租人)；及
- (iii) Acecook(作為新土地租賃協議下承接的承租人)。

年期

由生效日期起至二零六零年一月五日止(包括首尾兩天)。

主體事宜

該土地(位於Lot II-4, Hoa Phu Industrial Park, Phuoc Hoa Hamlet, Hoa Phu Commune, Long Ho District, Vinh Long Province, Vietnam)的土地租賃權，面積約113,000平方米。

Bright Global的權利與責任

根據三方協議，Bright Global同意於由生效日期起計三天內辦理退出原土地租賃協議的手續，按照原有狀況轉讓土地使用權證及該土地予Hoa Phu，並終止投資項目。Bright Global有權於如下文所概述根據付款時間表於Hoa Phu向Acecook收取相應款項起計三天內，就退出土地使用權的手續向Hoa Phu收取退出租賃價值約312,884,300,000越南盾(包括10%增值稅)(相等於約98,126,000港元)。

Acecook的權利與責任

根據三方協議，Acecook(作為承租人)同意直接與Hoa Phu(作為出租人)訂立新土地租賃協議，以租用該土地整段年期的土地使用權，總土地租值為約325,275,758,000越南盾(包括10%增值稅)(相等於約102,012,000港元)。

土地租值乃經訂約各方按公平原則磋商後的正常商業條款釐定，並已參考一名獨立國際合資格估值師對該土地所作出的初步估值。

由Acecook向Hoa Phu支付土地租值的付款時間表及條件

Acecook須按照以下方式向Hoa Phu支付土地租值約325,275,758,000越南盾(包括10%增值稅)(相等於約102,012,000港元)：

分期	金額	付款時限及條件
第一期 (即土地租值的10%)	: 約32,527,576,000越南盾 (相等於約10,201,000港元)	由新土地租賃協議簽訂及公證日期起計七天內
第二期 (即土地租值的40%)	: 約130,110,303,000越南盾 (相等於約40,805,000港元)	由第一期日期起計30天，及Acecook收到投資登記證
第三期 (即土地租值的40%)	: 約130,110,303,000越南盾 (相等於約40,805,000港元)	由第二期日期起計15天，及Acecook收到申請發出新土地使用權證的收據正本
第四期 (即土地租值的10%)	: 約32,527,576,000越南盾 (相等於約10,201,000港元)	Acecook收到土地使用權證後

Hoa Phu的權利與責任

根據三方協議，Hoa Phu同意於由生效日期起計三天內辦理退出原土地租賃協議的手續。

此外，Hoa Phu(作為出租人)同意訂立新土地租賃協議，以於從Bright Global收到土地使用權證及獲轉讓該土地的土地使用權證所有權後，向Acecook(作為承租人)出租該土地整段年期的土地使用權。具體而言，Hoa Phu同意於向Acecook以分期形式收取相應款項起計三天內，向Bright Global付款。

由Hoa Phu向Bright Global支付退出租賃價值的付款時間表

根據三方協議，Hoa Phu須根據上文所概述付款時間表於從Acecook收取款項起計三天內向Bright Global付款。此外，倘若Hoa Phu在未經Bright Global同意下延遲付款超過各項分期付款到期日起計五天，則Hoa Phu須就逾期款項總額向Bright Global支付息率每天0.05%的利息，直至Hoa Phu履行付款責任為止。

取消

Bright Global、Hoa Phu及Acecook同意，倘：

- (i) Acecook未能於二零二二年十二月十五日或之前取得投資登記證及／或新的土地使用權證；
- (ii) Hoa Phu未能或延遲履行其按照上文所訂明的付款時間表向Bright Global付款的責任，而Bright Global書面要求終止三方協議；
- (iii) Bright Global、Hoa Phu或Acecook被逼停止或延遲執行三方協議，而有責任的一方未能於90天內糾正問題；或
- (iv) 三方協議按法律規定終止，

則Hoa Phu須向Acecook退還全數已收土地租值，而Bright Global亦須向Hoa Phu退還全數已收退出租賃價值。此外，退出租賃協議及新土地租賃協議將自動終止，而原土地租賃協議將還原。

退出租賃協議

退出租賃協議的主要條款及條件概要載列如下：

日期

二零二二年十一月七日

訂約方

- (i) Bright Global(作為原土地租賃協議下的承租人)；及
- (ii) Hoa Phu(作為原土地租賃協議下的出租人)。

主體事宜

該土地(位於Lot II-4, Hoa Phu Industrial Park, Phuoc Hoa Hamlet, Hoa Phu Commune, Long Ho District, Vinh Long Province, Vietnam)的土地租賃權，面積約113,000平方米。

終止原土地租賃協議

根據退出租賃協議，Bright Global與Hoa Phu同意終止原土地租賃協議，且Bright Global同意於從Hoa Phu收取退出租賃價值約312,884,300,000越南盾(包括10%增值稅)(相等於約98,126,000港元)後交還該土地的土地租賃權、轉讓土地使用權證以及按照原有狀況交還該土地予Hoa Phu。

退出租賃價值指土地租值減Hoa Phu將收取的轉讓費用約12,391,458,000越南盾(包括10%增值稅)(相等於約3,886,000港元)。轉讓費用乃經訂約各方按公平原則磋商後的正常商業條款釐定，並已參考市場常規。

由Hoa Phu向Bright Global支付退出租賃價值的付款時間表及條件

Hoa Phu須按照以下方式向Bright Global支付退出租賃價值約312,884,300,000越南盾(包括10%增值稅)(相等於約98,126,000港元)：

分期	金額	付款時限及條件
第一期	： 約32,527,576,000越南盾 (相等於約10,201,000港元)	由新土地租賃協議簽訂及公證日期起計10天內
第二期	： 約130,110,303,000越南盾 (相等於約40,805,000港元)	由第一期日期起計30天，及 Acecook收到投資登記證
第三期	： 約130,110,303,000越南盾 (相等於約40,805,000港元)	由第二期日期起計15天，及 Acecook收到申請發出新土地 使用權證的收據正本
第四期	： 約20,136,118,000越南盾 (相等於約6,315,000港元)	由Acecook收到土地使用權證之 日起計三天

取消

Bright Global與Hoa Phu同意，倘：

- (i) Acecook未能於二零二二年十二月十五日或之前獲發投資登記證及新的土地使用權證；
- (ii) Hoa Phu未能或延遲履行其按照上文所訂明的付款時間表向Bright Global付款的責任，而Bright Global書面要求終止三方協議；
- (iii) Bright Global或Hoa Phu被逼停止或延遲執行三方協議，而有責任的一方未能於90天內糾正問題；或
- (iv) 三方協議按法律規定終止，

則Hoa Phu須向Acecook退還全數已收土地租值，而Bright Global亦須向Hoa Phu退還全數已收退出租賃價值。此外，退出租賃協議將被取消，而原土地租賃協議的法律效力將自動還原。

一般資料

本集團為國際運動、時裝及戶外品牌的綜合生產及零售商。

Bright Global為本公司的間接全資附屬公司，主要於越南從事成衣生產業務。

Hoa Phu為於越南註冊成立的有限公司，主要從事投資於Hoa Phu Industrial Park, Phuoc Hoa Hamlet, Hoa Phu Commune, Long Ho District, Vinh Long Province, Vietnam。Hoa Phu由五名個人最終擁有。具體而言，其分別由Ha Duy Dung先生持有27.5%權益、Vo Chi Luan先生持有25%權益、Nguyen Viet Thanh先生持有20%權益、Dang The Cuong先生持有20%權益及Le Van Sanh先生持有7.5%權益。經董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Hoa Phu及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士的第三方。

Acecook為於越南註冊成立的有限公司，主要於越南從事加工與銷售即食麵及其他食品。Acecook由Acecook Co., Ltd(於日本註冊成立的公司)持有56.6%權益。經董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Acecook及其最終實益擁有人均為獨立於本集團及其關連人士的第三方。

進行該轉讓的理由及裨益

本集團於二零一八年根據當時的方針為其於越南的擴充計劃而向Hoa Phu收購該土地連同另一幅較細的土地，以將主要生產設施從中國大陸遷往東南亞國家，從而提升產能及削減經營成本。然而，由於自收購以來經營環境持續不穩，故該兩幅土地尚未開發。董事會相信，烏克蘭危機、COVID-19影響徘徊不散、就有關事件而不斷變化的貨幣及財政應對，均為二零二二年及短期內的全球市場帶來一系列風險。由於本集團目前難以確定該等事件對本集團造成的影響，故董事會決定在釐定該兩幅位於越南永隆省的土地的發展計劃時採取更為審慎的方針。

董事會認為，該轉讓(即該兩幅本集團所擁有土地中的較大者)乃將該土地價值變現、即時賺取收益的良機，並為本集團帶來現金流入及進一步改善本集團的財務狀況。

此外，董事會認為，該轉讓屬公平合理，按一般或更佳商業條款進行，並符合本公司及其股東的整體利益。概無董事(包括獨立非執行董事)於該轉讓中擁有重大利益。

該轉讓後，董事會將繼續留意全球市況及本集團的需要，以釐定處理本集團所擁有另一幅較細的土地的方針。

進行該轉讓的財務影響及所得款項的擬定用途

本公司於二零二二年十月三十一日的未經審核合併賬目所示該土地的賬面值為約32,491,000港元。本集團預期該轉讓將確認收益(除稅後)約42,000,000港元，即退出租賃價值與該土地於二零二二年十月三十一日的賬面值之間的差額(扣除相關開支後)。該預期收益未經本公司核數師審核或審閱。

該轉讓的所得款項淨額(除稅後)(扣除稅項、法律費用及附帶開支後)估計為約74,000,000港元。本集團擬將該轉讓的所得款項淨額用作一般營運資金或用於未來投資機會(如出現)。

上市規則的涵義

由於該轉讓的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%，但全部低於75%，故該轉讓構成本公司的主要交易，並須根據上市規則第十四章遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

經董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘若本公司召開股東大會批准該轉讓，概無股東須放棄表決權利。本公司已就該轉讓獲於本公告日期持有743,769,967股股份(相當於已發行股份總數約57.91%)的控股股東給予書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准該轉讓召開股東大會。

一份載有(其中包括)該轉讓的進一步詳情以及該土地估值報告的通函預期將於本公告刊發後15個營業日內(即於二零二二年十一月二十八日或之前)寄發予股東。

釋義

於本公告內，除非文義另有指明，否則下列詞語具有以下涵義。

「Acecook」	指 Acecook Vietnam Joint Stock Company，於越南註冊成立的有限公司
「董事會」	指 董事會
「Bright Global」	指 Bright Global (Vinh Long) Garment Factory Company Limited，於越南註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「本公司」	指 永嘉集團控股有限公司(股份代號：3322)，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指 Quinta Asia Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東
「董事」	指 本公司董事
「生效日期」	指 二零二二年十一月七日，即訂立三方協議及退出租賃協議之日
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「Hoa Phu」	指 Hoa Phu Joint Stock Company，於越南註冊成立的有限公司
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「投資登記證」	指 永隆省工業區管理委員會發出的投資登記證

「投資項目」	指 Bright Global就生產及加工各類成衣向永隆省工業區管理委員會登記的投資項目
「該土地」	指 Lot II-4, Hoa Phu Industrial Park, Phuoc Hoa Hamlet, Hoa Phu Commune, Long Ho District, Vinh Long Province, Vietnam
「土地租值」	指 根據三方協議的條款將由Acecook向Hoa Phu支付的土地租值約325,275,758,000越南盾(包括10%增值稅)(相等於102,012,000港元)
「土地使用權證」	指 越南永隆省自然資源及環境部(Department of Natural Resources and Environment)發出有關該土地的土地使用權、房屋擁有權及附土地資產證明書，內容有關該土地，包括但不限於按照越南法律土地使用權的使用、轉讓、質押及按揭權利，包括日後的修改及調整
「上市規則」	指 聯交所主板證券上市規則
「退出租賃協議」	指 Bright Global與Hoa Phu就終止原土地租賃協議所訂立日期為二零二二年十一月七日的協議
「退出租賃價值」	指 根據退出租賃協議的條款將由Hoa Phu向Bright Global支付的退出租賃價值約312,884,300,000越南盾(包括10%增值稅)(相等於98,126,000港元)
「新土地租賃協議」	指 Hoa Phu(作為出租人)與Acecook(作為承租人)就該土地將訂立的新土地租賃協議
「原土地租賃協議」	指 Hoa Phu(作為出租人)與Bright Global(作為承租人)就該土地所訂立日期為二零一八年十一月三十日的土地租賃協議

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10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
「該轉讓」	指	根據退出租賃協議及三方協議就由Bright Global向Hoa Phu以及其後由Hoa Phu向Acecook轉讓該土地的土地租賃權擬進行的交易
「轉讓費用」	指	Hoa Phu將收取的轉讓費用約12,391,458,000越南盾(包括10%增值稅)(相等於約3,886,000港元)
「三方協議」	指	Bright Global、Hoa Phu及Acecook就轉讓該土地的土地租賃權所訂立日期為二零二二年十一月七日的協議
「越南」	指	越南社會主義共和國
「越南盾」	指	越南法定貨幣越南盾
「%」	指	百分比

承董事會命
永嘉集團控股有限公司
主席
李國棟

香港，二零二二年十一月七日

於本公告日期，董事為李國棟、黎清平、李國樑、王志強、關啟昌[#]、馬家駿[#]及陳潔芬[#]。

[#] 獨立非執行董事

就本公告而言，貨幣換算已使用3,189越南盾兌1港元的匯率。該匯率僅作說明用途，並不表示任何越南盾金額已經、應已或可以按該匯率或任何其他匯率轉換。