

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，對其準確性或完備性亦無發表聲明，且表明不會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)

**須予披露及關連交易：  
出售物業**

董事會欣然宣佈，於二零一九年七月十五日，賣方(本公司非全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售該等物業，即香港的一個寫字樓及四個停車位，代價合共為63,000,000港元。待出售事項完成後，寫字樓的現有租約將告終止。

由於有關出售事項的一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章的申報及公告規定。

於本公佈日期，執行董事及賣方的主要股東蔡先生間接持有買方已發行股本約38.01%。買方為蔡先生的聯繫人，因此為上市規則第十四A章所指的本公司關連人士。因此，出售事項亦構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第十四A章的公告、申報及獨立股東批准(以於股東特別大會上投票的方式)規定。蔡先生及其相關聯繫人須於將召開以審議及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易的股東特別大會上放棄投票。

載有(其中包括)(i)出售事項的進一步資料；(ii)獨立董事委員會給予獨立股東的推薦建議；(iii)獨立財務顧問就該協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告及代表委任表格的通函將於二零一九年八月五日或之前寄發予股東。

**本公司股東及潛在投資者務請注意，根據該協議擬進行的交易須待達成先決條件及獨立股東於股東特別大會上批准後方告完成。因此，出售事項未必一定進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如對其狀況及應採取的行動有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。**

董事會欣然宣佈，於二零一九年七月十五日，賣方(本公司非全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售該等物業，即香港的一個寫字樓及四個停車位，代價合共為63,000,000港元。該協議的詳情載列如下：

## **該協議**

### **日期**

二零一九年七月十五日(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： 寶陞國際有限公司(作為買方)

於本公佈日期，執行董事蔡先生間接持有Jerash已發行股本約38.01%的普通股，而Jerash則全資擁有買方。

## 標的事項

根據該協議，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售該等物業。董事經作出一切合理查詢後盡悉、深知及確信，基於賣方於本公佈日期所提供的資料，寫字樓連同位於香港九龍長沙灣永康街37-39號福源廣場19樓的其他部分目前由賣方出租予買方。有關寫字樓的現有租約安排詳情載列如下：

	租金	租約現行條款
寫字樓(連同位於香港九龍長沙灣永康街37-39號福源廣場19樓的其他部分，總樓面面積約5,977平方呎)	每月119,540港元(包括管理費、差餉及政府地租)	自二零一八年十月三日至二零二零年十月二日

董事經作出一切合理查詢後盡悉、深知及確信，基於賣方於本公佈日期所提供的資料，於訂立現行租約安排的條款前，於二零一七年七月十五日至二零一八年十月二日，部分寫字樓由賣方出租予買方，月租約為21,600港元(包括管理費、差餉及政府地租)。基於本公司目前可得有關緊接該協議日期前兩年的寫字樓租金的資料，本集團將於緊接該協議日期前兩年，自有關寫字樓的租金收入分別產生除稅前及除稅後淨溢利約1,157,000港元及966,000港元。

待完成後，寫字樓的現有租約將由賣方(作為業主)及買方(作為承租人)互相協議終止。現有租約的訂金(減由賣方(作為業主)根據現有租約的條款可能作出的任何扣減)應由賣方向買方按照現有租約的條款悉數退還。

於本公佈日期，車位為本集團自用。賣方已持有該等物業超過12個月。

該等物業於二零一九年三月三十一日的賬面值合共約達44,506,000港元。

## 代價

代價合共為63,000,000港元，應由買方按以下方式以現金支付：

1. 於簽訂該協議後，6,300,000港元的訂金（及作為完成時代價的部分付款），相當於代價10%；及
2. 於完成日期當日不遲於下午五時正，56,700,000港元，相當於代價的結餘。

代價乃經買方與賣方公平磋商，參照（其中包括該等物業於二零一九年三月三十一日的賬面值合共約44,506,000港元、獨立物業估值師進行的初步估值及於相似地點的相似物業的市價後予以釐定。由本公司委任的獨立物業估值師所編製的該等物業的估值報告將納入通函內。

倘買方就業權或出現在業權契據上的任何事項作出並堅持任何異議或要求或賣方不能或（基於困難、延遲或費用或任何合理理由）不願意刪除或遵守有關異議或要求，或倘賣方的業權欠妥，賣方可以書面形式向買方發出七個營業日的通知，自由取消該協議項下擬進行的交易，除非買方同時撤回異議或要求，則於通知到期時取消出售該等物業，而買方應有權退還訂金，但無需支付利息、費用或賠償，且訂約方應各自自費於土地註冊處訂立並安排註冊取消該協議的協議。

## 印花稅

買方須承擔所有印花稅。

## 先決條件

完成須待下列條件獲達成後方可作實：

- (1) 取得獨立股東按上市規則批准該協議及其項下擬進行的交易（倘必要）；

- (2) 本公司取得就訂立及履得該協議及其項下擬進行的交易根據上市規則及／或聯交所其他適用規則及規例可能需要的所有其他必要的批准、同意、許可及／或豁免(倘必要)；及
- (3) 取得由Jerash的獨立董事所組成或將組成的特別委員會的批准(倘必要)。

賣方須促使達成上文第(1)及(2)項載列的先決條件，而買方須促使達成上文第(3)項載列的先決條件。該協議任何訂約方均不得豁免該協議載列的先決條件。

該協議載列的先決條件須於最後截止日期下午五時正前全面達成。倘該協議載列的先決條件於有關時間前尚未達成，則該協議下各方的所有權利及責任均告停止及終止，除非賣方於最後截止日期後五個營業日內向買方全額退還訂金，但無需支付利息、費用或賠償，且除有關先前違反該協議的索賠(如有)，任何一方均不得對另一方提出任何索賠，而倘該協議已於土地註冊處註冊，則賣方應有權於土地註冊處登記由賣方單獨簽署的文據，證明該決定並取消該協議的註冊。

## **完成**

待達成該協議所載的先決條件後，完成將於完成日期進行。於出售事項完成後，該等物業將不再由本集團持有。

## **有關本集團及賣方的資料**

本公司為投資控股公司。本集團主要從事生產及銷售針織布料及色紗以及成衣製品。賣方主要從事買賣成衣製品。

## **有關買方的資料**

買方為於香港註冊成立的有限公司及Jerash的全資附屬公司。於本公佈日期，蔡先生間接持有Jerash約38.01%的普通股，而Jerash則全資擁有買方。買方主要從事買賣成衣製品及向Jerash及其附屬公司提供行政支援。

## 有關該等物業的資料

賣方(本公司非全資附屬公司)為各該等物業的擁有人，其詳情載列如下：

物業	地址	用途	於本公佈日期及 緊接完成前本集 團應佔權益
寫字樓	香港九龍長沙灣永康街37-39號福源廣場19樓A室	辦公室／商業	51%
車位	(a) 香港九龍長沙灣永康街37-39號福源廣場2樓編號為P21的停車位	泊車	51%
	(b) 香港九龍長沙灣永康街37-39號福源廣場2樓編號為P22的停車位	泊車	51%
	(c) 香港九龍長沙灣永康街37-39號福源廣場2樓編號為P23的停車位	泊車	51%
	(d) 香港九龍長沙灣永康街37-39號福源廣場2樓編號為P24的停車位	泊車	51%

## **出售事項可能造成的財務影響**

於完成後，該等物業將不再由本集團持有。本集團估計將自出售事項實現收益約18,494,000港元(待審核)，即代價及該等物業於二零一九年三月三十一日的賬面值的差額。

## **出售事項的理由及裨益**

經計及目前物業市場狀況，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後提供其推薦建議)認為，出售事項為本公司提供自出售事項變現資本收益的良機。

經扣減所有相關費用及開支後，預期自出售事項所得款項淨額將保留作本集團成衣業務的一般營運資金。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後提供其推薦建議)相信，該協議並非於本集團日常及一般業務過程中進行，惟其條款(包括代價)屬公平合理，且其項下擬進行的交易符合股東及本公司整體利益。

蔡先生因其身為本公司的董事及其於買方的權益，被視為於出售事項中擁有重大權益，因此已就批准出售事項的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事已就上述董事會決議案放棄投票。

## **成立獨立董事委員會**

本公司已成立獨立董事委員會，以考慮出售事項是否公平合理且符合本公司及股東的整體利益及就此向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 上市規則的涵義

由於有關出售事項的一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章的申報及公告規定。

於本公佈日期，執行董事及賣方的主要股東蔡先生間接持有買方已發行股本約38.01%。買方為蔡先生的聯繫人，因此為上市規則第十四A章所指的本公司關連人士。因此，出售事項亦構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第十四A章的公告、申報及獨立股東批准(以於股東特別大會上投票的方式)規定。蔡先生及其相關聯繫人須於將召開以審議及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易的股東特別大會上放棄投票。

載有(其中包括)(i)出售事項的進一步資料；(ii)獨立董事委員會給予獨立股東的推薦建議；(iii)獨立財務顧問就該協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告及代表委任表格的通函將於二零一九年八月五日或之前寄發予股東。

**本公司股東及潛在投資者務請注意，根據該協議擬進行的交易須待達成先決條件及獨立股東於股東特別大會上批准後方告完成。因此，出售事項未必一定進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如對其狀況及應採取的行動有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。**

## 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：

「該協議」	指	買方與賣方就出售事項所訂立日期為二零一九年七月十五日的協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會



「營業日」	指 一星期中香港持牌銀行於香港開門營業的任何一日，但不包括(a)星期六及星期日；(b)公眾假期；及(c)烈風警告日或暴雨警告日(定義見香港法例第1章釋義及通則條例)
「車位」	指 位於香港九龍長沙灣永康街37-39號福源廣場2樓編號為P21至P24的四個停車位
「通函」	指 本公司將寄發的通函，載有(其中包括)(i)出售事項的進一步資料；(ii)獨立董事委員會給予獨立股東的推薦建議；(iii)獨立財務顧問就該協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)股東特別大會通告及代表委任表格
「本公司」	指 冠華國際控股有限公司，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
「完成」	指 完成出售事項
「完成日期」	指 完成的日期，即達成該協議的全部先決條件後第七個營業日(或訂約方可能以書面形式協定的其他日期)
「關連人士」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指 出售事項的代價，合共為63,000,000港元
「訂金」	指 6,300,000港元，即買方於簽署該協議時將支付賣方的訂金(及作為完成時代價的部分付款)
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 賣方根據該協議向買方出售該等物業
「本集團」	指 本公司及其附屬公司

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，成立以就出售事項向獨立股東提供意見
「Jerash」	指	Jerash Holdings (US) Inc.，於美利堅合眾國註冊成立的公司，其普通股於納斯達克上市(納斯達克：JRSB)
「土地註冊處」	指	香港土地註冊處
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一九年十月三十一日(或該協議的訂約方可能以書面形式協定的較後日期)，即將須達成(或如任何一項先決條件可獲豁免，則按照該協議條款豁免)該協議的先決條件的日期
「蔡先生」	指	執行董事蔡連鴻先生，於本公佈日期間接持有買方已發行股本約38.01%
「納斯達克」	指	美利堅合眾國納斯達克(全國證券交易商協會自動報價系統)資本市場
「寫字樓」	指	賣方所持實用面積約366平方米的寫字樓，位於香港九龍長沙灣永康街37-39號福源廣場19樓A室
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，並不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	寫字樓及車位
「買方」	指	寶陞國際有限公司，於香港註冊成立的有限公司及為Jerash的全資附屬公司，由本公司關連人士蔡先生持有約38.01%權益

「股東特別大會」	指 本公司將舉行的股東特別大會(或其任何續會)，藉以審議及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指 已發行股份持有人
「平方米」	指 平方米
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義
「賣方」	指 福源國際有限公司，於香港註冊成立的有限公司及為本公司非全資附屬公司，於本公佈日期，由本公司及蔡先生間接擁有51%權益及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，二零一九年七月十五日

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)、李源超先生及蔡連鴻先生，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