

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，並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)

有關物業出售事項之須予披露交易

臨時協議

董事會欣然宣佈，於二零二零年十二月二十四日(交易時段後)，賣方(本公司之非全資附屬公司)與買方訂立臨時協議，據此，買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售物業(即位於香港之辦公室物業)，代價為33,000,000港元。

上市規則之涵義

由於有關出售事項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%，出售事項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。

董事會欣然宣佈，於二零二零年十二月二十四日(交易時段後)，賣方(本公司之非全資附屬公司)與買方訂立臨時協議，據此，買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售物業(即位於香港之辦公室物業)，代價為33,000,000港元。臨時協議之詳情載列如下：

臨時協議

日期

二零二零年十二月二十四日(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： 永綸有限公司(作為買方)

標的事項

根據臨時協議，買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售物業。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據賣方於本公佈日期所提供的資料，物業目前已出租予租戶。有關物業現行租賃安排之詳情載列如下：

	租金	現有租期
物業	每月119,540港元 (包括管理費、差餉及地租)	於二零二零年十月三日 至二零二二年十月二日

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據賣方於本公佈日期所提供的資料，於現行租賃安排年期前，於二零一八年十月三日至二零二零年十月二日，賣方將物業出租予租戶，月租為119,540港元(包括管理費、差餉及地租)。根據本公司現時可得有關物業於緊接臨時協議日期前兩年內之租金資料，本集團於緊接臨時協議日期前兩年內自物業之租金收入產生除稅前及後純利分別約2,371,000港元及1,979,785港元。

物業將於完成後連同現有租約一併交付。

於二零二零年九月三十日，物業之賬面值合共約為48,300,000港元。

代價

出售事項之代價為33,000,000港元，其將由買方按下列方式以現金支付：

1. 於簽訂臨時協議後支付1,000,000港元作為初步訂金；
2. 於簽訂正式協議（將於二零二一年一月七日或之前簽訂）後支付2,300,000港元作為額外訂金；及
3. 於完成日期支付餘額29,700,000港元。

代價乃賣方及買方按一般商業條款經公平磋商後達致。

印花稅

所有印花稅概由買方承擔。

先決條件

完成須待符合上市規則之相關適用規定後，方告作實。

倘出售事項未能符合上市規則之相關規定，則賣方須全數退還已收訂金予買方，不得扣除任何罰款或開支。於買方收取有關訂金退款後，臨時協議將告終止，訂約雙方概不得對另一方作出任何申索。

正式協議

根據臨時協議，正式協議將於二零二一年一月七日或之前簽訂。

完成

待臨時協議所載之先決條件獲達成後，完成將於二零二一年二月二十八日或之前落實。於完成後，物業將連同現有租約一併交付，而本集團將不再持有物業。

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，買方主要從事投資控股業務。據本公司所知，於本公佈日期，買方由黃炳倫及周麗明分別擁有50%及50%權益。

於本公佈日期，經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。除出售事項外，買方及其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)為物業之擁有人，物業之詳情載列如下：

地址	用途	於本公佈日期及緊接 完成前本集團應佔權益
香港九龍長沙灣永康街 37至39號福源廣場19樓A室	辦公室／商業	51%

出售事項之潛在財務影響

於完成後，本集團將不再持有物業。估計本集團將自出售事項變現虧損約15,300,000港元(須待審核)，即代價與物業於二零二零年九月三十日的賬面值之間的差額，其中約7,800,000港元及7,500,000港元將分別歸屬於本公司擁有人及非控股權益。

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，經考慮物業之現有市值(經參考同一地區類似物業之市值)及香港物業之現行市況後，董事會認為，儘管出售事項會變現虧損，惟倘能落實，其依然能為賣方帶來良機，可於短期內提高賣方之現金流量以鞏固其財務狀況。

預期出售事項所得款項淨額(經扣除所有相關費用及開支後)約32,900,000港元將予保留，以用於償還賣方之銀行借款及作為賣方之一般營運資金。

臨時協議之條款乃其訂約方經公平磋商後釐定，董事認為，臨時協議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

由於有關出售事項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%，出售事項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。

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
「完成」	指 出售事項完成
「完成日期」	指 完成之日期，即二零二一年二月二十八日或之前
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予之涵義

「代價」	指	出售事項之代價，即33,000,000港元
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	賣方根據臨時協議將物業出售予買方之事項
「正式協議」	指	出售事項之正式協議，根據臨時協議，其將於二零二一年一月七日或之前簽訂
「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
「Jerash Holdings」	指	Jerash Holdings (US) Inc.，一間於美國註冊成立之公司，其股份於納斯達克上市(NASDAQ：JRSH)
「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，並於本公佈日期間接持有租戶約38.02%已發行股本
「納斯達克」	指	美國納斯達克(National Association of Securities Dealers Automated Quotation System)全球精選市場
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	由賣方持有位於香港九龍長沙灣永康街37至39號福源廣場19樓A室總面積約5,735平方呎之辦公室物業
「臨時協議」	指	買方及賣方所訂立日期為二零二零年十二月二十四日之臨時協議，內容有關出售事項

「買方」	指 永綸有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期由黃炳倫及周麗明分別擁有50%及50%權益全資擁有，各自均為獨立第三方
「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
「租戶」	指 寶陞國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為Jerash Holdings的全資附屬公司，由蔡先生持有約38.02%權益
「美國」	指 美利堅合眾國
「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，二零二零年十二月二十八日

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