

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*

(已委任共同臨時清盤人)

(僅適用於重組)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：539)

有關出售該物業之 須予披露交易

臨時協議

董事會欣然宣佈，於二零二一年二月二十三日，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方及代理訂立臨時協議，據此買方已有條件同意購買，而賣方已有條件同意出售該物業(即位於香港的一項住宅物業)，代價為23,380,000港元。

上市規則之涵義

由於出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，出售事項構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章下的申報及公告規定。

董事會欣然宣佈，於二零二一年二月二十三日，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方及代理訂立臨時協議，據此買方已有條件同意購買，而賣方已有條件同意出售該

物業(即位於香港的一項住宅物業)，代價為23,380,000港元。臨時協議詳情載列如下：

臨時協議

日期

二零二一年二月二十三日

訂約方

- (i) 賣方： 彩億投資有限公司(作為賣方)
- (ii) 買方： 林冠東(作為買方)
- (iii) 代理： 中原地產代理有限公司

標的事項

根據臨時協議，買方已有條件同意購買，而賣方已有條件同意出售該物業。

於臨時協議日期，該物業處於空置狀態。

於二零二零年九月三十日，該物業的賬面值約為25,000,000港元。

代價

出售事項代價為23,380,000港元，買方須按以下方式以現金支付有關代價：

1. 1,000,000港元已於簽署臨時協議時支付，以作為初步訂金；
2. 1,338,000港元須於簽署正式協議時支付，以作為進一步訂金，正式協議須於二零二一年三月八日或之前簽署；及
3. 餘下款項21,042,000港元須於完成日期支付。

根據臨時協議，代理有權於不遲於完成日期時分別向賣方及買方收取1%佣金。

代價乃由賣方及買方經考慮同一地區物業的市場價格後以公平磋商釐定，並屬一般商業條款。

印花稅

買方將承擔所有從價印花稅。

正式協議

根據臨時協議，正式協議須於二零二一年三月八日或之前簽署。

完成

完成須於二零二一年五月二十八日或之前進行。於完成後，該物業不再由本集團持有。

與因應COVID-19強制檢疫有關的額外條款

賣方及買方同意，倘賣方、買方或彼等相關律師須接受強制檢疫，或倘彼等任何一方律師的事務所業務因政府應對COVID-19的行動而須暫時停業，進一步訂金的支付日期、正式協議的簽署日期及／或完成日期(視乎情況而定)將延至強制檢疫完結或律師事務所復業(以較遲者為準)後第七個工作日進行。

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。

有關買方及代理的資料

買方為香港公民。

代理為一間於香港註冊成立的有限公司，於香港從事物業代理營運。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方、代理及其最終實益擁有人為獨立第三方。

有關該物業的資料

賣方為本公司的全資附屬公司，並為該物業的業主。該物業的詳情載列如下：

地址	用途	於本公佈日期及 緊接完成前 本集團應佔權益
香港新界上水古洞路33號 天巒II莫里茲大道23號屋	住宅	100%

出售事項之可能財務影響

於完成後，本集團將不再持有該物業。估計本集團將自出售事項錄得虧損約1,620,000港元(有待審計)，虧損金額即代價與該物業截至二零二零年九月三十日的賬面值間的差異。

出售事項之理由及裨益以及所得款項用途

由於(i)本公司日期為二零二零年十二月十四日，內容有關本集團不能於融資協議到期日前償還預設還款之公佈；(ii)本公司日期分別為二零二零年十二月二十三日、二零二一年一月十八日、二零二一年二月三日及二零二一年二月九日，內容有關本公司及本公司多間附屬公司收到自本集團多名債權人發出的法定要求償債書之公佈；及(iii)本公司日期為二零二一年二月十六日，內容有關於二零二一年二月十一日本公司就重組向百慕達最高法院送呈及提交清盤呈請，連同在「非強制」基礎上委任本公司共同及個別臨時清盤人(作重組用途)的申請所披露的情況，董事一直採取積極措施以提升本集團的現金流。

因此，經考慮該物業現時市值(其經參考同一地區類似物業之市值)，以及香港目前

物業市場情況，董事會認為出售事項雖會錄得虧損，惟於落實後仍為賣方提供良好機會以提升本集團的現金流，及於短時間內鞏固其財務狀況。

預期出售事項所得款項淨額(經扣除所有相關費用及開支)約為23,120,000港元，有關款項將保留作本集團一般營運資金以及支付重組開支。

臨時協議的條款乃由訂約方經公平磋商釐定。董事認為儘管臨時協議並非於本集團一般業務過程中訂立，惟臨時協議條款屬一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，出售事項構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章下的申報及公告規定。

釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「代理」	指 中源地產代理有限公司(持牌地產代理，持牌地產代理公司牌照號碼：C-000227)
「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 完成出售事項
「完成日期」	指 完成日期，即二零二一年五月二十八日或之前
「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23,380,000港元
「COVID-19」	指 新型冠狀病毒(COVID-19)，被識別為導致呼吸道疾病於二零一九年十二月左右爆發的一種冠狀病毒

「董事」	指 本公司之董事
「出售事項」	指 賣方根據臨時協議向買方出售該物業
「正式協議」	指 出售事項之正式協議，將根據臨時協議於二零二一年三月八日或之前簽署
「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並概無關連之人士
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「該物業」	指 位於香港新界上水古洞路33號天巒II莫里茲大道23號屋，實用面積約為1,845平方呎，並由賣方持有的住宅物業
「臨時協議」	指 買方、賣方及代理就出售事項所訂立，日期為二零二一年二月二十三日的臨時協議
「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
「買方」	指 林冠東，一名香港公民，並為獨立第三方
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指 已發行股份之持有人
「平方呎」	指 平方呎
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司

「賣方」 指 彩億投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，
於本公佈日期為本公司之全資附屬公司

「%」 指 百分比

承董事會命
冠華國際控股有限公司
(已委任共同臨時清盤人)
(僅適用於重組)
主席
李銘洪

香港，二零二一年二月二十三日

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