

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，且表明不會就本公佈全部或任何部份內容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)

須予披露交易： 出售土地產業

- 於二零零七年十月十七日，本公司(透過賣方)同意將多個位於香港之土地產業出售予買方，總購買價為238,000,000港元。出售事項之主要條款載於本公佈內。
- 根據上市規則第14章，倘彙集計算，出售事項將構成本公司之須予披露交易。
- 一份載有(其中包括)出售事項其他詳情之通函，將於可行情況下盡快寄發予股東。

董事會宣佈，於二零零七年十月十七日，賣方與買方訂立該等協議，內容有關賣方向買方出售該等物業之出售事項。出售事項之主要條款及條件載於下文。

該等協議

1. 買方

億京發展及策劃有限公司，一間在香港註冊成立之公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，買方之主要業務為物業投資，而買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司、其附屬公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方。除出售事項外，本集團過往與買方並無任何關係。

除出售事項外，本集團過往並無與買方進行任何須根據上市規則第14.22條彙集計算之交易。

2. 賣方、將予出售之物業及購買價

賣方(及其主要業務)	將予出售之物業	購買價
彩韻(物業持有)	香港九龍長裕街10號利行工業大廈3樓A室、4樓、5樓A及B室及毗鄰5樓B室之洗手間、9樓A及B室及10樓。	142,000,000港元
福源(成衣產品貿易)	香港九龍長裕街10號利行工業大廈3樓B室。	18,336,000港元
彩盟(物業持有)	香港九龍長裕街10號利行工業大廈1樓(包括平台)。	38,000,000港元
竣星(物業持有)	香港九龍長裕街10號利行工業大廈2樓A、B及C室及6樓B室。	39,664,000港元
	總購買價：	238,000,000港元

各賣方均為本公司之附屬公司。

總購買價將以銀行本票及／或律師行支票支付，付款條款如下：

- (1) 初步訂金總額14,042,000港元於二零零七年十月十七日簽訂該等協議時支付；
- (2) 進一步訂金總額9,758,000港元將於緊隨買方收到賣方通知其已按照該等協議之條款達成所有先決條件後第15日或之前支付；及
- (3) 214,200,000港元，即總購買價之餘款，將於完成時或之前支付。

於本公佈日期，賣方律師(作為賣方之保證金保存人)所持有之初步按金總額為14,042,000港元。根據該等協議，初步按金及進一步按金合共23,800,000港元將於先決條件獲達成或豁免後發還予賣方。

總購買價由賣方與買方在參考該等物業所在地區面積及質素相若之其他工業用物業之當前市值後，以公平原則磋商釐定。

於扣除法律費用及代理佣金等開支約3,000,000港元後，預期出售事項之所得款項淨額合共約為235,000,000港元，將撥作本集團之一般營運資金用途。

該等物業為工業用物業及(如適用)訂有現存租約。

3. 先決條件

該等協議須待賣方向買方出具一份由土地審裁處或香港高等法院頒佈之法令或裁決之已蓋印副本，確認根據香港法例第344章建築物管理條例或其他條例，業主立案法團有實際或隱含權力於該等協議訂立日期起計六個曆月內收購業主立案法團物業，以及銷售或出售業主立案法團物業，成本及開支由個別賣方承擔，惟倘賣方及買方就獲取前述法令或裁決取得傳票，則買方需加入成為法律程序之其中一方，且賣方須承擔買方於前述法律程序中所合理產生之所有成本及開支(包括所有代墊費用)，金額以150,000港元為限，而倘未能就有關成本及開支達成協議，則須支付由法院指定之訟費，有關成本及開支須於完成時或法院指定訟費後15日內(以較後者為準)支付及清償，方可作實。(為免混淆，倘法令或判決中所述業主立案法團收購、銷售或出售業主立案法團物業之權力須以利行工業大廈任何單位／樓層現有登記持有人、業主立案法團及／或買方以外之第三方認可或同意為條件或受此規限，則本先決條件不可被視為已獲達成。)

該等協議亦需待業主立案法團物業之買賣根據業主立案法團及買方於完成日期訂立之買賣協議完成後，方可作實。

買方可於該等協議訂立日期起計六個曆月內任何時間，藉向賣方律師發出書面之方式豁免先決條件。

根據該等協議，賣方已同意及承諾合理地盡力促使達成先決條件，而買方則須在賣方要求下，就達成先決條件向賣方提供一切合理協助，成本及開支由賣方承擔。

根據該等協議，賣方進一步同意及承諾將於先決條件獲達成後知會買方，並於可行情況下向買方出具前述法令或裁決之已蓋印副本。倘先決條件未能於該等協議訂立日期起計六個月當日(或各方以書面協訂之較後日期)下午五時正或之前達成，除非獲買方豁免條件，否則該等協議將自動失效且不再具有效力，而任何訂約方均不可向另一方或彼等各自之律師索償，惟因先前違約者除外，於該情況下：

- (a) 各訂約方須自行向香港土地審裁處提交及登記一份註銷協議，以註銷前述之該等協議，成本及開支由彼等自行承擔；及
- (b) 於簽立前述註銷協議時，買方所支付之初期按金須不計利息、成本或補償發還予買方。

4. 特別條件

出售事項之其中一項條件為買方以該等協議所載之條款將若干該等物業租賃予賣方。有關租約乃於完成日期後一日開始。

於該等協議日期，該等物業中有若干受香港建築事務監督頒佈之命令／通知規限。根據相關之該等協議，所涉之賣方已承諾將於完成前完成就符合有關命令／通知所須之工程，成本及開支由彼等承擔，並將於完成前14日內向買方提供該等工程之完工證明。

5. 完成

待該等協議之所有先決條件獲達成或豁免後，出售事項將於完成日期(即緊隨買方收到上文「先決條件」一段所述之已蓋印之法令副本後第60日)或各訂約方可能以書面協訂達致完成之日期完成。

倘完成日期或任何款項之付款日期或履行該等協議任何責任之日期並非營業日，則完成日期或有關付款或履行責任日期(視情況而訂)將自動順延至下一個營業日。

訂立出售事項之理由

利行工業大廈2樓A及B室及3樓B室乃由本集團持作自用。餘下之該等物業乃由本集團持作投資物業。董事認為，於考慮到香港現時之物業市場後，出售事項為本集團出售該等物業之良機，並可為本集團提供營運資金。

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項乃以一般商業條款訂立，誠屬公平合理，並符合股東之整體利益。

出售事項之財務影響

本集團就該等物業支付之原有成本約為196,000,000港元。總購買價與該等物業原有成本之差額約為42,000,000港元。於二零零七年三月三十一日，該等物業已根據香港會計準則第40號「投資物業」重估，並重列為237,000,000港元。因此，本集團於完成時將錄得賬面收益約1,000,000港元(扣除相關開支前)。

於截至二零零七年三月三十一日止兩個年度內，來自該等物業之租金收入淨額(即總租金收入扣除開支)分別約為2,800,000港元及5,800,000港元。

一般事項

本集團之主要業務為生產與售賣針織布料及色紗及成衣產品。

將出售事項彙集計算，構成上市規則第14章項下之本公司須予披露交易。

一份載有(其中包括)出售事項其他詳情之通函，將盡快寄發予股東。

於本公佈日期，董事會包括以下成員：

執行董事：
李銘洪(主席)
陳天堆(行政總裁)
蘇錦華
李源超
蔡連鴻

獨立非執行董事：
簡嘉翰
熊敬柳
郭思治

釋義

於本公佈內，除文義另有指明者外，下列詞彙具有以下涵義：

「總購買價」	指	238,000,000港元，即根據該等協議買方須就該等物業支付予賣方之總金額
「該等協議」	合指	相關賣方(作為賣方)及買方(作為買方)於二零零七年十月十七日就出售事項訂立之四項正式買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行在香港開門營業之任何周日，但不包括以下日子： (a) 星期六及星期日； (b) 公眾假期；及 (c) 懸掛颱風警告訊號或黑色暴雨警告訊號之日子
「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公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據該等協議之條款完成買賣該等物業
「完成日期」	指	緊隨買方收到該等協議之先決條件所述已蓋印之法令副本後第60日或各訂約方可能以書面協訂達致完成之日期
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	賣方按照該等協議之條款及條件及在其規限下向買方出售該等物業
「彩韻」	指	彩韻投資有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「福源」	指	福源國際有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之非全資附屬公司
「彩盟」	指	彩盟企業有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「業主立案法團」	指	利行工業大廈業主立案法團
「業主立案法團物業」	指	地下第7號及第8號泊車位及利行工業大廈之外牆
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等物業」	合指	香港九龍長裕街10號利行工業大廈之 <ul style="list-style-type: none"> (i) 1樓(包括平台)； (ii) 2樓A、B及C室； (iii) 3樓A室； (iv) 3樓B室； (v) 4樓； (vi) 5樓A及B室，以及毗連5樓B室之洗手間； (vii) 6樓B室； (viii) 9樓A及B室；及 (ix) 10樓

「買方」	指	億京發展及策劃有限公司，一間於香港註冊成立之公司
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「竣星」	指	竣星有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之非全資附屬公司
「賣方」	合指	彩韻、彩盟、竣星及福源
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

承董事會命
冠華國際控股有限公司
主席
李銘洪

香港，二零零七年十月十八日

* 僅供識別