
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有本公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本通函之內容概不負責，對其準確性或完備性亦無發表聲明，且表明不會就本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供說明用途，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



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)

**(1) 須予披露及關連交易：
出售該等物業
及
(2) 股東特別大會通告**

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

BALLAS
C A P I T A L

本通函所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至11頁。載有獨立董事委員會向獨立股東提供之推薦建議之獨立董事委員會函件載於本通函第12至13頁。載有獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦建議及意見之函件載於本通函第14至21頁。

本公司謹訂於二零一九年九月四日(星期三)上午十時正假座香港新界屯門建群街3號永發工業大廈3樓D室舉行股東特別大會或其任何續會，召開股東特別大會之通告載於本通函SGM-1至SGM-3頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥及交回，且無論如何須於會議或其任何續會指定舉行時間前48小時(即二零一九年九月二日(星期一)香港時間上午十時正)交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席會議，並於會上投票。

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	12
獨立財務顧問函件	14
附錄一 — 估值報告	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，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
「該公佈」	指	本公司日期為二零一九年七月十五日的公佈，內容有關(其中包括)出售事項
「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
「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

釋 義

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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，以就出售事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	博思融資有限公司，為一間獲證監會發牌可根據《證券及期貨條例》進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即獲獨立董事委員會委任以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	股東，於出售事項中擁有重大權益的股東除外
「Jerash」	指	Jerash Holdings (US) Inc.，一間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
「最後實際可行日期」	指	二零一九年八月十二日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「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
「陳先生」	指	執行董事陳天堆先生
「蔡先生」	指	執行董事蔡連鴻先生，於最後實際可行日期間接持有買方已發行股本約38.01%
「李先生」	指	執行董事李銘洪先生
「吳先生」	指	吳子綸先生，賣方的董事，於最後實際可行日期間接持有買方已發行股本約8.73%

釋 義

「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，就本通函而言，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，一間於香港註冊成立的有限公司及為Jerash的全資附屬公司，Jerash由本公司關連人士蔡先生及吳先生分別持有約38.01%及約8.73%權益
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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，一間於香港註冊成立的有限公司及為本公司非全資附屬公司，於最後實際可行日期，由本公司及蔡先生間接擁有51%權益及49%權益
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

李銘洪 (主席)

陳天堆 (行政總裁)

李源超

蔡連鴻

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

簡嘉翰

熊敬柳

郭思治

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

新界

屯門

建群街3號

永發工業大廈

3樓D室

敬啟者：

**須予披露及關連交易：
出售該等物業**

緒言

誠如該公佈所披露者，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。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關出售事項之進一步資料；(ii)獨立董事委員

* 僅供識別

董事會函件

會向獨立股東作出之推薦建議；(iii)獨立財務顧問就該協議及其項下擬進行的交易以致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告及代表委任表格。

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)

於最後實際可行日期，執行董事蔡先生間接持有Jerash已發行股本約38.01%，而Jerash則全資擁有買方。此外，於最後實際可行日期，賣方董事吳先生持有Jerash已發行股本約8.73%。

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，基於賣方於最後實際可行日期所提供的資料，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，基於賣方於最後實際可行日期所提供的資料，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

董事會函件

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。

於最後實際可行日期，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請參閱本通函附錄二。董事(包括獨立非執行董事經考慮獨立財務顧問之意見後)相信，估值報告所用的估值方法及主要假設屬公平合理。

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行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。賣方為於香港註冊成立的有限公司及為本公司非全資附屬公司，於最後實際可行日期，由本公司及蔡先生間接擁有51%權益及49%權益，且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。於最後實際可行日期，蔡先生間接持有Jerash約38.01%的普通股，而Jerash則全資擁有買方。於最後實際可行日期，賣方董事吳先生持有Jerash約8.73%已發行股本。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	於最後實際 可行日期及 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%

董事會函件

物業	地址	用途	於最後實際 可行日期及 緊接完成前 本集團應佔權益
	(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

該等物業由本集團持作投資物業。本集團策略為於適當時自出售其投資物業變現資本收益。儘管(a)截至二零一九年三月三十一日止年度，投資物業(即該等物業)錄得公平值變動收益約3,000,000港元；(b)於二零一九年三月三十一日，本集團銀行結餘及現金約達2,455,000,000港元，經考慮(i)全球經濟預期將持續不穩，而消費市場仍然疲軟；(ii)美中貿易戰對本集團的影響仍屬未知之數；(iii)香港物業市場目前狀況，在中國經濟放緩及全球貿易減少，以及香港政治危機的壓力下，近月香港物業市場減弱；及(iv)買方願以代價63,000,000港元(即該等物業於二零一九年三月三十一日的賬面總值溢價約41%)收購該等物業，董事(包括獨立非執行董事經考慮獨立財務顧問之意見後)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。

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事經考慮獨立財務顧問之意見後)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，而彼等並不知悉出售事項的任何弊處。

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。

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。

於最後實際可行日期，(i)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%；及(ii)賣方董事吳先生間接持有買方已發行股本約8.73%。買方為蔡先生及吳先生的聯繫人，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。

股東特別大會

股東特別大會將予召開以審議及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易。有關該協議之決議案將由獨立股東於股東特別大會上以投票方式表決。蔡先生、吳先生及彼等相關聯繫人合共分別持有2,100,000股及155,309股股份，相當於本公司已發行股本約0.27%及0.02%，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。

為確定有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東身份，記錄日期將定為二零一九年八月二十九日(星期四)(由於並無暫停辦理股份過戶登記，故即為任何股份過戶的最後登記日期)。本公司將於該等日子暫停登記股份過戶。為符合出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有股份轉讓連同相關股票必須不遲於二零一九年八月二十九日(星期四)香港時間下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

董事會函件

本公司謹訂於二零一九年九月四日(星期三)上午十時正假座香港新界屯門建群街3號永發工業大廈3樓D室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函SGM-1至SGM-3頁。

另隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥，且無論如何須不遲於股東特別大會(即二零一九年九月二日(星期一)香港時間上午十時正)或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦建議

謹請閣下垂注(i)獨立董事委員會函件，當中載有致獨立股東之推薦建議；及(ii)獨立財務顧問的函件，當中載有其就該協議及其項下擬進行的交易以致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

董事會(包括獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之意見後)認為，該協議及其項下擬進行的交易屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益，並建議股東於股東特別大會上就此投票贊成決議案。

進一步資料

謹請閣下垂注本通函附錄及股東特別大會通告所載之資料。

警告：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。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
冠華國際控股有限公司
主席
李銘洪
謹啟

二零一九年八月十五日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會之函件全文，當中載列其就該協議及其項下擬進行之交易以致獨立股東之推薦建議，乃為載入本通函而編製。



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)

敬啟者：

須予披露及關連交易： 出售該等物業

吾等謹此提述本公司於二零一九年八月十五日向股東發出之通函(「**通函**」)，本函件為通函之一部分。除非文義另有所指，否則通函所界定詞彙於本函件內具相同涵義。

吾等已獲董事會委任，以就該協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見，有關詳情載於通函「董事會函件」內。獨立財務顧問已獲委任就此向獨立股東及吾等提供意見。

獨立財務顧問之意見以及發表有關意見所考慮之主要因素及理由之詳情載於通函「獨立財務顧問函件」內。謹請閣下垂注通函「董事會函件」及其附錄所載之其他資料。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮獨立財務顧問於獨立財務顧問函件所載之意見後，儘管該協議並非於本集團日常及一般業務過程中進行，吾等認為，該協議的條款及其項下擬進行之交易就獨立股東而言屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東整體利益。

因此，吾等建議閣下於股東特別大會上投票贊成將提呈之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代 表
獨立董事委員會

簡嘉翰
獨立非執行董事

熊敬柳
獨立非執行董事

郭思治
獨立非執行董事

二零一九年八月十五日

敬啟者：

須予披露及關連交易： 出售該等物業

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零一九年八月十五日之通函（「**通函**」）內之董事會函件（「**董事會函件**」），本函件為其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所載，於二零一九年七月十五日（交易時段後），賣方（ 貴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。

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 貴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之規定。

再者，於最後實際可行日期，(i) 貴公司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%；及(ii)賣方董事吳先生間接持有買方已發行股本約8.73%。買方為蔡先生及吳先生的聯繫人，因此為上市規則第十四A章所指的 貴公司關連人士。因此，出售事項亦構成 貴公司的關連交易，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、吳先生及彼等相關聯繫人合共分別持有

獨立財務顧問函件

2,100,000股及155,309股股份，相當於 貴公司已發行股本約0.27%，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。

貴公司已成立由簡嘉翰先生、熊敬柳先生及郭思治先生（均為獨立非執行董事）組成之獨立董事委員會，以就該協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。

獨立聲明

於最後實際可行日期，博思融資有限公司之劉志華先生及黎仲行小姐並不知悉博思融資有限公司與 貴公司或任何其他人士之間存在可被合理視作對博思融資有限公司就該協議及其項下擬進行的交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問之獨立性（定義見上市規則第13.84條）構成障礙之任何關係或權益。

吾等意見之基準

於達致吾等之推薦建議時，吾等倚賴通函所載或提述之資料及事實以及董事及 貴公司高級管理人員作出或提供之陳述。

董事已於通函內聲明，彼等共同及個別地願就通函所載資料之準確性承擔全部責任，且並無遺漏其他事項，足以令致通函任何所載陳述產生誤導。吾等亦已假定，通函所載或提述董事作出之資料及陳述於其作出之時均屬真實及準確，並持續至股東特別大會日期仍屬真實及準確。吾等並無理由懷疑董事及 貴公司高級管理人員提供予吾等之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦獲董事告知，並相信通函並無遺漏重大事實。

吾等認為，吾等已審閱充足資料以達致知情意見，證明乃合理信賴通函所載資料之準確性，並為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無進行獨立資料核實，或對 貴公司、賣方及買方或彼等各自之任何附屬公司或聯繫人之業務及事務或前景進行任何形式的深入調查。

所考慮之主要因素及理由

就達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

A. 出售事項之背景及理由

貴公司是一家投資控股公司，而 貴集團主要從事生產及銷售針織布料及色紗以及成衣製品。賣方為 貴公司的一家非全資附屬公司，主要從事買賣成衣製品。

誠如董事會函件所載列，該等物業包括香港的一個寫字樓及四個停車位（詳情載於下文B節）。於二零一九年三月三十一日，該等物業的賬面值合共約為44,500,000港元。董事經作出一切合理查詢後盡悉、深知及確信，基於賣方於最後實際可行日期提供的資料，寫字樓目前由賣方（作為業主）出租予買方（作為承租人），月租為119,540港元（包括管理費、差餉及政府地租）。於最後實際可行日期，車位為 貴集團自用。待完成後，寫字樓的現有租約將由賣方及買方互相協議終止。董事（包括董立非執行董事）認為，出售事項為 貴公司提供了一個從出售事項變現資本收益的良機。

誠如董事會函件所披露，於完成後，經參考63,000,000港元的代價及該等物業於二零一九年三月三十一日的賬面值合共約44,500,000港元， 貴集團估計將變現未經審核收益約18,500,000港元，並未扣除出售事項直接應佔所有相關費用及開支。 貴集團擬將自出售事項所得款項淨額用作 貴集團成衣業務的一般營運資金。

鑒於(i)持有物業並非 貴集團的核心業務；(ii)出售事項將不會對 貴集團營運有任何重大影響；及(iii)出售事項允許 貴集團按公平價格實現其於該等物業的投資，並為 貴集團成衣業務提供額外的一般營運資金，吾等認同董事觀點，儘管出售事項並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，惟出售事項符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

B. 該協議之主要條款

(i) 該等物業之資料

將予出售的該等物業為一個寫字樓及四個停車位。

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，實用面積約為366平方米。

車位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的停車位。

(ii) 出售事項之代價

代價合共為63,000,000港元及乃經賣方與買方公平磋商，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44,500,000港元、 貴公司獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司(「估值師」)進行的初步估值(「估值」)及於相似地點的相似物業的市價後予以釐定。

買方將按以下方式以現金支付代價：(i)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(ii)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。

(iii) 印花稅

買方須承擔所有印花稅。

(iv) 先決條件

出售事項的條件詳情請參閱董事會函件「先決條件」分節。

(v) 完成

待達成該協議所載先決條件後，完成將於完成日期(即達成該協議所有先決條件後第七個營業日)下午五時正或之前進行。於完成後，該等物業將不再由 貴集團持有。

(vi) 其他主要條款

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。

(vii) 該等物業之估值

根據通函附錄一所載由估值師於二零一九年八月十五日就該等物業編製的估值報告(「估值報告」)，於二零一九年六月三十日，該等物業的市值為63,000,000港元。

為評估代價的公平性及合理性，吾等已審閱估值報告，並與估值師討論有關達致估值所採用的方法及已使用的基準及假設。吾等注意到估值師曾於二零一九年七月到該等物業進行現場視察。於估值該等物業時，估值師已(i)採納直接比較法及(ii)符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會評估準則(二零一七年版本)》、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值 — 專業準則》及國際評估準則理事會頒佈之《國際評估準則》所載之規定。

就估值師而言，吾等已(i)與估值師進行訪談並已了解其專業知識及與 貴公司、賣方、買方或彼等各自之任何附屬公司或聯繫人是否現在或過往存有任何關係；(ii)審閱其委聘條款(尤其是工作範圍是否適合須作出之意見及是否有任何工作範圍之限制可能對估值報告提供之保證程度造成不利影響；(iii)審閱估值師的相關往績紀錄及估值師的資歷；及(iv)與估值師討論其相關經驗及過往工作。基於吾等與估值師的討論及對前述資料的審閱，吾等明白，估值師具備於香港進行物業估值的所需資歷及經驗。

基於吾等與估值師的討論，根據香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會評估準則(二零一七年版本)》，任何資產的估值方法可廣泛分類為三種方法之一，即直接比較法、成本法及收入法。誠如估值師所告知，鑒於有可得的可資比較物業實際銷售交易的市場資料，而有關資料被視該等為物業公平值的最佳指標，直接比較法被視為評估該等物業價值的適當方法。吾等明白，估值師亦已考慮其他估值方法，包括成本法及收入法。根據成本法，資產估值乃基於土地成本及重建物業的建築成本釐定，並不考慮市場狀況。根據收入法，資產估值乃基於歷史及／或預測現金流釐定，並以適當的經風險調整貼現率貼現至現值。慮及該等物業並非

施工中，且該等物業的未來經濟利益流及貼現率受到各種假設及不確定因素影響，估值師認為成本法及收入法較不適合估值該等物業。吾等明白，直接比較法常用於達致物業的市值。鑒於上述情況，吾等同意估值師採用直接比較法以進行估值。

再者，吾等注意到，釐定該等物業的市值時，估值師已採用直接比較法，並參考有關市場上近期可資比較之銷售交易。大小、性質及位置相若的可資比較物業已被分析及仔細權衡，以達致公平的市值比較。吾等已進行案頭研事，並注意到可資比較物業乃位於該等物業的相同樓宇內或相同區域內。基於吾等與估值師的討論，估值師已納入所有最合適的可資比較物業，該等可資比較物業符合按其所深知、盡悉及確信而識別出之選擇準則。此外，吾等已與估值師進行討論，以了解彼等考慮的假設。吾等明白，估值師已就可資比較物業的(其中包括)位置、大小及景觀作出調整，並且審慎權衡各項物業的所有相關利弊，以達致公平比較物業的市值地點，規模及景觀)，然後仔細權衡各物業的各項利弊，以達致公平比較該等物業的市值。為評估估值所採用的基準及假設的公平性及合理性，吾等已按以下選擇準則審閱8項可資比較交易：(i)在聯交所上市的公司於二零一九年一月一日至二零一九年七月十五日(即該公佈日期)收購或出售物業，並構成須予公佈交易；及(ii)獨立估值師對物業的估值，作為釐定代價所用的基準。為免生疑問，我們已排除收購或出售土地使用權、物業發展項目及物業控股公司的交易，以使可資比較交易就出售事項的性質而言更為相關及具代表性。吾等認為該等可資比較交易為吾等對於如何評估物業交易提供良好指示。按有關基準，吾等注意到估值師所採用的主要基準及假設經常用於估值可資比較交易的物業。在吾等審閱估值報告及與估值師討論期間，吾等並無注意到任何有關估值報告的不合規情況，且

吾等並無就估值報告的所用方法及假設有任何異議。基於以上所述，吾等認為，估值所採用的基準、假設及方法屬公平合理。因此，吾等認為，賣方及買方於釐定代價時參考(其中包括)估值報告屬合理。

經考慮上文所述，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，該協議及其項下擬進行的交易的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，而且訂立該協議及其項下擬進行的交易符合 貴公司及股東之整體利益。

C. 出售事項的財務影響

謹請注意，以下分析僅供說明用途，並不擬代表 貴集團於完成後的財務狀況。

(i) 盈利

於完成後，該等物業將不再由 貴集團持有。

貴集團估計將於完成後確認出售事項的未經審核收益。僅就說明用途而言，經參考63,000,000港元的代價及該等物業於二零一九年三月三十一日的賬面值合共約44,500,000港元， 貴集團估計將確認出售事項的未經審核收益約為18,500,000港元，並未扣除出售事項直接應佔所有相關費用及開支。預期待未經審核收益有待審核。 貴集團將予確認的收益實際金額僅可於已確認該等物業於完成日期的賬面值及出售事項直接應佔相關費用及開支時釐定。

(ii) 資產淨值

出售事項的代價為63,000,000港元。該等物業於二零一九年三月三十一日的賬面值合共約達44,500,000港元。 貴公司預期 貴集團的資產淨值於完成後將會增加。

(iii) 營運資金

根據該協議，代價將於完成後以現金方式悉數支付。由於 貴集團擬將自出售事項所得款項淨額用作 貴集團的一般營運資金， 貴集團的營運資金預期於完成後增加。

獨立財務顧問函件

基於以上分析，吾等認為，出售事項對 貴集團的盈利、資產淨值及營運資金有正面影響。

推薦建議

經考慮以上主要因素及理由後，吾等認為，(i)就 貴公司及獨立股東而言，該協議及其項下擬進行的交易的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)儘管訂立該協議及出售事項並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，惟訂立該協議及其項下擬進行的交易符合 貴公司及獨立股東整體利益。

因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准該協議及其項下擬進行之交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

博思融資有限公司

董事總經理 副總裁

劉志華 黎仲行

謹啟

二零一九年八月十五日

附註：博思融資有限公司劉志華先生自二零零三年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，而博思融資有限公司黎仲行小姐則自二零一七年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之註冊代表。

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就物業於二零一九年六月三十日之估值發出之估值報告全文，以供載入本通函。



香港灣仔
軒尼詩道139號
中國海外大廈22樓
電話(852) 2529 6878 傳真(852) 2529 6806
電郵 info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

關於： 冠華國際控股有限公司持有之物業估值

吾等根據閣下之指示，對冠華國際控股有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（連同貴公司統稱「貴集團」）對在香港持有之物業進行估值，吾等確認，吾等已進行檢查，作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以就物業於二零一九年六月三十日（「估值日期」）之市值向閣下提供意見，以供載入貴公司日期為二零一九年八月十五日之通函。

1. 估值基準

吾等對物業之估值乃吾等對有關物業市值之意見，就吾等所下定義，意指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願之公平交易情況下於估值日期就物業進行交易之估計金額」。

市值乃理解為一項資產或負債之估計價值，而不考慮買賣（或交易）之成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

2. 估值方法

由於現有可資比較之市場銷售，吾等已使用直接比較法為物業進行估值，乃假設物業以其現狀交吉之情況下出售，並參考有關市場上近期可資比較之銷售交易。直接比較法乃被認為有充足可資比較資料時最適當的估值方法。性質、特徵及位置相若的可資比較物業乃經

分析。調整將應用於前述可資比較物業，以反映位置、大小及景觀等項目，並且審慎權衡各項物業的所有相關利弊，以達致公平比較物業的市值。

3. 業權調查

吾等已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等無法檢查所有文件正本以核實擁有權或確定有否並無列於交予吾等之副本之任何租賃修訂。

4. 估值假設

吾等之估值乃假設業主以物業之現況於市場將其出售，而並無憑藉可影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。此外，並無計及就有關或影響銷售物業之任何選擇權或優先購買權，亦無就一次過出售或售予單一買方之物業作出撥備。

5. 資料來源

於吾等之估值過程中，吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、佔有期、物業識別、佔用情況、地盤／建築面積、樓齡及所有其他可影響物業價值之有關事宜向吾等提供之意見。所有文件僅供參考之用。

吾等並無理由懷疑提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲悉，所提供之資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

6. 估值考慮

吾等已視察若干物業之外部及(於可能情況下)內部。吾等並無對物業進行結構測量。然而，於吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等不能就物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞作出報告。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實有關物業之地盤／建築面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示地盤／建築面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書之所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等之文件內之資料為依據，故僅為約數。

吾等之估值並無考慮物業之任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業並無可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載之規定，以及根據皇家特許測量師學會頒佈之皇家特許測量師學會估值專業準則及國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則編製。

7. 備註

除另有所指外，吾等之估值中所列示之所有金額乃指港元（「港元」）。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

冠華國際控股有限公司

香港新界
屯門建群街3號
永發工業大廈
3樓D室

代表

羅馬國際評估有限公司

董事

王飛

BA (Business Admin in Acct/Econ) MSc (Real Est)

MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE

謹啟

二零一九年八月十五日

附註：王飛先生為特許測量師、註冊評估師、澳大利亞礦業與冶金學會會員及英國特許水務學會會員，擁有20年香港物業之估值、交易諮詢及項目顧問經驗及12年中國物業估值經驗，以及於亞太地區、澳洲及巴布亞新畿內亞、法國、德國、波蘭、英國、美國、阿布扎比(阿拉伯聯合酋長國)及約旦之相關經驗。

估值證書

貴集團持作投資及業主自用之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 六月三十日 現況下之市值
香港九龍 永康街37號 福源廣場 19樓之一部分 及2樓編號為 P21、P22、P23及P24之 四個停車位	物業包括福源廣場(一幢於 二零零八年竣工之樓高29 層工業樓宇)19樓之一部分 (識別為「A室」)及2樓之四 個停車位。	根據 貴集團提供之租賃 協議，物業19樓之一部分 租約為期一年連同一年選 擇權，租金不變，自二零 一八年十月三日起，並於 二零二零年十月二日屆 滿，月租為119,540港元， 包括管理費、差餉及政府 地租。	63,000,000港元
新九龍內地段第2828號餘段、 新九龍內地段第2828號A段餘段及 新九龍內地段第2828號A段第2分段 餘段中第30,000份之555份相等及不 可分割份數	物業19樓之一部分總建築 面積及實用面積分別約為 555平方米及366平方米。	物業根據銷售條件第 UB4152號持有，期限由一 九八九年七月一日起為期 75年，可再續期24年，此 後按法律續期至二零四七 年七月三十日，毋須支付 溢價，惟須按相當於地段 當時應課差餉租值之3%支 付政府地租。	
		誠如 貴集團所告知，於 估值日期，四個停車位為 業主自用。	

附註：

1. 福源廣場19樓全層之登記擁有人為福源國際有限公司，見日期為二零零九年一月十六日之註冊摘要編號第09020901960012號。
2. 四個停車位之登記擁有人為福源國際有限公司，見日期為二零零八年十二月二十九日之註冊摘要編號第09011901410272號(編號P21)、日期為二零零九年一月十六日之註冊摘要編號第09020901960028號(編號P22)、日期為二零零九年一月十六日之註冊摘要編號第09020901960035號(編號P23)及日期為二零零九年一月十六日之註冊摘要編號第09020901960042號(編號P24)。

3. 物業受限於以下重大產權負擔：
 - a. 佔用許可證，見日期為二零零八年十一月十七日之註冊摘要編號第08120202080191號；及
 - b. 以Savills Billion Property Management Limited(管理人)為受益人之公契及管理協議，見日期為二零零八年十二月二十九日之註冊摘要編號第09011901410282號。
4. 根據由 貴集團提供日期為二零一九年七月十五日的買賣協議，物業將以代價63,000,000港元出售。
5. 吾等之視察由馬青楊先生B. Bus.(Property)於二零一九年七月進行，彼具逾5年香港物業估值經驗。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事共同及個別地願就本通函之資料承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及短倉

於最後實際可行日期，各董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及短倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文董事或本公司最高行政人員被當作或視為擁有之權益及短倉），或根據證券及期貨條例第352條須列入該條所指本公司備存之登記冊中之權益及短倉，或根據上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及短倉如下：

董事姓名	本公司／相聯法團名稱	身份	於股份之權益 (附註1)	於購股權 相關股份 之權益 (附註1)	佔本公司／ 相聯法團之 相關類別 已發行股本 之概約百分比
李銘洪先生 (「李先生」)	本公司	信託創辦人	293,246,645股 股份(L) (附註2及4)	—	37.75%
	本公司	實益擁有人	—	40,000股 股份(L) (附註5)	0.005%
	冠華針織廠有限公司 (附註15)	實益擁有人	4,000,000股每股面 值1.00港元之無投 票權遞延股(L)	—	50%

董事姓名	本公司／相聯 法團名稱	身份	於股份之權益 (附註1)	於購股權 相關股份 之權益 (附註1)	佔本公司／ 相聯法團之 相關類別 已發行股本 之概約百分比
	Victory City Overseas Limited (附註15)	實益擁有人	1,300股每股面值 1.00美元之可贖回 無投票權優先股(L)	—	39.4%
陳天堆先生 (「陳先生」)	本公司	信託創辦人	293,246,645股 股份(L) (附註3及4)	—	37.75%
	本公司	實益擁有人	—	40,000股 股份(L) (附註5)	0.005%
	本公司	實益擁有人	549,000股股份(L)	—	0.07%
	冠華針織廠有限公司 (附註15)	實益擁有人	4,000,000股每股面 值1.00港元之無投 票權遞延股(L)	—	50%
	Victory City Overseas Limited (附註15)	實益擁有人	1,300股每股面值 1.00美元之可贖回 無投票權優先股(L)	—	39.4%
李源超先生	本公司	實益擁有人	—	500,000股 股份(L) (附註5)	0.06%
蔡連鴻先生 (「蔡先生」)	本公司	實益擁有人	2,100,000股股份(L)	—	0.27%
	本公司	實益擁有人	—	5,000,000股 股份(L) (附註5及6)	0.64%
	Victory City Overseas Limited (附註15)	實益擁有人	700股每股面值1.00 美元之可贖回無投 票權優先股(L)	—	21.2%

董事姓名	本公司／相聯 法團名稱	身份	於股份之權益 (附註1)	於購股權 相關股份 之權益 (附註1)	佔本公司／ 相聯法團之 相關類別 已發行股本 之概約百分比
	Sure Strategy Limited (附註15)	受控制法團之權益	49股每股面值1.00 美元之普通股(L) (附註7)	—	49%
	Ford Glory Holdings Limited (附註15)	受控制法團之權益	100股每股面值1.00 美元之普通股(L) (附註8)	—	100%
	賣方 (附註15)	受控制法團之權益	5,000,000股每股面 值1.00港元之普通 股(L) (附註14)	—	100%
	福之源貿易(上海)有限 公司 (附註15)	受控制法團之權益	註冊資本人民幣 1,000,000元(L) (附註9)	—	100%
	鵬博有限公司 (附註15)	受控制法團之權益	10股每股面值1.00 美元之普通股(L) (附註14)	—	100%
	江門冠暉制衣有限公司 (附註15)	受控制法團之權益	註冊資本 31,260,000港元(L) (附註10)	—	100%
	One Sino Limited (附 註15)	受控制法團之權益	100股每股面值1.00 美元之普通股(L) (附註14)	—	100%
	Ford Glory (Cambodia) Manufacturing Limited (附註15)	受控制法團之權益	註冊資本1,000,000 美元(L) (附註11)	—	100%
	Happy Noble Holdings Limited (附註15)	受控制法團之權益	70股每股面值1.00 美元之普通股(L) (附註14)	—	70%

董事姓名	本公司／相聯 法團名稱	身份	於股份之權益 (附註1)	於購股權 相關股份 之權益 (附註1)	佔本公司／ 相聯法團之 相關類別 已發行股本 之概約百分比
	天榮投資有限公司 (附註15)	受控制法團之權益	100股每股面值1.00 港元之普通股(L) (附註23)	—	100%
	Talent Partner Holdings Limited (附註15)	受控制法團之權益	51股每股面值1.00 美元之普通股(L) (附註14)	—	51%
	Green Expert Global Limited (附註15)	受控制法團之權益	1股面值1.00美元之 普通股(L) (附註13)	—	100%
	萬泰行有限公司 (附註15)	受控制法團之權益	1股面值1.00港元之 普通股(L) (附註13)	—	100%
	Brilliant Fashion Inc. (附註15)	受控制法團之權益	100股無票面值之普 通股(L) (附註14)	—	100%
	Gojifashion Inc. (附註16)	受控制法團之權益	100股無票面值之普 通股(L) (附註14)	—	50%
	Just Perfect Holdings Limited (附註15)	受控制法團之權益	10股每股面值1.00 美元之普通股(L) (附註14)	—	100%
	盈高(澳門離岸商業服 務)有限公司 (附註15)	受控制法團之權益	100,000澳門幣 之配額(L) (附註14)	—	100%
熊敬柳先生	本公司	實益擁有人	300,000股股份(L)	—	0.04%

附註：

1. 「L」字母指董事於本公司或其相聯法團之股份及相關股份之權益。
2. 該等股份由Pearl Garden Pacific Limited(「**Pearl Garden**」)持有。Pearl Garden由Cornice Worldwide Limited全資擁有，而Fiducia Suisse SA則作為李先生之家族成員之全權受託人而持有Cornice Worldwide Limited全部已發行股本。該等股份包括(i)Pearl Garden持有之104,567,400股股份；及(ii)於二零一九年六月二十八日，發行予Pearl Garden之可換股債券附帶之換股權獲悉數行使時將予發行之188,679,245股股份。
3. 該等股份由Madian Star Limited(「**Madian Star**」)持有。Madian Star由Yonice Limited全資擁有，而Fiducia Suisse SA則作為陳先生之家族成員之全權受託人而持有Yonice Limited全部已發行股本。該等股份包括(i)Madian Star持有之104,567,400股股份；(ii)於二零一九年六月二十八日，發行予Madian Star之可換股債券附帶之換股權獲悉數行使時將予發行之188,679,245股股份。
4. 於二零一九年四月二十六日，本公司與Pearl Garden及Madian Star訂立認購協議，據此，本公司已有條件同意發行，而Pearl Garden及Madian Star各自同意有條件認購可換股債券，本金總額分別為200,000,000港元及200,000,000港元，為期兩年(可協定延長至五年)。
5. 於二零一九年四月十八日，李先生、陳先生、李源超先生及蔡先生已獲授400,000、400,000、5,000,000及34,225,047份購股權，可自二零一九年四月十八日至二零二四年四月十七日期間按每股股份0.1002港元之價格行使。於二零一九年六月二十四日，股份合併以每十(10)股股份合併為一(1)股合併股份為基準生效。因此，授予李先生、陳先生、李源超先生及蔡先生各自的購股權分別調整為40,000、40,000、500,000及3,422,505份，可按經調整價格每股股份1.002港元予以行使。
6. 於二零一六年十月十二日，蔡先生獲授15,000,000份購股權，可於二零一六年十月十二日至二零二一年十月十一日期間按每股股份0.391港元之價格行使。於二零一七年一月六日及二零一九年四月十八日供股完成後，蔡先生擁有的購股權數目將調整為15,774,953份，可於二零一六年十月十二日至二零二一年十月十一日期間按每股股份0.372港元之經調整價格行使。於二零一九年六月二十四日，股份合併以每十(10)股股份合併為一(1)股合併股份為基準生效。因此，蔡先生擁有的購股權數目調整為1,577,495份，可按經調整價格每股股份3.72港元予以行使。
7. 該等股份乃由Merlotte Enterprise Limited持有。Sure Strategy Limited由蔡先生全資擁有之公司Merlotte Enterprise Limited擁有49%及本公司全資附屬公司Victory City Investments Limited擁有51%。
8. 該等普通股乃由Sure Strategy Limited持有。
9. 該註冊資本乃由賣方(Ford Glory Holdings Limited之全資附屬公司)實益擁有。
10. 註冊資本由Ford Glory Holdings Limited及鵬博有限公司分別實益擁有40%及60%。
11. 該註冊資本由One Sino Limited持有。

12. 該等股份乃由Happy Noble Holdings Limited持有。
13. 此普通股乃由Talent Partner Holdings Limited實益擁有。
14. 該等股份或該等普通股或此配額(視乎情況而定)乃由Ford Glory Holdings Limited實益擁有。
15. 該等公司均為本公司之附屬公司。
16. 儘管Gojifashion Inc.並非本公司之附屬公司，該公司仍為本公司之相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有權益或短倉，而(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所(包括彼等根據該等證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益或短倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊；或(iii)根據上市規則上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及短倉

於最後實際可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所示，以及董事經作出合理查詢後所知或確定，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份及／或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或短倉：

姓名／實體名稱	股份數目 (附註1)	身份	概約權益 百分比
Pearl Garden	293,246,645 (L)	實益擁有人 (附註2)	37.75%
Cornice Worldwide Limited	293,246,645 (L)	受控制法團之權益 (附註2)	37.75%
Madian Star	293,246,645 (L)	實益擁有人 (附註3)	37.75%

姓名／實體名稱	股份數目 (附註1)	身份	概約權益 百分比
Yonice Limited	293,246,645 (L)	受控制法團之權益 (附註3)	37.75%
Fiducia Suisse SA	586,493,290 (L)	信託人 (附註2及3)	75.50%
David Henry Christopher Hill先生	586,493,290 (L)	受控制法團之權益 (附註6)	75.50%
Rebecca Ann Hill女士	586,493,290 (L)	配偶之權益 (附註7)	75.50%
何婉梅女士	293,286,645 (L)	配偶之權益 (附註4)	37.75%
柯桂英女士	293,835,645 (L)	配偶之權益 (附註5)	37.82%
王家波先生	100,000,000(L)	實益擁有人 (附註8)	12.87%
柯綿綿女士	100,000,000(L)	配偶之權益 (附註9)	12.87%

附註：

- 「L」字母指該人士或實體於股份及相關股份之權益。
- 該等股份由Pearl Garden持有。Pearl Garden由Cornice Worldwide Limited全資擁有，而Fiducia Suisse SA則作為李先生之家族成員之全權受託人而持有Cornice Worldwide Limited全部已發行股本。陳先生為Pearl Garden及Cornice Worldwide Limited之董事。該等股份包括(i)Pearl Garden持有之104,567,400股股份；及(ii)於二零一九年六月二十八日，發行予Pearl Garden之可換股債券附帶之換股權獲悉數行使時將予發行之188,679,245股股份。
- 該等股份由Madian Star持有。Madian Star由Yonice Limited全資擁有，而Fiducia Suisse SA則作為陳先生之家族成員之全權受託人而持有Yonice Limited全部已發行股本。李先生為Madian Star及Yonice Limited之董事。該等股份包括(i)Madian Star持有之104,567,400股股份；及(ii)於二零一九年六月二十八日，發行予Madian Star之可換股債券附帶之換股權獲悉數行使時將予發行之188,679,245股股份。

4. 何婉梅女士為李先生之妻子。
5. 柯桂英女士為陳先生之妻子。
6. 該等股份由Fiducia Suisse SA作為李先生之家族成員以及陳先生之家族成員之全權受託人而持有。Fiducia Suisse SA由David Henry Christopher Hill先生全資擁有。
7. Rebecca Ann Hill女士為David Henry Christopher Hill先生之妻子。
8. 王家波先生與本公司訂立日期為二零一九年八月一日的認購協議，認購本金總額64,000,000港元之可換股債券，初始換股價為每股換股股份0.64港元。
9. 柯綿綿女士為王家波先生之妻子。

除上文所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，並無人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司之股份及／或相關股份（包括購股權權益（如有））中擁有根據證券及期貨條例第336條須予備存登記冊內所記錄，或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或短倉。

3. 競爭業務

於最後實際可行日期，董事或彼等各自之緊密聯繫人（定義見上市規則）概無於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有任何權益。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯屬公司已訂立任何現有或建議服務合約，並非在一年內屆滿，或在不作出賠償（法定賠償除外）的情況下，僱主不得於一年內終止之合約。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉，自二零一九年三月三十一日（即本集團編製最近期刊發之經審核財務報表之日期）以來本集團財務或貿易狀況的任何重大不利變動。

6. 董事於本集團資產或對本集團而言屬重大之合約或安排之權益

除蔡先生於該協議的權益外，董事概無於本集團任何成員公司訂立之對本集團業務而言屬重大且於最後實際可行日期仍有效之任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一九年三月三十一日（即本公司編製最近期刊發之經審核財務報表之日期）以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產當中擁有任何直接或間接權益。

7. 專家資格及同意書

(a) 以下載列已提供意見或建議供本通函轉載的專家之資格：

名稱	資格
博思融資有限公司	為一間獲證監會發牌可根據《證券及期貨條例》進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
羅馬國際評估有限公司	獨立專業估值師

(b) 於最後實際可行日期，上述專家各自並無持有本公司或本集團任何其他成員公司之任何股權或可認購或提名任何人士認購本公司或本集團任何其他成員公司證券之權利（不論是否可依法執行）。

(c) 於最後實際可行日期，上述專家各自並無於本集團自二零一九年三月三十一日（即本集團編製最近期刊發之經審核綜合財務報表之日期）以來已收購或出售或租出或擬收購或出售或租出之任何資產中擁有直接或間接權益。

(d) 上述專家各自已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載其意見、函件、報告及／或其意見概要（視情況而定）以及引述其名稱及商標，且迄今並無撤回其同意書。

8. 備查文件

下列文件之副本自本通函日期起直至股東特別大會日期（包括當日）的任何營業日上午九時三十分至下午五時三十分正常營業時間內於本公司香港總辦事處及主要營業地點（地址為香港新界屯門建群街3號永發工業大廈3樓D室）自本通函日期起計為期14日內可供查閱：

(a) 本公司之組織章程大綱及細則；

- (b) 董事會函件，全文載於本通函第4至11頁；
- (c) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第12至13頁；
- (d) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第14至21頁；
- (e) 本附錄「7.專家資格及同意書」一段所述之專家同意書；
- (f) 本通函所載該等物業之估值報告；
- (g) 該協議；及
- (h) 本通函。

9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而香港總辦事處及主要營業地點位於香港新界屯門建群街3號永發工業大廈3樓D室。
- (b) 本公司之公司秘書為李中城先生，其為英國特許管理會計師公會及香港會計師公會之會員。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 獨立財務顧問為博思融資有限公司，其註冊辦事處位於香港中環都爹利街一號1802室。
- (e) 本通函的中英文版本若有歧義，概以英文版本為準。



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)

股東特別大會通告

茲通告冠華國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年九月四日(星期三)上午十時正假座香港新界屯門建群街3號永發工業大廈3樓D室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議

1. (a) 批准、確認及追認福源國際有限公司(作為賣方)(「賣方」)及寶陞國際有限公司(作為買方)(「買方」)訂立日期為二零一九年七月十五日的有條件買賣協議(「該協議」)(其印有「A」字樣及由大會主席簽署以作識別的副本已提呈大會)，據此，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售(i)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；及(ii)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，代價合共為63,000,000港元，以及該協議項下擬進行的交易；及
- (b) 受限於並待達成該協議的條件後，授權本公司任何一名董事為及代表本公司簽立其可能認為對落實該協議及其項下擬進行的交易而言屬必要、適當、適

* 僅供識別

股東特別大會通告

宜或權宜的一切有關文件、文據及協議，並作出或採取一切有關行動、事宜及步驟。」

代表董事會
冠華國際控股有限公司
主席
李銘洪
謹啟

香港，二零一九年八月十五日

註冊辦事處：

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
新界
屯門
建群街3號
永發工業大廈
3樓D室

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之任何股東，均有權委派一名代表代其出席大會及投票。凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之股東(持有兩股或以上股份)，均有權委派多於一名代表為其代表並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之有關授權書或其他授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會舉行時間前48小時(即二零一九年九月二日(星期一)(香港時間)上午十時正)送交本公司香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
3. 交回委任代表之文據後，股東仍可親身出席上述大會或其任何續會並於會上投票，於有關情況下，委任代表之文據將視作撤銷論。
4. 倘為股份之聯名持有人，則任何一位聯名持有人均有權就有關股份於大會上投票(不論親身或委派代表)，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一位聯名持有人親身出席上述大會，則就有關股份排名首位者方有權投票(不論親身或委派代表)，其他聯名持有人的投票將不獲接納。就此而言，排名次序將會按照有關聯名登記於本公司股東名冊內所示之次序釐定。

股東特別大會通告

5. 為釐定有權出席上述大會並於會上投票的本公司股東身份，記錄日期將定為二零一九年八月二十九日(星期四)(由於並無暫停辦理股份過戶登記，故即為任何股份過戶的最後登記日期)。本公司將於該等日子暫停登記股份過戶。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，尚未登記為股份持有人之人士須確保不遲於二零一九年八月二十九日(星期四)下午四時三十分(香港時間)將所有過戶文件連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
6. 股東特別大會適用之代表委任表格隨附致本公司股東之通函內。
7. 上述普通決議案將以投票方式進行表決。
8. 於本通告日期，本公司之董事會成員包括執行董事李銘洪先生、陳天堆先生、李源超先生及蔡連鴻先生以及獨立非執行董事簡嘉翰先生、熊敬柳先生及郭思治先生。