

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對本公告全部或任何部份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。



PERFECTECH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

威發國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：00765)

有關出售目標公司全部已發行股本及 所結欠銷售貸款之主要交易

本公司之財務顧問



衍丰企業融資有限公司

出售事項

於二零二零年九月二十四日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司全資附屬公司)與買方訂立出售協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買銷售股份及銷售貸款，初步代價為66,800,000港元。

上市規則之涵義

由於按上市規則所計算有關出售事項之一項或多項相關百分比率超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

* 僅供識別

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，並無股東或其任何緊密聯繫人於出售事項及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，並無股東須根據上市規則放棄表決。本公司已就出售事項取得合共持有本公司已發行股本超過50%之股東之書面批准。基於有關股東組成一組密切聯繫股東，彼等之書面批准已獲接納為代替根據上市規則第14.44條批准出售事項而舉行之股東大會，故本公司將不會就批准出售事項召開股東大會。

一般事項

載有(其中包括)出售事項之進一步詳情；該等物業之估值報告及根據上市規則規定之其他資料之本公司通函預期將於二零二零年十月十九日或之前寄發予股東。倘就編製通函需要更多時間，本公司將申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條之規定。

由於完成須待出售協議項下之先決條件達成後方可作實，故出售事項不一定會進行至完成。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

出售事項

於二零二零年九月二十四日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司全資附屬公司)與買方訂立出售協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買銷售股份及銷售貸款，初步代價為66,800,000港元。

出售協議

出售協議之主要條款載列如下：

日期

二零二零年九月二十四日

訂約方

買方： Grand Oasis Ventures Limited

賣方： Perfectech International (B.V.I.) Limited (本公司之全資附屬公司)

於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

將予出售之資產

根據出售協議，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買銷售股份及銷售貸款。銷售股份相當於目標公司全部已發行股本。於本公告日期，假設債務重組已完成，銷售貸款約為76,144,000港元。

代價

買賣銷售股份及銷售貸款之初步代價總額為66,800,000港元，並按以下方式分配：

- (a) 轉讓銷售貸款之代價將為銷售貸款於完成日期之面值，惟倘銷售貸款之面值高於代價，則僅為1.00港元；及
- (b) 轉讓銷售股份之代價將為代價金額減上文(a)所載轉讓銷售貸款之代價。

買方應按下列方式以現金向賣方支付代價：

- (1) 於簽訂出售協議時支付可退還按金6,680,000港元(「**第一筆按金**」)；
- (2) 於出售協議日期起計30日內支付可退還按金20,040,000港元(「**第二筆按金**」)；
及
- (3) 於完成後支付代價結餘40,080,000港元。

代價調整

代價金額將按下列公式調整：

$$A = 66,800,000 \text{ 港元} + B - C$$

其中：

A為經調整代價；

B為在完成賬目出現之目標集團流動資產；及

C為在完成賬目出現之目標集團負債(不包括銷售貸款)。

惟代價最高金額始終不得超過70,000,000港元。

代價乃由賣方與買方經公平磋商後按一般商業條款釐定，當中參考(i)獨立估值師對該等物業於二零二零年八月三十一日所進行之初步估值70,000,000港元；(ii)香港物業市場之近期當前市況；及(iii)下文「進行出售事項之理由及裨益以及所得款項用途」一節所述本集團自出售事項所得利益。本公司將在向股東寄發之通函內載入該等物業之估值報告。

董事會認為，代價乃經公平磋商釐定，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

物業B之租賃

於完成或之前，順發與裕美將訂立新租賃協議，據此，順發將向裕美出租物業B，租期為三年，月租為70,000港元，另設裕美選擇性行使按月租不少於90,000港元續租三年之選擇權。

先決條件

完成須受以下條件所限並須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 賣方已根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13條展示及證明順發對物業A及物業B擁有免除一切產權負擔之妥善業權；

- (b) 買方已完成盡職審查並合理信納其結果；
- (c) 按上市規則項下規定取得持有本公司已發行股本超過50%之本公司股東之書面同意，以批准出售協議及其項下擬進行交易；
- (d) 賣方根據出售協議向買方作出之一切聲明、保證及承諾於該協議日期直至緊接完成前在所有方面仍屬真實及準確；
- (e) 發還及解除存在於該等物業之按揭、法定押記及租金轉讓；
- (f) 就現有租賃協議B訂立退租協議；
- (g) 訂立新租賃協議；
- (h) 完成重組；
- (i) 目標集團已完成債務重組；
- (j) 本公司已就有關協議項下擬進行交易遵守上市規則以及所有適用法律及法規；
- (k) 政府或任何其他主管機關並無作出強制收購或有意收回及收購通知或頒令而影響該等物業或其任何部份或以其他方式對該等物業或其任何部份產生不利影響；及
- (l) 並無作出任何虛假擔保及導致(i)該等物業，(ii)目標集團，及／或(iii)出售協議項下擬進行交易產生重大不利變動(或影響)之情況。

買方可按其全權合理酌情決定隨時豁免上文第(b)、(d)、(g)及(h)段(全部或部份)所述條件。上文所載其他條件不得獲豁免。

倘上文所載條件於二零二一年一月二十九日下午五時正或之前(或賣方與買方可能書面協定之有關日期)尚未達成(或視情況而定，獲買方豁免)，出售協議將告結束及終止，而其後訂約方將不再就該協議向各其他訂約方承擔任何責任及負債，惟任何先前違反其條款者除外，且賣方須即時將按金(不計利息)全數退還予買方。

完成

待上述全部條件達成(或獲豁免)後，完成將於完成日期落實。

有關目標集團及該等物業之資料

於本公告日期，目標集團包括目標公司及順發。

目標公司

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，且為賣方之直接全資附屬公司。

順發

順發為於香港註冊成立之有限公司，且為目標公司之直接附屬公司。順發主要從事證券及物業投資，其主要資產為物業A及物業B。

於本公告日期，順發擁有(i)2股繳足或入賬列作繳足且由目標公司擁有之已發行普通股；及(ii)160,000股繳足或入賬列作繳足且由四名個別人士擁有之已發行無投票權遞延股份。於重組完成後(為完成先決條件之一)，上述2股普通股及160,000股無投票權遞延股份將由目標公司實益擁有。

於本公告日期，該等物業存在若干按揭、法定押記及租金轉讓。根據出售協議之條款及條件，完成受發還及解除有關按揭、法定押記及租金轉讓所限。

物業A

物業A位於香港香港仔黃竹坑道44號盛德工業大廈9樓C及D室。目前，物業A(為於本集團綜合財務報表中分類為投資物業)出租予一名租戶(為獨立第三方)，月租為67,920港元，租期直至二零二二年三月三十一日為止。

物業B

物業B位於香港香港仔黃竹坑道46號新興工業大廈15樓1及2室。目前，物業B(為於本集團綜合財務報表中分類為物業、機器設備及儀器)用作本集團香港總辦事處及主要營業地點。

目標集團之財務資料

以下載列根據截至二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度之未經審核綜合管理賬目之目標集團主要財務數據概要：

	截至二零一八年 十二月三十一日止年度 (未經審核) 千港元	截至二零一九年 十二月三十一日止年度 (未經審核) 千港元
收益	660	1,386
除稅前虧損	(2,194)	(3,569)
除稅後虧損	(2,559)	(3,569)

目標集團於二零二零年八月三十一日之未經審核綜合資產總值及負債淨額分別約為80,070,000港元及5,160,000港元。

出售事項之財務影響

於本公告日期，目標公司為本公司之間接全資附屬公司。於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，且本公司將不再於目標公司中擁有任何權益。於完成後，目標集團之財務業績將不再綜合計入本集團之綜合財務報表。

假設代價金額並無調整，且受本公司核數師將進行之進一步審核程序所限，按於二零二零年八月三十一日出售事項估計所得款項淨額約66,200,000港元(即代價所得款項總額66,800,000港元扣除出售事項應佔估計專業費用約600,000港元)及目標集團未經審核負債淨額及銷售貸款總額約70,980,000港元計，估計本集團將自出售事項錄得虧損約4,780,000港元。務請股東注意，本公司將錄得收益或虧損之實際金額取決於目標集團於完成日期之資產淨值／負債淨額，因此可能有別於上述金額。

有關本集團之資料

本公司為於百慕達註冊成立之投資控股有限公司。本集團主要從事奇趣精品、裝飾品及玩具產品之製造及銷售。

有關賣方之資料

賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，且為本公司之全資附屬公司。賣方為一間投資控股公司。

有關買方之資料

買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。其分別由劉劍雄先生及陳炳權先生最終實益擁有70%及30%權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

進行出售事項之理由及裨益以及所得款項用途

經考慮香港近期物業價格下滑及物業市場狀況後，董事認為物業市場前景短期內仍然黯淡。因此，在市場進一步下行前，董事認為出售事項對本集團而言屬變現投資之良好機遇。此外，董事注意到物業B目前用作本集團之香港主要營業地點。於完成或之前，順發將向裕美出租物業B，租期為三年，月租為70,000港元，另設裕美選擇性行使按月租不少於90,000港元續租三年之選擇權，致使出售事項對本集團營運之影響甚微。

本集團擬動用出售事項所得款項淨額作以下用途：(i)約47,000,000港元用作償還應付本公司附屬公司一名董事之款項及其應計利息；(ii)約5,000,000港元用作償還銀行借款；及(iii)餘款約14,200,000港元用作本集團之一般營運資金。

綜上所述，董事認為出售事項屬公平合理，且符合本集團及股東整體利益。

上市規則之涵義

由於按上市規則所計算有關出售事項之一項或多項相關百分比率超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，並無股東或其任何緊密聯繫人於出售事項及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，並無股東須根據上市規則放棄表決。根據上市規則第14.44條，

在以下情況下：(1)倘本公司召開股東大會以批准出售事項，則並無股東須放棄表決；及(2)取得合共持有本公司已發行股本超過50%之股東或一組密切聯繫股東之書面批准，並取得出席批准出售事項之股東大會及於會上表決之權利，則出售事項之股東批准將以股東書面批准形式作出，以代替舉行股東大會。

Star Fly Limited及Fresh Choice Holdings Limited(即於本公告日期分別持有已發行股份總數125,297,040股(或約38.33%)及119,297,041股(或約36.49%)之主要股東)各自已就出售事項作出書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准出售事項召開股東大會。

一般事項

載有(其中包括)出售事項之進一步詳情；該等物業之估值報告及根據上市規則規定須予披露之其他資料之本公司通函預期將於二零二零年十月十九日或之前寄發予股東。倘就編製通函需要更多時間，本公司將申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條之規定。

由於完成須待出售協議項下之先決條件達成後方可作實，故出售事項不一定會進行至完成。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間一般開門營業之日(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	Perfectech International Holdings Limited威發國際集團有限公司 [#] ，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份編號：765)

「完成」	指 根據出售協議之條款及條件完成出售事項
「完成賬目」	指 經賣方核證將由賣方及目標集團根據香港公認會計原則、準則及慣例編製以於完成前送交買方之目標公司及順發於完成日期(惟於緊接完成前)之未經審核綜合財務狀況表及目標公司及順發於二零二零年一月一日起至完成日期(惟於緊接完成前)期間之未經審核綜合損益及其他全面收益表
「完成日期」	指 於達成(或視適用情況，獲豁免)出售協議所載條件後十(10)個營業日內或賣方與買方可能書面同意之其他日期之完成日期
「代價」	指 買方就出售事項應付之代價，初步金額為66,800,000港元，並可根據出售協議之條款及條件予以調整
「債務重組」	指 目標集團之債務重組，據此，目標集團將進行一系列債務轉讓及更替，以將目標集團任何成員公司目前結欠本公司及／或其附屬公司之所有負債、責任及債項向賣方轉讓及更替，從而使目標公司對賣方承擔所有有關負債、責任及債項
「按金」	指 第一筆按金及第二筆按金之統稱；及倘文義需要時，可指其一
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 賣方根據出售協議向買方建議出售銷售股份及銷售貸款
「出售協議」	指 買方與賣方就出售事項所訂立日期為二零二零年九月二十四日之有條件買賣協議

「產權負擔」	指 對任何性質之任何物業、資產或權利之任何按揭、押記、質押、留置權、租金轉讓、優先權或擔保權益、第三方權益、其他產權負擔及包括與任何此等事項有關之任何協議，為免生疑問，不包括現有租賃協議A及新租賃協議項下擬進行交易及取代命令
「現有租賃協議A」	指 日期為二零一九年一月二十八日之租賃協議，據此，順發同意向一名租戶(為獨立第三方)出租物業A，月租為67,920港元，租期由二零一九年四月一日起至二零二二年三月三十一日止，為期三年(受終止條款約束)
「現有租賃協議B」	指 日期為二零一九年三月五日之租賃協議，據此，順發同意向裕美出租物業B，月租為60,000港元，租期由二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止，為期三年(受終止條款約束)
「第一筆按金」	指 具有本公告「出售協議」一節「代價」一段賦予該詞之涵義
「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 與本公司及其關連人士(定義見上市規則)並無關連之獨立第三方
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「新租賃協議」	指 順發(作為業主)與裕美(作為租戶)將按協定形式訂立之租賃協議，據此，順發將向裕美出租物業B，月租為70,000港元，租期為三年，另設裕美選擇性行使按月租不少於90,000港元續租三年之選擇權

「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指 物業A及物業B
「物業A」	指 香港香港仔黃竹坑道44號盛德工業大廈9樓C及D室
「物業B」	指 香港香港仔黃竹坑道46號新興工業大廈15樓1及2室
「買方」	指 Grand Oasis Ventures Limited
「重組」	指 目標公司向四名個別人士收購順發160,000股無投票權遞延股份
「銷售貸款」	指 目標公司於完成時或此前任何時間結欠賣方或令賣方產生之一切責任、負債及債務，不論屬實際、或然或遞延，亦不論是否於完成時到期及應付
「銷售股份」	指 目標公司股本內1股面值1.00美元之已發行股份，相當於目標公司全部已發行股本
「第二筆按金」	指 具有本公告「出售協議」一節「代價」一段賦予該詞之涵義
「股份」	指 本公司股本內每股面值0.10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
「順發」	指 順發聖誕製品有限公司，於香港註冊成立之私人有限公司，為本公司之間接附屬公司

「取代命令」	指	屋宇署根據香港法例第123章建築物條例第26A(1)條及香港法例第1章釋義及通則條例第46條向於土地註冊處登記(備忘錄編號為17101201000143)之盛德工業大廈業主立案法團所發出日期為二零一七年九月十一日之取代命令(編號為INVO00062/HK/17/TA)
「目標公司」	指	Perfect Skill Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及順發
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「賣方」	指	Perfectech International (B.V.I.) Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「裕美」	指	裕美(香港)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本公告內，英文名稱之中文譯名(如有)僅供參考，不應視為有關英文名稱之正式中文名稱。

承董事會命
威發國際集團有限公司
主席
朱玉琪

香港，二零二零年九月二十四日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事李邵華先生及潘偉業先生，非執行董事朱玉琪女士，以及獨立非執行董事謝曉宏先生、劉樹人先生及秦峰先生。