

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，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不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。



CHAMPION TECHNOLOGY HOLDINGS LIMITED

冠軍科技集團有限公司

(延續於百慕達之有限公司)

(股份代號：92)

主要交易 物業出售

該交易

於二零一九年三月二十二日，該等賣家(均屬本公司直接全資附屬公司)、買家與代理訂立臨時買賣協議，據此，該等賣家有條件同意出售待售股份，而買家則有條件同意購買待售股份，總代價為125,000,000港元(在若干情況下可予調整)。

目標公司為該等物業的唯一法定實益擁有人。

上市規則的涵義

由於臨時買賣協議的其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，根據上市規則第14章，臨時買賣協議及據此擬進行的交易構成本公司的一項主要交易。

一份載有該交易的詳情、召開股東特別大會通告連同委任代表表格以及上市規則規定的其他資料之本公司通函預計於二零一九年四月十五日或之前寄發予股東。

緒言

於二零一九年三月二十二日，該等賣家(均屬本公司直接全資附屬公司)、買家與代理訂立臨時買賣協議，據此，該等賣家有條件同意出售待售股份，而買家則有條件同意購買待售股份，總代價為125,000,000港元(在若干情況下可予調整)。

臨時買賣協議

臨時買賣協議的主要條款如下：

日期：

二零一九年三月二十二日

訂約方：

該等賣家： (1) Champion (Cook Islands) Limited
(2) KTT (Cook Islands) Limited
買家： 三興國際有限公司
代理： 中原地產代理有限公司

董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，買家、代理及其各自最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

臨時買賣協議的條款

根據臨時買賣協議，該等賣家有條件同意出售待售股份，而買家有條件同意購買待售股份。

待售股份相當於有關該等賣家實益擁有100%權益的目標公司之全部已發行股本。目標公司主要於香港持有物業，為該等物業的唯一法定實益擁有人。根據臨時買賣協議的條款，該等賣家及買家將誠信磋商且合理地盡力於二零一九年六月十二日或之前訂立正式買賣協議。

倘若該等賣家及買家於上述日期或之前未能就正式買賣協議之條款達成協議，臨時買賣協議仍屬有效且具十足效力及作用，訂約雙方須繼續據此履行其各自的責任。

該等物業

該等物業為工業用物業，位於香港柴灣寧富街1號2樓、3樓、5樓、7樓、9樓、10樓及天台。

物業(2樓)的實用面積約4,183平方呎。於本公佈日期，物業(2樓)出租予獨立第三方，租期自二零一七年九月一日起至二零二零年八月三十一日止為期三年，月租13,000港元(包括管理費、差餉及地租)。

物業(3樓)的實用面積約4,183平方呎。於本公佈日期，物業(3樓)出租予獨立第三方，租期自二零一七年九月一日起至二零二零年八月三十一日止為期三年，月租13,000港元(包括管理費、差餉及地租)。

物業(5樓)的實用面積約4,183平方呎。於本公佈日期，物業(5樓)出租予獨立第三方，租期自二零一七年九月一日起至二零二零年八月三十一日止為期三年，月租13,000港元(包括管理費、差餉及地租)。

物業(7樓)的實用面積約4,183平方呎。於本公佈日期，物業(7樓)出租予兩名獨立第三方，租期自二零一七年九月一日起至二零二零年八月三十一日止為期三年，月租分別為3,500港元及10,000港元(包括管理費、差餉及地租)。

物業(9樓、10樓及天台)的實用面積約6,481平方呎，平台約1,854平方呎及天台約2,510平方呎。於本公佈日期，物業(9樓、10樓及天台)之9樓及10樓出租予獨立第三方，租期自二零一七年九月一日起至二零二零年八月三十一日止為期三年，月租19,000港元(包括管理費、差餉及地租)。

按照獨立合資格估值師編製的估值報告，該等物業於二零一九年三月十五日的總估值為120,800,000港元。

除外物業

於本公佈日期，禧聯及祥通亦是除外物業的業主。根據臨時買賣協議，除外物業須於完成前出售及轉讓予本公司其他集團公司。

本公司董事計劃於簽署正式買賣協議前，將除外物業售予本公司其他附屬公司。本公司董事預計銷售除外物業所得現金將用作償還本集團內公司間之債項，如有任何餘額，則於完成前以股息方式分派予該等賣家。

擔保

根據臨時買賣協議，本公司將就該等賣家妥善履行臨時買賣協議項下的責任作出擔保。

代價

代價為125,000,000港元，買家須按下列方式以現金支付予該等賣家：

- (a) 簽署臨時買賣協議後支付初始按金6,250,000港元；
- (b) 於二零一九年四月十一日或之前支付另一筆按金6,250,000港元；及
- (c) 餘額112,500,000港元(「餘額」)(可予調整)須於完成時按臨時買賣協議及正式買賣協議訂明的方式支付。

代價經該等賣家與買家公平磋商後，按正常商業條款釐定，其中已參照柴灣及毗鄰地區同類物業當時的市價。

代價調整

代價餘額112,500,000港元(即代價扣減初始按金及另一筆按金後的金額)將按下列方式向上或向下調整(視乎情況而定)：

- (a) 餘額應加入目標公司的所有流動有形資產，包括備考完成賬目所示截至完成日期(不包括該日)止與該等物業有關的應收租金、水電費及其他雜費按金、預付差餉及地租以及樓宇管理費；及
- (b) 餘額應扣減備考完成賬目所示目標公司的所有負債(待售債務除外)。

該等賣家須於完成日期起計30個工作天內向買家或買家之律師交付完成賬目。如完成賬目所示的有形資產淨值有別於備考完成賬目所示的有形資產淨值，買家或該等賣家(視乎情況而定)須於接獲完成賬目日期起計五天內向對方支付差額。

先決條件

完成須待下列先決條件達成後，方告作實：

- (i) 買家已完成對目標公司的盡職審查且合理信納其結果；
- (ii) 該等賣家促使目標公司提供該等物業的業權且證明業權妥善；

- (iii) 該等賣家證明彼等為待售股份及待售債務的擁有人；
- (iv) 該等賣家根據臨時買賣協議作出的所有聲明、承諾及保證在各重大方面於作出時且截至完成為止仍屬真實、準確、正確及完整，並且不含誤導成份；及
- (v) 臨時買賣協議所載的所有事實陳述為真實、準確及正確。

買家可(但並無責任)豁免上列第(i)至第(v)項任何條件。如完成日期或之前，上列任何條件未能達成，或未有獲買家豁免(視乎情況而定)，則該等賣家或彼等律師須於七天內向買家退還初始按金及另一筆按金。

此外，該等賣家須於完成前促使領取下列批准：

- (i) 本公司就完成根據臨時買賣協議及／或正式買賣協議擬進行交易，根據上市規則及／或任何其他適用法律、規則或規例可能規定的所有必要批准、同意、批文及豁免(如有)，且持續具十足效力及作用；及
- (ii) 就臨時買賣協議、正式買賣協議及／或據臨時買賣協議擬進行交易根據上市規則及／或任何其他適用法律、規則或規例，獲本公司股東授出所有必要批准，且持續具十足效力及作用。

完成

完成將於二零一九年七月八日或之前或該等賣家與買家可能書面協定的其他日期落實。

完成後，目標公司將不再為本公司附屬公司。

有關訂約各方的資料

本集團主要從事系統銷售(包括軟件特許權及訂製以及提供服務)、租賃系統產品(包括智慧通訊方案)、策略性投資、汽油貿易及文化產品銷售。

該等賣家為本公司直接全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

買家主要從事投資控股業務。

目標公司的財務資料

下表載列目標公司截至二零一七年六月三十日及二零一八年六月三十日止兩個年度的若干財務資料，資料摘錄自其經審核財務報表：

| | 截至六月三十日止年度 | |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零一八年 千港元 (經審核) | 二零一七年 千港元 (經審核) |
| 禧聯 | | |
| 收益 | 158 | 168 |
| 除稅前溢利／(虧損) | 5,024 | (203) |
| 除稅後溢利／(虧損) | 5,026 | (203) |
| 運成 | | |
| 收益 | 107 | 120 |
| 除稅前溢利／(虧損) | 957 | (37) |
| 除稅後溢利／(虧損) | 966 | (37) |
| 祥通 | | |
| 收益 | 280 | 321 |
| 除稅前溢利／(虧損) | 10,487 | (127) |
| 除稅後溢利／(虧損) | 10,510 | (127) |
| 千全 | | |
| 收益 | 153 | 150 |
| 除稅前溢利／(虧損) | 5,403 | 29 |
| 除稅後溢利／(虧損) | 5,422 | 29 |
| 大樂 | | |
| 收益 | 107 | 120 |
| 除稅前溢利／(虧損) | 1,501 | (73) |
| 除稅後溢利／(虧損) | 1,501 | (73) |

於二零一八年十二月三十一日，目標公司未經審核資產淨值如下：

於二零一八年
十二月三十一日
千港元
(未經審核)

禧聯

| | |
|--------------|----------------------|
| 現售該物業(3樓)賬面值 | 15,300 |
| 除外物業 | 12,200 |
| 其他資產及負債 | <u>(9,105)</u> |
| 資產淨值 | <u><u>18,395</u></u> |

於二零一八年
十二月三十一日
千港元
(未經審核)

運成

| | |
|--------------|----------------------|
| 現售該物業(5樓)賬面值 | 15,700 |
| 其他資產及負債 | <u>(4,549)</u> |
| 資產淨值 | <u><u>11,151</u></u> |

於二零一八年
十二月三十一日
千港元
(未經審核)

祥通

| | |
|--------------|----------------------|
| 現售該物業(7樓)賬面值 | 15,600 |
| 除外物業 | 35,300 |
| 其他資產及負債 | <u>(9,971)</u> |
| 資產淨值 | <u><u>40,929</u></u> |

於二零一八年
十二月三十一日
千港元
(未經審核)

千全

| | |
|----------------------|----------------------|
| 現售該等物業(9樓、10樓及天台)賬面值 | 24,500 |
| 其他資產及負債 | <u>(3,855)</u> |
| 資產淨值 | <u><u>20,645</u></u> |

於二零一八年
十二月三十一日
千港元
(未經審核)

大樂

| | |
|--------------|---------------------|
| 現售該物業(2樓)賬面值 | 15,400 |
| 其他資產及負債 | <u>(5,828)</u> |
| 資產淨值 | <u><u>9,572</u></u> |

潛在財務影響及所得款項用途

本集團從該交易將錄得賬面收益約39,000,000港元(須經審核)，金額為代價與該等物業於二零一八年十二月三十一日未經審核賬面總值之差額，再扣除本集團就該交易應付估計交易成本。

本集團擬動用該交易所得款項作本集團一般營運資金以及發展本集團現有項目。

進行交易的原因

董事會認為，該交易為本集團將該等物業的投資變現之良機，同時亦有助改善本集團的流動資金狀況以及整體的財務狀況。

考慮到臨時買賣協議乃按正常商業條款訂立，代價則參照同類地區同類物業的市值，董事認為臨時買賣協議的條款公平合理，符合本公司股東及本公司的整體利益。

上市規則的涵義

由於臨時買賣協議的其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，根據上市規則第14章，臨時買賣協議及據此擬進行的交易構成本公司的主要交易。

一份載有該交易的詳情、召開股東特別大會通告連同委任代表表格以及上市規則規定的其他資料之本公司通函預計於二零一九年四月十五日或之前寄發予股東。

釋義

除文義另有所指外，本公佈所用詞彙具有下列涵義：

| | | |
|--------|---|---|
| 「代理」 | 指 | 中原地產代理有限公司，一家提供房地產代理服務的公司 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「千全」 | 指 | 千全有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為物業(9樓、10樓及天台)的註冊及實益擁有人 |
| 「本公司」 | 指 | 冠軍科技集團有限公司，延續於百慕達之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市 |
| 「完成」 | 指 | 該等交易的完成 |
| 「完成賬目」 | 指 | 經執業會計師審核的各目標公司財務報表，包括截至完成日期止期間的損益表以及於完成日期的財務狀況表 |
| 「完成日期」 | 指 | 完成之日期，即二零一九年七月八日或之前，或該等賣家與買家可能書面協定的其他日期 |

| | | |
|--------|---|--|
| 「代價」 | 指 | 買家就根據臨時買賣協議的條款收購目標公司全部已發行股本須向該等賣家支付總額125,000,000港元(可予調整) |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「除外物業」 | 指 | 禧聯及祥通擁有的物業，地址如下： <ul style="list-style-type: none"> (a) 香港新界葵涌葵喜街26-32號金發工業大廈第1期24樓B座(包括其中露台及附設的儲物室)； (b) 香港新界葵涌葵喜街26-32號金發工業大廈第1期25樓A座(包括其中露台)； (c) 香港新界葵涌葵喜街26-32號金發工業大廈第1期25樓B座(包括其中露台及附設的儲物室)； (d) 香港新界葵涌葵喜街26-32號金發工業大廈第1期25樓C座(包括其中露台)； (e) 香港新界葵涌葵喜街26-32號金發工業大廈第1期1樓第39號停車位 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時的附屬公司 |
| 「禧聯」 | 指 | 禧聯發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為物業(3樓)的註冊及實益擁有人 |
| 「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 |

| | | |
|-----------------|---|---|
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及本公司關連人士的第三方 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「運成」 | 指 | 運成發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為物業(5樓)的註冊及實益擁有人 |
| 「祥通」 | 指 | 祥通投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為物業(7樓)的註冊及實益擁有人 |
| 「有形資產淨值」 | 指 | 目標公司於完成日期的所有有形流動資產的總額，即可轉換為現金或現金等價物(不包括該等物業、任何無形資產及其他固定資產以及遞延資產)，扣減目標公司的所有負債(實際、或然或其他，但不包括待售債務)以及撥備 |
| 「備考完成賬目」 | 指 | 目標公司財務報表，包括截至完成日期止期間損益表以及於完成日期的財務狀況表 |
| 「該等物業」 | 指 | 物業(2樓)、物業(3樓)、物業(5樓)、物業(7樓)及物業(9樓、10樓及天台)之統稱 |
| 「物業(2樓)」 | 指 | 香港柴灣寧富街1號2樓 |
| 「物業(3樓)」 | 指 | 香港柴灣寧富街1號3樓 |
| 「物業(5樓)」 | 指 | 香港柴灣寧富街1號5樓 |
| 「物業(7樓)」 | 指 | 香港柴灣寧富街1號7樓 |
| 「物業(9樓、10樓及天台)」 | 指 | 香港柴灣寧富街1號9樓、10樓及天台 |
| 「臨時買賣協議」 | 指 | 該等賣家、買家與代理就該交易於二零一九年三月二十二日訂立的臨時買賣協議 |
| 「買家」 | 指 | 三興國際有限公司 |

| | | |
|--------|---|---|
| 「待售債務」 | 指 | 目標公司於完成時欠負每名該等賣家的所有債務 |
| 「待售股份」 | 指 | 目標公司全部已發行股本 |
| 「股東」 | 指 | 本公司普通股持有人 |
| 「平方呎」 | 指 | 平方呎 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標公司」 | 指 | 大樂、禧聯、運成、祥通及千全之統稱 |
| 「交易」 | 指 | 買賣大樂、禧聯、運成、祥通及千全的全部已發行股本 |
| 「賣家I」 | 指 | Champion (Cook Islands) Limited，於庫克群島註冊成立的公司，為本公司直接全資附屬公司 |
| 「賣家II」 | 指 | KTT (Cook Islands) Limited，於庫克群島註冊成立的公司，為本公司直接全資附屬公司 |
| 「該等賣家」 | 指 | 賣家I及賣家II之統稱 |
| 「大樂」 | 指 | 大樂國際有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為物業(2樓)的註冊及實益擁有人 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
冠軍科技集團有限公司
 主席
黃敏

香港，二零一九年三月二十二日

於本公佈日期，本公司之執行董事為黃敏女士及廖嘉濂先生；本公司之非執行董事為杜妍芳女士及陳崇煒先生；及本公司之獨立非執行董事為梁文輝先生、陳易希先生及黃育文先生。