

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。



祥泰行集團有限公司\*

CHEUNG TAI HONG HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：199)

### 須予披露交易：出售物業

董事宣佈，於二零零四年七月十二日，賣方與買方就該物業訂立具法律約束力之臨時買賣協議。

根據臨時協議之條款，預期賣方與買方將於二零零四年七月十六日或之前簽訂正式協議。

根據上市規則，出售構成本公司須予披露交易。本公司將於合理可行情況下，盡快向本公司股東寄發有關臨時協議之通函。

日期為二零零四年七月十二日之臨時協議

訂約各方：

**賣方：** 富天物業有限公司，本公司之全資附屬公司。

**買方：** 利通興業有限公司。據董事在作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

**物業：** 香港九龍馬頭圍道37-39號紅磡商業中心2樓美食廣場。該物業乃由本集團持作投資物業，包括合共10個單位，其中只有兩個單位出租予作為獨立第三方之承租人。

**代價：** 該物業之售價為5,000,000港元，此乃經參考獨立估值師對該物業於二零零四年七月十二日之獨立估值8,200,000港元之公平磋商後釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，交易條款（包括代價）乃公平合理，且符合股東整體利益。售價須由買方以下列方式向賣方支付：

(a) 首期不可退回按金300,000港元已於簽訂臨時協議時支付；

(b) 於簽訂正式協議時，須另行支付不可退回按金200,000港元；及

(c) 於成交時，須支付售價餘額4,500,000港元。

**成交日期：** 根據臨時協議，買賣擬訂於二零零四年八月十八日（或買方可能向賣方發出不少於七天事先通知指定之較早日期）成交。根據臨時協議，出售之成交並無受任何先決條件所限。然而，根據臨時協議條款，賣方有責任出示、給予及證明該物業之有效業權。

### **進行出售之理由及好處**

本公司為一間投資控股公司。

本公司附屬公司主要從事物業發展、買賣摩托車及配件、銷售及製造「東方紅」品牌中藥及健康產品，以及生產及分銷西藥產品之業務。

由於本集團已試行出售該物業多時，故董事希望藉著能物色有意購買之買家之機會，向其出售該物業。該物業乃於一九九七年二月二十五日購入，並無設有任何質押或按揭。該物業為一項與本集團主要業務無關之投資物業。本集團發現甚難出租該物業，該物業投資為本集團產生之回報甚低，而其餘單位於過去兩年大部分時間空置。由於本集團就管理該物業持續每月產生逾50,000港元之虧損淨額，本集團傾向出售該物業，以減少其每月虧損，並重新調配該等資源，連同出售所得淨額款項發展其主要業務。董事會擬集中管理資源，並善用於核心業務上，尤其是在近期收購東方紅藥品業務之後。

臨時協議所得淨額款項擬用作本公司之一般營運資金。出售該物業將會為本集團帶來所得淨額款項約4,500,000港元。

買方為一間投資控股公司。買方乃經由一名地產代理介紹予本公司。

該物業現行賬面值為8,200,000港元，因此出售該物業導致本集團錄得3,200,000港元虧損。

### **正式協議**

根據臨時協議之條款，訂約各方將於二零零四年七月十六日或之前就出售訂立正式協議。

### **一般事項**

根據上市規則，臨時協議構成本公司須予披露交易。本公司將於合理可行情況下，盡快向本公司股東寄發有關臨時協議及出售之通函。

**釋義：**

於本公佈內，下列詞彙具以下涵義：

「本公司」	指	祥泰行集團有限公司，在百慕達註冊成立之有限公司
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	根據臨時協議建議出售該物業
「正式協議」	指	根據臨時協議將於二零零四年七月十六日或之前就出售訂立之協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	任何與本公司或其任何附屬公司任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）概無關連之人士，且並非本公司關連人士（定義見上市規則）
「獨立估值師」	指	中證評估有限公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「該物業」	指	香港九龍馬頭圍道37-39號紅磡商業中心2樓美食廣場
「臨時協議」	指	賣方與買方於二零零四年七月十二日就（當中包括）出售該物業所訂立之臨時買賣協議

本公佈乃承本公司董事會之命發出，各董事願就本公佈之準確性個別及共同承擔責任。

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事謝祖翔先生及張詩敏女士，以及獨立非執行董事王志強先生及郭嘉立先生。

承董事會命  
公司秘書  
張鈺明

香港，二零零四年七月十五日

(\* 僅供識別)

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」