

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之內容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商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之祥泰行集團有限公司股份全部售出或轉讓，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，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函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

目 錄

頁次

釋義	1
主席函件	
緒言	3
出售該物業之背景	4
進行出售之理由及好處	5
一般事項	5
附錄 – 一般資料	7

釋 義

於本通函內，下列詞彙具有以下涵義：

「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	根據臨時協議並於二零零四年七月十六日就出售所訂立之協議
「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
「最後可行日期」	指	二零零四年八月四日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「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	賣方與買方就（當中包括）出售該物業所訂立日期為二零零四年七月十二日之臨時買賣協議
「買方」	指	利通興業有限公司，獨立第三方
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

- 「股份」 指 本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
- 「賣方」 指 富天物業有限公司，本公司之全資附屬公司



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)

董事：

謝祖翔先生 (主席)

郭嘉立先生# (副主席)

張詩敏女士 (執行董事)

王志強先生#

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事

香港主要辦事處：

香港

新界大埔

大埔工業邨

大富街12號

GMP中心地下

敬啟者：

須予披露交易

出售物業

緒言

根據日期為二零零四年七月十五日之公佈，董事宣佈，於二零零四年七月十二日，賣方與買方就買賣該物業訂立具法律約束力之臨時協議。根據臨時協議之條款，買賣雙方已於二零零四年七月十六日訂立正式協議。出售該物業之代價為5,000,000港元。

根據上市規則，出售構成本公司須予披露交易。本通函旨在遵照上市規則第14章之規定，向股東提供有關出售之進一步資料及其他資料。

* 僅供識別

主席函件

出售該物業之背景

臨時協議日期

二零零四年七月十二日

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，獨立第三方

本公司確認，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及獨立於本公司及其關連人士之第三方。

該物業

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，包括合共十個單位，其中只有兩個單位出租予作為獨立第三方之承租人。

代價及付款條款

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) 額外200,000港元不可退回按金已於簽訂正式協議時支付；
- (c) 於成交時，須支付售價餘額4,500,000港元。

正式協議

根據臨時協議之條款，訂約雙方已於二零零四年七月十六日就出售簽訂正式協議。

主席函件

完成日期

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，且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，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。

一般事項

根據上市規則，出售構成本公司須予披露交易。

主席函件

於本通函日期，本公司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。

此致

本公司列位股東 台照

主席
謝祖翔
謹啟

二零零四年八月五日

1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定之詳情，以提供有關本集團之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏其他事實以致本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

於最後可行日期，下列本公司董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）股份、相關股份及債券擁有或被視為擁有(a)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好倉及淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊之好倉及淡倉；或(c)根據本公司所採納董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之好倉及淡倉。

於股份之好倉：

姓名	身份	所持股份數目	持股概約
			百分比
謝祖翔先生	由受控法團持有	28,558,196 (附註)	22.10%

附註：此等股份由在英屬處女群島註冊成立之Lunghin Enterprise Inc.（「Lunghin」）實益擁有，其所有已發行股本之實益擁有者為謝祖翔先生。

除本通函披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）股份、相關股份及債券擁有或被視為擁有(a)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好倉及淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊之好倉及淡倉；或(c)根據本公司所採納上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之好倉及淡倉。

3. 主要股東

於最後可行日期，按照本公司根據證券及期貨條例第336條第XV部第2及3分部之規

定存置之好倉及淡倉權益登記冊以及據董事所知，以下人士於本公司股份、相關股份或債券擁有好倉或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露：

於股份之好倉：

名稱／姓名	身份	所持股份／ 相關股份數目	持股概約 百分比
Lunghin	實益擁有人	28,558,196 (附註5)	22.10%
Chelson Limited (「Chelson」)	實益擁有人	33,333,333 (附註1)	25.86%
Pyrope Assets Limited (「Pyrope」)	受控法團權益	33,333,333 (附註2)	25.86%
長江生命科技集團 有限公司 (「長江生命科技」)	受控法團權益	33,333,333 (附註2)	25.86%
Gold Rainbow Int'l Limited (「Gold Rainbow」)	受控法團權益	33,333,333 (附註2)	25.86%
Gotak Limited (「Gotak」)	受控法團權益	33,333,333 (附註2)	25.86%
長江實業(集團)有限公司 (「長江實業」)	受控法團權益	33,333,333 (附註2)	25.86%
Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited (「TUT1」) 作為Li Ka-Shing Unity Trust (「UT1」) 之 信託人	信託人	33,333,333 (附註3)	25.86%
Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited (「TDT1」) 作為Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust (「DT1」) 之信託人	信託人及信託 受益人	33,333,333 (附註3)	25.86%
Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited (「TDT2」) 作為另一項 全權信託 (「DT2」) 之 信託人	信託人及信託 受益人	33,333,333 (附註3)	25.86%
李嘉誠 (「李先生」)	全權信託之 創辦人及 受控法團權益	33,333,333 (附註4)	25.86%

附註：

1. 根據日期為二零零四年三月十九日之買賣協議，Chelson出售其於一間聯營公司之股權，代價為（其中包括）賦予Chelson權利可轉換本公司33,333,333股股份之可換股票據。
2. 由於Chelson由Pyrope全資擁有，而Pyrope為長江生命科技之全資附屬公司；Gold Rainbow控制長江生命科技股東大會三分之一或以上投票權，並由Gotak全資擁有，而Gotak為長江實業之全資附屬公司，故根據證券及期貨條例，長江生命科技、Gold Rainbow、Gotak及長江實業各自被視為於Chelson被視為擁有同等數目之股份權益。
3. TUT1作為UT1之信託人及TUT1控制之公司作為UT1之信託人，持有長江實業已發行股本超過三分之一。TDT1作為DT1之信託人及TDT2作為DT2之信託人，持有UT1所有已發行及未發行單位，惟無權於信託資產中之任何特定物業獲得任何權益或股份。根據證券及期貨條例，TUT1作為UT1之信託人、TDT1作為DT1之信託人及TDT2作為DT2之信託人，被視為於上文附註2所披露長江實業被視為擁有同等數目之股份權益。
4. 由於李先生擁有Li Ka-Shing Unity Holdings Limited已發行股本三分之一，而Li Ka-Shing Unity Holdings Limited持有TUT1、TDT1及TDT2全部已發行股本，因此根據證券及期貨條例，李先生被視為於上文所述長江實業被視為擁有同等數目之股份權益。
5. 本公司董事謝祖翔先生亦為Lunghin董事。

除本通函披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉任何其他人士(i)在可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上具有投票權之任何類別股本之面值中直接或間接擁有5%或以上權益；(ii)在本公司股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之任何好倉或淡倉；及(iii)持有與可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上具有投票權之任何類別股本有關之購股權。

4. 競爭利益

於最後可行日期，董事或彼等各自之聯繫人士概無於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

5. 服務合約

於最後可行日期，並無董事與本集團任何成員公司訂有或擬簽訂任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或僱主可予以終止而毋須賠償（法定賠償除外）之合約。

6. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而董事亦不知悉本公司或其任何附屬公司有任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

7. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司之香港主要辦事處則位於香港新界大埔大埔工業邨大富街12號GMP中心地下。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。
- (c) 本公司之公司秘書為張鈺明先生。張鈺明先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員。
- (d) 本公司之合資格會計師為張蓮順女士。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及英國特許管理會計師公會之資深會員。
- (e) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。