

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性及完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈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。

**TAI PING CARPETS INTERNATIONAL LIMITED**  
**太平地氈國際有限公司\***  
**須予披露交易**



(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：146)

董事會宣佈賣方(本公司之全資附屬公司)、各買方及該物業代理於二零零五年八月十二日訂立一臨時買賣協議以出售若干個組成該物業之成份單位。根據臨時買賣協議(該等協議具約束力並可由協議各方各自強制執行)，賣方同意出售而四名買方同意購入組成該物業之相關成份單位，合計代價為港幣20,700,000元(須受若干條款及條件限制)。於成交後該項出售扣除開支估計將產生共約港幣11,373,000元之資本收益並將會記入本集團於二零零五年十二月三十一日止之年度之綜合賬目內。

本集團之主要業務包括製造、進出口及銷售地氈、製造及銷售毛紗、買賣及租賃室內陳設品及物業持有。

因物業價格於過去十二個月錄得顯著升幅，故從出租該物業所得之回報相對下降。由於該物業全部已空置，董事會認為此乃一合適時機出售組成該物業之單位，把握增長之物業市道套現獲利。

根據上市規則第十四章，該項出售構成本公司須予披露交易。

一份載有(包括其他事項)該項出售詳情之通函將於本公告刊發後二十一天內寄發予本公司股東。

#### 協議

賣方與各買方已訂立臨時買賣協議。各份臨時買賣協議載有以下(包括其他)條款：

#### 日期

二零零五年八月十二日

#### 交易各方

- (i) 賣方；
- (ii) 相關之買方；及
- (iii) 該物業代理

#### 正式協議

賣方及各買方將於二零零五年八月二十二日或之前就組成該物業之相關成份單位訂立正式買賣協議。

#### 代價

出售該物業之該代價為港幣20,700,000元，買方將以下列方式以現金支付：

- (i) 於簽立臨時買賣協議時支付初步訂金共港幣1,035,000元；
- (ii) 於二零零五年八月二十二日或之前將支付進一步訂金共港幣1,035,000元；及
- (iii) 該代價餘款共港幣18,630,000元將於成交日支付。

各份臨時買賣協議均為一份具約束力之協議及，在下述的範圍內，可由協議各方各自強制執行。各份臨時買賣協議以(1)簽立其他各份臨時買賣協議；及(2)每個組成該物業成份單位之買賣須同時成交為條件。若任何一個單位之買賣未能成交，所有交易均不能被視作成交，而各訂金將根據相關之臨時買賣協議被沒收(見下文)。

一如相類交易之慣例，該項出售以相關買方批准及接納有關單位之業權契據為條件，而相關買方可於收取業權契據後七日內就有關單位業權之事宜提出要求或異議。如賣方不願意或未能遵照相關買方定下之要求或異議行事，賣方可給予該買方五天書面通知期取消出售，其時該買方有權取回已支付之初步訂金及任何進一步訂金(不包括利息、開支及賠償)。

若任何一名買方悔約，賣方將有權沒收各買方之初步訂金及進一步訂金(如已支付)。若賣方悔約，買方將有權獲退回其所屬部份之初步訂金及進一步訂金(如已支付)，另收取一筆相等於其所屬部份之初步訂金及進一步訂金(如已支付)之金額。根據每份臨時買賣協議之條款，任何一方均無權向另一方追討因該另一方悔約而所導致之額外損失或賠償。

該代價乃經買賣雙方按正常商業條款經公平協商後釐定，在釐定該代價時本公司已計及從該物業所得之租金收入每月港幣30,000元。本公司亦已考慮到與該物業毗鄰的三個地舖單位近期以接近該物業之市值呎價成交。除由本集團所委託之獨立物業估值師作出就該物業於二零零四年十二月三十一日之估值外(見下文)，概無另行就該物業作獨立估值。

賣方將負責向該物業代理支付一筆與同類交易相若水平之佣金。

### 該項出售之性質

根據臨時買賣協議，按該代價賣方同意出售而四名買方同意購入組成該物業之相關成份單位。賣方與各買方將於二零零五年八月二十二日或之前訂立正式買賣協議，交易隨後將進行成交。預期成交日為二零零五年十一月十五日或之前。若任何一個單位未能於二零零五年十一月十五日或之前成交，各份正式買賣協議俱被終止，而賣方有權沒收各買方所付訂金(見上文)。

該項出售成交後，扣除開支(估計為港幣327,000元，該等開支包括估計應付該物業代理之佣金及就轉讓該物業之估計法律費用)賣方將可實現共港幣11,373,000元之估計資本收益，並將記入本集團於二零零五年十二月三十一日止年度之綜合損益表內(有關金額須待本集團核數師作最後核實)。上述之資本收益乃按照香港財務報告準則計算，即為出售所得之淨金額(估計為港幣20,373,000元)與該物業在本公司二零零四年十二月三十一日止年度之經審核財務報表內所反映賬面值(約為港幣9,000,000元)之差額。

### 該物業的資料

該物業由本集團於一九八二年以港幣約7,294,000元購入，自購入起直至二零零一年期間，該物業之大部份單位用作本集團之地氈陳列室。隨後該物業被出租予第三方為本集團賺取租金收入。於二零零三年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止兩個財政年度，從該物業所得之營業額分別為港幣450,000元(佔本集團二零零三年十二月三十一日止年度營業額0.09%)及港幣440,000元(佔本集團二零零四年十二月三十一日止年度營業額0.08%)。

從本公司二零零四年度年報中之經審核財務報表顯示，該物業之賬面值約為港幣9,000,000元，相比該代價港幣20,700,000元，出現溢價約130%。該物業之賬面值乃按本集團所委託之獨立物業估值師以公開市值基準為該物業於二零零四年十二月三十一日所作出之估值(有關估值詳見本公司截至二零零四年十二月三十一日之經審核財務報表)。

於二零零三年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止兩個財政年度，從該物業所得之稅前及非經常性項目前淨利潤分別約為港幣339,000元(佔本集團二零零三年十二月三十一日止年度稅前及非經常性項目前淨利潤1.17%)及港幣313,000元(佔本集團二零零四年十二月三十一日止年度稅前及非經常性項目前淨利潤1.85%)。

### 該項出售之原因及得益

因物業價格於過去十二個月錄得顯著升幅，故從出租該物業所得之回報相對下降。再者，隨著租客提早終止該物業餘下之租約，該物業整體已於二零零五年八月一日空置。有見及此，董事會認為此乃一合適時機出售該物業，把握增長之物業市道套現獲利。

本公司董事(包括獨立非執行董事)相信該交易之條款乃公平及合理，並合乎整體股東利益。

## 該項出售所得款項之運用

估計該項出售所得之淨金額約為港幣20,373,000元，將被撥作本公司之一般營運資金及可用以減低銀行貸款。

## 一般事項

本集團之主要業務包括製造、進出口及銷售地氈、製造及銷售毛紗、買賣及租賃室內陳設品及物業持有。

盡董事所知，Shing Lung Agencies Limited之主要業務為投資控股，其餘各買方（即April Wai Yan Kwok、Hang Tat Kwok及Cynthia Sau Kuen Chow）均為個別人士。

根據上市規則第14.07及14.08條，該項出售構成須予披露交易。按上市規則有關規定，一份載有（包括其他事項）該項出售詳情之通函將寄發予股東。

本公司董事經作一切合理查詢後，盡彼等所知、所得之資料及所信，買方Shing Lung Agencies Limited及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士（按上市規則定義）以外之獨立第三方。本公司董事經作一切合理查詢後，盡彼等所知、所得之資料及所信，其餘各買方（即April Wai Yan Kwok、Hang Tat Kwok及Cynthia Sau Kuen Chow，俱為個別人士）均為本公司及其關連人士（按上市規則定義）以外之獨立第三方。

## 釋義

「該物業代理」	富涑置業顧問行（香港商業登記編號33072107）地址為香港新界大埔寶鄉街45號C地下
「董事會」	本公司董事會
「本公司」	太平地氈國際有限公司*，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：146）
「成交」	該項出售之成交
「成交日」	二零零五年十一月十五日或之前
「該代價」	共港幣20,700,000元，即買方應付賣方該物業之合計售價，包括編號8單位港幣3,700,000元，編號9單位港幣2,840,000元，編號10單位港幣3,000,000元，編號11單位港幣3,700,000元，及編號12及13單位共港幣7,460,000元
「董事」	本公司之董事
「該項出售」	賣方就其於該物業之權益、所有權及其附帶之權利之出售
「正式買賣協議」	賣方及各相關買方將於二零零五年八月二十二日或之前就該物業之有關單位所訂立之各份正式買賣協議
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港幣元」	香港幣值元，中華人民共和國香港特別行政區之法定貨幣
「香港財務報告準則」	由香港會計師公會發出（並不時修訂）之香港財務報告準則、香港會計準則、會計實務準則及詮釋
「獨立第三方」	獨立於本集團及於本公司及其附屬公司之董事、最高行政人員或主要股東及彼等之聯繫人士以外之第三方
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「該物業」	九龍尖沙咀東部麼地道62號永安廣場地下編號8、9、10、11、12及13單位

「臨時買賣協議」	賣方、April Wai Yan Kwok及該物業代理於二零零五年八月十二日就編號8單位所訂立之臨時買賣協議；賣方、Hang Tat Kwok及該物業代理於二零零五年八月十二日就編號9單位所訂立之臨時買賣協議；賣方、April Wai Yan Kwok及該物業代理於二零零五年八月十二日就編號10單位所訂立之臨時買賣協議；賣方、Cynthia Sau Kuen Chow及該物業代理於二零零五年八月十二日就編號11單位所訂立之臨時買賣協議；賣方、Shing Lung Agencies Limited及該物業代理於二零零五年八月十二日就編號12及13單位所訂立之臨時買賣協議；或指其中任何一份協議(如文義另有所指)
「買方」	(就編號8及10單位而言) April Wai Yan Kwok、(就編號9單位而言) Hang Tat Kwok、(就編號11單位而言) Cynthia Sau Kuen Chow及(就編號12及13單位而言) Shing Lung Agencies Limited(於香港註冊成立之有限公司)，或指其中任何一份協議(如文義另有所指)
「股東」	本公司之股東
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「單位」	該物業編號8、9、10、11、12及13單位，或指其中任何一個單位(如文義另有所指)
「賣方」	Delvincourt Limited，於香港註冊成立之有限公司，本公司之全資附屬公司

承董事會命  
 太平地氈國際有限公司\*  
 羅炳林  
 公司秘書

香港，二零零五年八月十二日

\* 中文名稱謹供識別

於本公佈日期本公司董事為一主席：高富華先生、永遠名譽董事長：葉元章先生、行政總裁：金佰利先生、執行董事：白雅麗女士、獨立非執行董事：利子厚先生、馮葉儀皓女士、榮智權先生、非執行董事：貝思賢先生、應侯榮先生、葉文俊先生、梁國權先生、唐子樑先生、替任董事：梁國輝先生(梁國權先生之替任董事)