

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有太平地氈國際有限公司\*之股份，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交予買方或承讓人。

---

**TAI PING CARPETS INTERNATIONAL LIMITED**  
**太平地氈國際有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：146)



須予披露交易

---

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，並明確表示概不會就本通函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。

董事會函件載於本通函第3至6頁。

二零零八年十一月四日

\* 中文名稱僅供識別

---

## 目 錄

---

釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄 — 一般資料 .....	7

---

## 釋 義

---

在本通函中，除內文另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	太平地氈國際有限公司*，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市(股份代號：146)
「成交」	指	出售事項成交
「董事」	指	本公司董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)
「出售事項」	指	出售Priceless於該物業之所有業權、權利及權益
「託管代理」	指	一名上海公證人，由買方及Priceless聯合委聘為託管代理之獨立第三方
「正式買賣合同」	指	Priceless與買方就該物業將予訂立之正式買賣合同
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司或其任何附屬公司之董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連，且並非本公司關連人士(定義見上市規則)之獨立第三方
「最後可行日期」	指	二零零八年十月三十日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「租賃」	指	該物業之現有租賃
「意向書」	指	Priceless與買方就該物業訂立日期為二零零八年十月九日之購房意向書

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「Priceless」	指	Priceless Properties Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「該物業」	指	位於中華人民共和國上海市靜安區富民路85及87號巨富大廈3樓全層(總樓面面積約1,271平方米)及地庫30、31及32號三個泊車位
「買方」	指	杭州奧普電器有限公司，一間於中華人民共和國註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司股本內每股面值港幣0.10元之普通股
「承租方」	指	租賃下之承租方，為一名獨立第三方
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

附註：除內文另有列明者外，本通函以人民幣列值之款項已按港幣1.1354元兌人民幣1元之匯率兌換為港幣款項，惟僅供說明用途，概不表示任何人民幣款項應可或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

**TAI PING CARPETS INTERNATIONAL LIMITED**  
**太平地氈國際有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：146)



**董事會：**

非執行董事：

高富華(主席)

貝思賢

梁國權

唐子樑

應侯榮

梁國輝(梁國權之替任董事)

獨立非執行董事：

馮葉儀皓

利子厚

薛樂德

榮智權

執行董事：

金佰利(行政總裁)

敬啟者：

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

P.O. Box HM 1179

Hamilton HM EX

Bermuda

主要辦事處：

香港

葵涌

和宜合道63號

麗晶中心

A座26樓

## 須予披露交易

### 緒言

本公司董事會宣佈，於二零零八年十月九日，Priceless訂立一份具約束力之意向書，向買方出售其於該物業之權利、業權及權益，買賣總價為人民幣17,800,000元(相當於港幣20,210,000元)，惟須受租賃所限及待承租方放棄其於該物業之優先購買權後，方可作實。

根據上市規則，出售事項構成本公司一項須予披露交易。本通函旨在向閣下提供有關上文所述交易之進一步資料。

\* 中文名稱僅供識別

意向書之詳情

日期

二零零八年十月九日

訂約方

賣方 : Priceless

買方 : 杭州奧普電器有限公司

根據意向書之條款，Priceless及買方須於簽立意向書起計三十日內就該物業訂立正式買賣合同。倘買方違反意向書且未能於前述期間內訂立正式買賣合同，則Priceless將有權沒收買方已付之定金。倘Priceless違反意向書且未能於前述期間內訂立正式買賣合同，則買方將有權收取一筆包括獲退回已付之定金連同一筆相當於定金之款項。於最後可行日期，Priceless及買方尚未訂立正式買賣合同。

條件

出售事項須受租賃所限及待承租方放棄其於該物業之優先購買權後，方可作實。

代價

該物業之買賣總價人民幣17,800,000元(相當於港幣20,210,000元)將以現金按以下方式支付：

- (i) 最初定金人民幣1,780,000元(相當於港幣2,021,000元)將由買方於簽立意向書後三日內支付予託管代理；
- (ii) 剩餘的買賣代價人民幣16,020,000元(相當於港幣18,189,000元)將由買方於簽立正式買賣合同後二十個營業日內支付予託管代理；
- (iii) 人民幣10,000,000元(相當於港幣11,354,000元)將於靜安區房地產交易中心發出房地產權證予買方後三日內由託管代理向Priceless發放；及
- (iv) 剩餘的買賣代價人民幣7,800,000元(相當於港幣8,856,000元)將於Priceless及買方簽立該物業之房屋交接書後三日內由託管代理向Priceless發放。

---

## 董事會函件

---

買賣總價乃由訂約方經計及過往交易價格、每月租金收入及根據一名由本集團委聘之獨立物業估值師於二零零七年十二月三十一日所作估值之估值額港幣17,100,000元後以正常商業條款按公平原則磋商所釐定。本公司獲告知該估值乃參考市場上可資比較之銷售紀錄後按照收入法及直接比較法進行。

### 成交

根據意向書，預計將大概於二零零八年十二月成交。買方已同意購買該物業，惟須受租賃所限及待承租方放棄其於該物業之優先購買權後，方可作實。Priceless已向承租方取得其放棄於該物業之優先購買權。租賃將於靜安區之房地產交易中心向買方發出房地產權證當日轉讓予買方。

### 有關該物業之資料

本集團向承租方出租該物業以取得租金收入。

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止過去兩個財政年度，該物業應佔之租金收入分別為港幣1,096,000元及港幣1,070,000元。

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止財政年度，該物業之除稅前重估盈餘分別為港幣1,600,000元及港幣800,000元。

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止過去兩個財政年度，該物業應佔除稅前及除稅後溢利(包括重估盈餘)分別為港幣2,567,000元及港幣1,485,000元。

該物業於二零零七年十二月三十一日之賬面值(即於本公司之經審核綜合賬目內之賬面值)為港幣17,100,000元，相當於本集團於二零零七年十二月三十一日之綜合資產淨值約2%。倘與買賣代價人民幣17,800,000元(相當於港幣20,210,000元)比較，買賣代價所反映溢價約18%。該物業於二零零七年十二月三十一日之價值乃根據一名由本集團委聘之獨立物業估值師作出之估值釐定。

出售事項之收益將為港幣3,110,000元，而經扣除佣金、法律及其他開支、徵費及稅項後，出售事項產生之虧損淨額將約為港幣1,000,000元。出售事項不會對本集團之資產與負債構成任何重大影響。

---

## 董事會函件

---

### 進行出售事項之理由及得益以及出售事項所得款項之擬定應用

該物業並非本集團之核心資產，而出租該物業之收益亦則相對較低。董事擬調配本集團之資產及財務資源以集中擴展地氈業務，並認為此乃出售該物業之良機，將過去數年上海商業物業市場增長之資本收益變現。

董事認為意向書之條款誠屬公平合理，並符合本公司及全體股東之利益。

出售事項之所得款項淨額約港幣16,100,000元將用作本集團之一般營運資金。

### 一般事項

本集團主要從事製造、進出口及銷售地氈業務。本集團為其客戶提供由豪華到價廉物美的全線優質地氈產品系列，迎合每個商業及家居環境之不同需要。

Priceless為本公司之全資附屬公司，主要業務為持有該物業。

就董事所深知，買方之主要業務為製造及分銷浴霸、抽氣扇及其他家用電器。

此外，經作出一切合理查詢後，就董事所深知、知悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

根據上市規則，出售事項構成本公司一項須予披露交易。

務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
太平地氈國際有限公司  
公司秘書  
麥偉民  
謹啟

二零零八年十一月四日

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定以提供有關本公司之資料。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，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使所載任何內容有誤導成分。

## 2. 權益披露

於最後可行日期，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義按證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(如有)(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為董事及最高行政人員擁有之權益及淡倉)；或須記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉(如有)；或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(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(如有)如下：

### 於股份之長倉

姓名	實益擁有人	受控制 法團權益	信託人	合共佔股本 之百分比
貝思賢	831,371	—	—	0.392%
唐子樑 <sup>1</sup>	431,910	—	3,919,770	2.051%
榮智權	30,000	—	—	0.014%
梁國權 <sup>2</sup>	—	2,000,000	—	0.943%
梁國輝 <sup>2</sup> (梁國權之替任董事)	—	2,000,000	—	0.943%
應侯榮 <sup>3</sup>	—	32,605,583	—	15.366%
金佰利	522,000	—	—	0.246%

附註：

<sup>1</sup> 唐子樑先生被視作於4,351,680股股份中擁有權益，其中431,910股股份以個人身份持有，而3,919,770股股份乃以其全權信託之信託人身份持有。就證券及期貨條例的披露而言，該等3,919,770股股份乃歸其所有。然而，彼並無於該等3,919,770股股份中擁有任何實益權益。

<sup>2</sup> 梁國輝先生在梁國權先生所披露之同批股份中擁有權益。此等股份透過一間由梁國權先生及梁國輝先生控制之公司持有。

- <sup>3</sup> 該等股份透過Peak Capital Partners I, L.P.所持有。應侯榮先生為Peak Capital Partners I, L.P.之一般合夥人之唯一股東，亦被視為於Peak Capital Partners I, L.P.所持有之股份中擁有權益(本公司獲告知「一般合夥人」普遍指為對一間有限責任合夥之所有債務及責任負責之實體，並有權約束有限責任合夥)。

除上文披露者外，於最後可行日期，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義按證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為彼等擁有之權益或淡倉)，或須記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 股東之權益及淡倉

於最後可行日期，就本公司任何董事或最高行政人員所知，於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據本公司按照證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉之股東(本公司董事或最高行政人員除外)如下：

#### 主要股東於本公司股份之長倉

名稱	持有股份之數目	合共佔股本之百分比
Acorn Holdings Corporation <sup>1</sup>	40,014,178	18.858%
Bermuda Trust Company Limited <sup>1</sup>	40,014,178	18.858%
Lawrencium Holdings Limited <sup>1</sup>	77,674,581	36.607%
Harneys Trustees Limited <sup>1</sup>	77,674,581	36.607%
The Mikado Private Trust Company Limited <sup>1</sup>	77,674,581	36.607%
米高嘉道理爵士 <sup>1</sup>	77,674,581	36.607%
Peak Capital Partners I, L.P. <sup>2</sup>	32,605,583	15.366%

附註：

- <sup>1</sup> Bermuda Trust Company Limited被視作於Acorn Holdings Corporation擁有之同一批40,014,178股股份中擁有權益。The Mikado Private Trust Company Limited及Harneys Trustees Limited被視作於Lawrencium Holdings Limited擁有之同一批77,674,581股股份中擁有權益。就證券及期貨條例而言，米高嘉道理爵士之配偶有責任於香港就該77,674,581股股份作出披露。米高嘉道理爵士之配偶所披露之權益為根據證券及期貨條例，彼應佔米高嘉道理爵士之權益。除上述者外，彼並無擁有該等股份之法定或實益權益。

- <sup>2</sup> 應侯榮先生(本公司一名非執行董事)為Peak Capital Partners I, L.P.之一般合夥人之唯一股東，並被視為持有Peak Capital Partners I, L.P.所持股份之權益(本公司獲告知「一般合夥人」普遍指為對一間有限責任合夥之所有債務及責任負責之實體，並有權約束有限責任合夥)。

除上文披露者外，於最後可行日期，本公司概不獲知會有任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或有關該等股本之任何購股權。

### 3. 董事之競爭性業務權益

於最後可行日期，並無董事及彼等各自之聯繫人士於本集團業務以外任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

### 4. 訴訟

據董事所知，於最後可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償。本公司或其任何附屬公司概無尚未了結或面臨被控之重大訴訟或索償。

### 5. 服務合約

金佰利先生於二零零三年十月十五日與Tai Ping Carpets Americas, Inc. (本公司之全資附屬公司)訂立服務合約(其後經於二零零六年十二月十四日訂立之函件協議修訂，載列僱用之新條款，由二零零六年一月一日起生效)。此合約並無確定限期，可經任何一方向對方提出不少於三個月書面通知下終止。金佰利先生有權收取每年底薪550,000美元(約港幣4,290,000元)，連同獎勵花紅及其他福利。金佰利先生亦可參與溢利攤分計劃。倘此服務合約因本公司控制權變動而終止，則除法定賠償外，金佰利先生亦有權收取遣散費，惟須受若干條件所規限。

除上文披露者外，董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或本集團不可於一年內不作補償(法定補償除外)而予以終止之服務合約。

## 6. 其他資料

- (a) 本公司之公司秘書為麥偉民先生，彼為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之合資格會計師為麥偉民先生，彼為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (c) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, P.O. Box HM 1179, Hamilton HM EX, Bermuda。
- (d) 本公司之主要辦事處位於香港葵涌和宜合道63號麗晶中心A座26樓。
- (e) 本公司之股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，位於香港皇后大道東183號合和中心46樓。
- (f) 本公司之主要股份過戶登記處為The Bank of Bermuda Limited，位於6 Front Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (g) 本通函之英文本及中文本如有歧義，概以英文本為準。