

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因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的任何損失承擔任何責任。



**SINO-TECH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**泰豐國際集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：724)

**有關  
出售物業之  
主要交易**

於二零一二年九月二十四日，賣方與買方訂立臨時協議，據此，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售該物業，代價為285,000,000港元。

鑑於有關出售事項之一項或以上適用百分比率超過25%但低於75%，根據上市規則第14章，臨時協議項下之出售事項構成本公司一項主要交易。因此，根據上市規則，出售事項須遵守申報、公告及股東批准規定。本公司將根據上市規則之規定向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）出售事項之詳情及本集團之進一步資料。

應本公司要求，本公司股份由二零一二年三月十四日上午九時正起暫停買賣，並將繼續暫停買賣，以待本公司另行發表公佈。

\* 僅供識別

## 臨時協議

董事會宣佈，於二零一二年九月二十四日，賣方與買方訂立臨時協議，據此，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售該物業，代價為285,000,000港元。

臨時協議之主要條款如下：

### 日期

二零一二年九月二十四日

### 訂約方

賣方：                    中瑞鑫房地產有限公司，本公司之全資附屬公司

買方：                    永誌有限公司

物業代理：              中原地產代理有限公司

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

### 該物業之資料

該物業為一項住宅物業，樓高三層，位於香港山頂施勳道8號倚巒8號屋，總面積約為4,650平方呎。該物業由本集團於二零一零年收購，作投資用途。倚巒為一個尊貴私人住宅發展項目，共設22間花園洋房，附設會所、風景園林及休閒設施。於本公佈日期，賣方為該物業之唯一擁有人。

### 代價及付款條款

根據臨時協議，出售事項之總代價為285,000,000港元，應由買方以下列方式支付予賣方：

- (i) 初步訂金總額5,000,000港元已於簽訂臨時協議時支付；
- (ii) 進一步訂金總額23,500,000港元將於股東特別大會上獲股東批准後七日內支付；及

(iii) 餘額256,500,000港元將於完成日期（即二零一三年四月八日）或經訂約雙方書面協定之其他日期支付。

上文第(i)及(ii)項所載金額應由買方支付予賣方之律師（作為託管人），而託管人可於有關出售事項之決議案獲股東於股東特別大會上批准，且購買價餘額足以解除現有法定押記／按揭（如有）時，將有關金額發還予賣方。

倘若批准臨時協議之決議案未能獲股東於股東特別大會上通過，則臨時協議將告無效，惟賣方須於股東特別大會後七日內，不計利息退還上文「代價及付款條款」一段項下第(i)項所載之初步訂金5,000,000港元，另須賠償買方額外5,000,000港元。

該物業之買賣由超盈物業顧問（「超盈物業」）及中原地產代理有限公司（「中原地產」）共同安排。超盈物業及中原地產均為物業代理。代價乃經賣方與買方公平磋商後按一般商業條款釐定，當中已參照：(i)獨立合資格專業物業估值師為該物業進行之估值；(ii)物業代理所提供該物業附近性質相近之物業之近期成交價；及(iii)目前香港物業市場氣氛。董事（包括獨立非執行董事）認為代價屬公平及合理。

## 佣金

根據臨時協議及賣方與超盈物業訂立之獨家代理協議之條款，賣方須不遲於二零一三年四月八日或於完成時向超盈物業支付2,850,000港元作為佣金。此外，賣方須透過超盈物業向中原地產支付2,850,000港元，作為代理佣金。

於買方與賣方簽訂臨時協議及股東於股東特別大會上通過批准臨時協議之決議案後，倘若賣方或買方未能按臨時協議所載方式完成臨時協議，則除業權缺陷外，違約方須即時向中原地產賠償5,700,000港元，作為賠償代理之損失。

於買方與賣方簽訂臨時協議後，倘若股東於股東特別大會上未有通過批准臨時協議之決議案，則賣方與買方均毋須向中原地產作出賠償。

超盈物業及中原地產均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

## 臨時協議之先決條件

根據臨時協議之條款，臨時協議須待股東於訂立臨時協議日期起計45日內在股東特別大會上通過決議案批准臨時協議，方可作實。

## 完成

根據臨時協議，於臨時協議獲股東於股東特別大會上批准後21日內，訂約雙方須簽訂該物業之正式買賣協議。如上文「代價及付款條款」一段第(iii)項所載，餘額256,500,000港元將於二零一三年四月八日完成時或經訂約雙方書面協定之其他日期支付。該物業須以「現況」基準售予買方。於完成時，賣方須將該物業之空置管有權交付予買方。

## 進行出售事項之理由

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務活動包括製造及買賣電子零件及部件、提供海運及運輸物流服務以及物業投資。

如本公司於二零一零年三月十五日所公佈，本公司於二零一零年以代價280,000,000港元收購該物業作投資用途。如二零一二年中期業績公佈所載，該物業於二零一二年六月三十日之賬面值為315,000,000港元。該物業已質押予銀行，作為本集團銀行借貸之抵押品。於二零一二年九月十五日，以該物業作抵押之銀行借貸總額約為146,000,000港元。該物業自獲收購以來並無產生任何收入。

如二零一二年中期業績公佈所載，繼續進行湛江項目將令本集團有集資需要。與此同時，本集團現時面對多項不利因素，如該項調查、停止使用「CITIC」名稱及商標以及中信汽車訴訟對本集團形象造成之負面觀感。倘若是次出售未能於短期內完成，則本集團可能在現金流方面受到限制，從而影響本集團之分類業務。

經考慮上述因素，董事相信，出售事項為本公司以合理價格變現該物業之良機，而出售事項之所得款項將可改善本集團之財務狀況。董事同時認為，臨時協議項下之交易乃按一般商業條款進行，屬公平及合理，而訂立臨時協議乃符合本公司及股東之整體最佳利益。

## 出售事項之財務影響

該物業自獲收購以來並無產生任何收入。如二零一二年中期業績公佈所載，根據獨立專業估值師編撰之估值報告，該物業於二零一二年六月三十日之賬面值為315,000,000港元。於扣除相關佣金及有關法律費用後，估計本公司將因出售事項而確認虧損約36,000,000港元（僅供說明之用）。

## 所得款項用途

出售該物業之所得款項淨額將約為279,000,000港元，當中(i)約146,000,000港元將用於償還以該物業作抵押之現有銀行借貸；及(ii)約133,000,000港元將用作本集團之一般營運資金。

## 上市規則之涵義

鑑於有關出售事項之一項或以上適用百分比率超過25%但低於75%，根據上市規則第14章，臨時協議項下之出售事項構成本公司一項主要交易。因此，根據上市規則，出售事項須遵守申報、公告及股東批准規定。本公司將根據上市規則之規定向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）出售事項之詳情及本集團之進一步資料。

## 一般資料

應本公司要求，本公司股份由二零一二年三月十四日上午九時正起暫停買賣，並將繼續暫停買賣，以待本公司另行發表公佈。

## 釋義

「二零一二年中期業績公佈」 指 本公司日期為二零一二年八月三十日之中期業績公佈

「董事會」 指 董事會

「本公司」 指 泰豐國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：724）

「完成」	指	完成出售事項
「代價」	指	臨時協議項下出售事項之總代價285,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據臨時協議擬出售該物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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	位於香港山頂施勳道8號倚巒8號屋之物業
「臨時協議」	指	賣方與買方就出售事項而於二零一二年九月二十四日訂立之該物業臨時買賣協議
「買方」	指	永誌有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司及其關連人士之獨立第三方
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以批准臨時協議項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	中瑞鑫房地產有限公司，本公司之全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
泰豐國際集團有限公司  
執行董事  
黃漢水

香港，二零一二年九月二十五日

於本公佈日期，本公司董事會包括執行董事李偉民先生（已停職）、林日強先生、林川揚先生及黃漢水先生；以及獨立非執行董事何志輝先生、劉艷芳女士及馬宏偉教授。