

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，並明確表示概不就因本公佈之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。



# LUNG CHEONG INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED 龍昌國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：348)

## 有關出售中國物業之 關連交易

董事會欣然公佈，於二零零八年九月二十九日，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方訂立協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買中國物業，總代價為人民幣四百萬元。

買方為梁先生(本公司主席、執行董事及控股股東之實益擁有人之一)實益擁有之公司。根據上市規則，此出售構成本公司之關連交易。由於上市規則所載有關出售之適用百分比率少於百分之二點五，故此出售須遵守上市規則項下之申報及公佈規定，惟獲豁免遵守取得獨立股東批准之規定。

### 福祥樓協議

#### 日期

二零零八年九月二十九日

#### 訂約方

1. 買方： 東莞市科昌房地產開發有限公司，其主要從事物業發展，並由梁先生實益擁有
2. 賣方： 東莞龍昌玩具有限公司，本公司之全資附屬公司

## **將予出售之資產**

福祥樓物業

### **代價**

福祥樓代價人民幣一百六十萬元將由買方按下列方式以現金支付：

- (i) 初步款項為福祥樓代價之百分之十，將於福祥樓協議日期起計三日內支付；及
- (ii) 福祥樓代價之其餘百分之九十將於福祥樓協議日期起計兩個月內支付。

福祥樓代價由買方及賣方按一般商業條款經公平磋商後達致。福祥樓代價乃參考獨立估值師東莞市恒信土地房地產評估有限公司使用市場法編製之估值報告計算之福祥樓物業於二零零八年九月二十三日之估值金額約人民幣一百五十九萬四千元而協定。

### **完成**

福祥樓協議將於福祥樓協議日期起計兩個月內完成。

## **愉苑協議**

### **日期**

二零零八年九月二十九日

### **訂約方**

1. 買方：東莞市科昌房地產開發有限公司，其主要從事物業發展，並由梁先生實益擁有
2. 賣方：東莞龍昌玩具有限公司，本公司之全資附屬公司

## 將予出售之資產

愉苑物業

### 代價

愉苑代價人民幣二百四十萬元將由買方按下列方式以現金支付：

(iii) 初步款項為愉苑代價之百分之十，將於愉苑協議日期起計三日內支付；及

(iv) 愉苑代價之其餘百分之九十將於愉苑協議日期起計兩個月內支付。

愉苑代價由買方及賣方按一般商業條款經公平磋商後達致。愉苑代價乃參考獨立估值師東莞市恒信土地房地產評估有限公司使用收入法編製之估值報告計算之愉苑物業於二零零八年九月二十三日之估值金額約人民幣二百三十八萬五千元而協定。

### 完成

愉苑協議將於愉苑協議日期起計兩個月內完成。於愉苑協議完成後，賣方將有權免租使用愉苑物業，為期三年，並於免租期內，若買方出售愉苑物業之情況下，賣方享有優先購買權。

### 出售之理由

本集團主要從事之業務為玩具及模具之開發、工程、製造及銷售。

中國物業為住宅單位，自本集團於一九九五年及二零零一年或左右分別首次收購福祥樓物業及愉苑物業以來，均由本集團用作員工宿舍。根據融資協議及本公司與其項下訂約方訂立之其後協議條款，中國物業須於二零零八年九月三十日或之前出售，而其所得款項淨額將用作償還融資協議項下之未償還款項。於二零零八年九月三十日，融資協議項下之未償還款項約為一億三千四百六十九萬港元。由於本集團未能物色中國物業之獨立買方，故其同意中國物業將由本集團出售予買方。根據本集團於二零零八年三月三十一日之經審核賬目，福祥樓物業及愉苑物業之賬面值分別約為二百九十六萬港元及六百二十四萬港元。按總代價人民幣四百萬元進行出售將產生估計虧損約四百六十八萬港元。

出售之所得款項淨額(經扣除律師費、印花稅(如有))將用作償還融資協議項下之未償還金額，從而將可節省利息及改善本集團之負債狀況。

董事(包括獨立非執行董事)認為協議之條款就股東而言屬公平合理，且協議符合本公司及股東之整體利益。

## 一般事項

買方為梁先生(本公司主席、執行董事及控股股東之實益擁有人之一)實益擁有之公司。根據上市規則，此出售構成本公司之關連交易。由於上市規則所載有關出售之適用百分比率少於百分之二點五，故此出售須遵守上市規則項下之申報及公佈規定，惟獲豁免遵守取得獨立股東批准之規定。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，本公佈所用之下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	福祥樓協議及愉苑協議
「董事會」	指	董事會
「中國物業」	指	福祥樓物業及愉苑物業
「本公司」	指	龍昌國際控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據協議完成出售
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「出售」	指	賣方根據福祥樓協議向買方出售福祥樓物業及賣方根據愉苑協議向買方出售愉苑物業

「融資協議」	指	由(其中包括)本公司與一個銀團於二零零七年八月二十一日訂立之融資協議
「福祥樓協議」	指	買方與賣方於二零零八年九月二十九日就賣方出售福祥樓物業訂立之買賣協議
「福祥樓代價」	指	人民幣一百六十萬元，根據福祥樓協議之福祥樓物業代價
「福祥樓物業」	指	中國廣東省東莞市篁村區銀豐路福祥樓四零二至四零三、四零五、四一三、五一一至五一三、六一一至六一四、七一一至七一四及八一四號單位
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「梁先生」	指	梁麟先生，本公司執行董事、董事會主席及控股股東百分之七十權益之實益擁有人
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	東莞市科昌房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之公司，並由梁先生實益擁有
「股份」	指	本公司股本中每股面值零點一零港元之普通股
「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	東莞龍昌玩具有限公司，一間於中國註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「愉苑協議」	指	買方與賣方於二零零八年九月二十九日就賣方出售愉苑物業訂立之買賣協議(經日期為二零零八年九月二十九日之補充協議補充)

「愉苑代價」	指	人民幣二百四十萬元，根據愉苑協議之愉苑物業代價
「愉苑物業」	指	中國廣東省東莞市東城區立新村新源路愉苑二十八號屋
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
**龍昌國際控股有限公司**  
 執行董事  
**王子安**

香港，二零零八年十月十日

於本公佈日期，本公司之董事為梁麟先生、梁鍾銘先生、鍾炳權先生、鄭潤弟女士、王子安先生、葉添鏐先生、王霖太平紳士，*O.B.E., J.P.*、高秉華先生及賴恩雄先生。