

聯交所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。



SUN MAN TAI HOLDINGS COMPANY LIMITED

新萬泰控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：433)

有關出售投資物業之

主要交易

及

延遲公佈

本集團

截至二零零四年十二月三十一日止年度之全年業績

及截至二零零五年六月三十日止期間之中期業績

及

延遲寄發年報及中期報告

及

更改公司秘書

董事會宣佈，於二零零四年十二月十八日，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，賣方出售投資物業，總代價為35,000,000港元。於二零零五年一月二十八日，出售事項已經完成，代價由買方向賣方清付，而賣方作為實益擁有人將投資物業轉讓予買方，並享有該物業之現有分租及租賃。董事會確認，代價乃經公平磋商後釐定，而該協議則按一般商業條款訂立。

由於代價介乎上市規則第14章超過25%但低於75%之適用百分比比率，故出售事項根據上市規則構成本公司之主要交易，須遵守申報及公佈規定，並須經由股東於股東大會上批准。出售事項將須經由股東於股東大會上批准及追認。

經參考手頭資料及作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，概無股東或彼等各自之聯繫人士於出售事項中擁有重大權益，因此，於該協議及本公佈日期，概無股東須放棄就有關決議案投票。

本公司將於可行情況下儘快向股東寄發一份載有(其中包括)出售事項之其他詳情及股東特別大會通告之通函。

本公司未能根據上市規則適時以報章公佈方式披露出售事項，而有關披露亦須由股東批准。本公司承認延遲披露及取得股東批准均構成違反(其中包括)上市規則第14章第14.34條及第14.40條。聯交所保留權利就此對本公司及／或董事採取行動。

茲提述本公司於二零零五年九月三十日刊發之公佈。

董事會謹此宣佈將延遲公佈本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零零五年六月三十日止期間之中期業績，直至另行通知為止。本公司之年報及中期報告預期於其後兩星期內寄發予股東。

本公司承認延遲公佈本集團之經審核全年業績及延遲寄發本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年度報告，以及延遲公佈截至二零零五年六月三十日止期間之中期業績及寄發中期報告，構成違反上市規則第13.46(2)(a)及(b)條、第13.48(1)條、第13.49(1)條及第13.49(6)條。聯交所就本公司違反有關上市規則，保留對本公司及／或其董事採取行動之權利。

董事會同時宣佈，呂天能先生(「呂先生」)因私人理由辭任本公司之公司秘書一職，而盧華威先生(「盧先生」)獲委任為本公司之公司秘書，兩者同時由二零零六年一月九日起生效。

正如本公司於二零零三年六月十日刊發之澄清公告內文所述，因應本公司之情況，並經本公司之要求，本公司股份自二零零三年六月六日起已經暫停買賣。股份買賣將繼續暫停以待進一步刊發有關本公司最新狀況之公佈。

出售事項

本公司透過賣方(本公司之全資附屬公司)擁有投資物業。於二零零四年十二月十八日，賣方與買方訂立該協議，據此，賣方出售而買方購買投資物業，總代價為35,000,000港元。董事會確認，代價乃經公平磋商後參考通用市價釐定，而該協議則按一般商業條款訂立。投資物業於二零零四年十二月三十一日之估值報告由獨立第三方估值師Malcolm & Associates於二零零五年四月二十五日編製。Malcolm & Associates對投資物業之估值為40,000,000港元。估值旨在編製本公司截至二零零四年十二月三十一日止期間之賬目，並非為出售事項而設。本公司於出售事項前並無編製估值報告，原因為本公司已委任一名地產代理以自願買家及按自願賣家基準為投資物業物色買家。於二零零四年十一月，本公司獲該地產代理推介一名願出價35,000,000港元之買家。由於該價格為當時之最高出價，加上本公司未有接獲其他出價，故本公司同意向該買家出售投資物業。投資物業於本公司截至二零零三年十二月三十一日止年度之最近經審核財務報表所示之賬面值為51,800,000港元。於二零零五年一月二十八日，出售事項已經完成，代價由買方於二零零四年十一月五日、二零零四年十二月十八日及二零零五年一月二十八日分三期以現金向賣方支付

1,750,000港元、1,750,000港元及31,500,000港元，而賣方作為實益擁有人將投資物業轉讓予買方，並將該財產交予買方持有，並享有該物業之現有分租及租賃。出售事項將不會對本公司之營運及收入來源構成重大影響，原因為投資物業僅為本集團資產之一小部份。本集團預期因出售事項蒙受約16,800,000港元之虧損。該虧損乃根據出售所得款項減該物業賬面值計算。投資物業於一九九八年九月十五日之原收購成本為84,500,000港元。

投資物業由賣方透過富順置業(作為借款人)按揭予一間香港持牌銀行，而代價全數應用於解除投資物業按揭於完成出售事項時之未償還貸款50,496,427港元。該貸款由包括投資物業在內之若干物業作抵押。富順置業將須承擔本集團目前根據按揭持有之其他物業所涉及之餘款15,496,427港元。按揭項下之其餘物業總賬面值於二零零四年十二月三十一日約為45,000,000港元。

截至二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日止各年度，投資物業於截至緊接出售事項前三個財政年度應佔之收入淨額分別為2,501,358港元、2,501,742港元及2,794,704港元。

進行出售事項之理由及利益

董事會認為，由於出售事項將改善本集團之資本負債狀況，因此出售事項整體符合股東及本公司之最佳利益。所得款項將用作削減本集團之資本負債。

上市規則之含義

由於代價介乎上市規則第14章超過25%但低於75%之適用百分比比率，故出售事項根據上市規則構成本公司之主要交易，須遵守申報及公佈規定，並須經由股東於股東大會上批准。

經參考手頭資料及作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，概無股東或彼等各自之聯繫人士於出售事項中擁有重大權益，因此，於該協議及本公佈日期，概無股東須放棄就有關決議案投票。

本公司未能根據上市規則適時以報章公佈方式披露出售事項，而有關披露亦須由股東批准。本公司承認延遲披露及取得股東批准均構成違反(其中包括)上市規則第14章第14.34條及第14.40條。聯交所保留權利就此對本公司及／或董事採取行動。

延遲公佈本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零零五年六月三十日止期間之中期業績及延遲寄發年報及中期報告

茲提述本公司於二零零五年九月三十日刊發之公佈。

董事會謹此宣佈將延遲公佈本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核全年業績及本集團截至二零零五年六月三十日止期間之未經審核業績，直至另行通知為止。本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報及截至二零零五年六月三十日止期間之中期報告預期於其後兩星期內寄發予股東。延遲公佈全年業績之理由為本公司核數師在主要交易於股東大會上經由股東追認前，未能就處理該主要交易達致意見。延遲刊發中期業績公佈之理由為尚未公佈二零零四年全年業績所致。

本公司將於可行情況下儘快向股東寄發一份載有(其中包括)出售事項之其他詳情及股東特別大會通告之通函。

本公司承認，延遲公佈本集團之經審核全年業績及延遲寄發本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年度報告，以及延遲公佈截至二零零五年六月三十日止期間之中期業績及寄發中期報告，構成違反上市規則第13.46(2)(a)及(b)條、第13.48(1)條、第13.49(1)條及第13.49(6)條。聯交所就本公司違反有關上市規則，保留對本公司及／或其董事採取行動之權利。

更改公司秘書

董事會同時宣佈，呂天能先生(「呂先生」)因私人理由辭任本公司之公司秘書一職，而盧華威先生(「盧先生」)獲委任為本公司之公司秘書，兩者同時由二零零六年一月九日起生效。

盧先生為香港執業會計師。盧先生持有香港中文大學工商管理學士學位，及美國新澤西科技學院(New Jersey Institute of Technology)理學碩士學位。盧先生亦為多個專業學會之會員，包括香港會計師公會及美國特許公認會計師公會。

董事會謹此確認，呂先生與董事會之間並無意見不合，亦並無有關呂先生辭任本公司公司秘書一職而需聯交所或股東注意之事宜。

董事會謹藉此機會歡迎新委任之盧先生，並向呂先生衷心致謝，感謝其於過往服務期間所作之寶貴貢獻。

正如本公司於二零零三年六月十日刊發之澄清公告內文所述，因應本公司之情況，並經本公司之要求，本公司股份自二零零三年六月六日起已經暫停買賣。股份買賣將繼續暫停以待進一步刊發有關本公司最新狀況之公佈。

一般事項

一份載有(其中包括)出售事項詳情及股東特別大會通告之通函將於實際可行情況下儘快寄發予股東。

本集團從事物業投資及證券買賣業務。

就董事所知，買方從事食肆業務。

釋義

本公佈所用詞彙釋義：

「該協議」	指	賣方與買方於二零零四年十二月十八日訂立之買賣協議；據此，本公司將出售而買方將購入投資物業，總代價為35,000,000港元；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	新萬泰控股有限公司，為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市及其主要業務為投資控股與物業投資；
「代價」	指	總值35,000,000港元之投資物業之銷售價；
「出售事項」	指	於二零零五年一月二十八日完成之投資物業出售事項；
「董事」	指	本公司董事；
「政府」	指	香港政府；
「政府租契」	指	政府官地租契，於二零四七年六月三十日屆滿；
「富順置業」	指	富順置業有限公司，為一間於香港註冊之有限公司，並為本公司之全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

「投資物業」	指	根據政府租契之條文，指該土地及其上所建及將予建設之整個發展項目，就於本公佈日期所知，即「香港新界粉嶺聯捷街第2至10號榮輝中心商業大樓地下第1及2號鋪」，連同可持有、使用、佔用及享有榮輝中心商業大樓地下所有商用單位或商鋪的唯一獨家權利及專利；
「該土地」	指	於新界北土地註冊處登記為FANLING SHEUNG SHUI TOWN LOT NO. 125之該幅或該塊平地第13,474部或份中之全部738等份不可分割部份；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「買方」	指	東駿貿易有限公司，為一間於香港註冊之有限公司，就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為本公司之獨立第三方，而其實益擁有人亦為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方；
「中國」	指	中華人民共和國；
「股東特別大會」	指	本公司股東特別大會，將舉行以追認該協議及其下擬進行之交易；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股；
「股東」	指	股份之持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「賣方」	指	太洋有限公司，為一間於香港註冊之有限公司，並為本公司之全資附屬公司，其主要業務為房地產投資控股。

承董事會命
執行董事
趙洋

香港，二零零六年一月九日

於本公佈日期，執行董事為許哲誠女士、趙洋先生及任俊濤先生；非執行董事為錢永偉先生；獨立非執行董事為穆向明先生、盧華基先生及鄭澤豪先生。

* 僅供識別

「請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。」