

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。



## **HKC INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED** **香港通訊國際控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：248)

### **非常重大出售事項：** **出售土地物業**

茲提述本公司於二零零四年十月十九日就可能以投標方式出售該等物業而發表之公佈。

董事會欣然宣佈，賣方於二零零四年十二月一日接納買方所提出之投標。出售事項將根據售樓條件所載之條款及條件進行，有關主要條款載於本公佈。

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，須待股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

載有有關出售事項及本集團之進一步詳情以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。

茲提述本公司於二零零四年十月十九日就可能以投標方式出售該等物業而發表之公佈。

董事會欣然宣佈，賣方於二零零四年十二月一日接納買方所提出之投標。出售事項將根據買方之標書所隨附之售樓條件所載之條款及條件進行，有關主要條款載於下文。

## 有約束力出售協議訂立日期

出售事項訂約雙方之間之有約束力協議，乃於賣方在二零零四年十二月一日接納買方之投標時構成。

## 售樓條件

### 1. 訂約方

賣方：Generalvestor作為A物業之賣方，及Generalvestor及HKCE作為B物業之賣方

Generalvestor及HKCE均為於香港註冊成立之公司，亦為本公司之全資附屬公司。

買方：買方為於香港註冊成立之公司，主要從事物業投資業務。就董事經作出一切合理查詢後所知及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 2. 該等物業

#### (a) A物業

香港灣仔軒尼詩道51及53號聯新大樓全幢，由Generalvestor擁有，已經租出，並於二零零四年三月三十一日，於本公司賬目內記錄為投資物業。

A物業之部分已租出／授出特許使用權。就董事所知，所有租戶／特許持有人均為獨立第三方。

## (b) B物業

香港灣仔軒尼詩道55及57號通訊大廈全幢，其中九份之七份由Generalvestor擁有，其餘九份之二份則由HKCE擁有。於二零零四年三月三十一日，B物業之3樓、4樓、10樓、12樓、15樓、17樓、22樓及24樓全層及11樓之八分之三，已經租出，並於本公司賬目內記錄為投資物業，而B物業之剩餘部分則由本集團佔用或為空置，並記錄為租賃土地及樓宇。

B物業之部分已租出。就董事所知，除兩名租戶為兩名執行董事陳重義先生及陳重言先生所控制之公司（於截至二零零四年三月三十一日止兩個年度內，分別佔B物業之租金收入約277,600港元及256,600港元）外，其餘所有租戶均為獨立第三方。該兩名執行董事所控制之該等公司向賣方支付之租金，與就B物業其餘部分向獨立第三方收取之租金相若。

根據獨立物業估值師利駿行測量師有限公司就該等物業進行之估值，該等物業於二零零四年三月三十一日之估值為112,700,000港元。於二零零四年三月三十一日，該等物業之經審核賬面值為112,700,000港元。

根據上市規則第5.07條，該等物業進行估值之實際日期不得早於有關出售事項之通函之刊發日期前超過三個月。因此，本集團將安排編製該等物業之估值報告，並將該估值報告收錄於將寄發予股東有關出售事項之通函內。

## 3. 該等租約

該等物業乃連租約／特許權（「該等租約」）出售。除已出租之部分外，該等物業乃以空置狀況出售。

賣方根據該等租約持有之租金／特許權按金將於完成時轉讓予買方。買方須就有關該等租金／特許權按金退款之任何事宜向賣方作出彌償保證及遵守彌償保證。

截至二零零四年三月三十一日止兩個年度，來自該等物業之租金收入(除稅及特殊項目前)分別約為346,235港元及1,153,505港元，分別佔本公司於該期間之綜合純利(除稅及特殊項目前)約2.57%及73.9%。同期，來自該等物業之租金收入(除稅及特殊項目後)分別約為247,335港元及1,083,505港元，分別佔本公司於該期間之綜合純利(除稅及特殊項目後)約1.8%及69.4%。

#### 4. 代價

代價為180,000,000港元，將以現金支付，其付款條款如下：

- (1) 買方已於遞交標書時支付5,000,000港元(「投標付款」)；
- (2) 買方須於二零零四年十二月八日或之前支付13,000,000港元(該款額連同投標付款相當於代價之10%(「按金」))作為按金及部分代價付款；及
- (3) 買方須於完成時支付其餘90%之代價共162,000,000港元。

董事認為，代價為該等物業之公平價值。

#### 5. 出售事項之條件

除非以下條件於完成日期前不少於三個營業日(「最後限期」)前達成，否則出售事項不得完成：

- (1) 遵守上市規則適用於出售事項及售樓條件項下所有擬進行交易之所有規定；及

- (2) 根據上市規則之規定，股東於股東特別大會上通過有關批准出售事項及售樓條件項下所有擬進行交易之決議案。

倘上述任何條件未能於最後限期(或訂約雙方書面同意之較後日期)前完全達成，則出售事項將於任何一方向另一方發出有關書面通知時失效，除非訂約雙方於上述通知發出前任何時間書面同意下將最後限期延期，則作別論。在此情況下，賣方將向買方退回按金，但不包括利息、費用或賠償。

## 6. 完成日期

待上文「出售事項之條件」一段所述之條件達成後，出售事項將於二零零五年四月一日或之後但不遲於二零零五年四月八日完成。完成日期可在訂約雙方書面同意下延期。

## 進行出售事項之理由

董事認為，香港地產市道興旺，乃本公司透過將該等物業套現以取得合理回報之良機。於決定：(i)進行出售事項之時間；及(ii)代價是否該等物業之公平價值時，董事已完全考慮(其中包括)香港地產市場興旺之事實。

董事認為，出售事項乃按一般或對本集團更有利之商業條款進行，乃公平合理，並符合股東之整體利益。

## 所得款項用途

本集團計劃將出售事項之所得款項淨額約178,000,000港元用作以下用途：

- (1) 約28,000,000港元用作償還A物業之現有按揭；及
- (2) 約150,000,000港元用作本集團之額外營運資金。

## 出售事項之財務影響

該等物業於二零零四年三月三十一日之賬面成本淨值為73,800,000港元，而該等物業於二零零四年三月三十一日之重估賬面淨值為112,700,000港元。因此，按照該等物業於二零零四年三月三十一日之賬面成本淨值計算，本集團將於完成時錄得收益約106,200,000港元（有待審核）（未計有關開支）。

董事確認，出售事項將不會對本集團之業務經營造成重大影響。

於二零零四年十二月一日，本集團佔用B物業之地下、1樓、2樓、5樓、6樓、8樓、9樓、11樓、18至21樓及23樓。本集團已在該等物業之鄰近地區物色到適合之辦公室物業租賃，以便於完成前移遷本集團位於B物業之辦事處。董事認為，移遷不會對本集團之營運造成任何重大干擾。

## 一般事項

本集團之主要業務為於香港及新加坡銷售及分銷流動電話、相關配件及辦公室電話系統，以及提供流動電話網絡接駁、維修及保養服務及系統整合服務。

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，須待股東於股東特別大會上批准後，方可作實。本公司已向買方確認，買方或其任何聯繫人士並無持有任何股份。因此，並無股東須於股東特別大會上放棄投票。

載有有關出售事項及本集團之進一步詳情以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。

於本公佈日期，董事會由以下成員組成：

**執行董事：**  
陳重義 (主席)  
胡國林  
陳重言  
陳文民  
陳明謙  
崔漢榮  
葉于貺

**獨立非執行董事：**  
朱初立  
趙雅穎  
梁大偉

## 釋義

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	香港通訊國際控股有限公司，於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據售樓條件完成出售事項
「完成日期」	指	出售事項完成之日
「售樓條件」	指	買方之標書所隨附之售樓詳情及條件，載有賣方與買方進行出售事項之條款及條件
「代價」	指	買方就根據售樓條件購買該等物業而須支付之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據售樓條件及在其規限下向買方出售該等物業

「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行以批准(其中包括)出售事項之股東特別大會
「Generalvestor」	指	Generalvestor (H.K.) Limited，於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「HKCE」	指	香港通訊器材有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	(i)並非本公司關連人士之人士及(ii)與本公司及本公司或其任何附屬公司之任何董事、行政總裁及主要股東或彼等各自之任何聯繫人士並無關連之獨立人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等物業」	指	A物業及B物業
「A物業」	指	香港灣仔軒尼詩道51及53號聯新大樓全幢，由Generalvestor擁有
「B物業」	指	香港灣仔軒尼詩道55及57號通訊大廈全幢，其中九份之七份由Generalvestor擁有，其餘九份之二份則由HKCE擁有
「買方」	指	根據出售事項購買該等物業之人士
「股東」	指	本公司股東

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Generalvestor及HKCE
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「%」	指	百分比

香港，二零零四年十二月三日

承董事會命  
香港通訊國際控股有限公司  
主席  
陳重義

\* 僅供識別

請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。