

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。



## PEAKTOP INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

### 元昇國際集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：925)

### (1)非常重大出售之補充協議－出售 PEAKTOP TECHNOLOGIES LIMITED 全部已發行股本

及

### (2)恢復買賣

#### 補充協議

本公司宣佈，於二零零九年二月二十五日交易時段結束後，賣方、買方、目標公司與擔保人訂立補充協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買中國附屬公司餘下25%股本權益。

根據補充協議，賣方須促使擔保人轉讓中國附屬公司25%股本權益，而擔保人同意向目標公司轉讓中國附屬公司25%股本權益，待擔保人向目標公司完成轉讓中國附屬公司25%股本權益後，目標公司將向賣方配發額外銷售股份。

買方同意向賣方購入額外銷售股份，相等於中國附屬公司25%股本權益。待補充協議完成後，買方將透過目標公司擁有中國附屬公司100%股本權益。

由於在新訂完成後，目標公司將擁有中國附屬公司100%股本權益，故轉讓目標公司全部已發行股本之總代價將由人民幣202,500,000元（約相當於228,825,000港元）調整至人民幣240,000,000元（約相當於271,200,000港元）。

根據上市規則第14.36條，出售協議項下條款之任何重大變更均須遵照規定作出公佈。此外，基於上市規則定義之適用百分比率，補充協議根據上市規則第14.08條構成一項非常重大出售，故須遵守上市規則第14.33條項下刊發公告及通函及股東於股東特別大會批准之規定。

\* 僅供識別

本公司將遵照上市規則，於可行情況下盡快向股東寄發通函，當中載有（其中包括）補充協議之詳情，以及有關批准補充協議之股東特別大會之通告。

## 恢復買賣

應本公司之要求，股份於二零零九年二月二十六日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零九年三月四日上午九時三十分起恢復股份於聯交所之買賣。

## 緒言

茲提述該等公佈及本公司於二零零八年六月三十日刊發之通函。

於二零零八年五月一日，為本公司全資附屬公司之賣方與買方訂立出售協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買目標公司全部已發行股本，而目標公司之唯一資產為其於中國附屬公司之75%股本權益，總代價為人民幣202,500,000元（約相當於228,825,000港元）。出售協議已於二零零八年七月十八日舉行之本公司股東特別大會上經由當時之股東批准。

於二零零九年二月二十五日，賣方、買方、目標公司與擔保人訂立補充協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買中國附屬公司餘下25%股本權益。根據出售協議，完成將於支付「付款」項下一表所述代價之第二階段最後一期付款之到期日落實，完成預期於二零零九年十二月三十一日前後落實。於簽訂補充協議時，買方已支付出售協議第一階段之全數款項。

根據上市規則第14.36條，出售協議項下條款之任何重大變更均須遵照規定作出公佈。此外，基於上市規則定義之適用百分比率，補充協議根據上市規則第14.08條構成一項非常重大出售，故須遵守上市規則第14.33條項下刊發公告及通函及股東於股東特別大會批准之規定。

因此，於補充協議日期，出售協議項下之交易尚未完成，而本集團仍擁有目標公司100%股本權益，而目標公司則擁有中國附屬公司75%股本權益。

## 補充協議

以下為補充協議主要條款之概要：

### 日期

二零零九年二月二十五日

### 訂約方

- (a) 賣方： Peaktop Investment Holdings (B.V.I.) Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司；

- (b) 買方：Tactic Investment Group Limited；
- (c) 目標公司：Peaktop Technologies Limited，於香港註冊成立之公司，由賣方全資擁有；及
- (d) 擔保人：元昇企業有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

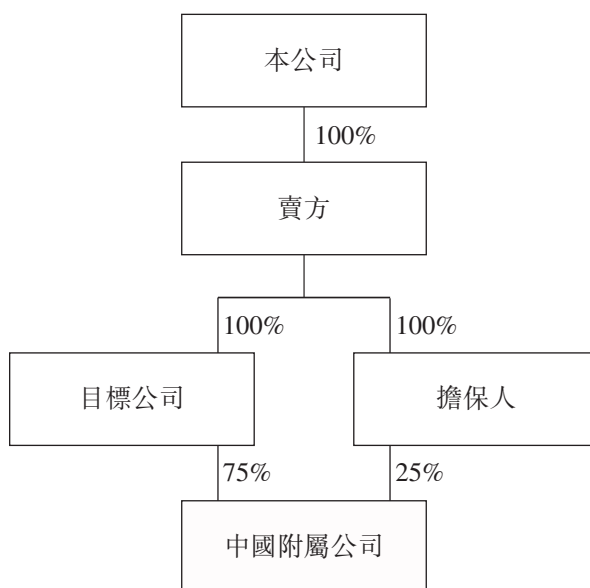
### 補充協議之條款

根據補充協議，賣方須促使擔保人轉讓中國附屬公司25%股本權益，而擔保人同意向目標公司轉讓中國附屬公司25%股本權益，待擔保人向目標公司完成轉讓中國附屬公司25%股本權益後，目標公司將向賣方配發額外銷售股份。

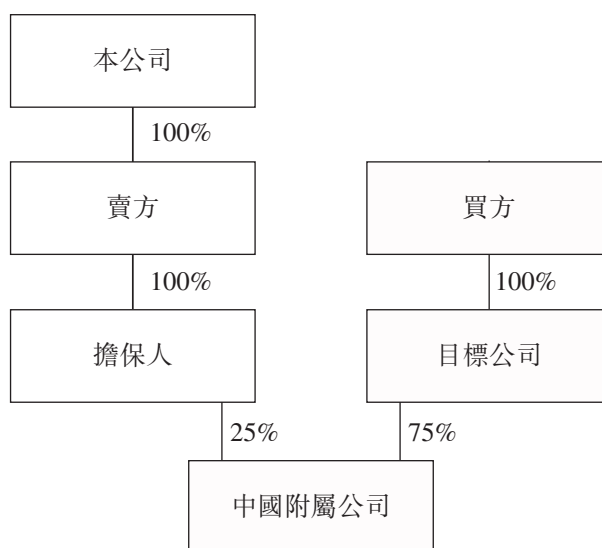
買方同意向賣方購入額外銷售股份，相等於中國附屬公司25%股本權益。待補充協議完成後，買方將透過目標公司擁有中國附屬公司100%股本權益。

於補充協議日期、出售協議及補充協議完成後，集團架構載列如下：

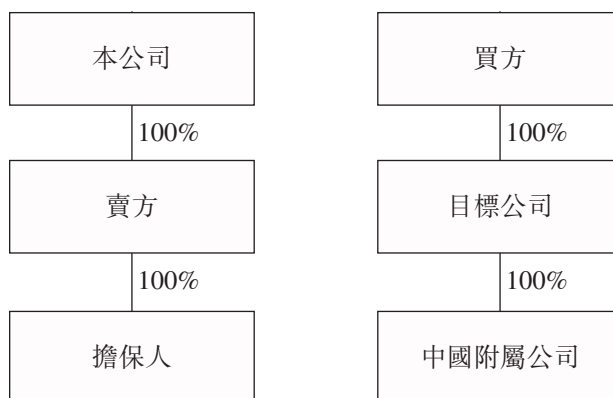
於補充協議日期之集團架構：



假設出售協議完成後但並無訂立補充協議之集團架構：



假設出售協議及補充協議完成後之集團架構：



## 代價

由於在新訂完成後，目標公司將擁有中國附屬公司100%股本權益，故賣方向買方轉讓目標公司全部已發行股本之總代價將由人民幣202,500,000元（約相當於228,825,000港元），關於中國附屬公司75%股本權益，調整至人民幣240,000,000元（約相當於271,200,000港元），關於中國附屬公司100%股本權益。

總代價乃賣方與買方經考慮(i)該物業鄰近地區可資比較市值及未來發展潛力；及(ii)獨立估值師資產評值有限公司於二零零八年十二月三十一日對該物業作出之初步估值為人民幣79,000,000元，以折舊重置成本法為基準，使用目前重置成本計算該物業經已發出房屋及土地所有權證之該等部分之公平價值後，按公平磋商釐定。此估值方法需要土地現有用途之市值估計，以及樓宇及

其他地盤工程之新重置成本估計，其後從中就樓齡、狀況及設施陳舊等因素作出扣減。於二零零八年十二月三十一日，經估值部分所佔之總土地面積及總建築面積分別為42,722平方米及68,861平方米。

本集團擬將經修訂代價所得款項淨額撥作本集團之營運資金。

### 先決條件

補充協議於簽訂時生效，惟須於二零零九年七月三十一日前遵照上市規則規定由股東在本公司之股東特別大會上批准補充協議。倘未能達成上述條件，補充協議將完全無效，而補充協議各方於補充協議項下之任何責任將予解除（任何先前違反涉及之責任除外）。

根據該等公佈，出售協議完成須待（其中包括）賣方於任何情況下均不遲於二零零九年六月三十日已就該物業取得所有尚未取得之物業及土地所有權證，方告落實。上述先決條件維持不變，且根據補充協議仍然有效。根據目前資料及情況，董事認為此先決條件可不遲於二零零九年六月三十日達成，而補充協議之完成亦能準時完成。

### 付款

根據補充協議之付款條款如下（同時提供出售協議之付款條款及現時之付款進行情況以供參考）：

#### 出售協議

#### 補充協議

##### 第一階段

全數人民幣70,000,000元已於補充協議日期收取

—

##### 第二階段

##### 第二階段

根據出售協議之代價第二階段涉及支付代價餘額合共人民幣132,500,000元（約相當於149,725,000港元），將分四期等額支付（分別於二零零九年三月三十一日、二零零九年六月三十日、二零零九年九月三十日及二零零九年十二月三十一日）。

第一部分： 支付人民幣110,000,000元，惟須先抵銷中國附屬公司於新訂完成時仍未償付之所有債務及債項（包括有期貸款），餘額（如有）將由買方於新訂完成日期支付；及

第二部分： 支付餘額人民幣60,000,000元，惟須包括賣方授予買方之計息貸款，利息按中國人民銀行指定之現行標準借貸利率累計，由買方向賣方分六年還款，並於新訂完成後一週年時償還首年之本金及累計利息。有關貸款將以目標公司之四股股份其中一股作抵押，其將於完成後由買方擁有。每年之本金還款金額及還款到期日如下：

償還本金及累計利息之到期日	須償還之 本金額 (人民幣)
1 新訂完成日期後第一週年	5,000,000
2 新訂完成日期後第二週年	5,000,000
3 新訂完成日期後第三週年	5,000,000
4 新訂完成日期後第四週年	15,000,000
5 新訂完成日期後第五週年	15,000,000
6 新訂完成日期後第六週年	15,000,000
合計：	<u>60,000,000</u>

合計： 人民幣202,500,000元以獲取  
中國附屬公司75%間接權益

合計： 人民幣240,000,000元以獲取中國附屬公司  
100%間接權益

根據出售協議，完成將於支付上表所述代價之第二階段最後一期付款之到期日落實，完成預期於二零零九年十二月三十一日前後落實。

買方應於二零零八年九月三十日或之前支付出售協議第一階段項下之人民幣70,000,000元，但付款有所延遲。賣方亦暫停履行其於出售協議項下之責任，並開始與買方重新議定還款條款。補充協議於最近方完成討論及簽訂。

於簽訂補充協議時，買方已支付出售協議第一階段之全數款項，以完成出售協議之第一階段。因此，於補充協議日期，出售協議項下之交易尚未完成，而本集團仍擁有目標公司100%股本權益，而目標公司則擁有中國附屬公司75%股本權益。

## 完成

根據補充協議，新訂完成之完成日期須由買方決定，惟完成日期須為收妥賣方向買方發出之書面通知（隨附相關支持文件）以確認下列各項之日起計五個月內：

- (a) 已就整項物業取得所有物業及土地擁有權證，並由買方正式核實為真確無誤；及
- (b) 已在中國有關當局批准下正式將中國附屬公司25%股本權益轉讓予目標公司，並就有關變動向中國有關當局正式進行一切必要之登記手續。

## 其他條款

根據出售協議，雙方同意倘於任何時間，經就改變用途或實行該變動妥為取得一切相關政府批文後，整項該物業有效及具效力地由工業用途轉為商業及住宅用途，則目標公司同意，於獲發有關整項該物業有效轉為商業及住宅用途之相關中國批文後180日內，向賣方支付合共人民幣172,500,000元。由於雙方已同意將中國附屬公司之所有股本權益售予賣方，根據補充協議，雙方同意刪除上述出售協議之條文，而目標公司將不會因該物業用途改變而負責向賣方支付該款項。

## 有關買方之資料

買方為於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。

## 有關本集團及目標公司之資料

本集團主要從事各式各樣禮品、家居及庭園裝飾產品、噴泉及水泵之設計、製造及銷售業務。目標公司為投資控股公司，其唯一資產為於中國附屬公司之75%股本權益，並將於新訂完成時成為於中國附屬公司之100%股本權益。目標公司之主要業務為製造及出口禮品、庭園及水庭園產品。於新訂完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司。

該物業乃中國附屬公司主要資產之一。該物業包括一幅總面積為170,562平方米之工業用地以及一幢位於深圳市公明鎮長圳村面積達141,773平方米之工廠大廈，已就其中42,722平方米之土地及68,861平方米之工廠大廈取得物業及土地擁有權證，預期該物業餘下部分之物業及土地擁有權證將於完成符合政府就發出有關物業及土地擁有權證所規定標準之相關重建工程後獲取。根據獨立估值師資產評值有限公司作出之初步評估，以折舊重置成本法為基準，使用目前重置成本計算其公平價值，該物業經已獲發房屋及土地所有權證之部分於二零零八年十二月三十一日之價值為人民幣79,000,000元。此估值方法需要土地現有用途之市值估計，以及樓宇及其他地盤工程之新重置成本估計，其後從中就樓齡、狀況及設施陳舊等因素作出扣減。

目標集團（包括目標公司及中國附屬公司）於二零零七年及二零零六年十二月三十一日之財務資料摘錄如下：

	(經審核) 二零零七年 十二月三十一日 千港元	(經審核) 二零零六年 十二月三十一日 千港元
收益	12,932	-
本年度除稅前虧損	(34,922)	(5)
本年度除稅及少數股東權益後虧損	(26,246)	(5)
資產總值	239,094	18
負債總額	(270,929)	(23)
股東權益	(31,835)	(5)

上述數字乃本公司根據香港普遍接納之會計原則以及按照香港會計師公會所頒佈會計準則及香港財務報告準則編製而成。

### 訂立補充協議之財務影響

董事估計，誠如二零零八年七月二日之公佈所披露，因訂立補充協議而將於本集團綜合財務報表錄得之預期額外收益約為22,000,000港元，即銷售中國附屬公司100%間接股本權益所產生之預期收益約155,000,000港元減去根據出售協議銷售75%間接股本權益所產生之預期收益約133,000,000港元之差額。出售中國附屬公司100%間接股本權益之預期收益（即約155,000,000港元）乃根據經修訂代價超出該物業賬面淨值100%（即目標集團於二零零八年十二月三十一日之最近期管理賬目約83,000,000港元）及該出售之估計開支約34,000,000港元之差額計算。有關收益將進一步改善本集團之流動資金及財務狀況。

### 訂立補充協議之理由及好處

經計及中國附屬公司擁有之該物業之額外部分，每單位面積之價格已由補充協議下調。鑑於中國物業市場於二零零八年惡化，加上目前中國經濟環境並不明朗，董事認為，透過訂立補充協議變現其於該物業之權益，為本集團增闢現金來源及進一步改善本集團流動資金及財務狀況，藉此維持本集團目前營運，乃符合本公司利益。此外，由於全球信貸市場自二零零八年下半年起開始緊縮，故已向買方提供更優惠之付款條款。然而，買方將按現行市場利率提供穩定利息收入，以改善本集團之回報及本集團之現金流量狀況。由於本集團之現金流量狀況較弱，董事相信，補充協議之條款屬公平合理，且符合股東整體利益。



## 一般資料

出售協議已於二零零八年七月十八日舉行之本公司股東特別大會上經由當時之股東批准。

根據上市規則第14.36條，出售協議項下條款之任何重大變更均須遵照規定作出公佈。此外，基於上市規則定義之適用百分比率，補充協議根據上市規則第14.08條構成一項非常重大出售，故須遵守上市規則第14.33條項下刊發公告及通函及股東於股東特別大會批准之規定。

本公司將遵照上市規則，於可行情況下盡快向股東寄發通函，當中載有（其中包括）補充協議之詳情，以及有關按照補充協議規定批准補充協議之股東特別大會之通告。

## 恢復買賣

應本公司之要求，股份於二零零九年二月二十六日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零九年三月四日上午九時三十分起恢復股份於聯交所之買賣。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「額外銷售股份」	指	根據補充協議將發行之目標公司股本中面值1.00港元之額外普通股
「該等公佈」	指	本公司日期為二零零八年五月十三日及二零零八年七月二日之公佈
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	元昇國際集團有限公司，於百慕達註冊成立之公司，其股份在聯交所上市
「董事」	指	本公司不時之董事
「出售協議」	指	賣方、買方與擔保人就出售銷售股份所訂立日期為二零零八年五月一日之有條件協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	元昇企業有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司全資附屬公司

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新訂完成」	指	完成補充協議
「中國」	指	中華人民共和國
「中國附屬公司」	指	深圳元昇輕工實業有限公司，於中國註冊成立之外商獨資企業，於新訂完成後將由賣方全資擁有
「該物業」	指	中國附屬公司之房地產，包括一幅總面積達170,562平方米之工業用地，以及一幢位於深圳市公明鎮長圳村面積達141,773平方米之工廠大廈
「買方」	指	Tactic Investment Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「經修訂代價」	指	根據補充協議之條款應付之總代價人民幣240,000,000元
「銷售股份」	指	目標公司股本中三股每股面值1.00港元之普通股，其中一股股份已於出售協議日期配發及繳款，而另外兩股股份將根據出售協議於向買方轉讓股份前發行及配發
「股東特別大會」	指	本公司就（其中包括）徵求股東批准補充協議項下擬進行交易將予召開及舉行之股東特別大會
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	賣方、買方、目標公司與擔保人於二零零九年二月二十五日訂立有關出售協議之補充協議，其主要條款載於本公佈「補充協議」一段
「目標公司」	指	Peaktop Technologies Limited，於香港註冊成立之公司，為本公司間接全資附屬公司

「目標集團」	指	目標公司及中國附屬公司
「有期貸款」	指	深圳平安銀行股份有限公司向中國附屬公司授出為數人民幣40,000,000元之五年期貸款
「賣方」	指	Peaktop Investment Holdings (B.V.I.) Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
主席  
林春癸

香港，二零零九年三月三日

於本公佈日期，執行董事為林春癸先生、李鑑光先生及林春福先生；非執行董事為Andree Halim先生及吳健南先生；而獨立非執行董事為葛根祥先生、馬照祥先生及吳騰輝先生。

除另有註明外，本公佈內之人民幣乃按人民幣1.00元兌1.13港元之匯率換算為港元，僅作說明用途。有關換算不應詮釋為代表任何金額經已或可能按此匯率或任何其他匯率換算。