

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。

landune 藍頓國際 藍頓國際有限公司

(根據香港法例註冊成立及存在之有限責任公司)
(股份代號：245)

主要交易 有關出售該物業

賣方(其為本公司之一間全資附屬公司)已於二零零四年九月二十八日就出售該物業一事而與買方訂立臨時買賣協議，就此涉及之代價為8,380,000港元。代價乃經由訂約各方按一般商業條款在公平磋商後釐定。

根據上市規則之規定，出售事項構成本公司之一項主要交易，須待股東批准後方可作實。就董事在作出一切合理查詢後所確知、得悉及相信，並無任何股東在出售事項內擁有重大權益，故並無任何股東須就出售事項而放棄投票。Group First(擁有本公司已發行股本約53.70%之權益)已向本公司發出批准出售事項之書面證明。根據上市規則第14.44條，出售事項已按Group First之書面證明(用以代替舉行股東大會以通過相關之決議案)獲得批准。Group First(作為控股股東)於出售事項之權益與所有其他股東並無差別。

本公司將會根據上市規則第14.38條之規定，盡快向股東寄發載有(其中包括)正式協議詳情及該物業之估值報告之通函。

應本公司之要求，股份由二零零四年九月三十日下午二時三十分開始在聯交所暫停買賣，有待發表本公佈。本公司已向聯交所申請批准股份由二零零四年十月八日上午九時三十分開始在聯交所恢復買賣。

董事會謹公佈，賣方(其為本公司之一間全資附屬公司)已於二零零四年九月二十八日就出售物業一事而與買方訂立臨時買賣協議，就此涉及之代價為8,380,000港元。

臨時買賣協議

日期： 二零零四年九月二十八日

- 訂約各方： (a) Lucky Wealthy Investment Limited (作為買方)。
- 由於該物業乃透過物業代理出售，本公司未能查證買方之主要業務。然而，就董事在作出一切合理查詢後所確知、得悉及相信，買方及其最終實益擁有人乃與本公司及其關連人士並無關連之獨立第三方。
- (b) 迪順有限公司 (作為賣方)。賣方乃本公司之一間全資附屬公司，主要經營物業投資業務。

買賣之物業：

根據臨時買賣協議，賣方及買方將會根據有關協議所載之條款分別出售及購入該物業。賣方及買方計劃在二零零四年十月七日或之前訂立正式協議。現時預計正式協議將會反映臨時買賣協議之條款及條件，其中一項條件為出售事項須遵照上市規則之規定，待股東批准後方可作實。本公司將會盡快向股東寄發載有(其中包括)正式協議之條件及條款詳情之通函。

該物業包括位於香港筲箕灣南康街17號天悅筲箕灣廣場2樓所有用作消閒娛樂之部份及相關地帶，與及預留面積之其餘部份，可出售總面積約為4,770平方呎。該物業現時出租以收取租金回報，其各租戶乃與本公司及其關連人士並無關連之獨立第三方。

該物業將會與其相關租約一併出售。該物業在截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日止兩個年度之每年租金收入分別約為1,145,000港元及1,110,000港元，各佔本集團在有關年度之營業額之0.7%及11.5%。該物業在截至二零零二年及二零零三年十二月三十一日止年度分別錄得虧損淨額約3,109,000港元及127,000港元。

代價：

出售事項之代價為8,380,000港元，已經或將會由買方根據下列方式以現金支付：

- (a) 400,000港元，約佔代價之4.77%，已於臨時買賣協議簽署日期以初步按金之形式支付；

- (b) 438,000港元，約佔代價之5.23%，將於正式協議簽署日期以另一筆按金之形式支付；
- (c) 420,000港元，約佔代價之5.01%，將於二零零四年十二月十日或之前支付；及
- (d) 餘額7,122,000港元將會在正式協議完成時支付。

預期正式協議將於二零零五年二月十八日或之前完成。完成須待該物業之業權之合法有效性得以證實及須股東批准後方可作實。倘買方無法根據臨時買賣協議或簽署後之正式協議所述之方式完成購買該物業，則賣方將會沒收按金。倘賣方無法根據臨時買賣協議或簽署後之正式協議完成出售事項，賣方將需立即向買方賠償一筆相等於按金款額之賠償金並會退還按金（不計息）。

根據本公司最近期截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核綜合賬目所載，該物業之賬面值為12,000,000港元，佔本集團於當日之資產總值約29.78%。此價值乃董事在考慮獨立專業估值師對該物業於二零零三年十二月三十一日之價值進行之估值（款額同上）後，經估計而釐定。

出售事項之條款（包括代價）乃經由訂約各方參考同地區之類似物業之公開市值後，根據一般商業條款在公平磋商後釐定。代價較該物業之賬面值折讓約30.17%。本集團就出售事項將會錄得約4,200,000港元之虧損，此乃根據該物業之賬面值減以出售事項之代價（已扣除有關費用支出）後計算所得之差額。

進行出售事項之理由

香港之物業市場自一九九七年以來經歷重大打擊。雖然由二零零四年開始，物業市道已經出現復甦現象，惟大部份只與新近落成之住宅項目有關。位於非黃金地段之商住樓宇（例如該物業）並未因市道好轉而受惠，買家一般而言對此類樓宇之興趣不大。由於該物業之樓齡已逾十二年，董事會預期該物業之維修費用在不久之將來將會隨着樓齡日漸增加。該物業亦附有一項按揭貸款，於本公佈發表日期，尚未償還之本金額約為4,600,000港元。基於受到利率攀升之威脅，本集團就該物業須支付之按揭利息亦有機會上升。雖然該物業為本集團帶來租金收入，但在計入按揭利息、減值虧損及其他直接費用及有關之行政支出後，該物業自本集團在二零零零年購入以來一直處於虧損狀況。有見及此，董事相信，為着本公司之利益，應爭取機會將該物業出售套現，然後把本集

團之資源用於其他能夠為本公司帶來更佳回報之投資機會。董事認為出售事項乃符合本公司及股東之整體利益。

出售所得款項之用途

出售事項所得款項淨額合共約為7,800,000港元。在償還該物業之尚未償還按揭貸款約4,600,000港元後，本公司擬動用所得款項淨額餘下的約3,200,000港元作為本集團之一般營運資金。

本集團之資料

本集團主要經營之業務為在香港及中國進行物業投資、重建發展及投資控股。本集團亦於二零零四年三月在香港參與組建兩間合資企業(見本公司之二零零四年中期報告所披露)，其中一合資企業已經在中國福州成立一間全資附屬公司，並已由二零零四年七月開始在中國經營包裝及分銷健康食品業務。另一合資企業現時計劃在中國上海成立一負責市場推廣及分銷之機構以分銷消費產品。於本公佈發表日期，此合資企業尚未開始營運。本公司持有此兩間合資企業各70%權益，其餘各30%權益由與本公司及其關連人士並無關連之獨立第三方持有。董事會鑑於中國之消費力龐大兼處於高增長水平，故對上述合資企業之發展感到樂觀。在出售事項完成後，預期本集團將會繼續從事物業投資、重建發展以及上述於合資企業之投資。本集團之物業組合將會包括位於深水埗天悅廣場兩個商舖及位於西貢馬游塘村一幅土地之發展權。馬游塘村項目之平整地盤工程及建築工程設計已經完成，此項目現正待政府審批建築工程設計圖樣。董事計劃將此地盤重新發展成為28座村屋單位以供發售，預期有關之可出售總面積約共58,800平方呎，相信半數將會在二零零五年底落成待售，餘下半數則將會在二零零六年中之前落成待售。董事會一直不斷研究能為本集團帶來高回報之投資機會(包括(但不只限於)物業投資)。於本公佈發表日期，本公司尚未就任何投資項目作出最終決定，亦未就此訂立任何具約束力之協議。倘本公司在將來落實進行任何投資項目，本公司將會根據上市規則之規定發表公佈。

一般資料

根據上市規則之規定，出售事項構成本公司之一項重大交易，須待股東在股東特別大會上批准後，方可作實。就董事在作出一切合理查詢後所確知、得悉及相信，並無任何股東在出售事項擁有重大權益。Group First(於本公佈發表日期擁有本公司已發行股本的53.7%之權益)已向本公司確認，並無在出售事項中擁有任何權益，並已於二零零四年九月二十八日發出批准出售事項之書面證

明。Group First之實益擁有人為倪新光先生及王志明先生，彼等各自擁有本公司之0.40%個人權益。就董事在作出一切合理查詢後所確知、得悉及相信，買方及其最終實益擁有人乃與本公司及其關連人士並無關連之獨立第三方。因此，並無任何股東須在本公司之股東特別大會上就出售事項而放棄投票。根據上市規則第14.44條，出售事項已按Group First於二零零四年九月二十八日發出之書面證明(用以代替舉行股東大會以通過相關之決議案)獲得批准。Group First(作為控股股東)於出售事項之權益與所有其他股東並無差別。本公司將會根據上市規則第14.38條之規定，盡快向股東寄發載有(其中包括)正式協議之詳情及該物業之估值報告之通函。

暫停及恢復股份買賣

應本公司之要求，股份由二零零四年九月三十日下午二時三十分開始在聯交所暫停買賣，有待刊登本公佈。本公司已向聯交所申請批准股份由二零零四年十月八日上午九時三十分開始在聯交所恢復買賣。

釋義

在本公佈內，除文義別有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	藍頓國際有限公司，於香港註冊成立及存在之公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	賣方向買方出售該物業
「正式協議」	指	賣方及買方就買賣該物業而將予訂立之正式買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Group First」	指	Group First Limited，一間於英屬處女羣島註冊成立之有限公司，由倪新光先生實益擁有60%權益及由王志明先生實益擁有40%權益
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣

「該物業」	指	賣方所持位於香港天悅筲箕灣商場之物業
「臨時買賣協議」	指	由賣方及買方就買賣該物業而於二零零四年九月二十八日訂立之臨時買賣協議
「買方」	指	Lucky Wealthy Investment Limited
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「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	迪順有限公司，本公司之一間全資附屬公司

承董事會命
藍頓國際有限公司
 董事總經理
夏樹棠

香港，二零零四年十月七日

於本公佈發表日期，董事會成員包括倪新光先生、夏樹棠先生、王志明先生及吳振泉先生(均為執行董事)，及陳偉森先生、李傑明先生及鄧志榮先生(均為獨立非執行董事)。

請同時參閱本公佈於星島日報刊登的內容。