

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聯合公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本聯合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的任何損失承擔任何責任。



**豐德麗控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：571)



**麗豐控股**

**麗豐控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1125)

## 聯合公佈 須予披露及關連交易

於 2013 年 8 月 2 日，麗豐之間接全資附屬公司及為目標公司 77.5% 已發行股本之持有人 All Benefit 與 Goldmark 訂立買賣協議，內容有關 Goldmark 出售及 All Benefit 購買目標公司之 22.5% 已發行股本（尚未由麗豐擁有）連同墊付予目標公司之股東貸款，總代價為 217,221,000 港元。

目標公司間接持有廣州五月花商業廣場之全部實益權益，該商業廣場為一幢位於中國廣州越秀區之 13 層高綜合物業，總建築面積約為 437,000 平方呎（不計停車位），包括零售店舖、餐廳及快餐店、戲院及辦公室單位。於完成後，目標公司將成為麗豐之間接全資附屬公司及豐德麗之間接非全資附屬公司。

麗豐為豐德麗非全資附屬公司。Goldmark 為目標公司（麗豐及豐德麗之附屬公司）之主要股東，故根據上市規則，Goldmark 為麗豐及豐德麗之關連人士。此外，由於就麗豐及豐德麗而言，交易之其中一項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，根據上市規則，交易構成麗豐及豐德麗之須予披露交易及不獲豁免關連交易。麗豐及豐德麗須遵守上市規則第 14A.17 條之申報、公佈及須獲獨立股東批准之規定。

麗豐及豐德麗將分別召開股東特別大會，並分別於會上向麗豐獨立股東及豐德麗獨立股東提呈批准交易之決議案。

一份載有（當中包括）：(a) 交易之進一步詳情；(b) 麗豐獨立董事委員會就有關交易之推薦意見；(c) 麗豐將委任以就交易向麗豐獨立董事委員會及麗豐獨立股東提供意見之獨立財務顧問之建議；及 (d) 麗豐股東特別大會通告之通函，將於 2013 年 8 月 23 日或之前寄發予麗豐股東。

一份載有（當中包括）：(a) 交易之進一步詳情；(b) 豐德麗獨立董事委員會就有關交易之推薦意見；(c) 豐德麗將委任以就交易向豐德麗獨立董事委員會及豐德麗獨立股東提供意見之獨立財務顧問之建議；及 (d) 豐德麗股東特別大會通告之通函，將於 2013 年 8 月 23 日或之前寄發予豐德麗股東。

## 緒言

於 2013 年 8 月 2 日，麗豐之間接全資附屬公司及為目標公司 77.5% 已發行股本之持有人 All Benefit 與 Goldmark 訂立買賣協議，內容有關 Goldmark 出售及 All Benefit 購買目標公司之 22.5% 已發行股本（尚未由麗豐擁有）連同墊付予目標公司之股東貸款，總代價為 217,221,000 港元。經扣除按金 999,000 港元及預留償付任何中國稅項 12,940,000 港元後，應向 Goldmark 支付之款項淨額為 203,282,000 港元。

目標公司間接持有位於中國廣州越秀區中山五路之優質物業廣州五月花商業廣場之全部實益權益。於完成後，目標公司將成為麗豐之間接全資附屬公司及豐德麗之間接非全資附屬公司。

## 買賣協議

### 日期

2013 年 8 月 2 日

### 訂約各方

賣方： Goldmark（目標公司 22.5% 已發行股本之持有人）

買方： All Benefit（麗豐之間接全資附屬公司及為目標公司 77.5% 已發行股本之持有人）

經麗豐及豐德麗各自之董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除 Goldmark 為目標公司（麗豐及豐德麗之附屬公司）之主要股東外，Goldmark 及其最終實益擁有人為獨立於麗豐及豐德麗之第三方。

### 擬轉讓之資產

- (1) 銷售股份（佔目標公司已發行股本之 22.5%）；及
- (2) 股東貸款（指目標公司結欠 Goldmark 之尚未償還貸款）。

### 代價

交易之總代價為 217,221,000 港元，其中 167,198,530 港元之款項用於買賣銷售股份，50,022,470 港元之款項用於轉讓股東貸款，而其中

- (1) 999,000 港元之款項已由 Goldmark 於本聯合公佈日期前收取；
- (2) 203,282,000 港元之款項將於完成時由 All Benefit 以現金方式支付予 Goldmark；及
- (3) 12,940,000 港元之款項將由 All Benefit 保留，用以償付任何中國稅項（「保留款項」）。

代價乃由 All Benefit 與 Goldmark 參考目標集團於 2012 年 7 月 31 日之未經審核綜合資產淨值及股東貸款數額後經公平磋商釐定。代價將由麗豐以其內部現金資源撥付。

### 中國稅項

轉讓銷售股份須繳納中國稅項。根據買賣協議，All Benefit 將須促成編製及向有關當地稅務機關提交評稅報告（倘適用），並動用保留款項償付中國稅項。

倘中國稅項之評稅金額超出保留款項，則 Goldmark 將支付 All Benefit 有關額外款項連同所有其他利息及評定之罰款金額。倘中國稅項之評稅金額少於保留款項，則 All Benefit 將退還超額款項予 Goldmark。

## 完成之先決條件

買賣協議須待下列條件獲達成後方告完成：

- (1) 麗豐獨立股東已於麗豐股東特別大會上批准買賣協議及據此擬進行之交易；
- (2) 豐德麗獨立股東已於豐德麗股東特別大會上批准買賣協議及據此擬進行之交易；及
- (3) (如必要) 麗豐及豐德麗已分別就買賣協議取得一切其他必要批准、同意或授權及許可證(不論屬企業、監管、政府或其他性質)。

倘上述先決條件未能於 2013 年 12 月 31 日前獲達成或豁免，則訂約各方於買賣協議下之一切權利及義務將告停止及終止。

## 買賣協議之完成

完成將於上述所有先決條件達成之日後第三個營業日落實。

## 目標集團之資料

目標公司為一間投資控股公司，於 1993 年 3 月 2 日在英屬處女群島註冊成立。目標集團主要於中國從事租賃物業投資。截至 2011 年 7 月 31 日止年度及截至 2012 年 7 月 31 日止年度，目標集團分別錄得未經審核綜合溢利淨額(除稅及非經常項目前及後)約 130,900,000 港元及 97,400,000 港元，以及約 219,200,000 港元及 161,100,000 港元。

目標集團於 2012 年 7 月 31 日之未經審核綜合資產淨值約為 1,164,100,000 港元。Goldmark 自 2003 年 2 月起成為目標公司之主要股東，而當初 Goldmark 購買銷售股份及股東貸款之成本為 98,600,000 港元。

目標公司間接持有位於中國廣州越秀區中山五路之優質物業廣州五月花商業廣場之全部實益權益。該商業廣場為一幢 13 層高之綜合物業，總建築面積約為 437,000 平方呎(不計停車位)，包括零售店舖、餐廳及快餐店、戲院及辦公室單位。

於完成後，目標公司將成為麗豐之間接全資附屬公司及豐德麗之間接非全資附屬公司，並繼續作為麗豐及豐德麗各自之附屬公司入賬。

## 交易之理由及裨益

廣州五月花商業廣場為麗豐租賃物業之一，對麗豐集團之租金收入貢獻巨大。截至 2012 年 7 月 31 日止年度，麗豐集團之租金收入總額為 474,400,000 港元，而該物業產生租金收入 88,800,000 港元。為繼續增加現金流及即時提升資產淨值，建議麗豐進行交易。

麗豐及豐德麗各自之董事（不包括彼等各自之獨立非執行董事，彼等將於審閱由麗豐及豐德麗委任之獨立財務顧問發出之建議後方會發表意見）認為，買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，有關條款屬公平合理，且交易符合麗豐及豐德麗以及彼等各自股東之有關整體利益。

## All Benefit、Goldmark、麗豐及豐德麗之資料

All Benefit 及 Goldmark 為根據英屬處女群島法例註冊成立之投資控股公司。

麗豐為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。麗豐之主要業務為投資控股及麗豐附屬公司之主要業務包括於中國從事物業發展作出售及物業投資作出租用途。

豐德麗為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。豐德麗為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務包括發展及經營以及投資於媒體、娛樂、音樂製作及發行、投資及製作以及發行電視節目、電影及影像光碟產品、提供廣告代理服務、化妝品銷售以及物業發展作出售及物業投資作出租用途。於本聯合公佈日期，豐德麗擁有麗豐全部已發行股份約 49.46%。

## 上市規則之涵義

麗豐為豐德麗非全資附屬公司。Goldmark 為目標公司（麗豐及豐德麗之附屬公司）之主要股東，故根據上市規則，Goldmark 為麗豐及豐德麗之關連人士。此外，由於就麗豐及豐德麗而言，交易之其中一項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，根據上市規則，交易構成麗豐及豐德麗之須予披露交易及不獲豁免關連交易。麗豐及豐德麗須遵守上市規則第 14A.17 條之申報、公佈及須獲獨立股東批准之規定。

麗豐及豐德麗將分別召開股東特別大會，並分別於會上向麗豐獨立股東及豐德麗獨立股東提呈批准交易之決議案。經麗豐及豐德麗各自之董事作出一切合理查詢後所知及所信，概無麗豐股東及豐德麗股東分別於交易中擁有任何重大權益，亦概無麗豐或豐德麗股東須分別於麗豐之股東特別大會或豐德麗之股東特別大會上就批准交易之決議案放棄投票。

## 一般事項

麗豐將成立由麗豐全體獨立非執行董事組成之麗豐獨立董事委員會，以就交易對麗豐獨立股東而言是否屬公平合理及符合麗豐之利益以及彼等於股東特別大會上應如何投票批准交易，向麗豐獨立股東提出意見。麗豐將委任獨立財務顧問，以就交易對麗豐獨立股東而言是否屬公平合理及符合麗豐之利益以及彼等於股東特別大會上應如何投票批准交易，向麗豐獨立董事委員會及麗豐獨立股東提出意見。

一份載有（當中包括）：(a) 交易之進一步詳情；(b) 麗豐獨立董事委員會就有關交易之推薦意見；(c) 麗豐將委任以就交易向麗豐獨立董事委員會及麗豐獨立股東提供意見之獨立財務顧問之建議；及 (d) 麗豐股東特別大會通告之通函，將於 2013 年 8 月 23 日或之前寄發予麗豐股東。

豐德麗將成立由豐德麗全體獨立非執行董事組成之豐德麗獨立董事委員會，以就交易對豐德麗獨立股東而言是否屬公平合理及符合豐德麗之利益以及彼等於股東特別大會上應如何投票批准交易，向豐德麗獨立股東提出意見。豐德麗將委任獨立財務顧問，以就交易對豐德麗獨立股東而言是否屬公平合理及符合豐德麗之利益以及彼等於股東特別大會上應如何投票批准交易，向豐德麗獨立董事委員會及豐德麗獨立股東提出意見。

一份載有（當中包括）：(a) 交易之進一步詳情；(b) 豐德麗獨立董事委員會就有關交易之推薦意見；(c) 豐德麗將委任以就交易向豐德麗獨立董事委員會及豐德麗獨立股東提供意見之獨立財務顧問之建議；及 (d) 豐德麗股東特別大會通告之通函，將於 2013 年 8 月 23 日或之前寄發予豐德麗股東。

## 釋義

於本聯合公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「All Benefit」	指	All Benefit Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為麗豐之間接全資附屬公司；
「董事會」	指	豐德麗或麗豐之董事會（視乎文義而定）；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「完成」	指	根據買賣協議之條款完成買賣銷售股份；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「代價」	指	交易之代價，總額為 217,221,000 港元；
「豐德麗」	指	豐德麗控股有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：571）；
「豐德麗獨立董事委員會」	指	由豐德麗全體獨立非執行董事組成之豐德麗董事會委員會，乃為就交易向豐德麗獨立股東提供意見而成立；
「豐德麗獨立股東」	指	於交易中並無擁有任何重大權益之豐德麗股東；
「豐德麗股東」	指	豐德麗股東；
「Goldmark」	指	Goldmark Pacific Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為目標公司 22.5% 已發行股本之持有人；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「麗豐」	指	麗豐控股有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：1125）；
「麗豐集團」	指	麗豐及其附屬公司；

「麗豐獨立董事委員會」	指	由麗豐全體獨立非執行董事組成之麗豐董事會委員會，乃為就交易向麗豐獨立股東提供意見而成立；
「麗豐獨立股東」	指	於交易中並無擁有任何重大權益之麗豐股東；
「麗豐股東」	指	麗豐股東；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「主板」	指	香港聯合交易所有限公司主板；
「百分比率」	指	具有上市規則第 14.07 條賦予該詞之涵義；
「中國」	指	中華人民共和國，而就本聯合公佈而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「中國稅項」	指	就轉讓銷售股份而將支付之中國稅項，其金額將由當地稅務機關評定；
「買賣協議」	指	All Benefit（作為買方）與 Goldmark（作為賣方）就買賣銷售股份訂立之日期為 2013 年 8 月 2 日之買賣協議；
「銷售股份」	指	Goldmark 根據買賣協議向 All Benefit 出售其合法及實益擁有之 225 股股份（佔目標公司已發行股本之 22.5%）；
「股份」	指	目標公司股本中每股面值 1.00 美元之普通股；
「股東貸款」	指	Goldmark 墊付予目標公司數額為 50,022,470 港元之未償還貸款；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則或香港財務報告準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）賦予該詞之涵義，視文義而定；



「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「目標公司」	指	Farron Assets Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司；
「交易」	指	根據買賣協議擬進行之交易；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；及
「%」	指	百分比。

承董事會命  
**豐德麗控股有限公司**  
 執行董事兼行政總裁  
**呂兆泉**

承董事會命  
**麗豐控股有限公司**  
 主席  
**周福安**

香港，2013年8月2日

於本聯合公佈日期，

- (a) 豐德麗董事會成員包括四名執行董事，即林建岳博士及呂兆泉（行政總裁）、周福安和林孝賢諸位先生；兩名非執行董事，即余寶珠女士及閻焱先生；以及四名獨立非執行董事，即劉志強（主席）、葉天養和羅國貴諸位先生及吳麗文博士；及
- (b) 麗豐董事會成員包括七名執行董事，即周福安先生（主席）、林建名博士（副主席）、林建康先生（執行副主席）、林孝賢先生（行政總裁）、余寶珠女士、劉樹仁先生及鄭馨豪先生；兩名非執行董事，即廖茸桐先生及羅臻毓先生（亦為廖茸桐先生之替代董事）；以及五名獨立非執行董事，即林秉軍、古滿麟、羅健豪、麥永森及石禮謙諸位先生。