

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 轉讓權益

於 2013 年 8 月 7 日，Skyhorse 訂立該協議，以總代價 157,502,000 港元向新鴻轉讓其於目標公司 5% 註冊資本中之實益權益，並同意新鴻悉數償還貸款。

目標公司持有於中國之上海香港廣場物業。

於轉讓前，新鴻持有目標公司 95% 註冊資本之實益權益。根據轉讓，目標公司已由新鴻（麗豐之間接全資附屬公司）直接及全資實益擁有。由於麗豐為豐德麗之非全資附屬公司，新鴻繼續為豐德麗之間接非全資附屬公司。

對豐德麗而言，由於轉讓之其中一項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，根據上市規則第 14 章，轉讓構成豐德麗之須予披露交易，故須遵守上市規則第 14.34 條有關通知及公佈之規定。

由於就麗豐而言之適用百分比率概無超過 5%，轉讓並不構成麗豐之須予通知交易，故毋須遵守上市規則第 14 章之披露規定。

緒言

於 2013 年 8 月 7 日，Skyhorse 訂立該協議，以總代價 157,502,000 港元向新鴻轉讓其於目標公司 5% 註冊資本中之實益權益，並同意新鴻悉數償還貸款。經預留根據中國法律償付任何中國預扣稅 11,800,000 港元後，應向 Skyhorse 支付的款項淨額為 145,702,000 港元。

於轉讓前，新鴻持有目標公司 95% 註冊資本之實益權益。根據轉讓，目標公司已由新鴻（麗豐之間接全資附屬公司）直接及全資實益擁有。由於麗豐為豐德麗之非全資附屬公司，新鴻繼續為豐德麗之間接非全資附屬公司。

該協議之主要條款

豐德麗及麗豐各自之董事會欣然公佈，轉讓經已落實，主要條款如下：

日期

2013 年 8 月 7 日

訂約方

轉讓方： Skyhorse（獨立第三方及股份權益之持有人）

受讓方： 新鴻（麗豐之間接全資附屬公司及目標公司 95% 註冊資本之實益權益持有人）

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，Skyhorse 及其最終實益擁有人為獨立於麗豐及豐德麗以及彼等各自之關連人士之第三方。

交易之標的

- (i) 股份權益，指目標公司 5% 註冊資本之實益權益；及
- (ii) 貸款。

代價

該協議應付之總代價為 157,502,000 港元，其中 130,377,000 港元之款項用於轉讓，而 27,125,000 港元之款項用於悉數償還貸款，而其中：

- (1) 145,702,000 港元之款項已由 Skyhorse 於該協議日期收取；及
- (2) 11,800,000 港元之款項已由新鴻保留，用以償付任何中國稅項（「保留款項」）。

代價乃由 Skyhorse 及新鴻經參考 (i) 目標公司於 2013 年 4 月 30 日之未經審核資產淨值，並計及由獨立估值師萊坊測計師行有限公司於 2013 年 4 月 30 日作出之上海香港廣場物業之物業估值；及 (ii) 貸款之數額後及公平磋商釐定。代價將由麗豐集團以其內部現金資源撥付。

中國稅項

轉讓股份權益或需繳納中國稅項。根據該協議，新鴻將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根據中國法律之中國稅項。

倘中國稅項之評稅金額超出保留款項，則 Skyhorse 將支付新鴻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，則新鴻將退還超額款項予 Skyhorse。

目標公司之資料

目標公司為一間房地產開發公司，於 1993 年 4 月 28 日在中國註冊成立。目標公司主要於中國從事租賃物業投資。

目標公司持有上海香港廣場物業，其總建築面積約為 969,000 平方呎（不計及 350 個停車位），包括兩個零售商場（總建築面積約為 468,000 平方呎）、若干辦公室單位（總建築面積約為 361,000 平方呎）及若干酒店式服務公寓單位（總建築面積約為 140,000 平方呎）。

根據轉讓，目標公司已由新鴻（麗豐之間接全資附屬公司）直接及全資實益擁有。由於麗豐為豐德麗之非全資附屬公司，新鴻仍為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。

目標公司之財務資料

截至 2011 年 7 月 31 日止年度及截至 2012 年 7 月 31 日止年度，目標公司分別錄得未經審核溢利淨額（除稅及非經常項目前及後）約 662,400,000 港元及 500,900,000 港元，以及約 466,000,000 港元及 347,800,000 港元。

目標公司於 2013 年 4 月 30 日之未經審核資產淨值分別約為 2,922,300,000 港元。

轉讓之理由及裨益

目標公司持有上海香港廣場物業（為麗豐之主要租賃物業之一），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約為 474,400,000 港元，其中約 349,600,000 港元之租金收入來自目標公司連同麗豐另一間全資附屬公司（持有上海香港廣場若干酒店式服務公寓單位）。為繼續增加現金流、提升資產淨值及鞏固對該優質資產之控制，麗豐之董事認為麗豐向 Skyhorse 收購餘下 5% 實益權益（包括貸款）屬合適。

麗豐已作為一間附屬公司於豐德麗之綜合財務報表內列賬及綜合入賬。根據轉讓，豐德麗繼續透過麗豐持有目標公司之間接權益。

麗豐及豐德麗各自之董事會認為，該協議之條款乃按一般商業條款訂立，有關條款屬公平合理，且轉讓符合麗豐及豐德麗以及彼等各自股東之整體利益。

Skyhorse、新鴻、麗豐及豐德麗之資料

Skyhorse 為一間根據英屬處女群島法例註冊成立之投資控股有限公司。新鴻為一間根據香港法例註冊成立之投資控股有限公司。

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。麗豐集團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

麗豐為豐德麗之非全資附屬公司。對豐德麗而言，由於轉讓之其中一項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，根據上市規則第 14 章，轉讓構成須予披露交易，故豐德麗須遵守上市規則第 14.34 條有關通知及公佈之規定。

由於就麗豐而言之適用百分比率概無超過 5%，轉讓並不構成麗豐之須予通知交易，故毋須遵守上市規則第 14 章之披露規定。

釋義

於本聯合公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙各自具有以下涵義：

「該協議」	指	Skyhorse 以新鴻為受益人就轉讓及悉數償還貸款而於 2013 年 8 月 7 日訂立之轉讓及解除契據；
「董事會」	指	麗豐及／或豐德麗之董事會（視情況而定）；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「代價」	指	根據該協議應付之款項，為轉讓及悉數償還貸款之代價，總金額為 157,502,000 港元；
「豐德麗」	指	豐德麗控股有限公司，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（股份代號：571）；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「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，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（股份代號：1125）；
「麗豐集團」	指	麗豐及其附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款」	指	Skyhorse 墊付予新鴻數額為 27,125,000 港元之未償還貸款；
「主板」	指	聯交所主板；
「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	就轉讓股份權益可能支付之中國稅項，其金額將由當地稅務機關評定；
「上海香港廣場物業」	指	目標公司持有之位於中國上海市黃浦區淮海中路282號及283號上海香港廣場之物業，包括兩個零售商場、若干辦公室單位、若干酒店式服務公寓單位及停車位；
「股份權益」	指	於目標公司5%註冊資本中之實益權益；
「Skyhorse」	指	Skyhorse Assets Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為獨立第三方；
「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；
「新鴻」	指	新鴻投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為麗豐之間接全資附屬公司；
「目標公司」	指	上海麗興房地產有限公司，根據中國法律成立及有效存續之有限公司，為麗豐之附屬公司；
「轉讓」	指	根據該協議轉讓股份權益；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7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。