

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)

主要交易

須予披露交易

聯合公佈 涉及物業交換之補充協議

補充協議

於一九九三年十一月二十三日，麗豐之一間間接全資附屬公司麗顯與廣州輕工訂立合營協議，就於中國廣州一個名為廣州東風廣場之物業發展項目成立一間合作合營公司廣州麗興房地產開發有限公司。

廣州東風廣場為分數期興建之項目。廣州東風廣場第一至四期已經竣工，而廣州東風廣場第五期現正在建中。根據合營協議原有條款，待廣州東風廣場第五期竣工後，廣州東風廣場第五期若干住宅及辦公室單位將會分配並轉讓予廣州輕工。

於二零一五年一月十五日，麗顯與廣州輕工訂立補充協議以（其中包括）修訂上述安排，據此，訂約方有條件同意，麗顯將促使轉讓替代物業（即總樓面面積為 12,395 平方米之廣州港景中心）予廣州輕工，而毋須根據合營協議及補充協議所擬定之分配原有物業予廣州輕工。

上市規則之涵義

麗豐

交易屬物業交換性質，當中涉及麗豐集團收購原有物業及出售替代物業。由於有關交易的其中一項適用百分比率超過 5% 但全部適用百分比率均低於 25%，故交易構成麗豐之須予披露的交易，並須遵守上市規則第 14 章有關申報及公佈之規定。

豐德麗

於本聯合公佈日期，麗豐為一間由豐德麗擁有 51.39% 權益之附屬公司。由於有關交易的其中一項適用百分比率超過 25% 但全部適用百分比率均低於 75%，故交易構成豐德麗之主要交易，並須遵守上市規則第 14 章有關申報、公佈及股東批准之規定。因此，交易須經豐德麗股東於豐德麗股東特別大會上以按股數投票之方式表決批准後，方可作實。豐德麗預期將於二零一五年二月五日或之前向豐德麗股東寄發一份載有（其中包括）交易之進一步詳情及召開豐德麗股東特別大會之通告之通函。

緒言

於一九九三年十一月二十三日，麗豐之一間間接全資附屬公司麗顯與廣州輕工訂立合營協議，就於中國廣州一個名為廣州東風廣場之物業發展項目成立一間合作合營公司廣州麗興房地產開發有限公司。

廣州東風廣場為分數期興建之項目。廣州東風廣場第一至四期已經竣工，而廣州東風廣場第五期現正在建中。根據合營協議原有條款，待廣州東風廣場第五期竣工後，廣州東風廣場第五期若干住宅及辦公室單位將會分配並轉讓予廣州輕工。

於二零一五年一月十五日，麗顯與廣州輕工訂立補充協議以（其中包括）修訂上述將向廣州輕工轉讓廣州東風廣場第五期之辦公室單位之安排。

補充協議

日期：

二零一五年一月十五日

訂約方：

1. 麗顯（麗豐之一間間接全資附屬公司）
2. 廣州輕工

將予交換之資產：

受下文「條件」一段所披露之條件所限，訂約方同意，麗顯將促使轉讓於建設工程完成後之替代物業（即總樓面面積為 12,395 平方米之廣州港景中心）予廣州輕工，以取代根據合營協議及補充協議所擬定之方式分配原有物業予廣州輕工。

條件：

交易須待下列條件獲達成後方可作實：

- (a) 轉讓替代物業予廣州輕工須於廣州東風廣場第五期辦公室單位之建設工程完成註冊前完成，否則，廣州輕工有權要求向其分配及轉讓原有物業；及
- (b) 交易獲豐德麗股東批准。

代價：

基於交易屬物業交換性質，麗豐集團收購原有物業之代價將以轉讓替代物業予廣州輕工之方式支付。代價乃由麗顯及廣州輕工經計入獨立估值師萊坊測計師行有限公司對原有物業及替代物業建築工程竣工後進行之估值（於二零一四年十二月三十一日分別為約人民幣 263,900,000 元（相等於約 334,400,000 港元）及約人民幣 265,400,000 元（相等於約 336,300,000 港元））後公平磋商釐定。

麗豐及豐德麗各自之董事會均認為交易之代價屬公平合理。

有關原有物業及替代物業之資料

原有物業

誠如麗豐截至二零一四年七月三十一日止年度之年報第 20 頁內所披露，廣州東風廣場第五期包括兩幢住宅大樓、一幢辦公樓及配套零售商舖。建築工程預期於二零一五年第三季竣工。

根據合營協議原有條款，麗顯與廣州輕工協定，待廣州東風廣場第五期竣工後，下列住宅及辦公室單位將分配並轉讓予廣州輕工：

- (a) 總樓面面積約為 1,305 平方米之若干住宅單位；及
- (b) 總樓面面積約為 7,539 平方米之若干辦公室單位。

於二零一四年十二月三十一日，原有物業建築工程竣工後之估值為人民幣 263,900,000 元（相等於約 334,400,000 港元）。

替代物業

替代物業為麗豐集團位於廣州名為廣州港景中心之發展中物業，該物業所在位置之土地使用權獲批授作商業用途。其先前擬發展為一幢名為「寰星酒店」之酒店式服務公寓大樓，總樓面面積為 12,395 平方米。建築工程經已竣工，尚待完成內部裝修工程。

替代物業於截至二零一四年七月三十一日及二零一三年七月三十一日止年度處於建設階段，故替代物業於上述兩個年度計入麗豐經審核綜合財務報表之應佔純利（經扣除稅項之前及之後）為零。

於二零一四年十二月三十一日，替代物業計入麗豐集團及豐德麗集團賬目之未經審核賬面值分別為人民幣 239,400,000 元（相等於約 303,300,000 港元）及人民幣 240,600,000 元（相等於約 304,900,000 港元）。於二零一四年十二月三十一日，替代物業建築工程（包括內部裝修工程）竣工後之估值為人民幣 265,400,000 元（相等於約 336,300,000 港元）。

進行交易之理由及裨益

補充協議之條款乃由麗顯與廣州輕工經公平磋商後釐定。交易將使麗豐集團鞏固其對廣州東風廣場第五期辦公室單位之所有權。廣州東風廣場第五期為包括住宅及辦公室單位以及配套零售商舖之綜合物業發展項目。於交易完成後，麗豐集團將擁有廣州東風廣場第五期之整幢辦公樓。這將為麗豐集團提供更大靈活性及帶來更多戰略價值，因而將提升麗豐及豐德麗各自股份之價值。

基於上述理由，麗豐及豐德麗各自之董事會均認為，補充協議之條款乃按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，且訂立補充協議符合麗豐及豐德麗以及彼等各自之股東之整體利益。

交易對麗豐集團之財務影響

經計及 (i) 替代物業於二零一四年十二月三十一日之未經審核賬面值約人民幣 239,400,000 元（相等於約 303,300,000 港元）；(ii) 完成替代物業建築工程之估計進一步成本約人民幣 14,200,000 元（相等於約 18,000,000 港元）；(iii) 交易之估計交易成本約人民幣 38,000,000 元（相等於約 48,200,000 港元）；及 (iv) 原有物業建築工程竣工後之估值約人民幣 263,900,000 元（相等於約 334,400,000 港元），麗豐集團預期將於其綜合收益表內確認交易之估計虧損約人民幣 27,700,000 元（相等於約 35,100,000 港元）。

計算上述財務影響及有關會計處理須待麗豐之獨立核數師審閱。於完成後，就會計目的而言之實際財務影響將需根據替代物業於完成日期之實際賬面值、原有物業於完成日期之公平值及所產生之實際交易成本重新計算，且預期將有別於上文所披露之金額。

交易對豐德麗集團之財務影響

經計及 (i) 替代物業於二零一四年十二月三十一日之未經審核賬面值約人民幣 240,600,000 元（相等於約 304,900,000 港元）；(ii) 完成替代物業建築工程之估計進一步成本約人民幣 14,200,000 元（相等於約 18,000,000 港元）；(iii) 交易之估計交易成本約人民幣 38,000,000 元（相等於約 48,200,000 港元）；及 (iv) 原有物業建築工程竣工後之估值約人民幣 263,900,000 元（相等於約 334,400,000 港元），豐德麗集團預期將於其綜合收益表內確認交易之估計虧損約人民幣 28,900,000 元（相等於約 36,600,000 港元）。

計算上述財務影響及有關會計處理須待豐德麗之獨立核數師審閱。於完成後，就會計目的而言之實際財務影響將需根據替代物業於完成日期之實際賬面值、原有物業於完成日期之公平值及所產生之實際交易成本重新計算，且預期將有別於上文所披露之金額。

有關麗顯、麗豐、豐德麗及廣州輕工之資料

麗顯為一間於香港註冊成立之有限公司，亦為麗豐之間接全資附屬公司。麗顯之主要業務為投資控股。

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，豐德麗集團之主要業務包括發展、經營及投資在媒體、娛樂、音樂製作及發行、投資及製作以及發行電視節目、電影及影像產品、戲院營運、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，豐德麗持有麗豐全部已發行股本約 51.39%。

廣州輕工為一間於中國註冊成立之國有企業。廣州輕工主要從事房地產業務。除上述披露者外，根據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，廣州輕工及其最終實益擁有人均獨立於麗豐及豐德麗以及彼等各自之關連人士。

上市規則之涵義

麗豐

交易屬物業交換性質，當中涉及麗豐集團收購原有物業及出售替代物業。由於有關交易之其中一項適用百分比率超過 5% 但全部適用百分比率均低於 25%，故交易構成麗豐之須予披露的交易，並須遵守上市規則第 14 章有關申報及公佈之規定。

豐德麗

於本聯合公佈日期，麗豐為一間由豐德麗擁有 51.39% 權益之附屬公司。由於有關交易之其中一項適用百分比率超過 25% 但全部適用百分比率均低於 75%，故交易構成豐德麗之主要交易，並須遵守上市規則第 14 章有關申報、公佈及股東批准之規定。因此，交易須經豐德麗股東於豐德麗股東特別大會上以按股數投票之方式表決批准後，方可作實。豐德麗預期將於二零一五年二月五日或之前向豐德麗股東寄發一份載有（其中包括）交易之進一步詳情以及召開豐德麗股東特別大會之通告之通函。

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：

「董事會」	指	麗豐及／或豐德麗之董事會，視乎情況而定；
「完成」	指	按照補充協議之條款完成交易；
「完成日期」	指	完成當日；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「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）；
「豐德麗集團」	指	豐德麗及其附屬公司；
「豐德麗股東特別大會」	指	豐德麗即將召開及舉行以批准交易之股東特別大會；
「豐德麗股東」	指	豐德麗股份之持有人；
「麗顯」	指	麗顯有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為麗豐之間接全資附屬公司；

「廣州東風廣場」	指	麗豐集團分數期興建之物業發展項目，位於中國廣州越秀區東風東路 787 號；
「廣州輕工」	指	廣州市輕工房地產開發公司，一間於中國註冊成立之國有企業；
「廣州港景中心」	指	麗豐集團名為「寰星酒店」之酒店式服務公寓發展項目，位於中國廣州越秀區大沙頭路與沿江東路之交匯處；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「合營協議」	指	麗顯及廣州輕工就成立合作合營公司廣州麗興房地產開發有限公司訂立日期為一九九三年十一月二十三日之合作合營協議，內容有關廣州東風廣場之發展，分別經日期為一九九六年六月三日、一九九六年十二月三十一日、一九九七年五月三日、一九九七年八月五日、二零零六年二月十四日、二零零六年五月十日、二零零七年四月二日、二零零八年七月十日、二零零九年五月八日及二零一四年三月五日之補充協議修訂；
「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	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「原有物業」	指	位於廣州東風廣場第五期辦公樓十五、十六、十七及十八樓之所有單位以及十九樓之 B 及 E 單位，總樓面面積約為 7,539 平方米；
「訂約方」	指	麗顯及廣州輕工之統稱；
「百分比率」	指	具有上市規則第 14.04 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；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「替代物業」	指	廣州港景中心整幢物業，總樓面面積為 12,395 平方米；

「補充協議」	指	麗顯及廣州輕工就修訂合營協議若干條文訂立日期為二零一五年一月十五日之補充協議；
「交易」	指	麗顯及廣州輕工按補充協議之條款及條件，有條件交換原有物業及替代物業；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，二零一五年一月十五日

於本聯合公佈之日期，

- (a) 豐德麗之董事會成員包括四名執行董事，即呂兆泉（行政總裁）、周福安、林孝賢及葉采得諸位先生；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）、羅國貴和葉天養諸位先生及吳麗文博士；及
- (b) 麗豐之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，即羅臻毓先生及曾文星先生（亦為羅臻毓先生之替代董事）；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。

於本聯合公佈內，人民幣金額乃按人民幣 1 元兌 1.2671 港元之基準兌換為港元。此匯率乃僅作說明之用，不應被詮釋為人民幣實際上可按該匯率或任何匯率兌換為港元。