

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依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

須予披露交易

收購於漢基百樂發展有限公司之權益連同於上海閘北區之間接物業權益

董事會欣然宣佈，於二零零七年十月二十九日，Nicetronic Investments Limited（本公司之全資附屬公司）（作為買方）與Pilkington Investments Limited（作為賣方）訂立買賣（漢基（香港））協議。賣方為獨立第三方。

根據買賣（漢基（香港））協議，賣方同意按總價格424,000,000港元向買方出售漢基（香港）之已發行股本之50%及指讓漢基（香港）於收購完成時結欠賣方之全部股東貸款。於買賣（漢基（香港））協議之日期，為數42,400,000港元（相當於購買價之10%）已以現金支付予賣方作為按金，而購買價餘下之90%將於收購完成時以現金支付。根據買賣（漢基（香港））協議，收購將於二零零八年一月二十五日（或賣方與買方可能書面協定之其他日期）完成。

漢基（香港）集團持有位於中國上海閘北廣場（第130-3地段）、匯貢大廈之其中一部份及閘北廣場（第130-5地段）之物業權益。買方與賣方現時各自持有漢基（香港）已發行股本之50%。於收購完成後，漢基（香港）將成為本集團之間接全資附屬公司。

根據上市規則，收購構成本公司之須予披露交易。載有收購進一步詳情之通函將根據上市規則盡快寄發予本公司股東。

A. 買賣（漢基（香港））協議

日期：二零零七年十月二十九日

訂約方：

- (1) Pilkington Investments Limited，作為賣方；及
- (2) Nicetronic Investments Limited，為本公司間接全資附屬公司，作為買方。

賣方及其實益股東均為獨立第三方。經作出合理查詢後，就本公司所知，賣方之主要業務活動為投資控股。買方與賣方為漢基（香港）之現有股東，各自持有漢基（香港）已發行股本之50%。

將予收購資產：

賣方同意向買方出售及指讓漢基（銷售）權益，包括漢基（香港）之已發行股本之 50% 及漢基（香港）於收購完成時結欠賣方之全部股東貸款。於買賣（漢基（香港））協議日期，漢基（香港）結欠賣方之股東貸款總額約為 229,500,000 港元。

漢基（香港）為有關（中國）公司（即上海漢基房地產發展有限公司及上海閘北廣場房地產發展有限公司）之主要股東。該等有關（中國）公司為與其他獨立第三方成立之合營公司，以發展及擁有位於中國上海閘北廣場（第 130-3 地段）、匯貢大廈之其中一部份及閘北廣場（第 130-5 地段）之物業。漢基（香港）及有關（中國）公司為本集團之聯營公司。於收購完成後，該等公司將成為本集團之間接附屬公司。

上海漢基房地產之註冊資本為 10,800,000 美元（約 84,240,000 港元），已全數繳足，並由漢基（香港）與另外 3 名獨立第三方分別持有 96.5949%（約 10,430,000 美元或 81,350,000 港元）及 3.4051%（約 368,000 美元或 2,870,000 港元）。上海漢基房地產持有閘北廣場（第 130-3 地段）（為 22 層高商業／辦公大樓）以及匯貢大廈（為 11 層高商業／辦公大樓）之其中一部份之物業權益，共用公用平台（1 至 6 層）另加兩層地庫，於二零零一年左右建於兩幅土地（包括由上海漢基房地產擁有之第 130-3 地段及另一幅由第三方擁有之毗連土地）上。物業獲授之土地使用權乃作綜合用途（商店／餐廳／娛樂／辦公室）。上海漢基房地產所擁有閘北廣場（第 130-3 地段）及匯貢大廈之其中一部份（1 至 5 層另加 2 層地庫）之總樓面面積約為 36,525 平方米。物業應佔之相應地盤面積約為 4,665.28 平方米。物業部份現訂有多份租約。

漢基閘北之註冊資本為 12,000,000 美元（約 93,600,000 港元），已全數繳足，並由漢基（香港）與另一名獨立第三方分別持有 99%（約 11,880,000 美元或 92,660,000 港元）及 1%（約 120,000 美元或 936,000 港元）。漢基閘北持有閘北廣場（第 130-5 地段）中地盤面積約 4,115 平方米之地盤之物業權益，計劃發展為約 22 層高另加三層地庫之商業／辦公大樓，獲批准總樓面面積約為 34,000 平方米。物業獲授之土地使用權乃作綜合用途（商業／辦公室／娛樂）。此物業發展項目仍處於規劃階段。

收購代價及完成：

漢基（銷售）權益之總購買價為 424,000,000 港元。於買賣（漢基（香港））協議日期，為數 42,400,000 港元（相當於購買價之 10%）已以現金支付予賣方作為按金，而購買價餘下之 90% 將於收購完成時以現金支付。根據買賣（漢基（香港））協議，收購將於二零零八年一月二十五日（或賣方與買方可能書面協定之其他日期）完成。

漢基（銷售）權益之購買價由本集團與賣方公平磋商所得。於二零零七年七月三十一日，漢基（香港）集團之未經審核綜合資產淨值約為 257,000,000 港元。於二零零七年七月三十一日，本集團委託之獨立專業估值師所評估閘北廣場（第 130-3 地段）、匯貢大廈之其中一部份及閘北廣場（第 130-5 地段）之相關物業權益之總市值約為 972,000,000 港元。本集團主要參考(a)漢基（香港）集團之未經審核綜合資產淨值調整至 390,000,000 港元（經考慮有關物業估值及有關遞延稅項負債撥備約 136,000,000 港元）之 50%（即 195,000,000 港元）以及(b)收購所涉及漢基（香港）結欠賣方之股東貸款現時約為 229,500,000 港元而協定購買價。

購買價將由本集團之內部資源撥付。

B. 收購之理由及益處

本集團現為持有漢基（香港）50%之股東。收購漢基（香港）之餘下50%股權讓本集團可鞏固於整個漢基（香港）集團之控股權益。本集團預期可完全自主制定本集團有關閘北廣場相關物業權益之業務及市場推廣策略及提高實行有關策略之效率。此外，擴大分佔來自閘北廣場（第130-3地段）多份租約之租金收入來源將對本集團之現金流量帶來即時貢獻。長遠而言，本公司預期所持有之閘北廣場權益之增加亦將鞏固本集團之土地儲備，並提升位於上海（中國增長最可觀及迅速之物業市場之一）黃金地段之策略性投資。

根據漢基（香港）集團截至二零零五年七月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表，漢基（香港）集團截至二零零五年七月三十一日止財政年度之經審核除稅、非經常項目及少數股東權益前及後綜合純利分別約為 4,000,000 港元及 6,000,000 港元。根據漢基（香港）集團截至二零零六年七月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表，漢基（香港）集團截至二零零六年七月三十一日止財政年度之經審核除稅、非經常項目及少數股東權益前及後綜合純利分別約為 12,000,000 港元及 5,000,000 港元。

董事認為收購之條款及條件（包括購買價金額）屬公平合理並符合本公司及本公司股東之整體利益。

C. 一般事項

本集團主要從事在中國內地物業發展銷售及物業投資租賃業務。本集團之核心業務包括在中國交通便利及基礎設施完善之主要門戶城市之黃金地段投資及發展服務式公寓、住宅、辦公室及商業物業。收購亦與本集團之主要物業發展及投資業務相符。

由於收購之百分比率超過5%但均不足25%，故根據上市規則，收購構成本公司之須予披露交易。載有收購進一步詳情之通函將根據上市規則盡快寄發予本公司股東。

D. 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購」	指	本集團根據買賣（漢基（香港））協議收購漢基（銷售）權益
「本公司」	指	麗豐控股有限公司，其股份於聯交所主板上市之開曼群島公司
「完成」	指	根據買賣（漢基（香港））協議完成收購
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「漢基（香港）」	指	漢基百樂發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「漢基（香港）集團」	指	漢基（香港）連同有關（中國）公司
「漢基（銷售）權益」	指	漢基（香港）全部已發行股本之 50% 及漢基（香港）於完成時結欠賣方之全部股東貸款
「上海漢基房地產」	指	上海漢基房地產發展有限公司，為漢基（香港）與另外三名中國獨立第三方成立之合營公司
「漢基閘北」	指	上海閘北廣場房地產發展有限公司，為漢基（香港）與另一名中國獨立第三方成立之合營公司
「獨立第三方」	指	經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，本身連同其最終實益擁有人並非本公司關連人士，且為獨立於本公司及其關連人士之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	Nicetronic Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司間接全資附屬公司
「買賣（漢基（香港））協議」	指	賣方與買方於二零零七年十月二十九日就買賣漢基（銷售）權益訂立之買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「有關（中國）公司」	指	漢基閘北及上海漢基房地產公司
「賣方」	指	Pilkington Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為獨立第三方

承董事會命
麗豐控股有限公司
公司秘書
楊錦海

香港，二零零七年十月三十日

於本公佈日期，本公司之執行董事為林建岳先生、林建名先生、林建康先生、林孝賢先生、余寶珠女士、劉樹仁先生、譚建文先生、梁綽然女士、張森先生與鄭馨豪先生；非執行董事為林明彥先生（替代董事：張國文先生）；而獨立非執行董事為王怡瑞先生、林秉軍先生與古滿麟先生。

* 中文正式名稱之非正式英文翻譯或音譯僅供參考。

就本公佈而言，人民幣乃按概約匯率人民幣 1.00 元 = 1.02 港元換算為港元，而美元乃按概約匯率 1.00 美元 = 7.80 港元換算為港元。