

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函任何內容或應採取之行動**如有任何疑問**，應諮詢閣下之持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之麗豐控股有限公司股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函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

---

麗豐控股有限公司董事會函件載於本通函第3至7頁。

二零零七年十一月十四日

---

# 目錄

---

頁次

釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄 — 一般資料 .....	8

---

## 釋義

---

於本通函內，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
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	麗豐控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「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

## 釋義

「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
「最後可行日期」	指	二零零七年十一月十二日(星期一)，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後可行日期
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中現時每股面值 0.10 港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「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
「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

\* 中文正式名稱之非正式英文翻譯或音譯僅供參考。

就本通函而言，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。

# 董事會函件



## 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)

### 執行董事：

林建岳先生(主席)  
林建名先生(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  
譚建文先生  
張森先生  
梁綽然女士  
鄭馨豪先生

### 非執行董事：

林明彥先生  
張國文先生<sup>#</sup>

### 獨立非執行董事：

王怡瑞先生  
林秉軍先生  
古滿麟先生

<sup>#</sup> 林明彥先生之替代董事

敬啟者：

## 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

#### 緒言

董事會於二零零七年十月三十日宣佈，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。

### 註冊辦事處：

Ugland House  
South Church Street  
P.O. Box 309  
George Town  
Grand Cayman  
Cayman Islands  
British West Indies

### 香港主要營業地點：

香港  
九龍  
長沙灣道680號  
麗新商業中心  
11樓

---

## 董事會函件

---

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50%漢基(香港)之已發行股本及指讓漢基(香港)於收購完成時結欠賣方之全部股東貸款。

根據上市規則，收購構成本公司之須予披露交易。本通函旨在向閣下提供收購之進一步資料及有關本集團之其他資料。

### 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(即上海漢基房地產及漢基閘北)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。

---

## 董事會函件

---

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)與另外三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。閘北廣場(第130-3地段)及匯貢大廈共用公用平台(1至6層)另加兩層地庫，於二零零一年左右建於兩幅土地(該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層另加兩層地庫)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)中地盤面值約4,115平方米之地盤之物業權益，該地盤計劃發展為約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。

---

## 董事會函件

---

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。

### 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)餘下之50%股權令本集團可鞏固整個漢基(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。



---

## 董事會函件

---

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。

### 對本集團盈利以及資產及負債之財務影響

於收購完成後，漢基(香港)、上海漢基房地產及漢基閘北將分別為本公司擁有100%、96.5949%及99%之間接附屬公司，而其收購後之盈利以及資產及負債將計入本公司之綜合財務報表。由於收購之購買價將由本集團之內部資源撥付，故完成該收購將不會對本集團之整體資產、負債及盈利構成任何重大影響。

### 一般事項

本集團主要在中國內地從事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。收購亦與本集團之物業發展及投資主要業務相符。

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。

### 其他資料

務請閣下亦垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
麗豐控股有限公司  
主席  
林建岳  
謹啟

二零零七年十一月十四日

## 1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定有關本公司之資料。董事共同及個別就本通函所載資料之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，概無遺漏任何其他事實而導致本通函所載之任何聲明有所誤導。

## 2. 董事權益披露

於最後可行日期，本公司各董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文視為或當作擁有之權益及淡倉)，或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須登記於本公司存置之登記冊；或(iii)須根據本公司所採納董事進行證券交易之常規守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 於股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	身份	總數	百分比
林建岳	無	無	3,265,688,037 (附註)	無	受控制公司 擁有人	3,265,688,037	40.58%
劉樹仁	2,258,829	無	無	無	實益擁有人	2,258,829	0.03%
譚建文	無	無	無	40,000,000 (涉及購股權)	實益擁有人	40,000,000	0.50%
張森	無	無	無	30,000,000 (涉及購股權)	實益擁有人	30,000,000	0.37%

附註：此等於本公司之權益相當於麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）實益擁有之1,869,206,362股股份及其全資附屬公司Silver Glory Securities Limited（「SGS」）實益擁有之1,396,481,675股股份。鑑於林建岳先生持有(1)善晴有限公司50%權益（而善晴有限公司持有麗新製衣484,991,750股股份）及(2)麗新製衣124,644,319股股份之個人權益，合共相當於麗新製衣已發行股本約37.69%，故林建岳先生被視作擁有由麗新製衣及SGS合共持有本公司之3,265,688,037股股份之權益。

除上述所披露者外，於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團之股份、股本衍生工具之相關股份及債券中擁有或被視為擁有好倉及淡倉之權益而須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文視為或當作擁有之權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於本公司存置之登記冊；或須根據本公司所採納董事進行證券交易之守則規定須知會本公司及聯交之權益及淡倉。

### 3. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立服務合約，惟於一年內屆滿或僱主可於一年內不付賠償（法定賠償除外）而終止之合約除外。

### 4. 主要股東

於最後可行日期，就本公司董事及主要行政人員所知，下列人士或法團（並非本公司董事或主要行政人員）於股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益如下：

股東名稱	權益性質	身份	所持股份數目	概約百分比
麗新製衣國際有限公司 （「麗新製衣」）	公司	實益擁有人	3,265,688,037 <i>(附註1)</i>	40.58%
凱德置地中國控股 私人有限公司	公司	受控制公司 擁有人	1,610,000,000	20.00%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.	公司	實益擁有人	1,610,000,000	20.00%

股東名稱	權益性質	身份	所持股份數目	概約百分比
凱德置地有限公司	公司	受控制公司 擁有人	1,610,000,000	20.00%
嘉德房產開發有限公司	公司	受控制公司 擁有人	1,610,000,000	20.00%
淡馬錫控股私人有限公司	公司	受控制公司 擁有人	1,610,000,000	20.00%
Silver Glory Securities Limited (「SGS」)	公司	實益擁有人	1,396,481,675	17.35%
Allianz SE	公司	受控制公司 擁有人	554,944,711	6.90%
Dresdner Bank Aktiengesellschaft	公司	受控制公司 擁有人	554,944,711	6.90%
Veer Palthe Voute NV	公司	投資經理	554,944,711	6.90%

附註：

- (1) 此等於本公司之權益相當於麗新製衣實益擁有之1,869,206,362股以及麗新製衣全資附屬公司SGS實益擁有之1,396,481,675股股份。SGS之權益構成麗新製衣所持權益之一部分。
- (2) 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、譚建文先生及梁綽然女士為麗新製衣國際有限公司之董事。林孝賢先生亦為余寶珠女士於麗新製衣國際有限公司之替代董事。

林建岳先生、林孝賢先生及梁綽然女士為Silver Glory Securities Limited之董事。

林明彥先生為凱德置地中國控股私人有限公司及CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.之董事。鄭馨豪先生為凱德置地中國控股私人有限公司之董事。張國文先生為凱德置地中國控股私人有限公司之企業管理部總經理。

於最後可行日期，就本公司董事及主要行政人員所知，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本(包括涉及該等股本之任何購股權)面值10%或以上權益：

本集團成員公司名稱	股東名稱	概約百分比
Farron Assets Limited	Goldmark Pacific Limited	22.5%

除上文所披露者外，於最後可行日期，就本公司董事及主要行政人員所知，並無任何其他人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益或有關該等股本之任何購股權。

## 5. 訴訟

於最後可行日期，就董事所知，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而本公司或本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨重大訴訟或仲裁。

## 6. 競爭權益

於最後可行日期，下列董事被視為於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益：

林建岳先生、林建名先生、林建康先生、余寶珠女士及劉樹仁先生於若干於中國從事物業投資及發展之私人公司(「私人公司」)持有權益及/或出任董事職務。

鑑於私人公司之營運規模、私人公司所擁有物業之位置相對本集團之投資物業及發展物業，以及目標市場分類有異，故董事認為，上述董事所持有之個人權益實際上不會與本集團業務構成競爭。

林明彥先生、鄭馨豪先生及張國文先生於凱得置地有限公司(「凱得置地」)，亞洲其中一間最大型上市地產公司，總部設於新加坡)的多間附屬公司出任董事。凱得置地之主要業務為於亞太、歐洲及中東門戶城市進行房地產業、酒店業及地產融資服務。其位於中國之房產組合遍佈超過30個城市，擁有之項目價值超過人民幣40,000,000,000元。自一九九四年以來，凱得置地集團於中國大陸完成超過8,000間住宅。其亦與位於四川省及河南省之其他著名發展商訂立合作關係。

由於董事會及本集團管理層乃獨立於上述私人公司及凱得置地集團，而上述可能於與本集團之競爭業務中擁有權益之本公司董事概不能控制董事會，因此本集團有能力獨立並按公平磋商原則經營業務，而不受上述公司之業務所影響。

## 7. 一般資料

- (a) 本公司之秘書為楊錦海先生，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員，亦為香港證券專業學會會員。
- (b) 本公司之合資格會計師為許漢邦先生，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (c) 本公司之註冊辦事處位於Ugland House, South Church Street, P.O. Box 309, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies。本公司之香港主要營業地點位於香港九龍長沙灣道680號麗新商業中心11樓。
- (d) 本公司之主要股份過戶登記處為Butterfield Fund Services (Cayman) Limited，地址為Butterfield House, 68 Fort Street, P.O. Box 705, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands，而本公司之香港股份過戶登記分處則為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本通函之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。