

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

#### 出售於廣州天河娛樂廣場及文化娛樂廣場之間接權益

董事會欣然宣佈，於二零零七年十一月二十二日，麗峯投資有限公司（本公司之全資附屬公司）（作為買方）與Right Rich Investments Limited（作為賣方）訂立買賣（Perfect Mark）協議。買方為獨立第三方。

根據買賣（Perfect Mark）協議，賣方同意按總出售價422,000,000港元向買方出售Perfect Mark之已發行股本之100%及指讓Perfect Mark於出售完成時結欠賣方之全部股東貸款。於買賣（Perfect Mark）協議之日期，為數42,200,000港元（相當於出售價之10%）已以現金支付予賣方作為按金，而購買價餘下之90%將於出售完成時以現金支付。根據買賣（Perfect Mark）協議，出售將於二零零八年一月三十日（或賣方與買方可能書面協定之其他日期）完成。

Perfect Mark目前為本公司之全資附屬公司。Perfect Mark及買方目前分別持有百淘投資已發行股本之25%及75%。百淘投資為百淘投資集團之母公司，而百淘投資集團持有位於中國廣東省廣州之天河娛樂廣場(東塔)、天河娛樂廣場(西塔及商場)及文化娛樂廣場之物業權益。

根據上市規則，出售構成本公司之須予披露交易。載有出售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(PERFECT MARK)協議

日期：二零零七年十一月二十二日

訂約方：

- (1) 麗峯投資有限公司，本公司之全資附屬公司，作為賣方；及
- (2) Right Rich Investments Limited，作為買方。

買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，買方之主要業務為投資控股。買方亦為百淘投資之現有 75% 主要股東，如下文所述。

#### 將予出售資產：

賣方同意向買方出售及指讓 Perfect Mark 之 100% 之已發行股本及 Perfect Mark 於出售完成時結欠賣方之全部股東貸款。於買賣（Perfect Mark）協議日期，Perfect Mark 結欠賣方之股東貸款總額約為 427,000,000 港元。

Perfect Mark 目前為本公司之全資附屬公司。Perfect Mark 及買方目前分別持有百淘投資已發行股本之 25% 及 75%。百淘投資為一家投資控股公司，持有每家有關係（中國）公司（即廣州百淘房地產、廣州百淘文化及廣州新浪淘文化）之 100% 股東權益。百淘投資集團之全部成員公司為本集團之聯屬公司。有關（中國）公司之詳情摘要如下：

- (a) 廣州百淘房地產為於中國成立之外商獨資企業。廣州百淘房地產之註冊資本為 3,750,000 美元（約 29,250,000 港元）。其由百淘投資全數出資及持有。

廣州百淘房地產持有位於中國廣東省廣州市天河區石牌崗頂之天河娛樂廣場（東塔）之物業權益。該樓宇為 27 層高之辦公室／酒店塔。其於一九九八年建成，作（其中包括）住宅及商業用途。總建築面積約為 25,665 平方米。部分物業現時已訂立多項租約。

- (b) 廣州百淘文化為百淘投資與另外一名獨立第三方成立之合營企業。廣州百淘文化之註冊資本為 23,570,000 美元（約 183,850,000 港元）。其由百淘投資全數出資及持有。根據百淘投資與其他合營方同意之合作條款，百淘投資將注入 23,750,000 美元現金，而另一合營方將貢獻天河娛樂廣場（西塔及商場）所處地塊之土地使用權。

廣州百淘文化持有位於中國廣東省廣州市天河區石牌崗頂之天河娛樂廣場（西塔及商場）之物業權益。該等樓宇包括九層高之塔、六層平台及其下三層之地庫。其於一九九八年建成，作商業用途。總建築面積約為 67,282 平方米。部分物業現時已訂立多項租約。

- (c) 廣州新浪淘文化為百淘投資與另外一名獨立第三方成立之合營企業。廣州新浪淘文化之註冊資本為 12,880,000 美元（約 100,460,000 港元）。其由百淘投資全數出資及持有。根據百淘投資與其他合營方同意之合作條款，百淘投資將注入 25,000,000 美元現金，而另一合營方將貢獻文化娛樂廣場所處地塊之土地使用權。百淘投資已於二零零五年與另一獨立第三方訂立協議，出售百淘投資於廣州新浪淘文化之全部權益，總價格為人民幣 177,500,000 元（約 181,050,000 港元）。此項銷售目前預定於二零零七年年底前完成，惟可由雙方協議延長。

廣州新浪淘文化持有位於中國廣東省廣州市荔灣區西堤二馬路 37 號之文化娛樂廣場之物業權益。其包括佔地約 6,000 平方米之地段，用作發展為文化及娛樂廣場。此項物業發展項目目前仍處於發展階段。

出售完成後，Perfect Mark 將不再為本公司之附屬公司，而本公司亦將不再擁有 Perfect Mark 及百淘投資集團任何權益。

#### 出售代價及完成：

Perfect Mark（出售）權益之總出售價為 442,000,000 港元。於買賣(Perfect Mark)協議日期，為數 42,200,000 港元（相當於出售價之 10%）已以現金支付予賣方作為按金，而購買價餘下之 90%將於出售完成時以現金支付。根據買賣(Perfect Mark)協議，出售將於二零零八年一月三十日（或賣方與買方可能書面協定之其他日期）完成。

出售之出售價由本集團與買方公平磋商所得。本集團同意出售價乃主要參考 Perfect Mark(出售)權益之未經審核賬面值，其代表 Perfect Mark 於百淘投資集團之間接權益。

出售之所得款項淨額擬用作本集團之營運資本。

#### B. 出售 PERFECT MARK(出售)權益之理由及益處

根據Perfect Mark截至二零零六年七月三十一日止財政年度之未經審核綜合財務報表，Perfect Mark之未經審核除稅及非經常項目前及後綜合淨純利約為6,000,000港元。根據Perfect Mark截至二零零七年七月三十一日止財政年度之未經審核綜合財務報表，Perfect Mark之未經審核除稅及非經常項目前及後綜合淨純利約為13,000,000港元。

根據Perfect Mark截至二零零七年七月三十一日止財政年度之未經審核綜合財務報表，Perfect Mark截至二零零七年七月三十一日之未經審核綜合資產淨虧絀約為3,000,000港元。Perfect Mark截至二零零七年七月三十一日結欠賣方之股東貸款金額約為427,000,000港元。

考慮到出售將會收到之出售價 422,000,000 港元、Perfect Mark 截至二零零七年七月三十一日之未經審核綜合資產淨虧絀約為 3,000,000 港元、Perfect Mark 截至二零零七年一月三十一日結欠賣方之股東貸款金額約為 427,000,000 港元以及撥出匯兌儲備約 2,000,000 港元到本公司之綜合收益表，出售本集團於 Perfect Mark 之 100% 權益不會錄得任何重大收益或虧損。該項出售後，本公司之綜合淨資產將會減少約 2,000,000 港元。考慮到截至完成日期本公司應佔 Perfect Mark 之實際資產淨值，以及由於在二零零七年七月三十一日至完成日期期間由 Perfect Mark 間接持有之相關物業權益之公平值變動而累計入本公司綜合收益表之收益或虧損(如有)，因出售而記錄於本公司綜合收益表之實際收益預期不會與上述披露之金額有重大差異。

完成後，Perfect Mark將不再為本公司之附屬公司，而其資產及負債將不再計入本公司之綜合資產負債表。

本公司自一九九三年開始投資於此項目，但回報並不理想。紅利不曾獲宣派或支付，亦無股東貸款償還之時間表。此外，由於本集團僅為Perfect Mark之25%股東，故並無參與有關物業之營運及管理。考慮到投資之歷史回報、出售代價以及天河娛樂廣場和文化娛樂廣場未來之有限升值潛力，董事認為撤出此項投資，並集中其資源於其他本集團可有主要控制權益並可以對本集團產生較高回報及／或收益及／或利潤之投資，將符合本集團之最佳利益。於本公佈日期，本集團並未對切合本集團現時採納之投資準則之潛在投資作出任何決定。另外，出售Perfect Mark（出售）權益將會即時變現約420,000,000港元之淨額予本集團，從而增強本集團之流動資金狀況。

董事認為出售之條款及條件（包括出售價金額）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

本集團主要在中國內地從事發展物業作銷售及物業投資作收租用途。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、辦公樓及商業物業。

由於出售之百分比率超過 5%但均不足 25%，故根據上市規則，出售構成本公司之須予披露交易。載有出售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：

「百淘投資」	指	百淘投資發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「百淘投資集團」	指	百淘投資連同有關(中國)公司
「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(Perfect Mark)協議完成出售
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「文化娛樂廣場」	指	文化娛樂廣場，位於中國廣東省廣州市荔灣區西堤二馬路37號
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	根據買賣(Perfect Mark)協議出售 Perfect Mark(出售)權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「廣州百淘房地產」	指	廣州市百淘房地產開發有限公司，於中國成立之外商獨資企業
「廣州新浪淘文化」	指	廣州新浪淘文化廣場，為百淘投資與另外一名中國獨立第三方成立之合營企業
「廣州百淘文化」	指	廣州市天河百淘文化娛樂廣場有限公司，為百淘投資與另外一名中國獨立第三方成立之合營企業
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Perfect Mark」	指	Perfect Mark Worldwide Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由賣方全資擁有
「Perfect Mark(出售) 權益」	指	Perfect Mark 之全部已發行股本，以及截至完成時 Perfect Mark 結欠賣方之全部股東貸款
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	Right Rich Investments Limited，為獨立第三方及百淘投資之現有 75% 股東
「買賣(Perfect Mark) 協議」	指	賣方與買方於二零零七年十一月二十二日就買賣 Perfect Mark (出售) 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	廣州百淘房地產、廣州新浪淘文化及廣州百淘文化
「天河娛樂廣場」	指	位於中國廣東省廣州市天河區石牌崗頂之天河娛樂廣場(東塔)及天河娛樂廣場(西塔及商場)
「賣方」	指	麗峯投資有限公司，於香港註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司

承董事會命  
麗豐控股有限公司  
公司秘書  
楊錦海

香港，二零零七年十一月二十三日

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、張森先生、梁綽然女士與鄭馨豪先生；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。