
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

出售於廣州天河娛樂廣場及文化娛樂廣場之間接權益

麗豐控股有限公司董事會函件載於本通函第四至九頁。

二零零七年十二月十二日

目錄

頁次

釋義	1
董事會函件	4
附錄 — 一般資料	10

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：

「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
「董事會」	指	董事會
「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

釋義

「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之第三方
「最後可行日期」	指	二零零七年十二月七日，即本通函於付印前為確定本通函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
「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	截至完成時，Perfect Mark 之全部已發行股本，以及其所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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例

釋義

「股份」	指	本公司股本中目前每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「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)權益所訂立之買賣協議
「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	麗峰投資有限公司，於香港註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司

* 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。



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#

獨立非執行董事：

王怡瑞先生
林秉軍先生
古滿麟先生

林明彥先生之替代董事

敬啟者：

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

緒言

董事會於二零零七年十一月二十三日宣佈，於二零零七年十一月二十二日，麗峰投資有限公司(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。

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(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100%已發行股本及指讓Perfect Mark於出售完成時所結欠賣方之全部股東貸款。

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

買賣(PERFECT MARK)協議

日期：二零零七年十一月二十二日

訂約方：

- (1) 麗峰投資有限公司，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Perfect Mark之100%已發行股本及指讓Perfect Mark於出售完成時所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。百淘投資集團之所有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)。其已由百淘投資全數出資及持有。

董事會函件

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。該樓宇為二十七層高之辦公樓/酒店高樓。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)。其已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，百淘投資將注入現金23,570,000美元，而另一合營方將提供天河娛樂廣場(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高樓、六層商場及其下三層之地庫。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)。其已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，百淘投資將注入現金25,000,000美元，而另一合營方將提供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，而本集團亦將不再擁有其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 422,000,000 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，而出售價餘下之 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 (或賣方與買方可能以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。

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之綜合淨純利約為 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之綜合淨純利約為 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 於二零零七年七月三十一日之未經審核資產淨虧損約為 3,000,000 港元。Perfect Mark 於二零零七年七月三十一日所結欠賣方之股東貸款金額約為 427,000,000 港元。

考慮到出售將會收取之出售價 422,000,000 港元、Perfect Mark 於二零零七年七月三十一日之未經審核綜合資產淨虧損約為 3,000,000 港元、Perfect Mark 於二零零七年一月三十一日所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。該項出售以後，本公司之綜合淨資產將會減少約2,000,000港元。考慮到於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。

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能控制主要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。於最後可行日期，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。

對本集團盈利以及資產及負債之財務影響

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。此外，本集團亦將不再擁有Perfect Mark及百淘投資集團任何權益。

除上文披露者及收取代價餘款外，於完成時，本集團之盈利、資產及負債預期將不會有任何重大影響。

董事會函件

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。

由於出售之部份百分比率超過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。

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

二零零七年十二月十二日

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之權益及淡倉；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持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所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例中該等條文當作或被視為擁有之權益或淡倉）；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所之權益及淡倉。

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預備訂立服務合約，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 (附註1)	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%
嘉德置地有限公司	公司	受控制公司 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
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)直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在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(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、私人公司所擁有之物業與本集團之投資物業及發展物業相對之座落地點，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嘉德置地有限公司(「嘉德置地」，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。嘉德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三十個城市，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，嘉德置地集團於中國大陸完成超過八千間住宅。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嘉德置地集團，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。