

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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Golife Concepts Holdings Limited

寶利福控股有限公司*

(在開曼群島註冊成立及於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：8172)

**非常重大出售
及
恢復買賣**

非常重大出售

於二零零九年八月八日，賣方與買方訂立該協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買該等物業，代價為人民幣750,000,000元，將以本公佈下文「代價」一節所詳述之方式支付。

根據創業板上市規則，該協議構成本公司之非常重大出售，故須經股東於股東特別大會上批准。

載有出售之進一步詳情連同股東特別大會通告之通函，將根據創業板上市規則盡快寄發予股東。

恢復買賣

應本公司之要求，已發行股份自二零零九年八月十日上午九時三十分起在創業板暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請已發行股份自二零零九年八月二十日上午九時三十分起恢復買賣。

該協議

日期： 二零零九年八月八日

訂約方：(1) 賣方 : 北京莎瑪房地產開發有限公司，由本公司間接擁有96.7%及由上海昇平直接擁有3.3%。

(2) 買方 : 北京銀座興業房地產經紀有限公司

就董事所深知、盡悉及確信，買方之營業範圍包括物業代理、物業資料諮詢、籌辦展覽、廣告設計及製作。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立於且與本公司及其任何關連人士(定義見創業板上市規則)概無關連之第三方。

上海昇平由兩名中國公民擁有，彼等已向World East承諾，於中國法律容許外國投資者擁有上海昇平註冊資本之51%以上時，按參考有關註冊資本之估值釐定之價格，將彼等各自於上海昇平註冊資本之權益轉讓予World East。儘管上海昇平之註冊資本擁有人並非本集團之代名人股東，惟本集團仍有全面權利可監管上海昇平之財務及營運政策(包括投資決定及業務策略)，並可從上海昇平之業務獲益。本集團已視其本身為擁有上海昇平之控制權，而上海昇平之業績已全面綜合計入本集團之業績。

將予出售之資產

根據該協議，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買該等物業，包括位於中國北京市東城區貢院西街9號之193個住戶單位(其中65個住戶單位須受現有租約所規限)及186個停車位。賣方為該等物業之註冊及實益擁有人。

該等物業乃本公司根據日期為二零零八年十一月二十六日之買賣協議按總代價211,466,310港元收購之投資物業一部份，有關詳情載於本公司於二零零九年一月二十三日刊發之通函。該等投資物業為作出租用途之高級服務式公寓，並已於二零零八年六月底開始營運。於該協議日期，該等物業之賬面值約達人民幣711,690,000元(或約808,740,000港元)。於二零零九年

四月八日(本集團原本收購投資物業之完成日期)起至二零零九年六月三十日止期間，租金收入及該等物業之應佔估計虧損淨額分別為3,370,000港元及7,770,000港元。

代價

代價人民幣750,000,000元須以下列方式支付：

- (a) 買方須於簽訂該協議後七日內以現金支付人民幣50,000,000元予賣方，作為可退回按金(「**第一筆按金**」)。賣方已同意買方可於簽訂協議後就銷售該等物業開始進行基本市場推廣活動。
- (b) 於下文該等條件之(c)項獲達成後三日內，買方(或銀行)須根據銀行貸款清償協議之條款以現金支付人民幣250,000,000元予賣方，作為不可退回按金(「**第二筆按金**」)。

倘買方未能按照該協議清償第二筆按金，則賣方將可保留及沒收第一筆按金。倘該等條件之(c)項未獲達成，則(i)賣方須向買方不計利息退回第一筆按金；及(ii)向先生須向買方補償因就銷售該等物業進行之基本市場推廣活動而實際及合理產生之開支，惟該等補償不得多於人民幣50,000,000元；及

- (c) 於支付第一筆按金及第二筆按金及該等條件獲達成後，買方可開始向第三方銷售該等物業(「**銷售開始**」)。銷售該等物業之銷售所得款項(「**銷售所得款項**」)將存放於由賣方管理之指定賬戶(「**指定賬戶**」)。銷售所得款項將以下列方式動用：
 - (i) 賣方將可不時從指定賬戶提取銷售所得款項，以清償代價餘額人民幣450,000,000元；及
 - (ii) 於清償代價餘額人民幣450,000,000後，銷售所得款項之餘款(於保留因銷售所得款項超過人民幣750,000,000元而產生之稅項開支(將由買方根據協議之條款承擔)(「**餘下銷售所得款項**」)後)將應買方之要求，轉撥至買方不時指定之賬戶。

倘於銷售開始起計六個月期間屆滿後，存放於指定賬戶之銷售所得款項少於人民幣450,000,000元，則賣方將透過公開投標公開銷售該等物業中尚未售出之住戶單位及停車位(「**未售出物業**」)。透過公開投標銷售該等未售出物業之所得款項淨額於扣除代價餘額

人民幣450,000,000元與公開投標所產生開支之差額後，將支付予買方。此外，買方須就代價餘額人民幣450,000,000元之差額支付每日0.05%之罰款。

訂約方協定向先生將就第一筆按金、第二筆按金及餘下銷售所得款項提供以買方為受益人之個人擔保，而賣方須促使向先生於協議簽訂日期簽立為期一年之擔保合約。有關擔保合約將由賣方收取第一筆按金起生效。

代價乃經賣方與買方參考該等物業之近期估值後公平磋商協定。代價較該等物業於二零零九年七月三十一日之市值約人民幣730,500,000元(或約830,110,000港元)(由獨立專業估值師中證評估有限公司按公開市場基準編製)溢價2.67%。董事(包括獨立非執行董事)認為出售之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

買賣該等物業須待及受限於下列條件獲達成後，方告完成：

- (a) 賣方已確認就轉讓該等物業所作出之聲明及所提供之所有文件及批准證明均屬真實及有效，並同意有關確認構成買方訂立協議之條件及基礎；
- (b) 賣方之董事會及股東批准；
- (c) 股東於股東特別大會上通過所需普通決議案，以批准協議及其項下擬進行之交易；及
- (d) 銀行就該協議及其項下擬進行之交易取得一切有關所需同意、授權、免除及解除。

倘該等條件並未於二零零九年十月七日(或該協議各方書面同意之該協議之有關較後日期)下午四時正或之前達成及／或豁免，則該協議將按其條款停止及終結，其後，除任何先前違反其條款外，各方對其他各方均無任何義務及責任。

賣方及買方已同意指定合共為人民幣300,000,000元之第一筆按金及第二筆按金中約人民幣266,290,000元之用途為償還銀行貸款。

進行出售之理由

本集團主要從事物業投資、提供藝員管理服務及投資於主要從事分銷高檔次成衣及配件業務之共同控制實體。

鑒於中國之「寬鬆」信貸政策帶動中國房地產市場近期蓬勃發展，董事認為出售為本集團變現其於北京之部份投資物業以減少其銀行借貸及作為獲得即時現金流入之投資回報之機遇。

該協議之條款乃經公平磋商後釐定，經參考該等物業之近期估值後，已協定代價為人民幣750,000,000元(約852,000,000港元)。於二零零九年七月三十一日，代價較該等物業之市值人民幣730,500,000元(或約830,110,000港元)(由獨立專業估值師中證評估有限公司按公開市場基準編製)溢價2.67%。董事(包括獨立非執行董事)認為該協議符合一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

根據出售，本集團將出售本公司於二零零九年四月收購之部份投資物業。該等投資物業之餘下部份將由本集團保留作出租用途。誠如本公司於二零零九年八月十三日刊發截至二零零九年六月三十日止六個月之業績公佈所披露，本集團截至二零零九年六月三十日止六個月錄得未經審核綜合營業額約11,800,000港元，而本集團於二零零九年六月三十日之資產淨額約為150,400,000港元。

為拓闊其收益及盈利基礎，本集團於二零零九年七月三十一日收購藝人管理業務，本集團將由二零零九年八月一日起將自藝人管理業務產生之財務業績入賬。

於出售完成後，本集團之餘下主要業務將包括(i)藝人管理；(ii)物業投資；及(iii)投資於主要從事分銷高檔次成衣及配件之共同控制實體。截至二零零九年六月三十日止六個月，分銷高檔次成衣及配件業務應佔之未經審核收益及虧損分別為8,200,000港元及9,293,000港元。由二零零九年七月十日起，本集團於高檔次成衣及配件之權益已減少至50%，而有關共同控制實體將按比例計入本集團日後之賬目。截至二零零九年六月三十日止六個月，物業投資業務(不包括該等物業)應佔之未經審核收益及虧損分別為247,000港元及569,000港元。截至二零零九年六月三十日止六個月，藝人管理業務之未經審核收益及虧損分別為2,378,000港元及1,382,000港元。

於出售完成後，本集團主要業務之性質將維持不變。根據上文所述，董事認為本集團將具有創業板上市規則第17.26條所規定之足夠營運水平。

出售之財務影響

於該協議日期，該等物業之賬面值約為人民幣711,690,000元(或約808,740,000港元)。本集團預期自出售確認估計虧損(經扣除營業稅、土地增值稅及印花稅)約人民幣29,190,000元(或約33,170,000港元)。

於出售所得款項淨額約人民幣682,500,000元(或約775,570,000港元)中，擬定將約人民幣266,390,000元(或約302,600,000港元)用作償還銀行貸款，並將餘額約人民幣416,110,000元(或約472,850,000港元)用作為本集團收購可能多元化投資提供資金及償還本集團之借貸或債務。董事會亦已一直留意當地物業市場，並已不時考慮投資於當地住宅或商業物業。倘當地物業市場出現投資物業，而董事會認為該等投資物業於出售完成後擁有良好商業前景，董事會計劃動用部份出售所得款項淨額作有關投資用途。倘於出售完成後並無出現合適投資機會，則董事會擬將出售之其餘所得款項淨額作減低本集團之借貸及債務合共516,000,000港元。於本公佈日期，董事會並未識別特定物業項目作投資用途。

一般事項

根據創業板上市規則，該協議構成本公司之非常重大出售，故須經股東於股東特別大會上批准。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售擁有任何重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會就批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

載有出售之進一步詳情連同股東特別大會通告之通函，將根據創業板上市規則盡快寄發予股東。

恢復買賣

應本公司之要求，已發行股份自二零零九年八月十日上午九時三十分起在創業板暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請已發行股份自二零零九年八月二十日上午九時三十分起恢復買賣。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙及詞組用於本公佈時具有相同涵義：

「該協議」	指	賣方與買方於二零零九年八月八日就買賣該等物業訂立之有條件買賣協議
「銀行」	指	恒生銀行有限公司福州分行
「銀行貸款」	指	銀行墊付予賣方之未償還銀行貸款，於該協議日期為數人民幣266,288,388.75元
「銀行貸款清償協議」	指	賣方、買方及銀行將就清償銀行貸款及解除有關該等物業之押記訂立之三方協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	寶利福控股有限公司*，於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之有限公司，其已發行股份於創業板上市
「該等條件」	指	根據該協議完成買賣該等物業前須達成之先決條件，其詳情載於本公佈「先決條件」一節
「代價」	指	根據該協議進行出售之總代價人民幣750,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	根據該協議建議出售該等物業
「創業板」	指	聯交所營運之創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「向先生」	指	執行董事向華強先生
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	位於中國北京市東城區貢院西街9號之193個住戶單位及186個停車位
「買方」	指	北京銀座興業房地產經紀有限公司，根據中國法律籌辦及存在之公司
「股東特別大會」	指	本公司即將召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易
「上海昇平」	指	上海昇平文化發展有限公司，根據中國法律籌辦及存在並由本集團控制之公司，而其業績全面綜合計入本集團之業績，故被視為本集團之附屬公司。上海昇平之註冊擁有人為陳萍女士及賴淼源先生(獨立於且與本公司任何關連人士(定義見創業板上市規則)概無關連之第三方)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	北京莎瑪房地產開發有限公司(前稱北京建國房地產開發有限公司)，根據中國法律籌辦及存在之公司
「World East」	指	World East Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣

「人民幣」 指 人民幣，中國之法定貨幣

「%」 指 百分比

承董事會命
寶利福控股有限公司*
主席
黎學廉

香港，二零零九年八月十九日

於本公佈日期，執行董事為黎學廉先生、李燦華先生及向華強先生；及獨立非執行董事為葉棣謙先生、羅耀生先生及趙仲明女士。

本公佈乃遵照創業板上市規則之規定而提供有關本集團之資料，各董事願共同及個別對此負全責。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：(1) 本公佈所載資料在一切重要方面均屬準確及完整，且無誤導成分；(2) 本公佈並無遺漏任何其他事實致使本公佈所載任何聲明產生誤導；及(3) 本公佈內表達之一切意見乃經審慎周詳考慮後方作出，並以公平合理之基準和假設為依據。

本公佈將於刊登日期起計最少一連七日刊載於創業板網站之「最新公司公告」網頁及本公司網站 www.golife.com.hk。

* 僅供識別