

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，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的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)

購買正輝發展有限公司 87.5% 之股權 及轉讓貸款構成須予披露交易

二零零六年十一月十三日，賣方、賣方擔保人、買方與本公司訂立買賣協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意按代價購買銷售股份(相當於正輝已發行股本約87.5%)及銷售貸款(即正輝欠賣方的全部股東貸款)。交易完成後，本集團將持有正輝已發行股本約87.5%。

正輝為投資控股公司，主要業務為持有廣州宏輝權益，而廣州宏輝則合法實益擁有位於廣州市荔灣區中山七路與光復路交界、總地盤面積約6,000平方米的項目物業及其上總建築面積約72,000平方米的辦公室及商住樓宇。

由於按上市規則第14.07(4)條計算的交易相關百分比率超過5%但不足25%，故此根據上市規則，交易屬於本公司的須予披露交易。

載有買賣協議詳情及其他資料的通函將盡快寄發予各股東。

於二零零六年十一月十三日訂立的買賣協議

訂約方

賣方 : (i) 龍湖發展有限公司(賣方甲) ;
(ii) 豐富企業有限公司(賣方乙) ; 及
(iii) 海馬投資有限公司(賣方丙)

買方 : 協暉有限公司，本公司的全資附屬公司

賣方擔保人 : (i) 陳大河，賣方甲的擔保人；
(ii) 葉慶忠，賣方乙的擔保人；及
(iii) 連增傑，賣方丙的擔保人

買方擔保人 : 本公司

作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，於本公佈日期，各賣方及其最終實益擁有人及賣方擔保人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

擔保

賣方擔保人同意訂立買賣協議擔保賣方履行買賣協議的規定責任。

本公司同意訂立買賣協議擔保買方履行買賣協議的規定責任。

所收購資產

根據買賣協議，買方有條件同意(i)向賣方購買銷售股份(相當於賣方所持正輝全部股權，合共佔正輝已發行股本約87.5%)；及(ii)承讓銷售貸款(即正輝欠賣方的全部股東貸款)。完成後，正輝將成為本公司的附屬公司。

於買賣協議日期，銷售股份及銷售貸款的擁有人如下：

賣方	銷售股份數目	銷售貸款金額 港元
賣方甲：	5,833,333	50,785,000
賣方乙：	5,833,333	50,950,000
賣方丙：	5,833,333	50,000,000
合計：	17,499,999	151,735,000

條件

交易須達成或獲豁免下文概述的若干條件，方可完成：

- (i) 完成對正輝及廣州宏輝各自的業務狀況、資產與負債、財務狀況及業務的盡職審查且獲買方滿意接納；
- (ii) 賣方向買方呈交本公司、廣州宏輝與白雲建設所訂立具法律約束力的補充合約，據此白雲建設同意並承諾履行有關土地、項目物業及合作安排的各項責任，包括就已於一九九八年支付及將支付予白雲建設的定額分派以及拆卸及搬遷成本、建築費用及重置費用而向廣州宏輝發出並獲中國有關稅務部門審批的收據；
- (iii) 取得賣方或正輝參與訂立或賣方或正輝或彼等各自的資產受到約束的任何文據、合約、文件或協議規定就出售並轉讓出售股份、轉讓貸款及進行買賣協議所述交易所要求或必須的一切其他同意、批准及豁免，倘任何同意或批准須達成若干條件方可作實，則該等條件亦已獲買方信納；及
- (iv) 基於完成日期的事實及情況，賣方於買賣協議中作出的聲明、擔保及承諾於完成日期仍屬真實準確，並無誤導。

買方可隨時以書面方式豁免上述全部或部份條件，惟豁免或須達成買方可能要求的條款及條件方可作實。

上文(ii)項所述的補充合約與額外貸款無關。

完成

倘(a)二零零六年十一月十七日或之前或其他較後日期(惟不得遲於首個最後完成日期)，買方書面通知賣方上文(i)項所述的條件並無達成或豁免；或(b)倘截至首個最後完成日期，上文(ii)至(iv)項所述的條件尚未達成或豁免(惟上文(iv)項將於完成時同時達成的條件則除外)，則買賣協議將告失效並立即終止，而買賣協議各訂約方根據買賣協議的所有權利及責

任將告終止，任何一方不得向另一方提出任何索償(就任何事先違約而提出者除外)，但終止並不影響於終止前買賣協議各方應享有的任何權利或補償。

倘於簽署買賣協議後任何時間正輝遭提出清盤呈請或展開其他有關清盤的法律程序，而引致賣方於買賣協議中作出的聲明、擔保及承諾失實、不確及有所誤導，惟基於首個最後完成日期的事實及情況，賣方於買賣協議中作出的所有其他聲明、擔保及承諾仍屬真實準確及並無誤導，以及上文(ii)及(iii)所述條件於首個最後完成日期已達成，則買賣協議不會如上文所述失效及終止。然而，倘有關呈請或法律程序未能於最後完成日期或之前成功取消、或由法院駁回、和解、結束、終止或以其他方法終結；或(b)具司法權的法院頒佈正輝的清盤令且截至最後完成日期仍然生效及有效；或(c)上文(iv)項所述條件並無於完成時同時達成，則買賣協議將告失效並立即終止，而買賣協議各訂約方根據買賣協議的所有權利及責任將告終止，任何一方不得根據買賣協議向另一方提出任何索償(就任何事先違約而提出者除外)，但終止並不影響於終止前買賣協議各方應享有的任何權利或補償。

買賣銷售股份及銷售貸款須同時同地完成，並須於達成或豁免全部條件當日起計第二個營業日或之前完成，惟上文(iv)項須於完成時同時達成的條件則除外。

代價

買賣銷售股份及轉讓銷售貸款的權益及利益的總代價相等於(i)230,000,000港元加上(ii)賣方可能於買賣協議日期後向正輝借出的額外股東貸款(「額外貸款」)。而額外貸款須為已由正輝轉借予廣州宏輝，並由廣州宏輝用作償還根據其就發展及興建項目物業所訂立的若干合約而應付的未支付款項，且於完成或之前已向買方發出廣州宏輝上述付款的收條者。賣方已保證，有關未支付款項不會多於人民幣145,151,784.64元(約143,700,000港元)(「未支付款項」)。額外貸款以未支付款項為限。

銷售貸款的代價將相等於151,735,000港元加額外貸款(如有)的款項。銷售股份的代價將相等於代價減銷售貸款代價的差額。

代價將以下列方式支付：

- (i) 26,000,000港元已由買方於簽署買賣協議前支付予賣方事務律師保管，而有關款項須於簽署買賣協議時支付予賣方，作為首期按金；
- (ii) 額外按金23,000,000港元須於二零零六年十一月十八日或之前由買方支付予賣方事務律師(作為賣方代理)；
- (iii) 相等於204,000,000港元加額外貸款減上述首期按金及額外按金(如有)的款項須於完成日期由買方支付予賣方，而首期按金及額外按金(如有)須用作買方支付予賣方的代價，屬於代價的一部份；及
- (iv) 其餘26,000,000港元須於獲中國有關政府部門就項目物業發出竣工驗收合格證當日起計滿兩個月之日由買方支付予賣方。

代價一方面經賣方及賣方擔保人公平磋商、另一方面由買方與本公司參考正輝及廣州宏輝的資產淨值(已就應付股東貸款作出調整)而釐定。釐定代價時，董事曾考慮正輝資產淨值、當時市況、當地物業市場的預期增長及項目物業的發展潛力之因素。由於本公司為擁有發展廣州及上海物業豐富經驗的發展商，故此本集團並無就項目物業進行獨立估值。買方將以本集團內部資源作為交易資金。

正輝資料

正輝

正輝為於香港註冊成立的股份有限公司，已發行股本為19,999,999港元。正輝的已發行股本現時由賣方擁有約87.5%，其餘12.5%則由一家於香港註冊成立的公司(為獨立於本公司及其關連人士的第三方)擁有。

正輝為投資控股公司，其主要業務為持有廣州宏輝權益。

廣州宏輝

廣州宏輝為於中國成立的中外合作合營公司，合營期由一九九三年二月十一日起，為期15年，註冊資本為人民幣79,720,000元(約78,930,000港元)，於買賣協議日期已全數繳足。

正輝為廣州宏輝的海外投資者，而廣州宏輝的國內投資者為獨立於本公司及其關連人士的第三方白雲建設。根據有關成立廣州宏輝的協議，註冊資本須由正輝繳足，而白雲建設則負責提供發展項目物業土地的土地使用權。

除根據項目物業獲中國有關部門批准減去公用面積的建築面積計算的定額分派約人民幣36,000,000元(約35,600,000港元)外，白雲建設不會擁有合營公司任何其他權益，亦不會參與建設、銷售及管理項目物業。廣州宏輝於合營期滿後之所有餘下資產將歸於正輝所有。

正輝可委任廣州宏輝兩名董事及董事會主席，而白雲建設則可委任廣州宏輝一名董事及董事會副主席。

廣州宏輝主要從事發展、建設、出售、租賃及管理自建商住樓宇。

廣州宏輝所擁有的物業

廣州宏輝合法及實益擁有位於廣州市荔灣區中山七路與光復路交界、總地盤面積約6,000平方米的一幅土地(「土地」)及其上總建築面積約72,000平方米的辦公室及商住樓宇(「樓宇」，與土地合稱「項目物業」)。項目物業乃位於中國廣州市區的多用途在建物業。現時估計廣州宏輝有關項目物業的已訂約但未支付建築成本及應付款項(包括銀行貸款)約為人民幣145,200,000元(約143,800,000港元)，即上文「代價」一段所指的未支付款項。買方或本公司並無有關為上述未付建築成本及應付款項融資的合約承擔。然而，倘買方須就上述成本及應付款項融資，則本公司目前有意以本集團內部資金或銀行融資撥付。

財務資料

根據正輝按香港普遍採納的會計準則(包括香港財務報告準則)及香港公司條例規定編撰的經審核財務報表：

- (i) 正輝於二零零五年十二月三十一日的經審核資產總值約為197,800,000港元，欠股東貸款約197,300,000港元，其中約149,500,000港元為欠賣方的股東貸款。正輝扣除欠股東貸款及其他負債後的經審核資產淨值約為200,000港元；及
- (ii) 正輝截至二零零五年十二月三十一日止年度的經審核虧損淨額(除稅前及除稅後)為1,900,000港元(二零零四年：約2,400,000港元)。

根據廣州宏輝按中國商業企業會計準則及中國商業企業會計制度編撰的經審核財務報表：

- (i) 廣州宏輝於二零零五年十二月三十一日的經審核資產總值為人民幣190,800,000元(按匯率1港元兌人民幣1.04元計算，約183,500,000港元)，而廣州宏輝的經審核資產淨值約為人民幣93,500,000元(按匯率1港元兌人民幣1.04元計算，約89,900,000港元)；
- (ii) 廣州宏輝截至二零零五年十二月三十一日止年度的經審核虧損淨額(除稅前及除稅後)約為人民幣4,900,000元(按匯率1港元兌人民幣1.04元計算，約4,700,000港元)(二零零四年：無)；及
- (iii) 項目物業於二零零五年十二月三十一日的賬面值約為人民幣184,300,000元(按匯率1港元兌人民幣1.04元計算，約177,200,000港元)，按成本計入廣州宏輝的經審核財務報表。

交易的理由及益處

董事認為交易可讓本集團間接收購項目物業，從而擴大其在中國廣州的物業發展組合。董事亦認為，項目物業的位置及計劃用途可補足本集團的廣州發展物業組合。由於本集團透過收購正輝權益而間接購入項目物業的權益作為發展中物業，故此不論項目物業是否空置地盤或在建物業，亦不會嚴重影響董事於作出投資前考慮的基本因素。

董事認為交易在本集團日常業務中訂立，而基於上述因素，董事認為買賣協議的條款公平合理，並對本集團及股東整體有利。

上市規則的影響

由於按上市規則第14.07(4)條計算的交易相關百分比率超過5%但不足25%，故此根據上市規則，交易構成本公司的須予披露交易。

載有交易詳情及其他資料的通函將盡快寄發予各股東。

一般資料

本集團主要從事物業發展銷售及物業投資租賃業務。本集團在中國上海、廣州及中山市場佔有相當地位。

賣方甲、賣方乙及賣方丙的主要業務為投資控股。

釋義

「白雲建設」	指	廣州市白雲城市建設開發有限公司，廣州宏輝的中方投資者
「營業日」	指	香港銀行一般營業的日子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「本公司」	指	麗豐控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「條件」	指	買賣協議規定完成的先決條件，有關概要載於本公佈
「完成」	指	完成交易
「代價」	指	買賣銷售股份及銷售貸款的總代價為230,000,000港元加額外貸款(如有)
「董事」	指	本公司董事
「首個最後完成日期」	指	二零零六年十二月八日或賣方及買方另行書面協定的其他日期

「最後完成日期」	指	二零零八年十二月八日或賣方及買方另行書面協定的其他日期
「正輝」	指	正輝發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「額外貸款」	指	上文「代價」一段所定義者
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州宏輝」	指	廣州宏輝房產開發有限公司，於中國成立的中外合作合營公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，並不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「項目物業」	指	上文「正輝資料 — 廣州宏輝所擁有的物業」一段所定義者
「買方」	指	協暉有限公司，於香港註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣元
「買賣協議」	指	賣方、賣方擔保人、買方與本公司於二零零六年十一月十三日訂立的協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份及銷售貸款
「銷售貸款」	指	正輝於完成日期欠賣方的未償還股東貸款總額（不少於151,753,000港元加額外貸款（如有））。該等貸款並無抵押及免息，且毋須於項目物業有關發展項目所得全部（或部份）款項足以償還正輝欠股東的貸款前償還

「銷售股份」	指	賣方合法實益擁有的17,499,999股每股1港元的正輝普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易」	指	根據買賣協議的條款及條件，銷售股份由買方向賣方之購買及銷售貸款全部利益與權益向買方之轉讓
「賣方甲」	指	龍湖發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，合法實益擁有(i) 5,833,333股正輝已發行股份；及(ii)部份銷售貸款(金額於買賣協議日期為50,785,000港元)
「賣方乙」	指	華富企業有限公司，於香港註冊成立的有限公司，合法實益擁有(i) 5,833,333股正輝已發行股份；及(ii)部份銷售貸款(金額於買賣協議日期為50,950,000港元)
「賣方丙」	指	海馬投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，合法實益擁有(i) 5,833,333股正輝已發行股份；及(ii)部份銷售貸款(金額於買賣協議日期為50,000,000港元)
「賣方擔保人甲」	指	陳大河，合法實益擁有賣方甲全部已發行股本50%
「賣方擔保人乙」	指	葉慶忠，合法實益擁有賣方乙全部已發行股本2.5%
「賣方擔保人丙」	指	連增傑，合法實益擁有賣方丙全部已發行股本86.67%
「賣方擔保人」	指	賣方擔保人甲、賣方擔保人乙及賣方擔保人丙的統稱

「賣方」 指 賣方甲、賣方乙及賣方丙的統稱
「%」 指 百分比

承董事會命
麗豐控股有限公司
公司秘書
楊錦海

香港，二零零六年十一月十五日

於本公佈日期，本公司的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、李寶安先生、余寶珠女士、劉樹仁先生與譚建文先生；非執行董事為雷崇志先生與林明彥先生；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。

本公佈之英文版本內於中國成立的公司的英文名稱僅為該公司正式中文名稱的翻譯。如有歧義，概以中文名稱為準。

在本公佈內，除另有指明外，人民幣金額按人民幣1.01元兌1港元的匯率兌換，惟僅供參考，並不表示任何人民幣或港元金額經已、應當或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。