

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告之內容概不負責，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告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。



## LONGLIFE GROUP HOLDINGS LIMITED

### 朗力福集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：08037)

### 須予披露交易 出售位於中國的土地之土地使用權及廠房

繼本公司於二零一零年五月十一日發佈公告，表示出售該土地之土地使用權（詳情載於本公司二零零九年十二月十八日之公告內）的一份協議已告取消後，董事會現宣佈，於二零一零年七月三十日，賣方（本公司之全資附屬公司）與買方訂立該協議，內容有關向買方出售該土地之土地使用權連同該廠房（將興建於該土地之上），代價為須向賣方支付之人民幣 12,000,000 元（約相等於 13,761,000 港元）加上買方所作出之其他付款承諾。

根據創業板上市規則第19章，出售事項構成本公司之須予披露交易。

### 緒言

繼本公司於二零一零年五月十一日發佈公告，表示出售該土地之土地使用權（詳情載於本公司二零零九年十二月十八日之公告內）的一份協議已告取消後，董事會現宣佈，於二零一零年七月三十日，賣方（本公司之全資附屬公司）與買方訂立下文所述之該協議，內容有關向買方出售該土地之土地使用權連同該廠房（將興建於該土地之上），代價為須向賣方支付之人民幣12,000,000元（約相等於13,761,000港元）加上買方所作出之其他付款承諾。

## **該協議**

**日期：** 二零一零年七月三十日

**各方：**

- (1) 蘇州朗力福保健品有限公司，為於中國註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司（作為賣方）。
- (2) 蘇州市相城區渭南村經濟發展有限公司，為於中國註冊成立之有限公司並從事基礎設施及項目投資及管理業務（作為買方）。

在作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方及買方之最終實益擁有人均屬獨立於本公司及其關連人士之第三方，彼等與本公司及其關連人士（定義見創業板上市規則）概無任何關連。

**該土地：**

該土地為一幅位於中國蘇州市相城區渭塘鎮朗力福路邊的地塊，總面積為33,448.8平方米，由賣方以受讓方式持有作工業用途，地號為115-0123-003。該土地之土地使用權有效期至二零五四年二月十二日。

**將興建於該土地之上的廠房：**

根據該協議，賣方及買方同意按照載列於該協議中有關建築的具體細節於該土地之上興建該廠房，具體細節包括如下：

1. 賣方須負責安排合適的承包商進行該廠房的建造工程，並取得相關政府或監管部門有關該廠房的建築規劃、施工、竣工驗收及入伙情況的批准；及
2. 買方須負責規劃該廠房的興建工作及全面管理和監督該廠房的所有建造工程，並對該等建造工程承擔一切責任。買方亦須支付所有有關建築規劃及該廠房建造施工的所有成本、開支及稅務費用，並須購買和維持有關該廠房足夠的保險。

### **將予出售之資產：**

在買方完全遵守其於該協議項下之義務及責任的條件下，於該廠房根據建築規劃竣工後及有關中國機關對該廠房之驗收順利完成後，賣方須將該土地之土地使用權連同廠房轉讓予買方。賣方及買方亦須根據相關中國法律要求就轉讓土地之土地使用權及廠房簽訂獨立的房地產轉讓合同，及賣方須根據相關中國法律要求向買方提供有關文件並辦理有關程序，以完成土地之土地使用權及廠房之轉讓。

### **代價：**

出售事項之總代價為人民幣12,000,000元（約13,761,000港元）（可按買方自資委任的專業測量師之估值予以調整，估值並須獲賣方接受），加上買方承諾就建造廠房及轉讓該土地之土地使用權及廠房於該協議簽署後所引起之所有成本、費用及稅費而向賣方作出之支付及彌償，出售事項的代價將由買方按以下方式結清：

- (a) 人民幣6,000,000元（約6,881,000港元）將於該協議簽署後及二零一零年七月三十一日前由買方以現金方式支付予賣方；
- (b) 人民幣4,000,000元（約4,587,000港元）將於建築規劃獲中國的相關政府機關批准後七天內由買方以現金方式支付予賣方；
- (c) 人民幣2,000,000元（約2,293,000港元）將於中國的相關政府機關受理轉讓該土地的土地使用權及廠房後七天內由買方以現金方式支付予賣方；及
- (d) 買方承諾支付之有關建造廠房及轉讓該土地之土地使用權及廠房之所有其他成本、費用及稅費將由買方於接獲賣方通知後或應其要求支付。

代價乃由賣方及買方經公平磋商後釐定，據一名獨立專業測量師對該土地進行之估值，該土地於二零一零年六月三十日的估值為人民幣10,800,000元（約12,388,000港元），代價比對估值有所升值。

### **完成：**

出售事項之完成將於轉讓該土地之土地使用權及該廠房已獲中國有關政府機構批准及確認後作實。

### **對本集團的財務影響：**

根據賣方於二零一零年三月三十一日之未經審核管理賬目，該土地的賬面值約為人民幣 3,997,000 元（相當於 4,585,000 港元）。毛利（經參考該土地的賬面值及將收出售事項的代價計算，預期自出售事項計入本集團及扣除所有相關開支後）約為人民幣 8,003,000 元（相當於 9,179,000 港元）。董事會預期出售事項所得款項將用作本集團的一般營運資金。在過去兩個財政年度，該土地均無錄得利潤。

### **出售事項之理由及裨益：**

本公司為一家投資控股公司。本集團主要從事消費化妝品、保健相關產品、膠囊產品、保健酒、牙科材料及設備之製造、研發與分銷，且僅在中國經營業務。董事會認為，出售事項有利於本集團，理由如下：

1. 本集團收縮低效銷售網絡，並實施向批發代理為主的業務模式轉型，有效收縮了虧損較大的生產經營規模。
2. 集團直營銷售模式導致流動性較差，業務轉型後需要資金發展業務、投入品牌、管道和產品建設，並減少負債。
3. 政府開展全國性閒置土地清查，要求對閒置土地徵收土地閒置費，甚至可能無償收回。
4. 由於出售事項將產生利益，董事認為，出售事項實乃本公司將其於該土地之投資變現之良機，從而產生毛利約 9,179,000 港元。董事認為，與該土地於二零一零年三月三十一日的賬面值比較，出售事項的代價屬有利，該協議的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體商業利益。

經充分考慮以上因素，董事會決定進行出售事項以處置閒置土地，提高資產使用率，並增加本集團生產經營之現金流。董事會認為，出售事項的條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

## 一般資料

鑒於適用之百分比介乎 5%至 25%之間，故根據創業板上市規則第 19 章，出售事項構成本公司之須予批露交易。

## 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方及買方就出售事項於二零一零年七月三十日訂立的協議
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	朗力福集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於創業板上市
「建築規劃」	指	有關於該土地上興建該廠房的規劃
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議，賣方向買方出售該土地使用權連同該廠房
「創業板」	指	香港聯合交易所有限公司創業板
「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的統稱
「該土地」	指	一幅位於中國蘇州市相城區渭塘鎮朗力福路邊的地塊，總面積為 33,448.8 平方米，由賣方以受讓方式持有作工業用途，地號為 115-0123-003
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「該廠房」	指	根據該協議將按建築規劃於該土地上興建的廠房
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	蘇州市相城區渭南村經濟發展有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「賣方」	指	蘇州朗力福保健品有限公司，於中國註冊成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司

於本公告內，人民幣1.00元可兌換為1.147港元。匯率僅供說明用途，並不代表任何金額經已、可能曾經或可能採用上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命  
**朗力福集團控股有限公司**  
 主席  
**張鴻**

香港，二零一零年七月三十日

於本公告日期，本公司之執行董事為張鴻先生（主席）、張三林先生、陳中璋先生、田真庸先生及王志新先生；本公司之獨立非執行董事為張家華先生、陳慧殷女士及岑志強先生。

本公告所載資料包括遵照創業板證券上市規則所規定須提供有關本公司之資料，董事對本公告所載資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，盡彼等所知及所信：(1)本公告所載資料在各重大方面均為準確及完整，且並無誤導成分；(2)本公告並無遺漏其他事項致使本公告所載內容會有所誤導；及(3)所有在本公告內表達之意見乃經過審慎周詳考慮後始行作出，並以公平合理之基準及假設為基礎。

本公告將自刊登日期起最少一連七日載於創業板網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com) 之「最新公司公告」網頁及本公司網站[www.irasia.com/listco/hk/longlife](http://www.irasia.com/listco/hk/longlife) 內。