

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聯合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，概不對因本聯合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的任何損失承擔任何責任。



## 豐德麗控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：571)



## 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)

### 主要交易

### 須予披露交易

### 聯合公佈 有關收購物業之協議

麗豐及豐德麗各自之董事會欣然公佈，於二零一五年九月三十日(交易時段後)，麗豐及豐德麗之間接非全資附屬公司上海閘北廣場、閘北總工會及麗豐訂立該協議，據此，上海閘北廣場有條件同意收購而閘北總工會有條件同意出售該物業，代價約為人民幣355,100,000元(相等於約433,500,000港元)。

由於有關收購事項之其中一項適用百分比率對麗豐而言超出5%但低於25%，收購事項構成麗豐之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章有關申報及公佈之規定。

於本聯合公佈日期，麗豐為豐德麗擁有51.30%權益之附屬公司。由於有關收購事項之其中一項適用百分比率對豐德麗而言超出25%但低於100%，收購事項構成豐德麗之主要交易，並須遵守上市規則第14章有關申報、公佈及股東批准之規定。豐德麗將舉行股東特別大會以投票方式考慮及酌情通過所需決議案，以批准該協議及其項下擬進行之交易。

據豐德麗董事所知、所悉及所信，於本聯合公佈日期，概無豐德麗股東及其緊密聯繫人於收購事項中擁有重大權益。因此並無豐德麗股東需於股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行之交易所提呈之決議案上放棄投票。

一份載有(其中包括)收購事項進一步詳情之通函，連同召開股東特別大會以批准收購事項之通告將於二零一五年十月二十三日或之前寄發予豐德麗股東。

## 緒言

麗豐及豐德麗各自之董事會欣然公佈，於二零一五年九月三十日（交易時段後），麗豐及豐德麗之間接非全資附屬公司上海閘北廣場、閘北總工會及麗豐訂立該協議，據此，上海閘北廣場有條件同意收購而閘北總工會有條件同意出售該物業，代價約為人民幣355,100,000元（相等於約433,500,000港元）。

## 該協議

該協議之主要條款及條件概要載列如下：

### 日期

二零一五年九月三十日

### 訂約方

賣方： 閘北總工會

買方： 上海閘北廣場，麗豐及豐德麗之間接非全資附屬公司

擔保方： 麗豐

麗豐及豐德麗各自之董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知、所悉及所信，閘北總工會及其最終實益擁有人為麗豐及豐德麗及其各自關連人士之獨立第三方。

### 主要事宜

根據該協議，上海閘北廣場有條件同意收購而閘北總工會有條件同意出售該物業。

### 代價及相關條款

代價將約為人民幣355,100,000元（相等於約433,500,000港元），並應由上海閘北廣場按以下方式向閘北總工會支付：

- (1) 於簽訂該協議後15個工作日內支付按金約人民幣53,300,000元（相等於約65,000,000港元），即代價之15%。
- (2) 待達成該等條件後：
  - (a) 根據該協議，按金應作為代價之第一期付款；

- (b) 於15個工作日內支付第二期付款約人民幣142,000,000元(相等於約173,400,000港元)，即代價之40%；及
  - (c) 上海閘北廣場與閘北總工會須於悉數支付第一期及第二期款項後15個工作日內訂立正式買賣協議。
- (3) 房地產交易中心就該物業轉讓及登記到上海閘北廣場名下之申請(「登記手續」)簽發收件收據後15個工作日內支付第三期付款約人民幣142,000,000元(相等於約173,400,000港元)，即代價之40%，並須待完成以下預先採取之步驟：
- (a) 上海閘北廣場或閘北總工會(視乎情況而定)已就落實更改該物業之土地使用權性質由劃撥土地使用權變更為可轉讓土地使用權之所需程序採取所需步驟。就此而言，上海閘北廣場已同意負責支付中國政府機關就更改該物業土地使用權性質所規定之費用或補償，而該金額將與相關中國政府機關磋商；
  - (b) 閘北總工會安排該物業之所有租戶遷出，並將該物業交吉予上海閘北廣場及辦妥相關手續。就此而言，閘北總工會已同意於二零一六年四月三十日或之前進行交吉，惟與租戶進行訴訟之單位(如有)除外，該等單位將於二零一七年三月三十一日或之前交吉；及
  - (c) 上海閘北廣場及閘北總工會於完成辦理上文(3)(a)及(b)之手續後15個工作日內辦理轉讓及登記手續。
- (4) 於取得以其名義登記連同上述更改土地使用權性質之該物業新房產證後15個工作日內向閘北總工會支付最後一期付款約人民幣17,800,000元(相等於約21,700,000港元)，即代價之5%。

代價乃由上海閘北廣場與閘北總工會經公平協商後釐定，並經參考(其中包括)該物業之市值以及下文「進行收購事項之理由及裨益」一節所闡釋該物業於與麗豐集團現時於閘北廣場第一期及閘北廣場第二期持有之物業權益整合後產生之更高潛力。

代價將以麗豐集團之內部資源撥付。

## 條件

該協議將於達成以下條件後隨即生效：

- (1) 閘北總工會從上海市總工會及於相關區常委會會議上取得批准；
- (2) 豐德麗股東批准收購事項，並批准麗豐作為擔保人承擔上海閘北廣場於該協議之責任；及
- (3) （如必要）豐德麗取得上市規則規定之一切所需批准。

## 終止及相關責任

### **(a) 未能達成該等條件**

倘該等條件未能於二零一六年三月三十一日或之前達成，該協議將告終止。倘因上海閘北廣場或麗豐導致未能達成該等條件（包括未能取得豐德麗股東批准），閘北總工會有權沒收按金。倘按金不足以抵償閘北總工會產生之所有損失，上海閘北廣場須向閘北總工會支付有關損失賠償。

### **(b) 中國機關拒絕辦理相關程序**

倘相關機關拒絕於二零一七年三月三十一日或之前為該物業辦理轉讓手續或更改土地使用權，上海閘北廣場及閘北總工會須進行友好協商，倘雙方未能就協商達成共識，則任何一方均有權終止該協議。倘相關機關部門因上海閘北廣場而拒絕辦理相關程序，閘北總工會有權單方面終止該協議，並可向上海閘北廣場申索損害賠償。倘並非因上海閘北廣場而導致有關手續遭拒，則上海閘北廣場或閘北總工會均可終止該協議，在終止該協議後，閘北總工會須退還上海閘北廣場曾支付之一切款項（扣除所有相關開支及損失後），惟毋須支付利息。

### **(c) 未能完成交吉程序**

在不影響任何其他賠償申索下且除非該協議另有規定，倘閘北總工會無法於上海閘北廣場發出書面通知後15個工作日內按照該協議將該物業交吉，上海閘北廣場應有權參照當時該物業之市場租值要求閘北總工會作出賠償。倘閘北總工會無法將該物業交吉而導致該協議訂約方未能達成該協議項下之目的，則上海閘北廣場應有權單方面終止該協議，在終止該協議後，閘北總工會須退還上海閘北廣場曾支付之一切款項。

**(d) 未能付款或履行其他責任**

在不影響任何其他賠償申索下且除非該協議另有規定，倘上海閘北廣場無法按照該協議結付代價或完成辦理任何手續或提供任何所需資料，上海閘北廣場須按應付款項之0.05%每日繳納罰金。倘上海閘北廣場於閘北總工會發出書面通知後15個工作日內無法糾正違約事項，閘北總工會應有權在發出書面通知下單方面終止該協議，並沒收上海閘北廣場已支付之一切款項。

**(e) 其他嚴重違約情況**

除非該協議另有規定，倘該協議任何訂約方嚴重違反該協議中之任何承諾、聲明或保證，或倘任何違反該協議之舉導致該協議無法履行，則守約方應有權在發出書面通知下單方面終止該協議，而違約方則須向守約方賠償相當於代價20%之款項，並彌償守約方所涉之一切實際損失。

**有關該物業之資料**

該物業包括位於中國上海閘北天目西路99號匯貢大廈6樓至11樓，連同相關土地使用權及使用地庫20個停車位之權利。匯貢大廈為一幢多用途綜合大樓，而該物業之總樓面面積約為10,345平方米，設有多間商舖及辦公室單位。該物業之土地使用權被指定用作文體娛樂用途。

**進行收購事項之理由及裨益**

該物業實際上與麗豐集團擁有99%權益之閘北廣場第一期相連。麗豐董事會認為，進行收購事項為麗豐整合其已擁有物業之權益提供絕佳機會。收購事項將有利於閘北廣場第一期及毗鄰之閘北廣場第二期之重建計劃，並將於完成重建計劃後提升共同發展之整體價值。

麗豐為豐德麗之非全資附屬公司。完成收購事項後，豐德麗將透過麗豐維持於該物業之間接權益。

麗豐及豐德麗各自之董事會認為，該協議之條款乃按一般商業條款訂立，有關條款屬公平合理，且收購事項符合麗豐及豐德麗以及彼等各自股東之整體利益。

## **有關開北總工會之資料**

開北總工會為一個根據中華人民共和國工會法成立之組織，主要從事籌辦文化及培訓活動以及提供康樂設施及服務。

## **有關上海開北廣場、麗豐及豐德麗之資料**

上海開北廣場主要從事物業發展及投資。於本聯合公佈日期，麗豐及豐德麗分別間接持有上海開北廣場註冊股本之 99% 及 50.79%。

麗豐為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。麗豐之主要業務為投資控股。麗豐集團之主要業務包括於中國從事物業發展作出售及物業投資作出租用途。於本聯合公佈日期，豐德麗間接持有麗豐全部已發行股份約 51.30%。

豐德麗為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。豐德麗為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務包括發展、經營以及投資於媒體、娛樂、音樂製作及發行、投資及製作以及發行電視節目、電影及影像光碟產品、戲院營運、提供廣告代理服務、化妝品銷售以及物業發展作出售及物業投資作出租用途。

## **上市規則之涵義**

### **麗豐**

由於有關收購事項之其中一項適用百分比率對麗豐而言超出 5% 但低於 25%，收購事項構成麗豐之須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章有關申報及公佈之規定。

### **豐德麗**

於本聯合公佈日期，麗豐為豐德麗擁有 51.30% 權益之附屬公司。由於有關收購事項之其中一項適用百分比率對豐德麗而言超出 25% 但低於 100%，收購事項構成豐德麗之主要交易，並須遵守上市規則第 14 章有關申報、公佈及股東批准之規定。豐德麗將舉行股東特別大會以投票方式考慮及酌情通過所需決議案，以批准該協議及其項下擬進行之交易。



據豐德麗董事所知、所悉及所信，於本聯合公佈日期，概無豐德麗股東及其緊密聯繫人於收購事項中擁有重大權益。因此並無豐德麗股東需於股東特別大會上就批准該協議及其項下擬進行之交易所提呈之決議案上放棄投票。

一份載有(其中包括)收購事項進一步詳情之通函，連同召開股東特別大會以批准收購事項之通告將於二零一五年十月二十三日或之前寄發予豐德麗股東。

## 釋義

於本聯合公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據該協議條款及條件收購該物業全部權益；
「該協議」	指	由閘北總工會(作為賣方)、上海閘北廣場(作為買方)及麗豐(作為擔保方)就收購事項訂立日期為二零一五年九月三十日之有條件協議；
「董事會」	指	麗豐及／或豐德麗之董事會，視乎情況而定；
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「條件」	指	該協議之條件，必需全部達成以使該協議生效；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「代價」	指	由上海閘北廣場就收購事項應付予閘北總工會之代價；
「按金」	指	由上海閘北廣場根據該協議應付予閘北總工會之按金；
「豐德麗」	指	豐德麗控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：571)；

「正式買賣協議」	指	由閘北總工會(作為賣方)及上海閘北廣場(作為買方)就買賣該物業將要訂立之正式買賣協議；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「麗豐」	指	麗豐控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1125)；
「麗豐集團」	指	麗豐及其附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「百分比率」	指	具有上市規則第14.07條賦予該詞之涵義；
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公佈而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「該物業」	指	中國上海閘北天目西路99號匯貢大廈6至11樓，連同相應土地使用權及使用地庫20個停車位之權利；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股東特別大會」	指	由豐德麗將予召開及舉行之股東特別大會以批准該協議及其項下擬進行之交易；
「上海閘北廣場」	指	上海閘北廣場房地產發展有限公司，一間根據中國法律成立並有效存續之有限責任公司，為麗豐及豐德麗之間接非全資附屬公司；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；



「閘北總工會」 指 上海市閘北區總工會，一個根據中華人民共和國工會法成立之組織；及

「%」 指 百分比。

於本聯合公佈內，僅就說明用途及除非另有說明，人民幣乃按人民幣1元兌1.2209港元之匯率換算為港元。此項換算不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命  
豐德麗控股有限公司  
執行董事兼行政總裁  
呂兆泉

承董事會命  
麗豐控股有限公司  
主席  
周福安

香港，二零一五年九月三十日

於本聯合公佈日期，

- (a) 豐德麗之董事會成員包括四名執行董事，即呂兆泉(行政總裁)、周福安、林孝賢及葉采得諸位先生；兩名非執行董事，即余寶珠女士及閻焱先生；以及四名獨立非執行董事，即劉志強(主席)、羅國貴和葉天養諸位先生及吳麗文博士；及
- (b) 麗豐之董事會成員包括七名執行董事，即周福安先生(主席)、林建名博士(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、鄭馨豪先生及李子仁先生；兩名非執行董事，即羅臻毓先生及曾文星先生(亦為羅臻毓先生之替代董事)；以及五名獨立非執行董事，即林秉軍、古滿麟、羅健豪、麥永森及石禮謙諸位先生。