

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)

### 聯合公佈

#### 非常重大收購事項

(收購土地)

#### 非常重大收購事項

(收購土地)

#### 主要交易

(認購股份及收購貸款)

#### 須予披露及關連交易

(認購股份及轉讓貸款)

### 及恢復買賣

茲提述 2011 年聯合公佈，內容有關（其中包括）豐德麗、麗豐與橫琴新區管委會於 2011 年 9 月 16 日訂立之合作協議。

#### 土地收購事項

豐德麗及麗豐各自之董事會欣然公佈，麗豐之間接全資附屬公司永輝基業於 2013 年 9 月 24 日的公開招標中成功競投得珠海國土局提呈拍賣的土地之土地使用權。永輝基業將根據招標之條款及條件於可行情況下儘快與珠海國土局簽署土地出讓合同。於成功競投得土地日期後三個月內，由永輝基業全資擁有及在中國註冊為外商獨資企業之項目公司將成立，以持有土地以及擁有、承擔及經營項目。於其成立後，項目公司將與珠海國土局訂立修訂合約，將土地之土地使用權的受讓人由永輝基業變更為項目公司。

土地之地價為人民幣 523,296,103.20 元（相等於約 659,751,000 港元）。於簽署土地出讓合同後，永輝基業承諾對項目之投資總額將不少於人民幣 3,000,000,000 元（相等於約 3,782,280,000 港元）。

## 交易

就豐德麗及麗豐根據合作協議項下擬共同投資及開發項目事宜而言，麗豐（橫琴）、SHIL 與業佳於 2013 年 9 月 25 日訂立認購協議。於完成認購協議後，(a) 麗豐（橫琴）及 SHIL 將各自透過認購麗豐（橫琴）認購股份及 SHIL 認購股份而分別擁有業佳的 80%及 20%權益；(b) SHIL 將收購而麗豐（橫琴）將向 SHIL 轉讓 SHIL 股東貸款，以使麗豐（橫琴）及 SHIL 向業佳提供的貸款與彼等於業佳的持股比例一致；及(c) 麗豐（橫琴）、SHIL 與業佳將訂立股東協議。

交易（為受限制機會）已由麗豐董事會提呈予特別委員會，以供其根據有條件豁免契據審閱及考慮。特別委員會已於 2013 年 9 月 23 日召開會議，於該會議上考慮了麗豐及豐德麗共同參與項目的基準（包括但不限於投資比例及有關共同參與之條款），並接納及批准交易。因此，麗豐根據有條件豁免契據授出的豁免適用於交易。

## 上市規則涵義

### 麗豐

#### *土地收購事項— 非常重大收購事項*

由於就上市規則第 14.07 條而言，麗豐有關土地收購事項的適用百分比率超出 100%，故根據上市規則，土地收購事項構成麗豐之非常重大收購事項。

根據上市規則第 14.04(10C)條，由於土地收購事項涉及在中國通過受中國法律（定義見上市規則第 19A.04 條）規管的招標、拍賣或掛牌方式向中國政府機關（定義見上市規則第 19A.04 條）收購中國政府土地，故收購事項被視為合資格物業收購。根據上市規則第 14.33A 條，由於土地收購事項乃由麗豐於其日常及一般業務過程中（透過其附屬公司）獨自進行，故獲豁免遵守麗豐股東批准之規定。

#### *交易— 須予披露及關連交易*

由於麗豐有關交易的適用百分比率超出 5%但低於 25%，故交易構成麗豐之須予披露交易。麗豐須遵守上市規則第 14 章有關通知及公告之規定。

於本聯合公佈日期，豐德麗擁有麗豐已發行股份總數約 49.87%，麗豐已作為豐德麗之非全資附屬公司入賬，故豐德麗為麗豐之最終控股公司。豐德麗之間接全資附屬公司 SHIL 為豐德麗之聯繫人，故根據上市規則，其為麗豐之關連人士。因此，交易亦構成麗豐之不獲豁免關連交易。麗豐須遵守上市規則第 14A 章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

麗豐將召開股東特別大會，會上將向麗豐獨立股東提呈一項決議案，以考慮及酌情批准交易。經麗豐董事作出一切合理查詢後所知及所信，除豐德麗外，概無麗豐股東於交易中擁有任何重大權益或須於股東特別大會上就批准交易之建議決議案放棄投票。

麗豐獨立董事委員會已成立，由麗豐之全體獨立非執行董事，即古滿麟、林秉軍、羅健豪、麥永森及石禮謙諸位先生組成，以就交易向麗豐獨立股東提供意見。麗豐將委任獨立財務顧問，以就交易向麗豐獨立董事委員會及麗豐獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）(a) 土地收購事項之進一步資料（僅供說明用途）；(b) 交易之進一步資料；(c) 麗豐獨立董事委員會就交易提供之推薦意見；(d) 麗豐將委任之獨立財務顧問就交易向麗豐獨立董事委員會及麗豐獨立股東提供之意見；及 (e) 麗豐股東特別大會通告之通函，將於 2013 年 10 月 18 日或之前寄發予麗豐股東。

## **豐德麗**

### *土地收購事項 — 非常重大收購事項*

麗豐為豐德麗之非全資附屬公司。由於就上市規則第 14.07 條而言，豐德麗有關土地收購事項的適用百分比率超出 100%，故根據上市規則，土地收購事項構成豐德麗之非常重大收購事項。

根據上市規則第 14.04(10C)條，由於土地收購事項涉及在中國通過受中國法律（定義見上市規則第 19A.04 條）規管的招標、拍賣或掛牌方式向中國政府機關（定義見上市規則第 19A.04 條）收購中國政府土地，故收購事項被視為合資格物業收購。根據上市規則第 14.33A 條，由於土地收購事項乃由豐德麗之非全資附屬公司（即麗豐）於其日常及一般業務過程中（透過其附屬公司）獨自進行，故獲豁免遵守豐德麗股東批准之規定。

### *交易 — 主要交易*

由於豐德麗有關交易的適用百分比率超出 25%但低於 100%，故交易構成豐德麗之主要交易。豐德麗須遵守上市規則第 14 章有關通知、公佈及股東批准之規定。

豐德麗將召開股東特別大會，以使其股東考慮及酌情通過批准交易之必需決議案。

一份載有（其中包括）(a) 土地收購事項之進一步資料（僅供說明用途）；(b) 交易之進一步資料；及 (c) 豐德麗股東特別大會通告之通函，將於 2013 年 10 月 18 日或之前寄發予豐德麗股東。

## 恢復買賣

應豐德麗之要求，豐德麗之股份已由 2013 年 9 月 25 日（星期三）上午 9 時正起於聯交所短暫停止買賣，以待刊發本聯合公佈。應麗豐之要求，麗豐之股份及債務證券（股份代號：85920）以及麗豐之 9.125% 優先票據已分別由 2013 年 9 月 25 日（星期三）上午 9 時正及上午 8 時 30 分起分別於聯交所及新交所短暫停止買賣，以待刊發本聯合公佈。

豐德麗及麗豐已分別向聯交所申請豐德麗之股份以及麗豐之股份及債務證券（股份代號：85920）於 2013 年 9 月 26 日（星期四）上午 9 時正起恢復買賣。麗豐已向新交所申請麗豐之 9.125% 優先票據於 2013 年 9 月 26 日（星期四）上午 8 時 30 分起恢復買賣。

## 土地招標成功

茲提述 2011 年聯合公佈，內容有關（其中包括）豐德麗、麗豐與橫琴新區管委會於 2011 年 9 月 16 日訂立之合作協議，據此，豐德麗及麗豐將共同投資及發展位於橫琴文化創意園之地盤。

豐德麗及麗豐各自之董事會欣然公佈，麗豐之間接全資附屬公司永輝基業於 2013 年 9 月 24 日的公開招標中成功競投得珠海國土局提呈拍賣的土地之土地使用權。永輝基業將根據招標之條款及條件於可行情況下儘快與珠海國土局簽署土地出讓合同。項目公司將於中國成立為一間外商獨資企業，為永輝基業之直接全資附屬公司，以持有土地以及擁有、承擔及經營項目。

於本聯合公佈日期，永輝基業由世泉全資擁有，而世泉則由業佳（麗豐（橫琴）之直接全資附屬公司）全資擁有。

就豐德麗及麗豐根據合作協議項下擬共同投資及開發項目事宜而言，麗豐（橫琴）、SHIL 與業佳於 2013 年 9 月 25 日訂立認購協議。於完成認購協議後，(a) 麗豐（橫琴）及 SHIL 將各自透過認購麗豐（橫琴）認購股份及 SHIL 認購股份而分別擁有業佳的 80% 及 20% 權益；(b) SHIL 將收購而麗豐（橫琴）將向 SHIL 轉讓 SHIL 股東貸款，以使麗豐（橫琴）及 SHIL 向業佳提供的貸款相當於彼等於業佳的持股比例；及(c) 麗豐（橫琴）、SHIL 與業佳將訂立股東協議。

交易（為受限制機會）已由麗豐董事會提呈予特別委員會，以供其根據有條件豁免契據審閱及考慮。特別委員會已於 2013 年 9 月 23 日召開會議，於該會議上考慮了麗豐及豐德麗共同參與項目的基準（包括但不限於投資比例及有關共同參與條款），並接納及批准交易。因此，麗豐根據有條件豁免契據授出的豁免適用於交易。

## 土地出讓合同之主要條款

永輝基業將根據招標之條款及條件於可行情況下儘快與珠海國土局簽署土地出讓合約。

土地出讓合約之預期主要條款載列如下：

### 日期

根據招標之條款及條件於可行情況下儘快訂立。

### 訂約方

- (1) 永輝基業（於本聯合公佈日期為麗豐之間接全資附屬公司）
- (2) 珠海國土局

經豐德麗董事及麗豐董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，彼等確認珠海國土局及其最終實益擁有人均獨立於豐德麗及麗豐以及彼等各自之關連人士。

### 有關土地之資料

土地位於中國廣東省珠海市橫琴新區藝文二道東側、彩虹路南側、天羽道西側及橫琴大道北側，總地盤面積為 130,173.16 平方米，地積比率最高為 2 倍。土地作創意文化產業及商業相關用途。土地作創意文化產業用途之土地使用權為期 50 年，作商業相關用途之土地使用權為期 40 年。

於成功競投得土地日期後三個月內，由永輝基業全資擁有及在中國註冊成立為外商獨資企業的项目公司將成立。項目公司乃為持有土地以及擁有、承擔及經營項目而成立。

於項目公司成立前，永輝基業將與珠海國土局訂立土地出讓合同。於其成立後，項目公司將與珠海國土局訂立修訂合約，將土地之土地使用權的受讓人由永輝基業變更為項目公司。

於簽署土地出讓合同後，永輝基業承諾對項目之投資總額將不少於人民幣 3,000,000,000 元（相等於約 3,782,280,000 港元）。

### 地價及付款

土地之地價為人民幣 523,296,103.20 元（相等於約 659,751,000 港元）。

地價為永輝基業透過公開招標成功競投得土地而釐定。在招標時，永輝基業已考慮（其中包括）掛牌出售文件內規定之初步招標價、現行市況、土地位置及週邊地區地價。

於 2013 年 9 月 24 日中標前，永輝基業已支付保證金人民幣 262,000,000 元（相等於約 330,319,000 港元），即為符合資格參與招標所需之保證金金額。

土地出讓合同規定，上述保證金將用於支付地價，而地價須於簽訂土地出讓合同日期後一個月內支付至少 50%（即人民幣 261,648,051.60 元（相等於約 329,875,000 港元）），地價餘額須於土地出讓合同日期後六個月內支付。

豐德麗董事及麗豐董事均認為，土地收購事項之條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合豐德麗及麗豐（及彼等各自之股東）各自之利益。

## 交易之主要條款

### 認購協議

就豐德麗及麗豐根據合作協議項下擬共同投資及開發項目事宜而言，麗豐（橫琴）、SHIL 與業佳訂立認購協議。

認購協議之主要條款載列如下：

#### 日期

2013 年 9 月 25 日

#### 訂約方

- (1) 麗豐（橫琴）（為麗豐間接全資附屬公司，於本聯合公佈日期擁有業佳全部已發行股本）
- (2) SHIL（為豐德麗間接全資附屬公司）
- (3) 業佳

麗豐（橫琴）為麗豐之間接全資附屬公司，而麗豐為豐德麗之非全資附屬公司。麗豐（橫琴）為豐德麗之非全資附屬公司。除上述者外，經豐德麗董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，彼等確認麗豐（橫琴）及其最終實益擁有人均獨立於豐德麗及其關連人士。

SHIL 為麗豐之關連人士。於完成後，由於豐德麗（麗豐之最終控股公司）之間接全資附屬公司 SHIL 將擁有業佳 20% 權益，故業佳將為麗豐之關連人士。

#### 主要事宜

於完成後，

- (1) 麗豐（橫琴）及 SHIL 將分別認購麗豐（橫琴）認購股份及 SHIL 認購股份；及

- (2) SHIL 將收購而麗豐（橫琴）將向 SHIL 轉讓 SHIL 股東貸款，以使麗豐（橫琴）及 SHIL 向業佳提供的貸款相當於彼等於業佳的持股比例。

於本聯合公佈日期，業佳之法定股本為 50,000 美元，分為每股面值 1.00 美元之 50,000 股普通股，其中 1 股普通股已發行予麗豐（橫琴）並由其繳足股款。

於完成後，業佳之已發行股本將增加 99 股普通股至 100 股普通股，其中麗豐（橫琴）認購股份及 SHIL 認購股份將分別配發及發行予麗豐（橫琴）及 SHIL。

於完成後，麗豐（橫琴）及 SHIL 將實益擁有業佳 80 股普通股及 20 股普通股，分別佔業佳全部已發行股本之 80% 及 20%，而業佳將成為麗豐之間接非全資附屬公司。此外，於完成後，麗豐（橫琴）及 SHIL 向業佳提供之貸款將相當於彼等於業佳的持股比例。

## 代價

麗豐（橫琴）認購股份及 SHIL 認購股份之認購價為每股面值 1.00 美元，將由麗豐（橫琴）及 SHIL 於完成後以現金支付予業佳。

SHIL 股東貸款將於完成後以等額基準按面值轉讓。

SHIL 股東貸款之認購及轉讓條款（包括所涉代價）乃由麗豐（橫琴）、SHIL 及業佳經審慎考慮合作協議之條款後公平磋商釐定。合作協議擬定項目將由麗豐與豐德麗共同開發，及根據有條件豁免契據之條款，麗豐將釐定共同參與之基準並牽頭有關項目。

## 完成之先決條件

認購協議須待下列條件獲達成後方告完成：

- (1) 麗豐獨立股東已根據上市規則規定批准認購協議、股東協議及根據該等協議擬進行之交易；
- (2) 豐德麗股東已根據上市規則規定批准認購協議、股東協議及根據該等協議擬進行之交易；及
- (3) （如必要）麗豐及豐德麗已分別就認購協議、股東協議及根據該等協議擬進行之交易取得規定之一切其他必要同意、批准、授權、許可證及豁免（不論屬企業、監管、政府或其他性質）。

倘任何上述先決條件未能於自認購協議日期起六個月或之前獲達成或豁免，則認購協議將告終止，在此情況下，訂約各方於認購協議下之所有權利及責任將於終止時即告停止（除先前違反者除外）。

## 完成

完成將於上述所有先決條件獲達成或豁免之日（或該認購協議訂約方可能協定之其他日期）後第五個營業日落實。

## 股東協議

於完成後，麗豐（橫琴）、SHIL 及業佳將訂立股東協議。

將於完成後訂立之股東協議之主要條款載列如下：

### 日期

股東協議將於完成後訂立。

### 訂約方

- (1) 麗豐（橫琴）
- (2) SHIL
- (3) 業佳

麗豐（橫琴）為麗豐之間接全資附屬公司，而麗豐為豐德麗之非全資附屬公司。麗豐（橫琴）為豐德麗之非全資附屬公司。除上述者外，經豐德麗董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，彼等確認麗豐（橫琴）及其最終實益擁有人均獨立於豐德麗及其關連人士。

SHIL為麗豐之關連人士。於完成後，由於豐德麗（麗豐之最終控股公司）之間接全資附屬公司SHIL將擁有業佳20%權益，故業佳將為麗豐之關連人士。

### 主要事宜

股東協議旨在規管業佳各股東之間的關係及業佳集團業務及事務的管理及操守。

### 股本

業佳最初之法定股本為 50,000 美元，分為 50,000 股每股面值 1.00 美元之普通股。

於完成後，業佳之已發行股本將由1股普通股增加至100股普通股，其中麗豐（橫琴）及SHIL將各自實益擁有80股普通股及20股普通股，分別佔業佳已發行及繳足股本的80%及20%。



## 額外融資

業佳集團的業務融資方式包括商業借貸以及銀行及／或其他金融機構的其他信貸，有關條款由業佳董事會釐定，及儘可能不附帶任何其他抵押或擔保或彌償保證或其他股東抵押條款。倘上述融資方式不可行或業佳董事會不接受有關條款或其不足以滿足業務融資要求，則業務融資將採納由股東按個別基準及彼等各自於業佳的持股比例根據業佳董事會釐定的條款提供貸款的方式，惟前提是業佳股東所提供有關貸款或融資的條款應一致。

## 董事會代表

業佳董事會將由五名董事組成。股東每持有業佳已發行股本總額的20%，將有權委任一名董事。根據彼等於完成時於業佳的持股，麗豐（橫琴）及SHIL分別有權委任及罷免最多四名及一名董事。麗豐（橫琴）委任之董事可選擇彼等當中一位擔任董事會主席。

根據任何適用法律及除股東協議另行規定者外（如若干保留事宜須經業佳全體股東一致批准），業佳之業務須由董事會管理及出席董事會會議的在任董事（親自或替代）的簡單大多數釐定。

## 業務

業佳集團之業務為透過項目公司或股東協議訂約方可能同意之任何其他公司擁有、承擔及經營項目（「**該業務**」）。

未經股東一致批准，業佳不得(i)變更業佳集團之業務性質或範圍，惟經業佳股東一致批准之業佳集團之業務性質或範圍的任何變更須與該業務的範圍或目的一致；或(ii)未按公平基準訂立任何交易（無論是否與關連人士訂立）。

## 項目

項目之唯一目的與土地出讓合同所訂明之目的相一致，即發展文化創意產業及有關商業項目。項目計劃符合橫琴整體發展計劃及橫琴新區控制性詳細規劃所載之規定。建設工程之詳細規劃須首先提呈予橫琴新區管理委員會批准，且須待獲授正式批文後方可動工。

## 項目公司

於成功競投得土地日期後三個月內，由永輝基業全資擁有及在中國註冊為外商獨資企業的項目公司將成立，以持有土地以及擁有、承擔及經營項目。

## 股息及分派政策

業佳就任何財政年度內應付之股息總額為其董事會經考慮業佳集團之財務狀況及其當時及預期現金要求後所建議之適當金額。股息將按業佳股東各自所持業佳股權之百分比向彼等分派。

## 優先購買權

股東就業佳之任何新股發行享有優先購買權，據此，有關新股須首先按股東各自所持業佳股權之百分比提呈股東認購。

## 優先選擇權

若有股東向第三方轉讓業佳之任何股份或貸款，則另一股東享有優先選擇權。

## 違約事件

倘業佳之任何股東嚴重違反股東協議，且有關違約無法補救或違約股東並無於另一股東向其發出書面通知要求其對違約進行補救後30日內（或股東協議訂約方可能同意之其他期間內）補救有關違約（為另一股東所合理信納），或倘業佳之任何股東陷入財務困境（定義見股東協議），包括但不限於該股東未能於其債務到期時償還有關債務，或倘任何人士取得、扣留或扣押、或奪取該股東之全部或任何重大部份資產、產業、權利或收益，或對該等資產、產業、權利或收益實施或執行或請求進行扣押、執行、暫扣或其他類似程序，違約股東將實質被視為已向另一股東提呈出售其所持業佳全部股份，要約價將由各股東參考由未違約股東委任的具有相關經驗的獨立專業估值師所釐定的所涉股份之合理市值後公平磋商釐定。

豐德麗董事及麗豐董事（不包括組成麗豐獨立董事委員會之麗豐董事）認為交易之條款及條件乃按公平原則及一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合豐德麗及麗豐各自（及彼等各自之股東）之利益。麗豐獨立董事委員會已成立，以就交易是否屬公平合理及就麗豐獨立股東而言是否符合麗豐之利益以及彼等應如何於就批准交易而舉行之股東特別大會上投票向麗豐獨立股東提供意見。麗豐將委任一名獨立財務顧問，以就交易是否屬公平合理及就麗豐獨立股東而言是否符合麗豐之利益及彼等應如何於就批准交易而舉行之股東特別大會上投票向麗豐獨立董事委員會及麗豐獨立股東提供意見。

## 資本及財務承擔

於簽署土地轉讓合約後，永輝基業承諾對項目之投資總額將不少於人民幣 3,000,000,000 元（相等於約 3,782,280,000 港元）。

土地出讓合同規定須支付地價人民幣 523,296,103.20 元（相等於約 659,751,000 港元）（進一步詳情請參閱上文「土地出讓合同之主要條款」一節）。

於完成後，麗豐（橫琴）及 SHIL 對業佳集團之現金資本承擔總額將分別為 80 美元及 20 美元，麗豐（橫琴）及 SHIL 向業佳集團提供之股東貸款總額（須悉數支付土地之地價）現時估計分別為 544,643,000 港元及 136,161,000 港元。

就業佳集團之業務作出之任何額外融資須按上文「交易之主要條款－股東協議」一節下「額外融資」一段所述之方式提供。

### **業佳之資料**

業佳為一間根據英屬處女群島法例註冊成立之投資控股有限公司。

世泉為一間根據英屬處女群島法例註冊成立之投資控股有限公司。

永輝基業為一間根據香港法例註冊成立之投資控股有限公司。

於成功競投得土地日期後三個月內，由永輝基業全資擁有及在中國註冊為外商獨資企業的項目公司將成立。項目公司乃為持有土地以及擁有、承擔及經營項目而成立。

於本聯合公佈日期，永輝基業由世泉全資擁有，而世泉則由業佳全資擁有，業佳為麗豐（橫琴）之直接全資附屬公司。於完成後，業佳將分別由麗豐（橫琴）及 SHIL 擁有 80%及 20%權益。

### **麗豐（橫琴）、SHIL、麗豐及豐德麗之資料**

麗豐（橫琴）為一間根據香港法例註冊成立之投資控股公司，為麗豐之間接全資附屬公司。

SHIL為一間根據英屬處女群島法例註冊成立之投資控股有限公司，為豐德麗之間接全資附屬公司。

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。麗豐之附屬公司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。

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及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、影院經營、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。於本聯合公佈日期，豐德麗擁有麗豐全部已發行股份約49.87%。

## 珠海國土局之資料

珠海國土局為中國政府機關（定義見上市規則第 19A.04 條）。

## 進行土地收購事項及交易之理由及裨益

合作協議提述之地盤位於臨近澳門之橫琴島，為中國政府指定之新開發區之一部份，集中開展休閒旅遊、商業服務、金融服務、文化創意、科教研究與發展、高新技術以及中醫藥與保健。該區域目前正興建多個重點項目，其中包括一個世界級的度假區。

所討論之項目所在地盤位於橫琴島中央，位置具有戰略意義，臨近分別通往廣州、澳門、橫琴及珠海之主要公路及鐵路網。地塊被進行分區或規劃，以在橫琴培養及發展文化及創意產業。有關產業包括電影及電視娛樂、音樂、新媒體、創意設計、文化藝術培訓、現場演出、文化藝術品會展、貿易展銷會、劇院、書店、博物館、拍賣中心、文化主題設施及相關酒店，以及一系列配套或輔助設施。特別是，上述地盤上可能建立一個特別指定區域，為澳門中小型文化及創意企業服務。

土地收購事項及交易代表麗豐與豐德麗根據合作協議項下擬聯合開發之項目之延續及落實。

項目預期將受惠於澳門、橫琴及珠江三角洲地區旅遊及商業活動之增長。例如，有可能把握每年前往澳門觀光之 2,800 萬遊客帶來之商機。發展項目將分別為麗豐及豐德麗提供良機發揮其在中國房地產開發及文化娛樂行業之專長。

有關項目之發展計劃之詳情須根據上市規則之相關規定編製及作出適當披露。

## 上市規則涵義

### 麗豐

#### 土地收購事項— 非常重大收購事項

由於就上市規則第 14.07 條而言，麗豐有關土地收購事項的適用百分比率超出 100%，故根據上市規則，土地收購事項構成麗豐之非常重大收購事項。

根據上市規則第 14.04(10C)條，由於土地收購事項涉及在中國通過受中國法律（定義見上市規則第 19A.04 條）規管的招標、拍賣或掛牌方式向中國政府機關（定義見上市規則第 19A.04 條）收購中國政府土地，故收購事項被視為合資格物業收購。根據上市規則第 14.33A 條，由於土地收購事項乃由麗豐於其日常及一般業務過程中（透過其附屬公司）獨自進行，故獲豁免遵守麗豐股東批准之規定。

#### 交易— 須予披露及關連交易

由於麗豐有關交易的適用百分比率超出5%但低於25%，故交易構成麗豐之須予披露交易。麗豐須遵守上市規則第14章有關通知及公告之規定。

於本聯合公佈日期，豐德麗擁有麗豐已發行股份總數約49.87%，麗豐已作為豐德麗之非全資附屬公司入賬，故豐德麗為麗豐之最終控股公司。豐德麗之間接全資附屬公司SHIL為豐德麗之聯繫人，故根據上市規則，其為麗豐之關連人士。因此，交易亦構成麗豐之不獲豁免關連交易。麗豐須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

麗豐將召開股東特別大會，會上將向麗豐獨立股東提呈一項決議案，以考慮及酌情批准交易。經作出一切合理查詢後，據麗豐董事所知及所信，除豐德麗外，概無麗豐股東於交易中擁有任何重大權益或須於股東特別大會上就批准交易之建議決議案放棄投票。

麗豐已成立麗豐獨立董事委員會，由麗豐之全體獨立非執行董事古滿麟、林秉軍、羅健豪、麥永森及石禮謙諸位先生組成，以就交易向麗豐獨立股東提供意見。麗豐將委任獨立財務顧問，以就交易向麗豐獨立董事委員會及麗豐獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）(a)土地收購事項之進一步資料（僅供說明用途）；(b)交易之進一步資料；(c)麗豐獨立董事委員會就交易提供之推薦意見；(d)麗豐將委任之獨立財務顧問就交易向麗豐獨立董事委員會及麗豐獨立股東提供之意見；及(e)麗豐股東特別大會通告之通函，將於2013年10月18日或之前寄發予麗豐股東。

## 豐德麗

### 土地收購事項— 非常重大收購事項

麗豐為豐德麗之非全資附屬公司。由於就上市規則第 14.07 條而言，豐德麗有關土地收購事項的適用百分比率超出 100%，故根據上市規則，土地收購事項構成豐德麗之非常重大收購事項。

根據上市規則第 14.04(10C)條，由於土地收購事項涉及在中國通過受中國法律（定義見上市規則第 19A.04 條）規管的招標、拍賣或掛牌方式向中國政府機關（定義見上市規則第 19A.04 條）收購中國政府土地，故收購事項被視為合資格物業收購。根據上市規則第 14.33A 條，由於土地收購事項乃由豐德麗之非全資附屬公司（即麗豐）於其日常及一般業務過程中（透過其附屬公司）獨自進行，故獲豁免遵守豐德麗股東批准之規定。

### 交易— 主要交易

由於豐德麗有關交易的適用百分比率超出 25%但低於 100%，故交易構成豐德麗之主要交易。豐德麗須遵守上市規則第 14 章有關通知、公告及股東批准之規定。

豐德麗將召開股東特別大會，以使其股東考慮及酌情通過批准交易之必需決議案。

一份載有（其中包括）(a)土地收購事項之進一步資料（僅供說明用途）；(b)交易之進一步資料；及(c)豐德麗股東特別大會通告之通函，將於 2013 年 10 月 18 日或之前寄發予豐德麗股東。

## 恢復買賣

應豐德麗之要求，豐德麗之股份已由 2013 年 9 月 25 日（星期三）上午 9 時正起於聯交所短暫停止買賣，以待刊發本聯合公佈。應麗豐之要求，麗豐之股份及債務證券（股份代號：85920）以及麗豐之 9.125%優先票據已分別由 2013 年 9 月 25 日（星期三）上午 9 時正及上午 8 時 30 分起分別於聯交所及新交所短暫停止買賣，以待刊發本聯合公佈。

豐德麗及麗豐已分別向聯交所申請豐德麗之股份以及麗豐之股份及債務證券（股份代號：85920）於 2013 年 9 月 26 日（星期四）上午 9 時正起恢復買賣。麗豐已向新交所申請麗豐之 9.125%優先票據於 2013 年 9 月 26 日（星期四）上午 8 時 30 分起恢復買賣。

## 釋義

於本聯合公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2011年聯合公佈」	指	豐德麗及麗豐日期為2011年9月16日之聯合公佈
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「完成」	指	完成根據認購協議擬進行之交易
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「合作協議」	指	豐德麗、麗豐及橫琴新區管委會訂立之日期為2011年9月16日之合作協議
「有條件豁免契據」	指	麗豐以麗新製衣國際有限公司及麗新發展有限公司為受益人簽立之日期為2012年10月30日之有條件豁免契據（並經麗豐簽立之日期為2012年11月19日之補充契據補充），其詳情概述於麗豐日期為2012年12月1日之通函
「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）
「豐德麗董事」	指	豐德麗之董事
「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）
「麗豐董事」	指	麗豐之董事
「麗豐獨立董事委員會」	指	麗豐成立之董事會獨立董事委員會，由其全體獨立非執行董事古滿麟、林秉軍、羅健豪、麥永森及石禮謙諸位先生組成，以就交易向麗豐獨立股東提供意見
「麗豐獨立股東」	指	並無於交易中擁有任何重大權益之麗豐股東

「土地」	指	一幅位於中國廣東省珠海市橫琴新區藝文二道東側、彩虹路南側、天羽道西側及橫琴大道北側之土地，總地盤面積為130,173.16 平方米，地積比率最高為 2 倍，為項目所需之土地
「土地收購事項」	指	透過公開招標及簽訂土地出讓合同收購土地之土地使用權
「土地出讓合同」	指	珠海國土局與永輝基業於將根據永輝基業之成功招標而於可行情況下儘快訂立之土地之國有建設用地使用權出讓合同
「麗豐（橫琴）」	指	麗豐（橫琴）發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為麗豐之間接全資附屬公司
「麗豐（橫琴）認購股份」	指	業佳股本中每股面值 1.00 美元之 79 股新普通股，將由業佳於完成後配發及發行予麗豐（橫琴）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「中國」	指	中華人民共和國，而就本聯合公佈而言不包括香港、澳門及台灣
「項目」	指	發展項目，即合作協議所述地盤一期，將由項目公司於土地上擁有、承擔及經營，目前預期將包括發展文化創意產業及商業相關項目，須視乎最終發展方案而定
「項目公司」	指	一間將於中國成立之外商獨資企業，為永輝基業之直接全資附屬公司
「公開招標」	指	珠海國土局舉行之公開招標，據此將透過掛牌出售提呈出售土地
「受限制機會」	指	具有有條件豁免契據賦予該詞之涵義，其詳情概述於麗豐日期為 2012 年 12 月 1 日之通函
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣



「業佳」	指	業佳控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本聯合公佈日期為麗豐（橫琴）之直接全資附屬公司
「業佳集團」	指	業佳控股有限公司及其不時之附屬公司
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股東協議」	指	將由麗豐（橫琴）、SHIL 及業佳於完成後訂立之有關業佳之股東協議
「SHIL」	指	Sunny Horizon Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為豐德麗之間接全資附屬公司
「SHIL 認購股份」	指	業佳股本中每股面值 1.00 美元之 20 股新普通股，將由業佳於完成後配發及發行予 SHIL
「SHIL 股東貸款」	指	於完成時，業佳欠付、結欠、尚未償還或應付麗豐（橫琴）之貸款、墊款、利息（如有）及其他款額及債項總額之 20%，將由麗豐（橫琴）於完成後轉讓予 SHIL
「特別委員會」	指	為考慮及酌情確認有關根據有條件豁免契據進行之交易之豁免之條款，根據有條件豁免契據成立之麗豐獨立董事委員會，成員包括廖茸桐、羅臻毓、林秉軍、古滿麟、羅健豪、麥永森及石禮謙諸位先生（均為並無於交易中擁有重大權益之麗豐董事）
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	麗豐（橫琴）、SHIL 及業佳就（其中包括）麗豐（橫琴）及 SHIL 分別認購麗豐（橫琴）認購股份及 SHIL 認購股份以及麗豐（橫琴）向 SHIL 轉讓 SHIL 股東貸款訂立之日期為 2013 年 9 月 25 日之有條件認購協議
「交易」	指	根據認購協議擬進行之交易，包括簽訂股東協議
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「永輝基業」	指	永輝基業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為世泉之直接全資附屬公司

「世泉」	指	世泉投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為業佳之直接全資附屬公司
「珠海國土局」	指	珠海市國土資源局
「%」	指	百分比

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，2013年9月25日

於本聯合公佈日期，

- (a) 豐德麗董事會成員包括四名執行董事，即林建岳博士及呂兆泉（行政總裁）、周福安和林孝賢諸位先生；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）、葉天養和羅國貴諸位先生及吳麗文博士；及
- (b) 麗豐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、劉樹仁先生及鄭馨豪先生；兩名非執行董事，即廖茸桐先生及羅臻毓先生（亦為廖茸桐先生之替代董事）；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。

於本聯合公佈內，人民幣乃按人民幣1元兌1.26076港元之匯率換算，僅供說明用途。