

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，概不對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。



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)

持續關連交易 — 服務式住宅管理協議

及

關連交易 — 技術顧問協議

於二零零九年五月五日，麗興（本公司擁有95%權益之附屬公司）與雅詩閣訂立管理協議及顧問協議，據此，雅詩閣同意就一項位於上海並由麗興擁有之物業及租賃予麗興之單位向麗興提供若干管理服務及技術顧問服務。

雅詩閣為嘉德置地之全資附屬公司，而嘉德置地為本公司之主要股東。因此，雅詩閣為本公司之關連人士。根據上市規則，管理協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易，而顧問協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。由於管理協議（按年計）及顧問協議項下擬進行之交易之適用百分比率不超過2.5%，所以管理協議及顧問協議項下擬進行之交易僅須遵守上市規則第14A章之申報及公佈規定，及獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

A. 管理協議

管理協議之主要條款概述如下：

日期：二零零九年五月五日

訂約各方：

- (1) 麗興作為服務式住宅之業主（或作為本公司另一附屬公司擁有之單位之承租人）；及
- (2) 雅詩閣作為一家管理公司。雅詩閣主要從事服務式住宅之營運、管理、宣傳、市場推廣及維修。

年期：

自服務式住宅正式營運及租賃業務展開當日（目前預期為二零一零年三月三十一日或相近日期）起計初步為期十年，並於雅詩閣選擇及麗興協定之情況下可重續連續兩個五年期。

根據上市規則第14A.35條，不獲豁免持續關連交易之年期在正常情況下不得超逾三年，除非交易之性質需要訂立為期長於三年之合約。為遵守上市規則，董事會已委任凱利融資為獨立財務顧問，就管理協議之年期（或期限）向彼提供意見。凱利融資認為，經考慮下列主要因素及理由後，管理協議之年期超逾三年乃符合本公司之利益，而與管理協議相同類別之合約期限擁有此年期實屬正常商業慣例：

- (i) 一般規定，服務式住宅業主須根據服務式住宅管理公司之特定標準翻新服務式住宅，包括（但不限於）建築、裝修及佈置。故此，更換服務式住宅管理公司可能導致重新裝修或重新裝置服務式住宅，以及於翻新期內暫停服務式住宅業務；
- (ii) 管理協議可為本公司提供與雅詩閣之間的長期具約束力合約關係，並能使本公司避免更換管理公司時需承擔高昂之翻新費用及潛在之溢利損失；
- (iii) 由仲量聯行旅館顧問、貝克·麥堅時律師事務所及CMS Cameron McKenna LLP於二零零五年六月共同出版之「全球酒店管理協議趨勢」報告中可知，管理協議之年期與亞太區之市場慣例一致；及
- (iv) 由嘉里建設有限公司（股份代號：683）於二零零六年五月三十日，富豪產業信託（股份代號：1881）於二零零七年三月十九日及新世界中國地產有限公司（股份代號：917）於二零零八年一月十日作出／發表之各公佈／章程可見，物業業主訂立超逾三年及介乎五年至三十年之初步年期屬一般市場慣例。

倘訂約各方於首段年期十年後決定重續管理協議，則本公司將遵守當時上市規則之規定。

將予提供之服務：

根據管理協議，雅詩閣須就服務式住宅向麗興提供若干管理服務，包括（但不限於）：

- (i) 招聘、培訓及監督妥善經營及維持服務式住宅所需之所有人員；

- (ii) 籌劃、啓動、監督及控制服務式住宅之維修及保養，以確保服務式住宅獲得合理之維修及能適當地營運；
- (iii) 按雅詩閣認為合適之有關條款磋商及執行服務式住宅單位或於服務式住宅單位之其他樓面（如適用）之許可證及特許經營權；
- (iv) 訂立所有租金、許可證費用及費率（包括（如適用）折扣或免費服務）及就收取、接收所有租金、許可證費用或任何性質之收入及就此發出收據進行監督、指示及控制；
- (v) 為服務式住宅之廣告及宣傳計劃進行籌劃、籌備及訂立合約；
- (vi) 安排、籌劃、啓動及監督服務式住宅之保安措施，包括實施一項服務式住宅之保安計劃；及
- (vii) 一般而言，有效及妥善地履行、監督、指示及控制一切合理所需之行動，以經營、管理、宣傳、推廣及維持服務式住宅。

基本管理費：

雅詩閣於整個管理協議期間各財政年度均有權收取按下列方式釐定之基本管理費：

總收益之 2% + 經營毛利之 X%

其中：

- (i) 「總收益」指於該財政年度經營服務式住宅之應計或所產生之所有收入；
- (ii) X = 4 倘經營毛利率低於 50%；
X = 5 倘經營毛利率低於 55% 但高於或相等於 50%；
X = 5.5 倘經營毛利率低於 60% 但高於或相等於 55%；及
X = 6 倘經營毛利率高於或相等於 60%；
- (iii) 經營毛利指該財政年度經營服務式住宅之應計或所產生之經營毛利；及
- (iv) 經營毛利率指呈列為總收益之一個百分比之經營毛利。

基本管理費須於麗興每個月接獲雅詩閣之估算後十個營業日內支付。

其他服務費：

此外，雅詩閣將會向麗興提供下列服務，有關收費詳情載列如下：

<u>服務</u>	<u>費用</u>
(i) 提供用於服務式公寓管理及經營之電腦模件程式	每服務式住宅單位每月人民幣 160 元(約 182 港元)
(ii) 全球市場推廣服務及使用雅詩閣集團之知識產權	每年人民幣 2,000,000 元(約 2,272,000 港元)，由第三年起根據新加坡消費者物價指數每年進行調整，調整金額之上限為每年人民幣 2,500,000 元(約 2,840,000 港元)

此外，麗興會向雅詩閣支付雅詩閣所提供的其他服務的有關支出，其他服務包括(但不限於)教育及培訓課程與設施、中央預訂服務、集束廣告及宣傳服務，以及中央購貨與採購服務。

B. 顧問協議

顧問協議之主要條款概述如下：

日期：二零零九年五月五日

訂約各方：

- (1) 麗興作為服務式住宅之業主(或本公司另一附屬公司擁有之單位之承租人)；及
- (2) 雅詩閣作為服務式住宅裝修工程之顧問。

將予提供之服務：

根據顧問協議，雅詩閣將須就有關服務式住宅之裝修工程向麗興提供顧問服務，包括(但不限於)：

- (i) 空間規劃、室內設計審批、出席定期工地會議以監察工程進度及更新物業之竣工/交樓日期，及出席機電服務測試及委託會議，以落實時間表及準則/清單，及證明所有機電服務之最終委託；
- (ii) 準備詳盡之開業前預算及經營預算；
- (iii) 進行現況/市場分析、供求研究及制訂定價策略；

- (iv) 建立政策與程序、提供使用手冊、規範經營程序及培訓；及
- (v) 建立資訊科技系統及網絡。

顧問費：

就雅詩閣根據顧問協議將為麗興提供之技術顧問服務而言，雅詩閣將有權收取相等於每個服務式住宅單位人民幣 7,000 元(約 8,000 港元)之技術顧問費，費用按下列方式支付：

- (i) 30%之費用須於顧問協議生效後 30 日內支付；
- (ii) 另外 20%之費用須於雅詩閣審核概念設計後支付；
- (iii) 另外 10%之費用須於完成服務式住宅單位之原型後支付；及
- (iv) 餘下之 40%費用須於由完成服務式住宅單位之原型至截至二零一零年三月三十一日(預計為項目交樓日期)止半年期間內定時分四期支付，每期支付 10%之費用。

根據現時之空間規劃及估計完成裝修工程後約有 282 個服務式住宅單位，董事預期根據顧問協議應付之技術顧問費總額約為人民幣 2,000,000 元(約 2,270,000 港元)。

C. 根據管理協議應付之費用年度上限

董事預期，於管理協議之初步年期期間，麗興於截至二零二零年七月三十一日止之 11 個財政年度各年應付雅詩閣之總額將不超逾人民幣 19,000,000 元（約 21,580,000 港元），此乃根據管理協議所載之合約管理費率及董事經參照：(i)對雅詩閣而言處於相若等級之上海服務式公寓每個單位之每日平均租金；(ii)服務式住宅於翻新後之預期單位數目；(iii)服務式住宅之預期入住率；及(iv)經參照中國之消費者物價指數計算之服務式住宅每個單位之每日平均租金預期年增長率，就管理協議期內服務式住宅之收入及溢利作出之最佳估計而計算。

D. 訂立協議之理由及好處

本集團主要在中國從事物業發展作銷售及物業投資作收租用途。本集團目前於上海、廣州及中山擁有物業項目。

雅詩閣集團為國際公認之服務式住宅業主兼營辦商，在亞太區、歐洲及中東海灣地區的主要城市擁有逾18,000個經營中的服務式住宅單位，以及約6,000個在建單位，合共為25,000個單位。其組合遍佈22個國家之66個城市。雅詩閣集團在業界擁有25年經驗及全球享有盛譽之服務式住宅品牌。

本集團能藉著訂立管理協議及顧問協議借助雅詩閣集團在經營服務式住宅方面的豐富經驗及專業知識，以建立高檔次之服務式住宅品牌形象，從而提高服務式住宅對本集團之價值。

麗興根據管理協議及顧問協議應付雅詩閣之費用，乃由訂約各方經參照其他類似管理公司就區內類似之服務式住宅在目前市場上收取之管理費及顧問費水平後，按公平原則磋商釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為，管理協議及顧問協議乃按正常商業條款訂立，而其項下擬進行之交易乃於本集團一般及正常業務中進行。彼等亦認為管理協議及顧問協議之條款及條件屬公平合理，且符合本公司及其整體股東之利益。

E. 一般事項

雅詩閣為嘉德置地之全資附屬公司，而嘉德置地為本公司之主要股東。因此，雅詩閣為本公司之關連人士。根據上市規則，管理協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易，而顧問協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。由於管理協議（按年計）及顧問協議項下擬進行交易之適用百分比率不超過2.5%，所以管理協議及顧問協議項下擬進行之交易僅須遵守上市規則第14A章之申報及公佈規定，及獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

F. 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「顧問協議」	指	麗興與雅詩閣於二零零九年五月五日就翻新服務式住宅訂立之技術顧問協議
「雅詩閣」	指	雅詩閣國際管理有限公司，於中國成立之有限公司，為嘉德置地之全資附屬公司

「雅詩閣集團」	指	雅詩閣、其附屬公司及聯營公司
「董事會」	指	董事會
「嘉德置地」	指	嘉德置地有限公司，於新加坡成立之有限公司，為本公司主要股東
「本公司」	指	麗豐控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「凱利融資」	指	凱利融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第 6 類受規管活動（就機構融資提供意見）之持牌法團，及已獲委任就管理協議之年期（或期限）向董事會提供意見之獨立財務顧問
「香港」	指	中國香港特別行政區
「麗興」	指	上海麗興房地產有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司擁有 95% 權益之附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理協議」	指	麗興與雅詩閣於二零零九年五月五日就服務式住宅之管理訂立之服務式住宅管理協議
「中國」	指	中華人民共和國，而就本公佈而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「服務式住宅」	指	由本集團擁有位於中國上海盧灣區淮海中路 282 號之服務式公寓單位
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「%」

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，二零零九年五月五日

於本公佈日期，本公司之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、余寶珠女士、劉樹仁先生、譚建文先生、梁綽然小姐、張森先生與鄭馨豪先生；非執行董事為林明彥先生（替代董事：廖茸桐先生）；而獨立非執行董事為林秉軍先生、古滿麟先生與羅健豪先生。

就本公佈而言，人民幣乃按概約匯率人民幣1.00元 = 1.136港元換算為港元。