
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有民豐控股有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部分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。



FREEMAN CORPORATION LIMITED
民豐控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份編號：279)

須予披露交易
— 收購物業權益

民豐控股有限公司董事會函件載於本通函第3至6頁。

二零零八年十一月十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
— 緒言	3
— 收購	4
— 進行收購之理由及益處	5
— 其他資料	6
附錄一 — 一般資料	7
附錄二 — 估值報告	12

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下述涵義：

「收購」	指	買方根據買賣協議購買該物業
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	民豐控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「完成」	指	買賣協議之完成
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零零八年十一月十四日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「提名書」	指	王文漢（「王先生」）於二零零八年九月十九日簽署之提名書
「該物業」	指	香港北角馬寶道28號華匯中心28樓2801室
「臨時買賣協議」	指	王先生與賣方就買賣該物業於二零零八年九月十二日訂立之臨時買賣協議

釋 義

「買方」	指	怡仕有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「買賣協議」	指	買方與賣方就買賣該物業於二零零八年十月二十三日訂立之買賣協議
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	大新珠寶有限公司，於香港註冊成立之有限公司



FREEMAN CORPORATION LIMITED
民豐控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份編號: 279)

執行董事:

楊梵城博士 (主席)
盧更新先生 (董事總經理)
郭惠明女士
柯淑儀女士
Scott Allen Phillips先生

註冊辦事處:

The offices of Codan Trust
Company (Cayman) Limited at
Cricket Square, Hutchine Drive,
P.O. Box 2681, Grand Cayman,
KY1-1111, Cayman Islands

非執行董事:

鄭維添先生

香港主要營業地點:

香港北角
馬寶道28號
華匯中心8樓

獨立非執行董事:

趙少波先生
許惠敏女士
Gary Drew Douglas先生
Peter Temple Whitelam先生

郭惠明女士之替任董事:

莊穎思女士

敬啟者:

須予披露交易
— 收購物業權益

緒言

董事會於二零零八年十月二十八日宣佈，買方與賣方於二零零八年十月二十三日訂立買賣協議，據此，買方同意購買及賣方同意出售該物業，現金代價為14,177,500港元。

董事會函件

根據上市規則第14章，收購構成本公司一項須予披露交易。本通函主要旨在向閣下提供收購之進一步資料。

收購

買賣協議日期：

二零零八年十月二十三日

買賣協議訂約方：

1. 大新珠寶有限公司，即賣方。賣方為於香港註冊成立之私人有限公司，從事首飾貿易生意。據董事經作出一切合理查詢所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人乃本公司及其關連人士之獨立第三方；及
2. 怡仕有限公司，本公司之全資附屬公司，即買方。

將予收購之物業：

香港北角馬寶道28號華匯中心28樓2801室，佔合共銷售面積約1,780平方呎。

賣方先前擁有該物業作自用用途及因此並無提供財政資料。

代價：

買方就收購應付予賣方之現金總代價為14,177,500港元。買方在簽訂買賣協議時已支付按金1,417,750港元予賣方。買方將於完成時支付餘額12,759,750港元予賣方。代價將由本集團內部資源及／或銀行貸款提供資金。

於二零零八年九月十二日，王文漢先生與賣方簽訂臨時買賣協議。於二零零八年九月十九日，王先生任命買方繼續完成該物業之正式買賣協議及其後之契約。

董事會函件

本公司委任獨立測量師(名為:保柏國際評估有限公司)對該物業進行估值報告,價值為14,200,000港元。經計及估值報告(隨附為附錄二)、現行市價及周邊大小及條件相若物業之供應量,董事認為收購之價值和條款屬公平合理。本公司因商業理由而作出購買該物業的安排。

完成:

該物業現受按揭(契約備忘錄第9367047號)之規限,需賣方於完成時予以清償。待賣方清償其按揭及証明該物業之完整業權後,買賣協議將於二零零九年一月十六日或之前完成。於最後實際可行日期,完成並未達成。

進行收購之理由及益處

本公司為一家投資控股公司,其附屬公司主要從事保險業務、提供融資、買賣證券、持有物業及投資之業務。

本集團會把握良機,以優質商業物業進一步擴充其投資物業組合,而本公司對香港房地產市場的長期前景樂觀。考慮到收購事項會擴充本集團的物業組合,董事會認為買賣協議的條款屬公平合理且符合本公司及其股東整體利益。該物業打算作出租或自用。

收購之財務影響

董事認為,收購物業權益預期不會對本集團資產及負債產生即時影響,或對本公司現金狀況及流動資金狀況產生任何重大不利影響。從長期來看,如該物業持作租賃,則於租賃市況良好時,將對租金收入產生積極的影響。如該物業持作自用,則將節省租金開支。收購物業權益將不會對本公司收益產生任何即時影響。

董事會函件

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄一所載之一般資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
董事總經理
盧更新
謹啟

二零零八年十一月十八日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本集團之資料。董事對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏其他事實致使本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，持有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關規定彼等當作或被視為持有之權益及淡倉），及根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊之權益及淡倉載列如下：

股份之好倉

董事姓名	身份	股份數目	概約持股百分比
楊梵城	受控制法團權益	39,600,000	0.81%
楊梵城	實益擁有人	8,000,000	0.16%
楊梵城	配偶權益	700,000	0.01%
郭惠明	實益擁有人	23,340,000	0.48%

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司之主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，持有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關規定彼等當作或被視為持有之權益或淡倉），及根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊內之權益或淡倉。於最後實際可行日期，概無本公司董事為於本公司股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部披露之權益之公司之董事或僱員。

(b) 股東權益

於最後實際可行日期，據董事及本公司之主要行政人員所知，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有任何類別股本面值10%或以上權益（附有在任何情況下均可於本集團任何成員公司股東大會上投票之權利）：

(i) 股份及相關股份權益：

股份之好倉

股東名稱	身份	股份數目	概約持股百分比
合一投資控股有限公司 附註1	受控制法團 權益	363,526,495	7.44%
萊福資本投資有限公司 附註2	受控制法團 權益	263,384,000	5.39%
漢基控股有限公司 附註3	受控制法團 權益	245,220,000	5.02%
威利國際控股有限公司 附註4	受控制法團 權益	221,106,800	4.52%

附註：

1. 合一投資控股有限公司(股份編號:913)之股份於聯交所主板上市。
2. 萊福資本投資有限公司(股份編號:901)之股份於聯交所主板上市。
3. 漢基控股有限公司(股份編號:412)之股份於聯交所主板上市。
4. 威利國際控股有限公司(股份編號:273)之股份於聯交所主板上市。

除上文披露者外,董事及本公司之主要行政人員並不知悉任何人士(董事或本公司之主要行政人員除外)於最後實際可行日期,於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露之權益或淡倉,或直接或間接持有任何類別股本面值10%或以上權益(附有在任何情況下均可於本集團任何成員公司股東大會上投票之權利)。

3. 專家

以下為曾經給予意見或建議之專家之資格,而該等意見或建議已載入本通函內:

名稱

資格

保柏國際評估有限公司

註冊專業測量師

於最後實際可行日期,上述專家概無直接或間接於本集團任何成員公司中擁有股權或任何可認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司之股份之權益,或於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或擬收購、擬出售或擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述專家已就刊發本通函發出書面同意書,同意以現時所示之格式及涵義,在本通函轉載其報告及引述其名稱,且迄今並無撤回其同意書。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，除董事總經理盧更新先生與本公司訂立服務合約外，各董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立或準備訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或本集團可於一年在沒有支付賠償（法定賠償除外）之情況下可予以終止之合約除外。根據盧先生與本公司訂立之服務合約，盧先生享有每月65,000港元之酬金，有關金額乃董事會經參考盧先生之職務及職責及現行市況後釐定。根據本公司之細則，盧先生之董事總經理任期將於下屆股東周年大會上屆滿，及全體董事須輪值告退及應選連任。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁程序，而據董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事及彼等各自之聯繫人士概無被視為於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益，惟董事及彼等各自之聯繫人士獲委任以代表本公司及／或本集團權益之有關業務除外。

7. 一般事項

- (i) 本公司之秘書為陳漢雲先生，彼為香港會計師公會會員。
- (ii) 上市規則第3.24條下本公司之合資格會計師為陳漢雲先生，彼為香港會計師公會會員。
- (iii) 本公司總辦事處位於香港北角馬寶道28號華匯中心8樓。
- (iv) 本公司之股份過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (v) 倘本通函之中英文版本出現歧義，概以英文版本為準。

**B. I. Appraisals Limited**
保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港花園道1號中銀大廈38樓B室

電話：(852) 2127 7762

電郵：info@biappraisals.com.hk

網址：www.bisurveyors.com.hk

傳真：(852) 2137 9876

檔號：BI/WS/RT/100581/R

敬啟者：

有關：香港北角馬寶道28號「馬寶道28號」華匯中心28樓2801室

茲遵照民豐控股有限公司（以下統稱「貴公司」）之指示，對標題所述物業（以下統稱「該物業」）進行估值，吾等確認曾展開視察、於土地註冊處進行土地研究、作出有關查詢，並搜集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零零八年九月十八日（以下統稱「估值日」）之市值之意見。

吾等知悉，本估值文件將用作建議收購該物業之參考，以供載入貴公司就建議收購將刊發之通函內。

本函件為吾等估值報告之其中部分，識別進行估值之物業，闡明吾等之估值基準及方法，並列出吾等於估值過程所作之假設和業權調查以及限制條件。

估值基準

吾等就該物業之估值乃吾等對其市值之意見，所謂市值，就吾等所下定義為「某項物業於估值日期，由自願買方及自願賣方於適當市場推銷後，在雙方知情、審慎及非被迫之情況下，經公平磋商後交易之估計款額。」

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）及普遍接納之評估程序和慣例進行，且符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定。

估值方法

就得出該物業之市值時，吾等採納直接比較法，假設該物業可於現況下交吉出售，並經參考相關市場之可資比較銷售交易或樓盤。

估值假設

吾等之估值乃假設物業將在公開市場出售，並無遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何會影響其價值之類似安排之利益。此外，吾等之估值並無計及與銷售該物業有關或影響該物業銷售之任何優先購買期權或權利，亦無假設任何形式之迫售情況。

吾等之估值並無計及任何估物業權益之任何抵押、按揭或欠款或求售時可能產生之任何開支或稅款。除另有說明外，吾等假設，該物業並無可影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

除上述假設外，吾等亦已作出以下假設：

- a) 該物業在符合其樓齡及用途之合理情況下進行裝修及保養，並維持原有間隔，並無任何未授權修改。
- b) 該物業在完全遵守及並無違反所有條例之情況下興建、佔用及使用，惟另有說明者除外。
- c) 已就吾等進行估值之該物業用途取得一切同意書、批文、所需牌照、許可證、證書及授權書，惟另有說明者除外。

業權調查

吾等已於土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等並無驗證該等文件之正本以核實所有權及確認是否存在任何改動而並無反映在交予吾等之副本上。所有文件僅供參考用途。

限制條件

吾等曾視察該物業之外部情況以及在可能情況下視察其內部情況。然而，吾等並無對該物業進行結構檢查，亦無對該物業提供之任何樓宇設施進行任何檢測，因此，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。

吾等並無進行任何實地測量，以核實該物業之建築面積，但已假設交予吾等之文件所示面積全屬正確。隨附之估值證書內所載尺寸、量度及面積乃按 貴公司提供予吾等之文件所載資料計算所得，因此僅為約數。

此外，吾等並無進行任何實地調查，以確定地面環境是否妥當、有否出現污染情況以及提供設施是否適合未來發展。吾等編製估值時，乃假設此等方面之情況均令人滿意，且日後任何發展將不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等很大程度上依賴 貴公司提供予吾等之資料，並就有關事宜取得有關政府機關之規劃批准、法定通知、地役權、年期、佔用詳情、建築面積及所有其他在識別該物業時之所有相關事宜之意見。吾等並無查核原規劃批准，並假設該物業已根據有關批准落成、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司知會，所提供資料中並無遺漏重要事實。吾等認為，吾等已取得足夠資料，以達至知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

貨幣

除另有說明外，吾等之估值報告所列貨幣單位均為港元。

備註

吾等謹此確認，吾等現時或日後均無於 貴公司、其控股公司、該物業及本函件報告之價值中擁有權益。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港
北角
馬寶道28號
華匯中心8樓
民豐控股有限公司
列位董事 台照

代表
保柏國際評估有限公司
執行董事
岑志強
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
MRICS, MHKIS, MCIREA
謹啟

二零零八年九月十九日

附註：岑志強先生為合資格估值師，名列香港測量師學會刊發可進行估值以供載入或引述於上市資料以及有關收購及合併通函及估值之核准物業估值師名單 (*List of Property Valuers for Undertaking Valuation for Incorporation or Reference in Listing Particulars and Circulars and Valuations in Connection with Takeovers and Mergers*)。岑先生在評估香港物業方面積逾25年經驗，並在評估中華人民共和國及亞太區物業方面積逾10年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零八年 九月十八日 現況下之市值
香港北角馬寶道28號 「馬寶道28號」華匯中 心28樓2801室	「馬寶道28號」(以下統稱 「該發展項目」)約於一九 九七年完工,位於馬寶道東 南面與書局街交界。其屬於 日期為二零零七年七月二 十七日之北角分區計劃大 綱草圖編號S/H8/21之「商 業/住宅」區內。	該物業空置。	14,200,000.00港元
內地段第3504號A段第 2、4和5分段、內地段第 3504號A段、B段和A段 第3分段剩餘部分、內 地段第3504號A段剩餘 部分及內地段第3504 號A段第1分段A段第 2、3、4、5和6分段及剩 餘部分之23400份不分 割份數之205份	該發展項目為31層高商業 樓宇,設計是地庫、地下及1 樓興建商場,2、3及5樓為停 車場,6樓用於放置器械,而 6樓以上樓層為辦公單位。 該發展項目器械樓層以上 之所有樓層被稱之為「華匯 中心」。	該物業包括該發展項目28 樓六個單位之一。	
	2801室之銷售面積約為 165.36平方米(1,780平方 呎)。		
	內地段第3504號由政府根 據銷售條件第UB3369號持 有,年期由一九三二年十月 十七日起計75年,此後可予 續期75年。		
	該物業之應付政府租金為 每年8,730港元。		

附註:

- 1) 登記業主為大新珠寶有限公司,見日期為二零零四年十月七日之契約備忘錄第UB9367046號。
- 2) 物業已抵押予中國銀行(香港)有限公司,見日期為二零零四年十月七日之契約備忘錄第UB9367047號。