



麗新發展

麗新發展有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

公 佈

主要交易

出售銅鑼灣廣場一期

麗新發展的董事公佈，麗新發展的全資附屬公司祥澤已接納永安的投標，以現金代價1,200,000,000港元購買該物業。祥澤於二零零三年八月十八日接納投標。

根據上市規則第14章，出售構成麗新發展的主要交易。

應麗新發展的要求，麗新發展股份由二零零三年八月十九日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待刊登公佈。麗新發展已申請由二零零三年八月二十一日上午九時三十分起恢復買賣麗新發展股份。

由於出售須視乎一項後決條件而定，故此出售不一定會進行。因此，股東及其他投資者於買賣麗新發展股份時，務請審慎行事。載有出售詳情及專業物業估值報告的週函，將盡快寄發予麗新發展的股東。

投標

1. 接納日期

祥澤於二零零三年八月十八日接納投標。

2. 訂約方

賣方：祥澤

買方：永安

永安及其控股公司永安(集團)有限公司為與麗新發展或其任何附屬公司的董事、行政總裁或主要股東或彼等任何各自的聯繫人(定義見上市規則)概無關連的獨立第三者。

3. 投標的性質

投標是為祥澤出售及永安購買該物業而提出。

4. 將予出售的資產

該物業

5. 投標的條件

出售的完成，須待完成日期或之前，於麗新發展股東特別大會上，根據上市規則及/或其他法例或規例及/或附屬法例或規例，被禁止或要求於上述股東特別大會上放棄投票，否則將促使麗新製衣(麗新發展的一名主要股東，持有麗新發展約42.25%的權益)投票贊成將於麗新發展股東特別大會上提呈的決議案，以批准根據投標的條款之出售。麗新發展的董事認為，麗新製衣及其聯繫人有權於上述的股東特別大會上投票。

6. 代價

出售的現金總代價為1,200,000,000港元。由永安於投標中出標的購買價，是祥澤將該物業招標，而於二零零三年八月十八日招標截止時，從投標人士(全部為與麗新發展或其任何附屬公司的董事、行政總裁或主要股東或彼等任何各自的聯繫人(定義見上市規則)概無關連的獨立第三者)回應祥澤的出標，而祥澤所接獲的十一份標書中最高的出價。

永安已向賣方律師支付30,000,000港元現金的初步定金，而根據投標，永安於二零零三年八月十八日遞交其標書時將該筆定金交由賣方律師代管。90,000,000港元的進一步定金須於二零零三年八月二十六日或該日以前交付予賣方律師，並由賣方律師根據投標代為保管。買方須於完成時支付現金代價的餘額合共1,080,000,000港元。

倘永安未能完成出售，則初步及進一步定金將被祥澤沒收，但假如祥澤未能完成出售或上述所載的後決條件未能於完成日期或該日以前達成，則上述定金將退還予永安(並無成本、利息或補償金)。

賣方律師將代管初步及進一步定金，並於祥澤向永安證明並令其信納購買價的餘額高於或相等於完成日期為該物業解除現時涉及該物業的押記所需的金額(如有)的情況下，始會向祥澤發放該等定金。

7. 完成

將於二零零三年十月二十三日完成。

倘買方未能支付進一步定金或購買價的餘額或遵照或遵守協議的任何條款及條件，祥澤可即時以書面通知終止協議及將有權重新進入該物業及管有該物業及沒收任何已支付的定金。

倘祥澤未能根據協議完成該物業的出售，買方毋須向祥澤提出轉讓書，即可採取行動強制履行協議。

8. 出售的財務影響

截至二零零二年七月三十一日止財政年度，該物業應佔的除稅前及除稅後純利分別為85,200,000港元及72,200,000港元，而截至二零零一年七月三十一日止年度則分別為82,500,000港元及69,300,000港元。誠如麗新發展集團截至二零零二年七月三十一日止財政年度的綜合經審核賬目所載，該物業的賬面值為1,455,000,000港元。計及將於出售完成時於損益賬中解除的重估虧蝕約18,000,000港元後，按備考基準計算的出售未計開支(按初步基準估計約為10,000,000港元)前虧損約為273,000,000港元。

9. 該物業的資料

該物業為所有該等地塊(定義見本公佈)及建於該等地塊上的綜合商業/辦公室樓宇，總建築面積約為255,464平方呎。該物業由祥澤根據多份有關該物業不同部分的政府批地書持有，該等政府批地書將於二〇〇七年九月二十九日、二〇〇七年六月三十日及二〇〇七年六月三十日屆滿。

10. 進行出售的原因

祥澤於一九八九年完成該物業的發展，並自此持有該物業，作為投資物業，作收租之用。

麗新發展董事相信，在現時市況下及參考於二零零三年七月三十一日由獨立專業估值師卓德測計師行有限公司作出的

1,220,000,000港元的估值，出售的條款及條件(包括代價)乃公平合理，以及符合麗新發展及其股東的整體最佳利益。麗新發展董事亦認為，出售是麗新發展變現其於該物業的投資，以減少其借款的良機。

11. 所得款項的擬作用途

該物業根據一項所有款項按揭抵押予一間銀行(「放款人」)，以獲得批予祥澤的兩項合共約840,000,000港元的有期貨款融資額，以及祥澤及麗新發展獲放款人提供的任何其他銀行融資額而不時欠負放款人(實欠或然)(包括但不限於就放款人授予麗新發展若干聯營公司的銀行融資額而向放款人作出的擔保)的所有其他款項。

出售所得款項淨額將用作悉數償還欠負放款人的未償還金額。所得款項淨額的結餘擬主要用作償還部分債券債項及/或一般營運資金。

12. 主要交易

以麗新發展集團的最近期經審核有形資產淨值計，根據上市規則第14章，出售構成麗新發展的主要交易，因此，須待麗新發展股東的批准。

麗新發展的股東特別大會將盡快召開，於會上將提呈一項普通決議案，以批准根據投標條款之出售及其項下預計進行的交易。除於麗新發展的股本權益外，麗新製衣(麗新發展的一名主要股東，持有麗新發展42.25%的權益)於出售中並無重大權益。因此，麗新製衣將有權於上述股東特別大會上投票。根據麗新發展現時所得的資料，概無任何一方須遵照上市規則於上述股東特別大會上放棄投票。

載有出售詳情及專業物業估值報告的週函，將盡快並根據上市規則的規定寄發予麗新發展股東。

麗新發展主要在香港從事物業發展、物業投資、酒店擁有及管理。

13. 買賣麗新發展股份

應麗新發展的要求，麗新發展股份由二零零三年八月十九日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待刊登公佈。麗新發展已申請由二零零三年八月二十一日上午九時三十分起恢復買賣麗新發展股份。

由於出售須視乎一項後決條件而定，故此出售不一定會進行。因此，股東及其他投資者於買賣麗新發展股份時，務請審慎行事。麗新發展將於適當時候發表有關出售速度的進一步公佈。

釋義

「協議」	指	祥澤接納投標所構成的協議；
「完成」	指	根據投標完成出售；
「完成日期」	指	二零零三年十月二十三日；
「出售」	指	根據投標出售該物業；
「港元」	指	香港幣值；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「麗新發展」	指	麗新發展有限公司，於香港註冊成立的公司，其股份於聯交所上市；
「麗新製衣」	指	麗新製衣國際有限公司，於香港註冊成立的公司，持有麗新發展約42.25%的股本權益；
「祥澤」	指	祥澤投資有限公司，於香港註冊成立的公司，為麗新發展的全資附屬公司；
「麗新發展集團」	指	麗新發展及其附屬公司；
「該物業」	指	分別於土地註冊處註冊作為內地地段2836號A段第10分段餘段、內地地段8659號及內地地段8683號的所有該等地塊，連同建於該等地塊上的院宅、架設物及建築物(現稱為銅鑼灣廣場一期)(前稱銅鑼灣廣場)；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「投標」	指	永安就該物業作出的投標；
「賣方律師」	指	於出售中擔任祥澤的律師羅文錦律師樓；及
「永安」	指	永安地產證券有限公司，於香港註冊成立的公司，為永安(集團)有限公司的附屬公司。

承董事會命
麗新發展有限公司
公司秘書
楊錦海

香港，二零零三年八月二十日