



# 麗新發展

麗新發展有限公司  
(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：488)

## 公佈

### 主要交易

#### 出售 Fortune Sign Venture Inc. 全部已發行股本的 50%， 及向 Fortune Sign Venture Inc. 墊支貸款 (如有) 的 50%

麗新發展董事會宣佈，於二零零四年五月五日，麗新發展就出售股份及出售墊款訂立協議，總代價為 185,000,000 港元 (可予調整)。該代價已考慮自置物業的議定價值 870,000,000 港元及將於完成前安排及支取本金額為 500,000,000 港元的新貸款。出售股份及出售墊款佔麗新發展於大華酒店及大華中心 (均位於香港九龍彌敦道 348 號) 的 50% 權益。協議的完成須待達成 (或豁免，如適用) 若干先決條件 (包括但不限於下列條件)，方告完成：

- 如上市規則所規定，由合資格於麗新發展的股東特別大會上投票的麗新發展股東通過普通決議案批准協議及協議所擬進行的交易；
- 麗新發展及 Eternal Force 安排一筆本金額不少於 500,000,000 港元的新貸款，及擬於完成時將直接墊支予 Fortune Sign 集團並以 Fortune Sign 集團的資產作抵押；及
- Eternal Force 於二零零四年五月二十一日下午六時正或之前知會麗新發展，其信納 Fortune Sign 集團各成員公司於自置物業的業權。

交易的全部所得款項將用作減少債項及作營運資金用途。

根據上市規則第 14 章，交易構成麗新發展的主要交易。

應麗新發展的要求，麗新發展股份已自二零零四年五月六日上午九時三十分起暫停買賣，以待發出本公佈。麗新發展將申請自二零零四年五月十日上午九時三十分起恢復買賣麗新發展股份。

### 交易

#### (a) 協議各方

賣方：麗新發展

買方：Eternal Force

就董事於作出一切合理查詢後所知及所信，Eternal Force 及其最終實益擁有人均為獨立第三者，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任何彼等各自的聯繫人士概無關連。

#### (b) 協議

協議乃就麗新發展出售而 Eternal Force 收購出售股份及出售墊款而訂定。出售股份及出售墊款佔麗新發展於大華酒店及大華中心 (均位於香港九龍彌敦道 348 號) 的 50% 權益。

#### (c) 協議及完成的條件

協議的完成須待達成 (或豁免，如適用) 下列先決條件，方告完成：

- 如上市規則所規定，由合資格於麗新發展的股東特別大會上投票的麗新發展股東通過普通決議案批准協議及協議所擬進行的交易；
- 訂約各方將協助安排一筆本金額不少於 500,000,000 港元的新貸款，將予支取以作為完成的條件，及擬於完成時將直接墊支予 Fortune Sign 集團並以 Fortune Sign 集團的資產作抵押。倘需要，麗新發展將須就該筆新貸款的一半提供各別擔保；
- 由第三方以麗新發展及 Eternal Force 均能夠接納的形式所授出的一切所需同意，且概無任何政府或官方機關建議、制定或採取任何將禁止、限制或嚴重拖延出售及收購出售股份及出售墊款的法規、規則或決定；
- Eternal Force 於二零零四年五月二十一日下午六時正或之前知會麗新發展，其信納 Fortune Sign 集團各成員公司於自置物業的業權；
- 保證 (涉及 Fortune Sign 集團於協議日期至完成止期間的運作) 的保證除外) 於完成時在各種情況下均在各大方面仍屬真確，且並無於各重大方面產生誤導，猶如於完成時及於協議日期至完成止期間所有時間內重覆；及
- 麗新發展已於各重大方面遵守協議所訂明的責任，及於各重大方面履行根據協議其必須履行的所有契諾及協議。

Eternal Force 可向麗新發展隨時發出書面通知以豁免第 (iv) 至 (vi) 段 (包括該兩段) 所載的所有或任何條件。

麗新發展須盡力促使於延長終止日或之前達成條件，惟達成或豁免第 (iv) 段所載條件的期限為二零零四年五月二十一日，倘 Eternal Force 並未於該日期或之前發出書面通知表明其未完全信納有關業權，則該項條件將被視為全面達成。Eternal Force 須盡力協助達成上文第 (ii) 段所載的條件。

倘任何條件並未於延長終止日 (或倘屬第 (iv) 段所載的條件，則為二零零四年五月二十一日) 前獲達成 (或倘屬第 (iv) 至 (vi) 段所載的條件，則獲 Eternal Force 豁免)，Eternal Force 將毋須進行收購出售股份及出售墊款，而按金 (包括其應計利息) (定義見下文) 亦將退還予 Eternal Force。

#### (d) 交易的代價

買賣出售股份及出售墊款的代價為 185,000,000 港元 (可予調整)，包括：

- 現金款項 43,500,000 港元，已由 Eternal Force 於交換協議時以按金 (「按金」) 方式支付，並將以託管方式持有，以於完成 (或終止協議) 時發放；及
- 現金款項 141,500,000 港元，將於完成時支付。

代價 185,000,000 港元乃經訂約各方公平磋商後議定。該代價已經考慮自置物業的議定價值 870,000,000 港元及將於完成前安排及支取本金額為 500,000,000 港元的新貸款。就此等目的而言，麗新發展已考慮卓德測計師行有限公司對大華酒店及大華中心進行的獨立估值，而總額達到 895,000,000 港元的估值將載入將於實際可行情況下儘快寄發予麗新發展股東的通函內。

買賣出售股份及出售墊款的代價將予調整，基準為倘於完成後核數後，則根據以下各項釐定：

- 所佔淨資產的 50% 金額超過 185,000,000 港元，則 Eternal Force 將向麗新發展支付相等於該超出金額的款項；或
- 所佔淨資產的 50% 金額少於 185,000,000 港元，則麗新發展將向 Eternal Force 支付相等於該不足金額的款項。

倘上文所述買賣出售股份及出售墊款的代價於完成後有任何調整，並被麗新發展視為重大，則會於相關時間另行發出公佈。

#### (e) 按金

於交換協議時，Eternal Force 已付按金 43,500,000 港元，該款項將於完成時用作減低代價。該按金可退還予 Eternal Force，惟倘上文 (c) 段所指的完成條件於延長終止日 (或麗新發展及 Eternal Force 議定的其他較後日期) 當日或之前一直獲得遵守，卻由於 Eternal Force 未能於完成時遵守其責任而麗新發展選擇取消協議而未能完成則除外。

#### (f) 出售的財務影響

Fortune Sign 截至二零零三年三月三十一日止財政年度的經審核除稅及非經常項目前及除稅及非經常項目後綜合純利分別約為 33,600,000 港元及 29,200,000 港元。Fortune Sign 截至二零零四年三月三十一日止財政年度的未經審核除稅及非經常項目前及除稅及非經常項目後綜合純利分別約為 19,700,000 港元及 15,500,000 港元。Fortune Sign 集團於二零零四年三月三十一日的未經審核綜合資產淨值約為 826,000,000 港元。

麗新發展未經審核綜合資產負債表 (載於麗新發展截至二零零四年一月三十一日 (即最近期刊發麗新發展資產負債表的日期) 止六個月的中期報告內) 所載的自置物業賬面值約為 798,000,000 港元。因此，一半權益的價值約為 399,000,000 港元。Fortune Sign 將安排並支取一筆本金額 500,000,000 港元的新貸款 (該筆新貸款的一半為 250,000,000 港元) 作為完成的條件。

經計及於完成時將撥入損益賬的重估儲備金額約 25,000,000 港元，預期將計入麗新發展的綜合賬目的出售 Fortune Sign 50% 權益收益 (未計開支) 估計約為 61,000,000 港元。

Fortune Sign 於完成時將不再為麗新發展的附屬公司，並將於其後列作麗新發展的聯營公司。

麗新發展將透過其相關附屬公司繼續作為大華酒店及大華中心於完成後的管理公司。

#### (g) 訂立交易的理由及利益

董事認為，交易乃麗新發展於其最重要目標為減低其整體債務時變現 Fortune Sign 集團一半權益的良機。因此，交易的全部所得款項將用作減低債務及營運資金用途。

#### (h) 完成

待上文 (c) 段所載的條件達成後，預期協議將於二零零四年七月三十一日完成。

#### (i) 麗新發展及 Eternal Force 的資料

麗新發展為附屬公司及聯營公司擁有權益的控股公司，其附屬公司及聯營公司的業務權益包括物業發展、物業投資、酒店及媒體與娛樂及策略投資。

Eternal Force 為於香港註冊成立的單一目的私人公司，其最終實益擁有人為獨立第三者，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任何彼等各自的聯繫人士概無關連。

#### (j) 協議的條款

協議的條款乃經訂約各方公平磋商後釐定，而根據卓德測計師行有限公司對自置物業的獨立估值及協議各方的商業磋商，董事相信，交易的條款乃公平合理，且符合麗新發展股東的整體利益。

#### (k) 主要交易

交易 (即不再綜合計算 Fortune Sign 集團入麗新發展) 構成麗新發展的主要交易，因而須遵照上市規則的有關規定，包括麗新發展股東的批准。

由於董事相信麗新發展全體股東就出售的權益相等，故並不預期任何股東須就該事宜放棄投票。

一份載有 (其中包括) 上市規則所規定交易詳情的通函，將於實際可行的情況下儘快寄發予麗新發展股東。

應麗新發展的要求，麗新發展股份已自二零零四年五月六日上午九時三十分起暫停買賣，以待發出本公佈。麗新發展將申請自二零零四年五月十日上午九時三十分起恢復買賣麗新發展股份。

### 釋義

「協議」	指	麗新發展與 Eternal Force 於二零零四年五月五日訂立的買賣協議以進行交易；
「聯繫人士」	指	上市規則所界定者；
「所佔淨資產」	指	Fortune Sign 集團於完成日期的綜合有形資產淨值，將經參考根據協議將予編製及議定或釐定 Fortune Sign 於完成日期營業時間結束時的經審核綜合資產負債表後而釐定；
「完成」	指	麗新發展出售而 Eternal Force 收購出售股份及出售墊款，以及協議所載其他事項的完成；
「條件」	指	如本公佈「協議及完成的條件」一段所詳述的完成的先決條件；
「董事」	指	麗新發展於本公佈日期的董事；
「Eternal Force」	指	Eternal Force Limited，於香港註冊成立的有限公司；
「Fortune Sign」	指	Fortune Sign Venture Inc.，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公佈日期其股份由麗新發展實益全資擁有並間接實益持有自置物業；
「Fortune Sign 集團」	指	Fortune Sign 及其附屬公司組成的集團公司；
「港元」	指	香港的法定貨幣港元；
「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；
「延長終止日」	指	二零零四年七月三十一日 (或麗新發展及 Eternal Force 可能書面議定的其他日期)；
「麗新發展」	指	麗新發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市；
「大華中心」	指	位於香港九龍彌敦道 348 號名為「大華中心」的購物中心，連同大華酒店，其地盤面積約 1,969 平方米，其中包括零售店以及娛樂及消閒場所；
「大華酒店」	指	位於香港九龍彌敦道 348 號名為「大華酒店」的酒店，連同大華中心，其地盤面積約 1,969 平方米，其中包括 380 間客房、宴會廳及商務中心；
「自置物業」	指	香港九龍的大華酒店及大華中心；
「出售墊款」	指	Fortune Sign 欠付麗新發展的全部債項的 50%，包括所有不論本金、利息或於完成時的其他欠款及未還款項 (如有) 的金額，而該負債總額的 50% 於二零零四年三月三十一日為 19,524,914 港元；
「出售股份」	指	Fortune Sign 股本中每股 1.00 美元的 5 股普通股，佔麗新發展將出售予 Eternal Force 的 Fortune Sign 全部已發行及繳足股本的 50%；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「交易」	指	麗新發展出售而 Eternal Force 收購出售股份及出售墊款，以及協議所擬進行的其他事宜；及
「保證」	指	協議所載或所指由麗新發展提供的陳述、保證及承諾。

承董事會命  
麗新發展有限公司  
公司秘書  
楊錦海

香港，二零零四年五月七日

於本公佈日期，麗新發展的執行董事為林百欣先生、林建岳先生、劉樹仁先生及吳兆基先生，非執行董事為林建名先生、余寶珠女士、趙維先生及蕭華先生，而獨立非執行董事則為鄧永鏘先生及林秉軍先生。