

---

**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，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、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麗新發展有限公司之股份，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或股票經紀或其他代理商，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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



**麗 新 發 展**

麗新發展有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

**須 予 披 露 的 交 易**  
**出 售 物 業**

---

二 零 零 三 年 八 月 十 八 日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
引言 .....	3
投標 .....	4
出售的財務影響 .....	5
進行出售的原因 .....	5
所得款項用途 .....	5
本公司主要業務 .....	5
其他資料 .....	6
<b>附錄 – 一般資料</b> .....	7

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	麗新發展有限公司
「完成」	指	根據投標完成出售
「董事」	指	本公司的董事
「出售」	指	根據投標出售物業
「豐德麗」	指	豐德麗控股有限公司，一家於百慕達註冊成立之公司，其已發行股份在聯交所上市，而本公司擁有其約42.54%之股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港幣值
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零零三年八月十二日，即本通函付印前，確定若干資料以納入本通函之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「麗新製衣」	指	麗新製衣國際有限公司，一家於香港註冊成立之公司，其股份在聯交所上市
「物業」	指	建立在新界區元朗土地註冊處註冊為元朗市鎮第362地段的所有地塊的香港新界元朗宏業東街21至35號麗新元朗中心，由本公司持作收租之用

---

## 釋 義

---

「買方」	指	Ho King Worldwide Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，該公司及其實益擁有人乃與本公司或其任何附屬公司的任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自的任何聯繫人概無關連的獨立第三者
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司普通股股本中每股面值0.50港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「投標」	指	買方就物業作出的投標



## 麗新發展

麗新發展有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

董事：

林百欣 (名譽主席)  
林建岳 (主席兼總裁)  
劉樹仁  
吳兆基  
林建名  
余寶珠  
趙維  
蕭繼華  
鄧永鏘\*  
林秉軍\*

註冊辦事處：

香港九龍  
長沙灣道680號  
麗新商業中心11樓

\* 獨立非執行董事

敬啟者：

### 須予披露的交易 出售物業

#### 引言

於二零零三年七月二十八日，董事公佈本公司於同日接納買方購買物業的投標，現金代價為89,500,000港元。根據上市規則，出售構成本公司一項須予披露的交易。

本通函旨在為閣下提供關於出售之進一步資料。

---

## 董事會函件

---

### 投標

#### 接納日期

本公司於二零零三年七月二十八日接納投標。

#### 訂約方

賣方：麗新發展有限公司

買方：Ho King Worldwide Limited，該公司及其實益擁有人乃與本公司或其任何附屬公司的任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自的任何聯繫人概無關連的獨立第三者

#### 物業

物業為投標的項目。物業的總建築樓面面積(不包括泊車位)約為458,080平方呎。

根據本公司於二零零二年七月三十一日的經審核財政報告，物業的賬面值為156,000,000港元。

#### 代價

出售的總代價為89,500,000港元，須以現金支付。買方於投標時的出價是本公司接獲自本公司邀請參與物業投標的投標人士(所有均為與本公司或其任何附屬公司的任何董事、行政總裁、或主要股東或彼等各自的任何聯繫人概無關連的獨立第三者)的投標中最高者。投標於二零零三年七月八日截止。

#### 付款條款

買方在二零零三年七月八日遞交其投標時以現金支付初步訂金5,000,000港元予本公司。進一步訂金3,950,000港元於二零零三年七月二十九日以現金支付。

買方已於完成時以現金支付代價餘額共80,550,000港元。

#### 完成日期

於二零零三年八月六日完成。

### 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，物業應佔的除稅前及除稅後純利分別為12,200,000港元及10,200,000港元，而截至二零零一年七月三十一日止年度則分別為12,900,000港元及10,800,000港元。

誠如本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，物業的賬面價值為156,000,000港元。計及會於完成時解除的重估儲備約58,200,000港元後，按備考基準計算的出售虧損約為8,300,000港元。

### 進行出售的原因

本公司於一九八六年完成物業的發展，並自此持有物業，作為投資物業，作收租之用。

董事相信，在現時市況下，出售乃公平合理，以及符合本公司及其股東的整體最佳利益。董事亦認為，出售是本公司減少銀行借款及增加可用作一般營運資金之良機。

### 所得款項用途

物業乃根據一份一切款項按揭抵押予一間銀行（「貸款人」），以為原50,000,000港元的有期貸款融資（「有期貸款融資」）及就貸款人提供的任何其他銀行融資而不時應付予貸款人的所有其他款項作出抵押。

出售的所得款項淨額，已用作悉數償還有期貸款融資的未償還貸款結餘41,000,000港元，以及在貸款人要求時，額外28,900,000港元已用以償還以銅鑼灣廣場二期作抵押的另一項有期貸款融資（「銅鑼灣廣場二期貸款融資」）的部分未償還結餘。貸款人原則上同意，延長銅鑼灣廣場二期貸款融資的本金償還日期至二零零三年十二月三十一日。所得款項結餘19,600,000港元將用作一般營運資金及／或在董事認為適合時償還銀行貸款。

### 本公司主要業務

本公司主要在香港從事物業發展、物業投資、酒店擁有及管理業務。

---

## 董事會函件

---

### 其他資料

敬希閣下留心本通函附錄所載有關本公司之一般資料。

此致

列位股東 台照

代表  
麗新發展有限公司  
董事會  
主席兼總裁  
林建岳  
謹啟

二零零三年八月十八日



## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載之任何聲明有所誤導。

## 2. 權益披露

於最後實際可行日期，下列本公司董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團（證券及期貨條例所指的相聯法團）之股份、相關股份及債券中擁有之權益或被視為擁有以下好倉及淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第十五部第7及第8分部規定知會本公司及聯交所；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於該條所提及之登記冊中；或(c)根據本公司採納之董事進行證券交易之守則規定知會本公司及聯交所：

### (a) 本公司

於股份之好倉

	所持股份數目			身份	總數	百分比
	個人權益	家族權益	公司權益			
林百欣	197,859,550	633,400 (附註1)	1,582,869,192 (附註2)	實益擁有人	1,781,362,142	47.55%
林建岳	10,099,585	無	無	實益擁有人	10,099,585	0.27%
余寶珠	633,400	1,780,728,742 (附註3)	無	實益擁有人	1,781,362,142	47.55%
劉樹仁	1,200,000	無	無	實益擁有人	1,200,000	0.03%
趙維	195,500	無	無	實益擁有人	195,500	0.01%
吳兆基	200,000	無	無	實益擁有人	200,000	0.01%

附註：

- 林百欣先生由於配偶余寶珠女士於該等股份之權益，故被視為擁有633,400股股份之權益。
- 麗新製衣及其全資附屬公司實益擁有1,582,869,192股股份。林百欣先生由於擁有麗新製衣已發行股本約33.99%之權益（包括其配偶之權益），故被視為擁有該等股份之權益。林百欣先生、林建岳先生、林建名先生及余寶珠女士均為麗新製衣之董事，合共持有麗新製衣已發行股本約42%之權益。
- 余寶珠女士由於配偶林百欣先生於該等股份之權益，故被視為擁有1,780,728,742股股份之權益。

## 於相關股份股本衍生工具之好倉

本公司董事及行政總裁概無於相關股份股本衍生工具之好倉擁有或被視為擁有權益。

## 於相關股份股本衍生工具之淡倉

本公司董事及行政總裁概無於相關股份股本衍生工具之淡倉擁有或被視為擁有權益。

## (b) 相聯法團

## 豐德麗

## 於豐德麗股份之好倉

	所持豐德麗普通股股份數目					
	個人權益	家族權益	公司權益	身份	總數	百分比
林百欣	無	無	285,512,791 (附註1)	實益擁有人	285,512,791	42.54%
余寶珠	無	285,512,791 (附註2)	無	實益擁有人	285,512,791	42.54%

## 附註：

1. 豐德麗為本公司之相聯法團，本公司及其全資附屬公司實益擁有285,512,791股豐德麗股份。麗新製衣及其全資附屬公司則持有本公司已發行普通股股本約42.25%之權益。林百欣先生由於擁有麗新製衣已發行股本約33.99%之權益(包括其配偶之權益)，故被視為擁有該等豐德麗股份之權益。林百欣先生、林建岳先生、林建名先生及余寶珠女士均為麗新製衣之董事，合共持有麗新製衣已發行股本約42%之權益。
2. 余寶珠女士由於配偶林百欣先生於該等股份之權益，故被視為擁有285,512,791股豐德麗股份之權益。

## 於豐德麗相關股份股本衍生工具之好倉

本公司董事及行政總裁概無於豐德麗相關股份股本衍生工具之好倉擁有或被視為擁有權益。

## 於豐德麗相關股份股本衍生工具之淡倉

本公司董事及行政總裁概無於豐德麗相關股份股本衍生工具之淡倉擁有或被視為擁有權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁概無於本公司或任何相聯法團（證券及期貨條例所指的相聯法團）之股份、相關股份及債券中擁有權益或被視為擁有好倉及淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第十五部第7及第8分部規定知會本公司及聯交所；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於該條所提及之登記冊中；或(c)根據本公司採納之董事進行證券交易之守則規定知會本公司及聯交所。

### 3. 主要股東

就董事所知，於最後實際可行日期，下列人士（部分為本公司董事或行政總裁）擁有以下於股份及相關股份之好倉之權益，而須根據證券及期貨條例第十五部第2及第3分部之條文規定向本公司披露，或直接或間接擁有附有投票權可於一切情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

於股份之好倉

名稱	身份	性質 (附註1)	股數	百分比
麗新製衣	實益擁有人	公司	1,582,869,192	42.25%
林百欣	實益擁有人	個人、家族 及公司	1,781,362,142	47.55% (附註2)
余寶珠	實益擁有人	個人及家族	1,781,362,142	47.55% (附註3)
賴元芳	實益擁有人	家族	1,781,362,142	47.55% (附註4)
興智投資 有限公司（「興智」）	實益擁有人	公司	781,346,935	20.86%
Xing Feng Investments Limited（「Xing Feng」）	實益擁有人	公司	781,346,935	20.86% (附註5)
陳廷驊	實益擁有人	公司	781,346,935	20.86% (附註5及6)

名稱	身份	性質 (附註1)	股數	百分比
陳楊福娥	實益擁有人	家族	781,346,935	20.86% (附註7)
亞洲電視有限公司	實益擁有人	公司	200,000,000	5.34%
Today's Asia Limited	實益擁有人	公司	200,000,000	5.34% (附註8)
劉長樂	實益擁有人	公司	200,000,000	5.34% (附註8及9)

附註：

- 個人、家族及公司分別表示個人權益、家族權益及公司權益。
- 林百欣先生由於擁有麗新製衣已發行股本約33.99%之權益(包括其配偶之權益)，故被視為擁有1,582,869,192股股份之權益。林百欣先生亦被視為於其配偶余寶珠女士擁有之633,400股股份中擁有權益。
- 余寶珠女士由於配偶林百欣先生於該等股份之權益，故被視為擁有1,780,728,742股股份之權益。
- 賴元芳女士由於配偶林百欣先生於該等股份之權益，故被視為擁有1,781,362,142股股份之權益。
- 鑑於Xing Feng於興智之公司權益，故被當作擁有由興智實益擁有之781,346,935股股份之權益。
- 陳廷驊先生由於擁有興智之公司權益，故被當作擁有781,346,935股股份之權益。
- 陳楊福娥女士由於配偶陳廷驊先生於該等股份之權益，故被視為擁有781,346,935股股份之權益。
- 鑑於Today's Asia Limited於亞洲電視有限公司之公司權益，故被當作擁有由亞洲電視有限公司實益擁有之200,000,000股股份之權益。
- 劉長樂先生由於擁有亞洲電視有限公司之公司權益，故被當作擁有200,000,000股股份之權益。

於相關股份股本衍生工具之好倉

名稱	身份	性質 (附註1)	股數 (經擴大)	百分比
陳廷驊	實益擁有人	公司	861,784,435	22.52% (附註10)
陳楊福娥	實益擁有人	家族	861,784,435	22.52% (附註11)

附註：

10. 請參閱上文附註5。

陳廷驊先生由於擁有興智之公司權益，故被當作擁有781,346,935股股份之權益。其餘之結餘相當於本公司因Absolute Gain Trading Ltd.行使Lai Sun International Finance (1997) Limited發行及由本公司擔保之可換股債券附帶之權利而將向其發行之80,437,500股股份。陳廷驊先生由於擁有Absolute Gain Trading Ltd.之公司權益，故被當作擁有該等股份之權益。陳廷驊先生於861,784,435股股份之權益總額相當於本公司已發行股本(倘Absolute Gain Trading Ltd.行使上述可換股債券附帶之權利，經本公司可能發行之80,437,500股股份所擴大)之22.52%。

11. 陳楊福娥女士由於配偶陳廷驊先生於該等股份之權益，故被視為擁有861,784,435股股份之權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何人士擁有股份或股本衍生工具之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第十五部第2及第3分部之條文規定，向本公司披露，或直接或間接擁有附有投票權可於一切情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

#### 4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或本公司之任何附屬公司訂立或擬訂立任何服務合約，而該服務合約並非於一年內屆滿或聘用公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止。

## 5. 訴訟

本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 6. 一般事項

- (a) 本公司之秘書為楊錦海先生，彼為特許秘書及行政人員公會及香港公司秘書公會會員，亦為香港證券專業學會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於香港九龍長沙灣道680號麗新商業中心11樓。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。