

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聯合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，概不對就因本聯合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。



麗新製衣
麗新製衣國際有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：191)



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)

**聯合公佈
主要交易
以出售銷售股份 I 之方式
出售該等物業之 50% 權益**

出售事項

麗新製衣董事會及麗新發展董事會欣然公佈，於二零一八年七月二十七日（交易時段後），該等賣方、買方（獨立第三方）與該等擔保人訂立買賣協議，據此，待達成當中所載之條件後，(i) 瑞達將出售而買方將購買銷售股份 I（相當於顯中全部已發行股本之 50%）；及(ii) 豐越將出售而買方將購買銷售股份 II（相當於顯中全部已發行股本之 50%），代價合共 4,100,000,000 港元（可予調整）。

銷售股份相當於顯中之全部已發行股本，而顯中則為中間控股公司全部已發行股本之唯一合法及實益擁有人。中間控股公司分別為駿群、福堡及信萬之全部已發行股本之唯一合法及實益擁有人。該等目標公司（即顯中、中間控股公司、駿群、福堡及信萬）為該等物業之註冊擁有人。

根據買賣協議，麗新發展將以透過其於瑞達之股權出售銷售股份 I（相當於顯中全部已發行股本之 50%）之方式出售其於該等物業之 50% 權益。

於二零一八年六月二十七日，該等賣方與買方之一間控股公司訂立要約函件，據此，買方已向該等賣方之律師支付保證金（總數為 205,000,000 港元，為代價之一部份）。

瑞達目前為麗新製衣（透過其於麗新發展之股權）之間接非全資附屬公司及麗新發展之全資附屬公司。由於根據上市規則，麗新製衣及麗新發展各自出售銷售股份 I 之相關百分比率高於 25% 但低於 75%，故根據上市規則，出售銷售股份 I 構成麗新製衣及麗新發展各自之主要交易，並須遵守上市規則第 14 章之申報、公告及股東批准之規定。

麗新製衣

出售銷售股份 I 須待麗新製衣股東於麗新製衣股東大會上批准後，方可作實。根據買賣協議，由於進行之業務尚待完成，故瑞達應於買賣協議日期起計 30 日內向買方提供（其中包括）於麗新製衣股東大會上投票贊成出售銷售股份 I 之麗新製衣股東承諾之原件。麗新製衣預期將於本聯合公佈刊發後 15 個營業日內向麗新製衣股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）出售事項之進一步詳情及上市規則所規定之其他資料以及召開麗新製衣股東大會之通告。

麗新發展

根據上市規則第 14.44(2) 條，麗新製衣及其全資附屬公司（合共持有超過麗新發展全部已發行股本之 50%）將就出售銷售股份 I 發出書面批准，以代替舉行股東大會。因此，麗新發展將不會就批准出售銷售股份 I 召開股東大會。根據買賣協議，由於進行之業務尚待完成，故瑞達應於買賣協議日期起計 30 日內向買方提供（其中包括）麗新發展書面股東批准之核證副本。麗新發展預期將於本聯合公佈刊發後 15 個營業日內向麗新發展股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）出售事項之進一步詳情及上市規則所規定之其他資料。

買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

- 日期： 二零一八年七月二十七日（交易時段後）
- 該等賣方： (1) 瑞達（麗新發展之全資附屬公司及麗新製衣之間接非全資附屬公司）；及
(2) 豐越
- 買方： 寶登環球有限公司（獨立第三方）
- 該等擔保人： (1) 麗新發展（即瑞達之擔保人）；及
(2) 敬新有限公司（即豐越之擔保人）

交易架構： 出售事項包括(i) 瑞達向買方出售之銷售股份 I（相當於顯中全部已發行股本之 50%）；及(ii) 豐越向買方出售之銷售股份 II（相當於顯中全部已發行股本之 50%）。

銷售股份相當於顯中之全部已發行股本，而顯中則擁有中間控股公司之全部已發行股本。中間控股公司分別為駿群、福堡及信萬之全部已發行股本之唯一合法及實益擁有人。

銷售股份相當於顯中之全部已發行股本，而顯中連同中間控股公司、駿群、福堡及信萬則擁有所有該等物業。

代價： 4,100,000,000 港元（即買方就銷售股份所支付之代價，並承擔向若干融資方全數償還顯中所結欠之現有貸款之責任（還款後）而予以調整）。

受付款條款及調整所規限，買方將向各該等賣方支付之金額應為扣除顯中欠付若干融資方（還款後）之現有貸款後代價餘額之 50%。

麗新製衣董事會及麗新發展董事會各自認為買賣協議之條款屬公平合理，且符合其各自公司及股東之整體最佳利益。

付款條款： 買方須以下列方式向該等賣方支付代價（可予調整）：

- (i) 於二零一八年六月二十七日簽訂要約函件後，買方已向該等賣方之律師支付保證金 205,000,000 港元，而該保證金已於簽訂買賣協議時轉換為初始按金；
- (ii) 簽立買賣協議後，買方已支付進一步按金（即 205,000,000 港元）；
- (iii) 於二零一八年十月二十六日或之前，買方應付部份款項（即 205,000,000 港元）；及

(iv) 買方於完成時須以下列方式支付完成款項（即扣除保證金、進一步按金及部份款項後之代價餘額）：

(a) 買方須（自行承擔成本）透過以買方安排及促使之新貸款對顯中所結欠之若干現有貸款進行再融資，以促使償還有關欠款；及

(b) 根據買賣協議，須向各該等賣方支付完成款項之餘額。

先決條件：

出售事項受下列條款及條件所規限：

(i) 待若干現有抵押文件獲解除並以令人信納之方式完成盡職審查及業權申請後，瑞建（即銷售股份 I 之唯一合法及實益擁有人）將不受任何產權負擔所規限，並擁有在不附帶任何產權負擔之情況下向買方出售銷售股份 I 之身份及權力；

(ii) 待若干現有抵押文件獲解除並以令人信納之方式完成盡職審查及業權申請後，豐越（作為銷售股份 II 之唯一合法及實益擁有人）將不受任何產權負擔所規限，並擁有在不附帶任何產權負擔之情況下向買方出售銷售股份 II 之身份及權力；

(iii) 待若干現有抵押文件獲解除並以令人信納之方式完成盡職審查及業權申請後，顯中（作為中間控股公司全部已發行股本之唯一合法及實益擁有人）將不受任何產權負擔所規限；

(iv) 待若干現有抵押文件獲解除並以令人信納之方式完成盡職審查及業權申請後，中間控股公司（即駿群、福堡及信萬各自全部已發行股本之唯一合法及實益擁有人）在各情況下均不受任何產權負擔所規限；

- (v) 待若干現有抵押文件獲解除並以令人信納之方式完成盡職審查及業權申請後，顯中、中間控股公司、駿群、福堡及信萬（分別為物業 I、物業 II、物業 III、物業 IV 及物業 V 之唯一註冊及實益擁有人）根據物業轉易及財產條例第 13 及 13A 條就各物業擁有妥善業權；
- (vi) 根據上市規則之規定，麗新製衣股東及麗新發展股東分別各自取得批准買賣協議及其項下擬進行之交易；及
- (vii) 於完成前及直至完成為止之所有時間，該等物業或其任何部分並無重大損毀。

違約事項：

倘該等賣方及買方於完成日期並無遵守完成之相關責任，買方可通知該等賣方（倘任何賣方未能或不願遵守其責任），或賣方可通知買方（倘買方未能或不願遵守其責任）：

- (i) 將完成延遲至不遲於原定之完成日期後 10 個營業日之日期（須為營業日），惟買賣協議之任何一方不得行使延遲完成之有關權利多於一次；或
- (ii) 在可行情況下進行完成（不得限制其於買賣協議項下之權利及補償）；或
- (iii) 終止買賣協議。

擔保：

麗新發展已同意（作為主要義務人）向買方擔保瑞達根據買賣協議及其他交易文件妥善如期履行義務，以及根據買賣協議及當中所述之其他交易文件按要求向買方支付瑞達未能支付之任何金額。

敬新有限公司已同意（作為主要義務人）向買方擔保豐越根據買賣協議及其他交易文件妥善如期履行義務，以及根據買賣協議及當中所述之其他交易文件按要求向買方支付豐越未能支付之任何金額。

各擔保人於買賣協議項下之擔保乃屬個別性質。

完成：

完成將於完成日期下午三時正或之前在該等賣方之律師之香港辦事處落實，惟須待所有載於買賣協議之條件獲達成（或獲買方豁免）後，方可作實。

稅項賠償保證契據

稅項賠償保證契據將於完成後訂立。

稅項賠償保證契據之訂約方

- (a) 該等賣方；
- (b) 該等擔保人；
- (c) 買方；及
- (d) 顯中。

稅項賠償保證契據之主要條款

根據稅項賠償保證契據及買賣協議，該等賣方將個別向買方及顯中（為其本身及作為各其他該等目標公司之代理）承諾及同意，彼等將就直至完成日期針對（其中包括）任何目標公司提出之任何稅項負債金額完全而有效地分別賠償買方及顯中（為其本身及作為各其他該等目標公司之代理）作出賠償保證，並使其在任何時刻一直獲得完全而有效的賠償。

顯中之資料

顯中連同其他該等目標公司均為該等物業之法定及實益擁有人。

顯中為一間於香港註冊成立之有限公司。顯中為一間投資控股公司，且透過本身及其他該等目標公司持有該等物業。

根據顯中之經審核綜合財務報表，截至二零一六年六月三十日止財政年度之綜合虧損淨額（扣除稅項前後）分別為約 58,000,000 港元及 58,000,000 港元。於二零一六年六月三十日之經審核綜合資產淨值為約 1,656,000,000 港元。

根據顯中之經審核綜合財務報表，截至二零一七年六月三十日止財政年度之綜合溢利淨額（扣除稅項前後）分別為約 87,000,000 港元及 82,000,000 港元。於二零一七年六月三十日，顯中之經審核綜合資產淨值為 1,738,000,000 港元。

於完成後，麗新製衣及麗新發展將不再持有顯中及其他該等目標公司之任何股權。

買方之資料

寶登環球有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事物業及其他投資。

經麗新製衣董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為麗新製衣及其關連人士之獨立第三方。

經麗新發展董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為麗新發展及其關連人士之獨立第三方。

麗新製衣及麗新發展之資料

麗新製衣為一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。麗新製衣集團之主要業務包括物業投資、物業發展、酒店及餐廳投資及經營以及投資控股。於本聯合公佈日期，麗新製衣擁有麗新發展已發行股份總額約 56.10%之權益。

麗新發展為一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。麗新發展集團之主要業務包括物業投資、物業發展、酒店及餐廳投資及經營以及投資控股。

出售該等物業 50%權益之理由及裨益

麗新製衣董事及麗新發展董事均不時對其各自之資產進行策略性審查，以使其各自之股東之回報最大化。

鑒於該等物業升值及預期出售銷售股份 I 之所得款項，麗新製衣董事會及麗新發展董事會均認為透過出售銷售股份 I 出售其於該等物業之權益以變現物業投資之價值、提升彼等之財務狀況及營運資金以及追求其他增長機遇符合彼等各自公司及股東整體之利益。

於二零一八年一月三十一日，該等物業之估值為 3,630,000,000 港元。麗新發展預期將錄得未經審核估計收益（扣除相關開支及稅項前）約 235,000,000 港元。該收益乃經參考代價總額 2,050,000,000 港元扣除該等物業於二零一八年一月三十一日之 50% 估值 1,815,000,000 港元釐定。

麗新製衣董事會及麗新發展董事會均認為出售銷售股份 I 及據此擬進行之交易乃按公平基準進行，屬公平合理，且符合彼等各自之公司及股東整體之利益。

麗新發展擬將出售銷售股份 I 所得款項淨額用作其營運資金融資及其他一般企業用途。

上市規則之涵義

由於相關百分比率超過 25% 但低於 75%，故出售銷售股份 I 構成麗新製衣及麗新發展各自之一項主要交易，並須遵守上市規則第 14 章之申報、公告及股東批准之規定。

麗新製衣

出售銷售股份 I 須待麗新製衣股東於麗新製衣股東大會上以投票表決方式批准。經麗新製衣董事在作出一切必要查詢後所知、所悉及所信，概無麗新製衣股東或彼等各自之任何聯繫人於出售銷售股份 I 中擁有任何重大權益。因此，麗新製衣股東毋須根據上市規則就出售銷售股份 I 取得股東之批准於麗新製衣股東大會上放棄投票。根據買賣協議，由於進行之業務尚待完成，故瑞達應於買賣協議日期起計 30 日內向買方提供（其中包括）於麗新製衣股東大會上投票贊成出售銷售股份 I 之麗新製衣股東承諾之原件。

麗新製衣預期將於本聯合公佈刊發後 15 個營業日內向麗新製衣股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）出售事項之進一步詳情及上市規則所規定之其他資料以及召開麗新製衣股東大會之通告。

麗新發展

經麗新發展董事在作出一切必要查詢後所知、所悉及所信，概無麗新發展股東或彼等各自之任何聯繫人於出售銷售股份 I 中擁有任何重大權益。因此，倘麗新發展就出售銷售股份 I 取得股東之批准召開股東大會，則麗新發展股東毋須根據上市規則放棄投票。

於本聯合公佈日期，麗新製衣透過其全資附屬公司（即欣楚有限公司及 Zimba International Limited）擁有及控制合共 340,023,572 股麗新發展股份，佔麗新發展已發行股份總額約 56.10%。因此，根據上市規則第 14.44(2)條，麗新製衣、欣楚有限公司及 Zimba International Limited 將就出售銷售股份 I 發出書面批准，以取代舉行股東大會。因此，麗新發展將不會就批准出售銷售股份 I 召開股東大會。根據買賣協議，由於進行之業務尚待完成，故瑞達應於買賣協議日期起計 30 日內向買方提供（其中包括）麗新發展書面股東批准之核證副本。

麗新發展預期將於本聯合公佈刊發後 15 個營業日內向麗新發展股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）出售事項之進一步詳情及上市規則所規定之其他資料，以供彼等參考。

釋義

「顯中」	指	顯中國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及為物業 I 之登記及實益擁有人；
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之任何日子（星期六、星期日、公眾假期或上午九時正至下午五時正之任何時間在香港懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告之日子除外）；
「物業轉易及財產條例」	指	香港法例第 219 章物業轉易及財產條例；
「完成」	指	出售事項之完成；
「完成日期」	指	(i)二零一九年三月二十七日；或(ii)倘買賣協議所載之條件達成前未能發出有關通知，則買方以不少於 35 日書面通知該等賣方所指定之有關較早日期；或(iii)於完成落實時該等賣方及買方可能書面協定之有關其他日期；

「完成款項」	指	相等於扣除保證金（作為初始按金、進一步按金及部份款項）後代價餘額之款項；
「代價」	指	買方就銷售股份將予支付之代價及就承擔顯中向若干出資方悉數償還現有貸款（還款後）之責任；
「稅項賠償保證契據」	指	該等賣方、該等擔保人、買方及顯中於完成後將予訂立之稅項賠償保證契據；
「出售事項」	指	要約函件及買賣協議項下擬進行之交易，即該等賣方向買方按代價出售銷售股份；
「保證金」	指	於簽署要約函件後買方向該等賣方之律師支付之總額為205,000,000 港元之保證金；
「豐越」	指	豐越國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司；
「進一步按金」	指	於簽立買賣協議後買方支付之總額 205,000,000 港元中之進一步按金；
「該等擔保人」	指	(i)麗新發展（即瑞達之擔保人）；及(ii)敬新有限公司（一間於香港註冊成立之有限公司，即豐越之擔保人），各自稱為「擔保人」；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「獨立第三方」	指	獨立於麗新製衣及麗新發展各自（視情況而定）及麗新製衣及麗新發展各自（視情況而定）之關連人士（定義見上市規則）及與其並無關連之第三方；
「中間控股公司」	指	富盈發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，顯中之全資附屬公司及物業 II 之登記及實益擁有人；

「駿群」	指	駿群有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及中間控股公司之全資附屬公司，為物業 III 之登記及實益擁有人；
「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，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市及買賣（股份代號：488）；
「麗新發展董事會」	指	麗新發展董事會；
「麗新發展董事」	指	麗新發展之董事；
「麗新發展集團」	指	麗新發展及其附屬公司；
「麗新發展股東」	指	麗新發展之股東；
「麗新發展股份」	指	麗新發展已發行股本中之股份；
「麗新發展書面股東批准」	指	由大多數麗新發展股東按上市規則之規定以買賣協議指定之形式將簽署之書面批准，內容有關批准買賣協議及買賣協議所述之其他交易文件項下擬進行之交易；
「麗新製衣」	指	麗新製衣國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市及買賣（股份代號：191），麗新發展之最終控股公司；
「麗新製衣董事會」	指	麗新製衣董事會；
「麗新製衣董事」	指	麗新製衣之董事；
「麗新製衣股東大會」	指	麗新製衣將予召開及舉行以考慮及酌情批准出售銷售股份 I 之股東大會；
「麗新製衣集團」	指	麗新製衣及其附屬公司（包括麗新發展集團）；
「麗新製衣股東」	指	麗新製衣之股東；

「麗新製衣股東承諾」	指	麗新製衣股東以買賣協議指定之形式將發出之承諾，內容有關持有不少於麗新製衣已發行股份總數之 41%權益；
「瑞達」	指	瑞達有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為麗新製衣（透過其於麗新發展之持股）之間接非全資附屬公司及麗新發展之全資附屬公司；
「福堡」	指	福堡發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及中間控股公司之全資附屬公司，為物業 IV 之登記及實益擁有人；
「重大損毀」	指	任何該等物業（或其任何部份）之損毀導致該等物業總建築面積損毀超過 15%及／或修復有關損毀之總成本超過或合理預期將超過金額 150,000,000 港元，在各情況下，將由該等賣方及買方共同協定及委聘之獨立損失理算師進行核證；
「要約函件」	指	買方之一間控股公司發出日期為二零一八年六月二十七日之內容有關買賣銷售股份之條款文件而該等賣方已於二零一八年六月二十七日接納並知悉之要約函件；
「部份款項」	指	買方將於二零一八年十月二十六日或之前將支付之總額 205,000,000 港元中之部份款項；
「百分比率」	指	根據上市規則第 14.07 條計算之百分比率；
「該等物業」	指	物業 I、物業 II、物業 III、物業 IV 及物業 V 之統稱，各自稱為「一項物業」；
「物業 I」	指	土地註冊處登記為內地段第 11231 號土地之整幅土地及其上所建宅院及樓宇（現稱香港九龍天文臺道 8 號，由顯中法定及實益擁有）之所有 3,889 份均等且不可分割份數之 10,000 份；

「物業 II」	指	土地註冊處登記為內地段第 11231 號土地之整幅土地及其上所建宅院及樓宇（現稱香港九龍天文臺道 8 號，由中間控股公司法定及實益擁有）之所有 4,980 份均等且不可分割份數之 10,000 份；
「物業 III」	指	土地註冊處登記為內地段第 11231 號土地之整幅土地及其上所建宅院及樓宇（現稱香港九龍天文臺道 8 號，由駿群法定及實益擁有）之所有 714 份均等且不可分割份數之 10,000 份；
「物業 IV」	指	土地註冊處登記為內地段第 11231 號土地之整幅土地及其上所建宅院及樓宇（現稱香港九龍天文臺道 8 號，由福堡法定及實益擁有）之所有 278 份均等且不可分割份數之 10,000 份；
「物業 V」	指	土地註冊處登記為內地段第 11231 號土地之整幅土地及其上所建宅院及樓宇（現稱香港九龍天文臺道 8 號，由信萬法定及實益擁有）之所有 139 份均等且不可分割份數之 10,000 份；
「買方」	指	寶登環球有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為麗新製衣及麗新發展各自之獨立第三方；
「登記擁有人」	指	該等物業之登記擁有人之統稱，即該等目標公司；
「銷售股份」	指	銷售股份 I 及銷售股份 II，即顯中之全部已發行股本；
「銷售股份 I」	指	瑞達擁有顯中股本中之 5,000 股普通股，佔顯中全部已發行股本之 50%；
「銷售股份 II」	指	豐越擁有顯中股本中之 5,000 股普通股，佔顯中全部已發行股本之 50%；

「該等賣方」	指	瑞達及豐越，各自稱為「賣方」；
「買賣協議」	指	該等賣方、買方及該等擔保人於二零一八年七月二十七日就出售事項訂立之買賣協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「信萬」	指	信萬發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及中間控股公司之全資附屬公司，為物業 V 之登記及實益擁有人；
「該等目標公司」	指	顯中、中間控股公司、駿群、福堡及信萬，各自稱為「目標公司」；及
「%」	指	百分比。

香港，二零一八年七月二十七日

承董事會命
麗新製衣國際有限公司
執行董事兼副主席
周福安

承董事會命
麗新發展有限公司
執行董事兼副主席
周福安

於本聯合公佈日期，

- (a) 麗新製衣董事會包括六名執行董事，即林建名博士（主席）、林建岳博士（副主席）、周福安先生（副主席）、余寶珠女士、林孝賢先生（亦為余寶珠女士之替代董事）及林建康先生；以及三名獨立非執行董事，即梁樹賢、林秉軍及周炳朝諸位先生；及
- (b) 麗新發展董事會包括四名執行董事，即林建岳博士（主席）、周福安（副主席）、劉樹仁（行政總裁）及林孝賢諸位先生；兩名非執行董事，即林建名博士及余寶珠女士；以及三名獨立非執行董事，即林秉軍、梁樹賢及葉澍堃諸位先生。