

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

出售一間附屬公司

出售事項

於二零二四年五月三日(交易時段後)，賣方(麗新發展之全資附屬公司)及麗新發展與買方訂立要約函件，據此，買方已有條件同意收購銷售股份及承接銷售貸款之轉讓，而賣方已同意出售銷售股份及麗新發展已同意按購買價(可進行備考有形資產淨值調整及完成有形資產淨值調整)轉讓銷售貸款予買方。於本聯合公佈日期，目標公司為該物業之唯一法定及實益擁有人。

於完成後，目標公司將不再為麗新製衣及麗新發展之附屬公司，且目標公司之財務業績將不再於麗新製衣集團及麗新發展集團之財務報表綜合入賬。

上市規則之涵義

出售事項及要約函件項下擬進行之交易之上市規則之涵義概述如下：

麗新製衣

由於出售事項之其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但所有適用百分比率均低於75%，故出售事項及要約函件項下擬進行之交易構成麗新製衣之主要交易，因此須遵守上市規則第14章有關申報、公佈、通函及股東批准之規定。

出售事項須待麗新製衣股東於股東大會上以投票方式批准後，方可作實。麗新製衣將舉行股東大會以供麗新製衣股東考慮及酌情通過決議案批准出售事項及要約函件項下擬進行之交易。

就麗新製衣董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本聯合公佈日期，概無麗新製衣股東或彼等各自之任何聯繫人於出售事項及要約函件項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，概無麗新製衣股東須就批准出售事項及要約函件項下擬進行之交易之決議案而於股東大會上放棄投票。

考慮到編製所需資料以供載入通函之預期時間，一份載有(其中包括)出售事項之進一步資料之通函將於二零二四年六月二十四日或之前寄發予麗新製衣股東。倘麗新製衣於二零二四年六月二十四日之後延遲寄發通函，麗新製衣將根據上市規則規定於適當時候另行刊發公佈。

麗新發展

由於出售事項之其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但所有適用百分比率均低於75%，故出售事項及要約函件項下擬進行之交易構成麗新發展之主要交易，因此須遵守上市規則第14章有關申報、公佈、通函及股東批准之規定。

就麗新發展董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本聯合公佈日期，概無麗新發展股東或彼等各自之任何聯繫人於出售事項及要約函件項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，倘麗新發展將就批准出售事項及要約函件項下擬進行之交易召開股東大會，則概無麗新發展股東須就批准出售事項及要約函件項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

麗新發展將根據上市規則第14.44條自麗新製衣取得書面批准，麗新製衣為麗新發展之控股股東，於合共808,084,296股麗新發展股份(佔於本聯合公佈日期麗新發展全部已發行股本約55.60%)中擁有實益權益。倘麗新發展取得書面批准，根據上市規則第14.44條之允許，麗新發展將豁免召開股東大會批准出售事項及要約函件項下擬進行之交易。麗新發展將於其取得書面批准後另行刊發公佈。

根據上市規則第14.41(a)條，麗新發展須於本公佈刊發後15個營業日內，向麗新發展股東寄發通函，內容有關出售事項及根據上市規則須載入該通函之其他資料。考慮到編製所需資料以供載入通函之預期時間，麗新發展預期將於二零二四年六月二十四日或之前寄發通函。倘麗新發展需要額外時間編製及落實資料以供載入通函，麗新發展將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並於適當時候就任何延遲寄發通函另行刊發公佈。

出售事項

於二零二四年五月三日(交易時段後)，賣方(麗新發展之全資附屬公司)及麗新發展與買方訂立要約函件，據此，買方已有條件同意收購銷售股份及承接銷售貸款之轉讓，而賣方已同意出售銷售股份及麗新發展已同意按購買價(可進行備考有形資產淨值調整及完成有形資產淨值調整)轉讓銷售貸款予買方。於本聯合公佈日期，目標公司為該物業之唯一法定及實益擁有人。

於完成後，目標公司將不再為麗新製衣及麗新發展之附屬公司，且目標公司之財務業績將不再於麗新製衣集團及麗新發展集團之財務報表綜合入賬。

要約函件

要約函件之主要條款載列如下：

日期 : 二零二四年五月三日(交易時段後)

訂約方 : (i) 賣方，麗新發展之全資附屬公司(作為賣方)；
(ii) 麗新發展(作為銷售貸款之出讓人)；及
(iii) 買方(作為買方)。

就麗新製衣董事及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獨立第三方。

交易架構 : 出售事項包括賣方向買方出售銷售股份及麗新發展向買方轉讓銷售貸款。

目標公司為該物業之唯一法定及實益擁有人。

該物業 : 香港梅道梅苑2座第十八層及第十九層以及位於梅苑1座及梅苑2座第60號及第67號之停車位。

該物業應按「現狀」基準售予買方。

購買價

：買方就出售事項向賣方應付銷售股份及銷售貸款之購買價總額應為215,800,000港元(可進行備考有形資產淨值調整及完成有形資產淨值調整)，將由買方按下列方式向賣方及麗新發展支付：

- (i) 於簽訂要約函件時應支付初始按金10,790,000港元；
- (ii) 於二零二四年五月十六日或之前應支付進一步按金10,790,000港元；
- (iii) 於二零二四年八月一日或之前應支付部份款項21,580,000港元；及
- (iv) 於完成時應支付購買價之餘款總額172,640,000港元(「餘款」)。

轉讓銷售貸款的代價須為相等於銷售貸款的金額(按等額基準)。購買價減去銷售貸款的代價將作為銷售股份的代價。

有形資產淨值之計算

：有形資產淨值應按目標公司旗下可迅速轉換為現金或現金等值項目(不包括該物業、任何無形資產及其他固定資產以及遞延稅項)之所有有形資產之總和，減去目標公司於完成日期之所有負債(實際、或然或其他，惟不包括銷售貸款)及撥備之總和計算。

備考有形資產淨值調整

：購買價應按經參考賣方及麗新發展於完成日期前至少五(5)個工作日編製之備考賬目予以調整。倘備考賬目所示有形資產淨值高於或低於零，則餘款須相應上調或下調(視情況而定)。

完成有形資產淨值調整 : 購買價應經參考賣方及麗新發展自完成日期起六十(60)日內編製之完成賬目予以進一步調整。倘完成賬目內所示之有形資產淨值超過或少於備考賬目內所示之有形資產淨值，買方或賣方及出讓人(視情況而定)須於五(5)個工作日內向其他方支付差額。

完成日期 : 預期將為二零二五年一月十五日下午一時正之前。

正式協議 : 賣方、麗新發展及買方應真誠磋商，並盡彼等之一切合理努力於要約函件日期起28日或之前就出售事項訂立正式協議，當中應納入要約函件之條款。倘賣方、麗新發展及買方於上述日期或之前未就正式協議之條款達成一致，要約函件應仍然有效及具十足效力及作用。

先決條件 : 完成須待於完成日期或之前達成下列所有條件後，方可作實：

- (a) 麗新製衣及麗新發展各自遵守上市規則及／或其他法例或法規及／或附屬公司法例或法規項下規定之所有必要規定；
- (b) 買方已對目標公司完成其盡職調查，並合理信納其結果；及
- (c) 賣方及麗新發展應促使目標公司根據物業轉易及財產條例第13條出示及證明該物業之業權，並根據物業轉易及財產條例第13A條給予業權，費用由彼等各自自行承擔。

購買價

購買價215,800,000港元乃經訂約方公平磋商後釐定，並按可資比較地區類似物業之現行市價計算。

考慮到(i)上述購買價乃由買方、賣方及麗新發展經參考可資比較地區類似物業之現行市價釐定；及(ii)下文「出售事項之理由及裨益以及出售事項之所得款項擬定用途」一節所述之出售事項之理由及裨益，麗新製衣董事及麗新發展董事各自認為購買價屬公平合理，且分別符合麗新製衣及其股東整體及麗新發展及其股東整體之利益。

有關目標公司及該物業之資料

有關目標公司及該物業之資料

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司。於本聯合公佈日期，目標公司為賣方之直接全資附屬公司，且主要從事物業投資業務，以及其唯一資產為該物業。

目標公司為該物業之唯一法定及實益擁有人。該物業為住宅物業，包括香港梅道梅苑2座第十八層及第十九層以及位於梅苑1座及梅苑2座第60號及第67號之停車位。該物業之可出售總面積(不包括停車位)約為5,338平方呎。

有關目標公司之財務資料

下表載列目標公司截至二零二二年及二零二三年七月三十一日止兩個年度根據香港財務報告準則編製的若干財務資料：

	截至 二零二三年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零二二年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
除稅前淨虧損	1,042	668
除稅後淨虧損	986	673

於二零二四年一月三十一日，目標公司之未經審核賬面淨值(於扣除約69,300,000港元股東貸款前)約為45,300,000港元。

出售事項之財務影響

於完成後，目標公司將不再為麗新製衣及麗新發展之附屬公司，及目標公司之財務業績將不再於麗新製衣集團及麗新發展集團之財務報表綜合入賬。

於二零二四年一月三十一日，目標公司涉及麗新製衣集團之未經審核賬面淨值(於扣除股東貸款前)約為115,400,000港元。根據購買價215,800,000港元計算，預期麗新製衣集團將自出售事項確認收益淨額(經扣除相關法律成本、佣金及開支)約96,500,000港元。

於二零二四年一月三十一日，目標公司涉及麗新發展集團之未經審核賬面淨值(於扣除股東貸款前)約為45,300,000港元。根據購買價215,800,000港元計算，預期麗新發展集團將自出售事項確認收益淨額(經扣除相關法律成本、佣金及開支)約167,100,000港元。

上述金額乃根據購買價與目標公司於二零二四年一月三十一日之未經審核賬面淨值(於扣除股東貸款前)之差額，並扣除估計相關成本計算得出。任何損益之確實金額將經考慮備考有形資產淨值調整及完成有形資產淨值調整之購買價後作出調整並須分別經麗新製衣及麗新發展之核數師審核，預期將於麗新製衣及麗新發展各自截至二零二五年七月三十一日止財政年度之財務報表入賬。

有關買方之資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。根據買方提供之資料，買方主要從事投資控股。

就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獨立於麗新製衣及其關連人士各自之第三方。

就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獨立於麗新發展及其關連人士各自之第三方。

有關麗新製衣、麗新發展及賣方之資料

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、酒店及餐廳之投資及營運、製作及發行電影及電視節目、音樂製作及出版、管理及製作演唱會、藝人管理、戲院營運、文化、休閒、娛樂及相關設施，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數約55.60%。

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、酒店及餐廳之投資及營運、製作及發行電影及電視節目、音樂製作及出版、管理及製作演唱會、藝人管理、戲院營運、文化、休閒、娛樂及相關設施，以及投資控股。

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為麗新發展之全資附屬公司。賣方之主要業務為物業投資。

出售事項之理由及裨益以及出售事項之所得款項擬定用途

該物業由麗新發展集團收購，目前由麗新發展集團成員公司自用。出售事項為麗新發展集團對其非核心資產出售計劃的承諾，使麗新發展集團可就完善資本架構及／或麗新發展集團之一般企業用途重新分配更多財務資源，以及改善麗新製衣集團及麗新發展集團整體之現金流量及財務狀況。

出售事項之估計所得款項總額約為215,800,000港元。麗新發展集團及麗新製衣集團自出售事項之估計所得款項淨額分別約為212,400,000港元及211,900,000港元。出售事項之所得款項淨額擬用於償還麗新發展集團之銀行貸款及／或用作麗新發展集團之一般營運資金。

麗新製衣董事認為，出售事項符合麗新製衣及其股東之整體利益，其條款及代價屬公平合理。

麗新發展董事認為，出售事項符合麗新發展及其股東之整體利益，其條款及代價屬公平合理。

上市規則之涵義

出售事項及要約函件項下擬進行之交易之上市規則之涵義概述如下：

麗新製衣

由於出售事項之其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但所有適用百分比率均低於75%，故出售事項及要約函件項下擬進行之交易構成麗新製衣之主要交易，因此須遵守上市規則第14章有關申報、公佈、通函及股東批准之規定。

出售事項須待麗新製衣股東於股東大會上以投票方式批准後，方可作實。麗新製衣將舉行股東大會以供麗新製衣股東考慮及酌情通過決議案批准出售事項及要約函件項下擬進行之交易。

就麗新製衣董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本聯合公佈日期，概無麗新製衣股東或彼等各自之任何聯繫人於出售事項及要約函件項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，概無麗新製衣股東須就批准出售事項及要約函件項下擬進行之交易之決議案而於股東大會上放棄投票。

考慮到編製所需資料以供載入通函之預期時間，一份載有(其中包括)出售事項之進一步資料之通函將於二零二四年六月二十四日或之前寄發予麗新製衣股東。倘麗新製衣於二零二四年六月二十四日之後延遲寄發通函，麗新製衣將根據上市規則規定於適當時候另行刊發公佈。

麗新發展

由於出售事項之其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但所有適用百分比率均低於75%，故出售事項及要約函件項下擬進行之交易構成麗新發展主要交易，因此須遵守上市規則第14章有關申報、公佈、通函及股東批准之規定。

就麗新發展董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本聯合公佈日期，概無麗新發展股東或彼等各自之任何聯繫人於出售事項及要約函件項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，倘麗新發展將就批准出售事項及要約函件項下擬進行之交易召開股東大會，則概無麗新發展股東須就批准出售事項及要約函件項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

麗新發展將根據上市規則第14.44條自麗新製衣取得書面批准，麗新製衣為麗新發展之控股股東，於合共808,084,296股麗新發展股份(佔於本聯合公佈日期麗新發展全部已發行股本約55.60%)中擁有實益權益。倘麗新發展取得書面批准，根據上市規則第14.44條之允許，麗新發展將豁免召開股東大會批准出售事項及要約函件項下擬進行之交易。麗新發展將於其取得書面批准後另行刊發公佈。

根據上市規則第14.41(a)條，麗新發展須於本公佈刊發後15個營業日內，向麗新發展股東寄發通函，內容有關出售事項及根據上市規則須載入該通函之其他資料。考慮到編製所需資料以供載入通函之預期時間，麗新發展預期將於二零二四年六月二十四日或之前寄發通函。倘麗新發展需要額外時間編製及落實資料以供載入通函，麗新發展將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並於適當時候就任何延遲寄發通函另行刊發公佈。

出售事項須待本聯合公佈「出售事項 — 要約函件 — 先決條件」一節所載多項先決條件獲達成後，方告完成。因此，出售事項未必會進行。因此，麗新製衣股東及麗新發展股東以及麗新製衣及麗新發展之潛在投資者於買賣麗新製衣及麗新發展股份時務請審慎行事。

釋義

於本聯合公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「餘款」	指	購買價之餘款；
「董事會」	指	董事會；
「完成」	指	根據要約函件之條款及條件完成出售事項；
「完成賬目」	指	目標公司自其當前財政年度開始至完成日期止期間經註冊會計師(執業)審核之財務報表；
「完成日期」	指	根據要約函件，完成之日期；
「完成有形資產淨值調整」	指	如本聯合公佈「出售事項 — 要約函件 — 完成有形資產淨值調整」一節進一步所述，根據要約函件於完成後對購買價之調整；
「先決條件」	指	如本聯合公佈「出售事項 — 要約函件 — 先決條件」一節進一步所述，根據要約函件，完成之先決條件；

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「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》；
「出售事項」	指	根據要約函件之條款及條件，賣方向買方出售銷售股份及麗新發展向買方轉讓銷售貸款；
「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事項之股東大會；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於麗新製衣及麗新發展、其附屬公司各自之任何董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之聯繫人士及與彼等並無關連(定義見上市規則)之第三方；
「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(Lai Sun Development Company Limited)，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(股份代號：488)；
「麗新發展董事會」	指	麗新發展之董事會；
「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	麗新發展之已發行股份；
「麗新製衣」	指	麗新製衣國際有限公司(Lai Sun Garment (International) Limited)，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(股份代號：191)，麗新發展之最終控股公司；

「麗新製衣董事會」	指	麗新製衣之董事會；
「麗新製衣董事」	指	麗新製衣之董事；
「麗新製衣集團」	指	麗新製衣及其附屬公司；
「麗新製衣股東」	指	麗新製衣之股東；
「有形資產淨值」	指	目標公司旗下可迅速轉換為現金或現金等值項目(不包括該物業、任何無形資產及其他固定資產以及遞延稅項)之所有有形資產之總和，減去目標公司於完成日期之所有負債(實際、或然或其他，惟不包括銷售貸款)及撥備之總和；
「要約函件」	指	賣方、麗新發展與買方就出售事項訂立日期為二零二四年五月三日之要約函件；
「備考賬目」	指	目標公司自當前財政年度開始至完成日期止期間之未經審核備考完成賬目；
「備考有形資產淨值調整」	指	如本聯合公佈「出售事項 — 要約函件 — 備考有形資產淨值調整」一節進一步所述，根據要約函件，對購買價餘款之調整；
「該物業」	指	位於香港梅道梅苑2座第十八層及第十九層之住宅物業以及位於梅苑1座及梅苑2座第60號及第67號之停車位；
「購買價」	指	買方就出售事項向賣方及麗新發展應付之購買價總額，為215,800,000港元，並可根據要約函件之條款及條件進行備考有形資產淨值調整及完成有形資產淨值調整；
「買方」	指	Star Gallery Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「銷售貸款」	指	於完成時，目標公司應付及結欠麗新發展之所有金錢款項；

「銷售股份」	指	目標公司之全部已發行股本；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	港嶽有限公司 (Hong Kong Hill Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司；
「賣方」	指	Boom Goal Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司並為麗新發展之全資附屬公司；
「書面批准」	指	麗新製衣就出售事項及要約函件項下擬進行之交易發出之書面批准，其持有合共808,084,296股麗新發展股份，於本聯合公佈日期佔麗新發展全部已發行股本約55.60%；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
麗新製衣國際有限公司
主席
林建岳

承董事會命
麗新發展有限公司
主席
林建岳

香港，二零二四年五月三日

於本聯合公佈之日期，

- (a) 麗新製衣董事會包括六名執行董事，即林建岳博士(主席)、楊耀宗先生、張森先生、余寶珠女士、林建康先生及林孝賢先生(亦為余寶珠女士之替代董事)；以及四名獨立非執行董事，即梁樹賢、林秉軍、周炳朝及吳志豪諸位先生；及
- (b) 麗新發展董事會包括五名執行董事，即林建岳博士(主席)與劉樹仁(行政總裁)、張森、林孝賢(亦為余寶珠女士之替代董事)及李子仁諸位先生；一名非執行董事，即余寶珠女士；以及四名獨立非執行董事，即林秉軍、梁樹賢、葉澍堃及陸瀚民諸位先生。