

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 非常重大出售事項

出售擁有友邦金融中心實體之股權

出售事項

於二零二四年四月八日(交易時段後)，賣方(麗新發展之全資附屬公司)與買方就出售銷售股份(佔Bayshore Development之10%股權)訂立買賣協議。Bayshore Development持有該物業全部法定及實益權益。於完成後，麗新製衣集團及麗新發展集團各自將不再持有Bayshore Development之任何權益。

上市規則之涵義

賣方為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(透過麗新製衣於麗新發展之持股)。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75%，故根據上市規則第14.06(4)條，出售事項構成麗新製衣及麗新發展各自之非常重大出售事項，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。

麗新製衣

出售事項須待麗新製衣股東於麗新製衣股東大會上以投票方式批准後，方可作實。一份載有(其中包括)出售事項之進一步詳情及上市規則規定之其他資料之通函及召開麗新製衣股東大會之通告將由麗新製衣寄發予麗新製衣股東。

麗新發展

出售事項須待麗新發展股東於麗新發展股東大會上以投票方式批准後，方可作實。一份載有(其中包括)出售事項之進一步詳情及上市規則規定之其他資料之通函及召開麗新發展股東大會之通告將由麗新發展寄發予麗新發展股東。

寄發通函之預期時間

考慮到編製所需資料以供載入通函之預期時間，預計通函將於二零二四年五月十日或之前寄發予麗新製衣股東及麗新發展股東(視情況而定)。倘於二零二四年五月十日之後延遲寄發通函，麗新製衣及麗新發展將根據上市規則規定於適當時候另行刊發公佈。

出售事項

於二零二四年四月八日(交易時段後)，賣方(麗新發展之全資附屬公司)與買方就出售銷售股份(佔Bayshore Development之10%股權)訂立買賣協議。Bayshore Development持有該物業全部法定及實益權益。於完成後，麗新製衣集團及麗新發展集團各自將不再持有Bayshore Development之任何權益。

買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

- 日期： 二零二四年四月八日(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)；
及
 - (ii) 買方(作為買方)。
- 交易架構：
- 出售事項包括賣方向買方出售銷售股份(佔Bayshore Development之10%股權)。
- Bayshore Development持有該物業全部法定及實益權益。

代價：

代價將根據相等於經審核完成賬目資產淨值10%之金額計算。有關計算資產淨值之基準，請參閱下文「資產淨值之計算」一段。

初步代價

根據下文所述之完成後調整，完成後買方就銷售股份應付賣方之初步代價（「**初步代價**」）將為1,421,626,325港元，其相等於備考完成賬目資產淨值10%之金額。

最終代價

初步代價將根據相等於經審核完成賬目資產淨值10%之金額進行調整（「**最終代價**」）。

支付條款

代價將根據下列方式進行支付：

- (i) 完成後買方應向賣方支付初步代價；及
- (ii) 一筆相等於初步代價與最終代價之差額之款項須於經審核完成賬目刊發日期後十(10)個營業日內由(x)買方向賣方支付(倘最終代價超過初步代價)；或(y)由賣方向買方支付(倘初步代價超過最終代價)。

資產淨值之計算：

資產淨值應按下列方法計算：

- (i) 協定物業價值(即17,750,000,000港元，即賣方與買方協定之該物業之價值)；
- (ii) 加，於完成日期備考完成賬目、完成賬目或經審核完成賬目(視情況而定)所示之Bayshore Development之全部資產金額(不包括協定物業價值)；及
- (iii) 減，於完成日期備考完成賬目、完成賬目或經審核完成賬目(視情況而定)所示之全部負債及撥備之金額。

賣方及買方於完成後須促使Bayshore Development於完成日期後二十(20)個營業日內編製完成賬目，並委任核數師及向核數師交付完成賬目，以供核數師審閱及提供意見。在任何情況下，核數師應於完成後四十(40)個營業日內(或賣方及買方以書面形式另行協定者)完成並向賣方及買方交付經審核完成賬目以及核證資產淨值。

先決條件：

完成須待買方達成下列條件(「**該等條件**」)後，方可作實：

- (a) Bayshore Development為及於完成時仍為該物業及該物業之業權(買賣協議另行規定者除外)之唯一法定及實益擁有人，且該物業及該物業之業權屬妥善及不受任何產權負擔所影響；
- (b) 賣方為及於完成時仍為銷售股份之唯一法定及實益擁有人，且銷售股份之所有權屬妥善及不受任何產權負擔所影響；
- (c) 並無收到相關部門之任何強制收購或擬收回及收購之通知、要求、指示或命令影響該物業或該物業之任何部分，或以其他方式對該物業或該物業之任何部分造成重大不利影響；
- (d) 於完成時，賣方於買賣協議作出之所有保證仍屬真實、準確及並無誤導成分，且並無任何情況導致(i)該物業；(ii)Bayshore Development；及／或(iii)買賣協議項下擬進行之交易出現重大不利變動(或影響)；
- (e) 並無對Bayshore Development及／或該物業(或該物業之任何部分)造成重大不利變動(或影響)之未決索償、訴訟或任何其他法律程序；及

- (f) 就買賣協議項下擬進行之交易已取得所有相關部門或任何第三方所規定之一切必要同意、確認、許可、批准、執照及授權。

買方可全權酌情隨時按其決定之條款以書面形式有條件或無條件豁免全部或任何部分該等條件或其中任何條款(上文第(f)項條件除外)。

此外，根據上市規則，完成須待麗新製衣及麗新發展各自遵守上市規則項下規定之所有必要規定(「該等規定」)後，方可作實。賣方應盡最大努力促使麗新製衣及麗新發展各自盡快遵守該等規定。倘該等規定於完成日期前至少五(5)個營業日仍未獲遵守，儘管賣方已盡其最大努力促使麗新製衣及麗新發展遵守，訂約方將終止買賣協議，除前期違約外，訂約方不得向另一方提出任何索償，惟賣方須支付買方就編製、磋商及簽立買賣協議及上述終止協議產生之法律費用，以及就買賣協議項下擬進行之交易而產生之所有法律費用。

在上文所述該等規定之條文規限下，倘該等條件(儘管賣方已盡其最大努力)未能於完成日期或之前達成或(如適用)獲買方豁免，則買方或賣方均可終止買賣協議，而訂約方於買賣協議項下之所有權利及義務將停止及終止，惟仍保持十足效力及有效之存續條款除外，且於終止後，任何一方不得根據買賣協議向另一方提出任何索償，惟任何一方前期違約或違反買賣協議所載保密責任而引致之索償除外。

截至本聯合公佈日期，買賣協議項下之先決條件尚未獲宣佈已達成或獲豁免。

完成：

完成須待買賣協議項下之條款及條件(包括上文「先決條件」一段所述先決條件達成(或倘適用，獲豁免))於完成日期達成，方可作實。

稅項彌償契據將於完成後訂立。根據稅項彌償契據，賣方及麗新發展將共同及個別同意向買方及Bayshore Development作出直至完成日期之彌償，(其中包括)向Bayshore Development作出10%稅項責任彌償(稅項彌償契據另有規定者除外)。

有關BAYSHORE DEVELOPMENT及該物業之資料

有關Bayshore Development之資料

Bayshore Development為一間於英屬處女群島註冊成立之私人股份有限公司。

Bayshore Development為該物業之唯一法定及實益擁有人。該物業位於香港商業中心區。該物業樓高38層，提供總建築面積約428,962平方呎(不包括停車位)之辦公室樓面。

於本聯合公佈日期，Bayshore Development分別由買方及賣方擁有90%及10%。於完成後，買方將持有Bayshore Development之全部股權。

Bayshore Development之財務資料

下表載列Bayshore Development於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度之若干綜合財務資料：

	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (經審核) 千港元
除稅前溢利淨額	346,387	415,432
除稅後溢利淨額	288,420	346,077

Bayshore Development於二零二三年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值為117,367,085港元。

銷售股份於二零二三年七月三十一日及二零二四年一月三十一日之賬面值分別約為1,576,268,000港元及1,544,544,000港元。

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。買方為友邦保險控股有限公司(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：1299(港幣櫃台)及81299(人民幣櫃台)))之間接全資附屬公司。買方為一間投資控股公司。

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。賣方為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(透過麗新製衣於麗新發展之持股)。賣方為一間投資控股公司。

出售事項之理由及裨益

麗新製衣及麗新發展各自不時對其資產進行策略性審查，以期為彼等各自之股東爭取最大回報。

協定物業價值及代價之釐定基準乃經買方與賣方公平磋商後達致。根據賣方委聘之獨立估值師以收入資本化法進行之估值，該物業於二零二四年二月二十九日之估值為20,300,000,000港元。儘管協定物業價值17,750,000,000港元為物業估值之折讓，惟麗新製衣董事會及麗新發展董事會各自已考慮到經常出現偏離物業估值之當前及預期市場動態。鑒於該等因素，麗新製衣董事會及麗新發展董事會均認為，有關折讓乃屬公平合理。出售事項可使賣方變現物業投資價值，從而提升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。儘管預期麗新製衣集團及麗新發展集團各自將就出售事項錄得虧損(參閱下文「出售事項之財務影響及所得款項用途」一節)，惟該等虧損為非現金項目，而出售事項將會改善麗新製衣集團及麗新發展集團之現金流量狀況。因此，麗新製衣董事會及麗新發展董事會各自認為，賣方進行出售事項乃屬審慎之舉，買賣協議之條款及條件乃屬公平合理，且符合彼等各自公司及股東之整體利益。鑒於有關金額乃基於協定物業價值及Bayshore Development於完成日期之推斷／估計資產及負債計算得出，且該金額將基於經審核完成賬目作出調整，故麗新製衣董事會及麗新發展董事會各自亦認為，達致初步代價之基準乃屬公平合理。

出售事項之財務影響及所得款項用途

於完成後，麗新製衣及麗新發展各自將不再持有Bayshore Development任何股權。

Bayshore Development之10%股權於麗新製衣及麗新發展之綜合財務狀況表內確認為「按公平值計入其他全面收益之財務資產」項下之非上市投資。該等財務資產之任何損益於「其他全面收益／開支」確認，且不會重新分類至麗新製衣及麗新發展之損益。

僅供參考之用，基於初步代價，預期麗新製衣集團及麗新發展集團各自將就出售事項錄得虧損約154,642,000港元(扣除「其他全面收益／開支」項下之交易成本及稅項)。上述金額乃根據初步代價約1,421,626,000港元與銷售股份於二零二三年七月三十一日之賬面值約1,576,268,000港元之差額計算得出。預期對麗新製衣集團擁有人應佔「其他全面收益／開支」之淨影響僅約為85,981,000港元。任何損益之確實金額將經考慮最終代價後作出調整並須經審核，預期將於麗新製衣及麗新發展各自截至二零二四年七月三十一日止財政年度之財務報表入賬。

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。

上市規則之涵義

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75%，故根據上市規則第14.06(4)條，出售事項構成麗新製衣及麗新發展各自之非常重大出售事項，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。

麗新製衣

出售事項須待麗新製衣股東於麗新製衣股東大會上以投票方式批准後，方可作實。就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事項中擁有任何重大權益。因此，概無麗新製衣股東根據上市規則就取得股東批准出售事項而須於麗新製衣股東大會上放棄投票。

麗新發展

出售事項須待麗新發展股東於麗新發展股東大會上以投票方式批准後，方可作實。就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事項中擁有任何重大權益。因此，概無麗新發展股東根據上市規則就取得股東批准出售事項而須於麗新發展股東大會上放棄投票。

寄發通函之預期時間

麗新製衣及麗新發展各自將向麗新製衣股東及麗新發展股東(視情況而定)寄發彼等各自之通函，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及麗新發展股東大會(視情況而定)之通告。考慮到編製所需資料以供載入通函之預期時間，預計通函將於二零二四年五月十日或之前寄發予麗新製衣股東及麗新發展股東(視情況而定)。倘於二零二四年五月十日之後延遲寄發通函，麗新製衣及麗新發展將根據上市規則規定於適當時候另行刊發公佈。

出售事項須待本聯合公佈「出售事項 — 買賣協議 — 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：

「協定物業價值」	指	17,750,000,000港元，即賣方與買方協定該物業之價值；
「經審核完成賬目」	指	Bayshore Development於完成日期之經審核賬目；
「Bayshore Development」	指	Bayshore Development Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之私人股份有限公司；
「董事會」	指	董事會；

「營業日」	指	香港銀行一般開門營業日(不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號之日子)；
「完成」	指	出售事項之完成；
「完成賬目」	指	Bayshore Development於完成日期之未經審核管理賬目；
「完成日期」	指	二零二四年五月三十一日或賣方與買方雙方可能以書面協定之任何其他較後日期；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「代價」	指	買方根據買賣協議就銷售股份向賣方支付之代價；
「稅項彌償契據」	指	賣方、麗新發展、買方與Bayshore Development於完成後訂立之稅項彌償契據；
「出售事項」	指	買賣協議項下擬進行之交易，即賣方向買方出售銷售股份；
「最終代價」	指	基於經審核完成賬目，相等於Bayshore Development資產淨值10%之最終代價；
「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；
「初步代價」	指	基於備考完成賬目，相等於Bayshore Development資產淨值10%之金額；

「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；
「麗新發展股東大會」	指	麗新發展將召開及舉行之股東大會，以考慮並酌情批准出售事項；
「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；
「麗新製衣股東大會」	指	麗新製衣將召開及舉行之股東大會，以考慮並酌情批准出售事項；
「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；
「重大不利變動(或影響)」	指	對Bayshore Development之財務狀況、業務、營運、前景及／或資產及／或該物業造成重大不利影響之任何變動(或影響)；

「資產淨值」	指	根據買賣協議計算之Bayshore Development之資產總值減負債總值；
「備考完成賬目」	指	Bayshore Development於完成日期推斷／預測之未經審核管理賬目(當中顯示Bayshore Development之推斷／預測資產及負債總值分別為111,231,086港元(不包括協定物業價值)及3,644,967,838港元)；
「該物業」	指	分別於土地註冊處登記之海旁地段第275號、海旁地段第278號A段及海旁地段第278號餘段之所有該等各片或各幅土地，連同其上之所有宅院、豎設物及樓宇現稱為「友邦金融中心」，地址為香港干諾道中1號；
「買方」	指	Grand Design Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「相關部門」	指	任何政府、政府部門或政府、準政府、超國家、聯邦、法定、監管或調查機構、部門(包括任何國家或超國家的反壟斷或合併控制機構)、法院、審裁處、證券交易所、商業代理、專業組織或機構、環保組織或任何司法權區的任何其他人士或團體；
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零二四年四月八日之買賣協議；
「銷售股份」	指	Bayshore Development股本中10股普通股，佔Bayshore Development已發行股份總數之10%；

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「賣方」	指	Peakflow Profits 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；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，二零二四年四月八日

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。