
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，應諮詢閣下之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受讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或受讓人。

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)

(股份代號：488)

須 予 披 露 交 易

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
緒言	5
擔保及彌償保證	6
提供擔保及彌償保證之理由	8
訂約方之資料	8
上市規則之涵義	9
額外資料	9
附錄一 一般資料	10

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「本公司」	指	麗新發展有限公司，一家於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「E. Lite」	指	E. Lite (Choi' s) Holdings Limited，一家於香港註冊成立之公司；
「豐德麗」	指	豐德麗控股有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所上市；
「完成日期」	指	買賣協議之完成日期，擬定為二零零七年七月十七日
「代價」	指	買方就Taiwa出售Majestic Centre BVI及Majestic Hotel BVI之全部已發行股本而應付Taiwa之代價，為數16.9億港元(可予調整)
「擔保」	指	本公司根據買賣協議向Taiwa提供之多項擔保，以擔保Taiwa履行於買賣協議之責任
「一般稅項彌償保證」	指	本公司就集團公司直至完成日期因賺取、累計、收取、訂立或導致之任何收入、溢利、收益、交易、僱用人員、事件、事宜或事項而產生之稅項向目標集團及買方作出彌償保證之責任
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「集團公司」	指	Majestic Centre BVI、Majestic Hotel BVI、Majestic Centre HK及Majestic Hotel HK
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零零七年六月八日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「大華中心」	指	位於香港九龍彌敦道348號之大華中心
「Majestic Centre BVI」	指	Majestic Centre Holding Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其擁有Majestic Centre HK之100%權益
「Majestic Centre HK」	指	大華中心有限公司，一家於香港註冊成立之公司，擁有大華中心並為Majestic Centre BVI之全資附屬公司
「大華酒店」	指	位於香港九龍彌敦道348號之大華酒店
「Majestic Hotel BVI」	指	Majestic Hotel Enterprises Holding Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其擁有Majestic Hotel HK之100%權益
「Majestic Hotel HK」	指	大華旅業有限公司，一家於香港註冊成立之公司，擁有大華酒店並為Majestic Hotel BVI之全資附屬公司
「買方」	指	Majestic Grand Investment Holding Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為根據買賣協議之買方
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修訂）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	(i)Taiwa於買賣協議完成時或之前向Majestic Centre HK作出或將予作出之無抵押免息貸款；及(ii)Taiwa於買賣協議完成時將向Majestic Hotel HK作出之無抵押免息貸款，以支付外部銀行貸款

釋 義

「買賣協議」	指	Taiwa (作為賣方)、買方 (作為買方)、本公司與E. Lite (作為擔保人) 就買賣Majestic Hotel BVI及Majestic Centre BVI之全部已發行股本而於二零零七年五月二十一日訂立之協議
「特定資本收益稅項彌償保證」	指	就Majestic Hotel HK因轉讓、出售或出讓大華酒店所得之溢利而可能被香港稅務當局徵收之稅項，以及Majestic Centre HK因轉讓、出售及出讓大華中心所得之溢利而可能被香港稅務當局徵收之稅項，不包括於完成日期 (倘最終價值超過協定價值) 大華酒店及／或大華中心之轉讓、出售或出讓之最終價值與其協定價值間之差額所指之溢利部分之稅項，向Majestic Hotel HK及Majestic Centre HK作出之彌償保證
「特定結餘課稅彌償保證」	指	根據香港法例第112章稅務條例第VI部由任何「結餘課稅」所產生之部分稅項 (「完成前部分」) 而向Majestic Hotel HK及Majestic Centre HK作出彌償保證之責任。完成前部分為集團公司於完成日期前根據香港法例第112章稅務條例第VI部所指重新獲得計為稅項扣減之補貼之稅項金額
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Taiwa」	指	大華置地有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司
「目標集團」	指	Majestic Centre BVI、Majestic Centre HK、Majestic Hotel BVI及Majestic Hotel HK之統稱
「稅務當局」	指	香港或其他地方之稅務部門或可向集團公司施加稅務責任之任何政府、機關、組織或高級人員
「稅項彌償保證」	指	一般稅項彌償保證、特定資本收益稅項彌償保證及特定結餘課稅彌償保證

釋 義

「稅項」	指	集團公司於香港或其他地方被賦予或施加之任何形式之稅項，而在不影響上述之一般性之情況下，為包括利得稅、暫繳利得稅、所得稅、利息稅、薪俸稅、物業稅、遺產稅、死亡稅、資本稅、印花稅、工資稅、預扣稅、差餉、關稅及消費稅以及任何一般稅項、關稅、進口稅或徵費率或應付於稅務當局之任何金額
「稅項契據」	指	Taiwa、本公司、E. Lite、買方與集團公司之間就稅項而將訂立之彌償契據
「港元」	指	香港法定貨幣港元



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)

執行董事：

林建岳先生 (主席)

劉樹仁先生 (行政總裁)

譚建文先生

張永森先生

張森先生

註冊辦事處：

香港

九龍

長沙灣道680號

麗新商業中心11樓

非執行董事：

林建名先生

余寶珠女士

獨立非執行董事：

鄧永鏘先生

林秉軍先生

梁樹賢先生

敬啟者：

須予披露交易

緒言

謹提述本公司與豐德麗於二零零七年五月二十二日聯合發出之公佈。於二零零七年五月二十一日，本公司就Taiwa(本公司擁有50%權益之聯營公司)向買方出售Majestic Hotel BVI及Majestic Centre BVI之全部已發行股本以擔保人之身份簽訂買賣協議，以擔保Taiwa履行於買賣協議之責任。Majestic Hotel BVI及Majestic Centre BVI間接持有之主要資產分別為大華酒店及大華中心。買方根據買賣協議應付之總代價為16.9億港元(可予調整)。

本公司根據買賣協議所提供之擔保，乃依據其於Taiwa之50%間接股權按各別基準提供。於買賣協議完成時，本公司亦將會訂立稅項契據，而據此將同意按各別基準提供稅項彌償保證。

根據買賣協議及稅項契據，本公司就(i)Taiwa違反其於買賣協議提出之任何保證向買方作出賠償；及(ii)根據一般稅項彌償保證須承擔之最高責任總額為422,500,000港元。此外，本公司根據特定資本收益稅項彌償保證及特定結餘課稅彌償保證須承擔之最高責任金額分別為15,000,000港元及3,500,000港元。

根據上市規則第14章之規定，本公司根據買賣協議及稅務契約分別所提供之擔保及稅務彌償保證構成本公司之須予披露交易。

本通函旨在按照上市規則之規定向閣下提供有關擔保及彌償保證之詳情及其他資料。

擔保及彌償保證

買賣協議

日期： 二零零七年五月二十一日

訂約方： (1) Taiwa，作為賣方；
(2) 買方，作為買方；及
(3) 本公司及E. Lite，作為擔保人

就董事會經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Taiwa、買方、E. Lite及彼等各自之聯繫人士(包括買方及E. Lite之最終實益擁有人)均為與本公司及其各自之關連人士(定義見上市規則)概無關連之獨立第三者。除根據買賣協議、稅項契據及據此擬進行之交易所涉及之關係外，買方與本公司概無其他關係。

根據買賣協議，Taiwa同意出售而買方同出購入Majestic Hotel BVI及Majestic Centre BVI之全部已發行股本及股東貸款之利益，總代價為16.9億港元(可予調整)。Majestic Hotel BVI及Majestic Centre BVI間接持有之主要資產分別為大華酒店及大華中心。買賣協議完成時，Taiwa將向Majestic Hotel HK及Majestic Centre HK借出部分應收買方之代價，以解除彼等所有尚未償還之外部銀行貸款及解除大華酒店及大華中心之各項按揭及其他產權負擔。該等於二零零七年一月三十一日尚未償還之外部銀行貸款合共約達453,000,000港元。

Taiwa由本公司及Eternal Force Limited各自間接實益擁有50%權益。根據Eternal Force Limited向本公司提供之資料，Eternal Force Limited為一家於二零零四年設立之特定目的投資機構，以持有其於Majestic Hotel BVI及Majestic Centre BVI之投資，就本公司於Taiwa之間接權益而言為本公司之合營夥伴，亦為與本公司及其各自之關連人士(定義見上市規則)概無關連之獨立第三方。E. Lite應買方要求，代替Eternal Force Limited根據買賣協議提供數項擔保。此外，根據Eternal Force Limited提供之資料，E. Lite及Eternal Force Limited擁有一名共同董事，而E. Lite與買賣協議之任何其他訂約方概無關連。Taiwa現為且一直被視為本公司之聯營公司，故根據上市規則第14章，Taiwa出售Majestic Hotel BVI及Majestic Centre BVI之全部已發行股本並不構成本公司之交易。

根據買賣協議，本公司及E. Lite各自同意為Taiwa履行於買賣協議之責任提供擔保。根據有關擔保，就Taiwa無法按買賣協議向買方支付之任何金額，本公司及E. Lite須各自承擔其中之50%。

Taiwa於買賣協議之主要責任如下：(i)於完成日期向買方交付Majestic Hotel BVI及Majestic Centre BVI之股份；及(ii)就集團公司及大華中心及大華酒店向買方提供多項保證。Taiwa根據買賣協議提出之保證(不包括有關稅項之保證)於完成日期後一年內有效，而有關稅項之保證則於完成日期後七年內有效。

買賣協議規定，Taiwa就買賣協議及一般稅項彌償保證所載之保證索償而須承擔之責任總額不得超逾845,000,000港元。此數目不得作出任何調整。因此，本公司可能須承擔之最高責任金額按各別基準計算為422,500,000港元。擔保乃一項持續責任，其將一直生效，直至Taiwa達成其於買賣協議之所有責任為止。

Taiwa就保證索償及根據一般稅項彌償保證須承擔之責任金額上限，乃買賣協議訂約方經參考代價後按公平原則磋商而釐定。

預期買賣協議將於二零零七年七月十七日完成。

稅項契據

- 訂約方：
- (1) Taiwa；
 - (2) 買方；
 - (3) Majestic Hotel BVI；
 - (4) Majestic Centre BVI；
 - (5) Majestic Hotel HK；

(6) Majestic Centre HK；

(7) 本公司；及

(8) E. Lite

根據買賣協議，本公司將於買賣協議完成時訂立稅項契據；據此，本公司連同E. Lite同意各自按相等比例，提供一般稅項彌償保證、特定資本收益稅項彌償保證及特定結餘課稅彌償保證。上述各項彌償保證將於稅項契據簽訂日期起計七年後失效。

根據稅項契據及買賣協議，本公司及E. Lite根據一般稅項彌償保證以及根據買賣協議作出之保證索償而須承擔之責任金額，不得超逾上文所述之845,000,000港元。

根據稅項契據，本公司及E. Lite根據特定資本收益稅項彌償保證及特定結餘課稅彌償保證須承擔之責任金額，分別不得超逾30,000,000港元及7,000,000港元。因此，本公司根據特定資本收益稅項彌償保證及特定結餘課稅彌償保證須承擔之責任金額，按各別基準計算分別為15,000,000港元及3,500,000港元。

根據特定資本收益稅項彌償保證及特定結餘課稅彌償保證須承擔之責任金額上限，乃稅項契據訂約方經參考可能須承擔之稅項風險估計及該風險可能實現之機會後按公平原則磋商而釐定。

提供擔保及彌償保證之理由

由於Taiwa為本公司擁有50%權益之聯營公司，故本公司就其於Taiwa之50%權益而根據買賣協議及稅項契據按各別基準提供擔保及彌償保證，乃屬可接納之市場慣例。

鑑於買賣協議及稅項契據均按正常商業條款訂立，董事會認為就本公司及其股東整體而言，買賣協議及稅項契據之條款屬公平合理。

訂約方之資料

買方之主要業務為擁有及經營物業投資。

Taiwa之主要業務為投資控股，而集團公司之主要業務為擁有、管理及經營大華酒店及大華中心。

E. Lite之主要業務為物業投資及物業控股。

本公司主要從事物業發展供出售、物業投資、酒店及餐廳酒樓經營及投資以及投資控股。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章之規定，本公司根據買賣協議及稅項契據分別所提供之擔保及稅務彌償保證構成本公司之須予披露交易。

額外資料

敬請留意載於本通函附錄中的額外資料。

代表董事會
麗新發展有限公司
主席
林建岳

二零零七年六月十三日

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. 本公司董事或行政總裁之權益披露

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（證券及期貨條例第十五部所指之相聯法團）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條規定登記於本公司備存之登記冊（「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

董事姓名	個人權益	家族權益	於股份之好倉		身份	總數	百分比
			公司權益	其他權益			
林建岳	10,099,585	無	1,582,869,192 (附註1)	無	實益擁有人	1,592,968,777	11.25%
劉樹仁	1,200,000	無	無	60,000,000 (附註2)	實益擁有人	61,200,000	0.43%
余寶珠	633,400	無	無	無	實益擁有人	633,400	0.004%

附註：

- (1) 麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）及其全資附屬公司實益擁有1,582,869,192股股份。林建岳先生由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有約37.69%權益，故被視為於該等股份中擁有權益。

(2) 本公司於二零零六年十二月二十二日採納一項購股權計劃並將一直有效，為期十年。授予董事之購股權簡述如下：

姓名	授予日期	購股權數目	購股權期間	認購價
劉樹仁	二零零七年一月十九日	15,000,000	二零零七年一月十九日至 二零一零年十二月三十一日	0.45港元
	二零零七年一月十九日	15,000,000	二零零七年一月十九日至 二零一零年十二月三十一日	0.55港元
	二零零七年一月十九日	15,000,000	二零零七年一月十九日至 二零一零年十二月三十一日	0.65港元
	二零零七年一月十九日	15,000,000	二零零七年一月十九日至 二零一零年十二月三十一日	0.75港元

(b) 相聯法團

豐德麗

董事姓名	於股份之好倉				身份	總數	百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
林建岳	無	無	無	7,451,849 (附註)	實益擁有人	7,451,849	0.91%
張永森	無	無	無	7,451,849 (附註)	實益擁有人	7,451,849	0.91%

附註：豐德麗於二零零五年十二月二十三日採納了一項僱員認股權計劃，該項計劃於其後十年仍然生效。授予董事之購股權簡述如下：

姓名	授予日期	購股權數目	購股權期間	每股認購價
林建岳	二零零六年二月二十四日	1,862,962	二零零七年一月一日至 二零零七年十二月三十一日	每股4.00港元
	二零零六年二月二十四日	1,862,962	二零零八年一月一日至 二零零八年十二月三十一日	每股4.25港元
	二零零六年二月二十四日	1,862,962	二零零九年一月一日至 二零零九年十二月三十一日	每股4.50港元
	二零零六年二月二十四日	1,862,963	二零一零年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	每股4.75港元
張永森	二零零六年二月二十四日	1,862,962	二零零七年一月一日至 二零零七年十二月三十一日	每股4.00港元
	二零零六年二月二十四日	1,862,962	二零零八年一月一日至 二零零八年十二月三十一日	每股4.25港元
	二零零六年二月二十四日	1,862,962	二零零九年一月一日至 二零零九年十二月三十一日	每股4.50港元
	二零零六年二月二十四日	1,862,963	二零一零年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	每股4.75港元

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之股份、股本衍生工具之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如上述知會本公司及聯交所或載錄於登記冊中。

3 主要股東及其他人士權益

就董事所知，於最後實際可行日期，下列人士(其中一名為本公司董事)擁有以下於本公司股份及股本衍生工具之相關股份之好倉及淡倉之權益，而須根據證券及期貨條第十五部第2及第3分部規定向本公司披露，或直接或間接擁有附有投票權可於任何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%或以上權益：

名稱	身份	於股份之好倉		股數	百分比
			性質		
豐德麗	受控制公司 擁有人		公司	5,200,000,000	36.72%
麗新製衣國際 有限公司 (「麗新製衣」)	實益擁有人		公司	1,582,869,192	11.18% (附註 1)
林建岳	實益擁有人		個人及公司	1,592,968,777	11.25% (附註 1)
興智投資有限公司 (「興智」)	實益擁有人		公司	781,346,935	5.52%
Xing Feng Investments Limited (「Xing Feng」)	受控制公司 擁有人		公司	781,346,935	5.52% (附註 2)
陳廷驊	受控制公司 擁有人		公司	1,047,079,435	7.39% (附註 3)
陳楊福娥	配偶權益		家族	1,047,079,435	7.39% (附註 4)
IGM Financial Inc. (「IGM」)	受控制公司 擁有人		公司	1,000,000,000	7.06%
Power Financial Corporation (「Power F」)	受控制公司 擁有人		公司	1,000,000,000	7.06% (附註 5)
Power Corporation of Canada (「Power C」)	受控制公司 擁有人		公司	1,000,000,000	7.06% (附註 5)
Gelco Enterprises Limited (「Gelco」)	受控制公司 擁有人		公司	1,000,000,000	7.06% (附註 5)
Nordex Inc. (「Nordex」)	受控制公司 擁有人		公司	1,000,000,000	7.06% (附註 5)
Paul G. Desmarais	受控制公司 擁有人		公司	1,000,000,000	7.06% (附註 5)
Peter Cundill & Associates (Bermuda) Limited	投資管理人		公司	903,108,000	6.37%

附註：

1. 麗新製衣及其全資附屬公司實益擁有1,582,869,192股股份。林建岳先生由於其個人及被視作擁有麗新製衣已發行股本約37.69%之權益，故被視作擁有上述股份之權益。
2. 鑑於Xing Feng於興智之公司權益，故被視作擁有興智實益擁有之781,346,935股股份之權益。
3. 陳廷驊先生由於擁有興智之公司權益，故被視作擁有781,346,935股股份之權益。此外，本公司於二零零四年十二月七日向Absolute Gain Trading Limited 配發265,732,500股股份，作為債券清償事項(定義見本公司於二零零四年九月十五日致其股東之通函)之一部分。陳先生由於擁有Absolute Gain Trading Limited 之控股權益，故被視作擁有該公司所擁有之265,732,500股股份之權益。
4. 陳楊福娥女士由於配偶陳廷驊先生於該等股份之權益，故被視作擁有1,047,079,435股股份之權益。
5. 鑑於Power F 於IGM之公司權益，故被視作擁有1,000,000,000股股份之權益。

鑑於Power C 於Power F之公司權益，故被視作擁有1,000,000,000股股份之權益。

鑑於Gelco於Power C之公司權益，故被視作擁有1,000,000,000股股份之權益。

鑑於Nordex於Gelco之公司權益，故被視作擁有1,000,000,000股股份之權益。

Paul G. Desmarais 先生由於擁有Nordex之公司權益，故被視作擁有1,000,000,000股股份之權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條而儲存之登記冊，並無載錄其他人士在本公司股份及股本衍生工具之相關股份中擁有權益或淡倉，或直接或間接擁有附有投票權可於任何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%或以上權益。

4. 競爭業務

於最後實際可行日期，根據上市規則，以下董事被認為直接或間接與本集團之業務競爭或可能會有競爭之業務中擁有權益：

林建岳先生、林建名先生及余寶珠女士於香港從事物業投資及發展之公司持有權益及／或擔任董事。

林建岳先生及余寶珠女士於香港從事投資及經營餐廳之公司持有權益及／或擔任董事。

鑑於以上所述公司與本集團擁有之物業處於不同位置及用途有異，董事們認為以上提及之董事所持有之個人權益實際上不會與本集團之相關業務互相競爭。

由於董事會獨立於上述各公司之董事會及上述董事概不能控制董事會，本集團能夠獨立於該等公司之業務經營其業務及與該等公司公平進行交易。

除以上所披露者外，於最後實際可行日期，董事或彼等其各自之聯繫人除本集團之業務外，概無於任何直接或間接跟本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務擁有權益。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立本集團有關成員公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

6. 訴訟

本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且據董事會所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

7. 一般事項

- (a) 本公司之秘書為楊錦海先生，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員，亦為香港證券專業學會會員。
- (b) 本公司之合資格會計師為施嘉明先生，彼為英國特許公認會計師公會會員及香港會計師公會會員。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本通函之中，中文本如有歧異，一概以英文本為準。