

香港聯合交易所有限公司對本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，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分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)



豐德麗控股有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：571)

麗新發展有限公司之須予披露交易

於二零零七年五月二十一日，麗新就Taiwa (麗新擁有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)。

麗新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，麗新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，麗新就(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，麗新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，麗新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麗新之須予披露交易。

本公司將按上市規則之規定，儘快向股東寄發一份載有(其中包括)擔保及彌償保證其他詳情之通函。

於本公佈刊發日期，豐德麗持有麗新現有已發行股本約36.72%權益。有鑑於麗新根據擔保及稅項彌償保證可能須負上最高責任金額，故豐德麗須根據上市規則第13.09(1)條作出本公佈。

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) 麗新及E. Lite，作為擔保人

就麗新之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)均為與麗新、豐德麗及彼等各自之關連人士(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，買方與麗新或豐德麗概無其他關係。

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由麗新及Eternal Force Limited各自間接實益擁有50%權益。根據Eternal Force Limited向麗新提供之料資，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，就麗新於Taiwa之間接權益而言為麗新之合營夥伴，亦為與麗新、豐德麗及彼等各自之關連人士(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現為且一直被視為麗新之聯營公司，故根據上市規則第14章，Taiwa出售Majestic Hotel HK及Majestic Centre HK之全部已發行股本並不構成麗新之交易。

根據買賣協議，麗新及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，麗新及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，麗新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) 麗新；及
(8) E. Lite

根據買賣協議，麗新將於買賣協議完成時訂立稅項契據；據此，麗新連同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，麗新及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，麗新及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，麗新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為麗新擁有50%權益之聯營公司，故麗新就其於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，麗新之董事會認為就麗新及其股東整體而言，買賣協議及稅項契據之條款屬公平合理。

一般事項

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。

麗新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。

上市規則之含義

根據上市規則第14章之規定，麗新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麗新之須予披露交易。

本公司將按上市規則之規定，儘快向股東寄發一份載有(其中包括)擔保及彌償保證其他詳情之通函。

於本公佈刊發日期，豐德麗持有麗新現有已發行股本約36.72%權益。有鑑於麗新根據擔保及稅項彌償保證可能須負上最高責任金額，故豐德麗須根據上市規則第13.09(1)條作出本公佈。

釋義

除文義另有指明外，本公佈所用詞彙具有以下涵義：

「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	麗新根據買賣協議向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	麗新就集團公司直致完成日期因賺取、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
「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
「麗新」	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
「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	Majestic Hotel Enterprises Limited，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
「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
「買賣協議」	指	Taiwa(作為賣方)、買方(作為買方)、麗新與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尚局徵收之稅項，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尚局徵收之稅項，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
「Taiwa」	指	Taiwa Land Investment Company Limited，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
「稅項」	指	集團公司於香港或其他公地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、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、麗新、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

承董事會命
麗新發展有限公司
公司秘書
楊錦海

承董事會命
豐德麗控股有限公司
公司秘書
楊錦海

香港，二零零七年五月二十二日

於本公佈刊發日期，麗新之執行董事為林建岳先生、劉樹仁先生、譚建文先生及張永森先生，非執行董事為林建名先生及余寶珠女士，獨立非執行董事為鄧永鏘先生、林秉軍先生及梁樹賢先生。

於本公佈刊發日期，豐德麗之執行董事為林建岳先生、廖毅榮先生及張永森先生，非執行董事為連宗正先生、林建名先生、譚惠珠女士及余寶珠女士，獨立非執行董事為葉天養先生、劉志強先生及唐家榮先生。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。