

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)



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

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)



麗豐控股

麗豐控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1125)

**聯合公佈
非常重大收購事項
(收購土地使用權)**

土地收購事項

麗新製衣董事會、麗新發展董事會、豐德麗董事會及麗豐董事會欣然公佈，麗豐之間接全資附屬公司卓動於二零一八年十二月二十六日成功透過掛牌出售程序投得由珠海國土局要約出售之土地之土地使用權。卓動將按照相關掛牌出售文件之條款及條件在切實可行情況下儘快與珠海國土局簽訂土地使用權出讓合同。由卓動全資擁有的項目公司將於成功投得土地之土地使用權之日起1個月內在中國成立為外商獨資企業，以持有土地之土地使用權以及擁有、承擔及經營項目。於其成立後，項目公司將就土地之土地使用權承授人由卓動變更為項目公司與珠海國土局訂立修訂合同。

土地之土地使用權之應付土地出讓金為人民幣761,972,361元(相當於約863,086,000港元)，樓面地價每平方米約人民幣2,650元(相當於每平方米約3,000港元)。受限於及於簽訂土地使用權出讓合同後，卓動將承諾，項目之投資總額(包括土地出讓金)不得低於人民幣3,500,000,000元(相當於約3,964,450,000港元)。

上市規則之涵義

麗豐

由於有關土地收購事項之適用百分比率對麗豐而言超出100%，故根據上市規則，土地收購事項構成麗豐之非常重大收購事項。

土地收購事項為上市規則第14.04(10C)條下之合資格地產收購，因為其涉及透過受中國法律規管之招標、拍賣或掛牌方式向中國政府機關收購中國政府土地。麗豐董事會確認，土地收購事項於麗豐集團之一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，屬公平及合理並符合麗豐及其股東之整體利益。根據上市規則第14.33A條，由於土地收購事項由麗豐(透過其附屬公司)於其一般及日常業務過程中按唯一基準進行，故其獲豁免麗豐之股東批准。

一份載有(其中包括)土地收購事項進一步詳情之通函將於刊發本聯合公佈後15個營業日內(即二零一九年一月十八日或之前)寄發予麗豐股東。

豐德麗

由於有關土地收購事項之適用百分比率對豐德麗而言超出100%，故根據上市規則，土地收購事項構成豐德麗之非常重大收購事項。

土地收購事項為上市規則第14.04(10C)條下之合資格地產收購，因為其涉及透過受中國法律規管之招標、拍賣或掛牌方式向中國政府機關收購中國政府土地。豐德麗董事會確認，土地收購事項於豐德麗集團之一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，屬公平及合理並符合豐德麗及其股東之整體利益。根據上市規則第14.33A條，由於土地收購事項由豐德麗(透過其附屬公司)於其一般及日常業務過程中按唯一基準進行，故其獲豁免豐德麗之股東批准。

一份載有(其中包括)土地收購事項進一步詳情之通函將於刊發本聯合公佈後15個營業日內(即二零一九年一月十八日或之前)寄發予豐德麗股東。

麗新發展

由於有關土地收購事項之適用百分比率對麗新發展而言可能超出100%，故根據上市規則，土地收購事項可能構成麗新發展之非常重大收購事項。

土地收購事項為上市規則第14.04(10C)條下之合資格地產收購，因為其涉及透過受中國法律規管之招標、拍賣或掛牌方式向中國政府機關收購中國政府土地。麗新發展董事會確認，土地收購事項於麗新發展集團之一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，屬公平及合理並符合麗新發展及其股東之整體利益。根據上市規則第14.33A條，由於土地收購事項由麗新發展(透過其附屬公司)於其一般及日常業務過程中按唯一基準進行，故其獲豁免麗新發展之股東批准。

一份載有(其中包括)土地收購事項進一步詳情之通函將於刊發本聯合公佈後15個營業日內(即二零一九年一月十八日或之前)寄發予麗新發展股東。

麗新製衣

由於有關土地收購事項之適用百分比率對麗新製衣而言可能超出100%，故根據上市規則，土地收購事項可能構成麗新製衣之非常重大收購事項。

土地收購事項為上市規則第14.04(10C)條下之合資格地產收購，因為其涉及透過受中國法律規管之招標、拍賣或掛牌方式向中國政府機關收購中國政府土地。麗新製衣董事會確認，土地收購事項於麗新製衣集團之一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，屬公平及合理並符合麗新製衣及其股東之整體利益。根據上市規則第14.33A條，由於土地收購事項由麗新製衣(透過其附屬公司)於其一般及日常業務過程中按唯一基準進行，故其獲豁免麗新製衣之股東批准。

一份載有(其中包括)土地收購事項進一步詳情之通函將於刊發本聯合公佈後15個營業日內(即二零一九年一月十八日或之前)寄發予麗新製衣股東。

土地收購事項

麗新製衣董事會、麗新發展董事會、豐德麗董事會及麗豐董事會欣然公佈，麗豐之間接全資附屬公司卓動於二零一八年十二月二十六日以人民幣761,972,361元(相當於約863,086,000港元)成功透過掛牌出售程序投得由珠海國土局要約出售之土地之土地使用權。卓動將按照相關掛牌出售文件之條款及條件在切實可行情況下儘快與珠海國土局簽訂土地使用權出讓合同。由卓動全資擁有的項目公司將於成功投得土地之土地使用權之日起1個月內在中國成立為外商獨資企業，以持有土地之土地使用權以及擁有、承擔及經營項目。

土地使用權出讓合同之主要條款

卓動將按照相關掛牌出售文件之條款及條件在切實可行情況下儘快與珠海國土局簽訂土地使用權出讓合同。

土地使用權出讓合同之預期主要條款載列如下：

日期

按照相關掛牌出售文件之條款及條件在切實可行情況下儘快訂立。

訂約方

- (1) 卓動(麗豐之間接全資附屬公司)；及
- (2) 珠海國土局。

據麗新製衣董事、麗新發展董事、豐德麗董事及麗豐董事各自作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，彼等確認，珠海國土局及其最終實益擁有人根據上市規則均獨立於麗新製衣、麗新發展、豐德麗及麗豐以及彼等各自之關連人士。

有關土地之資料

土地位於中國廣東省珠海市橫琴新區藝文二道東側、香江路南側、藝文一道西側、智水路北側，總地盤面積為143,768.37平方米，地積比率最高為2倍。土地用作文化設施、零售及商業以及商務及金融用途。土地獲授之土地使用權為期50年(作文化設施之用)、40年(作零售及商業之用)及40年(作商務及金融之用)。

由卓動全資擁有的項目公司將於成功投得土地之土地使用權之日起1個月內在中國成立為外商獨資企業。項目公司用於持有土地之土地使用權以及擁有、承擔及經營項目。

於成立項目公司前，卓動將與珠海國土局訂立土地使用權出讓合同。於其成立後，項目公司將就土地之土地使用權承授人由卓動變更為項目公司與珠海國土局訂立修訂合同。

土地出讓金及付款

土地之土地使用權之應付土地出讓金為人民幣761,972,361元(相當於約863,086,000港元)，樓面地價每平方米約人民幣2,650元(相當於每平方米約3,000港元)。

土地出讓金乃基於卓動透過掛牌出售程序成功投得土地之土地使用權而確定。於投標時，卓動已考慮(其中包括)公開掛牌文件中規定之起拍價、現行市況、土地之位置及週邊地區土地價格後達致。

為數人民幣380,990,000元(相當於約431,547,000港元)之按金(即符合資格透過掛牌出售程序投標所需之按金)已由卓動於獲授招標前於二零一八年十二月二十一日支付。

相關掛牌出售文件規定，上文所述按金將用於支付土地使用權之應付土地出讓金。相關掛牌出售文件進一步規定，應付土地出讓金可於土地使用權出讓合同簽訂日期起1個月內悉數結清或分兩期結清，其中第一期付款須於土地使用權出讓合同簽訂日期起1個月內支付，第二期付款(即應付土地出讓金之餘額)須於土地使用權出讓合同簽訂日期起6個月內支付。倘應付土地出讓金未能在簽署土地使用權出讓合同之日起1個月內悉數結清，須就應付土地出讓金之餘額支付利息，利率相當於支付第一期的應付土地出讓金之日中國人民銀行公佈之貸款利率，計息期間為土地使用權出讓合同簽訂日期起第2個月首日至第二期款項悉數支付當日，利息將與第二期款項一併支付。卓動擬於簽訂土地使用權出讓合同之日起1個月內悉數支付應付土地出讓金(上述已於二零一八年十二月二十一日支付之按金除外)。

麗新製衣董事、麗新發展董事、豐德麗董事及麗豐董事認為，土地收購事項之條款及條件按正常商業條款進行，屬公平及合理，並符合麗新製衣、麗新發展、豐德麗及麗豐(及彼等各自之股東)之相關利益。

其他承諾

受限於及於簽訂土地使用權出讓合同後，卓動將承諾(其中包括)，項目之投資總額(包括土地出讓金)不得低於人民幣3,500,000,000元(相當於約3,964,450,000港元)。

麗豐為項目融資之融資來源將為內部及外部資源，包括但不限於銀行融資。

卓動、麗豐、豐德麗、麗新發展及麗新製衣之資料

卓動為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

麗豐為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市及買賣。麗豐之主要業務為投資控股。麗豐附屬公司之主要業務包括中國之物業發展作銷售及物業投資作收租用途，以及開發、經營及投資於文化、休閒娛樂及相關設施。

豐德麗為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市及買賣。豐德麗為一間投資控股公司，其附屬公司主要業務包括發展、經營以及投資於媒體及娛樂、音樂製作及發行、投資及製作以及發行電視節目、電影及影像光碟產品、戲院營運、物業發展作銷售及物業投資作收租用途，以及開發、經營及投資於文化、休閒娛樂及相關設施。於本聯合公佈日期，豐德麗擁有麗豐之全部已發行股份約50.60%。

麗新發展為一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在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、酒店及餐廳投資及營運以及投資控股。於本聯合公佈日期，麗新發展擁有豐德麗之全部已發行股份約77.38%。

麗新製衣為一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在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、酒店及餐廳投資及營運以及投資控股。於本聯合公佈日期，麗新製衣擁有麗新發展之全部已發行股份約56.10%。

珠海國土局之資料

珠海國土局為一個中國政府機關。

進行土地收購事項之理由及裨益

麗豐於二零一三年九月成功取得橫琴創新方項目(「**創新方**」)第一期土地之土地使用權。由麗豐擁有80%及由豐德麗擁有20%權益的創新方第一期之建築工程，目前進展良好，預計將於二零一九年完工。土地鄰近第一期，並已指定用作開發創新方第二期。

麗豐已就創新方第二期取得若干主要合作夥伴，並受限於成功收購土地之土地使用權。於二零一七年六月，麗豐與皇家馬德里足球會(「**皇家馬德里**」)訂立一份特許協議，內容有關於創新方發展及營運一座足球娛樂體驗中心(「**皇家馬德里足球娛樂體驗中心**」)。於二零一七年十一月，麗豐與哈羅國際(中國)管理服務有限公司及禮德控股有限公司訂立一份合作協議，以引進世界領先學府哈羅國際(中國)於橫琴設立橫琴哈羅禮德學校(「**橫琴哈羅禮德學校**」)。預計皇家馬德里足球娛樂體驗中心及橫琴哈羅禮德學校均為創新方第二期之關鍵要素。

隨著港珠澳大橋開通以及土地鄰近香港、澳門及大灣區內的其他城市，預計創新方將受益於大灣區旅遊發展之強勁增長優勢。

上市規則之涵義

麗豐

由於有關土地收購事項之適用百分比率對麗豐而言超出100%，故根據上市規則，土地收購事項構成麗豐之非常重大收購事項。

土地收購事項為上市規則第14.04(10C)條下之合資格地產收購，因為其涉及透過受中國法律規管之招標、拍賣或掛牌方式向中國政府機關收購中國政府土地。麗豐董事會確認，土地收購事項於麗豐集團之一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，屬公平及合理並符合麗豐及其股東之整體利益。根據上市規則第14.33A條，由於土地收購事項由麗豐(透過其附屬公司)於其一般及日常業務過程中按唯一基準進行，故其獲豁免麗豐之股東批准。

一份載有(其中包括)土地收購事項進一步詳情之通函將於刊發本聯合公佈後15個營業日內(即二零一九年一月十八日或之前)寄發予麗豐股東。

豐德麗

由於有關土地收購事項之適用百分比率對豐德麗而言超出100%，故根據上市規則，土地收購事項構成豐德麗之非常重大收購事項。

土地收購事項為上市規則第14.04(10C)條下之合資格地產收購，因為其涉及透過受中國法律規管之招標、拍賣或掛牌方式向中國政府機關收購中國政府土地。豐德麗董事會確認，土地收購事項於豐德麗集團之一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，屬公平及合理並符合豐德麗及其股東之整體利益。根據上市規則第14.33A條，由於土地收購事項由豐德麗(透過其附屬公司)於其一般及日常業務過程中按唯一基準進行，故其獲豁免豐德麗之股東批准。

一份載有(其中包括)土地收購事項進一步詳情之通函將於刊發本聯合公佈後15個營業日內(即二零一九年一月十八日或之前)寄發予豐德麗股東。

麗新發展

由於有關土地收購事項之適用百分比率對麗新發展而言可能超出100%，故根據上市規則，土地收購事項可能構成麗新發展之非常重大收購事項。

土地收購事項為上市規則第14.04(10C)條下之合資格地產收購，因為其涉及透過受中國法律規管之招標、拍賣或掛牌方式向中國政府機關收購中國政府土地。麗新發展董事會確認，土地收購事項於麗新發展集團之一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，屬公平及合理並符合麗新發展及其股東之整體利益。根據上市規則第14.33A條，由於土地收購事項由麗新發展(透過其附屬公司)於其一般及日常業務過程中按唯一基準進行，故其獲豁免麗新發展之股東批准。

一份載有(其中包括)土地收購事項進一步詳情之通函將於刊發本聯合公佈後15個營業日內(即二零一九年一月十八日或之前)寄發予麗新發展股東。

麗新製衣

由於有關土地收購事項之適用百分比率對麗新製衣而言可能超出100%，故根據上市規則，土地收購事項可能構成麗新製衣之非常重大收購事項。

土地收購事項為上市規則第14.04(10C)條下之合資格地產收購，因為其涉及透過受中國法律規管之招標、拍賣或掛牌方式向中國政府機關收購中國政府土地。麗新製衣董事會確認，土地收購事項於麗新製衣集團之一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，屬公平及合理並符合麗新製衣及其股東之整體利益。根據上市規則第14.33A條，由於土地收購事項由麗新製衣(透過其附屬公司)於其一般及日常業務過程中按唯一基準進行，故其獲豁免麗新製衣之股東批准。

一份載有(其中包括)土地收購事項進一步詳情之通函將於刊發本聯合公佈後15個營業日內(即二零一九年一月十八日或之前)寄發予麗新製衣股東。

釋義

於本聯合公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理日常銀行業務之日子（星期六、星期日或公眾假期除外）；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「豐德麗」	指	豐德麗控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市及買賣（股份代號：571）；
「豐德麗董事會」	指	豐德麗之董事會；
「豐德麗董事」	指	豐德麗之董事；
「豐德麗集團」	指	豐德麗及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「麗豐」	指	麗豐控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市及買賣（股份代號：1125）；
「麗豐董事會」	指	麗豐之董事會；
「麗豐董事」	指	麗豐之董事；
「麗豐集團」	指	麗豐及其附屬公司；

「土地」	指	兩幅位於中國廣東省珠海市橫琴新區藝文二道東側、香江路南側、藝文一道西側、智水路北側之土地，總地盤面積為143,768.37平方米，地積比率最高為2倍，為項目所需之土地；
「土地收購事項」	指	透過掛牌出售程序及簽訂土地使用權出讓合同收購土地之土地使用權；
「土地使用權出讓合同」	指	珠海國土局與卓動於將根據卓動之成功招標而於切實可行情況下儘快訂立之土地之國有建設用地使用權出讓合同；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「掛牌出售程序」	指	珠海國土局就掛牌出售土地之土地使用權展開之網上掛牌出售程序；
「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；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「百分比率」	指	具有上市規則第14.07條賦予該詞之涵義；
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公佈而言不包括香港、澳門及台灣；
「中國政府機關」	指	具有上市規則第19A.04條賦予該詞之涵義；
「中國法律」	指	具有上市規則第19A.04條賦予該詞之涵義；
「項目」	指	發展項目，將由項目公司於土地上擁有、承擔及經營，目前預期將包括發展皇家馬德里足球娛樂體驗中心及橫琴哈羅禮德學校，須視乎最終發展方案而定；
「項目公司」	指	一間將於中國成立之外商獨資企業，為卓動之直接全資附屬公司；
「合資格地產收購」	指	具有上市規則第14.04(10C)條賦予該詞之涵義；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；

「卓動」 指 卓動有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司；

「珠海國土局」 指 珠海市國土資源局；及

「%」 指 百分比。

承董事會命
麗新製衣國際有限公司
周福安
執行董事兼副主席

承董事會命
豐德麗控股有限公司
呂兆泉
執行董事兼行政總裁

承董事會命
麗新發展有限公司
周福安
執行董事兼副主席

承董事會命
麗豐控股有限公司
周福安
主席

香港，二零一八年十二月二十七日

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；
- (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；以及四名獨立非執行董事，即林秉軍、梁樹賢、葉樹堃及梁宏正諸位先生；
- (c) 豐德麗董事會包括四名執行董事，即呂兆泉(行政總裁)、周福安、林孝賢及葉采得諸位先生；兩名非執行董事，即余寶珠女士及閻焱先生；以及四名獨立非執行董事，即劉志強(主席)、羅國貴和葉天養諸位先生及吳麗文博士；及

- (d) 麗豐董事會成員包括七名執行董事，即周福安先生（主席）、林建名博士（副主席）、林建康先生（執行副主席）、林孝賢先生（行政總裁）、余寶珠女士、鄭馨豪先生及李子仁先生；兩名非執行董事，即羅臻毓先生及潘子翔先生（亦為羅臻毓先生之替代董事）；以及五名獨立非執行董事，即林秉軍、古滿麟、羅健豪、麥永森及石禮謙諸位先生。

於本聯合公佈內，人民幣乃按人民幣1元兌1.1327港元之匯率換算，僅供說明用途。