



# 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)

## 公佈 須予披露交易 出售位於越南峴港市 Furama Resort之權益

董事謹此公佈本公司之兩間全資附屬公司富麗華酒店企業有限公司(富麗華企業)及Transformation International Limited(TIL)已同意出售Furama International Hoteliers Limited(FIHL)全部已發行股本予Vina Investment Group Ltd.(Vina)。

賣方為FIHL全部已發行股本之實益擁有人，而FIHL則間接擁有Indochina Beach Hotel Joint Venture Limited(IBHJV)出資額之62.63%權益。IBHJV擁有位於越南峴港市之Furama Resort。

富麗華企業及TIL(賣方)亦同意指讓股東債務及安排將未支付費用指讓予Vina。買賣協議亦規定本公司之全資附屬公司Furama Hotels and Resorts International Limited(FHRI)於結束後繼續管理Furama Resort兩年。

本公司已無條件及不可撤回地向Vina保證賣方根據買賣協議及相關交易文件之一切責任將獲妥善、準時履行，作為其持續責任。

根據上市規則第14.06(2)條，交易構成本公司之須予披露交易。

載有(其中包括)交易詳情之通函將於本公佈刊發日期後21日內寄發予本公司股東。

### I. 簡介

董事謹此公佈賣方已同意出售FIHL全部已發行股本予Vina。賣方亦同意指讓股東債務及安排將未支付費用指讓予Vina。誠如下文「延長管理」一節所進一步闡述，買賣協議亦規定FHRI於結束後繼續管理Furama Resort兩年。

根據上市規則第14.06(2)條，交易構成本公司之須予披露交易。載有(其中包括)交易詳情之通函將於本公佈刊發日期後21日內寄發予本公司股東。

### II. 買賣協議

- 協議日期： 二零零五年四月八日  
訂約方：  
1. 富麗華企業及TIL(作為賣方)；  
2. 本公司(作為擔保人)；  
3. Vina(作為買方)；及  
4. FHRI。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Vina及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三者。

買賣協議之主要條款及條件概述如下。

#### 所出售資產

賣方已同意出售FIHL股份(即FIHL全部已發行股本)予Vina。賣方已同意指讓股東債務(即根據賣方(作為貸款人)及FIHL(作為借入人)於二零零四年十二月七日訂立之兩份貸款協議於結束日期之未支付款項)予Vina。賣方亦已同意安排將未支付費用指讓予Vina。未支付費用為根據經營及管理協議，IBHJV(本公司擁有62.63%之間接附屬公司)及Furama Resort之擁有人於結束日期未支付予FHRI(本公司全資附屬公司)之實際款額。

指讓予Vina之股東債務與未支付費用款項將於結束日期(預期將為二零零五年七月八日)或賣方及Vina於二零零五年七月八日前書面同意之該等其他日期釐定。

#### 價格

FIHL股份、股東債務及未支付費用(合稱資產)之總購買價為16,800,000美元(即約131,000,000港元)(價格)。價格須分期支付。Vina已於二零零五年四月八日簽訂買賣協議時向託管代理支付第一期款項4,000,000美元(即約31,000,000港元)。

於二零零五年五月九日，Vina須向託管代理支付為數4,700,000美元(即約37,000,000港元)之進一步分期付款，該筆款項將由託管代理根據託管協議之條款持有。

於二零零五年六月八日，Vina須向託管代理支付為數4,700,000美元(即約37,000,000港元)之進一步分期付款，該筆款項將由託管代理根據託管協議之條款持有。

於結束時，Vina須向託管代理支付價格之餘額3,400,000美元(即約27,000,000港元)。

於結束時，託管代理將向Law Debenture Corporation(H.K.) Limited發放款項，以作為由Lai Sun International Finance(2004A) Limited發行並由本公司擔保，且於二零零五年十二月三十一日到期之266,058,100港元零息票債券之抵押受託人，並由日期為二零零四年十二月七日之信託契據所構成(A系列債券)。A系列債券之條款已載於本公司於二零零四年九月十五日刊發之通函。

買賣協議之價格及其他條款及條件乃於本公司透過其專業物業顧問向資產之潛在買家提出邀請後與Vina商定。招標程序包括(但不限於)按公平基準進行之磋商。

指讓之未支付費用將相等於根據經營及管理協議之條款，於二零零五年七月八日或賣方及Vina於二零零五年七月八日前可能書面同意作為結束日期之該等其他日期IBHJV未支付FHRI之費用款項。

買賣協議內，賣方向Vina保證(其中包括)於結束時，股東債務之總額將不會少於187,423,806港元，而未支付費用將不會少於300,000美元(即約2,300,000港元)。由於價格將不會調整以反映於結束時股東債務及未支付費用之實際款項，因此賣方之保證乃估計於結束時未支付費用之最低款額(包括FHRI根據經營及管理協議由二零零五年二月二十八日直至結束時所累積之管理費，並已獲Vina定為可接納)。

#### 擔保

本公司作為擔保人，已無條件及不可撤回地向Vina保證賣方根據買賣協議及相關交易文件或於其項下之一切責任將獲妥善、準時履行，作為其持續責任。

#### 延長管理

Furama Resort由IBHJV擁有，現時根據經營及管理協議由FHRI管理。Vina擬使Furama Resort於結束後由FHRI管理，並維持Furama Resort之名稱。由於IBHJV與FHRI訂立之現有經營及管理協議於二零零六年三月三十一日屆滿，故Vina已同意促使IBHJV於結束後向FHRI預支款項1,400,000美元(即約11,000,000港元)以進一步延長經營及管理協議兩年。延長經營及管理協議將容許Vina繼續於延長期限內使用Furama Resort之名稱。

倘IBHJV未有延長經營及管理協議，或越南計劃及投資部未有於結束後60日內批准有關延長，則Vina將在任何情況下代表IBHJV向FHRI支付上述款項1,400,000美元(即約11,000,000港元)。從Vina收到該款項後，而不論經營及管理協議之兩年延長有否生效，FHRI將繼續根據經營及管理協議管理Furama Resort，直至原有年期於二零零六年三月三十一日屆滿為止，而不收取任何其他費用。於原有年期屆滿後，倘經營及管理協議之兩年延長並無生效，則FHRI於結束起兩年期間內可應Vina及/或IBHJV之要求而履行經營及管理協議之規定。

#### 條件

買賣協議須待以下條件獲達成或(如僅達成以下第二項條件)賣方豁免後，方可作實：

- 並無任何具管轄權之法院向賣方發出存續之法令或強制令，阻止賣方完成買賣協議所述之交易(第一項條件)；及
- 以下款項獲Vina於以下日期支付：(i)於二零零五年五月九日支付4,700,000美元(即約37,000,000港元)；及(ii)於二零零五年六月八日或賣方及Vina於上述日期前可能書面同意之該等其他日期支付4,700,000美元(即約37,000,000港元)(第二項條件)。

#### 終止

買賣協議可由Vina終止，倘：

- 賣方未有履行(i)結束前責任(包括(其中包括)安排所出售之各公司業務將於各重大方面僅於日常及一般業務過程中進行)；及(ii)結束時責任(包括(其中包括)有關轉讓股東債務及未支付費用而由賣方及FHRI分別就將所有FIHL股份轉入Vina名下正式簽立之轉讓書及簽訂之指讓契據已送交Vina)；或
- 於結束前，賣方就交易作出任何欺詐性之失實陳述；或
- 第一項條件未有於二零零五年七月三十一日或賣方及Vina於該日期前可能書面同意之該等其他日期前達成或落實；或
- 賣方作出之一項或以上保證獲重大違反，而該等違反被視為於結束日期時重覆，且該等違反(由於或有關下文所載事宜所導致者除外)合共產生或將產生1,000,000美元(即約8,000,000港元)或以上之財務影響。

倘違反賣方作出之保證乃由於或有關IBHJV之日常業務(包括但不限於Furama Resort之日常業務)過程且在不在賣方之合理控制範圍內，則Vina將不會有權終止買賣協議。

倘Vina未能達成第二項條件，則賣方可終止買賣協議。

#### 結束

預期交易之結束日期將為二零零五年七月八日或賣方及Vina於二零零五年七月八日前可能書面同意之該等其他日期。倘結束日期並非二零零五年七月八日，則本公司將另行作出公佈。

董事相信交易之條款乃公平合理，且符合股東整體之利益。

### III. 出售之財務影響

本公司經審核綜合損益賬應佔FIHL截至二零零四年及二零零三年七月三十一日止財政年度之經審核綜合營業額分別約為49,000,000港元及48,000,000港元。本公司經審核綜合損益賬應佔FIHL截至二零零四年及二零零三年七月三十一日止財政年度之經審核綜合純利(包括未扣除及經扣除稅項及非經常項目)分別約為3,300,000港元及1,300,000港元。

本公司經審核綜合資產負債表應佔FIHL於二零零四年七月三十一日之經審核綜合資產總值約為192,000,000港元。本公司經審核綜合資產負債表應佔FIHL於二零零四年七月三十一日之經審核綜合資產淨值(經對銷集團內結餘)約為131,000,000港元。於二零零四年七月三十一日之未支付費用約為10,000,000港元。

股東債務於二零零四年七月三十一日之未償還結餘約為194,000,000港元。

經考慮出售資產之代價16,800,000美元(即約131,000,000港元)後，麗新發展集團出售資產所產生之估計虧損(未扣除開支)約為10,000,000港元。出售所產生之估計虧損乃根據FIHL於二零零四年七月三十一日之經審核綜合資產淨值及於二零零四年七月三十一日之未支付費用計算。因此，將記入本公司綜合損益賬之實際虧損將於結束日期根據本公司應佔FIHL之實際綜合資產淨值及實際未支付費用款項而重新計算，並預期將有異於上文所披露之款額。

於結束時，FIHL、IBH、BCF及IBHJV將不再為麗新發展集團之附屬公司，而其資產及負債將不再計入本公司之綜合資產負債表。

### IV. 交易之理由與利益及所得款項用途

本公司將使用交易之全部所得款項16,800,000美元(即約131,000,000港元)，而非Vina或IBHJV應付FHRI之1,400,000美元(即約11,000,000港元)管理費以部份清償A系列債券。此舉乃本公司致力籌集資金以減少或抵銷本公司欠付A系列債券持有人約266,000,000港元之債務。交易之全部所得款項(1,400,000美元(即約11,000,000港元)除外)將由託管代理直接支付予Law Debenture Corporation(H.K.) Limited(作為A系列債券之抵押受託人)。FHRI將保留1,400,000美元以完成根據經營及管理協議未來履行服務。

### V. 一般資料

本公司為一間控股公司，於附屬公司及聯營公司中擁有權益。本公司及其附屬公司之主要業務包括物業投資、物業發展待售、酒店及食肆投資及經營以及投資控股。本公司聯營公司之主要業務包括媒體、娛樂、互聯網及技術主導業務以及衛星電視經營。

賣方(本公司之兩間全資附屬公司)實益擁有FIHL全部已發行股本(即1,000股每股1美元之普通股)。

本公司透過賣方及賣方之全資附屬公司FIHL實益擁有BCF之83.5%股本(即835股每股1美元之普通股)及IBH之83.5%股本(即167,084股每股1美元之普通股)。BCF及IBH各自餘下之16.5%股本由其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士(為BCF及IBH主要股東之公司除外)之第三者之公司擁有。

IBH為IBHJV出資額75%權益之持有人，而IBHJV則擁有Furama Resort全部權益。IBHJV股本之餘下25%由一間最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士(一間為IBHJV主要股東之公司除外)之第三者之公司擁有。因此，賣方間接擁有IBHJV出資額62.63%之權益。FHRI為本公司之全資附屬公司。

Furama Resort於一九九七年建成，座落於中國海灘(China Beach)沿岸直轄城市峴港，為首間於越南開幕之五星級豪華度假村，擁有198間豪華套房，並為私人聚餐、酒會、講座及研討會等提供可容納多至600人之功能廳。

富麗華企業、FIHL、IBH及TIL之主要業務為投資控股。IBHJV之主要業務為其於Furama Resort之投資及經營。BCF之主要業務為向IBHJV提供金融服務。

Vina之主要業務為能源(即發電廠及開發石油)、基建(即道路及城市基建)、地產、汽車裝組及貿易、融資及銀行業務。

### VI. 釋義

於本公佈內未有定義之詞彙具有以下涵義：

「商定格式文件」	指	由或代表賣方及Vina於買賣協議日期以文件格式簡簽以作識別用途之文件(於各情況下連同由或代表賣方及Vina可能商定之有關修訂)
「BCF」	指	Best City Finance Limited，於英屬處女群島註冊成立之私人股份有限公司，其註冊辦事處位於Akara Building, 24 De Castro Street, Wickhams Cay I, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
「董事會」	指	董事會，包括所有董事
「通函」	指	就交易而將寄發予股東之通函
「結束」	指	根據買賣協議之規定而完成買賣FIHL股份、指讓股東債務及安排指讓未支付費用
「結束日期」	指	二零零五年七月八日或賣方及Vina於二零零五年七月八日前可能書面同意之該等其他日期
「本公司」	指	麗新發展有限公司，於香港註冊成立之公眾股份有限公司，其股份於聯交所上市，其註冊辦事處位於香港九龍長沙灣道680號麗新商業中心11樓
「條件」	指	買賣協議所載之結束條件
「董事」	指	本公司董事
「披露函件」	指	賣方於買賣協議同日向Vina簽立及送達之函件
「託管代理」	指	The Law Debenture Trust (Asia) Limited，其註冊辦事處位於香港中環金融街8號國際金融中心二期19樓1904室
「託管協議」	指	賣方、Vina及託管代理於二零零五年四月八日訂立之協議
「富麗華企業」	指	富麗華酒店企業有限公司，根據香港法例註冊成立之公司，其註冊辦事處位於香港九龍彌敦道348號大華酒店5樓
「FHRI」	指	Furama Hotels and Resorts International Limited，根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，其註冊辦事處位於P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
「FIHL」	指	Furama International Hoteliers Limited，於英屬處女群島註冊成立之私人股份有限公司，其註冊辦事處位於Akara Building, 24 De Castro Street, Wickhams Cay I, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
「FIHL股份」	指	FIHL全部已發行股本，即1,000股每股1美元之普通股
「Furama Resort」	指	由IBHJV擁有、位於越南峴港市Bac My An Ward之Furama Resort
「擔保人」	指	本公司根據買賣協議作為擔保人，據此，本公司無條件及不可撤回地向Vina保證賣方根據買賣協議及相關交易文件之一切責任將獲妥善、準時履行，作為其持續責任
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「IBH」	指	Indochina Beach Hotel Limited，於英屬處女群島註冊成立之私人股份有限公司，其註冊辦事處位於Columbus Centre Building, Wickhams Cay I, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
「IBHJV」	指	Indochina Beach Hotel Joint Venture Limited，於越南註冊成立之合營有限公司，其註冊辦事處位於68 Ho Xuan Huong Street, Bac My An Ward, Da Nang City, Vietnam
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「麗新發展集團」	指	本公司及其附屬公司
「經營及管理協議」	指	IBHJV及Majestic International Hotels Limited(其後於一九九七年七月八日易名為FHRI)於一九九四年八月十六日訂立之協議，並按一九九六年十二月二十五日之補充協議所修訂及修改
「未支付費用」	指	根據經營及管理協議之條款，於結束日期IBHJV欠付FHRI之未支付費用款項
「買賣協議」	指	賣方、Vina、本公司及FHRI於二零零五年四月八日就交易訂立之買賣協議
「股東債務」	指	根據富麗華企業(作為貸款人)及FIHL(作為借入人)於二零零四年十二月七日訂立之貸款協議及TIL(作為貸款人)及FIHL(作為借入人)於二零零四年十二月七日訂立之貸款協議之條款，有關於結束時FIHL欠付賣方之任何款項連同截至結束日期之應計利息(如有)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「TIL」	指	Transformation International Limited，根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，其註冊辦事處位於P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
「交易文件」	指	買賣協議、披露函件及任何其他商定格式文件
「交易」	指	賣方根據買賣協議出售FIHL股份、賣方指讓股東債務及賣方安排將未支付費用指讓予Vina，詳情載述於本公佈內
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國之法定貨幣美元
「Vina」	指	Vina Investment Group Ltd.，根據英屬處女群島法例註冊成立之公司，其註冊辦事處位於Vanterpool Plaza, 2nd Floor, Wickhams Cay I, Road Town, Tortola, British Virgin Islands

承董事會命  
麗新發展有限公司  
公司秘書  
楊錦海

香港，二零零五年四月十五日

於本公佈日期，本公司之執行董事為林建岳先生、劉樹仁先生及吳兆基先生；非執行董事為林建名先生、余寶珠女士、趙維先生及蕭繼華先生；而獨立非執行董事則為鄧永鏘先生、林秉軍先生及梁樹賢先生。