
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，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問之獨立意見。

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承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，概不對因本通函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 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)

主要交易 出售一間附屬公司

本封面頁下半部所使用之詞彙應具有本通函「釋義」一節所界定者所賦予之相關涵義。

董事會函件載於本通函第6至15頁內。

出售事項已根據上市規則第14.44條經股東書面批准以代替舉行本公司股東大會。本通函寄發予股東乃僅供參考之用。

香港，二零二四年六月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

本通函之中、英文版本備有印刷本，並分別刊載於本公司網站[<http://www.laisun.com>]及香港交易及結算所有有限公司網站[<http://www.hkexnews.hk>]。本通函之中、英文版本倘有任何歧義，概以英文版本為準。

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「該公佈」	指	本公司與麗新製衣日期為二零二四年五月三日之聯合公佈，內容有關訂立要約函件及出售事項；
「餘款」	指	購買價之餘款；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	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)；
「完成」	指	根據要約函件之條款及條件完成出售事項；
「完成賬目」	指	目標公司自其當前財政年度開始至完成日期止期間經註冊會計師(執業)審核之財務報表；
「完成日期」	指	根據要約函件，完成之日期；
「完成有形資產淨值調整」	指	如本通函董事會函件「2.出售事項 — 要約函件 — 完成有形資產淨值調整」一節進一步所述，根據要約函件於完成後對購買價之調整；
「先決條件」	指	如本通函董事會函件「2.出售事項 — 要約函件 — 先決條件」一節進一步所述，根據要約函件，完成之先決條件；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；

釋義

「物業轉易及財產條例」	指	香港法例第219章《物業轉易及財產條例》；
「董事」	指	本公司之董事；
「出售事項」	指	根據要約函件之條款及條件，賣方向買方出售銷售股份及本公司向買方轉讓銷售貸款；
「豐德麗」	指	豐德麗控股有限公司(eSun Holdings Limited)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：571)，於最後實際可行日期由本公司持有約63.40%；
「豐德麗集團」	指	豐德麗及其附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港交易所」	指	香港交易及結算所有限公司；
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於麗新製衣及本公司、其附屬公司各自之任何董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之聯繫人士及與彼等並無關連(定義見上市規則)之第三方；
「獨立估值師」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司；

釋義

「麗豐」	指	麗豐控股有限公司(Lai Fung Holdings Limited)，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1125)，於最後實際可行日期由本公司持有約55.08%；
「麗豐集團」	指	麗豐及其附屬公司；
「最後實際可行日期」	指	二零二四年六月十八日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修改、補充或以其他方式修訂)；
「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)，本公司之最終控股公司；
「麗新製衣集團」	指	麗新製衣及其附屬公司，包括本集團；
「有形資產淨值」	指	目標公司旗下可迅速轉換為現金或現金等值項目(不包括該物業、任何無形資產及其他固定資產以及遞延稅項)之所有有形資產之總和，減去目標公司於完成日期之所有負債(實際、或然或其他，惟不包括銷售貸款)及撥備之總和；
「要約函件」	指	賣方、本公司與買方就出售事項訂立日期為二零二四年五月三日之要約函件；
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)；

釋義

「備考賬目」	指	目標公司自當前財政年度開始至完成日期止期間之未經審核備考完成賬目；
「備考有形資產淨值調整」	指	如本通函董事會函件「2.出售事項 — 要約函件 — 備考有形資產淨值調整」一節進一步所述，根據要約函件，對購買價餘款之調整；
「該物業」	指	位於香港梅道梅苑2座第十八層及第十九層之住宅物業以及位於梅苑1座及梅苑2座第60號及第67號之停車位；
「購買價」	指	買方就出售事項向賣方及本公司應付之購買價總額，為215,800,000港元，並可根據要約函件之條款及條件進行備考有形資產淨值調整及完成有形資產淨值調整；
「買方」	指	Star Gallery Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「銷售貸款」	指	於完成時，目標公司應付及結欠本公司之所有金錢款項；
「銷售股份」	指	目標公司之全部已發行股本；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修改、補充或以其他方式修訂)；
「坡元」	指	坡元，新加坡法定貨幣；
「股東」	指	本公司之股東；
「股份」	指	本公司已發行股本中之股份；
「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；

釋義

「目標公司」	指	港嶽有限公司(Hong Kong Hill Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司；
「美元」	指	美國之法定貨幣；
「估值」	指	估值報告所示該物業之估值；
「估值報告」	指	獨立估值師向本公司發出日期為二零二四年六月二十四日有關該物業之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
「賣方」	指	Boom Goal Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司並為本公司之全資附屬公司；
「書面批准」	指	股東之緊密聯繫成員就出售事項及要約函件項下擬進行之交易發出之書面批准，其共同持有合共808,084,296股股份，於該公佈日期及最後實際可行日期佔本公司全部已發行股本約55.60%；及
「%」	指	百分比。



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：

林建岳博士，*GBM*，*GBS*(主席)
劉樹仁先生(行政總裁)
張森先生(集團首席財務總監及公司秘書)
林孝賢先生
(亦為余寶珠女士之替代董事)
李子仁先生

註冊辦事處／主要辦事處：

香港
九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓

非執行董事：

余寶珠女士

獨立非執行董事：

林秉軍先生
梁樹賢先生
葉澍堃先生，*GBS*，*JP*
陸瀚民先生

敬啟者：

主要交易 出售一間附屬公司

1. 緒言

茲提述麗新製衣及本公司於二零二四年五月三日刊發之聯合公佈，當中董事會公佈，於二零二四年五月三日，賣方(本公司之全資附屬公司)及本公司與買方訂立要約函件，據此，買方已有條件同意收購銷售股份及承接銷售貸款之轉讓，而賣方已同意出售銷售股份及本公司已同意按購買價(可進行備考有形資產淨值調整及完成有形資產淨值調整)轉讓銷售貸款予買方。於最後實際可行日期，目標公司為該物業之唯一法定及實益擁有人。

董事會函件

於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，且目標公司之財務業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；及(iii)估值報告，以及上市規則規定之其他資料。

2. 出售事項

要約函件

要約函件之主要條款載列如下：

- 日期：二零二四年五月三日(交易時段後)
- 訂約方：(i) 賣方，本公司之全資附屬公司(作為賣方)；
- (ii) 本公司(作為銷售貸款之出讓人)；及
- (iii) 買方(作為買方)。

就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第三方。

- 交易架構：出售事項包括賣方向買方出售銷售股份及本公司向買方轉讓銷售貸款。

目標公司為該物業之唯一法定及實益擁有人。

- 該物業：香港梅道梅苑2座第十八層及第十九層以及位於梅苑1座及梅苑2座第60號及第67號之停車位。

該物業應按「現狀」基準售予買方。

董事會函件

- 購買價
- :
- 買方就出售事項向賣方應付銷售股份及銷售貸款之購買價總額應為215,800,000港元(可進行備考有形資產淨值調整及完成有形資產淨值調整)，將由買方按下列方式向賣方及本公司支付：
- (i) 於簽訂要約函件時應支付初始按金10,790,000港元；
 - (ii) 於二零二四年五月十六日或之前應支付進一步按金10,790,000港元；
 - (iii) 於二零二四年八月一日或之前應支付部份款項21,580,000港元；及
 - (iv) 於完成時應支付購買價之餘款總額172,640,000港元(「餘款」)。
- 轉讓銷售貸款的代價須為相等於銷售貸款的金額(按等額基準)。購買價減去銷售貸款的代價將作為銷售股份的代價。
- 有形資產淨值之計算
- :
- 有形資產淨值應按目標公司旗下可迅速轉換為現金或現金等值項目(不包括該物業、任何無形資產及其他固定資產以及遞延稅項)之所有有形資產之總和，減去目標公司於完成日期之所有負債(實際、或然或其他，惟不包括銷售貸款)及撥備之總和計算。
- 備考有形資產淨值調整
- :
- 購買價應按經參考賣方及本公司於完成日期前至少五(5)個工作日編製之備考賬目予以調整。倘備考賬目所示有形資產淨值高於或低於零，則餘款須相應上調或下調(視情況而定)。

董事會函件

完成有形資產淨值調整 : 購買價應經參考賣方及本公司自完成日期起六十(60)日內編製之完成賬目予以進一步調整。倘完成賬目內所示之有形資產淨值超過或少於備考賬目內所示之有形資產淨值，買方或賣方及出讓人(視情況而定)須於五(5)個工作日內向其他方支付差額。

完成日期 : 預期將為二零二五年一月十五日下午一時正之前。

正式協議 : 賣方、本公司及買方應真誠磋商，並盡彼等之一切合理努力於要約函件日期起28日或之前就出售事項訂立正式協議，當中應納入要約函件之條款。倘賣方、本公司及買方於上述日期或之前未就正式協議之條款達成一致，要約函件應仍然有效及具十足效力及作用。

於最後實際可行日期，賣方、本公司及買方並無就出售事項訂立正式協議。

先決條件 : 完成須待於完成日期或之前達成下列所有條件後，方可作實：

- (a) 麗新製衣及本公司各自遵守上市規則及／或其他法例或法規及／或附屬公司法例或法規項下規定之所有必要規定；
- (b) 買方已對目標公司完成其盡職調查，並合理信納其結果；及
- (c) 賣方及本公司應促使目標公司根據物業轉易及財產條例第13條出示及證明該物業之業權，並根據物業轉易及財產條例第13A條給予業權，費用由彼等各自自行承擔。

截至最後實際可行日期，要約函件之先決條件尚未宣佈獲達成或豁免。

董事會函件

3. 購買價

購買價215,800,000港元乃經訂約方公平磋商後釐定，並按可資比較地區類似物業之現行市價及獨立估值師進行之該物業之估值計算。

於訂立要約函件前，賣方就該物業之估值進行初步討論，期間獨立估值師提供該物業於二零二四年四月三十日之初步估值約215,000,000港元，惟須待正式估值報告落實後，方可作實。於簽訂要約函件後，獨立估值師進一步更新該物業之估值日期至二零二四年五月三十一日，並確認該物業於該估值日期之估值將為215,000,000港元(載於本通函附錄二之估值報告)。

考慮到(i)上述購買價乃由買方、賣方及本公司經參考可資比較地區類似物業之現行市價及獨立估值師發出之估值報告所示該物業之估值釐定；及(ii)下文「9. 出售事項之理由及裨益以及出售事項之所得款項擬定用途」一節所述之出售事項之理由及裨益，董事認為購買價屬公平合理，且符合本公司及其股東整體之利益。

4. 估值

根據估值報告，該物業於二零二四年五月三十一日之估值為215,000,000港元。有關該物業估值之詳情，請參閱本通函附錄二之估值報告。

根據上市規則第5.07條之規定，賬面淨值與估值之對賬披露如下：

	千港元
該物業於二零二四年一月三十一日之賬面淨值	45,376
於二零二四年五月三十一日之估值盈餘	169,624
該物業於二零二四年五月三十一日之 估值載於本通函附錄二所載之估值報告	<u>215,000</u>

董事會函件

5. 有關目標公司及該物業之資料

有關目標公司及該物業之資料

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期，目標公司為賣方之直接全資附屬公司，且主要從事物業投資業務，以及其唯一資產為該物業。

目標公司為該物業之唯一法定及實益擁有人。該物業為住宅物業，包括香港梅道梅苑2座第十八層及第十九層以及位於梅苑1座及梅苑2座第60號及第67號之停車位。該物業之可出售總面積(不包括停車位)約為5,338平方呎。

有關目標公司之財務資料

下表載列目標公司截至二零二二年及二零二三年七月三十一日止兩個年度根據香港財務報告準則編製的若干財務資料：

	截至 二零二三年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零二二年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
除稅前淨虧損	1,042	668
除稅後淨虧損	986	673

於二零二四年一月三十一日，目標公司之未經審核賬面淨值(於扣除約69,300,000港元股東貸款前)約為45,300,000港元。

6. 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。根據買方提供之資料，買方主要從事投資控股。

就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本公司及其關連人士各自之第三方。

7. 有關麗新製衣、本公司及賣方之資料

麗新製衣

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。於最後實際可行日期，麗新製衣擁有本公司已發行股份總數約55.60%。

本公司

本公司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。本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

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司。賣方之主要業務為物業投資。

8. 出售事項之財務影響

於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，及目標公司之財務業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

於二零二四年一月三十一日，目標公司涉及本集團之未經審核賬面淨值(於扣除股東貸款前)約為45,300,000港元。根據購買價215,800,000港元計算，預期本集團將自出售事項確認收益淨額(經扣除相關法律成本、佣金及開支後)約167,100,000港元。

董事會函件

上述金額乃根據購買價與目標公司於二零二四年一月三十一日之未經審核賬面淨值(於扣除股東貸款前)之差額，並扣除估計相關成本計算得出。任何損益之確實金額將經考慮備考有形資產淨值調整及完成有形資產淨值調整之購買價後作出調整並須經本公司之核數師審核，預期將於本公司截至二零二五年七月三十一日止財政年度之財務報表入賬。

9. 出售事項之理由及裨益以及出售事項之所得款項擬定用途

該物業由本集團收購，目前由本集團成員公司自用。出售事項使本集團可就完善資本架構及／或本集團之一般企業用途重新分配更多財務資源，以及改善本集團整體之現金流量及財務狀況。

出售事項之估計所得款項總額約為215,800,000港元。本集團自出售事項之估計所得款項淨額約為212,400,000港元。出售事項之所得款項淨額擬用於償還本集團之銀行貸款及／或用作本集團之一般營運資金。於最後實際可行日期，本集團正與銀行聯絡，以根據未償還銀行貸款確認還款金額。待銀行確認還款金額後，本集團擬將大部分所得款項淨額用於償還銀行貸款，而餘下部分則用於本集團之一般營運資金。

董事認為，出售事項符合本公司及其股東之整體利益，其條款及代價屬公平合理。

10. 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25%但所有適用百分比率均低於75%，故出售事項及要約函件項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，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。

董事會函件

於該公佈日期及最後實際可行日期，麗新製衣擁有並透過其全資附屬公司(即欣楚有限公司及Zimba International Limited)控制合共808,084,296股股份，佔已發行股份總數約55.60%：(i)麗新製衣直接持有161,045,824股股份，佔已發行股份總數約11.08%；及(ii)麗新製衣透過欣楚有限公司及Zimba International Limited(均為麗新製衣之全資附屬公司)分別持有144,568,511股股份(佔已發行股份總數約9.95%)及502,469,961股股份(佔已發行股份總數約34.57%)。因此，根據上市規則第14.44條，於該公佈日期及最後實際可行日期，麗新製衣、欣楚有限公司及Zimba International Limited為股東之緊密聯繫成員，其共同持有本公司50%以上之投票權。

根據上市規則第14.44條，於最後實際可行日期，本公司已自麗新製衣、欣楚有限公司及Zimba International Limited取得訂立要約函件及其項下擬進行之交易之書面批准，惟須待已自麗新製衣股東取得訂立要約函件及其項下擬進行之交易之批准後，方告作實。因此，本公司將不會舉行股東大會以批准訂立要約函件及其項下擬進行之交易。

就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無股東或彼等各自之任何聯繫人於出售事項及要約函件項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司將就批准訂立要約函件、出售事項及要約函件項下擬進行之交易召開股東大會，則概無股東須就批准訂立要約函件、出售事項及要約函件項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

出售事項須待本通函「2.出售事項 — 要約函件 — 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，股東及本公司之潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

11. 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項及要約函件之條款(包括購買價)屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

董 事 會 函 件

12. 其他資料

敬請 閣下亦垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
麗新發展有限公司
主席
林建岳
謹啟

二零二四年六月二十四日

1. 本集團之財務業績及狀況概要

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年七月三十一日止三個年度各年之經審核財務資料以及本集團截至二零二四年一月三十一日止六個月之未經審核財務資料已於下列文件內披露，有關文件已分別刊載於香港交易所網站「<http://www.hkexnews.hk>」及本公司網站「<http://www.laisun.com>」內：

- 於二零二一年十一月十七日刊載之本公司截至二零二一年七月三十一日止年度之年報(第149頁至第336頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1117/2021111700843_c.pdf)
- 於二零二二年十一月十六日刊載之本公司截至二零二二年七月三十一日止年度之年報(第165頁至第352頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1116/2022111600667_c.pdf)
- 於二零二三年十一月十六日刊載之本公司截至二零二三年七月三十一日止年度之年報(第173頁至第360頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1116/2023111600704_c.pdf)
- 於二零二四年四月十八日刊載之本公司截至二零二四年一月三十一日止六個月之中期報告(第2頁至第21頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0418/2024041801543_c.pdf)

2. 債務聲明

於二零二四年四月三十日(即確定本債務聲明所涉及若干資料之最後實際可行日期)，本集團之尚未償還綜合貸款總額(扣除集團內之撇銷)約為26,755,000,000港元，包括有抵押及有擔保銀行貸款約15,199,000,000港元、有抵押及無擔保銀行貸款約6,650,000,000港元、無抵押及有擔保銀行貸款約333,000,000港元、無抵押有擔保票據約4,250,000,000港元以及無抵押及無擔保其他貸款約323,000,000港元。

於二零二四年四月三十日，本集團(作為承租人)擁有租賃負債約948,000,000港元。

於二零二四年四月三十日，若干投資物業、使用權資產、物業、廠房及設備、已落成待售物業、發展中物業、銀行結餘及定期存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，附屬公司之若干股份已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。若干合營公司之股份已抵押予銀行，作為本集團各自合營公司取得銀行融資額之抵押。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

本集團已就若干銀行授予本集團所開發若干物業單位之最終買家之按揭貸款融資而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等最終買家拖欠按揭付款，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約最終買家結欠之應計利息。隨著最終買家償還銀行授出之按揭貸款，本集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時及／或最終買家全數償還按揭貸款時，該責任亦將會取消。於二零二四年四月三十日，就該等擔保而言，本集團之或然負債約為615,000,000港元。

於二零二四年四月三十日，本集團已就合營公司獲授及所動用之融資向銀行提供約778,000,000港元之公司擔保。本集團亦已就授予一間聯營公司之銀行擔保向一間銀行抵押定期存款，而相關銀行擔保約為15,000,000港元。

除上文所述者及集團內部公司間之負債外，於二零二四年四月三十日，本集團概無任何重大未償還(i)債務證券(無論已發行及流通、已授權或以其他方式增設但尚未發行)或定期貸款(無論有擔保、無擔保、有抵押(無論該抵押由本集團或第三方提供)或無抵押)；(ii)其他貸款或包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)在內之貸款性質之債務或承兌信貸或租購承擔(無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(iii)按揭或押記；或(iv)擔保或其他或然負債。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，除本公司截至二零二四年一月三十一日止六個月之中期報告所披露者或本通函另有披露者外，本集團之財務或貿易狀況或前景自二零二三年七月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來概無出現任何重大不利變動。

4. 本集團之財務及貿易前景

全球經濟仍然面臨通脹及增長前景黯淡之挑戰。儘管二零二三年之全球國內生產總值增長較預期強勁主要是由於COVID-19後市況復甦所致，惟地緣政治緊張局勢、金融環境收緊、貿易增長疲弱以及企業及消費者信心持續下降導致全球國內生產總值增長逐漸放緩。鑒於地緣政治緊張局勢升溫，例如俄烏衝突持續、近期之以巴衝突及主要經濟體之間的緊張局勢加劇，短期前景並不明朗。上述種種挑戰加上利率持續高企，嚴重阻礙全球復甦。美國經濟數據較預期理想，導致減息步伐出乎市場預料地較預期慢，顯示高息環境或會維持一段時間。儘管中國所受到之直接影響有限，但與美國之關係持續緊張，加上貿易限制，均令投資者信心及外部需求下降。中國政府透過於國內推行措施及提出一帶一路倡議，設法緩解有關跌幅。然而，全國各地均受到上述挑戰所影響，尤其對其經濟造成廣泛影響。

香港及海外物業市場

儘管香港面臨地緣政治緊張局勢、利率持續高企、股市回報欠佳及本地生產總值增長低於預期等重重挑戰，但社會各界在困境中仍然砥礪前行。上述各項因素均對投資氣氛及營商信心造成不利影響，導致經濟環境疲弱。展望未來，預料香港市場波動將會加劇，地緣政治局勢亦不明朗。政府預期二零二四年本地生產總值增長將介乎2.5%至3.5%。利率高企及經濟基本面復甦乏力亦導致消費數據低迷。

由於經濟復甦不明朗，租戶仍保持謹慎，並延遲搬遷或擴張計劃。營商氣氛惡化，跨國企業及中國企業需求減少，導致寫字樓租賃市場疲弱。因此，預期寫字樓租賃市場將持續面臨挑戰，包括短期內空置率上升及租金受到抑制。重新通關及旅客重臨為零售業帶來了一些裨益，但本地消費仍然是主要的驅動力。經濟前景不佳、加息週期及股市表現欠佳預期將繼續打擊本地消費情緒，因此零售租金預期仍存在下行壓力。按揭貸款利率上升及購買情緒疲弱，導致房價疲軟遍及不同住宅細分市場，在此情況下，一手及二手住宅市場的市場活動亦有所放緩。然而，撤銷住宅物業購買限制為住宅市場提供了急需的推動力，本集團希望這一勢頭將持續至二零二四年餘下時間。

香港的辦公室及零售租賃業務預期充滿挑戰。本集團持續優化租戶組合，以應對不斷變化的市場趨勢及不斷演變的營運環境。此外，本集團已完成若干翻新及空間優化工程，以提高本集團主要租賃物業的競爭力。

倫敦市規劃和交通委員會(City of London's Planning and Transportation Committee)已授出規劃同意書，本集團就日後重建倫敦Leadenhall Street之三處物業(包括Leadenhall Street 100號、106號及107號)(「**Leadenhall物業**」)，繼續密切監察倫敦市況。本集團於二零二二年八月向倫敦市規劃和交通委員會(City of London's Planning and Transportation Committee)提交一份經修訂議案，要求改進原有設計，並重新定位該大廈，以提供更高級別的可持續性標準及完善的樓宇內部設施。經修訂議案已於二零二三年五月獲倫敦市管理局(City of London Authority)批准。本集團現正考慮重建Leadenhall物業的方案及時間。

位於觀塘Bal Residence的建築工程已於二零二三年十月竣工及裝修工程已於二零二四年三月底竣工。元朗大旗嶺項目的建築工程已於二零二四年三月底竣工。該兩項住宅項目分別為本集團之發展物業組合增加總建築面積(「**建築面積**」)約71,800平方呎及42,200平方呎。Bal Residence已於二零二三年二月開始預售，隨後於二零二三年十一月底正式推出發售。基於最新可得資料，本集團已售出Bal Residence的47個單位，銷售面積約為16,024平方呎，平均售價約為每平方呎15,454港元。大旗嶺項目預期將於二零二四年第二季度推出預售。

本集團於過去數年內取得的兩個住宅項目(即窩打老道116號項目及旭龝道1號及1A號項目)，其施工前工作正在進行中。本集團擬將窩打老道116號項目(其於二零二一年九月獲收購，並於二零二二年三月交吉)重建為總建築面積約46,600平方呎的住宅項目，提供約85個住宅單位。本集團亦收購位於港島半山旭龝道1號及1A號項目，該交易已於二零二二年三月交吉完成。本集團計劃將該地皮重建為總建築面積約55,200平方呎的豪華住宅項目，提供約27個中至大型住宅單位。黃竹坑站第五期物業發展住宅項目的建築工程正在進行中，預期將於二零二五年第四季度竣工。九龍塘廣播道79號項目將被發展為一個高質素的豪華住宅物業，獲准許的建築面積上限約為71,600平方呎，提供約46個中至大型單位(包括2幢獨立洋房)。項目設計及地基工作正在進行中，建築工程預期於二零二六年上半年竣工。

藍塘傲之全部605個單位(包括23幢獨立洋房)已售出，已推出合共110個藍塘傲停車位以供銷售。基於最新可得資料，已售出75個停車位，銷售所得款項總額約為204,100,000港元。

喜築之全部209個住宅單位及7個商業單位已售出。喜築之停車位銷售正在進行中。基於最新可得資料，20個汽車停車位其中7個及5個摩托車停車位其中4個均已售出，銷售所得款項總額約為10,200,000港元。

逸理之全部144個住宅單位已售出。逸理之停車位銷售正在進行中。基於最新可得資料，6個停車位尚未售出。

本集團將繼續維持其審慎及靈活作風，充分把握新的發展機遇。

中國內地物業市場

中國於二零二四年三月舉行之全國人民代表大會上宣佈，今年之國內生產總值增長目標約為5.0%，反映了經濟放緩所帶來之挑戰。儘管中國政府推出多項刺激經濟及支持措施以提振經濟增長，但中國經濟環境仍然因貿易疲弱及房地產業進一步衰退而有所放緩。本集團相信，中國政府將繼續砥礪向前，並對刺激消費活動展現更堅定的承諾。降低首付款金額、延長按揭年期及下調按揭利率等各項措施都印證了政府在這方面之決心。本集團對中國營商環境之長遠前景及可持續性維持審慎樂觀之態度，並對本集團業務所在城市之未來前景充滿信心，尤其是中國南部之大灣區，且繼續將本集團總部所在之香港視為主要受惠城市之一。

本集團的中國物業旗艦麗豐集團已採取地區焦點及租賃主導策略。位於上海、廣州、中山及橫琴(全部均屬中國一線城市及大灣區內城市)約5,900,000平方呎之租賃組合一直為麗豐集團帶來穩定之租金收入。值得注意的是，兩幢新甲級辦公樓(即上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心)分別於二零二二年九月及十一月竣工，令麗豐集團之租賃組合大幅增長。該等新物業為麗豐集團之租賃業務帶來重大貢獻。然而，麗豐集團正面臨中國因經濟放緩而充滿挑戰的營商環境，以致對辦公室租賃業務產生抑制的影響，因而預期會導致租金下降及空置率略有增加。

橫琴創新方項目(「**創新方**」)第二期(「**創新方第二期**」)之建築工程現正進行中。該混合用途開發項目預期將提供面積分別為355,500平方呎、1,585,000平方呎及578,400平方呎的商業及體驗式娛樂設施、辦公室空間，以及酒店式服務公寓空間。基於最新可得資料，創新方第一期(「**創新方第一期**」)之商業區正進行招租，約有83%之可供出租區域已出租，而主要租戶包括兩個主題室內體驗中心(即「獅門娛樂天地®」及「橫琴國家地理探險家中心」)、珠海免稅集團、口袋屋蹦床公園、銀鵬卡丁運動中心、十萬雪極滑雪中心、大隱酒家、蠓大仙、臻啟記、愛尚牛鼎記、華潤萬家LIFE及橫琴聯合生命。麗豐集團仍然充滿信心，相信橫琴與澳門兩地間的深化合作及橫琴粵澳深度合作區的持續發展，將會令橫琴成為粵港澳大灣區發展的重要樞紐。澳門與橫琴的融合將會鼓勵更多企業及市民遷居橫琴，從而進一步促進旅遊業市場增長，令創新方為麗豐集團之長遠業績帶來新貢獻。

中山棕櫚彩虹花園餘下各期以及橫琴創新方第一期之文化工作室及文化工作坊單位之銷售現正進行中。中山棕櫚彩虹花園之住宅單位、橫琴創新方第一期之文化工作室、文化工作坊及辦公室，以及橫琴創新方第二期各區域預期將於未來財政年度為麗豐集團貢獻收入。

麗豐集團將考慮適時擴充其土地儲備，並將考慮(其中包括)整體宏觀經濟狀況、麗豐集團於一線城市及大灣區之現有業務及風險分配等因素。

戲院營運／媒體及娛樂／電影製作及發行

儘管自重新通關及旅客重臨以來社會及經濟活動呈現復甦跡象，但香港經濟前景遜於預期及全球經濟前景轉差均對消費情緒造成打擊。受市民外遊、經濟狀況欠佳及消費者行為傾向串流平台之轉變等因素影響，香港票房出現下滑。以上種種挑戰均令豐德麗集團之戲院營運表現受挫。此外，鑒於中國內地市況嚴峻且經濟環境充滿不確定性，中山五月花電影城已於二零二四年二月結束營運。豐德麗集團仍致力創造最優質之媒體及娛樂內容。

豐德麗集團於香港九龍尖沙咀The ONE及九龍啟德AIRSIDE開設兩家新戲院，並已於二零二三年九月開始營運。該等新戲院進一步完善豐德麗集團之戲院網絡，並鞏固豐德麗集團之市場地位。豐德麗集團正密切監察市況，並將持續提高整體經營效率，包括但不限於與現有業主就租金減免／下調進行磋商。豐德麗集團將以審慎態度評估進一步擴大業務分佈範圍之機遇。

作為豐德麗集團從事媒體及娛樂之旗艦，寰亞傳媒集團有限公司(豐德麗之間接全資附屬公司)將繼續製作優質及具商業可行性之產品。

豐德麗集團繼續投資於中國題材之原創優質電影製作。目前處於製作階段之電影包括由鄭保瑞執導並由古天樂、洪金寶、任賢齊及林峯主演之動作片《九龍城寨•圍城》。

於二零二四年三月舉辦之香港國際影視展上，豐德麗集團宣佈與包括優酷及阿里巴巴影業集團在內之阿里大文娛集團組成戰略聯盟。是次合作包括聯合製作及投資電影及電視劇集以及藝人管理。該聯盟讓豐德麗集團能夠透過多個重要渠道獲取投資及發行旗下製作項目。

處於製作階段之項目包括為阿里巴巴優酷串流平台定製之30集現代連續劇《家族榮耀之繼承者》。豐德麗集團亦正就開發電視劇集製作之新項目與多個中國合作夥伴進行洽談。

我們授予騰訊音樂娛樂(深圳)有限公司及華納唱片有關音樂產品之發行權一直為豐德麗集團提供穩定收入。

近期舉行之「Leon黎明紅館演唱會2023」及「陳健安Live after Life 2024演唱會」贏得良好口碑且大眾好評如潮。豐德麗集團將繼續與本地及亞洲知名藝人合作推廣演唱會，而即將舉行之活動包括蔡琴及鄭秀文之演唱會。

展望未來，本集團相信，憑藉豐德麗集團涵蓋電影、電視節目、音樂、藝人管理及現場表演之綜合媒體平台，其得以穩佔優勢，透過均衡且具協同效應之方式把握娛樂市場之機遇，亦將繼續尋求合作與投資機遇，以讓業務豐富多姿、拓闊收入來源及為股東實現最大價值。

其他業務最新資料

於二零二四年三月十五日(交易時段後)，本集團與本集團之一名獨立第三方訂立一份臨時買賣協議，內容有關出售位於偉倫中心第二期之非住宅物業及停車位(「**偉倫中心第二期出售事項**」)，代價為80,000,000港元。偉倫中心第二期出售事項使本集團可就完善資本架構及／或本集團之一般企業用途重新分配更多財務資源。

於二零二四年四月八日(交易時段後)，Peakflow Profits Limited(本公司之全資附屬公司，作為賣方)與Grand Design Development Limited(獨立第三方，作為買方)訂立買賣協議，內容有關按Bayshore Development Group Limited(「**Bayshore Development**」)於完成日期之經審核完成賬目資產淨值10%之代價出售Bayshore Development之10%股權。

於二零二四年五月十四日(交易時段後)，Kingswood Shine Limited(「**Kingswood**」，本公司之間接全資附屬公司)、Bright Jewel Investments Limited(本公司之間接全資附屬公司)、Feldmore Investments Limited(獨立第三方)及黃青女士(獨立第三方)(作為賣方)與Weishan Shipping Pte. Ltd.(「**Weishan**」，獨立第三方，作為買方)訂立買賣及認沽期權協議，內容有關按總代價14,787,084美元出售新加坡廣成股份有限公司(「**廣成**」)之95%股權及轉讓廣成結欠賣方之股東貸款，以及待完成發生及Kingswood根據買賣及認沽期權協議向Weishan支付代價1坡元後，Weishan授予Kingswood之認沽期權。廣成間接持有廣州仙村國際高爾夫球場(一個位於中國由廣州仙村國際高爾夫球場投資及營運之高爾夫球場)之90%權益。

除所披露者外，自刊發本公司截至二零二三年七月三十一日止年度之年報及直至最後實際可行日期以來，並無其他重大業務最新資料。

5. 營運資金

董事認為，在無任何不可預見之情況下及經考慮(i)出售事項之估計所得款項淨額；(ii)本集團之內部資源；(iii)本集團目前可用之銀行融資額及其他貸款；及(iv)若干銀行貸款之預期融資及再融資，本集團有充足營運資金以滿足其自本通函日期起計至少12個月之需求。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條項下所規定之相關確認書。

以下為自獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對對象物業於二零二四年五月三十一日估值所編製之函件及估值報告，以供載入本通函。

九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓
麗新發展有限公司
董事

第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司
香港太古城
英皇道1111號
12樓1208室

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

關於：香港半山梅道5號梅苑2座第18層及第19層以及梅道5及7號梅苑1座及2座地下第60號及第67號之停車位(「該物業」)

茲遵照閣下之指示，對麗新發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)持作投資用途之該物業進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查冊及查詢，並取得吾等認為必要之有關其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二四年五月三十一日(「估值日」)之市值(按全資擁有計算)之意見，以供載入貴公司將於二零二四年六月二十四日刊發內容有關主要交易——出售一間附屬公司之通函內。

估值基準

吾等之估值乃吾等對有關該物業市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，指「自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及自願之情況下於估值日買賣資產或負債之估計價值」。

市場價值被理解為所估計的資產或負債之價值，並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等的估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)的「香港測量師學會估值準則」(二零二零年版)編製，該準則包括國際估值準則(「國際估值準則」)以及(倘適用)香港測量師學會或司法管轄區的相關補充資料。吾等的估值亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章的規定編製。

估值師之身份及資格

是次估值工作乃由陳超國先生及凌國維先生負責。

陳超國先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)董事總經理，並為一名於香港物業估值具備逾39年經驗之香港測量師學會資深會員(產業測量組)，並對相關市場擁有充份認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

凌國維先生為第一太平戴維斯之資深董事，並為擁有逾38年香港物業估值經驗之香港測量師學會會員(產業測量組)，並對相關市場擁有充份認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該物業提供估值服務之前，第一太平戴維斯、陳超國先生及凌國維先生未曾於過往十二個月就有關該物業作出估值。

吾等獨立於貴集團。吾等並不知悉第一太平戴維斯、陳超國先生或凌國維先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯、陳超國先生及凌國維先生均可就有關該物業提供客觀及公正之估值。

估值方法

在編製該物業之估值時，吾等已採用銷售比較法，其為可取之物業估值方法，並參考從市場可得之可資比較物業的銷售。於估值時，吾等已考慮該物業與可資比較物業在交易日、位置、樓層、面積、樓齡及狀況、視野、單位類型及其他相關因素等方面的不同屬性，並作出相應調整。

由於在是次估值工作中並無有關收入法足夠的近期相關及登記租賃資料及數據，因此吾等並未考慮該估值法。

業權調查

吾等並未獲提供有關該物業之任何業權文件，但吾等已向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以證實所有權或確定是否存在吾等所獲副本上並無顯示之任何修訂。據 貴公司告知及就彼等所深知，該物業並無牽涉任何重大調查、通告、未決訴訟、違法事項或業權缺失問題。在吾等的估值中，吾等已假設該物業擁有正式法律業權且可在市場上自由轉讓。吾等不會就吾等對該等資料所作任何詮釋承擔責任，因吾等認為此屬 閣下法律顧問之責任範圍。

估值考量及假設

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、土地年期、樓面面積、該物業鑒定及所有其他相關事項所給予吾等的意見。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等已獲 貴公司告知所獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等並無進行實地測量，以核證有關該物業樓面面積的準確性。本報告所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供的文件中載列的資料，因此僅屬約數。

根據建築事務監督於二零零六年三月十四日批准的改動及加建圖則，目標樓宇的19層及20層之間已增建一條內部樓梯。根據 閣下的具體指示，吾等將在不計及任何相關成本的情況下，假設上述內部樓梯已被拆除，且於估值日該物業的相關部分已恢復原狀，對該物業進行估值。

根據建築事務監督於二零零一年三月九日批准的改動及加建圖則，該物業的18層及19層之間已增建一條內部樓梯。於估值過程中，吾等將根據上述經批准的改動及加建圖則將該物業作為一個複式單位進行估值。

吾等曾視察該物業的外觀。吾等的視察乃由吳家榮先生(MHKIS、MRICS)於二零二四年六月進行。於進行估值時，吾等假設該物業之內部均已落成及維持於符合其樓齡及用途的合理狀況，以及根據建築事務監督於二零零一年三月九日批准的改動及加建圖則進行佈局，且該物業並無任何其他未經授權的結構物／加建。吾等在估值中亦假設於估值日該物業已配備正常及令人信納的樓宇設備以供現時用途。

此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。吾等並無對該物業進行環境研究。

據 貴公司告知及就彼等所深知，於估值日並無計劃大幅建造、翻新、改造、發展該物業，或變更該物業的用途。

吾等的報告並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮為使一項出售生效而可能招致的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定該物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除就主要出售事項於 貴公司將予刊發的公眾通函內進行披露外，在未獲得吾等以書面批准轉載本報告(按所示的形式及內容)之前，估值報告全部或其任何部份均不可收錄在任何文件、通函或聲明內，亦不可加以引述。

隨函附奉吾等的估值報告。

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

資深董事

凌國維

MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

二零二四年六月二十四日

附註：陳超國先生為專業測量師，擁有逾39年香港物業估值經驗。凌國維先生為專業測量師，擁有逾38年香港物業估值經驗。

估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現況下之市值
香港半山 梅道5號梅苑2座 第18層及第19層 以及梅道5及7號 梅苑1座及2座 地下第60號及 第67號之停車位	梅苑為一個私人住宅發展項目，包括兩幢高層公寓大廈，建於一個3層休憩／停車位平台之上，梅苑1座於一九七四年落成，梅苑2座則於一九九二年落成。該發展項目之梅苑2座為一幢28層住宅樓宇，由鋼筋混凝土建造而成，其正面外牆由瓷磚／玻璃鋪砌。	該物業按 空置佔有 基準估值。	215,000,000港元 (貳億壹仟 伍佰萬港元) (100%權益)
內地段 第1772號及其 伸延部份2,480份 之70份。	樓宇位於港島半山區梅道南面，鄰近其與地利根德徑之交界處。該地區為高尚住宅區，附近發展項目主要包括中高層住宅發展項目，配有相關休憩及停車位設施以及若干教育及宗教場所。	該物業包括梅苑2座第18層及第19層全層之一個複式單位，銷售面積約為5,338平方呎(495.91平方米)。	該物業亦包括位於發展項目地下之兩個有蓋私人停車位。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 五月三十一日 現況下之市值
----	-------	------	----------------------------

內地段第1772號及其伸延部份乃分別根據政府租契及伸延條件第6018號向政府取得而持有，由一九零七年四月八日起計為期75年，可續期75年，每年須繳交政府地租總額140,400港元。

附註：

- (1) 根據自土地註冊處獲得之土地查冊記錄，該物業之現有註冊擁有人為港嶽有限公司。
- (2) 該物業受以下產權負擔所規限：
 - i. 日期為一九九二年三月十二日之入伙紙，註冊摘要冊編號為UB5225592(關於：第18層及第19層)；
 - ii. 日期為一九九二年三月三十日以嘉里物業代理有限公司「經理」為受益人之公契及管理協議，註冊摘要冊編號為UB5247138；
 - iii. 日期為二零二三年七月七日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之債權證及按揭，註冊摘要冊編號為23072602150079；
 - iv. 日期為二零二三年十二月七日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之債權證及按揭之補充文件，註冊摘要冊編號為23121401720054。
- (3) 根據日期為二零一零年三月十九日刊憲之半山區西部(港島規劃區第11區)分區計劃大綱圖第S/H11/15號，該物業位於劃作「住宅(乙類)」用途之區域內。
- (4) 進行該物業估值時，吾等已考慮港島半山住宅物業之銷售情況。可資比較物業乃主要根據下列標準選擇：
 - (i)可資比較物業為近期交易、(ii)可資比較物業位於該物業鄰近地區、(iii)可資比較物業位於各自樓宇的中層及(iv)可資比較物業與該物業具有類似視野。

由於根據上述選擇標準並未發現大戶型複式單位交易，故選擇銷售面積較小的單層公寓交易。根據上述選擇標準已選擇的具代表性可資比較物業之詳情及詳盡資料載於下文，並作出相關調整：

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3	可資比較物業4
物業	香港半山 舊山頂道23號 帝景園3座21樓 B室及LG5層 第36號之停車位	香港半山 舊山頂道23號 帝景園3座19樓 A室及LG5層 第12號之停車位	香港半山 梅道7號梅苑1座 8樓2室以及 梅道5及7號 梅苑1座及2座 地下低層第34號 之停車位	香港半山 梅道12號 嘉富麗苑1座 18樓A室以及 地下3樓第168號 之停車位及 毗鄰空間(如有)
竣工年份	一九九一年	一九九一年	一九七四年	一九九四年
契約日期	二零二四年 五月八日	二零二四年 五月二日	二零二四年 一月三日	二零二三年 十一月二十四日
代價(港元)	53,800,000港元	53,500,000港元	80,000,000港元	80,380,000港元
銷售面積(平方呎)	1,513	1,530	2,218	2,348
單位價格 (港元/平方呎銷售面積)	35,558港元	34,967港元	36,069港元	34,233港元
因素		調整		
時間		-1.5%至0%		
樓層		-1.25%至+2%		
面積		-5%至-2%		
樓齡及狀況		0%至+12%		
視野		0%		
單位類型 (單層公寓與複式單位)		+15%		
經調整單位價格 (港元/平方呎銷售面積)	38,368港元	38,046港元	46,420港元	37,828港元
經調整平均單位價格 (港元/平方呎銷售面積)		40,166港元		

(5) 可資比較物業之單位價格介乎每平方呎34,233港元至36,069港元。於吾等之估值中，吾等已考慮該物業與可資比較物業之間於交易日期、樓層、面積、樓齡及狀況、視野及單位類型等方面之不同特性，並已作出相應調整。

(6) 於對可資比較物業進行調整時，倘可資比較物業在上述屬性方面優於該物業，則將作出向下調整以調減可資比較物業之單位價格，反之亦然。經考慮上述可資比較物業之調整，可資比較物業之經調整平均單位價格約為40,200港元。因此，吾等對該物業估值時已採納單位價格約每平方呎40,200港元。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定所提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦概無遺漏任何其他事項，致令本通函所載之任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

董事及主要行政人員在本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有以下權益及淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文當作或被視為擁有之權益及淡倉(如有))；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定登記於本公司所備存之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中；或(iii)根據本公司所採納不低於上市規則附錄C3所載之上市發行人之董事進行證券交易的標準守則條款之規定標準的董事及指定僱員進行證券交易之常規守則(「證券守則」)規定，以其他方式知會本公司及聯交所；或(iv)為董事所知悉：

(1) 本公司

於股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行股份之概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司擁有人	975,907	無	808,084,296 (附註2)	無	809,060,203	55.67%
劉樹仁	實益擁有人	592,875	無	無	無	592,875	0.04%
余寶珠(附註3)	實益擁有人	60,567	無	無	無	60,567	0.01%
陸瀚民	實益擁有人	3,300	無	無	無	3,300	0.01%

附註：

- (1) 百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行股份總數(即1,453,328,830股股份)編製。
- (2) 於最後實際可行日期，麗新製衣及其兩間全資附屬公司(即Zimba International Limited (「Zimba International」)及欣楚有限公司(「欣楚」))實益擁有808,084,296股股份，佔本公司已發行股本約55.60%。因此，林建岳博士由於其個人(不包括相關股份)及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約41.93%權益，故被視為於該等相同之808,084,296股股份中擁有權益。麗新製衣分別由林建岳博士及林建岳博士實益擁有100%權益之善晴有限公司擁有約12.70%及約29.23%權益。
- 麗新製衣已根據日期為二零一四年七月二十四日之股份抵押為其於二零一八年到期之7.70%已抵押擔保票據抵押由麗新製衣、Zimba International及欣楚持有之約208,513,987股股份。有關金額已全數償還。
- (3) 余寶珠女士為已故林百欣先生之遺孀，林先生之遺產包括8,718,829股股份之權益，佔本公司已發行股本約0.60%。

(2) 相聯法團

(i) 麗新製衣 — 本公司之最終控股公司

於麗新製衣之普通股(「麗新製衣股份」)及相關麗新製衣股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔
							全部已發行 麗新製衣股份之 概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	112,211,038	無	258,168,186	1,832,017 (附註2)	372,211,241	42.14%
林孝賢	實益擁有人	28,033,218	無	無	6,519,095 (附註2)	34,552,313	3.91%
余寶珠	實益擁有人	1,857,430	無	無	無	1,857,430	0.21%

附註：

- (1) 百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行麗新製衣股份總數(即883,373,901股麗新製衣股份)編製。
- (2) 麗新製衣向林建岳博士及林孝賢先生授出購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	購股權 所涉及 相關麗新製衣 股份數目		行使期間	行使價 每股麗新製衣 股份港元
林建岳	19/06/2017	448,197		19/06/2017-18/06/2027	11.155
林建岳	25/01/2022	1,383,820		25/01/2022-24/01/2032	3.673
林孝賢	19/06/2017	5,135,275		19/06/2017-18/06/2027	11.155
林孝賢	25/01/2022	1,383,820		25/01/2022-24/01/2032	3.673

(ii) 豐德麗 — 本公司之附屬公司

於豐德麗之普通股(「豐德麗股份」)及相關豐德麗股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔
							全部已發行 豐德麗股份之 概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	2,794,443	無	1,113,260,072 (附註2)	無	1,116,054,515	63.56%
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	無	無	無	2,794,443	0.16%

附註：

- (1) 百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行豐德麗股份總數(即1,755,876,866股豐德麗股份)編製。
- (2) 於最後實際可行日期，麗新製衣於808,084,296股本公司股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約55.60%。本公司之全資附屬公司Transtrend Holdings Limited (「Transtrend」)於1,113,260,072股豐德麗股份之中擁有權益，佔豐德麗已發行股本約63.40%。因此，林建岳博士由於其個人(不包括相關股份)及被視作分別於麗新製衣及本公司之已發行股本中擁有合共約41.93%及55.67%權益，故被視為於該等相同之1,113,260,072股豐德麗股份中擁有權益。

(iii) 麗豐 — 本公司之附屬公司

於麗豐之普通股(「麗豐股份」)及相關麗豐股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔
							全部已發行 麗豐股份之 概約百分比 (附註1)
林建岳	受控制公司 擁有人	無	無	182,318,266 (附註2)	無	182,318,266	55.08%

附註：

- (1) 百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行麗豐股份總數(即331,033,443股麗豐股份)編製。
- (2) 於最後實際可行日期，本公司擁有或被視為擁有182,318,266股麗豐股份之權益，其中180,600,756股麗豐股份由本公司全資附屬公司Holy Unicorn Limited實益擁有及1,717,510股麗豐股份由Transtrend實益擁有。因此，林建岳博士由於其個人(不包括相關股份)及被視作分別於麗新製衣及本公司之已發行股本中擁有合共約41.93%及55.67%權益，故被視為於該等相同之182,318,266股麗豐股份(佔麗豐已發行股本約55.08%)中擁有權益。

(iv) Lai Sun MTN Limited — 本公司之附屬公司

於二零二六年到期之5%有擔保中期票據之好倉

董事姓名	身份	權益性質	本金金額
林建岳	實益擁有人	個人	13,500,000美元

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員以及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定知會本公司及聯交所；或根據證券及期貨條例第352條規定記錄於董事及主要行政人員登記冊中；或須根據證券守則知會本公司及聯交所；或以其他方式為董事所知悉之好倉及淡倉之權益。

除本通函另有披露者外，於最後實際可行日期，本公司或其附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可透過收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲得利益，且董事或其任何配偶或未滿18歲的子女並無獲授認購本公司或任何其他法團之權益或債務證券之任何權利或已行使任何此類權利。

主要股東及其他人士之權益

於最後實際可行日期，根據本公司任何董事或主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露，或登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊(「股東登記冊」)中之本公司股份及相關股份之下列5%或以上之好倉權益，或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權(「投票權」)(即上市規則主要股東之涵義)之法團或個人之詳情如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

名稱	身份	股份及 相關股份數目	佔已發行 股份之概約 百分比 (附註1)
麗新製衣國際有限公司	實益擁有人／受控制公司 擁有人	808,084,296 (附註2)	55.60%
林建岳	實益擁有人／受控制公司 擁有人	809,060,203 (附註2)	55.67%
余卓兒	實益擁有人	276,926,400 (附註3)	19.05%
余少玉	實益擁有人	276,926,400 (附註3)	19.05%

附註：

- (1) 百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行股份總數(即1,453,328,830股股份)編製。
- (2) 麗新製衣及其兩間全資附屬公司(即Zimba International及欣楚)實益擁有808,084,296股股份，佔本公司已發行股本約55.60%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約41.93%權益，故被視為於該等相同之808,084,296股股份中擁有權益。
- (3) 根據於二零二三年三月二十三日因事項存檔之最近個人大股東通知(表格1)所示之持股權，余卓兒先生及余少玉女士合共持有276,926,400股股份(19.05%，根據已發行股份總數(即1,453,328,830股股份)計算)。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於最後實際可行日期，於股東登記冊登記有任何其他法團或個人(除本公司董事或主要行政人員外)在本公司股份或相關股份中擁有投票權或5%或以上之權益或淡倉。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立任何現有或擬訂立將不會於一年內屆滿或免付賠償(法定賠償除外)之情況下可由本集團相關成員公司終止之服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，下列董事被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭關係之業務中擁有權益(倘彼等各自為本公司之控股股東，須根據上市規則第8.10條予以披露)：

1. 林建岳博士、劉樹仁先生、張森先生、林孝賢先生、李子仁先生及余寶珠女士(統稱「**有利益關係董事**」)於香港及中國內地從事物業投資及發展業務之公司／實體(包括麗豐)持有股權及／或擔任董事。
2. 林建岳博士於香港從事投資以及經營酒店及餐廳、媒體及娛樂、電影製作及發行以及戲院營運業務之公司或實體持有股權或其他權益及／或擔任董事。

董事認為有利益關係董事所持有之權益實際上不會與本集團之相關業務構成競爭，原因如下：

1. 上述公司擁有之物業與本集團擁有之物業之地點及用途不同；及
2. 上述公司經營之餐廳、製作之演唱會及專輯與本集團有不同之目標客戶。

此外，董事會獨立於上述公司／實體之董事會／管治委員會且有利益關係董事概不能獨自控制董事會。而且，各有利益關係董事完全知悉，並一直向本公司履行受信責任，且一直及將繼續以本公司及股東整體之最佳利益行事。因此，本集團能夠獨立於該等公司／實體之業務而經營其業務及與該等公司／實體進行公平交易。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及彼等各自之緊密聯繫人概無於任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益(倘彼等各自為本公司之控股股東，須根據上市規則第8.10條予以披露)。

5. 董事於本集團資產及合約之權益

於最後實際可行日期，(a)概無董事於自二零二三年七月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；(b)概無董事於本集團任何成員公司所訂立之任何合約或安排中擁有於該日仍然存續且對本集團業務而言屬重要之重大權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司概無尚未完結或面臨威脅之任何重大訴訟、仲裁或索償。

7. 重大合約

緊接本通函日期前兩年內，本集團成員公司已訂立以下合約(並非本集團於日常業務過程中訂立之合約)：

(a) 要約函件；

- (b) Kingswood Shine Limited(「**Kingswood**」，本公司之間接全資附屬公司)、Bright Jewel Investments Limited(本公司之間接全資附屬公司)、Feldmore Investments Limited(獨立第三方)及黃青女士(獨立第三方)(作為賣方)與Weishan Shipping Pte. Ltd.(「**Weishan**」，獨立第三方，作為買方)於二零二四年五月十四日訂立之買賣及認沽期權協議，內容有關按總代價14,787,084美元出售新加坡廣成股份有限公司(「**廣成**」)之95%股權及轉讓廣成結欠賣方之股東貸款，以及待完成發生及Kingswood根據買賣及認沽期權協議向Weishan支付代價1坡元後，Weishan授予Kingswood之認沽期權；
- (c) Peakflow Profits Limited(本公司之全資附屬公司，作為賣方)與Grand Design Development Limited(獨立第三方，作為買方)於二零二四年四月八日訂立之買賣協議，內容有關按Bayshore Development Group Limited(「**Bayshore Development**」)於完成日期之經審核完成賬目資產淨值10%之代價出售Bayshore Development之10%股權；
- (d) 洲立發展及管理有限公司(本公司之全資附屬公司，作為賣方)與焯東國際有限公司(獨立第三方，作為買方)於二零二四年三月十五日就按代價80,000,000港元出售一項物業訂立之臨時買賣協議；
- (e) 業佳控股有限公司(「**業佳**」，一間由麗豐及本公司分別擁有80%及20%權益之公司，作為買方)與中國信達(香港)資產管理有限公司(「**中國信達**」，作為賣方)於二零二三年六月二十一日訂立之買賣協議，據此，業佳購買榮立有限公司(「**榮立**」)之若干股份以及轉讓榮立結欠中國信達之若干股東貸款，代價分別為8,386,176.05美元及882,755.37美元；及

- (f) Happy Tycoon Holdings Limited(「**Happy Tycoon**」，一名獨立第三方，作為賣方)、Early Harvest Assets Limited(「**Early Harvest**」，本公司之全資附屬公司，作為買方)及虹置國際有限公司(「**虹置**」，作為目標公司)於二零二二年八月二十二日訂立之認購期權契據(「**認購期權契據**」)，據此，Early Harvest於二零二三年三月三日根據認購期權契據行使認購期權並收購虹置已發行股本之15%，總代價約為161,700,000港元。因此，於認購期權契據完成後，本公司及其附屬公司間接擁有大埔高爾夫球會有限公司(「**大埔高爾夫球會**」，虹置之全資附屬公司)為註冊擁有人之若干土地權益之15%。此外，本公司(作為擔保人)與大埔高爾夫球會(作為借款人)根據經修訂融資協議(本公司並非訂約方)之規定簽署公司擔保，此為認購期權契據之完成條件之一。

8. 專家之資格、權益及同意書

以下為於本通函載有其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	獨立物業估值師

就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，上述專家為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

於最後實際可行日期，上述專家並無：

- (a) 自二零二三年七月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，或任何可認購或指定他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否在法律上強制執行)。

上述專家已就本通函之刊發發出且並無撤回其同意書，同意按本通函所示形式及涵義載入其函件、報告及引述其名稱。

9. 展示文件

下列文件之副本將自本通函日期起計14日期間登載於香港交易所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.laisun.com)：

- (a) 要約函件；
- (b) 獨立估值師編製的估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (c) 本附錄三「8. 專家之資格、權益及同意書」一段所述之書面同意書；
- (d) 本公司之組織章程細則；
- (e) 本公司截至二零二一年七月三十一日、二零二二年七月三十一日及二零二三年七月三十一日止三個財政年度之年報；
- (f) 本公司截至二零二四年一月三十一日止六個月之中期報告；
- (g) 本附錄三「7. 重大合約」一段所述之重大合約；及
- (h) 本通函。

10. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處地址為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓；
- (b) 本公司之公司秘書為張森先生。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員；
- (c) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓；及
- (d) 本通函之中、英文版本如有歧義，一概以英文版本為準。