

# 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或其他註冊證券機構、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，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，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)

### 持續關連交易 財務資助框架協議 及 股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問

**ALTUS CAPITAL LIMITED**  
浩德融資有限公司

本封面頁下半部所用詞彙各自具有與本通函「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7至25頁內。本公司謹訂於二零二二年十一月十五日(星期二)上午八時三十分假座香港香港仔黃竹坑道180號香港海洋公園萬豪酒店B層宴會廳1號及2號舉行股東大會，召開股東大會之通告載於本通函第GM-1至GM-4頁內。

敬請股東細閱股東大會通告。倘閣下無法親身出席股東大會或其任何續會(視情況而定)，惟希望行使閣下作為本公司股東之權利，務請將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥、簽署及儘快交回並送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於股東大會或其任何續會(視情況而定)之指定舉行時間最少四十八小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視為已被撤銷。

鑒於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情的情況，本公司將於股東大會或其續會(視乎情況而定)上實施若干措施旨在針對出席人士受感染的風險，包括：

- (a) 所有出席人士將須進行體溫檢測；
- (b) 所有出席人士將須掃描股東大會會場入口處「安心出行」場地二維碼並遵守香港法例第599L章《預防及控制疾病(疫苗通行證)規例》項下的疫苗通行證指示的規定；
- (c) 任何須接受香港特別行政區政府規定的健康檢疫的出席人士將不會獲准進入股東大會會場；
- (d) 所有出席人士將須於股東大會全程佩戴醫用外科口罩；
- (e) 每名出席人士將在登記時獲分配指定座位以確保社交距離；
- (f) 任何不遵守上述措施的人士可能會遭拒絕進入或須離開股東大會會場；及
- (g) 將不提供任何茶點或飲料，亦無任何公司禮品。

本公司提醒股東應在考慮自身個人情況後審慎考慮出席股東大會的風險。本公司謹此提醒股東，就行使股東投票權而言，彼等並無必要親身出席股東大會，並強烈建議股東委任股東大會主席為其受委代表，並儘早提交其代表委任表格。鑒於COVID-19疫情帶來的風險，本公司強烈建議股東不要親身出席股東大會。

本公司將持續關注COVID-19疫情的發展情況，可能會實施額外措施(有關措施將於臨近股東大會日期公佈)。

香港，二零二二年十月二十八日

---

# 目錄

---

	頁次
釋義.....	1
<b>董事會函件</b>	
1. 緒言 .....	7
2. 麗新發展財務資助框架協議 .....	8
3. 麗新發展年度上限之基準 .....	12
4. 公司間貸款交易之一般條款 .....	15
5. 訂立麗新發展財務資助框架協議之理由及裨益 .....	16
6. 訂約方之資料 .....	17
7. 就本公司而言之上市規則涵義 .....	18
8. 就借款人而言之上市規則涵義 .....	19
9. 內部監控措施 .....	20
10. 股東大會 .....	21
11. 董事之權益 .....	24
12. 推薦意見 .....	24
<b>獨立董事委員會函件.....</b>	<b>IBC-1</b>
<b>獨立財務顧問函件.....</b>	<b>IFA-1</b>
<b>附錄一 —— 一般資料.....</b>	<b>I-1</b>
<b>股東大會通告.....</b>	<b>GM-1</b>
<b>隨附文件：代表委任表格</b>	

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 <https://www.laisun.com> 及香港交易及結算所有限公司網站「<https://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，下列詞彙具有以下涵義：

「公佈日期」	指	二零二二年九月九日，即聯合公佈日期；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「浩德融資」或 「獨立財務顧問」	指	Altus Capital Limited (浩德融資有限公司)，根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問以就麗新發展財務資助框架協議、其項下擬進行之公司間貸款交易及麗新發展年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「董事會」	指	董事會；
「借款人」	指	根據麗新發展財務資助框架協議收取財務資助之豐德麗借款人集團或麗豐借款人集團成員公司；
「借款人集團」	指	豐德麗借款人集團及麗豐借款人集團之統稱；而「 <b>借款人集團公司</b> 」指借款人集團之任何成員公司；
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「本公司」或「麗新發展」	指	Lai Sun Development Company Limited (麗新發展有限公司)，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：488)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「關連附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事」	指	本公司之董事；
「權益披露」	指	根據證券及期貨條例第XV部或其他規例披露之權益；

## 釋義

「林博士」	指	林建岳博士，為本公司及麗新製衣之最終控股股東、本公司及麗新製衣之主席兼執行董事；
「豐德麗」	指	eSun Holdings Limited (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，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：571)；
「豐德麗借款人集團」	指	根據公司間貸款交易作為借款人身份之豐德麗集團；而「豐德麗借款人集團公司」指豐德麗借款人集團之任何成員公司；
「豐德麗集團」	指	豐德麗及其附屬公司；
「豐德麗股份」	指	豐德麗已發行股本中之股份；
「股東大會」	指	本公司將舉行之股東大會，以就(i)本公司(作為貸款人)訂立各項麗新發展財務資助框架協議、(ii)兩項麗新發展財務資助框架協議項下擬進行之公司間貸款交易，及(iii)麗新發展年度上限尋求獨立股東批准；
「一般條款」	指	本通函「公司間貸款交易之一般條款」一節所載適用於公司間貸款交易之一般條款；
「建築面積」	指	建築面積；
「本集團」或 「麗新發展集團」	指	麗新發展及其附屬公司(為免存疑，包括豐德麗集團及麗豐集團)；
「香港銀行同業拆息」	指	由財資市場公會(或接任管理該匯率之任何其他人士)以港元於相關時段內管理之香港銀行同業拆息；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」或「香港特區」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	董事會所成立由全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會；

---

## 釋義

---

「獨立股東」	指	股東，不包括(a)余氏股東(根據最後實際可行日期本公司自余氏股東所得之最新資料及彼等於本公司、豐德麗及麗豐之權益披露，彼等須根據上市規則就將於股東大會上提呈之決議案放棄投票)以及彼等之緊密聯繫人；及(b)任何其他股東(彼於任何財務資助框架協議及其項下擬進行之公司間貸款交易中擁有重大權益，且須根據上市規則就將於股東大會上提呈之相關決議案放棄投票)及其緊密聯繫人。為免存疑，獨立股東包括麗新製衣、Zimba、欣楚及林博士；
「公司間貸款」	指	相關貸款人根據任何公司間貸款交易向相關借款人授出之貸款；
「公司間貸款交易」	指	麗新製衣 — 麗新發展貸款交易、麗新製衣 — 豐德麗貸款交易、麗新製衣 — 麗豐貸款交易、麗新發展 — 豐德麗貸款交易及麗新發展 — 麗豐貸款交易之統稱；
「聯合公佈」	指	麗新製衣及本公司於二零二二年九月九日就(其中包括)麗新發展財務資助框架協議聯合發佈之公佈；
「欣楚」	指	Joy Mind Limited (欣楚有限公司)，一間於香港註冊成立之有限公司及麗新製衣之全資附屬公司；
「最後實際可行日期」	指	二零二二年十月二十一日，即本通函付印及刊發前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期；
「貸款人」	指	根據麗新發展財務資助框架協議提供財務資助之麗新發展貸款人集團成員公司；
「麗豐」	指	Lai Fung Holdings Limited (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，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1125)；

---

## 釋義

---

「麗豐借款人集團」	指	根據公司間貸款交易作為借款人身份之麗豐集團；而「麗豐借款人集團公司」指麗豐借款人集團之任何成員公司；
「麗豐集團」	指	麗豐及其附屬公司；
「麗豐股份」	指	麗豐已發行股本中之股份；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「麗新發展年度上限」	指	麗新發展 — 豐德麗年度上限及麗新發展 — 麗豐年度上限之統稱；
「麗新發展借款人集團」	指	根據公司間貸款交易作為借款人身份之本集團(不包括豐德麗集團及麗豐集團)；而「麗新發展借款人集團公司」指麗新發展借款人集團之任何成員公司；
「麗新發展 — 豐德麗年度上限」	指	就麗新發展 — 豐德麗框架協議項下擬進行之公司間貸款交易所設定於該協議初始期限各財政年度之年度上限；
「麗新發展 — 豐德麗框架協議」	指	本公司與豐德麗訂立日期為二零二二年九月九日之財務資助框架協議，內容有關麗新發展貸款人集團成員公司(作為貸款人)於協議期限內不時以無擔保雙邊貸款形式向豐德麗借款人集團成員公司(作為借款人)提供財務資助；
「麗新發展 — 豐德麗貸款交易」	指	麗新發展貸款人集團公司根據麗新發展 — 豐德麗框架協議之條款將不時向豐德麗借款人集團公司提供之財務資助；
「麗新發展財務資助框架協議」	指	麗新發展 — 豐德麗框架協議及麗新發展 — 麗豐框架協議之統稱；
「麗新發展貸款人集團」	指	根據公司間貸款交易作為貸款人身份之本集團(不包括豐德麗集團及麗豐集團)；而「麗新發展貸款人集團公司」指麗新發展貸款人集團之任何成員公司；

---

## 釋義

---

「麗新發展 — 麗豐年度上限」	指	就麗新發展 — 麗豐框架協議項下擬進行之公司間貸款交易所設定於該協議初始期限各財政年度之年度上限；
「麗新發展 — 麗豐框架協議」	指	本公司與麗豐訂立日期為二零二二年九月九日之財務資助框架協議，內容有關麗新發展貸款人集團成員公司（作為貸款人）於協議期限內不時以無擔保雙邊貸款形式向麗豐借款人集團成員公司（作為借款人）提供財務資助；
「麗新發展 — 麗豐貸款交易」	指	麗新發展貸款人集團公司根據麗新發展 — 麗豐框架協議之條款將不時向麗豐借款人集團公司提供之財務資助；
「麗新製衣」	指	Lai Sun Garment (International) Limited (麗新製衣國際有限公司)，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：191）；
「麗新製衣集團」	指	麗新製衣及其附屬公司（為免存疑，包括本集團）；
「麗新製衣股份」	指	麗新製衣已發行股本中之股份；
「余女士」	指	余寶珠女士，為麗新製衣及麗豐之執行董事、本公司及豐德麗之非執行董事以及林博士之母；
「林孝賢先生」	指	林孝賢先生，為麗新製衣之執行董事（及為麗新製衣之執行董事余女士之替代董事）、本公司之執行董事（及為本公司之非執行董事余女士之替代董事）及豐德麗之執行董事（及為豐德麗之非執行董事余女士之替代董事）、麗豐之行政總裁兼執行董事（及為麗豐之執行董事余女士之替代董事）及林博士之兒子；
「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

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司已發行股本中之股份；
「股東」	指	股份之持有人；
「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；
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「善晴」	指	Wisdoman Limited (善晴有限公司)，一間於香港註冊成立之有限公司，由林博士全資擁有，連同林博士為麗新製衣之控股股東；
「余氏股東」	指	余卓兒先生及余少玉女士；
「Zimba」	指	Zimba International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及麗新製衣之全資附屬公司；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)  
周福安先生 (副主席)  
劉樹仁先生 (行政總裁)  
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*

敬啟者：

### 持續關連交易 財務資助框架協議 及 股東大會通告

#### 1. 緒言

茲提述聯合公佈。本通函載有 (i) 有關麗新發展財務資助框架協議及其項下分別擬進行之公司間貸款交易、建議麗新發展年度上限之資料；(ii) 獨立董事委員會向獨立股東發出之推薦意見函件；(iii) 獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件；(iv) 本集團之若干財務資料；(v) 股東大會通告；及 (vi) 上市規則要求之其他資料。

---

## 董事會函件

---

### 2. 麗新發展財務資助框架協議

於二零二二年九月九日，本公司分別與豐德麗及麗豐（各自為本公司之關連附屬公司）就該等麗新發展貸款人集團公司將不時分別向該等豐德麗借款人集團公司及該等麗豐借款人集團公司提供財務資助訂立麗新發展 — 豐德麗框架協議及麗新發展 — 麗豐框架協議。兩項麗新發展財務資助框架協議各自的初始期限為三年，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日屆滿。

#### (1) 麗新發展 — 豐德麗框架協議

##### *麗新發展 — 豐德麗框架協議之主要條款*

麗新發展 — 豐德麗框架協議之主要條款如下：

**日期：** 二零二二年九月九日

**訂約方：** 麗新發展（作為貸款人）與豐德麗（作為借款人）

**期限：** 自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日屆滿，及除非被終止，否則其後按相同條款及條件自動續期三(3)年，惟續期始終應於(i)麗新發展釐定適用於續期之新年度上限；及(ii)麗新發展及麗新製衣適當遵守上市規則之所有適用規定（包括取得獨立股東批准之規定（倘適用））後，方可作實。

**麗新發展 — 豐德麗  
貸款交易：** 於期限內任何時候，任何麗新發展貸款人集團公司（作為貸款人）與任何豐德麗借款人集團公司（作為借款人）可根據訂約方相互協定之有關條款及條件訂立麗新發展 — 豐德麗貸款交易，惟每項麗新發展 — 豐德麗貸款交易應完全遵守麗新發展 — 豐德麗框架協議之條款及條件。

**一般條款：** 有關訂約方就於期限內將予訂立之每項麗新發展 — 豐德麗貸款交易協定之一般條款，請參閱下文「公司間貸款交易之一般條款」章節。

---

## 董事會函件

---

**終止：** 麗新發展 — 豐德麗框架協議可於任何時候於(其中包括)以下情況下終止：由任何一方向另一方發出不少於一(1)個月的事先書面通知終止；倘另一方嚴重違反麗新發展 — 豐德麗框架協議之任何條文，則任何一方可予終止；或倘另一方破產或受任何清盤、清算或類似程序的規限，則任何一方可予終止。

倘豐德麗不再為麗新發展之關連人士，或麗新發展 — 豐德麗貸款交易不再受有關持續關連交易之上市規則之規定所規限，訂約方可(惟並無責任)透過相互書面協定之方式終止麗新發展 — 豐德麗框架協議。

**條件：** 麗新發展 — 豐德麗框架協議須待麗新發展及麗新製衣根據上市規則之適用規定就(i)麗新發展訂立麗新發展 — 豐德麗框架協議；(ii)其項下擬進行之麗新發展 — 豐德麗貸款交易；及(iii)有關初始期限之麗新發展 — 豐德麗年度上限取得股東批准後，方可作實。

### 麗新發展 — 豐德麗年度上限

於麗新發展 — 豐德麗框架協議期限之任何時候，該等麗新發展貸款人集團公司向該等豐德麗借款人集團公司提供之公司間貸款之總額不得超過相關財政年度麗新發展 — 豐德麗年度上限。

麗新發展 — 豐德麗框架協議項下擬進行之麗新發展 — 豐德麗貸款交易於初始期限各財政年度之建議麗新發展 — 豐德麗年度上限載列如下：

	截至七月三十一日止財政年度			
	二零二三年 (千港元)	二零二四年 (千港元)	二零二五年 (千港元)	二零二六年 (千港元)
麗新發展 — 豐德麗 年度上限	90,000	190,000	360,000	485,000

---

## 董事會函件

---

### 麗新發展 — 豐德麗年度上限基準

於達至上文所載麗新發展 — 豐德麗年度上限時，董事已考慮下列因素：  
(i) 麗新發展貸款人集團之現金狀況、估計經營現金流量及融資能力；  
(ii) 豐德麗借款人集團於初始期限各財政年度之預期融資需求；及(iii) 基於預期以外之豐德麗借款人集團之營運及／或其他資金需求而提供之額外財務資助之緩衝額。  
進一步詳情，請參閱下文「麗新發展年度上限之基準」一節。

### (2) 麗新發展 — 麗豐框架協議

#### 麗新發展 — 麗豐框架協議之主要條款

麗新發展 — 麗豐框架協議之主要條款如下：

- 日期：** 二零二二年九月九日
- 訂約方：** 麗新發展(作為貸款人)與麗豐(作為借款人)
- 期限：** 自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日屆滿，及除非被終止，否則其後按相同條款及條件自動續期三(3)年，惟續期始終應於(i)麗新發展釐定適用於續期之新年度上限；及(ii)麗新發展及麗新製衣適當遵守上市規則之所有適用規定(包括取得獨立股東批准之規定(倘適用))後，方可作實。
- 麗新發展 — 麗豐  
貸款交易：** 於期限內任何時候，任何麗新發展貸款人集團公司(作為貸款人)與任何麗豐借款人集團公司(作為借款人)可根據訂約方相互協定之有關條款及條件訂立麗新發展 — 麗豐貸款交易，惟每項麗新發展 — 麗豐貸款交易應完全遵守麗新發展 — 麗豐框架協議之條款及條件。
- 一般條款：** 有關訂約方就於期限內將予訂立之每項麗新發展 — 麗豐貸款交易協定之一般條款，請參閱下文「公司間貸款交易之一般條款」章節。

## 董事會函件

**終止：** 麗新發展 — 麗豐框架協議可於任何時候於(其中包括)以下情況下終止：由任何一方向另一方發出不少於一(1)個月的事先書面通知終止；倘另一方嚴重違反麗新發展 — 麗豐框架協議之任何條文，則任何一方可予終止；或倘任何一方破產或受任何清盤、清算或類似程序的規限，則任何一方可予終止。

倘麗豐不再為麗新發展之關連人士，或麗新發展 — 麗豐貸款交易不再受有關持續關連交易之上市規則之規定所規限，訂約方可(惟並無責任)透過相互書面協定之方式終止麗新發展 — 麗豐框架協議。

**條件：** 麗新發展 — 麗豐框架協議須待麗新發展及麗新製衣根據上市規則之適用規定就(i)麗新發展訂立麗新發展 — 麗豐框架協議；(ii)其項下擬進行之麗新發展 — 麗豐貸款交易；及(iii)有關初始期限之麗新發展 — 麗豐年度上限取得股東批准後，方可作實。

### 麗新發展 — 麗豐年度上限

於麗新發展 — 麗豐框架協議期限之任何時候，該等麗新發展貸款人集團公司向該等麗豐借款人集團公司提供之公司間貸款之總額不得超過相關財政年度麗新發展 — 麗豐年度上限。

麗新發展 — 麗豐框架協議項下擬進行之麗新發展 — 麗豐貸款交易於初始期限各財政年度之建議麗新發展 — 麗豐年度上限載列如下：

	截至七月三十一日止財政年度			
	二零二三年 (千港元)	二零二四年 (千港元)	二零二五年 (千港元)	二零二六年 (千港元)
麗新發展 — 麗豐 年度上限	1,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000

---

## 董事會函件

---

### 麗新發展 — 麗豐年度上限基準

於達至上文所載麗新發展 — 麗豐年度上限時，董事已考慮下列因素：  
(i) 麗新發展貸款人集團之現金狀況、估計經營現金流量及融資能力；  
(ii) 麗豐借款人集團於初始期限各財政年度之預期融資需求；及(iii) 基於預期以外之麗豐借款人集團之營運及／或其他資金需求而提供之額外財務資助之緩衝額。  
進一步詳情，請參閱下文「麗新發展年度上限之基準」一節。

### 3. 麗新發展年度上限之基準

誠如上文所披露，麗新發展 — 豐德麗年度上限乃經參考豐德麗借款人集團於初始期限各財政年度之預期融資需求而定，根據豐德麗借款人集團之最近現金狀況及預測現金流量進行估計。豐德麗借款人集團之預測現金流量已為任何預期以外之營運及／或其他資金需求提供若干緩衝額。

於二零二二年七月三十一日，豐德麗集團之綜合現金及銀行結餘約為1,202,900,000港元。豐德麗為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務包括發展、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及戲院營運。於最後實際可行日期，豐德麗集團於香港營運15家戲院及於中國營運2家戲院，共有95家影院及14,951個座位。豐德麗集團位於九龍啟德之另一間新戲院預期將於二零二三年第二季度開始營業。豐德麗集團亦承辦位於九龍尖沙咀The ONE之戲院場地，預期將於二零二三年第三季度開始營運。由於社交距離措施放寬及多部本地及國際鉅片上映，豐德麗集團之戲院營運自COVID-19疫情最為嚴峻的情況逐漸復甦，然而，表現仍然受社交距離措施及在經濟不明朗之情況下充滿挑戰之營商環境拖累。豐德麗集團對長遠基本娛樂需求仍抱持審慎樂觀態度，並將繼續評估商機，以維持及提升其作為香港領先多廳戲院營運商之市場地位。豐德麗集團之媒體及娛樂業務主要透過寰亞傳媒集團有限公司及其附屬公司（「寰亞傳媒集團」）進行。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》，以及由莊澄及鄧漢強監製，並由許學文、陳翊恆及黃千殷（*失衡凶間II*）以及李志毅、李巨源及黃炳耀（*失衡凶間III*）執導之各自由三個短篇故事組成之心理驚悚片《失衡凶間II及III》系列。由黃宗澤及周秀娜主演的24集現代電視連續劇《疊影狙擊》正處於後期製作階段。即將舉行之活動包括期待已久之於二零二二年十月舉行之「*Re: Grasshopper In Concert 草蜢演唱會2022*」以及於二零二二年十一月舉行之

---

## 董事會函件

---

「Here & Now Ekin In Concert 鄭伊健演唱會2022」及「Super Junior World Tour – Super Show 9: Road in Hong Kong」。相信憑藉其涵蓋電影、電視節目、音樂、新媒體、藝人管理及現場表演之綜合媒體平台，寰亞傳媒集團得以穩佔優勢，透過均衡且具協同效應之方式把握娛樂市場之機遇。寰亞傳媒集團將繼續製作優質及具商業可行性之產品，並持續投放資源發展串流平台及電子商務之線上內容，以把握有關市場機遇。

麗新發展 – 麗豐年度上限乃經參考麗豐借款人集團於初始期限各財政年度之預期融資需求而定，根據麗豐借款人集團之最近現金狀況及預測現金流量進行估計。麗豐借款人集團之預測現金流量已為任何預期以外之營運及／或其他資金需求提供若干緩衝額。

於二零二二年七月三十一日，麗豐集團之綜合現金及銀行結餘以及未動用信貸分別約為4,142,600,000港元及1,984,500,000港元，借款總額約為11,939,700,000港元，包括將於二零二三年一月屆滿之350,000,000美元之有擔保票據。麗豐集團為麗新發展集團之中國物業旗艦，主要在中國從事物業發展作銷售、物業投資，以及開發、經營及投資於文化、休閒、娛樂及相關設施之業務。於二零二二年七月三十一日，麗豐集團於上海、廣州、中山及橫琴（即中國一線城市及大灣區內城市）擁有約4,500,000平方呎之租賃組合使得租金收入表現相對穩定。截至二零二二年七月三十一日止年度，麗豐集團自租賃業務錄得營業額875,100,000港元。隨年結日後，位於上海靜安區天目西路，鄰近上海火車站之甲級辦公樓上海麗豐天際中心已於二零二二年九月竣工，可為本集團之租賃組合增添租賃建築面積約727,200平方呎（不包括停車位）。麗豐集團發展中項目包括位於廣州越秀區長堤大馬路珠江沿岸之廣州麗豐國際中心及珠海橫琴創新方項目（「**創新方**」）第二期（「**創新方第二期**」）。預期廣州麗豐國際中心將於二零二二年底竣工，該項目正進行預租。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於二零二四年前分階段完成，提供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，預期總發展成本（不包括土地成本）約為人民幣4,600,000,000元。

---

## 董事會函件

---

於釐定麗新發展 – 豐德麗年度上限及麗新發展 – 麗豐年度上限時，董事亦已考慮麗新發展貸款人集團之現金狀況及估計經營現金流量以及麗新發展集團之融資能力。除其於麗豐集團及豐德麗集團之權益外，麗新發展集團之主要業務包括於香港及海外之物業投資及物業發展、酒店及餐廳之投資及營運以及投資控股。麗新發展集團於香港之物業投資業務包括其於商業、辦公室及工業樓宇（即長沙灣廣場、銅鑼灣廣場二期、麗新商業中心、中國建設銀行大廈及友邦金融中心）之權益。麗新發展集團亦於倫敦擁有三項投資物業，即Leadenhall Street 100號、106號及107號（統稱「**Leadenhall物業**」），總建築面積約為344,230平方呎。倫敦市規劃和交通委員會（City of London's Planning and Transportation Committee）已議決向本集團授出重建Leadenhall物業之規劃同意書，這將允許麗新發展集團將Leadenhall物業重建為一幢56層高之大樓，內部總面積約為1,275,642平方呎。Leadenhall物業全部租約經已統一於二零二三年屆滿，麗新發展集團正密切監察倫敦市況。於二零二二年七月三十一日，麗新發展集團於香港及倫敦之主要已落成待出租物業應佔建築面積分別約為1,290,400平方呎及344,200平方呎。截至二零二二年七月三十一日止年度，香港及倫敦出租物業之營業額合共約為550,000,000港元。麗新發展集團目前於香港有六個發展中住宅項目，包括觀塘Bal Residence（前稱恒安街項目）、元朗大旗嶺項目、九龍塘廣播道79號項目、半山旭龢道1號及1A號項目、何文田窩打老道116號項目以及位於香港南區黃竹坑站第五期物業發展項目之合營公司項目，於二零二二年七月三十一日，上述項目應佔之總建築面積約為382,300平方呎。Bal Residence及大旗嶺項目預期將分別於二零二二年第四季度及二零二三年第一季度開始預售，其他四個項目預期於二零二五年至二零二七年竣工。麗新發展集團之餐廳營運包括其於香港及中國內地之二十四間餐廳及於澳門之一間餐廳之管理以及麗新發展集團（不包括麗豐集團）之酒店分部（包括其於香港海洋公園萬豪酒店及越南胡志明市Caravelle酒店之營運）之權益以及位於英國蘇格蘭之聖安德魯斯費爾蒙酒店之50%權益。於二零二二年七月三十一日，麗新發展集團（不包括豐德麗集團及麗豐集團）的綜合現金及銀行結餘以及未提取融資分別約為2,234,500,000港元及3,777,300,000港元，其中約3,188,400,000港元已隨年結日後用於償還於二零二二年九月到期之400,000,000美元有擔保票據。經考慮本公司擁有人應佔麗新發展集團於二零二二年七月三十一日之綜合資產淨值約為32,794,300,000港元，故認為麗新發展集團向該等借款人集團公司提供公司間貸款以進行集資（如需要）在財務方面具有靈活性及可行性，總額與豐德麗借款人集團及／或麗豐借款人集團於初始期限各財政年度之預期融資需求一致。

### 4. 公司間貸款交易之一般條款

#### (1) 一般條款

各麗新發展財務資助框架協議的訂約方協定如下：

- (a) 每項公司間貸款交易均應採取由貸款人集團公司(作為貸款人)向借款人集團公司(作為借款人)授予無擔保雙邊貸款的形式，而相關借款人集團的任何成員公司無須提供任何資產或權益作抵押、質押或其他擔保；
- (b) 每項公司間貸款交易的實際利率均應為相關利息期的香港銀行同業拆息與相關貸款人根據下文「(2) 市場比較」分節所載條文逐項釐定之息差之和；
- (c) 每項公司間貸款交易均應按正常商業條款進行；
- (d) 每項公司間貸款交易均應受書面貸款協議規管，有關協議應明確規定進行公司間貸款交易的條款及條件(包括但不限於任何先決條件、利率、還款時間表及任何提前還款條件)；
- (e) 每筆公司間貸款墊款須於(除任何其他先決條件外)相關貸款人擁有充裕的可用資金撥付公司間貸款的情況下方可提供；
- (f) 於相關麗新發展財務資助框架協議年期內的任何時間，貸款人向借款人提供的公司間貸款總額不得超過相關財政年度的相關年度上限；及
- (g) 每項公司間貸款交易均應遵守相關麗新發展財務資助框架協議、貸款人及借款人的章程文件以及所有適用法律及法規(包括但不限於上市規則)的規定。

### (2) 市場比較

各麗新發展財務資助框架協議的訂約方進一步協定，於貸款人集團公司釐定提供予借款人集團公司的有關公司間貸款交易的條款及條件時，貸款人集團公司應獲取當時不少於兩(2)間香港主要獨立商業銀行就類似貸款(與貨幣、期限、利率類別及貸款人集團公司視作相關之其他因素方面類似)提供之現行利率及條款以作比較，且在不影響上文「(1) 一般條款」分節所載(b)及(c)段的情況下，貸款人集團公司於公司間貸款交易中提供的息差不得(i)低於上述商業銀行提供的最低息差，或(ii)高於上述商業銀行提供的最高息差。

### 5. 訂立麗新發展財務資助框架協議之理由及裨益

董事認為，擬定麗新發展貸款人集團根據麗新發展 — 豐德麗框架協議及麗新發展 — 麗豐框架協議分別向豐德麗借款人集團及麗豐借款人集團提供財務資助一方面有助於麗新發展貸款人集團更好地利用手頭多餘現金及獲取利息收入，另一方面幫助豐德麗借款人集團及麗豐借款人集團(亦為麗新製衣集團及本集團的成員公司)不時滿足其所需營運需求。

麗新發展貸款人集團提供的公司間貸款將為豐德麗借款人集團及麗豐借款人集團的成員公司提供除自第三方貸款人獲取外部貸款及引致第三方利息開支以外的另一融資來源。反之，本公司將自麗新發展貸款人集團根據相關公司間貸款交易獲得的利息收入中受惠。作為豐德麗及麗豐的控股公司，本公司亦將自豐德麗借款人集團及麗豐借款人集團根據相關公司間貸款交易獲得的財務資助中受惠。

同時考慮到麗新發展貸款人集團之公司間貸款將取決於麗新發展貸款人集團是否有足夠可供動用資金提供所需財務資助及實施有關內部控制措施(詳情載於本通函第20至21頁)以確保麗新發展貸款人集團留有充足財務資源用於自身營運及發展業務，董事認為，與豐德麗借款人集團以及麗豐借款人集團訂立麗新發展財務資助框架協議將不時為麗新發展 — 豐德麗貸款交易及麗新發展 — 麗豐貸款交易帶來靈活性(如需要)，同時在上市規則範圍內規管有關公司間貸款交易。

---

## 董事會函件

---

董事(包括獨立非執行董事，經考慮獨立財務顧問之意見後，其意見載於本通函第IBC-1至IBC-2頁之獨立董事委員會推薦意見函件)認為，麗新發展財務資助框架協議及其項下擬進行的公司間貸款交易乃按正常商業條款進行，屬公平及合理，並符合本公司、其附屬公司及其股東的整體利益。

### 6. 訂約方之資料

#### (1) 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、媒體及娛樂、音樂製作及發行、電影、影像光碟產品及電視節目製作及發行、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額約53.19%。

#### (2) 豐德麗

豐德麗為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。豐德麗為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務包括發展、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及戲院營運。

於最後實際可行日期，本公司擁有豐德麗已發行股份總額約74.62%。

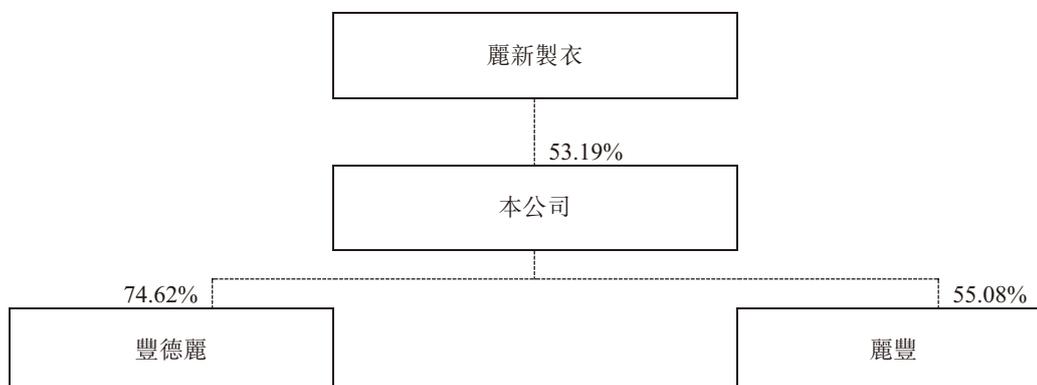
#### (3) 麗豐

麗豐為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。麗豐集團之主要業務包括於中國從事物業發展作銷售、物業投資以及開發、經營及投資於文化、休閒、娛樂及相關設施。

於最後實際可行日期，本公司擁有麗豐已發行股份總額約55.08%。

## 董事會函件

以下為概述麗新製衣、本公司、豐德麗及麗豐於本通函日期之股權關係之簡明架構圖：



### 7. 就本公司而言之上市規則涵義

就本公司而言，有關本公司訂立之各麗新發展財務資助框架協議（作為貸款人）之上市規則涵義如下：

#### (1) 麗新發展 — 豐德麗框架協議

根據余氏股東於本公司之最新權益披露，余氏股東共同擁有271,740,000股股份（佔本公司已發行股本約28.05%）之權益（透過彼等於麗新製衣之權益所持有本公司之間接權益除外）。

根據余氏股東於豐德麗之最新權益披露，余氏股東共同擁有149,864,000股豐德麗股份（佔豐德麗已發行股本約10.05%）之權益（透過彼等於本公司之權益所持有豐德麗之間接權益除外）。

基於上文所述，根據上市規則第14A章，豐德麗為本公司之關連附屬公司，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，麗新發展 — 豐德麗框架協議及其項下擬進行之麗新發展 — 豐德麗貸款交易構成本公司之持續關連交易。

---

## 董事會函件

---

### (2) 麗新發展 — 麗豐框架協議

根據余氏股東於麗豐之最新權益披露，余氏股東共同擁有33,161,037股麗豐股份（佔麗豐已發行股本約10.02%）之權益（透過彼等於本公司之權益所持有麗豐之間接權益除外）。

基於上文所述，根據上市規則第14A章，麗豐為本公司之關連附屬公司，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，麗新發展 — 麗豐框架協議及其項下擬進行之麗新發展 — 麗豐貸款交易構成麗新發展之持續關連交易。

根據上市規則第14A章，兩項麗新發展財務資助框架協議及其項下擬進行之公司間貸款交易將構成本公司之持續關連交易。

由於(i)就本公司而言，麗新發展 — 豐德麗年度上限之最高適用百分比率超過5%，且財務資助之總價值超過10,000,000港元，及(ii)就本公司而言，麗新發展 — 麗豐年度上限之最高適用百分比率超過25%，麗新發展財務資助框架協議、其項下擬進行之公司間貸款交易及麗新發展年度上限須遵守上市規則第14A章項下有關申報、年度審閱、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

### 8. 就借款人而言之上市規則涵義

貸款人根據各麗新發展財務資助框架協議向借款人提供之公司間貸款構成借款人將自一名關連人士收取之財務資助。

根據各麗新發展財務資助框架協議之條款，公司間貸款將按正常商業條款提供予相關借款人，並將不會由任何該等借款人集團公司之資產作擔保。根據上市規則第14A.90條，豐德麗及／或麗豐以借款人身份訂立之麗新發展財務資助框架協議及其項下擬進行之公司間貸款交易獲全面豁免遵守豐德麗及麗豐各自之上市規則第14A章項下之關連交易規定。

### 9. 內部監控措施

本公司將就麗新發展貸款人集團公司（作為貸款人）根據麗新發展財務資助框架協議將訂立之各公司間貸款交易採納以下內部監控措施：

- (i) 麗新發展貸款人集團根據各麗新發展財務資助框架協議提供公司間貸款必須經過本公司之內部審閱及批准程序如下：(i)管理層將審閱麗新發展貸款人集團及借款人集團之現金流量預測，並考慮本公司之整體債務狀況；(ii)財務部將考慮公司間貸款交易對本集團以及麗新發展貸款人集團及借款人集團各自之財務影響；及(iii)經考慮麗新發展貸款人集團之現金流量狀況及本集團之整體償債能力，執行董事批准金額被認為足以滿足借款人集團營運需要所必需之公司間貸款，並確保麗新發展貸款人集團為其自身營運及業務發展保留充足之財務資源；
- (ii) 於訂立公司間貸款交易前，本公司財務部須獲得當時不少於兩(2)間香港主要獨立商業銀行就類似貸款（與貨幣、期限、利率類別及貸款人視作相關之其他因素方面類似）提供之現行利率及條款以作比較；
- (iii) 本公司財務部及管理層將考慮公司間貸款交易之建議條款及條件（包括但不限於息差）以及上述商業銀行提供之條款，並確保(a)貸款人將提供之利率須(i)不低於上述商業銀行就類似貸款提供之最低息差；或(ii)不高於上述商業銀行就類似貸款提供之最高息差；(b)公司間貸款交易之條款及條件乃訂約方經公平磋商釐定；及(c)公司間貸款交易乃按正常商業條款訂立，且屬公平及合理；
- (iv) 本公司財務部將定期(a)審閱由麗新發展貸款人集團（作為貸款人）訂立之公司間貸款交易是否根據彼等各自之貸款協議及相關麗新發展財務資助框架協議之條款進行；及(b)監督公司間貸款交易項下之金額以確保不超過相關麗新發展年度上限；

---

## 董事會函件

---

- (v) 本公司將遵守有關根據麗新發展財務資助框架協議訂立之公司間貸款交易之上市規則有關關連交易規則之適用規定，包括由本公司獨立非執行董事及核數師進行年度申報及年度審閱；
- (vi) 獨立非執行董事每年審閱本公司之持續關連交易，並就(i)持續關連交易之金額是否超過相關年度上限；(ii)持續關連交易是否按照相關協議進行；及(iii)持續關連交易之條款是否屬公平及合理、於本公司及其附屬公司之一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款進行以及符合本公司及其股東之整體利益發表其意見；及
- (vii) 本公司外部核數師每年按照上市規則之要求對本公司年度持續關連交易之定價政策、相關協議條款之執行情況及交易金額是否超過相關年度上限發表意見。外部核數師將向董事會出具相關函件，並將該函件呈交聯交所。

透過實施上述措施，董事(獨立非執行董事除外)認為本公司已實行適當內部監控程序，以確保麗新發展財務資助框架協議項下之公司間貸款交易將按正常商業條款進行，並符合本公司、其附屬公司及其股東之整體利益。

### 10. 股東大會

#### (1) 股東大會

股東大會將於二零二二年十一月十五日(星期二)上午八時三十分假座香港香港仔黃竹坑道180號香港海洋公園萬豪酒店B層宴會廳1號及2號舉行，以考慮及酌情批准(以個別決議案的方式)(i)本公司(作為貸款人)訂立各項麗新發展財務資助框架協議、(ii)兩項麗新發展財務資助框架協議項下擬進行之公司間貸款交易，及(iii)麗新發展年度上限。有關決議案將按上市規則的規定提呈股東大會以股數投票方式表決。

載有將提呈之決議案之股東大會通告載於本通函第GM-1至GM-4頁內。

---

## 董事會函件

---

隨本通函附奉股東大會適用之代表委任表格。敬請股東細閱股東大會通告。倘閣下無法親身出席股東大會或其任何續會(視情況而定)，惟希望行使閣下作為股東之權利，務請將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥、簽署及儘快交回並送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於股東大會或其任何續會(視情況而定)之指定舉行時間最少四十八小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願出席股東大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視為已被撤銷。

### (2) 各股東之權益

#### **麗新製衣、Zimba 及欣楚**

於最後實際可行日期：

- (i) 麗新製衣及其兩間全資附屬公司 Zimba 及欣楚實益擁有 515,389,531 股股份(佔本公司已發行股本約 53.19%)之權益；及
- (ii) 除透過其於本公司之權益所擁有者外，麗新製衣並無於豐德麗股份及麗豐股份中擁有任何權益。

因此，麗新製衣於各麗新發展財務資助框架協議及其項下擬進行之公司間貸款交易中之權益與其他股東之權益符合一致。因此，麗新製衣、Zimba 及欣楚毋須就將於股東大會上提呈之決議案放棄投票。

#### **林博士**

於最後實際可行日期：

- (i) 林博士於麗新製衣已發行股本約 41.93% 中擁有權益，而麗新製衣及其兩間全資附屬公司 Zimba 及欣楚於本公司已發行股本約 53.19% 中擁有權益。除透過其於麗新製衣之權益所擁有者外，林博士亦於 650,605 股股份(佔本公司已發行股本約 0.07%) 中擁有權益；

---

## 董事會函件

---

- (ii) 本公司為豐德麗之控股公司，於1,113,260,072股豐德麗股份(佔豐德麗已發行股本約74.62%)中擁有權益。除透過其於麗新製衣及本公司之權益所擁有者外，林博士於2,794,443股豐德麗股份(佔豐德麗已發行股本約0.19%)中擁有權益；及
- (iii) 本公司為麗豐之控股公司，於182,318,266股麗豐股份(佔麗豐已發行股本約55.08%)中擁有權益。除透過其於麗新製衣及本公司之權益所擁有者外，林博士並無於麗豐股份中擁有任何權益。

由於林博士於本公司及豐德麗之個人權益與其透過麗新製衣所持有之權益相比並不重大，而其並無於麗豐擁有任何個人權益，故其於各麗新發展財務資助框架協議中之權益與其他股東之權益符合一致。因此，林博士並無於任何麗新發展財務資助框架協議及其項下擬進行之公司間貸款交易中擁有重大權益。林博士毋須就將於股東大會上提呈之決議案放棄投票。

### 余氏股東

根據本公司自余氏股東所得之最新資料及余氏股東分別於本公司、豐德麗及麗豐之最新權益披露：

- (i) 余氏股東共同擁有271,740,000股股份(佔本公司已發行股本約28.05%)之權益；
- (ii) 余氏股東共同擁有149,864,000股豐德麗股份(佔豐德麗已發行股本約10.05%)之權益；及
- (iii) 余氏股東共同擁有33,161,037股麗豐股份(佔麗豐已發行股本約10.02%)之權益。

由於余氏股東於豐德麗及麗豐各自擁有重大個人權益(透過本公司持有之權益除外)，故余氏股東自豐德麗及麗豐(作為借款人)根據麗新發展財務資助框架協議項下擬進行之公司間貸款交易將收取之財務資助所獲賦予之利益將相對多於其他並無於豐德麗及／或麗豐擁有個人權益之股東所獲賦予者。由於與其他股東相比，麗新發展財務資助框架協議及其項下擬進行之公司間貸款交易將賦予余氏股東重大額外利益，故就上市規則而言，余氏股東被視為於各麗新發展財務資助框架協議及其項下擬進行之公司間貸款交易中擁有重大權益。因此，余氏股東須就將於股東大會上提呈之各項決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

經作出一切合理查詢後，據董事所深知、儘悉及確信，概無其他股東於麗新發展財務資助框架協議及其項下擬進行之公司間貸款交易中擁有重大權益。因此，概無其他股東須於股東大會上就有關決議案放棄投票。

### 11. 董事之權益

概無董事被視為於麗新發展財務資助框架協議及其項下擬進行之公司間貸款交易中擁有重大權益。因此，概無任何董事須就批准該等交易之董事會決議案放棄投票。

然而，鑒於其於上文「10. 股東大會 — (2) 各股東之權益 — 林博士」一節所披露之本公司及豐德麗之個人權益，林博士已就有關麗新發展 — 豐德麗框架協議、其項下擬進行之麗新發展 — 豐德麗貸款交易及麗新發展 — 豐德麗年度上限之董事會決議案自願放棄投票。

此外，儘管林孝賢先生並無於本公司股份中擁有任何個人權益，惟其於2,794,443股豐德麗股份(佔豐德麗已發行股本約0.19%)中擁有個人權益。鑒於其於上述豐德麗之個人權益，林孝賢先生已就有關麗新發展 — 豐德麗框架協議、其項下擬進行之麗新發展 — 豐德麗貸款交易及麗新發展 — 豐德麗年度上限之董事會決議案自願放棄投票。

### 12. 推薦意見

獨立董事委員會已成立，以就(i)麗新發展財務資助框架協議及其項下分別擬進行之公司間貸款交易是否於本集團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，並符合本公司、其附屬公司及其股東之整體利益；(ii)麗新發展年度上限是否按公平合理原則釐定，並符合本公司、其附屬公司及其股東之整體利益；及(iii)應如何於股東大會上進行表決向獨立股東提供意見。

本公司已進一步委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請閣下垂注(i)本通函第IBC-1至IBC-2頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就麗新發展財務資助框架協議、其項下分別擬進行之公司間貸款交易及麗新發展年度上限致獨立股東之推薦意見；(ii)本通函第IFA-1至IFA-26頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見；及(iii)本通函附錄所載之其他資料。

---

## 董事會函件

---

經考慮獨立財務顧問之意見，獨立董事委員會認為(i)儘管麗新發展財務資助框架協議及其項下分別擬進行之公司間貸款交易並非於本集團一般及日常業務過程中進行，但該等交易乃按正常商業條款進行，屬公平及合理，並符合本公司、其附屬公司及其股東之整體利益；及(ii)麗新發展年度上限乃按公平及合理原則釐定，並符合本公司、其附屬公司及其股東之整體利益。

因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈之決議案，以批准(i)本公司(作為貸款人)訂立各項麗新發展財務資助框架協議；(ii)兩項麗新發展財務資助框架協議項下擬進行之公司間貸款交易；及(iii)麗新發展年度上限。

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

二零二二年十月二十八日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下為獨立董事委員會就麗新發展財務資助框架協議、其項下分別擬進行之公司間貸款交易及麗新發展年度上限致獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



**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)

敬啟者：

### 持續關連交易 財務資助框架協議

茲提述本公司日期為二零二二年十月二十八日致股東之通函(「**通函**」)，而本函件為通函之組成部份。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以審議以下事項並就此向獨立股東提供意見：  
(i)麗新發展財務資助框架協議及其項下分別擬進行之公司間貸款交易是否於本集團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，並符合本公司、其附屬公司及其股東之整體利益；(ii)麗新發展年度上限是否乃按公平及合理原則釐定，並符合本公司、其附屬公司及其股東之整體利益；及(iii)如何於股東大會上投票。

務請閣下垂注(i)載於通函第IFA-1頁至第IFA-26頁之獨立財務顧問函件，當中載有獨立財務顧問意見詳情連同其考慮之主要因素及理由；及(ii)載於通函第7頁至第25頁之董事會函件以及通函附錄所載其他資料。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮獨立財務顧問函件所載獨立財務顧問之意見，吾等認為(i)儘管麗新發展財務資助框架協議及其項下分別擬進行之公司間貸款交易並非於本集團一般及日常業務過程中進行，但該等交易乃按正常商業條款進行，屬公平及合理，並符合本公司、其附屬公司及其股東之整體利益；及(ii)麗新發展年度上限乃按公平及合理原則釐定，並符合本公司、其附屬公司及其股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈之決議案，以批准(i)本公司(作為貸款人)訂立各項麗新發展財務資助框架協議；(ii)兩項麗新發展財務資助框架協議項下分別擬進行之公司間貸款交易；及(iii)麗新發展年度上限。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會

獨立非執行董事

梁樹賢

林秉軍  
謹啟

葉澍堃

二零二二年十月二十八日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問浩德融資有限公司之有關麗新發展財務資助框架協議及其項下分別擬進行之公司間貸款交易(包括麗新發展年度上限)之意見函件全文，乃編製以供載入本通函。

# ALTUS

浩德融資有限公司

香港

中環

永和街二十一號

敬啟者：

### 持續關連交易 財務資助框架協議

#### 緒言

吾等謹提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就麗新發展財務資助框架協議及其項下擬進行之公司間貸款交易(包括麗新發展年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載列於日期為二零二二年十月二十八日之通函(「**通函**」)所載的「董事會函件」，本函件構成通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二二年九月九日，麗新發展分別與豐德麗及麗豐(各自為麗新發展之關連附屬公司)就該等麗新發展貸款人集團公司將不時分別向該等豐德麗借款人集團公司及該等麗豐借款人集團公司提供財務資助訂立麗新發展—豐德麗框架協議及麗新發展—麗豐框架協議。兩項麗新發展財務資助框架協議各自的初始期限為三年，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日屆滿。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 上市規則涵義

由於豐德麗及麗豐均為 貴公司之關連附屬公司，根據上市規則第 14A 章，彼等均為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，兩項麗新發展財務資助框架協議及其項下擬進行之公司間貸款交易將構成 貴公司之持續關連交易。

由於 (i) 就 貴公司而言，麗新發展 — 豐德麗年度上限之最高適用百分比率超過 5%，且財務資助之總價值超過 10,000,000 港元；及 (ii) 就 貴公司而言，麗新發展 — 麗豐年度上限之最高適用百分比率超過 25%，麗新發展財務資助框架協議、其項下擬進行之公司間貸款交易及麗新發展年度上限須遵守上市規則第 14A 章項下有關申報、年度審閱、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

### 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事 (即葉澍堃先生、林秉軍先生及梁樹賢先生) 組成之獨立董事委員會經已成立，以就 (i) 麗新發展財務資助框架協議及其項下分別擬進行之公司間貸款交易是否乃於 貴公司一般及日常業務過程中訂立，按正常商業條款進行，屬公平及合理，並符合 貴公司、其附屬公司及其股東之整體利益；(ii) 麗新發展年度上限是否乃按公平合理原則釐定，並符合 貴公司、其附屬公司及其股東之整體利益；及 (iii) 經考慮獨立財務顧問之推薦建議後，獨立股東應如何就將於股東大會上提呈之決議案進行投票向獨立股東提供意見。

### 獨立財務顧問

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責是就 (i) 麗新發展財務資助框架協議及其項下分別擬進行之公司間貸款交易是否乃於 貴公司一般及日常業務過程中訂立，按正常商業條款進行，屬公平及合理，並符合 貴公司、其附屬公司及其股東之整體利益；(ii) 麗新發展年度上限是否乃按公平合理原則釐定，並符合 貴公司、其附屬公司及其股東之整體利益；及 (iii) 獨立股東應如何就將於股東大會上提呈之決議案進行投票向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等於通函日期前過去兩年並無就 貴公司之其他交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。根據上市規則第13.84條，並鑒於吾等就受聘對麗新發展財務資助框架協議及其項下擬進行之公司間貸款交易（包括麗新發展年度上限）發表意見而接受之酬金符合市場水平及並無以於股東大會上順利通過該決議案為條件，且吾等之委聘乃按正常商業條款進行，吾等獨立於 貴公司。

### 吾等意見之基礎

於達致吾等之意見時，吾等已審閱（其中包括）(i) 麗新發展財務資助框架協議；(ii) 貴公司截至二零二一年及二零二零年七月三十一日止年度之年報（「麗新發展二零二一年報」及「麗新發展二零二零年報」）；(iii) 貴公司截至二零二二年七月三十一日止年度之末期業績公佈（「麗新發展二零二二末期業績公佈」）；(iv) 豐德麗截至二零二一年及二零二零年七月三十一日止年度之年報（「豐德麗二零二一年報」及「豐德麗二零二零年報」）；(v) 豐德麗截至二零二二年七月三十一日止年度之末期業績公佈（「豐德麗二零二二末期業績公佈」）；(vi) 麗豐截至二零二一年及二零二零年七月三十一日止年度之年報（「麗豐二零二一年報」及「麗豐二零二零年報」）；(vii) 麗豐截至二零二二年七月三十一日止年度之末期業績公佈（「麗豐二零二二末期業績公佈」）；及(viii) 通函所載其他資料。

吾等亦已依賴通函所載或所提述及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層（「管理層」）向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或所提述及／或向吾等提供之所有陳述、資料、意見及聲明均於作出時屬真實、準確及完整，並將於直至股東大會日期仍屬真實、準確及完整。董事就根據上市規則提供有關 貴集團之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，就彼等所深知及確信，通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實，致使通函所載任何陳述具誤導成分。

吾等並無理由相信吾等賴以達致意見之任何陳述、資料、意見或聲明為失實、不準確或具誤導成分，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，以致向吾等提供之陳述、資料、意見或聲明為失實、不準確或具誤導成分。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱足夠資料，以達致知情見解並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無就 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

# 獨立財務顧問函件

## 所考慮之主要因素及理由

### 1. 貴集團、豐德麗集團及麗豐集團之背景資料

#### 1.1 貴集團之主要業務

於最後實際可行日期，貴公司於豐德麗已發行股本總額約74.62%及麗豐已發行股本總額約55.08%中擁有權益。

貴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、媒體及娛樂、音樂製作及發行、電影、影像光碟產品及電視節目製作及發行、戲院營運、文化、休閒、娛樂及相關設施，以及投資控股。

#### 1.2 貴集團之財務資料

下表概述摘錄自麗新發展二零二一年報及麗新發展二零二二末期業績公佈之貴集團若干重要財務資料。

#### 綜合收益表摘錄

	截至七月三十一日止年度		
	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
營業額	5,093,703	5,986,752	5,213,529
— 物業發展及銷售	1,685,490	2,503,316	1,690,213
— 物業投資	1,241,637	1,287,297	1,299,408
— 酒店業務	650,030	621,199	673,359
— 餐廳及餐飲(「餐飲」)			
產品銷售業務	419,922	443,089	421,764
— 媒體及娛樂	256,771	321,126	326,604
— 電影及電視節目	184,575	298,892	370,215
— 戲院營運	385,023	211,986	229,264
— 主題公園業務	16,049	30,769	19,153
— 其他	254,206	269,078	183,549
毛利	1,544,023	1,318,039	1,628,550
年度虧損	(2,323,585)	(2,657,185)	(4,012,587)

## 獨立財務顧問函件

### 綜合財務狀況表摘錄

	於七月三十一日		
	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
資產總值	80,895,634	83,038,098	77,117,636
— 已抵押及受限制銀行結餘及 定期存款 <sup>(附註1)</sup>	2,524,276	2,325,588	1,930,862
— 現金及現金等值項目	5,056,442	8,284,797	4,164,558
負債總值	39,908,134	40,053,395	33,666,706
資產淨值	40,987,500	42,984,703	43,450,930

### 資本充足比率

	於七月三十一日		
	二零二二年	二零二一年	二零二零年
資本負債比率 <sup>(附註2)</sup>	62%	47%	46%

資料來源：麗新發展二零二一年報及麗新發展二零二二末期業績公佈

附註：

1. 包括非流動及流動部份。
2. 根據麗新發展二零二一年報及麗新發展二零二二末期業績公佈，資本負債比率乃按未償還債項總淨額(即貸款總額減去現金及銀行結餘)除以 貴公司擁有人應佔綜合資產淨值百分比計算。

### 截至二零二一年七月三十一日止年度與截至二零二二年七月三十一日止年度比較

截至二零二二年七月三十一日止年度(「二零二二財年」)， 貴集團錄得營業額約5,093,700,000港元，較截至二零二一年七月三十一日止年度(「二零二一財年」)之約5,986,800,000港元減少約14.9%。該減少乃主要由於物業發展及銷售分部所得收入由二零二一財年之約2,503,300,000港元減少至二零二二財年之約1,658,500,000港元所致，其大部分指麗豐集團於中國內地之發展項目；惟部份被豐德麗集團戲院營運業務之收入增加所抵銷。

---

## 獨立財務顧問函件

---

儘管收入減少，但 貴集團之毛利由二零二一財年之約1,318,000,000港元增加約17.1%至二零二二財年之約1,544,000,000港元，毛利率由二零二一財年之約22.0%改善至二零二二財年之約30.3%。

貴集團年度虧損淨額由二零二一財年之約2,657,200,000港元輕微減少至二零二二財年之約2,323,600,000港元，乃主要由於(i)上述毛利改善；(ii) 貴集團二零二二財年錄得投資物業公平值收益淨額約226,400,000港元，而二零二一財年則錄得投資物業公平值虧損淨額約358,900,000港元；及(iii)應佔合營公司虧損由二零二一財年之約473,000,000港元減少至二零二二財年之約42,000,000港元。該減少部份被其他經營開支由二零二一財年之約1,548,300,000港元增加至二零二二財年之約2,214,900,000港元所抵銷。

貴集團資產總值由二零二一年七月三十一日之約83,038,100,000港元輕微減少約2.6%至二零二二年七月三十一日之約80,895,600,000港元。該減少乃主要由於下文所述之綜合現金及銀行存款減少所致。 貴集團負債總值維持相對穩定，於二零二二年七月三十一日為約39,908,100,000港元，而二零二一年七月三十一日則為約40,053,400,000港元。出於上述原因， 貴集團資產淨值由二零二一年七月三十一日之約42,984,700,000港元減少約4.6%至二零二二年七月三十一日之約40,987,500,000港元。根據麗新發展二零二二末期業績公佈及麗新發展二零二一年報，於二零二二年七月三十一日， 貴集團綜合現金及銀行存款(即現金及現金等值項目與已抵押及受限制銀行結餘及定期存款之總和)為約7,580,700,000港元(倘撇除豐德麗集團及麗豐集團則為2,234,500,000港元)，較於二零二一年七月三十一日之綜合現金及銀行存款約10,610,400,000港元(倘撇除豐德麗集團及麗豐集團則為4,269,800,000港元)有所減少；而 貴集團於二零二二年七月三十一日之資本負債比率為約62%(倘撇除豐德麗集團及麗豐集團之淨債務則為42%)，較 貴集團於二零二一年七月三十一日之資本負債比率約47%(倘撇除豐德麗集團及麗豐集團之淨債務則為32%)增加。

---

## 獨立財務顧問函件

---

截至二零二零年七月三十一日止年度與截至二零二一年七月三十一日止年度比較

於二零二一財年，貴集團錄得營業額約5,986,800,000港元，較截至二零二零年七月三十一日止年度（「二零二零財年」）之約5,213,500,000港元增加約14.8%。該增加乃主要由於物業發展及銷售分部所得收入由二零二零財年之約1,690,200,000港元增加至二零二一財年之約2,503,300,000港元所致，其大部分指麗豐集團於中國內地之發展項目；惟部份被(i) 貴集團酒店業務及物業投資；及(ii) 豐德麗集團戲院營運、媒體及娛樂、電影及電視節目業務之收入因持續爆發COVID-19全球性疫情而減少所抵銷。

儘管收入增加，但貴集團之毛利由二零二零財年之約1,628,600,000港元減少約19.1%至二零二一財年之約1,318,000,000港元，毛利率由二零二零財年之約31.2%減少至二零二一財年之約22.0%。

貴集團年度虧損淨額由二零二零財年之約4,012,600,000港元大幅減少至二零二一財年之約2,657,200,000港元，乃主要由於(i) 投資物業公平值虧損淨額由二零二零財年之約1,734,600,000港元減少至二零二一財年之約358,900,000港元；及(ii) 撇減已落成待售物業至可變現淨值由二零二零財年之約587,100,000港元減少至二零二一財年之約18,200,000港元。

貴集團(i) 資產總值由二零二零年七月三十一日之約77,117,600,000港元增加約7.7%至二零二一年七月三十一日之約83,038,100,000港元；及(ii) 負債總值由二零二零年七月三十一日之約33,666,700,000港元增加約19.0%至二零二一年七月三十一日之約40,053,400,000港元。資產總值及負債總值增加主要是由於貴集團於二零二一財年獲得新增貸款所致。根據麗新發展二零二一年報，(i) 於二零二零年十月五日，貴集團簽訂一項五年期有抵押定期貸款及循環信貸融資，總融資額為3,600,000,000港元；及(ii) 於二零二一年七月，貴集團發行250,000,000美元之有擔保票據。因此，貴集團之資產淨值由二零二零年七月三十一日之約43,450,900,000港元輕微減少約1.1%至二零二一年七月三十一日之約42,984,700,000港元。根據麗新發展二零二一年報及麗新發展二零二零年報，於二零二一年七月三十一日，貴集團之綜合現金及銀行存款約為10,610,400,000港元（撇除豐德麗集團及麗豐集團則為4,269,800,000港元），較二零二零年七月三十一日之綜合現金及銀行存款約6,095,400,000港元（撇除豐德麗集團及麗豐集團則為1,750,000,000港元）大幅增加，主要是由於上文所述獲得新增貸款所致；而貴集團於二零二一年七月三十一日之資本負債比率約為47%（撇除豐德麗集

## 獨立財務顧問函件

團及麗豐集團之淨債務則為32%)，與 貴集團於二零二零年七月三十一日之資本負債比率約46% (撇除豐德麗集團及麗豐集團之淨債務則為29%) 相比維持相對穩定。

### 1.3 豐德麗集團之主要業務

豐德麗集團之主要業務包括發展、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及戲院營運。

### 1.4 豐德麗集團之財務資料

下表概述摘錄自豐德麗二零二一年報及豐德麗二零二二末期業績公佈之豐德麗集團若干重要財務資料。

#### 綜合收益表摘錄

	截至七月三十一日止年度		
	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
營業額	830,237	835,303	929,156
— 媒體及娛樂	256,771	321,126	326,604
— 電影及電視節目	185,794	298,892	370,215
— 戲院營運	385,023	213,003	229,274
— 公司及其他	2,649	2,282	3,063
毛利	348,871	184,094	301,894
年度虧損 <sup>(附註1)</sup>	(369,846)	(408,243)	(1,002,211)

#### 綜合財務狀況表摘錄

	於七月三十一日		
	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
資產總值	3,170,684	3,717,101	3,869,722
— 已抵押及受限制定期存款	146,300	164,120	205,120
— 現金及現金等值項目	1,056,587	1,476,796	1,613,979
負債總值	2,168,302	2,393,735	2,299,489
資產淨值	1,002,382	1,323,366	1,570,233

## 獨立財務顧問函件

### 資本充足率

	於七月三十一日		
	二零二二年	二零二一年	二零二零年
資本負債比率 <sup>(附註2)</sup>	38%	30%	25%

資料來源：豐德麗二零二一年報及豐德麗二零二二末期業績公佈

附註：

- 截至二零二零年七月三十一日止年度之虧損指豐德麗於二零二零年五月進行企業重組(涉及將麗豐集團出售予 貴公司之全資附屬公司)後來自豐德麗集團持續經營業務之虧損。詳情請參閱豐德麗日期為二零二零年四月二十四日之通函。
- 根據豐德麗二零二一年報及豐德麗二零二二末期業績公佈，資本負債比率按貸款總額除以豐德麗擁有人應佔資產淨值計算。

截至二零二一年七月三十一日止年度與截至二零二二年七月三十一日止年度比較

豐德麗集團於二零二二財年錄得營業額約830,200,000港元，較二零二一財年之約835,300,000港元輕微減少約0.6%。該減少主要歸因於(i)媒體及娛樂分類之收益由二零二一財年之約321,100,000港元減少至二零二二財年之約256,800,000港元；及(ii)電影及電視節目分類之收益由二零二一財年之約298,900,000港元減少至二零二二財年之約185,800,000港元。有關減少一部份被戲院營運分類之收益由二零二一財年之約213,000,000港元增加至二零二二財年之約385,000,000港元所抵銷，主要是由於在二零二二年一月第五波COVID-19個案急升前，特別是節日假期期間，以及戲院自二零二二年四月二十一日起在香港近期放寬社交距離措施之情況下重新營業後，香港戲院之票房表現大幅增長。

豐德麗集團之毛利由二零二一財年之約184,100,000港元增加約89.5%至二零二二財年之約348,900,000港元，相應毛利率由二零二一財年之約22.0%增長至二零二二財年之約42.0%。

豐德麗集團之年度虧損淨額由二零二一財年之約408,200,000港元減少至二零二二財年之約369,800,000港元，主要由於前述之毛利增加所致，而部分被下列各項所抵銷：(i)按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損由二零二一財年之約6,600,000港元增加至二零二二財年之約56,400,000港元；及(ii)二零二二財年之淨外匯虧損約為6,800,000港元，而二零二一財年之淨外匯收益約為36,300,000港元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

豐德麗集團之資產總值由二零二一年七月三十一日之約3,717,100,000港元減少約14.7%至二零二二年七月三十一日之約3,170,700,000港元，主要是由於綜合現金及銀行結餘(即現金及現金等值項目與已抵押及受限制定期存款之和)減少所致。豐德麗集團之負債總值由二零二一年七月三十一日之約2,393,700,000港元減少約9.4%至二零二二年七月三十一日之約2,168,300,000港元，主要是由於豐德麗集團之(i)已收按金及合約負債；及(ii)租賃負債減少所致。由於上文所述，豐德麗集團之資產淨值由二零二一年七月三十一日之約1,323,400,000港元減少約24.3%至二零二二年七月三十一日之約1,002,400,000港元。根據豐德麗二零二二末期業績公佈及豐德麗二零二一年報，於二零二二年七月三十一日，豐德麗集團之綜合現金及銀行結餘約為1,202,900,000港元，較二零二一年七月三十一日之綜合現金及銀行結餘約1,640,900,000港元減少約26.7%；而豐德麗集團於二零二二年七月三十一日之資本負債比率約為38%，較豐德麗集團於二零二一年七月三十一日之資本負債比率約30%有所增長。

### 截至二零二零年七月三十一日止年度與截至二零二一年七月三十一日止年度比較

豐德麗集團於二零二一財年錄得營業額約835,300,000港元，較二零二零財年之約929,200,000港元減少約10.1%。該減少主要歸因於電影及電視節目分類之收益由二零二零財年之約370,200,000港元減少至二零二一財年之約298,900,000港元。

豐德麗集團之毛利由二零二零財年之約301,900,000港元減少約39.0%至二零二一財年之約184,100,000港元，相應毛利率由二零二零財年之約32.5%下跌至二零二一財年之約22.0%。

豐德麗集團之年度虧損淨額由二零二零財年之約1,002,200,000港元大幅減少至二零二一財年之約408,200,000港元，主要是由於(i)使用權資產減值由二零二零財年之約309,300,000港元減少至二零二一財年之約32,800,000港元；(ii)物業、廠房及設備減值由二零二零財年之約97,300,000港元減少至二零二一財年之約9,400,000港元；及(iii)二零二一財年沒有產生商譽減值，而二零二零財年產生商譽減值約72,400,000港元。

## 獨立財務顧問函件

豐德麗集團之資產總值由二零二零年七月三十一日之約3,869,700,000港元輕微減少約3.9%至二零二一年七月三十一日之約3,717,100,000港元，主要是由於綜合現金及銀行結餘減少所致。豐德麗集團之負債總值由二零二零年七月三十一日之約2,299,500,000港元小幅增加約4.1%至二零二一年七月三十一日之約2,393,700,000港元，主要是由於豐德麗集團之(i)應付賬項及應計費用；及(ii)租賃負債增加所致。由於上文所述，豐德麗集團之資產淨值由二零二零年七月三十一日之約1,570,200,000港元減少約15.7%至二零二一年七月三十一日之約1,323,400,000港元。根據豐德麗二零二一年報及豐德麗二零二零年報，於二零二一年七月三十一日，豐德麗集團之綜合現金及銀行結餘約為1,640,900,000港元，較二零二零年七月三十一日之綜合現金及銀行結餘約1,819,100,000港元減少約9.8%，主要是由於經營活動所用之現金流量淨額所致；而豐德麗集團於二零二一年七月三十一日之資本負債比率約為30%，較豐德麗集團於二零二零年七月三十一日之資本負債比率約25%有所增長。

### 1.5 麗豐集團之主要業務

麗豐集團之主要業務包括於中國從事物業發展作銷售、物業投資以及開發、經營及投資於文化、休閒、娛樂及相關設施。

### 1.6 麗豐集團之財務資料

下表概述摘錄自麗豐二零二一年報及麗豐二零二二末期業績公佈之麗豐集團若干重要財務資料。

#### 綜合收益表摘錄

	截至七月三十一日止年度		
	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
營業額	2,515,771	3,196,582	1,201,779
— 物業發展	1,624,672	2,275,501	424,563
— 物業投資	697,429	682,402	641,377
— 酒店及酒店式服務			
公寓營運	177,621	207,910	116,686
— 主題公園營運	16,049	30,769	19,153
毛利	1,296,854	719,120	597,274
年度虧損	(283,884)	(675,565)	(1,224,558)

## 獨立財務顧問函件

### 綜合財務狀況表摘錄

	於七月三十一日		
	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
資產總值	33,784,769	35,138,866	30,958,334
— 已抵押及受限制銀行結餘及 定期存款	2,031,534	1,879,366	1,330,619
— 現金及現金等值項目	2,111,091	2,819,615	1,193,956
負債總值	19,321,690	19,687,268	16,538,812
資產淨值	14,463,079	15,451,598	14,419,522

### 資本充足率

	於七月三十一日		
	二零二二年	二零二一年	二零二零年
資本負債比率 <sup>(附註1)</sup>	53%	45%	55%

資料來源：麗豐二零二一年報及麗豐二零二二末期業績公佈

附註：

1. 根據麗豐二零二一年報及麗豐二零二二末期業績公佈，資本負債比率按債項淨額(貸款總額減去現金及銀行結餘)除以麗豐擁有人應佔資產淨值計算。

### 截至二零二一年七月三十一日止年度與截至二零二二年七月三十一日止年度比較

麗豐集團於二零二二財年錄得營業額約2,515,800,000港元，較二零二一財年之約3,196,600,000港元減少約21.3%。該減少主要歸因於物業發展分類之收益由二零二一財年之約2,275,500,000港元減少至二零二二財年之約1,624,700,000港元。

儘管收益減少，但麗豐集團之毛利由二零二一財年之約719,100,000港元增加約80.3%至二零二二財年之約1,296,900,000港元，相應毛利率由二零二一財年之約22.5%提高至二零二二財年之約51.5%。

---

## 獨立財務顧問函件

---

麗豐集團之年度虧損淨額由二零二一財年之約675,600,000港元減少至二零二二財年之約283,900,000港元，主要是由於(i)前述之毛利改善；及(ii)投資物業之公平值收益由二零二一財年之約250,800,000港元增加至二零二二財年之約341,000,000港元。這部分被物業、廠房及設備之減值由二零二一財年之約189,400,000港元增加至二零二二財年之約366,300,000港元所抵銷。

麗豐集團之資產總值由二零二一年七月三十一日之約35,138,900,000港元輕微減少約3.9%至二零二二年七月三十一日之約33,784,800,000港元。這主要是由於已落成待售物業由二零二一年七月三十一日之約4,507,400,000港元減少至二零二二年七月三十一日之約3,656,200,000港元。麗豐集團於二零二二年七月三十一日之負債總值約19,321,700,000港元較二零二一年七月三十一日之約19,687,300,000港元維持相對穩定。由於上文所述，麗豐集團之資產淨值由二零二一年七月三十一日之約15,451,600,000港元減少約6.4%至二零二二年七月三十一日之約14,463,100,000港元。根據麗豐二零二二末期業績公佈及麗豐二零二一年報，於二零二二年七月三十一日，麗豐集團之綜合現金及銀行結餘(即現金及現金等值項目與已抵押及受限制定期存款及銀行結餘之和)約為4,142,600,000港元，與二零二一年七月三十一日之綜合現金及銀行結餘約4,699,000,000港元相比減少約11.8%；而麗豐集團於二零二二年七月三十一日之資本負債比率約為53%，與麗豐集團於二零二一年七月三十一日之資本負債比率約45%相比有所增加。

### 截至二零二零年七月三十一日止年度與截至二零二一年七月三十一日止年度比較

麗豐集團於二零二一財年錄得營業額約3,196,600,000港元，較二零二零財年之約1,201,800,000港元大幅增長約166.0%。該增長主要是由於物業銷售收益由二零二零財年之約424,600,000港元增加至二零二一財年之約2,275,500,000港元所致。

麗豐集團之毛利由二零二零財年之約597,300,000港元增加約20.4%至二零二一財年之約719,100,000港元，相應二零二零財年及二零二一財年之毛利率分別約為49.7%及22.5%。

麗豐集團之年度虧損淨額由二零二零財年之約1,224,600,000港元大幅下降至二零二一財年之約675,600,000港元，主要是由於(i)前述之毛利增加；(ii)二零二一財年沒有撇減已落成待售物業至可變現淨值，而二零二零財年則產生約467,900,000港元；及(iii)二零二一財年錄得投資物業公平值收益約250,800,000港元，而二零二零財年錄得投資物業公平值虧損約599,100,000港元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

麗豐集團之(i)資產總值由二零二零年七月三十一日之約30,958,300,000港元增加約13.5%至二零二一年七月三十一日之約35,138,900,000港元；及(ii)負債總值由二零二零年七月三十一日之約16,538,800,000港元增加約19.0%至二零二一年七月三十一日之約19,687,300,000港元。資產總值及負債總值增加主要是由於麗豐集團於二零二一財年獲得新貸款所致。根據麗豐二零二一年報，於二零二一年三月十二日，麗豐集團獲得3,280,000,000港元五年期境外有抵押定期／循環貸款融資，以及692,000,000港元五年期境內有抵押定期貸款融資。麗豐集團的資產淨值由二零二零年七月三十一日之約14,419,500,000港元增加約7.2%至二零二一年七月三十一日之約15,451,600,000港元。根據麗豐二零二一年報及麗豐二零二零年報，於二零二一年七月三十一日，麗豐集團的綜合現金及銀行結餘約為4,699,000,000港元，與截至二零二零年七月三十一日之綜合現金及銀行存款約2,524,600,000港元相比顯著增長，主要是由於如上所述獲得新貸款以及二零二一財年經營活動產生之現金流量淨額所致；而麗豐集團於二零二一年七月三十一日之資本負債比率約為45%，較二零二零年七月三十一日之約55%有所下降。

### 2. 訂立麗新發展財務資助框架協議之理由及裨益

誠如通函「董事會函件」中「5. 訂立麗新發展財務資助框架協議之理由及裨益」一段所載，考慮到麗新發展財務資助框架協議一方面有助於麗新發展貸款人集團更好地利用手頭多餘現金及獲取利息收入，另一方面為豐德麗借款人集團及麗豐借款人集團的成員公司（亦為 貴集團的成員公司）提供另一融資來源以不時滿足其所需營運及發展需求，管理層認為訂立麗新發展財務資助框架協議符合 貴公司、其附屬公司及其股東之整體利益。

就此，吾等從麗新發展二零二二末期業績公佈注意到，於二零二二年七月三十一日，貴集團（不包括豐德麗集團及麗豐集團）的綜合現金及銀行存款以及未提取融資分別約為2,234,500,000港元及約3,777,300,000港元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等亦注意到，根據適用於公司間貸款交易之一般條款所訂明（其構成麗新發展財務資助框架協議之一部分），每筆公司間貸款墊款須於相關貸款人擁有充裕的可用資金撥付公司間貸款的情況下方可提供（進一步詳細請參閱下文「3.1.3 公司間貸款交易之一般條款」一段）。就此方面，吾等注意到 貴集團設有相關內部監控措施以確保在訂立任何公司間貸款交易前擁有充裕的可用資金（如下文「3.2 內部監控措施」一段詳述）。在麗新發展貸款人集團擁有充裕的可用資金提供必要財務資助的前提下，吾等認同管理層之看法，認為訂立麗新發展財務資助框架協議有利於麗新發展貸款人集團酌情利用手頭多餘現金以獲取利息收入，而該等協議實質上可作為促使麗新發展貸款人集團更好地管理其資源之工具。同時，麗新發展貸款人集團亦可保留多餘現金以把握時機用於任何日後發展。

誠如上文「1. 貴集團、豐德麗集團及麗豐集團之背景資料」一段所闡述， 貴集團主要 (i) 通過麗豐集團於中國內地進行物業相關業務；及 (ii) 通過豐德麗集團進行戲院營運及媒體及娛樂業務，而麗豐集團及豐德麗集團之財務業績均於 貴公司之財務報表內綜合入賬。吾等認為通過協助豐德麗借款人集團及麗豐借款人集團之成員公司不時滿足其所需的營運及發展需求， 貴公司作為豐德麗及麗豐的控股公司可從中受惠。此外，訂立麗新發展財務資助框架協議將為豐德麗借款人集團及麗豐借款人集團的成員公司提供靈活性，即除獲取外部債務或股本融資以外的另一融資來源，而有關條款亦須視乎現行市況而定及可能使 貴集團產生第三方利息開支或導致 貴公司於豐德麗及麗豐持有的股權出現攤薄。

根據麗新發展財務資助框架協議，公司間貸款為無擔保。吾等注意到若干董事亦為豐德麗及麗豐的董事會成員。 貴公司可通過上述架構主動監察豐德麗及麗豐的營運及管理決策以及於提供任何公司間貸款墊款後不時評估其信貸風險。吾等亦注意到 貴集團設有相關內部監控措施以監督公司間貸款交易（如下文「3.2 內部監控措施」一段進一步詳述）。鑒於上述各項，吾等認同管理層之看法，認為所實行之措施可在無擔保的情況下保障 貴公司之資產。

整體而言，儘管麗新發展財務資助框架協議及其項下擬進行之公司間貸款交易並非於 貴公司之日常及一般業務過程中訂立，惟管理層認為且吾等認同其符合 貴公司、其附屬公司及其股東之整體利益。

### 3. 麗新發展財務資助框架協議

為評估各麗新發展財務資助框架協議之公平性及合理性，吾等已考慮下列各項：

#### 3.1 麗新發展財務資助框架協議之主要條款

##### 3.1.1 麗新發展 — 豐德麗框架協議

麗新發展 — 豐德麗框架協議之主要條款概述如下。有關詳情請參閱通函「董事會函件」中「(1) 麗新發展 — 豐德麗框架協議」一段。

**期限：** 自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日屆滿。

**麗新發展 — 豐德麗  
貸款交易：** 於期限內任何時候，任何麗新發展貸款人集團公司(作為貸款人)與任何豐德麗借款人集團公司(作為借款人)可根據訂約方相互協定之有關條款及條件訂立麗新發展 — 豐德麗貸款交易，惟每項麗新發展 — 豐德麗貸款交易應完全遵守麗新發展 — 豐德麗框架協議之條款及條件。

**一般條款：** 有關訂約方就於期限內將予訂立之每項麗新發展 — 豐德麗貸款交易協定之一般條款，請參閱下文「3.1.3 公司間貸款交易之一般條款」一段。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 3.1.2 麗新發展 — 麗豐框架協議

麗新發展 — 麗豐框架協議之主要條款概述如下。有關詳情請參閱通函「董事會函件」中「(2) 麗新發展 — 麗豐框架協議」一段。

**期限：** 自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日屆滿。

**麗新發展 — 麗豐  
貸款交易：** 於期限內任何時候，任何麗新發展貸款人集團公司(作為貸款人)與任何麗豐借款人集團公司(作為借款人)可根據訂約方相互協定之有關條款及條件訂立麗新發展 — 麗豐貸款交易，惟每項麗新發展 — 麗豐貸款交易應完全遵守麗新發展 — 麗豐框架協議之條款及條件。

**一般條款：** 有關訂約方就於期限內將予訂立之每項麗新發展 — 麗豐貸款交易協定之一般條款，請參閱下文「3.1.3 公司間貸款交易之一般條款」一段。

### 3.1.3 公司間貸款交易之一般條款

一般條款之概要載列如下。有關詳情請參閱通函「董事會函件」中「4. 公司間貸款交易之一般條款」一段。

- (a) 每項公司間貸款交易均應採取由貸款人集團公司(作為貸款人)向借款人集團公司(作為借款人)授予無擔保雙邊貸款的形式。
- (b) 每項公司間貸款交易的實際利率均應為相關利息期的香港銀行同業拆息與相關貸款人逐項釐定之息差之和。

---

## 獨立財務顧問函件

---

就此而言，於貸款人集團公司釐定提供予借款人集團公司的有關公司間貸款交易的條款及條件時，貸款人集團公司應獲取當時不少於兩(2)間香港主要獨立商業銀行就類似貸款(與貨幣、期限、利率類別及貸款人集團公司視作相關之其他因素方面類似)提供之現行利率及條款以作比較，且在不影響一般條款的情況下，貸款人集團公司於公司間貸款交易中提供的息差不得(i)低於上述商業銀行提供的最低息差，或(ii)高於上述商業銀行提供的最高息差。

- (c) 每項公司間貸款交易均應按正常商業條款進行。
- (d) 每項公司間貸款交易均應受書面貸款協議規管，有關協議應明確規定條款及條件。
- (e) 每筆公司間貸款墊款須於(除任何其他先決條件外)相關貸款人擁有充裕的可用資金撥付公司間貸款的情況下方可提供。
- (f) 於相關麗新發展財務資助框架協議年期內的任何時間，貸款人向借款人提供的公司間貸款總額不得超過相關財政年度的相關年度上限。
- (g) 每項公司間貸款交易均應遵守相關麗新發展財務資助框架協議、貸款人及借款人的章程文件以及所有適用法律及法規(包括但不限於上市規則)的規定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 吾等對麗新發展財務資助框架協議條款之意見

#### 可用資金充裕

吾等注意到，根據麗新發展財務資助框架協議，每筆公司間貸款墊款須於（除任何其他先決條件外）麗新發展貸款人集團擁有充裕的可用資金撥付公司間貸款的情況下方可提供。吾等已就此獲取及審閱 貴公司之內部政策以及與管理層進行討論，並留意到管理層在決定訂立任何公司間貸款交易前將會考慮：

- (1) 一方面，包括但不限於(i)麗新發展貸款人集團之財務狀況；(ii)營運資金需求；(iii)資金成本（舉例而言，如麗新發展二零二二末期業績公佈及麗新發展二零二一年報所載， 貴集團現有貸款及有擔保票據之年利率介乎1.1%至6.7%）；及(iv)發展計劃等多項因素，以評估(a)是否有充裕的可用資金支持麗新發展貸款人集團之營運及業務發展；及(b)是否有任何手頭多餘現金撥付公司間貸款；及
- (2) 另一方面，包括但不限於(i)豐德麗借款人集團或麗豐借款人集團各自之財務狀況；(ii)豐德麗借款人集團或麗豐借款人集團各自之營運資金需求；(iii)豐德麗借款人集團或麗豐借款人集團各自之未償還貸款總額；(iv)豐德麗借款人集團或麗豐借款人集團各自之所得款項擬定用途；及(v)其還款記錄及能力等多項因素，以評估借款人之信譽。

吾等認為監控措施將予以實行（於下文「3.2 內部監控措施」一段進一步論述），確保 貴公司僅將於擁有手頭多餘現金為麗新發展貸款人集團產生利息收入時訂立公司間貸款交易，從而符合 貴公司、其附屬公司及其股東之整體利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 實際利率

吾等注意到，根據麗新發展財務資助框架協議，每項公司間貸款交易的實際利率均按照相關利息期的香港銀行同業拆息與根據至少兩(2)間香港主要獨立商業銀行當時就類似貸款提供之息差範圍內釐定之息差之和而釐定。吾等已與管理層討論並了解到，貴集團大部分現有銀行貸款亦按香港銀行同業拆息加固定利率計息。就此，吾等認為實際利率之釐定基準經參考獨立商業銀行就類似貸款提供之當時市場利率，屬公平及合理。

### 抵押、質押或其他擔保

根據麗新發展財務資助框架協議，每項公司間貸款交易均為無擔保。吾等注意到若干董事亦為豐德麗及麗豐的董事會成員。貴公司可通過上述架構主動監察豐德麗及麗豐的營運及管理決策，並擁有控制權以監察及確保公司間貸款之用途。因此，貴公司可不時評估豐德麗及麗豐之信貸風險。吾等亦已與管理層討論並了解到，貴集團現有貸款包括無擔保及有擔保貸款。就此，吾等認為公司間貸款並無擔保屬可接受。

經考慮上述情況，吾等認為麗新發展財務資助框架協議之條款乃按正常商業條款訂立，且對貴公司、其附屬公司及其股東整體而言屬公平及合理。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 3.2 內部監控措施

誠如通函內之「董事會函件」所述，貴公司將就麗新發展貸款人集團公司（作為貸款人）根據麗新發展財務資助框架協議將訂立之各公司間貸款交易採納以下內部監控措施：

- (i) 麗新發展貸款人集團根據各麗新發展財務資助框架協議提供公司間貸款必須經過貴公司之內部審閱及批准程序如下：(i)管理層將審閱麗新發展貸款人集團及借款人集團之現金流量預測，並考慮貴公司之整體債務狀況；(ii)財務部將考慮公司間貸款交易對貴集團以及麗新發展貸款人集團及借款人集團各自之財務影響；及(iii)經考慮麗新發展貸款人集團之現金流量狀況及貴集團之整體償債能力狀況，執行董事須批准金額被認為足以滿足借款人集團營運需要所必需之公司間貸款，並確保麗新發展貸款人集團為其自身營運及業務發展保留充足之財務資源；
- (ii) 於訂立公司間貸款交易前，貴公司財務部須獲得當時不少於兩(2)間香港主要獨立商業銀行就類似貸款（與貨幣、期限、利率類別及貸款人視作相關之其他因素方面類似）提供之現行利率及條款以作比較；
- (iii) 貴公司財務部及管理層將考慮公司間貸款交易之建議條款及條件（包括但不限於息差）以及上述商業銀行提供之條款，並確保(a)貸款人將提供之息差須(i)不低於上述商業銀行就類似貸款提供之最低息差；或(ii)不高於上述商業銀行就類似貸款提供之最高息差；(b)公司間貸款交易之條款及條件乃訂約方經公平磋商釐定；及(c)公司間貸款交易乃按正常商業條款訂立，且屬公平及合理；
- (iv) 貴公司財務部將定期(a)審閱由麗新發展貸款人集團（作為貸款人）訂立之公司間貸款交易是否根據彼等各自之貸款協議及相關麗新發展財務資助框架協議之條款進行；及(b)監督公司間貸款交易項下之金額以確保不超過相關麗新發展年度上限；

## 獨立財務顧問函件

- (v) 貴公司將遵守有關根據麗新發展財務資助框架協議訂立之公司間貸款交易之上市規則有關關連交易規則之適用規定，包括由 貴公司獨立非執行董事及核數師進行年度申報及年度審閱；
- (vi) 獨立非執行董事將每年審閱 貴公司之持續關連交易，並就(i)持續關連交易之金額是否超過相關年度上限；(ii)持續關連交易是否按照相關協議進行；及(iii)持續關連交易之條款是否屬公平及合理、於 貴公司及其附屬公司之一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款進行以及符合 貴公司及其股東之整體利益發表其意見；及
- (vii) 貴公司外部核數師將每年按照上市規則之要求對 貴公司特定年度持續關連交易之定價政策、相關協議條款之執行情況及交易金額是否超過相關年度上限發表意見。外部核數師將向董事會出具相關函件，並將該函件呈交聯交所。

吾等已審閱並與管理層討論 貴集團有關麗新發展財務資助框架協議之內部監控措施。吾等相信， 貴集團有關麗新發展財務資助框架協議項下擬進行之公司間貸款交易之內部監控措施屬足夠及合理。

### 3.3 麗新發展 — 豐德麗年度上限

於麗新發展 — 豐德麗框架協議期限內之任何時間，該等麗新發展貸款人集團公司向該等豐德麗借款人集團公司提供之公司間貸款之總額不得超過相關財政年度麗新發展 — 豐德麗年度上限。

麗新發展 — 豐德麗框架協議項下擬進行之麗新發展 — 豐德麗貸款交易於初始期限各財政年度之建議麗新發展 — 豐德麗年度上限載列如下。

	截至七月三十一日止財政年度			
	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
麗新發展 — 豐德麗 年度上限	90,000	190,000	360,000	485,000

---

## 獨立財務顧問函件

---

在釐定上述麗新發展 — 豐德麗年度上限時，吾等從管理層了解到已考慮下列因素：(i) 麗新發展貸款人集團之現金狀況、估計經營現金流量及融資能力；(ii) 豐德麗借款人集團於初始期限各財政年度之預期融資需求；及(iii) 基於預期以外之豐德麗借款人集團之營運及／或其他資金需求而提供之額外財務資助之緩衝額。

在評估麗新發展 — 豐德麗年度上限之公平性及合理性時，吾等已與管理層討論並取得相關計算文件以進行審閱，當中載列(其中包括)豐德麗集團於截至二零二三年、二零二四年、二零二五年及二零二六年七月三十一日止各財政年度之發展計劃及營運資金需求。

吾等從管理層了解到，麗新發展 — 豐德麗年度上限乃由豐德麗借款人集團主要按基於其在初始期限各財政年度之預期融資需求所建議。尤其是，鑒於豐德麗集團之營運近期因(其中包括)社交距離措施放寬及預期多部賣座鉅片即將上映等而逐步自 COVID-19 疫情最嚴峻的時刻復甦，吾等從管理層了解到，該等發展計劃乃為把握娛樂消費市場潛在復甦所產生的機遇而制訂。基於吾等對麗新發展 — 豐德麗年度上限相關計算文件之審閱，吾等注意到，豐德麗集團已制定若干發展計劃，當中涵蓋包括戲院營運以及電視及電影製作等範疇。豐德麗主要透過其非全資附屬公司寰亞傳媒集團有限公司(股份代號：8075) (「寰亞傳媒」，連同其附屬公司統稱「寰亞傳媒集團」) 進行傳媒及娛樂業務。吾等注意到，寰亞傳媒集團擁有多部未來數年處於製作階段的電視及電影，當中包含傳統及線上內容，將於串流平台上並配合電子商務推出。吾等亦從豐德麗二零二二末期業績公佈注意到，寰亞傳媒集團已投資製作多部中國題材之原創優質電影，例如由鄭保瑞執導、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》，以及《失衡凶間II及III》。至於戲院營運方面，吾等從相關計算文件中注意到，豐德麗集團已制定在香港開設新戲院的計劃。鑒於上述各項，吾等認為存在獲取資金的需求，以支持豐德麗集團於初始期限內不時之營運及發展。

## 獨立財務顧問函件

除上文所述者外，考慮到(i)該等麗新發展貸款人集團公司並無責任根據麗新發展—豐德麗框架協議向該等豐德麗借款人集團公司提供任何公司間貸款墊款；(ii)任何麗新發展貸款人集團公司向任何豐德麗借款人集團公司提供之每筆公司間貸款墊款須於(除任何其他先決條件外)相關貸款人擁有充裕之可用資金撥付公司間貸款之情況下方可提供；(iii)麗新發展貸款人集團將透過利用任何手頭多餘現金所產生之利息收入中受惠；及(iv)麗新發展—豐德麗框架協議將賦予豐德麗借款人集團靈活性，提供除外部債務或股本融資以外的另一融資來源，以支持其營運及發展需求，而貴公司作為豐德麗之控股公司亦將從中受惠，故吾等認為經參考豐德麗之預期資金需求釐定麗新發展—豐德麗年度上限屬公平合理。

### 3.4 麗新發展—麗豐年度上限

於麗新發展—麗豐框架協議期限內之任何時間，該等麗新發展貸款人集團公司向該等麗豐借款人集團公司提供之公司間貸款之總額不得超過相關財政年度麗新發展—麗豐年度上限。

麗新發展—麗豐框架協議項下擬進行之麗新發展—麗豐貸款交易於初始期限各財政年度之建議麗新發展—麗豐年度上限載列如下。

	截至七月三十一日止財政年度			
	二零二三年 (千港元)	二零二四年 (千港元)	二零二五年 (千港元)	二零二六年 (千港元)
麗新發展—麗豐 年度上限	1,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000

在釐定上述麗新發展—麗豐年度上限時，吾等明白到已考慮下列因素：(i)麗新發展貸款人集團之現金狀況、估計經營現金流量及融資能力；(ii)麗豐借款人集團於初始期限各財政年度之預期融資需求；及(iii)基於預期以外之麗豐借款人集團之營運及／或其他資金需求而提供之額外財務資助之緩衝額。

在評估麗新發展—麗豐年度上限之公平性及合理性時，吾等已與管理層討論並取得相關計算文件以進行審閱，當中顯示(其中包括)，麗豐集團於截至二零二三年、二零二四年、二零二五年及二零二六年七月三十一日止各財政年度之物業發展項目之現金流量要求。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等從管理層了解到，麗新發展 — 麗豐年度上限乃由麗豐借款人集團主要按基於其在初始期限各財政年度之預期融資需求所建議。就此而言，根據吾等對麗新發展 — 麗豐年度上限之相關計算文件之審閱，吾等注意到融資需求主要與麗豐集團之現有物業項目有關，特別是中國橫琴創新方項目。根據麗豐二零二二末期業績公佈，創新方為一個位於橫琴中心地帶之綜合文化、娛樂、旅遊及酒店項目，而橫琴為大灣區內廣東省之主要城市之一，毗鄰澳門及香港。創新方項目第二期之建築工程現正進行中，有關項目涉及面積分別為355,500平方呎、1,585,000平方呎及578,400平方呎之商業及體驗式娛樂設施、辦公室空間及酒店式服務公寓空間。吾等從管理層了解到，創新方為麗豐集團在大灣區的地標項目之一，且鑒於橫琴及澳門兩地間之深化合作及橫琴粵澳深度合作區之持續發展將會鼓勵更多企業及市民遷居橫琴及進一步促進其旅遊業市場增長，令創新方預期為麗豐集團之長遠業績帶來重大貢獻。此外，於初始期限內自麗新發展貸款人集團獲取公司間貸款之靈活性亦將使麗豐集團能夠有效地利用其現金資源，如為其若干外部債務進行再融資及減低麗豐集團之利息成本。鑒於上述各項，吾等認為存在獲取資金的需求，以支持麗豐集團於初始期限內不時之營運及發展。

除上文所述者外，考慮到(i)該等麗新發展貸款人集團公司並無責任根據麗新發展 — 麗豐框架協議向該等麗豐借款人集團公司提供任何公司間貸款墊款；(ii)任何麗新發展貸款人集團公司向任何麗豐借款人集團公司提供之每筆公司間貸款墊款須於(除任何其他先決條件外)相關貸款人擁有充裕的可用資金撥付公司間貸款的情況下方可提供；(iii)麗新發展貸款人集團將透過利用任何手頭多餘現金所產生之利息收入中受惠；及(iv)麗新發展 — 麗豐框架協議將賦予麗豐借款人集團靈活性，提供除外部債務或股本融資以外的另一融資來源，以支持其營運及發展需求，反之，貴公司作為麗豐之控股公司將從中受惠，故吾等認為經參考麗豐之預計資金需求釐定麗新發展 — 麗豐年度上限屬公平合理。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦意見

經考慮上述主要因素，吾等認為(i)麗新發展財務資助框架協議及其項下分別擬進行之公司間貸款交易雖然並非於 貴公司之一般及日常業務過程中進行；(ii)麗新發展財務資助框架協議及其項下分別擬進行之公司間貸款交易之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平及合理，且訂立麗新發展財務資助框架協議及其項下分別擬進行之公司間貸款交易符合 貴公司、其附屬公司及其股東之整體利益；及(iii)麗新發展年度上限乃按公平合理原則釐定。

因此，吾等建議獨立股東及向獨立股東提供意見之獨立董事委員會投票贊成將於股東大會上提呈之決議案，以批准麗新發展財務資助框架協議及其項下擬進行之公司間貸款交易(包括麗新發展年度上限)。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

麗新發展有限公司  
香港九龍  
長沙灣道六百八十號  
麗新商業中心  
十一樓

代表  
浩德融資有限公司

執行董事  
梁焯然  
謹啟

二零二二年十月二十八日

梁焯然女士(「梁女士」)為浩德融資有限公司之負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及獲准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited之負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動。梁女士於大中華地區的企業融資顧問及商業領域擁有逾30年經驗，尤其是彼曾參與首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資交易之財務顧問或獨立財務顧問。

## 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. 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、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於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有關規定被當作或視為當作擁有之權益及淡倉(如有))；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定登記於本公司須備存之登記冊(「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十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則條款之規定標準之董事及指定僱員進行證券交易之守則(「證券守則」)規定以其他方式知會本公司及聯交所；或(iv)據董事所知之權益及淡倉如下：

## (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)
林博士	實益擁有人/ 受控制公司擁有人	650,605	無	515,389,531 (附註2)	486,452 (附註4)	516,526,588	53.31%
周福安先生	實益擁有人/ 受控制公司擁有人	無	無	1,831,500 (附註3)	無 (附註4)	1,831,500	0.19%
劉樹仁先生	實益擁有人	395,250	無	無	2,432,259 (附註4)	2,827,509	0.29%
林孝賢先生	實益擁有人	無	無	無	4,864,519 (附註4)	4,864,519	0.50%
李子仁先生	實益擁有人	無	無	無	969,854 (附註4)	969,854	0.10%
余女士 (附註5)	實益擁有人	40,378	無	無	無	40,378	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968,885,887股股份)編製。
2. 於最後實際可行日期，麗新製衣、Zimba及欣楚實益擁有515,389,531股股份，佔本公司已發行股本約53.19%。林博士由於其個人(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515,389,531股股份中擁有權益。麗新製衣分別由林博士及林博士實益擁有100%權益之善晴擁有約12.70%及約29.23%權益。
3. The Orchid Growers Association Limited擁有1,831,500股股份。由於周福安先生擁有The Orchid Growers Association Limited已發行股本之100%權益，故彼被視為於該等相同之1,831,500股股份(佔本公司已發行股本約0.19%)中擁有權益。

4. 本公司向林博士、周福安先生\*、劉樹仁先生、林孝賢先生及李子仁先生授出購股權，詳情載列如下（經計及本公司於二零二一年供股之影響後）：

董事姓名	授出日期	購股權所涉 相關股份數目	購股權之 行使期間	購股權之 行使價 (每股港元)
林博士	18/01/2013	486,452	18/01/2013-17/01/2023	13.811
劉樹仁先生	18/01/2013	2,432,259	18/01/2013-17/01/2023	13.811
林孝賢先生	18/01/2013	4,864,519	18/01/2013-17/01/2023	13.811
李子仁先生	18/01/2013	969,854	18/01/2013-17/01/2023	13.811

\* 於二零一二年六月五日向周福安先生授出之購股權於二零二二年六月五日到期。

5. 余女士為已故林百欣先生之遺孀，林先生之遺產包括5,812,553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)
林博士	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	74,807,359	無	172,112,124 (附註2)	1,737,333 (附註3)	248,656,816	42.22%
周福安先生	實益擁有人	無	無	無	4,869,867 (附註3)	4,869,867	0.83%
林孝賢先生	實益擁有人	18,688,812	無	無	6,182,167 (附註3)	24,870,979	4.22%
余女士	實益擁有人	1,238,287	無	無	無	1,238,287	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588,915,934股麗新製衣股份)編製。
2. 善晴擁有172,112,124股麗新製衣股份。由於林博士擁有善晴已發行股本之100%權益，故彼被視為於該等相同之172,112,124股麗新製衣股份(佔麗新製衣已發行股本約29.23%)中擁有權益。
3. 麗新製衣向林博士、周福安先生及林孝賢先生授出購股權，詳情載列如下(經計及麗新製衣於二零二一年供股之影響後)：

董事姓名	授出日期	麗新製衣 購股權所涉 相關麗新製衣 股份數目	麗新製衣 購股權之 行使期間	麗新製衣 購股權之 行使價 (每股麗新製衣 股份港元)
林博士	19/06/2017	425,033	19/06/2017-18/06/2027	11.763
林博士	25/01/2022	1,312,300	25/01/2022-24/01/2032	3.874
周福安先生	19/06/2017	4,869,867	19/06/2017-18/06/2027	11.763
林孝賢先生	19/06/2017	4,869,867	19/06/2017-18/06/2027	11.763
林孝賢先生	25/01/2022	1,312,300	25/01/2022-24/01/2032	3.874

(ii) 豐德麗 — 本公司之附屬公司

於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)
林博士	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	74.81%
林孝賢先生	實益擁有人	2,794,443	無	無	無	2,794,443	0.19%

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1,491,854,598股豐德麗股份)編製。
2. 於最後實際可行日期，麗新製衣於515,389,531股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約53.19%。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74.62%。因此，林博士由於其個人(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53.26%權益，故被視為於該等相同之1,113,260,072股豐德麗股份(佔豐德麗已發行股本約74.62%)中擁有權益。

(iii) 麗豐 — 本公司之附屬公司

#### 於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)
林博士	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	182,318,266 (附註2)	321,918 (附註3)	182,640,184	55.17%
劉樹仁先生	實益擁有人	無	無	無	965,754 (附註3)	965,754	0.29%
林孝賢先生	實益擁有人	無	無	無	3,219,182 (附註3)	3,219,182	0.97%
李子仁先生	實益擁有人	無	無	無	640,000 (附註3)	640,000	0.19%

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，佔麗豐已發行股本約55.08%。因此，林博士由於其個人(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53.26%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。
3. 麗豐向林博士、劉樹仁先生、林孝賢先生及李子仁先生授出購股權，詳情載列如下：

董事姓名	授出日期	麗豐購股權		
		所涉相關麗豐 股份數目	麗豐購股權之 行使期間	麗豐購股權之 行使價 (每股麗豐 股份港元)
林博士	18/01/2013	321,918	18/01/2013-17/01/2023	11.400
劉樹仁先生	18/01/2013	965,754	18/01/2013-17/01/2023	11.400
林孝賢先生	18/01/2013	3,219,182	18/01/2013-17/01/2023	11.400
李子仁先生	18/01/2013	640,000	18/01/2013-17/01/2023	11.400

(iv) 寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」) — 豐德麗之附屬公司

於寰亞傳媒之普通股(「寰亞傳媒股份」)及相關寰亞傳媒股份之好倉

董事姓名	身份	所持有之 寰亞傳媒 股份數目	所持有之 相關寰亞傳媒 股份數目	所持有之已發行	權益總額佔
				寰亞傳媒股份 及相關寰亞傳媒 股份之總數	全部已發行 寰亞傳媒股份之 概約百分比 (附註1)
林博士	受控制公司 擁有人	2,021,848,647 (附註2)	無	2,021,848,647	67.70%

附註：

- 百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行寰亞傳媒股份總數(即2,986,314,015股寰亞傳媒股份)編製。
- 於最後實際可行日期，該等於寰亞傳媒之權益指由豐德麗之全資附屬公司Perfect Sky Holdings Limited實益擁有之寰亞傳媒股份，佔寰亞傳媒已發行股本約67.70%。豐德麗約74.62%權益由本公司擁有，而本公司約53.19%權益則由麗新製衣擁有。由於林博士及善晴分別擁有麗新製衣約12.70%(不包括相關股份)及約29.23%權益，而林博士實益擁有善晴100%權益，故彼被視作於上述之2,021,848,647股寰亞傳媒股份中擁有權益。

(v) *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
林博士	實益擁有人	個人	10,000,000 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根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所；或根據證券及期貨條例第 352 條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 歲之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。

### 3. 主要股東及其他人士於本公司股本之權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據任何本公司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，並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」）中之股份及相關股份之下列好倉 5% 或以上之權益，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：

## 於股份及相關股份之好倉

名稱	身份	權益性質	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	實益擁有人	公司	515,389,531 (附註2)	53.19%
林博士	實益擁有人/ 受控制公司擁有人	個人及公司	516,526,588 (附註3)	53.31%
余卓兒	實益擁有人	個人	271,740,000 (附註4)	28.05%
余少玉	實益擁有人	個人	271,740,000 (附註4)	28.05%

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968,885,887股股份)編製。
2. 麗新製衣及其兩間全資附屬公司(即Zimba及欣楚)實益擁有515,389,531股股份，佔本公司已發行股本約53.19%。
3. 林博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本(不包括相關股份)中擁有合共約41.93%權益，故被視為於該等相同之515,389,531股股份中擁有權益。
4. 根據於本公司之最新權益披露，余卓兒先生及余少玉女士(即余氏股東)於二零二二年七月二十六日合共持有271,740,000股股份。

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)在股份或相關股份中擁有投票權或5%或以上之權益或淡倉。

#### 4. 董事於競爭業務之權益

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. 林博士、周福安先生、余女士及林孝賢先生(統稱「**有利益關係董事**」)於香港及中國從事物業投資及發展業務之公司／實體(包括麗豐及鱷魚恤有限公司)持有股份權益及／或擔任董事。
2. 林博士於從事投資及經營餐廳、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份權益或其他權益及／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地點及用途不同；及
- (2) 上述公司經營之餐廳與製作之音樂會及唱片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其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與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益(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. 重大不利變動

董事確認，董事概不知悉本集團整體之財務或貿易狀況自二零二二年七月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來出現任何重大不利變動。

## 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，而據董事所知，本集團任何成員公司概無尚未完結或將面對之重大訴訟、仲裁或索償。

## 7. 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。

## 8. 董事於本集團資產及合約中之權益

於最後實際可行日期，(a) 概無董事自二零二二年七月三十一日(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。

## 9. 專家資格及同意書

以下為已於本通函內作出聲明之專家之資格：

名稱	資格
浩德融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團

獨立財務顧問已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其函件、建議、意見及／或引述其名稱，且並無撤回其同意書。

## 10. 專家之權益

於最後實際可行日期，獨立財務顧問：-

- (a) 並無於自二零二二年七月三十一日(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) 並無擁有本集團任何成員公司之任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論可否在法律上強制執行)。

## 11. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起計14日期間內在香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.laisun.com](http://www.laisun.com))上登載：

- (a) 麗新發展 — 豐德麗框架協議；
- (b) 麗新發展 — 麗豐框架協議；
- (c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；
- (d) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，其全文載於本通函；
- (e) 本附錄所述之獨立財務顧問書面同意書；及
- (f) 本通函。

**12. 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周國和先生。彼為英國特許公司治理公會（前稱特許秘書及行政人員公會）、香港公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）及香港會計師公會之資深會員。
- (c) 本公司之股份登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

---

# 股東大會通告

---



## 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)

### 股東大會通告

茲通告麗新發展有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年十一月十五日(星期二)上午八時三十分假座香港香港仔黃竹坑道180號香港海洋公園萬豪酒店B層宴會廳1號及2號舉行股東(「股東」)之股東大會(「股東大會」)，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

#### 普通決議案

##### 1. 「動議

- (a) 謹此全面批准、確認及追認本公司(作為貸款人)所訂立之麗新發展 — 豐德麗框架協議(定義見本公司日期為二零二二年十月二十八日之通函(「通函」)，一份註有「A」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)，協議初始期限為三年，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日屆滿；
- (b) 謹此批准、確認及追認麗新發展 — 豐德麗框架協議項下擬進行之麗新發展 — 豐德麗貸款交易(定義見通函)；
- (c) 謹此批准及確認麗新發展 — 豐德麗年度上限(定義見通函)；及
- (d) 謹此授權本公司任何董事採取其全權酌情認為屬適宜或權宜之一切事宜及行動，訂立一切交易、安排及協議，及簽署及簽立一切文件(親筆簽署或加蓋本公司公司印章)，以執行及／或落實麗新發展 — 豐德麗框架協議及其項下擬進行之麗新發展 — 豐德麗貸款交易。」

---

## 股東大會通告

---

### 2. 「動議

- (a) 謹此全面批准、確認及追認本公司(作為貸款人)所訂立之麗新發展 — 麗豐框架協議(定義見通函，一份註有「B」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)，協議初始期限為三年，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日屆滿；
- (b) 謹此批准、確認及追認麗新發展 — 麗豐框架協議項下擬進行之麗新發展 — 麗豐貸款交易(定義見通函)；
- (c) 謹此批准及確認麗新發展 — 麗豐年度上限(定義見通函)；及
- (d) 謹此授權本公司任何董事採取其全權酌情認為屬適宜或權宜之一切事宜及行動，訂立一切交易、安排及協議，及簽署及簽立一切文件(親筆簽署或加蓋本公司公司印章)，以執行及／或落實麗新發展 — 麗豐框架協議及其項下擬進行之麗新發展 — 麗豐貸款交易。」

承董事會命  
麗新發展有限公司  
公司秘書  
周國和

香港，二零二二年十月二十八日

註冊辦事處：

香港九龍  
長沙灣道六百八十號  
麗新商業中心  
十一樓

附註：

1. 凡有權出席上述通告(「通告」)召開之股東大會或其續會(視乎情況而定)及在會上投票之股東，均有權根據本公司組織章程細則委派一位(或倘彼於本公司股本中持有兩股或以上之股份(「股份」)，則多於一位)代表出席股東大會、於股東大會致辭並於投票表決時代為投票。受委代表毋須為股東。
2. 股東大會適用之代表委任表格可在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及本公司各自之網站查閱。

---

## 股東大會通告

---

3. 已正式簽署及填妥之代表委任表格，連同已簽署之授權書或其他已簽署之授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東大會或其續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(「登記處」)，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。若未能依時交回有關文件，代表委任表格將被視為無效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東大會或其續會(視乎情況而定)，並於會上投票。在此情況下，上述代表委任表格將被視為撤回。

登記處之聯絡電話號碼為(852) 2980 1333。

4. 為確定出席股東大會並於會上投票之權利，股東最遲須於二零二二年十一月九日(星期三)下午四時三十分前將相關過戶文件及股票送交登記處之辦事處，以辦理登記手續。
5. 倘為任何股份之聯名登記持有人，任何一位該等聯名持有人均可就該等股份親自或委派代表出席股東大會或其續會(視乎情況而定)並於會上投票，猶如其為唯一有權投票之人士；惟倘多於一位該等聯名持有人親自或委派代表出席股東大會或其續會(視乎情況而定)，則於本公司股東登記冊中排名首位並出席之有關股份持有人方有權就該等股份投票。
6. 為遵守聯交所證券上市規則第13.39(4)條，載於本通告內提呈之所有決議案將於股東大會上以按股數投票方式表決。
7. 倘於股東大會當日上午七時正後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號於有關期間生效，則股東大會將會順延。本公司將於本公司及聯交所各自之網站登載補充通告，通知股東有關押後召開股東大會之日期、時間及地點。

倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號於股東大會召開當日上午七時正或之前除下或解除，則倘情況許可下，股東大會將如期舉行。

股東大會將於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間如期舉行。

於惡劣天氣情況下，股東需考慮自身情況後自行決定是否出席股東大會，倘股東出席股東大會，務請加倍留意及小心安全。

8. 股東務請閱讀通函，當中載列將於股東大會上提呈之決議案資料。

---

## 股東大會通告

---

9. 鑒於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情的情況，本公司將於股東大會或其續會(視乎情況而定)上實施若干措施，旨在針對出席人士受感染的風險，包括：
- (a) 所有出席人士將須進行體溫檢測；
  - (b) 所有出席人士均須於股東大會會場入口掃描「安心出行」會場二維碼，並遵守香港法例第599L章《預防及控制疾病(疫苗通行證)規例》項下疫苗通行證指示的規定；
  - (c) 任何須接受香港特區政府規定的健康檢疫的出席人士將不會獲准進入股東大會會場；
  - (d) 所有出席人士將須於股東大會全程佩戴醫用外科口罩；
  - (e) 每名出席人士將在登記時獲分配指定座位以確保社交距離；
  - (f) 任何不遵守上述措施的人士可能會遭拒絕進入或須離開股東大會會場；及
  - (g) 將不提供任何茶點或飲料，亦無任何公司禮品。
10. 本公司提醒股東應在考慮自身個人情況後審慎考慮出席股東大會的風險。本公司謹此提醒股東，就行使股東投票權而言，彼等並無必要親身出席股東大會，並強烈建議股東委任股東大會主席為其受委代表，並儘早提交其代表委任表格。鑒於COVID-19疫情帶來的風險，本公司強烈建議股東不要親身出席股東大會。
11. 本公司將持續關注COVID-19疫情的發展情況，可能會實施額外措施(有關措施將於臨近股東大會日期公佈)。