
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**，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

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受讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或受讓人。

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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依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：0488)

主要交易

**出售FORTUNE SIGN VENTURE INC.全部已發行股本的50%，
及向FORTUNE SIGN VENTURE INC.墊支貸款(如有)的50%**

麗新發展之董事會函件載於本通函第5至第13頁。

麗新發展謹訂於二零零四年六月三十日(星期三)上午十時正，假座香港干諾道中3號香港麗嘉酒店B1樓層宴會廳I號舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第39及第40頁。閣下無論能否出席股東特別大會，亦請按隨附之代表委任表格所印指示填妥表格，並盡快交回麗新發展之過戶登記處—登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，惟無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前交回。閣下填妥和交回代表委任表格後，仍可按本身意願親身出席股東特別大會或股東特別大會之任何續會，並於會上投票。

二零零四年六月十四日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 財務資料	14
附錄二 — 估值報告	25
附錄三 — 一般資料	31
股東特別大會通告	39

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

- 「協議」 指 麗新發展與Eternal Force於二零零四年五月五日訂立的買賣協議以進行交易；
- 「聯繫人士」 指 上市規則所界定者；
- 「所佔淨資產」 指 Fortune Sign集團於完成日期的綜合有形資產淨值，將經參考根據協議將予編製及議定或釐定Fortune Sign於完成日期營業時間結束時的經審核綜合資產負債表後而釐定；
- 「完成」 指 麗新發展出售而Eternal Force收購出售股份及出售墊款，以及協議所載其他事項的完成；
- 「完成調整」 指 如本通函「交易的代價」一段所概述，根據協議的條款調整買賣出售股份的代價；
- 「條件」 指 如本通函「協議及完成的條件」一段所詳述的完成的先決條件；
- 「可換股債券持有人」 指 可換股債券的持有人；
- 「可換股債券」 指 由 Lai Sun International Finance (1997) Limited 於一九九七年八月四日發行，本金額150,000,000美元並得麗新發展擔保的可換股擔保債券；
- 「董事」 指 麗新發展的董事；
- 「股東特別大會」 指 麗新發展於二零零四年六月三十日(星期三)上午十時正假座香港干諾道中3號香港麗嘉酒店B1樓層宴會廳 I 號舉行的股東特別大會，大會通告載於本通函第39及第40頁；

釋 義

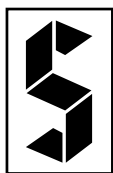
「豐德麗」	指	豐德麗控股有限公司，一間於百慕達註冊成立的公司，其已發行股份於聯交所上市，麗新發展擁有其約42.54%股本權益；
「豐德麗集團」	指	豐德麗及其附屬公司；
「Eternal Force」	指	Eternal Force Limited，於香港註冊成立的公司；
「可交換債券持有人」	指	可交換債券的持有人；
「可交換債券」	指	由Lai Sun International Finance (Cayman Islands) Limited於一九九七年二月二十八日發行，本金額115,000,000美元並得麗新發展擔保的可交換擔保債券；
「Fortune Sign」	指	Fortune Sign Venture Inc.，於英屬處女群島註冊成立的公司，於最後實際可行日期其股份由麗新發展實益全資擁有並間接實益持有自置物業；
「Fortune Sign 集團」	指	Fortune Sign及其附屬公司組成的集團公司；
「港元」	指	香港的法定貨幣港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「最後實際可行日期」	指	二零零四年六月八日，即本通函付印前，確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「延長終止日」	指	二零零四年七月三十一日(或麗新發展及Eternal Force可能書面議定的其他日期)；
「麗新發展」	指	麗新發展有限公司，於香港註冊成立的公司，其股份於聯交所上市；
「麗新發展集團」	指	麗新發展及其附屬公司；

釋 義

「麗新製衣」	指 麗新製衣國際有限公司，於香港註冊成立的公司，其股份於聯交所上市；
「大華中心」	指 位於香港九龍彌敦道348號名為「大華中心」的購物中心，連同大華酒店，地盤面積約1,969平方米，其中包括零售店以及娛樂及消閒場所；
「大華酒店」	指 位於香港九龍彌敦道348號名為「大華酒店」的酒店，連同大華中心，地盤面積約1,969平方米，其中包括380間客房、宴會廳及商務中心；
「自置物業」	指 香港九龍的大華酒店及大華中心；
「出售墊款」	指 Fortune Sign欠付麗新發展的全部債項的50%，包括所有不論本金、利息或於完成時的其他欠款及未償還款項(如有)的金額，而該負債總額的50%於二零零四年三月三十一日為19,524,914港元；
「出售股份」	指 Fortune Sign股本中每股1.00美元的5股普通股，佔麗新發展將出售予Eternal Force的Fortune Sign全部已發行及繳足股本的50%；
「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 麗新發展股本中每股0.50港元的普通股；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「交易」	指 麗新發展出售而Eternal Force收購出售股份及出售墊款，以及協議所擬進行的其他事宜；及

釋 義

「保證」 指 協議所載或所指由麗新發展提供的陳述、保證及承諾，乃有關（其中包括）麗新發展及Fortune Sign集團訂立文件的權力及資格、Fortune Sign集團於二零零三年三月三十一日的經審核賬目、稅務檔案及報稅表、企業、貿易及商業事宜、自置物業及經營大華酒店的牌照。



麗新發展

麗新發展有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)

董事：

林百欣 (名譽主席)
林建岳 (主席兼總裁)
劉樹仁
吳兆基
林建名
余寶珠
趙維
蕭繼華
鄧永鏘*
林秉軍*

註冊辦事處：

香港九龍
長沙灣道680號
麗新商業中心11樓

* 獨立非執行董事

敬啟者：

主要交易

**出售FORTUNE SIGN VENTURE INC.全部已發行股本的50%，
及向FORTUNE SIGN VENTURE INC.墊支貸款(如有)的50%**

引言

麗新發展董事會宣佈，於二零零四年五月五日，麗新發展就出售股份及出售墊款訂立協議，總代價為185,000,000港元(可予調整)。該代價已考慮自置物業的議定價值870,000,000港元及將於完成前安排及支取本金額為500,000,000港元的新貸款。出售股份及出售墊款佔麗新發展於大華酒店及大華中心(均位於香港九龍彌敦道348號)

董事會函件

的50%權益。協議的完成須待達成(或豁免，如適用)(下文(i)段所述的先決條件除外)若干先決條件(包括但不限於下列條件)，方告完成：

- (i) 如上市規則所規定，由合資格於股東特別大會上投票的麗新發展股東通過於股東特別大會提呈的普通決議案批准協議及協議所擬進行的交易；
- (ii) 麗新發展及Eternal Force安排一筆本金額不少於500,000,000港元的新貸款，及擬於完成時將直接墊支予Fortune Sign集團並以Fortune Sign集團的資產作抵押；及
- (iii) Eternal Force於二零零四年五月二十一日下午六時正或之前知會麗新發展，其信納Fortune Sign集團各成員公司於自置物業的業權。

交易的全部所得款項將用作減少債項及作營運資金用途。

根據上市規則第14章，交易構成麗新發展的主要交易。

本通函旨在向麗新發展股東提供協議及協議所擬進行的交易的進一步資料以及發出股東特別大會之通告，會上將考慮及根據上市規則批准(其中包括)協議及協議所擬進行的交易。

交易

協議各方

賣方： 麗新發展

買方： Eternal Force

就董事於作出一切合理查詢後所知及所信，Eternal Force及其最終實益擁有人均為獨立第三者，與麗新發展或其任何附屬公司的董事、行政總裁或主要股東或任何彼等各自的聯繫人士概無關連。

協議

協議乃就麗新發展出售而Eternal Force收購出售股份及出售墊款而訂定。出售股份及出售墊款佔麗新發展於大華酒店及大華中心(均位於香港九龍彌敦道348號)的50%權益。

協議及完成的條件

協議的完成須待達成(或豁免,如適用)下列先決條件,方告完成:

- (i) 如上市規則所規定,由合資格於股東特別大會上投票的麗新發展股東通過於股東特別大會提呈的普通決議案批准協議及協議所擬進行的交易;
- (ii) 訂約各方將協助安排一筆本金額不少於500,000,000港元的新貸款,將予支取以作為完成的條件,及擬於完成時將直接墊支予Fortune Sign集團並以Fortune Sign集團的資產作抵押。倘需要,麗新發展將須就該筆新貸款的最多一半提供各別擔保;
- (iii) 由第三方以麗新發展及Eternal Force均能夠接納的形式所授出的一切所需同意,且概無任何政府或官方機關建議、制定或採取任何將禁止、限制或嚴重拖延出售及收購出售股份及出售墊款的法規、規例或決定;
- (iv) Eternal Force於二零零四年五月二十一日下午六時正或之前知會麗新發展,其信納Fortune Sign集團各成員公司於自置物業的業權;
- (v) 保證(涉及Fortune Sign集團於協議日期至完成止期間的運作的保證除外)於完成時在各種情況下均在各重大方面仍屬真確,且並無於各重大方面產生誤導,猶如於完成時及於協議日期至完成止期間所有時間內重覆;及
- (vi) 麗新發展已於各重大方面遵守協議所訂明的責任,及於各重大方面履行根據協議其必須履行的所有契諾及協議。

麗新發展認為保證乃常見於類似大小、價值、性質及業務種類的交易中,並由訂約各方經公平磋商後議定。

董事會函件

Eternal Force可向麗新發展隨時發出書面通知以豁免第(iv)至(vi)段(包括該兩段)所載的所有或任何條件。

麗新發展須盡力促使於延長終止日或之前達成條件，惟達成或豁免第(iv)段所載條件的期限為二零零四年五月二十一日，倘Eternal Force並未有於該日期或之前發出書面通知表明其未完全信納有關業權，則該項條件將被視為全面達成。Eternal Force須盡力協助達成上文第(ii)段所載的條件。

倘任何條件並未於延長終止日(或倘屬第(iv)段所載的條件，則為二零零四年五月二十一日)前獲達成(或倘屬第(iv)至(vi)段所載的條件，則獲Eternal Force豁免)，Eternal Force將毋須進行收購出售股份及出售墊款，而按金(包括其應計利息)(定義見下文)亦將退還予Eternal Force。

交易的代價

買賣出售股份及出售墊款的代價為185,000,000港元(可予調整)，包括：

- (i) 現金款項43,500,000港元，已由Eternal Force於交換協議時以按金(「按金」)方式支付，並將以託管方式持有，以於完成(或終止協議)時發放；及
- (ii) 現金款項141,500,000港元，將於完成時支付。

代價185,000,000港元乃經訂約各方公平磋商後議定。該代價已經考慮自置物業的議定價值870,000,000港元及將於完成前安排及支取本金額為500,000,000港元的新貸款。就此等目的而言，麗新發展已考慮卓德測計師行有限公司對大華酒店及大華中心進行的獨立估值，而總額達到895,000,000港元的估值已載入本通函附錄二內。

買賣出售股份及出售墊款的代價將予調整(「完成調整」)，基準為倘於完成後核數後，則根據以下各項釐定：

- (i) 所佔淨資產的50%金額超過185,000,000港元，則Eternal Force將向麗新發展支付相等於該超出金額的款項；或

董事會函件

(ii) 所佔淨資產的50%金額少於185,000,000港元，則麗新發展將向Eternal Force支付相等於該不足金額的款項。

所佔淨資產將根據麗新發展所編製一套於完成日期的完成賬目，經計及自置物業的議定價值870,000,000港元及於完成日期存在的其他資產與負債計算。除若干由麗新發展及Eternal Force共同協訂不會由Eternal Force所吸納的若干資產及負債外，其餘資產及負債或會如上段所載按一元兌一元的基準調整代價。該等完成賬目將由Fortune Sign的核數師審核及彼等將編製所佔淨資產50%的金額的草擬報表。倘如上文所詳述買賣出售股份及出售墊款的代價於完成後有任何調整，並被麗新發展視為重大，則會於相關時間另行發出公佈。

按金

於交換協議時，Eternal Force已付按金43,500,000港元，該款項將於完成時用作減低代價。該按金可退還予Eternal Force，惟倘上文一段所指的完成條件於延長終止日（或麗新發展及Eternal Force議定的其他較後日期）當日或之前一直獲得遵守，卻由於Eternal Force未能於完成時遵守其責任而麗新發展選擇取消協議而未能完成則除外。

出售的財務影響

Fortune Sign截至二零零三年三月三十一日止財政年度的經審核除稅及非經常項目前及除稅及非經常項目後綜合純利分別約為33,600,000港元及29,200,000港元。Fortune Sign截至二零零四年三月三十一日止財政年度的未經審核除稅及非經常項目前及除稅及非經常項目後綜合純利分別約為23,900,000港元及19,700,000港元。

麗新發展的綜合賬目應佔Fortune Sign集團於二零零四年三月三十一日的未經審核綜合資產淨值約為793,000,000港元。其他資產淨值（受制於完成調整）主要指Fortune Sign集團的一般業務所產生的資產及負債，包括存貨、貿易及其他應收賬項及應付賬項、預付款項、水電及雜項按金、銀行結餘、應付稅項及其他應付費用。於二零零四年三月三十一日，該等其他資產賬面淨值約為6,000,000港元。若干其他資產及負債（如雙方議定）將不會由Eternal Force所吸納，因此不會受制於完成調整，此等包括累計遞延稅項負債、公積金資產、有關自置物業的應付土地溢價及汽車。於二

董事會函件

零零四年三月三十一日，該等資產及負債賬面淨值顯示負債淨值約為11,000,000港元。麗新發展綜合賬目應佔Fortune Sign集團的資產及負債（為交易的項目）於二零零四年三月三十一日的未經審核綜合資產淨值約為804,000,000港元。

麗新發展未經審核綜合資產負債表（載於麗新發展截至二零零四年一月三十一日（即最近期刊發麗新發展資產負債表的日期）止六個月的中期報告內）所載的自置物業賬面值約為798,000,000港元。因此，一半權益的價值約為399,000,000港元。麗新發展現時共有660,000,000港元貸款信貸，由於Fortune Sign集團的權益及資產所抵押。根據自置物業的議定價值計算出售Fortune Sign集團持有的自置物業的50%權益的總代價為435,000,000港元。為能悉數償還660,000,000港元的未償貸款信貸，以為交易解除自置物業，而經訂約各方公平磋商後，雙方同意由Fortune Sign安排一筆本金額500,000,000港元的新貸款（該筆新貸款的一半為250,000,000港元），以借方可為自置物業的有關經營公司，而新貸款將由Fortune Sign支取作為完成的條件。新貸款的所得款項500,000,000港元最終將由有關經營公司以償還股東貸款及宣派現金股息的方式於緊接完成前向上分派予麗新發展。麗新發展將動用該所得款項連同交易的代價185,000,000港元，以悉數償還上文所述的貸款信貸合共660,000,000港元。鑑於新貸款，Eternal Force收購Fortune Sign集團50%權益的資金所需將僅約185,000,000港元。

經計及於完成時將撥入損益賬的重估儲備金額約25,000,000港元，預期將計入麗新發展的綜合賬目的出售Fortune Sign 50%權益收益（未計開支）估計約為61,000,000港元。由於於完成時將重估儲備金額約25,000,000港元撥入損益賬不會影響麗新發展的綜合資產淨值的價值，因此，交易對麗新發展的綜合資產淨值的淨影響將約為36,000,000港元。出售交易亦將導致不會綜合計算Fortune Sign集團的資產及負債入麗新發展的賬目，以及於完成後將停止綜合計算798,000,000港元的自置物業及緊接完成前的Fortune Sign集團的其他資產及負債入麗新發展的綜合賬目。Fortune Sign集團餘下的50%權益將當作麗新發展的聯營公司並以權益會計法入賬。

董事會函件

Fortune Sign於完成時將不再為麗新發展的附屬公司，並將於其後列作麗新發展的聯營公司。於最後實際可行日期，Fortune Sign餘下的50%股份（並非協議的項目）乃由麗新發展保有。

麗新發展將透過其相關附屬公司繼續作為大華酒店及大華中心於完成後的管理公司。

訂立交易的理由及利益

董事認為，交易乃麗新發展於其最重要目標為減低其整體債務時變現Fortune Sign集團一半權益的良機。因此，交易的全部所得款項將用作減低債務及營運資金用途。

完成

待本通函上文「協議及完成的條件」一段所載的條件達成後，預期協議將於二零零四年七月三十一日完成。

協議的條款

協議的條款乃經訂約各方公平磋商後釐定，而根據卓德測計師行有限公司對自置物業的獨立估值及協議各方的商業磋商，董事相信，交易的條款乃公平合理，且符合麗新發展股東的整體利益。

上市規則影響

交易（即不再綜合計算Fortune Sign集團入麗新發展）構成麗新發展的主要交易，因而須遵照上市規則的有關規定，包括麗新發展股東的批准。

由於董事相信麗新發展全體股東就交易的權益相等及並無麗新發展股東於交易擁有重大權益，故並不預期任何麗新發展股東須就該事宜放棄投票。

麗新發展及ETERNAL FORCE的資料

麗新發展為於附屬公司及聯營公司擁有權益的控股公司，其附屬公司及聯營公司的業務權益包括物業發展、物業投資、酒店、媒體與娛樂及策略投資。

Eternal Force為於香港註冊成立的單一目的私人公司，其最終實益擁有人為獨立第三者，與麗新發展或其任何附屬公司的董事、行政總裁或主要股東或任何彼等各自的聯繫人士概無關連。

FORTUNE SIGN的資料

Fortune Sign為一間於英屬處女群島註冊成立的私人投資控股公司，並間接持有大華中心(位於香港九龍彌敦道348號的購物中心，包括零售店以及娛樂及消閒場所)及大華酒店(位於香港九龍彌敦道348號，連同大華中心，地盤面積約1,969平方米，其中包括380間客房、宴會廳及商務中心)。Fortune Sign集團的主要業務包括投資控股、酒店持有及經營、物業持有作投資用途及提供樓宇管理服務。

股東特別大會

本公司謹訂於二零零四年六月三十日(星期三)上午十時正，假座香港干諾道中3號香港麗嘉酒店B1樓層宴會廳I號舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第39及第40頁。股東特別大會將提呈普通決議案批准協議及協議所擬進行的交易。

隨附股東特別大會代表委任表格。閣下無論能否出席股東特別大會，亦請按隨附之代表委任表格所印指示填妥表格，並盡快交回麗新發展之過戶登記處—登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，惟無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前交回。閣下填妥和交回代表委任表格後，仍可按本身意願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

推薦建議

就本函件所載之理由，董事認為交易有利於麗新發展集團及麗新發展股東整體，並建議麗新發展股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之普通決議案。有關詳情載於本通函第39及第40頁所載之股東特別大會通告內。

董事會函件

其他資料

敬希閣下留意載於本通函各附錄的資料。

此致

列位股東 台照

代表
麗新發展有限公司
董事會
主席兼總裁
林建岳
謹啟

二零零四年六月十四日

1. 經審核財務資料概要

以下為截至二零零三年七月三十一日止兩年麗新發展集團之經審核綜合業績、財政狀況、股東權益變動及現金流量表概要，乃摘錄自截至二零零三年七月三十一日止年度麗新發展集團之經審核綜合財務報表。

業績

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	<u>906,590</u>	<u>934,720</u>
除稅前虧損	(404,488)	(1,881,190)
稅項	<u>(28,516)</u>	<u>(35,927)</u>
未計少數股東權益前虧損	(433,004)	(1,917,117)
少數股東權益	<u>(28,036)</u>	<u>(24,391)</u>
股東應佔日常業務虧損淨額	<u>(461,040)</u>	<u>(1,941,508)</u>

財政狀況

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非流動資產	7,684,632	8,919,354
流動負債淨值	<u>(7,654,001)</u>	<u>(6,192,801)</u>
資產總值減流動負債	30,631	2,726,553
非流動負債	<u>(45,359)</u>	<u>(1,608,861)</u>
	<u>(14,728)</u>	<u>1,117,692</u>
資本及儲備		
已發行股本	1,873,001	1,873,001
儲備	<u>(2,247,157)</u>	<u>(1,106,583)</u>
	(374,156)	766,418
少數股東權益	<u>359,428</u>	<u>351,274</u>
	<u>(14,728)</u>	<u>1,117,692</u>

綜合股東權益變動表

截至二零零三年七月三十一日止年度

	作投資之									
	已發行股本	股份溢價賬	投資物業		發展中物業		資本		外匯	
			重估儲備	重估儲備	贖回儲備	資本儲備	波動儲備	累計虧損	合計	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零一年八月一日	1,873,001	5,858,164	2,618,836	387,749	1,200,000	75,420	63,776	(8,210,631)	3,866,315	
投資物業重估虧絀	—	—	(658,638)	—	—	—	—	—	(658,638)	
所佔聯營公司重估										
盈餘／(虧絀)	—	—	381	(36,449)	—	—	—	—	(36,068)	
所佔聯營公司儲備	—	—	—	—	—	(3,757)	—	—	(3,757)	
匯兌調整：										
附屬公司	—	—	—	—	—	—	147	—	147	
聯營公司	—	—	—	—	—	—	(212)	—	(212)	
未於損益賬確認										
之虧損淨額	—	—	(658,257)	(36,449)	—	(3,757)	(65)	—	(698,528)	
於出售附屬公司時解除	—	—	113,921	—	—	—	—	—	113,921	
於出售聯營公司時解除	—	—	(147,390)	(351,300)	—	(71,663)	(3,429)	—	(573,782)	
年內虧損淨值	—	—	—	—	—	—	—	(1,941,508)	(1,941,508)	
於二零零二年										
七月三十一日										
及二零零二年										
八月一日：										
如之前所呈報	1,873,001	5,858,164	1,927,110	—	1,200,000	—	60,282	(10,152,139)	766,418	
上年度調整	—	—	—	—	—	—	—	13,932	13,932	
重列 — 第16頁	1,873,001	5,858,164	1,927,110	—	1,200,000	—	60,282	(10,138,207)	780,350	

	作投資之								
	已發行股本	股份溢價賬	投資物業 發展中物業		資本		外匯		合計
			重估儲備	重估儲備	贖回儲備	資本儲備	波動儲備	累計虧損	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
重列 — 第15頁	1,873,001	5,858,164	1,927,110	—	1,200,000	—	60,282	(10,138,207)	780,350
投資物業重估虧蝕	—	—	(680,752)	—	—	—	—	—	(680,752)
匯兌調整：									
附屬公司	—	—	—	—	—	—	57	—	57
聯營公司	—	—	—	—	—	—	(972)	—	(972)
未於損益賬確認 之虧損淨額	—	—	(680,752)	—	—	—	(915)	—	(681,667)
於出售附屬公司時解除	—	—	—	—	—	—	(2,305)	—	(2,305)
於出售聯營公司時解除	—	—	—	—	—	—	(9,494)	—	(9,494)
年內虧損淨值	—	—	—	—	—	—	—	(461,040)	(461,040)
於二零零三年 七月三十一日	<u>1,873,001</u>	<u>5,858,164</u>	<u>1,246,358</u>	<u>—</u>	<u>1,200,000</u>	<u>—</u>	<u>47,568</u>	<u>(10,599,247)</u>	<u>(374,156)</u>

綜合現金流量表

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營業務之現金流出淨額	(34,616)	(115,793)
投資活動之現金流入／(流出)淨額	(298,377)	372,849
融資活動之現金流入／(流出)淨額	205,477	(496,864)
現金及現金等值項目之減少淨額	(127,516)	(239,808)
年初之現金及現金等值項目	238,384	477,805
匯率變動之影響，淨額	59	387
年終之現金及現金等值項目	<u>110,927</u>	<u>238,384</u>

2. 未經審核財務資料概要

以下為截至二零零四年一月三十一日止六個月期間麗新發展集團之未經審核綜合業績、財政狀況、股東權益變動及現金流量表，乃摘錄自麗新發展集團於二零零四年四月十六日刊發之中期報告。

業績

	截至下列日期止六個月	
	二零零四年 一月三十一日 (未經審核)	二零零三年 一月三十一日 (經審核) (重列)
	千港元	千港元
營業額	<u>1,709,416</u>	<u>548,793</u>
除稅前虧損	(148,673)	(73,631)
稅項	<u>(7,060)</u>	<u>(25,366)</u>
未計少數股東權益前虧損	(155,733)	(98,997)
少數股東權益	<u>(11,387)</u>	<u>(16,527)</u>
股東應佔日常業務虧損淨額	<u>(167,120)</u>	<u>(115,524)</u>

財政狀況

	二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零三年 七月三十一日 (經審核) (重列) 千港元
非流動資產	6,368,865	7,684,632
流動負債淨額	<u>(6,411,760)</u>	<u>(7,654,001)</u>
資產總值減流動負債	(42,895)	30,631
非流動負債	<u>(77,423)</u>	<u>(93,471)</u>
	<u>(120,318)</u>	<u>(62,840)</u>
資本及儲備		
已發行股本	1,873,001	1,873,001
儲備	<u>(2,352,826)</u>	<u>(2,291,318)</u>
	(479,825)	(418,317)
少數股東權益	<u>359,507</u>	<u>355,477</u>
	<u>(120,318)</u>	<u>(62,840)</u>

簡明綜合股東權益變動表

截至二零零四年一月三十一日止六個月(未經審核)

	已發行股本	股份溢價賬	投資物業	資本	外匯	累計虧損	總計
			重估儲備	贖回儲備	波動儲備		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零三年七月三十一日							
及二零零三年八月一日(經審核)							
如之前所呈報	1,873,001	5,858,164	1,246,358	1,200,000	47,568	(10,599,247)	(374,156)
前期調整	—	—	—	—	—	(44,161)	(44,161)
重列	1,873,001	5,858,164	1,246,358	1,200,000	47,568	(10,643,408)	(418,317)
於投資物業重估儲備中扣除							
之投資物業添置成本	—	—	(6,635)	—	—	—	(6,635)
於出售投資物業時解除	—	—	261,312	—	—	—	261,312
於出售投資物業時解除之負商譽	—	—	—	—	—	(149,983)	(149,983)
匯兌調整：							
附屬公司	—	—	—	—	897	—	897
聯營公司	—	—	—	—	21	—	21
期內虧損淨值	—	—	—	—	—	(167,120)	(167,120)
於二零零四年一月三十一日							
(未經審核)	1,873,001	5,858,164	1,501,035	1,200,000	48,486	(10,960,511)	(479,825)

截至二零零三年一月三十一日止六個月(未經審核,重列)

	已發行股本	股份溢價賬	投資物業 重估儲備	資本 贖回儲備	外匯 波動儲備	累計虧損	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零二年七月三十一日及 二零零二年八月一日(經審核)							
如之前所呈報	1,873,001	5,858,164	1,927,110	1,200,000	60,282	(10,152,139)	766,418
前期調整	—	—	—	—	—	(28,635)	(28,635)
重列	1,873,001	5,858,164	1,927,110	1,200,000	60,282	(10,180,774)	737,783
於出售附屬公司時解除	—	—	—	—	(2,114)	—	(2,114)
於投資物業重估儲備中 扣除之投資物業添置成本	—	—	(109)	—	—	—	(109)
匯兌調整：							
附屬公司	—	—	—	—	118	—	118
聯營公司	—	—	—	—	(902)	—	(902)
期內虧損淨值	—	—	—	—	—	(115,524)	(115,524)
於二零零三年一月三十一日 (未經審核)	<u>1,873,001</u>	<u>5,858,164</u>	<u>1,927,001</u>	<u>1,200,000</u>	<u>57,384</u>	<u>(10,296,298)</u>	<u>619,252</u>

簡明綜合現金流量表

	截至下列日期止六個月	
	二零零四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零零三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元
用於經營活動之現金淨額	(7,695)	(98,560)
來自／(用於)投資活動之現金淨額	1,302,570	(499,557)
來自／(用於)融資活動之現金淨額	<u>(982,947)</u>	<u>490,558</u>
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	311,928	(107,559)
期初之現金及現金等值項目	110,927	238,384
匯率變動之影響，淨額	<u>(34)</u>	<u>144</u>
期終之現金及現金等值項目	<u><u>422,821</u></u>	<u><u>130,969</u></u>

3. 債務

於二零零四年四月三十日(即就本債務聲明而言，付印本通函前之最後實際可行日期)，麗新發展集團之未償還借貸約為6,640,000,000港元，包括(i)有抵押銀行貸款及其他借貸約2,968,000,000港元(其中1,189,000,000港元由本公司擔保)；(ii)由本公司擔保之貸款融資項下之應計貸款償還溢價約31,000,000港元；(iii)由本公司擔保之根據可交換債券應付之未償還金額約881,000,000港元(本金額622,000,000港元及應計債券贖回溢價259,000,000港元)；及(iv)由本公司擔保之根據可換股債券應付之未償還金額約1,260,000,000港元(本金額907,000,000港元及應計債券贖回溢價353,000,000港元)；及(v)結欠豐德麗集團之金額約1,500,000,000港元。可交換債券與可換股債券項下之未償還金額及結欠豐德麗集團之金額均由擔保組合擔保，擔保組合之其他詳情載於下文。

於二零零四年四月三十日，若干賬面值約3,184,000,000港元之投資物業、若干賬面值約1,440,000,000港元之固定資產及約值85,000,000港元之若干銀行結存及定期存款已抵押予銀行，以擔保麗新發展集團獲批出之銀行融資額。於同日，若干賬面值約3,000,000港元之投資物業、若干賬面值約25,000,000港元之固定資產及約值10,000,000港元之銀行定期存款已抵押予銀行，以支持麗新發展就銀行向麗新發展集團一間附屬公司及一間聯營公司批出之銀行貸款融資額作出之若干公司擔保。此外，麗新發展集團已將豐德麗285,512,791股普通股、Peakflow Profits Limited之全部股份，連同其持有Bayshore Development Group Limited (AIG Tower項目之合營公司)之10%股權及其提供予該公司之墊款，以及麗新發展集團在其他附屬公司持有之若干股份亦抵押予銀行及其他借款人，以擔保麗新發展集團獲批貸款融資額。此外，根據可交換債券及可換股債券之條款及條件，可交換債券持有人將按比例在各方面同等與可換股債券持有人分享本公司實益擁有之285,512,791股豐德麗股份之再抵押。可交換債券持有人亦將按比例在各方面同等與可換股債券持有人及豐德麗分享本公司實益擁有6,500股華力達有限公司(其擁有香港麗嘉酒店)股份之有限附追索權之再抵押。已抵押銀行及其他借貸亦以麗新發展集團持有之若干資產作浮動押記。

於二零零四年四月三十日，麗新發展集團就若干聯營公司獲銀行批出之貸款融資額而其作出之擔保之或然負債約為203,000,000港元。此外，根據本公司與麗豐控股有限公司(「麗豐」)於一九九七年十一月十二日訂立之若干賠償保證契據，本公司承諾就麗豐透過其附屬公司及其聯營公司出售麗豐於一九九七年十月三十一日應佔之任何物業權益(「物業權益」)而應付或應佔之若干潛在中華人民共和國(「中國」)所得稅及土地增值稅(「土地增值稅」)向麗豐作出賠償保證。本公司作出之稅項賠償保證可用於(i)獨立特許測量師卓德測計師行有限公司所評估物業權益於一九九七年十月三十一日之價值(「估值」)；與(ii)該等物業權益直至一九九七年十月三十一日產生之總成本，連同有關物業權益之未支付之土地成本、未支付之地價及未支付之遷徙、清拆及公用設施成本及其他可扣除成本之差額所適用之稅項。賠償保證契據假設物業權益以

彼等於估值所佔之價值出售，而該價值乃參考於估值時之稅率及監管中國所得稅及土地增值稅法例計算。本公司作出之賠償保證並不包括(i)麗豐於其股份在香港聯合交易所有限公司上市(「上市」)後所收購之新物業；(ii)因上市時稅率增加或法例更改而引致有關稅項之增加；及(iii)數額以計算麗豐於一九九七年十一月十八日刊發之招股章程所載之經調整有形資產淨值時所作出重估增值之遞延稅項撥備為限之索償。

除上文所披露者外，董事知悉自二零零四年四月三十日起麗新發展集團之債務及或然負債狀況概無任何重大變動。

4. 財務及貿易前景

誠如上文所闡釋，儘管麗新發展集團仍未落實一個全面債務重組計劃之形式及安排，惟對於年內與有關各方在債務重組計劃上達成協議仍充滿信心。麗新發展集團未來之財務及貿易前景將大部分視乎成功實行該債務重組計劃及麗新發展集團債權人之繼續支持。

董事知悉自二零零四年一月三十一日(即截至最近期公佈本公司之未經審核綜合賬目之日期)起麗新發展集團之財務或貿易狀況概無任何重大逆轉。

5. 營運資金

鑑於上文第三段「債務」一段所述之債務狀況，麗新發展集團現時與所有財務債權人磋商，務求為麗新發展集團處於更佳財政狀況。於本通函日期，麗新發展集團仍未就麗新發展集團全面債務重組計劃(「債務重組計劃」)之條款，與可交換債券持有人、可換股債券持有人、豐德麗及麗新發展集團其他財務債權人達成協議。目前，麗新發展集團正處於非正式之暫緩還款期內經營業務，而截至現時為止，可交換債券持有人、可換股債券持有人、豐德麗或麗新發展集團其他財務債權人並無採取任何行動強制執行各自相關之抵押。提供融資的有關人士或機構確認，有關融資信貸截至二零零四年四月三十日(即就上文所載債務聲明而言，本通函付印前的最後實際可行日期)仍然存在。然而，有關人士或機構未能確認有關融資信貸於本通函日期後12個月仍然存在。憑藉其財務及法律顧問之協助，麗新發展集團現正與其所有財務債權人進行

磋商，務求訂立有關各方均可接納之債務重組計劃條款。與各財務債權人之磋商進展頗為理想，董事認為麗新發展集團可望能夠於二零零四年年內與所有財務債權人在債務重組計劃上達成協議。

於二零零三年八月一日至本通函日期期間，麗新發展集團繼續成功有秩序地出售其資產，藉此籌集淨流入現金，以償還部份銀行及其他借貸，並協助提供足夠麗新發展集團營運所需之營運資金，及未來償還部份可交換債券與可換股債券。

假設麗新發展集團將可與其所有財務債權人在債務重組計劃上達成協議，並且同時能繼續成功有秩序地出售麗新發展集團之資產及取得融資或再融資安排，藉此籌集額外淨流入現金，董事相信，麗新發展集團將有足夠營運資金，應付本通函日期後12個月之所需。否則，董事認為麗新發展集團將沒有足夠資金於可見未來持續經營。

以下為獨立物業估值師卓德測計師行有限公司就評估自置物業於二零零四年五月四日之估值所發出之函件全文、估值概要及估值證書，以供載於本通函：



國際物業顧問

卓德測計師行有限公司
香港
中環
添美道1號
中信大廈16字樓

敬啟者：

- (1) 九龍油麻地彌敦道348號之酒店部份及大廈部份(名為大華酒店)
- (2) 九龍油麻地彌敦道348號之商業部份(名為大華中心)

茲遵照閣下最近之指示，對上述物業進行估值。吾等證實曾進行實地視察，作出有關查詢，並進行查冊及已獲得吾等認為必須之進一步資料，以便向閣下呈述吾等對該等物業於二零零四年五月四日之公開市值之意見。

吾等之估值乃吾等對公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下之定義而言，乃指「某項物業之權益在下列假定情況下於估值日無條件完成出售，可以取得之最高現金代價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前，有一段合理期間（就物業之性質及市況而言）可適當地在市場推銷權益、協議價格及條款並完成銷售；
- (c) 如預定交換合約之日期早於估值日，則該日期之市況、價值水平及其他情況與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊權益之潛在買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及並無強迫之基礎上進行交易」。

吾等之估值乃假設業主於公開市場將該等物業求售，而無憑藉任何遞延條件合約、售後租回、合資經營、或任何類似安排，以便抬高該等物業之價值。此外，吾等於估值時並無計及任何有關或可影響出售物業之選擇權或優先購買權，亦假設並無任何形式之強制出售之情況。

吾等已考慮第一項物業（大華酒店）作為一項持續酒店經營之營運潛力及參考市場上可提供之酒店出售憑證而作出評估。吾等估值之主要部份為該物業之商譽。吾等進行評估時，吾等依據 貴公司向吾等提供之營運賬目，包括房間銷售、食物及餐飲收益、其他收益、支銷、經營成本、經營利潤及所有其他有關資料。

就第二項物業（大華中心），吾等已參考市場上可供參考之銷售佐證，及恰當地將吾等所得之附表上所示之淨收入資本化，而對該物業進行估值。吾等已計算開支，並在適當情況下，就將來可享有之潛在收入作撥備。

吾等並沒有獲提供有關物業之產權文件摘錄，惟吾等已向土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以驗證業權或確定任何交予吾等之副本中未顯示之修訂條款。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並已接納向吾等提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、營運賬目、租賃、地盤及樓面面積及所有其他相關事項之建議。估值證書中包括之尺寸、量度和面積均依賴 貴集團提供予吾等之文件及租賃附表所載之資料，故僅為約數。

吾等曾視察該評估物業之外部，在可能情況下，亦曾視察其內部。吾等於視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無就任何設施進行測試。

吾等之報告並無考慮物業所附帶之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時或須承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定物業概不附帶足以影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

茲附上吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港

九龍

長沙灣道680號

麗新商業中心

11樓

麗新發展有限公司

列位董事 台照

代表

卓德測計師行有限公司

執行董事

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCIArb RPS(GP)

謹啟

二零零四年五月十二日

附件

估值概要

於二零零四年
五月四日
現況下之公開市值

物業

1.	九龍油麻地 彌敦道348號之 酒店部份及大廈部份 (名為大華酒店)	643,000,000港元
2.	九龍油麻地 彌敦道348號之商業部份 (名為大華中心)	252,000,000港元
		總計：895,000,000港元

估值證書

於二零零四年

五月四日

現況下之公開市值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下之公開市值
1. 九龍油麻地 彌敦道348號之 酒店部份及 大廈部份 (名為大華酒店) 九龍內地段第 6733號29,810份同 等不可分割份數 之21,837份	<p>「彌敦道348號」包括於註冊地盤面積約1,968.97平方米(21,194平方呎)之地盤上一幢20層高(包括3層地庫)之商業／酒店發展項目。該發展項目已於一九九二年竣工。</p> <p>該物業包括該發展項目之酒店部份，並估用第3層地庫作為後勤設施及地下部份作為酒店入口及門鈴服務。1字樓之主要部份乃規劃作為酒店大堂、接待處、咖啡室、酒吧、商業中心及零售店，4字樓至14字樓設有350間客房(包括6間套房)，而15字樓則設有30間設備齊全之服務式住宅(包括3間套房)。酒店部份內之4字樓提供一間健身房。</p> <p>該物業之總建築面積約為21,837平方米(235,053平方呎)。</p> <p>九龍內地段第6733號乃根據續期條件第5465號從政府取得而持有，由一八八八年十二月二十五日起為期150年，每年地租為1,946港元。</p>	<p>該物業由註冊擁有人經營。</p>	<p>643,000,000港元</p>

附註：

1. 該物業之註冊擁有人為Majestic Hotel Enterprises Limited。
2. 該物業須受以中信嘉華銀行有限公司為受益人之債券及以Wealth Carry Credit Limited為受益人之第二法定押記所規限。

於二零零四年

五月四日

現況下之公開市值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下之公開市值
2. 九龍油麻地彌敦道348號之商業部份(名為大華中心)	「彌敦道348號」包括於註冊地盤面積約1,968.97平方米(21,194平方呎)之地盤上一幢20層高(包括3層地庫)之商業/酒店發展項目。該發展項目已於一九九二年竣工。	除第2層地庫全層可租用面積約1,824.88平方米(19,643平方呎)為空置，該物業餘下部份乃根據多項租約出租，租期大部份為兩年，最遲屆滿日為二零零六年八月，每月租金總收入約1,280,000港元(不包括差餉及管理費)。	252,000,000港元
九龍內地段第6733號29,810份同等不可分割份數之7,973份	該物業包括該發展項目於第1層及第2層地庫之全部商業部份、地下部份及地下高層、1字樓部份、2字樓及3字樓，總建築面積約為7,973平方米(85,821平方呎)。	屋頂一個天線、一部冷卻機、5個基站、2塊廣告板及7個燈箱乃根據多項租約出租，租期大部份為兩年，或以月租形式出租，每月租金總收入約67,500港元(不包括差餉及管理費)。	
	九龍內地段第6733號乃根據續期條件第5465號從政府取得而持有，由一八八八年十二月二十五日起為期150年，每年地租為1,946港元。		

附註：

1. 該物業之註冊擁有人為Majestic Centre Limited。
2. 該物業須受以中信嘉華銀行有限公司為受益人之債券及以Wealth Carry Credit Limited為受益人之第二法定押記所規限。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關麗新發展之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載之任何聲明有所誤導。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，下列麗新發展董事及行政總裁於麗新發展或任何相聯法團（證券及期貨條例所指之相聯法團）之股份、股本衍生工具之相關股份及債券中擁有之權益或被視為擁有以下好倉及淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第十五部第7及第8分部規定知會麗新發展及聯交所；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於該條所提及之登記冊（「登記冊」）中；或(c)根據麗新發展採納之董事進行證券交易之守則規定知會麗新發展及聯交所：

(a) 麗新發展

董事名稱	個人權益	家族權益	於股份之好倉		總數	百分比
			公司權益	身份		
林百欣	197,859,550	633,400 (附註1)	1,582,869,192 (附註2)	實益擁有人	1,781,362,142	47.55%
林建岳	10,099,585	無	無	實益擁有人	10,099,585	0.27%
劉樹仁	1,200,000	無	無	實益擁有人	1,200,000	0.03%
吳兆基	200,000	無	無	實益擁有人	200,000	0.01%
余寶珠	633,400	1,780,728,742 (附註3)	無	實益擁有人	1,781,362,142	47.55%
趙維	195,500	無	無	實益擁有人	195,500	0.01%

附註：

1. 林百欣先生由於配偶余寶珠女士於該等股份之權益，故被視為擁有633,400股股份之權益。
2. 麗新製衣及其全資附屬公司實益擁有1,582,869,192股股份。林百欣先生由於擁有麗新製衣已發行股本約33.99%之權益(包括其配偶之權益)，故被視為擁有該等股份之權益。林百欣先生、林建岳先生、林建名先生、余寶珠女士及賴元芳女士均為麗新製衣之董事，合共持有麗新製衣已發行股本約42%之權益。
3. 余寶珠女士由於配偶林百欣先生於該等股份之權益，故被視為擁有1,780,728,742股股份之權益。

(b) 相聯法團

豐德麗

董事名稱	個人權益	家族權益	於豐德麗股份之好倉		總數	百分比
			公司權益	身份		
林百欣	無	無	285,512,791 (附註1)	實益擁有人	285,512,791	42.54%
余寶珠	無	285,512,791 (附註2)	無	實益擁有人	285,512,791	42.54%

附註：

1. 豐德麗為麗新發展之相聯法團，麗新發展及其全資附屬公司實益擁有285,512,791股豐德麗股份。麗新製衣及其全資附屬公司則持有麗新發展已發行普通股股本約42.25%之權益。林百欣先生由於擁有麗新製衣已發行股本約33.99%之權益(包括其配偶之權益)，故被視為擁有該等豐德麗股份之權益。林百欣先生、林建岳先生、林建名先生、余寶珠女士及賴元芳女士均為麗新製衣之董事，合共持有麗新製衣已發行股本約42%之權益。
2. 余寶珠女士由於配偶林百欣先生於該等股份之權益，故被視為擁有285,512,791股豐德麗股份之權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，麗新發展董事及行政總裁概無於麗新發展或任何相聯法團之股份、股本衍生工具之相關股份及債券中擁有權益或被視為擁有好倉及淡倉而須如上述知會麗新發展及聯交所或載錄於登記冊中。

3. 主要股東及其他人士權益

就董事所知，於最後實際可行日期，下列人士（部分為麗新發展董事或行政總裁）擁有以下於麗新發展股份及股本衍生工具之相關股份之好倉之權益，而須根據證券及期貨條例第十五部第2及第3分部之條文規定向麗新發展披露，或直接或間接擁有附有投票權可於一切情況下在麗新發展集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

(a) 於股份之好倉

名稱	身份	性質 (附註A)	股數	百分比
麗新製衣	實益擁有人	公司	1,582,869,192	42.25%
林百欣	實益擁有人	個人、家族 及公司	1,781,362,142	47.55% (附註1)
余寶珠	實益擁有人	個人及家族	1,781,362,142	47.55% (附註2)
賴元芳	實益擁有人	家族	1,781,362,142	47.55% (附註3)
興智投資有限公司 (「興智」)	實益擁有人	公司	781,346,935	20.86%
Xing Feng Investments Limited (「Xing Feng」)	實益擁有人	公司	781,346,935	20.86% (附註4)
陳廷驊	實益擁有人	公司	781,346,935	20.86% (附註4及5)
陳楊福娥	實益擁有人	家族	781,346,935	20.86% (附註6)

(b) 於股本衍生工具之相關股份之好倉

名稱	身份	性質 (附註A)	股數 (經擴大)	百分比
陳廷驊	實益擁有人	公司	861,784,435	22.52% (附註7)
陳楊福娥	實益擁有人	家族	861,784,435	22.52% (附註8)

附註：

A. 個人、家族及公司分別表示個人權益、家族權益及公司權益。

附註：

- 林百欣先生由於擁有麗新製衣已發行股本約33.99%之權益(包括其配偶之權益)，故被視為擁有1,582,869,192股股份之權益。林百欣先生亦被視為於其配偶余寶珠女士擁有之633,400股股份中擁有權益。
- 余寶珠女士由於配偶林百欣先生於該等股份之權益，故被視為擁有1,780,728,742股股份之權益。
- 賴元芳女士由於配偶林百欣先生於該等股份之權益，故被視為擁有1,781,362,142股股份之權益。
- 鑑於Xing Feng於興智之公司權益，故被當作擁有由興智實益擁有之781,346,935股股份之權益。
- 陳廷驊先生由於擁有興智之公司權益，故被當作擁有781,346,935股股份之權益。
- 陳楊福娥女士由於配偶陳廷驊先生於該等股份之權益，故被視為擁有781,346,935股股份之權益。
- 請參閱上文附註4。

陳廷驊先生由於擁有興智之公司權益，故被當作擁有781,346,935股股份之權益。其餘之結餘相當於麗新發展因Absolute Gain Trading Ltd.行使Lai Sun International Finance (1997) Limited發行及由麗新發展擔保之可換股債券附帶之權利而將向其發行之80,437,500股股份。陳廷驊先生由於擁有Absolute Gain Trading Ltd.之公司權益，故被當作擁有該等股份之權益。陳廷驊先生於861,784,435股股份之權益總額相當於麗新發展已發行股本(倘Absolute Gain Trading Ltd.行使上述可換股債券附帶之權利，經麗新發展可能發行之80,437,500股股份所擴大)之22.52%。

- 陳楊福娥女士由於配偶陳廷驊先生於該等股份之權益，故被視為擁有861,784,435股股份之權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何人士擁有股份或股本衍生工具之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第十五部第2及第3分部之條文規定向麗新發展披露，或直接或間接擁有附有投票權可於一切情況下在麗新發展集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與麗新發展或麗新發展的任何附屬公司訂立或擬訂立任何服務合約，而該服務合約並非於一年內屆滿或聘用公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止。

5. 董事於資產／合約的權益及其他權益

董事並無在麗新發展集團任何成員公司所訂立的任何合約或安排(於本通函發出當日仍然生效，並與麗新發展集團的業務有重大關係者)中擁有重大權益。

各董事概無在麗新發展集團任何成員公司自二零零四年一月三十一日(即麗新發展集團編製最近期公佈的中期賬目的日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 重大合約

以下是麗新發展或其附屬公司在本通函發出當日以前兩年內所訂立的重大或可能屬重大的合約(非在日常業務中訂立之合約)：

- (a) 協議；
- (b) 麗領發展有限公司、賢威有限公司、麗新發展(統稱「亞視賣方」)與Dragon Goodwill International Limited(「DGI」)於二零零二年十一月八日訂立協議，內容有關買賣於亞洲電視有限公司及Houseman International Limited之股份，以及(如適用)亞視賣方與DGI於二零零三年五月十四日訂立的補充協議的修訂；

- (c) 豐德麗及麗新發展於二零零二年十一月八日訂立協議，內容關於買賣 Houseman International Limited 的股份，以及 (如適用) 豐德麗與麗新發展於二零零三年五月十四日訂立的補充協議的修訂；
- (d) 祥澤投資有限公司 (於香港註冊成立的公司，並為麗新發展的全資附屬公司) 已接納名為銅鑼灣廣場第一期的物業的投標文件；
- (e) 由麗新發展 (以賣方身份)、遠東發展有限公司、E-Cash Ventures Limited、Zeal Goal International Limited 及 Hosar Investment Limited (合共以買方身份)、長江實業 (集團) 有限公司、Far East Consortium International Limited、新鴻基有限公司、Stalybridge Investment Limited 及 Omicron International Limited 訂立關於買賣 Omicron International Limited 的 43.5% 權益及股東貸款約 132,000,000 港元 (相當於 Omicron International Limited 欠付麗新發展的本金和利息) 的協議；及由以上訂約各方訂立的函件，兩份文件全部均於二零零三年八月八日簽訂；
- (f) 麗新發展已接納麗新元朗中心的投標文件；
- (g) Peakflow Profits Limited (於英屬處女群島註冊成立之公司及麗新發展之全資附屬公司) (作為賣方) 及 Grand Design Development Limited (於英屬處女群島註冊成立之公司) (作為買方) 於二零零三年三月二十一日訂立銷售協議，以轉撥及轉讓 Bayshore Development Group Limited (於英屬處女群島註冊成立之公司，現由 Grand Design Development Limited 擁有 90% 權益 (但於銷售協議完成前則為 70% 權益) 及由 Peakflow Profits Limited 擁有 10% 權益 (但於銷售協議完成前則為 30% 權益)) 20% 的權益連同 Bayshore Development Group Limited 應付予 Peakflow Profits Limited 價值 600,000,000 港元的股東貸款加上應計利息；
- (h) 麗新發展及朗盈信貸有限公司於二零零三年二月十日訂立的貸款備用額協議；
- (i) Lai Sun International Finance (1997) Limited、麗新發展及 The Law Debenture Trust Corporation p.l.c. 於二零零三年一月二十一日訂立構成 150,000,000 美元可換股債券的第四份信託補充契據，藉此令經可換股債券持有人於二零零二年十二月十七日召開之會議上通過之該等特別決議案生效；

- (j) Lai Sun International Finance (Cayman Islands)Limited、麗新發展及DB Trustees (Hong Kong) Limited於二零零三年一月二十一日訂立構成115,000,000美元可交換債券的第二份信託補充契據，藉此令經可交換債券持有人於二零零二年十二月十七日召開之會議上通過之該等特別決議案生效；及
- (k) 富麗華酒店企業有限公司連同Transformation International Limited (合共以賣方身份) 與Indochina Infratech (S) Pte Limited (以買方身份) 於二零零二年十一月六日訂立協議，內容關於買賣Furama International Hoteliers Limited的股份。

7. 訴訟

麗新發展或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，麗新發展或其任何附屬公司亦無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

8. 專家資格、同意及專家的權益

曾提供載於本通函的意見或建議的專家的專業資格如下：

名稱

資格

卓德測計師行有限公司(「卓德」) 專業測量師及估值師

卓德已就刊發本通函發出同意書，同意按現時所示形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，該同意書至今尚未撤回。

卓德確認於最後實際可行日期並無於麗新發展或其任何附屬公司擁有股權，或擁有認購或提名其他人士認購麗新發展集團任何成員公司的證券之權利(不論可法定強制執行與否)。

卓德並確認於最後實際可行日期，其概無於麗新發展集團任何成員公司自二零零四年一月三十一日(即麗新發展集團編製最新公佈的中期賬目的日期)以來所收購或出售或承租或擬收購或出售或承租的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

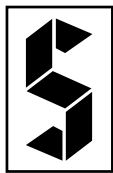
9. 一般事項

- (a) 麗新發展之秘書為楊錦海先生，彼為特許秘書及行政人員公會及香港公司秘書公會會員，亦為香港證券專業學會會員。
- (b) 麗新發展之合資格會計師為謝儉倫先生，彼為英國公認會計師公會資深會員及香港會計師公會資深會員。
- (c) 麗新發展之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。
- (d) 麗新發展之過戶登記處為登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。
- (e) 本通函之中英文本如有歧義，一概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本可於本通函刊發之日起至股東特別大會當日止期間任何營業日之正常辦公時間內，在香港九龍長沙灣道680號麗新商業中心903室查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 麗新發展之組織章程大綱及細則；
- (c) 麗新發展集團截至二零零三年七月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合賬目及麗新發展集團截至二零零四年一月三十一日止六個月期間刊發之中期賬目；
- (d) 卓德測計師行有限公司擬備之函件、估值概要及估值證書，全文載於本通函附錄二；
- (e) 本通函附錄三第8段所指之卓德測計師行有限公司發出之同意書；
- (f) 上文第6段所指之重大合約，包括協議；及
- (g) 根據上市規則第14章所載規定而自二零零三年七月三十一日（最近期已刊登經審核賬目的日期）發出的通函。



麗新發展

麗新發展有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

茲通告麗新發展有限公司謹訂於二零零四年六月三十日(星期三)上午十時正，假座香港干諾道中3號香港麗嘉酒店B1樓層宴會廳I號舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

「動議批准、確認和追認Eternal Force Limited及麗新發展有限公司(「麗新發展」)於二零零四年五月五日訂立之買賣協議(「協議」)(其註有「A」字樣之副本已於本股東特別大會提呈，經由本股東特別大會主席簽署以資識別)，以及協議所擬進行之交易；及授權麗新發展董事簽署(親筆簽署或以印章簽立)、完成及發送彼等認為對執行協議之條款以及協議所擬進行之交易或令其生效(包括但不限於行使或執行其內之任何權利)所需或適宜之所有該等文件、行動及事項，及在其酌情認為適宜、必需或適當及符合麗新發展利益之情況下，作出並同意協議之條款及協議所擬進行之交易之該等修改、修訂或變更(如有)。」

承董事會命
公司秘書
楊錦海

香港，二零零四年六月十四日

註冊辦事處：

香港九龍

長沙灣道680號

麗新商業中心11樓

股東特別大會通告

附註：

1. 任何有權出席股東特別大會及投票之股東，均有權委派一名或多名代表出席，並於投票表決時代為投票。受委代表不必為麗新發展之股東。
2. 如屬任何普通股股份之聯名登記持有人，則任何一名該等聯名人士均可親身或委派代表在股東特別大會上就該普通股股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟若有一名以上該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有在股東名冊上排名較先之聯名持有人方有權就該普通股股份投票。
3. 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。
4. 代表委任表格連同妥為簽署之授權書或其他授權文件（如有），或由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其續會（視乎情況而定）指定舉行時間四十八小時前交回麗新發展之過戶登記處—登捷時有限公司（地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下），方為有效。股東填妥和交回代表委任表格後，仍可按意願親身出席股東特別大會或任何續會並於會上投票。
5. 於股東特別大會上提呈以供投票之決議案，須以舉手表決方式決定，惟除非（於宣佈舉手表決結果之前或之時，或於撤回投票表決的任何其他要求之時）要求投票表決則作別論。以下人士可要求投票表決：
 - (i) 股東特別大會主席；或
 - (ii) 最少三名親身或委派代表出席並有權於股東特別大會投票之股東；或
 - (iii) 親身出席或委派代表出席且佔有權於股東特別大會上投票之所有股東總投票權不少於十分之一的一名或多名股東；或
 - (iv) 親身出席或委派代表出席且持有附有於股東特別大會上投票權利之麗新發展股份，其已繳足總額相當於附有該權利之所有麗新發展股份已繳足總額不少於十分之一的一名或多名股東。