

---

## 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)

## 主 要 交 易

### 出 售 銅 鑼 灣 廣 場 一 期

---

本公司之董事會函件載於本通函第4至第9頁。

本公司謹訂於二零零三年九月二十九日(星期一)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25及第26頁。

閣下無論能否出席大會，亦請按隨附之代表委任表格所印指示填妥表格，並盡快交回本公司之過戶登記處—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任何續會，並於會上投票。

二零零三年九月十一日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
引言 .....	4
投標 .....	5
出售之財務影響 .....	6
有關該物業之資料 .....	8
進行出售之原因 .....	8
所得款項之擬作用途 .....	8
有關本公司之資料 .....	8
監管條例之影響 .....	8
股東特別大會 .....	9
其他資料 .....	9
附錄一 — 財務資料 .....	10
附錄二 — 物業估值 .....	13
附錄三 — 一般資料 .....	17
股東特別大會通告 .....	25

---

## 釋 義

---

在本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「亞洲電視交易」	指	根據DGI協議及豐德麗協議，麗新發展集團出售亞洲電視有限公司之32.75%股本權益及HKATV.com Limited之50%股本權益；
「Bayshore」	指	Bayshore Development Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由Grand Design擁有90%（於Bayshore交易完成前為70%），Peakflow擁有10%（於Bayshore交易完成前為30%）；
「Bayshore交易」	指	Peakflow透過將Bayshore的20%股權和Bayshore所欠600,000,000港元等值的股東貸款連累計利息轉讓，藉此削減Peakflow根據625,000,000港元有期貸款備用額而欠負Grand Design的債項；
「完成」	指	根據投標完成出售；
「完成日期」	指	二零零三年十月二十三日；
「可換股債券持有人」	指	可換股債券的持有人；
「可換股債券」	指	由麗新發展擔保，並由Lai Sun International Finance (1997) Limited於一九九七年八月四日發行，本金額150,000,000美元的可換股擔保債券；
「DGI協議」	指	麗領發展有限公司、賢威有限公司、麗新發展及Dragon Goodwill International Limited於二零零二年十一月八日就買賣亞洲電視有限公司股份及Houseman International Limited股份所訂立之協議（及如適用，以經DGI補充協議所修訂者為準）；
「董事」	指	麗新發展的董事；
「出售」	指	根據投標出售該物業；
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零零三年九月二十九日（星期一）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；

---

## 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，麗新發展約持有其42.54%股本權益（於配發及發行100,000,002股豐德麗股份作為收購Splendid Agents Limited的所有股權的代價前，則為49.99%）；
「豐德麗協議」	指	豐德麗與麗新發展於二零零二年十一月八日就買賣Houseman International Limited全部已發行股本所訂立之協議（及如適用，以經豐德麗補充協議所修訂者為準）；
「豐德麗集團」	指	豐德麗及其附屬公司；
「可交換債券持有人」	指	可交換債券的持有人；
「可交換債券」	指	由麗新發展擔保，並由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美元的可交換擔保債券；
「Grand Design」	指	Grand Design Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司；
「港元」	指	香港幣值；
「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	二零零三年九月五日，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；
「麗新發展」或「本公司」	指	麗新發展有限公司，一間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；
「麗新製衣」	指	麗新製衣國際有限公司，一間於香港註冊成立的公司，其股份在聯交所上市，並持有麗新發展約42.25%的股本權益；

---

## 釋 義

---

「祥澤」	指	祥澤投資有限公司，於香港註冊成立的公司，為麗新發展的全資附屬公司；
「Peakflow」	指	Peakflow Profits Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，麗新發展之全資附屬公司；
「該物業」	指	分別於土地註冊處註冊作為內地段第2836號A段第10分段餘段、內地段第8659號及內地段第8683號的所有該等地塊，連同建於該等地塊上的院宅、架設物及建築物（現稱為銅鑼灣廣場一期）（前稱銅鑼灣廣場）；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）；
「股份」	指	本公司普通股股本中每股面值0.50港元之普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「DGI補充協議」	指	麗領發展有限公司、賢威有限公司、麗新發展與Dragon Goodwill International Limited於二零零三年五月十四日訂立之補充協議，內容有關DGI協議；
「豐德麗補充協議」	指	豐德麗與麗新發展於二零零三年五月十四日訂立之補充協議，內容有關豐德麗協議；
「投標」	指	永安就該物業作出的投標；
「賣方律師」	指	於出售中擔任祥澤的律師羅文錦律師樓；及
「永安」	指	永安地產證券有限公司，於香港註冊成立的公司，為永安（集團）有限公司的附屬公司。



## 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

### 出售銅鑼灣廣場一期

#### 引言

於二零零三年八月二十日，董事公佈於二零零三年八月十八日，麗新發展之全資附屬公司祥澤接納永安之投標，以現金代價1,200,000,000港元購買該物業。根據上市規則第14章，出售構成麗新發展之主要交易。

本通函旨在向閣下提供出售之進一步資料以及發出股東特別大會之通告，會上將尋求閣下批准出售。

---

## 董事會函件

---

### 投標

#### 1. 接納日期

祥澤於二零零三年八月十八日接納投標。

#### 2. 訂約方

賣方： 祥澤

買方： 永安

永安及其控股公司永安(集團)有限公司為與麗新發展或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等任何各自之聯繫人(定義見上市規則)概無關連之獨立第三者。

#### 3. 投標之性質

投標是為祥澤出售及永安購買該物業而提出。

#### 4. 將予出售之資產

該物業

#### 5. 投標之條件

出售之完成，須待完成日期或之前，於麗新發展股東特別大會上，根據上市規則及／或其他法例或規例及／或附屬法例或規例，按照投標之條款，通過批准出售之決議案之一項後決條件達成後，方會完成。

祥澤已向買方作出不可撤回承諾，除非麗新製衣根據上市規則及／或其他法例或規例及／或附屬法例或規例，被禁止或要求於上述股東特別大會上放棄投票，否則將促使麗新製衣(麗新發展之一名主要股東，持有麗新發展約42.25%之權益)投票贊成將於麗新發展股東特別大會上提呈之決議案，以批准根據投標之條款之出售。董事認為，麗新製衣及其聯繫人有權於上述之股東特別大會上投票。

#### 6. 代價

出售之現金總代價為1,200,000,000港元。由永安於投標中出標之購買價，是祥澤將該物業招標，而於二零零三年八月十八日招標截止時，從投標人士(全部為與麗新發展或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等任何各自之聯繫人(定義見上市規則)概無關連之獨立第三者)回應祥澤之出標，而祥澤所接獲之十一份標書中最高之出價。

---

## 董事會函件

---

永安已向賣方律師支付30,000,000港元現金之初步定金，而根據投標，永安於二零零三年八月十八日遞交其標書時將該筆定金交由賣方律師代管。90,000,000港元之進一步定金於二零零三年八月二十六日支付予賣方律師，並由賣方律師根據投標代為保管。買方須於完成時支付現金代價之餘額合共1,080,000,000港元。

倘永安未能完成出售，則初步及進一步定金將被祥澤沒收，但假如上述所載之後決條件未能於完成日期或該日以前達成，則祥澤須退還上述定金予永安(將不包括開支、利息或補償金)。

賣方律師將代管初步及進一步定金，並於祥澤向永安證明並令其信納購買價之餘額高於或相等於完成日期為該物業解除現時涉及該物業之押記所需之金額(如有)之情況下，始會向祥澤發放該等定金。

### 7. 完成

將於二零零三年十月二十三日完成。

倘買方未能支付購買價之餘額或遵照或遵守協議之任何條款及條件，祥澤可即時以書面通知終止協議，以及倘買方已獲給予管有權，則將有權重新進入該物業及管有該物業及沒收任何已支付之定金。

倘祥澤未能根據協議完成該物業之出售，買方毋須向祥澤提出轉讓書，即可採取行動強制履行協議。

### 出售之財務影響

截至二零零二年七月三十一日止財政年度，該物業應佔之除稅前及除稅後純利分別為85,200,000港元及72,200,000港元，而截至二零零一年七月三十一日止年度則分別為82,500,000港元及69,300,000港元。誠如麗新發展集團截至二零零二年七月三十一日止財政年度之綜合經審核賬目所載，該物業之賬面值為1,455,000,000港元。計及將於出售完成時於損益賬中解除之重估虧絀約18,000,000港元後，按備考基準計算之出售未計開支(按初步基準估計約為10,000,000港元)前虧損約為273,000,000港元。



---

## 董事會函件

---

### 麗新發展集團之備考有形資產淨值

於出售完成時，麗新發展集團之備考有形資產淨值如下：

	百萬港元
如已刊發之中期報告所述，麗新發展集團 於二零零三年一月三十一日之未經審核資產淨值	657.5
減：收購聯營公司時之商譽，已扣除攤銷及減值	(296.0)
麗新發展集團於二零零三年一月三十一日之有形資產淨值	361.5
加：麗新發展集團欠負Grand Design之債項(包括本金及 相關貸款償還溢價)，於Bayshore交易完成時， 透過轉讓Bayshore 20%股本權益以及轉移Bayshore欠負之 600,000,000港元等值股東貸款連累計利息之代價削減	463.3
減：Bayshore 20%股本權益以及Bayshore欠負之600,000,000港元等值 股東貸款連累計利息之賬面值	(458.6)
	366.2
減：配發及發行100,000,002股豐德麗股份作為收購 Splendid Agents Limited全部股權之代價而產生， 被視作出售豐德麗之7.45%權益之虧損	(115.0)
	251.2
減：就根據豐德麗協議收購HKATV.com有限公司之 50%股權而向豐德麗支付之代價	(33.58)
加：有關亞洲電視交易之出售代價	230.0
加：麗新發展集團就向麗新發展出售其於HKATV.com有限公司之 50%股權所佔豐德麗收益之42.54%	14.3
	461.9
加：有關出售麗新元朗中心(「麗新元朗中心」)之出售代價	89.5
減：麗新元朗中心之賬面值	(156.0)
	395.4
加：有關出售Omicron International Limited(「Omicron」)之出售代價	35.0
減：Omicron之賬面值	(65.1)
	365.3
加：有關出售之出售代價	1,200.0
減：銅鑼灣廣場一期之賬面值	(1,455.0)
	110.3

---

## 董事會函件

---

### 有關該物業之資料

該物業為所有該等地塊(定義見本通函)及建於該等地塊上之綜合商業／辦公室樓宇，總建築面積約為255,464平方呎。該物業由祥澤根據多份有關該物業不同部分之政府批地書持有，該等政府批地書將於二一二七年九月二十九日、二零四七年六月三十日及二零四七年六月三十日屆滿。

### 進行出售之原因

祥澤於一九八九年完成該物業之發展，並自此持有該物業，作為投資物業，作收租之用。

董事相信，在現時市況下及參考於二零零三年七月三十一日由獨立專業估值師卓德測計師行有限公司作出之1,220,000,000港元之估值，出售之條款及條件(包括代價)乃公平合理。董事認為，由於出售是麗新發展變現其於該物業之投資，以減少其借款之良機，故符合麗新發展及其股東之整體最佳利益。

### 所得款項之擬作用途

該物業根據一項所有款項按揭抵押予一間銀行(「放款人」)，以獲得批予祥澤之兩項合共約840,000,000港元之有期貸款融資額，以及祥澤及麗新發展獲放款人提供之任何其他銀行融資額而不時欠負放款人(實欠或或然)(包括但不限於就放款人授予麗新發展若干聯營公司之銀行融資額而向放款人作出之擔保)之所有其他款項。

出售所得款項淨額將用作悉數償還欠負放款人之未償還金額。所得款項淨額之結餘擬主要用作償還部分債券債項及／或一般營運資金。

### 有關本公司之資料

麗新發展主要在香港從事物業發展、物業投資、酒店擁有及管理。

### 監管條例之影響

以麗新發展集團之最近期經審核有形資產淨值計，根據上市規則第14章，出售構成麗新發展之主要交易，因此，須待麗新發展股東之批准。

---

## 董事會函件

---

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零零三年九月二十九日(星期一)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25及第26頁。股東特別大會將提呈普通決議案批准出售。除於麗新發展之股本權益外，麗新製衣(麗新發展之一名主要股東，持有麗新發展42.25%之權益)於出售中並無重大權益。因此，麗新製衣將有權於上述股東特別大會上投票。根據麗新發展現時所得之資料，概無任何人士須遵照上市規則而於上述股東特別大會上放棄投票。

隨附股東特別大會代表委任表格。閣下無論能否出席大會，亦請按隨附之代表委任表格所印指示填妥表格，並盡快交回本公司之過戶登記處—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。

### 其他資料

敬希 閣下留意載於本通函附錄一、附錄二及附錄三之資料。

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

二零零三年九月十一日

## 債項

於二零零三年七月三十一日，即本通函付印前本債項聲明之最後實際可行日期，麗新發展集團之未償還借貸約7,624,000,000港元，包括(i)有抵押銀行貸款及其他借貸約3,957,000,000港元(其中2,075,000,000港元由本公司擔保)，(ii)本公司擔保之貸款備用額之累計還款溢價約27,000,000港元，(iii)本公司擔保之可交換債券之未償還款項約881,000,000港元(本金622,000,000港元加累計贖回債券溢價259,000,000港元)及(iv)本公司擔保之可換股債券之未償還款項約1,259,000,000港元(本金906,000,000港元加累計贖回債券溢價353,000,000港元)及(v)尚欠豐德麗集團約1,500,000,000港元。可交換債券及可換股債券之未償還款項及尚欠豐德麗集團之款項以一組抵押品所抵押，詳情載列於下文。再者，上文(iii)及(iv)段所載之可交換債券及可換股債券之應付未償還款項，已經計及本公司從出售其於亞洲電視有限公司之全部股本權益(已經於二零零三年七月二十五日完成)所得之款項中，撥出一筆合共約100,000,000港元之款項向可交換債券及可換股債券有關持有人支付，作為於二零零三年四月三十日可交換債券及可換股債券之未償還本金款項之部份還款。

於二零零三年七月三十一日，若干投資物業及若干固定資產之未經審核賬面款項分別約為5,175,000,000港元及1,469,000,000港元，及若干現金銀行存款約117,000,000港元，已經質押予多間銀行，作為麗新發展集團獲授之銀行融資之抵押。此外，285,512,791股豐德麗普通股股份、所有Peakflow股份、其於Bayshore(AIG Tower項目之合營公司)之10%股權及向其授出之墊款、麗新發展集團持有在其他附屬公司、聯營公司及已作投資公司之若干股份均亦已質押予多間銀行及其他貸款人，作為麗新發展集團獲授之貸款備用額之抵押。此外，根據可交換債券及可換股債券之條款及條件，可交換債券持有人會與可換股債券持有人有同等地位，按比例共同攤分由本公司實益擁有之285,512,791股豐德麗股份之第二押記。可交換債券持有人亦可與可換股債券持有人和豐德麗享有同等地位，按比例攤分本公司實益擁有之6,500股華力達有限公司(擁有香港麗嘉酒店)之有限追索權之第二押記。有抵押銀行貸款及其他借貸亦以麗新發展集團持有之若干資產之浮動押記為抵押。

於二零零三年七月三十一日，麗新發展集團約有195,000,000港元之或然負債，乃麗新發展集團為若干聯營公司及一間已作投資公司獲授之銀行融資而向多間銀行所發出之擔保。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」）而向麗豐作出彌償保證。本公司作出之彌償保證可用於(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。彌償保證契據假設物業權益以彼等於估值所佔之價值出售，而該價值乃參考估值時之稅率及監管中國所得稅及土地增值稅之法規計算。本公司作出之彌償保證並不包括(i)麗豐於股份在聯交所上市（「上市」）後所收購之新物業；(ii)因上市時之稅率增加或法例更改而引致有關稅項之增加；及(iii)數額以計算於一九九七年十一月十八日刊發之麗豐招股章程所載之經調整有形資產淨值時已作出重估增值之遞延稅項撥備為限之索償。

除上文所披露者及其後於二零零三年八月六日完成出售麗新元朗中心時償還銀行貸款合共69,900,000港元外，董事並不知悉麗新發展集團之債務及或然負債狀況自二零零三年七月三十一日起有任何重大變動。

### 營運資金

鑑於上文「債項」一節所述之債項狀況，麗新發展集團目前正與所有債權人磋商，務求為麗新發展集團取得一個較佳之財務處境。於二零零二年十二月十七日舉行之可交換債券持有人和可換股債券持有人之會議上，正式通過決議案（其中包括）批准將麗新發展集團根據可交換債券和可換股債券之還款責任期限押後至二零零三年三月三十一日。可換股債券原應於二零零三年三月三十一日到期贖回，但並無如期贖回。同日，麗新發展未能履行若干名可交換債券持有人就所持之可交換債券行使之若干認沽權，因而導致麗新發展須要全面贖回可交換債券。基於以上原因，本公司未能履行可換股債券及可交換債券之責任，因而構成麗新發展集團主要銀行融資之技術違規事件。

於本通函刊發日期，本公司仍未與可交換債券持有人及可換股債券持有人及麗新發展集團之其他債權人就綜合重組麗新發展集團債務（包括重組可交換債券及可換股債券）之條款達成任何協議。董事相信應可於二零零三年最後一季達成綜合之債務重組協議。與此同時，麗新發展集團已進入非正式之暫緩還款期，在該期間內，可交換債券持有人及可換股債券持有人和麗新發展集團之其他債權人雖然保留權利，但不會採取行動強制執行各自相關之抵押品，以待與本公司之綜合債務重組磋商得出結果。

假設麗新發展集團能爭取所有債權人之同意，落實債務重組計劃之形式和架構，又能繼續有秩序地成功出售合適之資產，及以透過其他之融資或再融資安排籌集資金，引入現金流量，則董事相信麗新發展集團在本通函發出之後十二個月後，會有足夠之營運資金應付其所需；否則，董事認為麗新發展集團未必有足夠之資金，在可見未來繼續經營業務。

### 財務及業務前景

誠如上文所闡釋，儘管麗新發展集團仍未落實綜合債務重組計劃之形式及結構，麗新發展集團仍有信心各方會在二零零三年最後一季內達成協議。麗新發展集團之未來財務及業務前景，將取決於能否順利落實該債務重組計劃以及能否獲得麗新發展集團債權人之支持。

董事並不知悉麗新發展集團之財務或業務狀況，自二零零三年一月三十一日（即本公司最近期公佈之未經審核綜合賬項編製之日）以來有任何重大不利轉變。

以下為獨立專業估值師卓德測計師行有限公司就有關香港銅鑼灣軒尼詩道／波斯富街／駱克道銅鑼灣廣場一期於二零零三年七月三十一日之估值而發出之函件全文及估值證書。



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樓

敬啟者：

**香港銅鑼灣軒尼詩道／波斯富街／駱克道銅鑼灣廣場一期**

茲遵照閣下近期之指示對上述物業進行估值，本測計師行證實已視察該物業，作出有關查詢和查冊，並取得本測計師行認為必要之其他資料，以便向閣下提供本測計師行對該物業於二零零三年七月三十一日之公開市值之意見。

本測計師行之估值乃根據公開市值所作出之意見。所謂公開市值，就本測計師行所下定義來說，是指「物業權益於估值日在下列假定情況下，以現金代價無條件完成出售時可合理取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；



- (b) 於估值日前，有一段合理時間(視乎物業之性質和市況而定)可適當地在市場推銷該項物業權益、協商價格和條款，以及完成銷售；
- (c) 於任何較早假定交換合同日期之市況、價值水平和其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣之準買家之任何追加出價；和
- (e) 交易雙方在知情、審慎和非強迫之情況下進行交易。」

本測計師行假定業主於公開市場出售該物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高物業之價值。此外，本測計師行於估值時並無計及任何有關或影響物業權益之出售之選擇權或優先購買權，亦假設並無出現任何形式之強制出售情況。

本測計師行已參考市場上可供參考之銷售佐證，及恰當地將本測計師行所得附表所示之淨收入資本值化，而對該物業進行估值，以及在恰當情況下，就將來可享有之潛在收入作撥備。

本測計師行並無獲提供有關物業之任何業權文件摘錄，但已在有關土地註冊處進行查冊。然而，本測計師行並無對該等文件之正本進行查冊以核實業權，或核實可能並無於提供予本測計師行之副本中出現之任何修訂。

本測計師行在頗大程度上依賴閣下所提供之資料，並已接納給予本測計師行有關規劃批文或法定公告、地役權、年期、出租情況、地盤及樓面面積及所有其他有關事宜之意見。估值證書所載之尺寸、量度和面積均按照提供予本測計師行之文件及租期附表所載之資料為基準，故僅為約數。

本測計師行曾視察估價物業之外部，及盡可能視察該物業之內部。在本測計師行視察期間，本測計師行並無注意到任何嚴重損壞。然而，本測計師行並無進行結構測量，因此，本測計師行無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞。本測計師行亦無對任何設施進行測試。



本測計師行之估值並無考慮物業所欠負之任何抵押、按揭或欠款，或成交出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，本測計師行假設該物業概不附帶足以影響其價值之業權負擔、限制和支銷。

隨函附奉本測計師行之估值證書。

此致

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 MCI Arb RPS(GP)  
謹啟

二零零三年八月八日

## 估值證書

於二零零三年  
七月三十一日  
現況下之  
公開市值

物業	概況及年期	佔用詳情	
香港銅鑼灣軒尼詩道／波斯富街／駱克道銅鑼灣廣場一期	銅鑼灣廣場一期為於一九八九年落成及建於銅鑼灣地鐵站上之26層(連地庫)高級商業／辦公室大廈。	大部份商業樓層根據不同年期(大部份為期兩年或三年,最近期之屆滿日期為二零零六年四月)以約4,350,000港元之總月租收入租出(不包括差餉及管理費,部份有權續期一至三年)。	1,220,000,000港元
內地段第2836號A段第10分段餘段,及內地段第8683號及第8659號。	<p>以下為該發展項目之大約建築面積:</p> <p>零售購物:</p> <p>地庫、地下、一樓、二樓及三樓約4,973.15平方米(53,531平方呎)</p> <p>餐廳:</p> <p>4樓至10樓約6,617.06平方米(71,226平方呎)</p> <p>辦公室:</p> <p>11樓至25樓約12,140.65平方米(130,682平方呎)</p> <p>該發展項目之總建築面積約23,730.86平方米(255,439平方呎)</p> <p>內地段第2836號乃根據政府租約持有,由一九二九年九月三十日起,為期99年,可進一步續期99年。</p> <p>內地段第8659號及第8683號乃根據其各自之批地條款第11949號及11952號向政府持有,兩者由一九八七年六月十八日起,為期60年。</p>	<p>招牌及燈箱以約36,000港元之每月總收入租出(包括差餉及服務費)。</p> <p>辦公室單位根據不同年期(大部份為期兩年或三年,最近期之屆滿日期為二零零六年三月)以約1,530,000港元之總月租收入租出(不包括差餉及管理費,部份有權續期一至兩年)。</p> <p>地下部份範圍根據一項牌照以9,000港元之每月牌照費租出,為期兩年,於二零零四年五月屆滿(包括差餉及管理費)。</p> <p>1樓、2樓及3樓部份範圍根據一項牌照以11,880港元之每月牌照費租出,為期兩年,於二零零四年三月屆滿(不包括差餉,但包括管理費)。</p> <p>地下、1樓、2樓、3樓及10樓部份範圍根據一項牌照以11,070港元之每月牌照費租出,為期兩年,於二零零四年十二月屆滿(包括差餉及管理費)。</p> <p>地下之流動攤檔根據一項牌照以12,000港元之每月牌照費租出,為期兩年,於二零零三年八月屆滿(包括差餉及管理費)。</p>	

附註:

- (1) 本物業之註冊業主為祥澤投資有限公司。
- (2) 本物業受到以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭及租金轉讓所規限。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料。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. 權益披露

於最後實際可行日期，下列本公司董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團（證券及期貨條例所指的相聯法團）之股份、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分部規定知會本公司及聯交所；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中；或(c)根據本公司採納之董事進行證券交易之守則規定知會本公司及聯交所：

### (a) 本公司

於股份之好倉

	所持股份數目			身份	總數	百分比
	個人權益	家族權益	公司權益			
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%
余寶珠	633,400	1,780,728,742 (附註3)	無	實益擁有人	1,781,362,142	47.55%
劉樹仁	1,200,000	無	無	實益擁有人	1,200,000	0.03%
趙維	195,500	無	無	實益擁有人	195,500	0.01%
吳兆基	200,000	無	無	實益擁有人	200,000	0.01%

附註：

- 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。

- 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、林建名先生及余寶珠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。
- 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。

#### 於相關股份股本衍生工具之好倉

本公司董事及行政總裁概無於相關股份股本衍生工具之好倉擁有或被視為擁有權益。

#### 於相關股份股本衍生工具之淡倉

本公司董事及行政總裁概無於相關股份股本衍生工具之淡倉擁有或被視為擁有權益。

### (b) 相聯法團

#### 豐德麗

#### 於豐德麗股份之好倉

	所持豐德麗普通股股份數目					
	個人權益	家族權益	公司權益	身份	總數	百分比
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：

- 豐德麗為本公司之相聯法團，本公司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本公司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、林建名先生及余寶珠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。
- 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。

於豐德麗相關股份股本衍生工具之好倉

本公司董事及行政總裁概無於豐德麗相關股份股本衍生工具之好倉擁有或被視為擁有權益。

於豐德麗相關股份股本衍生工具之淡倉

本公司董事及行政總裁概無於豐德麗相關股份股本衍生工具之淡倉擁有或被視為擁有權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁概無於本公司或任何相聯法團（證券及期貨條例所指的相聯法團）之股份、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(a)根據證券及期貨條例第十五部第7及第8分部規定知會本公司及聯交所；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中；或(c)根據本公司採納之董事進行證券交易之守則規定知會本公司及聯交所。

### 3. 主要股東

就董事所知，於最後實際可行日期，下列人士(部分為本公司董事或行政總裁)擁有以下於股份及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分部之條文規定向本公司披露，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：

#### 於股份之好倉

名稱	身份	性質 (附註1)	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2)
余寶珠	實益擁有人	個人及家族	1,781,362,142	47.55% (附註3)
賴元芳	實益擁有人	家族	1,781,362,142	47.55% (附註4)
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5)
陳廷驊	實益擁有人	公司	781,346,935	20.86% (附註5及6)
陳楊福娥	實益擁有人	家族	781,346,935	20.86% (附註7)
亞洲電視有限公司	實益擁有人	公司	200,000,000	5.34%
Today's Asia Limited	實益擁有人	公司	200,000,000	5.34% (附註8)
劉長樂	實益擁有人	公司	200,000,000	5.34% (附註8及9)

附註：

- 個人、家族及公司分別表示個人權益、家族權益及公司權益。

2. 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。
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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 鑑於Today's Asia Limited於亞洲電視有限公司之公司權益，故被當作擁有由亞洲電視有限公司實益擁有之200,000,000股股份之權益。
9. 劉長樂先生由於擁有亞洲電視有限公司之公司權益，故被當作擁有200,000,000股股份之權益。

#### 於相關股份股本衍生工具之好倉

名稱	身份	性質 (附註1)	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10)
陳楊福娥	實益擁有人	家族	861,784,435	22.52% (附註11)

附註：

10. 請參閱上文附註5。

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。其餘之結餘相當於本公司因Absolute Gain Trading Ltd.行使Lai Sun International Finance (1997) Limited發行及由本公司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本公司已發行股本(倘Absolute Gain Trading Ltd.行使上述可換股債券附帶之權利，經本公司可能發行之80,437,500股股份所擴大)之22.52%。

11. 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，向本公司披露，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，董事概無與本公司或本公司之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. 董事及專家於資產／合約之權益及其他權益

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

各董事或卓德測計師行有限公司概無在麗新發展集團任何成員公司自二零零二年七月三十一日(即本公司公佈最近期編製之經審核綜合賬目之日)以來所收購或出售或租賃，或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。

#### 6. 重大合約

以下是本公司或其附屬公司在本通函發出之日以前兩年內所訂立之重大或可能是重大的合約(非在日常業務中訂立之合約)：

- (a) 祥澤已接納該物業之投標文件；
- (b) 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欠負麗新發展的本金和利息)的協議；及由以上訂約方訂立的函件，兩份文件全部均於二零零三年八月八日簽訂；



- (c) 麗新發展已接納麗新元朗中心之投標文件；
- (d) Peakflow (以賣方身份) 與Grand Design (以買方身份) 於二零零三年三月二十一日訂立的買賣協議，內容有關轉讓及轉移Bayshore的20%權益，連同Bayshore欠負Peakflow的600,000,000港元等值股東貸款連累計利息；
- (e) 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；
- (f) 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；
- (g) 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；
- (h) 麗新發展兩間全資附屬公司—麗領發展有限公司及賢威有限公司、麗新發展與Dragon Goodwill International Limited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 (「HIL」，為豐德麗的全資附屬公司) 之股份；
- (i) 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HIL已發行股本中每股面值1.00美元之股份2股；
- (j) 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；及
- (k) 林百欣先生、麗新發展與麗新製衣於二零零一年十二月七日訂立關於涉及亞洲電視有限公司和麗豐控股有限公司股本重組的買賣協議，據此，麗新發展同意向林百欣先生以225,200,000港元購入亞洲電視有限公司125,450,000股股份，而麗新發展進一步同意以225,200,000港元向麗新製衣出售麗豐控股有限公司股本中若干股份。

## 7. 訴訟

本公司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，本公司或其任何附屬公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 8. 專家之專業資格

曾提供載於本通函的意見或建議之專家的專業資格如下：

卓德測計師行有限公司      物業估值師

## 9. 同意書

卓德測計師行有限公司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名稱、意見或函件及／或引述其名稱、意見或函件，該同意書至今尚未撤回。

## 10. 一般事項

- (a) 本公司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) 本公司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。
- (c) 本公司之股份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。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，一概以英文本為準。

## 11. 備查文件

下列文件之副本可於本通函刊發之日起至召開股東特別大會之日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) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 上文第6段所指之重大合約；
- (c) 麗新發展集團截至二零零二年七月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合賬目；
- (d) 本通函附錄二所指示之估值報告；及
- (e) 根據上市規則第14章所載列的規定而發行有關自二零零二年七月三十一日（最近刊發的經審核賬目之日）以來各項須予公佈交易的通函。

## 股東特別大會通告



### 麗新發展

麗新發展有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

茲通告麗新發展有限公司(「本公司」)謹訂於二零零三年九月二十九日(星期一)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：**

- (a) 批准、確認和追認本公司之全資附屬公司祥澤投資有限公司向永安地產證券有限公司出售該物業(兩者之定義見本公司於二零零三年九月十一日刊發之通函(「通函」))，出售乃根據投標(定義見通函)之條款及條件進行，(其註有「A」字樣之副本已於本大會提呈，經由大會主席簽署以資識別)，以及誠如通函(其註有「B」字樣之副本已於本大會提呈，經由大會主席簽署以資識別)中所述預期進行之交易；及
- (b) 授權本公司董事簽署(親筆簽署或以印章簽立)、完成及發送彼等認為對執行出售之條款以及根據出售預期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及符合本公司利益之情況下，作出並同意出售之條款屬非重大性質之該等修改。」

承董事會命  
公司秘書  
楊錦海

香港，二零零三年九月十一日

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

香港九龍  
長沙灣道680號  
麗新商業中心11樓

附註：

- (1) 任何有權出席大會及投票之股東，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。受委代表不必為本公司之股東。
- (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續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回本公司之過戶登記處—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大會或任何續會並於會上投票。



# 麗新發展

麗新發展有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

## 二 零 零 三 年 九 月 二 十 九 日 ( 星 期 一 ) 上 午 十 時 正 舉 行 之 股 東 特 別 大 會 適 用 之 代 表 委 任 表 格

本人／吾等<sup>(附註1)</sup> \_\_\_\_\_

地址為 \_\_\_\_\_

為麗新發展有限公司(「本公司」)普通股股本中每股面值0.50港元之普通股<sup>(附註2)</sup> \_\_\_\_\_ 股

之登記持有人，茲委任大會主席或<sup>(附註3)</sup> \_\_\_\_\_

地址為 \_\_\_\_\_

為本人／吾等之代表，代表本人／吾等出席本公司訂於二零零三年九月二十九日(星期一)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 號舉行之股東特別大會(「大會」)(及其任何續會)，藉以考慮並酌情通過召開大會通告所載之決議案，並依照下列所指示投票或如無該指示，則由本人／吾等之代表酌情自行投票：

	贊成 <sup>(附註4)</sup>	反對 <sup>(附註4)</sup>
普通決議案		

日期：二零零三年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 簽署<sup>(附註5)</sup>： \_\_\_\_\_

### 附註：

- 請以正楷填上全名及地址。
- 請填上以閣下名義登記之普通股股份數目。如不填報股份數目，則本代表委任表格將被視為全部以閣下名義登記之本公司普通股股份之代表委任表格。
- 如欲委派大會主席以外之任何人士為代表，請將「大會主席或」一詞刪去，並於適當欄內填上閣下所擬委派代表之全名及地址。本代表委任表格內之任何更改均須由簽署人簡簽示可。
- 重要提示：**閣下如欲投票贊成決議案，請在「贊成」欄內填上「√」號；如欲投票反對決議案，則請在「反對」欄內填上「√」號。如並無填寫任何一欄或全部欄留空，則閣下之受委代表可酌情自行投票。閣下之受委代表亦可酌情就任何於大會上適當提呈而並未載於召開大會之通告上之決議案投票。
- 本代表委任表格必須由閣下或獲閣下以書面正式授權之人士簽署；如股東為一間公司，則代表委任表格必須以印章簽立或由公司負責人或獲正式授權之人士親筆簽署。
- 倘為任何普通股股份之聯名登記持有人，任何一位聯名持有人可就該等普通股股份出席大會及投票，不論其為親自或委派代表出席，猶如其乃唯一有權投票之人士無異。惟倘多於一位聯名持有人出席大會，不論其為親自或委派代表出席，則僅有在股東名冊內就有關該等普通股股份之聯名持有人排名首位之出席者，方有權就該等普通股股份投票。
- 本代表委任表格，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，最遲須於大會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。
- 受委代表毋須為本公司股東，惟必須親自代表閣下出席大會。受委代表可於以點票方式表決時代表閣下投票。
- 閣下於填妥及交回本代表委任表格後，屆時仍可親自出席大會(及其任何續會)及於會上投票而不受該表格限制。