
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢 閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問之獨立意見。

閣下如已售出或轉讓名下所有麗新發展有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



麗 新 發 展

麗新發展有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：488)

主要交易
出售有限合夥權益

本封面頁下半部所用詞彙各自與本通函「釋義」一節所界定者具有相關涵義。

董事會函件載於本通函第6至16頁內。

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

香港，二零二六年二月十一日

目 錄

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

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

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下相關涵義：

「協議」	指	賣方與買方就有限合夥權益訂立日期為二零二六年一月十二日之買賣協議；
「AIFM」	指	另類投資基金經理；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港、普費菲孔(瑞士)及都柏林(愛爾蘭)銀行一般開門正常營業之日子(不包括星期六、星期日、公眾假期或於香港時間上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸掛或維持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或宣佈或維持宣佈「黑色」暴雨警告信號或「極端情況」之日子)；
「買方」，各自為一名「買方」	指	買方1、買方2及買方3；
「買方1」	指	Crown Global Secondaries VI Master SCSp，一間於盧森堡以「 <i>societe en commandite speciale (SCSp)</i> 」(特殊有限合夥企業)形式註冊成立之封閉式私募投資基金；
「買方2」	指	Crown Asia-Pacific Private Equity V Master SCSp，一間於盧森堡以「 <i>societe en commandite speciale (SCSp)</i> 」(特殊有限合夥企業)形式註冊成立之封閉式私募投資基金；
「買方3」	指	Neckar SEC SCS，一間於盧森堡以「 <i>societe en commandite simple (SCS)</i> 」(普通有限合夥企業)形式註冊成立之封閉式私募投資基金；
「完成」	指	根據協議於完成日期完成有限合夥權益之買賣；
「完成日期」	指	根據協議完成之日期；

釋 義

「本公司」	指	麗新發展有限公司(Lai Sun Development Company Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：488)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事」	指	本公司之董事；
「出售事項」	指	賣方根據協議之條款及條件向買方出售有限合夥權益；
「分派」	指	(i)出售、出讓、轉讓、轉換、兌換、贖回、行使、償還、豁免、解除、妥協、清償或履行有限合夥權益所產生之全部所得款項；及(ii)就或有關有限合夥權益宣佈、支付、作出或被視為支付或作出之全部分派、股息、利息及現金付款、證券或其他財產之總額；
「收益」	指	買方根據協議應付賣方之收益；
「收益期」	指	自完成日期起至其第五個週年日(但不包括該日)止期間；
「豐德麗」	指	豐德麗控股有限公司(eSun Holdings Limited)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：571)，於最後實際可行日期由本公司持有約63.40%；
「豐德麗集團」	指	豐德麗及其附屬公司；
「建築面積」	指	建築面積；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；

釋 義

「香港交易所」	指	香港交易及結算所有限公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「內部收益率門檻」	指	倘買方就經調整購買價收取(就於合夥協議項下與合夥公司相關之有限合夥權益於該計算日期作出之所有付款生效後)至少17%之內部收益率(按實際天數除以三百六十五日之年化基準計量及計算)時將達到之門檻；
「麗豐」	指	麗豐控股有限公司(Lai Fung Holdings Limited)，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1125)，於最後實際可行日期由本公司持有約55.08%；
「麗豐集團」	指	麗豐及其附屬公司；
「最後實際可行日期」	指	二零二六年二月五日，即本通函付印前為確定本通函當中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)；
「最後截止日期」	指	二零二六年三月三十一日；
「有限合夥權益」	指	賣方於合夥公司中擁有之有限合夥權益；

釋 義

「麗新製衣」	指	麗新製衣國際有限公司(Lai Sun Garment (International) Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：191)，本公司之最終控股公司；
「麗新製衣股東大會」	指	麗新製衣將召開及舉行之股東大會，以考慮並酌情批准出售事項及協議項下擬進行之交易；
「麗新製衣集團」	指	麗新製衣及其附屬公司，包括本集團；
「麗新製衣股東」	指	麗新製衣已發行股本中的普通股之持有人；
「資產淨值門檻」	指	27,339,262.96美元(約213,000,000港元)；
「合夥公司」	指	New Vision Fund, L.P.，一間開曼群島獲豁免有限合夥公司，旨在經營業務，尤其是識別、協商、進行、監控及變現對Pink Crystal China Fund, L.P.(一間開曼群島獲豁免有限合夥公司)之投資；
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「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)；
「購買價」	指	14,635,415.84美元(相等於約114,000,000港元)；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「賣方」	指	鴻運閣有限公司(Fortune Scope Limited)，一間於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司及麗新製衣之間接非全資附屬公司(透過麗新製衣於本公司之持股)；

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)；
「坡元」	指	坡元，新加坡法定貨幣；
「股份」	指	本公司已發行股本中之普通股；
「股東」	指	本公司之股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣；及
「%」	指	百分比。

附註：

於本通函內，除非另有說明外，美元已按1美元=7.8港元之匯率兌換成港元，僅作說明之用。概不表示任何美元或港元金額已經、可能已經或可能按上述匯率或任何其他匯率換算。



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)
張森先生(集團首席財務總監及公司秘書)
林孝賢先生
(亦為余寶珠女士之替代董事)
李子仁先生

註冊辦事處：

香港
九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓

非執行董事：

余寶珠女士

獨立非執行董事：

林秉軍先生
梁樹賢先生
葉澍堃先生，*GBS*，*JP*
陸瀚民先生

敬啟者：

主要交易 出售有限合夥權益

1. 緒言

茲提述本公司及麗新製衣於二零二六年一月十二日刊發之聯合公佈，內容有關(其中包括)出售事項。

董 事 會 函 件

於二零二六年一月十二日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司及麗新製衣之間接非全資附屬公司(透過麗新製衣於本公司之持股))與買方訂立協議，據此，賣方已有條件同意出售、出讓、轉讓及交付；而買方已有條件同意購買及收購賣方於合夥公司有限合夥權益之所有權利、所有權及權益，購買價為14,635,415.84美元(相等於約114,000,000港元)(可予調整)。

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

2. 協議

協議之主要條款概述如下：

協議日期： 二零二六年一月十二日。

訂約方：

- (a) 鴻運閣有限公司(作為賣方)；及
- (b) (i) Crown Global Secondaries VI Master SCSp；
(ii) Crown Asia-Pacific Private Equity V Master SCSp；及
(iii) Neckar SEC SCS(統稱為買方)。

將予出售之資產： 根據協議，賣方已有條件同意出售、出讓、轉讓及交付；而買方已有條件同意購買及收購賣方於合夥公司有限合夥權益之所有權利、所有權及權益。

購買價： 有限合夥權益之購買價為14,635,415.84美元(相等於約114,000,000港元)。

董事會函件

購買價將按以下方式調整：

- (i) 購買價將增加相等於賣方於協議日期後至完成日期當日或之前就有限合夥權益向合夥公司支付之所有資本承擔與為再投資或其他資本用途而重新注入該合夥公司之任何款項總和之金額，惟不包括任何除外付款；及
- (ii) 購買價將減少相等於協議日期後至完成日期當日或之前與該等有限合夥權益相關之所有分派總和之總額。

於最後實際可行日期，賣方概無就有限合夥權益增加對合夥公司之實繳出資，亦未就有限合夥權益獲得任何分派，在各情況下，自協議日期起，賣方增加實繳出資或獲得分派(視乎情況而定)將導致對購買價作出調整。

釐定代價之基準：

購買價乃經賣方與買方按公平原則磋商後釐定，並參考賣方向合夥公司注資之金額20,050,000美元(相等於約156,000,000港元)、於投資期內及協議日期前就有限合夥權益自合夥公司收取之分派金額3,852,188.16美元(相等於約30,000,000港元)以及於當前市場出售類似合夥公司投資組合之有限合夥權益之折讓。

董 事 會 函 件

收益：

根據協議，倘買方於收益期內自有限合夥權益實際收取之分派總額(不包括轉付予賣方之任何分派)超出資產淨值門檻與內部收益率門檻，則買方須向賣方支付收益。

應付收益為買方於收益期內收取之分派總額超出資產淨值門檻金額之50%。

倘收取之分派總額超過：(a)資產淨值門檻與(b)內部收益率門檻，買方須於收取任何分派後立即(且無論如何須於其後十(10)個營業日內)計算買方應付賣方之收益，並以書面方式通知賣方該收益。買方須於該通知後十五(15)個營業日內向賣方支付收益。

由於收益取決於買方於收益期內收取之分派總額超出資產淨值門檻與內部收益率門檻，故收益並非確定亦非保證。僅基於賣方過往收取之分派，並假設未來將按相同基準進行分派，則支付任何收益之可能性甚低。基於合夥公司於收益期之預期表現(未必會達成)，董事估計賣方可能收取之收益(如有)將不會超過6,000,000美元。

董 事 會 函 件

先決條件：

完成須待下列所有條件於最後截止日期或之前獲達成後，方可作實：

- (a) 麗新製衣股東(根據上市規則須放棄投票者除外)於正式召開之麗新製衣股東大會上通過決議案批准協議及據此擬進行之交易；
- (b) 賣方及買方分別作出之聲明及保證在所有重大方面均屬真實及準確；
- (c) 於完成時或之前，賣方及買方各自已在所有重大方面履行之所有協議及義務，並遵守協議要求賣方或買方(視乎情況而定)履行或遵守之所有條件；
- (d) 任何具管轄權之法院或政府機關所頒佈之法令、法例、規例、判決或命令均未對協議擬進行之交易之完成構成限制、禁止或影響，且並無尚未了結或面臨威脅之任何政府機關或其他人士就協議擬進行之交易之有效性或合法性所提起之索賠、訴訟、行動、調查、詢問或其他程序；
- (e) 賣方及買方各自已相互提供協議規定之相關證明；

董事會函件

- (f) 賣方及買方各自已取得允許將有限合夥權益相關之適用投資組合資產轉讓及出讓予買方，並簽署、交付及履行協議及任何相關交易文件所需之所有批准及同意；及
- (g) 賣方及買方各自並未撤回與協議擬進行交易相關之任何授權。

於最後實際可行日期，上述條件均未獲達成或豁免。

完成：完成須於完成日期進行，不得遲於最後截止日期。

於完成時，買方須向賣方支付經調整購買價，且賣方及買方各自須交付其各自就買方所購買之有限合夥權益所訂立之出讓及承擔協議。

3. 有關買方之資料

買方均為在盧森堡註冊成立的封閉式私募投資基金，其中買方1及買方2以「*societe en commandite speciale (SCSp)*」(特殊有限合夥企業)形式註冊成立，而買方3則以「*societe en commandite simple (SCS)*」(普通有限合夥企業)形式註冊成立。買方1及買方2均擁有廣泛的投資者基礎。買方3代表兩間封閉式私募投資基金持有投資，並透過該等基金維持廣泛的投資者基礎。

買方1及買方2之持牌投資經理以及買方3(即兩家封閉式私募投資基金)之直接投資者，均為LGT Capital Partners (Ireland) Limited，為另類投資基金經理(定義見歐盟《另類投資基金經理指令》)，於二零零五年一月二十八日在愛爾蘭註冊成立為有限責任公司，註冊編號為396995，由愛爾蘭中央銀行授權監管，並以編號C39681註冊為授權AIFM。LGT Capital Partners (Ireland) Limited為一間私人持有的另類投資管理公司並為LGT Capital Partners之聯屬公司。

董事會函件

LGT Capital Partners為全球領先的另類投資專家，管理資產規模逾1,100億美元，服務遍及50個國家的700多家機構客戶。由900多名專業人士組成的國際團隊負責管理涵蓋私募市場、多元化另類投資及分散化策略，以及可持續與影響力策略在內的廣泛投資項目。其總部位於瑞士施維茨州普費菲孔，並在舊金山、紐約、都柏林、倫敦、巴黎、海牙、盧森堡、法蘭克福、瓦杜茲、迪拜、北京、香港、東京、新加坡及悉尼設有辦事處。

就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方、其投資經理及其各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

4. 有關本公司及賣方之資料

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。本集團之主要業務包括物業投資、物業發展、酒店及餐廳之投資及營運、製作及發行電影及電視節目、音樂製作及出版、管理及製作演唱會、藝人管理、戲院營運、開發經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施，以及投資控股。

賣方為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司及麗新製衣之間接非全資附屬公司(透過麗新製衣於本公司之持股)。賣方主要從事投資控股業務。

5. 出售事項之財務影響

有限合夥權益於本集團之綜合財務報表中入賬列為按公平值計入損益計量之財務資產。於二零二五年七月三十一日，本集團就有限合夥權益按公平值計入損益計量之財務資產為27,339,262.96美元(相等於215,000,000港元)。

董 事 會 函 件

本集團於截至二零二五年七月三十一日止財政年度的本集團之經審核財務報表中就有限合夥權益錄得公平值收益12,000,000港元，及於截至二零二四年七月三十一日止財政年度的本集團之經審核財務報表中就有限合夥權益錄得公平值收益9,000,000港元。

基於購買價14,635,415.84美元(相等於約114,000,000港元)，並扣除與出售事項相關的其他成本及開支後，本集團預期將就出售事項錄得虧損約100,000,000港元。

上述金額乃基於購買價與於二零二五年七月三十一日按公平值計入損益計量之有限合夥權益之差額，並扣除估計相關成本及開支得出。虧損之確實金額須經考慮購買價之調整後作出調整並有待審核，預期將於本公司截至二零二六年七月三十一日止財政年度之財務報表入賬。

於二零二五年七月三十一日，本集團經審核資產淨值為29,386,000,000港元。於完成後，基於購買價14,635,415.84美元(相等於約114,000,000港元)，本集團預期(i)本集團資產值將減少約100,000,000港元；及(ii)不會對本集團負債造成重大影響。對本集團資產及負債之最終影響將經計及購買價調整後作出調整並須經審核，該影響預期將於本公司截至二零二六年七月三十一日止財政年度之財務報表入賬。

賣方向合夥公司注資20,050,000美元(相等於約156,000,000港元)。鑒於(i)於投資期限內及協議日期之前，從合夥公司就有限合夥權益獲得的分派總額為3,852,188.16美元(相等於約30,000,000港元)；(ii)購買價14,635,415.84美元(相等於約114,000,000港元)；及(iii)不超過6,000,000美元之收益潛在付款，因此賣方從其於合夥公司的投資及出售事項收取的金額可能超過向合夥公司的注資金額。

於完成後，賣方將不再於合夥公司擁有任何權益。有限合夥權益將不再於本集團之綜合財務報表入賬列作按公平值計入損益之財務資產。

董事會函件

出售事項為本集團帶來的所得款項淨額(扣除相關其他成本及開支後)約為113,000,000港元，預期用作本集團之一般營運資金(包括但不限於日常業務過程中產生之營運及行政開支，以及償付本集團之債務義務及利息)。

6. 出售事項之理由及裨益

董事不時對本集團之資產進行策略性審查，以期為股東爭取最大回報。

合夥公司主要投資於：(i)正在認可證券交易所申請上市之公司股份的首次公開招股前投資；及(ii)處於早期及成長期之公司。鑒於：(i)因相關投資之性質以致有限合夥權益之流動性較為不足；及(ii)該等相關投資之波動性較高，從而導致有限合夥權益未來可能產生的收益難以預測，董事會認為，出售事項為本集團提供退出相關投資之良機，可將投資變現並強化本集團的現金流量與改善其流動性狀況。現金流入將使本集團既得以重新配置更多財務資源於本集團的資本結構優化及／或一般公司用途，同時又提升本公司整體的現金流量及財務狀況。

於二零二五年七月三十一日，就有限合夥權益按公平值計入損益計量之財務資產為27,339,262.96美元(相等於215,000,000港元)。該金額乃基於合夥公司提供之有限合夥權益之資金賬報表計算得出，並經考慮以下各項：

- (a) 賣方之出資總額為20,050,000美元(相等於約156,000,000港元)；
- (b) 減去賣方收取之分派總額及其他經營開支3,592,495.45美元(相等於約28,000,000港元)；及
- (c) 加上已變現收益817,437.17美元(相等於約6,400,000港元)及未變現收益約10,064,321.24美元(相等於約78,500,000港元)。

董事會函件

由於合夥公司主要投資於(i)正在認可證券交易所申請上市之公司股份的首次公開招股前投資；及(ii)處於早期及成長期之公司，因此，合夥公司之相關投資流動性極低及未變現收益表示之價值未必會實現，原因是上述情況將最終視乎合夥公司是否能夠按其當前估值變現其相關投資，而此情況目前尚不明確。

考慮到有關未變現收益未必會實現，進而將降低有限合夥權益之公平值，故有限合夥權益所產生之公平值與購買價之差額連同賣方自合夥公司收取之分派將減少至相應金額。

此外，鑒於自合夥公司收取之分派總額，連同購買價及潛在收益可能會超過賣方對合夥公司之出資額，董事認為，目前變現於有限合夥權益之投資及重新分配所產生之財務資源而非繼續持有有限合夥權益(因合夥公司之相關投資流動性極低、尚未變現及潛在波動而導致其中回報不具確定性)，符合本公司及股東之整體利益。

鑒於上述，董事認為，出售事項及協議條款乃屬公平合理，且按一般商業條款訂立，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

7. 上市規則之涵義

由於出售事項之其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但全部均低於75%，出售事項及協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章有關申報、公佈、通函及股東批准之規定。

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

董 事 會 函 件

本公司已根據上市規則第14.44條自麗新製衣、欣楚有限公司及Zimba International Limited(均為麗新製衣之全資附屬公司)取得股東書面批准。彼等共同構成一組有密切聯繫的股東，持有本公司超過50%表決權(於最後實際可行日期，(i)麗新製衣持有161,045,824股股份(佔已發行股份總數約11.08%)；及(ii)麗新製衣透過欣楚有限公司及Zimba International Limited分別持有144,568,511股股份(佔已發行股份總數約9.95%)及502,469,961股股份(佔已發行股份總數約34.57%))。因此，根據上市規則第14.44條之允許，本公司將豁免召開股東大會批准出售事項及協議項下擬進行之交易。

出售事項須待本通函「協議 – 先決條件」一節所載多項先決條件獲達成後，方告完成。因此，出售事項未必會進行。因此，股東及本公司之潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

8. 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

因此，倘本公司召開股東大會批准出售事項及其項下擬進行之交易，董事將建議股東投票贊成決議案。

9. 其他資料

敬請 閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
麗新發展有限公司
主席
林建岳
謹啟

二零二六年二月十一日

1. 本集團之財務業績及狀況概要

本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年七月三十一日止三個年度各年之經審核財務資料已於下列文件內披露，有關文件已分別刊載於香港交易所網站「<http://www.hkexnews.hk>」及本公司網站「<http://www.laisun.com>」內：

- 於二零二三年十一月十六日刊載之本公司截至二零二三年七月三十一日止年度之年報(第173頁至第360頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1116/2023111600704_c.pdf)
- 於二零二四年十一月十三日刊載之本公司截至二零二四年七月三十一日止年度之年報(第173頁至第360頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1113/2024111300955_c.pdf)
- 於二零二五年十一月十九日刊載之本公司截至二零二五年七月三十一日止年度之年報(第169頁至第360頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/1119/2025111900916_c.pdf)

2. 債務聲明

於二零二五年十二月三十一日(即確定本債務聲明所涉及若干資料之最後實際可行日期)，本集團之尚未償還綜合貸款總額(扣除集團內之撇銷)約為25,704,000,000港元，包括有抵押及有擔保銀行貸款約21,156,000,000港元、無抵押及有擔保銀行貸款約18,000,000,000港元、無抵押及無擔保銀行貸款約1,000,000,000港元、無抵押有擔保票據約4,229,000,000港元以及無抵押及無擔保其他貸款約300,000,000港元。

於二零二五年十二月三十一日，本集團(作為承租人)擁有租賃負債約663,000,000港元。

於二零二五年十二月三十一日，若干投資物業、使用權資產、物業、廠房及設備、已落成待售物業、發展中物業、銀行結餘及定期存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，附屬公司之若干股份已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。若干合營公司之股份已抵押予銀行，作為本集團各自合營公司取得銀行融資額之抵押。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

本集團已就若干銀行授予本集團所開發若干物業單位之最終買家之按揭貸款融資而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等最終買家拖欠按揭付款，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約最終買家結欠之應計利息。隨著最終買家償還銀行授出之按揭貸款，本集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時及／或最終買家全數償還按揭貸款時，該責任亦將會取消。於二零二五年十二月三十一日，就該等擔保而言，本集團之或然負債約為275,000,000港元。

於二零二五年十二月三十一日，本集團已就合營公司獲授及所動用之融資向銀行提供約842,000,000港元之公司擔保。

除上文所述者及集團內部公司間之負債外，於二零二五年十二月三十一日，本集團概無任何重大未償還(i)債務證券(無論已發行及流通、已授權或以其他方式增設但尚未發行)或定期貸款(無論有擔保、無擔保、有抵押(無論該抵押由本集團或第三方提供)或無抵押)；(ii)其他貸款或包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)在內之貸款性質之債務或承兌信貸或租購承擔(無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(iii)按揭或押記；或(iv)擔保或其他或然負債。

3. 本集團之財務及貿易前景

面對貿易政策的不確定性、地緣政治局勢持續緊張以及揮之不去的通脹壓力，全球經濟前景仍然反覆。這些持續存在的下行風險令全球經濟展現出「薄弱韌性」，國際貨幣基金組織據此預測二零二五年的全球經濟增速為3.0%。該等因素導致市場不穩，打擊營商及消費意欲。二零二五年九月，美國聯邦儲備局進行本年度首次減息，將聯邦基金利率下調至4.0至4.25厘之目標之間。儘管通脹率仍高於目標水平，但面對疲弱的勞工市場，聯邦儲備局希望透過減息支持經濟增長。這一轉變與預期降息週期相契合，有助營造更具吸引力之抵押貸款環境，激勵購房者及投資者重新入市，這於香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)降低中有所體現。雖然二零二五年上半年全球國內生產總值增長呈溫和穩健，但由於貿易壁壘升高及不確定性持續，預期下半年增長將放緩，並將繼續拖累經濟前景。

在此複雜多變的局勢中，穩健已然成為本集團發展的牢固根基，堅韌更是我們日後披荊斬棘的不竭動力。

香港及海外物業市場

於截至二零二五年七月三十一日止年度內，香港營商局面持續面對逆境。零售行業因消費者行為明顯轉變而持續遇上挑戰。此包括市民北上購物消費成風以及本地消費受壓。雖然抵港旅客於二零二五年上半年較二零二四年同期上升，但居民及訪客均節制高額消費。更加經濟實惠的選擇推動消費者在休閒購物方面偏好中國內地大灣區（「大灣區」）明顯勝過香港。

為應對此種種挑戰，香港政府推出多項措施，包括於二零二五年上半年成功舉辦多項大型盛事，旨在吸引遊客、促進本地消費，從而提振市場信心。此外，近期在新開幕的啟德體育園舉辦的演唱會預計將吸引成千上萬的訪客，給本港帶來巨大的消費和經濟價值。

儘管新住宅單位銷售出現穩定跡象乃至有所回升，香港住宅物業市場在截至二零二五年七月三十一日止整個年度能否實現強勁復甦尚未有定論。私人住宅供應過量（從未售出單位存在明顯剩餘可見一斑）、利率持續高企及全球經濟存在不確定性，種種挑戰相當打擊投資者信心。儘管香港政府採取積極措施，如於二零二四年年初取消冷卻樓市措施並於二零二四年十月放寬按揭貸款成數，復甦態勢仍顯脆弱。雖然住宅與商業物業銷量雙雙見漲，但價格水平持續承壓。

儘管如此，香港政府推出各項人才入境計劃（尤其是高端人才通行證計劃及優秀人才入境計劃），已吸引大量技術專業人士及其家人來港。這些新移民為房市注入了必不可少的需求，既支撐了高素質人才尋求優質住宅的購屋市場，同時也支撐了許多新移民初期選擇租屋的住宅租賃市場。預期新資本投資者入境計劃及增加非本地學生大學限額等措施，將進一步推升住房需求。這些措施落地，配合香港銀行同業拆息逐步回落降低借貸成本，加之股市持續走強，共同形成積極勢頭，預計將於二零二五年下半年支撐樓市實現持續復甦。

香港的辦公室及零售租賃業繼續面臨辦公空間需求持續疲弱及供應過剩的雙重挑戰。二零二五年第二季度全港寫字樓空置率達17.4%，凸顯市場競爭激烈且供應過剩的現狀。持續的經濟不明朗因素，加上混合辦公模式，大大抑制了對辦公室租賃的需求。因此，企業對擴大經營及投資的態度變得更加謹慎。這種謹慎的做法導致所有房地產領域的租金及物業價值均承受下行壓力。雖然預期辦公室及零售租賃市場在短期內仍競爭激烈(尤其在租金價格方面)，但中長期前景趨於穩定。本集團積極落實與現有租戶續租，同時豐富租戶組合，從而保持高物業出租率。因此，在整體市場陰霾下，本集團於香港的辦公室及零售租賃業務均成功維持平均90%或以上的出租率。

值得一提的是，儘管住宅房地產市場面臨上述挑戰，買家仍然保持謹慎及對價格敏感。本集團仍成功把握銷售機遇，令Bal Residence項目及尚柏項目取得不錯的銷售成績。此外，本集團的合營公司項目(即位於The Southside的「激晨」(前稱黃竹坑站第五期物業發展))已於二零二五年六月啟動預售，市場反應熱烈。於二零二五年十月十四日，該項目合共825個單位中已有逾650個單位預售出。此強勁表現不僅反映市場信心逐步回升，更在充滿挑戰的經營環境中，再次印證地理位置優越的優質住宅發展項目持續受到市場青睞。本集團將繼續密切關注市場動態，並評估未來項目推出的合適時機及定價。

Bal Residence之總銷售面積約為62,148平方呎，包括7,506平方呎之商業設施及54,642平方呎之住宅空間，提供156個住宅單位。截至二零二五年十月十四日，本集團已售出154個Bal Residence住宅單位，銷售面積約為53,056平方呎，平均售價約為每平方呎15,149港元。已售出住宅單位之所得款項總額估計為803,800,000港元。於截至二零二五年七月三十一日止年度售出住宅單位65個，共計333,900,000港元，其中53個單位共計270,500,000港元於截至二零二五年七月三十一日止年度於收入確認。於二零二五年八月一日至二零二五年十月十四日，進一步售出28個單位。

尚柏之總銷售面積約為36,720平方呎，提供112個住宅單位。全部住宅單位已售罄，絕大部份於截至二零二五年七月三十一日止年度於收入確認。所得款項總額估計為346,800,000港元，其中322,700,000港元於截至二零二五年七月三十一日止年度於收入確認。

位於激晨住宅項目的建築工程正在進行中，預期將於二零二六年第一季度竣工。該項目總建築面積約636,200平方呎，預期將可建兩幢住宅大樓，提供825個住宅單位。九龍塘廣播道79號項目的上蓋建築工程正在進行中，預期將於二零二六年上半年竣工。其將被發展為一個高質素的豪華住宅物業，獲准許的建築面積上限約為71,600平方呎，提供約46個中至大型單位(包括2幢獨立洋房)。本集團亦收購位於港島半山旭龢道1號項目，該交易已於二零二二年三月交吉完成。本集團計劃將該地皮重建為總建築面積約55,200平方呎的豪華住宅項目，提供約27個中至大型住宅單位。挖掘、側向支撐及地基工作正在進行中，建築工程預期將於二零二八年第一季度竣工。住宅項目(即窩打老道116號項目)的項目設計工作正在進行中，預期將於二零二八年第三季度竣工。本集團擬將窩打老道116號項目(其於二零二一年九月獲收購，並於二零二二年三月交吉)重建為總建築面積約46,600平方呎的住宅項目，提供約85個住宅單位。

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

中國內地物業市場

二零二五年上半年，中國內地經濟呈現穩定增長，國內生產總值同比擴大5.3%，超越官方目標。此一表現顯示中國經濟在全球艱困環境中仍具復甦動力。

中國內地自二零二四年底起推出連串扶助政策，包括下調按揭利率、降低首付款比率及放寬購房限制等，有效盤活了住宅市場，促進市場進一步回穩跡象。房價跌幅持續收窄，在一線城市尤為明顯。儘管北京、廣州及深圳的新建房價格仍呈同比下挫，但跌速已顯著減慢。值得注意的是，上海新建房價格錄得同比增長，顯示市場趨向正面發展。預期中央政府將繼續致力穩定房地產行業，並促進經濟長期的可持續增長。

儘管麗豐集團對在中國內地的長遠業務前景仍維持審慎態度，但麗豐集團對業務所在城市的未來前景充滿信心，尤其是充滿活力的大灣區。

麗豐集團已採取地區焦點及租賃主導策略。涵蓋上海、廣州、中山及橫琴約5,900,000平方呎之租賃組合，在艱困環境下租金收入仍大致維持穩定。中國內地優質辦公樓租賃市場面對不利環境，一線城市因企業普遍削減成本及跨國公司縮減業務而需求放緩，導致空置率全面上升。

有見及此，業主加大利用租戶優惠及彈性租約結構來穩住出租率。麗豐集團採取積極策略，提前與現有租戶續約，同時開發新租戶來源以維持高出租率。此外，兩幢近期竣工之甲級辦公樓－上海麗豐天際中心與廣州麗豐國際中心－租金持續穩步上升，帶來之租金收入較上個財政年度更高。儘管經濟環境仍充滿挑戰，但現有租賃組合得到有效管理。

麗豐集團之橫琴創新方項目已成功構建專注於「跨境電商產業與生態圈」和「文旅會展商貿產業」之雙核心發展，匯集跨境電商產業、新科技產業、大健康產業、主題樂園、橫琴哈羅禮德學校、橫琴凱悅酒店、購物中心、多功能場館及跨境交通等配套於一體，全面營運使用中。

橫琴創新方第一期(「**創新方第一期**」)「琴澳跨境電商產業園(創新方)」已形成顯著產業集聚效應，入駐企業超逾420家，涵蓋多個前沿增長領域：

- 以圓通集團大灣區總部、映宇宙、TOPTOY、名創優品、泰陌、百度網盤、三六零、交個朋友控股、發現澳門、卡斯國際、安駿物流等為代表的「跨境電商及互聯網」產業群；
- 以凌煙閣、拓竹科技、一微半導體、理想汽車、芯業測控和多家知名晶片開發設計企業為代表的「高端新質生產力」產業群；
- 以聯合生命為代表的「大健康」產業群；及
- 以中國工商銀行股份有限公司(「**工商銀行**」)、桔子數科、奇富科技為代表的「跨境金融服務與創新」。

橫琴「四新產業」(科技研發和高端製造、中醫藥等澳門品牌工業、文旅會展商貿以及現代金融)在此匯聚融合，正讓創新方成為推動琴澳一體化高品質發展的新經濟增長極。

值得一提的是，園區內其中一名主要租戶為某跨境電商龍頭企業，該企業已在創新方第一期租賃六層辦公空間，設立其全球跨境電商總部，約1,500名員工於此辦公及生活，而該項目於全面出租時，預期其僱員人數將擴大至超過3,000人，成功在創新方構建具有群聚效應的產業生態圈。

於二零二五年十月二十一日，約96%的辦公室單位已經出租，約有2,800人於此辦公。麗豐集團亦已將創新方第一期餘下未出售的文化工作室單位出租予入駐企業僱員。上述的創新營運模式不僅能有效啟動商業區的客流量，更可透過吸引優質企業，實現商業結構的持續優化及升級。於二零二五年十月二十一日，創新方第一期之商業區正進行招租，約有85%已經出租，而主要租戶包括「橫琴國家地理探險家中心」、喜茶、瑞幸咖啡、麥當勞、口袋屋蹦床公園、鋨鵬卡丁運動中心、鋨鵬數字運動館、十萬雪極滑雪中心、蠔大仙、華潤萬家LIFE及聯合生命。工商銀行亦向麗豐集團購買創新方第一期之兩個零售單位(交易已於二零二四年八月完成)，體現其對該項目之信心。此外，創新方第一期之另外四個零售單位已分別於二零二四年十二月、二零二五年二月、二零二五年七月及二零二五年九月售予獨立第三方。

橫琴創新方項目第二期(「**創新方第二期**」)取得重大進展，尤其是保障性租賃住房大樓。麗豐集團已獲當地政府批准，可將創新方第二期第四至十一幢大樓發展作保障性租賃用途，成為橫琴首個獲認證為保障性租賃住房大樓的項目。有關措施旨在滿足橫琴商業生態圈日益增長之保障性租賃住房需求，並為此圈提供配套設施。第二幢大樓指定作辦公用途，預計將獲更多的跨境電商租戶進駐。指定作酒店式服務公寓用途的第一幢大樓之建築工程已於二零二五年七月下旬竣工。

麗豐集團於上一份中期業績中表示，有意於未來兩年出售價值約2,000,000,000港元的資產。中山棕櫚彩虹花園餘下住宅單位、零售商舖及停車位，以及橫琴創新方第一期之文化工作室與文化工坊單位的銷售工作正穩步推進。除自上一中期業績以來直至二零二五年十月十四日於日常業務中之待售項目達成約200,000,000港元外，麗豐集團已同意以人民幣625,000,000元出售創新方第二期T1及T3幢住房大樓。此洽談將有助達成前述之出售目標，麗豐集團將繼續物色合適資產進行出售，以提升財務狀況。

戲院營運／媒體及娛樂／電影製作及發行

香港票房正處於複雜形勢。挑戰包括因串流平台及其他電子娛樂興起令消費者習慣重大轉變，導致戲院入座率下降，拖累戲院收入。此外，行業仍面臨租金及經營成本高企，以及本地及外國賣座鉅片缺乏而影響戲院入座率之情況。雖然二零二四年有兩部破票房紀錄之本地製作影片：歷來最賣座的港產片《破•地獄》及《九龍城寨之圍城》，為市場注入期待已久之動力，但形勢依然挑戰重重，持續影響香港戲院之營運表現。

面臨現行市況及經濟不明朗下，截至二零二五年七月三十一日止年度內香港大量戲院結業，包括豐德麗集團之MCL Cinemas Plus+荷里活戲院及康怡戲院。有見及此，香港政府推出支援措施，包括「全港戲院日」及「10.1半價睇好戲」藉以提振票房收入，以及電影發展基金，務求提升本地製作影片之質素及數量。豐德麗集團已整合其資源並善用其品牌，加強戲院的營運能力。縱使環境充滿挑戰，但憑藉相對穩健之入座率，豐德麗集團戲院營運之收益仍能略為上升，同時依然致力密切監察市場狀況，改善整體營運效率。豐德麗集團將積極就戲院營運實行成本優化措施，並採取審慎方式評估未來商機。

作為豐德麗集團從事媒體及娛樂之旗艦，寰亞傳媒集團有限公司(豐德麗之間接全資附屬公司)將繼續製作優質及具商業價值之產品。近期上映由中國內地最成功長青之編劇、導演兼製作人之一陳思誠所製作之犯罪懸疑片《誤殺3》及懸疑喜劇《唐探1900》之票房表現不俗且好評如潮。豐德麗集團將繼續審慎投資於原創優質電影製作。

因應中國內地電視台及在線視頻平台對優質節目之需求持續暢旺，豐德麗集團繼續製作優質電視劇集系列。豐德麗集團正就開發電視劇集製作之新項目與多個中國合作夥伴進行洽談。預期二零二六年初前後將有一齣新電視劇集上映。

豐德麗授予騰訊音樂娛樂(深圳)有限公司及華納唱片有關音樂產品之發行權持續為豐德麗集團提供穩定收入。近期演唱會，包括「You & Mi鄭秀文澳門演唱會2025」、「STEP by STEPHY鄧麗欣紅館演唱會2025」及「the SOUNDTRACK of my LIFE馮允謙演唱會2024」均贏得良好口碑且大眾好評如潮。豐德麗集團將繼續與本地及亞洲知名藝人合作推廣演唱會，而即將舉行之活動包括草蜢、鄭伊健及Big Four之演唱會。

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

其他業務最新資料

本集團於其截至二零二五年一月三十一日止六個月之中期報告中公佈其擬於未來兩年內實現出售金額8,000,000,000港元(包括麗豐集團之2,000,000,000港元)的資產。除自上一中期業績以來直至二零二五年十月十四日於日常業務過程中實現之約2,200,000,000港元待售項目以及近期出售資產將產生之所得款項總額約3,500,000,000港元外，本集團一直就出售資產以改善本集團流動資金提前與潛在買家進行磋商。麗豐集團已同意以人民幣625,000,000元出售創新方第二期T1及T3幢住房大樓。倘成功完成，出售事項將產生所得款項總額約114,000,000港元。

本集團密切監察非物業相關業務組合之表現，並已積極採取措施改善其經營業績。鑒於經營環境的變化，本集團已關閉或整合餐飲及戲院業務中某些表現不佳的門店，並與業主重新協商了租約。此舉已見成效，以戲院營運為例，於截至二零二五年七月三十一日止年度內，因減租及減值撥回而錄得淨收益。本集團將繼續檢討其業務組合的表現，並為所有持份者的整體利益考慮合適方案。本集團將繼續採取審慎靈活之方法，結合嚴格的成本控制，以管理其營運及財務狀況。

於二零二五年七月三十一日，本集團綜合現金及銀行存款為4,338,400,000港元(撇除豐德麗集團及麗豐集團則為2,014,300,000港元)及未提取融資為3,791,400,000港元(撇除豐德麗集團及麗豐集團則為1,199,600,000港元)。於二零二五年七月三十一日淨債權比率約為91%(二零二四年七月三十一日：82%)。本集團之資本負債比率(撇除豐德麗集團及麗豐集團之淨債務)約為58%。

於二零二五年七月三十一日，本集團之資本資源總額(撇除豐德麗集團及麗豐集團)約為3,213,900,000港元，包括現金及銀行結餘約2,014,300,000港元及未提取銀行融資約1,199,600,000港元，而二零二五年七月三十一日，本集團於一年內到期之銀行貸款(撇除豐德麗集團及麗豐集團)約為6,117,500,000港元。該6,117,500,000港元中，本集團已成功再融資3,060,000,000港元，作為於二零二五年九月三十日完成之長沙灣廣場銀團貸款3,457,000,000港元之一部份，為期五年。本集團將就提前辦理其貸款再融資繼續採取審慎方法。

未償還有擔保票據493,000,000美元將於二零二六年七月到期。本集團正積極檢討其財務狀況，並將考慮市場上所有可行方案，以解決尚未償還負債。

4. 營運資金

本集團若干銀行貸款、其他貸款及有擔保票據將於本通函日期起計未來12個月內到期。鑒於上述情況，本集團(i)繼續積極與貸款銀行進行磋商，及時就現有銀行貸款進行再融資；(ii)積極與潛在買家商討變現若干資產(包括本通函所載交易及本公司日期為二零二五年十二月十六日之通函所載之建議交易)，以提高資金流動性；及(iii)繼續尋求其他替代融資安排以滿足其財務責任及未來營運及資本開支。

本集團自本通函日期起計未來12個月的營運資金充足情況取決於是否成功完成交易以及上述計劃及措施的實施情況。本公司董事經審慎周詳查詢後認為，在並無不可預見之情況下，經考慮(i)成功完成交易及本公司日期為二零二五年十二月十六日之通函所載之建議交易之所得款項；(ii)本集團內部產生之資金；(iii)本集團目前可獲得的貸款融資；及(iv)有擔保票據及現有銀行融資於到期日後的預期再融資後，本集團具備充足營運資金，以應付自本通函日期起計至少未來12個月的現時需求。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條項下所規定之相關確認書。

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該等條文當作或被視為擁有之權益及淡倉(如有))；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定登記於本公司須備存之登記冊(「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C3所載之上市發行人之董事進行證券交易的標準守則條款之規定標準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：

(a) 本公司

於股份及相關股份之好倉

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

附註：

1. 百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行股份總數(即1,453,328,830股股份)編製。
2. 於最後實際可行日期，麗新製衣及其兩間全資附屬公司(即Zimba International Limited (「Zimba International」)及欣楚有限公司(「欣楚」))實益擁有合共808,084,296股股份，佔本公司已發行股本約55.60%。因此，林建岳博士由於其個人(不包括相關股份)及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約43.85%權益，故被視為於該等相同之808,084,296股股份中擁有權益。麗新製衣分別由林建岳博士及林建岳博士實益擁有100%權益之善晴有限公司擁有約14.62%及約29.23%權益。

麗新製衣已根據日期為二零一四年七月二十四日之股份抵押為其於二零一八年到期之7.70%已抵押擔保票據抵押由麗新製衣、Zimba International及欣楚持有之約208,513,987股股份。有關金額已全數償還。

3. 余寶珠女士為已故林百欣先生之遺孀，林先生之遺產包括8,718,829股股份之權益，佔本公司已發行股本約0.60%。

(b) 相聯法團

(i) 麗新製衣－本公司之最終控股公司

於麗新製衣之普通股(「麗新製衣股份」)及相關麗新製衣股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額
							佔全部 已發行 麗新製衣 股份之 概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司擁有人	129,149,733 (附註2)	無	258,168,186	1,832,017 (附註3)	389,149,936	44.05%
林孝賢	實益擁有人	28,033,218	無	無	6,519,095 (附註3)	34,552,313	3.91%
余寶珠	實益擁有人	1,857,430	無	無	無	1,857,430	0.21%

附註：

1. 百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行麗新製衣股份總數(即883,373,901股麗新製衣股份)編製。
2. 林建岳博士於二零二五年二月十四日購買16,938,695股麗新製衣股份，其個人權益由112,211,038股麗新製衣股份增加至129,149,733股麗新製衣股份。
3. 麗新製衣向林建岳博士及林孝賢先生授出購股權，詳情載列如下：

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

(ii) 豐德麗 – 本公司之附屬公司

於豐德麗之普通股(「豐德麗股份」)及相關豐德麗股份之好倉

							權益總額 佔全部 已發行 豐德麗 股份之 概約百分比 (附註1)
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	
林建岳	實益擁有人／ 受控制公司擁有人	2,794,443	無	1,113,260,072 (附註2)	無	1,116,054,515	63.56%
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	無	無	無	2,794,443	0.16%

附註：

1. 百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行豐德麗股份總數(即1,755,876,866股豐德麗股份)編製。
2. 於最後實際可行日期，麗新製衣於808,084,296股本公司股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約55.60%。本公司之全資附屬公司Transtrend Holdings Limited (「Transtrend」)於1,113,260,072股豐德麗股份之中擁有權益，佔豐德麗已發行股本約63.40%。因此，林建岳博士由於其個人(不包括相關股份)及被視作分別於麗新製衣及本公司之已發行股本中擁有合共約43.85%及55.67%權益，故被視為於該等相同之1,113,260,072股豐德麗股份(佔豐德麗已發行股本約63.40%)中擁有權益。

(iii) 麗豐 – 本公司之附屬公司

於麗豐之普通股(「麗豐股份」)及相關麗豐股份之好倉

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

附註：

1. 百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行麗豐股份總數(即331,033,443股麗豐股份)編製。
2. 於最後實際可行日期，本公司擁有或被視為擁有182,318,266股麗豐股份之權益，其中180,600,756股麗豐股份由本公司全資附屬公司Holy Unicorn Limited實益擁有及1,717,510股麗豐股份由Transtrend實益擁有。因此，林建岳博士由於其個人(不包括相關股份)及被視作分別於麗新製衣及本公司之已發行股本中擁有合共約43.85%及55.67%權益，故被視為於該等相同之182,318,266股麗豐股份(佔麗豐已發行股本約55.08%)中擁有權益。

(iv) Lai Sun MTN Limited – 本公司之附屬公司

於二零二六年到期之5%有擔保中期票據之好倉

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

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員以及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部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歲的子女並無獲授認購本公司或任何其他法團之權益或債務證券之任何權利或已行使任何此類權利。

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，根據本公司任何董事或主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露，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5%或以上之好倉權益，或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權(「投票權」)(即上市規則主要股東之涵義)之法團或個人之詳情如下：

於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)
主要股東				
麗新製衣	實益擁有人／ 受控制公司擁有人	公司	808,084,296 (附註2)	55.60%
林建岳	實益擁有人／ 受控制公司擁有人	個人及公司	809,060,203 (附註2)	55.67%
余卓兒	實益擁有人	個人	350,552,400 (附註3)	24.12%
余少玉	實益擁有人	個人	350,552,400 (附註3)	24.12%

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)
其他人士				
陳健	受控制公司權益	公司	145,187,400 (附註4)	9.99%
Argyle Street Management Holdings Limited(「ASMH」)	受控制公司權益	公司	145,187,400 (附註4)	9.99%

附註：

1. 百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行股份總數(即1,453,328,830股股份)編製。
2. 麗新製衣及其兩間全資附屬公司(即Zimba International及欣楚)實益擁有808,084,296股股份，佔本公司已發行股本約55.60%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約43.85%(不包括相關股份)權益，故被視為於該等相同之808,084,296股股份中擁有權益。
3. 根據於二零二六年一月十四日因事項存檔的最近個人大股東通知(表格1)所示之持股權，余卓兒先生及余少玉女士合共持有350,552,400股股份(24.12%，根據已發行股份總數(即1,453,328,830股股份)計算)。
4. ASM Connaught House (Master) Fund III LP、ASM Co-Investment Term Trust I、Marzan Street Limited及Jinlong Road Limited分別持有573,075股股份、10,800股股份、68,475,000股股份及76,128,525股股份，該等股份由ASMH透過多間受控制公司間接持有。陳健先生擁有ASMH超過50%之控股權益。因此，陳健先生及ASMH分別被視為於ASM Connaught House (Master) Fund III LP、ASM Co-Investment Term Trust I、Marzan Street Limited及Jinlong Road Limited擁有權益之上述股份中擁有權益。

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。

5. 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)：

- A. 林建岳博士、林孝賢先生及余寶珠女士(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)中持有股權或其他權益及／或擔任董事。
- B. 林建岳博士於從事酒店及餐廳之投資及營運、媒體及娛樂、電影製作及發行以及戲院營運業務之公司或實體持有股權或其他權益及／或擔任董事。

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

- (a) 上述公司擁有之物業與本集團擁有之物業之地點及用途不同；及
- (b) 上述公司經營之餐廳以及製作之演唱會及專輯與本集團有不同之目標客戶。

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

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

6. 董事於本集團資產及合約之權益

於最後實際可行日期，(a)概無董事於自二零二五年七月三十一日(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。

7. 訴訟

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

8. 重大合約

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

(a) 協議；

(b) Transformation International Limited(本公司之全資附屬公司，作為賣方)、Jasmine Investment Development IV Limited(作為買方)及本公司於二零二五年十二月九日訂立之買賣協議，內容有關出售Surearn Profits Limited(「**Surearn Profits**」)之全部股份，而Surearn Profits持有於土地註冊處登記之內地段第8736號之所有該片或該幅土地，連同其上之所有宅院、豎設物及樓宇(位於香港干諾道中3號)之50%法定及實益權益以及與之相關之資產及負債，代價為3,498,000,000港元及經參考Surearn Profits完成時之備考完成賬目釐定之完成時Surearn Profits之流動資產總值減所有負債總和；

- (c) 卓剛有限公司(由本集團應佔50%權益及本集團一名獨立第三方應佔50%權益之合營公司擁有，作為賣方)與本集團一名獨立第三方(作為買方)於二零二四年七月二日訂立之買賣協議，內容有關出售其於「藍塘傲」(「發展項目」)商業樓層及發展項目公眾停車位之法定及實益權益，代價為540,000,000港元；
- (d) Kingswood Shine Limited(「**Kingswood**」，本公司之間接全資附屬公司)、Bright Jewel Investments Limited(本公司之間接全資附屬公司)、Feldmore Investments Limited(獨立第三方)及黃青女士(獨立第三方)(作為賣方)與Weishan Shipping Pte. Ltd.(「**Weishan**」，獨立第三方，作為買方)於二零二四年五月十四日訂立之買賣及認沽期權協議，內容有關出售新加坡廣成股份有限公司*(「**廣成**」)之95%股權及轉讓廣成結欠賣方之股東貸款，以及待完成發生及Kingswood根據買賣及認沽期權協議向Weishan支付代價1坡元後，Weishan授予Kingswood之認沽期權，總代價為7,393,542美元(以人民幣53,500,000元為基數)；
- (e) Boom Goal Limited(「**Boom Goal**」，本公司之全資附屬公司，作為賣方)與Star Gallery Limited(「**Star Gallery**」，作為買方)於二零二四年五月三日(交易時段後)訂立之要約函件(「**要約函件**」)，據此，Star Gallery已有條件同意向Boom Goal收購港嶽有限公司(Hong Kong Hill Limited)(「**港嶽**」，其為位於香港梅道梅苑2座第十八層及第十九層之住宅物業以及位於梅苑1座及梅苑2座第60號及第67號之停車位之唯一法定及實益擁有人)之全部已發行股本，並承接於本公司之要約函件完成時，港嶽應付及結欠本公司之所有金錢款項之轉讓，購買價為215,800,000港元(可進行備考有形資產淨值調整及完成有形資產淨值調整)；
- (f) Peakflow Profits Limited(本公司之全資附屬公司，作為賣方)與Grand Design Development Limited(獨立第三方，作為買方)於二零二四年四月八日訂立之買賣協議，內容有關按Bayshore Development Group Limited (「**Bayshore Development**」)於完成日期之經審核完成賬目資產淨值10%之代價出售Bayshore Development之10%股權，代價約為1,422,000,000港元；及

* 僅供識別

- (g) 洲立發展及管理有限公司(本公司之全資附屬公司，作為賣方)與煒東國際有限公司(獨立第三方，作為買方)於二零二四年三月十五日訂立之臨時買賣協議，內容有關按代價80,000,000港元出售位於偉倫中心二期之非住宅物業及停車位。

9. 展示文件

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

- (a) 協議；
- (b) 本公司之組織章程細則；
- (c) 本公司截至二零二三年七月三十一日、二零二四年七月三十一日及二零二五年七月三十一日止三個財政年度之年報；
- (d) 本附錄二「8. 重大合約」一段所述之重大合約；及
- (e) 本通函。

10. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處地址為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓；
- (b) 本公司之公司秘書為張森先生。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員；
- (c) 本公司之股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；及
- (d) 本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。