
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

- (1) 出售一間附屬公司
- (2) 授出認購期權

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7至21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，二零二六年六月十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
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，下列詞彙具有以下涵義：

「經調整經審核二零二五財年EBITDA」	指	經作出下述調整後之經審核二零二五財年EBITDA：剔除由目標集團一間成員公司(作為原告)就僱員涉嫌欺詐及違反相關服務協議而提起法律訴訟(已達成和解)所產生之約300,000歐元之特定法律費用；及剔除交易相關成本；
「調整完成日期」	指	完成審核報告送達賣方集團及買方後之三十(30)個營業日內(或由訂約方書面可能協議之該等較長期間)；
「協議」	指	本公司、賣方、買方及買方之擔保人就銷售股份訂立日期為二零二六年五月二十八日之買賣協議；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「經審核完成賬目」	指	目標對象及其附屬公司於完成日期之完成賬目；
「經審核二零二五財年EBITDA」	指	目標對象及其附屬公司，以及於合營公司之比例權益之二零二五財年經審核綜合EBITDA；
「經審核淨營運資金」	指	於二零二五年十二月三十一日之淨營運資金，包括目標對象及其附屬公司之若干資產及負債；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「認購期權」	指	根據股東協議授予買方之權利(但無責任)，其可根據股東協議若干條款於持有目標公司任何股份時行使，以要求賣方出售賣方根據股東協議所載條款而持有之所有(但不得僅為部份)目標公司及目標對象股份；

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)；
「完成」	指	根據協議於完成日期完成銷售股份之買賣；
「完成審核報告」	指	由賣方、本公司、買方及買方之擔保人就計算代價之調整而聯合委聘之核數師編製之完成審核報告；
「完成現金及現金等值項目」	指	目標對象及其附屬公司於完成日期之現金及短期存款(不包括完成客戶現金結餘)；
「完成客戶現金結餘」	指	目標對象及其附屬公司之指定客戶賬目中之現金及現金等值項目；
「完成代持客戶現金」	指	代表目標對象及其附屬公司客戶持有之現金；
「完成日期」	指	根據協議完成之日期；
「完成財務債務」	指	目標對象及其附屬公司之即期及非即期計息貸款及借貸(不包括國際財務報告準則第16號會計準則所採用者(即租賃))；
「完成淨營運資金」	指	於完成日期之淨營運資金(由目標對象及其附屬公司之若干資產及負債組成)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「代價」	指	40,000,000歐元(相等於約368,000,000港元)，須待根據協議作出調整；
「董事」	指	本公司之董事；

釋 義

「出售事項」	指	賣方根據協議之條款及條件向買方出售銷售股份；
「EBITDA」	指	除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利；
「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%；
「二零二五財年」	指	截至二零二五年十二月三十一日止財政年度；
「政府機關」	指	任何政府(不論超國家級、國家級、省級或地方級)之任何部門、機構或機關，或任何行使相似功能的單位；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港交易所」	指	香港交易及結算所有限公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則；
「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%；
「最後實際可行日期」	指	二零二六年六月九日，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；

釋義

「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	二零二六年九月三十日或賣方與買方書面協議的任何該等其他日期；
「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；
「管理層的交割前二零二五財年EBITDA」	指	4,112,872歐元，即管理層於完成審核報告出具前所指示的目標對象及其附屬公司，以及於合營公司之比例權益綜合EBITDA之最新可用估計，符合協議中經審核二零二五財年EBITDA定義中規定之範圍；
「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)；
「買方」	指	Wave Expandary Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「買方之擔保人」	指	Sea Expandary Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司；
「認沽期權」	指	根據股東協議授予賣方之權利(但無責任)，其可根據股東協議若干條款於持有目標公司任何股份時行使，以要求買方購買賣方根據股東協議所載條款而持有之所有(但不得僅為部份)目標公司及目標對象股份；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；

釋 義

「銷售股份」	指	由賣方將根據協議向買方出售之814股目標公司股份(佔於最後實際可行日期目標公司已發行股份總數之81.4%)；
「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)；
「股份」	指	本公司已發行股本中之普通股；
「股東」	指	股份之持有人；
「股東協議」	指	由買方、賣方及目標公司於二零二六年五月二十八日(完成後生效，而倘完成並未發生，則將不會生效)訂立之股東協議，以界定並監管各自與目標公司有關之權利與義務；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司A」	指	威霸集團有限公司(Vicper Holdings Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司；
「目標對象」	指	Camper & Nicholsons International S.A.，一間於盧森堡註冊成立之有限公司，為附屬公司A擁有98.27%之直接附屬公司及目標公司之間接附屬公司；
「目標公司」	指	Ample Beyond Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司；
「目標集團」	指	目標公司、附屬公司A及其直接及間接附屬公司(其中包括目標對象)；
「交易文件」	指	協議、股東協議及當中所述任何其他文件；
「交易」	指	出售事項及授出認購期權；

釋 義

「賣方」	指	Action Charm Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司，以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)；
「賣方集團」	指	本公司連同賣方；
「歐元」	指	歐元，歐元區法定貨幣；
「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，歐元已按1歐元=9.2港元之匯率兌換成港元，僅作說明之用。概不表示任何歐元或港元金額已經、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

- (1)出售一間附屬公司
- (2)授出認購期權

1. 緒言

茲提述本公司及麗新製衣於二零二六年五月二十八日刊發之聯合公佈，內容有關(其中包括)交易。

董 事 會 函 件

於二零二六年五月二十八日(交易時段後)，賣方(本公司之直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))及本公司與買方及買方之擔保人訂立協議，據此，賣方集團已有條件同意出售銷售股份；而買方已有條件同意以代價(可予調整)購買銷售股份。

買方提供的總代價為49,135,000歐元，乃基於對目標對象100%股權價值50,000,000歐元的估值。根據管理層的交割前二零二五財年EBITDA，該估值倍數約為12倍。該交易涉及(i)首次出售目標對象80%權益及(ii)根據股東協議，就目標對象之餘下權益向賣方授出認沽期權及向買方授出認購期權。

出售事項的代價為40,000,000歐元(即目標對象總估值的80%)(可予調整)。該出售事項乃透過轉讓佔目標公司已發行股份總數81.4%的銷售股份實現，其擁有目標對象98.27%股權。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)交易之進一步詳情；及(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：

日期： 二零二六年五月二十八日(交易時段後)

訂約方：

- (a) 本公司；
- (b) Action Charm Limited(作為賣方)；
- (c) Wave Expandary Limited(作為買方)；及
- (d) Sea Expandary Limited(作為買方之擔保人)。

(統稱為「訂約方」)

將予出售之資產： 賣方集團已有條件同意出售銷售股份；而買方已有條件同意購買銷售股份，惟須遵守協議之條款及條件並受其規限。

董事會函件

代價： 40,000,000歐元或等值美元(相等於約為368,000,000港元)(可予調整)，其中：

- (i) 32,000,000歐元(即80%)須於完成時支付；及
- (ii) 餘下代價(經調整後)須於調整完成日期起十五(15)個營業日內支付。

釐定代價之基準： 代價乃於賣方集團就出售事項委聘專業顧問代其進行出售流程後，由賣方與買方經公平磋商釐定。根據出售流程，專業顧問協助物色潛在買家及收集各方要約。賣方集團則接獲多名獨立第三方潛在買家就收購目標對象提交之要約，當中載列該等潛在買家建議之代價及目標對象估值。

其中一項要約來自於買方，買方提出基於其對目標對象之估值50,000,000歐元(為管理層的交割前二零二五財年EBITDA約12倍)，以代價40,000,000歐元收購目標對象之80%權益。釐定代價時已考慮賣方集團透過其附屬公司間接持有之目標對象股權，以及出售事項所涉權益佔比。鑒於買方要約為賣方集團所接獲全部要約當中最優者，且買方對目標對象之估值經賣方集團研究，與其他從事輪船及遊艇零售與管理業務之公開交易可資比較公司之約8倍至約12倍倍數區間相符，董事會認為有關代價公平合理，並決定與買方繼續進行出售事項。

董 事 會 函 件

調整：倘經調整經審核二零二五財年EBITDA低於3,990,000歐元，代價將按以下計算金額下調：

$80\% \times 12 \times (i)$ 管理層的交割前二零二五財年EBITDA與
(ii) 經調整經審核二零二五財年EBITDA之差額 (「代價調整」)

惟代價調整在任何情況下均不得高於8,000,000歐元。

3,990,000歐元之金額乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，為目標集團經調整經審核二零二五財年EBITDA之最低金額，而買方將據此支付代價40,000,000歐元。

8,000,000歐元之金額乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，為任何代價調整之上限。

除代價調整外，代價亦須作出下列進一步調整：

- (a) 增加或扣減(視乎情況而定)之金額為經審核完成賬目所示之完成客戶現金結餘，高於或低於(視乎情況而定)經審核完成賬目所示之完成代持客戶現金之部分。為免生疑問，倘經審核完成賬目所示之完成客戶現金結餘相等於經審核完成賬目所示之完成代持客戶現金，則不得作出任何調整；

董 事 會 函 件

- (b) 增加或扣減(視乎情況而定)之金額為經審核完成賬目所示之完成現金及現金等值項目，高於或低於(視乎情況而定)經審核完成賬目所示於完成日期之完成財務債務之總額之部分；及
- (c) 倘完成淨營運資金與經審核淨營運資金之間之差額為負數或正數(視乎情況而定)，則扣減或增加(視乎情況而定)之金額相等於完成淨營運資金與經審核淨營運資金之間之差額。任何有關調整均會導致最終代價(如適用)向上或向下修訂。

代價調整及代價之其他調整須根據完成審核報告計算。

擔保： 買方之擔保人就買方根據協議(包括支付代價)及交易文件履行責任向賣方集團提供擔保。

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) 本公司或麗新製衣各自之股東召開股東大會通過決議案，或根據上市規則以書面批准代替舉行股東大會，以批准交易及交易文件項下擬進行之交易；

董 事 會 函 件

- (b) 股東協議及其他交易文件已由其訂約方正式簽立及交付；
- (c) 目標公司、賣方集團、買方及買方之擔保人已取得適用法例、規例或規則或任何政府機關或其他人士(包括客戶但不包括銀行)規定有關簽立、執行及完成協議(屬重大性質，或將對協議項下擬進行之交易或目標集團之業務造成任何重大不利影響)之所有同意、批准、許可、授權或確認(視乎情況而定)，且未被撤銷或撤回；且任何政府機關並無發出或作出任何命令或決定，致使交易文件項下擬進行之交易失效、不可強制執行或違法，或限制或禁止交易文件項下擬進行之交易，或對交易文件項下擬進行之交易施加任何額外重大條件或責任；
- (d) 賣方集團於協議中作出之保證於完成日期在所有重大方面仍屬真實、準確及完整，惟協議擬作出之變動除外；
- (e) 賣方集團於完成時或之前在所有重大方面已履行及遵守交易文件所載賣方集團須履行或遵守之所有契諾、責任及條件；

董 事 會 函 件

- (f) 並無任何針對協議任何簽署方提出或發起之行動、訴訟、法律程序、申索、仲裁或調查，以禁止、質疑交易文件擬進行任何交易之有效性，或就任何交易向任何有關方施加任何責任；
- (g) 自二零二五年十二月三十一日起，目標集團之業務、營運、資產、財務狀況或前景並無受到重大不利影響，且現行適用法律並無任何會導致有關重大不利影響之變動或修訂；及
- (h) 買方之管理層、董事會或其他授權機構(如適用)已批准(及未被無理拒絕)買方完成交易文件項下擬進行之交易。

於最後實際可行日期，概無任何條件已獲達成。

完成：

訂約方須於簽署後儘各自之合理努力促使條件(在適用範圍內)儘快獲達成，且無論如何須於二零二六年九月三十日之前達成。交易將於最後一項條件獲達成或豁免(如可豁免)後十(10)個營業日內完成。

3. 股東協議

於二零二六年五月二十八日(交易時段後)，買方、賣方及目標公司訂立股東協議，當中規定(其中包括)(i)向賣方授出認沽期權，其行使由賣方全權酌情決定；及(ii)向買方授出認購期權，其行使並非由賣方或本公司酌情決定。

認沽期權及認購期權的應付代價將按每股基準計算，等於買方根據協議向賣方支付的代價。因此，認沽期權及認購期權各自的代價預計為9,135,000歐元(佔目標對象總估值約18.27%)。該代價將透過轉讓佔目標公司已發行股份總數18.6%的銷售股份實現，其擁有目標對象98.27%股權。

股東協議將於完成後生效，而倘完成並未發生，則將不會生效。

董事會組成

目標公司董事會由五(5)名董事組成。買方有權提名四(4)名董事，而賣方有權提名一(1)名董事。

保留事項

股東協議載有保留事項，須獲賣方提名之至少一(1)名董事事先批准。

優先購買權

倘目標公司任何股東建議根據真誠之全現金要約向第三方(非股東協議所界定之准許承讓人)轉讓其持有之目標公司任何股份，目標公司其他股東有權於60日接納期內按相同價格以相同條款及條件優先購買全部(但不得少於全部)有關股份。

董 事 會 函 件

跟售權

倘目標公司股東建議向真誠之第三方買家轉讓其股份，而優先購買權未獲行使(或不適用)，目標公司其他股東有權參與有關出售。轉讓股份之股東必須促使有關要約允許其他股東按相同價格、全數以現金支付以及相同條款及條件，按比例出售其股份予買家。

認沽期權

於賣方持有目標公司任何股份期間，賣方有權(但無責任)，在股東協議若干條文之規限下，要求買方購買其所持目標公司及目標對象之全部(但不得僅為部份)股份。認沽期權之代價將按每股基準計算，相等於買方根據協議向賣方支付之代價(包括協議所界定之任何代價調整)，惟須就目標公司之任何股份分拆、拆細、合併、重新分類、股份股息或資本重組而作出適當調整。

賣方可於二零二七年十二月三十一日或之後行使認沽期權，惟前提是賣方並無違反任何交易文件而導致對目標集團產生無法以金錢賠償或損害彌補之重大不利影響，或賣方並無欺詐性違反其於任何交易文件項下之任何責任。認沽期權並無到期日。

認購期權

於買方持有目標公司任何股份期間，買方有權(但無責任)，在股東協議若干條文之規限下及透過向賣方及目標公司發出書面通知，要求賣方出售其所持目標公司及目標對象之全部(但不得僅為部份)股份。認購期權之代價將按每股基準計算，相等於買方根據協議向賣方支付之代價(包括協議所界定之任何代價調整)，惟須就目標公司之任何股份分拆、拆細、合併、重新分類、股份股息或資本重組而作出適當調整。

買方可於二零二七年十二月三十一日或之後行使認購期權。認購期權並無到期日。

4. 有關目標公司、附屬公司A及目標對象之資料

有關目標公司之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司。目標公司主要從事投資控股。

有關目標集團之財務資料

以下所載為目標集團截至二零二四年及二零二五年七月三十一日止兩個年度之未經審核綜合財務資料概要：

	截至 二零二五年 七月三十一日止年度 (未經審核) 千港元	截至 二零二四年 七月三十一日止年度 (未經審核) 千港元
收入	270,664	240,861
除稅前溢利	20,209	19,587
除稅後溢利	13,060	12,957

目標集團於二零二六年一月三十一日之未經審核綜合資產淨值(於扣除約269,000,000港元股東貸款前)約為349,000,000港元。

有關附屬公司A之資料

附屬公司A為一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司。附屬公司A主要從事投資控股。

有關目標對象之資料

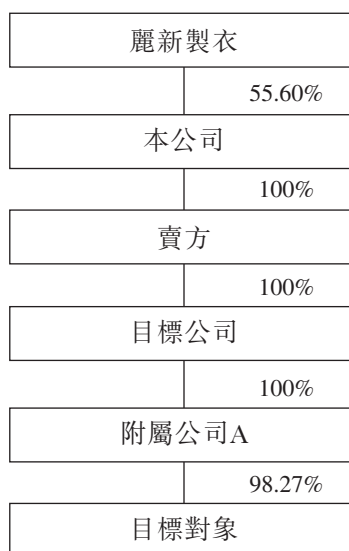
目標對象為一間於盧森堡註冊成立之有限公司，為附屬公司A擁有98.27%之直接附屬公司及目標公司之間接附屬公司。目標對象主要從事提供遊艇與租賃經紀、遊艇管理、租賃管理、新船建造與設計管理、保險解決方案、企業服務及國際超級遊艇的船員派遣。

5. 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。

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直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。

以下簡化架構圖概述了麗新製衣、本公司、賣方、目標公司、附屬公司A及目標對象之間的股權關係：



6. 有關買方及買方之擔保人之資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。根據買方提供之資料，買方主要從事投資控股。於最後實際可行日期，買方由買方之擔保人全資擁有，而買方之擔保人則由Ocean Expandary Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)全資擁有。Ocean Expandary Limited由Sea Expandary Holding Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)全資擁有。Sea Expandary Holding Limited最終由Cantrust (Far East) Limited擁有，而Cantrust (Far East) Limited作為信託(「信託」)之受託人持有有關權益。信託之受益人為本公司及麗新製衣及其關連人士各自的獨立第三方。

買方之擔保人為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，且為買方之控股公司。根據買方提供之資料，買方之擔保人主要從事投資控股。於最後實際可行日期，買方之擔保人由Ocean Expandary Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)全資擁有。Ocean Expandary Limited由Sea Expandary Holding Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)全資擁有。Sea Expandary Holding Limited最終由信託擁有。信託之受益人為本公司及麗新製衣及其關連人士各自的獨立第三方。

就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方、買方之擔保人及其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。

7. 交易之財務影響

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

於二零二六年一月三十一日，目標集團涉及本集團之未經審核資產淨值(於扣除股東貸款前)約為349,000,000港元。基於總代價49,135,000歐元(相等於約為452,000,000港元)，預期本集團將自交易確認估計收益(經扣除交易成本)約為92,000,000港元。

董事會函件

交易之估計收益乃透過將總代價與目標集團於二零二六年一月三十一日之未經審核資產淨值進行比較，並在扣除交易成本後計算得出。任何損益之確實金額將考慮經調整之總代價後作出調整，並須經本公司之獨立核數師進行審核，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。

8. 交易之理由及裨益

董事不時對本集團之資產及業務組合進行策略性審查，以期精簡其業務，並為股東爭取最大回報。

董事認為，買方要約及將就出售事項收取之總代價具吸引力，為管理層的交割前二零二五財年EBITDA約12倍，經賣方集團研究，與其他從事輪船及遊艇零售與管理業務之公開交易可資比較公司之約8倍至約12倍倍數區間相符。

出售事項將使本集團得以精簡其業務重心，並將管理層的注意力重新分配。出售事項亦將強化本集團之流動性狀況及現金流量。交易所得款項淨額約為441,000,000港元，將提升本集團之整體財務靈活性，並將用作一般營運資金需求(包括但不限於日常業務過程中產生之營運及行政開支，及／或償還本公司現有債務)。

此外，認沽期權將使本集團可選擇按買方以每股為基準支付之代價計算之價格完全退出本集團於目標集團之投資。

鑒於上述，董事認為，交易及交易文件之條款乃屬公平合理，且按一般商業條款訂立，且交易符合本公司及股東之整體利益。

9. 上市規則之涵義

由於出售事項之其中一項或多項適用百分比率(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。

董 事 會 函 件

根據上市規則第14.75(1)條，由於認沽期權由賣方酌情決定是否行使，故在計算適用百分比率時僅會將就認沽期權已付或應付之溢價納入考慮。由於賣方毋須就授出認沽期權支付任何溢價，因此購入認沽期權本身並不構成本公司之須予公佈交易。本公司將於賣方行使認沽期權時，遵守上市規則第14章有關申報、公佈及／或股東批准之規定。

根據上市規則第14.74(1)條，由於認購期權並非由賣方或本公司酌情決定是否行使，因此在授出認購期權時，交易將按認購期權已獲行使而分類。就授出認購期權而言，由於上市規則第14.07條所載一項或多項適用百分比率在與出售事項合併計算時超過25%但全部均低於75%，故根據上市規則第14章，授出認購期權在與出售事項合併計算時，構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則有關申報、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交易及交易文件項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，倘本公司將就批准交易及交易文件項下擬進行之交易召開股東大會，則概無股東須就批准交易及交易文件項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

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，並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交易及交易文件項下擬進行之交易。

董 事 會 函 件

交易須待本通函「2.協議－條件」一節所載多項先決條件獲達成後，方告完成。因此，交易未必會進行。因此，股東及本公司之潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

10. 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，協議及股東協議之條款以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授出認購期權，以及其項下擬進行之交易，董事將建議股東投票贊成決議案。

11. 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

二零二六年六月十二日

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及本集團截至二零二六年一月三十一日止六個月之未經審核中期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)
- 於二零二六年四月二十日刊載之本公司截至二零二六年一月三十一日止六個月之中期報告(第4頁至第26頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0420/2026042000843_c.pdf)

2. 債務聲明

於二零二六年四月三十日(即確定本債務聲明所涉及若干資料之最後實際可行日期)，本集團之尚未償還綜合貸款總額(扣除集團內之撇銷)約為25,835,000,000港元，包括有抵押及有擔保銀行貸款約21,042,000,000港元、無抵押及有擔保銀行貸款約18,000,000港元、無抵押有擔保票據約4,256,000,000港元、無抵押及無擔保其他貸款約304,000,000港元以及來自最終控股公司之無抵押及無擔保貸款215,000,000港元。

於二零二六年四月三十日，本集團(作為承租人)擁有租賃負債約628,000,000港元。

於二零二六年四月三十日，若干投資物業、使用權資產、物業、廠房及設備、已落成待售物業、發展中物業、銀行結餘及定期存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，附屬公司之若干股份已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。若干合營公司之股份已抵押予銀行，作為本集團各自合營公司取得銀行融資額之抵押。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

本集團已就若干銀行授予本集團所開發若干物業單位之最終買家之按揭貸款融資而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等最終買家拖欠按揭付款，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約最終買家結欠之應計利息。隨著最終買家償還銀行授出之按揭貸款，本集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時及／或最終買家全數償還按揭貸款時，該責任亦將會取消。於二零二六年四月三十日，就該等擔保而言，本集團之或然負債約為286,000,000港元。

於二零二六年四月三十日，本集團已就合營公司獲授及所動用之融資向銀行提供約594,000,000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，於二零二六年四月三十日，本集團概無任何重大未償還(i)債務證券(無論已發行及流通、已授權或以其他方式增設但尚未發行)或定期貸款(無論有擔保、無擔保、有抵押(無論該抵押由本集團或第三方提供)或無抵押)；(ii)其他貸款或包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)在內之貸款性質之債務或承兌信貸或租購承擔(無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(iii)按揭或押記；或(iv)擔保或其他或然負債。

3. 本集團之財務及貿易前景

全球經濟前景預計將保持穩定，二零二六年國內生產總值增長約為3.3%，主要受惠於二零二六年一月科技投資的韌性及私營部門的適應能力。隨著伊朗衝突爆發及全球原油供應受擾，市場此前預期的韌性正面臨考驗。然而，韌性進一步受到其他持續存在的下行風險所制約，包括其他地緣政治衝突、地緣經濟對抗，以及若科技投資預期被重新評估時可能引發的市場調整。上述因素持續加劇市場波動及政策不確定性。二零二六年一月，美國聯邦儲備局將聯邦基金利率維持於3.5%至3.75%的目標區間，當時或釋放出於二零二五年寬鬆週期後暫停加息的信號，但這可能在不久將來需要重新評估。

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。

香港物業市場

香港經濟由謹慎復甦轉向顯著增長。根據香港政府於二零二六年一月底公佈的初步估算，二零二五年第四季度實質本地生產總值按年增長3.8%，連續第三年錄得增長。二零二五年全年本地生產總值錄得強勁增長3.5%，顯著高於二零二四年的2.6%，並超出早前預測。此增幅主要受多項因素支持，包括美國於二零二五年下半年連續三次減息、資本市場相對活躍、人民幣走強減緩跨境消費誘因，以及訪港旅客人數回升。訪港旅客人數出現超出預期的顯著復甦，二零二五年全年臨時統計訪港旅客總數達4,990萬人次，按年增長約12%。儘管全球主要經濟體地緣政治緊張局勢升溫，以及經濟、金融及貿易政策持續演變帶來外部不確定性，香港政府推動經濟增長及拓展市場多元化的措施仍將為香港經濟提供重要支持。

香港的寫字樓租賃市場仍面臨挑戰，辦公室供應過剩。二零二六年初，全港寫字樓空置率約為17.5%，反映市場競爭激烈且供過於求。受惠於大型活動及跨境旅遊政策的放寬，零售租賃市場表現呈現分化，核心地段有所回升，但郊區零售及社區商場仍面臨租金壓力及租金下跌情況。儘管存在整體租金壓力，本集團一直積極爭取現有租戶續租，並優化租戶組合，以維持物業的高出租率。因此，在審慎的市場環境下，本集團於香港的寫字樓及零售租賃業務的平均出租率均成功維持在90%或以上。

期內，住宅物業市場雖仍面臨挑戰，但已顯現出觸底反彈及逐步復甦跡象。住宅物業市場回暖與持續的人才湧入直接相關：「高端人才通行證計劃」於二零二六年一月將合資格大學名單擴增至200所院校。預計到二零二七年，此項擴增將每年創造約12,000個租賃單位需求，當中70%的持有者目前正租住私人住宅單位。此外，「按揭供款低於租金」的趨勢日益明顯，此現象不僅鼓勵租客轉為置業，亦吸引買房出租的投資者。這股持續的需求，加上「高端人才通行證計劃」擴增後帶來的人才持續流入，正逐步緩解開發商的降價壓力。

本集團成功把握銷售機遇，令Bal Residence項目及尚柏項目取得不錯的銷售成績，該兩個項目均已售罄。此外，本集團的合營公司項目(即位於The Southside的「激晨」)已於二零二五年六月啟動預售，市場反應熱烈。於二零二六年三月二十七日，該項目合共825個單位中約780個單位已預售出約13,700,000,000港元。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。截至二零二六年二月二十八日，本集團已售出Bal Residence所有住宅單位，平均售價約為每平方呎15,193港元。已售出住宅單位之所得款項總額估計為830,200,000港元。於截至二零二六年一月三十一日止六個月售出住宅單位40個，共計216,600,000港元於收入確認。於二零二六年二月一日至二零二六年二月二十八日，餘下2個單位已售出。

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，絕大部分於上一回顧年度於收入確認。所得款項總額為346,800,000港元，其中24,100,000港元於本財政期間於收入確認。

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二季度竣工。該項目總建築面積(「**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)。

港島半山旭龢道1號項目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。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。

何文田窩打老道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。本集團擬將該地皮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。

中國內地物業市場

根據國家統計局於二零二六年一月公佈的數據，中國內地經濟於二零二五年全年錄得5%的國內生產總值增長，不僅達到官方目標，並在持續的全球逆風與國內挑戰下展現出強大韌性。此表現反映寬鬆政策措施的成效，以及出口關稅低於預期。儘管如此，家庭收入疲弱、全球貿易環境不明朗以及勞動市場表現疲軟，仍持續對國內需求構成制約。

各項支持性政策措施，包括下調按揭利率、調低首付比例、放寬購房限制，以及在全國推廣符合資格的房屋銷售增值稅豁免政策，為房地產交易量提供有限支持。然而，住宅市場尚未實現穩定。截至二零二六年一月，全國70個主要城市的新房價格創下七個月以來最大按年跌幅，跌幅達3.1%，顯示全國房價尚未出現明顯的企穩跡象。

有見及此，中央政府已重新調整二零二六年的政策方針。於二零二五年十二月召開的全國住房工作會議，闡明了政策重心將轉向城市更新、去庫存及加強需求端支持。二零二六年的關鍵措施包括：授權地方政府收購未售出的商業住宅並轉為可負擔住房；強化「白名單」融資機制以支持項目交付；以及推動向現房銷售(售後)模式轉型。預計中央政府將持續致力於穩定房地產市場，並促進經濟的長期可持續增長。

儘管本集團的中國物業旗艦麗豐及其附屬公司(統稱「麗豐集團」)對營運所在城市的長期業務前景仍抱持信心，尤其是充滿活力的大灣區(「大灣區」)，但經濟復甦進程延宕，為可預見未來帶來挑戰。

麗豐集團的租賃組合涵蓋上海、廣州、中山及橫琴，總面積約5,900,000平方呎。中國內地辦公樓租賃市場持續面對不利環境，預計二零二六年全年市場環境仍將嚴峻。在淨吸納量疲軟及新供應持續增加的情況下，主要一線城市的空置率預計將維持在較高水平，對甲級辦公樓租金構成持續的下行壓力。租戶逐漸傾向將優質且地段優越的資產視為避風港，從而維持了核心城區優質辦公樓空間的需求。

期內，麗豐集團積極提前與現有租戶續約，同時招攬新租戶，以維持高出租率。經濟環境依然嚴峻，導致租金收入有所下降，但降幅仍在預期之內。儘管如此，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，較上個財政期間帶來額外租金收入。

麗豐集團之橫琴創新方項目已成功建構專注於「跨境電商產業與生態圈」及「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。

橫琴創新方項目第一期(「**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、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芯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質量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。於二零二六年三月二十四日，約99%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。

於二零二六年三月二十四日，創新方第一期之商業區約有86%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、銀鵬卡丁運動中心、銀鵬數字運動館、十萬雪極滑雪中心、蠓大仙、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，自二零二四年底以來，創新方第一期之另外四個零售單位已售予獨立第三方。

橫琴創新方項目第二期(「**創新方第二期**」)取得重大進展。麗豐集團已於二零二五年十一月底完成出售創新方第二期的兩幢高端人才公寓樓(T1及T3)的協議簽署，總額為人民幣625,700,000元，總建築面積約49,655平方米，提供約780套高端人才公寓單位，可為在創新方第一期及創新方第二期辦公樓及橫琴工作的各類人才提供就近租房選擇。

創新方第二期的第二幢大樓指定作辦公用途，預計將於二零二六年十一月投入使用，並將吸引更多的跨境電商租戶進駐。另外，麗豐集團已獲當地政府批准，可將創新方第二期的第四至十一幢大樓發展作為保障性租賃用途，這也是首個獲得「橫琴粵澳深度合作區保障性租賃住房項目認定書」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，並為該區域提供重要的配套設施。

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作坊單位的銷售工作正穩步推進。除前述創新方第二期兩幢住房大樓(T1及T3)以約688,100,000港元(人民幣625,700,000元)售出外，麗豐集團正與一名潛在買家就創新方第二期若干住房大樓進行洽談。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

受消費者習慣顯著轉變所推動，尤其是串流平台及其他數碼娛樂媒體日益普及，加上缺乏具吸引力的外國賣座鉅片，導致戲院入座率下降，拖累戲院收入。於二零二五年，香港票房仍面臨嚴峻挑戰，全年票房收入按年下跌約16%，為過去十三年最低水平。此外，行業仍受租金及經營成本高企所困擾，對戲院經營者持續造成壓力。二零二五年戲院關閉情況明顯加劇，約有十間戲院結業或轉手予其他經營者，趨勢已持續至二零二六年年初。

面臨嚴峻市場環境及經濟不明朗下，本地製作仍出現亮點。自二零二五年十二月底至二零二六年農曆新年期間，港產電影如《尋秦記》及《夜王》票房收入表現理想。儘管上述理想表現帶來一定增長動力，惟在缺乏賣座鉅片上映的情況下，香港電影市場於二零二六年的整體前景仍趨低迷。電影發展基金仍致力提供資金支持以提升票房收入，並配合第50屆香港國際電影節及於二零二五年底獲批准的各項業界支援計劃，有關措施旨在提升本地製作的品質及數量。期內，豐德麗及其附屬公司(統稱「豐德麗集團」)戲院營運收入大致維持穩定。豐德麗集團將持續密切監察市況，並提高整體經營效率，以及積極實行成本優化措施，以審慎態度評估戲院未來營運之機遇。

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

近期上映《志願軍：浴血和平》之票房表現符合預期。豐德麗集團將繼續投資於中國題材之原創優質電影製作。

因應中國內地電視台及在線視頻網站對優質節目之需求持續暢旺，豐德麗集團將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。

謹此恭賀馮允謙、鄧麗欣及盧慧敏分別於《2025年度叱咤樂壇流行榜頒獎典禮》中榮獲「叱咤樂壇男歌手金獎」、「我最喜愛的女歌手」及「叱咤樂壇生力軍女歌手銀獎」。豐德麗集團將繼續在中國內地發掘新秀，並加強與亞洲藝人的合作，旨在打造豐德麗集團具實力的藝人陣容。

近期舉行之「*Big Four Happy To See You All*演唱會2025」及「*STEP by STEPHY*鄧麗欣澳門演唱會2025」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鄭秀文及草蜢之演唱會。

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

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機遇，豐德麗集團亦將繼續尋求合作與投資機遇，以讓業務組合豐富多姿、拓闊收入來源及為股東實現最大價值。

其他業務最新資料

於二零二五年十二月九日，本集團宣佈出售其於Surearn Profits Limited的權益，其持有位於香港干諾道中3號相關物業的權益。此次出售預計將於二零二六年第二季度完成，預計所得款項淨額為2,400,000,000港元。

除出售物業外，本集團亦積極出售非核心資產，以變現資金並強化資產負債表。於二零二六年三月六日，本集團完成出售其於New Vision Fund, L.P.的權益，錄得所得款項淨額113,900,000港元。

本集團於其截至二零二五年一月三十一日止六個月的上一份中期業績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。自此，預期完成出售事項後之所得款項總額約為7,000,000,000港元(包括麗豐集團之約1,000,000,000港元)。本集團一直並仍在就出售其他資產與潛在買家進行討論，以進一步改善其流動資金狀況。

由於本集團成功進行再融資及資產出售，本集團於二零二六年一月三十一日恢復其流動資產淨值狀況。本集團相信，上述再融資及資產出售的完成將進一步推動本集團的去槓桿化及改善財政年度下半年的財務狀況。

鑒於全球地緣政治衝突，以及香港及中國內地商業房地產市場面臨的營運挑戰，本集團預期二零二六年將是充滿不確定性的一年。本集團正審慎管理其財務狀況，並積極就出售其他資產與潛在買家進行討論，以改善本集團流動資金。

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。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	無	258,168,186	1,832,017 (附註2)	389,149,936	44.05%
林孝賢	實益擁有人	28,033,218	無	無	6,519,095 (附註2)	34,552,313	3.91%
余寶珠	實益擁有人	1,857,430	無	無	無	1,857,430	0.21%

附註：

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

董事姓名	授出日期	購股權所涉及 相關麗新製衣		行使價 每股麗新製衣 股份港元
		股份數目	行使期間	
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

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

附註：

1. 百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行豐德麗股份總數(即1,755,876,866股豐德麗股份)編製。
2. 於最後實際可行日期，麗新製衣於808,084,296股本公司股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約55.60%。本公司之全資附屬公司Transtrend Holdings Limited (「Transtrend」)於1,113,260,072股豐德麗股份之中擁有權益，佔豐德麗已發行股本約63.40%。因此，林建岳博士由於其個人(不包括相關股份)及被視作分別於麗新製衣及本公司之已發行股本中擁有合共約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於182,318,266股麗豐股份中擁有權益，其中180,600,756股麗豐股份由本公司之全資附屬公司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)及被視為分別於麗新製衣及本公司已發行股本中擁有合共約43.85%及55.67%之權益，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) 股東協議；

(c) 鴻運閣有限公司(本公司之間接全資附屬公司，作為賣方(「賣方」))與Crown Global Secondaries VI Master SCS_p、Crown Asia-Pacific Private Equity V Master SCS_p及Neckar SEC SCS(統稱為「買方」)於二零二六年一月十二日訂立之買賣協議，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New Vision Fund, L.P.中擁有之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)；

- (d) 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；及
- (e) 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。

9. 展示文件

下列文件之副本將自本通函日期起計14日期間分別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) 股東協議；
- (c) 本公司之組織章程細則；
- (d) 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；
- (e) 本公司截至二零二六年一月三十一日止六個月之中期報告；
- (f) 本附錄二「8.重大合約」一段所述之重大合約；及
- (g) 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。