

---

## 此乃要件 請即處理

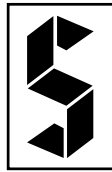
---

**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)

### 須予披露交易

---

二零零四年十二月六日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
附錄 — 一般資料 .....	8

---

## 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：

「聯屬公司」	指	上市規則第13.11條所界定者；
「公佈日期」	指	二零零四年十一月十二日，即本公司就本公司自二零零四年三月三十一日起按所持Hillfield股權比例向Hillfield提供墊款而發出公佈之日期；
「聯繫人士」	指	上市規則所界定者；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	麗新發展有限公司，於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所上市；
「董事」	指	本公司董事；
「估計墊款」	指	根據在本通函詳述之相同條款，於公佈日期後向Hillfield提供進一步股東墊款最多約40,483,822港元；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「Hillfield」	指	Hillfield Trading Limited，本公司擁有50%權益之聯營及附屬公司；
「港元」	指	香港之法定貨幣港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「個別日後墊款」	指	向Hillfield提供屬於估計墊款內之各個別日後墊款；
「最後實際可行日期」	指	二零零四年十二月三日，即本通函付印前，確定其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；

---

## 釋 義

---

- 「項目」 指 位於香港九龍尖沙咀金巴利道26號之Kimberley 26發展項目（前稱Furama Court發展項目）；
- 「證券及期貨條例」 指 香港法例第571章證券及期貨條例；
- 「股份」 指 本公司股本中每股0.50港元之普通股；
- 「股東協議」 指 由（其中包括）本公司及Hillfield股東於一九九七年十月三日訂立之股東協議（經日期為二零零零年九月五日之更替契據及日期為二零零三年二月十九日之補充契據所更替、修訂及補充）；及
- 「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司。



# 麗新發展

麗新發展有限公司  
(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：0488)

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\*  
梁樹賢\*

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：

## 須予披露交易

### 引言

董事會於公佈日期宣佈，根據及因與聯交所就本公司按其所持Hillfield股權比例而提供予Hillfield之墊款所展開之討論，聯交所已根據上市規則第14.22條行使其酌情權合計自二零零四年三月三十一日起向Hillfield提供之各有關墊款與於各有關墊款前12個月期間提供之所有墊款。由於該合計，自二零零四年五月十一日起向Hillfield提供之所有墊款於向Hillfield提供有關墊款當日根據上市規則第14.06(2)條構成須予披露交易。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向本公司股東提供有關向Hillfield提供墊款之進一步詳情及遵照上市規則有關條文之規定提供其他資料。

### 提供予HILLFIELD之墊款

於二零零四年三月三十一日(聯交所於二零零四年一月三十日所頒佈之上市規則修訂生效及向Hillfield提供之該等墊款根據上市規則第14章構成「交易」之日)至二零零四年十月三十日止期間(包括首尾兩日)，本公司向Hillfield提供多筆股東墊款。亦謹此提述本公司於二零零四年六月十日及二零零四年十一月三日根據上市規則第13.14條及第13.15條發表之公佈，內容分別有關於二零零四年五月二十四日向Hillfield提供之過往墊款9,650,000港元及於二零零四年十月三十日向Hillfield提供之墊款4,848,391港元。股東亦請注意，向Hillfield提供之有關墊款之詳情已根據當時生效之上市規則載於本公司截至二零零三年七月三十一日止年度之年報，截至二零零四年一月三十一日止六個月之中期報告及本公司於二零零四年十一月十二日公佈之截至二零零四年七月三十一日止之業績公佈。

本通函內詳列所有提供予Hillfield之有關墊款經已及將會按本公司所持Hillfield股權比例根據股東協議之條款提供。本公司及Hillfield其他股東乃按比例向Hillfield提供墊款，再轉借予其全資附屬公司Bushell Limited，為項目提供資金。項目之總建築面積及總樓面面積分別約為960平方米及10,600平方米。項目包括一幢有4層高商場及兩層地庫停車場之168個服務式公寓單位。有關項目之建築工程已於二零零零年第二季開始。項目之入住許可證已於二零零四年十月底發出，而於最後實際可行日期，項目依照香港有關建築物法例及規例之完工證申請則正在進行中。Hillfield欠款之結餘乃無抵押、免息及無固定還款期。該等向Hillfield提供之股東貸款之條款乃經有關各方協定，為該等貸款之一般商業慣例，且並無於股東協議內列明。Hillfield由本公司擁有50%，並於本公司之綜合財政報告列作聯營公司處理。

截至公佈日期，本公司已向Hillfield合共提供475,985,696港元之墊款。基於有關項目之估計餘下建築成本及有關項目之估計法律與專業費用及其他經營開支計算，本公司估計由本通函日期起其將會向Hillfield於公佈日期後不時要求及知會本公司之情況下根據相同條款提供進一步股東墊款最多約40,483,822港元(即估計墊款)。股東協議純粹載有以貸款及墊款方式為項目提供資金之方法，據此並無實際

## 董事會函件

固定承擔。所有先前向Hillfield提供之墊款及估計墊款已經以及將以本公司由內部資源之現金撥付。

董事會相信，向Hillfield提供墊款之條款乃屬公平合理，且符合本公司股東整體之利益。

下表載列自二零零四年三月三十一日起向Hillfield提供之墊款與各有關墊款前12個月期間提供之所有墊款之合計。

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
墊款日期	墊款	前12個月期間之累積 墊款(包括第(3)欄所載 之有關墊款)	根據本公司於當日之市值 計算於第(2)欄所載有關墊款 日期估累積墊款之百分比	
1. 二零零四年 四月二十七日	2,296,591港元	25,161,705港元		4.1%
2. 二零零四年 四月二十八日	2,387,993港元	27,490,073港元		4.6%
3. 二零零四年 五月四日	176,000港元	27,721,408港元		4.7%
4. 二零零四年 五月十一日	108,000港元	27,829,408港元		5.1%
5. 二零零四年 五月十四日	3,893,501港元	31,722,854港元		5.7%
6. 二零零四年 五月二十四日	9,650,000港元	40,789,540港元		7.5%
7. 二零零四年 六月二十四日	481,217港元	40,679,076港元		8.6%
8. 二零零四年 六月二十九日	447,000港元	41,151,390港元		8.6%
9. 二零零四年 七月九日	38,950港元	41,182,980港元		8.0%
10. 二零零四年 七月二十三日	419,352港元	41,602,227港元		9.9%
11. 二零零四年 七月二十六日	2,659,600港元	43,697,352港元		10.4%
12. 二零零四年 九月十五日	9,667,787港元	51,610,817港元		10.5%
13. 二零零四年 十月三十日	4,848,391港元	50,354,751港元		9.1%

---

## 董事會函件

---

除經參考本公司在有關時間之市值計算之百分比率(定義見上市規則)外,概無自二零零四年三月三十一日起向Hillfield提供之墊款之餘下百分比率(定義見上市規則)(即上述第4欄所載之累積結餘)超過0.7%。除本通函根據上市規則第14章所載之詳情外,就本公司所知,概無任何情況須根據上市規則第13.13條至13.16條於本通函內作出披露。

本公司將不會於本通函日期後根據上市規則第14章就估計墊款另行發表公佈,除非:

- (i) 於本通函日期後向Hillfield提供之日後墊款總額超逾估計墊款之金額;或
- (ii) 自向Hillfield提供任何過往不時披露之墊款起之各個別日後墊款根據上市規則屬於須予披露交易本身百分比率之範圍內;或
- (iii) 本公司於12個月期間內過往未有不時披露之所有個別日後墊款合計根據上市規則屬於須予披露交易百分比率之範圍內;或
- (iv) 各個別日後墊款於與本公司於12個月期間內根據股東協議向Hillfield提供之任何其他墊款合計時在根據上市規則屬於主要交易或任何其他交易(須予披露交易除外)百分比率之範圍內。

倘出現上文第(i)至(iv)段所載之任何情況,則本公司將在切實可行範圍內盡早遵守上市規則之有關規定。本公司將於本通函日期後在任何情況下繼續遵守上市規則第13.13條至第13.16條所載之規定。

就本公司之董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信,Hillfield(除為本公司聯營及聯屬公司外)、Hillfield其餘50%股權之持有人及該名擁有Hillfield 50%股權之其他股東之最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三者。



---

## 董事會函件

---

### 向HILLFIELD提供墊款之財務影響

向Hillfield提供之墊款乃於本集團之綜合資產負債表內記錄為向聯屬公司提供之墊款，而由於向Hillfield提供之墊款乃免息，故對本集團之綜合資產虧絀淨額及綜合損益賬並無財務影響。

### 本集團之資料

本公司為一間控股公司，於附屬公司及聯營公司中擁有權益。本公司及其附屬公司之主要業務包括物業投資、物業發展待售、酒店及食肆投資及經營以及投資控股。本公司聯營公司之主要業務包括媒體、娛樂、互聯網及技術主導業務、衛星電視經營、酒店投資及經營、物業發展待售以及投資控股。

Hillfield及其全資附屬公司Bushell Limited之主要業務分別為投資控股及物業發展待售。

### 其他資料

誠如本通函所載，由於聯交所已將自二零零四年三月三十一日起向Hillfield提供之墊款與於過往12個月期間提供之該等墊款合計，故此提供該墊款根據上市規則第14章構成本公司之須予披露交易，而本公司已就此向本公司股東發出本通函。

敬希 閣下留意載於本通函之附錄之資料。

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

二零零四年十二月六日

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供之有關本公司之資料。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. 董事權益披露

於最後實際可行日期，下列董事及本公司之行政總裁於本公司或任何相聯法團（按證券及期貨條例之涵義）之股份、股本衍生工具之相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下好倉及淡倉權益而須(a)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；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)根據本公司採納之董事進行證券交易的標準守則規定知會本公司及聯交所：

### (a) 本公司

#### 於股份之好倉

董事名稱	個人權益	家族權益	公司權益	身份	總數	百分比
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. 麗新製衣國際有限公司（「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

豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）

### 於豐德麗股份之好倉

董事名稱	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：

1. 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、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，董事及本公司之行政總裁概無於本公司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或被視為擁有好倉及淡倉權益而須知會本公司及聯交所或登記於登記冊中。

### 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（部分為董事或本公司之行政總裁）擁有以下於本公司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XV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本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 (附註甲)	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 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)

附註甲：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：

1. 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。
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1,780,728,742股股份之權益。
3. 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。
4. 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。
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。
6. 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。

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XV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本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. 競爭業務

於最後實際可行日期，根據上市規則，以下董事被認為於直接或間接與本集團之業務有競爭或可能會有競爭之業務中擁有權益：

林百欣先生個人直接擁有及在若干私人公司（「該等私人公司」）持有控股權益，該等公司是在香港新界葵涌（工業物業）、荃灣（工業物業）和沙田（農地）及九龍旺角（商業及辦公室物業）、深水埗（商業及辦公室物業）、土瓜灣（停車位）和長沙灣（工業工場用途）從事物業投資及發展業務。林先生亦擔任所有該等私人公司之董事職務。上述公司持有之投資物業組合之總建築樓面面積約為750,000平方呎，其中約69%為工業物業、約28%為商業／辦公室物業而另外約3%則為停車位。

林建岳先生、林建名先生及余寶珠女士亦分別在若干該等私人公司擔任董事職務及持有少數股東權益（不論以受益人或以代名人身份持有）。

由於上述公司從事物業投資或物業發展業務，單以業務性質而論，可能被視為與本集團業務存有競爭，然而本公司認為該等業務與其業務實際上並無競爭。本集團現時投資及發展之物業組合之所有核心物業均位於及集中於銅鑼灣、長沙灣、中環及尖沙咀地區，與該等私人公司持有之多項物業相距甚遠。本集團如在有關地區毗鄰持有物業，則該物業不會撥作相同用途，甚至並非該等私人公司持有之同類物業。

此外，誠如上文所述，由於該等物業分佈不同地區作不同用途，該等私人公司之目標市場層面及客戶是有別於本集團之目標市場及客戶，與該等物業相關所在地無關。此外，本集團之整體業務規模遠較該等私人公司龐大，故該等業務可視為在不同範圍下經營。

余寶珠女士為一家公司之控股股東及董事，該公司經營一間在九龍黃埔花園供應華北菜系之中式酒樓。本集團於該地區並無任何業務。本集團雖然將酒樓列為普通業務一部份，但在香港並無經營該種菜式業務，亦無向普羅大眾提供酒樓服務。相反，本公司經營之餐廳，大部份組成其酒店業務一部份，且專營西餐。余寶珠女士個人經營之該業務之地點及其特色，是有別於本集團成員公司現時從事之酒店及餐廳業務之市場層面。

因此，基於上述理由，本公司認為上述提及之本公司董事持有之個人權益（不論透過該等私人公司或個人身份持有）與本集團經營之業務實際上並無競爭。

由於董事會是獨立於上述公司之董事會，而林百欣先生、林建岳先生、林建名先生及余寶珠女士並無控制董事會，故本集團能以獨立及與上述公司各自獨立之利益方式經營業務。根據上市規則，本公司董事不能就於本集團成員公司之董事會會議上將予通過之任何決議案投票，亦不會被計算在批准彼或其任何聯繫人士擁有重大權益之任何合約或安排或任何其他建議之該等會議之法定人數內。

除上文所披露者外，根據上市規則，董事或其聯繫人士並無於直接或間接與本集團之業務有競爭或可能會有競爭之業務中擁有權益。

## 6. 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。

## 7. 一般事項

- (a) 本公司之秘書為楊錦海先生，彼為英國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) 本公司之合資格會計師為謝儉倫先生，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會資深會員。
- (c) 本公司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。
- (d) 本通函之中、英文本如有歧義，一概以英文本為準。