

---

## 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豐德麗控股有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，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，概不對因本通函全部或任何部份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。

---



## 豐德麗控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：571)

### 關連交易

### 有關修訂現有不競爭承諾之二零一九年補充契據 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

---

本封面頁下半部所使用之詞彙各自與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5頁至第12頁內。獨立董事委員會函件載於本通函第13頁內。獨立財務顧問紅日資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本通函第14頁至第26頁內。

本公司謹訂於二零一九年四月三十日(星期二)上午十時十五分假座香港香港仔黃竹坑道180號香港海洋公園萬豪酒店B層宴會廳1號舉行股東特別大會，召開該大會之通告載於本通函第34及第35頁內。

股東務請細閱股東特別大會通告，倘閣下未能親自出席股東特別大會或其續會(視乎情況而定)，惟欲行使閣下作為股東之權利，務請將附奉之代表委任表格按其上印備之指示填妥及簽署，並儘快將其送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)之指定舉行時間48小時前送達。閣下在填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，於此情況下，委任代表之文據將被視為已撤銷論。

二零一九年三月十九日

---

## 目錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	13
獨立財務顧問函件.....	14
附錄 — 一般資料.....	27
股東特別大會通告.....	34
隨附文件：代表委任表格	

本通函之中、英文版本均備有印刷本，並分別刊載於本公司網站([www.esun.com](http://www.esun.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。

---

## 釋義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙分別具有以下涵義：

「二零一九年補充契據」	指	麗豐就建議修訂以麗新發展、麗新製衣及林氏家族為受益人簽立之日期為二零一九年三月八日之補充契據；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義；為免生疑問，由於上市規則對「聯繫人」之定義於二零一四年七月一日予以修訂，故現有承諾、有條件豁免契據及二零一九年補充契據內文「聯繫人」一詞應具有於簽立各該等承諾文件及有條件豁免契據（即上述修訂生效前）時生效之上市規則賦予該詞之相同涵義；
「董事會」	指	董事會；
「主要行政人員」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義；
「本公司」	指	豐德麗控股有限公司，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）；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義；
「有條件豁免契據」	指	麗豐以麗新發展及麗新製衣為受益人簽立之日期為二零一二年十月三十日之有條件豁免契據（經麗豐於二零一二年十一月十九日簽立之補充契據所補充）；
「董事」	指	本公司董事；
「林建名博士」	指	林建名博士，麗新製衣主席兼執行董事、麗新發展非執行董事以及麗豐副主席兼執行董事；
「林建岳博士」	指	林建岳博士，麗新製衣副主席兼執行董事、麗新發展及寰亞傳媒主席兼執行董事以及麗新製衣之最終控股股東；

---

## 釋義

---

「現有承諾」	指	該等承諾文件訂明之承諾；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；惟就現有承諾、有條件豁免契據及二零一九年補充契據而言，不包括麗豐集團及寰亞傳媒集團；
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會獨立董事委員會，乃為就二零一九年補充契據向獨立股東提供意見而成立；
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，一間可從事證券及期貨條例所界定第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獲委任就二零一九年補充契據之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	根據上市規則，須於股東特別大會上就有關二零一九年補充契據之決議案放棄投票之股東以外之股東；
「麗豐」	指	麗豐控股有限公司，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)；
「麗豐集團」	指	麗豐及其附屬公司；
「麗新集團」	指	麗新製衣、麗新發展、本公司、麗豐、寰亞傳媒及彼等各自之附屬公司；
「最後可行日期」	指	二零一九年三月十二日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後可行日期；
「林氏家族」	指	已故林百欣先生、諸位林先生及其各自之聯繫人；
「上市證券豁免」	指	具有本通函「董事會函件」所載「 <b>背景 – 現有承諾</b> 」一節所賦予該詞之涵義；

---

## 釋義

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「麗新發展」	指	麗新發展有限公司，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)；
「麗新發展集團」	指	麗新發展及其附屬公司及聯營公司(包括本集團及寰亞傳媒集團)，惟麗豐集團除外；
「麗新製衣」	指	麗新製衣國際有限公司，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)；
「麗新製衣集團」	指	麗新製衣及其附屬公司及聯營公司，惟麗新發展集團及麗豐集團除外；
「寰亞傳媒」	指	寰亞傳媒集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所GEM上市及買賣(股份代號：8075)；
「寰亞傳媒集團」	指	寰亞傳媒及其附屬公司；
「諸位林先生」	指	林建名博士及林建岳博士；
「股東特別大會通告」	指	本通函第34及第35頁所載召開股東特別大會之通告；
「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)；
「中國基建項目」	指	涉及於中國開發、擁有、營運及／或管理基建營運／業務之所有類別基建項目，包括貨櫃碼頭、貨物裝卸及倉儲設施、機場、發電站、收費公路、高速公路、橋樑、隧道及污水處理廠；

---

## 釋義

---

「中國物業項目」	指	於中國開發、投資或管理物業或土地(惟麗新製衣、麗新發展及諸位林先生不時於酒店式服務公寓、會所或渡假村營運之管理及金融、貿易、製造、酒店、休閒及娛樂業務、保稅區及該等業務附帶及附屬之任何物業發展、投資及管理之擁有之權益除外)；
「建議修訂」	指	根據二零一九年補充契據對現有承諾作出之建議修訂，其概要載於本通函「董事會函件」所載「二零一九年補充契據」一節；
「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、補充或另行修改)；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一九年四月三十日(星期二)上午十時十五分假座香港香港仔黃竹坑道180號香港海洋公園萬豪酒店B層宴會廳1號召開及舉行之股東特別大會或其任何續會；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.50港元之普通股股份；
「股東」	指	股份之正式登記持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義；
「該等承諾文件」	指	具有本通函「董事會函件」所載「 <b>背景 – 現有承諾</b> 」一節賦予該詞之涵義；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣；及
「%」	指	百分比。



## 豐德麗控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：571)

**執行董事：**

呂兆泉先生 (行政總裁)

周福安先生

林孝賢先生

葉采得先生

**註冊辦事處：**

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

**非執行董事：**

余寶珠女士

**總辦事處及主要營業地點：**

香港

九龍

長沙灣道六百八十號

麗新商業中心

十一樓

**獨立非執行董事：**

劉志強先生 (主席)

羅國貴先生

吳麗文博士

葉天養先生

敬啟者：

### 關連交易

### 有關修訂現有不競爭承諾之二零一九年補充契據 及 股東特別大會通告

#### 緒言

茲提述麗新製衣、麗新發展、本公司及麗豐於二零一九年三月八日聯合刊發之公佈，內容有關(其中包括)二零一九年補充契據。

本通函旨在向閣下提供(i)有關二零一九年補充契據之資料；(ii)獨立董事委員會函件(載有其就二零一九年補充契據致獨立股東之推薦建議)；(iii)獨立財務顧問函件(載有其就二零一九年補充契據致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議)；及(iv)股東特別大會通告。

---

## 董事會函件

---

### 背景

#### 現有承諾

就麗豐股份於一九九七年在聯交所上市而言，麗新發展於一九九七年十一月十二日與麗豐簽立一份分拆協議，及麗新發展於同日提供一份承諾契據。根據該協議及契據，麗新發展實質承諾（及承諾促使麗新發展集團成員公司）不會於任何中國物業項目及中國基建項目中擁有任何直接或間接權益或實質參與其中（不包括透過麗豐集團及麗豐聯營公司參與），惟作彼等自用或佔用者除外。

同日，麗新製衣與麗豐，連同諸位林先生及已故林百欣先生（麗新集團之創始人）亦訂立一份不競爭協議，據此，各訂約方實質同意，諸位林先生、已故林百欣先生及麗新製衣（不包括透過麗新發展集團、麗豐集團及麗豐聯營公司）均不會（及將促使其各自之附屬公司、聯營公司及聯繫人（視情況而定））直接或間接參與任何中國物業項目或中國基建項目、於當中持有任何權利或權益或實質參與其中，惟作彼等自用或佔用者除外。然而，股份在聯交所或任何其他證券交易所上市並與麗豐競爭之任何公司之股份擁有權並無受到限制，惟該等股份不得超過該上市公司已發行股本之15%，以及麗新製衣集團、諸位林先生、已故林百欣先生及彼等各自之聯繫人（不論個別或共同）不得於任何時候對相關公司之董事會行使控制權，及於任何時候須有至少一名其他獨立股東持有比彼等合共持股量更多之相關公司股份（「**上市證券豁免**」）（上述分拆協議、承諾契據及不競爭協議統稱為「**該等承諾文件**」）。

有關現有承諾之進一步詳情載於麗豐日期為一九九七年十一月十八日之上市文件。

#### 有條件豁免契據

於二零一二年十月三十日，麗豐以麗新製衣及麗新發展為受益人簽立有條件豁免契據，據此，麗豐有條件豁免聯屬集團之任何成員公司（根據有條件豁免契據之定義，指麗新製衣集團及麗新發展集團）因參與任何業務機會（若無以上規定，有關業務機會可能根據現有承諾被禁止）而其根據現有承諾可享有之任何索償、訴訟、法律程序、損害賠償或衡平法補償，惟須遵守有條件豁免契據之規定。

豁免將不適用於諸位林先生，但若上述聯屬集團之任何成員公司獲准參與根據現有承諾被禁止之業務機會且有關成員公司亦構成諸位林先生當中任何一方之聯繫人，則將對彼等造成影響並僅以此為限，惟諸位林先生將不會被視為違反現有承諾。

有關有條件豁免契據之進一步詳情載於麗豐日期為二零一二年十二月一日內容有關有條件豁免契據之通函。



---

## 董事會函件

---

### 二零一九年補充契據

#### 建議修訂

於二零一九年三月八日，麗豐以麗新發展、麗新製衣及林氏家族為受益人簽立二零一九年補充契據，內容有關對現有承諾之若干修訂，以擴大上市證券豁免之範圍及應用。

根據二零一九年補充契據，儘管該等承諾文件及有條件豁免契據載有任何規定，且以根據該等承諾文件尚未獲豁免者為限：

- (i) 就麗新發展而言，於任何業務或實體（不論為法團、合夥企業、信託或任何經營業務之非註冊實體）之擁有權或參與將不受限制，前提為該等直接或間接擁有權或參與不得超過下列較高者 (a) 該實體資本（或總投資金額等額）之 15% 或其年度股息及分派（如有）之 15%；或 (b) 投資價值 30,000,000 美元，並進一步規定 (aa) 麗新發展集團於任何時候均不得對相關實體行使控制權（即可以大多數投票權作出表決、委任或罷免大多數董事或以其他方式影響或壟斷決策）；及 (bb) 於任何時候均須有最少一名獨立於麗新發展集團之其他股東或投資者於相關實體擁有比麗新發展集團更大之擁有權或參與權益；及
- (ii) 就麗新製衣及林氏家族而言，於任何業務或實體（不論為法團、合夥企業、信託或任何經營業務之非註冊實體）之擁有權或參與將不受限制，前提為該等直接或間接擁有權或參與不得超過下列較高者 (a) 該實體資本（或總投資金額等額）之 15% 或其年度股息及分派（如有）之 15%；或 (b) 投資價值 30,000,000 美元，並進一步規定 (aa) 麗新製衣集團及林氏家族（不論個別或共同）於任何時候均不得對相關實體行使控制權（即可以大多數投票權作出表決、委任或罷免大多數董事或以其他方式影響或壟斷決策）；及 (bb) 於任何時候均須有最少一名獨立於麗新製衣集團及林氏家族之其他股東或投資者於相關實體擁有比合計麗新製衣集團及／或林氏家族更大之擁有權或參與權益。

現有承諾及有條件豁免契據之條款及條件維持不變，且具有十足效力及效用，惟二零一九年補充契據所適用者除外。

---

## 董事會函件

---

### 先決條件

二零一九年補充契據須待下列先決條件於二零一九年五月三十一日(或麗豐可能釐定之其他日期)或之前獲達成後，方告有效，且於現有承諾生效期間將持續有效：

- (a) 麗豐獨立股東根據上市規則之適用規定批准二零一九年補充契據；
- (b) 獨立股東根據上市規則之適用規定批准二零一九年補充契據；
- (c) 麗新發展獨立股東根據上市規則之適用規定批准二零一九年補充契據；
- (d) 麗新製衣獨立股東根據上市規則之適用規定批准二零一九年補充契據；及
- (e) 取得法例或政府或監管機構(包括聯交所)之適用規則及規例可能規定之任何其他同意、批准或授權，

如無法達成上述先決條件，則二零一九年補充契據將告失效。

除上文所披露者外，本公司確認，概毋須取得上文先決條件(e)下之進一步同意、批准或授權。

### 訂立二零一九年補充契據之理由及裨益

在本公司於二零一八年八月完成自願性全面現金要約及麗豐於二零一八年九月完成無條件強制性全面現金要約後，本公司及麗豐已成為麗新集團之正式成員公司，而並非如於訂立有條件豁免契據時及之前般為其聯營公司。現有承諾乃於超過二十年前制定，當時本公司及麗豐僅為麗新集團之聯營公司。本公司及麗豐深明中國物業市場格局不斷演變，而上市證券豁免在現行投資趨勢下亦已屬過時。預期透過二零一九年補充契據更新有關豁免範圍以同時涵蓋上市及非上市證券，可讓麗新集團作出更務實及靈活之投資決定。

---

## 董事會函件

---

建議修訂將會解除對麗新集團(不包括麗豐集團)數十年來之限制，容許其參與現有承諾所禁止但二零一九年補充契據所允許之商機，因而對麗豐造成影響；其亦將會為該等機會營造公平競爭環境，繼而對麗新集團整體造成影響。根據有條件豁免契據，倘麗豐因任何原因完全不接納或參與受現有承諾限制之機會，麗新製衣集團及麗新發展集團(即受現有承諾約束者)將被禁止尋求相同機會，此舉不但無助於提升麗新集團之形象以支持或幫助麗豐，更將會造成麗豐自麗新集團中分離之假象。一方面，根據二零一九年補充契據擬作出之建議修訂將允許本集團尋求現有承諾下被禁止之投資機會。另一方面，董事相信更多麗新集團成員公司以受控且友好之方式參與中國物業市場中之相關機遇，將可在麗豐之競爭對手面前形成強大而統一之陣線，以應付麗豐面對之激烈競爭，而此舉將對本集團整體有利。為緊貼瞬息萬變之市場，訂約方正小心翼翼地探索符合本公司及麗新集團整體利益之全新參與形式。

### 上市規則之涵義

由於麗新發展、麗新製衣及林氏家族各自為麗豐之控股股東，故彼等各自均為麗豐之關連人士。簽立二零一九年補充契據構成麗豐之關連交易。此外，由於麗豐為麗新製衣、麗新發展及本公司各自之間接非全資附屬公司，簽立二零一九年補充契據亦構成本公司之關連交易，因此，根據上市規則第14A章，須遵守有關申報、公佈及須獲獨立股東批准之規定。

### 一般資料

本公司為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。本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司之主要業務包括發展、經營以及投資於媒體及娛樂、音樂製作及發行、投資及製作以及發行電視節目、電影及影像光碟產品、戲院營運、物業發展作銷售及物業投資作收租用途，以及開發、經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施。於最後可行日期，本公司擁有麗豐及寰亞傳媒之全部已發行股份分別約50.55%及約67.56%。

於最後可行日期，林氏家族擁有麗新製衣全部已發行股份約45.66%。

---

## 董事會函件

---

麗新製衣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。麗新製衣及其附屬公司之主要業務包括物業投資、物業發展、酒店及餐廳投資及營運以及投資控股。於最後可行日期，麗新製衣擁有麗新發展之全部已發行股份約56.07%。

麗新發展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。麗新發展及其附屬公司之主要業務包括物業投資、物業發展、酒店及餐廳投資及營運以及投資控股。於最後可行日期，麗新發展擁有全部已發行股份約74.62%。

麗豐為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。麗豐之主要業務為投資控股。麗豐附屬公司之主要業務包括在中國從事物業發展作銷售及物業投資作收租用途，以及開發、經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施。

寰亞傳媒為一間於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所GEM上市及買賣。寰亞傳媒集團之主要業務包括從事電影製作及發行；舉辦、管理及製作演唱會及現場表演；藝人管理；製作及發行電視節目；音樂製作及出版；授權媒體內容；提供策劃及管理文化、娛樂及現場表演項目之顧問服務。

### 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第34及第35頁內。股東特別大會將於二零一九年四月三十日(星期二)上午十時十五分假座香港香港仔黃竹坑道180號香港海洋公園萬豪酒店B層宴會廳1號舉行，以考慮及酌情批准二零一九年補充契據。本通函隨附用於股東特別大會之代表委任表格。該代表委任表格亦分別刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.esun.com](http://www.esun.com))。

股東務請細閱股東特別大會通告，倘閣下未能親自出席股東特別大會或其續會(視乎情況而定)，惟欲行使閣下之股東權利，務請將附奉之代表委任表格按其上印備之指示填妥及簽署，並儘快將其交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前送達。閣下在填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票，於此情況下，委任代表之文據將被視為已撤銷論。

---

## 董事會函件

---

於二零一九年補充契據中擁有重大權益之任何本公司關連人士及於該交易中擁有重大權益之任何股東及其聯繫人，將不會就有關決議案投票。於最後可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i) 麗新發展及其聯繫人(擁有已發行股份總數約74.62%權益)；(ii) 林建岳博士(實益擁有已發行股份總數約0.19%權益)；及(iii) 林孝賢先生(「林孝賢先生」，實益擁有已發行股份總數約0.19%權益之執行董事)(彼等均為二零一九年補充契據之訂約方或彼等之聯繫人)，以及彼等各自之聯繫人須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。

### 按股數投票方式表決

遵照上市規則第13.39(4)條規定，除僅與程序或行政事宜有關之決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上之任何投票均須以股數投票方式表決。因此，於股東特別大會上提呈之普通決議案將由股東以按股數投票方式表決。

本公司之公司細則第66條規定，以按股數投票方式表決時，每位親身或委派代表出席之股東(或若股東為公司，則其正式授權代表)每持有一股繳足股份可投一票。

進行以按股數投票方式表決之詳細程序將於股東特別大會上向股東說明。本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司將擔任投票之監票員。本公司將於股東特別大會結束後根據上市規則第13.39(5)條在短時間內分別於本公司網站([www.esun.com](http://www.esun.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登有關投票結果之公佈。

### 推薦建議

經考慮上文「訂立二零一九年補充契據之理由及裨益」一節所披露之因素，董事(不包括除外董事(定義見下文))認為二零一九年補充契據之條款屬公平及合理，且符合本集團及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准二零一九年補充契據。

除外董事為林氏家族(為二零一九年補充契據之訂約方)之聯繫人(i)林孝賢先生及(ii)余寶珠女士(非執行董事)；以及同時兼任麗豐、麗新發展及麗新製衣各自之董事(iii)周福安先生(執行董事)。除外董事概無出席相關董事會會議或就批准二零一九年補充契據之董事會決議案放棄投票以避免任何利益衝突。

---

## 董事會函件

---

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事(即吳麗文博士(主席)和羅國貴、劉志強及葉天養諸位先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就二零一九年補充契據向獨立股東提供意見。

本公司已委任獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請閣下垂注載於本通函第13頁之獨立董事委員會致獨立股東之函件以及載於本通函第14頁至第26頁之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中載有彼等就二零一九年補充契據之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議，以及達致彼等意見時所考慮之主要因素及理由。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之一般資料。

中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
豐德麗控股有限公司  
主席  
劉志強  
謹啟

二零一九年三月十九日



## 豐德麗控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：571)

敬啟者：

### 關連交易

#### 有關修訂現有不競爭承諾之二零一九年補充契據

茲提述本公司日期為二零一九年三月十九日之寄發予股東之通函(「通函」)，而本函件為通函之組成部份。除非文義另有所指，否則通函所界定或使用之詞彙於本函件內具有各自相同涵義。

吾等已獲董事會委任就二零一九年補充契據是否於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立及其條款是否公平及合理且符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。獨立董事委員會委任紅日資本有限公司為獨立財務顧問，以就二零一九年補充契據向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請閣下垂注載於通函第5頁至第12頁「董事會函件」一節及載於通函第14頁至第26頁「獨立財務顧問函件」一節。

經考慮獨立財務顧問考慮之主要因素及理由、其結論及意見後，吾等與獨立財務顧問一致認為，儘管二零一九年補充契據並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，二零一九年補充契據之條款乃按一般商業條款訂立並屬公平及合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案(其全文載於股東特別大會通告)，以批准二零一九年補充契據。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會  
豐德麗控股有限公司

獨立非執行董事

吳麗文  
(主席)

羅國貴

劉志強

葉天養

二零一九年三月十九日

---

# 獨立財務顧問函件

---

以下為紅日資本有限公司就二零一九年補充契據致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



**紅日資本有限公司**  
**RED SUN CAPITAL LIMITED**

香港干諾道中168-200號  
信德中心西座33樓3303室

電話：(852) 2857 9208

傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

## 關連交易 有關修訂現有不競爭承諾之二零一九年補充契據

### I. 緒言

謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，就二零一九年補充契據向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於本公司日期為二零一九年三月十九日致股東之通函（「**通函**」）所載董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本函件為通函之一部份。除另有界定外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

### 現有承諾

就麗豐股份於一九九七年在聯交所上市而言，麗新發展於一九九七年十一月十二日與麗豐簽立一份分拆協議，及麗新發展於同日提供一份承諾契據。根據該協議及契據，麗新發展實質承諾（及承諾促使麗新發展集團成員公司）不會於中國物業項目及中國基建項目中擁有任何直接或間接權益或實質參與其中（不包括透過麗豐集團及麗豐聯營公司參與），惟作彼等自身使用或佔用者除外。



---

## 獨立財務顧問函件

---

同日，麗新製衣與麗豐，連同諸位林先生及已故林百欣先生（麗新集團之創始人）亦訂立一份不競爭協議，據此，各訂約方實質同意，諸位林先生、已故林百欣先生及麗新製衣（不包括透過麗新發展集團、麗豐集團及麗豐聯營公司）均不會（及將促使其各自之附屬公司、聯營公司及聯繫人（視情況而定））直接或間接參與任何中國物業項目或中國基建項目、於當中持有任何權利或權益或實質參與其中，惟作彼等自身使用或佔用者除外。進一步詳情載於董事會函件。然而，對於股份在聯交所或任何其他證券交易所上市並與麗豐構成競爭之任何公司之股份擁有權並無任何限制，惟該等股份不得超過該上市公司已發行股本之15%，以及麗新製衣集團、諸位林先生、已故林百欣先生及彼等各自之聯繫人（不論個別或共同）不得於任何時候對相關公司之董事會行使控制權，且於任何時候須有至少一名其他獨立股東持有比彼等合共持股量更多之相關公司股份（「上市證券豁免」）（上述分拆協議、承諾契據及不競爭協議統稱為「該等承諾文件」）。

有關現有承諾之進一步詳情載於麗豐日期為一九九七年十一月十八日之上市文件。

### 有條件豁免契據

於二零一二年十月三十日，麗豐以麗新製衣及麗新發展為受益人簽立有條件豁免契據，據此，麗豐有條件豁免聯屬集團之任何成員公司（根據有條件豁免契據之定義，指麗新製衣集團及麗新發展集團）因參與任何業務機會而其根據現有承諾可享有之任何索償、訴訟、法律程序、損害賠償或衡平法補償，而若無以上規定有關業務機會可能根據現有承諾被禁止，惟須遵守有條件豁免契據之規定。

豁免將不適用於諸位林先生，但若上述聯屬集團之任何成員公司獲准參與根據現有承諾被禁止之商機且有關成員公司亦構成諸位林先生當中任何一方之聯繫人，則將對彼等造成影響並僅以此為限，惟諸位林先生將不會被視為違反現有承諾。

有關有條件豁免契據之進一步詳載於閱麗豐日期為二零一二年十二月一日有關有條件豁免契據之通函。

### 二零一九年補充契據

於二零一九年三月八日，麗豐以麗新發展、麗新製衣及林氏家族為受益人簽立二零一九年補充契據，內容有關對現有承諾之若干修訂，其中包括擴大上市證券豁免之範圍及應用。現有承諾及有條件豁免契據之條款及條件維持不變，且具有十足效力及效用，惟二零一九年補充契據所適用者除外。有關二零一九年補充契據之進一步詳情載於董事會函件。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於麗豐為麗新製衣、麗新發展及 貴公司各自之間接非全資附屬公司，簽立二零一九年補充契據構成 貴公司之關連交易，故根據上市規則第14A章，須遵守有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

### II. 獨立董事委員會

現任董事會成員包括四名執行董事，即呂兆泉先生、周福安先生、林孝賢先生及葉采得先生；一名非執行董事，即余寶珠女士；以及四名獨立非執行董事，即劉志強先生、羅國貴先生、吳麗文博士及葉天養先生。

由全體獨立非執行董事(即劉志強先生、羅國貴先生、吳麗文博士及葉天養先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就二零一九年補充契據以及其條款是否屬公平合理及是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供推薦建議。紅日資本有限公司已獲獨立董事委員會委任為獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### III. 吾等之獨立性

於最後可行日期，吾等與 貴公司或二零一九年補充契據之任何其他可被合理視為與評估吾等獨立性相關之人士概無任何業務關係，亦無於當中擁有任何權益。於過去兩年，除就麗新製衣及麗新發展各自之非常重大收購事項及關連交易(內容有關麗新發展之全資附屬公司提出有條件自願性全面現金要約，以(i)根據豐德麗要約收購相關豐德麗股份及豐德麗購股權；及(ii)根據麗豐要約收購相關麗豐股份及麗豐購股權)而獲委任為獨立財務顧問外，紅日資本有限公司並未就任何交易擔任 貴公司、麗新製衣、麗新發展或麗豐之獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。除有關上述委任及委聘為獨立財務顧問而已付或應付吾等之一般專業費用外，概不存在任何安排令吾等可藉此將向或已向 貴集團或任何其他可被合理視為與評估吾等獨立性相關之人士收取任何費用或利益。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等屬獨立人士。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### IV. 意見基準及假設

在達致吾等之意見時，吾等僅依賴通函所載與 貴集團以及其各自之股東及管理層有關之陳述、資料、意見、信念及聲明以及 貴集團及／或其高級管理層（「管理層」）及／或董事向吾等提供之資料及聲明。吾等已假設通函（包括本函件）所載或提述或由 貴公司及／或管理層及／或董事提供、作出或提出且彼等負全責之所有陳述、資料、意見、信念及聲明在所有重大方面於作出及提出時屬真實、準確、有效及完整，並於通函日期仍然屬真實及準確。吾等已假設於通函所載由管理層及／或董事作出或提供之所有與 貴集團有關之意見、信念及聲明乃經審慎周詳查詢後合理地作出。吾等亦已尋求並獲得 貴公司及／或管理層及／或董事確認，通函所提供或所述資料並無遺漏重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料及文件，以俾使吾等達致知情意見，且管理層已向吾等保證概無隱瞞任何重大資料，以讓吾等合理依賴所提供之資料，從而為吾等之意見提供合理依據。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或管理層及／或董事及彼等各自之顧問向吾等提供之陳述、資料、意見、信念及聲明是否真實、準確及完整，亦無理由懷疑吾等獲提供或於上述文件所載者有否隱瞞或遺漏任何重要資料。然而，吾等並無獨立核證所獲提供之資料，亦無對 貴公司、麗豐及彼等各自之股東及附屬公司或聯屬人士之業務及事務，以及彼等各自之歷史、經驗及往績記錄，或彼等各自營運所在市場之前景展開獨立調查。

### V. 考慮之主要因素及原因

於達致吾等有關根據二零一九年補充契據作出之建議修訂之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及原因：

#### 1. 貴集團之資料

貴公司為一間投資控股公司，而其附屬公司之主要業務包括發展、經營及投資於媒體及娛樂、音樂製作及發行、投資及製作以及發行電視節目、電影及影像光碟產品、戲院營運、物業發展作銷售及物業投資作收租用途，以及開發、經營及投資於文化、休閒、娛樂及相關設施。截至二零一八年七月三十一日止年度，貴公司已向一名獨立第三方出售其若干從事化妝品銷售之附屬公司。

## 獨立財務顧問函件

下文載列 貴集團截至二零一八年七月三十一日止三個年度之營業額組成部份之概要，乃摘錄自 貴公司截至二零一七年七月三十一日止年度之年報（「二零一七年年報」）及截至二零一八年七月三十一日止年度之年報（「二零一八年年報」）：

	截至七月三十一日止年度		
	二零一六年 (千港元) (經審核)	二零一七年 (千港元) (經審核)	二零一八年 (千港元) (經審核)
<b>營業額</b>			
物業發展	1,414,160	624,592	184,633
物業投資	623,674	696,257	759,963
媒體及娛樂	537,100	448,371	428,198
電影製作及發行	343,645	418,476	342,684
戲院營運	364,907	418,623	408,342
公司及其他	85,789	71,069	60,043
<b>總營業額</b>	<b>3,369,275</b>	<b>2,677,388</b>	<b>2,183,863</b>

如二零一八年年報所披露，截至二零一八年七月三十一日止年度， 貴集團錄得營業額約2,183,900,000港元，較截至二零一七年七月三十一日止年度約2,677,400,000港元減少約18.4%。減少主要由於截至二零一八年七月三十一日止年度麗豐集團銷售物業之營業額有所減少所致。

如二零一七年年報所披露，截至二零一七年七月三十一日止年度， 貴集團錄得營業額約2,677,400,000港元，較截至二零一六年七月三十一日止年度約3,369,300,000港元減少約20.5%。減少主要由於截至二零一七年七月三十一日止年度麗豐集團銷售物業之營業額有所減少所致。

根據吾等與管理層之討論及如二零一八年年報所披露， 貴集團於二零一八年七月三十一日之物業相關資產主要包括：(i)在中國廣州、上海及中山持有以賺取租金收入之物業；(ii)在中國上海及中山之酒店物業及酒店式服務公寓；(iii)在中國廣州、橫琴、上海及中山之發展中物業；及(iv)在中國廣州、上海及中山之已落成持作待售物業。管理層告知，該等物業相關資產乃主要由麗豐集團持有， 貴集團（麗豐集團除外）並無直接擁有任何重大物業。

## 獨立財務顧問函件

### 2. 麗豐集團之資料

麗豐為 貴公司之間接非全資附屬公司。麗豐為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。 貴公司擁有麗豐之全部已發行股份約50.55%。麗豐集團在中國之主要業務包括：(i)物業發展作銷售；(ii)物業投資作收租用途；及(iii)開發、經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施。

下文載列以下各項之概要：(i)摘錄自麗豐截至二零一八年七月三十一日止年度之年報（「麗豐二零一八年年報」）之營業額組成部份；及(ii)摘錄自麗豐截至二零一七年七月三十一日止年度之年報（「麗豐二零一七年年報」）。

	截至七月三十一日止年度		
	二零一六年 (千港元) (經審核)	二零一七年 (千港元) (經審核)	二零一八年 (千港元) (經審核)
<b>營業額</b>			
物業發展	1,414,160	624,592	184,633
物業投資	629,370	702,090	766,189
<b>總營業額</b>	<b>2,043,530</b>	<b>1,326,682</b>	<b>950,822</b>

如麗豐二零一八年年報所披露，截至二零一八年七月三十一日止年度，麗豐集團錄得營業額約950,800,000港元（二零一七年：約1,326,700,000港元），較去年同期減少約28.3%。營業額減少主要由於出售中山棕櫚彩虹花園以及廣州東風廣場第五期之住宅單位，且大部份銷售已於截至二零一七年七月三十一日止年度內確認，及於回顧年度內可供出售物業之數量較少所致。

如麗豐二零一七年年報所披露，截至二零一七年七月三十一日止年度，麗豐集團錄得營業額約1,326,700,000港元（二零一六年：約2,043,500,000港元），較去年同期減少約35.1%。營業額減少主要由於出售廣州東風廣場第五期、廣州東山京士柏及上海五月花生活廣場等項目，且大部份銷售已於截至二零一六年七月三十一日止年度內確認，及於回顧年度內可供出售物業之數量較少所致。

根據麗豐二零一八年年報，麗豐集團於二零一八年七月三十一日之物業相關資產主要包括：(i)在中國廣州、上海及中山持有以賺取租金收入之物業；(ii)在中國上海及中山之酒店物業及酒店式服務公寓；(iii)在中國廣州、橫琴、上海及中山之發展中物業；及(iv)在中國廣州、上海及中山之已落成待售物業。

---

## 獨立財務顧問函件

---

此外，吾等亦已審閱麗新發展與麗豐聯合刊發日期為二零一八年八月十五日之綜合要約及回應文件，以取得有關以下資料：(i)麗豐集團在中國持作投資或銷售用途之物業權益；(ii)麗豐集團在中國或香港持作業主自用之物業權益；及(iii)麗豐集團在中國持有之發展中物業權益。吾等注意到，麗豐集團主要於其重大物業權益中持有大多數權益。

### 3. 中國經濟、物業市場及前景之轉變

根據已公佈之資料，香港與中國國內生產總值(「國內生產總值」)有關之經濟由一九九三年之高於25%下滑至二零一七年之低於3%。過去數年，中國經濟呈現顯著增長，北京、上海及深圳等多個城市迅速發展，持續吸引大量外來投資。中國政府亦推出多項政策(如成立自由貿易區)，以促進經濟發展。

最近，根據十三五規劃，中國國內生產總值自二零一六年起往後五年之年度增長估計約達6.5%。誠如中國政府政策於二零一六年至二零二零年之整體方針所載，城市化發展仍為中國政府十三五規劃的重心之一。誠如世界銀行網站([data.worldbank.org](http://data.worldbank.org))所披露，中國於二零一七年之國內生產總值同比增長約為6.9%(二零一六年：6.7%)。

根據中國國家統計局([data.stats.gov.cn](http://data.stats.gov.cn))於二零一九年一月所公佈之初步數據，二零一八年之國內生產總值同比增長估計約為6.6%。

誠如十三五規劃所載，中國政府目標如下(其中包括)：(i)透過實施以下三大策略加快農業轉移人口市民化：即深化戶籍制度改革、實施居住證制度及健全促進農業轉移人口市民化的機制；及(ii)透過實施以下三大策略優化城鎮化佈局和形態：即加快城市群建設發展、增強中心城市輻射帶動功能及加快發展中小城市和特色鎮。上述政策乃旨在促使中國經濟及中國物業市場達致長期穩定。撇除上述因素，中國經濟亦受(其中包括)中美政府之間有關持續貿易談判之結果所影響。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 4. 二零一九年補充契據之背景

#### 4.1 現有承諾

如董事會函件所載，就麗豐股份於一九九七年在聯交所上市而言，麗新發展於一九九七年十一月十二日與麗豐簽立一份分拆協議，及麗新發展於同日提供一份承諾契據。根據該協議及契據，麗新發展實質承諾（及承諾促使麗新發展集團成員公司）不會於中國物業項目及中國基建項目中擁有任何直接或間接權益或實質參與其中（不包括透過麗豐集團及麗豐聯營公司參與），惟作彼等自身使用或佔用者除外。

同日，麗新製衣與麗豐，連同諸位林先生及已故林百欣先生（麗新集團之創始人）亦訂立一份不競爭協議，據此，各訂約方實質同意，諸位林先生、已故林百欣先生及麗新製衣（不包括透過麗新發展集團、麗豐集團及麗豐聯營公司）均不會（及將促使其各自之附屬公司、聯營公司及聯繫人（視情況而定））直接或間接參與任何中國物業項目或中國基建項目、於當中持有任何權利或權益或實質參與其中，惟作彼等自身使用或佔用者除外。然而，對於股份在聯交所或任何其他證券交易所上市並與麗豐構成競爭之任何公司之股份擁有權並無任何限制，惟該等股份不得超過該上市公司已發行股本之15%，以及麗新製衣集團、諸位林先生、已故林百欣先生及彼等各自之聯繫人（不論個別或共同）不得於任何時候對相關公司之董事會行使控制權，且於任何時候須有至少一名其他獨立股東持有比彼等合共持股量更多之相關公司股份（即上市證券豁免）。

有關現有承諾之進一步詳情載於麗豐日期為一九九七年十一月十八日之上市文件。

#### 4.2 有條件豁免契據

如董事會函件所載，於二零一二年十月三十日，麗豐以麗新製衣及麗新發展為受益人簽立有條件豁免契據，據此，麗豐有條件豁免聯屬集團之任何成員公司（根據有條件豁免契據之定義，指麗新製衣集團及麗新發展集團）因參與任何業務機會而其根據現有承諾可享有之任何索償、訴訟、法律程序、損害賠償或衡平法補償，而若無以上規定有關業務機會可能根據現有承諾被禁止，惟須遵守有條件豁免契據之規定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

豁免將不適用於諸位林先生，但若上述聯屬集團之任何成員公司獲准參與根據現有承諾被禁止之商機且有關成員公司亦構成諸位林先生當中任何一方之聯繫人，則將會對彼等造成影響並僅以此為限，惟諸位林先生將不會被視為違反現有承諾。

有條件豁免契據之進一步詳情載於麗豐日期為二零一二年十二月一日有關有條件豁免契據之通函。

### 5. 建議修訂

如董事會函件所載，於二零一九年三月八日，麗豐就現有承諾之若干修訂以麗新發展、麗新製衣及林氏家族為受益人簽立二零一九年補充契據，以擴大上市證券豁免之範圍及應用。

根據二零一九年補充契據，儘管該等承諾文件及有條件豁免契據載有任何規定，且以根據該等承諾文件尚未獲豁免者為限：

- (i) 就麗新發展而言，於任何業務或實體（不論為法團、合夥企業、信託或任何經營業務之非註冊實體）之擁有權或參與將不受限制，前提為該等直接或間接擁有權或參與不得超過(a)該實體資本（或總投資金額等額）之15%或其年度股息及分派（如有）之15%；或(b)投資價值30,000,000美元之較高者，並進一步規定(aa)麗新發展集團於任何時候均不得對相關實體行使控制權（即可以大多數投票權作出表決、委任或罷免大多數董事或以其他方式影響或壟斷決策）；及(bb)於任何時候均須有最少一名其他股東或獨立於麗新發展集團之投資者於相關實體擁有高於麗新發展集團之擁有權或參與權益；及
- (ii) 就麗新製衣及林氏家族而言，於任何業務或實體（不論為法團、合夥企業、信託或任何經營業務之非註冊實體）之擁有權或參與將不受限制，前提為該等直接或間接擁有權或參與不得超過(a)該實體資本（或總投資金額等額）之15%或其年度股息及分派（如有）之15%；或(b)投資價值30,000,000美元之較高者，並進一步規定(aa)麗新製衣集團及林氏家族（不論個別或共同）於任何時候均不得對相關實體行使控制權（即可以大多數投票權作出表決、委任或罷免大多數董事或以其他方式影響或壟斷決策）；及(bb)於任何時候均須有最少一名其他股東或獨立於麗新製衣集團及林氏家族之投資者於相關實體擁有高於麗新製衣集團及／或林氏家族合共之擁有權或參與權益。



---

## 獨立財務顧問函件

---

現有承諾及有條件豁免契據之條款及條件維持不變，且具有十足效力及效用，惟二零一九年補充契據所適用者除外。

有關二零一九年補充契據之進一步詳情，例如先決條件，請參閱董事會函件所載「二零一九年補充契據 — 先決條件」一節。

### 6. 訂立二零一九年補充契據之理由

吾等已與管理層討論有關建議修訂所考慮之理由及因素。根據吾等之討論，吾等得悉管理層之主要考慮因素包括(其中包括)，在 貴公司於二零一八年八月完成自願性全面現金要約及麗豐於二零一八年九月完成無條件強制性全面現金要約後， 貴公司及麗豐已成為麗新集團之正式成員公司，而並非如於訂立有條件豁免契據時及之前般為其聯營公司。現有承諾乃於超過二十年前制定，當時 貴公司及麗豐僅為麗新集團之聯營公司。 貴公司及麗豐深明中國物業市場格局不斷演變及上市證券豁免在現行投資趨勢下已屬過時。透過二零一九年補充契據更新有關豁免範圍以同時涵蓋上市及非上市證券有望使麗新集團作出更務實及靈活之投資決定。

吾等已與管理層討論，並理解建議修訂將會解除對麗新集團(不包括麗豐集團)數十年來之限制，容許其參與現有承諾所禁止但二零一九年補充契據下所允許之商機，因而對麗豐造成影響；其亦將會為該等機會營造公平競爭環境，繼而對麗新集團整體造成影響。如董事會函件所披露，根據有條件豁免契據，倘麗豐因任何原因完全不接納或參與受現有承諾限制之機會，麗新製衣集團及麗新發展集團(即受現有承諾約束者)將被禁止尋求相同機會，此舉不但無助於提升麗新集團之形象以支持或幫助麗豐，更將會造成麗豐自麗新集團中分離之假象。一方面，二零一九年補充契據項下擬進行之建議修訂將允許 貴集團尋求現有承諾下被禁止之投資機會。另一方面，董事認為更多麗新集團成員公司以受控且友好之方式參與中國物業市場中之相關機遇，將可在麗豐之競爭對手面前形成強大而統一之陣線，以應付麗豐面對之激烈競爭，而此舉將對 貴集團整體有利。為緊貼瞬息萬變之市場，訂約方正小心翼翼地探索符合 貴公司及麗新集團整體利益之全新參與形式。

---

## 獨立財務顧問函件

---

基於上文所述，建議修訂一方面使 貴集團可繼續發展及經營其現有業務，包括發展、經營及投資於媒體及娛樂、音樂製作及發行、投資及製作以及發行電視節目、電影及影像光碟產品、戲院營運，另一方面，倘董事會認為相關投資符合於相關期間之股東利益， 貴集團亦可選擇使用可用之財務資源按二零一九年補充契據所載之方式進行投資。因此，吾等認同董事會之看法，麗豐簽立二零一九年補充契據符合 貴集團現有業務目標及戰略以及其謀劃之未來業務發展，包括繼續尋求戰略聯盟以及投資機遇，以讓其業務組合豐富多姿，拓闊收入來源，因此符合 貴公司及股東之整體利益。

### 7. 吾等對二零一九年補充契據之分析

於評估二零一九年補充契據時，吾等已考慮本函件上文「6. 訂立二零一九年補充契據之理由」一段所載之理由及因素。此外，吾等亦已進行以下分析。

二零一九年補充契據旨在於尋求新投資機遇方面提供更大的靈活性以獲取收益，惟須受限於契據所載麗豐控股股東(包括 貴公司)設立之相關規限，否則將須受限於現有承諾。據此，當出現可行之投資機會時，麗新發展集團(包括 貴集團及其非全資上市附屬公司寰亞傳媒集團)及麗新製衣集團獲准(在適當情況下)按二零一九年補充契據所載之方式進行投資。

根據吾等與管理層之討論，二零一九年補充契據並非旨在使 貴公司對任何可能對麗豐集團構成競爭之業務或實體行使控制權或施加重大影響。誠如二零一九年補充契據所載，根據二零一九年補充契據， 貴集團及其他相關方(不論個別或共同)於任何時候均不得對相關實體之股東大會或董事會行使控制權。此外， 貴集團無論何時均須確保至少一名其他獨立第三方於相關實體擁有較高擁有權或參與權益。吾等認同管理層之看法，二零一九年補充契據乃旨在使 貴集團可靈活地就該等相關業務或投資機會進行被動投資。此外，二零一九年補充契據實際上授予 貴集團權利(而非義務)根據現有承諾評估及酌情投資於前述受限制業務。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據二零一九年補充契據，貴集團獲准在適當情況下投資於符合上述規限之業務機會。吾等認同管理層之看法，貴集團就尋求業務機遇擁有更高靈活度將有助於管理層落實貴集團上述業務戰略，從而尋求戰略聯盟及投資機遇，以讓其業務組合豐富多姿，拓闊收入來源。

誠如二零一八年年報所載，於二零一八年七月三十一日，貴集團錄得之現金及銀行結餘（不包括麗豐集團及寰亞傳媒集團持有之現金及銀行結餘）為約341,900,000港元，較去年約273,800,000港元增長約24.9%。此外，貴集團於二零一八年七月三十一日錄得之負債淨值與權益比率約為53.9%。經與管理層討論，二零一九年補充契據使貴集團可更靈活地把握管理層認為適當之良好投資機遇並利用現有之財務資源。

作為吾等分析之一部份，吾等亦已按非徹底詳盡基準識別及審閱於自二零一六年一月一日起直至最後可行日期期間，聯交所主板十間上市公司與其各自之控股股東訂立且須獲獨立股東批准之現有不競爭承諾／契據之修訂（「**市場不競爭修訂安排**」），並得悉該等市場不競爭修訂安排存在顯著差別，包括(i)按地理分區將受限制業務修訂為在若干條件下不會限制少於特定百分比之少數股權投資之業務活動；(ii)擴大或修訂控股股東獲准進行之非受限制業務或活動之原訂範圍；及(iii)允許控股股東進行收購，以及持有及出售於經擴大非受限制業務之權益。根據上文所述，吾等認為，二零一九年補充契據大致符合市場慣例。

除吾等於上文之分析外，經考慮(i)貴集團上述之業務戰略；(ii)中國之經濟、物業市場及前景；(iii)在完成全面現金要約後，貴公司及麗豐已成為麗新集團之正式成員公司；(iv)過往麗豐集團主要於其重大物業權益中持有大多數權益；及(v)本函件「6. 訂立二零一九年補充契據之理由」一段所載之因素，吾等認為，二零一九年補充契據符合貴公司及股東之整體利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，儘管麗豐並非於 貴公司之一般及日常業務過程中簽立二零一九年補充契據，惟其符合 貴公司及股東之整體利益，而二零一九年補充契據之條款亦屬一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理。故此，吾等建議獨立股東，亦建議獨立董事委員會推薦獨立股東，於股東特別大會上投票贊成有關批准二零一九年補充契據之相關普通決議案。

此 致

豐德麗控股有限公司獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
紅日資本有限公司  
董事總經理  
黎振宇  
謹啟

二零一九年三月十九日

黎振宇先生為證監會註冊之持牌人士，並為紅日資本有限公司之負責人士，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，彼於企業融資行業擁有逾12年經驗。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事願對此共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載之資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺瞞成份，亦概無遺漏其他事項致使本通函內所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 董事及主要行政人員之權益披露

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（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 (a) 須根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部之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有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或 (b) 根據證券及期貨條例第 352 條規定須登記於其所指之本公司所備存之登記冊（「董事及主要行政人員登記冊」）中；或 (c) 根據本公司採納不低於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則條款之標準規定之董事及指定僱員進行證券交易之守則（「證券守則」）知會本公司及聯交所；或 (d) 就董事所知之權益及淡倉如下：

### (A) 於本公司之權益

董事姓名	身份	於股份及相關股份之好倉				估已發行 股份總數 概約百分比 <i>(附註)</i>
		股份數目		購股權		
		個人權益	公司權益	個人權益	總數	
林孝賢 (「林孝賢先生」)	實益擁有人	2,794,443	無	無	2,794,443	0.19%

附註：以於最後可行日期已發行股份總數 (1,491,854,598 股股份) 計算概約百分比。

## (B) 於相聯法團之權益

## (a) 麗新製衣

董事姓名	身份	於麗新製衣股份及相關股份(「麗新製衣股份」)之好倉				估已發行 麗新製衣 股份總數 概約百分比 (附註1)
		麗新製衣股份數目		麗新製衣 購股權 個人權益	總數	
		個人權益	公司權益			
林孝賢先生	實益擁有人	12,366,937	無	7,571,626 (附註3)	19,938,563	5.16%
周福安 (「周福安先生」)	實益擁有人 及受控法團 擁有人	無	202,422 (附註2)	3,819,204 (附註3)	4,021,626	1.04%
呂兆泉 (「呂兆泉先生」)	實益擁有人	無	無	185,600 (附註3)	185,600	0.05%
余寶珠 (「余女士」)	實益擁有人	825,525	無	無	825,525	0.21%

附註：

1. 以於最後可行日期已發行麗新製衣股份總數(386,604,822股麗新製衣股份)計算概約百分比。
2. 周福安先生(現時亦為麗新製衣之副主席兼執行董事)因其於The Orchid Growers Association Limited之100%持股權益而被視為擁有由該公司擁有之202,422股麗新製衣股份之權益。
3. 授予林孝賢先生(現時亦為麗新製衣之執行董事)、周福安先生及呂兆泉先生各自之購股權詳情如下：

董事姓名	授出日期	購股權 涉及之相關 麗新製衣 股份數目	行使期	每股 麗新製衣 股份行使價 (港元)
林孝賢先生	18/01/2013	3,752,422	18/01/2013 - 17/01/2023	6.05
	19/06/2017	3,819,204	19/06/2017 - 18/06/2027	15.00
周福安先生	19/06/2017	3,819,204	19/06/2017 - 18/06/2027	15.00
呂兆泉先生	18/01/2013	185,600	18/01/2013 - 17/01/2023	6.05

## (b) 麗新發展

董事姓名	身份	於麗新發展股份及相關股份(「麗新發展股份」)之好倉					佔已發行 麗新發展 股份總數 概約百分比 (附註1)
		麗新發展股份數目		麗新發展 購股權 個人權益	總數		
		個人權益	公司權益				
林孝賢先生	實益擁有人	無	無	4,173,081 (附註3)	4,173,081	0.69%	
周福安先生	實益擁有人 及受控法團 擁有人	無	400,000 (附註2)	3,773,081 (附註3)	4,173,081	0.69%	
呂兆泉先生	實益擁有人	無	無	104,000 (附註3)	104,000	0.02%	
余女士	實益擁有人	26,919	無	無	26,919	0.01%	

附註：

1. 以於最後可行日期已發行麗新發展股份總數(606,464,125股麗新發展股份)計算概約百分比。
2. 周福安先生(現時亦為麗新發展之副主席兼執行董事)因其於The Orchid Growers Association Limited之100%持股權益而被視為擁有由該公司擁有之400,000股麗新發展股份之權益。
3. 授予林孝賢先生(現時亦為麗新發展之執行董事)、周福安先生及呂兆泉先生各自之購股權詳情如下：

董事姓名	授出日期	購股權 涉及之相關 麗新發展 股份數目	行使期	每股 麗新發展 股份行使價 (港元)
林孝賢先生	18/01/2013	4,173,081	18/01/2013 - 17/01/2023	16.10
周福安先生	05/06/2012	3,773,081	05/06/2012 - 04/06/2022	5.35
呂兆泉先生	18/01/2013	104,000	18/01/2013 - 17/01/2023	16.10

## (c) 麗豐

董事姓名	身份	於麗豐股份及相關麗豐股份之好倉				
		麗豐股份數目 (附註2)		麗豐購股權	總數	佔已發行 麗豐股份總數 概約百分比 (附註1)
		個人權益	公司權益	(附註2) 個人權益		
林孝賢先生	實益擁有人	無	無	3,219,182 (附註4)	3,219,182	0.98%
周福安先生	實益擁有人 及受控法團 擁有人	無	600,000 (附註3)	1,009,591 (附註4)	1,609,591	0.49%

附註：

1. 以於最後可行日期已發行麗豐股份總數 (327,386,965 股麗豐股份) 計算概約百分比。
2. 於二零一七年八月十四日，麗豐股東於其股東特別大會上批准，按每五十股麗豐股本中每股面值0.10港元之已發行及尚未發行普通股合併為一股麗豐股本中每股面值5.00港元之普通股 (「麗豐股份」)，並於二零一七年八月十五日生效 (「股份合併」)。由於股份合併，故尚未行使之購股權之行使價及尚未行使之購股權所涉及之股份數目已予以調整。
3. 周福安先生 (現時亦為麗豐之主席兼執行董事) 因其於 The Orchid Growers Association Limited 之 100% 持股權益而被視為擁有由該公司擁有之 600,000 股麗豐股份之權益。
4. 授予林孝賢先生 (現時亦為麗豐之行政總裁兼執行董事) 及周福安先生各自之購股權詳情如下：

董事姓名	授出日期	購股權 涉及之相關 麗豐股份 數目	行使期	每股 麗豐股份 行使價 (港元)
林孝賢先生	18/01/2013	3,219,182	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40
周福安先生	12/06/2012	1,009,591	12/06/2012 - 11/06/2020	6.65



除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有好倉或淡倉之任何權益，而須根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部的規定知會本公司及聯交所；或根據證券及期貨條例第 352 條登記於董事及主要行政人員登記冊中；或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。

除下文披露者（及上文所披露之彼等各自之權益）外，於最後可行日期，概無董事（為一間公司的董事或僱員）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉：

- (1) 周福安先生（執行董事）亦為麗豐、麗新發展及麗新製衣各自之執行董事；
- (2) 林孝賢先生（執行董事）亦為麗豐、麗新發展及麗新製衣各自之執行董事；
- (3) 葉采得先生（「葉采得先生」，執行董事）亦為麗新製衣之行政總裁；及
- (4) 余女士（非執行董事）亦為麗豐及麗新發展各自之非執行董事，以及麗新製衣之執行董事。

### 3. 競爭性權益

於最後可行日期，除呂兆泉先生、周福安先生、林孝賢先生及葉采得先生（均為執行董事）以及余女士（非執行董事）於在香港及／或中國從事媒體及娛樂及／或物業發展及投資業務及／或開發、經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施之公司／實體中擁有股權及／或其他權益及／或擔任董事職務外，概無董事或彼等各自之聯繫人根據上市規則被認為於對本集團之業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。無論如何，有關董事將須遵守正常規定，就批准有關任何董事或其聯繫人於其中擁有重大權益之任何建議之董事會決議案放棄投票，以致董事會之決策過程不受有關重大權益影響。另提述本通函「董事會函件」項下「**推薦建議**」一節所載為避免任何利益衝突而缺席相關董事會會議或就批准二零一九年補充契據之董事會決議案放棄投票之除外董事。

#### 4. 董事於本集團合約及資產中之權益

於最後可行日期，

- (a) 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；及
- (b) 概無董事於本公司或本集團任何成員公司自二零一八年七月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來已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。

#### 5. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立不會於一年內屆滿或不可由本集團相關成員公司於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約。

#### 6. 重大不利變動

於最後可行日期，董事概不知悉自二零一八年七月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團財務或交易狀況有任何重大不利變動。

#### 7. 專家資格及同意書

以下為於本通函提供意見或建議之獨立財務顧問之資格：

名稱	資格
紅日資本有限公司	一間可從事證券及期貨條例所界定第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

獨立財務顧問已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所示形式及涵義載入其函件或意見及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，獨立財務顧問概無於本集團任何成員公司自二零一八年七月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來已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。

於最後可行日期，獨立財務顧問概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）。

## 8. 一般事項

本通函及代表委任表格中、英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 9. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起至股東特別大會當日（包括該日）止之任何工作日（星期六、星期日及公眾假期除外）之正常營業時間（上午九時三十分至下午十二時三十分及下午二時三十分至下午五時三十分）內在香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓可供查閱，惟倘(a) 懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號；或(b) 發出黑色暴雨警告信號則除外：

- (a) 該等承諾文件；
- (b) 有條件豁免契據；
- (c) 二零一九年補充契據；及
- (d) 獨立財務顧問函件。

---

# 股東特別大會通告

---



## 豐德麗控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：571)

### 股東特別大會通告

茲通告豐德麗控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年四月三十日(星期二)上午十時十五分假座香港香港仔黃竹坑道180號香港海洋公園萬豪酒店B層宴會廳1號舉行股東(「股東」)之股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

#### 普通決議案

「動議謹此批准、確認及追認麗豐控股有限公司(本公司之間接非全資附屬公司)所簽立內容有關現有承諾之若干修訂之二零一九年補充契據，一份註有「A」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別。」

承董事會命  
豐德麗控股有限公司  
公司秘書  
黃麗春

香港，二零一九年三月十九日

註冊辦事處：  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：  
香港  
九龍  
長沙灣道六百八十號  
麗新商業中心十一樓

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告(「通告」)召開之股東特別大會或其續會(視乎情況而定)並於會上投票之股東，均有權委派一位(或，如彼持有兩股或以上本公司之股份(「股份」)，可委派超過一位)受委代表出席股東特別大會，並根據本公司之公司細則於進行投票表決時代其投票。受委代表毋須為股東。
- (2) 填妥及妥為簽署之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之有關授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(「登記處」)，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效，若未能依時交回有關文件，代表委任將被視為無效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東特別大會或其續會(視乎情況而定)，並於會上投票。於此情況下，上述代表委任表格則被視為已撤銷論。

登記處之聯絡電話號碼為(852) 2980 1333。

- (3) 為確定有權出席股東特別大會並於會上投票，股東須於二零一九年四月二十四日(星期三)下午四時三十分前將相關過戶文件及股票送交登記處之辦事處登記。
- (4) 倘為任何股份之聯名登記持有人，任何一位該等聯名持有人可就該等股份親自或委派代表出席股東特別大會或其續會(視乎情況而定)並於會上投票，猶如其為唯一有權投票之人士無異。然而，倘一位以上該等聯名持有人親自或委派代表出席股東特別大會或其續會(視乎情況而定)，則只有就該等股份於股東名冊／股東名冊分冊中排名首位之持有人，方有權就有關股份投票。
- (5) 根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則第13.39(4)條規定，通告內提呈之決議案須於股東特別大會上以按股數投票方式表決。
- (6) 倘若預料於股東特別大會當日上午七時三十分後任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號生效，股東特別大會將會順延。本公司將於本公司網站(www.esun.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)登載公佈，通知股東有關押後召開股東特別大會之日期、時間及地點。

倘8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號於股東特別大會當日上午七時三十分或之前除下或取消，則於情況許可下，股東特別大會將如期舉行。股東特別大會將於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間如期舉行。

於惡劣天氣情況下，股東需根據自身情況自行決定是否出席股東特別大會。決定出席者，務請加倍留意及小心安全。

- (7) 股東務請細閱本公司日期為二零一九年三月十九日之通函，當中載有將於股東特別大會上提呈之決議案之資料。