

此乃要件 請即處理

閣下如對豐德麗要約、本豐德麗綜合文件及／或隨附之豐德麗接納表格之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或以其他方式轉讓名下所有豐德麗控股有限公司之證券，應立即將本豐德麗綜合文件及隨附之豐德麗接納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。

本豐德麗綜合文件應與隨附之豐德麗接納表格（其內容構成豐德麗要約之條款及條件之一部份）一併閱讀。本豐德麗綜合文件不會於或向任何倘此舉屬違反當地相關法例之司法權區發佈、刊發或派發。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本豐德麗綜合文件及隨附之豐德麗接納表格之內容概不負責，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豐德麗綜合文件及隨附之豐德麗接納表格全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

豐德麗要約乃就於百慕達註冊成立之公司之證券作出，豐德麗要約亦須遵守香港披露及程序規定，而投資者應知悉該等規定與美國之規定不同。本文件所載之財務報表乃根據香港財務報告準則編製，因此未必可與美國公司之財務報表進行比較。



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)



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)

Transtrend Holdings Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

綜合要約及回應文件

滙豐代表要約人(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，以收購豐德麗全部已發行股份(麗新發展、要約人或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外)及註銷豐德麗全部尚未行使之購股權

麗新發展及要約人之財務顧問



滙豐

豐德麗獨立董事委員會之獨立財務顧問



新百利融資有限公司

除文義另有所指外，本豐德麗綜合文件(包括本封面)所用詞彙與本豐德麗綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

「滙豐函件」載於本豐德麗綜合文件第12頁至36頁，當中載有(其中包括)豐德麗要約之條款及條件之詳情。「豐德麗董事會函件」載於本豐德麗綜合文件第37頁至43頁。「豐德麗獨立董事委員會函件」載於本豐德麗綜合文件第44頁至46頁，當中載有其就豐德麗要約向無利益關係之豐德麗股東及豐德麗購股權持有人提供之推薦建議。「豐德麗獨立財務顧問函件」載於本豐德麗綜合文件第47頁至85頁，當中載有其就豐德麗要約向豐德麗獨立董事委員會提供之意見及推薦建議。

豐德麗要約之接納及結算程序載於本豐德麗綜合文件「附錄一—豐德麗要約之進一步條款」及隨附之豐德麗接納表格。豐德麗股份要約之接納書及豐德麗購股權要約之接納書須於二零一八年八月二十日(星期一)下午四時正(或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期)前分別送抵過戶登記處及豐德麗公司秘書。豐德麗要約股東及豐德麗購股權持有人須自行了解並遵守任何適用法律、稅務或監管規定。請參閱本豐德麗綜合文件第vi頁及vii頁所載之「重要通知」。

將會或有意將本豐德麗綜合文件及／或隨附之豐德麗接納表格轉送香港以外任何司法權區之任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)，在採取任何行動前，務請閱讀載於本豐德麗綜合文件之「滙豐函件」內「海外豐德麗股東及豐德麗購股權持有人」第13節所載有關此方面之詳情。欲分別就豐德麗股份要約及豐德麗購股權要約採取任何行動之任何海外豐德麗要約股東及海外豐德麗購股權持有人須自行負責全面遵守相關司法權區之有關法律及法規(包括取得所有可能需要之政府、外匯管制或其他同意)，並遵守所有必要手續或法律規定，以及該等海外豐德麗要約股東或海外豐德麗購股權持有人就接納豐德麗要約(如適用)而支付在有關司法權區應付之任何發行、轉讓或其他稅項。建議該等海外豐德麗要約股東及海外豐德麗購股權持有人就決定是否接納豐德麗要約(如適用)尋求專業意見。

本豐德麗綜合文件乃由麗新發展、要約人及豐德麗聯合刊發。就詮釋用途而言，本豐德麗綜合文件及隨附之豐德麗接納表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

二零一八年七月二十三日

目錄

	頁次
致全體豐德麗要約股東及豐德麗購股權持有人之重要通知.....	ii
預期時間表.....	iii
重要通知.....	vi
釋義.....	1
滙豐函件.....	12
豐德麗董事會函件.....	37
豐德麗獨立董事委員會函件.....	44
豐德麗獨立財務顧問函件.....	47
附錄一 — 豐德麗要約之進一步條款	I-1
附錄二 — 豐德麗集團之財務資料	II-1
附錄三 — 豐德麗集團之物業估值	III-1
附錄四 — 麗新發展及要約人之一般資料	IV-1
附錄五 — 豐德麗之一般資料	V-1
附錄六 — 豐德麗購股權要約函件式樣	VI-1

致全體豐德麗要約股東及豐德麗購股權持有者之重要通知

以下資料對全體豐德麗要約股東及豐德麗購股權持有者屬重要。

閣下務請細閱本豐德麗綜合文件全文(包括其附錄)及豐德麗接納表格。

- **豐德麗股份要約價**：每股豐德麗要約股份1.30港元，以現金支付。
- **豐德麗購股權要約價**：請參閱本豐德麗綜合文件之「滙豐函件」第5節「豐德麗購股權要約及豐德麗購股權要約價」。
- **接納豐德麗要約之方式**：請將正式填妥及簽署之**白色**豐德麗股份要約接納表格及相關文件交回過戶登記處(就豐德麗股份要約而言)及／或**粉紅色**豐德麗購股權要約接納表格及相關文件交回豐德麗公司秘書(就豐德麗購股權要約而言)。
- **接納之最後期限**：除非另有修訂或延期，否則豐德麗要約將於二零一八年八月二十日(星期一)下午四時正(首個豐德麗股份要約截止日期)停止接納。

有關詳情，請參閱本豐德麗綜合文件「附錄一—豐德麗要約之進一步條款」。

- **結算**：現金付款將於(i)豐德麗要約在所有方面成為或宣佈成為無條件之日及(ii)收到閣下有效接納之日(以較後者為準)後七(7)個營業日內作出。
- **閣下務須即時行動**：除非另有修訂或延期，否則倘於二零一八年八月二十日(星期一)下午四時正前未能接獲足夠之豐德麗股份要約有效接納書(且並無(在允許之情況下)撤回)，致使要約人及麗新發展連同彼等各自之附屬公司合共持有豐德麗50%以上之投票權，豐德麗要約將告失效。因此，閣下應即時行動。

需要協助？

倘閣下對有關豐德麗股份要約之日期、文件及程序等行政事宜有任何查詢，請於星期一至星期五(香港公眾假期除外)上午九時正至下午五時正致電過戶登記處卓佳登捷時有限公司之客戶服務熱線，電話號碼為(852) 2980 1333。

該熱線不能亦將不會就豐德麗要約之利弊提供意見或提供財務或法律意見。倘閣下對本豐德麗綜合文件之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

預期時間表

下文所載時間表僅屬指示性質及可予變更。倘以下時間表有任何變動，將作出進一步公佈。

事件	香港時間
本豐德麗綜合文件及隨附之 豐德麗接納表格寄發日期.....	二零一八年七月二十三日(星期一)
豐德麗要約開始日期.....	二零一八年七月二十三日(星期一)
麗新製衣之股東大會以就該等要約 尋求麗新製衣股東之批准.....	二零一八年八月八日(星期三) 上午十一時正
麗新發展之股東大會以就該等要約 尋求麗新發展股東之批准(附註1).....	二零一八年八月八日(星期三) 中午十二時正
首個豐德麗股份要約截止日期(附註2).....	二零一八年八月二十日(星期一)
於首個豐德麗股份要約截止日期 接納豐德麗要約之最後時限(附註3).....	二零一八年八月二十日(星期一) 下午四時正
於首個豐德麗股份要約截止日期在聯交所 網站公佈豐德麗要約之結果.....	不遲於二零一八年八月二十日(星期一) 下午七時正
就於首個豐德麗股份要約截止日期前接獲 之有效接納書(假設豐德麗要約於首個豐德麗 股份要約截止日期成為或宣佈成為無條件) 而寄發豐德麗要約項下應付金額之 付款支票之最後日期(附註4).....	二零一八年八月二十九日(星期三)
接納豐德麗要約之最後時限及日期 (假設豐德麗要約於首個豐德麗 股份要約截止日期在所有方面 成為或宣佈成為無條件)(附註5).....	二零一八年九月三日(星期一) 下午四時正
豐德麗要約就接納而言可 成為或宣佈成為無條件之 最後時限及日期(附註6).....	二零一八年九月二十一日(星期五) 下午七時正

預期時間表

附註：

- (1) 相關麗新發展股東大會將於指定時間或(倘押後)則為緊隨相關麗新製衣股東大會結束後舉行。
- (2) 除非要約人根據收購守則修訂或延長豐德麗要約，否則豐德麗要約將於二零一八年八月二十日(星期一)下午四時正停止接納。根據收購守則，要約人有權延長豐德麗要約直至其遵照收購守則(或根據收購守則獲執行人員准許)可能釐定之有關日期。倘豐德麗要約於首個豐德麗股份要約截止日期尚未成為或宣佈成為無條件，要約人將會刊發公佈述明豐德麗要約是否已失效或已獲修訂或延長。倘豐德麗要約獲延長或修訂，有關延長或修訂之公佈將列明下一個豐德麗股份要約截止日期，或倘豐德麗要約就接納而言已成為或宣佈成為無條件，則載列豐德麗要約仍將可供接納直至進一步通知之聲明。倘屬後者，須向尚未接納相關豐德麗要約之豐德麗要約股東及豐德麗購股權持有人在豐德麗要約截止前發出最少十四(14)日之書面通知。倘該等條件於首個豐德麗股份要約截止日期(或任何其後之豐德麗股份要約截止日期)前未獲達成，則並無責任延長豐德麗要約。任何經修訂豐德麗要約(包括豐德麗股份要約價變動)須於寄發經修訂豐德麗綜合文件之日期後最少十四(14)日或(倘時間更長)最少十(10)個美國營業日(惟須以適用之美國法規規定為限)可供接納，且不得早於二零一八年八月二十日(星期一)之前截止。
- (3) 倘閣下有意接納豐德麗要約，務請閣下確保正式填妥及簽署豐德麗接納表格及相關文件於指定時間前**送抵**過戶登記處(就豐德麗股份要約而言)或豐德麗公司秘書(就豐德麗購股權要約而言)。倘閣下選擇郵寄該等文件，務請閣下考慮郵寄所需之時間。

於中央結算系統以投資者戶口持有人直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有豐德麗要約股份之豐德麗要約股份實益擁有人，應留意有關根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則向中央結算系統作出指示之時間規定。

豐德麗要約股東於**白色**豐德麗股份要約接納表格及豐德麗購股權持有人於**粉紅色**豐德麗購股權要約接納表格作出之所有接納、指示、授權及承諾應屬不可撤回，惟收購守則所允許者除外。
- (4) 根據豐德麗股份要約提呈以供接納之豐德麗要約股份之代價付款(經扣除賣方從價印花稅後)將以平郵方式寄發予接納豐德麗股份要約之豐德麗要約股東(郵誤風險概由彼等自行承擔)，而根據豐德麗購股權要約提交以進行註銷之豐德麗購股權之代價付款將送交至豐德麗香港辦事處(地址為香港九龍長沙灣道680號麗新商業中心11樓)，以供豐德麗購股權持有人領取。付款將根據收購守則、本豐德麗綜合文件及隨附之相關豐德麗接納表格儘早作出，惟無論如何須於(i)豐德麗要約在所有方面成為或宣佈成為無條件之日；及(ii)過戶登記處(就豐德麗股份要約而言)或豐德麗公司秘書(就豐德麗購股權要約而言)接獲所有相關文件致使相關豐德麗要約項下各項接納為完整及有效之日(以較後者為準)後七(7)個營業日內作出。
- (5) 根據收購守則規則15.3，最終豐德麗股份要約截止日期不得早於自豐德麗要約在所有方面成為或宣佈成為無條件之日後十四(14)日。

預期時間表

- (6) 根據收購守則，除非獲得執行人員同意，否則於本豐德麗綜合文件寄發之日後第60日下午七時正後，豐德麗股份要約就接納而言可能不會成為或宣佈成為無條件。因此，除非豐德麗股份要約就接納而言已於之前成為或宣佈成為無條件或已獲執行人員同意延長，否則豐德麗要約將於二零一八年九月二十一日(星期五)下午七時正失效。

惡劣天氣對接納豐德麗要約之最後時限及／或寄發支票之最後日期之影響

倘八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告於下列期間在香港生效：

- (a) 於接納豐德麗要約之最後日期及／或就有效接納寄發豐德麗要約項下應付金額之支票之最後日期(視情況而定)中午十二時正前任何時間生效惟於中午十二時正或之後不再生效，則接納豐德麗要約之最後時限仍為同一營業日下午四時正及／或寄發支票之最後日期仍為同一營業日；或
- (b) 於接納豐德麗要約之最後日期及／或就有效接納寄發豐德麗要約項下應付金額之支票之最後日期(視情況而定)中午十二時正至下午四時正內任何時間生效，則接納豐德麗要約之最後時限將更改為下一個營業日之下午四時正及／或寄發支票之最後日期將更改為下一個營業日。

重要通知

致豐德麗股份及／或豐德麗購股權之美國持有人之通知

豐德麗要約乃為一間於百慕達註冊成立之有限公司之證券而作出，須遵守香港披露及其他程序規定，該等規定有別於美國之相關規定。本豐德麗綜合文件所載之財務資料乃根據香港財務報告準則編製，因此未必可與美國公司或按美國公認會計準則編製其財務報表之公司之財務資料進行比較。豐德麗要約將根據適用之美國收購要約規則或若干相關豁免或例外及以其他方式根據證券及期貨條例之規定於美國作出。因此，豐德麗要約將須遵守披露及其他程序規定，包括有關撤回權利、要約時間表、結算程序及付款時間，該等規定有別於美國本土收購要約程序及法律項下之適用規定。

就美國聯邦所得稅而言，並根據適用之州份及地方以及海外和其他地區稅法，豐德麗股份及／或豐德麗購股權之美國持有人各自根據豐德麗要約收取現金可能屬應課稅交易。豐德麗股份及／或豐德麗購股權之各持有人務須立即就接納豐德麗要約之稅務後果徵詢其獨立專業顧問之意見。

由於要約人及豐德麗均位於美國以外之國家，且彼等各自之部份或全部高級職員及董事可能是美國以外國家之居民，因此豐德麗股份及豐德麗購股權之美國持有人可能難以強制執行其根據美國聯邦證券法所產生之權利及任何申索。豐德麗股份及豐德麗購股權之美國持有人可能無法在非美國法院就違反美國證券法起訴一間非美國公司或其高級職員或董事。此外，豐德麗股份及豐德麗購股權之美國持有人可能難以迫使一間非美國公司及其聯屬人士服從美國法院之判決。

按照香港一般慣例及根據美國證券交易法第 14e-5(b) 條，要約人謹此披露其自身或其聯屬人士或其代名人或其經紀（作為代理行事）於豐德麗股份要約可供接納之前或期間可在美國境外不時除依據豐德麗股份要約之外所進行之若干購買或安排購買豐德麗股份。根據收購守則及美國證券交易法第 14e-5(b) 條，滙豐及其聯屬人士可繼續於聯交所擔任豐德麗股份之獲豁免自營買賣商（倘相關滙豐實體獲授予該等身份）。該等購買可能按現行價格於公開市場或按磋商價通過私人交易進行，惟 (i) 任何有關購買或安排均須遵守適用法律並於美國境外進行；及 (ii) 倘適用及相關豁免或例外（或收購守則）規定，上調豐德麗股份要約價以便與於任何有關購買或安排所付之任何代價匹配。任何有關該等購買之資料將均會向證監會報告，並在證監會向公眾公開之情況下刊登於證監會網站 <http://www.sfc.hk>。以該等資料須根據適用監管規定於香港公開披露者，本資料亦將（如適用）透過刊登於麗新發展網站 www.laisun.com 於美國公開披露。

重要通知

有關前瞻性陳述之注意事項

本豐德麗綜合文件載有若干「前瞻性陳述」。該等陳述乃基於要約人、麗新發展及／或豐德麗（視情況而定）管理層之當前預期而作出，性質上存在不確定性及會因應情況而有所變動。

前瞻性陳述包括但不限於通常含有「意圖」、「預期」、「預計」、「目標」、「估計」、「設想」等及類似涵義詞彙之陳述。基於其性質使然，前瞻性陳述牽涉風險與不確定性，因為該等陳述涉及將來發生之事件，並取決於將來發生之情況。存在多項因素會導致實際結果及進展與該等前瞻性陳述所明示或暗示者大相逕庭。該等因素包括但不限於該等條件之達成情況以及額外因素，例如麗新發展集團及／或豐德麗集團經營所在國家或其他國家出現對麗新發展集團及／或豐德麗集團業務活動或投資構成影響之整體、社會、經濟及政治狀況，麗新發展集團及／或豐德麗集團經營所在國家之利率、貨幣及利率政策，麗新發展集團及／或豐德麗集團經營所在國家及全球通貨膨脹或通貨緊縮、外匯匯率、金融市場表現，麗新發展集團及／或豐德麗集團經營所在國家之本地及國外法律、法規及稅務變動、競爭及定價環境變化，以及資產估值之地區或整體變化。其他未知或不可預測因素可能導致實際結果與該等前瞻性陳述所述者大相逕庭。

受限於適用法律、規則及法規（包括收購守則）之規定，要約人、麗新發展、豐德麗或代表其任何一方行事之人士所作出全部書面及口頭前瞻性陳述整體均受上述警示聲明之明確限制。本豐德麗綜合文件所載前瞻性陳述僅在最後可行日期作出。受限於適用法律、規則及法規（包括收購守則）之規定，麗新發展、豐德麗或要約人不就更正或更新本豐德麗綜合文件所載之前瞻性陳述或意見承擔任何責任。

釋義

於本豐德麗綜合文件內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義。

「公佈日期」	指	二零一八年五月二十七日，即聯合公佈日期；
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義；
「營業日」	指	聯交所開門進行業務交易之日；
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統；
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「公司法」	指	一九八一年百慕達公司法；
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例；
「該等條件」	指	豐德麗要約之條件，載於本豐德麗綜合文件之「滙豐函件」第6節「豐德麗要約之條件」；
「權益披露」	指	根據證券及期貨條例第XV部披露之權益及根據收購守則規則22披露之交易；
「無利益關係之豐德麗股東」	指	無利益關係之豐德麗股份之持有人。為免存疑，無利益關係之豐德麗股東包括(1)就其非全權委託投資客戶之豐德麗股份而言，滙豐集團任何成員，其中有關客戶(a)擁有是否就該等豐德麗股份之豐德麗股份要約提交接納的控制權，(b)倘就該等豐德麗股份提交接納豐德麗股份要約，則作出指示以提交接納，及(c)並非要約人、麗新發展或任何其他要約人一致行動人士；(2)余氏股東；及(3)SAIF Partners；
「無利益關係之豐德麗股份」	指	除要約人或任何要約人一致行動人士所擁有之以外之豐德麗股份；

釋義

「無利益關係之麗豐股東」	指	無利益關係之麗豐股份之持有人。為免存疑，無利益關係之麗豐股東包括(1)就其非全權委託投資客戶之麗豐股份而言，滙豐集團任何成員，其中有關客戶(a)擁有是否就該等麗豐股份之麗豐股份要約提交接納的控制權，(b)倘就該等麗豐股份提交接納麗豐股份要約，則作出指示以提交接納，及(c)並非要約人、麗新發展或任何其他要約人一致行動人士；及(2)余氏股東；
「無利益關係之麗豐股份」	指	除要約人或任何要約人一致行動人士所擁有之以外之麗豐股份；
「林博士」	指	林建岳博士，為要約人董事、麗新製衣之副主席兼執行董事，麗新發展之主席兼執行董事及麗新製衣、麗新發展及要約人之最終控股股東；
「產權負擔」	指	任何性質之任何按揭、質押、抵押、留置權、衡平權、擔保契約或其他產權負擔、優先權或擔保權益、延遲購買、業權保留權、租賃、售後購回或售後租回安排、優先購買權或任何其他第三方權利或就當中任何一項訂立之任何協議；
「豐德麗」	指	豐德麗控股有限公司，一間於百慕達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：571)；
「豐德麗董事會」	指	豐德麗之董事會；
「豐德麗綜合文件」	指	根據收購守則就豐德麗要約由麗新發展、要約人及豐德麗向豐德麗股東及豐德麗購股權持有人發出日期為二零一八年七月二十三日之本綜合要約及回應文件；
「豐德麗董事」	指	豐德麗之董事；
「豐德麗接納表格」	指	豐德麗股份要約接納表格及豐德麗購股權要約接納表格之統稱，而「 豐德麗接納表格 」指其中任何一種；

釋義

「豐德麗集團」	指	豐德麗及其附屬公司(為免存疑,包括麗豐集團);
「豐德麗獨立董事委員會」	指	由豐德麗董事會成立,閻焱先生、劉志強先生、羅國貴先生、葉天養先生及吳麗文博士組成之豐德麗獨立董事委員會,以分別就豐德麗股份要約及豐德麗購股權要約向無利益關係之豐德麗股東及豐德麗購股權持有人提供推薦建議;
「豐德麗獨立財務顧問」 或「新百利」	指	新百利融資有限公司,豐德麗獨立董事委員會關於豐德麗要約之獨立財務顧問,可進行證券及期貨條例第1類(證券交易)和第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團;
「豐德麗要約期」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義,其開始於二零一八年五月二十七日(即公佈日期),及將結束於(以較遲者為準)(i)豐德麗要約接納截止之日期;及(ii)豐德麗要約失效之日期;
「豐德麗要約股東」	指	豐德麗要約股份持有者;
「豐德麗要約股份」	指	受豐德麗股份要約所規限之豐德麗股份;
「豐德麗要約」	指	豐德麗股份要約及豐德麗購股權要約;
「豐德麗購股權要約價」	指	就任何豐德麗購股權而言,豐德麗購股權要約作出之價格;
「豐德麗購股權要約」	指	滙豐遵照收購守則規則13代表要約人向豐德麗購股權持有人提出之要約,以註銷全部豐德麗購股權;
「豐德麗購股權要約函件」	指	滙豐根據收購守則代表要約人向豐德麗購股權持有人就豐德麗購股權要約以載於本豐德麗綜合文件附錄六之形式發出日期為二零一八年七月二十三日之函件;
「豐德麗購股權持有人」	指	豐德麗購股權之持有人;

釋義

「豐德麗購股權」	指	根據豐德麗購股權計劃不時授出且尚未行使之購股權，每份涉及一股豐德麗股份，無論有關購股權是否已歸屬；
「豐德麗股份要約截止日期」	指	二零一八年八月二十日(星期一)，作為豐德麗股份要約之首個要約截止日期，或倘豐德麗股份要約根據收購守則予以延長或修訂，則作為任何其後要約截止日期；
「豐德麗股份要約價」	指	每股豐德麗要約股份 1.30 港元；
「豐德麗股份要約」	指	滙豐代表要約人提出之有條件自願性全面現金要約，以收購所有已發行豐德麗股份(不包括由麗新發展、要約人或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購之股份)；
「豐德麗購股權計劃」	指	豐德麗分別於二零零五年十二月二十三日及二零一五年十二月十一日採納之購股權計劃；
「豐德麗股東」	指	豐德麗股份之持有人；
「豐德麗股份」	指	豐德麗股本中之股份；
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表；
「豐德麗購股權要約接納表格」	指	就豐德麗購股權要約之接納及註銷 粉紅色 表格，隨附於本豐德麗綜合文件；
「豐德麗股份要約接納表格」	指	就豐德麗股份要約之接納及轉讓 白色 表格，隨附於本豐德麗綜合文件；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

釋義

「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，即麗新發展及要約人關於該等要約之財務顧問，根據證券及期貨條例註冊從事證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之註冊機構以及香港法例第155章銀行業條例下之持牌銀行；
「滙豐集團」	指	滙豐及控制滙豐、受滙豐控制或與滙豐受共同控制的人士；
「麗新發展獨立股東」	指	麗新發展股東，不包括(a)余氏股東、周先生及劉先生(按於最後可行日期彼等於麗新製衣、麗新發展、豐德麗及麗豐之權益披露，彼等須根據上市規則就將於麗新發展股東大會上提呈以批准有關一項非常重大收購事項之要約之決議案放棄投票)以及彼等各自之緊密聯繫人及(b)任何其他麗新發展股東(彼於有關非常重大收購事項中擁有重大權益，且須根據上市規則就相同決議案放棄投票)及其緊密聯繫人。為免存疑，麗新發展獨立股東包括麗新製衣、林博士及林孝賢先生；
「麗新製衣獨立股東」	指	麗新製衣股東，不包括(a)余氏股東及周先生(按於最後可行日期彼等於麗新製衣、麗新發展、豐德麗及麗豐之權益披露，彼等須根據上市規則就將於麗新製衣股東大會上提呈以批准有關一項非常重大收購事項之要約之決議案放棄投票)以及彼等各自之緊密聯繫人及(b)任何其他麗新製衣股東(彼於有關非常重大收購事項中擁有重大權益，且須根據上市規則就相同決議案放棄投票)及其緊密聯繫人。為免存疑，麗新製衣獨立股東包括林博士及林孝賢先生；
「聯合公佈」	指	麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗及麗豐於二零一八年五月二十七日就該等要約聯合發佈之公佈；

釋義

「萊坊」	指	萊坊測計師行有限公司，豐德麗委任之獨立物業估值師；
「麗豐」	指	麗豐控股有限公司，一間於開曼群島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：1125)；
「麗豐董事會」	指	麗豐之董事會；
「麗豐綜合文件」	指	根據收購守則就麗豐要約由或代表要約人及麗豐向麗豐股東及麗豐購股權持有人將予發出之綜合要約及回應文件；
「麗豐董事」	指	麗豐之董事；
「麗豐集團」	指	麗豐及其附屬公司；
「麗豐獨立董事委員會」	指	由麗豐董事會成立，羅臻毓先生、潘子翔先生、古滿麟先生、羅健豪先生、麥永森先生及石禮謙先生組成之麗豐獨立董事委員會，以分別就麗豐股份要約及麗豐購股權要約向無利益關係之麗豐股東及麗豐購股權持有人提供推薦建議；
「麗豐要約股份」	指	受麗豐股份要約所規限之麗豐股份；
「麗豐要約」	指	麗豐股份要約及麗豐購股權要約；
「麗豐購股權要約」	指	滙豐代表要約人遵照收購守則規則13向麗豐購股權持有人提出之可能進行之要約，以註銷全部麗豐購股權；
「麗豐購股權要約價」	指	就任何麗豐購股權而言，麗豐購股權要約將作出之價格；
「麗豐購股權持有人」	指	麗豐購股權之持有人；

釋義

「麗豐購股權」	指	根據麗豐購股權計劃不時授出且尚未行使之購股權，每份涉及一股麗豐股份，無論有關購股權是否已歸屬；
「麗豐股份合併」	指	麗豐股東於二零一七年八月十四日舉行之麗豐股東特別大會上批准麗豐股份之股份合併，並自二零一七年八月十五日起按每五十(50)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(1)股麗豐股本中每股面值5.00港元之普通股；
「麗豐股份要約截止日期」	指	將載於麗豐綜合文件之日期，作為麗豐股份要約之首個要約截止日期，或倘麗豐股份要約根據收購守則予以延長或修訂，則作為任何其後要約截止日期；
「麗豐股份要約價」	指	每股麗豐要約股份5.22港元；
「麗豐股份要約」	指	滙豐代表要約人提出之可能進行之無條件強制性全面現金要約，以收購所有麗豐股份(不包括由麗新發展、要約人、豐德麗或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購之麗豐股份)；
「麗豐購股權計劃」	指	麗豐分別於二零零三年八月二十一日及二零一二年十二月十八日採納之購股權計劃；
「麗豐股東」	指	麗豐股份之持有人；
「麗豐股份」	指	麗豐股本中之股份；
「最後交易日」	指	二零一八年五月二十五日，即聯合公佈刊發前之最後交易日；
「最後可行日期」	指	二零一八年七月二十日，即本豐德麗綜合文件付印前確定本豐德麗綜合文件所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；

釋義

「上市規則聯繫人」	指	具有上市規則第 14A 章賦予「聯繫人」之涵義；
「麗新發展」	指	麗新發展有限公司，一間根據公司條例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)；
「麗新發展董事會」	指	麗新發展之董事會；
「麗新發展董事」	指	麗新發展之董事；
「麗新發展集團」	指	麗新發展及其附屬公司；
「麗新發展股東」	指	麗新發展股份之持有人；
「麗新發展股份」	指	麗新發展股本中之股份；
「麗新製衣」	指	麗新製衣國際有限公司，一間根據公司條例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；
「麗新製衣股東」	指	麗新製衣股份之持有人；
「麗新製衣股份」	指	麗新製衣股本中之股份；
「余女士」	指	余寶珠女士，為麗新製衣及麗豐之執行董事、麗新發展及豐德麗之非執行董事以及林博士之母；
「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及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；

釋義

「周先生」	指	周福安先生，為要約人董事、麗新製衣之副主席兼執行董事、麗新發展之副主席兼執行董事、豐德麗之執行董事及麗豐之執行董事兼主席；
「劉先生」	指	劉樹仁先生，為要約人董事及麗新發展之行政總裁兼執行董事；
「林秉軍先生」	指	林秉軍先生，為麗新製衣、麗新發展及麗豐之獨立非執行董事；
「林孝賢先生」	指	林孝賢先生，為要約人董事、麗新製衣之執行董事、麗新發展之執行董事、豐德麗之執行董事及麗豐之行政總裁兼執行董事；
「非關聯麗新發展股東」	指	就向麗新發展之任何關連人士提出一項或多項該等要約（屬麗新發展之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准之規定）而言，除下列人士以外之麗新發展股東：(a)有關關連人士及其上市規則聯繫人；及(b)任何其他於有關關連交易中擁有重大權益，且將須根據上市規則就將於麗新發展股東大會上提呈以批准有關關連交易之決議案放棄投票之麗新發展股東；
「非關聯麗新製衣股東」	指	就向麗新製衣之任何關連人士提出一項或多項該等要約（屬麗新製衣之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准之規定）而言，除下列人士以外之麗新製衣股東：(a)有關關連人士及其上市規則聯繫人；及(b)任何其他於有關關連交易中擁有重大權益，且將須根據上市規則就將於麗新製衣股東大會上提呈以批准有關關連交易之決議案放棄投票之麗新製衣股東；
「強制性收購通知」	指	根據公司法第102(1)條或103(1)條作出之任何強制性收購通知；

釋義

「要約人」	指	Transtrend Holdings Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為麗新發展之全資附屬公司；
「要約人董事會」	指	要約人之董事會；
「要約人一致行動人士」	指	根據收購守則釐定為與要約人一致行動之人士（不包括屬獲豁免自營買賣商及／或獲豁免基金經理（以彼等作為有關人士之身份）之滙豐集團成員公司，兩者就收購守則而言均須獲執行人員認可），為免存疑，包括(a)要約人之唯一股東麗新發展；(b)麗新發展之控股公司麗新製衣；及(c)彼等之最終控股股東林博士；
「要約人董事」	指	要約人之董事；
「該等要約」	指	豐德麗要約及麗豐要約；
「中國」	指	中華人民共和國（就本豐德麗綜合文件而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣）；
「公眾人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「過戶登記處」	指	卓佳登捷時有限公司，豐德麗股份之香港股份過戶登記分處，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓；
「有關期間」	指	自二零一七年十一月二十七日（即公佈日期前六個月當日）起直至並包括最後可行日期止期間；
「SAIF Partners」	指	SAIF Partners IV LP，由豐德麗之非執行董事閻焱先生間接控制；
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「該等股份要約」	指	豐德麗股份要約及麗豐股份要約；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

釋義

「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地、任何美國州分及哥倫比亞地區；
「美國營業日」	指	星期六、星期日或美國聯邦假日以外的任何日子，包括東部時間上午十二時零一分至午夜十二時正的時間；
「美國證券交易法」	指	美國一九三四年證券法（經修訂）；
「余氏股東」	指	余卓兒先生及余少玉女士；及
「%」	指	百分比。

1. 除非另有規定，本豐德麗綜合文件及隨附之豐德麗接納表格所載所有時間及日期均指香港時間及日期。
2. 本豐德麗綜合文件內之若干金額及百分比數字經已約整。
3. 本豐德麗綜合文件所載之若干中文名稱或詞彙之英文翻譯或英文名稱或詞彙之中文翻譯僅供參考及識別用途，各自不應被視為有關中文名稱或詞彙之官方英文翻譯或有關英文名稱或詞彙之中文翻譯。
4. 除文義另有所指外，表示單數之詞彙亦具複數涵義，反之亦然。
5. 對任何附錄、段落及分段之提述，乃分別指本豐德麗綜合文件之各附錄、段落以及其任何分段。
6. 對任何法例或法律條文之提述，應包括對有關法律或法律條文加以修改、合併或將之取代之法例或法律條文，不論其發生於本豐德麗綜合文件日期之前或後。
7. 對一個性別之提述，指所有或任何一個性別。
8. 就詮釋而言，本豐德麗綜合文件及隨附之豐德麗接納表格之中英文版如有任何歧義，概以其各自之英文版為準。



敬啟者：

**滙豐代表要約人(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，
以收購豐德麗全部已發行股份(麗新發展、要約人
或彼等各自之附屬公司已擁有
或同意將予收購者除外)及註銷豐德麗全部尚未行使之購股權**

茲提述麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗及麗豐就(其中包括)下列各項刊發之日期為二零一八年五月二十七日之聯合公佈：(1)滙豐代表要約人(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，以收購豐德麗全部已發行股份(麗新發展、要約人或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外)及註銷豐德麗全部尚未行使之購股權；及(2)滙豐代表要約人(麗新發展之全資附屬公司)提出可能無條件強制性全面現金要約，以收購麗豐全部已發行股份(麗新發展、要約人、豐德麗或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外)及註銷麗豐全部尚未行使之購股權。

本函件載有(其中包括)豐德麗要約條款之詳情、進行豐德麗要約之理由及裨益、麗新發展關於豐德麗集團之意向以及有關麗新發展及要約人之資料。豐德麗要約條款之進一步詳情載於豐德麗綜合文件(本函件構成當中一部份)「附錄一 — 豐德麗要約之進一步條款」，並載於隨附之豐德麗接納表格內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與豐德麗綜合文件所界定者具有相同涵義。

強烈建議豐德麗要約股東及豐德麗購股權持有人審慎考慮「豐德麗董事會函件」、「豐德麗獨立董事委員會函件」及「豐德麗獨立財務顧問函件」、豐德麗購股權要約函件(其式樣載於「豐德麗購股權要約函件式樣」)、隨附之豐德麗接納表格及構成豐德麗綜合文件一部份之附錄所載之資料。

1. 豐德麗要約簡介

滙豐代表要約人(麗新發展之全資附屬公司)謹此提出有條件自願性全面現金要約，以(i)收購麗新發展、要約人或彼等各自之附屬公司尚未擁有或同意將予收購之全部豐德麗股份及(ii)註銷所有尚未行使之豐德麗購股權。

滙豐函件

為免存疑，豐德麗要約股份包括要約人一致行動人士所擁有之豐德麗股份（麗新發展、要約人或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購之股份除外）。

豐德麗要約主要旨在增加要約人於豐德麗之持股量，綜合入賬豐德麗集團之財務業績。要約人只有在取得公司法第102(1)條(或第103(1)條)下之強制性收購權之情況下，方有意透過豐德麗要約將豐德麗私有化。只有在豐德麗股份要約之接納水平(或要約人之豐德麗股份持股量)達至公司法第102(1)條(或第103(1)條)項下之指定門檻，且收購守則規則2.11准許要約人如此行事時，要約人方將取得有關強制性收購權。倘要約人並未進行強制性收購剩餘豐德麗要約股份(不論因豐德麗股份要約之接納水平未達至公司法項下之指定門檻或收購守則或其他原因)，為遵守上市規則之適用規定，要約人可採取必要措施以確保(或促使豐德麗採取必要措施以確保)豐德麗維持足夠之公眾持股量。進一步詳情載於下文第8節「可能提出強制性收購及撤銷豐德麗股份之上市地位」。

2. 豐德麗股份要約

豐德麗股份要約乃由滙豐代表要約人遵守收購守則按下文載列之基準提出。

每股豐德麗要約股份 現金 1.30 港元

豐德麗股份要約價乃經計及(i)豐德麗股份之過往交易價格(詳情請見下文第3節「豐德麗股份要約價」)；(ii)豐德麗之財務表現(包括豐德麗擁有人應佔每股豐德麗股份淨值由二零一六年七月三十一日之每股豐德麗股份6.92港元，改至二零一七年七月三十一日每股豐德麗股份6.11港元，改至二零一八年一月三十一日每股豐德麗股份6.56港元)；及(iii)可資比較公司之交易倍數(包括於聯交所上市之可資比較公司之市賬率，在各情況下，根據其於最後交易日期之市值及其最近期刊發之股東應佔綜合資產淨值計算)後釐定。

3. 豐德麗股份要約價

豐德麗股份要約項下之豐德麗股份要約價為每股豐德麗要約股份1.30港元，較：

- (a) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股豐德麗股份1.35港元折讓約3.7%；
- (b) 平均收市價每股豐德麗股份1.37港元(即豐德麗股份於緊接最後交易日(包括該日)前5個交易日在聯交所所報之平均收市價)折讓約5.1%；

滙豐函件

- (c) 平均收市價每股豐德麗股份1.35港元(即豐德麗股份於緊接最後交易日(包括該日)前10個交易日在聯交所所報之平均收市價)折讓約3.7%；
- (d) 平均收市價每股豐德麗股份1.26港元(即豐德麗股份於緊接最後交易日(包括該日)前30個交易日在聯交所所報之平均收市價)溢價約3.2%；
- (e) 平均收市價每股豐德麗股份1.29港元(即豐德麗股份於緊接最後交易日(包括該日)前60個交易日在聯交所所報之平均收市價)溢價約0.8%；
- (f) 平均收市價每股豐德麗股份1.33港元(即豐德麗股份於緊接最後交易日(包括該日)前180個交易日在聯交所所報之平均收市價)折讓約2.3%；
- (g) 於最後可行日期在聯交所所報之每股豐德麗股份收市價1.25港元溢價約4.0%；
- (h) 按照於二零一七年七月三十一日之已發行豐德麗股份總數計算，擁有人於二零一七年七月三十一日應佔每股豐德麗股份經審核綜合資產淨值約6.11港元折讓約78.7%；及
- (i) 按照於二零一八年一月三十一日之已發行豐德麗股份總數計算，擁有人於二零一八年一月三十一日應佔每股豐德麗股份未經審核綜合資產淨值約6.56港元折讓約80.2%。

誠如豐德麗於二零一七年七月三十一日之經審核綜合財務狀況表及於二零一八年一月三十一日之未經審核綜合財務狀況表所示，豐德麗絕大部份之資產乃由物業、廠房及設備、發展中物業、投資物業及落成待售物業組成。根據收購守則規則11，一份有關豐德麗集團物業權益之物業估值報告乃載於本豐德麗綜合文件「附錄三—豐德麗集團之物業估值」。有關綜合財務狀況表或有關物業估值報告所述該等資產之價值可能會或可能不會反映彼等於本豐德麗綜合文件日期之市值。

4. 豐德麗股份之最高及最低收市價

於截至最後交易日止六個月期間，豐德麗股份於二零一八年一月二十六日在聯交所所報之最高收市價為每股豐德麗股份1.46港元，而豐德麗股份於二零一八年五月十日、二零一八年五月四日、二零一八年五月三日、二零一八年四月二十七日、二零一八年四月二十六日及二零一八年四月二十五日在聯交所所報之最低收市價為每股豐德麗股份1.18港元。

5. 豐德麗購股權要約及豐德麗購股權要約價

於最後可行日期，32,850,665 份豐德麗購股權（全部均已於其各自之授出日期歸屬）各賦予豐德麗購股權持有人認購一股新豐德麗股份之權利。倘悉數行使有關豐德麗購股權，將導致發行 32,850,665 股新豐德麗股份（相當於豐德麗於最後可行日期之已發行股本約 2.20% 及豐德麗經發行上述新豐德麗股份擴大之已發行股本約 2.15%）。

根據收購守則規則 13，要約人將以豐德麗購股權要約之方式向所有豐德麗購股權持有人提出（或促使他人代其提出）一項適當要約，以註銷所有豐德麗購股權（不論已歸屬或尚未歸屬）。

根據豐德麗購股權要約，要約人將按照收購守則規則 13 以現金向豐德麗購股權持有人提供豐德麗購股權要約價（即「透視」價，豐德麗股份要約價減相關豐德麗購股權之行使價），以註銷彼等持有之各豐德麗購股權（不論已歸屬或尚未歸屬），惟倘任何豐德麗購股權之行使價相等於或大於豐德麗股份要約價（致使「透視」價為零或負數），則豐德麗購股權要約價之名義金額將為每 100 份豐德麗購股權（或倘屬較少數目，則指其任何部份）0.01 港元。

每股豐德麗股份之 豐德麗購股權行使價 (港元)	每股豐德麗 股份之豐德麗 購股權要約價 (除另有指明外) (港元)	於最後可行 日期之豐德麗購 股權數目(各附有 權利可認購一股 新豐德麗股份)	豐德麗購股權 之行使期 (日/月/年)
0.728	0.572	1,800,000	21/01/2015 至 20/01/2025
0.920	0.380	6,216,060	05/06/2012 至 04/06/2022
1.360	每 100 份 豐德麗購股權 (或倘屬較少數目， 則指其任何部份) 為 0.01	400,000	19/01/2018 至 18/01/2028
1.612	每 100 份 豐德麗購股權 (或倘屬較少數目， 則指其任何部份) 為 0.01	24,434,605	18/01/2013 至 17/01/2023

滙豐函件

有關豐德麗購股權要約之進一步資料已載於致豐德麗購股權持有人之豐德麗購股權要約函件，其已於寄發本豐德麗綜合文件同日寄發。

倘任何豐德麗購股權於豐德麗股份要約截止前根據相關豐德麗購股權計劃之條款獲行使，因行使該等購股權而發行之任何豐德麗股份將受豐德麗股份要約所規限。

根據豐德麗購股權計劃之條款，豐德麗購股權持有人將有權於豐德麗股份要約截止前隨時悉數行使豐德麗購股權(以尚未行使者為限)，而任何尚未行使之豐德麗購股權將告失效(隨後有關豐德麗購股權之持有人將無法接納有關該等豐德麗購股權之豐德麗購股權要約)。然而，就根據豐德麗於二零一五年十二月十一日採納之購股權計劃授出之任何豐德麗購股權(即行使價為每股豐德麗股份1.360港元之400,000份豐德麗購股權)而言，倘於豐德麗股份要約截止前，要約人成為有權行使強制收購豐德麗要約股份之權利，並發出其強制性收購通知，則有關豐德麗購股權由有關通知發出之日起一(1)個月內仍可行使(惟其購股權期間尚未屆滿)，倘有關豐德麗購股權未獲行使，則將告失效。

6. 豐德麗要約之條件

豐德麗股份要約須待以下該等條件獲達成後，方可作實：

(a) 獲下列批准：

- (i) 麗新發展獨立股東批准該等要約(作為麗新發展之非常重大收購事項)；及
- (ii) 非關聯麗新發展股東批准向麗新發展之任何關連人士提出一項或多項該等要約(屬麗新發展之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准之規定)，

上述各項均根據上市規則規定須予達成；

(b) 獲下列批准：

- (i) 麗新製衣獨立股東批准該等要約(作為麗新製衣之非常重大收購事項)；及

滙豐函件

- (ii) 非關聯麗新製衣股東批准向麗新製衣之任何關連人士提出一項或多項該等要約(屬麗新製衣之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准之規定)，

上述各項均根據上市規則規定須予達成；

- (c) 於豐德麗股份要約截止日期下午四時正前就有關數目之豐德麗股份接獲豐德麗股份要約有效接納書(且並無(在允許的情況下)撤回)，有關之豐德麗股份連同麗新發展、要約人或彼等各自之附屬公司已經(直接或間接)持有或同意將予收購之豐德麗股份，將導致要約人及麗新發展連同彼等各自之附屬公司合共持有豐德麗50%以上之投票權；
- (d) 豐德麗股份直至及包括豐德麗股份要約截止日期仍在聯交所主板上市及買賣(因該等要約而暫停豐德麗股份買賣以待刊發任何公佈除外)，且於豐德麗股份要約截止日期或之前並無接獲證監會及／或聯交所之指示，表示豐德麗股份於聯交所之上市地位已經或可能被撤銷或暫停；
- (e) 麗豐股份直至及包括麗豐股份要約截止日期仍在聯交所主板上市及買賣(因該等要約而暫停麗豐股份買賣以待刊發任何公佈除外)，且於麗豐股份要約截止日期或之前並無接獲證監會及／或聯交所之指示，表示麗豐股份於聯交所之上市地位已經或可能被撤銷或暫停；
- (f) 概無發生任何事件，致使任何該等要約、根據豐德麗要約收購任何豐德麗要約股份或註銷豐德麗購股權或根據麗豐要約收購任何麗豐要約股份或註銷麗豐購股權屬無效、不可強制執行或不合法，或禁止落實任何該等要約或須對任何該等要約或根據其各自之條款予以落實施加任何重大條件或責任；
- (g) 已根據豐德麗任何現有合約或其他責任可能須就該等要約及／或可能撤銷豐德麗股份於聯交所之上市地位取得之一切必要同意(包括有關貸款人之同意)，且該等同意保持有效；

滙豐函件

- (h) 概無香港、百慕達、開曼群島或任何其他司法權區之任何政府、法院或政府的、準政府、法定或監管機構或代理機構已採取或提起任何行動、程序、訴訟、調查或查詢(或頒佈、作出或建議作出任何立法、法規、要求或法令，且無任何立法、法規、要求或法令有待落實)，致令任何該等要約或根據其各自之條款予以落實成為無效、不可強制執行、非法或不可行(或對任何該等要約或根據其各自之條款予以落實施加任何重大條件或責任)；
- (i) 自公佈日期起，豐德麗集團或麗豐集團之業務、資產、財務或經營狀況或前景或環境(不論經營、法律或其他環境)概無發生對豐德麗集團或(視乎情況而定)麗豐集團整體而言屬重大之不利變動；及
- (j) 自公佈日期起，概無任何以豐德麗集團或麗豐集團任何成員公司為當事人(不論是作為原告、被告或其他身份)之訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序被提起或仍未解決，且自公佈日期起，概無對任何該等成員公司書面威脅提起該等程序(而且自公佈日期起，概無香港、百慕達、開曼群島或任何其他司法權區之任何政府、法院或政府的、準政府、法定或監管機構或代理機構對或就任何該等成員公司或其從事之業務書面威脅進行、宣佈、提起或繼續進行對或關於任何該等成員公司之調查)，在各情況下就豐德麗集團或(視乎情況而定)麗豐集團整體而言或就任何該等要約而言均屬重大及不利。

根據於最後可行日期麗新製衣股份、麗新發展股份、豐德麗股份及麗豐股份之權益披露，麗新發展及麗新製衣只有一項關連交易分別屬於條件(a)及條件(b)第(ii)段之範圍。該項關連交易為向余氏股東提出該等股份要約。

要約人保留全部或部份豁免所有或任何該等條件(條件(a)、(b)及(c)除外)之權利。於最後可行日期，根據條件(g)，要約人並不知悉有來自並非貸款人之任何人士之任何同意之要求。

於最後可行日期，只有條件(g)已獲達成。

豐德麗購股權要約須待豐德麗股份要約於所有方面成為或宣佈為無條件後，方可作實。

滙豐函件

根據收購守則規則 30.1 註釋 2，除非豐德麗要約中該等引起援引有關該等條件之權利之情況對要約人而言屬重大，否則要約人不得援引任何該等條件而使豐德麗要約失效。

根據收購守則規則 15.3，倘豐德麗要約成為或宣佈為無條件（不論就接納或於所有方面而言），豐德麗要約應於其後至少十四(14)日繼續可供接納。

除具有執行人員同意外，所有該等條件須於首個豐德麗股份要約截止日期或豐德麗要約於接納方面成為或宣佈為無條件之日（以較後者為準）起計二十一(21)日內達成（或獲豁免（如許可））或豐德麗要約須於有關日期內失效。

警告：豐德麗要約須待該等條件獲達成或豁免後，方可作實。因此，豐德麗要約可能會或可能不會成為無條件。故此，麗新製衣、麗新發展、豐德麗及麗豐股東及購股權與其他證券持有人以及潛在投資者於買賣麗新製衣、麗新發展、豐德麗及麗豐之證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取之行動有疑問，應諮詢彼等之股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

7. 豐德麗要約之價值

於最後可行日期，共有 (i) 1,491,854,598 股已發行豐德麗股份（其中 551,040,186 股豐德麗股份由要約人持有）、(ii) 940,814,412 股豐德麗要約股份及 (iii) 32,850,665 份豐德麗購股權（全部購股權已於其各自之授出日期當日歸屬），賦予豐德麗購股權持有人權利可按行使價介乎每股豐德麗股份 0.728 港元至 1.612 港元認購合共 32,850,665 股豐德麗股份。

假設豐德麗股份（不論以行使任何豐德麗購股權或其他方式）及豐德麗購股權之數目將不會出現變動，豐德麗股份要約之價值約為 1,223.1 百萬港元，而註銷所有豐德麗購股權所需總金額約為 3.4 百萬港元。在此基礎上，豐德麗要約之價值合共約為 1,226.5 百萬港元。

假設將不會進一步授出任何豐德麗購股權及將於豐德麗股份要約截止前行使所有豐德麗購股權，豐德麗將須於行使豐德麗購股權後發行 32,850,665 股新豐德麗股份（約佔豐德麗經擴大已發行股本之 2.15%）。在此基礎上，將設有 973,665,077 股豐德麗要約股份（包括因行使豐德麗購股權而發行之新豐德麗股份），而豐德麗股份要約之價值將約為 1,265.8 百萬港元。在此情況下，要約人毋須根據豐德麗購股權要約支付任何款項。

8. 可能提出強制性收購及撤銷豐德麗股份之上市地位

根據公司法第 102(1) 條，倘豐德麗股份要約於提出豐德麗股份要約（即寄發豐德麗綜合文件）後四 (4) 個月內獲不少於所涉豐德麗要約股份面值十分之九之持有人（在此情況下，以接納豐德麗股份要約之方式）批准，惟有關持有人不少於豐德麗要約股份持有人數目之四分之三，則要約人可於獲批當日起計兩 (2) 個月內隨時向任何異議豐德麗股東發出強制性收購通知表明其欲收購該異議豐德麗股東持有之豐德麗股份。倘發出有關強制性收購通知，則除非百慕達最高法院另有裁定，否則要約人將有權並必須按根據豐德麗股份要約收購其他豐德麗股份之相同條款收購異議豐德麗股東持有之豐德麗股份。任何異議豐德麗股東可於獲發強制性收購通知當日後一 (1) 個月內向百慕達最高法院申請反對建議強制性收購。

為免存疑，就確定豐德麗股份要約之接納水平是否達至上述公司法第 102(1) 條項下之指定門檻而言，要約人一致行動人士（麗新發展、要約人或彼等各自之代名人或附屬公司除外）之接納將包括在內。

公司法設有另一項強制性收購權。根據公司法第 103(1) 條，持有不少於 95% 已發行豐德麗股份之持有人可向餘下豐德麗股東發出強制性收購通知，表明該等持有人欲收購彼等之豐德麗股份。發出有關強制性收購通知後，有關持有人將有權並必須收購餘下豐德麗股東之豐德麗股份。倘要約人（不論根據豐德麗股份要約或以其他方式）進一步收購豐德麗股份，以致其持有不少於 95% 已發行豐德麗股份，則要約人將有權發出有關強制性收購通知。

根據收購守則規則 2.11，除具有執行人員同意外，要約人如尋求以豐德麗股份要約及運用強制性收購權之方式收購豐德麗或將豐德麗私有化，則除符合公司法所施加之任何規定外，有關權利僅可在豐德麗股份要約就無利益關係之豐德麗股份而言獲得接納以及要約人與要約人一致行動人士於寄發豐德麗綜合文件後四 (4) 個月期間內共計購買無利益關係之豐德麗股份之 90% 的情況下方可獲行使。

倘豐德麗股份要約之接納水平（或要約人之豐德麗股份持股量）達至公司法第 102(1) 條（或第 103(1) 條）項下之指定門檻，且收購守則規則 2.11 准許要約人如此行事，則要約人將行使公司法第 102(1) 條（或第 103(1) 條）項下之強制性收購權。

滙豐函件

根據收購守則規則15.6，由於要約人將行使公司法項下之強制性收購權（如產生該權力），以強制性收購麗新發展、要約人或彼等各自之附屬公司並無根據豐德麗股份要約收購之該等豐德麗股份，故豐德麗股份要約未必可在寄發豐德麗綜合文件起計超過四(4)個月內仍然可供接納，惟要約人屆時已有權行使其根據公司法所獲得之強制性收購權除外，於此情況下，要約人必須如此行事，不得延誤。

倘豐德麗股份要約之接納水平（或要約人之豐德麗股份持股量）達至公司法第102(1)條（或第103(1)條）項下之指定門檻及收購守則規則2.11允許強制性收購，及倘要約人行使有關強制性收購權及將豐德麗私有化，則豐德麗將根據上市規則第6.15條申請撤銷豐德麗股份於聯交所之上市地位及自豐德麗股份要約截止起至撤銷豐德麗股份於聯交所之上市地位止期間暫停豐德麗股份買賣。

倘要約人並未進行強制性收購剩餘豐德麗要約股份（不論因豐德麗股份要約之接納水平未達至公司法項下之指定門檻或收購守則或其他原因），為遵守上市規則之適用規定，要約人可採取必要措施以確保（或促使豐德麗採取必要措施以確保）豐德麗會維持足夠之公眾持股量。

聯交所已表明，倘豐德麗股份要約截止後，公眾持股量低於適用於豐德麗之最低指定百分比（即已發行豐德麗股份之25%），或倘聯交所認為：

- 豐德麗股份買賣中存在或可能存在虛假市場；或
- 豐德麗股份之公眾持股量過低，以致未能維持有秩序之市場，

則聯交所將會考慮行使酌情權，暫停豐德麗股份之買賣。要約人董事已共同及個別向聯交所承諾，只要豐德麗仍在聯交所上市，其將採取適當措施，以確保豐德麗股份於豐德麗要約截止後維持足夠之公眾持股量。

9. 豐德麗獨立董事委員會及豐德麗獨立財務顧問

豐德麗董事會已成立豐德麗獨立董事委員會，由閻焱先生、劉志強先生、羅國貴先生、葉天養先生及吳麗文博士組成，以就豐德麗要約是否屬公平合理及應否予以接納向無利益關係之豐德麗股東及豐德麗購股權持有人作出推薦建議。

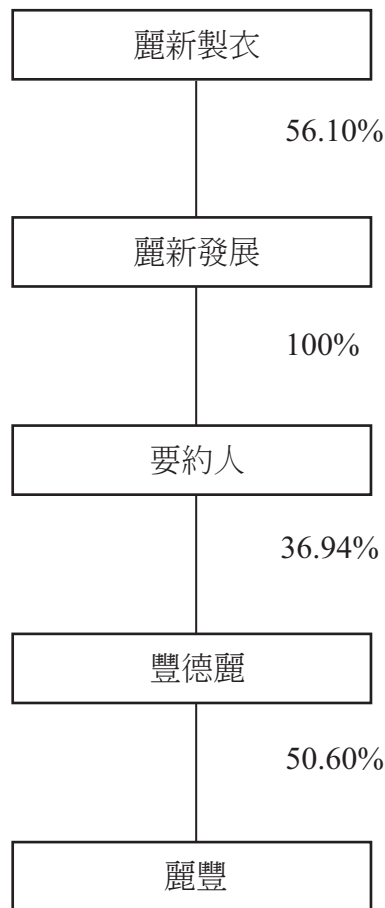
根據收購守則規則2.8，豐德麗獨立董事委員會由全體豐德麗非執行董事組成，除作為豐德麗股份及／或豐德麗購股權之持有人外，彼等於該等要約中並無直接或間接權益。豐德麗非執行董事余女士亦為麗新製衣之執行董事及麗新發展之非執行董事，而麗新製衣及麗新發展均為要約人之控股公司。因此，就收購守則規則2.8而言，彼被視為於豐德麗要約中擁有權益，故此並非豐德麗獨立董事委員會之成員。所有其他豐德麗非執行董事均為豐德麗獨立董事委員會之成員。

經豐德麗獨立董事委員會批准後，新百利已獲委任為豐德麗獨立財務顧問，以就豐德麗要約為豐德麗獨立董事委員會提供意見。

10. 豐德麗之股權架構

於最後可行日期，豐德麗之法定股本為1,250,000,000港元，分為2,500,000,000股豐德麗股份，而豐德麗之已發行股本為745,927,299港元，分為1,491,854,598股豐德麗股份。概無其他已發行之豐德麗股份類別。

以下為概述麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗及麗豐於最後可行日期之股權關係之簡明架構圖：



下表載列豐德麗於下列日期之股權架構：(1)於最後可行日期及(2)緊隨豐德麗要約及要約人在下列情況下強制性收購餘下豐德麗股要約股份完成後：(a)豐德麗股份要約之接納水平(或要約人之豐德麗股份持股量)達到公司法第102(1)條(或第103(1)條)以及收購守則規則2.11之指定門檻；及(b)要約人行使強制性收購權(假設豐德麗之股權架構於完成有關事項前將不會出現變動(不論以行使任何豐德麗購股權或其他方式之變動))：

滙豐函件

	於最後可行日期		緊隨豐德麗要約及要約人強制性收購餘下豐德麗要約股份完成後	
	豐德麗 股份數目	佔豐德麗 已發行股本 之百分比	豐德麗 股份數目	佔豐德麗 已發行股本 之百分比
要約人	551,040,186	36.94%	1,491,854,598	100%
要約人一致行動人士， 其豐德麗股份構成豐德麗 要約股份之一部份，惟並 不構成無利益關係之 豐德麗股份之一部份：				
- 林博士(附註1)	2,794,443	0.19%	0	0%
- 林孝賢先生(附註2)	2,794,443	0.19%	0	0%
- 周先生(附註3)	0	0%	0	0%
- 滙豐(附註4)	0	0%	0	0%
要約人及要約人一致行動人士 所持豐德麗股份總數	556,629,072	37.32%	1,491,854,598	100%
無利益關係之豐德麗 股份持有人(附註5)				
- 余氏股東	149,080,000	9.99%	0	0%
- SAIF Partners	150,000,000	10.05%	0	0%
- 其他無利益關係之 豐德麗股份持有人	636,145,526	42.64%	0	0%
豐德麗股份總數	1,491,854,598	100%	1,491,854,598	100%
豐德麗要約股份總數	940,814,412	63.06%	-	-

滙豐函件

附註：

1. 林博士(要約人董事、麗新製衣之副主席兼執行董事、麗新發展之主席兼執行董事以及麗新製衣、麗新發展及要約人之最終控股股東)為與要約人一致行動之人士。於最後可行日期,林博士擁有2,794,443股豐德麗股份及1,243,212份豐德麗購股權之權益(透過其於麗新製衣及麗新發展之權益所擁有者除外),行使價為每股豐德麗股份1.612港元,行使期由二零一三年一月十八日起至二零二三年一月十七日止。
2. 林孝賢先生(要約人董事以及麗新製衣及麗新發展之執行董事)為與要約人一致行動之人士。於最後可行日期,林孝賢先生擁有2,794,443股豐德麗股份及12,432,121份豐德麗購股權之權益(透過其於麗新製衣及麗新發展之權益所擁有者除外),行使價為每股豐德麗股份1.612港元,行使期由二零一三年一月十八日起至二零二三年一月十七日止。
3. 周先生(要約人董事、麗新製衣之副主席兼執行董事以及麗新發展之副主席兼執行董事)為與要約人一致行動之人士。於最後可行日期,周先生擁有6,216,060份豐德麗購股權之權益(透過其於麗新製衣及麗新發展之權益所擁有者除外),行使價為每股豐德麗股份0.92港元,行使期由二零一二年六月五日起至二零二二年六月四日止。
4. 滙豐為麗新發展及要約人有關該等要約之財務顧問。因此,滙豐及就其本身或按全權管理基準持有豐德麗股份之相關滙豐集團成員公司根據收購守則中「一致行動」之定義第5類(除獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理持有之豐德麗股份外,兩者就收購守則而言均須獲執行人員認可)被認為就豐德麗與要約人一致行動之人士。
5. 按於最後可行日期相關豐德麗股東於豐德麗之權益披露計算。

下表載列豐德麗於下列日期之股權架構：(1)於最後可行日期；(2)於最後可行日期(倘所有豐德麗購股權於公佈日期當日或之前已獲行使)；及(3)緊隨豐德麗要約及要約人在下列情況下強制性收購餘下豐德麗要約股份完成後：(a)豐德麗股份要約之接納水平(或要約人之豐德麗股份持股量)達到公司法第102(1)條(或第103(1)條)以及收購守則規則2.11之指定門檻；及(b)要約人行使強制性收購權(假設於最後可行日期後將不會進一步授出豐德麗購股權,而所有豐德麗購股權將於最後可行日期後惟於豐德麗股份要約截止前獲行使,且豐德麗之股權架構於完成有關事項前將不會出現其他變動)：

滙豐函件

	於最後可行日期		於最後可行日期 (倘所有豐德麗購 股權於最後可行日期 當日或之前已獲行使)		緊隨豐德麗要約及 要約人強制性收購餘下 豐德麗要約股份完成後	
	豐德麗 股份數目	佔豐德麗 已發行股本之 百分比	豐德麗 股份數目	佔豐德麗 已發行股本之 百分比	豐德麗 股份數目	佔豐德麗 已發行股本之 百分比
要約人	551,040,186	36.94%	551,040,186	36.14%	1,524,705,263	100%
要約人一致行動人士， 其豐德麗股份構成豐德麗 要約股份之一部份，惟並 不構成無利益關係之 豐德麗股份之一部份：						
– 林博士(附註1)	2,794,443	0.19%	4,037,655	0.26%	0	0%
– 林孝賢先生(附註2)	2,794,443	0.19%	15,226,564	1.00%	0	0%
– 周先生(附註3)	0	0%	6,216,060	0.41%	0	0%
– 滙豐(附註4)	0	0%	0	0%	0	0%
要約人及要約人一致 行動人士所持 豐德麗股份總數	556,629,072	37.32%	576,520,465	37.81%	1,524,705,263	100%
無利益關係之豐德麗 股份持有人(附註5)						
– 余氏股東	149,080,000	9.99%	149,080,000	9.78%	0	0%
– SAIF Partners	150,000,000	10.05%	150,000,000	9.84%	0	0%
– 其他無利益關係之 豐德麗股份持有人	636,145,526	42.64%	649,104,798	42.57%	0	0%
豐德麗股份總數	1,491,854,598	100%	1,524,705,263	100%	1,524,705,263	100%
豐德麗要約股份總數	940,814,412	63.06%	973,665,077	63.86%	–	–

附註：

- 林博士(要約人董事、麗新製衣之副主席兼執行董事、麗新發展之主席兼執行董事以及麗新製衣、麗新發展及要約人之最終控股股東)為與要約人一致行動之人士。於最後可行日期，林博士擁有2,794,443股豐德麗股份及1,243,212份豐德麗購股權之權益(透過其於麗新製衣及麗新發展之權益所擁有者除外)，行使價為每股豐德麗股份1.612港元，行使期由二零一三年一月十八日起至二零二三年一月十七日止。
- 林孝賢先生(要約人董事以及麗新製衣及麗新發展之執行董事)為與要約人一致行動之人士。於最後可行日期，林孝賢先生擁有2,794,443股豐德麗股份及12,432,121份豐德麗購股權之權益(透過其於麗新製衣及麗新發展之權益所擁有者除外)，行使價為每股豐德麗股份1.612港元，行使期由二零一三年一月十八日起至二零二三年一月十七日止。

滙豐函件

3. 周先生(要約人董事、麗新製衣之副主席兼執行董事以及麗新發展之副主席兼執行董事)為與要約人一致行動之人士。於最後可行日期,周先生擁有6,216,060份豐德麗購股權之權益(透過其於麗新製衣及麗新發展之權益所擁有者除外),行使價為每股豐德麗股份0.92港元,行使期由二零一二年六月五日起至二零一二年六月四日止。
4. 滙豐為麗新發展及要約人有關該等要約之財務顧問。因此,滙豐及就其本身或按全權管理基準持有豐德麗股份之相關滙豐集團成員公司根據收購守則中「一致行動」之定義第5類(除獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理持有之豐德麗股份外,兩者就收購守則而言均須獲執行人員認可)被認為就豐德麗與要約人一致行動之人士。
5. 按於最後可行日期相關豐德麗股東於豐德麗之權益披露計算。

11. 接納豐德麗股份要約之影響

豐德麗股份要約將須受以下條款所規限,即任何人士接納豐德麗股份要約,將構成該人士向要約人保證,該人士根據豐德麗股份要約出售之豐德麗股份,乃以概不附帶所有產權負擔之形式出售,並連同其於豐德麗股份要約截止日期所附帶或其後附帶之一切權利,包括收取於豐德麗股份要約截止日期當日或之後所宣派、作出或派付之所有股息及分派(如有)之權利。

12. 香港印花稅

賣方從價印花稅之稅率為豐德麗要約股份之市值或要約人就接納相關豐德麗股份要約應付之代價(以較高者為準)之0.1%(向上湊整至最接近之1.00港元),並將自接納豐德麗股份要約時應付相關豐德麗要約股東之款項中扣除。要約人將會自行承擔其本身部份之買方從價印花稅,稅率為豐德麗要約股份之市值或要約人就接納相關豐德麗股份要約應付之代價(以較高者為準)之0.1%(向上湊整至最接近之1.00港元),並將負責向香港印花稅署繳納因買賣根據豐德麗股份要約有效提呈以供接納之豐德麗股份而須支付之所有印花稅。

毋須就註銷任何豐德麗購股權支付印花稅。

13. 海外豐德麗股東及豐德麗購股權持有人

向屬香港以外之司法權區之公民、居民或國民之豐德麗股東或(視乎情況而定)豐德麗購股權持有人提出豐德麗要約，在各情況下均須遵守相關司法權區之法例或法規。向該等豐德麗股東及豐德麗購股權持有人提出豐德麗要約以及彼等接納豐德麗要約可能受相關司法權區之法例或法規禁止或影響，而該等有意接納豐德麗要約之豐德麗股東及豐德麗購股權持有人有責任各自自行全面遵守相關司法權區與此有關之法例及法規，包括任何取得任何政府、外匯管制或其他同意之規定、進行任何備案及登記之規定、辦理任何必要手續、任何法律或監管規定及任何有關接納要約之豐德麗股東或(視乎情況而定)豐德麗購股權持有人就其接納支付任何轉讓或其他稅項之規定。

任何豐德麗股東或豐德麗購股權持有人接納任何豐德麗要約，將被視為構成該豐德麗股東或(視乎情況而定)豐德麗購股權持有人向要約人及豐德麗聲明及保證，其已遵守相關司法權區之所有法例及法規，且根據相關司法權區之法例及法規，該豐德麗股東可合法接納豐德麗股份要約或(視乎情況而定)該豐德麗購股權持有人可合法接納豐德麗購股權要約。豐德麗股東及豐德麗購股權持有人如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

14. 支付代價

接納豐德麗要約之代價將儘快支付，惟無論如何須於(i)收到完整及有效接納之日期或(ii)豐德麗要約在所有方面成為或宣佈成為無條件之日期(以較後者為準)起計七(7)個營業日內支付。

15. 買賣豐德麗股份及豐德麗衍生工具及於當中之權益

於最後可行日期，要約人及要約人一致行動人士合共持有556,629,072股豐德麗股份，佔豐德麗已發行股本總額約37.32%。(請參閱本「滙豐函件」第10節「豐德麗之股權架構」。)

滙豐函件

於最後可行日期，下列要約人一致行動人士持有豐德麗購股權：

姓名	與要約人之關係	豐德麗購股權數目
林博士	要約人董事、麗新製衣之副主席兼執行董事、麗新發展之主席兼執行董事以及麗新製衣、麗新發展及要約人之最終控股股東	1,243,212
林孝賢先生	要約人董事、麗新製衣及麗新發展之執行董事及林博士之兒子	12,432,121
周先生	要約人董事、麗新製衣之副主席兼執行董事以及麗新發展之副主席兼執行董事	6,216,060

除上文所述者外，於最後可行日期，要約人及要約人一致行動人士概無持有、控制或可指示任何豐德麗股份之權利，亦無持有任何有關豐德麗股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

16. 有關麗新發展及要約人之資料

麗新發展為一間於香港註冊成立之有限公司。麗新發展集團主要從事物業投資、物業發展、酒店及餐廳投資及經營以及投資控股業務。

要約人為一間於香港註冊成立之有限公司，為一間由麗新發展全資擁有之附屬公司。要約人從事投資控股業務。

於最後可行日期，(i) 麗新製衣擁有麗新發展已發行股本 56.10% 之權益及 (ii) 林博士擁有麗新製衣已發行股本 41.87% 之權益。

17. 進行豐德麗要約之理由及裨益

下文載列要約人進行豐德麗要約之理由、進行豐德麗要約對豐德麗要約股份持有人及豐德麗之裨益(按要約人之意見)及進行該等要約對麗新發展之裨益：

就豐德麗要約股份持有人而言

為在不對市價造成不利影響下變現豐德麗股份之機遇

鑒於豐德麗股份之流通量甚低(於截至最後交易日(包括當日)止一年期間,每日平均約為1.1百萬股或豐德麗已發行股本總數之0.07%),難以在不對豐德麗股份之市價造成不利影響之情況下在市場大量出售豐德麗要約股份。豐德麗股份要約為豐德麗要約股份持有人帶來機會,讓彼等可在並無有關困難之情況下變現其於豐德麗之投資。

就豐德麗而言

提出豐德麗要約表明麗新發展對豐德麗集團之信心及承諾

誠如上文所披露,倘要約人獲准根據公司法及收購守則進行要約,要約人將行使公司法第102(1)條或第103(1)條項下之強制性收購權,其後豐德麗將被撤銷上市地位及成為麗新發展之全資附屬公司。此舉將可使豐德麗藉免除與其遵守作為上市公司之責任及維持其上市地位有關之成本而減省成本,讓其可更集中資源作業務營運。

就麗新發展而言

(a) 為增加於豐德麗集團股份權益之機遇

麗新發展對豐德麗集團業務之長遠前景富有信心。豐德麗集團利用其於娛樂市場之經驗,同時通過探索戰略聯盟和投資機會,優化其來自電影、電視、現場表演節目、藝人管理、音樂業務及戲院的收入,藉而豐富其於中國之業務組合。豐德麗集團亦擁有麗豐集團之50.60%股權,而麗豐集團為長久以來以中國物業市場為地區焦點之業者。麗豐租賃組合(主要位於上海及廣州)之租賃收入表現穩定,而麗豐集團於上海、廣州、中山及橫琴擁有多個發展中項目。麗新發展擬按其認為符合麗新發展股東長遠利益之條款增加其於豐德麗集團之權益。根據於二零一八年一月三十一日之已發行豐德麗股份總數,豐德麗股份要約價較擁有人於二零一八年一月三十一日應佔每股豐德麗股份未經審核綜合資產淨值約6.56港元折讓約80.2%。

(b) 將豐德麗集團綜合入賬對麗新發展之財務影響

倘豐德麗股份要約成為無條件，其將導致豐德麗集團之財務業績（現時於麗新發展之財務報表中作為聯營公司入賬）於麗新發展之財務報表中綜合入賬。假設豐德麗股份要約已於二零一六年八月一日（即麗新發展最近期完整財政年度之開始日期）完成，按備考基準計算，其將使麗新發展於截至二零一七年七月三十一日止財政年度錄得收益。

誠如上文所披露，倘豐德麗被撤銷上市地位，豐德麗將可藉免除與其遵守作為上市公司之責任及維持其上市地位有關之成本而減省成本。此等成本減省將為麗新發展之財務報表帶來正面影響。

(c) 豐德麗被撤銷上市地位後之精簡公司架構

誠如上文所披露，倘要約人獲准根據公司法及收購守則進行要約，要約人將行使公司法第102(1)條或第103(1)條項下之強制性收購權，其後豐德麗將被撤銷上市地位及成為麗新發展之全資附屬公司。此舉將可使麗新發展進一步精簡其公司架構。

18. 麗新發展關於豐德麗集團之意向

麗新發展擬於該等要約完成後繼續經營豐德麗集團之現有業務。麗新發展擬維持豐德麗具信譽之綜合媒體平台，旨在提供富競爭力之產品及透過探索戰略聯盟和投資機會提升其地位，繼而豐富其業務組合及擴大收入來源。麗新發展亦擬繼續維持麗豐之地區焦點及租賃主導策略，並專注於上海、廣州、中山及橫琴之物業項目。麗新發展可能視乎市況尋求不同機會以進一步發展豐德麗集團之現有業務。麗新發展亦可能會不時考慮由豐德麗集團以發債及／或股本融資之方式，為該進一步發展提供資金之需要，惟須取決於豐德麗集團之業務需要及當時市況而定。麗新發展目前無意為豐德麗業務引入重大變動（包括重新調配豐德麗之固定資產），惟麗新發展可能不時於檢討其有關豐德麗集團業務、架構及／或方針之策略選項後所實施者除外。

除於一般業務過程可能發生之變動外，麗新發展目前亦有意於該等要約完成後繼續聘用豐德麗集團之現有僱員及讓豐德麗集團之現任董事繼續留任。

19. 確認財務資源

要約人擬以麗新發展集團之現有內部現金資源及／或外部債務融資(即(i)由澳新銀行集團有限公司、中國銀行(香港)有限公司、交通銀行股份有限公司香港分行、東亞銀行、BNP Paribas、國泰世華商業銀行股份有限公司香港分行、中國建設銀行(亞洲)股份有限公司、集友銀行有限公司、DBS Bank Ltd.、富邦金融控股股份有限公司、恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、中國工商銀行(亞洲)有限公司、南洋商業銀行有限公司、華僑銀行有限公司、上海商業銀行有限公司、上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行、渣打銀行(香港)有限公司及大華銀行有限公司安排；及(ii)由恒生銀行有限公司授出之信貸)撥充豐德麗要約所需之現金。

要約人及麗新發展無意讓支付有關外部債務融資項下之任何負債(或然或其他性質)之利息、償還有關負債或有關負債的抵押在很大程度上依賴豐德麗集團之業務。

滙豐(即麗新發展及要約人關於豐德麗要約之財務顧問)表示信納要約人具有充足財務資源可供其根據豐德麗要約各自之條款償付獲全面接納之要約。

20. 稅務及獨立意見

倘豐德麗股東及豐德麗購股權持有人對接納豐德麗要約之稅務影響存有任何疑問，建議諮詢彼等本身之專業顧問。謹此強調，麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗、麗豐或滙豐及其各自之任何董事、高級職員或聯繫人或參與豐德麗要約之任何其他人士概不因任何人士接納或拒絕接納豐德麗要約而引致之任何稅務影響或負債承擔責任。

21. 豐德麗要約之進一步條款

豐德麗要約受該等條件規限。倘條件(a)、(b)及／或(c)於豐德麗股份要約截止日期或之前尚未達成，則豐德麗要約將告失效。倘任何其他該等條件於豐德麗股份要約截止日期或之前尚未達成或獲豁免，則豐德麗要約可能失效。要約人將刊發公佈述明，豐德麗要約是否已根據收購守則於豐德麗股份要約截止日期下午七時正之前獲修訂或延長、是否已屆滿或是否已成為或宣佈為無條件(及(在此情況下)是否在接納方面或在所有方面)。要約人可宣佈豐德麗股份要約在接納方面為無條件之最後時限為刊載本豐德麗綜合文件後60天當日(或執行人員可能同意之有關較後日期)下午七時正。

倘所有該等條件達成或獲豁免(按適用者)，則將根據收購守則及上市規則於其後在切實可行情況下儘快透過公佈知會豐德麗要約股東及豐德麗購股權持有人。

請參閱本豐德麗綜合文件「附錄一——豐德麗要約之進一步條款」瞭解豐德麗要約之進一步條款。

22. 麗豐股份要約

於最後可行日期，要約人持有豐德麗36.94%投票權，而豐德麗持有麗豐50.60%投票權。倘豐德麗股份要約於所有方面成為或宣佈為無條件，麗新發展、要約人及彼等各自之附屬公司將於豐德麗股份要約完成後共同持有豐德麗50%以上投票權。根據收購守則規則26.1註釋8之連鎖關係原則，要約人其後將須提出(或促使他人代其提出)無條件強制性全面現金要約，以收購麗新發展、要約人、豐德麗或彼等各自之附屬公司尚未擁有或同意將予收購之全部麗豐股份。為免存疑，麗豐要約股份包括要約人一致行動人士所擁有之麗豐股份(麗新發展、要約人、豐德麗或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購之股份除外)。

倘豐德麗股份要約於所有方面成為或宣佈為無條件，根據收購守則規則26.1註釋8之連鎖關係原則，要約人將遵照收購守則按下文所載基準提出(或促使他人代其提出)麗豐股份要約。

每股麗豐要約股份 現金 5.22 港元

23. 麗豐購股權要約及麗豐購股權要約價

根據收購守則規則13，當麗豐股份要約已提出(倘提出)，要約人將以麗豐購股權要約之方式向所有麗豐購股權持有人提出(或促使他人代其提出)一項適當要約，以註銷所有麗豐購股權(不論已歸屬或尚未歸屬)。

根據麗豐購股權要約，要約人將按照收購守則規則13以現金向麗豐購股權持有人提供麗豐購股權要約價(即「透視」價，麗豐股份要約價減相關麗豐購股權之行使價)，以註銷彼等持有之各麗豐購股權(不論已歸屬或尚未歸屬)，惟倘任何麗豐購股權之行使價相等於或大於麗豐股份要約價(致使「透視」價為零或負數)，則麗豐購股權要約價之名義金額將為每100份麗豐購股權(或倘屬較少數目，則指其任何部份)0.01港元。

有關麗豐購股權要約之進一步資料將載於致麗豐購股權持有人之函件內，其將於寄發麗豐綜合文件時或前後寄發。

24. 麗豐要約之條件

麗豐要約將僅於豐德麗股份要約於所有方面成為或宣佈為無條件後觸發。因此，麗豐要約受豐德麗股份要約於所有方面成為或宣佈為無條件之先決條件所規限。

有關豐德麗要約之條件請參閱上文第6節「豐德麗要約之條件」。

25. 麗豐綜合文件

載有(其中包括)(i)麗豐要約之進一步條款及詳情；(ii)麗豐獨立董事委員會就麗豐要約作出之推薦建議；及(iii)獨立財務顧問致麗豐獨立董事委員會之意見之麗豐綜合文件以及隨附之接納表格將於豐德麗股份要約在所有方面成為或宣佈為無條件後七日內或於二零一八年九月二十八日(以較早者為準，除非經執行人員同意後另行修訂或延長)寄發予麗豐股東及麗豐購股權持有人。載有麗豐購股權要約詳情之函件亦將於寄發麗豐綜合文件同時或前後寄發予麗豐購股權持有人。

26. 麗新發展要約之上市規則涵義

由於麗新發展有關該等要約之最高適用百分比率超過100%，故該等要約根據上市規則第14章構成麗新發展之一項非常重大收購事項，須獲得麗新發展獨立股東之批准。

根據上市規則第14A章，提出該等要約構成麗新發展之多項關連交易，其中一項須獲得非關聯麗新發展股東批准。

一份載有(其中包括)該等要約詳情及麗新發展股東大會通告之通函會於二零一八年七月二十三日寄發予麗新發展股東。麗新發展將於二零一八年八月八日(星期三)舉行股東大會，以考慮及酌情批准(以個別決議案的方式)(a)該等要約(作為非常重大收購事項)及(b)向余氏股東提出該等股份要約(作為關連交易，須遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准之規定)。

27. 麗新製衣要約之上市規則涵義

由於麗新製衣有關該等要約之最高適用百分比率超過100%，故該等要約根據上市規則第14章構成麗新製衣之一項非常重大收購事項，須獲得麗新製衣獨立股東之批准。

根據上市規則第14A章，提出該等要約構成麗新製衣之多項關連交易，其中一項須獲得非關聯麗新製衣股東批准。

一份載有(其中包括)該等要約詳情及麗新製衣股東大會通告之通函會於二零一八年七月二十三日寄發予麗新製衣股東。麗新製衣將於二零一八年八月八日(星期三)舉行股東大會，以考慮及酌情批准(以個別決議案的方式)(a)該等要約(作為非常重大收購事項)及(b)向余氏股東提出該等股份要約(作為關連交易，須遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准之規定)。

28. 一般事項

為確保全體豐德麗要約股東獲得公平對待，在切實可行情況下，以代名人身份為多於一名實益擁有人持有豐德麗要約股份之該等豐德麗要約股東應獨立處理每名實益擁有人之股權。為了讓豐德麗要約股份之實益擁有人(其投資以代名人義登記)接納豐德麗股份要約，彼等務須向彼等之代名人提供彼等有關豐德麗股份要約之意向之指示。

所有文件及付款支票將以平郵方式按照彼等在豐德麗股東名冊所示地址寄發予接納豐德麗股份要約之豐德麗要約股東，或倘為聯名豐德麗要約股東，則寄發予在豐德麗股東名冊名列首位之豐德麗要約股東(按適用者)，郵誤風險概由彼等自行承擔。

所有寄發予豐德麗購股權持有人之文件及就交回以供註銷之豐德麗購股權之付款支票將送交至豐德麗於香港之辦事處，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，以供豐德麗購股權持有人收取。麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗、麗豐、滙豐及任何彼等各自之董事或參與豐德麗要約之任何其他人士概不就任何送遞遺失或延誤或可能因此產生之任何其他責任負責。

滙豐函件

29. 其他資料

務請閣下垂注「豐德麗董事會函件」、「豐德麗獨立董事委員會函件」、「豐德麗獨立財務顧問函件」、隨附之豐德麗接納表格及構成本豐德麗綜合文件一部份之附錄所載之其他資料。

此致

列位豐德麗要約股東及
豐德麗購股權持有人 台照

代表
香港上海滙豐銀行有限公司
環球銀行亞太區聯席主管
劉哲寧
謹啟

二零一八年七月二十三日



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)

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

閻焱先生

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：

滙豐代表要約人(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，
以收購豐德麗全部已發行股份(麗新發展、要約人
或彼等各自之附屬公司已擁有
或同意將予收購者除外)及註銷豐德麗全部尚未行使之購股權

豐德麗董事會函件

1. 緒言

茲提述麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗及麗豐就(其中包括)下列各項刊發之日期為二零一八年五月二十七日之聯合公佈：(1)滙豐代表要約人(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，以收購豐德麗全部已發行股份(麗新發展、要約人或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外)及註銷豐德麗全部尚未行使之購股權；及(2)滙豐代表要約人(麗新發展之全資附屬公司)提出可能無條件強制性全面現金要約，以收購麗豐全部已發行股份(麗新發展、要約人、豐德麗或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外)及註銷麗豐全部尚未行使之購股權。

豐德麗綜合文件旨在向閣下提供(其中包括)：(i)有關豐德麗集團、麗新製衣、麗新發展、要約人及豐德麗要約之資料；(ii)載有(其中包括)豐德麗要約詳情之滙豐函件；(iii)載有豐德麗獨立董事委員會就豐德麗要約致無利益關係之豐德麗股東及豐德麗購股權持有人之推薦建議之豐德麗獨立董事委員會函件；及(iv)載有豐德麗獨立財務顧問就豐德麗要約致豐德麗獨立董事委員會之建議及推薦建議之豐德麗獨立財務顧問函件。本函件構成豐德麗綜合文件之一部份。

2. 豐德麗獨立董事委員會及豐德麗獨立財務顧問

豐德麗董事會已成立豐德麗獨立董事委員會，由閻焱先生、劉志強先生、羅國貴先生、葉天養先生及吳麗文博士組成，以就豐德麗要約是否屬公平合理及應否予以接納向無利益關係之豐德麗股東及豐德麗購股權持有人作出推薦建議。

根據收購守則規則2.8，豐德麗獨立董事委員會由全體豐德麗非執行董事組成，除作為豐德麗股份及／或豐德麗購股權之持有人外，彼等於豐德麗要約中並無直接或間接權益。豐德麗非執行董事余女士亦為麗新製衣之執行董事及麗新發展之非執行董事，而麗新製衣及麗新發展均為要約人之控股公司。因此，就收購守則規則2.8而言，彼被視為於豐德麗要約中擁有權益，故此並非豐德麗獨立董事委員會之成員。所有其他豐德麗非執行董事均為豐德麗獨立董事委員會之成員。

經豐德麗獨立董事委員會批准後，新百利已獲委任為豐德麗獨立財務顧問，以就豐德麗要約為豐德麗獨立董事委員會提供意見。

豐德麗董事會函件

3. 豐德麗要約

如本豐德麗綜合文件所載「滙豐函件」所披露，滙豐代表要約人按以下基準提出豐德麗要約：

豐德麗股份要約：

每股豐德麗要約股份 現金 1.30 港元

豐德麗購股權要約：

根據豐德麗購股權要約，要約人將按照收購守則規則 13 以現金向豐德麗購股權持有人提供豐德麗購股權要約價（即「透視」價，豐德麗股份要約價減相關豐德麗購股權之行使價），以註銷彼等持有之各豐德麗購股權（不論已歸屬或尚未歸屬），惟倘任何豐德麗購股權之行使價相等於或大於豐德麗股份要約價（致使「透視」價為零或負數），則豐德麗購股權要約價之名義金額將為每 100 份豐德麗購股權（或倘屬較少數目，則指其任何部份）0.01 港元。

每股豐德麗股份 之豐德麗購股權 行使價 (港元)	每股豐德麗股份 之豐德麗購股權要約價 (除另有指明外) (港元)	於最後可行日期 之豐德麗購股權數目 (各附有權利可認購 一股新豐德麗股份)	豐德麗購股權 之行使期 (日/月/年)
0.728	0.572	1,800,000	21/01/2015 至 20/01/2025
0.920	0.380	6,216,060	05/06/2012 至 04/06/2022
1.360	每 100 份豐德麗購股權 (或倘屬較少數目， 則指其任何部份) 為 0.01	400,000	19/01/2018 至 18/01/2028
1.612	每 100 份豐德麗購股權 (或倘屬較少數目， 則指其任何部份) 為 0.01	24,434,605	18/01/2013 至 17/01/2023

豐德麗要約之進一步詳情載於本豐德麗綜合文件「滙豐函件」及「附錄一——豐德麗要約之進一步條款」以及隨附之豐德麗接納表格，該等文件均載有豐德麗要約之條款及條件以及若干有關資料。

4. 豐德麗要約之價值

務請閣下垂注本豐德麗綜合文件「滙豐函件」所載「豐德麗要約之價值」一節，當中載有豐德麗要約之價值。

5. 豐德麗要約之條件

務請閣下垂注本豐德麗綜合文件「滙豐函件」所載「豐德麗要約之條件」一節，當中載有豐德麗要約之條件。

6. 進行豐德麗要約之理由及裨益

務請閣下垂注本豐德麗綜合文件「滙豐函件」所載「進行豐德麗要約之理由及裨益」一節，當中載有進行豐德麗要約之理由及進行豐德麗要約對(其中包括)豐德麗要約股份持有人及豐德麗之裨益(按要約人之意見)。

7. 麗新發展關於豐德麗集團之意向

務請閣下垂注本豐德麗綜合文件「滙豐函件」所載「麗新發展關於豐德麗集團之意向」一節，當中載有麗新發展關於豐德麗集團之意向。

豐德麗董事會知悉並接納本豐德麗綜合文件「滙豐函件」所載「麗新發展關於豐德麗集團之意向」一節所載麗新發展之意向(其中包括)：(i)於豐德麗要約完成後繼續經營豐德麗集團之現有業務；及(ii)除於一般業務過程可能發生之變動外，於豐德麗要約完成後繼續聘用豐德麗集團之現有僱員及讓豐德麗集團之現任董事繼續留任，並願意合理配合要約人及將繼續以豐德麗集團及豐德麗股東整體之最佳利益行事。

8. 有關麗新發展及要約人之資料

務請閣下垂注本豐德麗綜合文件「滙豐函件」所載「有關麗新發展及要約人之資料」一節，當中載有有關麗新發展及要約人之資料。

9. 有關豐德麗集團之資料

豐德麗為一間於百慕達註冊成立之有限公司。豐德麗集團主要從事發展、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、經營及投資於文化、休閒、娛樂及相關設施。

於最後可行日期，豐德麗分別擁有麗豐及寰亞傳媒 50.60% 及 67.56% 權益。麗豐集團之主要業務活動包括在中國從事物業發展作銷售及進行物業投資作出租用途。寰亞傳媒集團之主要業務活動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；製作及發行電視劇節目；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。

亦務請閣下垂注本豐德麗綜合文件「附錄二 — 豐德麗集團之財務資料」所載豐德麗集團之財務資料、「附錄三 — 豐德麗集團之物業估值」所載豐德麗集團之物業價值以及「附錄五 — 豐德麗之一般資料」所載豐德麗之一般資料。

10. 可能提出強制性收購及撤銷上市地位

根據公司法第 102(1) 條，倘豐德麗股份要約於提出豐德麗股份要約（即寄發本豐德麗綜合文件）後四(4)個月內獲不少於所涉豐德麗要約股份面值十分之九之持有人（在此情況下，以接納豐德麗股份要約之方式）批准，惟有關持有人不少於豐德麗要約股份持有人數目之四分之三，則要約人可於獲批當日起計兩(2)個月內隨時向任何異議豐德麗股東發出強制性收購通知表明其欲收購該異議豐德麗股東持有之豐德麗股份。倘發出有關強制性收購通知，則除非百慕達最高法院另有裁定，否則要約人將有權並必須按根據豐德麗股份要約收購其他豐德麗股份之相同條款收購異議豐德麗股東持有之豐德麗股份。任何異議豐德麗股東可於獲發強制性收購通知當日後一(1)個月內向百慕達最高法院申請反對建議強制性收購。

為免存疑，就確定豐德麗股份要約之接納水平是否達至上述公司法第 102(1) 條項下之指定門檻而言，要約人一致行動人士（麗新發展、要約人或彼等各自之代名人或附屬公司除外）之接納將包括在內。

豐德麗董事會函件

公司法設有另一項強制性收購權。根據公司法第 103(1) 條，持有不少於 95% 已發行豐德麗股份之持有人可向餘下豐德麗股東發出強制性收購通知，表明其欲收購彼等之豐德麗股份。發出有關強制性收購通知後，有關持有人將有權並必須收購餘下豐德麗股東之豐德麗股份。倘要約人（不論根據豐德麗股份要約或以其他方式）進一步收購豐德麗股份，以致其持有不少於 95% 已發行豐德麗股份，則要約人將有權發出有關強制性收購通知。

根據收購守則規則 2.11，除具有執行人員同意外，要約人如尋求以豐德麗股份要約及運用強制性收購權之方式收購豐德麗或將豐德麗私有化，則除符合公司法所施加之任何規定外，有關權利僅可在豐德麗股份要約就無利益關係之豐德麗股份而言獲得接納以及要約人與要約人一致行動人士於寄發本豐德麗綜合文件後四 (4) 個月期間內共計購買無利益關係之豐德麗股份之 90% 的情況下方可獲行使。

倘豐德麗股份要約之接納水平（或要約人之豐德麗股份持股量）達至公司法第 102(1) 條（或第 103(1) 條）項下之指定門檻，且收購守則規則 2.11 准許要約人如此行事，則要約人將行使公司法第 102(1) 條（或第 103(1) 條）項下之強制性收購權。

根據收購守則規則 15.6，由於要約人將行使公司法項下之強制性收購權（如產生該權力），以強制性收購麗新發展、要約人或彼等各自之附屬公司並無根據豐德麗股份要約收購之該等豐德麗股份，故豐德麗股份要約未必可在寄發豐德麗綜合文件起計超過四 (4) 個月內仍然可供接納，惟要約人屆時已有權行使其根據公司法所獲得之強制性收購權除外，於此情況下，要約人必須如此行事，不得延誤。

倘豐德麗股份要約之接納水平（或要約人之豐德麗股份持股量）達至公司法第 102(1) 條（或第 103(1) 條）項下之指定門檻及收購守則規則 2.11 允許強制性收購，及倘要約人行使有關強制性收購權及將豐德麗私有化，則豐德麗將根據上市規則第 6.15 條申請撤銷豐德麗股份於聯交所之上市地位及自豐德麗股份要約截止起至撤銷豐德麗股份於聯交所之上市地位止期間暫停豐德麗股份買賣。

倘要約人並未進行強制性收購剩餘豐德麗要約股份（不論因豐德麗股份要約之接納水平未達至公司法項下之指定門檻或收購守則或其他原因），為遵守上市規則之適用規定，要約人可採取必要措施以確保（或促使豐德麗採取必要措施以確保）豐德麗會維持足夠之公眾持股量。

豐德麗董事會函件

聯交所已表明，倘豐德麗股份要約截止後，公眾持股量低於適用於豐德麗之最低指定百分比（即已發行豐德麗股份之25%），或倘聯交所認為：

- 豐德麗股份買賣中存在或可能存在虛假市場；或
- 豐德麗股份之公眾持股量過低，以致未能維持有秩序之市場，

則聯交所將會考慮行使酌情權，暫停豐德麗股份之買賣。要約人董事已共同及個別向聯交所承諾，只要豐德麗仍在聯交所上市，其將採取適當措施，以確保豐德麗股份於豐德麗要約截止後維持足夠之公眾持股量。

11. 其他資料

建議閣下細閱本豐德麗綜合文件「滙豐函件」、「附錄一—豐德麗要約之進一步條款」及隨附之豐德麗接納表格，內容有關豐德麗要約之資料、豐德麗要約之接納及交收程序、向海外豐德麗要約股東及海外豐德麗購股權持有人提出豐德麗要約以及稅項。亦務請閣下垂注本豐德麗綜合文件附錄所載其他資料。

12. 推薦建議

亦務請閣下垂注寄發予無利益關係之豐德麗股東及豐德麗股權持有人之豐德麗獨立董事委員會函件（其全文載於本豐德麗綜合文件第44至46頁）以及寄發予豐德麗獨立董事委員會之豐德麗獨立財務顧問函件（其全文載於本豐德麗綜合文件第47至85頁）。閣下就豐德麗要約採取任何行動前，務請細閱該兩份函件及本豐德麗綜合文件所載其他資料。

建議豐德麗要約股東及豐德麗購股權持有人就因接納豐德麗要約而可能產生之稅務事宜諮詢其專業顧問。

此致

列位豐德麗股東及豐德麗購股權持有人 台照

代表董事會
豐德麗控股有限公司
主席
劉志強
謹啟

二零一八年七月二十三日



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：

**滙豐代表要約人(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，
以收購豐德麗全部已發行股份(麗新發展、要約人
或彼等各自之附屬公司已擁有
或同意將予收購者除外)及註銷豐德麗全部尚未行使之購股權**

緒言

吾等茲提述麗新發展、要約人及豐德麗於二零一八年七月二十三日聯合刊發之豐德麗綜合文件，而本函件為豐德麗綜合文件之組成部份。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙應與豐德麗綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲豐德麗董事會委任組成豐德麗獨立董事委員會，以就吾等認為豐德麗要約之條款就無利益關係之豐德麗股東及豐德麗購股權持有人而言是否屬公平合理以及接納豐德麗要約向閣下作出推薦建議。

吾等作為豐德麗獨立董事委員會成員已聲明吾等為獨立人士及就豐德麗要約而言並無任何利益衝突，因此能考慮豐德麗要約之條款並向無利益關係之豐德麗股東及豐德麗購股權持有人作出推薦建議。根據收購守則規則2.8，豐德麗獨立董事委員會由全體豐德麗非執行董事組成，除作為豐德麗股份及／或豐德麗購股權之持有人外，彼等於該等要約中並無直接或間接權益。豐德麗非執行董事余女士亦為麗新製衣之執行董事及麗新發展之非執行董事，而麗新製衣及麗新發展均為要約人之控股公司。因此，就收購守則規則2.8而言，彼被視為於豐德麗要約中擁有權益，故此並非豐德麗獨立董事委員會之成員。豐德麗非執行董事閻焱先生(「閻先生」)被視為擁有SAIF Partners IV LP所擁有之150,000,000股豐德麗股份權益，乃由

豐德麗獨立董事委員會函件

於上述有限合夥商號由作為SAIF IV GP Capital Limited董事及唯一股東之閻先生間接控制，SAIF IV GP Capital Limited乃為SAIF IV GP LP之唯一普通合夥人，而SAIF IV GP LP則為SAIF Partners IV LP之唯一普通合夥人。就收購守則規則2.8而言，由於閻先生除其被視為擁有上文所述之豐德麗股份權益外，概無直接或間接擁有該等要約之權益，故彼為豐德麗獨立董事委員會之成員。

經吾等批准後，新百利已獲委任為豐德麗獨立財務顧問，以就豐德麗要約之條款及條件以及接納豐德麗要約向吾等提供意見及推薦建議。其意見及推薦建議之詳情以及達致其推薦建議之主要考量因素載於豐德麗綜合文件所載「豐德麗獨立財務顧問函件」。

吾等亦務請閣下垂注本豐德麗綜合文件所載「滙豐函件」、「豐德麗董事會函件」及其他資料，包括豐德麗綜合文件之附錄及隨附豐德麗接納表格。

推薦建議

經計及豐德麗獨立財務顧問之意見及推薦建議，尤其是「豐德麗獨立財務顧問函件」所載因素、原因及推薦建議，吾等同意豐德麗獨立財務顧問之觀點並認為：

- (a) 就無利益關係之豐德麗股東而言，豐德麗股份要約之條款不屬公平合理，並不建議無利益關係之豐德麗股東接納豐德麗股份要約；及
- (b) 就豐德麗購股權持有人而言，豐德麗購股權要約之條款不屬公平合理。然而，鑒於豐德麗購股權持有人將有權於豐德麗股份要約截止前隨時悉數行使豐德麗購股權（以尚未行使者為限），而任何尚未行使之豐德麗購股權將告失效，吾等推薦無意行使豐德麗購股權之豐德麗購股權持有人接納豐德麗購股權要約。

儘管閻先生同意上文所載之吾等推薦建議，其表示有意促使由其控制之公司（其透過該公司持有150,000,000股豐德麗股份）接納有關該等豐德麗股份之豐德麗股份要約，原因是其認為由於豐德麗股份之流動性較低，在對豐德麗股份之市價不產生不利影響之情況下，難以在市場上出售大量豐德麗要約股份，而豐德麗股份要約提供以固定現金價格變現於豐德麗之投資之機會而不會產生該等影響。

豐德麗獨立董事委員會函件

儘管有吾等之推薦建議，無利益關係之豐德麗股東及豐德麗購股權持有人務請視乎彼等自身個別情況及投資目標決定變現或持有彼等於豐德麗之投資。倘有任何疑問，無利益關係之豐德麗股東及豐德麗購股權持有人應諮詢彼等本身之專業顧問以尋求專業意見。

此致

列位無利益關係之豐德麗股東及
豐德麗購股權持有人 台照

豐德麗獨立董事委員會
豐德麗控股有限公司

劉志強先生
主席及獨立非執行董事

閻焱先生
非執行董事

羅國貴先生
獨立非執行董事

葉天養先生
獨立非執行董事

吳麗文博士
獨立非執行董事

二零一八年七月二十三日

豐德麗獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問新百利融資控股有限公司就有關豐德麗要約致豐德麗獨立董事委員會的意見函件，以供載入本豐德麗綜合文件。



新百利融資有限公司

香港

皇后大道中 29 號

華人行

20 樓

敬啟者：

**滙豐代表要約人(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，
以收購豐德麗全部已發行股份(麗新發展、
要約人或彼等各自之附屬公司已擁有或
同意將予收購者除外)及註銷豐
德麗全部尚未行使之購股權**

緒言

吾等提述吾等就滙豐代表要約人(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，以收購豐德麗全部已發行股份(麗新發展、要約人或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外)及註銷豐德麗全部尚未行使之購股權獲委聘為豐德麗獨立董事委員會之獨立財務顧問。有關豐德麗要約之詳情載於二零一八年七月二十三日之豐德麗綜合文件(本函件為豐德麗綜合文件之一部份)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與豐德麗綜合文件所界定者具相同涵義。

豐德麗董事會已成立豐德麗獨立董事委員會，成員包括閻焱先生、劉志強先生、羅國貴先生、葉天養先生及吳麗文博士，以就豐德麗要約是否公平及合理，以及是否接納要約向無利益關係之豐德麗股東及豐德麗購股權持有人提供推薦建議。豐德麗獨立董事委員會已批准委任吾等為豐德麗獨立財務顧問就此向其提供意見。

吾等與豐德麗、要約人或任何與其一致行動或視為一致行動的人士概無關連，因此，吾等認為吾等合資格就豐德麗要約提供獨立意見。除有關本次委任應付吾等之一般專業費用外，概無任何安排使吾等將自豐德麗、要約人或任何與其一致行動或視為一致行動的人士收取任何費用或利益。

豐德麗獨立財務顧問函件

於制定吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴豐德麗董事及豐德麗集團管理層提供之資料及事實以及所發表之意見，並假設該等資料、事實和意見在所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等已審閱豐德麗已刊發之資料，包括其截至二零一八年一月三十一日止六個月之中期報告（「二零一八年中報」）及其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」），及吾等與豐德麗董事討論彼等於豐德麗綜合文件附錄二所載之聲明，除該附註所披露者外，豐德麗集團之財務或貿易狀況或前景自最近期刊發之豐德麗集團經審核賬目日期起至並包括最後可行日期概無任何重大變動。吾等亦已審閱豐德麗股份在聯交所之交投表現。吾等已尋求並獲豐德麗董事確認，吾等獲彼等提供之資料及彼等所表達之意見概無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲取之資料充分讓吾等達成本函件所載之意見及建議。吾等並無理由懷疑所獲提供資料之真實性及準確性或相信有任何重要事實遭遺漏或隱瞞。然而，吾等並無對豐德麗集團的業務及事務進行任何獨立調查，亦無獨立核實所獲提供之資料。吾等亦已假設豐德麗綜合文件所載或提述之一切資料及陳述於最後可行日期均為真實，其中如有關資料有任何重大變動，根據收購守則規則9.1，豐德麗股東將在可行情況下盡快接獲通知。

吾等並無考慮就豐德麗要約股東及豐德麗購股權持有人因接納或不接納豐德麗要約所產生之稅務及監管影響，原因是其因彼等各自之情況而異。尤其是，屬境外居民或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項之豐德麗股東及豐德麗購股權持有人應考慮彼等本身之稅務狀況，且如有任何疑問，應徵詢彼等本身之專業顧問。

豐德麗要約之背景

如豐德麗綜合文件「滙豐函件」所載，滙豐代表要約人（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)收購麗新發展、要約人或彼等各自之附屬公司尚未擁有或同意將予收購之全部豐德麗股份及(ii)註銷所有尚未行使之豐德麗購股權。

為免存疑，豐德麗要約股份包括要約人一致行動人士所擁有之豐德麗股份（麗新發展、要約人或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購之股份除外）。

豐德麗獨立財務顧問函件

豐德麗要約主要旨在增加要約人於豐德麗之持股量，鞏固豐德麗集團之財務業績。要約人只有在取得公司法第102(1)條(或第103(1)條)下之強制性收購權力之情況下，方有意透過豐德麗要約將豐德麗私有化。只有在豐德麗股份要約之接納水平(或要約人之豐德麗股份持股量)達至公司法第102(1)條(或第103(1)條)項下之指定門檻，且收購守則規則2.11准許要約人如此行事時，要約人方將取得有關強制性收購權力。倘要約人並未進行強制性收購剩餘豐德麗要約股份(不論因豐德麗股份要約之接納水平未達至公司法項下之指定門檻或收購守則或其他原因)，為遵守上市規則之適用規定，要約人可採取必要措施以確保(或促使豐德麗採取必要措施以確保)豐德麗維持足夠之公眾持股量。進一步詳情載於豐德麗綜合文件「滙豐函件」第8節「可能提出強制性收購及撤銷豐德麗股份之上市地位」。

豐德麗要約之主要條款

豐德麗股份要約

豐德麗股份要約由滙豐代表要約人遵守收購守則按下文載列之基準提出。

每股豐德麗要約股份..... 現金 1.30 港元

豐德麗股份要約價乃由要約人經計及(i)豐德麗股份之過往交易價格；(ii)豐德麗之財務表現，包括於豐德麗擁有人應佔每股豐德麗股份資產淨值之變動，由二零一六年七月三十一日每股豐德麗股份 6.92 港元至於二零一七年七月三十一日每股豐德麗股份 6.11 港元，及至於二零一八年一月三十一日每股豐德麗股份 6.56 港元；及(iii)可資比較公司之交易倍數，其中包括於聯交所上市之可資比較公司之市賬率，而在上述各情況乃根據彼等於最後交易日期之市值及彼等最近期刊行之股東應佔綜合資產淨值釐定。

豐德麗股份要約須待以下該等條件獲達成後，方可作實：

(a) 獲下列批准：

- (i) 麗新發展獨立股東批准該等要約(作為麗新發展之非常重大收購事項)；及
- (ii) 非關聯麗新發展股東批准向麗新發展之任何關連人士提出一項或多項該等要約(屬麗新發展之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准之規定)，

上述各項均根據上市規則規定須予達成；

豐德麗獨立財務顧問函件

(b) 獲下列批准：

- (i) 麗新製衣獨立股東批准該等要約(作為麗新製衣之非常重大收購事項)；及
- (ii) 非關聯麗新製衣股東批准向麗新製衣之任何關連人士提出一項或多項該等要約(屬麗新製衣之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准之規定)，

上述各項均根據上市規則規定須予達成；

- (c) 於豐德麗股份要約截止日期下午四時正前就有關數目之豐德麗股份接獲豐德麗股份要約有效接納書(且並無(在允許的情況下)撤回)，有關之豐德麗股份連同麗新發展、要約人或彼等各自之附屬公司已經(直接或間接)持有或同意將予收購之豐德麗股份，將導致要約人及麗新發展連同彼等各自之附屬公司合共持有豐德麗50%以上之投票權；
- (d) 豐德麗股份直至及包括豐德麗股份要約截止日期仍在聯交所主板上市及買賣(因該等要約而臨時暫停豐德麗股份買賣以待刊發任何公佈除外)，且於豐德麗股份要約截止日期或之前並無接獲證監會及/或聯交所之指示，表示豐德麗股份於聯交所之上市地位已經或可能被撤銷或暫停；
- (e) 麗豐股份直至及包括麗豐股份要約截止日期仍在聯交所主板上市及買賣(因該等要約而暫停麗豐股份買賣以待刊發任何公佈除外)，且於麗豐股份要約截止日期或之前並無接獲證監會及/或聯交所之指示，表示麗豐股份於聯交所之上市地位已經或可能被撤銷或暫停；
- (f) 概無發生任何事件，致使任何該等要約、根據豐德麗要約收購任何豐德麗要約股份或註銷豐德麗購股權或根據麗豐要約收購任何麗豐要約股份或註銷麗豐購股權屬無效、不可強制執行或不合法，或禁止落實任何該等要約或須對任何該等要約或根據其各自之條款予以落實施加任何重大條件或責任；
- (g) 已根據豐德麗任何現有合約或其他責任可能須就該等要約及/或可能撤銷豐德麗股份於聯交所之上市地位取得之一切必要同意(包括有關貸款人之同意)，且該等同意保持有效；

豐德麗獨立財務顧問函件

- (h) 概無香港、百慕達、開曼群島或任何其他司法權區之任何政府、法院或政府的、準政府、法定或監管機構或代理機構已採取或提起任何行動、程序、訴訟、調查或查詢(或頒佈、作出或建議作出任何立法、法規、要求或法令，且無任何立法、法規、要求或法令有待落實)，致令任何該等要約或根據其各自之條款予以落實成為無效、不可強制執行、非法或不可行(或對任何該等要約或根據其各自之條款予以落實施加任何重大條件或責任)；
- (i) 自公佈日期起，豐德麗集團或麗豐集團之業務、資產、財務或經營狀況或前景或環境(不論經營、法律或其他環境)概無發生對豐德麗集團或(視乎情況而定)麗豐集團整體而言屬重大之重大不利變動；及
- (j) 自公佈日期起，概無任何以豐德麗集團或麗豐集團任何成員公司為當事人(不論是作為原告、被告或其他身份)之訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序被提起或仍未解決，且自公佈日期起，概無對任何該等成員公司書面威脅提起該等程序(而且自公佈日期起，概無香港、百慕達、開曼群島或任何其他司法權區之任何政府、法院或政府的、準政府、法定或監管機構或代理機構對或就任何該等成員公司或其從事之業務書面威脅進行、宣佈、提起或繼續進行對或關於任何該等成員公司之調查)，在各情況下就豐德麗集團或(視乎情況而定)麗豐集團整體而言或就任何該等要約而言均屬重大及不利。

要約人保留全部或部份豁免所有或任何該等條件(條件(a)、(b)及(c)除外)之權利。於最後可行日期，根據條件(g)，要約人並不知悉須向並非身為貸款人之任何人士取得任何同意。

如豐德麗綜合文件「滙豐函件」所載，豐德麗要約受該等條件規限。倘條件(a)、(b)及/或(c)於豐德麗股份要約截止日期或之前尚未達成，則豐德麗要約將告失效。倘任何其他該等條件於豐德麗股份要約截止日期或之前尚未達成或獲豁免，則豐德麗要約可能失效。

於最後可行日期，只有條件(g)已達成。

要約人將刊發公告述明，豐德麗要約是否已根據收購守則於豐德麗股份要約截止日期下午七時正之前獲修訂或延長、是否已屆滿或是否已成為或宣佈為無條件(及(在此情況下)是否在接納方面或在所有方面)。要約人可宣佈豐德麗股份要約在接納方面為無條件之最後時限為刊載豐德麗綜合文件後60天當日(或執行人員可能同意之有關較後日期)下午七時正。

豐德麗獨立財務顧問函件

倘所有該等條件達成或獲豁免(按適用者)，則將根據收購守則及上市規則於其後在切實可行情況下儘快透過公佈知會豐德麗要約股東及豐德麗購股權持有人。

豐德麗購股權要約

根據收購守則規則 13，要約人將以豐德麗購股權要約之方式向所有豐德麗購股權持有人提出(或促使他人代其提出)一項適當要約，以註銷所有豐德麗購股權(不論已歸屬或尚未歸屬)。

根據豐德麗購股權要約，要約人將按照收購守則規則 13 以現金向豐德麗購股權持有人提供豐德麗購股權要約價(即「透視」價，豐德麗股份要約價減相關豐德麗購股權之行使價)，以註銷彼等持有之各豐德麗購股權(不論已歸屬或尚未歸屬)，惟倘任何豐德麗購股權之行使價相等於或大於豐德麗股份要約價(致使「透視」價為零或負數)，則豐德麗購股權要約價之名義金額將為每 100 份豐德麗購股權(或倘屬較少數目，則指其任何部份) 0.01 港元。

每股豐德麗 股份之豐德麗 購股權行使價 (港元)	每股豐德麗股份之 豐德麗購股權要約價 (除另有指明外) (港元)	於最後可行日 期豐德麗購股權數目 (各附有權利可認購 一股新豐德麗股份)	豐德麗購股權行使期 (日/月/年)
0.728	0.572	1,800,000	21/01/2015 至 20/01/2025
0.920	0.380	6,216,060	05/06/2012 至 04/06/2022
1.360	每 100 份 豐德麗購股權 (或倘屬較少數目， 則指其任何部份) 為 0.01	400,000	19/01/2018 至 18/01/2028
1.612	每 100 份 豐德麗購股權 (或倘屬較少數目， 則指其任何部份) 為 0.01	24,434,605	18/01/2013 至 17/01/2023

豐德麗購股權要約須待豐德麗股份要約於所有方面成為或宣佈為無條件後，方可作實。

豐德麗獨立財務顧問函件

倘任何豐德麗購股權於豐德麗股份要約截止前根據相關豐德麗購股權計劃之條款獲行使，因行使該等購股權而發行之任何豐德麗股份將受豐德麗股份要約所規限。

根據豐德麗購股權計劃之條款，豐德麗購股權持有人將有權於豐德麗股份要約截止前隨時悉數行使豐德麗購股權（以尚未行使者為限），而於豐德麗股份要約截止後任何尚未行使之豐德麗購股權將告失效（隨後有關豐德麗購股權之持有人將無法接納有關該等豐德麗購股權之豐德麗購股權要約）。然而，就根據豐德麗於二零一五年十二月十一日採納之購股權計劃授出之任何豐德麗購股權（即行使價為每股豐德麗股份1.360港元之400,000份豐德麗購股權）而言，倘於豐德麗股份要約截止前，要約人成為有權行使強制收購豐德麗要約股份之權利，並發出其強制性收購通知，則有關豐德麗購股權由有關通知發出之日起一(1)個月內仍可行使（惟其購股權期間尚未屆滿），倘有關豐德麗購股權未獲行使，則將告失效。

豐德麗要約股東及豐德麗購股權持有人各自交回之豐德麗要約接納不得撤銷及不可撤回，惟豐德麗綜合文件附錄一所述情況除外。有關豐德麗要約（包括預期時間表以及豐德麗要約之接納條款及程序）之進一步詳情載於豐德麗綜合文件之「預期時間表」、「滙豐函件」、「豐德麗董事會函件」及附錄一各節、豐德麗股份要約接納表格以及豐德麗購股權要約接納表格內。務請豐德麗要約股東及豐德麗購股權持有人參閱豐德麗綜合文件有關章節全文。

豐德麗獨立財務顧問函件

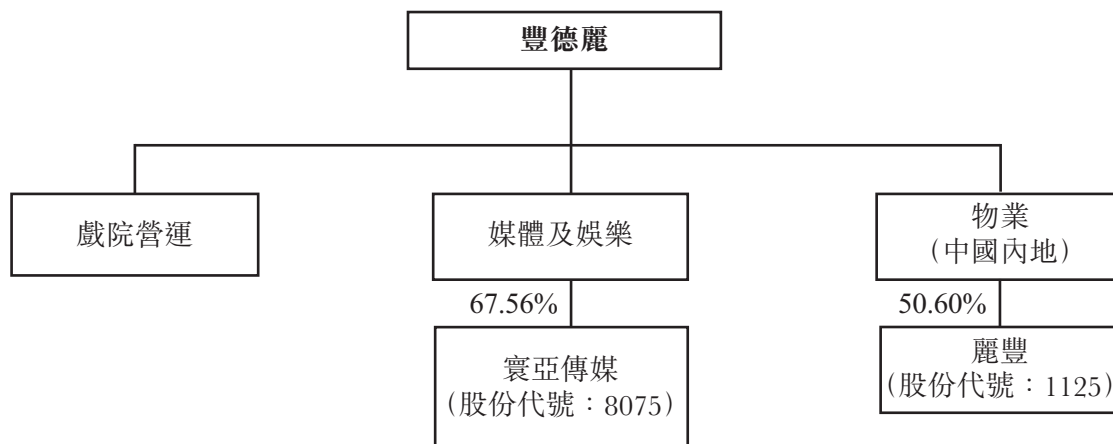
於達致吾等之意見及推薦建議時所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關豐德麗要約之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 有關豐德麗集團之背景資料及組織架構

豐德麗為一間於百慕達註冊成立之有限公司。豐德麗集團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、經營及投資於文化、休閒、娛樂及相關設施。於最後可行日期，豐德麗及其上市附屬公司之公司架構載列如下：

圖 1：豐德麗集團之簡化組織架構圖



下文載列豐德麗集團各核心業務分部之背景資料：

(a) 物業發展及投資

麗豐（一間於聯交所主板上市之公司）及其附屬公司之主要業務包括於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、經營及投資於文化、休閒、娛樂及相關設施。

(b) 媒體及娛樂

寰亞傳媒(一間在聯交所GEM上市之公司)之主要業務包括電影製作及發行；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方面之顧問服務。

(c) 戲院營運

寰亞洲立集團有限公司(「寰亞洲立」，豐德麗擁有85%權益之附屬公司)為香港主要電影及錄像產品發行公司之一，每年發行約30部電影及發行各式各類的錄像產品。寰亞洲立亦為香港主要多廳戲院營運商之一，豐德麗集團現時分別在香港及中國經營合共九家及三家戲院，並於港鐵九龍站之圓方The Grand Cinema擁有30%之合營權益。

2. 豐德麗集團之財務資料分析

(a) 豐德麗集團之財務表現

下文載列豐德麗截至二零一七年及二零一八年一月三十一日止六個月以及截至二零一六年及二零一七年七月三十一日止兩個年度之綜合收益表概要(分別摘錄自二零一八年中中期報告及二零一七年年度報告)。

豐德麗獨立財務顧問函件

表 1：豐德麗綜合收益表概要

	截至一月三十一日止 六個月		截至七月三十一日止 年度	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)
營業額	1,184,881	1,164,452	2,677,388	3,369,275
銷售成本	(737,370)	(558,259)	(1,596,001)	(1,991,041)
毛利	447,511	606,193	1,081,387	1,378,234
其他收益	113,050	97,345	188,705	178,117
銷售及市場推廣費用	(106,649)	(102,950)	(235,458)	(176,069)
行政費用	(352,494)	(315,962)	(621,289)	(626,142)
其他經營收益	49,430	12,240	19,801	24,855
其他經營費用	(239,240)	(206,992)	(499,263)	(429,040)
出售一項可供出售投資之收益	—	—	109,534	—
貨幣掉期之公平值增值	—	—	111,657	—
投資物業之公平值收益	349,748	172,663	832,118	522,043
經營業務溢利	261,356	262,537	987,192	871,998
融資成本	(115,065)	(95,535)	(199,214)	(235,186)
分佔合營公司之溢利及虧損	80,409	161,189	313,866	79,623
分佔聯營公司之溢利及虧損	632	1,928	4,696	2,097
除稅及稅項賠償保證前溢利	227,332	330,119	1,106,540	718,532
所得稅開支	(175,936)	(210,980)	(573,262)	(405,526)
稅項賠償保證	—	—	493,936	—
期／年內溢利	51,396	119,139	1,027,214	313,006
應佔：				
豐德麗擁有人	(14,295)	27,644	514,233	80,825
非控制性權益	65,691	91,495	512,981	232,181
	51,396	119,139	1,027,214	313,006

豐德麗獨立財務顧問函件

	截至一月三十一日止		截至七月三十一日止	
	六個月		年度	
	二零一八年	二零一七年	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
豐德麗擁有人應佔每股				
盈利／(虧損)				
基本	(0.010 港元)	0.022 港元	0.378 港元	0.065 港元
攤薄	(0.010 港元)	0.022 港元	0.378 港元	0.065 港元
股息	—	—	—	—

(i) 分類收益及業績

下文載列豐德麗集團之分類收益(來自外部客戶)及分類業績概要：

表 2：豐德麗之分類收益及業績

	截至一月三十一日止				截至七月三十一日止			
	六個月				年度			
	二零一八年		二零一七年		二零一七年		二零一六年	
	分類收益	分類業績	分類收益	分類業績	分類收益	分類業績	分類收益	分類業績
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
物業發展	129,883	21,720	133,192	17,277	624,592	17,761	1,414,160	339,932
物業投資	376,483	550,791	342,758	331,498	696,257	1,160,571	623,674	800,521
媒體及娛樂	237,090	25,315	239,234	19,865	448,371	25,464	537,100	16,451
電影製作及發行	199,157	(181,304)	220,209	15,382	418,476	(126,248)	343,645	(55,495)
戲院營運	189,509	(36,635)	189,544	(21,129)	418,623	(32,769)	364,907	(17,036)
公司及其他	52,759	(134,684)	39,515	(109,294)	71,069	(263,122)	85,789	(228,602)
	<u>1,184,881</u>	<u>245,203</u>	<u>1,164,452</u>	<u>253,599</u>	<u>2,677,388</u>	<u>781,657</u>	<u>3,369,275</u>	<u>855,771</u>

豐德麗獨立財務顧問函件

(a) 物業發展

於截至二零一七年七月三十一日止年度，豐德麗集團之物業發展分部錄得營業額624.6百萬港元及物業銷售之分類業績17.8百萬港元，較截至二零一六年七月三十一日止年度之1,414.1百萬港元及339.9百萬港元分別減少55.8%及94.8%。截至二零一七年七月三十一日止年度，已確認總銷售主要由廣州東風廣場第五期及中山棕櫚彩虹花園之住宅單位之銷售表現所帶動，兩者分別已售出住宅建築面積（「**建築面積**」）約21,364平方呎及641,366平方呎，銷售收益分別達129.2百萬港元及485.3百萬港元。截至二零一六年七月三十一日止年度，已確認總銷售主要由廣州東風廣場第五期之住宅單位之銷售表現所帶動，已售出住宅建築面積約182,574平方呎，銷售收益達1,052.5百萬港元。

截至二零一八年一月三十一日止六個月，豐德麗集團物業發展分部錄得營業額129.9百萬港元及物業銷售分部業績21.7百萬港元，較二零一七年同期之133.2百萬港元及17.3百萬港元分別減少2.5%及增長25.4%。截至二零一八年一月三十一日止六個月，已確認總銷售主要由中山棕櫚彩虹花園之住宅單位之銷售表現所帶動，已售出之建築面積約83,629平方呎，銷售收益達90.1百萬港元。截至二零一七年一月三十一日止六個月，已確認總銷售主要由廣州東風廣場第五期及中山棕櫚彩虹花園之銷售表現所帶動，兩者分別已售出建築面積約13,340平方呎及29,254平方呎，銷售收益分別達82.1百萬港元及42.4百萬港元。

(b) 物業投資

截至二零一七年七月三十一日止年度，麗豐集團自租賃業務錄得營業額702.1百萬港元，較截至二零一六年七月三十一日止年度之629.4百萬港元增長11.6%。整體租金收入穩定，乃因所有主要物業大致已全數租出。於本年度內，租金收入增長部份被人民幣貶值所抵銷。截至二零一七年七月三十一日止年度，該分類錄得1,160.6百萬港元溢利（上年度則為800.5百萬港元），主要來自本年度投資物業公平值收益832.1百萬港元（上年度則為522.0百萬港元）。

豐德麗獨立財務顧問函件

截至二零一八年一月三十一日止六個月，麗豐集團自租賃業務錄得營業額379.5百萬港元，較二零一七年同期之345.8百萬港元增長9.7%。整體租金收入穩定，乃因所有主要物業大致已全數租出。截至二零一八年一月三十一日止六個月，該分類錄得550.8百萬港元溢利(過往期間為331.5百萬港元)，主要來自本期間投資物業公平值收益349.7百萬港元(過往期間為172.7百萬港元)。

(c) 媒體及娛樂

截至二零一七年七月三十一日止年度，該分類錄得營業額448.4百萬港元，截至二零一六年七月三十一日止年度錄得537.1百萬港元，而分類業績由溢利16.5百萬港元增長至溢利25.5百萬港元。截至二零一八年一月三十一日止六個月，該分類錄得營業額237.1百萬港元，截至二零一七年一月三十一日止六個月則為239.2百萬港元，而分類業績由溢利19.9百萬港元增長至溢利25.3百萬港元。

於截至二零一七年七月三十一日止年度及截至二零一八年一月三十一日止六個月，豐德麗集團繼續高度活躍於現場娛樂表演，已舉辦及投資168場及62場表演，分別由本地、亞洲及國際知名的受歡迎藝人演出，而過往同年／期則分別為197場及68場表演。豐德麗集團亦於截至二零一七年七月三十一日止年度及截至二零一八年一月三十一日止六個月分別發行30張及23張專輯，而過往同年／期則分別為57張及11張專輯，並預期繼續通過新媒體發行善用其音樂庫，從而提高其音樂版權收入。

(d) 電影及電視節目製作及發行

截至二零一七年七月三十一日止年度，該分類錄得營業額418.5百萬港元及分部業績虧損126.2百萬港元，截至二零一六年七月三十一日止年度則分別為343.6百萬港元及虧損55.5百萬港元。於本年度內，豐德麗集團共有6部(二零一六年：7部)電影上映及發行了31部(二零一六年：33部)電影及488部(二零一六年：308部)錄像，當中有具知名度的作品。

截至二零一八年一月三十一日止六個月，該分類錄得營業額199.2百萬港元及分部業績虧損181.3百萬港元，截至二零一七年一月三十一日止六個月則分別為220.2百萬港元及溢利15.4百萬港元。於本期間內，豐德麗集團有3部(二零一七年：1部)電影上映及發行了24部(二零一七年：11部)電影及228部(二零一七年：253部)錄像，當中有具知名度的作品。

豐德麗獨立財務顧問函件

(e) 戲院營運

截至二零一七年七月三十一日止年度，該分類錄得營業額418.6百萬港元及虧損32.8百萬港元，截至二零一六年七月三十一日止年度則分別為364.9百萬港元及虧損17.0百萬港元。於二零一七年七月三十一日，豐德麗集團於中國營運四家戲院，而於香港營運八家戲院，以及於香港營運一家合營戲院。位於香港粉嶺之MCL逸峯戲院已於二零一七年一月二十一日開幕。位於香港康怡廣場之康怡戲院經翻修後已於二零一七年四月一日重新開業，成為香港首家設有MX4D影院之戲院，以提供最為先進之4D電影體驗。MCL德福戲院剛於二零一七年十月中旬完成翻修，隨著康怡戲院之MX4D影院取得成功，MCL德福戲院亦已裝設MX4D影院。

截至二零一八年一月三十一日止六個月，該分類錄得營業額189.5百萬港元及虧損36.6百萬港元，截至二零一七年一月三十一日止六個月則分別為189.5百萬港元及虧損21.1百萬港元。於二零一八年一月三十一日，豐德麗集團於香港營運八家戲院，而於中國則營運兩家戲院，以及於香港營運一家合營戲院。位於香港九龍灣之MCL德福戲院經翻修後已於二零一七年十二月重新開幕，引入了先進的戲院技術，並增設了House FX影院及MX4D動感影院。

據豐德麗管理層告知，豐德麗集團亦於香港及中國蘇州承辦兩個戲院項目，分別於二零一八年六月及四月開始營運。戲院營運為豐德麗集團電影製作及發行業務提供輔助之分銷渠道。

(ii) 豐德麗擁有人應佔溢利

截至二零一七年七月三十一日止年度，豐德麗擁有人應佔純利約為514,200,000港元，而截至二零一六年七月三十一日止年度則為80,800,000港元。每股基本盈利為0.378港元(二零一六年：0.065港元)。於本年度，豐德麗擁有人應佔純利增加乃主要由於：(i)麗豐集團來自投資物業之重估收益增加；(ii)麗豐合營公司項目之物業銷售溢利貢獻增加；(iii)於二零一七年三月豐德麗集團出售其於Pony Media Holdings Inc.之1,480,994股C系列優先股之全部權益所得之收益109,500,000港元(二零一六年：無)；(iv)麗豐收取之稅項賠償保證493,900,000港元(二零一六年：無)；部份被(v)麗豐集團之已確認物業銷售減少，使經營溢利相應地減少所抵銷。

豐德麗獨立財務顧問函件

截至二零一八年一月三十一日止六個月，豐德麗擁有人應佔淨虧損約為14,300,000港元，而截至二零一七年一月三十一日止六個月之純利則為27,600,000港元。每股淨虧損為0.010港元（二零一七年：每股純利0.022港元）。於本期間錄得豐德麗擁有人應佔淨虧損乃主要由於：(i) 寰亞傳媒集團於本期間內上映之電影表現不理想以致寰亞傳媒錄得綜合虧損；及(ii) 麗豐合營企業的項目銷售已基本完成，致使對溢利貢獻較低；儘管於本期間內來自麗豐投資物業之重估產生較高重估收益。

(iii) 股息

豐德麗董事會並不建議派付截至二零一六年及二零一七年七月三十一日止兩個年度及截至二零一八年一月三十一日止六個月之股息。

(b) 豐德麗集團之財務狀況

下文載列摘錄自二零一七年年報及二零一八年中期報告之豐德麗於二零一六年七月三十一日、二零一七年七月三十一日及二零一八年一月三十一日之綜合資產負債表概要：

豐德麗獨立財務顧問函件

表3：豐德麗綜合資產負債表概要

	於 二零一八年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零一七年 七月三十一日 千港元 (經審核)	於 二零一六年 七月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	3,442,416	3,041,562	2,768,546
發展中物業	1,664,131	1,346,220	1,188,387
投資物業	19,064,096	16,903,419	15,065,759
電影版權	19,284	20,960	23,682
電影產品	133,205	125,921	123,768
音樂版權	9,314	11,438	14,918
商譽	82,440	82,440	123,440
其他無形資產	10,152	16,557	28,605
於合營公司之投資	1,619,335	1,438,287	1,161,752
於聯營公司之投資	26,123	28,587	26,894
可供出售投資	144,036	123,435	138,592
購買一投資物業之按金	—	—	228,620
按金、預付款項及其他應收賬項	169,415	124,362	95,285
遞延稅項資產	5,829	6,050	6,101
總非流動資產	26,389,776	23,269,238	20,994,349
流動資產			
發展中物業	329,056	215,303	802,635
落成待售物業	966,939	993,460	625,994
拍攝中電影	453,361	463,105	450,849
存貨	23,497	35,111	33,766
應收賬項	270,873	212,675	384,508
按金、預付款項及其他應收賬項	451,011	427,715	450,119
預付稅項	35,922	43,033	36,223
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	1,007,016	571,142	1,066,494
現金及現金等值項目	4,703,363	2,733,435	3,299,148
	8,241,038	5,694,979	7,149,736
分類為持作出售之資產	—	278,531	257,666
總流動資產	8,241,038	5,973,510	7,407,402

豐德麗獨立財務顧問函件

	於 二零一八年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於 二零一七年 七月三十一日 千港元 (經審核)	於 二零一六年 七月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
應付賬項及應計費用	2,013,135	1,551,782	1,328,410
已收按金及遞延收入	417,753	362,831	765,052
應付稅項	138,796	128,554	420,214
有抵押計息銀行貸款	362,967	261,392	311,548
可換股票據	191,150	182,346	—
定息優先票據	2,219,658	2,080,366	—
衍生金融工具	46,378	208,223	—
來自一合營公司貸款	205,196	192,731	350,328
總流動負債	<u>5,595,033</u>	<u>4,968,225</u>	<u>3,175,552</u>
流動資產淨值	<u>2,646,005</u>	<u>1,005,285</u>	<u>4,231,850</u>
總資產減流動負債	<u>29,035,781</u>	<u>24,274,523</u>	<u>25,226,199</u>
非流動負債			
已收長期按金	150,346	138,875	124,389
有抵押計息銀行貸款	3,197,199	2,906,097	3,089,201
其他貸款	258,967	252,618	247,510
可換股票據	—	—	166,170
定息優先票據	—	—	2,092,741
有擔保票據	2,712,910	—	—
來自一合營公司貸款	691,804	649,779	222,430
衍生金融工具	1,921	—	210,068
遞延稅項負債	3,413,699	3,104,284	2,808,906
總非流動負債	<u>10,426,846</u>	<u>7,051,653</u>	<u>8,961,415</u>
資產淨值	<u>18,608,935</u>	<u>17,222,870</u>	<u>16,264,784</u>
權益			
豐德麗擁有人應佔權益			
已發行股本	745,927	745,927	621,606
儲備	9,034,785	8,372,273	7,977,652
	9,780,712	9,118,200	8,599,258
非控制性權益	8,828,223	8,104,670	7,665,526
總權益	<u>18,608,935</u>	<u>17,222,870</u>	<u>16,264,784</u>

豐德麗獨立財務顧問函件

以下載列豐德麗集團按主要業務活動分類的資產及負債明細分析：

表 4：豐德麗集團按業務活動分類的資產及負債

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	媒體及娛樂 千港元	電影製作及 發行 千港元	戲院營運 千港元	公司及其他 千港元	綜合 千港元
於二零一八年一月三十一日							
分類資產	2,997,546	22,198,851	387,119	1,185,047	624,233	5,254,894	32,647,690
分類負債	561,872	983,547	179,874	471,869	157,622	226,450	2,581,234
於二零一七年七月三十一日							
分類資產	2,597,274	19,632,948	361,246	1,176,719	547,038	2,905,618	27,220,843
分類負債	439,278	767,421	155,663	328,844	169,120	193,162	2,053,488
於二零一六年七月三十一日							
分類資產	2,828,299	17,766,757	499,848	1,196,039	473,398	3,923,995	26,688,336
分類負債	830,687	539,917	185,859	288,119	156,770	216,499	2,217,851

(i) 物業

於二零一六年七月三十一日、二零一七年七月三十一日及二零一八年一月三十一日，物業發展及投資共佔豐德麗集團分類資產之 77.2%、81.7% 及 77.2%。

豐德麗集團之投資物業主要包括位於中國之商業物業，於二零一六年七月三十一日、二零一七年七月三十一日及二零一八年一月三十一日分別總計為 15,065.8 百萬港元、16,903.4 百萬港元及 19,064.1 百萬港元，其增長主要由於添置物業及公平值調整之收益淨額所致。

於二零一八年一月三十一日，發展中物業總計為 1,993.2 百萬港元，主要包括廣州海珠廣場、中山棕櫚彩虹花園第三期及第四期、上海之閘北廣場重建項目及五里橋項目及橫琴創新方第一期。

已落成待售物業於二零一八年一月三十一日總計為 966.9 百萬港元，主要包括住宅發展項目中山棕櫚彩虹花園。

豐德麗獨立財務顧問函件

(ii) 現金及銀行結餘

於二零一八年一月三十一日，由豐德麗集團持有之現金及銀行結餘達5,710.4百萬港元(於二零一七年七月三十一日：3,304.6百萬港元)，當中約54.1%乃以港元及美元計值及約45.7%以人民幣計值。於二零一八年一月三十一日，由豐德麗集團持有之現金及銀行結餘(不包括寰亞傳媒集團及麗豐集團持有的現金及銀行結餘)為295.4百萬港元(於二零一七年七月三十一日：273.8百萬港元)。

(iii) 貸款

於二零一八年一月三十一日，豐德麗集團之尚未償還綜合貸款總額(扣除集團內之撇銷)為9,839.9百萬港元(於二零一七年七月三十一日：6,525.3百萬港元)。負債比率(即豐德麗擁有人應佔淨負債(借貸總額9,839.9百萬港元減有抵押及受限制銀行結餘及定期存款1,007.0百萬港元以及現金及現金等值項目4,703.4百萬港元)與資產淨值之比例)為約42.2%(於二零一七年七月三十一日：35.3%)。

(iv) 豐德麗每股資產淨值

於二零一八年一月三十一日，豐德麗股東應佔資產淨值(不包括非控制性權益，「資產淨值」)為約9,780.7百萬港元。

下文載列豐德麗股東應佔資產淨值之計算說明表，並已調整(i)於二零一八年一月三十一日至二零一八年五月三十一日期間由豐德麗集團持有物業賬面值之變動淨值；(ii)反映萊坊測計師行編製之估值報告所載豐德麗集團於二零一八年五月三十一日持有物業市值之估值盈餘，該估值報告之全文載於豐德麗綜合文件附錄三(「經重估資產淨值」)。

豐德麗獨立財務顧問函件

表5：經重估資產淨值

(未經審核)	豐德麗股東 應估資產淨值
於二零一八年一月三十一日之資產淨值(百萬港元)	9,780.7
於二零一八年一月三十一日之已發行豐德麗股份數目	1,491,854,598
豐德麗每股資產淨值(港元)	6.56
加：	
於二零一八年一月三十一日至二零一八年 五月三十一日期間由豐德麗集團持有 物業賬面值之變動淨值(百萬港元)(附註1)	428.0
估值盈餘(百萬港元)(附註1)	5,252.6
	<hr/> 5,680.6
豐德麗集團於麗豐集團之股權(附註2)	50.60%
	<hr/> 2,874.4
經重估資產淨值(百萬港元)	12,655.1
於最後可行日期之已發行豐德麗股份數目	1,491,854,598
每股豐德麗股份之經重估資產淨值(港元)	8.48

附註：

- 如豐德麗綜合文件附錄三所載按照於二零一八年一月三十一日豐德麗集團持有物業之賬面值與該等物業於二零一八年五月三十一日之市值兩者之對賬，惟並無計入估值盈餘產生之潛在稅項負債。
- 由於豐德麗集團持有之物業乃大部份由麗豐集團擁有，故豐德麗集團持有物業之變動淨值及估值盈餘均乘以豐德麗集團於麗豐集團之50.60%股權。豐德麗股東務請注意，此乃供吾等分析經重估資產淨值之計算說明表，不應視為豐德麗集團之實際經重估資產淨值。

鑒於上文之討論，根據豐德麗於二零一八年一月三十一日之未經審核綜合資產負債表計算，每股豐德麗股份之資產淨值為約6.56港元。就於二零一八年一月三十一日至二零一八年五月三十一日期間由豐德麗集團持有物業賬面值之變動淨值及於二零一八年五月三十一日自豐德麗集團物業權益之市值產生之估值盈餘作出調整後，每股豐德麗股份之經重估資產淨值為約8.48港元。

3. 進行豐德麗要約之背景及理由

(i) 有關麗新發展及要約人之資料

麗新發展為一間於香港註冊成立之有限公司。麗新發展集團主要從事物業投資、物業發展、酒店及餐廳投資及經營以及投資控股業務。

要約人為於香港註冊成立之有限公司，為一間由麗新發展全資擁有之附屬公司。要約人從事投資控股業務。

於最後可行日期，(i)麗新製衣擁有麗新發展已發行股本56.10%之權益及(ii)林博士擁有麗新製衣已發行股本41.87%之權益。

(ii) 進行豐德麗要約之理由及裨益

誠如豐德麗綜合文件「滙豐函件」所載，下文載列(其中包括)進行豐德麗要約對豐德麗要約股份持有人及豐德麗之裨益(按要約人之意見)：

就豐德麗要約股份持有人而言

為在不對市價造成不利影響下變現豐德麗股份之機遇

鑒於豐德麗股份之流通量甚低(於截至最後交易日(包括當日)止一年期間，每日平均約為1.1百萬股或豐德麗已發行股本總數之0.07%)，難以在不對豐德麗股份之市價造成不利影響之情況下在市場大量出售豐德麗要約股份。豐德麗股份要約為豐德麗要約股份持有人帶來機會，讓彼等可在並無有關困難之情況下變現其於豐德麗之投資。

就豐德麗而言

提出豐德麗要約表明麗新發展對豐德麗集團之信心及承諾

誠如下文所披露，倘要約人獲准根據公司法及收購守則進行要約，要約人將行使公司法第102(1)條或第103(1)條項下之強制性收購權，其後豐德麗將被撤銷上市地位及成為麗新發展之全資附屬公司。此舉將可使豐德麗藉免除與其遵守作為上市公司之責任及維持其上市地位有關之成本而減省成本，讓其可更集中資源作業務營運。

豐德麗獨立財務顧問函件

(iii) 麗新發展關於豐德麗集團之意向

麗新發展擬於該等要約完成後繼續經營豐德麗集團之現有業務。麗新發展擬維持豐德麗具信譽之綜合媒體平台，旨在提供富競爭力之產品及透過探索戰略聯盟和投資機會提升其地位，繼而豐富其業務組合及擴大收入來源。麗新發展亦擬繼續維持麗豐之地區焦點及租賃主導策略，並專注於上海、廣州、中山及橫琴之物業項目。麗新發展可能視乎市況尋求不同機會以進一步發展豐德麗集團之現有業務。麗新發展亦可能會不時考慮由豐德麗集團以發債及／或股本融資之方式，為該進一步發展提供資金之需要，惟須取決於豐德麗集團之業務需要及當時市況而定。除麗新發展在檢討其有關豐德麗集團之業務、架構及／或方向之戰略性選項後可能不時實施之該等變動外，麗新發展目前無意對豐德麗之業務作出重大變動（包括豐德麗固定資產之任何重新部署）。

除於一般業務過程可能發生之變動外，麗新發展目前亦有意於該等要約完成後繼續聘用豐德麗集團之現有僱員及讓豐德麗集團之現任董事繼續留任。

(iv) 可能提出強制性收購及撤銷豐德麗股份之上市地位

誠如豐德麗綜合文件內「滙豐函件」所載，倘豐德麗股份要約之接納水平（或要約人之豐德麗股份持股量）達至公司法第102(1)條（或第103(1)條）項下之指定門檻，且收購守則規則2.11准許要約人如此行事，則要約人將行使公司法第102(1)條（或第103(1)條）項下之強制性收購權，其後豐德麗將根據上市規則第6.15條申請撤銷豐德麗股份於聯交所之上市地位及自豐德麗股份要約截止起至撤銷豐德麗股份於聯交所之上市地位止期間暫停豐德麗股份買賣。

倘要約人並未進行強制性收購剩餘豐德麗要約股份（不論因豐德麗股份要約之接納水平未達至公司法項下之指定門檻或收購守則或其他原因），為遵守上市規則之適用規定，要約人可採取必要措施以確保（或促使豐德麗採取必要措施以確保）豐德麗會維持足夠之公眾持股量。

聯交所已表明，倘豐德麗股份要約截止後，公眾持股量低於適用於豐德麗之最低指定百分比（即已發行豐德麗股份之25%），或倘聯交所認為豐德麗股份買賣中存在或可能存在虛假市場或豐德麗股份之公眾持股量過低，以致未能維持有秩序之市場，則聯交所將會考慮行使酌情權，暫停豐德麗股份之買賣。要約人董事已共同及個別向聯交所承諾，只要豐德麗仍在聯交所上市，其將採取適當措施，以確保豐德麗股份於豐德麗要約截止後維持足夠之公眾持股量。

豐德麗獨立財務顧問函件

4. 豐德麗股份之市價及流通量之分析

(a) 市價與豐德麗股份要約價每股豐德麗要約股份1.30港元之比較

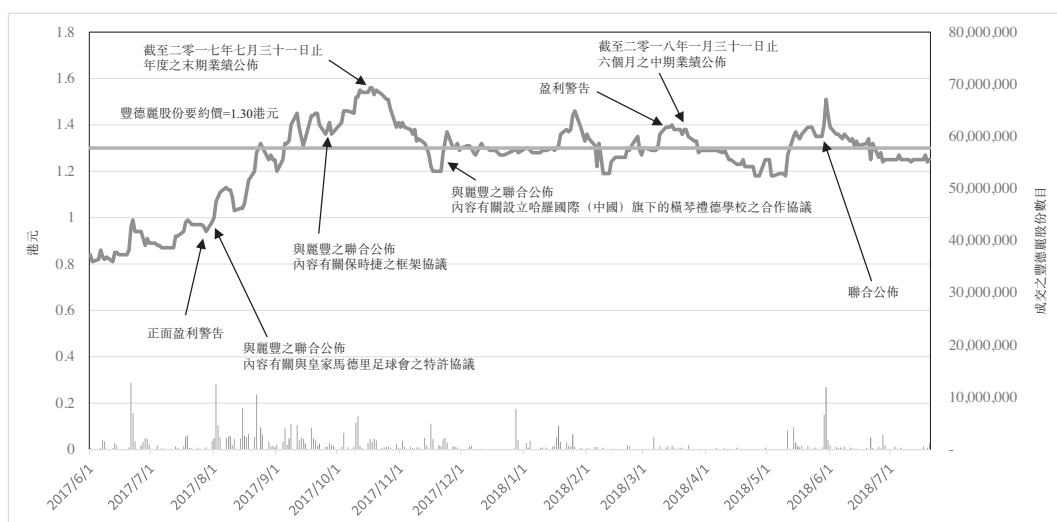
表6：股價對比

	較下列各項 溢價或(折讓)
(a) 於最後交易日在聯交所所報之 收市價每股豐德麗股份1.35港元	(3.7%)
(b) 於緊接最後交易日(包括該日)前5個交易日 在聯交所所報之平均收市價每股豐德麗股份約1.37港元	(5.1%)
(c) 於緊接最後交易日(包括該日)前10個交易日在 聯交所所報之平均收市價每股豐德麗股份約1.35港元	(3.7%)
(d) 於緊接最後交易日(包括該日)前30個交易日在聯 交所所報之平均收市價每股豐德麗股份約1.26港元	3.2%
(e) 於緊接最後交易日(包括該日)前60個交易日在 聯交所所報之平均收市價每股豐德麗股份約1.29港元	0.8%
(f) 於緊接最後交易日(包括該日)前180個交易日 在聯交所所報之平均收市價每股豐德麗股份約1.33港元	(2.3%)
(g) 於最後可行日期在聯交所所報之 收市價每股豐德麗股份1.25港元	4.0%
(h) 按照於二零一七年七月三十一日之 已發行豐德麗股份總數計算，擁有人於二零一七年 七月三十一日應佔每股豐德麗股份經審核綜合 資產淨值約6.11港元	(78.7%)
(i) 按照於二零一八年一月三十一日之 已發行豐德麗股份總數計算，擁有人於二零一八年 一月三十一日應佔每股豐德麗股份未經審核綜合資產 淨值約6.56港元	(80.2%)
(j) 按照於最後可行日期之已發行豐德麗股份總數計算， 擁有人應佔每股豐德麗股份重估資產淨值約8.48港元	(84.7%)

豐德麗獨立財務顧問函件

下文載列自二零一七年六月直至及包括最後可行日期（「回顧期間」）在聯交所所報之豐德麗股份收市價變動之概要：

圖 2：股價圖



於回顧期間內，豐德麗股份之收市價在每股豐德麗股份0.81港元至1.56港元之間。

如上圖所示，自回顧期間開始起計直至二零一七年七月二十八日（即豐德麗刊發正面盈利預告當日）豐德麗股份之收市價在每股豐德麗股份約0.80港元至1.00港元之間。此後，豐德麗股份價格一路攀升，於二零一七年八月二十四日收市價首次超逾每股豐德麗股份1.30港元，並在豐德麗於二零一七年十月十九日刊發截至二零一七年七月三十一日止年度之末期業績公佈前繼續飆升至二零一七年十月十七日及十八日之1.56港元。自二零一七年八月二十四日以來，豐德麗股份之收市價在223日中有111日維持在每股豐德麗股份1.30港元或以上。

其後及直至二零一八年五月二十七日聯合公佈刊發前，豐德麗股份之收市價大部份時間維持在每股豐德麗股份1.20港元至1.40港元之間。於聯合公佈刊發後及截至最後可行日期，豐德麗股份之收市價在每股豐德麗股份1.24港元至每股豐德麗股份1.51港元之間，平均收市價為每股豐德麗股份約1.30港元。於最後可行日期，豐德麗股份之收市價為每股豐德麗股份1.25港元。

豐德麗獨立財務顧問函件

(b) 流通量

下表載列於回顧期間內豐德麗股份之每月總成交量以及有關每月總成交量佔豐德麗已發行股本總額及公眾持股量之百分比：

表 7：豐德麗股份之流通量

	豐德麗股份之 每月總成交量	豐德麗股份之 每月總成交量佔 已發行豐德麗 股份總數 之百分比 (附註 1)	豐德麗股份之 每月總成交量 佔豐德麗 公眾持股量 之百分比 (附註 2)
二零一七年			
六月	35,694,590	2.39%	4.55%
七月	11,288,600	0.76%	1.44%
八月	73,513,700	4.93%	9.36%
九月	39,976,690	2.68%	5.09%
十月	29,036,400	1.95%	3.70%
十一月	22,478,501	1.51%	2.86%
十二月	11,759,000	0.79%	1.50%
二零一八年			
一月	20,544,000	1.38%	2.62%
二月	3,902,000	0.26%	0.50%
三月	7,198,750	0.48%	0.92%
四月	1,796,800	0.12%	0.23%
五月	33,484,000	2.24%	4.26%
六月	10,896,400	0.73%	1.39%
於二零一八年七月一日至 最後可行日期	3,764,000	0.25%	0.48%

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

1. 基於豐德麗股份之每月總成交量除以於回顧期間各月末已發行豐德麗股份總數計算。
2. 基於豐德麗股份之每月總成交量除以於最後可行日期豐德麗股份公眾持股量總數 785,225,526 股計算。

豐德麗獨立財務顧問函件

根據上表之資料，除因豐德麗股價於豐德麗在二零一七年七月二十八日刊發正面盈利預告後一路攀升導致二零一七年八月之成交量飆升外，吾等認為豐德麗股份於回顧期間內之流通量普遍淡靜。務請豐德麗股東（尤其是高持股量之股東）注意，倘有意變現彼等於豐德麗之投資，則彼等可能無法於市場上在不對豐德麗股份之市價造成下調壓力下出售豐德麗股份。由於豐德麗股份不被視為交投活躍，故豐德麗股份要約可為豐德麗要約股東締造良機，在不擾亂市場價格之情況下以固定現金價格出售彼等持有之全部股權。

對持有豐德麗股份權益不再有興趣及尋求撤資之豐德麗要約股東應密切監察豐德麗股份之價格。儘管自刊發聯合公佈以來豐德麗股份之收市價在38個交易日中有18日高於豐德麗股份要約價，但於最後可行日期豐德麗股份收市價1.25港元低於豐德麗股份要約價。豐德麗要約股東（尤其是持有相對較多股權之股東）可能無法以高於豐德麗股份要約價之價格變現彼等於豐德麗股份之投資，尤其是彼等有意出售其全部股權時。由於豐德麗股份不被視為交投活躍，豐德麗股份要約為對豐德麗未來前景不確定及有意在不擾亂市場價格之情況下以固定現金價格變現彼等於豐德麗股份之投資之豐德麗要約股東（尤其是持有相對較多股權之股東）提供離場選擇。

豐德麗獨立財務顧問函件

5. 基於上市實體之市場價格對豐德麗集團價值之說明

由於豐德麗之上市資產比例高，故吾等計算豐德麗集團之估值時乃以下述項目之總和作為基準：(i) 其上市附屬公司之股份市值；及(ii) 豐德麗於二零一八年一月三十一日之其他資產／負債（不包括與上述上市附屬公司有關之所有豐德麗之資產及負債）說明性賬面值，僅供說明之用。吾等已與豐德麗之管理層討論豐德麗集團最近期之財務狀況，並確定自二零一八年一月三十一日以來其他資產／負債之價值並無重大變動。

表 8：市價相關價值之計算

	於最後可行日期 ⁽¹⁾ (百萬港元)
豐德麗所持上市附屬公司之股份市值	
— 麗豐	1,947.3
— 寰亞傳媒	148.6
豐德麗其他資產及負債（不包括與上述上市附屬公司有關之所有豐德麗之資產及負債）之說明性賬面值	1,777.8 ⁽²⁾
市價相關價值（定義見下文）	3,873.7
每股豐德麗股份（港元）	2.60

附註：

- (1) 根據於直至及包括最後可行日期前連續30個交易日在相關證券交易所所報之各平均收市價計算之市值。
- (2) 豐德麗其他資產及負債之說明性賬面值乃經扣除(i) 麗豐及寰亞傳媒之資產淨值（引述自彼等各自截至二零一八年一月三十一日止六個月之中期報告）；及(ii) 豐德麗於二零一八年一月三十一日之資產淨值（引述自二零一八年中報）後達致。豐德麗股東務請注意，此說明性數字乃釐定作分析用途，且基於豐德麗、麗豐及寰亞傳媒之公開財務資料得出，並未計及任何綜合入賬後調整，不應被視為豐德麗其他資產及負債之實際賬面值。

根據於二零一八年一月三十一日上市附屬公司之股份市值及並非由其上市附屬公司持有之其他資產及負債之說明性賬面值，豐德麗於最後可行日期之總市值（「市價相關價值」）約為3,873,700,000港元，相當於每股豐德麗股份約2.60港元。豐德麗股份要約價較市價相關價值折讓50%。由於市價相關價值乃假設上市附屬公司之因素或價值將廣泛反映於有關股份之市場價格中，故市價相關價值讓豐德麗要約股東可有效衡量豐德麗之可變現價值。

6. 同業公司比較

吾等認為，豐德麗集團之業務／資產組合及其涉及上市附屬公司之持有方式於香港上市公司中實屬獨特，因此難以識別到具有類似架構及業務組合之公司。然而，由於豐德麗過半數資產（不包括現金）為物業，故豐德麗可分類為一間以物業為重點之有資產支持企業。在此情況下及為評估豐德麗股份要約價，吾等已根據(i)50%或以上收益來自中國物業發展及物業投資，且各物業發展及物業投資分部貢獻之收益不少於10%，並考慮到豐德麗物業發展及物業投資分部各自對分部收益之貢獻分別為約23.3%及26.0%以及對截至二零一七年七月三十一日止年度之分部收益合共貢獻近50%；及(ii)於最後可行日期市值與豐德麗集團根據豐德麗股份要約價計算之市值1,939,400,000港元相比在1,000,000,000港元至4,000,000,000港元之間，識別多間主要業務為中國物業發展及物業投資而吾等認為與豐德麗具有類似業務及規模之聯交所上市公司（「**可比較實體**」）。根據吾等按上述標準於聯交所網站及彭博之研究，下表呈列之可比較實體名單為詳盡名單。吾等認為，市賬率為對從事物業投資及發展之公司進行估值之恰當基準，該等公司之價值在於其相關資產之價值，而非其可受發展項目推出時間影響之利潤。因此，就評估豐德麗股份要約價是否公平而言，將豐德麗股份要約價相對豐德麗股份相關資產淨值之比率與其他有關物業公司之市賬率作出比較誠屬恰當之舉。下表列出可比較實體之資料：

豐德麗獨立財務顧問函件

表 9：可比較實體

實體名稱	主要業務	於最後可行日期之市值 ⁽¹⁾ (A) (百萬港元)	於最接近年度／期間結束時股東應佔資產淨值 ⁽²⁾ (B) (百萬港元)	價格對賬面值比率 〔「市賬率」〕 (A/B) (倍)
麗豐控股有限公司 (股份代號：1125)	麗豐控股有限公司透過其附屬公司於中國開發及投資商業及住宅物業。	3,848.4	16,130.4	0.24
香港建設(控股)有限公司 (股份代號：190)	香港建設(控股)有限公司及其附屬公司之主要業務是物業發展與投資、替代能源投資及管理、基建及承建工程業務。	3,746.4	13,270.9	0.28
萊蒙國際集團有限公司 (股份代號：3688)	萊蒙國際集團有限公司為一間控股公司。其於購物中心、酒店、辦公室、百貨公司及住宅公寓中擁有權益。	3,725.8	11,450.5	0.33
漢國置業有限公司 (股份代號：160)	漢國置業有限公司透過其附屬公司發展及投資物業，亦提供金融服務。	3,252.5	11,372.1	0.29
莊士機構國際有限公司 (股份代號：367)	莊士機構國際有限公司透過其附屬公司發展及投資物業，並進行證券交易。	2,849.5	11,152.1	0.26
中國新城市商業發展有限公司 (股份代號：1321)	中國新城市商業發展有限公司為商用物業發展商、業主及營運商，專門於長江三角洲地區的二線城市副城市中心開發商業綜合體。	2,332.9	7,062.9	0.33
上海証大房地產有限公司 (股份代號：755)	上海証大房地產有限公司透過其附屬公司發展及投資房地產，亦提供房地產代理、規劃及管理服務。	2,717.5	3,786.8	0.72

豐德麗獨立財務顧問函件

實體名稱	主要業務	於最後可行日期之市值 ⁽¹⁾ (A) (百萬港元)	於最	價格對賬 面值比率 ([市賬率]) (A/B) (倍)
			接近年度/ 期間結束 時股東應佔 資產淨值 ⁽²⁾ (B) (百萬港元)	
建業實業有限公司 (股份代號：216)	建業實業有限公司透過其附屬公司提供樓宇、打樁、 隧道建設服務、成衣製造及貿易、物業投資及發展以 及提供管理服務。	1,848.9	7,679.8	0.24
首創鉅大有限公司 (股份代號：1329)	首創鉅大有限公司作為一名物業發展商，經營綜合物業 項目管理、商業物業項目管理及其他業務。	1,697.1	5,738.2	0.30
			平均	0.33
			最高	0.72
			最低	0.24
豐德麗股份要約		1,939.4 ⁽³⁾	9,780.7 ⁽²⁾	0.20
		1,939.4 ⁽³⁾	3,873.7 ⁽⁴⁾	0.50

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

- (1) 採用截至最後可行日期(包括該日)止連續30個交易日聯交所所報可比較實體之平均收市價計算。
- (2) 豐德麗及可比較實體各自之股東應佔資產淨值乃摘錄自其最近期公佈之財務報表。
- (3) 豐德麗之市值乃按豐德麗股份要約價每股豐德麗股份1.30港元計算得出。
- (4) 乃指上文「5. 基於上市實體之市場價格對豐德麗集團價值之說明」一節所載之市價相關價值。

如上表所示，可比較實體之市賬率介乎約0.24倍至0.72倍，平均值為0.33倍。豐德麗之市賬率(按豐德麗股份要約價除以豐德麗之資產淨值計算)約為0.20倍，低於可比較實體之最低市賬率，而豐德麗之市賬率(按豐德麗股份要約價除以市價相關價值計算)約為0.50倍，屬於可比較實體之市賬率範圍內，並高於可比較實體之平均值。

豐德麗獨立財務顧問函件

7. 私有化先例

由於倘豐德麗股份要約之接納水平(或要約人之豐德麗股份持股量)達至公司法第102(1)條(或第103(1)條)項下之指定門檻,要約人將行使強制性收購權,吾等亦已將豐德麗股份要約與香港其他私有化建議進行比較。由於豐德麗集團於二零一八年一月三十一日之總資產過半數乃物業發展及投資,香港上市資產相關業務(通常採用淨資產折讓方法進行估值)已被選為組成私有化先例(定義見下文)之基準。吾等已識別過去10年(由二零零九年至最後可行日期)涉及香港上市資產相關業務(「私有化先例」)之所有成功私有化建議。吾等已對私有化先例當時現行市價之溢價與私有化先例每股綜合經調整資產淨值之折讓水平進行比較。結果載列如下。

表 10 : 私有化先例

首次公佈日期	公司名稱	要約/註銷 價較綜合經調 整資產淨值之 溢價/(折讓)	主要業務活動	要約/註銷價 較私有化建議前平均股價溢價		
				10個交易日	30個交易日	180個交易日
二零一七年 三月二十日	高銀地產控股 有限公司 (股份代號:283) (「高銀地產」)	28.6%	物業發展、物業投資 以及酒店和馬球俱 樂部運營	39.1%	33.9%	49.5%
二零一六年 三月三十日	大連萬達商業地產 股份有限公司 (股份代號:3699)	(10.8%)	物業租賃及管理、物業 發展及銷售以及 豪華酒店開發和運營	39.7%	50.2%	16.0%
二零一六年 一月六日	新世界中國地產有 限公司 (股份代號:917)	(29.4%)	發展待售物業項目、發展 及管理作租賃用途之 投資物業以及度假村及 酒店項目運營	29.4%	40.8%	56.9%

豐德麗獨立財務顧問函件

首次公佈日期	公司名稱	要約／註銷 價較綜合經調 整資產淨值之 溢價／(折讓)	主要業務活動	要約／註銷價 較私有化建議前平均股價溢價		
				10個交易日	30個交易日	180個交易日
二零一一年 一月二十日	復地(集團)股份 有限公司 (股份代號：2337)	(26.2%)	於中國從事開發和 銷售優質商用 及住宅物業	24.6%	34.1%	52.2%
二零一零年 四月二十七日	會德豐地產 有限公司 (股份代號：49) (「會德豐地產」)	(12.1%)	擁有物業作發展及 出租用途以 及投資控股	150.5%	162.1%	157.0%
	不包括高銀地產(附註1)					
	最高	(10.8%)		150.5%	162.1%	157.0%
	最低	(29.4%)		24.6%	34.1%	16.0%
	平均	(19.6%)		61.1%	71.8%	70.5%
豐德麗股 份要約價	每股豐德麗 要約股份 1.30港元	(84.7%) (附註2) (50.0%) (附註3)		(3.7%)	3.2%	(2.3%)

資料來源：彭博及相關公司於聯交所網站之存檔

附註：

- 由於高銀地產因其要約價較綜合經調整資產淨值溢價28.6%而被視作離群值群體，而其他私有化先例之要約／註銷價均較其各自之綜合經調整資產淨值有所折讓，故計算綜合經調整資產淨值之最高、最低及平均溢價／折讓以及私有化先例現行股價之溢價並未計及高銀地產。
- 如上文第2節所討論，乃根據每股豐德麗股份重估資產淨值計算。
- 如上文第5節所討論，乃根據於最後可行日期之每股豐德麗股份市價相關價值計算。

豐德麗獨立財務顧問函件

(i) 每股豐德麗股份重估資產淨值及每股豐德麗股份市價相關價值之折讓

除高銀地產外，吾等注意到有四間私有化先例，彼等各自之要約／註銷價所示每股綜合經調整資產淨值之折讓介乎 10.8% 至 29.4%，平均折讓 19.6%。

豐德麗股份要約價較每股豐德麗股份重估資產淨值及每股豐德麗股份市價相關價值分別折讓 84.7% 及 50.0%，折讓大幅高於所有私有化先例。

(ii) 現行豐德麗股份價格之溢價

四間私有化先例(不包括高銀地產)於 10 日、30 日及 180 日平均股價之平均溢價分別介乎 24.6% 至 150.5%、34.1% 至 162.1% 及 16.0% 至 157.0%，平均值分別為 61.1%、71.8% 及 70.5%。三間私有化先例(亦不包括會德豐地產，其可能被視為離群值，原因是其較現行市價之溢價大幅高於其他私有化先例)於 10 日、30 日及 180 日平均股價之平均溢價分別介乎 24.6% 至 39.7%、34.1% 至 50.2% 及 16.0% 至 56.9%，平均值分別為 31.2%、41.7% 及 41.7%。

豐德麗股份要約價於 10 日、30 日及 180 日平均豐德麗股價提供之溢價／折讓分別為 (3.7%)、3.2% 及 (2.3%)，遠低於所有私有化先例各自之平均值。

8. 豐德麗購股權要約

於最後可行日期，32,850,665 份豐德麗購股權(全部均已於其各自之授出日期歸屬)各賦予豐德麗購股權持有人認購一股新豐德麗股份之權利。倘悉數行使有關豐德麗購股權，將導致發行 32,850,665 股新豐德麗股份(相當於豐德麗於最後可行日期之已發行股本約 2.20% 及豐德麗經發行上述新豐德麗股份擴大之已發行股本約 2.15%)。

根據收購守則規則 13，要約人將以豐德麗購股權要約之方式向所有豐德麗購股權持有人提出(或促使他人代其提出)一項適當要約，以註銷所有豐德麗購股權(不論已歸屬或尚未歸屬)。

倘任何豐德麗購股權於豐德麗股份要約截止前根據相關豐德麗購股權計劃之條款獲行使，因行使該等購股權而發行之任何豐德麗股份將受豐德麗股份要約所規限。

豐德麗獨立財務顧問函件

根據豐德麗購股權計劃之條款，豐德麗購股權持有人將有權於豐德麗股份要約截止前隨時悉數行使豐德麗購股權(以尚未行使者為限)，而任何尚未行使之豐德麗購股權將於豐德麗股份要約截止後失效(隨後有關豐德麗購股權之持有人將無法接納有關該等豐德麗購股權之豐德麗購股權要約)。然而，就根據豐德麗於二零一五年十二月十一日採納之購股權計劃授出之任何豐德麗購股權(即行使價為每股豐德麗股份1.360港元之400,000份豐德麗購股權)而言，倘於豐德麗股份要約截止前，要約人成為有權行使強制收購豐德麗要約股份之權利，並發出其強制收購通知，則有關豐德麗購股權由有關通知發出之日起一(1)個月內仍可行使(惟其購股權期限尚未屆滿)，倘有關豐德麗購股權未獲行使，則將告失效。

根據豐德麗購股權要約，要約人將按照收購守則規則13以現金向豐德麗購股權持有人提供豐德麗購股權要約價(即「透視」價，豐德麗股份要約價減相關豐德麗購股權之行使價)，以註銷彼等持有之各豐德麗購股權(不論已歸屬或尚未歸屬)，惟倘任何豐德麗購股權之行使價相等於或大於豐德麗股份要約價(致使「透視」價為零或負數)，則豐德麗購股權要約價之名義金額將為每100份豐德麗購股權(或倘屬較少數目，則指其任何部份)0.01港元。

吾等注意到，採納「透視」價(指股份要約價與可轉換工具之任何既定行使價之間之差額)作為與普通股全面要約相關的任何可轉換工具的最低要約/註銷價乃市場慣常作法。就行使價低於豐德麗股份要約價之豐德麗購股權(「**價內豐德麗購股權**」)而言，豐德麗購股權要約價指豐德麗股份要約價與該等豐德麗購股權行使價之間之差額，且吾等認為，該項用於釐定豐德麗購股權要約價之基準乃屬可予接納並符合市場慣例。就行使價高於豐德麗股份要約價之豐德麗購股權(「**價外豐德麗購股權**」)而言，由於其屬價外且隱含內在價值為零，故吾等認為豐德麗購股權要約價之名義金額為每100份豐德麗購股權0.01港元符合市場慣例。

然而，誠如上文「4. 豐德麗股份之市價及流通量之分析」一節所論述，於二零一八年五月二十七日聯合公佈刊發後，近期收市價在30個交易日中有18日高於豐德麗股份要約價，但於最後可行日期之收市價1.25港元低於豐德麗股份要約價。因此，豐德麗購股權持有人務請密切監察豐德麗股份於豐德麗要約獲接納期限內之市價，並應注意於豐德麗股份要約截止後任何尚未行使之豐德麗購股權將告失效。就價內豐德麗購股權而言，豐德麗購股權持有人或會考慮：(i)倘市價升至高於豐德麗股份要約價及倘彼等有意變現於豐德麗之投資，則行使彼等於豐德麗股份中之豐德麗購股權、倘經調減豐德麗購股權行使價後之銷售所得款項淨額及所有交易成本高於相關「透視」豐德麗購股權要約價，則於公開市場出售該等相關豐德麗股份；(ii)倘豐德麗股份之市價仍低於豐德麗股份要約價或成為低於行使價之價外，則接納豐德麗購股權要約；或(iii)倘彼等對豐德麗集團之未來前景及豐德麗股價表現充滿信心，則根據彼等個人之投資標準、目標

豐德麗獨立財務顧問函件

及／或情況，行使彼等於豐德麗股份中之豐德麗購股權。就價外豐德麗購股權而言，豐德麗購股權持有人或會考慮：(i) 倘豐德麗股份之市價仍低於行使價及彼等之豐德麗購股權仍屬價外，則接納豐德麗購股權要約；或(ii) 倘彼等有意變現於豐德麗之投資，則行使彼等於豐德麗股份中之豐德麗購股權、倘市價成為高於行使價之價外及經調減豐德麗購股權行使價後之相關銷售所得款項淨額及所有交易成本高於豐德麗購股權要約項下之名義金額每100份豐德麗購股權0.01港元，則於公開市場出售相關豐德麗股份。

討論及分析

(i) 豐德麗股份要約受該等條件規限

豐德麗股份要約須分別受麗新製衣及麗新發展獨立股東批准(作為麗新製衣及麗新發展之非常重大收購事項)以及麗新製衣及麗新發展之任何關連人士提出該等要約所規限。麗新製衣及麗新發展之股東大會將於二零一八年八月八日舉行，屆時麗新製衣及麗新發展將就投票結果刊發公佈。

豐德麗股份要約亦受豐德麗股份要約截止日期就有關數目之豐德麗股份接獲豐德麗股份要約有效接納書，連同麗新發展、要約人或彼等各自之附屬公司已經(直接或間接)持有或同意將予收購之豐德麗股份所規限，將導致要約人及麗新發展連同彼等各自之附屬公司合共持有豐德麗50%以上之投票權。

如豐德麗綜合文件「豐德麗獨立董事委員會函件」所披露，豐德麗非執行董事閻先生表示，其有意促使由其控制之公司(其透過該公司持有150,000,000股豐德麗股份(相當於豐德麗於最後可行日期已發行股本約10.05%))接納有關該等豐德麗股份之豐德麗股份要約，原因是其認為由於豐德麗股份之流動性較低，在對豐德麗股份之市價不產生不利影響之情況下，難以在市場上出售大量豐德麗要約股份，而豐德麗股份要約提供以固定現金價格變現於豐德麗之投資之機會而不會產生該等影響。由於要約人於最後可行日期持有豐德麗已發行股本36.94%，要約人距有效接納豐德麗股份要約所需水平僅差3%。

豐德麗獨立財務顧問函件

根據豐德麗綜合文件所載時間表，首個豐德麗股份要約截止日期將為二零一八年八月二十日。要約人將刊發公佈述明，豐德麗要約是否已獲修訂或延長、是否已屆滿或是否已成為或宣佈為無條件，在此情況下，豐德麗要約應於其後至少十四(14)日繼續可供接納。因此，豐德麗要約股東及豐德麗購股權持有人須警惕要約人或豐德麗作出之任何進一步公佈。

(ii) 豐德麗股份之現行市價與豐德麗要約價相近

於回顧期間內，自二零一七年七月二十八日刊發正面盈利預告以來於聯交所所報之豐德麗股價一路見漲，並於二零一七年八月二十四日收市價首次超逾每股豐德麗股份1.30港元。此後，豐德麗股份之現行市價與豐德麗股份要約價維持相近，且收市價於223個交易日中有111日為每股豐德麗股份1.30港元或以上。豐德麗股份要約價指於緊接最後交易日(包括該日)前180個交易日之平均收市價折讓2.3%。

於聯合公佈刊發後及截至最後可行日期，豐德麗股份之收市價介於每股豐德麗股份1.24港元至每股豐德麗股份1.51港元之間，平均收市價為每股豐德麗股份約1.30港元。儘管於最後可行日期豐德麗股份收市價低於豐德麗股份要約價1.25港元，但與於過往180個交易日之平均收市價及近期豐德麗股價相較，豐德麗股份要約價普遍被視為不具吸引力。

然而，由於回顧期間內豐德麗股份之流通量普遍淡靜，有意接納豐德麗股份要約之豐德麗股東務請密切監察豐德麗股份於豐德麗要約獲接納期限內之市價，倘市價升至高於豐德麗股份要約價，彼等可考慮於公開市場出售其豐德麗股份。

(iii) 豐德麗股份要約價較同業公司之估值大幅折讓

吾等已識別到吾等認為與豐德麗具類似業務及規模之可比較實體，且可比較實體之市賬率介乎約0.24倍至0.72倍，平均值為0.33倍。豐德麗股份要約價及市價相關價值所示之豐德麗市賬率分別為0.20倍及0.50倍。儘管市價相關價值所示之豐德麗市賬率約0.50倍屬於可比較實體之市賬率範圍內，但豐德麗股份要約價所示之豐德麗市賬率約0.20倍低於所有可比較實體之市賬率，可比較實體之最低市賬率為0.24倍。

在此基礎上，儘管豐德麗股份要約讓豐德麗要約股東在不擾亂市場價格之情況下以固定現金價格出售彼等全部股權，吾等認為豐德麗股份要約價乃豐德麗不具吸引力之估值。

豐德麗獨立財務顧問函件

(iv) 豐德麗集團之財務表現及狀況

豐德麗集團於截至二零一七年七月三十一日止年度內錄得之豐德麗擁有人應佔純利約為514,200,000港元，去年則為80,800,000港元，但與去年同期之純利27,600,000港元相較，則錄得截至二零一八年一月三十一日止六個月豐德麗擁有人應佔虧損淨額約為14,300,000港元，乃主要由於寰亞傳媒之綜合虧損及麗豐一合營公司之物業銷售利潤較低所致。與其他物業發展商一樣，豐德麗集團之盈利能力或會受發展項目推出時間之影響，因此，吾等並非特別重視豐德麗集團之過往財務表現。

於二零一八年一月三十一日豐德麗擁有人應佔資產淨值約為9,780,700,000港元，二零一七年七月三十一日則為9,118,200,000港元，因此，每股豐德麗股份資產淨值由二零一七年七月三十一日之6.11港元增加至二零一八年一月三十一日之6.56港元。於二零一八年一月三十一日，豐德麗集團持有之現金及銀行結餘為5,710,400,000港元（於二零一七年七月三十一日：3,304,600,000港元），而綜合貸款總額及負債比率分別約為9,839,900,000港元及42.2%（於二零一七年七月三十一日：分別為6,525,300,000港元及35.3%）。

(v) 豐德麗購股權要約

根據收購守則規則13，於豐德麗購股權要約項下豐德麗購股權持有人就價內豐德麗購股權及價外豐德麗購股權分別獲提供「透視」價及名義金額為每100份豐德麗購股權0.01港元，此乃被視為屬可予接納並符合市場慣例。然而，如上文所論述，於二零一八年五月二十七日聯合公佈刊發後，近期收市價在38個交易日中有18日高於豐德麗股份要約價，但於最後可行日期之收市價1.25港元低於豐德麗股份要約價。因此，豐德麗購股權持有人務請密切監察豐德麗股份於豐德麗要約獲接納期限內之市價，並應注意於豐德麗股份要約截止後任何尚未行使之豐德麗購股權將告失效。就價內豐德麗購股權而言，豐德麗購股權持有人或會考慮：(i) 倘市價升至高於豐德麗股份要約價及倘彼等有意變現於豐德麗之投資，則行使彼等於豐德麗股份中之豐德麗購股權、倘經調減豐德麗購股權行使價後之銷售所得款項淨額及所有交易成本高於相關「透視」豐德麗購股權要約價，則於公開市場出售該等相關豐德麗股份；(ii) 倘豐德麗股份之市價仍低於豐德麗股份要約價或成為低於行使價之價外，則接納豐德麗購股權要約；或(iii) 倘彼等對豐德麗集團之未來前景及豐德麗股價表現充滿信心，則根據彼等個人之投資標準、

豐德麗獨立財務顧問函件

目標及／或情況，行使彼等於豐德麗股份中之豐德麗購股權。就價外豐德麗購股權而言，豐德麗購股權持有人或會考慮：(i) 倘豐德麗股份之市價仍低於行使價及彼等之豐德麗購股權仍屬價外，則接納豐德麗購股權要約；或(ii) 倘彼等有意變現於豐德麗之投資，則行使彼等於豐德麗股份中之豐德麗購股權、倘市價成為高於行使價之價外及經調減豐德麗購股權行使價後之相關銷售所得款項淨額及所有交易成本高於豐德麗購股權要約項下之名義金額每100份豐德麗購股權0.01港元，則於公開市場出售相關豐德麗股份。

(vi) 與私有化先例相比，豐德麗股份要約價較重估資產淨值及平均股價大幅折讓

由於倘豐德麗股份要約之接納水平(或要約人之豐德麗股份持股量)達至公司法第102(1)條(或第103(1)條)項下之指定門檻，要約人將行使強制性收購權，吾等亦已將豐德麗股份要約與香港其他私有化建議進行比較。吾等已識別到涉及香港上市資產相關業務之四間私有化先例(不包括高銀地產，其被視為離群值)，彼等各自之要約／註銷價所示每股綜合經調整資產淨值之折讓介乎10.8%至29.4%，平均折讓19.6%。豐德麗股份要約價較每股豐德麗股份重估資產淨值及每股豐德麗股份市價相關價值分別折讓84.7%及50.0%，折讓大幅高於所有私有化先例。豐德麗股份要約價於10日、30日及180日平均豐德麗股價提供之溢價／折讓分別為(3.7%)、3.2%及(2.3%)，亦遠低於所有私有化先例範圍之下限，分別溢價24.6%、34.1%及16.0%。

因此，在私有化建議背景下，考慮到豐德麗股份要約價所示之估值不具吸引力，吾等認為豐德麗股份要約價並不適當。

意見及推薦建議

基於上述主要因素及理由，尤其是豐德麗股份要約價較豐德麗股份近期市價之折讓及豐德麗集團以豐德麗股份要約價隱含之估值遜於豐德麗集團之同業公司及私有化先例之市場估值，有關估值超過豐德麗集團於截至二零一八年一月三十一日止六個月之虧損記錄，由於豐德麗要約之條款對豐德麗要約股東及豐德麗購股權持有人而言並非屬公平合理，吾等認為豐德麗股份要約並未為豐德麗要約股東變現彼等於豐德麗之投資提供具吸引力機會。因此，吾等推薦豐德麗獨立董事委員會建議豐德麗要約股東不接納豐德麗股份要約。

豐德麗獨立財務顧問函件

然而，鑒於豐德麗購股權持有人將有權於豐德麗股份要約截止前隨時悉數行使豐德麗購股權（以尚未行使者為限），而任何尚未行使之豐德麗購股權將告失效，吾等推薦豐德麗獨立董事委員會建議無意行使豐德麗購股權之豐德麗購股權持有人接納豐德麗購股權要約。由於豐德麗購股權計劃下豐德麗購股權之失效時間各有不同，豐德麗購股權持有人務請留意接納彼等於豐德麗購股權要約下之購股權之最後期限。

自聯合公佈刊發以來豐德麗股份之收市價在38個交易日中有18日高於豐德麗股份要約價，但低於最後可行日期之豐德麗股份要約價1.25港元。由於豐德麗股份交投並不活躍，豐德麗股份要約為因不確定豐德麗未來前景而欲在不影響市價之情況下以固定現金價格變現於豐德麗股份之投資之豐德麗要約股東（尤其是持股相對較多之股東）提供退出選擇。豐德麗要約股東及豐德麗購股權持有人務請密切監察豐德麗股份於豐德麗要約獲接納期限內之市價及流通量。

此致

豐德麗獨立董事委員會 台照

代表

新百利融資有限公司

董事總經理 — 機構融資 董事

鄒偉雄 梁念吾

謹啟

二零一八年七月二十三日

鄒偉雄先生及梁念吾女士為新百利之持牌人士及負責人員，已向證監會註冊，可從事證券及期貨條例第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，曾就多宗涉及香港上市公司之交易提供獨立財務顧問服務。

1. 接納程序

為接納任何豐德麗要約，閣下應按隨附相關豐德麗接納表格所印備指示正式填妥及簽署該表格，有關指示構成相關豐德麗要約條款之一部份。

1.1. 豐德麗股份要約

- (a) 倘閣下豐德麗要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件（及／或就此所需令人信納之任何彌償保證）乃以閣下名義登記，而閣下欲就閣下之豐德麗要約股份（無論全部或部份）接納豐德麗股份要約，則閣下必須儘快將正式填妥及簽署之**白色**豐德麗股份要約接納表格，連同閣下擬接納豐德麗股份要約之豐德麗要約股份數目所涉之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件（及／或就此所需令人信納之任何彌償保證）郵寄或由專人遞交至過戶登記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，信封註明「豐德麗控股有限公司—豐德麗股份要約」，惟無論如何須不遲於豐德麗股份要約截止日期下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之較後時間及／或日期送抵過戶登記處。
- (b) 倘閣下豐德麗要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件（及／或就此所需令人信納之任何彌償保證）乃以代名人公司名義或並非以閣下本身名義登記，而閣下欲就閣下之豐德麗要約股份接納豐德麗股份要約（無論全部或部份），則閣下必須：
- (i) 將有關閣下擬接納豐德麗股份要約之豐德麗要約股份數目之股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件（及／或就此所需令人信納之任何彌償保證）送達該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納豐德麗股份要約，並要求其將正式填妥及簽署之**白色**豐德麗股份要約接納表格，連同閣下豐德麗要約股份之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件（及／或就此所需令人信納之任何彌償保證）送交過戶登記處；或

- (ii) 透過過戶登記處安排豐德麗將豐德麗要約股份登記於閣下名下，並將正式填妥及簽署之**白色**豐德麗股份要約接納表格，連同有關閣下擬接納豐德麗股份要約之豐德麗要約股份數目之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)送交過戶登記處；或
- (iii) 倘閣下之豐德麗要約股份已透過中央結算系統存放於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限或之前，指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下接納豐德麗股份要約。為符合香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向其提交閣下的指示；或
- (iv) 倘閣下之豐德麗要約股份已存放於閣下在中央結算系統開立之投資者戶口持有人賬戶，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限或之前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統作出閣下之指示。
- (c) 倘閣下已提交閣下任何豐德麗要約股份之過戶文件以登記於閣下名下，或倘閣下已行使豐德麗購股權但尚未收到閣下之股票，而閣下欲就該等豐德麗要約股份接納豐德麗股份要約，則閣下仍應將正式填妥並簽署**白色**豐德麗股份要約接納表格，連同閣下本人正式簽署之過戶收據(如有)及／或有關豐德麗購股權之其他業權或所享權益之文件(視情況而定)一併送交過戶登記處。此舉將被視為不可撤銷地授權要約人及／或滙豐及／或彼等各自的代理，代表閣下在有關股票發行時向豐德麗或過戶登記處領取有關股票，並代表閣下將該等股票送交過戶登記處以及授權及指示過戶登記處持有該等股票，惟須遵守豐德麗股份要約之條款及條件，猶如該等股票乃連同**白色**豐德麗股份要約接納表格一併送交過戶登記處。

- (d) 倘閣下豐德麗要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件無法即時提供及／或已遺失(視情況而定)，而閣下欲就閣下之任何豐德麗要約股份接納豐德麗股份要約，則閣下仍應將正式填妥及簽署之**白色**豐德麗股份要約接納表格，連同聲明閣下已遺失閣下豐德麗要約股份之一份或多份股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件或其無法即時提供有關文件之函件一併送交過戶登記處。倘閣下其後尋回或可提供有關文件，則應在其後儘快將相關股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件轉送至過戶登記處。倘閣下已遺失閣下豐德麗要約股份之股票及／或過戶收據及／或其他業權文件，閣下亦應致函過戶登記處索取彌償保證函件，並在按指示填妥及簽署有關函件後交回過戶登記處。要約人可全權酌情決定要約人是否承購任何無法即時提供及／或已遺失股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件之豐德麗要約股份。
- (e) 僅在過戶登記處於接納豐德麗股份要約之最後時限或之前接獲已正式填妥及簽署之**白色**豐德麗股份要約接納表格，並在下列情況下，豐德麗股份要約之接納方被視為有效：
- (i) 隨附閣下擬接納豐德麗股份要約之豐德麗要約股份數目之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)以及倘該等股票及／或任何其他業權文件並非以閣下名義登記，則確立閣下成為相關豐德麗要約股份登記持有人之權利之該等其他文件(例如經登記持有人簽立且妥為蓋章之相關豐德麗股份轉讓文件(空白或以接納人為受益人))；或
 - (ii) 由登記豐德麗要約股東或其遺產代理人送達(惟最多僅為登記持有之數額，並僅以與根據本(e)段另一分段未被計入之豐德麗要約股份有關之接納為限)；或
 - (iii) 經過戶登記處或聯交所核證，

且過戶登記處已記錄該項接納及收購守則規則30.2註釋1所規定之任何相關文件已就此收訖。

- (f) 倘**白色**豐德麗股份要約接納表格由登記豐德麗要約股東以外之人士簽立，則必須出示令過戶登記處信納之適用授權文件憑證（如遺囑認證書或經核證之授權文件副本）。
- (g) 倘豐德麗股份要約無效、被撤回或失效，要約人將儘快惟無論如何於其後十(10)日內以平郵方式將就接納提呈之豐德麗要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件（及／或就此所需令人信納之任何彌償保證）連同正式註銷之**白色**豐德麗股份要約接納表格退還予相關豐德麗要約股東，郵誤風險由閣下自行承擔。
- (h) 概不會就任何**白色**豐德麗股份要約接納表格及／或閣下就接納提呈之豐德麗要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件（及／或就此所需令人信納之任何彌償保證）發出收訖通知書。

1.2. 豐德麗購股權要約

- (a) 倘閣下為豐德麗購股權持有人且閣下欲就閣下之豐德麗購股權接納豐德麗購股權要約，則閣下必須儘快將正式填妥及簽署之**粉紅色**豐德麗購股權要約接納表格，連同就閣下所持之豐德麗購股權或（如適用）不少於閣下擬接納豐德麗購股權要約之豐德麗購股權數目之相關豐德麗購股權證書、業權或所享權益文件及／或閣下獲授豐德麗購股權之任何其他證明文件（如適用）（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）一併以郵寄或專人送交之方式儘快送抵豐德麗公司秘書，地址為香港九龍長沙灣道680號麗新商業中心11樓，信封註明「豐德麗控股有限公司—豐德麗購股權要約」以送達豐德麗公司秘書，惟無論如何不得遲於豐德麗股份要約截止日期下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期。
- (b) 倘**粉紅色**豐德麗購股權要約接納表格由登記豐德麗購股權持有人以外之人士簽立，則必須出示令豐德麗公司秘書信納之適用授權文件憑證（如遺囑認證書或經核證之授權文件副本）。

- (c) 倘豐德麗購股權要約無效、被撤回或失效，要約人將儘快惟無論如何於其後十(10)日內將豐德麗購股權之相關證書、業權或所享權益文件及／或閣下獲授豐德麗購股權之任何其他證明文件(如適用)(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)連同正式註銷之**粉紅色**豐德麗購股權要約接納表格退還予豐德麗香港辦事處，以供相關豐德麗購股權持有人領取。
- (d) 概不會就任何**粉紅色**豐德麗購股權要約接納表格及／或閣下豐德麗購股權之相關證書、業權或所享權益文件及／或閣下獲授豐德麗購股權之任何其他證明文件(如適用)(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)發出收訖通知書。

2. 該等要約項下之交收

2.1 豐德麗股份要約

待豐德麗要約在所有方面成為或宣佈成為無條件及倘正式填妥之**白色**豐德麗股份要約接納表格及收購守則規則30.2註釋1規定之相關豐德麗要約股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)在所有方面屬完備並妥為交回，且過戶登記處於豐德麗股份要約截止前接獲，則就根據豐德麗股份要約提呈之豐德麗要約股份應付接納豐德麗股份要約之各豐德麗要約股東之款項(經扣除賣方從價印花稅)之支票，將儘快惟無論如何於(i)豐德麗要約在所有方面成為或宣佈成為無條件之日；及(ii)過戶登記處收訖正式填妥之**白色**豐德麗股份要約接納表格連同一切相關文件致使豐德麗股份要約項下之有關接納成為有效之日(以較後者為準)後七(7)個營業日內，以平郵方式寄發予有關豐德麗要約股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

任何豐德麗要約股東根據豐德麗股份要約有權收取之代價將按照股份要約之條款悉數結算(惟有關賣方從價印花稅之付款除外)，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能以其他方式享有或聲稱享有針對該豐德麗要約股東之其他類似權利。

不足一仙之零碎款額將不予支付，而應付接納豐德麗股份要約之豐德麗要約股東之代價金額將向下湊整至最接近仙位。

支票如在相關支票開立日期起計六個月內未獲提兌，將不可兌現且再無效力，而在此情況下，支票持有人應就付款聯絡要約人。

2.2 豐德麗購股權要約

待豐德麗要約在所有方面成為或宣佈成為無條件及倘正式填妥及簽署之**粉紅色**豐德麗購股權要約接納表格及豐德麗購股權之相關證書、業權或所享權益文件及／或閣下獲授豐德麗購股權之任何其他證明文件(如適用)(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)在所有方面屬完備並妥為交回，且豐德麗公司秘書於豐德麗購股權要約截止前接獲，則就接納豐德麗購股權要約提呈之豐德麗購股權應付接納豐德麗購股權要約之各豐德麗購股權持有人之款項之支票，將於(i)豐德麗要約在所有方面成為或宣佈成為無條件之日；及(ii)豐德麗公司秘書收訖正式填妥之**粉紅色**豐德麗購股權要約接納表格連同一切相關文件致使豐德麗購股權要約項下之有關接納、交回及註銷成為有效之日(以較後者為準)後七(7)個營業日內，可於豐德麗香港辦事處領取，地址為香港九龍長沙灣道680號麗新商業中心11樓。

任何豐德麗購股權持有人根據豐德麗購股權要約有權收取之代價將按照購股權要約之條款悉數結算，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能以其他方式享有或聲稱享有針對該豐德麗購股權持有人之其他類似權利。

不足一仙之零碎款額將不予支付，而應付接納豐德麗購股權要約之豐德麗購股權持有人之代價金額將向下湊整至最接近仙位。

支票如在相關支票開立日期起計六個月內未獲提兌，將不可兌現且再無效力，而在此情況下，支票持有人應就付款聯絡要約人。

3. 接納期間及修訂

除非豐德麗要約根據收購守則作出修訂或延期，否則**白色**豐德麗股份要約接納表格及**粉紅色**豐德麗購股權要約接納表格必須於豐德麗股份要約截止日期下午四時正前按照其上及本豐德麗綜合文件所印列之指示分別送達過戶登記處及豐德麗公司秘書，方為有效。

倘豐德麗要約獲修訂或延期，要約人將就豐德麗要約之有關修訂或延期刊發公佈，該公佈將列明下一個豐德麗股份要約截止日期，或倘豐德麗要約就接納成為或已宣佈成為無條件，則載列豐德麗要約仍將可供接納直至另行通知之聲明。倘屬後者，則須於豐德麗要約截止前向尚未接納相關豐德麗要約之該等豐德麗要約股東及豐德麗購股權持有人發出最少十四(14)日之書面通知。倘要約人在豐德麗要約過程中修改豐德麗要約之條款，則所有豐德麗要約股東及豐德麗購股權持有人(不論彼等是否已接納豐德麗要約)將有權根據經修訂條款接納經修訂豐德麗要約。任何經修訂豐德麗要約(包括豐德麗股份要約價變動)須於寄發經修訂豐德麗綜合文件日期起計最少十四(14)日或(倘時間更長)最少10個美國營業日(惟須以適用之美國法規規定為限)可供接納，且不得早於二零一八年八月二十日(星期一)之前截止。倘在任何情況下豐德麗要約被修訂，而各經修訂豐德麗要約項下提出之代價於有關當日並不構成豐德麗要約(按其原有或任何先前經修訂形式)價值減少，則有關經修訂豐德麗要約之利益將以本文所載方式提供予豐德麗要約(以其原有或任何先前經修訂形式)之接納人(以下稱「先前接納人」)。先前接納人或代表先前接納人所簽立之任何豐德麗接納表格將被視為構成接納經修訂之豐德麗要約。

要約人或會於豐德麗要約條款之任何修訂或其後就此作出之任何修訂中加入新條件，惟有關條件僅對執行經修訂豐德麗要約而言屬必要，並須獲執行人員同意。

倘豐德麗股份要約截止日期延長，則本豐德麗綜合文件及豐德麗接納表格中有關豐德麗股份要約截止日期之任何提述(除非文義另有所指)須被視為其後豐德麗股份要約截止日期。

倘該等條件於首個豐德麗股份要約截止日期(即二零一八年八月二十日(星期一))前未獲達成，則要約人並無責任延長豐德麗要約。

4. 代名人登記

為確保所有豐德麗要約股東獲得同等待遇，作為代名人代表超過一名實益擁有人持有豐德麗要約股份之該等豐德麗要約股東須於實際可行情況下盡可能將各實益擁有人之持股量分開處理。以代名人義登記投資之豐德麗要約股份實益擁有人有必要向其代名人提供有關彼等對豐德麗要約之意向之指示。任何代名人接納豐德麗股份要約將被視作構成有關代名人向要約人保證，豐德麗接納表格所示豐德麗要約股份數目為有關代名人已獲實益擁有人授權代其接納豐德麗股份要約之豐德麗要約股份總數。

5. 公佈

本公司將於豐德麗要約就接納成為或宣佈成為無條件及於豐德麗要約在所有方面成為或宣佈成為無條件時作出公佈。

在豐德麗股份要約截止日期下午六時正(或在特殊情況下執行人員可能准許之有關較後時間及/或日期)前，要約人須知會執行人員及聯交所有關豐德麗要約之修訂、延期、屆滿或成為無條件之決定。要約人須根據上市規則於豐德麗股份要約截止日期下午七時正前在聯交所網站刊登公佈，列明豐德麗要約之結果及豐德麗要約是否已修訂、延期、屆滿或已成為或宣佈成為無條件(無論就接納而言或於所有方面)。有關公佈將列明下列各項：

- (a) 已接獲之接納豐德麗要約所涉及之豐德麗要約股份及豐德麗購股權總數；
- (b) 要約人及要約人一致行動人士於豐德麗要約期間前持有、控制或指示之豐德麗要約股份及豐德麗購股權總數；
- (c) 要約人及要約人一致行動人士於豐德麗要約期間已收購或同意將予收購之豐德麗要約股份及豐德麗購股權總數；及
- (d) 要約人及任何要約人一致行動人士已借入或借出之豐德麗任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之詳情，惟任何已轉借或售出之借入豐德麗要約股份除外。

有關公佈將列明該等豐德麗要約股份數目所代表之已發行股本所佔百分比及投票權所佔百分比。

在計算接納所代表之豐德麗要約股份及豐德麗購股權總數時，僅計及已完備、妥當及符合本附錄一所載條件，並已於不遲於豐德麗股份要約截止日期下午四時正（即接納豐德麗要約之最後時限及日期）前由過戶登記處或豐德麗公司秘書（視情況而定）接獲之有效接納。

根據收購守則之規定，有關豐德麗要約之所有公佈將根據收購守則及上市規則之規定作出。

倘任何要約人、要約人一致行動人士或彼等各自之顧問於豐德麗要約期就接納水平或接納豐德麗要約股東或豐德麗購股權持有人之數目或百分比作出任何聲明，則要約人須根據收購守則規則19註釋2即時作出公佈。

6. 撤回權利

豐德麗股份要約須待本豐德麗綜合文件中「滙豐函件」所載之該等條件獲達成後，方可作實，而豐德麗購股權要約須待豐德麗股份要約於所有方面成為或宣佈成為無條件後，方可作實。豐德麗要約股東及豐德麗購股權持有人各自交回之豐德麗要約接納不得撤銷及不可撤回，惟本段及下一段所載情況除外。收購守則規則17規定，倘豐德麗股份要約在首個豐德麗股份要約截止日期（即二零一八年八月二十日（星期一））起計二十一（21）日後，就接納而言仍未成為無條件，任何豐德麗要約之接納人均有權於該日及直至豐德麗股份要約就接納而言成為或宣佈成為無條件之時及寄發本豐德麗綜合文件日期起第60日（即二零一八年九月二十一日（星期五））（或要約人表明豐德麗要約將不會延期至超過該日期之日（如適用））下午四時正（以較早者為準）撤回其接納。

根據收購守則規則19.2，倘要約人未能遵守上文本附錄一第5節「公佈」所載之規定，執行人員可按其可接納之條款要求提呈接納相關豐德麗要約之豐德麗要約股份及豐德麗購股權之持有人獲授予撤回之權利，直至符合該節所載之規定為止。

7. 香港印花稅

賣方從價印花稅應按豐德麗要約股份之市值或要約人就豐德麗股份要約之相關接納應付之代價（以較高者為準）之0.1%計算（向上湊整至最接近之1.00港元），將從就接納豐德麗股份要約應付相關豐德麗要約股東之款項中扣除。要約人將安排代表接納豐德麗要約股東就接納豐德麗股份要約及轉讓豐德麗要約股份繳納賣方從價印花稅。

接納豐德麗購股權要約及註銷豐德麗購股權毋須繳納任何印花稅。

8. 一般事項

- (a) 所有通訊、通知、豐德麗接納表格、股票、過戶收據、有關豐德麗購股權之業權或所享權益文件及／或授權憑證文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)，倘由豐德麗要約股東或豐德麗購股權持有人或彼等指定之代理送交或向彼等郵寄或由彼等郵寄，則郵誤風險概由彼等自行承擔，而麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗、麗豐、滙豐及任何彼等各自之董事、過戶登記處或任何其他參與豐德麗要約之人士以及任何彼等各自之代理，概不就任何寄失或郵遞延誤或就此可能產生之任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 豐德麗接納表格所載條文構成豐德麗要約條款及條件之一部份。
- (c) 因無意疏忽而遺漏向任何獲提出豐德麗要約之人士寄發本豐德麗綜合文件及／或豐德麗接納表格或其中之一，將不會導致豐德麗要約在任何方面失效。
- (d) 豐德麗要約及所有接納將受香港法例監管，並按其詮釋。任何人士或其代表一經簽立豐德麗接納表格，將構成該人士同意香港法院擁有獨有之司法管轄權，處理豐德麗要約可能引致之任何糾紛。
- (e) 正式簽立之豐德麗接納表格將授權要約人、滙豐或要約人可能指示之有關人士，代表接納豐德麗要約之人士填妥、修訂及簽立任何文件，並作出任何可能屬必需或權宜之其他行動，以便已接納豐德麗要約之有關人士將豐德麗要約股份歸屬於要約人或其可能指示之有關人士及／或註銷豐德麗購股權。
- (f) 待豐德麗要約在所有方面成為或宣佈成為無條件後，任何人士接納豐德麗要約將被視為構成該人士：
 - (i) 向麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗、麗豐及滙豐聲明及保證，該人士向要約人出售之豐德麗要約股份並無附帶一切產權負擔，並連同其於豐德麗股份要約截止日期所附帶或其後附帶之所有權利予以出售(包括收取於豐德麗股份要約截止日期或之後宣派、作出或派付之所有股息及分派(如有)之權利)；及

- (ii) 向麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗、麗豐及彼等各自之顧問(包括麗新發展及要約人就豐德麗要約之財務顧問滙豐)聲明及保證，倘接納豐德麗股份要約／豐德麗購股權要約之有關豐德麗要約股東／豐德麗購股權持有人為香港以外司法權區之公民、居民或國民，其已就接獲及接納豐德麗股份要約／豐德麗購股權要約及其任何修訂遵守有關海外豐德麗要約股東／豐德麗購股權持有人須遵守之所有適用法律及規定並獲准如此行事，及其已根據所有必要手續及監管或法律規定以及所有有關接納豐德麗股東或(視乎情況而定)豐德麗購股權持有人就其接納支付任何轉讓或其他稅項之規定，取得所有必要之政府、外匯管制或其他同意並作出所有所需登記或備案，其亦無採取或不採取任何行動，而將或可能導致麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗、麗豐或彼等各自之顧問(包括麗新發展及要約人之財務顧問滙豐)或任何其他人士就豐德麗要約或其接納違反任何司法權區之法律或監管規定，而有關接納、交回及／或註銷根據所有適用法律及法規應屬有效及具約束力。
- (g) 待豐德麗股份要約在所有方面成為或宣佈成為無條件後，豐德麗購股權持有人接納豐德麗購股權要約將導致註銷該等相關豐德麗購股權連同其附帶之所有權利。
- (h) 本豐德麗綜合文件及豐德麗接納表格對任何豐德麗要約之提述應包括其任何延期及／或修訂。
- (i) 於彼等作出有關豐德麗要約之決定時，豐德麗要約股東及豐德麗購股權持有人應倚賴彼等自身對麗新發展、要約人、豐德麗集團及豐德麗要約條款(包括所涉及之好處及風險)所作出之評估。本豐德麗綜合文件之內容(包括其所載之任何一般意見或推薦建議)連同豐德麗接納表格不應詮釋為麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗、麗豐及／或滙豐所作出之任何法律或商業意見。豐德麗要約股東及豐德麗購股權持有人應向彼等本身之專業顧問諮詢專業意見。
- (j) 就詮釋用途而言，本豐德麗綜合文件及隨附之豐德麗接納表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

I. 財務概要

下文截至二零一五年七月三十一日、二零一六年七月三十一日及二零一七年七月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零一八年一月三十一日止六個月之財務資料概要乃分別摘錄自豐德麗集團截至二零一五年七月三十一日、二零一六年七月三十一日及二零一七年七月三十一日止年度之年報各自所載之豐德麗集團已刊發經審核綜合財務報表，以及截至二零一八年一月三十一日止六個月之中期報告。

豐德麗之核數師並無就豐德麗集團截至二零一五年七月三十一日、二零一六年七月三十一日及二零一七年七月三十一日止三個年度任何一年之財務報表發表任何保留意見。截至二零一五年七月三十一日、二零一六年七月三十一日及二零一七年七月三十一日止三個年度各年，豐德麗集團概無因規模、性質或發生率所致之特殊項目。

於本附錄二提述之「本公司」指豐德麗。

綜合收益表概要

	截至 一月三十一日 止六個月	截至七月三十一日止年度		
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一五年 千港元 (經審核)
營業額	1,184,881	2,677,388	3,369,275	3,329,495
除稅及稅項賠償保證前溢利	227,332	1,106,540	718,532	1,182,410
所得稅開支及稅項賠償保證	(175,936)	(79,326)	(405,526)	(560,534)
年內溢利	51,396	1,027,214	313,006	621,876
應佔：				
本公司擁有人	(14,295)	514,233	80,825	258,231
非控制性權益	65,691	512,981	232,181	363,645
本公司擁有人應佔 每股盈利／(虧損)				
基本	(0.010 港元)	0.378 港元	0.065 港元	0.208 港元
攤薄	(0.010 港元)	0.378 港元	0.065 港元	0.208 港元
股息	—	—	—	—
每股股息	—	—	—	—

綜合財務狀況表概要

	一月三十一日		七月三十一日	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一五年 千港元 (經審核)
總資產	34,630,814	29,242,748	28,401,751	28,876,693
總負債	(16,021,879)	(12,019,878)	(12,136,967)	(11,734,178)
	<u>18,608,935</u>	<u>17,222,870</u>	<u>16,264,784</u>	<u>17,142,515</u>
本公司擁有人應佔權益				
已發行股本	745,927	745,927	621,606	621,606
儲備	9,034,785	8,372,273	7,977,652	8,543,074
非控制性權益	8,828,223	8,104,670	7,665,526	7,977,835
	<u>18,608,935</u>	<u>17,222,870</u>	<u>16,264,784</u>	<u>17,142,515</u>

II. 綜合財務報表

豐德麗須於本豐德麗綜合文件內載列或提述 (i) 截至二零一七年七月三十一日止年度之豐德麗集團經審核綜合財務報表(「二零一七年財務報表」)及(ii)截至二零一八年一月三十一日止六個月之豐德麗集團未經審核簡明中期財務報表(「二零一八年中中期財務報表」)所示之綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與了解上述財務資料有重大關聯之相關已刊發賬目之附註。

二零一七年財務報表載於二零一七年十一月十五日刊發之豐德麗二零一七年年報第85至212頁。二零一七年年報已刊載於豐德麗網站(<http://www.laisun.com/esun-holdings/zh-HK/>)。請同時參閱下列有關二零一七年年報之快速鏈接：

http://www.laisun.com/files/C_571_Annual_Report_20171116.pdf

二零一八年中中期財務報表載於二零一八年四月十九日刊發之豐德麗二零一八年中中期報告第2至24頁。二零一八年中中期報告已刊載於豐德麗網站(<http://www.laisun.com/esun-holdings/zh-HK/>)。請同時參閱下列有關二零一八年中中期報告之快速鏈接：

http://www.laisun.com/files/C_571_Interim%20Report_20180419.pdf

二零一七年財務報表及二零一八年中中期財務報表(而非該等報表分別於二零一七年年報及二零一八年中中期報告所載之任何其他部份)均藉提述而載入本豐德麗綜合文件，並構成本豐德麗綜合文件之一部份。

III. 債務、或有開支及承擔

於二零一八年六月三十日(即確定有關本債務聲明之若干資料之最後可行日期)，豐德麗集團之尚未償還綜合貸款總額(扣除集團內之撇銷)約為7,937,000,000港元，當中包括來自豐德麗前股東之無抵押及無擔保其他貸款(包括應計利息)約259,000,000港元、賬面值合共約67,000,000港元之無抵押及無擔保三年期零息可換股票據、有抵押銀行貸款約3,633,000,000港元、無抵押銀行貸款約390,000,000港元、無抵押擔保票據約2,725,000,000港元、來自一間合營公司之無抵押及無擔保貸款約663,000,000港元及來自豐德麗之主要股東麗新發展之無抵押及無擔保貸款約200,000,000港元。

於二零一八年六月三十日，若干物業(包括投資物業、發展中物業、酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)及在建工程)及若干銀行結餘及定期存款已抵押予銀行作為豐德麗集團銀行貸款信貸之擔保。豐德麗集團若干附屬公司之股權已抵押予銀行作為豐德麗集團獲授若干銀行貸款信貸之擔保。此外，豐德麗及豐德麗集團若干附屬公司亦已就授予豐德麗集團之若干銀行貸款信貸向銀行提供公司擔保。

豐德麗集團已就若干銀行授予豐德麗集團所開發物業單位之若干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，倘該等最終買家不償還按揭貸款，豐德麗集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約之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，豐德麗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，該責任亦會取消。於二零一八年六月三十日，就該等擔保而言，估計豐德麗集團之或然負債將約為552,000,000港元。

豐德麗集團已就授予豐德麗集團之一般銀行信貸向若干銀行提供公司擔保，而豐德麗集團已於二零一八年六月三十日動用有關信貸約6,000,000港元。

除上文所述者及集團內負債外，於二零一八年六月三十日，豐德麗集團並無任何重大未償還之(i)債務證券(不論已發行及尚未償還、已授權或已以其他方式增設但未發行)或定期貸款(不論有擔保、無擔保、有抵押(不論由豐德麗集團或第三方提供之抵押)或無抵押)；(ii)其他貸款或屬借貸性質之債務(包括銀行透支及承兌負債(一般商業票據除外)或承兌信貸或租購承擔)(不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(iii)按揭或抵押；或(iv)擔保或其他或然負債。

IV. 重大變動

豐德麗董事確認，除以下事項外，於二零一七年七月三十一日(即編製豐德麗近期經審核綜合財務報表之日期)後直至最後可行日期(包括該日)，豐德麗集團之財務或貿易狀況或前景並無出現任何重大變動：

- (i) 誠如豐德麗截至二零一八年一月三十一日止六個月之中期報告所載，豐德麗錄得豐德麗擁有人應佔淨虧損約為14,300,000港元，而截至二零一七年一月三十一日止六個月則為豐德麗擁有人應佔純利約27,600,000港元。於截至二零一八年一月三十一日止六個月之豐德麗擁有人應佔淨虧損乃主要由於a)寰亞傳媒集團於期內上映之電影表現不理想以致寰亞傳媒錄得綜合虧損及b)儘管於期內來自麗豐投資物業之重估產生較高重估收益，但麗豐合營企業項目的銷售已大致完成，致使對利潤貢獻較低所致。
- (ii) 誠如麗豐截至二零一八年一月三十一日止六個月之中期報告所披露，於二零一八年一月十八日，Lai Fung Bonds (2018) Limited (麗豐之全資附屬公司)發行息率為5.65%之350,000,000美元定息有擔保票據，票據將於二零二三年一月十八日到期一次性償還。有擔保票據自二零一八年一月十八日開始計息，須自二零一八年七月十八日起於每年一月十八日及七月十八日每半年期末支付。有擔保票據於聯交所上市。

V. 物業權益及物業估值報告

於二零一八年五月三十一日，獨立估值師萊坊已就豐德麗集團之物業權益進行估值。函件、估值概要及估值證書全文載於本豐德麗綜合文件附錄三。

豐德麗集團於二零一八年一月三十一日所持有物業之賬面值與該等物業於二零一八年五月三十一日之估值對賬如下：—

	千港元
豐德麗集團於二零一八年一月三十一日所持有物業之賬面值	24,829,778
於二零一八年一月三十一日至二零一八年五月三十一日期間之淨變動	428,049
估值盈餘	<u>5,252,609</u>
豐德麗集團於二零一八年五月三十一日所持有物業之總市值	<u><u>30,510,436</u></u>

以下為自獨立估值師萊坊測計師行有限公司接獲就其對豐德麗、其附屬公司及於30%或以上投票權中擁有直接或間接權益之聯營公司之物業權益於二零一八年五月三十一日之市值進行之估值所編製之函件全文及估值報告，以供載入本豐德麗綜合文件。



萊坊

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心4樓

電話 +852 2840 1177

傳真 +852 2840 0600

www.knightfrank.com.hk

香港

長沙灣道六百八十號

麗新商業中心

十一樓

麗新製衣國際有限公司

董事會

香港

長沙灣道六百八十號

麗新商業中心

十一樓

麗新發展有限公司

董事會

香港

長沙灣道六百八十號

麗新商業中心

十一樓

Transtrend Holdings Limited

董事會

香港

長沙灣道六百八十號

麗新商業中心

十一樓

豐德麗控股有限公司

董事會

敬啟者：

中華人民共和國、香港及澳門各項物業權益估值

吾等遵照閣下之指示，對豐德麗控股有限公司（「**豐德麗**」）、其附屬公司及於30%或以上投票權中擁有直接或間接權益之聯營公司（於本函件下文及隨附估值報告中統稱「**豐德麗集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）、香港及澳門持有之物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之有關其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一八年五月三十一日之市值之意見。

估值基準

吾等之估值乃吾等對物業權益市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，指「自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及自願之情況下於估值日買賣資產或負債之估計價值」。

市值乃賣方合理取得之最佳價格，亦為買方合理取得之最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況（例如非典型融資、售後租回安排、與出售有關之任何人士所授予之特殊代價或優惠，或任何僅向特定擁有人或買家提供之估值因素）令估計價格增加或減少。資產或負債之市值估計亦不會考慮買賣（或交易）成本，且不會抵銷任何有關稅項或潛在稅項。

在編製估值報告時，吾等已遵守香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則（二零一七年版）」、香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引以及證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購及合併守則第11條條文所載之所有規定。

估值方法

在達致有關第一類及第三類物業權益之估值意見時，吾等採用「收益法—一年期及復歸法」對物業進行估值，即將吾等獲豐德麗集團提供之租約附表所示之收入淨額予以資本化，並已考慮潛在復歸收入。吾等亦已參考市場上可獲得之銷售證據。

如市場上有可資比較交易，吾等在假設物業權益在交吉情況下出售而採用「市場法」對第二類物業權益進行估值。

對第四類物業權益進行估值時，吾等已按物業將按照吾等獲提供之豐德麗集團之最新發展方案開發及落成為基準對物業權益進行估值。吾等已假設方案已在並無任何影響物業權益價值之繁重條件下取得批准。於達致吾等之估值意見時，吾等已參考當地之可資比較交易，並已考慮將耗用之建築成本，以反映已落實發展項目之質素。

由於第21項物業之文化旅遊景點部份之樓宇及構築物乃就特定用途設計而成，故此並無已知及可資比較之市場案例，因此，吾等已採用成本法為該物業進行估值。吾等之估值乃根據土地現行用途之估計市值，加上裝修之目前重置成本總額，減實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化(如有)撥備計算。吾等將「重置成本總額」界定為於估值日之價格水平興建與現有樓宇相同面積之樓宇或其他現代樓宇之估計成本。估計建築成本包括興建期間應付之專業費用及融資成本，以及與興建該樓宇直接相關之其他相關開支。吾等必須表明終止現有業務(如有)可能對該物業以成本法計算之市值構成重大影響。文化旅遊景點部份於估值日仍在興建中，故吾等依賴之資料包括但不限於文化旅遊景點之溢利預測，前提為文化旅遊景點之收益將足以維持日後之持續營運。

就集團一份內部租約出租之第五類第24項物業權益而言，吾等採用「收益法—年期及復歸法」進行估值，即將吾等獲提供之租約附表所示之收入淨額予以資本化，並已考慮潛在復歸收入。吾等亦已參考市場上可得之銷售證據。

就第五類第25及第27項物業權益而言，由於根據補充大廈公契被指定為公用地方，故此吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。就第五類及第六類之餘下物業權益而言，吾等採用市場法並參考市場上可獲得之銷售證據對其進行估值。

業權文件及產權負擔

吾等已安排就進行估值之香港物業向土地註冊處進行土地查冊，並已獲豐德麗集團提供有關中國物業權益之業權文件摘錄。此外，吾等已安排就進行估值之澳門物業向物業登記局進行土地查冊。然而，吾等並未查閱文件正本，以確定是否存在吾等獲豐德麗集團提供之副本內並無顯示之任何修訂。於進行估值之過程中，吾等依賴豐德麗集團及其中國法律顧問錦天城律師事務所、廣大律師事務所及廣東國智律師事務所就中國物業之業權及其他法律事宜所提供之資料。

吾等之報告並無考慮物業權益所欠之任何抵押、按揭或款項，亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業並無產權負擔、可影響其價值之繁重限制及支銷。

資料來源

吾等在很大程度上依賴豐德麗集團及其中國法律顧問提供予吾等之資料。吾等並無理由懷疑豐德麗集團及／或其中國法律顧問提供予吾等對估值關係重大之資料之真確性及準確性。吾等已接納豐德麗集團就規劃批文或法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、租約概要、合營協議、發展計劃、建築成本、地盤及樓面面積等事宜提供之意見。隨附估值報告所載之尺寸、量度及面積均根據吾等所獲提供之資料而計算，故僅為約數。吾等未能進行實地量度以核實該等物業之地盤及建築面積之真確性。吾等於核實所獲提供之地盤及建築面積時已透過核對所獲提供之相關文件進行盡職審查。與此同時，就該等物業中並無相關支持文件證明之其餘部份而言，吾等已進一步假設向吾等提供之文件所示地盤及建築面積均屬正確。吾等亦已獲豐德麗集團告知，所提供資料並無遺漏重要事實。

視察及結構狀況

吾等已視察物業之外部，並在可能情況下視察物業之內部。阮揚、王君及陳建光已於二零一八年六月進行視察。然而，吾等並無進行實地調查，確定土壤狀況及設施等是否適合任何未來發展。吾等之估值乃假設此等方面令人滿意而編製。此外，吾等並無進行結構測量，惟於吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行任何測試。

識別將予估值之物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧（但對豐德麗集團將並無絕對義務）確保吾等所視察及吾等之估值報告所載之該等物業，為指示中之物業地址所識別之物業。

環境事宜

吾等並非環保專家，故並無對地盤或樓宇進行任何確定是否存在任何環境污染之科學調查，亦無查核公開資料以尋找可能識別潛在污染之過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染之情況下，吾等於編製估值時已假設該等物業未受影響。倘涉嫌或確認存在污染，但尚未進行充分調查且吾等尚未獲提供資料，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及法規

僅除另有說明者外，吾等假設該等物業之興建、佔用及使用完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。僅除另有說明者外，吾等進一步假設已取得使用該等物業作任何用途（本報告以此為依據）之任何及一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批文及授權。

備註

於吾等之估值中，萊坊已根據吾等於估值日可得之資料及數據編製估值。閣下必須了解房地產市場受市場波動影響，而政策方向及社會環境變動可能導致即時變動並對房地產市場造成大範圍影響。因此務請注意於估值日後之任何市場波動、政策及社會變動或其他意外事件均可能對該等物業之價值造成影響。

根據豐德麗集團所提供之資料，出售第五及第六類之香港及澳門物業權益將產生之潛在稅項責任主要為印花稅，通常由買方支付，而出售第一、第二、第三及第四類之中國物業權益將產生之潛在稅項責任主要為中國土地增值稅（按增值額之30%至60%以累進稅率計算）及中國企業所得稅（按收益之25%計算）。

貨幣

除另有說明者外，估值報告所列之全部金額均以港元列值。換算採用之匯率於估值日為1港元兌人民幣0.8151元及1港元兌1.03澳門元。

隨函附奉估值概要及估值報告。

代表

萊坊測計師行有限公司

謹啟

二零一八年七月二十三日

執行董事兼中國估值及諮詢部主管

梁偉明

MSC (FIN) MCIREA MRICS MHKIS RPS(GP)

RICS 註冊估值師

高級董事兼估值及諮詢部主管

林浩文

MCIREA FRICS FHKIS RPS(GP)

RICS 註冊估值師

附註：梁偉明為合資格估值師，於中國及香港物業估值及諮詢服務方面擁有25年經驗。

林浩文為合資格估值師，於中國、香港、澳門及亞太區市場研究、估值及諮詢方面擁有18年之豐富經驗。

估值概要

物業	於二零一八年 五月三十一日現況下之市值	豐德麗 集團應佔 權益	於二零一八年 五月三十一日 豐德麗集團應 佔現況下之市值
第一類 — 豐德麗集團在中國持作投資用途之物業權益			
1. 中國 上海市黃浦區 淮海中路282及283號 香港廣場 (由上海麗興房地產有限公司擁有部份)	7,566,000,000 港元	50.6%	3,828,396,000 港元
2. 中國 上海市黃浦區 淮海中路282號 香港廣場 北座 多個酒店式服務公寓單位 (由良策有限公司擁有部份)	1,303,000,000 港元	50.6%	659,318,000 港元
3. 中國 上海市徐匯區 華山路905巷18號 匯益花園B3	46,000,000 港元	50.6%	23,276,000 港元
4. 中國 上海市長寧區 匯川路88號 凱欣豪園之商業部份	247,000,000 港元	48.07%	118,732,900 港元
5. 中國 上海市靜安區 蘇家巷大統路與芷江西路交界處 上海五月花生活廣場之 多個部份	1,304,000,000 港元	50.6%	659,824,000 港元

物業	於二零一八年 五月三十一日現況下之市值	豐德麗 集團應佔 權益	於二零一八年 五月三十一日 豐德麗集團應 佔現況下之市值
6. 中國 廣東省 廣州市越秀區 中山五路68號 五月花商業廣場	2,254,000,000 港元	50.6%	1,140,524,000 港元
7. 中國 廣東省 廣州市荔灣區 中山七路與光復路交界處 富邦廣場之商業部份	335,300,000 港元	50.6%	169,661,800 港元
8. 中國 廣東省 中山市西區 彩虹規劃區 棕櫚彩虹花園一期之多個部份	280,500,000 港元	50.6%	141,933,000 港元
9. 中國 廣東省 廣州市越秀區 東風東路787號 麗豐中心	3,245,600,000 港元	50.6%	1,642,273,600 港元
	小計： 16,581,400,000 港元		8,383,939,300 港元

第二類 — 豐德麗集團在中國持作銷售用途之物業權益

10. 中國 上海市長寧區 匯川路88號 凱欣豪園之 未出售車位	249,000,000 港元	48.07%	119,694,300 港元
--	----------------	--------	----------------

物業	於二零一八年 五月三十一日現況下之市值	豐德麗 集團應佔 權益	於二零一八年 五月三十一日 豐德麗集團應 佔現況下之市值
11. 中國 上海市靜安區 蘇家巷大統路與芷江西路交界處 上海五月花生活廣場之 未出售車位	168,600,000 港元	50.6%	85,311,600 港元
12. 中國 廣東省 廣州市荔灣區 中山七路與光復路交界處 富邦廣場之 未出售車位	98,800,000 港元	50.6%	49,992,800 港元
13. 中國 廣東省 廣州市越秀區 東華東路 558-596/1006-1044 號 東山京士柏之 未出售車位	12,000,000 港元	50.6%	6,072,000 港元
14. 中國 廣東省 中山市西區 彩虹規劃區 棕欄彩虹花園 一期及二期之未出售部份	1,296,500,000 港元	50.6%	656,029,000 港元

物業	於二零一八年 五月三十一日現況下之市值	豐德麗 集團應佔 權益	於二零一八年 五月三十一日 豐德麗集團應 佔現況下之市值
15. 中國 廣東省 廣州市白雲區 橫沙金沙洲 御金沙(滄峰御金沙園)之 未出售部份	73,200,000 港元	24.04%	17,597,280 港元
16. 中國 廣東省 廣州市越秀區 東風東路787號 東風廣場五期之 未出售車位	22,900,000 港元	50.6%	11,587,400 港元

小計： 1,921,000,000 港元

946,284,380 港元

第三類 — 豐德麗集團在中國持作業主自用之物業權益

17. 中國 廣東省 廣州市越秀區 東風東路787號 東風廣場 之商業部份	55,000,000 港元	50.6%	27,830,000 港元
--	---------------	-------	---------------

小計： 55,000,000 港元

27,830,000 港元

第四類 — 豐德麗集團在中國持有之發展中物業權益

18. 中國 上海市靜安區 天目西路及大統路 之商業發展項目	1,834,000,000 港元	50.6%	928,004,000 港元
---	------------------	-------	----------------

物業	於二零一八年 五月三十一日現況下之市值	豐德麗 集團應佔 權益	於二零一八年 五月三十一日 豐德麗集團應 佔現況下之市值
19. 中國 廣東省 廣州市越秀區 長堤大馬路 海珠廣場	1,540,000,000 港元	50.6%	779,240,000 港元
20. 中國 廣東省 中山市西區 彩虹規劃區 棕欄彩虹花園之餘期	1,540,300,000 港元	50.6%	779,391,800 港元
21. 中國 廣東省 珠海市橫琴新區 藝文二道東側、 彩虹路南側、 天羽道西側 及橫琴大道北側之兩幅土地	5,808,000,000 港元	60.48%	3,512,678,400 港元
22. 中國 上海市黃浦區 五里橋街道104街坊之 一幅土地	1,014,000,000 港元	50.6%	513,084,000 港元
	小計： 11,736,300,000 港元		6,512,398,200 港元

第五類 — 豐德麗集團在香港持作業主自用用途之物業權益

23. 香港 半山 梅道5及7號 梅苑2座20樓 及梅苑1及2座地下 第57號車位	115,000,000 港元	50.6%	58,190,000 港元
--	----------------	-------	---------------

物業	於二零一八年 五月三十一日現況下之市值	豐德麗 集團應佔 權益	於二零一八年 五月三十一日 豐德麗集團應 佔現況下之市值
24. 香港鴨脷洲 海怡路18A號 海怡半島 東翼商場 四樓、五樓及天台	137,000,000 港元	100%	137,000,000 港元
25. 香港新界 元朗橫洲路16號 福達工業大廈 地下第7、8及9號車位	無商業價值	100%	無商業價值
26. 香港新界 元朗橫洲路16號 福達工業大廈 10樓之儲物室	72,000 港元	100%	72,000 港元
27. 香港新界 元朗橫洲路16號 福達工業大廈 10樓之公用區域	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：		195,262,000 港元

第六類 — 豐德麗集團在澳門持作業主自用用途之物業權益

28. 澳門 沙格斯大馬路28-248號 城市日前地18-52號及 孫逸仙大馬路945-973Y號、 壹號湖畔3座25樓B室	37,864,000 港元	100%	37,864,000 港元
	小計：		37,864,000 港元
	總計：		16,103,577,880 港元

估值報告

第一類 — 豐德麗集團在中國持作投資用途之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值																														
1 中國 上海市 黃浦區 淮海中路282 及283號 香港廣場 (由上海麗興 房地產有限公司 擁有部份)	香港廣場為一個綜合發展項目，包括一座32層之辦公大樓(稱為南座)及一座32層之酒店式服務公寓大樓(稱為北座)，各建於7層(包括3層地庫)商場/停車場平台之上。北座及南座以一條天橋相連。該物業於一九九七年十月落成並於二零一一年翻新。 該物業包括香港廣場多個由上海麗興房地產有限公司擁有之部份，建築面積如下：	根據所得資料，該物業總建築面積及總可出租面積分別約為30,334平方米及20,792平方米之辦公及商業部份根據多份租約租出，總月租金約人民幣20,990,000元，最後一份租約於二零二六年十一月十五日屆滿，而該物業之其餘部份則為空置或自用。 此外，整個發展項目之酒店式服務公寓部份(包括該物業之酒店式服務公寓部份及本報告第2項物業所述部份)根據多份短期租約租出，並由雅詩閣物業管理(上海)有限公司管理，年總收入約人民幣104,700,000元。	7,566,000,000 港元 (七十五億六千六百萬 港元整) (豐德麗集團應佔 50.6% 權益： 3,828,396,000 港元) (請參閱附註7)																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">南座 用途</th> <th rowspan="2">樓層</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">商業</td> <td>B1</td> <td>3,275.25</td> <td>35,255</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>4,174.85</td> <td>44,938</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>4,098.90</td> <td>44,120</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>4,702.15</td> <td>50,614</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>4,812.51</td> <td>51,802</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>6-38</td> <td>33,639.52</td> <td>362,096</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td>54,703.18</td> <td>588,825</td> </tr> </tbody> </table>	南座 用途	樓層	概約建築面積		平方米	平方呎	商業	B1	3,275.25	35,255	1	4,174.85	44,938	2	4,098.90	44,120	3	4,702.15	50,614	4	4,812.51	51,802	辦公	6-38	33,639.52	362,096	總計：		54,703.18	588,825		
南座 用途	樓層			概約建築面積																													
		平方米	平方呎																														
商業	B1	3,275.25	35,255																														
	1	4,174.85	44,938																														
	2	4,098.90	44,120																														
	3	4,702.15	50,614																														
	4	4,812.51	51,802																														
辦公	6-38	33,639.52	362,096																														
總計：		54,703.18	588,825																														

於二零一八年
五月三十一日
現況下之市值

物業	概況及年期		估用詳情	
	北座 用途	樓層	概約建築面積	
			平方米	平方呎
商業	B1		2,958.93	31,850
	1		3,952.47	42,544
	2		3,970.76	42,741
	3		4,636.30	49,905
	4		4,622.00	49,751
商業/ 會所/ 餐廳/ 酒店式 服務公寓	6-7		2,314.46	24,913
	8-38		13,332.28	143,509
總計：			35,787.20	385,213

該物業亦包括平台B1至B3層合共350個車位及多個廣告牌。

該物業已獲授土地使用權，年期由一九九二年九月十六日至二零四二年九月十五日。

附註：

1. 根據上海市房地產管理局於一九九五年七月十七日發出之兩份國有土地使用權證第001161及001162號，該物業總地盤面積約14,645平方米之業權均由豐德麗擁有50.6%之附屬公司上海麗興房地產有限公司（「上海麗興」）持有，年期均由一九九二年九月十六日起至二零四二年九月十五日止，作商業及辦公用途。
2. 根據上海市房屋管理局分別於一九九八年六月二十五日、二零零一年十月十日、二零零八年八月三十一日、二零一一年三月二十九日及二零一七年二月十四日發出之五份房地產權證滬房地市字(1998)第002601號、滬房地市字(2001)第007656號、滬房地盧字(2008)第002196號、滬房地盧字(2011)第000751號及滬(2017)黃字第001203號，建築面積分別為69,731.66平方米、1,211.83平方米、130.91平方米、130.91平方米及130.91平方米之該物業部份之業權由上海麗興持作綜合用途（指該物業整幢南座，包括地庫）。根據豐德麗表示，滬房地市字(1998)第002601號權證所指之該物業之部份已售出。
3. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一一年一月四日發出之上海房地產權證滬房地盧字(2011)第000021號，總建築面積44,132.55平方米之該物業部份之業權由上海麗興持作辦公、住宅、商業及其他用途（指該物業北座，包括地庫）。
4. 根據上海市規劃和國土資源管理局發出之二十三份上海房地產權證，總建築面積2,192.45平方米之該物業部份之業權由上海麗興持作公寓用途（指該物業北座），其詳情如下：

證書編號	座	單位	用途	建築面積
1. 滬房地盧字(2008)第002406號	北	2612	公寓	64.92平方米
2. 滬房地盧字(2009)第003023號	北	2807	公寓	127.41平方米
3. 滬房地盧字(2009)第003102號	北	2805	公寓	97.33平方米
4. 滬房地盧字(2009)第004295號	北	2512	公寓	64.92平方米
5. 滬房地盧字(2009)第004300號	北	2804	公寓	98.39平方米
6. 滬房地盧字(2009)第004466號	北	3107	公寓	127.41平方米
7. 滬房地盧字(2010)第000094號	北	2810	公寓	133.96平方米
8. 滬房地盧字(2010)第000479號	北	2205	公寓	95.45平方米
9. 滬房地盧字(2010)第000489號	北	2306	公寓	131.19平方米
10. 滬房地盧字(2010)第000574號	北	2501	公寓	64.92平方米
11. 滬房地盧字(2010)第000609號	北	2811	公寓	116.25平方米
12. 滬房地盧字(2010)第000675號	北	2604	公寓	98.39平方米
13. 滬房地盧字(2010)第000797號	北	2209	公寓	95.21平方米
14. 滬房地盧字(2010)第001134號	北	2505	公寓	97.33平方米
15. 滬房地盧字(2010)第001310號	北	2212	公寓	62.93平方米
16. 滬房地盧字(2010)第001348號	北	2608	公寓	97.33平方米
17. 滬房地盧字(2010)第001349號	北	2812	公寓	64.92平方米
18. 滬房地盧字(2010)第001350號	北	2801	公寓	64.92平方米
19. 滬房地盧字(2010)第002334號	北	2705	公寓	97.33平方米
20. 滬房地黃字(2012)第052466號	北	2202	公寓	99.71平方米
21. 滬房地黃字(2013)第052704號	北	2304	公寓	98.39平方米
22. 滬房地黃字(2014)第051673號	北	2504	公寓	98.39平方米
23. 滬房地黃字(2016)第052998號	北	2208	公寓	95.45平方米

總計：2,192.45平方米

5. 根據上海市盧灣區房屋建設開發總公司(「甲方」)、新鴻投資有限公司(「乙方」)、上海市四方房地產實業有限公司(「丙方」)及大康有限公司(「丁方」)分別於一九九二年十月二十六日、一九九五年五月三十一日、二零零零年三月十八日及二零零一年八月八日訂立之股份合營合同及補充合同，各訂約方同意成立合營公司上海麗興房地產有限公司。合營合同及補充合同所訂之主要條件(其中包括)如下：
- (i) 總投資額 : 105,000,000 美元
 - (ii) 註冊資本 : 36,000,000 美元
 - (iii) 經營期 : 50 年
 - (iv) 溢利攤分／風險承擔比率 : 根據各方所佔註冊資本之相關比例釐定
6. 根據於二零一七年七月十八日發出之營業執照統一社會信用代碼913100006072415998號，上海麗興已經成立，經營期由一九九三年四月二十八日起至二零四三年四月二十七日止。
7. 根據上海麗興與雅詩閣物業管理(上海)有限公司(「雅詩閣」)於二零零九年五月五日訂立之管理協議，雅詩閣同意就豐德麗集團擁有之酒店式服務公寓單位向上海麗興提供若干管理服務。管理協議所訂之主要條件(其中包括)如下：
- (i) 年期 : 自酒店式服務公寓正式營運及租賃業務展開當日起計初步為期十年，並於雅詩閣選擇及上海麗興協定之情況下可延續連續兩個五年期
 - (ii) 基本管理費 : 總收益之2%+經營毛利(「經營毛利」)之X%
(X=4 倘經營毛利率低於50%；
X=5 倘經營毛利率低於55%但高於或相等於50%；
X=5.5 倘經營毛利率低於60%但高於或相等於55%；及
X=6 倘經營毛利率高於或相等於60%)
 - (iii) 其他服務費 : — 就提供用於酒店式服務公寓管理及經營之電腦模件程式而言，每酒店式服務公寓單位每月人民幣160元
— 就全球市場推廣服務及使用雅詩閣集團之知識產權而言，每年人民幣2,000,000元，由第三年起根據新加坡消費者物價指數每年進行調整，調整金額之上限為每年人民幣2,500,000元
- 於吾等之估值過程中，吾等已考慮上述管理協議。
8. 吾等已獲提供豐德麗集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
- (i) 上海麗興依法擁有該物業之房屋所有權；
 - (ii) 該物業部份受按揭限制，該按揭乃有效及可強制執行；
 - (iii) 上海麗興可根據相關法律及法規出售、出租、轉讓或重新按揭該物業，惟須取得承授人批准；及
 - (iv) 除上文附註(8)(ii)所述之按揭外，該物業並無產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
2. 中國 上海市 黃浦區 淮海中路282號 香港廣場北座 多個酒店式服務 公寓單位 (由良策有限 公司擁有部份) (詳情請參閱 附註2)	香港廣場為一個綜合發展項目，包括一座 32層之辦公大樓(稱為南座)及一座32層之 酒店式服務式公寓大樓(稱為北座)，各建 於7層(包括3層地庫)商場/停車場平台之 上。北座及南座以一條天橋相連。該物業於 一九九七年十月落成並於二零一一年翻新。 該物業包括由良策有限公司擁有之香港廣場 北座之多個酒店式服務公寓單位，總建築面 積約為19,672.77平方米(211,758平方呎)。 各單位之總建築面積介乎約60.70平方米 (653平方呎)至276.98平方米(2,981平方呎)。 該物業已獲授土地使用權，年期由二零零零 年一月三日至二零四二年九月十五日。	整個發展項目之酒店式服務公寓部 份(包括該物業及本報告第1項物業 所述之酒店式服務公寓部份)根據 多份短期租約租出，並由雅詩閣物 業管理(上海)有限公司管理，年總 收入約人民幣104,700,000元。	1,303,000,000 港元 (十三億零三百萬 港元整) (豐德麗集團應佔 50.6%權益： 659,318,000 港元) (請參閱附註3)

附註：

1. 根據上海市房屋土地管理局發出之181份房地產權證滬房地市字(2000)第000372-000395、000410-000451、000454-000458、000485-000507、000510-000569、000572-000597及000640號，總建築面積約19,672.77平方米之該物業由豐德麗擁有50.6%之附屬公司良策有限公司持作綜合用途。
 2. 該物業單位包括15至21樓各層1至13室、34至36樓各層1至6室、22樓3、6、7及10室、23樓3、7、10及11室、25樓3、6、7及11室、26樓2、3、6、7、10及11室、27樓2、3、6、7、10及11室、28樓2、3及6室、29樓2、3、6、7、10及11室、30樓2、3、6及11室、31樓2、3、4、6、9、10、11及12室、32樓1、2、3、4、8、10、11及12室及33樓1、2、3、4、9、10、11及12室。
 3. 根據上海麗興房地產有限公司(「上海麗興」)與雅詩閣物業管理(上海)有限公司(「雅詩閣」)於二零零九年五月五日訂立之管理協議，雅詩閣同意就豐德麗集團擁有之酒店式服務公寓單位向上海麗興提供若干管理服務。管理協議所訂之主要條件(其中包括)如下：
 - (i) 年期 : 自酒店式服務公寓正式營運及租賃業務展開當日起計初步為期十年，並於雅詩閣選擇及上海麗興協定之情況下可延續連續兩個五年期
 - (ii) 基本管理費 : 總收益之2%+經營毛利(「經營毛利」)之X%
(X=4 倘經營毛利率低於50%；
X=5 倘經營毛利率低於55%但高於或相等於50%；
X=5.5 倘經營毛利率低於60%但高於或相等於55%；及
X=6 倘經營毛利率高於或相等於60%)
 - (iii) 其他服務費 : — 就提供用於酒店式服務公寓管理及經營之電腦模件程式而言，每酒店式服務公寓單位每月人民幣160元
— 就全球市場推廣服務及使用雅詩閣集團之知識產權而言，每年人民幣2,000,000元，由第三年起根據新加坡消費者物價指數每年進行調整，調整金額之上限為每年人民幣2,500,000元
- 於吾等之估值過程中，吾等已考慮上述管理協議。
4. 吾等已獲提供豐德麗集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 良策有限公司依法擁有該物業之房屋所有權；
 - (ii) 該物業受按揭限制，該按揭乃有效及可強制執行；
 - (iii) 良策有限公司可根據相關法律及法規出售、出租、轉讓或重新按揭該物業，惟須取得承按人批准；及
 - (iv) 除上文附註(4)(ii)所述之按揭外，該物業並無產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
3 中國 上海市 徐匯區 華山路 905巷18號 匯益花園B3	該物業包括一幢座落面積為415.98平方米 (4,478平方呎)平整地盤上之3層高獨立式別 墅、花園及車位。 3層高獨立別墅為磚／鋼筋混凝土結構，於 一九九三年落成，總建築面積約為317.80平 方米(3,421平方呎)，而花園之地盤面積約 為179平方米(1,927平方呎)。 該物業已獲授並無指定年期之土地使用權 (詳情請參閱下文附註2)。	據悉該物業現為空置。	46,000,000 港元 (四千六百萬 港元整) (豐德麗集團應佔 50.6%權益： 23,276,000 港元) (詳情請參閱附註2)

附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零二年十月三十日發出之房地產權證滬房地市字(2002)第010907號，該物業地盤面積約415.98平方米及建築面積約317.80平方米之3層高樓宇之業權歸屬於豐德麗擁有50.6%之附屬公司麗敬有限公司，作住宅用途，年期並無指定。
- 根據豐德麗表示，該物業將獲授土地使用權，土地使用年期70年，作住宅用途，惟須支付土地出讓金人民幣6,360,000元，而於吾等之估值過程中，吾等已扣除上述土地出讓金。
- 吾等已獲提供豐德麗集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - 麗敬有限公司依法擁有該物業之房屋所有權；
 - 麗敬有限公司可根據相關法律及法規出售、出租、轉讓或按揭該物業；及
 - 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
4 中國 上海市 長寧區 匯川路88號 凱欣豪園之 商業部份	凱欣豪園(「該發展項目」)為一個大型住宅/ 商業綜合發展項目,分兩期發展。 該物業包括該發展項目之商業部份,總建築 面積約7,623.79平方米(82,062平方呎),於 二零零六年落成。 該發展項目已獲授權土地使用權,年期由 一九九六年五月四日起計為期70年,作住宅 用途。	根據所得資料,該物業根據多份租 賃全部出租;總月租金約人民幣 1,430,000元,最後一份租約於二零 二七年三月十五日屆滿。	247,000,000 港元 (二億四千七百萬 港元整) (豐德麗集團應佔 48.07%權益: 118,732,900 港元)

附註:

- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年六月十日發出之房地產權證滬房地長字(2006)第010832號,總建築面積114,009.40平方米之該發展項目部份(一期及地庫停車場)之業權由豐德麗擁有48.07%之附屬公司上海偉怡房地產發展有限公司(「上海偉怡」)持有,土地使用權年期由一九九六年五月四日起至二零六六年五月三日止為期70年,作住宅用途。根據豐德麗表示,此權證所指之物業之部份已售出。
- 根據以信託形式代麗豐控股有限公司(由豐德麗擁有50.6%之附屬公司)持有權益之帝怡投資有限公司(「甲方」)、豐德麗擁有50.6%之附屬公司偉度發展有限公司(「乙方」)及上海長寧房地產(集團)公司(「丙方」)於一九九六年三月一日訂立之股份合營合同,各方均同意成立合營公司上海偉怡房地產發展有限公司。上述合同載有(其中包括)以下主要條件:
 - 總投資額 : 25,000,000 美元
 - 註冊資本 : 10,000,000 美元
甲方:70%
乙方:25%
丙方:5%
 - 經營期 : 70 年
- 根據於二零一六年六月三日發出之營業執照統一社會信用代碼9131000060737771XE號,上海偉怡經已成立,經營期由一九九七年九月三日起至二零六七年八月十九日止。
- 吾等已獲提供豐德麗集團之中國法律顧問之意見,當中(其中包括)載有以下資料:
 - 上海偉怡依法擁有該物業之房屋所有權;
 - 上海偉怡可根據相關法律及法規出售、出租、轉讓或按揭該物業;及
 - 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
5 中國 上海市 靜安區 蘇家巷 大統路與 芷江西路交界處 上海五月花生活 廣場之多個部份	上海五月花生活廣場(「該發展項目」)為一個住宅及辦公室大樓建於一個商業平台之上之綜合發展項目。該發展項目亦包括一個三層地庫作停車場之用。 該物業包括該發展項目位於4座之商業部份及239個辦公室單位，於二零一一年建成，總建築面積分別約為29,757.87平方米(320,314平方呎)及13,363.58平方米(143,846平方呎)，建築面積如下：	根據所得資料，該物業總可出租面積約為25,527平方米之商業部份根據多份租約租出，總月租約人民幣2,440,000元，最後一份租約於二零二七年九月十四日屆滿，而該物業其餘商業部份則為空置或作自用。 該物業辦公室公寓部份現作酒店式服務公寓之用。	1,304,000,000 港元 (十三億零四百萬 港元整) (豐德麗集團應佔 50.6%權益： 659,824,000 港元) (請參閱附註7)

用途/層數	概約建築面積	
	平方米	平方呎
商業(地庫一層)	11,961.06	128,749
商業(一層)	6,413.88	69,039
商業(二層)	7,260.09	78,148
商業(三層)	1,541.54	16,593
商業(四層)	1,639.54	17,648
商業(五層)	941.76	10,137
辦公室公寓	13,363.58	143,846
總計：	43,121.45	464,160

該物業已獲授土地使用權，由二零零七年二月五日起，為期70年作住宅用途、為期40年作商業用途及為期50年作辦公用途。

附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零七年十一月十二日發出之上海市房地產權證滬房地開字(2007)第017286號，地盤面積為19,742平方米之該物業之土地使用權歸屬於豐德麗擁有50.6%之附屬公司上海滬欣房地產發展有限公司(「上海滬欣」)，土地使用權年期由二零零七年二月五日起計為期70年作住宅用途、40年作商業用途及50年作辦公用途。
2. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一二年六月三十日發出之上海房地產權證滬房地開字(2012)第006136號，總建築面積137,129.94平方米之該發展項目之業權由上海滬欣持有。
3. 根據上海和田城市建設開發公司(「甲方」)、帝怡投資有限公司(「乙方」)及先耀有限公司(「丙方」)訂立之股份合營合同，各方均同意成立合營公司上海滬欣房地產發展有限公司。乙方及丙方均為豐德麗擁有50.6%之附屬公司。上述合同載有(其中包括)以下主要條件：
 - (i) 總投資額 : 80,000,000 美元
 - (ii) 註冊資本 : 40,000,000 美元
甲方：5%
乙方：55%
丙方：40%
 - (iii) 經營期 : 70 年
 - (iv) 溢利攤分／風險承擔比率 : 根據各方所佔註冊資本之相關比例釐定
4. 根據股份轉讓協議，甲方同意向乙方出售其於上海滬欣之全部權益。因此，乙方於上海滬欣之權益為60%。
5. 根據於二零一六年三月四日發出之營業執照統一社會信用代碼91310000607350656K號，上海滬欣經已成立，經營期由一九九五年四月二十三日起至二零六五年四月二十二日止。
6. 根據於二零一一年十二月十三日發出之建設工程竣工備案證書2011SH0470號，該發展項目總建築面積為147,923平方米之建設工程已竣工及備案。
7. 根據閣下指示之特定條款，吾等已按交吉基準為該物業之辦公室公寓部份進行估值。
8. 吾等已獲提供豐德麗集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 上海滬欣依法擁有該物業之房屋所有權；
 - (ii) 上海滬欣可根據相關法律及法規出售、出租、轉讓或按揭該物業；及
 - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
6 中國 廣東省 廣州市越秀區 中山五路68號 五月花商業廣場	五月花商業廣場建於一幅面積約3,912.27平方米(42,112平方呎)之不規則地盤之上。 該物業包括整個五月花商業廣場，包括一幢建於四層地庫之上之13層高辦公及商業大樓，於二零零五年落成，概約建築面積(不包括公共配套設施面積約1,037.04平方米)如下：	根據所得資料，該物業(包括戲院)總建築面積約為40,019平方米之辦公及零售部份根據多份租約租出，總月租金約人民幣7,520,000元，最後一份租約於二零三零年十月三十一日屆滿，而該物業之其餘部份則為空置或作自用。	2,254,000,000 港元 (二十二億五千四百萬 港元整) (豐德麗集團應佔 50.6%權益： 1,140,524,000 港元)

用途	樓層	概約建築面積	
		平方米	平方呎
停車場	B4	3,864.36	41,596
停車場	B3	3,677.21	39,581
零售/停車場	B2	3,430.32	36,924
零售/停車場	B1	2,544.93	27,394
零售	L1	2,288.92	24,638
零售	L2	4,245.21	45,695
零售	L3	4,103.83	44,174
零售	L4	3,978.91	42,829
零售	L5	3,406.65	36,669
戲院	L6	3,310.88	35,638
戲院/辦公	L7	1,732.81	18,652
零售	L8	3,363.03	36,200
零售	L9	2,140.67	23,042
辦公	L10	2,079.35	22,382
辦公	L11	1,760.05	18,945
辦公	L12	1,769.96	19,052
辦公	L13	1,769.96	19,052
總計：		49,467.05	532,463

該物業之地庫共有約136個車位，而該物業亦包括多個廣告牌。

該物業已獲授土地使用權，年期為一九九七年十月十四日起計為期40年作商業用途及50年作其他用途。

附註：

1. 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零一六年發出之全19份廣州市房地產權證，總建築面積約49,467.05平方米之該物業之業權歸屬於豐德麗擁有50.6%之附屬公司廣州捷麗置業有限公司（「廣州捷麗」），其詳情如下：

證書編號	樓層	用途	建築面積 平方米
1. 粵(2016)廣州市不動產權第00243486號	地庫四層	停車場	3,864.36
2. 粵(2016)廣州市不動產權第00243505號	地庫三層	停車場	3,677.21
3. 粵(2016)廣州市不動產權第00243488號	地庫二層	商業及飲食	2,707.16
4. 粵(2016)廣州市不動產權第00243489號	地庫二層	停車場	723.16
5. 粵(2016)廣州市不動產權第00243490號	地庫一層	商業及飲食	1,927.46
6. 粵(2016)廣州市不動產權第00243491號	地庫一層	停車場	617.47
7. 粵(2016)廣州市不動產權第00243492號	一層	商業	2,288.92
8. 粵(2016)廣州市不動產權第00243493號	二層	商業及飲食	4,245.21
9. 粵(2016)廣州市不動產權第00243494號	三層	商業及飲食	4,103.83
10. 粵(2016)廣州市不動產權第00243503號	四層	商業	3,978.91
11. 粵(2016)廣州市不動產權第00243495號	五層	飲食	3,406.65
12. 粵(2016)廣州市不動產權第00243496號	六層	戲院	3,310.88
13. 粵(2016)廣州市不動產權第00243497號	七層	戲院	1,732.81
14. 粵(2016)廣州市不動產權第00243498號	八層	飲食	3,363.03
15. 粵(2016)廣州市不動產權第00243487號	九層	飲食	2,140.67
16. 粵(2016)廣州市不動產權第00243499號	十層	辦公	2,079.35
17. 粵(2016)廣州市不動產權第00243500號	十一層	辦公	1,760.05
18. 粵(2016)廣州市不動產權第00243501號	十二層	辦公	1,769.96
19. 粵(2016)廣州市不動產權第00243502號	十三層	辦公	1,769.96
總計：			49,467.05

2. 根據廣州市人民政府於一九九九年十月十四日發出之國有土地使用權證穗府國用(1997)字第特028號，地盤面積約為5,782平方米之該物業業權由廣州捷麗持有，土地使用權年期為70年作住宅用途、40年作商業用途及50年作其他用途。
3. 根據於二零一六年七月十一日發出之營業執照外第S0102014023301號，廣州捷麗經已成立，經營期由一九九三年十二月三十一日起至二零三三年十二月三十一日止。
4. 吾等已獲提供豐德麗集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
- (i) 廣州捷麗依法擁有該物業；
 - (ii) 該物業受按揭限制，該按揭乃有效及可強制執行；
 - (iii) 廣州捷麗可根據相關法律及法規出售、出租或轉讓該物業，惟須取得承按人批准；及
 - (iv) 除上文附註4(ii)所述之按揭外，該物業並無產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
7 中國 廣東省 廣州市荔灣區 中山七路與光復路 交界處富邦廣場之 商業部份	<p>富邦廣場(「該發展項目」)為一個綜合發展項目，包括一幢住宅大樓及一幢辦公大樓，均建於一個4層高商業平台之上，以及一個2層地庫停車場，約於二零一零年落成。</p> <p>該物業包括該發展項目之一至四層商業部份，總建築面積約為16,940.18平方米(182,344平方呎)，建築面積如下：</p>	<p>根據所得資料，該物業總建築面積約為15,976平方米之部份根據多份租約租出；總月租金約人民幣1,190,000元，最後一份租約於二零二四年四月三十日屆滿，而其餘部份則為空置或作自用。</p>	<p>335,300,000 港元 (三億三千五百三十萬 港元整)</p> <p>(豐德麗集團應佔 50.6%權益： 169,661,800 港元)</p>

用途	樓層	概約建築面積	
		平方米	平方呎
零售	一層	3,158.96	34,003
零售	二層	4,384.20	47,192
零售	三層	4,546.58	48,939
零售	四層	3,886.49	41,834
小計：		15,976.23	171,968
會所及攤檔		963.95	10,376
總計：		16,940.18	182,344

該發展項目已獲授土地使用權，為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。

附註：

1. 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零一一年十一月十一日發出之七份廣州市房地產權證粵房地權證穗字第0120285921至0120285927號，總建築面積約為16,940.18平方米之該物業之業權歸屬於豐德麗擁有50.6%之附屬公司廣州宏輝房產開發有限公司（「廣州宏輝」）。
2. 根據廣州市人民政府於二零零六年一月十一日發出之國有土地使用權證穗國用(2005)第348號，地盤面積約為6,003平方米之該發展項目之業權由廣州宏輝持有，土地使用權年期為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。
3. 根據廣州市白雲城市建設開發有限公司（「甲方」）與正輝發展有限公司（「乙方」）分別於一九九八年九月二十九日、二零零八年二月四日及二零一零年四月八日訂立之三份合作合營合同補充協議，廣州宏輝由甲方及乙方成立，總投資額人民幣182,510,000元，註冊資本人民幣79,720,000元，由乙方全數支付，而甲方有權向乙方收取為數人民幣35,866,500元作為固定溢利。根據豐德麗表示，於估值日，上述固定溢利之一部份（人民幣16,500,000元）已支付。
4. 根據於二零一五年十一月十一日發出之營業執照外第S0102014021917號，廣州宏輝經已成立，經營期由一九九三年二月十一日起至二零一九年二月十一日止。
5. 吾等已獲提供豐德麗集團之中國法律顧問之意見，當中（其中包括）載有以下資料：
 - (i) 廣州宏輝依法擁有該物業；
 - (ii) 廣州宏輝可根據相關法律及法規出售、出租或轉讓該物業；及
 - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

				於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	估用詳情		
8 中國 廣東省 中山市 西區 彩虹規劃區 棕櫚彩虹花園一期 之多個部份	<p>棕櫚彩虹花園(「該發展項目」)為一個大型住宅發展項目，總地盤面積約為236,649.80平方米(2,547,298平方呎)。</p> <p>該發展項目計劃分多期發展，總建築面積約為564,388平方米(6,075,072平方呎)。</p> <p>該物業包括該發展項目一期商業中心一至三層總建築面積為11,880.70平方米(127,884平方呎)之多個單位及總建築面積為9,156.10平方米(98,556平方呎)之酒店式服務公寓，於二零一二年落成，建築面積如下：</p>	<p>根據所得資料，該物業總建築面積約為10,186平方米之商業部份根據多份租約租出，總月租金約人民幣293,000元，最後一份租約於二零三零年十月三十一日屆滿，而該物業之其餘商業部份則為空置。</p> <p>該物業之酒店式服務公寓部份現時營運中。</p>		<p>280,500,000 港元 (二億八千零五十萬 港元整)</p> <p>(豐德麗集團應佔 50.6%權益： 141,933,000 港元)</p> <p>(請參閱附註5)</p>
		概約建築面積		
	用途	平方米	平方呎	
	商業(一層)	3,391.74	36,509	
	商業(二層)	4,266.74	45,927	
	商業(三層)	4,222.22	45,448	
	酒店式服務公寓	9,156.10	98,556	
	總計：	21,036.80	226,440	
		=====	=====	
	<p>該物業已獲授多個年期之土地使用權，最後到期日為二零七五年三月三十日，作商業／住宅用途。</p>			

附註：

1. 根據中山市人民政府發出之兩份國有土地使用權證中府國用(2004)第201494號及(2011)第2000310號，地盤面積分別約10,679.70平方米及12,902.60平方米之該發展項目之部份業權均由豐德麗擁有50.6%之附屬公司中山市寶麗房地產發展有限公司(「中山寶麗」)持有，年期分別至二零七四年五月十七日及二零七五年三月三十日屆滿，作商業／住宅用途。
2. 根據均於二零一三年八月二十七日發出之房地產權屬證明書第2013-011052號，總建築面積約9,169.6平方米之該發展項目(8座)之酒店式服務公寓部份之業權歸屬於中山寶麗。
3. 根據27份房地產權證，總建築面積約16,875.23平方米之該發展項目之商業部份之業權歸屬於中山寶麗。
4. 根據於二零一五年十一月五日發出之營業執照統一社會信用代碼914420007480421393號，中山寶麗經已成立，經營期由二零零三年四月十七日起至二零五三年四月十六日止。
5. 根據閣下指示之特定條款，吾等已按交吉基準為該物業之酒店式服務公寓部份進行估值。
6. 吾等已獲提供豐德麗集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 中山寶麗依法擁有該物業；
 - (ii) 中山寶麗可根據相關法律及法規出售、出租或轉讓該物業；及
 - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
9 中國 廣東省 廣州市越秀區 東風東路787號 麗豐中心	東風廣場為一個大型商業／住宅綜合發展項目，分期發展。 該物業包括東風廣場五期之整幢麗豐中心，總建築面積約為65,579.11平方米(705,894平方呎)，於二零一五年落成，並設有313個地庫車位(包括216個機械車位)。建築面積如下：	根據所得資料，該物業總建築面積約為65,387平方米根據多份租約租出，總月租金約人民幣7,520,000元，最後一份租約於二零二七年一月十四日屆滿，而該物業其餘部份則為空置或作自用。	3,245,600,000 港元 (三十二億四千五百 六十萬港元整) (豐德麗集團應佔 50.6%權益： 1,642,273,600 港元)
	概約建築面積		
	用途	樓層	平方米 平方呎
	零售	1層	3,319.59 35,732
	零售	2層	1,517.89 16,339
	零售	3及4層	4,396.86 47,328
	辦公	5至28層	56,344.77 606,495
	總計：		65,579.11 705,894
	該物業已獲授土地使用權，為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。		

附註：

1. 根據廣州市人民政府於二零零三年十月三十日發出之國有土地使用權證穗府國用(2003)第309號，面積約為17,293.00平方米之有關發展項目之業權由豐德麗擁有50.6%之附屬公司廣州麗興房地產開發有限公司(「廣州麗興」)持有，土地使用權年期為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。
2. 根據於二零一五年六月二日發出之建設工程規劃驗收合格證(2015)第279號，東風廣場五期部份之總建築面積為59,139平方米之建設工程已竣工及備案。
3. 根據於二零一六年六月三十日發出之建設工程竣工備案證書穗(建)建驗備第2016-015號，東風廣場五期總建築面積為70,522平方米之部份之建設工程已竣工及備案。
4. 根據310份房地產權證，該物業之310個停車位之業權歸屬於廣州麗興。
5. 根據廣州市輕工房地產開發公司(前稱廣州市越興房地產開發公司)(「甲方」)與麗顯有限公司(「乙方」)分別於一九九三年十一月二十三日、一九九六年六月三日、一九九六年十二月三十一日、一九九七年五月三日、一九九七年八月五日、二零零六年二月十四日、二零零六年五月十日、二零零七年四月二日、二零零八年七月十日、二零零九年五月八日、二零一四年三月五日及二零一五年一月十五日訂立之合作合營合同及十一份補充合同，雙方均同意成立合營公司廣州麗興房地產開發有限公司。上述合同載有(其中包括)以下條件：
 - (i) 總投資額 : 560,000,000 港元
 - (ii) 註冊資本 : 280,000,000 港元
 - (iii) 乙方須承擔合同規定之總投資額。
 - (iv) 甲方可分佔該發展項目19,500平方米之建築面積，而乙方則可分佔餘下之建築面積及由此產生之銷售所得款項。
 - (v) 第5(iv)項所述甲方可分佔之部份包括麗豐中心之多個單位，總建築面積約為7,539.4平方米。
 - (vi) 雙方均同意甲方應獲分配總建築面積約12,395平方米之廣州市越秀區沿江東路407及409號港景商務樓，而非上文附註5(v)所述之物業。
6. 根據於二零一六年七月十二日發出之營業執照外第S0102014007787號，廣州麗興經已成立，經營期由一九九四年六月十五日起至二零一九年六月十五日止。
7. 吾等已獲提供豐德麗集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 廣州麗興依法擁有該物業；
 - (ii) 該物業之部份受按揭限制，該按揭乃有效及可強制執行；
 - (iii) 廣州麗興需持有該物業之總建築面積2,312.26平方米之零售部份及216個機械車位，並有權出租該等部份及授予承租人分租之權利；
 - (iv) 除上文所述者外，廣州麗興可根據相關法律及法規出售、出租或轉讓該物業，惟須取得承人批准；及
 - (v) 除上文附註(7)(ii)所述之按揭外，該物業並無產權負擔。

第二類—豐德麗集團在中國持作銷售用途之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
10 中國 上海市 長寧區 匯川路 88 號 凱欣豪園之 未出售車位	凱欣豪園(「該發展項目」)為一個大型住宅/ 商業綜合發展項目,分兩期發展。 該物業包括該發展項目 406 個地庫車位,總 建築面積約為 13,085.38 平方米(140,851 平方 呎),於二零零六年落成。 該發展項目已獲授土地使用權,年期由 一九九六年五月四日起計為期 70 年,作住宅 用途。	據悉該物業目前根據多份牌照出 租,租期介乎 1 個月至 1 年。	249,000,000 港元 (二億四千九百萬 港元整) (豐德麗集團應佔 48.07% 權益: 119,694,300 港元)

附註:

- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零九年三月二十日發出之上海市房地產權證滬房地長字(2009)第 003008 號,總建築面積 13,085.38 平方米之該物業(406 個地庫車位)之業權由豐德麗擁有 48.07% 之附屬公司上海偉怡房地產發展有限公司(「上海偉怡」)持有,土地使用權年期由一九九六年五月四日起至二零六六年五月三日止為期 70 年,作住宅用途。
- 根據以信託形式代麗豐控股有限公司(由豐德麗擁有 50.6% 權益之附屬公司)持有權益之帝怡投資有限公司(「甲方」)、豐德麗擁有 50.6% 之附屬公司偉度發展有限公司(「乙方」)及上海長寧房地產(集團)公司(「丙方」)於一九九六年三月一日訂立之股份合營合同,各方均同意成立合營公司上海偉怡房地產發展有限公司。上述合同載有(其中包括)以下主要條件:
 - 總投資額 : 25,000,000 美元
 - 註冊資本 : 10,000,000 美元
甲方: 70%
乙方: 25%
丙方: 5%
 - 經營期 : 70 年
- 根據於二零一六年六月三日發出之營業執照統一社會信用代碼第 9131000060737771XE 號,上海偉怡經已成立,經營期由一九九七年九月三日起至二零六七年八月十九日止。
- 吾等已獲提供豐德麗集團之中國法律顧問之意見,當中(其中包括)載有以下資料:
 - 上海偉怡依法擁有該物業;
 - 上海偉怡可根據相關法律及法規出售、出租、轉讓或按揭該物業;及
 - 該物業並無按揭及其他產權負擔。

			於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	估用詳情	
11 中國 上海市 靜安區 蘇家巷 大統路與 芷江西路 交界處 上海五月花 生活廣場之 未出售車位	上海五月花生活廣場(「該發展項目」)為一個住宅及辦公大樓建於一個商業平台之上之綜合發展項目。該發展項目亦包括一個3層地庫作停車場之用。 該物業包括該發展項目458個地庫車位，於二零一一年落成。 該發展項目已獲授土地使用權，由二零零七年二月五日起計為期70年作住宅用途、40年作商業用途及50年作辦公用途。	據悉該物業目前根據多個牌照出租，租期介乎一個月至一年。	168,600,000 港元 (一億六千八百六十萬 港元整) (豐德麗集團應佔 50.6% 權益： 85,311,600 港元)

附註：

- 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一二年六月三十日發出之上海市房地產權證滬房地開字(2012)第006136號，總建築面積為137,129.94平方米之該發展項目之業權由豐德麗擁有50.6%權益之附屬公司上海滬欣房地產發展有限公司(「上海滬欣」)持有。
- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零七年十一月十二日發出之上海市房地產權證滬房地開字(2007)第017286號，地盤面積為19,742平方米之該發展項目之土地使用權歸屬於上海滬欣，土地使用權年期由二零零七年二月五日起計為期70年作住宅用途、40年作商業用途及50年作辦公用途。
- 根據上海和田城市建設開發公司(「甲方」)、帝怡投資有限公司(「乙方」)及先耀有限公司(「丙方」)訂立之股份合營合同，各方均同意成立合營公司上海滬欣房地產發展有限公司。乙方及丙方均為豐德麗擁有50.6%權益之附屬公司。上述合同載有(其中包括)以下主要條件：
 - 總投資額：80,000,000 美元
 - 註冊資本：40,000,000 美元
甲方：5%
乙方：55%
丙方：40%
 - 經營期：70 年
 - 溢利攤分／風險承擔比率：根據各方所佔註冊資本之相關比例釐定

4. 根據股份轉讓協議，甲方同意向乙方出售其於上海滬欣之全部權益。因此，乙方於上海滬欣之權益為60%。
5. 根據於二零一六年三月四日發出之營業執照統一社會信用代碼91310000607350656K號，上海滬欣經已成立，經營期由一九九五年四月二十三日起至二零六五年四月二十二日止。
6. 根據於二零一一年十二月十三日發出之建設工程竣工備案證書2011SH0470號，該發展項目總建築面積為147,923平方米之建設工程已竣工及備案。
7. 吾等已獲提供豐德麗集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 上海滬欣依法擁有該物業；
 - (ii) 上海滬欣可根據相關法律及法規出售、出租、轉讓或按揭該物業；及
 - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
12 中國廣東省 廣州市荔灣區中山 七路與光復路 交界處富邦廣場 之未出售停車位	富邦廣場(「該發展項目」)為一個綜合發展項目,包括一幢住宅大樓及一幢辦公大樓,均建於一個4層高商業平台之上,以及一個2層地庫停車場,約於二零一零年落成。 該物業包括該發展項目127個地庫停車位。 該發展項目已獲授土地使用權,為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。	據悉該物業現時租出租。	98,800,000 港元 (九千八百八十萬 港元整) (豐德麗集團應佔 50.6%權益: 49,992,800 港元)

附註:

- 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零一一年十一月十一日發出之127份廣州市房地產權證粵房地權證穗字第0120285929號、第0120285935號、第0120285939號、第0120285941至0120285971號、第0120285973至0120285977號、第0120285979至0120285991號、第0120285993至0120285994號、第0120286000至0120286040號及第0120286043至0120286074號,該物業之業權由豐德麗擁有50.6%之附屬公司廣州宏輝房產開發有限公司(「廣州宏輝」)持有作停車場之用。
- 根據廣州市人民政府於二零零六年一月十一日發出之國有土地使用權證穗國用(2005)第348號,地盤面積約為6,003平方米之該發展項目之業權由廣州宏輝持有,土地使用權年期為期70年可作住宅用途、40年可作商業、旅遊及娛樂用途及50年可作其他用途。
- 根據廣州市白雲城市建設開發有限公司(「甲方」)與正輝發展有限公司(「乙方」)分別於一九九八年九月二十九日、二零零八年二月四日及二零一零年四月八日訂立之三份合作合營合同補充協議,廣州宏輝由甲方及乙方成立,總投資額人民幣182,510,000元,註冊資本人民幣79,720,000元,由乙方全數支付,而甲方有權向乙方收取為數人民幣35,866,500元作為固定溢利。根據豐德麗表示,於估值日,上述固定溢利之一部份(人民幣16,500,000元)已支付。
- 根據於二零一五年十一月十一日發出之營業執照外第S0102014021917號,廣州宏輝經已成立,經營期由一九九三年二月十一日起至二零一九年二月十一日止。
- 吾等已獲提供豐德麗集團之中國法律顧問之意見,當中(其中包括)載有以下資料:
 - 廣州宏輝依法擁有該物業;
 - 廣州宏輝可根據有關法律及法規出售、出租或轉讓該物業;及
 - 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
13 中國廣東省 廣州市越秀區東華東路 558-596/1006-1044號 東山京士柏之未出售 停車位	東山京士柏(「該發展項目」)為一個住宅發展 項目，建於一個地盤面積約2,405.00平方米 (25,887平方呎)之近似長方形地盤之上。 該物業包括該發展項目之15個地庫停車位， 其於二零一三年落成。 該發展項目將獲授土地使用權，為期70年作 住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及 50年作其他用途。	據悉該物業現為空置。	12,000,000 港元 (一千二百萬港元整) (豐德麗集團應佔 50.6%權益： 6,072,000 港元) (請參閱附註4)

附註：

- 根據廣州市人民政府於二零一二年四月六日發出之國有土地使用權證穗府國用(2012)第01100013號，地盤面積為2,405平方米之該發展項目之業權由豐德麗擁有50.6%之附屬公司廣州振高地產置業有限公司(「廣州振高」)持有，土地使用權年期為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。
- 根據於二零一六年七月十二日發出之營業執照外第S0102014021483號，廣州振高經已成立，經營期由二零零七年六月十五日起至二零二七年六月十五日止。
- 根據十五份廣州市房地產權證，該物業之業權歸屬於廣州振高。
- 據豐德麗告知，該物業之兩個停車位已於估值日前出售，總代價約人民幣1,332,800元。根據豐德麗之指示，於估值日，已出售部份之業權仍由廣州振高持有，因此，其已計入此次估值。吾等亦於估值過程中參考合約代價。
- 吾等已獲提供豐德麗集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - 廣州振高依法擁有該物業；
 - 除附註(4)所述之已售部份外，廣州振高可根據有關法律及法規出售、出租或轉讓該物業；及
 - 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值																				
14 中國廣東省中山市 西區彩虹規劃區 棕櫚彩虹花園一期及 二期之未出售部份	<p>棕櫚彩虹花園(「該發展項目」)為一個大型住宅發展項目，總地盤面積約236,649.80平方米(2,547,298平方呎)。</p> <p>該發展項目計劃分多期發展，總建築面積約為564,388平方米(6,075,072平方呎)。</p> <p>該物業包括該發展項目一期及二期之多個未出售住宅單位及商業中心，總建築面積52,115.22平方米(560,968平方呎)，連同1,186個停車位，分別於二零一二年及二零一七年落成。面積詳情如下：</p> <table border="1" data-bbox="443 859 829 1217"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅(公寓)</td> <td>25,619.62</td> <td>275,770</td> </tr> <tr> <td>住宅(聯排別墅)</td> <td>19,584.11</td> <td>210,803</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>1,966.96</td> <td>21,172</td> </tr> <tr> <td>商業中心</td> <td>4,944.53</td> <td>53,223</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>52,115.22</td> <td>560,968</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	平方呎	住宅(公寓)	25,619.62	275,770	住宅(聯排別墅)	19,584.11	210,803	會所	1,966.96	21,172	商業中心	4,944.53	53,223	總計：	52,115.22	560,968	<p>根據所得資料，該物業為空置或作自用。</p>	<p>1,296,500,000 港元 (十二億九千六百五十萬港元整)</p> <p>(豐德麗集團應佔 50.6%權益： 656,029,000 港元)</p> <p>(請參閱附註14)</p>
用途	概約建築面積																						
	平方米	平方呎																					
住宅(公寓)	25,619.62	275,770																					
住宅(聯排別墅)	19,584.11	210,803																					
會所	1,966.96	21,172																					
商業中心	4,944.53	53,223																					
總計：	52,115.22	560,968																					
	<p>此外，該物業亦包括該發展項目之1,186個地庫停車位。(據豐德麗告知，1,186個停車位中之230個地庫停車位不能出售，其將按長期基準租賃)。</p> <p>該物業已獲授多個年期之土地使用權，最後到期日為二零七五年三月三十日，作商業／住宅用途。</p>																						

附註：

1. 根據中山市人民政府發出之三份國有土地使用權證中府國用(2004)第201494號、(2011)第2000310號及(2011)第2000745號，地盤面積分別約10,679.70平方米、12,902.60平方米及16,608.00平方米之該發展項目之部份業權由豐德麗擁有50.6%之附屬公司中山市寶麗房地產發展有限公司(「中山寶麗」)持有，年期分別至二零七四年五月十七日、二零七五年三月三十日及二零七三年十月二十三日屆滿，作商業／住宅用途。
2. 根據房地產權證粵(2017)中山市不動產權第0294136號，該發展項目總建築面積為1,966.96平方米之會所部份之業權歸屬於中山寶麗。
3. 根據二十七份房地產權證，該發展項目總建築面積約16,875.23平方米之商業部份之業權歸屬於中山寶麗。
4. 根據兩份房地產權證粵(2017)中山市不動產權第0294133號及第0294136號，該發展項目總建築面積為25,635.74平方米之住宅(公寓)部份之業權歸屬於中山寶麗。
5. 根據十五份房地產權證，該發展項目總建築面積為21,183.72平方米之住宅(聯排別墅)部份之業權歸屬於中山寶麗。
6. 根據兩份房地產權屬證明書第2013-011237號及第2013-011239號，該發展項目總建築面積為792.11平方米之住宅(聯排別墅)部份之業權歸屬於中山寶麗。
7. 根據兩份房地產權證粵(2017)中山市不動產權第0294244號及第0090718號，該發展項目之1,052個停車位之業權歸屬於中山寶麗。
8. 根據房地產權屬證明書第2013-011235號，該發展項目之55個停車位之業權歸屬於中山寶麗。
9. 根據於二零一五年十一月五日發出之營業執照統一社會信用代碼914420007480421393，中山寶麗經已成立，經營期由二零零三年四月十七日起至二零五三年四月十六日止。
10. 根據中山市住房和城鄉建設局於二零一七年三月十七日及二零一七年四月二十五日發出之建設工程竣工備案證書中建驗字2017年第720號及第1121號，該發展項目總建築面積175,327.06平方米之部份之建設工程已落成及備案。
11. 根據中山市住房和城鄉建設局發出之兩份中山市商品房預售許可證中建房(預)字第2011346號及2011445號，該發展項目總建築面積46,807.03平方米之部份獲准預售。
12. 根據中山市住房和城鄉建設局發出之四份中山市商品房預售許可證中建房(預)字第2011269號、第2012024號、第2012023號及第2012029號，該發展項目總建築面積27,756.91平方米之部份獲准預售。
13. 根據中山市住房和城鄉建設局發出之四份中山市商品房預售許可證中建房(預)字第2015103號、第2015115號、第2015119號及第2016181號，該發展項目總建築面積107,887.80平方米之部份獲准預售。
14. 據豐德麗告知，該物業總建築面積121.38平方米之住宅(公寓)部份已於估值日前出售，總代價人民幣1,408,008元。根據豐德麗之指示，於估值日，已出售部份之業權仍由中山寶麗持有，因此，其已計入此次估值。吾等亦於估值過程中參考合約代價。
15. 吾等已獲提供豐德麗集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 中山寶麗依法擁有該物業；
 - (ii) 除附註(14)所述之已售部份外，中山寶麗可根據有關法律及法規出售、出租或轉讓該物業；及
 - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
15 中國廣東省廣州市 白雲區橫沙沙洲 御金沙(潯峰御 金沙園)之未 出售部份	<p data-bbox="445 378 820 478">御金沙(「該發展項目」)包括一個面積約 298,938平方米(3,217,769平方呎)之不規則 形狀地盤。</p> <p data-bbox="445 527 820 704">該發展項目分五期發展，為一個住宅發 展項目，總建築面積約為507,167平方米 (5,459,146平方呎)。發展項目包括中高層 公寓、聯排別墅、半獨立式別墅、商業、學 校、幼稚園及停車位。</p>	據悉該物業現為空置。	73,200,000 港元 (七千三百二十萬 港元整)
	<p data-bbox="445 753 820 889">該物業包括該發展項目之總建築面積1,747 平方米(18,805平方呎)之多個未出售零售單 位連同60個停車位，於二零一四年至二零 一七年落成。</p>		(豐德麗集團應佔 24.04%權益： 17,597,280 港元)
	<p data-bbox="445 938 820 1076">該發展項目已獲授土地使用權，由二零零八 年十月十四日起計為期70年作住宅用途、 40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其 他用途。</p>		<i>(請參閱附註5)</i>

附註：

1. 根據廣州市人民政府於二零零八年十月十七日發出之國有土地使用權證穗府國用(2008)第01100190號，地盤面積為226,912.48平方米之該發展項目之部份之業權由廣州麗運房地產開發有限公司(「廣州麗運」，麗運有限公司(「麗運」，豐德麗擁有25.3%之合營公司)擁有95%之附屬公司)持有，土地使用權年期由二零零八年十月十四日起計，為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。
2. 根據於二零一一年八月十六日發出之營業執照440101400026872號，廣州麗運經已成立，經營期由一九九八年七月三十一日起至二零二八年七月三十一日止。
3. 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出之兩份房地產權證穗(2017)廣州市不動產權證第00066699號及第00066700號，該物業總建築面積約1,746.50平方米之零售部份之業權歸屬於廣州麗運。
4. 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出之六十份廣州房地產權證粵房地權證，該物業之停車部份之業權歸屬於廣州麗運。
5. 據豐德麗告知，該物業之兩個停車位已於估值日前出售，總代價人民幣616,479元。根據豐德麗之指示，於估值日，已出售部份之業權仍由廣州麗運持有，因此，其已計入此次估值。吾等亦於估值過程中參考合約代價。
6. 吾等已獲提供豐德麗集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 廣州麗運依法擁有該物業；
 - (ii) 除附註(5)所述之已售部份外，廣州麗運可根據有關法律及法規出售、出租或轉讓該物業；及
 - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
16 中國廣東省廣州市 越秀區東風東路 787號東風廣場五期 之未出售停車位	東風廣場(「該發展項目」)為一個分期發展之 大型商業/住宅綜合發展項目。 該物業包括該發展項目五期21個地庫停車 位，於二零一五年落成。 該發展項目已獲授土地使用權，為期70年作 住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及 50年作其他用途。	該物業現為空置。	22,900,000 港元 (二千二百九十萬 港元整) (豐德麗集團應佔 50.6%權益： 11,587,400 港元) (請參閱附註10)

附註：

- 根據廣州市人民政府於二零零三年十月三十日發出之國有土地使用權證穗府國用(2003)第309號，地盤面積約為17,293.00平方米之該發展項目之部份之業權由豐德麗擁有50.6%之附屬公司廣州麗興房地產開發有限公司(「廣州麗興」)持有，土地使用權年期為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。
- 根據二十份房地產權證，該物業之20個停車位之業權歸屬於廣州麗興。
- 根據廣州市國土局(「甲方」)與廣州麗興(「乙方」)分別於一九九七年九月三十日、二零零零年十一月一日、二零零八年八月八日、二零一三年十一月二十八日及二零一七年一月十二日訂立之國有土地使用權出讓合同穗國地出合(1997)359號及其補充合同，甲方同意向乙方出讓地盤面積約43,161平方米之土地部份之土地使用權。上述合同載有(其中包括)以下主要條件：
 - 用途：辦公、住宅及商業
 - 土地使用年期：70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作辦公用途
 - 總建築面積：236,698.97平方米
 - 最高高度：36層
 - 土地出讓金：人民幣198,831,203元
- 根據於二零一六年七月十二日發出之營業執照外第S0102014007787號，廣州麗興經已成立，經營期由一九九四年六月十五日起至二零一九年六月十五日止。
- 根據廣州市城市規劃局於二零一一年七月十一日發出之建設工程規劃許可證穗規建證(2011)1415號，該發展項目總建築面積35,846平方米(地上)及22,979平方米(地下)之部份獲准建設。

6. 根據廣州市城市規劃局於二零一二年九月十二日發出之建設工程規劃許可證穗規建證(2012)1660號，該發展項目總建築面積70,505.9平方米之部份獲准建設。
7. 根據於二零一二年六月十五日發出之建設工程施工許可證440101201206150101號，該發展項目總建築面積58,825平方米之部份獲准施工。
8. 根據於二零一三年四月十九日發出之建設工程施工許可證440101201304190101號，該發展項目總建築面積70,505.9平方米之部份獲准施工。
9. 根據廣州市輕工房地產開發公司(前稱廣州市越興房地產開發公司)(「丙方」)與麗顯有限公司(「丁方」)分別於一九九三年十一月二十三日、一九九六年六月三日、一九九六年十二月三十一日、一九九七年五月三日、一九九七年八月五日、二零零六年二月十四日、二零零六年五月十日、二零零七年四月二日、二零零八年七月十日、二零零九年五月八日、二零一四年三月五日及二零一五年一月十五日訂立之合作合營合同及11份補充合同，雙方均同意成立合營公司廣州麗興房地產開發有限公司。上述合同載有(其中包括)以下條件：
 - (i) 總投資額 : 560,000,000 港元
 - (ii) 註冊資本 : 280,000,000 港元
 - (iii) 丁方須承擔合同規定之總投資額。
 - (iv) 丙方可分佔該發展項目之19,500平方米建築面積，而丁方則可分佔該發展項目之餘下建築面積及由此產生之銷售所得款項。
 - (v) 丙方有權分佔9(iv)所述部份包括東風廣場五期總建築面積約7,539.4平方米之辦公樓之多個單位。
 - (vi) 雙方均同意，代替上文附註9(v)所述物業，位於廣州越秀區沿江東路第407及409號之總建築面積約12,395平方米之港景商務樓將分配予丙方。
10. 據豐德麗告知，該物業之一個停車位已於估值日前出售，代價人民幣1,000,000元。根據豐德麗之指示，於估值日，已出售部份之業權仍由廣州麗興持有，因此，其已計入此次估值。吾等亦於估值過程中參考合約代價。
11. 吾等已獲提供豐德麗集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 廣州麗興依法擁有該物業；
 - (ii) 除附註(10)所述之已售部份外，廣州麗興可根據有關法律及法規出售、出租或轉讓該物業；及
 - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

第三類— 豐德麗集團在中國持作業主自用用途之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
17 中國廣東省廣州市 越秀區東風東路 787號東風廣場 之商業部份	東風廣場(「該發展項目」)為一個分期發展之 大型商業/住宅綜合發展項目。 該物業包括該發展項目於二零二零年落成之 3層商場，總建築面積為4,042平方米(43,508 平方呎)。建築面積詳情如下：	根據所得資料，該物業總建築面 積約為3,145平方米之部份根據多 份租約租出，總月租金約人民幣 103,000元，最後一份租約於二零 二一年十二月三十一日屆滿，而該 物業其餘部份則由豐德麗集團自用 或作會所經營。	55,000,000 港元 (五千五百萬港元整) (豐德麗集團應佔 50.6% 權益： 27,830,000 港元)
	概約建築面積		
	用途	樓層	平方米 平方呎
	零售	1	235 2,529
	零售	2	552 5,942
	辦公	2	874 9,408
	會所	1-2	2,358 25,381
	其他	1-3	23 248
	總計：		4,042 43,508
			=====
	該物業已獲授土地使用權，由一九九七年九 月三十日起計為期50年，作綜合用途。		

附註：

1. 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零七年六月八日發出之廣州房地產權屬證明書A0001036號，總建築面積12,369.26平方米之該發展項目之會所及地庫停車場部份之業權歸屬於豐德麗擁有50.6%之附屬公司廣州麗興房地產開發有限公司（「廣州麗興」），由一九九七年九月三十日起計為期50年，作綜合用途。
2. 根據廣州市輕工房地產開發公司（前稱廣州市越興房地產開發公司）（「甲方」）與麗顯有限公司（「乙方」）分別於一九九三年十一月二十三日、一九九六年六月三日、一九九六年十二月三十一日、一九九七年五月三日、一九九七年八月五日、二零零六年二月十四日、二零零六年五月十日、二零零七年四月二日、二零零八年七月十日、二零零九年五月八日、二零一四年三月五日及二零一五年一月十五日訂立之合作合營合同及11份補充合同，雙方均同意成立合營公司廣州麗興房地產開發有限公司。上述合同載有（其中包括）以下條件：
 - (i) 總投資額：560,000,000 港元
 - (ii) 註冊資本：280,000,000 港元
 - (iii) 乙方須承擔合同規定之總投資額。
 - (iv) 甲方可分佔該發展項目之19,500平方米建築面積，而乙方則可分佔該發展項目之餘下建築面積及由此產生之銷售所得款項。
 - (v) 甲方有權分佔上述2(iv)所述部份包括東風廣場五期總建築面積約7,539.4平方米之辦公樓之多個單位。
 - (vi) 雙方均同意，代替上文附註2(v)所述物業，位於廣州越秀區沿江東路第407及409號之總建築面積約12,395平方米之港景商務樓將分配予甲方。
3. 根據於二零一六年七月十二日發出之營業執照外第S0102014007787號，廣州麗興經已成立，經營期由一九九四年六月十五日起至二零一九年六月十五日止。
4. 吾等已獲提供豐德麗集團之中國法律顧問之意見，當中（其中包括）載有以下資料：
 - (i) 廣州麗興依法擁有該物業；
 - (ii) 廣州麗興可轉讓該物業，惟前提是（其中包括）：1)於業權轉讓前，在該發展項目內公示15天；2)於公示之15天期間內，並無該發展項目之個別業主提出反對；及3)作會所用途之該物業之性質將不會變動；
 - (iii) 除上文所述者外，廣州麗興可根據有關法律及法規出售、出租或轉讓該物業；及
 - (iv) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

第四類 — 豐德麗集團在中國持有之發展中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值																					
18 中國上海市靜安區 天目西路及大統路 之商業發展項目	<p>該物業包括一幅地盤面積9,961平方米 (107,220平方呎)之地塊。</p> <p>該物業計劃發展為一幢33層高辦公樓宇， 建於一個3層高商業平台之上，以及三層 地庫停車場，總建築面積約100,255平方米 (1,079,145平方呎)。面積詳列如下：</p>	該物業之地基工程正在施工中及該 物業之建設工程計劃於二零二一年 第四季度落成。	<p>1,834,000,000 港元 (十八億三千四百萬 港元整)</p> <p>(豐德麗集團應佔 50.6% 權益： 928,004,000 港元)</p> <p>(請參閱附註1、7及8)</p>																					
	<p style="text-align: center;">概約建築面積</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>55,688</td> <td>599,426</td> </tr> <tr> <td>辦公(轉讓予政府)</td> <td>5,392</td> <td>58,039</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>8,749</td> <td>94,174</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>6,636</td> <td>71,430</td> </tr> <tr> <td>停車位(地庫)</td> <td>23,790</td> <td>256,076</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>100,255</td> <td>1,079,145</td> </tr> </tbody> </table>		用途	平方米	平方呎	辦公	55,688	599,426	辦公(轉讓予政府)	5,392	58,039	零售	8,749	94,174	其他	6,636	71,430	停車位(地庫)	23,790	256,076	總計：	100,255	1,079,145	
用途	平方米	平方呎																						
辦公	55,688	599,426																						
辦公(轉讓予政府)	5,392	58,039																						
零售	8,749	94,174																						
其他	6,636	71,430																						
停車位(地庫)	23,790	256,076																						
總計：	100,255	1,079,145																						
	<p>該物業已獲授土地使用權，由二零一六年九 月三十日起為期40年及50年，分別作商業 用途及辦公用途。</p>																							

附註：

1. 根據上海市靜安規劃、國土資源管理局(「甲方」、豐德麗擁有50.6%之附屬公司上海漢基房地產發展有限公司(「上海漢基」)及上海閘北廣場房地產發展有限公司(「上海閘北」)(統稱「乙方」)訂立之日期為二零一六年九月三十日之上海市國有建設用地使用權出讓合同滬靜規土(2016)出讓合同補字第15號(「土地出讓合同」)，甲方已同意向乙方授出一幅土地之土地使用權。上述合同載有(其中包括)以下主要條件：
 - (i) 總地盤面積 : 9,961.30平方米
 - (ii) 用途 : 商業及辦公
 - (iii) 土地使用年期 : 由二零一六年九月三十日起計為期40年作商業用途及為期50年作辦公用途
 - (iv) 地積比率 : 7.1(地上)
 - (v) 總建築面積 : 70,557平方米(地上)(商業建築面積≤20%及辦公建築面積≥80%)及23,790平方米(地下)
 - (vi) 樓宇高度 : 不超過180米
 - (vii) 綠化面積比率 : 不少於地盤面積之20%
 - (viii) 土地出讓金 : 人民幣91,114,703.98元
 - (ix) 利息 : 上海漢基：46%
上海閘北：54%
 - (x) 建築期限 : 建設工程應於二零一七年九月三十日或之前開始及建設工程應於二零二一年九月二十九日或之前完工
 - (xi) 備註 : — 該物業總建築面積5,392平方米之辦公部份之部份將於落成後按零代價轉讓予政府。
— 該物業之辦公及商業部份必須由乙方自房地產權登記日期起計不少於20年持有作自營。
— 該物業之150個地庫停車位於落成後將由政府以零租金使用。
2. 根據上海市不動產登記局於二零一七年九月二十五日發出之房地產權證滬(2017)靜字不動產權第016752號，地盤面積約9,961平方米之地盤之土地使用權已授予上海漢基及上海閘北，由二零一六年九月三十日起計為期40年作商業用途及為期50年作辦公用途。該物業之辦公及商業部份必須由乙方自房地產權登記日期起計不少於20年持有作自營。
3. 根據於二零一七年七月二十七日發出之營業執照00000002201707270023號及00000002201707270021號，上海漢基及上海閘北已經成立，經營期分別由一九九三年十月二十五日起至二零六年十月二十四日止及由一九九四年九月十二日起至二零六年九月十一日止。
4. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一六年十二月一日發出之建設用地規劃許可證滬靜地(2016)EA31010620165117號，該物業地盤面積9,961.3平方米及總建築面積70,557平方米之建議發展項目獲准發展。

5. 根據上海市靜安區規劃和土地管理局於二零一七年七月二十七日發出之建設工程規劃許可證滬靜建(2017)FA31010620174768號，該物業之建議發展項目獲准建設。
6. 根據上海市靜安區建設管理委員會於二零一七年九月二十六日發出之建設工程施工許可證1702JA0113D01號，該物業之建議發展項目之樁基工程獲准施工。
7. 根據上文附註1(xi)所述，該物業總建築面積5,392平方米之辦公部份之部份將於落成後按零代價轉讓予政府。此外，該物業之150個地庫停車位於落成後將由政府以零租金使用。於吾等之估值過程中，吾等並無就有關部份之任何市值作出意見。
8. 據豐德麗告知，於估值日，該物業之未付建築成本(包括專業費用)及未付配套設施成本分別約為人民幣1,004,000,000元及人民幣80,200,000元。因此，於估值時，吾等已計及上述成本。吾等認為，假設該物業已於估值日落成，其建議發展項目之發展總值估計約為人民幣3,092,000,000元。
9. 吾等已獲提供豐德麗集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 上海漢基及上海閘北依法擁有該物業之土地使用權及建設工程；
 - (ii) 上海漢基及上海閘北可根據附註(1)所述上海市國有建設用地使用權出讓合同轉讓、出租或按揭該物業之土地使用權及建設工程；及
 - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值																				
19 中國廣東省廣州市 越秀區長堤大馬路 海珠廣場	<p>該物業包括一個地盤面積約8,427平方米(90,708平方呎)之不規則形狀土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個辦公/公寓發展項目，概約建築面積列示如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓式辦公</td> <td>47,460</td> <td>510,860</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>8,540</td> <td>91,925</td> </tr> <tr> <td>歷史樓宇</td> <td>1,990</td> <td>21,420</td> </tr> <tr> <td>停車位及設施</td> <td>17,448</td> <td>187,810</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>75,438</td> <td>812,015</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	平方呎	公寓式辦公	47,460	510,860	零售	8,540	91,925	歷史樓宇	1,990	21,420	停車位及設施	17,448	187,810	總計：	75,438	812,015	<p>該物業現有即將清拆之荒廢建築物。</p>	<p>1,540,000,000 港元 (十五億四千萬元整)</p> <p>(豐德麗集團應佔 50.6%權益： 779,240,000 港元)</p> <p>(請參閱附註5)</p>
用途	概約建築面積																						
	平方米	平方呎																					
公寓式辦公	47,460	510,860																					
零售	8,540	91,925																					
歷史樓宇	1,990	21,420																					
停車位及設施	17,448	187,810																					
總計：	75,438	812,015																					
	<p>該物業已獲授土地使用權，為期40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。</p>																						

附註：

- 根據廣州市國土局(「甲方」)與豐德麗擁有50.6%之附屬公司廣州廣鵬房產發展有限公司(「廣州廣鵬」)(「乙方」)於一九九七年四月二十九日訂立之國有土地使用權出讓合同穗國地出合(97)155號，甲方同意向乙方出讓該土地之土地使用權。上述合同載有(其中包括)以下主要條件：

(i)	地盤面積	:	8,427平方米
(ii)	用途	:	商業
(iii)	土地使用年期	:	40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途
(iv)	地積比率	:	12.46
(v)	總建築面積	:	104,500平方米(6,650平方米作商業用途、96,650平方米作辦公用途及1,200平方米為會所)
(vi)	最高/平均高度	:	38層
(vii)	土地出讓金	:	人民幣56,108,811元

2. 根據廣源實業有限公司(「丙方」)與麗鵬有限公司(「丁方」)分別於一九九二年十二月八日、一九九六年九月三日、一九九七年五月十八日及二零零八年四月二十九日訂立之合作合營合同及三份修訂合同，以及二零零八年六月四日發出之批文穗外經貿資批(2008)177號，雙方均同意成立合營公司廣州廣鵬房產發展有限公司。經修訂合同修訂之合同訂明之主要條件(其中包括)如下：
 - (i) 總投資額 : 92,000,000 美元
 - (ii) 註冊資本 : 46,000,000 美元
 - (iii) 經營期 : 發出營業執照日期起計 20 年
 - (iv) 丙方須就一幅地盤面積約 8,000 平方米之土地提供土地使用權，而丁方則須支付發展基金之全部款項，包括土地出讓金。
 - (v) 丙方須於一九九八年三月底前完成清拆、動遷、賠償及地盤平整工程。
 - (vi) 於扣除發展成本、稅項、丙方之投資資本及利息後，剩餘溢利之 20% 將分配予丙方，而 80% 則分配予丁方。
3. 根據丙方與丁方於二零零零年一月二十二日訂立之兩份修訂合同及一份和解協議，合同及協議訂明之主要條件(其中包括)如下：
 - (i) 丙方須協助廣州廣鵬將建議發展項目之計劃土地用途變更為商業及高級住宅用途。
 - (ii) 丙方須協助廣州廣鵬向有關當局申請減少或豁免公用設施建設徵費及綜合發展徵費。
 - (iii) 建議發展項目之已落成樓宇將按 80% 及 20% 之比例售予國內及海外買家。董事會可根據市況向有關當局申請調整上述比率。
 - (iv) 廣州廣鵬出售樓宇之收入將主要用於支付投資成本、利息、任何稅項及徵費。所有餘下之除稅後溢利將分配予丁方。
4. 根據於二零一六年七月八日發出之營業執照外第 S0102014005781 號，廣州廣鵬經已成立，經營期由一九九三年九月十八日起至二零二三年九月十八日止。
5. 據豐德麗告知，於估值日，該物業之未付拆遷費用及配套設施成本約為人民幣 98,300,000 元。因此，於估值時，吾等已計及上述成本。
6. 根據豐德麗提供之資料，建議發展項目尚處於初步規劃階段，故現時無法估計其落成日期。
7. 吾等已獲提供豐德麗集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 國有土地使用權出讓合同乃有效；
 - (ii) 廣州廣鵬在遵照有關法律程序於取得國有土地使用權證上並無法律障礙；
 - (iii) 廣州廣鵬在取得國有土地使用權證後可根據相關法律及法規出售、出租或轉讓該物業；及
 - (iv) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

			於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值																												
物業	概況及年期	佔用詳情																													
20 中國 廣東省 中山市 西區 彩虹規劃區 棕欄彩虹花園 之餘期	棕欄彩虹花園為一個大型住宅發展項目 (「該發展項目」)，包括四個近似長方形之 地盤(即甲、乙、丙及丁地塊)，總面積約 236,649.80平方米(2,547,298平方呎)。 該發展項目計劃分多期發展，總建築面積約 為564,388平方米(6,075,072平方呎)。 該物業包括發展項目餘期，建議總建築面積 為257,255平方米(2,769,093平方呎)。面積 詳列如下：	該物業目前正在建設，並計劃於二 零二零年第三季至二零二二年第三 季完成。	1,540,300,000 港元 (十五億四千零三十萬 港元整) (豐德麗集團應佔 50.6%權益： 779,391,800 港元) (請參閱附註6)																												
	<table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2" style="text-align: center;">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th style="text-align: left;">用途</th> <th style="text-align: right;">平方米</th> <th style="text-align: right;">平方呎</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅(公寓)</td> <td style="text-align: right;">182,801</td> <td style="text-align: right;">1,967,670</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">12,216</td> <td style="text-align: right;">131,493</td> <td></td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td style="text-align: right;">4,280</td> <td style="text-align: right;">46,070</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場(地庫)</td> <td style="text-align: right;">57,958</td> <td style="text-align: right;">623,860</td> <td></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: right;">257,255</td> <td style="text-align: right;">2,769,093</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			概約建築面積		用途	平方米	平方呎		住宅(公寓)	182,801	1,967,670		商業	12,216	131,493		其他	4,280	46,070		停車場(地庫)	57,958	623,860		總計：	257,255	2,769,093			
		概約建築面積																													
用途	平方米	平方呎																													
住宅(公寓)	182,801	1,967,670																													
商業	12,216	131,493																													
其他	4,280	46,070																													
停車場(地庫)	57,958	623,860																													
總計：	257,255	2,769,093																													
	該物業已獲授土地使用權，作商業／住宅用 途，於二零七五年三月三十日屆滿。																														

附註：

1. 根據中山市人民政府發出之兩份國有土地使用權證中府國用(2005)第200204號及中府國用(2011)第2000311號，地盤面積分別約55,434.0平方米及31,614.9平方米之該發展項目之部份之業權均由豐德麗擁有50.6%之附屬公司中山市寶麗房地產發展有限公司(「中山寶麗」)持有，年期均至二零七五年三月三十日屆滿，作商業／住宅用途。
2. 根據於二零一五年十一月五日發出之營業執照統一社會信用代碼914420007480421393，中山寶麗已成立，經營期由二零零三年四月十七日起至二零五三年四月十六日止。
3. 根據中山市規劃局於二零一零年四月七日發出之建設用地規劃許可證地字第281222010030037(補)號，發展項目地盤面積約181,095.20平方米之部份獲准發展。
4. 根據中山市城鄉規劃局於二零一七年六月十九日發出之兩份建設工程規劃許可證建字第281212017010039號及281212017010038號，該發展項目總建築面積約272,347.90平方米之部份獲准建設。
5. 根據中山市城鄉住建局分別於二零一七年十二月一日及二零一七十二月五日發出之兩份建設工程施工許可證442000201712012201及442000201712051801號，該發展項目總建築面積272,347.90平方米之部份獲准施工。
6. 根據豐德麗表示，該物業擬發展項目於估值日之未付建築成本(包括專業費用)約為人民幣969,500,000元。因此，於估值時，吾等已計及上述成本。吾等認為，假設該物業已於估值日落成，其擬發展項目之總開發價值估計約為人民幣3,265,000,000元。
7. 吾等已獲提供豐德麗集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 中山寶麗依法擁有該物業；
 - (ii) 中山寶麗可根據有關法律及法規出售、出租或轉讓該物業；及
 - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
21 中國 廣東省珠海市 橫琴新區藝文 二道東側、彩虹路 南側、天羽道西側 及橫琴大道北側 之兩幅土地	該物業包括位於珠海市橫琴新區藝文二道東側、彩虹路南側、天羽道西側及橫琴大道北側之兩幅相鄰地塊，總地盤面積約130,173.16平方米。	該物業目前正在建設，並計劃於二零一八年第四季度完成。	5,808,000,000 港元 (五十八億零八百萬 港元整)
	該物業位於珠海市南部的橫琴新區。該區主要為建築地盤，計劃發展成旅遊及休閒區。該區距珠海市中心約30分鐘車程。		(豐德麗集團應佔 60.48%權益： 3,512,678,400 港元)
	該物業計劃發展成一個集商業、辦公、酒店及文化發展於一體的綜合項目，地積比率總建築面積約為260,342.92平方米(2,802,331平方呎)。		(請參閱附註11及12)

於二零一八年
五月三十一日
現況下之市值

物業 概況及年期 估用詳情

面積詳列如下：

用途	概約建築面積	
	平方米	平方呎
辦公	50,394.55	542,447
辦公／酒店式 服務公寓 (文化工作坊)	39,914.65	429,641
零售(文化／ 商業區)	48,666.15	523,843
文化(文化 旅遊景點)	26,593.00	286,247
文化(表演廳)	15,605.91	167,982
別墅(文化工作室)	22,755.14	244,936
酒店(文化主題酒店)	55,437.33	596,727
小計：	259,366.73	2,791,823
停車場(地下)	40,165.70	432,344
停車場(地上)	13,980.18	150,483
其他	78,485.38	844,817
總計：	391,997.99	4,219,467

該物業已獲授土地使用權，由二零一三年十二月三十一日起計為期40年作辦公、商業及服務、酒店用途及為期50年作其他用途。

附註：

1. 根據珠海市房地產登記中心於二零一四年五月二十七日發出之兩份廣東省房地產權證粵房地權證珠字第0100244267號及0100244268號，總地盤面積130,173.16平方米之該物業之業權由豐德麗擁有60.48%之附屬公司珠海橫琴麗新文創天地有限公司(「**珠海橫琴**」)持有，土地使用權年期由二零一三年十二月三十一日起計為期40年作辦公、商業及服務、酒店用途及50年作其他用途。
2. 根據珠海市國土資源局(「**甲方**」)與永輝基業有限公司(「**乙方**」)於二零一三年九月二十七日訂立之國有建設用地使用權出讓合同第440401-2013-000023號(「**土地出讓合同**」)，甲方同意向乙方授出兩幅地塊之土地使用權。該合約載有(其中包括)下列重要條件：
 - (i) 總地盤面積 : 130,173.16平方米(地塊一：93,137.04平方米；地塊二：37,036.12平方米)
 - (ii) 用途 : 文化業／創意及商業／服務
 - (iii) 土地使用期限 : 為期50年作文化及創意用途及40年作商業、辦公及酒店用途
 - (iv) 地積比率 : 不超過2.0
 - (v) 總建築面積 : 不超過260,346.32平方米(地塊一：186,274.08平方米；地塊二：74,072.24平方米)
 - (vi) 樓宇高度 : 不超過100米
 - (vii) 綠化率 : 不低於地盤面積之30%
 - (viii) 土地出讓金 : 人民幣523,296,103.2元
 - (ix) 建築契約 : 建設工程應於土地移交起計十二個月內動工，並於土地移交起計四十八個月內完成
 - (x) 備註 :
 - 分配作商業用途以及酒店及辦公用途之建築面積應分別不高於10%及20%，而作文化用途之建築面積則不低於70%。
 - 可銷售建築面積以該物業可計地積比率總建築面積之50%為限。
3. 根據豐德麗表示，乙方為豐德麗擁有60.48%之附屬公司。
4. 於簽署土地出讓合同後，永輝基業有限公司已於二零一四年一月三日成立珠海橫琴(營業執照第440003490000497號)，珠海橫琴已取得附註1所述兩份廣東省房地產權證。
5. 根據珠海市橫琴新區管理委員會—規劃國土局於二零一四年三月十一日發出之建設用地規劃許可證珠橫新規土(地規)(2014)13號，總地盤面積130,173.16平方米之該物業已獲准開發。
6. 根據珠海市橫琴新區管理委員會—規劃國土局於二零一六年發出之五份建設工程規劃許可證珠橫新規土(建)(2016)008號、009號、085號、086號及087號，該物業總建築面積392,050.93平方米之部份獲准建設。
7. 根據珠海市橫琴新區管理委員會—建設環保局於二零一六年八月五日發出之建設工程施工許可證440405201510270101號，該物業總建築面積340,862.50平方米之部份建設工程獲准施工。
8. 根據珠海市橫琴新區管理委員會—建設環保局於二零一六年發出之四份建設工程施工許可證440405201605240101號、440410201611180101號、440410201611170101號及440405201609300301號，該物業總建築面積381,055.03平方米之部份建設工程獲准施工。

9. 根據珠海市橫琴新區管理委員會—建設環保局於二零一八年三月九日發出之建設工程施工許可證440405201803090101號，該物業總建築面積8,623.48平方米之部份建設工程獲准施工。
10. 根據於二零一七年十二月七日發出之珠海市商品房預售許可證第HQS2017009號，該物業總建築面積18,342.35平方米之部份獲准預售。
11. 根據豐德麗表示，該物業(不包括文化旅遊景點部份)於估值日之未付開發成本(包括專業費用)約為人民幣1,985,400,000元。因此，於估值時，吾等已計及上述成本。吾等認為，假設該物業(不包括文化旅遊景點部份)已於估值日落成，其擬發展項目之總開發價值估計約為人民幣7,597,000,000元。
12. 由於豐德麗集團持有並開發之第21項物業之文化旅遊景點部份之樓宇及構築物乃就特定用途設計而成，故此並無已知及可資比較之市場案例，因此，吾等已採用成本法為物業進行估值。吾等之估值乃根據土地現行用途之估計市值，加上裝修之目前重置成本總額，減實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化(如有)撥備計算。吾等將「重置成本總額」界定為於估值日之價格水平興建與現有樓宇相同面積之樓宇或其他現代樓宇之估計成本。估計建築成本包括興建期間應付之專業費用及融資成本，以及與興建該樓宇直接相關之其他相關開支。吾等必須表明終止現有業務(如有)可能對該物業以成本法計算之市值構成重大影響。文化旅遊景點部份於估值日仍在興建中，故吾等依賴之資料包括但不限於文化旅遊景點之溢利預測，前提為文化旅遊景點之收益將足以維持日後之持續營運。
13. 吾等已獲提供豐德麗集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 珠海橫琴依法擁有該物業；
 - (ii) 誠如附註(2)(x)所述，該物業可計地積比率總建築面積之50%目前限制銷售。珠海橫琴需持有該部份，並有權出租該部份及授予承租人分租之權利；
 - (iii) 該物業部份(包括土地及建設工程)受按揭限制，該按揭乃有效及可強制執行；
 - (iv) 除上文所述者外，珠海橫琴可根據有關法律及法規出售、出租或轉讓該物業，惟須取得承人批准；及
 - (v) 除附註(13)(iii)所述之按揭外，該物業並無產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值																									
22 中國 上海市黃浦區 五里橋街道104 街坊之一幅土地	該物業包括位於上海市黃浦區五里橋之一幅 近似長方形之土地，總地盤面積約6,885.20 平方米。 該物業計劃發展為總建築面積約為15,798.04 平方米(170,050平方呎)之住宅發展項目。 面積詳情如下：	該物業目前正在建設，並計劃於二 零一九年第一季度完成。	1,014,000,000 港元 (十億一千四百萬 港元整) (豐德麗集團應佔 50.6%權益： 513,084,000 港元)																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="445 715 488 742" rowspan="2">用途</th> <th colspan="2" data-bbox="676 676 799 704">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th data-bbox="676 715 730 742">平方米</th> <th data-bbox="767 715 823 742">平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="445 789 488 817">住宅</td> <td data-bbox="655 789 730 817">6,579.05</td> <td data-bbox="767 789 823 817">70,817</td> </tr> <tr> <td data-bbox="445 827 544 855">住宅(地庫)</td> <td data-bbox="655 827 730 855">1,196.55</td> <td data-bbox="767 827 823 855">12,880</td> </tr> <tr> <td data-bbox="445 866 603 893">住宅(保障性住房)</td> <td data-bbox="655 866 730 893">2,785.00</td> <td data-bbox="767 866 823 893">29,978</td> </tr> <tr> <td data-bbox="445 904 544 932">會所(地庫)</td> <td data-bbox="676 904 730 932">434.74</td> <td data-bbox="767 904 823 932">4,679</td> </tr> <tr> <td data-bbox="445 942 564 970">停車場(地庫)</td> <td data-bbox="655 942 730 970">4,368.71</td> <td data-bbox="767 942 823 970">47,025</td> </tr> <tr> <td data-bbox="445 981 488 1008">其他</td> <td data-bbox="676 981 730 1008">433.99</td> <td data-bbox="767 981 823 1008">4,671</td> </tr> <tr> <td data-bbox="445 1055 501 1083">總計：</td> <td data-bbox="644 1055 730 1083">15,798.04</td> <td data-bbox="751 1055 823 1083">170,050</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	平方呎	住宅	6,579.05	70,817	住宅(地庫)	1,196.55	12,880	住宅(保障性住房)	2,785.00	29,978	會所(地庫)	434.74	4,679	停車場(地庫)	4,368.71	47,025	其他	433.99	4,671	總計：	15,798.04	170,050	(請參閱附註8及9)
用途	概約建築面積																											
	平方米	平方呎																										
住宅	6,579.05	70,817																										
住宅(地庫)	1,196.55	12,880																										
住宅(保障性住房)	2,785.00	29,978																										
會所(地庫)	434.74	4,679																										
停車場(地庫)	4,368.71	47,025																										
其他	433.99	4,671																										
總計：	15,798.04	170,050																										
	該物業已獲授土地使用權，為期70年作住宅 用途，於二零八五年三月二十四日屆滿。																											

附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零一五年九月二十三日發出之上海市房地產權證滬房地黃字(2015)第053145號，地盤面積為6,885.2平方米之該物業之土地使用權歸屬於豐德麗擁有50.6%之附屬公司上海麗星房地產發展有限公司(「上海麗星」)，土地使用權年期由二零一五年三月二十五日起計為期70年作住宅用途，於二零八五年三月二十四日屆滿。
2. 根據於二零一五年十一月九日發出之營業執照第00000002201511090064號，上海麗星已成立，經營期由二零一四年九月十六日起至二零六四年九月十五日止。
3. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一五年四月二十三日發出之建設用地規劃許可證滬規地(2015)EA31000020154388號，該物業總地盤面積6,885.20平方米獲准發展。
4. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一七年三月三十一日發出之建設工程規劃許可證滬靜建(2017)FA31000020174306號，該物業之建議發展項目之樁基工程獲准建設。
5. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一七年七月二十四日發出之建設工程規劃許可證滬靜建(2017)FA31000020174766號，該物業總建築面積15,798.04平方米之建議發展項目獲准建設。
6. 根據上海市住房和城鄉建設管理委員會於二零一七年四月十四日發出之建設工程施工許可證1601HP0003D01號，該物業之建議發展項目之樁基工程獲准施工。
7. 根據上海市住房和城鄉建設管理委員會於二零一七年八月十六日發出之建設工程施工許可證1601HP0003D02號，該物業總建築面積15,798.04平方米之建議發展項目之建設工程獲准施工。
8. 據豐德麗告知，該物業總建築面積2,785平方米之住宅部份將於落成後無償轉讓予政府作為保障性住房。因此，於吾等對上述部份之估值過程中，吾等僅考慮建築成本，並無賦予任何價值。
9. 據豐德麗告知，於估值日，該物業之未付建築成本(包括專業費用)及未付配套設施成本分別約為人民幣152,800,000元及人民幣950,000元。因此，於估值時，吾等已計及上述成本。吾等認為，假設該物業已於估值日落成，其建議發展項目之發展總值估計約為人民幣1,144,000,000元。
10. 吾等已獲提供豐德麗集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 上海麗星依法擁有該物業之房屋所有權及建設工程；
 - (ii) 該物業受按揭限制，該按揭乃有效及可強制執行；
 - (iii) 上海麗星可根據相關法律及法規出售、出租或轉讓該物業之土地使用權及建設工程，惟須取得承按人批准；及
 - (iv) 除附註(10)(ii)所述之按揭外，該物業並無產權負擔。

第五類 — 豐德麗集團在香港持作業主自用用途之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
23 香港半山梅道5及 7號梅苑2座20樓 及梅苑1及2座 地下第57號車位	梅苑2座為一幢設有中央冷氣系統之26層公寓樓宇，建於一個3層停車場／休憩平台上，於一九九二年落成。	據悉該物業現為業主自用。	115,000,000 港元 (一億一千五百萬 港元整)
內地段第1772號及 其伸延部份2,480份 之35份	該物業包括梅苑2座內一個建築面積約315.22平方米(3,393平方呎)之公寓單位。該物業亦包括地面之一個有蓋車位。		(豐德麗集團應佔 50.6%權益： 58,190,000 港元)
	該物業根據政府租契及伸延條件6018號持有，由一九零七年四月八日起計為期75年，可續期75年。該地段及其伸延部份每年應付之地租為140,400港元。		

附註：

1. 該物業之註冊業主為豐德麗擁有50.6%之附屬公司遠山有限公司。
2. 於估值日，該物業座落於半山區西部份區計劃大綱圖編號S/H11/15之「住宅(乙類)」地帶。
3. 該物業須受以下產權負擔規限：
 - i. 入伙紙，見日期為一九九二年三月十二日之註冊摘要編號UB5225592。
 - ii. 以嘉里物業代理有限公司「經理」為受益人訂立之公契及管理協議，見日期為一九九二年三月三十日之註冊摘要編號UB5247138。
 - iii. 港島西及南區地政專員之許可函(附圖則)，見日期為二零零八年三月十九日之註冊摘要編號08042101880013。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值														
24 香港鴨脷洲 海怡路18A號 海怡半島 東翼商場 四樓、五樓及天台	海怡半島為位於香港島鴨脷洲區東部之大型私人屋苑。該屋苑整體包括共34棟高層住宅樓連同配套娛樂及停車設施，由一九九一年至一九九五年分階段落成。海怡半島內之兩幢商業樓宇內設有商業設施及分別稱為東翼商場及西翼商場(亦稱海怡西商場)。	據悉該物業現為業主估用。 於估值日，該物業之四樓、五樓及天台受一份集團內部公司租約所限，租期由二零一六年一月二十二日起為期10年2個月。首兩個月為免租期及遞增租金如下：	137,000,000 港元 (一億三千七百萬 港元整) (豐德麗集團應佔 100%權益： 137,000,000 港元)														
鴨脷洲內地段 121號餘段 168,000份不可分割 份數中之202份	海怡半島之東翼商場位於海怡路及怡南路之交界。其為一個六層購物業/娛樂綜合體，建於一個兩層地下停車場之上，於一九九四年落成。 該物業包括東翼商場四樓、五樓及天台及現作為一間營運戲院。根據獲批准建築圖則，該物業之概約建築面積概述如下：	<table border="1"> <thead> <tr> <th>年份</th> <th>月租金 (不包括差餉 及管理費)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1至3年</td> <td>260,000 港元</td> </tr> <tr> <td>第4至6年</td> <td>273,000 港元</td> </tr> <tr> <td>第7至9年</td> <td>286,650 港元</td> </tr> <tr> <td>第10年</td> <td>300,983 港元</td> </tr> </tbody> </table>	年份	月租金 (不包括差餉 及管理費)	第1至3年	260,000 港元	第4至6年	273,000 港元	第7至9年	286,650 港元	第10年	300,983 港元					
年份	月租金 (不包括差餉 及管理費)																
第1至3年	260,000 港元																
第4至6年	273,000 港元																
第7至9年	286,650 港元																
第10年	300,983 港元																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">樓層</th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>四樓：</td> <td>1,732.339</td> <td>18,647</td> </tr> <tr> <td>五樓：</td> <td>250.774</td> <td>2,699</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>1,983.113</td> <td>21,316</td> </tr> </tbody> </table>	樓層	建築面積		(平方米)	(平方呎)	四樓：	1,732.339	18,647	五樓：	250.774	2,699	總計：	1,983.113	21,316	該物業亦擁有額外營業額租金條款，其概述如下：	
樓層	建築面積																
	(平方米)	(平方呎)															
四樓：	1,732.339	18,647															
五樓：	250.774	2,699															
總計：	1,983.113	21,316															
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>年度累計 總票房收入</th> <th>應付業主 營業額租金</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>二千二百萬港元或以下</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td>二千二百萬港元至 二千六百萬港元</td> <td>超出二千二百萬 港元之總票房 收入之16%</td> </tr> <tr> <td>二千六百萬港元 至三千萬港元</td> <td>640,000 港元加 超出二千六百萬 港元之總票房 收入之18%</td> </tr> <tr> <td>三千萬港元以上</td> <td>1,360,000 港元 加超出三千 萬港元之 總票房 收入之20%</td> </tr> </tbody> </table>	年度累計 總票房收入	應付業主 營業額租金	二千二百萬港元或以下	無	二千二百萬港元至 二千六百萬港元	超出二千二百萬 港元之總票房 收入之16%	二千六百萬港元 至三千萬港元	640,000 港元加 超出二千六百萬 港元之總票房 收入之18%	三千萬港元以上	1,360,000 港元 加超出三千 萬港元之 總票房 收入之20%					
年度累計 總票房收入	應付業主 營業額租金																
二千二百萬港元或以下	無																
二千二百萬港元至 二千六百萬港元	超出二千二百萬 港元之總票房 收入之16%																
二千六百萬港元 至三千萬港元	640,000 港元加 超出二千六百萬 港元之總票房 收入之18%																
三千萬港元以上	1,360,000 港元 加超出三千 萬港元之 總票房 收入之20%																

於二零一八年
五月三十一日
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情
----	-------	------

該物業亦包括 72.46 平方米 (780 平方呎) 左右之平台及約 1,004.55 平方米 (10,813 平方呎) 左右之天台。

鴨脷洲內地段第 121 號乃根據換地條件第 UB11998 號持有，年期由一九八八年一月二十八日起至二零四零年三月三十一日止，每年政府地租按該物業當時應課差餉值之 3% 計算。

附註：

1. 該物業之註冊業主為豐德麗擁有 100% 之附屬公司 Kaleidoscope International Limited。
2. 於估值日，該物業座落於香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/32 之「商業」地帶。
3. 該物業須受以下產權負擔規限：
 - i. 公契，見日期為一九九二年一月十四日之註冊摘要編號 UB5168423。
 - ii. 入伙紙第 H22/94 號，見日期為一九九四年二月十七日之註冊摘要編號 UB6025073。
 - iii. 分公契 (註冊摘要編號 UB5675751) 再註冊 (有關 168,000 份份數中之 15,000 份商業發展項目、車庫、公用地方 (不包括住宅公用地方) 及政府大樓)，見日期為一九九三年五月十五日之註冊摘要編號 UB6074715。
 - iv. 以海怡廣場物業管理有限公司「副經理」為受益人訂立之公契再分契及管理協議，見日期為一九九四年十月十日之註冊摘要編號 UB6155283。
 - v. 有關變更櫃台用途之修訂公契再分契及管理協議 (註冊摘要編號 6155283) 附表三之備忘錄，見日期為一九九七年九月四日之註冊摘要編號 UB7253418。
 - vi. 承諾契據，見日期為一九九七年八月二十五日之註冊摘要編號 UB7264632。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
25 香港 新界 元朗 橫洲路16號 福達工業大廈 地下第7、8 及9號停車位	福達工業大廈為14層高之工業大廈，於一九七八年落成。 該物業包括福達工業大廈地下之3個停車位。 根據補充公契(見註冊摘要編號YL302375)，該物業乃指定為公用地方。	據悉該物業現為空置。	無商業價值
元朗市地段第221號 1,188份不可分割份 數中之3份	元朗市地段第221號根據新批租約持有，自一九八八年七月一日起計為期99年(減去到期前最後3天)，並已按每年政府地租以該物業當時應課差餉值之3%延期至二零四七年六月三十日。		

附註：

1. 該物業之註冊業主為豐德麗擁有100%之附屬公司弘亮有限公司。
2. 於估值日，該物業座落於元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/23之「住宅(戊類)」地帶。
3. 該物業須受以下產權負擔規限：
 - i. 附帶經修訂停車位佈局設計圖之函件，見日期為一九七八年十二月九日之註冊摘要編號YL214864。
 - ii. 公契，見日期為一九七八年十二月十四日之註冊摘要編號YL216183。
 - iii. 補充公契，見日期為一九八五年四月二十日之註冊摘要編號YL302375。
 - iv. 滿意紙之核證副本，見日期為一九七八年六月十四日之註冊摘要編號YL347740。
 - v. 補充公契，見日期為一九八七年八月三日之註冊摘要編號YL372993。
 - vi. 管理協議，見日期為一九九三年九月二日之註冊摘要編號YL565323。
4. 根據Town Investment Property Limited(所有該等3個停車位之前業主或「甲方」)與福達工業大廈剩餘權益之其他業主(統稱為「乙方」)所訂立日期為一九八五年四月二十日之註冊摘要編號YL302375之補充公契，甲方及其繼承人及受讓人放棄、豁免及免除其持有、使用、估用及享有上述停車位之獨家權利及特權。乙方及其各自之繼承人及受讓人、租戶、代理、傭人及其他授權人士有權(毋須知會甲方)於之後任何時間與甲方及所有其他擁有同樣權利之人士共同進入及使用上述停車位。此後，該等3個停車位由福達工業大廈所有業主及佔用人共同使用，因此並無賦予商業價值。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
26 香港 新界 元朗 橫洲路16號 福達工業大廈 10樓之儲物室	福達工業大廈為14層高之工業大廈，於一九七八年落成。 該物業包括福達工業大廈10樓之儲物室。 該物業之實用面積約為7.6平方米(82平方呎)。	據悉該物業現為空置。	72,000 港元 (七萬兩千 港元整)
元朗 市地段第221號 1,188份不可分割 份數中之60份之 六十分之一	元朗市地段第221號根據新批租約持有，自一九八八年七月一日起計為期99年(減去到期前最後3天)，並已按每年政府地租以該物業當時應課差餉值之3%延期至二零四七年六月三十日。		(豐德麗集團應佔 100%權益： 72,000 港元)

附註：

1. 該物業之註冊業主為豐德麗擁有100%之附屬公司弘亮有限公司。
2. 於估值日，該物業座落於元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/23之「住宅(戊類)」地帶。
3. 該物業須受以下產權負擔規限：
 - i. 公契，見日期為一九七八年十二月十四日之註冊摘要編號YL216183。
 - ii. 補充公契，見日期為一九八五年四月二十日之註冊摘要編號YL302375。
 - iii. 滿意紙之核證副本，見日期為一九七八年六月十四日之註冊摘要編號YL347740。
 - iv. 補充公契，見日期為一九八七年八月三日之註冊摘要編號YL372993。
 - v. 管理協議，見日期為一九九三年九月二日之註冊摘要編號YL565323。
 - vi. 按揭，以向朗盈信貸有限公司抵押一般信貸融資(關於代價將是無限，另解除部份，請參閱各自之分層註冊)，見日期為二零零四年一月十日之註冊摘要編號YL1069586。
 - vii. 分公契，見日期為二零零四年十一月一日之註冊摘要編號YL1108851。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
27 香港 新界 元朗 橫洲路16號 福達工業大廈 10樓之公共區域	福達工業大廈為14層高之工業大廈，於一九七八年落成。 該物業包括福達工業大廈10樓之公共走廊及男女廁所，實用面積約為123.6平方米(1,330平方呎)。	據悉該物業現為空置。	無商業價值
元朗 市地段第221號 1,188份不可分割 份數中之60份之 六十分之一	根據補充公契(見註冊摘要編號YL1108851)，該物業乃指定為公用地方(上述摘要所附圖則中顯示「黃色及黃色間黑色」之區域)。 元朗市地段第221號根據新批租約持有，自一九八八年七月一日起計為期99年(減去到期前最後3天)，並已按每年政府地租以該物業當時應課差餉值之3%延期至二零四七年六月三十日。		

附註：

1. 該物業之註冊業主為豐德麗擁有100%之附屬公司弘亮有限公司。
2. 於估值日，該物業座落於元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/23之「住宅(戊類)」地帶。
3. 該物業須受以下產權負擔規限：
 - i. 公契，見日期為一九七八年十二月十四日之註冊摘要編號YL216183。
 - ii. 補充公契，見日期為一九八五年四月二十日之註冊摘要編號YL302375。
 - iii. 滿意紙之核證副本，見日期為一九七八年六月十四日之註冊摘要編號YL347740。
 - iv. 補充公契，見日期為一九八七年八月三日之註冊摘要編號YL372993。
 - v. 管理協議，見日期為一九九三年九月二日之註冊摘要編號YL565323。
 - vi. 按揭，以向朗盈信貸有限公司抵押一般信貸融資(關於代價將是無限，另解除部份，請參閱各自之分層註冊)，見日期為二零零四年一月十日之註冊摘要編號YL1069586。
 - vii. 分公契，見日期為二零零四年十一月一日之註冊摘要編號YL1108851。
4. 該物業權益之現有業主原擁有福達工業大廈10樓整層。根據日期為二零零四年十一月一日之註冊摘要編號YL1108851之分公契，10樓整層分為A室、B室、儲藏室及該公共區域。A室與B室其後出售予其他第三方，而該物業權益(即10樓之公共區域)仍由弘亮有限公司持有。

第六類— 豐德麗集團在澳門持作業主自用用途之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
28 澳門沙格斯大馬路 28-248號、城市日 前地18-52號及 孫逸仙大馬路 945-973Y號 壹號湖畔 3座25樓 B室	<p>壹號湖畔(「該發展項目」)為臨海而建之綜合發展項目，集零售、住宅及住宅設施於一體，同時兼具由文華東方酒店集團管理之頂級酒店。該發展項目約於二零零九年落成。</p> <p>壹號湖畔直通美高梅金殿，鄰近澳門永利渡假酒店、澳門旅遊塔會展娛樂中心及澳門新葡京酒店。</p> <p>壹號湖畔包括建於九層裙樓(三層零售、四層停車場、一層住宅大堂及一層平台花園)加兩層地庫停車場上之七幢32至38層高之住宅樓。五層高之住客會所可提供室內外活動設施。</p> <p>根據第87/2006號運輸工務司司長批示，允許在該發展項目內建設一間五星級酒店發展項目及一個商住綜合體。</p> <p>該物業包括壹號湖畔3座25樓之一個住宅單位。根據網站售樓書，該物業之建築面積及實用面積約為279.3平方米(3,006平方呎)及217.9平方米(2,345平方呎)。</p>	據悉該物業現為空置。	37,864,000 港元 (三千七百八十六萬 四千港元整) (豐德麗集團應佔 100%權益： 37,864,000 港元)

於二零一八年
五月三十一日
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情
----	-------	------

該物業乃根據政府租賃批地持有，自二零零六年六月七日起計為期25年，可根據相關澳門法例予以重續，而就該地段應付之政府地租如下：

i) 於施工期間，該發展項目之年租將為550,320澳門元，而單位租金則為每平方米30澳門元。

ii) 於施工完成後，年租如下：

五星級酒店	每平方米15澳門元
停車場(酒店)	每平方米10澳門元
室外(酒店)	每平方米10澳門元
住宅	每平方米10澳門元
停車場(住宅)	每平方米10澳門元
室外(住宅)	每平方米10澳門元

附註：

1. 該物業之註冊業主為豐德麗擁有100%之附屬公司青威有限公司。
2. 根據於二零零五年四月二十二日發出之街道準線圖，該物業被劃分為「酒店區域、住宅及商業」地帶。
3. 並無針對該物業登記的重大產權負擔。

1. 責任聲明

本豐德麗綜合文件之刊發獲麗新發展董事批准，彼等願就本豐德麗綜合文件所載資料(有關豐德麗集團之資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本豐德麗綜合文件所表達之意見(豐德麗集團或豐德麗董事所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本豐德麗綜合文件並無遺漏任何其他事實，致令本豐德麗綜合文件之任何陳述產生誤導。

本豐德麗綜合文件之刊發獲要約人董事批准，彼等願就本豐德麗綜合文件所載資料(有關豐德麗集團之資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本豐德麗綜合文件所表達之意見(豐德麗集團或豐德麗董事所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本豐德麗綜合文件並無遺漏任何其他事實，致令本豐德麗綜合文件之任何陳述產生誤導。

2. 豐德麗之證券權益披露

就本豐德麗綜合文件附錄四第2及第3段而言，「擁有權益」具有證券及期貨條例第XV部所賦予之相同涵義。

於最後可行日期，除本豐德麗綜合文件之「滙豐函件」內10節「豐德麗之股權架構」所披露者外：

- (a) 要約人並無擁有任何豐德麗股份、豐德麗購股權或有關豐德麗股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 要約人董事概無於任何豐德麗股份、豐德麗購股權或有關豐德麗股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益；及
- (c) 要約人一致行動人士概無擁有或控制任何豐德麗股份、豐德麗購股權或有關豐德麗股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

3. 有關豐德麗之證券交易

於有關期間，要約人、要約人董事及要約人一致行動人士概無以有價值代價進行任何豐德麗股份、豐德麗購股權或有關豐德麗股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的交易。

4. 與該等要約有關之安排

於最後可行日期，

- (a) 概無豐德麗董事已獲提供利益以作為與豐德麗要約有關之離職補償或在其他方面之補償；
- (b) 要約人或任何要約人一致行動人士與任何豐德麗董事或近期豐德麗董事、豐德麗股東或近期豐德麗股東概無存續任何關於或依據豐德麗要約結果之協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）；
- (c) 要約人或任何要約人一致行動人士與任何其他人士概無訂立收購守則規則22註釋8所述有關類別之安排；
- (d) 概無擁有或控制豐德麗股份、豐德麗購股權或有關豐德麗股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之任何人士已不可撤銷地承諾彼等將接納或不接納豐德麗要約；
- (e) 概無豐德麗股份、豐德麗購股權或有關豐德麗股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由要約人或任何要約人一致行動人士借入或借出（已轉借或出售之借入證券（如有）除外）；
- (f) 要約人概無作為訂約方而涉及可能會或可能不會援引或尋求援引豐德麗要約之條件之情況之協議或安排；及
- (g) 要約人無意將根據豐德麗要約所收購之任何豐德麗股份轉讓、押記或質押予任何其他人士，亦無與任何第三方就此訂立任何協議、安排或諒解。

5. 其他資料

- (a) 要約人為於香港註冊成立之有限公司，為一間由麗新發展全資擁有之附屬公司。要約人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) 要約人董事會包括四名董事，即林建岳博士與周福安、劉樹仁及林孝賢諸位先生。
- (c) 麗新發展為一間於香港註冊成立之有限公司。麗新發展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。
- (d) 麗新發展董事會包括四名執行董事，即林建岳博士(主席)與周福安(副主席)、劉樹仁(行政總裁)及林孝賢諸位先生；兩名非執行董事，即林建名博士及余寶珠女士；以及三名獨立非執行董事，即林秉軍、梁樹賢及葉澍堃諸位先生。
- (e) 滙豐之註冊辦事處位於香港皇后大道中1號。

1. 責任聲明

本豐德麗綜合文件載有遵照收購守則而提供之有關豐德麗集團之資料。

本豐德麗綜合文件中所載有關豐德麗集團之資料乃由豐德麗提供。豐德麗董事願就本豐德麗綜合文件所載有關豐德麗集團之資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，豐德麗集團或豐德麗董事於本豐德麗綜合文件所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本豐德麗綜合文件並無遺漏任何其他事實，致令本豐德麗綜合文件所載有關豐德麗集團之任何陳述產生誤導。

2. 豐德麗之股本

於最後可行日期：

- (a) 豐德麗之法定股本為 1,250,000,000 港元，分為 2,500,000,000 股豐德麗股份；
- (b) 豐德麗之已發行股本約為 745,927,299 港元，分為 1,491,854,598 股豐德麗股份；
- (c) 由二零一七年七月三十一日（即豐德麗上一個財政年度結算日）起，概無發行任何新豐德麗股份；
- (d) 就資本、股息及投票權利而言，所有豐德麗股份在所有方面均具有同等地位；
- (e) 共有 32,850,665 份豐德麗購股權。按本豐德麗綜合文件之「滙豐函件」內「豐德麗購股權要約及豐德麗購股權要約價」一節之各豐德麗購股權適用之行使價列表所載，倘任何豐德麗購股權於豐德麗股份要約截止日期前根據豐德麗購股權計劃之條款獲歸屬或行使，因於豐德麗股份要約截止日期前行使該等豐德麗購股權而發行之任何豐德麗股份將受豐德麗股份要約所規限，並符合資格參與豐德麗股份要約。

根據豐德麗購股權計劃之條款，豐德麗購股權持有人將有權於豐德麗股份要約截止前隨時悉數行使豐德麗購股權（以尚未行使者為限），而任何尚未行使之豐德麗購股權將告失效（隨後有關豐德麗購股權之持有人將無法接納有關該等豐德麗購股權之豐德麗購股權要約）。然而，就根據豐德麗於二零一五年十二月十一日採

納之購股權計劃授出之任何豐德麗購股權(即行使價為每股豐德麗股份1.360港元之400,000份豐德麗購股權)而言,倘於豐德麗股份要約截止前,要約人成為有權行使強制收購豐德麗要約股份之權利,並發出其強制性收購通知,則有關豐德麗購股權由有關通知發出之日起一(1)個月內仍可行使(惟其購股權期間尚未屆滿),倘有關豐德麗購股權未獲行使,則將告失效;及

- (f) 除豐德麗購股權之外,麗新發展、要約人或豐德麗概無發行其他購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為豐德麗股份之其他證券。

3. 市價

下表載列豐德麗股份於(i)有關期間每個曆月之最後一個營業日;(ii)最後交易日;及(iii)最後可行日期於聯交所之收市價:

日期	每股豐德麗股份 之收市價 (港元)
二零一七年	
十一月三十日	1.29
十二月二十九日	1.28
二零一八年	
一月三十一日	1.33
二月二十八日	1.27
三月二十九日	1.29
四月三十日	1.25
五月二十五日(最後交易日)	1.35
五月三十一日	1.44
六月二十九日	1.25
七月二十日(最後可行日期)	1.25

於有關期間,豐德麗股份於聯交所所報之最高收市價為於二零一八年五月三十日之每股豐德麗股份1.51港元,而豐德麗股份於聯交所所報之最低收市價為於二零一八年五月十日、二零一八年五月九日、二零一八年五月八日、二零一八年五月七日、二零一八年五月四日、二零一八年五月三日、二零一八年四月二十七日、二零一八年四月二十六日及二零一八年四月二十五日之每股豐德麗股份1.18港元。

4. 權益披露

就本段而言，「擁有權益」及「權益」具有證券及期貨條例第 XV 部所賦予之相同涵義。

(i) 豐德麗董事及主要行政人員於豐德麗及其相聯法團證券之權益及淡倉

於最後可行日期，豐德麗董事及主要行政人員於豐德麗及其相聯法團（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須(a)根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部規定知會豐德麗及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之有關規定被當作或被視為擁有之權益及淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第 352 條規定須登記於當中所述登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則知會豐德麗及聯交所之權益或淡倉如下：

於豐德麗股份之好倉

豐德麗董事 或主要行政人員姓名	身份	於豐德麗股份及相關股份之好倉				總數	佔已發行豐德麗 股份總數 概約百分比 (附註1)
		豐德麗股份數目		豐德麗購股權			
		個人權益	公司權益	個人權益			
閻焱先生(「閻先生」)	受控法團擁有人	無	150,000,000 (附註2)	無	150,000,000	10.05%	
林孝賢先生	實益擁有人	2,794,443	無	12,432,121 (附註3)	15,226,564	1.02%	
周先生	實益擁有人	無	無	6,216,060 (附註3)	6,216,060	0.42%	
呂兆泉先生(「呂先生」)	實益擁有人	無	無	3,729,636 (附註3)	3,729,636	0.25%	

附註：

1. 以於最後可行日期已發行豐德麗股份總數(1,491,854,598股豐德麗股份)計算概約百分比。
2. 豐德麗非執行董事閻先生被視為擁有 SAIF Partners IV LP 所擁有之 150,000,000 股豐德麗股份權益，乃由於上述有限合夥商號由作為 SAIF IV GP Capital Limited 董事及唯一股東之閻先生間接控制，SAIF IV GP Capital Limited 乃為 SAIF IV GP LP 之唯一普通合夥人，而 SAIF IV GP LP 則為 SAIF Partners IV LP 之唯一普通合夥人。

3. 於二零一二年六月五日，豐德麗根據其於二零零五年十二月二十三日採納之購股權計劃（「該計劃」）授予執行豐德麗董事周先生包含 6,216,060 股相關豐德麗股份之購股權，行使價為每股豐德麗股份 0.92 港元（可作出調整），行使期為二零一二年六月五日至二零二二年六月四日。於二零一三年一月十八日，豐德麗根據該計劃(i)授予豐德麗執行董事林孝賢先生包含 12,432,121 股相關豐德麗股份之購股權，行使價為每股豐德麗股份 1.612 港元（可作出調整），行使期為二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日；及(ii)授予豐德麗執行董事兼行政總裁呂先生包含 3,729,636 股相關豐德麗股份之購股權，行使價為每股豐德麗股份 1.612 港元（可作出調整），行使期為二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日。

於豐德麗相聯法團股份之好倉 – 麗豐

豐德麗董事 或主要行政人員姓名	身份	於麗豐股份及相關股份之好倉				估已發行麗豐 股份總數 概約百分比 (附註2)
		麗豐股份數目		麗豐購股權 (附註1)		
		個人權益	公司權益	個人權益	總數	
林孝賢	實益擁有人	無	無	3,219,182 (附註3)	3,219,182	0.98%
周先生	實益擁有人 及受控法團擁有人	無	600,000 (附註4)	1,009,591 (附註5)	1,609,591	0.49%

附註：

- 麗豐未行使購股權涉及之相關股份數目及行使價已因麗豐股份合併作出調整。
- 以於最後可行日期已發行麗豐股份總數 (327,044,134 股麗豐股份) 計算概約百分比。
- 於二零一三年一月十八日，麗豐根據其於二零一二年十二月十八日採納之購股權計劃授予豐德麗執行董事林孝賢先生（現時亦為麗豐之行政總裁兼執行董事）包含 3,219,182 股相關麗豐股份之購股權，行使價為每股麗豐股份 11.40 港元（可作出調整），行使期為二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日（已計及麗豐股份合併之影響）。
- 豐德麗執行董事周先生（現時亦為麗豐之主席兼執行董事）因其於 The Orchid Growers Association Limited 之 100% 控股權益，故被視為擁有由上述公司持有之 600,000 股麗豐股份之權益。
- 於二零一二年六月十二日，麗豐根據其於二零零三年八月二十一日採納之購股權計劃授予周先生購股權（其中 1,009,591 股相關麗豐股份仍未行使），行使價為每股麗豐股份 6.65 港元（可作出調整），行使期為二零一二年六月十二日至二零二零年六月十一日（已計及麗豐股份合併之影響）。

(ii) 豐德麗主要股東之權益

於最後可行日期，就豐德麗之任何董事或主要行政人員所知或彼等以其他方式獲知會，根據證券及期貨條例第336條規定須登記於豐德麗所備存之登記冊，以下法團或個人(其中一人為現任豐德麗董事)於豐德麗股份及相關股份之下列好倉中擁有5%或以上權益，或有權於豐德麗任何股東大會上行使或控制行使10%或以上之投票權(即上市規則主要股東之定義)之詳情載列如下：

豐德麗股東名稱	身份	於豐德麗股份及相關股份之好倉		豐德麗購股權 個人權益	總數	佔已發行豐德麗 股份總數 概約百分比 (附註1)
		豐德麗股份數目 個人權益	公司權益			
麗新發展(附註2)	受控法團擁有人	不適用	551,040,186	不適用	551,040,186	36.94% (附註4)
麗新製衣(附註3)	受控法團擁有人	不適用	551,040,186	不適用	551,040,186	36.94% (附註4)
林博士	實益擁有人 及受控法團擁有人	2,794,443	551,040,186	1,243,212	555,077,841	37.21% (附註4)
SAIF Partners IV LP	實益擁有人	不適用	150,000,000	不適用	150,000,000	10.05% (附註5)
SAIF IV GP LP	受控法團擁有人	不適用	150,000,000	不適用	150,000,000	10.05% (附註5)
SAIF IV GP Capital Limited	受控法團擁有人	不適用	150,000,000	不適用	150,000,000	10.05% (附註5)
閻先生	受控法團擁有人	不適用	150,000,000	不適用	150,000,000	10.05% (附註5)
余卓兒	實益擁有人	149,080,000	不適用	不適用	149,080,000	9.99% (附註6)
余少玉	實益擁有人	149,080,000	不適用	不適用	149,080,000	9.99% (附註6)

附註：

1. 以於最後可行日期已發行股份總數(1,491,854,598股豐德麗股份)計算概約百分比。
2. 於最後可行日期，豐德麗執行董事周先生及林孝賢先生亦為麗新發展之執行董事。豐德麗非執行董事余女士亦為麗新發展之非執行董事。
3. 於最後可行日期，豐德麗執行董事周先生及林孝賢先生以及豐德麗非執行董事余女士亦為麗新製衣之執行董事。豐德麗執行董事葉采得先生亦為麗新製衣之行政總裁。
4. 林博士(一九九六年十月十五日至二零一四年二月十三日為豐德麗執行董事)及麗新製衣被視為擁有由麗新發展持有之相同551,040,186股豐德麗股份之權益。於最後可行日期，林博士因其個人擁有及被視為擁有麗新製衣約41.87%之控股股份權益(不包括購股權)，故被視為擁有麗新發展間接擁有之551,040,186股豐德麗股份權益(佔已發行豐德麗股份總數約36.94%)。麗新發展由麗新製衣直接及間接擁有約56.10%權益。麗新製衣則分別由林博士及林博士實益擁有100%之善晴有限公司擁有約12.49%權益(不包括購股權)及約29.37%權益。

於最後可行日期，林博士亦以實益擁有人身份持有2,794,443股豐德麗股份及1,243,212股相關豐德麗股份。於二零一三年一月十八日，豐德麗根據其於二零零五年十二月二十三日採納之購股權計劃授予林博士包含1,243,212股相關豐德麗股份之購股權，行使價為每股豐德麗股份1.612港元(可作出調整)，行使期為二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日。

5. 豐德麗非執行董事閻先生被視為擁有由SAIF Partners IV LP、SAIF IV GP LP及SAIF IV GP Capital Limited擁有之相同150,000,000股豐德麗股份之權益。進一步詳情請參閱上文「(i) 豐德麗董事及主要行政人員於豐德麗及其相聯法團證券之權益及淡倉 — 於豐德麗股份之好倉」分段附註2。
6. 根據豐德麗接獲之披露權益通告，於最後可行日期，余卓兒先生及余少玉女士均視作擁有相同之149,080,000股豐德麗股份之權益(佔已發行豐德麗股份總數約9.99%)，而該等股份為彼等共同持有。

確認

除本附錄五「權益披露」一節所披露者外，於最後可行日期：

- (a) 豐德麗及任何豐德麗董事均無於要約人股份或任何與要約人股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益；
- (b) 豐德麗董事概無於任何豐德麗股份或任何與豐德麗股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益；

- (c) 豐德麗附屬公司、豐德麗或豐德麗集團任何其他成員公司之任何退休基金或根據收購守則「一致行動」定義第(5)類別被推定為與豐德麗一致行動之任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類別為豐德麗之聯繫人(獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外)之任何人士概無擁有或控制任何豐德麗股份或任何與豐德麗股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (d) 豐德麗或根據收購守則「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與豐德麗一致行動之任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別為豐德麗之聯繫人之任何人士概無與任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述之有關類別安排；
- (e) 概無與豐德麗有關連之非豁免全權基金經理及自營買賣商擁有或控制任何豐德麗股份或有關豐德麗股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (f) 豐德麗或任何豐德麗董事概無借入或借出任何豐德麗股份或任何與豐德麗股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (g) 周先生及呂先生各自己表示其有意就其於豐德麗購股權之實益擁有權接納豐德麗購股權要約；
- (h) 林孝賢先生已表示其無意就其於豐德麗股份之實益擁有權接納豐德麗股份要約，並無意就其於豐德麗購股權之實益擁有權接納豐德麗購股權要約；
- (i) 閻先生已表示其有意促使由其控制並透過其持有豐德麗股份之公司接納豐德麗股份要約。
- (j) 於最後可行日期，除上文「4. 權益披露 — (i) 豐德麗董事及主要行政人員於豐德麗及其相聯法團證券之權益及淡倉」一段所披露者外，概無董事於豐德麗持有任何實益股權而令彼等有權接納或拒絕豐德麗股份要約或豐德麗購股權要約。

5. 有關要約人股份、豐德麗股份及豐德麗購股權之交易

於有關期間：

- (a) 豐德麗或任何豐德麗董事概無以有值代價進行任何要約人股份或任何與要約人股份相關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之交易；及
- (b) 概無豐德麗董事以有值代價進行任何豐德麗股份或任何與豐德麗股份相關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之交易。

於豐德麗要約期及直至最後可行日期：

- (a) 豐德麗附屬公司、豐德麗或豐德麗集團任何其他成員公司之任何退休基金或根據收購守則「一致行動」定義第(5)類別被推定為與豐德麗一致行動之任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類別為豐德麗之聯繫人(獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外)之任何人士概無以有值代價進行任何豐德麗股份或任何與豐德麗股份相關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之交易；及
- (b) 與豐德麗有關之非豁免全權委託基金經理及自營買賣商概無以有值代價進行任何豐德麗股份或任何與豐德麗股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之交易。

6. 豐德麗董事之服務合約

於最後可行日期，概無豐德麗董事與豐德麗或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何現有或擬議服務合約：(i)於豐德麗要約期開始日期前六個月內訂立或修訂(包括持續或固定年期合約)；或(ii)通知期為十二個月或以上之持續合約；或(iii)剩餘期限超過十二個月(不論通知期)之固定年期合約；或(iv)不可於一年內由僱主在免付賠償之情況下(法定賠償除外)終止。

7. 重大訴訟

於最後可行日期，豐德麗集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就豐德麗董事所知，豐德麗集團之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

於公佈日期前兩年直至最後可行日期(包括該日)，豐德麗集團訂立了下列重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 結好證券有限公司(作為配售代理)與豐德麗就結好證券有限公司按竭盡所能基準以每股豐德麗股份0.620港元之價格配售最多248,642,433股豐德麗新股份所訂立日期為二零一七年一月二十日之有條件配售協議；
- (b) Nice Sound Limited(豐德麗之間接全資附屬公司)(作為賣方)、Alibaba Investment Limited(作為買方)及Pony Media Holdings Inc.就按代價14,902,230美元向Alibaba Investment Limited出售Nice Sound Limited於Pony Media Holdings Inc之全部股權(即1,480,994股Pony Media Holdings Inc之C系列優先股)所訂立日期為二零一七年三月二十一日之股份購買協議；
- (c) 珠海橫琴麗新文創天地有限公司(「**珠海橫琴**」)(一間由豐德麗及麗豐分別擁有20%及80%之公司)與環島旅運有限公司(「**環島旅運**」)為發展跨境巴士服務所訂立日期為二零一七年六月一日之合作協議，據此，珠海橫琴應按每月租金每平方米人民幣67元將位於創新方項目第一期之一間建築面積約119.37平方米之商舖租賃予環島旅運作為客戶服務中心，連同六個巴士停車位以便其提供上述跨境巴士服務，而環島旅運應提供合作協議所載跨境巴士服務及其他旅遊服務；
- (d) 福運世紀有限公司(「**福運世紀**」，麗豐之全資附屬公司)(作為被許可方)與皇家馬德里足球會(「**皇家馬德里**」)(作為許可方)就發展及營運一座足球娛樂體驗中心(「**皇家馬德里足球娛樂體驗中心**」)所訂立日期為二零一七年六月三十日之特許協議。該足球娛樂體驗中心計劃將於創新方項目第二期內推行，須待麗豐成功取得創新方項目第二期土地後方可開始發展。根據該協議，皇家馬德里應授權福運世紀使用其特許知識產權，以作為是次合作之收入(主要是以依照皇家馬德里足球娛樂體驗中心之若干收入按年收取專利費，可根據特許協議之條款予以調整)；

- (e) 卓動有限公司(「卓動」,麗豐之全資附屬公司)、哈羅國際(中國)管理服務有限公司(「哈羅國際(中國)」)及禮德國際控股有限公司(「禮德國際」)就於創新方項目第二期內設立禮德學校—橫琴(「該學校」)所訂立日期為二零一七年十一月二十二日之合作協議(可予補充)。該學校須待(其中包括)麗豐成功取得創新方項目第二期土地後方可開始發展。根據該協議,卓動應收購有關土地使用權並開發有關土地以設立該學校(「開發」),而哈羅國際(中國)及禮德國際應以該學校總收益7%及/或哈羅國際(中國)及禮德國際根據合作協議可能支付之有關其他金額按年分期支付卓動就開發產生之總成本及開支;
- (f) Marvel Day Ventures Limited(豐德麗之間接非全資附屬公司)、Cosmic Dragon Limited(麗新發展之間接非全資附屬公司)與Love Grubers Limited(「Love Grubers」,由Marvel Day Ventures Limited及Cosmic Dragon Limited各自實益擁有50%)所訂立日期為二零一七年十二月六日之股東協議,據此,各方同意促使Love Grubers註冊成立全資附屬公司Grubers Telford Limited以在位於香港九龍九龍灣偉業街33號德福花園二樓(部份)及三樓之MCL德福戲院物業內經營一間餐廳,Marvel Day Ventures Limited及Cosmic Dragon Limited應就Love Grubers之業務或營運而言可能所需之一切營運或投資資金或資本按各自於Love Grubers之持股比例出資(包括初步股本資金數額為2美元及股東貸款8,000,000港元);
- (g) 豐德麗(作為賣方)及Zhai Madalina-Elena女士(作為買方)就按代價800,000港元買賣Biu Kei Investments Limited(豐德麗之全資附屬公司,擁有一間於中國從事化妝品業務之中國附屬公司)全部已發行股份所訂立日期為二零一七年十二月十三日之買賣協議;
- (h) 豐德麗影藝控股(中國)有限公司(豐德麗之間接全資附屬公司)與浙江新幕影院經營管理有限公司就透過一間各自持有50%權益之合營公司於中國一線、二線及三線城市開發戲院所訂立日期為二零一七年十二月十四日之合作協議;

- (i) 麗豐、Lai Fung Bonds (2018) Limited (「**Lai Fung Bonds**」，麗豐之全資附屬公司)、麗新發展與聯席牽頭經辦人(即星展銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、華僑銀行有限公司及UBS AG(香港分行))就發行及分銷將由Lai Fung Bonds發行本金金額為350,000,000美元將於二零二三年到期且息率為5.65%之有擔保票據所訂立日期為二零一八年一月十日之認購協議；
- (j) 豐德麗(作為貸款人)與寰亞傳媒(作為借款人)就豐德麗向寰亞傳媒所提供之金額為100,000,000港元之定期貸款融資所訂立日期為二零一八年六月二十九日之貸款協議；及
- (k) Nice Sound Limited(豐德麗之全資附屬公司)與Stampede Entertainment, Inc.就Nice Sound Limited按代價1,999,998.80美元認購333,161股A-2系列優先股所訂立日期為二零一八年六月二十九日之優先股購買協議。

9. 專家資格

以下為名列本豐德麗綜合文件或本豐德麗綜合文件載列其意見或建議之各專家之資格：

名稱	資格
滙豐	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)證券及期貨條例項下受規管活動之註冊機構，並為根據香港法例第155章銀行業條例之持牌銀行
新百利	根據證券及期貨條例可進行第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
萊坊	特許測量師及估值師

10. 同意書

名列上文「專家資格」一節之專家已各自就本豐德麗綜合文件之刊發發出書面同意書，同意以本豐德麗綜合文件所載之形式及涵義分別轉載其意見、報告及／或函件及／或引述其名稱及／或意見、報告及／或函件，且迄今並無撤回同意書。

11. 其他事項

- (a) 於最後可行日期，概無現任豐德麗董事獲提供任何利益作為與豐德麗要約有關之離職補償或其他方面之補償。
- (b) 於最後可行日期，任何豐德麗董事與任何其他人士概無訂立乃以豐德麗要約之結果為條件或依據或在其他方面與豐德麗要約有關之任何協議或安排。
- (c) 於最後可行日期，要約人或麗新發展概無訂立任何重大合約，當中任何豐德麗董事擁有重大個人利益。
- (d) 豐德麗之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。豐德麗之總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。
- (e) 豐德麗之主要股份過戶登記處為 MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為 The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM08, Bermuda。
- (f) 豐德麗之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓。
- (g) 於最後可行日期，豐德麗董事會包括(a)四名執行董事，即呂兆泉先生(行政總裁)、周福安先生、林孝賢先生及葉采得先生；(b)兩名非執行董事，即余寶珠女士及閻焱先生；以及(c)四名獨立非執行董事，即劉志強先生(主席)、羅國貴先生、葉天養先生及吳麗文博士。
- (h) 豐德麗之公司秘書為黃麗春女士，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。
- (i) 新百利之主要營業地點位於香港皇后大道中29號華人行20樓。

12. 備查文件

下列文件之副本將自二零一八年七月二十三日起直至以下時間：(1) 豐德麗股份要約截止日期；及(2) 豐德麗要約撤回或失效當日(以較早者為準)，(i) 於任何平日(星期六及公眾假期除外)辦公時間內(即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)在香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓，惟倘(a)當日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；(ii) 在豐德麗網站 www.esun.com 上及(iii) 在證監會網站 www.sfc.hk 上可供查閱：

- (a) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (b) 豐德麗之組織章程大綱及公司細則；
- (c) 豐德麗截至二零一六年七月三十一日止年度之年報；
- (d) 豐德麗截至二零一七年七月三十一日止年度之年報；
- (e) 豐德麗截至二零一八年一月三十一日止六個月之中期報告；
- (f) 「滙豐函件」，其全文載於本豐德麗綜合文件第12至36頁；
- (g) 「豐德麗購股權要約函件」，其全文載於本豐德麗綜合文件第VI-1至VI-6頁；
- (h) 「豐德麗董事會函件」，其全文載於本豐德麗綜合文件第37至43頁；
- (i) 「豐德麗獨立董事委員會函件」，其全文載於本豐德麗綜合文件第44至46頁；
- (j) 「豐德麗獨立財務顧問函件」，其全文載於本豐德麗綜合文件第47至85頁；
- (k) 本豐德麗綜合文件附錄五中「同意書」一節所述之書面同意書；
- (l) 本豐德麗綜合文件附錄五中「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (m) 萊坊編製之豐德麗集團之物業估值報告之英文及中文版本(包括估值證書)(載於本豐德麗綜合文件「附錄三—豐德麗集團之物業估值」)。

下文為就豐德麗購股權要約寄發予豐德麗購股權持有人之豐德麗購股權要約函件式樣。



敬啟者：

有關
香港上海滙豐銀行有限公司
代表要約人(麗新發展有限公司之全資附屬公司)
提出有條件自願性全面現金要約，
以收購豐德麗控股有限公司全部已發行股份
(麗新發展有限公司、要約人或彼等各自之附屬公司
已擁有或同意將予收購者除外)
及註銷豐德麗控股有限公司
全部尚未行使之購股權

之購股權要約

隨函附奉由麗新發展有限公司(「麗新發展」)、Transtrend Holdings Limited(「要約人」)及豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)聯合刊發日期與本函件日期相同之綜合要約及回應文件(「豐德麗綜合文件」)。本函件所用但未有界定之詞彙，應與豐德麗綜合文件所界定者具相同涵義及解釋。本函件應與豐德麗綜合文件及粉紅色豐德麗購股權要約接納表格一併閱讀。

麗新製衣國際有限公司、麗新發展、要約人、豐德麗及麗豐控股有限公司刊發日期為二零一八年五月二十七日之聯合公佈(「聯合公佈」)，其中載有(其中包括)，滙豐代表要約人(麗新發展之全資附屬公司)擬提出有條件自願性現金要約，以收購全部豐德麗要約股份。誠如聯合公佈所述，作為豐德麗要約之一部份，要約人將根據收購守則規則13向豐德麗購股權持有人作出適當要約(即豐德麗購股權要約)，以註銷全部尚未行使豐德麗購股權。豐德麗購股權要約須待豐德麗股份要約於各方面成為或被宣佈為無條件後方可作實。

本函件闡明閣下就閣下尚未行使豐德麗購股權可採取之行動。閣下於作出考慮時，務請參閱豐德麗綜合文件及粉紅色豐德麗購股權要約接納表格。

亦謹請閣下垂注豐德麗購股權計劃之條款及條件。

豐德麗購股權要約之條款

吾等根據收購守則規則13及代表要約人，按豐德麗購股權要約價以現金向閣下提出豐德麗購股權要約以註銷各豐德麗購股權（不論是否根據收購守則規則13已歸屬或尚未歸屬）。

豐德麗購股權要約價指尚未行使豐德麗購股權之「透視」價（即豐德麗股份要約價減相關豐德麗購股權之行使價），以註銷各豐德麗購股權（不論已歸屬或尚未歸屬），惟倘任何豐德麗購股權之行使價相等於或大於豐德麗股份要約價（致使「透視」價為零或負數），則豐德麗購股權要約價之名義金額將為每100份豐德麗購股權（或倘屬較少數目，則指其任何部份）0.01港元。

每股豐德麗股份 之豐德麗購股權 行使價 (港元)	每股豐德麗股份 之豐德麗購股權要約價 (除另有指明外) (港元)	於最後可行日期 之豐德麗購股權數目 (各附有權利可認購 一股新豐德麗股份)	豐德麗購股權 之行使期 (日/月/年)
0.728	0.572	1,800,000	21/01/2015至 20/01/2025
0.920	0.380	6,216,060	05/06/2012至 04/06/2022
1.360	每100份豐德麗購股權 (或倘屬較少數目， 則指其任何部份) 為0.01	400,000	19/01/2018至 18/01/2028
1.612	每100份豐德麗購股權 (或倘屬較少數目， 則指其任何部份) 為0.01	24,434,605	18/01/2013至 17/01/2023

根據豐德麗購股權計劃之條款，豐德麗購股權持有人將有權於豐德麗股份要約截止（「豐德麗購股權最後行使日期」，亦為豐德麗股份要約截止日期）前隨時悉數行使豐德麗購股權（以尚未行使者為限），而任何尚未行使之豐德麗購股權將告失效（隨後有關豐德麗購股權之持有人將無法接納有關該等豐德麗購股權之豐德麗購股權要約）。然而，就根據豐德麗於二零一五年十二月十一日採納之購股權計劃授出之任何豐德麗購股權（即行使價為每股豐德麗股份1.360港元之400,000份豐德麗購股權）而言，倘於豐德麗股份要約截止前，要約人成為有權行使強制收購豐德麗要約股份之權利，並發出其強制性收購通知，則有關豐德麗購股權由有關通知發出之日起一(1)個月內仍可行使（惟其購股權期間尚未屆滿），倘有關豐德麗購股權未獲行使，則將告失效。

誠如豐德麗綜合文件「預期時間表」所披露，首個可行之豐德麗購股權最後行使日期（即首個豐德麗股份要約截止日期）為二零一八年八月二十日（星期一）。倘豐德麗購股權最後行使日期有任何變動，將會另行刊發公佈。

豐德麗購股權要約須待豐德麗股份要約於各方面成為或被宣佈為無條件後方可作實。有關條件載於豐德麗綜合文件所載「滙豐函件」第6節「豐德麗要約之條件」。此外，除非要約人及有關豐德麗購股權持有人另行協定，否則豐德麗購股權要約價之所有付款將以港元支票支付。

閣下亦請參閱豐德麗綜合文件所載「滙豐函件」第13節「海外豐德麗股東及豐德麗購股權持有人」及第20節「稅務及獨立意見」以及豐德麗綜合文件「附錄一—豐德麗要約之進一步條款」第4節「代名人登記」。

謹請閣下垂注豐德麗綜合文件所載致無利益關係之豐德麗股東及豐德麗購股權持有人之「豐德麗獨立董事委員會函件」以及豐德麗綜合文件所載「豐德麗獨立財務顧問函件」，當中分別載有豐德麗獨立董事委員會及豐德麗獨立財務顧問就豐德麗要約提出之推薦建議。

豐德麗購股權持有人可採取之行動

概括而言，閣下就閣下尚未行使豐德麗購股權可作出如下選擇：

- (a) 倘閣下任何尚未行使豐德麗購股權（不論已歸屬或尚未歸屬）於豐德麗購股權最後行使日期或之前未獲行使，閣下可透過使該等未獲行使之尚未行使豐德麗購股權於豐德麗購股權最後行使日期維持未獲行使，並儘快及於任何情況下不遲於豐德麗股份要約截止日期下午四時正（香港時間）前，交回隨附已正式填妥及簽署之**粉紅色**豐德麗購股權要約接納表格連同相關文件，以根據豐德麗購股權要約之條款（如豐德麗綜合文件及**粉紅色**豐德麗購股權要約接納表格所載）接納豐德麗購股權要約並收取豐德麗購股權要約價（倘豐德麗要約於各方面成為或被宣佈為無條件）；
- (b) 閣下可於本函件日期（即二零一八年七月二十三日）後及直至豐德麗購股權最後行使日期止任何時間，透過向豐德麗公司秘書提交行使豐德麗購股權之通知書，以根據豐德麗購股權計劃之條款行使閣下全部尚未行使已歸屬豐德麗購股權（以未獲行使者為限）或閣下之行使通知書所指定之部份數目。任何因上文所述尚未行使豐德麗購股權獲行使而發行之豐德麗股份將受豐德麗股份要約所規限，並符合資格參與豐德麗股份要約。就此而言，有關豐德麗要約之詳情請參閱豐德麗綜合文件；或

- (c) 不採取任何行動，在此情況下，倘豐德麗要約於各方面成為無條件，閣下未獲行使之尚未行使豐德麗購股權(不論已歸屬或尚未歸屬)將於豐德麗購股權最後行使日期後自動失效(除非上文「豐德麗購股權要約之條款」所述情況適用)，而閣下將不會收取豐德麗購股權要約價。

閣下所持各尚未行使豐德麗購股權均屬獨立，閣下應就各豐德麗購股權作出個別決定。

進一步詳情請參閱本函件其餘章節、豐德麗綜合文件、**粉紅色**豐德麗購股權要約接納表格及豐德麗購股權計劃之條款及條件。

已失效之豐德麗購股權

謹請注意，本函件或豐德麗綜合文件概無任何部份旨在延長根據豐德麗購股權計劃之條款而失效、將失效或已失效之豐德麗購股權之年期。閣下不得行使根據其條款已告失效之豐德麗購股權或就豐德麗購股權接納豐德麗購股權要約。

專業意見

本函件所提供資料旨在向閣下提供事實詳情，閣下可根據此等資料決定擬採取之行動。

閣下如對本函件、豐德麗綜合文件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。

一般事項

- (a) 倘由閣下(作為豐德麗購股權持有人)或閣下之指定代理以郵寄方式交付或接收或發出一切通訊、通告、**粉紅色**豐德麗購股權要約接納表格、支票、證書及任何性質之其他文件，郵誤風險概由閣下自行承擔，而麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗、麗豐或滙豐及任何彼等各自之董事、過戶登記處及涉及豐德麗要約之其他各方及任何彼等各自之代理概不就可能由此引致之任何損失或郵遞延誤或任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 豐德麗綜合文件及**粉紅色**豐德麗購股權要約接納表格所載條文構成豐德麗購股權要約條款之一部份。
- (c) 豐德麗購股權要約及所有接納將受香港法例規管並按其詮釋。

- (d) 妥為簽署之有關豐德麗購股權要約之**粉紅色**豐德麗購股權要約接納表格將構成向要約人、滙豐或任何彼等可能指示之該等人士授權(i)代表同意接納之豐德麗購股權持有人填妥**粉紅色**豐德麗購股權要約接納表格及任何其他文件；及(ii)進行就註銷豐德麗購股權持有人有關尚未行使豐德麗購股權之所有權利而言可能屬必要或適宜之任何其他行動，惟須待有關接納後，方可進行上述行為。
- (e) 就特定尚未行使豐德麗購股權填妥**粉紅色**豐德麗購股權要約接納表格，即表示閣下不可撤銷地授權要約人、滙豐及／或彼等各自之代理將支票寄發予豐德麗綜合文件所指定之豐德麗於香港之辦事處，以便領取。

接納豐德麗購股權要約應採取之行動

為接納豐德麗購股權要約，閣下必須儘快就閣下持有之豐德麗購股權(或如適用，就不少於閣下擬接納豐德麗購股權要約之豐德麗購股權數目)將正式填妥及簽署之**粉紅色**豐德麗購股權要約接納表格連同有關豐德麗購股權之相關證書、權證或權益文件，及／或向閣下授出豐德麗購股權之任何其他證明文件(如適用)(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)，惟於任何情況下不得遲於豐德麗股份要約截止日期下午四時正(香港時間)或要約人可能根據收購守則釐定及公佈之有關較後時間及／或日期，一併以郵寄方式或由專人交回至豐德麗公司秘書，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，於信封上註明「豐德麗控股有限公司—豐德麗購股權要約」。倘閣下未交回正式填妥及簽署之**粉紅色**豐德麗購股權要約接納表格或行使閣下之豐德麗購股權，待豐德麗要約於所有方面成為無條件後及以此為條件，閣下之尚未行使豐德麗購股權(不論已歸屬或尚未歸屬)將於豐德麗購股權最後行使日期後自動失效(除非上文「豐德麗購股權要約之條款」所述情況適用)。

於向豐德麗公司秘書交回**粉紅色**豐德麗購股權要約接納表格前，請確保閣下已於見證下簽署**粉紅色**豐德麗購股權要約接納表格。

預期豐德麗購股權要約價之付款將於(i)豐德麗要約於所有方面成為或被宣佈為無條件之日；及(ii)豐德麗公司秘書收到正式填妥之**粉紅色**豐德麗購股權要約接納表格及所有有關文件令豐德麗購股權要約項下之有關接納、交回及註銷為有效當日(以較後者為準)後七(7)個營業日內支付。

概不會就收到任何**粉紅色**豐德麗購股權要約接納表格及／或豐德麗購股權相關證書(如適用)及／或證明授出尚未行使豐德麗購股權之任何其他文件及／或任何其他權證文件(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)發出收訖通知書。

責任聲明

麗新發展董事願就本函件所載資料(有關豐德麗集團之資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本函件所表達之意見(豐德麗集團或豐德麗董事所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本函件並無遺漏任何其他事實，致令本函件所載之任何陳述產生誤導。

要約人董事願就本函件所載資料(有關豐德麗集團之資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本函件所表達之意見(豐德麗集團或豐德麗董事所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本函件並無遺漏任何其他事實，致令本函件所載之任何陳述產生誤導。

豐德麗董事願就本函件所載有關豐德麗集團之資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，豐德麗集團或豐德麗董事於本函件所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本函件並無遺漏任何其他事實，致令本函件所載有關豐德麗集團之任何陳述產生誤導。

此致

列位豐德麗購股權持有人 台照

代表
香港上海滙豐銀行有限公司
環球銀行亞太區聯席主管
劉哲寧
謹啟

二零一八年七月二十三日

香港上海滙豐銀行有限公司為證券及期貨條例項下註冊可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的註冊機構，亦為香港法例第155章銀行業條例之持牌銀行。