
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有麗新製衣國際有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



麗新製衣

麗新製衣國際有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：191)

非常重大收購事項、 非常重大出售事項及 關連交易

涉及麗豐控股有限公司及 麗新發展有限公司 股本中股份之重組

本公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問
浩德融資有限公司

董事會(定義見本通函)函件載於本通函第6至21頁。獨立董事委員會(定義見本通函)函件載於本通函第22至23頁，當中載有其推薦意見。獨立財務顧問(定義見本通函)函件載於本通函第23至48頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東(定義見本通函)提供之意見。

本公司謹訂於二零一零年九月二十日(星期一)上午九時三十分假座香港金鐘道八十八號太古廣場香港JW萬豪酒店三樓一至三號宴會廳舉行股東特別大會(定義見本通函)，股東特別大會通告載於本通函第274至第276頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥。代表委任表格應於股東特別大會(或其任何續會)之指定舉行時間最少四十八小時前交回本公司(定義見本通函)之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)及於會上投票而不受任何限制。

二零一零年八月三十日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
引言.....	6
股份交換協議	7
股權結構.....	11
進行該等交易之理由及裨益.....	13
本公司、豐德麗、麗新發展及麗豐之主要業務活動	14
麗豐之財務資料	14
麗新發展之財務資料.....	15
該等交易對本集團之財務影響	15
重組之上市規則涵義.....	18
有關提供麗豐財務資料之上市規則豁免.....	19
收購守則豁免	20
股東特別大會	20
推薦意見.....	21
其他資料.....	21
獨立董事委員會函件	22
浩德融資函件	24

目錄

	頁次
附錄一 — 財務資料	49
附錄二 — 未經審核備考綜合財務資料	55
附錄三 — 管理層討論及分析	67
附錄四 — 估值報告	132
附錄五 — 一般資料	263
股東特別大會通告	274

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙用於本通函時具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司與豐德麗於二零一零年七月二十六日就該等交易刊發之公佈；
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開放營業之日(不包括星期六)；
「本公司」	指	麗新製衣國際有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所上市(股份代號：191)；
「完成」	指	根據股份交換協議之條款完成該等交易；
「完成日期」	指	完成當日，即最後一項先決條件獲達成或豁免後第七個營業日或股份交換協議之訂約方可能協定之有關其他日期；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司即將召開以考慮及酌情批准該等交易之股東特別大會；
「豐德麗」	指	豐德麗控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所上市(股份代號：571)；

釋義

「豐德麗集團」	指	豐德麗及其附屬公司；
「豐德麗獨立股東」	指	豐德麗之股東，不包括所有林氏家族成員及麗新發展及其聯繫人士；
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部之執行董事或執行董事之任何代表；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，即溫宜華先生、梁樹賢先生及周炳朝先生，乃成立以就該等交易向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」或「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，可進行證券及期貨條例所指之第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，乃就股份交換協議及該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	股東，不包括所有林氏家族成員；
「萊坊」	指	萊坊測計師行有限公司，本公司與豐德麗共同委任以對麗豐集團之房地產權益進行估值之獨立物業估值師；
「麗豐」	指	麗豐控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1125)；

釋義

「麗豐經調整資產淨值」	指	麗豐截至二零一零年一月三十一日止六個月之已刊發中期報告所載麗豐股東應佔綜合資產淨值，已作出調整以反映麗豐所有房地產及有關權益於二零一零年五月三十一日之公平市值(經考慮對遞延稅項負債之估計相應影響)；
「麗豐集團」	指	麗豐及其附屬公司；
「麗豐交易」	指	根據股份交換協議之條款，本公司出售及豐德麗購買本公司於麗豐股本中3,265,688,037股股份之直接及間接權益；
「林氏家族」	指	林先生、余寶珠女士(即林先生之母)、林建名先生(即林先生之兄)、林建康先生(即林先生之弟)及林孝賢先生(即林先生之子)，連同彼等各自之聯繫人士；
「最後可行日期」	指	二零一零年八月二十四日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後期限」	指	二零一零年九月三十日或股份交換協議之訂約方可能協定之有關較後日期；
「麗新發展」	指	麗新發展有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所上市(股份代號：488)；

釋義

「麗新發展經調整資產淨值」	指	麗新發展截至二零一零年一月三十一日止六個月之已刊發中期報告所載麗新發展股東應佔綜合資產淨值，已作出調整以反映(i)麗新發展及豐德麗所有房地產及有關權益於二零一零年五月三十一日之公平市值(經考慮對遞延稅項負債之估計相應影響及有關麗新發展與豐德麗之股權互控狀況之相應財務影響)；及(ii)麗新發展根據麗新發展與麗豐於一九九七年十一月十二日訂立之賠償保證契據，向麗豐作出之稅項賠償保證於二零一零年五月三十一日之公平價值(經考慮有關麗新發展與豐德麗之股權互控狀況之財務影響)；
「麗新發展集團」	指	麗新發展及其附屬公司；
「麗新發展交易」	指	根據股份交換協議之條款，豐德麗出售及本公司購買豐德麗於麗新發展股本中5,200,000,000股股份之間接權益；
「林先生」	指	林建岳先生，林氏家族成員以及本公司、麗新發展、豐德麗及麗豐各自之董事；
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載用以釐定交易分類之百分比率；
「中國」	指	中華人民共和國；
「重組」	指	將因股份交換協議而對麗新發展、豐德麗及麗豐之擁有權結構進行之重組；

釋義

「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，由本公司委任以對本集團之房地產權益進行估值，以及由本公司及豐德麗共同委任以對麗新發展集團及豐德麗集團之房地產權益進行估值之獨立物業估值師；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「股份交換協議」	指	本公司與豐德麗於二零一零年七月二十六日訂立之股份交換協議，當中載有該等交易之條款及條件；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「該等交易」	指	麗豐交易及麗新發展交易；
「%」	指	百分比；
「平方呎」	指	平方呎；及
「平方米」	指	平方米。



麗新製衣

麗新製衣國際有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：191)

執行董事：

林建名先生(主席)
林建岳先生(副主席)
蕭繼華先生
林建康先生
譚建文先生
林孝賢先生
(亦為余寶珠女士之替代董事)
梁綽然小姐

註冊辦事處及總辦事處：

香港
九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓

非執行董事：

余寶珠女士
趙維先生

獨立非執行董事：

溫宜華先生
梁樹賢先生
周炳朝先生

敬啟者：

非常重大收購事項、 非常重大出售事項及 關連交易

涉及麗豐控股有限公司及 麗新發展有限公司 股本中股份之重組

引言

於該公佈中，本公司及豐德麗各自之董事會聯合公佈，於二零一零年七月二十六日，本公司與豐德麗訂立有條件股份交換協議，據此：

- (a) 本公司已同意轉讓或促使轉讓，而豐德麗已同意接納轉讓本公司於麗豐股本中3,265,688,037股股份之直接及間接權益(相當於麗豐之現有已發行股本約

董事會函件

40.58%及本公司於麗豐之全部股權)，總代價約為3,883,200,000港元，將以(i)根據麗新發展交易向本公司轉讓豐德麗於麗新發展之全部股權支付；及(ii)餘額(約178,400,000港元)將以現金支付(100,000,000港元將於完成日期支付，而約78,400,000港元將不計利息於完成日期後六個月支付)；及

- (b) 豐德麗已同意促使轉讓，而本公司已同意接納轉讓豐德麗於麗新發展股本中5,200,000,000股股份之間接權益(相當於麗新發展之現有已發行股本約36.72%及豐德麗於麗新發展之全部股權)，總代價約為3,704,800,000港元，將以根據麗豐交易轉讓本公司於麗豐之全部股權支付。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)股份交換協議及該等交易之詳情；(ii)獨立董事委員會就股份交換協議及該等交易提供之推薦意見；(iii)獨立財務顧問就股份交換協議及該等交易發出之意見函件；(iv)上市規則規定之其他資料；及(v)股東特別大會通告。

股份交換協議

日期

二零一零年七月二十六日

訂約方

1. 本公司；及
2. 豐德麗。

麗豐交易

受限於股份交換協議之條款及條件，本公司已同意轉讓或促使轉讓，而豐德麗已同意接納轉讓麗豐股本中3,265,688,037股股份之所有法定及實益擁有權(相當於麗豐之現有已發行股本約40.58%及本公司於麗豐之全部股權)。此轉讓將以下列方式進行：(i)本公司直接轉讓1,869,206,362股麗豐股份；及(ii)透過本公司轉讓其全資附屬公司Silver Glory Securities Limited(持有1,396,481,675股麗豐股份之公司，該等股份於股份交換協議日為其唯一資產)之股份及向該公司提供之股東貸款之間接轉讓。麗豐交易之總代價約為3,883,200,000港元(根據載於下文「該等交易之估值」一節中40.58%之麗豐經調整資產淨值釐定)，將以(i)根據麗新發展交易向本公司轉讓豐德麗於麗新發展之全部股權支付；及(ii)餘額(約178,400,000港元)將以現金向本公司支付(100,000,000港元將於完成日期支付，而約78,400,000港元將不計利息於完成日期後六個月支付)。麗豐交易之代價乃參考麗豐及麗新發展各自之價值釐定，進一步載述如下。

麗豐交易之代價相當於豐德麗應付每股麗豐股份約1.19港元，較(i)麗豐股份於二零一零年七月二十三日(即股份交換協議日前之最後交易日)之收市價0.26港元溢價約358%；(ii)麗豐股份截至二零一零年七月二十三日止10個交易日之平均收市價約0.257港元溢價約363%；(iii)麗豐股份於最後可行日期之收市價0.26港元溢價約358%；及(iv)麗豐股份截至最後可行日期止10個交易日之平均收市價約0.263港元溢價約352%。

麗新發展交易

受限於股份交換協議之條款及條件，豐德麗已同意促使轉讓，而本公司已同意接納轉讓麗新發展股本中5,200,000,000股股份之所有法定及實益擁有權(相當於麗新發展之現有已發行股本約36.72%及豐德麗於麗新發展之全部股權)。此轉讓將以間接轉讓方式，透過豐德麗集團轉讓其全資附屬公司Zimba International Limited(持有

董事會函件

5,200,000,000股麗新發展股份之公司，該等股份於股份交換協議日為其唯一資產)之股份及向該公司提供之股東貸款而進行。麗新發展交易之總代價約為3,704,800,000港元(根據載於下文「該等交易之估值」一節中36.72%之麗新發展經調整資產淨值釐定)，將以根據麗豐交易轉讓本公司於麗豐之全部股權支付。麗新發展交易之代價乃參考麗新發展及麗豐各自之價值釐定，載述如下。

麗新發展交易之代價相當於每股本公司應付之麗新發展股份約0.71港元，較(i)麗新發展股份於二零一零年七月二十三日(即股份交換協議日前之最後交易日)之收市價0.147港元溢價約383%；(ii)麗新發展股份截至二零一零年七月二十三日止10個交易日之平均收市價約0.145港元溢價約390%；(iii)麗新發展股份於最後可行日期之收市價0.156港元溢價約355%；及(iv)麗新發展股份截至最後可行日期止10個交易日之平均收市價約0.157港元溢價約352%。

該等交易之估值

就麗豐交易及麗新發展交易而言：

- (a) 麗豐之股份已根據其截至二零一零年一月三十一日止六個月之中期報告釐定之其未經審核綜合淨資產估值約7,555,400,000港元，作出調整以反映麗豐房地產及有關權益於二零一零年五月三十一日增加之公平市值(經考慮對遞延稅項負債之估計相應影響)約2,013,800,000港元。麗豐集團房地產權益之公平市值已由萊坊釐定。麗豐經調整資產淨值約為9,569,200,000港元；及
- (b) 麗新發展之股份已根據其截至二零一零年一月三十一日止六個月之中期報告釐定之其未經審核綜合淨資產估值約8,572,700,000港元，作出調整以反映(i)麗新發展及豐德麗房地產及有關權益於二零一零年五月三十一日增加之公平市值(經考慮對遞延稅項負債之估計相應影響及有關麗新發展與豐德麗之股權互控狀況之相應財務影響)約1,786,900,000港元；及(ii)麗新發展根據麗新發展與麗豐於一九九七年十一月十二日訂立之賠償保證契據向麗豐作出之過往稅項賠償保證於

董事會函件

二零一零年五月三十一日之公平價值(經考慮有關麗新發展與豐德麗之股權互控狀況之財務影響)將導致麗新發展經調整資產淨值減少約270,200,000港元。麗新發展集團房地產權益之公平市值已由第一太平戴維斯釐定。麗新發展經調整資產淨值約為10,089,400,000港元。

鑒於根據麗豐交易轉讓之麗豐股份協定總值超出根據麗新發展交易轉讓之麗新發展股份之協定總值合共約178,400,000港元，豐德麗已同意透過向本公司支付現金約178,400,000港元，以彌補該差額(100,000,000港元將於完成日期支付，而約78,400,000港元將不計利息於完成日期後六個月支付)。

第一太平戴維斯編製之本集團、麗新發展集團及豐德麗集團房地產權益估值及萊坊編製之麗豐集團房地產權益估值之詳情載於本通函第32至262頁附錄四。

完成及先決條件

完成將於完成日期進行，而麗豐交易及麗新發展交易將同時同地完成，除非兩者同時同地完成(訂約方另行協定者除外)，訂約方概毋須完成有關交易。完成須待下列條件根據股份交換協議之條款於最後期限或之前獲達成或豁免後，方可作實：

- (a) 獨立股東於本公司股東特別大會上通過決議案批准股份交換協議及其項下擬進行之交易；
- (b) 豐德麗之獨立股東於豐德麗之股東特別大會上通過決議案批准股份交換協議及其項下擬進行之交易；

董事會函件

- (c) 全面要約豁免(如下文進一步載述)仍然有效及具有十足效力，且並無被執行人員撤回、註銷或撤銷；
- (d) 麗豐之股份仍於聯交所上市；
- (e) 麗新發展之股份仍於聯交所上市；
- (f) 該等交易均已取得所需之一切相關銀行及其他第三方同意、批准或豁免(及並無撤銷)；
- (g) 本公司根據股份交換協議作出之保證在各重要方面仍然真實、準確及沒有誤導成分；及
- (h) 豐德麗根據股份交換協議作出之保證在各重要方面仍然真實、準確及沒有誤導成分。

倘所有條件未能於最後期限或之前根據股份交換協議之條款獲達成或豁免(視乎情況而定)，則股份交換協議將告失效，且將不再具有其他效力，而訂約方概不得向另一方提出任何申索或承擔任何責任或義務，惟有關任何先前違反者除外。

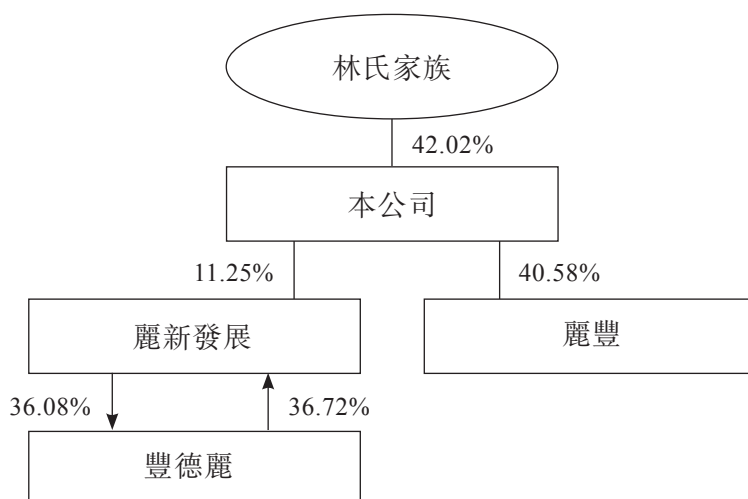
股權結構

根據下述各公司之已發行股份，於最後可行日期(及假設該等已發行股本於完成前並無變動)，相關公司於重組前及重組後之簡化股權結構將會如下：

董事會函件

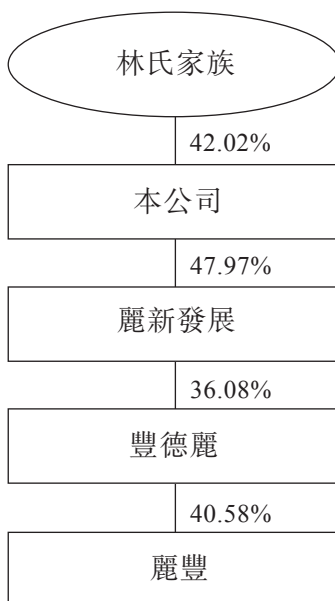
重組前

下圖反映相關公司於最後可行日期之簡化股權結構。



重組後

下圖反映相關公司於完成後(假設任何公司之已發行股本於完成前並無變動)之簡化股權結構。



進行該等交易之理由及裨益

董事相信，該等交易之條款屬公平合理，並符合股東之整體利益。轉讓本公司於麗豐之權益以交換麗新發展之進一步權益(連同剩餘現金款項)將導致本公司增加其於麗新發展之股權至超過20%，致使其可以權益法將麗新發展之業績入賬，因而增加其於麗新發展香港物業組合之參與。於該等交易完成後，本公司預計於其綜合收益表中錄得收益，詳情載於下文「該等交易對本集團之財務影響」一節。

此外，透過麗新發展交易，豐德麗及麗新發展將消除自二零零四年以來一直存在之互控結構，據此，豐德麗一直為麗新發展之控股股東，而麗新發展則一直為豐德麗之控股股東。此互控狀況乃因麗新發展進行之債務重組活動產生，當中麗新發展向其主要債權人(包括豐德麗)配發股份以將麗新發展結欠該等債權人之部份債務資本化。該等交易令整個麗新集團簡化豐德麗(及麗新發展)之擁有權結構，並消除互控會計處理之循環作用。過往，倘豐德麗及麗新發展均錄得虧損，豐德麗及麗新發展各自均須將其分別分佔聯營公司麗新發展及豐德麗之虧損入賬。透過解除此結構，互相持股權益之放大作用將會消除。更重要的是，本公司及豐德麗各自之董事相信，簡化股權結構後，各公司之股東及市場對各公司之核心業務將更加清晰，亦可能會提高投資者對投資麗新製衣、麗新發展及豐德麗之興趣，因而改善有關公司之股份流通量。此將直接對豐德麗有利及間接對本公司有利，因為於該等交易完成後，麗新發展將成為本公司之聯營公司(該詞於香港財務報告準則之文義中使用)。

董事視該等交易為公平交換，因為麗豐及麗新發展之物業價值(構成各公司資產之大部份)已獲獨立估值師釐定。董事相信，相對由各公司之已發行股本總額乘以彼等之現行市價所得出之價值，股份交換協議所用之估值方法較貼近各公司之真正基本價值，此乃由於麗新發展及麗豐股份之現行市價較兩間公司各自之相關每股賬面值大幅折讓所致。

董事會函件

豐德麗作為該等交易一部份應付之總現金款項約178,400,000港元將由本公司(作為收款人)用作本集團之營運資金。

本公司、豐德麗、麗新發展及麗豐之主要業務活動

本集團之主要業務活動包括在香港進行物業發展及投資以及投資控股。

豐德麗集團之主要業務活動包括發展、經營及投資在傳媒及娛樂、製作及發行音樂、電影及影像光碟產品、提供廣告代理服務，以及發展位於中國澳門特別行政區路氹之綜合休閒度假項目，集劇院／演奏廳、現場表演設施、零售及博彩設施以及酒店於一體之澳門星麗門。

麗新發展集團之主要業務活動包括在香港發展待售及投資物業、進行物業投資、投資及經營酒店與餐廳以及投資控股。

麗豐集團之主要業務活動包括在中國發展待售物業及進行物業投資。

麗豐之財務資料

麗豐集團截至二零零九年七月三十一日止財政年度之經審核綜合純利(除稅及非經常項目前)及經審核綜合純利(除稅及非經常項目後)分別約為767,700,000港元及406,900,000港元。麗豐集團截至二零零八年七月三十一日止財政年度之經審核綜合純利(除稅及非經常項目前)及經審核綜合純利(除稅及非經常項目後)分別約為625,200,000港元及206,000,000港元。麗豐集團於二零一零年一月三十一日之未經審核綜合淨資產約為7,555,400,000港元。

本集團所持有麗豐3,265,688,037股股份之總原購買成本約為731,400,000港元。

麗新發展之財務資料

麗新發展集團截至二零零九年七月三十一日止財政年度之經審核綜合虧損淨額(除稅及非經常項目前)及經審核綜合虧損淨額(除稅及非經常項目後)分別約為179,600,000港元及221,000,000港元。麗新發展集團截至二零零八年七月三十一日止財政年度之經審核綜合純利(除稅及非經常項目前)及經審核綜合純利(除稅及非經常項目後)分別約為1,176,600,000港元及1,013,300,000港元。麗新發展集團於二零一零年一月三十一日之未經審核綜合淨資產約為8,572,700,000港元。

豐德麗集團於二零零四年收購其於麗新發展權益，當時其根據麗新發展之債務重組活動獲配發合共5,200,000,000股麗新發展之新普通股，可見麗新發展清償結欠豐德麗集團之債務為數約1,500,000,000港元，透過(i)現金還款20,000,000港元；(ii)本金額為225,000,000港元之五年計息有期貸款；及(iii)配發5,200,000,000股每股票面值0.50港元之新麗新發展股份。因此，5,200,000,000股麗新發展股份對豐德麗之成本視為1,255,000,000港元。麗新發展其後(於二零零六年)實行股本削減活動，據此，繳足股本註銷每股0.49港元，因而將每股面值減至0.01港元。

該等交易對本集團之財務影響

麗豐交易

本集團將就出售於麗豐之40.58%股權收取之代價乃參考麗豐經調整資產淨值釐定。由於有關麗豐之40.58%股權之麗豐經調整資產淨值約3,883,200,000港元高於有關麗新發展之36.72%股權之麗新發展經調整資產淨值約3,704,800,000港元，故本集團將收取之代價將以豐德麗集團轉讓豐德麗於麗新發展之36.72%股權另加現金代價約178,400,000港元支付。

於二零一零年一月三十一日，本集團分佔麗豐集團之40.58%淨資產計入本集團截至二零一零年一月三十一日止六個月之未經審核綜合財務報表之於聯營公司之權益，約為3,326,900,000港元。

董事會函件

經考慮本集團就出售其於麗豐之40.58%股權收取之估計代價約3,883,200,000港元及本集團於二零一零年一月三十一日分佔麗豐集團之淨資產約3,326,900,000港元，本集團將於其綜合收益表確認扣除費用前之出售估計收益(儲備撥回前)約556,300,000港元。因此，本集團之扣除費用前之綜合淨資產將增加約556,300,000港元。經考慮於完成後撥回本集團分佔之儲備約487,000,000港元後，將於本集團綜合收益表確認之扣除費用前之整體出售估計收益將進一步由約556,300,000港元增加至約1,043,300,000港元。該儲備撥回將不會對本集團之綜合淨資產構成任何影響。

財務影響及有關會計處理已經本公司核數師審閱。就會計處理而言，本集團將繼續以權益會計法分佔麗豐集團之業績，直至完成日期為止。麗豐集團之業績將包括(其中包括)麗豐集團之經營業績及麗豐集團所持有投資物業權益公平價值變動產生之盈虧(扣除有關稅務影響)。此將影響本集團分佔麗豐集團之40.58%淨資產於完成日期之實際賬面值。於完成後，就會計處理而言，實際財務影響將須按本集團分佔麗豐集團之40.58%淨資產於完成日期之實際賬面值與麗豐集團之淨資產於完成日期之公平價值重新計算，預期實際財務影響將與上文所披露之金額不同。

於完成後，麗豐將不再為本集團之聯營公司，而麗豐集團之業績及淨資產將不再於本集團之綜合財務報表中採用權益法以聯營公司入賬。

麗新發展交易

本集團將就收購麗新發展之36.72%股權支付之代價乃參考麗新發展經調整資產淨值釐定。由於有關麗豐之40.58%股權之麗豐經調整資產淨值約3,883,200,000港元高於有關麗新發展之36.72%股權之麗新發展經調整資產淨值約3,704,800,000港元，故本集團將支付之代價將以向豐德麗集團轉讓本公司於麗豐之40.58%股權支付，而剩餘餘額將以本集團將向豐德麗集團收取之現金代價約178,400,000港元支付。

董事會函件

於二零一零年一月三十一日，本集團持有麗新發展之11.18%股權，並入賬列作可供出售投資。本集團於麗新發展之11.18%股權之賬面值約為193,100,000港元(按麗新發展股份於二零一零年一月三十一日之收市價計算)，而本集團保留於投資重估儲備及匯兌波動儲備中確認之相應累計公平價值虧損分別約為7,900,000港元及7,000,000港元。於二零一零年二月，本集團進一步於證券市場上收購10,000,000股麗新發展股份，相當於麗新發展之0.07%股權。該10,000,000股麗新發展股份之收購成本約為1,200,000港元。於最後可行日期，本集團持有麗新發展之11.25%股權。麗新發展之11.25%股權乃按麗新發展股份市價按賬面值列賬，而按該基準計算之任何賬面值變動將於本集團之投資重估儲備中確認為盈虧。

經考慮收購麗新發展之額外36.72%股權後，本公司將於完成後持有麗新發展47.97%股權。根據現行香港財務報告準則，本集團之現有11.25%麗新發展股權乃假設其按麗新發展股份市價按其於完成日期之賬面值出售及重新收購處理。因此，該11.25%麗新發展股權之賬面值將作為分階段收購47.97%麗新發展股權成為聯營公司之收購成本一部份。本公司在其於麗新發展之11.25%股權保留之任何儲備將撥回及撥入本集團之綜合收益表為盈虧。

於二零一零年五月三十一日，本集團於麗新發展之11.25%股權之賬面值約為210,300,000港元(按麗新發展股份於二零一零年五月三十一日之收市價計算)，而本集團保留於投資重估儲備及匯兌波動儲備確認之相應累計公平價值收益分別約為8,000,000港元及7,000,000港元。因此，投資重估儲備由二零一零年一月三十一日至二零一零年五月三十一日增加15,900,000港元，令本集團之綜合淨資產增加。假設本集團於二零一零年五月三十一日保留之投資重估儲備及匯兌波動儲備與於完成日期者相同，則於完成後，合共15,000,000港元將撥回及撥入綜合收益表為收益。該撥回及撥入將不會對本集團之綜合淨資產構成整體淨影響。

經考慮本集團就收購支付之代價之估計公平價值約3,704,800,000港元及上述本集團於麗新發展之11.25%股權之賬面值約210,300,000港元，分階段收購麗新發展股份作為

董事會函件

聯營公司之總收購成本估計約為3,915,100,000港元。本集團分佔之47.97%麗新發展經調整資產淨值約4,839,900,000港元超出總收購成本約3,915,100,000港元之扣除費用前之差額約924,800,000港元將作為收購折讓處理，並於完成後於本集團之綜合收益表中確認作收益。因此，本集團之扣除費用前之綜合淨資產將於完成後增加約924,800,000港元。

財務影響及有關會計處理已經本公司核數師審閱。於完成後，就會計處理而言，實際財務影響將須按麗新發展之股份收市價與麗新發展集團及麗豐集團之淨資產於完成日期之公平價值重新計算；預期實際財務影響將與上文所披露之金額不同。

於完成後，麗新發展將成為本集團擁有47.97%之聯營公司，而麗新發展集團之業績及淨資產將於本集團之綜合財務報表中採用權益法入賬。

重組之上市規則涵義

基於(i)適用於本公司之一項或以上相關百分比率超過75%；及(ii)就此等目的而言，豐德麗被視為林先生之聯繫人士，因而為本公司之關連人士，根據上市規則，麗豐交易構成本公司之非常重大出售事項及關連交易。

基於(i)適用於本公司之一項或以上相關百分比率超過100%；及(ii)如上文所述，就此等目的而言，豐德麗被視為林先生之聯繫人士，因而為本公司之關連人士，根據上市規則，麗新發展交易構成本公司之非常重大收購事項及關連交易。林先生亦為本公司、麗新發展、豐德麗及麗豐各自之執行董事。

因此，該等交易(互為條件)須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。於最後可行日期，林先生、林建名先生、余寶珠女士、林孝賢先生及善晴有限公司(為林氏家族成員)分別持有124,644,319股、5,008,263股、4,127,625股、60,623,968股及

董事會函件

484,991,750 股本公司股份(佔本公司之已發行股本約 7.71%、0.31%、0.26%、3.75% 及 29.99%)。就此而言，於即將為批准該等交易而召開之股東特別大會上，所有林氏家族成員(在各情況下可能持有本公司股份者)將就相關決議案放棄投票。除屬於林氏家族成員之董事外，概無其他董事於麗新發展交易及麗豐交易各自中擁有任何重大權益。因此，屬於林氏家族成員之董事已就批准麗新發展交易及麗豐交易之董事會決議案放棄投票，且概無其他董事須就董事會決議案放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，以就批准股份交換協議及該等交易之決議案向獨立股東提供推薦意見。浩德融資已獲委任為獨立財務顧問，以就股份交換協議及該等交易之條款是否按一般商業條款訂立以及對股東而言是否公平合理及符合股東之利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

有關提供麗豐財務資料之上市規則豁免

根據上市規則第 14.68(2)(a)(i) 條規定，(a) 麗豐；或 (b) 本集團與麗豐分開列示之財務資料須載入就麗豐交易刊發之通函內，惟第 14.68(2)(a) 條附註 2 訂明，倘麗豐之資產在出售前沒有在本公司之賬目內綜合入賬，則聯交所或可放寬上述財務披露規定。

本公司已向聯交所申請豁免上市規則第 14.68(2)(a)(i) 條，原因是(其中包括)麗豐之賬目在該等交易前及後並無亦不會在本公司之賬目內綜合入賬；第 14.68(2)(a)(i) 條規定之大部份相關財務資料已於麗豐(其為聯交所主板之發行人)截至二零零七年、二零零八年及二零零九年七月三十一日止財政年度之已刊發經審核年度財務報告及二零零九年八月一日至二零一零年一月三十一日止六個月期間之中期財務報告中披露。

聯交所已向本公司授出豁免，豁免本通函遵守上市規則第 14.68(2)(a)(i) 條之規定。

董事會函件

麗豐截至二零零七年、二零零八年及二零零九年七月三十一日止各年度之已刊發經審核年度財務報告及其涵蓋二零零九年八月一日至二零一零年一月三十一日止六個月期間之中期財務報告，已登載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及麗豐網站 (<http://www.laisun.com>)，以供參考。

收購守則豁免

儘管於完成時，本公司收購之麗新發展股權超過收購守則規則26訂明之強制性要約30%限額，惟本公司將不會向麗新發展之獨立股東提出強制性要約。執行人員已按收購守則規則26.1註釋6豁免本公司提出強制性全面要約之責任。執行人員已向豐德麗授出類似豁免，豁免完成時豐德麗增加其於麗豐之股權至超過強制性要約30%限額時所引起豐德麗須向麗豐之獨立股東提出強制性全面要約之責任。

股份交換協議須待當中之先決條件獲達成及／或豁免後，方告完成，故可能或未必會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時，務須審慎行事。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一零年九月二十日(星期一)上午九時三十分假座香港金鐘道八十八號太古廣場香港JW萬豪酒店三樓一至三號宴會廳舉行股東特別大會，會上將提呈普通決議案，以批准股份交換協議及該等交易。股東特別大會通告載於本通函第274至276頁。隨附股東於股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥，並盡快交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘滙中心二十六樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或任何續會(視乎情況而定)之指定舉行時間最少四十八小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)及於會上投票而不受任何限制。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會上作出之所有表決將以投票方式進行。於最後可行日期，林先生、林建名先生、余寶珠女士、林孝賢先生及善晴有限公

董事會函件

司(為林氏家族成員)分別持有 124,644,319 股、5,008,263 股、4,127,625 股、60,623,968 股及 484,991,750 股本公司股份(佔本公司之已發行股本約 7.71%、0.31%、0.26%、3.75% 及 29.99%)。所有林氏家族成員(在各情況下可能持有本公司股份者)將於股東特別大會上就提呈以批准股份交換協議之決議案放棄投票。

推薦意見

謹請留意：

- (a) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第 22 至 23 頁；及
- (b) 浩德融資函件，其全文載於本通函第 24 至 48 頁。

務請獨立股東在決定如何於股東特別大會上投票前，先細閱上述函件。

經整體考慮獨立董事委員會函件及上述所有其他因素後，董事認為，該等交易乃對獨立股東而言屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准股份交換協議及該等交易之普通決議案。

其他資料

謹請留意本通函各附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
麗新製衣國際有限公司
副主席
林建岳
謹啟

二零一零年八月三十日



麗新製衣

麗新製衣國際有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：191)

敬啟者：

非常重大收購事項、 非常重大出售事項及 關連交易

涉及麗豐控股有限公司及 麗新發展有限公司 股本中股份之重組

吾等提述本公司於二零一零年八月三十日刊發之通函(「通函」)，本函件為通函一部份。除文義另有所指外，通函所界定詞彙於本函件具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮股份交換協議及該等交易之條款，並就該等條款之公平性及合理性向獨立股東提供意見。浩德融資已獲委任為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下留意通函第6至21頁所載之董事會函件及通函第24至28頁所載之浩德融資函件，當中載有其就股份交換協議及該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

獨立董事委員會函件

經考慮股份交換協議及該等交易之條款，以及通函第24至48頁所載浩德融資就此提供之意見後，吾等認為股份交換協議及該等交易對獨立股東而言屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東應投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准股份交換協議及該等交易之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

麗新製衣國際有限公司

獨立非執行董事

溫宜華

獨立非執行董事

梁樹賢

獨立非執行董事

周炳朝

謹啟

二零一零年八月三十日

浩德融資函件

以下為浩德融資就該等交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃編製以供載入本通函。

浩德融資有限公司

香港

中環都爹利街八號

香港鑽石會大廈八樓

敬啟者：

非常重大收購事項、 非常重大出售事項及關連交易

涉及麗豐控股有限公司及 麗新發展有限公司 股本中股份之重組

緒言

吾等謹此提述，吾等獲委任為獨立財務顧問，以就涉及麗豐及麗新發展股本中股份之重組向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。交易之詳情載於 貴公司於二零一零年八月三十日向股東寄發之通函（「通函」，本函件為其中一部份）所載之董事會函件內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

浩德融資函件

於二零一零年七月二十六日， 貴公司與豐德麗訂立有條件股份交換協議，據此：

- (a) 貴公司已同意轉讓或促使轉讓，而豐德麗已同意接納轉讓 貴公司於麗豐股本中 3,265,688,037 股股份之直接及間接權益(相當於麗豐之現有已發行股本約 40.58% 及 貴公司於麗豐之全部股權)，總代價約為 3,883,200,000 港元，將以 (i) 根據麗新發展交易向 貴公司轉讓豐德麗於麗新發展之全部股權支付；及 (ii) 餘額 (約 178,400,000 港元) 將以現金支付 (100,000,000 港元將於完成日期支付，而約 78,400,000 港元將不計利息於完成日期後六個月支付)；及
- (b) 豐德麗已同意促使轉讓，而 貴公司已同意接納轉讓豐德麗於麗新發展股本中 5,200,000,000 股股份之間接權益(相當於麗新發展之現有已發行股本約 36.72% 及 豐德麗於麗新發展之全部股權)，總代價約為 3,704,800,000 港元，將以根據麗豐交易轉讓 貴公司於麗豐之全部股權支付。

基於 (i) 適用於 貴公司之一項或以上相關百分比率超過 75%；及 (ii) 就此等目的而言，豐德麗被視為林先生之聯繫人士，因而為 貴公司之關連人士，根據上市規則，上文 (a) 所述之麗豐交易構成 貴公司之非常重大出售事項及關連交易。林先生為 貴公司、麗新發展、豐德麗及麗豐各自之執行董事。

基於 (i) 適用於 貴公司之一項或以上相關百分比率超過 100%；及 (ii) 如上文所述，就此等目的而言，豐德麗被視為林先生之聯繫人士，因而為 貴公司之關連人士，上文 (b) 所述之麗新發展交易構成 貴公司之非常重大收購事項及關連交易。

因此，該等交易(互為條件)須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。 貴公司即將為批准該等交易而召開股東特別大會，而所有林氏家族成員(在各情況下可能持有 貴公司股份者)將就相關決議案放棄投票。

浩德融資函件

完成時，貴公司將收購之麗新發展股權超過收購守則規則26訂明之強制性要約30%限額，故執行人員已按收購守則規則26.1註釋6豁免貴公司提出強制性全面要約之責任。

獨立董事委員會經已成立，以就股份交換協議及該等交易是否按一般商業條款訂立以及股份交換協議及該等交易之條款對獨立股東而言是否公平合理及是否符合貴公司及股東之整體利益提供意見。獨立董事委員會成員包括全體獨立非執行董事溫宜華先生、梁樹賢先生及周炳朝先生。

吾等之意見基礎

在達致吾等之意見時，吾等依賴通函所載或所述之資料、事實及陳述，以及董事、貴公司及其管理層所提供及表達之資料、事實、陳述及意見。吾等已假設通函所作出或所述之一切聲明、資料、事實、意見及陳述於作出時均屬真實、準確及完整，並於通函日期仍屬真實、準確及完整。吾等並無理由懷疑董事、貴公司及其管理層向吾等提供之聲明、資料、事實、意見及陳述之真實性、準確性及完整性。董事已向吾等確認，所提供資料及所表達意見並無遺漏任何重大事實；故吾等並無理由懷疑任何相關重大事實已被隱瞞或遺漏載入通函所提供及所述之資料，或彼等向吾等提供之意見及陳述之合理性。

全體董事共同及個別地對通函所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函並無遺漏其他事實，致使通函內任何聲明產生誤導。吾等依賴該等資料及意見，且並無對貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

主要考慮因素及理由

在達致吾等有關股份交換協議及該等交易之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 背景

於二零一零年七月二十六日，貴公司與豐德麗訂立股份交換協議。

麗豐交易

受限於股份交換協議之條款及條件，貴公司已同意轉讓或促使轉讓，而豐德麗已同意接納轉讓麗豐股本中3,265,688,037股股份之所有法定及實益擁有權（相當於麗豐之現有已發行股本約40.58%及貴公司於麗豐之全部股權）。麗豐交易將以下列方式進行：(i) 貴公司直接轉讓1,869,206,362股麗豐股份；及(ii) 透過貴公司轉讓其全資附屬公司Silver Glory Securities Limited（持有1,396,481,675股麗豐股份之公司，該等股份於股份交換協議日為其唯一資產）之股份及向該公司提供之股東貸款之間接轉讓。

麗新發展交易

受限於股份交換協議之條款及條件，豐德麗已同意促使轉讓，而貴公司已同意接納轉讓麗新發展股本中5,200,000,000股股份之所有法定及實益擁有權（相當於麗新發展之現有已發行股本約36.72%及豐德麗於麗新發展之全部股權）。此轉讓將以間接轉讓方式，透過豐德麗集團轉讓其全資附屬公司Zimba International Limited（持有5,200,000,000股麗新發展股份之公司，該等股份於股份交換協議日為其唯一資產）之股份及向該公司提供之股東貸款而進行。

麗豐集團

麗豐集團之主要業務活動包括在中國發展待售物業及進行物業投資作收租用途。麗豐集團現時於中國上海、廣州及中山均擁有物業項目。

浩德融資函件

麗豐集團之分類收益

	截至二零零九年 七月三十一日止年度 (經審核)		截至二零零八年 七月三十一日止年度 (經審核)		截至二零一零年 一月三十一日止六個月 (未經審核)		截至二零零九年 一月三十一日止六個月 (未經審核)	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
	物業發展	718,855	76.7	613,841	70.7	799,050	91.1	27,945
物業投資	218,525	23.3	254,160	29.3	78,291	8.9	120,147	81.1
總計	<u>937,380</u>	<u>100.0</u>	<u>868,001</u>	<u>100.0</u>	<u>877,341</u>	<u>100.0</u>	<u>148,092</u>	<u>100.0</u>

資料來源：麗豐集團截至二零零九年七月三十一日止年度之年報及麗豐集團截至二零一零年一月三十一日止六個月之中期報告

截至二零一零年一月三十一日止六個月，麗豐集團自其中國物業發展活動錄得收益約799,100,000港元，並自其中國物業投資活動錄得收益約78,300,000港元，分別佔麗豐集團期內之總收益約91.1%及8.9%。於截至二零零九年七月三十一日止年度，中國物業發展及物業投資活動應佔收益分別佔麗豐集團總收益之76.7%及23.3%。截至二零一零年一月三十一日止六個月，麗豐集團租金收入佔其總收益之比例較去年同期下跌，乃主要由於上海香港廣場商場及酒店式服務公寓關閉及進行翻新工程所致。就發展待售物業而言，麗豐集團旗下有多個持續進行住宅及辦公室項目，包括上海凱欣豪園第二期、上海五月花生活廣場、廣州東風廣場、中山棕櫚彩虹花園、廣州金沙州項目及廣州富邦廣場。

據麗豐截至二零零九年七月三十一日止年度之年報所報告，自二零零八年起，中國房地產市場大幅波動。中央政府於二零零八年採取之緊縮措施及二零零八年第四季發生之金融危機嚴重影響了中國物業市場氣氛及成交量，麗豐集團之物業發展活動亦必定因而受到影響。誠如麗豐截至二零一零年一月三十一日止六個月之

中期報告所述，自二零零九年年初以來，中央政府針對應付全球金融危機之負面影響，實施大型經濟刺激方案及量化信貸寬鬆政策，因此帶動中國房地產市場復甦。在樓市復甦支持下，麗豐集團截至二零一零年一月三十一日止六個月之物業銷售較截至二零零九年一月三十一日止六個月大幅增加。

麗豐集團之行業展望

根據中國國家統計局公佈之統計數字，中國之本地生產總值於二零零九年增長9.1%。經濟增長於二零一零年持續，於二零一零年第一季及第二季中國之本地生產總值分別按年上升11.9%及11.1%。作為其中一項宏觀經濟措施，中國國務院於二零一零年四月中推出新政策，針對冷卻過熱之樓市。根據萊坊之研究，二零一零年五月及六月北京、上海、廣州及深圳等一線城市住宅市場之每日成交量較二零一零年四月之記錄大幅下跌。預期在該等收緊措施下，一線城市之住宅市場短期內仍然艱難。例如，由於發展商降低售價刺激銷量，故預期上海及廣州之平均房價將會下跌。儘管一線城市住宅市場向下，惟吾等認為這只是因應政府收緊政策出現之短期調整。中國中央政府積極微調宏觀經濟控制時，物業市場將會靠穩。中期而言，由於住宅物業最終用戶之購買力隨著整體本地生產總值增長，住宅市場將恢復穩定上升走勢。

至於辦公室部分，市場供求受上述新政府政策影響較小。根據萊坊之研究報告，預期未來十二個月上海及廣州地區之甲級寫字樓供應充足，對空置率及租金增長構成壓力。儘管供應增加，惟上海租用辦公室物業之需求仍然殷切，新樓宇之出租率亦將持續上升。於廣州，新辦公室供應可能會超過需求增長，故在取得及保留租戶上可能會出現困難，導致整體辦公室租金水平可能下跌。

浩德融資函件

零售方面，需求主要由預期零售增長帶動。上海及廣州等一線城市之零售銷售持續強勁增長，有助刺激該等城市之零售物業需求。然而，根據仲量聯行之研究，二零一零年下半年上海及廣州將有多個新項目投入運作。該等新零售地方供應將導致未來十二個月空置率上升及租金增長放緩。

管理層預期，由於中國中央政府實施新政策，以及辦公室、零售及住宅物業預期供應充足，故短期內中國(尤其是一線城市)房地產市場將會反覆。儘管短期波動，惟考慮到中國本地生產總值增長強勁，以及中國中央政府以樓市長遠穩定為最終目標，吾等認為短期走勢僅為過去數年過度上升之調整，而中長期而言，中國整體物業市場將隨著實際經濟增長發展。

麗新發展集團

麗新發展集團之主要業務活動包括在香港發展待售及投資物業、進行物業投資、投資及經營酒店與餐廳以及投資控股。

麗新發展集團之分類收益

	截至二零零九年 七月三十一日 止年度 (經審核)		截至二零零八年 七月三十一日 止年度 (經審核)		截至二零一零年 一月三十一日 止六個月 (未經審核)		截至二零零九年 一月三十一日 止六個月 (未經審核)	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
物業發展	—	—	659	0.1	—	—	—	—
物業投資	340,980	52.5	333,450	40.3	169,984	49.7	171,066	52.4
酒店及餐廳業務	284,335	43.8	469,979	56.9	162,286	47.5	143,738	44.0
其他	24,427	3.7	22,418	2.7	9,663	2.8	11,922	3.6
總計	<u>649,742</u>	<u>100.0</u>	<u>826,506</u>	<u>100.0</u>	<u>341,933</u>	<u>100.0</u>	<u>326,726</u>	<u>100.0</u>

資料來源：麗新發展集團截至二零零九年七月三十一日止年度之年報及麗新發展集團截至二零一零年一月三十一日止六個月之中期報告

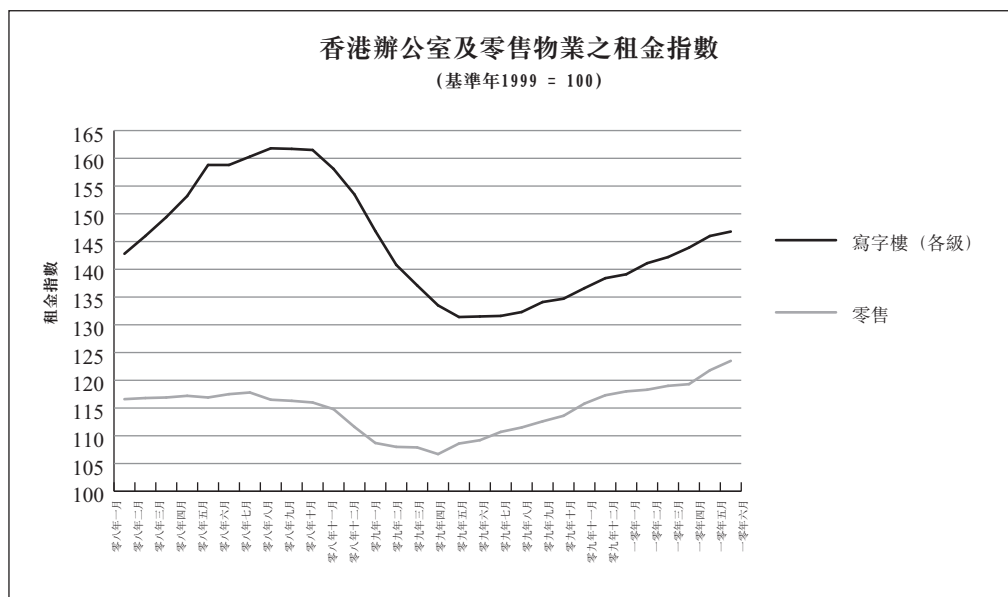
麗新發展集團截至二零零九年七月三十一日止年度之主要收益來源來自其香港投資物業及其酒店及餐廳業務。截至二零一零年一月三十一日止六個月，其341,900,000港元收益中分別約49.7%及47.5%來自其香港物業投資活動以及其越南酒店及香港餐廳業務。以分類業績計算，其經營業績超過75%來自香港物業投資活動。麗新發展集團在香港全資擁有三個主要投資物業，即銅鑼灣廣場二期、長沙灣廣場及麗新商業中心作收租用途，租金收入穩定。於干諾道中三號(之前作為香港麗嘉酒店佔用)辦公大樓項目完成後，其物業組合之租金收入預期將進一步增加。麗新發展集團現時亦於香港持有數個發展項目，包括「萃峯」項目、「翠峰28」項目、油塘項目、大坑道項目及位於香港九龍旺角基隆街之項目，均預期將對其盈利能力帶來正面貢獻。

麗新發展集團之行業展望

根據香港政府統計處公佈之統計數字，香港實質本地生產總值在二零一零年第一季及第二季分別按年上升8.0%及6.5%，期間因中國及其他亞洲經濟強勁增長，令本港經濟廣泛復甦。二零一零年整體本地生產總值增長預期約為5至6%。

隨著香港經濟從全球金融危機中復甦，辦公室及零售物業租賃市場以及私人住宅物業銷售市場自二零零八年第四季以來有所回升。該等市場之增長趨勢預期將於二零一零年餘下時間持續。下文圖一說明二零零八年一月至二零一零年六月期間辦公室物業及零售物業之租金指數。

圖一 香港辦公室物業及零售物業之租金指數(二零零八年一月至二零一零年六月)



資料來源：香港差餉物業估價署

根據仲量聯行出版之研究，辦公室單位需求受到經濟復甦期間佔用者尋求以具成本效益之方式合併及／或擴充其辦公室所帶動。二零一零年第二季中區租金持續靠穩，預期不少佔用者將透過遷往九龍東、尖沙咀及港島東等其他地區(特別是近年出現新辦公室單位供應之地區)減輕租金負擔。然而，由於中區空置率仍然偏低，故租金預期將維持穩定。

就二零一零年第二季之零售物業租金而言，持續經濟增長、訪港旅客增加及消費者信心改善，均刺激需求。於二零一零年上半年，多名海外零售商在香港開設新店，而現有本地及海外零售商擴充亦有助增加黃金零售地段之出租率。供應方面，多個重建、翻新及提升項目落成或將於年底前落成。由於香港及鄰近地區經濟之前景秀麗，仲量聯行預期二零一零年零售物業租金將增長合共10%至15%，而由於主要零售物業租金及資本值同時上升，故租金回報將維持較為不變。

圖二 香港住宅物業價格指數(二零零八年一月至二零一零年六月)



資料來源：香港差餉物業估價署

上圖二闡釋二零零八年一月至二零一零年六月期間香港住宅物業價格指數。香港住宅物業市場於二零零八年第四季錄得低位後強勁增長。由於香港政府於二零一零年四月一日推出增加豪宅交易印花稅等冷卻措施，加上推出針對提高一手市場售樓透明度之新措施於二零一零年六月一日起生效，故二零一零年第二季之住宅交易總數微跌。然而，豪宅價格仍然穩定，預期於二零一零年下半年將受低息環境及未來供應緊張支持。

管理層預期香港零售、消費及商業行業之經營環境有利，將令麗新發展集團可繼續享有投資物業產生之穩定收入來源。尤其是，香港黃金地段之辦公室及商業物業之租金已出現回穩跡象。同時，儘管香港政府公佈近期措施以抑制投機性活動，惟管理層預期麗新發展集團之物業發展活動將於低息環境、消費者承擔能力高及供應短缺情況下受惠。

2. 股份交換協議之基準

釐定代價之基準

麗豐交易及麗新發展交易之代價乃參考(i)麗新發展、豐德麗及麗豐各自之相關物業資產之公平市值(就其各自之遞延稅項影響作出調整)；(ii)麗新發展向麗豐提供之稅項賠償保證之公平價值；及(iii)麗新發展與豐德麗之互控影響釐定。代價釐定方法之詳情進一步載於本通函所載之董事會函件「股份交換協議」一節。

麗豐交易之總代價約為3,883,200,000港元，將以(i)根據麗新發展交易向 貴公司轉讓豐德麗於麗新發展之全部股權支付；及(ii)餘額(約178,400,000港元)將以現金向 貴公司支付(100,000,000港元將於完成日期時支付，而約78,400,000港元將不計利息於完成日期後六個月支付)。

麗豐交易之總代價約為3,883,200,000港元，乃根據麗豐經調整資產淨值約9,569,200,000港元釐定。

麗豐經調整資產淨值乃根據麗豐截至二零一零年一月三十一日止六個月之中期業績所公佈之麗豐未經審核綜合資產淨值約7,555,400,000港元達致，並作出調整以反映麗豐房地產及有關權益於二零一零年五月三十一日增加之公平市值(經考慮對遞延稅項負債之估計相應影響)約2,013,800,000港元。麗豐集團之房地產權益之公平市值已由 貴公司及豐德麗共同委任之獨立估值師萊坊釐定。

麗新發展交易之代價將以向豐德麗轉讓 貴公司於麗豐之全部股權支付。麗新發展交易之代價約為3,704,800,000港元，乃根據麗新發展經調整資產淨值約10,089,400,000港元釐定。

浩德融資函件

麗新發展經調整資產淨值乃根據麗新發展截至二零一零年一月三十一日止六個月之中期業績所公佈之麗新發展未經審核綜合資產淨值約8,572,700,000港元達致，並作出調整以反映(i)麗新發展及豐德麗房地產及有關權益於二零一零年五月三十一日增加之公平市值(經考慮對遞延稅項負債之估計相應影響及有關麗新發展與豐德麗之股權互控狀況之相應財務影響)約1,786,900,000港元；及(ii)麗新發展根據麗新發展與麗豐於一九九七年十一月十二日訂立之賠償保證契據向麗豐作出之過往稅項賠償保證於二零一零年五月三十一日之公平價值(經考慮有關麗新發展與豐德麗之股權互控狀況之財務影響)將導致麗新發展經調整資產淨值減少約270,200,000港元。麗新發展集團及豐德麗集團之房地產權益之公平市值已由 貴公司及豐德麗共同委任之另一名獨立估值師第一太平戴維斯釐定。

市值與未經審核綜合資產淨值之比較

3,265,688,037股麗豐股份之麗豐交易總代價約3,883,200,000港元相當於豐德麗應付每股麗豐股份約1.19港元，較：

- (i) 麗豐股份於最後可行日期之收市價每股0.26港元溢價約358%；
- (ii) 麗豐股份於二零一零年七月二十三日(即訂立股份交換協議前之最後交易日，「最後交易日」)之每股收市價0.26港元溢價約358%；
- (iii) 麗豐股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後5個交易日之平均收市價每股0.255港元溢價約367%；
- (iv) 麗豐股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後10個交易日之平均收市價每股0.257港元溢價約363%；及
- (v) 麗豐於二零一零年一月三十一日之每股未經審核資產淨值0.938港元溢價約26.9%。

浩德融資函件

5,200,000,000股麗新發展股份之麗新發展交易總代價約3,704,800,000港元相當於 貴公司應付每股麗新發展股份約0.71港元，較：

- (i) 麗新發展股份於最後可行日期之收市價每股0.156港元溢價約355%；
- (ii) 麗新發展股份於最後交易日之每股收市價0.147港元溢價約383%；
- (iii) 麗新發展股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後5個交易日之平均收市價每股0.145港元溢價約390%；
- (iv) 麗新發展股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後10個交易日之平均收市價每股0.145港元溢價約390%；及
- (v) 麗新發展於二零一零年一月三十一日之每股未經審核資產淨值0.605港元溢價約17.4%。

吾等對釐定代價之基準之意見

該等交易涉及交換主要包括房地產資產之業務之控股權益。此外，麗新發展及麗豐股份之成交量一直偏低。例如，於二零一零年四月二十六日至二零一零年七月二十三日過去三個月，總數14,162,042,320股麗新發展已發行股份中，合共1,320,404,438股麗新發展股份曾進行買賣，佔麗新發展之已發行及流通在外股份總數約9.3%。同期，總數8,047,956,478股麗豐已發行股份中，合共306,606,022股麗豐股份曾進行買賣，佔麗豐之已發行及流通在外股份總數約3.8%。撇除豐德麗及 貴公司持有之股份，上述買賣股份數目佔麗新發展及麗豐各自之已發行及流通在外股份總數約14.7%及6.4%。

浩德融資函件

如上文所示，於最後交易日，麗豐及麗新發展之股份均按較其各自於二零一零年一月三十一日之未經審核綜合資產淨值大幅折讓 72.3% 及 75.7% 之價格買賣。折讓原因可能由非麗新發展及麗豐所能控制之外在因素引起，且並不反映麗新發展及麗豐相關資產之內在價值。

麗新發展及麗豐之資產主要包括房地產資產，其價值已由獨立估值師釐定。根據本通函附錄四所載萊坊為麗豐集團物業權益編製之估值報告及第一太平戴維斯為麗新發展集團物業權益編製之估值報告，麗豐集團及麗新發展集團物業權益之價值為其市值。市值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物業之估計價值。此乃物業估值之行業慣例及常用方法。

根據吾等與萊坊及第一太平戴維斯進行之討論，上述採納之方法符合香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則。特別是，(i) 就持作投資之物業而言，市值乃參考市場可資比較交易，並將該物業之租金收入淨額資金資本化而釐定；(ii) 就持作銷售或自營之物業而言，市值乃參考市場可資比較交易，並假設交吉而釐定；(iii) 就持作發展之物業而言，市值乃參考市場可資比較交易而釐定；(iv) 就持有之發展中物業而言，市值乃參考市場上可獲得之銷售證據及完成發展項目將耗用之預期建築成本而釐定。如有需要，按照行業慣例作出特定調整，以計及若干物業之特點。麗豐集團及麗新發展集團之管理層已確認，向萊坊及第一太平戴維斯提供以進行估值之資料乃完整及最新，而各物業之財務資料乃按可資比較會計政策編製。

吾等認為萊坊及第一太平戴維斯採納以釐定股份交換協議所用代價之估值方法及假設乃屬適當，並可全面公平合理地比較麗新發展及麗豐房地產業務之相對價值，從而公平反映有關公司之基本價值。

概括而言，該等交易涉及交換主要包括房地產資產之業務之控股權益而非交換較少之上市股份非控股持股量。鑒於市價較兩間公司於二零一零年一月三十一日之有關未經審核資產淨值大幅折讓，現行市價加上麗豐及麗新發展股份偏低之成交量並不反映各自業務之基本價值。吾等認為，以麗新發展股份及麗豐股份之現行市價進行估值並非適當基準。吾等認為，上述麗新發展及麗豐之經調整資產淨值為釐定麗豐交易及麗新發展交易代價時可採用之公平合理基準。

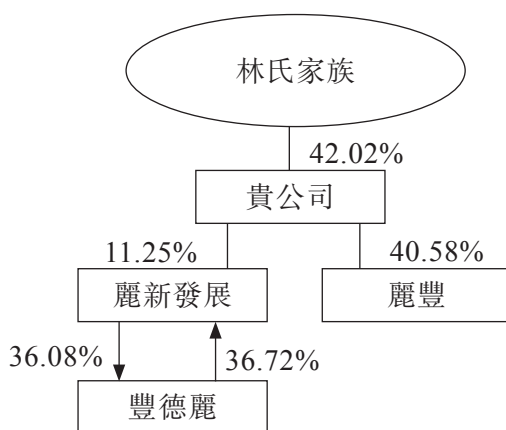
3. 貴公司於麗豐、麗新發展及豐德麗之權益

麗新發展與豐德麗之現行互控結構

於最後可行日期及如下圖所說明，貴公司持有麗豐約40.58%之直接及間接權益及麗新發展約11.25%之直接權益。由於麗新發展與豐德麗存在互控結構，故其透過麗新發展擁有豐德麗之間接權益，亦透過豐德麗持有麗新發展之間接權益。

透過該控股結構，貴公司直接或間接於麗新發展、麗豐及豐德麗擁有權益，且能對該等公司行使實際或事實上控制權。

浩德融資函件



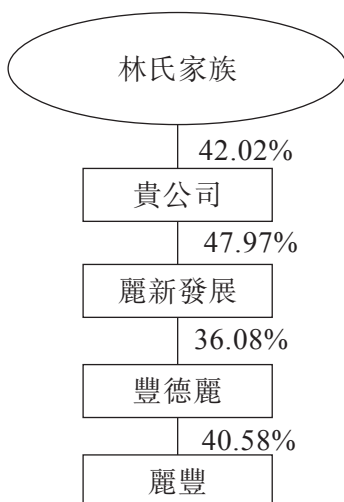
於最後可行日期，麗新發展擁有豐德麗約36.08%，而豐德麗則相互擁有麗新發展約36.72%。此互控狀況乃因麗新發展進行之債務重組活動產生，當中麗新發展向其主要債權人(包括豐德麗)配發股份以將其結欠該等債權人之部份債務資本化。

互控狀況之會計處理循環作用，增加了麗新發展集團及豐德麗集團財務報表之複雜性。吾等相信此情況在將兩者業務分類時亦造成混亂，因為豐德麗集團之主要業務與麗新發展集團不同。

尤其是，麗新發展集團之主要業務活動為香港物業投資及發展。同時，豐德麗集團之主要業務活動包括發展、經營及投資在傳媒及娛樂、製作及發行音樂、電影及影像光碟產品、提供廣告代理服務，以及發展位於中國澳門特別行政區路氹之綜合休閒度假項目，集劇院、演奏廳、現場表演設施、零售及博彩設施以及酒店於一體之澳門星麗門。

貴公司於重組後於麗新發展、豐德麗及麗豐之權益

下圖反映有關公司於完成後之簡明股權結構(假設任何公司於完成前之已發行股本並無變動)。



於完成後，貴公司將繼續能直接或間接控制麗新發展、豐德麗及麗豐。

貴公司於麗新發展之直接及間擁股權將由 11.25% 增加至 47.97%，而其將不再持有麗豐之任何直接股權。其透過麗新發展繼而豐德麗於麗豐擁有之實際股權將減少至約 7.0%。因此，貴公司對麗新發展集團及麗豐集團業務之投資範圍將會轉變。

新股權結構對 貴公司之涵義

根據該等交易解除上述互控結構後，有關公司之股東及市場對麗新發展集團及豐德麗集團之業務活動將更加清晰。於完成後，貴公司將繼續持有麗新發展、豐德麗及麗豐各自之直接或間接權益，而該等公司之間之股權結構則得以簡化。新控股結構亦可能會提高整體投資者之興趣，並分別改善 貴公司、麗新發展、豐德麗及麗豐之股份流通量。

儘管麗新發展集團及麗豐集團均從事物業發展及物業投資，惟其地域重點不同。

麗新發展集團之物業業務主要集中香港，在越南亦有規模相對較小之酒店業務。麗豐集團則僅集中中國。

浩德融資函件

此外，麗新發展集團及麗豐集團之物業投資及物業發展活動重點各異。一般而言，物業發展活動通常涉及較高風險，惟回報較高，與管理投資物業相比，所需初步資本開支亦普遍較高。

以下為麗新發展集團持有之各類物業權益價值概要。進一步詳情請參閱本通函附錄四 — 估值報告C節：

麗新發展集團	
應佔於二零一零年五	
月三十一日	
現況下之資本值	
<i>千港元</i>	
第一類 — 麗新發展集團在香港持作投資之物業權益	7,549,430
第二類 — 麗新發展集團在香港持作銷售之物業權益	613,730
第三類 — 麗新發展集團在香港持作發展之物業權益	535,000
第四類 — 麗新發展集團在香港持有之發展中物業權益	2,911,000
	<i>(附註)</i>
第五類 — 麗新發展集團在香港持作自用之物業權益	162,700
第六類 — 麗新發展集團在香港持作自營之物業權益	無商業價值
第七類 — 麗新發展集團在越南持作自營之物業權益	135,928
	<hr/>
總計	11,907,788
	<hr/> <hr/>

資料來源：本通函附錄四所載之估值報告

附註：第四類物業之估值乃參考市場上可獲得之銷售證據，並已考慮完成建議發展項目將耗用之建築成本後作出。該等價值可能與麗新發展未來中期或年度財務報表所披露該等物業之賬面值不同。

浩德融資函件

誠如上文所述，截至二零一零年一月三十一日止六個月，麗新發展集團之收益較大比例來自其投資物業租金收入及酒店與餐廳業務而非其物業發展活動。其實，麗新發展集團之投資物業組合預期將於完成干諾道中三號辦公大樓項目後進一步擴大。根據第一太平戴維斯所釐定，於二零一零年五月三十一日，麗新發展集團物業發展活動應佔之物業權益(包括上文所載之第二類、第三類及第四類物業權益)之公平市值約為41億港元(或約34.1%)，而其物業組合之總公平市值約為119億港元。

麗豐集團於中國持有投資物業組合作收租用途，於中國亦有數個作銷售之大規模發展中住宅項目在持續進行中。以下為麗豐集團持有之各類物業權益於二零一零年五月三十一日之價值概要。進一步詳情請參閱本通函附錄四 — 估值報告B節：

	麗豐集團應佔 於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值 千港元
第一類 — 麗豐集團在中國持作投資之物業權益	6,456,250
第二類 — 麗豐集團在中國持有銷售之物業權益	362,085
第三類 — 麗豐集團在中國有之發展中物業權益	5,834,680 (附註)
第四類 — 麗豐集團在香港持作業主自用之物業權益	80,000
總計	12,733,015

資料來源：本通函附錄四所載之估值報告

附註： 第三類物業之估值乃參考市場上可獲得之銷售證據，並已考慮完成建議發展項目將耗用之建築成本後作出。該等價值可能與麗豐未來中期或年度財務報表所披露該等物業之賬面值不同。

誠如上文所述，截至二零一零年一月三十一日止六個月，麗豐集團之收益較大比例來自其物業發展活動而非物業投資活動。以價值計，根據萊坊所釐定，於二零一零年五月三十一日，麗豐集團物業發展活動應佔之物業權益(包括上文所載之第二類及第三類物業權益)之公平市值約為62億港元(或約48.7%)，而其物業組合之總公平市值約為127億港元。

概括而言，簡化股權結構後，股東及市場對各公司之核心業務將更加清晰。控股結構簡化，亦可能會提高整體投資者之興趣，並分別改善 貴公司、麗新發展、豐德麗及麗豐之股份流通量。從 貴公司作為麗新發展集團、豐德麗集團及麗豐集團之控股權益持有人(直接及間接)之角度來看，重組並無影響其對該等業務之影響力。麗豐集團之權益將間接透過麗新發展持有，而麗新發展之直接權益將增加至約47.97%。鑒於麗豐集團業務之物業發展含量相對較高，對於 貴公司，此結構亦為相關業務之較審慎控股結構。

4. 貴公司應收之現金所得款項

貴公司將轉讓予豐德麗之麗豐股份總值超過豐德麗將轉讓予 貴公司之麗新發展股份總值。價值差額約178,400,000港元將由豐德麗以現金向 貴公司支付此金額支付。豐德麗須於完成日期向 貴公司支付100,000,000港元，而餘額將不計利息於完成日期後六個月支付。該等現金所得款項淨額將用作營運資金，將大大改善 貴集團之流動資金狀況。於二零一零年一月三十一日， 貴集團之現金及現金等值項目以及應收承兌票據分別為119,300,000港元及167,000,000港元。

5. 該等交易對 貴集團之財務影響

該等交易對 貴集團收益表之影響

貴公司根據麗豐交易出售其於麗豐之40.58%股權將導致：(i)按 貴集團就出售其於麗豐之40.58%股權收取之估計代價約3,883,200,000港元及 貴集團於二零一零年一月三十一日分佔麗豐集團之淨資產約3,326,900,000港元計算， 貴集團將於其綜合收益表確認扣除費用及撥回儲備前之出售估計收益約556,300,000港元；及(ii)撥回及確認 貴集團分佔之麗豐儲備約487,000,000港元。因此，估計總收益1,043,300,000港元將於 貴集團之綜合收益表中確認。

按(i) 貴集團向豐德麗支付之代價估計公平價值約3,704,800,000港元與 貴集團於二零一零年五月三十一日於麗新發展之11.25%股權之賬面值約210,300,000港元之總和；及(ii)貴集團分佔麗新發展經調整資產淨值之47.97%約4,839,900,000港元兩者之差額計算， 貴公司根據麗新發展交易收購其於麗新發展之36.72%股權折讓約924,800,000港元。此外， 貴公司就其作為可供出售投資持有之11.25%麗新發展股權保留之投資重估儲備及匯兌波動儲分別約8,000,000港元及7,000,000港元，將撥回及撥入 貴集團之綜合收益表。因此，總收益939,800,000港元將於 貴集團之綜合收益表中確認。

貴集團於完成後之備考財務狀況

於完成後，麗豐將不再為 貴集團之聯營公司，而麗豐集團之業績及淨資產將不再作為聯營公司以權益法於 貴集團之綜合財務報表入賬。另一方面，麗新發展將於完成後成為 貴集團擁有47.97%之聯營公司，而麗新發展集團之業績及淨資產將以權益法於 貴集團之綜合財務報表入賬。 貴集團之未經審核備考財務狀況載於本通函附錄二，分析載列如下：

(i) 盈利

該等交易將不會對 貴集團之財務報表呈報之 貴集團營業額及經營溢利構成任何影響。就截至二零零九年七月三十一日止年度以備考基準計算，該等交易將對 貴集團之盈利產生負面影響，將由除稅後溢利約168,400,000港元減少至除稅後虧損約96,000,000港元。此乃由於適用於該等交易之備考調整，包括(i)解除確認 貴集團分佔麗豐集團溢利之應佔收益約166,800,000港元；及(ii)確認 貴集團分佔麗新發展集團虧損約94,400,000港元。

儘管有上述備考虧損，吾等注意到，麗新發展集團截至二零一零年一月三十一日止六個月錄得未經審核普通股股權持有人應佔綜合除稅後溢利約1,308,700,000港元(截至二零零九年一月三十一日止六個月則為虧損約328,200,000港元)。同期，麗豐集團錄得未經審核普通股股權持有人應佔綜合除稅後溢利約356,700,000港元(截至二零零九年一月三十一日止六個月則為港利約140,700,000港元)。考慮到香港及中國現行物業市況及麗新發展集團及麗豐集團各自之業務投資範圍，吾等認為該等交易於完成後將不會對 貴集團之盈利帶來重大負面影響。

(ii) 淨資產

就該等交易作出備考調整後， 貴集團於二零一零年一月三十一日之綜合淨資產將由約4,010,900,000港元增加至約5,507,800,000港元。此增加乃主要由於(i)上文所討論確認估計出售麗豐之扣除費用及撥備儲備前收益556,300,000港元及估計透過收購麗新發展之折讓產生之收益924,800,000港元，及(ii)按麗新發展股份於二零一零年五月三十一日之收市價計算， 貴集團作為可供出售投資持有之11.25%麗新發展股權之賬面值於二零一零年二月一日至二零一零年五月三十一日期間增加約15,900,000港元。另一方

面，上文所討論有關撥入及撥回有關 貴公司於麗新發展及麗豐之股權之儲備將不會對 貴集團之綜合淨資產構成重大負面影響。詳情請參閱本通函所載之董事會函件「該等交易對本集團之財務影響」一節下「麗新發展交易」一節。

(iii) 資本負債

該等交易將導致 貴集團之資本負債狀況改善。如未經審核備考財務報表說明，於二零一零年一月三十一日之資本負債比率(即 貴集團之總債務除以普通股股權持有人應佔權益)將由 13.5% 改善至完成後按備考基準計算之 9.8%。此資本負債狀況改善，乃主要由於 貴集團之綜合淨資產增加所致。

此外，在營運資金狀況方面， 貴集團將由淨流動負債狀況 116,800,000 港元改善為淨流動資產狀況 60,300,000 港元，主要由於收取上述現金所得款項所致。就該等交易作出備考調整後，於二零一零年一月三十一日之相應流動比率將由 0.72 改善至 1.15。

(iv) 現金流量

誠如通函附錄二之未經審核備考綜合現金流量表所示，在進行該等交易之情況下，由於對已收麗豐股息收入作出調整，故截至二零零九年七月三十一日止年度之現金及現金等值項目增加淨額 39,900,000 港元將低於備考調整前之 53,000,000 港元。同時， 貴集團之備考現金及現金等值項目將因於完成後收取豐德麗集團約 178,400,000 港元而增加約 165,300,000 港元。

截至二零零八年及二零零九年七月三十一日止年度，麗豐已分別向 貴公司派付股息 13,100,000 港元及 16,300,000 港元。同時，截至二零零八年及二零零九年七月三十一日止財政年度，麗新發展並無宣派任何股息，因為麗新發展並無任何儲備可供根據公司條例之條文作出分派。於完成後，麗豐將不再為 貴公司之聯營公司，而麗新發展則將成為 貴公司之聯營公司。

因此，貴公司將無法再直接向麗豐收取任何未來股息。其於完成後收取股息之能力將取決於麗新發展日後之盈利能力。就此而言，吾等謹此指出，麗新發展目前並無足夠可分派儲備作派息用途。然而，吾等認為，於完成後貴公司應收豐德麗之一次性現金所得款項178,400,000港元有助減輕此潛在負面影響。

誠如上文所討論，吾等認為該等交易將對貴集團帶來整體正面財務影響。首先，麗豐交易將產生估計出售收益，而麗新發展交易將透過收購折讓產生估計收益，兩者均會於貴集團之綜合收益表確認。第二，貴集團之資產淨值將會增加。第三，該等交易將於向豐德麗集團收取現金所得款項178,400,000港元後改善貴集團之營運資金狀況及資本負債狀況。儘管麗豐不再為聯營公司將對貴公司直接向麗豐收取股息之能力產生負面影響，惟此影響以被上述收取一次性現金款項抵銷。因此，吾等認為，從財務角度來看，該等交易符合貴公司及股東之整體利益。

推薦意見

在達致吾等有關該等交易之推薦意見時，吾等已考慮上文所討論之主要因素及理由，概述如下：

1. 該等交易為涉及麗新發展及麗豐控股權益之業務及資產交換。採用反映相關資產市值之麗新發展及麗豐經調整資產淨值為釐定股份交換協議代價之基準，乃公平合理之方法；
2. 簡化股權結構後，股東及市場對各公司之核心業務將更加清晰；
3. 貴公司將於完成後繼續直接或間接控制麗新發展、豐德麗及麗豐。貴公司將透過麗新發展持有該等權益，而麗新發展擁有之物業投資業務比例較麗豐為高。鑒於物業發展業務之資本投資需求較高，此乃較有效之股權結構；

浩德融資函件

4. 該等交易將在淨資產及資本負債方面對 貴集團帶來整體正面財務影響；及
5. 貴公司將向豐德麗集團收取之現金所得款項約178,400,000港元將大大改善 貴集團之流動資金及營運資金狀況。

總括而言，吾等認為股份交換協議及該等交易之條款乃按一般商業條款訂立，且對獨立股東而言屬公平合理。股份交換協議及該等交易亦符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會及獨立股東於股東特別大會上投票贊成普通決議案，以批准股份交換協議及該等交易。

此致

香港九龍
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
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司
執行董事
葉天賜
謹啟

二零一零年八月三十日

A. 本集團之財務資料

1. 財務報告

本集團(i)截至二零零九年七月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及獨立核數師報告書於二零零九年十一月六日刊發之本公司二零零八至二零零九年年報第32至92頁披露；(ii)截至二零零八年七月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及獨立核數師報告書於二零零八年十一月七日刊發之本公司二零零七至二零零八年年報第29至91頁披露；及(iii)截至二零零七年七月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及獨立核數師報告書於二零零七年十一月九日刊發之本公司二零零六至二零零七年年報第29至95頁披露。本集團截至二零一零年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表於二零一零年四月十六日刊發之本公司二零零九至二零一零年中期報告第2至13頁披露。

該等財務報表均已登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.laisun.com>)。

2. 債項

於二零一零年七月三十一日，本集團之未償還借貸總額約為588,000,000港元，包括(i)附有本公司提供之擔保之有抵押銀行貸款約361,000,000港元；(ii)應付已故林百欣先生之本金額195,000,000港元之無抵押及無擔保票據；及(iii)應付已故林百欣先生之本金額32,000,000港元之無抵押及無擔保貸款。於二零一零年七月三十一日，有關上述者及應付已故林百欣先生之票據及貸款之未付應計利息金額為78,000,000港元。

於二零一零年七月三十一日，若干賬面值約為1,041,000,000港元(即本通函附錄四所載之估值報告所披露於二零一零年五月三十一日之賬面值)之投資物業及一間附屬公司之股份已抵押予銀行，作為本集團取得銀行信貸之抵押。

於二零一零年七月三十一日，本集團有以下重大或然負債：

截至二零零六年七月三十一日止年度內，本公司向Goldthorpe Limited（「Goldthorpe」），麗豐之全資附屬公司出售其於Assetop Asia Limited（「Assetop」），本集團當時之全資附屬公司之全部權益。Assetop所持之主要資產為位於中國上海市之發展中物業。截至二零零六年七月三十一日止年度內，Assetop若干位於中國之附屬公司已透過吸納進行合併，而合併須待相關中國政府機關批准後，方告完成。截至二零零七年七月三十一日止年度內，上述Assetop中國附屬公司合併已成功完成。本公司已同意就麗豐及Goldthorpe因未能以動遷成本約人民幣124,000,000元（「動遷成本」，乃於過往年度為遷徙物業原居民及拆卸當時建於發展中物業上之大廈建築而產生及支付）未扣稅而蒙受之一切損失，向麗豐及Goldthorpe作出彌償保證（金額多達102,000,000港元，乃按當時稅務規例估計）。動遷成本已妥善用於有關項目並妥當計入Assetop中國附屬公司之賬目。本公司根據此彌償保證所承擔之責任將於二零一二年五月二十九日（即Assetop出售完成後六年）終止。根據現行規則及規定，董事認為該動遷成本可扣稅，故預期不會由於上述彌償保證而承擔重大責任。

除上述者及除集團內公司間負債外，於二零一零年七月三十一日，本集團並無任何重大未償還(i)債務證券（不論已發行及尚未贖回、法定或以其他方式設定但未發行）或有期貸款（不論有擔保、無擔保、有抵押（不論該項抵押由本公司或第三方提供）或無抵押）；(ii)其他借貸或屬於借貸性質之債項，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)按揭或押記；或(iv)擔保或其他或然負債。

董事並不知悉自二零一零年七月三十一日以來，本集團之債項及或然負債狀況出現任何重大變動。

3. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自二零零九年七月三十一日(即本公司最近期公佈經審核綜合財務報表之結算日)以來，本集團之財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

4. 營運資金

董事認為，在無不可預見之情況下，經考慮(i)本集團之內部資源及可動用銀行融資；及(ii)該等交易之影響，本集團將具備足夠營運資金應付其自本通函日期起計最少未來十二個月之目前所需。

5. 財務及貿易前景

香港經濟及物業市場持續受惠於全球低息環境及中國持續刺激國內經濟之努力。流動資金充裕及低息環境，均為香港及中國大部份行業提供有利經營環境。目前市場對中國及世界各地其他央行撤回之前已實施之刺激措施及信貸寬鬆政策之潛在影響持有不同見解。在該等宏觀經濟環境下，本集團及其聯營公司將審慎管理其業務，並將致力為未來增長作好業務定位。

鱷魚恤中心

本集團已租出該物業零售部份建築面積之90%。已簽訂租約之租戶主要為著名餐廳及食肆。該物業將繼續為本集團帶來租金收入。

麗新發展

香港黃金地段之辦公室及商業物業之租金自二零零九年年中起出現穩定跡象。麗新發展將致力維持其投資物業之高出租率及租金現金流量。

自二零零九年年中起，香港住宅物業市場氣氛持續高漲，成交價及交易量激增。香港近期多個新住宅項目推售，反映住宅物業需求殷切。香港物業市場應會持續受惠於低息環境、強勁的消費者負擔能力及物業供應緊張情況。麗新發展目前於香港持有數個發展中住宅項目。為把握香港住宅物業市場之熾熱氣氛，麗新發展已開始積極市場推廣及銷售／預售於九龍大埔道項目翠峰28及香港灣仔活道項目萃峯之住宅單位。

豐德麗

澳門星麗門項目

豐德麗仍相信澳門星麗門項目將最終成為區內主要娛樂熱點之一，並將為豐德麗集團擴闊娛樂及傳媒專業知識並用以取得盈利之重要平台。因此，不論美國項目夥伴會否參與，豐德麗集團仍然堅定承諾發展此項目。

傳媒及娛樂業務

於二零一零年，豐德麗集團已按計劃經營此業務單位，並將繼續審慎經營此業務，目標是擴大市場覆蓋範圍及鞏固市場地位，以便未來取得增長。

麗豐

自二零零九年年初以來，由於市場資金充裕、銀行貸款利率低企加上監管措施的放寬，令中國房屋需求重現。自二零零九年第二季開始，中國各地物業交易量及售價廣泛大漲。

然而，現今中國物業市場存在之若干風險不容忽視。政府政策仍是市場發展之關鍵因素。由於中國若干城市(尤其是一線城市)之樓價上升速度較預期快，政府進一步實施政策抑制市場不符合規定之處及不當行為以及壓制

投機性房屋需求並不意外。該等政府政策如內容激烈，可導致中國物業市場出現短期波動。

就中長期而言，持續城市化以及改善生活之需求將推進中國房地產市場健康發展。總體而言，麗豐對中國物業市場持審慎樂觀態度，並相信其已就來年之增長作好定位。麗豐之淨資產負債水平低於行業標準。此外，麗豐將維持其現有發展項目之建設進度，以加快未來財政年度之營業額及溢利增長。另外，麗豐將透過提升現有租賃物業及透過完成新發展項目之商業物業部份增加新租賃物業，繼續擴大經常收入基礎。

根據上述宏觀經濟狀況，麗豐將密切監察市場，並在地價出現調整之情況下適時擴充其土地儲備。

B. 麗豐集團之財務資料

麗豐集團(i)截至二零零九年七月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及獨立核數師報告書於二零零九年十一月六日刊發之麗豐二零零八至二零零九年年報第45至128頁披露；(ii)截至二零零八年七月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及獨立核數師報告書於二零零八年十一月七日刊發之麗豐二零零七至二零零八年年報第40至129頁披露；及(iii)截至二零零七年七月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及獨立核數師報告書於二零零七年十一月九日刊發之麗豐二零零六至二零零七年年報第42至121頁披露。麗豐集團截至二零一零年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表於二零一零年四月十六日刊發之麗豐二零零九至二零一零年中期報告第2至14頁披露。

該等財務報表均已登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及麗豐網站(<http://www.laisun.com/laifung>)。

C. 麗新發展集團之財務資料

麗新發展集團(i)截至二零零九年七月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及獨立核數師報告書於二零零九年十一月六日刊發之麗新發展二零零八至二零零九年年報第40至120頁披露；(ii)截至二零零八年七月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及獨立核數師報告書於二零零八年十一月七日刊發之麗新發展二零零七至二零零八年年報第39至127頁披露；及(iii)截至二零零七年七月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及獨立核數師報告書於二零零七年十一月九日刊發之麗新發展二零零六至二零零七年年報第36至111頁披露。麗新發展集團截至二零一零年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表於二零一零年四月十六日刊發之麗新發展二零零九至二零一零年中期報告第2至16頁披露。

該等財務報表均已登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及麗新發展網站(<http://www.laisun.com>)。

A. 未經審核備考綜合財務資料

隨附本集團之未經審核備考財務資料已編製以說明該等交易之影響。於完成後，本公司將轉讓其於麗豐股本中3,265,688,037股股份之直接及間接權益(相當於麗豐之現有已發行股本約40.58%)，總代價為3,883,183,000港元，將以(i)向本公司轉讓豐德麗於麗新發展股本中5,200,000,000股股份之權益(相當於麗新發展之現有已發行股本約36.72%)支付；及(ii)餘額將以豐德麗向本公司支付現金178,353,000港元支付。

於完成後，麗豐將不再為本集團之聯營公司，而麗豐集團之業績及淨資產將不再作為聯營公司直接以權益法於本集團之綜合財務報表中入賬，麗新發展則將成為本集團之聯營公司，而麗新發展集團之業績及淨資產將以權益法於本集團之綜合財務報表中入賬。

本集團之未經審核備考財務資料乃採用與本集團截至二零零九年七月三十一日止年度之已刊發年報所載與本集團會計政策一致之會計政策編製，並已作出下文附註所載之若干備考調整，而該等調整(i)直接與該等交易有關；(ii)有事實支持；及(iii)清楚確定對本集團有／並無持續影響。

未經審核備考財務資料應與附錄一所麗新發展集團／麗豐集團之財務資料、附錄一所載本集團之過往財務資料及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

I. 未經審核備考綜合財務狀況表

以下為本集團之未經審核備考綜合財務狀況表，假設(i)麗豐交易及麗新發展交易已於二零一零年一月三十一日進行；及(ii)本集團已於二零一零年一月三十一日收取現金代價178,353,000港元。未經審核備考綜合財務狀況表乃按摘錄自本集團截至二零一零年一月三十一日止六個月之二零零九至二零一零年中期報告之本集團於二零一零年一月三十一日之未經審核綜合財務狀況表編製。

未經審核備考綜合財務狀況表乃編製以僅供說明，而由於其假定性質，故其未必能真實反映本集團於任何未來日期之財務狀況。

	該等交易之備考調整						本集團 於二零二零年 一月三十一日 之未經審核 綜合財務 狀況表 千港元	本集團之 未經審核備考 綜合財務 狀況表 千港元
	麗豐交易	麗新發展交易						
				二零二零年 二月一日至 二零二零年 五月三十一日 期間本集團 持有之麗新 發展11.25% 股權之 賬面值增加 千港元 (附註c)	猶如本集團 出售並重新 收購麗新發展 11.25%股權 之備考調整 千港元 (附註d)	本集團收購 麗新發展 47.97%股權 之折讓 千港元 (附註e)		
非流動資產								
物業、廠房及設備		517						517
投資物業		969,100						969,100
聯營公司之權益								
麗豐集團	3,326,921	(3,326,921)						—
麗新發展集團	—	3,704,830				210,259	924,799	4,839,888
其他聯營公司	9,038							9,038
	3,335,959							4,848,926
可供出售之股本投資	193,110		1,228	15,921	(210,259)			—
非流動資產總值	4,498,686							5,818,543
流動資產								
應收承兌票據	167,000							167,000
應收賬款、已付按金及 其他應收賬款	6,837							6,837
可收回稅項	687							687
現金及現金等值項目	119,264	178,353	(1,228)					296,389
流動資產總值	293,788							470,913
流動負債								
應付賬款、已收按金及 應計費用	97,629							97,629
附息銀行貸款	313,000							313,000
流動負債總值	410,629							410,629
流動負債淨值	(116,841)							60,284
資產總值減流動負債	4,381,845							5,878,827
非流動負債								
附息其他貸款	(31,745)							(31,745)
應付票據	(195,000)							(195,000)
應付應計利息	(72,566)							(72,566)
遞延稅項負債	(71,679)							(71,679)
非流動負債總值	(370,990)							(370,990)
	4,010,855							5,507,837
權益								
本公司普通股股權持有人 應佔權益								
已發行股本	16,174							16,174
股份溢價賬	1,908,840							1,908,840
儲備	2,085,841	556,262		15,921		924,799		3,582,823
	4,010,855							5,507,837

附註：

- (a) 調整指(i)撤除本集團於二零一零年一月三十一日分佔麗豐集團40.58%淨資產3,326,921,000港元；(ii)估計出售其於麗豐之40.58%股權之代價3,883,183,000港元(佔麗豐經調整資產淨值40.58%)及(iii)向豐德麗集團出售本集團持有之麗豐40.58%股權產生之本集團綜合淨資產(扣除費用前)估計增加556,262,000港元。3,704,830,000港元之金額(3,883,183,000港元即麗豐經調整資產淨值之40.58%扣除將自豐德麗集團收取之現金代價178,353,000港元後)被視為本集團向豐德麗集團收購麗新發展36.72%股權之成本。
- (b) 此調整指本集團於二零一零年一月三十一日後進一步於證券市場上收購10,000,000股麗新發展股份，相當於麗新發展之0.07%股權。該10,000,000股麗新發展股份之收購成本為1,228,000港元。
- (c) 此調整旨在反映按麗新發展股份於二零一零年五月三十一日之收市價計算，本集團於麗新發展之11.25%股權於二零一零年一月三十一日至二零一零年五月三十一日期間之賬面值增加，導致投資重估儲備增加。
- (d) 調整指本集團持有之麗新發展11.25%股權之賬面值210,259,000港元由可供出售投資轉撥往聯營公司之權益。根據現行香港財務報告準則，本集團持有之現有11.25%麗新發展股權乃假設其按其於二零一零年五月三十一日之賬面值210,259,000港元出售及重新收購處理。該賬面值將作為分階段收購47.97%麗新發展股權成為聯營公司之收購成本一部份。因此，麗新發展11.25%股權之賬面值210,259,000港元由可供出售投資轉撥往聯營公司之權益。
- (e) 此調整指本集團分階段收購麗新發展47.97%股權成為聯營公司產生之折讓。經計及上述本集團提供之估計代價約3,704,830,000港元及本集團於麗新發展之11.25%股權之賬面值約210,259,000港元，分階段收購麗新發展作為聯營公司之總收購成本估計約為3,915,089,000港元。本集團分佔之47.97%麗新發展經調整資產淨值約4,839,888,000港元超出總收購成本約3,915,089,000港元之扣除費用前之差額約924,799,000港元將作為收購折讓處理，導致本集團之綜合淨資產將於完成後增加約924,799,000港元。

II. 未經審核備考綜合收益表

以下為本集團之未經審核備考綜合收益表，假設麗豐交易及麗新發展交易已於二零零八年八月一日進行。未經審核備考綜合收益表乃按摘錄自本集團截至二零零九年七月三十一日止年度之二零零八至二零零九年年報之本集團截至二零零九年七月三十一日止年度之綜合收益表編製。

未經審核備考綜合收益表乃編製以僅供說明，而由於其假定性質，故其未必能真實反映本集團截至二零零九年七月三十一日止年度或任何未來財政期間之業績。

	本集團截至 二零零九年 七月三十一日 止年度之 經審核綜合 收益表 千港元	該等交易之備考調整			本集團之 未經審核備考 綜合收益表 千港元
		麗豐交易	麗新發展交易		
		撥回分估 麗豐集團業績 之40.58% 千港元 (附註a)	分估麗新 發展集團 備考業績 之47.97% 千港元 (附註b)	分估因 麗新發展集團 若干房地產之 公平市價調整 而產生之 額外折舊費用 之47.97% 千港元 (附註c)	
營業額	14,526				14,526
銷售成本	(1,720)				(1,720)
毛利	12,806				12,806
其他收入及收益	9,048				9,048
行政開支	(23,894)				(23,894)
其他經營開支	20,959				20,959
投資物業公平值 增值/(減值)	(6,678)				(6,678)
經營業務溢利	12,241				12,241
融資成本	(11,670)				(11,670)
應佔聯營公司溢利 及虧損					
麗豐集團	166,750	(166,750)			—
麗新發展集團	—		(94,357)	(3,231)	(97,588)
其他聯營公司	(74)				(74)
	166,676				(97,662)
除稅前溢利/ (虧損)	167,247				(97,091)
稅項	1,137				1,137
本公司普通股 股權持有人 應佔年度 溢利/(虧損)	168,384				(95,954)

附註：

- (a) 此調整指撥回本集團截至二零零九年七月三十一日止年度之綜合收益表所載本集團分佔麗豐集團之業績。
- (b) 調整指本集團以權益會計法分佔麗新發展集團之備考業績47.97%。

於完成後，麗新發展集團不再為豐德麗集團擁有36.72%之聯營公司，而麗豐集團將成為豐德麗集團擁有40.58%之聯營公司。豐德麗集團仍為麗新發展集團擁有36.08%之聯營公司。因此，麗新發展集團分佔豐德麗集團之業績將於完成後因豐德麗以權益法將分佔麗豐集團而非麗新發展集團之業績入賬而受影響。鑒於上述事實，麗新發展集團之備考業績乃按麗新發展集團截至二零零九年七月三十一日止年度之經審核綜合收益表計算，並就以下項目作出調整：

- (i) 撥回原計入麗新發展集團截至二零零九年七月三十一日止年度之經審核綜合收益表之麗新發展集團分佔豐德麗集團業績之36.08%（計及麗新發展集團與豐德麗集團之互控影響後）；及
- (ii) 計入麗新發展集團分佔豐德麗集團備考業績之36.08%（摘錄自豐德麗集團於二零一零年八月三十日就該等交易刊發之通函附錄二所載豐德麗集團之未經審核備考綜合收益表），乃豐德麗按撇除其分佔麗新發展集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績之36.72%（計及麗新發展集團與豐德麗集團之互控影響後）及計入其分佔麗豐集團截至二零零九年七月三十一日止年度之業績之40.58%之基準編製。

麗新製衣集團分佔麗新發展集團備考業績之47.97%之計算方法說明如下：

	千港元
麗新發展普通股股權持有人應佔麗新發展集團截至二零零九年七月三十一日止年度之虧損	(220,985) ¹
撥回計入麗新發展集團截至二零零九年七月三十一日止年度之虧損之麗新發展集團分佔豐德麗集團業績	132,114
撇除豐德麗集團分佔麗新發展集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績之36.72%及計入豐德麗分佔麗豐集團截至二零零九年七月三十一日止年度之業績之40.58%後麗新發展集團分佔豐德麗集團備考虧損之36.08%	<u>(107,828)²</u>
麗新發展集團之備考虧損	<u>(196,699)</u>
麗新製衣集團分佔麗新發展集團備考虧損之47.97%	<u><u>(94,357)</u></u>

- ¹ 金額摘錄自麗新發展集團截至二零零九年七月三十一日止年度之經審核綜合收益表。
- ² 金額指麗新發展集團分佔豐德麗集團之36.08%備考虧損298,859,000港元，乃摘錄自豐德麗集團於二零一零年八月三十日就該等交易刊發之通函附錄二所載豐德麗集團之未經審核備考綜合收益表。
- (c) 調整指本集團分佔因就分類為麗新發展集團固定資產之若干房地產作出按於二零一零年五月三十一日之估值釐定之公平市值調整產生之額外折舊費用之47.97%，乃按以下方式計算：
- | | |
|------------------------------|---------|
| | 千港元 |
| 額外折舊費用(扣除有關遞延稅項) | (6,735) |
| 本集團分佔額外折舊費用(扣除有關遞延稅項)之47.97% | (3,231) |
- (d) 備考調整(b)及(c)預期將對本集團之綜合收益表構成持續影響。備考調整(a)並不預期會對本集團之綜合收益表構成持續影響。

III. 未經審核備考綜合現金流量表

以下為本集團之未經審核備考綜合現金流量表，假設(i)麗豐交易及麗新發展交易已於二零零八年八月一日進行；及(ii)本集團已於二零零八年八月一日前收取現金代價178,353,000港元。未經審核備考綜合現金流量表乃按摘錄自麗新製衣集團截至二零零九年七月三十一日止年度之二零零八至二零零九年年報之本集團截至二零零九年七月三十一日止年度之綜合現金流量表編製。

未經審核備考綜合現金流量表乃編製以僅供說明，而由於其假定性質，故其未必能真實反映本集團截至二零零九年七月三十一日止年度或任何未來財政期間之現金流量。

本集團截至 二零零九年 七月三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元	該等交易之備考調整					本集團之 未經審核備考 綜合現金 流量表 千港元
	撥回分估 麗豐集團業績 之40.58% 千港元 (附註a)	分估 麗新發展集團 備考業績之 47.97% 千港元 (附註b)	分估 地產之公平市 值調整而產生 之額外折舊費 用之47.97% 千港元 (附註c)	撇除已收 麗豐集團之 股息產生之 現金流量 千港元 (附註d)	麗新製衣將自 豐德麗收取 之現金代價 千港元 (附註e)	
經營活動之現金流量						
除稅前溢利	167,247	(166,750)	(94,357)	(3,231)		(97,091)
就下列各項作出調整：						
投資物業公平值減值	6,678					6,678
銀行存款之利息收入	(37)					(37)
其他利息收入	(8,648)					(8,648)
折舊	839					839
呆賬撥備	201					201
應收貸款及利息減值撥備撥回	(21,160)					(21,160)
融資成本	11,670					11,670
應佔聯營公司溢利及虧損						
麗豐集團	(166,750)	166,750				—
麗新發展集團	—		94,357	3,231		97,588
其他聯營公司	74					74
	(166,676)					97,662
	(9,886)					(9,886)
聯營公司欠款增加	(118)					(118)
應收賬款、已付按金及其他應收賬款 增加	(137)					(137)
應付賬款、已收按金及應計費用減少	(129)					(129)
經營業務所耗之現金	(10,270)					(10,270)
已付香港利得稅	(430)					(430)
經營活動之現金流出淨額	(10,700)					(10,700)
投資活動之現金流量						
收回應收貸款	55,000					55,000
已收聯營公司之股息	13,063			(13,063)		—
已收利息	8,685					8,685
添置投資物業	(678)					(678)
購入物業、廠房及設備項目	(25)					(25)
添置發展中物業	(174,446)					(174,446)
投資活動之現金流出淨額	(98,401)					(111,464)

本集團截至 二零零九年 七月三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表 千港元	該等交易之備考調整					本集團之 未經審核備考 綜合現金 流量表 千港元
	撥回分佔 麗豐集團業績 之40.58% 千港元 (附註a)	分佔 麗新發展集團 備考業績之 47.97% 千港元 (附註b)	分佔 地產之公平市 值調整而產生 之額外折舊費 用之47.97% 千港元 (附註c)	撇除已收 麗豐集團之 股息產生之 現金流量 千港元 (附註d)	麗新製衣將自 豐德麗收取 之現金代價 千港元 (附註e)	
融資活動之現金流量						
已付銀行融資費用	(519)					(519)
已付銀行貸款之利息	(2,388)					(2,388)
新增銀行貸款	165,000					165,000
融資活動之現金流入淨額	162,093					162,093
現金及現金等值項目之 增加淨額	52,992					39,929
年初之現金及現金等值項目	22,665				178,353	201,018
年終之現金及現金等值項目	75,657					240,947

附註：

- (a) 此調整指撥回本集團截至二零零九年七月三十一日止年度分佔麗豐集團之業績。
- (b) 調整指本集團根據權益會計法分佔麗新發展集團備考業績之47.97%。詳情請參閱本集團之未經審核備考綜合收益表附註(b)。
- (c) 調整指本集團分佔因就分類為麗新發展集團固定資產之若干房地產作出按於二零一零年五月三十一日之估值釐定之公平市值調整產生之額外折舊費用之47.97%。詳情請參閱本集團之未經審核備考綜合收益表附註(c)。
- (d) 此調整撇除計入本集團截至二零零九年七月三十一日止年度之綜合現金流量表之已收麗豐集團之股息產生之現金流量。
- (e) 此調整指本公司將根據該等交易向豐德麗收取之現金代價178,353,000港元。
- (f) 備考調整(b)及(c)預期會對本集團之綜合現金流量表構成持續影響。(a)、(d)及(e)之備考調整並不預期將對本集團之綜合現金流量表構成持續影響。

B. 申報會計師報告

以下為安永會計師事務所於二零一零年八月三十日就 貴集團之未經審核備考資料編製之報告全文，乃編製以供載入本通函。



香港
中環金融街八號
國際金融中心二期
十八樓

敬啟者：

審閱有關麗新製衣國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)建議向豐德麗控股有限公司購買豐德麗持有之麗新發展有限公司約36.72%股權(「建議收購事項」)及建議向豐德麗出售本公司持有之麗豐控股有限公司約40.58%股權(「建議出售事項」)(統稱「建議交易」)之未經審核備考財務資料之報告

謹此提述 貴公司於二零一零年八月三十日就建議交易刊發之通函(「通函」)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所用者具有相同涵義。

吾等就 貴集團於建議交易完成後之未經審核備考綜合財務狀況表、備考綜合收益表及備考綜合現金流量表(「未經審核備考財務資料」)作出報告，未經審核備考財務資料乃 貴公司董事(「董事」)編製以說明倘建議收購事項及建議出售事項已

有關期間初或於通函所述日期進行，建議交易可能如何影響 貴集團之過往財務資料，以供載入通函附錄二。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第55至64頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須全權負責遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條之規定，並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)而編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)條之規定對未經審核備考財務資料提供意見，並僅向閣下報告吾等之意見。對於以往吾等就任何用於編製未經審核備考財務資料之財務資料而作出之報告，除對該等報告於發出當日之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「投資通函內就備考財務資料出具之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、考慮用以支持調整之憑證以及就未經審核備考財務資料與董事進行討論，並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則進行之審核或審閱工作，因此，吾等並不就未經審核備考財務資料發表任何該等審核或審閱保證。

吾等已計劃及進行有關工作，以取得吾等認為必要之資料及解釋，以提供足夠證據合理確保未經審核備考財務資料已由董事按所述基準妥為編製，且該基準與貴集團之會計政策一致，以及所作調整就根據上市規則第4.29(1)條披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

未經審核備考財務資料乃按照 貴公司董事所作之判斷及假設編製，僅供說明，而由於其假定性質，故其不能為日後發生之任何事件提供任何保證或指標，亦未必能反映：

- 倘該等交易確實發生， 貴集團於當中所示日期之財務狀況或業績；或
- 貴集團於任何未來日期或任何未來期間之財務狀況或業績。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)條披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

此致

香港

九龍

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 台照

二零一零年八月三十日

A. 本集團之管理層討論及分析

以下載列本集團之管理層討論及分析，乃分別載於本公司截至二零零九年七月三十一日止三個年度各年之年報及本公司截至二零一零年一月三十一日止六個月之中期報告（「**管理層討論及分析**」）。於上述有關年報及中期報告涵蓋之期間內，由於(i)麗豐為本集團之聯營公司，而麗豐之綜合業績及淨資產作為聯營公司以權益法於本集團之綜合財務報表入賬；及(ii)麗豐構成本集團之重大投資，故就麗豐集團而言，上述年報及中期報告僅載有關於(a)麗豐集團營運之財務業績及(b)麗豐集團之表現及未來前景之討論及分析。上述年報及中期報告中關於(1)流動資金及財務資源；(2)僱員及薪酬政策；及(3)或然負債之管理層討論及分析僅涵蓋本公司及其附屬公司，並無涵蓋麗豐集團。下文所用詞彙與管理層討論及分析所界定者具有相同涵義。

(註：於完成後，麗豐將不再為本集團之聯營公司，而麗豐集團之業績及淨資產將不再作為聯營公司直接以權益法於本集團之綜合財務報表入賬。)

1. 截至二零一零年一月三十一日止六個月

中期業績概覽

截至二零一零年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額10,008,000港元(二零零九年：7,442,000港元)及毛利5,553,000港元(二零零九年：6,585,000港元)，較去年同期分別增加約34.5%及減少約15.7%。毛利減少乃主要由於為新開幕之鱷魚恤中心零售部份得到新租戶而支付較高之代理佣金開支。本集團之營業額及毛利主要來自持作投資之工業物業及新開幕鱷魚恤中心零售部份之租金及相關收入。

期內，本集團錄得投資物業公平值增值245,590,000港元(二零零九年：減值12,402,000港元)入賬。投資物業公平值增值大幅增加，乃由於本集團之鱷魚恤中心零售部份完成所致。主要由於投資物業公平值大幅增加，本集

團截至二零一零年一月三十一日止六個月錄得經營業務溢利244,340,000港元，而去年同期則為經營業務虧損13,758,000港元。

應佔聯營公司之溢利為183,208,000港元(二零零九年：25,778,000港元)，較去年同期增加610.7%。應佔聯營公司之溢利之有關變動，乃主要由於應佔麗豐控股有限公司(「麗豐」)之溢利大幅增加，以及麗豐持有之發展中物業減值撥備撥回在本集團層面之本集團簡明綜合收益表中作出所致。

截至二零一零年一月三十一日止六個月，本集團錄得股權持有人應佔綜合溢利379,985,000港元(二零零九年：7,827,000港元)，較去年同期增加約4,754.8%。於二零一零年一月三十一日之股東權益為4,010,855,000港元，較於二零零九年七月三十一日之3,635,847,000港元增加10.3%。於二零一零年一月三十一日之每股資產淨值為2.48港元，而於二零零九年七月三十一日則為2.25港元。

業務回顧

九龍觀塘開源道79號鱷魚恤中心

此與鱷魚恤有限公司合作之辦公室及商業發展項目已於二零零九年九月完成。完成後，本集團已保留該發展項目總建築面積約100,000平方呎之零售部份。自完成起，本集團已租出大部份零售部份，租戶主要為餐廳經營者。大部份租戶已於二零零九年底開業。於二零一零年一月三十一日，零售部份已租出88%。

麗豐

於二零一零年一月三十一日，本集團持有麗豐40.58%實際權益。麗豐主要從事中國內地(「中國」)物業發展及投資業務。麗豐目前於上海、廣州及中山擁有物業項目。

截至二零一零年一月三十一日止六個月，麗豐錄得營業額877,341,000港元(二零零九年：148,092,000港元)及毛利639,112,000港元(二零零九年：109,488,000港元)，較去年同期分別增加約492.4%及483.7%。

其總營業額中，租金收入總額由120,147,000港元減少34.8%至78,291,000港元，這主要由於上海香港廣場之商場及酒店式服務公寓部份關閉及進行翻新工程所致。由於截至二零一零年一月三十一日止六個月銷售上海凱欣豪園第二期之住宅單位所帶來之進一步貢獻，其來自物業銷售之營業額由27,945,000港元大幅增加至799,050,000港元。麗豐之毛利率維持穩定於72.8%，去年同期則為73.9%。

期內，麗豐錄得經營業務溢利815,233,000港元(二零零九年：203,389,000港元)及股權持有人應佔溢利356,678,000港元(二零零九年：140,716,000港元)，較去年同期分別增加約300.8%及153.5%。

麗新發展有限公司(「麗新發展」)

於二零一零年一月三十一日，本集團持有麗新發展11.18%實際權益。麗新發展主要從事發展及投資香港物業，以及於區內經營酒店與餐廳。

截至二零一零年一月三十一日止六個月，麗新發展錄得營業額341,933,000港元(二零零九年：326,726,000港元)及毛利230,628,000港元(二零零九年：231,263,000港元)，較去年同期分別增加約4.7%及微跌約0.3%。

期內，由於自二零零八年第四季全球金融危機出現以來宏觀經濟環境有所改善，故麗新發展將投資物業公平值增值782,772,000港元(二零零九年：減值356,448,000港元)入賬。於本年度，麗新發展錄得額外稅項賠償保證撥備約34,352,000港元(二零零九年：撥備撥回72,668,000港元)。主

要由於上述特殊項目，麗新發展於截至二零一零年一月三十一日止六個月內錄得經營業務溢利824,652,000港元，而去年同期經營業務虧損則為216,592,000港元。

麗新發展目前持有豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之36.08%權益，而豐德麗則持有麗新發展之36.72%權益。麗新發展亦持有華力達有限公司之50%權益，該公司為麗新發展與中國建設銀行股份有限公司之一間全資附屬公司為香港干諾道中3號重建項目而成立之合資公司。

期內，麗新發展應佔聯營公司之溢利為671,533,000港元，而去年同期則為應佔聯營公司之虧損95,624,000港元。實質上，期內確認之大部份麗新發展應佔聯營公司之溢利主要源於麗新發展應佔發展中投資物業(即干諾道中3號辦公大樓重建項目)之公平值增值。

截至二零一零年一月三十一日止六個月，麗新發展錄得股權持有人應佔綜合溢利淨額1,308,667,000港元，而去年同期綜合虧損淨額則為328,235,000港元。

前景

踏入二零一零年，香港經濟及物業市場持續受惠於全球低息環境及中國持續刺激國內經濟之努力。流動資金充裕及低息環境，均為香港及中國大部份行業提供有利經營環境。目前市場對中國及世界各地其他央行撤回之前已實施之刺激措施及信貸放寬政策之潛在影響持有不同見解。在該等宏觀經濟環境下，本集團及其聯營公司將審慎管理其業務，並將致力為未來增長作好業務定位。

鱷魚恤中心

截至本中期報告之最後實際可行日期，本集團已租出該物業零售部份建築面積之90%。已簽訂租約之租戶主要為著名餐廳及食肆。該物業將於本財政年度為本集團帶來租金收入。

麗豐

自二零零九年年初以來，由於市場資金充裕、銀行貸款利率低企加上監管措施的放寬，令中國房屋需求重現。自二零零九年第二季開始，中國各地物業交易量及售價廣泛大漲。

然而，現今中國物業市場存在之若干風險不容忽視。政府政策仍是市場發展之關鍵因素。由於中國若干城市(尤其是一線城市)之樓價上升速度較預期快，政府進一步實施政策抑制市場不符合規定之情況及不當行為以及壓制投機性房屋需求並不意外。該等政府政策如內容激烈，可導致中國物業市場出現短期波動。

就中長期而言，持續城市化以及改善生活之需求將推進中國房地產市場健康發展。總體而言，麗豐對中國物業市場持審慎樂觀態度，並相信其已就來年之增長作好定位。麗豐之淨資產負債水平低於行業標準。此外，麗豐將維持其現有發展項目之建設進度，以加快未來財政年度之營業額及溢利增長。另外，麗豐將透過提升現有租賃物業及透過完成新發展項目之商業物業部份增加新租賃物業，繼續擴大經常收入基礎。

根據上述宏觀經濟狀況，麗豐將密切監察市場，並在地價出現調整之情況下適時擴充其土地儲備。

麗新發展

香港黃金地段之辦公室及商業物業之租金自二零零九年年中起出現穩定跡象。於未來一年，麗新發展將致力維持其投資物業之高出租率及租金現金流量。

自二零零九年年中起，香港住宅物業市場氣氛持續高漲，成交價及交易量激增。香港近期多個新住宅項目推售，反映住宅物業需求殷切。香港物業市場應會持續受惠於低息環境、強勁的消費者負擔能力及物業供應緊張情況。麗新發展目前於香港持有數個發展中住宅項目。為把握香港住宅物業市場之熾熱氣氛，麗新發展將於二零一零年第二季及第三季開始積極市場推廣及銷售／預售於九龍大埔道項目翠峰28及香港灣仔活道項目Oakhill之住宅單位。

流動資金及財務資源

本集團有多個不同資金來源，包括本集團業務營運所得之內部資金、應收承兌票據所得之利息收入、來自投資於一間上市聯營公司所得之股息收入，以及由銀行及其他人士提供之貸款融資。

於二零一零年一月三十一日，借貸總額(包括有抵押銀行貸款313,000,000港元和應付已故林百欣先生之票據195,000,000港元及貸款32,000,000港元)合共達540,000,000港元。本集團於同日之綜合資產淨值為4,011,000,000港元。於當日之負債對權益比率(即借貸總額與綜合資產淨值之百分比)約為13%。本集團之全部借貸均為浮息債項。

應付已故林百欣先生之票據195,000,000港元及貸款32,000,000港元之到期日分別為二零零六年四月三十日及二零零五年十一月三十日。本集團已接獲已故林百欣先生之遺產執行人之確認，表示該等應付票據及應償還貸款毋須於結算日後一年內償還。

有抵押銀行貸款313,000,000港元須於一年內償還。有抵押銀行貸款中包括已按下述方式再融資之建築貸款融資提取額298,000,000港元。

於二零一零年一月三十一日，賬面值約964,000,000港元之若干投資物業及一間附屬公司之股份已抵押予銀行，作為本集團取得銀行信貸之抵押。

於二零一零年一月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘約119,000,000港元及未動用銀行融資108,000,000港元(包括為支付物業重建項目之建築成本之未動用建築貸款融資63,000,000港元)，足以應付本集團之營運資金需要。上述建築貸款融資於二零一零年三月以同一銀行授出之新物業定期貸款融資再融資。

本集團之貨幣資產及負債與交易主要以港元列值。本集團並無面對任何重大匯率風險。

僱員及酬金政策

本集團於二零一零年一月三十一日之僱員總數約為20名。僱員之薪金水平維持於競爭水平，並會因應員工表現而調整薪酬。其他僱員福利包括購股權計劃、為所有合資格僱員而設之強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓資助計劃等。

或然負債

本集團於結算日之或然負債詳情載於簡明綜合中期財務報表附註13內。

2. 截至二零零九年七月三十一日止年度

末期業績概覽

截至二零零九年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額14,526,000港元(二零零八年：14,303,000港元)及毛利12,806,000港元(二零零八年：12,244,000港元)，較上年度分別增加約1.6%及4.6%。本集團之營業額及毛利主要來自持作投資之工業物業之租金及相關收入。

於回顧年內，本集團錄得投資物業公平值減值6,678,000港元入賬，而上年度之公平值增值則為43,889,000港元。該減值部份已就一名獨立第三方(「借款人」)所獲授為數55,000,000港元之貸款而作出之撥備撥回21,160,000港元所抵銷。隨著本集團採取追收行動後，上述循環貸款信貸中借款人所結欠之貸款本金55,000,000港元已全數收回。截至二零零九年七月三十一日止年度已撥回先前為該貸款作出21,160,000港元之撥備。由於上述因素，本集團來自經營業務溢利減少約48.5%至12,241,000港元(二零零八年：23,770,000港元)。

應佔聯營公司之溢利為166,676,000港元(二零零八年：39,554,000港元)，較上年度增加321.4%。應佔聯營公司之溢利之有關變動乃由於應佔麗豐控股有限公司(「麗豐」)之溢利大幅增加。

截至二零零九年七月三十一日止年度，本集團錄得普通股股權持有人應佔綜合溢利168,384,000港元(二零零八年：45,797,000港元)，較上年度增加約267.7%。股東權益由二零零八年七月三十一日之3,455,942,000港元上升至二零零九年七月三十一日之3,635,847,000港元。於二零零九年七月三十一日之每股資產淨值為2.25港元，而於二零零八年七月三十一日則為2.14港元。

麗豐

於二零零九年七月三十一日，本集團持有麗豐40.58%實際權益。麗豐主要從事中國物業發展及投資業務。麗豐目前於上海、廣州及中山擁有物業項目。

截至二零零九年七月三十一日止年度，麗豐錄得營業額937,380,000港元(二零零八年：868,001,000港元)及毛利632,436,000港元(二零零八年：622,837,000港元)，較上年度分別增加約8.0%及1.5%。

於麗豐總營業額中，租金收入由254,160,000港元減少14.0%至218,525,000港元，這主要由於上海香港廣場翻新工程所造成的不利影響所致。由於上海凱欣豪園第二期落成及於二零零九年七月三十一日前確認有關已售住宅單位銷售額，麗豐之物業銷售營業額由613,841,000港元增加17.1%至718,855,000港元。由於租金收入與發展物業銷售額的比例較去年低，麗豐之毛利率自上年度之71.8%微降至67.5%。

於回顧年內，麗豐錄得經營業務溢利886,631,000港元(二零零八年：761,532,000港元)。麗豐來自經營業務溢利增加主要由於終止貨幣掉期協議產生收益、回購其優先票據收益，以及投資物業公平值增值(儘管水平較去年所錄得較低)所致。此外，麗豐就一項以美元計值之銀行貸款錄得匯兌虧損2,540,000港元(二零零八年：一項以美元計值之銀行貸款及貨幣掉期之匯兌虧損淨額為114,081,000港元)。

於年內，77,030,000港元(二零零八年：54,130,000港元)之融資成本撥充發展中物業之成本後，麗豐於年內之融資成本減少至118,588,000港元(二零零八年：151,911,000港元)。

由於上述因素，麗豐股權持有人應佔溢利增加至406,888,000港元(二零零八年：206,005,000港元)。

麗新發展有限公司(「麗新發展」)

於二零零九年七月三十一日，本集團持有麗新發展11.18%實際權益。麗新發展主要從事發展及投資香港物業以及投資及經營酒店與餐廳。

截至二零零九年七月三十一日止年度，麗新發展錄得營業額649,742,000港元(二零零八年：826,506,000港元)及毛利454,536,000港元(二零零八年：564,885,000港元)，較上年度分別減少約21.4%及19.5%。麗新發展之營業額及毛利減少，主要是由於前香港麗嘉酒店自二零零八年二月一日起停止其酒店業務，以致於年內未有帶來貢獻所致。

於回顧年內，由於自二零零八年第四季度起，全球金融海嘯導致經濟環境不利，故麗新發展錄得投資物業公平值減值145,748,000港元(二零零八年：增值721,604,000港元)。年內，麗新發展並無錄得任何出售收益，惟於上年度，麗新發展因出售華力達有限公司(擁有前香港麗嘉酒店物業)之26.57%權益而錄得出售收益699,036,000港元。年內，麗新發展錄得稅項賠償保證撥備撥回約11,936,000港元(二零零八年：撥備464,632,000港元)。該撥備乃於二零零八年財政年度就麗新發展於一九九七年十一月將麗豐於香港聯合交易所有限公司分拆上市時向麗豐授出之若干稅項賠償保證而作出。主要由於上述特殊項目，麗新發展於截至二零零九年七月三十一日止年度內錄得經營業務溢利11,333,000港元，而上年度之經營業務溢利則為1,240,831,000港元。

麗新發展目前持有豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之36.08%權益，而豐德麗則持有麗新發展之36.72%權益。年內，麗新發展應佔聯營公司之虧損為132,483,000港元，而上年度之應佔聯營公司溢利則為19,736,000港元。該應佔聯營公司之虧損主要反映計及麗新發展與豐德麗之互控後，豐德麗之營運虧損。由於麗新發展與豐德麗之互控，亦引致麗新發展進一步分攤豐德麗應佔麗新發展之業績而產生之虧損。

由於利率下降，麗新發展年內之融資成本減少至58,479,000港元(二零零八年：104,078,000港元)。

截至二零零九年七月三十一日止年度，麗新發展錄得普通股股權持有人應佔綜合虧損淨額220,985,000港元，而上年度之綜合淨溢利則為1,013,333,000港元。

香港觀塘開源道79號之發展

此與鱷魚恤有限公司合作之辦公室及商業發展項目之建築工程已完成，且於二零零九年九月獲發入伙紙。本集團持有該重建物業總建築面積約100,000平方呎之零售部份，本集團現正進行落實業權文件。

前景

二零零八年第四季度之全球金融海嘯對香港及中國房地產市場物業市場氣氛及交易量造成不利影響。兩地市場均於去年經歷大幅波動。自二零零九年初起，隨著大多數主要國家政府及中央銀行實施大規模經濟刺激政策及大量信貸放寬政策，香港及中國房地產市場開始呈現強勁復甦。在現有宏觀經濟環境下，本集團將以審慎基準管理其業務，致力為業務未來發展作定位。

麗豐

就中長期而言，持續城市化以及改善生活之需求將推進中國房地產市場健康發展。自二零零八年全球金融危機爆發以來，中央政府著重促進國內消費以刺激經濟增長。房地產作為國內消費之重要分部將為關鍵受益行業，預期中央政府將不會輕易對現時房地產優惠政策作出重大變動。然而，為符合房地產市場及經濟節奏，將會頒佈調整政策。彼時，將導致中國物業市場出現短期波動。

總體而言，麗豐對中國物業市場抱持謹慎樂觀態度，而麗豐已就來年之增長作好定位。由於其上海凱欣豪園第二期及廣州富邦廣場之銷售表現強勁，麗豐已就下一財政年度鎖定大量銷售收入。此外，麗豐已重新加快其他發展項目之施工進度，以加快明年之後的財政年度之營業額及溢利增長。

根據上述宏觀經濟狀況，麗豐將密切監察市場，並適時擴展其土地儲備。此外，麗豐將透過提升及翻新上海香港廣場以持續增加其經常收入基礎，以及透過完成新發展項目之商業物業部份增加收入。

麗新發展

香港黃金地段之辦公室及商業物業之租金自二零零九年中中期顯示穩定跡象。由於麗新發展之投資物業現時出租率高，加上麗新發展在過去經濟週期時亦曾成功提升其租戶及行業等組合，使麗新發展具備有利條件克服當前之經濟困境。於未來一年，麗新發展在租金政策方面將抱持保守態度，務求維持其投資物業之出租率及租金現金流量。

自二零零九年第二季度起，低按揭利率及本地股票市場令人鼓舞之表現促使物業市場回暖。一手及二手市場交易量及物業價格穩步增長。麗新發展目前於香港持有數個發展中住宅項目。為把握香港住宅物業市場之強勢好轉，麗新發展預期將於二零一零年開始預售灣仔活道項目及九龍大埔道項目之住宅單位。鑑於香港中心市區供應短缺，長遠而言麗新發展將對香港住宅物業抱持審慎樂觀態度。麗新發展將緊密監察本地物業市場，並對其物業發展業務採取審慎及均衡方法。

香港觀塘開源道79號

截至本報告書日期，本集團已獲租戶承諾租賃該物業零售部份總建築面積之70%。承租租戶主要為知名餐館及飲食店。該物業於下一財政年度將會為本集團租金收入作出貢獻。

流動資金及財務資源

本集團有多個不同資金來源，包括本集團業務營運所得之內部資金、應收承兌票據所得之利息收入、來自投資於一間上市聯營公司所得之股息收入，以及由銀行及其他人士提供之貸款融資。

於二零零九年七月三十一日，借貸總額(包括有抵押銀行貸款247,000,000港元和應付已故林百欣先生之票據195,000,000港元及貸款32,000,000港元)合共達474,000,000港元。本集團於同日之綜合資產淨值為3,636,000,000港元。於當日之負債對權益比率(即借貸總額與綜合資產淨值之百分比)約為13%。本集團之全部借貸均為浮息債項。

應付已故林百欣先生之票據195,000,000港元及貸款32,000,000港元之到期日分別為二零零六年四月三十日及二零零五年十一月三十日。本集團已接獲已故林百欣先生之遺產執行人之確認，表示該等應付票據及應償還貸款毋須於結算日後一年內償還。

於二零零九年七月三十一日，賬面值約190,000,000港元之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行信貸之抵押。此外，賬面值為454,000,000港元之本集團發展中物業及本集團持有之一間附屬公司之股份已抵押予銀行，作為該物業重建之建築貸款融資之擔保。

於二零零九年七月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘約76,000,000港元及未動用銀行融資174,000,000港元(包括為支付物業重建項目之建築成本之未動用建築貸款融資129,000,000港元)，足以應付本集團之營運資金需要。上述建築貸款融資將於二零零九年十二月到期。有關物業重建項目於二零零九年九月二十二日獲發入伙紙。該建築貸款預期將由同一銀行以一新物業有期貸款提供再融資。本集團已就再融資安排收到及接受銀行之條款清單，目前正處於與銀行確定有關貸款融資文件之最後階段。

本集團之貨幣資產及負債與交易主要以港元列值。本集團並無面對任何重大匯率風險。

僱員及酬金政策

本集團於二零零九年七月三十一日之僱員總數約為20名(二零零八年：20名)。僱員之薪金水平維持於競爭水平，並會因應員工表現而調整薪酬或發放花紅。其他僱員福利包括購股權計劃、為所有合資格僱員而設之強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓資助計劃等。

或然負債

本集團於結算日之或然負債詳情載於財務報表附註31。

3. 截至二零零八年七月三十一日止年度

末期業績概覽

截至二零零八年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額14,303,000港元(二零零七年：11,414,000港元)及毛利12,244,000港元(二零零七年：9,453,000港元)，較上年度分別增加約25.3%及29.5%。本集團之營業額及毛利主要來自持作投資之工業物業之租金及相關收入。

年內，本集團將投資物業公平值增值43,889,000港元(二零零七年：36,394,000港元)入賬。該收益部分已就一名獨立第三方(「借款人」)所獲授為數55,000,000港元之貸款而作出之撥備20,212,000港元所抵銷。此貸款為一項由本集團授出，於二零零八年七月二十八日到期之70,000,000港元循環貸款信貸。該貸款為有抵押，其中包括(i)以借款人資產作固定及浮動抵押；(ii)以借款人已發行唯一股份作固定抵押；及(iii)借款人之實益擁有人作個人擔保。該貸款按年利率27%計息。借款人之主要業務為貸款、證券融資及投資控股。考慮到現時嚴峻經濟及市場狀況，本集團已根據借款人所提供之資料及作出之陳述，對相關抵押之充裕程度進行評估，並認為上述截至二零零八年七月三十一日止年度之撥備屬足夠。因此，本集團之經營活動溢利減少至23,770,000港元(二零零七年：40,575,000港元)，較上年度減少約41.4%。

應佔聯營公司之溢利為39,554,000港元(二零零七年：259,013,000港元)，較上年度減少84.7%。本集團應佔聯營公司之溢利及虧損39,554,000港元主要是由於本集團應佔麗豐控股有限公司(「麗豐」)之溢利約39,624,000港元所致。本集團應佔麗豐之溢利大幅減少主要是由於麗豐於回顧年度之純利減少，及本集團在本集團層面之綜合收益表內就麗豐所持有發展中物業之價值作出減值撥備54,400,000港元所致，有關撥備部份由其他調整所抵銷。

截至二零零八年七月三十一日止年度，本集團錄得股權持有人應佔綜合溢利45,797,000港元(二零零七年：275,304,000港元)，較上年度減少約83.4%。股東權益由二零零七年七月三十一日之3,374,688,000港元增加至二零零八年七月三十一日之3,455,942,000港元。於二零零八年七月三十一日之每股資產淨值為2.14港元，而於二零零七年七月三十一日則為2.09港元。

麗豐

於二零零八年七月三十一日，本集團持有麗豐40.58%實際權益。

截至二零零八年七月三十一日止年度，麗豐錄得營業額868,001,000港元(二零零七年：792,420,000港元)，較上年度上升約9.5%。於截至二零零八年七月三十一日止年度之總營業額當中，麗豐錄得總租金收入254,160,000港元(二零零七年：221,073,000港元)，較上年度上升15.0%。年內，麗豐亦確認來自銷售物業單位之賬面收入達613,841,000港元，較於上年度確認來自銷售物業單位之收入增加7.4%。

年內，麗豐錄得經營活動溢利761,532,000港元(二零零七年：585,752,000港元)及股權持有人應佔綜合溢利206,005,000港元(二零零七年：470,351,000港元)，較上年度分別增加約30.0%及減少約56.2%。縱使於二零零七年四月發行之200,000,000美元優先票據之貨幣掉期產生匯兌虧損160,102,000港元(二零零七年：31,079,000港元)，麗豐之經營活動溢利之增加，主要由於麗豐之投資物業均取得較高營業額、較高毛利率及較高重估收益。麗豐股權持有人應佔溢利之減少，主要是由於融資成本(包括於二零零七年四月發行之200,000,000美元優先票據之全年利息支出)增加及因銷售上海凱欣豪園第二期而就企業所得稅及土地增值稅作出較高撥備所致。此外，截至二零零八年七月三十一日止年度之遞延稅項亦因麗豐之投資物業價值上升而增加，而於截至二零零七年七月三十一日止年度則計入若干因中國調整企業所得稅稅率而產生之遞延稅項撥備撥回。

麗新發展有限公司(「麗新發展」)

於二零零八年七月三十一日，本集團持有麗新發展11.18%實際權益。

截至二零零八年七月三十一日止年度，麗新發展錄得營業額826,506,000港元(二零零七年：908,906,000港元)及本公司股權持有人應佔綜合溢利1,013,333,000港元(二零零七年：1,495,091,000港元)，較上年度分別減少約9.1%及32.2%。

年內，麗新發展自其投資物業之總租金收入產生營業額331,370,000港元(二零零七年：299,886,000港元)及自其酒店業務產生營業額469,979,000港元(二零零七年：576,796,000港元)，較上年度分別增加10.5%及減少18.5%。營業額之減少主要是由於香港麗嘉酒店自二零零八年二月一日起停止其酒店業務所致。

由於受到投資物業公平值增值721,604,000港元(二零零七年：468,758,000港元)以及出售華力達有限公司(擁有香港麗嘉酒店物業之公司)合共26.57%權益所得收益699,036,000港元之部份帶動，麗新發展之經營活動溢利增加至1,240,831,000港元(二零零七年：774,748,000港元)，較上年度增加約60.2%。

與上年度比較，麗新發展應佔聯營公司之溢利大幅減少19,736,000港元(二零零七年：1,041,340,000港元)，原因是麗新發展於上年度錄得應佔聯營公司之溢利包括豐德麗控股有限公司(麗新發展之聯營公司)出售澳門星麗門項目合共60%實際權益之非經常收益，以及Fortune Sign Venture Inc. (麗新發展擁有50%權益之聯營公司)出售香港九龍大華酒店及大華中心全部權益之收益。

香港觀塘開源道79號之發展

此與鱷魚恤有限公司合作之辦公及商業發展項目之建築工程進展良好。此項目現預定於二零零九年年中落成。落成後，本集團將保留該重建物業之零售部分(總建築面積約100,000平方呎)。

前景

於過去數月，美國金融危機浮現，觸發全球金融海嘯。信貸危機、金融市場動盪及對全球經濟衰退之憂慮皆對世界各地之經濟造成影響。香港及中國內地亦無可避免出現經濟放緩。在現時情況下，本集團及其聯營公司在管理業務方面將抱持審慎態度。

麗豐

為應付與目前經濟環境有關之風險及不明朗因素，麗豐在收購策略及管理其中國業務上將繼續採取審慎方針。於未來數月，麗豐將集中上海凱欣豪園第二期之銷售及廣州富邦廣場之預售。麗豐將密切監察市場狀況，並因應狀況調整銷售及市場推廣策略。麗豐亦將集中於其現有項目之建築工程進度及其主要投資物業上海香港廣場之翻新工程。整體而言，麗豐對中國房地產市場之中長線前景仍然審慎樂觀。

麗新發展

隨著全球大部分經濟將於下年度進入衰退期，香港之商場及寫字樓租金將會受壓。憑藉所持投資物業現時近乎全部租出，麗新發展在過往經濟週期已成功加強其商戶及行業組合，相信其可為未來之經濟艱難時期作出充分準備。

在預期香港經濟可能出現大幅倒退之下，市場負面情緒於過去兩個月一直打擊香港住宅物業之價格。麗新發展現時在香港持有數個發展中之住宅項目。由於麗新發展其中兩項發展物業(灣仔活道住宅項目及大埔道住宅項目)仍處於初期發展階段，故此麗新發展之發展及出售計劃並未受目前市況之嚴重影響。由於香港市中心區之物業供應短缺，麗新發展對香港住宅物業之長線前景仍保持審慎樂觀。短期內，麗新發展對在未來收購新發展項目上將採取更為審慎之方針。

香港觀塘開源道 79 號

本集團預期該重建項目將於二零零九年年中落成，本集團將保留該重建物業之零售部分(總建築面積約 100,000 平方呎)。落成後，該項目將可增加本集團之經常性租金收入。本集團將於下年度開始預租該項目之商場舖位。

流動資金及財務資源

本集團有多個不同資金來源，包括本集團業務營運所得之內部資金、應收承兌票據所得之利息收入、來自投資於一間上市聯營公司所得之股息收入，以及由銀行及已故林百欣先生提供之貸款融資。

於二零零八年七月三十一日，借貸總額(包括有抵押銀行貸款 82,000,000 港元和應付已故林百欣先生之票據 195,000,000 港元及貸款 32,000,000 港元)合共為 309,000,000 港元。本集團於當日之綜合資產淨值為 3,456,000,000 港元。於當日之負債對權益比率(即借貸總額與綜合資產淨值之百分比)約為 8.9%。本集團之借貸均為浮息債項。

應付已故林百欣先生之票據 195,000,000 港元及貸款 32,000,000 港元之到期日分別為二零零六年四月三十日及二零零五年十一月三十日。本集團已接獲已故林百欣先生之遺產執行人之確認，表示該等應付票據及應償還貸款毋須於結算日後一年內償還。

於二零零八年七月三十一日，賬面值約196,000,000港元之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行信貸之抵押。此外，賬面值為274,000,000港元之本集團發展中物業及本集團持有之一間附屬公司之股份已抵押予銀行，作為該物業重建之建築貸款融資之擔保。

於二零零八年七月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘約23,000,000港元及未動用銀行融資339,000,000港元(包括為支付物業重建項目之建築成本之未動用銀行融資279,000,000港元)，足以應付本集團之營運資金需要。

本集團之貨幣資產及負債與交易主要以港元為單位。本集團並無面對任何重大匯率風險。

僱員及酬金政策

本集團於二零零八年七月三十一日之僱員總數約為20名(二零零七年：40名)。僱員之薪金水平維持於競爭水平，並會因應員工表現而調整。其他僱員福利包括購股權計劃、為所有合資格僱員而設之強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓資助計劃等。

或然負債

本集團於結算日之或然負債詳情載於財務報表附註31。

4. 截至二零零七年七月三十一日止年度

末期業績概覽

由於本集團在二零零六年五月出售於鱷魚恤有限公司(「鱷魚恤」)之股權，且停止從事現為非持續經營之成衣業務後，故本集團截至二零零七年七月三十一日止年度錄得營業額11,414,000港元，而上年度之營業額則為347,158,000港元(其中25,278,000港元乃源自持續經營業務，而321,880,000港元則源自非持續經營業務)。

截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團錄得股權持有人應佔綜合溢利275,304,000港元，而上年度之綜合虧損淨額則為120,776,000港元(其中純利47,480,000港元來自持續經營業務，而虧損淨額168,256,000港元則來自非持續經營業務)。

股東權益由二零零六年七月三十一日之2,959,513,000港元增加至二零零七年七月三十一日之3,374,688,000港元。於二零零七年七月三十一日之每股資產淨值為2.09港元，而於二零零六年七月三十一日則為1.83港元。

麗豐控股有限公司(「麗豐」)

於二零零七年七月三十一日，本集團持有麗豐40.58%實際權益。

截至二零零七年七月三十一日止年度，麗豐錄得營業額792,420,000港元及股權持有人應佔綜合溢利470,351,000港元，較上年度分別增加約12.7%及增加約254.3%。

年內，麗豐自上海香港廣場及廣州五月花商業廣場之總租金收入產生營業額221,073,000港元，較上年度增加約11.9%。麗豐亦自發展物業銷售產生營業額571,347,000港元，較上年度增加約13.0%。年內，發展物業銷售之營業額絕大部分來自銷售廣州東風廣場第四期之住宅單位、銷售廣州東風廣場現有期數之停車位及上海凱欣豪園一期剩餘住宅單位。

麗新發展有限公司(「麗新發展」)

於二零零七年七月三十一日，本集團持有麗新發展11.18%實際權益。

截至二零零七年七月三十一日止年度，麗新發展錄得總營業額908,906,000港元及股權持有人應佔綜合溢利1,495,091,000港元，較上年度分別增加約14.5%及191.5%。

年內，麗新發展自其投資物業組合之總租金收入產生營業額299,886,000港元及自其酒店業務產生營業額576,796,000港元，較上年度分別增加約13.0%及16.0%。

與上年度相比，麗新發展之酒店業務於年內達致以下平均入住率及平均每日房價：

	實際 擁有權	截至七月三十一日止年度			
		二零零七年		二零零六年	
		平均 入住率 (%)	平均 每日房價	平均 入住率 (%)	平均 每日房價
香港麗嘉酒店	75%	83	2,743 港元	85	2,411 港元
	(二零零六年： 65%)				
香港九龍大華 酒店(二零零六年八月 一日至二零零七年七 月十七日，完成出售 麗新發展權益之日期)	50%	91	674 港元	93	592 港元
越南胡志明市 Caravelle Hotel	26%	64	163 美元	64	120 美元

年內，麗新發展應佔聯營公司之溢利為1,041,340,000港元，較上年度增加約866.4%。應佔聯營公司之溢利大幅增加是由於豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)(於二零零七年七月三十一日，麗新發展擁有豐德麗34.75%權益)完成出售澳門星麗門項目60%實際權益，以及出售香港九龍大華酒店及大華中心50%實際權益之收益所致。

前景

麗豐

麗豐將繼續專注位於中國核心城市優質地段之物業發展項目。現時，麗豐在上海、廣州及中山擁有規模龐大之租賃物業組合(麗豐集團應佔建築面積合共約200,000平方米)，及發展中物業及土地儲備(麗豐集團應佔建築面積合共約1,000,000平方米)。

就麗豐之投資物業而言，鑑於消費者開支及辦公樓需求強勁，未來數年上海及廣州租金有上升之潛力，麗豐將透過改善租戶組合，並進行大規模翻新工程，致力改善來自其投資物業之租金收入。

就麗豐之發展物業而言，麗豐已加快其物業發展之時間表，並預期將於未來數年大幅增加落成物業數量。

麗新發展及豐德麗

麗新發展將繼續改善其投資物業之租戶組合，從而鞏固其租金收入基礎。

由於麗新發展已投資於兩個新發展項目(灣仔活道項目及大埔道項目)，故麗新發展將繼續建設其發展物業組合。麗新發展亦將積極尋求可帶來豐厚投資回報之發展項目。

根據二零零七年十一月七日訂立之買賣協議，麗新發展連同華力達有限公司(「華力達」，一間持有香港麗嘉酒店物業之公司)另外三名現有少數股東同意向中國建設銀行股份有限公司(「建設銀行」)之全資附屬公司建行國際集團控股有限公司(「建行國際」)出售華力達40%權益，總代價約

1,369,000,000 港元，金額可予調整。於上述 40% 權益當中，麗新發展將出售華力達 16.57% 權益，並獲得銷售代價約 567,000,000 港元，金額可予調整。交易價格乃根據地盤可建築之總建築面積每平方呎 15,800 港元釐定。預期交易將於二零零七年十二月完成。

於完成時，麗新發展及建行國際將分別持有華力達 60% 及 40% 權益。雙方透過華力達將會投資重建香港麗嘉酒店為甲級辦公物業之計劃。重建計劃之可建築總建築面積約 225,000 平方呎。初步估計發展成本連利息約為 800,000,000 港元。香港麗嘉酒店將於二零零八年一月底終止營運。重建預期於二零一一年完成。

重建後之辦公大樓將成為香港中環之地標物業。於完成時，部份重建物業將由建設銀行用作其香港經營辦公室。

豐德麗之澳門星麗門項目將令其業務大幅轉型。鑑於其超大規模及在澳門之獨特定位為亞洲全新之綜合休閒、娛樂、會議及零售中心，故本集團預期澳門星麗門將脫穎而出，成為大中華地區及世界各地旅客之首要娛樂地點。該項目將成為豐德麗集團擴闊其娛樂及媒體專業知識並用以取得盈利之重要平台。於澳門星麗門項目完成後，豐德麗集團將成為綜合休閒及娛樂場地之營辦商，並身兼媒體及娛樂內容及服務供應商。在媒體及娛樂業務方面，豐德麗集團將繼續鞏固其於媒體及娛樂業之地位。

澳門星麗門之地基工程已於二零零七年四月展開，並預期於二零零七年十二月前落成。豐德麗集團預期上蓋建築將於二零零七年底或二零零八年初開始興建。該項目首期計劃將於二零零九年開幕。

香港觀塘開源道79號

與鱷魚恤完成該合作重建項目後，本集團將保留該重建物業之零售部份(總建築面積約100,000平方呎)。本集團預期該項重建將於二零零九年底完成，屆時將可增大本集團經常性租金收入基礎。

流動資金及財務資源

本集團有多個資金來源，包括源自本集團業務營運所得之內部資金、應收承兌票據所得之利息收入、投資於一間上市聯營公司所得之股息收入及銀行和其他借貸。

於二零零七年七月三十一日，借貸總額(包括有抵押銀行貸款28,000,000港元和應付已故林百欣先生之票據195,000,000港元及貸款32,000,000港元)為255,000,000港元。本集團於當日之綜合資產淨值為3,375,000,000港元。於當日之負債對權益比率(即借貸總額與綜合資產淨值之百分比)約為7.6%。本集團之借貸均為浮息債項。

應付已故林百欣先生之票據195,000,000港元及貸款32,000,000港元之到期日分別為二零零六年四月三十日及二零零五年十一月三十日。本集團已接獲已故林百欣先生之遺產執行人之確認，表示上述應付票據及應償還貸款毋須於結算日後一年內償還。

於二零零七年七月三十一日，賬面值約152,000,000港元之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行信貸之抵押。此外，賬面值為184,000,000港元之本集團發展中物業及本集團持有之一間附屬公司之若干股份已抵押予銀行，作為該物業重建之建築貸款融資之擔保。

於二零零七年七月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘約18,000,000港元及未動用銀行融資393,000,000港元(包括為支付物業建築成本之未動用銀行融資333,000,000港元)，足以應付本集團之營運資金需要。

本集團之貨幣資產及負債與交易主要以港元為單位。本集團並無面對任何重大匯率風險。

僱員及酬金政策

本集團於結算日之僱員總數約為40名(二零零六年：50名)。僱員之薪金水平維持於競爭水平，並會因應員工表現而調整。其他僱員福利包括為所有合資格僱員而設之強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓資助計劃等。

或然負債

本集團於結算日之或然負債詳情載於財務報表附註35。

B. 麗新發展集團之管理層討論及分析

以下載列麗新發展集團之管理層討論及分析，乃分別載於麗新發展截至二零零九年七月三十一日止三個年度各年之年報及麗新發展截至二零一零年一月三十一日止六個月之中期報告(「麗新發展管理層討論及分析」)。下文所用詞彙與麗新發展管理層討論及分析所界定者具有相同涵義。

1. 截至二零一零年一月三十一日止六個月

中期業績概覽

截至二零一零年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額341,933,000港元(二零零九年：326,726,000港元)及毛利230,628,000港元(二零零九年：231,263,000港元)，較去年同期分別增加約4.7%及輕微減少約0.3%。

期內，由於自二零零八年第四季全球金融危機出現以來宏觀經濟環境有所改善，故本集團將落成投資物業公平值增值782,772,000港元(二零零九年：減值356,448,000港元)入賬。於此期間內，本集團錄得額外稅項賠償保證撥備約34,352,000港元(二零零九年：撥備撥回72,668,000港元)。該撥備乃於二零零八年財政年度就本集團於一九九七年十一月麗豐控股有限

公司(「麗豐」)於香港聯合交易所有限公司分拆上市時向麗豐授出之若干稅項賠償保證而作出(該稅項賠償保證及撥備之詳情載於上文附註12(c)中)。主要由於上述特殊項目，本集團於截至二零一零年一月三十一日止六個月內錄得經營業務溢利為824,652,000港元，而去年同期經營業務虧損則為216,592,000港元。

期內，應佔聯營公司之溢利為671,533,000港元，而去年同期則為應佔聯營公司之虧損95,624,000港元。本集團於期內應佔聯營公司之溢利之主要項目變動如下：

1. 本集團現時持有華力達有限公司(「華力達」)之50%權益，華力達為本集團與中國建設銀行股份有限公司(「中國建設銀行」)之一間全資附屬公司作為香港干諾道中3號重建項目之合資公司。於期內，本集團就其透過華力達於干諾道中3號重建項目之權益採納香港會計準則第40號之修訂，該項目為發展中投資物業。於應用香港會計準則第40號之修訂前，華力達之發展中投資物業乃按成本列賬，直至建設工程完成為止，屆時將按公平值計量，增值或減值於損益確認。由於本集團採納香港會計準則第40號之修訂，故該物業發展項目將按公平值列賬以符合本集團之會計政策。任何公平值增值或減值將於損益確認。因此，本集團於期內在綜合收益表應佔華力達發展中投資物業之公平值增值約605,000,000港元(扣除相關遞延稅項及商譽)。
2. 本集團目前持有豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之36.08%權益，而豐德麗則持有本集團之36.72%權益。截至二零一零年一月三十一日止六個月，本集團之應佔聯營公司業績中，包括本集團應佔豐德麗之虧損(未計及本集團進一步分攤豐德麗應佔本集團之業績而產生之

豐德麗業績) 為 123,000,000 港元(二零零九年: 60,000,000 港元)。該豐德麗之虧損增加, 乃主要由於(i)於二零零七年完成收購寰亞綜藝娛樂集團有限公司所產生之商譽減值增加; (ii)期內豐德麗之電影版權減值增加; 及(iii)就東亞衛視 33.3% 權益授出之認沽期權之公平值虧損(進一步詳情載於下文業務回顧「豐德麗 — 澳門星麗門 — 東亞衛視選擇權」一節)。

3. 由於本集團與豐德麗之互控架構, 本集團須進一步分佔豐德麗應佔本集團之業績。該循環過程之影響導致本集團進一步分佔溢利約 190,000,000 港元(二零零九年: 虧損 36,000,000 港元), 而該金額計入本集團應佔聯營公司之業績。

由於利率下降, 故本集團之融資成本進一步減少至 19,381,000 港元(二零零九年: 39,191,000 港元)。

截至二零一零年一月三十一日止六個月, 本集團錄得股權持有人應佔綜合溢利淨額 1,308,667,000 港元, 而去年同期綜合虧損淨額則為 328,235,000 港元。

股東權益由於二零零九年七月三十一日之 7,093,474,000 港元升至於二零一零年一月三十一日之 8,572,666,000 港元。於二零一零年一月三十一日之每股資產淨值為 0.605 港元, 而於二零零九年七月三十一日則為 0.501 港元。

業務回顧

投資物業

本集團全資擁有三項主要投資物業作租賃用途, 即銅鑼灣廣場二期、長沙灣廣場及麗新商業中心。截至二零一零年一月三十一日止六個月, 投資物業總租金收入為本集團帶來營業額約 170,000,000 港元(二零零九年:

171,100,000港元)，較去年同期輕微減少約0.6%。於二零一零年一月三十一日，本集團投資物業之整體出租率仍然高企，維持於96%。

發展物業

干諾道中3號項目(前香港麗嘉酒店地盤重建)

此合作發展項目為本集團與中國建設銀行股份有限公司(「建設銀行」)之一間全資附屬公司訂立之50:50合資公司。重建項目之可建築總建築面積約為225,000平方呎。重建後之辦公大樓將成為香港中環之地標物業。於完成時，部份重建物業將由建設銀行用作其香港業務之辦事處。該項目總建設成本估計約為1,100,000,000港元。

地基工程現時預期將於二零一零年四月底完成，上蓋工程將隨後展開。整個重建項目現時預期將於二零一二年年初完成。

灣仔活道 Oakhill

該項目現名為「Oakhill」。此合作住宅發展項目為本集團與AIG Global Real Estate Investment (Asia) LLC訂立之50:50合資公司。發展項目之規劃總建築面積約為140,000平方呎，估計發展總成本約為1,300,000,000港元。

上蓋工程正在進行，預定於二零一一年下半年完成。預售市場推廣之準備工作現正積極進行。住宅單位預售目前預計將於二零一零年年中開始進行。

九龍大埔道翠峰28

本集團全資擁有該發展項目。該發展項目現名為「翠峰28」，規劃總建築面積約60,000平方呎，主要為住宅用途，目前估計發展總成本約為

500,000,000 港元。項目建設工程已大致完成，入伙紙亦已於二零一零年二月發出。住宅單位已於二零零九年十二月開始推售。本集團現正積極準備住宅單位之大型市場推廣。銷售計劃將於二零一零年四月正式推出。

油塘項目

本集團於二零零八年九月完成購買位於香港九龍油塘崇信街4號之地盤。於二零零九年，本集團亦完成將該地盤契約修訂為非工業用途且已繳付有關地價。

本集團全資擁有該發展項目。本集團擬將該地盤發展為總建築面積約為106,000平方呎之商住物業。目前估計發展總成本約為700,000,000港元。

地基工程預定於今年展開，整個建設項目預定於二零一三年上半年完成。

大坑道項目

於二零零九年十二月，本集團完成購入位於香港大坑道335-339號之物業，代價為358,000,000港元。

本集團全資擁有該項目，並擬將該地盤重建為豪華住宅物業。重建總建築面積約29,000平方呎。估計發展總成本約為550,000,000港元。

酒店及餐廳業務

截至二零一零年一月三十一日止六個月，酒店及餐廳業務為本集團帶來營業額162,286,000港元(二零零九年：143,738,000港元)，較去年同期增加約12.9%。營業額增加乃主要由於一間於二零零九年上半年開業之新餐廳帶來

貢獻。酒店及餐廳營業額絕大部份來自本集團於越南胡志明市 Caravelle 酒店之業務。截至二零一零年一月三十一日止六個月，Caravelle 酒店錄得平均入住率 58% (二零零九年：53%) 及平均每日房價 153 美元 (二零零九年：198 美元)。

豐德麗

豐德麗之主要業務為傳媒及娛樂業務以及透過其實際擁有 40% 權益之共同控制實體發展之澳門星麗門項目。

傳媒及娛樂業務

於回顧期間，豐德麗之傳媒及娛樂業務表現參差。若干業務營運(即電影製作及發行、音樂製作及發行以及現場表演節目)均錄得收益增加。表現理想乃主要由於香港一間主要流行音樂會場地香港紅磡體育館自二零零八年底起進行翻新後於二零零九年初重開，使豐德麗可舉辦較去年同期所舉辦大型之現場表演節目所致。

另一方面，其他業務營運(即產品銷售、藝人管理、電影片庫租賃及廣告)表現較去年同期遜色。

澳門星麗門

豐德麗之目標仍為將澳門星麗門打造為亞洲主要綜合休閒度假項目之一，集劇院／演奏廳、現場表演設施、Studio Retail™(終點零售綜合大樓)、拉斯維加斯式博彩設施及世界級酒店於一體。項目地盤位於策略性位置「Where Cotai Begins™」，毗鄰蓮花大橋入境檢查站，將項目綜合設施直接連接至珠海橫琴島。

項目進度

於回顧期間，澳門星麗門項目並無進展，主要原因是 East Asia Satellite Television (Holdings) Limited (「東亞衛視」) 與 New Cotai LLC (「New Cotai」) 之爭議持續。

東亞衛視為擁有Cyber One Agents Limited (「Cyber One」) 60%權益之控股公司，前者66.7%權益由豐德麗間接持有，而33.3%權益則由嘉德置地有限公司之全資附屬公司CapitaLand Integrated Resorts Pte Ltd (「CapitaLand」) 持有，嘉德置地有限公司為亞洲其中一間最大型上市房地產公司。New Cotai為持有Cyber One 40%權益之美國合營夥伴。

負責項目之共同控制合營公司Cyber One仍未收到澳門政府有關其申請土地批授修訂之批准，有關修改旨在修改土地用途及將地盤之可發展建築面積由原先刊憲面積增加至約6,000,000平方呎。澳門政府已就該申請要求，且重覆要求合營公司提供有關項目計劃之進一步詳情，而東亞衛視及New Cotai尚未就有關詳情制定雙方協定之回應。

自原有項目計劃於二零零六年／二零零七年制定以來，儘管澳門經濟大幅波動，惟豐德麗集團有信心澳門星麗門項目仍為具吸引力之業務，並認為有相當潛力可帶來長遠回報。豐德麗集團深信Cyber One已準備就緒，並可向澳門政府提交未來融資及建設之最新方案。惟豐德麗認為New Cotai至今仍因其私人理由拒絕批准或允許Cyber One對澳門政府要求進一步詳情作出任何實質回應。

於二零零九年十月二十九日，東亞衛視在香港特別行政區對New Cotai及於該公司擁有權益之人士(包括David Friedman, Silver Point Capital L.P.及Oaktree Capital Management L.P.以及其他人士)展開法律程序。東亞衛視申索(其中包括)其違反或引起違反合約之損害賠償約689,000,000港元，並以衍生訴訟之方式代表Cyber One集團成員公司申索(其中包括)其違反對該等Cyber One集團成員公司負有之誠信責任且不誠實地協助違反有關誠信責任之損害賠償約2,385,000,000美元(約18,600,000,000港元)。於二零一零年二月三日，東亞衛視向香港特別行政區高等法院提交其申索陳述書，當中載列其申索之詳情。上述程序乃因豐德麗有意保障東亞衛視於發展及

繼續進行澳門星麗門項目之利益而採取。然而，所有訴訟之時間及結果本質上難以確定，而此案件現正受到抗辯及／或可能會引起New Cotai或其他人士提出申索或反申索。此外，倘項目重新動工需額外延期，則澳門政府會否及將如何行使其權力(包括但不限於其重新取回土地之權力)仍為未知之數。

Cyber One並未委任總承建商，且至今並無進行地基以外之上蓋建築工程。Cyber One現時僅有少量員工以控制經常開支及費用。

由於與相關部份合營夥伴訂立之多項安排現已失效，故Cyber One將需要就項目之零售及娛樂部份重新審視其計劃。

融資

至今，各訂約方已向項目注資合共200,000,000美元(豐德麗所佔部份為80,000,000美元)。然而，Cyber One尚未取得項目發展所需之融資。豐德麗董事相信，一旦合營夥伴達成共識或現時之分歧獲解決，則可更容易取得融資。豐德麗仍持有其於二零零八年進行供股後之所得款項淨額約1,015,000,000港元，而有關款項絕大部份擬用作投資於該項目。事實上，豐德麗最終預期當項目恢復時，將須作出之進一步股本投資將超逾該等所得款項。

東亞衛視選擇權

儘管豐德麗與CapitaLand對澳門星麗門發展上之觀點持續一致，惟須注意，倘項目第一階段之土地批授修訂未獲澳門政府公佈，以及在CapitaLand之投資完成起計54個月內(即二零一一年九月中前)若因澳門政府未能於其憲報刊登項目第一階段之土地批授修訂而未能發出澳門星麗門之入伙紙(實際上象徵項目第一階段完成)，則CapitaLand將在買賣

協議之條款及條件之規限下，有權向豐德麗售回其於東亞衛視股份之持股權。就股份應付之代價相等於CapitaLand就股份已付之購買價(即至今約659,000,000港元)及其投資之任何其他金額(即至今作為項目注資之40,000,000美元)(扣除CapitaLand已收取之任何回報或股息)。倘該認沽期權成為可行使並獲行使及完成，則豐德麗於澳門星麗門之應佔權益將增加至60%。

前景

踏入二零一零年，香港經濟及物業市場持續受惠於全球低息環境及中國內地持續刺激國內經濟。

基於本集團近年不斷優化本身業務及適時出售資產，本集團因而擁有穩健之資產負債狀況，且資本負債比率亦處於合理水平。在現時情況下，本集團現正積極物色投資機會擴充及發展其業務。

投資物業

流動資金充裕及低息環境，均為大部份零售、消費及商業行業提供有利經營環境。內地遊客之零售開支進一步推動零售市場。香港黃金地段之辦公室及商業物業之租金自二零零九年中起出現穩定跡象。

於未來一年，本集團將致力維持其投資物業之高出租率及租金現金流量。

發展物業

自二零零九年年中起，香港住宅物業市場氣氛持續高漲，成交價及成交量激增。香港近期多個新住宅項目推售，反映住宅物業需求殷切。香港物業市場應會繼續於低息環境、消費者承擔能力高及行業供應緊張情況下受惠。

本集團目前於香港持有數個發展中住宅項目。為把握香港住宅物業市場之熾熱氣氛，本集團將於二零一零年第二季及第三季開始積極市場推廣及銷售／預售於九龍大埔道翠峰28及香港灣仔活道Oakhill之住宅單位。鑑於香港中心市區供應短缺，長遠而言本集團仍對香港住宅物業抱持樂觀態度。

豐德麗及澳門星麗門

就豐德麗之傳媒及娛樂業務而言，豐德麗將致力(i)透過合作製作及合營達致多元化，穩步增加每年製作電影數目；(ii)透過拓展至中國內地、澳門及台灣，將香港現場表演節目業務多元化；(iii)透過發行更多國語音樂專輯進軍中國內地之音樂業務；(iv)繼續開拓及擴充新媒體分銷業務；及(v)於中國內地開發利潤豐厚之電視劇及藝人管理業務。

就澳門星麗門項目而言，豐德麗仍相信該項目將最終成為區內主要娛樂熱點之一，並將為豐德麗集團擴闊娛樂及傳媒專業知識並用以取得盈利之重要平台。不論美國項目夥伴會否參與，豐德麗仍然堅定承諾發展此項目。

流動資金及財務資源

於二零一零年一月三十一日，本集團之綜合資產淨值約為8,573,000,000港元(於二零零九年七月三十一日：7,093,000,000港元)。

本集團擁有多元化之財務資源，包括來自本集團業務營運之內部資金，及銀行提供之貸款融資。

於二零一零年一月三十一日，本集團之未償還有抵押銀行貸款約為2,595,000,000港元(於二零零九年七月三十一日：2,147,000,000港元)。按未償還借貸總額對綜合資產淨值百分比計算之債項權益比率約為30%。於二零一零年一月三十一日，2,595,000,000港元之銀行貸款之到期日分佈少

於5年，其中376,000,000港元須於一年內償還、1,349,000,000港元須於第二年償還，以及870,000,000港元須於第三到五年償還。於二零一零年一月三十一日，本集團之全部借貸均按浮動利率基準計息。

於二零一零年一月三十一日，若干賬面值約5,970,000,000港元之投資物業、若干賬面值約255,000,000港元之物業、廠房及設備、約28,000,000港元之預付土地租金、約456,000,000港元之發展中物業及約65,000,000港元之若干銀行結餘及定期銀行存款已抵押予銀行，以擔保本集團獲批出之銀行融資額。此外，本集團持有之若干附屬公司股份亦抵押予銀行，以擔保本集團獲批之貸款融資額。本集團持有之若干聯營公司股份已抵押予銀行，以擔保該等本集團聯營公司獲批之貸款融資額。本集團持有之一間投資公司之若干股份已抵押予銀行，以擔保該投資公司獲批之貸款融資額。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

本集團之貨幣資產及負債及交易主要以港元或美元列值。本集團之所有借貸之面值均以港元或美元列值。鑑於港元及美元匯率已掛鈎，本集團相信相關之匯兌風險極微。

僱員及酬金政策

本集團合共僱用約1,000名僱員。僱員之薪酬待遇維持於競爭水平，並會因應員工表現而調整薪酬及發放花紅。其他員工福利包括購股權計劃、為所有合資格僱員而設之多項退休福利計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和外間資助進修及培訓計劃等。

或然負債

本集團或然負債之詳情載於簡明綜合中期財務報表附註12。

2. 截至二零零九年七月三十一日止年度

末期業績概覽

截至二零零九年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額649,742,000港元(二零零八年：826,506,000港元)及毛利454,536,000港元(二零零八年：564,885,000港元)，較去年分別減少約21.4%及19.5%。營業額及毛利減少，主要是由於前香港麗嘉酒店自二零零八年二月一日起停止其酒店業務，以致於年內未有帶來貢獻所致。

年內，由於二零零八年第四季度開始之金融危機導致經濟環境逆轉，故本集團錄得投資物業公平值減值145,748,000港元(二零零八年：增值721,604,000港元)。年內，本集團並無錄得任何出售收益，惟於去年，本集團因出售華力達有限公司(擁有前香港麗嘉酒店物業)之26.57%權益而錄得出售收益699,036,000港元。年內，本集團亦錄得稅項賠償保證撥備撥回約11,936,000港元(二零零八年：撥備：464,632,000港元)。該撥備乃於二零零八年財政年度就本集團於一九九七年十一月將麗豐控股有限公司(「麗豐」)於香港聯合交易所有限公司分拆上市時向麗豐授出之若干稅項賠償保證而作出(該稅項賠償保證及撥備之詳情載於本集團財務報表附註35(c)中)。主要由於上述特殊項目，本集團於截至二零零九年七月三十一日止年度內錄得經營業務溢利11,333,000港元，而去年經營業務溢利則為1,240,831,000港元。

本集團目前持有豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之36.08%權益，而豐德麗則持有本集團之36.72%權益。年內，應佔聯營公司之虧損為132,483,000港元，而去年應佔聯營公司溢利則為19,736,000港元。該應佔聯營公司之虧

損主要計及本集團與豐德麗之互控後，反映豐德麗之營運虧損。此外，由於本集團與豐德麗之互控，本集團分攤豐德麗應佔本集團之業績而所產生之虧損，因而導致本集團錄得進一步虧損。

由於利率下降，故本集團之融資成本減少至58,479,000港元(二零零八年：104,078,000港元)。

截至二零零九年七月三十一日止年度，本集團錄得本公司普通股股權持有人應佔綜合虧損淨額220,985,000港元，而去年綜合溢利淨額則為1,013,333,000港元。

股東權益由二零零八年七月三十一日之7,326,935,000港元減至二零零九年七月三十一日之7,093,474,000港元。於二零零九年七月三十一日之每股資產淨值為0.501港元，而於二零零八年七月三十一日則為0.517港元。

股息

董事並不建議派發截至二零零九年七月三十一日止年度之普通股股息(二零零八年：無)。

業務回顧

投資物業

本集團全資擁有三項主要投資物業作租賃用途，即銅鑼灣廣場二期、長沙灣廣場及麗新商業中心。截至二零零九年七月三十一日止年度，投資物業總租金收入為本集團帶來營業額約340,980,000港元(二零零八年：331,400,000港元)，較去年微升約2.9%。於二零零九年七月三十一日，本集團投資物業之整體出租率仍然高企，維持於96%。

發展物業

干諾道中3號項目(重建前香港麗嘉酒店地盤)

此合作發展項目為本集團與中國建設銀行股份有限公司(「建設銀行」)之一間全資附屬公司訂立之50:50合資公司。重建項目之可建築總建築面積約為225,000平方呎。重建後之辦公大樓將成為香港中環之地標物業。於完成時,部份重建物業將由建設銀行用作其香港業務之辦事處。該項目總建設成本估計約為1,100,000,000港元。

前香港麗嘉酒店之清拆工程已於二零零九年一月完成。地基工程正在進行,預期將於二零一零年第一季度完成,上蓋工程將隨後展開。整個重建項目預期將於二零一二年初完成。

灣仔活道項目

此合作住宅發展項目為本集團與AIG Global Real Estate Investment (Asia) LLC一單位訂立之50:50合資公司。發展項目之規劃總建築面積約為140,000平方呎,目前估計發展總成本約為1,300,000,000港元。

地基工程已於二零零七年十一月展開,並已於二零零八年九月完成。上蓋工程預定於二零一一年下半年完成。住宅單位預售預計將於二零一零年上半年開始進行。

九龍大埔道項目

本集團全資擁有該發展項目。該發展項目之規劃總建築面積約60,000平方呎,主要為住宅用途,目前估計總發展成本約為500,000,000港元。

地基工程於二零零八年四月中展開,並已於二零零八年九月完成。上蓋工程已隨後展開,預計於二零一零年上半年完成。住宅單位預售計劃於二零零九年底開始進行。

九龍油塘項目

本集團於二零零八年九月完成購買位於香港九龍油塘崇信街4號之地盤，收購代價為188,000,000港元。本集團全資擁有該發展項目。

該地盤之面積約為17,760平方呎。年內，本集團已向政府申請批文並將該物業契約修訂為非工業用途且已繳付有關地價。本集團擬將其發展為總建築面積約為106,000平方呎之商住物業。

地基工程將於二零一零年展開，整個建設項目預定於二零一二年完成。

酒店業務

截至二零零九年七月三十一日止年度，酒店及餐廳業務為本集團帶來營業額284,335,000港元(二零零八年：469,979,000港元)，較去年減少約39.5%。營業額減少乃由於前香港麗嘉酒店自二零零八年二月一日起停止其酒店業務，以致於截至二零零九年七月三十一日止年度內未有帶來貢獻所致。酒店及餐廳營業額絕大部份來自本集團於越南胡志明市 Caravelle 酒店之業務。截至二零零九年七月三十一日止年度，Caravelle酒店錄得平均入住率48%(二零零八年：64%)及平均每日房價192美元(二零零八年：205美元)。

豐德麗

豐德麗之主要業務為傳媒及娛樂業務以及透過其實際擁有40%權益之共同控制實體發展之澳門星麗門項目。

於回顧年度，已計入本集團分佔聯營公司業績中本集團分佔豐德麗之虧損(未計及本集團因分攤豐德麗應佔本集團業績而引致之進一步虧損)為118,542,000港元(二零零八年：118,147,000港元)。由於豐德麗持有本公司36.72%股權，故豐德麗須以權益會計法將本集團之業績入賬。由於本集團

亦持有豐德麗36.08%股權，故本集團須進一步分攤豐德麗分佔本集團之經營業績。該循環過程之影響導致本集團進一步承擔虧損13,572,000港元(二零零八年：溢利143,808,000港元)，而該金額計入本集團分佔聯營公司之業績。

經計及本集團與豐德麗之互控影響後，截至二零零九年七月三十一日止年度，本集團分佔豐德麗虧損計入本集團分佔聯營公司業績為132,114,000港元(二零零八年：應佔溢利25,661,000港元)。

澳門星麗門

豐德麗之目標仍為將澳門星麗門打造為亞洲主要綜合休閒度假勝地之一，集劇院／演奏廳、現場表演設施、Studio Retail™(終點零售綜合大樓)、拉斯維加斯式博彩設施及世界級酒店於一體。該項目之地盤位於策略性位置「Where Cotai Begins™」，毗鄰蓮花大橋入境檢查站，將綜合大樓直接連接至珠海橫琴島。

項目進展

於回顧年度內，澳門星麗門之進展因多項因素而受拖延，該等因素包括經濟困境，以及East Asia Satellite Television (Holdings) Limited(「東亞衛視」)與New Cotai LLC(「New Cotai」)於項目有多方面意見分歧。

東亞衛視為擁有Cyber One(定義見下文)60%權益之控股公司，前者66.7%權益由豐德麗間接持有，而33.3%權益則由CapitaLand Limited(「嘉德置地有限公司」)之全資附屬公司CapitaLand Integrated Resorts Pte Ltd(「CapitaLand」)持有，嘉德置地有限公司為亞洲其中一間最大型上市房地產公司。New Cotai為持有Cyber One 40%權益之美國合營夥伴。

負責該項目之共同控制合營公司Cyber One Agents Limited(「Cyber One」，分別由東亞衛視及New Cotai擁有60%及40%權益)仍未收到澳門政府有關其申請土地批授修訂之批准，有關修訂旨在修改土地用途及將地盤之可發

展建築面積由原先刊憲面積增加至約6,000,000平方呎。澳門政府已就該申請要求合營公司提供有關項目計劃之進一步詳情，而東亞衛視及New Cotai尚未就有關詳情制定雙方協定之回應。

儘管自原有項目計劃於二零零六年／二零零七年制訂以來，澳門經濟相當反覆，惟東亞衛視有信心澳門星麗門項目將為具吸引力之業務，並有相當潛力可帶來長遠回報。東亞衛視深信Cyber One已準備就緒，並可向澳門政府提交有關該項目之最新狀況。然而，New Cotai卻因其自身理由，拒絕批准或允許Cyber One對澳門政府要求進一步詳情要求作出任何實質回應，而此回應對推動項目實屬必要。

於二零零九年十月二十九日，東亞衛視在香港特別行政區對New Cotai及其他人士展開法律程序，尋求(其中包括)其違反日期為二零零六年四月八日之買賣協議(據此，New Cotai收購其於Cyber One之權益)之損害賠償約689,000,000港元，並以衍生訴訟之方式代表Cyber One集團股東尋求因其引起或促致違反對該等Cyber One集團股東負有之誠信責任之損害賠償約2,385,000,000美元。

所有訴訟之時間及結果本質上難以確定，而此案件很有可能受到抗辯及／或可能會引起New Cotai或其他人士提出申索或反申索。豐德麗已適當考慮該等風險，並已選擇接受該等風險，因為彼等堅信東亞衛視之申索有力，並深信有必要採取訴訟策略，以保障豐德麗所有股東之間接利益，從而最終保存澳門星麗門項目之潛力。

Cyber One並未委任總承建商，且至今並無進行地基以外之上蓋建築工程。

Cyber One將需要就項目之零售部份重新審視其計劃。誠如豐德麗於二零零九年八月二十一日所公佈，與Taubman Centers, Inc.及其附屬公司(「Taubman」)訂立之多份安排(將使Taubman取得零售部份之權益，並主導

管理)現已失效。豐德麗注意到澳門星麗門之零售部份將為項目之主要部份之一，並熱切期望於適當時候與其他權益人及Taubman 研究能否恢復或重新調整與Taubman 之安排。

融資

至今，各合資方已向項目注資合共200,000,000美元(豐德麗所佔部份為80,000,000美元)。然而，Cyber One尚未取得項目發展之融資。豐德麗董事相信，一旦合營夥伴達成共識或現時之意見分歧獲解決，則可更容易取得融資。

豐德麗仍持有其於二零零八年進行供股後所得款項淨額約1,015,000,000港元，而有關款項絕大部份擬用作投資於澳門星麗門項目。事實上，本集團最終預期當項目恢復時，將須作出之進一步股本投資將超逾該等所得款項。

東亞衛視

儘管豐德麗與CapitaLand 對澳門星麗門發展上之觀點持續一致，惟須注意(誠如豐德麗與本公司於二零零七年一月九日之聯合公佈及豐德麗於二零零七年二月一日之通函內披露，各自就CapitaLand 收購東亞衛視之權益而言)，倘項目第一階段之土地批授修訂未獲澳門政府公佈，以及在CapitaLand 之投資完成起計54個月內(即二零一一年九月中前)僅因澳門政府未能於其憲報刊登項目第一階段之土地批授修訂而未能發出入伙紙(實際上象徵項目第一階段完成)，則CapitaLand 將在買賣協議之條款及條件之規限下，有權向豐德麗售回其於東亞衛視股份之持股權。就股份應付之代價相等於CapitaLand 就股份已付之購買價(即至今約659,000,000港元)及其投資之任何其他金額(即至今作為項目注資之40,000,000美元)(扣除CapitaLand 已收取之任何回報或股息)。

前景

香港經濟及物業市場去年經歷大幅波動。二零零八年九月，全球金融海嘯對本地經濟及物業市場氣氛造成不利影響。為避免經濟蕭條，包括中國在內之全球中央銀行宣佈龐大刺激經濟及流動資金方案。自二零零九年第二季度以來，香港物業市場顯示穩定跡象。

鑑於去年之市場發展，本集團對香港物業市場抱持審慎樂觀態度。基於本集團近年不斷優化本身業務及適時出售資產，本集團因而擁有穩健之資產負債狀況，且資本負債比率亦處於合理水平。在現時情況下，本集團在管理及發展業務方面將抱持審慎態度。

物業投資

於二零零八年第四季度全球金融市場出現動盪，及基於全球部份主要經濟體正值衰退，香港之辦公室及商舖租金因辦公室需求減少及零售消費下跌而受壓。然而，香港黃金地段之辦公室及商業物業供應有限，且全球經濟刺激措施緩解了弱市氣氛。此外，內陸遊客之消費開支對零售市場發揮強力緩沖作用。因此，香港黃金地段之辦公室及商業物業之租金自二零零九年中期顯示穩定跡象。

由於本集團之投資物業現時之出租率高，加上本集團在過去經濟週期時成功地提升其租戶及行業等組合，使本集團具備有利條件克服當前之經濟困境。於未來一年，本集團在租金政策方面將抱持保守態度，務求維持其投資物業之出租率及租金現金流量。

物業發展

香港住宅物業價格於二零零八年第四季度迅速調整。自二零零九年第二季度起，低按揭利率及本地股票市場之令人鼓舞的表現促使物業市場回暖。本地置業者隨着承擔能力改善重拾信心。一手及二手市場交易量及物業價格穩步增長。現時之高承擔力、低利率及供應緊張對香港物業市場繼續有利。

本集團目前於香港持有數個發展中住宅項目。為把握香港住宅物業市場之強勢好轉，本集團預期將於二零一零年開始預售於灣仔活道項目及大埔道項目之住宅單位。

鑑於香港中心市區供應短缺，長遠而言本集團將對香港住宅物業抱持審慎樂觀態度。本集團將緊密監察本地物業市場，並對其物業發展業務採取審慎及均衡方法。

酒店管理

於過往兩年內出售香港所有酒店資產後，本集團持有之酒店股權將僅為越南 Caravelle 酒店。日後，本集團預期透過其酒店管理公司富麗華國際酒店管理有限公司專注管理區內之酒店客房及服務式公寓。

豐德麗及澳門星麗門

豐德麗一直相信澳門星麗門將最終成為地區性主要娛樂熱點，並將為豐德麗擴闊娛樂及傳媒專業知識並用以取得盈利之重要平台。豐德麗仍然堅定承諾發展此項目，並將繼續不時向其項目夥伴積極尋求觀點相同之承諾。

就豐德麗之傳媒及娛樂業務而言，豐德麗將致力(i)透過穩步增加每年製作電影數目建立動力，以擴大市場佔有率以及分散其因過度依賴每年少數電影製作之盈利風險；(ii)將香港現場娛樂業務多元化，以及加大拓展內地現場娛樂市場之力度；(iii)發行更多國語音樂專輯及開拓新媒體分銷龐大音樂庫從而進軍內地；及(iv)於內地開發利潤豐厚之電視劇業務。

流動資金及財務資源

於二零零九年七月三十一日，本集團之綜合資產淨值約為7,093,000,000港元(於二零零八年七月三十一日：7,327,000,000港元)。

本集團擁有多元化之財務資源，包括來自本集團業務營運之內部資金，及銀行提供之貸款融資。

於二零零九年七月三十一日，本集團之未償還已抵押銀行貸款約為2,147,000,000港元(於二零零八年七月三十一日：已抵押銀行貸款1,875,000,000港元)。按未償還借貸總額對綜合資產淨值百分比計算之債項權益比率約為30%。於二零零九年七月三十一日，2,147,000,000港元之銀行貸款之到期日分佈少於5年，其中613,000,000港元須於一年內償還、319,000,000港元須於第二年償還，以及1,215,000,000港元須於第三到五年償還。於二零零九年七月三十一日，本集團之全部借貸均按浮動利率基準計息。一年內須予償還613,000,000港元之款項包括於二零一零年一月到期之未償還銀團貸款489,000,000港元。年內，本集團開始就該項貸款重新融資與牽頭銀行討論。牽頭銀行已開始進行銀團建議貸款融資之程序，並自其他主要銀行聽取積極反饋。預期重新融資該項貸款融資可於二零零九年十一月完成。

於二零零九年七月三十一日，若干賬面值約5,185,000,000港元之投資物業、若干賬面值約259,000,000港元之物業、廠房及設備、約28,000,000港

元之預付土地租金、約399,000,000港元之發展中物業及約78,000,000港元之若干銀行結餘及定期存款已抵押予銀行，以擔保本集團獲批出之銀行融資額。此外，本集團持有之若干附屬公司股份亦抵押予銀行，以擔保本集團獲批之貸款融資額。本集團持有之一間聯營公司股份已抵押予銀行，以擔保該聯營公司獲批之貸款融資額。本集團持有之一間投資公司之若干股份已抵押予銀行，以擔保該投資公司獲批之貸款融資額。本集團之已抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

本集團之貨幣資產及負債及交易主要以港元或美元列值。本集團之所有借貸之面值均以港元或美元列值。鑑於港元與美元匯率已掛澁，本集團相信相關之匯兌風險極微。

或然負債

本集團於結算日之或然負債詳情載於財務報表附註35。

僱員及酬金政策

於二零零九年七月三十一日，本集團合共僱用約1,000名僱員(於二零零八年七月三十一日：1,000名)。僱員之薪酬待遇維持於競爭水平，並會因應員工表現而調整薪酬及發放花紅。其他員工福利包括購股權計劃、為所有合資格僱員而設之強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和外間資助進修及培訓計劃等。

3. 截至二零零八年七月三十一日止年度

末期業績概覽

截至二零零八年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額826,506,000港元(二零零七年：908,906,000港元)及毛利564,885,000港元(二零零七年：592,188,000港元)，較去年分別減少約9.1%及4.6%。營業額及毛利減少乃

主要由於本集團自二零零八年二月一日已結束香港麗嘉酒店之酒店業務所致。

年內，本集團錄得投資物業之公平值增值721,604,000港元(二零零七年：468,758,000港元)，亦就出售華力達有限公司(「華力達」)(擁有香港麗嘉酒店物業之公司)合共26.57%權益而錄得出售收益699,036,000港元。該等收益部分被稅項賠償保證之非現金撥備約464,632,000港元抵銷。該撥備乃本集團於一九九七年十一月為使麗豐控股有限公司(「麗豐」)於香港聯合交易所有限公司分拆上市而向麗豐授出之若干稅項賠償保證所作出(有關稅項賠償保證及撥備之詳情載於本集團財務報表附註34(c)中)。基於上述項目，本集團之經營業務溢利增加至1,240,831,000港元(二零零七年：774,748,000港元)，較去年增加約60.2%。

應佔聯營公司之溢利為19,736,000港元(二零零七年：1,041,340,000港元)。該項大幅減少乃主要由於去年錄得應佔聯營公司之溢利包括本集團之聯營公司豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)出售澳門星麗門項目合共60%實際權益之非經常性收益，以及本集團擁有50%權益之聯營公司Fortune Sign Venture Inc. 出售香港九龍大華酒店及大華中心全部權益之收益所致。

截至二零零八年七月三十一日止年度，本集團錄得本公司股權持有人應佔綜合溢利1,013,333,000港元(二零零七年：1,495,091,000港元)，較去年下降約32.2%。

股東權益由二零零七年七月三十一日之6,219,982,000港元增加至二零零八年七月三十一日之7,326,935,000港元。於二零零八年七月三十一日之每股資產淨值為0.517港元，而二零零七年七月三十一日則為0.439港元。

股息

董事不建議派發截至二零零八年七月三十一日止年度之股息(二零零七年：無)。

業務回顧

投資物業

本集團全資擁有三項投資物業作租賃用途，即銅鑼灣廣場2期、長沙灣廣場及麗新商業中心。截至二零零八年七月三十一日止年度，投資物業總租金收入為本集團帶來營業額約331,400,000港元(二零零七年：299,900,000港元)，較去年同期增加約10.5%。

發展物業

灣仔活道項目

該合作住宅發展項目為本集團與AIG Global Real Estate Investment (Asia)集團訂立之50:50合資公司。發展項目之規劃總建築面積約為140,000平方呎，目前估計發展總成本約為1,300,000,000港元。

地基工程已於二零零七年十一月展開，並已於二零零八年九月完成。上蓋工程將於稍後展開，並預定於二零一一年落成。

大埔道項目

本集團擁有該發展項目100%權益。該發展項目之規劃總建築面積逾60,000平方呎，主要用於住宅用途，目前估計總發展成本約為500,000,000港元。

地基工程於二零零八年四月中展開，並已於二零零八年九月完成。上蓋工程已經展開，並預定於二零一零年落成。

油塘項目

本集團於二零零八年九月完成購買位於香港九龍油塘崇信街4號之地盤，收購代價為188,000,000港元。

該地盤之面積約為17,760平方呎，現時用作露天停車場。待取得有關將該物業契約修訂為非工業用途之批文及繳付有關地價後，本集團擬將其發展為總建築面積約為106,000平方呎之商住物業。

酒店業務

入住率及平均每日房價

截至二零零八年七月三十一日止年度，酒店業務為本集團帶來營業額469,979,000港元(二零零七年：576,796,000港元)，較去年減少約18.5%。與去年相比，本集團之酒店業務於回顧年度內達致以下平均入住率及平均每日房價：

	截至七月三十一日止年度			
	二零零八年		二零零七年	
	平均 入住率 (%)	平均 每日房價	平均 入住率 (%)	平均 每日房價
香港麗嘉酒店 (由二零零七年 七月一日至 二零零八年 二月一日止)	82	2,855 港元	83	2,743 港元
越南胡志明市 Caravelle 酒店	64	205 美元	64	163 美元

重建香港麗嘉酒店地盤

於二零零七年十二月，本集團連同另外三名華力達(擁有香港麗嘉酒店物業之公司)股東完成向中國建設銀行股份有限公司(「建設銀行」)之全資附屬公司出售華力達合共40%權益。於上述40%權益當中，本集團出售華力達16.57%權益。於二零零八年三月三十一日，本集團完成向建設銀行出售華力達額外10%股權。

完成該等出售後，本集團取得銷售所得款項997,794,000港元，並錄得出售收益699,036,000港元。本集團及建設銀行目前持有華力達50%權益，並同時透過華力達投資重建香港麗嘉酒店地盤為甲級辦公大樓。

在香港麗嘉酒店之酒店業務於二零零八年二月一日終止後，清拆工程已於二零零八年四月展開。有關重建預期將於二零一二年完成。

香港干諾道中3號重建項目之可建築總建築面積約為225,000平方呎。預計重建後之辦公大樓將成為香港中環之地標物業。於完成時，部分重建物業將由建設銀行用作其香港業務之辦事處。

豐德麗及澳門星麗門

截至二零零八年七月三十一日止年度，本集團應佔豐德麗之溢利約為25,661,000港元(二零零七年：應佔溢利626,241,000港元)。應佔豐德麗之業績改變，乃主要由於去年應佔豐德麗之溢利包括出售澳門星麗門項目60%實際權益之非經常性收益所致。

澳門星麗門之發展進度

澳門星麗門合資公司(「澳門星麗門合資公司」)由豐德麗、New Cotai, LLC(美國合資公司夥伴)及CapitaLand集團分別實際擁有40%、40%及20%。澳門星麗門將發展成主要綜合休閒度假項目之一，集劇院／演奏廳、現場表演設施、Studio Retail™(終點零售綜合大樓)、拉斯維加斯式博彩設施及世界級酒店於一體。

於本報告日期，項目第一期之地基工程經已完成。基於現時市況極不明朗，在落實債務融資活動前，將不會展開項目第一期之上蓋工程。現時，第一期之建築計劃及正式開幕時間將取決於完成債務融資活動之時間。

批准澳門星麗門之土地批授修改

澳門星麗門合資公司早前已申請土地批授修改，以便主要將(a)澳門星麗門項目之總建築面積由340,000平方米(3,659,760平方呎)增加至560,000平方米(6,027,840平方呎)及(b)土地用途修改為供五星級酒店及電影製作設施之用。

於二零零八年九月二十六日，澳門政府發出指示性要約，表示澳門政府將準備授出所申請之增加總建築面積及修改用途之土地批授修改。有關該指示性要約之接納書已於二零零八年十月十四日送交澳門政府存檔。此申請現將由澳門政府進一步審閱及作出可能之修訂。

澳門星麗門發展項目融資

近期，全球資本市場極為波動，且充斥負面情緒，使豐德麗難以確定澳門星麗門發展項目債務融資之落實時間。

於本報告日期，澳門星麗門合資公司之股東已向澳門星麗門項目注入200,000,000美元營運資金。按二零零七年十一月九日訂立之諒解備忘錄所預計，澳門星麗門合資公司之股東已同意按個別基準增加澳門星麗門項目之股東注資至500,000,000美元，惟須待豐德麗股東批准及就決定性文件進行磋商以反映及詳述諒解備忘錄所協定之事宜。於二零零八年十月，該諒解備忘錄經已終止。儘管由於終止，訂約方毋須再承擔諒解備忘錄所述盡一切合理商業努力合作確定決定性文件之法律義務，惟諒解備忘錄之多項附帶條文仍繼續具有法律效力。因此，目前需要較長時間與項目之其他股東磋商有關澳門星麗門項目之整體融資計劃。豐德麗仍然承諾將就此與其他股東真誠協商，務求達成協議。

隨著豐德麗於二零零八年五月完成供股取得所得款項淨額約1,015,000,000港元後，豐德麗亦具備條件向澳門星麗門項目提供額外融資，惟須視乎項目整體融資計劃之結算情況而定。

前景

過去數月，美國出現金融危機，導致全球金融市場出現動盪。全球各經濟體系均受到收緊信貸、金融危機及全球經濟衰退之陰霾所影響。香港作為全球經濟最開放城市之一，無可避免將面對經濟放緩。基於本集團近年不斷優化本身業務及出售資產，本集團因而擁有穩健之資產負債狀況，且資本負債比率亦處於合理水平。在現時情況下，本集團將維持審慎管理其業務。

物業投資

基於全球經濟於來年將步入衰退，本集團相信，香港之零售及辦公室租金將會受壓。由於本集團之投資物業現時之入住率接近百分百，加上本集團在過去經濟週期時亦曾成功提升其租戶及行業等組合，相信具備有利條件克服當前之經濟困境。

物業發展

預期本地經濟有可能大幅下滑，市場氣氛欠佳已對過去兩個月之香港住宅物業價格造成打擊。本集團目前於香港持有數個發展中住宅項目。由於本集團之灣仔活道項目及大埔道項目均在早期發展階段，故此現時市況並無對本集團之發展及變現計劃造成重大影響。基於香港主要市中心區之供應短缺，本集團長遠仍對香港住宅物業審慎樂觀。

本集團將密切監察本地物業市場，且於日後收購新發展項目時將保持審慎。

酒店管理

出售香港所有酒店資產後，本集團將僅持有之酒店擁有股權為越南 Caravelle 酒店。日後，本集團預期透過其酒店管理公司富麗華國際酒店管理有限公司（「富麗華酒店管理」）專注管理區內（包括大中華地區及越南）之酒店客房及服務式公寓。富麗華酒店管理將利用其名品牌及出色服務，並將於區內物色簽署新酒店管理合約。

豐德麗及澳門星麗門

基於目前全球經濟狀況極不明朗，豐德麗將繼續監察並管理澳門星麗門項目之風險，而作為主要股東，豐德麗將提出及調整其發展及融資計劃，為項目及其股東爭取最佳利益。

流動資金及財務資源

於二零零八年七月三十一日，本集團之綜合資產淨值約為 7,327,000,000 港元（於二零零七年七月三十一日：6,220,000,000 港元）。

本集團擁有多元化之財務資源，包括來自本集團業務營運之內部資金、及銀行提供之貸款融資。

於二零零八年七月三十一日，本集團之未償還借貸約為 1,875,000,000 港元，乃有抵押銀行貸款（於二零零七年七月三十一日：有抵押銀行貸款及其他貸款 2,345,000,000 港元）。按未償還借貸總額對綜合資產淨值百分比計算之債項權益比率約為 26%。1,875,000,000 港元之銀行貸款之到期日分佈少於五年，其中 152,000,000 港元須於一年內償還、1,509,000,000 港元須於第二年償還，以及 214,000,000 港元須於第三到五年償還。於二零零八年七月三十一日，本集團之全部借貸均按浮動利率基準計息。

於二零零八年七月三十一日，若干賬面值約5,328,000,000港元之投資物業、若干賬面值約267,000,000港元之物業、廠房及設備、約29,000,000港元之預付土地租金、若干賬面值約344,000,000港元之發展中物業及約值94,000,000港元之若干銀行結存及定期存款已抵押予銀行，以擔保本集團獲批出之銀行融資額。此外，本集團持有之若干附屬公司股份亦抵押予銀行，以擔保本集團獲批之貸款融資額。本集團實益持有之若干聯營公司股份已抵押予銀行，以擔保本集團若干聯營公司獲批之貸款融資額。本集團之若干投資公司股份已抵押予銀行，以擔保該投資公司獲批之貸款融資額。本集團之已抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記。

本集團之貨幣資產及負債及交易主要以港元或美元列值。本集團之所有借貸之面值均以港元或美元列值。鑑於港元及美元匯率已掛鈎，本集團相信相關之匯兌風險極微。

或然負債

本集團於結算日之或然負債詳情載於財務報表附註34。

僱員及酬金政策

於二零零八年七月三十一日，本集團合共僱用約1,000名僱員(於二零零七年七月三十一日：1,300名)。僱員人數大幅減少乃由於年內香港麗嘉酒店之酒店業務結束所致。僱員之薪酬待遇維持於具競爭力之水平，並會因應員工表現而調整。其他員工福利包括購股權計劃、為所有合資格僱員而設之多項退休福利計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和外間資助進修及培訓計劃等。

4. 截至二零零七年七月三十一日止年度

末期業績概覽

截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額908,906,000港元（二零零六年：793,807,000港元），較去年增加約14.5%。有關增加乃主要由於本集團投資物業之租金回升及本集團酒店業務之平均每日房價上升所致。

截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團錄得毛利592,188,000港元（二零零六年：523,233,000港元）及經營業務溢利774,748,000港元（二零零六年：541,956,000港元），較去年分別增加約13.2%及43%。投資物業公平值增值為468,758,000港元（二零零六年：315,091,000港元）。

截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團致令本公司之股權持有人應佔綜合溢利達1,495,091,000港元（二零零六年：512,922,000港元），較去年增加約191.5%。除經營業務溢利增加外，純利亦因應佔聯營公司之溢利大幅上升而有所增加。應佔聯營公司之溢利為1,041,340,000港元（二零零六年：107,752,000港元），較去年增加約866.4%。應佔聯營公司溢利之大幅增加乃由於豐德麗完成出售澳門星麗門項目60%實際權益之收益及出售於香港九龍大華酒店及大華中心50%實際收益所致。

股東權益由二零零六年七月三十一日之3,937,124,000港元增加至二零零七年七月三十一日之6,219,982,000港元。於二零零七年七月三十一日之每股資產淨值為0.439港元，而二零零六年七月三十一日則為0.309港元。

股息

董事建議不派付截至二零零七年七月三十一日止年度之股息（二零零六年：無）。

公司發展

於二零零六年十一月十七日，本公司訂立配股協議，據此，本公司按配售價每股0.36港元發行1,416,000,000股新股份，並籌得所得款項淨額504,136,000港元。本公司發行新股後，本公司之已發行股份總數增加至14,162,042,320股股份。因此，於發行該等新股份前持有本公司40.80%權益之豐德麗，其於本公司之權益遭攤薄至36.72%。於二零零七年七月三十一日，本公司因與豐德麗之互控關係而持有豐德麗34.75%權益。

業務回顧

投資物業

本集團全資擁有三項主要投資物業作租賃用途，即銅鑼灣廣場2期、長沙灣廣場及麗新商業中心。截至二零零七年七月三十一日止年度，投資物業總租金收入為本集團帶來營業額299,886,000港元(二零零六年：265,402,000港元)，較去年同期增加約13%。

發展物業

於二零零六年九月，本集團與AIG Global Real Estate Investment (Asia) LLC一單位訂立50:50合營企業，以共同發展香港灣仔活道住宅項目。發展項目之總建築面積約為140,000平方呎，而估計發展總成本為1,000,000,000港元。

於二零零七年六月，本集團協定購買香港九龍大埔道第20、22、24、26及28號的一處地盤。該發展項目之總樓面面積逾60,000平方呎，主要用於住宅用途，總發展成本估計約為450,000,000港元。本集團擁有該發展項目100%權益。

酒店業務

入住率及平均每日房價

與去年相比，本集團之酒店業務於截至二零零七年七月三十一日止年度達致以下平均入住率及平均每日房價：

	實際擁有權	截至七月三十一日止年度			
		二零零七年		二零零六年	
		平均 入住率 (%)	平均 每日房價	平均 入住率 (%)	平均 每日房價
香港麗嘉酒店	75	83	2,743 港元	85	2,411 港元
	(二零零六年： 65%)				
香港九龍大華酒店 (自二零零六年八月一 日至二零零七年七月 十七日(完成出售本集 團權益之日期))	50%	91	674 港元	93	592 港元
越南胡志明市 Caravelle Hotel	26%	64	163 美元	64	120 美元

截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團自酒店業務錄得營業額 576,796,000 港元(二零零六年：497,202,000 港元)，較去年增加 16%。

香港麗嘉酒店

於二零零七年一月至七月期間，本集團與香港麗嘉酒店之少數股東訂立多份協議，內容有關增加本集團於香港麗嘉酒店之實際擁有權權益。按照該等協議(最後一份於二零零七年九月完成)，於二零零七年九月本集團在持有香港麗嘉酒店之華力達有限公司(「華力達」)之權益由65%增加至76.57%。

於年內，本集團決定於二零零八年一月底終止香港麗嘉酒店的酒店營運。其後，香港麗嘉酒店的地盤將用作重建甲級寫字樓物業。

九龍大華酒店

於二零零七年七月，本集團完成出售其於香港九龍大華酒店及大華中心之50%權益。本集團在償還以該物業抵押之銀行貸款後收到其於該出售事項應佔之銷售所得款項淨額約600,000,000港元，並錄得該出售事項398,889,000港元之應佔收益。

豐德麗

截至二零零七年七月三十一日止年度，本集團應佔豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之溢利為626,241,000港元(二零零六年：22,274,000港元)，較去年增加約2,712%，乃主要由於完成銷售澳門星麗門項目60%實際權益之收益所致。

自二零零六年初起，豐德麗已成功洽商並組織業內最出色之世界級夥伴，以發展此項在澳門路氹之超大規模項目。

於二零零六年十二月，豐德麗完成向其美國合營企業夥伴New Cotai LLC(「New Cotai」)出售澳門星麗門項目之40%實際權益。New Cotai為一個以美國為基地之投資者財團，包括David Friedman先生(一名資深度假及博彩發展商)、Silver Point Capital, L.P.及Oaktree Capital Management, LLC。

於二零零七年三月，豐德麗完成向CapitaLand Integrated Resorts Pte. Ltd. (「CapitaLand Integrated Resorts」) 出售澳門星麗門項目20%實際權益。CapitaLand Integrated Resorts為亞洲最大型上市房地產公司之一嘉德置地有限公司(「嘉德置地集團」)之全資附屬公司。向New Cotai及嘉德置地集團進行之出售完成後，豐德麗集團將保留澳門星麗門項目之40%實際權益。

於二零零七年一月，豐德麗亦宣佈其就澳門星麗門之零售部分訂立一份諒解備忘錄(「零售諒解備忘錄」)。根據零售諒解備忘錄，Taubman Asia Management Limited(「Taubman Asia」)將為澳門星麗門之零售部分夥伴。Taubman Asia為商場業內之全球領導者Taubman Centers, Inc.之附屬公司。零售諒解備忘錄均須受確實之具法律約束力協議所限。

於本年度，澳門星麗門訂立協議興建一家麗嘉酒店、一家W酒店、一家萬豪酒店及一家將由鄧永鏘先生(中國會及上海灘創辦人)設計並以「The Tang Hotel」為品牌之超豪華精品酒店。

此外，澳門星麗門於二零零七年六月與Playboy Enterprises International, Inc.訂立多份協議在澳門星麗門娛樂場內發展一個多功能娛樂場所：「Playboy Mansion Macao」。

澳門星麗門將成為亞洲首個休閒度假物業項目，結合電視／電影製片場、劇院／演奏廳、Studio Retail™(終點零售綜合大樓)、拉斯維加斯式博彩設施及世界級酒店。項目將在位於策略性位置「Where Cotai Begins™」之地盤上發展，面積約35英畝，並毗鄰新蓮花大橋入境檢查站，將綜合大樓直接連接至珠海橫琴島。澳門星麗門之建築圖則由著名之拉斯維加斯設計師Paul Steelman先生設計。

憑藉合營企業夥伴及組成部分夥伴之業績紀錄及其國際化經驗，澳門星麗門將在其世界級休閒度假設施內為旅客提供獨一無二之全新體驗。

前景

物業投資及發展

本集團將繼續改善其投資物業之租戶組合，從而鞏固其租金收入基礎。

本集團投資兩個新發展項目：灣仔活道項目及大埔道項目，繼續加強發展物業組合。本集團亦積極物色能提供良好投資回報之新發展項目。

重建香港麗嘉酒店

根據二零零七年十一月七日訂立之買賣協議，本集團連同華力達有限公司（「華力達」）另外三名現有少數股東同意向中國建設銀行股份有限公司（「建設銀行」）之全資附屬公司 建行國際集團控股有限公司（「建行國際」）出售華力達40%權益，總代價約1,369,000,000港元，金額可予調整。於上述40%權益當中，本集團將出售華力達16.57%權益，並獲得銷售代價約567,000,000港元，金額可予調整。交易價格乃根據地盤可建築之總建築面積（「總建築面積」）每平方呎15,800港元釐定。預期交易將於二零零七年十二月完成。

於完成時，本集團及建行國際將分別持有華力達60%及40%權益。本集團及建行國際透過華力達將會投資重建香港麗嘉酒店為甲級商廈之計劃。重建計劃之可建築總建築面積約225,000平方呎。初步估計發展成本連利息約為800,000,000港元。香港麗嘉酒店將於二零零八年一月底終止營運。重建預期於二零一一年完成。

重建後之辦公大樓將成為香港中環之地標物業。於完成時，部份重建物業將由建設銀行用作其香港經營辦公室。本集團非常高興與建設銀行合作重

建香港麗嘉酒店。與建設銀行之合作標誌本公司未來發展的一個重要里程碑。

酒店管理

於出售香港大華酒店之權益及預計重建香港麗嘉酒店後，本集團將僅持有之酒店擁有權股權為越南 Caravelle Hotel。於未來，本集團將透過其酒店管理公司 Furama Hotels and Resorts International Limited (「FHRI」) 專注於管理區內(包括大中華及越南)之酒店客房及服務式公寓。FHRI 將利用其著名品牌及出色服務，並將於區內物色簽署新酒店管理合約。

豐德麗

豐德麗之澳門星麗門項目將令其業務大幅轉型。鑑於其超大規模及在澳門之獨特定位為亞洲全新之綜合休閒、會議及零售中心，故本集團預期澳門星麗門將脫穎而出，成為大中華地區及世界各地旅客之首要娛樂地點。其將成為豐德麗集團擴闊其娛樂及媒體專業知識並用以取得盈利之重要平台。於澳門星麗門項目完成後，豐德麗集團將成為綜合休閒及娛樂場地之營辦商，並身兼媒體及娛樂內容及服務供應商。在媒體及娛樂業務方面，豐德麗集團將繼續鞏固其於媒體及娛樂業之地位。

澳門星麗門之地基工程已於二零零七年四月展開並預期將於二零零七年十二月完全竣工。預期將於二零零七年年底或二零零八年年初開始興建上層建築。項目首期計劃將於二零零九年開幕。

流動資金及財務資源

於二零零七年七月三十一日，本集團之綜合資產淨值約為 6,220,000,000 港元(於二零零六年七月三十一日：3,937,000,000 港元)。

本集團擁有多元化之財務資源，包括來自本集團業務營運之內部資金、銀行貸款及其他貸款。於本年度期間，本集團透過配售本公司新普通股之方式籌集約504,000,000港元。

於二零零七年七月三十一日，本集團之未償還借貸約為2,345,000,000港元(於二零零六年七月三十一日：2,547,000,000港元)，包括有抵押銀行貸款及其他貸款約2,345,000,000港元(於二零零六年七月三十一日：2,544,000,000港元)。於二零零六年七月三十一日之其他貸款約3,000,000港元乃本集團於截至二零零七年七月三十一日止年度悉數支付之由本集團發行債券剩餘應付款項。按未償還借貸總額對綜合資產淨值百分比計算的債項權益比率約為38%。2,345,000,000港元的銀行貸款及其他貸款之到期日分佈少於5年，其中412,000,000港元須於一年內償還、178,000,000港元須於第二年償還、1,755,000,000港元須於第三到五年償還。於二零零七年七月三十一日，本集團之借貸約93%乃按浮動利率基準計息，其餘7%則按固定利率計息。

於二零零七年七月三十一日，若干賬面值約4,603,000,000港元之投資物業、若干賬面值約1,157,000,000港元之物業、廠房及設備、約30,000,000港元之預付土地租金及約值95,000,000港元之若干銀行結存及定期存款已抵押予銀行，以擔保本集團獲批出之銀行融資額。此外，本集團已將Peakflow Profits Limited之全部股份，連同其持有Bayshore Development Group Limited (AIG Tower項目之合營公司)之10%股權及其提供予該公司之墊款，以及本集團持有之若干附屬公司股份亦抵押予銀行及其他借款人，以擔保本集團獲批之貸款融資額。本集團持有之若干聯營公司股份亦抵押予銀行，以擔保本集團若干聯營公司獲批之貸款融資額。已抵押銀行貸款及其他貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記。

本集團之貨幣資產及債務及交易主要以港元列值。本集團之所有借貸之面值均為港元或美元列值。鑑於港元及美元匯率已掛鈎，本集團相信相關之匯兌風險極微。

或然負債

本集團於結算日之或然負債詳情載於財務報表附註35。

僱員及酬金政策

於二零零七年七月三十一日，本集團合共僱用約1,300名僱員（於二零零六年七月三十一日：1,300名）。僱員之薪酬待遇維持於具競爭力之水平，並會因應員工表現而調整。其他員工福利包括為所有合資格僱員而設之多項退休福利計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和外間資助進修及培訓計劃等。

A. 本集團房地產權益之估值報告

以下為第一太平戴維斯於二零一零年八月三十日發出之函件全文，乃編製以供載入本通函：



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

關於：香港多項物業估值

吾等遵照閣下之近期指示，對麗新製衣國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)持有之多項物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及查冊，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二零一零年五月三十一日(「估值日」)之市值之意見，以供刊發公眾通函之用。

吾等之估值乃吾等對各項有關物業市值之意見。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物業之估計價值」。

市值乃賣方在市場上合理取得之最高價格，亦為買方在市場上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、合資經營、管理協議、與出售有關之人士所授予之特殊代價或優惠，或任何特別估值之因素)令估計價格增加或減少。評估物業權益之市值，不會考慮買賣成本，亦不會將任何有關稅項抵銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)，並遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章之規定而編製。

吾等已參考市場上可獲得之銷售證據，並在適當情況下以吾等獲提供之附表所示之租金收入淨額資金資本化為基礎，對物業進行估值。吾等已考慮開支，並(如適用)就可復歸租金收入潛力作出撥備。

吾等並無獲提供有關物業之任何業權文件，惟已安排向土地註冊處進行查冊。然而，吾等並未查閱文件正本，以核實所有權，或確定是否存在吾等所得副本內並無顯示之任何修訂。吾等概不就吾等對該等資料作出之任何詮釋承擔責任，因為此乃閣下法律顧問之責任範圍。

吾等在很大程度上依賴貴集團所提供之資料，並接納吾等就規劃批文或法定通告、地役權、年期、分租、地盤及建築面積、發展方案、發展成本等事宜及一切其他相關事宜而獲提供之意見。吾等並無核實該等資料之真確性，吾等亦依賴貴集團確認如此提供之資料並無遺漏重要事實。估值證書所載之尺寸、量度及面積均根據吾等所獲提供之文件及租約內所載資料而計算，故僅為約數。

吾等已視察物業之外部，並在可能情況下視察物業之內部。然而，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測試。此外，吾等並無進行實地量度以核實地盤面積之正確性，並假設遞交予吾等之文件所示地盤面積均屬正確。

吾等之報告並無考慮任何物業所欠之任何抵押、按揭或款項。除另有說明外，吾等假設物業並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

九龍
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
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

謹啟

二零一零年八月三十日

附註：陳超國先生，特許產業測量師、MSc、FRICS、FHKIS、MCI Arb、RPS(GP)，自一九八七年六月起為合資格估值師。陳超國先生於香港物業估值方面擁有約二十五年經驗。

估值概要

貴集團在香港持作投資之物業權益

編號	物業	貴集團應佔		
		於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值	貴集團應佔權益	於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
1.	香港九龍長沙灣青山道 500號百美工業大廈3樓A、 B、C及D室	27,600,000 港元	100%	27,600,000 港元
2.	香港新界元朗橫洲路16號 福達工業大廈6樓及地下第 10、22及27號車位	13,100,000 港元	100%	13,100,000 港元
3.	香港九龍新蒲崗爵祿街33A 至37A號及3祝街16至20號 百勝工廠大廈5樓B室	5,900,000 港元	100%	5,900,000 港元
4.	香港九龍長沙灣青山道 478號百欣大廈	200,000,000 港元	100%	200,000,000 港元
5.	香港九龍觀塘開源道79號鱷 魚恤中心地下商舖連同其舖 面、1樓第1、2、3a、3b、 3c、6、7及8號商舖、2樓、 3樓、5樓至9樓商場以及零 售外牆	800,000,000 港元	100%	800,000,000 港元

編號	物業	於二零一零年 五月三十一日		貴集團應估
		現況下之資本值	貴集團應估權益	於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
6.	香港九龍觀塘開源道79號鱷魚恤中心地下部份及地庫B1及B2全層之停車場	33,000,000 港元	50%	16,500,000 港元
7.	香港新界荃灣柴灣角街30至32號京華工廠貨倉大廈7樓工廠單位A及B及地下11及12號車位	7,300,000 港元	44.65%	3,259,450 港元
		總計		
		1,086,900,000 港元		1,066,359,450 港元

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
1. 香港九龍長沙灣青山道500號百美工業大廈3樓A、B、C及D室	百美工業大廈為15層高之工業大廈，於一九七一年落成。	該物業按三份租約出租，租期兩年，最後到期日為二零一二年二月，總月租收入約為116,000港元，大部份不包括差餉及管理費。	27,600,000 港元 (100% 權益) 27,600,000 港元 (貴集團應佔100% 權益)
新九龍內地段第2091號59份之4份。	該物業包括位於該大廈3樓之四個工場，總建築面積約1,866.13平方米(20,087平方呎)。	新九龍內地段第2091號乃根據政府租契向政府取得而持有，年期至一九九七年六月二十七日屆滿，並已於屆滿時續期至二零四七年六月三十日屆滿，免補地價，但每年須按地段當時應課差餉租值之3%繳交經修訂地租。	

附註：(1) 該物業之註冊業主為麗新製衣國際有限公司。

(2) 該物業受到一項日期為二零零零年三月十三日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限。

(3) 該物業現座落長沙灣分區計劃大綱圖之「其他指定用途(商貿)」地帶。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
2. 香港新界元朗橫洲路16號福達工業大廈6樓及地下第10、22及27號車位	福達工業大廈為14層高之工業大廈，地下設有泊車及上落客貨設施，於一九七八年落成。	該工場按一份租約出租，租期由二零一零年五月七日起計為期兩年，月租63,000港元，包括管理費、差餉及地租。	13,100,000 港元 (100% 權益)
元朗市地段第221號1,188份之63份。	該物業包括位於該大廈6樓全部工場，總建築面積約1,793.01平方米(19,300平方呎)。	兩個車位按每月特許使用權出租，總每月特許使用費2,800港元，包括管理費、差餉及地租。其餘車位現為空置。	13,100,000 港元 (貴集團應佔100% 權益)
	元朗市地段第221號乃根據新批地契第2326號向政府取得而持有，年期至一九九七年六月二十七日屆滿，並已於屆滿時續期至二零四七年六月三十日屆滿，免補地價，但每年須按地段當時應課差餉租值之3%繳交經修訂地租。		

附註：(1) 該物業之註冊業主為麗新製衣國際有限公司。

(2) 該物業受到一項日期為一九九零年七月二日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限。

(3) 該物業現座落元朗分區計劃大綱圖之「住宅(戊類)」地帶。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
3. 香港九龍新蒲崗爵祿街33A至37A號及三祝街16至20號百勝工廠大廈5樓B室 新九龍內地段第4435號122份之2份。	百勝工廠大廈包括兩幢12層高之相連工業大廈，建於一個工業／停車場平台之上，於一九七零年落成。 該物業包括位於該大廈五樓一個工業單位，總建築面積約541.43平方米(5,828平方呎)。 新九龍內地段第4435號乃根據賣地條件第8913號向政府取得而持有，年期至一九九七年六月二十七日屆滿，並已於屆滿時續期至二零四七年六月三十日屆滿，免補地價，但每年須按地段當時應課差餉租值之3%繳交經修訂地租。	該物業按兩份租約出租，租期一至兩年，最後到期日為二零一一年十二月，總月租25,700港元，包括管理費、差餉及地租。	5,900,000 港元 (100% 權益) 5,900,000 港元 (貴集團應佔100% 權益)

附註：(1) 該物業之註冊業主為麗新製衣國際有限公司。

(2) 該物業現座落慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖之「其他指定用途(商貿)」地帶。

			於二零二零年 五月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
4. 香港九龍長沙灣青山道478號百欣大廈	該物業包括一幢14層高(另設有閣樓)之工業大廈, 附設泊車設施。該物業於一九六八年落成, 建於一個面積約929.02平方米(10,000平方呎)之長方形地盤之上。	除約3,048.03平方米(32,809平方呎)為空置外, 該物業之工場按多份租約出租, 大部份租期兩年, 最後到期日為二零一二年十月, 總月租收入約為620,000港元, 大部份不包括差餉及管理費。	200,000,000 港元 (100% 權益)
新九龍內地段第2081號。	該物業之總建築面積約為11,724.73平方米(126,205平方呎)。	地下之車位大部份按每月特許使用權出租, 總每月特許使用費收入為9,500港元, 包括差餉及管理費。	200,000,000 港元 (貴集團應佔100% 權益)
	該物業亦包括該大廈地下之七個車位。		
	新九龍內地段第2081號乃根據政府租契向政府取得而持有, 年期至一九九七年六月二十七日屆滿, 並已於屆滿時續期至二零四七年六月三十日屆滿, 免補地價, 但每年須按地段當時應課差餉租值之3%繳交經修訂地租。		

附註：(1) 該物業之註冊業主為麗新製衣國際有限公司。

(2) 該物業受到一項日期為一九九零年七月二日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭所規限。

(3) 該物業現座落長沙灣分區計劃大綱圖之「其他指定用途(商貿)」地帶。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
5. 香港九龍觀塘開源道79號鱷魚恤中心地下商舖連同其舖面、1樓第1、2、3a、3b、3c、6、7及8號商舖、2樓、3樓、5樓至9樓商場以及零售外牆	鱷魚恤中心為25層高之商業大廈(包括兩層高之停車場地庫)，於二零零九年落成。 該物業包括該大廈地下至9樓之全部零售地方，總建築面積約為9,196.86平方米(98,995平方呎)。	除約919.73平方米(9,900平方呎)為空置外，該物業按多份租約出租，大部份租期三年，最後到期日為二零一三年三月，總月租收入約為3,200,000港元，不包括差餉及管理費。	800,000,000港元 (100%權益) 800,000,000港元 (貴集團應佔100%權益)
觀塘內地段第692號餘段2,043份之708份。	觀塘內地段第692號乃根據換地條件第UB9893號向政府取得而持有，年期至一九九七年六月二十七日屆滿，並已於屆滿時續期至二零四七年六月三十日屆滿，但每年須按地段當時應課差餉租值之3%繳交經修訂地租。	多個廣告位按多項特許使用權出租，最後到期日為二零一三年二月，總每月特許使用費收入67,000港元，包括差餉及管理費。	

附註：(1) 根據吾等獲提供日期為二零一零年三月二十二日之轉讓書，該物業之現有業主為裕迅投資有限公司，貴公司擁有其中100%應佔權益。

(2) 該物業受到一項日期為二零一零年三月二十二日以東亞銀行有限公司為受益人之按揭所規限。

(3) 該物業現座落觀塘南部分區計劃大綱圖之「其他指定用途(商貿)」地帶。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
6. 香港九龍觀塘開源道79號鱷魚恤中心地下部份及地庫B1及B2全層之停車場	鱷魚恤中心為25層高之商業大廈(包括兩層高之停車場地庫)，於二零零九年落成。	該物業以月租／時租方式出租，於二零一零年一月至二零一零年五月之平均月費收入約為178,000港元。	33,000,000 港元 (100% 權益) 16,500,000 港元 (貴集團應佔 50% 權益)
觀塘內地段第692號餘段2,043份之314份。	該物業包括該大廈地下部份及地庫B1及B2全層之41個車位及12個上落客貨位。	觀塘內地段第692號乃根據換地條件第UB9893號向政府取得而持有，年期至一九九七年六月二十七日屆滿，並已於屆滿時續期至二零四七年六月三十日屆滿，免補地價，但每年須按地段當時應課差餉租值之3%繳交經修訂地租。	

附註：(1) 該物業之註冊業主為 Crocodile KT Investment Limited，貴公司擁有其中 50% 應佔權益。

(2) 該物業現座落觀塘南部分區計劃大綱圖之「其他指定用途(商貿)」地帶。

			於二零二零年 五月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
7. 香港新界荃灣柴灣角街30至32號京華工廠貨倉大廈七樓工廠單位A及B及地下11及12號車位	京華工廠貨倉大廈為14層高之工業大廈，地下設有上落客貨及泊車設施，於一九七八年落成。 該物業包括位於該大廈7樓兩個工廠單位，總建築面積約1,056.30平方米(11,370平方呎)。 該物業亦包括該大廈地下兩個私家車車位。	該工場按一份租約出租，租期由二零零九年六月一日起計為期兩年，月租22,000港元，不包括管理費、差餉及地租。 車位為空置。	7,300,000 港元 (100% 權益) 3,259,450 港元 (貴集團應佔 44.65% 權益)
荃灣內地段第34號B分段380份之26份。	荃灣內地段第34號乃根據賣地條件第5136號向政府取得而持有，年期至一九九七年六月二十七日屆滿，並已於屆滿時續期至二零四七年六月三十日屆滿，免補地價，但每年須按地段當時應課差餉租值之3%繳交經修訂地租。		

附註：(1) 該物業之註冊業主為志聯布廠有限公司，貴公司擁有其中44.65%應佔權益。

(2) 該物業現座落荃灣分區計劃大綱圖之「其他指定用途(商貿)」地帶。

B. 麗豐集團房地產權益之估值報告

以下為萊坊於二零一零年八月三十日發出之函件全文，乃編製以供載入本通函：



4/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心4字樓
+852 2840 1177 電話
+852 2840 0600 傳真

www.knightfrank.com.hk

敬啟者：

中華人民共和國及香港各項物業權益估值

吾等遵照閣下之指示，對麗豐控股有限公司（「麗豐」）或其附屬公司、聯營公司或共同控制實體（下文統稱「麗豐集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港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二零一零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物業之估計價值」。

市值乃賣方在市場上合理取得之最高價格，亦為買方在市場上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、與出售有關之人士所授予之特殊代價或優惠，或任何特別估值之因素)令估計價格增加或減少。評估物業之市值，不會考慮買賣成本，亦不會將任何有關稅項抵銷。

估值方法

第一類就麗豐集團在中國持作投資用途之物業權益作出估值意見時，吾等參考市場上可獲得之銷售證據，並在適當情況下以麗豐集團向吾等提供之租金文件所示之收入淨額資金資本化為基礎，對物業進行估值。吾等已考慮開支，並(如適用)就可復歸租金收入潛力作出撥備。

如市場上有現成可資比較交易，吾等在假設物業權益在交吉情況下出售而採用「直接比較法」對第二類及第四類麗豐集團分別在中國持作銷售用途及麗豐集團在香港持作業主自用用途之物業權益進行估值。

對第三類麗豐集團在中國持有之發展中物業權益進行估值時，吾等已按物業將按照吾等獲提供麗豐集團之最新發展方案開發及落成而對物業權益進行估值。吾等已假設方案之批准已在並無任何影響物業權益價值之繁重條件下取得。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，以反映已落成發展項目之質素。

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香港土地註冊處進行查冊，並已獲提供有關中國物業權益之業權文件摘錄。然而，吾等並未查閱文件正本，以確定是否存在吾等所獲副本內並無顯示之任何修訂。於進行估值之過程中，吾等依賴麗豐集團所提供之資料及豐德麗控股有限公司及麗新製衣國際有限公司之中國法律顧問通商律師事務所及上海錦天城律師事務所，均於二零一零年八月二十六日就中國物業之業權及其他法律事宜出具之法律意見。

吾等之報告並無考慮任何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。除另有說明外，吾等假設物業並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

吾等在很大程度上依賴麗豐集團所提供之資料。吾等無理由懷疑麗豐集團提供予吾等對估值關係重大之資料之真確性及準確性，並接納麗豐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物業之地盤及樓面面積之正確性，吾等假設遞交予吾等之文件所示地盤及樓面面積均屬正確。吾等亦已獲麗豐集團告知，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。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其任何未來發展。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。

備註

編製吾等之估值報告時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引有關條文以及香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則二零零五年第一版所載之規定。

貨幣

除另有說明外，所有估值報告所列金額均以港元列值。換算採用之匯率為估值日之1港元兌人民幣0.8766元。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此致

香港
九龍
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
麗新製衣國際有限公司
董事會 台照

代表
萊坊測計師行有限公司
執行董事
吳紹林
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一零年八月三十日

附註：吳紹林先生，MRICS、MHKIS、RPS(GP)，自一九九五年十一月起為萊坊測計師行有限公司之合資格估值師，於香港物業估值方面擁有約二十四年經驗，自一九八八年起從事中華人民共和國及亞太地區之物業估值工作。

估值概要

物業	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值	麗豐集團 應佔權益	於二零一零年 五月三十一日 麗豐集團應佔 現況下之市值
第一類 — 麗豐集團在中國持作投資用途之物業權益			
1. 中國 上海市 閘北區 天目西路 閘北廣場第一期及 匯貢大廈之一部份	652,000,000 港元	97%	632,440,000 港元
2. 中國 上海市 盧灣區 淮海中路 282 及 283 號 香港廣場	3,812,000,000 港元	95%	3,621,400,000 港元
3. 中國 上海市 盧灣區 淮海中路 282 號 香港廣場 北座多個酒店式服務公寓單位	832,000,000 港元	100%	832,000,000 港元
4. 中國 上海市 徐匯區 華山路 905 巷 18 號 匯益花園 B3	30,800,000 港元	100%	30,800,000 港元

物業	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值	麗豐集團 應佔權益	於二零一零年 五月三十一日 麗豐集團應佔 現況下之市值
5. 中國 上海市 長寧區 匯川路88號 凱欣豪園之商業部份	122,800,000 港元	95%	116,660,000 港元
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	1,578,000,000 港元	77.5%	1,222,950,000 港元
	小計：		6,456,250,000 港元
	7,027,600,000 港元		

物業	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值	麗豐集團 應佔權益	於二零一零年 五月三十一日 麗豐集團應佔 現況下之市值
第二類 — 麗豐集團在中國持作銷售用途之物業權益			
7. 中國 上海市 長寧區 匯川路88號 凱欣豪園之未出售住宅單位及車位	314,300,000 港元	95%	298,585,000 港元
8. 中國 廣東省 廣州市越秀區 東風東路787號 東風廣場之未出售住宅單位及車位	20,500,000 港元	100%	20,500,000 港元
9. 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 之未出售住宅單位	43,000,000 港元	100%	43,000,000 港元
	小計：		362,085,000 港元
	377,800,000 港元		

物業	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值	麗豐集團 應佔權益	於二零一零年 五月三十一日 麗豐集團應佔 現況下之市值
第三類 — 麗豐集團在中國持有之發展中物業權益			
10. 中國 上海市 閘北區 天目西路 閘北廣場第二期	367,000,000 港元	99%	363,330,000 港元
11. 中國 上海市 閘北區 蘇家巷 大統路與芷江西路 交界處 上海五月花生活廣場	1,449,000,000 港元	95%	1,376,550,000 港元
12. 中國 廣東省 廣州市越秀區 東風東路787號 東風廣場五期	1,065,000,000 港元	100%	1,065,000,000 港元
13. 中國 廣東省 廣州市越秀區 長堤大馬路 海珠廣場	994,000,000 港元	100%	994,000,000 港元
14. 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 之多個部份	484,000,000 港元	100%	484,000,000 港元

物業	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值	麗豐集團 應佔權益	於二零一零年 五月三十一日 麗豐集團應佔 現況下之市值
15. 位於中國 廣東省 廣州市越秀區 東華東路558-596號之一幅土地	105,000,000 港元	100%	105,000,000 港元
16. 位於中國 廣東省 廣州市越秀區 大沙頭路與沿江東路交界處之一幅 土地	109,000,000 港元	100%	109,000,000 港元
17. 位於中國 廣東省 廣州市越秀區 觀綠路22-28號之一幅土地	113,000,000 港元	100%	113,000,000 港元
18. 位於中國 廣東省 廣州市 橫沙 金沙洲之一幅土地	1,427,000,000 港元	50%	713,500,000 港元
19. 中國 廣東省 中山市 西區 彩虹規劃區 棕櫚彩虹花園	511,300,000 港元	100%	511,300,000 港元
小計：	6,624,300,000 港元		5,834,680,000 港元

物業	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值	麗豐集團 應佔權益	於二零一零年 五月三十一日 麗豐集團應佔 現況下之市值
第四類 — 麗豐集團在香港持作業主自用用途之物業權益			
20. 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	80,000,000 港元	100%	80,000,000 港元
	小計：		80,000,000 港元
	總計：		12,733,015,000 港元
	14,109,700,000 港元		12,733,015,000 港元

估值報告

第一類 — 麗豐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	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值																																																		
1. 中國 上海市 閘北區 天目西路 閘北廣場 第一期及 匯貢大廈之 一部份	<p>閘北廣場第一期為一幢22層高之商業／辦公大樓，而匯貢大廈則為11層高之商業／辦公大樓，兩者共用一個平台(1至6層)，另加下面兩層地庫，均於二零零一年前後落成。</p> <p>閘北廣場第一期之總建築面積為23,304.54平方米，而麗豐集團擁有之匯貢大廈部份(B2至5層)之總建築面積則為13,220.44平方米。該物業之相應地盤面積約為4,665.28平方米(50,217平方呎)。該物業之建築面積詳列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">樓層</th> <th rowspan="2">用途</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>B1*</td> <td>停車場</td> <td>2,999.53</td> <td>32,287</td> </tr> <tr> <td>B2*</td> <td>停車場</td> <td>3,353.29</td> <td>36,095</td> </tr> <tr> <td>L1</td> <td>其他</td> <td>203.68</td> <td>2,192</td> </tr> <tr> <td>L1*</td> <td>零售</td> <td>2,565.77</td> <td>27,618</td> </tr> <tr> <td>L2*</td> <td>零售</td> <td>3,459.76</td> <td>37,241</td> </tr> <tr> <td>L3*</td> <td>零售</td> <td>3,459.76</td> <td>37,241</td> </tr> <tr> <td>L4*</td> <td>零售</td> <td>3,459.76</td> <td>37,241</td> </tr> <tr> <td>L5*</td> <td>零售</td> <td>3,459.76</td> <td>37,241</td> </tr> <tr> <td>L6</td> <td>零售</td> <td>1,464.74</td> <td>15,766</td> </tr> <tr> <td>8-22</td> <td>辦公</td> <td>12,098.93</td> <td>130,233</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td><u>36,524.98</u></td> <td><u>393,155</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	用途	建築面積		平方米	平方呎	B1*	停車場	2,999.53	32,287	B2*	停車場	3,353.29	36,095	L1	其他	203.68	2,192	L1*	零售	2,565.77	27,618	L2*	零售	3,459.76	37,241	L3*	零售	3,459.76	37,241	L4*	零售	3,459.76	37,241	L5*	零售	3,459.76	37,241	L6	零售	1,464.74	15,766	8-22	辦公	12,098.93	130,233	總計：		<u>36,524.98</u>	<u>393,155</u>	<p>根據所得資料，該物業總建築面積約25,671平方米之辦公及零售部份根據多份租約租出，產生總月租約人民幣1,534,000元，最後一份租約於二零一三年八月三十一日屆滿，而該物業之其餘部份則空置或自用。</p>	<p>652,000,000 港元</p> <p>(麗豐集團應佔97%權益：632,440,000 港元)</p> <p>(請參閱附註7)</p>
樓層	用途			建築面積																																																	
		平方米	平方呎																																																		
B1*	停車場	2,999.53	32,287																																																		
B2*	停車場	3,353.29	36,095																																																		
L1	其他	203.68	2,192																																																		
L1*	零售	2,565.77	27,618																																																		
L2*	零售	3,459.76	37,241																																																		
L3*	零售	3,459.76	37,241																																																		
L4*	零售	3,459.76	37,241																																																		
L5*	零售	3,459.76	37,241																																																		
L6	零售	1,464.74	15,766																																																		
8-22	辦公	12,098.93	130,233																																																		
總計：		<u>36,524.98</u>	<u>393,155</u>																																																		

* 匯貢大廈部份之建築面積亦包括在內。

該物業已獲授土地使用權，由一九九三年六月十五日起計為期50年。

- 附註：(1) 根據上海市土地管理局於一九九四年一月十九日發出之國有土地使用權證滬國用(批)字第000554號，一個地盤面積約3,261平方米之地盤之土地使用權已授予麗豐擁有97%之附屬公司上海漢基房地產發展有限公司(「上海漢基」)，由一九九三年六月十五日至二零四三年六月十四日，為期50年，作綜合用途(商場／餐廳／娛樂／辦公)。
- (2) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零三年四月十日發出之房地產權證滬房地字(2003)第004171號，授予上海漢基一個地盤面積約3,222平方米及約20,519.16平方米之建築面積之地盤之土地使用權，由一九九三年六月十五日至二零四三年六月十四日，為期50年，作綜合用途(商場／餐廳／娛樂／辦公)。
- (3) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零四年六月十六日發出之房地產權證滬房地開字(2004)第013357號，以及上海市閘北區房屋土地資源管理局與上海漢基於二零零三年十二月五日訂立之國有土地使用權出讓合同，上海漢基獲授一個面積約1,443.28平方米及建築面積約13,220.44平方米之地盤之土地使用權，由二零零四年二月二十二日至二零四四年二月二十一日，為期40年，作商業用途。
- (4) 根據上海滙貢經濟發展總公司(「甲方」)、上工文化體育發展總公司(「乙方」)、閘北區城市建設開發總公司(「丙方」)及漢基百樂發展有限公司(「丁方」)分別於一九九三年九月五日及一九九七年七月十五日訂立之股份合營合同及補充合同，各訂約方同意成立名為上海漢基房地產發展有限公司之合營公司。上述合同載有(其中包括)以下主要條件：
- (i) 總投資額 : 26,550,000 美元
- (ii) 註冊資本 : 10,800,000 美元
甲方：1%
乙方：0.4051%
丙方：2%
丁方：96.5949%
- (iii) 經營期 : 營業執照發出日期起計 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
- (5) 根據股份轉讓協議，乙方同意向丁方出售其於上海漢基之全部權益。因此，丁方於上海漢基之權益為97%。
- (6) 根據二零零七年六月十三日發出之營業執照企合滬總字第004870(閘北)號，上海漢基之經營期由一九九三年十月二十五日起至二零四三年十月二十四日止。

- (7) 根據麗豐告知，該物業計劃分期翻新。於估值過程中，吾等已考慮上述翻新計劃。
- (8) 吾等已獲提供豐德麗控股有限公司及麗新製衣國際有限公司之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下各項：
- (i) 上海漢基已依法取得該物業之房屋所有權，並根據有關法律及法規在土地使用權年期內使用、轉讓、租出、按揭或出讓該物業之土地使用權及樓宇；及
 - (ii) 該物業並無按揭。

於二零一零年
五月三十一日
現況下之市值

物業	概況及年期	估用詳情		3,812,000,000 港元
2. 中國 上海市 盧灣區 淮海中路 282及283號 香港廣場	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。該物業於一九九七年十月落成。	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26,425平方米及20,205平方米之辦公及商業部份根據多份租約租出，產生總月租約人民幣12,518,000元，最後一份租約於二零二一年三月十四日屆滿，而該物業之其餘部份則空置。此外，該物業之酒店式服務公寓部份根據多份短期租約租出。於估值日，該物業之一部份正在翻新。		(甲部份： 3,221,000,000 港元 乙部份： 591,000,000 港元) (請參閱附註7) (麗豐集團應佔95%權益： 3,621,400,000 港元)
	該物業包括以下發展項目設施：			
	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	33,377.66	359,277
	總計：		<u>54,441.32</u>	<u>586,006</u>
	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	42,545
		2	3,970.76	42,741
		3	4,636.30	49,905
		4	4,622.00	49,751
	會所/餐廳	6-7	2,314.46	24,913
	酒店式服務 公寓	8-38	12,843.01	138,242
	總計：		<u>35,297.93</u>	<u>379,947</u>

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止。

- 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，該物業兩幅總地盤面積約14,645平方米之土地之業權均由麗豐擁有95%之附屬公司上海麗興房地產有限公司(「上海麗興」)持有，一般年期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) 根據上海市房地產管理局於一九九八年六月二十五日發出之房地產權證滬房地市字(1998)第002601號，該物業總建築面積69,731.66平方米之部份之業權由上海麗興持有作綜合用途(指該物業整幢南座，包括地庫)。
- (3) 根據上海市房地產管理局於一九九八年十月十二日發出之房地產權證滬房地市字(1998)第100386號，該物業總建築面積69,538.47平方米之部份之業權由上海麗興持有作公寓用途(指該物業整幢北座，包括地庫)。
- (4) 根據上海市房地產管理局於二零零一年十月十日發出之房地產權證滬房地市字(2001)第007656號，該物業總建築面積1,211.83平方米之部份之業權由上海麗興持有作辦公用途(指該物業南座1601-1608室)。
- (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。合營合同所訂之主要條件及補充合同其他所作修訂(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，與土地出讓年期相同 |
| (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) 根據二零零七年五月二十五日發出之營業執照企合滬總字第004011(市局)號，上海麗興成立，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) 茲遵照 閣下之特定指示，提供該物業之市值分佈，列示如下：

		於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
A.	南座之商業及辦公部份、北座之商業部份、平台B1至B3之350個車位及廣告牌	3,221,000,000 港元
B.	北座6樓至38樓之會所、餐廳及服務式公寓部份	591,000,000 港元
		3,812,000,000 港元

(8) 吾等已獲提供豐德麗控股有限公司及麗新製衣國際有限公司之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下各項：

- (i) 上海麗興已依法取得該物業之房屋所有權，並可根據有關法律及法規使用、轉讓、租出、按揭或出讓該物業；及
- (ii) 該物業之一部份受按揭限制，該等按揭乃有效及可強制執行，而該部份可出售、租出、轉讓、出讓或以其他方式處理，惟須取得承按人批准。

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	估用詳情	
3. 中國 上海市 盧灣區 淮海中路282號 香港廣場 北座多個 酒店式服務公 寓單位	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。該物業於一九九七年十月落成。	根據所得資料，該物業之一部份根據多份短期租約租出。於估值日，該物業之一部份正在翻新。	832,000,000 港元 (麗豐集團應佔100%權益： 832,000,000 港元)
(詳情請參閱附註2)	該物業包括北座之多個酒店式服務公寓單位，總建築面積約19,672.77平方米(211,758平方呎)。各單位之建築面積介乎約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起至二零四二年九月十五日止。		
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，總建築面積為19,672.77平方米之物業由麗豐擁有100%之附屬公司良策有限公司持有作綜合用途。		
(2)	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、12及33室。		
(3)	吾等已獲提供豐德麗控股有限公司及麗新製衣國際有限公司之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下各項：		
(i)	良策有限公司已依法取得該物業之房屋所有權及有關土地使用權；及		
(ii)	該物業受按揭限制，該按揭乃有效及可強制執行。該物業可出售、租出、轉讓、出讓或以其他方式處理，惟須取得承按人批准。		

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	估用詳情	
4. 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。	30,800,000 港元 (麗豐集團應 佔100%權益： 30,800,000 港元)

- 附註：(1) 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，公用地方面積約415.98平方米之土地及建築面積約317.80平方米之3層高獨立別墅之業權歸屬於麗豐擁有100%之附屬公司麗敬有限公司，作住宅用途，年期並無指定。
- (2) 根據麗豐表示，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約人民幣3,000,000元。在吾等進行估值之過程中，吾等已假設上述土地出讓金已全數支付。
- (3) 吾等已獲提供豐德麗控股有限公司及麗新製衣國際有限公司之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下各項：
- (i) 麗敬有限公司已依法取得該物業之房屋所有權，並可根據有關法律及法規使用、轉讓、租出、按揭或出讓該物業；及
 - (ii) 該物業並無按揭。

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	估用詳情	
5. 中國 上海市 長寧區 匯川路88號 凱欣豪園 之商業部份	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>根據所得資料，該物業建築面積約為5,564平方米之部份根據多份租約租出，產生總月租約人民幣464,000元，最後一份租約於二零一六年十二月十五日屆滿，而其餘部份則空置。</p>	<p>122,800,000 港元</p> <p>(麗豐集團應佔95%權益： 116,660,000 港元)</p>

附註：(1) 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(一期及地庫停車場)之業權由麗豐擁有95%之附屬公司上海偉怡房地產發展有限公司(「上海偉怡」)持有，土地使用年期由一九九六年五月四日起至二零六年五月三日止為期70年，作住宅用途。根據麗豐表示，此權證所指之該物業部份已售出。

(2) 根據以信託形式代麗豐集團持有權益之帝怡投資有限公司(「甲方」)、麗豐集團間接全資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：

- (i) 總投資額 : 25,000,000 美元
- (ii) 註冊資本 : 10,000,000 美元
 - 甲方：70%
 - 乙方：25%
 - 丙方：5%
- (iii) 經營期 : 發出營業執照日期起計70年

(3) 根據二零零七年七月十一日發出之營業執照企合滬總字第023968號(長寧)，上海偉怡成立，經營期由一九九七年九月三日起至二零六年八月十九日止。

(4) 吾等已獲提供豐德麗控股有限公司及麗新製衣國際有限公司之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下各項：

- (i) 上海偉怡已依法取得該物業之房屋所有權，並可於該物業之土地使用權年內，根據有關法律及法規使用、轉讓、租出、按揭或出讓該物業之土地使用權及樓宇；及
- (ii) 該物業並無按揭。

於二零一零年

五月三十一日

現況下之市值

物業	概況及年期	估用詳情	1,578,000,000 港元																																																																																
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	該物業包括一幅面積約 3,912.27 平方米 (42,112 平方呎) 之不規則地盤。 該物業包括一幢建於四層地庫之上之 13 層高辦公及商業大樓，概約總建築面積 (不包括公共配套設施面積約 1,037.04 平方米) 列示如下：	根據所得資料，該物業總建築面積約為 39,944 平方米之辦公及零售部份根據多份租約規限，產生總月租約人民幣 5,054,000 元，最後一份租約於二零一九年二月二十七日屆滿，而其餘部份則為空置或自用。	(麗豐集團應佔 77.5% 權益： 1,222,950,000 港元)																																																																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>樓層</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停車場</td> <td>B4</td> <td>3,864.36</td> <td>41,596</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>B3</td> <td>3,677.21</td> <td>39,581</td> </tr> <tr> <td>零售/ 停車場</td> <td>B2</td> <td>3,430.31</td> <td>36,924</td> </tr> <tr> <td>零售/ 停車場</td> <td>B1</td> <td>2,544.93</td> <td>27,394</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>L1</td> <td>2,288.93</td> <td>24,638</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>L2</td> <td>4,245.21</td> <td>45,695</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>L3</td> <td>4,103.83</td> <td>44,174</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>L4</td> <td>3,978.91</td> <td>42,829</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>L5</td> <td>3,406.65</td> <td>36,669</td> </tr> <tr> <td>戲院</td> <td>L6</td> <td>3,310.88</td> <td>35,638</td> </tr> <tr> <td>戲院/ 辦公</td> <td>L7</td> <td>1,732.82</td> <td>18,652</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>L8</td> <td>3,363.03</td> <td>36,200</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>L9</td> <td>2,140.67</td> <td>23,042</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>L10</td> <td>2,079.35</td> <td>22,382</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>L11</td> <td>1,760.05</td> <td>18,945</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>L12</td> <td>1,769.96</td> <td>19,052</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>L13</td> <td>1,769.96</td> <td>19,052</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td><u>49,467.06</u></td> <td><u>532,463</u></td> </tr> </tbody> </table>	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	3,430.31	36,924	零售/ 停車場	B1	2,544.93	27,394	零售	L1	2,288.93	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	1,732.82	18,652	零售	L8	3,363.03	36,200	辦公	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：		<u>49,467.06</u>	<u>532,463</u>		
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	3,430.31	36,924																																																																																
零售/ 停車場	B1	2,544.93	27,394																																																																																
零售	L1	2,288.93	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	1,732.82	18,652																																																																																
零售	L8	3,363.03	36,200																																																																																
辦公	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：		<u>49,467.06</u>	<u>532,463</u>																																																																																

該物業之地庫層共有約 136 個車位，而該物業包括多個廣告牌。

該物業已獲授土地使用權，由一九九七年十月十四日起計 40 年可作商業用途及 50 年可作其他用途。

附註：(1) 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出之十九份廣州市房地產權證粵房地權證穗字第0140064423至0140064441號，總建築面積約49,467.05平方米之該物業之業權歸屬於麗豐擁有77.5%之附屬公司廣州捷麗房地產開發有限公司(「廣州捷麗」)，土地使用年期由一九九七年十月十四日起計40年可作商業用途及50年可作其他用途，詳列如下：

	證書編號	樓層	用途	建築面積
1.	粵房地權證穗字第0140064424號	地庫四層	停車場	3,864.36平方米
2.	粵房地權證穗字第0140064425號	地庫三層	停車場	3,677.21平方米
3.	粵房地權證穗字第0140064426號	地庫二層	商業及飲食	2,707.16平方米
4.	粵房地權證穗字第0140064427號	地庫二層	停車場	723.16平方米
5.	粵房地權證穗字第0140064428號	地庫一層	商業及飲食	1,927.46平方米
6.	粵房地權證穗字第0140064429號	地庫一層	停車場	617.47平方米
7.	粵房地權證穗字第0140064430號	一層	商業	2,288.92平方米
8.	粵房地權證穗字第0140064431號	二層	商業及飲食	4,245.21平方米
9.	粵房地權證穗字第0140064432號	三層	商業及飲食	4,103.83平方米
10.	粵房地權證穗字第0140064433號	四層	商業	3,978.91平方米
11.	粵房地權證穗字第0140064434號	五層	飲食	3,406.65平方米
12.	粵房地權證穗字第0140064423號	六層	戲院	3,310.88平方米
13.	粵房地權證穗字第0140064435號	七層	戲院	1,732.81平方米
14.	粵房地權證穗字第0140064436號	八層	飲食	3,363.03平方米
15.	粵房地權證穗字第0140064437號	九層	飲食	2,140.67平方米
16.	粵房地權證穗字第0140064438號	十層	辦公	2,079.35平方米
17.	粵房地權證穗字第0140064439號	十一層	辦公	1,760.05平方米
18.	粵房地權證穗字第0140064440號	十二層	辦公	1,769.96平方米
19.	粵房地權證穗字第0140064441號	十三層	辦公	1,769.96平方米
			總計：	<u>49,467.05平方米</u>

- (2) 根據廣州市人民政府於一九九七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平方米之土地業權由廣州捷麗持有，土地使用年期為期70年可作住宅用途、40年可作商業用途及50年可作其他用途。
- (3) 根據廣州市對外貿易經濟合作局於二零一零年六月十三日發出之穗外經貿資批(2010)453號批文，廣州捷麗之名稱可更改為廣州捷麗置業有限公司，經營期40年。
- (4) 根據二零一零年六月二十二日發出之營業執照第440101400015962號，廣州捷麗成立，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。
- (5) 吾等已獲提供豐德麗控股有限公司及麗新製衣國際有限公司之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下各項：
- (i) 廣州捷麗已依法取得該物業之房屋所有權，並可根據有關法律及法規使用、轉讓、租出、按揭或出讓該物業；及
 - (ii) 該物業之一部份受按揭限制，該等按揭乃有效及可強制執行，而該部份可出售、租出、轉讓、出讓或以其他方式處理，惟須取得承按人批准。

第二類 — 麗豐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	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
7. 中國 上海市 長寧區 匯川路88號 凱欣豪園之 未出售住宅單位 及車位	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8、9、10、12及13座之11個住宅單位，總建築面積3,401.86平方米(36,618平方呎)，以及406個地庫車位，總建築面積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。	據悉該物業之住宅單位現為空置，而車位則根據多份牌照出租，租期介乎1個月至1年。	314,300,000 港元 (麗豐集團應佔95%權益： 298,585,000 港元) (請參閱附註6)

- 附註：(1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零九年六月十二日發出之房地產權證滬房地長字(2009)第008239號，總建築面積54,656.03平方米之該發展項目(二期 — 8、10至13座)之業權由麗豐擁有95%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。根據麗豐表示，此權證所指之該物業其中部份已售出。
- (2) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零九年十二月三十日發出之房地產權證滬房地長字(2009)第025156號，總建築面積12,322.59平方米之該發展項目(二期 — 9座)之業權由上海偉怡持有，土地使用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。根據麗豐表示，此權證所指之該物業其中部份已售出。
- (3) 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平方米之該發展項目(406個地庫車位)之業權由上海偉怡持有，土地使用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。

- (4) 根據以信託形式代麗豐集團持有權益之帝怡投資有限公司(「甲方」)、麗豐集團間接全資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：
- (i) 總投資額 : 25,000,000 美元
 - (ii) 註冊資本 : 10,000,000 美元
甲方：70%
乙方：25%
丙方：5%
 - (iii) 經營期 : 發出營業執照日期起計 70 年
- (5) 根據二零零七年五月十一日發出之營業執照企合滬總字第 023968 號(長寧)，上海偉怡成立，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。
- (6) 根據麗豐集團表示，該物業兩個總建築面積 449.82 平方米之住宅單位已於二零一零年六月以總代價人民幣 19,998,770 元售出。根據麗豐集團之指示，上述售出部份包括於本估值內。吾等於進行估值時亦已參考合約代價。
- (7) 吾等已獲提供豐德麗控股有限公司及麗新製衣國際有限公司之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下各項：
- (i) 上海偉怡已依法取得該物業之房屋所有權，並可於該物業之土地使用權年期內，根據有關法律及法規使用、轉讓、租出、按揭或出讓該物業之土地使用權及樓宇；及
 - (ii) 該物業並無按揭。

			於二零一零年 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 廣州市越秀區 東風東路 787 號 東風廣場之 未出售住宅單 位 及車位	東風廣場(「該發展項目」)為一個大型商業／住宅綜合發展項目，計劃分期發展。 該物業包括該發展項目 1 及 8 座 2 個住宅單位，總建築面積 173.93 平方米(1,872 平方呎)，以及 41 個地庫車位，總建築面積 474.96 平方米(5,112 平方呎)，於二零零零年及二零零六年落成。 該物業已獲授土地使用權，年期由一九九七年九月三十日起計為期 70 年，作商貿、辦公及商業／住宅用途。	據悉該物業現為空置。	20,500,000 港元 (麗豐集團應佔 100% 權益： 20,500,000 港元)

附註：(1) 根據廣州市房地產管理局於二零零一年三月二十日發出之廣州房地產權屬證明書第 0108100 號，總建築面積 47,492.78 平方米之該發展項目(1、2 座、地庫停車場及其他)之業權歸屬於麗豐擁有 100% 之附屬公司廣州麗興房地產開發有限公司(「廣州麗興」)。根據麗豐表示，此權屬證明書所指之該物業其中部份已售出。

(2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零七年十一月發出之廣州房地產權屬證明書第 B0001446 號，總建築面積 40,761.94 平方米之該發展項目(7 及 8 座)之業權歸屬於廣州麗興，由一九九七年九月三十日起計為期 70 年，作商貿、辦公及商業／住宅用途。根據麗豐表示，此權屬證明書所指之該物業其中其中部份已售出。

(3) 根據二零一零年六月三十日發出之廣州房地產登記通知書第 10 登記 01356145 號，該物業總建築面積 474.96 平方米之 41 個地庫車位之業權歸屬於廣州麗興。

- (4) 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及二零零八年七月十日訂立之合作合營合同及五份補充合同，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) 經營期 : 發出營業執照日期起計 15 年
 - (iv) 乙方須承擔合同規定之總投資額
 - (v) 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
- (5) 根據二零一零年六月二十四日發出之營業執照第 440101400003975 號，廣州麗興成立，經營期由一九九四年六月十五日起至二零一四年六月十五日止。
- (6) 吾等已獲提供豐德麗控股有限公司及麗新製衣國際有限公司之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下各項：
- (i) 廣州麗興已依法取得該物業之房屋所有權；
 - (ii) 廣州麗興在取得房地產權證上並無法律障礙；
 - (iii) 廣州麗興在取得房地產權證後，可於該物業之土地使用權年期內，使用、轉讓、租出、按揭或出讓該物業之土地使用權及樓宇；及
 - (iv) 該物業並無按揭。

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	估用詳情	
9. 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 未出售住宅單 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之25個未出售住宅單位，總建築面積約為2,278.14平方米(24,522平方呎)。 該發展項目已獲授土地使用權，為期70年可作住宅用途、40年可作商貿、旅遊及娛樂用途及50年可作其他用途。	據悉該物業現為空置。	43,000,000 港元 (麗豐集團應佔 100% 權益： 43,000,000 港元)

- 附註：(1) 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平方米之該物業之業權由麗豐擁有100%之附屬公司廣州宏輝房產開發有限公司(「廣州宏輝」)持有，土地使用年期為期70年可作住宅用途、40年可作商貿、旅遊及娛樂用途及50年可作其他用途。
- (2) 根據廣州市城鄉建設委員會與廣州宏輝於一九九二年十一月二十七日訂立之國有土地使用權出讓合同穗建開合(1992)122號，前方同意以代價人民幣15,000,000元向後方出讓面積約7,471平方米之土地，土地使用年期為期70年可作住宅用途、40年可作商貿、旅遊及娛樂用途及50年可作其他用途。
- (3) 根據廣州市國土局與廣州宏輝於一九九六年四月二十五日訂立之國有土地使用權出讓補充合同穗建開合(1992)122號，雙方同意修訂上文附註(2)所述之合同。總核准建築面積修訂為71,733平方米(13,950平方米作商業用途、39,489平方米作辦公用途、8,205平方米作住宅用途及10,080平方米作其他用途)，額外土地出讓金人民幣9,416,948元。
- (4) 根據廣州市國土資源和房屋管理局與廣州宏輝於二零零五年十一月二十二日訂立之國有土地使用權出讓合同穗建開合(1992)122號修訂協議，雙方同意修訂上文附註(2)及(3)所述之合同。總核准建築面積修訂為72,256平方米(17,095平方米作商業用途、20,286平方米作辦公用途、22,167平方米作住宅用途及10,000平方米作地庫，及2,708平方米作其他用途)，額外土地出讓金人民幣4,968,601元。

- (5) 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。麗豐表示，於估值日，上述固定溢利之一部份(人民幣16,500,000元)已支付。
- (6) 根據二零零八年四月三日發出之營業執照企作粵穗總字第003563號，廣州宏輝成立，經營期由一九九三年二月十一日起至二零一三年二月十一日止。
- (7) 根據廣州市城市規劃局於一九九九年五月四日發出之建設用地規劃許可證穗規地換證字(1999)第50號，地盤面積約7,471平方米之土地獲准發展。
- (8) 根據廣州市城市規劃局於一九九五年九月八日發出之建設工程規劃許可證(93)穗城規北片建字第520號，該物業總建築面積約34,400平方米(地上24,320平方米，地下10,080平方米)之部份建設工程獲准建設。
- (9) 根據廣州市城市規劃局於一九九五年九月八日發出之建設工程規劃許可證(94)穗城規北片建字第283號，該物業總建築面積約37,333平方米之部份建設工程獲准建設。
- (10) 根據廣州市城市規劃局於二零零三年一月十六日發出之建設工程規劃許可證穗規建證(2002)1844號，該物業總建築面積約47,330平方米之部份建設工程獲准建設。
- (11) 根據一九九五年五月三十日發出之建設工程施工許可證穗建(施)證字(95)第226號，建議發展項目一部份之建設工程獲准施工。
- (12) 根據一九九六年三月二十五日發出之建設工程施工許可證穗建(施)證字(96)第030號，建議發展項目一部份之建設工程獲准施工。
- (13) 根據二零零五年五月二十六日發出之建設工程施工許可證第440103200505260101號，建議發展項目一部份之建設工程獲准施工。
- (14) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零九年八月二十日發出之廣州商品房預售許可證穗房預(網)字第20080244-2號，該發展項目總建築面積42,435.39平方米之部份獲准預售。
- (15) 吾等已獲提供豐德麗控股有限公司及麗新製衣國際有限公司之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下各項：
 - (i) 廣州宏輝已依法取得該物業之土地使用權，並可根據有關法律及法規在該物業之土地內開發、使用及經營；
 - (ii) 廣州宏輝有權預售該物業；及
 - (iii) 該物業並無按揭。

第三類 — 麗豐集團在中國持有之發展中物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
10. 中國 上海市 閘北區 天目西路 閘北廣場 第二期	<p>該物業包括一個土地面積約4,115平方米(44,294平方呎)之不規則形狀地盤。</p> <p>該物業計劃發展為一幢25層高辦公／公寓樓宇，建於一個4層高商業平台之上，以及三層地庫停車場，總建築面積約34,839平方米(375,007平方呎)。面積詳列如下：</p>	該物業之地基工程已於二零零九年完成，而上蓋工程正待取得經修訂設計平面圖之批准。根據麗豐表示，該物業之建議發展項目計劃於二零一三年完成。	<p>367,000,000 港元</p> <p>(麗豐集團應佔99%權益： 363,330,000 港元)</p> <p>(請參閱附註 8、9及10)</p>

用途	概約建築面積	
	平方米	平方呎
辦公／公寓	18,352	197,541
零售	5,794	62,367
會所	761	8,191
其他	112	1,206
停車場(地庫)	9,820	105,702
總計：	<u>34,839</u>	<u>375,007</u>

該物業已獲授土地使用權，由一九九三年十一月十五日起至二零四三年十一月十四日止為期50年，作綜合用途。

附註：(1) 根據上海市土地管理局於一九九五年十月十八日發出之國有土地使用權證滬國用(批)字第001442號，地盤面積約4,115平方米之130-5地塊之土地使用權已授予麗豐擁有99%之附屬公司上海閘北廣場房地產發展有限公司(「上海閘北」)，由一九九三年十一月十五日起至二零四三年十一月十四日止為期50年，作綜合用途(商業／辦公／娛樂)。

(2) 根據上海市土地管理局(「甲方」)與漢基百樂發展有限公司及上海北城實業公司(合稱為「乙方」)於一九九三年九月八日訂立之國有土地使用權出讓合同滬土(1993)出讓合同第129號，甲方同意向乙方授出130-5地塊之土地使用權，為期50年。上述合同載有(其中包括)以下主要條件：

- (i) 地盤面積 : 4,115平方米
- (ii) 用途 : 綜合用途(商業／辦公／娛樂)
- (iii) 地積比率 : 不超過7(總建築面積不超過28,805平方米)
- (iv) 地盤覆蓋率 : 不超過50%
- (v) 樓宇高度 : 不超過120米
- (vi) 綠化面積比率 : 不少於地盤面積之10%
- (vii) 土地出讓金 : 1,857,923美元
- (viii) 乙方須於一九九六年九月三十日前在土地上完成總建築面積不少於60%之上蓋建設工程，而整項建設工程則須於一九九七年十二月三十一日前完成。

(3) 根據上海北城實業公司(「丙方」)與漢基百樂發展有限公司(「丁方」)於一九九三年十一月二十五日訂立之股份合營合同，雙方均同意成立合營公司上海閘北廣場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：

- (i) 總投資額 : 36,000,000美元
- (ii) 註冊資本 : 12,000,000美元
丙方：1%
丁方：99%
- (iii) 經營期 : 發出營業執照日期起計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

(4) 根據二零零九年四月十日發出之營業執照第310000400093403(市局)號，上海閘北成立，經營期由一九九四年九月十二日起至二零四四年九月十一日止。

- (5) 根據閩北區城市規劃管理局於二零零七年八月二十一日發出之設計修訂批文滬閩方(2007) 08070821D01878號，建設發展項目之設計獲批，當中載有(其中包括)以下主要條件：
- (i) 地盤面積 : 4,115平方米
 - (ii) 總建築面積 : 34,409平方米(地上24,760平方米及地下9,649平方米，僅24,648平方米之地上範圍在計算地積比率時計算在內)
 - (iii) 地積比率 : 5.99
 - (iv) 地盤覆蓋率 : 50%
 - (v) 綠化面積比率 : 16.8%
- (6) 根據閩北區城市規劃管理局於二零零八年一月十六日發出之建設用地規劃許可證滬閩地(2008) 08080116E00049號，地盤面積約4,115平方米之土地獲准發展。
- (7) 根據於二零零八年十一月二十四日發出之建設工程施工許可證第9302ZB7002D01號，該物業之(樁基)建設工程獲准施工。
- (8) 根據麗豐之特定指示條款，吾等假設上文附註(2)(viii)所列之條件於估值時已獲豁免，而該物業亦不會面對不利行動。
- (9) 根據麗豐表示，該物業於估值日之已發生建築成本(不包括專業費用及融資成本)約為人民幣36,500,000元。此外，該物業於估值日之未付配套設施成本約為人民幣16,000,000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，則其市值估計約為人民幣795,000,000元。
- (10) 在吾等進行估值之過程中，吾等已假設相關法律、法規及土地出讓合同內指定之一切有關規定已獲遵守。該物業之土地使用權可於市場上自由轉讓、租出或按揭。

- (11) 吾等已獲提供豐德麗控股有限公司及麗新製衣國際有限公司之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下各項：
- (i) 上海閘北已依法取得該物業之土地使用權；
 - (ii) 由於上海閘北尚未根據原有土地出讓條款展開上蓋工程，故其面對被徵收罰款或沒收該物業及建於其上之構築物之土地使用權之風險。然而，吾等從上海閘北之管理層獲悉，項目仍在進展中，且已於二零零八年十一月獲得地方政府批准其建築設計圖則，而該項目之地基工程已根據該批准完成。上海閘北之管理層進一步確認，按照地方政府指示，所有公司均被要求在二零一零年上海世博會舉行期間暫停建設工程；故彼等無法向有關政府部門申請建設工程許可證，直至世博會結束為止。此外，吾等亦於豐德麗控股有限公司及麗新製衣國際有限公司之中國法律顧問之意見中注意到，上海閘北已確認其至今並無收到閘北主管部門之函件表示可能徵收罰款或收回有關物業。此外，上海閘北已在上海市規劃和國土資源管理局網站進行搜尋，該網站並無刊登有關該物業之收回通知書；及
 - (iii) 該物業並無按揭。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
11. 中國 上海市 閘北區 蘇家巷 大統路與芷江 西路 交界處 上海五月花生 活廣場	該物業包括一幅地盤面積約 19,742.00平方米(212,503平方 呎)之土地。 該物業計劃發展為一個住宅及辦 公大樓建於一個商業平台之上之 綜合發展項目。該建議發展項目 亦將包括一個三層地庫作停車場 之用。	該物業正在建設 中，並計劃於二 零一一年第二季 完成。	1,449,000,000 港元 (麗豐集團應 佔95%權益： 1,376,550,000 港元) (請參閱附註10)

於落成後，該物業之總建築面積
約為147,924平方米(1,592,254平
方呎)，建築面積詳列如下：

用途	概約建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	59,925	645,033
商業	16,776	180,577
商業(地庫)	15,162	163,204
公寓式辦公	20,134	216,722
會所	3,440	37,028
停車場(地庫)	26,669	287,065
其他(地庫)	5,818	62,625
總計：	<u>147,924</u>	<u>1,592,254</u>

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

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，土地面積為19,742平方米之該物業之土地使用權歸屬於麗豐擁有95%之附屬公司上海滬欣房地產發展有限公司(「上海滬欣」)，由二零零七年二月五日起計為期70年可作住宅用途、40年可作商業用途及50年可作辦公用途。

(2) 根據上海市房屋土地管理局(「甲方」)與帝怡投資有限公司及上海和田城市建設開發公司(合稱為「乙方」)於一九九五年三月一日訂立之國有土地使用權出讓合同滬房地(1995)出讓合同外字第001號，甲方同意以代價人民幣13,744,955元向乙方出讓一幅面積約22,036平方米之土地，土地使用年期70年，作住宅用途。

(3) 根據甲方與上海滬欣於二零零六年十一月二十九日訂立之國有土地使用權出讓補充合同滬房地(2006)出讓合同補字第13號，雙方同意修訂國有土地使用權出讓合同，主要條件概述如下：

- | | | | |
|-------|--------|---|----------------------------------------------------------|
| (i) | 地盤面積 | : | 19,741.70平方米 |
| (ii) | 用途 | : | 住宅、商業及辦公 |
| (iii) | 土地使用年期 | : | 70年可作住宅用途、40年可作商業用途及50年可作辦公用途 |
| (iv) | 總建築面積 | : | 100,275平方米(60,115平方米作住宅用途、21,220平方米作商業用途、18,940平方米作辦公用途) |
| (v) | 土地出讓金 | : | 人民幣42,263,169元 |

(4) 根據上海和田城市建設開發公司(「丙方」)、帝怡投資有限公司(「丁方」)及先耀有限公司(「戊方」)訂立之合營合同，各方均同意成立合營公司上海滬欣房地產發展有限公司。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
丙方：5%
丁方：55%
戊方：40% |
| (iii) | 經營期 | : | 發出營業執照日期起計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 |

- (5) 根據二零零九年四月二十三日發出之營業執照第310000400112263(市局)號，上海滬欣成立，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) 根據閘北區城市規劃管理局於二零零五年十一月三十日發出之建設用地規劃許可證滬閘地(2005)08051130E01800號，地盤面積約19,900平方米之土地獲准發展。
- (7) 根據閘北區城市規劃管理局於二零零七年一月二十九日發出之建議發展項目設計批文滬閘房(2007)08070129D00238號，該物業之發展方案已獲批准，主要條件概述如下：
- (i) 淨地盤面積 : 19,742平方米
 - (ii) 用途 : 住宅及配套設施
 - (iii) 總建築面積 : 地上100,275平方米(59,749平方米作住宅用途，16,652平方米作商業用途，19,581平方米作辦公用途，及4,293平方米作配套設施用途)；47,649平方米為地庫
 - (iv) 地積比率 : 4.55
 - (v) 地盤覆蓋率 : 45%
 - (vi) 綠化面積比率 : 19.31%
 - (vii) 最高高度 : 高層建築物100米；低層建築物24米
- (8) 根據閘北區城市規劃管理局於二零零八年三月十三日發出之建設工程規劃許可證滬閘建(2008)08080313F00559號，該物業總建築面積約147,923平方米(包括地庫面積47,648平方米)之建設工程獲准建設。
- (9) 根據二零零八年九月二十四日發出之建設工程施工許可證第0201ZB0739D02號，該物業總建築面積約147,923平方米之建設工程獲准施工。
- (10) 根據麗豐表示，該物業於估值日之未付建築成本(包括專業費用及融資成本)及未付配套設施成本分別約為人民幣777,200,000元及人民幣77,800,000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，則其市值估計約為人民幣2,609,000,000元。
- (11) 根據麗豐表示，該物業地庫一層至地上五層總建築面積約31,938平方米之商業部份乃作投資用途。根據閣下提出提供上述用作投資部份之市值分佈之特定指示條款，上述部份於估值日之分配價值約為279,000,000港元。

- (12) 吾等已獲提供豐德麗控股有限公司及麗新製衣國際有限公司之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下各項：
- (i) 上海滬欣已依法取得該物業之土地使用權，並可根據有關法律及法規使用、轉讓、租出或按揭該物業；及
 - (ii) 該物業之土地使用權及建設工程受按揭限制，該按揭乃有效及可強制執行。該物業可以其他方式合法轉讓、租出及處理，惟須取得承按人批准。

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	估用詳情	
12. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 東風東路787號 東風廣場五期	東風廣場為一個大型商業／住宅綜合發展項目，計劃分期發展。 該物業包括東風廣場發展項目餘下部份(五期)，地盤面積約17,293平方米(186,142平方呎)。於落成後，該物業將包括兩幢住宅大樓及一幢酒店式服務公寓大樓，總建築面積約為123,828平方米(1,332,885平方呎)。面積詳列如下：	該物業正在建設中，計劃於二零一二年第三季完成。	1,065,000,000 港元 (麗豐集團應佔100%權益： 1,065,000,000 港元) (請參閱附註 5、6及7)
	用途	概約建築面積	
		平方米 平方呎	
	住宅	31,064 334,373	
	酒店式服務 公寓	59,678 642,374	
	零售	3,570 38,428	
	會所	2,291 24,660	
	停車場	22,550 242,728	
	其他	4,675 50,322	
	總計：	<u>123,828</u> <u>1,332,885</u>	
	該物業已獲授土地使用權，為期70年可作住宅用途、40年可作商貿、旅遊及娛樂用途及50年可作其他用途。		

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土地部份之業權由麗豐擁有100%之附屬公司廣州麗興房地產開發有限公司(「廣州麗興」)持有，為期70年可作住宅用途、40年可作商貿、旅遊及娛樂用途及50年可作其他用途。

- (2) 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及二零零八年八月八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：
- (i) 用途 : 辦公、住宅及商業
 - (ii) 土地使用年期 : 70年可作住宅用途、40年可作商業用途及50年可作辦公用途
 - (iii) 總建築面積 : 243,924.62平方米
 - (iv) 最高高度 : 36層
 - (v) 土地出讓金 : 人民幣143,033,310元
- (3) 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及二零零八年七月十日訂立之合作合營合同及五份補充合同，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) 經營期 : 發出營業執照日期起計15年
 - (iv) 丁方須承擔合同規定之總投資額
 - (v) 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
- (4) 根據二零一零年六月二十四日發出之營業執照第440101400003975號，廣州麗興成立，經營期由一九九四年六月十五日起至二零一四年六月十五日止。
- (5) 根據所得資料，總建築面積約8,845平方米將分配予國內合作方以作為發展該物業所分佔之溢利。於估值時，吾等已撇除上述面積分配。
- (6) 根據麗豐表示，該物業於估值日之已發生建築成本(包括專業費用)約為人民幣115,000,000元。此外，該物業於估值日之未付拆遷費用及配套設施成本約為人民幣44,200,000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，則其市值估計約為人民幣2,296,000,000元(不包括上文附註(5)所述國內合作方獲分配之部份)。

- (7) 在吾等進行估值之過程中，吾等已假設相關法律、法規及土地出讓合同內指定之一切有關規定已獲遵守。該物業之土地使用權可於市場上自由轉讓、租出或按揭。
- (8) 吾等已獲提供豐德麗控股有限公司及麗新製衣國際有限公司之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下各項：
- (i) 廣州麗興已依法取得該物業之土地使用權，並可根據有關法律及法規在該物業之土地內開發、使用及經營；及
 - (ii) 該物業並無按揭。

					於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期			估用詳情	
13. 中國 廣東省 廣州市 越秀區 長堤大馬路 海珠廣場	該物業包括一個土地面積約 8,427 平方米 (90,708 平方呎) 之不規則土地。 該物業計劃發展為一個辦公／住宅發展項目，概約建築面積列示如下：			該物業現建有即將清拆之荒廢建築物。根據麗豐表示，該物業之建議發展項目計劃於二零一五年完成。	994,000,000 港元 (麗豐集團應佔 100% 權益： 994,000,000 港元) (請參閱附註 6 及 7)
	用途	概約建築面積			
		平方米	平方呎		
	公寓式辦公	35,963	387,106		
	辦公	54,380	585,346		
	零售	13,179	141,859		
	會所及餐廳	868	9,343		
	停車場	23,862	256,851		
	總計：	<u>128,252</u>	<u>1,380,505</u>		
	該物業已獲授土地使用權，為期 40 年可作商業、旅遊及娛樂用途及 50 年可作其他用途。				

附註：(1) 根據廣州市人民政府於一九九七年十月十四日發出之國有土地使用權證穗府國用(1997)字第 030 號，地盤面積約為 8,427 平方米之土地之業權由麗豐擁有 100% 之附屬公司廣州廣鵬房產發展有限公司(「廣州廣鵬」)持有，土地使用年期為期 40 年可作商貿、旅遊及娛樂用途及 50 年可作其他用途。

- (2) 根據廣州市國土局(「甲方」)與廣州廣鵬(「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年可作商業、旅遊及娛樂用途及50年可作其他用途
- (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

- (3) 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) 丙方須就一幅土地面積約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。

- (4) 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。
- (5) 根據二零一零年五月二十八日發出之營業執照第440101400032504號，廣州廣鵬成立，經營期由一九九三年九月十八日起至二零一三年九月十八日止。
- (6) 根據麗豐表示，該物業於估值日之未付搬遷費用及配套設施成本約為人民幣58,300,000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，則其市值估計約為人民幣2,617,000,000元。
- (7) 在吾等進行估值之過程中，吾等已假設相關法律、法規及土地出讓合同內指定之一切有關規定已獲遵守。該物業之土地使用權可於市場上自由轉讓、租出或按揭。
- (8) 吾等已獲提供豐德麗控股有限公司及麗新製衣國際有限公司之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下各項：
- (i) 廣州廣鵬已依法取得該物業之土地使用權；及
 - (ii) 該物業並無按揭。

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	估用詳情	
14. 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 多個部份	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之多個部份，總建築面積約為51,543.00平方米(554,809平方呎)，建築面積詳列如下：	該物業之建設工程經已完成。	484,000,000 港元 (麗豐集團應佔100%權益： 484,000,000 港元) (請參閱附註 15及16)

用途	概約建築面積	
	平方米	平方呎
辦公	21,477.54	231,184
零售	16,559.23	178,244
停車場(地庫)	7,817.00	84,142
機電(地庫)	3,616.00	38,923
其他	2,073.23	22,316
總計：	<u>51,543.00</u>	<u>554,809</u>

該物業已獲授土地使用權，為期70年可作住宅用途、40年可作商貿、旅遊及娛樂用途及50年可作其他用途。

- 附註：(1) 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平方米之該物業之業權由麗豐擁有100%之附屬公司廣州宏輝房產開發有限公司(「廣州宏輝」)持有，土地使用年期為期70年可作住宅用途、40年可作商貿、旅遊及娛樂用途及50年可作其他用途。
- (2) 根據廣州市城鄉建設委員會與廣州宏輝於一九九二年十一月二十七日訂立之國有土地使用權出讓合同穗建開合(1992)122號，前方同意以代價人民幣15,000,000元向後方出讓面積約7,471平方米之土地，土地使用年期為期70年可作住宅用途、40年可作商貿、旅遊及娛樂用途及50年可作其他用途。

- (3) 根據廣州市國土局與廣州宏輝於一九九六年四月二十五日訂立之國有土地使用權出讓補充合同穗建開合(1992) 122號，雙方同意修訂上文附註(2)所述之合同。總核准建築面積修訂為71,733平方米(13,950平方米作商業用途、39,489平方米作辦公用途、8,205平方米作住宅用途及10,080平方米作其他用途)，額外土地出讓金人民幣9,416,948元。
- (4) 根據廣州市國土資源和房屋管理局與廣州宏輝於二零零五年十一月二十二日訂立之國有土地使用權出讓合同穗建開合(1992) 122號修訂協議，雙方同意修訂上文附註(2)及(3)所述之合同。總核准建築面積修訂為72,256平方米(17,095平方米作商業用途、20,286平方米作辦公用途、22,167平方米作住宅用途及10,000平方米作地庫，及2,708平方米作其他用途)，額外土地出讓金人民幣4,968,601元。
- (5) 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。麗豐表示，於估值日，上述固定溢利之一部份(人民幣16,500,000元)已支付。
- (6) 根據二零零八年四月三日發出之營業執照企作粵穗總字第003563號，廣州宏輝成立，經營期由一九九三年二月十一日起至二零一三年二月十一日止。
- (7) 根據廣州市城市規劃局於一九九九年五月四日發出之建設用地規劃許可證穗規地換證字(1999)第50號，地盤面積約7,471平方米之土地獲准發展。
- (8) 根據廣州市城市規劃局於一九九五年九月八日發出之建設工程規劃許可證(93)穗城規北片建字第520號，該物業總建築面積約34,400平方米(地上24,320平方米，地下10,080平方米)之部份建設工程獲准建設。
- (9) 根據廣州市城市規劃局於一九九五年九月八日發出之建設工程規劃許可證(94)穗城規北片建字第283號，該物業總建築面積約37,333平方米之部份建設工程土地使用權獲准建設。
- (10) 根據廣州市城市規劃局於二零零三年一月十六日發出之建設工程規劃許可證穗規建證(2002) 1844號，該物業總建築面積約47,330平方米之部份建設工程獲准建設。
- (11) 根據一九九五年五月三十日發出之建設工程施工許可證穗建(施)證字(95)第226號，建議發展項目一部份之建設工程獲准施工。

- (12) 根據一九九六年三月二十五日發出之建設工程施工許可證穗建(施)證字(96)第030號，建議發展項目一部份之建設工程獲准施工。
- (13) 根據二零零五年五月二十六日發出之建設工程施工許可證第440103200505260101號，建議發展項目一部份之建設工程獲准施工。
- (14) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零九年八月二十日發出之廣州商品房預售許可證穗房預(網)字第20080244-2號，該發展項目總建築面積42,435.39平方米之部份獲准預售。
- (15) 根據麗豐集團表示，於估值日，該物業總建築面積10,001.29平方米之辦公部份已以總代價人民幣131,143,000元預售。根據麗豐集團之指示，預售部份包括於本估值內。吾等於進行估值時亦已參考合約代價。
- (16) 根據麗豐表示，該物業於估值日之未付建築成本(包括專業費用及融資成本)約為人民幣87,700,000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，則其市值估計約為人民幣564,000,000元。
- (17) 根據麗豐表示，該物業一層至四層總建築面積約16,559.23平方米之零售部份乃作投資用途。根據閣下提出提供上述用作投資部份之市值分佈之特定指示條款，上述部份於估值日之分配價值約為201,000,000港元。
- (18) 吾等已獲提供豐德麗控股有限公司及麗新製衣國際有限公司之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下各項：
- (i) 廣州宏輝已依法取得該物業之土地使用權，並可根據有關法律及法規在該物業之土地內開發、使用及經營；
 - (ii) 廣州宏輝有權預售該物業之一部份；及
 - (iii) 該物業之一部份受按揭限制，該按揭乃有效及可強制執行，而該部份可以其他方式出售、租出、轉讓、出讓或處理，惟須取得承按人批准。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
15. 位於中國 廣東省 廣州市 越秀區 東華東路 558-596號之一 幅土地	該物業包括一個總地盤面積約 3,263.00平方米(35,123平方呎) 之大體長方形地盤。 該物業計劃發展為一個住宅發展 項目，建於一個地庫停車場樓層 之上。	該物業現為空置 地盤。根據麗豐 表示，該物業之 建議發展項目計 劃於二零一一年 第四季完成。	105,000,000 港元 (麗豐集團應 佔100%權益： 105,000,000 港元) (請參閱附註 4及5)

於落成後，該物業之總建築面積
將約為 13,396 平方米(144,195 平
方呎)，建築面積詳列如下：

用途	概約建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	8,475	91,225
零售	377	4,058
其他	1,464	15,759
停車場(地庫)	3,080	33,153
總計：	<u>13,396</u>	<u>144,195</u>

該物業將獲授土地使用權，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
綜合及其他用途。

附註：(1) 根據廣州市國土局(「甲方」)與麗豐擁有100%之附屬公司廣州振高地產置業有限公司(「廣州振高」)(「乙方」)於二零零八年四月一日訂立之國有土地使用權出讓合同穗國地出合第440104-2008-000002號，甲方同意以拍賣方式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) 總地盤面積 : 3,263平方米(其中2,405平方米為出讓面積)
- (ii) 用途 : 綜合

- (iii) 土地使用年期 : 70年可作住宅用途、40年可作商業、旅遊及娛樂用途及50年可作綜合及其他用途
- (iv) 總建築面積 : 10,582平方米(9,620平方米作住宅用途及962平方米為地庫)
- (v) 層數 : 10層
- (vi) 建築契諾期 : 乙方應於簽訂本合同之日起計15個月內施工
- (vii) 代價 : 人民幣83,604,740元
- (2) 根據廣州市城市規劃局於二零零八年六月三日發出之建設用地規劃許可證穗規地證(2008) 298號, 地盤面積約3,263平方米(其中2,405平方米為淨地盤面積, 858平方米為道路面積)之土地獲准發展。
- (3) 根據二零一零年二月十二日發出之營業執照第440101400032537號, 廣州振高成立, 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。
- (4) 根據麗豐表示, 該物業於估值日之已發生專業費用約為人民幣2,300,000元。此外, 該物業於估值日之未付配套設施成本約為人民幣1,700,000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, 則其市值估計約為人民幣192,000,000元。
- (5) 在吾等進行估值之過程中, 吾等已假設相關法律、法規及土地出讓合同內指定之一切有關規定已獲遵守, 土地使用權證亦已取得。該物業之土地使用權可於市場上自由轉讓、租出或按揭。
- (6) 吾等已獲提供豐德麗控股有限公司及麗新製衣國際有限公司之中國法律顧問之意見, 當中(其中包括)載有以下各項:
- (i) 國有土地使用權出讓合同乃合法、有效及可強制執行;
- (ii) 廣州振高在遵照有關法律程序取得國有土地使用權證上並無法律障礙; 及
- (iii) 該物業並無按揭。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
16. 位於中國 廣東省 廣州市越秀區 大沙頭路與沿 江東路交界處 之 一幅土地	該物業包括一個總地盤面積約 2,210.00平方米(23,788平方呎) 之大體長方形地盤。 該物業計劃發展為一幢酒店式服 務公寓，建於一個地庫停車場樓 層之上。	該物業現為空置 地盤。根據麗豐 表示，該物業之 建議發展項目計 劃於二零一一年 底前完成。	109,000,000 港元 (麗豐集團應 佔100%權益： 109,000,000 港元) (請參閱附註 6及7)

於落成後，該物業之總建築面積
將約為12,200平方米(131,321平
方呎)，建築面積詳列如下：

用途	概約建築面積	
	平方米	平方呎
酒店式服務		
公寓	7,033	75,703
零售	509	5,479
其他	1,238	13,326
停車場(地庫)	3,420	36,813
總計：	<u>12,200</u>	<u>131,321</u>

該物業假設將獲授土地使用權，
為期70年可作住宅用途、40年可
作商貿、旅遊及娛樂用途及50年
可作其他用途。

附註：(1) 根據廣州市人民政府於二零零八年十二月三十一日發出之國有土地使用權證穗府國用(2008)第01100217號，地盤面積約為1,622平方米之土地之業權由麗豐擁有100%之附屬公司廣州振皓地產置業有限公司(「廣州振皓」)持有，土地使用年期為期70年可作住宅用途、40年可作商貿、旅遊及娛樂用途及50年可作其他用途。

- (2) 根據廣州市國土局(「甲方」)與廣州振皓(「乙方」)於二零零八年四月一日訂立之國有土地使用權出讓合同穗國地出合第440104-2008-000003號，甲方同意以拍賣方式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) 總地盤面積 : 2,210平方米(其中1,622平方米為出讓面積)
 - (ii) 用途 : 商業及金融
 - (iii) 土地使用年期 : 70年可作住宅用途、40年可作商業、旅遊及娛樂用途及50年可作綜合及其他用途
 - (iv) 總建築面積 : 8,807.40平方米(2,270.80平方米作商業用途、5,401.20平方米作辦公用途及1,135.40平方米為地庫)
 - (v) 層數 : 14層
 - (vi) 建築契諾期 : 乙方應於簽訂本合同之日起計15個月內施工
 - (vii) 代價 : 人民幣144,878,420元
- (3) 根據廣州市城市規劃局於二零零八年五月二十六日發出之建設用地規劃許可證穗規地證(2008) 290號，地盤面積約2,210平方米(其中1,622平方米為淨地盤面積，588平方米為道路面積)之土地獲准發展。
- (4) 根據廣州市城市規劃局於二零一零年六月三日發出之建設工程規劃許可證穗規建證(2010) 1540號，該物業總建築面積約8,630平方米(地上)及3,422平方米(地下)之建設工程獲准建設。
- (5) 根據二零一零年二月十二日發出之營業執照第440101400032529號，廣州振皓成立，經營期由二零零七年六月十八日起至二零二七年六月十八日止。
- (6) 根據麗豐表示，該物業於估值日之已發生專業費用約為人民幣1,400,000元。此外，該物業於估值日之未付搬遷費用及配套設施成本約為人民幣17,700,000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，則其市值估計約為人民幣218,000,000元。
- (7) 在吾等進行估值之過程中，吾等已假設相關法律、法規及土地出讓合同內指定之一切有關規定已獲遵守。該物業之土地使用權可於市場上自由轉讓、租出或按揭。
- (8) 吾等已獲提供豐德麗控股有限公司及麗新製衣國際有限公司之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下各項：
- (i) 廣州振皓已合法取得該物業之土地使用權；
 - (ii) 廣州振皓可根據有關法律及法規在該物業之土地內開發、使用及經營；及
 - (iii) 該物業並無按揭。

於二零一零年五月
三十一日現況下之
市值

物業	概況及年期	估用詳情	市值
17. 位於中國 廣東省 廣州市 越秀區 觀綠路22-28號 之 一幅土地	該物業包括一個總地盤面積約 2,432.00平方米(26,178平方呎) 之大體長方形地盤。 該物業計劃發展為一個住宅發展 項目，建於一個地庫停車場樓層 之上。	該物業現建有即 將清拆之荒廢建 築物。根據麗豐 表示，該物業之 建議發展項目計 劃於二零一二年 第三季完成。	113,000,000 港元 (麗豐集團應 佔100%權益： 113,000,000 港元) (請參閱附註 4及5)

於落成後，該物業之總建築面積
將約為20,132平方米(216,701平
方呎)，建築面積詳列如下：

用途	概約建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	12,727	136,993
零售	1,135	12,217
其他	675	7,266
停車場(地庫)	<u>5,595</u>	<u>60,225</u>
總計：	<u>20,132</u>	<u>216,701</u>

該物業將獲授土地使用權，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
綜合及其他用途。

附註：(1) 根據廣州市國土局(「甲方」)與麗豐擁有100%之附屬公司廣州翠樺地產置業有限公司(「廣州翠樺」)(「乙方」)於二零零八年四月一日訂立之國有土地使用權出讓合同穗國地出合第440104-2008-000001號，甲方同意以拍賣方式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) 總地盤面積 : 2,432平方米(其中1,908平方米為出讓面積)
 - (ii) 用途 : 商業及住宅
 - (iii) 土地使用年期 : 70年可作住宅用途、40年可作商業、旅遊及娛樂用途及50年可作綜合及其他用途
 - (iv) 地積比率 : ≤ 7.35
 - (v) 層數 : ≤ 21 層
 - (vi) 建築契諾期 : 乙方應於簽訂本合同之日起計15個月內施工
 - (vii) 代價 : 人民幣87,516,840元
- (2) 根據廣州市城市規劃局於二零零八年五月二十六日發出之建設用地規劃許可證穗規地證(2008) 289號，地盤面積約2,430平方米(其中2,031平方米為淨地盤面積，399平方米為道路面積)之土地獲准發展。
- (3) 根據二零一零年二月十二日發出之營業執照第440101400032512號，廣州翠樺成立，經營期由二零零七年六月十八日起至二零二七年六月十八日止。
- (4) 根據麗豐表示，該物業於估值日之已發生專業費用約為人民幣1,400,000元。此外，該物業於估值日之未付搬遷費用及配套設施成本約為人民幣31,400,000元。因此，於估值時，吾等已計及上述成本。吾等認為，假設該物業已於估值日落成，則其市值估計約為人民幣286,000,000元。
- (5) 在吾等進行估值之過程中，吾等已假設相關法律、法規及土地出讓合同內指定之一切有關規定已獲遵守，土地使用權證亦已取得。該物業之土地使用權可於市場上自由轉讓、租出或按揭。
- (6) 吾等已獲提供豐德麗控股有限公司及麗新製衣國際有限公司之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下各項：
- (i) 國有土地使用權出讓合同乃合法、有效及可強制執行；
 - (ii) 廣州翠樺在遵照有關法律程序取得國有土地使用權證上並無法律障礙；及
 - (iii) 該物業並無按揭。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年																													
			五月三十一日 現況下之市值																													
18. 位於 中國 廣東省 廣州市 橫沙 金沙洲之 一幅土地	<p>該物業包括一個面積約 298,938 平方米 (3,217,769 平方呎) 之不規則形狀地盤。</p> <p>該物業計劃分兩期發展為一個住宅發展項目，總建築面積約為 475,424 平方米 (5,117,464 平方呎)。建議發展項目將包括中高層公寓、聯排別墅、半獨立別墅、商業、會所及車位。面積詳列如下：</p> <p>一期</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>住宅</td> <td>163,102</td> <td>1,755,630</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,800</td> <td>51,667</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>1,770</td> <td>19,052</td> </tr> <tr> <td>園林景觀及 架空層</td> <td>25,886</td> <td>278,637</td> </tr> <tr> <td>其他設施</td> <td>16,524</td> <td>177,865</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>212,082</td> <td>2,282,851</td> </tr> <tr> <td>停車場(地庫)</td> <td>27,500</td> <td>296,010</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>239,582</td> <td>2,578,861</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	平方呎	住宅	163,102	1,755,630	商業	4,800	51,667	會所	1,770	19,052	園林景觀及 架空層	25,886	278,637	其他設施	16,524	177,865	小計：	212,082	2,282,851	停車場(地庫)	27,500	296,010	總計：	239,582	2,578,861	<p>該物業一期正在建設，並計劃於二零一三年第四季完成。</p>	<p>1,427,000,000 港元</p> <p>(麗豐集團應佔 50% 權益： 713,500,000 港元)</p> <p>(請參閱附註 14、15 及 16)</p>
用途	概約建築面積																															
	平方米	平方呎																														
住宅	163,102	1,755,630																														
商業	4,800	51,667																														
會所	1,770	19,052																														
園林景觀及 架空層	25,886	278,637																														
其他設施	16,524	177,865																														
小計：	212,082	2,282,851																														
停車場(地庫)	27,500	296,010																														
總計：	239,582	2,578,861																														

於二零一零年
五月三十一日
現況下之市值

物業 概況及年期 估用詳情

二期

用途	概約建築面積	
	平方米	平方呎
住宅	182,236	1,961,588
園林景觀及 架空層	25,886	278,637
其他設施	220	2,368
小計：	208,342	2,242,593
停車場(地庫)	27,500	296,010
總計：	235,842	2,538,603

該物業已獲授土地使用權，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。

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，地盤面積約為226,912.48平方米之土地之業權由麗豐擁有50%之聯營公司廣州麗運房地產開發有限公司(「廣州麗運」，麗運有限公司之附屬公司)持有，土地使用年期由二零零八年十月十四日起計，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。

(2) 根據廣州市國土局(「甲方」)與麗運有限公司(「麗運」)於一九九七年九月三十日訂立之國有土地使用權出讓合同穗國地出合(97)314號，甲方同意向麗運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 : 297,186.39平方米
- (ii) 用途 : 住宅
- (iii) 土地使用年期 : 70年
- (iv) 地積比率 : 1.2
- (v) 總建築面積 : 356,623.07平方米
- (vi) 土地出讓金 : 人民幣67,874,083元

- (3) 根據廣州市土地開發中心(「乙方」)與麗運於一九九七年九月二十九日訂立之土地開發協議，雙方已同意開發該物業，當中載有(其中包括)以下主要條件：
- (i) 乙方同意根據國有土地使用權出讓合同穗國地出合(97) 314號承擔土地開發(土地收購、重新安置等)之責任。
 - (ii) 麗運同意向乙方支付一筆全面開發費用人民幣371,575,000元，含有土地收購補償費及稅款、重新安置補償費及建設區內幹道、橋樑及主要排水系統費用。
- (4) 根據甲方、乙方、麗運及廣州麗運於二零零七年訂立之國有土地使用權出讓合同修訂協議第1號，上文附註(2)及(3)所述國有土地使用權出讓合同穗國地出合(97) 314號及土地開發協議之受讓人已由麗運變更為廣州麗運，額外土地出讓金人民幣37,035,758元。廣州麗運應於簽訂本協議之日起計12個月內施工，否則罰款。
- (5) 根據甲方與廣州麗運於二零零八年二月三日訂立之國有土地使用權出讓合同修訂協議第2號，該物業之總建築面積獲准增加至369,800平方米(包括16,474平方米作學校及公用設施)。廣州麗運須就上述建築面積增加支付額外土地出讓金人民幣9,437,247元。
- (6) 根據甲方與廣州麗運於二零零八年四月二十六日訂立之國有土地使用權出讓合同修訂協議第3號，該物業之總地盤面積變更為298,938平方米。甲方將分三期向乙方交出土地。(第一期：二零零八年四月三十日前、第二期：二零零八年七月三十一日前、第三期：二零零八年八月三十一日前)。乙方應於該土地第三期交出後12個月內開始開發該土地，並於該土地第三期交出後36個月內完成建設工程。
- (7) 根據廣州市城市規劃局於二零零七年八月二十九日發出之建設用地規劃許可證穗規地證(2007) 1115號，總地盤面積298,938平方米(其中226,912平方米為淨地盤面積)之土地獲准發展。
- (8) 根據廣州市城市規劃局於二零零八年十二月十八日發出之兩份建設工程規劃許可證穗規建證(2008) 4453及4454號，該物業總建築面積約30,976.60平方米之部份建設工程獲准建設。
- (9) 根據廣州市城市規劃局於二零零九年十一月十六日發出之建設工程規劃許可證穗規建證(2009) 3508號，該物業總建築面積約26,004.30平方米之部份建設工程獲准建設。
- (10) 根據廣州市城市規劃局於二零零九年十一月二十七日發出之三份建設工程規劃許可證穗規建證(2009) 3642、3645及3651號，該物業總建築面積約98,633.90平方米之部份建設工程獲准建設。

- (11) 根據廣州市建設委員會於二零一零年一月八日發出之三份建設工程施工許可證第440111201001080101、440111201001080201及440111201001080301號，該物業總建築面積約98,632平方米之部份建設工程獲准施工。
- (12) 根據廣州市建設委員會於二零一零年三月二十日發出之建設工程施工許可證第440111201003200201號，該物業總建築面積約26,004平方米之部份建設工程獲准施工。
- (13) 根據二零零八年十月十日發出之營業執照企作粵穗總字第005428號，廣州麗運成立，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。
- (14) 根據麗豐表示，上文附註(2)至(5)所述之土地出讓金、全面開發費用及額外土地出讓金已全數支付。
- (15) 根據麗豐表示，該物業於估值日之已發生建築成本(包括專業費用)約為人民幣45,200,000元。此外，該物業於估值日之未付配套設施成本及政府費用約為人民幣81,600,000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，則其市值估計約為人民幣4,580,000,000元。
- (16) 在吾等進行估值之過程中，吾等已假設相關法律、法規及土地出讓合同內指定之一切有關規定已獲遵守。該物業之土地使用權可於市場上自由轉讓、租出或按揭。
- (17) 吾等已獲提供豐德麗控股有限公司及麗新製衣國際有限公司之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下各項：
 - (i) 廣州麗運已合法取得該物業之土地使用權；
 - (ii) 廣州麗運可根據有關法律及法規在該物業之土地內開發、使用及建設；及
 - (iii) 該物業之土地使用權受按揭限制，該按揭乃有效及可強制執行。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
19. 中國 廣東省 中山市 西區 彩虹規劃區 棕櫚彩虹花園	該物業包括四個大體長方形之地盤(即甲、乙、丙及丁地塊)，總面積約236,648.50平方米(2,547,284平方呎)。 該物業計劃分兩期發展為一個住宅發展項目，總建築面積約為506,735平方米(5,454,496平方呎)。面積詳列如下：	該物業一期正在建設，並計劃於二零一一年第四季完成。	511,300,000 港元 (麗豐集團應佔100%權益： 511,300,000 港元) (請參閱附註16、17及18)

一期

用途	概約建築面積	
	平方米	平方呎
住宅(公寓)	43,993	473,541
住宅(別墅)	27,425	295,203
商業	16,611	178,801
其他	587	6,318
停車場(地庫)	23,167	249,369
總計：	<u>111,783</u>	<u>1,203,232</u>

二期

用途	概約建築面積	
	平方米	平方呎
住宅(公寓)	264,731	2,849,564
住宅 (酒店公寓)	14,090	151,665
住宅(別墅)	33,820	364,039
商業	9,280	99,890
停車場(地庫)	73,031	786,105
總計：	<u>394,952</u>	<u>4,251,263</u>

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。

- 附註：(1) 根據中山市人民政府發出之國有土地使用權證中府國用(2004)第201622號及中府國用(2004)第201623號，地盤面積分別約27,485.90平方米及28,067.40平方米(統稱為甲地塊)之該物業業權均由麗豐擁有100%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，年期均至二零七三年十月二十三日屆滿，作商業/住宅用途。
- (2) 根據中山市人民政府發出之國有土地使用權證中府國用(2004)第201494號，地盤面積約10,679.70平方米(稱為乙地塊)之該物業業權由中山寶麗持有，年期至二零七四年五月十七日屆滿，作商業/住宅用途。
- (3) 根據中山市人民政府發出之國有土地使用權證中府國用(2005)第200204號、中府國用(2005)第200205號及中府國用(2005)第200206號，地盤面積分別約55,434.00平方米及44,517.60平方米(統稱為丁地塊)及70,463.9平方米(稱為丙地塊)之該物業業權全由中山寶麗持有，年期至二零七五年三月三十日屆滿，作商業/住宅用途。
- (4) 根據中山市國土資源管理局(「甲方」)與中山寶麗(「乙方」)於二零零四年五月十八日訂立之國有土地使用權出讓合同中國土出讓字(2004)第G20-04-0047號，甲方同意以代價人民幣7,206,570元向中山寶麗授出一幅面積約10,679.70平方米(稱為乙地塊)之土地，年期至二零七四年五月十七日屆滿，作商業/住宅用途。
- (5) 根據甲方與乙方於二零零四年九月三十日訂立之國有土地使用權出讓合同中國土出讓字(2004)第G20-04-0100號，甲方同意以代價人民幣47,563,110元向中山寶麗授出一幅面積約70,463.90平方米(稱為丙地塊)之土地，年期至二零七四年九月二十九日屆滿，作商業/住宅用途。
- (6) 根據甲方與乙方於二零零四年十二月六日訂立之國有土地使用權出讓合同中國土出讓字(2004)第G20-04-0101號，甲方同意以代價人民幣64,468,782元向中山寶麗授出一幅面積約99,951.60平方米(稱為丁地塊)之土地，年期至二零七四年十二月五日屆滿，作商業/住宅用途。
- (7) 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281222010030039(補)號，該物業地盤面積約55,553.30平方米之部份獲准發展。
- (8) 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，該物業地盤面積約181,095.20平方米之部份獲准發展。
- (9) 根據中山市城市規劃局於二零零八年一月三日發出之建設工程規劃許可證第280042007120056號，該物業總建築面積155,772.00平方米之部份獲准建設。

- (10) 根據中山市城市規劃局於二零零九年十二月十六日發出之建設工程規劃許可證第281042009110058號，該物業總建築面積16,610.83平方米之部份獲准建設。
- (11) 根據中山市城鄉規劃局於二零一零年六月七日發出之建設工程規劃許可證第281042010050019號，該物業總建築面積51,569.00平方米之部份獲准建設。
- (12) 根據中山市建設局於二零一零年一月二十七日發出之建設工程施工許可證第442000201001270053ZX0298號，該物業總建築面積16,610.83平方米之部份建設工程獲准施工。
- (13) 根據中山市建設局於二零一零年三月四日發出之建設工程施工許可證第442000201003040113ZX0709號，該物業總建築面積44,012.00平方米之部份建設工程獲准施工。
- (14) 根據中山市規劃局於二零零七年四月三十日發出之建設設計批文，該物業甲地塊之地積比率為2.5。
- (15) 根據二零零八年十月二十七日發出之營業執照第442000400013543號，中山寶麗成立，經營期由二零零三年四月十七日起至二零五年四月十六日止。
- (16) 根據麗豐表示，該物業建議發展為一個大型住宅發展項目，包括公寓、別墅及酒店公寓。根據閣下之特定指示條款，吾等已假設將就上述發展項目取得該物業二期之一切有關批准。
- (17) 根據麗豐表示，建議發展項目(第一期)於估值日之已發生建築成本(包括專業費用)約為人民幣41,300,000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，則其市值估計約為人民幣2,573,000,000元。
- (18) 在吾等進行估值之過程中，吾等已假設相關法律、法規及土地出讓合同內指定之一切有關規定已獲遵守。該物業之土地使用權可於市場上自由轉讓、租出或按揭。
- (19) 吾等已獲提供豐德麗控股有限公司及麗新製衣國際有限公司之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下各項：
 - (i) 中山寶麗已依法取得該物業之土地使用權，並可根據有關法律及法規在該物業之土地內開發、使用及經營；及
 - (ii) 該物業並無按揭。

第四類 — 麗豐集團在香港持作業主自用用途之物業權益

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	估用詳情	
20. 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 內地段第1772 號及其伸延部 份 2,480份之35份	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／休憩平台之上，於 一九九二年落成。 該物業包括一個總建築面積 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。 該物業根據政府租契持有，由 一九零七年四月八日起計為期75 年，可續期75年。該地段之每年 應付地租為140,400港元。	據悉該物業現為 自用。	80,000,000 港元 (麗豐集團應 佔100%權益： 80,000,000 港元)

附註：(1) 該物業之註冊業主為麗豐擁有100%之附屬公司遠山有限公司。

(2) 該物業受到一項以廖創興銀行有限公司為受益人之按揭所規限，作為一般銀行融資之擔保。貸款人按日期為二零零六年一月二十三日之契約(編號為06012700580030號)向借款人授出貸款，並可在需要時同意增加借予借款人之金額。

(3) 該物業現座落半山區西部分區計劃大綱圖編號S/H11/15之「住宅(乙類)」地帶。

C. 麗新發展集團房地產權益之估值報告

以下為第一太平戴維斯於二零一零年八月三十日發出之函件全文，乃編製以供載入本通函：



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

關於：香港及越南多項物業權益估值

吾等遵照閣下之指示，對麗新發展有限公司(下稱「麗新發展」)及其附屬公司、聯營公司及被投資公司(下文統稱「麗新發展集團」)位於香港及越南之多項物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及查冊，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二零一零年五月三十一日(「估值日」)之價值之意見，以供刊發公眾通函之用。

吾等之估值乃吾等對各項有關物業市值之意見。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物業之估計價值」。

市值乃賣方在市場上合理取得之最高價格，亦為買方在市場上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、合資經營、管理協議、與出售有關之人士所授予之特殊代價或優惠，或任何特別估值之因素)令估計價格增加或減少。評估物業權益之市值，不會考慮買賣成本，亦不會將任何有關稅項抵銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)，並遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引之規定而編製。

就麗新發展集團持作投資、銷售或業主經營之第一類、第二類、第六類及第七類物業而言，吾等已參考市場上可獲得之銷售證據，並在適當情況下以吾等獲提供之附表所示之租金收入淨額資金資本化為基礎，對物業權益進行估值。吾等已考慮開支，並(如適用)就可復歸租金收入潛力作出撥備。對業主自用之第五類物業進行估值時，吾等已參考市場上可獲得之銷售證據，並假設該物業可交吉出售。

對麗新發展集團持作發展之第三類物業進行估值時，吾等已參考市場上可獲得之銷售證據。

對持有發展中之第四類物業進行估值時，吾等已參考市場上可獲得之銷售證據，並已考慮完成建議發展項目將耗用之建築成本。

吾等並無獲提供有關香港物業之任何業權文件，惟已安排向土地註冊處進行查冊。然而，吾等並未查閱文件正本，以核實所有權，或確定是否存在吾等所得副本內並無顯示之任何修訂。吾等概不就吾等對該等資料作出之任何詮釋承擔責任，因為此乃閣下法律顧問之責任範圍。就第七類之越南物業權益而言，吾等依賴麗新發展集團及其越南法律顧問Hogan Lovells International LLP就該物業之業權提供之資料。

吾等在很大程度上依賴麗新發展集團所提供之資料，並接納吾等就規劃批文或法定通告、地役權、年期、分租、地盤及建築面積、發展方案、發展成本等事宜及一切其他相關事宜而獲提供之意見。吾等並無核實該等資料之真確性，吾等亦依賴麗新發展集團確認如此提供之資料並無遺漏重要事實。估值證書所載之尺寸、量度及面積均根據吾等所獲提供之文件及租約內所載資料而計算，故僅為約數。

吾等已視察被估物業之外部，並在可能情況下視察物業之內部。然而，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測試。就第三類及第四類物業而言，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建議發展。吾等之估值乃假設此等方面令人滿意及在建設期間不會出現超出預期之額外開支或延誤而編製。此外，吾等並無進行實地量度以核實地盤面積之正確性，並假設遞交予吾等之文件所示地盤面積均屬正確。

吾等之報告並無考慮任何物業所欠之任何抵押、按揭或款項。除另有說明外，吾等假設物業並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，本文所述之所有貨幣金額均指港元（「港元」）。就兌換所採納之匯率為1美元兌7.80港元。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
九龍
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
麗新製衣國際有限公司
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

謹啟

二零一零年八月三十日

附註：陳超國先生，特許產業測量師、MSc、FRICS、FHKIS、MCI Arb、RPS(GP)，自一九八七年六月起為合資格估值師。陳超國先生於香港物業估值方面擁有約二十五年經驗，於越南物業估值方面擁有豐富經驗。

估值概要

編號	物業	麗新發展集團		麗新發展集團
		於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值	麗新發展 集團 應佔權益	應佔於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
第一類 — 麗新發展集團在香港持作投資之物業權益				
1.	香港 九龍長沙灣 長沙灣道833號 長沙灣廣場 (港鐵站及政府設施除外)	3,480,000,000 港元	100%	3,480,000,000 港元
2.	香港 銅鑼灣駱克道463-483號 銅鑼灣廣場二期	2,200,000,000 港元	100%	2,200,000,000 港元
3.	香港 九龍長沙灣 長沙灣道680號 麗新商業中心	755,000,000 港元	100%	755,000,000 港元
4.	香港新界荃灣柴灣角街 30-32號京華工廠貨倉大廈 10樓工廠單位A及B及地 下第1、2、13及14號車位	8,200,000 港元	100%	8,200,000 港元
5.	香港鴨脷洲海怡路18A海 怡半島東翼商場地層G20A 號舖及3樓337、344、 358、359號舖	1,730,000 港元	100%	1,730,000 港元

編號	物業	麗新發展集團		應佔於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
		於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值	麗新發展 集團 應佔權益	
6.	香港九龍 尖沙咀 科學館道14號 新文華商場 A座天台	500,000 港元	100%	500,000 港元
7.	香港中環干諾道中1號友邦 金融中心	10,900,000,000 港元	10%	1,090,000,000 港元
8.	香港九龍旺角 基隆街58-60號 地下及閣樓	14,000,000 港元	100%	14,000,000 港元
	小計	17,359,430,000 港元		7,549,430,000 港元

編號	物業	於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值	麗新發展 集團 應佔權益	麗新發展集團 應佔於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
第二類 — 麗新發展集團在香港持作銷售之物業權益				
9.	香港 九龍 深水埗大埔道20-28號 翠峰28之一部份	602,000,000 港元	100%	602,000,000 港元
10.	香港新界 西貢濠涌 丈量約份第244號 第553及1186號地段	2,200,000 港元	100%	2,200,000 港元
11.	香港 九龍長沙灣 青山公路479-479A號 麗昌工廠大廈 天台3及4號單位	600,000 港元	100%	600,000 港元
12.	香港筲箕灣 筲箕灣東大街51號 東灣閣28樓B室之上的 天台B單位	90,000 港元	100%	90,000 港元
13.	香港 九龍土瓜灣 宋皇臺道22號 22居天台單位	600,000 港元	100%	600,000 港元
14.	香港銅鑼灣 謝斐道488號 匯創大廈天台單位及 30樓衛星電視機房	140,000 港元	100%	140,000 港元

編號	物業	麗新發展集團		麗新發展集團
		於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值	集團 應佔權益	應佔於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
15.	香港九龍 長沙灣大南西街615-617號 百福工業大廈地下 第6號貨車車位、第7號貨 櫃車車位及第8、9、10、 11、12及13號私家車車位	5,000,000 港元	100%	5,000,000 港元
16.	香港新界荃灣青山道520 號蔚景花園停車場部份2 樓第1及6號車位、3樓第 1及6號車位、4樓第1、 10、11及15號車位	2,300,000 港元	50%	1,150,000 港元
17.	香港新界元朗紅花崗路8 號翠逸雅園露天停車場第 P1、P2及P3號車位	300,000 港元	50%	150,000 港元
18.	香港新界大埔梅樹坑路1 號大埔花園地庫內32個 車位	4,500,000 港元	40%	1,800,000 港元
	小計	617,730,000 港元		613,730,000 港元

編號	物業	於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值	麗新發展 集團 應佔權益	麗新發展集團 應佔於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
第三類 — 麗新發展集團在香港持作發展之物業權益				
19.	香港 九龍旺角 基隆街48-52號	114,000,000 港元	100%	114,000,000 港元
20.	香港 九龍旺角 基隆街54-56號 銀基樓(地下A舖除外)	45,000,000 港元	100%	45,000,000 港元
21.	香港黃泥涌 大坑道335-339號	376,000,000 港元	100%	376,000,000 港元
	小計	535,000,000 港元		535,000,000 港元

編號	物業	於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值	麗新發展 集團 應佔權益	麗新發展集團 應佔於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
第四類 — 麗新發展集團在香港持有之發展中物業權益				
22.	香港 九龍油塘 崇信街4號	416,000,000 港元	100%	416,000,000 港元
23.	香港灣仔 活道28號 (前稱為活道16-34號)	1,560,000,000 港元	50%	780,000,000 港元
24.	香港中環 干諾道中3號	3,430,000,000 港元	50%	1,715,000,000 港元
	小計	5,406,000,000 港元		2,911,000,000 港元
第五類 — 麗新發展集團在香港持作業主自用之物業權益				
25.	香港半山梅道5號及7號 梅苑2座18樓及19樓及 梅苑1座及2座地下第60 及67號車位	157,000,000 港元	100%	157,000,000 港元
26.	香港九龍油麻地茂林街 16-18號茂林商業大廈2 樓	3,100,000 港元	100%	3,100,000 港元
27.	香港堅尼地城皇后大道西 490號新安大廈1樓O室 (包括1樓平台部份)	2,600,000 港元	100%	2,600,000 港元
	小計	162,700,000 港元		162,700,000 港元

編號	物業	於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值	麗新發展 集團 應佔權益	麗新發展集團 應佔於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
第六類 — 麗新發展集團在香港持作自營之物業權益				
28.	香港淺水灣 淺水灣道37號會所	無商業價值	100%	無商業價值
	小計	無商業價值		無商業價值
第七類 — 麗新發展集團在越南持作自營之物業權益				
29.	Caravelle Hotel, 19 Lam Son Square, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam	522,600,000 港元	26.01%	135,928,260 港元
	小計	522,600,000 港元		135,928,260 港元
	總計	24,603,460,000 港元		11,907,788,260 港元

估值證書

第一類 — 麗新發展集團在香港持作投資之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
1. 香港 九龍長沙灣 長沙灣道 833 號 長沙灣廣場 (港鐵站及政府設施除外) 新九龍內地段第 5955 號 744,000 份 之 710,760 份	該物業包括一座幢 8 層及一幢 7 層高辦公大樓，兩者座落於一個 7 層高(包括地庫及閣樓)提供商業、泊車、上落客貨及機械設施之平台上。該物業於一九八九年落成，建於一個面積約 6,675 平方米 (71,850 平方呎) 之長方形地盤之上。 地下、閣樓、1 樓、2 樓及 3 樓部份指定作為商舖及餐廳，總建築面積約為 20,843.27 平方米 (224,357 平方呎)。 第一座 5 至 11 樓及第 2 座 5 至 12 樓計劃作為辦公室用途，總建築面積約為 43,828.41 平方米 (471,769 平方呎)。 該物業亦包括位於發展項目地庫、3 樓部份及 4 樓全層之合共 355 個車位。 新九龍內地段第 5955 號乃根據賣地條件第 11878 號向政府取得而持有，年期由一九八六年四月四日起至二零四七年六月三十日屆滿，每年須按地段當時應課差餉租值之 3% 繳交地租。	除約 1,350.89 平方米 (14,541 平方呎) 為空置外，商舖及餐廳按多份租約或特許使用權出租，大部份租期兩至三年，最後到期日為二零一三年二月，總月租或特許使用費收入約為 7,300,000 港元，大部份不包括管理費、差餉及地租。 除約 2,456.34 平方米 (26,440 平方呎) 為空置外，辦公室按多份租約出租，主要租期兩或三年，最後到期日為二零一三年五月，總月租收入約為 5,500,000 港元，不包括管理費、差餉及地租。 車位以公眾收費停車場經營，二零一零年一月至二零一零年五月之平均每月收入約為 820,000 港元。 1 至 4 樓之基站及外牆廣告位按四項特許使用權出租，最後到期日為二零一一年八月，總每月特許使用費收入約 110,000 港元，不包括管理費、差餉及地租。	3,480,000,000 港元 (100% 權益) 3,480,000,000 港元 (麗新發展集團應佔 100% 權益)

- 附註：(1) 該物業之註冊業主為麗新發展有限公司。
- (2) 該物業受到一項日期為二零零九年十二月二十三日以花旗國際有限公司(作為代理)為受益人之法定押記所規限。
- (3) 該物業現座落長沙灣分區計劃大綱圖之「商業(4)」地帶。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
<p>2. 香港銅鑼灣駱克道 463-483號銅鑼灣 廣場二期</p> <p>內地段第2833號 J分段、內地段第 2833號D、E、G、 H、K、L、M及O 分段餘段，內地段 第2833號H分段第 4小分段及內地段 第2833號餘段</p>	<p>該物業包括一幢28層 高(包括三層地庫)之商 業／辦公大廈，地庫設 有停車場設施。該物業 於一九九二年落成，建 於一個面積約1,280.19 平方米(13,780平方呎) 之長方形地盤之上。</p> <p>該發展項目之概約總建 築面積如下：</p> <p>零售商舖： 地庫1層、地下部份及 1樓3,114.92平方米 (33,529平方呎)。</p> <p>餐廳及水療： 地下部份、2樓、3樓 及5至11樓7,279.36平 方米(78,355平方呎)。</p> <p>辦公室： 12至24樓9,044.50平 方米(97,355平方呎)。</p> <p>該物業之總建築面積 約為19,438.78平方米 (209,239平方呎)。</p> <p>該物業亦包括位於兩層 地庫之59個車位。</p> <p>內地段第2833號乃根 據政府租契向政府取 得而持有，由一九二九 年四月十五日起計為期 99年，可續期99年， 每年須繳交地租75港 元。</p>	<p>零售商舖及餐廳／水療 按多份租約出租，主要 租期三年，最後到期日 為二零一三年五月，總 月租約為4,500,000港 元，不包括差餉及管理 費。</p> <p>除約290.69平方米 (3,129平方呎)為空置 外，辦公室按多份租約 出租，主要租期兩至三 年，最後到期日為二零 一二年十二月，總月租 收入約為2,400,000港 元，不包括差餉及管理 費。</p> <p>多個招牌、燈箱、基站 及天線以多份租約或特 許使用權出租，總每 月收入約為124,000港 元。</p> <p>停車場以公眾收費停車 場經營，二零一零年一 月至二零一零年五月之 平均總每月收入約為 339,000港元。</p>	<p>2,200,000,000 港元 (100% 權益)</p> <p>2,200,000,000 港元 (麗新發展集團應佔 100% 權益)</p>

- 附註：(1) 該物業之註冊業主為 Gilroy Company Limited，麗新發展擁有其中100%應佔權益。
- (2) 該物業受到一項日期為二零零五年四月二十九日以恒生銀行有限公司為受益人之按揭所規限。
- (3) 該物業現座落銅鑼灣分區計劃大綱圖之「商業／住宅」地帶。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
3. 香港九龍長沙灣 長沙灣道 680 號 麗新商業中心 新九龍內地段第 5984 號	<p>該物業包括一幢 13 層高之商業／停車場綜合大樓，於一九八七年落成，建於一個面積約 3,120.96 平方米 (33,594 平方呎) 之地盤之上。</p> <p>該物業之概約建築面積如下：</p> <p>商舖／餐廳： 地庫、地下及 1 樓 9,770.25 平方米 (105,167 平方呎)。</p> <p>辦公室： 9-11 樓 7,745.54 平方米 (83,373 平方呎)。</p> <p>該物業之總建築面積約為 17,515.79 平方米 (188,540 平方呎)。</p> <p>該物業亦包括位於 2 至 8 樓之 450 個私家車車位及 71 個貨車車位。</p> <p>新九龍內地段第 5984 號乃根據賣地條件第 11748 號向政府取得而持有，年期至一九九七年六月二十七日屆滿，並已於屆滿時續期至二零四七年六月三十日屆滿，免補地價，但每年須按地段當時應課差餉租值之 3% 繳交經修訂地租。</p>	<p>除約 611.11 平方米 (6,578 平方呎) 由麗新發展集團估用及 965.63 平方米 (10,394 平方呎) 為空置外，辦公室按多份租約出租，主要租期兩年，最後到期日為二零一二年四月，總月租約為 716,000 港元，不包括差餉及管理費。</p> <p>除約 84.26 平方米 (907 平方呎) 由麗新發展集團估用外，商舖及餐廳按多份租約及特許使用權出租，主要租期兩至三年，最後到期日為二零一二年十月，總月租約為 1,760,000 港元，不包括差餉及管理費。</p> <p>停車場以公眾收費停車場經營，二零一零年一月至二零一零年五月之平均總每月收入約為 729,000 港元。</p> <p>天線及廣告牌位置按多份租約或特許使用權出租，租期兩年，最後到期日為二零一二年十月，總每月收入約為 68,000 港元，不包括差餉及管理費。</p>	<p>755,000,000 港元 (100% 權益)</p> <p>755,000,000 港元 (麗新發展集團應佔 100% 權益)</p>

- 附註：(1) 該物業之註冊業主為麗新發展有限公司。
- (2) 該物業受到一項日期為二零零五年四月二十九日以恒生銀行有限公司為受益人之按揭所規限。
- (3) 該物業現座落長沙灣分區計劃大綱圖之「商業(3)」地帶。

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
4. 香港新界荃灣柴灣角街30-32號京華工廠貨倉大廈10樓工廠單位A及B及地下第1、2、13及14號車位	京華工廠貨倉大廈為一幢14層高之工業大廈，地下設有上落客貨及停車場設施，於一九七八年落成。	除約528.15平方米(5,685平方呎)為空置外，工廠單位按兩項特許使用權出租，最後到期日為二零一一年六月，總每月特許使用費約為4,550港元，包括管理費、差餉及地租。	8,200,000 港元 (100% 權益)
荃灣內地段第34號B分段380份之28份	該物業包括位於該大廈之10樓兩個工廠單位，總建築面積約1,056.30平方米(11,370平方呎)。	兩個車位為空置，另兩個車位則按每月特許使用權出租，總每月特許使用費約為4,000港元，包括管理費、差餉及地租。	8,200,000 港元 (麗新發展集團應佔 100% 權益)
	該物業亦包括該大廈地下兩個有蓋私家車車位及兩個有蓋貨車車位。		
	荃灣內地段第34號乃根據賣地條件第5136號向政府取得而持有，年期至一九九七年六月二十七日屆滿，並已於屆滿時續期至二零四七年六月三十日屆滿，免補地價，但每年須按地段當時應課差餉租值之3%繳交經修訂地租。		

附註：(1) 該物業之註冊業主為麗新發展有限公司。

(2) 該物業現座落荃灣分區計劃大綱圖之「其他指定用途(商貿)」地帶。

			於二零二零年 五月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
5. 香港鴨脷洲海怡路18A海怡半島東翼商場地層G20A號舖及3樓337、344、358及359號舖	海怡半島為大型住宅發展項目，包括住宅樓宇合共34幢，附設商業及停車場設施。	該物業為空置。	1,730,000 港元 (100% 權益)
鴨脷洲內地段第121號餘段168,000份之9份	海怡半島東翼商場為一幢5層高購物／康樂綜合建築物，建於兩層高停車場地庫之上，於一九九四年落成。該物業包括位於該大廈地下之一個商舖及位於3樓之4個商舖，總建築面積約為26.94平方米(290平方呎)。		1,730,000 港元 (麗新發展集團應佔 100% 權益)
	鴨脷洲內地段第121號乃根據換地條件第11998號向政府取得而持有，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，須每年按地段當時應課差餉租值之3%繳交地租。		

附註：(1) 該物業之註冊業主為龍凱投資有限公司，麗新發展擁有其中100%應佔權益。

(2) 該物業現座落香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖之「商業」地帶。

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
6. 香港九龍 尖沙咀 科學館道14號 新文華商場 A座天台	新文華商場為一個商業 發展項目，包括兩幢辦 公大樓，建於一個6層 高(包括兩層地庫)之商 業/停車場平台之上， 於一九八二年落成。	該物業為空置。	500,000 港元 (100% 權益)
九龍內地段第 10599號30,000份 之100份	該物業包括新文華商 場A座天台，面積約為 1,540.04平方米(16,577 平方呎)。		500,000 港元 (麗新發展集團應佔 100% 權益)
	九龍內地段第10599 號乃根據賣地條件第 11333號向政府取得而 持有，由一九七九年六 月十八日起計為期75 年，可續期75年，每 年須繳交地租1,000港 元。		
附註：(1)	該物業之註冊業主為 Franklin Development Limited，麗新發展擁有其中100%應佔權益。		
(2)	該物業現座落尖沙咀分區計劃大綱圖之「商業」地帶。		

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
7. 香港中環干諾道中 1號友邦金融中心 海旁地段第275 號、海旁地段第 278號A分段及餘 段	<p data-bbox="452 343 700 670">該物業包括一幢39層高(包括4層庇護層或機械層)之辦公大樓，附設位於兩層地庫之停車場設施。該物業於二零零五年落成，建於一個面積約2,269.34平方米(24,427平方呎)之長方形地盤上。</p> <p data-bbox="452 717 700 895">該大廈之地庫指定作泊車用途，容納合共69個車位及8個電單車車位。地下至2樓為主升降機大堂及公用地方。</p> <p data-bbox="452 942 700 1038">該大廈之其餘上層指定作辦公室用途，其中4層為庇護層或機械層。</p> <p data-bbox="452 1085 700 1201">該物業之總建築面積約為34,008.92平方米(366,072平方呎)。</p> <p data-bbox="452 1242 700 1453">海旁地段第275號乃根據政府租契向政府取得而持有，由一八九五年九月九日起計為期999年，每年須繳交地租294港元。</p> <p data-bbox="452 1500 700 1676">海旁地段第278號乃根據政府租契向政府取得而持有，由一八九六年十月十二日起，每年須繳交地租155港元。</p>	<p data-bbox="726 343 973 594">該物業之辦公室按多份租約出租，租期各有不同，最後到期日為二零一七年八月，總月租收入約為28,400,000港元，不包括差餉、管理費及空調費。</p> <p data-bbox="726 641 973 778">該物業之車位按多項特許使用權出租，總每月特許使用費約為220,000港元。</p> <p data-bbox="726 825 973 962">不同流動設備機械及致冷設備按多項特許使用權出租，總每月特許使用費約為50,000港元。</p>	<p data-bbox="1002 343 1212 410">10,900,000,000 港元 (100% 權益)</p> <p data-bbox="1002 457 1212 553">1,090,000,000 港元 (麗新發展集團應佔 10% 權益)</p>

- 附註：(1) 該物業之註冊業主為 Bayshore Development Group Limited，麗新發展擁有其中 10% 應佔權益。
- (2) 該物業受到一項日期為二零零七年十一月三十日以中國銀行(香港)有限公司(作為代理)為受益人之固定及浮動抵押文件(包括香港物業法定押記)所規限。
- (3) 該物業現座落中區分區計劃大綱圖之「商業」地帶。

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
8. 香港九龍旺角 基隆街58-60號 地下及閣樓	該物業包括一幢9層高 綜合商住大樓之地下兩 個商舖，各自連閣樓儲 物空間，於一九六五年 落成。	該物業為空置。	14,000,000 港元 (100% 權益)
九龍內地段第3370 號餘段10份之2份 及九龍內地段第 3371號餘段10份 之2份	地下商舖之總實用面 積約為146.88平方米 (1,581平方呎)，連同 總天井面積約12.82平 方米(138平方呎)。閣 樓空間之總實用面積約 為90.67平方米(976平 方呎)。		14,000,000 港元 (麗新發展集團應佔 100% 權益)
	九龍內地段第3370及 3371號各自根據政府 租契向政府取得而持 有，由一九三一年七 月二十日起計為期75 年，可續期75年。地 段有關分段每年應付之 總地租為13,590港元。		

附註：(1) 該物業之註冊業主為日濠有限公司，麗新發展擁有其中100%應佔權益。

(2) 該物業現座落旺角分區計劃大綱圖之「住宅(甲類)」地帶。

第二類 — 麗新發展集團在香港持作銷售之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
9. 香港九龍深水埗大埔道20-28號翠峰28之一部份	該物業包括一幢29層高住宅大樓(包括一層機械層及一層庇護層)，建於一個4層高商業/康樂平台之上。該物業於二零一零年二月落成，建於一個面積約664.44平方米(7,152平方呎)之長方形地盤之上。	該物業為空置。	602,000,000 港元 (100% 權益)
新九龍內地段第2771號、新九龍內地段第2610號A分段第1小分段及餘段、新九龍內地段第2610號B分段第1小分段及餘段及新九龍內地段第2610號餘段5,031份之4,750份	該物業包括整幢大廈，惟6樓A及B室及37至38樓複式單位B室除外，總建築面積約為6,091.79平方米(65,572平方呎)。	地下及1樓計劃作為商舖，總建築面積約為797.10平方米(8,580平方呎)。	602,000,000 港元 (麗新發展集團應佔 100% 權益)
	2樓及3樓分別計劃作為會所及空中花園。該物業還包括餘下上層之49個住宅單位及1個複式單位，總建築面積約為5,297.69平方米(56,992平方呎)，連一層機械層及一層庇護層。		
	新九龍內地段第2610號及新九龍內地段第2771號各自根據政府租契向政府取得而持有，年期至一九九七年六月二十七日屆滿，並已於屆滿時續期至二零四七年六月三十日屆滿，免補地價，但每年須按地段當時應課差餉租值之3%繳交經修訂地租。		

- 附註：(1) 該物業之註冊業主為 Goldmay Development Limited，麗新發展擁有其中100%應佔權益。
- (2) 該物業受到一項日期為二零零七年八月三十日以華僑銀行有限公司香港分行為受益人之債權證所規限。
- (3) 該物業之18樓A室連露台及其工作平台受到一項日期為二零一零年一月八日、代價為10,721,700港元之買賣協議所規限。
- (4) 該物業之18樓B室連露台及其工作平台受到一項日期為二零一零年一月八日、代價為10,742,490港元之買賣協議所規限。
- (5) 該物業現座落長沙灣分區計劃大綱圖之「住宅(甲類)」地帶。

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
10. 香港新界 西貢濠涌 丈量約份第244號 第553及1186號地 段	<p>該物業包括兩塊零散農地，總地盤面積約為445.19平方米(4,792平方呎)。</p> <p>該物業大致荒廢，長滿野生植物。</p> <p>丈量約份第244號第553及1186號以集體政府租契向政府取得而持有，年期至一九九七年六月二十七日屆滿，並已於屆滿時續期至二零四七年六月三十日屆滿，免補地價，但每年須按地段當時應課差餉租值之3%繳交經修訂地租。</p>	該物業為空置。	<p>2,200,000 港元 (100% 權益)</p> <p>2,200,000 港元 (麗新發展集團應佔 100% 權益)</p>

附註：(1) 該物業之註冊業主為勵勝發展有限公司，麗新發展擁有其中100%應佔權益。

(2) 該物業現座落濠涌分區計劃大綱圖之「農業」及「鄉村式發展」地帶。

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
11. 香港 九龍長沙灣 青山公路479-479A 號麗昌工廠大廈 天台3及4號單位 新九龍內地段第 3516號A分段餘段 40份之2份	麗昌工廠大廈為一幢9 層高之工業大廈，於 一九六一年落成。 該物業包括該大廈天台 之一部份，面積約為 1,207.73平方米(13,000 平方呎)。 新九龍內地段第3516 號乃根據賣地條件第 4268號向政府取得而 持有，年期至一九九七 年六月二十七日屆滿， 並已於屆滿時續期至二 零四七年六月三十日屆 滿，免補地價，但每年 須按地段當時應課差餉 租值之3%繳交經修訂 地租。	該物業為空置。	600,000 港元 (100% 權益) 600,000 港元 (麗新發展集團應佔 100% 權益)

附註：(1) 該物業之註冊業主為領樂有限公司，麗新發展擁有其中100%應佔權益。

(2) 該物業現座落長沙灣分區計劃大綱圖之「其他指定用途(商貿)」地帶。

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
12. 香港筲箕灣筲箕灣東大街51號東灣閣28樓B室之上的天台B單位	東灣閣為一幢23層高之住宅樓宇，建於兩層高商業／康樂平台之上，於一九九九年落成。	該物業為空置。	90,000 港元 (100% 權益)
筲箕灣地段第52號A分段餘段、筲箕灣地段第52號A分段第1小分段餘段、筲箕灣地段第52號B分段餘段、筲箕灣地段第52號F分段第1小分段餘段、筲箕灣地段第52號E分段餘段及筲箕灣地段第52號D分段餘段3,408份之2份	該物業包括該大廈28樓之上的平台天台，面積約為15.70平方米(169平方呎)。 筲箕灣地段第52號根據政府租契向政府取得而持有，由一八六零年一月三日起計為期999年，每年須繳交地租9.2港元。		90,000 港元 (麗新發展集團應佔 100% 權益)

附註：(1) 該物業之註冊業主為 Leading Delight Limited，麗新發展擁有其中100%應佔權益。

(2) 該物業現座落筲箕灣分區計劃大綱圖之「住宅(甲類)」地帶。

			於二零一零年 五月三十一日現況 下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
13. 香港九龍土瓜灣 宋皇臺道22號 22居天台單位	22居為一幢11層高之 住宅樓宇，建於一層商 舖及兩層停車場之上， 於一九九八年落成。	該物業為空置。	600,000 港元 (100% 權益)
九龍內地段第2304 號A分段第3、4及 5小分段以及九龍 內地段第2304號餘 段274份之2份	該物業包括該大廈之 平面天台，面積約為 120.96平方米(1,302平 方呎)。		600,000 港元 (麗新發展集團應佔 100% 權益)
	九龍內地段第2304號 乃根據政府租契向政府 取得而持有，由一九三 零年一月二十五日起計 為期75年，可續期75 年。地段有關分段每年 須繳交地租468港元。		

附註：(1) 該物業之註冊業主為領樂有限公司，麗新發展擁有其中100%應佔權益。

(2) 該物業現座落馬頭角分區計劃大綱圖之「住宅(甲類)」地帶。

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
14. 香港銅鑼灣謝斐道 488號匯創大廈天 台單位及30樓衛星 電視機房	匯創大廈為一幢27層 高之商業／辦公室綜合 大廈，於二零零一年落 成。	該物業為空置。	140,000 港元 (100% 權益)
內地段第2836號A 分段第20及23小 分段餘段1/1003份 數之1/2份	該物業包括位於30樓 之衛星電視機房，面積 約為2.32平方米(25平 方呎)，及天台兩個單 位，總面積約為18.30 平方米(197平方呎)。		140,000 港元 (麗新發展集團應佔 100% 權益)
	內地段第2836號乃根 據政府租契向政府取得 而持有，由一九二九年 九月三十日起計為期99 年，可續期99年。地 段有關分段每年須繳交 地租28港元。		

附註：(1) 該物業之註冊業主為 Leading Delight Limited，麗新發展擁有其中100%應佔權益。

(2) 該物業現座落銅鑼灣分區計劃大綱圖之「商業／住宅」地帶。

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
15. 香港九龍 長沙灣大南西街 615-617號 百福工業大廈地下 第6號貨車車位、 第7號貨櫃車車位 及第8、9、10、 11、12及13號私 家車車位 新九龍內地段第 5605號1,110份之 20份	百福工業大廈為一幢11 層高之工業大廈，地下 設有上落客貨及停車場 設施，於一九七八年落 成。 該物業包括位於該大廈 地下之一個貨車車位、 一個貨櫃車車位及6個 私家車車位。 新九龍內地段第5605 號乃根據換地條件第 10771號向政府取得而 持有，年期至一九九七 年六月二十七日屆滿， 並已於屆滿時續期至二 零四七年六月三十日屆 滿，免補地價，但每年 須按地段當時應課差餉 租值之3%繳交經修訂 地租。	四個私家車車位按多 項每月特許使用權出 租，總每月特許使用費 為18,900港元，大部份 包括管理費、差餉及地 租。該物業其餘部份為 空置。	5,000,000 港元 (100% 權益) 5,000,000 港元 (麗新發展集團應佔 100% 權益)

附註：(1) 該物業之註冊業主為五福置業有限公司，麗新發展擁有其中100%應佔權益。

(2) 該物業現座落長沙灣分區計劃大綱圖之「其他指定用途(商貿)」地帶。

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
16. 香港新界荃灣青山道520號蔚景花園停車場部份2樓第1及6號車位、3樓第1及6號車位、4樓第1、10、11及15號車位	蔚景花園為一幢43層高之私人住宅樓宇，建於一個5層高之商業／停車場平台之上，於一九九八年落成。	該物業按時租方式出租，二零一零年四月之每月收入約為11,700港元，包括管理費、差餉及地租。	2,300,000 港元 (100% 權益)
丈量約份第355號地段第327號及荃灣內地段第16號A分段30,110份之104份	該物業包括該發展項目之2樓、3樓及4樓合共八個私家車車位。 丈量約份第355號地段第327號乃根據新批地契第3822號向政府取得而持有，年期至一九九七年六月二十七日屆滿，並已於屆滿時續期至二零四七年六月三十日屆滿，免補地價，但每年須按地段當時應課差餉租值之3%繳交經修訂地租。		1,150,000 港元 (麗新發展集團應佔 50% 權益)
	荃灣內地段第16號乃根據政府租契向政府取得而持有，年期至一九九七年六月二十七日屆滿，並已於屆滿時續期至二零四七年六月三十日屆滿，免補地價，但每年須按地段當時應課差餉租值之3%繳交經修訂地租。		

附註：(1) 該物業之註冊業主為通裕興業有限公司，麗新發展擁有其中50%應佔權益。

(2) 該物業現座落荃灣分區計劃大綱圖之「住宅(甲類)5」地帶。

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
17. 香港新界元朗紅花 磡路8號翠逸雅園 露天停車場第P1、 P2及P3號車位	翠逸雅園為一個私人住 宅發展項目，包括合共 16間2層高獨立台階式 房屋，於一九九九年落 成。	該物業為空置。	300,000 港元 (100% 權益)
丈量約份第105 號地段第2087號 4,121份之37.5份	該物業包括位於該發展 項目地下低層之3個露 天私家車車位。		150,000 港元 (麗新發展集團應佔 50% 權益)
	丈量約份第105號地段 第2087號乃根據新批 地契第4302號向政府 取得而持有，年期由 一九九六年八月二十二 日起至二零四七年六月 三十日屆滿，每年須按 地段當時應課差餉租值 之3%繳交地租。		

附註：(1) 該物業之註冊業主為基福企業有限公司，麗新發展擁有其中50%應佔權益。

(2) 該物業現座落牛潭尾分區計劃大綱圖之「住宅(丙類)」地帶。

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
18. 香港新界大埔梅樹坑路1號大埔花園地庫內32個車位	大埔花園為一個私人住宅發展項目，包括14座5層高之住宅樓宇，附設康樂及停車場設施，於一九八九年落成。	該物業按時租方式出租，二零一零年四月之總每月收入約為5,250港元，包括管理費、差餉及地租。	4,500,000 港元 (100% 權益)
大埔市地段第60號23,300份之140份			1,800,000 港元 (麗新發展集團應佔 40% 權益)

該物業包括位於該發展項目地庫之32個私家車車位。

大埔市地段第60號乃根據新批地契第12227號向政府取得而持有，年期至一九九七年六月二十七日屆滿，並已於屆滿時續期至二零四七年六月三十日屆滿，免補地價，但每年須按地段當時應課差餉租值之3%繳交經修訂地租。

- 附註：(1) 該物業包括位於該發展項目地庫之第5、13、14、16、19、69、95、97、101-104、107-110、180、188、212、219、254、257-260、264、266、269-271及277-278號車位。
- (2) 該物業之註冊業主為名達置業有限公司，麗新發展擁有其中40%應佔權益。
- (3) 該物業現座落大埔分區計劃大綱圖之「住宅(乙類)」地帶。

第三類 — 麗新發展集團在香港持作發展之物業權益

			於二零一零年五月 三十一日現況下之 資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
19. 香港 九龍旺角 基隆街48-52號	該物業包括一個面積約 287.90平方米(3,099平 方呎)之長方形地盤。	該物業目前佔用為露天 停車場，二零一零年一 月至二零一零年五月之 平均總每月收入約為	114,000,000 港元 (100% 權益)
九龍內地段第 2455、2456及3070 號	九龍內地段第2455、 2456及3070號各自根 據政府租契向政府取得 而持有，由一九三一 年三月二十一日起計 為期75年，可續期75 年，每年須繳交總地租 20,286港元。	41,000 港元。	114,000,000 港元 (麗新發展集團應佔 100% 權益)

附註：(1) 該物業之註冊業主為美裕投資有限公司，麗新發展擁有其中100%應佔權益。

(2) 該物業現座落旺角分區計劃大綱圖之「住宅(甲類)」地帶。

於二零一零年五月
三十一日現況下之
資本值

物業	概況及年期	估用詳情	資本值
20. 香港 九龍旺角 基隆街54-56號 銀基樓(地下A舖 除外)	該物業包括一幢6層高 綜合商住大樓地下兩間 商舖之一及其1至5樓 全部15個住宅單位。 該樓宇於一九七六年落 成，建於一個地盤面積	該物業為空置。	45,000,000 港元 (100% 權益)
九龍內地段第2547 及3372號21份之 18份	約192.96平方米(2,077 平方呎)之長方形地盤 之上。 地下商舖之實用面積約 為86.50平方米(931平 方呎)，而住宅單位之 總實用面積約為556.50 平方米(5,990平方 呎)。 九龍內地段第2547及 3372號各自根據政府 租契向政府取得而持 有，由一九三一年七 月二十日起計為期75 年，可續期75年，每 年須繳交總地租24,876 港元。		45,000,000 港元 (麗新發展集團應佔 100% 權益)

附註：(1) 該物業之註冊業主為美裕投資有限公司，麗新發展擁有其中100%應佔權益。

(2) 該物業現座落旺角分區計劃大綱圖之「住宅(甲類)」地帶。

			於二零一零年五月 三十一日現況下之 資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
21. 香港黃泥涌 大坑道335-339號 內地段第7735號	該物業包括一個面積約 1,282.05平方米(13,800 平方呎)之大體梯形地 盤。 該地盤現時建有一幢4 層高住宅樓宇，設有泊 車設施，於一九六四年 落成。該物業之總實用 面積約為1,784.28平方 米(19,206平方呎)。 內地段第7735號乃根 據政府租契向政府取 得而持有，由一九六一 年六月十九日起計為期 75年，可續期75年， 每年須繳交地租316港 元。	該物業正在進行清拆工 作。	376,000,000 港元 (100% 權益) 376,000,000 港元 (麗新發展集團應佔 100% 權益)

附註：(1) 該物業之註冊業主為 Bushell Limited，麗新發展擁有其中100%應佔權益。

(2) 該物業現座落黃泥涌分區計劃大綱圖之「住宅(丙類)9」地帶。

第四類 — 麗新發展集團在香港持有之發展中物業權益

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
22. 香港 九龍油塘 崇信街4號 油塘內地段第20號	<p>該物業包括一個面積約1,649.94平方米(17,760平方呎)之長方形地盤。</p> <p>該物業擬發展為一幢24層高住宅樓宇，提供120個單位，建於一個5層高之商業／康樂／停車場平台之上，計劃於二零一三年第二季落成。</p> <p>建議發展項目之商舖建築面積約為1,649.11平方米(17,751平方呎)，而住宅單位之建築面積為7,996.35平方米(86,073平方呎)。</p> <p>建議發展項目將容納27個私家車車位、3個電單車車位及3個上落客貨位。</p> <p>油塘內地段第20號乃根據賣地條件第10765號向政府取得而持有，年期至一九九七年六月二十七日屆滿，並已於屆滿時續期至二零四七年六月三十日屆滿，免補地價，但每年須按地段當時應課差餉租值之3%繳交經修訂地租。</p>	<p>該物業正在進行地基工程。</p>	<p>416,000,000 港元 (100% 權益)</p> <p>416,000,000 港元 (麗新發展集團應佔 100% 權益)</p>

- 附註：(1) 該物業之註冊業主為中利達有限公司，麗新發展擁有其中100%應佔權益。
- (2) 該物業受到一項日期為二零一零年七月十三日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之債權證及按揭所規限。
- (3) 假設該物業之建議發展項目全部完成，則其於二零一零年五月三十一日之估計總發展價值將約為819,000,000港元。
- (4) 麗新發展集團表示，建議發展項目之總建築成本約為248,000,000港元，而於估值日之總未付建築成本約為243,500,000港元。
- (5) 該物業現座落茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱圖之「住宅(戊類)」地帶。

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
23. 香港灣仔 活道28號 (前稱為活道16-34 號)	該物業包括一個面積約 1,235.80平方米(13,302 平方呎)之大體梯形地 盤。	該物業正在進行上蓋工 程。	1,560,000,000 港元 (100% 權益)
內地段第1337號A 分段第1、2、3、4、 5及6小分段及餘 段、內地段第1337 號B分段第1小分 段及餘段及內地段 第1337號E分段及 餘段	該物業擬發展為一幢綜 合商住大樓，總建築面 積約為13,292.34平方 米(143,079平方呎)。 建議發展項目計劃於二 零一一年第三季完成。 內地段第1337號乃根 據政府租契向政府取得 而持有，由一八九四年 一月一日起計為期999 年，該地段每年須繳交 地租156港元。		780,000,000 港元 (麗新發展集團應佔 50% 權益)

- 附註：(1) 該物業之註冊業主為耀沛有限公司，麗新發展擁有其中50%應佔權益。
- (2) 該物業活道20-34號受到一項日期為二零零六年十二月二十七日以三井住友銀行(作為代理)為受益人之債權證及按揭所規限。
- (3) 該物業活道20-34號受到一項日期為二零零七年九月二十一日以三井住友銀行(作為代理)為受益人之債權證及按揭補充本所規限。
- (4) 除活道18號4樓外，該物業活道16及18號受到一項日期為二零零七年九月二十八日以三井住友銀行(作為代理)為受益人之按揭所規限。
- (5) 活道18號4樓外受到一項日期為二零零九年三月二十三日以三井住友銀行(作為代理)為受益人之按揭所規限。
- (6) 假設該物業之建議發展項目全部完成，則其於二零一零年五月三十日之估計總發展價值將約為2,180,000,000港元。
- (7) 麗新發展集團表示，建議發展項目之總發展成本約為365,000,000港元，而於估值日之總未付建築成本約為231,000,000港元。
- (8) 該物業現座落灣仔分區計劃大綱圖之「商業/住宅」地帶。

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
24. 香港中環 干諾道中3號	該物業包括一個面積約 1,390平方米(14,962平 方呎)之長方形地盤。	該物業正在進行上蓋 工程。	3,430,000,000 港元 (100% 權益)
內地段第 8736 號	該物業擬發展為一幢 27 層高辦公大樓及銀行大 堂，建於一個 4 層高提 供 39 個車位及機械設 施之地庫之上。建議發 展項目計劃於二零一二 年第一季完成。		1,715,000,000 港元 (麗新發展集團應佔 50% 權益)
	建議發展項目(不包括 車位)之總建築面積 約為 21,290.79 平方米 (229,174 平方呎)。		
	該物業乃根據換地條 件第 UB12058 號向 政府取得而持有，由 一九八九年六月二十八 日起至二零四七年六月 三十日屆滿，每年須按 地段當時應課差餉租值 之 3% 繳交地租。		

- 附註：(1) 該物業之註冊業主為華力達有限公司，麗新發展擁有其中 50% 應佔權益。
- (2) 該物業受到一項日期為二零零九年十二月十日以中國建設銀行股份有限公司香港分行為受益人之按揭所規限。
- (3) 假設該物業之建議發展項目全部完成，則其於二零一零年五月三十一日之估計總發展價值將約為 5,190,000,000 港元。
- (4) 麗新發展集團表示，建議發展項目之總發展成本約為 991,000,000 港元，而於估值日之總未付建築成本約為 816,000,000 港元。
- (5) 該物業現座落中區分區計劃大綱圖之「商業」地帶。

第五類 — 麗新發展集團在香港持作業主自用之物業權益

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
25. 香港半山梅道5及7號梅苑2座18樓及19樓及梅苑1座及2座地下第60及67號車位	梅苑2座為一幢設有中央冷氣系統之27層高住宅樓宇，建於一個3層停車場／康樂平台之上，於一九九二年落成。	該物業由麗新發展集團估用。	157,000,000 港元 (100% 權益)
內地段第1772號及其增批部份第2,480份之70份	該物業包括兩個各位於該大廈18及19樓之住宅單位，總建築面積約為630.43平方米(6,786平方呎)。		157,000,000 港元 (麗新發展集團應佔 100% 權益)
	該物業亦包括位於該發展項目地下之兩個私家車車位。		
	內地段第1772號及其增批部份乃分別根據政府租契及增批條件第6018號向政府取得而持有，由一九零七年四月八日起計為期75年，可續期75年，該地段每年須繳交地租140,400港元。		

附註：(1) 該物業之註冊業主為港嶽有限公司，麗新發展擁有其中100%應佔權益。

(2) 該物業現座落半山區西部分區計劃大綱圖之「住宅(乙類)」地帶。

			於二零二零年 五月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
26. 香港九龍油麻地茂林街16-18號茂林商業大廈2樓	茂林商業大廈為一幢13層高(包括閣樓)之綜合商業/辦公室樓宇,於一九八七年落成。	該物業由麗新發展集團估用。	3,100,000 港元 (100% 權益)
九龍內地段第8892號216份之18份	該物業包括該大廈2樓之辦公室,實用面積約為100.24平方米(1,079平方呎)。		3,100,000 港元 (麗新發展集團應佔 100% 權益)
	九龍內地段第8892號乃根據政府租契向政府取得而持有,由一八八八年十二月二十五日起計為期150年,該地段每年須繳交地租126港元。		

附註：(1) 該物業之註冊業主為富麗華酒店企業有限公司，麗新發展擁有其中100%應佔權益。

(2) 該物業現座落油麻地分區計劃大綱圖之「商業」地帶。

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
27. 香港堅尼地城皇后大道西490號新安大廈1樓O室(包括1樓平台部份)	新安大廈為一幢14層高之綜合商住大廈，於一九六五年落成。	該物業由麗新發展集團估用。	2,600,000 港元 (100% 權益)
內地段第834號B分段第2小分段餘段237份之1份	該物業包括位於該大廈1樓之住宅單位，實用面積約為48.31平方米(520平方呎)，連面積約4.83平方米(52平方呎)之平台。		2,600,000 港元 (麗新發展集團應佔100% 權益)
	內地段第834號乃根據政府租契向政府取得而持有，由一八六四年十二月二十六日起計為期986年，該地段每年須繳交地租38港元。		

- 附註：(1) 該物業之註冊業主為富麗華酒店企業有限公司，麗新發展擁有其中100%應佔權益。
- (2) 該物業現座落西營盤及上環分區計劃大綱圖之「住宅(甲類)7」地帶。

第六類 — 麗新發展集團在香港持作自營之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
28. 香港淺水灣 淺水灣道37號會所 鄉郊建屋地段第 410號2,667份之 20份	「淺水灣道37號」為一個豪華住宅發展項目，包括3座住宅樓宇，附設泊車及康樂設施，於一九九四年落成。	該物業由發展項目之住客使用。	無商業價值 (100%權益)
	該物業包括位於五層高發展項目平台之上之會所。該物業主要容納兩個壁球場、一間桌球室、兩間兒童遊樂室、一個健體器械房間、一間活動室、兩個更衣室連同廁所及儲物室。		無商業價值 (麗新發展集團應佔 100%權益)
	該物業之實用面積約為1,800平方米(19,375平方呎)，以及天台花園約為200平方米(2,153平方呎)。		
	該物業亦包括位於平台層之一個網球場及一個游泳池，總面積約為1,364.83平方米(14,691平方呎)。		
	鄉郊建屋地段第410號乃根據政府租契向政府取得而持有，由一九三八年六月二十日起計為期75年，可續期75年，該地段每年須繳交地租766港元。		

附註：(1) 該物業之註冊業主為 Leading Delight Limited，麗新發展擁有其中100%應佔權益。

(2) 該物業現座落壽臣山及淺水灣分區計劃大綱圖之「住宅(乙類)」地帶。

第七類 — 麗新發展集團在越南持作自營之物業權益

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
29. Caravelle Hotel, 19 Lam Son Square, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam	<p>該物業包括位於胡志明市中心一塊平坦之街角地盤，面積約為2,612.00平方米(28,116平方呎)。現時座落於該物業的是兩間酒店樓宇 — 原有之 Caravelle Hotel 及一間較近期興建之酒店。</p> <p>原有之 Caravelle Hotel 為一間10層高之酒店，於一九五九年落成，經過翻新，改為提供24個服務式住宅單位、8個套房、另設行政人員辦公室、餐廳及娛樂設施，建築面積約為8,436.00平方米(90,805平方呎)。</p> <p>該較近期興建之酒店高24層，於一九九八年落成，提供303間客房，設有餐廳、康樂及後勤設施以及活動室，建築面積約為26,702.00平方米(287,420平方呎)。</p> <p>該物業根據一項土地使用權持有，年期至二零四零年十月八日屆滿。</p>	該物業作為酒店經營。	<p>522,600,000 港元 (100% 權益)</p> <p>135,928,260 港元 (麗新發展集團應佔 26.01% 權益)</p>

附註：(1) 吾等已獲提供Hogan Lovells International LLP(一家在越南持牌經營之外國律師行)發出之法律意見。該法律意見(其中包括)指明以下各項：

- (a) 使用該物業土地之權利由Chains Caravelle Hotel Joint Venture Company Limited(「Caravelle」)根據於一九九八年七月二十八日發出之土地使用權證持有，由一九九二年十月八日起至二零四零年十月八日止為期48年。該物業之構築物由Caravelle擁有。

- (b) Caravelle是根據於一九九二年十月八日發出之投資牌照433/GP號註冊成立之合營企業公司，並由Glynhill Investments (Vietnam) Pte Ltd (「GIV」)擁有51%，Saigon Tourist Corporation (「Saigon」)，(越方擁有人)擁有49%權益。
 - (c) 根據於一九九二年三月二十五日訂立之合營企業合同，Caravelle之經營年期由一九九二年十月八日之投資牌照433/GP號所發出日期起計為期48年。
 - (d) Caravelle之所有固定資產須於二零四零年十月八日(合營企業合同所指之經營年期屆滿日期)後不予補償轉讓予Saigon。
 - (e) 土地使用權及該物業已由Caravelle根據日期為二零零五年六月二十八日之第16070號合同抵押予Bank for Investment and Development of Vietnam – Transaction Centre II。
- (2) 麗新發展擁有GIV 51%權益。
- (3) 根據 貴公司及麗新製衣之特定指示，吾等在對該物業進行估值時，假定該物業可在市場上自由出售，以及所有權可轉讓予他人。

D. 豐德麗集團房地產權益之估值報告

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯於二零一零年八月三十日就豐德麗集團之物業權益估值發出之函件全文，乃編製以供載入本通函：



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對豐德麗控股有限公司(下稱「豐德麗」)及其附屬公司(下文統稱「豐德麗集團」)於香港及澳門持有之多項物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及查冊，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二零一零年五月三十一日(「估值日」)之市值之意見，以供刊發公眾通函之用。

吾等對各項物業權益之估值，乃吾等對其市值之意見。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物業之估計價值」。

市值乃賣方在市場上合理取得之最高價格，亦為買方在市場上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、合資經營、管理協議、與出售有關之人士所授予之特殊代價或優惠，或任何特別估值之因素)令估計價格增加或減少。評估物業之市值，不會考慮買賣成本，亦不會將任何有關稅項抵銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)，並遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章之規定而編製。

於達致吾等之估值意見時，吾等已參考市場上可獲得之銷售證據，對所有物業權益進行估值，假設物業將於銷售完成時可騰空交出。就位於澳門之第四類物業權益而言，吾等已假設物業權益將按照土地工務運輸局於二零零六年十一月二十二日發出之函件所述之基本條款開發而對物業權益進行估值。吾等已假設方案之一切所需批准已在並無繁重條件或限制下向相關政府主管部門取得。於達致吾等之估值意見時，吾等已採納直接比較法，參考市場之現有可資比較交易，並已考慮完成建議發展項目將耗用之建築成本，以反映項目之預期質素。

吾等並無獲提供有關物業權益之任何業權文件，惟已安排就第一類及第二類物業向香港土地註冊處進行查冊，並就第三類及第四類物業向澳門物業登記局進行查冊。然而，吾等並未查閱文件正本，以核實所有權，或確定是否存在香港土地註冊處及澳門物業登記局所得副本內並無顯示之任何其後修訂。吾等概不就吾等對該等資料作出之任何詮釋承擔責任，因為此乃閣下法律顧問之責任範圍。

對位於澳門之第三類及第四類物業權益進行估值時，吾等已假設物業權益之業主擁有可在整段有關獲授之未屆滿年期內自由且不受干擾地使用及轉讓物業權益之權利。於年期屆滿後，政府租契可申請在支付相等於現行地租10倍之固定地價後續期額外10年，惟獲批地人須已(a)遵守政府地契；及(b)繳清年度地租。批地年期可續期至二零四九年十二月十九日為止。

吾等在很大程度上依賴豐德麗集團所提供之資料。吾等無理由懷疑豐德麗集團提供予吾等對估值關係重大之資料之真確性，並接納吾等就規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展方案、地盤及建築面積等事宜及一切其他相關事宜而獲提供之意見。吾等並無核實該等資料之真確性，吾等亦依賴豐德麗集團確認如此提供之資料並無遺漏重要事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解。估值證書所載之尺寸、量度及面積均根據吾等所獲提供之文件及租約內所載資料而計算，故僅為約數。

吾等已視察第一類、第二類、第三類及第四類物業之外部，並在可能情況下視察物業之內部。然而，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測試。就第四類物業而言，吾等並無進行實地調查，確定土壤狀況及設施等是否適合其建議發展。吾等之估值乃假設此等方面令人滿意及在建設期間不會出現超出預期之額外開支或延誤而編製。吾等並無進行實地量度以核實第四類物業之地盤面積之正確性，吾等假設遞交予吾等之文件所示地盤面積均屬正確。

吾等之報告並無考慮任何物業所欠之任何抵押、按揭或款項。除另有說明外，吾等假設所有物業權益並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，所有本文所載金額均以港元（「港元」）列值。本報告所採納之匯率為估值日適用之匯率1港元兌1.03澳門元。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
九龍
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
麗新製衣國際有限公司
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

謹啟

二零一零年八月三十日

* 陳超國先生，特許產業測量師、MSc、FRICS、FHKIS、MCI Arb、RPS(GP)，自一九八七年六月起為合資格估值師，於香港物業估值方面擁有約二十五年經驗，於澳門物業估值方面擁有約二十年經驗。

估值概要

物業	於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值	豐德麗 集團 應佔權益	豐德麗集團應佔 於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
第一類 — 豐德麗集團在香港持有作為自用之物業權益			
1. 香港 鴨脷洲 海怡路18A 海怡半島 東翼商場 4樓、5樓及天台	70,000,000 港元	100%	70,000,000 港元
	小計		70,000,000 港元
第二類 — 豐德麗集團在香港持有作為出售之物業權益			
2. 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
3. 香港新界 元朗 橫洲路16號 福達工業大廈 10樓之儲物室	25,000 港元	100%	25,000 港元
4. 香港新界 元朗 橫洲路16號 福達工業大廈 10樓之公共地方	無商業價值	100%	無商業價值
	小計		25,000 港元

物業	於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值	豐德麗 集團 應佔權益	豐德麗集團應佔 於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
第三類 — 豐德麗集團在澳門持有作為自用之物業權益			
5. 澳門孫逸仙大馬路 「壹號廣場」 3座25樓B室	20,400,000 港元	100%	20,400,000 港元
小計	20,400,000 港元		20,400,000 港元
第四類 — 豐德麗集團在澳門持有作為未來發展之物業權益			
6. 澳門路氹填海區 G300、G310及G400地段	3,779,000,000 港元	40%	1,511,600,000 港元
小計	3,779,000,000 港元		1,511,600,000 港元
總計	3,869,425,000 港元		1,602,025,000 港元

估值證書

第一類 — 豐德麗集團在香港持有作為自用之物業權益

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
1. 香港 鴨脷洲 海怡路18A 海怡半島 東翼商場 4樓、5樓及 天台	海怡半島為大型住宅發展項目，包括住宅樓宇合共34幢，附設商業及泊車設施。	該物業現為空置。	70,000,000 港元 (100% 權益)
	海怡半島東翼商場為一幢6層高購物／消閒綜合建築物，建於兩層高停車場地庫之上，於一九九四年前後落成。		70,000,000 港元 (豐德麗集團應佔 100% 權益)
鴨脷洲內地段 第121號餘段 168,000份之 202份	該物業主要包括位於4樓及5樓之活動室，總實用面積約為2,016.54平方米(21,706平方呎)，及面積約1,077.02平方米(11,593平方呎)之平台及天台。		
	鴨脷洲內地段第121號乃根據換地條件第11998號向政府取得而持有，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。該地段由一九九七年七月一日起每年應付地租相當於地段當時應課差餉租值之3%。		

- 附註：(1) 該物業之註冊業主為 Kaleidoscope International Limited，當中豐德麗擁有100%權益。
- (2) 該物業受到一項以星展銀行(香港)有限公司為受益人之按揭所規限，作為一般銀行融資之抵押。
- (3) 該物業現座落香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖之「商業」地帶。

第二類 — 豐德麗集團在香港持有作為出售之物業權益

				於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情		
2. 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	福達工業大廈為一幢14層高之工業大廈，於一九七八年落成。	該物業現為 空置。		無商業價值 (100%權益)
元朗市地段 第221號 1,188份之3份	該物業包括位於該發展項目地下共三個車位。 元朗市地段第221號乃根據新批地契第2326號向政府取得而持有，年期至一九九七年六月二十七日屆滿，並已於屆滿時續期至二零四七年六月三十日屆滿，免補地價，但須自續期日期起計每年按地段當時應課差餉租值之3%繳交經修訂地租。			無商業價值 (豐德麗集團應佔 100%權益)

附註：(1) 該物業之註冊業主為弘亮有限公司，當中豐德麗擁有100%權益。

(2) 該物業現座落元朗分區計劃大綱圖之「住宅(戊類)」地帶。

(3) 根據於一九八五年六月二十一日登記之補充大廈公契，該物業指定為公共泊車用途。

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值	
物業	概況及年期	估用詳情		
3. 香港 新界 元朗 橫洲路16號 福達工業大廈 10樓之 儲物室	福達工業大廈為一幢14層高之工業大廈，於一九七八年落成。	該物業現為空置。	25,000 港元 (100% 權益)	
元朗市地段 第221號60份 之1份及 1,188份之 60份	該物業包括位於大廈內10樓一個儲物室，實用面積約為7.62平方米(82平方呎)。	元朗市地段第221號乃根據新批地契第2326號向政府取得而持有，年期至一九九七年六月二十七日屆滿，並已於屆滿時續期至二零四七年六月三十日屆滿，免補地價，但須自續期日期起計每年按地段當時應課差餉租值之3%繳交經修訂地租。	25,000 港元 (豐德麗集團 應佔100% 權益)	

附註：(1) 該物業之註冊業主為弘亮有限公司，當中豐德麗擁有100%權益。

(2) 該物業現座落元朗分區計劃大綱圖之「住宅(戊類)」地帶。

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值	
物業	概況及年期	估用詳情		
4. 香港 新界 元朗 橫洲路16號 福達工業大廈 10樓之 公共地方	福達工業大廈為一幢14層高之工業大廈，於一九七八年落成。	該物業現為空置。	無商業價值 (100% 權益)	
元朗市地段 第221號60份 之1份及 1,188份之 60份	該物業包括位於大廈內10樓多處公共使用地方，總實用面積約為123.56平方米(1,330平方呎)。		無商業價值 (豐德麗集團應佔 100% 權益)	
	元朗市地段第221號乃根據新批地契第2326號向政府取得而持有，年期至一九九七年六月二十七日屆滿，並已於屆滿時續期至二零四七年六月三十日屆滿，免補地價，但須自續期日期起計每年按地段當時應課差餉租值之3%繳交經修訂地租。			

附註：(1) 該物業之註冊業主為弘亮有限公司，當中豐德麗擁有100%權益。

(2) 該物業現座落元朗分區計劃大綱圖之「住宅(戊類)」地帶。

第三類 — 豐德麗集團在澳門持有作為自用之物業權益

			於二零一零年 五月三十一日 現況下之資本值
物業	概況及年期	估用詳情	
5. 澳門孫逸仙大馬路「壹號廣場」3座25樓B室	該物業包括壹號湖畔3座25樓之一個住宅單位。該物業於二零零九年底落成。	該物業現為空置。	20,400,000 港元 (100% 權益)
	該物業之建築面積約為 279.26 平方米 (3,006 平方呎)。		20,400,000 港元 (豐德麗集團應佔 100% 權益)
	該物業按政府租賃批地持有，由二零零六年六月七日起計為期二十五年，可另續期至二零四九年十二月十九日止。		

附註：(1) 根據吾等最近進行之業權查冊，該物業之現有註冊業主 Propiedades Sub F, S.A.。該物業受日期為二零零六年十一月三十日買賣協議限制，而該物業之買方為青威有限公司，當中豐德麗擁有 100% 權益。

(2) 根據豐德麗集團提供之資料，該物業之購買價已於二零零九年八月由豐德麗全數支付，而該物業正在辦理轉讓手續。

(3) 吾等最近進行業權查冊時，吾等注意到該物業並無獲登記任何重大產權負擔。

第四類 — 豐德麗集團在澳門持有作為未來發展之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年
			五月三十一日 現況下之資本值
6. 澳門 路氹填海區 G300、G310及 G400地段	該物業包括澳門路氹城新近填海區之一幅土地，可發展地盤面積為130,789平方米(1,407,813平方呎)。	該物業現為空置。	3,779,000,000 港元 (100% 權益)
	根據澳門政府土地工務運輸局於二零零六年十一月二十二日發出之函件，該物業計劃發展成全面娛樂發展項目，包括一間五星級酒店、一間三星級公寓式酒店、一座電影城(電影製作設施)連同多種配套設施。建築面積之分佈如下：		1,511,600,000 港元 (豐德麗集團應佔 40% 權益)
	用途	建築面積 (平方米)	
	五星級酒店	80,000	
	三星級公寓式酒店	180,000	
	電影城(電影製作設施)	80,000	
	小計	340,000	
	停車場(五星級酒店)	6,821	
	停車場(三星級公寓式酒店)	12,814	
	停車場(電影城 (電影製作設施))	29,756	
	露天範圍(五星級酒店)	12,085	
	露天範圍 (三星級公寓式酒店)	16,094	
	露天範圍(電影城 (電影製作設施))	26,773	
	該物業按政府租賃批地持有，由二零零一年十月十七日起計為期二十五年，可另續期至二零四九年十二月十九日為止。		

- 附註：(1) 該物業之註冊業主為東亞衛視有限公司，當中豐德麗擁有40%實際權益。
- (2) 吾等最近進行業權查冊時，吾等注意到該物業並無獲登記任何重大產權負擔。
- (3) 根據二零零一年十月十七日公報第100/2001號，該物業可發展作一個附設旅遊及娛樂設施之電影城(電影製作設施)，其總建築面積約為144,650平方米(1,557,013平方呎)。
- (4) 根據澳門政府土地工務運輸局於二零零六年十一月二十二日發出之函件內提供有關該物業租契修訂之基本條款，上述租契修訂允許進行建議發展項目，惟須向澳門政府支付地價。該建議已獲接納，而適用地價亦已支付，惟鑒於下文附註5所討論之進一步申請，修訂仍未正式刊憲。於二零零六年十一月二十二日函件所述之該物業發展及用途如下：

地盤面積：	130,789平方米	
用途：	一綜合項目，包括一幢五星級酒店、一幢三星級公寓式酒店、一座電影城(電影製作設施)及旅遊娛樂配套設施	
建築面積：	五星級酒店	80,000平方米
	三星級公寓式酒店	180,000平方米
	電影城(電影製作設施)	80,000平方米
	小計	340,000平方米
	停車場(五星級酒店)	6,821平方米
	停車場(三星級公寓式酒店)	12,814平方米
	停車場(電影城(電影製作設施))	29,756平方米
	露天範圍(五星級酒店)	12,085平方米
	露天範圍(三星級公寓式酒店)	16,094平方米
	露天範圍(電影城(電影製作設施))	26,773平方米
年租：	於建築期間內：	
	2,615,780.00 澳門元	每平方米20.00 澳門元
	於建築完成後：	
	4,225,044.00 澳門元	
	五星級酒店	每平方米15.00 澳門元
	三星級公寓式酒店	每平方米10.00 澳門元
	電影城(電影製作設施)	每平方米6.00 澳門元
	停車場(五星級酒店)	每平方米10.00 澳門元
	停車場(三星級公寓式酒店)	每平方米7.50 澳門元
	停車場(電影城(電影製作設施))	每平方米6.00 澳門元
	露天範圍(五星級酒店)	每平方米10.00 澳門元
	露天範圍(三星級公寓式酒店)	每平方米7.50 澳門元
	露天範圍(電影城(電影製作設施))	每平方米6.00 澳門元
建築契諾期：	由二零零七年四月十七日起計四年	

- (5) 根據豐德麗提供之資料，於二零零七年三月提出土地批授修訂之新申請，涉及將批准建築面積增加至560,000平方米(約6,027,840平方呎)，澳門政府於二零零八年九月最終就此發出修訂之指示性要約，指出其準備允許560,000平方米之發展項目之建設。指示性要約於二零零八年十月獲接納，惟修訂尚未獲提出可予接受及於短期內刊憲之正式要約。於二零零九年一月，澳門政府致函物業業主，要求有關較廣泛項目發展之進一步資料，根據豐德麗，至今該要求仍未獲實質回應，惟豐德麗之附屬公司及其合營夥伴已於二零一零年五月分別向澳門政府提交回應。於二零零九年十月，豐德麗之附屬公司向其合營夥伴New Cotai, LLC及其他人士展開訴訟，理由眾多，包括導致妨礙及延遲物業業主之土地批授修訂申請。鑒於此等事宜，尤其是與訴訟有關之固有不確定性，吾等認為上文附註4所述澳門政府於二零零六年十一月二十二日發出之函件為該物業估值較適當及審慎之基準。
- (6) 根據豐德麗提供之資料，於估值日，已就該物業之地基工程及相關費用產生總建築成本577,000,000港元。
- (7) 於吾等進行估值時，吾等假設該物業之建議發展項目符合現有政府租契及其任何修訂之規定，以及所有其他法定規定，而所有地價(如有)已正式支付予澳門政府。

1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定提供有關本公司之資料。董事共同及個別就本通函所載資料之準確性承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等深知、所悉及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦概無遺漏任何其他事項，致令本通函所載之任何陳述或本文件產生誤導。

2. 董事權益之披露

於最後可行日期，下列本公司董事及行政總裁於以下本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券之好倉及淡倉中擁有或被視為擁有權益而(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該規定提及之登記冊（「登記冊」）中；或(c)根據本公司採納之董事及指定僱員進行證券交易之守則（「證券守則」）規定須知會本公司及聯交所：

(a) 本公司

董事姓名	於本公司股份之好倉			身份	總數	百分比
	個人權益	家族權益	公司權益			
林建岳	124,644,319	無	484,991,750 (附註)	實益擁有人	609,636,069	37.69%
林建名	5,008,263	無	無	實益擁有人	5,008,263	0.31%
余寶珠	4,127,625	無	484,991,750 (附註)	實益擁有人	489,119,375	30.24%
林孝賢	60,623,968	無	無	實益擁有人	60,623,968	3.75%
趙維	199,600	無	無	實益擁有人	199,600	0.01%

附註：

由於林建岳先生及余寶珠女士分別擁有善晴有限公司已發行股本之50%權益，而善晴有限公司直接擁有484,991,750股本公司股份，故林建岳先生及余寶珠女士均被視為分別擁有484,991,750股本公司股份之權益。

(b) 相聯法團

(i) 麗新發展有限公司(「麗新發展」)

董事姓名	個人權益	家族權益	於麗新發展股份之好倉		身份	總數	百分比
			公司權益	其他權益			
林建岳	10,099,585	無	6,792,869,192 (附註)	無	實益擁有人/ 受控制公司擁有人	6,802,968,777	48.04%
余寶珠	633,400	無	無	無	實益擁有人	633,400	0.004%
趙維	195,500	無	無	無	實益擁有人	195,500	0.001%

附註：

本公司及其全資附屬公司實益擁有1,592,869,192股麗新發展股份，佔麗新發展已發行股本約11.25%。根據股份交換協議，本公司已同意接納轉讓豐德麗於麗新發展已發行股本中5,200,000,000股股份之間接權益，因而令本公司於麗新發展之權益由1,592,869,192股股份(約11.25%)增加至6,792,869,192股股份(約47.97%)。

因此，林建岳先生由於擁有本公司已發行股本中約37.69%權益而被視為擁有6,792,869,192股麗新發展股份之權益。

(ii) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)

董事姓名	個人權益	家族權益	於豐德麗股份之好倉		身份	總數	百分比
			公司權益	其他權益			
林建岳	2,794,443	無	447,604,186 (附註1)	1,889,507 (附註2)	實益擁有人/ 受控制公司擁有人	452,288,136	36.45%
林孝賢	2,794,443	無	無	1,889,507 (附註2)	實益擁有人	4,683,950	0.38%
梁焯然	無	無	無	2,535,620 (附註2)	實益擁有人	2,535,620	0.20%

附註：

- (1) 本公司及其全資附屬公司實益擁有1,592,869,192股麗新發展股份，佔麗新發展已發行股本約11.25%。根據股份交換協議，本公司已同意接納轉讓豐德麗於麗新發展已發行股本中5,200,000,000股股份之間接權益，因而令本公司於麗新發展之權益由1,592,869,192股股份(約11.25%)增加至6,792,869,192股股份(約47.97%)。由於麗新發展擁有豐德麗已發行股本中447,604,186股股份(約36.08%)，故本公司由於其於麗新發展已發行股本中約47.97%權益(於完成時)而被視為於該等股份中擁有權益。

因此，由於林建岳先生擁有本公司及麗新發展已發行股本中之權益而被視為擁有豐德麗已發行股本中擁有36.08%權益。

- (2) 豐德麗於二零零五年十二月二十三日採納一項購股權計劃，由二零零六年一月五日起生效。該計劃將自其生效日期起計10年內維持有效。於最後可行日期尚未行使之購股權詳情載列如下：

董事姓名	授出日期	尚未行使購股		每股認購價
		權數目	購股權行使期	
林建岳	24/02/2006	<u>1,889,507</u>	01/01/2010至 31/12/2010	4.68 港元
林孝賢	24/02/2006	<u>1,889,507</u>	01/01/2010至 31/12/2010	4.68 港元
梁焯然	20/02/2008	1,267,810	01/01/2010至 31/12/2010	6.18 港元
	20/02/2008	1,267,810	01/01/2011至 31/12/2011	6.52 港元
		<u>2,535,620</u>		

(iii) 麗豐控股有限公司(「麗豐」)

董事姓名	個人權益	家族權益	於麗豐股份之好倉		身份	總數	百分比
			公司權益	其他權益			
林建岳	無	無	3,265,688,037 (附註1)	無	受控制公司 擁有人	3,265,688,037	40.58%
譚建文	無	無	無	10,000,000 (附註2)	實益擁有人	10,000,000	0.12%

附註：

- (1) 由於麗豐交易於最後可行日期尚未完成，本公司及其全資附屬公司仍然實益擁有3,265,688,037股麗豐股份(約40.58%)。另一方面，由於本公司被視為於豐德麗已發行股本中擁有36.08%權益(請參閱本附錄第2(b)(ii)段附註1)，而豐德麗已同意根據股份交換協議接納轉讓本公司於3,265,688,037股麗豐股份(約40.58%)之直接及間接權益，故本公司亦由於於麗新發展及豐德麗之視作擁有權益而被視為於麗豐擁有40.58%權益。

因此，由於林建岳先生擁有本公司已發行股本中約37.69%權益而被視為擁有麗豐已發行股本中擁有40.58%權益。

- (2) 麗豐於二零零三年八月二十一日採納一項購股權計劃，該計劃將自其生效日期起計10年內維持有效。於最後可行日期尚未行使之購股權詳情載列如下：

董事姓名	授出日期	尚未行使		每股認購價
		購股權數目	購股權行使期	
譚建文	09/01/2007	10,000,000	01/01/2010 至 31/12/2010	0.75 港元
		<u>10,000,000</u>		

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事或行政總裁或彼等各自之聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券之好倉及淡倉中擁有或被視為擁有權益而須知會本公司及聯交所或須記錄於前文所提及之登記冊中。

3. 主要股東及其他人士權益

就董事及本公司行政總裁所知，於最後可行日期，下列人士(其中包括本公司董事及行政總裁)於以下本公司股份及相關股份之好倉中擁有權益，而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露，或登記於根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置之登記冊中：

名稱	身份	於本公司股份之好倉		
		權益性質	股數	百分比
林建岳(附註1)	實益擁有人	個人及公司	609,636,069 (附註2)	37.69%
余寶珠(附註1)	實益擁有人	個人及公司	489,119,375 (附註2)	30.24%
善晴有限公司	實益擁有人	公司	484,991,750 (附註2)	29.99%
余卓兒	實益擁有人	個人	166,000,000 (附註3)	10.26%
余少玉	實益擁有人	個人	166,000,000 (附註3)	10.26%

附註：

- (1) 本公司之董事林建岳先生及余寶珠女士亦為善晴有限公司之董事。
- (2) 由於林建岳先生及余寶珠女士分別擁有善晴有限公司已發行股本之50%權益，而善晴有限公司直接擁有484,991,750股本公司股份，故林建岳先生及余寶珠女士均被視為分別擁有484,991,750股本公司股份之權益。
- (3) 由於余卓兒先生及余少玉女士共同持有同一批166,000,000股股份，故兩人均被視為對所有共同持有之股份擁有權益。

除上文所披露外，於最後可行日期，概無人士(董事除外)擁有於股份或相關股份之任何權益或淡倉，而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露，或記錄於根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置之登記冊中。

於最後可行日期，就本公司董事及行政總裁所知，下列人士(本公司董事或行政總裁除外)直接或間接擁有可於所有情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本(包括涉及該等股本之任何購股權)面值10%或以上權益：

本集團成員公司名稱	股東名稱	所持有之
		已發行股本 百分比
志聯布廠有限公司	Cheeryland Developments Limited	24.5%
	成福織造廠有限公司	10%
萬量有限公司	Town Champion Limited	50%

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事或行政總裁知悉有任何其他人士在本公司股份或股本衍生工具之相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於所有情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本(包括涉及該等股本之任何購股權)面值10%或以上權益。

4. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司及／或其任何附屬公司訂立或擬訂立服務合約（並非於一年內在免付賠償（法定賠償除外）由本集團相關成員而終止之合約）。

5. 董事於資產之權益

除本附錄第2(b)段所披露之董事於麗新發展、豐德麗及麗豐之股權外（及彼等因此於該等交易持有之間接權益外），於最後可行日期，概無董事於自二零零九年七月三十一日（即本集團最近刊發之經審核賬目編製之日期）以來本集團任何成員公司所購買或出售或租用之任何資產，或本集團任何成員公司擬購買或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 董事之合約權益

除屬林氏家族成員之董事於該等交易之權益外，於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立於該日仍然存續並對本集團業務而言至為重要之任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，根據上市規則，下列董事被視為於直接或間接與本集團之業務競爭或可能競爭之業務中擁有權益：

林建名先生、林建岳先生、林建康先生、林孝賢先生、余寶珠女士及趙維先生於香港及中國從事物業投資及發展之業務之公司持有權益及／或擔任董事。

由於董事會乃獨立於上述公司之董事會及上述公司董事概無控制董事會之權力，故本集團可獨立於該等公司之業務及按公平原則經營本身之業務。

8. 訴訟

於最後可行日期，據董事所知，本公司或其任何附屬公司並無涉及任何重要訴訟或申索，而本公司或其任何附屬公司亦無任何待決或面臨重要訴訟或申索。

9. 專家

(a) 以下為於本通函提供意見或建議之專家資格：

名稱	資格
浩德融資	根據證券及期貨條例獲准從事第4、6及9類(就證券、機構融資及資產管理提供意見)受規管活動之持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
萊坊	獨立物業估值師
第一太平戴維斯	獨立物業估值師
上海錦天城律師事務所	中國法律顧問
通商律師事務所	中國法律顧問
Hogan Lovells International LLP	越南法律顧問

(b) 於最後可行日期，浩德融資、安永會計師事務所、萊坊、第一太平戴維斯、上海錦天城律師事務所、通商律師事務所或Hogan Lovells International LLP概無擁有本集團任何成員公司之任何股份權益，或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可合法執行)。

- (c) 於最後可行日期，浩德融資、安永會計師事務所、萊坊、第一太平戴維斯、上海錦天城律師事務所、通商律師事務所或Hogan Lovells International LLP概無於自二零零九年七月三十一日(即本集團最近刊發之經審核財務報表之編製日期)以來本集團任何成員公司所購買或出售或租用之任何資產，或本集團任何成員公司擬購買或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (d) 浩德融資、安永會計師事務所、萊坊、第一太平戴維斯、上海錦天城律師事務所、通商律師事務所及Hogan Lovells International LLP各自已就其載於本通函之估值證書、報告及函件之刊發發出同意書，同意按現時之格式及內容轉載其函件，且迄今並無撤回其同意書。

10. 重大合約

除股份交換協議外，概無本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內訂立任何屬於或可能屬於重大之合約(並非於本集團一般業務過程中訂立之合約)。

11. 股東特別大會上進行投票

根據上市規則第13.39(4)條，就提呈大會表決之決議案進行之投票將以投票方式表決。根據本公司組織章程細則，除非上市規則或任何其他適用法例規定以投票表決方式表決，否則於任何本公司之股東大會上，決議案須以舉手方式表決，惟於宣佈以舉手方式所得表決結果之前或當時或撤回任何其他以投票方式表決要求時，以下人士要求以投票方式表決則除外：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 至少三名當時於大會上有權投票並親身出席之股東或受委代表；或
- (iii) 任何一名或多名親身出席之股東或受委代表，而其擁有之總投票權須不少於全部有權於大會上投票之股東總投權之十分之一；或

- (iv) 任何一名或多名親身出席之股東或受委代表，而由其持有附帶權利可於大會投票之本公司股份之已繳股款，合共相等於附帶該項權利之所有股份之已繳股款總額不少於十分之一。

作為股東受委代表之人士(或股東如為公司，則其正式授權代表)所提出之要求，均視作等同股東所提出之要求。

以投票方式進行表決時，每名親身出席之股東或受委代表(或股東如為公司，則其正式授權代表)將就其持有人之每股已繳足股份擁有一票投票權。

本公司將刊發公佈通知其股東有關以投票方式表決之結果。

12. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處及總辦事處位於香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東二十八號金鐘滙中心二十六樓。
- (c) 本公司之秘書為吳順強先生，彼為新加坡之出庭代訟人及律師，及香港、英國及威爾斯律師。彼持有香港有效執業證書。
- (d) 本通函之中、英文本如有歧義，一概以英文本為準。

13. 備查文件

下列文件之副本將於本通函刊發日期起至股東特別大會日期止任何營業日正常辦公時間內，於香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓可供查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 股份交換協議；
- (c) 本公司章程大綱及細則；
- (d) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第22至23頁；
- (e) 浩德融資函件，其全文載於本通函第24至48頁；
- (f) 安永會計師事務所就本集團之未經審核備考財務資料發出之報告，其全文載於本通函附錄二；
- (g) 萊坊及第一太平戴維斯分別編製之物業估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (h) 本集團截至二零零九年七月三十一日止兩個年度之年報；
- (i) 本附錄「專家」一節所述之書面同意書；
- (j) 上海錦天城律師事務所就麗豐集團於中國若干房地產權益而於二零一零年八月二十六日發出之法律意見；
- (k) 通商律師事務所就麗豐集團於中國若干房地產權益而於二零一零年八月二十六日發出之法律意見；及
- (l) Hogan Lovells International LLP 就麗新發展集團於越南若干房地產權益而於二零一零年八月二十五日發出之法律意見。

股東特別大會通告



麗新製衣

麗新製衣國際有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：191)

股東特別大會通告

茲通告麗新製衣國際有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年九月二十日(星期一)上午九時三十分假座香港金鐘道八十八號太古廣場香港 JW 萬豪酒店三樓一至三號宴會廳舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂(如許可))下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 確認、批准及追認本公司與豐德麗控股有限公司於二零一零年七月二十六日就麗新發展交易及麗豐交易(定義見於二零一零年八月三十日致本公司股東之通函，本通告亦為通函一部份)訂立之股份交換協議(「**股份交換協議**」)(其註有「A」字樣之副本已提交大會，並由大會主席簡簽以資識別)，以及股份交換協議項下擬進行之交易，及其簽立、履行及實行及其項下涉及之附帶事項；及
- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司親筆簽署、簽立、完成、交付及執行一切文件，或倘以印鑑簽立文件，則與本公司另一名董事共同簽立文件，以及進行一切彼或彼等認為必須、合適或權宜之行動、事宜及事項，以進行或履行股份交換協議及其項下涉及之任何附屬協議或文件項下擬進行之任何或所有交易，以及對股

股東特別大會通告

份交換協議及其項下涉及之任何附屬協議或文件之條款作出彼按其絕對酌情權認為適宜、適當或有需要且符合本公司利益之有關性質不屬重大之改動，並同意上述變動。」

承董事會命
麗新製衣國際有限公司
公司秘書
吳順強

香港，二零一零年八月三十日

註冊辦事處：

香港
九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及在會上投票之股東，均有權委派一位或多位受委代表出席，並於投票表決時代為投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格，連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘滙中心二十六樓，方為有效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票而不受任何限制。在此情況下，委任代表之文件將視為作廢論。
3. 倘為本公司任何股份之聯名登記持有人，任何一位該等聯名持有人均可就該等股份親身或委派代表出席股東特別大會及投票，不論其為親自或委派代表出席，猶如其乃唯一有權投票之人士。惟倘多於一位聯名持有人出席股東特別大會，不論其為親自或委派代表出席，則只有一位就該等股份而在本公司股東名冊內排名於首位之聯名持有人，方有權就該等股份投票。
4. 根據上市規則第13.39(4)條，就本通告上述事項之決議案進行之投票將以投票方式表決。根據本公司組織章程細則，除非上市規則或任何其他適用法例規定以投票表決方式表決，否則於任何本公司

股東特別大會通告

之股東大會上，決議案須以舉手方式表決，惟於宣佈以舉手方式所得表決結果之前或當時或撤回任何其他以投票方式表決要求時，以下人士要求以投票方式表決則除外：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 至少三名當時於大會上有權投票並親身出席之股東或受委代表；或
- (iii) 任何一名或多名親身出席之股東或受委代表，而其擁有之總投票權須不少於全部有權於大會上投票之股東總投票權之十分之一；或
- (iv) 任何一名或多名親身出席之股東或受委代表，而由其持有附帶權利可於大會投票之本公司股份之已繳股款，合共相等於附帶該項權利之所有股份之已繳股款總額不少於十分之一。