

# 此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或以其他方式轉讓名下所有麗豐控股有限公司之證券，應立即將本麗豐綜合文件及隨附之麗豐接納表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本麗豐綜合文件及隨附之麗豐接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本麗豐綜合文件及隨附之麗豐接納表格全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

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



## 麗新發展

麗新發展有限公司  
(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：488)

### Transtrend Holdings Limited

(於香港註冊成立之有限公司)



## 麗豐控股

麗豐控股有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1125)

### 綜合要約及回應文件

**滙豐代表要約人（麗新發展之全資附屬公司）提出無條件強制性全面現金要約，以收購麗豐全部已發行股份（麗新發展、要約人、豐德麗或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外）及註銷麗豐全部尚未行使之購股權**

麗新發展及要約人之財務顧問



滙豐

麗豐獨立董事委員會之獨立財務顧問



Gram Capital Limited  
嘉林資本有限公司

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

「滙豐函件」載於本麗豐綜合文件第9頁至23頁，當中載有（其中包括）麗豐要約之條款及條件之詳情。「麗豐董事會函件」載於本麗豐綜合文件第24頁至28頁。「麗豐獨立董事委員會函件」載於本麗豐綜合文件第29頁至31頁，當中載有其就麗豐要約向無利益關係之麗豐股東及麗豐購股權持有人提供之推薦建議。「麗豐獨立財務顧問函件」載於本麗豐綜合文件第32頁至43頁，當中載有其就麗豐要約向麗豐獨立董事委員會提供之意見及推薦建議。

麗豐要約之接納及結算程序載於本麗豐綜合文件「附錄一——麗豐要約之進一步條款」及隨附之麗豐接納表格。麗豐股份要約之接納書及麗豐購股權要約之接納書須於二零一八年九月十三日（星期四）下午四時正（或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期）前分別送抵過戶登記處及麗豐公司秘書。麗豐要約股東及麗豐購股權持有人須自行了解並遵守任何適用法律、稅務或監管規定。請參閱本麗豐綜合文件第v頁及vi頁所載之「重要通知」。

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

本麗豐綜合文件乃由麗新發展、要約人及麗豐聯合刊發。就詮釋用途而言，本麗豐綜合文件及隨附之麗豐接納表格之中英文版本如有歧義，概以英文版為準。

二零一八年八月十五日

---

# 目錄

---

	頁次
致全體麗豐要約股東及麗豐購股權持有人之重要通知.....	ii
預期時間表.....	iii
重要通知.....	v
釋義.....	1
滙豐函件.....	9
麗豐董事會函件.....	24
麗豐獨立董事委員會函件.....	29
麗豐獨立財務顧問函件.....	32
附錄一 — 麗豐要約之進一步條款 .....	I-1
附錄二 — 麗豐集團之財務資料 .....	II-1
附錄三 — 麗豐集團之物業估值 .....	III-1
附錄四 — 麗新發展及要約人之一般資料 .....	IV-1
附錄五 — 麗豐之一般資料 .....	V-1
附錄六 — 麗豐購股權要約函件式樣 .....	VI-1

---

## 致全體麗豐要約股東及麗豐購股權持有人的重要通知

---

以下資料對全體麗豐要約股東及麗豐購股權持有人屬重要。

閣下務請細閱本麗豐綜合文件全文(包括其附錄)及麗豐接納表格。

- **麗豐股份要約價**：每股麗豐要約股份5.22港元，以現金支付。
- **麗豐購股權要約價**：請參閱本麗豐綜合文件之「滙豐函件」第5節「麗豐購股權要約及麗豐購股權要約價」。
- **接納麗豐要約之方式**：請將正式填妥及簽署之**白色**麗豐股份要約接納表格及相關文件交回過戶登記處(就麗豐股份要約而言)及／或**粉紅色**麗豐購股權要約接納表格及相關文件交回麗豐公司秘書(就麗豐購股權要約而言)。
- **接納之最後期限**：除非另有修訂或延期，否則麗豐要約將於二零一八年九月十三日(星期四)下午四時正(首個麗豐股份要約截止日期)停止接納。

有關詳情，請參閱本麗豐綜合文件「附錄一—麗豐要約之進一步條款」。

- **結算**：現金付款將於收到 閣下有效接納之日後七(7)個營業日內作出。

### 需要協助？

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

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

---

## 預期時間表

---

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

事件	香港時間
本麗豐綜合文件及隨附之 麗豐接納表格寄發日期.....	二零一八年八月十五日(星期三)
麗豐要約開始日期.....	二零一八年八月十五日(星期三)
首個麗豐股份要約截止日期(附註1).....	二零一八年九月十三日(星期四)
於首個麗豐股份要約截止日期 接納麗豐要約之最後時限(附註2).....	二零一八年九月十三日(星期四) 下午四時正
於首個麗豐股份要約截止日期在聯交所 網站公佈麗豐要約之結果.....	不遲於二零一八年九月十三日(星期四) 下午七時正
就於首個麗豐股份要約截止日期接獲 之有效接納書而寄發麗豐要約項下 應付金額之付款支票之最後日期(附註3).....	二零一八年九月二十四日(星期一)

附註：

- (1) 除非要約人根據收購守則修訂或延長麗豐要約，否則麗豐要約(於所有方面均為無條件)將於二零一八年九月十三日(星期四)下午四時正停止接納。根據收購守則，要約人有權延長麗豐要約直至其遵照收購守則(或根據收購守則獲執行人員准許)可能釐定之有關日期。倘麗豐要約獲延長或修訂，有關延長或修訂之公佈將列明下一個麗豐股份要約截止日期。任何經修訂麗豐要約(包括麗豐股份要約價變動)須於寄發經修訂麗豐綜合文件之日期後最少十四(14)日或(倘時間更長)最少十(10)個美國營業日(惟須以適用之美國法規規定為限)可供接納，且不得早於二零一八年九月十三日(星期四)之前截止。

---

## 預期時間表

---

- (2) 倘閣下有意接納麗豐要約，務請閣下確保正式填妥及簽署麗豐接納表格及相關文件於指定時間前**送抵**過戶登記處(就麗豐股份要約而言)或麗豐公司秘書(就麗豐購股權要約而言)。倘閣下選擇郵寄該等文件，務請閣下考慮郵寄所需之時間。

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

麗豐要約股東於**白色**麗豐股份要約接納表格及麗豐購股權持有人於**粉紅色**麗豐購股權要約接納表格作出之所有接納、指示、授權及承諾應屬不可撤回，惟收購守則所允許者除外。

- (3) 根據麗豐股份要約提早以供接納之麗豐要約股份之代價付款(經扣除賣方從價印花稅後)將以平郵方式寄發予接納麗豐股份要約之麗豐要約股東(郵誤風險概由彼等自行承擔)，而根據麗豐購股權要約提交以進行註銷之麗豐購股權之代價付款將送交至麗豐香港辦事處(地址為香港九龍長沙灣道680號麗新商業中心11樓)，以供麗豐購股權持有人領取。付款將根據收購守則、本麗豐綜合文件及隨附之相關麗豐接納表格儘早作出，惟無論如何須於過戶登記處(就麗豐股份要約而言)或麗豐公司秘書(就麗豐購股權要約而言)接獲所有相關文件致使相關麗豐要約項下各項接納為完整及有效之日後七(7)個營業日內作出。

### 惡劣天氣對接納麗豐要約之最後時限及／或寄發支票之最後日期之影響

倘八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告於下列期間在香港生效：

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

---

## 重要通知

---

### 致麗豐股份及／或麗豐購股權之美國持有人之通知

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

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

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

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

---

## 重要通知

---

### 有關前瞻性陳述之注意事項

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

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

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

---

## 釋義

---

於本麗豐綜合文件內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義。

「公佈日期」	指	二零一八年五月二十七日，即聯合公佈日期；
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義；
「營業日」	指	聯交所開門進行業務交易之日；
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統；
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例；
「權益披露」	指	根據證券及期貨條例第XV部披露之權益及根據收購守則規則22披露之交易；
「無利益關係之麗豐股東」	指	無利益關係之麗豐股份之持有人。為免存疑，無利益關係之麗豐股東包括(1)就其非全權委託投資客戶之麗豐股份而言，滙豐集團任何成員，其中有關客戶(a)擁有是否就該等麗豐股份之麗豐股份要約提交接納的控制權，(b)倘就該等麗豐股份提交接納麗豐股份要約，則作出指示以提交接納，及(c)並非要約人、麗新發展或任何其他要約人一致行動人士；及(2)余氏股東；
「無利益關係之麗豐股份」	指	除要約人或任何要約人一致行動人士所擁有之以外之麗豐股份；
「林博士」	指	林建岳博士，為要約人董事、麗新製衣之副主席兼執行董事，麗新發展之主席兼執行董事及麗新製衣、麗新發展及要約人之最終控股股東；
「產權負擔」	指	任何性質之任何按揭、質押、抵押、留置權、衡平權、擔保契約或其他產權負擔、優先權或擔保權益、延遲購買、業權保留權、租賃、售後購回或售後租回安排、優先購買權或任何其他第三方權利或就當中任何一項訂立之任何協議；

---

## 釋義

---

「豐德麗」	指	豐德麗控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：571)；
「豐德麗綜合文件」	指	根據收購守則就豐德麗要約由麗新發展、要約人及豐德麗向豐德麗股東及豐德麗購股權持有人發出日期為二零一八年七月二十三日之綜合要約及回應文件；
「豐德麗董事」	指	豐德麗之董事；
「豐德麗要約股份」	指	受豐德麗股份要約所規限之豐德麗股份；
「豐德麗要約」	指	豐德麗股份要約及豐德麗購股權要約；
「豐德麗購股權要約」	指	滙豐遵照收購守則規則13代表要約人向豐德麗購股權持有人提出之要約，以註銷全部豐德麗購股權；
「豐德麗購股權持有人」	指	豐德麗購股權之持有人；
「豐德麗購股權」	指	根據豐德麗購股權計劃不時授出且尚未行使之購股權，每份涉及一股豐德麗股份，無論有關購股權是否已歸屬；
「豐德麗股份要約價」	指	每股豐德麗要約股份1.30港元；
「豐德麗股份要約」	指	滙豐代表要約人提出之自願性全面現金要約，以收購所有已發行豐德麗股份(不包括由麗新發展、要約人或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購之股份)；
「豐德麗購股權計劃」	指	豐德麗分別於二零零五年十二月二十三日及二零一五年十二月十一日採納之購股權計劃；
「豐德麗股東」	指	豐德麗股份之持有人；
「豐德麗股份」	指	豐德麗股本中之股份；
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表；

---

## 釋義

---

「麗豐購股權要約接納表格」	指	就麗豐購股權要約之接納及註銷 <b>粉紅色</b> 表格，隨附於本麗豐綜合文件；
「麗豐股份要約接納表格」	指	就麗豐股份要約之接納及轉讓 <b>白色</b> 表格，隨附於本麗豐綜合文件；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，即麗新發展及要約人關於該等要約之財務顧問，根據證券及期貨條例註冊從事證券及期貨條例所界定之第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之註冊機構以及香港法例第155章銀行業條例下之持牌銀行；
「滙豐集團」	指	滙豐及控制滙豐、受滙豐控制或與滙豐受共同控制的人士；
「聯合公佈」	指	麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗及麗豐於二零一八年五月二十七日就該等要約聯合發佈之公佈；
「萊坊」	指	萊坊測計師行有限公司，麗豐委任之獨立物業估值師；
「麗豐」	指	麗豐控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1125)；
「麗豐董事會」	指	麗豐之董事會；

---

## 釋義

---

「麗豐綜合文件」	指	根據收購守則就麗豐要約由麗新發展、要約人及麗豐向麗豐股東及麗豐購股權持有人發出之日期為二零一八年八月十五日之本綜合要約及回應文件；
「麗豐董事」	指	麗豐之董事；
「麗豐接納表格」	指	麗豐股份要約接納表格及麗豐購股權要約接納表格之統稱，而「麗豐接納表格」指其中任何一種；
「麗豐集團」	指	麗豐及其附屬公司；
「麗豐獨立董事委員會」	指	由麗豐董事會成立，羅臻毓先生、潘子翔先生、古滿麟先生、羅健豪先生、麥永森先生及石禮謙先生組成之麗豐獨立董事委員會，以分別就麗豐股份要約及麗豐購股權要約向無利益關係之麗豐股東及麗豐購股權持有人提供推薦建議；
「麗豐獨立財務顧問」或「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，亦為麗豐獨立董事委員會關於麗豐要約之獨立財務顧問；
「麗豐要約期」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義，其開始於二零一八年五月二十七日（即公佈日期），及將結束於麗豐要約接納截止之日期；
「麗豐要約股東」	指	麗豐要約股份持有者；
「麗豐要約股份」	指	受麗豐股份要約所規限之麗豐股份；
「麗豐要約」	指	麗豐股份要約及麗豐購股權要約；
「麗豐購股權要約」	指	滙豐代表要約人遵照收購守則規則13向麗豐購股權持有人提出之要約，以註銷全部麗豐購股權；

---

## 釋義

---

「麗豐購股權要約函件」	指	滙豐根據收購守則代表要約人向麗豐購股權持有人就麗豐購股權要約以載於本麗豐綜合文件附錄六之形式發出日期為二零一八年八月十五日之函件；
「麗豐購股權要約價」	指	就任何麗豐購股權而言，麗豐購股權要約作出之價格；
「麗豐購股權持有人」	指	麗豐購股權之持有人；
「麗豐購股權」	指	根據麗豐購股權計劃不時授出且尚未行使之購股權，每份涉及一股麗豐股份，無論有關購股權是否已歸屬；
「麗豐股份合併」	指	麗豐股東於二零一七年八月十四日舉行之麗豐股東特別大會上批准麗豐股份之股份合併，並自二零一七年八月十五日起按每五十(50)股麗豐股本中每股面值0.10港元之已發行及尚未發行普通股合併為一(1)股麗豐股本中每股面值5.00港元之普通股；
「麗豐股份要約截止日期」	指	二零一八年九月十三日(星期四)，作為麗豐股份要約之首個要約截止日期，或倘麗豐股份要約根據收購守則予以延長或修訂，則作為任何其後要約截止日期；
「麗豐股份要約價」	指	每股麗豐要約股份5.22港元；
「麗豐股份要約」	指	滙豐代表要約人提出之無條件強制性全面現金要約，以收購所有麗豐股份(不包括由麗新發展、要約人、豐德麗或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購之麗豐股份)；
「麗豐購股權計劃」	指	麗豐分別於二零零三年八月二十一日(經於二零一八年八月八日修訂)及二零一二年十二月十八日採納之購股權計劃；
「麗豐股東」	指	麗豐股份之持有人；
「麗豐股份」	指	麗豐股本中之股份；

---

## 釋義

---

「最後交易日」	指	二零一八年五月二十五日，即聯合公佈刊發前之最後交易日；
「最後可行日期」	指	二零一八年八月十日，即本麗豐綜合文件付印前確定本麗豐綜合文件所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「麗新發展」	指	麗新發展有限公司，一間根據公司條例於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：488)；
「麗新發展董事會」	指	麗新發展之董事會；
「麗新發展董事」	指	麗新發展之董事；
「麗新發展集團」	指	麗新發展及其附屬公司；
「麗新製衣」	指	麗新製衣國際有限公司，一間根據公司條例於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：191)；
「周先生」	指	周福安先生，為要約人董事、麗新製衣之副主席兼執行董事、麗新發展之副主席兼執行董事、豐德麗之執行董事及麗豐之執行董事兼主席；
「劉先生」	指	劉樹仁先生，為要約人董事及麗新發展之行政總裁兼執行董事；
「林秉軍先生」	指	林秉軍先生，為麗新製衣、麗新發展及麗豐之獨立非執行董事；
「林孝賢先生」	指	林孝賢先生，為要約人董事、麗新製衣之執行董事、麗新發展之執行董事、豐德麗之執行董事及麗豐之行政總裁兼執行董事；

## 釋義

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

---

## 釋義

---

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

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



敬啟者：

**滙豐代表要約人(麗新發展之全資附屬公司)提出  
無條件強制性全面現金要約，  
以收購麗豐全部已發行股份(麗新發展、要約人、豐德麗  
或彼等各自之附屬公司已擁有  
或同意將予收購者除外)及註銷麗豐全部尚未行使之購股權**

茲提述(i)麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗及麗豐就(其中包括)下列各項刊發之日期為二零一八年五月二十七日之聯合公佈：(1)滙豐代表要約人(麗新發展之全資附屬公司)提出有條件自願性全面現金要約，以收購豐德麗全部已發行股份(麗新發展、要約人或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外)及註銷豐德麗全部尚未行使之購股權；及(2)滙豐代表要約人(麗新發展之全資附屬公司)提出可能無條件強制性全面現金要約，以收購麗豐全部已發行股份(麗新發展、要約人、豐德麗或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外)及註銷麗豐全部尚未行使之購股權；(ii)麗新發展、要約人及豐德麗聯合刊發之日期為二零一八年七月二十三日之豐德麗綜合文件；及(iii)麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗及麗豐就(其中包括)豐德麗要約於所有方面成為無條件及麗豐要約之先決條件獲達成聯合刊發之日期為二零一八年八月八日之公佈。

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

強烈建議麗豐要約股東及麗豐購股權持有人審慎考慮「麗豐董事會函件」、「麗豐獨立董事委員會函件」及「麗豐獨立財務顧問函件」、麗豐購股權要約函件(其式樣載於「麗豐購股權要約函件式樣」、隨附之麗豐接納表格及構成麗豐綜合文件一部份之附錄所載之資料。

### 1. 麗豐要約簡介

於二零一八年八月八日，豐德麗股份要約於所有方面成為無條件。麗新發展、要約人及彼等各自之附屬公司將因豐德麗股份要約共同持有豐德麗50%以上投票權。因此，根據收購守則規則26.1註釋8之連鎖關係原則，滙豐代表要約人據此提出無條件強制性全面現金要約，以收購麗新發展、要約人、豐德麗或彼等各自之附屬公司尚未擁有或同意將予收購之全部麗豐股份。

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

### 2. 麗豐股份要約

麗豐股份要約乃由滙豐代表要約人遵守收購守則按下文載列之基準提出。

每股麗豐要約股份 ..... 現金 5.22 港元

麗豐股份要約價乃經計及(i)豐德麗股份要約價1.30港元；(ii)於二零一八年一月三十一日豐德麗及麗豐之未經審核綜合總資產淨值，即分別約18,608.9百萬港元及16,387.4百萬港元；(iii)於公佈日期豐德麗股份及麗豐股份總數，即分別為1,491,854,598股及327,044,134股；及(iv)於公佈日期豐德麗持有165,485,406股麗豐股份(佔麗豐50.60%權益)的事實後釐定。

### 3. 麗豐股份要約價

麗豐股份要約項下之麗豐股份要約價為每股麗豐要約股份5.22港元，較：

- (a) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股麗豐股份12.50港元折讓約58.2%；
- (b) 平均收市價每股麗豐股份12.58港元(即麗豐股份於緊接最後交易日(包括該日)前5個交易日在聯交所所報之平均收市價)折讓約58.5%；
- (c) 平均收市價每股麗豐股份12.40港元(即麗豐股份於緊接最後交易日(包括該日)前10個交易日在聯交所所報之平均收市價)折讓約57.9%；

---

## 滙豐函件

---

- (d) 平均收市價每股麗豐股份 11.85 港元(即麗豐股份於緊接最後交易日(包括該日)前 30 個交易日在聯交所所報之平均收市價)折讓約 55.9%；
- (e) 平均收市價每股麗豐股份 12.17 港元(即麗豐股份於緊接最後交易日(包括該日)前 60 個交易日在聯交所所報之平均收市價)折讓約 57.1%；
- (f) 平均收市價每股麗豐股份 12.70 港元(即麗豐股份於緊接最後交易日(包括該日)前 180 個交易日在聯交所所報之平均收市價)折讓約 58.9%；
- (g) 於最後可行日期在聯交所所報之每股麗豐股份收市價 10.32 港元折讓約 49.4%；
- (h) 按照於二零一七年七月三十一日之已發行麗豐股份總數(已就於二零一七年八月十五日生效之麗豐股份之股份合併(於日期為二零一七年七月十八日及二零一七年八月十四日之麗豐公佈內披露)作出調整)計算，擁有人於二零一七年七月三十一日應佔每股麗豐股份經審核綜合資產淨值約 44.78 港元折讓約 88.3%；及
- (i) 按照於二零一八年一月三十一日之已發行麗豐股份總數計算，擁有人於二零一八年一月三十一日應佔每股麗豐股份未經審核綜合資產淨值約 49.32 港元折讓約 89.4%。

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

#### 4. 麗豐股份之最高及最低收市價

於截至最後交易日止六個月期間，麗豐股份於二零一八年一月二十六日在聯交所所報之最高收市價為每股麗豐股份 13.68 港元，而麗豐股份於二零一八年四月二十四日及二零一八年四月二十三日在聯交所所報之最低收市價為每股麗豐股份 11.02 港元。

## 5. 麗豐購股權要約及麗豐購股權要約價

於最後可行日期，10,234,117份麗豐購股權(全部均已於其各自之授出日期歸屬)各賦予麗豐購股權持有人認購一股新麗豐股份之權利。倘悉數行使有關麗豐購股權，將導致發行10,234,117股新麗豐股份(相當於麗豐於最後可行日期之已發行股本約3.13%及麗豐經發行上述新麗豐股份擴大之已發行股本約3.03%)。

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

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

每股麗豐股份之 麗豐購股權行使價 (港元)	每股麗豐 股份之麗豐 購股權要約價 (除另有指明外) (港元)	於最後可行 日期之麗豐購 股權數目(各附有 權利可認購一股 新麗豐股份)	麗豐購股權 之行使期 (日/月/年)
6.650	每100份 麗豐購股權 (或倘屬較少數目， 則指其任何部份) 為0.01	1,009,591	12/06/2012至 11/06/2020
8.000	每100份 麗豐購股權 (或倘屬較少數目， 則指其任何部份) 為0.01	180,000	16/01/2015至 15/01/2025

## 滙 豐 函 件

每股麗豐股份之 麗豐購股權行使價 (港元)	每股麗豐 股份之麗豐 購股權要約價 (除另有指明外) (港元)	於最後可行 日期之麗豐購 股權數目(各附有 權利可認購一股 新麗豐股份)	麗豐購股權 之行使期 (日/月/年)
9.500	每 100 份 麗豐購股權 (或倘屬較少數目， 則指其任何部份) 為 0.01	220,000	26/07/2013 至 25/07/2023
11.400	每 100 份 麗豐購股權 (或倘屬較少數目， 則指其任何部份) 為 0.01	8,374,526	18/01/2013 至 17/01/2023
13.520	每 100 份 麗豐購股權 (或倘屬較少數目， 則指其任何部份) 為 0.01	450,000	19/01/2018 至 18/01/2028

有關麗豐購股權要約之進一步資料已載於致麗豐購股權持有人之麗豐購股權要約函件，其已於寄發本麗豐綜合文件同日寄發。

倘任何麗豐購股權於麗豐股份要約截止前根據相關麗豐購股權計劃之條款獲行使，因行使該等購股權而發行之任何麗豐股份將受麗豐股份要約所規限。

根據麗豐於二零零三年八月二十一日採納之麗豐購股權計劃之條款(經於二零一八年八月八日修訂)及麗豐於二零一二年十二月十八日採納之麗豐購股權計劃，所有麗豐購股權將保持有效及可根據相關麗豐購股權計劃之條款(儘管存在麗豐股份要約)於有關購股權期間內予以行使。

### 6. 無條件麗豐要約

麗豐要約之先決條件(即豐德麗股份要約於所有方面成為或宣佈為無條件)於二零一八年八月八日獲達成。麗豐要約於所有方面為無條件，且不取決於是否收到最低接納水平。

### 7. 麗豐要約之價值

於最後可行日期，共有(i)327,044,134股已發行麗豐股份(其中165,485,406股麗豐股份由豐德麗持有)、(ii)161,558,728股麗豐要約股份及(iii)10,234,117份麗豐購股權(全部購股權已於其各自之授出日期當日歸屬)，賦予麗豐購股權持有人權利可按行使價介乎每股麗豐股份6.650港元至13.520港元認購合共10,234,117股麗豐股份。

假設麗豐股份(不論以行使任何麗豐購股權或其他方式)及麗豐購股權之數目將不會出現變動，麗豐股份要約之價值約為843.3百萬港元，而註銷所有麗豐購股權所需總金額約為1,023.4港元。在此基礎上，麗豐要約之價值合共約為843.3百萬港元。

假設將不會進一步授出任何麗豐購股權及將於麗豐股份要約截止前行使所有麗豐購股權，麗豐將須於行使麗豐購股權後發行10,234,117股新麗豐股份(約佔麗豐經擴大已發行股本之3.03%)。在此基礎上，將設有171,792,845股麗豐要約股份(包括因行使麗豐購股權而發行之新麗豐股份)，而麗豐股份要約之價值將約為896.8百萬港元。在此情況下，要約人毋須根據麗豐購股權要約支付任何款項。

### 8. 麗豐之公眾持股量

麗豐要約截止後，公眾持有之麗豐股份將可能低於25%，視乎接納水平而定。於此情況下，要約人及麗豐有意採取適當措施恢復公眾持股量，以遵守上市規則。

要約人有意於麗豐要約截止後保留麗豐股份於聯交所之上市地位。要約人無意行使任何權利以收購任何未獲接納麗豐股份要約涉及之麗豐股份。

聯交所已表明，倘麗豐股份要約截止後，公眾持股量低於適用於麗豐之最低指定百分比(即已發行麗豐股份之25%)，或倘聯交所認為：

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

則聯交所將會考慮行使酌情權，暫停麗豐股份之買賣。要約人董事已共同及個別向聯交所承諾，只要麗豐仍在聯交所上市，其將採取適當措施，以確保麗豐股份於麗豐要約截止後維持足夠之公眾持股量。

### 9. 麗豐獨立董事委員會及麗豐獨立財務顧問

麗豐董事會已成立麗豐獨立董事委員會，由羅臻毓先生、潘子翔先生、古滿麟先生、羅健豪先生、麥永森先生及石禮謙先生組成，以就麗豐要約是否公平合理及應否予以接納向無利益關係之麗豐股東及麗豐購股權持有人作出推薦建議。

根據收購守則規則2.8，麗豐獨立董事委員會由全體麗豐非執行董事組成，除作為麗豐股份及／或麗豐購股權之持有人外，彼等於該等要約中並無直接或間接權益。麗豐獨立非執行董事林秉軍先生亦為麗新製衣及麗新發展之獨立非執行董事，而麗新製衣及麗新發展均為要約人之控股公司。因此，就收購守則規則2.8而言，彼被視為於麗豐要約中擁有權益，故此並非麗豐獨立董事委員會之成員。所有其他麗豐非執行董事均為麗豐獨立董事委員會之成員。

經麗豐獨立董事委員會批准後，嘉林資本已獲委任為麗豐獨立財務顧問，以就麗豐要約為麗豐獨立董事委員會提供意見。

### 10. 麗豐之股權架構

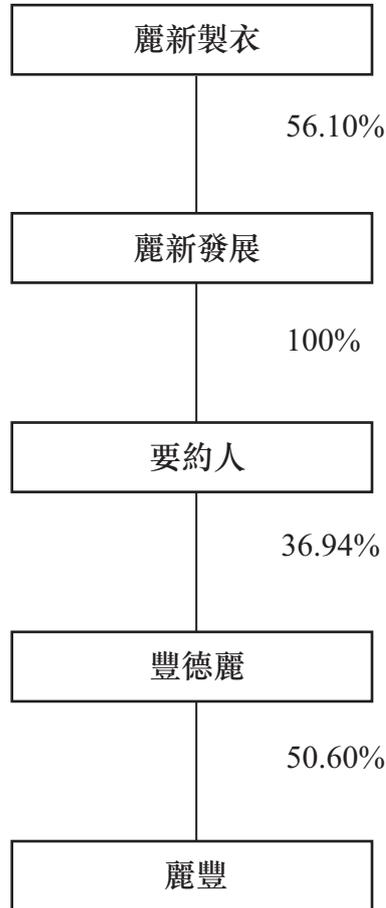
於最後可行日期，麗豐之法定股本為2,000,000,000港元，分為400,000,000股麗豐股份，而麗豐之已發行股本為1,635,220,670港元，分為327,044,134股麗豐股份。概無其他已發行之麗豐股份類別。

---

## 滙豐函件

---

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



## 滙豐函件

下表載列麗豐於最後可行日期之股權架構：

	麗豐 股份數目	佔麗豐 已發行股本 之百分比
要約人	0	0%
豐德麗	165,485,406	50.60%
其他要約人一致行動人士，其麗豐股份構成麗豐要約股份之一部份，惟並不構成無利益關係之麗豐股份之一部份：		
– 林博士(附註1)	0	0%
– 林孝賢先生(附註2)	0	0%
– 周先生(附註3)	600,000	0.18%
– 劉先生(附註4)	235	0.00%
– 滙豐(附註5)	0	0%
要約人及要約人一致行動人士所持麗豐股份總數	166,085,641	50.78%
無利益關係之麗豐股份持有人(附註6)		
– 余氏股東	26,595,837	8.13%
– 其他無利益關係之麗豐股份持有人	134,362,656	41.09%
麗豐股份總數	327,044,134	100%
麗豐要約股份總數	161,558,728	49.40%

附註：

- 林博士(要約人董事、麗新製衣之副主席兼執行董事、麗新發展之主席兼執行董事以及麗新製衣、麗新發展及要約人之最終控股股東)為與要約人一致行動之人士。於最後可行日期，林博士並無於任何麗豐股份中擁有權益及321,918份麗豐購股權之權益(透過其於麗新製衣、麗新發展及豐德麗之權益所擁有者除外)，行使價為每股麗豐股份11.40港元，行使期由二零一三年一月十八日起至二零二三年一月十七日止。
- 林孝賢先生(要約人董事以及麗新製衣及麗新發展之執行董事)為與要約人一致行動之人士。於最後可行日期，林孝賢先生並無於任何麗豐股份中擁有權益及3,219,182份麗豐購股權之權益(透過其於麗新製衣、麗新發展及豐德麗之權益所擁有者除外)，行使價為每股麗豐股份11.40港元，行使期由二零一三年一月十八日起至二零二三年一月十七日止。

---

## 滙豐函件

---

3. 周先生(要約人董事、麗新製衣之副主席兼執行董事以及麗新發展之副主席兼執行董事)為與要約人一致行動之人士。於最後可行日期,周先生擁有600,000股麗豐股份及1,009,591份麗豐購股權之權益(透過其於麗新製衣及麗新發展之權益所擁有者除外),行使價為每股麗豐股份6.65港元,行使期由二零一二年六月十二日起至二零二零年六月十一日止。
4. 劉先生(要約人董事及麗新發展行政總裁兼執行董事)為與要約人一致行動之人士。於最後可行日期,劉先生擁有235股麗豐股份及965,754份麗豐購股權(透過其於麗新發展之權益所擁有者除外),行使價為每股麗豐股份11.40港元,行使期由二零一三年一月十八日起至二零二三年一月十七日止。
5. 滙豐為麗新發展及要約人有關該等要約之財務顧問。因此,滙豐及就其本身或按全權管理基準持有麗豐股份之相關滙豐集團成員公司根據收購守則中「一致行動」之定義第5類(除獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理持有之麗豐股份外,兩者就收購守則而言均須獲執行人員認可)被認為就麗豐與要約人一致行動之人士。
6. 按於最後可行日期相關麗豐股東於麗豐之權益披露計算。

### 11. 接納麗豐股份要約之影響

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

### 12. 香港印花稅

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

毋須就註銷任何麗豐購股權支付印花稅。

### 13. 海外麗豐股東及麗豐購股權持有人

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

任何麗豐股東或麗豐購股權持有人接納任何麗豐要約，將被視為構成該麗豐股東或(視乎情況而定)麗豐購股權持有人向要約人及麗豐聲明及保證，其已遵守相關司法權區之所有法例及法規，且根據相關司法權區之法例及法規，該麗豐股東可合法接納麗豐股份要約或(視乎情況而定)該麗豐購股權持有人可合法接納麗豐購股權要約。麗豐股東及麗豐購股權持有人如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

### 14. 支付代價

接納麗豐要約之代價將儘快支付，惟無論如何須於收到完整及有效接納之日期起計七(7)個營業日內支付。

### 15. 買賣麗豐股份及麗豐衍生工具及於當中之權益

於最後可行日期，要約人及要約人一致行動人士合共持有166,085,641股麗豐股份，佔麗豐已發行股本總額約50.78%。(請參閱本「滙豐函件」第10節「麗豐之股權架構」。)

---

## 滙豐函件

---

於最後可行日期，下列要約人一致行動人士持有麗豐購股權：

姓名	與要約人之關係	麗豐購股權數目
林博士	要約人董事、麗新製衣之副主席兼執行董事、麗新發展之主席兼執行董事以及麗新製衣、麗新發展及要約人之最終控股股東	321,918
林孝賢先生	要約人董事、麗新製衣及麗新發展之執行董事及林博士之兒子	3,219,182
周先生	要約人董事、麗新製衣之副主席兼執行董事以及麗新發展之副主席兼執行董事	1,009,591
劉先生	要約人董事及麗新發展之行政總裁兼執行董事	965,754

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

### 16. 有關麗新發展及要約人之資料

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

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

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

### 17. 進行麗豐要約之理由

如豐德麗綜合文件所披露，豐德麗要約主要旨在增加要約人於豐德麗之持股量為使麗新發展綜合入賬豐德麗集團之財務業績。豐德麗股份要約於二零一八年八月八日於所有方面成為無條件。麗新發展、要約人及彼等各自之附屬公司因豐德麗股份要約將共同持有豐德麗 50% 以上投票權。因此，根據收購守則規則 26.1 註釋 8 之連鎖關係原則，要約人須提出 (或促使他人代其提出) 麗豐股份要約。

### 18. 麗新發展關於麗豐集團之意向

麗新發展擬於該等要約完成後繼續經營麗豐集團之現有業務。麗新發展亦擬繼續維持麗豐之地區焦點及租賃主導策略，並專注於上海、廣州、中山及橫琴之物業項目。麗新發展可能視乎市況尋求不同機會以進一步發展麗豐集團之現有業務。麗新發展亦可能會不時考慮由麗豐集團以發債及／或股本融資之方式，為該進一步發展提供資金之需要，惟須取決於麗豐集團之業務需要及當時市況而定。麗新發展目前無意為麗豐業務引入重大變動(包括重新調配麗豐之固定資產)，惟麗新發展可能不時於檢討其有關麗豐集團業務、架構及／或方針之策略選項後所實施者除外。

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

### 19. 確認財務資源

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

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

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

### 20. 稅務及獨立意見

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

### 21. 麗豐要約之進一步條款

請參閱本麗豐綜合文件「附錄一——麗豐要約之進一步條款」瞭解麗豐要約之進一步條款。

### 22. 一般事項

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

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

所有寄發予麗豐購股權持有人之文件及就交回以供註銷之麗豐購股權之付款支票將送交至麗豐於香港之辦事處，地址為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓，以供麗豐購股權持有人收取。麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗、麗豐、滙豐及任何彼等各自之董事或參與麗豐要約之任何其他人士概不就任何送遞遺失或延誤或可能因此產生之任何其他責任負責。

---

## 滙豐函件

---

### 23. 其他資料

務請閣下垂注「麗豐董事會函件」、「麗豐獨立董事委員會函件」、「麗豐獨立財務顧問函件」、隨附之麗豐接納表格及構成本麗豐綜合文件一部份之附錄所載之其他資料。

此致

列位麗豐要約股東及  
麗豐購股權持有人 台照

代表  
香港上海滙豐銀行有限公司  
環球銀行亞太區聯席主管  
劉哲寧  
謹啟

二零一八年八月十五日



## 麗豐控股

麗豐控股有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1125)

執行董事：

周福安先生(主席)  
林建名博士(副主席)  
林建康先生(執行副主席)  
林孝賢先生(行政總裁)  
鄭馨豪先生  
李子仁先生  
余寶珠女士

非執行董事：

羅臻毓先生  
潘子翔先生  
(亦為羅臻毓先生之替代董事)

獨立非執行董事：

古滿麟先生  
林秉軍先生  
羅健豪先生  
麥永森先生  
石禮謙先生

敬啟者：

註冊辦事處：

P.O. Box 309  
Ugland House  
Grand Cayman  
KY1-1104  
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點：

香港  
九龍  
長沙灣道六百八十號  
麗新商業中心  
十一樓

滙豐代表要約人(麗新發展之全資附屬公司)提出  
無條件強制性全面現金要約，  
以收購麗豐全部已發行股份(麗新發展、要約人、豐德麗  
或彼等各自之附屬公司已擁有  
或同意將予收購者除外)及註銷麗豐全部尚未行使之購股權

---

# 麗豐董事會函件

---

## 1. 緒言

茲提述(i)麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗及麗豐所刊發日期為二零一八年五月二十七日之聯合公佈，就(其中包括)：(1)滙豐代表要約人(麗新發展之全資附屬公司)提出有條件自願性全面現金要約，以收購豐德麗全部已發行股份(麗新發展、要約人或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外)及註銷豐德麗全部尚未行使之購股權；及(2)滙豐代表要約人(麗新發展之全資附屬公司)提出可能無條件強制性全面現金要約，以收購麗豐全部已發行股份(麗新發展、要約人、豐德麗或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外)及註銷麗豐全部尚未行使之購股權；(ii)麗新發展、要約人及豐德麗聯合刊發之日期為二零一八年七月二十三日之豐德麗綜合文件；及(iii)麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗及麗豐就(其中包括)豐德麗要約於所有方面成為無條件及麗豐要約之先決條件獲達成聯合刊發之日期為二零一八年八月八日之公佈。

本麗豐綜合文件旨在向閣下提供(其中包括)：(i)有關麗豐集團、麗新製衣、麗新發展、要約人及麗豐要約之資料；(ii)載有(其中包括)麗豐要約詳情之滙豐函件；(iii)載有麗豐獨立董事委員會就麗豐要約致無利益關係之麗豐股東及麗豐購股權持有人之推薦建議之麗豐獨立董事委員會函件；及(iv)載有麗豐獨立財務顧問就麗豐要約致麗豐獨立董事委員會之建議及推薦建議之麗豐獨立財務顧問函件。本函件構成麗豐綜合文件之一部份。

## 2. 麗豐獨立董事委員會及麗豐獨立財務顧問

麗豐董事會已成立麗豐獨立董事委員會，由麗豐非執行董事羅臻毓先生及潘子翔先生以及麗豐獨立非執行董事古滿麟先生、羅健豪先生、麥永森先生及石禮謙先生組成，以就麗豐要約是否屬公平合理及應否予以接納向無利益關係之麗豐股東及麗豐購股權持有人作出推薦建議。

根據收購守則規則2.8，麗豐獨立董事委員會由全體麗豐非執行董事組成，除作為麗豐股份及／或麗豐購股權之持有人外，彼等於麗豐要約中並無直接或間接權益。麗豐獨立非執行董事林秉軍先生亦為麗新製衣及麗新發展之獨立非執行董事，而麗新製衣及麗新發展均為要約人之控股公司。因此，就收購守則規則2.8而言，彼被視為於麗豐要約中擁有權益，故此並非麗豐獨立董事委員會之成員。所有其他麗豐非執行董事均為麗豐獨立董事委員會之成員。

經麗豐獨立董事委員會批准後，嘉林資本已獲委任為麗豐獨立財務顧問，以就麗豐要約為麗豐獨立董事委員會提供意見。

## 麗豐董事會函件

### 3. 麗豐要約

如本麗豐綜合文件所載「滙豐函件」所披露，滙豐代表要約人按以下基準提出麗豐要約：

#### 麗豐股份要約：

每股麗豐要約股份 ..... 現金 5.22 港元

#### 麗豐購股權要約：

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

每股麗豐股份 之麗豐購股權 行使價 (港元)	每股麗豐股份 之麗豐購股權要約價 (除另有指明外) (港元)	於最後可行日期 之麗豐購股權數目 (各附有權利可認購 一股新麗豐股份)	麗豐購股權 之行使期 (日/月/年)
6.650	每 100 份麗豐購股權 (或倘屬較少數目 , 則指其任何部份) 為 0.01	1,009,591	12/06/2012 至 11/06/2020
8.000	每 100 份麗豐購股權 (或倘屬較少數目 , 則指其任何部份) 為 0.01	180,000	16/01/2015 至 15/01/2025
9.500	每 100 份麗豐購股權 (或倘屬較少數目 , 則指其任何部份) 為 0.01	220,000	26/07/2013 至 25/07/2023
11.400	每 100 份麗豐購股權 (或倘屬較少數目 , 則指其任何部份) 為 0.01	8,374,526	18/01/2013 至 17/01/2023
13.520	每 100 份麗豐購股權 , (或倘屬較少數目 則指其任何部份) 為 0.01	450,000	19/01/2018 至 18/01/2028

麗豐要約之進一步詳情載於本麗豐綜合文件「滙豐函件」及「附錄一——麗豐要約之進一步條款」以及隨附之麗豐接納表格，該等文件均載有麗豐要約之條款及條件以及若干有關資料。

#### 4. 麗豐要約之價值

務請閣下垂注本麗豐綜合文件「滙豐函件」所載「麗豐要約之價值」一節，當中載有麗豐要約之價值。

#### 5. 進行麗豐要約之理由

務請閣下垂注本麗豐綜合文件「滙豐函件」所載「進行麗豐要約之理由」一節，當中載有進行麗豐要約之理由。

#### 6. 麗新發展關於麗豐集團之意向

務請閣下垂注本麗豐綜合文件「滙豐函件」所載「麗新發展關於麗豐集團之意向」一節，當中載有麗新發展關於麗豐集團之意向。

麗豐董事會知悉並接納本麗豐綜合文件「滙豐函件」所載「麗新發展關於麗豐集團之意向」一節所載麗新發展之意向(其中包括)：(i)於麗豐要約完成後繼續經營麗豐集團之現有業務；及(ii)除於一般業務過程可能發生之變動外，於麗豐要約完成後繼續聘用麗豐集團之現有僱員及讓麗豐集團之現任董事繼續留任，並願意合理配合要約人及將繼續以麗豐集團及麗豐股東整體之最佳利益行事。

#### 7. 有關麗新發展及要約人之資料

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

#### 8. 有關麗豐集團之資料

麗豐為一間於開曼群島註冊成立之有限公司。麗豐集團主要從事物業發展作銷售及物業投資作收租用途，以及開發、經營及投資於文化、休閒、娛樂及相關設施。

亦務請閣下垂注本麗豐綜合文件「附錄二—麗豐集團之財務資料」所載麗豐集團之財務資料、「附錄三—麗豐集團之物業估值」所載麗豐集團之物業價值以及「附錄五—麗豐之一般資料」所載麗豐之一般資料。

---

## 麗豐董事會函件

---

### 9. 麗豐之公眾持股量

麗豐要約截止後，公眾持有之麗豐股份將可能低於25%，視乎接納水平而定。於此情況下，要約人及麗豐有意採取適當措施恢復麗豐之公眾持股量，以遵守上市規則。

### 10. 其他資料

建議閣下細閱本麗豐綜合文件「滙豐函件」、「附錄一—麗豐要約之進一步條款」及隨附之麗豐接納表格，內容有關麗豐要約之資料、麗豐要約之接納及交收程序、向海外麗豐要約股東及海外麗豐購股權持有人提出麗豐要約以及稅項。亦務請閣下垂注本麗豐綜合文件附錄所載其他資料。

### 11. 推薦建議

亦務請閣下垂注寄發予無利益關係之麗豐股東及麗豐購股權持有人之麗豐獨立董事委員會函件(其全文載於本麗豐綜合文件第29至31頁)以及寄發予麗豐獨立董事委員會之麗豐獨立財務顧問函件(其全文載於本麗豐綜合文件第32至43頁)。閣下就麗豐要約採取任何行動前，務請細閱該兩份函件及本麗豐綜合文件所載其他資料。

建議麗豐要約股東及麗豐購股權持有人就因接納麗豐要約而可能產生之稅務事宜諮詢其專業顧問。

此致

列位麗豐股東及麗豐購股權持有人 台照

代表董事會  
麗豐控股有限公司  
執行董事  
鄭馨豪  
謹啟

二零一八年八月十五日



## 麗豐控股

麗豐控股有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1125)

敬啟者：

**滙豐代表要約人(麗新發展之全資附屬公司)提出  
無條件強制性全面現金要約，  
以收購麗豐全部已發行股份(麗新發展、要約人、豐德麗  
或彼等各自之附屬公司已擁有  
或同意將予收購者除外)及註銷麗豐全部尚未行使之購股權**

### 緒言

吾等茲提述麗新發展、要約人及麗豐於二零一八年八月十五日聯合刊發之麗豐綜合文件，而本函件為麗豐綜合文件之組成部份。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙應與麗豐綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲麗豐董事會委任組成麗豐獨立董事委員會，以就吾等認為麗豐要約之條款就無利益關係之麗豐股東及麗豐購股權持有人而言是否屬公平合理以及接納麗豐要約向閣下作出推薦建議。

---

## 麗豐獨立董事委員會函件

---

吾等作為麗豐獨立董事委員會成員已聲明吾等為獨立人士及就麗豐要約而言並無任何利益衝突，因此能考慮麗豐要約之條款並向無利益關係之麗豐股東及麗豐購股權持有人作出推薦建議。根據收購守則規則2.8，麗豐獨立董事委員會由全體麗豐非執行董事組成，除作為麗豐股份及／或麗豐購股權之持有人外，彼等於該等要約中並無直接或間接權益。麗豐獨立非執行董事林秉軍先生亦為麗新製衣及麗新發展之獨立非執行董事，而麗新製衣及麗新發展均為要約人之控股公司。因此，就收購守則規則2.8而言，彼被視為於麗豐要約中擁有權益，故此並非麗豐獨立董事委員會之成員。

經吾等批准後，嘉林資本已獲委任為麗豐獨立財務顧問，以就麗豐要約之條款及條件以及接納麗豐要約向吾等提供意見及推薦建議。其意見及推薦建議之詳情以及達致其推薦建議之主要考量因素載於麗豐綜合文件所載「麗豐獨立財務顧問函件」。

吾等亦務請閣下垂注本麗豐綜合文件所載「滙豐函件」、「麗豐董事會函件」及其他資料，包括麗豐綜合文件之附錄及隨附麗豐接納表格。

### 推薦建議

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

- (a) 就無利益關係之麗豐股東而言，麗豐股份要約之條款不屬公平合理，並不建議無利益關係之麗豐股東接納麗豐股份要約；及
- (b) 就麗豐購股權持有人而言，麗豐購股權要約之條款不屬公平合理，並不建議麗豐購股權持有人接納麗豐購股權要約。

---

## 麗豐獨立董事委員會函件

---

儘管有吾等之推薦建議，無利益關係之麗豐股東及麗豐購股權持有人務請監察麗豐股份於麗豐要約期限內之交易價及流通量，並視乎彼等自身個別情況及投資目標決定變現或持有彼等於麗豐之投資。倘有任何疑問，無利益關係之麗豐股東及麗豐購股權持有人應諮詢彼等本身之專業顧問以尋求專業意見。

此致

列位無利益關係之麗豐股東及  
麗豐購股權持有人 台照

麗豐獨立董事委員會  
麗豐控股有限公司

羅臻毓  
非執行董事

潘子翔  
非執行董事

古滿麟  
獨立非執行董事

羅健豪  
獨立非執行董事

麥永森  
獨立非執行董事

石禮謙  
獨立非執行董事

二零一八年八月十五日

---

## 麗豐獨立財務顧問函件

---

下文載列獨立財務顧問嘉林資本就麗豐要約致麗豐獨立董事委員會的函件，以供載入本麗豐綜合文件。



香港  
干諾道中88號／德輔道中173號  
南豐大廈  
12樓1209室

敬啟者：

**滙豐代表要約人  
提出無條件強制性全面現金要約，  
以收購麗豐全部已發行股份（麗新發展、  
要約人、豐德麗或彼等各自之附屬公司已擁有或  
同意將予收購者除外）及註銷麗豐全部尚未行使之購股權**

### 緒言

吾等提述吾等獲委聘為麗豐獨立財務顧問，以就麗豐要約為麗豐獨立董事委員會提供意見。有關麗豐要約之詳情載於麗豐及要約人聯合刊發日期為二零一八年八月十五日致麗豐股東之麗豐綜合文件（本函件為麗豐綜合文件之一部份）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與麗豐綜合文件所界定者具相同涵義。

謹此提述 (i) 日期為二零一八年五月二十七日之聯合公佈，內容有關（其中包括）(1) 滙豐代表要約人（麗新發展之全資附屬公司）提出有條件自願性全面現金要約，以收購豐德麗全部已發行股份（麗新發展、要約人或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外）及註銷豐德麗全部尚未行使之購股權及 (2) 滙豐代表要約人（麗新發展之全資附屬公司）提出可能無條件強制性全面現金要約，以收購麗豐全部已發行股份（麗新發展、要約人、豐德麗或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外）及註銷麗豐全部尚未行使之購股權；(ii) 日期為二零一八年七月二十三日之豐德麗綜合文件；及 (iii) 麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗及麗豐聯合刊發日期為二零一八年八月八日之公告，內容有關（其中包括）豐德麗要約已於所有方面成為無條件及麗豐要約之先決條件已獲達成。

---

## 麗豐獨立財務顧問函件

---

於二零一八年八月八日，豐德麗股份要約於所有方面成為無條件。麗新發展、要約人及彼等各自之附屬公司因豐德麗股份要約於最後可行日期共同持有豐德麗 50% 以上投票權。因此，根據收購守則規則 26.1 註釋 8 之連鎖關係原則，要約人需提出 (或促使他人代其提出) 無條件強制性全面現金要約，以收購麗新發展、要約人、豐德麗或彼等各自之附屬公司尚未擁有或同意將予收購之全部麗豐股份。為免存疑，麗豐要約股份包括要約人一致行動人士所擁有之麗豐股份 (麗新發展、要約人、豐德麗或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購之股份除外)。

麗豐獨立董事委員會由非執行董事羅臻毓先生及潘子翔先生以及獨立非執行董事古滿麟先生、羅健豪先生、麥永森先生及石禮謙先生組成，以就麗豐要約之條款是否公平合理及應否接納麗豐要約向無利益關係之麗豐股東及麗豐購股權持有人提供意見。吾等 (嘉林資本有限公司) 已獲委任為麗豐獨立財務顧問，以就此向麗豐獨立董事委員會提供意見，而吾等在本函件中提供之意見純粹為根據收購守則規則 2.1 協助麗豐獨立董事委員會考慮麗豐要約。委任嘉林資本為麗豐獨立財務顧問已獲麗豐獨立董事委員會批准。

### 吾等意見之基準

於達致吾等致麗豐獨立董事委員會之意見時，吾等依賴麗豐綜合文件所載列或提述之聲明、資料、意見及陳述和麗豐董事及要約人 (如適用) 向吾等提供之資料及陳述。吾等假設麗豐董事及要約人 (如適用) 提供之所有資料及陳述，於作出時均屬真確準確及於最後可行日期繼續均屬真確準確，而麗豐董事及要約人 (如適用) 須對該等資料及陳述個別及共同負責，其中如吾等意見於最後可行日期後有任何重大變動，麗豐股東將盡快接獲通知。吾等亦假設，麗豐董事及要約人 (如適用) 於麗豐綜合文件所作出一切看法、意見、期望及意向之聲明，均經過審慎查詢及周詳考慮始行合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑麗豐綜合文件所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或懷疑吾等所獲提供麗豐、其顧問及／或麗豐董事及要約人 (如適用) 表達意見之合理性。吾等之意見乃基於麗豐董事及要約人之陳述及確認，當中表明不存在與麗豐要約相關之任何人士而並無披露之私人協議／安排或暗示的共識。吾等認為，吾等已遵照上市規則第 13.80 條及收購守則規則 2 採取足夠及必要步驟，以就吾等之意見提供合理基準及達致知情意見。

---

## 麗豐獨立財務顧問函件

---

務請閣下垂注麗豐綜合文件附錄四「責任聲明」一節所載之責任聲明。作為麗豐獨立財務顧問，除本意見函件外，吾等對麗豐綜合文件任何部份之內容概不負責。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及就吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對麗豐、要約人或其各自之附屬公司或聯營公司(如適用)之業務及事務進行獨立深入調查，吾等亦無考慮麗豐要約對麗豐集團或麗豐股東帶來之稅務影響。麗豐已分別就麗豐要約及編製麗豐綜合文件(本函件除外)獲其本身之專業顧問提供意見。

吾等假設麗豐要約將根據麗豐綜合文件所載之條款及條件在任何條款或條件均不獲任何豁免、修訂、增添或延誤之情況下完成。吾等假設就麗豐要約收訖一切所需之必要政府、監管或其他批准及同意上不會出現任何將對預期來自麗豐要約之利益構成重大不利影響之延誤、限制、條件或約束。此外，吾等之意見必須基於最後可行日期之財務、市場、經濟、特定行業及其他現行狀況以及吾等所獲資料。如有任何重大變動，麗豐股東及麗豐購股權持有人將根據收購守則規則9.1盡早獲知會。

最後，就本函件內摘錄自己刊登或來自其他公開來源之資料而言，嘉林資本之責任為確保該等資料是從有關來源準確及公平地摘錄、轉載或呈列，而吾等並無責任對該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

### 所考慮主要因素及理由

吾等於達致有關麗豐要約之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### (1) 麗豐要約之背景及條款

##### *麗豐股份要約*

麗豐股份要約由滙豐代表要約人遵守收購守則按下文載列之基準提出。

每股麗豐要約股份 ..... 現金 5.22 港元

---

## 麗豐獨立財務顧問函件

---

於最後可行日期，共有 161,558,728 股麗豐要約股份。在此基礎上，麗豐股份要約之價值約為 843,300,000 港元。

麗豐股份要約之進一步詳情載於麗豐綜合文件附錄一及麗豐股份要約接納表格。

### **麗豐購股權要約**

於最後可行日期，10,234,117 份麗豐購股權(全部均已於其各自之授出日期歸屬)各賦予麗豐購股權持有人認購一股新麗豐股份之權利。倘悉數行使有關麗豐購股權，將導致發行 10,234,117 股新麗豐股份(相當於麗豐於最後可行日期之已發行股本約 3.13% 及麗豐經發行上述新麗豐股份擴大之已發行股本約 3.03%)。根據收購守則規則 13，於提出麗豐股份要約時，要約人須以麗豐購股權要約之方式向所有麗豐購股權持有人提出(或促使他人代其提出)一項適當要約，以註銷所有麗豐購股權(不論已歸屬或尚未歸屬)。

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

於最後可行日期，10,234,117 份麗豐購股權(全部購股權已於其各自之授出日期當日歸屬)賦予麗豐購股權持有人權利可按行使價介乎每股麗豐股份 6.650 港元至 13.520 港元認購合共 10,234,117 股麗豐股份。在此基礎上，就滿足註銷所有麗豐購股權所需之總金額約為 1,023.4 港元。

麗豐購股權要約之進一步詳情載於麗豐綜合文件附錄一及麗豐購股權要約接納表格。

麗豐要約之價值合共約為 843,300,000 港元。

## 麗豐獨立財務顧問函件

### (2) 有關麗豐集團之財務資料

經參考麗豐綜合文件，麗豐為一間於開曼群島註冊成立之有限公司。麗豐集團主要從事物業發展作銷售及物業投資作收租用途，以及開發、經營及投資於文化、休閒、娛樂及相關設施。

下文載列麗豐集團下列期間的綜合財務資料概要：(i) 截至二零一七年七月三十一日止兩個年度各年（摘錄自麗豐截至二零一七年七月三十一日止年度之年報（「年報」）及(ii) 截至二零一八年一月三十一日止六個月（連同比較數字）（摘錄自麗豐截至二零一八年一月三十一日止六個月之中期報告（「中期報告」））：

	截至 二零一七年七月 三十一日止年度 （「二零一七年 財政年度」） （經審核） 千港元	截至 二零一六年七月 三十一日止年度 （「二零一六年 財政年度」） （經審核） 千港元	二零一六年 至二零一七年 之變動 %
營業額	1,326,682	2,043,530	(35.08)
— 物業發展	624,592	1,414,160	(55.83)
— 物業投資	702,090	629,370	11.55
毛利	664,244	1,088,806	(38.99)
年度溢利	1,590,584	897,422	77.24
	截至 二零一八年一月 三十一日止六個月 （「二零一八年 半年度」） （未經審核） 千港元	截至 二零一七年一月 三十一日止六個月 （「二零一七年 半年度」） （未經審核） 千港元	二零一七年 至二零一八年 之變動 %
營業額	509,410	479,022	6.34
— 物業發展	129,883	133,192	(2.48)
— 物業投資	379,527	345,830	9.74
毛利	345,727	340,405	1.56
期間溢利	400,232	346,616	15.47

---

## 麗豐獨立財務顧問函件

---

如上表所述，二零一七年財政年度，麗豐集團分別錄得收益約1,330,000,000港元及溢利約1,590,000,000港元，較二零一六年財政年度分別減少約35.08%及增加77.24%。經參考年報，營業額減少主要由於出售廣州東風廣場第五期、廣州東山京士柏及上海五月花生活廣場等項目，且大部份銷售已於二零一六年財政年度內確認，及於二零一七年財政年度內可供出售物業之數量較少所致，而溢利增加主要由於(a)來自合營公司項目之溢利貢獻有所增加；(b)來自重估麗豐集團投資物業之重估收益增加；(c)交叉貨幣掉期錄得公平值增值；及(d)麗豐集團從麗新發展收到之稅項賠償保證金額，該等因素之影響超過因來自麗豐集團附屬公司之已確認物業銷售降低，致使營業利潤下降之影響。

亦如上表所述，二零一八年半年度，麗豐集團分別錄得收益約509,410,000港元及溢利約400,230,000港元，較二零一七年半年度分別增加約6.34%及15.47%。經參考中期報告，溢利增加主要由於來自重估麗豐集團投資物業之重估收益增加所致。

於二零一八年一月三十一日，麗豐集團之資產淨值約為16,390,000,000港元。

經參考年報及中期報告，麗豐於中國經營其物業發展及物業投資業務。根據中國國家統計局，(i)中國二零一七年的國內生產總值為人民幣827,122億元，較二零一六年按年增長6.9%；(ii)中國二零一七年的房地產投資額達到人民幣109,799億元，較二零一六年按年增長7.0%；(iii)中國二零一七年的土地收購面積約為255,080,000平方米，較二零一六年按年增長15.8%；及(iv)中國二零一七年的已銷售商品房(包括住宅、辦公室及商業)面積約為1,690,000,000平方米，較二零一六年按年增長7.7%。上述有關中國房地產業的數字整體向好。

經參考中期報告，麗豐集團於上海、廣州、中山及橫琴之若干項目正處於不同發展階段。通過於未來數年發展現有項目，租賃組合預期將由約3,300,000平方呎增加至約6,600,000平方呎。

---

## 麗豐獨立財務顧問函件

---

### (3) 有關要約人及麗新發展之資料

為向麗豐股東及麗豐購股權持有人提供有關要約人及麗新發展背景之基本資料，下文載列有關要約人及麗新發展之主要資料(摘錄自麗豐綜合文件「滙豐函件」)：

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

麗新發展為一間於香港註冊成立之有限公司。麗新發展集團主要從事物業投資、物業發展、酒店及餐廳投資及經營以及投資控股業務。於最後可行日期，(i) 麗新製衣擁有麗新發展已發行股本 56.10% 之權益；及(ii) 林博士擁有麗新製衣已發行股本 41.87% 之權益。

### (4) 麗新發展關於麗豐集團之意向

為向無利益關係之麗豐股東及麗豐購股權持有人提供有關麗新發展之意向之資料，下文載列摘錄自麗豐綜合文件「滙豐函件」內麗新發展有關麗豐集團業務之意向：

麗新發展擬於該等要約完成後繼續經營麗豐集團之現有業務。麗新發展亦擬繼續維持麗豐之地區焦點及租賃主導策略，並專注於上海、廣州、中山及橫琴之物業項目。麗新發展可能視乎市況尋求不同機會以進一步發展麗豐集團之現有業務。麗新發展亦可能會不時考慮由麗豐集團以發債及／或股本融資之方式，為該進一步發展提供資金之需要，惟須取決於麗豐集團之業務需要及當時市況而定。麗新發展目前無意為麗豐業務引入重大變動(包括重新調配麗豐之固定資產)，惟麗新發展可能不時於檢討其有關麗豐集團業務、架構及／或方針之策略選項後所實施者除外。

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

(5) 麗豐股份要約價

*麗豐股份要約價之比較*

麗豐股份要約價為每股麗豐要約股份 5.22 港元，較：

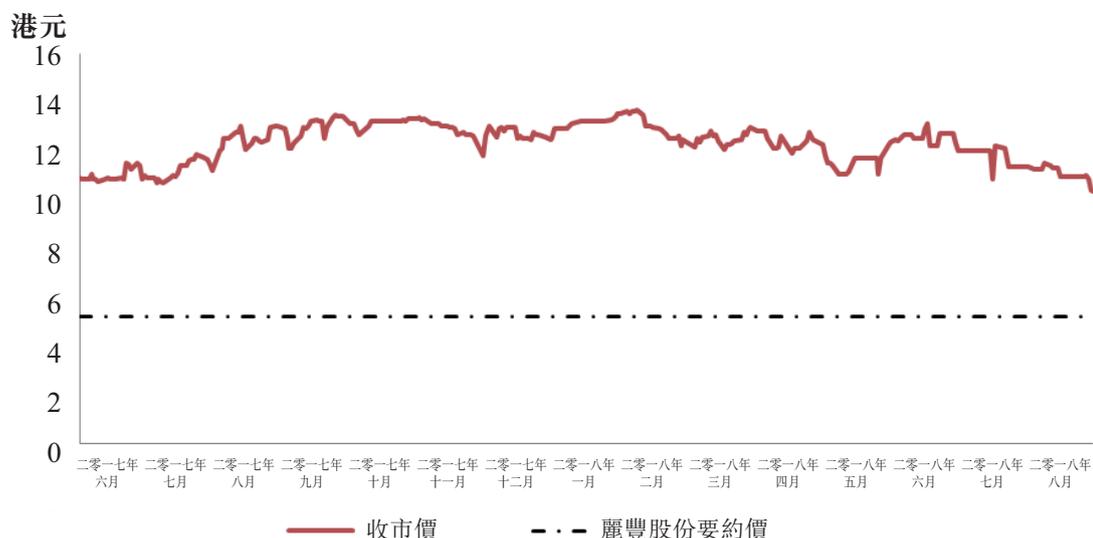
- (i) 於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股麗豐股份 10.32 港元折讓約 49.42%；
- (ii) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股麗豐股份 12.50 港元折讓約 58.24%；
- (iii) 於緊接最後交易日(包括該日)前連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股麗豐股份 12.58 港元折讓約 58.51%；
- (iv) 於緊接最後交易日(包括該日)前連續 10 個交易日在聯交所所報之平均收市價每股麗豐股份 12.40 港元折讓約 57.90%；
- (v) 於緊接最後交易日(包括該日)前連續 30 個交易日在聯交所所報之平均收市價每股麗豐股份 11.85 港元折讓約 55.95%；及
- (vi) 按照於二零一八年一月三十一日之已發行麗豐股份總數計算，擁有人於二零一八年一月三十一日應佔每股麗豐股份未經審核綜合資產淨值約 49.32 港元折讓約 89.42%。

## 麗豐獨立財務顧問函件

### 麗豐股份之過往價格表現

下表載列麗豐股份收市價於二零一七年六月一日直至最後可行日期止期間(「回顧期間」)之變動，以說明麗豐股份收市價之整體走勢及變動水平。

#### 過往每股麗豐股份之每日收市價



資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

附註：誠如麗豐日期為二零一七年七月十八日及二零一七年八月十四日之公佈所披露，於二零一七年六月一日至二零一七年八月十四日麗豐股份收市價乃經考慮麗豐之股份合併後予以調整。

於回顧期間，麗豐股份於聯交所所報之最低收市價為最後可行日期錄得之每股麗豐股份 10.32 港元，而最高收市價為二零一八年一月二十六日錄得之 13.68 港元。於整個回顧期間內麗豐股份要約價低於麗豐股份收市價。

麗豐股份收市價於二零一七年六月一日為 10.9 港元。麗豐股份收市價於二零一七年七月至二零一八年一月呈整體增長趨勢，並於二零一八年一月二十六日達致最高位 13.68 港元。此後，麗豐股份收市價於二零一八年二月至二零一八年四月呈整體下降趨勢，於二零一八年四月二十三日及二零一八年四月二十四日達致 11.02 港元。於二零一八年五月直至最後可行日期，麗豐股份收市價範圍在 10.32 港元至 13.1 港元之間。

## 麗豐獨立財務顧問函件

綜上所述，尤其是(i)於整個回顧期間內麗豐股份要約價低於麗豐股份收市價；(ii)麗豐股份要約價較上文「麗豐股份要約價之比較」分節所示之各麗豐股份收市價大幅折讓；及(iii)麗豐股份要約價較擁有人於二零一八年一月三十一日應佔每股麗豐股份未經審核綜合資產淨值折讓約89.42%（按照於二零一八年一月三十一日之已發行麗豐股份總數計算），吾等認為，麗豐股份要約價不具吸引力且對獨立股東而言不屬公平合理。

此外，無利益關係之麗豐股東應密切監察麗豐股份於麗豐要約期之市價及流通量，並根據其個人風險偏好及承受能力審慎考慮相關風險及不確定因素。無利益關係之麗豐股東如決定保留其於麗豐股份之部份或全部投資，亦應密切留意麗豐集團之財務表現以及麗新發展日後對麗豐集團之意向及彼等於麗豐要約截止後在出售其於麗豐股份之投資時可能遇到之潛在困難。

### (6) 麗豐購股權要約價

下文載列摘錄自麗豐綜合文件之麗豐購股權數目及其各自於最後可行日期之行使價之概要。

每股麗豐股份之 麗豐購股權行使價 港元	麗豐購股權數目 (各附有權利可認購一股新麗豐股份)
6.65	1,009,591
8.00	180,000
9.50	220,000
11.40	8,374,526
13.52	450,000

註銷所有麗豐購股權之麗豐購股權要約價之名義價值為每100份麗豐購股權0.01港元。根據麗豐股份於最後可行日期之收市價10.32港元，合共1,409,591份麗豐購股權（行使價介乎6.65港元至9.50港元）屬價內（「價內麗豐購股權」）及8,824,526份麗豐購股權（行使價介乎11.40港元至13.52港元）屬價外（「價外麗豐購股權」）。

---

## 麗豐獨立財務顧問函件

---

就於最後可行日期之價內麗豐購股權而言，鑒於麗豐股份收市價與行使價之差額高於麗豐購股權要約價，吾等認為麗豐購股權要約價不具吸引力且對價內麗豐購股權持有人（「**價內購股權持有人**」）而言不屬公平合理。

就價外麗豐購股權而言，價外麗豐購股權持有人（「**價外購股權持有人**」）就接納麗豐購股權要約僅能收取少於900港元之總額（「**接納代價**」）。儘管價外麗豐購股權因其行使價高於麗豐股份於最後可行日期之收市價而屬價外，吾等認為接納代價對價外購股權持有人而言不屬重大且不具吸引力。

儘管難以預測麗豐股份價格之未來表現，但價外購股權持有人保留日後獲取麗豐股份價格潛在上漲（可能導致價外麗豐購股權成為「**價內**」）利益之機遇，而非以低於900港元之不重大且不具吸引力接納代價接納麗豐購股權要約實屬合理。因此，吾等亦認為麗豐購股權要約價不具吸引力且對價外購股權持有人而言不屬公平合理。

儘管如此，倘價外購股權持有人看淡麗豐集團於麗豐要約後之未來財務表現，可根據自身狀況考慮就全部或任何部分麗豐購股權接納麗豐購股權要約。

### 推薦建議

經考慮上文所述主要因素及原因，尤其是：

- (i) 麗豐股份要約價5.22港元低於回顧期間內於聯交所所報之麗豐股份收市價；
- (ii) 麗豐股份要約價5.22港元較於最後交易日及最後可行日期之麗豐股份收市價大幅折讓；  
及
- (iii) 麗豐股份要約價較擁有人於二零一八年一月三十一日應佔每股麗豐股份未經審核綜合資產淨值折讓約89.42%（按照於二零一八年一月三十一日之已發行麗豐股份總數計算），

吾等認為麗豐股份要約之條款不屬公平合理。因此，吾等推薦麗豐獨立董事委員會建議無利益關係之麗豐股東不接納麗豐股份要約。

---

## 麗豐獨立財務顧問函件

---

鑒於價內麗豐購股權之行使價高於麗豐股份要約價，價內購股權持有人僅可就接納麗豐購股權要約收取名義價值每100份麗豐購股權0.01港元。就價外麗豐購股權而言，價外麗豐購股權持有人保留日後獲取麗豐股份價格潛在上漲(可能導致價外麗豐購股權成為「價內」)利益之機遇，而非以低於900港元之不重大且不具吸引力接納代價接納麗豐購股權要約實屬合理。

因此，吾等認為麗豐購股權要約之條款不具吸引力且對麗豐購股權持有人而言不屬公平合理。基於上文所述，吾等推薦麗豐獨立董事委員會建議麗豐購股權持有人不接納麗豐購股權要約。

該等決定保留彼等於麗豐股份／麗豐購股權之部份或全部投資之無利益關係之麗豐股東／麗豐購股權持有人應仔細監察麗新發展日後對麗豐之意向及於麗豐要約截止後變現彼等之投資可能會遇到的潛在困難。麗豐要約之進一步條款及條件載於麗豐綜合文件「滙豐函件」及附錄一內。

由於不同的麗豐股東／麗豐購股權持有人擁有不同的投資準則、目標及／或情況，吾等建議就麗豐綜合文件任何方面或將予採取之行動需要意見之任何麗豐股東／麗豐購股權持有人，諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此致

麗豐控股有限公司獨立董事委員會 台照

代表  
嘉林資本有限公司  
董事總經理  
林家威  
謹啟

二零一八年八月十五日

## 1. 接納程序

為接納任何麗豐要約，閣下應按隨附相關麗豐接納表格所印備指示正式填妥及簽署該表格，有關指示構成相關麗豐要約條款之一部份。

### 1.1. 麗豐股份要約

- (a) 倘閣下麗豐要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件（及／或就此所需令人信納之任何彌償保證）乃以閣下名義登記，而閣下欲就閣下之麗豐要約股份（無論全部或部份）接納麗豐股份要約，則閣下必須儘快將正式填妥及簽署之白色麗豐股份要約接納表格，連同閣下擬接納麗豐股份要約之麗豐要約股份數目所涉之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件（及／或就此所需令人信納之任何彌償保證）郵寄或由專人遞交至過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，信封註明「麗豐控股有限公司—麗豐股份要約」，惟無論如何須不遲於麗豐股份要約截止日期下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之較後時間及／或日期送抵過戶登記處。
- (b) 倘閣下麗豐要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件（及／或就此所需令人信納之任何彌償保證）乃以代名人公司名義或並非以閣下本身名義登記，而閣下欲就閣下之麗豐要約股份接納麗豐股份要約（無論全部或部份），則閣下必須：
  - (i) 將有關閣下擬接納麗豐股份要約之麗豐要約股份數目之股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件（及／或就此所需令人信納之任何彌償保證）送達該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納麗豐股份要約，並要求其將正式填妥及簽署之白色麗豐股份要約接納表格，連同閣下麗豐要約股份之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件（及／或就此所需令人信納之任何彌償保證）送交過戶登記處；或

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

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

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

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

## 1.2. 麗豐購股權要約

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

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

## 2. 該等要約項下之交收

### 2.1 麗豐股份要約

倘正式填妥之**白色**麗豐股份要約接納表格及收購守則規則30.2註釋1規定之相關麗豐要約股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他業權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)在所有方面屬完備並妥為交回，且過戶登記處於麗豐股份要約截止前接獲，則就根據麗豐股份要約提呈之麗豐要約股份應付接納麗豐股份要約之各麗豐要約股東之款項(經扣除賣方從價印花稅)之支票，將儘快惟無論如何於過戶登記處收訖正式填妥之**白色**麗豐股份要約接納表格連同一切相關文件致使麗豐股份要約項下之有關接納成為有效之日後七(7)個營業日內，以平郵方式寄發予有關麗豐要約股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

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

不足一仙之零碎款額將不予支付，而應付接納麗豐股份要約之麗豐要約股東之代價金額將向下湊整至最接近仙位。

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

## 2.2 麗豐購股權要約

倘正式填妥及簽署之**粉紅色**麗豐購股權要約接納表格及麗豐購股權之相關證書、業權或所享權益文件及／或閣下獲授麗豐購股權之任何其他證明文件(如適用)(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)在所有方面屬完備並妥為交回，且麗豐公司秘書於麗豐購股權要約截止前接獲，則就接納麗豐購股權要約提呈之麗豐購股權應付接納麗豐購股權要約之各麗豐購股權持有人之款項之支票，將於麗豐公司秘書收訖正式填妥之**粉紅色**麗豐購股權要約接納表格連同一切相關文件致使麗豐購股權要約項下之有關接納、交回及註銷成為有效之日後七(7)個營業日內，可於麗豐香港辦事處領取，地址為香港九龍長沙灣道680號麗新商業中心11樓。

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

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

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

### 3. 接納期間及修訂

除非麗豐要約根據收購守則作出修訂或延期，否則白色麗豐股份要約接納表格及粉紅色麗豐購股權要約接納表格必須於麗豐股份要約截止日期下午四時正前按照其上及本麗豐綜合文件所印列之指示分別送達過戶登記處及麗豐公司秘書，方為有效。

倘麗豐要約獲修訂或延期，要約人將就麗豐要約之有關修訂或延期刊發公佈，該公佈將列明下一個麗豐股份要約截止日期。倘要約人在麗豐要約過程中修改麗豐要約之條款，則所有麗豐要約股東及麗豐購股權持有人（不論彼等是否已接納麗豐要約）將有權根據經修訂條款接納經修訂麗豐要約。任何經修訂麗豐要約（包括麗豐股份要約價變動）須於寄發經修訂麗豐綜合文件日期起計最少十四(14)日或（倘時間更長）最少10個美國營業日（惟須以適用之美國法規規定為限）可供接納，且不得早於二零一八年九月十三日（星期四）之前截止。倘在任何情況下麗豐要約被修訂，而各經修訂麗豐要約項下提出之代價於有關當日並不構成麗豐要約（按其原有或任何先前經修訂形式）價值減少，則有關經修訂麗豐要約之利益將以本文所載方式提供予麗豐要約（以其原有或任何先前經修訂形式）之接納人（以下稱「先前接納人」）。先前接納人或代表先前接納人所簽立之任何麗豐接納表格將被視為構成接納經修訂之麗豐要約。

倘麗豐股份要約截止日期延長，則本麗豐綜合文件及麗豐接納表格中有關麗豐股份要約截止日期之任何提述（除非文義另有所指）須被視為其後麗豐股份要約截止日期。

### 4. 代名人登記

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

## 5. 公佈

在麗豐股份要約截止日期下午六時正(或在特殊情況下執行人員可能准許之有關較後時間及/或日期)前，要約人須知會執行人員及聯交所有關麗豐要約之修訂或延期之決定。要約人須根據上市規則於麗豐股份要約截止日期下午七時正前在聯交所網站刊登公佈，列明麗豐要約之結果。有關公佈將列明下列各項：

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

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

在計算接納所代表之麗豐要約股份及麗豐購股權總數時，僅計及已完備、妥當及符合本附錄一所載條件，並已於不遲於麗豐股份要約截止日期下午四時正(即接納麗豐要約之最後時限及日期)前由過戶登記處或麗豐公司秘書(視情況而定)接獲之有效接納。

根據收購守則之規定，有關麗豐要約之所有公佈將根據收購守則及上市規則之規定作出。

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

## 6. 撤回權利

由於麗豐要約於所有方面均為無條件，故此麗豐要約股東及麗豐購股權持有人各自交回之麗豐要約接納不得撤銷及不可撤回，惟下一段所載情況除外。

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

## 7. 香港印花稅

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

接納麗豐購股權要約及註銷麗豐購股權毋須繳納任何印花稅。

## 8. 一般事項

- (a) 所有通訊、通知、麗豐接納表格、股票、過戶收據、有關麗豐購股權之業權或所享權益文件及／或授權憑證文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證），倘由麗豐要約股東或麗豐購股權持有人或彼等指定之代理送交或向彼等郵寄或由彼等郵寄，則郵誤風險概由彼等自行承擔，而麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗、麗豐、滙豐或任何彼等各自之董事、過戶登記處或任何其他參與麗豐要約之人士以及任何彼等各自之代理，概不就任何寄失或郵遞延誤或就此可能產生之任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 麗豐接納表格所載條文構成麗豐要約條款及條件之一部份。
- (c) 因無意疏忽而遺漏向任何獲提出麗豐要約之人士寄發本麗豐綜合文件及／或麗豐接納表格或其中之一，將不會導致麗豐要約在任何方面失效。

- (d) 麗豐要約及所有接納將受香港法例監管，並按其詮釋。任何人士或其代表一經簽立麗豐接納表格，將構成該人士同意香港法院擁有獨有之司法管轄權，處理麗豐要約可能引致之任何糾紛。
- (e) 正式簽立之麗豐接納表格將授權要約人、滙豐或要約人可能指示之有關人士，代表接納麗豐要約之人士填妥、修訂及簽立任何文件，並作出任何可能屬必需或權宜之其他行動，以便已接納麗豐要約之有關人士將麗豐要約股份歸屬於要約人或其可能指示之有關人士及／或註銷麗豐購股權。
- (f) 任何人士接納麗豐要約將被視為構成該人士：
- (i) 向麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗、麗豐及滙豐聲明及保證，該人士向要約人出售之麗豐要約股份並無附帶一切產權負擔，並連同其於麗豐股份要約截止日期所附帶或其後附帶之所有權利予以出售(包括收取於麗豐股份要約截止日期或之後宣派、作出或派付之所有股息及分派(如有)之權利)；及
- (ii) 向麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗、麗豐及彼等各自之顧問(包括麗新發展及要約人就麗豐要約之財務顧問滙豐)聲明及保證，倘接納麗豐股份要約／麗豐購股權要約之有關麗豐要約股東／麗豐購股權持有人為香港以外司法權區之公民、居民或國民，其已就接獲及接納麗豐股份要約／麗豐購股權要約及其任何修訂遵守有關海外麗豐要約股東／麗豐購股權持有人須遵守之所有適用法律及規定並獲准如此行事，及其已根據所有必要手續及監管或法律規定以及所有有關接納麗豐股東或(視乎情況而定)麗豐購股權持有人就其接納支付任何轉讓或其他稅項之規定，取得所有必要之政府、外匯管制或其他同意並作出所有所需登記或備案，其亦無採取或不採取任何行動，而將或可能導致麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗、麗豐或彼等各自之顧問(包括麗新發展及要約人之財務顧問滙豐)或任何其他人士就麗豐要約或其接納違反任何司法權區之法律或監管規定，而有關接納、交回及／或註銷根據所有適用法律及法規應屬有效及具約束力。

- (g) 麗豐購股權持有人接納麗豐購股權要約將導致註銷該等相關麗豐購股權連同其附帶之所有權利。
- (h) 本麗豐綜合文件及麗豐接納表格對任何麗豐要約之提述應包括其任何延期及／或修訂。
- (i) 於彼等作出有關麗豐要約之決定時，麗豐要約股東及麗豐購股權持有人應倚賴彼等自身對麗新發展、要約人、麗豐集團及麗豐要約條款(包括所涉及之好處及風險)所作出之評估。本麗豐綜合文件之內容(包括其所載之任何一般意見或推薦建議)連同麗豐接納表格不應詮釋為麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗、麗豐及／或滙豐所作出之任何法律或商業意見。麗豐要約股東及麗豐購股權持有人應向彼等本身之專業顧問諮詢專業意見。
- (j) 就詮釋用途而言，本麗豐綜合文件及隨附之麗豐接納表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## I. 財務概要

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

麗豐之核數師並無於麗豐集團截至二零一五年七月三十一日、二零一六年七月三十一日及二零一七年七月三十一日止三個年度任何一年之核數師報告發表任何修訂意見或任何強調事項或有關持續經營之重大不確定性。截至二零一五年七月三十一日、二零一六年七月三十一日及二零一七年七月三十一日止三個年度各年，麗豐集團概無因規模、性質或發生率所致之特殊項目。

於本附錄二提述之「本公司」指麗豐。

### 綜合收益表概要

	截至	截至七月三十一日止年度		
	一月三十一日 止六個月 二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一五年 千港元 (經審核)
營業額	509,410	1,326,682	2,043,530	1,901,394
除稅及稅項賠償保證前溢利	591,470	1,652,804	1,285,585	1,579,246
稅項	(191,238)	(556,156)	(388,163)	(571,197)
稅項賠償保證	—	493,936	—	—
年／期內溢利	400,232	1,590,584	897,422	1,008,049
應佔：				
本公司擁有人	358,911	1,477,452	873,527	1,004,901
非控制性權益	41,321	113,132	23,895	3,148
本公司擁有人應佔				
每股盈利(附註)				
基本	1.102 港元	4.547 港元	2.702 港元	3.118 港元
攤薄	1.096 港元	4.542 港元	2.702 港元	3.114 港元
股息	—	65,148	58,312	53,228
每股股息(附註)	—	0.200 港元	0.180 港元	0.165 港元

附註：

截至二零一六年及二零一五年七月三十一日止年度，每股盈利及每股股息已作調整，以反映股份合併(「股份合併」)之影響，據此，每50股本公司股本中每股面值0.10港元之已發行及尚未發行普通股合併為一股本公司股本中每股面值5.00港元之普通股。股份合併已於二零一七年八月十五日生效。

## 綜合財務狀況表概要

	一月三十一日		七月三十一日	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一五年 千港元 (經審核)
總資產	30,582,392	25,220,279	23,899,602	23,280,629
總負債	(14,194,944)	(10,450,915)	(10,511,988)	(9,735,401)
	<u>16,387,448</u>	<u>14,769,364</u>	<u>13,387,614</u>	<u>13,545,228</u>
本公司擁有人應佔權益				
已發行股本	1,635,221	1,628,509	1,619,770	1,612,968
儲備	14,495,195	12,955,602	11,694,997	11,853,385
非控制性權益	257,032	185,253	72,847	78,875
	<u>16,387,448</u>	<u>14,769,364</u>	<u>13,387,614</u>	<u>13,545,228</u>

## II. 綜合財務報表

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

二零一七年財務報表載於二零一七年十一月十五日刊發之麗豐二零一七年年報第95至190頁。二零一七年年報已刊載於麗豐網站(<http://www.laisun.com/lai-fung-holdings/zh-HK/Pages/home>)。請同時參閱下列有關二零一七年年報之快速鏈接：

[http://www.laisun.com/files/C\\_1125\\_Annual\\_Report\\_2016-2017\\_20171115.pdf](http://www.laisun.com/files/C_1125_Annual_Report_2016-2017_20171115.pdf)

二零一八年中中期財務報表載於二零一八年四月十九日刊發之麗豐二零一八年中中期報告第2至21頁。二零一八年中中期報告已刊載於麗豐網站(<http://www.laisun.com/lai-fung-holdings/zh-HK/Pages/home>)。請同時參閱下列有關二零一八年中中期報告之快速鏈接：

[http://www.laisun.com/files/C\\_1125\\_Interim%20Report\\_20180419.pdf](http://www.laisun.com/files/C_1125_Interim%20Report_20180419.pdf)

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

### III. 債務、或有開支及承擔

於二零一八年六月三十日(即確定有關本債務聲明之若干資料之最後可行日期)，麗豐集團之尚未償還綜合貸款總額(扣除集團內之撇銷)約為7,221,000,000港元，當中包括銀行貸款約3,525,000,000港元、無抵押有擔保票據約2,725,000,000港元、前主要股東之無抵押及無擔保墊款約55,000,000港元、來自一間合營公司之無抵押及無擔保貸款約663,000,000港元及來自一間同系附屬公司之無抵押及無擔保貸款約253,000,000港元。

於二零一八年六月三十日，麗豐集團之銀行貸款合共約3,525,000,000港元，其中約3,284,000,000港元為有抵押及剩餘241,000,000港元為無抵押。若干物業(包括投資物業、發展中物業、酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)及在建工程)及若干銀行結餘已抵押予銀行作為麗豐集團獲授銀行貸款信貸之擔保。麗豐若干附屬公司之股權已抵押予銀行作為麗豐集團獲授若干銀行貸款信貸之擔保。此外，豐德麗(麗豐之最終控股公司)、麗豐及其若干附屬公司亦已就授予麗豐集團之若干有抵押銀行貸款信貸向銀行提供公司擔保。

麗豐集團已就若干銀行授予麗豐集團所開發物業單位之若干最終買家之按揭貸款融資而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等最終買家不償還按揭貸款，麗豐集團將負責償還未償還之按揭貸款本金金額，連同違約之最終買家結欠之應計利息。隨著最終買家償還銀行授出之按揭貸款，麗豐集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時及/或最終買家全數償還按揭貸款時，該責任亦會取消。於二零一八年六月三十日，就該等擔保而言，估計麗豐集團之或然負債將約為552,000,000港元。

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

#### IV. 重大變動

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

- (i) 根據麗豐截至二零一八年一月三十一日止六個月之中期報告，麗豐集團錄得下列各項：(a) 截至二零一八年一月三十一日止六個月，來自經營活動之溢利較截至二零一七年一月三十一日止六個月大幅上升，主要由於投資物業公平值增值有所增加所致；及(b) 截至二零一八年一月三十一日止六個月，應佔合營公司溢利較截至二零一七年一月三十一日止六個月大幅減少，主要由於來自廣州御金沙之物業銷售（為與凱德置地中國控股私人有限公司之合營公司項目）之溢利貢獻有所減少所致，原因為該項目下持有之物業大部份已出售。
- (ii) 於二零一八年一月十八日，Lai Fung Bonds (2018) Limited（麗豐之全資附屬公司）發行息率為5.65%之350,000,000美元定息有擔保票據，票據將於二零二三年一月十八日到期一次性償還。進行是次發行之其中一個目的乃償還麗豐發行息率為6.875%之本金人民幣1,800,000,000元定息優先票據，有關票據已於二零一八年四月二十五日到期。

#### V. 物業權益及物業估值報告

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

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

	千港元
麗豐集團於二零一八年一月三十一日所持有物業之賬面值	23,217,978
於二零一八年一月三十一日至二零一八年五月三十一日期間之淨變動	452,759
估值盈餘	<u>6,664,763</u>
麗豐集團於二零一八年五月三十一日所持有物業之總市值	<u><u>30,335,500</u></u>

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



萊坊  
香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心4樓

電話 +852 2840 1177  
傳真 +852 2840 0600  
[www.knightfrank.com.hk](http://www.knightfrank.com.hk)

香港  
長沙灣道六百八十號  
麗新商業中心  
十一樓  
麗豐控股有限公司  
董事會

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」）、其附屬公司及於30%或以上投票權中擁有直接或間接權益之聯營公司（於本函件下文及隨附估值報告中統稱「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二零一八年五月三十一日之市值之意見。

**估值基準**

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

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

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

**估值方法**

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

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

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

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

就第五類物業權益而言，吾等採用市場法並參考市場上可獲得之銷售證據對其進行估值。

#### 業權文件及產權負擔

吾等已安排就進行估值之香港物業向土地註冊處進行土地查冊，並已獲麗豐集團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獲麗豐集團提供之副本內並無顯示之任何修訂。於進行估值之過程中，吾等依賴麗豐集團及其中國法律顧問錦天城律師事務所、廣大律師事務所及廣東國智律師事務所就中國物業之業權及其他法律事宜所提供之資料。

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

### 資料來源

吾等在很大程度上依賴麗豐集團及麗豐集團中國法律顧問提供予吾等之資料。吾等並無理由懷疑麗豐集團及／或其中國法律顧問提供予吾等對估值關係重大之資料之真確性及準確性。吾等已接納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該等物業之地盤及建築面積之真確性。吾等於核實所獲提供之地盤及建築面積時已透過核對所獲提供之相關文件進行盡職審查。與此同時，就該等物業中並無相關支持文件證明之其餘部份而言，吾等已進一步假設向吾等提供之文件所示地盤及建築面積均屬正確。吾等亦已獲麗豐集團告知，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。阮揚、王君及陳建光已於二零一八年六月進行視察。然而，吾等並無進行實地調查，確定土壤狀況及設施等是否適合任何未來發展。吾等之估值乃假設此等方面令人滿意而編製。此外，吾等並無進行結構測量，惟於吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行任何測試。

### 識別將予估值之物業

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

### 環境事宜

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

**遵守相關條例及法規**

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

**備註**

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

根據麗豐集團所提供之資料，出售第五類之香港物業權益將產生之潛在稅項責任主要為印花稅，通常由買方支付，而出售第一、第二、第三及第四類之中國物業權益將產生之潛在稅項責任主要為中國土地增值稅（按增值額之30%至60%以累進稅率計算）及中國企業所得稅（按收益之25%計算）。

貨幣

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

隨函附奉估值概要及估值報告。

代表

萊坊測計師行有限公司

謹啟

二零一八年八月十五日

執行董事兼中國估值及諮詢部主管

**梁偉明**

*MSC (FIN) MCIREA MRICS MHKIS RPS(GP)*

*RICS 註冊估值師*

高級董事兼估值及諮詢部主管

**林浩文**

*MCIREA FRICS FHKIS RPS(GP)*

*RICS 註冊估值師*

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

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

## 估值概要

物業	於二零一八年 五月三十一日現況下之市值	麗豐 集團應佔 權益	於二零一八年 五月三十一日 麗豐集團應 佔現況下之市值
<b>第一類 — 麗豐集團在中國持作投資用途之物業權益</b>			
1. 中國 上海市黃浦區 淮海中路282及283號 香港廣場 (由上海麗興房地產有限公司擁有部份)	7,566,000,000 港元	100%	7,566,000,000 港元
2. 中國 上海市黃浦區 淮海中路282號 香港廣場 北座 多個酒店式服務公寓單位 (由良策有限公司擁有部份)	1,303,000,000 港元	100%	1,303,000,000 港元
3. 中國 上海市徐匯區 華山路905巷18號 匯益花園B3	46,000,000 港元	100%	46,000,000 港元
4. 中國 上海市長寧區 匯川路88號 凱欣豪園之商業部份	247,000,000 港元	95%	234,650,000 港元
5. 中國 上海市靜安區 蘇家巷大統路與芷江西路交界處 上海五月花生活廣場之 多個部份	1,304,000,000 港元	100%	1,304,000,000 港元

物業	於二零一八年 五月三十一日現況下之市值	麗豐 集團應佔 權益	於二零一八年 五月三十一日 麗豐集團應 佔現況下之市值
6. 中國 廣東省 廣州市越秀區 中山五路68號 五月花商業廣場	2,254,000,000 港元	100%	2,254,000,000 港元
7. 中國 廣東省 廣州市荔灣區 中山七路與光復路交界處 富邦廣場之商業部份	335,300,000 港元	100%	335,300,000 港元
8. 中國 廣東省 中山市西區 彩虹規劃區 棕櫚彩虹花園一期之多個部份	280,500,000 港元	100%	280,500,000 港元
9. 中國 廣東省 廣州市越秀區 東風東路787號 麗豐中心	3,245,600,000 港元	100%	3,245,600,000 港元
	小計： 16,581,400,000 港元		16,569,050,000 港元

#### 第二類 — 麗豐集團在中國持作銷售用途之物業權益

10. 中國 上海市長寧區 匯川路88號 凱欣豪園之 未出售車位	249,000,000 港元	95%	236,550,000 港元
--	----------------	-----	----------------

物業	於二零一八年 五月三十一日現況下之市值	麗豐 集團應佔 權益	於二零一八年 五月三十一日 麗豐集團應 佔現況下之市值
11. 中國 上海市靜安區 蘇家巷大統路與芷江西路交界處 上海五月花生活廣場之 未出售車位	168,600,000 港元	100%	168,600,000 港元
12. 中國 廣東省 廣州市荔灣區 中山七路與光復路交界處 富邦廣場之 未出售車位	98,800,000 港元	100%	98,800,000 港元
13. 中國 廣東省 廣州市越秀區 東華東路 558-596/1006-1044 號 東山京士柏之 未出售車位	12,000,000 港元	100%	12,000,000 港元
14. 中國 廣東省 中山市西區 彩虹規劃區 棕欄彩虹花園 一期及二期之未出售部份	1,296,500,000 港元	100%	1,296,500,000 港元

物業	於二零一八年 五月三十一日現況下之市值	麗豐 集團應佔 權益	於二零一八年 五月三十一日 麗豐集團應 佔現況下之市值
15. 中國 廣東省 廣州市白雲區 橫沙金沙洲 御金沙(潯峰御金沙園)之 未出售部份	73,200,000 港元	47.5%	34,770,000 港元
16. 中國 廣東省 廣州市越秀區 東風東路787號 東風廣場五期之 未出售車位	22,900,000 港元	100%	22,900,000 港元
	小計：		1,870,120,000 港元

### 第三類 — 麗豐集團在中國持作業主自用之物業權益

17. 中國 廣東省 廣州市越秀區 東風東路787號 東風廣場 之商業部份	55,000,000 港元	100%	55,000,000 港元
	小計：		55,000,000 港元

### 第四類 — 麗豐集團在中國持有之發展中物業權益

18. 中國 上海市靜安區 天目西路及大統路 之商業發展項目	1,834,000,000 港元	100%	1,834,000,000 港元
---	------------------	------	------------------

物業	於二零一八年 五月三十一日現況下之市值	麗豐 集團應佔 權益	於二零一八年 五月三十一日 麗豐集團應 佔現況下之市值
19. 中國 廣東省 廣州市越秀區 長堤大馬路 海珠廣場	1,540,000,000 港元	100%	1,540,000,000 港元
20. 中國 廣東省 中山市西區 彩虹規劃區 棕櫚彩虹花園之餘期	1,540,300,000 港元	100%	1,540,300,000 港元
21. 中國 廣東省 珠海市橫琴新區 藝文二道東側、 彩虹路南側、 天羽道西側 及橫琴大道北側之兩幅土地	5,808,000,000 港元	80%	4,646,400,000 港元
22. 中國 上海市黃浦區 五里橋街道104街坊之 一幅土地	1,014,000,000 港元	100%	1,014,000,000 港元
	小計： 11,736,300,000 港元		10,574,700,000 港元
<b>第五類 — 麗豐集團在香港持作業主自用用途之物業權益</b>			
23. 香港 半山 梅道5及7號 梅苑2座20樓 及梅苑1及2座地下 第57號車位	115,000,000 港元	100%	115,000,000 港元
	小計： 115,000,000 港元		115,000,000 港元
	總計： 30,408,700,000 港元		29,183,870,000 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	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值																														
1 中國 上海市 黃浦區 淮海中路282 及283號 香港廣場 (由上海麗興 房地產有限公司 擁有部份)	香港廣場為一個綜合發展項目，包括一座32層之辦公大樓(稱為南座)及一座32層之酒店式服務公寓大樓(稱為北座)，各建於7層(包括3層地庫)商場/停車場平台之上。北座及南座以一條天橋相連。該物業於一九九七年十月落成並於二零一一年翻新。  該物業包括香港廣場多個由上海麗興房地產有限公司擁有之部份，建築面積如下：	根據所得資料，該物業總建築面積及總可出租面積分別約為30,334平方米及20,792平方米之辦公及商業部份根據多份租約租出，總月租金約人民幣20,990,000元，最後一份租約於二零二六年十一月十五日屆滿，而該物業之其餘部份則為空置或自用。  此外，整個發展項目之酒店式服務公寓部份(包括該物業之酒店式服務公寓部份及本報告第2項物業所述部份)根據多份短期租約租出，並由雅詩閣物業管理(上海)有限公司管理，年總收入約人民幣104,700,000元。	7,566,000,000 港元 (七十五億六千六百萬 港元整)  (麗豐集團應佔 100% 權益： 7,566,000,000 港元)  (請參閱附註7)																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">南座 用途</th> <th rowspan="2">樓層</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">商業</td> <td>B1</td> <td>3,275.25</td> <td>35,255</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>4,174.85</td> <td>44,938</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>4,098.90</td> <td>44,120</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>4,702.15</td> <td>50,614</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>4,812.51</td> <td>51,802</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>6-38</td> <td>33,639.52</td> <td>362,096</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td></td> <td><b>54,703.18</b></td> <td><b>588,825</b></td> </tr> </tbody> </table>	南座 用途	樓層	概約建築面積		平方米	平方呎	商業	B1	3,275.25	35,255	1	4,174.85	44,938	2	4,098.90	44,120	3	4,702.15	50,614	4	4,812.51	51,802	辦公	6-38	33,639.52	362,096	總計：		<b>54,703.18</b>	<b>588,825</b>		
南座 用途	樓層			概約建築面積																													
		平方米	平方呎																														
商業	B1	3,275.25	35,255																														
	1	4,174.85	44,938																														
	2	4,098.90	44,120																														
	3	4,702.15	50,614																														
	4	4,812.51	51,802																														
辦公	6-38	33,639.52	362,096																														
總計：		<b>54,703.18</b>	<b>588,825</b>																														

於二零一八年  
五月三十一日  
現況下之市值

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

該物業亦包括平台B1至B3層合共350個車位及多個廣告牌。

該物業已獲授土地使用權，年期由一九九二年九月十六日至二零四二年九月十五日。

附註：

1. 根據上海市房地產管理局於一九九五年七月十七日發出之兩份國有土地使用權證第001161及001162號，該物業總地盤面積約14,645平方米之業權均由麗豐擁有100%之附屬公司上海麗興房地產有限公司（「上海麗興」）持有，年期均由一九九二年九月十六日起至二零四二年九月十五日止，作商業及辦公用途。
2. 根據上海市房屋管理局分別於一九九八年六月二十五日、二零零一年十月十日、二零零八年八月三十一日、二零一一年三月二十九日及二零一七年二月十四日發出之五份房地產權證滬房地市字(1998)第002601號、滬房地市字(2001)第007656號、滬房地盧字(2008)第002196號、滬房地盧字(2011)第000751號及滬(2017)黃字第001203號，建築面積分別為69,731.66平方米、1,211.83平方米、130.91平方米、130.91平方米及130.91平方米之該物業部份之業權由上海麗興持作綜合用途（指該物業整幢南座，包括地庫）。根據麗豐表示，滬房地市字(1998)第002601號權證所指之該物業之部份已售出。
3. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一一年一月四日發出之上海房地產權證滬房地盧字(2011)第000021號，總建築面積44,132.55平方米之該物業部份之業權由上海麗興持作辦公、住宅、商業及其他用途（指該物業北座，包括地庫）。
4. 根據上海市規劃和國土資源管理局發出之二十三份上海房地產權證，總建築面積2,192.45平方米之該物業部份之業權由上海麗興持作公寓用途（指該物業北座），其詳情如下：

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

總計：2,192.45平方米

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

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
2 中國 上海市 黃浦區 淮海中路282號 香港廣場北座 多個酒店式服務 公寓單位 (由良策有限 公司擁有部份)  (詳情請參閱 附註2)	<p>香港廣場為一個綜合發展項目，包括一座32層之辦公大樓(稱為南座)及一座32層之酒店式服務式公寓大樓(稱為北座)，各建於7層(包括3層地庫)商場/停車場平台之上。北座及南座以一條天橋相連。該物業於一九九七年十月落成並於二零一一年翻新。</p> <p>該物業包括由良策有限公司擁有之香港廣場北座之多個酒店式服務公寓單位，總建築面積約為19,672.77平方米(211,758平方呎)。各單位之總建築面積介乎約60.70平方米(653平方呎)至276.98平方米(2,981平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期由二零零零年一月三日至二零四二年九月十五日。</p>	<p>整個發展項目之酒店式服務公寓部份(包括該物業及本報告第1項物業所述之酒店式服務公寓部份)根據多份短期租約租出，並由雅詩閣物業管理(上海)有限公司管理，年總收入約人民幣104,700,000元。</p>	<p>1,303,000,000 港元            (十三億零三百萬            港元整)              (麗豐集團應佔100%            權益：            1,303,000,000 港元)              (請參閱附註3)</p>

附註：

1. 根據上海市房屋土地管理局發出之181份房地產權證滬房地市字(2000)第000372-000395、000410-000451、000454-000458、000485-000507、000510-000569、000572-000597及000640號，總建築面積約19,672.77平方米之該物業由麗豐擁有100%之附屬公司良策有限公司持作綜合用途。
  2. 該物業單位包括15至21樓各層1至13室、34至36樓各層1至6室、22樓3、6、7及10室、23樓3、7、10及11室、25樓3、6、7及11室、26樓2、3、6、7、10及11室、27樓2、3、6、7、10及11室、28樓2、3及6室、29樓2、3、6、7、10及11室、30樓2、3、6及11室、31樓2、3、4、6、9、10、11及12室、32樓1、2、3、4、8、10、11及12室及33樓1、2、3、4、9、10、11及12室。
  3. 根據上海麗興房地產有限公司(「上海麗興」)與雅詩閣物業管理(上海)有限公司(「雅詩閣」)於二零零九年五月五日訂立之管理協議，雅詩閣同意就麗豐集團擁有之酒店式服務公寓單位向上海麗興提供若干管理服務。管理協議所訂之主要條件(其中包括)如下：
    - (i) 年期 : 自酒店式服務公寓正式營運及租賃業務展開當日起計初步為期十年，並於雅詩閣選擇及上海麗興協定之情況下可延續連續兩個五年期
    - (ii) 基本管理費 : 總收益之2% + 經營毛利(「經營毛利」)之X%  
(X = 4 倘經營毛利率低於50%；  
X = 5 倘經營毛利率低於55%但高於或相等於50%；  
X = 5.5 倘經營毛利率低於60%但高於或相等於55%；及  
X = 6 倘經營毛利率高於或相等於60%)
    - (iii) 其他服務費 :
      - 就提供用於酒店式服務公寓管理及經營之電腦模件程式而言，每酒店式服務公寓單位每月人民幣160元
      - 就全球市場推廣服務及使用雅詩閣集團之知識產權而言，每年人民幣2,000,000元，由第三年起根據新加坡消費者物價指數每年進行調整，調整金額之上限為每年人民幣2,500,000元
- 於吾等之估值過程中，吾等已考慮上述管理協議。
4. 吾等已獲提供麗豐集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
    - (i) 良策有限公司依法擁有該物業之房屋所有權；
    - (ii) 該物業受按揭限制，該按揭乃有效及可強制執行；
    - (iii) 良策有限公司可根據相關法律及法規出售、出租、轉讓或重新按揭該物業，惟須取得承按人批准；及
    - (iv) 除上文附註(4)(ii)所述之按揭外，該物業並無產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
3 中國 上海市 徐匯區 華山路 905巷18號 匯益花園B3	該物業包括一幢座落面積為415.98平方米 (4,478平方呎)平整地盤上之3層高獨立式別墅、花園及車位。  3層高獨立別墅為磚／鋼筋混凝土結構，於一九九三年落成，總建築面積約為317.80平方米(3,421平方呎)，而花園之地盤面積約為179平方米(1,927平方呎)。  該物業已獲授並無指定年期之土地使用權 (詳情請參閱下文附註2)。	據悉該物業現為空置。	46,000,000 港元 (四千六百萬 港元整)  (麗豐集團應佔 100%權益： 46,000,000 港元)  (請參閱附註2)

## 附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零二年十月三十日發出之房地產權證滬房地市字(2002)第010907號，該物業地盤面積約415.98平方米及建築面積約317.80平方米之3層高樓宇之業權歸屬於麗豐擁有100%之附屬公司麗敬有限公司，作住宅用途，年期並無指定。
- 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人民幣6,360,000元，而於吾等之估值過程中，吾等已扣除上述土地出讓金。
- 吾等已獲提供麗豐集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
  - 麗敬有限公司依法擁有該物業之房屋所有權；
  - 麗敬有限公司可根據相關法律及法規出售、出租、轉讓或按揭該物業；及
  - 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
4 中國 上海市 長寧區 匯川路88號 凱欣豪園之 商業部份	凱欣豪園(「該發展項目」)為一個大型住宅／商業綜合發展項目，分兩期發展。  該物業包括該發展項目之商業部份，總建築面積約7,623.79平方米(82,062平方呎)，於二零零六年落成。  該發展項目已獲授權土地使用權，年期由一九九六年五月四日起計為期70年，作住宅用途。	根據所得資料，該物業根據多份租賃全部出租；總月租金約人民幣1,430,000元，最後一份租約於二零二七年三月十五日屆滿。	247,000,000 港元 (二億四千七百萬 港元整)  (麗豐集團應佔 95%權益： 234,650,000 港元)

## 附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年六月十日發出之房地產權證滬房地長字(2006)第010832號，總建築面積114,009.40平方米之該發展項目部份(一期及地庫停車場)之業權由麗豐擁有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，土地使用權年期由一九九六年五月四日起至二零六六年五月三日止為期70年，作住宅用途。根據麗豐表示，此權證所指之物業之部份已售出。
- 根據以信託形式代麗豐持有權益之帝怡投資有限公司(「甲方」)、麗豐擁有100%之附屬公司偉度發展有限公司(「乙方」)及上海長寧房地產(集團)公司(「丙方」)於一九九六年三月一日訂立之股份合營合同，各方均同意成立合營公司上海偉怡房地產發展有限公司。上述合同載有(其中包括)以下主要條件：
  - 總投資額：25,000,000 美元
  - 註冊資本：10,000,000 美元  
甲方：70%  
乙方：25%  
丙方：5%
  - 經營期：70 年
- 根據於二零一六年六月三日發出之營業執照統一社會信用代碼9131000060737771XE號，上海偉怡經已成立，經營期由一九九七年九月三日起至二零六七年八月十九日止。
- 吾等已獲提供麗豐集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
  - 上海偉怡依法擁有該物業之房屋所有權；
  - 上海偉怡可根據相關法律及法規出售、出租、轉讓或按揭該物業；及
  - 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
5 中國 上海市 靜安區 蘇家巷 大統路與 芷江西路交界處 上海五月花生活 廣場之多個部份	上海五月花生活廣場(「該發展項目」)為一個住宅及辦公室大樓建於一個商業平台之上之綜合發展項目。該發展項目亦包括一個三層地庫作停車場之用。  該物業包括該發展項目位於4座之商業部份及239個辦公室單位，於二零一一年建成，總建築面積分別約為29,757.87平方米(320,314平方呎)及13,363.58平方米(143,846平方呎)，建築面積如下：	根據所得資料，該物業總可出租面積約為25,527平方米之商業部份根據多份租約租出，總月租約人民幣2,440,000元，最後一份租約於二零二七年九月十四日屆滿，而該物業其餘商業部份則為空置或作自用。  該物業辦公室公寓部份現作酒店式服務公寓之用。	1,304,000,000 港元 (十三億零四百萬 港元整)  (麗豐集團應佔 100%權益： 1,304,000,000 港元)  (請參閱附註7)

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

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

附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零七年十一月十二日發出之上海市房地產權證滬房地開字(2007)第017286號，地盤面積為19,742平方米之該物業之土地使用權歸屬於麗豐擁有100%之附屬公司上海滬欣房地產發展有限公司(「上海滬欣」)，土地使用權年期由二零零七年二月五日起計為期70年作住宅用途、40年作商業用途及50年作辦公用途。
2. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一二年六月三十日發出之上海房地產權證滬房地開字(2012)第006136號，總建築面積137,129.94平方米之該發展項目之業權由上海滬欣持有。
3. 根據上海和田城市建設開發公司(「甲方」)、帝怡投資有限公司(「乙方」)及先耀有限公司(「丙方」)訂立之股份合營合同，各方均同意成立合營公司上海滬欣房地產發展有限公司。乙方及丙方均為麗豐擁有100%之附屬公司。上述合同載有(其中包括)以下主要條件：
  - (i) 總投資額 : 80,000,000 美元
  - (ii) 註冊資本 : 40,000,000 美元  
甲方：5%  
乙方：55%  
丙方：40%
  - (iii) 經營期 : 70 年
  - (iv) 溢利攤分／風險承擔比率 : 根據各方所佔註冊資本之相關比例釐定
4. 根據股份轉讓協議，甲方同意向乙方出售其於上海滬欣之全部權益。因此，乙方於上海滬欣之權益為60%。
5. 根據於二零一六年三月四日發出之營業執照統一社會信用代碼91310000607350656K號，上海滬欣經已成立，經營期由一九九五年四月二十三日起至二零六五年四月二十二日止。
6. 根據於二零一一年十二月十三日發出之建設工程竣工備案證書2011SH0470號，該發展項目總建築面積為147,923平方米之建設工程已竣工及備案。
7. 根據閣下指示之特定條款，吾等已按交吉基準為該物業之辦公室公寓部份進行估值。
8. 吾等已獲提供麗豐集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
  - (i) 上海滬欣依法擁有該物業之房屋所有權；
  - (ii) 上海滬欣可根據相關法律及法規出售、出租、轉讓或按揭該物業；及
  - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
6 中國 廣東省 廣州市越秀區 中山五路68號 五月花商業廣場	五月花商業廣場建於一幅面積約3,912.27平方米(42,112平方呎)之不規則地盤之上。  該物業包括整個五月花商業廣場，包括一幢建於四層地庫之上之13層高辦公及商業大樓，於二零零五年落成，概約建築面積(不包括公共配套設施面積約1,037.04平方米)如下：	根據所得資料，該物業(包括戲院)總建築面積約為40,019平方米之辦公及零售部份根據多份租約租出，總月租金約人民幣7,520,000元，最後一份租約於二零三零年十月三十一日屆滿，而該物業之其餘部份則為空置或作自用。	2,254,000,000 港元 (二十二億五千四百萬 港元整)  (麗豐集團應佔 100%權益： 2,254,000,000 港元)

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

該物業之地庫共有約136個車位，而該物業亦包括多個廣告牌。

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

附註：

1. 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零一六年發出之全19份廣州市房地產權證，總建築面積約49,467.05平方米之該物業之業權歸屬於麗豐擁有100%之附屬公司廣州捷麗置業有限公司(「廣州捷麗」)，其詳情如下：

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

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

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值																																		
7 中國 廣東省 廣州市荔灣區 中山七路與光復路 交界處富邦廣場之 商業部份	<p>富邦廣場(「該發展項目」)為一個綜合發展項目，包括一幢住宅大樓及一幢辦公大樓，均建於一個4層高商業平台之上，以及一個2層地庫停車場，約於二零一零年落成。</p> <p>該物業包括該發展項目之一至四層商業部份，總建築面積約為16,940.18平方米(182,344平方呎)，建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th rowspan="2">樓層</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>一層</td> <td>3,158.96</td> <td>34,003</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>二層</td> <td>4,384.20</td> <td>47,192</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>三層</td> <td>4,546.58</td> <td>48,939</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>四層</td> <td>3,886.49</td> <td>41,834</td> </tr> <tr> <td colspan="2">小計：</td> <td>15,976.23</td> <td>171,968</td> </tr> <tr> <td colspan="2">會所及攤檔</td> <td>963.95</td> <td>10,376</td> </tr> <tr> <td colspan="2">總計：</td> <td><b>16,940.18</b></td> <td><b>182,344</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	樓層	概約建築面積		平方米	平方呎	零售	一層	3,158.96	34,003	零售	二層	4,384.20	47,192	零售	三層	4,546.58	48,939	零售	四層	3,886.49	41,834	小計：		15,976.23	171,968	會所及攤檔		963.95	10,376	總計：		<b>16,940.18</b>	<b>182,344</b>	<p>根據所得資料，該物業總建築面積約為15,976平方米之部份根據多份租約租出；總月租金約人民幣1,190,000元，最後一份租約於二零二四年四月三十日屆滿，而其餘部份則為空置或作自用。</p>	<p>335,300,000 港元 (三億三千五百三十萬 港元整)  (麗豐集團應佔 100% 權益： 335,300,000 港元)</p>
用途	樓層			概約建築面積																																	
		平方米	平方呎																																		
零售	一層	3,158.96	34,003																																		
零售	二層	4,384.20	47,192																																		
零售	三層	4,546.58	48,939																																		
零售	四層	3,886.49	41,834																																		
小計：		15,976.23	171,968																																		
會所及攤檔		963.95	10,376																																		
總計：		<b>16,940.18</b>	<b>182,344</b>																																		
<p>該發展項目已獲授土地使用權，為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。</p>																																					

附註：

1. 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零一一年十一月十一日發出之七份廣州市房地產權證粵房地權證穗字第0120285921至0120285927號，總建築面積約為16,940.18平方米之該物業之業權歸屬於麗豐擁有100%之附屬公司廣州宏輝房產開發有限公司（「廣州宏輝」）。
2. 根據廣州市人民政府於二零零六年一月十一日發出之國有土地使用權證穗國用(2005)第348號，地盤面積約為6,003平方米之該發展項目之業權由廣州宏輝持有，土地使用權年期為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。
3. 根據廣州市白雲城市建設開發有限公司（「甲方」）與正輝發展有限公司（「乙方」）分別於一九九八年九月二十九日、二零零八年二月四日及二零一零年四月八日訂立之三份合作合營合同補充協議，廣州宏輝由甲方及乙方成立，總投資額人民幣182,510,000元，註冊資本人民幣79,720,000元，由乙方全數支付，而甲方有權向乙方收取為數人民幣35,866,500元作為固定溢利。根據麗豐表示，於估值日，上述固定溢利之一部份（人民幣16,500,000元）已支付。
4. 根據於二零一五年十一月十一日發出之營業執照外第S0102014021917號，廣州宏輝經已成立，經營期由一九九三年二月十一日起至二零一九年二月十一日止。
5. 吾等已獲提供麗豐集團之中國法律顧問之意見，當中（其中包括）載有以下資料：
  - (i) 廣州宏輝依法擁有該物業；
  - (ii) 廣州宏輝可根據相關法律及法規出售、出租或轉讓該物業；及
  - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值																				
8 中國 廣東省 中山市 西區 彩虹規劃區 棕櫚彩虹花園一期 之多個部份	<p>棕櫚彩虹花園(「該發展項目」)為一個大型住宅發展項目，總地盤面積約為236,649.80平方米(2,547,298平方呎)。</p> <p>該發展項目計劃分多期發展，總建築面積約為564,388平方米(6,075,072平方呎)。</p> <p>該物業包括該發展項目一期商業中心一至三層總建築面積為11,880.70平方米(127,884平方呎)之多個單位及總建築面積為9,156.10平方米(98,556平方呎)之酒店式服務公寓，於二零一二年落成，建築面積如下：</p> <table border="1" data-bbox="443 861 829 1223"> <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>商業(一層)</td> <td>3,391.74</td> <td>36,509</td> </tr> <tr> <td>商業(二層)</td> <td>4,266.74</td> <td>45,927</td> </tr> <tr> <td>商業(三層)</td> <td>4,222.22</td> <td>45,448</td> </tr> <tr> <td>酒店式服務公寓</td> <td>9,156.10</td> <td>98,556</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>21,036.80</b></td> <td><b>226,440</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	平方呎	商業(一層)	3,391.74	36,509	商業(二層)	4,266.74	45,927	商業(三層)	4,222.22	45,448	酒店式服務公寓	9,156.10	98,556	<b>總計：</b>	<b>21,036.80</b>	<b>226,440</b>	<p>根據所得資料，該物業總建築面積約為10,186平方米之商業部份根據多份租約租出，總月租金約人民幣293,000元，最後一份租約於二零三零年十月三十一日屆滿，而該物業之其餘商業部份則為空置。</p> <p>該物業之酒店式服務公寓部份現時營運中。</p>	<p>280,500,000 港元 (二億八千零五十萬 港元整)</p> <p>(麗豐集團應佔 100% 權益： 280,500,000 港元)</p> <p>(請參閱附註5)</p>
用途	概約建築面積																						
	平方米	平方呎																					
商業(一層)	3,391.74	36,509																					
商業(二層)	4,266.74	45,927																					
商業(三層)	4,222.22	45,448																					
酒店式服務公寓	9,156.10	98,556																					
<b>總計：</b>	<b>21,036.80</b>	<b>226,440</b>																					
	<p>該物業已獲授多個年期之土地使用權，最後到期日為二零七五年三月三十日，作商業／住宅用途。</p>																						

附註：

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



附註：

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

## 第二類—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	佔用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
10 中國 上海市 長寧區 匯川路88號 凱欣豪園之 未出售車位	凱欣豪園(「該發展項目」)為一個大型住宅/ 商業綜合發展項目,分兩期發展。  該物業包括該發展項目406個地庫車位,總 建築面積約為13,085.38平方米(140,851平方 呎),於二零零六年落成。  該發展項目已獲授土地使用權,年期由 一九九六年五月四日起計為期70年,作住宅 用途。	據悉該物業目前根據多份牌照出 租,租期介乎1個月至1年。	249,000,000港元 (二億四千九百萬 港元整)  (麗豐集團應佔 95%權益: 236,550,000港元)

## 附註:

- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零九年三月二十日發出之上海市房地產權證滬房地長字(2009)第003008號,總建築面積13,085.38平方米之該物業(406個地庫車位)之業權由麗豐擁有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,土地使用權年期由一九九六年五月四日起至二零六六年五月三日止為期70年,作住宅用途。
- 根據以信託形式代麗豐持有權益之帝怡投資有限公司(「甲方」)、麗豐擁有100%之附屬公司偉度發展有限公司(「乙方」)及上海長寧房地產(集團)公司(「丙方」)於一九九六年三月一日訂立之股份合營合同,各方均同意成立合營公司上海偉怡房地產發展有限公司。上述合同載有(其中包括)以下主要條件:
  - 總投資額 : 25,000,000美元
  - 註冊資本 : 10,000,000美元  
甲方:70%  
乙方:25%  
丙方:5%
  - 經營期 : 70年
- 根據於二零一六年六月三日發出之營業執照統一社會信用代碼第9131000060737771XE號,上海偉怡經已成立,經營期由一九九七年九月三日起至二零六七年八月十九日止。
- 吾等已獲提供麗豐集團之中國法律顧問之意見,當中(其中包括)載有以下資料:
  - 上海偉怡依法擁有該物業;
  - 上海偉怡可根據相關法律及法規出售、出租、轉讓或按揭該物業;及
  - 該物業並無按揭及其他產權負擔。

			於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	估用詳情	
11 中國 上海市 靜安區 蘇家巷 大統路與 芷江西路 交界處 上海五月花 生活廣場之 未出售車位	上海五月花生活廣場(「該發展項目」)為一個住宅及辦公大樓建於一個商業平台之上之綜合發展項目。該發展項目亦包括一個3層地庫作停車場之用。  該物業包括該發展項目458個地庫車位，於二零一一年落成。  該發展項目已獲授土地使用權，由二零零七年二月五日起計為期70年作住宅用途、40年作商業用途及50年作辦公用途。	據悉該物業目前根據多個牌照出租，租期介乎一個月至一年。	168,600,000 港元 (一億六千八百六十萬 港元整)  (麗豐集團應佔 100%權益： 168,600,000 港元)

## 附註：

- 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一二年六月三十日發出之上海市房地產權證滬房地閘字(2012)第006136號，總建築面積為137,129.94平方米之該發展項目之業權由麗豐擁有100%權益之附屬公司上海滬欣房地產發展有限公司(「上海滬欣」)持有。
- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零七年十一月十二日發出之上海市房地產權證滬房地閘字(2007)第017286號，地盤面積為19,742平方米之該發展項目之土地使用權歸屬於上海滬欣，土地使用權年期由二零零七年二月五日起計為期70年作住宅用途、40年作商業用途及50年作辦公用途。
- 根據上海和田城市建設開發公司(「甲方」)、帝怡投資有限公司(「乙方」)及先耀有限公司(「丙方」)訂立之股份合營合同，各方均同意成立合營公司上海滬欣房地產發展有限公司。乙方及丙方均為麗豐擁有100%權益之附屬公司。上述合同載有(其中包括)以下主要條件：
  - 總投資額：80,000,000 美元
  - 註冊資本：40,000,000 美元  
甲方：5%  
乙方：55%  
丙方：40%
  - 經營期：70 年
  - 溢利攤分／風險承擔比率：根據各方所佔註冊資本之相關比例釐定

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

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
12 中國廣東省 廣州市荔灣區中山 七路與光復路 交界處富邦廣場 之未出售停車位	富邦廣場(「該發展項目」)為一個綜合發展項目,包括一幢住宅大樓及一幢辦公大樓,均建於一個4層高商業平台之上,以及一個2層地庫停車場,約於二零一零年落成。  該物業包括該發展項目127個地庫停車位。  該發展項目已獲授土地使用權,為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。	據悉該物業現時租出租。	98,800,000 港元 (九千八百八十萬 港元整)  (麗豐集團應佔 100%權益: 98,800,000 港元)

## 附註:

- 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零一一年十一月十一日發出之127份廣州市房地產權證粵房地權證穗字第0120285929號、第0120285935號、第0120285939號、第0120285941至0120285971號、第0120285973至0120285977號、第0120285979至0120285991號、第0120285993至0120285994號、第0120286000至0120286040號及第0120286043至0120286074號,該物業之業權由麗豐擁有100%之附屬公司廣州宏輝房產開發有限公司(「廣州宏輝」)持有作停車場之用。
- 根據廣州市人民政府於二零零六年一月十一日發出之國有土地使用權證穗國用(2005)第348號,地盤面積約為6,003平方米之該發展項目之業權由廣州宏輝持有,土地使用權年期為期70年可作住宅用途、40年可作商業、旅遊及娛樂用途及50年可作其他用途。
- 根據廣州市白雲城市建設開發有限公司(「甲方」)與正輝發展有限公司(「乙方」)分別於一九九八年九月二十九日、二零零八年二月四日及二零一零年四月八日訂立之三份合作合營合同補充協議,廣州宏輝由甲方及乙方成立,總投資額人民幣182,510,000元,註冊資本人民幣79,720,000元,由乙方全數支付,而甲方有權向乙方收取為數人民幣35,866,500元作為固定溢利。根據麗豐表示,於估值日,上述固定溢利之一部份(人民幣16,500,000元)已支付。
- 根據於二零一五年十一月十一日發出之營業執照外第S0102014021917號,廣州宏輝經已成立,經營期由一九九三年二月十一日起至二零一九年二月十一日止。
- 吾等已獲提供麗豐集團之中國法律顧問之意見,當中(其中包括)載有以下資料:
  - 廣州宏輝依法擁有該物業;
  - 廣州宏輝可根據有關法律及法規出售、出租或轉讓該物業;及
  - 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
13 中國廣東省 廣州市越秀區東華東路 558-596/1006-1044號 東山京士柏之未出售 停車位	東山京士柏(「該發展項目」)為一個住宅發展 項目，建於一個地盤面積約2,405.00平方米 (25,887平方呎)之近似長方形地盤之上。  該物業包括該發展項目之15個地庫停車位， 其於二零一三年落成。  該發展項目將獲授土地使用權，為期70年作 住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及 50年作其他用途。	據悉該物業現為空置。	12,000,000 港元 (一千二百萬港元整)  (麗豐集團應佔 100%權益： 12,000,000 港元)  (請參閱附註4)

## 附註：

- 根據廣州市人民政府於二零一二年四月六日發出之國有土地使用權證穗府國用(2012)第01100013號，地盤面積為2,405平方米之該發展項目之業權由麗豐擁有100%之附屬公司廣州振高地產置業有限公司(「廣州振高」)持有，土地使用權年期為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。
- 根據於二零一六年七月十二日發出之營業執照外第S0102014021483號，廣州振高經已成立，經營期由二零零七年六月十五日起至二零二七年六月十五日止。
- 根據十五份廣州市房地產權證，該物業之業權歸屬於廣州振高。
- 據麗豐告知，該物業之兩個停車位已於估值日前出售，總代價約人民幣1,332,800元。根據麗豐之指示，於估值日，已出售部份之業權仍由廣州振高持有，因此，其已計入此次估值。吾等亦於估值過程中參考合約代價。
- 吾等已獲提供麗豐集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
  - 廣州振高依法擁有該物業；
  - 除附註(4)所述之已售部份外，廣州振高可根據有關法律及法規出售、出租或轉讓該物業；及
  - 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值																				
14 中國廣東省中山市 西區彩虹規劃區 棕櫚彩虹花園一期及 二期之未出售部份	<p>棕櫚彩虹花園(「該發展項目」)為一個大型住宅發展項目，總地盤面積約236,649.80平方米(2,547,298平方呎)。</p> <p>該發展項目計劃分多期發展，總建築面積約為564,388平方米(6,075,072平方呎)。</p> <p>該物業包括該發展項目一期及二期之多個未出售住宅單位及商業中心，總建築面積52,115.22平方米(560,968平方呎)，連同1,186個停車位，分別於二零一二年及二零一七年落成。面積詳情如下：</p> <table border="1" data-bbox="443 861 829 1223"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅(公寓)</td> <td>25,619.62</td> <td>275,770</td> </tr> <tr> <td>住宅(聯排別墅)</td> <td>19,584.11</td> <td>210,803</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>1,966.96</td> <td>21,172</td> </tr> <tr> <td>商業中心</td> <td>4,944.53</td> <td>53,223</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>52,115.22</b></td> <td><b>560,968</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		平方米	平方呎	住宅(公寓)	25,619.62	275,770	住宅(聯排別墅)	19,584.11	210,803	會所	1,966.96	21,172	商業中心	4,944.53	53,223	<b>總計：</b>	<b>52,115.22</b>	<b>560,968</b>	<p>根據所得資料，該物業為空置或作自用。</p>	<p>1,296,500,000 港元 (十二億九千六百五十萬港元整)</p> <p>(麗豐集團應佔 100%權益： 1,296,500,000 港元)</p> <p>(請參閱附註14)</p>
用途	概約建築面積																						
	平方米	平方呎																					
住宅(公寓)	25,619.62	275,770																					
住宅(聯排別墅)	19,584.11	210,803																					
會所	1,966.96	21,172																					
商業中心	4,944.53	53,223																					
<b>總計：</b>	<b>52,115.22</b>	<b>560,968</b>																					
	<p>此外，該物業亦包括該發展項目之1,186個地庫停車位。(據麗豐告知，1,186個停車位中之230個地庫停車位不能出售，其將按長期基準租賃)。</p> <p>該物業已獲授多個年期之土地使用權，最後到期日為二零七五年三月三十日，作商業／住宅用途。</p>																						

附註：

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

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
15 中國廣東省廣州市 白雲區橫沙沙洲 御金沙(潯峰御 金沙園)之未 出售部份	<p data-bbox="445 378 820 478">御金沙(「該發展項目」)包括一個面積約 298,938平方米(3,217,769平方呎)之不規則 形狀地盤。</p> <p data-bbox="445 527 820 704">該發展項目分五期發展，為一個住宅發 展項目，總建築面積約為507,167平方米 (5,459,146平方呎)。發展項目包括中高層 公寓、聯排別墅、半獨立式別墅、商業、學 校、幼稚園及停車位。</p>	據悉該物業現為空置。	<p data-bbox="1257 378 1407 478">73,200,000 港元 (七千三百二十萬 港元整)</p> <p data-bbox="1257 527 1407 627">(麗豐集團應佔 47.5%權益： 34,770,000 港元)</p> <p data-bbox="1273 676 1407 704"><i>(請參閱附註5)</i></p>
	<p data-bbox="445 753 820 889">該物業包括該發展項目之總建築面積1,747 平方米(18,805平方呎)之多個未出售零售單 位連同60個停車位，於二零一四年至二零 一七年落成。</p>		
	<p data-bbox="445 938 820 1076">該發展項目已獲授土地使用權，由二零零八 年十月十四日起計為期70年作住宅用途、 40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其 他用途。</p>		

附註：

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

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
16 中國廣東省廣州市 越秀區東風東路 787號東風廣場五期 之未出售停車位	東風廣場(「該發展項目」)為一個分期發展之 大型商業/住宅綜合發展項目。  該物業包括該發展項目五期21個地庫停車 位，於二零一五年落成。  該發展項目已獲授土地使用權，為期70年作 住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及 50年作其他用途。	該物業現為空置。	22,900,000 港元 (二千二百九十萬 港元整)  (麗豐集團應佔 100%權益： 22,900,000 港元)  (請參閱附註10)

## 附註：

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

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

## 第三類 — 麗豐集團在中國持作業主自用用途之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
17 中國廣東省廣州市 越秀區東風東路 787號東風廣場 之商業部份	東風廣場(「該發展項目」)為一個分期發展之 大型商業/住宅綜合發展項目。  該物業包括該發展項目於二零零零年落成之 3層商場，總建築面積為4,042平方米(43,508 平方呎)。建築面積詳情如下：	根據所得資料，該物業總建築面 積約為3,145平方米之部份根據多 份租約租出，總月租金約人民幣 103,000元，最後一份租約於二零 二一年十二月三十一日屆滿，而該 物業其餘部份則由麗豐集團自用或 作會所經營。	55,000,000 港元 (五千五百萬港元整)  (麗豐集團應佔 100% 權益： 55,000,000 港元)
	<b>概約建築面積</b>		
	<b>用途</b>	<b>樓層</b>	<b>平方米</b> <b>平方呎</b>
	零售	1	235    2,529
	零售	2	552    5,942
	辦公	2	874    9,408
	會所	1-2	2,358    25,381
	其他	1-3	23    248
	<b>總計：</b>		<b>4,042    43,508</b>
	該物業已獲授土地使用權，由一九九七年九 月三十日起計為期50年，作綜合用途。		

附註：

1. 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零七年六月八日發出之廣州房地產權屬證明書A0001036號，總建築面積12,369.26平方米之該發展項目之會所及地庫停車場部份之業權歸屬於麗豐擁有100%之附屬公司廣州麗興房地產開發有限公司(「廣州麗興」)，由一九九七年九月三十日起計為期50年，作綜合用途。
2. 根據廣州市輕工房地產開發公司(前稱廣州市越興房地產開發公司)(「甲方」)與麗顯有限公司(「乙方」)分別於一九九三年十一月二十三日、一九九六年六月三日、一九九六年十二月三十一日、一九九七年五月三日、一九九七年八月五日、二零零六年二月十四日、二零零六年五月十日、二零零七年四月二日、二零零八年七月十日、二零零九年五月八日、二零一四年三月五日及二零一五年一月十五日訂立之合作合營合同及11份補充合同，雙方均同意成立合營公司廣州麗興房地產開發有限公司。上述合同載有(其中包括)以下條件：
  - (i) 總投資額 : 560,000,000 港元
  - (ii) 註冊資本 : 280,000,000 港元
  - (iii) 乙方須承擔合同規定之總投資額。
  - (iv) 甲方可分佔該發展項目之19,500平方米建築面積，而乙方則可分佔該發展項目之餘下建築面積及由此產生之銷售所得款項。
  - (v) 甲方有權分佔上述2(iv)所述部份包括東風廣場五期總建築面積約7,539.4平方米之辦公樓之多個單位。
  - (vi) 雙方均同意，代替上文附註2(v)所述物業，位於廣州越秀區沿江東路第407及409號之總建築面積約12,395平方米之港景商務樓將分配予甲方。
3. 根據於二零一六年七月十二日發出之營業執照外第S0102014007787號，廣州麗興經已成立，經營期由一九九四年六月十五日起至二零一九年六月十五日止。
4. 吾等已獲提供麗豐集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
  - (i) 廣州麗興依法擁有該物業；
  - (ii) 廣州麗興可轉讓該物業，惟前提是(其中包括)：1)於業權轉讓前，在該發展項目內公示15天；2)於公示之15天期間內，並無該發展項目之個別業主提出反對；及3)作會所用途之該物業之性質將不會變動；
  - (iii) 除上文所述者外，廣州麗興可根據有關法律及法規出售、出租或轉讓該物業；及
  - (iv) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

## 第四類 — 麗豐集團在中國持有之發展中物業權益

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

附註：

1. 根據上海市靜安規劃、國土資源管理局(「甲方」、麗豐擁有100%之附屬公司上海漢基房地產發展有限公司(「上海漢基」)及上海閘北廣場房地產發展有限公司(「上海閘北」)(統稱「乙方」)訂立之日期為二零一六年九月三十日之上海市國有建設用地使用權出讓合同滬靜規土(2016)出讓合同補字第15號(「土地出讓合同」)，甲方已同意向乙方授出一幅土地之土地使用權。上述合同載有(其中包括)以下主要條件：
  - (i) 總地盤面積 : 9,961.30平方米
  - (ii) 用途 : 商業及辦公
  - (iii) 土地使用年期 : 由二零一六年九月三十日起計為期40年作商業用途及為期50年作辦公用途
  - (iv) 地積比率 : 7.1(地上)
  - (v) 總建築面積 : 70,557平方米(地上)(商業建築面積≤20%及辦公建築面積≥80%)及23,790平方米(地下)
  - (vi) 樓宇高度 : 不超過180米
  - (vii) 綠化面積比率 : 不少於地盤面積之20%
  - (viii) 土地出讓金 : 人民幣91,114,703.98元
  - (ix) 利息 : 上海漢基：46%  
上海閘北：54%
  - (x) 建築期限 : 建設工程應於二零一七年九月三十日或之前開始及建設工程應於二零二一年九月二十九日或之前完工
  - (xi) 備註 :
    - 該物業總建築面積5,392平方米之辦公部份之部份將於落成後按零代價轉讓予政府。
    - 該物業之辦公及商業部份必須由乙方自房地產權登記日期起計不少於20年持有作自營。
    - 該物業之150個地庫停車位於落成後將由政府以零租金使用。
2. 根據上海市不動產登記局於二零一七年九月二十五日發出之房地產權證滬(2017)靜字不動產權第016752號，地盤面積約9,961平方米之地盤之土地使用權已授予上海漢基及上海閘北，由二零一六年九月三十日起計為期40年作商業用途及為期50年作辦公用途。該物業之辦公及商業部份必須由乙方自房地產權登記日期起計不少於20年持有作自營。
3. 根據於二零一七年七月二十七日發出之營業執照00000002201707270023號及00000002201707270021號，上海漢基及上海閘北經已成立，經營期分別由一九九三年十月二十五日起至二零六年十月二十四日止及由一九九四年九月十二日起至二零六年九月十一日止。
4. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一六年十二月一日發出之建設用地規劃許可證滬靜地(2016)EA31010620165117號，該物業地盤面積9,961.3平方米及總建築面積70,557平方米之建議發展項目獲准發展。

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



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

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
20 中國 廣東省 中山市 西區 彩虹規劃區 棕櫚彩虹花園 之餘期	棕櫚彩虹花園為一個大型住宅發展項目 (「該發展項目」)，包括四個近似長方形之 地盤(即甲、乙、丙及丁地塊)，總面積約 236,649.80平方米(2,547,298平方呎)。  該發展項目計劃分期發展，總建築面積約 為564,388平方米(6,075,072平方呎)。  該物業包括發展項目餘期，建議總建築面積 為257,255平方米(2,769,093平方呎)。面積 詳列如下：	該物業目前正在建設，並計劃於二 零二零年第三季至二零二二年第三 季完成。	1,540,300,000 港元 (十五億四千零三十萬 港元整)  (麗豐集團應佔 100%權益： 1,540,300,000 港元)  (請參閱附註6)

用途	概約建築面積	
	平方米	平方呎
住宅(公寓)	182,801	1,967,670
商業	12,216	131,493
其他	4,280	46,070
停車場(地庫)	57,958	623,860
<b>總計：</b>	<b>257,255</b>	<b>2,769,093</b>

該物業已獲授土地使用權，作商業／住宅用  
途，於二零七五年三月三十日屆滿。

附註：

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

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
21 中國 廣東省珠海市 橫琴新區藝文 二道東側、彩虹路 南側、天羽道西側 及橫琴大道北側 之兩幅土地	該物業包括位於珠海市橫琴新區藝文二道東側、彩虹路南側、天羽道西側及橫琴大道北側之兩幅相鄰地塊，總地盤面積約130,173.16平方米。	該物業目前正在建設，並計劃於二零一八年第四季度完成。	5,808,000,000 港元 (五十八億零八百萬 港元整)
	該物業位於珠海市南部的橫琴新區。該區主要為建築地盤，計劃發展成旅遊及休閒區。該區距珠海市中心約30分鐘車程。		(麗豐集團應佔 80% 權益： 4,646,400,000 港元)
	該物業計劃發展成一個集商業、辦公、酒店及文化發展於一體的綜合項目，地積比率總建築面積約為260,342.92平方米(2,802,331平方呎)。		(請參閱附註11及12)

於二零一八年  
五月三十一日  
現況下之市值

物業 概況及年期 估用詳情

面積詳列如下：

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

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

附註：

1. 根據珠海市房地產登記中心於二零一四年五月二十七日發出之兩份廣東省房地產權證粵房地權證珠字第0100244267號及0100244268號，總地盤面積130,173.16平方米之該物業之業權由麗豐擁有80%之附屬公司珠海橫琴麗新文創天地有限公司(「**珠海橫琴**」)持有，土地使用權年期由二零一三年十二月三十一日起計為期40年作辦公、商業及服務、酒店用途及50年作其他用途。
2. 根據珠海市國土資源局(「**甲方**」)與永輝基業有限公司(「**乙方**」)於二零一三年九月二十七日訂立之國有建設用地使用權出讓合同第440401-2013-000023號(「**土地出讓合同**」)，甲方同意向乙方授出兩幅地塊之土地使用權。該合約載有(其中包括)下列重要條件：
  - (i) 總地盤面積 : 130,173.16平方米(地塊一：93,137.04平方米；地塊二：37,036.12平方米)
  - (ii) 用途 : 文化業／創意及商業／服務
  - (iii) 土地使用期限 : 為期50年作文化及創意用途及40年作商業、辦公及酒店用途
  - (iv) 地積比率 : 不超過2.0
  - (v) 總建築面積 : 不超過260,346.32平方米(地塊一：186,274.08平方米；地塊二：74,072.24平方米)
  - (vi) 樓宇高度 : 不超過100米
  - (vii) 綠化率 : 不低於地盤面積之30%
  - (viii) 土地出讓金 : 人民幣523,296,103.2元
  - (ix) 建築契約 : 建設工程應於土地移交起計十二個月內動工，並於土地移交起計四十八個月內完成
  - (x) 備註 :
    - 分配作商業用途以及酒店及辦公用途之建築面積應分別不高於10%及20%，而作文化用途之建築面積則不低於70%。
    - 可銷售建築面積以該物業可計地積比率總建築面積之50%為限。
3. 根據麗豐表示，乙方為麗豐擁有80%之附屬公司。
4. 於簽署土地出讓合同後，永輝基業有限公司已於二零一四年一月三日成立珠海橫琴(營業執照第440003490000497號)，珠海橫琴已取得附註1所述兩份廣東省房地產權證。
5. 根據珠海市橫琴新區管理委員會—規劃國土局於二零一四年三月十一日發出之建設用地規劃許可證珠橫新規土(地規)(2014)13號，總地盤面積130,173.16平方米之該物業已獲准開發。
6. 根據珠海市橫琴新區管理委員會—規劃國土局於二零一六年發出之五份建設工程規劃許可證珠橫新規土(建)(2016)008號、009號、085號、086號及087號，該物業總建築面積392,050.93平方米之部份獲准建設。
7. 根據珠海市橫琴新區管理委員會—建設環保局於二零一六年八月五日發出之建設工程施工許可證440405201510270101號，該物業總建築面積340,862.50平方米之部份建設工程獲准施工。
8. 根據珠海市橫琴新區管理委員會—建設環保局於二零一六年發出之四份建設工程施工許可證440405201605240101號、440410201611180101號、440410201611170101號及440405201609300301號，該物業總建築面積381,055.03平方米之部份建設工程獲准施工。

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



附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零一五年九月二十三日發出之上海市房地產權證滬房地黃字(2015)第053145號，地盤面積為6,885.2平方米之該物業之土地使用權歸屬於麗豐擁有100%之附屬公司上海麗星房地產發展有限公司(「上海麗星」)，土地使用權年期由二零一五年三月二十五日起計為期70年作住宅用途，於二零八五年三月二十四日屆滿。
2. 根據於二零一五年十一月九日發出之營業執照第00000002201511090064號，上海麗星已成立，經營期由二零一四年九月十六日起至二零六四年九月十五日止。
3. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一五年四月二十三日發出之建設用地規劃許可證滬規地(2015)EA31000020154388號，該物業總地盤面積6,885.20平方米獲准發展。
4. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一七年三月三十一日發出之建設工程規劃許可證滬靜建(2017)FA31000020174306號，該物業之建議發展項目之樁基工程獲准建設。
5. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一七年七月二十四日發出之建設工程規劃許可證滬靜建(2017)FA31000020174766號，該物業總建築面積15,798.04平方米之建議發展項目獲准建設。
6. 根據上海市住房和城鄉建設管理委員會於二零一七年四月十四日發出之建設工程施工許可證1601HP0003D01號，該物業之建議發展項目之樁基工程獲准施工。
7. 根據上海市住房和城鄉建設管理委員會於二零一七年八月十六日發出之建設工程施工許可證1601HP0003D02號，該物業總建築面積15,798.04平方米之建議發展項目之建設工程獲准施工。
8. 據麗豐告知，該物業總建築面積2,785平方米之住宅部份將於落成後無償轉讓予政府作為保障性住房。因此，於吾等對上述部份之估值過程中，吾等僅考慮建築成本，並無賦予任何價值。
9. 據麗豐告知，於估值日，該物業之未付建築成本(包括專業費用)及未付配套設施成本分別約為人民幣152,800,000元及人民幣950,000元。因此，於估值時，吾等已計及上述成本。吾等認為，假設該物業已於估值日落成，其建議發展項目之發展總值估計約為人民幣1,144,000,000元。
10. 吾等已獲提供麗豐集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
  - (i) 上海麗星依法擁有該物業之房屋所有權及建設工程；
  - (ii) 該物業受按揭限制，該按揭乃有效及可強制執行；
  - (iii) 上海麗星可根據相關法律及法規出售、出租或轉讓該物業之土地使用權及建設工程，惟須取得承按人批准；及
  - (iv) 除附註(10)(ii)所述之按揭外，該物業並無產權負擔。

## 第五類 — 麗豐集團在香港持作業主自用用途之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 五月三十一日 現況下之市值
23 香港半山梅道5及 7號梅苑2座20樓 及梅苑1及2座 地下第57號車位	梅苑2座為一幢設有中央冷氣系統之26層公寓樓宇，建於一個3層停車場／休憩平台之上，於一九九二年落成。	據悉該物業現為業主自用。	115,000,000 港元 (一億一千五百萬 港元整)
內地段第1772號及 其伸延部份2,480份 之35份	該物業包括梅苑2座內一個建築面積約315.22平方米(3,393平方呎)之公寓單位。 該物業亦包括地面之一個有蓋車位。  該物業根據政府租契及伸延條件6018號持有，由一九零七年四月八日起計為期75年，可續期75年。該地段及其伸延部份每年應付之地租為140,400港元。		(麗豐集團應佔 100%權益： 115,000,000 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. 於估值日，該物業座落於半山區西部份區計劃大綱圖編號S/H11/15之「住宅(乙類)」地帶。
3. 該物業須受以下產權負擔規限：
  - i. 入伙紙，見日期為一九九二年三月十二日之註冊摘要編號UB5225592。
  - ii. 以嘉里物業代理有限公司「經理」為受益人訂立之公契及管理協議，見日期為一九九二年三月三十日之註冊摘要編號UB5247138。
  - iii. 港島西及南區地政專員之許可函(附圖則)，見日期為二零零八年三月十九日之註冊摘要編號08042101880013。

## 1. 責任聲明

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

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

## 2. 麗豐之證券權益披露

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

於最後可行日期，除本麗豐綜合文件之「滙豐函件」內10節「麗豐之股權架構」所披露者外：

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

## 3. 有關麗豐之證券交易

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

#### 4. 與該等要約有關之安排

於最後可行日期，

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

**5. 其他資料**

- (a) 要約人為於香港註冊成立之有限公司，為一間由麗新發展全資擁有之附屬公司。要約人之註冊辦事處地址為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。
- (b) 要約人董事會包括四名董事，即林建岳博士與周福安、劉樹仁及林孝賢諸位先生。
- (c) 麗新發展為一間於香港註冊成立之有限公司。麗新發展之註冊辦事處地址為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。
- (d) 麗新發展董事會包括四名執行董事，即林建岳博士(主席)與周福安(副主席)、劉樹仁(行政總裁)及林孝賢諸位先生；兩名非執行董事，即林建名博士及余寶珠女士；以及四名獨立非執行董事，即林秉軍、梁樹賢、葉澍堃及梁宏正諸位先生。
- (e) 滙豐之註冊辦事處位於香港皇后大道中1號。

## 1. 責任聲明

本麗豐綜合文件載有遵照收購守則而提供之有關麗豐集團之資料。

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

## 2. 麗豐之股本

於最後可行日期：

- (a) 麗豐之法定股本為 2,000,000,000 港元，分為 400,000,000 股麗豐股份；
- (b) 麗豐之已發行股本約為 1,635,220,670 港元，分為 327,044,134 股麗豐股份；
- (c) 由二零一七年七月三十一日（即麗豐上一個財政年度結算日）起，已發行合共 1,342,400 股麗豐股份；
- (d) 就資本、股息及投票權利而言，所有麗豐股份在所有方面均具有同等地位；
- (e) 共有 10,234,117 份麗豐購股權。按本麗豐綜合文件之「滙豐函件」內「麗豐購股權要約及麗豐購股權要約價」一節之各麗豐購股權適用之行使價列表所載，倘任何麗豐購股權於麗豐股份要約截止日期前根據麗豐購股權計劃之條款獲歸屬或行使，因於麗豐股份要約截止日期前行使該等麗豐購股權而發行之任何麗豐股份將受麗豐股份要約所規限，並符合資格參與麗豐股份要約。

根據麗豐於二零零三年八月二十一日採納之麗豐購股權計劃之條款(於二零一八年八月八日經修訂)及麗豐於二零一二年十二月十八日採納之麗豐購股權計劃，儘管存在麗豐股份要約，所有麗豐購股權於其各自之購股權期間根據相關麗豐購股權計劃之條款仍有效及可予行使；及

- (f) 除麗豐購股權之外，麗新發展、要約人或麗豐概無發行其他購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為麗豐股份之其他證券。

### 3. 市價

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

日期	每股麗豐股份 之收市價 (港元)
二零一七年	
十一月三十日	12.82
十二月二十九日	13.10
二零一八年	
一月三十一日	13.02
二月二十八日	12.62
三月二十九日	12.60
四月三十日	11.72
五月二十五日(最後交易日)	12.50
五月三十一日	13.10
六月二十九日	12.22
七月三十一日	10.94
八月十日(最後可行日期)	10.32

於有關期間，麗豐股份於聯交所所報之最高收市價為於二零一八年一月二十六日之每股麗豐股份13.68港元，而麗豐股份於聯交所所報之最低收市價為於二零一八年八月十日之每股麗豐股份10.32港元。

#### 4. 權益披露

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

##### (i) 麗豐董事及主要行政人員於麗豐及其相聯法團證券之權益及淡倉

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

##### (A) 麗豐

###### 於麗豐股份及相關麗豐股份之好倉

麗豐董事或 主要行政人員姓名	身份	麗豐股份數目		相關麗豐 股份數目	佔已發行麗豐 股份總數	
		個人權益	公司權益	個人權益 (附註1)	總數	概約百分比 (附註2)
周先生	實益擁有人/ 受控制公司擁有人	無	600,000 (附註3)	1,009,591 (附註4)	1,609,591	0.49%
林孝賢先生	實益擁有人	無	無	3,219,182 (附註4)	3,219,182	0.98%
鄭馨豪先生	實益擁有人	無	無	643,836 (附註4)	643,836	0.20%
李子仁先生	實益擁有人	無	無	640,000 (附註4)	640,000	0.20%

附註：

1. 未行使麗豐購股權涉及之相關麗豐股份數目及行使價已因麗豐股份合併作出調整。
2. 該百分比乃根據於最後可行日期之已發行麗豐股份總數（即 327,044,134 股麗豐股份）計算。
3. 該等麗豐股份於最後可行日期由周先生實益擁有其全部已發行股本之 The Orchid Growers Association Limited 持有。

4. 於二零一二年六月十二日，麗豐根據其於二零零三年八月二十一日採納之購股權計劃（經於二零一八年八月八日修訂）授予麗豐執行董事兼麗豐主席周先生一份購股權（其中1,009,591股相關麗豐股份尚未行使），行使價為每股麗豐股份6.65港元（可作出調整），行使期為二零一二年六月十二日至二零二零年六月十一日。於二零一三年一月十八日，麗豐根據其於二零一二年十二月十八日採納之購股權計劃授予(i)麗豐執行董事兼麗豐行政總裁林孝賢先生一份包含3,219,182股相關麗豐股份之購股權，行使價為每股麗豐股份11.40港元（可作出調整），行使期為二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日；(ii)麗豐執行董事鄭馨豪先生一份包含643,836股相關麗豐股份之購股權，行使價為每股麗豐股份11.40港元（可作出調整），行使期為二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日；及(iii)麗豐執行董事李子仁先生一份包含640,000股相關麗豐股份之購股權，行使價為每股麗豐股份11.40港元（可作出調整），行使期為二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日。

### (B) 麗豐相聯法團 — 豐德麗

#### 於豐德麗股份及相關豐德麗股份之好倉

麗豐董事姓名	身份	豐德麗股份	相關豐德麗	總數	估已發行
		數目	股份數目		豐德麗股份
		個人權益	個人權益		總數
林孝賢先生	實益擁有人	2,794,443	12,432,121	15,226,564	概約百分比
			(附註2)		1.02%

附註：

- 該百分比乃根據於最後可行日期之已發行豐德麗股份總數（即1,491,854,598股豐德麗股份）計算。
- 豐德麗於二零一三年一月十八日向林孝賢先生授予一份購股權，可於二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間認購合共12,432,121股豐德麗股份，行使價為每股豐德麗股份1.612港元。

## (ii) 麗豐主要股東之權益

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

## (A) 於麗豐股份之好倉

名稱/姓名	身份	權益性質	麗豐股份數目	估已發行 麗豐股份總數 概約百分比 (附註1)
<b>主要股東</b>				
豐德麗	受控制公司擁有人	公司	165,485,406 (附註2)	50.60%
麗新發展	受控制公司擁有人	公司	165,485,406 (附註2)	50.60%
麗新製衣	受控制公司擁有人	公司	165,485,406 (附註2)	50.60%
林建岳	受控制公司擁有人	公司	165,485,406 (附註3)	50.60%
Merit Worth Limited (「MWL」)	實益擁有人及 受控制公司擁有人	公司	165,485,406 (附註4)	50.60%
Silver Glory Securities Limited (「SGS」)	實益擁有人	公司	77,780,773 (附註4)	23.78%
凱德置地中國控股私人 有限公司(「凱德中國」)	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註5)	19.69%
CapitaLand China Investments Limited (「CapitaLand Investments」)	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註5)	19.69%

名稱／姓名	身份	權益性質	麗豐股份數目	估已發行 麗豐股份總數 概約百分比 (附註1)
<b>主要股東</b>				
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. (「CapitaLand Cayman」)	實益擁有人	公司	64,400,000	19.69%
凱德置地有限公司	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註5)	19.69%
淡馬錫控股私人有限公司 (「淡馬錫」)	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註5)	19.69%
<b>其他人士</b>				
Third Avenue Management LLC	投資經理	公司	23,941,600 (附註6)	7.32%
Third Avenue Management LLC (代表 Whitman High Conviction Fund)	實益擁有人	公司	23,941,600 (附註6)	7.32%
余卓兒	實益擁有人	私人	26,595,837 (附註7)	8.1322%
余少玉	實益擁有人	私人	26,595,837 (附註7)	8.1322%

附註：

1. 該百分比乃根據於最後可行日期之已發行麗豐股份總數(即327,044,134股麗豐股份)計算。
2. 該等於麗豐之權益相當於由MWL(87,704,633股麗豐股份或已發行麗豐股份總數約26.82%)及SGS(77,780,773股麗豐股份或已發行麗豐股份總數約23.78%)實益擁有之所有麗豐股份，於最後可行日期，該兩間公司均為豐德麗之全資附屬公司。於最後可行日期，豐德麗約36.94%權益由麗新發展擁有，而麗新發展約56.10%權益則由麗新製衣擁有。因此，麗新發展及麗新製衣均被視為於豐德麗所持有之同一批165,485,406股麗豐股份中擁有權益。
3. 林建岳博士因其個人及被視為擁有麗新製衣約41.87%已發行股本之權益(不包括購股權)，而被視為於豐德麗持有之同一批165,485,406股麗豐股份中擁有權益。

4. 於最後可行日期，SGS由MWL全資擁有，而MWL則由豐德麗全資擁有。因此，MWL被視為於SGS持有之77,780,773股麗豐股份中擁有權益，而豐德麗被視為於MWL持有及視為持有之165,485,406股麗豐股份中擁有權益。
5. 於最後可行日期，此等於麗豐之權益相當於由CapitaLand Cayman實益擁有之麗豐股份。CapitaLand Cayman由凱德中國全資擁有，而凱德中國則由CapitaLand Investments全資擁有，CapitaLand Investments則由凱德置地有限公司全資擁有。由於淡馬錫於凱德置地有限公司已發行股本持有約39.99%權益，故其被視為於CapitaLand Cayman所持有之同一批64,400,000股麗豐股份中擁有權益。
6. 於最後可行日期，代表Whitman High Conviction Fund之Third Avenue Management LLC持有23,941,600股麗豐股份（計及麗豐股份合併之影響後）。
7. 根據於二零一八年六月二十九日向證監會提交之公開披露表格，於最後可行日期，余卓兒先生及余少玉女士均視作擁有相同之26,595,837股麗豐股份之權益，而該等股份為彼等共同持有。

**(B) 於相關麗豐股份之好倉**

姓名	身份	相關麗豐股份 數目	佔已發行 麗豐股份總數 概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人	321,918 (附註2)	0.10%

附註：

1. 該百分比乃根據於最後可行日期之已發行麗豐股份總數（即327,044,134股麗豐股份）計算。
2. 於二零一三年一月十八日，麗豐根據其於二零一二年十二月十八日採納之購股權計劃授予林建岳博士一份包含321,918股相關麗豐股份之購股權，行使價為每股麗豐股份11.40港元（可作出調整），行使期為二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日。未行使麗豐購股權涉及之相關麗豐股份數目及行使價已因麗豐股份合併作出調整。

## 確認

除本附錄五「權益披露」一節所披露者外，於最後可行日期：

- (a) 麗豐及任何麗豐董事均無於要約人股份或任何與要約人股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益；
- (b) 麗豐董事概無於任何麗豐股份或任何與麗豐股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益；
- (c) 麗豐附屬公司、麗豐或麗豐集團任何其他成員公司之任何退休基金或根據收購守則「一致行動」定義第(5)類別被推定為與麗豐一致行動之任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類別為麗豐之聯繫人(獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外)之任何人士概無擁有或控制任何麗豐股份或任何與麗豐股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (d) 麗豐或根據收購守則「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與麗豐一致行動之任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別為麗豐之聯繫人之任何人士概無與任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述之有關類別安排；
- (e) 概無與麗豐有關連之非豁免全權基金經理及自營買賣商擁有或控制任何麗豐股份或有關麗豐股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (f) 麗豐或任何麗豐董事概無借入或借出任何麗豐股份或任何與麗豐股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (g) 於最後可行日期，除上文「4. 權益披露 — (i) 麗豐董事及主要行政人員於麗豐及其相聯法團證券之權益及淡倉」一段所披露者外，概無麗豐董事於麗豐持有任何實益股權而令彼等有權接納或拒絕麗豐股份要約或麗豐購股權要約。

## 5. 有關要約人股份、麗豐股份及麗豐購股權之交易

於有關期間：

- (a) 麗豐或任何麗豐董事概無以有值代價進行任何要約人股份或任何與要約人股份相關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之交易；及
- (b) 概無麗豐董事以有值代價進行任何麗豐股份或任何與麗豐股份相關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之交易。

於麗豐要約期及直至最後可行日期：

- (a) 麗豐附屬公司、麗豐或麗豐集團任何其他成員公司之任何退休基金或根據收購守則「一致行動」定義第(5)類別被推定為與麗豐一致行動之任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類別為麗豐之聯繫人(獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外)之任何人士概無以有值代價進行任何麗豐股份或任何與麗豐股份相關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之交易；及
- (b) 與麗豐有關之非豁免全權委託基金經理及自營買賣商概無以有值代價進行任何麗豐股份或任何與麗豐股份有關之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之交易。

## 6. 麗豐董事之服務合約

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

## 7. 重大訴訟

於最後可行日期，麗豐集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就麗豐董事所知，麗豐集團之任何成員公司概無尚未完結或面臨威脅之任何重大訴訟、仲裁或索償。

## 8. 重大合約

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

- (a) 珠海橫琴麗新文創天地有限公司(「**珠海橫琴**」)(一間由豐德麗及麗豐分別擁有20%及80%之公司)與環島旅運有限公司(「**環島旅運**」)為發展跨境巴士服務所訂立日期為二零一七年六月一日之合作協議，據此，珠海橫琴應按每月租金每平方米人民幣67元將位於創新方項目第一期之一間建築面積約119.37平方米之商舖租賃予環島旅運作為客戶服務中心，連同六個巴士停車位以便其提供上述跨境巴士服務，而環島旅運應提供合作協議所載跨境巴士服務及其他旅遊服務；
- (b) 福運世紀有限公司(「**福運世紀**」，麗豐之全資附屬公司)(作為被許可方)與皇家馬德里足球會(「**皇家馬德里**」)(作為許可方)就發展及營運一座足球娛樂體驗中心(「**皇家馬德里足球娛樂體驗中心**」)所訂立日期為二零一七年六月三十日之特許協議。該足球娛樂體驗中心計劃將於創新方項目第二期內推行，須待麗豐成功取得創新方項目第二期土地後方可開始發展。根據該協議，皇家馬德里應授權福運世紀使用其特許知識產權，以作為是次合作之收入(主要是以依照皇家馬德里足球娛樂體驗中心之若干收入按年收取專利費，可根據特許協議之條款予以調整)；
- (c) 卓動有限公司(「**卓動**」，麗豐之全資附屬公司)、哈羅國際(中國)管理服務有限公司(「**哈羅國際(中國)**」)及禮德控股有限公司(「**禮德控股**」)就於創新方項目第二期內設立禮德學校—橫琴(「**該學校**」)所訂立日期為二零一七年十一月二十二日之合作協議(可予補充)。該學校須待(其中包括)麗豐成功取得創新方項目第二期土地後方可開始發展。根據該協議，卓動應收購有關土地使用權並開發有關土地以設立該學校(「**開發**」)，而哈羅國際(中國)及禮德控股應以該學校總收益7%及／或哈羅國際(中國)及禮德控股根據合作協議可能支付之有關其他金額按年分期支付卓動就開發產生之總成本及開支；及

- (d) 麗豐、Lai Fung Bonds (2018) Limited (「**Lai Fung Bonds**」，麗豐之全資附屬公司)、麗新發展與聯席牽頭經辦人(即星展銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、華僑銀行有限公司及UBS AG(香港分行))就發行及分銷將由Lai Fung Bonds發行本金金額為350,000,000美元將於二零二三年到期且息率為5.65%之有擔保票據所訂立日期為二零一八年一月十日之認購協議。

## 9. 專家資格

以下為名列本麗豐綜合文件或本麗豐綜合文件載列其意見或建議之各專家之資格：

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

## 10. 同意書

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

**11. 其他事項**

- (a) 於最後可行日期，概無現任麗豐董事獲提供任何利益作為與麗豐要約有關之離職補償或其他方面之補償。
- (b) 於最後可行日期，任何麗豐董事與任何其他人士概無訂立乃以麗豐要約之結果為條件或依據或在其他方面與麗豐要約有關之任何協議或安排。
- (c) 於最後可行日期，要約人或麗新發展概無訂立任何重大合約，當中任何麗豐董事擁有重大個人利益。
- (d) 麗豐之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Uglan House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。麗豐之總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。
- (e) 麗豐之主要股份過戶登記處為SMP Partners (Cayman) Limited，地址為Royal Bank House – 3rd Floor, 24 Shedden Road, P.O. Box 1586, Grand Cayman, KY1-1110, Cayman Islands。
- (f) 麗豐之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓。
- (g) 於最後可行日期，麗豐董事會包括(a)七名執行董事，即周福安先生(主席)、林建名博士(副主席)、林建康先生(執行副主席)、林孝賢先生(行政總裁)、鄭馨豪先生、李子仁先生及余寶珠女士；(b)兩名非執行董事，即羅臻毓先生及潘子翔先生(亦為羅臻毓先生之替代董事)；以及(c)五名獨立非執行董事，即古滿麟先生、林秉軍先生、羅健豪先生、麥永森先生及石禮謙先生。
- (h) 麗豐之公司秘書為嚴麗華女士，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。
- (i) 嘉林資本之主要營業地點為香港中環德輔道中173號南豐大廈12樓1209室。

## 12. 備查文件

下列文件之副本將自二零一八年八月十五日起直至以下時間：(1)麗豐股份要約截止日期；及(2)麗豐要約撤回或失效當日(以較早者為準)，(i)於任何平日(星期六及公眾假期除外)辦公時間內(即上午九時三十分至下午十二時三十分及下午二時三十分至下午五時三十分)在香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓，惟倘(a)當日懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號；或(b)發出黑色暴雨警告信號則除外；(ii)在麗豐網站www.laifung.com上及(iii)在證監會網站www.sfc.hk上可供查閱：

- (a) 要約人之組織章程大綱及章程細則；
- (b) 麗豐之經修訂及經重列組織章程大綱及章程細則；
- (c) 麗豐截至二零一六年七月三十一日止年度之年報；
- (d) 麗豐截至二零一七年七月三十一日止年度之年報；
- (e) 麗豐截至二零一八年一月三十一日止六個月之中期報告；
- (f) 「滙豐函件」，其全文載於本麗豐綜合文件第9至23頁；
- (g) 「麗豐購股權要約函件」，其全文載於本麗豐綜合文件第VI-1至VI-6頁；
- (h) 「麗豐董事會函件」，其全文載於本麗豐綜合文件第24至28頁；
- (i) 「麗豐獨立董事委員會函件」，其全文載於本麗豐綜合文件第29至31頁；
- (j) 「麗豐獨立財務顧問函件」，其全文載於本麗豐綜合文件第32至43頁；
- (k) 本麗豐綜合文件附錄五中「同意書」一節所述之書面同意書；
- (l) 本麗豐綜合文件附錄五中「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (m) 萊坊編製之麗豐集團之物業估值報告(包括估值證書)(載於本麗豐綜合文件「附錄三一麗豐集團之物業估值」)。

下文為就麗豐購股權要約寄發予麗豐購股權持有人之麗豐購股權要約函件式樣。



敬啟者：

有關  
香港上海滙豐銀行有限公司  
代表要約人(麗新發展有限公司之全資附屬公司)  
提出無條件強制性全面現金要約，  
以收購麗豐控股有限公司全部已發行股份  
(麗新發展有限公司、要約人、豐德麗控股有限公司或  
彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外)  
及註銷麗豐控股有限公司  
全部尚未行使之購股權

之購股權要約

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

麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗及麗豐刊發日期為二零一八年五月二十七日之聯合公佈(「聯合公佈」)，其中載有(其中包括)，滙豐代表要約人(麗新發展之全資附屬公司)擬提出可能無條件自願性現金要約，以收購全部麗豐要約股份。誠如聯合公佈所述，作為麗豐要約之一部份，要約人將根據收購守則規則13向麗豐購股權持有人作出適當要約(即麗豐購股權要約)，以註銷全部尚未行使麗豐購股權。麗豐要約包括麗豐購股權要約，受豐德麗股份要約於所有方面成為或宣佈為無條件之先決條件所規限。於二零一八年八月八日，豐德麗股份要約於所有方面成為無條件。麗豐購股權要約現乃根據本函件之條款作出。

本函件闡明 閣下就 閣下尚未行使麗豐購股權可採取之行動。 閣下於作出考慮時，務請參閱麗豐綜合文件及粉紅色麗豐購股權要約接納表格。

亦謹請 閣下垂注麗豐購股權計劃之條款及條件。

## 麗豐購股權要約之條款

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

麗豐購股權要約價指尚未行使麗豐購股權之「透視」價（即麗豐股份要約價減相關麗豐購股權之行使價），以註銷各麗豐購股權（不論已歸屬或尚未歸屬），惟倘任何麗豐購股權之行使價相等於或大於麗豐股份要約價（致使「透視」價為零或負數），則麗豐購股權要約價之名義金額將為每100份麗豐購股權（或倘屬較少數目，則指其任何部份）0.01港元。

每股麗豐股份 之麗豐購股權 行使價 (港元)	每股麗豐股份 之麗豐購股權要約價 (除另有指明外) (港元)	於最後可行日期 之麗豐購股權數目 (各附有權利可認購 一股新麗豐股份)	麗豐購股權 之行使期 (日/月/年)
6.650	每100份麗豐購股權 (或倘屬較少數目， 則指其任何部份) 為0.01	1,009,591	12/06/2012至 11/06/2020
8.000	每100份麗豐購股權 (或倘屬較少數目， 則指其任何部份) 為0.01	180,000	16/01/2015至 15/01/2025
9.500	每100份麗豐購股權 (或倘屬較少數目， 則指其任何部份) 為0.01	220,000	26/07/2013至 25/07/2023
11.400	每100份麗豐購股權 (或倘屬較少數目， 則指其任何部份) 為0.01	8,374,526	18/01/2013至 17/01/2023
13.520	每100份麗豐購股權 (或倘屬較少數目， 則指其任何部份) 為0.01	450,000	19/01/2018至 18/01/2028

根據麗豐於二零零三年八月二十一日採納之麗豐購股權計劃之條款（經於二零一八年八月八日修訂）及麗豐於二零一二年十二月十八日採納之麗豐購股權計劃，儘管存在麗豐股份要約，所有麗豐購股權於其各自之購股權期間根據相關麗豐購股權計劃之條款仍有效及可予行使。

誠如麗豐綜合文件「預期時間表」所披露，首個可行之麗豐購股權最後行使日期（即首個麗豐股份要約截止日期）為二零一八年九月十三日（星期四）。倘麗豐購股權最後行使日期有任何變動，將會另行刊發公佈。

除非要約人及有關麗豐購股權持有人另行協定，否則麗豐購股權要約價之所有付款將以港元支票支付。

閣下亦請參閱麗豐綜合文件所載「滙豐函件」第13節「海外麗豐股東及麗豐購股權持有人」及第20節「稅務及獨立意見」以及麗豐綜合文件「附錄一—麗豐要約之進一步條款」第4節「代名人登記」。

謹請閣下垂注麗豐綜合文件所載致無利益關係之麗豐股東及麗豐購股權持有人之「麗豐獨立董事委員會函件」以及麗豐綜合文件所載「麗豐獨立財務顧問函件」，當中分別載有麗豐獨立董事委員會及麗豐獨立財務顧問就麗豐要約提出之推薦建議。

### 麗豐購股權持有人可採取之行動

概括而言，閣下就閣下尚未行使麗豐購股權可作出如下選擇：

- (a) 倘閣下任何尚未行使麗豐購股權（不論已歸屬或尚未歸屬）於麗豐購股權最後行使日期或之前未獲行使，閣下可透過使該等未獲行使之尚未行使麗豐購股權於麗豐購股權最後行使日期維持未獲行使，並儘快及於任何情況下不遲於麗豐股份要約截止日期下午四時正（香港時間）前，交回隨附已正式填妥及簽署之**粉紅色**麗豐購股權要約接納表格連同相關文件，以根據麗豐購股權要約之條款（如麗豐綜合文件及**粉紅色**麗豐購股權要約接納表格所載）接納麗豐購股權要約並收取麗豐購股權要約價；
- (b) 閣下可於本函件日期（即二零一八年八月十五日）後及直至麗豐購股權最後行使日期止任何時間，透過向麗豐公司秘書提交行使麗豐購股權之通知書，以根據麗豐購股權計劃之條款行使閣下全部尚未行使已歸屬麗豐購股權（以未獲行使者為限）或閣下之行使通知書所指定之部份數目。任何因上文所述尚未行使麗豐購股權獲行使而發行之麗豐股份將受麗豐股份要約所規限，並符合資格參與麗豐股份要約。就此而言，有關麗豐要約之詳情請參閱麗豐綜合文件；或

- (c) 不採取任何行動，在此情況下，儘管存在麗豐股份要約，閣下未獲行使之尚未行使麗豐購股權（不論已歸屬或尚未歸屬）於其各自之購股權期間根據相關麗豐購股權計劃之條款仍有效及可予行使，而閣下將不會收取麗豐購股權要約價。

閣下所持各尚未行使麗豐購股權均屬獨立，閣下應就各麗豐購股權作出個別決定。

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

### 已失效之麗豐購股權

謹請注意，本函件或麗豐綜合文件概無任何部份旨在延長根據麗豐購股權計劃之條款而失效、將失效或已失效之麗豐購股權之年期。閣下不得行使根據其條款已告失效之麗豐購股權或就麗豐購股權接納麗豐購股權要約。

### 專業意見

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

閣下如對本函件、麗豐綜合文件任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

### 一般事項

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

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

### 接納麗豐購股權要約應採取之行動

為接納麗豐購股權要約，閣下必須儘快就閣下持有之麗豐購股權(或如適用，就不少於閣下擬接納麗豐購股權要約之麗豐購股權數目)將正式填妥及簽署之**粉紅色**麗豐購股權要約接納表格連同有關麗豐購股權之相關證書、權證或權益文件，及／或向閣下授出麗豐購股權之任何其他證明文件(如適用)(及／或就此所需令人信納之任何彌償保證)，惟於任何情況下不得遲於麗豐股份要約截止日期下午四時正(香港時間)或要約人可能根據收購守則釐定及公佈之有關較後時間及／或日期，一併以郵寄方式或由專人交回至麗豐公司秘書，地址為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓，於信封上註明「麗豐控股有限公司—麗豐購股權要約」。

於向麗豐公司秘書交回**粉紅色**麗豐購股權要約接納表格前，請確保閣下已於見證下簽署**粉紅色**麗豐購股權要約接納表格。

預期麗豐購股權要約價之付款將於麗豐公司秘書收到正式填妥之**粉紅色**麗豐購股權要約接納表格及所有有關文件令麗豐購股權要約項下之有關接納、交回及註銷為有效當日後七(7)個營業日內支付。

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

**責任聲明**

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

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

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

此致

列位麗豐購股權持有人 台照

代表  
香港上海滙豐銀行有限公司  
環球銀行亞太區聯席主管  
**劉哲寧**  
謹啟

二零一八年八月十五日

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