

此乃要件 請即處理

閣下如對麗豐要約、本綜合文件及／或隨附之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，應立即將本綜合文件及隨附之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。

本綜合文件應與隨附之接納表格（其內容構成麗豐要約之條款及條件之一部份）一併閱讀。本綜合文件不會於或向任何倚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綜合文件及隨附之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綜合文件及隨附之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)



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)

Holy Unicorn Limited

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

綜合要約及回應文件

滙豐代表要約人(麗新發展之全資附屬公司)
提出有條件自願性全面現金要約，
以收購麗豐全部已發行股份(麗新發展、要約人或麗新發展之
其他全資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



麗豐獨立董事委員會之獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

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

「滙豐函件」載於本綜合文件第12頁至41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」載於本綜合文件第42頁至48頁。「麗豐獨立董事委員會函件」載於本綜合文件第49頁至50頁，當中載有其就麗豐要約向無利益關係之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」載於本綜合文件第51頁至75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綜合文件「附錄一—麗豐要約之進一步條款」及隨附之接納表格。麗豐股份要約之接納書及麗豐購股權要約之接納書須於二零二零年五月二十二日(星期五)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。請參閱本綜合文件第vii頁及viii頁所載之「重要通知」。

將會或有意將本綜合文件及／或隨附之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，本綜合文件及隨附之接納表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

二零二零年四月二十四日

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.....	iv
重要通知.....	vii
釋義.....	1
滙豐函件.....	12
麗豐董事會函件.....	42
麗豐獨立董事委員會函件.....	49
麗豐獨立財務顧問函件.....	51
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之重要通知

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。

閣下務請細閱本綜合文件全文(包括其附錄)及接納表格。

- **麗豐股份要約價**：每股麗豐要約股份8.99港元，以現金支付。
- **麗豐購股權要約價**：請參閱本綜合文件之「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，否則麗豐要約將於二零二零年五月二十二日(星期五)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(i)麗豐要約在所有方面成為或宣佈成為無條件之日及(ii)收到閣下有效接納之日(以較後者為準)後七(7)個營業日內作出。
- **閣下務須即時行動**：除非麗豐要約另有修訂或延期，否則倘出現下列情況，麗豐要約將告失效：
 - (i) 於二零二零年五月二十二日(星期五)下午四時正前未能接獲足夠之麗豐股份要約有效接納書(且並無(在允許之情況下)撤回)，致使麗新發展、要約人及麗新發展之其他全資附屬公司合共持有麗豐50%以上之投票權；或
 - (ii) 於二零二零年五月二十二日(星期五)下午四時正前就數目(a)少於麗豐要約股份之90%或(b)與要約人及要約人一致行動人士所購買無利益關係之股份總數(如有)合併計算時佔無利益關係之股份90%以下之麗豐股份接獲(且並無撤回(倘允許))有效接納書(除非要約人豁免麗豐股份要約之條件(e)(其載於本綜合文件「滙豐函件」第6節「麗豐要約之條件」第(e)段))。因此，閣下應即時行動。

致全體麗豐要約股東及麗豐購股權持有人之重要通知

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
本綜合文件及隨附之 接納表格寄發日期.....	二零二零年四月二十四日(星期五)
麗豐要約開始日期.....	二零二零年四月二十四日(星期五)
豐德麗之股東特別大會以就 麗豐要約尋求豐德麗股東之批准.....	二零二零年五月十三日(星期三) 上午九時正
麗新製衣之股東大會以就麗豐要約 尋求麗新製衣股東之批准.....	二零二零年五月十三日(星期三) 上午十時三十分
麗新發展之股東大會以就麗豐要約 尋求麗新發展股東之批准(附註1).....	二零二零年五月十三日(星期三) 上午十一時三十分
首個麗豐股份要約截止日期(附註2).....	二零二零年五月二十二日(星期五)
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3).....	二零二零年五月二十二日(星期五) 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.....	不遲於二零二零年五月二十二日(星期五) 下午七時正
就於首個麗豐股份要約截止日期前接獲 之有效接納書(假設麗豐要約於首個麗豐 股份要約截止日期成為或宣佈成為無條件) 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4).....	二零二零年六月二日(星期二)

預期時間表

接納麗豐要約之最後時限及日期

(假設麗豐要約於首個麗豐

股份要約截止日期在所有方面

成為或宣佈成為無條件)(附註5) 二零二零年六月五日(星期五)

下午四時正

麗豐要約就接納而言可

成為或宣佈成為無條件之

最後時限及日期(附註6) 二零二零年六月二十三日(星期二)

下午七時正

附註：

- (1) 相關麗新製衣股東大會將於指定時間或(倘押後)則為緊隨相關豐德麗股東特別大會結束後舉行。相關麗新發展股東大會將於指定時間或(倘押後)則為緊隨相關麗新製衣股東大會結束後舉行。
- (2) 為遵守收購守則(其規定麗豐要約須維持最少21日可供接納)及相關美國法規(其規定麗豐要約須維持最少二十(20)個美國營業日可供接納)，除非要約人根據收購守則修訂或延長麗豐要約，否則麗豐要約將於二零二零年五月二十二日(星期五)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。倘麗豐要約於首個麗豐股份要約截止日期尚未成為或宣佈成為無條件，要約人將會刊發公佈述明麗豐要約是否已失效或已獲修訂或延長。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，或倘麗豐要約就接納而言已成為或宣佈成為無條件，則載列麗豐要約仍將可供接納直至進一步通知之聲明。倘屬後者，須向尚未接納相關麗豐要約之麗豐要約股東及麗豐購股權持有人在麗豐要約截止前發出最少十四(14)日之書面通知。倘該等條件於首個麗豐股份要約截止日期(或任何其後之麗豐股份要約截止日期)前未獲達成，則並無責任延長麗豐要約。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，且不得早於二零二零年五月二十二日(星期五)(即首個麗豐股份要約截止日期)之前截止。
- (3) 倘閣下有意接納麗豐要約，務請閣下確保正式填妥及簽署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。

預期時間表

- (4) 根據麗豐股份要約提呈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、本綜合文件及隨附之相關接納表格盡早作出，惟無論如何須於(i)麗豐要約在所有方面成為或宣佈成為無條件之日；及(ii)過戶登記處(就麗豐股份要約而言)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(以較後者為準)後七(7)個營業日內作出。
- (5) 根據收購守則規則15.3，最終麗豐股份要約截止日期不得早於自麗豐要約在所有方面成為或宣佈成為無條件之日後十四(14)日。
- (6) 根據收購守則，除非獲得執行人員同意，否則於本綜合文件寄發之日後第60日下午七時正後，麗豐股份要約就接納而言可能不會成為或宣佈成為無條件。因此，除非麗豐股份要約就接納而言已於之前成為或宣佈成為無條件或已獲執行人員同意延長，否則麗豐要約將於二零二零年六月二十三日(星期二)下午七時正失效。

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可得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／或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／或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／或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彼等各自之經紀（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均將向證監會報告，並將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>。倘該等資料須根據適用監管規定於香港公開披露，本資料亦將（如適用）透過刊登於麗新發展網站 www.laisun.com 於美國公開披露。

重要通知

有關前瞻性陳述之注意事項

本綜合文件載有若干「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。本綜合文件所載前瞻性陳述包括有關麗豐要約之預期影響、麗豐要約之預期時間及範圍之陳述，以及本綜合文件內除歷史事實外之所有其他陳述。

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豐要約條件之達成情況以及額外因素，例如相關實體經營所在國家或其他國家出現對相關公司業務活動或投資構成影響之整體、社會、經濟及政治狀況，相關公司經營所在國家之利率、貨幣及利率政策，相關公司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，相關公司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、資產估值之地區或整體變化以及因自然或人為災害、流行病、傳染病或爆發傳染性或接觸傳染性疾病（如新型冠狀病毒（COVID-19））。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。

要約人、麗新發展及／或麗豐（視乎情況而定）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。本綜合文件所載前瞻性陳述僅在最後可行日期作出。

本綜合文件內所載根據以往或當前趨勢及／或相關公司之業務活動作出之任何前瞻性陳述不得作為該等趨勢或業務活動將於未來持續之聲明。本綜合文件內概無任何聲明旨在作為溢利預測或暗示相關公司本年度或未來年度之盈利必將低於、達致或超過其歷史或已公佈盈利。各項前瞻性陳述僅以作出陳述當日為準。受收購守則及其他適用法律及法規之規定所規限，要約人、麗新發展及麗豐各方均明確表示概不負責或承諾公開發佈任何有關本綜合文件所載任何前瞻性陳述的更新資料或修訂，以反映彼等就此所作預期的任何變動或依據任何有關聲明所涉事件、情況或事況的任何變動。

釋義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義。

「公佈日期」	指	二零二零年二月二十一日，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	具有收購守則賦予該詞之涵義；
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統；
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法（一九六一年第3號法例，經綜合及修訂）；
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例；
「綜合文件」	指	麗新發展、要約人及麗豐根據收購守則就麗豐要約向麗豐股東及麗豐購股權持有人發出日期為二零二零年四月二十四日之本綜合要約及回應文件；
「該等條件」	指	麗豐要約之條件，載於本綜合文件之「滙豐函件」第6節「麗豐要約之條件」；
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「權益披露」	指	根據證券及期貨條例第XV部或其他規定披露之權益及根據收購守則規則22披露之交易；
「無利益關係之股東」	指	無利益關係之股份之持有人。為免存疑，無利益關係之股東包括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；

釋義

「無利益關係之股份」	指	除要約人或任何要約人一致行動人士所擁有者以外之麗豐股份；
「林博士」	指	林建岳博士，為要約人董事、麗新製衣之副主席兼執行董事，麗新發展之主席兼執行董事及麗新製衣、麗新發展及要約人之最終控股股東；
「產權負擔」	指	任何性質之任何按揭、質押、抵押、留置權、衡平權、擔保契約或其他產權負擔、優先權或擔保權益、延遲購買、業權保留權、租賃、售後購回或售後租回安排、優先購買權或任何其他第三方權利或就當中任何一項訂立之任何協議；
「豐德麗」	指	豐德麗控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：571)；
「豐德麗董事會」	指	豐德麗之董事會；
「豐德麗通函」	指	豐德麗就豐德麗出售事項日期為二零二零年四月二十四日之通函；
「豐德麗董事」	指	豐德麗之董事；
「豐德麗出售事項」	指	豐德麗因接納麗豐股份要約而出售其所擁有之全部麗豐股份；
「豐德麗集團」	指	豐德麗及其附屬公司(為免存疑，包括豐德麗出售事項完成前之麗豐集團)；
「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；
「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 粉紅色 表格，隨附於本綜合文件；

釋義

「麗豐股份要約 接納表格」	指	就麗豐股份要約之接納及轉讓 白色 表格，隨附於本綜合文件；
「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「接納表格」指其中任何一種；
「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麗豐要約之財務顧問，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；
「滙豐融資」	指	滙豐(以其貸款人身份)授予要約人之貸款融資，以撥充麗豐要約部分資金；
「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；
「豐德麗獨立股東」	指	豐德麗股東，不包括(a)Transtrend；(b)林博士及林孝賢先生(按於最後可行日期彼等於麗新製衣、麗新發展及豐德麗之權益披露，彼等須根據上市規則就為批准豐德麗出售事項(作為非常重大出售事項)而將於豐德麗股東特別大會上提呈之決議案放棄投票)以及彼等各自之緊密聯繫人及(c)任何其他豐德麗股東(彼於有關非常重大出售事項中擁有重大權益，且將須根據上市規則就同一決議案放棄投票)及其緊密聯繫人。為免存疑，豐德麗獨立股東包括余氏股東；

釋義

「麗新發展獨立股東」	指	麗新發展股東，不包括(a)周先生及劉先生(按最後可行日期彼等於麗新製衣、麗新發展及麗豐之權益披露，彼等須根據上市規則就為批准麗豐要約(作為主要收購事項)而將於麗新發展股東大會上提呈之決議案放棄投票)以及彼等各自之緊密聯繫人；(b)余氏股東(按於最後可行日期彼等於麗豐之權益披露，彼等將須根據上市規則就同一決議案放棄投票)以及彼等之緊密聯繫人及(c)任何其他麗新發展股東(彼於有關主要收購事項中擁有重大權益，且須根據上市規則就同一決議案放棄投票)及其緊密聯繫人。為免存疑，麗新發展獨立股東包括麗新製衣及林博士；
「麗新製衣獨立股東」	指	麗新製衣股東，不包括(a)周先生(按於最後可行日期彼於麗新製衣、麗新發展及麗豐之權益披露，彼將須根據上市規則就為批准麗豐要約(作為主要收購事項)而將於麗新製衣股東大會上提呈之決議案放棄投票)以及其緊密聯繫人及(b)任何其他麗新製衣股東(彼於有關主要收購事項中擁有重大權益，且將須根據上市規則就同一決議案放棄投票)及其緊密聯繫人。為免存疑，麗新製衣獨立股東包括林博士、林孝賢先生及余氏股東；
「聯合公佈」	指	麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗及麗豐於二零二零年二月二十一日就麗豐要約聯合發佈之公佈；
「萊坊」	指	萊坊測量師行有限公司，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獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1125)；
「麗豐董事會」	指	麗豐之董事會；

釋義

「麗豐董事」	指	麗豐之董事；
「麗豐集團」	指	麗豐及其附屬公司；
「麗豐獨立董事委員會」	指	由麗豐董事會成立，羅臻毓先生、潘子翔先生、古滿麟先生、羅健豪先生、麥永森先生及石禮謙先生組成之麗豐獨立董事委員會，以分別就麗豐股份要約及麗豐購股權要約向無利益關係之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「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，為麗豐之獨立財務顧問，以就麗豐要約向麗豐獨立董事委員會提供意見，並為可進行證券及期貨條例第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團；
「麗新文創認購協議」	指	珠海大橫琴置業有限公司(「 珠海大橫琴 」，一間於中國成立之有限公司，為珠海大橫琴集團有限公司之全資附屬公司)、珠海橫琴麗新文創天地有限公司(「 麗新文創 」，永輝(定義見下文)之全資附屬公司)與永輝基業有限公司(「 永輝 」，麗豐之間接非全資附屬公司)所訂立日期為二零二零年一月十九日之協議，內容有關(其中包括)珠海大橫琴認購麗新文創之16.68%股權並向麗新文創注資約人民幣948,400,000元，以及就麗新文創股本中之已發行股份授出認沽期權及認購期權(有關詳情於麗新製衣、麗新發展、豐德麗及麗豐日期為二零二零年一月十九日之聯合公佈內披露)
「最後交易日」	指	二零二零年二月二十一日，即(a)於聯合公佈刊發前結束之最後交易日及(b)聯合公佈日期；
「最後可行日期」	指	二零二零年四月二十一日，即本綜合文件付印前為確定本綜合文件所載若干資料之最後實際可行日期；

釋義

「麗豐要約期」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義，其於二零二零年二月二十一日（即公佈日期）開始，並將於(i)麗豐要約截止接納之日期；及(ii)麗豐要約失效之日期（以較遲者為準）結束；
「麗豐要約股東」	指	麗豐要約股份之持有人；
「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；
「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綜合文件附錄六之形式發出日期為二零二零年四月二十四日之函件；
「麗豐購股權要約價」	指	就任何麗豐購股權而言，麗豐購股權要約將作出之價格；
「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；
「麗豐股份要約」	指	滙豐代表要約人提出之有條件自願性全面現金要約，以收購所有已發行麗豐股份（不包括由麗新發展、要約人或其他麗新發展之全資附屬公司已擁有或同意將予收購之麗豐股份）；
「麗豐股份要約截止日期」	指	二零二零年五月二十二日（星期五），即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8.99港元；
「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

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「上市規則聯繫人」	指	具有上市規則第14A章賦予「聯繫人」之涵義；
「麗新發展」	指	麗新發展有限公司，一間根據公司條例於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：488）；
「麗新發展董事會」	指	麗新發展之董事會；
「麗新發展董事」	指	麗新發展之董事；
「麗新發展集團」	指	麗新發展及其附屬公司（為免存疑，包括豐德麗集團）；
「麗新發展股東」	指	麗新發展股份之持有人；
「麗新發展股份」	指	麗新發展股本中之股份；
「麗新製衣」	指	麗新製衣國際有限公司，一間根據公司條例於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：191）；
「麗新製衣股東」	指	麗新製衣股份之持有人；
「麗新製衣股份」	指	麗新製衣股本中之股份；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「余女士」	指	余寶珠女士，為麗新製衣及麗豐之執行董事、麗新發展及豐德麗之非執行董事以及林博士之母；
「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主席兼執行董事；

釋義

「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（及為麗新製衣之執行董事余女士之替代董事）、麗新發展之執行董事、豐德麗之執行董事、麗豐之行政總裁兼執行董事及林博士之兒子；
「譚承蔭先生」	指	譚承蔭先生，麗新發展及麗豐之執行董事；
「非關聯豐德麗股東」	指	就豐德麗出售事項（屬豐德麗之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准之規定）而言，除下列人士以外之豐德麗股東：(a)麗新發展、Transtrend及彼等各自之上市規則聯繫人；及(b)任何其他於有關關連交易中擁有重大權益，且將須根據上市規則就將於豐德麗股東特別大會上提呈以批准有關關連交易之決議案放棄投票之豐德麗股東。根據彼等於最後可行日期於麗新製衣、麗新發展、豐德麗及麗豐之權益披露，林博士、林孝賢先生及彼等之上市規則聯繫人就有關關連交易而言屬本釋義第(b)點之人士。為免存疑，非關聯豐德麗股東包括余氏股東；
「非關聯麗新發展股東」	指	就向麗新發展之任何關連人士提出一項或多項麗豐要約（屬麗新發展之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准之規定（倘有任何有關關連交易））而言，除下列人士以外之麗新發展股東：(a)有關關連人士及其上市規則聯繫人；及(b)任何其他於有關關連交易中擁有重大權益，且將須根據上市規則就將於麗新發展股東大會上提呈以批准有關關連交易之決議案放棄投票之麗新發展股東；

釋義

「非關聯麗新製衣股東」	指	就向麗新製衣之任何關連人士提出一項或多項麗豐要約(屬麗新製衣之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之獨立股東批准規定)而言，除下列人士以外之麗新製衣股東：(a)有關關連人士及其上市規則聯繫人及(b)任何其他於有關關連交易中擁有重大權益，且將須根據上市規則就將於麗新製衣股東大會上提呈以批准有關關連交易之決議案放棄投票之麗新製衣股東。根據彼等於最後可行日期於麗新製衣及麗豐之權益披露，向余氏股東提出之麗豐股份要約屬有關關連交易，且余氏股東及彼等之上市規則聯繫人就有關關連交易而言屬本釋義第(a)點之人士；
「要約人」	指	Holy Unicorn Limited，一間於英屬處女群島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；(c)彼等之最終控股股東林博士；及(d)麗新發展之附屬公司豐德麗；
「要約人董事」	指	要約人之董事；
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「中國」	指	中華人民共和國(就本綜合文件而言，不包括香港、澳門及台灣)；
「公眾人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「經重估資產淨值」	指	具有本綜合文件中第61頁「麗豐獨立財務顧問函件」賦予該詞之涵義；

釋義

「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五十四樓；
「有關期間」	指	自二零一九年八月二十一日（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；
「餘下豐德麗集團」	指	豐德麗出售事項完成後之豐德麗及其附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「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；
「購股權計劃」	指	麗豐分別於二零零三年八月二十一日（於二零一八年八月八日經修訂）及於二零一二年十二月十八日採納之購股權計劃；
「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；
「主要股東」	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；
「Transtrend」	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；
「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）；

釋義

「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，本綜合文件及隨附之接納表格所載所有時間及日期均指香港時間及日期。
2. 本綜合文件內之若干金額及百分比數字經已約整。
3. 本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，本綜合文件及隨附之接納表格之中英文版如有任何歧義，概以其各自之英文版為準。



敬啟者：

**滙豐代表要約人(麗新發展之全資附屬公司)
提出有條件自願性全面現金要約，
以收購麗豐全部已發行股份(麗新發展、要約人或麗新發展之
其他全資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二零二零年二月二十一日之聯合公佈：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，以收購麗豐全部已發行股份(麗新發展、要約人或麗新發展之其他全資附屬公司已擁有或同意將予收購之麗豐股份除外)及註銷麗豐全部尚未行使之購股權。

本函件載有(其中包括)麗豐要約條款之詳情、進行麗豐要約之理由及裨益、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」，並載於隨附之接納表格內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

鄭重籲請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」、隨附之接納表格及構成綜合文件一部份之附錄所載之資料。

1. 麗豐要約簡介

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，(i)以收購麗新發展、要約人或麗新發展之其他全資附屬公司尚未擁有或同意將予收購之全部麗豐已發行股份及(ii)註銷所有尚未行使之麗豐購股權。

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、要約人或麗新發展之其他全資附屬公司已擁有或同意將予收購之麗豐股份除外），其中包括豐德麗擁有之麗豐股份。

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 8.99 港元

倘於公佈日期後任何時間就麗豐股份公佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，則要約人保留按該等股息、分派及／或資本回報（視乎情況而定）之全部或任何部份金額或價值下調麗豐股份要約價之權利，而在此情況下，聯合公佈、綜合文件或任何其他公佈或文件內任何對麗豐股份要約價之提述將被視為對按此下調後之麗豐股份要約價之提述（且麗豐購股權要約價將作出相應下調）。於最後可行日期，並無任何有關股息、分派或其他資本回報。

麗豐股份要約價乃經計及（其中包括）(i) 麗豐股份之過往交易價格（詳情請見下文第3節「麗豐股份要約價」），尤其為緊接最後交易日（包括該日）前180個交易日之平均收市價每股麗豐股份8.68港元，麗豐股份要約價較其溢價約3.57%；(ii) 按照於二零一九年七月三十一日之已發行麗豐股份總數計算，擁有人於二零一九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48.36港元，麗豐股份要約價較其折讓約81.41%，大體上與麗豐股份之過往交易價格引致之折讓一致（麗豐於截至二零一九年七月三十一日止五個財政年度於聯交所之麗豐股份之簡單平均收市價（來自彭博）較於各有關財政年度末每股麗豐股份資產淨值分別折讓約79.70%、84.59%、78.91%、73.57%及79.94%）；(iii) 麗豐股份之低流動性（截至最後交易日（包括該日）止一年期間之平均每日交易量約為0.03百萬股或麗豐已發行股本之0.01%）；(iv) 截至公佈日期，於新型冠狀病毒（COVID-19）爆發期間之恆生指數表現及股票市場波動；及(v) 儘管自麗豐投資物業錄得相對穩定營業額，但麗豐之擁有人應佔麗豐之經調整溢利淨額（扣除物業重估之影響）自截至二零一七年七月三十一日止年度之987,800,000港元減少至截至二零一八年七月三十一日止年度之629,100,000港元及截至二零一九年七月三十一日止年度之263,700,000港元後釐定。

有關麗豐股份要約價、麗豐股份過往交易價格與擁有人應佔每股麗豐股份資產淨值之歷史折讓之間的更詳盡比較，請參閱本「滙豐函件」第3節「麗豐股份要約價」及第17節「進行麗豐要約之理由及裨益」。

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8.99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9.73港元折讓約7.61%；
- (b) 平均收市價每股麗豐股份9.86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8.82%；
- (c) 平均收市價每股麗豐股份9.92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9.38%；
- (d) 平均收市價每股麗豐股份9.64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6.74%；
- (e) 平均收市價每股麗豐股份9.87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8.92%；
- (f) 平均收市價每股麗豐股份8.68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)溢價約3.57%；
- (g) 收市價每股麗豐股份8.30港元(即於最後可行日期在聯交所所報之收市價)溢價約8.31%；
- (h) 按照於二零一九年七月三十一日之已發行麗豐股份總數計算，擁有人於二零一九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48.36港元折讓約81.41%；
- (i) 按照於二零二零年一月三十一日之已發行麗豐股份總數計算，擁有人於二零二零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45.55港元折讓約80.26%；
- (j) 按照於二零二零年一月三十一日之已發行麗豐股份總數計算，擁有人於二零二零年一月三十一日每股麗豐股份經重估資產淨值約60.44港元折讓約85.13%；及

- (k) 按照於最後可行日期之已發行麗豐股份總數計算，於二零二零年一月三十一日每股麗豐股份經重估資產淨值約 59.79 港元折讓約 84.96%。

誠如麗豐於二零一九年七月三十一日之經審核綜合財務狀況表及於二零二零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 11，一份由獨立物業估值師編製之有關麗豐集團物業權益之估值報告乃載於本綜合文件「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，麗豐股份於二零二零年二月十一日在聯交所所報之最高收市價為每股麗豐股份 10.50 港元，而麗豐股份於二零一九年九月十一日及十二日在聯交所所報之最低收市價為每股麗豐股份 6.48 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，11,124,526 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可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 11,124,526 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 3.36% 及麗豐經發行上述新麗豐股份擴大之已發行股本約 3.25%）。

根據收購守則規則 13，滙豐代表要約人以麗豐購股權要約之方式向所有麗豐購股權持有人提出一項適當要約，以註銷所有麗豐購股權（不論已歸屬或尚未歸屬）。

滙豐函件

根據麗豐購股權要約，要約人正按照收購守則規則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高於麗豐股份要約價(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	2.340	900,000	12/06/2012 至 11/06/2020
6.784	2.206	500,000	19/08/2019 至 18/08/2029
8.000	0.990	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
10.180	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	580,000	22/01/2019 至 21/01/2029

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)
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	8,294,526	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。

由於麗豐已是麗新發展之附屬公司，而麗新發展全資擁有要約人，故此麗豐股份要約將不會導致根據麗豐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)及麗豐於二零一二年十二月十八日採納之購股權計劃之條款對麗豐之控制權出現任何變動。因此，儘管進行麗豐股份要約，所有麗豐購股權將仍屬有效，且仍可根據相關購股權計劃之條款於其有關購股權期間行使。任何尚未行使之麗豐購股權將於麗豐要約完成後仍屬有效，前提為其購股權期間將不會於此前屆滿。

6. 麗豐要約之條件

麗豐股份要約須待以下該等條件獲達成後，方可作實：

(a) 獲下列批准：

(i) 麗新發展獨立股東批准麗豐要約(作為麗新發展之主要收購事項)；及

滙豐函件

- (ii) 非關聯麗新發展股東批准向麗新發展之任何關連人士提出一項或多項麗豐要約(屬麗新發展之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准之規定(倘有任何有關關連交易))，

上述各項均根據上市規則規定須予達成；

- (b) 獲下列批准：

- (i) 麗新製衣獨立股東批准麗豐要約(作為麗新製衣之主要收購事項)；及
- (ii) 非關聯麗新製衣股東批准向麗新製衣之任何關連人士提出一項或多項麗豐要約(屬麗新製衣之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准之規定(倘有任何有關關連交易))，

上述各項均根據上市規則規定須予達成；

- (c) 豐德麗出售事項獲下列批准：

- (i) 豐德麗獨立股東批准(作為豐德麗之非常重大出售事項)；及
- (ii) 非關聯豐德麗股東批准(屬豐德麗之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准之規定)，

上述各項均根據上市規則規定須予達成；

- (d) 於麗豐股份要約截止日期下午四時正前就有關數目之麗豐股份接獲麗豐股份要約有效接納書(且並無(在允許的情況下)撤回)，有關之麗豐股份連同麗新發展、要約人或麗新發展之任何其他全資附屬公司已經(直接或間接)持有或同意將予收購之麗豐股份，將導致麗新發展、要約人及麗新發展之其他全資附屬公司合共持有麗豐50%以上之投票權；
- (e) 於寄發綜合文件後四(4)個月內就有關數目之麗豐股份接獲麗豐股份要約有效接納書(且並無(在允許的情況下)撤回)，有關之麗豐股份(i)不少於麗豐要約股份之90%；及(ii)倘與要約人及要約人一致行動人士於寄發綜合文件後四(4)個月內所購買之無利益關係之股份(如有)總數合併計算，則佔不少於無利益關係之股份之90%；

滙豐函件

- (f) 麗豐股份直至及包括麗豐股份要約截止日期仍在聯交所主板上市及買賣(因麗豐要約而暫停麗豐股份買賣以待刊發任何公佈除外)，且於麗豐股份要約截止日期或之前並無接獲證監會及／或聯交所之指示，表示麗豐股份於聯交所之上市地位已經或可能被撤銷或暫停；
- (g) 概無發生任何事件，致使任何麗豐要約、根據麗豐要約收購任何麗豐要約股份或註銷麗豐購股權屬無效、不可強制執行或不合法，或禁止落實任何麗豐要約或須對任何麗豐要約或根據其各自之條款予以落實施加任何重大條件或責任；
- (h) 已根據麗豐任何現有合約或其他責任可能須就麗豐要約及／或(倘要約人行使權利(如有)以強制收購麗新發展、要約人或麗新發展之其他全資附屬公司尚未擁有或收購之該等麗豐要約股份)可能撤銷麗豐股份於聯交所之上市地位取得之一切必要同意(包括有關貸款人之同意)，且該等同意仍保持有效；
- (i) 概無香港、開曼群島或任何其他司法權區之任何政府、法院或政府的、半官方機構的、法定或監管機構或代理機構已採取或提起任何行動、程序、訴訟、調查或查詢(或頒佈、作出或建議作出任何立法、法規、要求或法令，且無任何立法、法規、要求或法令有待落實)，致令任何麗豐要約或根據其各自之條款予以落實成為無效、不可強制執行、非法或不可行(或對任何麗豐要約或根據其各自之條款予以落實施加任何重大條件或責任)；
- (j) 自公佈日期起，麗豐集團之業務、資產、財務或經營狀況或前景或環境(不論經營、法律或其他環境)概無發生對麗豐集團而言屬重大之不利變動；及
- (k) 自公佈日期起，概無任何以麗豐集團任何成員公司為當事人(不論是作為原告、被告或其他身份)之訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序被提起或仍未解決，且自公佈日期起，概無對任何該等成員公司以書面威脅提起該等程序(而且自公佈日期起，概無香港、開曼群島或任何其他司法權區之任何政府、法院或政府的、半官方機構的、法定或監管機構或代理機構對或就任何該等成員公司或其從事之業務以書面威脅進行、宣佈、提起或繼續進行對尚待解決或關於任何該等成員公司之調查)，在各情況下就麗豐集團而言或就麗豐要約而言均屬重大及不利。

根據於最後可行日期麗新發展及麗豐之權益披露，麗新發展並無關連交易屬於條件(a)第(ii)段所述之範圍。

根據於最後可行日期麗新製衣及麗豐之權益披露，向余氏股東提出麗豐股份要約為麗新製衣之關連交易，其屬於條件(b)第(ii)段所述之範圍。

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

於最後可行日期，概無該等條件已獲達成。

麗豐購股權要約須待麗豐股份要約於所有方面成為或宣佈為無條件後，方可作實。

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

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

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

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

7. 麗豐要約之價值

於最後可行日期，共有(i)331,033,443股已發行之麗豐股份、(ii)331,015,933股麗豐要約股份及(iii)11,124,526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11,124,526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於麗豐股份要約截止前將不會出現變動，麗豐股份要約之價值約為2,975,800,000港元，而註銷所有麗豐購股權所需總金額約為3,400,000港元。在此基礎上，麗豐要約之價值合共約為2,979,200,000港元。

假設於麗豐股份要約截止前將不會進一步授出任何麗豐購股權及將行使所有麗豐購股權，麗豐將須於行使有關麗豐購股權後發行11,124,526股新麗豐股份(約佔麗豐經擴大已發行股本之3.25%)。在此基礎上及假設麗豐股份數目將不會出現其他變動，將設有342,140,459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3,075,800,000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. 可能提出強制性收購及撤銷麗豐股份之上市地位

在遵守公司法第88條項下其他相關規定之規限下，倘要約人於寄發綜合文件後四(4)個月內接獲有關不少於90%之麗豐要約股份之有效接納書，則要約人將有權根據公司法第88條強制性收購麗新發展、要約人或麗新發展其他全資附屬公司尚未擁有或收購之該等麗豐要約股份。(為免存疑，就確定麗豐股份要約之接納水平是否達至公司法第88條項下之有關指定門檻而言，要約人一致行動人士(麗新發展、要約人、其他全資附屬公司或彼等各自之代名人除外)之接納將包括在內)。

根據收購守則規則2.11，除具有執行人員同意外，要約人如尋求以麗豐股份要約及運用公司法項下之強制性收購權之方式收購麗豐或將麗豐私有化，則除符合公司法所施加之規定外，有關權利僅可在麗豐股份要約就無利益關係之股份而言獲得接納以及要約人與要約人一致行動人士於寄發綜合文件後四(4)個月期間內共計購買不少於90%之無利益關係之股份的情況下方可獲行使。

倘(a)麗豐股份要約之接納水平達至公司法第88條項下之指定門檻致使要約人有權強制性收購麗新發展、要約人或麗新發展其他全資附屬公司尚未擁有或收購之該等麗豐要約股份及(b)要約人獲准根據收購守則規則2.11行使該權利，則要約人可以但非必要行使該權利。倘要約人行使該權利並完成強制性收購，則麗豐將成為麗新發展之全資附屬公司，並將根據上市規則第6.15條申請撤銷麗豐股份於聯交所之上市地位及自麗豐股份要約截止起至撤銷麗豐股份於聯交所之上市地位止期間暫停麗豐股份買賣。

根據收購守則規則15.6，倘要約人已於綜合文件表明其有意引用強制性收購之權力，則麗豐股份要約未必可在寄發綜合文件起計超過四(4)個月內仍然可供接納，惟要約人屆時已有權行使其根據公司法所獲得之有關強制性收購權除外，於此情況下，要約人必須如此行事，不得延誤。

茲提述麗豐日期為二零一九年九月十八日有關余氏股東增持麗豐股份而導致其公眾持股量不足之公佈。余氏股東因有關增持而成為麗豐之主要股東，並因此成為其核心關連人士。根據余氏股東於麗豐權益之最新披露，麗豐於最後可行日期之公眾持股量約為18.15%，低於上市規則第8.08(1)(a)條規定的最低水平(即25%)。

倘麗豐股份要約於所有方面成為無條件及要約人並未進行強制性收購剩餘麗豐要約股份(不論因麗豐股份要約之接納水平未達至公司法項下之指定門檻或收購守則或其他原因)，要約人擬保持麗豐股份於聯交所之上市地位，並將採取適當措施，以確保只要麗豐仍在聯交所上市，因麗豐要約而導致之麗豐公眾持股量不足會於麗豐要約截止後恢復。

倘麗豐股份要約並無於所有方面成為無條件，麗豐將繼續考慮各種措施以根據上市規則恢復公眾持股量。麗豐將適時就恢復公眾持股量作出進一步公佈。

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，倘麗豐股份要約於所有方面成為無條件及要約人並未強制性收購剩餘麗豐要約股份，只要麗豐仍在聯交所上市，其將採取適當措施，以確保因麗豐要約而導致之麗豐公眾持股量不足會於麗豐要約截止後恢復。

9. 麗豐獨立董事委員會及麗豐獨立財務顧問

根據「麗豐董事會函件」，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。

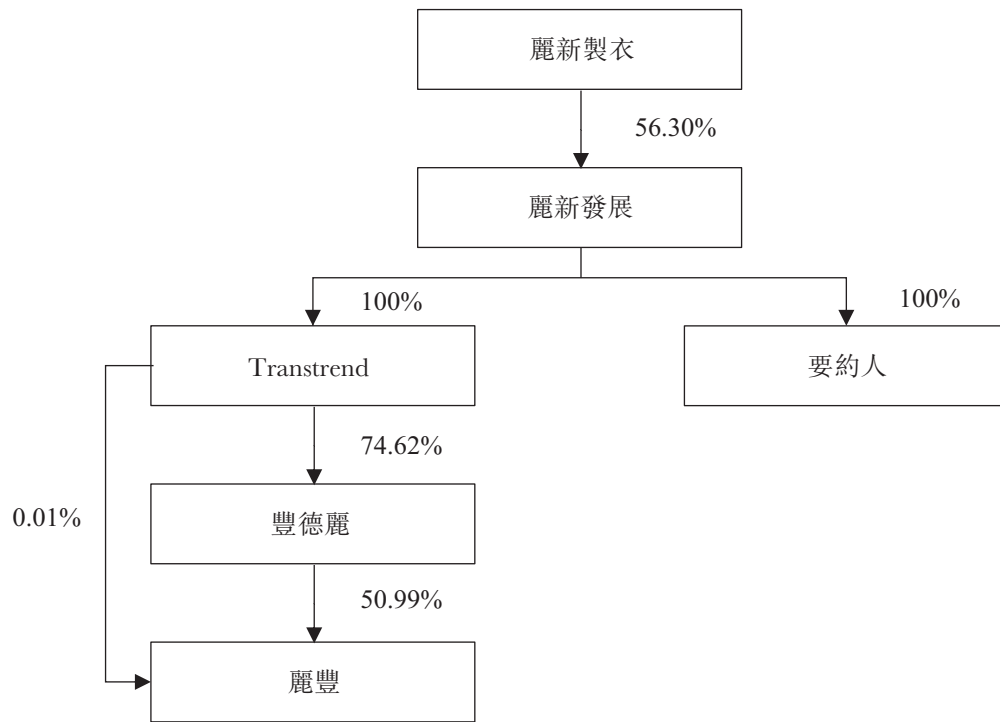
根據收購守則規則2.8，麗豐獨立董事委員會須由全體非執行麗豐董事組成，除作為麗豐股份及／或麗豐購股權之持有人外，彼等於麗豐要約中並無直接或間接權益。根據「麗豐董事會函件」，麗豐之獨立非執行董事林秉軍先生亦為麗新製衣及麗新發展之獨立非執行董事，而麗新製衣及麗新發展均為要約人之控股公司。因此，就收購守則規則2.8而言，彼被視為於麗豐要約中擁有權益，故此並非麗豐獨立董事委員會之成員。所有其他非執行麗豐董事均為麗豐獨立董事委員會之成員。

根據「麗豐董事會函件」，經麗豐獨立董事委員會批准後，浩德融資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

根據「附錄五—麗豐之一般資料」，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1,655,167,215港元，分為331,033,443股麗豐股份。概無其他已發行之麗豐股份類別。

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



滙豐函件

下表載列麗豐於下列日期之股權架構：(1)於最後可行日期及(2)緊隨麗豐要約及要約人在下列情況下強制性收購餘下麗豐要約股份完成後：(a)麗豐股份要約之接納水平達到公司法以及收購守則規則2.11之指定門檻；及(b)要約人行使強制性收購權(假設麗豐之股權架構於完成有關事項前將不會出現變動(不論以行使任何麗豐購股權或其他方式之變動))：

	於最後可行日期		緊隨麗豐要約及要約人強制性 收購餘下麗豐要約股份完成後	
	麗豐 股份數目	佔麗豐 已發行股本 之百分比	麗豐 股份數目	佔麗豐 已發行股本 之百分比
要約人	0	0%	331,015,933	99.99%
要約人一致行動人士， 其麗豐股份並不構成麗豐 要約股份或無利益關係之 股份之一部份：				
— Transtrend (透過豐德麗所擁有者除外))	17,510	0.01%	17,510	0.01%
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 股份之一部份：				
— 豐德麗	168,792,467	50.99%	0	0%
— 周先生(附註1)	709,591	0.21%	0	0%
— 劉先生(附註2)	235	0.00007%	0	0%
要約人及要約人一致行動人士 所持麗豐股份總數	169,519,803	51.21%	331,033,443	100%
無利益關係之股份總數	161,513,640	48.79%	0	0%
麗豐要約股份總數	331,015,933	99.99%	—	—
麗豐股份總數	331,033,443	100%	331,033,443	100%

滙豐函件

附註：

1. 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709,591股麗豐股份之權益及擁有900,000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6.650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。
2. 劉先生(要約人董事及麗新發展之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股麗豐股份之權益及擁有965,754份麗豐購股權之權益(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11.400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。

下表載列麗豐於下列日期之股權架構：(1)於最後可行日期；(2)於最後可行日期(倘所有麗豐購股權於最後可行日期當日或之前已獲行使)；及(3)緊隨麗豐要約及要約人在下列情況下強制性收購餘下麗豐要約股份完成後：(a)麗豐股份要約之接納水平達到公司法以及收購守則規則2.11之指定門檻；及(b)要約人行使強制性收購權(假設於最後可行日期後將不會進一步授出麗豐購股權，而所有麗豐購股權將於最後可行日期後惟於麗豐股份要約截止前獲行使，且麗豐之股權架構於完成有關事項前將不會出現其他變動)：

滙 豐 函 件

	於最後可行日期		於最後可行日期 (倘所有麗豐購 股權於最後可行日期 當日或之前已獲行使)		緊隨麗豐要約及 要約人強制性收購餘下 麗豐要約股份完成後	
	麗豐 股份數目	佔麗豐 已發行股本之 百分比	麗豐 股份數目	佔麗豐 已發行股本之 百分比	麗豐 股份數目	佔麗豐 已發行股本之 百分比
要約人	0	0%	0	0%	342,140,459	99.99%
要約人一致行動人士， 其麗豐股份並不構成麗豐 要約股份或無利益關係之 股份之一部份： — Transtrend (透過豐德麗所擁有者除外)	17,510	0.01%	17,510	0.01%	17,510	0.01%
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 股份之一部份：						
— 豐德麗	168,792,467	50.99%	168,792,467	49.33%	0	0%
— 林博士 (附註 1)	0	0%	321,918	0.09%	0	0%
— 林孝賢先生 (附註 2)	0	0%	3,219,182	0.94%	0	0%
— 周先生 (附註 3)	709,591	0.21%	1,609,591	0.47%	0	0%
— 劉先生 (附註 4)	235	0.00007%	965,989	0.28%	0	0%
— 譚承蔭先生 (附註 5)	0	0%	500,000	0.15%	0	0%
要約人及要約人一致 行動人士所持 麗豐股份總數	169,519,803	51.21%	175,426,657	51.27%	342,157,969	100%
無利益關係之股份總數	161,513,640	48.79%	166,731,312	48.73%	0	0%
麗豐股份總數	331,033,443	100%	342,157,969	100%	342,157,969	100%
麗豐要約股份總數	331,015,933	99.99%	342,140,459	99.99%	—	—

附註：

1. 林博士(要約人董事、麗新製衣之副主席兼執行董事、麗新發展之主席兼執行董事以及麗新製衣、麗新發展及要約人之最終控股股東)為與要約人一致行動之人士。於最後可行日期，林博士並無於任何麗豐股份中擁有權益及擁有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11.400港元，行使期由二零一三年一月十八日起至二零二三年一月十七日止。
2. 林孝賢先生(要約人董事、麗新製衣之執行董事(替代余女士擔任麗新製衣之執行董事)、麗新發展之執行董事以及林博士之兒子)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擁有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11.400港元，行使期由二零一三年一月十八日起至二零二三年一月十七日止。
3. 周先生(要約人董事、麗新製衣之副主席兼執行董事以及麗新發展之副主席兼執行董事)為與要約人一致行動之人士。於最後可行日期，周先生擁有709,591股麗豐股份之權益及擁有900,000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6.650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(要約人董事以及麗新發展之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股麗豐股份之權益及擁有965,754份麗豐購股權之權益(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11.400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. 譚承蔭先生(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，譚承蔭先生並無於任何麗豐股份中擁有權益及擁有500,000份麗豐購股權之權益(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6.784港元，行使期由二零一九年八月十九日起至二零二九年八月十八日止。

11. 接納麗豐股份要約之影響

麗豐股份要約須受以下條款所規限，即任何人士接納麗豐股份要約，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份持有人之款項中扣除。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而須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盡快支付，惟無論如何須於(i)收到完整及有效接納之日期或(ii)麗豐要約在所有方面成為或被宣佈成為無條件當日(以較後者為準)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以及其他安排

於最後可行日期，要約人及要約人一致行動人士合共持有 169,519,803 股麗豐股份，佔麗豐已發行股本總額約 51.21%。（請參閱本「滙豐函件」第 10 節「麗豐之股權架構」。）

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	與要約人或其控股公司之關係	麗豐購股權數目	每股麗豐股份 之麗豐購股權	行使期 (日/月/年)
			行使價 (港元)	
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	11.400	18/01/2013 至 17/01/2023
林孝賢先生	要約人董事、麗新製衣之執行董事 (替代余女士擔任麗新製衣之執行董事)、 麗新發展之執行董事及林博士之兒子	3,219,182	11.400	18/01/2013 至 17/01/2023
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	900,000	6.650	12/06/2012 至 11/06/2020
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	11.400	18/01/2013 至 17/01/2023
譚承蔭先生	麗新發展之執行董事	500,000	6.784	19/08/2019 至 18/08/2029

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均無持有、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、媒體及娛樂、音樂製作及發行、電影、影像光碟產品及電視節目製作及發行、戲院營運、文化、休閒娛樂及相關設施，以及投資控股。

要約人為一間於英屬處女群島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約56.30%之權益及(ii) 林博士擁有麗新製衣已發行股本約42.10%之權益。

17. 進行麗豐要約之理由及裨益

下文載列要約人進行麗豐要約之理由及進行麗豐要約對麗新製衣及麗新發展以及對豐德麗及麗豐要約股份之持有人之裨益(按要約人之意見)：

就麗新發展及麗新製衣而言

精簡麗新發展集團之公司架構

麗新發展集團之主要業務包括(其中包括)物業投資、物業發展、酒店投資及經營(「物業業務」)。(有關麗新發展集團之主要業務之進一步詳情，請參閱「滙豐函件」第16節「有關麗新發展及要約人之資料」。)

目前物業業務直接由麗新發展(就香港及海外物業而言)及間接透過麗豐集團(就中國物業而言)經營。麗豐要約完成後，物業業務將與麗新發展集團內部直接協同一致。

此外，豐德麗(其於最後可行日期擁有麗豐約50.99%持股)接納麗豐股份要約將使餘下豐德麗集團自身定位為單一經營戲院、媒體及娛樂之營運商，同時為豐德麗提供所需資金，以加速該等業務之發展。

麗新製衣作為麗新發展之控股公司，將從麗新發展集團之營運及表現提升中獲益。麗新製衣本身亦於香港從事投資物業業務。

(a) 更高的業務一致性

麗新發展集團內物業業務更加協同及豐德麗接納麗豐股份要約後，餘下豐德麗集團之戲院、媒體及娛樂業務之劃分將更有利於該等業務之表現及麗新發展集團經營該等業務之成員公司被評估為獨立業務線及營運商。這將促使投資者根據這兩條業務線各自之盈利、現金流量及資產淨值狀況（按適當情況）應用不同的估值方法。

豐德麗集團接納麗豐股份要約及餘下豐德麗集團轉型為單一經營戲院、媒體及娛樂業務之營運商亦將為投資者提供清晰的投資選擇，令麗新發展集團之現有投資者基礎更好地與麗新發展集團業務協同一致及提供吸引新投資者尋找特定投資機會之潛力。

(b) 強化管理重心及資源分配

麗新發展集團更清晰之業務一致性及劃分將使集團屬下不同公司之管理層專注及投入其時間於特定業務線。這將有助更清晰之管理層表現評估及根據特定業務線表現獎勵管理層，並在有關業務線間作出更佳之資源分配。

於麗豐要約完成後，麗豐將仍為麗新發展之附屬公司，並繼續併入麗新發展之財務報表（繼而併入麗新製衣之財務報表）。視乎麗豐股份要約之獲接納水平，麗新發展於麗豐之實際權益或會因麗豐要約而增加，繼而導致麗新發展財務報表內於麗豐之非控股權益減少（其因作為麗新製衣之附屬公司而將繼續併入麗新製衣之財務報表）。麗豐要約完成將不會改變麗豐之物業業務於麗新製衣或麗新發展財務報表之呈列方式。

除自二零一九年九月起就橫琴創新方項目第一期（由麗豐集團及麗新發展分別擁有80%及20%）按比例向項目公司提供之融資外，麗新發展截至二零一九年七月三十一日止財政年度及截至二零二零年一月三十一日止六個月並無向麗豐提供任何融資。完成麗豐要約將不會改變該項按比例提供之融資。

就豐德麗而言

餘下豐德麗集團轉型為一間單一經營戲院、媒體及娛樂公司及為其提供資金以加速該等業務之增長。

豐德麗接納麗豐股份要約將使餘下豐德麗集團轉型為一間單一經營戲院、媒體及娛樂公司及為其提供資金以鞏固其行業地位及加速發展、經營及投資於媒體及娛樂、音樂製作及發行、投資及製作以及發行電視節目、電影及影像光碟產品及戲院營運之業務增長。

透過其間接非全資附屬公司寰亞洲立集團有限公司(「寰亞洲立」，其於香港從事經營戲院、發行電影、數字視頻光碟、藍光光碟及視頻遊戲、提供廣告服務及買賣商品及遊戲產品等業務)，豐德麗集團為香港主要電影及錄像產品發行公司之一，每年發行約30部電影及發行各式各類的錄像產品。豐德麗集團亦為香港主要多廳戲院營運商之一，在香港及中國經營合共13家戲院。根據香港票房有限公司(為報道每日香港票房收益、最新電影詳情及票房數據分析詳情而成立之獨立機構)數據，截至二零一九年七月三十一日止年度，豐德麗集團戲院經營佔香港總票房收入之市場份額之20.09%及就戲院總數、票房銷量及市場份額而言為香港第二大戲院營運商。此外，透過其間接非全資附屬公司寰亞傳媒集團有限公司(股份代號：8075)，豐德麗集團從事電影製作及發行；舉辦、管理及製作演唱會及現場表演；藝人管理；製作及發行電視節目；音樂製作及出版；授權媒體內容以及提供策劃及管理文化、娛樂及現場表演項目方面之顧問服務。

儘管豐德麗董事會於豐德麗通函中提及COVID-19帶來之挑戰、受該等挑戰之影響之時間長短之不確定性，以及現階段難以評估有關時間長短以及對豐德麗集團業務營運及財務表現之最終影響，但豐德麗董事會於豐德麗通函內指出其整體而言對媒體及娛樂行業以及其媒體及娛樂業務之長遠前景充滿信心，理據如下：

- (a) 豐德麗集團不斷推出唱片及提高其音樂版權收益，並憑藉其強大之藝人管理團隊及大量藝人持續擴充其電視劇製作及電影製作業務，令豐德麗集團之媒體及娛樂業務近年產生微薄之分部溢利；

- (b) 媒體及娛樂行業一般具備抵禦經濟衰退之能力，而娛樂需求預期將會因香港及中國之中產階級逐漸崛起及人均收入不斷提高而維持暢旺。豐德麗集團管理層認為長遠而言豐德麗集團媒體及娛樂業務之業務模式及豐德麗營運之行業前景樂觀，並將為豐德麗產生穩定之未來收入來源；及
- (c) 中國市場相信會持續增長，為香港媒體及娛樂業務營運商（包括豐德麗集團）帶來重大業務發展及拓展機會。

豐德麗通函指出，豐德麗集團近年持續投資於其電影製作及發行以及戲院營運業務，以進一步鞏固其行業地位，以及把握香港及中國娛樂市場出現之商機，從而提升及擴充其於香港及中國之媒體及娛樂業務。然而，豐德麗通函亦提及鑒於社會事件及疫情為行業帶來之挑戰、受該等挑戰之影響之時間長短之不確定性，以及豐德麗現階段難以評估有關時間長短以及對豐德麗集團業務營運及財務表現之最終影響，豐德麗於短期內將會審慎實行其加速其多元化媒體及娛樂平台增長之進取業務計劃，惟將保持警覺，作好準備把握市場活動復甦時出現之新商機。

根據於最後可行日期豐德麗擁有的麗豐股份數目，倘就批准豐德麗出售事項而於豐德麗股東特別大會上提呈之決議案獲豐德麗獨立股東及非關聯豐德麗股東通過，豐德麗接納麗豐股份要約將會為其提供所得款項總額約1,517,400,000港元（以麗豐要約於所有方面成為無條件為條件）。

豐德麗通函內亦載述，於最後可行日期，豐德麗擬按下文所載方式動用該等所得款項，惟須遵循豐德麗將繼續於實踐其將餘下豐德麗集團發展為單一經營戲院、媒體及娛樂公司之業務規劃時採取之審慎方針，尤以須遵循該等所得款項用途於動用之相關時間符合豐德麗及豐德麗股東整體利益之凌駕性原則為重：

- (a) 250百萬港元（佔豐德麗出售事項所得款項總額之約16.5%）用於償還麗新發展（透過其附屬公司）向餘下豐德麗集團授出之股東貸款250百萬港元。於最後可行日期，該等股東貸款中的200百萬港元及50百萬港元分別將於三個月內到期及於二零二一年到期；
- (b) 180百萬港元（佔豐德麗出售事項所得款項總額之約11.9%）用於償還銀行貸款；

- (c) 246百萬港元(佔豐德麗出售事項所得款項總額約16.2%)用於發展及優化豐德麗之戲院營運。餘下豐德麗集團擬繼續撥資其現有戲院營運以升級現有戲院之設施，並尋求取得新戲院場地以維持及適時提升其市場佔有率，惟須受當時市況以及媒體及娛樂業之情況所限。透過於有關地區取得戲院場地及長遠而言不將有利位置讓予競爭對手，預期有關持續投資對餘下豐德麗集團定位自身為香港主要戲院營運商之一之策略至關重要。就餘下豐德麗集團業務之長遠增長及發展而言，由於電影製片人認為擁有戲院營運之發行人更佔優勢及所發行之電影之票房表現一定程度上依賴其運營之眾多戲院，有關持續擴張亦預期對餘下豐德麗集團之電影製作及發行分類業務產生跨分類業務協同效應。

倘豐德麗出售事項並無完成，則目前預計豐德麗集團將能夠以內部資源、豐德麗集團目前可取得之銀行融資及其他借款以及預期若干銀行貸款及豐德麗集團其他借款之再融資撥付上述現有戲院之資金需要；

- (d) 670百萬港元(佔豐德麗出售事項所得款項總額約44.2%)用於電影及電視製作及發行以及媒體及娛樂業務。為符合豐德麗發展餘下豐德麗集團業務之審慎方針，餘下豐德麗集團擬審慎投資於電影製作及採納利用合營公司製作預算較高電影等有效風險管理方法。受當時市況及電影業情況所限，豐德麗亦擬發展其電影發行業務，其已包括一項與Storyteller Distribution Co., LLC(經營名稱為「**Amblin Partners**」，其為一間總部位於美國之製作公司)訂立之輸出協議，向豐德麗授予每年於香港及澳門發行最多六部由Amblin Partners製作之動畫電影之獨家發行權，為期兩年，並將於二零二零年十二月三十一日屆滿。餘下豐德麗集團近年拓展其於優質電視連續劇之製作及投資活動，以迎合中國網上平台及電視台對優質節目持續而強勁的需求。由鄭愷及陳喬恩主演之52集愛情連續劇《壯志高飛》正處於後期製作階段。處於籌備階段之項目包括由吳肇軒、廖子好、胡子彤及譚耀文主演，並由ViuTV獨家播放之20集時裝連續劇《地產仔》。餘下豐德麗集團正就開發新項目與多個中國及海外門戶網站及視頻網站進行洽談。餘下豐德麗集團相信藝人管理乃其傳媒及娛樂業務不可或缺的一部份，並將繼續培養富有才華之新藝人。於二零一九年十月，一項名為「Kre8音樂實驗室」(Kre8 Music Lab)之新項目已推出，以積極物色富有才華之新音樂藝人，而成功參加者將接受培訓，以

冀成為由餘下豐德麗集團管理之藝人。有關項目為餘下豐德麗集團提供機會系統地培養藝人，從而降低有關簽約知名藝人之成本。餘下豐德麗集團近年於香港及中國成功製作及籌辦多個演唱會，由本地、亞洲及國際知名藝人演出，並將繼續與本地和亞洲知名藝人合作推廣演唱會。再者，餘下豐德麗集團有意繼續開拓其音樂產品之發行渠道，並預期透過新媒體發行增加其音樂產品版權收入。

於最後可行日期，假設COVID-19對豐德麗集團以及電影及電視製作及發行及媒體及娛樂業並無造成不可預見之持續影響，進一步發展該等範疇所需之資金預期約為670百萬港元。然而，如隸屬商務及經濟發展局之電影服務統籌科（「**電影服務統籌科**」）所公佈，為保障公共衛生及攝製隊之安全，倘攝製隊認為確有必要進行四個人以上聚集之外景拍攝工作，必須先申請及取得電影服務統籌科之「不反對通知書」，攝製隊亦必須通知其他有關政府機構並獲得所需同意，方可進行外景拍攝。就申請「不反對通知書」而言，倘進行外景拍攝之公共場所及時間會引起人群聚集，則必須提供（其中包括）在該地點／時間進行外景拍攝屬必須之理據，以使電影服務統籌科信納，並須向電影服務統籌科提交切實可行之人流控制建議措施，以待批准。根據電影服務統籌科網頁，於最後可行日期，上述電影服務統籌科所採取之措施仍然生效。如豐德麗通函所述，豐德麗認為上述措施為豐德麗集團之電影及電視製作帶來負擔，且由於就外景拍攝而須向電影服務統籌科申請「不反對通知書」需時，豐德麗集團現有及擬進行之電影及電視製作項目時間表或會出現重大延遲。於最後可行日期，電影服務統籌科就外景拍攝而採取之上述措施維持生效之時限仍然存在不確定性。鑒於該等不確定性及上述社會及疫症事件對豐德麗集團以及電影及電視製作及發行及媒體及娛樂業之最終及最後影響存在不確定性，且豐德麗難以於現階段評估該影響，以及由於豐德麗有意於實施上述發展計劃時運用及分配豐德麗出售事項之所得款項（僅當該等所得款項用途於動用之相關時間符合豐德麗及豐德麗股東整體利益時），故於最後可行日期，豐德麗董事認為豐德麗就該等項目之發展及向該等項目分配豐德麗出售事項之所得款項建議具意義預期時間表屬不可行。倘豐德麗出售事項於豐德麗有關豐德麗出售事項之股東特別大會上獲豐德麗獨立股東及非關聯豐德麗股東批准，而豐德麗因此接納麗豐股份要約及收取豐德麗出售事項之所得款項，則豐德麗將於其年報披露運用該等所得款項用途之進展；及

- (e) 171.4百萬港元(佔豐德麗出售事項所得款項總額約11.2%)用於維持充足營運資金以供餘下豐德麗集團進行上文所披露的業務及一般企業用途。

鑒於上述擴展及業務計劃，於最後可行日期，除麗新文創認購協議(詳情於麗新製衣、麗新發展、豐德麗及麗豐日期為二零二零年一月十九日之聯合公佈內披露)外，豐德麗並無任何意向及並無訂立任何協議、安排或諒解，以在豐德麗出售事項後收購或發展任何新業務或出售或縮減豐德麗之現有業務或重大營運資產。

就麗豐要約股份之持有人而言

麗豐要約股東變現價值之機遇

麗豐股份要約為麗豐要約股東提供機遇變現其於麗豐股份之投資，尤其是鑒於近期COVID-19之爆發導致股票市場波動及經濟環境存在不明朗因素，麗豐股份一直處於低流動水平。

(a) 與資產淨值之歷史折讓相比

(1)根據於二零一九年七月三十一日之已發行麗豐股份總數及麗豐之擁有人應佔綜合資產淨值，麗豐股份要約價較擁有人於二零一九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48.36港元折讓約81.41%；(2)根據於二零二零年一月三十一日之已發行麗豐股份總數及麗豐之擁有人應佔綜合資產淨值，麗豐股份要約價較擁有人於二零二零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45.55港元折讓約80.26%；(3)按照於二零二零年一月三十一日之已發行麗豐股份總數計算，麗豐股份要約價較於二零二零年一月三十一日每股麗豐股份經重估資產淨值約60.44港元折讓約85.13%；及(4)按照於最後可行日期之已發行麗豐股份總數計算，麗豐股份要約價較於二零二零年一月三十一日每股麗豐股份經重估資產淨值約59.79港元折讓約84.96%。有關折讓大體上符合麗豐股份之過往交易價格所引致之折讓。麗豐於截至二零一九年七月三十一日止五個財政年度及截至二零二零年一月三十一日止六個月於聯交所之麗豐股份之簡單平均收市價(資料來自彭博)較於各有關財政年度末每股麗豐股份資產淨值分別折讓約79.70%、84.59%、78.91%、73.57%、79.94%及81.07%。

(b) 鑒於麗豐股份之低流動性

鑒於麗豐股份之低流動性(截至最後交易日(包括該日)止一年期間平均每日交易量約0.03百萬股或麗豐已發行股本之0.01%)，在並無對麗豐股份之市價造成不利影響之情況下，於市場上出售大量麗豐要約股份實屬困難。麗豐股份要約向麗豐要約股份之持有人提供機遇，以於並無存在有關困難之情況下變現其於麗豐之投資。

18. 麗新發展關於麗豐集團之意向

麗新發展不擬使麗豐集團於麗豐要約完成後開展物業行業以外之任何新業務。麗新發展可能會不時考慮由麗豐集團以發債及／或股本融資之方式，為麗豐集團業務之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。除麗新文創認購協議(有關詳情於麗新製衣、麗新發展、豐德麗及麗豐日期為二零二零年一月十九日之聯合公佈中披露)外，麗新發展及要約人並無意圖使麗豐且並無就麗豐訂立任何協議、安排或諒解，以收購或發展任何新業務或出售或縮減麗豐之現有業務或重大營運資產或重新調配麗豐之任何固定資產。麗新發展並無意圖於完成麗豐要約後改變麗新發展集團或麗豐集團之物業發展策略。

除於一般業務過程可能發生之變動外，麗新發展亦有意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。麗新發展及要約人並無意圖於麗豐要約完成後委任新董事加入麗豐董事會。

19. 確認財務資源

要約人就償付麗豐要約項下應付之代價所要求之資金將以滙豐融資及／或麗新發展集團之內部資源共同撥付。要約人無意讓支付滙豐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麗豐要約如獲全面接納時所需。

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

麗豐要約受該等條件規限。倘條件(a)、(b)、(c)及／或(d)於麗豐股份要約截止日期或之前尚未達成，則麗豐要約將告失效。倘任何其他該等條件於麗豐股份要約截止日期或之前尚未達成或獲豁免，則麗豐要約可能失效。要約人將刊發公佈述明，麗豐要約是否已根據收購守則於麗豐股份要約截止日期下午七時正之前獲修訂或延長、是否已屆滿或是否已成為或宣佈為無條件(及(在此情況下)無論在接納方面或在所有方面)。要約人可宣佈麗豐股份要約在接納方面為無條件之最後時限為刊發綜合文件後60天當日(即二零二零年六月二十三日(星期二))(或執行人員可能同意之有關較後日期)下午七時正。

倘所有該等條件達成或獲豁免(按適用者)，則將根據收購守則及上市規則於其後在切實可行情況下盡快透過公佈知會麗豐要約股東及麗豐購股權持有人。

請參閱本綜合文件「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. 麗新發展之麗豐要約之上市規則涵義

由於麗新發展有關麗豐要約之最高適用百分比率超過25%但少於100%，故麗豐要約根據上市規則第14章構成麗新發展之一項主要收購事項，須獲得麗新發展獨立股東之批准。

根據上市規則第14A章，進行麗豐要約構成麗新發展之多項關連交易，而根據於最後可行日期於麗新發展之權益披露，當中並無任何交易須獲得非關聯麗新發展股東批准。

一份載有(其中包括)麗豐要約詳情及麗新發展股東大會通告之通函會於二零二零年四月二十四日寄發予麗新發展股東。麗新發展定於二零二零年五月十三日(星期三)舉行股東大會，以考慮及酌情批准麗豐要約(作為主要收購事項)。

23. 麗新製衣之麗豐要約之上市規則涵義

由於麗新製衣有關麗豐要約之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故麗豐要約根據上市規則第14章構成麗新製衣之一項主要收購事項，須獲得麗新製衣獨立股東之批准。

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

一份載有(其中包括)麗豐要約詳情及麗新製衣股東大會通告之通函會於二零二零年四月二十四日寄發予麗新製衣股東。麗新製衣定於二零二零年五月十三日(星期三)舉行股東大會，以考慮及酌情批准(以個別決議案的方式)(a)麗豐要約(作為主要收購事項)及(b)向余氏股東提出麗豐股份要約(作為關連交易，須遵守上市規則第14A章項下獲得獨立股東批准之規定)。

24. 豐德麗之豐德麗出售事項之上市規則涵義

對豐德麗而言，由於有關豐德麗出售事項之最高適用百分比率超過75%，故豐德麗出售事項根據上市規則第14章構成豐德麗之一項非常重大出售事項，須獲得豐德麗獨立股東之批准。

根據上市規則第14A章，豐德麗出售事項構成豐德麗之一項關連交易，須獲得非關聯豐德麗股東批准。

一份載有(其中包括)麗豐要約及豐德麗出售事項詳情以及豐德麗股東特別大會通告之通函會於二零二零年四月二十四日寄發予豐德麗股東。豐德麗定於二零二零年五月十三日(星期三)舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准(以個別決議案的方式)(a)豐德麗出售事項(作為非常重大出售事項)及(b)豐德麗出售事項(作為關連交易，須遵守上市規則第14A章項下獲得獨立股東批准之規定)。

25. 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。

滙豐函件

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。

26. 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」(包括載於本綜合文件第50頁之麗豐獨立董事委員會推薦建議)、「麗豐獨立財務顧問函件」(包括載於本綜合文件第74頁之麗豐獨立財務顧問推薦建議)、隨附之接納表格及構成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
環球銀行副主席
劉哲寧
謹啟

二零二零年四月二十四日



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

譚承蔭先生

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)

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

九龍

長沙灣道六百八十號

麗新商業中心

十一樓

獨立非執行董事：

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：

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，

以收購麗豐全部已發行股份(麗新發展、要約人或麗新發展之
其他全資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二零二零年二月二十一日之聯合公佈，就(其中包括)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，以收購麗豐全部已發行股份(麗新發展、要約人或麗新發展之其他全資附屬公司已擁有或同意將予收購者除外)及註銷麗豐全部尚未行使之購股權。

本綜合文件旨在向閣下提供(其中包括)：(i)有關麗豐集團、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。本函件構成本綜合文件之一部份。

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，浩德融資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 8.99 港元

麗豐購股權要約：

根據麗豐購股權要約，要約人正按照收購守則規則 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	2.340	900,000	12/06/2012 至 11/06/2020
6.784	2.206	500,000	19/08/2019 至 18/08/2029
8.000	0.990	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
10.180	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	580,000	22/01/2019 至 21/01/2029
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	8,294,526	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。

有關麗豐之過往股價、交易量變動及財務表現之進一步資料，請參閱本綜合文件之「麗豐獨立財務顧問函件」第1.1節「麗豐集團之財務資料」及第3.2節「麗豐股份之過往價格表現分析」。

4. 麗豐要約之價值

務請閣下垂注本綜合文件「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. 麗豐要約之條件

務請閣下垂注本綜合文件「滙豐函件」所載「麗豐要約之條件」一節，當中載有麗豐要約之條件。

6. 進行麗豐要約之理由及裨益

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

7. 關於麗豐集團之意向

務請閣下垂注本綜合文件「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。

麗豐董事會函件

麗豐董事會知悉並接納本綜合文件「滙豐函件」中「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)麗新發展不擬使麗豐集團於麗豐要約完成後開展物業行業以外之任何新業務；(ii)麗新發展可能會不時考慮由麗豐集團以發債及／或股本融資之方式，為麗豐集團業務之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；(iii)除麗新文創認購協議(有關詳情於麗新製衣、麗新發展、豐德麗及麗豐日期為二零二零年一月十九日之聯合公佈中披露)外，麗新發展及要約人並無意圖使麗豐且並無就麗豐訂立任何協議、安排或諒解，以收購或發展任何新業務或出售或縮減麗豐之現有業務或重大營運資產或重新調配麗豐之任何固定資產；(iv)麗新發展並無意圖於完成麗豐要約後改變麗新發展集團或麗豐集團之物業發展策略；(v)除於一般業務過程可能發生之變動外，於麗豐要約完成後將會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；及(vi)麗新發展及要約人並無意圖於麗豐要約完成後委任新董事加入麗豐董事會。麗豐董事會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。

除麗新文創認購協議(有關詳情於麗新製衣、麗新發展、豐德麗及麗豐日期為二零二零年一月十九日之聯合公佈中披露)外，麗豐董事會並無任何意圖且並無訂立任何協議、安排或諒解，以收購或發展任何新業務或出售或縮減麗豐之現有業務或重大營運資產。

8. 有關麗新發展及要約人之資料

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

9. 有關麗豐集團之資料

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、物業投資，以及開發、經營及投資於文化、休閒、娛樂及相關設施。

有關麗豐之業務發展以及財務及交易前景之進一步資料，請參閱本綜合文件之「麗豐獨立財務顧問函件」第1.2節「麗豐集團之前景」。

亦務請閣下垂注本綜合文件「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估值以及「附錄五 — 麗豐之一般資料」所載麗豐之一般資料。

10. 麗豐之公眾持股量

務請閣下垂注本綜合文件「滙豐函件」所載「可能提出強制性收購及撤銷麗豐股份之上市地位」一節。

茲提述麗豐日期為二零一九年九月十八日有關余氏股東增持麗豐股份而導致其公眾持股量不足之公佈。余氏股東因有關增持而成為麗豐之主要股東，並因此成為其核心關連人士。根據余氏股東於麗豐權益之最新披露，麗豐於最後可行日期之公眾持股量約為18.15%，低於上市規則第8.08(1)(a)條規定的最低水平（即25%）。

倘麗豐股份要約在所有方面成為無條件及要約人並未進行強制性收購剩餘麗豐要約股份（不論因麗豐股份要約之接納水平未達至公司法項下之指定門檻或收購守則或其他原因），要約人擬維持麗豐股份於聯交所之上市地位及將採取適當措施，於麗豐要約截止後，只要麗豐仍然於聯交所上市，確保恢復因麗豐要約導致的任何麗豐公眾持股量不足。

倘麗豐股份要約在所有方面不會成為無條件，麗豐將繼續考慮根據上市規則恢復公眾持股量的措施。麗豐將適時刊發有關恢復公眾持股量的進一步公佈。

11. 其他資料

建議閣下細閱本綜合文件「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。亦務請閣下垂注本綜合文件附錄所載其他資料。

麗豐董事會函件

12. 推薦建議

亦務請閣下垂注寄發予無利益關係之股東及麗豐購股權持有人之麗豐獨立董事委員會函件(其全文載於本綜合文件第49至50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(其全文載於本綜合文件第51至75頁)。閣下就麗豐要約採取任何行動前，務請細閱該兩份函件(包括載於本綜合文件第50頁之麗豐獨立董事委員會推薦建議及載於本綜合文件第74頁之麗豐獨立財務顧問推薦建議)及本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

二零二零年四月二十四日



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)
提出有條件自願性全面現金要約，
以收購麗豐全部已發行股份(麗新發展、要約人或麗新發展之
其他全資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、要約人及麗豐於二零二零年四月二十四日聯合刊發之綜合文件，而本函件為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。

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。

麗豐獨立董事委員會函件

經吾等批准後，浩德融資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綜合文件所載「滙豐函件」、「麗豐董事會函件」及其他資料，包括綜合文件之附錄及隨附接納表格。

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。

儘管有吾等之推薦建議，無利益關係之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

謹啟

二零二零年四月二十四日

麗豐獨立財務顧問函件

下文載列獨立財務顧問浩德融資就麗豐要約致麗豐獨立董事委員會之函件全文，以供載入本綜合文件。

ALTUS

浩德融資有限公司

香港

中環

永和街21號

敬啟者：

**滙豐代表要約人(麗新發展之全資附屬公司)
提出有條件自願性全面現金要約，
以收購麗豐全部已發行股份(麗新發展、要約人或麗新發展之
其他全資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

茲提述吾等就麗豐要約獲委任為麗豐獨立董事委員會之獨立財務顧問。麗豐要約之詳情載於麗新發展、要約人及麗豐向麗豐股東及麗豐購股權持有人聯合發出日期為二零二零年四月二十四日之綜合文件所載的「滙豐函件」，本函件構成其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

滙豐代表要約人(麗新發展之全資附屬公司)提出有條件自願性全面現金要約，以(i)收購麗新發展、要約人或麗新發展之其他全資附屬公司尚未擁有或同意將予收購之全部麗豐已發行股份及(ii)註銷全部尚未行使之麗豐購股權。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、要約人或麗新發展之其他全資附屬公司已擁有或同意將予收購之麗豐股份除外)，其中包括豐德麗擁有之麗豐股份。

麗豐獨立財務顧問函件

麗豐獨立董事委員會及麗豐獨立財務顧問

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之麗豐獨立董事委員會已告成立，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股東及麗豐購股權持有人作出推薦建議。

作為有關麗豐要約之獨立財務顧問，吾等的角色為就麗豐要約之條款對無利益關係之股東及麗豐購股權持有人而言是否屬公平合理，以及無利益關係之股東及麗豐購股權持有人應否接納麗豐要約，向麗豐獨立董事委員會提供獨立意見及推薦建議。

吾等(i)與麗豐或要約人、彼等各自之控股股東或與任何彼等一致行動之任何人士概無聯繫或關連；及(ii)於綜合文件日期前之過往兩年，吾等並無就麗豐之任何交易擔任獨立財務顧問。根據上市規則第13.84條及收購守則規則2，以及鑒於(i)吾等就麗豐要約提供意見之委聘工作薪酬屬於市場水平及並不以麗豐要約之結果為條件；(ii)概無存在任何安排以使吾等將自麗豐或要約人、彼等各自之控股股東或與任何彼等一致行動之任何人士收取任何費用或利益(上述吾等之薪酬除外)；及(iii)吾等之委聘乃按一般商業條款訂立，吾等獨立於麗豐及可就麗豐要約擔任麗豐獨立董事委員會之獨立財務顧問。

吾等意見之基礎

於達致吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)綜合文件；(ii)麗豐截至二零一九年七月三十一日止年度之年度報告(「**年報**」)；(iii)麗豐截至二零二零年一月三十一日止六個月之中期報告(「**中期報告**」)；(iv)聯合公佈；及(v)麗豐集團於直至最後可行日期止兩年內作出之公佈。

吾等依賴綜合文件所載或提述及／或由麗豐、麗豐董事、麗豐之管理層(「**麗豐管理層**」)、要約人及要約人之管理層(「**要約人管理層**」)向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設綜合文件所載或提述及／或吾等獲提供之所有陳述、資料、意見及聲明於作出時均屬真實、準確及完備，且於最後可行日期仍屬真實、準確及完備。倘影響吾等意見之陳述、資料及／或聲明於最後可行日期後有任何重大變動，將遵守收購守則規則9.1盡快通知無利益關係之股東及麗豐購股權持有人。

麗豐獨立財務顧問函件

吾等並無理由相信，吾等於達致吾等意見時所依賴之任何陳述、資料、意見或聲明屬失實、不準確或具有誤導成分，吾等亦不知悉當中遺漏任何重大事實，以致吾等獲提供之陳述、資料、意見或聲明屬失實、不準確或具有誤導成分。吾等已假設綜合文件所載或提述及／或由麗豐、麗豐董事及麗豐管理層就與麗豐有關之事宜向吾等提供之所有陳述、資料、意見及聲明均經審慎周詳查詢後始行合理作出。吾等已假設綜合文件所載或提述及／或由要約人、要約人之董事及要約人管理層就與要約人有關之事宜向吾等提供之所有陳述、資料、意見及聲明均經審慎周詳查詢後始行合理作出。吾等已依賴該等陳述、資料、意見及聲明，並認為吾等已獲提供及已審閱充足資料，以達致知情意見及就吾等之意見提供合理基準。吾等並無對麗豐之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

吾等並無考慮接納或不接納麗豐要約對無利益關係之股東及麗豐購股權持有人帶來之稅務影響(如有)，因此，吾等將不會對因麗豐要約而可能對無利益關係之股東及麗豐購股權持有人引致之任何稅務影響或負債承擔責任。具體而言，須就買賣證券繳付香港或海外稅項之無利益關係之股東及麗豐購股權持有人務請就稅務事宜諮詢其自身之專業顧問。

麗豐要約之主要條款

麗豐股份要約

麗豐股份要約乃滙豐遵照收購守則代表要約人提出。麗豐股份要約價為每股麗豐要約股份現金8.99港元。

麗豐購股權要約

於最後可行日期，11,124,526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，將導致須發行11,124,526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3.36%及麗豐經發行上述新麗豐股份擴大後之已發行股本約3.25%)。

根據收購守則規則13，滙豐(代表要約人)以麗豐購股權要約之方式向所有麗豐購股權持有人提出一項適當要約，以註銷所有麗豐購股權(不論已歸屬或尚未歸屬)。

麗豐獨立財務顧問函件

根據麗豐購股權要約，要約人按照收購守則規則 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，為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 港元之名義金額。

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)	麗豐購股權數目 (各附有權利可認購 一股新麗豐股份)
6.650	2.340	900,000
6.784	2.206	500,000
8.000	0.990	180,000
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
10.180	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	580,000
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	8,294,526
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

有關麗豐購股權要約之進一步資料，請參閱綜合文件之「滙豐函件」。倘任何麗豐購股權於麗豐股份要約截止前根據相關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。由於麗豐已是麗新發展之附屬公司，而麗新發展全資擁有要約人，故此麗豐股份要約將不會導致根據麗豐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）及麗豐於二零一二年十二月十八日採納之購股權計劃之條款對麗豐之控制權出現任何變動。因此，儘管進行麗豐股份要約，所有麗豐購股權將仍屬有效，且仍可根據相關購股權計劃之條款於其有關購股權期間行使。任何尚未行使之麗豐購股權將於麗豐要約完成後仍屬有效，前提為其購股權期間將不會於此前屆滿。

要約之條件

麗豐股份要約須待若干該等條件獲達成後，方可作實，其詳情載於綜合文件之「滙豐函件」。具體而言，吾等希望閣下垂注下列之主要條件：

(a) 獲下列批准：

- (i) 麗新發展獨立股東批准麗豐要約（作為麗新發展之主要收購事項）；及
- (ii) 非關聯麗新發展股東批准向麗新發展之任何關連人士提出一項或多項麗豐要約（屬麗新發展之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准之規定（倘有任何有關關連交易）），

上述各項均根據上市規則規定須予達成；

(b) 獲下列批准：

- (i) 麗新製衣獨立股東批准麗豐要約（作為麗新製衣之主要收購事項）；及
- (ii) 非關聯麗新製衣股東批准向麗新製衣之任何關連人士提出一項或多項麗豐要約（屬麗新製衣之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准之規定（倘有任何有關關連交易）），

上述各項均根據上市規則規定須予達成；

(c) 獲下列批准豐德麗出售事項：

- (i) 豐德麗獨立股東批准（作為豐德麗之非常重大出售事項）；及
- (ii) 非關聯豐德麗股東批准（屬豐德麗之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准之規定），

上述各項均根據上市規則規定須予達成；

- (d) 於麗豐股份要約截止日期下午四時正前就有關數目之麗豐股份接獲麗豐股份要約有效接納書（且並無（在允許的情況下）撤回），有關之麗豐股份連同麗新發展、要約人或麗新發展之任何其他全資附屬公司已經（直接或間接）持有或同意將予收購之麗豐股份，將導致麗新發展、要約人及麗新發展之其他全資附屬公司合共持有麗豐50%以上之投票權；

麗豐獨立財務顧問函件

- (e) 已根據麗豐任何現有合約或其他責任可能須就麗豐要約及／或(倘要約人行使權利(如有)以強制收購麗新發展、要約人或麗新發展之其他全資附屬公司尚未擁有或收購之該等麗豐要約股份)可能撤銷麗豐股份於聯交所之上市地位取得之一切必要同意(包括有關貸款人之同意)，且該等同意保持有效；及
- (f) 自公佈日期起，麗豐集團之業務、資產、財務或經營狀況或前景或環境(不論經營、法律或其他環境)概無發生對麗豐集團而言屬重大之重大不利變動。

要約人保留全部或部份豁免所有或任何該等條件(條件(a)、(b)、(c)及(d)除外)之權利。

麗豐購股權要約須待麗豐股份要約於所有方面成為或宣佈為無條件後，方可作實。

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

根據收購守則規則15.3，倘麗豐要約成為或宣佈為無條件(不論就接納或於所有方面而言)，麗豐要約應於其後至少十四日繼續可供接納。

於最後可行日期，並無該等條件已獲達成。

所考慮之主要因素及理由

1. 麗豐之背景資料

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用途、物業投資，以及開發、經營及投資於文化、休閒、娛樂及於中國相關設施之業務。下文載列於二零二零年一月三十一日麗豐物業組合之簡要說明。

於二零二零年一月三十一日，麗豐於物業發展分部項下擁有建築面積約為494,000平方呎之已落成持作待售物業組合。該物業組合主要包括中山棕櫚彩虹花園之住宅物業及橫琴創新方第一期之文化工作室。

麗豐獨立財務顧問函件

於二零二零年一月三十一日，麗豐集團於租賃分部項下擁有總建築面積約為4,500,000平方呎之租賃組合（主要位於上海及廣州，包括辦公室、商業及酒店物業以及酒店式服務公寓）。

於二零二零年一月三十一日，麗豐亦持有位於中國廣州、中山、上海及橫琴之發展中物業組合，建築面積約為7,300,000平方呎。聞北廣場重新發展項目位於上海，其建築面積約為693,600平方呎，為現時在建中作商業及零售用途之辦公室物業，預期將於二零二零年下半年竣工。棕櫚彩虹花園第三期及第四期位於中山，其建築面積約為2,100,000平方呎，為現時在建中作商業及零售用途之住宅物業，預期將分別於二零二零年第三季度及二零二一年第三季度竣工。

有關麗豐物業組合之進一步資料，請參閱綜合文件「附錄三－麗豐集團之物業估值」。

1.1 麗豐集團之財務資料

下文載列麗豐集團下列期間之綜合財務資料概要：(i) 截至二零一九年七月三十一日止兩個年度各年（摘錄自年報）；及(ii) 截至二零二零年一月三十一日止六個月（連同比較數字）（摘錄自中期報告）：

	截至 二零一九年 七月三十一日 止年度 （「二零一九年 財政年度」） （經審核） 千港元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 （「二零一八年 財政年度」） （經審核） 千港元	截至 二零二零年 一月三十一日 止六個月 （「二零二零年 上半年度」） （未經審核） 千港元	截至 二零一九年 一月三十一日 止六個月 （「二零一九年 上半年度」） （未經審核） 千港元
營業額	1,461,249	950,822	599,898	571,086
— 物業發展	613,322	184,633	175,186	145,668
— 物業投資	847,927	766,189	424,712	425,418
毛利	917,472	679,317	312,049	359,137
其他收入及收益	59,182	191,237	30,526	38,121
投資物業公平值 增值／（減值）	634,810	860,037	(387,598)	109,692
應佔合營公司 溢利／（虧損）	(20,191)	440,221	(107)	(18,305)
本年度／期間 溢利／（虧損）	740,055	1,291,471	(570,790)	82,686

麗豐獨立財務顧問函件

	於二零二零年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 七月三十一日 (經審核) 千港元	於二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
物業、廠房及設備	3,632,349	3,627,227	3,075,024	2,409,449
投資物業	20,447,565	20,455,200	19,913,529	18,207,822
發展中物業	591,227	711,362	588,712	407,899
非流動資產總值	25,139,873	24,825,442	23,867,909	22,887,253
發展中物業	1,123,906	1,811,683	1,625,237	1,718,163
落成待售物業	1,892,248	902,331	1,064,884	776,776
現金及現金等值項目	1,249,053	1,923,484	2,525,259	1,364,285
流動資產總值	6,123,143	6,484,185	7,133,260	5,341,011
資產總值	31,263,016	31,309,627	246,101,169	28,228,264
計息銀行貸款(流動部分)	1,049,407	433,536	414,225	200,669
計息銀行貸款(非流動部分)	5,654,503	5,554,150	4,998,999	3,572,464
負債總值	16,141,039	15,127,944	14,858,627	12,439,940
權益總值	15,121,977	16,181,683	15,832,181	15,788,324

二零一九年財政年度與二零一八年財政年度比較

於二零一九年財政年度，物業發展分部確認之營業額自二零一八年財政年度約184,600,000港元大幅增加至約613,300,000港元。該顯著增加主要由中山棕櫚彩虹花園之住宅單位、橫琴創新方第一期之文化工作室及上海凱欣豪園之停車位於本年度內之銷售表現所帶動。

於二零一八年財政年度，來自樓宇管理營運之收入已計入「其他收入及收益」內，並已於二零一九年財政年度重新分類至物業投資分部。考慮到重新分類之影響，於二零一九年財政年度，來自物業投資分部之營業額由二零一八年財政年度約883,100,000港元輕微下跌約4.0%至約847,600,000港元。跌幅乃主要由於二零一九年財政年度之人民幣年度平均匯率較二零一八年財政年度貶值約4.7%所致。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之營業額增加約0.7%。

麗豐獨立財務顧問函件

於二零一九年財政年度，麗豐集團錄得溢利約740,100,000港元，較二零一八年財政年度約1,291,500,000港元減少約42.7%。跌幅乃主要由於(i)投資物業重估收益下降(二零一八年財政年度：約860,000,000港元；二零一九年財政年度：約634,800,000港元)；及(ii)二零一九年財政年度錄得應佔合營公司虧損約20,020,000港元，而二零一八年財政年度則錄得應佔合營公司溢利約440,200,000港元。二零一八年財政年度合營公司之溢利貢獻大幅增加乃來自廣州御金沙，其於二零一八年財政年度售出大部份餘下之零售單位。麗豐集團(透過其全資附屬公司)及凱德中國各擁有一間合營公司之50%股權，而該合營公司則擁有廣州御金沙項目之95%股權。因此，麗豐集團及凱德中國各擁有廣州御金沙項目47.5%之實際權益。

於二零一九年七月三十一日與於二零一八年七月三十一日之比較

於二零一九年七月三十一日，麗豐集團之資本負債比率由二零一八年七月三十一日約32%增加至約38%，而其現金及現金等值項目結餘則由二零一八年七月三十一日約1,364,000,000港元增加至約1,923,000,000港元。

二零二零年上半年度與二零一九年上半年度比較

於二零二零年上半年度，物業發展分部之收益自二零一九年上半年度約145,700,000港元增加至約175,200,000港元。增加乃主要由中山棕櫚彩虹花園之住宅單位及橫琴創新方第一期之文化工作室於期內之銷售表現所帶動。

於二零二零年上半年度，來自物業投資分部之收益由二零一九年上半年度約425,400,000港元輕微下跌約2.6%至約410,800,000港元。跌幅乃主要由於二零二零年上半年度之人民幣平均匯率較二零一九年上半年度貶值約2.6%所致。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之收益下跌約0.9%。

於二零二零年上半年度，麗豐集團錄得虧損約570,800,000港元，而二零一九年上半年度則錄得收益約82,700,000港元。盈利下跌乃主要由於錄得投資物業重估虧損而非重估收益所致(二零二零年上半年度：虧損約387,600,000港元；二零一九年上半年度：收益約109,700,000港元)。麗豐集團之毛利率由二零一九年上半年度約62.9%減少至二零二零年上半年度約52%。毛利率減少乃主要由於二零二零年上半年度橫琴創新方主題公園及酒店之建築成本及其於二零一九年年底竣工後方開始錄得項目收益所致。

於二零二零年一月三十一日與於二零一九年七月三十一日之比較

於二零二零年一月三十一日，麗豐集團之資本負債比率由二零一九年七月三十一日約38%增加至約50%。資產負債比率增加乃主要由於(i)現金及現金等值項目由約1,923,000,000港元減少至約1,249,000,000港元；及(ii)計息銀行貸款(流動部份)由約433,000,000港元增加至約1,049,000,000港元所致。

現金及現金等值項目減少及銀行貸款增加乃主要由於將資金調配至麗豐之不同項目(例如開北廣場重新發展項目、中山棕櫚彩虹花園以及橫琴創新方第一期及第二期)所致。

麗豐集團之資金安排

麗豐集團並無依賴其控股股東為其資金需要進行融資，反之，其透過(i)經營所產生之現金流量；(ii)來自銀行之項目貸款；及(iii)其他借款為自身進行融資。根據麗豐管理層，倘麗豐於麗豐要約後仍保持上市地位，屆時融資方法將不會受到影響。

麗豐獨立財務顧問函件

於二零二零年一月三十一日之經重估資產淨值

於二零二零年一月三十一日，麗豐集團之資產淨值(「資產淨值」)約為15,122,000,000港元。

下文載列資產淨值之計算說明表，並已調整反映萊坊編製之估值報告所載麗豐集團持有物業市值之估值盈餘(「經重估資產淨值」)，該估值報告之全文載於本綜合文件附錄三。

	千港元
麗豐集團於二零二零年一月三十一日所持有物業之總市值	32,358,300
減：	
麗豐集團於二零二零年一月三十一日所持有物業之賬面值	(27,687,295)
估值盈餘(附註)	<u>4,671,005</u>
	千港元
於二零二零年一月三十一日之資產淨值	15,121,977
加：	
估值盈餘	<u>4,671,005</u>
經重估資產淨值	<u>19,792,982</u>

附註：計算估值盈餘時並無計入潛在稅項負債。

1.2 麗豐集團之前景

麗豐管理層觀察到，除持續的中美貿易戰、日益升溫的地緣政治緊張局勢外，現時蔓延全球之新型冠狀病毒疫情爆發導致中國經濟承受極大壓力。因此，其不免對中國經濟造成負面影響，繼而影響中國物業市場終端用戶之財富，故可能導致樓價、租金及出租率面臨下行壓力。

經參考中期報告，麗豐集團在上海、廣州、中山及橫琴之多個物業項目正處於不同發展階段，總建築面積約為7,300,000平方呎。麗豐集團分配大量發展中物業至其租賃組合中，與其租賃主導策略符合一致。儘管經濟疲軟，但預期該策略仍會展現出一定防禦力，原因是只要出租率維持在高水平，租賃組合便可持續帶來穩定之收入來源。過去多年，租賃組合之主要物業一直維持高出租率，於二零二零年一月三十一日之出租率約為84.4%。

大部份發展中物業將新增至租賃組合中，預期組合之建築面積將於二零二四年七月三十一日前由約4,500,000平方呎增至約9,300,000平方呎。於截至二零二二年七月三十一日止三個年度各年，待售物業之建築面積預期將約為384,000平方呎、523,000平方呎及1,600,000平方呎。

麗豐管理層清楚知道，物業發展分部可能會受中國經濟放緩及新型冠狀病毒疫情帶來之不明朗因素所影響。儘管近期面對重重挑戰，但麗豐管理層深信，長遠而言，社會將會回復穩定，商界亦會恢復信心，而中國物業市場將會持續增長。

整體而言，吾等注意到麗豐集團之業務在過去多年一直維持穩定，以及其持有規模可觀之發展中物業組合。因此，吾等認為，麗豐集團穩定之項目進度及其租賃主導策略能夠實現較為長期穩定之增長。不過鑒於上述不利因素帶來之不明朗因素，麗豐集團在短期內可能會受到中國物業市場放緩所影響。總括而言，吾等認為麗豐集團之增長或會在短期內放緩，但其長期前景則仍將維持穩定。

2. 要約人之背景資料

2.1. 要約人及其控股股東

要約人為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並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(由麗新製衣控制)為麗豐之母公司。於最後可行日期，(i) 麗新製衣擁有麗新發展之已發行股本約56.30%，而麗新發展擁有豐德麗之已發行股本約74.62%，豐德麗則擁有麗豐之已發行股本約50.99%；(ii) 麗新發展亦直接擁有麗豐之0.01%及(iii) 林博士擁有麗新製衣已發行股本約42.10%之權益。

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、媒體及娛樂、音樂製作及發行、電影、影像光碟產品及電視節目製作及發行、戲院營運、文化、休閒娛樂及相關設施，以及投資控股。

麗新製衣為一間於香港註冊成立之有限公司。麗新製衣集團主要從事物業投資、物業發展、酒店及餐廳投資及經營、媒體及娛樂、音樂製作及發行、電影、影像光碟產品及電視節目製作及發行、戲院營運、文化、休閒娛樂及相關設施，以及投資控股。

2.2. 要約人關於麗豐之意向

麗新發展不擬使麗豐集團於麗豐要約完成後開展物業行業以外之任何新業務。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，為麗豐集團業務之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。麗新發展及要約人並無意圖使麗豐且並無就麗豐訂立任何協議、安排或諒解書，以收購或發展任何新業務或出售或縮減麗豐之現有業務或重大營運資產或重新調配麗豐之任何固定資產。麗新發展並無意圖於完成麗豐要約後改變麗新發展集團或麗豐集團之物業發展策略。

除於一般業務過程可能發生之變動外，麗新發展亦有意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。麗新發展及要約人並無意圖於麗豐要約完成後委任新董事加入麗豐董事會。

根據上文所述，麗豐集團之業務營運、焦點及發展於麗豐要約截止後似乎不會出現任何重大變動。

2.3. 麗豐之上市地位

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不足以維持有秩序之市場，

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，倘麗豐要約於所有方面成為無條件及要約人並未進行強制性收購餘下之麗豐要約股份，只要麗豐仍在聯交所上市，彼等將採取適當措施，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。

在遵守公司法第88條項下其他相關規定之規限下，倘要約人於寄發綜合文件後四(4)個月內接獲有關不少於90%之麗豐要約股份之有效接納書，則要約人將有權根據公司法第88條強制性收購麗新發展、要約人或麗新發展其他全資附屬公司尚未擁有或收購之該等麗豐要約股份。（為免存疑，就確定麗豐股份要約之接納水平是否達至公司法第88條項下之有關指定門檻而言，要約人一致行動人士（麗新發展、要約人、其他全資附屬公司或彼等各自之代名人除外）之接納將包括在內。）

根據收購守則規則2.11，除具有執行人員同意外，要約人如尋求以麗豐股份要約及運用公司法項下之強制性收購權之方式收購麗豐或將麗豐私有化，則除符合公司法所施加之規定外，有關權利僅可在麗豐股份要約就無利益關係之股份而言獲得接納以及要約人與要約人一致行動人士於寄發綜合文件後四(4)個月期間內共計購買不少於90%之無利益關係之股份的情況下方可獲行使。

麗豐獨立財務顧問函件

倘(a)麗豐股份要約之接納水平達至公司法第88條項下之指定門檻致使要約人有權強制性收購麗新發展、要約人或麗新發展其他全資附屬公司尚未擁有或收購之該等麗豐要約股份及(b)要約人獲准根據收購守則規則2.11行使該權利，則要約人可但毋須行使該權利。倘要約人行使該權利並完成強制性收購，則麗豐將成為麗新發展之全資附屬公司，並將根據上市規則第6.15條申請撤銷麗豐股份於聯交所之上市地位及自麗豐股份要約截止起至撤銷麗豐股份於聯交所之上市地位止期間暫停麗豐股份買賣。

根據收購守則規則15.6，倘要約人已於綜合文件所載之「滙豐函件」表明其有意引用強制性收購之權力，則麗豐股份要約未必可在寄發綜合文件起計超過四個月內仍然可供接納，惟要約人屆時已有權行使其根據公司法所獲得之有關強制性收購權除外，於此情況下，要約人必須如此行事，不得延誤。

如欲保留於麗豐股份之部份或全部投資之無利益關係之股東務請留意，倘要約人行使其權利以強制性收購麗新發展、要約人或麗新發展其他全資附屬公司尚未擁有或將予收購之該等麗豐要約股份，則無利益關係之股東的麗豐股份亦將會被要約人強制性收購。

倘麗豐要約於所有方面成為無條件及要約人並未進行強制性收購剩餘麗豐要約股份(不論因麗豐股份要約之接納水平未達至公司法項下之指定門檻或收購守則或其他原因)，要約人擬保持麗豐股份於聯交所之上市地位，並將為遵守上市規則之適用規定，採取必要措施以確保(或促使麗豐採取必要措施以確保)麗豐將維持足夠之公眾持股量。

倘麗豐要約於所有方面成為無條件，麗豐將繼續考慮根據上市規則恢復公眾持股量。麗豐將會適時就恢復公眾持股量作出進一步公佈。

3. 麗豐股份要約價

3.1. 麗豐股份要約價之比較

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8.99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9.73港元折讓約7.61%；
- (b) 平均收市價每股麗豐股份9.86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8.82%；
- (c) 平均收市價每股麗豐股份9.92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9.38%；
- (d) 平均收市價每股麗豐股份9.64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6.74%；
- (e) 平均收市價每股麗豐股份9.87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8.92%；
- (f) 平均收市價每股麗豐股份8.68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)溢價約3.57%；
- (g) 於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股麗豐股份8.30港元溢價約8.31%；
- (h) 按照於二零一九年七月三十一日之已發行麗豐股份總數計算，擁有人於二零一九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48.36港元折讓約81.41%；
- (i) 按照於二零二零年一月三十一日之已發行麗豐股份總數計算，擁有人於二零二零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45.55港元折讓約80.26%；

- (j) 按照於二零二零年一月三十一日之已發行麗豐股份總數計算，擁有人於二零二零年一月三十一日每股麗豐股份經重估資產淨值約 60.44 港元折讓約 85.13%；及
- (k) 按照於最後可行日期之已發行麗豐股份總數計算，擁有人於二零二零年一月三十一日每股麗豐股份經重估資產淨值約 59.79 港元折讓約 84.96%。

3.2. 麗豐股份之過往價格表現分析

下圖載列麗豐股份收市價及交易量自二零一九年二月二十一日（即最後交易日前一年）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及交易量之整體走勢及變動水平。



資料來源：聯交所網站 (www.hkex.com.hk)

麗豐股份之交易價

於回顧期間，麗豐股份於聯交所所報之最高收市價為於二零二零年二月十一日之 10.50 港元，而最低收市價為於二零一九年九月十一及十二日之 6.48 港元。於回顧期間內麗豐股份之平均收市價約為 8.99 港元。麗豐股份要約價為 8.99 港元。

自二零一九年二月至二零一九年五月中

於二零一九年三月至二零一九年五月中期間，麗豐股份之交易價約介乎每股麗豐股份 9.80 港元至 10.48 港元之間。

麗豐獨立財務顧問函件

自二零一九年五月中至二零一九年七月

於二零一九年五月二十一日，麗豐股份之收市價跌至低於9.00港元，與恒生指數之跌勢相符，主要是由於中美貿易戰升級所致。麗豐股份之價格於麗豐在二零一九年六月二十八日發出盈利警告公佈後持續下滑，於二零一九年九月十一及十二日達到其最低收市價6.48港元。總括而言，在全球經濟放緩及香港社會運動之隱憂籠罩下，此期間內麗豐股份之價格跌幅與整體市場符合一致。

自二零一九年七月至二零一九年十月

自二零一九年七月起直至麗豐於二零一九年十月二十二日發出其年度業績公佈止，麗豐股份之收市價介乎6.48港元至8.80港元。

自二零一九年十月至公佈日期

其後，麗豐股份之收市價回升至高於年度平均之9.00港元，直至公佈日期買賣價持續約為10.00港元，惟在新型冠狀病毒疫情初步爆發後市場出現負面反應，導致交易價於二零二零年一月底之數天內曾短暫下滑。

自公佈日期至最後可行日期

於公佈日期後，麗豐股份之收市價直至二零二零年三月十二日前一直徘徊在約9.50港元。由於新型冠狀病毒疫情在全球爆發，導致股市動盪不定，麗豐股份之收市價自此亦跟隨恒生指數之整體趨勢一直下跌。於最後可行日期，麗豐股份之收市價為8.30港元。

吾等亦注意到，麗豐股份於回顧期間內一直以較麗豐資產淨值大幅折讓之價格交易。

麗豐股份之交易量

就麗豐股份之交易量而言，於整個回顧期間288个交易日中之116个交易日內，錄得之交易量介乎最高之482,248股麗豐股份（佔麗豐已發行股份總數約0.1%）至零之間，相當於回顧期間內交易日總數約40.3%。當中182个交易日（相當於回顧期間內交易日總數約63.2%）之每日交易量低於10,000股麗豐股份；而整個回顧期間內，只有20个交易日（相當於交易日總數約6.9%）之每日交易量超過100,000股麗豐股份。於回顧期間內，每日交易之麗豐股份平均數約為25,040股，少於在最後可行日期麗豐股份總數之0.01%。

於回顧期間內，麗豐股份要約價接近麗豐股份之平均收市價，並低於麗豐股份在過去六個月大部份交易日之收市價。從市場交易價格角度看，麗豐股份要約價並不具吸引力。與此同時，吾等觀察到，麗豐股份於回顧期間內之交易量極低。該低交易量或會使麗豐股份之市價未能反映麗豐股份之價值。此外，無利益關係之股東務請注意，由於麗豐股份之流通量低，於市場出售有關股份或會對麗豐股份之價格造成下行壓力。

公眾持股量

茲提述麗豐日期為二零一九年九月十八日有關公眾持股量不足之公佈。根據其主要股東有關於麗豐權益之最新披露，麗豐於最後可行日期之公眾持股量約為18.15%，低於上市規則第8.08(1)(a)條規定的最低水平(即25%)。麗豐要約截止後，公眾持有之麗豐股份將可能繼續低於25%。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。務請注意，該等恢復措施(即按市價或更低價格發行或配售股份)理論上或會於短期內對麗豐股份之價格造成下行壓力。

3.3. 與可資比較公司之比較

為評估麗豐股份要約價是否公平合理，吾等已識別聯交所上從事與麗豐集團同類業務之上市公司(「可資比較公司」)，以進行比較分析。該等可資比較分析集中於可資比較公司之市賬率。吾等認為，由於麗豐集團及其同行主要從事為重資產型業務之物業發展及投資，故市賬率分析對麗豐集團及其同行屬合適。物業(即物業發展項目或投資物業)之賬面值為反映一間項目公司之盈利能力及其相關價值之重要指標。

在篩選可資比較公司時，吾等之篩選準則集中於(i) 在聯交所主板上市；(ii) 資產淨值介乎約80億港元至200億港元(經參考麗豐集團於二零二零年一月三十一日之未經審核資產淨值為151億港元)；及(iii) 主要在中國從事物業發展及進行大量投資業務(為其收益總額貢獻超過70%)之公司。

無利益關係之股東及麗豐購股權持有人務請注意，儘管設有上述標準，麗豐之業務、營運規模、交易前景、項目位置及資本結構與該等可資比較公司並非完全相同，且吾等並無對可資比較公司之業務及營運進行任何深入調查。

下列可資比較公司乃基於上述標準篩選，並透過吾等採用公開資料進行之研究識別所得。吾等認為，根據該等標準篩選之公司名單已屬詳盡。

麗豐獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	主要業務說明	資產淨值 (十億港元) (附註1)	市值 (十億港元) (附註2)	市賬率 (「市賬率」) (附註3)
上置集團有限公司	1207	在中國從事物業發展、物業投資、酒店營運及物業管理以及相關服務。	8.49	0.62	0.073
金朝陽集團有限公司	878	在香港及中國從事物業相關業務，包括物業發展及物業租賃。	20.46	1.97	0.096
萊蒙國際集團有限公司	3688	在中國從事發展項目之銷售及物業銷售、酒店營運以及物業管理服務。	10.76	1.51	0.141
漢國置業有限公司	160	在香港及中國從事物業業務，包括發展、銷售及租賃物業，以及提供物業管理服務。	11.88	1.67	0.141
眾安集團有限公司	672	在中國從事物業業務，包括住宅物業之發展及銷售，以及商業物業之發展及銷售、租賃、擁有權及營運。	8.68	1.33	0.154
廖創興企業有限公司	194	在香港及中國從事物業發展及租賃。	12.39	2.92	0.236
上海實業城市開發集團有限公司	563	在中國從事住宅及商業物業之發展、物業投資及酒店營運業務。	13.25	3.51	0.265
保利達資產控股有限公司	208	在中國大灣區從事物業相關業務，包括物業發展及投資。	13.75	3.73	0.271
首創置業股份有限公司	2868	在中國從事房地產開發及投資、商業房地產營運及提供物業諮詢服務。	8.26	2.57	0.311
海港企業有限公司	51	在中國及香港從事物業發展、物業投資及酒店業務。	17.08	5.71	0.334

麗豐獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	主要業務說明	資產淨值 (十億港元) (附註1)	市值 (十億港元) (附註2)	市賬率 (「市賬率」) (附註3)
陽光100中國控股有限公司	2608	在中國從事物業發展、物業投資、物業管理及酒店營運業務。	10.23	3.55	0.347
中渝置地控股有限公司	1224	在中國、英國、澳洲及香港從事物業發展及投資業務。	17.51	6.99	0.399
國瑞置業有限公司	2329	在中國從事物業銷售及發展、物業管理及相關服務。	13.55	6.09	0.449
花樣年控股集團有限公司	1777	在中國從事物業發展、物業投資、物業代理服務、物業經營分部及酒店運營分部之業務。	15.36	8.08	0.526
融信中國控股有限公司	3301	在中國從事物業銷售、工程承包業務及物業租賃業務。	18.35	13.42	0.731
中駿集團控股有限公司	1966	在中國從事物業發展、物業投資及物業管理業務。	19.66	13.84	0.704
中國海外宏洋集團有限公司	81	在中國從事物業投資及發展、物業租賃及提供酒店營運服務。	19.45	15.68	0.806
綠景(中國)地產投資有限公司	95	在中國從事物業業務，包括物業發展及銷售、商業物業投資及營運、酒店營運及物業管理。	13.22	11.35	0.858

麗豐獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	主要業務說明	資產淨值 (十億港元) (附註1)	市值 (十億港元) (附註2)	市賬率 (「市賬率」) (附註3)
建業地產股份有限公司	832	在中國從事物業項目發展，以供銷售及租賃之業務。	10.09	10.89	1.079
佳源國際控股有限公司	2768	在中國從事物業發展及銷售業務。	11.03	12.23	1.109
金地商置集團有限公司	535	在中國從事物業發展、物業投資、物業管理及小額貸款業務。	13.50	18.93	1.402
				最大值	1.402
				最小值	0.073
				平均值：	0.497
				中值：	0.347
麗豐	1125	在中國從事酒店式服務公寓、住宅、辦公室及商用物業之投資、發展及營運業務。	14.92	2.98 (附註4)	0.15-0.20 (附註5) (附註6)

資料來源：聯交所網站 (www.hkex.com.hk)

附註：

1. 資產淨值指相關公司最新公佈之年報所匯報之淨資產。
2. 根據於最後可行日期來源於聯交所網站之股份收市價及已發行股份數目計算。
3. 市賬率乃根據於最後可行日期來源於聯交所網站之相關市值除以各公司於最新公佈之年報中所匯報彼等各自之最新資產淨值計算。
4. 麗豐之市值由麗豐股份要約價隱含表示，即麗豐股份要約價乘以於最後可行日期之已發行麗豐股份數目。
5. 麗豐之隱含市賬率之約0.20倍乃根據麗豐股份要約價除以於中期報告中刊載之每股麗豐股份之資產淨值計算。
6. 根據麗豐股份要約價及經重估資產淨值計算，麗豐之市賬率為0.15倍。

誠如上表所示，可資比較公司之市賬率介乎約0.07倍至1.4倍，平均值及中值分別約為0.50倍及0.35倍。根據麗豐股份要約價計算，麗豐之隱含市賬率約為0.20倍，而根據經重估資產淨值及麗豐股份要約價計算，麗豐之隱含市賬率為約0.15倍，符合可資比較公司市賬率之範圍，但遠低於其平均值或中值。據此，從市賬率分析角度看，麗豐股份要約價並不具吸引力，原因是根據該價格計算，麗豐之隱含估值整體低於可資比較公司所致。

吾等希望補充，由於物業發展業務乃按個別項目性質進行，可能會導致各報告期間之收益及溢利出現波動，故基於可資比較公司及麗豐之業務性質，吾等並無對彼等進行市盈率分析。反之，可資比較公司及麗豐之市盈率或會因各間公司當時之發展階段及銷售時間表而出現重大變化，使有關分析失去意義及可能具誤導成分。

4. 麗豐購股權要約價

有關於最後可行日期之麗豐購股權數目及其各自之行使價概要，請參閱本函件上文「麗豐要約之主要條款」一段。

根據麗豐股份要約價8.99港元計算，合共1,580,000份麗豐購股權（其行使價介乎6.65港元至8.00港元）已獲提供透視價，即麗豐股份要約價減相關麗豐購股權之行使價（「**透視價麗豐購股權**」），而由於9,544,526份麗豐購股權（其行使價介乎9.500港元至13.520港元）屬價外，其已獲提供每100份麗豐購股權為0.01港元之名義金額（「**名義金額麗豐購股權**」）。

就於最後可行日期之透視價麗豐購股權而言，由於吾等認為麗豐股份要約價並不具吸引力，故吾等亦認為透視價（根據麗豐股份要約價計算）亦不具吸引力。

就名義金額麗豐購股權而言，持有人僅可就接納麗豐購股權要約收取約955港元之總額（「**接納代價**」）。比較之下，雖然大部份名義金額麗豐購股權現時屬價外（即其於最後可行日期之行使價高於麗豐股份要約價及8.30港元之麗豐股份價格），但麗豐購股權持有人可保留名義金額麗豐購股權，以待日後麗豐股份價格升逾行使價時獲取潛在利益。由於接納代價屬名義金額，而名義金額麗豐購股權附有日後獲取潛在利益之時間價值，故吾等認為，麗豐購股權要約對持有名義金額麗豐購股權之麗豐購股權持有人而言並不具吸引力。

推薦建議

總括而言，考慮到(i)麗豐股份要約價於過去數月及於最後交易日均低於麗豐股份之一般市價，及市價於最後可行日期已跌至低於麗豐股份要約價；(ii)與其他可資比較公司之市賬率相比，麗豐根據麗豐股份要約價計算之隱含市賬率相對較低；(iii)麗豐股份要約價意味著，其較擁有人於二零一九年七月三十一日應佔每股麗豐股份經審核綜合資產淨值大幅折讓約80%；(iv)計及每股之經重估資產淨值後，麗豐股份要約價甚至出現更大幅之折讓約85%；及(v)儘管環球經濟及市場疲弱可能帶來近期之不明朗因素，但麗豐憑藉其租賃主導策略、穩定之項目進度及出租率，仍展現出整體穩定之業務前景，吾等認為麗豐股份要約價並不具吸引力，致使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股東不接納麗豐股份要約。

由於吾等認為麗豐股份要約價並不具吸引力，因此麗豐購股權要約對透視價麗豐購股權之麗豐購股權持有人而言不屬公平合理。就名義金額麗豐購股權而言，相比以約955港元接納名義接納代價，名義金額麗豐購股權之麗豐購股權持有人保留待日後麗豐股份價格上漲而獲取潛在利益之機遇實屬合理。因此，吾等認為麗豐購股權要約對麗豐購股權持有人而言不屬公平合理。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。

決定於短期內在麗豐要約期結束前變現投資之無利益關係之股東及麗豐購股權持有人務請密切監察麗豐股份之價格及流通量，及倘彼等根據麗豐要約可收取之金額高於其在公開市場出售有關麗豐股份所得之款項淨額，彼等則可根據自身狀況考慮接納麗豐要約。

麗豐獨立財務顧問函件

由於不同的無利益關係之股東或麗豐購股權持有人會有不同的投資準則、目標或風險承受能力及狀況，吾等建議就綜合文件任何方面或將予採取之行動需要意見之任何無利益關係之股東或麗豐購股權持有人，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

香港九龍
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

麗豐獨立董事委員會 台照

代 表
浩德融資有限公司

執行董事
曾憲沛

助理董事
譚浩基

謹 啟

二零二零年四月二十四日

曾憲沛先生（「曾先生」）為浩德融資有限公司之負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動及獲准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited之負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）受規管活動。曾先生於銀行業、企業融資顧問及投資管理方面擁有逾二十年經驗。具體而言，他曾參與首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資顧問交易之財務顧問或獨立財務顧問。

譚浩基先生（「譚先生」）為浩德融資有限公司之負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動及獲准從事保薦人工作。彼於香港的企業融資及顧問方面擁有逾五年經驗，尤其是他曾參與首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資交易之財務顧問或獨立財務顧問。譚先生為香港會計師公會之執業會計師。

1. 接納程序

為接納任何麗豐要約，閣下應按隨附相關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，則閣下必須盡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54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，則應在其後盡快將相關股票及／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，要約人將盡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，則閣下必須盡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盡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，要約人將盡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. 麗豐要約項下之交收

2.1 麗豐股份要約

待麗豐要約在所有方面成為或被宣佈成為無條件後，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，將盡快惟無論如何於(i)麗豐要約在所有方面成為或被宣佈成為無條件當日；及(ii)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(以較後者為準)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麗豐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

待麗豐要約在所有方面成為或被宣佈成為無條件後，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(i)麗豐要約在所有方面成為或被宣佈成為無條件當日；及(ii)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(以較後者為準)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麗豐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，或倘麗豐要約就接納成為或已宣佈成為無條件，則載列麗豐要約仍將可供接納直至另行通知之聲明。倘屬後者，則須於麗豐要約截止前向尚未接納相關麗豐要約之該等麗豐要約股東及麗豐購股權持有人發出最少十四(14)日之書面通知。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，且不得早於二零二零年五月二十二日(星期五)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接納表格將被視為構成接納經修訂之麗豐要約。

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

倘麗豐股份要約截止日期延長，則本綜合文件及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。

倘該等條件於首個麗豐股份要約截止日期(即二零二零年五月二十二日(星期五))前未獲達成，則要約人並無責任延長麗豐要約。

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

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

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、延期、屆滿或成為無條件之決定。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及麗豐要約是否已修訂、延期、屆滿或已成為或宣佈成為無條件(無論就接納而言或於所有方面)。有關公佈將列明下列各項：

- (a) 已接獲之接納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

麗豐股份要約須待本綜合文件中「滙豐函件」所載之該等條件獲達成後，方可作實，而麗豐購股權要約須待麗豐股份要約於所有方面成為或宣佈成為無條件後，方可作實。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，惟本段及下一段所載情況除外。收購守則規則17規定，倘麗豐股份要約在首個麗豐股份要約截止日期（即二零二零年五月二十二日（星期五））起計二十一（21）日後，就接納而言仍未成為無條件，任何麗豐要約之接納人均有權於該日及直至麗豐股份要約就接納而言成為或宣佈成為無條件之時及寄發本綜合文件日期起第60日（即二零二零年六月二十三日（星期二））（或要約人表明麗豐要約將不會延期至超過該日期之日子（如適用））下午四時正（以較早者為準）撤回其接納。

根據收購守則規則19.2，倘要約人未能遵守上文本附錄一第5節「公佈」所載之規定，執行人員可按其可接納之條款要求提呈接納相關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、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、滙豐及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) 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綜合文件及／或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) 待麗豐要約在所有方面成為或宣佈成為無條件後，任何人士接納麗豐要約將被視為構成該人士或該等人士：
 - (i) 向麗新製衣、麗新發展、要約人、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、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要約股東或（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) 待麗豐股份要約在所有方面成為或宣佈成為無條件後，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) 本綜合文件及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，本綜合文件及隨附之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

下文截至二零一七年七月三十一日、二零一八年七月三十一日及二零一九年七月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零二零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二零一七年七月三十一日、二零一八年七月三十一日及二零一九年七月三十一日止年度之年報各自所載之已刊發經審核綜合財務報表，以及麗豐集團截至二零二零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二零一七年七月三十一日、二零一八年七月三十一日及二零一九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。截至二零一七年七月三十一日、二零一八年七月三十一日及二零一九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。

綜合收益表及全面收益表概要

	截至 一月三十一日 止六個月 二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	截至七月三十一日止年度 二零一八年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
營業額	599,898	1,461,249	950,822	1,326,682
除稅及稅項賠償保證前 溢利／(虧損)	(365,378)	1,170,537	1,556,005	1,652,804
稅項	(205,412)	(430,482)	(357,229)	(556,156)
稅項賠償保證	—	—	92,695	493,936
年／期內溢利／(虧損)	(570,790)	740,055	1,291,471	1,590,584
應佔：				
本公司擁有人	(442,388)	668,556	1,180,117	1,477,452
非控制性權益	(128,402)	71,499	111,354	113,132
本公司擁有人應佔 每股盈利／(虧損)				
基本	(1.351 港元)	2.043 港元	3.615 港元	4.547 港元
攤薄	(1.351 港元)	2.041 港元	3.600 港元	4.542 港元
股息				
每股股息	—	0.20 港元	0.20 港元	0.20 港元
本公司擁有人獲 分派股息金額	—	65,499	65,409	65,184

	截至 一月三十一日 止六個月 二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	截至七月三十一日止年度 二零一八年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
全面收益／(開支)總額	(995,610)	453,221	1,065,062	1,426,802
歸屬：				
本公司擁有人	(851,504)	391,002	964,858	1,314,396
非控制性權益	(144,106)	62,219	100,204	112,406
投資物業公平值 增值／(減值)	(387,598)	634,810	860,037	800,104
折舊	(111,996)	(55,042)	(78,433)	(72,226)
匯兌差異淨額	16,446	22,050	(31,509)	(58,715)
貨幣掉期公平值增值	3,742	18,050	38,049	111,657
出售分類為持作出售之 資產之收益	47,587	—	—	—
物業交換之收益	—	—	41,379	—
撇減發展中物業至 可變現淨值	—	—	(38,222)	—

綜合財務狀況表概要

	一月三十一日 二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	七月三十一日 二零一八年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
總資產	31,263,016	31,309,627	28,228,264	25,220,279
總負債	(16,141,039)	(15,127,944)	(12,439,940)	(10,450,915)
	<u>15,121,977</u>	<u>16,181,683</u>	<u>15,788,324</u>	<u>14,769,364</u>
本公司擁有人應佔權益				
已發行股本	1,637,483	1,636,935	1,635,221	1,628,509
儲備	13,280,924	14,197,072	13,867,646	12,955,602
非控制性權益	203,570	347,676	285,457	185,253
	<u>15,121,977</u>	<u>16,181,683</u>	<u>15,788,324</u>	<u>14,769,364</u>

II. 綜合財務報表

麗豐須於本綜合文件內載列或提述(i)截至二零一九年七月三十一日止年度之麗豐集團經審核綜合財務報表(「二零一九年財務報表」)及(ii)截至二零二零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(「二零二零年中期財務報表」)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。

二零一九年財務報表連同主要會計政策載於二零一九年十一月二十日刊發之麗豐二零一九年年報第98至198頁。二零一九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二零一九年年報之快速鏈接：

http://www.laisun.com/files/C_1125_Annual-Report-2018-2019_20191120.pdf

二零二零年中期財務報表連同主要會計政策載於二零二零年四月九日刊發之麗豐二零二零年中期報告第2至25頁。二零二零年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二零二零年中期報告之快速鏈接：

http://www.laisun.com/files/C_1125_Interim-Report_20200409.pdf

二零一九年財務報表及二零二零年中期財務報表(而非該等報表分別於二零一九年年報及二零二零年中期報告所載之任何其他部份)均藉提述而載入本綜合文件，並構成本綜合文件之一部份。

III. 債務、或有開支及承擔

於二零二零年二月二十九日(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9,948,000,000港元，當中包括銀行貸款約6,750,000,000港元、無抵押有擔保票據約2,714,000,000港元、前主要股東之無抵押及無擔保墊款約52,000,000港元、無抵押及無擔保其他借款約41,000,000港元、來自一間同系附屬公司之無抵押及無擔保貸款約382,000,000港元及租賃負債約9,000,000港元。

於二零二零年二月二十九日，麗豐集團之銀行貸款合共約6,750,000,000港元，其中約3,722,000,000港元為有抵押及剩餘3,028,000,000港元為無抵押。若干物業（包括投資物業、落成待售物業及酒店式服務公寓（包括相關租賃物業裝修））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，麗新發展（麗豐之中間控股公司）、豐德麗（麗豐之中間控股公司）、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。於二零二零年二月二十九日，就該等擔保而言，估計麗豐集團之或然負債將約為620,000,000港元。

除上文所述者及集團內負債外，於二零二零年二月二十九日，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，於二零一九年七月三十一日（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) 確認截至二零二零年一月三十一日止六個月來自重估麗豐集團投資物業之投資物業公平值減值，此對麗豐集團截至二零二零年一月三十一日止六個月之業績造成負面影響；及
- (ii) 麗豐集團商用物業（尤其是酒店及酒店式服務公寓）之出租率由於二零一九年七月三十一日之約78%至90%下跌至於二零二零年三月三十一日之約31%至34%（其相應租金收入亦有所下跌），及於二零二零年一月至三月在中國爆發COVID-19疫情導致物業施工及銷售中斷。

V. 物業權益及物業估值報告

於二零二零年一月三十一日，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綜合文件附錄三。

以下為自獨立估值師萊坊測量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二零二零年一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，以供載入本綜合文件。



萊坊
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

電話 +852 2840 1177
傳真 +852 2840 0600
www.knightfrank.com.hk

香港
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓
麗新製衣國際有限公司
董事會

香港
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓
麗新發展有限公司
董事會

香港
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓
Holy Unicorn Limited
董事會

香港
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓
豐德麗控股有限公司
董事會

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

吾等遵照 閣下之指示，對麗豐控股有限公司（「**該公司**」）、或其附屬公司、聯營公司或合營公司（以下統稱「**該集團**」）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二零二零年一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」。

市值為資產或負債之估計價值，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。

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。

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

在達致分別由該集團在中國持作投資用途及該集團在中國持有之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，即將吾等獲該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。

吾等經參考市場上可資比較交易／資料採用市場法分別對該集團在中國持作銷售用途及該集團在香港持作自用之第二類及第五類物業權益進行估值，並假設物業權益在交吉情況下出售。

對該集團在中國持有之發展中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該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／資料，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。

由於該集團在中國持有第20項物業(獅門部份)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，吾等已採用成本法並經參考折舊重置成本為該物業進行估值。折舊重置成本被界定為「以其現代等價資產重置一項資產之當前成本，減實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化」。其乃根據土地現有用途對市值作出估計，加上重置改善的現行成本，再減去實際損耗撥備及各種相關形式的陳舊及優化。於釐定該部份土地價值時，吾等已參考該地段的銷售記錄。物業的折舊重置成本取決於有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力^{*}。其乃假設替換該物業將按相關法律及法規進行，並會及時完工。於吾等之估值中，其應用於作為單一權益的整個綜合建築物或發展項目，而並未假設進行該等綜合建築物或發展項目中的零碎交易。

* 有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力之假設乃應用折舊重置成本之相關假設，而在一項物業內所經營業務產生溢利以致該物業之折舊重置成本能夠審慎代表該物業市值之條件下，該項物業之折舊重置成本被視為能夠代表該物業之市值。否則，在並無該假設之情況下，採用該項物業之折舊重置成本以代表該物業之市值可能存疑，原因是該物業內所經營業務並無具備足夠的潛在盈利能力。

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，並已獲該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該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，吾等依賴該集團及其中國法律顧問錦天城律師事務所及廣大律師事務所就中國物業之業權及其他法律事宜於二零二零年四月所提供之資料及法律意見。

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該集團及其中國法律顧問提供之資料。吾等並無理由懷疑該集團及／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。吾等已接納該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。吾等亦已獲該集團告知，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、周夢璐及陳建光已於二零二零年二月進行視察。於吾等視察期間，吾等注意到該等物業維持與其年期及用途相當並獲一般合理維修之狀況。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確保吾等所視察及吾等之估值報告所載之該等物業，為閣下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，吾等已根據吾等於估值日可得之資料及數據編製估值。儘管市場受到各種政策及規例、國際間貿易方面之緊張關係複雜性增加所影響，但近期爆發之新型冠狀病毒疫情之區域衛生問題預期給房地產市場帶來更大波動。閣下必須了解區域衛生問題、政策方向變動、按揭要求及國際間貿易方面之緊張關係可能導致即時變動，且除典型市場變化外，亦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、地緣政治或其他意外事件均可能對該等物業之價值造成影響。

根據該集團所提供之資料，出售(i)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(ii)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）。

風險因素

當前市場受各種政策及規例、國際間貿易方面之緊張關係複雜性增加及近期爆發之新型冠狀病毒疫情之區域衛生問題所影響。吾等根據當前市場估計之市值與將受到如上文所述之諸多其他因素影響之實際交易價可能會有所不同（無論是否重大）。

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0.8993元。

隨函附奉估值概要及估值報告。

代表

萊坊測量師行有限公司

謹啟

二零二零年四月二十四日

執行董事兼中國估值及諮詢部主管

梁偉明

MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)

RICS 註冊估值師

執行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27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20年之豐富經驗。

估值概要

物業	於二零二零年 一月三十一日現況 下之市值	該集團應佔權益	於二零二零年 一月三十一日 該集團應佔 現況下之市值
第一類 — 該集團在中國持作投資用途之物業權益			
1. 中國 上海市黃浦區 淮海中路282及283號 香港廣場 (由上海麗興房地產有限公司擁有部份)	7,013,000,000 港元	100%	7,013,000,000 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)	1,193,000,000 港元	100%	1,193,000,000 港元
3. 中國 上海市徐匯區 華山路905巷18號 匯益花園B3	41,700,000 港元	100%	41,700,000 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	233,200,000 港元	95%	221,540,000 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	1,102,500,000 港元	100%	1,102,500,000 港元

附錄三

麗豐集團之物業估值

	物業	於二零二零年	該集團應佔權益	於二零二零年
		一月三十一日現況 下之市值		一月三十一日 該集團應佔 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	2,057,000,000 港元	100%	2,057,000,000 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	329,000,000 港元	100%	329,000,000 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 商業部份	123,300,000 港元	100%	123,300,000 港元
9.	中國 廣東省 廣州市越秀區 東風東路787號 麗豐中心	3,034,500,000 港元	100%	3,034,500,000 港元
10.	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 之多個部份	3,802,900,000 港元	80%	3,042,320,000 港元
小計：		18,930,100,000 港元		18,157,860,000 港元

物業	於二零二零年 一月三十一日現況 下之市值	該集團應佔權益	於二零二零年 一月三十一日 該集團應佔 現況下之市值
第二類 — 該集團在中國持作銷售用途之物業權益			
11. 中國 上海市長寧區 匯川路88號 凱欣豪園之 未出售車位	164,800,000 港元	95%	156,560,000 港元
12. 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	152,800,000 港元	100%	152,800,000 港元
13. 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	83,900,000 港元	100%	83,900,000 港元
14. 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	9,400,000 港元	100%	9,400,000 港元
15. 中國 廣東省 中山市西區 彩虹規劃區 棕櫚彩虹花園 一期及二期之多個部份	805,600,000 港元	100%	805,600,000 港元

	物業	於二零二零年	該集團應佔權益	於二零二零年
		一月三十一日現況 下之市值		一月三十一日 該集團應佔 現況下之市值
16.	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 未出售車位	9,700,000 港元	50%	4,850,000 港元
17.	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	13,200,000 港元	100%	13,200,000 港元
18.	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 未出售別墅(文化工作室)	668,600,000 港元	80%	534,880,000 港元
19.	中國 上海市黃浦區 五里橋街道104街坊 住宅發展項目 之多個部份	1,109,700,000 港元	100%	1,109,700,000 港元
小計：		3,017,700,000 港元		2,870,890,000 港元

物業	於二零二零年 一月三十一日現況 下之市值	該集團應佔權益	於二零二零年 一月三十一日 該集團應佔 現況下之市值
第三類 — 該集團在中國持有之物業權益			
20. 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 之多個部份	519,800,000 港元	80%	415,840,000 港元
21. 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	50,600,000 港元	100%	50,600,000 港元
小計：			
	570,400,000 港元		466,440,000 港元
第四類 — 該集團在中國持有之發展中物業權益			
22. 中國 上海市靜安區 天目西路及大統路 之商業發展項目	2,005,500,000 港元	100%	2,005,500,000 港元
23. 中國 廣東省 廣州市越秀區 長堤大馬路 海珠廣場	1,103,000,000 港元	100%	1,103,000,000 港元
24. 中國 廣東省 中山市西區 彩虹規劃區 棕櫚彩虹花園之 2-2期及2-4期	2,286,300,000 港元	100%	2,286,300,000 港元

		於二零二零年 一月三十一日現況 下之市值	該集團應佔權益	於二零二零年 一月三十一日 該集團應佔 現況下之市值
物業				
25.	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 多個部份	2,999,300,000 港元	80%	2,399,440,000 港元
26.	中國 廣東省 珠海市橫琴新區 藝文二道東側、 香江路南側、 藝文一道西側 及智水路北側之兩幅土地	1,346,000,000 港元	100%	1,346,000,000 港元
小計：		9,740,100,000 港元		9,140,240,000 港元
第五類 — 該集團在香港持作自用用途之物業權益				
27.	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	100,000,000 港元	100%	100,000,000 港元
小計：		100,000,000 港元		100,000,000 港元
總計：		32,358,300,000 港元		30,735,430,000 港元

估值報告

第一類 — 該集團在中國持作投資用途之物業權益

				於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值	
物業	概況及年期	估用詳情			
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28,233平方米及22,396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21,450,000元，最後一份租約於二零二七年六月三十日屆滿，而該物業之其餘部份則為空置或業主自用。 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102,200,000元。		7,013,000,000 港元 (七十億一千三百萬港元整) (A 部份： 6,179,000,000 港元 B 部份： 834,000,000 港元) (該集團應佔100%權益： 7,013,000,000 港元) (請參閱 附註6及7)	
	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：		<u>54,703.18</u> <u>588,825</u>		

於二零二零年
一月三十一日
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	6-7	2,314.46	24,913
酒店式服務公寓	8-38	13,332.28	143,509
總計：		35,787.20	385,213

該物業亦包括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平方米之業權均由該公司擁有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）。根據該公司表示，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），其詳情列示如下：

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. 根據於二零一八年十一月十五日發出之營業執照統一社會信用代碼913100006072415998號，上海麗興經已成立，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。
6. 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，雅詩閣同意就該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)列示如下：
- (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。

7. 茲遵照該集團之特定指示，提供該物業之市值分佈，列示如下：

		於二零二零年 一月三十一日現 況下之市值
部份	物業	
A.	南座之商業及辦公部份、北座之商業部份， B1至B3層之350個車位及廣告牌	6,179,000,000 港元
B.	北座6樓至38樓之會所、餐廳及服務式公寓部份	834,000,000 港元
		7,013,000,000 港元

8. 吾等已獲提供該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) 該物業之部份受按揭限制，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，惟須取得承按人批准；及
- (iv) 除附註(8)(ii)所述之按揭外，該物業並無產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 一月三十一日 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)	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。	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102,200,000元。	1,193,000,000港元 (十一億九千三百萬港元整) (該集團 應佔100%權益： 1,193,000,000 港元)
(詳情請參閱 附註2)	該物業包括由良策有限公司擁有之香港廣場北座之多個酒店式服務公寓單位，總建築面積約為19,672.77平方米(211,758平方呎)。各單位之總建築面積介乎約60.70平方米(653平方呎)至276.98平方米(2,981平方呎)。 該物業已獲授土地使用權，年期由二零零零年一月三日至二零四二年九月十五日。		(請參閱附註3)

附註：

1. 根據上海市房屋土地管理局發出之181份房地產權證滬房地市字(2000)第000372-000395、000410-000451、000454-000458、000485-000507、000510-000569、000572-000597及000640號，總建築面積約19,672.77平方米之該物業由該公司擁有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，雅詩閣同意就該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)載列如下：
 - (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. 吾等已獲提供該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) 除附註(4)(ii)所述之按揭外，該物業並無產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 一月三十一日 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。	41,700,000 港元 (四千一百七十萬 港元整) (該集團應佔 100% 權益： 41,700,000 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，該土地公用面積約 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該公司擁有 100% 之附屬公司麗敬有限公司，作住宅用途，年期並無指定。
- 根據該公司表示，該物業將獲授土地使用權，土地使用年期 70 年，作住宅用途，惟須支付土地出讓金約人民幣 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。
- 吾等已獲提供該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；
 - 根據有關花園住宅及非居住用房地使用權轉讓之補交土地出讓金問題之通知及經麗敬有限公司確認後，該物業之土地使用權年期將變更為最長 70 年；
 - 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	佔用詳情	於二零二零年 一月三十一日 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1,580,000元，最後一份租約於二零二七年三月十五日屆滿。	233,200,000港元 (二億三千三百二十萬港元整) (該集團應佔 95%權益： 221,540,000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(一期及地庫停車場)之業權由該公司擁有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。根據該公司表示，此權證所指之物業之部份已售出。
- 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。
- 吾等已獲提供該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	於二零二零年 一月三十一日 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」)為一個住宅及辦公式公寓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個辦公式公寓單位，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24,158平方米之商業部份根據多份租約租出，總月租約人民幣2,110,000元，最後一份租約於二零三四年六月三十日屆滿，而該物業其餘商業部份則為空置或作自用。 該物業辦公式公寓部份現作酒店式服務公寓之用。	1,102,500,000港元 (十一億零二百五十萬港元整) (該集團應佔 100%權益： 1,102,500,000港元) (請參閱附註6)																																								
<table><tr><th colspan="2"></th><th colspan="2">概約建築面積</th></tr><tr><th>用途／層數</th><th></th><th>平方米</th><th>平方呎</th></tr><tr><td>商業(地庫一層)</td><td></td><td>11,961.06</td><td>128,749</td></tr><tr><td>商業(一層)</td><td></td><td>6,413.88</td><td>69,039</td></tr><tr><td>商業(二層)</td><td></td><td>7,260.09</td><td>78,148</td></tr><tr><td>商業(三層)</td><td></td><td>1,541.54</td><td>16,593</td></tr><tr><td>商業(四層)</td><td></td><td>1,639.54</td><td>17,648</td></tr><tr><td>商業(五層)</td><td></td><td>941.76</td><td>10,137</td></tr><tr><td>辦公式公寓</td><td></td><td>13,363.58</td><td>143,846</td></tr><tr><td>總計：</td><td></td><td><u>43,121.45</u></td><td><u>464,160</u></td></tr></table>								概約建築面積		用途／層數		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	辦公式公寓		13,363.58	143,846	總計：		<u>43,121.45</u>	<u>464,160</u>
		概約建築面積																																											
用途／層數		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																																										
辦公式公寓		13,363.58	143,846																																										
總計：		<u>43,121.45</u>	<u>464,160</u>																																										
該發展項目已獲授土地使用權，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平方米之該發展項目之土地使用權歸屬於該公司擁有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市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。
4. 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。
5. 根據該集團有關提供物業市值明細之指示之特定條款，載列如下：

部份	於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值
商業部份	627,000,000 港元
辦公式公寓單位	475,500,000 港元
	1,102,500,000 港元

6. 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式公寓部份進行估值。
7. 吾等已獲提供該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	於二零二零年 一月三十一日 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39,307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7,160,000元，最後一份租約於二零三零年十月三十一日屆滿，而該物業其餘部份則為空置或作自用。	2,057,000,000港元 (二十億五千七百萬元整) (該集團應佔100%權益： 2,057,000,000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
總計：		<u>49,467.05</u>	<u>532,463</u>

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該公司擁有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
總計：			49,467.05

2. 根據廣州市人民政府於一九九七年十月十四日發出之國有土地使用權證穗府國用(1997)字第特028號，地盤面積約為5,782平方米之該土地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. 吾等已獲提供該集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 廣州捷麗依法擁有該物業；
 - (ii) 該物業受按揭限制，該按揭乃有效及可強制執行；
 - (iii) 廣州捷麗可根據相關法律及法規出售、出租或轉讓該物業，惟須取得承按人批准；及
 - (iv) 除上文附註4(ii)所述之按揭外，該物業並無產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 一月三十一日 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	富邦廣場(「該發展項目」)為一個綜合發展項目，包括一幢住宅大樓及一幢辦公大樓，均建於一個4層高商業平台之上，以及一個2層地庫停車場，約於二零一零年落成。 該物業包括該發展項目之一至四層商業部份，總建築面積約為16,940.18平方米(182,344平方呎)，建築面積如下： <table data-bbox="448 783 823 1293"> <tr> <th colspan="2"></th><th colspan="2">概約建築面積</th></tr> <tr> <th>用途</th><th>樓層</th><th>平方米</th><th>平方呎</th></tr> <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><u>16,940.18</u></td><td><u>182,344</u></td></tr> </table> 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。			概約建築面積		用途	樓層	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：		<u>16,940.18</u>	<u>182,344</u>	根據所得資料，該物業總建築面積約為16,781平方米根據多份租約租出，總月租金約人民幣1,290,000元，最後一份租約於二零二四年四月三十日屆滿，而該物業其餘部份則為空置。	329,000,000 港元 (三億二千九百萬 港元整) (該集團應佔 100%權益： 329,000,000 港元)
		概約建築面積																																					
用途	樓層	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：		<u>16,940.18</u>	<u>182,344</u>																																				

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該公司擁有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平方米之該物業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. 根據於二零一七年十一月十四日發出之營業執照統一社會信用代碼91440101618416067K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二零二二年二月十一日止。
4. 吾等已獲提供該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	佔用詳情	於二零二零年 一月三十一日 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 一期之商業部份	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)。 該發展項目計劃分多期發展，總建築面積約為564,388平方米(6,075,072平方呎)。 該物業包括該發展項目一期商業中心一至三層總建築面積為13,694.52平方米(147,408平方呎)之多個單位，於二零一二年落成，建築面積明細如下： <table><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>6,080.56</td><td>65,451</td></tr><tr><td>商業(三層)</td><td>4,222.22</td><td>45,448</td></tr><tr><td>總計：</td><td><u>13,694.52</u></td><td><u>147,408</u></td></tr></tbody></table> 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。	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)	6,080.56	65,451	商業(三層)	4,222.22	45,448	總計：	<u>13,694.52</u>	<u>147,408</u>	根據所得資料，該物業總建築面積約為11,406平方米根據多份租約租出，總月租金約人民幣300,000元，最後一份租約於二零二零年十月三十一日屆滿，而該物業之其餘部份則為空置。	123,300,000港元 (一億二千三百三十萬港元整) (該集團應佔 100%權益： 123,300,000港元)
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)	6,080.56	65,451																		
商業(三層)	4,222.22	45,448																		
總計：	<u>13,694.52</u>	<u>147,408</u>																		

附註：

1. 根據中山市人民政府於二零一三年十月二十二日及二零一三年十一月五日發出之二十七份國有土地使用權證中府國用(2013)第2000884、2000885、2000898至2000904及2000936至2000953號，地盤面積約22,824.96平方米之該物業土地部份之業權均由該公司擁有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. 根據中山市國土資源局於二零一三年十月二十二日及二零一三年十一月五日發出之二十七份房地產權證粵房地權中府字第 0113018459、0113018470、0113019022、0113019029、0113019037、0113019041、0113019048、0113019053、0113019061、0113021648、0113021665、0113021669、0113021670、0113021673、0113021676、0113021679、0113021681、0113021686、0113021690、0113021694、0113021696、0113021699、0113021707、0113021710、0113021712、0113021714及0113021739號，總建築面積約為16,825.23平方米之該發展項目之商業部份業權歸屬於中山寶麗。
3. 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。
4. 吾等已獲提供該集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 中山寶麗依法擁有該物業；
 - (ii) 中山寶麗可根據相關法律及法規出售、出租或轉讓該物業；及
 - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業		概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值																										
9	中國廣東省 廣州市越秀區 東風東路787號 麗豐中心	東風廣場為一個大型商業／住宅綜合發展項目，分期發展。 該物業包括東風廣場五期之整幢麗豐中心，總建築面積約為68,572.39平方米(738,113平方呎)，於二零一五年落成，並設有313個地庫車位(包括216個機械車位)。建築面積如下： <table><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><tr><td>零售</td><td>1層</td><td>3,447.17</td><td>37,105</td></tr><tr><td>零售</td><td>2層</td><td>2,371.19</td><td>25,524</td></tr><tr><td>零售</td><td>3及4層</td><td>4,613.83</td><td>49,663</td></tr><tr><td>辦公</td><td>5至38層</td><td>58,140.20</td><td>625,821</td></tr><tr><td colspan="2">總計：</td><td><u>68,572.39</u></td><td><u>738,113</u></td></tr></table> 該物業已獲授土地使用權，為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。	用途	樓層	概約建築面積		平方米	平方呎	零售	1層	3,447.17	37,105	零售	2層	2,371.19	25,524	零售	3及4層	4,613.83	49,663	辦公	5至38層	58,140.20	625,821	總計：		<u>68,572.39</u>	<u>738,113</u>	根據所得資料，該物業總建築面積約為64,456平方米根據多份租約租出，總月租金約人民幣8,020,000元，最後一份租約於二零二七年一月十四日屆滿，而該物業其餘部份則為空置或作自用。	3,034,500,000港元 (三十億三千四百五十萬港元整) (該集團應佔 100%權益： 3,034,500,000港元)
用途	樓層	概約建築面積																												
		平方米	平方呎																											
零售	1層	3,447.17	37,105																											
零售	2層	2,371.19	25,524																											
零售	3及4層	4,613.83	49,663																											
辦公	5至38層	58,140.20	625,821																											
總計：		<u>68,572.39</u>	<u>738,113</u>																											

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土地部份業權由該公司擁有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. 根據於二零一八年十一月五日發出之廣州市房地產權證粵(2018)廣州市不動產權第00162708號，總建築面積約2,312.26平方米之該物業部份之業權歸屬於廣州麗興。
3. 根據145份房地產權證，總建築面積約66,260.13平方米之該物業部份之業權歸屬於廣州麗興。
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. 根據於二零一九年六月四日發出之營業執照統一社會信用代碼91440101618425764J，廣州麗興已經成立，經營期由一九九四年六月十五日起至二零二一年六月十五日止。
6. 吾等已獲提供該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，惟須取得承按人批准；及
 - (v) 除上文附註(6)(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	於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值																								
10 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 多個部份	該發展項目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。 該發展項目位於珠海市南部的橫琴新區。該區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。 該發展項目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 260,289.94 平方米 (2,801,761 平方呎)。 該物業包括發展項目的一座 4 層商場、酒店及三個文化廳，總建築面積約為 118,620.57 平方米 (1,276,832 平方呎)，約於二零一九年完成，總建築面積明細如下： <table><tr><th>用途</th><th colspan="2">概約建築面積</th></tr><tr><th></th><th>平方米</th><th>平方呎</th></tr><tr><td>商場</td><td>48,877.43</td><td>526,117</td></tr><tr><td>酒店</td><td>55,254.20</td><td>594,756</td></tr><tr><td>文化廳(多功能)</td><td>3,720.00</td><td>40,042</td></tr><tr><td>文化廳(婚禮)</td><td>617.00</td><td>6,641</td></tr><tr><td>文化廳(其他)</td><td>10,151.94</td><td>109,276</td></tr><tr><td>總計：</td><td><u>118,620.57</u></td><td><u>1,276,832</u></td></tr></table> 該物業亦包括 291 個地面停車位及 1,553 個地下停車位。 該發展項目已獲授土地使用權，自二零一三年十二月三十一日起計 40 年作辦公、商業及服務以及酒店用途，及 50 年作其他用途。	用途	概約建築面積			平方米	平方呎	商場	48,877.43	526,117	酒店	55,254.20	594,756	文化廳(多功能)	3,720.00	40,042	文化廳(婚禮)	617.00	6,641	文化廳(其他)	10,151.94	109,276	總計：	<u>118,620.57</u>	<u>1,276,832</u>	根據所得資料，該物業總租賃面積約 16,239 平方米之零售部份根據若干租賃出租，每月基本租金總額約人民幣 550,000 元，最後一份租約於二零三四年十二月三十日屆滿。 該物業酒店部份現已營業，該物業之其餘部份仍然空置。	3,802,900,000 港元 (三十八億零二百九十萬港元整) (該集團應佔 80% 權益： 3,042,320,000 港元)
用途	概約建築面積																										
	平方米	平方呎																									
商場	48,877.43	526,117																									
酒店	55,254.20	594,756																									
文化廳(多功能)	3,720.00	40,042																									
文化廳(婚禮)	617.00	6,641																									
文化廳(其他)	10,151.94	109,276																									
總計：	<u>118,620.57</u>	<u>1,276,832</u>																									

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平方米之該發展項目之業權由該公司間接擁有80%之附屬公司及麗新發展有限公司間接擁有20%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. 根據珠海大橫琴置業有限公司（「**投資者**」）、珠海橫琴及永輝基業有限公司（「**永輝**」），該公司間接擁有80%之附屬公司及麗新發展有限公司間接擁有20%之附屬公司）於二零二零年一月十九日訂立之協議，投資者同意向珠海橫琴合共注資約人民幣948.4百萬元。於永輝及投資者完成所持珠海橫琴權益變更登記手續後，珠海橫琴將分別由永輝及投資者持有約83.32%及約16.68%。協定所載的主要條件（其中包括）載列如下：
 - (i) 投資期限自認購完成後珠海橫琴獲發新營業執照日期起計三十年。
 - (ii) 股息自珠海橫琴自有部份（經投資者、珠海橫琴及永輝協定）營運產生之可分派溢利僅按30:70比率向投資者及永輝分派。於各財政年度派付予投資者的股息分派不得低於其於投資期限內每年向珠海橫琴注資的0.5%。
 - (iii) 投資者獲授認沽期權（但非責任）可要求珠海橫琴或永輝收購投資者所持珠海橫琴的全部股權。
 - (iv) 投資期限屆滿前，珠海橫琴及／或永輝有權（但非責任）收購投資者於珠海橫琴的股權。
3. 根據珠海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珠橫新規土（地規）(2014)13號，總地盤面積為130,137.16平方米的該發展項目獲准開發。
4. 根據珠海橫琴新區管理委員會規劃國土局於二零一九年四月十一日發出之三份建設工程規劃許可珠橫新規土（建）(2019)028、029及030號，總建築面積為349,107.95平方米的該發展項目部份獲准建設。
5. 根據珠海橫琴新區管理委員會建設環保局於二零一九年發出之三份建設工程施工許可證440410201611180101、440410201611170101及440405201609300301號，總建築面積為349,107.95平方米的該發展項目部份之建設工程獲准施工。
6. 根據該集團有關提供物業市值明細之指示之特定條款，載列如下：

物業	於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值
商場、三個文化廳以及291個地面停車位及 1,553個地下停車位	1,770,400,000 港元
酒店	2,032,500,000 港元
	3,802,900,000 港元

7. 如該集團告知，該物業於估值日期受到第25項物業附註(2)(x)所述的銷售限制。然而，銷售限制部份並非固定，只要受到銷售限制部份之可計地積比率總建築面積不低於該發展項目可計地積比率總建築面積之50%，則可不時予以變更。

8. 吾等已獲提供該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之土地使用權；
- (ii) 誠如第25項物業附註(2)(x)所述，該發展項目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) 在符合解除附註(8)(ii)所述之銷售限制之有關條件後，珠海橫琴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	於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值
11 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。	據悉該物業現按月租出租。	164,800,000 港元 (一億六千四百 八十萬港元整)
	該物業包括 247 個地庫車位，總建 築面積約為 7,960.81 平方米 (85,690 平方呎)，於二零零六年落成。		(該集團應佔 95% 權益： 156,560,000 港元)
	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。		(請參閱附註 3)

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 個地庫停車位)之業權由該公司擁有 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。
- 據該公司告知，該物業之 3 個停車位已於估值日前出售，總代價約人民幣 1,800,000 元。據該公司告知，已出售部份之業權於估值日由上海偉怡持有，並於上海偉怡之相關財務報表內適當反映。因此，吾等已將已出售部份計入估值內。產生此種情況之主要原因為已出售部份之交易尚未完成及／或轉讓予買方。吾等亦於估值過程中參考合約代價。
- 吾等已獲提供該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；
 - 除附註(3)所述之已售部份外，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	佔用詳情	於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值
12 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」)為一個住宅及辦公式公寓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。	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。	152,800,000 港元 (一億五千二百八十萬港元整) (該集團應佔 100%權益： 152,800,000 港元)
	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。		

附註：

- 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一二年六月三十日發出之上海市房地產權證滬房地開字(2012)第006136號，總建築面積為137,129.94平方米之該發展項目之業權由該公司擁有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開字(2007)第017286號，地盤面積為19,742平方米之該發展項目之土地使用權歸屬於上海滬欣，土地使用權年期由二零零七年二月五日起計為期70年作住宅用途、40年作商業用途及50年作辦公用途。
- 根據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。
- 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。
- 吾等已獲提供該集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - 上海滬欣依法擁有該物業；
 - 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
 - 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	於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值
13 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121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。	據悉該物業現按時租出租。	83,900,000 港元 (八千三百九十 萬港元整) (該集團應佔 100%權益： 83,900,000 港元)

附註：

- 根據於二零一一年發出之121份廣州市房地產權證，該物業之業權由該公司擁有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。
- 根據於二零一七年十一月十四日發出之營業執照統一社會信用代碼91440101618416067K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二零二二年二月十一日止。
- 吾等已獲提供該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；
 - 廣州宏輝可根據相關法律及法規出售、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	於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值
14 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13個地庫 停車位，於二零一三年落成。 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年作綜合及其 他用途。	據悉該物業現為空置。	9,400,000 港元 (九百四十萬港元 整) (該集團應佔 100% 權益： 9,400,000 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平方米之土地之業權由該公司擁有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。
- 根據十三份廣州市房地產權證，該物業之業權歸屬於廣州振高。
- 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。
- 據該公司告知，該物業之一個停車位已於估值日前出售，代價約人民幣666,400元。據該公司告知，已出售部份之業權於估值日由廣州振高持有，並於廣州振高之相關財務報表內適當反映。因此，吾等已將已出售部份計入估值內。產生此種情況之主要原因為已出售部份之交易尚未完成及／或轉讓予買方。吾等亦於估值過程中參考合約代價。
- 吾等已獲提供該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	於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值																												
15 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 多個部份	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)。 該發展項目計劃分多期發展，總建築面積約為564,388平方米(6,075,072平方呎)。 該物業包括該發展項目一期及二期之多個未出售住宅單位、會所及商業中心，總建築面積29,346.23平方米(315,883平方呎)，分別於二零一二年及二零一七年落成。面積詳情載列如下：	根據所得資料，該物業為空置或業主自用。	805,600,000港元 (八億零五百六十萬港元整) (該集團應佔 100%權益： 805,600,000港元) (請參閱附註16)																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th><th colspan="2">概約建築面積</th></tr> <tr> <th colspan="2">用途</th><th>平方米</th><th>平方呎</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">住宅(公寓)</td><td>11,552.66</td><td>124,353</td></tr> <tr> <td colspan="2">住宅(聯排別墅)</td><td>12,695.90</td><td>136,659</td></tr> <tr> <td colspan="2">會所</td><td>1,966.96</td><td>21,172</td></tr> <tr> <td colspan="2">商業中心</td><td>3,130.71</td><td>33,699</td></tr> <tr> <td colspan="2">總計：</td><td>29,346.23</td><td>315,883</td></tr> </tbody> </table>						概約建築面積		用途		平方米	平方呎	住宅(公寓)		11,552.66	124,353	住宅(聯排別墅)		12,695.90	136,659	會所		1,966.96	21,172	商業中心		3,130.71	33,699	總計：		29,346.23	315,883
		概約建築面積																													
用途		平方米	平方呎																												
住宅(公寓)		11,552.66	124,353																												
住宅(聯排別墅)		12,695.90	136,659																												
會所		1,966.96	21,172																												
商業中心		3,130.71	33,699																												
總計：		29,346.23	315,883																												
此外，該物業亦包括該發展項目之1,215個地庫停車位。(據該公司告知，1,215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)。 該物業已獲授多個年期之土地使用權，最後到期日為二零七五年三月三十日，作商業／住宅用途。																															

附註：

1. 根據中山市人民政府發出之國有土地使用權證中府國用(2011)第2000745號，地盤面積約16,608.00平方米之該發展項目之部份業權由該公司擁有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. 根據中山市人民政府於二零一三年十月二十二日及二零一三年十一月五日發出之二十七份國有土地使用權證中府國用(2013)第2000884、2000885、2000898至2000904及2000936至2000953號，地盤面積約22,824.96平方米之該物業之土地部份之業權由中山寶麗持有，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。
3. 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。
4. 根據中山市國土資源局於二零一三年十月二十二日及二零一三年十一月五日發出之二十七份房地產權證粵房地權中府字第0113018459、0113018470、0113019022、0113019029、0113019037、0113019041、0113019048、0113019053、0113019061、0113021648、0113021665、0113021669、0113021670、0113021673、0113021676、0113021679、0113021681、0113021686、0113021690、0113021694、0113021696、0113021699、0113021707、0113021710、0113021712、0113021714及0113021739號，該發展項目總建築面積為16,825.23平方米之商業部份之業權均歸屬於中山寶麗。
5. 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。
6. 根據十三份房地產權證，該發展項目總建築面積為12,660.04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。
8. 根據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，總建築面積約為9,169.60平方米之該發展項目(8座)之業權歸屬於中山寶麗。
9. 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896個停車位之業權歸屬於中山寶麗。
10. 根據房地產權屬證明書第2013-011235號，該發展項目之29個停車位之業權歸屬於中山寶麗。
11. 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。
12. 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。
13. 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。
14. 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。
15. 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。

16. 據該公司告知，該物業總建築面積分別為1,814.59平方米及592.59平方米之住宅（公寓）部份及住宅（聯排別墅）部份已於估值日前出售，總代價分別約為人民幣27,659,862元及人民幣18,042,857元。據該公司告知，已出售部份之業權於估值日由中山寶麗持有，並於中山寶麗之相關財務報表內適當反映。因此，吾等已將已出售部份計入估值內。產生此種情況之主要原因為已出售部份之交易尚未完成及／或轉讓予買方。吾等亦於估值過程中參考合約代價。

17. 茲遵照該集團之特定指示，提供該物業之市值分佈，列示如下：

物業	於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值
住宅 (公寓、聯排別墅、會所及停車位)	774,400,000 港元
商業中心	31,200,000 港元
	805,600,000 港元

18. 吾等已獲提供該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(16)所述之已售部份外，中山寶麗可根據相關法律及法規出售、出租或轉讓該物業；及
- (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值
16 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 未出售停車位	御金沙(「該發展項目」)分五期發展，為一個住宅發展項目。 該物業包括該發展項目之35個停車位，於二零一四年至二零一七年落成。 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。	據悉該物業現為空置。	9,700,000港元 (九百七十萬 港元整) (該集團應佔 50%權益： 4,850,000港元)

附註：

- 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平方米之該土地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」，該公司擁有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。
- 根據廣州市國土資源和房屋管理局發出之三十五份廣州房地產權證，該物業之停車部份之業權歸屬於廣州麗運。
- 吾等已獲提供該集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - 麗運依法擁有該物業；
 - 麗運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	於二零二零年 一月三十一日 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13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。	13,200,000 港元 (一千三百二十萬 港元整) (該集團應佔 100% 權益： 13,200,000 港元)

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，有關發展項目面積約為17,293.00平方米之土地部份之業權由該公司擁有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。
- 根據十二份房地產權證，該物業之業權歸屬於廣州麗興。
- 根據於二零一九年六月四日發出之營業執照統一社會信用代碼第91440101618425764J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二零二一年六月十五日止。
- 吾等已獲提供該集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - 廣州麗興依法擁有該物業；
 - 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
 - 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	於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值
18 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 未售別墅(文化 工作室)	該發展項目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。 該發展項目位於珠海市南部的橫琴新區。該區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。 該發展項目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發展項目，地積比率總建築面積約為260,289.94平方米(2,801,761平方呎)。 該物業包括該發展項目之未售別墅(文化工作室)，總建築面積為14,020.40平方米(150,916平方呎)，於二零一八年落成。 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50年作其他用途。	該物業現為空置。	668,600,000港元 (六億六千八百六十萬港元整) (該集團應佔 80%權益： 534,880,000港元) (請參閱附註6)

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平方米之該發展項目之業權由該公司間接擁有80%之附屬公司及麗新發展有限公司間接擁有20%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，總地盤面積為130,137.16平方米之該發展項目已獲准開發。
3. 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建設工程規劃許可證珠橫新規土（建）（2016）008號，總建築面積為35,508.99平方米之該發展項目部份獲准建設。
4. 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建設工程施工許可證440405201605240101號，總建築面積為35,508.99平方米（地上：18,704.56平方米及地下：16,804.43平方米）之該發展項目部份之建設工程獲准施工。
5. 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，該發展項目總建築面積為18,342.35平方米之部份獲准預售。
6. 據該公司告知，該物業總建築面積為3,434.38平方米之部份已於估值日前出售，總代價為人民幣147,144,600元。據該公司告知，已出售部份之業權於估值日由珠海橫琴持有，並於珠海橫琴之相關財務報表內適當反映。因此，吾等已將已出售部份計入估值內。產生此種情況之主要原因為已出售部份之交易尚未完成及／或轉讓予買方。吾等亦於估值過程中參考合約代價。
7. 吾等已獲提供該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之土地使用權；
 - (ii) 除附註(6)所述之已售部份外，珠海橫琴可根據有關法律及法規出售、出租或轉讓該物業；及
 - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

- III-45 -

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由該公司擁有100%之附屬公司上海麗星房地產發展有限公司(「上海麗星」)持有，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統一社會信用代碼913100003105637739號，上海麗星經已成立，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，總地盤面積為6,885.20平方米之該發展項目獲准發展。
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，總建築面積為15,798.04平方米之該發展項目獲准建設。
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，總建築面積為15,798.04平方米之該發展項目之建設工程獲准施工。
8. 根據於二零一九年八月十二日發出之建設工程全面竣工備案證書LS190500498YS001號，總建築面積為15,741.6平方米之該發展項目之建設工程已竣工及備案。
9. 吾等已獲提供該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) 該物業之土地使用權受按揭限制，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(9)(ii)所述之按揭外，該物業並無產權負擔。

			於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值															
物業	概況及年期	估用詳情																
20 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 多個部份	該發展項目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。 該發展項目位於珠海市南部的橫琴新區。該區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。 該發展項目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發展項目，地積比率總建築面積約為 260,289.94 平方米 (2,801,761 平方呎)。 該物業包括該發展項目於二零一九年落成的多個部份 (包括獅門及國家地理等文化旅遊景點)，總建築面積約 27,247.50 平方米 (293,292 平方呎)，有關建築面積的明細如下： <table><tr><th></th><th colspan="2">概約建築面積</th></tr><tr><th>用途</th><th>平方米</th><th>平方呎</th></tr><tr><td>文化旅遊景點 (獅門)</td><td>22,566.50</td><td>242,906</td></tr><tr><td>文化旅遊景點 (國家地理)</td><td>4,681.00</td><td>50,386</td></tr><tr><td>總計：</td><td><u>27,247.50</u></td><td><u>293,292</u></td></tr></table> 該發展項目已獲授土地使用權，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 50 年作其他用途。		概約建築面積		用途	平方米	平方呎	文化旅遊景點 (獅門)	22,566.50	242,906	文化旅遊景點 (國家地理)	4,681.00	50,386	總計：	<u>27,247.50</u>	<u>293,292</u>	根據所得資料，該物業之獅門部份乃根據於二零二九年七月三十日屆滿之十年期租約租出，須按營業額支付租金，而該物業之國家地理部份乃根據於二零二九年九月八日屆滿之十年期租約出租，每月租金約人民幣 297,000 元。	519,800,000 港元 (五億一千九百八十萬港元整) (該集團應佔 80% 權益： 415,840,000 港元) (請參閱附註 6)
	概約建築面積																	
用途	平方米	平方呎																
文化旅遊景點 (獅門)	22,566.50	242,906																
文化旅遊景點 (國家地理)	4,681.00	50,386																
總計：	<u>27,247.50</u>	<u>293,292</u>																

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平方米之該發展項目之業權由該公司間接擁有80%之附屬公司及麗新發展有限公司間接擁有20%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. 根據珠海大橫琴置業有限公司（「**投資者**」）、珠海橫琴及永輝基業有限公司（「**永輝**」），該公司間接擁有80%權益之附屬公司及麗新發展有限公司間接擁有20%權益之附屬公司）於二零二零年一月十九日訂立的協議，投資者已同意向珠海橫琴注資合共約人民幣948,400,000元。於完成永輝及投資者於珠海橫琴所持股權的變更登記手續後，珠海橫琴將分別由永輝及投資者持有約83.32%及約16.68%權益。協議所訂之主要條件（其中包括）如下：
 - (i) 投資期將為珠海橫琴於認購事項完成後獲出具新營業執照當日起計三十年。
 - (ii) 股息分派將從珠海橫琴營運所得的可分派溢利作出，並僅就自有部份（經投資者、珠海橫琴及永輝協定）按30:70的比例分派予投資者及永輝。各財政年度付予投資者的股息分派不得少於投資期內每年向珠海橫琴注資額的0.5%。
 - (iii) 投資者已授出認購期權（但並非義務），以要求珠海橫琴或永輝收購投資者於珠海橫琴所持的所有股權。
 - (iv) 於投資期屆滿前，珠海橫琴及／或永輝有權（但並非義務）收購投資者所持於珠海橫琴的股權。
3. 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130,137.16平方米之該發展項目已獲准開發。
4. 根據珠海市橫琴新區管理委員會—規劃國土局於二零一九年四月十一日發出之兩份建設工程規劃許可證珠橫新規土（建）（2019）028號及030號，該發展項目總建築面積258,618.12平方米之部份獲准建設。
5. 根據珠海市橫琴新區管理委員會—建設環保局於二零一九年發出之兩份建設工程施工許可證440410201611180101號及440405201609300301號，該發展項目總建築面積258,618.12平方米之部份建設工程獲准施工。
6. 由於部份該物業（獅門）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，吾等已採用成本法並經參考折舊重置成本為該物業進行估值。折舊重置成本被界定為「以其現代等價資產重置一項資產之當前成本，減實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化」。其乃根據土地現有用途對市值作出估計，加上重置改善的現行成本，再減去實際損耗撥備及各種相關形式的陳舊及優化。於釐定該部份土地價值時，吾等已參考該地段的銷售記錄。該物業的折舊重置成本取決於有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力*。其乃假設重置該物業將按相關法律及法規進行，並會及時完工。在吾等的估值中，其應用於作為單一權益的整個綜合建築物或發展項目，而並未假設進行該等綜合建築物或發展項目中的零碎交易。

* 有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力之假設乃應用折舊重置成本之相關假設，而在一項物業內所經營業務產生溢利以致該物業之折舊重置成本能夠審慎代表該物業市值之條件下，該項物業之折舊重置成本被視為能夠代表該物業之市值。否則，在並無該假設之情況下，採用該項物業之折舊重置成本以代表該物業之市值可能存疑，原因是該物業內所經營業務並無具備足夠的潛在盈利能力。

7. 如該集團告知，該物業於估值日期受到第25項物業附註(2)(x)所述的銷售限制。然而，銷售限制部份並非固定，只要受到銷售限制部份之可計地積比率總建築面積不低於該發展項目可計地積比率總建築面積之50%，則可不時予以變更。
8. 吾等已獲提供該集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以資料：
 - (i) 珠海橫琴依法擁有該物業之土地使用權；
 - (ii) 誠如第25項物業附註(2)(x)所述，該發展項目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) 在符合解除附註(8)(ii)所述之銷售限制之有關條件後，珠海橫琴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	於二零二零年
			一月三十一日 現況下之市值
21 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層商業大樓，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787平方米之部份根據多份租約租出，總月租金約人民幣88,000元，最後一份租約於二零二二年八月三十一日屆滿，而該物業其餘部份則為空置或業主自用。	50,600,000港元 (五千零六十萬 港元整) (該集團應佔 100%權益： 50,600,000港元)

用途	樓層	概況及年期	
		平方米	平方呎
零售	1	235	2,529
零售	2	552	5,942
辦公	2	874	9,408
會所	1-2	2,358	25,381
其他	1-3	23	248
總計：		<u>4,042</u>	<u>43,508</u>

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：

- 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(會所及地庫停車場部份)之業權歸屬於該公司擁有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。
- 根據於二零一九年六月四日發出之營業執照統一社會信用代碼91440101618425764J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二零二一年六月十五日止。
- 吾等已獲提供該集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - 廣州麗興依法擁有該物業；
 - 根據廣州房地產交易登記中心於二零零七年十一月一日發佈之有關轉讓會所(二零零七年)第2號之會議記錄所載之小區會所轉讓登記，該物業可予出售，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；
 - 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
 - 該物業並無按揭及其他產權負擔。

第四類 — 該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	於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值																							
22 中國上海市 靜安區天目西路 及大統路之 商業發展項目	該物業包括一幅地盤面積9,961 平方米 (107,220 平方呎) 之地塊。 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：	該物業之上蓋工程目前正在建設，並計劃於二零二二年第三季度落成。	2,005,500,000 港元 (二十億五百五十萬港元整)																							
			(該集團應佔 100% 權益： 2,005,500,000 港元)																							
			(請參閱 附註1、9 及10)																							
	<table><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><tr><td>辦公</td><td>55,688</td><td>599,426</td></tr><tr><td>辦公 (轉讓予政府)</td><td>5,392</td><td>58,039</td></tr><tr><td>零售</td><td>8,749</td><td>94,174</td></tr><tr><td>其他</td><td>6,636</td><td>71,430</td></tr><tr><td>停車位 (地庫)</td><td>23,790</td><td>256,076</td></tr><tr><td>總計：</td><td><u>100,255</u></td><td><u>1,079,145</u></td></tr></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	總計：	<u>100,255</u>	<u>1,079,145</u>		
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																								
總計：	<u>100,255</u>	<u>1,079,145</u>																								
	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。																									

附註：

1. 根據上海市靜安規劃、國土資源管理局(「甲方」)、該公司全資擁有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及二零一八年八月六日發出之營業執照統一社會信用代碼91310000607242356N號及91310000607323391M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二零六七年九月十一日止。
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. 根據上海市靜安區規劃和土地管理局於二零一八年十一月三日發出之建設工程規劃許可證滬靜建(2018)FA31010620187793號，該物業總建築面積100,255平方米之建議發展項目獲准建設。
7. 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。
8. 根據上海市靜安區建設管理委員會於二零一九年一月二十四日發出之建設工程施工許可證1702JA0113D02號，該物業總建築面積100,255平方米之建議發展項目之建設工程獲准施工。
9. 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。
10. 據該公司告知，於估值日，該物業已產生之建築成本、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354,400,000元、人民幣789,700,000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3,097,000,000元。
11. 吾等已獲提供該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) 該物業之土地使用權受按揭限制，該按揭乃有效及可強制執行；
 - (iii) 上海漢基及上海閘北可根據有關法律及法規轉讓、出租或按揭該物業之土地使用權及建設工程，惟須取得承按人批准及遵守附註(1)所述上海市國有建設用地使用權出讓合同；
 - (iv) 根據附註(1)所述之上海市國有建設用地使用權出讓合同，倘該物業之建設工程於二零二一年九月二十九日或之前無法完工，則須支付每日土地出讓金之0.1%的罰款。然而，上海漢基及上海閘北可不時申請延期完成建設工程以避免罰款；及
 - (v) 除附註(11)(ii)所述之按揭外，該物業並無產權負擔。

		於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值	
物業	概況及年期	佔用詳情	
23 中國廣東省 廣州市越秀區 長堤大馬路 海珠廣場	該物業包括一個地盤面積約8,427平方米(90,708平方呎)之不規則形狀土地。 該物業計劃發展為一個商業發展項目，概約建築面積列示如下：	該物業之地基工程目前正在建設，並計劃於二零二三年第二季度落成。	1,103,000,000港元 (十一億三百萬港元整)
			(該集團應佔 100%權益： 1,103,000,000港元)
			(請參閱附註6)
	概約建築面積		
	用途	平方米 平方呎	
	辦公	44,283 476,662	
	零售	9,677 104,163	
	歷史樓宇	1,990 21,421	
	停車位	15,846 170,566	
	其他	2,040 21,959	
	總計	73,836 794,771	
	該物業已獲授土地使用權，為期40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途。		

附註：

- 根據廣州市國土局(「甲方」)與該公司擁有100%之附屬公司廣州廣鵬房產發展有限公司(「廣州廣鵬」)(「乙方」)於一九九七年四月二十九日訂立之國有土地使用權出讓合同穗國地出合(97)155號，甲方同意向乙方出讓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：
 - 地盤面積：8,427平方米
 - 用途：商業
 - 土地使用年期：40年作商業、旅遊及娛樂用途及50年作其他用途
 - 地積比率：12.46
 - 總建築面積：104,500平方米(6,650平方米作商業用途、96,650平方米作辦公用途及1,200平方米為會所)
 - 最高／平均高度：38層
 - 土地出讓金：人民幣56,108,811元

2. 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。
3. 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零六年六月二日發出之建設用地規劃許可證穗國土建用字(2006)第170號，該物業地盤面積約8,427平方米，已獲准自二零零六年六月至二零零八年六月發展。
4. 根據廣州市國土資源和規劃委員會於二零一八年四月十九日發出之延長建設期函件，該物業建設工程之動工日期及竣工日期(如附註3所述)獲准分別延長至二零一九年四月十九日及二零二一年四月十九日。
5. 根據廣州市國土資源和規劃委員會於二零一九年一月二十三日發出之建設工程規劃許可證穗國土規劃建證(2019)372號，該物業總建築面積56,517.6平方米(地上)及13,997.3平方米(地下)之部份獲准建設。
6. 據該公司告知，於估值日，該物業已產生之建築成本、未付建築成本(包括專業費用)及未付拆遷費用、清拆費用及配套設施成本分別約為人民幣38,700,000元、人民幣709,800,000元及人民幣89,800,000元。因此，於估值時，吾等已計及上述成本。吾等認為，假設該物業已於估值日落成，其建議發展項目之發展總值估計約為人民幣2,417,000,000元。
7. 吾等已獲提供該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及建設用地規劃許可證乃合法及有效；
 - (ii) 廣州廣鵬依法擁有該物業土地使用權；
 - (iii) 廣州廣鵬可於向有關部門申請後30日內取得該物業土地使用權之不動產權證書及廣州廣鵬於取得不動產權證書時不存在法律障礙；
 - (iv) 廣州廣鵬可申請延期完成建設工程，惟前提是不存在未獲准暫停的建設工程。在上述情況下，不會產生罰款；
 - (v) 廣州廣鵬在取得不動產權證書後可根據相關法律及法規出售、出租或轉讓該物業土地使用權；及
 - (vi) 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	於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值
24 中國 廣東省 中山市 西區 彩虹規劃區 棕櫚彩虹花園 第2-2及2-4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)。 該發展項目計劃分多期發展，總建築面積約為564,388平方米(6,075,072平方呎)。 該物業包括發展項目之第2-2及2-4期，建議總建築面積為272,347平方米(2,931,543平方呎)。面積詳列如下：	該物業之上蓋工程目前已落成，而餘下建設工程計劃於二零二零年第三季度至二零二一年第二季度落成。	2,286,300,000港元 (二十二億八千六百三十萬港元整) (該集團應佔 100%權益： 2,286,300,000港元) (請參閱 附註8至10)
第2-2期			
用途		概約建築面積 平方米 平方呎	
住宅(公寓)		137,639	1,481,546
商業		8,782	94,530
其他		2,949	31,743
停車場(地庫)		44,936	483,691
總計：		194,306	2,091,510
第2-4期			
用途		概約建築面積 平方米 平方呎	
住宅(公寓)		45,162	486,124
商業*		14,530	156,401
其他		1,330	14,316
停車場(地庫)*		17,019	183,192
總計：		78,041	840,033
* 上文所述該發展項目第2-4期之商業及停車場(地庫)部份之建築面積包括分別為11,096平方米及3,997平方米之配套設施。			
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該公司擁有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，該物業總建築面積272,347.90平方米之部份建設工程獲准施工，合約日期分別為809日及1,214日。據該公司告知，上述許可證訂明之建設工程屆滿日期分別為二零二零年二月十八日及二零二一年四月二日。
6. 根據中山市住房和城鄉建設局於二零一九年九月十七日發出之中山市商品房預售許可證中建房(預)字第2019335號，該物業總建築面積24,350.73平方米之部份獲准預售。
7. 根據中山市住房和城鄉建設局於二零一九年十二月十二日發出之中山市商品房預售許可證中建房(預)字第2019452號，該物業總建築面積23,807.97平方米之部份獲准預售。
8. 上文所述該發展項目第2-4期之商業及停車場(地庫)部份之建築面積包括分別為11,096平方米及3,997平方米之配套設施。據該公司告知，上述部份於落成後將按零代價轉讓予政府。因此，吾等於估值過程中並無賦予該等部份任何商業價值。
9. 據該公司告知，該發展項目第2-4期總建築面積約2,117平方米之住宅部份已於估值日前預售，總代價為人民幣30,207,032元。據該公司告知，預售部份之業權於估值日由中山寶麗持有，並於中山寶麗之相關財務報表內適當反映。因此，吾等已將預售部份計入估值內。產生此種情況之主要原因為預售部份之交易尚未完成及／或轉讓予買方。吾等亦於估值過程中參考合約代價。
10. 據該公司告知，於估值日，該物業建議發展項目已產生之建築成本及未付建築成本(包括專業費用)分別約為人民幣554,300,000元及人民幣715,800,000元。因此，於估值時，吾等已計及上述成本。吾等認為，假設該物業已於估值日落成，其建議發展項目之發展總值估計約為人民幣3,395,000,000元。
11. 吾等已獲提供該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) 中山寶麗可申請延期完成建設工程，惟前提是不存在未獲准暫停的建設工程。在上述情況下，不會產生罰款；
 - (iii) 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
 - (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	於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值																								
25 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 多個部份	該發展項目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。 該發展項目位於珠海市南部的橫琴新區。該區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。 該發展項目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 260,289.94 平方米 (2,801,761 平方呎)。 該物業包括該發展項目之多個部份，包括總建築面積約為 96,995.26 平方米 (1,044,057 平方呎) 之辦公室、酒店式服務公寓 (文化工作坊) 及別墅 (文化工作室)，面積詳列如下：	該物業之建設工程經已完工。	2,999,300,000 港元 (二十九億九千九百三十萬港元整) (該集團應佔 80% 權益： 2,399,440,000 港元) (請參閱 附註 13 及 14)																								
	<table><tr><th>用途</th><th colspan="2">概約建築面積</th></tr><tr><th></th><th>平方米</th><th>平方呎</th></tr><tr><td>辦公</td><td>50,447.75</td><td>543,020</td></tr><tr><td>酒店式服務公寓 (文化工作坊)</td><td>40,136.12</td><td>432,025</td></tr><tr><td>別墅 (文化工作室)</td><td>4,410.55</td><td>47,475</td></tr><tr><td>小計：</td><td>94,994.42</td><td>1,022,520</td></tr><tr><td>停車場 (地下)</td><td>2,000.84</td><td>21,537</td></tr><tr><td>總計：</td><td>96,995.26</td><td>1,044,057</td></tr></table>	用途	概約建築面積			平方米	平方呎	辦公	50,447.75	543,020	酒店式服務公寓 (文化工作坊)	40,136.12	432,025	別墅 (文化工作室)	4,410.55	47,475	小計：	94,994.42	1,022,520	停車場 (地下)	2,000.84	21,537	總計：	96,995.26	1,044,057		
用途	概約建築面積																										
	平方米	平方呎																									
辦公	50,447.75	543,020																									
酒店式服務公寓 (文化工作坊)	40,136.12	432,025																									
別墅 (文化工作室)	4,410.55	47,475																									
小計：	94,994.42	1,022,520																									
停車場 (地下)	2,000.84	21,537																									
總計：	96,995.26	1,044,057																									
	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平方米之該發展項目之業權由該公司間接擁有80%之附屬公司及麗新發展有限公司(「麗新發展」)間接擁有20%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發展項目可計地積比率總建築面積之50%為限。
3. 據該公司告知，乙方為該公司間接擁有80%之附屬公司及麗新發展間接擁有20%之附屬公司。
4. 根據二零一四年二月之土地出讓合同之修訂，該兩幅土地之承授人由乙方變更為珠海橫琴。乙方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所述之兩份廣東省房地產權證。

5. 根據珠海大橫琴置業有限公司(「投資者」)、珠海橫琴及乙方於二零二零年一月十九日所訂立之協議，投資者已同意向珠海橫琴作出總額約為人民幣948,400,000元之注資。於乙方及投資者於珠海橫琴所持有之股權變更完成登記後，珠海橫琴將由乙方及投資者分別持有約83.32%及約16.68%權益。該協議所訂之主要條件(其中包括)如下：
- (i) 投資期限將為認購事項完成後，自珠海橫琴新營業執照頒發日期起計三十年。
 - (ii) 股息分派將自珠海橫琴自經營自持部份(經投資者、珠海橫琴及永輝協定)產生之可分派溢利撥資，及僅按30：70之比例向投資者及乙方作出。於各財政年度內向投資者支付之股息分派每年不得低於其於投資期限內對珠海橫琴注資之0.5%。
 - (iii) 投資者已獲授認沽期權，以(但並無義務)要求珠海橫琴或乙方收購投資者於珠海橫琴所持有之全部股權。
 - (iv) 在投資期限屆滿前，珠海橫琴及／或乙方有權(但並無義務)收購投資者於珠海橫琴之股權。
6. 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130,137.16平方米之該發展項目已獲准開發。
7. 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建設工程規劃許可證珠橫新規土(建)(2016)009號，總建築面積8,623.48平方米之該發展項目部份獲准建設。
8. 根據珠海市橫琴新區管理委員會—規劃國土局於二零一九年四月十一日發出之建設工程規劃許可證珠橫新規土(建)(2019)028號，該發展項目總建築面積159,839.87平方米之部份獲准建設。
9. 根據珠海市橫琴新區管理委員會—建設環保局於二零一九年發出之建設工程施工許可證440410201611180101號，該發展項目總建築面積159,839.87平方米之部份建設工程獲准施工。
10. 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九月四日發出之建設工程施工許可證440405201803090101號，該發展項目總建築面積8,623.48平方米之部份建設工程獲准施工。
11. 根據於二零一九年七月一日發出之珠海市商品房預售許可證第HQS2017009-1號，該發展項目總建築面積4,410.55平方米之部份獲准預售。
12. 根據於二零一九年十二月九日發出之珠海市商品房預售許可證第HQS20190012號，該發展項目總建築面積78,251.53平方米之部份獲准預售。
13. 據該公司告知，該物業總建築面積約2,950平方米之酒店式服務公寓(文化工作坊)部份已於估值日前預售，總代價為人民幣97,581,000元。據該公司告知，預售部份之業權於估值日由珠海橫琴持有，並於珠海橫琴之相關財務報表內適當反映。因此，吾等已將預售部份計入估值內。產生此種情況之主要原因為預售部份之交易尚未完成及／或轉讓予買方。吾等亦於估值過程中參考合約代價。
14. 據該公司告知，於估值日，該物業建議發展項目已產生之建築成本及未付建築成本(包括專業費用)分別約為人民幣1,122,500,000元及人民幣289,200,000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3,093,000,000元。

15. 茲遵照該集團之特定指示，提供該物業之市值分佈，列示如下：

物業	於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值
辦公室	1,624,600,000 港元
酒店式服務公寓（文化工作坊）及別墅（文化工作室）	1,374,700,000 港元
	2,999,300,000 港元

16. 根據該公司提供之資料，儘管物業已於估值日竣工，惟尚未取得竣工證明書。據告知，為與該公司之財務報表分類保持一致，該物業因而根據相關會計政策被分類為「發展中物業」。

17. 吾等已獲提供該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之土地使用權；
- (ii) 誠如附註(2)(x)所述，該發展項目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) 在符合解除附註(17)(ii)所述之銷售限制之有關條件後，珠海橫琴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	估用詳情	於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值
26 中國廣東省 珠海市橫琴新區 藝文二道東側、 香江路南側、 藝文一道西側及 智水路北側之 兩幅土地	該物業包括位於珠海市橫琴新區藝文二道東側、香江路南側、藝文一道西側及智水路北側之兩幅相鄰地塊，總地盤面積約143,768.37平方米。 該物業位於珠海市南部的橫琴新區。該區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。 該物業計劃發展成一個集商業、零售、學校、文化設施於一體的綜合項目，地積比率總建築面積約為287,536.74平方米(3,095,045平方呎)。 該物業已獲授土地使用權，作零售、商業、商務及金融用途以及文化設施用途，年期分別於二零五八年十二月二十八日及二零六八年十二月二十八日屆滿。	該物業(學校部份)之上蓋工程目前已落成，而該物業餘下部份之地基工程目前在建設中，計劃於二零二三年第四季落成。	1,346,000,000港元 (十三億四千六百萬港元整) (該集團應佔 100%權益： 1,346,000,000港元) (請參閱附註12)

附註：

1. 根據珠海市國土局於二零一九年四月八日發出之兩份房地產權證粵(2019)珠海市不動產權第0031510號及第0031511號，總地盤面積為143,768.37平方米之該物業之業權由該公司擁有100%之附屬公司珠海橫琴麗新創新方發展有限公司(「**創新方發展**」)持有，土地使用權分別於二零五八年十二月二十八日及二零六八年十二月二十八日屆滿，作零售、商業、商務及金融用途以及文化設施用途。
2. 根據珠海市國土資源局(「**甲方**」)與卓動有限公司(「**乙方**」)於二零一八年十二月二十九日訂立之國有建設用地使用權出讓合同第440401-2018-000041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 : 143,768.37平方米(地塊一：56,132.69平方米；地塊二：87,635.68平方米)
 - (ii) 用途 : 文化設施、零售、商業、商務及金融
 - (iii) 土地使用期限 : 為期50年作文化設施用途及40年作零售、商業、商務及金融用途
 - (iv) 地積比率總建築面積 : 不超過287,536.74平方米(地塊一：112,265.38平方米；地塊二：175,271.36平方米)
 - (v) 樓宇高度 : 地塊一：不超過80米；地塊二：不超過100米
 - (vi) 綠化率 : 不低於地盤面積之30%
 - (vii) 土地出讓金 : 人民幣761,972,361元
 - (viii) 建築契約 : 建設工程應於二零一九年十二月二十九日前動工，並於二零二三年十二月二十九日前完工
 - (ix) 備註 : 可銷售建築面積以該物業地積比率總建築面積之50%為限。
3. 根據於二零一九年一月二日發出之營業執照統一社會信用代碼91440400MA52Q4U87Q號，創新方發展經已成立，經營期為50年。
4. 根據日期為二零二零年一月三十一日之土地出讓合同之變更合同，附註2所述兩幅土地之承授人由乙方變更為創新方發展。
5. 根據珠海市橫琴新區管理委員會—規劃國土局於二零一九年二月十八日發出之建設用地規劃許可證珠橫新規土(地規)(2019)005號，總地盤面積143,768.37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—規劃國土局於二零一九年十二月十二日發出之建設工程規劃許可證珠橫新規土(建)(2019)024號，該物業之雜項工程獲准建設。
7. 根據珠海市橫琴新區管理委員會—規劃國土局於二零二零年一月三日發出之建設工程規劃許可證珠橫新規土(建)(2020)003號，該物業總建築面積16,114.37平方米之部份獲准建設。
8. 根據珠海市橫琴新區管理委員會—規劃國土局於二零二零年三月五日發出之三份建設工程規劃許可證珠橫新規土(建)(2020)012號、013號及014號，該物業(學校)總建築面積57,693.19平方米之部份獲准建設。
9. 根據珠海市橫琴新區管理委員會—建設環保局於二零二零年三月十一日發出之兩份建設工程施工許可證440405201905310101-HQHK號及440405201909200101-HQHK號，該物業之部份之樁基工程獲准施工。
10. 根據珠海市橫琴新區管理委員會—建設環保局於二零二零年三月二十日發出之三份建設工程施工許可證440405201909120101-HQHK號、440405201909120102-HQHK號及440405202003200101-HQHK號，該物業(學校)總建築面積57,693.19平方米之部份建設工程獲准施工。
11. 根據珠海市橫琴新區管理委員會—建設環保局於二零二零年三月十日發出之建設工程施工許可證440405202003100101-HQHK號，該物業之道路建設工程獲准施工。
12. 據該公司告知，於估值日，該物業已產生之建築成本(包括專業費用)約為人民幣319,500,000元。因此，於估值時，吾等已計及上述成本。吾等認為，假設總建築成本(包括專業費用)約為人民幣3,734,000,000元及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7,274,000,000元。

13. 吾等已獲提供該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) 創新方發展依法擁有該物業之土地使用權；
- (ii) 誠如附註(2)(ix)所述，該物業可計地積比率總建築面積之50%目前限制銷售。創新方發展需持有該部份，並有權出租該部份及授予承租人分租之權利；
- (iii) 該物業之土地使用權受按揭限制，該按揭乃有效及可強制執行；
- (iv) 在符合解除附註(13)(ii)所述之銷售限制之有關條件後，創新方發展可根據有關法律及法規出售、出租或轉讓該物業，惟須取得承按人批准；及
- (v) 除附註(13)(iii)所述之按揭外，該物業並無產權負擔。

第五類 — 該集團在香港持作自用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值
27 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 停車位 內地段第1772 號及其伸延部份 2,480份之35份	梅苑2座為一幢設有中央冷氣系統 之26層公寓樓宇，建於一個3層停 車場／休憩平台之上，於一九九二 年落成。 該物業包括梅苑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 一個有蓋停車位。 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。	據悉該物業現為業主自用。	100,000,000 港元 (一億港元整) (該集團應佔 100%權益： 100,000,000 港元)

附註：

- 該物業之註冊業主為該公司擁有100%之附屬公司遠山有限公司。
- 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。
- 該物業須受以下產權負擔規限：
 - 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。
 - 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。
 - 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

本綜合文件之刊發獲麗新發展董事批准，彼等願就本綜合文件所載資料(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，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，致令本綜合文件之任何陳述產生誤導。

本綜合文件之刊發獲要約人董事批准，彼等願就本綜合文件所載資料(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，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，致令本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，除本綜合文件之「滙豐函件」內第10節「麗豐之股權架構」及第15節「買賣麗豐股份及麗豐衍生工具及於當中之權益以及其他安排」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。

為免存疑，就收購守則而言，就截至二零一九年七月三十一日止財政年度之麗豐二零一九年末期股息而於二零二零年二月十三日根據麗豐之以股代息計劃向豐德麗集團配發3,307,061股麗豐股份及向Transtrend配發343股麗豐股份(於二零一九年十二月二十日之麗豐股東週年大會上獲麗豐股東批准)並不被視為「以有價值代價進行交易」。

4. 與麗豐要約有關之安排

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）；
- (f) 要約人概無作為訂約方而涉及可能會或可能不會援引或尋求援引麗豐要約之條件之情況之協議或安排；
- (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；及
- (h) 任何麗豐股東與要約人及要約人一致行動人士之間概無訂立被釐定為構成特別交易（定義見收購守則規則25）之諒解、安排或協議。

5. 其他資料

- (a) 要約人為於英屬處女群島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五名執行董事，即林建岳博士(主席)與周福安(副主席)、劉樹仁(行政總裁)、林孝賢及譚承蔭諸位先生；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，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，致令本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 1,655,167,215 港元，分為 331,033,443 股麗豐股份；
- (c) 由二零一九年七月三十一日（即麗豐上一個財政年度結算日）起，已發行合共 3,646,478 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 11,124,526 份麗豐購股權。按本綜合文件之「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相關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。

由於麗豐已是麗新發展之附屬公司，而麗新發展全資擁有要約人，故此麗豐股份要約將不會導致根據麗豐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）及麗豐於二零一二年十二月十八日採納之購股權計劃之條款對麗豐之控制權出現任何變動。因此，儘管進行麗豐股份要約，所有麗豐購股權將仍屬有效，且仍可根據相關購股權計劃之條款於其有關購股權期間行使。任何尚未行使之麗豐購股權將於麗豐要約完成後仍屬有效，前提為其購股權期間將不會於此前屆滿；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)
二零一九年	
八月三十日	7.02
九月三十日	7.36
十月三十一日	9.12
十一月二十九日	10.2
十二月三十一日	10.0
二零二零年	
一月三十一日	8.80
二月二十一日(最後交易日)	9.73
二月二十八日	9.49
三月三十一日	8.80
四月二十一日(最後可行日期)	8.30

於有關期間，麗豐股份於聯交所所報之最高收市價為於二零二零年二月十一日之每股麗豐股份 10.50 港元，而麗豐股份於聯交所所報之最低收市價為於二零一九年九月十一日及二零一九年九月十二日之每股麗豐股份 6.48 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	總數	佔已發行麗豐 股份總數之 概約百分比
		個人權益	公司權益	個人權益 (附註1)		
周先生	實益擁有人/ 受控制公司擁有人	無	709,591 (附註3)	900,000	1,609,591	0.49%
林孝賢先生	實益擁有人	無	無	3,219,182	3,219,182	0.97%
鄭馨豪先生	實益擁有人	無	無	643,836	643,836	0.19%
李子仁先生	實益擁有人	無	無	640,000	640,000	0.19%
譚承蔭先生	實益擁有人	無	無	500,000	500,000	0.15%

附註：

1. 相關麗豐股份權益指根據購股權計劃授予麗豐董事之購股權中之權益，有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	麗豐購股權 涉及之 相關麗豐 股份數目	購股權期間	每股麗豐 股份行使價 (港元)
周先生	12/06/2012	900,000	12/06/2012- 11/06/2020	6.65
林孝賢先生	18/01/2013	3,219,182	18/01/2013- 17/01/2023	11.40
鄭馨豪先生	18/01/2013	643,836	18/01/2013- 17/01/2023	11.40
李子仁先生	18/01/2013	640,000	18/01/2013- 17/01/2023	11.40
譚承蔭先生	19/08/2019	500,000	19/08/2019- 18/08/2029	6.784

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331,033,443股麗豐股份)計算。
3. 該等麗豐股份由周先生實益擁有其全部已發行股本之 The Orchid Growers Association Limited 持有。

(B) 於相關法團之股份之好倉

(i) 豐德麗

於豐德麗股份之好倉

董事姓名	身份	豐德麗 股份數目 個人權益	佔已發行 豐德麗 股份總數之 概約百分比 (附註)
林孝賢先生	實益擁有人	2,794,443	0.19%

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。

(ii) 麗新發展

於麗新發展股份及相關麗新發展股份之好倉

董事姓名	身份	麗新發展 股份數目		相關 麗新發展 股份數目	總計	佔已發行 麗新發展 股份總數之 概約百分比
		個人權益	公司權益	個人權益 (附註1)		(附註2)
周先生	實益擁有人／ 受控制公司 擁有人	無	400,000 (附註3)	3,773,081	4,173,081	0.68%
林孝賢先生	實益擁有人	無	無	4,173,081	4,173,081	0.68%
李子仁先生	實益擁有人	無	無	832,000	832,000	0.14%
譚承蔭先生	實益擁有人	無	無	800,000	800,000	0.13%
余女士	實益擁有人	26,919	無	無	26,919	0.01%

附註：

1. 相關麗新發展股份權益指根據麗新發展購股權計劃授予麗豐董事之購股權中之權益，有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	購股權涉及 之相關麗新發展 股份數目		購股權期間	每股 麗新發展 股份行使價
					(港元)
周先生	05/06/2012	3,773,081		05/06/2012 - 04/06/2022	5.35
林孝賢先生	18/01/2013	4,173,081		18/01/2013 - 17/01/2023	16.10
李子仁先生	18/01/2013	832,000		18/01/2013 - 17/01/2023	16.10
譚承蔭先生	19/08/2019	800,000		19/08/2019 - 18/08/2029	9.92

2. 該百分比乃根據於最後可行日期之已發行麗新發展股份總數(即610,268,025股麗新發展股份)計算。
3. 該等麗新發展股份由周先生實益擁有其全部已發行股本之 The Orchid Growers Association Limited 持有。

(iii) 麗新製衣

於麗新製衣股份及相關麗新製衣股份之好倉

董事姓名	身份	麗新製衣 股份數目		相關 麗新製衣 股份數目	總計	估已發行 麗新製衣 股份總數之 概約百分比 (附註2)
		個人權益	公司權益	個人權益 (附註1)		
周先生	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	202,422 (附註3)	3,819,204	4,021,626	1.04%
林建名博士	實益擁有人	1,021,443	無	無	1,021,443	0.26%
林孝賢先生	實益擁有人	12,459,208	無	7,571,626	20,030,834	5.16%
余女士	實益擁有人	825,525	無	無	825,525	0.21%

附註：

1. 該等相關麗新製衣股份權益指根據麗新製衣購股權計劃授予麗豐董事之購股權中之權益，有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	購股權涉及 之相關麗新製衣 股份數目	購股權期間	每股 麗新製衣 股份行使價 (港元)
周先生	19/06/2017	3,819,204	19/06/2017 - 18/06/2027	15.00
林孝賢先生	18/01/2013	3,752,422	18/01/2013 - 17/01/2023	6.05
林孝賢先生	19/06/2017	3,819,204	19/06/2017 - 18/06/2027	15.00

2. 該百分比乃根據於最後可行日期之已發行麗新製衣股份總數(即388,482,959股麗新製衣股份)計算。
3. 該等麗新製衣股份由周先生實益擁有其全部已發行股本之 *The Orchid Growers Association Limited* 持有。

(iv) *LSD Bonds (2017) Limited*

於二零二二年到期的4.6%有擔保票據之好倉

董事姓名	身份	權益性質	本金額
麥永森先生	實益擁有人	個人	200,000 美元 (附註)

附註：該等票據由麥永森先生及其配偶共同持有。

(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	身份	權益性質	麗豐股份數目	佔已發行 麗豐股份總數 之概約百分比 (附註1)
主要股東				
豐德麗	受控制公司擁有人	公司	168,792,467 (附註2)	50.99%
麗新發展	受控制公司擁有人	公司	168,809,977 (附註3)	50.99%
麗新製衣	受控制公司擁有人	公司	168,809,977 (附註3)	50.99%
林博士	受控制公司擁有人	公司	168,809,977 (附註4)	50.99%
Merit Worth Limited (「MWL」)	實益擁有人及 受控制公司擁有人	公司	168,792,467 (附註5)	50.99%
Silver Glory Securities Limited (「SGS」)	實益擁有人	公司	79,335,144 (附註5)	23.97%
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6)	19.45%
CapitaLand China Investments Limited (「CapitaLand Investments」)	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註6)	19.45%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. (「CapitaLand Cayman」)	實益擁有人	公司	64,400,000	19.45%
凱德置地有限公司	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註6)	19.45%
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6)	19.45%
余卓兒	實益擁有人	個人	34,729,037 (附註7)	10.49%
余少玉	實益擁有人	個人	34,729,037 (附註7)	10.49%
其他人士				
Moerus Capital Management LLC	投資經理	公司	26,189,425 (附註8)	7.91%

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331,033,443股麗豐股份)計算。
2. 該等於麗豐之權益相當於由MWL(89,457,323股麗豐股份或已發行麗豐股份總數約27.02%)及SGS(79,335,144股麗豐股份或已發行麗豐股份總數約23.97%)實益擁有之所有麗豐股份，該兩間公司均為豐德麗之全資附屬公司。
3. 於最後可行日期，麗新製衣擁有麗新發展約56.30%之持股權益，而麗新發展擁有豐德麗約74.62%之持股權益。因此，麗新製衣及麗新發展均被視為於豐德麗擁有權益之同一批168,792,467股麗豐股份中擁有權益。

Transtrend Holdings Limited(「**Transtrend**」，為麗新發展之全資附屬公司)擁有17,510股麗豐股份。麗新製衣及麗新發展均被視為於Transtrend擁有之同一批17,510股麗豐股份中擁有權益。

4. 於最後可行日期，林博士因其個人及被視為擁有麗新製衣約42.10%已發行股本之權益(不包括購股權)，而被視為於麗豐已發行股本中由豐德麗持有之168,792,467股麗豐股份及由Transtrend持有之17,510股麗豐股份中擁有權益，而麗新製衣擁有麗新發展約56.30%之持股權益，同時，麗新發展擁有豐德麗約74.62%之持股權益，而豐德麗則擁有麗豐約50.99%之持股權益。
5. 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79,335,144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168,792,467股麗豐股份中擁有權益。
6. 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超過50%間接權益，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。
7. 根據余氏股東於麗豐之最新權益披露，余氏股東持有合共34,729,037股麗豐股份，佔已發行麗豐股份總數約10.49%。
8. 根據於最新刊登於聯交所網站之權益披露通知，Moerus Capital Management LLC以投資經理身份持有26,189,425股麗豐股份。

(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 之概約百分比 (附註1)
林博士	實益擁有人	321,918	0.10% (附註2)

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331,033,443股麗豐股份)計算。
2. 相關麗豐股份權益指於根據麗豐於二零一二年十二月十八日採納之購股權計劃授予林博士之購股權中之權益。

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) 概無麗豐董事表示有意就其自身於麗豐之實益股權接納或拒絕麗豐要約；
- (g) 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；
- (h) 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；及
- (i) 任何麗豐股東與麗豐、其附屬公司或聯營公司之間概無訂立被釐定為構成特別交易（定義見收購守則規則25）之諒解、安排或協議。

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) 珠海市國土資源局（「**珠海國土局**」）與卓動有限公司（「**卓動**」，麗豐之間接全資附屬公司）就兩幅位於中國廣東省珠海市橫琴新區藝文二道東側、香江路南側、藝文一道西側、智水路北側之土地（總地盤面積為143,768.37平方米，地積比率最高為2倍）（「**土地**」）所訂立日期為二零一八年十二月二十九日之國有建設用地使用權出讓合同（「**國有建設用地使用權出讓合同**」），土地使用權轉讓價約為人民幣762,000,000元；
- (b) 業佳控股有限公司（「**業佳**」，麗豐之間接非全資附屬公司）、中國信達（香港）資產管理有限公司（「**投資者**」，中國信達資產管理股份有限公司之間接全資附屬公司，而中國信達資產管理股份有限公司為一間於中國註冊成立之股份有限公司，

其股份及優先股在聯交所主板上市(股份代號：1359；優先股股份代號：4607))與榮立有限公司(「榮立」，麗豐之間接非全資附屬公司)所訂立日期為二零一八年十二月三十一日之協議，內容有關買賣及認購榮立股份(「榮立投資協議」)，據此：

- (1) 業佳同意按總認購價9美元認購九股榮立新股份；
 - (2) 投資者同意按約人民幣7,000,000元之美元等額向業佳收購三股榮立股份；
 - (3) 投資者同意按總認購價約人民幣50,000,000元之美元等額認購27股榮立新股份；及
 - (4) 業佳同意按總認購價63美元認購63股榮立新股份；
- (c) 業佳、投資者與和運有限公司(「和運」，麗豐之間接非全資附屬公司)所訂立日期為二零一八年十二月三十一日之協議，內容有關認購和運股份(「和運投資協議」)，據此：
- (1) 投資者同意按總認購價人民幣186,000,000元之美元等額認購30股和運新股份；及
 - (2) 業佳同意按總認購價約人民幣314,000,000元之美元等額認購69股和運新股份；
- (d) 業佳、投資者、榮立、麗豐與豐德麗於榮立投資協議完成後就榮立所訂立日期為二零一九年一月二十五日之股東協議；
- (e) 業佳、投資者、和運、麗豐與豐德麗於和運投資協議完成後就和運所訂立日期為二零一九年一月二十五日之股東協議；
- (f) 珠海橫琴麗新創新方發展有限公司(「項目公司」，一間於中國成立為外商獨資企業之公司，為卓動之直接全資附屬公司)、卓動與珠海國土局就土地之土地使用權受讓人由卓動變更為項目公司所訂立日期為二零一九年一月三十一日之國有建設用地使用權出讓變更合同；

- (g) 麗豐以麗新製衣、麗新發展、已故林百欣先生、林建名博士及林博士為受益人所簽立日期為二零一九年三月八日之二零一九年補充契據，內容有關對麗新發展與麗豐所訂立之分拆協議、麗新發展以麗豐為受益人所簽立之承諾契據及麗新製衣、麗豐、林博士、林建名博士與已故林百欣先生所訂立之不競爭協議所載之若干承諾之若干修訂；及
- (h) 麗新文創認購協議。

9. 專家資格

以下為名列本綜合文件或本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
浩德融資	根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)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綜合文件之刊發發出書面同意書，同意以本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，除上文「重大合約」一節第(g)項所披露者外，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, Ugland 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五十四樓。
- (g) 於最後可行日期，麗豐董事會包括(a)八名執行董事，即周先生(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、譚承蔭先生及余女士；(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公司治理公會(前稱特許秘書及行政人員公會)之會員。
- (i) 浩德融資之主要營業地點為香港中環永和街21號。

12. 備查文件

下列文件之副本將自二零二零年四月二十四日起直至以下時間：(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) 麗豐截至二零一八年七月三十一日止年度之年報；
- (d) 麗豐截至二零一九年七月三十一日止年度之年報；
- (e) 麗豐截至二零二零年一月三十一日止六個月之中期報告；
- (f) 「滙豐函件」，其全文載於本綜合文件第12至41頁；
- (g) 「麗豐購股權要約函件」，其全文載於本綜合文件第VI-1至VI-6頁；
- (h) 「麗豐董事會函件」，其全文載於本綜合文件第42至48頁；
- (i) 「麗豐獨立董事委員會函件」，其全文載於本綜合文件第49至50頁；
- (j) 「麗豐獨立財務顧問函件」，其全文載於本綜合文件第51至75頁；
- (k) 本綜合文件附錄五中「同意書」一節所述之書面同意書；
- (l) 本綜合文件附錄五中「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)
提出有條件自願性全面現金要約，
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、要約人或
麗新發展有限公司之其他全資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」)、Holy Unicorn 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(「綜合文件」)。本函件所用但未有界定之詞彙，應與綜合文件所界定者具相同涵義及解釋。本函件應與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二零二零年二月二十一日之聯合公佈(「聯合公佈」)，其中載有(其中包括)滙豐代表要約人(麗新發展之全資附屬公司)擬提出有條件自願性現金要約，以收購全部麗豐要約股份。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。麗豐購股權要約須待麗豐股份要約於所有方面成為或宣佈為無條件後，方可作實。

本函件闡明閣下就閣下尚未行使麗豐購股權可採取之行動。閣下於作出考慮時，務請參閱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	2.340	900,000	12/06/2012至 11/06/2020
6.784	2.206	500,000	19/08/2019至 18/08/2029
8.000	0.990	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
10.180	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	580,000	22/01/2019至 21/01/2029
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	8,294,526	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

由於麗豐已是麗新發展之附屬公司，而麗新發展全資擁有要約人，故此麗豐股份要約將不會導致根據麗豐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）及麗豐於二零一二年十二月十八日採納之購股權計劃之條款對麗豐之控制權出現任何變動。因此，儘管進行麗豐股份要約，所有麗豐購股權將仍屬有效，且仍可根據相關購股權計劃之條款於其有關購股權期間行使。任何尚未行使之麗豐購股權將於麗豐要約完成後仍屬有效，前提為其購股權期間將不會於此前屆滿。

麗豐購股權要約須待麗豐股份要約於所有方面成為或宣佈為無條件後，方可作實。該等條件載於綜合文件所載「滙豐函件」第6節「麗豐要約之條件」。

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 閣下垂注綜合文件所載致無利益關係之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）於麗豐股份要約截止日期（即二零二零年五月二十二日（星期五）或要約人可能釐定及公佈之較後日期）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股份要約截止日期或之前維持未獲行使，並盡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（倘麗豐要約於所有方面成為或宣佈為無條件）；

- (b) 閣下可於本函件日期(即二零二零年四月二十四日)後及直至麗豐股份要約截止日期止任何時間，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，有關麗豐股份要約之詳情請參閱綜合文件；或
- (c) 不採取任何行動，在此情況下，倘麗豐要約於所有方面成為無條件，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、綜合文件、**粉紅色**麗豐購股權要約接納表格及購股權計劃之條款及條件。

已失效之麗豐購股權

謹請注意，本函件或綜合文件概無任何部份旨在延長根據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、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) 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，閣下必須盡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首個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」。倘閣下未交回正式填妥及簽署之**粉紅色**麗豐購股權要約接納表格或行使閣下之麗豐購股權，待麗豐要約於所有方面成為無條件後及以此為條件，儘管存在麗豐股份要約，閣下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購股權計劃之條款仍有效及可予行使。

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(i)麗豐要約於所有方面成為或宣佈為無條件之日；及(ii)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(以較後者為準)後七(7)個營業日內支付。

概不會就收到任何粉紅色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
環球銀行副主席
劉哲寧
謹啟

二零二零年四月二十四日

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。