

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問之獨立意見。

閣下如已售出或轉讓名下所有麗新發展有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人、或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對就因本通函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)

### 主要交易 以出售銷售股份I之方式 出售該等物業之50%權益

---

本封面頁下方所使用之詞彙將具有本通函「釋義」一節所界定之相關涵義。

董事會函件載於本通函第7至15頁內。

二零一八年八月二十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	7
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 物業估值報告 .....	II-1
附錄三 — 一般資料 .....	III-1

本通函之中、英文版本備有印刷本，並分別刊載於本公司網站「<http://www.laisun.com>」及香港交易及結算所有限公司網站「<http://www.hkexnews.hk>」。本通函之中、英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

---

## 釋義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「顯中」	指	顯中國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及為物業I之登記及實益擁有人；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之任何日子(星期六、星期日、公眾假期或上午九時正至下午五時正之任何時間在香港懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告之日子除外)；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「本公司」	指	麗新發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：488)；
「完成」	指	出售事項之完成；
「完成日期」	指	(i)二零一九年三月二十七日；或(ii)倘買賣協議所載之條件達成前未能發出有關通知，則買方以不少於35日書面通知該等賣方所指定之有關較早日期；或(iii)於完成落實時該等賣方及買方可能書面協定之有關其他日期；
「完成款項」	指	相等於扣除保證金(作為初始按金)、進一步按金及部份款項後代價餘額之款項；
「代價」	指	買方就銷售股份將予支付之代價及就承擔顯中向若干出資方悉數償還現有貸款(還款後)之責任；
「物業轉易及財產條例」	指	香港法例第219章物業轉易及財產條例；
「稅項賠償保證契據」	指	該等賣方、該等擔保人、買方及顯中於完成後將予訂立之稅項賠償保證契據；

---

## 釋義

---

「董事」	指	本公司之董事；
「出售事項」	指	要約函件及買賣協議項下擬進行之交易，即該等賣方向買方按代價出售銷售股份；
「保證金」	指	於簽署要約函件後買方向該等賣方之律師支付之總額為205,000,000港元之保證金；
「豐越」	指	豐越國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司；
「進一步按金」	指	於簽立買賣協議後買方支付之總額205,000,000港元中之進一步按金；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「該等擔保人」	指	(i)本公司(即瑞達之擔保人)；及(ii)敬新有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司，即豐越之擔保人)，各自稱為「擔保人」；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於麗新製衣及本公司各自(視情況而定)及麗新製衣及本公司各自(視情況而定)之關連人士(定義見上市規則)及與其並無關連之第三方；
「中間控股公司」	指	富盈發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，顯中之全資附屬公司及物業II之登記及實益擁有人；
「駿群」	指	駿群有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及中間控股公司之全資附屬公司，為物業III之登記及實益擁有人；
「最後可行日期」	指	二零一八年八月二十一日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；

---

## 釋義

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「麗新製衣」	指	麗新製衣國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：191)，本公司之最終控股公司；
「麗新製衣董事會」	指	麗新製衣董事會；
「麗新製衣董事」	指	麗新製衣之董事；
「麗新製衣股東大會」	指	麗新製衣將於二零一八年九月十二日召開及舉行以考慮及酌情批准出售銷售股份I之股東大會；
「麗新製衣集團」	指	麗新製衣及其附屬公司(包括本集團)；
「麗新製衣股東」	指	麗新製衣之股東；
「麗新製衣股東承諾」	指	持有不少於麗新製衣已發行股份總數之41%權益之麗新製衣股東以買賣協議指定之形式發出或將發出於麗新製衣股東大會上投票贊成出售銷售股份I之承諾；
「瑞達」	指	瑞達有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為麗新製衣(透過其於本公司之持股)之間接非全資附屬公司及本公司之全資附屬公司；
「福堡」	指	福堡發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及中間控股公司之全資附屬公司，為物業IV之登記及實益擁有人；
「重大損毀」	指	任何該等物業(或其任何部份)之損毀導致該等物業總建築面積損毀超過15%及/或修復有關損毀之總成本超過或合理預期將超過金額150,000,000港元，在各情況下，將由該等賣方及買方共同協定及委聘之獨立損失理算師進行核證；

---

## 釋義

---

「要約函件」	指	買方之一間控股公司發出日期為二零一八年六月二十七日之內容有關買賣銷售股份之條款文件而該等賣方已於二零一八年六月二十七日接納並知悉之要約函件；
「部份款項」	指	買方將於二零一八年十月二十六日或之前將支付之總額205,000,000港元中之部份款項；
「百分比率」	指	根據上市規則第14.07條計算之百分比率；
「該等物業」	指	物業I、物業II、物業III、物業IV及物業V之統稱，各自稱為「一項物業」；
「物業I」	指	土地註冊處登記為內地段第11231號土地之整幅土地及其上所建宅院及樓宇(現稱香港九龍天文臺道8號，由顯中法定及實益擁有)之所有10,000份均等且不可分割份數之3,889份；
「物業II」	指	土地註冊處登記為內地段第11231號土地之整幅土地及其上所建宅院及樓宇(現稱香港九龍天文臺道8號，由中間控股公司法定及實益擁有)之所有10,000份均等且不可分割份數之4,980份；
「物業III」	指	土地註冊處登記為內地段第11231號土地之整幅土地及其上所建宅院及樓宇(現稱香港九龍天文臺道8號，由駿群法定及實益擁有)之所有10,000份均等且不可分割份數之714份；
「物業IV」	指	土地註冊處登記為內地段第11231號土地之整幅土地及其上所建宅院及樓宇(現稱香港九龍天文臺道8號，由福堡法定及實益擁有)之所有10,000份均等且不可分割份數之278份；

---

## 釋義

---

「物業V」	指	土地註冊處登記為內地段第11231號土地之整幅土地及其上所建宅院及樓宇(現稱香港九龍天文臺道8號,由信萬法定及實益擁有)之所有10,000份均等且不可分割份數之139份;
「買方」	指	寶登環球有限公司,一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司,為麗新製衣及本公司各自之獨立第三方;
「登記擁有人」	指	該等物業之登記擁有人之統稱,即該等目標公司;
「銷售股份」	指	銷售股份I及銷售股份II,即顯中之全部已發行股本;
「銷售股份I」	指	於最後可行日期,瑞達擁有顯中股本中之5,000股普通股,佔顯中全部已發行股本之50%;
「銷售股份II」	指	於最後可行日期,豐越擁有顯中股本中之5,000股普通股,佔顯中全部已發行股本之50%;
「該等賣方」	指	瑞達及豐越,各自稱為「賣方」;
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例;
「股東」	指	本公司之股東;
「股份」	指	本公司已發行股本中之股份;
「買賣協議」	指	該等賣方、買方及該等擔保人於二零一八年七月二十七日就出售事項訂立之買賣協議;
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司;
「信萬」	指	信萬發展有限公司,一間於香港註冊成立之有限公司及中間控股公司之全資附屬公司,為物業V之登記及實益擁有人;

---

## 釋義

---

「該等目標公司」	指	顯中、中間控股公司、駿群、福堡及信萬，各自稱為「目標公司」；
「書面股東批准」	指	由大多數股東按上市規則之規定以買賣協議指定之形式將簽署之書面批准，內容有關批准出售銷售股份I、買賣協議及買賣協議所述之其他交易文件項下擬進行之交易；及
「%」	指	百分比。





## 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)

執行董事：

林建岳博士(主席)  
周福安先生(副主席)  
劉樹仁先生(行政總裁)  
林孝賢先生

註冊辦事處/主要辦事處：

香港  
九龍  
長沙灣道六百八十號  
麗新商業中心  
十一樓

非執行董事：

林建名博士  
余寶珠女士

獨立非執行董事：

葉澍堃先生  
林秉軍先生  
梁樹賢先生  
梁宏正先生

敬啟者：

### 主要交易 以出售銷售股份 I 之方式 出售該等物業之 50% 權益

#### 緒言

茲提述本公司及麗新製衣就(其中包括)出售銷售股份 I 所刊發之日期為二零一八年七月二十七日及二零一八年八月十七日之聯合公佈。

由於本公司出售銷售股份 I 之相關百分比率高於 25% 但低於 75%，故出售銷售股份 I 構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第 14 章之申報、公告及股東批准之規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)出售銷售股份 I 之進一步詳情、該等物業之估值報告及上市規則所規定之其他資料。

---

## 董事會函件

---

### 出售銷售股份 I

#### 買賣協議

#### 買賣協議之主要條款概述如下：

- 日期：二零一八年七月二十七日(交易時段後)
- 該等賣方：
- (1) 瑞達(本公司之全資附屬公司及麗新製衣之間接非全資附屬公司)；及
  - (2) 豐越
- 買方：寶登環球有限公司(獨立第三方)
- 該等擔保人：
- (1) 本公司(即瑞達之擔保人)；及
  - (2) 敬新有限公司(即豐越之擔保人)
- 交易架構：
- 出售事項包括(i)瑞達向買方出售之銷售股份I(相當於顯中全部已發行股本之50%)；及(ii)豐越向買方出售之銷售股份II(相當於顯中全部已發行股本之50%)。
- 銷售股份相當於顯中之全部已發行股本，而顯中則擁有中間控股公司之全部已發行股本。中間控股公司分別為駿群、福堡及信萬之全部已發行股本之唯一合法及實益擁有人。
- 銷售股份相當於顯中之全部已發行股本，而顯中連同中間控股公司、駿群、福堡及信萬則擁有所有該等物業。
- 代價：4,100,000,000 港元(即買方就銷售股份所支付之代價，並承擔向若干融資方全數償還顯中所結欠之現有抵押貸款之責任(還款後))。於最後可行日期，有關貸款之尚未償還金額為約1,300,000,000 港元。

---

## 董事會函件

---

本集團應佔之代價為 2,050,000,000 港元，即代價之 50%。

受付款條款及調整所規限，買方將向各該等賣方支付之金額應為扣除顯中欠付若干融資方(還款後)之現有貸款後代價餘額之 50%。

董事會認為買賣協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體最佳利益。

代價乃經計入該等賣方對該等物業之市值進行之估計後由該等賣方及買方經公平磋商釐定。

付款條款：

買方須以下列方式向該等賣方支付代價(可予調整)：

- (i) 於二零一八年六月二十七日簽訂要約函件後，買方已向該等賣方之律師支付保證金 205,000,000 港元，而該保證金已於簽訂買賣協議時轉換為初始按金；
- (ii) 簽立買賣協議後，買方已支付進一步按金(即 205,000,000 港元)；
- (iii) 於二零一八年十月二十六日或之前，買方應付部份款項(即 205,000,000 港元)；及
- (iv) 買方於完成時須以下列方式支付完成款項(即扣除保證金、進一步按金及部份款項後之代價餘額)：
  - (a) 買方須(自行承擔成本)透過以買方安排及促使之新貸款對顯中所結欠之若干現有貸款進行再融資，以促使償還有關欠款；及
  - (b) 根據買賣協議，須向各該等賣方支付完成款項之餘額。

---

## 董事會函件

---

先決條件：

出售事項受下列條款及條件所規限：

- (i) 待若干現有抵押文件獲解除並以令人信納之方式完成盡職審查及業權申請後，瑞達（即銷售股份I之唯一合法及實益擁有人）將不受任何產權負擔所規限，並擁有在不附帶任何產權負擔之情況下向買方出售銷售股份I之身份及權力；
- (ii) 待若干現有抵押文件獲解除並以令人信納之方式完成盡職審查及業權申請後，豐越（作為銷售股份II之唯一合法及實益擁有人）將不受任何產權負擔所規限，並擁有在不附帶任何產權負擔之情況下向買方出售銷售股份II之身份及權力；
- (iii) 待若干現有抵押文件獲解除並以令人信納之方式完成盡職審查及業權申請後，顯中（作為中間控股公司全部已發行股本之唯一合法及實益擁有人）將不受任何產權負擔所規限；
- (iv) 待若干現有抵押文件獲解除並以令人信納之方式完成盡職審查及業權申請後，中間控股公司（即駿群、福堡及信萬各自全部已發行股本之唯一合法及實益擁有人）在各情況下均不受任何產權負擔所規限；
- (v) 待若干現有抵押文件獲解除並以令人信納之方式完成盡職審查及業權申請後，顯中、中間控股公司、駿群、福堡及信萬（分別為物業I、物業II、物業III、物業IV及物業V之唯一註冊及實益擁有人）根據物業轉易及財產條例第13及13A條就各物業擁有妥善業權；
- (vi) 根據上市規則之規定，麗新製衣股東及股東分別各自取得批准買賣協議及其項下擬進行之交易；及

---

## 董事會函件

---

(vii) 於完成前及直至完成為止之所有時間，該等物業或其任何部分並無重大損毀。

違約事項：

倘該等賣方及買方於完成日期並無遵守完成之相關責任，買方可通知該等賣方（倘任何賣方未能或不願遵守其責任），或賣方可通知買方（倘買方未能或不願遵守其責任）：

- (i) 將完成延遲至不遲於原定之完成日期後10個營業日之日期（須為營業日），惟買賣協議之任何一方不得行使延遲完成之有關權利多於一次；或
- (ii) 在可行情況下進行完成（不得限制其於買賣協議項下之權利及補償）；或
- (iii) 終止買賣協議。

擔保：

本公司已同意（作為主要義務人）向買方擔保瑞達根據買賣協議及其他交易文件妥善如期履行義務，以及根據買賣協議及當中所述之其他交易文件按要求向買方支付瑞達未能支付之任何金額。

敬新有限公司已同意（作為主要義務人）向買方擔保豐越根據買賣協議及其他交易文件妥善如期履行義務，以及根據買賣協議及當中所述之其他交易文件按要求向買方支付豐越未能支付之任何金額。

各擔保人於買賣協議項下之擔保乃屬個別性質。

完成：

完成將於完成日期下午三時正或之前在該等賣方之律師之香港辦事處落實，惟須待所有載於買賣協議之條件獲達成（或獲買方豁免）後，方可作實。

### 稅項賠償保證契據

稅項賠償保證契據將於完成後訂立。

### 稅項賠償保證契據之訂約方

- (a) 該等賣方；
- (b) 該等擔保人；
- (c) 買方；及
- (d) 顯中。

### 稅項賠償保證契據之主要條款

根據稅項賠償保證契據及買賣協議，該等賣方將個別向買方及顯中（為其本身及作為各其他該等目標公司之代理）承諾及同意，彼等將就直至完成日期針對（其中包括）任何目標公司提出之任何稅項負債金額完全而有效地分別賠償買方及顯中（為其本身及作為各其他該等目標公司之代理）作出賠償保證，並使其在任何時刻一直獲得完全而有效的賠償。

### 顯中及該等物業之資料

顯中連同其他該等目標公司均為該等物業之法定及實益擁有人。

顯中為一間於香港註冊成立之有限公司。顯中為一間投資控股公司。各其他該等目標公司，即中間控股公司、駿群、福堡及信萬，均為顯中之全資附屬公司。顯中透過本身及其他該等目標公司持有該等物業，原因是顯中、中間控股公司、駿群、福堡及信萬作為分權共有人分別於該等物業持有 3,889/10,000、4,980/10,000、714/10,000、278/10,000 及 139/10,000 份數。

該等物業包括於土地註冊處登記之該幅土地之所有份額（即九龍內地段第 11231 號），連同建於其上之十九層高商業樓宇及三層地庫（現稱香港九龍天文台道 8 號）。該樓宇之總建築面積（不包括停車位）為約 15,344.652 平方米（165,170 平方呎），其中約 8,419.107 平方米（90,623 平方呎）作零售及餐廳用途及約 6,925.545 平方米（74,547 平方呎）作辦公用途。該樓宇除七樓閒置外，該樓宇之零售及餐廳部分、辦公部分及停車位均根據多份租約或特許使用權租出。

---

## 董事會函件

---

根據顯中之經審核綜合財務報表，截至二零一六年六月三十日止財政年度之綜合虧損淨額（扣除稅項前後）分別為約58,000,000港元及58,000,000港元。於二零一六年六月三十日之經審核綜合資產淨值為約1,656,000,000港元。

根據顯中之經審核綜合財務報表，截至二零一七年六月三十日止財政年度之綜合溢利淨額（扣除稅項前後）分別為約87,000,000港元及82,000,000港元。於二零一七年六月三十日之經審核綜合資產淨值為約1,738,000,000港元。

由截至二零一六年六月三十日止財政年度錄得虧損淨額轉為截至二零一七年六月三十日止財政年度錄得溢利淨額乃主要由於(i)該等物業於截至二零一六年六月三十日止財政年度錄得公平值虧損，及該等物業於截至二零一七年六月三十日止財政年度錄得公平值收益之事實；及(ii)來自租賃該等物業之租金收入增加所致。由於該等物業之入伙紙僅於二零一五年六月發出，故該等物業直至二零一六年十一月方才全部獲租賃。於發出入伙紙後，該等物業之佔用率逐漸上升，導致截至二零一七年六月三十日止財政年度來自租賃該等物業之租金收入增加。

於完成前，本公司於顯中之投資於本公司綜合賬目入賬列作於合營公司之權益。

於完成後，麗新製衣及本公司將不再於顯中擁有合營公司權益，且將不再持有顯中及其他該等目標公司之任何股權。

### 買方之資料

寶登環球有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事物業及其他投資。

經董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士之獨立第三方。

### 麗新製衣及本公司之資料

#### 麗新製衣

麗新製衣為一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。麗新製衣集團之主要業務包括物業投資、物業發展、酒店及餐廳投資及經營以及投資控股。於最後可行日期，麗新製衣擁有本公司已發行股份總額約56.10%之權益。

#### 本公司

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。本集團之主要業務包括物業投資、物業發展、酒店及餐廳投資及經營以及投資控股。

### 有關本集團出售事項之財務影響

#### 盈利

於二零一八年一月三十一日，該等物業之估值為3,630,000,000港元。本公司預期將錄得未經審核估計收益(扣除相關開支及稅項前)約235,000,000港元。該收益乃經參考50%之代價總額2,050,000,000港元扣除該等物業於二零一八年一月三十一日之50%估值1,815,000,000港元釐定。

#### 資產及負債

鑒於出售銷售股份I完成後預期將為本公司帶來估計收益淨額約235,000,000港元，本公司之綜合資產淨值預期於完成後將增加約235,000,000港元。

#### 估值

根據估值報告，於二零一八年七月三十一日，香港九龍天文台道8號之估值為4,100,000,000港元。有關香港九龍天文台道8號之估值詳情請參閱本通函附錄二之估值報告。

#### 出售該等物業50%權益之理由及裨益

董事不時對本集團之資產進行策略性審查，以使股東之回報最大化。

鑒於該等物業升值及預期出售銷售股份I之所得款項，董事會認為透過出售銷售股份I出售其於該等物業之權益以變現物業投資之價值、提升本公司之財務狀況及營運資金以及追求其他增長機遇符合本公司及股東整體之利益。

董事會認為出售銷售股份I及據此擬進行之交易乃按公平基準進行，屬公平合理，且符合本公司及股東整體之利益。

#### 所得款項用途

本公司擬將出售銷售股份I所得款項淨額用作其營運資金融資及其他一般企業用途。



---

## 董事會函件

---

### 上市規則之涵義

由於相關百分比率超過25%但低於75%，故出售銷售股份I構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准之規定。

經董事在作出一切必要查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等各自之任何聯繫人於出售銷售股份I中擁有任何重大權益。因此，倘本公司就出售銷售股份I取得股東之批准召開股東大會，則股東毋須根據上市規則放棄投票。

於最後可行日期，麗新製衣透過其全資附屬公司(即欣楚有限公司及Zimba International Limited)擁有及控制合共340,023,572股股份，佔本公司已發行股份總額約56.10%。根據上市規則第14.44(2)條，欣楚有限公司及Zimba International Limited將發出書面股東批准，以取代舉行股東大會，因此，本公司將不會就批准出售銷售股份I召開股東大會。然而，由於完成亦需待(其中包括)麗新製衣股東批准出售銷售股份I後方告落實，故書面股東批准將於麗新製衣股東於二零一八年九月十二日召開之麗新製衣股東大會上批准後生效。根據買賣協議，由於進行之部份業務尚待完成，故瑞達應向買方提供(其中包括)於麗新製衣股東大會上投票贊成出售銷售股份I之麗新製衣股東承諾。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
麗新發展有限公司  
執行董事兼主席  
林建岳  
謹啟

二零一八年八月二十四日

## 1. 本集團之財務業績及狀況概要

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年七月三十一日止三個年度各年及截至二零一八年一月三十一日止六個月之財務資料已於下列文件披露，該等文件已分別刊載於聯交所網站「<http://www.hkexnews.hk>」及本公司網站「<http://www.laisun.com>」：

- 本公司於二零一五年十一月十一日刊發截至二零一五年七月三十一日止年度之年報第65至152頁；
- 本公司於二零一六年十一月十六日刊發截至二零一六年七月三十一日止年度之年報第69至163頁；
- 本公司於二零一七年十一月十五日刊發截至二零一七年七月三十一日止年度之年報第85至183頁；及
- 本公司於二零一八年四月十九日刊發截至二零一八年一月三十一日止六個月之中期報告第2至17頁。

## 2. 債務

### 本集團之債務

於二零一八年六月三十日，本集團之借款總額約為11,976,000,000港元。借款總額詳情概述如下：

	百萬港元
有擔保票據 — 無抵押	3,117
銀行借款 — 有抵押	8,859
	<hr/>
	11,976
	<hr/> <hr/>

### 資產抵押

於二零一八年六月三十日，本集團向銀行抵押若干物業（包括投資物業、物業、廠房及設備、發展中物業及在建工程）及若干銀行結餘，以取得授予本集團之銀行貸款融資。若干附屬公司之股權及一間合營公司亦已抵押予銀行以取得授予本集團之若干銀行貸款融資。

### 或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團亦就一間合營公司獲批出及所動用之融資額向一間銀行作出650,000,000港元之擔保。

除上文所披露者及本集團在一般業務過程中之集團內部公司間之負債及一般貿易應付款項外，於二零一八年六月三十日，本集團並無任何已發行及尚未行使，以及已獲批准或已透過其他方式設立但尚未發行之債務證券、定期貸款、屬借款性質之其他借款或債務（包括銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、租購承擔、按揭、押記或其他重大或然負債或擔保。

### 3. 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認，自二零一七年七月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，本集團財務或貿易狀況或前景概無重大不利變動。

### 4. 本集團之財務及貿易前景

香港地產業界整體展示一定抗跌力，從長期的疲弱形勢有所回升。於截至二零一七年七月三十一日止年度，由於訪港旅客人數增加，疲弱的奢侈品零售市場逐步復甦。由於供應偏緊及中環辦公室空間需求穩定，即使中環以外區域的租金稍有回軟，辦公室租賃市場仍繼續維持穩定。受供應短缺、近期土地投標出現創紀錄價格及持續的低利率支撐，住宅市場得以恢復活力。於二零一七年初，近期加息的影響尚有待觀察，但相對近期記錄，利率仍維持低位。建造業勞工供應短缺，繼續導致工資上漲，持續為成本管理帶來挑戰。

管理層相信為本集團應付挑戰及迎接機遇作好準備甚為重要。自二零一二年重新調整策略後，本集團已完成一系列企業活動作為部份新策略，以改善資金來源、執行能力及與麗新集團之整體協調工作。

自二零一七年七月三十一日起，本集團在充滿挑戰的環境中整體表現穩定。於二零一八年一月三十一日，本集團應佔建築面積（「**建築面積**」）約達1,800,000平方呎的租賃組合中，約1,300,000平方呎位於香港。儘管經濟情緒偏軟，零售活動疲弱，但本集團的香港物業仍表現穩定，差不多全部已租出。

倫敦物業於截至二零一七年七月三十一日止年度已經受到英國脫歐帶來的不確定性的衝擊。於二零一八年一月三十一日，倫敦 Leadenhall Street 106 號逾 70% 的樓面面積已經租出。該鄰近另外兩棟全資擁有物業（名為 Leadenhall Street 100 號及 107 號）之多方面租戶物業預期將加強及擴充本集團於倫敦市的策略性物業投資組合。倫敦 Leadenhall Street 100 號、106 號及 107 號之所有租約均將於二零二三年屆滿。本集團已委任一間於規劃、發展及改造方面領先的英國專業顧問公司 DP9 為 Leadenhall Street 100 號、106 號及 107 號地盤的重建提供建議。Skidmore, Owings & Merrill LLP 亦已獲委聘擔任該項目的建築師。本集團已於二零一八年二月向 City of London Corporation 提交規劃申請。擬建新樓宇樓高將達 263 米（海拔高度），包括地庫各層、地下層及地上 56 層，預計將提供總外部面積最多 1,200,000 平方呎之優質靈活的辦公場所，以滿足倫敦市之預期需求。

香港海洋公園萬豪酒店將由萬豪集團營運，預期竣工後將提供合共 471 間客房，及為本集團現有租賃組合增加約 365,974 平方呎之應佔租賃空間。喜築、藍塘傲及逸新之銷售額將於未來財政年度確認。獲自市區重建局位於香港筲箕灣之西灣河街項目於完工後計劃將提供約 144 個住宅單位，總建築面積為 59,799 平方呎。本集團擬持續參與政府數項投標以加快項目發展。管理層相信為本集團應付挑戰及迎接機遇作好準備甚為重要，故此將繼續採納審慎而靈活之方法，以增加土地儲備及管理其財務狀況。

## 5. 營運資金

董事認為，在無任何不可預見之情況下及經考慮本集團可用之財務資源（包括但不限於內部產生之資金、現有銀行及其他借款以及可供使用之銀行融資），本集團現有營運資金將足以應付其自本通函日期起計至少 12 個月之需要。

以下為自獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對對象物業於二零一八年七月三十一日估值所編製之函件及估值報告，以供載入本通函。



九龍  
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

第一太平戴維斯  
估值及專業顧問有限公司  
香港中環  
交易廣場二座 23 樓  
電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼: C-023750  
savills.com

敬啟者：

### 關於：香港九龍尖沙咀天文臺道8號

吾等遵照麗新發展有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之指示，對持作投資用途之對象物業進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之有關其他資料，以向閣下提供吾等對對象物業於二零一八年七月三十一日（「估值日」）之市值（按全資擁有計算）之意見，以供載入貴公司將於二零一八年八月二十四日刊發內容有關出售對象物業之通函內。

### 估值基準

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

此外，市場價值被理解為所估計的資產或負債之價值，並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等的估值乃根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的「香港測量師學會估值準則」（二零一七年版）編製，該準則包括國際估值準則（「國際估值準則」）以及（倘適用）香港測量師學會或司法管轄區的相關補充資料。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第5章的規定編製。

### 估值師之身份及資格

是次估值工作乃由陳超國先生及凌國維先生負責。陳超國先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）董事總經理，並為一名於香港物業估值具備逾34年經驗之香港測量師學會資深會員。凌國維先生為第一太平戴維斯之資深董事，並為擁有逾33年香港物業估值經驗之香港測量師學會會員。彼等對相關市場擁有充份認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就對象物業提供估值服務之前，第一太平戴維斯曾於過往十二個月就有關對象物業作出估值，以供核算之用。陳超國先生及凌國維先生自二零一一年起持續擔任對象物業估值之簽署人。負責為對象物業進行估值之估值師按適當時間輪換。

吾等獨立於貴集團。貴公司於上一年度應付費用總額相對於第一太平戴維斯於上一年度費用收入總額之比例微乎其微。吾等並不知悉第一太平戴維斯或陳超國先生或凌國維先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯、陳超國先生及凌國維先生均可就有關對象物業提供客觀及公正之估值。

### 估值方法

在編製對象物業之估值時，吾等已採用收入資本化方法，將合約租賃未到期間之租金收入及合約租賃到期後預期可取得的市場租金予以資本化。

### 業權調查

吾等並未獲提供有關對象物業之任何業權文件，但吾等已向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以證實所有權或確定是否存在吾等所獲副本上並無顯示之任何修訂。據貴公司告知及就其所深知，對象物業並無牽涉任何重大調查、通告、未決訴訟、違法事項或業權缺失問題。在吾等的估值過程中，吾等已假設對象物業擁有正式法律業權且可在市場上自由轉讓。吾等不會就吾等對該等資料所作任何詮釋承擔責任，因吾等認為此屬閣下法律顧問之責任範圍。

### 估值考量及假設

吾等在很大程度上依賴貴公司所提供的資料，並已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、土地年期、租賃、收入、平面圖、樓面面積及所有其他相關事項所給予吾等的資料。吾等並無理由懷疑貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性，並已獲貴公司告知所獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等並無進行實地測量，以核證有關對象物業樓面面積的準確性，但已假設給予吾等的文件所載列的樓面面積為準確。本報告所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供的文件中載列的資料，因此僅屬約數。

吾等曾視察對象物業的外觀，並在可行情況下視察對象物業的內部。吾等的視察乃由區兆倫先生(工商管理學士)於二零一八年八月進行。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟吾等於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等不能報告對象物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試，亦無對對象物業進行環境研究。於進行估值時，吾等假設對象物業之內部均已落成及維持於符合其樓齡及用途的合理狀況，且對象物業保持原有／經核准佈局，並無任何未經授權的結構物、加建及改建。吾等在估值中亦假設於估值日對象物業已配備正常及令人信納的樓宇設備以供現時用途。

據 貴公司告知及就其所深知，於估值日期並無計劃大幅建造、翻新、改造、發展對象物業，或變更對象物業的用途。

吾等的估值並無考慮對象物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮為使一項出售生效而可能招致的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定對象物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除就出售對象物業於 貴公司將予刊發的公眾通函內進行披露外，在未獲得吾等以書面批准轉載本報告(按所示的形式及內容)之前，估值報告全部或其任何部份均不可收錄在任何文件、通函或聲明內，亦不可加以引述。

隨函附奉吾等的估值報告。

代表

**第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司**

董事總經理

**陳超國**

*MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)*

資深董事

**凌國維**

*MRICS MHKIS RPS(GP)*

謹啟

二零一八年八月二十四日

附註：陳超國先生為專業測量師，擁有逾34年香港物業估值經驗。

凌國維先生為專業測量師，擁有逾33年香港物業估值經驗。

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 七月三十一日現況下 之市值
香港九龍尖沙咀天文臺道8號。	對象物業位於九龍半島尖沙咀區天文臺道東北面。該地為發展成熟之商業及旅遊區。周邊發展項目包括商業樓宇、酒店及購物商場。	除七樓閒置外，對象物業之零售及餐廳部分根據多份租約或特許使用權出租，大部分租期為三年，最後到期日為二零二一年九月，總月租或特許使用權收入為約4,150,000港元，不包括管理費、差餉及政府租金。	4,100,000,000 港元 (四十一億港元整) (100%權益)
九龍內地段第11231號。	對象物業包括一個註冊地盤面積約1,278.80平方米(13,765平方呎)之長方形地盤。	對象物業之辦公室部分根據多份租約出租，大部分租期為三年，最後到期日為二零一九年十月，總月租收入為約3,300,000港元，不包括管理費、差餉及政府租金。	( 貴集團應佔50%權益：2,050,000,000港元 (二十億五千萬港元整))
	目前對象物業上址為19層高商業樓宇，設有三層地庫，配有五十二個私人停車位、七個貨車停車位及六個電單車停車位。該樓宇為鋼筋混凝土結構，幕牆外觀，於二零一五年落成。	停車位租予一名獨立營運商，租期自二零一七年十月一日起計為期兩年，月租400,000港元，包括管理費及差餉。	
	對象物業地下、一樓、八樓、九樓及二十一樓設計作零售用途。二至七樓設計作餐廳用途，餘下樓層作辦公用途。	此外，雜項收入(如LED廣告牌及天線)則根據各份特許使用權而定，每月特許使用費總額17,000港元。	
	根據屋宇署批准之建築圖則，該樓宇之總建築面積(不包括停車位)為約15,344.652平方米(165,170平方呎)，其中約8,419.107平方米(90,623平方呎)作零售及餐廳用途及約6,925.545平方米(74,547平方呎)作辦公用途。		
	九龍內地段第11231號乃根據換地條件第20208號向政府取得而持有，自二零一四年一月十日起計為期50年，政府年租金為該地塊當時應課差餉租值之3%。		



附註：

- (1) 對象物業目前之註冊擁有人為顯中國際有限公司、富盈發展有限公司、駿群有限公司、福堡發展有限公司及信萬發展有限公司，彼等作為分權共有人分別持有3,889/10,000、4,980/10,000、714/10,000、278/10,000及139/10,000份數。據 貴公司告知，於二零一八年七月三十一日， 貴集團於對象物業擁有50%應佔權益。
- (2) 對象物業受以大華銀行有限公司(作為融資各方之擔保代理及受託人)為受益人訂立之日期為二零一六年十一月十八日之法定押記(擔保全數金額)規限，見註冊摘要編號16120501930345。
- (3) 對象物業亦受以大華銀行有限公司(作為擔保代理)為受益人訂立之日期為二零一六年十一月十八日之租賃、租金及銷售所得款項之轉讓規限。
- (4) 根據日期為二零一三年十二月三日之尖沙咀計劃大綱圖第S/K1/28號，對象物業位於劃作「商業」用途的區域內。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定所提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦概無遺漏任何其他事項，致使本通函所載之任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

**董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉**

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第 XV 部之涵義）之股份、相關股份及債券中擁有以下之權益及淡倉而須 (i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部規定知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉（如有））；或 (ii) 根據證券及期貨條例第 352 條規定登記於本公司須備存之登記冊（「董事及主要行政人員登記冊」）中；或 (iii) 根據本公司所採納之董事及指定僱員進行證券交易之守則（「證券守則」）規定以其他方式知會本公司及聯交所；或 (iv) 據董事所知：

## (1) 本公司

## 於本公司普通股及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額佔 全部已發行 麗新發展股份 之概約百分比	
						權益總額	
林建岳博士 (「林博士」)	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	429,232 (附註1)	無	340,023,572 (附註1)	417,308 (附註5)	340,870,112	56.24%
周福安先生 (「周先生」)	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	400,000 (附註3)	3,773,081 (附註5)	4,173,081	0.69%
劉樹仁先生 (「劉先生」)	實益擁有人	263,500 (附註4)	無	無	2,086,540 (附註5)	2,350,040	0.39%
林孝賢先生 (「林孝賢先生」) (附註6)	實益擁有人	無	無	無	4,173,081 (附註5)	4,173,081	0.69%
余寶珠女士 (「余女士」) (附註2)	實益擁有人	26,919 (附註2)	無	無	無	26,919	0.01%

附註：

- (1) 麗新製衣及其兩間全資附屬公司(即 *Zimba International Limited* (「**Zimba International**」)) 及欣楚有限公司(「**欣楚**」) 實益擁有 340,023,572 股股份，佔本公司已發行股本約 56.10%。林博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約 42.05% 權益，故被視為於該等相同之 340,023,572 股股份中擁有權益。麗新製衣分別由林博士及林博士實益擁有 100% 權益之善晴有限公司擁有約 12.68% 及約 29.37% 權益。

於二零一七年八月十五日，本公司按將本公司股本中每五十(50)股已發行股份合併為本公司股本中一(1)股合併股份之基準進行股份合併(「**股份合併**」)。由於股份合併，本公司之已發行股本由30,251,304,984股減少至605,026,099股。

於截至二零一八年一月三十一日止六個月之回顧期間內，本公司購股權計劃下獲行使之購股權涉及發行60,000股普通股，將已發行股份數目由605,026,099股增加至605,086,099股。

於二零一七年十二月十五日，股東批准以現金支付截至二零一七年七月三十一日止年度之末期股息每股0.10港元，並提供以股代息的選擇(「**以股代息計劃**」)。

於二零一八年一月三十日，本公司就截至二零一七年七月三十一日止年度末期股息根據其以股代息計劃配發及發行990,515股新普通股，使本公司已發行股份總數由605,086,099股增加至606,076,614股。

麗新製衣根據日期為二零一七年八月十六日之次級大宗交易協議配售至多50,934,000股股份，已於二零一七年八月二十一日完成(「**配售**」)。

緊隨股份合併完成後，林博士的個人權益由21,461,617股股份變更為429,232股股份。

麗新製衣已根據日期為二零一四年七月二十四日之股份抵押為其於二零一八年到期之7.70%已抵押擔保票據抵押由麗新製衣、Zimba International及欣楚持有之約208,513,987股股份(於股份合併前為10,425,699,353股本公司已發行股份)。

麗新製衣及欣楚於二零一八年五月、六月及七月於市場上收購共17,319,000股股份，因此彼等於本公司之股份權益由322,704,572股股份增加至340,023,572股股份。

林博士亦為麗新製衣之董事。

- (2) 余女士為已故林百欣先生之遺孀，林先生之遺產包括3,957,189股股份(於股份合併前為197,859,550股股份)之權益，佔本公司已發行股本約0.65%。

緊隨股份合併完成後，余女士的個人權益由1,345,974股股份變更為26,919股股份。

余女士亦為麗新製衣之董事。

- (3) 緊隨股份合併完成後，The Orchid Growers Association Limited擁有之20,000,000股股份變更為400,000股股份。由於周先生擁有The Orchid Growers Association Limited已發行股本之100%權益，故周先生被視作於該等400,000股股份中擁有權益。

周先生亦為麗新製衣之董事。

- (4) 緊隨股份合併完成後，劉先生的個人權益由13,175,000股股份變更為263,500股股份。

(5) 本公司向林博士、周先生、劉先生及林孝賢先生各自授出購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	股份合併前 購股權包含之 相關股份數目	股份合併後 購股權包含之 相關股份數目	購股權期間	股份合併前 之認購價	股份合併後 之認購價
林博士	18/01/2013	20,865,408	417,308	18/01/2013- 17/01/2023	每股股份 0.322 港元	每股股份 16.100 港元
周先生	05/06/2012	188,654,089	3,773,081	05/06/2012- 04/06/2022	每股股份 0.107 港元	每股股份 5.350 港元
劉先生	18/01/2013	104,327,044	2,086,540	18/01/2013- 17/01/2023	每股股份 0.322 港元	每股股份 16.100 港元
林孝賢先生	18/01/2013	208,654,089	4,173,081	18/01/2013- 17/01/2023	每股股份 0.322 港元	每股股份 16.100 港元

(6) 林孝賢先生亦為麗新製衣之董事。

## (2) 相聯法團

### (i) 麗新製衣 — 本公司之最終控股公司

#### 於麗新製衣之普通股及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全 部已發行股份 之概約百分比
林博士	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	48,116,366 (附註1)	無	113,127,277 (附註1)	708,575 (附註6)	161,952,218	42.05%
周先生	受控制公司 擁有人	無	無	202,422 (附註2)	3,819,204 (附註6)	4,021,626	1.04%
林孝賢先生	實益擁有人	12,283,938 (附註3)	無	無	7,571,626 (附註6)	19,855,564	5.16%
林建名博士	實益擁有人	1,007,075 (附註4)	無	無	無	1,007,075	0.26%
余女士	實益擁有人	825,525 (附註5)	無	無	無	825,525	0.21%

附註：

- (1) 於二零一七年八月十五日，麗新製衣按將麗新製衣股本中每五(5)股已發行股份合併為麗新製衣股本中一(1)股合併股份之基準進行股份合併(「麗新製衣股份合併」)。

於二零一七年十二月十五日，麗新製衣股東批准以現金支付截至二零一七年七月三十一日止年度之末期股息每股0.0685港元，並提供以股代息的選擇(「麗新製衣以股代息計劃」)。

於二零一八年一月三十日，麗新製衣就截至二零一七年七月三十一日止年度末期股息根據麗新製衣以股代息計劃配發及發行1,917,209股新普通股(「代息股份」)，使麗新製衣已發行股份總數由383,220,448股增加至385,137,657股。

緊隨麗新製衣股份合併完成後，善晴有限公司之權益由562,590,430股股份變更為112,518,086股股份。於二零一八年一月三十日，善晴有限公司根據麗新製衣以股代息計劃選擇收取合共609,191股代息股份以代替現金股息，將善晴有限公司於麗新製衣之權益由112,518,086股股份增加至113,127,277股股份。由於林博士擁有善晴有限公司已發行股本之100%權益，故林博士被視為於該等113,127,277股股份(佔麗新製衣已發行股本約29.37%)中擁有權益。

緊隨麗新製衣股份合併完成後，林博士的個人權益由239,286,305股股份變更為47,857,260股股份。於二零一八年一月三十日，林博士根據麗新製衣以股代息計劃選擇收取合共259,106股代息股份以代替現金股息，將其於麗新製衣之個人權益由47,857,260股股份增加至48,116,366股股份。

- (2) 緊隨麗新製衣股份合併完成後，周先生全資擁有之公司The Orchid Growers Association Limited持有之1,012,111股股份變更為202,422股股份。周先生被視為於該等202,422股股份中擁有權益。
- (3) 緊隨麗新製衣股份合併完成後，林孝賢先生之個人權益由61,088,946股股份變更為12,217,789股股份。於二零一八年一月三十日，林孝賢先生根據麗新製衣以股代息計劃選擇收取合共66,149股代息股份以代替現金股息，將其於麗新製衣之個人權益由12,217,789股股份增加至12,283,938股股份。
- (4) 緊隨麗新製衣股份合併完成後，林建名博士之個人權益由5,008,263股股份變更為1,001,652股股份。於二零一八年一月三十日，林建名博士根據麗新製衣以股代息計劃選擇收取合共5,423股代息股份以代替現金股息，將其於麗新製衣之個人權益由1,001,652股股份增加至1,007,075股股份。
- (5) 緊隨麗新製衣股份合併完成後，余女士之個人權益由4,127,625股股份變更為825,525股股份。

(6) 麗新製衣向林博士、周先生及林孝賢先生各自授出購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	麗新製衣股份 合併前購股權 包含之相關 股份數目	麗新製衣股份 合併後購股權 包含之相關 股份數目	購股權期間	麗新製衣股份 合併前之 認購價	麗新製衣股份 合併後之 認購價
林博士	18/01/2013	1,876,211	375,242	18/01/2013- 17/01/2023	每股1.21港元	每股6.05港元
	19/06/2017	1,666,666	333,333	19/06/2017- 18/06/2027	每股3.00港元	每股15.00港元
周先生	19/06/2017	19,096,022	3,819,204	19/06/2017- 18/06/2027	每股3.00港元	每股15.00港元
林孝賢先生	18/01/2013	18,762,111	3,752,422	18/01/2013- 17/01/2023	每股1.21港元	每股6.05港元
	19/06/2017	19,096,022	3,819,204	19/06/2017- 18/06/2027	每股3.00港元	每股15.00港元

(ii) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」) — 本公司之附屬公司

於豐德麗之普通股及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔 全部已發行 股份之概約 百分比
林博士	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	2,794,443	無	880,632,438 (附註1)	1,243,212 (附註2)	884,670,093 (附註1)	59.30%
周先生	實益擁有人	無	無	無	無 (附註2)	無	0%
林孝賢先生	實益擁有人	2,794,443	無	無	12,432,121 (附註2)	15,226,564	1.02%

附註：

- (1) Transtrend Holdings Limited (本公司之全資附屬公司) (「Transtrend」) 擁有豐德麗之 880,632,438 股股份之權益，佔豐德麗已發行股本 (「豐德麗股份」) 約 59.03%。因此，林博士由於其個人及被視作分別於麗新製衣及本公司之已發行股本中擁有合共約 42.05% 及 56.24% 權益，故被視為於該等相同之 880,632,438 股豐德麗股份中擁有權益。

由二零一八年七月二十三日至最後可行日期，Transtrend 就有關豐德麗股份要約之 329,592,252 股豐德麗股份接獲接納，有關接納增加林博士擁有或被視作擁有權益之豐德麗股份總數至 884,670,093 股。

- (2) 豐德麗向林博士、周先生及林孝賢先生各自授出購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	購股權包含之		認購價
		相關股份數目	購股權期間	
林博士	18/01/2013	1,243,212	18/01/2013-17/01/2023	每股 1.612 港元
林孝賢先生	18/01/2013	12,432,121	18/01/2013-17/01/2023	每股 1.612 港元

本公司已於二零一二年六月五日以行使價每股豐德麗股份 0.92 港元授出一份包括合共 6,216,060 股相關豐德麗股份之購股權予周先生，該購股權可於二零一二年六月五日至二零一二年六月四日期間行使。於二零一八年七月二十七日，周先生向 Transtrend 提交要約 (「豐德麗購股權要約」) 接納書，以註銷全部尚未行使之豐德麗購股權 (「豐德麗購股權」)，該註銷涉及其有關 6,216,060 股相關豐德麗股份之豐德麗購股權。於二零一八年八月八日，豐德麗購股權要約於所有方面已成為無條件。



## (iii) 麗豐控股有限公司(「麗豐」) — 豐德麗之附屬公司

## 於麗豐之普通股及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔
							全部已發行 股份之概約 百分比
林博士	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	165,487,416 (附註1)	321,918 (附註4)	165,809,334	50.70%
周先生	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	600,000 (附註2)	1,009,591 (附註4)	1,609,591	0.49%
劉先生	實益擁有人	235 (附註3)	無	無	965,754 (附註4)	965,989	0.30%
林孝賢先生	實益擁有人	無	無	無	3,219,182 (附註2)	3,219,182	0.98%

附註：

- (1) 於二零一七年八月十五日，麗豐按將麗豐股本中每五十(50)股已發行股份合併為麗豐股本中一(1)股合併股份之基準進行股份合併(「麗豐股份合併」)。

於二零一八年一月三十日，麗豐就截至二零一七年七月三十一日止年度末期股息根據其以股代息計劃配發及發行1,122,400股新普通股，使麗豐已發行股份總數由325,921,734股增加至327,044,134股。

緊隨麗豐股份合併完成後，豐德麗持有麗豐之8,274,270,422股股份變更為165,485,406股股份。林博士由於其個人及被視作於豐德麗之已發行股本中擁有合共約59.30%權益，故被視為於該等相同之165,485,406股已發行麗豐股份中擁有權益。

由二零一八年八月十六日至最後可行日期，Transtrend就有關已發行麗豐股份要約之2,010股已發行麗豐股份接獲接納，有關接納增加林博士擁有或被視作擁有權益之已發行麗豐股份總數至165,809,334股，此乃由於其個人及被視作於麗新製衣、本公司及豐德麗之已發行股本中分別擁有合共約42.05%、56.24%及59.30%權益。

- (2) 緊隨麗豐股份合併完成後，周先生被視作持有之權益由30,000,000股股份變更為600,000股股份。該等股份由周先生全資擁有之公司The Orchid Growers Association Limited持有。
- (3) 緊隨麗豐股份合併完成後，劉先生的個人權益由11,772股股份變更為235股股份。
- (4) 麗豐向林博士、周先生、劉先生及林孝賢先生各自授出購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	麗豐股份	麗豐股份	購股權期間	麗豐股份	麗豐股份
		合併前購股權 包含之相關 股份數目	合併後購股權 包含之相關 股份數目		合併前之 認購價	合併後之 認購價
林博士	18/01/2013	16,095,912	321,918	18/01/2013- 17/01/2023	每股 0.228港元	每股 11.400港元
周先生	12/06/2012	50,479,564	1,009,591	12/06/2012- 11/06/2020	每股 0.133港元	每股 6.650港元
劉先生	18/01/2013	48,287,738	965,754	18/01/2013- 17/01/2023	每股 0.228港元	每股 11.400港元
林孝賢先生	18/01/2013	160,959,129	3,219,182	18/01/2013- 17/01/2023	每股 0.228港元	每股 11.400港元

(iv) 寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」) — 豐德麗之附屬公司

於寰亞傳媒之股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	所持有 普通股數目	所持有 相關股份數目	已發行股份及 相關股份之總數	權益總額佔全 部已發行股份 之概約百分比
林博士	受控制公司 擁有人	1,443,156,837 (附註1)	無	1,443,156,837	67.56%

附註：

- (1) 於最後可行日期，該等於寰亞傳媒之權益指由豐德麗之全資附屬公司Perfect Sky Holdings Limited (「Perfect Sky」) 實益擁有之股份，佔寰亞傳媒已發行股本約67.56%。豐德麗約59.03%權益由本公司擁有，而本公司約56.10%權益則由麗新製衣擁有。由於林博士及善晴有限公司分別擁有麗新製衣約12.68%及約29.37%權益，而林博士實益擁有善晴有限公司100%權益，故林博士被視作於上述寰亞傳媒之1,443,156,837股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有或被視為擁有好倉及淡倉之權益而須知會本公司及聯交所、登記於上述董事及主要行政人員登記冊中或根據證券守則知會或以其他方式為董事所知悉。

### 主要股東及其他人士之權益

於最後可行日期，根據本公司任何董事或主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，擁有本公司股份及相關股份之下列好倉5%或以上之權益而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露，或登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊中，或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權（「投票權」）（即上市規則主要股東之涵義）之法團或個人（為董事）之詳情如下：

#### 於本公司股份及相關股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份及相關 股份數目	佔已發行股份 之概約百分比
麗新製衣	實益擁有人	公司	340,023,572 (附註1)	56.10%
林博士	實益擁有人／ 受控制公司 擁有人	個人及公司	340,870,112 (附註1)	56.24%
余卓兒	實益擁有人	個人	95,498,010 (附註2)	15.76%
余少玉	實益擁有人	個人	95,498,010 (附註2)	15.76%

附註：

- (1) 於最後可行日期，麗新製衣及其兩間全資附屬公司(即Zimba International及欣楚)實益擁有340,023,572股股份，佔本公司緊隨股份合併及配售完成後已發行股本約56.10%。林博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約42.05%權益，故被視為於該等相同之340,023,572股股份中擁有權益。
- (2) 於最後可行日期，根據於二零一八年六月二十一日因事項存檔的最近個人大股東通知(表格1)所示之持股權，余氏股東合共持有95,498,010股股份(15.76%)。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於最後可行日期，股東登記冊登記有任何其他法團或個人(除本公司董事或主要行政人員外)在本公司股份或相關股份中擁有投票權或5%或以上之權益或淡倉。

### 3. 董事之服務合約

於最後可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立任何現有或擬訂立並非於一年內屆滿或免付賠償(法定賠償除外)之情況下由本集團相關成員公司可終止之服務合約。

### 4. 競爭權益

於最後可行日期，下列董事被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭關係之業務中擁有權益(倘彼等各自為本公司之控股股東，須根據上市規則第8.10條予以披露)：

林博士、林建名博士、周先生、余女士及林孝賢先生(統稱「**有利益關係董事**」)於香港從事物業投資及發展業務之公司／實體(包括鱷魚恤有限公司)持有股權及／或擔任董事。

林博士於香港從事投資及經營餐廳業務之公司或實體持有股權或其他權益及／或擔任董事。

林建名博士於從事流行音樂會製作、音樂製作及發行以及藝人管理之公司或實體持有股權或其他權益及／或擔任董事。

董事認為有利益關係董事所持有之權益實際上不會與本集團之相關業務構成競爭，原因如下：

- (1) 上述公司擁有之物業與本集團擁有之物業之地點及用途不同；及
- (2) 上述公司經營之餐廳及製作之音樂會及專輯與本集團有不同之目標客戶。

然而，董事會獨立於上述公司／實體之董事會／管治委員會且有利益關係董事概不能獨自控制董事會。而且，各有利益關係董事完全知悉，並一直向本公司履行受信責任，且一直及將繼續以本公司及股東整體之最佳利益行事。因此，本集團能夠獨立於該等公司／實體之業務而經營其業務及與該等公司／實體進行公平交易。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及彼等各自之緊密聯繫人概無於任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益（倘彼等各自為本公司之控股股東，須根據上市規則第8.10條予以披露）。

## 5. 於資產及合約之權益

於最後可行日期，概無董事於自二零一七年七月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）起於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，概無任何董事於對本集團業務而言為重大並於該日仍然存續之合約或安排中擁有重大權益。

## 6. 訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未完結或將面對之重大訴訟、仲裁或索償。

## 7. 重大合約

緊接本通函日期前兩年內，本集團成員公司已訂立以下合約（並非本集團於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 買賣協議；
- (b) 豐德麗（作為借方）與希耀有限公司（本公司之全資附屬公司）（作為貸方）就希耀有限公司向豐德麗授出之本金金額最高為700,000,000港元之定期貸款融資於二零一八年七月二十七日訂立之貸款協議；
- (c) 於二零一八年六月二十八日由威霸集團有限公司（本公司之全資附屬公司）（作為買方）、Fincantieri S.p.A（作為賣方）、本公司（作為擔保方）及Camper & Nicholsons International SA（「CNI」）就買賣607股CNI股份及轉讓Fincantieri S.p.A向CNI授出之公司間貸款訂立之股份購買及貸款轉讓協議，代價總額為17,134,781.63歐元；
- (d) 寰亞傳媒（作為借方）與希耀有限公司（作為貸方）就希耀有限公司向寰亞傳媒授出之本金金額最高為200,000,000港元之定期貸款融資於二零一八年五月十日訂立之貸款協議；
- (e) LSD Bonds (2017) Limited（「發行人」，本公司之全資附屬公司）、本公司與法國巴黎銀行、星展銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行（作為聯席牽頭經辦人）就認購由發行人發行本金金額為400,000,000美元將於二零二二年到期且息率為4.60%之有擔保票據（「票據」）及票據之發售所訂立日期為二零一七年九月六日之認購協議；及
- (f) Action Charm Limited（本公司之全資附屬公司）（作為買方）、1782 Group（作為賣方）及Gualtiero Giori先生（作為擔保人）就（其中包括）按代價13,080,896歐元購買佔CNI已發行股本49.92%之股份所訂立日期為二零一六年九月三十日之買賣協議。根據買賣協議，於完成後，Action Charm Limited亦將：(a)以775歐元之價格認購CNI一股新股份，有關認購將增加其於CNI之股權至約49.96%；及(b)按其股權比例向CNI墊付股東貸款，金額為499,565歐元。

## 8. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處地址為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。
- (b) 本公司之公司秘書為周國和先生。彼為英國特許秘書及行政人員公會、香港特許秘書公會及香港會計師公會之資深會員。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓。
- (d) 本通函之中、英文本如有歧義，一概以英文本為準。

## 9. 專家

以下為於本通函載有其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
第一太平戴維斯估值 及專業顧問有限公司	專業估值師

於最後可行日期，上述專家並無：

- (a) 自二零一七年七月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）起於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 擁有本集團任何成員公司之任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可否在法律上強制執行）。

上述專家各自已就本通函之刊發發出且並無撤回其同意書，同意按本通函所示形式及涵義載入彼等之函件及報告及引述彼等之名稱。

**10. 備查文件**

下列文件之副本將自本通函日期起計14日之下列任何平日(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可供查閱，惟倘(i)當日懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號；或(ii)發出黑色暴雨警告信號則除外：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本公司之組織章程細則；
- (c) 本公司分別截至二零一六年七月三十一日及二零一七年七月三十一日止兩個年度之年報；
- (d) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製之物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 上文「專家」一段所述之同意書；
- (f) 上文「重大合約」一段所述之重大合約；
- (g) 自最近刊發之經審核賬目日期起，依據上市規則第14章及／或14A章所載規定而發佈之每一份通函之副本；及
- (h) 本通函。