
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製衣國際有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任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。

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



麗新製衣

麗新製衣國際有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：191)

有關
收購一項位於英國倫敦之物業
之主要交易
及
股東大會通告

本封面頁下半部所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同之相關涵義。

董事會函件載於本通函第4頁至第9頁內。

麗新製衣國際有限公司謹訂於二零一四年十二月十八日(星期四)上午十時正假座香港銅鑼灣告士打道二百八十一號香港怡東酒店三樓解頤閣II號宴會廳舉行股東大會，召開股東大會之通告(「通告」)載於本通函第40頁至第41頁內。敬請股東閱讀通告，倘閣下無法親身出席股東大會或其續會(視情況而定)，惟希望行使閣下作為股東之權利，務請將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥、簽署及儘快交回並送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓，惟無論如何最遲須於股東大會或其任何續會(視情況而定)之指定舉行時間最少四十八小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

二零一四年十二月二日

目錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 — 本集團之財務資料	10
附錄二 — 該物業之未經審核財務資料	14
附錄三 — 本集團之未經審核備考資產及負債表	16
附錄四 — 物業估值報告	22
附錄五 — 一般資料	27
股東大會通告.....	40
隨附文件：代表委任表格	

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，下列詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據該協議之條款及條件，買方從賣方收購該物業；
「該協議」	指	買方及賣方就收購事項訂立日期為二零一四年十一月八日之協議；
「董事會」	指	董事會；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「本公司」	指	Lai Sun Garment (International) Limited (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)，亦為麗新發展之最終控股公司；
「完成」	指	完成收購事項；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「按金」	指	金額為 5,350,000 英鎊 (約 65,858,500 港元) 之按金；
「董事」	指	本公司之董事；
「股東大會」	指	將於二零一四年十二月十八日(星期四)上午十時正假座香港銅鑼灣告士打道二百八十一號香港怡東酒店三樓解頤閣 II 號宴會廳召開及舉行之本公司股東大會，以考慮並酌情批准收購事項，大會通告載於本通函第 40 頁至第 41 頁內；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，包括麗新發展集團；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「最後實際可行日期」	指	二零一四年十一月二十六日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期；
「租約」	指	該物業之租約；

釋義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後完成日期」	指	二零一五年二月十二日；
「麗新發展」	指	Lai Sun Development Company Limited (麗新發展有限公司)，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：488)；
「麗新發展集團」	指	麗新發展及其附屬公司；
「麗新發展股東」	指	麗新發展之股東；
「麗新發展股東批准」	指	麗新發展股東就收購事項之批准；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，並不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「該物業」	指	位於英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 100 號屬永久業權之物業；
「買方」	指	Frontier Dragon Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為麗新發展之全資附屬公司；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司已發行股本中之股份；
「股東」	指	本公司之股東；
「股東批准」	指	股東就收購事項之批准；
「指定日期」	指	二零一四年十二月三十一日；
「指定金額」	指	350,000 英鎊(約 4,308,500 港元)；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「賣方」	指	Nordcapital Immobilienfonds London 1 GMBH & Co. KG；
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣；及

釋義

「%」 指 百分比。

就本通函而言，英鎊已按1英鎊兌12.31港元之匯率(即香港銀行公會於二零一四年十一月八日制定之中位匯率)兌換成港元，僅供參考。



麗新製衣

麗新製衣國際有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：191)

執行董事：

林建名博士(主席)

林建岳博士(副主席)

周福安先生(副主席)

林孝賢先生

(亦為余寶珠女士之替代董事)

林建康先生

余寶珠女士

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

獨立非執行董事：

周炳朝先生

林秉軍先生

梁樹賢先生

敬啟者：

有關
收購一項位於英國倫敦之物業
之主要交易
及
股東大會通告

緒言

茲提述本公司及麗新發展日期為二零一四年十一月九日之聯合公佈，內容有關收購事項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)收購事項之進一步詳情、該物業之估值報告及股東大會通告。

董事會函件

收購事項

該協議之主要條款概述如下：

日期： 二零一四年十一月八日

訂約方：

(i) 賣方： Nordcapital Immobilienfonds London 1 GMBH & Co. KG

(ii) 買方： Frontier Dragon Limited，麗新發展之一間全資附屬公司

該物業： 英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 100 號。

代價及按金： 收購事項之代價為 107,000,000 英鎊(約 1,317,170,000 港元)。

買方已支付按金 5,350,000 英鎊(約 65,858,500 港元，即代價之 5%) 作為代價之部份款項。代價餘額將於完成時支付，並將扣除於完成後賣方根據租約應佔期間之任何已收租金。

完成： 完成須待取得賣方投資者批准、股東批准及麗新發展股東批准後方告落實，在各情況下均為於最後完成日期當日或之前。

違約事項： 賣方之違約事項

倘賣方未能於二零一四年十一月三十日下午二時正(倫敦時間)前獲其投資者批准收購事項，該協議任何一方可向另一方發出書面通知終止該協議。在此情況下，按金將連同任何應計利息退回買方。

買方獲通知，賣方投資者已發出收購事項之批准。

董事會函件

買方之違約事項

- (a) 倘於指定日期下午二時正(倫敦時間)前未能取得任何股東批准及麗新發展股東批准或兩者之批准，在下文(b)段之規限下，該協議任何一方可向另一方發出書面通知終止該協議。在此情況下，按金將連同任何應計利息退回買方，而買方將向賣方支付指定金額，作為違約賠償金；及
- (b) 買方可於指定日期前、當日或緊隨該指定日期後向賣方發出書面通知進行完成，基準為於最後完成日期當日或之前取得股東批准及麗新發展股東批准。倘於最後完成日期下午二時正(倫敦時間)前未能取得任何股東批准及麗新發展股東批准或兩者之批准，該協議任何一方可立即向另一方發出書面通知終止該協議。在此情況下，則賣方將會沒收全數按金連同任何應計利息作為違約賠償金。

代價乃經考慮(其中包括)可比較物業之現行市價、該物業之所在地及該物業重建潛力等因素後釐定，並將以內部資源及銀行融資支付。目前預期約20%之代價將以內部資源支付，而約80%之代價將以銀行融資支付。內部資源及銀行融資之實際比例或會視乎最終落實之融資安排而有所變動。

該協議之條款及條件以及收購事項之代價乃按一般商業條款訂立，並經買方及賣方公平磋商後釐定。

本公司及麗新發展之資料

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、酒店及餐廳投資及營運以及投資控股。於最後實際可行日期，本公司擁有麗新發展之全部已發行股份約51.97%。

董事會函件

麗新發展

麗新發展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。麗新發展集團之主要業務包括物業投資、物業發展、酒店及餐廳投資及營運以及投資控股。

賣方之資料

賣方乃根據德意志聯邦共和國法律成立之德國有限合夥企業。就董事所知及所悉，賣方為位於漢堡之德國封閉式基金管理人Nordcapital Real Estate之一項投資，其增設銀團商業物業基金。Nordcapital Real Estate為Nordcapital集團之一部分，其投資於船運、房地產、私募基金及能源。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

進行收購事項之理由及裨益

該物業位於倫敦市金融區中心。該物業由地庫、地下低層及九樓高層組成，提供約126,539平方呎（約11,755.8平方米）之辦公室及配套住宿。

根據賣方所提供之資料，該物業目前根據租約出租予ACE Global Markets Limited，租期為期16年，於二零一八年一月十七日屆滿，每年產生租金收入總額6,250,000英鎊（約76,937,500港元）。將該租金收入與代價107,000,000英鎊（約1,317,170,000港元）相比，得出之歷史總租金收益率約5.8%。

董事認為，收購事項之條款屬公平合理，且由於收購事項將提升及擴大本集團於英國倫敦市之策略性物業投資組合，故收購事項符合本公司及股東之整體利益。

收購事項之財務影響

該物業已根據租約全部租賃予ACE Global Markets Limited，年期為16年，並將於二零一八年一月十七日屆滿。根據租約，每年租金收入總額為6,250,000英鎊（約76,937,500港元）。根據目前所得資料，收購事項將為本集團之盈利帶來正面影響。

董事會函件

假設完成於二零一四年七月三十一日發生，而20%之代價以內部資源支付及80%之代價以銀行借貸支付以及經考慮附帶之成本後，本集團於二零一四年七月三十一日之未經審核備考綜合資產總值及負債總值將增加約1,043,000,000港元。

估值

根據估值報告，該物業於二零一四年十月三十一日之價值為107,000,000英鎊(1,317,170,000港元)。詳情請參閱本通函附錄四之估值報告。

上市規則之涵義

由於其中一個適用百分比率高於25%但少於100%，故收購事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准之規定。

股東大會

本通函第40頁至第41頁載有召開將於二零一四年十二月十八日(星期四)上午十時正假座香港銅鑼灣告士打道二百八十一號香港怡東酒店三樓解頤閣II號宴會廳舉行之股東大會之通告，會上將提呈普通決議案以批准收購事項。

本通函隨附股東大會適用之代表委任表格。倘閣下未能親自出席股東大會或其續會(視情況而定)，惟希望行使閣下作為股東之權利，務請將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥、簽署及儘快交回並送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓，惟無論如何最遲須於股東大會或其任何續會(視情況而定)之指定舉行時間最少四十八小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條規定，除僅與程序或行政事宜相關之決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上之任何投票均須以股數投票方式表決。因此，於股東大會上提呈之普通決議案將由股東以股數投票方式表決。本公司組織章程細則第79條規定，於進行以股數投票方式表決時，每名親身或由受委代表出席之股東，每持有一股股份均可獲得一票股數投票。進行以股數投票方式表決之程序之說明已載於股東大會通告之附註內，而詳情將於股東大會上向股東傳達。就董事所知及所悉，由於並無股東於收購事項中擁有重大權益，故此概無股東須於股東大會上就普通決議案放棄投票。

董事會函件

本公司將於股東大會結束後儘快分別於本公司網站「<http://www.laisun.com>」及聯交所網站「<http://www.hkexnews.hk>」刊登有關決議案投票結果之公佈。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項及其條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體之最佳利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議全體股東投票贊成將於股東大會提呈之普通決議案。

麗新發展之上市規則之涵義

由於其中一個適用百分比率高於25%但少於100%，故收購事項亦構成麗新發展之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准之規定。

根據上市規則第14.44條之麗新發展股東批准

根據上市規則第14.44條，本公司及其全資附屬公司(即欣楚有限公司及Zimba International Limited)(於最後實際可行日期合共持有麗新發展全部已發行股份約51.97%)已就收購事項發出書面批准以代替舉行麗新發展股東大會，惟須待股東批准方可作實。上述麗新發展股東之書面批准須在本公司取得股東批准後方告生效。

其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
麗新製衣國際有限公司
執行董事兼主席
林建名
謹啟

二零一四年十二月二日

1. 本集團之財務業績及狀況概要

本集團截至二零一二、二零一三年及二零一四年七月三十一日止三個年度各年之財務資料已於下列文件內披露，有關文件亦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>」內：

- 於二零一二年十一月十六日刊載之本公司截至二零一二年七月三十一日止年度之年報(第57頁至第162頁)；
- 於二零一三年十月二十三日刊載之本公司截至二零一三年七月三十一日止年度之年報(第61頁至第153頁)；及
- 於二零一四年十一月七日刊載之本公司截至二零一四年七月三十一日止年度之年報(第67頁至第167頁)。

2. 債務

於二零一四年十月三十一日，本集團之銀行借貸約為3,574,600,000港元、有擔保票據約為3,506,900,000港元、應付已故林百欣先生(「林先生」)之票據195,000,000港元及貸款31,700,000港元連同應計利息126,400,000港元。

於二零一四年十月三十一日，賬面值約14,612,800,000港元之若干投資物業(即本公司截至二零一四年七月三十一日止年度之年報所披露於二零一四年七月三十一日之賬面值)及約460,700,000港元之若干銀行結餘及定期存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，本集團持有之附屬公司之若干股份亦已抵押予銀行，作為本集團取得貸款融資額之抵押。本集團持有之合營公司之若干股份已抵押予銀行，作為本集團合營公司取得貸款融資額之抵押。本集團持有之一間投資公司之若干股份已抵押予銀行，作為該投資公司取得貸款融資額之抵押。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

於二零一四年十月三十一日，本集團有以下重大或然負債：

根據麗新發展與麗豐控股有限公司(「麗豐」)於一九九七年十一月十二日訂立之一份賠償保證契據(「麗豐稅項賠償保證契據」)，麗新發展承諾就麗豐透過其附屬公司及其聯營公司出售麗豐於一九九七年十月三十一日應佔之任何物業權益(「物業權益」)而應付或分佔之若干潛在中國所得稅及土地增值稅(「土地增值稅」)向麗豐作出賠償保證。麗新發展作出之該等稅項賠償保證可用於(i)獨立特許測量師卓德測計師行有限公司(現稱「萊坊測計師行有限公司」)所評估物業權益於一九九七年十月三十一日之價值(「估值」)；及(ii)該等物業權益直至一九九七年十月三十一日產生之總成本，連同有關物業

權益之未支付之土地成本、未支付之地價及未支付之遷徙成本、清拆及公用設施成本及其他可扣除成本之差額所適用之稅項。麗豐稅項賠償保證契據乃假設物業權益以彼等於估值所佔之價值出售，而該價值乃參考於估值時規管中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例計算。

麗新發展作出之賠償保證並不包括(i)麗豐於其股份在聯交所上市(「上市」)後所收購之新物業；(ii)因上市時稅率增加或法例更改而引致有關稅項之任何增加；及(iii)以計算麗豐於一九九七年十一月十八日刊發之招股章程所載之經調整有形資產淨值已作出重估增值之遞延稅項撥備為限之任何索償。

經考慮麗豐稅項賠償保證契據內，於二零一四年十月三十一日麗豐持有之物業權益計劃及狀況以及現時規範中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例後，本集團於二零一四年十月三十一日錄得稅項賠償保證撥備總額約為980,600,000港元。

除上文所披露者以及任何集團間負債及日常業務過程中之一般應付貿易賬款外，於二零一四年十月三十一日，本集團並無任何已授權或已增設但未發行、已發行及未償還或同意發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他相類債務、承兌負債(不包括一般貿易票據)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，本集團之財務或交易狀況或前景自二零一四年七月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來沒有任何重大不利變動。

4. 本集團之財務及交易前景

本集團從事物業投資、物業發展、酒店及餐廳投資及營運以及投資控股。

概括而言，截至二零一四年七月三十一日止年度為本公司整合鞏固的年度。儘管股票及債務資本市場表現暢旺，但全球經濟基本因素復甦步伐仍未穩固。即使持續獲全球中央銀行支持，美國及歐元區等主要經濟體仍繼續陷入困境。環球地緣經濟局勢緊張，如中東形勢及俄羅斯與烏克蘭的關係，為不明朗前景增添變數。作為全球金融中心，在全球主要經濟體系均面臨挑戰的情況下，香港自然亦不能獨善其身。

儘管市況嚴峻，香港地產界持續表現出色。零售市場受低失業率、穩步上揚的訪港旅客人數支持，而辦公室租賃市場漸趨穩定並見逐步增長。於二零一二年底及二零一三年初引入監管措施後，住宅市場持續放緩，但新盤樓價高企，反映了相關需求仍然熱烈，這一點可說是毋庸置疑。除非出現任何不可預見的情況，該等監控措施將持續推行，直至土地供應能夠趕上需求為止；儘管政府的重視及努力，可能仍需時多年才可見成效。建築行業的勞工供應短缺，導致工資通漲，持續為成本管理帶來挑戰。

物業投資

本集團在當前的困境中表現出色。面積約達1,100,000平方呎的租賃組合於高出租率下帶來穩定的租賃收入。於截至二零一四年七月三十一日止年度，本集團自租賃業務錄得營業額約597,800,000港元(二零一三年：519,900,000港元)，較去年增長約15.0%。租金收入透過調整租戶結構、調節租金及中國建設銀行大廈自去年悉數出租後帶來的全年貢獻(已確認為應佔合營公司溢利)有所增加。

物業發展

截至二零一四年七月三十一日止年度，出售物業已確認之營業額約為1,046,900,000港元(二零一三年：100,300,000港元)，較上年度增加約943.8%。其表現尤其出色乃由於Ocean One之住宅單位之銷售所致。Ocean One大部份餘下單位之銷售已經按擬定平均售價完成，令本集團收入及溢利較去年大幅上升。大坑道339號項目(包括九個單位，建築面積(「**建築面積**」)達30,400平方呎)於二零一四年七月開售，預期在下一個財政年度作出貢獻。

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。本集團完成一系列企業活動作為新策略部份，以改善資金來源、執行能力及與本集團之整體協調工作。隨著二零一二年十一月取得將軍澳土地及於二零一四年五月獲授海洋公園酒店之標書後，本集團持續參與政府投標以加快項目發展。於二零一四年四月，本集團成功取得馬頭角之市區重建局項目，其將會發展成中級住宅單位以供出售，許可建築面積約為113,400平方呎，此項目將於二零一八年落成。當天文臺道項目於二零一五年第三季竣工時，於香港尖沙咀黃金地段之應佔租金建築面積將增加約42,900平方呎。

年內收購 Leadenhall 107 號，令本集團於英國倫敦的組合更為豐富，Leadenhall 107 號為位於倫敦市中心之永久業權商用物業，其包括地庫、地下、閣樓及七樓高層，總面積約為 146,600 平方呎，提供位於地下零售商店上之辦公室單位，並已全數租出。過往租金收入連同相關租金保證之收益率相等於投資成本的約 6%，預期將為本集團帶來長期且充足之租金收入。Queen Street 36 號之翻新工程已經完成並已出租，現已幾乎全數租出，本集團預期將會在下一個財政年度帶來穩定的租金收入。

本集團財政狀況非常穩健，擁有手頭現金約 2,890,100,000 港元（倘不包括麗新發展集團，則為 1,080,600,000 港元），於二零一四年七月三十一日之淨債項權益比率約為 32%，令本集團充滿信心，更積極物色商機。人民幣 650,000,000 元之有抵押擔保票據（於聯交所上市）於二零一四年七月之成功發行顯示了本集團的實力，進一步增強了其流動性。然而，本集團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內部資源及現時可供動用之銀行融資額，本集團有足夠營運資金應付其由本通函日期起計至少十二個月之需要。

該物業之損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，有關該物業具體收入來源之連續三個財政年度之損益表（「損益表」）須載入本通函，而該損益表必須由申報會計師審閱，以確保有關資料已妥為編製及來自相關賬目及記錄。

為遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定，本公司不能就編製損益表而向賣方取得該物業之相關賬目及記錄或其他資料。賣方為私人合夥企業，其有關該物業之財務資料並非公開資料。

因此，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條，並獲授有關豁免。本公司根據賣方向本公司提供的租約檢討資料，已編製該物業截至二零一二年、二零一三年及二零一四年七月三十一日止三個年度各年（「有關財政期間」）的未經審核財務資料，並載於本附錄，有關資料未必真實反映該物業於有關財政期間的表現。

該物業已全部租賃予Ace Global Markets Limited，由二零零二年一月十八日起為期16年，並將於二零一八年一月十七日屆滿，每年租金為6,250,000英鎊（約76,937,500港元），按季支付均等數額（「租賃協議」）。

根據租約，該物業於有關財政期間之租金收入總額載列如下：

	截至七月三十一日止年度		
	二零一二年 港元(附註)	二零一三年 港元(附註)	二零一四年 港元(附註)
租金收入總額：	76,937,500	76,937,500	76,937,500

附註：6,250,000英鎊乃根據1英鎊=12.31港元的匯率（即香港銀行公會於二零一四年十一月八日制定之中位匯率）計算，僅供參考。

租約規定，共同使用結構之稅項、支出（水電及其他服務）、保養及維修以及有關若干風險（一般投保之風險）之保費須由租戶承擔或彌償。因此，有關開支並無計入本附錄所載有關該物業之財務資料。

就董事所知及所悉，於有關財政期間，該物業毋須繳付任何地租、商業稅或增值稅。

就董事所知及所悉，於有關財政期間，賣方已就該物業產生資產管理費、樓宇管理費、貸款利息及安排費用攤銷。在未取得賣方相關資料之情況下，有關開支並無計入上述該物業之財務資料。根據本公司近期向英國一間獨立資產及物業管理公司作出之查詢，本公司管理層估計，該物業之資產管理費及樓宇管理費分別將為每年約20,000英鎊(約246,200港元)及10,000英鎊(約123,100港元)；根據本公司近期就該物業向一間銀行作出之查詢，假設年利率為3厘，貸款利息及安排費用攤銷將為每年約2,568,000英鎊(約31,612,080港元)。有關估計開支僅根據管理層之經驗及評估而計算，或未能真實及準確地反映該物業於有關財政期間之開支。

就董事現時所悉，彼等概無任何理由相信遺漏有關該物業之損益表將會導致本通函之編製不完善、構成誤導或欺詐成份。

根據上市規則，本公司已委聘安永會計師事務所為本公司之核數師，並根據香港會計師公會頒佈之香港相關服務準則第4400號「就財務資料進行協定程序之應聘工作」就編纂該物業之租金收入總額進行若干據實調查程序。根據本公司與核數師訂立之相關委聘函件中之協定程序，核數師已同意租金收入總額於租賃協議所載之若干資料，並根據協定程序向董事報告其據實調查之結果。根據本公司與核數師訂立之相關委聘函件之條款，任何其他人士均不應使用或倚賴據實調查之結果作任何用途。董事認為，租金收入總額已妥為編製，且有關資料乃摘錄自租賃協議之若干資料。

緒言

已編製本集團未經審核備考財務資料，僅供說明之用及由於其屬假設性質，有關財務資料未必能真實反映本集團未來任何時候的財務狀況。

以下為本集團未經審核備考財務資料，顯示如收購事項已於二零一四年七月三十一日完成，收購事項如何影響本集團未經審核備考資產及負債表。本集團根據摘錄自本公司截至二零一四年七月三十一日止年度已刊發年報的本集團於二零一四年七月三十一日經審核綜合財務狀況表，經作出收購事項有關的備考調整後，編製本集團於二零一四年七月三十一日的未經審核備考資產及負債表。

本集團於二零一四年七月三十一日的未經審核備考資產及負債表

	本集團 千港元 附註(1)	收購事項有關 的備考調整 千港元		收購事項後 的本集團 千港元
			附註	
非流動資產				
物業、廠房及設備	873,004			873,004
預付土地租金	22,955			22,955
投資物業	14,895,795	1,383,767	(2), (3)	16,279,562
待售發展中物業	184,461			184,461
聯營公司權益	3,881,846			3,881,846
合營公司權益	6,018,543			6,018,543
可供出售財務資產	1,232,466			1,232,466
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	369,821			369,821
已付按金及其他應收款項	727,468			727,468
	<u>28,206,359</u>			<u>29,590,126</u>
流動資產				
待售落成物業	867,329			867,329
按公平值計入損益之股本投資	2,159			2,159
存貨	8,106			8,106
應收賬款、已付按金及其他應收款項	137,628			137,628
已抵押及受限制定期存款	62,813			62,813
現金及現金等值項目	2,457,510	(340,568)	(4)	2,116,942
	<u>3,535,545</u>			<u>3,194,977</u>

	本集團 千港元 附註(1)	收購事項有關 的備考調整 千港元	附註	收購事項後 的本集團 千港元
流動負債				
應付賬款、已收按金及應付費用	324,867			324,867
應付稅項	139,990			139,990
銀行貸款	430,408	15,129	(4)	445,537
	<u>895,265</u>			<u>910,394</u>
流動資產淨值	<u>2,640,280</u>			<u>2,284,583</u>
資產總值減流動負債	<u>30,846,639</u>			<u>31,874,709</u>
非流動負債				
銀行貸款	2,583,485	1,028,070	(4)	3,611,555
有擔保票據	3,496,144			3,496,144
其他貸款、應付票據及應付利息	350,282			350,282
遞延稅項	180,370			180,370
稅項賠償保證撥備	980,638			980,638
已收長期租賃按金	92,046			92,046
遞延租金	4,366			4,366
	<u>7,687,331</u>			<u>8,715,401</u>
	<u>23,159,308</u>			<u>23,159,308</u>

附註：

- (1) 本集團於二零一四年七月三十一日之經審核綜合資產及負債表乃摘錄自本公司截至二零一四年七月三十一日止年度之已刊發年報。
- (2) 調整指該物業之收購成本107,000,000英鎊(約1,317,170,000港元)以及就收購事項應付之估計相關成本約5,410,000英鎊(約66,597,000港元)(包括印花稅4,280,000英鎊(約52,687,000港元)及估計法律及專業費用及其他直接成本約1,130,000英鎊(約13,910,000港元))，猶如收購事項已於二零一四年七月三十一日完成。

- (3) 根據本集團之會計政策，為賺取租金收入而持有之物業在本集團之財務報表中以投資物業入賬。
- (4) 本集團擬定，收購事項所需資金將部分以內部資源及部分以銀行貸款撥付。根據董事目前之計劃，於編製未經審核備考資產及負債表時，董事假設本集團將透過內部資源結清20%的代價及相關成本約27,666,000英鎊(約340,568,000港元)，並透過抵押銀行貸款結清80%的代價約85,600,000英鎊(約1,053,736,000港元)。貸款及內部資源兩者實際分配比例，可視乎最後落實的融資安排而定。現時亦假設抵押銀行貸款非攤銷開端費856,000英鎊(約10,537,000港元)將以內部資源撥付。抵押銀行貸款將分類為流動及非流動負債。因此，於完成日期上述融資之任何分攤金額可能與上文呈列之金額不同。
- (5) 概無作出調整以反映本集團於二零一四年七月三十一日後之任何交易業績或訂立的其他交易。
- (6) 使用1英鎊兌12.31港元的匯率(即香港銀行公會於二零一四年十一月八日制定之中位匯率)僅供說明用途。

以下為申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就本集團備考資產及負債表發出之報告全文，以供載入本通函。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

有關編製備考財務資料之獨立申報會計師核證報告書

致麗新製衣國際有限公司各董事

本會計師已完成受聘進行之核證工作，以就麗新製衣國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之備考財務資料之編製作報告。備考財務資料由 貴公司董事(「董事」)編撰，僅供說明之用。備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零一四年十二月二日之通函(「通函」)附錄三內所載於二零一四年七月三十一日之備考資產及負債表及有關附註(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所採用之適用準則載於附錄三。

備考財務資料由董事編製，以說明 貴公司收購一項位於英國倫敦之物業(「收購事項」)對 貴集團於二零一四年七月三十一日之資產及負債之影響，猶如該交易已於二零一四年七月三十一日發生。作為此過程之一部份， 貴集團資產及負債之資料乃董事摘錄自 貴集團截至二零一四年七月三十一日(年報刊發之日)止年度之財務報表。

董事對備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」，編製備考財務資料。

申報會計師之責任

本會計師之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對備考財務資料發表意見並向 閣下報告。對於就編製備考財務資料所採用之任何財務資料而由本會計師於過往發出之報告，除於刊發報告當日對該等報告之收件人所承擔之責任外，本會計師概不承擔任何責任。

本會計師乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第 3420 號「受聘核證以就招股章程所載備考財務資料之編製作出報告」進行核證工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃及執行程序，以就董事是否已根據上市規則第 4.29 段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第 7 號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」編製備考財務資料，取得合理核證。

就是次受聘而言，本會計師概不負責就於編製備考財務資料時所採用之任何歷史財務資料予以更新或重新發出任何報告或意見，本會計師於受聘進行核證之過程中，亦無就編製備考財務資料時所採用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載之備考財務資料，僅旨在說明收購事項對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該交易已於經選定以作說明之較早日期進行。故此，本會計師概不就該交易之實際結果會否如所呈列者發生作出任何擔保。

就備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理核證工作，涉及進程序評估董事在編製備考財務資料時所採納之適用準則，有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該交易而產生之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否對該等準則帶來恰當影響；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料所作調整之適當應用。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與備考財務資料之編製有關之交易，以及其他相關受聘核證狀況。

此核證工作亦涉及評估備考財務資料之整體呈列情況。

本會計師相信，本會計師所取得之憑證乃充分及恰當，可為本會計師之意見提供基準。

意見

本會計師認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零一四年十二月二日

下文為獨立估值師世邦魏理仕有限公司對本集團將收購之物業權益於二零一四年十月三十一日估值之意見函件全文及估值證書，以供載入本通函。

CBRE
CBRE Limited
Henrietta House
Henrietta Place
London W1G 0NB

Switchboard +44 20 7182 2000
Fax +4420 7182 2001

敬啟者：

茲遵照閣下之指示，對麗新製衣國際有限公司（「**貴公司**」或「**貴集團**」）之一間附屬公司將收購位於英國倫敦之物業權益進行估值作公告用途。吾等確認已進行視察、作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之有關進一步資料，以向閣下提供吾等對有關物業權益於二零一四年十月三十一日（「**估值日**」）之資本價值之意見。

吾等之估值代表吾等對市值之意見，而市值由《國際估值準則》定義為「自願買家及自願賣家經適當之推銷後於估值日按公平原則達成物業之估計款額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易」。

除另有指明外，吾等之估值乃按照英國皇家特許測量師學會所頒佈之《英國皇家特許測量師學會估值—專業準則》以及國際估值準則委員會所頒佈之《國際估值準則》編製。吾等亦已符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）第五章所載之所有規定。

吾等進行估值時，已假設業主將物業在公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響此等物業權益的價值而得益或受累。

物業權益乃假設物業連現有租約出售，並以資本法進行估值。

資本法乃對比之方法，將物業淨收入轉為價值。此方法前提乃以恆常(靜態)現金流為基準，物業增長及風險假設隱含在所採納之資本化率(亦稱為收益率)內。

在採納此方法時，現時總收入乃經調整，以反映(其中包括)營運成本、服務費收回差額、管理成本以及持續空置物業及壞賬之已訂約及其他預期扣減。現時空置物業之未來潛在收入亦納入考慮，並按全數出租基礎計算淨收入。

已採納並按全數出租計算的淨收入，會於由估值日起計算之租約剩餘年度內，按市場衍生資本化率作資本化。租約屆滿後按照市場租金調整之現值亦會計算在內，分別按永久收入資本化(就永久產業而言)或資本化至租賃權益屆滿。

採納之資本化率乃由分析相類投資級別物業之買賣成交計算所得。採納之市場租金乃由分析相類投資級別物業之租賃成交計算所得。資本化率及市場租金之分析均會考慮與目標物業可資比較之交易個案之相關實質狀況及財務特性。

資本化收入流相加為毛總值，其後進行若干資本調整。該等調整乃一次性或非經常性開支項目，包括但不限於現時空置物業之出租及相關補貼以及資本開本。最後，印花稅支出及一般買方收購成本將被扣減以計算市值。

吾等獲提供有關物業權益之業權文件之摘要。然而，吾等並無就所獲提供的文件副本中未有的文件查閱文件正本，以確定擁有權或核實任何修訂。所有文件僅供參考。

吾等頗大程度上倚賴 貴集團提供之資料，特別是(包括但不限於)規劃批文、法定通告、地役權、租期及樓面面積。吾等並無進行實地量度。估值證書所載之尺寸、量度及面積均僅為約數。吾等已採取一切合理審慎之措施，檢視所獲資料及作出相關查詢。吾等無理由懷疑 貴集團向吾等提供之重要估值資料之真確性。吾等亦獲 貴集團通知，提供予吾等之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等已就是次估值範圍查驗有關物業。於查驗過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構性測量，亦無測試建築物之設施。因此，吾等無法匯報有關物業是否有沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就現有結構或任何未來發展實地查驗地基狀況及設施等方面之質素。吾等並無委託實地考察，亦無獲提供實地考察。吾等已假設物業並無侵佔或被侵佔。

除另有披露者外，吾等並無於視察時發現明顯之未經授權構築物或對物業之改動。倘存在未經授權構築物或改動，可能導致物業所有權有缺陷。吾等建議諮詢合適專業顧問以進行樓宇考察及檢查有否任何非法／未經授權構築物／對物業之改動，以及該物業之實際用途是否符合當地條例／法規。

吾等進行估值時，並無考慮該等物業權益所欠付之任何抵押、按揭或款項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

所有貨幣金額乃以英鎊（「英鎊」）計算。

本報告及估值必須整份使用，不得單獨使用其中部份而不參考整份報告。吾等之報告僅用作本文所述之特定用途，而不得作為任何其他用途。在未獲吾等事先書面同意前，任何第三方均不得依賴本報告。

世邦魏理仕有限公司及其董事及僱員僅對本報告之收件人承擔責任，概不向任何第三方承擔任何問責、義務或責任。

貴公司同意就吾等是次委聘所引致之任何及所有損失、索償、訴訟、損害賠償、費用或負債（包括合理律師費用），向吾等作出彌償保證及確保吾等免受上述損失。貴公司對吾等作出彌償保證及賠償之責任，須擴展至世邦魏理仕有限公司之任何控制人士，包括任何董事、高級人員、僱員、分包商、聯屬人士或代理人。倘吾等須就是次委聘承擔任何負債，則無論依據何等法律理據提出，該負債乃以估值金額30%為限，上限為10,000,000美元。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港九龍長沙灣道六百八十號
麗新商業中心十一樓
麗新製衣國際有限公司

董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司

估值及諮詢服務 – 國際

董事

英國皇家特許測量師學會註冊估值師

Daniel Hayden B.Com B.Bus (Prop) AAPI MRICS

謹啟

二零一四年十二月二日

附件

附註：Daniel Hayden 先生為澳洲建築及測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員，並為英國皇家特許測量師學會註冊估值師。彼在歐洲、中東、亞太地區擁有逾13年估值經驗，包括在英國擁有逾3年估值經驗。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一四年 十月三十一日 的資本值
英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 100 號	<p>Leadenhall Street 100 號為一幢永久業權之辦公大樓，由九樓高層、地下低層及地庫組成。該物業擁有可租賃總面積 126,539 平方呎 (11,755.8 平方米) 加 15 個地庫停車位。</p> <p>該幢大樓最初於一九七二年落成，並於二零零一年進行大型翻新工程。</p> <p>該物業位於倫敦市保險業務區域，臨街通往 Leadenhall Street 及 Bury Street。其毗鄰 30 St Mary's Axe (「Gherkin」) 以及緊連 122 Leadenhall Street (「Cheesegrater」) 及 1 Lime Street (「Lloyd's Building」)，上述均被視為市內的地標大樓。</p> <p>該物業為永久業權，故毋須支付地租或地稅。</p>	<p>該物業全數出租予 ACE Global Markets Limited，由其負責全部維修及保險責任，並由 ACE Bermuda Insurance Limited 提供擔保。</p> <p>全面維修及保險租賃規定租戶負責全部維修及保險責任，業主毋須承擔該大樓之保險、維修、營運及估用成本所產生之一切責任。</p> <p>租賃為期 16 年，至二零一八年一月十七日屆滿，目前租金為每年 6,250,000 英鎊。</p> <p>一般而言，租賃乃按機構可接納條款訂立。</p> <p>一、二及三樓目前按期分租，惟有關期間並無超逾主租約屆滿日期。</p>	<p>107,000,000 英鎊</p> <p>(一億零七百萬英鎊)</p>

附註：

- a) 根據 Clyde & Co LLP 編製及 貴集團提供日期為二零一四年十一月二十一日之業權報告：
- i. 該物業業權於土地註冊處登記為絕對業權，業權編號為 NGL786311。絕對業權為土地註冊處最理想的業權形式。
 - ii. 該物業之註冊所有人為位於 10th Floor, Beaufort house, 15 St Botolph Street, London EC3 7EE 之 Nordcapital Immobilienfonds London 1 GMBH & Co KG (一間於德國註冊成立之公司) (「賣方」)。獲 貴集團告知，租戶、賣方及 貴集團均為獨立人士。該大樓乃非指定文化遺產，故該大樓無正式「列為」建築或歷史價值的建築物。該大樓亦非位於保育區內。
 - iii. Clyde & Co LLP 獲提供或已進行若干查冊，概無發現將會對 貴集團於該物業之權益構成不利影響之任何事宜。吾等注意到，於業權報告日期並未收回所有一般調查式查冊。
 - iv. 特別是就規劃事宜而言，報告指出 Clyde & Co LLP 正等待從賣方取得當地機關查冊結果以及對彼等進一步查詢之答覆。吾等之估值一般假設目前土地用途獲許可，且收到回覆查詢將不會對目前規劃或分區用途產生任何不利事宜。
 - v. 賣方並無選擇對該物業進行徵稅，因此，該物業之購買價或租戶支付業主之租金目前毋須繳納增值稅。倘業主自願選擇對該物業進行徵稅，則租戶毋須繳納租約項下租金以外之任何增值稅，惟租約所述租金實際上包含增值稅。租戶為一間保險公司，因此目前未能根據英國法律收回增值稅，故該等特別條文有效地保障租戶毋須繳納不可收回增值稅。
 - vi. 購買價 (不包括增值稅) 107,000,000 英鎊須按目前利率 4 厘繳納土地印花稅。這意味著目前應付土地印花稅為 4,280,000 英鎊。

- b) 按照英國市場慣例，估值乃經扣除買方成本及增值稅後計算。
- c) Daniel Hayden 先生 (B.Com B.Bus (Prop) AAPI MRICS、英國皇家特許測量師學會註冊估值師) 已於二零一四年十一月十九日進行內部實地視察。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供之有關本集團之資料，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，就彼等所深知及確信，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

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（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而須 (i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部之條文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) 以其他方式為董事所知悉之權益及淡倉披露如下：

(a) 本公司

於本公司股份及相關股份之好倉

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
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	237,464,979	無	562,590,430 (附註1)	1,876,211 (附註2及5)	801,931,620	42.74%
林建名	實益擁有人	5,008,263	無	無	無	5,008,263	0.27%
周福安	實益擁有人	無	無	無	18,762,111 (附註3及5)	18,762,111	1.00%
余寶珠	實益擁有人	4,127,625	無	無	無	4,127,625	0.22%
林孝賢	實益擁有人	60,623,968	無	無	18,762,111 (附註4及5)	79,386,079	4.23%

附註：

- 由於林建岳博士擁有善晴有限公司已發行股本之100%權益，而善晴有限公司直接擁有562,590,430股本公司股份，故林建岳博士被視為擁有562,590,430股股份（佔經本公司每持有二十五股現有股份獲配四股之基準的供股（「供股」）擴大後本公司之已發行股本約29.99%）之權益。
- 本公司已於二零一三年一月十八日以行使價每股股份1.41港元授出一份包括合共1,617,423股本公司相關股份之購股權予林建岳博士，該購股權可於二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。
- 本公司已於二零一二年六月五日以行使價每股股份0.582港元授出一份包括合共16,174,234股本公司相關股份之購股權予周福安先生，該購股權可於二零一二年六月五日至二零二二年六月四日止期間行使。
- 本公司已於二零一三年一月十八日以行使價每股股份1.41港元授出一份包括合共16,174,234股本公司相關股份之購股權予林孝賢先生，該購股權可於二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。
- 於二零一四年二月七日，以下董事之尚未行使購股權之行使價及其有權認購之股份數目已隨著本公司供股完成後，按下列方式予以調整：

董事姓名	供股前之 購股權數目	供股前之 每股行使價 港元	供股後 經調整之 購股權數目	供股後 經調整之 每股行使價 港元
林建岳	1,617,423	1.41	1,876,211	1.21
周福安	16,174,234	0.582	18,762,111	0.501
林孝賢	16,174,234	1.41	18,762,111	1.21

(b) 相聯法團

(i) 麗新發展 — 本公司之附屬公司 (自二零一零年九月三十日)

於麗新發展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
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	14,307,745	無	10,425,699,353 (附註1)	20,062,893 (附註2)	10,460,069,991	52.14%
周福安	實益擁有人	無	無	無	200,628,932 (附註3)	200,628,932	1.00%
余寶珠 (附註5)	實益擁有人	897,316	無	無	無	897,316	0.004%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	200,628,932 (附註4)	200,628,932	1.00%

附註：

1. 本公司及其兩間全資附屬公司 (即欣楚有限公司及 Zimba International Limited) 合共實益擁有 10,425,699,353 股麗新發展股份，佔麗新發展已發行股本約 51.97%。因此，林建岳博士由於其個人及被視作於本公司之已發行股本中擁有合共約 42.74% 之權益，故被視為於該等相同之 10,425,699,353 股麗新發展股份 (佔麗新發展已發行股本約 51.97%) 中擁有權益。

本公司已根據日期為二零一四年七月二十四日之股份抵押中其於二零一八年到期之 7.70% 有抵押擔保票據，抵押所持有之 10,425,699,353 股麗新發展股份 (51.97%)。

2. 麗新發展已於二零一三年一月十八日以行使價每股股份 0.335 港元授出一份包括合共 20,062,893 股麗新發展相關股份之購股權予林建岳博士，該購股權可於二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。
3. 麗新發展已於二零一二年六月五日以行使價每股股份 0.112 港元授出一份包括合共 200,628,932 股麗新發展相關股份之購股權予周福安先生，該購股權可於二零一二年六月五日至二零二二年六月四日止期間行使。
4. 麗新發展已於二零一三年一月十八日以行使價每股股份 0.335 港元授出一份包括合共 200,628,932 股麗新發展相關股份之購股權予林孝賢先生，該購股權可於二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。
5. 余寶珠女士為已故林百欣先生之遺孀，林先生遺產包括 197,859,550 股麗新發展股份之權益，佔麗新發展已發行股本約 0.99%。

(ii) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」) – 麗新發展之聯繫人

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
林建岳 (附註5)	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	2,794,443	無	521,204,186 (附註1)	1,243,212 (附註2)	525,241,841	42.25%
周福安	實益擁有人	無	無	無	6,216,060 (附註3)	6,216,060	0.50%
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	無	無	12,432,121 (附註4)	15,226,564	1.22%

附註：

1. 本公司擁有麗新發展之10,425,699,353股股份之權益，佔麗新發展已發行股本約51.97%，而Transtrend Holdings Limited(麗新發展之全資附屬公司)則擁有豐德麗之521,204,186股股份之權益，佔豐德麗已發行股本約41.92%。因此，林建岳博士由於其個人及被視作分別於本公司及麗新發展已發行股本中擁有合共約42.74%及52.14%之權益，故被視為於該等相同之521,204,186股豐德麗股份(佔豐德麗已發行股本約41.92%)中擁有權益。
2. 豐德麗已於二零一三年一月十八日以行使價每股股份1.612港元授出一份包括合共1,243,212股豐德麗相關股份之購股權予林建岳博士，該購股權可於二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。
3. 豐德麗已於二零一二年六月五日以行使價每股股份0.92港元授出一份包括合共6,216,060股豐德麗相關股份之購股權予周福安先生，該購股權可於二零一二年六月五日至二零二二年六月四日止期間行使。
4. 豐德麗已於二零一三年一月十八日以行使價每股股份1.612港元授出一份包括合共12,432,121股豐德麗相關股份之購股權予林孝賢先生，該購股權可於二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。
5. 林建岳博士於二零一四年二月十四日辭任豐德麗之執行董事。

(iii) 麗豐控股有限公司(「麗豐」) – 豐德麗之附屬公司(自二零一二年六月十一日)

(a) 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
林建岳 (附註6)	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	8,274,270,422 (附註1)	16,095,912 (附註3)	8,290,366,334	51.49%
周福安	實益擁有人	無	無	無	80,479,564 (附註4)	80,479,564	0.50%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	160,959,129 (附註5)	160,959,129	1.00%

附註：

1. 本公司於麗豐之權益乃由 Merit Worth Limited (4,385,231,724 股股份) 及 Silver Glory Securities Limited (3,889,038,698 股股份) 實益擁有之股份，佔麗豐已發行股本約 51.39%。後者之兩家公司均為豐德麗之全資附屬公司。豐德麗約 41.92% 權益由麗新發展擁有，而麗新發展約 51.97% 權益則由本公司擁有。因此，林建岳博士因其個人及被視作持有豐德麗合共約 42.25% 之權益而被視為於該等相同之 8,274,270,422 股麗豐股份 (佔麗豐已發行股本約 51.39%) 中擁有權益。

豐德麗已根據日期為二零一四年六月二十四日之股份抵押中其於二零一八年到期之 8.375% 有抵押擔保票據，抵押所持有之 8,274,270,422 股麗豐股份 (51.39%)。

2. 麗豐已於二零零三年八月二十一日採納一項購股權計劃，該計劃自二零零三年八月二十八日起生效，有效期為十年(「舊購股權計劃」)。麗豐已於二零一二年十二月十八日採納一項新購股權計劃，該計劃自二零一二年十二月二十日起生效，有效期為十年(「新購股權計劃」)。
3. 麗豐已於二零一三年一月十八日根據新購股權計劃以行使價每股股份 0.228 港元授出一份包括合共 16,095,912 股麗豐相關股份之購股權予林建岳博士，該購股權可於二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。

4. 麗豐已於二零一二年六月十二日根據舊購股權計劃以行使價每股股份0.133港元授出一份包括合共80,479,564股麗豐相關股份之購股權予周福安先生，該購股權可於二零一二年六月十二日至二零二零年六月十一日止期間行使。
5. 麗豐已於二零一三年一月十八日根據新購股權計劃以行使價每股股份0.228港元授出一份包括合共160,959,129股麗豐相關股份之購股權予林孝賢先生，該購股權可於二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。
6. 林建岳博士於二零一二年十一月一日辭任麗豐董事會主席及執行董事。

(b) 麗豐發行於二零一八年到期之6.875%優先票據(「6.875%優先票據」)之好倉

董事姓名	身份	權益性質	本金金額
林建康	受控制公司擁有人	公司 (附註)	人民幣23,600,000元

附註：

6.875%優先票據由大富控股有限公司持有，其全部已發行股本由林建康先生及其配偶實益擁有。

(iv) 寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」) — 豐德麗之附屬公司(自二零一一年六月九日)

於寰亞傳媒之普通股及相關股份之好倉

董事姓名	身份	所持有之 普通股數目	所持有之 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
林建岳	受控制公司擁有人	842,675,225 (附註1)	79,596,050 (附註2)	922,271,275	68.83%

附註：

1. 於最後實際可行日期，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 62.89%。豐德麗約 41.92% 權益由麗新發展擁有，而麗新發展約 51.97% 權益則由本公司擁有。由於林建岳博士及善晴有限公司分別擁有本公司約 12.75% 及約 29.99% 權益，而林建岳博士實益擁有善晴有限公司 100% 權益，故林建岳博士被視作於上述寰亞傳媒之 842,675,225 股股份中擁有權益。

豐德麗已根據日期為二零一四年六月二十四日之股份抵押中其於二零一八年到期之 8.375% 有抵押擔保票據，抵押 Perfect Sky 持有之 842,675,225 股寰亞傳媒股份 (62.89%)。

2. 林建岳博士因透過上文附註(1)所述由其控制之公司所持有之權益而亦被視為於寰亞傳媒於二零一二年六月九日向 Perfect Sky 發行之可換股票據所涉及之 79,596,050 股寰亞傳媒相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員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本公司根據證券及期貨條例須知會本公司及聯交所而記錄於董事及主要行政人員登記冊中或須根據證券守則知會相關人士或以其他方式為董事所知悉之好倉及淡倉之權益。

主要股東及其他人士之權益

於最後實際可行日期，根據本公司董事及主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，擁有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 (「股東登記冊」) 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 (其中一人為董事) 之詳情如下：

本公司股份及相關股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行股份之 概約百分比
主要股東				
林建岳 (附註1)	實益擁有人	個人及公司	801,931,620 (附註2)	42.74%
善晴有限公司	實益擁有人	公司	562,590,430 (附註2)	29.99%
Third Avenue Management LLC	投資經理	公司	243,355,958 (附註3)	12.97%
其他人士				
Third Avenue Management LLC, (代表Third Avenue Value Fund持有)	實益擁有人	公司	157,226,880 (附註3)	8.38%
余卓兒	實益擁有人	個人	152,691,360 (附註4)	8.14%
余少玉	實益擁有人	個人	152,691,360 (附註4)	8.14%
Dalton Investments LLC	投資經理	公司	113,041,195	6.02%

附註：

1. 本公司董事林建岳博士亦為善晴有限公司之董事。
2. 由於林建岳博士擁有善晴有限公司已發行股本之100%權益，故林建岳博士被視為於善晴有限公司擁有之562,590,430股本公司股份中擁有權益。
3. Third Avenue Management LLC 持有243,355,958股本公司股份，其中Third Avenue Management LLC 代表Third Avenue Value Fund 持有157,226,880股本公司股份。
4. 余卓兒先生及余少玉女士共同持有同一批152,691,360股本公司股份，故兩人均被視為於該等股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概不知悉於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

於最後實際可行日期，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. 訴訟

於最後實際可行日期，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的重大訴訟、仲裁或索償。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，下列董事被視為於直接或間接與本集團業務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)：

林建岳博士、林建名博士、周福安先生、余寶珠女士、林建康先生及林孝賢先生(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(「鱷魚恤」))持有股份權益及／或擔任董事。

林建岳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、音樂製作及發行及藝人經理人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、製作之音樂會及專輯與本集團有不同之目標客戶。

此外，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其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，於最後實際可行日期，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）。

6. 於資產及合約之權益

除下文所載執行董事林建名博士於鱷魚恤之權益外，於最後實際可行日期，概無董事於自二零一四年七月三十一日（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：

於二零一三年十一月三十日，五福置業有限公司（「五福」）（作為租戶）與萬量有限公司（「萬量」）（作為業主）訂立租賃要約函件，據此，萬量同意租賃香港九龍觀塘開源道七十九號鱷魚恤中心停車場（包括其全部停車位）予五福，年期由二零一三年十二月一日起至二零一五年十一月三十日止兩年，租金為每月140,000港元之基本租金或租戶於上述物業開展業務之每月收益總額52%（以兩者之中較高者為準）。

五福為麗新發展之全資附屬公司，而萬量由本公司及鱷魚恤各擁有50%權益，鱷魚恤則由執行董事林建名博士擁有約50.90%權益。交易詳情載於本公司及麗新發展日期為二零一三年十二月二日之聯合公佈內。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，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。

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) 本公司與金利豐證券有限公司（「包銷商」）於二零一三年十二月十三日就本公司供股所訂立之包銷協議（經於同日訂立之補充協議所補充）；
- (b) 善晴有限公司及林建岳博士分別以本公司及包銷商為受益人就本公司供股所作出日期為二零一三年十二月十三日之不可撤回承諾；
- (c) 麗新發展、Lai Sun International Finance (2012) Limited（麗新發展之一間全資附屬公司，作為發行方）與法國巴黎銀行（香港分行）、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）訂立日期為二零一三年一月十一日之認購協議，據此，聯席牽頭經辦人同意認購或促使認購人認購發行人發行之本金額為350,000,000美元於二零一八年到期之五年期固定年息率為5.70%之有擔保票據；及
- (d) 本公司、Lai Sun Garment International Finance (2014) Limited（本公司之一間全資附屬公司，作為發行方）與法國巴黎銀行（香港分行）、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（香港）有限公司（作為聯席牽頭經辦人）訂立日期為二零一四年七月十一日之認購協議，據此，聯席牽頭經辦人同意認購或促使認購人認購發行人發行之本金額為人民幣650,000,000元於二零一八年到期之四年期固定年息率為7.70%之有擔保票據。

8. 專家

以下為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
世邦魏理仕有限公司	專業估值師

於最後實際可行日期，上述專家並無：

- (a) 於本集團任何成員公司自二零一四年七月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來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，或可認購或指定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其函件及報告並引述其名稱。

9. 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) 謝碧霞女士為本公司之公司秘書。彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。
- (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，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本自本通函日期起計十四日之任何平日（星期六及公眾假期除外）於以下辦公時間內（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) 本公司之組織章程細則；
- (b) 本公司分別截至二零一三年七月三十一日及二零一四年七月三十一日止兩個年度之年報；

- (c) 本通函附錄三所載安永會計師事務所有關本集團未經審核備考資產及負債表之會計師報告；
- (d) 世邦魏理仕有限公司就該物業編製之估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (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) 自最近期刊發之經審核賬目日期以來，根據上市規則第14章及／或第14A章所載規定刊發之各通函之副本；及
- (h) 本通函。

股東大會通告



麗新製衣

麗新製衣國際有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：191)

茲通告麗新製衣國際有限公司(「本公司」)謹訂於二零一四年十二月十八日(星期四)上午十時正假座香港銅鑼灣告士打道二百八十一號香港怡東酒店三樓解頤閣II號宴會廳舉行股東(「股東」)之股東大會(「股東大會」)，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認收購事項(定義見本公司日期為二零一四年十二月二日之通函)及其項下擬進行之交易(包括該協議(定義見本公司日期為二零一四年十二月二日之通函)及其條款及條件)以及與其相關或附帶進行之所有事宜；
- (b) 授權本公司董事(「董事」)或獲董事授權之該等人士就落實收購事項及其項下擬進行之交易或使之生效作出彼等認為屬必要、恰當、適宜或權宜之一切有關行動及事宜(包括但不限於(i)同意及作出與收購事項及其項下擬進行之交易相關或附帶之文件之有關修改及修訂及(ii)簽署、簽立及交付有關文件；及
- (c) 如任何上述行動及事宜已由董事及／或任何人士作出，則確認及追認有關行動及事宜。

承董事會命
麗新製衣國際有限公司
公司秘書
謝碧霞

香港，二零一四年十二月二日

股東大會通告

註冊辦事處：

香港
九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓

附註：

1. 凡有權出席上述通告(「通告」)召開之股東大會或其續會(視乎情況而定)及在會上投票之股東，均有權根據本公司組織章程細則委派一位(或倘彼於本公司股本中持有兩股或以上之股份(「股份」)，則多於一位)代表出席股東大會並於投票表決時代為投票。受委代表毋須為股東。

2. 隨本通告附奉股東大會適用之代表委任表格，此外亦可在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及本公司網站查閱。

3. 代表委任表格，連同已簽署之授權書或其他已簽署之授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東大會或其續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處(「登記處」)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，方為有效。若未能依時交回有關文件，代表委任表格將被視為無效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東大會或其續會(視乎情況而定)，並於會上投票。在此情況下，上述代表委任表格將被視為撤回。

登記處之聯絡電話號碼為(852) 2980 1333。

4. 為確定出席股東大會並於會上投票之權利，股東最遲須於二零一四年十二月十五日(星期一)下午四時三十分前將相關過戶文件及股票送交登記處之辦事處，以辦理登記。

5. 倘為任何股份之聯名登記持有人，任何一位該等聯名持有人均可就該等股份親自或委派代表出席股東大會或其續會(視乎情況而定)並於會上投票，猶如其為唯一有權投票之人士。然而，倘多於一位該等聯名持有人親自或委派代表出席股東大會或其續會(視乎情況而定)，則於本公司股東登記冊中排名首位並出席之有關股份持有人方有權就該等股份投票。

6. 根據聯交所證券上市規則第13.39(4)條，除純粹與程序或行政事項有關之決議案將以舉手方式表決外，股東於股東大會上必須以股數投票方式表決。因此，載於本通告之建議決議案將於股東大會上以股數投票方式表決。

7. 倘預料於股東大會當日上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號於有關期間即將生效，則股東大會將會順延，而本公司將於本公司及聯交所各自之網站登載補充通告通知股東有關押後召開股東大會之日期、時間及地點。

倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號於股東大會召開當日上午九時正或之前除下或取消，則倘情況許可下，股東大會將如期舉行。

股東大會將於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間如期舉行。

於任何惡劣天氣情況下，股東需考慮自身情況後自行決定是否出席股東大會，倘股東出席股東大會，務請加倍留意及小心安全。

8. 股東務請閱讀本公司日期為二零一四年十二月二日之通函，當中載列將於股東大會上提呈之決議案資料。