
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疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或其他註冊證券機構、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豐控股有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



麗 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)

- (1) 主要出售事項 — 一名投資者
認購一間附屬公司 16.68% 股權之認購事項；
及
(2) 主要收購事項 — 授出認沽期權**

本封面頁所使用之詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至21頁。

認購事項及授出認沽期權已根據上市規則第14.44(2)條向本公司控股股東豐德麗取得股東書面批准，以代替本公司之股東特別大會。向股東寄發本通函乃僅供參考。

香港，二零二零年四月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
1. 緒言	7
2. 認購事項	7
3. 進行認購事項之理由及裨益以及所得款項之用途	15
4. 訂約方之資料	17
5. 麗新文創之財務資料	19
6. 認購事項之財務影響	19
7. 上市規則之涵義	19
8. 股東書面批准	20
9. 推薦意見	20
10. 其他資料	21
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 麗新文創之會計師報告	II-1
附錄三 — 麗新文創之管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 本集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1

本通函備有中英文版印刷本，並分別刊載於本公司網站 (<http://www.laifung.com>) 及香港交易及結算所有限公司網站 (<https://www.hkexnews.hk>)。倘本通函之中英文版有任何歧義，概以英文版為準。

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	投資者、麗新文創及永輝基業於二零二零年一月十九日訂立之協議，內容有關(其中包括)認購事項、注資以及授出認沽期權及認購期權；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「認購期權」	指	根據該協議授予永輝基業及麗新文創之認購期權，以收購投資者於麗新文創之股權；
「注資」	指	根據該協議，投資者以現金形式向麗新文創資本實際注入之款項；
「本公司」	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)；
「認購事項完成」	指	永輝基業及投資者於麗新文創所持有之股權因注資而引致之變更已於相關工商行政管理局完成登記；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「大橫琴公司」	指	珠海大橫琴集團有限公司，一間於中國註冊成立之國有有限公司，為投資者之唯一股東；
「違約天數」	指	自(i)麗新文創及／或永輝基業違反該協議或(ii)本公司違反框架協議(視乎情況而定)之日期起計至緊接麗新文創及／或永輝基業(視乎情況而定)就收購投資者於麗新文創所持有之全部股權向投資者付款之日前之日期止之天數；
「董事」	指	本公司之董事；

釋義

「豐德麗」	指	豐德麗控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：571)；
「豐德麗董事會」	指	豐德麗之董事會；
「豐德麗董事」	指	豐德麗之董事；
「豐德麗集團」	指	豐德麗及其附屬公司；
「框架協議」	指	珠海市橫琴新區管理委員會及本公司於二零一三年二月六日訂立之框架協議(經不時之修訂及補充)，內容有關位於中國珠海市橫琴之一平方公里之地塊之建設及開發；
「建築面積」	指	建築面積；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保」	指	本公司及麗新發展向投資者提供擔保，以保證麗新文創及永輝基業會妥善履行該協議及彼等於該協議項下之責任；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	據董事於作出一切合理查詢後所知悉，為按上市規則之涵義獨立於本公司及本公司關連人士之任何實體或人士(連同其最終實益擁有人)；
「投資期限」	指	於認購事項完成後，自麗新文創新營業執照頒發日期起計三十(30)年；
「投資者」	指	珠海大橫琴置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，為大橫琴公司之全資附屬公司；

釋義

「麗新文創」	指	珠海橫琴麗新文創天地有限公司，一間於中國成立之有限公司，負責營運創新方第一期，於認購事項前為永輝基業之直接全資附屬公司；
「最後可行日期」	指	二零二零年四月二十八日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂及補充）；
「麗新發展」	指	麗新發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市及買賣（股份代號：488）；
「麗新發展董事會」	指	麗新發展之董事會；
「麗新發展董事」	指	麗新發展之董事；
「麗新發展集團」	指	麗新發展及其附屬公司；
「麗新製衣」	指	麗新製衣國際有限公司，一間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）；
「麗新製衣董事會」	指	麗新製衣之董事會；
「麗新製衣董事」	指	麗新製衣之董事；
「麗新製衣集團」	指	麗新製衣及其附屬公司；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「最少投資回報」	指	麗新文創將於各財政年度支付予投資者之投資回報，金額每年相等於注資之0.5%；
「非自持物業」	指	除自持物業外，麗新文創持有之任何其他物業；

釋義

「創新方第一期」	指	珠海橫琴創新方項目一期，一項位於中國廣東省珠海市含有文化相關設施之物業；
「拖欠款項天數」	指	自麗新文創應根據該協議向投資者支付最少投資回報之日期起計至緊接麗新文創及／或永輝基業(視乎情況而定)就收購投資者於麗新文創所持有之全部股權向投資者付款之日前之日期止之天數；
「百分比率」	指	具有上市規則第 14.07 條賦予該詞之涵義；
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣)；
「中國營業日」	指	中國除星期六或星期日或公眾假期外之日子；
「中國估值師」	指	廣東公評房地產與土地估價有限公司，為一間獲投資者委任並負責編製麗新文創之業務估值報告之中國獨立合資格估值公司；
「認沽期權」	指	根據該協議授予投資者認沽期權，以要求麗新文創或永輝基業(視乎情況而定)收購投資者於麗新文創所持有之全部股權；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「自持物業」	指	由麗新文創持有並非作出售用途之物業之文化相關部份，當中包括酒店、表演廳、室內主題景點、工作坊、商業區域及停車位；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例(經不時修訂及補充)；
「股東」	指	股份之正式登記持有人；

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值5.00港元之普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購事項」	指	投資者認購麗新文創約16.68%股權；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；
「永輝基業」	指	永輝基業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。



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)

獨立非執行董事：

古滿麟先生
林秉軍先生
羅健豪先生
麥永森先生
石禮謙先生

敬啟者：

註冊辦事處：

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

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

- (1) 主要出售事項 —
一名投資者認購一間附屬公司 16.68% 股權之認購事項；
及
(2) 主要收購事項 — 授出認沽期權

董事會函件

1. 緒言

茲提述本公司、麗新發展、豐德麗及麗新製衣所發出日期為二零二零年一月十九日之聯合公佈，內容有關(其中包括)認購麗新文創之16.68%股權及授出認沽期權。

由於認購事項及授出認沽期權的相關百分比率超過25%但低於75%，其各自分別構成本公司之主要出售事項及主要收購事項，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。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關認購事項、授出認沽期權及上市規則項下所規定之其他資料之進一步詳情。

2. 認購事項

該協議之主要條款概述如下：

日期

二零二零年一月十九日

訂約方

- (1) 投資者；
- (2) 麗新文創；及
- (3) 永輝基業。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，投資者及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

注資

根據該協議之條款及條件，投資者已同意透過麗新文創對創新方第一期作出總額約為人民幣948,400,000元之注資。在約人民幣948,400,000元之注資總額中，人民幣380,300,000元及人民幣568,100,000元將分別用作麗新文創之註冊資本及資本儲備。

緊接注資前，永輝基業全資擁有麗新文創，而麗新文創之註冊資本為人民幣1,900,000,000元。

於認購事項完成後，麗新文創之註冊資本將由人民幣1,900,000,000元增加至約人民幣2,280,000,000元，而人民幣568,100,000元將撥入麗新文創之資本儲備。因此，人民幣1,900,000,000元及人民幣380,300,000元之註冊資本將分別由永輝基業及投資者出資，而麗新文創將由永輝基業及投資者分別持有約83.32%及約16.68%權益。

董事會函件

注資之付款期限及釐定注資金額之基準

就投資者向麗新文創作出總額為人民幣948,400,000元之注資而言，投資者須於(i)投資者取得有關資金並就有關資金自珠海市橫琴新區國有資產監督管理委員會取得必要批准後十(10)個中國營業日內支付人民幣825,600,000元；及(ii)較後日期(視乎創新方第一期之發展進度而定，並須獲得麗新文創之股東批准)支付餘款人民幣122,800,000元。

注資總額乃按本集團直至二零一九年三月三十一日已就自持物業之開發及經營作出之投資總額約人民幣3,200,000,000元釐定，包括自持物業之建築成本及與珠海橫琴凱悅酒店、獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心相關之傢俬、裝置及設備之資本開支。本集團自二零一三年九月收購土地起一直致力投資創新方第一期以發展成為橫琴創意文化旅遊目的地。由於創新方第一期尚未全面開始營運，且近期可能或可能不會錄得正面現金流量，董事認為注資(即本集團直至二零一九年三月三十一日於自持物業之投資總額之約30%)將鞏固麗新文創之現金狀況，並支持創新方第一期持續營運。訂約方各自將予持有之股權百分比(按已繳足及經擴大基準計算)乃按注資總額約人民幣948,400,000元及經參考一名獨立第三方估值師於二零一九年三月三十一日進行之估值後計算得出。上述估值為中國估值師(一間中國獨立合資格估值公司)使用資產基礎法進行之業務估值，該估值方法着重公司之資產淨值。麗新文創於二零一九年三月三十一日之資產淨值(「資產淨值」)約為人民幣1,096,600,000元。中國估值師已對麗新文創之個別資產及負債之賬面值作出必要調整，以反映麗新文創之公平值。麗新文創於二零一九年三月三十一日之經調整資產淨值約為人民幣4,737,500,000元，而合共約人民幣3,640,900,000元之調整乃為反映麗新文創所擁有物業之市值而作出。中國估值師已獲投資者委任，其為一間獲中國財政部授權之合資格資產評估公司，可於中國進行估值工作。董事認為，中國估值師具備獲投資者認可的專業知識及經驗可進行估值工作，而對麗新文創之業務估值為該協議訂約方於釐定投資者於麗新文創之股權百分比時提供合理基準。投資者於麗新文創之約16.68%股權乃透過將投資者注資總額(約人民幣948,400,000元)除以麗新文創於二零一九年三月三十一日之業務估值金額總值(約人民幣4,737,500,000元)及投資者注資總額計算得出。

董事會函件

董事會

麗新文創之董事會在任何時候均須由七(7)名董事組成。於認購事項完成後，投資者有權提名麗新文創董事會中之一(1)名董事，而永輝基業則有權提名六(6)名董事。麗新文創之所有董事會決議案均必須以簡單大多數票之方式通過，惟若干將予作出之重大決策則須獲得一致同意，例如修訂組織章程細則、更改註冊資本、清算、解散或清盤、對業務範疇作出任何重大變動，以及提供外部融資及擔保。

擔保

根據該協議，於投資者支付注資前，麗新文創及永輝基業將會促使本公司及麗新發展各自向投資者提供擔保，以保證麗新文創及永輝基業會妥為履行該協議及彼等於該協議項下之責任。該等責任包括(a)於各財政年度向投資者支付不少於最少投資回報(即約人民幣4,740,000元)之投資回報；及(b)在投資者根據該協議行使認沽期權之情況下支付有關期權價格。根據該協議，最高認沽期權價格估計約為人民幣959,400,000元。本公司及麗新發展將予提供之最高擔保金額(包括年度投資回報及最高認沽期權價格)上限將分別為麗新文創及永輝基業根據該協議應付之總額之80%及20%。擔保自擔保日期起生效，並將於該協議終止或屆滿日期起兩年後屆滿。

由於麗新文創擁有之若干物業已／將用作為創新方第一期取得銀行貸款融資之抵押品，於麗新文創償還其有關創新方第一期之所有銀行貸款後，投資者可向麗新文創發出通知並選擇以麗新文創將向投資者提供之自持物業合法按揭取代擔保，按揭金額相等於注資之120%(即約人民幣1,138,000,000元)。所有有關創新方第一期之銀行貸款均預期由麗新文創於二零二八年十月或之前償還。

以金額相等於注資之120%之自持物業合法按揭取代擔保，乃旨在讓投資者享有一定程度之靈活性，以接受物業質押作為抵押品，並承擔一切所需成本(包括但不限投資者在麗新文創違約之情況下接管有關抵押品及在有需要為止贖抵押品而出售有關物業時所產生的法律開支、律師費及稅項)。因此，提供物業按揭符合投資者於麗新文創之利益，且被視作符合中國正常市場慣例。

董事會函件

除所披露者外，本公司並無就建立戰略聯盟或探索麗新文創之其他融資活動進行磋商或訂立任何安排或諒解。

投資回報

在適用法律規定之規限下及於投資者支付注資總額之首期款項後，於投資期限內，麗新文創須於各財政年度內向投資者支付投資回報，每年回報率不得低於其對麗新文創注資之0.5%。

上述投資回報將透過於每年麗新文創財務報表獲其董事會或股東批准後一(1)個月內向投資者及永輝基業以現金支付股息之方式支付。

股息分派將自麗新文創自經營自持物業產生之可分派溢利撥資，及僅按30：70之比例向投資者及永輝基業作出。永輝基業有權收取麗新文創自經營非自持物業產生之可分派溢利之所有餘額。自持物業指麗新文創根據創新方第一期之整體發展計劃（獲橫琴新區當地政府機關批准）擁有之物業之文化相關部份，而本集團現時有意就創新方第一期之長期營運保留該等物業。非自持物業包括已推出發售之工作室及工作坊、辦公室大樓（相關橫琴新區政府機關已授出有關預售許可證）以及已分類為作商業用途但並非與文化相關之商業區。為免生疑問，投資者無權收取以自經營創新方第一期之非自持物業產生之任何溢利作出之分派。除投資者於創新方第一期之自持物業中享有之股息權利及認沽期權外，投資者並無擁有該協議項下之任何其他經濟利益。

於簽訂該協議後但於認購事項完成後一個月內，麗新文創將就管理自持物業之營運成立專門的業務管理部門。麗新文創將開設獨立銀行賬戶，並將就自持物業編製獨立管理賬目，有關賬目將由中國獨立會計師行就自持物業按年進行審核工作，從而為釐定股息分派提供基準。該等財務資料亦將由永輝基業及投資者審閱。股息分派將由麗新文創董事會及／或股東根據上述財務資料批准。任何因股息分派引起之糾紛應透過訂約各方之友好磋商予以解決。

董事會函件

於二零二零年一月一日生效之中國外商投資法取代中外合資經營企業法、外資企業法及中外合作經營企業法，以規管於中國之外資企業。中國外商投資法規定外資企業須遵守中國公司法及其他適用法律，且根據中國公司法，溢利分派須根據股東實際出資比例或由全體股東另行協定作出，因此，隨著中國外商投資法於二零二零一月一日生效，外商投資實體之溢利可按有別於實繳註冊資本之比例予以分配。經永輝基業與投資者公平磋商後，並計及對投資者之任何股息分派將受自持物業之實際表現及盈利能力所規限，且非自持物業之物業銷售所產生之全部溢利僅將分配予永輝基業，董事認為讓投資者分佔自持物業之30%溢利屬可予接受。

倘麗新文創於某一特定年度以股息分派方式應付投資者之投資回報低於該年之最少投資回報，則永輝基業須補足投資者有權收取之最少投資回報之差額。

永輝基業可使用其內部資源補足投資者之差額，而該金額可自未來財政年度麗新文創可分派予永輝基業之利潤中扣除。該金額將須於相關分派獲麗新文創董事會及股東批准後之一個月內支付。

認沽期權

根據該協議，投資者已獲授認沽期權，據此，倘發生下列事件，投資者有權(但並無義務)要求麗新文創及／或永輝基業收購投資者於麗新文創所持有之全部股權：

- (a) 倘於投資期限內麗新文創未能向投資者支付最少投資回報，而永輝基業未能補足予投資者有權收取之最少投資回報之差額；在此情況下，投資者可行使認沽期權，要求麗新文創及／或永輝基業自接獲投資者通知起計六十(60)日內收購投資者於麗新文創所持有之全部股權，其價格計算如下：

$$\text{注資} + (\text{注資} \times 7\% \times \text{拖欠款項天數}) / 365 \text{ 日}$$

董事會函件

- (b) 倘於投資期限屆滿前一(1)個月，投資者與永輝基業未能就延長投資期限達成共識，且任何一方不同意將麗新文創自願清算；在此情況下，投資者有權(但並無義務)要求麗新文創及／或永輝基業收購投資者於麗新文創所持有之全部股權，其價格計算如下：

注資 + 應付投資者之未付最少投資回報

- (c) 倘中國監管規定或政府政策出現變動，導致投資者未能履行其於該協議項下之責任；在此情況下，投資者有權(但並無義務)要求麗新文創及／或永輝基業收購投資者於麗新文創所持有之全部股權，其價格計算如下：

注資 + 應付投資者之未付最少投資回報

- (d) 倘麗新文創及永輝基業分別未能履行其責任促使本公司及麗新發展提供擔保；在此情況下，投資者可行使認沽期權，要求麗新文創及／或永輝基業自接獲投資者通知起計六十(60)日內收購投資者於麗新文創所持有之全部股權，其價格計算如下：

注資 + (注資 x 7% x 違約天數) / 365 日

於最後可行日期，本公司及麗新發展已分別以投資者為受益人簽立擔保。

- (e) 倘本公司嚴重違反其於框架協議項下之任何責任；在此情況下，投資者可行使認沽期權，要求麗新文創及／或永輝基業於六十(60)日內收購投資者於麗新文創所持有之全部股權，其價格計算如下：

注資 + (注資 x 7% x 違約天數) / 365 日

一般而言，本公司於框架協議項下之責任指就收購土地、發展計劃、建築工程、銷售及營運橫琴創新方項目(包括第一期、第二期及之後之期數(將須待收購土地後方可進行))遵守相關法律及法規以及自橫琴新區政府機關取得相關批准(如有)之責任。

董事會函件

清算

倘麗新文創自願清算(不論獲永輝基業及投資者同意或由投資者單方面決定)，而分派予投資者之金額少於注資總額及應付投資者之未付最少投資回報，則永輝基業須向投資者補足有關差額。

認購期權

在投資期限屆滿前，麗新文創及／或永輝基業有權(但並無義務)以相等於注資之價格加上應付投資者之未付最少投資回報酌情收購投資者於麗新文創之股權。

違約事件

倘麗新文創及／或永輝基業未能根據該協議項下之認沽期權收購所有由投資者持有之股權，則投資者有權(但並無義務)要求麗新文創及／或永輝基業按日支付罰款，罰款金額為根據認沽期權應付而未付予投資者之價格之0.05%。

優先購買權

在投資者或永輝基業向任何第三方轉讓麗新文創之任何股權時，其他股東應享有優先購買權。

先決條件

認購事項完成須於不遲於投資者注資後一百八十(180)日當日或之前達成以下條件後，方告落實：

- (a) 董事、麗新發展董事、豐德麗董事及麗新製衣董事各自己批准訂立該協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於認購事項及授出認沽期權)；及
- (b) 本公司、豐德麗及麗新製衣股東已分別通過批准訂立該協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於認購事項及授出認沽期權)之決議案。

董事會函件

完成

認購事項完成須在不遲於(i)董事、麗新發展董事、豐德麗董事及麗新製衣董事各自己批准訂立該協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於認購事項及授出認沽期權)；及(ii)本公司、豐德麗及麗新製衣股東各自己通過批准訂立該協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於認購事項及授出認沽期權)之決議案後之第十(10)個中國營業日落實。

終止

倘發生下列情況，則該協議可予終止：

- (a) 未能於投資者注資之付款日期後一百八十(180)日內，或該協議訂約方另行協定之較長時間內就該協議項下擬進行之交易取得(i)董事、麗新發展董事、豐德麗董事及麗新製衣董事；(ii)本公司、豐德麗及麗新製衣股東；及(iii)聯交所之批准，投資者可終止該協議，而麗新文創須退還已付注資，連同以年利率7%並按照已過期實際日數及每年365日之基準計算之利息；
- (b) 任何政府機構頒佈命令、法令或裁決，或已採取任何其他行動、限制、禁制或以其他方式禁止該協議項下擬進行之交易，而該命令、法令、裁決或其他行動成為最終決定，則該協議項下任何一方均有權終止該協議；
- (c) 發生不可抗力事件或該協議項下任何一方嚴重違反合約而使任何一方無法履行其於該協議項下之責任；或
- (d) 該協議所有訂約方一致書面同意終止該協議。

董事會函件

3. 進行認購事項之理由及裨益以及所得款項之用途

創新方第一期為一個位於橫琴中心地帶之綜合旅遊及娛樂項目，而橫琴為中國大灣區內廣東省之核心城市之一，毗鄰澳門及香港。創新方第一期之主要物業組合包括共同坐落於商場部份之三幢包含高層酒店、辦公室及工作坊之大樓，並提供包括兩個室內主題景點（即獅門娛樂天地[®]及橫琴國家地理探險家中心）在內之購物及休閒設施以及文化工作室及停車位。

除經已分別指定為作辦公室及商業用途之辦公室大樓及若干商業區外，創新方第一期之物業乃獲珠海市橫琴新區管理委員會規劃國土局批准作文化用途。於麗新文創所持之文化相關物業當中，位於工作坊大樓7樓至22樓之文化工作室及文化工作坊單位已推出發售。投資者之注資乃為支持自持物業之長期營運，有關自持物業指創新方第一期中並非作出售用途之文化相關物業。於二零二零年一月三十一日，創新方第一期之自持物業及非自持物業之建築面積明細載列如下：

麗新文創			
於二零二零年一月三十一日之			
物業	用途 ^(附註1)	建築面積 (平方呎)	財務狀況表中之分類
自持物業			
酒店	文化	594,756	落成物業、廠房及設備
商業區	文化	252,235	落成投資物業
表演廳	文化	155,959	落成投資物業
室內主題景點	文化	293,292	落成投資物業
工作坊(1樓至8樓)	文化	115,572	發展中物業 ^(附註2)
小計：		1,411,814	
非自持物業			
辦公室(作出售)	辦公室	543,020	在建中投資物業 ^(附註3)
工作坊(9樓至22樓)(作出售)	文化	316,453	發展中物業 ^(附註2)
商業區	商業	273,882	落成投資物業
工作室(作出售)	文化	198,391	落成待售物業及發展中物業
小計：		1,331,746	
總計：		2,743,560	

董事會函件

附註：

1. 物業之用途已獲珠海市橫琴新區管理委員會規劃國土局批准。
2. 工程已於二零一九年年底前完成，而於完成向中國政府相關建設行政部門作出竣工驗收備案後，指定為待售物業之文化工作坊大樓將於本集團之綜合財務狀況表中分類為「落成待售物業」。一經出租，文化工作坊大樓之1樓至8樓將重新分類為「落成投資物業」。
3. 工程已於二零一九年年底前完成，而於完成向中國政府相關建設行政部門作出竣工驗收備案後，辦公室大樓將於本集團之綜合財務狀況表中分類為「落成投資物業」。

創新方第一期之建築工程已於二零一九年年底前竣工，正待向中國政府相關建設行政部門就辦公室大樓及文化工作坊大樓作出竣工驗收備案。文化工作室及文化工作坊大樓之若干單位已推出發售。辦公室大樓之預售許可證已獲相關橫琴新區政府機關授出。於完成出售創新方第一期之所有文化工作室及文化工作坊單位以及辦公室大樓後，約273.9平方呎之商業區將為創新方第一期之唯一非自持物業。獅門娛樂天地[®]及橫琴國家地理探險家中心已分別於二零一九年七月三十一日及二零一九年九月九日開業。「珠海橫琴凱悅酒店」於二零一九年十二月三十一日試營業。創新方第一期之商業區正進行招租，約有76%之可供出租區域已出租。鑒於新型冠狀病毒疫情在中國爆發而作為預防及保護措施之一部份，該項目自二零二零年一月二十四日起暫時關閉，儘管如此，本集團對創新方第一期於恢復營運後將為推動橫琴旅遊業發展帶來新動力仍然充滿信心。

董事會函件

本集團投資於創新方以發展成為橫琴創意文化旅遊目的地，與橫琴新區之整體發展計劃（設計成綠色健康旅遊島嶼，以支持鄰近的澳門實現發展為國際休閒及旅遊中心之願景）一致，並符合中國促進粵港澳大灣區發展之政策。投資者（大橫琴公司（由珠海市橫琴新區國有資產監督管理委員會全資擁有）之全資附屬公司）將為麗新文創之被動投資者，且將不會參與麗新文創之任何日常業務營運及管理。投資者注資將鞏固麗新文創之現金狀況，並支持創新方第一期（尤其是兩個室內主題景點、珠海橫琴凱悅酒店以及創新方第一期之購物及休閒設施）持續營運，長遠而言將有助促進橫琴作為國際休閒旅遊島嶼之發展。由於融資成本遠低於麗新文創可從其他中國金融機構取得之現行利率，因此投資者注資亦被視為麗新文創之有利融資方案。永輝基業將繼續營運及管理自持物業及非自持物業。本集團已致力於培育橫琴之文化及娛樂發展項目，並將繼續不時探索及評估其他融資方法以及切合麗新文創融資及業務需求之潛在戰略合作夥伴。

經考慮上文所述，董事認為認購事項之條款屬公平及合理以及按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

4. 訂約方之資料

本公司之資料

本公司為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。本集團之主要業務包括於中國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。

麗新發展之資料

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、酒店及餐廳之投資及營運、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。於最後可行日期，麗新發展擁有豐德麗之已發行股份總數約74.62%。

董事會函件

豐德麗之資料

豐德麗為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。豐德麗為一間投資控股公司，豐德麗集團之主要業務包括發展、經營以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、戲院營運、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。於最後可行日期，豐德麗擁有本公司之已發行股份總數約 50.99%。

麗新製衣之資料

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發展、物業投資、酒店及餐廳之投資及營運、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。於最後可行日期，麗新製衣擁有麗新發展之已發行股份總數約 56.30%。

投資者之資料

投資者為一間於中國註冊成立之有限公司，主要於中國橫琴地區從事物業發展及物業投資。其為大橫琴公司之全資附屬公司，而大橫琴公司為一間於中國註冊成立之國有有限公司，主要於中國從事房地產投資及開發。

大橫琴公司由珠海市橫琴新區國有資產監督管理委員會全資擁有。

就董事所知，大橫琴公司連同其附屬公司投資位於中國橫琴之文化及娛樂業務及酒店。經考慮投資者之背景及專業知識後，董事相信，引入投資者將能增強麗新文創之現金狀況並有助其於橫琴之長遠業務發展，故符合本公司及股東之整體利益。

據董事經作出一切合理查詢後各自所知、所悉及所信，彼等確認，根據上市規則，投資者及其最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士。

永輝基業及麗新文創之資料

永輝基業為一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司、麗新發展、豐德麗及麗新製衣各自之間接附屬公司。於最後可行日期，永輝基業分別由本公司及麗新發展間接擁有80%及20%權益，而永輝基業透過其直接全資附屬公司麗新文創主要從事創新方第一期之設計、開發及經營，該項目為位於中國廣東省珠海市橫琴之綜合旅遊及娛樂項目，由共有493間客房之凱悅酒店、辦公室、文化工作坊、文化工作室、購物及休閒設施以及1,844個停車位組成。創新方第一期之總建築面積約為2,700,000平方呎（不包括停車位及配套設施）。

5. 麗新文創之財務資料

根據按香港財務報告準則編製之麗新文創之經審核財務報表，麗新文創於二零一九年七月三十一日之資產淨值及總資產分別為約人民幣2,678,850,000元及人民幣5,628,988,000元。麗新文創於截至二零一九年七月三十一日止年度之除稅前及除稅後溢利淨額分別為約人民幣524,163,000元及人民幣391,814,000元。麗新文創於截至二零一八年七月三十一日止年度之除稅前及除稅後溢利淨額分別為約人民幣579,507,000元及人民幣434,626,000元。

6. 認購事項之財務影響

於認購事項完成後，麗新文創將仍為本公司之附屬公司。麗新文創之財務業績將繼續綜合併入本集團之財務報表。於認購事項完成後，資產及負債均將按從投資者收取之現金注資之金額增加，而將不會於本集團之綜合收益表錄得重大收益或虧損，且預期其綜合資產淨值不會產生重大變動。

此外，於認購事項完成後，認沽期權將不會對本集團之財務業績及財務狀況造成任何影響。

7. 上市規則之涵義

於認購事項完成後，永輝基業於麗新文創持有之股權將由100%攤薄至約83.32%。根據上市規則第14.29條，永輝基業於麗新文創之股權攤薄將構成本公司之視作出售事項。麗新文創將仍為本公司之附屬公司。

董事會函件

就上市規則第14.74條而言，鑒於認沽期權獲行使與否並非由麗新文創或永輝基業酌情決定，故認沽期權被視作猶如其已於授出時獲行使。根據該協議，授出認沽期權（被視作猶如其已於授出時獲行使）將構成本公司於上市規則第14章項下之主要收購事項。倘投資者行使認沽期權，本公司將於適當時候遵守上市規則下之相關規定。

就上市規則第14.75條而言，鑒於認購期權獲行使與否乃由永輝基業酌情決定，故釐定上市規則第14章項下之適用百分比率僅應計及授出認購期權之溢價（其價值為零）。於行使認購期權後，本公司將遵守上市規則下之適用規定。

8. 股東書面批准

向股東寄發本通函乃僅供參考。由於本公司已就批准認購事項及授出認沽期權根據上市規則第14.44(2)條向豐德麗（於有關批准日期持有本公司已發行股本約50.99%之控股股東）取得股東書面批准，故將不會召開任何股東特別大會以批准認購事項及授出認沽期權。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於認購事項及授出認沽期權中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東特別大會以批准認購事項及授出認沽期權，股東概毋須放棄投票。

9. 推薦意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議項下擬進行之交易、認購事項及授出認沽期權均屬公平合理，並相信訂立該協議符合本公司及股東之整體利益。雖然本公司將不會召開股東特別大會以批准認購事項及授出認沽期權，惟倘本公司召開有關股東特別大會，董事（包括獨立非執行董事）將建議股東投票贊成有關批准、確認及追認該協議、認購事項及授出認沽期權以及其項下擬進行之交易之決議案。

董 事 會 函 件

10. 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
麗豐控股有限公司
主席
周福安
謹啟

二零二零年四月三十日

1. 本集團之財務業績及狀況概要

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年七月三十一日止三個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已於下列文件內披露，有關文件已分別刊載於聯交所網站「<https://www.hkexnews.hk>」及本公司網站「<http://www.laifung.com>」內：

- 於二零一七年十一月十五日刊載之本公司截至二零一七年七月三十一日止年度之年報(第95頁至第190頁)；
- 於二零一八年十一月二十一日刊載之本公司截至二零一八年七月三十一日止年度之年報(第98頁至第194頁)；
- 於二零一九年十一月二十日刊載之本公司截至二零一九年七月三十一日止年度之年報(第98頁至第198頁)；及
- 於二零二零年四月九日刊載之本公司截至二零二零年一月三十一日止六個月之中期報告(第2頁至第25頁)。

2. 本集團之債務

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)，本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、一名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，本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本集團獲授銀行貸款信貸之擔保。本公司若干附屬公司之股權已抵押予銀行作為本集團獲授若干銀行貸款信貸之擔保。此外，麗新發展(本公司之中間控股公司)、豐德麗(本公司之中間控股公司)、本公司及其若干附屬公司亦已就授予本集團之若干銀行貸款信貸向銀行提供公司擔保。

本集團已就若干銀行授予本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，本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，本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，估計本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，本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(不論由本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。

3. 重大不利變動

董事確認，除以下事項外，於二零一九年七月三十一日(即編製本集團最新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)，本集團之財務或貿易狀況或前景並無出現任何重大不利變動：

- (i) 確認截至二零二零年一月三十一日止六個月來自重估本集團投資物業之投資物業公平值減值，此對本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) 本集團商用物業(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。

4. 本集團之財務及貿易前景

中國經濟主要因與美國之貿易糾紛引致之不明朗因素而蒙上陰霾。加上政府推行反投機措施，中國樓價增速較最近數年大幅放緩。於二零二零年，由於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情爆發，中國延長農曆新年假期。地方政府實施多項防控措施，包括但不限於限制群眾聚會及公眾活動、關閉不必要之公共空間及公用設施、設立指定地點放置及收取包裹及外賣以盡量減少接觸、對若干人士實施檢疫隔離管制措施及禁足令以及封鎖住宅區等。多間廠房因而關閉，市民出行亦受到限制，多個城市實際上已有一段長時間處於封城狀態。中國不少發展商面臨停售停工之困境。於二零二零年三月十二日，由於114個國家中之確診個案飆升至118,000宗以上，世界衛生組織正式宣佈將新型冠狀病毒疫情爆發列為全球大流行，對全球供應鏈構成威脅。儘管全球疫情所帶來之長遠影響仍然難以預測，但本集團已積極進行籌備工作以應對日後之挑戰，並將其持份者緊密合作，同時繼續審慎管理其財務狀況，以渡過此次難關。

本集團於上海、廣州、中山及橫琴之地區焦點及租賃主導策略繼續展現出一定抗逆力，其在不確定時期顯得尤為顯著。於上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈之共同重新發展項目、廣州海珠廣場發展項目及橫琴創新方項目(「**創新方**」)第二期之建築工程完成後，本集團將擁有約9,300,000平方呎之租賃組合。

除租賃建築面積錄得增長外，本集團亦致力透過改善營運狀況加強其租賃組合。創新方第一期之兩個主題室內體驗中心(即「獅門娛樂天地[®]」及「橫琴國家地理探險家中心」)分別於二零一九年七月三十一日及二零一九年九月九日開業。「珠海橫琴凱悅酒店」於二零一九年十二月三十一日試營業。創新方第一期之商業區正進行招租，約有76%之可供出租區域已出租。鑒於COVID-19疫情爆發及作為防護措施之一部份，創新方第一期自二零二零年一月二十四日起暫時關閉，儘管如此，本集團仍然對創新方於恢復營運後將會為本集團之長遠業績帶來新貢獻充滿信心。本集團正審慎監察事態發展及與當地官員保持緊密聯繫，並將於確定重新開放日期後作出公佈。於二零二零年一月二十三日，本集團與雅詩閣集團就位於上海之酒店式服務公寓重續管理協議。透過延續與雅詩閣之長期合作關係，本集團擬繼續借助雅詩閣集團在經營酒店式服務公寓及品牌推廣方面的豐富經驗及專業知識，從而提高酒店式服務公寓對本集團之價值。

本集團正就上海五里橋項目辦理銷售許可證，該項目為位於黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目。於獲授銷售許可證後，本集團將會重新評估市況，以就項目推出市場進行籌備工作。中山棕櫚彩虹花園第三期及第四期之發展正在進行中，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完成。創新方第一期之建築工程已於二零一九年年底竣工，正待向中國政府相關建設行政部門就辦公室大樓及文化工作坊大樓作出竣工驗收備案，而於截至二零二零年一月三十一日止六個月期間，該文化工作坊已推出發售。上海五里橋項目住宅單位、中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓單位及其餘住宅單位以及橫琴創新方第一期之文化工作室及文化工作坊預期將於未來財政年度為本集團貢獻收入。

本集團將考慮在中國適時擴充其土地儲備，並將考慮(其中包括)整體宏觀經濟狀況、其於相關城市之現有業務及風險分配等因素。

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(i)本集團之內部資源；(ii)本集團目前可動用之銀行融資及其他借款；(iii)若干銀行貸款之預期再融資；及(iv)認購事項完成以及如通函所述接獲來自投資者之有關注資，本集團擁有充足之營運資金應付其自本通函日期起至少12個月之需要。

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，僅為載入本通函而編製。本文所界定詞彙僅適用於本報告。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等就珠海橫琴麗新文創天地有限公司(「**目標公司**」)之歷史財務資料作出報告，該等財務資料包括目標公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年七月三十一日止年度各年及截至二零二零年一月三十一日止六個月(「**相關期間**」)之收益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及目標公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年七月三十一日以及二零二零年一月三十一日之財務狀況表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「**歷史財務資料**」)。第II-4至II-61頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部份，乃為供載入麗豐控股有限公司日期為二零二零年四月三十日有關由珠海大橫琴置業有限公司認購目標公司16.68%之股權及授出認沽期權(「**建議交易事項**」)之通函(「**通函**」)內而編製。

董事對歷史財務資料之責任

目標公司之董事負責根據歷史財務資料附註2.1所載之編製基準編製作出真實公平反映之歷史財務資料，及落實董事認為編製歷史財務資料所必要之內部控制，以使歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等之意見。吾等根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港投資通函報告聘用準則第200號「**就投資通函內歷史財務資料出具之會計師報告**」執行吾等之工作。該準則規定吾等須遵守道德規範，並規劃及執行工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等之工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關之憑證。所選之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體分別根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準編製作出真實公平反映之歷史財務資料之內部控制，以設計於各種情況下屬適當之程序，惟並非為就實體內部控制之成效發表意見。吾等之工作亦包括評估董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評價歷史財務資料之整體呈列方式。

吾等認為，吾等所獲得之憑證屬充足且適當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準，歷史財務資料真實而公平地反映目標公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年七月三十一日以及二零二零年一月三十一日之財務狀況以及目標公司於各相關期間之財務表現及現金流量。

審閱中期可資比較財務資料

吾等已審閱目標公司之中期可資比較財務資料，包括截至二零一九年一月三十一日止六個月之收益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「**中期可資比較財務資料**」）。目標公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1所載之編製基準，編製中期可資比較財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱，對中期可資比較財務資料發表結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號《由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱》進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍為小，故吾等無法保證吾等知悉在審計過程中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等之審閱，就會計師報告而言，吾等並無發現任何事項令吾等相信，中期可資比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1所載之編製基準編製。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對相關財務報表(定義見第II-4頁)作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註10，其中載述目標公司概無就相關期間派付任何股息。

此致

麗豐控股有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啓

二零二零年四月三十日

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

以下所載歷史財務資料構成本會計師報告之一部份。

歷史財務資料所依據之目標公司於相關期間之財務報表(「**相關財務報表**」)已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則審核。

歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，除另有註明者外，所有金額均湊整至最接近之千元(人民幣千元)。

I. 歷史財務資料 (續)

收益表

	附註	截至七月三十一日止年度			截至一月三十一日 止六個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)	
營業額	5	—	—	106,029	—	86,171
銷售成本		—	—	(41,901)	—	(45,047)
毛利		—	—	64,128	—	41,124
其他收入及收益	5	—	—	970	2	3,970
銷售及市場推廣費用		—	(17)	(568)	(386)	(3,027)
行政費用		—	—	(10,155)	(2,455)	(19,818)
其他經營費用		—	—	—	—	(5,374)
投資物業公平值增值／(減值)		681,744	579,524	469,788	41,854	(337,913)
經營溢利／(虧損)	7	681,744	579,507	524,163	39,015	(321,038)
融資成本	6	—	—	—	—	(16,824)
除稅前溢利／(虧損)		681,744	579,507	524,163	39,015	(337,862)
稅項	9	(170,436)	(144,881)	(132,349)	(10,464)	(61,004)
本年度／期間溢利／(虧損)		511,308	434,626	391,814	28,551	(398,866)

I. 歷史財務資料 (續)

全面收益表

	截至七月三十一日止年度			截至一月三十一日 止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
本年度／期間溢利／(虧損)					
及本年度／期間全面收益／					
(開支)總額	511,308	434,626	391,814	28,551	(398,866)

I. 歷史財務資料(續)

財務狀況表

		於七月三十一日			於一月三十一日
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
附註		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	12	143,103	346,972	792,786	1,218,979
使用權資產	15	111,495	111,495	111,495	111,222
投資物業	14	1,506,100	2,542,995	3,558,763	3,520,581
發展中物業	13	204,722	—	—	—
非流動資產總值		1,965,420	3,001,462	4,463,044	4,850,782
流動資產					
發展中物業	13	167,968	610,742	560,689	662,877
落成待售物業		—	—	299,856	256,587
存貨		—	—	—	468
應收賬款、按金及預付款項	16	31,929	67,263	133,128	143,833
應收同系附屬公司款項	17	119,002	87,211	269	958
預付稅項		—	3,527	1,497	—
受限制銀行結餘	18	18,521	225,067	120,560	216,765
現金及現金等值項目	18	307,640	67,746	49,945	15,320
流動資產總值		645,060	1,061,556	1,165,944	1,296,808
流動負債					
應付賬款及應計費用	19	243,367	774,989	1,017,911	1,225,542
合約負債及已收按金	20	43,126	142,199	317,196	300,497
計息銀行貸款	21	—	—	58,669	461,798
應付一同系附屬公司款項	17	—	—	376	473
應付稅項		—	—	13,614	19,732
流動負債總值		286,493	917,188	1,407,766	2,008,042
流動資產淨值／(負債)		358,567	144,368	(241,822)	(711,234)
資產總值減流動負債		2,323,987	3,145,830	4,221,222	4,139,548

I. 歷史財務資料(續)

財務狀況表(續)

附註	於七月三十一日			於一月三十一日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
資產總值減流動負債	2,323,987	3,145,830	4,221,222	4,139,548
非流動負債				
計息銀行貸款	21 399,440	641,776	1,085,379	1,113,922
應付一同系附屬公司款項	17 —	—	—	214,000
遞延稅項負債	22 196,137	341,018	456,993	509,242
非流動負債總值	595,577	982,794	1,542,372	1,837,164
資產淨值	1,728,410	2,163,036	2,678,850	2,302,384
權益				
股本	23 1,140,000	1,140,000	1,264,000	1,286,400
儲備	24 588,410	1,023,036	1,414,850	1,015,984
	1,728,410	2,163,036	2,678,850	2,302,384

I. 歷史財務資料(續)

權益變動表

截至二零一七年七月三十一日止年度

	股本 人民幣千元 (附註23)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年八月一日	1,140,000	77,102	1,217,102
本年度溢利及本年度全面收益總額	—	511,308	511,308
於二零一七年七月三十一日	<u>1,140,000</u>	<u>588,410</u>	<u>1,728,410</u>

截至二零一八年七月三十一日止年度

	股本 人民幣千元 (附註23)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年八月一日	1,140,000	588,410	1,728,410
本年度溢利及本年度全面收益總額	—	434,626	434,626
於二零一八年七月三十一日	<u>1,140,000</u>	<u>1,023,036</u>	<u>2,163,036</u>

截至二零一九年七月三十一日止年度

	股本 人民幣千元 (附註23)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年八月一日	1,140,000	1,023,036	2,163,036
本年度溢利及本年度全面收益總額	—	391,814	391,814
注資	124,000	—	124,000
於二零一九年七月三十一日	<u>1,264,000</u>	<u>1,414,850</u>	<u>2,678,850</u>

I. 歷史財務資料 (續)

權益變動表 (續)

截至二零一九年一月三十一日止六個月

	股本 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年八月一日	1,140,000	1,023,036	2,163,036
本期間溢利及本期間全面收益總額	—	28,551	28,551
於二零一九年一月三十一日 (未經審核)	<u>1,140,000</u>	<u>1,051,587</u>	<u>2,191,587</u>

截至二零二零年一月三十一日止六個月

	股本 人民幣千元 (附註23)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年八月一日	1,264,000	1,414,850	2,678,850
本期間虧損及本期間全面開支總額	—	(398,866)	(398,866)
注資	<u>22,400</u>	<u>—</u>	<u>22,400</u>
於二零二零年一月三十一日	<u>1,286,400</u>	<u>1,015,984</u>	<u>2,302,384</u>

I. 歷史財務資料 (續)

現金流量表

		截至七月三十一日止年度			截至一月三十一日 止六個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
附註		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)	
經營活動之現金流量						
除稅前溢利／(虧損)		681,744	579,507	524,163	39,015	(337,862)
調整：						
投資物業公平值						
減值／(增值)	14	(681,744)	(579,524)	(469,788)	(41,854)	337,913
融資成本	6	—	—	—	—	16,824
銀行利息收入		—	—	(4)	(2)	(6)
物業、廠房及設備之折舊	12	431	521	743	334	5,595
使用權資產之折舊	15	—	—	—	—	273
		<u>431</u>	<u>504</u>	<u>55,114</u>	<u>(2,507)</u>	<u>22,737</u>
落成待售物業減少		—	—	41,901	—	43,269
發展中物業增加		(168,344)	(231,618)	(282,355)	(106,804)	(110,081)
應收賬款、按金及預付款項增加		(49,418)	(35,334)	(65,865)	(245,846)	(10,705)
存貨增加		—	—	—	—	(468)
應付賬款及應計費用						
以及合約負債及已收按金						
增加／(減少)		44,080	130,008	250,053	(125,067)	(192,352)
應收同系附屬公司款項						
減少／(增加)		(92,232)	31,791	86,942	87,211	(689)
應付同系附屬公司款項增加		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>376</u>	<u>—</u>	<u>97</u>
營運產生／(使用)之現金		(265,483)	(104,649)	86,166	(393,013)	(248,192)
已付中國內地稅項淨額		<u>—</u>	<u>(3,527)</u>	<u>(730)</u>	<u>(275)</u>	<u>(1,140)</u>
經營活動所產生／(使用)之 現金流量淨額		(265,483)	(108,176)	85,436	(393,288)	(249,332)

I. 歷史財務資料 (續)

現金流量表 (續)

	截至七月三十一日止年度			截至一月三十一日 止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
	(未經審核)				
經營活動所產生／(使用)之 現金流量淨額	(265,483)	(108,176)	85,436	(393,288)	(249,332)
投資活動之現金流量					
已收利息	—	—	4	2	6
購買物業、廠房及設備項目	(47,665)	(30,050)	(317,389)	(145,159)	(22,597)
添置投資物業	(67,615)	(113,976)	(485,908)	(26,592)	(422,835)
受限制銀行結餘減少／(增加)	81,479	(206,546)	104,507	119,975	(96,205)
投資活動所使用之現金流量淨額	(33,801)	(350,572)	(698,786)	(51,774)	(541,631)
融資活動之現金流量					
注資	—	—	124,000	—	22,400
新增銀行貸款	300,000	361,060	1,733,383	1,655,000	462,570
償還銀行貸款	(560)	(118,724)	(1,231,111)	(1,201,776)	(30,898)
應付一同系附屬公司款項增加	—	—	—	—	214,000
自一名潛在股東收取之款項	—	—	—	—	100,000
已付利息	(8,678)	(23,482)	(30,723)	(43,204)	(11,734)
融資活動所產生之現金流量淨額	290,762	218,854	595,549	410,020	756,338
現金及現金等值項目減少淨額	(8,522)	(239,894)	(17,801)	(35,042)	(34,625)
年初／期初之現金及現金等值項目	316,162	307,640	67,746	67,746	49,945
年終／期終之現金及現金等值項目	307,640	67,746	49,945	32,704	15,320
現金及現金等值項目結餘之分析					
現金及銀行結餘	307,640	67,746	49,945	32,704	15,320

18

II. 歷史財務資料附註

1. 公司資料

珠海橫琴麗新文創天地有限公司(「目標公司」)為根據中華人民共和國(「中國」)公司法於二零一四年一月三日於中國註冊成立之有限公司。目標公司之註冊辦事處位於中國珠海市橫琴新區寶華路6號105-7室。

於相關期間，目標公司之主要業務主要包括物業發展作銷售、物業投資作出租用途及酒店營運。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則編製而成。自二零一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年八月一日開始之會計期間生效之所有香港財務報告準則，連同相關過渡性條文於整個相關期間及中期可資比較財務資料所涵蓋之期間已獲目標公司於編製歷史財務資料時提早採納。

儘管目標公司於二零二零年一月三十一日錄得流動負債淨額人民幣711,234,000元，歷史財務資料乃按持續經營基準編製，此乃由於目標公司之中間控股公司麗豐控股有限公司及麗新發展有限公司同意按彼等各自之股權比例提供足夠資金，以使目標公司得以清償其直至二零二一年四月三十日之未來期間到期之負債。

歷史財務資料乃按歷史成本慣例編製而成，惟按公平值計量之投資物業除外。

歷史財務資料亦已按香港公司條例之披露規定編製而成。

2.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

目標公司並無於歷史財務資料採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第3號修訂本	業務之定義 ¹
香港財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間之 資產出售或注資 ³
香港會計準則第1號	重大之定義 ¹

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

II. 歷史財務資料附註(續)

2.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

目標公司正在評估首次應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。目標公司尚無法確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對目標公司之經營業績及財務狀況造成重大影響。

2.3 主要會計政策概要

公平值計量

目標公司於各報告期末按公平值計量其已落成投資物業及在建中投資物業。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為目標公司可進入之市場。資產或負債之公平值乃按市場參與者於資產或負債定價時使用之假設計量，並假設市場參與者會以最佳經濟利益行事。

非金融資產之公平值計量計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者，所產生之經濟效益。

目標公司採納適用於實際情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，盡量使用相關可觀察輸入值及盡量減少使用不可觀察輸入值。

公平值於財務報表計量或披露之所有資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低級別輸入值按以下公平值等級分類：

級別一 — 基於相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)

級別二 — 基於對公平值計量而言屬重大之最低級別輸入值均可直接或間接被觀察之估值方法

級別三 — 基於對公平值計量而言屬重大之最低級別輸入值不可觀察之估值方法

就按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，目標公司透過於各報告期末重新評估分類(基於對整體公平值計量而言屬重大之最低級別輸入值)確定是否發生不同級別之間之轉移。

II. 歷史財務資料附註(續)

2.3 主要會計政策概要(續)

非金融資產減值

倘出現減值跡象，或資產(不包括落成待售物業、發展中物業、存貨、金融資產及投資物業)須每年進行減值測試，則須估計資產之可收回金額。一項資產之可收回金額按資產(或現金產生單位)之使用價值與其公平值減處置成本兩者之較高者而計算，並就個別資產釐定，除非有關資產並不產生大致上獨立於其他資產或資產組合之現金流入，則在此情況下須就有關資產所屬之現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅可在資產賬面值超過其可收回金額時方獲確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量會以可反映現時市場對金錢時間值及該資產特有風險評估之稅前折現率折現至現值。減值虧損於產生期間自收益表中扣除，除非資產按重估金額列賬，則減值虧損根據重估資產之有關會計政策入賬。

於各報告期末均會作出評估，以確認是否有任何跡象顯示過往確認之減值虧損可能不再出現或可能已經減少。如有任何該等跡象，則會估計可收回金額。僅除非用以釐定該資產可收回金額之估計出現變動，否則過往確認之資產(商譽除外)減值虧損不予撥回，惟撥回後金額不得超過假設過往年度並無確認資產減值虧損所應釐定之賬面值(經扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回於產生期間計入收益表。

有關連人士

以下各方為目標公司之有關連人士：

- (a) 有關方為一名人士或該名人士之家族近親，而該名人士
 - (i) 控制或共同控制目標公司；
 - (ii) 對目標公司有重大影響；或
 - (iii) 為目標公司或目標公司母公司主要管理人員之一名成員；

或

II. 歷史財務資料附註(續)

2.3 主要會計政策概要(續)

有關連人士(續)

(b) 有關方為符合下列任何條件之一間實體：

- (i) 該實體與目標公司為同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一間實體(或該實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體與目標公司為同一第三方之合營公司；
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為以目標公司或與目標公司有關連之實體之僱員為受益人之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體由(a)節界定之人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)節界定之人士對該實體有重大影響力，或該人士為該實體(或該實體之母公司)主要管理人員之一名成員；及
- (viii) 該實體或所屬集團旗下任何成員公司向目標公司或目標公司之母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(包括自行經營之酒店而不包括投資物業、發展中物業及在建工程)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。當物業、廠房及設備項目分類為持作出售或構成分類為持作出售之處置組別之一部份，則其將不作折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及將資產達至運作狀況及地點作擬定用途而產生之任何直接應佔費用。

物業、廠房及設備項目投入運作後所產生之開支(如維修及保養)通常於產生期間自收益表扣除。若符合確認條件，重大檢查之開支撥充資本計入資產賬面值作為重置處理。當物業、廠房及設備之重大部份須按階段重置，目標公司將有關部份確認為具備特定可使用年期之個別資產，並按此折舊。

II. 歷史財務資料附註(續)

2.3 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

折舊以直線法按各物業、廠房及設備項目於其估計可使用年期撇銷其成本至其剩餘價值計算。主要折舊年率如下：

酒店	剩餘土地租期
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	20% - 25%
電腦	20% - 25%

若物業、廠房及設備項目之各部份之可使用年期有所不同，則此項目各部份成本將按合理基準分配，而每部份將作個別折舊。至少於各財政年度結算日須檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括首次確認之任何重大部份)於出售後或預期使用或出售該等物業、廠房及設備項目不會產生未來經濟利益時解除確認。於資產解除確認年度在收益表中確認之出售或棄用有關資產而產生之任何盈虧，按有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額釐定。

在建工程指一幢在建樓宇，按成本減任何減值虧損列賬，且不作折舊。成本包括建築期間之直接建築成本及有關借貸資金之資本化借貸成本。在建工程於落成及可供使用時重新分類至適當之物業、廠房及設備類別。

投資物業

投資物業指土地及樓宇權益(包括根據原應符合投資物業定義之持作使用權資產之租賃權益)，乃持有以賺取租金收入及／或資本增值，而非用作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或於日常業務過程中出售。該等物業包括持有作目前未定之日後用途之土地及建成作日後投資物業之物業。

投資物業首次按成本(包括交易成本)計量。於首次確認後，投資物業按反映報告期末市況之公平值列賬。投資物業公平值變動所產生之盈虧於產生期間計入收益表。因棄用或出售投資物業所產生之任何盈虧，於棄用或出售期間於收益表確認。

日後用作投資物業之在建中物業乃按落成投資物業之同一方式入賬。特別是，在建中投資物業產生之建築成本撥充資本作為在建中投資物業賬面值之一部份。在建中投資物業於報告期末按公平值計量。在建中投資物業公平值與其賬面值之任何差額，於產生期間於收益表確認。

II. 歷史財務資料附註(續)

2.3 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

倘目前無法可靠釐定在建中投資物業之公平值但預期於建設完成時能可靠釐定，則該在建中投資物業按成本列賬，直至其公平值能可靠釐定或建設完成(以較早者為準)為止。

當(且僅當)用途改變(為出售／自用而展開發展)時，須將有關在建中投資物業轉撥至發展中／在建中物業。

發展中物業

發展中物業指為出售而發展之物業，並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括預付地租或土地成本連同發展該等物業之任何其他直接應計成本，以及在發展期間其他撥入資本之相關開支。可變現淨值由董事按個別物業之現行市價減完成估計成本及銷售該物業將產生之成本釐定。

該等物業在發展完成後轉撥至落成待售物業。

倘一項發展中物業擬開發成業主自用物業，則其將按賬面值轉撥至在建工程。

落成待售物業

落成待售物業按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括所有發展支出、適用借貸成本及該等物業之其他直接應計成本，根據未售出物業應佔土地及樓宇總成本之比例釐定。可變現淨值由董事按個別物業之現行市價減銷售該物業將產生之成本釐定。

倘一項落成待售物業項目變成業主自用，則其將按賬面值轉撥至物業、廠房及設備。

倘一項落成待售物業項目因開始經營租賃而用途發生改變，其將轉撥至按公平值入賬之投資物業，該物業於轉撥當日之公平值與其先前賬面值之任何差額於收益表確認。

II. 歷史財務資料附註(續)

2.3 主要會計政策概要(續)

租賃

目標公司在合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而附帶在一段期間內使用可識別資產的控制權，則該合約為租賃或包含租賃。

目標公司作為承租人

目標公司就所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。目標公司確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何租賃負債之重新計量作出調整。當使用權資產與作為存貨持有之租賃土地權益相關時，則其後根據目標公司之「落成待售物業」政策按成本及可變現淨值兩者中之較低者計量。使用權資產之成本包括已確認之租賃負債金額、已產生之初始直接成本以及於開始日期當日或之前作出之租賃付款減任何已收取之租賃優惠。除非目標公司合理確定可於租賃期屆滿時取得租賃資產之所有權，否則已確認之使用權資產於估計可使用年期或租賃期兩者中之較短者內按直線法折舊。倘使用權資產符合投資物業之定義，則計入投資物業。根據目標公司有關「投資物業」之政策，相應使用權資產初步按成本計量，其後則按公平值計量。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內將作出之租賃付款現值確認。租賃付款包括定額付款(含實質定額付款)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率之可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付之金額。租賃付款亦包括目標公司合理確定將予行使之購買選擇權之行使價及在租賃期反映目標公司行使終止選擇權時有關終止租賃之罰款。並非取決於指數或利率之可變租賃付款在出現觸發付款之事件或條件之期間內確認為開支。

於計算租賃付款之現值時，由於租賃所隱含之利率不能輕易釐定，故目標公司於租賃開始日期使用其增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額之增加反映利息之增長，其減少則反映所作出之租賃付款。此外，倘出現修改、租賃期變動、租賃付款變動(如因指數或利率變動而引致未來租賃付款變動)、實質定額租賃付款變動或購買相關資產選擇權之評估變動，則重新計量租賃負債之賬面值。

II. 歷史財務資料附註(續)

2.3 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

目標公司作為承租人(續)

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

目標公司就其短期租賃(即自開始日期起計租賃期為12個月或以下且不含購買選擇權之租賃)應用短期租賃之確認豁免。當目標公司就低價值資產訂立租賃時,目標公司按個別租賃基準決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

目標公司作為出租人

當目標公司作為出租人時,其於租賃開始時(或發生租賃變更時)將其各租賃分類為經營租賃或融資租賃。

目標公司並未轉讓資產所有權所附帶之絕大部份風險及回報之租賃分類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃組成部份時,目標公司以相對獨立之銷售價格為基礎將合約中之代價分配予各組成部份。租金收入於租期內按直線法列賬並因其經營性質計入損益表內之收益。於磋商及安排經營租賃時產生之初始直接成本乃計入租賃資產之賬面值,並於租期內按相同基準確認為租金收入。或然租金乃於所賺取之期間內確認為收益。

凡將相關資產擁有權附帶之絕大部份風險與回報轉由承租人承受之租賃均列作融資租賃。

投資及其他金融資產

首次確認及計量

於首次確認時,金融資產乃分類為其後按攤銷成本計量,透過其他全面收益按公平值入賬及透過損益按公平值入賬。

金融資產於首次確認時之分類取決於金融資產之合約現金流量特徵,及目標公司管理金融資產之業務模式。除並無包含重大融資成分之應收貿易賬款或目標公司已應用切實可行之權宜方法不就重大融資成分之影響作調整之應收貿易賬款外,目標公司初步按公平值計量金融資產,而倘金融資產並非透過損益按公平值入賬,則會加上交易成本。並無包含重大融資成分之應收貿易賬款或目標公司已應用切實可行之權宜方法之應收貿易賬款按依照下文「收益確認」所載政策根據香港財務報告準則第15號釐定之交易價計量。

II. 歷史財務資料附註(續)

2.3 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

首次確認及計量(續)

金融資產必須產生僅為支付本金及尚未償還本金之利息之現金流量，方會分類為按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值入賬計量。

目標公司管理金融資產之業務模式指目標公司如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否因收取合約現金流量、出售金融資產或因前述兩者而引起。

所有金融資產之一般買賣於交易日期(即目標公司承諾購買或出售資產當日)確認。一般買賣指須於規例或市場慣例一般所訂期間內交付資產之金融資產之買賣。

其後計量

金融資產之其後計量根據其分類進行，分類如下：

按攤銷成本列賬之金融資產(債務工具)

倘符合下列兩項條件，則目標公司按攤銷成本計量金融資產：

- 有關金融資產乃於以持有金融資產以收取合約現金流量為目的之業務模式內持有。
- 有關金融資產之合約條款於指定日期產生現金流量，而該等現金流量僅就未償還本金額支付本金及利息。

按攤銷成本列賬之金融資產其後以實際利率法計量，並可予減值。倘資產被終止確認、修訂或出現減值，則收益及虧損會於損益確認。

解除確認金融資產

金融資產(或如適用，金融資產之其中部份或一組類似金融資產之其中部份)主要在下列情況下解除確認(即從目標公司之財務狀況表移除)：

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 目標公司已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已根據「轉遞」安排承擔在無重大延誤之情況下將全數所得現金流量支付予第三方之責任；及(a)目標公司已轉讓資產之絕大部份風險及報酬，或(b)目標公司並無轉讓或保留資產之絕大部份風險及報酬，惟已轉讓資產之控制權。

II. 歷史財務資料附註(續)

2.3 主要會計政策概要(續)

解除確認金融資產(續)

倘目標公司已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已訂立轉遞安排，其將評估其是否保留該項資產之擁有權風險及報酬以及保留之程度。倘目標公司並無轉讓或保留資產之絕大部份風險及報酬，亦無轉讓資產之控制權，則目標公司按目標公司繼續參與之程度確認已轉讓資產。在該情況下，目標公司亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映目標公司已保留權利及義務之基準計量。

以就已轉讓資產提供擔保之形式持續參與乃按有關資產之原有賬面值及目標公司或須償還之代價最高金額之較低者計量。

金融資產減值

目標公司就所有並非透過損益按公平值持有之債務工具確認預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)撥備。預期信貸虧損乃以根據合約應付之合約現金流量與目標公司預期收取之所有現金流量之間之差額為基準，並按與原有實際利率相近之利率貼現。預期現金流量將包括來自銷售所持抵押品或構成合約條款組成部份之其他增信安排之現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。對於自首次確認後信貸風險並無顯著增加之信貸敞口，目標公司就可能於未來12個月內出現之違約事件所導致之信貸虧損計提預期信貸虧損撥備(12個月預期信貸虧損)。對於自首次確認後信貸風險顯著增加之信貸敞口，目標公司須在信貸敞口剩餘年期之預期信貸虧損計提虧損撥備，不論違約事件於何時發生(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，目標公司評估自首次確認後金融工具之信貸風險有否顯著增加。目標公司作出評估時會對於報告日期金融工具發生違約之風險及於初步確認日期金融工具發生違約之風險進行比較，並考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得之合理及可靠資料，包括歷史及前瞻性資料。

當內部或外部資料顯示，在計及目標公司持有之任何增信安排前，目標公司不大可能悉數收回未償還之合約金額時，目標公司則認為該金融資產違約。金融資產於無法合理預期收回合約現金流量時撇銷。

II. 歷史財務資料附註(續)

2.3 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

一般方式(續)

按攤銷成本列賬之金融資產在一般方式下可能會出現減值，並且在以下階段分類，以用計量預期信貸虧損，惟採用下文詳述之簡化方式之應收貿易賬款除外。

- | | | |
|------|---|--|
| 第一階段 | — | 金融工具之信貸風險自首次確認以來並無顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量 |
| 第二階段 | — | 金融工具之信貸風險自首次確認以來顯著增加，但並不屬信貸減值金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損之金額計量 |
| 第三階段 | — | 於報告日期屬信貸減值之金融資產(但並非購買或原始信貸減值)，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損之金額計量 |

簡化方式

就並無包含重大融資成分之應收貿易賬款或目標公司應用切實可行之權宜方法不就重大融資成分之影響作調整之應收貿易賬款而言，目標公司採用簡化方式計量其預期信貸虧損。根據簡化方式，目標公司不會追蹤信貸風險之變化，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。目標公司已根據其歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境之前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資成分之應收貿易賬款及租賃應收款項而言，目標公司會計政策選擇採用簡化方式根據上述政策進行預期信貸虧損計量。

金融負債

首次確認及計量

金融負債於首次確認時分類為透過損益按公平值入賬之金融負債、貸款及借款、應付款項，或於有效對沖時指定作對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有金融負債首次按公平值確認，如屬貸款及借款以及應付款項則扣除直接應佔交易成本確認。

目標公司之金融負債包括應付賬款及應計費用、已收按金、計息銀行貸款及應付同系附屬公司款項。

II. 歷史財務資料附註(續)

2.3 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

其後計量

金融負債之其後計量根據其分類進行，方式如下：

貸款及借款

於首次確認後，計息貸款及借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟折現之影響不重大除外（在此情況下則按成本列賬）。盈虧在負債解除確認時，以及透過實際利率攤銷程序於收益表中確認。

計算攤銷成本時亦會計及收購所產生之任何折讓或溢價，以及作為實際利率必要部份之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表之融資成本內。

財務擔保合約

目標公司發出之財務擔保合約即規定須付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為負債，並就發出擔保直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，目標公司按以下各項計量財務擔保合約（以較高者為準）：(i) 根據「金融資產減值」所載政策釐定之預期信貸虧損撥備；及(ii) 初步確認金額減（如適用）已確認累計收益金額。

解除確認金融負債

金融負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時解除確認。

在現有金融負債為同一出借人以大致不同條款借出之負債取代時，或現有負債之條款有重大修改時，則有關交換或修改被視為解除確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值之差額乃於收益表確認。

抵銷金融工具

倘於現時存在合法可強制執行權利抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及清償負債，則金融資產及金融負債將予互相抵銷，及於財務狀況表內呈報淨金額。

II. 歷史財務資料附註(續)

2.3 主要會計政策概要(續)

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。所用之貨品、食物、飲品及物資成本按加權平均成本基準釐定。可變現淨值乃基於估計售價減完成及出售將予產生之任何估計成本釐定。

現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，及可隨時兌換為已知數額現金、價值變動風險不大及一般於取得後三個月內到期之短期高流通性投資，為目標公司現金管理之主要部份。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括無用途限制之手頭及銀行現金(包括定期存款)。

撥備

如因過往事件而引致當期責任(不論法律或推定)，且很有可能需要動用日後資源以應付有關責任，則須在責任所涉金額能可靠估計之情況下確認撥備。

倘計算折現有重大影響，則所確認之撥備金額按預期應付有關責任所需之日後開支於報告期末之現值計算。隨時間增加之折現現值金額計入收益表之融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認之項目相關之所得稅於損益以外(於其他全面收益或直接於權益中)確認。

即期稅項資產及負債乃以年末之已頒佈或實際頒佈稅率(及稅務法例)，考慮目標公司經營所在國家之現行詮釋及慣例，按預期可自稅務當局收回或向其支付之數額計算。

遞延稅項以負債法計算，就於各報告期末之資產及負債之稅基及作財務匯報用途之賬面值兩者間之所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債源於一項交易中(並非一項業務合併)首次確認之資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，暫時差額之撥回時間可予控制而該暫時差額於可見未來很有可能不會撥回。

II. 歷史財務資料附註(續)

2.3 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產乃於可能有應課稅溢利可用於抵銷可動用可扣減暫時差額，以及承前結轉未動用稅項抵免及未動用之稅項虧損時予以確認，惟出現以下情況則作別論：

- 有關可扣減暫時差額之遞延稅項資產源於一項交易中(並非一項業務合併)首次確認之資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司之投資有關之可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產只會於暫時差額有可能將會於可預見未來撥回及有應課稅溢利可予動用暫時差額之情況予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，直至不再可能有足夠應課稅溢利以允許動用全部或部份遞延稅項資產，則相應扣減。未確認遞延稅項資產於各報告期末重新評估，以及如很有可能有足夠應課稅溢利可收回全部或部份遞延稅項資產則會予以確認。

遞延稅項資產及負債按預期適用於資產變現或負債清償期間之稅率計算，而該稅率則按報告期末之已頒佈或實際頒佈稅率(及稅務法例)計算。

當且僅當目標公司有合法可執行權利抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債涉及同一稅務機關對同一納稅實體或於重大遞延稅項負債或資產預期結清或收回的各個未來期間擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結清負債的不同納稅實體徵收的所得稅時，遞延稅項資產及遞延稅項負債予以抵銷。

中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅按土地價值之增幅(即銷售物業之所得款項減可扣稅成本)以現行遞增稅率徵收。

收益確認

客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務之控制權轉移予客戶時確認入賬，其金額反映目標公司預期就該等貨品或服務而有權換取之代價。

II. 歷史財務資料附註(續)

2.3 主要會計政策概要(續)

收益確認(續)

客戶合約收益(續)

當合約代價包括可變金額時，則以目標公司因轉讓貨品或服務予客戶而有權換取之金額估計代價金額。可變代價於合約開始時進行估計並受約束，直至可變代價之相關不確定因素其後得以解決，而已確認之累計收益金額極有可能不會出現重大收益撥回時為止。

當合約含有融資部份，就轉移貨品或服務予客戶而向客戶提供超過一年之重大融資利益時，收益按應收款項之現值(採用會反映於目標公司與該客戶之間之獨立融資交易中於合約開始時之貼現率貼現)計量。當合約含有融資部份，向目標公司提供超過一年之重大融資利益時，根據合約確認之收益包括根據實際利率法就合約負債累計的利息開支。就客戶付款至轉移已承諾貨品或服務期間為一年或以下的合約而言，交易價格並不就重大融資部份的影響採用香港財務報告準則第15號之可行權宜方法予以調整。

(a) 已落成物業銷售

銷售已落成物業所得收益於簽署物業移交函時(即物業控制權轉移至買家的時間點)確認。

(b) 來自酒店營運之收益

由於客戶同時收取並消耗目標公司所提供之利益，故來自酒店營運之收益於計劃期間內按直線基準予以確認。

其他來源之收益

租金收入按租期以時間比例確認。

其他收入

利息收入以應計基準按金融工具之估計年期(或較短期間(如適用))採用實際利率法，將估計之未來現金收入折現至金融資產之賬面淨值確認入賬。

II. 歷史財務資料附註(續)

2.3 主要會計政策概要(續)

合約負債

合約負債指向客戶轉移目標公司已向客戶收取代價(或代價已到期支付)之貨品或服務之責任。倘客戶於目標公司向客戶轉移貨品或服務前支付代價,則會於付款或付款到期(以較早發生者為準)時確認合約負債。合約負債於目標公司履行合約時確認為收益。

合約成本

因履行客戶合約產生的成本在符合以下全部標準後以資產撥充資本:

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期訂立之合約有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加。
- (c) 有關成本預期可收回。

已撥充資本的合約成本按與資產相關收益確認模式一致之方式有系統地攤銷及從收益表中扣除。其他合約成本於產生時支銷。

政府補助

倘有合理保證可獲取政府補助,而所有附帶條件均可予以遵從,則按公平值確認政府補助。倘補助與支出項目有關,則以有系統基準於該項補助擬補貼之成本列支之期間確認為收入。

僱員福利

退休金計劃

目標公司之僱員須參加當地市政府管理之中央退休金計劃。目標公司須按薪酬成本之若干百分比向中央退休金計劃供款。有關供款乃根據中央退休金計劃之規則於應付時自收益表扣除。

借貸成本

直接用於購買、興建或生產合資格資產(即需待相當時間方可達致其預期用途或出售之資產)之借貸成本,一律撥充作為該等資產之部份成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售,則有關借貸成本不再撥充資本。特定借貸於用作合資格資產開支前之臨時投資,所賺取之投資收入用以扣減已資本化之借貸成本。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借用資金產生之利息及其他成本。

II. 歷史財務資料附註(續)

3. 重要會計判斷及估計

編製歷史財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響收入、支出、資產及負債之申報金額及隨附披露以及或然負債之披露。該等假設及估計之不明朗因素可導致未來需要對受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

在採用目標公司之會計政策時，管理層作出以下涉及估計外之判斷，該等判斷均對歷史財務資料內確認之金額有重大影響：

(i) 投資物業與業主自用物業之分類

目標公司釐定物業是否符合投資物業的資格，並制定作出有關判斷之準則。投資物業乃持有作賺取租金或資本增值或二者兼顧之物業。因此，目標公司考慮該物業有否產生大致獨立於目標公司持有之其他資產之現金流量。

有些物業包含持有作賺取租金或資本增值之部份，而另一部份則持有作生產或供應產品或服務或作行政用途。倘該等部份可獨立出售或根據融資租約獨立出租，則目標公司會將有關部份獨立入賬。倘該等部份無法獨立出售，而僅極少部份持有作生產或供應產品或服務或作行政用途，該物業方屬投資物業。目標公司按個別物業作出判斷，以釐定配套服務是否重大至令物業不符合投資物業之資格。

II. 歷史財務資料附註(續)

3. 重要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

(ii) 所得稅

遞延稅項乃以負債法，就於報告期末之資產及負債之稅項基礎及其用作財務匯報用途之賬面值兩者間之所有暫時差額計提撥備。

目標公司與投資物業(包括按公平值列賬之在建中投資物業)相關之遞延稅項乃基於可推翻之假設(即將可透過銷售收回投資物業之賬面值)計提撥備。於過往年度，所有投資物業之假設均已被推翻，並僅就相關重估盈餘計提企業所得稅撥備。然而，截至二零二零年一月三十一日止六個月已取得若干投資物業之預售許可證(為目標公司透過銷售或出租收回投資物業之賬面值提供靈活性)，有關假設被認為不可能再被推翻。因此，於二零二零年一月三十一日，土地增值稅及企業所得稅之遞延稅項負債被視為計入與該等投資物業相關之遞延稅項撥備。

估計之不明朗因素

下文闡述極可能會導致下一財政年度資產及負債賬面值須作重大調整之於報告期末存在之有關未來之主要假設及其他估計不明朗因素之主要來源。

(i) 投資物業公平值估計

公平值之最佳證明為同一地點及條件下且受同類租約及其他合約規限之物業於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，目標公司會考慮不同來源之資料，包括：(i) 參考獨立估值；(ii) 不同性質、狀況及地區(或受不同租約或其他合約規限)物業於活躍市場之現行價格(已就反映該等差異作出調整)；(iii) 同類物業於較不活躍市場之最新價格(已就反映自交易日期以來出現之任何經濟狀況變動對該等價格作出調整)；及(iv) 根據任何現有租約及其他合約之條款以及(如可行)外在證據(如同區及狀況相同之類似物業當時之市場租值)按可靠估計之未來現金流量以可反映當時市場評估現金流量金額及時間不明朗因素之折現率計算之折現現金流量預測。

(ii) 發展中物業／在建中投資物業總預算成本及落成成本估計

發展中物業／在建中投資物業之總預算成本包括(i) 預付地租、(ii) 建築成本及(iii) 發展物業之任何其他直接應佔成本。於估計發展中物業／在建中投資物業之總預算成本時，管理層參考(i) 承建商及供應商之現行出價、(ii) 承建商與供應商協定之最新出價及(iii) 建築及材料成本之專業估計等資料。

II. 歷史財務資料附註(續)

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計之不明朗因素(續)

(iii) 物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值

於釐定物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值時，目標公司須考慮多個因素，如生產改變或改良，或市場對資產之產品或服務輸出之需求改變而造成之技術或商業落伍、資產之預期用途、資產之預期實質損耗、保養及維修及使用資產之法律或類似限制等。資產可使用年期之估計乃按目標公司對以類似方式使用之類似資產之經驗作出。倘物業、廠房及設備項目之估計可使用年期及／或剩餘價值有別於過往估計，則須計提額外折舊。可使用年期及剩餘價值按情況變化於各財政年度結算日檢討。

(iv) 非金融資產(商譽除外)減值

目標公司在釐定資產有否減值或過往導致減值之事件是否不再存在時，須於資產減值中作出判斷，當中尤其包括評估：(i) 是否出現可能影響資產價值之事件，或影響資產價值之有關事件是否不再存在；(ii) 資產之賬面值可否以未來現金流量之現值淨額(根據持續使用資產或解除確認而估計)計算；及(iii) 編製現金流量預測時所用之主要假設是否恰當，包括有否按適當比率將該等現金流量預測折現。改變管理層為釐定減值程度所選用之假設(包括現金流量預測之折現率或增長率假設)或會對減值測試使用之現值淨額有重大影響。

(v) 土地增值稅及企業所得稅(「企業所得稅」)撥備

目標公司須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備乃管理層根據其對相關中國稅務法律及法規所載規定之認知所作最佳估計。實際土地增值稅負債於物業發展項目竣工後由稅務機關釐定。目標公司尚未與稅務機關就其物業發展項目確定土地增值稅的計算方法及金額。實際稅務結果可能有別於初步確認之金額，而任何差額將影響與稅務機關確定有關稅項當期之土地增值稅開支及相關土地增值稅撥備。

目標公司須繳納中國企業所得稅。由於稅務機關尚未確認若干與企業所得稅有關之事宜，故釐定企業所得稅撥備需要根據現行稅務法律、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事宜之最終稅務結果有別於原先確認之金額，有關差額將影響與稅務機關確定有關稅項當期之企業所得稅及相關企業所得稅撥備。

II. 歷史財務資料附註(續)

4. 經營分部資料

為進行管理，目標公司按其產品及服務劃分業務單位，並擁有以下三個可呈報經營分部：

- (a) 物業發展分部於中國內地從事物業發展以供銷售；
- (b) 物業投資分部投資於中國內地具租金升值潛力之商業及辦公樓大廈；及
- (c) 酒店分部於中國內地從事酒店營運。

管理層監察目標公司經營分部之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分部表現乃按可呈報分部溢利／(虧損) (以經調整除稅前溢利／(虧損) 計量) 評估。經調整除稅前溢利／(虧損) 採用與目標公司之除稅前溢利／(虧損) 一致之方法計量，惟計量時不包括利息收入、融資成本以及其他未分配收益與支出。

分部資產不包括預付稅項、受限制銀行結餘、現金及現金等值項目、應收同系附屬公司款項以及其他未分配企業資產，原因是該等資產乃按集團基準管理。

分部負債不包括計息銀行貸款、應付稅項、應付一同系附屬公司款項、遞延稅項負債以及其他未分配企業負債，原因是該等負債乃按集團基準管理。

鑑於目標公司100%之收益來自中國內地，且目標公司100%之非流動資產位於中國內地，故並無進一步呈列按地區劃分之分部資料。

II. 歷史財務資料附註(續)

4. 經營分部資料(續)

	物業發展			物業投資			酒店			綜合		
	截至 二零一七年 七月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 七月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一七年 七月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 七月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一七年 七月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 七月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一七年 七月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 七月三十一日 止年度 人民幣千元
分部收益／業績：												
分部收益												
銷售予外界客戶	—	—	106,029	—	—	—	—	—	—	—	—	106,029
其他收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
總計	—	—	106,029	—	—	—	—	—	—	—	—	106,029
分部業績	—	—	63,492	681,744	579,524	469,788	—	—	(10,087)	681,744	579,524	523,193
銀行存款利息收入										—	—	4
未分配收益										—	—	966
未分配開支淨額										—	(17)	—
經營溢利										681,744	579,507	524,163
融資成本										—	—	—
除稅前溢利										681,744	579,507	524,163
稅項										(170,436)	(144,881)	(132,349)
本年度溢利										511,308	434,626	391,814
其他分部資料：												
投資物業公平值增值	—	—	—	681,744	579,524	469,788	—	—	—	681,744	579,524	469,788

II. 歷史財務資料附註(續)

4. 經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		酒店		綜合	
	截至		截至		截至		截至	
	一月三十一日止六個月		一月三十一日止六個月		一月三十一日止六個月		一月三十一日止六個月	
	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)		(未經審核)		(未經審核)		(未經審核)	
分部收益／業績：								
分部收益								
銷售予外界客戶	—	79,967	—	1,186	—	5,018	—	86,171
其他收益	—	—	—	—	—	—	—	—
總計	—	79,967	—	1,186	—	5,018	—	86,171
分部業績	—	42,292	41,854	(336,727)	(2,841)	(30,573)	39,013	(325,008)
銀行存款利息收入							2	6
未分配收益							—	3,964
未分配開支淨額							—	—
經營溢利／(虧損)							39,015	(321,038)
融資成本							—	(16,824)
除稅前溢利／(虧損)							39,015	(337,862)
稅項							(10,464)	(61,004)
期內溢利／(虧損)							28,551	(398,866)
其他分部資料：								
投資物業公平值增值／(減值)	—	—	41,854	(337,913)	—	—	41,854	(337,913)

II. 歷史財務資料附註(續)

4. 經營分部資料(續)

	於七月三十一日			於一月三十一日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
分部資產／負債：				
分部資產				
物業發展	372,690	610,742	869,764	926,503
物業投資	1,522,292	2,567,151	3,570,323	3,531,382
酒店	253,038	456,703	906,206	1,331,453
	2,148,020	3,634,596	5,346,293	5,789,338
未分配資產	462,460	428,422	282,695	358,252
資產總值	2,610,480	4,063,018	5,628,988	6,147,590
分部負債				
物業發展	96,503	295,425	320,459	348,534
物業投資	189,990	621,763	637,137	431,620
酒店	—	—	377,511	645,885
	286,493	917,188	1,335,107	1,426,039
未分配負債	595,577	982,794	1,615,031	2,419,167
負債總值	882,070	1,899,982	2,950,138	3,845,206

5. 營業額、其他收入及收益

目標公司之營業額指物業銷售、投資物業及酒店營運之收益。

以下為目標公司營業額、其他收入及收益之分析：

	截至七月三十一日止年度			截至一月三十一日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
營業額	—	—	106,029	—	86,171
其他收入及收益	—	—	970	2	3,970
	—	—	106,999	2	90,141

II. 歷史財務資料附註(續)

5. 營業額、其他收入及收益(續)

	截至七月三十一日止年度			截至一月三十一日 止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
來自客戶合約之營業額、 其他收入及收益					
物業銷售	—	—	106,029	—	79,967
酒店營運	—	—	—	—	5,018
	—	—	106,029	—	84,985
來自其他來源之營業額、 其他收入及收益					
投資物業之租金收入	—	—	—	—	1,186
銀行存款利息收入	—	—	4	2	6
政府補助	—	—	—	—	3,590
其他	—	—	966	—	374
	—	—	970	2	5,156
總營業額、其他收入及收益	—	—	106,999	2	90,141
確認來自客戶合約之營業額、 其他收入及收益之時間：					
於某一時間點	—	—	106,029	—	79,967
隨時間	—	—	—	—	5,018
總計	—	—	106,029	—	84,985

有關目標公司履約責任之資料概述如下：

物業銷售

物業銷售之收益於已落成物業轉移予客戶之某一時間點(即客戶獲取已落成物業之控制權之時間點)確認。一般情況下須支付預付款項。

酒店營運

履約責任於提供服務時隨時間達成。酒店服務之合約均訂有若干期限，並按發生時間出具賬單。

II. 歷史財務資料附註(續)

5. 營業額、其他收入及收益(續)

分配至餘下履約責任之交易價

於二零一八年七月三十一日、二零一九年七月三十一日及二零二零年一月三十一日，銷售物業合約之分配至餘下履約責任(未履行或部份未履行)之交易價分別為人民幣107,104,000元、人民幣66,932,000元及人民幣81,442,000元，並預期將於一年內確認為收益。

於二零一七年七月三十一日目標公司並無交易價分配至餘下履約責任。

目標公司選擇應用根據香港財務報告準則第15號之實際權宜措施，不披露分配至預計原合約期為一年或少於一年之合約以及酒店營運之合約(目標公司按照所提供之服務計算之金額出具賬單，並將目標公司有權出具賬單之金額確認為收益)的餘下履約責任之交易價格金額。

該等合約之最終代價將視乎未來客戶會否履行合約而定。因此，上述事項未必能反映目標公司日後之實際表現。有關分析僅為根據香港財務報告準則第15號有關分配至餘下履約責任之交易價之披露規定而作出。

6. 融資成本

以下為融資成本之分析：

	附註	截至七月三十一日止年度			截至一月三十一日止六個月	
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
銀行貸款之利息支出		10,770	24,745	34,004	46,341	13,164
減：撥充發展中物業成本	13	(2,800)	(6,434)	(9,349)	(11,693)	7,893
撥充在建中投資物業成本	14	(5,708)	(13,115)	(17,659)	(24,815)	4,231
撥充在建工程成本	12	(2,262)	(5,196)	(6,996)	(9,833)	(8,464)
		(10,770)	(24,745)	(34,004)	(46,341)	3,660
融資成本總值		—	—	—	—	16,824

II. 歷史財務資料附註(續)

7. 經營溢利／虧損

目標公司經營溢利／虧損已扣除／(計入)下列各項：

	附註	截至七月三十一日止年度			截至一月三十一日止六個月	
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
銷售已落成物業之成本		—	—	—	41,901	37,195
有關租金收入及酒店營運之支出		—	—	—	—	7,852
支付目標公司核數師之核數師酬金		48	68	88	44	62
物業、廠房及設備之折舊 [#]	12	431	521	743	334	5,595
使用權資產之折舊 [#]		—	—	—	—	273
撥充發展中物業／在建中投資 物業／在建工程成本		(431)	(521)	(743)	(334)	(494)
		—	—	—	—	5,374
預付地租攤銷(計入發展中物業)		3,180	3,180	2,634	2,244	2,244
撥充發展中物業成本	13	(3,180)	(3,180)	(2,634)	(2,244)	(2,244)
		—	—	—	—	—
僱員福利開支：						
工資及薪金以及退休金計劃供款		8,343	24,027	31,800	14,523	27,798
撥充發展中物業／在建中投資物業／ 在建工程成本		(8,343)	(24,027)	(25,966)	(12,715)	(17,480)
		—	—	5,834	1,808	10,318

[#] 截至二零二零年一月三十一日止六個月金額分別為人民幣5,101,000元及人民幣273,000元之酒店折舊開支及使用權資產折舊支付已計入收益表之「其他經營費用」。

II. 歷史財務資料附註(續)

8. 董事酬金

於相關期間及截至二零一九年一月三十一日止六個月，目標公司並無向董事支付任何酬金。

9. 稅項

目標公司須就其應課稅收入按25%之稅率繳納中國企業所得稅。

附註	截至七月三十一日止年度			截至一月三十一日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
本年度－中國內地企業所得稅	—	—	—	—	—
土地增值稅－本年度／期間計提	—	—	16,374	—	8,755
遞延	22 170,436	144,881	115,975	10,464	52,249
本年度／期間稅項開支總值	170,436	144,881	132,349	10,464	61,004

採用法定稅率(25%)所計算除稅前溢利／虧損之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出兩者對賬，以及法定稅率與實際稅率之對賬如下：

	截至七月三十一日止年度			截至一月三十一日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)	681,744	579,507	524,163	39,015	(337,862)
按法定稅率計算之稅項	170,436	144,877	131,041	9,754	(84,466)
土地增值稅撥備	—	—	16,375	—	8,755
土地增值稅撥備之稅務影響	—	—	(4,094)	—	(2,189)
投資物業擬定用途之變動 所引致之遞延稅務影響	—	—	—	—	130,244
不可扣稅支出	—	4	—	710	8,660
動用先前未確認稅項虧損	—	—	(10,973)	—	—
按目標公司實際稅率 計算之稅項開支	170,436	144,881	132,349	10,464	61,004

II. 歷史財務資料附註(續)

10. 股息

自註冊成立以來，目標公司概無派付或宣派任何股息。

11. 目標公司普通股權益持有人應佔每股盈利

由於納入每股盈利資料對建議交易事項及編製目標公司於相關期間及截至二零一九年一月三十一日止六個月之業績而言並無任何意義，故並無就本報告呈列有關資料。

12. 物業、廠房及設備

附註	傢俬、裝置及設備					總計
	酒店	及設備	汽車	電腦	在建工程	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一七年七月三十一日						
成本：						
於二零一六年八月一日	—	649	35	1,198	69,847	71,729
撥充資本之融資成本	6	—	—	—	2,262	2,262
添置	—	344	—	215	69,434	69,993
於二零一七年七月三十一日	—	993	35	1,413	141,543	143,984
累計折舊：						
於二零一六年八月一日	—	147	10	293	—	450
年內折舊撥備	7	136	6	289	—	431
於二零一七年七月三十一日	—	283	16	582	—	881
賬面淨值	—	710	19	831	141,543	143,103

II. 歷史財務資料附註(續)

12. 物業、廠房及設備(續)

附註	傢俬、裝置 及設備						總計
	酒店	傢俬、裝置 及設備	汽車	電腦	在建工程		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一八年七月三十一日							
成本：							
於二零一七年八月一日	—	993	35	1,413	141,543		143,984
撥充資本之融資成本	6	—	—	—	5,196		5,196
添置	—	353	79	293	198,469		199,194
於二零一八年七月三十一日	—	1,346	114	1,706	345,208		348,374
累計折舊：							
於二零一七年八月一日	—	283	16	582	—		881
年內折舊撥備	7	—	18	283	—		521
於二零一八年七月三十一日	—	503	34	865	—		1,402
賬面淨值	—	843	80	841	345,208		346,972
二零一九年七月三十一日							
成本：							
於二零一八年八月一日	—	1,346	114	1,706	345,208		348,374
撥充資本之融資成本	6	—	—	—	6,996		6,996
添置	—	555	254	1,316	437,436		439,561
於二零一九年七月三十一日	—	1,901	368	3,022	789,640		794,931
累計折舊：							
於二零一八年八月一日	—	503	34	865	—		1,402
年內折舊撥備	7	—	62	414	—		743
於二零一九年七月三十一日	—	770	96	1,279	—		2,145
賬面淨值	—	1,131	272	1,743	789,640		792,786

II. 歷史財務資料附註(續)

12. 物業、廠房及設備(續)

		傢俬、裝置 及設備	汽車	電腦	在建工程	總計
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零二零年一月三十一日						
成本：						
於二零一九年八月一日	—	1,901	368	3,022	789,640	794,931
撥充資本之融資成本	6	—	—	—	8,464	8,464
添置	—	86	1,206	483	421,549	423,324
轉撥	1,219,653	—	—	—	(1,219,653)	—
於二零二零年一月三十一日	1,219,653	1,987	1,574	3,505	—	1,226,719
累計折舊：						
於二零一九年八月一日	—	770	96	1,279	—	2,145
期內折舊撥備	7	5,101	79	256	—	5,595
於二零二零年一月三十一日	5,101	929	175	1,535	—	7,740
賬面淨值	1,214,552	1,058	1,399	1,970	—	1,218,979

目標公司之樓宇位於中國內地。

如歷史財務資料附註21所詳載，於二零一七年及二零一八年七月三十一日，目標公司賬面值分別約為141,543,000元及人民幣345,208,000元之在建工程已抵押予銀行，作為銀行借貸之擔保。除上文所披露者外，於二零一九年七月三十一日及二零二零年一月三十一日，目標公司並無抵押物業、廠房及設備以作為銀行借貸之擔保。

II. 歷史財務資料附註(續)

13. 發展中物業

附註	於七月三十一日		於一月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於年／期初之賬面值	201,546	372,690	610,742	560,689
撥充資本之融資成本	6 2,800	6,434	9,349	(7,893)
添置*	171,524	234,798	284,989	112,325
預付地租之攤銷	(3,180)	(3,180)	(2,634)	(2,244)
轉撥至落成待售物業	—	—	(341,757)	—
於年／期末之賬面值	372,690	610,742	560,689	662,877
分類為流動資產之金額	(167,968)	(610,742)	(560,689)	(662,877)
非流動部份	204,722	—	—	—

* 包括各相關期間之預付地租資本化分別為人民幣3,180,000元、人民幣3,180,000元、人民幣2,634,000元及人民幣2,244,000元。

如歷史財務資料附註21所詳載，於二零一七年及二零一八年七月三十一日，賬面值分別合共為人民幣372,690,000元及人民幣319,334,000元之若干發展中物業已抵押予銀行，作為目標公司銀行借貸之擔保。除上文所披露者外，於二零一九年七月三十一日及二零二零年一月三十一日，目標公司並無抵押發展中物業作為銀行借貸之擔保。

計入發展中物業之預付地租於年／期內之變動如下：

附註	於七月三十一日		於一月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於年／期初之賬面值	118,972	115,792	112,612	67,330
年／期內攤銷	7 (3,180)	(3,180)	(2,634)	(2,244)
轉撥至落成待售物業	—	—	(42,648)	—
於年／期末之賬面值	115,792	112,612	67,330	65,086

II. 歷史財務資料附註(續)

14. 投資物業

	於七月三十一日		於一月三十一日	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
落成投資物業	—	—	322,483	2,059,578
在建中投資物業，按公平值	1,506,100	2,542,995	3,236,280	1,461,003
總計	1,506,100	2,542,995	3,558,763	3,520,581

附註	於七月三十一日		於一月三十一日	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初之賬面值	611,607	1,506,100	2,542,995	3,558,763
撥充資本之融資成本	5,708	13,115	17,659	(4,231)
其他添置	207,041	444,256	528,321	303,962
公平值調整收益／(虧損)淨額	681,744	579,524	469,788	(337,913)
於年／期末之賬面值	1,506,100	2,542,995	3,558,763	3,520,581

如歷史財務資料附註21所詳載，於二零一七年及二零一八年七月三十一日，賬面值分別合共為人民幣1,506,100,000元及人民幣2,542,995,000元之投資物業已抵押予銀行，作為目標公司銀行借貸之擔保。除上文所披露者外，於二零一九年七月三十一日及二零二零年一月三十一日，目標公司並無抵押投資物業作為銀行借貸之擔保。

目標公司之估值程序

目標公司管理層每年委任一名外部估值師負責對目標公司物業進行外部估值(「物業估值師」)。外部估值師之甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水準。目標公司管理層就為中期及年度財務報告而進行之估值每年與物業估值師討論兩次估值假設及估值結果。

本年度繼續採用過往年度採用之估值方法。估計物業公平值時，物業之最高及最佳用途為其目前用途。

目標公司按公平值列賬之落成投資物業及在建中投資物業乃由獨立專業合資格估值師萊坊測量師行有限公司進行重新估值。

II. 歷史財務資料附註(續)

14. 投資物業(續)

估值方法

就落成投資物業而言，估值乃基於成本法 — 折舊重置成本、收入法 — 年期及復歸法及市場法進行。

就按公平值列賬之在建中投資物業而言，目標公司乃根據該等物業將根據目標公司之最新發展計劃發展及落成之基準，對該等物業進行估值。估值乃基於市場法 — 在建中物業及成本法 — 折舊重置成本法進行。

- (i) 成本法 — 折舊重置成本法乃基於土地現有用途的市值估計，加上其裝修工程的現時重置成本，再減去就實際損耗及所有相關形式陳舊及優化作出的撥備計算。
- (ii) 收入法 — 年期及復歸法乃透過採用適當之資本化比率，將收入淨額及復歸收入潛力進行資本化，而資本化比率乃透過分析銷售交易及估值師詮釋當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用之現行市值租金乃參考估值師對相關物業及其他可資比較物業之近期租務情況之意見而釐定。
- (iii) 市場法乃基於自市場可得之市場上可資比較交易，並將對相關物業及可資比較物業間之多種因素作出調整。
- (iv) 市場法 — 在建中物業實質上乃假設擬發展項目於估值日期落成，透過扣減發展成本連同發展商之溢利及有關擬發展項目之估計資本價值之風險，而參考其發展潛力對土地進行估值之方法。

有關利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)之資料

於二零一七年七月三十一日

描述	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍	不可觀察輸入值與公平值之關係
在建中投資物業				
商業物業	市場法 — 在建中物業	總發展價值	12,500-32,200	附註 1
		(人民幣元/平方米)		
		發展商利潤率	20.0%	附註 2
商業物業	成本法 — 折舊重置成本法	預算截至落成之成本	1,136,100,000	附註 3
		(人民幣元)		
		平均樓面地價	2,340	附註 4
商業物業	成本法 — 折舊重置成本法	(人民幣元/平方米)		
		平均建築成本單價	3,940	附註 5
商業物業	成本法 — 折舊重置成本法	(人民幣元/平方米)		

II. 歷史財務資料附註(續)

14. 投資物業(續)

估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)之資料(續)

於二零一八年七月三十一日

描述	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍	不可觀察輸入值與公平值之關係
在建中投資物業				
商業物業	市場法 — 在建中物業	總發展價值 (人民幣元/平方米)	12,500-35,000	附註 1
		發展商利潤率	9.0%	附註 2
		預算截至落成之成本 (人民幣元)	723,000,000	附註 3
商業物業	成本法 — 折舊重置成本	平均樓面地價 (人民幣元/平方米)	2,510	附註 4
		平均建築成本單價 (人民幣元/平方米)	7,440	附註 5

於二零一九年七月三十一日

描述	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍	不可觀察輸入值與公平值之關係
已落成物業				
商業物業	成本法 — 折舊重置成本	平均樓面地價 (人民幣元／平方米)	2,520	附註4
		平均建築成本單價 (人民幣元／平方米)	11,780	附註5
在建中投資物業				
商業物業	市場法 — 在建中物業	總發展價值 (人民幣元／平方米)	12,500-35,000	附註1
		發展商利潤率	2.0%-3.0%	附註2
		預算落成成本 (人民幣元)	250,000,000	附註3
商業物業	成本法 — 折舊重置成本	平均樓面地價 (人民幣元／平方米)	2,500	附註4
		平均建築成本單價 (人民幣元／平方米)	11,300	附註5

II. 歷史財務資料附註(續)

14. 投資物業(續)

估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)之資料(續)

於二零二零一月三十一日

描述	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍	不可觀察輸入值與公平值之關係
已落成物業				
商業物業	收入法 — 年期及復歸法	資本化比率	3.75%-4.75%	附註6
		每月平均單位市場租金 (人民幣元／平方米)	63-68	附註7
商業物業	市場法	市場單價(人民幣元／平方米)	12,500	附註8
商業物業	成本法 — 折舊重置成本	平均樓面地價 (人民幣元／平方米)	2,520	附註4
		平均建築成本單價 (人民幣元／平方米)	14,740	附註5
在建中投資物業				
商業物業	市場法 — 在建中物業	總發展價值 (人民幣元／平方米)	33,600	附註1
		發展商利潤率	0%	附註2
		預算截至落成之成本 (人民幣元)	157,300,000	附註3

附註：

1. 總發展價值越高，公平值越高
2. 發展商利潤率越高，公平值越低
3. 預算截至落成之成本越高，公平值越低
4. 平均樓面地價越高，公平值越高
5. 平均建築成本單價越高，公平值越高
6. 資本化比率越高，公平值越低
7. 市場租金越高，公平值越高
8. 市場單價越高，公平值越高

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年七月三十一日止年度以及截至二零二零年一月三十一日止六個月，概無公平值計量在級別一及級別二之間轉撥，亦無公平值計量轉入或轉出級別三。

II. 歷史財務資料附註(續)

15. 租賃

目標公司作為承租人

使用權資產

目標公司於有關期間之使用權資產賬面值及變動如下：

	預付地租 人民幣千元
於二零一六年八月一日、二零一七年七月三十一日、二零一七年八月一日、 二零一八年七月三十一日、二零一八年八月一日、二零一九年七月三十一日 以及二零一九年八月一日	111,495
折舊支出	(273)
於二零二零年一月三十一日	111,222

如歷史財務資料附註21所詳載，於二零一七年及二零一八年七月三十一日，賬面值為人民幣111,495,000元之使用權資產已抵押予銀行，作為目標公司銀行借款之擔保。除上文所披露者外，於二零一九年七月三十一日及二零二零年一月三十一日，目標公司並無抵押使用權資產以作為銀行借款之擔保。

目標公司作為出租人

目標公司根據經營租約安排出租其若干樓宇，租期協定為一年至十五年。租約條款一般亦規定租戶須支付保證金，並根據當時市況定期調整租金。目標公司於有關期間確認之租金收入於歷史財務資料附註5內披露。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年七月三十一日以及二零二零年一月三十一日，目標公司根據與其租戶訂立於下列期間屆滿之不可撤銷經營租約應收之未來最低租金總額如下：

	於七月三十一日			於一月三十一日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	—	—	—	2,075
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	—	—	26,079
五年後	—	—	—	22,191
	—	—	—	50,345

II. 歷史財務資料附註(續)

16. 應收賬款、按金及預付款項

目標公司根據業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款收取。物業租賃之應收租戶租金，一般須預先繳付並須根據租約條款收取租務按金。酒店收費主要由客戶以現金支付，惟對於在目標公司開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議收取。目標公司之應收貿易賬款與眾多分散客戶有關，且並無重大信貸集中風險。目標公司之應收貿易賬款乃免息。

目標公司並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用加強措施。

	於七月三十一日			於一月三十一日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收貿易賬款淨額				
一個月內	—	—	—	371
其他應收賬款、按金及預付款項	31,929	67,263	133,128	143,462
總計	31,929	67,263	133,128	143,833

目標公司已應用簡化方式就應收貿易賬款之預期信貸虧損計提撥備，該方式允許就所有應收貿易賬款使用全期預期信貸虧損撥備；而就計入其他應收賬款、按金及預付款項之金融資產則應用一般方式。目標公司考慮歷史及前瞻性資料，以計量預期信貸虧損。於二零一七年、二零一八年及二零一九年七月三十一日以及二零二零年一月三十一日，目標公司估計應收貿易賬款及計入其他應收賬款、按金及預付款項之金融資產之預期信貸虧損均並不重大。

17. 與有關連人士之結餘

與同系附屬公司之結餘為無抵押、免息及須按要求償還，惟於二零二零年一月三十一日應付一同系附屬公司款項(其中該同系附屬公司同意不會自二零二零年一月三十一日起計一年內要求償還款項)人民幣214,000,000元除外。

II. 歷史財務資料附註(續)

18. 現金及現金等值項目以及受限制銀行結餘

	於七月三十一日		於一月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
現金及銀行結餘	326,161	292,813	170,505	232,085
減：受限制銀行結餘*	(18,521)	(225,067)	(120,560)	(216,765)
現金及現金等值項目	307,640	67,746	49,945	15,320

* 根據有關政府機關實行之相關法例及規例或相關銀行貸款協議載列之條款及條件，預售若干物業所得款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於相關項目建設。該限制將於償還相關銀行貸款或有關當局簽發相關所有權證明後獲解除。於二零一九年七月三十一日及二零二零年一月三十一日，結餘分別為人民幣63,533,000元及人民幣36,689,000元。於二零一七年及二零一八年七月三十一日，結餘為零。

根據若干銀行貸款信貸之有關條款，提取銀行貸款所得之款項及若干銀行結餘須存入指定銀行賬戶，並受限制用於支付有關項目之建築成本及費用。於二零一七年、二零一八年、二零一九年七月三十一日以及二零二零年一月三十一日，結餘分別為人民幣18,521,000元、人民幣225,067,000元、人民幣57,027,000元及人民幣180,076,000元。

19. 應付賬款及應計費用

於報告期末按到期付款日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	於七月三十一日		於一月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應付貿易賬款				
一個月內	23,926	25,542	607,434	—
一至三個月	2,940	39,753	9	34,040
超過三個月	—	—	—	192
	26,866	65,295	607,443	34,232
應計費用及其他應付賬款	216,501	709,694	410,468	1,191,310
總計	243,367	774,989	1,017,911	1,225,542

目標公司應付貿易賬款為免息及須按相關協議之條款予以結算。

II. 歷史財務資料附註(續)

20. 合約負債及已收按金

於報告期末之合約負債及已收按金分析如下：

	於七月三十一日			於一月三十一日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
合約負債	35,204	139,853	151,239	197,460
已收按金	7,922	2,346	165,957	103,037
	<u>43,126</u>	<u>142,199</u>	<u>317,196</u>	<u>300,497</u>

附註：

於二零一七年、二零一八年及二零一九年七月三十一日以及二零二零年一月三十一日之合約負債來自物業銷售。於相關期間之合約負債波動乃主要由於收益確認及收取客戶墊款的淨影響所致。

21. 計息銀行貸款

	於七月三十一日						於一月三十一日	
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零二零年	
	實際利率 (%)	人民幣千元	實際利率 (%)	人民幣千元	實際利率 (%)	人民幣千元	實際利率 (%)	人民幣千元
銀行貸款								
流動								
無抵押		—		—	6.13	58,669	6.00-6.13	461,798
非流動								
已抵押	5.70	399,440	5.70	641,776	—	—	—	—
無抵押		—		—	6.13	1,085,379	6.13	1,113,922
		<u>399,440</u>		<u>641,776</u>		<u>1,085,379</u>		<u>1,113,922</u>
		<u>399,440</u>		<u>641,776</u>		<u>1,144,048</u>		<u>1,575,720</u>

II. 歷史財務資料附註(續)

21. 計息銀行貸款(續)

	於七月三十一日		於一月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
到期情況：				
一年內	—	—	58,669	461,798
第二年	—	30,716	88,004	123,595
第三年至第五年(包括首尾兩年)	399,440	611,060	369,615	395,505
五年以上	—	—	627,760	594,822
	<u>399,440</u>	<u>641,776</u>	<u>1,144,048</u>	<u>1,575,720</u>

目標公司之銀行貸款由下列各項作抵押：

- (a) 目標公司於二零一七年及二零一八年七月三十一日賬面值分別合共人民幣141,543,000元及人民幣345,208,000元之在建工程之按揭(附註12)；
- (b) 目標公司於二零一七年及二零一八年七月三十一日賬面值分別合共人民幣372,690,000元及人民幣319,334,000元之若干發展中物業之按揭(附註13)；
- (c) 目標公司於二零一七年及二零一八年七月三十一日賬面值分別合共人民幣1,506,100,000元及人民幣2,542,995,000元之投資物業之按揭(附註14)；及
- (d) 目標公司於二零一七年及二零一八年七月三十一日賬面值為人民幣111,495,000元之使用權資產之按揭(附註15)。

II. 歷史財務資料附註(續)

22. 遞延稅項

年內／期內遞延稅項負債之變動如下：

	超出相關 折舊之折舊 免稅額及 開發成本 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	可用於 抵銷未來 應課稅 溢利 之虧損 人民幣千元	其他 暫時差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年八月一日	(2,388)	28,089	—	—	25,701
年內於收益表扣除之遞延稅項(附註9)	—	170,436	—	—	170,436
於二零一七年七月三十一日及 二零一七年八月一日	(2,388)	198,525	—	—	196,137
年內於收益表扣除之遞延稅項(附註9)	—	144,881	—	—	144,881
於二零一八年七月三十一日及 二零一八年八月一日	(2,388)	343,406	—	—	341,018
年內於收益表扣除／(計入)之 遞延稅項(附註9)	2,388	117,447	(3,680)	(180)	115,975
於二零一九年七月三十一日及 二零一九年八月一日	—	460,853	(3,680)	(180)	456,993
期內於收益表扣除／(計入)之遞延稅項 (附註9)	—	(84,478)	2,278	134,449	52,249
於二零二零年一月三十一日	—	376,375	(1,402)	134,269	509,242

於二零一七年及二零一八年七月三十一日，目標公司於中國內地產生之將於一至五年內到期之稅項虧損分別為人民幣974,000元及人民幣2,294,000元可用於抵銷目標公司之未來應課稅溢利。考慮到可能未必有應課稅溢利可用以抵銷該等稅項虧損，故有關該等虧損之遞延稅項資產並未予以確認。

23. 股本

	於七月三十一日			於一月三十一日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
註冊資本	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000

II. 歷史財務資料附註(續)

23. 股本(續)

	於七月三十一日			於一月三十一日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
實繳股本				
年初／期初之賬面值	1,140,000	1,140,000	1,140,000	1,264,000
注資	—	—	124,000	22,400
年末／期末之賬面值	<u>1,140,000</u>	<u>1,140,000</u>	<u>1,264,000</u>	<u>1,286,400</u>

24. 儲備

目標公司之儲備金額及其於相關期間及截至二零一九年一月三十一日止六個月之變動載於本報告第II-9至II-10頁之權益變動表。

根據中國相關法律及法規，目標公司須轉撥其除稅後純利(經抵銷任何過往年度之虧損(如有))之若干百分比至法定公積金，直至法定公積金結餘達到其註冊資本之50%，而法定公積金的使用受到限制。

25. 現金流量表附註

(a) 融資活動產生之負債變動如下：

	計息銀行貸款 人民幣千元	應付一同系 附屬公司 人民幣千元	應付利息 [#] 人民幣千元	自一潛在 股東收取之金額* 人民幣千元
於二零一六年八月一日	100,000	—	394	—
融資現金流量之變動	299,440	—	(8,678)	—
融資成本	—	—	10,770	—
於二零一七年七月三十一日及 二零一七年八月一日	399,440	—	2,486	—
融資現金流量之變動	242,336	—	(23,482)	—
融資成本	—	—	24,745	—
於二零一八年七月三十一日及 二零一八年八月一日	641,776	—	3,749	—
融資現金流量之變動	502,272	—	(30,723)	—
融資成本	—	—	34,004	—
於二零一九年七月三十一日及 二零一九年八月一日	1,144,048	—	7,030	—
融資現金流量之變動	431,672	214,000	(11,734)	100,000
融資成本	—	—	13,164	—
於二零二零年一月三十一日	<u>1,575,720</u>	<u>214,000</u>	<u>8,460</u>	<u>100,000</u>

[#] 該等金額計入應付賬款及應計費用。

^{*} 該金額計入合約負債及已收按金。

II. 歷史財務資料附註(續)

25. 現金流量表附註(續)

(b) 租賃現金流出總額

於相關期間及截至二零一九年一月三十一日止六個月，概無作為承租人之租賃現金流出。

26. 或然負債

目標公司已就若干銀行授予目標公司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，目標公司將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約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，目標公司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。於二零二零年一月三十一日，就該等擔保而言，目標公司之或然負債約為人民幣5,620,000元。除上文所披露者外，目標公司並無任何重大或然負債、擔保或任何未決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

27. 承擔

目標公司於各相關期間末有以下資本承擔：

	於七月三十一日		於一月三十一日	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已簽約但未作撥備：				
建築及開發成本	1,797,454	1,162,565	685,453	65,508

28. 資產抵押

以目標公司若干資產作抵押之目標公司銀行貸款之詳情載於歷史財務資料附註21。

II. 歷史財務資料附註(續)

29. 有關連人士交易

(a) 有關連人士交易

除歷史財務資料內其他部份所詳述之交易及結餘外，目標公司於期內／年內與有關連人士有下列重大交易：

截至二零二零年一月三十一日止六個月

	附註	人民幣千元
目標公司之同系附屬公司：		
已收或應收之租金收入	(i)	1,126
餐飲及零售諮詢服務已收或應收之收入	(ii)	374
按成本基準分佔自該等公司分配之行政費用		909
按成本基準分佔該等公司獲分配之行政費用		3,159
已收墊款	(iii)	214,000

截至二零一九年七月三十一日止年度

	附註	人民幣千元
目標公司之同系附屬公司：		
餐飲及零售諮詢服務已收或應收之收入	(ii)	249
按成本基準分佔自該等公司分配之行政費用		368
按成本基準分佔該等公司獲分配之行政費用		249

附註：

- (i) 有關連公司為目標公司之同系附屬公司。租金之條款乃按目標公司與有關連公司訂立之協議釐定。
- (ii) 有關連公司為目標公司之一同系附屬公司。諮詢費之條款乃按目標公司與有關連公司訂立之協議釐定。
- (iii) 有關連公司為目標公司之一同系附屬公司。墊款為無抵押及免息。有關連公司同意，其將不會於報告期末起計一年內要求目標公司償還墊款。

除上文所披露者外，截至二零一七年及二零一八年七月三十一日止年度以及截至二零一九年一月三十一日止六個月，概無任何有關連人士交易。

(b) 有關連人士提供之擔保

於二零一七年、二零一八年及二零一九年七月三十一日以及二零二零年一月三十一日，目標公司之中間控股公司就目標公司所獲授合共最多分別為人民幣1,799,440,000元、人民幣1,680,716,000元、人民幣1,770,665,000元及人民幣2,139,767,000元之銀行貸款融資提供擔保。

II. 歷史財務資料附註(續)

30. 按類別劃分之金融工具

金融資產

於二零一七年、二零一八年及二零一九年七月三十一日以及二零二零年一月三十一日，目標公司之金融資產獲分類為按攤銷成本入賬之金融資產。

金融負債

於二零一七年、二零一八年及二零一九年七月三十一日以及二零二零年一月三十一日，目標公司之金融負債獲分類為按攤銷成本入賬之金融負債。

31. 金融工具之公平值及公平值等級

於二零一七年、二零一八年及二零一九年七月三十一日以及二零二零年一月三十一日，目標公司之金融資產或負債之公平值與其各自之賬面值相若。

32. 財務風險管理目標與政策

目標公司之主要金融工具包括計息銀行貸款、與有關連人士之結餘、受限制銀行結餘以及現金及現金等值項目。該等金融工具之主要用途為籌集資金以供目標公司作營運之用。目標公司有自其業務直接產生之應收賬款及應付賬款等多種其他金融資產及負債。

源自目標公司金融工具之主要風險有信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及商議政策以管理上述各項風險，其概要如下。

信貸風險

如歷史財務資料附註16所述，目標公司就不同業務營運訂有不同信貸政策。此外，目標公司持續監察應收款項結餘，其所面臨之壞賬風險並不重大。

最高風險及年結階段

下表載列基於目標公司信貸政策之信貸質素及最高信貸風險，主要基於逾期資料(除非其他資料可在毋須付出不必要成本或努力之情況下獲得)，及於二零一七年、二零一八年及二零一九年七月三十一日以及二零二零年一月三十一日之年結階段分類。所呈列的金額指金融資產總賬面值。

於二零一七年七月三十一日

	12個月預期 信貸虧損 第1階段 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 簡化方法 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他應收賬款及按金**	9,234	—	9,234
受限制銀行結餘	18,521	—	18,521
現金及現金等值項目	307,640	—	307,640
	<u>335,395</u>	<u>—</u>	<u>335,395</u>

II. 歷史財務資料附註(續)

32. 財務風險管理目標與政策(續)

信貸風險(續)

最高風險及年結階段(續)

於二零一八年七月三十一日

	12個月預期 信貸虧損 第1階段 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 簡化方法 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他應收賬款及按金**	10,138	—	10,138
受限制銀行結餘	225,067	—	225,067
現金及現金等值項目	67,746	—	67,746
	<u>302,951</u>	<u>—</u>	<u>302,951</u>

於二零一九年七月三十一日

	12個月預期 信貸虧損 第1階段 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 簡化方法 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他應收賬款及按金**	11,082	—	11,082
已抵押銀行結餘	120,560	—	120,560
現金及現金等值項目	49,945	—	49,945
	<u>181,587</u>	<u>—</u>	<u>181,587</u>

於二零二零年一月三十一日

	12個月預期 信貸虧損 第1階段 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 簡化方法 人民幣千元	總計 人民幣千元
應收貿易賬款*	—	371	371
其他應收賬款及按金**	16,610	—	16,610
受限制銀行結餘	216,765	—	216,765
現金及現金等值項目	15,320	—	15,320
	<u>248,695</u>	<u>371</u>	<u>249,066</u>

II. 歷史財務資料附註(續)

32. 財務風險管理目標與政策(續)

信貸風險(續)

最高風險及年結階段(續)

* 目標公司為應收貿易賬款的減值應用簡化方法之資料於歷史財務資料附註16披露。

** 由於並無逾期，亦無資料顯示金融資產之信貸風險自首次確認以來大幅增加，故其他應收賬款及按金之信貸質素被視為「正常」。

流動資金風險

目標公司旨在透過使用其自營運內部產生之現金流量、銀行及其他借款維持資金持續性與靈活性之間的平衡。目標公司定期檢討其主要資金狀況，以確保其擁有足夠財務資源履行其財務責任。

於各相關期間末，目標公司基於已訂約但未經折現付款之金融負債到期情況如下：

於二零一七年七月三十一日	少於一年 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付賬款及應計費用	243,367	—	—	243,367
已收按金	7,922	—	—	7,922
計息銀行貸款	119,074	345,017	—	464,091
	<u>370,363</u>	<u>345,017</u>	<u>—</u>	<u>715,380</u>
於二零一八年七月三十一日	少於一年 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付賬款及應計費用	774,989	—	—	774,989
已收按金	2,346	—	—	2,346
計息銀行貸款	33,880	711,165	—	745,045
	<u>811,215</u>	<u>711,165</u>	<u>—</u>	<u>1,522,380</u>

II. 歷史財務資料附註(續)

32. 財務風險管理目標與政策(續)

流動資金風險(續)

於二零一九年七月三十一日	少於一年 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付賬款及應計費用	1,017,911	—	—	1,017,911
已收按金	165,957	—	—	165,957
計息銀行貸款	120,562	655,272	713,338	1,489,172
應付一同系附屬公司款項	376	—	—	376
	<u>1,304,806</u>	<u>655,272</u>	<u>713,338</u>	<u>2,673,416</u>
於二零二零年一月三十一日	少於一年 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
應付賬款及應計費用	1,225,542	—	—	1,225,542
已收按金	3,037	—	—	3,037
計息銀行貸款	548,374	714,355	667,068	1,929,797
應付一同系附屬公司款項	473	214,000	—	214,473
	<u>1,777,426</u>	<u>928,355</u>	<u>667,068</u>	<u>3,372,849</u>

如歷史財務資料附註2.1所進一步詳載，麗豐控股有限公司及麗新發展有限公司將按彼等各自之股權比例提供足夠資金，以使目標公司得以清償到期之負債。

II. 歷史財務資料附註(續)

32. 財務風險管理目標與政策(續)

資本管理

目標公司資本管理之主要目的在於確保目標公司之持續經營能力。目標公司整體策略與上年相比維持不變。

目標公司採用(其中包括)資本負債比率監察資本狀況,該比率為淨負債除以資產淨值。淨負債包括計息銀行貸款及來自一同系附屬公司墊款,減去受限制銀行結餘以及現金及現金等值項目。於各相關期間末之資本負債比率如下:

	於七月三十一日		於一月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
計息銀行貸款	399,440	641,776	1,144,048	1,575,720
來自一同系附屬公司墊款	—	—	—	214,000
減:				
受限制銀行結餘	(18,521)	(225,067)	(120,560)	(216,765)
現金及現金等值項目	(307,640)	(67,746)	(49,945)	(15,320)
淨負債	73,279	348,963	973,543	1,557,635
資產淨值	1,728,410	2,163,036	2,678,850	2,302,384
資本負債比率	4%	16%	36%	68%

33. 期後事項

自二零二零年年初以來,COVID-19 疫症爆發已蔓延至中國及其他國家,其已在某種程度上對業務及經濟活動造成影響。截至二零二零年一月三十一日止六個月,目標公司概無受到任何重大影響。目標公司將會密切留意 COVID-19 疫症之發展態勢,並評估其對目標公司之財務狀況及經營業績之影響。於本會計師報告日期,目標公司仍就 COVID-19 疫症對後續期間之財務報表進行評估。

34. 期後財務報表

目標公司並無就二零二零年一月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

下文載列麗新文創截至二零一七年、二零一八年及二零一九年七月三十一日止三個年度以及截至二零二零年一月三十一日止六個月之管理層討論及分析。下文所載資料乃摘錄自麗新文創相關會計師報告，以提供有關麗新文創於所示期間之財務狀況及經營業績之進一步資料。本附錄三所用之詞彙與相關報告所界定者具有相同涵義。

業務回顧

麗新文創於二零一四年一月三日於中國成立為有限公司，旨在發展與創新方第一期相關的地盤，並主要從事創新方第一期之設計、開發及經營，該項目為綜合旅遊及娛樂項目，由兩個主題室內體驗中心（即「獅門娛樂天地[®]」及「橫琴國家地理探險家中心」）、一家提供493間客房之酒店（名為「橫琴凱悅酒店」）、辦公室、文化工作坊、文化工作室、購物及休閒設施以及1,844個停車位組成。建築工程於二零一五年動工，並已於二零一九年年底前竣工，正待向中國政府相關建設行政部門就辦公室大樓及文化工作坊大樓作出竣工驗收備案。麗新文創之主要資產為與創新方第一期有關之物業，就於二零二零年一月三十一日麗新文創擁有之物業之建築面積明細，請參閱本通函「董事會函件—進行認購事項之理由及裨益以及所得款項之用途」一節。

獅門娛樂天地[®]及橫琴國家地理探險家中心分別於二零一九年七月三十一日及二零一九年九月九日開業。橫琴凱悅酒店於二零一九年十二月三十一日試營業。創新方第一期之商業區正進行招租，約有76%之可供出租區域已出租。作為新型冠狀病毒(COVID-19)於中國爆發之預防及保護措施之一部份，創新方第一期自二零二零年一月二十四日起暫時關閉，麗新文創正密切監察事態發展及與當地官員保持緊密聯繫，並將於確實重新營業日期後作出公佈。創新方第一期之文化工作室及文化工作坊已分別於二零一七年及二零一九年推出發售。

財務回顧

於截至二零一七年七月三十一日及二零一八年七月三十一日止財政年度，麗新文創並無錄得任何收益或銷售成本，此乃由於創新方第一期之建築工程尚未竣工及麗新文創尚未開始營運或銷售物業。截至二零一九年七月三十一日止年度及截至二零二零年一月三十一日止六個月，麗新文創分別錄得營業額約人民幣106,000,000元及人民幣86,200,000元，主要來自文化工作室之銷售。截至二零一九年七月三十一日止財政年度內，已按平均售價每平方呎人民幣4,599元確認6個文化工作室（總建築面積約24,207平方呎）之銷售，為麗新文創貢獻營業額人民幣106,000,000元。截至二零二零年一月三十一日止六個月內，已按平均售價每平方呎人民幣3,763元確認7個文化工作室（總建築面積約22,315平方呎）之銷售，為麗新文創貢獻營業額人民幣80,000,000元。於二零二零年一月三十一日，文化工作室及文化工作坊已簽約但尚未確認之銷售分別為人民幣123,800,000元及人民幣97,600,000元，平均售價分別為每平方呎人民幣4,089元及人民幣3,074元。

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，毛利分別為人民幣64,100,000元及人民幣41,100,000元。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年七月三十一日止三個年度，溢利分別約為人民幣511,300,000元、人民幣434,600,000元及人民幣391,800,000元，主要來自麗新文創持有之物業之重估增值之貢獻。截至二零二零年一月三十一日止六個月，麗新文創錄得淨虧損約人民幣398,900,000元，去年同期則為溢利約人民幣28,600,000元。下降乃主要由於麗新文創持有之投資物業之公平值減少所致，導致截至二零二零年一月三十一日止六個月確認來自重估投資物業之重大公平值減值。

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零一七年七月三十一日、二零一八年七月三十一日、二零一九年七月三十一日及二零二零年一月三十一日，麗新文創持有之現金及銀行結餘分別為人民幣326,200,000元、人民幣292,800,000元、人民幣170,500,000元及人民幣232,100,000元，而麗新文創之未動用融資分別為人民幣1,400,000,000元、人民幣1,038,900,000元、人民幣626,600,000元及人民幣564,000,000元。

於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，麗新文創之借款總額分別為人民幣399,400,000元、人民幣641,800,000元及人民幣1,144,000,000元。於二零二零年一月三十一日，麗新文創之借款總額為人民幣1,789,700,000元，較二零一九年七月三十一日增加人民幣645,700,000元。於二零一七年七月三十一日、二零一八年七月三十一日、二零一九年七月三十一日及二零二零年一月三十一日，麗新文創之資產淨值分別為人民幣1,728,400,000元、人民幣2,163,000,000元、人民幣2,678,900,000元及人民幣2,302,400,000元。於二零一七年七月三十一日、二零一八年七月三十一日、二零一九年七月三十一日及二零二零年一月三十一日，麗新文創之資本負債比率，即淨負債（借款總額減去現金及銀行結餘）對資產淨值分別約為4%、16%、36%及68%。於二零一七年七月三十一日，麗新文創之借款人民幣399,400,000元須於第三年至第五年償還。於二零一八年七月三十一日，麗新文創為數人民幣641,800,000元借款之到期情況分散，其中人民幣30,700,000元須於第二年償還及人民幣611,100,000元須於第三年至第五年償還。於二零一九年七月三十一日，麗新文創為數人民幣1,144,000,000元借款之到期情況妥為分散，其中人民幣58,600,000元須於1年內償還、人民幣88,000,000元須於第二年償還、人民幣369,600,000元須於第三年至第五年償還及人民幣627,800,000元須於第五年後償還。於二零二零年一月三十一日，麗新文創為數人民幣1,789,700,000元借款之到期情況妥為分散，其中人民幣461,800,000元須於1年內償還、人民幣337,600,000元須於第二年償還、人民幣395,500,000元須於第三年至第五年償還及人民幣594,800,000元須於第五年後償還。

於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，麗新文創之借款為浮息借款。於二零二零年一月三十一日，麗新文創分別約22%及66%之借款為定息及浮息借款，其餘12%之麗新文創借款為免息借款。

於二零一七年七月三十一日、二零一八年七月三十一日、二零一九年七月三十一日及二零二零年一月三十一日，麗新文創之現金及銀行結餘以人民幣計值。

麗新文創之呈列貨幣為人民幣。麗新文創之貨幣資產、負債及交易亦主要以人民幣計值。因此，麗新文創之外匯風險不大。麗新文創概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

於二零一七年七月三十一日及二零一八年七月三十一日，麗新文創之若干資產已抵押以擔保借款及銀行融資，包括總賬面值分別約為人民幣1,506,100,000元及人民幣2,543,000,000元之投資物業、總賬面值分別約為人民幣372,700,000元及人民幣319,300,000元之發展中物業、總賬面值分別約為人民幣141,500,000元及人民幣345,200,000元之在建工程以及賬面值分別約為人民幣111,500,000元及人民幣111,500,000元之使用權資產。於二零一九年七月三十一日及二零二零年一月三十一日，麗新文創並無抵押其資產以擔保借款及銀行融資。

考慮到於報告期末所持有之現金金額、可動用之銀行融資及來自麗新文創經營活動之經常性現金流，麗新文創相信，其擁有充足之流動資金可供其營運之融資所需。

資本承擔、資產抵押及或然負債

有關相關期間之資本承擔、資產抵押及或然負債之詳情分別載於本通函附錄二附註27、21及26。

除上文所披露者外，麗新文創於二零一七年七月三十一日、二零一八年七月三十一日、二零一九年七月三十一日及二零二零年一月三十一日並無任何其他或然負債。

重大投資

於二零一七年七月三十一日、二零一八年七月三十一日、二零一九年七月三十一日以及二零二零年一月三十一日，除創新方第一期外，麗新文創並無任何重大投資。

收購及出售附屬公司、聯營公司或合營公司

截至二零一七年七月三十一日、二零一八年七月三十一日、二零一九年七月三十一日止年度以及截至二零二零年一月三十一日止六個月內，麗新文創並無收購或出售任何附屬公司、聯營公司或合營公司。

僱員及薪酬政策

於二零一七年七月三十一日、二零一八年七月三十一日、二零一九年七月三十一日以及二零二零年一月三十一日，麗新文創分別僱用合共69名、108名、814名及1,023名僱員。根據麗新文創之現行政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪乃按工作表現進行評核。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。僱員福利是為獲得僱員提供的服務而給予的各種形式的代價或就終止僱傭關係而支付的補償。僱員福利包括為麗新文創僱員提供人壽及危疾保險計劃、體檢、在外培訓計劃之資助、來往辦公室之穿梭巴士安排及免費膳食。

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以及截至二零二零年一月三十一日止六個月，員工成本總額分別為人民幣8,343,000元、人民幣24,027,000元、人民幣31,800,000元及人民幣27,798,000元。

1. 本集團之未經審核備考財務資料

本集團之未經審核備考綜合資產及負債報表(「未經審核備考財務資料」)已由董事按照上市規則第4.29條編製，以說明假設認購事項及行使認沽期權已於二零一九年七月三十一日發生，認購事項及行使認沽期權對本集團之綜合資產及負債產生之影響。

本集團未經審核備考財務資料已根據本集團於二零一九年七月三十一日之經審核綜合財務狀況表(乃摘錄自本公司已刊發之截至二零一九年七月三十一日止年度之年報(如本通函附錄一所載))而編製，並已納入隨附附註所述的未經審核備考調整。

未經審核備考財務資料應與本集團已刊發之截至二零一九年七月三十一日止年度之年報所載之本集團歷史財務資料及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

本集團之未經審核備考財務資料已編製，僅供說明用途，鑒於其假設性質，其未必能反映於認購事項及行使認沽期權後綜合資產及負債之真實狀況。

本集團之未經審核備考綜合資產及負債報表

	於二零一九年 七月三十一日 (經審核) 千港元 (附註1)	備考調整 (未經審核) 千港元 (附註2)	認購事項後 (未經審核) 千港元	備考調整 (未經審核) 千港元 (附註3)	投資者行使 認沽期權後 (未經審核) 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	3,627,227		3,627,227		3,627,227
預付地租	3,951		3,951		3,951
投資物業	20,455,200		20,455,200		20,455,200
發展中物業	711,362		711,362		711,362
於合營公司之投資	1,317		1,317		1,317
於聯營公司之投資	5,804		5,804		5,804
衍生金融工具	20,581		20,581		20,581
	<u>24,825,442</u>		<u>24,825,442</u>		<u>24,825,442</u>
流動資產					
發展中物業	1,811,683		1,811,683		1,811,683
落成待售物業	902,331		902,331		902,331
存貨	5,012		5,012		5,012
應收賬款、按金及預付款項	554,897		554,897		554,897
預付稅項	42,031		42,031		42,031
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	1,173,775		1,173,775		1,173,775
現金及現金等值項目	1,923,484	1,076,300	2,999,784	(1,076,300)	1,923,484
	<u>6,413,213</u>		<u>7,489,513</u>		<u>6,413,213</u>
分類為持作出售之資產	70,972		70,972		70,972
	<u>6,484,185</u>		<u>7,560,485</u>		<u>6,484,185</u>

附錄四

本集團之未經審核備考財務資料

	於二零一九年 七月三十一日 (經審核) 千港元 (附註1)	備考調整 (未經審核) 千港元 (附註2)	認購事項後 (未經審核) 千港元	備考調整 (未經審核) 千港元 (附註3)	投資者行使 認沽期權後 (未經審核) 千港元
流動負債					
應付賬款及應計費用	2,062,621		2,062,621		2,062,621
合約負債、已收按金及遞延收入	540,744		540,744		540,744
計息銀行貸款	433,536		433,536		433,536
來自一同系附屬公司貸款	316,259		316,259		316,259
應付稅項	155,643		155,643		155,643
其他借款	41,440		41,440		41,440
	<u>3,550,243</u>		<u>3,550,243</u>		<u>3,550,243</u>
流動資產淨值	<u>2,933,942</u>		<u>4,010,242</u>		<u>2,933,942</u>
資產總值減流動負債	<u>27,759,384</u>		<u>28,835,684</u>		<u>27,759,384</u>
非流動負債					
認沽期權負債	—	1,076,300	1,076,300	(1,076,300)	—
已收長期按金	149,213		149,213		149,213
計息銀行貸款	5,554,150		5,554,150		5,554,150
來自一前主要股東墊款	53,006		53,006		53,006
有擔保票據	2,720,857		2,720,857		2,720,857
遞延稅項負債	3,100,475		3,100,475		3,100,475
	<u>11,577,701</u>		<u>12,654,001</u>		<u>11,577,701</u>
資產淨值	<u><u>16,181,683</u></u>		<u><u>16,181,683</u></u>		<u><u>16,181,683</u></u>

附註：

- (1) 有關數據乃摘錄自本集團於二零一九年七月三十一日之經審核綜合財務狀況表(載於本公司已刊發之截至二零一九年七月三十一日止年度之年報)。
- (2) 調整指投資者根據認購事項須支付予麗新文創之注資人民幣948,400,000元(相當於約1,076,300,000港元)。就未經審核備考財務資料而言，認購事項完成連同收取上文所述投資者之悉數現金注資均假設已於二零一九年七月三十一日發生。根據該協議，投資者已獲授認沽期權，據此，投資者有權要求麗新文創及／或永輝基業於發生若干觸發事項後收購投資者所持有麗新文創之全部股權，有關金額相當於自投資者收取之注資(連同所規定之調整(如有))。投資者現時並無被視為擁有與上述麗新文創股權相關之擁有權權益。自認沽期權產生之認沽期權負債確認為金融負債，惟並無確認非控制性權益。
- (3) 調整指將支付予投資者之現金以於認沽期權獲行使後收購投資者持有之全部股權，就未經審核備考財務資料而言，假設行使認沽期權已於二零一九年七月三十一日發生。
- (4) 人民幣乃按人民幣1元兌1.1349港元之匯率換算為港元，僅供說明用途。

2. 獨立申報會計師有關編製備考財務資料之核證報告

下文乃獨立申報會計師安永會計師事務所(執業會計師)所編製之報告全文，僅供載入本通函。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

致麗豐控股有限公司各董事

本會計師已完成受聘進行之核證工作，以就麗豐控股有限公司(「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二零二零年四月三十日之通函附錄四所載於二零一九年七月三十一日之備考綜合資產及負債報表及有關附註(「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四。

備考財務資料由董事編製，以說明珠海大橫琴置業有限公司(「投資者」)認購珠海橫琴麗新文創天地有限公司(「麗新文創」，貴公司之間接附屬公司)之16.68%股權，以及根據投資者、麗新文創及永輝基業有限公司於二零二零年一月十九日訂立之協議獲授之認沽期權之行使(「交易事項」)對貴集團於二零一九年七月三十一日之資產及負債之影響，猶如交易事項已於二零一九年七月三十一日進行。作為此過程之一部份，有關貴集團資產及負債之資料乃董事摘錄自貴集團截至二零一九年七月三十一日(即年報刊發之日)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(「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。

本會計師的獨立性及質量控制

本會計師已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本會計師行應用香港質量控制準則第1號進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司之質量控制，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的文件紀錄政策及程序。

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本會計師之意見。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任何報告，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報告進行核證工作。該準則要求申報會計師規劃及執执行程序，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，亦無於是次受聘之過程中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交易事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如交易事項已於經選定作說明用途之較早日期進行。故此，本會計師概不就交易事項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行程序，以評估董事在編製備考財務資料時所採用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於交易事項之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否為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事項，以及其他相關受聘情況。

是次受聘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：

- 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- 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

二零二零年四月三十日

以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司就自持物業及非自持物業於二零二零年一月三十一日之估值而編製之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



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
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

吾等遵照閣下之指示，對珠海橫琴麗新文創天地有限公司（「目標公司」）於中華人民共和國（「中國」）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項應用指引條文所載之所有規定。

估值方法

在達致由目標公司在中國持作投資用途之有關第一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，即將吾等獲目標公司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。

吾等於可取得市場上可資比較交易／資料時採用市場法對目標公司在中國持作銷售用途之第二類物業權益進行估值，並假設物業權益在交吉情況下出售。

對目標公司在中國持有之發展中第三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目標公司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。

由於第1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

吾等已獲目標公司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目標公司提供之副本內並無顯示之任何修訂。於進行估值之過程中，吾等依賴目標公司及其中國法律顧問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目標公司及其中國法律顧問提供之資料。吾等並無理由懷疑目標公司及／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。吾等已接納目標公司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、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。吾等亦已獲目標公司告知，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。阮揚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。

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人民幣列值。

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

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

謹啟

二零二零年四月三十日

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。

估值概要

物業

於二零二零年
一月三十一日
現況下之市值

第一類 — 目標公司在中國持作投資用途之物業權益

- | | | |
|----|--|--------------------|
| 1. | 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 | 人民幣3,887,405,000 元 |
|----|--|--------------------|

第二類 — 目標公司在中國持作銷售用途之物業權益

- | | | |
|----|--|-------------------|
| 2. | 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) | 人民幣 601,272,000 元 |
|----|--|-------------------|

第三類 — 目標公司在中國持有之發展中物業權益

- | | | |
|----|--|---------------------|
| 3. | 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 | 人民幣 2,697,271,000 元 |
|----|--|---------------------|

總計：

人民幣 7,185,948,000 元

估值報告

第一類 — 目標公司在中國持作投資用途之物業權益

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
1 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，總地盤面積約為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、三個文化廳及文化旅遊景點(獅門及國家地理)，總建築面積約為145,868.07平方米(1,570,124平方呎)，約於二零一九年完成，總建築面積明細如下：	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。 該物業酒店部份現已營業，該物業之其餘部份仍然空置。	人民幣 3,887,405,000元 (人民幣三十八億 八千七百四十萬 五千元整) (請參閱附註6)

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	
		概約建築面積	
	用途	平方米	平方尺呎
	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
	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>145,868.07</u>	<u>1,570,124</u>

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。

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麗豐控股有限公司間接擁有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(「目標公司」)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」)、目標公司及永輝基業有限公司(「永輝基業」)，麗豐控股有限公司間接擁有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，投資者同意向目標公司合共注資約人民幣948.4百萬元。於永輝基業及投資者完成所持目標公司權益變更登記手續後，目標公司將分別由永輝基業及投資者持有約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目標公司獲發新營業執照日期起計三十年。
 - (ii) 股息自目標公司自有物業(經投資者、目標公司及永輝基業協定)營運產生之可分派溢利僅按30:70比率向投資者及永輝基業分派。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目標公司注資的0.5%。
 - (iii) 投資者獲授認沽期權(但非責任)可要求目標公司或永輝基業收購投資者所持目標公司的全部股權。
 - (iv) 投資期限屆滿前，目標公司及／或永輝基業有權(但非責任)收購投資者於目標公司的股權。
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. 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. 根據目標公司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	人民幣 1,592,121,000 元
酒店	人民幣 1,827,827,000 元
文化旅遊景點(獅門及國家地理)	人民幣 467,457,000 元
	人民幣 3,887,405,000 元

8. 如目標公司告知，該物業於估值日期受到第 3 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。

9. 吾等已獲提供目標公司之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：

- (i) 目標公司依法擁有該物業之土地使用權；
- (ii) 誠如第 3 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。目標公司需持有該等部份，並有權出租該等部份及授予承租人分租之權利；
- (iii) 在符合解除附註(9)(ii)所述之銷售限制之有關條件後，目標公司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。

第二類 — 目標公司在中國持作銷售用途之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值
2 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)	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。	該物業現為空置。	人民幣 601,272,000元 (人民幣六億 一百二十七萬 二千元整) (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麗豐控股有限公司間接擁有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(「目標公司」)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. 據目標公司告知，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。據目標公司告知，已出售部份之業權於估值日由目標公司持有，並於目標公司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. 吾等已獲提供目標公司之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 目標公司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，目標公司可根據有關法律及法規出售、出租或轉讓該物業；及
 - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

第三類 – 目標公司在中國持有之發展中物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值
3 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。	人民幣 2,697,271,000元 (人民幣二十六億 九千七百二十七萬 一千元整) (請參閱 附註13及14)

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

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：	<u>94,994.42</u>	<u>1,022,520</u>
停車場(地下)	<u>2,000.84</u>	<u>21,537</u>
總計：	<u>96,995.26</u>	<u>1,044,057</u>

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麗豐控股有限公司間接擁有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（「目標公司」）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. 據目標公司告知，乙方為麗豐控股有限公司間接擁有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目標公司。乙方已於二零一四年一月三日成立目標公司（營業執照第440003490000497號），目標公司已取得附註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」）、目標公司及乙方於二零二零年一月十九日所訂立之協議，投資者已同意向目標公司作出總額約為人民幣948,400,000元之注資。於乙方及投資者於目標公司所持有之股權變更完成登記後，目標公司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，自目標公司新營業執照頒發日期起計三十年。
(ii)	股息分派將自目標公司自經營自持物業（經投資者、目標公司及永輝基業協定）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目標公司注資之0.5%。
(iii)	投資者已獲授認沽期權，以（但並無義務）要求目標公司或乙方收購投資者於目標公司所持有之全部股權。
(iv)	在投資期限屆滿前，目標公司及／或乙方有權（但並無義務）收購投資者於目標公司之股權。

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. 據目標公司告知，該物業總建築面積約2,950平方米之酒店式服務公寓部份(文化工作坊)已於估值日前預售，總代價為人民幣97,581,000元。據目標公司告知，預售部份之業權於估值日由目標公司持有，並於目標公司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. 據目標公司告知，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. 茲遵照目標公司之特定指示，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	人民幣1,461,003,000元
酒店式服務公寓(文化工作坊)及別墅(文化工作室)	人民幣1,236,268,000元
	人民幣2,697,271,000元

16. 根據目標公司提供之資料，儘管物業已於估值日竣工，惟尚未取得竣工證明書。據告知，為與目標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. 吾等已獲提供目標公司之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 目標公司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。目標公司需持有該等部份，並有權出租該等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，目標公司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。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。各董事願對此共同及個別承擔全部責任。各董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載之資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺瞞成份，亦概無遺漏其他事項致使本通函內所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事權益披露

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（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任何須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定知會本公司及聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例之有關規定持有或被視為擁有之權益及淡倉（如有））；或(ii)記入本公司根據證券及期貨條例第352條所須存置之登記冊（「董事及主要行政人員登記冊」）內；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操守守則（「證券守則」）規定（其條款並不遜於上市規則附錄十所載上市發行人進行證券交易的標準守則所載之標準）另行知會本公司及聯交所；或(iv)為董事所知悉之權益或淡倉如下：

(a) 本公司

於股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	股份數目		相關股份 數目	總計	佔已發行 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)
周福安 (「周福安先生」)	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 (「林孝賢先生」)	實益擁有人	無	無	3,219,182	3,219,182	0.97%
鄭馨豪 (「鄭馨豪先生」)	實益擁有人	無	無	643,836	643,836	0.19%
李子仁 (「李子仁先生」)	實益擁有人	無	無	640,000	640,000	0.19%
譚承蔭 (「譚承蔭先生」)	實益擁有人	無	無	500,000	500,000	0.15%

附註：

1. 相關股份權益指根據本公司購股權計劃授予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 股份數目	購股權期間	每股股份 行使價 港元
周福安先生	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股份總數(即331,033,443股股份)計算。
3. 該等股份由周福安先生實益擁有其全部已發行股本之 The Orchid Growers Association Limited 持有。

(b) 相聯法團

(i) 豐德麗

於豐德麗每股面值0.50港元之普通股(「豐德麗股份」)之好倉

董事姓名	身份	豐德麗	佔已發行
		股份數目 個人權益	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

於麗新發展之普通股(「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		相關	總計	佔已發行
		個人權益	公司權益	麗新發展 股份數目 個人權益 (附註1)		麗新發展 股份總數之 概約百分比 (附註2)
周福安先生	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%
余寶珠(「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
周福安先生	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福安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

於麗新製衣之普通股（「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	佔已發行 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)		
周福安先生	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 (「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
周福安先生	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福安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 （「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。

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其任何相聯法團之股份、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，而須根據證券及期貨條例知會本公司及聯交所、登記於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知悉。

除下文披露者（及上文所披露彼等各自之權益）外，於最後可行日期，概無董事或擬任董事為於一間在股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員：

1. 執行董事周福安先生亦為豐德麗、麗新發展及麗新製衣各自之執行董事；
2. 執行董事林建名博士亦為麗新發展之非執行董事及麗新製衣之執行董事；

3. 執行董事林建康先生亦為麗新製衣之執行董事；
4. 執行董事林孝賢先生亦為豐德麗、麗新發展及麗新製衣各自之執行董事；
5. 執行董事李子仁先生亦為麗新發展之僱員；
6. 執行董事譚承蔭先生亦為麗新發展之執行董事；
7. 執行董事余女士亦為豐德麗及麗新發展各自之非執行董事，以及麗新製衣之執行董事；及
8. 獨立非執行董事林秉軍先生亦為麗新發展及麗新製衣各自之獨立非執行董事。

董事收購股份或債券之權利

除本通函另有披露者外，於最後可行日期，本公司或其附屬公司概無參與任何安排，致令董事可藉購入本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益，且董事及其任何配偶或未滿18歲子女概無獲授任何可認購本公司或任何其他法團之權益或債務證券之權利，亦無行使任何有關權利。

3. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，根據上市規則，以下董事被視為於與本集團之業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益：

周福安先生、林建名博士、林建康先生、林孝賢先生、李子仁先生、譚承蔭先生、余女士、羅臻毓先生及潘子翔先生(統稱為「**有權益董事**」)於中國從事物業投資及發展業務之公司／實體持有股權或其他權益及／或出任董事職務。

然而，董事會獨立於上述公司／實體之董事會／管治委員會，且概無有權益董事可個別地控制董事會。此外，各有權益董事完全知悉，並一直向本公司履行其受信責任，且已經及將會繼續就本公司及其股東之整體最佳利益行事。因此，本集團能夠獨立於該等公司／實體之業務並按公平原則經營自身之業務。

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與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何因彼等各自為本公司之控股股東而須根據上市規則第8.10條予以披露之權益。

4. 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或仲裁，且就董事所知，本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或索償。

5. 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或擬訂立將不會於一年內屆滿或免付賠償（法定賠償除外）之情況下可由本集團相關成員公司終止之服務合約。

6. 董事於本集團資產及合約之權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年七月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來已或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屬重大並於該日仍然存續之合約或安排中擁有重大權益。

7. 專家資格及同意書

以下為於本通函提供意見及建議之專家資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
萊坊測量師行有限公司	專業物業估值師

於最後可行日期，上述專家概無：

- (a) 自二零一九年七月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起於本集團任何成員公司已或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）。

上述專家已就本通函之刊發發出且並無撤回彼等之同意書，同意按本通函所示形式及涵義載入彼等之函件及引述彼等之名稱。

8. 重大合約

緊接最後可行日期前兩年內，本集團訂立以下重大合約（即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**」，本公司之間接全資附屬公司）就按土地使用權轉讓價約人民幣762,000,000元轉讓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（「**土地使用權出讓合同**」）；
- (b) 業佳控股有限公司（「**業佳**」，本公司之間接非全資附屬公司）、中國信達（香港）資產管理有限公司（「**信達投資者**」，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**」，本公司之間接非全資附屬公司）就買賣及認購榮立股份所訂立日期為二零一八年十二月三十一日之協議（「**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) 信達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) 信達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、信達投資者與和運有限公司(「和運」，本公司之間接非全資附屬公司)就認購和運股份所訂立日期為二零一八年十二月三十一日之協議(「和運投資協議」)，據此：
- (1) 信達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、信達投資者、榮立、本公司及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、信達投資者、和運、本公司及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，並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) 本公司以麗新製衣、麗新發展、已故林百欣先生、林建名博士及林建岳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本公司訂立之分拆協議、麗新發展以本公司為受益人所簽立之承諾契據及麗新製衣、本公司、林建岳博士、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) 該協議。

9. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起計14日(包括該日)內之任何平日(星期六、星期日及公眾假期除外)之正常營業時間(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)內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)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) 本公司之經修訂及經重列組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本公司分別於截至二零一八年七月三十一日及二零一九年七月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 本公司截至二零二零年一月三十一日止六個月之中期報告；
- (d) 由安永會計師事務所發出有關麗新文創之歷史財務資料之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 由安永會計師事務所發出有關編製本集團備考財務資料之核證報告，其全文載於本通函附錄四；
- (f) 萊坊測量師行有限公司編製之物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (g) 上文「專家資格及同意書」一段所述之同意書；
- (h) 上文「重大合約」一段所述之重大合約；
- (i) 自最近刊發之經審核綜合財務報表日期起，依據上市規則第14章及／或第14A章所載規定而發佈之每一份通函之副本；及
- (j) 本通函。

10. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處地址為 P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands，主要辦事處為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。
- (b) 本公司的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。
- (c) 本公司於開曼群島之股份過戶登記處為 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。
- (d) 本公司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。
- (e) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。