

---

## 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、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豐德麗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持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

---



## 豐德麗控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：571)

**非常重大收購事項**

**(收購土地使用權)**

---

董事會函件載於本通函第4至9頁。

二零一九年二月二十六日

---

## 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 - 本集團之管理層討論及分析	15
附錄三 - 一般資料	45

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([www.esun.com](http://www.esun.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。

---

## 釋 義

---

於本通函及其附錄內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下相關涵義：

「董事會」	指	董事會；
「本公司」	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)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事」	指	本公司之董事；
「大灣區」	指	粵港澳大灣區；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「聯合公佈」	指	本公司、麗新製衣、麗新發展及麗豐日期為二零一八年十二月二十七日之聯合公佈，內容有關收購土地的土地使用權；
「麗豐」	指	麗豐控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：1125)；
「麗豐集團」	指	麗豐及其附屬公司；
「土地」	指	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，為項目所需之土地；
「土地收購事項」	指	透過掛牌出售程序及簽訂土地使用權出讓合同收購土地之土地使用權；

---

## 釋 義

---

「土地使用權出讓合同」	指	珠海國土局與卓動於二零一八年十二月二十九日訂立之土地之國有建設用地使用權出讓合同；
「最後實際可行日期」	指	二零一九年二月十九日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「掛牌出售程序」	指	珠海國土局就掛牌出售土地之土地使用權展開之網上掛牌出售程序；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「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；
「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；
「中國政府機關」	指	具有上市規則第19A.04條賦予該詞之涵義；
「中國法律」	指	具有上市規則第19A.04條賦予該詞之涵義；
「項目」	指	發展項目，將由項目公司於土地上擁有、承擔及經營，目前預期將包括發展皇家馬德里足球娛樂體驗中心及橫琴哈羅禮德學校，須視乎最終發展方案而定；
「項目公司」	指	珠海橫琴麗新創新方發展有限公司，一間於中國成立之外商獨資企業，為卓動之直接全資附屬公司；

---

## 釋 義

---

「合資格地產收購」	指	具有上市規則第14.04(10C)條賦予該詞之涵義；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「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	本公司股本中每股0.50港元之普通股；
「股東」	指	股份之正式登記持有人；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「卓動」	指	卓動有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為麗豐之間接全資附屬公司；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；
「珠海國土局」	指	珠海市國土資源局；及
「%」	指	百分比。

於本通函內，人民幣金額乃按人民幣1元兌1.1327港元之基準兌換為港元。此匯率乃僅作說明之用，不應被視為人民幣實際上可按該匯率或任何匯率兌換為港元之聲明。



## 豐德麗控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：571)

**執行董事：**

呂兆泉先生 (行政總裁)

周福安先生

林孝賢先生

葉采得先生

**註冊辦事處：**

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

**非執行董事：**

余寶珠女士

**總辦事處及主要營業地點：**

香港

九龍

長沙灣道六百八十號

麗新商業中心

十一樓

**獨立非執行董事：**

劉志強先生 (主席)

羅國貴先生

吳麗文博士

葉天養先生

敬啟者：

### 非常重大收購事項

#### (收購土地使用權)

#### 緒言

茲提述聯合公佈，其公佈(其中包括)卓動於二零一八年十二月二十六日成功透過掛牌出售程序投得由珠海國土局要約出售之土地之土地使用權。

本通函旨在向閣下提供土地收購事項之進一步詳情(僅供說明用途)。

### 土地收購事項

於二零一八年十二月二十六日，卓動以人民幣761,972,361元(相當於約863,086,000港元)成功透過掛牌出售程序投得由珠海國土局要約出售之土地之土地使用權。於二零一八年十二月二十九日，卓動與珠海國土局簽訂土地使用權出讓合同。由卓動全資擁有的項目公司已於成功投得土地之土地使用權之日起1個月內在中國成立為外商獨資企業，以持有土地之土地使用權以及擁有、承擔及經營項目。

### 土地使用權出讓合同之主要條款

#### 日期

二零一八年十二月二十九日

#### 訂約方

- (1) 卓動；及
- (2) 珠海國土局。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，彼等確認，珠海國土局及其最終實益擁有人根據上市規則均獨立於本公司及其關連人士。

#### 有關土地之資料

土地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，總地盤面積為143,768.37平方米，地積比率最高為2倍。

土地用作文化設施、零售及商業以及商務及金融用途。獲授的土地之土地使用權為期50年(作文化設施之用)、40年(作零售及商業之用)及40年(作商務及金融之用)。

於成立項目公司前，卓動與珠海國土局已訂立土地使用權出讓合同。項目公司已於二零一九年一月三十一日就土地之土地使用權受讓人由卓動變更為項目公司與卓動及珠海國土局訂立變更合同。

### 土地出讓金及付款

土地之土地使用權之應付土地出讓金為人民幣761,972,361元(相當於約863,086,000港元)，樓面地價每平方米約人民幣2,650元(相當於每平方米約3,000港元)。

土地出讓金乃基於卓動透過掛牌出售程序成功投得土地之土地使用權而確定。於投標時，卓動已考慮(其中包括)掛牌出售文件中規定之起拍價、現行市況、土地之位置及週邊地區土地價格後達致。

為數人民幣380,990,000元(相當於約431,547,000港元)之按金(即符合資格透過掛牌出售程序投標所需之按金)已由卓動於獲授招標前於二零一八年十二月二十一日支付。

相關掛牌出售文件規定，上文所述按金將用於支付土地之土地使用權之應付土地出讓金。相關掛牌出售文件進一步規定，應付土地出讓金可於土地使用權出讓合同簽訂日期起1個月內悉數結清或分兩期結清，其中第一期付款須於土地使用權出讓合同簽訂日期起1個月內支付，第二期付款(即應付土地出讓金之餘額)須於土地使用權出讓合同簽訂日期起6個月內支付。倘應付土地出讓金未能在簽署土地使用權出讓合同之日起1個月內悉數結清，須就應付土地出讓金之餘額支付利息，利率相當於支付第一期的應付土地出讓金之日中國人民銀行公佈之貸款利率，計息期間為土地使用權出讓合同簽訂日期起第二個月首日至第二期款項悉數支付當日，利息將與第二期款項一併支付。於二零一九年一月三十一日，項目公司、卓動及珠海國土局已就土地之土地使用權受讓人由卓動變更為項目公司簽訂國有建設用地使用權出讓變更合同(「變更合同」)，項目公司並於二零一九年二月一日悉數支付土地出讓金(上述已於二零一八年十二月二十一日支付之按金除外)。由於項目公司根據變更合同的規定時限內悉數支付土地出讓金餘額，項目公司毋須支付因逾期結清土地出讓金所產生的利息。

董事認為，土地收購事項之條款及條件按正常商業條款進行，屬公平及合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

### 其他承諾

根據土地使用權出讓合同，卓動承諾(其中包括)，項目之投資總額(包括土地出讓金)不得低於人民幣3,500,000,000元(相當於約3,964,450,000港元)。

麗豐為項目融資之融資來源將為內部及外部資源，包括但不限於銀行融資。



---

## 董事會函件

---

麗豐集團現正與中國政府釐定項目之總體發展方案。因此，項目之發展計劃及總發展成本尚未落實。將編製有關項目之發展計劃之詳情及麗豐集團將在適當時候提供發展計劃的最新資料。

### 項目公司、卓動、麗豐、本公司、麗新發展及麗新製衣之資料

項目公司在中國成立為外商獨資企業，主要從事持有土地之土地使用權以及擁有、承擔及經營項目。其由卓動全資擁有。

卓動為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

麗豐為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市及買賣。麗豐之主要業務為投資控股。麗豐附屬公司之主要業務包括中國之物業發展作銷售及物業投資作收租用途，以及開發、經營及投資於文化、休閒娛樂及相關設施。

本公司為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市及買賣。本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要業務包括發展、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、物業發展作銷售及物業投資作收租用途，以及開發、經營及投資於文化、休閒娛樂及相關設施。於最後實際可行日期，本公司擁有麗豐之全部已發行股份約50.55%。

麗新發展為一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在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。於最後實際可行日期，麗新發展擁有全部已發行股份約74.62%。

麗新製衣為一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市及買賣。麗新製衣集團之主要業務包括物業投資、物業發展、酒店及餐廳投資及營運以及投資控股。於最後實際可行日期，麗新製衣擁有麗新發展之全部已發行股份約56.07%。

### 珠海國土局之資料

珠海國土局為一個中國政府機關。

### 進行土地收購事項之理由及裨益

麗豐於二零一三年九月成功取得橫琴創新方項目(「**創新方**」)第一期土地之土地使用權。由麗豐擁有80%及由本公司擁有20%權益的創新方第一期之建築工程，目前進展良好，預計將於二零一九年上半年完工。土地鄰近第一期，並已指定用作開發創新方第二期。

麗豐集團現正與中國政府釐定項目之總體發展方案。因此，項目之發展計劃及總發展成本尚未落實。麗豐已就創新方第二期取得若干主要合作夥伴，並受限於成功收購土地之土地使用權。於二零一七年六月，麗豐集團與皇家馬德里足球會(「**皇家馬德里**」)訂立一份特許協議，內容有關於創新方發展及營運一所娛樂體驗中心(即皇家馬德里足球世界)。皇家馬德里足球世界預期包括三層，超過20個景點，總面積約12,000平方米，將由多個標誌性體驗組成，包括飛行劇場及守門員競技場、一系列互動訓練遊戲、皇家馬德里歷史介紹以及餐飲和零售店。於二零一七年十一月，麗豐集團與哈羅國際(中國)管理服務有限公司及禮德控股有限公司訂立一份合作協議，以引進世界領先學府哈羅國際(中國)於橫琴設立橫琴哈羅禮德學校(「**橫琴哈羅禮德學校**」)。橫琴哈羅禮德學校的課程旨在匯集最好的英國和中國教育理念，於二零二零年九月首次開辦時，橫琴哈羅禮德學校將初步為約900名學生提供7至12年級教育以及寄宿學生的設施。麗豐集團於二零一八年十二月二十七日與Ducati Motor Holding S.p.A(「**杜卡迪**」)訂立一份特許協議，內容有關於創新方發展及營運一所以電單車為主題的體驗中心(「**杜卡迪體驗中心**」)。杜卡迪體驗中心預期佔地面積不少於4,500平方米，將提供體驗式景點，包括身臨其境的賽車體驗、獨家杜卡迪展覽及零售特許經營。預計皇家馬德里足球世界、橫琴哈羅禮德學校及杜卡迪體驗中心均為創新方第二期之關鍵要素。將編製有關項目之發展計劃之詳情，與中國政府落實項目之總體發展方案後，麗豐集團將在適當時候提供發展計劃的最新資料。

隨著港珠澳大橋開通以及土地鄰近香港、澳門及大灣區內的其他城市，預計創新方將受益於大灣區旅遊發展之強勁增長優勢。

### 土地收購事項之財務影響

緊隨土地收購事項完成後，由於根據土地使用權出讓合同應付之土地出讓金餘額人民幣380,982,361元(相當於約431,539,000港元)透過麗豐集團之內部資源支付，董事認為將不會對本集團之資產總值、負債總值及盈利造成任何重大影響。

### 上市規則涵義

由於有關土地收購事項之適用百分比率對本公司而言超出100%，故根據上市規則，土地收購事項構成本公司之非常重大收購事項。

---

## 董事會函件

---

土地收購事項為上市規則第14.04(10C)條下之合資格地產收購，因為其涉及透過受中國法律規管之招標、拍賣或掛牌方式向中國政府機關收購中國政府土地。董事會確認，土地收購事項於本集團之一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，屬公平及合理並符合本公司及股東之整體利益。根據上市規則第14.33A條，由於土地收購事項由本公司(透過其附屬公司)於其一般及日常業務過程中按唯一基準進行，故其獲豁免本公司之股東批准。

### 其他資料

敬希閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

倘本通函之中、英文本有任何歧義，概以英文本為準。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
豐德麗控股有限公司  
執行董事兼行政總裁  
呂兆泉  
謹啟

二零一九年二月二十六日

## 本集團之財務資料

本集團(i)截至二零一六年七月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及獨立核數師報告披露於二零一六年十一月十六日刊發之本公司截至二零一六年七月三十一日止年度之年報第61至192頁；(ii)截至二零一七年七月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及獨立核數師報告披露於二零一七年十一月十五日刊發之本公司截至二零一七年七月三十一日止年度之年報第77至212頁；及(iii)截至二零一八年七月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及獨立核數師報告披露於二零一八年十一月二十一日刊發之本公司截至二零一八年七月三十一日止年度之年報第85至220頁。

上述本公司之年報已分別登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.esun.com](http://www.esun.com))。

## 債項

於二零一八年十二月三十一日(即確定有關本債務聲明之若干資料之最後實際可行日期)，本集團之尚未償還綜合借款總額(扣除集團內之撇銷)約為8,855,000,000港元，其中包括來自一名前股東之無抵押及無擔保其他借款(含應計利息)約260,000,000港元、有抵押銀行貸款約3,952,000,000港元、無抵押銀行貸款約1,173,000,000港元、無抵押及有擔保票據約2,720,000,000港元以及來自本公司主要股東麗新發展之全資附屬公司之無抵押及無擔保貸款約750,000,000港元。

於二零一八年十二月三十一日，若干物業(包括投資物業、發展中物業、酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)及在建工程)及若干銀行結餘及定期存款已抵押予銀行作為本集團銀行貸款信貸之擔保。本集團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，本公司及本集團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，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。於二零一八年十二月三十一日，就該等擔保而言，估計本集團之或然負債將約為516,000,000港元。

本集團已就授予本集團之一般銀行信貸向若干銀行提供公司擔保，而本集團已於二零一八年十二月三十一日動用有關信貸約4,000,000港元。

除上文所述及集團內公司間之負債外，本集團於二零一八年十二月三十一日並無任何重大未償還(i)債務證券(不論是否已發行及尚未償還、已獲批准或已設立但未發行)或定期貸款(不論是否有擔保、無擔保、有抵押(不論有關抵押是由本集團或第三方提供)或無抵押)；(ii)屬借款性質之其他借款或債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔(不論是否有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(iii)按揭或押記；或(iv)擔保或其他或然負債。

### 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉自二零一八年七月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來，本集團財務或交易狀況有任何重大不利變動。

### 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)若干銀行貸款的預期再融資；及(iv)完成土地收購事項，包括已於二零一九年二月一日結清土地出讓金之餘額人民幣380,982,361元(相等於約431,539,000港元)，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。

### 本集團之財務及貿易前景

本集團主要業務包括發展、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、物業發展作銷售及物業投資作收租用途，以及開發、經營及投資於文化、休閒娛樂及相關設施。

#### 媒體及娛樂／電影製作及發行／戲院營運

中國娛樂市場繼續以前所未有之步伐增長。本集團繼續拓展其於中國之媒體及娛樂業務，優化來自這快速增長之市場之電影、電視、現場表演節目、藝人管理、音樂及戲院的收入。憑藉其於行內之穩健基礎，本集團已準備就緒把握此趨勢。

- 電影－繼續著力增加電影原創作品，吸引華語觀眾。由導演劉偉強執導、古天樂、周冬雨及陳學冬主演之動作喜劇片《武林怪獸》，由導演Renny Harlin執導、張家輝及任賢齊主演之動作犯罪片《沉默的證人》，由許鞍華監製、鄭秀文主演之愛情片《花椒之味》以及由鄭保瑞監製、郭富城及楊千嬅主演之劇情電影《麥路相逢》均處於後期製作階段。處於籌備階段的項目包括由周顯揚執導、韓庚主演之動作片《爸爸！永不言棄》及由葉念琛執導、王菀之主演之愛情喜劇片《阿索的故事》。



- 電視 – 拓展其於優質電視連續劇之製作及投資活動，以迎合中國電視台及在線視頻網站對優質節目持續而強勁的需求，並為本集團藝人提供出鏡及培訓的方式。電視劇《蝕日風暴》自九月以來於阿里巴巴之優酷平台及Viu TV播出，為兩大平台帶來令人滿意的收視率。最近處於製作階段之電視劇包括由鄭愷及陳喬恩主演之50集愛情連續劇《壯志高飛》，而我們目前亦就開發新項目與多個中國門戶網站及視頻網站進行洽談。
- 現場表演節目 – 於香港及中國成功製作及籌辦多個演唱會，由本地、亞洲及國際知名藝人演出。最近舉辦之《JJ林俊傑聖所世界巡迴演唱會香港站》贏得良好之聲譽及口碑。本集團將繼續與本地和亞洲知名藝人合作推廣演唱會。除投資於即將舉行之《劉德華「My Love Andy Lau」世界巡迴演唱會2018香港站》外，我們正計劃於二零一九年為若干藝人籌辦演唱會。
- 音樂 – 由於國際音樂公司與中國大型音樂網站逐漸達成互相接受之發行模式，期待已久之數碼音樂收費模式逐漸形成。本集團已作好準備以其管理的龐大而著名的中文音樂庫及持續發行的新歌來把握這新經濟模式。於截至二零一八年七月三十一日止年度內，除與華納唱片之現有發行授權外，本集團授予騰訊音樂娛樂(深圳)有限公司有關我們音樂產品之國內獨家發行權，該等授權一直為本集團貢獻穩定之收入。
- 藝人管理 – 擴大中國藝人團隊，以及與亞洲知名藝人合作。本集團相信強大的藝人團隊與其傳媒及娛樂業務相輔相成，並將繼續致力栽培藝人。
- 戲院 – 於二零一三年七月收購寰亞洲立集團有限公司(「寰亞洲立集團」)的85%權益加強了本集團於香港及中國之電影發行分類的雄心，並於此分類作補充。位於香港九龍灣之MCL德福戲院經翻修後已於二零一七年十二月重新開幕，引入了先進的戲院技術，並增設了House FX影院及MX4D動感影院。於截至二零一八年七月三十一日止年度內，本集團新開兩間戲院，一間位於香港沙田，而另一間則位於中國蘇州。位於香港沙田新城市廣場之戲院名為「Movie Town」，乃新界區最大規模的戲院，內設7間影院，提供逾1,700個座位，並引入多項革命性放映技術，包括全港首間率先配備Samsung「Onyx Cinema LED」及RealD Cinema，以及香港獨家配備MX4D動感影院及House FX影院。本集團已選擇於蘇州悠方購物中心成立其於中國之首家「GRAND寰亞洲立影城」旗艦店。蘇州之Grand寰亞洲立影城內設10間影院，全部採用3D數碼放映設備及杜比環繞立體聲音響系統，合共提供1,440個座位。兩間影院均為中國巨幕廳，並配備杜比全景聲音響系統，18.6米寬及10.5米高的巨幕以及雙引擎數碼放映系統。本集團亦於香港承辦一個戲院項目，預期於截至二零一九年七月三十一日止財政年度開始營運。於二零一八年十一月收購寰亞洲立集團的10%權益為本集團提供良機以鞏固其對寰亞洲立集團的控制權、增加其戲院業務之投資及有利本公司更有效地向寰亞洲立集團實施營運策略。本集團對香港及中國的戲院前景持樂觀態度，並將繼續尋找機會擴大業務分佈範圍。

針對規模巨大且仍持續增長之中國市場，我們致力於加強本集團之綜合媒體平台，以提供最具價值及競爭力之產品以及提升我們的市場地位。本集團亦將繼續尋求戰略聯盟以及投資機遇，以讓其業務豐富多姿，拓闊收入來源。

### 中國物業市場

於截至二零一八年七月三十一日止年度內，全球主要經濟體仍受不明朗因素影響。經濟前景受歐洲多個地區進行大選、英國脫歐的退出條款未明朗、美利堅合眾國（「美國」）及歐洲當地之恐襲事件以及近日美國與中國之間的貿易糾紛等全球事件影響而變得不穩定；儘管如此，基於審慎樂觀態度，資本市場依然展現相當的穩健性，惟部份該等事件於不久將來仍可能持續產生影響，令經濟前景蒙上陰霾。

儘管宏觀環境看似動盪，中國政府繼續砥礪前行，在採取積極的財政政策及穩健的貨幣政策雙管齊下，實現了經濟穩定增長。然而，在全球經濟表現低迷及與美國的貿易糾紛下，出口等部份行業進一步走弱。其實放緩的幅度部份已因中國政府推動其他行業發展並提振國內消費而得以抵銷，然而，長期影響仍持續可見。房地產行業是其中一個受惠行業，這從近期的多次土地拍賣及成交金額足可佐證。本集團相信，房地產行業仍將為重要經濟支柱，並繼續顯著受政府政策所影響。長遠而言，中國政府施行之經濟策略對房地產行業無疑是個利好消息，而積極利好的財政政策亦將令一眾投資者及發展商同樣受惠。在中國政府現時的領導下，房地產行業可望持續穩定向前發展。

麗豐之地區焦點及租賃主導策略近年來展現出一定防禦力。作為主要資產之約3,300,000平方呎之租賃組合（其主要位於上海及廣州，出租率接近100%）之租賃收入表現穩定。麗豐與本公司於二零一五年一月十五日聯合公佈之資產交換交易（內容有關廣州麗豐中心（廣州東風廣場第五期之辦公樓））已於二零一七年八月完成。此項交易讓麗豐集團完全整合其對廣州麗豐中心之擁有權及為麗豐集團帶來額外之靈活性及戰略價值。麗豐集團所擁有廣州麗豐中心之總建築面積（「**建築面積**」）由二零一七年七月三十一日之約626,700平方呎增至約705,500平方呎（不包括停車位），且該物業之商業面積及辦公樓（不包括自用面積）經已全數租出。

麗豐集團於上海、廣州、中山及橫琴之若干項目正處於不同發展階段。通過於未來數年發展現有項目，租賃組合預期將由約3,300,000平方呎增加至約6,600,000平方呎。共同重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈之地基工程亦已於二零一七年九月開始動工。有關重新發展計劃包括一幢辦公樓、商場及地下停車位，預期將可為麗豐集團之租賃組合增添總建築面積約693,600平方呎（不包括停車位）。

創新方第一期之建築工程於二零一五年年底開始動工，目前進展良好。預期將於二零一九年上半年竣工。麗豐集團與Dr. Ing. h.c. F. Porsche AG（「保時捷」）於二零一七年九月訂立之框架協議於屆滿前並未就有關於創新方第二期發展汽車主題文化體驗館之保時捷特許知識產權授權及其提供顧問服務達成最終協議。於二零一七年十一月，麗豐集團與哈羅國際（中國）管理服務有限公司及禮德控股有限公司訂立一份合作協議，以引進世界領先學府哈羅國際（中國）於橫琴設立橫琴哈羅禮德學校。該合作旨在全面提升橫琴及附近地區之教學水準，以滿足在珠江三角洲地區內包括橫琴、珠海、澳門及大灣區居住之國內外家庭之學習需要。橫琴哈羅禮德學校計劃將於橫琴創新方項目第二期內推行。麗豐集團於二零一八年十二月二十七日與杜卡迪訂立一份特許協議，內容有關於創新方第二期發展及營運杜卡迪體驗中心。麗豐集團一直在物色並已成功找到合適夥人攜手共建創新方項目。麗豐集團於二零一八年十二月三十一日與中國信達（香港）資產管理有限公司（「信達」）訂立投資協議，信達已於麗豐集團兩間附屬公司投資30%，該等公司的核心業務為根據「國家地理」及「獅門」授予之知識產權許可在創新方第一期從事主題室內體驗中心之內部擴建、裝修、籌備及營運。

中山棕櫚彩虹花園之餘下住宅單位及橫琴創新方第一期之文化工作室預期將於未來財政年度為麗豐集團帶來收益貢獻。麗豐集團將繼續於擴充土地儲備時維持審慎及靈活作風。

自二零一八年五月至八月期間，本公司進行了一項由麗新發展於二零一八年五月提出之自願性全面現金要約（「豐德麗要約」），以收購麗新發展尚未擁有之全部已發行股份。豐德麗要約已於二零一八年八月二十二日終止。由豐德麗要約觸發之向麗豐作出之強制性全面要約已於二零一八年九月十三日終止。麗新發展於本公司之權益由二零一八年七月三十一日之36.94%增加至77.38%，而本公司已於年度後成為麗新發展之附屬公司。緊隨於二零一九年二月十一日麗新發展完成向一名獨立第三方出售2.76%股份後，本公司的公眾持股量已恢復。於最後實際可行日期，麗新發展擁有本公司約74.62%權益及麗豐仍為本公司擁有50.55%權益之附屬公司。

於二零一八年七月三十一日，本集團之綜合現金狀況為3,209,800,000港元（撇除麗豐集團及寰亞傳媒集團有限公司（「寰亞傳媒」，本公司之非全資附屬公司，連同其附屬公司（統稱「寰亞傳媒集團」）），則為341,900,000港元）（二零一七年七月三十一日：3,304,600,000港元（撇除麗豐集團及寰亞傳媒集團則為273,800,000港元）），於二零一八年七月三十一日之負債淨值與權益比率則合理，為53.9%（二零一七年七月三十一日：35.3%），令本集團充滿信心，更積極審視商機。本集團將繼續採取審慎靈活之方法管理其財務狀況。



## 本集團截至二零一八年七月三十一日止年度之管理層討論及分析

以下載列本集團之管理層討論及分析，乃摘錄自本公司截至二零一八年七月三十一日止年度之年報。下文所用詞彙與上述年報所界定者具有相同涵義。

### 概覽

#### 媒體及娛樂

截至二零一八年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額428,200,000港元(二零一七年：448,400,000港元)，而分類業績由去年之25,500,000港元減少至21,800,000港元。

#### 現場表演節目

本集團繼續高度活躍於現場娛樂表演。於回顧年度內，本集團已舉辦及投資138場(二零一七年：168場)表演，由本地、亞洲及國際知名藝人(包括楊千嬅、草蜢、C AllStar、at17、王菀之暨張敬軒、汪明荃、周慧敏、Wanna One、五月天及劉若英)演出。

#### 音樂製作、發行及出版

截至二零一八年七月三十一日止年度，本集團發行共53張(二零一七年：30張)專輯，包括鄭秀文、楊千嬅、蘇永康、C AllStar、鄧小巧、at17、顏卓靈及黎曉陽之唱片。本集團預期繼續通過新媒體發行善用其音樂庫，從而提高其音樂版權收入。

#### 藝人管理

本集團擁有強大的藝人管理團隊及大量藝人，並將繼續擴大其團隊，以配合不斷增長之電視劇製作及電影製作業務。

#### 電影及電視節目製作及發行

截至二零一八年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額342,700,000港元(二零一七年：418,500,000港元)，而分類業績為虧損258,700,000港元(二零一七年：126,200,000港元)。

於回顧年度內，本集團共有5部(二零一七年：6部)電影上映，包括《鮫珠傳》、《俠盜聯盟》、《追捕》及《閨蜜2》。本集團亦發行了39部(二零一七年：31部)電影及480部(二零一七年：488部)錄像，其中具知名度的包括《22年後的告白－我是殺人犯》、《戰雲密報》、《街頭祖霸王》、《黑豹》、《玩轉極樂園》、《雷神奇俠3：諸神黃昏》及《星球大戰：最後的絕地武士》。

## 戲院營運

截至二零一八年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額408,400,000港元(二零一七年：418,600,000港元)。本集團現時於香港營運九家戲院，而於中國內地則營運三家戲院，以及於香港營運一家合營戲院。位於香港九龍灣之MCL德福戲院經翻修後已於二零一七年十二月重新開幕，引入了先進的戲院技術，並增設了House FX影院及MX4D動感影院。於回顧年度內，本集團新開兩間戲院，一間位於香港沙田，而另一間則位於中國內地蘇州。位於香港沙田新城市廣場之戲院名為「Movie Town」，乃新界區最大規模的戲院，內設7間影院，提供逾1,700個座位，並引入多項革命性放映技術，包括全港首間率先配備Samsung「Onyx Cinema LED」及RealD Cinema，以及香港獨家配備MX4D動感影院及House FX影院。本集團已選擇於蘇州悠方購物中心成立其於中國內地之首家「GRAND寰亞洲立影城」旗艦店。蘇州之Grand寰亞洲立影城内設10間影院，全部採用3D數碼放映設備及杜比環繞立體聲音響系統，合共提供1,440個座位。兩間影院均為中國巨幕廳，並配備杜比全景聲音響系統，18.6米寬及10.5米高的巨幕以及雙引擎數碼放映系統。本集團亦於香港承辦一個戲院項目，預期於截至二零一九年七月三十一日止財政年度開始營運。戲院營運為本集團電影製作及發行業務提供輔助之分銷渠道。

各現有戲院之影院及座位數目詳情如下：

戲院	本集團 應佔權益 (%)	影院數目 (附註1)	座位數目 (附註1)
<b>中國內地</b>			
蘇州Grand寰亞洲立影城	100	10	1,440
廣州五月花電影城	100	7	606
中山五月花電影城	100	5	905
<b>小計</b>		<b>22</b>	<b>2,951</b>
<b>香港</b>			
Movie Town (包括MX4D影院)	100	7	1,702
Festival Grand Cinema	85	8	1,196
MCL新都城戲院 (附註2)	85	7	957
MCL德福戲院 (包括MX4D影院)	85	6	789
STAR Cinema	85	6	622
康怡戲院 (包括MX4D影院)	85	5	706
MCL海怡戲院	85	3	555
MCL逸峯戲院	85	3	285
皇室戲院	85	3	246
The Grand Cinema	25.5	12	1,566
<b>小計</b>		<b>60</b>	<b>8,624</b>
<b>總計</b>		<b>82</b>	<b>11,575</b>

附註：

- 以100%為基準
- 正在分階段進行翻新。自二零一八年十一月一日起，一間戲院之租賃空間將歸還予業主，而該戲院內設6間影院，將提供694個座位。

### 物業投資

以下資料乃摘錄自麗豐截至二零一八年七月三十一日止年度之年報。

### 租金收入

截至二零一八年七月三十一日止年度，麗豐集團自租賃業務錄得營業額766,200,000港元(二零一七年：702,100,000港元)，較去年增長9.1%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之租金收入增加3.3%。主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度			截至七月三十一日止年度			年結日 出租率 (%)
	二零一八年# 百萬港元	二零一七年# 百萬港元	概約 百分比變動 (%)	二零一八年 人民幣百萬元	二零一七年 人民幣百萬元	概約 百分比變動 (%)	
<b>上海</b>							
上海香港廣場	416.9	399.4	4.4	346.4	350.6	-1.2	零售：96.8 辦公室：94.8 酒店式服務公寓：91.5
上海五月花生活廣場	75.9	75.4	0.7	63.1	66.2	-4.7	零售：48.2* 酒店：72.2
上海凱欣豪園	25.0	20.0	25.0	20.7	17.5	18.3	100.0
<b>廣州</b>							
廣州五月花商業廣場	113.2	105.5	7.3	94.1	92.6	1.6	99.2
廣州富邦廣場	19.8	18.4	7.6	16.5	16.1	2.5	100.0
廣州麗豐中心	105.2	74.9	40.5	87.4	65.7	33.0	零售：100.0 辦公室：100.0**
<b>中山</b>							
中山棕櫚彩虹花園	10.2	8.5	20.0	8.5	7.5	13.3	零售：75.5** 酒店式服務公寓：51.9
<b>總計</b>	<u>766.2</u>	<u>702.1</u>	9.1	<u>636.7</u>	<u>616.2</u>	3.3	

# 截至二零一八年及二零一七年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為0.8310及0.8777。

\* 出租率下跌乃由於樂天瑪特之租約於二零一八年七月三日提早終止所致。麗豐集團現正與若干有意租戶磋商以填補空置舖位。

\*\* 不包括自用面積

鑒於所有主要物業大致已全數租出，整體租金收入穩定。廣州麗豐中心之強勁增長乃主要由於其在回顧年度內經已全數租出所致。

麗豐與本公司於二零一五年一月十五日聯合公佈之與廣州市輕工房地產開發公司之資產交換交易(內容有關廣州麗豐中心(廣州東風廣場第五期之辦公樓))已於二零一七年八月完成。此項交易讓麗豐集團完全整合其對廣州麗豐中心之擁有權及為麗豐集團帶來額外之靈活性及戰略價值。麗豐集團所擁有廣州麗豐中心之總建築面積由二零一七年七月三十一日之約626,700平方呎增至約705,500平方呎(不包括停車位)，且該物業之商業面積及辦公樓(不包括自用面積)經已全數租出。

### 物業發展

以下資料乃摘錄自麗豐截至二零一八年七月三十一日止年度之年報。

#### 已確認銷售

截至二零一八年七月三十一日止年度，麗豐集團之物業發展業務自銷售物業而錄得營業額184,600,000港元(二零一七年：624,600,000港元)，較去年減少70.4%。

已確認總銷售主要由廣州東風廣場第五期及中山棕櫚彩虹花園之住宅單位之銷售表現所帶動，兩者分別已售出住宅建築面積約7,521平方呎及84,936平方呎，銷售收益分別達50,200,000港元及90,500,000港元。

截至二零一八年七月三十一日止年度，已確認之整體平均售價(不包括廣州御金沙及停車位)約為每平方呎1,649港元(二零一七年：每平方呎983港元)。廣州御金沙住宅單位及零售單位之銷售表現良好，平均售價分別達每平方呎3,616港元及5,445港元，該金額於綜合收益表內確認為「分佔合營公司之溢利及虧損」。

截至二零一八年七月三十一日止年度物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	單位數目	概約建築面積 平方呎	平均售價# 港元/平方呎	營業額*	
				百萬港元##	人民幣百萬元
廣州東風廣場 住宅單位-第五期	7	7,521	6,980	50.2	41.7
廣州東山京士柏 商業單位	1	3,337	2,380	7.5	6.3
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	70	84,936	1,148	90.5	75.2
其他				1.1	0.9
<b>小計</b>	<b>78</b>	<b>95,794</b>	<b>1,649</b>	<b>149.3</b>	<b>124.1</b>
廣州東山京士柏 停車位	6			4.6	3.8
廣州東風廣場 停車位	27			30.7	25.5
<b>總計</b>				<b>184.6</b>	<b>153.4</b>
<b>合營公司項目之已確認銷售</b>					
廣州御金沙 住宅單位** (按47.5%基準)	42	92,288	3,616	313.8	260.8
零售單位** (按47.5%基準)	-	665	5,445	3.4	2.8
<b>小計</b>	<b>42</b>	<b>92,953</b>	<b>3,629</b>	<b>317.2</b>	<b>263.6</b>
停車位** (按47.5%基準)	45			16.1	13.4
<b>總計</b>				<b>333.3</b>	<b>277.0</b>

# 扣除營業稅前及含增值稅

## 截至二零一八年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.8310。

\* 扣除營業稅後及不含增值稅

\*\* 廣州御金沙為與凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」)之合營公司項目，麗豐集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益。截至二零一八年七月三十一日止年度，已售出89個住宅單位及1個零售單位，而已確認之銷售(扣除營業稅後及不含增值稅)667,900,000港元(不包括停車位)是來自整個項目，並確認約195,690平方呎之建築面積(不包括停車位)。來自停車位之已確認銷售33,800,000港元是來自整個項目。

## 已簽約之銷售

於二零一八年七月三十一日，麗豐集團之物業發展業務(不包括廣州御金沙)因銷售中山棕櫚彩虹花園之住宅單位以及橫琴創新方第一期之工作室分別錄得已簽約但尚未確認之銷售51,800,000港元及246,900,000港元，而銷售廣州東山京士柏、廣州東風廣場及中山棕櫚彩虹花園之6個停車位則錄得3,400,000港元。橫琴創新方第一期工作室之銷售勢頭強勁，平均售價達到每平方呎5,207港元。扣除貨幣換算之影響，於二零一八年七月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位、工作室及停車位銷售額(不包括廣州御金沙)為人民幣251,000,000元(二零一七年七月三十一日：人民幣125,700,000元)。

於二零一八年七月三十一日，麗豐集團之已簽約但尚未確認銷售總額(包括廣州御金沙及停車位)為302,500,000港元(二零一七年七月三十一日：402,800,000港元)。於二零一八年七月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位及停車位銷售額(包括廣州御金沙)為人民幣251,300,000元(二零一七年七月三十一日：人民幣353,600,000元)。

於二零一八年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

已簽約基準	單位數目	概約建築面積 平方呎	平均售價# 港元/平方呎	營業額#	
				百萬港元#	人民幣百萬元
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	31	34,614	1,497	51.8	43.0
橫琴創新方 工作室	11	47,420	5,207	246.9	205.2
<b>小計</b>	<b>42</b>	<b>82,034</b>	<b>3,641</b>	<b>298.7</b>	<b>248.2</b>
廣州東山京士柏 停車位	2			1.6	1.3
廣州東風廣場 停車位	1			1.2	1.0
中山棕櫚彩虹花園 停車位	3			0.6	0.5
<b>小計</b>				<b>302.1</b>	<b>251.0</b>
合營公司項目已簽約之銷售					
廣州御金沙 停車位**(按47.5%基準)	1			0.4	0.3
<b>小計</b>				<b>0.4</b>	<b>0.3</b>
<b>總計(不包括停車位)</b>	<b>42</b>	<b>82,034</b>	<b>3,641</b>	<b>298.7</b>	<b>248.2</b>
<b>總計(包括停車位)</b>				<b>302.5</b>	<b>251.3</b>

# 扣除營業稅前及含增值稅

## 截至二零一八年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.8310。

\*\* 廣州御金沙為與凱德中國之合營公司項目，麗豐集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益。於二零一八年七月三十一日，來自停車位之已簽約但尚未確認之銷售800,000港元是來自整個項目。

## 流動資金、財務資源、資產抵押及負債比率

### 現金及銀行結餘

於二零一八年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為3,209,800,000港元(二零一七年：3,304,600,000港元)，其中約22.9%以港元(「港元」)及美元(「美元」)列值，而約76.9%則以人民幣(「人民幣」)列值。於二零一八年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘(不包括寰亞傳媒集團及麗豐集團持有的現金及銀行結餘)為341,900,000港元(二零一七年：273,800,000港元)。由於港元與美元掛鈎，故本集團認為美元相應匯率波動風險有限。以人民幣列值之現金及銀行結餘兌換為外幣及將該等外幣列值之結餘匯出中國內地須遵守有關政府部門頒佈之外匯管制相關規則及法規。除麗豐集團之貨幣掉期安排外，本集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

### 貸款

於二零一八年七月三十一日，本集團之尚未償還綜合貸款總額(扣除集團內之撇銷)為8,199,000,000港元。本集團(不包括寰亞傳媒及麗豐)、寰亞傳媒及麗豐之貸款如下：

#### 本集團(不包括寰亞傳媒及麗豐)

於二零一八年七月三十一日，若干銀行向本集團授出有擔保的一般銀行信貸。於二零一八年七月三十一日，本集團之尚未償還銀行貸款為147,800,000港元，並已動用信用證及保函信貸5,900,000港元。本集團之所有銀行貸款均須於一年內償還，屬浮息貸款並以港元計值。

除銀行貸款外，本集團來自希耀有限公司(「希耀」)(麗新發展之全資附屬公司)之尚未償還貸款為450,000,000港元。該貸款屬浮息貸款並以港元計值，須於第二年償還。本集團於二零一八年七月三十一日之未動用信貸為302,800,000港元。

此外，本公司有應付已故林百欣先生之無抵押其他貸款，本金金額為113,000,000港元，乃按滙豐最優惠年利率計息。於二零一八年七月三十一日，本集團就上述無抵押其他貸款錄得應計利息91,100,000港元。應本集團要求，林百欣先生之遺產執行人已確認，由二零一八年七月三十一日起計一年內，將不會要求償還尚未償還之其他貸款或有關利息。



### 寰亞傳媒

於年內，台固可換股票據本金金額為130,000,000港元及本金總額合共為166,800,000港元之特別授權之可換股票據(包括發行予本集團之本金額100,000,000港元)分別於二零一八年五月十四日及二零一八年七月三日到期後予以贖回。於二零一八年七月三十一日，寰亞傳媒來自希耀及本公司之無抵押計息貸款分別為200,000,000港元及100,000,000港元。該等貸款均屬浮息貸款並以港元計值，須於第二年償還。

### 麗豐

於二零一八年七月三十一日，麗豐集團之貸款總額為7,445,600,000港元，包括銀行貸款3,773,200,000港元、有擔保票據2,725,500,000港元、來自本公司一間附屬公司之貸款248,500,000港元、來自一間合營公司之貸款644,700,000港元及其他貸款53,700,000港元。麗豐集團為數7,445,600,000港元貸款之到期情況妥為分散，其中419,200,000港元須於一年內償還、1,184,200,000港元須於第二年償還、5,648,100,000港元須於第三年至第五年償還及194,100,000港元須於第五年後償還。麗豐集團於二零一八年七月三十一日之未動用信貸為3,552,000,000港元。

麗豐集團分別約有45%及51%之貸款為定息及浮息貸款，其餘4%為免息貸款。

除有擔保票據外，麗豐集團為數4,720,100,000港元之其他貸款中53%以人民幣計值、37%以港元計值及10%以美元計值。

麗豐集團之2,725,500,000港元之有擔保票據以美元計值。麗豐集團與財務機構訂立貨幣掉期協議，有擔保票據已有效地轉換為以港元計值之債務。

麗豐集團之呈列貨幣為港元。麗豐集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。麗豐集團(以港元為其呈列貨幣)之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之匯率。由於港元與美元掛鈎，因此麗豐集團相信所面對之美元相應匯率波動風險有限。然而，鑒於麗豐集團之資產主要位於中國內地，而收益亦主要以人民幣計值，故麗豐集團面對人民幣之淨匯兌風險。除上述貨幣掉期安排外，麗豐集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

### 資產抵押及負債比率

本集團之若干資產已抵押以取得本集團之貸款及銀行信貸，包括總賬面值約為11,575,200,000港元之投資物業、總賬面值約為1,371,400,000港元之發展中物業、總賬面值約為1,282,700,000港元之酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)、總賬面值約為909,700,000港元之在建工程以及約650,800,000港元之定期存款及銀行結餘。



於二零一八年七月三十一日，本公司擁有人應佔綜合資產淨值達9,259,500,000港元(二零一七年：9,118,200,000港元)。負債比率(即本公司擁有人應佔淨負債(借貸總額8,199,000,000港元減有抵押及受限制銀行結餘及定期存款1,073,800,000港元以及現金及現金等值項目2,136,000,000港元)與資產淨值之比例)為約53.9%。

考慮到於報告期末所持有之現金金額、可動用貸款額度及銀行融資、若干銀行貸款及來自本集團經營活動之經常性現金流量，本集團相信，本集團擁有充足之流動資金應付現有業務及正在進行之項目之目前所需。

### 或然負債

- (a) 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，連同違約的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。於二零一八年七月三十一日，就該等擔保而言，本集團之或然負債約為520,342,000港元(二零一七年：596,225,000港元)。
- (b) 本集團已就授予若干附屬公司之銀行信貸向若干銀行提供公司擔保，而相關信用證及保函信貸約5,618,000港元(二零一七年：6,616,000港元)已被動用。

### 僱員及酬金政策

於二零一八年七月三十一日，本集團合共僱有約1,880名(二零一七年：2,010名)僱員。本集團深明維持穩定之員工團隊對其持續取得成功攸關重要。根據本集團之現有政策，僱員之薪金水平維持於具競爭力水平，並會因應員工表現而作出升遷及調整薪酬，亦按員工之貢獻及業內慣例獲授酌情花紅。其他員工福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼以及向合資格僱員提供在外進修及培訓計劃之資助等。

## 本集團截至二零一七年七月三十一日止年度之管理層討論及分析

以下載列本集團之管理層討論及分析，乃摘錄自本公司截至二零一七年七月三十一日止年度之年報。下文所用詞彙與上述年報所界定者具有相同涵義。

### 概覽

#### 媒體及娛樂

截至二零一七年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額448,400,000港元(二零一六年：537,100,000港元)，而分類業績由溢利16,500,000港元增加至溢利25,500,000港元。

#### 現場表演節目

本集團繼續高度活躍於現場娛樂表演。於回顧年度內，本集團已舉辦及投資168場(二零一六年：197場)表演，由本地、亞洲及國際知名藝人(包括陳寶珠及梅雪詩、鄭秀文、王菀之及張敬軒、草蜢、EXO、五月天、劉若英、蔡琴、鄭中基、丁噹、林宥嘉及利特@Super Junior)演出。

#### 音樂製作、發行及出版

截至二零一七年七月三十一日止年度，本集團發行共30張(二零一六年：57張)專輯，包括鄭秀文、王菀之、C AllStar、林海峰、鄧小巧及張國榮之唱片。本集團預期繼續通過新媒體發行善用其音樂庫，從而提高其音樂版權收入。

#### 藝人管理

本集團擁有強大的藝人管理團隊及大量藝人，並將繼續擴大其團隊，以配合不斷增長之電視劇製作及電影製作業務。本集團正積極於中國內地尋找新藝人及與亞洲藝人進一步合作。

#### 電影及電視節目製作及發行

截至二零一七年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額418,500,000港元(二零一六年：343,600,000港元)，而分類業績為虧損126,200,000港元(二零一六年：虧損55,500,000港元)。

於回顧年度內，本集團共有6部(二零一六年：7部)電影上映，即《使徒行者》、《春嬌救志明》、《搶紅》、《蕩寇風雲》、《京城81號II》及《建軍大業》。本集團亦發行了31部(二零一六年：33部)電影及488部(二零一六年：308部)錄像，其中具知名度的包括《多啦A夢：新大雄之日本誕生》、《殺神John Wick 2》、《攻殼機動隊》、《沙灘拯救隊》、《3X反恐暴族：重火力回歸》、《美國隊長3：英雄內戰》及《美女與野獸(2017)》。

## 戲院營運

截至二零一七年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額418,600,000港元(二零一六年：364,900,000港元)。於二零一七年七月三十一日，本集團於中國內地營運四家戲院，而於香港則營運八家戲院，以及於香港營運一家合營戲院。本集團位於香港粉嶺之MCL逸峯戲院已於二零一七年一月二十一日開幕。位於香港康怡廣場之康怡戲院經翻修後已於二零一七年四月一日重新開業，成為香港首家設有MX4D影院之戲院，以提供最為先進之4D電影體驗。MCL德福戲院剛於二零一七年十月中旬完成翻修，隨著康怡戲院之MX4D影院取得成功，MCL德福戲院亦已裝設MX4D影院。於中國內地，本集團亦於蘇州承辦一個戲院項目，預期於截至二零一八年七月三十一日止財政年度開始營運。戲院營運為本集團電影製作及發行業務提供輔助之分銷渠道。

於本年報日期，各戲院之影院及座位數目詳情如下：

戲院	本集團 應佔權益 (%)	影院數目 (附註)	座位數目 (附註)
<b>中國內地</b>			
廣州五月花電影城	100	7	606
中山五月花電影城	100	5	905
蛇口MCL洲立影城	85	5	629
羅湖MCL洲立影城	85	5	529
<b>小計</b>		<b>22</b>	<b>2,669</b>
<b>香港</b>			
Festival Grand Cinema	85	8	1,196
MCL新都城戲院	85	7	957
MCL德福戲院(包括MX4D影院)	85	6	789
STAR Cinema	85	6	622
康怡戲院(包括MX4D影院)	85	5	706
MCL海怡半島戲院	85	3	555
MCL逸峯戲院	85	3	285
皇室戲院	85	3	246
The Grand Cinema	25.5	12	1,566
<b>小計</b>		<b>53</b>	<b>6,922</b>
<b>總計</b>		<b>75</b>	<b>9,591</b>

附註：以100%為基準

## 物業投資

以下資料乃摘錄自麗豐截至二零一七年七月三十一日止年度之年報。

## 租金收入

截至二零一七年七月三十一日止年度，麗豐集團自租賃業務錄得營業額702,100,000港元(二零一六年：629,400,000港元)，較去年增長11.6%。扣除因人民幣貶值對貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之租金收入增加17.0%。主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度			截至七月三十一日止年度			年結日 出租率 (%)
	二零一七年# 百萬港元	二零一六年# 百萬港元	概約 百分比變動 (%)	二零一七年 人民幣百萬元	二零一六年 人民幣百萬元	概約 百分比變動 (%)	
<b>上海</b>							
上海香港廣場	399.4	398.2	0.3	350.6	333.2	5.2	零售：95.2 辦公室：91.8 酒店式服務公寓：85.3
上海五月花生活廣場	75.4	71.4	5.6	66.2	59.7	10.9	零售：100.0 酒店：81.6
上海凱欣豪園	20.0	14.3	39.9	17.5	12.0	45.8	100.0
上海閘北廣場第一期	-	4.9	-100.0	-	4.1	-100.0	0.0*
<b>廣州</b>							
廣州五月花商業廣場	105.5	109.5	-3.7	92.6	91.6	1.1	99.2
廣州富邦廣場	18.4	17.2	7.0	16.1	14.4	11.8	99.6
廣州麗豐中心	74.9	6.2	1,108.1	65.7	5.2	1,163.5	零售：100.0 辦公室：100.0**
<b>中山</b>							
中山棕櫚彩虹花園	8.5	7.7	10.4	7.5	6.4	17.2	零售：86.4*** 酒店式服務公寓：56.9
<b>總計</b>	<b>702.1</b>	<b>629.4</b>	<b>11.6</b>	<b>616.2</b>	<b>526.6</b>	<b>17.0</b>	

# 截至二零一七年及二零一六年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為0.8777及0.8367。

\* 所有租戶均已遷出以重新發展項目，而拆卸工程已於二零一七年五月完工。

\*\* 不包括受麗豐及本公司於二零一五年一月十五日聯合公佈之資產交換交易所規限之辦公室面積，而資產交換交易已於二零一七年八月完成。

\*\*\* 不包括自用面積

整體租金收入穩定，乃因所有主要物業大致已全數租出。於回顧年度內，租金收入增長部份被人民幣貶值所抵銷。

麗豐與本公司於二零一五年一月十五日聯合公佈之與廣州市輕工房地產開發公司之資產交換交易(內容有關廣州麗豐中心(廣州東風廣場第五期之辦公樓))已於年結日後在二零一七年八月完成。此項交易讓麗豐完全整合其對廣州麗豐中心之擁有權及為麗豐集團帶來額外之靈活性及戰略價值。於本年報日期，麗豐集團所擁有廣州麗豐中心之總建築面積由二零一七年七月三十一日之約626,700平方呎增至約707,800平方呎(不包括停車位)，且該物業之商業空間及辦公樓經已全數租出。

收購匯貢大廈已於二零一六年九月完成。麗豐集團計劃根據全面的重新發展計劃一併重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈，有關重新發展計劃包括一幢辦公樓、商場及地下停車位，預期將可為麗豐集團之租賃組合增添總建築面積約693,600平方呎(不包括停車位)。上海閘北廣場第一期及匯貢大廈之拆卸工程已於二零一七年五月完工，而地基工程亦已於二零一七年九月開始動工。

除約53,223平方呎之自用面積外，中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場之全部商業空間已重新分類為租賃物業。

### 物業發展

以下資料乃摘錄自麗豐截至二零一七年七月三十一日止年度之年報。

#### 已確認銷售

截至二零一七年七月三十一日止年度，麗豐集團之物業發展業務自銷售物業而錄得營業額624,600,000港元(二零一六年：1,414,100,000港元)，較去年之銷售收益減少55.8%。

已確認總銷售主要由廣州東風廣場第五期及中山棕櫚彩虹花園之住宅單位之銷售表現所帶動，兩者分別已售出住宅建築面積約21,364平方呎及641,366平方呎，銷售收益分別達129,200,000港元及485,300,000港元。

截至二零一七年七月三十一日止年度，已確認之整體平均售價(不包括廣州御金沙及停車位)約為每平方呎983港元(二零一六年：每平方呎4,207港元)。廣州御金沙住宅單位銷售表現良好，平均售價達每平方呎2,584港元(二零一六年：每平方呎2,915港元)，該金額於綜合收益表內確認為「分佔合營公司之溢利及虧損」。

截至二零一七年七月三十一日止年度物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	單位數目	概約建築面積 平方呎	平均售價# 港元/平方呎	營業額*	
				百萬港元#	人民幣百萬元
廣州東風廣場 住宅單位-第五期	19	21,364	6,481	129.2	113.4
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	479	597,959	743	420.1	368.7
別墅單位	15	43,407	1,582	65.2	57.2
其他				0.4	0.4
<b>小計</b>	<b>513</b>	<b>662,730</b>	<b>983</b>	<b>614.9</b>	<b>539.7</b>
廣州東山京士柏 停車位	14			9.0	7.9
廣州富邦廣場 停車位	1			0.7	0.6
<b>總計</b>				<b>624.6</b>	<b>548.2</b>
合營公司項目之已確認銷售					
廣州御金沙 住宅單位**(按47.5%基準)	514	737,122	2,570	1,794.7	1,575.2
零售單位**(按47.5%基準)	2	2,521	6,521	15.6	13.7
<b>小計</b>	<b>516</b>	<b>739,643</b>	<b>2,584</b>	<b>1,810.3</b>	<b>1,588.9</b>
停車位**(按47.5%基準)	373			122.4	107.4
<b>總計</b>				<b>1,932.7</b>	<b>1,696.3</b>

# 扣除營業稅前及含增值稅

## 截至二零一七年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.8777。

\* 扣除營業稅後及不含增值稅

\*\* 廣州御金沙為與凱德中國之合營公司項目，麗豐集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益。截至二零一七年七月三十一日止年度，已確認之銷售(扣除營業稅後及不含增值稅後)3,811,200,000港元(不包括停車位)是來自整個項目，並確認約1,557,142平方呎之建築面積(不包括停車位)。來自停車位之已確認銷售257,700,000港元是來自整個項目。

## 已簽約之銷售

於二零一七年七月三十一日，麗豐集團之物業發展業務(不包括廣州御金沙)因銷售中山棕櫚彩虹花園以及廣州東風廣場第五期之住宅單位分別錄得已簽約但尚未確認之銷售91,100,000港元及49,700,000港元，而銷售廣州東山京士柏之3個停車位則錄得2,300,000港元。中山棕櫚彩虹花園餘下已落成住宅單位的銷售勢頭強勁，平均售價達到每平方呎1,087港元。扣除人民幣貶值對貨幣換算造成之影響，於二零一七年七月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位及停車位銷售額(不包括廣州御金沙)為人民幣125,700,000元(二零一六年七月三十一日：人民幣484,400,000元)。

於二零一七年七月三十一日，麗豐集團之已簽約但尚未確認銷售總額(包括廣州御金沙及停車位)為402,800,000港元(二零一六年七月三十一日：2,249,100,000港元)。於二零一七年七月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位及停車位銷售額(包括廣州御金沙)為人民幣353,600,000元(二零一六年七月三十一日：人民幣1,881,800,000元)。

於二零一七年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

已簽約基準	單位數目	概約建築面積 平方呎	平均售價# 港元/平方呎	營業額#	
				百萬港元#	人民幣百萬元
廣州東風廣場					
住宅單位-第五期	7	7,522	6,607	49.7	43.6
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	69	83,791	1,087	91.1	80.0
<b>小計</b>	<b>76</b>	<b>91,313</b>	<b>1,542</b>	<b>140.8</b>	<b>123.6</b>
廣州東山京士柏					
停車位	3			2.3	2.1
<b>小計</b>				<b>143.1</b>	<b>125.7</b>
合營公司項目已簽約之銷售					
廣州御金沙					
住宅單位*(按47.5%基準)	38	80,140	3,203	256.6	225.2
停車位*(按47.5%基準)	9			3.1	2.7
<b>小計</b>				<b>259.7</b>	<b>227.9</b>
<b>總計(不包括停車位)</b>	<b>114</b>	<b>171,453</b>	<b>2,318</b>	<b>397.4</b>	<b>348.8</b>



# 扣除營業稅前及含增值稅

## 截至二零一七年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.8777。

\* 廣州御金沙為與凱德中國之合營公司項目，麗豐集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益。於二零一七年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售540,200,000港元(不包括停車位)是來自整個項目，約168,715平方呎之建築面積(不包括停車位)已售出。來自停車位之已簽約但尚未確認之銷售6,500,000港元是來自整個項目。

## 流動資金、財務資源、資產抵押及負債比率

### 現金及銀行結餘

於二零一七年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為3,304,600,000港元(二零一六年：4,365,600,000港元)，其中約24.2%以港元(「港元」)及美元(「美元」)列值，而約75.5%則以人民幣(「人民幣」)列值。於二零一七年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘(不包括寰亞傳媒集團及麗豐集團持有的現金及銀行結餘)為273,800,000港元(二零一六年：303,000,000港元)。由於港元與美元掛鈎，故本集團認為美元相應匯率波動風險有限。以人民幣列值之現金及銀行結餘兌換為外幣及將該等外幣列值之結餘匯出中國內地須遵守有關政府部門頒佈之外匯管制相關規則及法規。除麗豐集團之貨幣掉期安排外，本集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

### 貸款

於二零一七年七月三十一日，本集團之尚未償還綜合貸款總額(扣除集團內之撇銷)為6,525,300,000港元。本集團(不包括寰亞傳媒及麗豐)、寰亞傳媒及麗豐之貸款如下：

本集團(不包括寰亞傳媒及麗豐)

於二零一七年七月三十一日，本集團有銀行貸款271,400,000港元。本集團之銀行貸款到期情況妥為分散，其中179,400,000港元須於一年內償還、34,800,000港元須於第二年償還及57,200,000港元須於第三年償還。所有銀行貸款均為浮息貸款，並以港元計值。

此外，本公司有應付已故林百欣先生之無抵押其他貸款，本金金額為113,000,000港元，乃按滙豐最優惠年利率計息。於二零一七年七月三十一日，本集團就上述無抵押其他貸款錄得應計利息85,500,000港元。應本集團要求，林百欣先生之遺產執行人已確認，由二零一七年七月三十一日起計一年內，將不會要求償還尚未償還之其他貸款或有關利息。



### 寰亞傳媒

於二零一七年七月三十一日，寰亞傳媒有未償還本金金額合共約130,000,000港元之無抵押及無擔保三年期零息台固可換股票據，發行予一認購方。於二零一七年七月三十一日，寰亞傳媒有未償還本金金額合共166,800,000港元之無抵押及無擔保三年期零息特別授權之可換股票據，其中約100,000,000港元及約66,800,000港元分別發行予本集團及其他認購方。除非先前已根據台固可換股票據及特別授權之可換股票據之條款及條件被轉換、贖回、購回或註銷，否則寰亞傳媒將於到期日二零一八年五月十三日及二零一八年七月三日分別按未償還本金金額贖回該等可換股票據。就會計目的而言，自本金金額扣除可換股票據之權益部份後，於本集團內入賬之台固可換股票據之賬面值為121,100,000港元，而經調整(i)應計利息及(ii)集團內之撇銷後，所產生並於本集團內入賬之特別授權之可換股票據於二零一七年七月三十一日之賬面值為61,200,000港元。

### 麗豐

於二零一七年七月三十一日，麗豐集團之貸款總額為6,091,400,000港元，包括銀行貸款2,896,100,000港元、定息優先票據2,080,400,000港元、來自本公司一間附屬公司之貸款218,300,000港元、來自一間合營公司之貸款842,500,000元及其他貸款54,100,000港元。麗豐集團為數6,091,400,000港元之貸款到期情況妥為分散，其中2,355,100,000港元須於一年內償還、692,900,000港元須於第二年內償還、2,954,200,000港元須於第三至五年內償還，以及89,200,000港元須於五年後償還。

麗豐集團分別約有48%及48%之貸款為定息及浮息貸款，其餘4%為免息貸款。

除定息優先票據外，麗豐集團4,011,000,000港元之其他貸款中，55%以人民幣計值、33%以港元計值及12%以美元計值。

麗豐集團2,080,400,000港元之定息優先票據以人民幣計值。於二零一三年四月二十五日，即以人民幣計值之優先票據(「二零一三年票據」)之發行日期，麗豐集團與財務機構訂立貨幣掉期協議，以對沖該等票據產生之外匯風險。因此，二零一三年票據已有效地兌換為以美元計值之貸款。

麗豐集團之呈列貨幣為港元。麗豐集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。麗豐集團(以港元為其呈列貨幣)之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之匯率。由於港元與美元掛鈎，因此麗豐集團相信所面對之美元相應匯率波動風險有限。然而，鑑於麗豐集團之資產主要位於中國內地，而收益亦主要以人民幣計值，故麗豐集團面對人民幣之淨匯兌風險。除上述貨幣掉期安排外，麗豐集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

### 資產抵押及負債比率

本集團之若干資產已抵押以取得本集團之貸款及銀行信貸，包括總賬面值約為10,401,200,000港元之投資物業、總賬面值約為500,600,000港元之發展中物業、總賬面值約為1,372,900,000港元之酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)、總賬面值約為730,200,000港元之在建工程以及約401,400,000港元之定期存款及銀行結餘。

此外，於二零一七年七月三十一日，一間銀行向本集團授出600,000,000港元循環貸款信貸。上述貸款信貸以證券賬戶之抵押及本集團(除麗豐及寰亞傳媒外)所持麗豐普通股及若干寰亞傳媒普通股之股份質押作擔保。於二零一七年七月三十一日，本集團已動用上述貸款信貸之150,000,000港元。於二零一七年七月三十一日，若干銀行向本集團(不包括麗豐)授出214,000,000港元之有擔保的一般銀行信貸。上述有擔保的一般銀行信貸(除了一項定期貸款)須由銀行每年進行續期審閱，而於二零一七年七月三十一日，本集團已動用信用證及保函信貸、定期貸款及循環貸款合共130,600,000港元。因此，本集團(不包括麗豐)於二零一七年七月三十一日之未動用信貸為533,400,000港元。麗豐集團於二零一七年七月三十一日之未動用信貸為3,528,000,000港元。

於二零一七年七月三十一日，本公司擁有人應佔綜合資產淨值達9,118,200,000港元(二零一六年：8,599,300,000港元)。負債比率(即本公司擁有人應佔淨負債(借貸總額6,525,300,000港元減有抵押銀行結餘及定期存款571,100,000港元以及現金及現金等值項目2,733,500,000港元)與資產淨值之比例)為約35.3%。

考慮到於報告期末所持有之現金金額、銀行融資信貸備用額、定息優先票據之預期再融資、若干銀行貸款及來自本集團經營活動之經常性現金流量，本集團相信，本集團擁有充足之流動資金應付現有業務及正在進行之項目之目前所需。

### 或然負債

- (a) 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，連同違約的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。於二零一七年七月三十一日，就該等擔保而言，本集團之或然負債約為596,225,000港元(二零一六年：666,669,000港元)。

- (b) 本集團已就授予若干附屬公司之銀行信貸向若干銀行提供公司擔保，而相關信用證及保函信貸約6,616,000港元(二零一六年：15,634,000港元)已被動用。

### 僱員及酬金政策

於二零一七年七月三十一日，本集團合共僱有約2,010名(二零一六年：2,100名)僱員。本集團深明維持穩定之員工團隊對其持續取得成功攸關重要。根據本集團之現有政策，僱員之薪金水平維持於具競爭力水平，並會因應員工表現而作出升遷及調整薪酬，亦按員工之貢獻及業內慣例獲授酌情花紅。其他員工福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼以及向合資格僱員提供在外進修及培訓計劃之資助等。

## 本集團截至二零一六年七月三十一日止年度之管理層討論及分析

以下載列本集團之管理層討論及分析，乃摘錄自本公司截至二零一六年七月三十一日止年度之年報。下文所用詞彙與上述年報所界定者具有相同涵義。

### 概覽

#### 媒體及娛樂

截至二零一六年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額537,100,000港元(二零一五年：576,300,000港元)，而分類業績由溢利50,200,000港元減少至溢利16,500,000港元。

#### 現場表演節目

本集團繼續高度活躍於現場娛樂表演。於截至二零一六年七月三十一日止年度，本集團已舉辦及投資197場(二零一五年：114場)表演，由本地、亞洲及國際知名藝人(包括鄭秀文、楊千嬅、王菀之、EXO、Infinite、SHINee、Super Junior、鄭伊健偕陳小春、謝天華、林曉峰及錢嘉樂等群星、草蜢、陳慧琳、林子祥、劉若英、蔡依林及田馥甄)演出。除流行音樂活動外，本集團亦將其製作伸延至粵劇以推廣傳統中國文化。著名劇目《牡丹亭驚夢》(由陳寶珠女士及梅雪詩女士主演)在二零一六年五月上演時獲得高度支持，並已於二零一六年八月再度上演。

#### 音樂製作、發行及出版

截至二零一六年七月三十一日止年度，本集團發行共57張(二零一五年：85張)專輯，包括楊千嬅、王菀之、草蜢、C AllStar、任賢齊偕蘇永康、梁漢文及黃家強等群星、側田、彭永琛、RubberBand及韓紅之唱片。本集團預期繼續通過新媒體發行善用其音樂庫，從而提高其音樂版權收入。

#### 藝人管理

本集團擁有強大之藝人管理團隊及大量藝人，並將繼續擴大其團隊，以配合不斷增長之電視劇製作及電影製作業務。本集團正積極於中國內地物色新藝人及與亞洲藝人合作。

#### 電影及電視節目製作及發行

截至二零一六年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額343,600,000港元(二零一五年：457,600,000港元)，而分類業績為虧損55,500,000港元(二零一五年：溢利34,400,000港元)。

截至二零一六年七月三十一日止年度，共有7部(二零一五年：7部)由本集團製作／投資之電影在戲院上映，即《刺客聶隱娘》、《落跑吧愛情》、《華麗上班族》、《哪一天我們會飛》、《賭城風雲3》、《樹大招風》及《三人行》。此外，本集團已完成另外5部電影之主要拍攝工作，預期當中大部份將於二零一七年或之前發行，另有11部電影尚處於製作籌備或拍攝之中。本集團亦發行了33部(二零一五年：29部)電影及308部(二零一五年：287部)錄像，其中具知名度的包括《絕地狂逃》、《極限追捕》、《PARTY有限耆》、《埃及神戰》、《蠶Scout打爆喪屍城》、《星空奇遇記：超域時空》、《復仇者聯盟2：奧創紀元》、《侏羅紀世界》、《星球大戰：原力覺醒》及《優獸大都會》。

本集團於中國內地投資製作7部(二零一五年：3部)電視連續劇，預期將於未來財政年度為本集團帶來回報。

### 戲院營運

截至二零一六年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額364,900,000港元(二零一五年：294,900,000港元)。於二零一六年七月三十一日，本集團於中國內地營運四家戲院，而於香港則營運八家戲院，以及於香港營運一家合營戲院。本集團之新戲院包括位於香港銅鑼灣之皇室戲院、香港海怡半島之MCL海怡半島戲院及九龍塘又一城之Festival Grand Cinema已分別於二零一五年九月二十六日、二零一六年三月二十三日及二零一六年六月八日開幕。預期位於香港粉嶺逸峯之新戲院將於二零一六年年底前投入營運。於中國內地，本集團亦於蘇州及無錫承辦兩個戲院項目，預期將分別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開始營運。戲院營運為本集團電影製作及發行業務提供輔助之分銷渠道。

於二零一六年七月三十一日，各戲院之影院及座位數目詳情如下：

戲院	本集團 應佔權益 (%)	影院數目 (附註)	座位數目 (附註)
<b>中國內地</b>			
廣州五月花電影城	100	7	606
中山五月花電影城	100	5	905
蛇口MCL洲立影城	85	5	629
羅湖MCL洲立影城	85	5	529
<b>小計</b>		<b>22</b>	<b>2,669</b>
<b>香港</b>			
Festival Grand Cinema	85	8	1,196
MCL將軍澳戲院	85	7	957
MCL德福戲院	85	6	819
STAR Cinema	85	6	622
MCL康怡戲院	85	5	836
MCL海怡半島戲院	85	3	555
皇室戲院	85	3	246
MCL JP銅鑼灣戲院	85	2	658
The Grand Cinema	25.5	12	1,566
<b>小計</b>		<b>52</b>	<b>7,455</b>
<b>總計</b>		<b>74</b>	<b>10,124</b>

附註：以100%為基準



## 物業投資

以下資料乃摘錄自麗豐截至二零一六年七月三十一日止年度之年報。

## 租金收入

截至二零一六年七月三十一日止年度，麗豐集團之租賃業務錄得營業額629,400,000港元(二零一五年：626,000,000港元)，較去年增長0.5%。扣除因人民幣貶值對貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之租金收入增長5.2%。主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度		概約 百分比變動 (%)	年結日出租率 (%)
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元		
<b>上海</b>				
上海香港廣場	398.2	407.2	-2.2	零售：98.3 辦公室：97.8 酒店式服務公寓：88.8
上海五月花生活廣場	71.4	61.7	15.7	零售：99.5 酒店：90.4
上海凱欣豪園	14.3	13.4	6.7	100.0
上海閘北廣場第一期	4.9	10.8	-54.6	0.0*
<b>廣州</b>				
廣州五月花商業廣場	109.5	108.9	0.6	98.6
廣州富邦廣場	17.2	17.2	-	98.7
廣州麗豐中心	6.2	-	不適用	零售：91.8 辦公室：53.9
<b>中山</b>				
中山棕櫚彩虹花園	7.7	6.8	13.2	零售：82.0** 酒店式服務公寓：57.1
<b>總計</b>	<b>629.4</b>	<b>626.0</b>	<b>0.5</b>	

\* 所有租戶均已遷出，以重新發展項目。

\*\* 不包括自用面積

整體租金收入穩定，乃因所有主要物業大致已全數租出。於回顧年度內，租金收入增長部份被人民幣貶值所抵銷。上海五月花生活廣場營業額增加，主要受上海寰星酒店自二零一三年十一月試業以來表現提升所帶動。

廣州麗豐中心(廣州東風廣場第五期之辦公樓)已於二零一六年六月落成並加入麗豐集團之租賃組合，並開始為麗豐集團貢獻租金收入。截至本年報日期，除受麗豐與本公司於二零一五年一月十五日聯合公佈之資產交換交易所規限之辦公室面積外，該樓宇約83.5%之建築面積已租出或簽訂租賃意向。

上海閘北廣場第一期之所有租戶均已遷出，以重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期以及麗豐集團於二零一六年九月已完成收購之匯貢大廈6樓至11樓。麗豐集團現正與專業顧問及地方當局商討重新發展計劃。

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場之部份(佔總建築面積約62%)已出租，故該部份已重新分類為租賃物業。待該物業全部租出，麗豐集團將於適當時候作進一步重新分類及作租金收入確認。

### 物業發展

以下資料乃摘錄自麗豐截至二零一六年七月三十一日止年度之年報。

#### 已確認銷售

截至二零一六年七月三十一日止年度，麗豐集團之物業發展業務自銷售物業錄得營業額1,414,100,000港元(二零一五年：1,275,400,000港元)，較去年之銷售收益增加10.9%。已確認總銷售主要由廣州東風廣場第五期住宅單位之銷售表現所帶動，當中已售出住宅建築面積約182,574平方呎，銷售收益達1,052,500,000港元。扣除人民幣貶值對貨幣換算造成之影響，於回顧年度，以人民幣計值之物業銷售營業額增長率為16.0%。

主要由於人民幣貶值，截至二零一六年七月三十一日止年度，已確認之整體平均售價(不包括廣州御金沙)減少至每平方呎約4,207港元(二零一五年：每平方呎4,243港元)。

廣州御金沙銷售表現良好，平均售價達每平方呎2,915港元，該金額於綜合收益表內確認為「應佔合營公司溢利」中之一部份。

截至二零一六年七月三十一日止年度內物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	概約建築面積 平方呎	平均售價# 港元／平方呎	營業額* 百萬港元
上海五月花生活廣場			
住宅單位	9,681	5,169	47.2
公寓式辦公樓單位	12,564	3,660	43.4
廣州東風廣場			
住宅單位－第五期	182,574	6,087	1,052.5
住宅單位－第四期	891	4,226	3.6
廣州東山京士柏			
住宅單位	21,404	4,707	95.0
中山棕櫚彩虹花園			
高層住宅單位	11,190	701	7.4
別墅單位	113,709	1,416	151.8
<b>小計</b>	<b>352,013</b>	<b>4,207</b>	<b>1,400.9</b>
廣州東山京士柏			
停車位			13.2
<b>總計</b>			<b>1,414.1</b>
<b>合營公司項目之已確認銷售</b>			
廣州御金沙			
住宅單位** (按47.5%基準)	249,775	2,886	680.9
零售單位** (按47.5%基準)	1,953	6,516	11.7
<b>小計</b>	<b>251,728</b>	<b>2,915</b>	<b>692.6</b>
停車位** (按47.5%基準)			19.2
<b>總計</b>			<b>711.8</b>

# 扣除營業稅前及含增值稅

\* 扣除營業稅後及不含增值稅

\*\* 廣州御金沙為與凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」)之合營公司項目，麗豐集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益。截至二零一六年七月三十一日止年度，已確認之銷售(扣除營業稅後及不含增值稅)1,458,100,000港元(不包括停車位)是來自整個項目，並確認約529,954平方呎之建築面積(不包括停車位)。來自停車位之已確認銷售40,400,000港元是來自整個項目。

## 已簽約之銷售

於二零一六年七月三十一日，麗豐集團之物業發展業務(不包括廣州御金沙)因銷售中山棕櫚彩虹花園之住宅單位以及因銷售廣州東山京士柏之10個停車位分別錄得已簽約但尚未確認之銷售571,700,000港元及7,300,000港元。中山棕櫚彩虹花園餘下已落成住宅單位的銷售勢頭強勁，平均售價達到每平方呎846港元(不包括停車位)。扣除人民幣貶值對貨幣換算造成之影響，於二零一六年七月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位銷售額(不包括廣州御金沙)為人民幣478,300,000元(二零一五年：人民幣162,100,000元)。

於二零一六年七月三十一日，麗豐集團之已簽約但尚未確認銷售總額(包括廣州御金沙)為2,249,100,000港元(包括廣州東山京士柏及廣州御金沙之停車位)。於二零一六年七月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位銷售額(包括廣州御金沙)為人民幣1,875,200,000元(二零一五年：人民幣1,048,400,000元)。

於二零一六年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

已簽約基準	概約建築面積 平方呎	平均售價# 港元/平方呎	營業額# 百萬港元
中山棕櫚彩虹花園			
高層住宅單位	635,762	798	507.4
別墅單位	39,917	1,611	64.3
<b>小計</b>	<b>675,679</b>	<b>846</b>	<b>571.7</b>
廣州東山京士柏			
停車位			7.3
<b>小計</b>			<b>579.0</b>
<b>合營公司項目已簽約之銷售</b>			
廣州御金沙			
住宅單位** (按47.5%基準)	665,452	2,492	1,658.6
零售單位** (按47.5%基準)	1,585	6,814	10.8
<b>小計</b>	<b>667,037</b>	<b>2,503</b>	<b>1,669.4</b>
停車位** (按47.5%基準)			0.7
<b>小計</b>			<b>1,670.1</b>
<b>總計(不包括停車位)</b>	<b>1,342,716</b>	<b>1,669</b>	<b>2,241.1</b>

# 扣除營業稅前及含增值稅

\*\* 廣州御金沙為與凱德中國之合營公司項目，麗豐集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益。於二零一六年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售3,514,500,000港元(不包括停車位)是來自整個項目，約1,404,288平方呎之建築面積(不包括停車位)已售出。來自停車位之已簽約但尚未確認之銷售1,500,000港元是來自整個項目。

## 流動資金、財務資源、資產抵押及負債比率

### 現金及銀行結餘

於二零一六年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為4,365,600,000港元(二零一五年：4,647,400,000港元)，其中約22%以港元(「港元」)及美元(「美元」)列值，而約78%則以人民幣(「人民幣」)列值。於二零一六年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘(不包括寰亞傳媒集團及麗豐集團持有的現金及銀行結餘)為303,000,000港元(二零一五年：1,061,300,000港元)。由於港元與美元掛鈎，故本集團認為美元相應匯率波動風險有限。以人民幣列值之現金及銀行結餘兌換為外幣及將該等外幣列值之結餘匯出中國內地須遵守有關政府部門頒佈之外匯管制相關規則及法規。除麗豐集團之貨幣掉期安排外，本集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

### 貸款

於二零一六年七月三十一日，本集團之尚未償還綜合貸款總額(扣除集團內之撇銷)為6,479,900,000港元。本集團(不包括寰亞傳媒及麗豐)、寰亞傳媒及麗豐之貸款如下：

本集團(不包括寰亞傳媒及麗豐)

於二零一六年七月三十一日，本集團有循環銀行貸款365,200,000港元。本集團之銀行貸款到期情況妥為分散，其中24,000,000港元須於一年內償還及341,200,000港元須於第二年償還。所有銀行貸款均為浮息貸款，並以港元計值。

年內，本集團購回及贖回766,300,000港元之有抵押擔保票據，該等票據以人民幣計值並將於原到期日二零一八年六月二十四日一次性償還。該等票據已於二零一六年七月五日正式除牌。此外，本公司有應付已故林百欣先生之無抵押其他貸款，本金金額為113,000,000港元，乃按滙豐最優惠年利率計息。於二零一六年七月三十一日，本集團就上述無抵押其他貸款錄得應計利息79,800,000港元。應本集團要求，林百欣先生之遺產執行人已確認，由二零一六年七月三十一日起計一年內，將不會要求償還尚未償還之其他貸款或有關利息。

### 寰亞傳媒

於二零一六年七月三十一日，寰亞傳媒有未償還本金金額合共130,000,000港元之無抵押及無擔保三年期零息台固可換股票據，發行予認購方。於二零一六年七月三十一日，寰亞傳媒有未償還本金金額合共166,800,000港元之無抵押及無擔保三年期零息特別授權之可換股票據，包括分別發行予本集團及其他認購方之100,000,000港元及66,800,000港元。除非先前已根據台固可換股票據及特別授權之可換股票據之條款及條件被轉換、贖回、購回或註銷，否則寰亞傳媒將於到期日二零一八年五月十三日及二零一八年七月三日分別按未償還本金金額贖回該等可換股票據。就會計目的而言，自本金金額扣除可換股票據之權益部份後，於本集團入賬之台固可換股票據賬面值為110,600,000港元，而經調整(i)應計利息及(ii)集團內之撇銷後，所產生之於本集團內入賬之特別授權之可換股票據於二零一六年七月三十一日之賬面值為55,600,000港元。

### 麗豐

於二零一六年七月三十一日，麗豐集團之貸款總額為5,977,400,000港元，包括銀行貸款3,035,500,000港元、定息優先票據2,092,700,000港元、來自本公司一間附屬公司之貸款221,700,000港元、來自一間合營公司之貸款572,800,000港元及其他貸款54,700,000港元。麗豐集團為數5,977,400,000港元之貸款到期情況妥為分散，其中637,900,000港元須於一年內償還、2,906,600,000港元須於第二年內償還、2,307,700,000港元須於第三至五年內償還，以及125,200,000港元須於五年後償還。

麗豐集團分別約有44%及51%之貸款為定息及浮息貸款，其餘5%為免息貸款。

除定息優先票據外，麗豐集團3,884,700,000港元之其他貸款中，46%以人民幣計值、42%以港元計值及12%以美元計值。

麗豐集團2,092,700,000港元之定息優先票據以人民幣計值。於二零一三年四月二十五日，即以人民幣計值之優先票據(「二零一三年票據」)之發行日期，麗豐集團與財務機構訂立貨幣掉期協議，以對沖該等票據產生之外匯風險。因此，二零一三年票據已有效地兌換為以美元計值之貸款。

麗豐集團之呈列貨幣為港元。麗豐集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。麗豐集團(以港元為其呈列貨幣)之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之匯率。由於港元與美元掛鈎，因此麗豐集團相信所面對之美元相應匯率波動風險有限。然而，鑑於麗豐集團之資產主要位於中國內地，而收益亦主要以人民幣計值，故麗豐集團面對人民幣之淨匯兌風險。除上述貨幣掉期安排外，麗豐集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。



### 資產抵押及負債比率

本集團之若干資產已抵押以取得本集團之貸款及銀行信貸，包括總賬面值約為9,398,100,000港元之投資物業、總賬面值約為55,600,000港元之已落成待售物業、總賬面值約為365,000,000港元之發展中物業、總賬面值約為1,471,600,000港元之酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)、總賬面值約為513,500,000港元之物業及在建工程以及約131,600,000港元之銀行結餘。

此外，於二零一六年七月三十一日，一間銀行向本集團授出600,000,000港元循環貸款信貸。於本年報日期，上述貸款信貸以證券賬戶之抵押及本公司所持麗豐普通股及若干寰亞傳媒普通股之股份質押作擔保。於二零一六年七月三十一日，本集團已動用上述貸款信貸之350,000,000港元。於二零一六年七月三十一日，其他銀行向本集團授出79,000,000港元之有擔保的一般銀行信貸。上述有擔保的一般銀行信貸須由銀行每年進行續期審閱，而於二零一六年七月三十一日，本集團已動用信用證及保函信貸以及循環貸款合共39,600,000港元。因此，本集團(不包括麗豐)於二零一六年七月三十一日之未動用信貸為289,400,000港元。麗豐集團於二零一六年七月三十一日之未動用信貸為3,576,200,000港元。

於二零一六年七月三十一日，本公司擁有人應佔綜合資產淨值達8,599,300,000港元(二零一五年：9,164,700,000港元)。負債比率(即本公司擁有人應佔淨負債(借貸總額6,479,900,000港元減有抵押銀行結餘及定期存款1,066,500,000港元以及現金及現金等值項目3,299,100,000港元)與資產淨值之比例)為約24.6%。

考慮到於報告期末所持有之現金金額、銀行融資信貸備用額、若干銀行貸款之預期再融資及來自本集團經營活動之經常性現金流量，本集團相信，本集團擁有充足之流動資金應付現有業務及正在進行之項目之目前所需。

### 或然負債

- (a) 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，連同違約的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。於二零一六年七月三十一日，就該等擔保而言，本集團之或然負債約為666,669,000港元(二零一五年：120,159,000港元)。
- (b) 本集團已就授予若干附屬公司之銀行信貸向若干銀行提供公司擔保，而相關信用證及保函信貸約15,634,000港元(二零一五年：15,735,000港元)已被動用。

**僱員及酬金政策**

於二零一六年七月三十一日，本集團合共僱有約2,100名(二零一五年：1,900名)僱員。本集團深明維持穩定之員工團隊對其持續取得成功攸關重要。根據本集團之現有政策，僱員之薪金水平維持於具競爭力水平，並會因應員工表現而作出升遷及調整薪酬，亦按員工之貢獻及業內慣例獲授酌情花紅。其他員工福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼以及向合資格僱員提供在外進修及培訓計劃之資助等。

## 1. 責任聲明

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

## 2. 董事及主要行政人員權益披露

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及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(a)須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被視為或當作擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須登記於其所指之本公司所備存之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中；或(c)根據本公司採納不低於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則條款之規定標準之董事及指定僱員進行證券交易之守則(「證券守則」)規定知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### (I) 本公司

董事姓名	身份	於股份及相關股份之好倉			總數	佔已發行 股份總數 概約百分比 <small>(附註)</small>
		股份數目		購股權		
		個人權益	公司權益	個人權益		
林孝賢 (「林孝賢先生」)	實益擁有人	2,794,443	無	無	2,794,443	0.19%

附註：以於最後實際可行日期已發行股份總數(1,491,854,598股股份)計算概約百分比。

## (II) 相聯法團

## (a) 麗豐

董事姓名	身份	於麗豐股份及相關麗豐股份之好倉					估已發行 麗豐股份 總數概約 百分比 <small>(附註1)</small>
		麗豐股份數目 <small>(附註2)</small>		麗豐 購股權 <small>(附註2)</small>		總數	
		個人權益	公司權益	個人權益			
林孝賢先生	實益擁有人	無	無	3,219,182 <small>(附註4)</small>	3,219,182	0.98%	
周福安 (「周先生」)	實益擁有人及 受控法團擁有人	無	600,000 <small>(附註3)</small>	1,009,591 <small>(附註4)</small>	1,609,591	0.49%	

附註：

- 以於最後實際可行日期已發行麗豐股份總數(327,386,965股麗豐股份)計算概約百分比。
- 於二零一七年八月十四日，麗豐股東於其股東特別大會上批准，按每五十(50)股麗豐股本中每股面值0.10港元之已發行及尚未發行普通股合併為一(1)股麗豐股本中每股面值5.00港元之普通股(「麗豐股份」)，並於二零一七年八月十五日生效(「股份合併」)。由於股份合併，故尚未行使之購股權之行使價及尚未行使之購股權所涉及之股份數目已予以調整。
- 周先生(現時亦為麗豐之主席兼執行董事)因其於The Orchid Growers Association Limited之100%持股權益而被視為擁有由該公司擁有之600,000股麗豐股份之權益。
- 授予林孝賢先生(現時亦為麗豐之行政總裁兼執行董事)及周先生各自之購股權詳情如下：

董事姓名	授出日期	購股權包含 之相關麗豐 股份數目		購股權期間	每股麗豐 股份行使價 (港元)
林孝賢先生	18/01/2013	3,219,182		18/01/2013 – 17/01/2023	11.40
周先生	12/06/2012	1,009,591		12/06/2012 – 11/06/2020	6.65

## (b) 麗新製衣

		於麗新製衣股份及相關股份(「麗新製衣股份」)之好倉					估已發行 麗新製衣 股份總數
董事姓名	身份	麗新製衣股份數目		麗新製衣 購股權	總數	概約百分比	
		個人權益	公司權益	個人權益			
林孝賢先生	實益擁有人	12,366,937	無	7,571,626	19,938,563	5.16%	
				(附註3)			
周先生	實益擁有人及 受控法團擁有人	無	202,422	3,819,204	4,021,626	1.04%	
			(附註2)	(附註3)			
呂兆泉 (「呂先生」)	實益擁有人	無	無	185,600	185,600	0.05%	
				(附註3)			
余寶珠女士 (「余女士」)	實益擁有人	825,525	無	無	825,525	0.21%	

附註：

- 以於最後實際可行日期已發行麗新製衣股份總數(386,604,822股麗新製衣股份)計算概約百分比。
- 周先生(現時亦為麗新製衣之副主席兼執行董事)因其於The Orchid Growers Association Limited之100%持股權益而被視為擁有由該公司擁有之202,422股麗新製衣股份之權益。
- 授予林孝賢先生(現時亦為麗新製衣之執行董事)、周先生及呂先生各自之購股權詳情如下：

董事姓名	授出日期	購股權 包含之相關 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)
林孝賢先生	18/01/2013	3,752,422	18/01/2013 - 17/01/2023	6.05	
	19/06/2017	3,819,204	19/06/2017 - 18/06/2027	15.00	
周先生	19/06/2017	3,819,204	19/06/2017 - 18/06/2027	15.00	
呂先生	18/01/2013	185,600	18/01/2013 - 17/01/2023	6.05	

## (c) 麗新發展

## 於麗新發展股份及相關股份(「麗新發展股份」)之好倉

董事姓名	身份	麗新發展股份數目		麗新發展	總數	估已發行
		個人權益	公司權益	購股權		麗新發展
						股份總數
						概約百分比
(附註1)						
林孝賢先生	實益擁有人	無	無	4,173,081 (附註3)	4,173,081	0.69%
周先生	實益擁有人及 受控法團擁有人	無	400,000 (附註2)	3,773,081 (附註3)	4,173,081	0.69%
呂先生	實益擁有人	無	無	104,000 (附註3)	104,000	0.02%
余女士	實益擁有人	26,919	無	無	26,919	0.01%

附註：

- 以於最後實際可行日期已發行麗新發展股份總數(606,464,125股麗新發展股份)計算概約百分比。
- 周先生(現時亦為麗新發展之副主席兼執行董事)因其於The Orchid Growers Association Limited之100%持股權益而被視為擁有由該公司擁有之400,000股麗新發展股份之權益。
- 授予林孝賢先生(現時亦為麗新發展之執行董事)、周先生及呂先生各自之購股權詳情如下：

董事姓名	授出日期	購股權		每股 麗新發展 股份行使價 (港元)
		包含之相關 麗新發展 股份數目	購股權期間	
林孝賢先生	18/01/2013	4,173,081	18/01/2013 – 17/01/2023	16.10
周先生	05/06/2012	3,773,081	05/06/2012 – 04/06/2022	5.35
呂先生	18/01/2013	104,000	18/01/2013 – 17/01/2023	16.10



除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有好倉或淡倉之任何權益，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，根據證券守則作出知會或以其他方式為董事所知悉。

除下文所披露(及上文披露的各自權益)外，於最後實際可行日期，概無董事或建議委任董事(為一間公司的董事或僱員)於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分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉：

1. 周先生(執行董事)亦為麗豐、麗新發展及麗新製衣各自的執行董事；
2. 林孝賢先生(執行董事)亦為麗豐、麗新發展及麗新製衣各自的執行董事；
3. 葉采得先生(「葉先生」，執行董事)亦為麗新製衣的行政總裁；及
4. 余女士(非執行董事)亦為麗豐及麗新發展各自的非執行董事以及麗新製衣的執行董事。

### 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，概無本集團任何成員公司牽涉任何尚未了結或面臨之重大訴訟、仲裁或索償。

### 5. 競爭權益

於最後實際可行日期，根據上市規則，以下董事(統稱「有權益董事」)被視為與本集團之業務直接或間接存在或很可能存在競爭之業務中擁有權益：

本公司四位執行董事(即呂先生、周先生、林孝賢先生及葉先生)以及非執行董事余女士於在香港及/或中國內地從事媒體及娛樂及/或物業發展及投資業務及/或開發經營及投資於文化、休閒娛樂及相關設施之公司/實體中擁有股權及/或其他權益及/或擔任董事職務。

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受信責任，且一直及將繼續以本公司及股東整體之最佳利益行事。因此，本集團能獨立於該等公司／實體之業務並按公平基準經營自身業務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或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(倘彼等各自被視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

於最後實際可行日期，

- (a) 概無董事於本公司或本集團任何成員公司自二零一八年七月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃或本公司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) 概無董事於本集團任何成員公司所訂立之任何合約或安排中擁有於該日仍然存續且對本集團業務屬重要之重大權益。

## 7. 重大合約

緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團訂立了下列重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) Nice Sound Limited (「**Nice Sound**」，本公司之間接全資附屬公司) (作為賣方)、Alibaba Investment Limited (作為買方) 及 Pony Media Holdings Inc. 就按代價14,902,230美元向Alibaba Investment Limited出售Nice Sound於Pony Media Holdings Inc之全部股權(即1,480,994股Pony Media Holdings Inc之C系列優先股)所訂立日期為二零一七年三月二十一日之股份購買協議；

- (b) 珠海橫琴麗新文創天地有限公司(「**珠海橫琴**」，一間由本公司及麗豐分別擁有20%及80%之公司)與環島旅運有限公司(「**環島旅運**」)為發展跨境巴士服務所訂立日期為二零一七年六月一日之合作協議，據此，珠海橫琴應按每月租金每平方米人民幣67元將位於創新方項目第一期之一間建築面積約119.37平方米之商舖租賃予環島旅運作為客戶服務中心，連同六個巴士停車位以便其提供上述跨境巴士服務，而環島旅運應提供合作協議所載跨境巴士服務及其他旅遊服務；
- (c) 福運世紀有限公司(「**福運世紀**」，麗豐之全資附屬公司)(作為被許可方)與皇家馬德里(作為許可方)就發展及營運一所足球娛樂體驗中心(「**皇家馬德里足球娛樂體驗中心**」)所訂立日期為二零一七年六月三十日之特許協議。該足球娛樂體驗中心計劃將於創新方項目第二期內推行，須待麗豐成功取得創新方項目第二期土地後方可開始發展。根據該協議，皇家馬德里應授權福運世紀使用其特許知識產權，以作為是次合作之收入(主要是以依照皇家馬德里足球娛樂體驗中心之若干收入按年收取專利費，可根據特許協議之條款予以調整)；
- (d) 卓動、哈羅國際(中國)管理服務有限公司(「**哈羅國際(中國)**」)及禮德控股有限公司(「**禮德控股**」)就於創新方項目第二期內設立禮德學校－橫琴(「**該學校**」)所訂立日期為二零一七年十一月二十二日之合作協議(可予補充)。該學校須待(其中包括)麗豐成功取得創新方項目第二期土地後方可開始發展。根據該協議，卓動應收購有關土地使用權並開發有關土地以設立該學校(「**開發**」)，而哈羅國際(中國)及禮德控股應以該學校總收益7%及／或哈羅國際(中國)及禮德控股根據合作協議可能支付之有關其他金額按年分期支付卓動就開發產生之總成本及開支；
- (e) Marvel Day Ventures Limited(本公司之間接非全資附屬公司)、Cosmic Dragon Limited(麗新發展之間接非全資附屬公司)與Love Grubers Limited(「**Love Grubers**」，由Marvel Day Ventures Limited及Cosmic Dragon Limited各自實益擁有50%)所訂立日期為二零一七年十二月六日之股東協議，據此，各方同意促使Love Grubers註冊成立全資附屬公司Grubers Telford Limited以在位於香港九龍九龍灣偉業街33號德福花園二樓(部份)及三樓之MCL德福戲院物業內經營一間餐廳，Marvel Day Ventures Limited及Cosmic Dragon Limited應就Love Grubers之業務或營運而言可能所需之一切營運或投資資金或資本按各自於Love Grubers之持股比例出資(包括初步股本資金數額為2美元及股東貸款8,000,000港元)；

- (f) 本公司(作為賣方)及Zhai Madalina-Elena女士(作為買方)就按代價800,000港元買賣Biu Kei Investments Limited(本公司之全資附屬公司,擁有一間於中國從事化妝品業務之中國附屬公司)全部已發行股份所訂立日期為二零一七年十二月十三日之買賣協議;
- (g) 豐德麗影藝控股(中國)有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與浙江新幕影院經營管理有限公司就透過一間各自持有50%權益之合營公司於中國一線、二線及三線城市開發戲院所訂立日期為二零一七年十二月十四日之合作協議;
- (h) 麗豐、Lai Fung Bonds (2018) Limited (「**Lai Fung Bonds**」,麗豐之全資附屬公司)、麗新發展與聯席牽頭經辦人(即星展銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、華僑銀行有限公司及UBS AG(香港分行))就發行及分銷將由Lai Fung Bonds發行本金金額為350,000,000美元將於二零二三年到期且息率為5.65%之有擔保票據所訂立日期為二零一八年一月十日之認購協議;
- (i) 本公司(作為貸方)與寰亞傳媒集團有限公司(「**寰亞傳媒**」,一間於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之獲豁免有限公司,其已發行股份在聯交所GEM上市及買賣(股份代號:8075),為本公司的67.56%附屬公司)(作為借方)就本公司向寰亞傳媒所提供之金額為100,000,000港元之定期貸款融資所訂立日期為二零一八年六月二十九日之貸款協議(可予補充);
- (j) Nice Sound與Stampede Entertainment, Inc. (「**Stampede**」)就Nice Sound按代價1,999,998.80美元認購333,161股Stampede的A-2系列優先股所訂立日期為二零一八年六月二十九日之優先股購買協議;
- (k) 本公司(作為借方)與希耀有限公司(麗新發展之全資附屬公司)(作為貸方)就希耀有限公司向本公司授出之本金金額最高為700,000,000港元之定期貸款融資於二零一八年七月二十七日訂立之貸款協議(可予補充);
- (l) 本公司(作為買方)與Lai's Holdings Limited(作為賣方)於二零一八年十一月二十八日訂立之股份買賣協議,據此,本公司以總代價37,500,000港元購買5,000股寰亞洲立集團有限公司(「**寰亞洲立**」)股份(佔寰亞洲立全部已發行股份10%);
- (m) 土地使用權出讓合同;

- (n) 富威基業有限公司(「富威基業」，麗豐之全資附屬公司)(作為被許可方)與杜卡迪(作為許可方)就發展及營運一所以電單車為主題的體驗中心(「體驗中心」)所訂立日期為二零一八年十二月二十七日之特許協議。該體驗中心計劃將於創新方項目第二期內推行。根據該協議，杜卡迪應授權富威基業使用其特許知識產權，以作為是次合作之收入(主要是以依照體驗中心之若干收入按年收取專利費，可根據特許協議之條款予以調整)；
- (o) 業佳控股有限公司(「業佳」，一間由麗豐及本公司分別擁有80%及20%之公司)、中國信達(香港)資產管理有限公司(「投資者」，中國信達資產管理股份有限公司之間接全資附屬公司，而中國信達資產管理股份有限公司為一間於中國註冊成立之股份公司，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))及榮立有限公司(「榮立」，麗豐之間接全資附屬公司)之間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(「GSL投資協議」)，據此：
- (1) 業佳同意按總認購價9美元認購九股榮立新股份；
  - (2) 投資者同意按約人民幣7,000,000元之美元等額向業佳收購三股榮立股份；
  - (3) 投資者同意按總認購價約人民幣50,000,000元之美元等額認購27股榮立新股份；及
  - (4) 業佳同意按總認購價63美元認購63股榮立新股份；
- (p) 業佳、投資者及和運有限公司(「和運」，麗豐之間接全資附屬公司)之間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(「HRL投資協議」)，據此：
- (1) 投資者同意按總認購價人民幣186,000,000元之美元等額認購30股和運新股份；及
  - (2) 業佳同意按總認購價人民幣314,000,000元之美元等額認購69股和運新股份；

- (q) 業佳、投資者、榮立、本公司及麗豐之間於GSL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；
- (r) 業佳、投資者、和運、本公司及麗豐之間於HRL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；及
- (s) 變更合同。

## 8. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之總辦事處及主要營業地點為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。
- (b) 本公司之公司秘書為黃麗春女士，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。
- (c) 本公司於百慕達之股份過戶登記處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM08, Bermuda。
- (d) 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓。
- (e) 本通函之中、英文本如有歧義，一概以英文本為準。

## 9. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起計14日之下列任何平日(星期六、星期日及公眾假期除外)辦公時間內(即上午九時三十分至下午十二時三十分及下午二時三十分至下午五時三十分)，在香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓可供查閱，惟倘(i)當日懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號；或(ii)發出黑色暴雨警告信號則除外：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄三「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本公司截至二零一六年七月三十一日、二零一七年七月三十一日及二零一八年七月三十一日止年度之年報；及
- (d) 本通函。