



**eSun Holdings Limited**

**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)

# 中期報告

截至二零一九年一月三十一日止六個月

## 公司資料

### 註冊成立地點

百慕達

### 董事會

#### 執行董事

呂兆泉 (行政總裁)  
周福安  
林孝賢  
葉采得

#### 非執行董事

余寶珠

#### 獨立非執行董事

劉志強 (主席)  
羅國貴  
吳麗文  
葉天養

#### 審核委員會

吳麗文 (主席)  
劉志強  
葉天養

#### 薪酬委員會

劉志強 (主席)  
周福安  
呂兆泉  
吳麗文  
葉天養

#### 授權代表

周福安  
呂兆泉

#### 公司秘書

黃麗春

#### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

#### 主要辦事處

香港九龍  
長沙灣道六百八十號  
麗新商業中心十一樓

電話： (852) 2741 0391  
傳真： (852) 2785 2775

#### 百慕達股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08  
Bermuda

#### 香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東一百八十三號  
合和中心二十二樓

#### 獨立核數師

安永會計師事務所  
執業會計師

#### 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
東亞銀行有限公司  
中信銀行股份有限公司  
星展銀行有限公司香港分行  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
華僑銀行  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
大華銀行有限公司

#### 上市資料

##### 股份

本公司之已發行股份於香港聯合交易所有限公司  
主板上市及買賣

##### 股份代號／買賣單位

571／2,000股

##### 網址

www.esun.com

#### 投資者關係

電話： (852) 2853 6116  
傳真： (852) 2853 6651  
電郵： ir@esun.com

## 業績

豐德麗控股有限公司(「本公司」)之董事會(分別為「董事會」及「董事」)謹提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同去年同期比較數字如下：

### 簡明綜合收益表

截至二零一九年一月三十一日止六個月

	附註	截至一月三十一日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
營業額	3	1,260,206	1,184,881
銷售成本		(693,082)	(737,370)
毛利		567,124	447,511
其他收益	3	55,566	113,050
銷售及市場推廣費用		(40,657)	(106,649)
行政費用		(297,045)	(352,494)
其他經營費用淨額		(214,059)	(189,810)
投資物業之公平值增值／(減少)		(312,139)	349,748
經營業務溢利／(虧損)	4	(241,210)	261,356
融資成本	5	(95,504)	(115,065)
分佔合營公司之溢利及虧損		(22,344)	80,409
分佔聯營公司之溢利及虧損		565	632
除稅前溢利／(虧損)		(358,493)	227,332
所得稅開支	6	(58,402)	(175,936)
期內溢利／(虧損)		(416,895)	51,396
應佔：			
本公司擁有人		(254,863)	(14,295)
非控制性權益		(162,032)	65,691
		(416,895)	51,396
本公司擁有人應佔每股虧損	7		
基本		(0.171 港元)	(0.010 港元)
攤薄		(0.171 港元)	(0.010 港元)

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一九年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
期內溢利／(虧損)	<b>(416,895)</b>	51,396
扣除稅項後之其他全面收益／(虧損)		
於其後可能重新分類至收益表之項目：		
折算海外業務之匯兌調整	<b>352,358</b>	1,189,741
分佔合營公司之其他全面收益	<b>10,329</b>	100,545
分佔聯營公司之其他全面收益／(虧損)	<b>(7)</b>	23
註銷及出售附屬公司後之匯兌儲備撥回	<b>(10,621)</b>	(880)
一項可供出售投資之公平值變動	—	30,680
現金流量對沖：		
期內產生之對沖工具公平值變動之有效部份	—	159,924
計入簡明綜合收益表之匯兌虧損之重新分類調整	—	(134,959)
	—	24,965
於其後將不會重新分類至收益表之項目：		
按公平值計入其他全面收益之股本投資之公平值變動	<b>2,574</b>	—
期內扣除稅項後之其他全面收益	<b>354,633</b>	1,345,074
期內總全面收益／(虧損)	<b>(62,262)</b>	1,396,470
應佔：		
本公司擁有人	<b>(68,314)</b>	697,856
非控制性權益	<b>6,052</b>	698,614
	<b>(62,262)</b>	1,396,470

# 簡明綜合財務狀況表

二零一九年一月三十一日

附註	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	<b>4,458,824</b>	3,790,965
發展中物業	<b>591,007</b>	410,157
投資物業	<b>19,881,929</b>	18,601,100
電影版權	<b>9,475</b>	11,205
電影產品	<b>100,376</b>	80,217
音樂版權	<b>8,170</b>	9,657
商譽	<b>82,440</b>	82,440
其他無形資產	<b>276</b>	586
於合營公司之投資	<b>298,321</b>	1,868,316
於聯營公司之投資	<b>9,988</b>	16,278
可供出售投資	<b>—</b>	114,361
按公平值計入其他全面收益之股本投資	<b>215,800</b>	—
按金、預付款項及其他應收賬項	<b>124,574</b>	120,116
遞延稅項資產	<b>13,686</b>	4,189
衍生金融工具	<b>—</b>	2,531
<b>總非流動資產</b>	<b>25,794,866</b>	25,112,118
<b>流動資產</b>		
發展中物業	<b>1,628,937</b>	1,722,872
落成待售物業	<b>1,134,595</b>	852,588
拍攝中電影	<b>493,075</b>	469,585
存貨	<b>18,955</b>	21,874
應收賬項	<b>195,475</b>	181,599
按金、預付款項及其他應收賬項	<b>833,587</b>	441,526
預付稅項	<b>38,584</b>	37,856
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	<b>1,165,216</b>	1,073,762
現金及現金等值項目	<b>3,104,509</b>	2,136,039
<b>總流動資產</b>	<b>8,612,933</b>	6,937,701
<b>流動負債</b>		
應付賬項及應計費用	<b>2,499,296</b>	1,961,568
已收按金、遞延收入及合約負債	<b>1,019,598</b>	658,487
應付稅項	<b>104,793</b>	123,973
計息銀行貸款	<b>536,558</b>	348,489
來自一合營公司貸款	<b>277,648</b>	218,542
其他貸款	<b>41,525</b>	—
<b>總流動負債</b>	<b>4,479,418</b>	3,311,059
<b>流動資產淨值</b>	<b>4,133,515</b>	3,626,642
<b>總資產減流動負債</b>	<b>29,928,381</b>	28,738,760

## 簡明綜合財務狀況表(續)

二零一九年一月三十一日

	附註	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
<b>總資產減流動負債</b>		<b>29,928,381</b>	28,738,760
<b>非流動負債</b>			
已收長期按金	11	<b>137,684</b>	142,880
計息銀行貸款		<b>4,998,999</b>	3,572,464
其他貸款		<b>261,617</b>	257,841
有擔保票據		<b>2,724,223</b>	2,725,518
來自一合營公司貸款		—	426,156
來自一關連公司貸款	13	—	650,000
來自一同系附屬公司貸款	13	<b>850,000</b>	—
衍生金融工具		<b>2,982</b>	—
遞延稅項負債		<b>3,337,957</b>	3,318,953
<b>總非流動負債</b>		<b>12,313,462</b>	11,093,812
<b>資產淨值</b>		<b>17,614,919</b>	17,644,948
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本		<b>745,927</b>	745,927
儲備		<b>8,515,237</b>	8,513,538
		<b>9,261,164</b>	9,259,465
<b>非控制性權益</b>		<b>8,353,755</b>	8,385,483
<b>總權益</b>		<b>17,614,919</b>	17,644,948

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一九年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔												
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	繳入 盈餘 千港元	購股權 儲備 千港元	投資重估		匯兌 儲備 千港元	其他 儲備 千港元	法定 儲備 千港元	保留 溢利 千港元	總數 千港元	非控制性 權益 千港元	總權益 千港元
					儲備/ 公平值儲備 千港元	千港元							
於二零一八年七月三十一日，如前呈報	745,927	4,257,351	891,289	15,054	2,499	(677,122)	540,566	137,840	3,346,061	9,259,465	8,385,483	17,644,948	
首次應用香港財務報告準則第9號(附註2)	—	—	—	—	63,060	—	—	—	35,805	98,865	—	98,865	
於二零一八年八月一日，經調整	745,927	4,257,351	891,289	15,054	65,559	(677,122)	540,566	137,840	3,381,866	9,358,330	8,385,483	17,743,813	
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(254,863)	(254,863)	(162,032)	(416,895)	
期內其他全面收益/(虧損)(經扣除稅項)：													
折算海外業務之匯兌調整	—	—	—	—	—	184,178	—	—	—	184,178	168,180	352,358	
分佔合營公司之其他全面收益	—	—	—	—	—	5,176	—	—	—	5,176	5,153	10,329	
分佔聯營公司之其他全面虧損	—	—	—	—	—	(4)	—	—	—	(4)	(3)	(7)	
註銷一間附屬公司後之匯兌儲備撥回	—	—	—	—	—	(5,375)	—	—	—	(5,375)	(5,246)	(10,621)	
按公平值計入其他全面收益之 股本投資之公平值變動	—	—	—	—	2,574	—	—	—	—	2,574	—	2,574	
期內總全面收益/(虧損)	—	—	—	—	2,574	183,975	—	—	(254,863)	(68,314)	6,052	(62,262)	
收購一間附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	(28,852)	—	—	(28,852)	(8,648)	(37,500)	
一間附屬公司一名非控股股東之注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	858	858	
購股權註銷及失效時儲備撥回	—	—	—	(15,054)	—	—	—	—	15,054	—	—	—	
以權益支付之購股權安排	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,322	2,322	
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	6,975	(6,975)	—	—	—	
註銷一合營公司後變現之儲備	—	—	—	—	—	—	—	(69,114)	69,114	—	—	—	
應付附屬公司非控股股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(32,312)	(32,312)	
於二零一九年一月三十一日 (未經審核)	745,927	4,257,351*	891,289*	—	68,133*	(493,147)*	511,714*	75,701*	3,204,196*	9,261,164	8,353,755	17,614,919	

\* 該等儲備賬包括於簡明綜合財務狀況表之綜合儲備8,515,237,000港元(二零一八年七月三十一日：8,513,538,000港元)。

## 簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一九年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔												非控制性 權益	總權益 千港元
	已發行 股本	股份 溢價賬	繳入 盈餘	購股權 儲備	投資重估 儲備	對沖 儲備	匯兌 儲備	其他 儲備	法定 儲備	保留 溢利	總數			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零一七年八月一日(經審核)	745,927	4,257,351	891,289	15,293	17,176	5,373	(561,572)	574,951	115,261	3,057,151	9,118,200	8,104,670	17,222,870	
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,295)	(14,295)	65,691	51,396	
期內其他全面收益/(虧損) (經扣除稅項)：														
折算海外業務之匯兌調整	-	-	-	-	-	-	618,814	-	-	-	618,814	570,927	1,189,741	
分佔合營公司之其他全面收益	-	-	-	-	-	-	50,849	-	-	-	50,849	49,696	100,545	
分佔聯營公司之其他全面收益	-	-	-	-	-	-	12	-	-	-	12	11	23	
出售附屬公司後之匯兌儲備撥回	-	-	-	-	-	-	(880)	-	-	-	(880)	-	(880)	
一項可供出售投資之公平值變動	-	-	-	-	30,680	-	-	-	-	-	30,680	-	30,680	
現金流量對沖之收益淨額	-	-	-	-	-	12,676	-	-	-	-	12,676	12,289	24,965	
期內總全面收益/(虧損)	-	-	-	-	30,680	12,676	668,795	-	-	(14,295)	697,856	698,614	1,396,470	
一間附屬公司一名非控股股東 之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,362	2,362	
一間附屬公司發行股份 代替現金股息	-	-	-	-	-	-	-	(29,262)	-	-	(29,262)	43,395	14,133	
一間附屬公司於行使購股權時 發行股份	-	-	-	-	-	-	-	(6,406)	-	-	(6,406)	8,914	2,508	
於購股權失效時儲備撥回	-	-	-	(477)	-	-	-	-	-	563	86	(86)	-	
以權益支付之購股權安排	-	-	-	238	-	-	-	-	-	-	238	2,441	2,679	
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	11,818	(11,818)	-	-	-	
分佔合營公司法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	12,467	(12,467)	-	-	-	
已付附屬公司非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,087)	(32,087)	
於二零一八年一月三十一日 (未經審核)	745,927	4,257,351	891,289	15,054	47,856	18,049	107,223	539,283	139,546	3,019,134	9,780,712	8,828,223	18,608,935	



## 簡明綜合現金流量表

截至二零一九年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
<b>經營活動產生／(所用)之現金流量淨額</b>	<b>(372,496)</b>	89,638
<b>投資活動之現金流量</b>		
添置投資物業	(903,166)	(291,975)
購買物業、廠房及設備項目	(708,719)	(287,055)
墊付合營公司款項	(1,300)	(2,830)
合營公司還款	818	1,273
已收一合營公司之股息	1,540,176	—
出售附屬公司	—	(3,395)
出售一聯營公司之所得款項	23,800	—
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘之減少	(91,454)	(435,874)
其他投資現金流量	14,246	(22,864)
<b>投資活動所用之現金流量淨額</b>	<b>(125,599)</b>	(1,042,720)
<b>融資活動之現金流量</b>		
新增銀行貸款(經扣除直接成本)	3,563,058	663,745
償還銀行貸款	(2,013,999)	(356,057)
來自一合營公司之貸款	462,834	—
償還一合營公司之貸款	(825,225)	—
來自一同系附屬公司貸款	200,000	—
其他貸款增加	41,560	—
認沽期權負債增加	280,532	—
收購一間附屬公司之額外權益	(37,500)	—
發行有擔保票據之所得款項(經扣除發行開支)	—	2,712,758
一間附屬公司發行股份之所得款項	—	2,508
已付利息及銀行融資費用	(246,982)	(179,671)
已付一同系附屬公司之利息	(18,433)	—
一間附屬公司一名非控股股東之注資	858	2,362
已付附屬公司非控股股東之股息	—	(17,954)
<b>融資活動產生之現金流量淨額</b>	<b>1,406,703</b>	2,827,691
<b>現金及現金等值項目之增加淨額</b>	<b>908,608</b>	1,874,609
期初之現金及現金等值項目	2,136,039	2,733,435
匯率變動之影響淨額	59,862	95,319
<b>期末之現金及現金等值項目</b>	<b>3,104,509</b>	4,703,363
<b>現金及現金等值項目之結餘分析</b>		
無抵押及無限制現金及銀行結餘	2,376,756	1,850,675
無抵押及無限制定期存款	727,753	2,852,688
載列於簡明綜合財務狀況表及簡明綜合現金流量表之現金及現金等值項目	3,104,509	4,703,363

# 簡明綜合中期財務報表附註

二零一九年一月三十一日

## 1. 編製基準

本集團截至二零一九年一月三十一日止六個月之簡明綜合中期財務報表(「財務報表」)並未經本公司獨立核數師審核，但已由本公司審核委員會審閱。

未經審核財務報表乃按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

於二零一八年八月八日，麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)，於香港註冊成立，其股份於聯交所主板上市及買賣)成為本公司之最終控股公司。

## 2. 主要會計政策

編製回顧期間之未經審核財務報表所採納之主要會計政策及編製基準，與本集團截至二零一八年七月三十一日止年度經審核綜合財務報表所採用者相同。

此外，本集團就本期間之未經審核財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，亦包括香港會計準則及詮釋)：

香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號修訂本	香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第4號保險合同一併應用
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約收益
香港財務報告準則第15號修訂本	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約收益
香港會計準則第40號修訂本	投資物業轉讓
香港(國際財務報告詮釋委員會)	外幣交易及預付代價
— 詮釋第22號	
二零一四年至二零一六年週期	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號修訂本
之年度改進	

除香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號外，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團之財務表現或財務狀況造成重大影響。

### 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，整合金融工具會計處理之所有三個方面：分類及計量、減值及對沖會計處理。本集團已確認對二零一八年八月一日權益之適用期初結餘作出之過渡調整。因此，並無重列比較資料，並繼續根據香港會計準則第39號呈報。

與採納香港財務報告準則第9號有關分類及計量以及減值要求之影響概述如下：

#### 分類及計量

根據香港財務報告準則第9號，本集團於首次計量金融資產時按其公平值(倘並非按公平值計入損益之金融資產)加上交易成本計量。

根據香港財務報告準則第9號，金融資產其後按攤銷成本、按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)或按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量。分類基於兩個準則：本集團管理資產之業務模式；以及工具之合約現金流量是否為就未償還之本金而「僅支付本金及利息」(「僅支付本金及利息準則」)。

## 2. 主要會計政策(續)

### 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

#### 分類及計量(續)

金融資產之新分類及計量如下：

- 按攤銷成本列賬之債務工具指以持有金融資產以收取符合僅支付本金及利息準則之合約現金流量為目的之業務模式內所持有之金融資產。
- 按公平值計入其他全面收益之股本工具於終止確認時之收益或虧損不會結轉至損益。此類別僅包括本集團作策略性投資及擬於可見將來持有之股本工具，以及本集團已於首次確認或過渡時不可撤回地選擇按此分類之股本工具。
- 按公平值計入損益之金融資產包括衍生金融工具、持作買賣之股本工具及本集團於首次確認或過渡時並無不可撤回地選擇分類為按公平值計入其他全面收益之所有其他股本工具。此類別亦包括其現金流量特徵不符合僅支付本金及利息準則或並非以收取合約現金流量或同時收取合約現金流量及出售該等金融資產為目的之業務模式內所持有之債務工具。

本集團之業務模式評估於首次應用日期(即二零一八年八月一日)進行。債務工具之合約現金流量是否僅包括本金及利息之評估乃根據於首次確認資產時之事實及情況進行。

本集團金融負債之會計處理與香港會計準則第39號規定大致相同。

上述有關分類及計量之變動主要影響本集團有關可供出售金融資產之分類及計量。

下表概述於二零一八年八月一日(即首次應用香港財務報告準則第9號之日期)對金融資產分類及計量之變動之影響：

	可供出售 投資 千港元	按公平值 計入其他 全面收益 之股本投資 千港元	投資重估 儲備/ 公平值 儲備 千港元	保留 溢利 千港元
於二零一八年七月三十一日，如前呈報	114,361	—	2,499	3,346,061
自可供出售投資重新分類至按公平值 計入其他全面收益之股本投資	(114,361)	114,361	(35,805)	35,805
先前根據香港會計準則第39號按成本 計量之按公平值計入其他全面收益 之股本投資之重新計量	—	98,865	98,865	—
於二零一八年八月一日，經調整	—	213,226	65,559	3,381,866

附註：

本集團選擇將其先前分類為可供出售投資之所有股本投資之公平值變動於其他全面收益中呈列。該等投資並非持作買賣用途，且預期將不會在可見將來出售。於首次應用香港財務報告準則第9號當日，賬面值114,361,000港元已由可供出售投資重新分類至按公平值計入其他全面收益之股本投資。於二零一八年八月一日，根據香港財務報告準則第9號，先前於可供出售投資確認且現已分類為按公平值計入其他全面收益之股本投資之減值虧損35,805,000港元已由保留溢利轉撥至公平值儲備。此外，賬面值與公平值之差額98,865,000港元已調整至公平值儲備。

## 2. 主要會計政策(續)

### 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

#### 金融資產減值

採納香港財務報告準則第9號透過以前瞻性預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)法取代香港會計準則第39號之已產生虧損法，從根本上改變本集團對金融資產減值虧損之會計處理。

香港財務報告準則第9號規定本集團記錄並非按公平值計入損益持有之所有債務工具之預期信貸虧損撥備。

預期信貸虧損乃基於根據合約到期收取的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量的差額計量。差額其後按資產原定實際利率的近似值貼現。

採納香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損規定並無對簡明綜合財務報表造成重大財務影響。

#### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約收益

香港財務報告準則第15號及其修訂取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋，除少數例外情況外，其應用於所有來自客戶合約之收益。香港財務報告準則第15號訂立一個全新五步模式，以將來自客戶合約之收益入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉移貨品或服務而有權換取之代價金額確認。

該準則要求實體作出判斷，並計及將該模式各步驟應用於其客戶合約時之所有相關事實及情況。該準則亦註明因取得合約導致之成本上漲及與履行合約直接相關之成本之會計處理。

本集團採用經修訂追溯採納方法採納香港財務報告準則第15號。根據該方法，可對首次應用日期之所有合約或僅對當日尚未完成之合約應用該準則。本集團已選擇對二零一八年八月一日尚未完成之合約應用該準則。

首次應用香港財務報告準則第15號之累計影響已確認為對二零一八年八月一日保留溢利期初結餘之調整。因此，並無重列比較資料，並繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋呈報。

#### 合約負債之呈列

合約負債是指本集團已收客戶代價(或應收客戶代價)而應向客戶轉讓貨品或服務之義務。倘客戶於本集團向客戶轉讓貨品或服務前支付代價，則合約負債於付款或付款到期(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團根據合約履約時確認為收益。

於二零一八年八月一日之預收客戶代價584,588,000港元(先前計入已收按金及遞延收入)現時確認為合約負債(計入已收按金、遞延收入及合約負債)，以反映香港財務報告準則第15號之術語。

### 3. 營業額、其他收益及分類資料

本集團之營業額及其他收益之分析如下：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
營業額	1,260,206	1,184,881
其他收益	55,566	113,050
營業額及其他收益總額	1,315,772	1,297,931
<b>來自客戶合約之營業額及其他收益</b>		
物業銷售	145,668	129,883
酒店式服務公寓營運	80,040	84,526
樓宇管理營運	54,321	56,118
娛樂活動收入	77,354	126,605
電影產品及電影版權之發行佣金收入及版權費收入	238,212	197,363
唱片銷售、版權收入及音樂出版及版權之發行佣金收入	42,808	31,098
票房收入、小賣部收入及戲院相關收入	214,277	189,509
藝人管理費收入	9,768	21,814
廣告收入	2,045	1,794
遊戲產品銷售	103,132	57,573
商品銷售	5,788	52,759
	973,413	949,042
<b>來自其他來源之營業額及其他收益</b>		
投資物業之租金收入	286,793	291,957
銀行利息收入	12,706	11,487
政府補助金	513	3,092
其他	42,347	42,353
	342,359	348,889
	1,315,772	1,297,931
<b>確認來自客戶合約之營業額及其他收益之時間</b>		
於一個時間點	811,357	782,533
隨時間	162,056	166,509
	973,413	949,042

### 3. 營業額、其他收益及分類資料(續)

分類收益／業績：

	截至一月三十一日止六個月(未經審核)													
	物業發展		物業投資		媒體及娛樂		電影製作及發行		戲院營運		公司及其他		綜合	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分類收益：														
向外界客戶銷售	145,668	129,883	421,154	376,483	233,062	237,090	240,257	199,157	214,277	189,509	5,788	52,759	1,260,206	1,184,881
分類間銷售	—	—	4,264	3,044	28	—	7,161	7,693	845	1,008	1,207	1,524	13,505	13,269
其他收益	194	1,387	22,420	63,679	1,844	4,425	327	404	12,790	15,590	739	11,412	38,314	96,897
總計	145,862	131,270	447,838	443,206	234,934	241,515	247,745	207,254	227,912	206,107	7,734	65,695	1,312,025	1,295,047
分類間銷售撇銷													(13,505)	(13,269)
總收益													1,298,520	1,281,778
分類業績	46,634	21,720	(146,524)	550,791	26,295	25,315	(36,610)	(181,304)	(45,557)	(36,635)	(97,187)	(134,684)	(252,949)	245,203
未分配利息及其他收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	17,252	16,153
貨幣掉期之公平值虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,513)	—
經營業務溢利／(虧損)													(241,210)	261,356
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(95,504)	(115,065)
分佔合營公司之溢利及虧損	(20,116)	81,703	—	—	(766)	2,914	(744)	(4,208)	—	—	(718)	—	(22,344)	80,409
分佔聯營公司之溢利及虧損	—	—	23	(101)	(34)	(30)	113	(1)	463	764	—	—	565	632
除稅前溢利／(虧損)													(358,493)	227,332
所得稅開支													(58,402)	(175,936)
期內溢利／(虧損)													(416,895)	51,396

其他分類資料：

	截至一月三十一日止六個月(未經審核)													
	物業發展		物業投資		媒體及娛樂		電影製作及發行		戲院營運		公司及其他		綜合	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
投資物業之公平值增值／(減少)	—	—	(312,139)	349,748	—	—	—	—	—	—	—	—	(312,139)	349,748

### 3. 營業額、其他收益及分類資料(續)

分類資產／負債：

	物業發展		物業投資		媒體及娛樂		電影製作及發行		戲院營運		公司及其他		綜合	
	二零一九年 一月三十一日 (未經審核)	二零一八年 七月三十一日 (經審核)	二零一九年 一月三十一日 (未經審核)	二零一八年 七月三十一日 (經審核)	二零一九年 一月三十一日 (未經審核)	二零一八年 七月三十一日 (經審核)	二零一九年 一月三十一日 (未經審核)	二零一八年 七月三十一日 (經審核)	二零一九年 一月三十一日 (未經審核)	二零一八年 七月三十一日 (經審核)	二零一九年 一月三十一日 (未經審核)	二零一八年 七月三十一日 (經審核)	二零一九年 一月三十一日 (未經審核)	二零一八年 七月三十一日 (經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類資產	3,406,669	3,020,564	24,163,391	22,003,818	346,525	357,234	985,452	1,057,613	689,797	657,680	3,917,899	2,689,192	33,509,733	29,786,101
於合營公司之投資	280,465	1,851,267	—	—	13,230	13,788	2,666	421	—	—	1,960	2,840	298,321	1,868,316
於聯營公司之投資	—	—	6,018	5,932	—	—	3,970	3,706	—	6,640	—	—	9,988	16,278
未分配資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	589,757	379,124
總資產													34,407,799	32,049,819
分類負債	786,645	685,496	1,690,474	1,133,855	119,282	136,122	432,751	443,455	180,099	206,362	167,035	157,645	3,376,286	2,762,935
未分配負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	13,416,594	11,641,936
總負債													16,792,880	14,404,871

### 4. 經營業務溢利／(虧損)

本集團經營業務溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
折舊 <sup>^</sup>	90,063	87,000
撇減已落成待售物業至可變現淨值撥回*	—	(692)
按成本值之在建中投資物業之減值*	—	38,002
電影版權之攤銷 <sup>#</sup>	1,730	1,676
電影產品之攤銷 <sup>#</sup>	197,283	261,529
音樂版權之攤銷 <sup>#</sup>	1,487	2,124
其他無形資產之攤銷 <sup>#</sup>	310	6,405
墊款及其他應收賬項減值*	3,350	29
應收合營公司款項減值*	311	1,463
出售附屬公司之收益*	—	(2,487)
出售一聯營公司之收益*	(19,705)	—
物業交換之收益*	—	(41,379)
貨幣掉期之公平值虧損*	5,513	—
匯兌差額淨額*	(13,503)	(4,215)

\* 該等項目計入未經審核簡明綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

# 該等項目計入未經審核簡明綜合收益表之「銷售成本」內。

<sup>^</sup> 折舊費用77,858,000港元(截至二零一八年一月三十一日止六個月：73,690,000港元)已計入未經審核簡明綜合收益表之「其他經營費用淨額」內，其中46,979,000港元(截至二零一八年一月三十一日止六個月：48,654,000港元)為酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修及30,879,000港元(截至二零一八年一月三十一日止六個月：25,036,000港元)則與戲院營運有關。

## 5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
以下各項之利息：		
銀行貸款	<b>153,835</b>	81,966
其他貸款	<b>2,895</b>	2,847
合固可換股票據	—	5,712
特別授權之可換股票據	—	3,092
定息優先票據	—	71,415
有擔保票據	<b>74,126</b>	5,237
來自一合營公司貸款	<b>7,112</b>	15,272
來自一同系附屬公司貸款	<b>19,019</b>	—
攤銷：		
銀行貸款	<b>15,993</b>	12,384
定息優先票據	—	4,333
有擔保票據	<b>2,206</b>	152
銀行融資費用及直接成本	<b>4,919</b>	6,759
其他融資成本	<b>996</b>	289
	<b>281,101</b>	209,458
減：撥充發展中物業之成本	<b>(60,559)</b>	(36,655)
撥充在建投資物業之成本	<b>(71,249)</b>	(38,421)
撥充在建工程之成本	<b>(53,789)</b>	(19,317)
	<b>(185,597)</b>	(94,393)
融資成本總額	<b>95,504</b>	115,065



## 6. 所得稅開支

香港利得稅乃按截至二零一九年一月三十一日及二零一八年一月三十一日止期間之估計應課稅溢利按稅率16.5%撥備。其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在司法權區之現行稅率及根據其現行法例、詮釋及慣例而計算。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
本期間		
— 香港		
期內支出	1,748	690
過往期間超額撥備	(52)	(935)
	1,696	(245)
— 中國內地		
企業所得稅		
期內支出	42,854	36,121
過往期間超額撥備	(3)	(1,128)
土地增值稅		
期內支出	54,468	18,554
	97,319	53,547
— 其他地區		
期內支出	—	135
	99,015	53,437
遞延稅項	(40,613)	122,499
期內稅項總支出	58,402	175,936

## 7. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司擁有人應佔期內虧損及期內已發行普通股加權平均數1,491,854,598股(二零一八年一月三十一日止六個月：1,491,854,598股)計算。

每股攤薄虧損金額乃根據期內本公司擁有人應佔期內虧損計算，並經根據其每股盈利之攤薄調整應佔麗豐控股有限公司(「麗豐」，連同其附屬公司統稱「麗豐集團」)溢利所產生之普通股潛在攤薄效應調整。計算採用之普通股加權平均數乃按計算每股基本虧損所採用之期內已發行普通股數目。

行使本公司之購股權對截至二零一九年一月三十一日及二零一八年一月三十一日止期間所呈列之每股基本虧損金額具有反攤薄影響。

行使麗豐之購股權對截至二零一九年一月三十一日止期間所呈列之每股基本虧損金額具有反攤薄影響。

轉換寰亞傳媒集團有限公司發行之尚未轉換可換股票據對截至二零一八年一月三十一日止期間所呈列之每股基本虧損金額具有反攤薄影響。

## 7. 本公司擁有人應佔每股虧損(續)

每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
<b>虧損</b>		
本公司擁有人應佔虧損，用於計算每股基本虧損	<b>(254,863)</b>	(14,295)
按一間附屬公司之每股攤薄盈利調整其分佔溢利 所產生之潛在攤薄普通股之影響*	—	(676)
就每股攤薄虧損而言的虧損	<b>(254,863)</b>	(14,971)

\* 截至二零一八年一月三十一日止期間之結餘為假設所有攤薄未行使麗豐購股權於期初獲行使以認購麗豐之普通股，本集團於麗豐盈利中權益比例下跌之結餘為676,000港元。

## 8. 中期股息

董事不建議派付截至二零一九年一月三十一日止六個月之中期股息(截至二零一八年一月三十一日止六個月：無)。

## 9. 應收賬項

本集團(除麗豐集團外)對其客戶之貿易條款大部份以信貸形式訂立。發票一般於發出後三十至九十天內應付，惟若干具良好記錄客戶除外，其條款乃延至一百二十天。各客戶均有各自之最高信貸限額。本集團謀求對其未償還應收賬項維持嚴謹控制，並以信貸監管政策減低信貸風險。高層管理人員亦經常檢討過期結餘。由於本集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易，故無需收取抵押品。信貸集中風險乃按照客戶／對手方、地區及行業領域進行管理。由於本集團應收貿易賬項之客戶基礎廣泛分佈於不同領域及行業，故本集團內並無重大信貸集中風險。本集團之應收貿易賬項乃免息。

麗豐集團根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同的信貸政策。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及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款預付租務按金。酒店式服務公寓收費主要由客戶以現金支付，惟對於在麗豐集團開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議收取。鑒於上文所述及由於麗豐集團之應收貿易賬項涉及眾多不同客戶，故並無重大信貸集中風險。麗豐集團之應收貿易賬項乃免息。

## 9. 應收賬項(續)

於二零一九年一月三十一日及二零一八年七月三十一日，根據付款到期日編製之應收貿易賬項減去虧損撥備之賬齡分析如下：

	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬項：		
未逾期及未減值	<b>128,136</b>	127,702
逾期一天至九十天	<b>50,623</b>	37,974
逾期九十天以上	<b>16,716</b>	15,923
總計	<b>195,475</b>	181,599

## 10. 應付賬項及應計費用

於二零一九年一月三十一日及二零一八年七月三十一日，根據收取所購買貨品及服務當日/到期付款日編製之應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	附註	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬項：			
少於三十天		<b>242,549</b>	197,917
三十一天至六十天		<b>6,005</b>	53,817
六十一天至九十天		<b>4,425</b>	3,767
九十天以上		<b>8,329</b>	6,416
其他應付賬項及應計費用		<b>261,308</b>	261,917
認沽期權負債	12	<b>1,957,696</b>	1,699,651
		<b>280,292</b>	—
總計		<b>2,499,296</b>	1,961,568

## 11. 已收按金、遞延收入及合約負債

已收按金、遞延收入及合約負債之分析如下：

	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 八月一日 (未經審核) (經調整) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
已收按金及遞延收入	<b>477,200</b>	216,779	801,367
合約負債	<b>680,082</b>	584,588	—
分類為流動之金額	<b>1,157,282</b> <b>(1,019,598)</b>	801,367 (658,487)	801,367 (658,487)
非流動部份	<b>137,684</b>	142,880	142,880

## 12. 認沽期權負債

於二零一八年十二月三十一日，業佳控股有限公司（「業佳」，一間由麗豐及本公司分別間接擁有80%及20%權益之公司）與獨立第三方中國信達（香港）資產管理有限公司（「信達」）訂立兩份投資協議（「該等協議」）。根據該等協議，信達同意透過認購股份及／或出售股份形式投資於業佳兩間全資附屬公司，即和運有限公司（「和運」）及榮立有限公司（「榮立」），總代價（「代價」）約為35,752,000美元（「該交易」）。該交易於二零一九年一月二十五日（「完成日期」）完成，並被視作業佳向信達出售於和運及榮立之30%權益。

於完成日期，業佳及信達進一步簽訂兩份股東協議，根據協議所載之購回條款，於六年投資期間內發生若干觸發事件後，業佳有履約責任向信達按相等於代價之總金額分別購回和運及榮立30%股權。因此，於報告期末，金融負債約35,752,000美元（相等於約280,292,000港元）記錄為未經審核簡明綜合財務狀況表之「應付賬項及應計費用」項下之認沽期權負債。

有關該交易之進一步詳情載於麗豐、麗新發展有限公司（「麗新發展」）、麗新製衣及本公司日期為二零一九年一月二日之聯合公佈。

## 13. 來自一同系附屬公司／一關連公司貸款

結餘為來自希耀有限公司（「希耀」）（麗新發展之全資附屬公司）之貸款。結餘為無抵押，按三個月香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加年利率3.3厘計息及須於二零二零年償還。

麗新發展於二零一八年七月三十一日為本公司之主要股東，並自二零一八年八月八日起成為本公司之中間控股公司。因此，來自希耀之貸款分別於二零一九年一月三十一日及二零一八年七月三十一日呈列為來自一同系附屬公司貸款及來自一關連人士貸款。

## 14. 購股權計劃

本公司

本公司於二零一五年十二月十一日採納一項新購股權計劃（「二零一五年購股權計劃」），並終止之前於二零零五年十二月二十三日採納之購股權計劃（「二零零五年購股權計劃」）。於終止前授出之購股權仍然有效並根據二零零五年購股權計劃之條款可予行使。

下表披露本集團董事、僱員及其他合資格參與者所持本公司購股權之變動：

	購股權涉及之相關股份數目
於二零一八年八月一日尚未行使	32,850,665
期內註銷	(13,145,696)
期內失效	(19,704,969)
於二零一九年一月三十一日尚未行使	—

於二零一八年八月八日，Transtrend Holdings Limited（麗新發展之全資附屬公司）就接納要約交回有關購股權後，根據二零零五年購股權計劃授出涉及合共12,745,696股本公司相關股份之購股權及根據二零一五年購股權計劃授出涉及400,000股本公司相關股份之購股權已被註銷，以註銷本公司所有購股權。根據二零零五年購股權計劃之條款，在二零一八年八月二十二日Transtrend Holdings Limited就本公司股份提出之要約截止後，涉及合共19,704,969股本公司相關股份之購股權已告失效。

## 14. 購股權計劃 (續)

### 麗豐

麗豐於二零一二年十二月十八日採納一項新購股權計劃，並終止之前於二零零三年八月二十一日採納之購股權計劃(於二零一八年八月八日經修訂)。於終止前授出之購股權仍然有效並根據先前購股權計劃之條款可予行使。

下表披露麗豐董事、僱員及其他合資格參與者所持麗豐購股權之變動：

	麗豐購股權涉及之相關麗豐股份數目
於二零一八年八月一日尚未行使	10,234,117
期內授出	580,000
於二零一九年一月三十一日尚未行使	10,814,117

期內授出之麗豐購股權之行使價為每股麗豐股份10.18港元。麗豐股份於緊接二零一九年一月二十二日(即授出日期)前之收市價為每股麗豐股份10.12港元。

麗豐於期內授出之購股權之公平值約為2,322,000港元(截至二零一八年一月三十一日止六個月：2,441,000港元)，其中已於截至二零一九年一月三十一日止六個月確認撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本前後之購股權開支分別約為2,322,000港元(截至二零一八年一月三十一日止六個月：2,441,000港元)及743,000港元(截至二零一八年一月三十一日止六個月：806,000港元)。

麗豐於期內授出以權益支付之購股權之公平值，乃於授出日期以二項式期權定價模式估計，並計及授出購股權之條款及條件。下表載列該模式所用輸入值：

授出日期	二零一九年 一月二十二日	二零一八年 一月十九日
股息率(%)	2.0202	1.5129
預期波幅(%)	46.8070	47.6430
過往波幅(%)	46.8070	47.6430
無風險利率(%)	2.0202	2.0181
購股權年期(年)	10	10
授出日期之股份收市價(每股麗豐股份港元)	10.18	13.52
失效率(%)	2.5329	2.7848

預期波幅反映過往波幅顯示未來趨勢之假設，不一定是實際結果。購股權之價值受多項假設影響，亦受二項式期權定價模式之限制。因此，有關價值可能屬主觀，並會隨著任何假設之改變而變動。

## 15. 承擔

於報告期末，本集團之資本承擔如下：

	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備：		
工程、開發及動遷成本	1,647,138	2,060,785
收購物業、廠房及設備之項目	10,565	4,581
	1,657,703	2,065,366

## 16. 金融工具之公平值等級

按公平值計量之資產及負債：

	賬面值		公平值	
	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
<b>金融資產</b>				
可供出售投資	—	66,380	—	66,380
按公平值計入其他全面收益之股本投資	<b>215,800</b>	—	<b>215,800</b>	—
衍生金融工具	—	2,531	—	2,531
	<b>215,800</b>	68,911	<b>215,800</b>	68,911
<b>金融負債</b>				
衍生金融工具	<b>2,982</b>	—	<b>2,982</b>	—

已披露公平值之負債：

	賬面值		公平值	
	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
<b>金融負債</b>				
有擔保票據	<b>2,724,223</b>	2,725,518	<b>2,548,380</b>	2,580,772

本集團管理層每年委任外聘估值師負責對本集團衍生金融工具進行外部估值(「金融工具估值師」)。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水準。本集團管理層就為中期及年度財務報告而進行之估值每年與金融工具估值師討論兩次估值假設及估值結果。

金融資產及負債之公平值按自願交易方(強迫或清盤出售除外)當前交易中該工具之可交易金額入賬。估計公平值時採用下列方法及假設：

- (i) 按公平值計入其他全面收益之股本投資及可供出售投資之公平值基於基金經理之報價；
- (ii) 衍生金融工具(即貨幣掉期(「貨幣掉期」))乃以與遠期定價及掉期模式類似之估值方法及現時價值計算而計量。該等模式加入多項市場可觀察輸入值，包括對手方之信貸質素、外匯即期匯率及利率曲線。衍生金融工具之賬面值與其公平值相同；及
- (iii) 有擔保票據之公平值乃按照所報市場價格釐定。

## 16. 金融工具之公平值等級(續)

估值金融工具時採用之重大不可觀察輸入值概述如下：

於二零一九年一月三十一日	估值方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值之價值	附註
衍生金融工具	採用掉期之 折現現金流量法	預期違約風險 — 對手方	2,200,000 港元至 16,550,000 港元	1
		預期違約風險 — 麗豐	8,010,000 港元至 30,500,000 港元	2
		信用利差 — 對手方	17.86 基點至 129.19 基點	3
		信用利差 — 麗豐	363.82 基點至 600.46 基點	4
		違約損失率 — 對手方不履約風險	80%	5
		違約損失率 — 麗豐信貸風險	60%	6

於二零一八年七月三十一日	估值方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值之價值	附註
衍生金融工具	採用掉期之 折現現金流量法	預期違約風險 — 對手方	4,910,000 港元至 20,000,000 港元	1
		預期違約風險 — 麗豐	8,570,000 港元至 33,950,000 港元	2
		信用利差 — 對手方	17.36 基點至 129.32 基點	3
		信用利差 — 麗豐	423.62 基點至 703.18 基點	4
		違約損失率 — 對手方不履約風險	80%	5
		違約損失率 — 麗豐信貸風險	60%	6

附註：

1. 預期違約風險 — 對手方越高，貨幣掉期之公平值越低
2. 預期違約風險 — 麗豐越高，貨幣掉期之公平值越高
3. 信用利差 — 對手方越高，貨幣掉期之公平值越低
4. 信用利差 — 麗豐越高，貨幣掉期之公平值越高
5. 違約損失率 — 對手方越高，貨幣掉期之公平值越低
6. 違約損失率 — 麗豐越高，貨幣掉期之公平值越高

除上述金融資產及負債外，於二零一九年一月三十一日及二零一八年七月三十一日，本集團按攤銷成本入賬之金融工具之賬面值與其公平值並無重大差異。

## 16. 金融工具之公平值等級(續)

下表列示本集團金融工具之公平值計量等級：

按公平值計量之資產及負債：

於二零一九年一月三十一日	使用以下各項進行公平值計量			總計 (未經審核) 千港元
	活躍市場 之報價 (級別一) (未經審核) 千港元	重大可觀察 輸入值 (級別二) (未經審核) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (級別三) (未經審核) 千港元	
<b>金融資產</b>				
按公平值計入其他全面收益之股本投資	—	215,800	—	215,800
<b>金融負債</b>				
衍生金融工具	—	—	2,982	2,982

於二零一八年七月三十一日	使用以下各項進行公平值計量			總計 (經審核) 千港元
	活躍市場 之報價 (級別一) (經審核) 千港元	重大可觀察 輸入值 (級別二) (經審核) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (級別三) (經審核) 千港元	
<b>金融資產</b>				
可供出售投資	—	66,380	—	66,380
衍生金融工具	—	—	2,531	2,531

截至二零一九年一月三十一日止期間及截至二零一八年七月三十一日止年度內，級別一至級別二之間並無公平值計量之轉移，且金融資產及金融負債均無轉入或轉出級別三。

已披露公平值之負債：

已披露公平值之本集團金融負債包括有擔保票據，其公平值乃按照所報市場價格釐定，並於二零一九年一月三十一日及二零一八年七月三十一日分類為級別一。



## 17. 關連人士交易

除於本財務報表其他部份所詳述之交易及結餘外，本集團於回顧期內與關連人士進行下列重大交易：

### (a) 關連人士交易

	附註	截至一月三十一日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
麗新製衣及其附屬公司，不包括本集團：			
已付或應付租金支出及樓宇管理費	(i)	8,046	6,646
已收或應收租金收入及管理費收入	(ii)	33	33
按成本基準應佔自該等公司所分配之企業薪金		29,681	29,044
按成本基準應佔自該等公司所分配之行政費用		5,053	3,622
按成本基準應佔該等公司獲分配之企業薪金		4,859	4,564
按成本基準應佔該等公司獲分配之行政費用		2,147	1,428
已付利息開支	(iii)	19,019	—
合營公司：			
製作服務費	(iv)	1,200	1,730
利息收入	(v)	342	358
利息開支	(vi)	7,112	15,272
已付或應付一間關連公司之管理及其他服務費	(vii)	5,015	5,140

附註：

- (i) 租金支出及樓宇管理費乃參考市場收費後收取。
- (ii) 租金收入及管理費收入之條款乃按本集團與關連公司訂立之協議釐定。
- (iii) 來自一同系附屬公司貸款之利息開支按三個月香港銀行同業拆息加年利率3.3厘收取，有關詳情載於財政報表附註13。
- (iv) 製作服務費按各訂約方互相協定之基準收取。
- (v) 利息收入乃根據與各訂約方訂立之合約條款收取。
- (vi) 本集團之合營公司為廣州麗運房地產開發有限公司及麗運有限公司。計息貸款及免息貸款之條款乃按本集團與該等合營公司訂立之協議釐定。期內，該等合營公司按固定年利率3.045%至4.20%（截至二零一八年一月三十一日止六個月：年利率3.045%至4.20%）就墊付之計息貸款向本集團收取利息開支。
- (vii) 管理及其他服務費乃根據本集團與凱德置地有限公司（麗豐之一名主要股東）之一間附屬公司訂立之協議收取。

## 17. 關連人士交易(續)

### (b) 本集團主要管理人員之薪酬

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	<b>21,510</b>	21,322
離職後福利	<b>52</b>	52
支付予主要管理人員之總薪酬	<b>21,562</b>	21,374

## 18. 比較數字

載列於未經審核簡明綜合收益表之若干比較數字已作重新分類，以與本期間之呈列相一致。董事認為，本次呈列將可更清楚反映本集團之財務表現。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及前景

#### 媒體及娛樂／電影製作及發行／戲院營運

中國內地娛樂市場繼續錄得顯著增長。本集團持續拓展其於中國內地之媒體及娛樂業務，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。處於製作階段的項目包括由周顯揚執導、韓庚主演之動作片《我們永不言棄》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，以迎合中國內地電視台及在線視頻網站對優質節目持續而強勁的需求。由鄭愷及陳喬恩主演之52集愛情連續劇《壯志高飛》現處於後期製作階段，而本集團目前正就開發新項目與多個中國及海外門戶網站及視頻網站進行洽談。
- 現場表演節目 — 於香港及中國內地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《Along with Ekin Live Concert 2019 鄭伊健演唱會》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。即將舉辦之活動包括鄭秀文及林宥嘉之演唱會。
- 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。本集團授予騰訊音樂娛樂(深圳)有限公司及華納唱片有關我們音樂產品之獨家發行權繼續為本集團貢獻穩定之收入。
- 藝人管理 — 正積極於大中華地區發掘新藝人及進一步與亞洲藝人合作，以打造強大的藝人團隊。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 — 於二零一八年十一月收購寰亞洲立集團有限公司(「寰亞洲立」)額外10%之權益，有助更有效地對寰亞洲立實施本公司之營運策略，推動本集團於香港及中國內地之電影銷售及發行以及戲院業務之進一步發展。MCL長沙灣戲院於二零一九年一月全新開幕，為香港西九龍區之首間MCL戲院。該戲院採用工業風的設計，設有4間影院，提供逾400個大劇場座位，為觀眾提供舒適無阻的視野，戲院內的所有影院均設有4K放影系統、杜比7.1環繞立體聲音響系統及Bowers & Wilkins Hi-Fi級喇叭，為觀眾帶來無與倫比的戲院觀賞體驗。本集團對香港及中國內地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。

## 業務回顧及前景(續)

### 媒體及娛樂／電影製作及發行／戲院營運(續)

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。

### 中國內地物業市場

於回顧期間內，在幾近常態的不明朗因素籠罩下，全球經濟繼續在動盪不安的局勢中向前邁進。儘管經濟前景未見穩定，尤其是英國脫歐期限延長及中美貿易糾紛反覆不定，資本市場依然抱持審慎樂觀態度，並展現相當的穩健性，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。

儘管表面上市場環境波動，中國政府繼續砥礪前行，採取積極的財政政策及穩健的貨幣政策，雙管齊下，實現了穩定的經濟增長。北京最近一輪的會議展現政府維持經濟穩定的決心，於本中期報告刊發時，所公佈之國內生產總值增長為6%至6.5%。與美國之貿易糾紛對中國經濟若干行業造成影響，例如出口業。鑒於全球經濟表現下滑，加上與美國之貿易糾紛，中國經濟仍有部份薄弱環節。然而，我們相信，這或會成為內需發揮作用之機遇。我們認為，作為主要經濟支柱之一，房地產行業將可受惠於更利好的政策，這在政府對多個中國城市放寬對物業項目建設及銷售之控制已得到印證。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，而支持性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。

本公司之非全資附屬公司麗豐控股有限公司(「麗豐」，連同其附屬公司，統稱「麗豐集團」)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(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，麗豐集團之租賃組合預期將由約3,300,000平方呎增加至約9,700,000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建築工程預期將於二零二二年第二季度竣工，並將為麗豐集團之租賃組合增添總建築面積(「建築面積」)約693,600平方呎(不包括停車位)。有關重新發展計劃包括一幢辦公樓、商場及地下停車位。廣州海珠廣場之建築工程預期於二零一九年第二季度開始動工，並預期將於二零二三年上半年竣工，提供總租賃建築面積約580,500平方呎。

橫琴創新方項目(「創新方」)第一期之建築工程預期將於二零一九年上半年竣工，並於二零一九年下半年分期開幕。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，信達已於本公司兩間附屬公司投資30%股權，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可在創新方項目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。

## 業務回顧及前景(續)

### 中國內地物業市場(續)

於二零一八年十二月，麗豐集團成功透過掛牌出售程序投得由珠海市國土資源局(「**珠海國土局**」)要約出售之土地之土地使用權。該土地鄰近創新方項目第一期，總地盤面積約為143,800平方米，地積比率最高為2倍，並已指定用作開發創新方項目第二期。除已取得皇家馬德里足球會(「**皇家馬德里足球會**」)、哈羅國際(中國)管理服務有限公司及禮德控股有限公司作為創新方第二期之主要合作夥伴外，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，內容有關於創新方第二期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(「**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。與中國政府落實總體發展方案後，將會編製發展計劃之詳情。麗豐集團正與中國政府落實創新方第二期之總體發展方案。

中山棕櫚彩虹花園之餘下住宅單位、橫琴創新方第一期之文化工作室以及將於截至二零一九年七月三十一日止財政年度竣工之上海五里橋項目之住宅單位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。

### 其他業務最新資料

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有限公司(「**麗新發展**」)全資附屬公司Transtrend Holdings Limited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**」)，以收購麗新發展及其附屬公司尚未擁有之本公司全部已發行股份。在豐德麗要約於二零一八年八月二十二日終止後，本公司已成為麗新發展之附屬公司，而本集團之財務業績將於麗新發展之財務業績內綜合入賬。本公司其後已於二零一九年二月恢復公眾持股量，於本中期報告日期，本公司為麗新發展擁有74.62%權益之附屬公司。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。於本中期報告日期，麗豐為本公司擁有50.55%權益之附屬公司。

麗豐於二零一九年三月八日簽立補充契據，旨在協助麗新集團以更務實而靈活之方式作出投資決定，惟將須待麗豐、本公司、麗新發展及麗新製衣國際有限公司各自之獨立股東批准後，方可作實，有關股東大會已定於二零一九年四月三十日舉行。

於二零一九年一月三十一日，本集團之綜合現金狀況為4,269,700,000港元(撇除麗豐集團及寰亞傳媒集團有限公司(「**寰亞傳媒**」)，為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317,300,000港元)(二零一八年七月三十一日：3,209,800,000港元(撇除麗豐集團及寰亞傳媒集團則為341,900,000港元))，於二零一九年一月三十一日之負債淨值與權益比率則合理，約為58.5%(二零一八年七月三十一日：53.9%)，令本集團充滿信心，更積極審視商機。撇除麗豐集團及寰亞傳媒集團之淨負債，負債比率約為7.1%。本集團將繼續採取審慎靈活之方法管理其財務狀況。

### 中期業績概覽

截至二零一九年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額1,260,200,000港元，較去年同期之1,184,900,000港元增加6.4%。毛利增加約26.7%至567,100,000港元(二零一八年：447,500,000港元)。

## 中期業績概覽(續)

截至二零一九年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔淨虧損約為254,900,000港元(二零一八年：淨虧損14,300,000港元)。本公司擁有人應佔每股淨虧損為0.171港元(二零一八年：每股淨虧損0.010港元)。本公司擁有人應佔淨虧損大幅增加，主要由於回顧期間內本集團投資物業公平值之淨額減少所致。

撇除物業重估之影響，截至二零一九年一月三十一日止六個月之本公司擁有人應佔淨虧損約為136,500,000港元(二零一八年：淨虧損165,700,000港元)。本公司擁有人應佔每股淨虧損(不包括物業重估之影響)為每股0.091港元(二零一八年：每股淨虧損0.111港元)。

本公司擁有人應佔虧損	截至一月三十一日止六個月	
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
已呈報	<b>(254.9)</b>	(14.3)
就投資物業作出之調整		
物業重估	<b>157.8</b>	(202.0)
投資物業之遞延稅項	<b>(39.5)</b>	50.5
非控制性權益應佔重估變動減遞延稅項	<b>0.1</b>	0.1
除稅後淨虧損，不包括投資物業重估	<b>(136.5)</b>	(165.7)

於二零一九年一月三十一日，本公司擁有人應佔權益為9,261,200,000港元(二零一八年七月三十一日：9,259,500,000港元)。於二零一九年一月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值為每股6.208港元(二零一八年七月三十一日：每股6.207港元)。

## 媒體及娛樂

截至二零一九年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額233,100,000港元(二零一八年：237,100,000港元)，而分類業績由去年同期之25,300,000港元輕微增加至26,300,000港元。

## 現場表演節目

本集團繼續高度活躍於現場娛樂表演。於回顧期間內，本集團已舉辦及投資46場(二零一八年：62場)表演，由本地、亞洲及國際知名藝人(包括劉德華、鄭秀文、王菀之、林俊傑、五月天及EXO)演出。

## 音樂製作、發行及出版

截至二零一九年一月三十一日止六個月，本集團發行共36張(二零一八年：23張)專輯，包括鄭秀文、草蜢、蔡一傑及梁釗峰之唱片。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。

## 中期業績概覽(續)

### 電影及電視節目製作及發行

截至二零一九年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額240,300,000港元(二零一八年：199,200,000港元)，而分類業績為虧損36,600,000港元(二零一八年：虧損181,300,000港元)。

於回顧期間內，本集團共有2部(二零一八年：3部)電影上映，包括《武林怪獸》及《海上浮城》。本集團亦發行了22部(二零一八年：24部)電影及290部(二零一八年：228部)錄像，其中具知名度的包括《電影多啦A夢：大雄之金銀島》、《小心幫忙》、《綠簿旅友》、《大黃蜂》、《復仇者聯盟3：無限之戰》、《超人特工隊2》、《侏羅紀世界：迷失國度》及《蟻俠2：黃蜂女現身》。

### 戲院營運

截至二零一九年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額214,300,000港元(二零一八年：189,500,000港元)。於本中期報告日期，本集團於香港營運十家戲院，而於中國內地則營運三家戲院。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。MCL長沙灣戲院於二零一九年一月全新開幕，為於西九龍區之首間MCL戲院。該戲院採用工業風的設計，設有4間影院，提供逾400個大劇場座位，為觀眾提供舒適無阻的視野，戲院內的所有影院均設有4K放影系統、杜比7.1環繞立體聲音響系統及Bowers & Wilkins Hi-Fi級喇叭，為觀眾帶來無與倫比的戲院觀賞體驗。

各現有戲院之影院及座位數目詳情如下：

戲院	本集團 應佔之權益 (%)	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
小計		<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	95	8	1,196
MCL 新都城戲院(附註2)	95	6	694
MCL 德福戲院(包括MX4D影院)	95	6	789
STAR Cinema	95	6	622
康怡戲院(包括MX4D影院)	95	5	706
MCL 長沙灣戲院	95	4	418
MCL 海怡戲院	95	3	555
MCL 逸峯戲院	95	3	285
皇室戲院	95	3	246
小計		<b>51</b>	<b>7,213</b>
總計		<b>73</b>	<b>10,164</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，一影院之租賃空間已歸還予業主。

## 中期業績概覽(續)

### 物業組合組成

本集團於中國內地之所有主要物業均透過麗豐集團持有，惟橫琴創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有80%及20%權益除外。於二零一九年一月三十一日，應佔概約建築面積(千平方呎)及停車位數目：

	商業／零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位數目
<b>本集團應佔之麗豐集團主要物業之建築面積及停車位數目</b> (附註1)						
已落成持作出租物業 (附註2)	831	530	—	—	1,361	404
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓 (附註2)	—	—	302	—	302	—
發展中物業 (附註3)	2,129	783	416	1,035	4,363	2,947
已落成待售物業 (附註4)	17	—	—	307	324	1,073
<b>小計</b>	<b>2,977</b>	<b>1,313</b>	<b>718</b>	<b>1,342</b>	<b>6,350</b>	<b>4,424</b>
<b>本集團(不包括麗豐集團)主要物業之建築面積及停車位數目</b>						
發展中物業 (附註3)	196	118	205	—	519	418
已落成待售物業	—	—	—	39	39	—
<b>小計</b>	<b>196</b>	<b>118</b>	<b>205</b>	<b>39</b>	<b>558</b>	<b>418</b>
<b>總計</b>	<b>3,173</b>	<b>1,431</b>	<b>923</b>	<b>1,381</b>	<b>6,908</b>	<b>4,842</b>

附註：

1. 於二零一九年一月三十一日，麗豐為本公司擁有50.60%權益之附屬公司。
2. 已落成及賺取租金物業
3. 所有在建中物業
4. 已落成待售物業(包括中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場之17,052平方呎現時作自用之商業面積)



## 中期業績概覽(續)

### 物業投資

#### 租金收入

截至二零一九年一月三十一日止六個月，本集團自租賃業務錄得營業額421,200,000港元，當中包括來自租賃物業之收益366,900,000港元及來自樓宇管理營運之收益54,300,000港元。去年同期來自樓宇管理營運之收入約56,100,000港元已計入本集團截至二零一八年一月三十一日止六個月之簡明綜合收益表之「其他收益」內。

本集團主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

	截至一月三十一日止六個月			截至一月三十一日止六個月			期末出租率 (%)
	二零一九年# 百萬港元	二零一八年# 百萬港元	概約變動 (%)	二零一九年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元	概約變動 (%)	
<b>上海</b>							
上海香港廣場	227.5	205.9	10.5	199.7	173.6	15.0	零售：97.8 辦公室：94.6 酒店式服務公寓：76.2
上海五月花生活廣場	32.7	38.8	-15.7	28.7	32.7	-12.2	零售：82.1 酒店：64.8
上海凱欣豪園	10.6	12.4	-14.5	9.3	10.5	-11.4	81.0
<b>廣州</b>							
廣州五月花商業廣場	62.7	53.1	18.1	55.1	44.8	23.0	98.9
廣州富邦廣場	13.1	9.9	32.3	11.5	8.3	38.6	99.9
廣州麗豐中心	62.9	51.9	21.2	55.2	43.8	26.0	零售：100.0 辦公室：100.0*
<b>中山</b>							
中山棕櫚彩虹花園	4.7	4.5	4.4	4.1	3.8	7.9	零售：71.2* 酒店式服務公寓：45.3
<b>其他</b>	7.0	—	不適用	6.1	—	不適用	不適用
<b>總計</b>	<b>421.2</b>	<b>376.5</b>	<b>11.9</b>	<b>369.7</b>	<b>317.5</b>	<b>16.4</b>	

# 截至二零一九年及二零一八年一月三十一日止六個月所採納之匯率分別為0.8780及0.8433。

\* 不包括自用面積

## 中期業績概覽(續)

### 物業投資(續)

#### 租金收入(續)

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零一九年一月三十一日止六個月			截至二零一八年一月三十一日止六個月		
	本集團應佔之權益	營業額 百萬港元	總建築面積# 平方呎	本集團應佔之權益	營業額 百萬港元	總建築面積# 平方呎
<b>上海</b>						
上海香港廣場	50.60%			50.60%		
零售		106.9	468,434		90.4	468,434
辦公室		57.5	362,096		49.6	362,096
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		60.0	355,267		62.0	355,267
停車位		3.1	不適用		3.9	不適用
		<b>227.5</b>	<b>1,185,797</b>		<b>205.9</b>	<b>1,185,797</b>
上海五月花生活廣場	50.60%			50.60%		
零售		13.5	320,314		17.3	320,314
酒店(客房收益及餐飲)		17.3	143,846		19.4	143,846
停車位		1.9	不適用		2.1	不適用
		<b>32.7</b>	<b>464,160</b>		<b>38.8</b>	<b>464,160</b>
上海凱欣豪園	48.07%			48.07%		
零售		8.9	82,062		10.3	82,062
停車位		1.7	不適用		2.1	不適用
		<b>10.6</b>	<b>82,062</b>		<b>12.4</b>	<b>82,062</b>
<b>廣州</b>						
廣州五月花商業廣場	50.60%			50.60%		
零售		54.8	357,424		45.9	357,424
辦公室		6.6	79,431		5.7	79,431
停車位		1.3	不適用		1.5	不適用
		<b>62.7</b>	<b>436,855</b>		<b>53.1</b>	<b>436,855</b>
廣州富邦廣場	50.60%			50.60%		
零售		13.1	171,968		9.9	171,968
廣州麗豐中心	50.60%			50.60%		
零售		8.1	99,054		6.3	99,399
辦公室		52.1	606,495		42.7	606,495
停車位		2.7	不適用		2.9	不適用
		<b>62.9</b>	<b>705,549</b>		<b>51.9</b>	<b>705,894</b>
<b>中山</b>						
中山棕櫚彩虹花園	50.60%			50.60%		
零售*		1.9	147,408		1.4	127,884
酒店式服務公寓(客房收益)		2.8	98,556		3.1	98,556
		<b>4.7</b>	<b>245,964</b>		<b>4.5</b>	<b>226,440</b>
<b>其他</b>		<b>7.0</b>	<b>不適用</b>		<b>不適用</b>	<b>不適用</b>
<b>總計</b>		<b>421.2</b>	<b>3,292,355</b>		<b>376.5</b>	<b>3,273,176</b>

\* 不包括自用面積

# 以100%為基準

## 中期業績概覽(續)

### 物業投資(續)

#### 租金收入(續)

鑒於所有主要物業大致已全數租出，整體租金收入穩定。上海五月花生活廣場之租金收入下跌，乃由於樂天瑪特之租約在二零一八年七月提前終止所致。麗豐集團已與阿里巴巴集團投資之革新超級市場「盒馬鮮生」簽約以承租該舖位之一部份，並正與若干有意租戶磋商以填補空置舖位。

### 主要租賃物業之回顧

#### 上海香港廣場

上海香港廣場是座落於上海市黃浦區淮海中路南北兩側優質地段之雙子式大樓物業。該雙子式大樓之間有行人天橋連接。

該物業之總建築面積約為1,190,000平方呎(不包括350個停車位)。該物業包括辦公樓、商場及酒店式服務公寓大樓，總建築面積分別約為362,100平方呎、468,400平方呎及355,300平方呎。該物業座落於黃陂南路地鐵站上蓋，徒步可前往上海著名地標新天地。商場現為該區域匯聚全球奢侈品牌之最矚目高檔零售點之一。主要租戶包括Apple專門店、Tiffany、Genesis Motor、Coach、Tasaki，以及國際著名奢侈品牌及選擇繁多之不同食肆。

酒店式服務公寓現由雅詩閣集團管理，麗豐集團成功受惠於雅詩閣集團於經營酒店式服務公寓方面之豐富經驗及專業知識以建立高檔品牌形象。

麗豐集團擁有該物業100%權益。

#### 上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海靜安區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之綜合用途項目。該項目位於中山北路地鐵站附近。

麗豐集團擁有零售商場之100%權益，其包括商業區地庫在內之建築面積約為320,300平方呎。該資產定位為社區零售設施。零售商場之主要租戶樂天瑪特之租約已於二零一八年七月提早終止。本集團已與阿里巴巴集團投資之革新超級市場「盒馬鮮生」簽約以承租該舖位之一部份，並正與若干有意租戶磋商以填補空置舖位。

#### 上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。麗豐集團持有零售商場部份之95%權益，其總建築面積約為82,000平方呎(麗豐集團應佔建築面積約為77,900平方呎)。

## 中期業績概覽(續)

### 物業投資(續)

#### 主要租賃物業之回顧(續)

##### 廣州五月花商業廣場

廣州五月花商業廣場為座落於越秀區中山五路廣州地鐵第一號及第二號線之交匯站廣州公園前地鐵站上蓋之優質物業。該幢13層高綜合大樓之總建築面積約為436,900平方呎(不包括136個停車位)。

該大樓包括零售商舖、餐廳、辦公室單位及停車位。該物業幾乎全部租出，租戶包括著名企業、消費品牌及餐廳。

麗豐集團擁有該物業100%權益。

##### 廣州富邦廣場

廣州富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。此乃綜合用途物業，麗豐集團已售出所有住宅及辦公室單位，但留有建築面積約為172,000平方呎之商場部份。零售商場之租戶包括著名餐廳及當地零售品牌。

##### 廣州麗豐中心

廣州麗豐中心是位於廣州越秀區東風東路廣州東風廣場第五期之辦公樓。廣州東風廣場為分數期興建之項目。該幢38層高之辦公樓已於二零一六年六月落成。

於二零一五年一月十五日公佈之與廣州市輕工房地產開發公司之資產交換交易於二零一七年八月完成，麗豐集團於該物業擁有之總建築面積增加至約705,500平方呎(不包括停車位)，而商業面積及辦公樓(不包括自用面積)經已全數租出。

##### 中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場為全資住宅項目中山棕櫚彩虹花園之商業元素。中山棕櫚彩虹花園位於中山西區彩虹規劃區。其總建築面積約為181,100平方呎，於期末之出租率約為71.2%(不包括自用面積)。

### 酒店及酒店式服務公寓

#### 上海雅詩閣淮海路服務公寓

位於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區70多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為357,000平方呎，而麗豐集團應佔約355,300平方呎，擁有308個不同呎數之現代式公寓：開放式單位(640-750平方呎)、一房單位(915-1,180平方呎)、兩房單位(1,720平方呎)、三房單位(2,370平方呎)及於最頂兩層設有兩個豪華複式單位(4,520平方呎)。回顧期間內平均出租率達86.7%，平均房租約為1,183港元。

## 中期業績概覽(續)

### 物業投資(續)

#### 酒店及酒店式服務公寓(續)

##### 上海寰星酒店

上海寰星酒店樓高17層，項目位於靜安區之五月花生活廣場，可步行至上海地鐵站1、3及4號線，連接主要高速公路。239個酒店房間均配備家具，並設有設計時尚的獨立客廳、睡房、配備齊全的廚房及豪華浴室，可供短租或長租，迎合世界各地商務旅客的需要。總建築面積約為143,800平方呎，而麗豐集團應佔之建築面積約為143,800平方呎。回顧期間內平均出租率達73.2%，平均房租約為515港元。

##### 中山寰星度假公寓

中山寰星度假公寓包括位於中山西區翠沙路棕櫚泉生活廣場之兩幢16層高大樓。距離中山渡輪碼頭30分鐘路程，是家庭週末休息度假的理想場所，設施包括：一個室外游泳池、健身房、瑜伽室、閱覽室、品酒俱樂部、遊藝室、網球場等。90個酒店式公寓單位均配備廚房，戶型包括一房及兩房套房，總建築面積約為98,600平方呎。公寓另設有一個有80個座位的餐飲區，適合私人聚會及燒烤等。回顧期間內平均出租率達52.4%，平均房租約為375港元。

### 物業發展

#### 已確認銷售

截至二零一九年一月三十一日止六個月，本集團之物業發展業務自物業銷售而錄得營業額145,700,000港元(二零一八年：129,900,000港元)，較去年同期之銷售收入增加12.2%。已確認總銷售主要由中山棕櫚彩虹花園之住宅單位及上海凱欣豪園之停車位之銷售表現所帶動。

截至二零一九年一月三十一日止六個月，中山棕櫚彩虹花園之住宅單位之平均售價約為每平方呎1,520港元(二零一八年：每平方呎1,131港元)。廣州御金沙住宅單位及零售單位之銷售已經完成，於回顧期間已出售最後一個零售單位並確認有關銷售，平均售價達到每平方呎3,361港元，該金額於簡明綜合收益表內確認為「應佔合營公司溢利及虧損」中之一部份。

## 中期業績概覽(續)

### 物業發展(續)

#### 已確認銷售(續)

截至二零一九年一月三十一日止六個月物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	單位數目	概約		營業額*	
		建築面積 平方呎	平均售價# 港元/平方呎	百萬港元##	人民幣百萬元
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	32	37,653	1,520	54.6	47.9
<b>小計</b>	<b>32</b>	<b>37,653</b>	<b>1,520</b>	<b>54.6</b>	<b>47.9</b>
上海凱欣豪園 停車位	128			83.3	73.1
廣州東風廣場 停車位	3			3.4	3.0
廣州東山京士柏 停車位	1			0.7	0.6
中山棕櫚彩虹花園 停車位	20			3.7	3.3
<b>總計</b>				<b>145.7</b>	<b>127.9</b>
<b>合營公司項目之已確認銷售</b>					
廣州御金沙 零售單位** (按47.5%基準)	1	8,932	3,361	28.3	24.8
<b>小計</b>	<b>1</b>	<b>8,932</b>	<b>3,361</b>	<b>28.3</b>	<b>24.8</b>
停車位** (按47.5%基準)	6			1.9	1.7
<b>總計</b>				<b>30.2</b>	<b>26.5</b>

# 扣除營業稅前及含增值稅

## 截至二零一九年一月三十一日止六個月所採納之匯率為0.8780。

\* 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。截至二零一九年一月三十一日止六個月，該項目按100%基準已確認之銷售(扣除營業稅後及不含增值稅)為59,500,000港元(不包括停車位)，並確認約18,805平方呎之建築面積(不包括停車位)。停車位按100%基準之已確認銷售為4,000,000港元。

## 中期業績概覽(續)

### 物業發展(續)

#### 已簽約之銷售

於二零一九年一月三十一日，本集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售601,900,000港元，包括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文化工作室分別錄得361,100,000港元及233,700,000港元，而銷售上海凱欣豪園、廣州東風廣場、廣州東山京士柏及中山棕櫚彩虹花園之停車位則錄得7,100,000港元。橫琴創新方第一期文化工作室之銷售勢頭強勁，平均售價達到每平方呎4,929港元。扣除貨幣換算造成之影響，於二零一九年一月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位、文化工作室及停車位銷售額為人民幣528,500,000元(二零一八年七月三十一日：人民幣251,000,000元)。

於二零一九年一月三十一日，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		營業額 <sup>#</sup>	
		建築面積 平方呎	平均售價 <sup>#</sup> 港元/平方呎	百萬港元 <sup>##</sup>	人民幣百萬元
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	104	130,127	1,605	208.8	183.3
別墅住宅單位	27	57,261	2,660	152.3	133.7
橫琴創新方第一期					
文化工作室	11	47,420	4,929	233.7	205.2
<b>小計</b>	<b>142</b>	<b>234,808</b>	<b>2,533</b>	<b>594.8</b>	<b>522.2</b>
上海凱欣豪園					
停車位	7			4.8	4.2
廣州東風廣場					
停車位	1			1.1	1.0
廣州東山京士柏					
停車位	1			0.8	0.7
中山棕櫚彩虹花園					
停車位	2			0.4	0.4
<b>小計</b>				<b>7.1</b>	<b>6.3</b>
<b>總計</b>				<b>601.9</b>	<b>528.5</b>

<sup>#</sup> 扣除營業稅前及含增值稅

<sup>##</sup> 截至二零一九年一月三十一日止六個月所採納之匯率為0.8780。

## 中期業績概覽(續)

### 物業發展(續)

#### 主要已落成待售及發展中物業之回顧

##### 上海閘北廣場重新發展項目

上海閘北廣場第一期位於上海靜安區天目西路，鄰近上海火車站，包括辦公室單位、零售商場及停車位。上海閘北廣場第二期位於閘北廣場第一期毗連之空地。於二零一六年九月，麗豐集團完成收購與閘北廣場第一期相連之匯貢大廈6樓至11樓，連同地下車庫20個停車位之使用權。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)。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竣工，而地基工程亦已於二零一七年九月開始動工。此項目預期將於二零二二年第二季度竣工。

##### 上海五里橋項目

於二零一四年七月，麗豐集團成功投得位於上海市黃浦區黃浦江一幅土地之土地使用權，地盤面積約為74,100平方呎。應佔建議發展之建築面積約為77,900平方呎，並擬發展作高檔豪華住宅項目。建築工程已於二零一七年八月開始動工。此項目預期將於二零一九年第二季度竣工。

##### 上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海靜安區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之已落成綜合用途項目，位於中山北路地鐵站附近。截至二零一九年一月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出，賬面值約為105,100,000港元。

##### 上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。截至二零一九年一月三十一日，該發展項目之278個停車位尚未售出，賬面值約為69,000,000港元。

##### 廣州東山京士柏

該項目為高檔住宅發展項目，位於越秀區東華東路。應佔建築面積約為98,300平方呎(不包括57個停車位及配套設施)。於回顧期間內，1個停車位之銷售貢獻營業額700,000港元。於二零一九年一月三十一日，1個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為800,000港元，而13個未出售停車位之總賬面值約為9,900,000港元。

##### 廣州海珠廣場

廣州海珠廣場位於廣州越秀區長堤大馬路珠江沿岸。本集團擁有該項目之全部權益。該擬發展項目之項目總建築面積約為580,500平方呎，並擬發展作出租用途。建築工程預期於二零一九年第二季度開始動工，並預期將於二零二三年上半年竣工。



## 中期業績概覽(續)

### 物業發展(續)

#### 主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

##### 中山棕櫚彩虹花園

該項目位於中山西區彩虹規劃區。整體發展之總規劃建築面積約為6,075,000平方呎。該項目將包括高層住宅大廈、連排別墅、酒店式服務公寓及商業大樓，總面積合共4,466,000平方呎。

於回顧期間內，已確認之高層住宅單位為37,653平方呎，平均售價為每平方呎1,520港元，貢獻銷售營業額54,600,000港元。於二零一九年一月三十一日，高層住宅單位及別墅單位之已簽約但尚未確認之銷售分別為208,800,000港元及152,300,000港元，平均售價則分別達到每平方呎1,605港元及2,660港元。於二零一九年一月三十一日，該發展項目之已落成待售單位為448,800平方呎，賬面值約為376,300,000港元。餘下發展中建築面積約2,099,200平方呎。以下為現時預期餘下各期之發展情況：

階段	說明	概約建築面積* (平方呎)	預計 完成時間
第三期	高層住宅單位(包括商業單位)	523,100	二零二零年第三季度
第四期	高層住宅單位(包括商業單位)	1,576,100	二零二一年第三季度

\* 不包括停車位及配套設施

麗豐集團正密切監察市場環境，並將相應調整發展進度。

##### 橫琴創新方 — 第一期

於二零一三年九月二十五日，本公司及麗豐聯合公佈彼等成功投得橫琴創新方項目第一期的土地之土地使用權，該項目由麗豐及本公司分別擁有80%及20%。創新方第一期總建築面積為4,000,000平方呎(包括停車位及配套設施)。總發展成本估計約為人民幣5,447,000,000元(相當於約6,368,000,000港元)。建築工程預期於二零一九年上半年竣工，並於二零一九年下半年分期開幕。

## 中期業績概覽(續)

### 物業發展(續)

#### 主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

##### 橫琴創新方 — 第一期(續)

按用途劃分之預期建築面積分析載列如下：

用途	建築面積 平方呎
文化主題酒店	596,727
文化工作坊	429,641
文化商業區	523,843
表演廳	160,937
文化景點	293,292
辦公室	542,447
文化工作室(作出售)	244,936
停車位	507,215
配套設施及其他	736,217
<b>總計</b>	<b>4,035,255</b>

於二零一五年三月，凱悅集團獲委聘管理文化主題酒店。於二零一五年十月三十日，本集團與Lionsgate LBE, Inc. 就有關於創新方第一期兩個表演廳之其中一個表演廳開發及經營獅門娛樂天地™訂立特許協議。於二零一六年七月，威秀主題公園(世界知名的主題公園營運商，其景點分佈於澳洲及美國)獲委任為施工階段的顧問，負責監督開業前的籌備工作及獅門娛樂天地™未來至少十年的營運。獅門娛樂天地™預期設有多項景點、零售及餐飲體驗，將以獅門最為著名的全球電影專營權為主題，包括《飢餓遊戲》、《吸血新世紀》、《分歧者》系列、《非常盜》、《埃及神戰》及《逃亡大計》。

於二零一五年十月三十日，麗豐集團亦與國家地理學會所授總特許權之持有人訂立特許協議以開發名為國家地理探險家中心之親子學習體驗中心，其面積預期約為50,200平方呎，兼具18項個別特色體驗，包括機動遊戲、餐飲設施、零售商戶、虛擬現實及／或4D互動體驗、及其他類別之娛樂活動及教育特色體驗。

於二零一七年六月，麗豐集團與冠忠巴士集團有限公司之全資附屬公司環島旅運有限公司訂立合作協議，以發展往來香港與橫琴之跨境巴士服務。位於橫琴的唯一巴士總站將設於創新方內。

於二零一七年一月，麗豐集團與悅興股份有限公司(現稱行健國際股份有限公司，於台灣擁有台北市北投健康管理醫院)訂立一份股東協議，以成立一間合營公司於創新方第一期共同發展一間醫療及美容中心。該醫療保健旅遊勝地預期佔地約80,000平方呎，為旅客提供綜合醫療體檢、美容諮詢及保健服務。

橫琴創新方第一期文化工作室之銷售表現強勁。於二零一九年一月三十一日，文化工作室已簽約但尚未確認之銷售為233,700,000港元，平均售價為每平方呎4,929港元。於二零一九年一月三十一日，該發展項目之已落成待售文化工作室約為197,000平方呎，賬面值約為336,000,000港元。

## 中期業績概覽(續)

### 物業發展(續)

#### 主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

##### 橫琴創新方 — 第二期

於二零一七年六月，麗豐集團與皇家馬德里足球會訂立一份特許協議，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。

於二零一八年十二月，麗豐集團與杜卡迪訂立一份特許協議，內容有關於創新方發展及營運杜卡迪體驗中心。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。

於二零一八年十二月，麗豐集團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。該土地鄰近創新方項目第一期，總地盤面積約為143,800平方米，地積比率最高為2倍，並已指定用作開發創新方項目第二期。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。與中國政府落實總體發展方案後，將會編製發展計劃之詳情。麗豐集團正與中國政府落實創新方第二期之總體發展方案。

## 流動資金、財務資源、資產抵押及負債比率

### 現金及銀行結餘

於二零一九年一月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為4,269,700,000港元(二零一八年七月三十一日：3,209,800,000港元)，其中約34.8%以港元(「港元」)及美元(「美元」)列值，而約65.0%則以人民幣(「人民幣」)列值。於二零一九年一月三十一日，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317,300,000港元(二零一八年七月三十一日：341,900,000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。

## 流動資金、財務資源、資產抵押及負債比率(續)

### 貸款

於二零一九年一月三十一日，本集團之尚未償還綜合貸款總額(扣除集團內之撇銷)為9,690,600,000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)

於二零一九年一月三十一日，若干銀行向本集團授出有擔保的一般銀行信貸。於二零一九年一月三十一日，本集團之尚未償還銀行貸款為122,400,000港元，並已動用信用證及保函信貸4,400,000港元。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650,000,000港元。該貸款屬浮息貸款並以港元計值，須於第二年償還。本集團於二零一九年一月三十一日之未動用信貸為70,600,000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。於二零一九年一月三十一日，本集團就上述無抵押其他貸款錄得應計利息94,000,000港元。應本集團要求，林百欣先生之遺產執行人已確認，由二零一九年一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

於二零一九年一月三十一日，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

於二零一九年一月三十一日，麗豐集團之貸款總額為8,777,500,000港元，包括銀行貸款5,413,200,000港元、有擔保票據2,724,200,000港元、來自本公司一間附屬公司之貸款266,300,000港元、來自一間合營公司之貸款277,600,000港元及其他貸款96,200,000港元。麗豐集團為數8,777,500,000港元貸款之到期情況妥為分散，其中733,400,000港元須於一年內償還、863,500,000港元須於第二年償還、6,082,800,000港元須於第三年至第五年償還及1,097,800,000港元須於第五年後償還。麗豐集團於二零一九年一月三十一日之未動用信貸為3,592,300,000港元。

麗豐集團分別約有31%及62%之貸款為定息及浮息貸款，其餘7%為免息貸款。

除有擔保票據外，麗豐集團為數6,053,300,000港元之其他貸款中50%以人民幣計值、42%以港元計值及8%以美元計值。

麗豐集團之2,724,200,000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。

## 流動資金、財務資源、資產抵押及負債比率(續)

### 貸款(續)

#### 麗豐(續)

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12,078,400,000港元之投資物業、總賬面值約為1,549,500,000港元之發展中物業、總賬面值約為1,246,600,000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1,176,100,000港元之在建工程以及約979,900,000港元之定期存款及銀行結餘。

於二零一九年一月三十一日，本公司擁有人應佔綜合資產淨值達9,261,200,000港元(二零一八年七月三十一日：9,259,500,000港元)。負債比率(即本公司擁有人應佔淨負債(借貸總額9,690,600,000港元減有抵押及受限制銀行結餘及定期存款1,165,200,000港元以及現金及現金等值項目3,104,500,000港元)與資產淨值之比例)約為58.5%。撇除麗豐集團及寰亞傳媒集團之淨負債，負債比率約為7.1%。

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、若干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

自二零一八年七月三十一日起，本集團或然負債概無重大變動。

## 主要物業詳情

### 已落成持作出租物業

物業名稱	地點	本集團 權益	年期	概約應佔建築面積 (平方米)			本集團 應佔停車位 數目
				商業／零售	辦公室	總計 (不包括停車位 及配套設施)	
<b>上海</b>							
上海香港廣場	黃浦區淮海中路282及283號	50.60%	可持有該物業之年期為自一九九二年九月十六日起計50年	237,028	183,221	420,249	177
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	50.60%	可持有該物業作商業用途之年期為自二零零七年二月五日起計40年	162,079	—	162,079	—
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	48.07%	可持有該物業之年期為自一九九六年五月四日起計70年	39,447	—	39,447	—
<b>上海主要已落成持作出租物業小計：</b>				<b>438,554</b>	<b>183,221</b>	<b>621,775</b>	<b>177</b>
<b>廣州</b>							
五月花商業廣場	越秀區中山五路68號	50.60%	可持有該物業作商業及其他用途之年期分別為自一九九七年十月十四日起計40年及50年	180,857	40,192	221,049	69
富邦廣場	荔灣區中山七路	50.60%	可持有該物業作商業及其他用途之年期分別為自二零零六年一月十一日起計40年及50年	87,016	—	87,016	—
麗豐中心	越秀區東風東路787號	50.60%	可持有該物業作商業及其他用途之年期分別為自一九九七年十月二十一日起計40年及50年	50,121	306,886	357,007	158
<b>廣州主要已落成持作出租物業小計：</b>				<b>317,994</b>	<b>347,078</b>	<b>665,072</b>	<b>227</b>
<b>中山</b>							
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	50.60%	可持有該物業作商業／住宅用途之年期至二零七五年三月三十日屆滿	74,588	—	74,588	—
<b>中山主要已落成持作出租物業小計：</b>				<b>74,588</b>	<b>—</b>	<b>74,588</b>	<b>—</b>
<b>主要已落成持作出租物業總計：</b>				<b>831,136</b>	<b>530,299</b>	<b>1,361,435</b>	<b>404</b>

## 主要物業詳情(續)

### 已落成酒店物業及酒店式服務公寓

物業名稱	地點	本集團 權益	年期	客房數目	概約應佔 建築面積 (平方呎)	本集團 應佔停車位 數目
上海						
上海雅詩閣淮海路 服務公寓	黃浦區淮海中路282號	50.60%	可持有該物業之年期為自 一九九二年九月十六日 起計50年	300	179,765	—
上海寰星酒店	靜安區蘇家巷	50.60%	可持有該物業作商業用途 之年期為自二零零七年 二月五日起計50年	239	72,786	—
上海主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				<b>539</b>	<b>252,551</b>	<b>—</b>
中山						
中山寰星度假公寓	西區彩虹規劃區	50.60%	可持有該物業之年期至 二零七三年十月 二十三日屆滿	90	49,869	—
中山主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				<b>90</b>	<b>49,869</b>	<b>—</b>
主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓總計：				<b>629</b>	<b>302,420</b>	<b>—</b>

## 主要物業詳情(續)

### 發展中物業

物業名稱	地點	本集團權益	工程進度	估計完工日期	概約 地盤面積 (平方呎) (附註1)	概約應佔建築面積(平方呎)				總計 (不包括停車位 及配套设施)	本集團 應佔停車位 數目
						商業/ 零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅		
<b>廣州</b>											
海珠廣場	越秀區長堤大馬路	50.60%	發展工程規劃中	二零二三年上半年	90,708	52,521	241,191	—	—	293,712	154
<b>廣州主要發展中物業小計：</b>						<b>52,521</b>	<b>241,191</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>293,712</b>	<b>154</b>
<b>中山</b>											
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	50.60%	現正進行建設工程	第三期：二零二零年第三季度 第四期：二零二一年第三季度	2,547,298 (附註2)	66,535	—	—	995,641	1,062,176	891
<b>中山主要發展中物業小計：</b>						<b>66,535</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>995,641</b>	<b>1,062,176</b>	<b>891</b>
<b>上海</b>											
開北廣場重新發展項目	靜安區天目西路	50.60%	現正進行建設工程	二零二二年第二季度	107,223	47,652	303,310	—	—	350,962	280
五里橋項目	黃浦區五里橋街道104街坊	50.60%	現正進行建設工程	二零一九年第二季度	74,112	—	—	—	39,439	39,439	49
<b>上海主要發展中物業小計：</b>						<b>47,652</b>	<b>303,310</b>	<b>—</b>	<b>39,439</b>	<b>390,401</b>	<b>329</b>
<b>橫琴</b>											
創新方第一期	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	60.48%	現正進行建設工程	二零一九年上半年	1,401,184 (附註2)	591,538	356,799	620,747	—	1,569,084	1,263
創新方第二期	珠海市橫琴新區藝文二道東側、香江路南側、藝文一道西側及智水路北側	50.60%	發展工程規劃中	二零二三年	1,547,523	1,566,089	—	—	—	1,566,089	728
<b>橫琴主要發展中物業小計：</b>						<b>2,157,627</b>	<b>356,799</b>	<b>620,747</b>	<b>—</b>	<b>3,135,173</b>	<b>1,991</b>
<b>主要發展中物業總計：</b>						<b>2,324,335</b>	<b>901,300</b>	<b>620,747</b>	<b>1,035,080</b>	<b>4,881,462</b>	<b>3,365</b>

附註：

- 按項目基準
- 包括已落成作出售／作出租之項目部份



## 主要物業詳情(續)

### 已落成持作待售物業

物業名稱	地點	本集團 權益	概約應佔建築面積(平方米)				本集團 應佔停車位 數目
			商業/ 零售	住宅	辦公室	總計 (不包括停車位 及配套設施)	
<b>中山</b>							
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	50.60%	17,052	227,090	—	244,142	617
中山主要已落成持作待售物業小計：			<b>17,052</b>	<b>227,090</b>	<b>—</b>	<b>244,142</b>	<b>617</b>
<b>橫琴</b>							
創新方第一期	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	60.48%	—	119,410	—	119,410	—
橫琴主要已落成持作待售物業小計：			<b>—</b>	<b>119,410</b>	<b>—</b>	<b>119,410</b>	<b>—</b>
<b>上海</b>							
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	50.60%	—	—	—	—	232
凱欣家園第二期	長寧區匯川路88號	48.07%	—	—	—	—	134
上海主要已落成持作待售物業小計：			<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>366</b>
<b>廣州</b>							
東風廣場第五期	越秀區東風東路787號	50.60%	—	—	—	—	9
御金沙	白雲區橫沙金沙洲	24.04%	—	—	—	—	10
東山京士柏	越秀區東華東路	50.60%	—	—	—	—	7
富邦廣場	荔灣區中山七路	50.60%	—	—	—	—	64
廣州主要已落成持作待售物業小計：			<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>90</b>
主要已落成持作待售物業總計：			<b>17,052</b>	<b>346,500</b>	<b>—</b>	<b>363,552</b>	<b>1,073</b>

## 企業管治及其他資料

### 企業管治

本公司於截至二零一九年一月三十一日止六個月內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(分別為「**聯交所**」及「**上市規則**」)附錄十四內企業管治守則(「**企業管治守則**」)不時所載之所有適用守則條文，惟以下守則條文第A.4.1條及第A.5.1條之偏離除外：

*根據守則條文第A.4.1條，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。*

本公司現任非執行董事(「**非執行董事**」，包括獨立非執行董事(「**獨立非執行董事**」))並無指定任期。然而，本公司全體董事(「**董事**」)均須遵守本公司細則之卸任條文，規定在任董事須自其上次獲本公司股東(「**股東**」)選舉起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可應選連任。再者，任何獲董事會(「**董事會**」)委任為董事(包括非執行董事)的人士，倘為填補臨時空缺，將須在本公司隨後之股東大會上卸任；或倘為董事會之新增成員，則將須在本公司隨後之股東週年大會(「**股東週年大會**」)上卸任，惟均符合資格於會上應選連任。此外，為貫徹企業管治守則之相關守則條文，為填補臨時空缺而獲委任之各董事已／將在彼等獲委任後之首次股東大會上接受股東選舉。基於以上原因，董事會認為上述規定足以達致有關守則條文第A.4.1條之相關目標，故無意就此採取任何矯正措施。

*根據守則條文第A.5.1條，公司應成立由大多數獨立非執行董事組成之提名委員會，並由董事會主席或一名獨立非執行董事擔任主席。*

本公司並無成立提名委員會，惟其職能由全體董事會成員履行。潛在新董事將根據彼等之知識、技能、經驗及專業知識以及本公司於當時之需求而獲招攬，若為獨立非執行董事之候選人則必須符合上市規則第3.13條所載之獨立性標準。識別及甄選合適人選以供董事會考慮及批准之工作已由並將繼續由執行董事(「**執行董事**」)執行。由於上述甄選及提名政策與程序已經制定，而且企業管治守則所載提名委員會之其他職責均一直由全體董事會成員有效履行，故董事會認為現階段並無必要成立提名委員會。根據企業管治守則強制披露要求第L(d)(ii)條，本公司已於二零一九年一月二十二日舉行之董事會會議上批准採納其提名政策，以提高提名程序之透明度。

### 董事會

董事會監督本公司業務及事務之整體管理。董事會之主要職責為確保本公司之存續性，並確保其以於符合股東整體最佳利益之同時，亦顧及其他權益持有人利益之方式管理。

董事會已將本公司之日常業務管理轉授予管理層及執行委員會，並將其工作重點集中於會影響本公司長期目標之事宜及為達成該等目標而制定之計劃、本公司及其附屬公司(「**本集團**」)之整體業務及商業策略以及整體政策及指引。

董事會現由九名成員組成，其中四名為執行董事，一名為非執行董事，其餘四名為獨立非執行董事。董事會現有九名成員當中，有兩名為女性，董事會組成呈現性別、國籍、專業背景及技能多元化的特點。現任董事在以下業務擁有豐富的經驗及技能，包括但不限於物業發展及投資、餐飲、傳媒及娛樂、企業顧問、業務發展及投資銀行、法律、會計及核數服務以及企業融資等。

## 企業管治(續)

### 董事會(續)

董事會每年至少舉行四次會議，會議日期於年初之前確定。倘有需要時，亦會召開額外之董事會會議。董事亦透過傳閱董事附有理據說明文件(如需要)之書面決議案之形式參與考慮並批准本公司之事宜。

全體董事已按月獲提供足夠詳盡之本集團管理資料更新、對本集團表現、狀況、近期發展及前景所作之均衡及可理解之評估，以令彼等瞭解本集團之事務及方便彼等履行其於上市規則相關規定下之職責。

### 主席及行政總裁

於截至二零一九年一月三十一日止六個月及截至本中期報告日期，獨立非執行董事劉志強先生為董事會主席，而執行董事呂兆泉先生則為本公司行政總裁。主席及行政總裁之職務分開能確保主席管理董事會之職責及行政總裁管理公司業務之職責明確區分。主席及行政總裁之職責分工乃清晰確立，並以書面形式載列。

### 董事及指定僱員證券交易

本公司已採納有關董事及指定僱員進行證券交易之守則(「證券守則」)，其條款不遜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所載規定標準。本公司已向全體董事作具體查詢，而彼等亦以書面確認，彼等於截至二零一九年一月三十一日止六個月內已遵守載於證券守則之規定標準。

## 購股權計劃

### (1) 本公司

於二零一五年十二月十一日，本公司採納一項新購股權計劃(「二零一五年購股權計劃」)及終止其於二零零五年十二月二十三日採納之購股權計劃(「二零零五年購股權計劃」)。於二零零五年購股權計劃終止後，概不得根據該計劃進一步授出任何購股權，惟於終止前授出之購股權仍然有效並可予行使。於二零一五年十二月二十三日生效之二零一五年購股權計劃自其採納日期起十年內維持有效。有關二零一五年購股權計劃之詳情載於本公司日期為二零一五年十一月十二日之通函內。本公司根據二零一五年購股權計劃可予發行之股份(「股份」)數目最多為124,321,216股股份，佔於二零一五年購股權計劃獲批准當日已發行股份總數之10%。

於二零一八年五月二十七日，麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)、麗新發展有限公司(「麗新發展」)、Transtrend Holdings Limited(「要約人」)、本公司及麗豐控股有限公司(「麗豐」)刊發聯合公佈，內容有關(其中包括)(1)香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)代表要約人(麗新發展之全資附屬公司)提出有條件自願性全面現金要約，以收購本公司全部已發行股份(麗新發展、要約人或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外)(「豐德麗股份要約」)及註銷本公司全部尚未行使之購股權(「豐德麗購股權要約」，連同豐德麗股份要約統稱「豐德麗要約」)及(2)滙豐代表要約人提出可能無條件強制性全面現金要約，以收購麗豐全部已發行股份(麗新發展、要約人、本公司或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外)及註銷麗豐全部尚未行使之購股權。

## 購股權計劃(續)

### (1) 本公司(續)

茲提述麗新發展、要約人及本公司所刊發日期為二零一八年八月二十二日之聯合公佈(「截止公佈」)，內容有關豐德麗要約之截止及結果。誠如截止公佈所披露，豐德麗要約已於二零一八年八月二十二日下午四時正截止，而要約人已接獲涉及13,145,696股相關股份之豐德麗購股權要約之有效接納，該等購股權已於豐德麗購股權要約於二零一八年八月八日在所有方面成為無條件後獲註銷。此外，根據二零零五年購股權計劃及二零一五年購股權計劃之條款，於豐德麗股份要約截止(即二零一八年八月二十二日)前未獲行使之所有本公司購股權(即19,704,969股相關股份)已於豐德麗股份要約截止後失效。因此，於二零一九年一月三十一日及本中期報告日期，二零零五年購股權計劃及二零一五年購股權計劃項下之所有尚未行使購股權已失效或已獲註銷。

截至二零一九年一月三十一日止六個月內，二零零五年購股權計劃及二零一五年購股權計劃項下授出之購股權變動載列如下：

類別/參與者姓名	授出日期 (日/月/年) <i>(附註1)</i>	購股權涉及之相關股份數目			於二零一九年 一月三十一日	行使期 (日/月/年)	每股股份 之行使價 (港元) <i>(附註2)</i>
		於二零一八年 八月一日	期內授出	期內失效/ 註銷			
<b>董事</b>							
周福安 (「周先生」) <i>(附註3)</i>	05/06/2012	6,216,060	—	(6,216,060)	—	05/06/2012 — 04/06/2022	0.920
林孝賢 (「林先生」) <i>(附註4)</i>	18/01/2013	12,432,121	—	(12,432,121)	—	18/01/2013 — 17/01/2023	1.612
呂兆泉 (「呂先生」) <i>(附註5)</i>	18/01/2013	3,729,636	—	(3,729,636)	—	18/01/2013 — 17/01/2023	1.612
<b>小計</b>		<b>22,377,817</b>	<b>—</b>	<b>(22,377,817)</b>	<b>—</b>		
<b>僱員及其他合資格參與者</b>							
林建岳(「林博士」) <i>(附註6)</i>	18/01/2013	1,243,212	—	(1,243,212)	—	18/01/2013 — 17/01/2023	1.612
僱員(合計)	18/01/2013	7,029,636	—	(7,029,636)	—	18/01/2013 — 17/01/2023	1.612
	21/01/2015	1,800,000	—	(1,800,000)	—	21/01/2015 — 20/01/2025	0.728
	19/01/2018	400,000	—	(400,000)	—	19/01/2018 — 18/01/2028	1.36
<b>小計</b>		<b>10,472,848</b>	<b>—</b>	<b>(10,472,848)</b>	<b>—</b>		
<b>總計</b>		<b>32,850,665</b>	<b>—</b>	<b>(32,850,665)</b>	<b>—</b>		

## 購股權計劃 (續)

### (1) 本公司 (續)

附註：

1. 上述購股權於授出日期經已歸屬。
2. 倘進行供股或紅股發行或本公司股本出現其他特定變動，則購股權行使價須作出調整。
3. 周先生於二零一八年七月二十七日向要約人提交豐德麗購股權要約接納書，以註銷其涉及6,216,060股相關股份之購股權之全部尚未行使購股權。豐德麗購股權要約已於所有方面成為無條件，而該購股權已於二零一八年八月八日獲註銷。
4. 根據二零零五年購股權計劃之條款，本公司之所有購股權將於豐德麗股份要約截止後失效。因此，林先生涉及12,432,121股相關股份之購股權已於二零一八年八月二十二日失效。
5. 呂先生於二零一八年七月三十一日向要約人提交豐德麗購股權要約接納書，以註銷其涉及3,729,636股相關股份之購股權之全部尚未行使購股權。豐德麗購股權要約已於所有方面成為無條件，而該購股權已於二零一八年八月八日獲註銷。
6. 林博士為本公司之主要股東(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)，於一九九六年十月十五日至二零一四年二月十三日為執行董事。根據二零零五年購股權計劃之條款，本公司之所有購股權將於豐德麗股份要約截止後失效。因此，其涉及1,243,212股相關股份之購股權已於二零一八年八月二十二日失效。

除上文所披露者外，於截至二零一九年一月三十一日止六個月，概無購股權根據二零零五年購股權計劃及二零一五年購股權計劃之條款獲授出、行使、註銷或失效。有關上述購股權計劃之進一步詳情於簡明綜合中期財務報表附註14內披露。

### (2) 寰亞傳媒集團有限公司 (「寰亞傳媒」)

於二零一二年十二月十八日，寰亞傳媒(為於聯交所GEM上市之公司及自二零一一年六月九日起為本公司之非全資附屬公司)採納一項購股權計劃(「寰亞傳媒購股權計劃」)，其亦已於二零一二年十二月十八日舉行之本公司股東特別大會(「股東特別大會」)上獲股東批准。寰亞傳媒購股權計劃於採納日期起十年內維持有效。

根據聯交所GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)第二十三章，寰亞傳媒股東於二零一五年十二月十一日舉行之股東週年大會上通過一項決議案，更新寰亞傳媒購股權計劃之計劃限額，允許寰亞傳媒可授出購股權以認購最多合共213,605,682股寰亞傳媒股份(「該更新」)(佔於相關決議案獲通過當日其已發行股份總數之10%)。該更新亦於二零一五年十二月十一日舉行之股東週年大會上獲股東根據上市規則第17.01(4)條及GEM上市規則第23.01(4)條之規定批准。

自二零一二年十二月十八日採納起概無根據寰亞傳媒購股權計劃授出任何購股權。

### (3) 麗豐

於二零一二年十二月十八日，麗豐(為本公司於聯交所主板上市之非全資附屬公司)採納一項新購股權計劃(「二零一二年麗豐購股權計劃」)及終止其於二零零三年八月二十一日採納之購股權計劃(「二零零三年麗豐購股權計劃」)。於二零零三年麗豐購股權計劃終止後，概不得根據該計劃進一步授出任何購股權，惟於終止前授出之購股權將仍然有效並可予行使。採納二零一二年麗豐購股權計劃及終止二零零三年麗豐購股權計劃亦已於二零一二年十二月十八日舉行之股東特別大會上獲股東批准。

## 購股權計劃(續)

### (3) 麗豐(續)

於二零一七年八月十四日，麗豐股東在股東特別大會上批准，按每五十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股麗豐股本中每股面值5.00港元之普通股(「麗豐股份」)，並自二零一七年八月十五日起生效(「股份合併」)。鑒於股份合併，尚未行使購股權之行使價及尚未行使購股權涉及之股份數目已予以調整。

於二零一八年八月八日，麗豐股東及股東在各自之股東特別大會上批准二零零三年麗豐購股權計劃之若干修訂及確認根據二零零三年麗豐購股權計劃授出之購股權持續有效。該等修訂之詳情載於本公司日期為二零一八年七月二十三日之通函。

於二零一九年一月三十一日及本中期報告日期，麗豐有尚未行使購股權涉及合共10,814,117股相關麗豐股份(約佔於本中期報告日期之已發行麗豐股份總數(即327,386,965股)之3.30%)，其中根據二零零三年麗豐購股權計劃(於二零一八年八月八日經修訂)授出之購股權涉及1,009,591股相關麗豐股份，而根據二零一二年麗豐購股權計劃授出之購股權涉及9,804,526股相關麗豐股份。

截至二零一九年一月三十一日止六個月內，根據二零零三年麗豐購股權計劃(於二零一八年八月八日經修訂)及二零一二年麗豐購股權計劃授出之購股權之變動載列如下：

類別/參與者姓名	授出日期 (日/月/年) (附註2)	購股權涉及之相關麗豐股份數目 <sup>(附註1)</sup>				於二零一九年 一月三十一日	行使期 (日/月/年)	每股麗豐 股份之 行使價 (港元) (附註3)
		於二零一八年 八月一日	期內授出	期內行使	期內失效			
<b>麗豐董事</b>								
周福安	12/06/2012	1,009,591	—	—	—	1,009,591	12/06/2012 – 11/06/2020	6.65
林孝賢	18/01/2013	3,219,182	—	—	—	3,219,182	18/01/2013 – 17/01/2023	11.40
鄭馨豪	18/01/2013	643,836	—	—	—	643,836	18/01/2013 – 17/01/2023	11.40
李子仁	18/01/2013	640,000	—	—	—	640,000	18/01/2013 – 17/01/2023	11.40
<b>小計</b>		<b>5,512,609</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>5,512,609</b>		
<b>僱員及其他合資格參與者(合計)</b>								
第一批	18/01/2013	3,871,508 (附註4)	—	—	—	3,871,508	18/01/2013 – 17/01/2023	11.40
第二批	26/07/2013	220,000	—	—	—	220,000	26/07/2013 – 25/07/2023	9.50
第三批	16/01/2015	180,000	—	—	—	180,000	16/01/2015 – 15/01/2025	8.00
第四批	19/01/2018	450,000	—	—	—	450,000	19/01/2018 – 18/01/2028	13.52
第五批	22/01/2019 (附註5)	—	580,000	—	—	580,000	22/01/2019 – 21/01/2029	10.18
<b>小計</b>		<b>4,721,508</b>	<b>580,000</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>5,301,508</b>		
<b>總計</b>		<b>10,234,117</b>	<b>580,000</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>10,814,117</b>		

## 購股權計劃(續)

### (3) 麗豐(續)

附註：

1. 除於二零一八年一月十九日及二零一九年一月二十二日授出之購股權外，相關麗豐股份數目已因股份合併而作出調整。
2. 上述購股權於授出日期經已歸屬。
3. 倘進行供股或紅股發行或麗豐股本出現其他類似變動，則購股權行使價須作出調整。除於二零一八年一月十九日及二零一九年一月二十二日授出之購股權外，尚未行使購股權之行使價已因股份合併而作出調整。
4. 林博士為麗豐之主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)，於二零一三年一月十八日獲授一份可認購合共321,918股麗豐股份之購股權(計及股份合併之影響後)。
5. 於緊接授出有關購股權日期(即二零一九年一月二十二日)前，每股麗豐股份之收市價為10.12港元。

除上文所披露者外，於截至二零一九年一月三十一日止六個月，概無購股權根據二零零三年麗豐購股權計劃(於二零一八年八月八日經修訂)及二零一二年麗豐購股權計劃之條款獲授出、行使、註銷或失效。有關上述購股權計劃之進一步詳情於簡明綜合中期財務報表附註14內披露。

## 董事及主要行政人員之權益

下列於二零一九年一月三十一日在任之董事及本公司主要行政人員以及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)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或被視為擁有以下好倉或淡倉之權益而於當日(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部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當作或被視為擁有之權益及淡倉(如有));或(b)根據證券及期貨條例第352條規定須登記於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)根據證券守則規定須知會本公司及聯交所;或(d)以其他方式為董事知悉:

### (I) 於本公司之權益

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 (附註)
		股份數目		購股權			
		個人權益	公司權益	個人權益			
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	無	無	2,794,443	0.19%	

附註：以於二零一九年一月三十一日已發行股份總數(1,491,854,598股股份)計算概約百分比。

### (II) 於相關法團之權益

#### (a) 麗新製衣

董事姓名	身份	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				總數	佔已發行 麗新製衣 股份總數 概約百分比 (附註1)
		麗新製衣股份數目		麗新製衣 購股權			
		個人權益	公司權益	個人權益			
林孝賢	實益擁有人	12,283,938 (附註2)	無	7,571,626 (附註4)	19,855,564	5.16%	
周福安	實益擁有人/ 受控法團擁有人	無	202,422 (附註3)	3,819,204 (附註4)	4,021,626	1.04%	
呂兆泉	實益擁有人	無	無	185,600 (附註4)	185,600	0.05%	
余寶珠	實益擁有人	825,525	無	無	825,525	0.21%	



## 董事及主要行政人員之權益(續)

### (III) 於相關法團之權益(續)

#### (a) 麗新製衣(續)

附註：

1. 以於二零一九年一月三十一日已發行麗新製衣股份總數(385,137,657股麗新製衣股份)計算概約百分比。

於二零一九年二月十三日，麗新製衣根據於二零一八年十二月二十一日獲其股東批准並有關截至二零一八年七月三十一日止年度末期股息之以股代息計劃(「麗新製衣以股代息計劃」)配發及發行1,467,165股新普通股(「麗新製衣以股代息股份」)，使已發行麗新製衣股份總數由385,137,657股增加至386,604,822股。

2. 於二零一九年二月十三日，林先生(現時亦為麗新製衣之執行董事)已根據麗新製衣以股代息計劃選擇收取合共82,999股麗新製衣以股代息股份以代替現金股息，將其於麗新製衣股份之權益由12,283,938股增加至12,366,937股。
3. 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上述公司擁有之202,422股麗新製衣股份之權益。
4. 授予林先生、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 (日/月/年)	購股權涉及之 相關麗新製衣 股份數目	行使期 (日/月/年)	每股 麗新製衣 股份行使價 (港元)
林孝賢	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
周福安	19/06/2017	3,819,204	19/06/2017 — 18/06/2027	15.00
呂兆泉	18/01/2013	185,600	18/01/2013 — 17/01/2023	6.05

## 董事及主要行政人員之權益(續)

### (II) 於相關法團之權益(續)

#### (b) 麗新發展

董事姓名	身份	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				總數	佔已發行 麗新發展 股份總數 概約百分比 <small>(附註1)</small>
		麗新發展股份數目		麗新發展 購股權	個人權益		
		個人權益	公司權益				
林孝賢	實益擁有人	無	無	4,173,081 <small>(附註3)</small>	4,173,081	0.69%	
周福安	實益擁有人/ 受控法團擁有人	無	400,000 <small>(附註2)</small>	3,773,081 <small>(附註3)</small>	4,173,081	0.69%	
呂兆泉	實益擁有人	無	無	104,000 <small>(附註3)</small>	104,000	0.02%	
余寶珠	實益擁有人	26,919	無	無	26,919	0.01%	

附註：

1. 以於二零一九年一月三十一日已發行麗新發展股份總數(606,076,614股麗新發展股份)計算概約百分比。

於二零一九年二月十三日，麗新發展根據於二零一八年十二月二十一日獲其股東批准就有關截至二零一八年七月三十一日止年度末期股息之以股代息計劃配發及發行387,511股新普通股，使已發行麗新發展股份總數由606,076,614股增加至606,464,125股。

2. 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上述公司擁有之400,000股麗新發展股份之權益。
3. 授予林先生(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 (日/月/年)	購股權涉及之 相關麗新發展 股份數目		行使期 (日/月/年)	每股 麗新發展 股份行使價 (港元)
林孝賢	18/01/2013	4,173,081		18/01/2013 — 17/01/2023	16.10
周福安	05/06/2012	3,773,081		05/06/2012 — 04/06/2022	5.35
呂兆泉	18/01/2013	104,000		18/01/2013 — 17/01/2023	16.10

## 董事及主要行政人員之權益(續)

### (II) 於相關法團之權益(續)

#### (C) 麗豐

董事姓名	身份	於麗豐股份及相關麗豐股份之好倉				總數	佔已發行 麗豐股份總數 概約百分比 <small>(附註1)</small>
		麗豐股份數目		麗豐購股權			
		個人權益	公司權益	個人權益			
林孝賢	實益擁有人	無	無	3,219,182 <small>(附註3)</small>	3,219,182	0.98%	
周福安	實益擁有人/ 受控法團擁有人	無	600,000 <small>(附註2)</small>	1,009,591 <small>(附註3)</small>	1,609,591	0.49%	

附註：

1. 以於二零一九年一月三十一日已發行麗豐股份總數(327,044,134股麗豐股份)計算概約百分比。  
  
於二零一九年二月十三日，麗豐根據於二零一八年十二月二十一日獲其股東批准就有關截至二零一八年七月三十一日止年度末期股息之以股代息計劃配發及發行342,831股新普通股，使已發行麗豐股份總數由327,044,134股增加至327,386,965股。
2. 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上述公司擁有之600,000股麗豐股份之權益。
3. 授予林先生(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載列於本中期報告「購股權計劃」一節內。

除上文所披露者外，於二零一九年一月三十一日，概無董事及本公司主要行政人員以及彼等各自之緊密聯繫人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權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部的規定知會本公司及聯交所；或根據證券及期貨條例第352條規定登記在董事及主要行政人員登記冊中；或根據證券守則知會本公司及聯交所或以其他方式為董事知悉。

## 主要股東及其他人士之權益

於二零一九年一月三十一日，就本公司之任何董事或主要行政人員所知或彼等以其他方式獲知會，根據證券及期貨條例第336條規定須登記於本公司所備存之登記冊（「股東登記冊」），以下法團或個人於股份及相關股份之下列好倉中擁有5%或以上權益，或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上之投票權（「投票權」）（即上市規則主要股東之定義）之詳情載列如下：

名稱	身份	於股份及相關股份之好倉	
		所持股份數目	佔已發行 股份總數 概約百分比 <i>(附註1)</i>
<b>主要股東</b>			
麗新發展有限公司 <sup>(附註2)</sup>	受控法團擁有人	1,113,260,072	74.62% <i>(附註4)</i>
麗新製衣國際有限公司 <sup>(附註3)</sup>	受控法團擁有人	1,113,260,072	74.62% <i>(附註4)</i>
林建岳博士	實益擁有人及受控法團擁有人	1,116,054,515	74.81% <i>(附註4)</i>
<b>其他人士</b>			
余卓兒先生	實益擁有人	149,080,000	9.99% <i>(附註5)</i>
余少玉女士	實益擁有人	149,080,000	9.99% <i>(附註5)</i>

## 主要股東及其他人士之權益(續)

附註：

1. 以於二零一九年一月三十一日已發行股份總數(1,491,854,598股股份)計算概約百分比。
2. 於二零一九年一月三十一日，執行董事周先生及林先生亦為麗新發展之執行董事。非執行董事余女士亦為麗新發展之非執行董事。
3. 於二零一九年一月三十一日，執行董事周先生及林先生以及非執行董事余女士亦為麗新製衣之執行董事。執行董事葉采得先生(「葉先生」)亦為麗新製衣之行政總裁。
4. 茲提述截止公佈，要約人已接獲涉及603,369,886股股份之豐德麗股份要約之有效接納，連同要約人持有之551,040,186股股份，合共1,154,410,072股股份(根據麗新發展提交之披露權益通告)。林博士及麗新製衣被視為擁有由麗新發展持有之相同1,154,410,072股股份之權益。於截止公佈日期，林博士因其個人擁有及被視為擁有已發行麗新製衣股份總數約41.87%之權益(不包括購股權)，故被視為擁有麗新發展間接擁有之1,154,410,072股股份權益(佔已發行股份總數約77.38%)。麗新發展由麗新製衣直接及間接擁有約56.10%權益。

於二零一九年二月十一日完成銷售合共41,150,000股股份(「出售事項」)後，要約人合共持有1,113,260,072股股份(佔已發行股份總數約74.62%)。於二零一九年一月三十一日，由於林博士及麗新製衣擁有之上述權益，故彼等被視為擁有由麗新發展持有之相同1,113,260,072股股份之權益。有關出售事項之詳情分別於本公司日期為二零一九年一月二十五日及二零一九年二月十一日之公佈內披露。於本中期報告日期，林博士被視為擁有已發行麗新製衣股份總數約41.99%之權益(不包括購股權)，而麗新製衣擁有麗新發展約56.07%之持股權益。

於二零一九年一月三十一日，林博士亦以實益擁有人身份持有2,794,443股股份。

5. 根據本公司接獲之披露權益通告，於二零一九年一月三十一日，余卓兒先生及余少玉女士均視作擁有相同之149,080,000股股份之權益(佔已發行股份總數約9.99%)，而該等股份為彼等共同持有。

除上文所披露者外，董事概不知悉，根據股東登記冊所記示，有任何其他法團或個人(董事或本公司主要行政人員除外)於二零一九年一月三十一日於股份或相關股份中擁有投票權或5%或以上權益或淡倉。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一九年一月三十一日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司上市證券。

## 董事資料更新

根據上市規則第 13.51B(1) 條，自於本公司截至二零一八年七月三十一日止年度之年報作出披露以來，董事資料之變更載列如下：

本集團慣常於每年一月調整基本薪金及發放酌情花紅。執行董事呂先生、周先生、林先生及葉先生之基本薪金已自二零一九年一月一日起上調(幅度介乎3%至3.5%之間)。截至二零一九年及二零一八年一月三十一日止六個月之董事酬金如下：

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
<b>截至二零一九年一月三十一日止六個月</b>				
<b>執行董事：</b>				
呂兆泉	60	2,155	7	2,222 <sup>*</sup>
周福安	—	5,182	18	5,200 <sup>**</sup>
林孝賢	—	938	9	947 <sup>^</sup>
葉采得	—	1,379	18	1,397 <sup>^^</sup>
	<b>60</b>	<b>9,654</b>	<b>52</b>	<b>9,766</b>
<b>非執行董事：</b>				
余寶珠	—	2,137	—	2,137 <sup>^</sup>
閻焱 <sup>#</sup>	126	10	—	136
	<b>126</b>	<b>2,147</b>	<b>—</b>	<b>2,273</b>
<b>獨立非執行董事：</b>				
劉志強	363	30	—	393
羅國貴	145	30	—	175
吳麗文	195	35	—	230
葉天養	145	35	—	180
	<b>848</b>	<b>130</b>	<b>—</b>	<b>978</b>
<b>總計</b>	<b>1,034</b>	<b>11,931</b>	<b>52</b>	<b>13,017</b>

\* 該金額包括麗豐支付之薪金及退休金計劃供款 359,000 港元及寰亞傳媒支付之袍金 60,000 港元。

\*\* 該金額包括麗豐支付之薪金及退休金計劃供款 2,600,000 港元。

^ 該金額由麗豐支付。

^^ 該金額包括寰亞傳媒支付之薪金及退休金計劃供款 698,000 港元。

# 閻焱先生自二零一九年一月八日起辭任本公司非執行董事。

## 董事資料更新 (續)

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零一八年一月三十一日止六個月				
<b>執行董事：</b>				
呂兆泉	60	2,091	7	2,158*
周福安	—	4,986	18	5,004**
林孝賢	—	879	9	888^
葉采得	—	1,293	18	1,311^^
	60	9,249	52	9,361
<b>非執行董事：</b>				
余寶珠	—	2,156	—	2,156^
閻焱	145	5	—	150
	145	2,161	—	2,306
<b>獨立非執行董事：</b>				
劉志強	363	25	—	388
羅國貴	145	20	—	165
吳麗文	195	25	—	220
葉天養	145	25	—	170
	848	95	—	943
<b>總計</b>	<b>1,053</b>	<b>11,505</b>	<b>52</b>	<b>12,610</b>

\* 該金額包括麗豐支付之薪金及退休金計劃供款350,000港元及寰亞傳媒支付之袍金60,000港元。

\*\* 該金額包括麗豐支付之薪金及退休金計劃供款2,502,000港元。

^ 該金額由麗豐支付。

^^ 該金額包括寰亞傳媒支付之薪金及退休金計劃供款655,000港元。

## 僱員及酬金政策

於二零一九年一月三十一日，本集團合共僱有約1,990名(二零一八年：1,880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。

## 投資者關係

為確保投資者對本公司有更深入之瞭解，管理層積極參與投資者關係項目。本公司執行董事與投資者關係部不斷與研究分析員及機構投資者進行溝通，並於本公司業績公佈刊發後與研究分析員及新聞界會面，出席主要投資者研討會及參加國際非交易簡報會，以傳達本公司之財務表現及全球業務策略。

自二零一八年八月一日起，本公司已與眾多研究分析員及投資者會面，並出席了以下非交易簡報會：

月份	事件	舉辦方	地點
二零一八年九月	二零一八年渣打銀行年度投資者反向路演	渣打銀行	香港
二零一八年十月	發佈業績非交易簡報會	星展	新加坡
二零一八年十一月	發佈業績非交易簡報會	金英証券	香港
二零一八年十一月	發佈業績非交易簡報會	星展	倫敦
二零一八年十一月	發佈業績非交易簡報會	星展	紐約／三藩市

本公司熱衷加強與投資者之關係，並增進與股東及有意投資者之溝通。本公司歡迎投資者、權益人士及公眾人士提供意見，可於一般辦公時間內致電(852) 2853 6116，亦可傳真至(852) 2853 6651或電郵至ir@esun.com與投資者關係部聯絡。



## 中期報告之審閱

本公司審核委員會目前由三名獨立非執行董事吳麗文博士(主席)、劉志強先生及葉天養先生所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零一九年一月三十一日止六個月之中期報告(包括未經審核簡明綜合中期財務報表)、本公司所採納之會計原則及慣例，以及內部監控及財務報告事宜。

承董事會命

主席

劉志強

香港，二零一九年三月二十六日