

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公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

截至二零一九年七月三十一日止年度
末期業績公佈

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」）公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一九年七月三十一日止年度之綜合業績，連同上一個財政年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一九年七月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
營業額	2	2,903,362	2,183,863
銷售成本		<u>(1,528,418)</u>	<u>(1,170,479)</u>
毛利		1,374,944	1,013,384
其他收益	2	100,932	247,475
銷售及市場推廣費用		(91,837)	(153,458)
行政費用		(588,348)	(681,328)
其他經營費用淨額		(490,865)	(515,893)
投資物業之公平值增值		<u>211,500</u>	<u>857,297</u>
經營業務溢利		516,326	767,477
融資成本	3	(160,617)	(240,612)
分佔合營公司之溢利及虧損		(25,424)	402,888
分佔聯營公司之溢利及虧損		<u>787</u>	<u>(14,102)</u>
除稅及稅項賠償保證前溢利	4	331,072	915,651
所得稅開支	5	(312,967)	(334,929)
稅項賠償保證	5	<u>—</u>	<u>92,695</u>
年內溢利		<u>18,105</u>	<u>673,417</u>
應佔：			
本公司擁有人		(77,645)	263,840
非控制性權益		<u>95,750</u>	<u>409,577</u>
		<u>18,105</u>	<u>673,417</u>
本公司擁有人應佔每股盈利／（虧損）	6		
基本		<u>(0.052 港元)</u>	<u>0.177 港元</u>
攤薄		<u>(0.052 港元)</u>	<u>0.175 港元</u>

綜合全面收益表

截至二零一九年七月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內溢利	<u>18,105</u>	<u>673,417</u>
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	(277,434)	(209,229)
分佔合營公司之其他全面收益／（虧損）	10,912	(7,964)
分佔聯營公司之其他全面虧損	(20)	(15)
附屬公司清盤及出售後之匯兌儲備撥回	(10,636)	(880)
於貨幣掉期到期時撥回之儲備	—	(35,055)
一項可供出售投資之公平值變動	—	(14,677)
現金流量對沖：		
年內產生之對沖工具公平值變動		
之有效部份	—	161,845
計入綜合收益表之匯兌虧損		
之重新分類調整	—	(134,959)
	<u>—</u>	<u>26,886</u>
年內扣除稅項後之其他全面虧損	<u>(277,178)</u>	<u>(240,934)</u>
年內總全面收益／（虧損）	<u>(259,073)</u>	<u>432,483</u>
應佔：		
本公司擁有人	(222,600)	129,523
非控制性權益	<u>(36,473)</u>	<u>302,960</u>
	<u>(259,073)</u>	<u>432,483</u>

綜合財務狀況表

二零一九年七月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,931,149	3,790,965
發展中物業		713,590	410,157
投資物業		20,424,800	18,601,100
電影版權		24,608	11,205
電影產品		75,022	80,217
音樂版權		15,629	9,657
商譽		82,440	82,440
其他無形資產		—	586
於合營公司之投資		22,993	1,868,316
於聯營公司之投資		5,804	16,278
可供出售投資		—	114,361
按公平值計入損益之金融資產		75,815	—
按金、預付款項及其他應收賬項		96,237	120,116
遞延稅項資產		9,108	4,189
衍生金融工具		20,581	2,531
總非流動資產		<u>26,497,776</u>	<u>25,112,118</u>
流動資產			
發展中物業		1,815,822	1,722,872
落成待售物業		966,132	852,588
拍攝中電影及電影投資		417,242	469,585
存貨		19,031	21,874
應收賬項	7	232,507	181,599
按公平值計入損益之金融資產		144,936	—
按金、預付款項及其他應收賬項		637,799	441,526
預付稅項		42,031	37,856
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		1,173,895	1,073,762
現金及現金等值項目		2,598,020	2,136,039
分類為持作出售之資產	8	<u>8,047,415</u>	<u>6,937,701</u>
		<u>68,186</u>	<u>—</u>
總流動資產		<u>8,115,601</u>	<u>6,937,701</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	9	2,577,378	1,961,568
已收按金、遞延收入及合約負債	11	875,415	658,487
應付稅項		170,344	123,973
計息銀行貸款		535,980	348,489
其他貸款		41,440	—
來自一同系附屬公司貸款	13	900,000	—
來自一合營公司貸款		—	218,542
總流動負債		<u>5,100,557</u>	<u>3,311,059</u>
流動資產淨值		<u>3,015,044</u>	<u>3,626,642</u>
總資產減流動負債		<u>29,512,820</u>	<u>28,738,760</u>

綜合財務狀況表 (續)

二零一九年七月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
總資產減流動負債		29,512,820	28,738,760
非流動負債			
已收長期按金	11	147,876	142,880
計息銀行貸款		5,554,150	3,572,464
其他貸款		262,894	257,841
有擔保票據	12	2,720,857	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	50,000	—
遞延稅項負債		3,351,747	3,318,953
總非流動負債		12,087,524	11,093,812
資產淨值		17,425,296	17,644,948
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		745,927	745,927
儲備		8,352,694	8,513,538
非控制性權益		9,098,621	9,259,465
		8,326,675	8,385,483
總權益		17,425,296	17,644,948

綜合財務報表附註

二零一九年七月三十一日

1.1 編製基準

財務資料乃按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除按公平值計量之落成投資物業、若干在建投資物業、衍生金融工具、若干可供出售投資及若干金融資產外，該等財務資料乃以歷史成本慣例編製。分類為持作出售之非流動資產乃按其賬面值及公平值減出售成本中較低者列賬。除另有說明外，財務資料以港元（「港元」）呈列及所有價值均為最接近千元。

1.2 會計政策及披露之變動

本集團就本年度之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） — 詮釋第 22 號	外幣交易及預付代價
二零一四年至二零一六年週期 之年度改進	香港財務報告準則第 1 號及香港會計準則第 28 號修訂本

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 號於二零一八年八月一日開始之年度期間取代香港會計準則第 39 號金融工具：確認及計量，合併金融工具會計處理之所有三個範疇：分類及計量、減值及對沖會計。對於二零一八年八月一日未獲終止確認之金融工具，本集團已於二零一八年八月一日（首次應用日期）追溯應用香港財務報告準則第 9 號之分類及計量規定（包括減值），且並無對於二零一八年八月一日已終止確認之金融工具應用有關規定。於二零一八年七月三十一日之賬面值與於二零一八年八月一日之賬面值之差額於二零一八年八月一日在期初保留溢利及權益之其他部份內確認。

分類及計量

於二零一八年八月一日，本集團管理層已評估何種業務模式適用於本集團所持有之金融資產，並已將其金融工具分類至香港財務報告準則第 9 號之適當類別。於二零一八年七月三十一日，本集團之金融資產（包括應收賬項、按金及其他應收賬項、已抵押及受限制定期存款及銀行結餘以及現金及現金等值項目）根據香港會計準則第 39 號分類並入賬列作貸款及應收賬項。於二零一八年八月一日採納香港財務報告準則第 9 號後，除於下文詳述之其他應收賬項 29,033,000 港元外，該等金融資產重新分類為按攤銷成本列賬之金融資產。

於二零一八年八月一日，賬面值分別為 114,361,000 港元及 29,033,000 港元之先前分類為可供出售投資之金融資產及其他應收賬項均重新分類至按公平值計入損益之金融資產，此乃由於該等金融資產未能通過香港財務報告準則第 9 號之合約現金流量特徵測試。此外，投資重估儲備 2,499,000 港元以及該等金融資產於二零一八年七月三十一日之賬面值與於二零一八年八月一日之公平值之差額 98,865,000 港元已調整至保留溢利。

1.2 會計政策及披露之變動 (續)

香港財務報告準則第 9 號金融工具 (續)

由於香港財務報告準則第 9 號之新規定僅影響指定為按公平值計入損益之金融負債之會計處理，而本集團並無任何該等負債，故有關規定對本集團就金融負債之會計處理並無影響。

金融資產減值

採納香港財務報告準則第 9 號透過前瞻性預期信貸虧損法（「**預期信貸虧損**」）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之撥備。

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綜合財務報表造成重大財務影響。

應用香港財務報告準則第 9 號導致本集團改變其有關金融工具之會計政策。

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。

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（如有）。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。

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。於採納香港財務報告準則第 15 號後，該等直接成本（倘可收回）將撥充作為「合約成本」。經撥充之合約成本按系統基準攤銷及自收益表內扣除，其與確認相關資產收益之模式一致。於二零一八年八月一日及二零一九年七月三十一日，合約成本對本集團之影響並不重大。

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。

先前計入已收按金及遞延收入之預收客戶代價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。於二零一八年八月一日及二零一九年七月三十一日，因採納香港財務報告準則第 15 號而重新分類至合約負債的金額分別為 555,740,000 港元及 535,237,000 港元。

1.2 會計政策及披露之變動 (續)

香港財務報告準則第 15 號來自客戶合約收益 (續)

重大融資成分

就客戶付款與轉移已承諾物業或服務之期間超過一年之合約而言，交易價格及已落成物業之銷售收益金額須就融資成分之影響(如屬重大)作出調整。由於客戶付款與轉移物業或服務之期間不超過一年，故於二零一八年八月一日及二零一九年七月三十一日，有關影響就本集團而言並不重大。

2. 營業額、其他收益及經營分類資料

本集團之營業額及其他收益之分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
營業額	2,903,362	2,183,863
其他收益	100,932	247,475
營業額及其他收益總額	<u>3,004,294</u>	<u>2,431,338</u>
來自客戶合約之營業額及其他收益		
物業銷售	613,322	184,633
酒店式服務公寓營運	158,073	168,711
主題公園營運	285	—
樓宇管理營運	108,867	114,354
娛樂活動收入	309,321	197,686
電影產品及電影版權之發行佣金收入、版權費收入及銷售	320,965	337,757
唱片銷售、版權收入及音樂出版及版權之發行佣金收入	86,609	68,858
票房收入、小賣部收入及戲院相關收入	521,259	408,342
藝人管理費收入	18,900	38,311
廣告收入	5,031	4,927
遊戲產品銷售	176,965	123,343
商品銷售	11,139	60,043
	<u>2,330,736</u>	<u>1,706,965</u>
來自其他來源之營業額及其他收益		
投資物業之租金收入	572,626	591,252
銀行利息收入	27,892	41,947
其他利息收入	1,007	716
應收一合營公司金額之利息收入淨額	687	722
政府補助金	1,969	6,230
其他	69,377	83,506
	<u>673,558</u>	<u>724,373</u>
	<u>3,004,294</u>	<u>2,431,338</u>

2. 營業額、其他收益及經營分類資料 (續)

分類收益／業績：

	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	613,322	184,633	839,851	759,963	591,795	428,198	325,996	342,684	521,259	408,342	11,139	60,043	2,903,362	2,183,863
分類間銷售	-	-	8,076	6,226	100	-	14,524	11,453	1,551	1,595	2,381	3,039	26,632	22,313
其他收益	916	2,599	24,181	137,970	8,827	7,898	2,988	2,227	25,083	32,130	1,172	12,060	63,167	194,884
總計	614,238	187,232	872,108	904,159	600,722	436,096	343,508	356,364	547,893	442,067	14,692	75,142	2,993,161	2,401,060
分類間銷售撤銷													(26,632)	(22,313)
總收益													2,966,529	2,378,747
分類業績	310,453	(7,552)	518,270	1,252,698	64,218	21,817	(119,590)	(258,653)	(107,274)	(95,947)	(205,566)	(235,526)	460,511	676,837
未分配利息及其他收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,765	52,591
貨幣掉期之公平值增值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,050	38,049
經營業務溢利													516,326	767,477
融資成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(160,617)	(240,612)
分佔合營公司之溢利及虧損	(22,002)	403,368	-	-	(144)	1,912	(1,586)	(909)	-	-	(1,692)	(1,483)	(25,424)	402,888
分佔聯營公司之溢利及虧損	-	-	(40)	(192)	(68)	(1)	432	(15,638)	463	1,729	-	-	787	(14,102)
除稅及稅項賠償保證前溢利													331,072	915,651
所得稅開支													(312,967)	(334,929)
稅項賠償保證													-	92,695
年內溢利													18,105	673,417

2. 營業額、其他收益及經營分類資料 (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 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
分類資產	3,537,621	3,020,564	25,056,113	22,003,818	433,816	357,234	877,035	1,057,613	647,469	657,680	3,315,404	2,689,192	33,867,458	29,786,101
於合營公司之投資	1,317	1,851,267	-	-	17,804	13,788	2,071	421	-	-	1,801	2,840	22,993	1,868,316
於聯營公司之投資	-	-	5,804	5,932	-	-	-	3,706	-	6,640	-	-	5,804	16,278
未分配資產													648,936	379,124
分類為持作出售之資產													68,186	-
總資產													34,613,377	32,049,819
分類負債	615,643	685,496	1,757,714	1,133,855	181,195	136,122	417,061	443,455	205,151	206,362	144,185	157,645	3,320,949	2,762,935
未分配負債													13,867,132	11,641,936
總負債													17,188,081	14,404,871

2. 營業額、其他收益及經營分類資料 (續)

其他分類資料：

	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	-	-	(211,500)	(857,297)	-	-	-	-	-	-	-	-	(211,500)	(857,297)
物業交換之收益	-	-	-	(41,379)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41,379)
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	-	-	(4,720)	-	-	-	-	(2,487)	(4,720)	(2,487)
出售一聯營公司之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,705)	-	-	-	(19,705)	-
折舊	1,438	1,887	87,397	109,652	1,587	1,617	1,508	2,236	64,699	53,671	8,178	9,638	164,807	178,701
撤減已落成待售物業至 可變現淨值撥回	-	(426)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(426)
出售物業、廠房及設備項目 之虧損	47	19	693	2,296	28	-	-	-	39	28	10	4	817	2,347
按成本值之在建中投資物業 之減值	-	-	-	55,658	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55,658
撤減發展中物業至 可變現淨值	-	38,222	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,222
物業、廠房及設備之減值	-	-	-	-	-	-	-	-	40,850	10,000	-	-	40,850	10,000
拍攝中電影之減值	-	-	-	-	-	-	64,310	5,614	-	-	-	-	64,310	5,614
電影版權之攤銷	-	-	-	-	-	-	6,357	9,755	-	-	-	-	6,357	9,755
電影產品之攤銷	-	-	-	-	-	-	69,019	320,773	-	-	-	-	69,019	320,773
音樂版權之攤銷	-	-	-	-	2,870	1,781	-	-	-	-	-	-	2,870	1,781
音樂版權減值撥回	-	-	-	-	(8,842)	-	-	-	-	-	-	-	(8,842)	-
電影版權減值撥回	-	-	-	-	-	-	(18,000)	-	-	-	-	-	(18,000)	-
其他無形資產之攤銷	-	-	-	-	-	15,138	586	833	-	-	-	-	586	15,971
墊款及其他應收賬項減值	-	-	-	-	3,184	3,031	18,486	12,893	539	-	-	-	22,209	15,924
墊款及其他應收賬項 減值撥回	-	-	-	-	(251)	(118)	(316)	(500)	-	-	-	-	(567)	(618)
應收合營公司款項 減值／(減值撥回)	-	-	-	-	1,763	(172)	-	-	-	-	-	-	1,763	(172)
存貨減值／(減值撥回)	-	-	-	-	2,319	(2,084)	161	319	-	-	-	85	2,480	(1,680)
添置物業、廠房及設備	965	1,098	1,281,049	746,635	4,798	618	725	1,531	65,368	156,396	3,199	1,007	1,356,104	907,285
添置發展中物業	703,012	537,140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	703,012	537,140
添置投資物業	-	-	1,722,074	971,357	-	-	-	-	-	-	-	-	1,722,074	971,357
添置電影版權	-	-	-	-	-	-	1,760	-	-	-	-	-	1,760	-
添置電影產品淨額	-	-	-	-	-	-	2	(927)	-	-	-	-	2	(927)
添置拍攝中電影及電影投資	-	-	-	-	-	-	245,585	292,633	-	-	-	-	245,585	292,633

2. 營業額、其他收益及經營分類資料 (續)

地區資料：

	香港		中國內地 (包括澳門)		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
收益：								
向外界客戶銷售	1,020,704	824,258	1,806,101	1,294,774	76,557	64,831	2,903,362	2,183,863
資產：								
分類資產：								
–非流動資產	581,132	627,662	25,770,448	24,328,387	9,817	99	26,361,397	24,956,148
–流動資產	1,107,954	1,169,417	6,407,596	5,532,425	19,308	12,705	7,534,858	6,714,547
未分配資產							648,936	379,124
分類為持作出售之資產							68,186	-
總資產							34,613,377	32,049,819
其他資料：								
添置物業、廠房及設備	65,178	102,164	1,290,647	805,091	279	30	1,356,104	907,285
添置發展中物業	-	-	703,012	537,140	-	-	703,012	537,140
添置投資物業	-	-	1,722,074	971,357	-	-	1,722,074	971,357
添置電影版權	1,760	-	-	-	-	-	1,760	-
添置電影產品淨額	2	(927)	-	-	-	-	2	(927)
添置拍攝中電影及電影投資	70,766	189,181	174,819	103,452	-	-	245,585	292,633

有關主要客戶之資料：

截至二零一九年及二零一八年七月三十一日止年度，本集團概無單一客戶佔本集團總收益之 10% 以上。

3. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
以下各項之利息：		
銀行貸款	263,372	180,053
其他貸款	5,766	5,647
台固可換股票據	—	8,849
特別授權之可換股票據	—	5,645
定息優先票據	—	103,767
有擔保票據	147,043	78,557
來自一合營公司貸款	7,125	28,189
來自一關連公司貸款	—	1,946
來自一同系附屬公司貸款	41,436	—
交易費用攤銷：		
銀行貸款	26,309	24,626
定息優先票據	—	6,349
有擔保票據	4,440	2,260
銀行融資費用及直接成本	7,601	13,376
其他融資成本	1,645	507
	<u>504,737</u>	<u>459,771</u>
減：撥充發展中物業成本	(105,774)	(87,857)
撥充在建投資物業成本	(147,771)	(83,472)
撥充在建工程成本	(90,575)	(47,830)
	<u>(344,120)</u>	<u>(219,159)</u>
融資成本總額	<u>160,617</u>	<u>240,612</u>

4. 除稅及稅項賠償保證前溢利

本集團除稅及稅項賠償保證前溢利已扣除／（計入）：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銷售已落成物業之成本	253,122	115,491
有關租金收入、酒店式服務公寓營運及樓宇管理之支出**	303,962	169,149
電影版權、特許權及電影產品之成本	347,347	403,516
所提供藝人經理服務及娛樂活動服務之成本	268,671	180,722
電影公映及特許權銷售之成本	187,365	151,894
所出售存貨之成本	167,951	149,707
總銷售成本	1,528,418	1,170,479
折舊^	164,807	178,701
物業、廠房及設備之減值*	40,850	10,000
撇減發展中物業至可變現淨值*	—	38,222
按成本值之在建中投資物業之減值*	—	55,658
撇減已落成待售物業至可變現淨值撥回*	—	(426)
撇銷物業、廠房及設備項目*	653	932
拍攝中電影之減值#	64,310	5,614
分佔來自共同投資者所籌辦娛樂活動之淨收益*	(9,109)	(2,974)
電影版權之攤銷#	6,357	9,755
電影產品之攤銷#	69,019	320,773
音樂版權之攤銷#	2,870	1,781
其他無形資產之攤銷#	586	15,971
應收賬項減值*	693	429
墊款及其他應收賬項減值*	22,209	15,924
墊款及其他應收賬項減值撥回*	(567)	(618)
應收合營公司款項減值／（減值撥回）*	1,763	(172)
音樂版權減值撥回*	(8,842)	—
電影版權減值撥回*	(18,000)	—
物業交換之收益*	—	(41,379)
出售附屬公司之收益*	(4,720)	(2,487)
出售一聯營公司之收益*	(19,705)	—
貨幣掉期之公平值增值*	(18,050)	(38,049)
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損*	12,758	—
出售物業、廠房及設備項目之虧損*	817	2,347
存貨減值／（減值撥回）#	2,480	(1,680)
匯兌差額淨額*	5,812	37,607

* 該等項目計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

** 有關樓宇管理之支出 136,047,000 港元已計入截至二零一八年七月三十一日止年度之綜合收益表之「行政費用」內。

該等項目計入綜合收益表之「銷售成本」內。

^ 折舊費用 142,309,000 港元（二零一八年：151,665,000 港元）已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內，其中 77,610,000 港元（二零一八年：97,994,000 港元）為酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修，而 64,699,000 港元（二零一八年：53,671,000 港元）則與戲院營運有關。

5. 所得稅開支及稅項賠償保證

(a) 所得稅開支

香港利得稅乃按年內於香港產生之估計應課稅溢利按稅率 16.5%（二零一八年：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。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度		
— 香港		
年內支出	4,533	1,550
過往年度超額撥備	(22)	(1,934)
	<u>4,511</u>	<u>(384)</u>
— 中國內地		
企業所得稅（「企業所得稅」）		
年內支出	78,747	59,265
過往年度撥備不足／（超額撥備）	380	(1,130)
土地增值稅（「土地增值稅」）		
年內支出	118,898	27,157
過往年度撥備不足	20,301	—
	<u>218,326</u>	<u>85,292</u>
— 其他地區		
年內支出	—	145
	<u>222,837</u>	<u>85,053</u>
遞延稅項	<u>90,130</u>	<u>249,876</u>
年內稅項總支出	<u><u>312,967</u></u>	<u><u>334,929</u></u>

(b) 稅項賠償保證

為安排麗豐控股有限公司（「麗豐」，連同其附屬公司「麗豐集團」）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）（現時在主板）上市，已於一九九七年十一月十二日簽署一份稅項賠償保證契據，麗新發展有限公司（「麗新發展」）據此就麗豐集團因出售若干於一九九七年十月三十一日麗豐集團透過其附屬公司及合營公司應佔之物業權益而應付或分佔之若干潛在中國內地企業所得稅及土地增值稅，向麗豐集團承諾作出賠償保證。

截至二零一九年七月三十一日止年度，並無收取稅項賠償保證。截至二零一八年七月三十一日止年度，麗豐集團就其或其合營公司出售位於中國內地廣州之若干物業所產生及支付之企業所得稅及土地增值稅從麗新發展收取 92,695,000 港元。

6. 本公司擁有人應佔每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）金額乃根據本公司擁有人應佔年內溢利／（虧損）及年內已發行普通股加權平均數 1,491,854,598 股（二零一八年：1,491,854,598 股）計算。

每股攤薄盈利／（虧損）之計算乃根據年內本公司擁有人應佔溢利／（虧損）計算，並經根據其每股盈利之攤薄調整分佔麗豐溢利所產生之普通股潛在攤薄影響調整。計算採用之普通股加權平均數乃按計算每股基本盈利／（虧損）所採用之年內已發行普通股數目，以及在猶如本公司所有未行使購股權已獲考慮的情況下假設以無償發行之普通股加權平均數計算。

轉換寰亞傳媒集團有限公司（「寰亞傳媒」，連同其附屬公司統稱「寰亞傳媒集團」）發行之尚未轉換可換股票據對截至二零一八年七月三十一日止年度所呈列之每股基本盈利金額具有反攤薄影響。

每股基本及攤薄盈利／（虧損）乃按以下數據計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
盈利／（虧損）		
本公司擁有人應佔溢利／（虧損），用於計算每股基本盈利／（虧損）	(77,645)	263,840
按一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*	(167)	(1,572)
就每股攤薄盈利／（虧損）而言之盈利／（虧損）	(77,812)	262,268

* 假設所有攤薄未行使麗豐購股權於年初獲行使以認購麗豐之普通股，本集團於麗豐盈利中之權益比例下跌之結餘為 167,000 港元（二零一八年：1,572,000 港元）。

	股份數目	
	二零一九年	二零一八年
股份		
計算每股基本盈利／（虧損）採用之年內已發行普通股加權平均數	1,491,854,598	1,491,854,598
攤薄影響 — 普通股加權平均數： 購股權	—	2,641,251
計算每股攤薄盈利／（虧損）採用之年內已發行普通股加權平均數	1,491,854,598	1,494,495,849

7. 應收賬項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貿易賬項	241,917	191,184
減值	(9,410)	(9,585)
	<u>232,507</u>	<u>181,599</u>

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。發票一般須於發出後 30 至 90 天內支付，惟若干具良好記錄之客戶除外，彼等之期限延長至 120 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。高層管理人員定期檢討逾期結餘。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信貸政策。物業銷售之應收銷售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。麗豐集團之應收賬項乃免息。

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸提升措施。

於報告期末，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 千港元	二零一八年 千港元
應收貿易賬項：		
未逾期及未減值	133,404	127,702
逾期一天至九十天	84,424	37,974
逾期九十天以上	14,679	15,923
	<u>232,507</u>	<u>181,599</u>

8. 分類為持作出售之資產

截至二零一九年七月三十一日止年度，位於中山之兩幢酒店式服務公寓（即中山寰星度假公寓）要約出售。該等酒店式服務公寓先前分類為物業、廠房及設備。管理層已承諾進行出售計劃並已展開積極物色買家之計劃，而出售預期將於來年內完成。因此，賬面值為 68,186,000 港元之酒店式服務公寓已轉撥至分類為持作出售之資產。

9. 應付賬項及應計費用

於報告期末，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 千港元	二零一八年 千港元
應付貿易賬項：			
少於三十天		959,287	197,917
三十一天至六十天		4,390	53,817
六十一天至九十天		5,734	3,767
九十天以上		8,456	6,416
		<u>977,867</u>	<u>261,917</u>
其他應付賬項及應計費用		1,319,791	1,699,651
認沽期權負債	10	<u>279,720</u>	<u>—</u>
總計		<u><u>2,577,378</u></u>	<u><u>1,961,568</u></u>

10. 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，信達則於和運及榮立持有 30% 股權。

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，於二零一九年七月三十一日，金融負債約 35,752,000 美元（相等於約 279,720,000 港元）記錄為綜合財務狀況表之「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、麗新製衣國際有限公司（「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。

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 千港元	二零一八年 千港元
已收按金及遞延收入	488,054	801,367
合約負債	<u>535,237</u>	<u>—</u>
	<u>1,023,291</u>	<u>801,367</u>
分類為流動之金額	<u>(875,415)</u>	<u>(658,487)</u>
非流動部份	<u><u>147,876</u></u>	<u><u>142,880</u></u>

12. 有擔保票據

350,000,000 美元於二零二三年到期息率為 5.65% 之有擔保票據

於二零一八年一月十八日，Lai Fung Bonds (2018) Limited（麗豐之全資附屬公司）發行息率為 5.65% 之 350,000,000 美元定息有擔保票據，票據將於二零二三年一月十八日到期一次性償還。有擔保票據自二零一八年一月十八日開始計息，須自二零一八年七月十八日起於每年一月十八日及七月十八日每半年期末支付。有擔保票據於聯交所上市。

有擔保票據由麗豐擔保，並擁有麗新發展所訂立之維好契約及股權購買承諾契據之利益。

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。除來自希耀之貸款 50,000,000 港元（二零一八年：650,000,000 港元）為無抵押、計息及須於自報告期末結束起計第二年償還外，來自希耀之貸款為無抵押、計息及須於一年內償還。

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七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. 報告期後事項

於二零一九年七月二十三日，Sunny Horizon Investments Limited（本公司之間接全資附屬公司）與麗新發展訂立股份買賣協議（「買賣協議」），向麗新發展（或其提名人）出售業佳之 20% 股權，代價為 557,250,000 港元（「出售事項」）。出售事項須待買賣協議所載之若干條件（「該等條件」）獲達成並獲得本公司股東之批准後方告完成。詳情載於本公司、麗新發展及麗新製衣日期為二零一九年七月二十三日之聯合公佈及本公司日期為二零一九年八月三十日之通函。

於二零一九年九月二十日，於本公司股東特別大會上提呈有關出售事項之決議案已按投票表決方式獲正式通過。詳情載於本公司日期為二零一九年九月二十日之公佈。於二零一九年九月二十四日，該等條件已獲達成及出售事項已告完成。

15. 末期股息

董事會並不建議派付截至二零一九年七月三十一日止年度之股息（二零一八年：無），以供股東於本公司應屆股東週年大會上批准。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

媒體及娛樂／電影製作及發行／戲院營運

本集團持續提升及拓展其於香港及中國內地之現有媒體及娛樂業務，並優化來自其電影、電視、現場表演節目、藝人管理、音樂及戲院營運的收入。多年來，影視娛樂業一般被視為不受經濟衰退的影響，原因在於其可滿足大眾對娛樂消遣的需求。再者，鑒於中產階級崛起及人均收入不斷提高，我們預期市場對娛樂產品的需求將會維持暢旺。憑藉一直以來持續於此行業內作出之投資，本集團已鞏固其於業內的基礎及市場份額，並已準備就緒把握上述趨勢。

- 電影 — 繼續著力增加電影原創作品，吸引華語觀眾。目前處於製作階段之電影包括由鄭保瑞監製、郭富城及楊千嬅主演之劇情電影《麥路人》、由周顯揚執導、韓庚主演之動作片《我們永不言棄》、由葉念琛執導、王菀之主演之愛情喜劇片《阿索的故事》及由七位香港電影大師杜琪峯、徐克、許鞍華、譚家明、洪金寶、袁和平及已故導演林嶺東執導之多個單元故事組成之電影《七人樂隊》。
- 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》正處於後期製作階段。處於籌備階段之項目包括由吳肇軒、廖子妤、胡子彤及譚耀文主演，並由 Viu TV 獨家播放之 20 集時裝連續劇《地產仔》。本集團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《FOLLOWMi 鄭秀文世界巡迴演唱會－香港站 2019》、《EXO Planet#5 Tour 2019 Hong Kong》及《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蔡琴、林宥嘉及黎明之演唱會。
- 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提供穩定之收入來源。
- 藝人管理 — 正積極於大中華地區發掘具潛力的藝人及與亞洲藝人進行業務合作，以打造實力雄厚的藝人團隊。本集團深信藝人管理的重要性，並認為強大的藝人團隊將會成為其傳媒及娛樂業務不可或缺的一部份。

- 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%之股權，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正式投入營運，為於香港西九龍區之首間 MCL 戲院。該戲院的裝修採用工業風的設計，設有 4 間影院，提供 418 個大劇場式座位，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。本集團亦已在香港取得一個戲院項目，預期將於二零二二年開始營運。我們將會密切監察香港及中國內地的市況，並將會持續評估進一步擴大業務分佈範圍的機會。

針對規模巨大且仍持續增長之中國市場，本集團致力加強其綜合媒體平台，以提供具價值及競爭力之產品以及提升其市場地位。本集團亦將繼續尋求戰略聯盟以及投資機遇，以讓其業務更豐富多姿，拓闊收入來源。

中國內地物業市場

受持續的中美貿易戰、圍繞脫歐的不明朗因素、日益升溫的地緣政治緊張局勢以及於二零一九年六月初在香港爆發的一連串反政府示威等各種因素影響，全球經濟仍然疲軟。上述事件以及於回顧年度內的事態發展，加上通脹放緩，令資本市場氣氛越趨審慎。儘管部份事件的影響相對較小，惟某些事件或會對業務前景造成較深遠及持續的影響。我們對本集團業務所在城市的未來前景維持審慎樂觀的態度，尤其是中國南部的大灣區，並繼續將我們總部所在的香港視為主要受益城市之一。社會穩定是恢復商界信心的關鍵，而在中國政府現時的領導下，我們依然確信社會將得以維持穩定和向好。

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繼續展現出一定防禦力。作為麗豐集團主要資產之總可供租賃建築面積(「建築面積」)約 3,400,000 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。

通過發展現有於上海、廣州、中山及橫琴之項目，麗豐集團估計其租賃組合將於未來數年由約 3,400,000 平方呎增加至約 9,600,000 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建築工程包括一幢辦公樓、商場及地下停車場，並預期將於二零二二年第二季度竣工，且將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)。廣州海珠廣場之建築工程已於二零一九年上半年開始動工，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 580,800 平方呎。

橫琴創新方項目（「**創新方**」）第一期（「**創新方第一期**」）之兩個主題室內體驗中心（即「**獅門娛樂天地**®」及「**國家地理探險家中心**」）分別於二零一九年七月三十一日及二零一九年九月九日開業。於二零一八年十二月三十一日，中國信達（香港）資產管理有限公司於「**獅門娛樂天地**®」及「**國家地理探險家中心**」之兩間營運公司投資 30% 股權，令該兩個室內體驗中心之營運資本架構更為穩固。經計及「**獅門娛樂天地**®」及「**國家地理探險家中心**」所佔之空間，創新方第一期約 68% 之商業面積已訂立租約，當中超過 50% 之零售商舖計劃於二零一九年年底前開業。創新方第一期之剩餘部份（包括凱悅集團所管理之一間酒店）即將竣工，預期將於二零一九年年底前分階段開業。

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（「**創新方第二期**」）。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、創新方第一期之文化工作室以及於二零一九年八月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。其中，鑒於市場前景及對中山住宅單位之需求日趨殷切，麗豐集團決定於二零一九年五月開始發售中山寰星度假公寓之酒店式服務公寓單位。因此，中山寰星度假公寓（由棕櫚泉生活廣場之兩幢 16 層高大樓所組成）已結束營業，總建築面積約 98,600 平方呎已在本集團於二零一九年七月三十一日之綜合財務狀況表中由「物業、廠房及設備」重新分類至「分類為持作出售之資產」。該等酒店式服務公寓單位之銷售將記錄為出售分類為持作出售之資產，而扣除成本之銷售所得款項將會計入本集團綜合收益表之「其他經營收益／費用淨額」。麗豐集團將維持其審慎及靈活作風，並適時擴充其土地儲備。

本集團於二零一九年九月獲本公司股東（「**股東**」）批准並完成向麗新發展有限公司（「**麗新發展**」），連同其附屬公司統稱「**麗新發展集團**」）出售創新方第一期項目之 20% 股權（「**創新方第一期銷售**」），使本集團得以變現其於創新方第一期之投資價值，並將於日後有機會出現時將所得資金用於減少貸款，從而改善其營運資金狀況。

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之全資附屬公司 **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。緊隨本公司於二零一九年二月十一日恢復公眾持股量後及於本業績公佈日期，本公司由麗新發展擁有 74.62% 權益。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。於本業績公佈日期，麗豐由本公司擁有 50.53% 權益。

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，該契據已於二零一九年四月三十日獲麗豐、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。

於年結日後，於二零一九年九月十六日，本公司獲悉余卓兒先生及余少玉女士（「**余氏**」）於公開市場收購本公司之額外股份（「**收購事項**」），致使余氏成為主要股東（定義見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**」）），繼而導致本公司之公眾持股量不足。在余氏完成向一名獨立第三方出售 1,000,000 股本公司股份後，公眾持股量最終於二零一九年九月二十五日恢復，而本公司之股份自二零一九年九月二十六日下午一時正起於聯交所恢復買賣。

於二零一九年七月三十一日，本集團之綜合現金狀況為 3,771,900,000 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（「**寰亞傳媒集團**」）則為 339,700,000 港元）（二零一八年：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）），於二零一九年七月三十一日之負債淨值與權益比率則合理，約為 69.2%（二零一八年：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 7.9%。本集團將繼續採取審慎靈活之方法管理其財務狀況。

全年業績概覽

截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 2,903,400,000 港元，較去年之 2,183,900,000 港元增加約 32.9%。增加主要是由於截至二零一九年七月三十一日止年度麗豐集團銷售物業之營業額較去年有所增加所致。毛利增加約 35.7% 至 1,374,900,000 港元（二零一八年：1,013,400,000 港元）。

截至二零一九年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔淨虧損約為 77,600,000 港元（二零一八年：純利 263,800,000 港元）。本公司擁有人應佔每股淨虧損為 0.052 港元（二零一八年：每股純利 0.177 港元）。本公司由去年之擁有人應佔純利轉為於回顧年度內之淨虧損，主要是由於：(i) 本集團投資物業重估所產生之公平值收益大幅減少；及(ii) 與凱德置地中國控股私人有限公司（「**凱德中國**」）之合營公司項目廣州御金沙之物業銷售所貢獻之溢利較去年大幅減少，該金額於本集團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。

撇除物業重估之影響，截至二零一九年七月三十一日止年度之本公司擁有人應佔淨虧損約為 192,500,000 港元（二零一八年：淨虧損 108,200,000 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 0.129 港元（二零一八年：每股淨虧損 0.073 港元）。

本公司擁有人應佔溢利／（虧損）	截至七月三十一日止年度	
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
已呈報	(77.6)	263.8
就投資物業作出之調整		
物業重估	(153.5)	(496.1)
投資物業之遞延稅項	38.4	124.0
非控制性權益應佔重估變動減遞延稅項	0.2	0.1
除稅及稅項賠償保證後淨虧損，不包括投資物業重估收益	(192.5)	(108.2)

於二零一九年七月三十一日，本公司擁有人應佔權益為 9,098,600,000 港元（二零一八年：9,259,500,000 港元）。本公司擁有人應佔每股資產淨值由於二零一八年七月三十一日之每股 6.207 港元減少 1.7% 至於二零一九年七月三十一日之每股 6.099 港元。

媒體及娛樂

截至二零一九年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額 591,800,000 港元（二零一八年：428,200,000 港元），而分類業績由去年之 21,800,000 港元增加至 64,200,000 港元。

現場表演節目

本集團繼續活躍於現場娛樂表演。於回顧年度內，本集團已舉辦及投資 118 場（二零一八年：138 場）表演，由本地、亞洲及國際知名藝人（包括劉德華、鄭秀文、鄭伊健、王菀之、草蜢、林俊傑、林宥嘉、EXO、東海與銀赫及五月天）演出。

音樂製作、發行及出版

截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團發行共 49 張（二零一八年：53 張）專輯，包括鄭秀文、草蜢、蔡一傑、梁釗峰、鄧小巧及黃淑蔓之唱片。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

截至二零一九年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額 326,000,000 港元（二零一八年：342,700,000 港元），而分類業績為虧損 119,600,000 港元（二零一八年：虧損 258,700,000 港元）。

於回顧年度內，本集團共有 2 部（二零一八年：5 部）電影上映，即《武林怪獸》及《海上浮城》。本集團亦發行了 33 部（二零一八年：39 部）電影及 482 部（二零一八年：480 部）錄像，其中具知名度的包括《綠簿旅友》、《孟買酒店》、《殺神 John Wick 3》、《大黃蜂》、《Marvel 隊長》及《毒魔》。

戲院營運

截至二零一九年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額 521,300,000 港元（二零一八年：408,400,000 港元）。本集團現於香港營運 10 家戲院，而於中國內地則營運 3 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 個大劇場式座位，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)
中國內地			
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	22	2,951
香港			
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	51	7,213
	總計	73	10,164

附註：

1. 以100%為基準
2. 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。

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，惟創新方第一期除外，其於二零一九年七月三十一日分別由麗豐集團及本集團擁有 80% 及 20% 權益。於二零一九年九月完成創新方第一期銷售後，創新方第一期分別由麗豐集團及麗新發展集團擁有 80% 及 20% 權益。下文載列於二零一九年七月三十一日的應佔概約建築面積（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
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 (附註1)						
已落成持作出租物業 (附註2)	935 (附註2)	540	–	–	1,475	404
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓	–	–	252	–	252	–
發展中物業 (附註3)	2,027	783	415	1,034	4,259	2,512
已落成待售物業	17 (附註4)	–	–	259 (附註5)	276	1,054
小計	2,979	1,323	667	1,293	6,262	3,970
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 (附註6)						
已落成持作出租物業 (附註2)	49	–	–	–	49	–
發展中物業 (附註3)	146	118	205	–	469	389
已落成待售物業	–	–	–	35	35	–
小計	195	118	205	35	553	389
總計	3,174	1,441	872	1,328	6,815	4,359

附註：

- 於二零一九年七月三十一日，麗豐為本公司擁有50.55%權益之附屬公司。
- 已落成及賺取租金物業，包括創新方第一期內「獅門娛樂天地®」所佔文化景點
- 所有在建中物業
- 已落成待售物業（包括中山棕櫚彩虹花園之17,035平方呎現時作自用之商業面積）
- 已落成待售物業（包括中山棕櫚彩虹花園之49,842平方呎酒店式服務公寓單位，其於二零一九年七月三十一日已重新分類為「分類為持作出售之資產」）
- 於二零一九年九月完成創新方第一期銷售後，創新方第一期分別由麗豐集團及麗新發展集團擁有80%及20%權益。

物業投資

來自租賃業務之收入

截至二零一九年七月三十一日止年度，麗豐集團自租賃業務錄得營業額 839,600,000 港元，當中包括來自租賃物業之收益 730,700,000 港元及來自樓宇管理營運之收益 108,900,000 港元。去年來自樓宇管理營運之收入約 114,400,000 港元已計入截至二零一八年七月三十一日止年度之綜合收益表之「其他收益」內。

扣除來自樓宇管理營運之收入，於回顧年度內，來自租賃物業之收益較去年之 760,000,000 港元輕微下降 3.9%。

	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 (%)	
上海							
上海香港廣場	450.6	416.1	8.3	393.0	345.8	13.6	零售：99.0 辦公室：96.3 酒店式服務公寓：89.6
上海五月花生活廣場	67.6	75.9	-10.9	58.9	63.1	-6.7	零售：82.1 酒店：77.9
上海凱欣豪園	22.1	25.0	-11.6	19.3	20.7	-6.8	100.0
廣州							
廣州五月花商業廣場	122.9	109.4	12.3	107.2	90.9	17.9	98.9
廣州富邦廣場	26.7	19.7	35.5	23.2	16.5	40.6	99.9
廣州麗豐中心	126.8	105.2	20.5	110.6	87.4	26.5	零售：100.0 辦公室：100.0*
中山							
中山棕櫚彩虹花園	8.5	8.7	-2.3	7.4	7.2	2.8	零售：71.2* 酒店式服務公寓：不適用**
其他	14.4	—	不適用	12.6	—	不適用	不適用
總計	839.6	760.0	10.5	732.2	631.6	15.9	

[#] 截至二零一九年及二零一八年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為 0.8721 及 0.8310。

* 不包括自用面積

** 中山寰星度假公寓已於回顧年度內結束營業，而酒店式服務公寓單位則於二零一九年五月推出發售。

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零一九年七月三十一日止年度			截至二零一八年七月三十一日止年度		
	本集團應佔權益	營業額 百萬港元	總建築面積 [#] 平方呎	本集團應佔權益	營業額 百萬港元	總建築面積 [#] 平方呎
上海						
上海香港廣場	50.55%			50.60%		
零售		208.7	468,434		181.2	468,434
辦公室		116.1	362,096		102.4	362,096
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		119.7	355,267		125.2	355,267
停車位		6.1	不適用		7.3	不適用
		450.6	1,185,797		416.1	1,185,797
上海五月花生活廣場	50.55%			50.60%		
零售		29.5	320,314		34.3	320,314
酒店(客房收益及餐飲)		34.3	143,846		37.6	143,846
停車位		3.8	不適用		4.0	不適用
		67.6	464,160		75.9	464,160
上海凱欣豪園	48.02%			48.07%		
零售		19.2	82,062		21.0	82,062
停車位		2.9	不適用		4.0	不適用
		22.1	82,062		25.0	82,062
廣州						
廣州五月花商業廣場	50.55%			50.60%		
零售		106.9	357,424		94.8	357,424
辦公室		13.1	79,431		11.6	79,431
停車位		2.9	不適用		3.0	不適用
		122.9	436,855		109.4	436,855
廣州富邦廣場	50.55%			50.60%		
零售		26.7	171,968		19.7	171,968
廣州麗豐中心	50.55%			50.60%		
零售		16.4	112,292		12.7	99,054
辦公室		104.7	625,821		86.6	606,495
停車位		5.7	不適用		5.9	不適用
		126.8	738,113		105.2	705,549
中山						
中山棕櫚彩虹花園	50.55%			50.60%		
零售*		4.3	147,408		2.7	147,408
酒店式服務公寓** (客房收益)		4.2	98,556		6.0	98,556
		8.5	245,964		8.7	245,964
其他		14.4	不適用		不適用	不適用
總計		839.6	3,324,919		760.0	3,292,355

* 不包括自用面積

** 中山寰星度假公寓已於回顧年度內結束營業，而酒店式服務公寓單位則於二零一九年五月推出發售。

以100%為基準

主要租賃物業之回顧

上海香港廣場

作為麗豐集團全資擁有的上海旗艦投資物業項目，上海香港廣場位於具策略優勢的市區黃金地段，座落於黃浦區淮海中路黃陂南路地鐵站上蓋，交通便利，可駕車前往及有多種公共交通工具可供選擇，更可徒步前往上海新天地。

該物業包括一幢 32 層高辦公樓、一幢 32 層高酒店式服務公寓（由雅詩閣集團管理）、商場及停車場，並以室內行人天橋連接各幢大樓。該物業之總建築面積約為 1,185,800 平方呎（不包括 350 個停車位），當中包括辦公樓約 362,100 平方呎、酒店式服務公寓約 468,400 平方呎及商場約 355,300 平方呎。

截至本業績公佈日期，主要租戶包括 Apple 專門店、Tiffany、Genesis Motor、Coach 及 Tasaki 等。

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。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。

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。麗豐集團持有商業部份之 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）。

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。

於二零一七年八月與廣州市輕工房地產開發公司之資產交換交易完成後，麗豐集團於該物業擁有之總建築面積增加至約 738,100 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，於年末之出租率約為 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）。回顧年度內平均出租率達 86.0%，平均房租約為 1,189 港元。

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。回顧年度內平均出租率達 73.1%，平均房租約為 516 港元。

物業發展

已確認銷售

截至二零一九年七月三十一日止年度，麗豐集團之物業發展業務自物業銷售而錄得營業額 613,300,000 港元（二零一八年：184,600,000 港元），較去年之銷售收入增加 232.2%。該顯著增加主要由中山棕櫚彩虹花園之住宅單位、創新方第一期之文化工作室及上海凱欣豪園之停車位於回顧年度內之銷售表現所帶動。廣州御金沙住宅單位及零售單位之銷售已經完成，於回顧年度內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 3,384 港元，該金額於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。

中山寰星度假公寓（由棕櫚泉生活廣場之兩幢 16 層高大樓所組成）已經結束營業。總建築面積約為 98,600 平方呎之酒店式服務公寓單位已於二零一九年五月推出發售，並已由本集團於二零一九年七月三十一日之綜合財務狀況表之「物業、廠房及設備」重新分類至「分類為持作出售之資產」。該等酒店式服務公寓單位之銷售將記錄為出售分類為持作出售之資產，而扣除成本之銷售所得款項將會計入本集團綜合收益表之「其他經營收益／開支淨額」內。

截至二零一九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
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	129	158,473	1,590	240.2	209.5
別墅住宅單位	25	52,870	2,739	137.9	120.3
橫琴創新方第一期					
文化工作室	6	24,207	5,274	121.6	106.0
其他				0.4	0.3
小計	160	235,550	2,227	500.1	436.1
上海凱欣豪園					
停車位	153			100.3	87.5
廣州東風廣場					
停車位	5			5.4	4.7
廣州富邦廣場					
停車位	4			2.4	2.1
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	24			4.4	3.8
總計				613.3	534.8
合營公司項目之已確認銷售					
廣州御金沙					
零售單位**（按47.5%基準）	1	8,932	3,384	28.5	24.9
停車位**（按47.5%基準）	8			2.5	2.2
總計				31.0	27.1

扣除營業稅前及含增值稅

截至二零一九年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.8721。

* 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。

已簽約之銷售

於二零一九年七月三十一日，麗豐集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售 238,300,000 港元，包括因銷售中山棕櫚彩虹花園之住宅及酒店式服務公寓單位，以及創新方第一期之文化工作室分別錄得 104,400,000 港元及 131,100,000 港元，而銷售上海凱欣豪園、廣州富邦廣場及廣州東山京士柏之停車位則錄得 2,800,000 港元。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 4,561 港元。扣除貨幣換算造成之影響，於二零一九年七月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位、酒店式服務公寓單位、文化工作室及停車位銷售額為人民幣 207,800,000 元（二零一八年：人民幣 251,000,000 元）。

於二零一九年七月三十一日，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	15	19,645	1,700	33.4	29.1
別墅住宅單位	10	21,164	2,637	55.8	48.7
酒店式服務公寓單位###	10	10,414	1,460	15.2	13.3
橫琴創新方第一期 文化工作室	7	28,742	4,561	131.1	114.3
小計	42	79,965	2,945	235.5	205.4
上海凱欣豪園					
停車位	2			1.4	1.2
廣州富邦廣場					
停車位	1			0.6	0.5
廣州東山京士柏					
停車位	1			0.8	0.7
小計				2.8	2.4
總計				238.3	207.8

扣除營業稅前及含增值稅

截至二零一九年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.8721。

中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓單位之銷售將記錄為出售分類為持作出售之資產，而銷售所得款項則會於銷售完成後計入本集團綜合收益表「其他經營收益／開支淨額」內。

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、商場及一個地下停車場，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）。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塊土地之土地使用權，地盤面積約為 74,100 平方呎。建築工程已於二零一九年八月竣工。此高檔豪華住宅項目應佔建築面積約為 77,900 平方呎，預期將於未來數月推出發售。

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。截至二零一九年七月三十一日，該發展項目之 458 個停車位尚未售出，賬面值約為 102,000,000 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。於二零一九年七月三十一日，該發展項目合共 253 個停車位尚未售出，賬面值約為 61,000,000 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）。於回顧年度內，1 個停車位之銷售貢獻營業額 700,000 港元。於二零一九年七月三十一日，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 9,600,000 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。麗豐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 580,800 平方呎，並擬發展作出租用途。建築工程已於二零一九年上半年動工，並預期將於二零二三年上半年竣工。

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。該項目包括高層住宅大廈、連排別墅及商業大樓，總面積合共 4,466,000 平方呎。

於回顧年度內，已確認之高層住宅單位及高層別墅單位分別為 158,473 平方呎及 52,870 平方呎，平均售價分別為每平方呎 1,590 港元及 2,739 港元，貢獻銷售營業額合共 378,100,000 港元。於二零一九年七月三十一日，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 33,400,000 港元及 55,800,000 港元，平均售價則分別達到每平方呎 1,700 港元及 2,637 港元。

於回顧年度內，中山寰星度假公寓（由棕櫚泉生活廣場之兩幢 16 層高大樓所組成）已經結束營業。該等酒店式服務公寓單位於二零一九年五月推出發售，並已在本集團於二零一九年七月三十一日之綜合財務狀況表中由「物業、廠房及設備」重新分類至「分類為持作出售之資產」。於二零一九年七月三十一日，酒店式服務公寓單位之已簽約但尚未確認之銷售為 15,200,000 港元，平均售價為每平方呎 1,460 港元。該等酒店式服務公寓單位之銷售將記錄為出售分類為持作出售之資產，而扣除成本之銷售所得款項將會計入本集團綜合收益表之「其他經營收益／費用淨額」。

於二零一九年七月三十一日，該發展項目之已落成待售單位（包括高層住宅單位、別墅單位及酒店式服務公寓單位）之總面積約為 373,800 平方呎，總賬面值約為 304,700,000 港元。於二零一九年七月三十一日，該發展項目之 1,215 個未出售停車位之賬面值約為 110,900,000 港元。

餘下發展中建築面積約為 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

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麗豐成功投得橫琴創新方項目第一期的土地之土地使用權，於本業績公佈日期，該項目由麗豐集團及麗新發展集團分別擁有 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 6,182,000,000 港元）。建築工程預期於二零一九年年底前分期竣工。

截至二零一九年七月三十一日按用途劃分之預期建築面積分析（包括已出售作文化工作室之建築面積 24,207 平方呎）載列如下：

用途	建築面積 (平方呎)
文化主題酒店	594,763
文化工作坊	430,640
文化商業區	526,264
表演廳	155,193
文化景點（獅門娛樂天地 [®] ）	242,906
文化景點（國家地理探險家中心）	50,386
辦公室	543,020
文化工作室（作出售）	244,936
停車位	429,734
配套設施及其他	830,216
總計	4,048,058

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[®]至少 10 年的營運。獅門娛樂天地[®]於二零一九年七月三十一日開幕，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，其面積約為 50,400 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。國家地理探險家中心於二零一九年九月九日正式投入營運。

於二零一九年七月，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開始提供往來香港與橫琴創新方之跨境巴士服務。

創新方第一期文化工作室之銷售表現強勁。於回顧年度內，已確認建築面積 24,207 平方呎，平均售價為每平方呎 5,274 港元，為麗豐集團貢獻營業額 121,600,000 港元。於二零一九年七月三十一日，文化工作室已簽約但尚未確認之銷售為 131,100,000 港元，即平均售價為每平方呎 4,561 港元。於二零一九年七月三十一日，該發展項目之已落成待售文化工作室約為 173,230 平方呎，賬面值約為 334,000,000 港元。

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

於二零一九年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為 3,771,900,000 港元（二零一八年：3,209,800,000 港元），其中約 30.1% 以港元（「港元」）及美元（「美元」）列值，而約 69.2% 則以人民幣（「人民幣」）列值。於二零一九年七月三十一日，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 339,700,000 港元（二零一八年：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。

貸款

於二零一九年七月三十一日，本集團之尚未償還綜合貸款總額（扣除集團內之撇銷）為 10,065,300,000 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）

於二零一九年七月三十一日，若干銀行向本集團授出有擔保的一般銀行信貸。於二零一九年七月三十一日，本集團之尚未償還銀行貸款為 102,400,000 港元，並已動用信用證及保函信貸 4,900,000 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 750,000,000 港元。該等貸款屬浮息貸款並以港元計值，其中 700,000,000 港元須於一年內償還及 50,000,000 港元須於第二年償還。本集團於二零一九年七月三十一日之未動用信貸為 170,100,000 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 96,900,000 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

於二零一九年七月三十一日，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，須於一年內償還。

麗豐

於二零一九年七月三十一日，麗豐集團之貸款總額為 9,119,200,000 港元，包括銀行貸款 5,987,700,000 港元、有擔保票據 2,720,900,000 港元、來自本公司一間附屬公司之貸款 316,200,000 港元及其他貸款 94,400,000 港元。麗豐集團為數 9,119,200,000 港元貸款之到期情況妥為分散，其中 791,200,000 港元須於一年內償還、3,019,300,000 港元須於第二年償還、4,168,700,000 港元須於第三年至第五年償還及 1,140,000,000 港元須於第五年後償還。麗豐集團於二零一九年七月三十一日之未動用信貸為 2,647,900,000 港元。

麗豐集團分別約有 30%及 66%之貸款為定息及浮息貸款，其餘 4%為麗豐集團之免息貸款。

除有擔保票據外，麗豐集團為數 6,398,300,000 港元之其他貸款中 44%以人民幣計值、48%以港元計值及 8%以美元計值。

麗豐集團之 2,720,900,000 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。由於有擔保票據已有效兌換為港元計值貸款，且港元與美元掛鈎，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 10,890,300,000 港元之投資物業、總賬面值約為 1,085,300,000 港元之發展中物業、總賬面值約為 1,208,600,000 港元之酒店式服務公寓及相關租賃物業裝修，以及約 1,059,600,000 港元之定期存款及銀行結餘。

於二零一九年七月三十一日，本公司擁有人應佔綜合資產淨值達 9,098,600,000 港元（二零一八年：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 10,065,300,000 港元減有抵押及受限制銀行結餘及定期存款 1,173,900,000 港元以及現金及現金等值項目 2,598,000,000 港元）與資產淨值之比例）為約 69.2%。撇除麗豐集團及寰亞傳媒集團之淨負債，負債比率約為 7.9%。

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、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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截止二零一九年七月三十一日止年度內，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。

企業管治

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，並已建立符合上市規則附錄十四內企業管治守則（「**企業管治守則**」）不時所載之原則及守則條文之政策及程序。

本公司於截至二零一九年七月三十一日止年度內，一直遵守企業管治守則所載之所有適用之守則條文，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，全體董事均須遵守本公司公司細則之卸任條文，規定在任董事須自其上次獲股東選舉起計，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。

僱員及酬金政策

於二零一九年七月三十一日，本集團合共僱有約 2,570 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。為合資格僱員而設立之其他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、醫療津貼以及在外進修及培訓計劃之資助。

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環球業務策略。

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，並出席以下非交易簡報會及研討會：

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
二零一九年四月	發佈業績非交易簡報會	星展	香港
二零一九年四月	發佈業績非交易簡報會	星展	新加坡
二零一九年四月	發佈業績非交易簡報會	大和	倫敦
二零一九年四月	發佈業績非交易簡報會	星展	紐約／雪城
二零一九年五月	發佈業績非交易簡報會	星展	吉隆坡
二零一九年九月	滙豐銀行第三屆亞洲信用年會	香港上海滙豐 銀行有限公司	香港

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。

全年業績之審閱

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七月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本公司所採納之會計原則及慣例，以及風險管理及內部監控及財務報告事宜。

獨立核數師審閱初步業績公佈

本公司之核數師已就本集團載於初步公佈之截至二零一九年七月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及其相關附註之數字與本集團於本年度之綜合財務報表所載金額核對一致。本公司之核數師安永會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作之核證業務，因此，安永會計師事務所並無對初步公佈作出核證聲明。

股東週年大會

本公司將於二零一九年十二月二十日（星期五）舉行二零一九年股東週年大會。有關股東週年大會之通告連同本公司截至二零一九年七月三十一日止年度之年報將於二零一九年十一月中旬分別刊載於聯交所及本公司網站，並寄發予股東。

承董事會命
主席
劉志強

香港，二零一九年十月二十二日

於本公佈日期，董事會成員包括四名執行董事，即呂兆泉（行政總裁）、周福安、林孝賢及葉采得諸位先生；一名非執行董事，即余寶珠女士；以及四名獨立非執行董事，即劉志強（主席）、羅國貴和葉天養諸位先生及吳麗文博士。