



**eSun Holdings Limited**

**豐德麗控股有限公司**

(Incorporated in Bermuda with limited liability 於百慕達註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號: 571

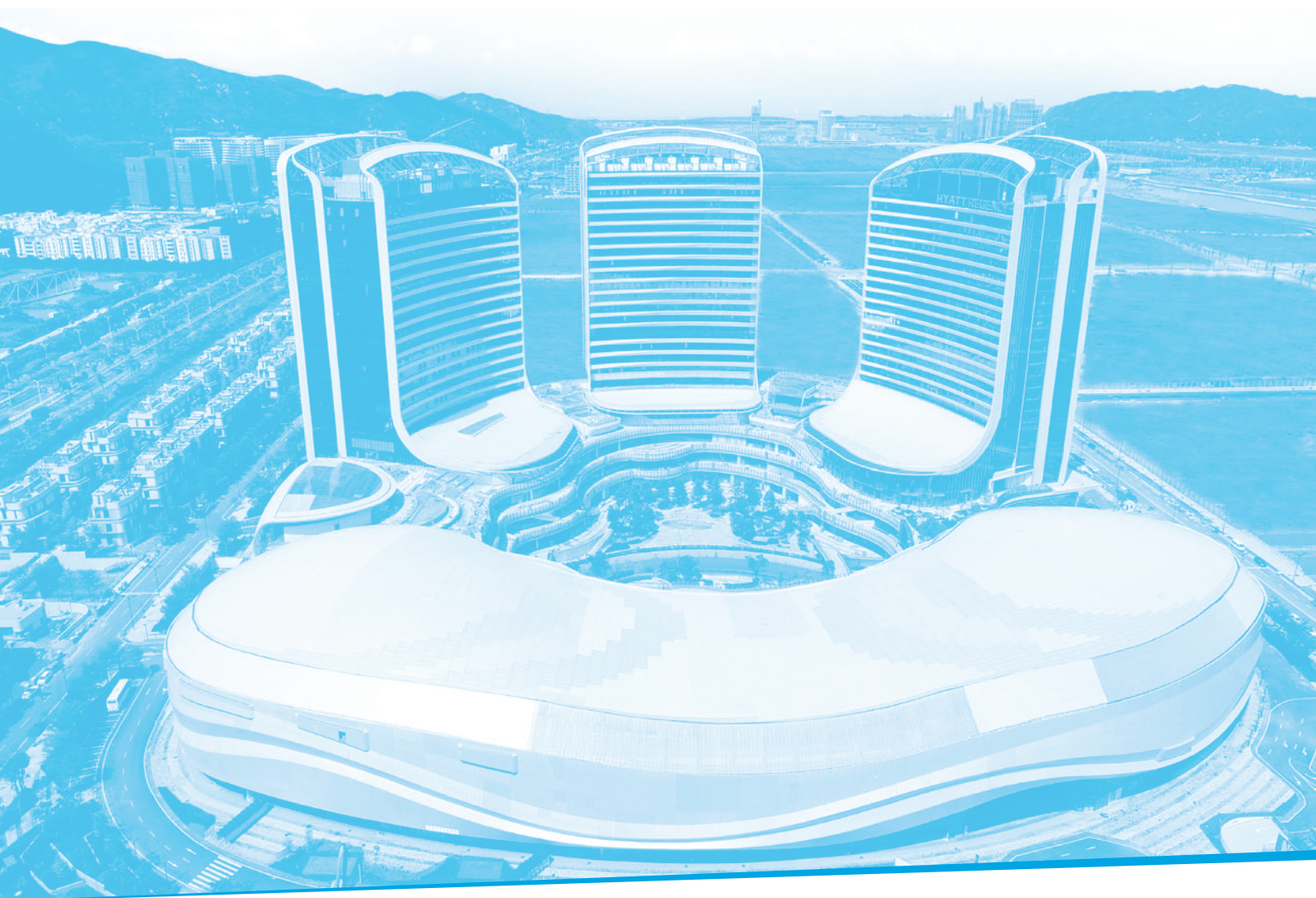


# ANNUAL REPORT

Year ended 31 July 2019  
二零一九年七月三十一日止 年度報告

Transforming challenges  
into **opportunities** in pursuit of  
**sustainable development**

轉危為機 邁向可持續發展



**Cover photo:**

Novotown Phase I – A project of the  
Company's subsidiary Lai Fung Holdings Limited  
located in Hengqin, China

**封面圖片：**

本公司附屬公司麗豐控股有限公司  
位於中國橫琴之項目 – 創新方第一期



## 目 錄

2	公司資料
3	公司簡介
4	主席報告
12	財務概要及摘要
16	管理層討論及分析
31	主要物業詳情
35	環境、社會及管治報告
49	企業管治報告
64	董事之履歷
68	董事會報告
92	股東信息
93	財務部份
237	股東週年大會通告

# 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

4th Floor North Cedar House

41 Cedar Avenue

Hamilton HM 12

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

合和中心五十四樓

## 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



\* 於香港聯合交易所有限公司主板上市

# 於香港聯合交易所有限公司GEM上市

於二零一九年十月二十二日之公司架構

附註：上圖不包括麗新發展有限公司於麗豐控股有限公司持有作股本投資之0.005%權益。

豐德麗控股有限公司(「本公司」)為麗新集團(自一九四七年起在香港成立)旗下成員公司。本公司為投資控股公司，其附屬公司主要業務包括發展、經營以及投資於媒體及娛樂、音樂製作及發行、投資及製作以及發行電視節目、電影及影像光碟產品、戲院營運、物業發展作銷售及物業投資，以及開發、經營及投資於文化、休閒、娛樂及相關設施。

自二零一一年六月九日起，寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」，前稱「Rojam Entertainment Holdings Limited」)已成為本公司之附屬公司，其已發行股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM上市及買賣(股份代號：8075)。本公司現時持有寰亞傳媒已發行股份約67.56%，寰亞傳媒及其附屬公司主要業務包括從事電影製作及發行；舉辦、管理及製作演唱會及現場表演；藝人管理；製作及發行電視節目；音樂製作及出版；授權媒體內容；提供策劃及管理文化、娛樂及現場表演項目方面之顧問服務。

麗豐控股有限公司(「麗豐」)現時為本公司擁有50.53%權益之附屬公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1125)。麗豐及其附屬公司主要業務包括於中國內地從物業發展作銷售及物業投資，以及開發、經營及投資於文化、休閒、娛樂及相關設施。

自二零一八年十一月起，寰亞洲立集團有限公司(「寰亞洲立」，前稱「角川洲立集團有限公司」)已成為本公司擁有95%權益之附屬公司。寰亞洲立為香港主要電影及錄像產品發行公司之一，每年發行約30部電影及發行各式各類的錄像產品。寰亞洲立亦為香港主要多廳戲院營運商之一，於二零一九年十月二十二日，在香港及中國內地經營合共13家戲院。

# 主席 報告



繼續尋求戰略聯盟及投資  
機遇，以讓本集團之業務  
豐富多姿，拓闊收入來源

劉志強  
主席

本人欣然提呈豐德麗控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年七月三十一日止年度之經審核綜合業績。

## 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本公司之非全資附屬公司麗豐控股有限公司（「麗豐」）及其附屬公司（統稱「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。

## 末期股息

本公司之董事會(「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)。

## 主席報告



## 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ViuTV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放映系統、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。

## 主席報告



上海閘北廣場重新發展後的建築師效果圖



中山棕櫚彩虹花園第三期及第四期的建築師效果圖



廣州海珠廣場的建築師效果圖



上海五里橋項目



## 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。

麗豐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。



獅門娛樂天地®的盛大開幕典禮



橫琴國家地理探險家中心的盛大開幕典禮



橫琴創新方第一期文化工作室

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「橫琴國家地理探險家中心」）分別於二零一九年七月三十一日及二零一九年九月九日開業。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「橫琴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「橫琴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。

## 主席報告

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」)，以收購麗新發展集團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年報日期，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。於本年報日期，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，致使余氏成為主要股東(定義見香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則)，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。

## 致謝

回顧本財政年度，本人謹此向董事會同寅、高級管理團隊、我們的合作夥伴以及於本年度曾經與我們合作之所有人士之忠誠、支持及卓越之團隊合作致以衷心感謝。

本人謹此感謝於年內退出董事會的閻焱先生於任職期間對本公司作出之寶貴貢獻。

本人堅信，在我們員工的共同努力下及在所有權益持有人的支持下，我們將繼續引領本集團審慎及持續向前邁進。

主席

劉志強

香港

二零一九年十月二十二日

# 財務概要及摘要

## 財務資料概要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產、負債及非控制性權益(摘錄自本集團之已刊發經審核財務報表)之概要載列如下：

### 業績

	截至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	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
營業額	<b>2,903,362</b>	2,183,863	2,677,388	3,369,275	3,329,495
除稅及稅項賠償保證前溢利	<b>331,072</b>	915,651	1,106,540	718,532	1,182,410
稅項及稅項賠償保證	<b>(312,967)</b>	(242,234)	(79,326)	(405,526)	(560,534)
年內溢利	<b>18,105</b>	673,417	1,027,214	313,006	621,876
應佔：					
本公司擁有人	<b>(77,645)</b>	263,840	514,233	80,825	258,231
非控制性權益	<b>95,750</b>	409,577	512,981	232,181	363,645
	<b>18,105</b>	673,417	1,027,214	313,006	621,876

資產、負債及非控制性權益

	於七月三十一日				
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
物業、廠房及設備	4,931,149	3,790,965	3,041,562	2,768,546	2,580,696
發展中物業(分類為非流動資產)	713,590	410,157	1,346,220	1,188,387	1,631,376
投資物業	20,424,800	18,601,100	16,903,419	15,065,759	14,914,881
電影版權	24,608	11,205	20,960	23,682	25,197
電影產品	75,022	80,217	125,921	123,768	81,947
音樂版權	15,629	9,657	11,438	14,918	14,832
商譽	82,440	82,440	82,440	123,440	123,440
其他無形資產	-	586	16,557	28,605	-
於合營公司之投資	22,993	1,868,316	1,438,287	1,161,752	1,231,634
於聯營公司之投資	5,804	16,278	28,587	26,894	28,875
按公平值計入損益之金融資產 (分類為非流動資產)	75,815	-	-	-	-
可供出售投資	-	114,361	123,435	138,592	167,092
長期按金、預付款項 及其他應收賬項	96,237	120,116	124,362	323,905	124,273
長期已抵押及受限制定期存款	-	-	-	-	135,669
遞延稅項資產	9,108	4,189	6,050	6,101	5,072
衍生金融工具	20,581	2,531	-	-	-
流動資產	8,115,601	6,937,701	5,973,510	7,407,402	7,811,709
<b>總資產</b>	<b>34,613,377</b>	32,049,819	29,242,748	28,401,751	28,876,693
流動負債	(5,100,557)	(3,311,059)	(4,968,225)	(3,175,552)	(4,753,177)
非流動負債 -					
已收長期按金、銀行及 其他貸款、衍生金融工具、 來自一合營公司貸款、 來自一同系附屬公司貸款、 來自一關連公司貸款、 可換股票據、 有擔保票據及定息優先票據	(8,735,777)	(7,774,859)	(3,947,369)	(6,152,509)	(4,176,022)
遞延稅項負債	(3,351,747)	(3,318,953)	(3,104,284)	(2,808,906)	(2,804,979)
<b>總負債</b>	<b>(17,188,081)</b>	(14,404,871)	(12,019,878)	(12,136,967)	(11,734,178)
<b>非控制性權益</b>	<b>(8,326,675)</b>	(8,385,483)	(8,104,670)	(7,665,526)	(7,977,835)
本公司擁有人應佔權益	9,098,621	9,259,465	9,118,200	8,599,258	9,164,680

## 財務概要及摘要

### 財務摘要

		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	概約 百分比變動
營業額	(百萬港元)	<b>2,903.4</b>	2,183.9	33%
毛利	(百萬港元)	<b>1,374.9</b>	1,013.4	36%
毛利率	(%)	<b>47.4%</b>	46.4%	
經營溢利	(百萬港元)	<b>516.3</b>	767.5	-33%
經營利潤率	(%)	<b>17.8%</b>	35.1%	
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	(百萬港元)			
— 所呈報		<b>(77.6)</b>	263.8	-129%
— 經調整 <sup>(附註1)</sup>		<b>(192.5)</b>	(108.2)	78%
純利率	(%)			
— 所呈報		<b>-2.7%</b>	12.1%	
— 經調整		<b>-6.6%</b>	-5.0%	
每股基本盈利／(虧損) <sup>(附註2)</sup>	(港元)			
— 所呈報		<b>(0.052)</b>	0.177	不適用
— 經調整		<b>(0.129)</b>	(0.073)	不適用
本公司擁有人應佔資產淨值	(百萬港元)	<b>9,098.6</b>	9,259.5	-2%
借款淨額	(百萬港元)	<b>6,293.4</b>	4,989.2	26%
每股資產淨值 <sup>(附註3)</sup>	(港元)	<b>6.099</b>	6.207	-2%
於七月三十一日之股價	(港元)	<b>1.08</b>	1.27	-15%
市盈率	(倍)			
— 所呈報		不適用	7.2	
— 經調整		不適用	不適用	
於七月三十一日之市值	(百萬港元)	<b>1,611.2</b>	1,894.7	-15%
股東權益回報率	(%)			
— 所呈報		<b>-0.9%</b>	2.8%	
— 經調整		<b>-2.1%</b>	-1.2%	
資產負債比率 — 淨負債對權益	(%)	<b>69.2%</b>	53.9%	
利息覆蓋率 <sup>(附註4)</sup>	(倍)			
— 所呈報		不適用	0.61	
— 經調整		不適用	不適用	
EBITDA <sup>(附註5)</sup> ／利息開支	(倍)	<b>1.1</b>	1.9	
流動比率	(倍)	<b>1.6</b>	2.1	
資產淨值折讓	(%)	<b>82.3%</b>	79.5%	

附註：

1. 扣除投資物業重估收益
2. 按本公司擁有人應佔溢利／(虧損)及本年度內已發行普通股之加權平均數計算
3. 按各報告期末已發行普通股數目計算
4. 以本公司擁有人應佔溢利除以現金利息開支計算所得
5. EBITDA = 除稅及稅項賠償保證前溢利 - 物業重估收益／虧損 + 折舊 + 攤銷 + 融資成本

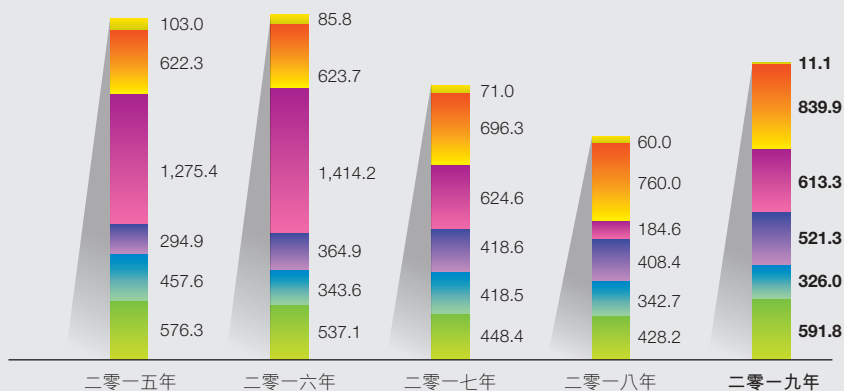


分類營業額

百萬港元

- 媒體及娛樂
- 電影製作及發行
- 戲院營運
- 物業發展
- 物業投資
- 公司及其他

截至七月三十一日止年度

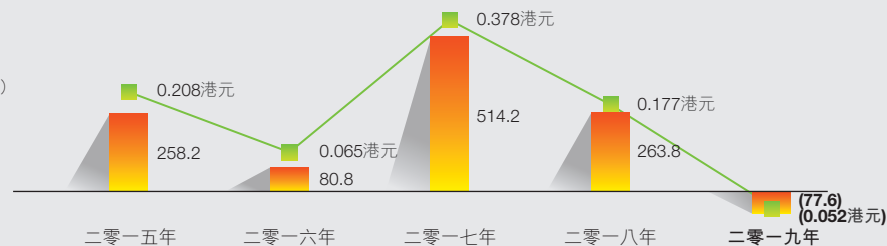


本公司擁有人應佔溢利／(虧損)

■ 本公司擁有人應佔溢利／(虧損)  
(百萬港元)

■ 本公司擁有人應佔每股溢利／(虧損)  
(港元)

截至七月三十一日止年度

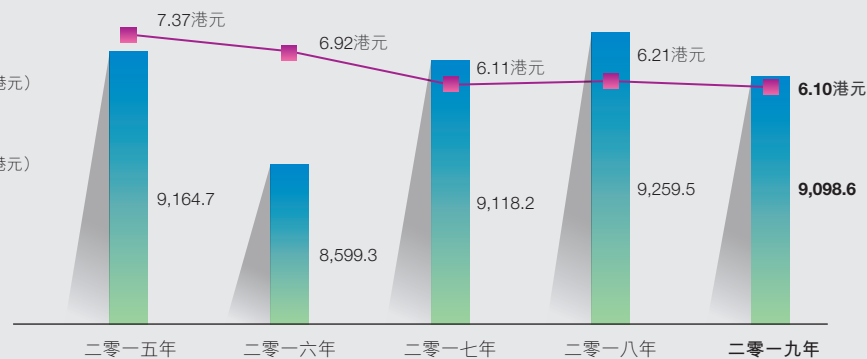


淨資產及每股資產淨值  
(「資產淨值」)

■ 本公司擁有人應佔資產淨值 (百萬港元)

■ 本公司擁有人應佔每股資產淨值 (港元)

於七月三十一日



# 管理層討論及分析

## 概覽

### 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 放映系統、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
<b>小計</b>		<b>22</b>	<b>2,951</b>
<b>香港</b>			
Movie Town (包括MX4D影院)	100	7	1,702
Festival Grand Cinema	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
<b>小計</b>		<b>51</b>	<b>7,213</b>
<b>總計</b>		<b>73</b>	<b>10,164</b>

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。

## 管理層討論及分析

### 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／ 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)	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
<b>小計</b>	<b>2,979</b>	<b>1,323</b>	<b>667</b>	<b>1,293</b>	<b>6,262</b>	<b>3,970</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> (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	-
<b>小計</b>	<b>195</b>	<b>118</b>	<b>205</b>	<b>35</b>	<b>553</b>	<b>389</b>
<b>總計</b>	<b>3,174</b>	<b>1,441</b>	<b>872</b>	<b>1,328</b>	<b>6,815</b>	<b>4,359</b>

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 (%)	
<b>上海</b>							
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
<b>廣州</b>							
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*
<b>中山</b>							
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
<b>總計</b>	<b>839.6</b>	<b>760.0</b>	<b>10.5</b>	<b>732.2</b>	<b>631.6</b>	<b>15.9</b>	

# 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。

## 管理層討論及分析

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		
	本集團應佔之權益	營業額 百萬港元	總建築面積 <sup>#</sup> 平方呎	本集團應佔之權益	營業額 百萬港元	總建築面積 <sup>#</sup> 平方呎
<b>上海</b>						
上海香港廣場	<b>50.55%</b>			50.60%		
零售		<b>208.7</b>	<b>468,434</b>		181.2	468,434
辦公室		<b>116.1</b>	<b>362,096</b>		102.4	362,096
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		<b>119.7</b>	<b>355,267</b>		125.2	355,267
停車位		<b>6.1</b>	不適用		7.3	不適用
		<b>450.6</b>	<b>1,185,797</b>		416.1	1,185,797
上海五月花生活廣場	<b>50.55%</b>			50.60%		
零售		<b>29.5</b>	<b>320,314</b>		34.3	320,314
酒店(客房收益及餐飲)		<b>34.3</b>	<b>143,846</b>		37.6	143,846
停車位		<b>3.8</b>	不適用		4.0	不適用
		<b>67.6</b>	<b>464,160</b>		75.9	464,160
上海凱欣豪園	<b>48.02%</b>			48.07%		
零售		<b>19.2</b>	<b>82,062</b>		21.0	82,062
停車位		<b>2.9</b>	不適用		4.0	不適用
		<b>22.1</b>	<b>82,062</b>		25.0	82,062
<b>廣州</b>						
廣州五月花商業廣場	<b>50.55%</b>			50.60%		
零售		<b>106.9</b>	<b>357,424</b>		94.8	357,424
辦公室		<b>13.1</b>	<b>79,431</b>		11.6	79,431
停車位		<b>2.9</b>	不適用		3.0	不適用
		<b>122.9</b>	<b>436,855</b>		109.4	436,855
廣州富邦廣場	<b>50.55%</b>			50.60%		
零售		<b>26.7</b>	<b>171,968</b>		19.7	171,968
廣州麗豐中心	<b>50.55%</b>			50.60%		
零售		<b>16.4</b>	<b>112,292</b>		12.7	99,054
辦公室		<b>104.7</b>	<b>625,821</b>		86.6	606,495
停車位		<b>5.7</b>	不適用		5.9	不適用
		<b>126.8</b>	<b>738,113</b>		105.2	705,549
<b>中山</b>						
中山棕櫚彩虹花園	<b>50.55%</b>			50.60%		
零售*		<b>4.3</b>	<b>147,408</b>		2.7	147,408
酒店式服務公寓**(客房收益)		<b>4.2</b>	<b>98,556</b>		6.0	98,556
		<b>8.5</b>	<b>245,964</b>		8.7	245,964
其他		<b>14.4</b>	不適用		不適用	不適用
<b>總計</b>		<b>839.6</b>	<b>3,324,919</b>		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355,300平方呎及商場約468,400平方呎。

截至本年報日期，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終止。其後，麗豐集團與盒馬鮮生(為阿里巴巴集團根據新零售計劃於中國內地開設之首批超級市場之一)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是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。

## 管理層討論及分析

### 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。



## 管理層討論及分析

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／費用淨額」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		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	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
<b>小計</b>	<b>160</b>	<b>235,550</b>	<b>2,227</b>	<b>500.1</b>	<b>436.1</b>
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
<b>總計</b>				<b>613.3</b>	<b>534.8</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	3,384	28.5	24.9
停車位**(按47.5%基準)	8			2.5	2.2
<b>總計</b>				<b>31.0</b>	<b>27.1</b>

# 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。

## 管理層討論及分析

### 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	平均售價 <sup>#</sup> 港元/平方呎	營業額 <sup>#</sup>	
		建築面積 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	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 <sup>###</sup>	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
<b>小計</b>	<b>42</b>	<b>79,965</b>	<b>2,945</b>	<b>235.5</b>	<b>205.4</b>
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
<b>小計</b>				<b>2.8</b>	<b>2.4</b>
<b>總計</b>				<b>238.3</b>	<b>207.8</b>

<sup>#</sup> 扣除營業稅前及含增值稅

<sup>##</sup> 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。

<sup>###</sup> 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，而扣除成本之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/費用淨額」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。

## 管理層討論及分析

### 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)	預計竣工時間
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设施

### 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創新方第一期的土地之土地使用權，於本年報日期，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(包括停車位及配套设施)。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(橫琴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
<b>總計</b>	<b>4,048,058</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橫琴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。橫琴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，已確認銷售建築面積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。

## 管理層討論及分析

### 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3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的土地之土地使用權。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，且港元與美元掛鉤，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。

## 管理層討論及分析

### 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。

### 或然負債

本集團於二零一九年七月三十一日之或然負債詳情載於財務報表附註49。

### 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。



## 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(平方呎)			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设施)	
<b>上海</b>							
上海香港廣場	黃浦區淮海中路282及283號	50.55%	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	236,793	183,040	419,833	177
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	50.55%	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	161,919	-	161,919	-
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	48.02%	可持有該物業之年期為自一九九六年五月四日起計70年	39,408	-	39,408	-
<b>上海主要已落成持作出租物業小計：</b>				<b>438,120</b>	<b>183,040</b>	<b>621,160</b>	<b>177</b>
<b>廣州</b>							
五月花商業廣場	越秀區中山五路68號	50.55%	該物業可持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	180,678	40,152	220,830	69
富邦廣場	荔灣區中山七路	50.55%	該物業可持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	86,930	-	86,930	-
麗豐中心	越秀區東風東路787號	50.55%	該物業可持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	56,764	316,353	373,117	158
<b>廣州主要已落成持作出租物業小計：</b>				<b>324,372</b>	<b>356,505</b>	<b>680,877</b>	<b>227</b>
<b>中山</b>							
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	50.55%	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	74,515	-	74,515	-
<b>中山主要已落成持作出租物業小計：</b>				<b>74,515</b>	<b>-</b>	<b>74,515</b>	<b>-</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	60.44%	該物業可持作辦公室、商業及酒店式服務公寓以及酒店用途之年期為自二零一三年十二月三十一日起計40年，而可持作其他用途之年期則為自同日起計50年	146,812*	-	146,812	-
<b>橫琴主要已落成持作出租物業小計：</b>				<b>146,812</b>	<b>-</b>	<b>146,812</b>	<b>-</b>
<b>主要已落成持作出租物業總計：</b>				<b>983,819</b>	<b>539,545</b>	<b>1,523,364</b>	<b>404</b>

\* 指定用作營運獅門娛樂天地®之創新方一期文化景點部份

\*\* 已於二零一九年九月完成向麗新發展集團出售本集團於創新方第一期之20%權益。

## 主要物業詳情

### 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	50.55%	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	179,587	-
上海寰星酒店	靜安區蘇家巷	50.55%	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	72,714	-
主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓總計：				<b>539</b>	<b>252,301</b>	<b>-</b>

發展中物業

物業名稱	地點	本集團權益	工程進度	估計竣工日期	概約地盤面積 平方米 (附註1)	概約應佔建築面積(平方米)				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	50.55%	現正進行建設工程	二零二三年上半年	90,708	52,654	240,953	-	-	293,607	154
<b>廣州主要發展中物業小計:</b>						<b>52,654</b>	<b>240,953</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>293,607</b>	<b>154</b>
<b>中山</b>											
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	50.55%	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)	66,470	-	-	994,657	1,061,127	731
<b>中山主要發展中物業小計:</b>						<b>66,470</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>994,657</b>	<b>1,061,127</b>	<b>731</b>
<b>上海</b>											
開北廣場重新發展項目	靜安區天目西路	50.55%	現正進行建設工程	二零二二年第二季度	107,223	47,605	303,010	-	-	350,615	280
五里橋項目	黃浦區五里橋街道 104街坊	50.55%	現正進行建設工程	二零一九年第三季度 (附註3)	74,112	-	-	-	39,400	39,400	49
<b>上海主要發展中物業小計:</b>						<b>47,605</b>	<b>303,010</b>	<b>-</b>	<b>39,400</b>	<b>390,015</b>	<b>329</b>
<b>橫琴</b>											
創新方第一期(附註4)	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	60.44%	現正進行建設工程	二零一九年第四季度	1,401,184 (附註2)	442,326	356,910	619,754	-	1,418,990	1,176
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	50.55%	現正進行建設工程	二零二三年	1,547,523	1,564,545	-	-	-	1,564,545	511
<b>橫琴主要發展中物業小計:</b>						<b>2,006,871</b>	<b>356,910</b>	<b>619,754</b>	<b>-</b>	<b>2,983,535</b>	<b>1,687</b>
<b>主要發展中物業總計:</b>						<b>2,173,600</b>	<b>900,873</b>	<b>619,754</b>	<b>1,034,057</b>	<b>4,728,284</b>	<b>2,901</b>

附註:

1. 按項目基準
2. 包括已落成待售/待租之項目部份
3. 建設工程已於二零一九年八月竣工。
4. 已於二零一九年九月完成向麗新發展集團出售本集團於創新方第一期之20%權益。

## 主要物業詳情

### 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 (平方呎)				本集團 應佔停車位 數目
			商業/零售	住宅	酒店式服務公寓	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	50.55%	17,035	188,963	-	205,998	614
中山主要已落成持作待售物業小計：			<b>17,035</b>	<b>188,963</b>	<b>-</b>	<b>205,998</b>	<b>614</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	60.44%	-	104,700	-	104,700	-
橫琴主要已落成持作出租物業小計：			<b>-</b>	<b>104,700</b>	<b>-</b>	<b>104,700</b>	<b>-</b>
<b>上海</b>							
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	50.55%	-	-	-	-	232
凱欣豪園第二期	長寧區匯川路88號	48.02%	-	-	-	-	121
上海主要已落成持作待售物業小計：			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>353</b>
<b>廣州</b>							
東風廣場第五期	越秀區東風東路787號	50.55%	-	-	-	-	8
御金沙	白雲區橫沙金沙洲	24.01%	-	-	-	-	10
東山京士柏	越秀區東華東路	50.55%	-	-	-	-	7
富邦廣場	荔灣區中山七路	50.55%	-	-	-	-	62
廣州主要已落成持作待售物業小計：			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>87</b>
主要已落成持作待售物業總計：			<b>17,035</b>	<b>293,663</b>	<b>-</b>	<b>310,698</b>	<b>1,054</b>

\* 已於二零一九年九月完成向麗新發展集團出售本集團於創新方第一期之20%權益。

# 環境、社會及管治報告

本環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)報告根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄27中所載之環境、社會及管治報告指引概述本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)之管理方針、策略及表現。除非另有指明，本報告涵蓋本集團截至二零一九年七月三十一日止年度在環境、社會及管治方面之管理及表現。本報告已獲本公司管理團隊及董事會(「**董事會**」)批准並確認。

## 環境、社會及管治的治理

管理層團隊均具備於環境、健康與安全事宜方面之相關專業知識。彼等負責制定環境、社會及管治政策及程序，以管理其各自業務部門之相關環境、社會及管治風險，並協助董事會監察業務營運中之各類環境、社會及管治議題之管理。

## 持份者參與

本公司於日常營運中維持與持份者進行常規溝通之渠道。為從持份者之觀點進一步了解不同業務部門在考慮環境、社會及管治議題時之優先次序，本公司曾委聘一名獨立顧問進行持份者參與網上意見調查。經參考該網上意見調查之結果，我們按照環境、社會及管治議題對持份者之重要性及對本公司業務發展之重要性排列環境、社會及管治議題，並決定其優先次序，以進行重要性分析。

## 重要性分析

通過持份者參與活動、管理層評審及行業分析，本集團已識別各業務部門最重要之環境、社會及管治議題，並優先安排資源管理該等議題。我們透過分析最新行業慣例進一步檢討議題清單，並交由管理層核證。被視為最重要之議題如下表所示：

環境、社會及管治層面		環境、社會及管治議題	物業	戲院	娛樂
環境		排放物		✓	✓
		資源使用	✓	✓	✓
		環境及天然資源	✓		
社會	僱傭及勞工常規	僱傭	✓	✓	✓
		健康與安全	✓	✓	
		發展及培訓			
		勞工準則	✓		✓
	營運慣例	供應鏈管理			
		產品責任	✓	✓	✓
		知識產權		✓	✓
		反貪污	✓		✓
	社區	社區投資	✓	✓	✓

## 環境、社會及管治報告

### 整體環境管理方針

為盡力降低其業務營運對環境造成之負面影響，本集團已制定環境管理政策，旨在改善於排放量、能源使用、廢物管理、資源使用等方面之表現以及對環境造成之影響。本集團已遵守所有環保相關法例及規例，並在其環境管理策略內處理有關事項。於報告年度內，概無任何違反環保法例及規例而須予呈報之個案。

### 環境管理及氣體排放

本集團瞭解其業務營運對環境造成之影響。因此，我們應用多個減排程序來積極管理排放量。本集團亦致力通過在集團層面以至所有業務部門實施之多項監控措施，降低其業務活動之氣體及溫室氣體排放量、污水排放量及所產生之廢物。

#### 物業業務之政策及倡議

於物業發展過程中產生之排放物包括空氣污染物、廢水及建築廢料。因此，本集團主動在與其承建商訂立的協議中列明遵守相關地方及國家環保法例及規例的條款，該等法例及法規包括但不限於《中華人民共和國(「中國」)環境保護法》、《中國大氣污染防治法》、《中國水污染防治法》、《中國環境噪聲污染防治法》、《中國土地管理法》及《建設項目環境保護管理條例》。於報告年度內，我們並無任何違反上述條例之個案。我們亦已於建築工地採取多項緩解措施，以減少地盤之排放物。舉例而言，塵埃為建築工程期間的主要污染物之一，本集團要求承建商於材料處理及車輛運行期間採取減塵程序，以盡量降低塵埃對空氣質素的影響。此外，我們已採用超低硫柴油(一種二氧化硫濃度較低之燃料)以減少發展工程之排放物。本集團之項目團隊會在可行情況下選用含有較低揮發性有機物之建築材料。

本集團參照「LEED v4 建築設計及施工」設計及規劃在中國內地發展之新項目。LEED顧問建議排放物管制(如廢物處理及污水排放)，讓本集團按照所需排放許可證以負責任之方式處理。本集團所有建設項目均已通過環境影響評估(「環境影響評估」)。獲選承建商須嚴格遵守環境影響評估之規定，盡量降低對環境所造成之影響。本集團會於設計階段以至施工階段監察及管理使用綠色建築設計及遵守環境影響評估有關空氣污染、噪音污染、廢水污染及廢物處理之情況。

此外，承建商須提交環境管理計劃以識別和提出緩解措施處理任何環境風險。我們於設計階段及施工階段均致力降低空氣污染、噪音污染、廢水污染及廢物處理對環境所造成之影響，並遵守相關環境法例及規例。

為展示我們對環境管理之支持，上海香港廣場物業管理有限公司(麗豐控股有限公司(「麗豐」，本公司之非全資附屬公司)之全資附屬公司)於二零一二年已取得ISO 14001:2004環境管理體系，且近期已將該體系升級至最新之ISO 14001:2015環境管理體系。

#### 戲院業務之政策及倡議

鑒於戲院業務之主要排放源為能源消耗所造成之間接碳排放，本集團已制定有關減少能源消耗之管理計劃，當中涵蓋多項節能措施，例如個別影院閒置時盡量減少使用空調及其他能源密集型設備。本集團希望透過實施該等節能措施減少間接碳排放，為保護環境作出貢獻。

### 廢物管理

為管理及盡量減少日常營運中產生之廢物，本集團已制定廢物管理方案，作為減少、循環再用、分類及回收廢物之指引。各類廢物會被分為可回收及不可回收，而在可行情況下，本集團之辦公區域及物業內亦會設置回收箱，以收集可回收廢物。雖然本集團鼓勵資源循環再用，惟不可回收之廢物將交由合資格廢物管理公司處理，其中，電子廢物或其他有害廢物將按照相關法例及規例處置。

### 物業業務之政策及倡議

本集團非常重視項目的施工階段，並已實施相關廢物管理程序。我們已遵守《中國固體廢物污染環境防治法》以及其他相關法例及規例。本集團之建築工地通常產生之廢料包括一般垃圾、惰性建築廢料、非惰性建築廢料、可回收金屬廢物及化學廢料。本集團之承建商須提交載有廢物管理程序之廢物處理計劃，作為其廢物管理手法之指引。廢物處理計劃須採用「3R」原則，通過現場分類減少、重用及回收廢料，而其餘建築廢料以及中國內地之《國家危險廢物名錄》所識別之所有化學廢料及有害廢物概由認可第三方處理。

我們會主動區分建築工地的惰性廢物（包括但不限於沙石及泥土），以於子基地用作其他用途，而掘出之泥土將用於回填坑穴。為減少廢物棄置，我們會區分已乾固之混凝土並將其回收成為骨料以用於混凝土生產，而在可行情況下木板亦會重用。本集團已於工地設置三色回收箱，可回收之廢物將會由回收公司定期收取。

在化學廢料管理方面，本集團已實施若干計劃緩解措施，以盡可能減少工地所產生之化學廢料。所有來自工地及儲存區域之化學廢料一概由認可化學廢料收集商和受本集團聘請之專業承包商收集及處理。

### 資源管理及保護

本集團鼓勵所有業務部門審慎管理使用天然資源，例如電力、燃料、水資源等。一般而言，本集團支持所有業務部門實施回收及節省資源之措施。

### 物業業務之政策及倡議

本集團旗下物業及已建設環境設有整體環境管理系統，以監察能源及用水消耗情況，並尋求機會節省現有物業組合之能源消耗。本集團之物業管理團隊每月監察能源及用水消耗情況，以避免過度使用能源和漏水。

在中國內地，本集團已制定一項資源與能源管理計劃，以便實施用水及能源節約措施，同時鼓勵利用再生水進行灌溉及清潔。為節約用水，本集團已為香港廣場所有洗手間的水龍頭安裝自動感應器。本集團將會在可行情況下優化資產並安裝節能設備，以提升本集團所持建築物之能源效益。於二零一八年，我們已為香港廣場更換風扇及翻新空調泵變頻器，分別每年節能320,000千瓦時及100,000千瓦時。本集團將會持續檢討其他租賃及投資物業之能耗表現，並尋求機會進一步降低能源消耗。

### 戲院業務之政策及倡議

電力為本集團戲院營運所消耗之主要資源類別。為減少能源消耗，本集團已制定多項管理用電量之指導原則。本集團定期檢討用電量及加強對旗下戲院之指導原則。

## 環境、社會及管治報告

### 與自然環境共存

本集團深明在業務發展與相關環境影響之間取得平衡之重要性。因此，我們致力制定多項政策及指導方針，並應用於本集團所有業務部門，以降低業務對環境帶來之負面影響。

#### 物業業務之政策及倡議

本集團注意到建設項目對天然資源及周邊環境之潛在影響。本集團致力於可行情況下在新建築加入綠色建築元素。本集團所有中國內地新項目發展之設計階段以至拆遷階段均參考「LEED v4 建築設計及施工」，以減低本集團所持建築物對周邊環境造成之影響。本集團一直要求其承建商提交環境管理計劃，並將會按照該計劃檢討工地實際表現，以確保已採取計劃之緩解措施。

### 整體僱傭方針

#### 僱傭

本集團致力成為平等機會僱主，並採納多項人力資源管理慣例，以挽留人才及打造更理想的工作環境。員工手冊內已訂明員工之福利(包括薪酬及解僱、招聘、工時、休假管理、防止性騷擾政策)及其對員工操守與行為之期望。我們亦已於各相關地區內推行其他員工福利，例如為各合資格員工參與強制性公積金、醫療或商業保險計劃、社會保障及住房公積金。在本集團服務逾十二個月之員工均符合資格申請參與學費計劃，可收取資助及贊助接受培訓與發展。

本集團亦已簽署勞工處之好僱主約章。該約章載列法例規定以外之承諾，當中涵蓋包括員工關懷、工作與生活平衡、員工福利及員工溝通等僱傭範疇。

本集團遵守並符合第57章《僱傭條例》、第282章《僱員補償條例》及第608章《最低工資條例》，於中國內地之業務亦遵守《中國勞動法》及《中國勞動合同法》(統稱「**中國勞動法**」)。相關僱傭條款及條件已於員工手冊內載列，以供員工參考。

本集團致力推行平等機會及不存在歧視之僱傭慣例。本集團遵守第480章《性別歧視條例》、第487章《殘疾歧視條例》、第527章《家庭崗位歧視條例》及第602章《種族歧視條例》(統稱「**該等條例**」)。本集團已根據該等條例制定政策，以實現我們對提供平等機會及不存在歧視之工作環境之承諾。就與在工作環境遭受騷擾之相關投訴而言，該等投訴均以保密及專業的方式解決及處理，以保障受害人之權利。我們旨在通過提高關注及採用全面之政策及申訴機制，盡量減低在工作環境中遭受歧視及騷擾之風險。

於報告年度內，概無出現違反上述僱傭法例及規例之個案。

#### 健康與安全

員工之健康及安全對本集團之營運而言至關重要。本集團致力減少其工作環境內之潛在職業健康及安全風險。各業務部門之管理層持續管理及控制本集團業務營運中之健康及安全風險。與此同時，本集團已制定措施及監控方法，以確保物業內之員工免受健康與安全危害所影響。本集團將繼續識別及減輕其業務營運中之潛在健康及安全風險，且絕不容許與工作有關之事故及傷亡事件。



於報告年度內，我們於香港之業務並無任何違反第509章《職業安全及健康條例》之個案，而於中國內地之業務亦無任何違反《中國安全生產法》、《中國職業病防治法》及《中國建築法》之個案。

### 物業業務之政策及倡議

本集團確保所有物業項目已妥善實施所有安全措施。我們亦著重提高員工對健康與安全議題之意識，並十分鼓勵物業管理人員申請 OHSAS 18001:2007 職業健康與安全管理等相關證書。

建築工地的職業健康與安全為本集團最優先考慮之事宜。在物業發展項目的施工過程中，本集團致力為員工提供安全的工作環境。我們已就每個項目委任安全主任。彼等負責監察健康及安全事宜，以及提交現場安全管理計劃。我們每星期舉行一次會議，以識別是否存在安全問題，並確保已採取措施應對及預防建築工地之安全問題。

除建築工地外，本集團亦為物業管理員工提供培訓，加強彼等對安全相關風險及應對措施之意識。本集團為新加入物業管理團隊之員工提供有關個人安全及裝備使用之健康及安全培訓。住宅或商業樓宇之物業管理團隊亦可隨時查閱物業管理安全手冊，以取得有關健康與安全議題之最新資訊。

在中國內地，本集團已遵守《職業病防治法》之相關法例及規例。員工接受培訓並了解有關個人安全及裝備使用之安全措施，並將會持續提高彼等本身對健康與安全議題之意識。

除員工於工作時之健康與安全外，身心健康對彼等所能提供之產能亦同樣重要。因此，本集團籌辦各種健康活動(包括自願性健康研討會及員工體育活動)，以改善員工身心健康及促進彼等達致工作與生活之平衡。

### 發展及培訓

本集團之發展主要依賴人才資產，因此，本集團為員工安排多項內部及外部發展計劃，並提供事業發展機會。不論所屬之業務部門，於本集團服務逾十二個月之員工均可申請參與學費計劃。學費計劃會為員工提供資助，讓彼等參與有關其崗位及工作範圍之進一步培訓及發展課程。本集團亦會通過資助課程協助員工實現專業及個人抱負。

### 物業業務之政策及倡議

本集團的物業管理團隊根據員工工作範圍之需要向彼等提供培訓。所提供之培訓課程包括入職培訓、健康與安全培訓、客戶服務培訓及技能培訓，以提升物業管理員工之能力。我們將為員工提供更多合適之培訓，讓彼等得以充分具備彼等職責所需之技能及知識。

本集團亦提供多個認可證書課程及外部培訓工作坊。不同層級之員工均曾修讀與其各自職務相關之認可證書課程，例如銷售及市場推廣技巧、客戶服務、投訴處理、個人儀容、英語交流、物業保安措施、職業健康與安全以及電腦知識課程。本集團亦鼓勵員工之間及與業內外聘專家分享其知識。

## 環境、社會及管治報告

### 勞工準則

本集團致力維護員工的勞工權益。在香港，我們遵守並符合第57B章《僱用兒童規例》及第57C章《僱用青年(工業)規例》。本集團所有業務營運都嚴禁僱用童工及強迫勞工。

在中國內地，本集團全面遵守中國勞動法及《禁止使用童工規定》，當中規定禁止僱用16歲以下童工及任何強迫勞工之不法行為。嚴禁強迫超時工作。倘需要超時工作，工人將按照相關法例規定獲發工資。上述規定亦適用於本集團於所有地區之承包商。

於報告年度內，概無出現違反上述香港及中國內地法例及規例之個案。

### 員工福利

除法例規定外，本集團明白維持良好員工關係對業務發展之重要性。因此，本集團為其員工提供增值員工福利及健康計劃。在香港，本公司每月舉行有關職業安全之「午餐講座」、健康講座、運動班以及多種興趣班。本集團亦為員工及其親友舉辦電影放映會及大型年度活動，例如集團週年晚會及一日休閒遊。於報告年度內，本集團亦安排員工優先旅行團，前往本集團於二零一九年七月開幕之新項目創新方獅門娛樂天地<sup>®</sup>遊玩。

在中國內地，本集團於報告年度內為員工舉辦多項團隊建設計劃及健康計劃，包括週年晚會、生日慶祝活動、興趣班、體育活動、健身計劃、自願健康講座及休閒旅遊。本集團亦向員工送贈禮物，以表達關懷及感謝。

該等活動均能令員工有所得益，並協助他們達至工作與生活平衡，亦是團隊建設及與其他同事之間聯繫之良機。

## 管理營運慣例之整體方針

本公司致力透過專注管理營運慣例成為更具可持續性的公司，這些營運慣例包括供應鏈管理、資料保護及私隱、負責任及道德規範、卓越服務、知識產權、誠信及紀律。

### 供應鏈管理

#### 物業業務之政策及倡議

本集團深明公開性及公平性在招標程序及其他供應鏈相關事宜中發揮的關鍵作用。我們已制定明確之招標程序，列出不同規模之建設項目所需之報價數目。

我們將承建商之環境及安全問題納入考慮，對承建商訂定符合當地規例之標準及規定。作為招標過程中之其中一項甄選標準，本集團將檢查潛在承建商之環境及安全措施，並要求所有承建商經甄選後提交一份環境管理計劃及安全管理計劃。

本集團之承建商須遵從環境管理計劃以消除對周邊環境造成之污染及廢物，並依循項目環境影響評估中之緩解措施。管理團隊亦會前往工地與工地管理人員(例如駐地盤工程師、工程監督師及屋宇裝備督察等)及認可第三方顧問舉行會議，以專注討論工程質素及項目之健康與安全準則。

### 資料保護及私隱

客戶私隱權仍然是我們業務營運的第一道防線。本集團致力保護客戶的私隱權，並遵守第486章《個人資料(私隱)條例》。在資料提供者之個人資料被收集時或之前，其將獲發一份收集個人資料聲明，以確保已徵得資料提供者同意。本集團已告知業務夥伴及客戶此項措施。

於報告年度內，概無出現違反上述香港法例及規例之個案。

### 物業業務之政策及倡議

我們已就處理於物業銷售及管理過程中收集之個人資料制定一套書面程序。舉例而言，於需要收集客戶個人資料時，我們會向資料提供者提供收集個人資料聲明，以確保其了解資料收集的目的。於銷售過程中取得的有關資料及銷售記錄以及其他資料均保存在本集團之內部系統中。只有管理層可獲授內部系統之訪問權，而一般員工於訪問系統時須獲管理層批准。此外，於物業銷售及市場推廣過程中，一般員工僅可瀏覽其自身客戶的資料。收集的所有資料將以保密方式存放及僅為達成銷售目的。我們已制定措施，以確保客戶資料不會因其他市場推廣目的而被不當使用。

### 戲院業務之政策及倡議

作為本集團戲院營運之一部份，本集團會收集客戶之個人數據及資料，惟僅用於管理客戶會籍之必要用途，本集團所收集的資料包括會員姓名、出生日期、電郵及電話號碼等，以作登記及推廣用途。為確保客戶資料安全，我們處理有關資料時份外謹慎，且所有相關員工均會獲發收集個人資料聲明，當中明確載列收集與處理資料之步驟。本集團亦會確保收集客戶反饋及銷售門票時毋須提供個人識別資料。倘因特別情況而須收集個人識別資料，有關資料經適當使用後將以保密方式處理。

### 負責任及道德規範

#### 物業業務之政策及倡議

本集團採取必要措施，以防止向客戶提供任何誤導性資料，並確保其售樓說明書、價格清單、樣品房、廣告及銷售安排遵守《中國城市房地產管理法》中有關本集團所持物業之銷售程序之法例及規例。我們的銷售文件均經外部及內部律師審閱，以避免出現不實陳述之可能性，且均經諮詢法律及管理階層面之意見以確保合乎法規。本集團嚴格遵循政府法例及規例，以獲取房產管理部門批授之官方銷售許可證。有賴財務、項目管理、銷售及市場推廣等各部門之通力合作，銷售文件得以保持中肯及準確，從而更好地反映實際項目規劃及周邊設施。市場推廣資料不得包含誇張失實及具誤導性的內容。

於報告年度內，概無錄得本集團之物業銷售程序及銷售文件違反有關中國內地法例及規例之個案。

#### 戲院業務之政策及倡議

本集團的戲院為客戶供應零食及飲品，故此我們於營運中維持高水平的食品安全標準。本集團恪守食物環境衛生署之衛生經理及衛生督導員計劃，並調派管理人員擔任旗下所有戲院之衛生督導員。衛生督導員負責每日檢查食品狀況，藉此監察食物處理人員處理食物的做法是否恰當，從而監控售賣予客戶之食物質素。

於報告年度內，概無出現違反第612章《食物安全條例》、第132章《公眾衛生及市政條例》及第132W章《食物及藥物(成分組合及標籤)規例》之個案。

## 環境、社會及管治報告

### 卓越服務

#### 物業業務之政策及倡議

我們致力於物業管理業務中向客戶提供優質體驗。我們定期向客戶發送問卷，以了解彼等對本集團服務(包括客戶服務、保安服務、環境綠化及施工管理)之意見及滿意程度。舉例而言，本集團位於中國內地之物業均錄得較高的客戶滿意程度，其中上海香港廣場之整體滿意程度為94%。在廣州，麗豐中心、富邦廣場及五月花商業廣場之整體滿意程度分別為98%、97%及98%。該等反饋及意見對於本集團不斷改善物業管理服務至關重要。我們已安排商務英語、個人品牌及化妝技巧方面之培訓，以提升服務質素。

為實現優質之客戶服務，本集團之物業管理員工遵守標準投訴處理指引及程序，以增強前線員工處理客戶及租戶投訴之能力。我們亦鼓勵直接與客戶進行溝通，從而確保有關投訴得到適當跟進。所有投訴個案均會妥善存檔，而相關記錄將成為推動持續改進之寶貴資產。

#### 戲院業務之政策及倡議

本集團珍視客戶意見，這些意見有助改善其服務質素。因此，我們已設立完善的反饋機制，通過客戶熱線及電郵處理客戶意見。所有意見及投訴將交由客戶服務代表處理。我們亦為員工設定服務目標時間解答客戶問題。管理團隊將監察所有經由該等反饋渠道與客戶進行之溝通，以確保及時準確地回覆客戶意見。本集團將繼續保持這一完善的反饋機制來收集客戶意見及提高其服務質素。

#### 娛樂業務之政策及倡議

本集團為客戶提供優質文化及娛樂產品與活動，並藉此奠定穩固之業務基礎。因此，本集團作出大量投資，以確保為廣大觀眾及客戶提供之電影、電視節目及音樂製作之質素。項目管理團隊亦會密切監察現場表演之製作過程，務求為所有觀眾提供最佳之現場體驗。

### 知識產權

在業務營運過程中，本集團非常尊重知識產權，並已制定適當的安全措施及保密協議，確保知識產權得到保障。我們的法律團隊負責審閱所有業務分部與第三方合作時訂立之協議及本集團之內部協議，從而減低發生侵權事件之可能性。

#### 娛樂業務之政策及倡議

所有涉及創作的知識產權對本集團的業務而言均非常重要。本集團亦遵從所有相關之知識產權法例及法規，包括但不限於第559章《商標條例》、第528章《版權條例》及第544章《防止盜用版權條例》。在本集團製作的過程中，我們會確保電影、電視節目及音樂製作之監製及團隊知悉在使用或引用任何創作前必須取得有關作品的著作權的程序。如出現任何被視作侵權的行為，本集團將立即採取措施以取得著作權或處理有關事宜。

於報告年度內，概無出現違反上述法例及規例之個案。

### 誠信及紀律

本集團重視誠信、公平及紀律，並要求員工秉持道德及誠信，以及嚴格遵從根據香港法例第201章《防止賄賂條例》以及中國內地法律《中國刑法》及《中國反貪污賄賂法》所制定之規則及程序。本集團將預防任何業務分部出現欺詐或貪污案件視為首要工作。於報告年度內，概無出現違反上述香港及中國內地法例及規例之個案。

為避免潛在貪污風險，本集團已清晰界定「利益」的定義，並訂明適當處理在業務中收取之任何禮物或饋贈品之相關程序，以便員工遵循。在處理業務中涉及之任何禮物或饋贈時須申報「利益」。違反有關政策及程序者均會受到處分，而違反相關政府條例之人士將會面臨法律後果。

本公司訂有舉報程序，作為保持各級人員誠信及紀律之監控制度。我們鼓勵發現任何不當行為或違反第201章《防止賄賂條例》情況的人士向管理層報告，以便即時調查有關個案。

### 案例分享 – STAR Cinema

STAR Cinema自二零一三年開始營運，致力為客戶提供最佳的娛樂服務。作為其核心及長期客戶計劃，我們推出MCL Club及MCL Club Plus忠誠計劃，客戶可透過這些計劃賺取積分並在我們旗下戲院享用折扣優惠。為提供卓越的客戶服務，我們已制定標準操作程序手冊作為戲院員工的指引，並定期為全職及兼職員工提供每月客戶服務培訓。我們更設立中央查詢熱線，倘接獲任何客戶的反饋意見，當值經理將會及時處理。其中，本集團已設立神秘顧客機制，每個月檢查兩次所有戲院的實際服務質素。有關「檢查」涵蓋售票、食物及飲品以及場地管理等範疇。「檢查員」將會在報告內給予評分及實質意見，協助我們持續改善。

除客戶服務外，本集團深明保障客戶私隱的重要性。在網上售票系統中，我們嚴格控制存取權，並會進行定期審閱，確保只有授權人員方能存取資料庫。售票系統亦符合Visa付款標準「支付卡行業數據安全標準」，以確保付款過程的安全。網上門票數據儲存於總辦事處的資料庫內，以減少連結點。在可行的情況下，我們只會就潛在退款及兌換門票收集客戶的基本個人資料。客戶選擇參加我們的忠誠計劃時，本集團已在申請表格內載列收集個人資料聲明及私隱政策聲明。未得客戶同意，概不會向未有訂閱的人士發送任何市場推廣資料。

### 社區發展之整體方針

本集團相信善用資源回饋社會為履行社會責任的其中一種方法。因此，本集團非常注重社區服務發展，提供本地就業機會及青年教育，並向受助家庭及殘疾人士伸出援手，更會透過與本地慈善機構合作，協助有需要的社群。

舉例而言，本集團從本地社會企業購買公平貿易月餅等節慶食品贈予香港員工，身體力行支持推廣環保、創造本地就業機會及鼓勵使用本地手工藝。

本集團亦大力支持慈善體育賽事。於報告年度內，本集團贊助柯尼卡美能達綠色音樂會暨格蘭披治單車賽。該項活動旨在透過融合單車及發電來推廣環保，同時為慈善機構籌款。本集團亦有組隊參加此項賽事。

為支持年青人在香港的事業規劃及發展，本集團通過元朗區中學生暑期見習計劃為中學生安排實習。參加暑期見習計劃的學生不但能學習技能，亦能獲得工作經驗和建立自信。此外，本集團亦就求職及辦公室禮儀等主題籌辦職業講座及課程。

### 物業業務之政策及倡議

本集團在中國內地發展項目時亦會考慮社區需要，並透過舉辦年度社區盆菜宴提高社區的凝聚力。同時，為提升公眾環保意識，本集團亦會在社區推廣垃圾分類及節約用水。除該等社區措施外，本集團亦透過參加慈善步行支持社區發展。

環境表現摘要

物業 <sup>附註1</sup>	單位	總量
<b>A1.2 溫室氣體(「溫室氣體」)總排放量及(倘適用)密度</b>		
直接溫室氣體排放量(範疇一) <sup>附註2</sup>	公噸二氧化碳	65.5
間接溫室氣體排放量(範疇二) <sup>附註2</sup>	公噸二氧化碳	45,252.2
<b>溫室氣體總排放量</b>	<b>公噸二氧化碳</b>	<b>45,317.6</b>
<b>溫室氣體總排放密度</b>	<b>公噸二氧化碳/平方米</b>	<b>0.054</b>
<b>A1.3 所產生有害廢棄物總量及密度<sup>附註3</sup></b>		
廢棄光管	公斤	507.8
<b>有害廢棄物棄置總密度</b>	<b>公斤/平方米</b>	<b>0.0021</b>
<b>A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度<sup>附註4</sup></b>		
一般建築廢料	公斤	6,383,000
挖土	公斤	191,252,000
鋼鐵回收	公斤	1,317,180
裝修廢廢料	公斤	8,307,180
<b>所產生無害廢棄物總量</b>	<b>公斤</b>	<b>207,259,360</b>
<b>所產生無害廢棄物總密度</b>	<b>公斤/平方米</b>	<b>330.58</b>
<b>A2.1 按類型劃分之直接及/或間接能源總耗量及密度</b>		
耗電量	千瓦時	74,674,744
發電機之柴油消耗量	公升	24,200
<b>能源總耗量</b>	<b>千瓦時</b>	<b>74,921,491</b>
<b>能源總耗密度</b>	<b>千瓦時/平方米</b>	<b>89.78</b>
<b>A2.2 總耗水量及密度</b>		
耗水量	立方米	2,722,904
<b>耗水總密度</b>	<b>立方米/平方米</b>	<b>3.26</b>

附註1: 物業之報告範圍包括上海香港廣場、上海五月花生活廣場、凱欣豪園、廣州五月花商業廣場、富邦廣場、麗豐中心、棕櫚彩虹花園、閩北廣場重新發展項目、五里橋項目、創新坊及海珠廣場(上述所有物業均由麗豐持有)。

附註2: 溫室氣體排放(範疇一及範疇二)按照國家發展和改革委員會發佈的《2011年和2012年中國區域電網平均二氧化碳排放因子》及《公共建築運營企業溫室氣體排放核算方法和報告指南(試行)》計算。

附註3: 閩北廣場重新發展項目、五里橋項目、創新坊及海珠廣場並不包括在內，並於本報告年度內更新數據收集方法以更恰當地反映真實用量。

附註4: 創新坊並不包括在內。

戲院 <sup>附註5</sup>	單位	總量
<b>A1.2 溫室氣體(「溫室氣體」)總排放量及密度</b>		
間接溫室氣體排放量(範疇二) <sup>附註6</sup>	公噸二氧化碳當量	2,440
溫室氣體排放總密度	公噸二氧化碳當量/平方米	<b>0.11</b>
<b>A1.3 所產生有害廢棄物總量及密度</b>		
廢棄光管	公斤	150.63
有害廢棄物棄置總密度	公斤/平方米	<b>0.0069</b>
<b>A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度</b>		
一般廢料	公斤	78,367
無害廢棄物棄置總密度	公斤/平方米	<b>3.61</b>
<b>A2.1 按類型劃分之直接及/或間接能源總耗量及密度</b>		
耗電量	千瓦時	4,213,435
能源總耗密度	千瓦時/平方米	<b>193.98</b>
<b>A2.2 總耗水量及密度<sup>附註7</sup></b>		
耗水量	立方米	6,402
耗水總密度	立方米/平方米	<b>0.33</b>

附註5：戲院之報告範疇包括本集團持有之香港戲院，即Festival Grand Cinema、MCL 新都城戲院、MCL 德福戲院、STAR Cinema、康怡戲院、MCL 海怡戲院、MCL 逸峯戲院、皇室戲院及Movie Town。廢棄光管、一般廢料及耗水量的數據收集方法於本報告年度內更新以更恰當地反映真實用量。

附註6：來自電力之二氧化碳排放量乃根據香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引(二零一零年版)所提供之默認系數計算。

附註7：康怡戲院並不包括在內。於本報告年度內，皇室戲院進行了翻新工程，本集團亦結束了MCL 新都城戲院部份面積的租賃，以致耗水量下跌。

## 環境、社會及管治報告

娛樂 <sup>附註8</sup>	單位	總量
<b>A1.2 溫室氣體(「溫室氣體」)總排放量及密度</b>		
直接溫室氣體排放量(範疇一) <sup>附註9</sup>	公噸二氧化碳當量	26.18
間接溫室氣體排放量(範疇二) <sup>附註9</sup>	公噸二氧化碳當量	159.78
<b>溫室氣體總排放量</b>	<b>公噸二氧化碳當量</b>	<b>185.96</b>
<b>溫室氣體總密度</b>	<b>公噸二氧化碳當量/平方米</b>	<b>0.01</b>
<b>A2.1 按類型劃分之直接及/或間接能源總耗量及密度</b>		
耗電量	千瓦時	313,290 <sup>附註10</sup>
運輸之汽油消耗量	公升	9,670 <sup>附註11</sup>
<b>能源總耗量</b>	<b>千瓦時</b>	<b>398,958</b>
<b>能源總耗密度</b>	<b>千瓦時/平方米</b>	<b>22.01</b>

附註8：環境表現摘要之報告範疇包括本集團位於新界葵涌偉倫中心之主要辦公室。有害廢棄物總量、無害廢棄物總量及總耗水量由辦公室樓宇之中央物業管理處管理，因此不適用於本報告。製成品所用包裝材料總量就寰亞傳媒集團有限公司(本公司之非全資附屬公司)而言並不重大，因此不適用於本報告。

附註9：溫室氣體排放(範疇一及範疇二)乃根據香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引(二零一零年版)所提供之默認系數計算。

附註10：本集團於偉倫中心之主要辦公室於二零一八年未進行裝修及擴展工程，導致本報告年度內的用電量上升。

附註11：本集團於二零一八年未擴充營運車隊，以致汽油消耗量上升。



內容索引

主要範疇、層面及一般披露		章節
<b>A. 環境</b>		
層面 A1： 排放物	一般披露 有關以下事項之資料：  (a) 政策；及  (b) 遵守涉及廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排 污、有害及無害廢棄物的產生等且對發行人有重大 影響的相關法律及規例。	環境管理及氣體排放；廢 物管理
層面 A2： 資源使用	一般披露 有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	資源管理及保護
層面 A3： 環境及天然資源	一般披露 減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	與自然環境共存
<b>B. 社會</b>		
僱傭及勞工常規		
層面 B1： 僱傭	一般披露 有關以下事項之資料：  (a) 政策；及  (b) 遵守涉及薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假 期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福 利且對發行人有重大影響的相關法律及規例。	僱傭；員工福利
層面 B2： 健康與安全	一般披露 有關以下事項之資料：  (a) 政策；及  (b) 遵守涉及提供安全工作環境及保障僱員避免職業性 危害且對發行人有重大影響的相關法律及規例。	健康與安全
層面 B3： 發展及培訓	一般披露 有關提升員工履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓 活動。	發展及培訓
層面 B4： 勞工準則	一般披露 有關以下事項之資料：  (a) 政策；及  (b) 遵守涉及防止童工及強制勞工且對發行人有重大影 響的相關法律及規例。	勞工準則

## 環境、社會及管治報告

主要範疇、層面及一般披露		章節
<b>營運慣例</b>		
<b>層面 B5：</b> 供應鏈管理	一般披露  管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理
<b>層面 B6：</b> 產品責任	一般披露  有關以下事項之資料：  (a) 政策；及  (b) 遵守涉及所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法且對發行人有重大影響的相關法律及規例。	資料保護及私隱；負責任及道德規範；卓越服務；知識產權
<b>層面 B7：</b> 反貪污	一般披露  有關以下事項之資料：  (a) 政策；及  (b) 遵守涉及防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢且對發行人有重大影響的相關法律及規例。	誠信及紀律
<b>社區</b>		
<b>層面 B8：</b> 社區投資	一般披露  有關通過社區參與來了解發行人營運所在社區的需要及確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社區發展之整體方針

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，並已建立符合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」）不時所載之原則及守則條文之政策及程序。

## (1) 企業管治常規

本公司於截至二零一九年七月三十一日止年度（「本年度」）內一直遵守企業管治守則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」）均須遵守本公司公司細則（「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」）委任為董事之人士（包括非執行董事），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膺選連任。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。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（「提名政策」），以提高提名程序之透明度。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。

### (2) 董事會

#### (2.1) 責任及轉授

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。

董事會已成立具書面職權範圍之特定委員會，即執行委員會、審核委員會及薪酬委員會，以協助其有效實行其職能。上述委員會已獲轉授特定職責。

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。

與上述事宜及任何收購或出售業務、投資或任何形式之交易或承擔(其實際或潛在負債或價值超逾本公司須予披露交易(定義見不時之上市規則)之限度)有關之事宜須留待董事會作出決定；與執行委員會職權範圍所載有關之事宜及並未指定須留待董事會作出決定之事宜將轉授予執行委員會及本公司管理層作出決定。

自二零一二年四月起，全體董事已按月獲提供足夠詳盡及最新之本集團管理資料、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。

#### (2.2) 董事會之組成

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，超逾上市規則第3.10(1)條規定之獨立非執行董事最低數目。本公司亦已遵守上市規則第3.10A條有關獨立非執行董事之規定，即董事會至少三分之一成員須為獨立非執行董事。董事會將會定期審議管理層架構，確保其持續符合本集團之目標，並與行業慣例一致。

於本年度內及截至本報告日期止，出任董事會之董事如下：

##### **執行董事**

呂兆泉先生(行政總裁)  
周福安先生  
林孝賢先生  
葉采得先生

##### **非執行董事**

余寶珠女士  
閻焱先生(於二零一九年一月八日辭任)

##### **獨立非執行董事**

劉志強先生(主席)  
羅國貴先生  
吳麗文博士  
葉天養先生

最新董事名單及彼等各自之角色及職能亦可於本公司網站 [www.esun.com](http://www.esun.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 查閱。各現任董事之履歷簡介詳情載於本年報第64至第67頁「董事之履歷」一節。

執行董事林孝賢先生為非執行董事余寶珠女士之孫。除上文所述者及本年報「董事之履歷」一節內所披露者外，董事之間概無存在任何財政、業務、家族或其他重大／相關關係。

### (2.3) 董事會會議出席紀錄

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。

於本年度內，董事會舉行六次會議，各董事出席董事會會議之紀錄載於下表：

董事	會議出席次數／ 會議舉行次數
<b>執行董事</b>	
呂兆泉先生(行政總裁)	5/5
周福安先生	5/5
林孝賢先生	5/5
葉采得先生	5/5
<b>非執行董事</b>	
余寶珠女士	4/5(附註1)
閻焱先生	1/1(附註2)
<b>獨立非執行董事</b>	
劉志強先生(主席)	5/5
羅國貴先生	5/5
吳麗文博士	5/5
葉天養先生	5/5

附註：

1. 余寶珠女士於本年度內因利益衝突而缺席一次董事會會議。
2. 閻焱先生於二零一九年一月八日辭任非執行董事職位。

於本年度內，除董事會會議外，董事會亦已就多項事宜／交易以書面決議案之形式取得同意及／或批准。於二零一九年一月二十二日舉行之董事會會議後，主席遵照企業管治守則之守則條文第A.2.7條於執行董事不在場的情況下會見全體獨立非執行董事。

### (2.4) 獨立非執行董事

本公司亦已遵守上市規則第3.10(2)條，當中規定至少一名獨立非執行董事必須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。本公司已收妥各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載以書面形式發出之本年度之年度獨立確認。董事會認為，全體獨立非執行董事均屬獨立。此外，截至本報告日期，董事會並不知悉已發生任何事情足以令其相信彼等之獨立性已受損。

### (2.5) 董事及高級職員之責任保險

本公司已為本公司董事及高級職員購買適當之董事及高級職員責任保險。

### (3) 董事之入職及持續專業發展

各董事獲委任加入董事會時均會收到全面之入職資料，範圍涵蓋本公司之業務營運、政策及程序以及作為董事之一般、法定及監管責任，以確保其充分瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

董事均會定期獲知會有關法例、規則及法規之修訂或更新版本。此外，本公司鼓勵董事及高級行政人員報讀由香港專業機構、獨立核數師及／或律師事務所所舉辦有關上市規則、公司條例／公司法及企業管治常規之廣泛專業發展課程及講座，從而能夠不斷更新及進一步改善彼等之相關知識及技能。

董事將不時獲提供旨在發展及更新其專業技能之書面培訓材料；本集團之法律及公司秘書部門亦會為董事舉辦及安排有關適用法例、規則及法規最新發展之講座，以協助彼等履行其職責。董事須向本公司之公司秘書（「**公司秘書**」）提供其接受培訓之記錄以供存檔。於本年度內，本公司安排獨立非執行董事參加由本公司獨立核數師（「**獨立核數師**」）舉辦之講座。

根據本公司存置之記錄，為符合企業管治守則關於持續專業發展之規定，現任董事於本年度內接受以下著重於上市公司董事之角色、職能及職責之培訓：

董事	企業管治／法例、 規則及法規之更新		會計／財務／管理 或其他專業技能	
	閱讀材料	出席講座／ 簡報會	閱讀材料	出席講座／ 簡報會
<b>執行董事</b>				
呂兆泉先生(行政總裁)	✓	✓	✓	✓
周福安先生	✓	✓	✓	✓
林孝賢先生	✓	✓	✓	✓
葉采得先生	✓	✓	✓	✓
<b>非執行董事</b>				
余寶珠女士	✓	✓	✓	—
<b>獨立非執行董事</b>				
劉志強先生(主席)	✓	✓	✓	✓
羅國貴先生	✓	✓	✓	✓
吳麗文博士	✓	✓	✓	✓
葉天養先生	✓	✓	✓	✓

### (4) 董事委員會

具書面職權範圍之執行委員會於二零零五年十二月二十三日成立，成員由董事會從執行董事中委任，以協助董事會根據由董事會批准之策略及政策，監察本公司業務之持續管理及執行本公司之業務宗旨。董事會亦已轉授其權限予以下委員會，以協助其貫徹其職能：

#### (4.1) 薪酬委員會

董事會於二零零五年九月十六日成立薪酬委員會，現由五名成員組成，其中三名為獨立非執行董事，即劉志強先生(主席)、吳麗文博士及葉天養先生，以及兩名執行董事，即周福安先生及呂兆泉先生(亦為本公司行政總裁)。

薪酬委員會已採納其向董事會履行諮詢角色之運作模式，惟董事會保留就批准董事及本公司高層管理人員薪酬方案之最終權限。薪酬委員會之職權範圍訂明其職權、職責及責任，均可於本公司及聯交所網站查閱。

##### (a) 薪酬委員會之職責

薪酬委員會有責任就全體董事及本公司高層管理人員薪酬各方面(包括但不限於董事袍金、薪金、津貼、花紅、購股權、實物利益及退休金權利)之適當政策及架構徵詢董事會主席及／或行政總裁並向董事會作出建議，以確保本公司提供之薪酬水平具競爭力及足以吸引、留聘及激勵所需素質之人員，以成功管理本公司。

##### (b) 薪酬委員會履行之工作

於本年度內，薪酬委員會舉行了一次會議，審議有關支付酌情花紅及審覽若干執行董事之薪酬組合之事宜及其他薪酬相關事宜。並無董事於薪酬委員會會議上參與決定其自身薪酬。

##### (c) 薪酬委員會會議出席紀錄

於本年度內，各委員會成員出席薪酬委員會會議之紀錄載於下表：

委員會成員	會議出席次數／ 會議舉行情數
<b>執行董事</b>	
周福安先生	1/1
呂兆泉先生	1/1
<b>獨立非執行董事</b>	
劉志強先生(主席)	1/1
吳麗文博士	1/1
葉天養先生	1/1



### (4.2) 審核委員會

董事會於一九九九年四月二十九日成立審核委員會，現由三名獨立非執行董事組成，即吳麗文博士(主席)、劉志強先生及葉天養先生。本公司已遵守上市規則第3.21條，該規則規定審核委員會(必須包括最少三名成員，並須由一名獨立非執行董事擔任主席)中最少一名成員為具有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識之獨立非執行董事。審核委員會之全體成員均具備適當之專長及經驗審閱財務報表，以及處理本公司之重大監控與財務事宜。

#### (a) 審核委員會之職責

審核委員會主要負責(其中包括)根據適用標準監察本公司定期編製財務報表之完整性、於提交董事會批准前審閱其中所載重要財務申報判斷、檢討及監察外聘核數師之獨立性及客觀性，以及審核過程之有效程度。審核委員會亦負責履行企業管治職能及監督本公司之風險管理及內部監控系統。

董事會相信，良好的企業管治對本集團的成功及提升股東價值尤關重要。董事會於確認企業管治為其全部成員之共同責任時，已將企業管治職能授權予審核委員會成員，有關成員被認為能更有利就管治相關事宜提出客觀及獨立之指引。

於二零一二年三月二十九日，董事會最終確定將基於問責制、透明度及公平公正建立且已由本集團採納多年之管治相關政策及程序併入一套企業管治政策。審核委員會已獲轉授就本公司之政策及企業管治常規(包括遵守企業管治守則及本公司中期及年度報告所載之相關披露規定)、遵守法例及規例規定之常規以及董事及本公司高層管理人員之培訓及持續專業發展來制定、檢討及監察董事會並向董事會提出建議(倘適用)之責任。

為遵守企業管治守則之守則條文第C.3.2條(該條文已於二零一九年一月一日生效)，董事會於二零一九年一月二十二日修訂審核委員會之職權範圍，做法是將委任發行人現任外聘核數師之前任合夥人為其審核委員會成員之冷靜期由一年延長至兩年。載有審核委員會之職權、職責及責任之經修訂職權範圍均可於本公司及聯交所網站上查閱。

#### (b) 審核委員會履行之工作

審核委員會於本年度內舉行三次會議，並已審閱(其中包括)本公司截至二零一八年七月三十一日止年度之經審核末期業績；本公司截至二零一九年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績；本集團來年之預算；由本公司獨立顧問德勤•關黃陳方會計師行(「獨立顧問」)編製之有關本公司之內部監控審閱報告及企業風險管理報告；且向董事會提呈相關建議供其批准。

於二零一九年十月二十一日，審核委員會與本公司管理層及在獨立核數師(即執業會計師安永會計師事務所(「安永」))代表在場之情況下共同審閱本年度本公司之草擬綜合財務報表以及會計原則及政策。審核委員會亦已審閱本企業管治報告、由獨立顧問編製有關本公司之內部監控審閱報告及企業風險管理報告。

## 企業管治報告

### (c) 審核委員會會議出席紀錄

於本年度內，各委員會成員出席審核委員會會議之紀錄載於下表：

委員會成員	會議出席次數／ 會議舉行次數
<b>獨立非執行董事</b>	
吳麗文博士(主席)	3/3
劉志強先生	3/3
葉天養先生	3/3

附註：獨立非執行董事羅國貴先生於本年度內參與了曾舉行一次審核委員會會議之一部份，審閱有關本公司之持續關連交易。

### (4.3) 獨立董事委員會

茲提述本公司、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」)及麗豐控股有限公司(「麗豐」)刊發日期為二零一九年三月八日之聯合公佈，內容有關麗豐於二零一九年三月八日就對現有不競爭承諾之若干修訂以麗新發展、麗新製衣及林氏家族為受益人簽立二零一九年補充契據(「二零一九年補充契據」)之關連交易。董事會已成立由吳麗文博士(主席)、羅國貴、葉天養及劉志強諸位先生(均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會(「獨立董事委員會」)，以就二零一九年補充契據向本公司之獨立股東(「獨立股東」)提供意見。有關詳情載於本公司日期為二零一九年三月十九日之通函。

此外，茲提述本公司、麗新製衣及麗新發展刊發日期為二零一九年七月二十三日之聯合公佈，內容有關麗新發展(或其代名人)(作為買方)與本公司之間接全資附屬公司Sunny Horizon Investments Limited(作為賣方)就建議出售業佳控股有限公司全部已發行股本總額之20%及其項下擬進行之交易(統稱「該交易」)訂立日期為二零一九年七月二十三日之股份買賣協議(「買賣協議」)之主要出售及關連交易。董事會已成立同樣由吳麗文博士(主席)、羅國貴、葉天養及劉志強諸位先生(均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會，以就買賣協議及該交易向獨立股東提供意見。有關詳情載於本公司日期為二零一九年八月三十日之通函。

## (5) 主席及行政總裁

企業管治守則規定主席及行政總裁之角色應有區分及由不同人士擔任。

於本年度內及截至本報告日期，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。

## (6) 非執行董事

誠如上文第(1)段所闡釋，現任非執行董事(包括獨立非執行董事)並無指定任期。

## (7) 董事之提名

誠如上文第(1)段所闡釋，本公司並無成立提名委員會。董事會已採納提名政策，以載列識別及甄選可委任為新董事之人選以及考慮重續董事委任之流程及準則。執行董事將就建議人選進行相關甄選程序、作出推薦建議及提供委任條款及條件，以供董事會考慮。提名政策載有多項用作評估建議人選是否適合之因素，包括信譽、可能與本公司業務相關之行內成就及經驗、對董事會責任之承擔(即可投放之時間及相關利益)、按照董事會成員多元化政策(定義見下文)可能對董事會作出之貢獻及上市規則第3.13條項下之獨立性標準(倘有關人選獲提名委任為獨立非執行董事)等。

股東亦可建議個別人士參選董事，有關詳情載於「股東提名個別人士參選本公司董事之程序」(該文件可於本公司網站 [www.esun.com](http://www.esun.com) 查閱)。於本年度內概無任何人選獲提名委任為董事。

## (8) 董事會成員多元化政策

本公司已於二零一三年七月採納董事會成員多元化政策(「**董事會成員多元化政策**」)，其列載董事會為達成及維持成員多元化以提升董事會之成效而採取的方針。

本公司確認董事會成員多元化之裨益，並致力確保董事會成員執行其業務戰略所需之專長、經驗及觀點水平方面達致適當平衡。本公司通過考慮專業資格及經驗、文化及教育背景、種族及族群特性、性別、年齡及服務任期等若干因素以求達致董事會成員多元化。本公司於釐定董事會成員之最佳組合時亦將考慮其自身業務模式及不時特定需求等因素。

董事會於執行董事提出推薦後，將制定可計量目標以推行董事會成員多元化政策，並不時檢討該等目標以確保其適當性及確定達致該等目標的進度。執行董事將在適當時候不時檢討董事會成員多元化政策，以確保該政策持續行之有效。

董事會成員多元化政策之副本登載於本公司網站，以供公眾查閱。

為遵守企業管治守則之守則條文第A.5.2(a)條，董事會已按照董事會成員多元化政策於二零一九年七月舉行之董事會會議上檢討董事會架構、規模及組成。本公司認為，董事會現時之成員組合(九名成員中其中兩名為女性)不論在性別、國籍、專業背景及技能方面考慮均具多元化之特點。現任董事在以下業務具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。

### (9) 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之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，彼等於本年度內已遵守載於證券守則之規定標準。

### (10) 董事於編製財務報表之責任

董事確認，彼等有責任監督編製能真實及公平地反映本集團該報告期間之財務狀況及財務表現以及現金流量之財務報表。就此，董事選取並貫徹應用適當之會計政策，及作出因時制宜之會計估計。在會計及財務人員協助下，董事確保本集團之財務報表乃根據法例規定及適當財務報告準則而編製。董事亦負責保存適當之會計紀錄，該等會計紀錄可隨時合理準確地披露本集團之財務狀況。

有關會計政策變動及相關財務影響之更多詳盡描述載於本年度本集團之經審核綜合財務報表內。

### (11) 獨立核數師之申報責任

獨立核數師就其對本集團之財務報表之申報及審核責任作出之聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。

### (12) 獨立核數師酬金

於二零一八年十二月二十一日舉行之股東週年大會上，安永獲股東續聘為獨立核數師，酬金則由董事會協定。安永就本年度內向本集團提供核數及非核數服務分別收取約10,321,000港元及4,093,000港元之費用。非核數服務主要包括若干商定程序、稅務諮詢及其他申報服務。有關費用之分析載列如下：

	核數服務 千港元	非核數服務 千港元
本集團(不包括麗豐及寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」)以及 彼等各自之附屬公司)	4,408	1,567
麗豐及其附屬公司	3,691	1,929
寰亞傳媒及其附屬公司	2,222	597
<b>總計</b>	<b>10,321</b>	<b>4,093</b>

### (13) 風險管理及內部監控

本集團之風險管理及內部監控系統之主要特點在於提供清晰之管治架構、政策及程序以及匯報機制，從而協助本集團管理各項業務範疇之風險。

本集團已成立風險管理組織架構，由董事會、審核委員會及風險管理專責小組所組成。董事會釐定就實現本集團策略目標須承擔之風險性質及程度，並全體負責監察風險管理及內部監控系統之設計、實行及整體成效。

本集團已制定及採納風險管理政策，提供識別、評估及管理重大風險之指示。風險管理專責小組至少每年一次識別可對實現本集團目標造成不利影響之風險，並根據一套標準準則評估及以優先次序排列所識別風險，繼而為被視為屬重大之風險制定風險緩解計劃及指定風險負責人。

此外，本集團已委聘獨立顧問以協助董事會及審核委員會持續監督本集團之風險管理及內部監控系統。獨立顧問協助識別有關設計及執行本集團內部監控措施之弱點，並向審核委員會報告所識別之弱點及提出相關建議，以確保採取及時補救行動。

由獨立顧問編製有關本公司之企業風險管理報告及內部監控審閱報告均至少每年提交一次予審核委員會及董事會。董事會已就本集團之風險管理及內部監控系統之成效進行年度檢討，包括但不限於本集團應對其業務轉型及持續轉變之外在環境之能力；管理層檢討風險管理及內部監控系統之工作範疇及素質；內部審計工作結果；就風險及內部監控檢討結果與董事會溝通之程度及次數；已識別之重大失誤或弱點以及其有關影響；及上市規則之合規情況。董事會認為本集團之風險管理及內部監控系統均屬有效。

風險管理及內部監控系統乃旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，並只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理(而非絕對)之保證。

#### 處理及發放內幕消息之程序及內部監控

本集團遵守香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)及上市規則之規定。除非有關消息屬證券及期貨條例下任何安全港條文之範疇，否則本集團須於合理切實可行之情況下儘快向公眾披露內幕消息。在向公眾全面披露有關消息前，本集團會確保消息嚴格保密。倘本集團認為無法維持必要之保密程度或可能已違反保密措施，則會立即向公眾披露有關消息。本集團致力確保本公司公佈所載之資料不會在某重大事實方面屬虛假或具誤導性，或因遺漏某重大事實而屬虛假或具誤導性。該等資料必須以清晰及持平之方式呈述，即須平等地披露正面及負面事實。

### (14) 公司秘書

於本年度內，公司秘書已遵守上市規則第3.29條有關專業培訓的規定。

### (15) 股東權利

#### (15.1) 股東召開股東特別大會（「股東特別大會」）之程序

根據公司細則，持有本公司附帶權利可於本公司股東大會上投票之繳足股本不少於十分之一(10%)之登記股東（「股東特別大會呈請人」），可向本公司之註冊辦事處（現時之地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda）（「註冊辦事處」）提交書面呈請（應註明收件人為公司秘書），請求召開股東特別大會。

股東特別大會呈請人必須在其呈請中列明股東特別大會之目的，而有關呈請必須由所有股東特別大會呈請人簽署，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

本公司之香港股份過戶登記分處（「登記處」）將核實股東特別大會呈請人提交之呈請所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲登記處確認股東特別大會呈請人之呈請符合程序，公司秘書將與董事會安排根據所有相關法定及監管規定向全體登記股東發出充足通知以召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實未有符合程序，本公司將告知股東特別大會呈請人相關結果，因而不會按要求召開股東特別大會。

倘董事會並無於股東特別大會呈請人遞交呈請起計二十一(21)日內正式召開股東特別大會，則股東特別大會呈請人（或其中代表全體呈請人總表決權半數(50%)以上之任何人士）可自行召開股東特別大會，惟按此方式召開之任何股東特別大會須於股東特別大會呈請人遞交原呈請之日期起計三(3)個月內舉行。股東特別大會呈請人因董事會未有正式召開股東特別大會而產生之任何合理開支，均由本公司向股東特別大會呈請人償付。

#### (15.2) 於股東大會上提呈議案之程序

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），持有本公司附帶權利可於本公司股東大會上投票之繳足股本不少於二十分之一(5%)之登記股東（「呈請人」），或不少於100名有關登記股東，可向本公司提交書面要求：(a) 向有權接收下一屆股東大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及(b) 向有權獲發送任何股東大會通告之股東傳閱任何不超過1,000字之陳述書，以告知擬於該大會上提呈之任何決議案所述事宜或將處理之事項。

由所有呈請人簽署之呈請可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上呈請人簽署；且呈請須在不少於大會舉行前六(6)週（倘為要求決議案通知之呈請）或不少於大會舉行前一(1)週（倘為任何其他呈請），遞交至上文第(15.1)段所述之註冊辦事處，並須支付足以合理彌補本公司相關開支之款項。惟倘在遞交呈請後六(6)週或較短期間內之某一日召開股東週年大會，則該呈請雖未有在規定時間內遞交，就此而言亦將被視為已妥為遞交。

### (15.3) 推選某人參選董事之程序

有關推選某人參選董事之程序，請瀏覽登載於本公司網站([www.esun.com](http://www.esun.com))企業管治一節(股東權益分節)之程序。

### (15.4) 股東向董事會作出查詢之程序

股東可隨時透過公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交董事會。公司秘書之聯絡詳情如下：

香港九龍  
長沙灣道六百八十號  
麗新商業中心十一樓

傳真：(852) 2743 8459  
電郵：lscomsec@laisun.com

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

## (16) 與股東之溝通

### (16.1) 股東溝通政策

於二零一二年三月二十九日，董事會採納一項反映本公司現時與股東溝通之大部份常規之股東溝通政策。該政策旨在確保股東及有意投資者可方便和及時地獲得本公司無任何偏見及可理解之資料。本集團將定期檢討該項政策，確保政策具有成效及符合現行之法規及其他規定。

本公司已建立以下多個途徑持續與股東進行溝通：

- (i) 公司通訊如年報、中期報告及通函均以印刷形式刊發，並可於本公司網站([www.esun.com](http://www.esun.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))查閱；
- (ii) 財務概要、新聞稿及業績簡報文稿亦刊登於本公司網站；
- (iii) 透過聯交所定期作出並分別於本公司及聯交所網站刊發之公佈；
- (iv) 本公司網站刊登之公司資料及分別於本公司及聯交所網站刊發之本公司組織章程大綱及公司細則；
- (v) 參與簡報會及投資者研討會，與股東／投資者、媒體及財務分析師會面；
- (vi) 股東週年大會及股東特別大會為股東提供平台，向董事及本公司高層管理人員提出意見及交流觀點；及
- (vii) 登記處為股東提供股份登記、股息派付、變更股東資料及相關事宜之服務。

### (16.2) 董事出席股東週年大會紀錄

本公司於二零一八年十二月二十一日舉行股東週年大會，以及分別於二零一八年八月八日及二零一九年四月三十日舉行兩次股東特別大會。各董事出席該等會議之紀錄載於下表：

董事	會議出席次數／ 會議舉行次數	
	股東週年大會	股東特別大會
<b>執行董事</b>		
呂兆泉先生(行政總裁)	1/1	2/2
周福安先生	1/1	2/2
林孝賢先生	0/1	0/2
葉采得先生	0/1	2/2
<b>非執行董事</b>		
余寶珠女士	0/1	0/2
閻焱先生(於二零一九年一月八日辭任)	0/1	0/1
<b>獨立非執行董事</b>		
劉志強先生(主席)	1/1	1/2
羅國貴先生	1/1	2/2
吳麗文博士	1/1	2/2
葉天養先生	1/1	2/2

### (16.3) 上屆股東大會之詳情

本公司上屆股東大會為於二零一九年四月三十日(星期二)上午十時十五分假座香港香港仔黃竹坑道180號香港海洋公園萬豪酒店B層宴會廳1號舉行之股東特別大會。於股東特別大會上，股東以絕大多數票批准、確認及追認二零一九年補充契據。

有關二零一九年補充契據之進一步詳情及股東特別大會通告載於本公司日期為二零一九年三月十九日之通函；而上述股東特別大會之投票結果則載於本公司日期為二零一九年四月三十日之公佈，兩者均刊登於本公司及聯交所網站。



## (17) 股息政策

為遵守企業管治守則之守則條文第E.1.5條，董事會於二零一九年一月二十二日採納股息政策（「股息政策」），當中載有本公司派付股息之準則及方式。

股息政策並無任何預定派息比率。於決定是否建議派付股息及釐定股息金額時，董事會將計及各項因素，例如：(i) 本集團之實際及預期相關財務表現；(ii) 股東權益；(iii) 業務狀況及策略；(iv) 預期營運資金需求及未來業務增長計劃；及(v) 董事會認為適當之任何其他因素。

概不保證將就任何特定期間建議或宣派任何特定金額之股息。所有根據股息政策宣派及派付之未來股息將受公司細則及董事會所作符合本集團及股東之整體最佳利益之決定所限。董事會將不時檢討股息政策，且或會於相關時間作出適當改動，以確保股息政策行之有效。

## (18) 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。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，請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。

## (19) 組織章程文件

於本年度內，本公司組織章程大綱及公司細則概無重大變動。本公司組織章程大綱及公司細則均可於本公司網站(www.esun.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)上查閱。

# 董事之 履歷

## 執行董事

以下每位本公司之執行董事(分別為「董事」及「執行董事」)均於若干本公司之附屬公司及若干其上市聯屬公司擔任董事職位，包括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」)、麗豐控股有限公司(「麗豐」)及寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」)。麗新製衣、麗新發展及麗豐之已發行股份均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市及買賣；而寰亞傳媒之已發行股份於聯交所GEM上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司，麗新發展為麗新製衣之附屬公司及為本公司之中間控股公司，而麗豐及寰亞傳媒則為本公司之附屬公司。

呂兆泉先生，63歲，於二零一一年一月獲委任為本公司之行政總裁並現為本公司執行委員會與薪酬委員會(分別為「執行委員會」及「薪酬委員會」)之成員。彼於二零一零年四月加入本公司出任其媒體及娛樂事務部之營運總裁，並由二零一零年七月起成為執行董事。呂先生亦為寰亞傳媒之執行董事；彼於二零一一年一月一日至二零一二年十月三十一日期間出任麗新製衣、麗新發展及麗豐之執行董事。此外，呂先生獲委任為香港中華廠商聯合會多媒體及文化創作業委員會召集人，任期三年，由二零一八年一月一日至二零二一年十二月三十一日。

呂先生現為嘉進投資國際有限公司(其已發行股份於聯交所主板上市及買賣)之獨立非執行董事。於加入本公司前，呂先生曾在若干於香港及海外上市公司擔任高級行政人員職務。

呂先生擁有超過33年物業投資、企業融資以及媒體及娛樂業務之經驗。彼為香港會計師公會(「香港會計師公會」)及英國特許管理會計師公會資深會員，並持有澳洲阿德雷德大學工商管理碩士學位。

本公司已與呂先生訂立無固定期限之僱用合約。根據本公司公司細則(「公司細則」)之條文，倘若呂先生於即將舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上獲重選為董事，彼將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次及將符合資格應選連任。

呂先生現時收取分別由本公司支付之每年酬金約4,737,600港元及寰亞傳媒支付之每年董事袍金120,000港元和其他津貼(如適用)，以及由本公司及寰亞傳媒各自的董事會不時經參考本公司及寰亞傳媒之業績、彼之工作表現、職務和責任與分配予本公司及寰亞傳媒之時間以及當時市場情況後而釐定之酬金及酌情花紅。

除上文所披露者外，呂先生概無於過去三年在任何其他上市公眾公司中擔任任何董事職位，且彼與任何董事、本公司高層管理人員或主要或控股股東概無任何關係。於本年報日期，除了(i)持有185,600股麗新製衣股份(「麗新製衣股份」)之個人權益及(ii)根據麗新發展於二零零六年採納之購股權計劃授予他可認購104,000股麗新發展股份(「麗新發展股份」)的購股權外；呂先生概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有根據香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部所定義之任何權益或淡倉。

根據公司細則，呂先生將於即將舉行之股東週年大會上卸任為董事，並符合資格重選。除上文所披露者外，概無本公司股東(「股東」)須垂注之其他事宜及概無其他資料須根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)條之規定而予以披露。

**周福安先生**，57歲，於二零一二年六月五日獲委任為執行董事並現為執行委員會與薪酬委員會之成員。彼亦為麗新製衣及麗新發展之副主席兼執行董事，以及麗豐之主席兼執行董事。

在加入麗新集團前，周先生於二零零九年二月一日至二零一二年五月一日期間出任思捷環球控股有限公司（「**思捷**」）之執行董事及集團財務總裁，以及於二零零七年二月至二零零九年一月期間出任領匯管理有限公司（現稱「領展資產管理有限公司」）（作為領匯房地產投資信託基金（現稱「領展房地產投資信託基金」）（「**領匯房產基金**」）之管理人）之執行董事及首席財務總監。彼亦於一九九六年至二零零四年期間出任嘉里建設有限公司（「**嘉里建設**」）之首席財務主管，於一九九八年至二零零四年期間出任嘉里控股有限公司之企業財務董事，並於二零零四年至二零零七年期間出任Kyard Limited之執行董事，負責管理一間私人家族公司之物業投資組合。思捷及嘉里建設之已發行股份與領匯房產基金之已發行基金單位於聯交所主板上市及買賣。

周先生於英國及香港之會計、核數及財務領域方面擁有超過30年經驗。彼畢業於英國倫敦大學倫敦政治經濟學院，持有科學（經濟）學士學位。周先生為香港會計師公會以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會之資深會員。彼曾出任香港會計師公會理事會之理事，並於二零一零年擔任該會之副會長。周先生現為廉政公署（「**廉署**」）審查貪污舉報諮詢委員會委員、大律師紀律審裁團之非法律專業者成員及香港體育學院有限公司之董事會成員。彼曾擔任證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會會員、廉署防止貪污諮詢委員會會員及公司註冊處公司法改革常務委員會之成員，以及財務匯報局理事會之理事。

**林孝賢先生**，38歲，於二零一二年十一月一日獲委任為執行董事及現為執行委員會之成員。彼亦為麗新製衣及麗新發展之執行董事，以及麗豐之執行董事兼行政總裁。此外，林先生亦為麗新製衣執行董事余寶珠女士（「**余女士**」），亦為本公司之非執行董事（「**非執行董事**」）之替代董事。

林先生為余女士之孫及為林建岳博士（「**林博士**」），按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東）之子。

林先生持有美國波士頓東北大學頒授之工商管理學士學位。彼於二零一六年完成凱洛格 — 香港科技大學行政人員工商管理碩士課程。林先生自一九九九年於多間從事證券投資、酒店營運、環保產品、娛樂和物業發展及投資等公司取得工作經驗。

**葉采得先生**，45歲，於二零一四年二月十四日獲委任為執行董事並現為執行委員會之成員。彼亦為麗新製衣之行政總裁和寰亞傳媒之執行董事。彼於企業顧問、業務發展及投資銀行方面擁有豐富經驗。在加入本公司前，葉先生曾擔任高盛董事總經理及中國區併購（「**併購**」）總監。彼亦曾任職於電訊盈科有限公司（一間香港上市公司），擔任創投與併購部之副總裁，負責策略性投資及併購交易。

葉先生畢業於澳洲麥覺理大學，持有經濟學（會計）學士學位，並取得澳洲金融服務學會之應用金融及投資碩士學位，彼亦為澳洲金融服務學會之資深會員。

## 董事之履歷

### 非執行董事

余寶珠女士，94歲，為非執行董事，於一九九六年十月首次獲委任為董事。彼亦為麗新製衣及麗豐之執行董事以及麗新發展之非執行董事。

余女士擁有超過55年製衣業經驗，並曾於六十年代中期起參與印刷業務。彼於七十年代初期開始擴展業務至布料漂染，並於八十年代後期開始參與物業發展及投資業務。

余女士為執行董事林孝賢先生之祖母及為林博士之母。

余女士並無與本公司訂立服務合約。然而，根據公司細則之條文，倘若余女士於即將舉行之股東週年大會上獲重選為董事，彼將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次及將符合資格應選連任。

余女士現時並未於本公司收取任何酬金，而收取由麗豐支付之每年酬金約2,880,000港元連同其他津貼(如適用)，以及由本公司及麗豐各自的董事會不時經參考本公司及麗豐之業績、彼之工作表現、職責和責任與分配予本公司及麗豐之時間以及當時市場情況後而釐定之酬金及酌情花紅。

除上文所披露者外，余女士概無於過去三年在任何其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。於本年報日期，除了持有(i) 825,525股麗新製衣股份及(ii) 26,919股麗新發展股份之個人權益外；余女士概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

根據公司細則，余女士將於即將舉行之股東週年大會上卸任為董事，並符合資格重選，除上文所披露者外，概無股東須垂注之其他事宜及概無其他資料須根據上市規則第13.51(2)條之規定而予以披露。

### 獨立非執行董事

劉志強先生，59歲，自二零一零年六月起為本公司董事會(「董事會」)主席，現並為本公司之獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)、本公司審核委員會(「審核委員會」)之成員與薪酬委員會之主席。劉先生最先於一九九九年八月加入董事會為獨立非執行董事，於二零一零年六月獲調任為非執行董事，再於二零一一年九月一日獲調任為獨立非執行董事。自二零零九年十月起已為薪酬委員會之成員，彼於二零零九年十月至二零一一年三月末期間為薪酬委員會之主席，而自二零一一年九月一日起再擔任薪酬委員會主席之職務。

劉先生於一九八六年英國特許市務公會取得畢業資格。彼於新加坡擁有超過24年之物業發展及保養行業經驗。

羅國貴先生，59歲，於二零零九年三月加入董事會為非執行董事，並於二零一一年九月一日由非執行董事調任為獨立非執行董事。羅先生持有澳洲新南威爾斯大學法律學士及法理學學士學位。彼於一九八四年獲澳洲新南威爾斯最高法院認可律師資格。並自一九八七年以來為香港律師會之會員。羅先生已於香港執業超過30年，現為羅國貴律師事務所之合夥人。此外，彼現為萬裕科技集團有限公司及富通科技發展控股有限公司之獨立非執行董事。羅先生於二零一零年六月十七日至二零一六年六月三日期間為安寧控股有限公司之獨立非執行董事。上述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。

**吳麗文博士**，55歲，於二零零九年三月獲委任為獨立非執行董事及現為審核委員會之主席與薪酬委員會之成員。彼於香港、中國內地、新加坡、美國、加拿大及歐洲擁有超過30年專業會計服務及企業融資業務之經驗。

吳博士為香港執業會計師，並現為華恩會計師事務所有限公司之董事。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會之會員。吳博士獲得香港理工大學工商管理博士學位、香港中文大學法學博士學位、香港大學法學碩士(公司法與金融法)學位、香港中文大學工商管理碩士學位、香港理工大學專業會計碩士學位以及由紐約大學斯特恩商學院與香港科技大學共同授予環球融資理學碩士學位。

此外，吳博士為獅子山集團有限公司(前稱「匯星印刷集團有限公司」)及環球信貸集團有限公司(上述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣)之獨立非執行董事。

**葉天養先生**，太平紳士，80歲，為獨立非執行董事及為審核委員會與薪酬委員會之成員。彼於一九九六年十二月首次獲委任加入董事會。葉先生現為何君柱律師樓及葉欣穎、林健雄律師行之共用顧問。彼為香港律師會及亞太法律協會之前任主席。彼亦為中國政府委任之前香港事務顧問及曾於多間公共及社區機構任職。葉先生為鴻興印刷集團有限公司及王氏國際集團有限公司(兩間公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣)之獨立非執行董事。

# 董事會 報告

本公司之董事(「董事」)謹此提呈截至二零一九年七月三十一日止年度(「本年度」)之董事會報告連同本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之經審核綜合財務報表(「財務報表」)。

## 主要業務

本年度內，本公司為一間投資控股公司及其附屬公司主要業務包括發展、經營以及投資於媒體及娛樂、音樂製作及發行、投資及製作以及發行電視節目、電影及影像光碟產品、戲院營運、物業發展作銷售及物業投資，以及開發、經營及投資於文化、休閒娛樂及相關設施。

於二零一九年七月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情載列於財務報表附註51。本集團於本年度內及截至本報告日期之主要業務性質並無重大變動。

## 業務回顧

本集團於本年度內之業務回顧及有關本集團未來業務發展以及本集團可能面對之風險及不確定性之討論及分析分別載於本年報第4至第11頁之「主席報告」以及第16至第30頁之「管理層討論及分析」中。本集團採用財務關鍵表現指標對本年度內表現進行之分析載於本年報第12至第15頁之「財務概要及摘要」內。本集團之財務風險管理目標及政策載於財務報表附註48。此外，有關本集團之環境政策、與其主要持份者之關係以及遵守對本集團有重大影響之相關法例及法規之討論分別載於本年報第35至第48頁之「環境、社會及管治報告」以及第49至第63頁之「企業管治報告」內。該等討論為組成本報告之部份。

## 業績及股息

本集團於本年度之綜合溢利及本集團於二零一九年七月三十一日之財務狀況之詳情載於第100至第236頁之財務報表及其附註內。

董事會(「董事會」)不建議派發本年度之末期股息(二零一八年：無)。本公司並無就本年度派付或宣派中期股息(二零一八年：無)。

### 董事

於本年度內及於本報告日期任職之董事如下：

#### 執行董事 (「執行董事」)

呂兆泉先生 (行政總裁)  
周福安先生  
林孝賢先生  
葉采得先生

#### 非執行董事 (「非執行董事」)

余寶珠女士  
閻焱先生 (於二零一九年一月八日辭任)

#### 獨立非執行董事 (「獨立非執行董事」)

劉志強先生 (主席)  
羅國貴先生  
吳麗文博士  
葉天養先生

根據本公司公司細則 (「公司細則」) 第 87 條，董事須自其上次獲選舉起計，每三年輪換卸任一次。呂兆泉先生 (「呂先生」) (執行董事) 及余寶珠女士 (「余女士」) (非執行董事) (統稱「卸任董事」) 將輪換卸任董事職務，惟符合資格並願意將於應屆本公司股東週年大會 (「股東週年大會」) 上重選連任。

根據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」) 第 13.51(2) 條之規定，擬於應屆股東週年大會上重選連任之卸任董事之須予披露之詳情分別載於本年報「董事之履歷」及本報告「董事及主要行政人員之權益」各節。

所有卸任董事均確認，概無其他資料須根據上市規則第 13.51(2) 條之任何規定而予以披露，亦概無其他事宜須敦請本公司股東 (「股東」) 垂注。

### 獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲其各獨立非執行董事根據上市規則第 3.13 條就其於本年度之獨立性發出之年度書面確認。董事會認為所有獨立非執行董事均屬獨立。

### 董事之履歷

現任董事之履歷簡介載於本年報第 64 至第 67 頁。董事之其他相關詳情則載於本報告及本年報其他部份。

### 董事之服務合約

概無擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事與本公司及／或其任何附屬公司訂有不可由本公司於一年內終止，而毋須支付賠償 (法定賠償除外) 之未到期服務合約。

## 董事會報告

### 董事之酬金

董事之袍金及其他酬金由本公司之薪酬委員會監管，並由董事會經參考董事之職務、責任及工作表現、本公司之業績以及當時市況而釐定。董事酬金之詳情載於財務報表中附註9。

### 獲准許的彌償條文及董事與高級人員責任保險

根據公司細則第166(1)條及法規之條文規限，對於本公司之每位董事及其他高級人員在執行或擔任職務或與此有關之情況時，承受或發生與本公司有關之所有訴訟、費用、收費、損失、損害賠償及開支，均可從本公司之資產及溢利獲得彌償，並可獲確保免就此受任何損害，惟彌償保證須不延伸至任何上述人士之任何欺詐或不誠實事項。本年度內，本公司已安排其董事及高級人員責任保險政策。

### 董事於交易、安排或合約之權益

除財務報表附註5所披露者外，本年度內概無董事或董事之關連實體於本公司或其任何控股公司及附屬公司所訂立之任何對本集團業務而言至為重大之交易、安排或合約中，直接或間接擁有任何重大權益。

### 管理合約

本年度內，本公司或其任何控股公司及附屬公司並無就全盤業務或其中重大部份業務的管理及行政事宜簽訂或存有任何重大合約。

### 董事認購股份或債券之安排

除於本報告下文「購股權計劃」及「董事及主要行政人員之權益」兩節及財務報表附註39所披露以及麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）及麗新發展有限公司（「麗新發展」）各自採納之購股權計劃外，於本年度任何時間內，本公司或其任何控股公司及附屬公司概無參與任何安排，致令董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。



## 董事於競爭業務中之權益

於本年度內及截至本報告日期，根據上市規則，以下董事（統稱「**有權益董事**」）被視為為與本集團之業務競爭或可能競爭之業務中擁有直接或間接權益：

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

然而，董事會獨立於上述公司／實體之董事會／管治委員會，且概無有權益董事可個別控制董事會。此外，各有權益董事完全知悉，並一直向本公司履行受信責任，且一直及將繼續以本公司及股東整體之最佳利益行事。因此，本集團能獨立於該等公司／實體之業務並按公平基準經營自身業務。

## 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普通股股份（「**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、麗新發展、Transtrend Holdings Limited（「**要約人**」，麗新發展之全資附屬公司）、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**」）代表要約人提出有條件自願性全面現金要約，以收購全部已發行股份（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。

## 董事會報告

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，於二零一九年七月三十一日，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。

於本年度內，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				行使期 (日/月/年)	每股股份 行使價 (港元) <i>(附註2)</i>
		於二零一八年 八月一日	於本年度內 授出	於本年度內 失效/註銷	於二零一九年 七月三十一日		
<b>董事</b>							
周福安 <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 <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 <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	1.360
<b>小計</b>		<b>10,472,848</b>	<b>-</b>	<b>(10,472,848)</b>	<b>-</b>		
<b>總數</b>		<b>32,850,665</b>	<b>-</b>	<b>(32,850,665)</b>	<b>-</b>		

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. 周先生已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. 呂先生已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，於本年度內，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。上述購股權計劃之進一步詳情披露於財務報表附註39(a)。

## 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。寰亞傳媒購股權計劃之進一步詳情披露於財務報表附註39(b)。

### 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。

於二零一七年八月十四日，麗豐股東於其股東特別大會上批准，按每五十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」），並於二零一七年八月十五日生效（「股份合併」）。由於股份合併，故尚未行使之購股權之行使價及尚未行使之購股權所涉及之股份數目已予以調整。

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。

於二零一九年七月三十一日，麗豐有尚未行使購股權涉及合共10,814,117股相關麗豐股份（約佔於該日期之已發行麗豐股份總數（即327,386,965股）之3.3%），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。

於本報告日期，因於二零一九年八月六日及二零一九年八月十九日分別行使109,591股相關麗豐股份及授出涉及500,000股麗豐股份之購股權，故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尚未行使購股權涉及900,000股及10,304,526股相關麗豐股份；而麗豐將可根據二零一二年麗豐購股權計劃進一步授出購股權以認購最多21,667,299股麗豐股份（約佔於本報告日期已發行麗豐股份總數（即327,496,556股）之6.6%）。

於本年度內，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) <i>(附註2)</i>	購股權涉及之相關麗豐股份數目 <i>(附註1)</i>				於二零一九年 七月三十一日	行使期 (日／月／年)	每股 麗豐股份 行使價 (港元) <i>(附註3)</i>
		於二零一八年 八月一日	於本年度內 授出	於本年度內 行使	於本年度內 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 <i>(附註4)</i>	-	-	-	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 <i>(附註5)</i>	-	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>		

## 董事會報告

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之其他類似變動，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，於本年度內，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。有關上述麗豐購股權計劃之進一步詳情披露於財務報表附註39(c)。

## 董事及主要行政人員之權益

下列於二零一九年七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)根據本公司採納之董事及指定僱員進行證券交易之守則(「證券守則」)規定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 <small>(附註)</small>
		股份數目		相關股份 數目			
		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：以於二零一九年七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。

## 董事會報告

### (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				佔已發行 麗新製衣 股份總數 概約百分比 <small>(附註2)</small>
		麗新製衣股份數目		相關麗新製衣 股份數目	總計	
		個人權益	公司權益	個人權益 <small>(附註1)</small>		
林孝賢	實益擁有人	12,366,937 <small>(附註3)</small>	無	7,571,626	19,938,563	5.15%
周福安	實益擁有人及 受控法團擁有人	無	202,422 <small>(附註4)</small>	3,819,204	4,021,626	1.04%
呂兆泉	實益擁有人	185,600 <small>(附註5)</small>	無	無	185,600	0.05%
余寶珠	實益擁有人	825,525	無	無	825,525	0.21%

附註：

- 該等於相關麗新製衣股份之權益指根據麗新製衣購股權計劃授予董事之購股權中之權益。授予林先生(現時亦為麗新製衣之執行董事)及周先生(現時亦為麗新製衣之副主席兼執行董事)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

- 以於二零一九年七月三十一日已發行麗新製衣股份總數(386,879,622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，林先生已根據麗新製衣股東於二零一八年十二月二十一日批准之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。
- 周先生因其於The Orchid Growers Association Limited之100%持股權益而被視為擁有由該公司擁有之202,422股麗新製衣股份之權益。
- 於二零一九年四月十八日，呂先生行使根據麗新製衣於二零零六年十二月二十二日採納之購股權計劃授予其之購股權。



## (b) 麗新發展

於麗新發展之普通股(「麗新發展股份」)及相關麗新發展股份之好倉						
董事姓名	身份	麗新發展股份數目		相關麗新發展	總計	佔已發行 麗新發展 股份總數 概約百分比 (附註2)
		個人權益	公司權益	股份數目 個人權益 (附註1)		
林孝賢	實益擁有人	無	無	4,173,081	4,173,081	0.69%
周福安	實益擁有人及 受控法團擁有人	無	400,000 (附註3)	3,773,081	4,173,081	0.69%
呂兆泉	實益擁有人	無	無	104,000	104,000	0.02%
余寶珠	實益擁有人	26,919	無	無	26,919	0.01%

附註：

- 該等於相關麗新發展股份之權益指根據麗新發展購股權計劃授予董事之購股權中之權益。授予林先生(現時亦為麗新發展之執行董事)、周先生(現時亦為麗新發展之副主席兼執行董事)以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)
周福安	05/06/2012	3,773,081	05/06/2012 – 04/06/2022	5.35
林孝賢	18/01/2013	4,173,081	18/01/2013 – 17/01/2023	16.10
呂兆泉	18/01/2013	104,000	18/01/2013 – 17/01/2023	16.10

- 以於二零一九年七月三十一日已發行麗新發展股份總數(606,464,125股麗新發展股份)計算概約百分比。
- 周先生因其於The Orchid Growers Association Limited之100%持股權益而被視為擁有由該公司擁有之400,000股麗新發展股份之權益。

## 董事會報告

### (c) 麗豐

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

附註：

- 該等於相關麗豐股份之權益指根據麗豐購股權計劃授予董事中之購股權之權益。根據二零一二年麗豐購股權計劃授予林先生(現時亦為麗豐之行政總裁兼執行董事)及根據二零零三年麗豐購股權計劃授予周先生(現時亦為麗豐之主席兼執行董事)各自之購股權詳情載於本報告「購股權計劃」一節。
- 以於二零一九年七月三十一日已發行麗豐股份總數(327,386,965股麗豐股份)計算概約百分比。
- 周先生因其於The Orchid Growers Association Limited之100%持股權益而被視為擁有由該公司擁有之600,000股麗豐股份之權益。於其在二零一九年八月六日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)行使部份購股權以認購109,591股麗豐股份後，周先生因其於該公司之100%持股權益而被視為擁有709,591股麗豐股份之權益。

除上文所披露者外，於二零一九年七月三十一日，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

於二零一九年七月三十一日，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	
		所持股份及 相關股份數目	佔已發行 股份總數 概約百分比 <small>(附註1)</small>
<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% <small>(附註4)</small>
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% <small>(附註4)</small>
林建岳博士	實益擁有人及受控法團擁有人	1,116,054,515	74.81% <small>(附註4)</small>
<b>其他人士</b>			
余卓兒先生	實益擁有人	149,080,000	9.99% <small>(附註5)</small>
余少玉女士	實益擁有人	149,080,000	9.99% <small>(附註5)</small>

附註：

1. 以於二零一九年七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. 於二零一九年七月三十一日，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. 於二零一九年七月三十一日，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。執行董事葉先生亦為麗新製衣之行政總裁。

## 董事會報告

4. 該等於本公司之權益指麗新發展間接全資附屬公司 *Transtrend Holdings Limited* 實益擁有之全部股份。於二零一九年七月三十一日，麗新製衣及林博士被視為擁有由麗新發展間接擁有之相同 1,113,260,072 股股份之權益（佔已發行股份總數約 74.62%），乃由於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 41.96%（不包括購股權）之權益；麗新發展由麗新製衣直接及間接擁有約 56.07% 權益；而麗新製衣分別由林博士及林博士實益擁有 100% 權益之善晴有限公司擁有約 12.52%（不包括購股權）及 29.44% 之權益。

於二零一九年七月三十一日，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，於二零一九年七月三十一日，余卓兒先生及余少玉女士（「余氏」）均被視作擁有相同之 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。於本報告日期，余氏擁有 148,982,000 股股份（佔已發行股份總數約 9.99%）之權益。

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）於二零一九年七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。

## 控股股東於重大合約之權益

除財務報表附註 5 及本報告下文「關連交易」及「持續關連交易」各節所披露者外，於本年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東（定義見上市規則）或其任何附屬公司訂立任何重大合約，亦無就控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務而訂立任何重大合約。

## 關連交易

於本年度內，本公司進行了下列關連交易：

### 1. 收購寰亞洲立集團有限公司之 10% 權益

於二零一八年十一月二十八日，本公司（作為買方）與 *Lai's Holdings Limited*（作為賣方，「賣方」）訂立股份買賣協議（「買賣協議」），據此本公司根據買賣協議所載條款及條件以總代價 37,500,000 港元購買寰亞洲立集團有限公司（「寰亞洲立」，當時為本公司擁有 85% 權益之附屬公司）股本中 5,000 股每股面值 1.00 美元之已發行股份（佔寰亞洲立已發行股份總數之 10%）（「收購事項」）。於完成收購事項後，寰亞洲立由本公司及賣方分別持有 95% 及 5% 之權益。

由於賣方為寰亞洲立（本公司之非全資附屬公司）之主要股東，因此其根據上市規則為本公司之關連人士，故此根據上市規則第 14A 章，收購事項構成本公司之關連交易。根據上市規則第 14A.25 條，由於收購事項涉及附屬公司層面之關連人士，故其亦構成麗新製衣及麗新發展各自之關連交易。

收購事項之詳情載於本公司、麗新發展及麗新製衣日期為二零一八年十一月二十八日之聯合公佈。

## 2. 二零一九年補充契據

於二零一九年三月八日，麗豐以麗新發展、麗新製衣及林氏家族為受益人簽立二零一九年補充契據，內容有關對現有不競爭承諾之若干修訂（「二零一九年補充契據」）。有關詳情載於麗新製衣、麗新發展、本公司及麗豐日期為二零一九年三月八日之聯合公佈以及本公司日期為二零一九年三月十九日之通函。

由於麗新製衣、麗新發展及林氏家族各自為麗豐之控股股東，故彼等各自均為麗豐之關連人士，而麗豐為本公司之間接非全資附屬公司，故麗豐簽立二零一九年補充契據構成麗新製衣、麗新發展、本公司及麗豐各自之關連交易，因此，根據上市規則第14A章，本公司須遵守有關申報、公佈及須獲獨立股東批准之規定。二零一九年補充契據已分別於麗新製衣、麗新發展、本公司及麗豐於二零一九年四月三十日舉行之股東特別大會上獲其獨立股東批准、確認及追認。

## 3. 出售於業佳控股有限公司之20%權益

於二零一九年七月二十三日，本公司之間接全資附屬公司Sunny Horizon Investments Limited（作為賣方）與麗新發展（或其代名人）（作為買方）訂立股份買賣協議（「該協議」），據此麗新發展根據該協議所載條款及條件以總代價557,250,000港元購買業佳控股有限公司（「業佳」，由麗豐及本公司分別持有80%及20%權益之間接非全資附屬公司）股本中20股每股面值1.00美元之股份（「出售事項」）。於完成出售事項後，業佳由麗豐及麗新發展分別持有80%及20%權益。

根據上市規則，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章有關申報、公佈及股東批准之規定。此外，麗新發展為本公司之中間控股公司，因此根據上市規則其為本公司之關連人士。出售事項及其項下擬進行之交易（「該交易」）構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

出售事項及該交易之詳情載於麗新製衣、麗新發展及本公司日期為二零一九年七月二十三日之聯合公佈以及本公司日期為二零一九年八月三十日之通函。

該協議及該交易已於本公司於二零一九年九月二十日舉行之股東特別大會上獲本公司之獨立股東批准、確認及追認，而於該協議所載之全部條件於二零一九年九月二十日獲達成後，該交易於二零一九年九月二十四日落實完成（「完成」）。

### 持續關連交易

於本年度內，本公司進行了若干持續關連交易（「持續關連交易」，定義見上市規則），其詳情概述如下：

#### 1. 出租及／或許可使用物業－麗新集團之協議備忘錄

於二零一七年七月三十一日，麗新集團成員公司，即麗新製衣（麗新製衣及其附屬公司統稱「麗新製衣集團」）、麗新發展（麗新發展及其附屬公司統稱「麗新發展集團」）、麗豐（麗豐及其附屬公司統稱「麗豐集團」）、寰亞傳媒（寰亞傳媒及其附屬公司統稱「寰亞傳媒集團」）及本公司訂立一份新協議備忘錄（「續訂協議」），以續訂日期為二零一四年二月十四日之協議備忘錄，內容有關就出租及／或許可其他麗新集團成員公司所擁有或持有之各項物業之所有現有或日後交易（「租賃交易」）。

續訂協議年期為三年，由二零一七年八月一日起至二零二零年七月三十一日止。總體而言，續訂協議之條款及條件為：

- (i) 各相關租賃交易應受按一般商業條款訂立之書面協議規管；
- (ii) 應付及／或應收租金或費用應參考當時市場或可比較租金或費用（包括物業管理費）而釐定；
- (iii) 麗新製衣可根據上市規則之規定，自行釐定麗新製衣集團就所有存續租賃交易應付及／或應收年度總值上限，該等租賃交易可能構成麗新製衣之持續關連交易；
- (iv) 麗新發展可根據上市規則之規定，自行釐定麗新發展集團就與麗新製衣集團（麗新發展集團除外）訂立之所有存續租賃交易應付及／或應收年度總值上限，該等交易可能構成麗新發展之持續關連交易；
- (v) 本公司可根據上市規則之規定，自行釐定本集團就與麗新製衣集團及麗新發展集團訂立之所有存續租賃交易應付及／或應收年度總值上限，該等租賃交易可能構成本公司之持續關連交易；
- (vi) 麗豐可根據上市規則之規定，自行釐定麗豐集團就與(1)麗新製衣集團及麗新發展集團及／或(2)本集團（不包括麗豐集團）分別訂立之所有存續租賃交易應付及／或應收年度總值上限，該等租賃交易可能構成麗豐之持續關連交易；及
- (vii) 寰亞傳媒可根據GEM上市規則之規定，自行釐定寰亞傳媒集團就與(1)麗新製衣集團及麗新發展集團及／或(2)本集團（不包括寰亞傳媒集團）分別訂立之所有存續租賃交易應付及／或應收年度總值上限，該等交易可能構成寰亞傳媒之持續關連交易。

於簽訂續訂協議日期，麗新製衣為麗新發展之最終控股公司，麗新發展則為本公司之控股股東，而麗豐及寰亞傳媒則為本公司之附屬公司。因此，根據續訂協議擬進行之交易構成本公司、麗豐及寰亞傳媒各自之持續關連交易。本公司已就其與麗新製衣集團及麗新發展集團訂立之租賃交易於截至二零一八年七月三十一日止年度、本年度及截至二零二零年七月三十一日止財政年度分別採納年度上限金額25,700,000港元、26,400,000港元及28,600,000港元。續訂協議及租賃交易之詳情載於本公司、麗新製衣、麗新發展、麗豐及寰亞傳媒日期為二零一七年七月三十一日之聯合公佈內。

於本年度內，來自麗新製衣集團及麗新發展集團之已收或應收租金及管理費以及已付或應付予麗新製衣集團及麗新發展集團之租金及管理費分別為369,000港元及17,693,000港元。

## 2. 雅詩閣管理協議

本公司與麗豐於二零一三年五月二十四日聯合公佈，由於本公司於截至二零一二年七月三十一日止年度採納香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」，據此麗豐自二零一二年六月十一日起已作為本公司一間附屬公司綜合入賬，故根據上市規則第14A章，麗豐分別於二零零九年五月五日就有關雅詩閣管理協議（見下文定義）及於二零一零年四月十六日就早餐協議（已於二零一三年八月三十一日到期）所訂立之兩份已有協議其後均自二零一二年十月三十日起成為本公司之持續關連交易。

於二零零九年五月五日，上海麗興房地產有限公司（「麗興」，一間於中國內地成立之公司，於該公佈日期為麗豐擁有95%權益之附屬公司）與雅詩閣物業管理（上海）有限公司（「雅詩閣」，一間於中國內地成立之公司，為凱德置地有限公司（於新加坡成立之公司，為麗豐之主要股東，故根據上市規則為麗豐之關連人士）之全資附屬公司）訂立一項協議（「雅詩閣管理協議」），內容有關雅詩閣向麗興提供管理由麗豐集團擁有位於中華人民共和國上海市黃浦區淮海中路282號之酒店式服務公寓若干單位之服務。雅詩閣管理協議項下擬進行之交易構成麗豐之持續關連交易，並構成本公司（作為麗豐之最終控股公司）之持續關連交易。雅詩閣管理協議自二零一零年五月一日起初步為期十年，並於雅詩閣選擇及麗興協定之情況下可重續連續兩個五年期。上述協議之進一步詳情載於麗豐日期為二零零九年五月五日之公佈。

麗豐董事會預期，麗興於雅詩閣管理協議初步年期應付雅詩閣之費用總額每年將不會超過人民幣19,000,000元。於本年度內，已付或應付雅詩閣費用總額為人民幣7,883,000元（約9,039,000港元）。

## 3. 特許安排 – 收取服務費

於二零一七年十二月六日，Marvel Day Ventures Limited（「Marvel Day」，為本公司之間接非全資附屬公司）及Cosmic Dragon Limited（「Cosmic Dragon」，為麗新發展之間接非全資附屬公司）訂立股東協議（「股東協議」），據此，訂約方同意成立Love Grubers Limited（「Love Grubers」，現稱為Hazelway Holding Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由Marvel Day及Cosmic Dragon分別各自實益擁有50%權益）以註冊成立一間全資附屬公司Grubers Telford Limited（「GTL」，現稱為Hazelway Limited，一間於香港註冊成立之有限公司），以在位於香港九龍九龍灣偉業街33號德福花園（新九龍內地段第5744號）二樓（部份）及三樓之MCL德福戲院物業（「德福物業」）內經營一間餐廳（「該餐廳」）。股東協議之詳情載於本公司日期為二零一七年十二月六日之公佈（「關連交易公佈」）內。

根據股東協議，Love Grubers將訂立一項特許安排，以向洲立影藝有限公司（「洲立影藝」，為本公司之間接非全資附屬公司）取得經營該餐廳所需之地方。

Love Grubers為一間投資控股公司，擁有GTL之全部股份，而GTL則現正於德福物業內經營該餐廳。Marvel Day已獲洲立影藝之同意，可使用約1,250平方呎之地方專門經營該餐廳，另可按洲立影藝之酌情權共用其他地方，年期為自二零一七年十二月六日起至二零二四年九月三十日止（「特許安排」）。

## 董事會報告

根據股東協議，GTL將每月向洲立影藝支付服務費，金額為(i)每月138,000港元或(ii)該餐廳自二零一七年十二月六日至二零一九年九月三十日每月總收入之10%及該餐廳自二零一九年十月一日至二零二四年九月三十日每月總收入之12%(以較高者為準)(「服務費」)，惟自二零一七年十二月六日至二零一七年十二月三十一日之服務費已獲豁免。

由於股東協議項下擬進行之特許安排為與麗新發展集團之新持續關連交易，故概無歷史數據可作為釐定截至二零二五年七月三十一日止財政年度各年有關股東協議項下擬進行之特許安排之建議年度上限之參考。

根據特許安排所涉及之服務費，本公司預期本公司截至二零二五年七月三十一日止財政年度各年，由GTL支付予洲立影藝之金額將不多於2,400,000港元。

GTL為Love Grubers之全資附屬公司，而Love Grubers為麗新發展之聯繫人。因此，GTL於關連交易公佈日期被視為本公司控股股東之聯繫人(定義見上市規則第14A章)，亦為本公司之關連人士。洲立影藝為本公司之間接非全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，GTL與洲立影藝所訂立之股東協議項下擬進行之特許安排構成本公司一項持續關連交易。

於本年度，洲立影藝已收或應收服務費總額為1,656,000港元。

上述持續關連交易已經全體獨立非執行董事審閱，而彼等確認該等交易乃：

- (a) 於本集團的日常業務過程中訂立；
- (b) 按照一般商業條款或更佳條款進行；及
- (c) 根據規管有關交易的協議進行，條款公平合理，並且符合股東的整體利益。

本公司之獨立核數師執業會計師安永會計師事務所(「安永」)已獲委聘就本集團之持續關連交易根據由香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「對過往財務資料進行審核或審閱以外的核證委聘」以及參照應用指引第740號「根據香港上市規則之持續關連交易之核數師函件」而作出報告。安永已根據上市規則第14A.56條向董事會發出無保留意見函件，當中載列彼等就有關上述持續關連交易之核證結果及結論，並確認概無任何事宜促使彼等垂注而致使彼等相信持續關連交易：

- (i) 未獲董事會批准；
- (ii) 在各重大方面沒有根據規管該等交易的相關協議進行；及
- (iii) 已超逾本公司所設定之年度上限。

本公司已向聯交所提供該函件之副本。

此外，於本年度內，有按成本基準分佔分配自／至麗新製衣集團及麗新發展集團之企業薪金及行政費用。該等持續關連交易已獲豁免遵守上市規則第14A.98條項下之公佈、申報及須獲股東批准之規定。



## 報告期後之持續關連交易

### 1. 財務資助

誠如「關連交易」一節所述，於出售事項前，業佳及其附屬公司（「**目標集團**」）已獲得現有銀行融資，而本公司已向貸款銀行提供約507,300,000港元之該等擔保（「**該等擔保**」）。

獲得相關融資乃旨在為目標集團之營運提供支持，且本公司與麗新發展已達成協議，將於完成後維持該等融資。經業佳向該等銀行查詢後獲悉，該等銀行將需較長時間審核及批准該等擔保之解除，故預期該等擔保未能於緊隨完成後立即解除。因此，本公司與麗新發展同意，該等擔保將於完成後繼續有效以便維持融資。麗新發展為本公司之中間控股公司，因此根據上市規則為本公司之關連人士。根據上市規則第14A.16條，目標集團於完成後成為本公司之關連附屬公司，故此其為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，於完成後向目標集團提供之該等擔保已成為本公司向目標公司提供之財務資助以及構成本公司之持續關連交易。

### 2. 物業管理服務協議及成本分攤協議

茲提述麗豐日期為二零一九年七月十六日（「**麗豐公佈**」）及二零一九年七月二十三日之公佈，內容有關麗豐於物業管理服務協議及成本分攤協議項下之持續關連交易。

物業管理服務協議包括以下交易：

- (i) 珠海橫琴創新方商業管理有限公司（「**創新方商業管理**」）與珠海橫琴創新方文化創意有限公司（「**創新方文化創意**」）於二零一九年七月十六日訂立協議，據此，創新方商業管理向創新方文化創意提供物業管理服務，年期由二零一九年九月一日至二零二二年八月三十一日；
- (ii) 創新方商業管理與珠海橫琴創新方娛樂有限公司（「**創新方娛樂**」）於二零一九年七月十六日訂立協議，據此，創新方商業管理向創新方娛樂提供物業管理服務，年期由二零一九年八月一日至二零二二年七月三十一日；及
- (iii) 創新方商業管理與珠海橫琴麗新文創天地有限公司（「**麗新文創**」）於二零一九年七月二十三日訂立協議，據此，創新方商業管理向麗新文創提供物業管理服務，年期由二零一九年十月一日至二零二二年九月三十日。

成本分攤協議包括以下交易：

- (i) 創新方商業管理與麗新文創於二零一九年七月十六日訂立協議，據此，創新方商業管理與麗新文創按成本基準分攤有關使用該等總租賃物業（定義見麗豐公佈）作員工宿舍之成本及開支，年期由二零一九年九月一日至二零二一年四月三十日；

## 董事會報告

- (ii) 創新方商業管理與創新方文化創意於二零一九年七月十六日訂立協議，據此，創新方商業管理與創新方文化創意按成本基準分攤有關使用該等總租賃物業(定義見麗豐公佈)作員工宿舍之成本及開支，年期由二零一九年九月一日至二零二一年四月三十日；及
- (iii) 創新方商業管理與創新方娛樂於二零一九年七月十六日訂立協議，據此，創新方商業管理與創新方娛樂按成本基準分攤有關使用該等總租賃物業(定義見麗豐公佈)作員工宿舍之成本及開支，年期由二零一九年九月一日至二零二一年四月三十日。

麗新發展為本公司之中間控股公司，因此根據上市規則為本公司之關連人士。於完成後，根據上市規則第14A.16(2)條，由於麗新文創、創新方文化創意及創新方娛樂各自為業佳之間接附屬公司，而業佳為由麗新發展(或其代名人)控制20%權益之本公司之關連附屬公司，故此該等公司均成為本公司之關連附屬公司。因此，麗新文創、創新方文化創意及創新方娛樂均成為本公司之關連人士。創新方商業管理為本公司之間接非全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，於完成後，物業管理服務協議及成本分攤協議各自構成本公司之持續關連交易。

## 關連人士交易

本集團於本年度一般業務過程中進行之重大關連人士交易詳情載於財務報表附註5。

## 股本

本公司之股本詳情載於財務報表附註38。

## 有擔保票據

本集團所發行之有擔保票據之詳情載於財務報表附註34。

## 可分派儲備

於二零一九年七月三十一日，本公司之可供分派儲備包括累計虧損162,283,000港元及繳入盈餘845,455,000港元，乃根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)(「公司法」)計算。

根據公司法之規定，本公司之繳入盈餘可分派予股東。然而，於下列情況，則本公司不得宣派或派付股息，或自繳入盈餘作出任何分派：

- (i) 於作出有關派付後，本公司會或將無法於其負債到期時償還負債；或
- (ii) 本公司資產之可變現價值據此將低於其負債及已發行股本及股份溢價賬之總額。

此外，本公司金額為4,257,351,000港元之股份溢價賬可用作繳足將向本公司股東發行作為繳足紅股之未發行股份。

## 充足公眾持股量

於二零一八年八月二十二日起至二零一九年二月十日止及二零一九年九月十六日起至九月二十五日止各期間，本公司之公眾持股量低於上市規則第8.08(1)(a)條所規定之本公司全部已發行股本之25%。

誠如截止公佈所披露，緊隨豐德麗要約截止後，331,855,640股股份由公眾(定義見上市規則)持有，約佔於截止公佈日期已發行股份總數之22.24%。因此，上市規則第8.08(1)(a)條所載之最低公眾持股量25%之規定並未達成。茲提述本公司日期為二零一八年八月三十一日之公佈，本公司已向聯交所提交申請，而聯交所已授出臨時豁免，豁免自二零一八年八月二十二日起至二零一九年一月二十五日止期間嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條之規定，以給予要約人合理時間恢復本公司之公眾持股量。

誠如本公司於二零一九年二月十一日所公佈，要約人已於二零一九年二月十一日完成向一名獨立第三方出售合共41,150,000股股份(佔已發行股份總數約2.76%)(「股份出售」)。於股份出售完成後，合共373,005,640股股份(佔已發行股份總數約25.003%)由公眾人士持有。因此，公眾持股量已恢復至上市規則第8.08(1)(a)條所規定之最低公眾持股量。

誠如本公司日期為二零一九年九月十七日之公佈所披露，由於余氏於二零一九年九月十六日購買902,000股股份，致使本公司之公眾持股量不足。由於余氏合共持有149,982,000股股份(佔已發行股份總數約10.05%)，余氏因而已成為本公司之主要股東，故其持有之股份不計入本公司的公眾持股量。

於余氏在二零一九年九月二十五日完成向一名獨立第三方出售合共1,000,000股股份後，合共373,005,640股股份(佔已發行股份總數約25.003%)由公眾持有。因此，公眾持股量已恢復至上市規則第8.08(1)(a)條所規定之最低公眾持股量。有關詳情載於本公司日期為二零一九年九月十七日及二零一九年九月二十六日之公佈。

除上文所披露者外，於本報告日期，根據本公司取得之公開資料所示及就董事所知，本公司於本年度及截至本報告日期已維持超出其已發行股本25%之充足公眾持股量。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度內，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。

## 優先購買權

根據公司細則或百慕達法例，並無有關優先購買權之規定致使本公司須按比例向其現有股東提呈發售新股。

## 慈善及其他捐款

於本年度內，本集團之慈善或其他捐款總計4,675,000港元(二零一八年：4,045,000港元)。

## 董事會報告

### 主要客戶及供應商

於本年度內，本集團五大客戶之銷售額佔本集團本年度之總銷售額少於30%。本集團五大供應商之採購額佔本集團本年度之總採購額少於30%。

於本年度內，概無董事或任何彼等之緊密聯繫人(定義見上市規則)或任何股東(據董事所知及所信，擁有本公司已發行股本多於5%)於本集團五大供應商及客戶中擁有任何實益權益。

### 根據上市規則第 13.21 條披露事項

於二零一八年十月三十日，本公司的一間間接非全資附屬公司(作為借款人)訂立一份融資協議，據此，借款人獲授予一筆最多700,000,000港元為期五年之貸款融資。融資協議於二零一九年十月二十二日獲修訂，據此，麗新發展須維持其於借款人之20%直接或間接控股權益(經本公司間接持有之部份除外)。倘違反該契約，貸款人可(其中包括)宣佈該融資項下之未償還負債即時到期。

### 銀行貸款及其他貸款

於二零一九年七月三十一日，本公司之銀行貸款及其他貸款詳情分別載於財務報表附註31及32。

### 財務資料概要

本集團過去五個財政年度之已刊發業績、資產、負債及非控制性權益之概要(摘錄自經審核財務報表)，載於本年報第12至第15頁之「財務概要及摘要」一節。本概要並不組成財務報表之部份。

### 企業管治

本公司企業管治常規之詳情載於本年報第49至第63頁之企業管治報告內。

### 股票掛鈎協議

於本年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議，惟本報告上文「購股權計劃」一節中之將予授出之購股權除外。

### 報告期後事項

除於財務報表附註52所披露者外，本集團於報告期後及直至本報告日期並無任何重大期後事項。

## 審核委員會之審閱

本公司之審核委員會(「**審核委員會**」)現時由三名獨立非執行董事組成，即吳麗文博士(主席)、劉志強先生及葉天養先生。審核委員會已與本公司管理層共同審閱經審核財務報表。

## 獨立核數師

財務報表已由安永審核。安永將於應屆股東週年大會上卸任，惟符合資格並願意續聘。董事會已根據審核委員會之推薦意見批准於應屆股東週年大會上提呈有關續聘安永為本公司下年度之獨立核數師之決議案，以供股東批准。

代表董事會

主席

劉志強

香港

二零一九年十月二十二日

# 股東 信息

## 股份持有人的稅項

### (a) 香港

買賣及轉讓於本公司之香港股東名冊登記分處之股份須繳納香港印花稅。每位買家及賣家(或承讓人及轉讓人)各自繳納之現行稅率為代價或被購買、出售或轉讓股份之公平值(不足之數當作千港元計算)(以較大者為準)之0.1%。此外，每份股份轉讓文據現時須繳納固定稅額5.00港元。

產生自或源自於香港買賣股份之溢利可能亦須繳納香港利得稅。

### (b) 百慕達

根據現行百慕達法例，本公司股份轉讓及其他出售均獲豁免繳納百慕達印花稅。

### (c) 諮詢專業顧問

倘有意持有本公司股份之人士及投資者對認購、購買、持有、出售或買賣股份之稅務影響(包括稅務減免)有任何疑問，建議諮詢彼等之專業顧問。謹此強調，本公司或其董事或高級職員對本公司股份持有人因認購、購買、持有、出售或買賣該等股份所產生之任何稅務影響或負債概不負上任何責任。

## 重要日期

股東及投資者務請注意下列本公司之重要日期並採取適當之行動：

	二零一八年／二零一九年之 財政年度
截至二零一九年七月三十一日止年度之年度業績公佈	二零一九年十月二十二日
將過戶文件送交香港股份登記分處以獲得權利出席 二零一九年股東週年大會(「股東週年大會」) 並於會上投票之最後時間及日期	二零一九年十二月十六日 下午四時三十分
二零一九年股東週年大會	二零一九年十二月二十日上午十時正

	二零一九年／二零二零年之 財政年度
截至二零二零年一月三十一日止六個月中期業績公佈	二零二零年三月三十一日或之前
截至二零二零年七月三十一日止年度之年度業績公佈	二零二零年十月三十一日或之前
二零二零年股東週年大會	二零二零年十二月

# 財務 部份

頁次

獨立核數師報告	94 – 99
經審核財務報表	
綜合：	
收益表	100
全面收益表	101
財務狀況表	102 – 103
權益變動表	104 – 105
現金流量表	106 – 108
財務報表附註	109 – 236

# 獨立核數師 報告



致：豐德麗控股有限公司各股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第100至第236頁豐德麗控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，當中包括於二零一九年七月三十一日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實及公平地反映 貴集團於二零一九年七月三十一日之綜合財務狀況，以及截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

## 意見之基礎

我們已按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計工作。我們在該等準則下承擔之責任已在本報告核數師對審計綜合財務報表之責任一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中之其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得之審計憑證能充足及適當地為我們之審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們之專業判斷，認為對本期綜合財務報表之審計最為重要之事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨之意見。就下列各事項而言，我們是在該背景下提供在審計中處理該事項之方式。

我們已履行本報告核數師對審計綜合財務報表之責任一節所述之責任，包括與該等事項有關之責任。因此，我們之審計包括執行程序，以應對我們對綜合財務報表重大錯誤陳述風險之評估。我們之審計程序(包括處理以下事項而採取之程序)結果，為我們對隨附之綜合財務報表所發表之審計意見提供基礎。



## 關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項	我們之審計如何處理關鍵審計事項
<b>投資物業公平值估計</b>	
<p>於二零一九年七月三十一日，貴集團按公平值計量之投資物業為19,422,000,000港元。</p> <p>管理層於釐定投資物業之公平值時須作出重大估計及判斷。為協助管理層釐定公平值，貴集團已於報告期末聘請外部估值師對投資物業進行估值。</p> <p>相關披露載於財務報表附註2、3及14。</p>	<p>我們已對外部估值師之客觀性、獨立性及能力進行評價。</p> <p>我們亦已委派內部估值專家協助我們評價所採用之估值技術及假設。我們亦通過詢問管理層及參考歷史信息及公開市場信息，測試選定樣本之相關主要估計及假設。</p>
<b>中國內地土地增值稅</b>	
<p>貴集團須就貴集團於中國內地之物業發展項目繳納土地增值稅(「土地增值稅」)。</p> <p>貴集團尚未與稅務機關就其若干物業開發項目落實其土地增值稅之計算方法及款項。管理層於釐定該等項目之土地增值稅撥備時須作出重大判斷及估計。就有關稅務機關可能採取之決定所作出假設之變動可對財務報表中記錄之土地增值稅撥備水平構成重大影響。最終稅務結果可能有別於最初記錄之金額。</p> <p>相關披露載於財務報表附註2、3及10。</p>	<p>我們已委派內部稅務專家協助我們評估管理層編製之土地增值稅計算方法，包括分析及評價管理層所採用之估計及假設，以及土地增值稅撥備是否充分及完備。</p>

## 關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項	我們之審計如何處理關鍵審計事項
<b>電影版權、電影產品及拍攝中電影之減值</b>	
<p>於二零一九年七月三十一日，貴集團分別擁有拍攝中電影、電影版權及電影產品約409,000,000港元、25,000,000港元及75,000,000港元。</p> <p>管理層須就有關拍攝中電影、電影版權及電影產品是否出現任何減值之評估作出重大會計判斷及估計，並如財務報表附註3所進一步詳述會直接受(其中包括)管理層對完成拍攝所產生之成本、預期收益及相關資產之相關未來現金流量(如適用)之估計所影響。根據有關拍攝中電影、電影版權及電影產品之可得內部及外部市場資料，管理層至少在各報告期末審閱及修訂完成拍攝將產生之估計成本、預期收益及相關資產之相關未來現金流量(如適用)，以評估是否出現任何減值或減值撥回之跡象。倘估計出現任何變動，則或會導致資產之減值出現變動，從而可能對貴集團之財務表現造成影響。</p> <p>相關披露載於財務報表附註2、3、15、16及24。</p>	<p>我們已於二零一九年七月三十一日評價管理層對電影版權、電影產品以及拍攝中電影之減值評估，包括識別任何減值或減值撥回之跡象。</p> <p>我們已評估管理層釐定電影版權、電影產品以及拍攝中電影之可收回金額所運用之方法。我們已審閱管理層對主要藝人及導演之近期電影作品、電影製作計劃及/或其他相關資料之分析。我們亦已評估管理層經參考市場狀況之目標市場及業務計劃。</p> <p>我們通過評估(其中包括)管理層估計完成拍攝將產生之成本、預期收益及相關資產之相關未來現金流量(如適用)所作之判斷及假設，對管理層估計相關電影版權、電影產品以及拍攝中電影可收回金額的過程及假設進行評估。</p>

### 年報所載之其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報所載之信息，惟綜合財務報表及我們之核數師報告除外。

我們對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式之鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表之審計，我們之責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解之情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述之情況。基於已執行之工作，倘我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事對綜合財務報表之責任

貴公司之董事須負責根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實及公平之綜合財務報表，以及負責釐定董事認為必要之內部監控，以確保可編製並無存有重大錯誤陳述（不論其由欺詐或錯誤引起）之綜合財務報表。

在編製綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團之持續經營能力，並在適用情況下披露與持續經營有關之事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際之替代方案。

在審核委員會協助下，貴公司董事須履行其監督貴集團財務報告過程之職責。

### 核數師對審計綜合財務報表之責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由欺詐或錯誤引起之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見之核數師報告。本報告乃按照百慕達一九八一年公司法第90條之規定，僅向全體股東報告，而不作其他用途。我們概不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理保證是高水平之保證，但不能保證按照香港審計準則進行之審計，在某一重大錯誤陳述存在時將總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴該等綜合財務報表所作出之經濟決定，則有關錯誤陳述可被視作重大。

## 獨立核數師報告

### 核數師對審計綜合財務報表之責任(續)

在根據香港審計準則進行審計之過程中，我們運用專業判斷，並保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當之審計憑證，作為我們意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致之重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關之內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制之有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策之恰當性及所作出會計估計和相關披露之合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論。根據所獲取之審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定性，從而可能導致對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中之相關披露。假若有關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們之結論是基於核數師報告日止所取得之審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表之整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公平反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務信息獲取充足、適當之審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計之方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審計委員會溝通了計劃之審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制之任何重大缺陷。

我們亦向審計委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性之相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性之所有關係和其他事項，以及在適用之情況下，相關之防範措施。

## 核數師對審計綜合財務報表之責任 (續)

從與審計委員會溝通之事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表之審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見之情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成之負面後果超過產生之公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告之審計項目合夥人為鍾育文。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環添美道1號

中信大廈22樓

二零一九年十月二十二日

# 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	6	<b>2,903,362</b>	2,183,863
銷售成本		<b>(1,528,418)</b>	(1,170,479)
毛利		<b>1,374,944</b>	1,013,384
其他收益	6	<b>100,932</b>	247,475
銷售及市場推廣費用		<b>(91,837)</b>	(153,458)
行政費用		<b>(588,348)</b>	(681,328)
其他經營費用淨額		<b>(490,865)</b>	(515,893)
投資物業之公平值增值	14	<b>211,500</b>	857,297
經營業務溢利		<b>516,326</b>	767,477
融資成本	8	<b>(160,617)</b>	(240,612)
分佔合營公司之溢利及虧損		<b>(25,424)</b>	402,888
分佔聯營公司之溢利及虧損		<b>787</b>	(14,102)
除稅及稅項賠償保證前溢利	7	<b>331,072</b>	915,651
所得稅開支	10	<b>(312,967)</b>	(334,929)
稅項賠償保證	10	<b>-</b>	92,695
年內溢利		<b>18,105</b>	673,417
應佔：			
本公司擁有人		<b>(77,645)</b>	263,840
非控制性權益		<b>95,750</b>	409,577
		<b>18,105</b>	673,417
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)	11		
基本		<b>(0.052 港元)</b>	0.177 港元
攤薄		<b>(0.052 港元)</b>	0.175 港元

# 綜合全面 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
年內溢利		<b>18,105</b>	673,417
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>(277,434)</b>	(209,229)
分佔合營公司之其他全面收益／(虧損)		<b>10,912</b>	(7,964)
分佔聯營公司之其他全面虧損		<b>(20)</b>	(15)
附屬公司清盤及出售後之匯兌儲備撥回		<b>(10,636)</b>	(880)
於貨幣掉期到期時解除儲備	35	-	(35,055)
一項可供出售投資之公平值變動	22	-	(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	35	-	161,845
計入綜合收益表之匯兌虧損之重新分類調整	35	-	(134,959)
		-	26,886
年內扣除稅項後之其他全面虧損		<b>(277,178)</b>	(240,934)
年內總全面收益／(虧損)		<b>(259,073)</b>	432,483
應佔：			
本公司擁有人		<b>(222,600)</b>	129,523
非控制性權益		<b>(36,473)</b>	302,960
		<b>(259,073)</b>	432,483

# 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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	4,931,149	3,790,965
發展中物業	13	713,590	410,157
投資物業	14	20,424,800	18,601,100
電影版權	15	24,608	11,205
電影產品	16	75,022	80,217
音樂版權	17	15,629	9,657
商譽	18	82,440	82,440
其他無形資產	19	–	586
於合營公司之投資	20	22,993	1,868,316
於聯營公司之投資	21	5,804	16,278
可供出售投資	22	–	114,361
按公平值計入損益之金融資產	22	75,815	–
按金、預付款項及其他應收賬項	23	96,237	120,116
遞延稅項資產	37	9,108	4,189
衍生金融工具	35	20,581	2,531
<b>總非流動資產</b>		<b>26,497,776</b>	25,112,118
<b>流動資產</b>			
發展中物業	13	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	24	417,242	469,585
存貨		19,031	21,874
應收賬項	25	232,507	181,599
按公平值計入損益之金融資產	22	144,936	–
按金、預付款項及其他應收賬項	23	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	26	1,173,895	1,073,762
現金及現金等值項目	26	2,598,020	2,136,039
		<b>8,047,415</b>	6,937,701
分類為持作出售之資產	27	68,186	–
<b>總流動資產</b>		<b>8,115,601</b>	6,937,701
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計費用	28	2,577,378	1,961,568
已收按金、遞延收入及合約負債	30	875,415	658,487
應付稅項		170,344	123,973
計息銀行貸款	31	535,980	348,489
其他貸款	32	41,440	–
來自一同系附屬公司貸款	36	900,000	–
來自一合營公司貸款	20	–	218,542
<b>總流動負債</b>		<b>5,100,557</b>	3,311,059
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,015,044</b>	3,626,642
<b>總資產減流動負債</b>		<b>29,512,820</b>	28,738,760



## 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
<b>總資產減流動負債</b>		<b>29,512,820</b>	28,738,760
<b>非流動負債</b>			
已收長期按金	30	<b>147,876</b>	142,880
計息銀行貸款	31	<b>5,554,150</b>	3,572,464
其他貸款	32	<b>262,894</b>	257,841
有擔保票據	34	<b>2,720,857</b>	2,725,518
來自一合營公司貸款	20	–	426,156
來自一關連公司貸款	36	–	650,000
來自一同系附屬公司貸款	36	<b>50,000</b>	–
遞延稅項負債	37	<b>3,351,747</b>	3,318,953
<b>總非流動負債</b>		<b>12,087,524</b>	11,093,812
<b>資產淨值</b>		<b>17,425,296</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	38	<b>745,927</b>	745,927
儲備	40	<b>8,352,694</b>	8,513,538
		<b>9,098,621</b>	9,259,465
<b>非控制性權益</b>		<b>8,326,675</b>	8,385,483
<b>總權益</b>		<b>17,425,296</b>	17,644,948

劉志強  
董事

呂兆泉  
董事

# 綜合權益 變動表

截至二零一九年七月三十一日止年度

	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 千港元	股份 溢價賬 千港元	繳入 盈餘 千港元 (附註1)	購股權 儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	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		
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2.2)	-	-	-	-	(2,499)	-	-	-	101,364	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	-	(677,122)	540,566	137,840	3,447,425	9,358,330	8,385,483	17,743,813
年內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	(77,645)	(77,645)	95,750	18,105
年內其他全面收益/(虧損)(經扣除稅項)：												
折算海外業務之匯兌調整	-	-	-	-	-	(145,130)	-	-	-	(145,130)	(132,304)	(277,434)
分佔合營公司之其他全面收益	-	-	-	-	-	5,570	-	-	-	5,570	5,342	10,912
分佔聯營公司之其他全面虧損	-	-	-	-	-	(10)	-	-	-	(10)	(10)	(20)
附屬公司清盤及出售後之匯兌儲備撥回	-	-	-	-	-	(5,385)	-	-	-	(5,385)	(5,251)	(10,636)
年內總全面虧損	-	-	-	-	-	(144,955)	-	-	(77,645)	(222,600)	(36,473)	(259,073)
一間附屬公司非控股股東之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	858	858
一間附屬公司發行股份代替現金股息	51(b)	-	-	-	-	-	(8,257)	-	-	(8,257)	11,482	3,225
購股權註銷及失效時儲備撥回	-	-	-	(15,054)	-	-	-	-	-	15,054	-	-
一間附屬公司以權益支付之購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,322	2,322
收購一間附屬公司之額外權益	51(a)	-	-	-	-	-	(28,852)	-	-	(28,852)	(8,648)	(37,500)
出售附屬公司	42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,963	3,963
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	3,098	(3,098)	-	-	-
一合營公司清盤後變現之儲備	-	-	-	-	-	-	-	(69,114)	69,114	-	-	-
已付附屬公司非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,312)	(32,312)
於二零一九年七月三十一日	745,927	4,257,351*	891,289*	-*	-*	(822,077)*	503,457*	71,824*	3,450,850*	9,098,621	8,326,675	17,425,296

\* 該等儲備賬包括於綜合財務狀況表之綜合儲備8,352,694,000港元(二零一八年：8,513,538,000港元)。

附註：

- 本集團之繳入盈餘乃指一九九六年十一月本集團重組時所購入股份價值超出本公司換股時所發行股份面值之差額。
- 截至二零一九年七月三十一日止年度，並無派付或建議派付任何股息(二零一八年：無)，自報告期末以來，亦無建議派付任何股息。

## 綜合權益變動表

截至二零一九年七月三十一日止年度

附註	本公司擁有人應佔											非控制性權益	總權益
	已發行股本	股份溢價賬	撥入盈餘	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 (附註1)	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	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
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	263,840	263,840	409,577	673,417
年內其他全面收益/(虧損)(經扣除稅項):													
折算海外業務之匯兌調整	-	-	-	-	-	-	(110,838)	-	-	-	(110,838)	(98,391)	(209,229)
出售附屬公司後之匯兌儲備撥回	42	-	-	-	-	-	(880)	-	-	-	(880)	-	(880)
一項可供出售投資之公平值變動	-	-	-	-	(14,677)	-	-	-	-	-	(14,677)	-	(14,677)
分佔合營公司之其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(3,824)	-	-	-	(3,824)	(4,140)	(7,964)
分佔一聯營公司之其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(8)	-	-	-	(8)	(7)	(15)
現金流量對沖之收益淨額	-	-	-	-	-	13,648	-	-	-	-	13,648	13,238	26,886
於貨幣掉期到期時解除儲備	-	-	-	-	-	(17,738)	-	-	-	-	(17,738)	(17,317)	(35,055)
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	(14,677)	(4,090)	(115,550)	-	-	263,840	129,523	302,960	432,483
一間附屬公司非控股股東之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,362	2,362
購股權失效時儲備撥回	-	-	-	(477)	-	-	-	-	-	563	86	(86)	-
一間附屬公司以權益支付之購股權安排	-	-	-	238	-	-	-	-	-	-	238	2,441	2,679
一間附屬公司贖回可換股票據	33	-	-	-	-	-	-	-	-	47,086	47,086	(47,086)	-
一間附屬公司發行股份代替現金股息	51(b)	-	-	-	-	(1,283)	-	(27,979)	-	-	(29,262)	43,395	14,133
一間附屬公司於行使購股權時發行股份	51(b)	-	-	-	-	-	-	(6,406)	-	-	(6,406)	8,914	2,508
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	6,583	(6,583)	-	-	-
分佔合營公司法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	15,996	(15,996)	-	-	-
已付附屬公司非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,087)	(32,087)
於二零一八年七月三十一日	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

# 綜合現金 流量表

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
<b>經營活動之現金流量</b>			
除稅及稅項賠償保證前溢利		<b>331,072</b>	915,651
經以下各項調整：			
投資物業之公平值增值	14	<b>(211,500)</b>	(857,297)
貨幣掉期之公平值增值	7	<b>(18,050)</b>	(38,049)
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損	7	<b>12,758</b>	–
融資成本	8	<b>160,617</b>	240,612
分佔合營公司之溢利及虧損		<b>25,424</b>	(402,888)
分佔聯營公司之溢利及虧損		<b>(787)</b>	14,102
利息收入	6	<b>(29,586)</b>	(43,385)
出售物業、廠房及設備項目之虧損	7	<b>817</b>	2,347
出售附屬公司之收益	7	<b>(4,720)</b>	(2,487)
出售一聯營公司之收益	7	<b>(19,705)</b>	–
物業交換之收益	7	<b>–</b>	(41,379)
折舊	7	<b>164,807</b>	178,701
電影版權之攤銷	7	<b>6,357</b>	9,755
電影產品之攤銷	7	<b>69,019</b>	320,773
音樂版權之攤銷	7	<b>2,870</b>	1,781
其他無形資產之攤銷	7	<b>586</b>	15,971
撇銷物業、廠房及設備項目	7	<b>653</b>	932
物業、廠房及設備之減值	7	<b>40,850</b>	10,000
按成本值之在建中投資物業之減值	7	<b>–</b>	55,658
撇減發展中物業至可變現淨值	7	<b>–</b>	38,222
撇減已落成待售物業至可變現淨值撥回	7	<b>–</b>	(426)
拍攝中電影之減值	7	<b>64,310</b>	5,614
音樂版權減值撥回	7	<b>(8,842)</b>	–
電影版權減值撥回	7	<b>(18,000)</b>	–
應收賬項減值	7	<b>693</b>	429
墊款及其他應收賬項減值	7	<b>22,209</b>	15,924
墊款及其他應收賬項減值撥回	7	<b>(567)</b>	(618)
應收合營公司款項減值／(減值撥回)	7	<b>1,763</b>	(172)
存貨減值／(減值撥回)	7	<b>2,480</b>	(1,680)
以權益支付之購股權開支	7	<b>2,322</b>	2,679
匯兌差額淨額	7	<b>5,812</b>	37,607
		<b>603,662</b>	478,377

## 綜合現金流量表

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
<b>經營活動之現金流量(續)</b>			
發展中物業之增加		(703,012)	(537,140)
落成待售物業之減少		256,700	122,365
存貨減少		363	2,014
添置拍攝中電影及電影投資	24	(245,585)	(292,633)
添置電影產品淨額	16	(2)	927
電影產品減少	16	150,913	–
添置電影版權	15	(1,760)	–
應收賬項之減少/(增加)		(51,601)	20,708
按金、預付款項及其他應收賬項之增加		(213,803)	(32,578)
已收長期按金之增加		4,996	4,005
應付賬項及應計費用之增加		151,693	40,987
已收按金、遞延收入及合約負債之增加		216,928	306,493
經營產生之現金		169,492	113,525
已收稅項賠償保證	10	–	92,695
已付香港利得稅淨額		(872)	(2,207)
已付中國內地稅項淨額		(197,496)	(78,099)
經營活動產生/(所用)之現金流量淨額		(28,876)	125,914
<b>投資活動之現金流量</b>			
已收利息		29,586	43,385
添置投資物業		(1,621,322)	(448,080)
合營公司之股息收入		1,604,755	–
聯營公司之股息收入		3,300	3,000
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		56	13
購買物業、廠房及設備項目		(1,232,875)	(673,144)
向合營公司注資		(2,500)	(4,000)
墊付合營公司款項		(8,026)	(32,255)
向聯營公司注資		–	(314)
墊付聯營公司款項		(68)	(5,486)
合營公司還款		217,013	1,322
聯營公司還款		4,353	992
出售一聯營公司		23,800	–
出售附屬公司	42	(5,372)	(3,395)
退回按公平值計入損益之金融資產/一項 可供出售投資之部份資本		492	10,079
購買按公平值計入損益之金融資產		(9,426)	–
購買一項可供出售投資		–	(15,682)
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘增加		(100,133)	(502,620)
於收購時原訂到期日為三個月以上之無抵押及 無限制定期存款增加		(39,309)	–
投資活動所用之現金流量淨額		(1,135,676)	(1,626,185)

## 綜合現金流量表

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
<b>融資活動之現金流量</b>			
行使一附屬公司購股權所得款項		-	2,508
發行有擔保票據之所得款項(經扣除發行開支)	34	-	2,712,758
新增銀行貸款(經扣除直接成本)		<b>4,410,207</b>	1,348,018
償還銀行貸款		<b>(2,236,895)</b>	(590,123)
來自一合營公司貸款		<b>462,834</b>	-
來自一同系附屬公司貸款		<b>300,000</b>	-
來自一關連公司貸款		-	650,000
償還一合營公司貸款		<b>(1,095,915)</b>	(207,929)
贖回可換股票據	33	-	(196,840)
償還定息優先票據		-	(2,243,270)
其他貸款增加		<b>41,560</b>	-
認沽期權負債增加		<b>280,532</b>	-
貨幣掉期到期產生之現金流出淨額	35	-	(45,915)
已付利息及銀行融資費用		<b>(430,153)</b>	(434,517)
已付一同系附屬公司之利息		<b>(40,940)</b>	-
一間附屬公司非控股股東之注資		<b>858</b>	2,362
收購附屬公司之額外權益		<b>(37,500)</b>	-
已付附屬公司非控股股東之股息		<b>(29,087)</b>	(17,954)
<b>融資活動產生之現金流量淨額</b>		<b>1,625,501</b>	979,098
<b>現金及現金等值項目之增加/(減少)淨額</b>		<b>460,949</b>	(521,173)
年初之現金及現金等值項目		<b>2,136,039</b>	2,733,435
匯率變動之影響淨額		<b>(38,277)</b>	(76,223)
<b>年末之現金及現金等值項目</b>		<b>2,558,711</b>	2,136,039
<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	26	<b>1,887,447</b>	1,751,756
無抵押及無限制定期存款	26	<b>710,573</b>	384,283
<b>載列於綜合財務狀況表之現金及現金等值項目</b>		<b>2,598,020</b>	2,136,039
自獲得時之原訂到期日超過三個月之無抵押及無限制定期存款		<b>(39,309)</b>	-
<b>載列於綜合現金流量表之現金及現金等值項目</b>		<b>2,558,711</b>	2,136,039

## 1. 公司及集團資料

豐德麗控股有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之主要業務地點位於香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。

於年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事以下主要業務：

- 物業發展作出售及物業投資；
- 發展、經營及投資於文化、休閒娛樂及相關設施；
- 發展、經營及投資於媒體、娛樂、音樂製作及發行；
- 投資、製作及發行電視節目、電影及影像光碟產品；
- 戲院營運；及
- 投資控股。

主要附屬公司之詳情載於財務報表附註51。

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，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市及買賣)成為本公司之最終控股公司。

## 2.1 編製基準

該等財務報表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，該等財務報表乃以歷史成本慣例編製。分類為持作出售之非流動資產按其賬面值及公平值減出售成本中較低者列賬，如附註2.4所進一步詳述。除另有指明者外，該等財務報表以港元(「港元」)呈列及所有價值均為最接近千元。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一九年七月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。倘本集團透過參與投資對象業務而須承擔可變回報之風險或享有可變回報，且有能力透過行使對投資對象之權力影響有關回報，則本集團擁有該實體之控制權(即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的現有權利)。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 2.1 編製基準 (續)

#### 綜合基準 (續)

倘本公司直接或間接擁有之投資對象投票權或類似權利少於大多數，則本集團在評估其是否對投資對象擁有權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該投資對象其他投票權持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表於與本公司相同之報告期間採納一致之會計政策編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權之日起計至有關控制權終止當日止綜合入賬。

損益及其他全面收益之各部份歸屬於本公司之擁有人及非控制性權益，即使此舉會導致非控制性權益有虧蝕結餘。所有有關本集團各成員公司間之交易之集團內部公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時悉數抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述三項控制因素中之一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。附屬公司擁有權權益之變動(並無失去控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控制性權益之賬面值；及(iii)計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平值；(ii)任何保留投資之公平值；及(iii)任何因而於收益表產生之盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔部份，乃在適當的情況下按倘本集團已直接出售相關資產或負債而要求之相同基準重新分類至收益表或保留溢利。

### 2.2 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) 一 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。



## 2.2 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

香港財務報告準則第9號於本集團在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。

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，詳情於財務報表附註2.4進一步闡述。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 2.2 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

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。

#### 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。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表中採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號修訂本	業務之定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償之預付款項特性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號 (二零一一年)修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間之 資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號修訂本	重大之定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營公司之長期權益 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>1</sup>
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及香港會計準則第23號修訂本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則(續)

預期將適用於本集團之香港財務報告準則第16號之進一步資料說明如下。

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第4號釐定安排是否包含租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)-詮釋第27號評估涉及租賃法律形式之交易本質。該準則載列確認、計量、呈列及租賃披露之原則，並規定承租人就大部份租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項選擇性確認豁免－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租賃期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產之權利為資產(即使用權資產)。除非使用權資產符合香港會計準則第40號投資物業之定義，或與應用重估模式之物業、廠房及設備類別有關，否則使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加，並因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債之利息開支及使用權資產之折舊開支。承租人亦將須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如租期變更及用於釐定該等付款之一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量之租賃負債金額確認為使用權資產之調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同之分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。香港財務報告準則第16號規定承租人及出租人須作出較香港會計準則第17號所規定者更加廣泛之披露。承租人可選擇按全面追溯方式或經修訂追溯方式應用該準則。

本集團將自二零一九年八月一日起採納香港財務報告準則第16號。本集團計劃採納香港財務報告準則第16號之過渡條文，將首次採納之累計影響確認為對保留溢利於二零一九年八月一日之期初結餘作出之調整，並將不會重列比較數字。此外，本集團計劃對過往應用香港會計準則第17號識別為租賃之合約應用新規定，並按剩餘租賃付款採用本集團於首次應用日期之增量借款利率折現之現值計量租賃負債。於採納香港財務報告準則第16號後，本集團預期財務報表附註44(c)所載之若干金額可能須確認為新使用權資產及租賃負債。使用權資產將按租賃負債之金額計量，並經有關於緊接首次應用日期前在財務狀況表中確認之租賃之任何預付或應計租賃付款之金額予以調整。本集團計劃使用租賃期於首次應用日期起計12個月內屆滿之租賃合約之準則所允許之豁免。本集團將須進行更詳細之分析，以釐定採納香港財務報告準則第16號後自經營租賃承擔產生並將予確認之新使用權資產及租賃負債之金額，當中經計及短期及低價值租賃之豁免以及折現之影響。

除上文所述者外，本集團正在評估其他新訂及經修訂香港財務報告準則於首次應用後之影響，惟尚未能確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對本集團之財務表現及財務狀況造成重大影響。

## 2.4 主要會計政策摘要

### 於聯營公司及合營公司之投資

聯營公司為本集團長期持有其一般不少於20%股本投票權之權益，並可對其施以重大影響之實體。重大影響是指參與投資對象之財務及經營政策決策之權力，但不是控制或共同控制該等政策。

合營公司指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營公司之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，僅在相關活動要求享有共同控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於聯營公司及合營公司之投資乃按本集團根據權益會計法分佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

本集團已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。

本集團分佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合收益表及於其他全面收益內綜合入賬。此外，倘於聯營公司或合營公司權益內直接確認一項變動，則本集團在適當情況下會在綜合權益變動表確認其分佔之任何變動。本集團與其聯營公司或合營公司間之交易產生之未變現收益及虧損與本集團於聯營公司或合營公司之投資對銷，惟未變現虧損提供證據證明已轉讓資產減值則作別論。收購聯營公司或合營公司產生之商譽入賬列作本集團於聯營公司或合營公司之投資。

倘於聯營公司之投資變為於合營公司之投資(反之亦然)，則不會重新計量保留權益。取而代之，該項投資會繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，本集團不再對聯營公司有重大影響力或對合營公司有共同控制權時，本集團會按其公平值計量及確認任何保留投資。聯營公司或合營公司於喪失重大影響力或共同控制權時的賬面值與保留投資的公平值及出售所得款項兩者之間的任何差額會在收益表確認。

於聯營公司或合營公司之投資分類為持作出售時，該投資會根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務入賬。

### 於共同經營之權益

共同經營乃對該項安排擁有共同控制權之訂約方對有關該項安排之資產擁有權利及對其負債承擔責任之共同安排。

本集團就其於共同經營之權益確認以下各項：

- 其資產，包括其分佔任何共同持有之資產；
- 其負債，包括其分佔任何共同承擔之負債；
- 其分佔來自共同經營成果之銷售收益；
- 其分佔共同經營所產生成果之銷售收益；及
- 其開支，包括其分佔任何共同承擔之開支。

與本集團於共同經營之權益有關之資產、負債、收益及開支乃根據適用於特定資產、負債、收益及開支之香港財務報告準則入賬。

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 業務合併及商譽

業務合併乃使用收購法入賬。所轉讓之代價乃以收購日期之公平值計量，該公平值為本集團所轉讓之資產、本集團對被收購方之前擁有人承擔之負債及本集團發行以換取被收購方控制權之股權於收購日期之公平值之總和。就各業務合併而言，本集團選擇是否按公平值或按被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計量於被收購方之非控制性權益(為現時之擁有權權益，並於清盤時賦予其持有人按比例分佔資產淨值之權利)。非控制性權益之所有其他部份按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件，評估將承擔之金融資產及負債，以作出適合之分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中之內含衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有之股本權益按其收購日期之公平值重新計量，所產生之任何損益於收益表中確認。

收購方擬轉讓之任何或然代價將按收購日期之公平值確認。被分類為一項資產或負債之或然代價按公平值計量，公平值變動於收益表確認。分類為權益之或然代價不會予以重新計量，隨後結算於權益內入賬。

商譽初步按成本值計算，即已轉讓代價、就非控制性權益確認之數額及本集團先前持有之被收購方股權之任何公平值之總和，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔可識別負債淨值之差額。如有關代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，則於重新評估後其差額將於收益表確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本值減任何累計減值虧損計量。商譽須每年進行減值測試，倘出現任何顯示賬面值可能減值之事件或變化，則會更頻密地進行測試。本集團於七月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而收購之商譽乃自收購日期起分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債會否轉撥至該等單位或單位組別。

減值透過對與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回數額進行評估而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回數額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於隨後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，並出售該單位內之部份業務，與所出售業務有關之商譽則於釐定出售之盈虧時計入該業務之賬面值。於該等情況下出售之商譽，按所出售業務及所保留現金產生單位部份之相對價值計算。

## 2.4 主要會計政策摘要(續)

### 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其已落成投資物業、若干在建中投資物業、若干可供出售金融資產及若干金融資產以及衍生金融工具。公平值是指市場參與者在計量日的有序交易中，出售一項資產所能收到或者轉移一項負債所需支付的價格。公平值計量乃基於出售資產或者轉移負債的交易在資產或負債的主要市場進行，或在不存在主要市場的情況下，則在資產或負債的最有利市場進行的假定。主要市場(或最有利市場)必須是本集團能夠進入的市場。資產或負債的公平值乃基於市場參與者在對該資產或負債定價時(假設市場參與者以實現其最佳經濟利益的方式行事)所採用的假設計量。

非金融資產的公平值計量會考慮市場參與者透過以最大限度使用該資產達致最佳用途，或透過將該資產出售給能夠以最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者產生經濟利益的能力。

本集團採用在當前情況下適用並且有足夠可利用數據支持的估價技術計量公平值，儘量使用相關可觀察數據及儘量減少使用不可觀察數據。

於財務報表內計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低層次數據在下列公平值等級內進行分類：

- 級別一 — 按相同資產或負債在活躍市場上之報價(未經調整)
- 級別二 — 基於對公平值計量而言屬重大的最低層次數據乃直接或間接可觀察的估價技術
- 級別三 — 基於對公平值計量而言屬重大的最低層次數據乃不可觀察的估價技術

就持續於財務報表確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末透過(按對公平值計量整體而言屬重大的最低層次數據)重新評估分類，以決定等級中各個級別間是否有轉移。

### 非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或需要每年進行資產(不包括已落成待售物業、發展中物業、存貨、分類為持作出售之資產、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及商譽)減值測試，則會估計資產之可收回數額。獨立資產可收回數額之計算方法以資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減銷售成本兩者之較高者為準。倘資產未能產生很大程度上獨立於其他資產或資產組合之現金流入，在此情況下則釐定資產所屬現金產生單位之可收回數額。

減值虧損僅可在資產賬面值超過其可收回數額時方獲確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量會以可反映現時市場對金錢時間值及該資產特有風險評估之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間自收益表內扣除，除非有關資產以重估價值列賬，在此情況下，減值虧損按有關重估資產之有關會計政策入賬。

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 非金融資產減值(續)

於各報告期末均會作出評估，以確認是否有跡象顯示過往確認之減值虧損不再出現或可能已經減少。如有任何該等跡象，則會估計可收回數額。先前確認之資產(不包括商譽)減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計方法出現改變時方會撥回，然而撥回後之數額不可超逾有關資產未有於過往年度確認減值虧損時可釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於產生期間記入收益表內。

#### 關連人士

在下列情況下，以下各方被視為與本集團有關連：

(a) 有關方為一名人士或該名人士之家族近親，而該名人士

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理人員之一名成員；

或

(b) 有關方為符合下列任何條件之一間實體：

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



## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(包括自行經營之酒店式服務公寓而不包括投資物業、發展中物業及在建工程)乃按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。如「持作出售之非流動資產」之會計政策進一步闡述，倘物業、廠房及設備項目被分類為持作出售或倘其為分類為持作出售之出售組別之一部份，則其不予折舊，而根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目之成本值包括其購買價及將資產達致運作之狀況及地點作其計劃之用途而引致之任何直接應佔費用。

物業、廠房及設備項目投入運作後，費用(如維修及保養)通常於其產生之期間自收益表扣除。倘符合確認準則，重大檢查之費用會於該資產之賬面值資本化為一項重置。倘物業、廠房及設備之主要部份須於不同期間重置，則本集團會將有關部份確認為獨立資產，具有指明之可使用年期並按此折舊。

折舊以直線法按物業、廠房及設備個別項目於其估計可使用年期內將其成本撇銷至其剩餘價值計算。就此所使用之主要年率如下：

租賃土地	按剩餘之租賃年期
樓宇	2.5% – 5.0%
酒店式服務公寓	按土地剩餘之租賃年期
租賃物業裝修	按相關租賃年期
主題公園(不包括土地及樓宇)	10% – 20%
傢俬、裝置及設備	10% – 25%
汽車	10% – 30%
電腦	18% – 30%

倘一項物業、廠房及設備項目之各部份之可使用年期有所不同，則此項目各部份成本將按合理基礎分配，而每部份將作個別折舊。至少於各財政年結日，會對剩餘價值、可使用年期及折舊方法作出審閱及調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括初步已確認之任何重大部份)，於出售後或預期使用或出售不會產生未來經濟利益時解除確認。於解除確認資產之年度在收益表中確認因出售或棄用所產生之盈虧，乃有關資產之出售所得款項淨額及其賬面值之差額。

在建工程指在建中的樓宇或安裝測試中之設備，按成本減任何減值虧損列賬，並不會計提折舊。成本包括在建期間的直接建築或設備及相關借貸資金撥作借貸成本的資金。在建工程於完工並可使用時重新分類至物業、廠房及設備的適當類別。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 投資物業

投資物業指持有以於日常業務過程中賺取租金收入及／或資本增值，而非用作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或作銷售之土地及樓宇權益(包括根據原應符合投資物業定義之物業經營租賃下之租賃權益)。其中包括持有作目前未定日後用途之土地及已興建日後用作投資物業之物業。

投資物業初步按成本值(包括交易成本)計算。於首次確認後，投資物業按反映報告期末市況之公平值列賬。投資物業公平值變動所產生之損益，於產生期間計入收益表內。因棄用或出售投資物業而產生之任何損益，在棄用或出售期間於收益表中確認。

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

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

在建中投資物業於及僅於用途出現變動，且有證據顯示開始發展的目的是用作出售／自用時，方轉撥至發展中／在建中物業。

#### 發展中物業

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

該等物業在發展完成後即轉撥至落成待售物業。

倘一項發展中物業擬重新開發成業主自用物業，則其將按賬面值轉撥至在建工程。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 無形資產

個別收購之無形資產於初步確認時按成本值計量。於業務合併中收購之無形資產之成本為於收購日期之公平值。無形資產之可使用年期被評估為有限或無限。擁有有限可使用年期之無形資產其後按可使用之經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能減值時評估減值。擁有有限可使用年期之無形資產之攤銷期間及攤銷方法最少於每個財政年度結算日審閱。

擁有限無形資產每年個別或按現金產生單位之水平進行減值測試。該等無形資產不會攤銷。擁有限無形資產之可使用年期將會每年檢討，以釐定無限無形資產之評估是否仍可繼續採用。倘發現不可繼續採用，則可使用年期評估由無限改變為有限將按前瞻基準入賬。

#### (i) 藝人管理及服務協議

藝人管理及服務協議按成本值減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷金額乃按估計可使用年期三年以直線法基準計算。

#### (ii) 在線電影平台

在線電影平台按成本值減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷金額乃按估計可使用年期三年以直線法基準計算。

### 持作出售之非流動資產

倘非流動資產之賬面值將主要透過銷售交易而非透過持續使用收回，則其會分類為持作出售。在此情況下，資產必須可按現況即時出售，惟僅受銷售該等資產之一般及慣性條款所規限，且其銷售必須為極有可能進行。

分類為持作出售之非流動資產以其賬面值及公平值減出售成本兩者之較低者計量。分類為持作出售之物業、廠房及設備不作折舊或攤銷處理。

### 落成待售物業

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

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 落成待售物業(續)

倘一項落成待售物業為業主自用，則其將按賬面值轉撥至物業、廠房及設備。

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

#### 音樂版權

音樂版權乃外購歌曲之歌曲版權、音樂錄像版權及出版權，以成本值減累計攤銷及減值虧損列賬。

音樂版權成本減累計減值虧損乃就最多十五年按年內所得實際收益與估計預期收益總額作比例攤銷。若預期收益與先前估計有別或須反映實際消耗之經濟利益(如適用)，則會對累計攤銷作出額外調整。估計預期收益及相關未來現金流量以及攤銷方法會至少於各報告期間結算日檢討，並在適當時候作出調整。

#### 電影版權、電影產品以及拍攝中電影

電影版權為外購或獲授權以上映／播放及作其他用途之權利。

電影版權以成本值減累計攤銷及任何減值虧損列賬。電影版權減累計減值虧損乃按年內所得實際收益與其估計預期收益總額作比例攤銷(與其所消耗之經濟利益相近)。若預期收益與先前估計有別或須反映實際消耗之經濟利益(如適用)，則會對累計攤銷作出額外調整。估計預期收益及相關未來現金流量以及攤銷方法會至少於各報告期間結算日檢討，並在適當時候作出調整。

電影產品以成本值減累計攤銷及任何減值虧損列賬。透過使用將予收回之電影產品部份減累計減值虧損乃按年內所得實際收益與其估計預期收益總額作比例攤銷(與其所消耗之經濟利益相近)。若預期收益與先前估計有別或須反映實際消耗之經濟利益(如適用)，則會對累計攤銷作出額外調整。電影產品成本按個別項目入賬，包括製作成本、服務成本、直接勞工成本、製作電影所耗用設施及原材料。

拍攝中電影包括製作成本、服務成本、直接勞工成本、製作電影所耗用設施及原材料。待完成後，該等可作商業用途之拍攝中電影重新分類為電影產品。拍攝中電影按個別項目入賬，以成本值減任何減值虧損列賬。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 投資及其他金融資產 (香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一日起適用)

#### 初步確認及計量

金融資產於初步確認時乃分類為其後按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益，以及按公平值計入損益。

金融資產於初步確認時之分類取決於金融資產之合約現金流量特徵，及本集團管理金融資產之業務模式。除並無包含重大融資組成部份之應收賬項或本集團已應用切實可行之權宜方法不就重大融資組成部份之影響作調整之應收賬項外，本集團初步按公平值計量金融資產，而倘金融資產並非按公平值計入損益，則會加上交易成本。並無包含重大融資組成部份之應收賬項或本集團已應用切實可行之權宜方法之應收貿易賬項按依照下文「收益確認(自二零一八年八月一日起適用)」所載政策根據香港財務報告準則第15號釐定之交易價計量。

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

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

本集團擁有若干電影項目及娛樂節目投資，因而本集團有權根據本集團之投資額及／或相關協議所訂明之預期回報率收取固定及／或浮動收入。所有產生現金流量並非僅為支付本金及尚未償還本金金額之利息之電影投資及娛樂節目投資按公平值計入損益列賬。

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

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 投資及其他金融資產(香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一日起適用)(續)

##### 其後計量

金融資產之其後計量根據其分類進行，分類如下：

##### 按攤銷成本列賬之金融資產(債務工具)

倘符合下列兩項條件，則本集團按攤銷成本計量金融資產：

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

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

##### 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產、於初步確認後指定為按公平值計入損益之金融資產或強制規定按公平值計量之金融資產。於近期收購作出售或購回用途之金融資產分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立內含衍生工具)亦分類為持作買賣，惟被指定為有效對沖工具則除外。不論任何業務模式，擁有並非僅支付本金及利息之現金流量之金融資產按公平值計入損益分類及計量。儘管存在上文所述之債務工具分類為按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益之準則，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具或會於初步確認時指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益之金融資產於財務狀況表按公平值列賬，淨公平值變動則於綜合收益表內確認。

此類別包括本集團並無不可撤回地選擇按公平值計入其他全面收益分類之衍生工具及投資。分類為按公平值計入損益之金融資產之投資股息亦於確立支付權時於收益表內確認為其他收入。與股息相關之經濟利益有可能流入本集團，且股息金額能可靠地計量。

倘混合合約內含衍生工具(包含金融負債或非金融主體)之經濟特徵及風險並非與主體密切相關；具備與內含衍生工具相同條款之單獨工具符合衍生工具之定義；且混合合約並非按公平值計入損益計量，則混合合約之內含衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具入賬。內含衍生工具乃按公平值計量，而公平值之變動則於收益表確認。倘合約條款有所變動而導致原應需要之現金流量有重大修改或金融資產自按公平值計入損益類別獲重新分類至其他類別時，方會進行重新評估。

混合合約內含之衍生工具(包含金融資產主體)並不單獨入賬。金融資產主體連同內含衍生工具須整體分類為按公平值計入損益之金融資產。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 投資及其他金融資產 (香港會計準則第39號項下之政策於二零一八年八月一日前適用)

#### 初步確認及計量

金融資產於首次確認時分類為按公平值計入損益表之金融資產、貸款及應收賬項及可供出售金融投資(如適用)。金融資產於首次確認時按公平值加收購金融資產應佔之交易成本計算，惟按公平值計入損益表之金融資產則除外。

所有經一般買賣之金融資產概於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。一般買賣指須於規例或市場慣例所訂期間內交付資產之金融資產買賣。

#### 其後計量

金融資產之其後計量根據其分類進行，分類如下：

#### 按公平值計入損益表之金融資產

按公平值計入損益表之金融資產包括持作買賣之金融資產及指定按公平值計入損益表首次確認之金融資產。倘收購金融資產之目的為於短期內出售，則該等資產歸類為持作買賣之金融資產。衍生工具(包括個別內含衍生工具)亦分類為持作買賣，惟被指定為香港會計準則第39號所界定之有效對沖工具則除外。

按公平值計入損益之金融資產於財務狀況表按公平值列賬，淨公平值變動增加則於收益表內確認及列作其他經營收益，而淨公平值變動減少則列作融資成本。此等公平淨值變動不包括該等金融資產所賺取之任何股息或利息，此等股息或利息乃根據下文「收益確認(於二零一八年八月一日前適用)」所載之政策確認。

於首次確認時指定為按公平值計入損益表之金融資產，乃於首次確認日期及只會在符合香港會計準則第39號之準則時作此指定。

倘主合約之內含衍生工具之經濟特徵及風險並非與主合約密切相關及主合約並非持作買賣用途或指定按公平值計入損益表，則主合約之內含衍生工具入賬列作獨立衍生工具，並按公平值記錄。該等內含衍生工具乃按公平值計量，而公平值之變動則於收益表確認。倘合約條款有所變動而導致原應需要之現金流量有重大修改或金融資產自按公平值計入損益類別獲重新分類至其他類別時，方會進行重新評估。

#### 貸款及應收賬項

貸款及應收賬項指有固定或可釐定付款金額而在活躍市場中並無報價之非衍生金融資產。於首次計量後，該等資產隨後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時，應計及收購之任何折讓或溢價並包括組成實際利率部份之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表之其他收益內。減值產生之虧損於收益表內確認為其他經營費用。

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 投資及其他金融資產(香港會計準則第39號項下之政策於二零一八年八月一日前適用)(續)

##### 可供出售金融投資

可供出售金融投資指上市及非上市投資及債務證券之非衍生金融資產。分類為可供出售之投資乃並非分類為持作買賣或指定為按公平值計入損益表之股本投資。此分類中之債務證券擬作無限期持有，並可因應流動資金需求或市況變動而出售。

於初步確認後，可供出售金融投資隨後按公平值計算，未變現盈虧於投資重估儲備內確認為其他全面收益，直至有關投資獲解除確認(此時累積盈虧則於收益表之其他收益內確認)，或直至釐定有關投資出現減值，此時累積盈虧則由投資重估儲備重新分類為收益表之其他經營費用。持有可供出售金融投資所賺取之利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並根據下文「收益確認(於二零一八年八月一日前適用)」載列之政策於收益表確認為其他收益。

倘非上市投資之公平值因為下列原因而未能可靠計量：(a)合理公平值估計範圍內之變化對該投資屬重要，或(b)範圍內各項估計之可能性未能合理評估並用於估計公平值，則該等投資須以成本減任何減值虧損列賬。

本集團會評估其可供出售金融資產於近期內出售之能力及意向是否仍然合適。當市場不活躍導致本集團無法買賣該等金融資產(惟此情況極少發生)且管理層有能力亦有意於可見將來持有該等資產或將之持至到期，本集團可能選擇重新分類該等金融資產。

對於重新分類劃出可供出售類別之金融資產，於重新分類日期之公平值賬面金額成為其新攤銷成本，已於權益內確認資產之任何過往盈虧將以實際利率法按投資之剩餘年限於收益表內攤銷。新攤銷成本與到期金額之間之差額亦將以實際利率法按該項資產之剩餘年限攤銷。倘該資產隨後確認為減值，則權益內計入之金額將重新分類至收益表。



## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 解除確認金融資產 (香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一日起適用，而香港會計準則第39號項下之政策於二零一八年八月一日前適用)

金融資產 (或如適用，金融資產之其中部份或一組相若金融資產之其中部份) 主要在下列情況下解除確認 (即從本集團綜合財務狀況表中移除)：

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已根據「轉遞」安排承擔在並無重大延誤下向第三方全數支付所收取現金流量之責任；而 (a) 本集團已轉讓資產之絕大部份風險及回報，或 (b) 本集團並無轉讓或保留資產之絕大部份風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利或已訂立轉遞安排，其將評估其是否保留該項資產之擁有權風險及回報以及保留之程度。倘本集團並無轉讓或保留資產之絕大部份風險及回報，亦無轉讓資產之控制權，則本集團繼續按本集團持續涉及之程度確認該轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留權利及責任之基準計量。

### 金融資產減值 (香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一日起適用)

本集團就所有並非按公平值計入損益持有之債務工具確認預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損乃以根據合約應付之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間之差額為基準，並按與原有實際利率相近之利率貼現。預期現金流量將包括來自銷售所持抵押品或構成合約條款組成部份之其他增信安排之現金流量。

#### 一般方式

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

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

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 金融資產減值(香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一日起適用)(續)

##### 一般方式(續)

本集團將合約付款逾期90日之金融資產視作違約。然而，於若干情況下，當內部或外部資料顯示，在計及本集團持有之任何增信安排前，本集團不大可能悉數收回未償還之合約金額時，本集團亦可能認為該金融資產違約。金融資產於無法合理預期收回合約現金流量時撇銷。

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

##### 簡化方式

就並無包含重大融資組成部份之應收賬項或本集團已應用切實可行之權宜方法不就重大融資組成部份之影響作調整之應收賬項而言，本集團應用簡化方式計量預期信貸虧損。根據簡化方式，本集團不會追蹤信貸風險之變化，而是於各報告日期根據使用期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境之前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資組成部份之應收賬項以及租賃應收款項而言，本集團在計量預期信貸虧損時選擇採用上述簡化方式作為其會計政策。

#### 金融資產減值(香港會計準則第39號項下之政策於二零一八年八月一日前適用)

於各報告期末，本集團評估是否有客觀跡象顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘於初步確認資產後發生一項或多項事件對一項金融資產或一組金融資產之估計未來現金流量造成能可靠估計之影響，則存在減值。減值跡象可包括一名或一組借款人正面臨重大財務困難、違約或拖欠利息或本金付款、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現顯著減少，例如出現與欠款數目或違約相關之經濟狀況變動。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 金融資產減值 (香港會計準則第 39 號項下之政策於二零一八年八月一日前適用) (續)

#### 按攤銷成本入賬之金融資產

就按攤銷成本入賬之金融資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大之金融資產或按組合基準就個別不屬重大之金融資產，評估是否存在減值。倘本集團釐定按個別基準評估之金融資產 (無論具重要性與否) 並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之金融資產內，共同評估減值。經個別評估減值之資產，其減值虧損會予以確認或繼續確認入賬，而不會納入共同減值評估之內。

任何已識別之減值虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量 (不包括尚未產生之未來信貸虧損) 之現值之差額計算。估計未來現金流量之現值乃按金融資產之初始實際利率 (即初步確認時計算之實際利率) 貼現。

資產賬面值通過使用備抵賬戶減少，虧損於收益表確認。經調減之賬面值持續產生利息收入，並採用計量減值虧損時用以貼現未來現金流量之利率累計。貸款及應收款項連同與之相關之備抵賬戶在實際上並無可能於日後收回及所有抵押品已變現或轉讓予本集團時予以撇銷。

倘於隨後期間，估計減值虧損金額因確認減值以後發生之事件而增加或減少，則以往確認之減值虧損可通過調整備抵賬戶增加或減少。若撇銷其後收回，則該項收回計入收益表之其他營運開支。

#### 可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團會於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

當可供出售資產減值時，其成本 (扣除任何本金付款及攤銷) 及其現有公平值，扣減之前曾在收益表確認之任何減值虧損之差額，將自其他全面收益移除，並在收益表中確認。

倘投資分類為可供出售，則客觀證據將包括該項投資之公平值大幅或長期跌至低於其成本。「大幅」是相對於投資之原成本評估，而「長期」則相對於公平值低於原成本之期間評估。倘出現減值證據，則累積虧損 (按收購成本與現時公平值之差額減該項投資先前在收益表內確認之任何減值虧損計量) 將從其他全面收益中移除，並於收益表內確認。分類為可供出售股本工具之減值虧損不可透過收益表撥回，而其公平值於減值後的增加部份會直接於其他全面收益中確認。

釐定「大幅」或「長期」須作出判斷。於作出該判斷時，本集團會評估 (其中包括其他因素) 一項投資之公平值低於其成本的年期或程度。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

**金融負債(香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一日起適用，而香港會計準則第39號項下之政策於二零一八年八月一日前適用)**

#### 初步確認及計量

金融負債於首次確認時分類為按公平值計入損益表之金融負債、貸款及借貸、應付款項或於一項有效對沖中指定作為對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有金融負債首次均按公平值確認，而貸款及借貸以及應付款項則扣除直接所佔交易成本計算。

本集團之金融負債包括應付賬項及應計費用、已收按金、計息銀行貸款、其他貸款、來自一合營公司、一同系附屬公司及一關連公司之貸款以及擔保票據。

#### 其後計量

金融負債之其後計量根據其分類進行，方式如下：

#### 貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現之影響為甚微，在該情況下則按成本值列賬。收益及虧損在負債解除確認時及按實際利率攤銷程序於收益表確認。

計算攤銷成本時，應計及收購之任何折讓或溢價以及組成實際利率之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表之融資成本內。

#### 認沽期權負債

認沽期權為本集團授出之金融工具，據此，在符合若干條件之情況下，對手方有權要求本集團購買彼等於本集團附屬公司之股權以換取現金。倘本集團並無無條件權利避免交付認沽期權項下之現金，則本集團須按認沽期權項下之估計未來現金流出之現值確認金融負債。金融負債最初按公平值確認。

其後，倘本集團修訂其付款估計，則本集團會調整金融負債之賬面值，以反映實際及經修訂估計現金流出。於各報告期末，本集團會透過按金融工具之原實際利率計算之經修訂估計未來現金流出之現值來重新計算賬面值，而對其賬面值之調整則於收益表內確認為收入或開支。

#### 財務擔保合約

本集團所發出之財務擔保合約為特定債務人未有根據債務工具之條款於到期時付款，則須就持有人所招致之損失向其付款以償付持有人之合約。財務擔保合約最初按其公平值確認為負債，並就出具該擔保直接應佔之交易成本作出調整。初步確認後，本集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合約：(i) 於報告期末清償現有責任所需開支之最佳估計款額；及(ii) 初步確認之金額減(若適用) 累計攤銷額後之款額。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 金融負債 (香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一日起適用，而香港會計準則第39號項下之政策於二零一八年八月一日前適用) (續)

#### 可換股票據

可換股票據中顯示負債特徵之部份，經扣除交易成本後在財務狀況表中確認為負債。發行可換股票據時，採用同等非可換股票據之市場利率釐定負債部份之公平值，而該數額按攤銷成本基準列為負債，直至於換股或贖回時註銷為止。其餘所得款項分配至已確認之換股期權，經扣除交易成本後計入股東權益。於其後年度，換股期權之賬面值不會重新計量。交易成本乃根據首次確認該等工具時所得款項於負債與權益部份間之分配比例，攤分至可換股票據之負債及權益部份。

### 解除確認金融負債 (香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一日起適用，而香港會計準則第39號項下之政策於二零一八年八月一日前適用)

金融負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時解除確認。

在現有金融負債為同一貸款人以大致不同條款借出之負債取代時，或現有負債之條款有重大修改時，則有關交換或修改被視為解除確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值之差額乃於收益表確認。

### 抵銷金融工具 (香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一日起適用，而香港會計準則第39號項下之政策於二零一八年八月一日前適用)

金融資產與金融負債對銷，而有關淨額當有現時可強制執行之法定權利抵銷已確認之款額且有意按淨額基準結清或同時變現資產及結清負債時，方會在財務狀況表呈報。

### 衍生金融工具及對沖會計法 (香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一日起適用，而香港會計準則第39號項下之政策於二零一八年八月一日前適用)

#### 初步確認及其後計量

本集團採用衍生金融工具 (如貨幣掉期) 對沖其外匯風險。有關衍生金融工具初步按衍生工具合約訂立當日之公平值確認，其後按公平值重新計量。當公平值為正值時，衍生工具入賬列為資產，而當公平值為負值時，則入賬列為負債。

衍生工具公平值變動產生之任何收益或虧損直接於收益表處理，惟現金流量對沖之有效部份於其他全面收益確認，並當所對沖項目影響收益表時重新分類至收益表。

就對沖會計法而言，倘對沖乃針對現金流量變動風險而進行，而有關風險來自已確認資產或負債或很有可能發生之預測交易有關之特定風險，或來自未確認之確定承擔之外匯風險，則本集團之對沖分類為現金流量對沖。

於對沖關係開始時，本集團會正式指定及記錄本集團擬運用對沖會計法之對沖關係、風險管理目標及其執行對沖之策略。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 衍生金融工具及對沖會計法(香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一日起適用，而香港會計準則第39號項下之政策於二零一八年八月一日前適用)(續)

##### 初步確認及其後計量(續)

於二零一八年八月一日前，有關記錄包括識別對沖工具、被對沖之項目或交易及被對沖之風險性質，以及本集團如何評估對沖工具之有效性，即對沖工具之公平值變動能否有效抵銷被對沖項目之公平值變動或被對沖風險引致之現金流量變動。此等對沖預期能十分有效地抵銷公平值或現金流量變動，而本集團會持續進行評估，以釐定此等對沖在所指定之整個財務報告期均十分有效。

自二零一八年八月一日開始，有關記錄包括識別對沖工具、被對沖之項目、被對沖之風險性質，以及本集團將如何評估對沖關係是否符合對沖有效性之要求(包括分析對沖無效之緣由及對沖比率之釐定方法)。如對沖關係符合下列所有有效性要求，則該對沖關係符合對沖會計法：

- 被對沖之項目與對沖工具之間存在「經濟關係」。
- 由該經濟關係所引致之信貸風險之影響不會「主導價值變動」。
- 對沖關係之對沖比率與根據本集團實際對沖之被對沖之項目數量與本集團實際用以對沖該數量之被對沖項目之對沖工具數量結果相同。

本集團於編製其年度或中期財務報表時會評估現金流量對沖之有效性。

符合對沖會計法之嚴格標準之現金流量對沖按以下基準入賬：

對沖工具收益或虧損之有效部份直接於其他全面收益中之對沖儲備確認，而任何非有效部份則即時於收益表中確認。對沖儲備調整至對沖工具之累計收益或虧損及被對沖之項目公平值累計變動之較低者。

於其他全面收益內累計之金額視乎相關對沖交易之性質入賬。倘該對沖交易其後導致確認一項非金融項目，則於權益內累計之金額將自權益內之獨立組成部份移除，並計入對沖資產或負債之初始成本或其他賬面值。此舉不屬重新分類調整，並不會於期內在其它全面收益內確認。此舉亦適用於非金融資產或非金融負債之對沖預測交易其後成為應用公平值對沖會計法之堅定承諾之情況。

就任何其他現金流量對沖而言，於其他全面收益內累計之金額獲重新分類至收益表，作為同期或在對沖現金流量影響收益表之期間內之重新分類調整。

倘不再使用現金流量對沖會計法，而仍然預期會產生被對沖未來現金流量，則其他全面收益中之累計金額必須繼續於其他全面收益中累計。否則，該金額將即時重新分類至收益表，列作重新分類調整。於不再使用現金流量對沖會計法後，只要產生被對沖現金流量，則其他全面收益中之餘下累計金額視乎上述相關交易之性質入賬。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 衍生金融工具及對沖會計法(香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一日起適用，而香港會計準則第39號項下之政策於二零一八年八月一日前適用)(續)

#### 流動與非流動分類

未指定為有效對沖工具之衍生工具，將根據對事實及具體情況(如相關已訂約現金流量)之評估，分類為流動或非流動或分為流動部份及非流動部份。

- 倘本集團預期於報告期末後超過十二個月之期間持有衍生工具作為經濟對沖(不運用對沖會計法)，則該衍生工具按相關項目之分類方式分類為非流動(或分為流動及非流動部份)。
- 與主合約不緊密相關之嵌入式衍生工具按主合約現金流量之分類方式分類。
- 被指定為且為有效對沖工具之衍生工具，按相關被對沖項目之分類方式分類。僅當可作出可靠分配時，方會將衍生工具分為流動部份及非流動部份。

#### 存貨

存貨包括影像產品、遊戲產品及用於主題公園之貨品、食物、飲品以及用品，並按成本值及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本值以先入先出法計算，至於在製品及製成品之成本則包括直接物料、直接勞動力及經常費用之適當部份。可變現淨值則以估計售價減完成及銷售所產生之任何估計費用計算。

#### 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及於購入後一般於三個月內到期，可隨時兌換為確定現金數額且價值變動風險不大之短期高度流通投資，扣除須於要求時償還之銀行透支，並構成成本集團現金管理之一部份。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行存款，包括定期存款及類似現金性質且無用途限制之資產。

#### 撥備

倘一間公司因過去事項而須負上現行責任(法定或推定)，並可能須在日後動用資源以履行該責任，便須就此確認撥備，前提為該責任之款額能可靠地估計。

倘貼現之影響重大，則就一項撥備所確認之款額為預期須履行該責任之未來開支於報告期末之現值。已貼現之現值款額因時間流逝而增加之部份將計入收益表之融資成本。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 租約

將資產之擁有權之絕大部份回報及風險(法定業權除外)轉移予本集團之租約，入賬列作融資租賃。於融資租賃開始時，承租資產之成本乃按最低租約付款之現值撥充資本，並與有關債項一併記錄(不包括利息部份)，以反映有關之購買及融資。按已撥充資本之融資租賃持有之資產(包括根據融資租賃之預付地租)已計入物業、廠房及設備，並按該等資產之租約年期及估計可使用年期兩者中之較短者折舊。該等租約之融資費用於收益表扣除，以為租約年內提供一個固定之定期扣減率。

資產擁有權之絕大部份回報及風險仍保留於出租人之租約，入賬列作經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團按經營租賃出租之資產計入非流動資產中，而按經營租賃應收之租金則按租賃年期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，則根據經營租賃應付之租金(扣除任何來自出租人之獎勵)按租約年期以直線法自收益表中扣除。

根據經營租賃之預付地租初步按成本列賬，其後按租約年期以直線法確認。倘租賃款項未能可靠地在土地及樓宇部份間作出分配，則整筆租賃款項乃計入土地及樓宇之成本內，作為物業、廠房及設備之融資租賃。

#### 收益確認(自二零一八年八月一日起適用)

##### 來自客戶合約收益

來自客戶合約收益於貨品或服務之控制權轉移予客戶時確認入賬，其金額反映本集團預期就該等貨品或服務而有權換取之代價。

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

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



## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 收益確認(自二零一八年八月一日起適用)(續)

#### 來自客戶合約收益(續)

- (a) 已落成物業銷售  
銷售已落成物業所得收益於簽署物業移交函時(即物業控制權轉移至買家的時間點)確認。
- (b) 來自酒店式服務公寓業務及樓宇管理業務之收益  
由於客戶同時收取並消耗本集團所提供之利益，故來自酒店式服務公寓業務及樓宇管理業務之收益於計劃期間內按直線基準予以確認。
- (c) 來自主題公園業務之收益  
已出售的入場券收入在客戶獲提供主題公園服務時隨時間確認或於入場券失效時的某一時間點確認。
- (d) 娛樂節目  
本集團主辦娛樂節目之收益於節目完成時確認入賬。
- (e) 電影發行  
向電影院授出電影版權之收入於電影上映時確認入賬。
- (f) 電影版權費  
根據不可撤銷合約以定額費用或不可退還擔保授出之電影版權收入，倘已轉讓予特許使用人，據此特許使用人可自由使用該等電影版權而本集團毋須履行餘下責任，則收入於電影母碟已送交特許使用人時確認入賬。  
  
就非根據不可撤銷合約以定額費用或不可退還擔保向特許使用人授出之電影版權收入而言，收入於許可期內當電影可用於放映或廣播用途時確認入賬。
- (g) 銷售貨品及唱片  
銷售貨品及唱片於資產之控制權轉移予客戶(一般指交付產品)時或按照相關協議條款確認入賬。
- (h) 發行佣金  
發行佣金收入於交付唱片或電影母碟予批發商、分銷商及特許使用人時確認入賬。
- (i) 唱片發行及授出音樂版權  
唱片發行收入及授出音樂版權之收入於客戶使用版權或客戶同時收取及耗用本集團所提供之利益時按有關協議之條款確認入賬。
- (j) 票房收入  
電影上映總票房之收益於門票售出及電影上映時於某一時間點確認入賬。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 收益確認(自二零一八年八月一日起適用)(續)

##### 來自客戶合約收益(續)

(k) 廣告、藝人管理費、監製及顧問服務

廣告收入、藝人管理費收入、娛樂活動之監製費收入及顧問服務收入以及娛樂活動佣金及手續費收入於向客戶提供相關服務或客戶同時收取及耗用本集團所提供之利益之期間內確認入賬。

##### 來自其他來源之收益

租金收入於租賃期內按時間比例基準確認。

##### 其他收入

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

當股東收取股息之權利確立，且與股息相關之經濟利益有可能流入本集團，而股息金額能可靠地計量時，股息收入確認入賬。

#### 收益確認(於二零一八年八月一日前適用)

收益乃於經濟利益有可能流入本集團及能可靠計算收益時，按下列基準確認入賬：

- (a) 出售物業之收益於物業之絕大部份風險及回報轉移予買家時，即有關物業之建築工程已完成及物業已可根據銷售協議交付予買家，以及有關應收款項之可收回性獲合理確定時確認入賬。於收益確認日期前就售出物業之已收按金及分期款項作為已收按金計入財務狀況表；
- (b) 租金及物業管理費收入於物業出租期間按租期以直線法確認入賬；
- (c) 本集團主辦娛樂節目之營業額於節目完成後確認入賬；
- (d) 其他共同投資者主辦之娛樂節目所得收益淨額於節目完成後按與共同投資者協定之比例確認入賬；
- (e) 向電影院授出電影版權之收入於電影上映時確認入賬；
- (f) 就根據不可撤銷合約以定額費用或不可退還擔保授出之電影版權收入而言，倘已轉讓予特許使用人，據此，特許使用人可自由使用該等電影版權而本集團毋須履行餘下責任，則收入於電影母碟已送交特許使用人時確認入賬。所確認之收益以已收代價金額為限(並扣除或有開支撥備)；

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 收益確認 (於二零一八年八月一日前適用) (續)

- (g) 就非根據不可撤銷合約以定額費用或不可退還擔保向特許使用人授出之電影版權收入而言，收入於許可期內及當電影可用於放映或廣播用途時確認入賬；
- (h) 就銷售貨品及唱片而言，若本集團並無參與一般涉及擁有權之管理，對已出售貨品及唱片亦無有效控制權，則在擁有權之重大風險及回報均轉移予買家時確認入賬；
- (i) 發行佣金收入於交付唱片或電影母碟予批發商、分銷商及特許使用人時確認入賬；
- (j) 唱片發行收入及授出音樂版權之收入以應計基準按有關協議之條款確認入賬；
- (k) 總票房收入於門票售出及電影上映時確認入賬；
- (l) 廣告收入、藝人管理費收入、監製費收入及娛樂活動之顧問服務收入於提供相關服務期間確認入賬；
- (m) 服務費收入於提供有關服務時確認入賬；
- (n) 利息收入以應計基準按金融工具之預期年期採用實際利率法，將估計之未來現金收入貼現至金融資產之賬面淨值；及
- (o) 股息收入於確立股東收取款項之權利時確認入賬。

### 合約負債 (自二零一八年八月一日起適用)

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

### 合約成本 (自二零一八年八月一日起適用)

因履行客戶合約產生的成本在符合以下全部標準後以資產撥充資本：

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

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

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 僱員福利

##### 以股份為基礎之付款

本集團設有購股權計劃，以鼓勵及獎勵對本集團營運之成功作出貢獻之合資格參與者。本集團之僱員(包括董事)獲授以股份為基礎之付款之形式發放之酬金，而僱員則提供服務作為獲授股本工具之代價(「股權結算交易」)。

與僱員進行股權結算交易之成本乃參考授出當日之公平值計算。公平值乃採用柏力克 – 舒爾斯模式及二項式期權定價模式釐定，其進一步詳情載於財務報表附註39。

股權結算交易之成本連同股本之相應增加會於達成表現及／或服務條件之期間內在僱員福利開支確認。由各報告期末日直至歸屬日就股權結算交易確認之累計費用反映歸屬期屆滿之程度，以及本集團就最終將會歸屬之股本工具數目所作之最佳估計。期內於收益表扣除或計入收益表之項目指於期初及期終確認之累計費用變動。

釐定報酬於授出日期之公平值時，不會計及服務及非市場表現，但會評估達成該等條件的可能性，作為本集團對將最終歸屬的權益工具數量之最佳估計。市場表現條件反映於授出日期之公平值內。報酬所附帶但並無相關服務要求之任何其他條件視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於報酬之公平值內，除非同時具服務及／或表現條件，否則報酬即時支銷。

就未能最終歸屬之報酬而言，由於未能達成非市場表現及／或服務條件，故不會確認為費用，倘報酬包含市場或非歸屬條件，則不論市場或非歸屬條件是否獲達成，該等交易均會被視作已歸屬處理，惟所有其他表現及／或服務條件必須已獲達成。

當股本結算報酬之條款修訂時，倘符合報酬之原有條款，則會確認最少之費用，猶如條款並無修訂一樣。此外，會就導致以股份為基礎之付款之公平值總額增加，或按於修訂日期計量而對僱員有利之任何修訂確認費用。

當股本結算報酬被註銷時，會被視作於註銷當日經已歸屬，並即時確認尚未就報酬確認之任何費用。這包括不符合本集團或僱員所能控制之非歸屬條件之任何報酬。然而，倘已註銷報酬由任何新報酬所替代，並於授出當日獲指定為替代報酬，則該項註銷及新報酬會如前段所述被視為原有報酬之修訂處理。

於計算每股盈利時，尚未行使購股權之攤薄影響乃反映為對股份之額外攤薄。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 僱員福利 (續)

#### 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為其合資格參與計劃之僱員設立一項定額供款強制性公積金退休福利計劃 (「該計劃」)。供款乃以僱員之基本薪金百分比作出，並根據該計劃之規則於應付時自收益表扣除。該計劃之資產與本集團之資產分開持有，乃存放於獨立管理之基金內。本集團之僱主供款於向該計劃供款時悉數撥歸僱員所有。

本集團於中國內地所經營附屬公司之僱員，須參加當地市政府設立之中央退休金計劃。該等附屬公司須按彼等薪酬成本之若干百分比向中央退休金計劃供款。有關供款乃根據中央退休金計劃之規則於應付時自收益表扣除。

#### 借貸成本

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

#### 外幣

該等財務報表以港元呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。本集團各實體自行決定其功能貨幣，而列於各實體之財務報表之項目均以功能貨幣計算。本集團實體所記錄之外幣交易初步按交易日彼等各自之現行功能貨幣匯率記錄。以外幣為單位之貨幣資產及負債按報告期末之適用功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生之匯兌差額撥入收益表中確認。

以外幣計算歷史成本之非貨幣項目按各初步交易日之匯率換算。以外幣計算公平值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。換算按公平值計量之非貨幣項目產生之收益或虧損按與確認項目公平值變動之收益或虧損一致之方式處理 (即公平值收益或虧損於其他全面收益或收益表中確認之項目之換算差額亦分別於其他全面收益或收益表中確認)。

在釐定終止確認涉及預付代價之非貨幣資產或非貨幣負債之相關資產、開支或收入於初步確認時之匯率時，初始交易日為本集團初步確認因預付代價產生非貨幣資產或非貨幣負債之日期。倘預先支付或收取多筆款項，則本集團會釐定支付或收取每筆預付代價之交易日期。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 2.4 主要會計政策摘要(續)

#### 外幣(續)

若干海外附屬公司、合營公司及聯營公司以港元以外之貨幣為功能貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按於報告期末之現行匯率換算為港元，而彼等之收益表則按該年度之加權平均匯率換算為港元。所產生之匯兌差額均於其他全面收益確認，並於匯兌儲備累計。於出售海外業務時，與該特定海外業務有關之其他全面收益部份於收益表確認。

因收購海外業務而產生之任何商譽，以及對收購所產生之資產及負債之賬面值進行之任何公平值調整，則列作海外業務之資產及負債，並於結算日換算。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃按產生現金流量當日適用之匯率換算為港元。整個年度頻繁重複產生之海外附屬公司之現金流量乃按該年度之加權平均匯率換算為港元。

#### 股息

董事會擬派之末期股息須獲股東於股東大會上批准後方確認為負債。

中期股息將同時建議及宣派，因本公司之組織章程大綱及公司細則授予董事權力可宣派中期股息。因此，中期股息將於其建議及宣派後隨即確認為負債。

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於與損益外確認項目有關之所得稅於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項資產及負債乃根據於報告期末經已實施或大致實施之稅率(及稅務法例)，並考慮本集團業務所在國家之現行詮釋及慣例，按預期可自稅務當局收回或向其支付之數額計算。

遞延稅項乃使用負債法就於報告期末資產與負債之稅基及其作財務申報用途之賬面值兩者間之所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額確認，惟出現以下情況則作別論：

- 倘遞延稅項負債乃因初步確認商譽或一項並非業務合併且交易當時不會對會計溢利或應課稅溢利或虧損造成影響之交易中之資產或負債而產生；及
- 就與投資於附屬公司、聯營公司及合營公司有關之應課稅暫時差額而言，倘暫時差額撥回之時間可予控制，而暫時差額於可見將來可能不會撥回。

## 2.4 主要會計政策摘要 (續)

### 所得稅 (續)

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、承前未用稅項抵免及任何未用稅項虧損予以確認。確認遞延稅項資產以有可能將會有應課稅溢利抵銷可扣減暫時差額、承前未用稅項抵免及未用稅項虧損為限，惟出現以下情況則作別論：

- 倘與可扣減暫時差額有關之遞延稅項資產乃因初步確認一項並非業務合併且交易當時不會對會計溢利或應課稅溢利或虧損造成影響之交易之資產或負債而產生；及
- 就與投資於附屬公司、聯營公司及合營公司有關之可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅會在暫時差額於可見將來可能撥回及可能有應課稅溢利可用於對銷暫時差額時確認入賬。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末均會進行審閱，並於不再可能有足夠應課稅溢利可用於抵免全部或部份遞延稅項資產，則會予以撇減。未確認之遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，在有可能有足夠應課稅溢利可用於收回全部或部份遞延稅項資產時確認入賬。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末經已實施或已大致實施之稅率（及稅務法例），按預期將於變現資產或償付負債期間適用之稅率釐定。

倘及僅倘本集團擁有合法可強制執行權利抵銷即期稅項資產與即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局就同一應課稅實體或不同應課稅實體計劃於各未來期間（當中預期將結清或收回大額之遞延稅項負債或資產）按淨額基準結清即期稅項負債及資產或同時變現資產及結清負債所徵收之所得稅有關，則可抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

根據中華人民共和國（「中國」）現行稅務規則及規例，來自本公司中國內地附屬公司之股息收入須繳納預扣稅。

### 中國內地土地增值稅（「土地增值稅」）

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

### 政府補助

倘能合理保證能收取補助及已符合所有附帶條件，則政府補助按其公平值確認。倘補助涉及開支項目，則會在按擬用以彌償已列支成本的期間系統地確認為收入。

倘補助涉及資產，則其公平值將計入遞延收入賬，並在有關資產的預計可使用年期內每年以等額分期撥入收益表或自資產之賬面值扣除，並以已扣減折舊費用方式計入收益表。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 3. 重大會計判斷及估計

管理層編製本集團之財務報表時，須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響所呈報之收益、開支、資產及負債及附隨披露金額，以及或然負債披露。由於該等假設及估計存在不確定因素，因此可能導致須於日後對受影響資產或負債之賬面值作出重大調整。

#### 判斷

在採用本集團會計政策時，管理層作出以下判斷，除涉及估計者外，均對財務報表內確認之金額有最重大影響：

##### (i) 投資物業與業主自用物業之分類

本集團釐定物業是否符合列作投資物業之資格，並已制定有關作出該判斷之準則。投資物業乃持有作賺取租金或資本增值或兩者兼備之物業。因此，本集團會考慮物業是否產生大致獨立於本集團所持有之其他資產之現金流量。

有些物業包括持有作賺取租金或資本增值之部份，而另一些部份則持有作生產或供應商品或服務或作行政用途。倘該等部份可獨立出售或根據融資租賃獨立出租，則本集團會將有關部份獨立入賬。倘該等部份無法獨立出售，而僅極少部份持作生產或供應商品或服務或作行政用途，該物業方屬投資物業。本集團按個別物業作出判斷，以釐定配套服務是否重大致令物業不符合列作投資物業之資格。

##### (ii) 何時能可靠地計量在建中投資物業之公平值

倘在建中投資物業之公平值現時無法可靠地計量，則該物業按成本列賬，直至其公平值能可靠地計量或建築完成(以較早者為準)為止。

本集團在釐定在建中投資物業之公平值何時能可靠地計量時須作出判斷，方法為評估絕大部份項目風險是否已減少或消除，當中可能包括考慮(i)資產是否在成熟之流通市場上興建；(ii)是否已取得建築許可證；及(iii)建築或落成進度。按照個別發展項目之事實及情況，其他指標亦可能適用。

##### (iii) 所得稅

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

如財務報表附註37所闡述，預扣稅乃針對於中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日以來產生之盈利所分派之股息徵收。遞延稅項乃按適用預扣稅稅率就本集團之中國附屬公司於可見未來可能分派予中國內地境外之其各控股公司之未分派盈利計提撥備。

本集團於中國內地按公平值計量之投資物業均持有作賺取租金收入及／或資本增值，且被視為以商業模式持有，有關模式的目的為隨著時間的推移而非透過出售來消耗掉投資物業絕大部份的經濟效益。因此，本集團按公平值計量投資物業之遞延稅項，以反映透過使用收回投資物業賬面值之稅務影響。



### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 判斷(續)

##### (iv) 認沽期權負債

如財務報表附註29闡述，於六年投資期間內發生若干觸發事件後進行回購所產生之認沽期權負債確認為金融負債。在釐定認沽期權負債之分類及計量時已作出各項判斷，包括釐定本集團現時是否擁有於涉及認沽期權之股份之擁有權權益、觸發事件將予發生之時間點以及進行回購之可能性。

#### 估計不明朗因素

有關未來之主要假設以及其他於報告期末會為下個財政年度資產與負債賬面值帶來重大調整風險之主要估計不明朗因素來源如下所述。

##### (i) 電影版權、電影產品及拍攝中電影會計處理

拍攝中電影按個別項目入賬，並以成本值減任何減值虧損列賬。電影版權及電影產品以成本值減累計攤銷及任何減值虧損列賬。透過使用將予收回之部份電影版權及電影產品減累計減值虧損乃按年內所得實際收益與其估計預期收益總額作比例攤銷(與其所消耗之經濟利益相近)。倘預期收益與先前估計有別或須反映實際消耗之經濟利益(如適用)，則會對累計攤銷作出額外調整。

管理層對每套拍攝中之電影及每套電影產品完成拍攝將產生之成本、總預期收益及相關未來現金流量(如適用)之估計乃基於類似電影之過往成本、表現及現金流量，計入電影之拍攝計劃、目標市場及業務計劃、電影之過往票房紀錄及/或主要藝人及導演之其他相關資料、電影種類、影院、家庭娛樂、電視及其他附屬市場之預計表現及/或未來銷售協議、版權以及其他用途等因素。

該等完成拍攝將產生之估計成本、預期收益及相關未來現金流量可因多種因素而出現重大變動。根據有關拍攝中電影以及電影產品之可得內部及外部市場資料，管理層至少於各報告期間結算日審閱及修訂完成拍攝將產生之估計成本、預期收益及相關資產之相關未來現金流量(如適用)，以評估是否出現任何減值或減值撥回之跡象。任何經濟利益之消耗或對完成拍攝將產生之成本、預期收益及相關未來現金流量之估計出現變動可能會導致資產之攤銷及/或減值率出現變動，從而可能對本集團之財務表現構成重大影響。電影版權、電影產品以及拍攝中電影及電影投資之賬面值分別於財務報表附註15、16及24內披露。

### 3. 重大會計判斷及估計 (續)

#### 估計不明朗因素 (續)

##### (ii) 投資物業公平值估計

公平值之最佳證明為相同地區及情況下訂有同類租約及其他合約之物業於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，本集團會考慮多個來源之資料，包括：(i) 參考獨立估值；(ii) 不同性質、情況及地區（或受不同租約或其他合約規限）物業於活躍市場之現行價格（就反映該等差異作出調整）；(iii) 同類物業於較不活躍市場之最新價格（已就反映自按該等價格進行交易當日經濟狀況之任何變化作出調整）；及 (iv) 根據任何現有租約及其他合約之條款以及（如可行）外在證據（如相同地區及情況下同類物業之現行市場租值）按可靠之未來現金流量估計且以可反映當時市場評估現金流量金額及時間不明朗因素之貼現率計算之貼現現金流量預測。

進一步詳情（包括用於公平值計量之主要假設、敏感度分析及投資物業之賬面值）載於財務報表附註 14。

##### (iii) 發展中物業／在建中投資物業總預算成本及落成成本之估計

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

##### (iv) 物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值

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

##### (v) 商譽減值

本集團至少每年釐定商譽有否出現減值。此舉要求估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。於估計使用價值時，本集團須估計現金產生單位預期產生的未來現金流量，以及選擇合適的貼現率以計算該等現金流量之現值。商譽之賬面值於財務報表附註 18 內披露。

##### (vi) 非金融資產（商譽除外）減值

本集團在評估資產有否減值或過往導致減值之事件是否不再存在時，須對資產減值範圍作出判斷，當中尤其包括評估：(1) 是否出現可能影響資產價值之事件，或影響資產價值之有關事件是否不再存在；(2) 資產之賬面值可否以未來現金流量之現值淨額（根據持續使用資產或解除確認而估計）計算；及 (3) 編製現金流量預測時所用之主要假設是否恰當，包括有否按適當比率將該等現金流量預測貼現。改變管理層為釐定減值程度所選用之假設（包括現金流量預測之貼現率或增長率假設）或會對減值測試使用之現值淨額有重大影響。

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不明朗因素(續)

##### (vii) 應收賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備

根據於二零一八年八月一日前適用之香港會計準則第39號，本集團根據對應收賬款及其他應收賬項之可收回性所作評估(包括各債務人之現時信譽及過往還款記錄)就應收款項作出減值。減值於出現顯示可能無法收回結餘之事件或情況變動時產生。識別應收款項之減值須運用判斷及估計。倘實際結果有別於原先估計，則有關差異將會影響有關估計出現變動之年度之應收貿易賬項及其他應收賬項之賬面值以及應收款項之減值。應收賬項及其他應收賬項之賬面值分別披露於財務報表附註25及23內。

根據自二零一八年八月一日起適用之香港財務報告準則第9號，本集團使用撥備矩陣計算應收賬款之預期信貸虧損。撥備率乃基於具有相同風險特性之不同客戶分部組合逾期日數計算。撥備矩陣初步基於本集團過往觀察所得違約率而釐定。本集團將調整矩陣，以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。於各報告日期，過往觀察所得違約率將予更新，並會分析前瞻性估計變動。

對過往觀察所得違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間之關連性進行之評估屬重大估計。預期信貸虧損金額對情況變化及預測經濟狀況相當敏感。本集團過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦未必能夠代表客戶日後之實際違約情況。有關本集團應收賬款之預期信貸虧損之資料於財務報表附註25披露。

其他應收款項之虧損撥備乃基於對違約風險及預期虧損率之假設。本集團於作出該等假設及選擇計算預期信貸虧損之輸入數據時，會基於本集團之過往記錄、現行市況及於各報告期末之前瞻性估計作出調整。在應用計量預期信貸虧損之會計規定時亦需作出多項重大判斷，例如：

- 釐定信貸風險大幅增加之準則；
- 識別用於前瞻性計量之經濟指標；及
- 估計其他應收款項之未來現金流量。

有關本集團其他應收款項之預期信貸虧損撥備之資料於財務報表附註23中披露。

##### (viii) 土地增值稅及企業所得稅(「企業所得稅」)撥備

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

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

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 4. 經營分類資料

為進行管理，本集團按其產品及服務劃分業務單位，可呈報分類如下：

- (a) 於中國內地從事待售物業發展之物業發展分類業務；
- (b) 於中國內地投資酒店式服務公寓、商業及辦公樓宇以獲取其潛在租金收入、提供樓宇管理服務，以及投資及經營文化、休閒娛樂及相關設施之物業投資分類業務；
- (c) 從事娛樂節目投資及製作以及提供相關廣告服務、提供藝人管理服務、唱片銷售、音樂發行及授權以及遊戲產品買賣之媒體及娛樂分類業務；
- (d) 從事電視節目及電影投資、製作、銷售、發行及授權、提供相關廣告服務，以及有關此等電影及本集團所獲授權電影之影像產品發行之電影製作及發行分類業務；
- (e) 於香港及中國內地從事戲院營運之戲院營運分類業務；及
- (f) 公司及其他分類業務，包括不單獨構成可呈報分類之業務分類，連同公司之收支項目。

管理層獨立監察本集團經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃按可呈報分類溢利／虧損（即計量經調整除稅及稅項賠償保證前溢利／虧損）評估。經調整除稅及稅項賠償保證前溢利／虧損與本集團之除稅及稅項賠償保證前溢利一致計量，惟計量時不包括利息收入、融資成本及其他未分配收入及開支。

分類資產不包括按公平值計入損益之金融資產、可供出售投資、遞延稅項資產、預付稅項、分類為持作出售之資產、衍生金融工具及其他未分配公司資產，原因是該等資產乃按集團基準管理。

分類負債不包括計息銀行及其他貸款、應付稅項、來自一合營公司、一同系附屬公司及一關連公司之貸款、有擔保票據、遞延稅項負債、認沽期權負債以及其他未分配公司負債，原因是該等負債乃按集團基準管理。

在釐定本集團之地區資料時，收益資料乃按客戶所處地點而定，而資產資料則按資產所在地點而定。

4. 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(附註6)：														
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

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

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 4. 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
撥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
撥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

#### 4. 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	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 5. 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，本集團於年內與關連人士進行下列交易。

#### (a) 關連人士交易

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 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)	<b>18,761</b>	13,231
已收或應收租金收入及管理費收入	(ii)	<b>369</b>	67
已收稅項賠償保證	10(b), (iii)	–	92,695
利息開支	8, 36, (iv)	<b>41,436</b>	1,946
按成本基準應佔自該等公司所分配之企業薪金		<b>53,416</b>	52,241
按成本基準應佔自該等公司所分配之行政費用		<b>9,911</b>	6,212
按成本基準應佔該等公司獲分配之企業薪金		<b>8,972</b>	8,343
按成本基準應佔該等公司獲分配之行政費用		<b>3,480</b>	3,335
合營公司：			
製作費	(v)	<b>2,770</b>	2,790
利息收入	(v)	<b>688</b>	722
利息開支	8, 20, (vi)	<b>7,125</b>	28,189
已付或應付一間關連公司之管理及其他服務費	(vii)	<b>9,039</b>	9,432



## 5. 關連人士交易 (續)

### (a) 關連人士交易 (續)

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) 該關連公司為麗新發展有限公司(「麗新發展」)，有關本交易之進一步詳情載於本財務報表附註10(b)。
- (iv) 貸款之條款乃按財務報表附註36所載本集團與一同系附屬公司(二零一八年：一關連公司)訂立之協議釐定。
- (v) 製作費及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。貸款之條款乃按本集團與合營公司訂立之協議釐定，並載於財務報表附註20。
- (vii) 管理及其他服務費乃根據本集團與凱德置地有限公司(麗豐控股有限公司(「麗豐」)之一名主要股東)之一間附屬公司訂立之協議收取。

上述若干關連人士交易亦構成聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14A章所界定之持續關連交易，相關詳情於董事會報告披露。

### (b) 本集團主要管理人員之薪酬

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
短期僱員福利	<b>39,472</b>	39,000
離職後福利	<b>104</b>	104
支付予主要管理人員之總薪酬	<b>39,576</b>	39,104

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註9。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 6. 營業額及其他收益

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	3,004,294	2,431,338
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
	2,330,736	1,706,965
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
應收一間合營公司款項之淨利息收入	687	722
政府補助金	1,969	6,230
其他	69,377	83,506
	673,558	724,373
	3,004,294	2,431,338

## 6. 營業額及其他收益 (續)

### (a) 收益資料細分

截至二零一九年七月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	傳媒及娛樂 千港元	電影製作		公司及其他 千港元	總計 千港元
				及發行 千港元	戲院營運 千港元		
<b>地區市場</b>							
香港	-	-	433,761	90,436	485,368	11,139	1,020,704
中國內地(包括澳門)	613,322	267,225	116,106	200,931	35,891	-	1,233,475
其他	-	-	41,928	34,629	-	-	76,557
來自客戶合約之總營業額	613,322	267,225	591,795	325,996	521,259	11,139	2,330,736
來自其他來源之營業額 - 投資物業之租金收入	-	572,626	-	-	-	-	572,626
<b>總營業額</b>	<b>613,322</b>	<b>839,851</b>	<b>591,795</b>	<b>325,996</b>	<b>521,259</b>	<b>11,139</b>	<b>2,903,362</b>
<b>確認收益之時間</b>							
於一個時間點	613,322	-	535,061	325,996	521,259	11,139	2,006,777
隨時間	-	267,225	56,734	-	-	-	323,959
來自客戶合約之總營業額	613,322	267,225	591,795	325,996	521,259	11,139	2,330,736
來自其他來源之營業額 - 投資物業之租金收入	-	572,626	-	-	-	-	572,626
<b>總營業額</b>	<b>613,322</b>	<b>839,851</b>	<b>591,795</b>	<b>325,996</b>	<b>521,259</b>	<b>11,139</b>	<b>2,903,362</b>

於報告期初，於本報告期確認並計入合約負債之來自客戶合約收益為379,625,000港元。

### (b) 履約責任

有關本集團履約責任之資料概述如下：

#### 物業銷售

物業銷售之收益於已落成物業轉移予客戶時(即客戶取得已落成物業之控制權時)確認。一般情況下須支付預付款項。

#### 酒店式服務公寓業務及樓宇管理業務

履約責任於提供服務時隨時間達成。酒店式服務公寓服務及樓宇管理服務之合約均訂有若干期間，並按發生時間出具賬單。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 6. 營業額及其他收益 (續)

#### (b) 履約責任 (續)

有關本集團履約責任之資料概述如下：(續)

##### 娛樂活動

本集團所舉辦娛樂活動之收益於有關活動完成之某一時間點確認。付款通常於賬單出具日期起計30至60天內到期。

##### 電影版權費收入

履約責任於(i)向電影院授出版權之電影已上映；(ii)版權已轉讓予特許使用人，據此特許使用人可自由使用該等版權而本集團毋須履行餘下責任，且母碟已送交特許使用人；或(iii)電影可用於放映或廣播之某一時間點獲達成。一般情況下須就版權收入支付部份預付款項，而餘下結餘則於電影上映完成後出具賬單，並通常於賬單出具日期起計30至60天內到期。

##### 發行佣金

發行佣金收入於交付唱片或電影母碟予批發商、分銷商及特許使用人之某一時間點確認。一般情況下須支付預付款項。

##### 票房收入

已售戲院門票之收益於顧客接受並使用門票之某一時間點確認入賬。一般情況下須支付預付款項。

##### 產品銷售

產品銷售收益於產品交付予客戶之某一時間點(即客戶取得產品之控制權之時間點)確認，而付款通常於賬單出具日期起計30至90天內到期。

#### (c) 分配至餘下履約責任之交易價

於二零一九年七月三十一日，銷售物業合約之分配至餘下履約責任(未履行或部份未履行)之交易價為76,748,000港元，並預期將於一年內確認為收益。

本集團選擇應用根據香港財務報告準則第15號之實際權宜措施，不披露分配至預計原合約期為一年或少於一年之合約或酒店式服務公寓及樓宇管理業務之合約(本集團就該等業務在提供服務的每月出具固定金額賬單，並將本集團有權出具賬單之金額確認為收益)的餘下履約責任之交易價格。

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

## 7. 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)：

	附註	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		<b>253,122</b>	115,491
有關租金收入、酒店式服務公寓業務及樓宇管理之支出**		<b>303,962</b>	169,149
電影版權、特許權及電影產品之成本		<b>347,347</b>	403,516
所提供藝人經理服務及娛樂活動服務之成本		<b>268,671</b>	180,722
電影公映及特許權銷售之成本		<b>187,365</b>	151,894
所出售存貨之成本		<b>167,951</b>	149,707
總銷售成本		<b>1,528,418</b>	1,170,479
僱員福利費用(包括董事酬金(附註9))：			
工資及薪金		<b>632,896</b>	609,470
以權益支付之購股權開支		<b>2,322</b>	2,679
退休金計劃供款##		<b>8,903</b>	7,795
		<b>644,121</b>	619,944
撥充拍攝中電影及電影投資之成本		<b>(7,964)</b>	-
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本		<b>(124,723)</b>	(117,663)
		<b>511,434</b>	502,281
核數師酬金		<b>10,321</b>	10,459
折舊^	12	<b>164,807</b>	178,701
以下項目所產生之土地及樓宇經營租賃租金付款最低額：			
娛樂節目#		<b>6,159</b>	5,342
戲院*		<b>183,983</b>	141,252
其他		<b>46,874</b>	46,880
以下項目所產生之或有租金：			
娛樂節目#		<b>40,631</b>	21,615
戲院*		<b>11,812</b>	11,585
		<b>289,459</b>	226,674
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本		<b>(10,599)</b>	(10,466)
經營租賃租金付款總額		<b>278,860</b>	216,208
或有租金收入		<b>(4,159)</b>	(14,248)

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 7. 除稅及稅項賠償保證前溢利(續)

本集團除稅及稅項賠償保證前溢利已扣除／(計入)：(續)

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業、廠房及設備之減值*	12	40,850	10,000
撇減發展中物業至可變現淨值*	13	—	38,222
按成本值之在建中投資物業之減值*	14	—	55,658
撇減已落成待售物業至可變現淨值撥回*		—	(426)
撤銷物業、廠房及設備項目*		653	932
拍攝中電影之減值#	24	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#	15	6,357	9,755
電影產品之攤銷#	16	69,019	320,773
音樂版權之攤銷#	17	2,870	1,781
其他無形資產之攤銷#	19	586	15,971
應收賬款減值*	25	693	429
墊款及其他應收賬項減值*	23	22,209	15,924
墊款及其他應收賬項減值撥回*	23	(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*	17	(8,842)	—
電影版權減值撥回*	15	(18,000)	—
物業交換之收益*		—	(41,379)
出售附屬公司之收益*	42	(4,720)	(2,487)
出售一聯營公司之收益*	21	(19,705)	—
貨幣掉期之公平值增值*	35	(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。戲院營運之或有租金乃按票房總收入之若干百分比收取。

\*\* 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。娛樂活動之或有租金乃按入場券所得款項總額之若干百分比收取。

## 於二零一九年七月三十一日及二零一八年七月三十一日，本集團並無沒收退休金計劃供款可供減少未來年度向退休金計劃作出之供款。

^ 折舊費用 142,309,000 港元(二零一八年：151,665,000 港元)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。

## 8. 融資成本

融資成本之分析如下：

	附註	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(定義及披露見附註33)		-	8,849
特別授權之可換股票據(定義及披露見附註33)		-	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	5	7,125	28,189
來自一關連公司貸款	5	-	1,946
來自一同系附屬公司貸款	5	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	34	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
		<b>504,737</b>	459,771
減：			
撥充發展中物業成本	13	(105,774)	(87,857)
撥充在建中投資物業成本	14	(147,771)	(83,472)
撥充在建工程成本	12	(90,575)	(47,830)
		<b>(344,120)</b>	(219,159)
融資成本總額		<b>160,617</b>	240,612

由於資金乃一般借用並用作取得合資格資產，故此截至二零一九年七月三十一日止年度已就個別資產開支採用5.6%(二零一八年：5.7%)之資本化比率。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 9. 董事及僱員之酬金

#### (a) 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之年內董事酬金如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
袍金	1,941	2,105
其他酬金：		
薪金、津貼與實物利益	21,933	21,314
退休金計劃供款	104	104
	22,037	21,418
	23,978	23,523
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本	(7,495)	(7,081)
	16,483	16,442



## 9. 董事及僱員之酬金 (續)

## (a) 董事酬金 (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
截至二零一九年 七月三十一日止年度				
執行董事：				
呂兆泉 <sup>^</sup>	120	3,932	14	4,066*
周福安	-	9,187	36	9,223**
林孝賢	-	1,734	18	1,752 <sup>#</sup>
葉采得	-	2,550	36	2,586 <sup>##</sup>
	120	17,403	104	17,627
非執行董事：				
余寶珠	-	4,280	-	4,280 <sup>#</sup>
閻焱(已於二零一九年 一月八日辭任)	126	10	-	136
	126	4,290	-	4,416
獨立非執行董事：				
劉志強	725	60	-	785
葉天養	290	65	-	355
吳麗文	390	65	-	455
羅國貴	290	50	-	340
	1,695	240	-	1,935
	1,941	21,933	104	23,978

<sup>^</sup> 呂兆泉亦為本公司之行政總裁。

\* 該金額包括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」)支付之袍金120,000港元。

\*\* 該金額包括麗豐支付之薪金及退休金計劃供款4,611,000港元。

<sup>#</sup> 該金額由麗豐支付。

<sup>##</sup> 該金額包括寰亞傳媒支付之薪金及退休金計劃供款1,293,000港元。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 9. 董事及僱員之酬金 (續)

#### (a) 董事酬金 (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 七月三十一日止年度				
執行董事：				
呂兆泉 <sup>^</sup>	120	3,808	14	3,942*
周福安	–	8,855	36	8,891**
林孝賢	–	1,652	18	1,670 <sup>#</sup>
葉采得	–	2,429	36	2,465 <sup>##</sup>
	120	16,744	104	16,968
非執行董事：				
余寶珠	–	4,325	–	4,325 <sup>#</sup>
閻焱	290	20	–	310
	290	4,345	–	4,635
獨立非執行董事：				
劉志強	725	60	–	785
葉天養	290	60	–	350
吳麗文	390	60	–	450
羅國貴	290	45	–	335
	1,695	225	–	1,920
	2,105	21,314	104	23,523

<sup>^</sup> 呂兆泉亦為本公司之行政總裁。

\* 該金額包括寰亞傳媒支付之袍金 120,000 港元。

\*\* 該金額包括麗豐支付之薪金及退休金計劃供款 4,446,000 港元。

<sup>#</sup> 該金額由麗豐支付。

<sup>##</sup> 該金額包括寰亞傳媒支付之薪金及退休金計劃供款 1,233,000 港元。

於截至二零一九年及二零一八年七月三十一日止年度內，各董事概無訂立放棄或同意放棄任何酬金之安排。

## 9. 董事及僱員之酬金 (續)

## (b) 僱員酬金

年內五名最高薪僱員包括一名(二零一八年：兩名)董事，彼等之酬金詳情載於上文。餘下四名(二零一八年：三名)非本公司董事及非主要行政人員之最高薪僱員年內之酬金詳情如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金、津貼及實物利益	33,900	27,192
退休金計劃供款	36	18
	<b>33,936</b>	27,210
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本	(7,450)	(7,079)
	<b>26,486</b>	20,131

酬金劃分為以下組別之最高薪非董事僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零一九年	二零一八年
4,000,001 港元至 4,500,000 港元	—	1
4,500,001 港元至 5,000,000 港元	1	—
6,000,001 港元至 6,500,000 港元	1	—
7,000,001 港元至 7,500,000 港元	—	1
7,500,001 港元至 8,000,000 港元	1	—
15,500,001 港元至 16,000,000 港元	1	1
	<b>4</b>	3

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 10. 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。

	附註	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		<b>4,533</b>	1,550
過往年度超額撥備		<b>(22)</b>	(1,934)
		<b>4,511</b>	(384)
- 中國內地			
企業所得稅			
年內支出		<b>78,747</b>	59,265
過往年度撥備不足 / (超額撥備)		<b>380</b>	(1,130)
土地增值稅			
年內支出		<b>118,898</b>	27,157
過往年度撥備不足		<b>20,301</b>	-
		<b>218,326</b>	85,292
- 其他地區			
年內支出		-	145
		<b>222,837</b>	85,053
遞延稅項	37	<b>90,130</b>	249,876
年內稅項總支出		<b>312,967</b>	334,929

## 10. 所得稅開支及稅項賠償保證(續)

## (a) 所得稅開支(續)

根據本公司及其大部份附屬公司所在地區之法定稅率所計算適用於除稅及稅項賠償保證前溢利之稅項支出與根據實際稅率計算之稅項支出之對賬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅及稅項賠償保證前溢利	331,072	915,651
根據適用稅率計算之稅項	103,748	291,080
土地增值稅撥備	118,898	27,157
土地增值稅撥備之稅務影響	(34,800)	(6,789)
分佔合營公司及聯營公司之溢利及虧損	5,928	(98,467)
免稅收入	(21,278)	(23,797)
不獲稅項減扣之費用及虧損	53,028	56,492
其他暫時差額	(3,946)	(193)
使用過往年度之估計稅項虧損	(6,414)	(10,905)
未確認估計稅項虧損	88,103	90,422
過往年度即期稅項之調整	20,659	(3,064)
按於中國內地成立之附屬公司可供分派盈利計算之預提稅	(10,959)	12,993
按本集團實際稅率計算之稅項支出	312,967	334,929

## (b) 稅項賠償保證

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
稅項賠償保證	-	92,695

為安排麗豐(連同其附屬公司統稱「麗豐集團」)於聯交所(現時在主板)上市(「上市」)，已於一九九七年十一月十二日簽署稅項賠償保證契據，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(「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。該等由麗新發展所作出之稅項賠償保證，適用於(i)獨立專業合資格估值師卓德測計師行有限公司(現時稱為「萊坊測計師行有限公司」(「萊坊」))所估計物業權益於一九九七年十月三十一日之價值(「該估值」)與(ii)該等物業權益截至一九九七年十月三十一日所涉及之總成本連同有關物業權益之未付土地成本、未付地價及未付遷置、拆卸及公共設施成本及其他可扣減成本之差額之有關稅項。

### 10. 所得稅開支及稅項賠償保證 (續)

#### (b) 稅項賠償保證 (續)

該賠償保證契據假設物業權益乃按該估值所釐定之價值出售，並參考該估值當時規管中國內地所得稅及土地增值稅之有關稅率及法例而計算。麗新發展作出之賠償保證並不包括(i)麗豐集團上市後所收購之新物業；(ii)因稅率比上市時增加或法例改動導致有關稅項增加；及(iii)任何索償，以麗豐於一九九七年十一月十八日刊發之售股章程所載，於計算麗豐集團經調整有形資產淨值時已作出重估增值之遞延稅項撥備為限。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。

### 11. 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)金額乃根據本公司擁有人應佔年內溢利／(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指計算每股基本盈利／(虧損)所採用之年內已發行普通股數目，以及猶如本公司所有未行使購股權已獲行使而假設以無償發行之普通股加權平均數。

轉換寰亞傳媒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。

## 11. 本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)(續)

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
<b>盈利／(虧損)</b>		
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)，用於計算每股基本盈利／(虧損)	<b>(77,645)</b>	263,840
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*	<b>(167)</b>	(1,572)
就每股攤薄盈利／(虧損)而言的盈利／(虧損)	<b>(77,812)</b>	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
<b>股份</b>		
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	<b>1,491,854,598</b>	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	<b>1,491,854,598</b>	1,494,495,849

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 12. 物業、廠房及設備

	附註	土地及樓宇 千港元	酒店式服務公寓 千港元	租賃物業裝修 千港元	傢俬、裝置及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	主提公園 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本值：										
於二零一七年八月一日		322,739	2,286,657	598,902	189,061	31,769	27,495	-	730,155	4,186,778
已撥充資本之融資成本	8	-	-	-	-	-	-	-	47,830	47,830
添置		-	-	97,468	69,111	3,550	3,297	-	733,859	907,285
撇銷		-	-	(19,886)	(15,792)	-	(86)	-	-	(35,764)
出售		-	(1,862)	(51)	(6,420)	(2,169)	(750)	-	-	(11,252)
出售附屬公司	42	-	-	(626)	(610)	(1,085)	(672)	-	-	(2,993)
匯兌調整		(1,754)	(8,368)	(3,601)	(629)	17	(95)	-	(5,696)	(20,126)
於二零一八年七月三十一日及 二零一八年八月一日		320,985	2,276,427	672,206	234,721	32,082	29,189	-	1,506,148	5,071,758
已撥充資本之融資成本	8	-	-	-	-	-	-	-	90,575	90,575
添置		-	-	57,764	26,000	5,359	5,955	-	1,261,026	1,356,104
轉入／(轉出)		-	-	-	-	-	-	1,540,002	(1,540,002)	-
撇銷		-	-	(52,139)	(6,005)	-	(1,097)	-	-	(59,241)
出售		-	(9)	-	(2,911)	(1,911)	(702)	-	-	(5,533)
轉撥至持作出售之資產		-	(75,181)	-	-	-	-	-	-	(75,181)
出售附屬公司	42	-	-	-	(8)	-	(409)	-	-	(417)
匯兌調整		(1,393)	(13,987)	(4,991)	(1,068)	(204)	(210)	-	(18,644)	(40,497)
於二零一九年七月三十一日		<b>319,592</b>	<b>2,187,250</b>	<b>672,840</b>	<b>250,729</b>	<b>35,326</b>	<b>32,726</b>	<b>1,540,002</b>	<b>1,299,103</b>	<b>6,337,568</b>
累計折舊及減值：										
於二零一七年八月一日		98,744	528,912	351,482	118,253	28,145	19,680	-	-	1,145,216
年內折舊撥備		8,700	62,818	78,620	24,179	1,389	2,995	-	-	178,701
年內減值撥備		-	-	10,000	-	-	-	-	-	10,000
撇銷		-	-	(19,485)	(15,266)	-	(81)	-	-	(34,832)
出售		-	-	(50)	(6,122)	(1,952)	(768)	-	-	(8,892)
出售附屬公司	42	-	-	(465)	(412)	(1,027)	(499)	-	-	(2,403)
匯兌調整		(486)	(2,772)	(3,350)	(245)	(26)	(118)	-	-	(6,997)
於二零一八年七月三十一日及 二零一八年八月一日		106,958	588,958	416,752	120,387	26,529	21,209	-	-	1,280,793
年內折舊撥備		8,608	61,172	62,597	27,180	2,136	3,114	-	-	164,807
年內減值撥備		-	-	40,850	-	-	-	-	-	40,850
撇銷		-	-	(51,626)	(5,865)	-	(1,097)	-	-	(58,588)
出售		-	-	-	(2,309)	(1,783)	(568)	-	-	(4,660)
轉撥至持作出售之資產		-	(7,072)	-	-	-	-	-	-	(7,072)
出售附屬公司	42	-	-	-	(8)	-	(375)	-	-	(383)
匯兌調整		(658)	(2,955)	(4,710)	(746)	(101)	(158)	-	-	(9,328)
於二零一九年七月三十一日		<b>114,908</b>	<b>640,103</b>	<b>463,863</b>	<b>138,639</b>	<b>26,781</b>	<b>22,125</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,406,419</b>
賬面淨值：										
於二零一九年七月三十一日		<b>204,684</b>	<b>1,547,147</b>	<b>208,977</b>	<b>112,090</b>	<b>8,545</b>	<b>10,601</b>	<b>1,540,002</b>	<b>1,299,103</b>	<b>4,931,149</b>
於二零一八年七月三十一日		214,027	1,687,469	255,454	114,334	5,553	7,980	-	1,506,148	3,790,965



## 12. 物業、廠房及設備(續)

於二零一九年七月三十一日，賬面值合共為 1,208,645,000 港元(二零一八年：1,282,684,000 港元)之若干酒店式服務公寓(包括有關租賃物業裝修)已抵押予銀行作為本集團若干銀行貸款之擔保，進一步詳情載於財務報表附註 31(a)。

於二零一八年七月三十一日，賬面值合共為 909,720,000 港元之若干在建工程已抵押予銀行作為本集團若干銀行貸款之擔保。進一步詳情載於財務報表附註 31(b)。

截至二零一九年七月三十一日止年度，由於市況超出管理層預期，故減值虧損 40,850,000 港元(二零一八年：10,000,000 港元)為若干戲院之租賃物業裝修賬面值撇減至其可收回金額。於二零一九年七月三十一日之估計可收回金額乃按其採用貼現率 12.0% 至 14.5%(二零一八年：14.5%)所估計之使用價值釐定。

## 13. 發展中物業

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於報告期初		<b>2,133,029</b>	1,561,523
已撥充資本之融資成本	8	<b>105,774</b>	87,857
添置(包括預付地租資本化 14,463,000 港元 (二零一八年：15,835,000 港元))		<b>717,475</b>	552,975
預付地租攤銷		<b>(14,463)</b>	(15,835)
轉撥至落成待售物業		<b>(382,847)</b>	-
撇減發展中物業至可變現淨值		-	(38,222)
匯兌調整		<b>(29,556)</b>	(15,269)
於報告期末		<b>2,529,412</b>	2,133,029
分類為流動資產之金額		<b>(1,815,822)</b>	(1,722,872)
非流動部份		<b>713,590</b>	410,157

於二零一九年七月三十一日，賬面值合共 1,085,322,000 港元(二零一八年：1,371,434,000 港元)之若干發展中物業已抵押予銀行作為本集團若干銀行貸款之擔保，進一步詳情載於財務報表附註 31(c)。

計入發展中物業之預付地租於年內之變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於報告期初	<b>873,257</b>	895,396
年內攤銷	<b>(14,463)</b>	(15,835)
轉撥至落成待售物業	<b>(36,546)</b>	-
匯兌調整	<b>(11,446)</b>	(6,304)
於報告期末	<b>810,802</b>	873,257

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 14. 投資物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
落成投資物業	<b>12,825,100</b>	12,826,200
在建中投資物業，按公平值	<b>6,597,099</b>	4,330,900
在建中投資物業，按成本值*	<b>1,002,601</b>	1,444,000
	<b>20,424,800</b>	18,601,100

\* 若干在建中投資物業處於規劃或重新安置階段而無法可靠計量其公平值，故該等物業於報告期末按成本值入賬。

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於報告期初		<b>18,601,100</b>	16,903,419
已撥充資本之融資成本	8	<b>147,771</b>	83,472
其他添置		<b>1,722,074</b>	642,063
公平值調整收益淨額		<b>211,500</b>	857,297
物業交換之添置		-	329,294
轉撥自落成待售物業		-	16,263
減值撥備		-	(55,658)
匯兌調整		<b>(257,645)</b>	(175,050)
於報告期末		<b>20,424,800</b>	18,601,100

落成投資物業以經營租賃方式租予第三方，進一步詳情概要載於財務報表附註44(b)。

於二零一九年七月三十一日，賬面值合共10,890,290,000港元(二零一八年：11,575,170,000港元)之若干投資物業已抵押予銀行作為本集團若干銀行貸款之擔保，進一步詳情載於財務報表附註31(d)。

截至二零一八年七月三十一日止年度，減值虧損55,658,000港元為一按成本值之在建中投資物業之賬面值撇減至其可收回金額。於二零一八年七月三十一日，已減值物業之可收回金額1,444,000,000港元乃按其採用貼現率4.75%所估計之使用價值計算。

#### 本集團之估值程序

本集團管理層每年委任一名外聘估值師負責對本集團物業進行外部估值(「物業估值師」)。外聘估值師之甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水準。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物業估值師討論兩次估值假設及估值結果。

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

本集團按公平值列賬之落成投資物業及在建中投資物業乃由獨立專業合資格估值師萊坊進行重估。

## 14. 投資物業(續)

### 估值方法

#### 利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)

本集團之投資物業包括位於中國內地之商業物業。

就落成投資物業而言，估值乃基於收入法及市場法進行。收入法乃透過採用適當之資本化比率，將收入淨額及復歸收入潛力進行資本化，而資本化比率乃透過分析銷售交易及估值師詮釋當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用之現行市場租金乃參考估值師對標的物業及其他類似物業之近期租務情況之看法而釐定。市場法乃基於市場中現有之市場類似交易，並將就標的物業與類似物業間之多項因素作出調整。

就按公平值列賬之在建中投資物業而言，本集團乃基於該等物業將根據本集團之最新發展計劃發展及落成，而對該等物業進行估值。估值乃基於剩餘價值法進行，該方法實質上乃假設擬發展項目於估值日期落成，透過扣減發展成本以及發展商有關擬發展項目之估計資本價值之溢利及風險，而在參考其發展潛力後對土地進行估值。

#### 有關利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)之資料

二零一九年

描述	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值之範圍	不可觀察輸入值與公平值之關係
<b>落成投資物業</b>				
商業物業	收入法	每月平均單位市場租金 (港元/平方米)	44 – 354	附註1
		資本化比率	4.25% – 7.50%	附註2
住宅物業	市場法	平均市場單價 (港元/平方米)	157,000	附註3
<b>在建中投資物業</b>				
商業物業	剩餘價值法	總發展價值 (港元/平方米)	14,200 – 79,000	附註4
		發展商利潤率	2% – 4.5%	附註5
		預算竣工費用(港元)	283,700,000 – 985,200,000	附註6

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 14. 投資物業(續)

#### 估值方法(續)

#### 有關利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)之資料(續)

二零一八年

描述	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值之範圍	不可觀察輸入值與公平值之關係
落成投資物業				
商業物業	收入法	每月平均單位市場租金 (港元/平方米)	44 – 360	附註1
		資本化比率	4.25% – 7.50%	附註2
住宅物業	市場法	平均市場單價 (港元/平方米)	159,000	附註3
在建中投資物業				
商業物業	剩餘價值法	總發展價值 (港元/平方米)	14,400 – 88,000	附註4
		發展商利潤率	5% – 9%	附註5
		預算竣工費用(港元)	1,156,700,000 – 2,062,500,000	附註6

附註：

1. 市場租金越高，公平值越高
2. 資本化比率越高，公平值越低
3. 市場單價越高，公平值越高
4. 總發展價值越高，公平值越高
5. 發展商利潤率越高，公平值越低
6. 預算竣工費用越高，公平值越低

年內，概無公平值計量在級別一及級別二之間轉撥，亦無公平值計量轉入或轉出級別三(二零一八年：無)。

## 15. 電影版權

	千港元
成本值：	
於二零一七年八月一日	276,361
出售	(25)
於二零一八年七月三十一日及二零一八年八月一日	276,336
添置	1,760
出售	(109)
<b>於二零一九年七月三十一日</b>	<b>277,987</b>
累計攤銷及減值：	
於二零一七年八月一日	255,401
年內撥備	9,755
出售	(25)
於二零一八年七月三十一日及二零一八年八月一日	265,131
年內撥備	6,357
年內減值撥回	(18,000)
出售	(109)
<b>於二零一九年七月三十一日</b>	<b>253,379</b>
賬面淨值：	
<b>於二零一九年七月三十一日</b>	<b>24,608</b>
於二零一八年七月三十一日	11,205

本集團就電影行業之市況定期審核其電影版權片庫，以評估有關電影版權之可銷售性／未來經濟利益及相應可收回數額。於二零一九年七月三十一日及二零一八年七月三十一日之估計可收回數額乃按自發行及轉授電影版權所產生預期未來收益及相關現金流量之現值釐定，而現值乃採用約15%（二零一八年：15%）的貼現率貼現預測現金流量所得。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 16. 電影產品

	附註	千港元
成本值：		
於二零一七年八月一日		1,295,404
添置淨額		(927)
轉撥自拍攝中電影	24	275,819
匯兌調整		(1,063)
於二零一八年七月三十一日及二零一八年八月一日		1,569,233
添置淨額		2
出售附屬公司		(24)
轉撥自拍攝中電影	24	214,870
銷售電影產品		(150,913)
匯兌調整		(1,346)
<b>於二零一九年七月三十一日</b>		<b>1,631,822</b>
累計攤銷及減值：		
於二零一七年八月一日		1,169,483
年內撥備		320,773
匯兌調整		(1,240)
於二零一八年七月三十一日及二零一八年八月一日		1,489,016
年內撥備		69,019
出售附屬公司		(24)
匯兌調整		(1,211)
<b>於二零一九年七月三十一日</b>		<b>1,556,800</b>
賬面淨值：		
<b>於二零一九年七月三十一日</b>		<b>75,022</b>
於二零一八年七月三十一日		80,217

鑒於電影行業之處境，本集團定期檢討其電影產品以評估電影產品之銷路／未來經濟利益及相應可收回金額。於二零一九年七月三十一日及二零一八年七月三十一日之估計可收回金額乃根據發行及再授權電影產品產生之預期未來收益及相關現金流量之現值釐定，而剩餘價值乃採用15%（二零一八年：15%）之貼現率貼現估計現金流量所得。

## 17. 音樂版權

	千港元
成本值：	
於二零一七年八月一日、二零一八年七月三十一日、 二零一八年八月一日及二零一九年七月三十一日	<b>150,834</b>
累計攤銷及減值：	
於二零一七年八月一日	139,396
年內撥備	1,781
於二零一八年七月三十一日及二零一八年八月一日	141,177
年內撥備	2,870
年內減值撥回	(8,842)
於二零一九年七月三十一日	<b>135,205</b>
賬面淨值：	
於二零一九年七月三十一日	<b>15,629</b>
於二零一八年七月三十一日	9,657

本集團就音樂發行權行業之市況對其音樂版權庫進行審閱，以評估有關音樂版權之可銷售性／未來經濟利益及相應可收回數額。於二零一九年七月三十一日及二零一八年七月三十一日之估計可收回數額乃按自音樂版權所產生預期未來現金流量之現值釐定，而現值乃採用約13%（二零一八年：13%）的貼現率貼現。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 18. 商譽

	千港元
成本值：	
於二零一七年八月一日、二零一八年七月三十一日、二零一八年八月一日 及二零一九年七月三十一日	<b>126,917</b>
累計減值：	
於二零一七年八月一日、二零一八年七月三十一日、 二零一八年八月一日及二零一九年七月三十一日	<b>44,477</b>
賬面淨值：	
於二零一九年七月三十一日	<b>82,440</b>
於二零一八年七月三十一日	82,440

#### 商譽減值測試

透過業務合併收購之商譽已分配至現金產生單位（「寰亞洲立現金產生單位」，為媒體及娛樂分類、電影製作及發行分類及戲院營運分類之組成部份），以進行減值測試。

寰亞洲立集團有限公司及其附屬公司為寰亞洲立現金產生單位組別，該組別產生之現金流入在很大程度上獨立於其他資產之現金流入。

於二零一九年七月三十一日，寰亞洲立現金產生單位之可收回金額按使用價值釐定，使用價值乃基於高級管理層批准之增長率以五年期財務預算之現金流量預測計算，而有關增長率乃基於過往經驗及管理層對市場發展之預測。現金流量預測採用之貼現率為14.5%（二零一八年：14.5%）。用於推斷寰亞洲立現金產生單位五年期後現金流量之增長率為3%（二零一八年：3%）。

計算二零一九年七月三十一日及二零一八年七月三十一日之寰亞洲立現金產生單位之使用價值時會作出假設。下文闡述管理層於進行現金流量預測以作出商譽減值測試時所依據之各項主要假設：

預算溢利 – 用於釐定分配至預算溢利之價值之基準為市場之平均溢利、預期效率提升之調整及預期市場發展。

貼現率 – 所用之貼現率為除稅前利率。



## 19. 其他無形資產

	藝人管理 及服務協議 千港元	在線電影 平台 千港元	總計 千港元
成本值：			
於二零一七年八月一日、二零一八年七月三十一日、 二零一八年八月一日及二零一九年七月三十一日	35,932	2,500	38,432
累計攤銷：			
於二零一七年八月一日	20,794	1,081	21,875
年內撥備	15,138	833	15,971
於二零一八年七月三十一日及二零一八年八月一日	35,932	1,914	37,846
年內撥備	-	586	586
於二零一九年七月三十一日	35,932	2,500	38,432
賬面淨值：			
於二零一九年七月三十一日	-	-	-
於二零一八年七月三十一日	-	586	586

### 藝人管理及服務協議

藝人管理及服務協議指與多位藝人及藝人管理團隊訂立之協議，據此，本集團擁有向該等藝人提供藝人管理服務之權利，及促使該藝人管理團隊管理附屬公司之日常營運。

### 在線電影平台

在線電影平台指授權線上系統之開發成本，以發行本集團若干經授權電影版權。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 20. 於合營公司之投資

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分佔資產淨值	<b>(33,463)</b>	1,601,110
應收合營公司款項	<b>61,053</b>	270,040
減值撥備 #	<b>(4,597)</b>	(2,834)
	<b>56,456</b>	267,206
於合營公司之投資總額	<b>22,993</b>	1,868,316
來自一合營公司貸款	-	644,698
列作流動負債之金額	-	(218,542)
非流動部份	-	426,156

# 於二零一九年七月三十一日，已就賬面值4,597,000港元(二零一八年：2,834,000港元)應收合營公司款項(未經扣除減值虧損)確認為數4,597,000港元(二零一八年：2,834,000港元)之減值，原因為該等合營公司已虧損一段時間。

除應收一間合營公司款項11,349,000港元(二零一八年：11,502,000港元)按中國人民銀行基準借貸利率計息外，應收合營公司款項為無抵押、免息及須按要求還款但預期毋須於自報告期末後十二個月內償還。董事認為，該等應收合營公司款項未必能於可見將來償還及被視為本集團於合營公司之投資淨值之一部份。

於二零一八年七月三十一日，除來自一間合營公司貸款426,156,000港元按固定年利率3.05%至4.20%計息且須於自報告期間結算日後第二年至第三年償還外，來自一合營公司貸款為無抵押、按固定年利率3.05%計息且須於一年內償還。

合營公司乃採用權益法於該等綜合財務報表入賬。截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團收取自合營公司之股息收入為1,604,755,000港元(二零一八年：無)。

有關本集團主要合營公司之財務資料概要載於下文。下文所載之財務資料概要為該合營公司根據香港財務報告準則編製之財務報表所示之金額，並由本集團就權益會計法而作出調整。

## 20. 於合營公司之投資 (續)

下文所載之財務資料概要為麗運有限公司(「麗運」)及廣州麗運(廣州御金沙項目之持有人)(統稱「麗運集團」)根據香港財務報告準則編製之綜合財務報表所示之金額(經公平值調整)：

	二零一八年 千港元
流動資產(包括現金及現金等值項目2,406,341,000港元)	3,394,419
非流動資產	728,181
<b>總資產</b>	<b>4,122,600</b>
流動負債	(166,934)
非流動負債	(591,285)
<b>總負債</b>	<b>(758,219)</b>

上文麗運集團之財務資料概要與綜合財務報表內確認之合營公司權益賬面值對賬如下：

	二零一八年 千港元
麗運集團之資產淨值	3,364,381
減：非控制性權益	(95,865)
	3,268,516
麗豐於麗運集團之50%權益	1,634,258
應收麗運集團款項	217,009
<b>綜合財務報表所入賬之本集團於麗運集團之權益之賬面值</b>	<b>1,851,267</b>

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 20. 於合營公司之投資(續)

	二零一八年 千港元
收益(包括利息收入 78,819,000 港元)	838,340
銷售成本	(331,687)
開支(包括折舊開支 232,000 港元)	(141,289)
所得稅抵免	484,134
年內溢利	849,498
年內其他全面虧損	(17,819)
年內總全面收益	831,679
本集團分佔麗運集團之溢利	403,368
本集團分佔麗運集團之其他全面虧損	(8,122)
本集團分佔麗運集團之總全面收益	395,246

截至二零一九年七月三十一日止年度，廣州麗運已清盤，而麗運已向本集團宣派及派付股息 1,603,755,000 港元(二零一八年：無)。截至二零一九年七月三十一日止年度，廣州麗運清盤後之匯兌儲備撥回 17,806,000 港元(二零一八年：無)計入綜合收益表。

並非個別重大之合營公司之匯總財務資料

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本集團分佔之虧損	<b>(25,424)</b>	(480)
本集團分佔之其他全面收益/(虧損)	<b>(6,894)</b>	158
本集團分佔之總全面虧損	<b>(32,318)</b>	(322)
本集團於合營公司之投資之總賬面值	<b>22,993</b>	17,049

## 21. 於聯營公司之投資

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分佔負債淨值	<b>(15,199)</b>	(9,010)
應收聯營公司款項	<b>21,003</b>	25,288
	<b>5,804</b>	16,278

與聯營公司之結餘為無抵押、免息及須按要求還款但預期毋須於自報告期末後十二個月內償還。董事認為，該等應收聯營公司款項未必能於可見將來償還及被視為本集團於聯營公司之投資淨值之一部份。

聯營公司乃按權益法於該等綜合財務報表入賬。年內，本集團自一間聯營公司收取之股息收入為3,300,000港元(二零一八年：3,000,000港元)。

於本年度內，本集團以現金代價23,800,000港元(二零一八年：無)出售一間聯營公司。扣除專業開支439,000港元(二零一八年：無)後之出售聯營公司收益19,705,000港元(二零一八年：無)已於綜合收益表內確認。

於二零一九年七月三十一日及二零一八年七月三十一日，並無重要聯營公司對年內之業績構成重大影響或為組成本集團資產淨值之重大部份。

並非個別重大之聯營公司之匯總財務資料

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本集團分佔之溢利及虧損	<b>787</b>	(14,102)
本集團分佔之其他全面虧損	<b>(20)</b>	(15)
本集團分佔之總全面收益／(虧損)	<b>767</b>	(14,117)

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 22. 按公平值計入損益之金融資產／可供出售投資

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
按公平值計入損益之金融資產		
非上市投資，按公平值	220,751	—
減：分類為流動資產之部份	(144,936)	—
非流動部份	75,815	—
可供出售投資		
非上市投資，按成本值	—	47,981
非上市投資，按公平值	—	66,380
	—	114,361

計入上述非上市投資內的主要為基金投資及證券。

於二零一八年七月三十一日，本集團之非上市投資賬面值47,981,000港元乃按成本值減去減值列賬，原因為合理公平值估計之範圍之變數非常重大，以致董事認為其公平值無法可靠地計算。

截至二零一八年七月三十一日止年度，就本集團按公平值列賬非上市投資於其他全面虧損確認總虧損達14,677,000港元。

### 23. 按金、預付款項及其他應收賬項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
藝人管理、音樂製作及電影製作按金、 預付款項及墊款	184,440	182,369
其他按金、預付款項及其他應收賬項	549,596	379,273
	734,036	561,642
減：分類為流動資產之部份	(637,799)	(441,526)
非流動部份	96,237	120,116

就本集團於電影項目之投資應收電影所有人之墊款7,377,000港元(二零一八年：7,476,000港元)乃計入於二零一九年七月三十一日之按金、預付款項及其他應收賬項內。墊款為無抵押、須於未來十二個月內償還，其保證之固定回報率為本金之16.5%(二零一八年：16.5%)。

分類為按公平值計入損益之金融資產之娛樂活動之投資17,899,000港元(二零一八年：無)乃計入於二零一九年七月三十一日之按金、預付款項及其他應收賬項內。

## 23. 按金、預付款項及其他應收賬項(續)

按金、預付款項及其他應收賬項之減值虧損撥備變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於報告期初	53,568	53,987
減值虧損	22,209	15,924
減值虧損撥回	(567)	(618)
撇銷	(889)	(15,751)
匯兌調整	(114)	26
於報告期末	74,207	53,568

於二零一九年七月三十一日之預期信貸虧損乃經參考本集團於二零一九年七月三十一日之過往虧損記錄應用信貸風險方法估計。墊款及其他應收賬項之減值虧損撥備經已調整以反映目前狀況及未來經濟狀況預測(如適用)。

於二零一八年七月三十一日，計入上述墊款及其他應收賬項之減值虧損撥備之賬面總值為57,191,000港元，其個別已減值應收賬項之虧損撥備為53,568,000港元。個別已減值應收賬項及墊款與預期無法收回之部份應收賬項有關。除上述減值結餘外，以上資產概未逾期亦無減值，且近期並無任何拖欠還款紀錄。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 24. 拍攝中電影及電影投資

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
拍攝中電影	(i)	<b>408,776</b>	469,585
電影投資，按公平值	(ii)	<b>8,466</b>	–
		<b>417,242</b>	469,585

附註：

(i) 拍攝中電影

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於報告期初		<b>469,585</b>	463,105
添置(包括資本化之僱員福利開支7,964,000港元 (二零一八年：無))		<b>236,994</b>	292,633
轉撥至電影產品	16	<b>(214,870)</b>	(275,819)
減值 <sup>#</sup>		<b>(64,310)</b>	(5,614)
出售附屬公司	42	<b>(14,813)</b>	–
匯兌調整		<b>(3,810)</b>	(4,720)
於報告期末		<b>408,776</b>	469,585

<sup>#</sup> 拍攝中電影減值乃基於管理層對賬面值可收回金額之估計作出。

(ii) 電影投資，按公平值

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分類為按公平值計入損益之金融資產之電影投資：		
於報告期初	–	–
添置	<b>8,591</b>	–
匯兌調整	<b>(125)</b>	–
於報告期末	<b>8,466</b>	–



## 25. 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	<b>241,917</b>	191,184
減值	<b>(9,410)</b>	(9,585)
	<b>232,507</b>	181,599

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。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	<b>133,404</b>	127,702
逾期一天至九十天	<b>84,424</b>	37,974
逾期九十天以上	<b>14,679</b>	15,923
	<b>232,507</b>	181,599

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 25. 應收賬項 (續)

應收貿易賬項之減值虧損撥備變動如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於報告期初	9,585	10,069
減值虧損(附註7)	693	429
撤銷	(868)	(93)
出售附屬公司	-	(820)
於報告期末	9,410	9,585

#### 截至二零一九年七月三十一日止年度根據香港財務報告準則第9號之減值

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有相似的風險特徵之不同客戶分部組合逾期日數計算。撥備矩陣反映概率加權結果以及於報告日期可得有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測之合理及可靠資料。

下表所載為本集團使用撥備矩陣按付款到期日分析有關應收貿易賬項之信貸風險資料：

於二零一九年七月三十一日

	即期	逾期		總計
		一天至九十天	九十天以上	
預期信貸虧損率	0%	0%	39%	4%
賬面總值(千港元)	133,404	84,424	24,089	241,917
預期信貸虧損(千港元)	-	-	9,410	9,410

#### 截至二零一八年七月三十一日止年度根據香港會計準則第39號之減值

於二零一八年七月三十一日，計入上述根據香港會計準則第39號按已產生信貸虧損計量之應收貿易賬項之減值撥備為扣除撥備前賬面總值為9,585,000港元，其個別已減值應收貿易賬項之撥備為9,585,000港元。個別已減值應收貿易賬項與拖欠還款之客戶有關，並無任何部份之應收賬項預期可收回。

未逾期及未減值之應收賬項與眾多並無近期拖欠記錄之分散客戶有關。

已逾期但未減值之應收賬項與眾多與本集團有良好記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動而該等結餘仍被視為可全數收回，故本公司董事認為根據香港會計準則第39號毋須就該等結餘作出減值撥備。

## 26. 現金及現金等值項目、已抵押及受限制定期存款及銀行結餘

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
現金及銀行結餘		<b>2,678,188</b>	2,389,992
減：已抵押及受限制銀行結餘			
– 就銀行貸款已抵押	31(f)	<b>(605,307)</b>	(230,893)
– 就銀行融資已抵押 <sup>△</sup>		<b>(86,480)</b>	–
– 受限制 <sup>*</sup>		<b>(98,954)</b>	(407,343)
		<b>(790,741)</b>	(638,236)
無抵押及無限制現金及銀行結餘		<b>1,887,447</b>	1,751,756
定期存款		<b>1,093,727</b>	819,809
減：已抵押及受限制定期存款			
– 就銀行貸款已抵押	31(f)	<b>(367,650)</b>	(419,816)
– 就銀行信貸已抵押		<b>(120)</b>	(120)
– 受限制 <sup>*</sup>		<b>(15,384)</b>	(15,590)
		<b>(383,154)</b>	(435,526)
無抵押及無限制定期存款		<b>710,573</b>	384,283
現金及現金等值項目		<b>2,598,020</b>	2,136,039

<sup>△</sup> 結餘已就一間銀行出具以政府機關為受益人之保證書而抵押予該銀行。

<sup>\*</sup> 根據有關政府機關實行之相關法例及規例或相關銀行貸款協議載列之條款及條件，預售若干物業所得款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於相關項目建設。該等限制將於償還相關銀行貸款或有關當局簽發相關所有權證明時獲解除。於二零一九年七月三十一日，結餘達72,107,000港元(二零一八年：219,943,000港元)。

根據有關政府機關實行之相關法例及規例，若干待發展地塊之估計動遷費用須存入指定銀行賬戶。該等存款受限制用於動遷且該限制將於完成動遷後解除。於二零一九年七月三十一日，結餘達24,311,000港元(二零一八年：24,563,000港元)。

根據若干銀行貸款信貸之有關條款，提取銀行貸款所得之款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於支付有關項目之建築成本。於二零一九年七月三十一日，結餘達2,441,000港元(二零一八年：162,244,000港元)。

根據有關政府機關實行之相關法例及規例，若干銀行結餘及存款須存入用途受規限之指定銀行賬戶。於二零一九年七月三十一日，結餘為15,479,000港元(二零一八年：16,183,000港元)。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 26. 現金及現金等值項目、已抵押及受限制定期存款及銀行結餘(續)

將以人民幣(「人民幣」)列值之定期存款以及現金及銀行結餘兌換為外幣及將該等外幣匯出中國內地須遵守有關政府機關頒佈之相關外匯管制規則及法規。於二零一九年七月三十一日，本集團該等以人民幣列值之定期存款以及現金及銀行結餘為2,555,007,000港元(二零一八年：2,372,506,000港元)。

存放於銀行之現金按每日銀行存款息率以浮息賺取利息。短期定期存款主要為期介乎一日至三個月不等，視乎本集團即時現金需求而定，並各自按短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款已存入信譽良好而近期並無拖欠記錄之銀行。

### 27. 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)推出銷售。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，並已展開一項積極計劃以物色買家，而出售預期將於來年完成。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。

### 28. 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		<b>959,287</b>	197,917
三十一天至六十天		<b>4,390</b>	53,817
六十一天至九十天		<b>5,734</b>	3,767
九十天以上		<b>8,456</b>	6,416
		<b>977,867</b>	261,917
其他應付賬項及應計費用		<b>1,319,791</b>	1,699,651
認沽期權負債	29	<b>279,720</b>	—
		<b>2,577,378</b>	1,961,568

應付貿易賬項及其他應付賬項乃不計息，平均信貸期為三個月。

## 29. 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，而信達則成為和運及榮立30%股權之持有人。

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、麗新製衣及本公司日期為二零一九年一月二日之聯合公佈。

## 30. 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	535,237	–
分類為流動之金額	1,023,291 (875,415)	801,367 (658,487)
非流動部份	147,876	142,880

於二零一九年七月三十一日及二零一八年八月一日，本集團之總合約負債分別為535,237,000港元及555,740,000港元，主要指來自物業銷售之預收客戶代價及遞延收益。截至二零一九年七月三十一日止年度之總合約負債下跌乃主要由於收益確認所致。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 31. 計息銀行貸款

	二零一九年		二零一八年	
	實際利率 (%)	千港元	實際利率 (%)	千港元
流動：				
有抵押	4.75 – 6.14	431,522	5.23 – 6.47	200,669
無抵押	3.92 – 6.81	104,458	3.71 – 4.21	147,820
		<u>535,980</u>		<u>348,489</u>
非流動：				
有抵押	4.75 – 6.14	4,356,815	4.75 – 6.47	3,335,174
無抵押	5.28 – 6.81	1,197,335	6.81	237,290
		<u>5,554,150</u>		<u>3,572,464</u>
		<u>6,090,130</u>		<u>3,920,953</u>
到期情況：				
一年內		535,980		348,489
第二年		2,966,309		455,800
第三年至第五年(包括首尾兩年)		1,447,812		2,922,540
五年以上		1,140,029		194,124
		<u>6,090,130</u>		<u>3,920,953</u>

於二零一六年三月十八日，麗豐(i)作為借款人與(其中包括)名列其中作為貸款人之銀行訂立離岸融資協議，內容有關2,650,000,000港元之融資(「離岸融資」)；及(ii)作為擔保人與(其中包括)麗豐若干附屬公司(作為借款人)及名列其中作為貸款人之銀行訂立境內融資協議，內容有關約相等於936,000,000港元之融資(「境內融資」)。

於二零一九年七月三十一日，離岸融資及境內融資中分別有2,160,000,000港元(二零一八年：1,080,000,000港元)及852,865,000港元(二零一八年：878,001,000港元)尚未償還。

### 31. 有抵押計息銀行貸款(續)

本集團於報告期末之若干銀行貸款由下列各項作抵押：

- (a) 賬面值合共1,208,645,000港元(二零一八年：1,282,684,000港元)之本集團若干酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)之按揭(附註12)；
- (b) 於二零一八年七月三十一日，若干在建工程之按揭為909,720,000港元(附註12)；
- (c) 賬面值合共1,085,322,000港元(二零一八年：1,371,434,000港元)之本集團若干發展中物業之按揭(附註13)；
- (d) 賬面值合共10,890,290,000港元(二零一八年：11,575,170,000港元)之本集團若干投資物業之按揭(附註14)；
- (e) 就本公司若干附屬公司全部股權作出之押記(附註51)；及
- (f) 賬面值合共972,957,000港元(二零一八年：650,709,000港元)之本集團銀行結餘及定期存款之抵押(附註26)。

於二零一八年七月三十一日，證券賬戶抵押及有關麗豐之165,485,406股普通股及寰亞傳媒之1,415,132,837股普通股之股份質押已作出以取得於截至二零一八年七月三十一日止年度內已償還之本集團若干計息銀行貸款。於截至二零一九年七月三十一日止年度內，證券賬戶抵押及股份質押已獲解除(附註51)。

根據日期為二零一三年三月二十八日之相互債權人協議(經不時修訂、重列及補充)(「相互債權人協議」)，(i)離岸融資之貸款人、(ii)定息優先票據持有人及(iii)未來獲准享有同等權益之有擔保債務(如有)之持有人可基於同等基準享有一組抵押品之留置權。

根據相互債權人協議之條款，定息優先票據持有人於二零一八年四月二十五日定息優先票據到期後不再為該協議之訂約方。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 32. 其他貸款

附註	二零一九年		二零一八年	
	實際合約利率 (%)	千港元	實際合約利率 (%)	千港元
流動：				
其他貸款 – 無抵押 (i)	–	<b>41,440</b>	–	–
非流動：				
計息貸款 – 無抵押 (ii)	<b>5.13</b>	<b>209,888</b>	5.00	204,122
其他貸款 – 無抵押 (iii)	–	<b>53,006</b>	–	53,719
		<b>262,894</b>		257,841
		<b>304,334</b>		257,841
到期情況：				
一年內		<b>41,440</b>		–
第二年		<b>262,894</b>		257,841
		<b>304,334</b>		257,841

附註：

- (i) 於二零一九年一月二十五日，業佳及信達訂立兩份股東貸款協議，據此，信達已提供總金額為人民幣36,000,000元之美元等額（相等於約41,440,000港元）之免息初步股東貸款予和運及榮立。有關股東貸款須於（其中包括）兩份股東貸款協議日期起第六週年或發生財務報表附註29所述之購回觸發事件時（以較早者為準）償還。
- (ii) 無抵押其他貸款為應付已故林百欣先生之款項，除為數96,950,000港元（二零一八年：91,184,000港元）之應計利息部份為免息外，該款項以香港上海滙豐銀行有限公司最優惠年利率計息。
- (iii) 無抵押其他貸款為應付已故林百欣先生之款項，該款項為免息。

應本集團要求，林百欣先生之遺產執行人已向本集團確認，於各報告期末起計一年內，將不會要求償還尚未償還之其他貸款或有關利息。



### 33. 可換股票據

根據台固媒體股份有限公司(「**台固媒體**」)與寰亞傳媒於二零一五年四月十七日訂立之認購協議，其中包括寰亞傳媒有條件同意發行及台固媒體有條件同意認購本金總額為130,000,000港元之三年期零息可換股票據(「**台固可換股票據**」)，持有人可選擇於台固可換股票據首日起至到期日前五個營業日當日止期間轉換為寰亞傳媒之普通股。

根據寰亞傳媒與Perfect Sky Holdings Limited(「**Perfect Sky**」，本公司之全資附屬公司)、富邦金控創業投資股份有限公司、凱擘影藝股份有限公司及MOMO.COM Inc.(統稱「**認購方**」)各自於二零一五年四月十七日訂立之各份認購協議，其中包括寰亞傳媒有條件同意發行及認購方有條件同意認購本金總額為186,840,000港元之三年期零息可換股票據(「**特別授權之可換股票據**」)，持有人可選擇於特別授權之可換股票據首日起至到期日前五個營業日當日止期間轉換為寰亞傳媒之普通股。

#### (i) 台固可換股票據

台固可換股票據已於二零一八年五月十四日贖回。於贖回後，台固可換股票據之負債部份130,000,000港元已以現金償還，而台固可換股票據之權益部份30,951,000港元則由非控制性權益轉撥至保留溢利。截至二零一八年七月三十一日止年度，台固可換股票據所收取之利息為8,849,000港元。

#### (ii) 特別授權之可換股票據

特別授權之可換股票據已於二零一八年七月三日贖回。於贖回及經扣除Perfect Sky之認購後，特別授權之可換股票據之負債部份66,840,000港元已以現金償還，而特別授權之可換股票據之權益部份16,135,000港元則由非控制性權益轉撥至保留溢利。截至二零一八年七月三十一日止年度，特別授權之可換股票據所收取之利息為5,645,000港元。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 34. 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(各為「利息支付日期 - 有擔保票據」) 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。

有擔保票據乃為定息優先票據(其已於二零一八年四月二十五日到期)進行再融資及為一般企業用途而發行。扣減發行開支後，有擔保票據之所得款項淨額約為 2,712,758,000 港元。

於本年度概無購回有擔保票據(二零一八年：無)。

於綜合財務狀況表內確認之有擔保票據計算如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於報告期初之賬面值	<b>2,725,518</b>	-
發行有擔保票據	-	2,737,000
發行開支	-	(24,242)
於年內攤銷(附註8)	<b>4,440</b>	2,260
匯兌調整	<b>(9,101)</b>	10,500
於報告期末之賬面值	<b>2,720,857</b>	2,725,518

有擔保票據之實際年利率為 5.86% (二零一八年：5.86%)。

麗豐已就有擔保票據與金融機構訂立貨幣掉期 - 有擔保票據(定義見附註35)，有效地把有擔保票據轉換為以港元計值之定息債務。經計及貨幣掉期 - 有擔保票據，有擔保票據之實際年利率為 5.58% (二零一八年：5.58%)。有關貨幣掉期 - 有擔保票據之詳情載於財務報表附註35。

### 35. 衍生金融工具

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
有關有擔保票據(「貨幣掉期 – 有擔保票據」)之 貨幣掉期協議(「貨幣掉期」)	<b>20,581</b>	2,531

貨幣掉期 – 有擔保票據之賬面值與其公平值相同。

年內貨幣掉期 – 有擔保票據產生之金融資產之變動如下：

#### 二零一九年

	附註	貨幣掉期 – 有擔保票據
於二零一八年八月一日之賬面值		<b>2,531</b>
計入綜合收益表之公平值增值	7	<b>18,050</b>
於二零一九年七月三十一日之賬面值		<b>20,581</b>

#### 二零一八年

	貨幣掉期 – 有擔保票據 千港元	貨幣掉期 – 定息優先票據 千港元	總計 千港元
於二零一七年八月一日之賬面值	–	(208,223)	(208,223)
計入對沖儲備之公平值增值	–	161,845	161,845
計入綜合收益表之公平值增值	2,531	463	2,994
貨幣掉期到期時償還	–	45,915	45,915
於二零一八年七月三十一日之賬面值	2,531	–	2,531

### 35. 衍生金融工具 (續)

#### 貨幣掉期 – 有擔保票據

截至二零一八年七月三十一日止年度，麗豐集團與金融機構已就有擔保票據訂立貨幣掉期 — 有擔保票據，總面額為350,000,000美元，詳情載於財務報表附註34。

根據貨幣掉期 — 有擔保票據條款，麗豐集團自二零一八年一月十八日至二零二三年一月十八日期間於每個利息支付日期 — 有擔保票據(定義見附註34)前，就總面額350,000,000美元每半年收取按固定年利率5.65%計算之款項，及自二零一八年一月十八日至二零二三年一月十八日期間於每個利息支付日期 — 有擔保票據前，就總面額2,738,225,000港元(即350,000,000美元之港元等值金額，按合約匯率1美元兌7.8235港元換算)每半年支付按固定年利率5.37%計算之款項。於二零二三年一月十八日前，麗豐集團將收取及支付之總面額分別為350,000,000美元及2,738,225,000港元。

貨幣掉期 — 有擔保票據並非指定作對沖用途及按公平值計入損益計量。貨幣掉期 — 有擔保票據之公平值變動18,050,000港元(二零一八年：2,531,000港元)已於本年度計入綜合收益表。

#### 貨幣掉期 – 定息優先票據

於二零一三年四月二十五日，麗豐集團發行息率為6.875%之人民幣1,800,000,000元(相等於約2,243,270,000港元)定息優先票據，票據已於二零一八年四月二十五日到期一次性償還。定息優先票據自二零一三年四月二十五日開始計息，須自二零一三年十月二十五日起於每年四月二十五日及十月二十五日(各為「利息支付日期 – 定息優先票據」)每半年期末支付。於二零一三年四月二十五日，麗豐集團與金融機構訂立有關定息優先票據之貨幣掉期協議(「貨幣掉期 – 定息優先票據」)，總面額為人民幣1,800,000,000元，以對沖定息優先票據所引致之外幣風險。

根據貨幣掉期 – 定息優先票據之條款，麗豐集團於自二零一三年四月二十五日至二零一八年四月二十五日期間於每個利息支付日期 – 定息優先票據前，就總面額人民幣1,800,000,000元每半年按固定年利率6.875%收取利息付款，及自二零一三年四月二十五日至二零一八年四月二十五日期間於每個利息支付日期 – 定息優先票據前，就總面額為291,616,000美元(即人民幣1,800,000,000元之美元等值金額，按合約匯率1美元兌人民幣6.1725元換算)每半年按固定年利率6.135%支付利息。於二零一八年四月二十五日前，麗豐集團收取及支付之總面額分別為人民幣1,800,000,000元及約291,616,000美元。

貨幣掉期 – 定息優先票據乃指定作定息優先票據之對沖工具，貨幣掉期 – 定息優先票據結餘因應外匯遠期匯率變動而變動。

### 35. 衍生金融工具 (續)

#### 貨幣掉期 — 定息優先票據 (續)

於二零一八年四月二十五日，定息優先票據及貨幣掉期 — 定息優先票據均已到期。截至二零一八年七月三十一日止年度，公平值增值總額 38,049,000 港元 (附註 7)，包括貨幣掉期公平值增值 2,994,000 港元及解除有關貨幣掉期 — 定息優先票據之對沖儲備 35,055,000 港元已計入綜合收益表之「其他經營費淨額」內。

麗豐集團每半年評估一次定息優先票據之現金流量對沖之有效性。於二零一八年一月三十一日，定息優先票據之現金流量對沖被評估為高度有效。二零一七年八月一日至二零一八年一月三十一日期間之現金流量對沖收益淨額 26,886,000 港元 (其中 13,648,000 港元及 13,238,000 港元分別歸屬於本公司擁有人及非控制性權益) 已計入對沖儲備如下：

	二零一八年 千港元
計入對沖儲備之公平值收益總值	161,845
就定息優先票據之匯兌虧損自對 沖儲備轉撥至綜合收益表	(134,959)
現金流量對沖之收益淨額	26,886

### 36. 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，按年利率 5.04% 計息 (二零一八年：年利率 5.05% 至 5.40%) 及須於報告期末起計第二年償還外，來自希耀之貸款為無抵押，按年利率 5.36% 至 5.58% 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公司貸款。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 37. 遞延稅項

為呈列綜合財務狀況表，若干遞延稅項資產及負債經已抵銷。用作財務報告用途之遞延稅項結餘之分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
遞延稅項資產	9,108	4,189
遞延稅項負債	(3,351,747)	(3,318,953)
	<b>(3,342,639)</b>	(3,314,764)

於年內，遞延稅項資產／(負債)之變動如下：

	附註	加速稅項 折舊 千港元	收購附屬 公司產生之 公平值調整 千港元	物業重估 千港元	預扣稅 千港元	可用於抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 千港元	其他暫時 差額 千港元	總計 千港元
於二零一七年八月一日		(537,869)	(569,243)	(1,885,323)	(111,851)	8,707	(2,655)	(3,098,234)
年內於收益表計入／(扣除)								
之遞延稅項	10	(63,220)	24,352	(214,324)	(12,993)	13,581	2,728	(249,876)
匯兌調整		6,957	2,328	24,708	-	(574)	(73)	33,346
於二零一八年七月三十一日 及二零一八年八月一日		(594,132)	(542,563)	(2,074,939)	(124,844)	21,714	-	(3,314,764)
年內於收益表計入／(扣除)								
之遞延稅項	10	(52,417)	14,437	(52,875)	10,959	(10,440)	206	(90,130)
年內動用之遞延稅項		-	-	-	20,927	-	-	20,927
匯兌調整		8,446	2,845	30,104	-	(68)	1	41,328
於二零一九年七月三十一日		<b>(638,103)</b>	<b>(525,281)</b>	<b>(2,097,710)</b>	<b>(92,958)</b>	<b>11,206</b>	<b>207</b>	<b>(3,342,639)</b>

於二零一九年七月三十一日，本集團於香港產生之稅項虧損為1,768,159,000港元(二零一八年：1,686,208,000港元)，而產生虧損之公司可無限期以此抵銷其未來之應課稅溢利。由於該等虧損乃於已有一段相當時間錄得虧損之附屬公司產生，且被視為未必可能有應課稅溢利以動用該等稅項虧損，故有關該等虧損之遞延稅項資產未被確認。

### 37. 遞延稅項(續)

於二零一九年七月三十一日，本集團於中國內地產生之稅項虧損為410,253,000港元(二零一八年：330,320,000港元)，而產生虧損之公司可於一至五年內以此抵銷其未來之應課稅溢利。由於被視為未必可能有應課稅溢利以動用該等稅項虧損，故有關該等虧損之遞延稅項資產未被確認。

根據中國企業所得稅法，須就於中國內地成立之海外投資企業向海外投資者宣派之股息繳納10%預扣稅。該規定由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國內地與海外投資者之司法權區訂立稅務條約，則較低之預扣稅率可能適用。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此，本集團須為該等於中國內地成立之附屬公司及合營公司就於二零零八年一月一日起產生之盈利將予分派之股息繳付預扣稅。

於二零一九年七月三十一日，並無就於中國內地成立而須繳納預扣稅之若干附屬公司及合營公司之未付盈利而應付之預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司及合營公司將於可見將來分派該等盈利之可能性不大。於二零一九年七月三十一日，與於中國內地附屬公司及合營公司之投資有關而並無確認遞延稅項負債之暫時差額總額合共約為13,094,000港元(二零一八年：13,450,000港元)。

### 38. 股本 股份

	二零一九年		二零一八年	
	股份數目 千股	面值 千港元	股份數目 千股	面值 千港元
法定：				
每股面值0.50港元之普通股	<b>2,500,000</b>	<b>1,250,000</b>	2,500,000	1,250,000
已發行及繳足：				
每股面值0.50港元之普通股	<b>1,491,855</b>	<b>745,927</b>	1,491,855	745,927

#### 購股權

本公司、寰亞傳媒及麗豐之購股權計劃及各自之計劃項下之已發行購股權之詳情載於財務報表附註39。

### 39. 購股權計劃

#### (a) 本公司

##### 二零零五年購股權計劃

於二零零五年十二月二十三日，本公司採納購股權計劃（「二零零五年購股權計劃」），旨在向本公司或其任何附屬公司之任何合資格僱員、董事、本集團任何成員公司之代理人或顧問，以及本集團股東或任何成員公司之僱員或本集團任何成員公司所發行任何證券之任何持有人（「參與者」）提供擁有本公司個人股份之機會，並協助(i)鼓勵參與者提升其表現及效率；及(ii)招攬及留聘其貢獻對本公司長遠增長及盈利能力而言屬重要之參與者。二零零五年購股權計劃於二零零五年十二月二十三日獲本公司採納，並於二零零六年一月五日起生效，除非另行取消或修訂者外，二零零五年購股權計劃將由後者之日期起十年內有效。於二零一五年十二月十一日採納二零一五年購股權計劃（定義見下文）後，二零零五年購股權計劃已告終止。

二零零五年購股權計劃之主要條款為：

- (i) 根據二零零五年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可予授出之購股權所涉及之股份總數，不得超過本公司已發行股份總數之10%，除非該10%上限獲股東批准而更新則屬例外。該10%上限已於二零一一年五月二十七日舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准而更新。根據已授出之購股權可於任何十二個月期間內向二零零五年購股權計劃每名參與者發行之股份最高數目不得超過本公司已發行股份之1%。凡進一步授出超逾該上限之購股權須於本公司之股東大會上獲股東批准。
- (ii) 向本公司董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人士授出之購股權，必須經本公司之獨立非執行董事批准。此外，於截至授出日期（包括該日）止之任何十二個月期間內向本公司主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士授出任何購股權超過本公司於任何時間之已發行股份之0.1%，且總值（按本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所報之收市價計算）超過5,000,000港元，則須於本公司之股東大會上獲股東批准。
- (iii) 承授人可於提呈授予購股權建議當日起計二十八日內連同合共1港元之代價付款接納建議。已授出購股權之行使期由董事會全權酌情釐定。
- (iv) 購股權之行使價均由董事釐定，但不得少於(i)本公司股份於提呈授出購股權當日在聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)本公司股份緊接提呈授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii)股份之面值之最高者。

購股權並無賦予持有人享有股息或於本公司之股東大會上投票之權利。



## 39. 購股權計劃(續)

### (a) 本公司(續)

#### 二零一五年購股權計劃

於二零一五年十二月十一日(「二零一五年採納日期」)，本公司採納一項新購股權計劃(「二零一五年購股權計劃」)及終止二零零五年購股權計劃。於終止前授出之購股權將根據先前計劃之條款繼續有效及可予行使。二零一五年購股權計劃旨在透過向合資格參與者(定義見該購股權計劃)授出購股權，作為認可彼等對本集團所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報，並為實現有關公司(定義見該購股權計劃)業績目標而吸引、挽留及激勵優秀合資格參與者。合資格參與者包括但不限於本集團之董事及任何僱員。除非另取消或修訂者外，二零一五年購股權計劃將由二零一五年採納日期起十年內有效。

二零一五年購股權計劃之主要條款為：

- (i) 根據二零一五年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可予授出之購股權所涉及之最高股份數目(i)不得超過於二零一五年採納日期之本公司已發行股份總數之10%；(ii)不得超過本公司不時已發行股份之30%；及(iii)於任何十二個月期間內向二零一五年購股權計劃每名合資格參與者發行之股份數目最高為本公司於任何時間已發行股份之1%。凡進一步授出超逾(i)及(iii)所載限額之購股權須經本公司股東及麗新發展股東(只要本公司根據上市規則為麗新發展之附屬公司)在各自之股東大會上批准。
- (ii) 向本公司董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人士授出之購股權，必須經本公司及麗新發展(只要本公司根據上市規則為麗新發展之附屬公司)各自之獨立非執行董事批准。此外，於截至授出日期(包括該日)止之任何十二個月期間內向本公司主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士授出任何購股權超過本公司於任何時間之已發行股份之0.1%，且總值(按本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所報之收市價計算)超過5,000,000港元，則須經本公司股東及麗新發展股東(只要本公司根據上市規則為麗新發展之附屬公司)在各自之股東大會上批准。
- (iii) 承授人可於提呈授予購股權建議當日起計三十日內連同每份購股權1港元之代價付款接納建議。已授出購股權之行使期由董事會全權酌情釐定。
- (iv) 任何購股權之認購(或行使)價均由董事釐定，須至少為下列之最高者：(i)本公司股份於提呈授出日期在聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)本公司股份緊接提呈授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii)於提呈授出日期股份之面值之最高者。

購股權並無賦予持有人享有股息或於本公司之股東大會上投票之權利。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 39. 購股權計劃(續)

#### (a) 本公司(續)

##### 二零一五年購股權計劃(續)

年內根據二零零五年購股權計劃及二零一五年購股權計劃授出之尚未行使購股權之詳情如下：

	二零一九年		二零一八年	
	購股權涉及之 相關股份數目 千股	每股加權 平均行使價 港元	購股權涉及之 相關股份數目 千股	每股加權 平均行使價 港元
於年初尚未行使	32,851	1.43	33,451	1.44
年內失效	(19,705)	1.61	(1,000)	1.61
年內註銷	(13,146)	1.16	-	-
年內授出	-	-	400	1.36
於年末尚未行使	-	-	32,851	1.43

於二零一八年五月二十七日，Transtrend Holdings Limited(「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(「要約」)，以(i)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持有或同意將予收購者除外)及(ii)註銷本公司全部尚未行使之購股權(「豐德麗購股權要約」)。要約已於二零一八年八月二十二日截止，而要約人已接獲涉及13,145,696股相關本公司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，於要約截止(即二零一八年八月二十二日)前未獲行使之涉及19,704,969股相關本公司股份之所有本公司購股權已於要約截止後失效。有關詳情載於本公司、麗新發展及要約人日期為二零一八年八月二十二日之聯合公佈內。

截至二零一九年七月三十一日止年度，本公司並無根據二零一五年購股權計劃授出購股權。

## 39. 購股權計劃(續)

## (a) 本公司(續)

於報告期末，尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零一八年

購股權涉及之 相關股份數目 千股	每股行使價* 港元	行使期 (年/月/日)
6,216	0.92	二零一二年六月五日至 二零二二年六月四日
24,435	1.61	二零一三年一月十八日至 二零二三年一月十七日
1,800	0.73	二零一五年一月二十一日至 二零二五年一月二十日
400	1.36	二零一八年一月十九日至 二零二八年一月十八日
<u>32,851</u>		

\* 購股權行使價可就供股或紅股發行或本公司股本之其他特殊變動而調整。

於截至二零一八年七月三十一日止年度內授出之購股權公平值為238,000港元，已於本年度內確認為購股權開支。

截至二零一八年七月三十一日止年度，所授出股權結算購股權之公平值乃於授出日期以二項式期權定價模式(「二項式模式」)估計，並計及授出購股權之條款及條件。

於二零一八年七月三十一日，本公司根據二零零五年購股權計劃及二零一五年購股權計劃之尚未行使購股權涉及32,850,665股相關股份，佔本公司於該日之已發行股份約2.20%。

### 39. 購股權計劃 (續)

#### (b) 寰亞傳媒

##### 寰亞傳媒購股權計劃

於二零一二年十二月十八日，寰亞傳媒採納一項有效期為十年之購股權計劃(「寰亞傳媒購股權計劃」)及終止其先前於二零零九年十一月十九日採納並於二零零九年十一月二十四日生效之購股權計劃(「寰亞傳媒舊購股權計劃」)，原因是(i)寰亞傳媒已於二零一一年六月成為本公司之附屬公司，且聯交所GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)第23.01(4)條規定須獲寰亞傳媒股東／獨立非執行董事批准之寰亞傳媒購股權計劃之相關條文須同時獲本公司股東／獨立非執行董事批准；及(ii)本公司期望其附屬公司擁有一套統一的購股權計劃規則。寰亞傳媒購股權計劃旨在透過向合資格參與者授出購股權，作為認可彼等對寰亞傳媒集團所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報，並為實現寰亞傳媒集團或聯屬公司業績目標而吸引、挽留及激勵優秀合資格參與者。合資格參與者包括寰亞傳媒集團及聯屬公司之任何僱員、董事、高級職員或顧問，以及寰亞傳媒董事會全權酌情認為已對及將對寰亞傳媒集團的發展及增長作出貢獻(無論是透過業務聯盟或其他業務安排)的任何其他團體或參與者類別。

寰亞傳媒購股權計劃之主要條款為：

- (a) 根據寰亞傳媒購股權計劃授出之所有購股權以及根據寰亞傳媒任何成員公司之任何其他購股權計劃(「其他購股權計劃」)授出之所有購股權獲行使時可發行之寰亞傳媒股份總數，合共不得超過於二零一二年十二月十八日已發行寰亞傳媒股份總數之10%(「寰亞傳媒計劃限額」)。
- (b) 受上文(a)項所限及經寰亞傳媒及本公司股東於各自股東大會上批准(只要寰亞傳媒根據GEM上市規則為本公司之附屬公司)，寰亞傳媒可於任何時間更新寰亞傳媒計劃限額，惟該經更新限額不得超過該經更新限額獲批准日期寰亞傳媒已發行股份總數之10%。寰亞傳媒計劃限額之更新已在寰亞傳媒及本公司各自於二零一五年十二月十一日之股東週年大會上獲寰亞傳媒及本公司之股東批准。

## 39. 購股權計劃 (續)

### (b) 寰亞傳媒 (續)

#### 寰亞傳媒購股權計劃 (續)

寰亞傳媒購股權計劃之主要條款為：(續)

- (c) 受上文(a)項所限及經寰亞傳媒及本公司股東於各自股東大會上批准(只要寰亞傳媒根據GEM上市規則為本公司之附屬公司)，寰亞傳媒可授出超出10%限額之購股權，惟超出該限額之購股權僅授予寰亞傳媒於徵求股東批准前具體識別之合資格參與者。
- (d) 根據寰亞傳媒購股權計劃及其他購股權計劃已授出但尚未行使之全部未行使購股權獲行使時將予發行之最高股份數目，合共不得超過寰亞傳媒不時已發行股本之30%。
- (e) 於截至授出日期(包括該日)止之任何十二個月期間，根據寰亞傳媒購股權計劃及其他購股權計劃向每名合資格參與者授出之購股權(包括已行使及尚未行使購股權)獲行使時已發行及將予發行之最高股份數目，不得超過寰亞傳媒於任何時間之已發行股份總數之1%。凡進一步授出超過該限額之任何購股權均須獲寰亞傳媒及本公司股東於各自股東大會上單獨批准(只要寰亞傳媒根據GEM上市規則為本公司之附屬公司)，而該名合資格參與者及其聯繫人士須就此放棄投票。
- (f) 向寰亞傳媒董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人士授出任何購股權須事先獲寰亞傳媒及本公司各自之獨立非執行董事批准(只要寰亞傳媒根據GEM上市規則為本公司之附屬公司)。
- (g) 於截至授出日期(包括該日)止之任何十二個月期間，授予寰亞傳媒之主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士之任何購股權超過寰亞傳媒於任何時間之已發行股份之0.1%，且總值(按寰亞傳媒股份於授出日期在聯交所每日報價表所報之收市價計算)超過5,000,000港元，則須事先獲寰亞傳媒及本公司股東於各自股東大會上批准(只要寰亞傳媒根據GEM上市規則為本公司之附屬公司)。
- (h) 承授人可於提呈授出購股權當日起計三十日內支付象徵式代價1港元而接納購股權。
- (i) 所授出購股權之行使期由寰亞傳媒董事釐定，惟有關期間不得超過任何購股權根據寰亞傳媒購股權計劃獲授當日起計十年。
- (j) 購股權之行使價由寰亞傳媒董事釐定，惟最少為以下之最高者：(i)寰亞傳媒股份於提呈授出購股權當日在聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)寰亞傳媒股份於緊接提呈授出購股權當日前五個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii)寰亞傳媒股份之面值。

購股權並未賦予持有人享有股息或於寰亞傳媒股東大會上投票之權利。

自採納寰亞傳媒購股權計劃起，寰亞傳媒並無授出任何購股權。

### 39. 購股權計劃 (續)

#### (c) 麗豐

##### 二零零三年麗豐購股權計劃

於二零零三年八月二十一日，麗豐採納一項購股權計劃(於二零一八年八月八日經修訂)(「二零零三年麗豐購股權計劃」)，向協助麗豐集團營運創出佳績之合資格參與者(定義見該計劃)提供獎勵及回報。二零零三年麗豐購股權計劃之合資格參與者包括麗豐集團董事及任何僱員。除另行取消或修訂外，二零零三年麗豐購股權計劃將自該日起十年內有效。二零零三年麗豐購股權計劃已於二零一二年十二月十八日採納二零一二年麗豐購股權計劃(定義見下文)後終止。

根據二零零三年麗豐購股權計劃獲准授出之購股權數目上限相當於行使時根據二零零三年麗豐購股權計劃批准的麗豐已發行股份之10%。於任何十二個月期間內，根據購股權可向二零零三年麗豐購股權計劃內各合資格參與者發行之麗豐股份數目上限最高為麗豐於任何時間已發行股份之1%。凡進一步授出超逾此限額之購股權，均須經其股東在麗豐之股東大會上批准。

向麗豐董事、行政總裁或主要股東，或彼等之任何聯繫人士授出購股權，均須事先經麗豐之獨立非執行董事批准。此外，倘於截至授出日期(包括該日)止之任何十二個月期間內，向麗豐主要股東或獨立非執行董事，或彼等之任何聯繫人士，授出超逾麗豐於任何時間已發行股份之0.1%及總值5,000,000港元以上(根據麗豐股份於授出日期之收市價計算)之任何購股權，均須事先經其股東在麗豐之股東大會上批准。

授出購股權之建議可於授出日期起計30天內獲接納，承授人須合共支付1港元之象徵式代價。授出購股權之行使期由麗豐之董事釐定，惟有關期間自授出購股權日期起計不得超過八年。

購股權之行使價由麗豐之董事釐定，惟不得少於下列之最高者：(i) 於授出日期當日麗豐股份在聯交所每日報價表所報之收市價；(ii) 緊接授出日期前五個交易日麗豐股份在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii) 麗豐股份之面值。

購股權並無賦予持有人享有股息或於麗豐之股東大會上投票之權利。

## 39. 購股權計劃(續)

### (c) 麗豐(續)

#### 二零一二年麗豐購股權計劃

於二零一二年十二月十八日(「二零一二年採納日期」)，麗豐採納一項新購股權計劃(「二零一二年麗豐購股權計劃」)及終止二零零三年麗豐購股權計劃。於終止前授出之現有購股權將根據先前計劃之條款繼續有效及可行使。二零一二年麗豐購股權計劃之目的為透過向合資格參與者(定義見該購股權計劃)授予購股權作為獎勵或回報以認可彼等對麗豐集團所作貢獻或將作貢獻並依據有關公司(定義見該購股權計劃)之業績目標用以吸引、挽留及激勵優秀之合資格參與者。合資格參與者包括但不限於麗豐集團董事及任何僱員。除另行取消或修訂外，二零一二年麗豐購股權計劃將自二零一二年採納日期起十年內有效。

因行使根據二零一二年麗豐購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之麗豐股份數目上限(i)不得超過於二零一二年採納日期麗豐已發行股份之10%；(ii)不得超過麗豐不時已發行股份之30%；及(iii)於任何十二個月期間內向各合資格參與者發行之股份數目最高為麗豐於任何時間已發行股份之1%。凡進一步授出超逾(i)及(iii)所載限額之購股權，均須經麗豐股東及本公司股東(只要麗豐根據上市規則為本公司附屬公司)在各自之股東大會上批准。

向麗豐董事、行政總裁或主要股東，或彼等之任何聯繫人士授出購股權，均須事先經麗豐及本公司(只要麗豐根據上市規則為本公司之附屬公司)各自之獨立非執行董事批准。此外，倘於截至授出日期(包括該日)止之任何十二個月期間內，向麗豐主要股東或獨立非執行董事，或彼等之任何聯繫人授出超逾麗豐於任何時間已發行股份之0.1%及總值5,000,000港元以上(根據麗豐股份於授出日期之收市價計算)之任何購股權，均須經麗豐股東及本公司股東(只要麗豐根據上市規則為本公司之附屬公司)在各自之股東大會上批准。

授出購股權之建議可於授出日期起計30天內獲接納，承授人須合共支付1港元之象徵式代價。授出購股權之行使期由麗豐之董事釐定，惟有關期間自授出購股權日期起計不得超過十年。

購股權之行使價由麗豐之董事釐定，須至少為下列之最高者：(i)於授出日期當日麗豐股份在聯交所之收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日麗豐股份在聯交所之平均收市價；及(iii)授出日期當日麗豐股份面值。

購股權並無賦予持有人享有股息或於麗豐之股東大會上投票之權利。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 39. 購股權計劃(續)

#### (c) 麗豐(續)

於二零一七年八月十四日，麗豐股東於其股東特別大會上批准，按每五十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」)，並於二零一七年八月十五日生效(「股份合併」)。由於股份合併，故尚未行使之購股權之行使價及尚未行使之購股權所涉及之麗豐股份數目已予以調整。

年內根據二零零三年麗豐購股權計劃及二零一二年麗豐購股權計劃授出之尚未行使購股權之詳情如下：

	二零一九年		二零一八年	
	購股權涉及之麗豐相關股份數目 千股	每股麗豐股份加權平均行使價* 港元	購股權涉及之麗豐相關股份數目 千股	每股麗豐股份加權平均行使價* 港元
於年初尚未行使	10,234	10.92	10,064	10.82
年內授出	580	10.18	450	13.52
年內行使	-	-	(220)	11.40
年內失效	-	-	(60)	11.40
於年末尚未行使	10,814	10.88	10,234	10.92

\* 購股權之行使價或會因供股、紅股發行或麗豐股本之其他類似變動而作出調整。

附註：於二零一七年八月一日尚未行使麗豐購股權涉及之相關股份數目及麗豐每股股份相關加權平均行使價，均已調整以反映股份合併之影響。



### 39. 購股權計劃 (續)

#### (c) 麗豐 (續)

於報告期末，尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零一九年

購股權涉及之 麗豐相關股份數目 千股	每股 麗豐股份行使價* 港元	行使期 (年/月/日)
1,010	6.65	二零一二年六月十二日至 二零二零年六月十一日
8,374	11.40	二零一三年一月十八日至 二零二三年一月十七日
220	9.50	二零一三年七月二十六日至 二零二三年七月二十五日
180	8.00	二零一五年一月十六日至 二零二五年一月十五日
450	13.52	二零一八年一月十九日至 二零二八年一月十八日
580	10.18	二零一九年一月二十二日至 二零二九年一月二十一日
<b>10,814</b>		

二零一八年

購股權涉及之 麗豐相關股份數目 千股	每股 麗豐股份行使價* 港元	行使期 (年/月/日)
1,010	6.65	二零一二年六月十二日至 二零二零年六月十一日
8,374	11.40	二零一三年一月十八日至 二零二三年一月十七日
220	9.50	二零一三年七月二十六日至 二零二三年七月二十五日
180	8.00	二零一五年一月十六日至 二零二五年一月十五日
450	13.52	二零一八年一月十九日至 二零二八年一月十八日
<b>10,234</b>		

\* 購股權之行使價或會因供股、紅股發行或麗豐股本之其他類似變動而作出調整。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 39. 購股權計劃 (續)

#### (c) 麗豐 (續)

除授出涉及 580,000 股相關麗豐股份之購股權外，年內概無購股權根據二零零三年麗豐購股權計劃及二零一二年麗豐購股權計劃之條款經已授出、行使或註銷或失效。於緊接授出購股權日期前，麗豐股份之收市價為 10.12 港元。年內授出之購股權之公平值約為 2,322,000 港元 (每股 4.0033 港元) (二零一八年：2,441,000 港元 (每股 5.4236 港元))，其中已於截至二零一九年七月三十一日止年度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支出分別約 2,322,000 港元 (二零一八年：2,441,000 港元) 及 743,000 港元 (二零一八年：806,000 港元)。

年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模式估計，並計及授出購股權之條款及條件。

於二零一九年七月三十一日，根據二零零三年麗豐購股權計劃及二零一二年麗豐購股權計劃，尚未行使之購股權分別涉及 1,009,591 股及 9,804,526 股麗豐相關股份，佔於該日之已發行麗豐股份約 0.3% 及 3.0%。

### 40. 儲備

本集團截至二零一九年及二零一八年七月三十一日止年度之儲備金額及變動已於綜合權益變動表呈列。

#### 法定儲備

根據中國相關法律及法規，本公司於中國註冊之附屬公司及合營公司須轉撥其除稅後純利 (經抵銷任何過往年度之虧損 (如有)) 之若干百分比至法定公積金，直至法定公積金結餘達到該實體註冊資本之 50%，而法定公積金的使用受到限制。

#### 41. 擁有重大非控制性權益之非全資附屬公司

本集團擁有重大非控制性權益之附屬公司詳情載列如下。下列財務資料概要為進行公平值調整後但扣除集團內公司間之撇銷前之金額。

##### 麗豐

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動資產	6,543,297	5,421,532
非流動資產	25,712,006	24,234,338
總資產	32,255,303	29,655,870
流動負債	(3,550,243)	(2,323,625)
非流動負債	(11,831,735)	(10,491,386)
總負債	(15,381,978)	(12,815,011)
本集團非控制性權益應佔權益	8,283,417	8,285,294
營業額	1,461,249	950,822
其他收益	59,182	191,237
投資物業之公平值增值	214,823	859,333
分佔合營公司之溢利及虧損	(22,002)	403,368
分佔聯營公司之溢利及虧損	(40)	(192)
開支	(1,344,005)	(1,235,569)
年內溢利	369,207	1,168,999
年內其他全面虧損	(276,879)	(222,388)
年內總全面收益	92,328	946,611
非控制性權益應佔溢利	149,580	523,134
非控制性權益應佔其他全面虧損	(132,949)	(106,898)
非控制性權益應佔總全面收益	16,631	416,236
支付予非控制性權益之股息	29,087	17,954
經營活動產生之現金流量淨額	127,335	131,104
投資活動所用之現金流量淨額	(1,083,186)	(1,474,578)
融資活動產生之現金流量淨額	1,490,323	661,881
現金流入／(流出)淨額	534,472	(681,593)

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 41. 擁有重大非控制性權益之非全資附屬公司 (續)

#### 寰亞傳媒

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動資產	<b>988,797</b>	1,066,319
非流動資產	<b>96,449</b>	110,573
總資產	<b>1,085,246</b>	1,176,892
流動負債	<b>(878,087)</b>	(531,126)
非流動負債	-	(300,000)
總負債	<b>(878,087)</b>	(831,126)
本集團非控制性權益應佔權益	<b>59,026</b>	99,168
營業額	<b>573,732</b>	489,931
其他收入	<b>10,519</b>	11,118
分佔合營公司之溢利及虧損	<b>(4,153)</b>	924
分佔一間聯營公司之溢利及虧損	<b>432</b>	(15,638)
開支	<b>(725,436)</b>	(770,536)
年內虧損	<b>(144,906)</b>	(284,201)
年內其他全面收益／(虧損)	<b>1,478</b>	(11)
年內總全面虧損	<b>(143,428)</b>	(284,212)
非控制性權益應佔虧損	<b>(45,555)</b>	(96,768)
非控制性權益應佔其他全面收益	<b>592</b>	173
非控制性權益應佔總全面虧損	<b>(44,963)</b>	(96,595)
經營活動產生／(所用)之現金流量淨額	<b>(67,829)</b>	22,913
投資活動產生／(所用)之現金流量淨額	<b>(11,312)</b>	598
融資活動產生／(所用)之現金流量淨額	<b>(14,386)</b>	5,522
現金流入／(流出)淨額	<b>(93,527)</b>	29,033

## 42. 出售附屬公司

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
出售之資產／(負債)淨值：			
物業、廠房及設備	12	34	590
存貨		-	12,903
拍攝中電影	24	14,813	-
應收賬項		-	9,939
按金、預付款項及其他應收賬項		6,416	919
現金及現金等值項目		5,372	4,195
應付賬項及應計費用		(34,723)	(18,516)
已收按金、遞延收入及合約負債		-	(10,837)
		(8,088)	(807)
非控制性權益		3,963	-
匯兌儲備撥回		(15)	(880)
出售附屬公司之收益	7	4,720	2,487
代價		580	800
支付方式：			
應收代價		580	-
現金		-	800
		580	800

有關出售附屬公司之現金流量分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
現金代價	-	800
出售之現金及現金等值項目	(5,372)	(4,195)
有關出售附屬公司之現金流出淨額	(5,372)	(3,395)

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 43. 融資活動產生之負債變動

	計息銀行貸款 千港元	可換股票據 千港元	定息優先票據 千港元	有擔保票據 千港元	來自一合營 公司貸款 千港元	來自一同系 附屬公司/ 一關連 公司貸款 千港元	其他貸款 千港元	認沽期權負債 千港元
於二零一七年八月一日	3,167,489	182,346	2,080,366	-	842,510	-	252,618	-
融資活動產生之現金流量變動	757,895	(196,840)	(2,243,270)	2,712,758	(207,929)	650,000	-	-
利息開支	24,626	14,494	6,349	2,260	-	-	5,647	-
匯兌調整	(29,057)	-	156,555	10,500	10,117	-	(424)	-
於二零一八年七月三十一日 及二零一八年八月一日	3,920,953	-	-	2,725,518	644,698	650,000	257,841	-
融資活動產生之現金流量變動	2,173,312	-	-	-	(633,081)	300,000	41,560	280,532
利息開支	26,309	-	-	4,440	-	-	5,766	-
匯兌調整	(30,444)	-	-	(9,101)	(11,617)	-	(833)	(812)
於二零一九年七月三十一日	<b>6,090,130</b>	-	-	<b>2,720,857</b>	-	<b>950,000</b>	<b>304,334</b>	<b>279,720</b>

### 44. 承擔及經營租賃安排

(a) 於報告期末，本集團之資本承擔如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已訂約但未撥備：		
工程、開發及動遷成本	<b>1,288,365</b>	2,060,785
收購物業、廠房及設備之項目	<b>635</b>	4,581
	<b>1,289,000</b>	2,065,366

## 44. 承擔及經營租賃安排 (續)

## (b) 作為出租人

於二零一九年七月三十一日，本集團若干物業按經營租賃安排租用，租期長達二十年(二零一八年：二十年)。租約條款通常要求租戶支付抵押按金。

於二零一九年七月三十一日，本集團按不可撤銷之經營租賃於以下年度到期之未來最低租約應收款項總額如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	493,920	495,919
第二至第五年內(包括首尾兩年)	1,016,810	947,304
五年後	181,247	130,413
	<b>1,691,977</b>	1,573,636

此外，本集團若干投資物業之經營租賃安排乃根據有關協議所載之條款及條件按租戶之營業額而訂立之或然租約安排。由於租戶之未來營業額未能準確地釐定，故此上文並無計入相關之或然租金。

## (c) 作為承租人

於二零一九年七月三十一日，本集團按經營租賃安排租用其若干辦公室物業及戲院。物業之租約協定為期介乎一至十五年(二零一八年：一至十五年)。

於二零一九年七月三十一日，本集團按不可撤銷之經營租賃於以下年度到期之未來最低租約付款總額如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	216,140	218,016
第二至第五年內(包括首尾兩年)	689,133	731,504
五年後	336,410	480,895
	<b>1,241,683</b>	1,430,415

上文包括若干須支付或然租金之不可撤銷經營租賃，或然租金乃按相關戲院物業所得之年度票房總收入超出相關租賃協議內所釐定之特定票房收入水平之部份，按累進息率10%至40%(二零一八年：10%至40%)收取。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 45. 資產抵押

以本集團若干資產作抵押之本集團銀行貸款之詳情載於財務報表附註31。

### 46. 按類別劃分之金融工具

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

二零一九年七月三十一日

#### 金融資產

	按公平值 計入損益 之金融資產 千港元	按攤銷 成本列賬之 金融資產 千港元	總數 千港元
按公平值計入損益之金融資產	220,751	–	220,751
衍生金融工具	20,581	–	20,581
電影投資	8,466	–	8,466
應收賬項	–	232,507	232,507
計入按金、預付款項及其他應收賬項 之金融資產	17,899	189,636	207,535
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	–	1,173,895	1,173,895
現金及現金等值項目	–	2,598,020	2,598,020
	267,697	4,194,058	4,461,755

#### 金融負債

	按攤銷 成本列賬之 金融負債 千港元
應付貿易賬項	977,867
計入其他應付賬項及應計費用之金融負債	1,490,916
計入已收按金之金融負債	424,478
計息銀行貸款	6,090,130
其他貸款	304,334
來自一同系附屬公司貸款	950,000
有擔保票據	2,720,857
	12,958,582



#### 46. 按類別劃分之金融工具(續)

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：(續)

二零一八年七月三十一日

##### 金融資產

	按公平值 計入損益 之金融資產 千港元	貸款及 應收賬項 千港元	可供出售 金融資產 千港元	總數 千港元
可供出售投資	-	-	114,361	114,361
衍生金融工具	2,531	-	-	2,531
應收賬項	-	181,599	-	181,599
計入按金、預付款項及其他應收賬項 之金融資產	-	196,076	-	196,076
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	-	1,073,762	-	1,073,762
現金及現金等值項目	-	2,136,039	-	2,136,039
	2,531	3,587,476	114,361	3,704,368

##### 金融負債

	按攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元
應付貿易賬項	261,917
計入其他應付賬項及應計費用之金融負債	1,569,649
計入已收按金之金融負債	193,352
計息銀行貸款	3,920,953
其他貸款	257,841
來自一合營公司貸款	644,698
來自一關連公司貸款	650,000
有擔保票據	2,725,518
	10,223,928

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 47. 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 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
<b>金融資產</b>				
按公平值計入損益之金融資產	<b>220,751</b>	–	<b>220,751</b>	–
可供出售投資	–	66,380	–	66,380
電影投資	<b>8,466</b>	–	<b>8,466</b>	–
計入按金、預付款項及其他應收賬項 之金融資產	<b>17,899</b>	–	<b>17,899</b>	–
衍生金融工具	<b>20,581</b>	2,531	<b>20,581</b>	2,531
	<b>267,697</b>	68,911	<b>267,697</b>	68,911

#### 已披露公平值之負債：

	賬面值		公平值	
	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
<b>金融負債</b>				
有擔保票據	<b>2,720,857</b>	2,725,518	<b>2,667,667</b>	2,580,772
	<b>2,720,857</b>	2,725,518	<b>2,667,667</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雙方自願在現有交易中(強迫或清盤出售除外)交換工具時的金額入賬。

估計公平值時採用下列方法及假設：

- (i) 按公平值計入損益之金融資產及可供出售投資之公平值乃基於基金經理之報價/價值或利用貼現現金流量估值模式釐定；
- (ii) 衍生金融工具(即貨幣掉期)乃採用類似遠期定價及掉期模式之估值方法及現值計算方式計量。該等模式加入多項市場可觀察輸入值，包括交易對手方的信貸質素、外匯即期匯價及利率曲線以及其他不可觀察輸入值。衍生金融工具之賬面值與其公平值相同；
- (iii) 有擔保票據之公平值乃按照所報市場價格釐定。

## 47. 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：

二零一九年	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- 貨幣掉期 - 有擔保票據	採用掉期之 貼現現金流量法	預期違約風險 - 對手方	1,580,000 港元至 19,870,000 港元	1
		預期違約風險 - 麗豐	3,450,000 港元至 20,960,000 港元	2
		信用利差 - 對手方	9.07 基點至 106.44 基點	3
		信用利差 - 麗豐	302.23 基點至 517.02 基點	4
		違約損失率	80%	5
		違約損失率 - 對手方不履約風險		
		違約損失率	60%	6
		- 麗豐信貸風險		
二零一八年	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- 貨幣掉期 - 有擔保票據	採用掉期之 貼現現金流量法	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	80%	5
		違約損失率 - 對手方不履約風險		
		違約損失率	60%	6
		- 麗豐信貸風險		

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，於二零一九年七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。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 47. 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：

於二零一九年七月三十一日

使用以下各項進行公平值計量

	活躍市場 之報價 (級別一) 千港元	重大可觀察 輸入值 (級別二) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (級別三) 千港元	總數 千港元
<b>金融資產</b>				
按公平值計入損益之金融資產	-	199,976	20,775	220,751
電影投資	-	-	8,466	8,466
計入按金、預付款項及其他應收賬項之金融資產	-	-	17,899	17,899
衍生金融工具	-	-	20,581	20,581

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

	活躍市場 之報價 (級別一) 千港元	重大可觀察 輸入值 (級別二) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (級別三) 千港元	總數 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

截至二零一九年及二零一八年七月三十一日止年度內，級別一及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：

本集團已披露公平值之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，並於二零一九年七月三十一日及二零一八年七月三十一日分類為級別一。

## 48. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計息銀行貸款、有擔保票據、其他貸款、來自一合營公司、一同系附屬公司及一關連公司貸款、衍生金融工具、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。該等金融工具之主要目的乃為本集團之營運籌集資金。本集團有多項其他金融資產及負債，如因其營運而直接產生之應收賬項及應付賬項，以及由本集團持作投資用途之可供出售投資。

本集團金融工具所產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。本公司董事定期舉行會議，以分析及制定管理本集團所面臨風險之措施。整體而言，本集團在其風險管理上採用相對保守策略。除麗豐集團訂立貨幣掉期一定息優先票據以管理因本集團定息優先票據（於二零一八年四月二十五日到期）導致的外幣風險外，本集團並無指定任何衍生工具及其他工具作對沖用途。截至二零一八年七月三十一日止年度，本集團與金融機構訂立將於二零二三年到期之貨幣掉期一有擔保票據，而有擔保票據已有效地轉換為以港元計值之債務。本集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。董事已審閱並同意管理各項該等風險之政策，並概述如下：

### (i) 利率風險

公平值利率風險為金融工具之價值將因市場利率變動而波動之風險。現金流量利率風險為金融工具之未來現金流量將因市場利率變動而波動之風險。

由於本集團有若干計息資產，故本集團之收入及經營現金流量將受市場利率變動所影響。本集團亦因長期貸款而產生利率風險。按可變動利率發行之貸款令本集團須承受現金流量利率風險。

現時，本集團無意尋求為其利率波動風險進行對沖。然而，本集團將定期檢討經濟情況及其利率風險狀況，並將於未來需要時考慮適當之對沖措施。

下表顯示除稅後溢利（透過對浮息貸款之影響，已扣除資本化為發展中物業、在建中投資物業及在建工程之金額以及其他最優惠利率貸款），以及本集團之權益對利率合理可能變動（而所有其他變數維持不變）之敏感度。

	利率變動 %	對除稅後 溢利之影響 千港元	對權益 之影響* 千港元
二零一九年	+0.25	(9,113)	(5,557)
	-0.25	9,113	5,557
二零一八年	+0.25	(5,652)	(3,241)
	-0.25	5,652	3,241

\* 不包括非控制性權益應佔金額

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 48. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (ii) 外幣風險

##### 人民幣

本集團若干附屬公司(主要為麗豐集團)之交易以人民幣計值。本集團須承受因人民幣兌港元風險所產生之外匯風險。

麗豐集團訂立貨幣掉期一定息優先票據，以盡量減少財務報表附註35所述之外幣風險。本集團之政策乃將對沖衍生工具之期限與對沖項目之期限協商配對，從而予以最大化地實現對沖之有效性。本集團將定期檢討經濟情況及其外幣風險狀況，並將於將來需要時考慮其他適當之對沖措施。

##### 美元

若干本集團貨幣資產及負債以美元計值。本集團須承受因美元兌港元風險所產生之外匯風險。

由於港元與美元匯率掛鈎，故本集團認為，於報告期末美元匯率變動對股權造成之影響有限。

下表顯示於報告期末本集團除稅後溢利及權益(由於貨幣資產及負債公平值變動)對人民幣匯率合理可能變動(而所有其他變數維持不變)之敏感度。

	匯率變動 %	對除稅後 溢利之影響 千港元	對權益 之影響* 千港元
<b>二零一九年</b>			
倘美元/港元兌人民幣貶值	5	8,717	2,644
倘美元/港元兌人民幣升值	5	(8,137)	(2,539)
<b>二零一八年</b>			
倘美元/港元兌人民幣貶值	5	11,761	4,126
倘美元/港元兌人民幣升值	5	(11,023)	(3,978)

\* 不包括非控制性權益應佔金額

## 48. 財務風險管理目標及政策 (續)

## (iii) 信貸風險

除麗豐集團外，本集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易。本集團之政策為有意以信貸期形式進行交易之客戶均須接受信貸審核程序。此外，本集團持續監察應收賬項結餘，故本集團所面臨之壞賬風險不大。

如財務報表附註25所述，麗豐集團就不同業務營運訂有不同信貸政策。此外，本集團持續密切監察應收貿易賬項結餘，故麗豐集團所面臨之壞賬風險不大。

## 於二零一九年七月三十一日之最高風險及年結階段

下表載列基於本集團信貸政策之信貸質素及最高信貸風險，主要基於逾期資料(除非其他資料可在毋須付出不必要成本或努力之情況下獲得)，及於二零一九年七月三十一日之年結階段分類。所呈列的金額為金融資產的賬面總值。

	12個月預期 信貸虧損		使用期預期信貸虧損		總計 千港元
	第1階段 千港元	第2階段 千港元	第3階段 千港元	簡化法 千港元	
應收賬項*	-	-	-	241,917	241,917
計入按金、預付款項及 其他應收賬項之金融資產					
正常**	184,481	-	-	-	184,481
存疑**	-	-	69,804	-	69,804
已抵押及受限制定期存款及 銀行結餘	1,173,895	-	-	-	1,173,895
現金及現金等值項目	2,598,020	-	-	-	2,598,020
	<b>3,956,396</b>	<b>-</b>	<b>69,804</b>	<b>241,917</b>	<b>4,268,117</b>

\* 就本集團為減值應用簡化法之應收賬項而言，基於撥備矩陣的資料於財務報表附註25披露。

\*\* 如並無逾期，亦無資料顯示金融資產之信貸風險自初步確認以來大幅增加，則計入預付款項及其他應收賬項之金融資產之信貸質素被視為「正常」。否則，金融資產之信貸質素被視為「存疑」。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 48. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (iii) 信貸風險(續)

##### 於二零一八年七月三十一日之最高風險

本集團其他金融資產(包括已抵押及受限制定期存款及銀行結餘、現金及現金等值項目、按公平值計入損益之金融資產、可供出售投資、應收聯營公司及合營公司款項及其他應收賬項)之信貸風險因對手方拖欠而產生，最高風險相等於該等工具之賬面值。

有關其他應收賬項及應收貿易賬項而產生本集團信貸風險之進一步定量數據分別於財務報表附註23及25中披露。

#### (iv) 流動資金風險

本集團之目標為確保足夠資金以應付與其金融負債相關之承擔。本集團持續密切監察現金流量。本集團將透過金融市場或將其資產變現(如需要)籌集資金。

本集團於報告期末根據已訂約惟未貼現款項計算之金融負債到期情況如下：

	一年內 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元
二零一九年七月三十一日				
應付貿易賬項	977,867	-	-	977,867
計入其他應付賬項及應計費用之金融負債	1,490,916	-	-	1,490,916
計入已收按金之金融負債	276,602	147,876	-	424,478
計息銀行貸款	878,481	5,297,406	1,285,665	7,461,552
其他貸款	41,440	268,682	-	310,122
來自一同系附屬公司貸款	949,775	52,464	-	1,002,239
有擔保票據	154,720	3,119,793	-	3,274,513
衍生金融工具流入	(154,720)	(3,119,793)	-	(3,274,513)
衍生金融工具流出	147,043	3,100,694	-	3,247,737
	4,762,124	8,867,122	1,285,665	14,914,911



48. 財務風險管理目標及政策 (續)

(iv) 流動資金風險 (續)

	一年內 千港元	一至五年 千港元	超過五年 千港元	總計 千港元
二零一八年七月三十一日				
應付貿易賬項	261,917	-	-	261,917
計入其他應付賬項及應計費用之金融負債	1,569,649	-	-	1,569,649
計入已收按金之金融負債	50,472	142,880	-	193,352
計息銀行貸款	345,328	4,036,345	220,207	4,601,880
其他貸款	-	263,488	-	263,488
來自一合營公司貸款	238,444	429,708	-	668,152
來自一關連公司貸款	32,052	684,271	-	716,323
有擔保票據	155,234	3,285,394	-	3,440,628
衍生金融工具流入	(155,234)	(3,285,394)	-	(3,440,628)
衍生金融工具流出	147,043	3,247,737	-	3,394,780
	2,644,905	8,804,429	220,207	11,669,541

本集團亦因授出財務擔保而面對流動資金風險，進一步詳情於財務報表附註49披露。可被催繳之最早擔保期間少於十二個月。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 48. 財務風險管理目標及政策(續)

#### 資本管理

本集團管理其資本結構以確保本集團能夠持續經營並透過設立及維持最優債務及權益資本結構為利益相關者提供最高回報。

本集團之資本結構主要包括有擔保票據、計息銀行貸款、其他貸款、現金及現金等值項目、已抵押及受限制定期存款及銀行結餘以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

本公司董事定期審核資本結構。彼等將考慮資本成本及現行市場中與各類別資本相關之風險。本集團將根據董事建議，透過各類權益資金籌集活動並維持適當債務類型及級別，平衡其整體資本結構。

本集團使用(其中包括)淨債務除以總權益得出之負債比率監察資本。截至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約達9,098,600,000港元(二零一八年：9,259,500,000港元)。

### 49. 或然負債

- (a) 本集團已就若干銀行授予本集團所開發物業單位之若干最終買家之按揭貸款融資而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等最終買家不償還按揭貸款，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約的最終買家結欠之應計利息。隨著最終買家償還銀行授出之按揭貸款，本集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時及/或最終買家全數償還按揭貸款時，該責任亦會取消。於二零一九年七月三十一日，就該等擔保而言，本集團之或然負債約為566,825,000港元(二零一八年：520,342,000港元)。
- (b) 本集團已就授予若干附屬公司之銀行信貸向若干銀行提供公司擔保，而相關信用證及保函信貸約4,856,000港元(二零一八年：5,618,000港元)已被動用。

## 50. 本公司之財務狀況表

於報告期末，有關本公司財務狀況表之資料如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之投資	<b>6,179,818</b>	6,538,550
按金、預付款項及其他應收賬項	<b>9,858</b>	9,857
總非流動資產	<b>6,189,676</b>	6,548,407
<b>流動資產</b>		
按金、預付款項及其他應收賬項	<b>642</b>	630
貸款予附屬公司	<b>416,259</b>	–
現金及現金等值項目	<b>42,239</b>	51,880
總流動資產	<b>459,140</b>	52,510
<b>流動負債</b>		
應付賬項及應計費用	<b>2,478</b>	4,307
來自一同系附屬公司貸款	<b>700,000</b>	–
總流動負債	<b>702,478</b>	4,307
<b>流動資產／(負債)淨值</b>	<b>(243,338)</b>	48,203
<b>總資產減流動負債</b>	<b>5,946,338</b>	6,596,610
<b>非流動負債</b>		
其他貸款	<b>209,888</b>	204,122
來自一同系附屬公司貸款	<b>50,000</b>	–
來自一關連公司貸款	<b>–</b>	450,000
總非流動負債	<b>259,888</b>	654,122
<b>資產淨值</b>	<b>5,686,450</b>	5,942,488
<b>權益</b>		
已發行股本	<b>745,927</b>	745,927
儲備(附註)	<b>4,940,523</b>	5,196,561
總權益	<b>5,686,450</b>	5,942,488

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 50. 本公司之財務狀況表 (續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權 儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總數 千港元
於二零一七年八月一日	4,257,351	845,455	15,293	279,611	5,397,710
年內虧損及年內總全面虧損	-	-	-	(201,387)	(201,387)
於購股權失效時儲備撥回	-	-	(477)	477	-
以權益支付之購股權安排	-	-	238	-	238
於二零一八年七月三十一日 及二零一八年八月一日	4,257,351	845,455	15,054	78,701	5,196,561
年內虧損及年內總全面虧損	-	-	-	(256,038)	(256,038)
購股權註銷及失效時儲備撥回	-	-	(15,054)	15,054	-
於二零一九年七月三十一日	<b>4,257,351</b>	<b>845,455</b>	<b>-</b>	<b>(162,283)</b>	<b>4,940,523</b>

本公司之繳入盈餘乃指一九九六年十一月根據本集團重組所購入附屬公司股份之公平值超出本公司換股時所發行股份面值之差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司在若干情況下可自繳入盈餘作出分派。

## 51. 主要附屬公司之詳情

本公司主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 註冊及營業 地點	已發行普通股 股本／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
華星唱片出版有限公司	香港	44,394,500 港元	–	100	音樂製作及發行
East Asia Films Distribution Limited	英屬處女群島／ 香港	1 美元	–	100	投資及授出 電影版權
東亞唱片(集團)有限公司	香港	10,000 港元	–	100	音樂製作及發行
eSun High-Tech Limited	香港	2 港元	–	100	投資及授出 電影版權
eSun.Com Limited	香港	2 港元	–	100	投資及授出 電影版權
鴻皓有限公司	香港	10,000,000 港元	–	100	戲院營運
景耀國際有限公司	香港	915,631,997 港元	100	–	投資控股
青威有限公司	香港／澳門	1 港元	–	100	持有物業
洲立影片發行(香港) 有限公司	香港	700,400 港元	–	95	電影發行
寰亞洲立集團 有限公司(「寰亞洲立」) (附註 a)	開曼群島／ 香港	50,000 美元	–	95	投資控股
洲立影視有限公司	香港	100 港元	–	95	發行電影 影像光碟、 數字視頻光碟 及藍光光碟
Kaleidoscope International Limited	英屬處女群島／ 香港	1 美元	100	–	持有物業

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 51. 主要附屬公司之詳情 (續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 註冊及營業 地點	已發行普通股 股本／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
智高遊戲科技有限公司	香港	100,000 港元	-	95	遊戲產品買賣
Media Asia Distribution Ltd.	英屬處女群島／ 香港	80 美元	-	100	電影發行、 授出電影版權 及電影投資
寰亞電影發行有限公司	香港	2 港元	-	100	電影發行及 管理影片庫
寰亞綜藝娛樂集團有限公司*	百慕達／ 香港	100 港元	-	100	投資控股
Media Asia Films (BVI) Ltd.	英屬處女群島／ 香港	7 美元	-	100	電影製作、 授出電影版權 及投資控股
寰亞綜藝集團有限公司	香港	2 港元	-	100	投資控股及 提供管理服務
Media Asia Holdings Ltd. *	英屬處女群島／ 香港	6,831 美元	-	100	投資控股
鉅星錄像發行(香港)有限公司	香港	2 港元	-	100	授出電影產品 及電影版權 及銷售影像產品
Merit Worth Limited	英屬處女群島／ 香港	1 美元	100	-	投資控股
洲立影藝有限公司	香港	71,000,000 港元	-	95	戲院營運

## 51. 主要附屬公司之詳情(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營業 地點	已發行普通股 股本/ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
荃美廣告有限公司	香港	10,000 港元	-	95	提供廣告服務、 影像複製服務 以及電視節目之翻譯 及字幕服務
Perfect Sky	英屬處女群島/ 香港	1 美元	100	-	投資控股
紅館藝人管理集團有限公司	香港	100 港元	-	75	提供藝人 管理服務
Silver Glory Securities Limited *	英屬處女群島/ 香港	1 美元	-	100	投資控股
風尚國際藝人管理有限公司	香港	1 港元	-	58.2	提供藝人管理服務
Sunny Horizon Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	1 美元	-	100	投資控股
寰亞風尚演藝經紀(上海) 有限公司## *	中國/ 中國內地	人民幣 2,000,000 元 #	-	58.2	提供藝人管理服務
洲立影藝(深圳)有限公司## *	中國/ 中國內地	10,000,000 港元 #	-	95	戲院營運
廣東五月花電影城 有限公司 (「廣東五月花」)## *	中國/ 中國內地	人民幣 100,000,000 元 #	-	100	戲院營運

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 51. 主要附屬公司之詳情 (續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 註冊及營業 地點	已發行普通股 股本／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
東亞豐麗演出經紀 (北京)有限公司##*	中國／ 中國內地	人民幣25,000,000元#	-	100	提供藝人管理 及演出經紀服務
寰亞傳媒 (於聯交所 GEM上市)	於開曼群島 註冊成立及 於百慕達／ 香港存續	21,360,568港元	-	67.56	投資控股
蒼金有限公司^	香港	1港元	-	67.56	提供管理服務
寰亞電影發行(北京) 有限公司^##*	中國／ 中國內地	人民幣50,000,000元#	-	67.56	電影發行
寰亞娛樂有限公司^	香港	100港元	-	67.56	娛樂活動製作以及 活動及電影投資
Media Asia Film International Limited ^	英屬處女群島	100美元	-	67.56	電影投資及製作 以及活動投資
寰亞電影製作有限公司^	香港	100港元	-	67.56	投資控股及 電影製作
寰亞文化傳播(中國) 有限公司^##*	中國／ 中國內地	38,000,000港元#	-	67.56	娛樂活動製作
麗豐(於聯交所上市) (附註b)	開曼群島／ 香港	1,636,934,825港元	-	50.55	投資控股
麗敬有限公司^^	香港	2港元	-	50.55	物業投資
東方動力有限公司^^	香港	1港元	-	50.55	投資控股



## 51. 主要附屬公司之詳情 (續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營業 地點	已發行普通股 股本/ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
永徽有限公司 <sup>^^</sup>	香港	1 港元	-	50.55	投資控股
先耀有限公司 <sup>^^</sup>	香港	1 港元	-	50.55	投資控股
正輝發展有限公司 <sup>^^</sup>	香港	19,999,999 港元	-	50.55	投資控股
振皓有限公司 <sup>^^</sup>	香港	1 港元	-	50.55	投資控股
振高集團有限公司 <sup>^^</sup>	香港	1 港元	-	50.55	投資控股
Goldthorpe Limited <sup>^^ *</sup>	英屬處女群島/ 香港	1 美元	-	50.55	投資控股
Good Strategy Limited <sup>^^</sup>	英屬處女群島/ 中國內地	1 美元	-	50.55	物業投資
麗顯有限公司 <sup>^^</sup>	香港	2 港元	-	50.55	投資控股
麗浣有限公司 <sup>^^</sup>	香港	2 港元	-	50.55	投資控股
廣州振皓地產置業 有限公司 <sup>^^ ## *</sup>	中國/ 中國內地	22,830,000 美元 #	-	50.55	物業投資
廣州振高地產置業 有限公司 <sup>^^ ## *</sup>	中國/ 中國內地	17,080,000 美元 #	-	50.55	物業發展
廣州麗興房地產開發 有限公司 <sup>^^ ### *</sup>	中國/ 中國內地	280,000,000 港元 #	-	50.55	物業發展及投資

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 51. 主要附屬公司之詳情 (續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營業 地點	已發行普通股 股本/ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州廣鵬房產發展 有限公司 (「廣州廣鵬」) <sup>^^###*</sup>	中國/ 中國內地	79,600,000 美元 #	-	50.55	物業發展及投資
廣州宏輝房產開發 有限公司 <sup>^^###*</sup>	中國/ 中國內地	人民幣 79,733,004 元 #	-	50.55	物業發展及投資
廣州捷麗置業 有限公司 <sup>^^##*</sup>	中國/ 中國內地	168,000,000 港元 #	-	50.55	物業投資
漢基百樂發展有限公司 <sup>^^</sup>	香港	10,000 港元	-	50.55	投資控股
帝怡投資有限公司 <sup>^^</sup>	香港	2 港元	-	50.55	投資控股
麗峯投資有限公司 <sup>^^</sup>	香港	20 港元	-	50.55	投資控股
萬利興業有限公司 <sup>^^</sup>	香港	2 港元	-	50.55	投資控股
麗鵬有限公司 <sup>^^</sup>	香港	2 港元	-	50.55	投資控股
寶薈有限公司 <sup>^^</sup>	香港	1 港元	-	60.44	投資控股
業佳控股有限公司 <sup>^^</sup>	英屬處女群島/ 香港	100 美元	-	60.44	投資控股
上海漢基房地產發展 有限公司 <sup>^^##</sup>	中國/ 中國內地	47,600,000 美元 #	-	50.55	物業投資
上海香港廣場物業管理 有限公司 <sup>^^##*</sup>	中國/ 中國內地	150,000 美元 #	-	50.55	物業管理

## 51. 主要附屬公司之詳情 (續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營業 地點	已發行普通股 股本/ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海瀟欣房地產發展 有限公司 <sup>^^##</sup>	中國/ 中國內地	40,000,000美元#	-	50.55	物業發展及投資
上海麗興房地產 有限公司 <sup>^^##*</sup>	中國/ 中國內地	36,000,000美元#	-	50.55	物業投資
上海偉怡房地產發展 有限公司 <sup>^^Δ*</sup>	中國/ 中國內地	10,000,000美元#	-	48.02	物業發展及投資
上海閘北廣場房地產 發展有限公司 <sup>^^##</sup>	中國/ 中國內地	79,800,000美元#	-	50.55	物業投資
新鴻投資有限公司 <sup>^^</sup>	香港	2港元	-	50.55	投資控股
偉度發展有限公司 <sup>^^</sup>	香港	2港元	-	50.55	投資控股
永輝基業有限公司 <sup>^^</sup>	香港	1港元	-	60.44	投資控股
永蒼有限公司 <sup>^^</sup>	香港	1港元	-	60.44	投資控股
中山市寶麗房地產發展 有限公司 (「中山寶麗」) <sup>^^##*</sup>	中國/ 中國內地	960,000,000港元#	-	50.55	物業發展及投資
廣州高樂物業管理 有限公司 <sup>^^◊*</sup>	中國/ 中國內地	人民幣1,100,000元#	-	50.55	物業管理
上海麗港物業管理 有限公司 <sup>^^◊*</sup>	中國/ 中國內地	人民幣500,000元#	-	50.55	物業管理
上海麗星房地產發展 有限公司 <sup>^^##*</sup>	中國/ 中國內地	人民幣630,000,000元#	-	50.55	物業發展
中山高樂物業管理 有限公司 <sup>^^◊*</sup>	中國/ 中國內地	人民幣500,000元#	-	50.55	物業管理

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 51. 主要附屬公司之詳情 (續)

本公司主要附屬公司之詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及營業 地點	已發行普通股 股本/ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
珠海橫琴麗新文創天地 有限公司 (「麗新文創」) <sup>^^ ## *</sup>	中國/ 中國內地	人民幣1,900,000,000元 <sup>#</sup>	-	60.44	物業發展及投資
珠海橫琴創新方娛樂 有限公司 <sup>^^ ## *</sup>	中國/ 中國內地	人民幣500,000,000元 <sup>#</sup>	-	60.44	發展、經營及 投資文化、 休閒娛樂及 相關設施
珠海橫琴創新方文化創意 有限公司 <sup>^^ ## *</sup>	中國/ 中國內地	人民幣52,000,000元 <sup>#</sup>	-	60.44	發展、經營及 投資文化、 休閒娛樂及 相關設施
珠海橫琴創新方發展 有限公司 (「創新方發展」) <sup>^^ ## *</sup>	中國/ 中國內地	人民幣2,500,000,000元 <sup>#</sup>	-	50.55	物業發展及投資

\* 法定財務報表未經香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡之其他成員公司審核之附屬公司

# 該等附屬公司之註冊資本已悉數繳足，惟廣東五月花、廣州廣鵬、麗新文創、創新方發展及中山寶麗分別人民幣13,000,000元(相等於約14,754,000港元)、13,247,000美元(相等於約103,645,000港元)、人民幣636,000,000元(相等於約721,825,000港元)、人民幣1,581,610,000元(相等於約1,795,040,000港元)及27,600,000港元之股本於二零一九年七月三十一日仍未繳付。於報告日期後，麗新文創及中山寶麗之註冊資本分別人民幣22,400,000元(相等於約25,423,000港元)及27,600,000港元已獲繳清。

## 根據中國法律註冊為全資外資企業

### 根據中國法律註冊為合作合營公司

△ 根據中國法律註冊成為股本合營公司

◊ 根據中國法律註冊成為內資企業

^ 此等公司乃寰亞傳媒之附屬公司。

^^ 此等公司乃麗豐之附屬公司。

## 51. 主要附屬公司之詳情 (續)

董事認為，上表載列之本公司附屬公司乃對年內之業績構成重大影響或為組成本集團資產淨值之重大部份。董事認為，如列出其他附屬公司之詳情將會令篇幅過於冗長。

於二零一九年七月三十一日，本集團有未付注資約161,001,000港元(二零一八年：165,371,000港元)予三間(二零一八年：三間)非全資附屬公司及一間(二零一八年：一間)全資附屬公司(上表並未載列)。

於二零一八年七月三十一日，證券賬戶抵押及有關麗豐之165,485,406股普通股及寰亞傳媒之1,415,132,837股普通股之股份質押已作出以取得於截至二零一八年七月三十一日止年度內已償還之本集團若干計息銀行貸款。於截至二零一九年七月三十一日止年度，證券賬戶抵押及股份質押已獲解除(附註31)。

於二零一九年七月三十一日及二零一八年七月三十一日，若干附屬公司之全部股權已抵押作為本集團取得若干銀行貸款之擔保(附註31(e))。

附註：

(a) 於寰亞洲立之權益

於截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團以37,500,000港元現金代價購入寰亞洲立之10%股權。因此，本集團年內於寰亞洲立之股權由85%增至95%。本集團於寰亞洲立之股權變動導致綜合權益變動表中之其他儲備減少28,852,000港元及非控制性權益減少8,648,000港元。

(b) 於麗豐之權益

**截至二零一九年七月三十一日止年度**

於截至二零一九年七月三十一日止年度，麗豐根據以股代息計劃向選擇收取代息股份之股東發行3,225,000港元之新股份，以代替現金股息。因此，本集團於麗豐之股權由50.60%減至二零一九年七月三十一日之50.55%。本集團於麗豐之股權變動導致於綜合權益變動表中之其他儲備減少8,257,000港元及非控制性權益增加11,482,000港元。

**截至二零一八年七月三十一日止年度**

於截至二零一八年七月三十一日止年度，麗豐之若干僱員已行使涉及220,000股相關麗豐股份之購股權，而麗豐已收取2,508,000港元之總現金代價。因此，本集團於麗豐之股權由50.81%減至50.77%。本集團於麗豐之股權變動導致於綜合權益變動表中之其他儲備減少6,406,000港元及非控制性權益增加8,914,000港元。

於截至二零一八年七月三十一日止年度，麗豐根據以股代息計劃向選擇收取代息股份之股東發行14,133,000港元之新股份，以代替現金股息。因此，本集團於麗豐之股權由50.77%減至二零一八年七月三十一日之50.60%。本集團於麗豐之股權變動導致於綜合權益變動表中之對沖儲備及其他儲備減少29,262,000港元及非控制性權益增加43,395,000港元。

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 52. 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日達成該等條件後，出售事項於二零一九年九月二十四日落實。

### 53. 比較數字

載列於財務報表之若干比較數字已作重新分類，以與本年度之呈列相一致。本公司董事認為，本次呈列將可更清楚反映本集團之財務表現。

### 54. 財務報表之批准

董事會於二零一九年十月二十二日批准及授權刊發本財務報表。

茲通告豐德麗控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年十二月二十日(星期五)上午十時正假座香港香港仔黃竹坑道180號香港海洋公園萬豪酒店B層宴會廳1號舉行股東(「股東」)週年大會(「2019年股東週年大會」)，藉以處理以下事項：

## 作為普通事項

1. 省覽及採納本公司截至二零一九年七月三十一日止年度之經審核財務報表連同董事會報告與獨立核數師報告。
2. 重選本公司之卸任董事(「董事」)，並授權董事會(「董事會」)釐定董事酬金。
3. 續聘執業會計師安永會計師事務所(「安永」)出任本公司下年度之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金。

## 作為特別事項

4. 考慮並酌情通過(不論是否作出修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

## 普通決議案

### (A) 「動議

- (a) 在本決議案(c)段之限制下，一般及無條件批准本公司之董事(「董事」)於有關期間(定義見下文)內行使本公司之一切權力，以配發、發行及處理本公司之額外普通股股份(「股份」)，並批准董事作出或授予將會或可能須行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括附有權利認購或可交換或可兌換為股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)；
- (b) 本決議案(a)段之批准將授權董事於有關期間內作出或授予將會或可能須於有關期間結束後行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括附有權利認購或可交換或可兌換為股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)；
- (c) 董事根據本決議案(a)段之批准所配發或有條件或無條件同意配發(不論是否根據購股權或以其他方式所配發者)及發行之股份總數目，不得超過本決議案獲通過當日之已發行股份總數之20%，惟不包括：
  - (i) 供股(定義見下文)；或
  - (ii) 根據任何購股權(包括附有權利認購或可交換或可兌換為股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)之條款行使認購權、交換權或換股權而發行之股份；或
  - (iii) 根據本公司之公司細則(「公司細則」)而不時發行以股代息之股份；或

## 股東週年大會通告

- (iv) 根據任何獎勵或購股權計劃或類似安排向該等計劃或安排之合資格參與者授予或發行股份或使其獲得購買股份之權利而發行之股份；

而上文之批准須以此數額為限；及

- (d) 就本決議案而言，

「有關期間」指由本決議案通過當日至下列最早者之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會(「股東週年大會」)結束時；或
- (ii) 本公司股東(「股東」)在股東大會上以普通決議案撤銷或更改根據本決議案所授予之權力時；或
- (iii) 法例或公司細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；及

「供股」指董事於指定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊及／或香港股東名冊分冊之股份持有人，按彼等當時之持股比例提呈股份供股建議(惟董事可就零碎股權，或經考慮適用於本公司之任何地區之法律或該地區任何認可監管機構或任何證券交易所之規定之任何限制或責任後認為必須或權宜取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排)。

- (B) 「動議一般及無條件批准董事於有關期間(定義見下文)內行使本公司之一切權力，在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或股份可能(就此而言)於香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)及聯交所所認可之任何其他證券交易所上市之交易所，購回已發行股份，並遵循及按照所有適用法例、規則及經不時修訂之聯交所證券上市規則(「上市規則」)或任何其他證券交易所之規定，惟須受下列各項條件規限：

- (a) 該項授權不得延至有關期間之後；
- (b) 該項授權將授權董事促使本公司按董事全權酌情釐定之價格及條款購回股份；
- (c) 本公司於有關期間內根據本決議案將予購回之股份總數目，不得超過於本決議案獲通過當日之已發行股份總數之10%，而上文之批准須以此數額為限；及



## 股東週年大會通告

- (d) 就本決議案而言，「有關期間」指由本決議案通過當日至下列最早者之期間：
- (i) 下屆股東週年大會結束時；或
  - (ii) 股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改根據本決議案所授予之權力時；或
  - (iii) 法例或公司細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時。」
- (C) 「動議待召開本大會之通告議程第4項所載之普通決議案(A)及(B)項獲通過後，透過增加相當於本公司自授出有關一般授權後根據董事行使本公司購回股份之權力而購回股份總數目（惟此擴大數額不得超過本公司於本決議案獲通過當日之已發行股份總數之10%），擴大授予董事且現已生效可行使本公司一切權力以配發、發行及處理額外股份並作出或授予或須行使該等權力之售股建議、協議及購股權之一般授權。」

承董事會命  
豐德麗控股有限公司  
公司秘書  
黃麗春

香港，二零一九年十一月二十一日

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港  
九龍  
長沙灣道六百八十號  
麗新商業中心十一樓

附註：

- (1) 隨本公司截至二零一九年七月三十一日止年度之年報（「年報」）附奉之2019年股東週年大會或其續會（視乎情況而定）適用之代表委任表格，亦分別載於本公司及聯交所之網站。凡有權出席上述通告（「本通告」）召開之2019年股東週年大會或其續會（視乎情況而定）並於會上投票之股東，均有權委派一位（或，如彼持有兩股或以上股份，可委派超過一位）受委代表出席2019年股東週年大會，並根據公司細則於按股數投票表決時代為投票。受委代表毋須為股東。
- (2) 填妥及妥為簽署之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人簽署證明之有關授權書或授權文件副本，最遲須於2019年股東週年大會或其續會（視乎情況而定）指定舉行時間48小時前送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司（「登記處」），地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效，若未能依時交回有關文件，代表委任將被視為無效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席2019年股東週年大會或其續會（視乎情況而定），並於會上投票。於此情況下，上述代表委任表格則被視為已撤銷論。

登記處之聯絡電話號碼為(852) 2980 1333。

## 股東週年大會通告

- (3) 為確定有權出席2019年股東週年大會並於會上投票，股東須於二零一九年十二月十六日(星期一)下午四時三十分前將相關過戶文件及股票送交登記處之辦事處登記。
- (4) 倘為任何股份之聯名登記持有人，任何一位該等聯名持有人可就該等股份親自或委派代表出席2019年股東週年大會或其續會(視乎情況而定)並於會上投票，猶如其為唯一有權投票之人士無異。然而，倘一位以上該等聯名持有人親自或委派代表出席2019年股東週年大會或其續會(視乎情況而定)，則只有就該等股份於本公司股東名冊/分冊中排名首位之持有人，方有權就有關股份投票。
- (5) 有關本通告議程第2項，
- (i) 根據公司細則第87條，執行董事呂兆泉先生及非執行董事余寶珠女士將於2019年股東週年大會上輪換卸任董事之職；均符合資格並願意應選連任；及
- (ii) 根據上市規則第13.74條，上述董事之所需詳細資料載於年報「董事之履歷」一節內。
- (6) 有關本通告議程第3項，董事會(與本公司審核委員會觀點一致)建議續聘安永為本公司截至二零二零年七月三十一日止年度(「2020年度」)之獨立核數師，惟須獲得股東於2019年股東週年大會上批准。股東須注意，依慣例，獨立核數師於2020年度之酬金並不能於2019年股東週年大會上釐定，此乃因為該酬金會參考獨立核數師於當年被要求而進行之審核及其他工作之範疇及深度而釐定。為使本公司能夠確定將有關獨立核數師之酬金金額列作2020年度之營運開支，本公司須獲得並尋求股東於2019年股東週年大會上批准授權董事會釐定獨立核數師於2020年度之酬金。
- (7) 本通告議程第4項之普通決議案(A)、(B)及(C)項之詳情載於本公司日期為二零一九年十一月二十一日之通函內，並將連同年報一併寄發予股東。
- (8) 根據上市規則第13.39(4)條規定，本通告內提呈之所有決議案將於2019年股東週年大會上以按股數投票方式表決。
- (9) 倘若預料於2019年股東週年大會當日上午七時正後任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號生效，2019年股東週年大會將會順延。本公司將於本公司網站([www.esun.com](http://www.esun.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))登載公佈，通知股東有關押後召開2019年股東週年大會之日期、時間及地點。

倘8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號於2019年股東週年大會當日上午七時正或之前除下或取消，則於情況許可下，2019年股東週年大會將如期舉行。2019年股東週年大會將於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間如期舉行。

於惡劣天氣情況下，股東需根據自身情況自行決定是否出席2019年股東週年大會。決定出席者，務請加倍留意及小心安全。

# Cinema Operation

providing a complementary distribution channel for the Group's  
**Film Production and Distribution Businesses**

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



Movie Town in New Town Plaza in Shatin, Hong Kong  
香港沙田新城市廣場之「Movie Town」

## **eSun Holdings Limited**

**豐德麗控股有限公司**

*(Incorporated in Bermuda with limited liability)*

*(於百慕達註冊成立之有限公司)*

11/F., Lai Sun Commercial Centre, 680 Cheung Sha Wan Road

Kowloon, Hong Kong

香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓

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

Website 網址 : <http://www.esun.com>

E-mail 電子郵件 : [ir@laisun.com](mailto:ir@laisun.com)

*Stock Code on Hong Kong Stock Exchange: 571*

*於香港聯合交易所股份代號: 571*

