



麗新發展

(股份代號: 488)



封面圖片  
藍塘傲



# 目錄

2	公司資料
3	公司簡介
4	主席報告書
15	財務摘要
17	管理層討論及分析
45	財務資料概要
47	主要物業詳情
52	環境、社會及管治報告書
75	企業管治報告書
92	董事之履歷
98	董事會報告書
120	股東信息
121	獨立核數師報告書
126	綜合收益表
127	綜合全面收益表
128	綜合財務狀況表
130	綜合權益變動表
132	綜合現金流量表
136	財務報表附註
300	股東週年大會通告



# 公司資料

## 註冊成立地點

香港

## 董事會

### 執行董事

林建岳，*GBS* (主席)  
周福安 (副主席)  
劉樹仁 (行政總裁)  
林孝賢  
譚承蔭 (於二零一九年八月十九日獲委任)

### 非執行董事

林建名  
余寶珠

### 獨立非執行董事

葉澍堃，*GBS*，*JP*  
林秉軍  
梁樹賢  
梁宏正，*JP*

## 審核委員會

梁樹賢 (主席)  
林秉軍  
林建名 (於二零一八年十月二十五日辭任)  
梁宏正，*JP*  
(於二零一八年十月二十五日獲委任)

## 薪酬委員會

梁樹賢 (主席)  
周福安  
林秉軍

## 公司秘書

周國和

## 註冊辦事處／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

## 授權代表

周福安  
周國和

## 股份過戶登記處

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(香港)有限公司  
東亞銀行有限公司  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
星展銀行  
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  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
大華銀行有限公司

## 股份資料

### 上市地點

香港聯合交易所有限公司主板

### 股份代號／買賣單位

488 / 300 股

### 美國預託證券

統一號碼：	50731V102
交易代碼：	LSNVY
預託證券對普通股比率：	1:8
存管銀行：	紐約梅隆銀行

## 網址

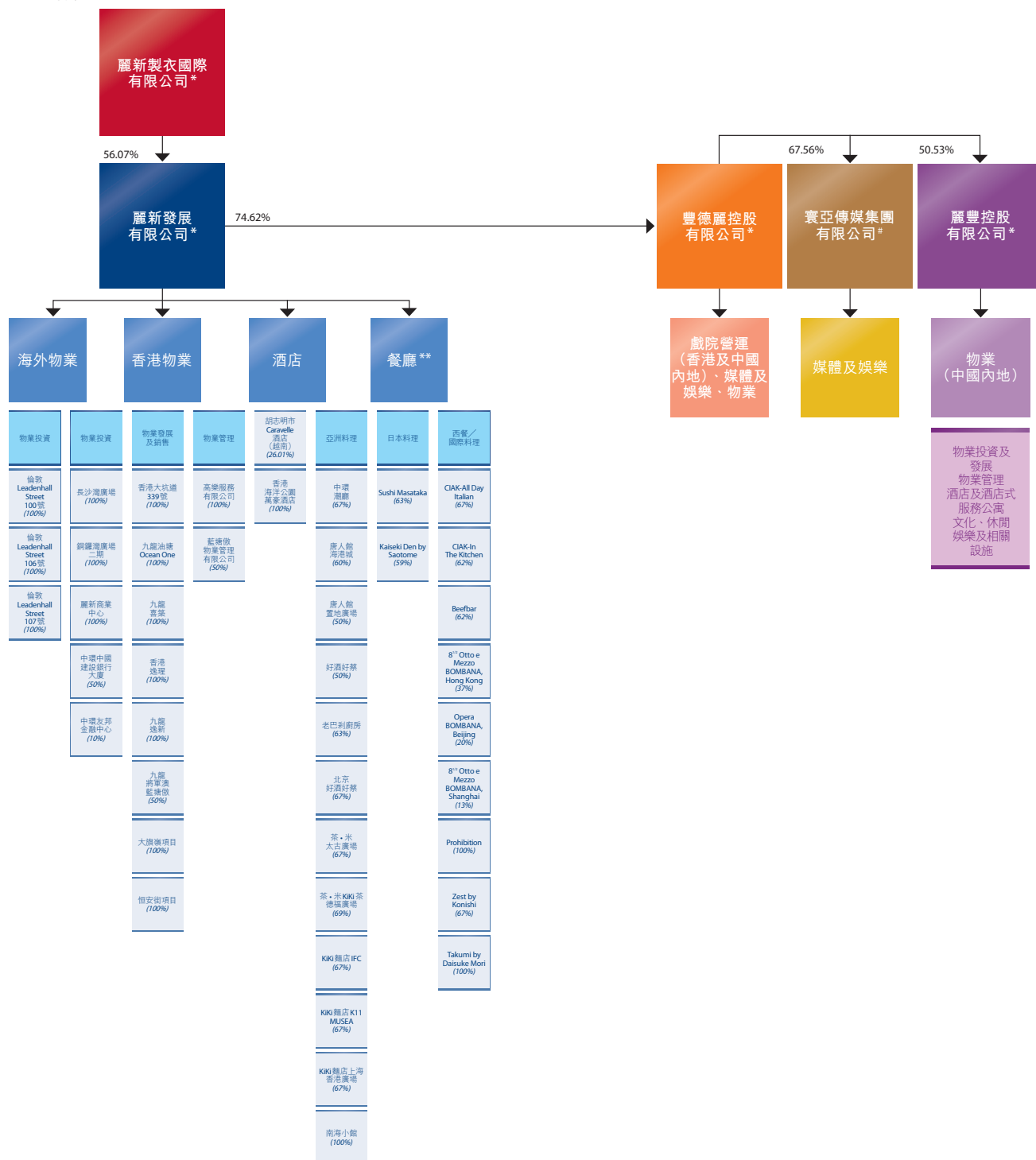
[www.laisun.com](http://www.laisun.com)

## 投資者關係

電話：	(852) 2853 6116
傳真：	(852) 2853 6651
電郵：	<a href="mailto:ir@laisun.com">ir@laisun.com</a>

# 公司簡介

麗新發展有限公司是麗新集團成員之一。本公司業務多元化，主要業務包括物業投資、物業發展、酒店及餐廳之投資及營運、媒體及娛樂、音樂製作及發行、電影、影像光碟產品及電視節目製作及發行、戲院營運、文化、休閒娛樂及相關設施，以及投資控股。本公司於本集團重組後於一九八八年三月在香港聯合交易所有限公司上市。



\* 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  
 \*\* 在多間附屬公司及聯營公司下營運

於二零一九年十月二十五日之公司架構

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。



主席  
林建岳博士

本人欣然提呈麗新發展有限公司(「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。

## 末期業績概覽

截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 6,493,900,000 港元(二零一八年：1,693,000,000 港元)及毛利 2,305,400,000 港元(二零一八年：970,300,000 港元)。該顯著增加主要是由於(i)二零一八年八月豐德麗要約終止後將豐德麗之財務業績於本集團之賬目內綜合入賬；及(ii)確認回顧年度內香港已完成住宅項目之物業銷售。下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度		差額	百分比變動
	二零一九年 (百萬港元)	二零一八年 (百萬港元)	(百萬港元)	
物業投資	1,357.1	704.5	652.6	92.6%
物業發展及銷售	2,279.8	0.4	2,279.4	569,850.0%
餐廳業務	514.8	514.0	0.8	0.2%
酒店業務	686.1	424.0	262.1	61.8%
媒體及娛樂	591.8	—	591.8	不適用
電影製作及發行	326.0	—	326.0	不適用
戲院營運	521.1	—	521.1	不適用
其他	217.2	50.1	167.1	333.5%
<b>總計</b>	<b>6,493.9</b>	<b>1,693.0</b>	<b>4,800.9</b>	<b>283.6%</b>

## 末期業績概覽(續)

截至二零一九年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利淨額約為4,842,900,000港元(二零一八年：4,335,200,000港元)。增加的主要原因是(i)於截至二零一九年七月三十一日止年度重估本集團投資物業所產生之公平值收益較上一年度大幅減少；(ii)於回顧年度內確認之大部份收購附屬公司之議價收購收益淨額及於業務合併後重新計量於一間聯營公司之現有權益之虧損，乃源自於豐德麗要約結束後本公司收購豐德麗之額外股本權益及於回顧年度內豐德麗成為本公司之附屬公司；及(iii)於回顧年度內自銷售物業所確認之溢利貢獻有所增加的綜合影響。每股基本盈利為7.988港元(二零一八年：7.159港元)。

若不計及於回顧年度內物業重估及非經常性交易之影響，本公司擁有人應佔溢利淨額約為452,700,000港元(二零一八年：188,500,000港元)。若不計及於回顧年度內物業重估及非經常性交易之影響，每股溢利淨額為0.747港元(二零一八年：0.311港元)。

本公司擁有人應佔溢利	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	<b>4,842.9</b>	4,335.2
減：由以下公司持有之投資物業重估收益調整		
— 本公司及附屬公司	<b>(552.8)</b>	(2,410.4)
— 聯營公司及合營公司	<b>(129.5)</b>	(1,736.0)
— 投資物業遞延稅項	<b>28.6</b>	—
— 非控股權益分佔之重估變動減遞延稅項	<b>0.2</b>	—
<b>不計及投資物業重估收益之除稅後溢利淨額</b>	<b>4,189.4</b>	188.8
減：非經常性交易調整		
— 於業務合併後重新計量於一間聯營公司之現有權益之虧損	<b>2,930.3</b>	—
— 收購附屬公司後之議價收購收益	<b>(6,667.0)</b>	—
— 稅項賠償保證撥備撥回	<b>—</b>	(0.3)
<b>不計及投資物業重估收益及非經常性交易之除稅後溢利淨額</b>	<b>452.7</b>	188.5

本公司擁有人應佔權益由二零一八年七月三十一日之31,158,700,000港元增至二零一九年七月三十一日之35,827,700,000港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一八年七月三十一日之每股51.410港元增加14.9%至二零一九年七月三十一日之每股59.076港元。

## 末期股息

董事議決就截至二零一九年七月三十一日止財政年度建議派發末期股息每股10.80港仙(二零一八年：每股10.80港仙)予於二零二零年一月三日(星期五)名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)，股息金額約為65,498,000港元，惟須待股東將於二零一九年十二月二十日(星期五)舉行之本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後方可作實。

年內並無宣派中期股息(二零一八年：無)。

董事建議股東有權選擇以新股代替現金收取末期股息。以股代息計劃須待：(1)於股東週年大會批准建議派發末期股息；及(2)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准根據該計劃將發行之新股上市及買賣後方可作實。

一份載有以股代息計劃詳情之通函及以股代息選擇表格將於二零二零年一月八日(星期三)或前後寄發予股東。預期以股代息之末期股息單及股票將於二零二零年二月十三日(星期四)或前後寄發予股東。

## 為合資格收取末期股息暫停辦理股份過戶登記手續

擬派末期股息須待股東於股東週年大會上批准後，方可作實。擬派末期股息之記錄日期為二零二零年一月三日(星期五)營業時間結束時。為確定有權收取擬派末期股息之本公司股東名單，本公司將於二零二零年一月二日(星期四)及二零二零年一月三日(星期五)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格收取擬派末期股息，各股東最遲須於二零一九年十二月三十一日(星期二)下午四時三十分前，將所有有關股份過戶文件及股票送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心五十四樓，以辦理登記手續。



## 業務回顧及展望

於本公司於二零一八年五月提出自願性全面現金要約(「**豐德麗要約**」)收購本公司尚未擁有之豐德麗控股有限公司(「**豐德麗**」，連同其附屬公司，統稱「**豐德麗集團**」)之全部已發行股份於二零一八年八月終止後，豐德麗成為本集團之附屬公司及其財務業績(自本年度業績開始)已於本公司之賬目內綜合入賬。豐德麗其後於二零一九年二月恢復公眾持股量將本公司於豐德麗之持股輕微減少至74.62%。由豐德麗要約觸發向麗豐控股有限公司(「**麗豐**」，連同其附屬公司，統稱「**麗豐集團**」)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，麗豐為豐德麗擁有50.53%權益之附屬公司。

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

豐德麗要約之完成得以鞏固麗新集團實力，突顯麗新集團作為以地產主導的企業集團之能力，尤其是本集團於大灣區的定位。本集團自豐德麗集團收購橫琴創新方項目第一期(「**創新方第一期**」)之20%股本權益(「**創新方第一期收購事項**」)已獲豐德麗股東批准並已於二零一九年九月完成，致令本集團可利用彼等於物業投資及發展之豐富資源及經驗，並結合其於橫琴項目之經驗，從而鞏固其於大灣區之地位。於本年報日期，創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有80%及20%權益。本集團於二零一九年七月三十一日按地理位置劃分之租賃物業組合及土地儲備(千平方呎)及其於大灣區之物業載列如下。



橫琴創新方第一期

## 業務回顧及展望(續)

	本集團持有之總建築面積 (「建築面積」) <sup>1</sup>		本集團應佔建築面積	
	出租物業	發展物業	出租物業	發展物業
中國內地				
上海	1,728 <sup>2</sup>	772 <sup>2</sup>	652	291
廣州	1,347 <sup>2</sup>	581 <sup>2</sup>	508	219
中山	147 <sup>2</sup>	2,099 <sup>2</sup>	55	792
橫琴	243 <sup>3</sup>	5,443 <sup>3</sup>	110	2,226
中國內地物業小計：	<b>3,465</b>	<b>8,895</b>	<b>1,325</b>	<b>3,528</b>
香港	1,659 <sup>4</sup>	217 <sup>4</sup>	1,659	217
大灣區物業小計 (包括香港、廣州、 中山及橫琴)：	<b>3,396</b>	<b>8,340</b>	<b>2,332</b>	<b>3,454</b>
海外				
英國倫敦	344 <sup>4</sup>	—	344	—
越南	98 <sup>4</sup>	—	98	—
海外物業小計：	<b>442</b>	<b>—</b>	<b>442</b>	<b>—</b>
總計：	<b>5,566</b>	<b>9,112</b>	<b>3,426</b>	<b>3,745</b>

附註：

1. 於二零一九年七月三十一日，本集團於中國內地之所有主要物業均透過麗豐集團持有，惟創新方第一期分別由麗豐集團及豐德麗集團擁有80%及20%權益除外，而於香港及海外之所有物業均由本集團(不包括豐德麗集團)持有。
2. 麗豐集團應佔建築面積。
3. 包括創新方第一期(於二零一九年七月三十一日分別由麗豐集團及豐德麗集團擁有80%及20%權益)的總建築面積及橫琴創新方項目第二期(由麗豐集團擁有100%權益)的總建築面積。
4. 本集團應佔建築面積。

## 業務回顧及展望(續)

中美貿易戰持續、英國脫歐陰霾、地緣政治局勢持續緊張，以及自二零一九年六月初發生於香港的一連串反政府抗議活動等眾多因素，導致全球經濟繼續停滯不前。有關事件及其於回顧年度內的發展狀況，加上通脹放緩，導致資本市場愈發謹慎。儘管部分事件的影響相對較小，但若干事件可能會對營商前景產生深遠而持久的影響。我們對本集團業務所涉足的城市，尤其是中國南部的大灣區的未來前景依然抱持審慎樂觀態度，並繼續將我們的總部所在地香港視作主要受益城市之一。穩定性有助於企業恢復信心，我們相信，在中國政府的領導下，穩定性將得以進一步鞏固及提升。

鑒於香港行政長官於二零一九年十月十六日宣佈的新房屋政策措施，我們認為放寬已落成住宅單位的按揭融資應會提升購買力，進而推動市場需求。此舉可有助於短期內改善香港物業市場的整體氛圍。管理層相信為本集團應付挑戰及迎接機遇作好準備甚為重要。

### 香港及海外物業市場

本集團的香港物業表現穩定，差不多全部已出租。香港海洋公園萬豪酒店(「**海洋公園萬豪酒店**」)於二零一九年二月十九日正式開業，提供合共**471**間客房，為本集團之租賃組合之應佔租賃空間增加約**365,974**平方呎。儘管於年結日後第一季度的反政府抗議活動導致香港酒店行業的市場環境充滿挑戰，於二零一九年九月十六日，本集團依然設法自**18**間頂尖銀行取得**3,600,000,000**港元之四年期有抵押定期貸款融資。該融資乃首筆僅用於融資香港酒店物業的綠色貸款，並獲超額認購**339%**，總承擔**12,200,000,000**港元。

於倫敦市規劃和交通委員會授出規劃同意書後，就日後重建位於倫敦**Leadenhall Street**之三處物業(包括**Leadenhall Street 100**號、**106**號及**107**號)(「**Leadenhall 物業**」)，本集團繼續監察倫敦市況。**Leadenhall 物業**全部租約經已統一於二零二三年屆滿。

本集團繼續參與政府招標以擴闊其物業組合。於二零一九年三月，本集團以**209,800,000**港元成功投得香港元朗大旗嶺丈量約份第**116**約地段第**5382**號的地皮。該地皮指定為私人住宅用途，預期將為本集團之發展物業組合增加最大總建築面積約**42,200**平方呎。於二零一九年四月，本集團成功取得香港觀塘恒安街第**12-30**號之市區重建局項目，總地盤面積約為**8,500**平方呎，其將會發展成為約**64,000**平方呎之住宅空間。兩處地皮之地質勘探正在進行中及建築工程預期將於二零二零年第一季度開始動工。

## 業務回顧及展望(續)

### 香港及海外物業市場(續)

藍塘傲(位於將軍澳之合營公司項目)及喜築之建築工程經已竣工，地政總署分別於二零一八年九月及十一月頒發合約完成證明書。截至二零一九年十月二十日，本集團已售出藍塘傲581個單位，銷售面積約為353,500平方呎，平均售價約為每平方呎17,300港元。已售出之藍塘傲住宅單位已基本完成交付。自二零一九年三月起，本集團已推出合共95個藍塘傲停車位供銷售。截至二零一九年十月二十日，已出售63個停車位，銷售所得款項總額約為170,500,000港元。喜築之所有209個住宅單位已售罄及交付，平均售價約為每平方呎16,400港元。於二零一八年七月，本集團推出喜築之商業單位供銷售。截至二零一九年十月二十日，7個商業單位已售出及交付5個，銷售面積約為14,000平方呎，平均售價約為每平方呎23,000港元。

位於香港九龍深水埗之基隆街項目逸新之所有138個住宅單位已於回顧年度內完成預售，銷售面積約為28,800平方呎，平均售價約為每平方呎18,900港元。逸新已竣工，屋宇署已於二零一九年七月發出佔用許可證。預售住宅單位的交付預期於二零一九年年底開始。

市區重建局位於香港筲箕灣名為「逸理」之西灣河街項目提供144個住宅單位，總銷售面積為45,822平方呎，已於二零一八年八月開始預售。截至二零一九年十月二十日，本集團已預售逸理62個單位，銷售面積約為19,500平方呎，平均售價約為每平方呎20,500港元。預期逸理將於二零一九年年底竣工。

於回顧年度內之物業銷售令本集團備受鼓舞，而本集團將持續參與政府多項投標以加快項目發展。

### 中國內地物業市場

作為本集團之中國內地物業旗艦，麗豐集團之地區焦點及租賃主導策略繼續展現出一定防禦力，這在不明朗時期尤為重要。作為麗豐集團主要資產之總可供租賃建築面積約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。



## 業務回顧及展望(續)

### 中國內地物業市場(續)

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預期將於二零二二年第二季度竣工，於竣工後，重新發展項目(包括一幢辦公樓、商場及地下停車場)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。

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

於二零一八年十二月，麗豐集團成功透過掛牌出售程序投得由珠海市國土資源局(「珠海國土局」)要約出售之土地之土地使用權。該土地鄰近創新方第一期，總地盤面積約為143,800平方米，地積比率最高為2倍，並已指定用作開發創新方項目第二期(「創新方第二期」)。除已取得皇家馬德里足球會(「皇家馬德里足球會」)、哈羅國際(中國)管理服務有限公司及禮德控股有限公司作為創新方第二期之主要合作夥伴外，麗豐集團於二零一八年十二月二十七日與Ducati Motor Holding S.p.A(「杜卡迪」)訂立一份特許協議，內容有關於創新方第二期發展及營運一所以電單車為主題的體驗中心(「杜卡迪體驗中心」)。杜卡迪體驗中心預期佔地面積不少於4,500平方米，將提供體驗式景點，包括身臨其境的賽車體驗、獨家杜卡迪展覽及零售特許經營。預計皇家馬德里足球世界、橫琴哈羅禮德學校(「橫琴哈羅禮德學校」)及杜卡迪體驗中心均為創新方第二期之關鍵要素。與中國政府落實總體發展方案後，將會編製發展計劃之詳情。麗豐集團正與中國政府落實創新方第二期之總體發展方案。

## 業務回顧及展望(續)

### 中國內地物業市場(續)

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「分類為待售之資產」。該等酒店式服務公寓單位之銷售將記錄為出售分類為待售之資產，而扣除成本之銷售所得款項將會計入本集團綜合收益表之「其他經營收益／開支淨額」。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。

### 媒體及娛樂／電影製作及發行／戲院營運

豐德麗集團持續提升及拓展其於香港與中國內地之現有媒體及娛樂業務，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，豐德麗集團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，豐德麗集團已鞏固其於業內的基礎及市場份額，並已準備就緒把握上述趨勢。

- 電影 — 繼續著力增加電影原創作品，吸引華語觀眾。目前處於製作階段之電影包括由鄭保瑞監製、郭富城及楊千嬅主演之劇情電影《麥路人》、由周顯揚執導、韓庚主演之動作片《我們永不言棄》、由葉念琛執導、王菀之主演之愛情喜劇片《阿索的故事》及由七位香港電影大師杜琪峯、徐克、許鞍華、譚家明、洪金寶、袁和平及已故導演林嶺東執導之多個單元故事組成之電影《七人樂隊》。
- 電視 — 拓展其於優質電視連續劇之製作及投資活動，以迎合中國內地電視台及在線視頻網站對優質節目持續而強勁的需求。由鄭愷及陳喬恩主演之52集愛情連續劇《壯志高飛》正處於後期製作階段。處於籌備階段之項目包括由吳肇軒、廖子妤、胡子彤及譚耀文主演，並由Viu TV獨家播放之20集時裝連續劇《地產仔》。豐德麗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。

## 業務回顧及展望(續)

### 媒體及娛樂／電影製作及發行／戲院營運(續)

- 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。豐德麗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豐德麗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。豐德麗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%之股本權益，有助更有效地對寰亞洲立實施豐德麗之營運策略，推動豐德麗集團於香港及中國內地之電影銷售及發行以及戲院業務之進一步發展。MCL長沙灣戲院於二零一九年一月正式投入營運，為於香港西九龍區之首間MCL戲院。該戲院的裝修採用工業風的設計，設有4間影院，提供418個大劇場式座位，為觀眾提供舒適無阻的視野，戲院內的所有影院均設有4K放影系統、杜比7.1環繞立體聲音響系統及Bowers & Wilkins Hi-Fi 級喇叭，為觀眾帶來無與倫比的戲院觀賞體驗。豐德麗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。豐德麗集團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，豐德麗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。豐德麗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。

## 業務回顧及展望(續)

### 其他業務進展

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，並已於二零一九年四月三十日獲麗豐、豐德麗、本公司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，本公司之公眾持股量已低於本公司全部已發行股份之25%，乃由於余卓兒先生及余少玉女士(根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，為本公司之主要股東及核心關連人士)之持股增加所致。本公司正考慮採取不同的措施恢復公眾持股量至按照上市規則之最低規定百分比。

於二零一九年七月三十一日，本集團之綜合現金狀況為5,255,600,000港元(撇除豐德麗集團則為1,483,500,000港元)及未提取融資為5,465,700,000港元(撇除豐德麗集團則為2,797,700,000港元)，淨債權比率為39.2%，令本集團充滿信心，更積極物色商機。本集團之資本負債比率(撇除豐德麗集團之淨債務)約為24.6%。本集團之資本負債比率(撇除豐德麗集團之淨債項及扣除融資成本後擁有正賬面淨值之倫敦投資組合之淨債項)為22.6%。本集團將繼續採取審慎靈活之方法增加土地儲備及管理財務狀況。

### 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。本人衷心歡迎譚承蔭先生自二零一九年八月十九日起以執行董事的身份加入董事會。

本人堅信，在我們員工的共同努力下及在所有利益相關者的支持下，我們將繼續引領本集團審慎及持續向前邁進。

主席

林建岳

香港

二零一九年十月二十五日



# 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	百分比
營業額	(百萬港元)	<b>6,493.9</b>	1,693.0	284%
毛利	(百萬港元)	<b>2,305.4</b>	970.3	138%
毛利率	(%)	<b>36%</b>	57%	
經營溢利	(百萬港元)	<b>4,690.1</b>	2,850.0	65%
經營邊際利潤	(%)	<b>72%</b>	168%	
本公司擁有人應佔溢利	(百萬港元)			
— 所呈報		<b>4,842.9</b>	4,335.2	12%
— 經調整(附註1)		<b>452.7</b>	188.5	140%
淨邊際利潤	(%)			
— 所呈報		<b>75%</b>	256%	
— 經調整		<b>7%</b>	11%	
每股基本盈利(附註2)	(港元)			
— 所呈報		<b>7.988</b>	7.159	12%
— 經調整		<b>0.747</b>	0.311	140%
本公司擁有人應佔權益	(百萬港元)	<b>35,827.7</b>	31,158.7	15%
借貸淨額	(百萬港元)	<b>14,056.6</b>	7,663.5	83%
每股資產淨值(附註3)	(港元)	<b>59.076</b>	51.410	15%
於七月三十一日之股價	(港元)	<b>11.080</b>	13.420	-17%
市盈率	(倍)			
— 所呈報		<b>1.4</b>	1.9	
— 經調整		<b>14.8</b>	43.2	
於七月三十一日之市值	(百萬港元)	<b>6,719.6</b>	8,133.5	-17%
股東權益回報率	(%)			
— 所呈報		<b>14%</b>	14%	
— 經調整		<b>1%</b>	1%	
每股股息	(港元)	<b>0.108</b>	0.108	
股息回報率	(%)	<b>1%</b>	1%	
負債比率—淨負債權益比	(%)	<b>39%</b>	25%	
利息倍數(附註4)	(倍)			
— 所呈報		<b>5.7</b>	13.0	
— 經調整		<b>0.5</b>	0.6	
EBITDA(附註5)/利息開支	(倍)	<b>1.6</b>	1.8	
流動比率	(倍)	<b>1.4</b>	2.2	
資產淨值之折讓	(%)	<b>81%</b>	74%	

附註1：不包括物業重估及非經常性交易(倘適用)之影響，包括稅項賠償保證撥備撥回、於業務合併後重新計量於一間聯營公司之現有權益之虧損及收購附屬公司之議價收購收益。

附註2：按本公司擁有人應佔溢利及本年度內已發行普通股之加權平均數計算。

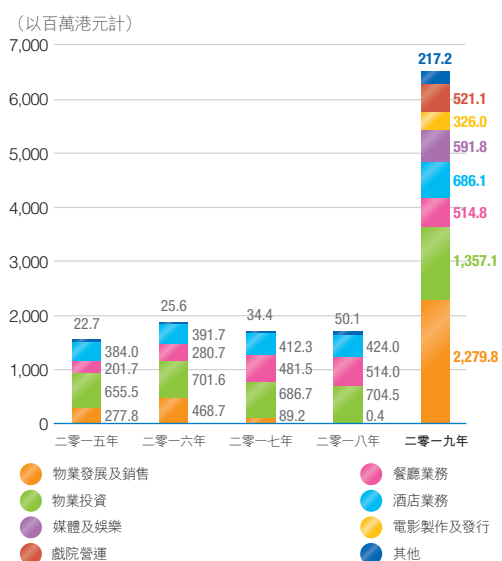
附註3：按各報告期末已發行普通股數目計算。

附註4：以本公司擁有人應佔溢利除以現金利息開支所得。

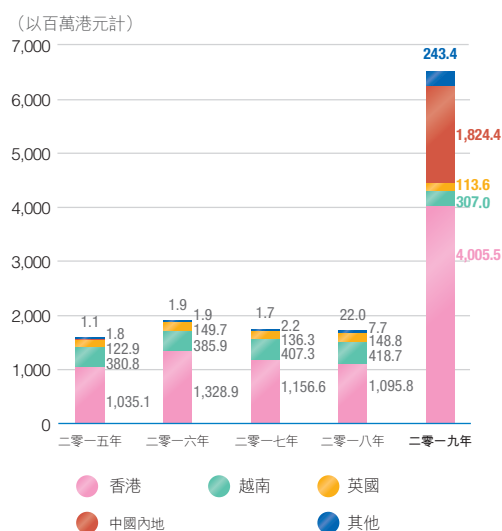
附註5：EBITDA = 除稅前溢利 - 物業重估收益/虧損 - 議價收購收益淨額 + 折舊 + 攤銷 + 融資成本。

# 財務摘要

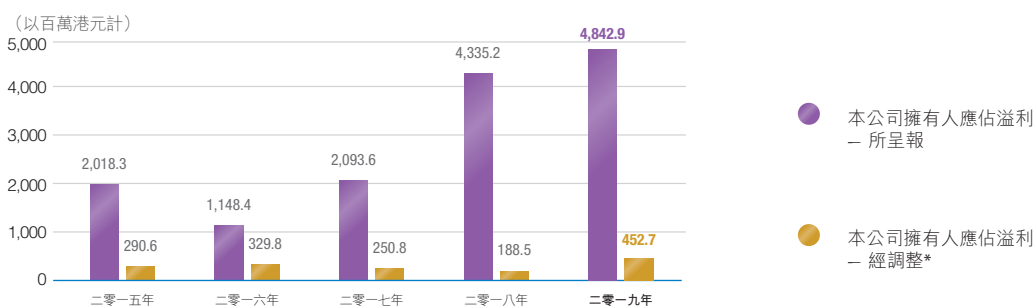
## 按分部劃分之營業額



## 按地區劃分之營業額

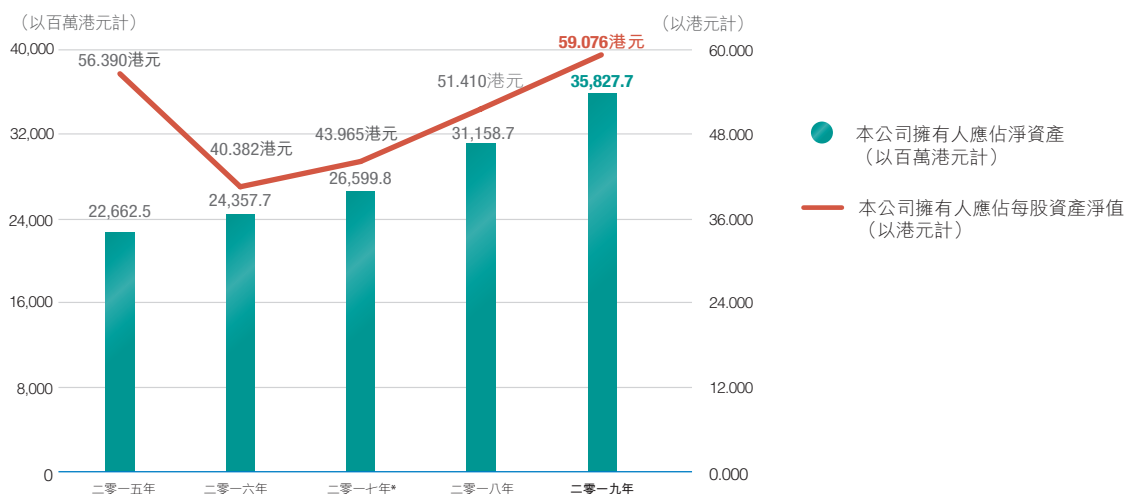


## 本公司擁有人應佔溢利



\* 不包括物業重估之影響及非經常性交易(如適用)，當中包括稅項賠償保證撥備撥回、於業務合併後重新計量於一間聯營公司之現有權益之虧損及收購附屬公司之議價收購收益。

## 淨資產及本公司擁有人應佔每股資產淨值(「資產淨值」)



\* 由於本公司股份合併於二零一七年八月十五日生效，故已就本公司於二零一七年七月三十一日之已發行股份數目作出調整。

# 管理層討論及分析

## 物業組合組成

於二零一九年七月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約為7,500,000平方呎。本集團於中國內地之所有主要物業均透過麗豐集團持有，惟創新方第一期分別由麗豐集團及豐德麗集團擁有80%及20%權益除外，而於香港及海外之所有物業均由本集團(不包括豐德麗集團)持有。於創新方第一期收購事項於二零一九年九月完成後及於本年報日期，創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有80%及20%權益。於二零一九年七月三十一日本集團主要物業之概約應佔建築面積(千平方呎)及停車位數目如下：

	商業／零售	辦公室	酒店／ 酒店式服務 公寓	住宅	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位 數目
<b>麗豐集團主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準<sup>1</sup>)</b>							
已落成租賃物業 <sup>2</sup>	698 <sup>3</sup>	403	—	—	—	1,101	301
已落成酒店物業及酒店式服務公寓 <sup>2</sup>	—	—	188	—	—	188	—
發展中物業 <sup>4</sup>	1,513	584	309	772	—	3,178	1,874
已落成待售物業	13 <sup>5</sup>	—	—	193 <sup>6</sup>	—	206	785
<b>小計</b>	<b>2,224</b>	<b>987</b>	<b>497</b>	<b>965</b>	<b>—</b>	<b>4,673</b>	<b>2,960</b>
<b>豐德麗集團(不包括麗豐集團)主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準<sup>1</sup>)</b>							
已落成租賃物業 <sup>2</sup>	36 <sup>3</sup>	—	—	—	—	36	—
發展中物業 <sup>4</sup>	109	88	153	—	—	350	290
已落成待售物業	—	—	—	26	—	26	—
<b>小計</b>	<b>145</b>	<b>88</b>	<b>153</b>	<b>26</b>	<b>—</b>	<b>412</b>	<b>290</b>
<b>本集團(不包括豐德麗集團)主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準<sup>1</sup>)</b>							
已落成租賃物業 <sup>2</sup>	543	1,030	—	—	64	1,637	1,070
已落成酒店物業及酒店式服務公寓 <sup>2</sup>	—	—	464	—	—	464	16
發展中物業 <sup>4</sup>	13	—	—	204	—	217	8
已落成待售物業	29	—	—	60	—	89	75
<b>小計</b>	<b>585</b>	<b>1,030</b>	<b>464</b>	<b>264</b>	<b>64</b>	<b>2,407</b>	<b>1,169</b>
<b>本集團應佔總建築面積</b>	<b>2,954</b>	<b>2,105</b>	<b>1,114</b>	<b>1,255</b>	<b>64</b>	<b>7,492</b>	<b>4,419</b>

附註：

- 於二零一九年七月三十一日，麗豐為豐德麗擁有50.55%權益之附屬公司，豐德麗為本公司擁有74.62%權益之附屬公司。
- 已落成及產生租金之物業。
- 包括「獅門娛樂天地」於創新方第一期中佔用之文化景點空間。
- 所有在建物業。
- 包括目前自用之中山棕櫚彩虹花園之商業空間。
- 包括於二零一九年七月三十一日已重新分類之中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓單位(「分類為待售之資產」)。

# 管理層討論及分析

## 物業投資

### 租金收入

於回顧年度內，本集團的租賃業務錄得營業額 1,357,100,000 港元(二零一八年：704,500,000 港元)，其中來自香港、倫敦及中國內地租賃物業之營業額分別為 562,200,000 港元、113,600,000 港元及 681,300,000 港元。本集團主要投資物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度		百分比變動	年末出租率 (%)
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元		
<b>香港</b>				
長沙灣廣場	329.0	311.9	5.5%	94.5%
銅鑼灣廣場二期	180.7	181.1	-0.2%	95.9%
麗新商業中心	47.0	49.9	-5.8%	94.7%
其他	5.5	12.8	-57.0%	
小計：	562.2	555.7	1.2%	
<b>英國倫敦</b>				
Queen Street 36 號	—	24.1	-100.0%	不適用
Leadenhall Street 107 號	49.5	55.6	-11.0%	100.0%
Leadenhall Street 100 號	57.7	62.8	-8.1%	100.0%
Leadenhall Street 106 號	6.4	6.3	1.6%	100.0%
小計：	113.6	148.8	-23.7%	
<b>中國內地</b>				
<b>上海</b>				
上海香港廣場	330.5	—	不適用	零售：99.0% 辦公室：96.3%
上海五月花生活廣場	33.3	—	不適用	零售：82.1%
上海凱欣豪園	22.1	—	不適用	100.0%
<b>廣州</b>				
廣州五月花商業廣場	122.9	—	不適用	98.9%
廣州富邦廣場	26.7	—	不適用	99.9%
廣州麗豐中心	126.8	—	不適用	零售：100.0% 辦公室：100.0% <sup>1</sup>
<b>中山</b>				
中山棕櫚彩虹花園	4.3	—	不適用	零售：71.2% <sup>1</sup>
其他	14.7	—	不適用	
小計：	681.3	—	不適用	
<b>總計：</b>	<b>1,357.1</b>	<b>704.5</b>	<b>92.6%</b>	
<b>合營公司項目所得租金款項</b>				
<b>香港</b>				
中國建設銀行大廈 <sup>2</sup> (50%基準)	139.5	135.2	3.2%	100.0%
天文臺道 8 號 <sup>3</sup> (50%基準)	27.6	52.4	-47.3%	100.0%
藍塘傲 <sup>4</sup> (50%基準)	3.7	—	不適用	25.8% <sup>5</sup>
總計：	170.8	187.6	-9.0%	



## 物業投資(續)

### 租金收入(續)

附註：

1. 不包括自用面積。
2. 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行股份有限公司(「中國建設銀行」)之合營項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零一九年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入279,000,000港元(二零一八年：270,400,000港元)。
3. 天文臺道8號為一項與恒基兆業地產有限公司(「恒基兆業地產」)之合營項目，其中本集團與恒基兆業地產各佔50%實際權益。截至二零一九年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入55,200,000港元(二零一八年：104,800,000港元)。天文臺道8號已於二零一九年三月十一日完成出售。
4. 藍塘傲為一項與帝國集團控股有限公司(「帝國集團」)之合營項目，其中本集團及帝國集團各佔50%實際權益。
5. 僅指商業區出租率。

本集團按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零一九年七月三十一日止年度			截至二零一八年七月三十一日止年度		
	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
<b>香港</b>						
長沙灣廣場	100%			100%		
商業		171.9	233,807		162.6	233,807
辦公室		137.4	409,896		129.6	409,896
停車位		19.7	不適用		19.7	不適用
小計：		329.0	643,703		311.9	643,703
銅鑼灣廣場二期	100%			100%		
商業		118.7	109,770		120.5	109,770
辦公室		57.2	96,268		55.6	96,268
停車位		4.8	不適用		5.0	不適用
小計：		180.7	206,038		181.1	206,038
麗新商業中心	100%			100%		
商業		12.8	95,063		23.9	95,063
辦公室		14.8	74,181		7.2	74,181
停車位		19.4	不適用		18.8	不適用
小計：		47.0	169,244		49.9	169,244
其他		5.5	63,592 <sup>1</sup>		12.8	63,592 <sup>1</sup>
小計：		562.2	1,082,577 <sup>1</sup>		555.7	1,082,577 <sup>1</sup>

# 管理層討論及分析

## 物業投資(續)

### 租金收入(續)

	截至二零一九年七月三十一日止年度			截至二零一八年七月三十一日止年度		
	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
英國倫敦						
Queen Street 36 號 辦公室	附註 2	—	—	100%	24.1	60,816
Leadenhall Street 107 號 商業 辦公室	100%	4.2 45.3	48,182 98,424	100%	4.4 51.2	48,182 98,424
小計：		49.5	146,606		55.6	146,606
Leadenhall Street 100 號 辦公室	100%	57.7	177,700	100%	62.8	177,700
Leadenhall Street 106 號 商業 辦公室	100%	1.2 5.2	3,540 16,384	100%	1.2 5.1	3,540 16,384
小計：		6.4	19,924		6.3	19,924
小計：		113.6	344,230		148.8	405,046
中國內地						
上海						
上海香港廣場 零售 辦公室 停車位	37.72%	208.3 116.1 6.1	468,434 362,096 不適用	附註 3	— — —	— — —
小計：		330.5	830,530		—	—
上海五月花生活廣場 零售 停車位	37.72%	29.5 3.8	320,314 不適用	附註 3	— —	— —
小計：		33.3	320,314		—	—
上海凱欣豪園 零售 停車位	35.83%	19.2 2.9	82,062 不適用	附註 3	— —	— —
小計：		22.1	82,062		—	—

## 物業投資(續)

### 租金收入(續)

	截至二零一九年七月三十一日止年度			截至二零一八年七月三十一日止年度		
	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
<b>廣州</b>						
廣州五月花商業廣場	<b>37.72%</b>			附註 3		
零售		<b>106.9</b>	<b>357,424</b>		—	—
辦公室		<b>13.1</b>	<b>79,431</b>		—	—
停車位		<b>2.9</b>	不適用		—	—
小計：		<b>122.9</b>	<b>436,855</b>		—	—
廣州富邦廣場	<b>37.72%</b>			附註 3		
零售		<b>26.7</b>	<b>171,968</b>		—	—
廣州麗豐中心	<b>37.72%</b>			附註 3		
零售		<b>16.4</b>	<b>112,292</b>		—	—
辦公室		<b>104.7</b>	<b>625,821</b>		—	—
停車位		<b>5.7</b>	不適用		—	—
小計：		<b>126.8</b>	<b>738,113</b>		—	—
<b>中山</b>						
中山棕櫚彩虹花園	<b>37.72%</b>			附註 3		
零售		<b>4.3</b>	<b>147,408</b>		—	—
其他		<b>14.7</b>	不適用	附註 3	—	—
小計：		<b>681.3</b>	<b>2,727,250</b>		—	—
<b>總計：</b>		<b>1,357.1</b>	<b>4,154,057<sup>1</sup></b>		704.5	1,487,623 <sup>1</sup>

# 管理層討論及分析

## 物業投資(續)

### 租金收入(續)

	截至二零一九年七月三十一日止年度			截至二零一八年七月三十一日止年度		
	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
<b>合營公司項目</b>						
<b>香港</b>						
中國建設銀行大廈 <sup>6</sup> (50%基準)	50%			50%		
辦公室		138.9	114,603 <sup>4</sup>		134.6	114,603 <sup>4</sup>
停車位		0.6	不適用		0.6	不適用
<b>小計：</b>		<b>139.5</b>	<b>114,603<sup>4</sup></b>		<b>135.2</b>	<b>114,603<sup>4</sup></b>
天文臺道8號 <sup>7</sup> (50%基準)	50%			50%		
商業		21.9	45,312 <sup>5</sup>		41.5	45,312 <sup>5</sup>
辦公室		4.5	37,273 <sup>5</sup>		8.5	37,273 <sup>5</sup>
停車位		1.2	不適用		2.4	不適用
<b>小計：</b>		<b>27.6</b>	<b>82,585<sup>5</sup></b>		<b>52.4</b>	<b>82,585<sup>5</sup></b>
藍塘傲 <sup>8</sup> (50%基準)	50%			50%		
商業		1.7	47,067		—	—
住宅單位 <sup>9</sup>		1.7	7,557		—	—
停車位		0.3	不適用		—	—
<b>小計：</b>		<b>3.7</b>	<b>54,624</b>		<b>—</b>	<b>—</b>
<b>總計：</b>		<b>170.8</b>	<b>251,812</b>		<b>187.6</b>	<b>197,188</b>

附註：

1. 不包括於友邦金融中心之10%權益。
2. Queen Street 36 號已經出售，有關出售已於二零一八年七月完成。
3. 截至二零一八年七月三十一日止年度，豐德麗為本公司之聯營公司，於二零一八年八月豐德麗要約終止後，豐德麗成為本公司之附屬公司，其財務業績於本公司之業績內綜合入賬。
4. 指本集團應佔建築面積。中國建設銀行大廈之總建築面積為229,206平方呎。
5. 指本集團應佔建築面積。天文臺道8號之總建築面積為165,170平方呎。
6. 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行之合營項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零一九年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入279,000,000港元(二零一八年：270,400,000港元)。
7. 天文臺道8號為一項與恒基兆業地產之合營項目，其中本集團與恒基兆業地產各佔50%實際權益。截至二零一九年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入55,200,000港元(二零一八年：104,800,000港元)。天文臺道8號已於二零一九年三月十一日完成出售。
8. 藍塘傲為一項與帝國集團之合營項目，其中本集團及帝國集團各佔50%實際權益。
9. 指提供提早入伙福利之已售出住宅單位，其允許買家於出售完成前提早遷入。

## 物業投資(續)

### 租金收入(續)

於回顧年度內，英鎊平均匯率較去年同期貶值約4.8%。不計貨幣換算影響，以英鎊計值的倫敦物業之營業額於回顧年度內減少19.8%。Queen Street 36號於二零一八年七月完成出售。倫敦投資組合截至二零一九年七月三十一日止年度之租賃營業額分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	百分比 變動	二零一九年 千英鎊	二零一八年 千英鎊	百分比 變動
Queen Street 36號	—	24,092	不適用	—	2,275	不適用
Leadenhall Street 107號	49,427	55,627	-11.1%	4,903	5,253	-6.7%
Leadenhall Street 100號	57,738	62,826	-8.1%	5,728	5,933	-3.5%
Leadenhall Street 106號	6,396	6,304	1.5%	635	595	6.7%
總計：	113,561	148,849	-23.7%	11,266	14,056	-19.8%

## 主要投資物業之回顧

### 香港物業

#### 長沙灣廣場

該資產於一九八九年落成，包括建造於商場頂部平台之一幢8層及一幢7層高辦公大樓。該資產位於荔枝角港鐵站上蓋，總建築面積為643,703平方呎(不包括停車位)。該長廊商場定位為該地區附近社區提供服務，其主要租戶為大型銀行及知名連鎖餐廳。

#### 銅鑼灣廣場二期

該資產於一九九二年落成，包括一幢28層高商業／辦公大樓及設於地庫之停車場設施。該資產位於銅鑼灣中心地區，總建築面積為206,038平方呎(不包括停車位)。主要租戶包括香港上海滙豐銀行分行、商業辦公室及主要餐廳。

#### 麗新商業中心

該資產於一九八七年落成，包括一幢13層高商業／停車場綜合建築。該資產位於荔枝角港鐵站附近，總建築面積為169,244平方呎(不包括停車位)。



長沙灣廣場



銅鑼灣廣場二期



麗新商業中心



# 管理層討論及分析

## 物業投資(續)

### 主要投資物業之回顧(續)

#### 香港物業(續)

##### 中國建設銀行大廈

本集團與中國建設銀行於位於中環前身為香港麗嘉酒店之合作重建項目中擁有 50 : 50 權益。該 27 層高辦公大樓為中環之地標物業，地下通道可通往中環港鐵站。該物業之總建築面積為 229,206 平方呎(不包括停車位)。中國建設銀行大廈於二零一二年落成，並為本集團租賃組合增加 114,603 平方呎應佔建築面積。中國建設銀行大廈現已全部租出，其中有 20 層辦公樓層及 2 個銀行大廳由中國建設銀行租用以經營其香港業務。

##### 友邦金融中心

本集團於友邦金融中心擁有 10% 權益。友邦金融中心坐落於香港商業中心區，飽覽維多利亞港壯麗景色，北望九龍半島，鄰近遮打花園，南眺山頂。該辦公大樓樓高 38 層，提供總建築面積約 428,962 平方呎(不包括停車位)之優質辦公室樓面。

#### 海外物業

##### 英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 107 號

於二零一四年四月，本集團收購位於倫敦市保險業務區域之中心地帶之一項物業，鄰近 St Mary Axe 30 號(俗稱小黃瓜)、倫敦勞埃德保險社及位於 Lime Street 51 號之威利斯大廈。該物業屬永久業權商用物業，作商業、辦公室及零售用途。樓宇包括地庫、地下、閣樓及七層上蓋樓層，建築內部面積合共 146,606 平方呎。樓宇現時已全數租出。



中國建設銀行大廈



友邦金融中心

## 物業投資(續)

### 主要投資物業之回顧(續)

#### 海外物業(續)

##### 英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 100 號

隨著於二零一四年四月收購 Leadenhall Street 107 號，本集團於二零一四年十一月宣佈收購 Leadenhall Street 100 號，並於二零一五年一月完成收購。該物業由地庫、地下低層、地下及九層上蓋樓層組成，提供建築內部面積為 177,700 平方呎之辦公室及配套住宿。該物業目前全數出租予 Chubb Market Company Limited。

##### 英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 106 號

於二零一五年十二月，本集團收購位於 Leadenhall Street 100 號及 107 號毗鄰之物業，名為 Leadenhall Street 106 號。該物業為多方面租戶資產，包括建築內部面積合共約 19,924 平方呎之商業及辦公室(包括配套空間)。該物業現時已全數租出。

倫敦市規劃和交通委員會(City of London's Planning and Transportation Committee)已議決向本集團授出重建 Leadenhall 物業之規劃同意書。Leadenhall 物業目前之建築面積合共約為 344,230 平方呎。規劃同意書將允許本集團將 Leadenhall 物業重建為一幢 56 層高之大樓，其中：i) 設有內部總面積約 1,068,510 平方呎之辦公室空間及約 8,730 平方呎之新零售空間；ii) 該大廈第 55 及 56 層設有向公眾免費開放之約 19,967 平方呎之觀景廊，可 360 度俯瞰倫敦全景；及 iii) 於 Leadenhall Street、Bury Street 及 St Mary Axe 之間新設行人通道，及於該大廈底層新增公共場所。包括配套設施約 178,435 平方呎，該擬建樓宇竣工後內部總面積預期約為 1,275,642 平方呎。Leadenhall 物業全部租約經已統一於二零二三年屆滿。本集團將繼續密切監察倫敦之市況。



## 物業投資(續)

### 主要投資物業之回顧(續)

#### 中國內地物業

除本集團於橫琴創新方第一期之20%權益外，本集團於中國內地的所有主要租賃物業均透過麗豐集團持有。

##### 上海香港廣場

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

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

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

麗豐集團擁有該物業100%權益。

##### 上海五月花生活廣場

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

麗豐集團擁有零售商場之100%權益，其包括商業區地庫在內之建築面積約為320,300平方呎。該資產定位為社區零售設施。零售商場之主要租戶樂天瑪特之租約已於二零一八年七月提前終止。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。麗豐集團持有零售商場部份之95%權益，其總建築面積約為82,000平方呎。

## 物業投資(續)

### 主要投資物業之回顧(續)

#### 中國內地物業(續)

##### 廣州五月花商業廣場

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

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

麗豐集團擁有該物業 100% 權益。

##### 廣州富邦廣場

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

##### 廣州麗豐中心

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

於二零一七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，麗豐集團擁有該物業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。



# 管理層討論及分析

## 物業發展

截至二零一九年七月三十一日止年度，出售物業已確認之營業額為2,279,800,000港元（二零一八年：400,000港元）。除於二零一八年八月豐德麗要約終止時綜合入賬豐德麗集團之財務業績外，該顯著增加乃由於於回顧年度內出售喜築住宅單位所致。截至二零一九年七月三十一日止年度來自物業銷售之營業額分析如下：

	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
<b>香港</b>				
<b>喜築</b>				
住宅單位	209	77,012	16,418 <sup>1</sup>	1,345.5
商舖	5	13,959	22,996	321.0
<b>小計</b>				<b>1,666.5</b>
	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
<b>中國內地</b>				
<b>中山棕櫚彩虹花園</b>				
高層住宅單位	129	158,473	1,590 <sup>2</sup>	240.2 <sup>3</sup>
別墅住宅單位	25	52,870	2,739 <sup>2</sup>	137.9 <sup>3</sup>
<b>橫琴創新方第一期</b>				
文化工作室	6	24,207	5,274 <sup>2</sup>	121.6 <sup>3</sup>
上海凱欣豪園停車位	153	不適用	不適用	100.3 <sup>3</sup>
廣州東風廣場停車位	5	不適用	不適用	5.4 <sup>3</sup>
廣州富邦廣場停車位	4	不適用	不適用	2.4 <sup>3</sup>
廣州東山京士柏停車位	1	不適用	不適用	0.7 <sup>3</sup>
中山棕櫚彩虹花園停車位	24	不適用	不適用	4.4 <sup>3</sup>
其他				0.4
<b>小計</b>				<b>613.3<sup>3</sup></b>
<b>總計</b>				<b>2,279.8</b>



## 物業發展(續)

### 合營公司項目之已確認銷售

	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
<b>香港</b>				
藍塘傲 <sup>4</sup> (按50.0%基準)				
住宅單位	274	156,402	16,134 <sup>1</sup>	2,618.0
停車位	21	不適用	不適用	56.4
小計				<b>2,674.4</b>
<b>中國內地</b>				
廣州御金沙 <sup>5</sup> (按47.5%基準)				
零售單位	1	8,932	3,384 <sup>2</sup>	28.5 <sup>3</sup>
停車位	8	不適用	不適用	2.5 <sup>3</sup>
小計				<b>31.0</b>
總計				<b>2,705.4</b>

附註：

1. 不包括根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收益」之銷售已落成物業之融資部份。
2. 扣除中國營業稅前及含增值稅。
3. 扣除中國營業稅後及不含增值稅。
4. 藍塘傲為一項與帝國集團之合營項目，其中本集團及帝國集團各佔50%實際權益。
5. 廣州御金沙為一項與凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德置地中國」)之合營項目，其中麗豐集團及凱德置地中國各佔47.5%實際權益。

### 主要待售及發展中項目之回顧

#### 香港物業

##### 香港大坑道339號

本集團全資擁有位於香港大坑道339號之發展項目。該發展項目為一幢豪華住宅物業，總建築面積約為30,400平方呎(不包括停車位)。總發展成本(包括土地成本及契約修訂補地價)約為670,000,000港元。截至本年報日期，該項目9個單位中有8個已售出。

## 物業發展(續)

### 主要待售及發展中項目之回顧(續)

#### 香港物業(續)

##### 油塘崇信街6號 Ocean One

本集團全資擁有位於九龍油塘崇信街6號名為「Ocean One」之發展項目。該物業為住宅及商用物業，總建築面積約為122,000平方呎(不包括停車位)或124個住宅單位及2個商業單位。除2個舖位及7個停車位外，全部單位已售出。

##### 藍塘傲

於二零一二年十一月，本集團透過一間其擁有50%權益之合營公司成功投標，並購得一幅位於新界將軍澳68A2區之地段。該地段土地面積為229,338平方呎，總建築面積為573,268平方呎，其中458,874平方呎分作住宅用途及114,394平方呎分作商業用途。工程已竣工，屋宇署已於二零一八年五月發出佔用許可證，而地政總署已於二零一八年九月發出合約完成證明書。

該項目提供605伙，包括23幢洋房，並命名為「藍塘傲」及於二零一六年十月開始預售。截至二零一九年十月二十日，本集團已售出藍塘傲581個單位，銷售面積約為353,500平方呎，平均售價約為每平方呎17,300港元。已售出住宅單位之交付工作已大致完成。自二零一九年三月以來，本集團已合共推出藍塘傲95個停車位供銷售。截至二零一九年十月二十日，63個停車位已售出，且銷售所得款項總額約達170,500,000港元。

##### 喜築

於二零一四年四月，本集團成功投得市區重建局於香港九龍馬頭角之新山道／炮仗街項目之發展權。該地段土地面積為12,599平方呎，總建築面積為111,354平方呎，其中94,486平方呎分作住宅用途及16,868平方呎分作商業用途。工程已竣工，屋宇署已於二零一八年七月發出佔用許可證，而地政總署已於二零一八年十一月發出合約完成證明書。



藍塘傲



藍塘傲 - 會所

## 物業發展(續)

### 主要待售及發展中項目之回顧(續)

#### 香港物業(續)

##### 喜築(續)

該項目命名為「喜築」及於二零一六年九月開始預售。209個住宅單位已完成出售，平均售價約為每平方呎16,400港元。已售出住宅單位之交付工作已大致完成。本集團於二零一八年七月推出喜築之商業單位供銷售。截至二零一九年十月二十日，7個商業單位中已售出及交付5個，銷售面積約為14,000平方呎，平均售價約為每平方呎23,000港元。

##### 逸新

於二零一六年五月，本集團完成收購香港九龍深水埗基隆街擬發展項目的餘下單位。該地盤包括基隆街48-56號，綜合地盤面積為5,054平方呎，計劃主要發展為待售商業／住宅項目，總建築面積為42,851平方呎。建築工程已竣工，屋宇署已於二零一九年七月發出佔用許可證及估計總發展成本約為400,000,000港元。

該項目命名為「逸新」及於二零一七年七月開始預售，合共提供138伙，包括開放式、一房及兩房之單位。總銷售面積約為28,800平方呎之全部138個單位元已預售，平均售價為每平方呎18,900港元。預期預售住宅單位之交付工作將於二零一九年底開始。



逸新



逸理



# 管理層討論及分析

## 物業發展(續)

### 主要待售及發展中項目之回顧(續)

#### 香港物業(續)

##### 逸理

本集團於二零一五年九月成功投得市區重建局於香港筲箕灣之西灣河街項目之發展權。該項目地段土地面積為7,642平方呎。竣工後，該項目擬提供144個住宅單位，住宅總建築面積為59,799平方呎。總發展成本預計約為900,000,000港元，工程預期將於二零一九年第四季度竣工。

該項目命名為「逸理」及於二零一八年八月開始預售。截至二零一九年十月二十日，本集團已預售逸理62個單位，銷售面積約為19,500平方呎，平均售價約為每平方呎20,500港元。

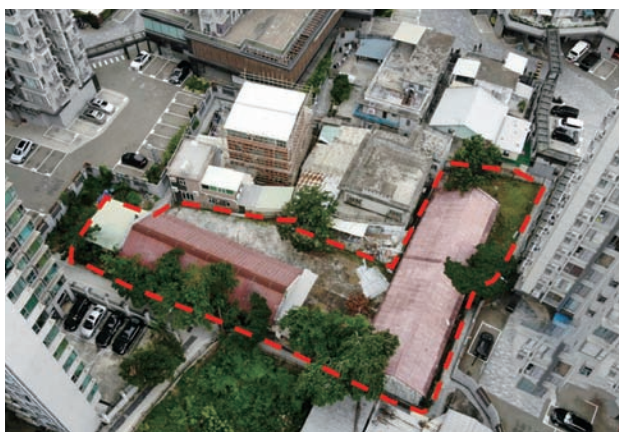
##### 大旗嶺項目

於二零一九年三月，本集團以209,800,000港元成功投得香港元朗大旗嶺丈量約份第116約地段第5382號的地皮。該地皮指定為私人住宅用途，預期將為本集團之發展物業組合增加最大建築面積約42,200平方呎。地質勘探正在進行中及建築工程預期將於二零二四年竣工。

##### 恒安街項目

於二零一九年四月，本集團成功投得香港觀塘恒安街第12至30號之市區重建局項目，佔地面積約為8,500平方呎，其將會發展成為約64,000平方呎之住宅空間。地質勘探正在進行中及建築工程預期將於二零二三年竣工。

除本集團於橫琴創新方第一期之20%權益外，本集團於中國內地的所有主要待售及發展中物業均透過麗豐集團持有。



大旗嶺



恒安街

## 物業發展(續)

### 主要待售及發展中項目之回顧(續)

#### 中國內地物業

##### 上海閘北廣場重新發展項目

上海閘北廣場第一期位於上海靜安區天目西路，鄰近上海火車站，包括辦公室單位、零售商場及停車位。上海閘北廣場第二期位於閘北廣場第一期毗連之空地。於二零一六年九月，麗豐集團完成收購與閘北廣場第一期相連之匯貢大廈6樓至11樓，連同地下車庫20個停車位之使用權。麗豐集團計劃根據全面的重新發展計劃一併重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈，有關重新發展計劃包括一幢辦公樓、商場及地下停車場，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幅土地之土地使用權，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之應佔建築面積約為77,900平方呎，並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。於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。

##### 上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海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。

##### 廣州東山京士柏

該項目為高檔住宅發展項目，位於廣州越秀區東華東路。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，13個停車位尚未售出。

##### 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開始動工，並預期將於二零二三年上半年竣工。



# 管理層討論及分析

## 物業發展(續)

### 主要待售及發展中項目之回顧(續)

#### 中國內地物業(續)

##### 中山棕櫚彩虹花園

該項目位於中山西區彩虹規劃區。整體發展之總規劃建築面積約為6,075,000平方呎。該項目包括高層住宅大廈、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為158,473平方呎及別墅單位為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。

於回顧年度內，中山寰星度假公寓(包括位於棕櫚泉生活廣場之兩幢16層高大樓)已結束營業。酒店式服務公寓單位已於二零一九年五月開始出售，並已於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「分類為待售之資產」。該等酒店服務式公寓單位之銷售將記錄為出售分類為待售之資產，而扣除成本之銷售所得款項則會計入本集團綜合收益表之「其他經營收益／開支淨額」內。

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，面積約373,800平方呎及1,215個未出售停車位。

餘下發展中建築面積約2,099,200平方呎。以下為現時預期餘下各期之發展情況：

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

\* 不包括停車位及配套設施

##### 橫琴創新方一 第一期

於二零一三年九月二十五日，麗豐及豐德麗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。於二零一九年九月創新方第一期收購事項完成後及截至本年報日期，創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有80%及20%。創新方第一期總建築面積為4,000,000平方呎(包括停車位及配套設施)。總發展成本估計約為人民幣5,447,000,000元(相等於約6,182,000,000港元)。建築工程預期將於二零一九年底分期竣工。

## 物業發展(續)

### 主要待售及發展中項目之回顧(續)

#### 中國內地物業(續)

##### 橫琴創新方一 第一期(續)

按用途劃分之預期建築面積分析(包括截至二零一九年七月三十一日已出售之建築面積為24,207平方呎之文化工作室)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 <sup>®</sup> )	242,906
文化景點(國家地理探險家中心)	50,386
辦公室	543,020
文化工作室(作出售)	244,936
停車位	429,734
配套設施及其他	830,216
<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，麗豐集團與Lionsgate LBE, Inc.就有關於創新方第一期開發及經營獅門娛樂天地<sup>®</sup>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<sup>®</sup>未來至少10年的營運。於二零一九年七月三十一日開業之獅門娛樂天地<sup>®</sup>設有多項景點、零售及餐飲體驗，將以獅門最為著名的全球電影專營權為主題，包括《飢餓遊戲》、《吸血新世紀》、《分歧者》系列、《非常盜》、《埃及神戰》及《逃亡大計》。

於二零一五年十月三十日，麗豐集團亦與國家地理學會所授總特許權之持有人訂立特許協議以開發名為國家地理探險家中心之親子學習體驗中心，其面積約為50,400平方呎，兼具18項個別特色體驗，包括機動遊戲、餐飲設施、零售商戶、虛擬現實及／或4D互動體驗、及其他類別之娛樂活動及教育特色體驗。國家地理探險家中心已於二零一九年九月九日正式開始投入運營。

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推出往來香港與橫琴創新方之跨境巴士服務。

創新方第一期文化工作室之銷售表現強勁。於回顧年度內，已確認之24,207平方呎之平均售價為每平方呎5,274港元，為本集團貢獻營業額121,600,000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。

## 物業發展(續)

### 主要待售及發展中項目之回顧(續)

#### 中國內地物業(續)

##### 橫琴創新方一 第二期

於二零一七年六月，麗豐集團與皇家馬德里足球會訂立一份特許協議，內容有關於創新方發展及營運一所娛樂體驗中心(即皇家馬德里足球世界)。皇家馬德里足球世界預期包括三層，超過20個景點，總面積約12,000平方米，將由多個標誌性體驗組成，包括飛行劇場及守門員競技場、一系列互動訓練遊戲、皇家馬德里歷史介紹以及餐飲和零售店。

於二零一七年十一月，麗豐集團與哈羅國際(中國)管理服務有限公司及禮德控股有限公司訂立一份合作協議，以引進世界領先學府哈羅國際(中國)於橫琴設立橫琴哈羅禮德學校。橫琴哈羅禮德學校的課程旨在匯集最好的英國和中國教育理念，於二零二零年九月首次開辦時，橫琴哈羅禮德學校將初步為約900名學生提供7至12年級教育以及寄宿學生的設施。

於二零一八年十二月，麗豐集團與杜卡迪訂立一份特許協議，內容有關於創新方發展及營運杜卡迪體驗中心。杜卡迪體驗中心預期佔地面積不少於4,500平方米，將提供體驗式景點，包括身臨其境的賽車體驗、獨家杜卡迪展覽及零售特許經營。

於二零一八年十二月，麗豐集團成功透過掛牌出售程序投得由珠海國土局要約出售之土地之土地使用權，該土地鄰近創新方第一期，總地盤面積約為143,800平方米，地積比率最高為2倍，並已指定用作開發創新方第二期。預計皇家馬德里足球世界、橫琴哈羅禮德學校及杜卡迪體驗中心均為創新方第二期之關鍵要素，及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。

## 餐廳業務

截至二零一九年七月三十一日止年度，餐廳業務分部為本集團帶來營業額514,800,000港元（二零一八年：514,000,000港元）。截至本年報日期，餐廳業務包括本集團於23間位於香港及中國內地之餐廳之權益及2間位於澳門及拉斯維加斯之餐廳之管理。本集團現有餐廳各自之詳情如下：

料理	餐廳	地點	本集團 應佔權益	獎項
<b>所擁有之餐廳</b>				
西式／國際料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong	香港	37%	米芝蓮三星 (二零一二年至二零一九年)
	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	13%	米芝蓮二星 (二零一七年至二零一九年)
	Opera BOMBANA	北京	20%	
	CIAK — In The Kitchen	香港	62%	米芝蓮餐盤(二零一九年) 米芝蓮一星 (二零一五年至二零一七年)
	CIAK — All Day Italian	香港	67%	米芝蓮車胎人美食 (二零一七年至二零一九年)
	Beefbar	香港	62%	米芝蓮一星 (二零一七年至二零一九年)
	Takumi by Daisuke Mori	香港	63%	米芝蓮一星 (二零一八年至二零一九年)
	Prohibition (附註)	香港	100%	
	Zest by Konishi	香港	67%	
	亞洲料理	唐人館置地廣場	香港	50%
唐人館海港城		香港	60%	米芝蓮餐盤(二零一九年)
好酒好蔡		香港	50%	
北京好酒好蔡		北京	67%	
中環潮廳		香港	67%	
老巴剎廚房		香港	63%	
茶·米太古廣場		香港	67%	
茶·米KIKI茶德福廣場		香港	69%	
南海小館(附註)		香港	100%	
KiKi麵店IFC		香港	67%	
KiKi麵店K11 MUSEA		香港	67%	
KiKi麵店上海香港廣場		上海	67%	
日式料理		Kaiseki Den by Saotome	香港	59%
	Sushi Masataka	香港	63%	米芝蓮餐盤(二零一九年)
<b>所管理之餐廳</b>				
西式料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA, Macau	澳門	不適用	米芝蓮一星 (二零一六年至二零一九年)
亞洲料理	唐人館拉斯維加斯	拉斯維加斯	不適用	

附註：海洋公園萬豪酒店的此兩間餐廳的表現已計入酒店業務分類，作分類報告用途。

# 管理層討論及分析

## 酒店及酒店式服務公寓業務

本集團酒店及酒店式服務公寓營運分部包括本集團於香港海洋公園萬豪酒店及越南胡志明市 Caravelle 酒店之營運，以及麗豐集團於中國內地上海酒店及酒店式服務公寓之營運。本集團於二零一七年六月投資之泰國普吉島酒店項目仍處於規劃階段，本集團將於適當時提供有關該項目的重大更新資料。截至二零一九年七月三十一日止年度，酒店及酒店式服務公寓之營運為本集團帶來營業額 686,100,000 港元（二零一八年：424,000,000 港元）。

截至二零一九年七月三十一日止年度來自酒店及酒店式服務公寓業務之營業額分析如下：

	地點	本集團 應佔權益	客房數 <sup>1</sup>	總建築面積 (平方呎)	營業額 (百萬港元)	年末出租率 (%)
酒店及酒店式服務公寓						
	海洋公園萬豪酒店	100%	471	365,974	218.2	86.0%
	上海雅詩閣淮海路服務公寓	37.72%	300	355,267	119.7	89.6%
	上海寰星酒店	37.72%	239	143,846	34.3	77.9%
	中山寰星度假公寓 <sup>2</sup>	37.72%	90	98,556	4.1 <sup>2</sup>	不適用 <sup>2</sup>
	Caravelle 酒店	26.01%	335	378,225	307.0	62.4%
小計			1,435	1,341,868	683.3	
酒店管理費					2.8	
總計					686.1	

附註：

- 以 100% 為基準。
- 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)已於回顧年度結束營業。





## 酒店及酒店式服務公寓業務(續)

海洋公園萬豪酒店由萬豪集團營運，提供合共**471**間客房，於二零一九年二月十九日盛大開業，為本集團租賃組合增加約**365,974**平方呎之應佔租賃空間。

**Caravelle**酒店為著名的國際五星級酒店，坐落於越南胡志明市商業、購物及娛樂區之中心地段。該酒店高**24**層，結合法國殖民時期及傳統越南風格建造，設計典雅，設有**335**間設施完備之客房、套房、尊貴特色客房樓層及特色休閒室，及一間專門為殘障人士配備的客房。本集團應佔之總建築面積為**98,376**平方呎。

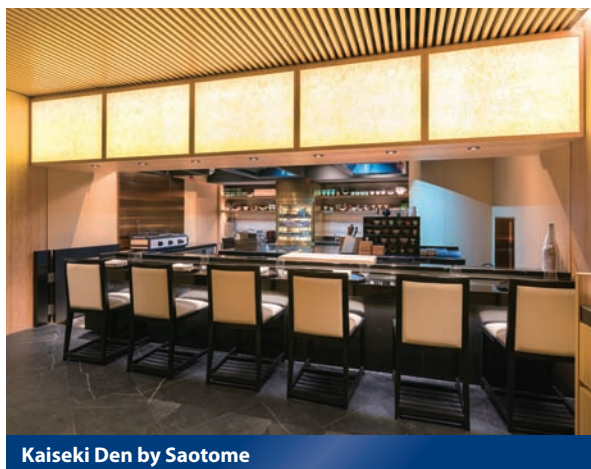
本集團之酒店業務團隊擁有豐富經驗，為於中國內地、香港及其他亞洲國家之酒店提供顧問及管理服務，目前以「寰星」品牌管理麗豐集團於上海之酒店式服務公寓。

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**個精裝酒店房間均配備傢具，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。

麗豐集團亦於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓擁有**100%**權益，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，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)。



Takumi by Daisuke Mori



Kaiseki Den by Saotome

## 媒體及娛樂

媒體及娛樂業務由豐德麗集團營運。截至二零一九年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額 591,800,000 港元。

## 現場表演節目

豐德麗集團繼續活躍於現場娛樂表演。於回顧年度內，豐德麗集團已舉辦及投資 118 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，豐德麗集團發行共 49 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。豐德麗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

豐德麗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

電影及電視節目製作及發行業務由豐德麗集團營運。截至二零一九年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額 326,000,000 港元，而分類業績為虧損 119,600,000 港元。

於回顧年度內，豐德麗集團共有 2 部電影上映，包括《武林怪獸》及《海上浮城》，亦發行了 33 部電影及 482 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

戲院營運由豐德麗集團管理。截至二零一九年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額 521,100,000 港元。豐德麗集團目前於香港營運 10 家戲院，而於中國內地則營運 3 家戲院。戲院營運為豐德麗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，為於西九龍區首間 MCL 戲院。該戲院採用工業風的設計，設有 4 間影院，提供逾 400 個大劇場座位，為觀眾提供舒適無阻的視野，戲院內所有影院均設有 4K 放影系統、杜比 7.1 環繞立體聲音響系統及 Bowers & Wilkins Hi-Fi 級喇叭，為觀眾帶來無與倫比的戲院觀賞體驗。

豐德麗集團各現有戲院之影院及座位數目詳情如下：

戲院	豐德麗集團 應佔權益 (%)	影院數目 (附註 1)	座位數目 (附註 1)
<b>中國內地</b>			
蘇州 Grand 寰亞洲立影城	100	10	1,440
廣州五月花電影城	100	7	606
中山五月花電影城	100	5	905
<b>小計</b>		<b>22</b>	<b>2,951</b>
<b>香港</b>			
Movie Town (包括 MX4D 影院)	100	7	1,702
Festival Grand Cinema	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

## 於合營公司之權益

截至二零一九年七月三十一日止年度，合營公司之貢獻為649,300,000港元(二零一八年：1,714,400,000港元)。該減少主要由於中國建設銀行大廈之重估收益較低，部份被於回顧年度內確認藍塘傲住宅單位之銷售增加之營運溢利抵銷所致。

	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)
重估收益	129.5	1,598.6
經營溢利	519.8	115.8
合營公司之貢獻	649.3	1,714.4

## 流動資金及財務資源

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以及未提取融資分別為5,255,600,000港元及5,465,700,000港元。本集團持有之現金及銀行結餘中約41.8%以港元及美元列值，而約50.0%則以人民幣列值。於二零一九年七月三十一日，本集團(不包括豐德麗及其附屬公司(「豐德麗集團」))持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別為1,483,500,000港元及2,797,700,000港元。本集團之資金來源主要包括來自本集團業務營運之內部資金、銀行提供之貸款融資及向投資者發行之有擔保票據。

於二零一九年七月三十一日，本集團之銀行貸款約為13,271,200,000港元、有擔保票據約為5,736,700,000港元及其他貸款約為304,300,000港元。於二零一九年七月三十一日，13,271,200,000港元之銀行貸款之到期情況妥為分散，其中4,282,900,000港元須於一年內償還，3,806,400,000港元須於第二年償還、4,041,900,000港元須於第三至第五年償還及1,140,000,000港元須於第五年後償還。

本集團發行本金總額為750,000,000美元之有擔保票據。有擔保票據年期為五年，按固定利率每年4.6%及5.65%計息，利息乃每半年於期末支付。有擔保票據於聯交所上市，乃為先前票據之再融資及一般企業用途而發行。本集團與若干金融機構訂立交叉貨幣掉期協議，以對沖外匯風險。



南海小館



茶·米太古廣場



## 流動資金及財務資源(續)

本集團貸款總額中分別約有 69% 及 30% 為浮息及定息貸款，本集團貸款中其餘 1% 為免息貸款。

按未償還債項總淨額(即貸款總額減去現金及銀行結餘)對本公司擁有人應佔綜合資產淨值百分比計算之資本負債比率約為 39.2%。不計豐德麗集團之淨債項，本集團之資本負債比率約為 24.6%。不計扣除融資成本後擁有正賬面淨值之倫敦投資組合之淨債項及豐德麗集團之淨債項，本集團之資本負債比率約為 22.6%。

於二零一九年七月三十一日，賬面值約為 29,231,000,000 港元之若干投資物業、約為 1,605,600,000 港元之若干預付土地租金、約為 3,299,200,000 港元之若干物業、廠房及設備、約為 1,946,900,000 港元之若干發展中物業、約為 1,937,200,000 港元之若干服務式公寓、約為 1,419,200,000 港元之若干銀行結餘及銀行定期存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，本集團持有之附屬公司之若干股份亦已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。本集團持有之合營公司之若干股份已抵押予銀行，作為本集團合營公司取得銀行融資額之抵押。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

本集團之主要資產及負債以及交易以港元、美元、英鎊及人民幣列值。鑒於港元與美元匯率掛鈎，本集團相信因美元產生之相應匯兌風險極微。本集團在英國作出投資，有關資產及負債乃以英鎊列值。為將淨外匯風險降至最低，該等投資主要以按英鎊列值之銀行貸款撥付。鑒於麗豐之資產主要位於中國內地，而收益亦主要以人民幣計值，故麗豐面對人民幣之淨匯兌風險。除上文所述者外，本集團之餘下貨幣資產及負債均以馬來西亞令吉及越南盾列值，與本集團之資產及負債總值相比，亦微不足道。本集團透過密切監察匯率之變動管理外匯風險，如有其他需要，會考慮對沖重大外匯風險。





# 管理層討論及分析

## 或然負債

本集團於報告期末之或然負債詳情載於財務報表附註46。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年七月三十一日，本集團合共僱用約4,600名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設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、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。



好酒好蔡



老巴剎廚房



Kiki 麵店 K11 MUSEA



Kiki 麵店 IFC

## 財務資料概要

以下為本集團過往五個財政年度之業績、資產、負債及非控股權益之概要。

### 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>6,493,612</b>	1,693,010	1,704,080	1,868,334	1,541,686
除稅前溢利	<b>4,892,157</b>	4,420,873	2,203,563	1,237,457	2,127,891
稅項	<b>(159,297)</b>	(49,984)	(76,450)	(57,691)	(79,397)
年度溢利	<b>4,732,860</b>	4,370,889	2,127,113	1,179,766	2,048,494
應佔：					
本公司擁有人	<b>4,842,944</b>	4,335,202	2,093,572	1,148,390	2,018,262
非控股權益	<b>(110,084)</b>	35,687	33,541	31,376	30,232
	<b>4,732,860</b>	4,370,889	2,127,113	1,179,766	2,048,494

# 財務資料概要

## 資產、負債及非控股權益

	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	<b>10,337,776</b>	5,276,957	4,034,466	2,983,985	2,380,267
預付土地租金	<b>1,623,441</b>	18,846	19,873	20,901	21,928
投資物業	<b>38,807,637</b>	18,356,990	16,447,014	15,147,376	15,236,780
發展中物業 (分類為非流動資產)	<b>3,044,000</b>	932,978	1,571,635	1,322,403	653,845
電影版權	<b>24,608</b>	—	—	—	—
電影產品	<b>75,022</b>	—	—	—	—
音樂版權	<b>56,718</b>	—	—	—	—
商譽	<b>227,033</b>	235,778	5,161	5,161	—
其他無形資產	<b>113,945</b>	120,306	—	—	—
聯營公司投資	<b>344,433</b>	3,596,585	3,555,876	3,660,835	3,930,309
合營公司投資	<b>7,411,355</b>	7,272,859	7,224,183	6,754,353	5,937,793
可供出售財務資產	—	2,162,254	1,589,670	1,382,026	1,215,485
按公平值計入其他全面收益之 財務資產	<b>1,907,735</b>	—	—	—	—
按公平值計入損益之財務資產	<b>645,631</b>	—	—	—	—
衍生金融工具	<b>53,784</b>	6,171	—	—	—
貸款予關連公司	—	650,000	—	—	—
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款 (分類為非流動資產)	<b>81,345</b>	82,909	69,675	216,241	—
按金、預付款項及其他應收款項	<b>311,266</b>	341,204	231,868	181,062	141,968
遞延稅項資產	<b>39,371</b>	34,534	—	—	—
流動資產	<b>13,520,882</b>	7,614,561	3,691,570	2,879,098	2,088,503
<b>資產總值</b>	<b>78,625,982</b>	46,702,932	38,440,991	34,553,441	31,606,878
流動負債	<b>(9,484,926)</b>	(3,457,150)	(3,459,879)	(719,579)	(1,592,678)
銀行貸款(分類為非流動負債)	<b>(8,988,292)</b>	(7,698,454)	(6,748,399)	(5,275,720)	(3,270,608)
其他貸款(分類為非流動負債)	<b>(262,894)</b>	—	—	—	—
有擔保票據(分類為非流動負債)	<b>(5,736,654)</b>	(3,118,594)	—	(2,709,227)	(2,703,324)
遞延稅項負債	<b>(5,470,430)</b>	(176,044)	(141,291)	(127,891)	(121,020)
稅項賠償保證撥備	—	—	(93,000)	(729,387)	(729,387)
其他應付款項(分類為非流動負債)	<b>(87,410)</b>	(119,266)	(100,350)	—	—
已收長期按金	<b>(241,286)</b>	(514,743)	(793,533)	(99,787)	(86,287)
<b>負債總值</b>	<b>(30,271,892)</b>	(15,084,251)	(11,336,452)	(9,661,591)	(8,503,304)
<b>非控股權益</b>	<b>(12,526,389)</b>	(459,988)	(504,749)	(534,115)	(441,031)
<b>本公司擁有人應佔資產淨值</b>	<b>35,827,701</b>	31,158,693	26,599,790	24,357,735	22,662,543

# 主要物業詳情

## 已落成租賃物業

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	工業	總計(不包括停車位及配套设施)	
<b>香港</b>								
長沙灣廣場	香港九龍長沙灣長沙灣道833號(新九龍內地段第5955號)	100%	該物業地契年期於二零四七年六月三十日到期	233,807	409,896	—	643,703	355
銅鑼灣廣場二期	香港銅鑼灣駱克道463-483號(內地段第2833號J段及D、E、G、H、K、L、M及O段之餘段、H段第4分段及餘段)	100%	該物業地契年期自一九二九年四月十五日起計，為期九十九年，可續期九十九年	109,770	96,268	—	206,038	57
麗新商業中心	香港九龍長沙灣長沙灣道680號(新九龍內地段第5984號)	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日到期，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	95,063	74,181	—	169,244	538
中國建設銀行大廈	香港干諾道中3號(內地段第8736號)	50%	該物業地契年期自一九八九年六月二十八日起計，於二零四七年六月三十日到期	—	114,603	—	114,603	19
藍塘傲	香港新界將軍澳唐賢街29號	50%	該物業地契年期自二零一二年十二月十七日起計，為期五十年	52,486	—	—	52,486	73
偉倫中心第二期20樓及27樓及2樓17、18及59號停車位	香港新界葵涌大連排道192至200號	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日到期，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	—	—	47,932	47,932	3
友邦金融中心	香港干諾道中1號(海旁地段第275號、海旁地段第278號A段及餘段)	10%	該物業地契年期自一八九五年九月九日(就海旁地段第275號而言)起計，為期九十九年；及自一八九六年十月十二日(就海旁地段第278號而言)起計，為期九十九年	—	42,896	—	42,896	6
京華工廠貨倉大廈10樓A及B單位及地下第1、2、13及14號停車位	香港新界荃灣柴灣角街30至32號	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日到期，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	—	—	11,370	11,370	4
聯發隆工業大廈4樓	香港柴灣祥利街19號	100%	該物業地契年期自一九六三年十一月四日起計，為期七十五年，可續期七十五年	—	—	4,290	4,290	—
<b>香港主要已落成租賃物業小計：</b>				<b>491,126</b>	<b>737,844</b>	<b>63,592</b>	<b>1,292,562</b>	<b>1,055</b>
<b>英國</b>								
倫敦 Leadenhall Street 107號(附註1)	英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 107號	100%	該物業屬永久業權	48,182	98,424	—	146,606	—
倫敦 Leadenhall Street 100號(附註1)	英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 100號	100%	該物業屬永久業權	—	177,700	—	177,700	15
倫敦 Leadenhall Street 106號(附註1)	英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 106號	100%	該物業屬永久業權	3,540	16,384	—	19,924	—
<b>英國主要已落成租賃物業小計：</b>				<b>51,722</b>	<b>292,508</b>	<b>—</b>	<b>344,230</b>	<b>15</b>

# 主要物業詳情

## 已落成租賃物業(續)

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	工業	總計(不包括停車位及配套设施)	
中國內地								
上海								
上海香港廣場	黃浦區淮海中路282及283號	37.72%	該物業地契年期自一九九二年九月十六日起計，為期五十年	176,695	136,584	—	313,279	132
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	37.72%	該物業地契年期自二零零七年二月五日起計，為期四十年，作商業用途	120,824	—	—	120,824	—
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	35.83%	該物業地契年期自一九九六年五月四日起計，為期七十年	29,406	—	—	29,406	—
上海主要已落成租賃物業小計：				<b>326,925</b>	<b>136,584</b>	<b>—</b>	<b>463,509</b>	<b>132</b>
廣州								
五月花商業廣場	越秀區中山五路68號	37.72%	該物業地契年期自一九九七年十月十四日起計，為期四十年(作商業用途)及五十年(作其他用途)	134,822	29,961	—	164,783	51
富邦廣場	荔灣區中山七路	37.72%	該物業地契年期自二零零六年一月十一日起計，為期四十年(作商業用途)及五十年(作其他用途)	64,867	—	—	64,867	—
麗豐中心	越秀區東風東路787號	37.72%	該物業地契年期自一九九七年十月二十一日起計，為期四十年(作商業用途)及五十年(作其他用途)	42,357	236,063	—	278,420	118
廣州主要已落成租賃物業小計：				<b>242,046</b>	<b>266,024</b>	<b>—</b>	<b>508,070</b>	<b>169</b>
中山								
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	37.72%	該物業地契年期於二零七五年三月三十日到期，作商業/住宅用途	55,603	—	—	55,603	—
中山主要已落成租賃物業小計：				<b>55,603</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>55,603</b>	<b>—</b>
橫琴								
創新方第一期(附註2)	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	45.10%	該物業地契年期自二零一三年十二月三十一日起計，為期四十年(作辦公室、商業及酒店式服務公寓以及酒店用途)及五十年(作其他用途)	109,551 (附註3)	—	—	109,551	—
橫琴主要已落成租賃物業小計：				<b>109,551</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>109,551</b>	<b>—</b>
中國內地主要已落成租賃物業小計：				<b>734,125</b>	<b>402,608</b>	<b>—</b>	<b>1,136,733</b>	<b>301</b>
主要已落成租賃物業總計：				<b>1,276,973</b>	<b>1,432,960</b>	<b>63,592</b>	<b>2,773,525</b>	<b>1,371</b>

附註1：建築內部面積

附註2：於二零一九年七月三十一日，創新方第一期分別由麗豐集團及豐德麗集團擁有80%及20%權益

附註3：創新方第一期文化景點部分已指定用作經營獅門娛樂天地®



## 已落成酒店物業及酒店式服務公寓

酒店名稱	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
<b>香港</b>						
香港海洋公園萬豪酒店	香港海洋公園黃竹坑道180號	100%	該物業地契年期自一九七二年十二月二十二日起計，為期七十五年	471	365,974	16
<b>越南</b>						
Caravelle 酒店	越南胡志明市 19 Lam Son Square, District 1	26.01%	該物業根據一項土地使用權持有，於二零四零年十月八日到期	335	98,376	—
<b>中國內地</b>						
上海雅詩閣淮海路服務公寓	黃浦區淮海中路282號	37.72%	該物業地契年期自一九九二年九月十六日起計，為期五十年	300	134,008	—
上海寰星酒店	靜安區蘇家巷	37.72%	該物業地契年期自二零零七年二月五日起計，為期五十年，作商業用途	239	54,259	—
中國內地主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				<b>539</b>	<b>188,267</b>	—
主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓總計：				<b>1,345</b>	<b>652,617</b>	<b>16</b>

# 主要物業詳情

## 發展中物業

物業名稱	地點	本集團應佔權益	工程進度	預期竣工日期	概約土地面積 (平方米) (附註1)	概約應佔建築面積				總計(不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
						商業/零售	辦公室	酒店/酒店 式服務公寓	住宅		
<b>香港</b>											
逸理	香港筲箕灣西灣河街9號	100%	主要結構工程 進行中	二零一九年 第四季度	7,642	—	—	—	59,799	59,799	8
逸新	香港九龍基隆街50號	100%	主要結構工程 進行中	二零一九年 第三季度	5,054	5,196	—	—	37,655	42,851	—
大旗嶺項目	香港元朗大旗嶺丈量約份第116約地段第5382號	100%	地質勘探工程 進行中	二零二四年	12,000	—	—	—	42,200	42,200	—
恒安街項目	香港觀塘恒安街12至30號	100%	地質勘探工程 進行中	二零二三年	8,500	8,100	—	—	63,600	71,700	—
香港主要發展中物業小計：						<b>13,296</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>203,254</b>	<b>216,550</b>	<b>8</b>
<b>中國內地</b>											
<b>廣州</b>											
海珠廣場	越秀區長堤大馬路	37.72%	建設工程 進行中	二零二三年 上半年	90,708	39,290	179,799	—	—	219,089	115
廣州主要發展中物業小計：						<b>39,290</b>	<b>179,799</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>219,089</b>	<b>115</b>
<b>中山</b>											
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	37.72%	建設工程 進行中	第三期：二零 二零年第三季度 第四期：二零 二一年第三季度 (附註3)	2,547,298	49,600	—	—	742,213	791,813	545
中山主要發展中物業小計：						<b>49,600</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>742,213</b>	<b>791,813</b>	<b>545</b>
<b>上海</b>											
閘北廣場重新發展項目	靜安區天目西路	37.72%	建設工程 進行中	二零二二年第 二季度	107,223	35,523	226,106	—	—	261,629	209
五里橋項目	黃浦區五里橋街道104街坊	37.72%	建設工程 進行中	二零一九年第 三季度 (附註4)	74,112	—	—	—	29,400	29,400	37
上海主要發展中物業小計：						<b>35,523</b>	<b>226,106</b>	<b>—</b>	<b>29,400</b>	<b>291,029</b>	<b>246</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	45.10%	建設工程 進行中	二零一九年第 四季度 (附註3)	1,401,184	330,063	266,326	462,460	—	1,058,849	877
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	37.72%	建設工程 進行中	二零二三年	1,547,523	1,167,463	—	—	—	1,167,463	381
橫琴主要發展中物業小計：						<b>1,497,526</b>	<b>266,326</b>	<b>462,460</b>	<b>—</b>	<b>2,226,312</b>	<b>1,258</b>
中國內地主要發展中物業小計：						<b>1,621,939</b>	<b>672,231</b>	<b>462,460</b>	<b>771,613</b>	<b>3,528,243</b>	<b>2,164</b>
主要發展中物業總計：						<b>1,635,235</b>	<b>672,231</b>	<b>462,460</b>	<b>974,867</b>	<b>3,744,793</b>	<b>2,172</b>

附註1：按項目基準

附註2：辦公室/公寓式辦公樓

附註3：包括已落成待售/作出租之項目部份

附註4：建設工程已於二零一九年八月竣工

## 已落成待售物業

物業名稱	地點	本集團應佔權益	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	總計(不包括停車位及配套设施)	
<b>香港</b>						
Ocean One	香港九龍油塘崇信街6號	100%	27,306	—	27,306	7
大坑道339號	香港大坑道339號	100%	—	6,458	6,458	3
藍塘傲	香港新界將軍澳唐賢街29號	50%	—	53,207	53,207	45
喜築	香港九龍馬頭角新山道20-32號及炮仗街93號	100%	2,035	—	2,035	20
香港主要已落成待售物業小計：			<b>29,341</b>	<b>59,665</b>	<b>89,006</b>	<b>75</b>
<b>中國內地</b>						
<b>中山</b>						
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	37.72%	12,712	141,004	153,716	458
中山主要已落成待售物業小計：			<b>12,712</b>	<b>141,004</b>	<b>153,716</b>	<b>458</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	45.10%	—	78,127	78,127	—
橫琴主要已落成待售物業小計：			<b>—</b>	<b>78,127</b>	<b>78,127</b>	<b>—</b>
<b>上海</b>						
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	37.72%	—	—	—	173
凱欣豪園第二期	長寧區匯川路88號	35.83%	—	—	—	90
上海主要已落成待售物業小計：			<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>263</b>
<b>廣州</b>						
東風廣場第五期	越秀區東風東路787號	37.72%	—	—	—	6
御金沙	白雲區橫沙金沙洲	17.92%	—	—	—	7
東山京士柏	越秀區東華東路	37.72%	—	—	—	5
富邦廣場	荔灣區中山七路	37.72%	—	—	—	46
廣州主要已落成待售物業小計：			<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>64</b>
中國內地主要已落成待售物業小計：			<b>12,712</b>	<b>219,131</b>	<b>231,843</b>	<b>785</b>
主要已落成待售物業總計：			<b>42,053</b>	<b>278,796</b>	<b>320,849</b>	<b>860</b>

## 關於本報告書

本環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)報告書根據於香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則附錄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**」)在環境、社會及管治方面之管理方針、策略及表現。除非另有指明，本報告書涵蓋本集團二零一八年八月一日至二零一九年七月三十一日在環境、社會及管治方面之管理及表現。

本報告書已獲本公司管理團隊及董事會(「**董事會**」)批准。

## 環境、社會及管治治理

管理團隊均具備有關環境、健康及安全事宜的專業知識。彼等負責編製環境、社會及管治政策和程序，以管理各自業務部門的有關環境、社會及管治風險，協助董事會監督業務營運中的環境、社會及管治事宜管理。

## 利益相關者參與

本公司於日常營運中維持與利益相關者的常規溝通渠道。為進一步了解利益相關者對不同業務部門中環境、社會及管治事宜優先次序的觀點，本公司先前已聘請獨立顧問進行利益相關者參與在線調查。結合在線調查結果，我們根據環境、社會及管治事宜對利益相關者的重要性及對本公司業務發展的重要性，對有關事宜進行了排名及劃分優先次序，以進行重要性分析。

## 重要性分析

透過利益相關者參與實踐、管理層討論及行業分析，本集團識別出各業務部門最重要的環境、社會及管治事宜，並優先分配資源管理該等事宜。於本年度，管理層透過分析最新行業慣例進一步審閱並核實了有關事宜列表。下表載列被視為屬最重大的事宜：

環境、社會及管治層面		環境、社會及管治事宜	物業	餐飲及酒店業務	戲院	娛樂
環境		排放物			✓	✓
		資源使用	✓	✓	✓	✓
		環境及天然資源	✓	✓		
社會	僱傭及勞工準則	僱傭	✓	✓	✓	✓
		多元化及平等機會	✓	✓		
		健康與安全	✓	✓	✓	
		發展及培訓				
	勞工準則	✓	✓		✓	
	營運實務	供應鏈管理		✓		
		產品責任	✓	✓	✓	✓
		知識產權			✓	✓
		反貪污	✓	✓		✓
	社區	社區投資	✓	✓	✓	✓

## 整體環境管理方針

為最大限度減低業務營運中產生的負面環境影響，本集團已制定環境管理政策，旨在改善我們於排放物、能源消耗、廢物管理、資源使用及環境影響方面的表現。我們遵守所有有關環境保護的法律及規例，並將其於我們的環境管理策略中闡述。於報告年度，概無有關環境法律及規例的違規記錄。



## 整體環境管理方針(續)

### 環境管理及廢氣排放

本集團意識到我們業務營運的環境影響。因此，本集團透過採用各項減排程序積極管理排放物。透過於集團層面及所有業務部門的各項監控措施，本集團竭力減低業務活動中產生的廢氣及溫室氣體排放量、廢水排放量及廢棄物產生量。

#### 物業業務的政策及計劃

於物業發展期間會產生廢氣、廢水及建築廢物等排放物。因此，本集團主動與承建商於協議中訂明符合相關地方及國家環境法律及規例的具體條款。該等法律及規例包括但不限於第311章空氣污染管制條例、第358章水質污染管制條例、第354章廢物處置條例及中華人民共和國(「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，並無有關上述條例的違規案例。本集團亦在施工現場執行不同的緩解措施，旨在減少工地產生的排放物。例如，粉塵是施工過程中產生的一類重大污染物，本集團透過要求承建商在物料搬運及車輛行駛中實施除塵程序，盡量減低粉塵對空氣質素的影響。此外，我們採用超低含硫柴油(一種含有較低二氧化硫的燃料)，以減少發展工程中的排放物。項目團隊會盡可能選擇含有較低揮發性有機化合物的建築材料，並將所有材料維持在空氣污染管制(揮發性有機化合物)規例所載的相應範圍內。

於設計及規劃香港及中國內地的新發展項目時，本集團分別參考「綠建環評新建建築1.2版」及「LEED v4 建築設計及施工」。LEED顧問建議我們進行排放物管制(如廢物處理及污水排放)，並按照所需排放許可證以負責任之方式處理。本集團之所有建設項目均會參照環境影響評估(「環境影響評估」)進行評估。獲選的承建商將嚴格遵循環境影響評估的要求，盡量減低對環境的影響。從設計階段以至施工階段，就空氣污染、噪音污染、廢水污染及廢物處理，本集團監控及管理使用綠色建築設計及遵守環境影響評估之情況。

此外，承建商須提交環境管理計劃，確定及說明所面臨的任何環境風險及所採取的緩解措施。從設計階段以至施工階段，本集團竭力減低廢氣污染、噪音污染、廢水污染及廢物處置產生的環境影響，並遵守相關環境法律及規例。

為彰顯對環境管理的支持，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)已於二零一二年取得ISO 14001:2004環境管理體系認證，並於近期將該體系提升至最新之ISO 14001:2015環境管理體系。

## 整體環境管理方針(續)

### 環境管理及廢氣排放(續)

#### 戲院業務的政策及計劃

考慮到我們戲院營運中排放物的主要來源為能源消耗產生的間接碳排放，為減少能源消耗，本集團已制定一項管理計劃，涵蓋各項節能措施，如當個別戲院空置時維持空調及其他能耗設備的最低運轉。本集團希望透過實施節能措施減少間接碳排放，為環境保護作出貢獻。

### 廢物管理

為管理及盡量減少日常營運中產生的廢物，本集團制定廢物管理計劃作為有關廢物減少、重複利用、分類及回收方面的指引。不同類型的廢物會分類為可回收及不可回收，而在可行情況下，本集團會在辦公區域及物業周邊設置回收箱收集可回收廢物。本集團鼓勵重複利用資源，同時透過合資格廢物管理公司處置不可收回廢物，特別是電子廢物或其他有害廢物須根據相關法律及規例進行管理。

#### 物業業務的政策及計劃

本集團注重項目的建設階段，並制定了相關廢物管理程序。本集團符合第354章廢物處置條例、中國固體廢物污染環境防治法及其他相關法律及規例。本集團施工現場產生的廢棄材料通常包括一般廢物、惰性建築廢物、非惰性建築廢物、可回收金屬廢物及化學廢物。本集團的承建商須提交廢物處置計劃及廢物管理程序，以指引他們的廢物管理實踐工作。本集團透過現場分類在廢物處置計劃中運用3R原則，即減少(reduce)、重用(reuse)、回收(recycle)，而其他建築廢物由香港持牌承建商處置，或安排獲授權第三方處理中國內地國家危險廢物名錄識別的所有化學廢物及有害廢物。

本集團在施工現場積極將惰性廢物(包括但不限於岩石、泥土及沙子)進行分類，進一步用於道路路基，並將被挖掘的土壤用於回填。為減少廢物處置，乾性混凝土將被整理成用於生產混凝土的集料。在可行情況下，木板會被再利用。本集團已在現場放置三色回收箱，可回收物料會由回收公司定期收集。其他廢物將運送至由香港環境保護署營運的回填場，並提交登記結算賬戶或規定的廢物處置許可證。

化學廢物管理方面，按照廢物處置(化學廢物)(一般)規例的規定，本集團的所有建設項目必須向環境保護署登記為化學廢物產生者。本集團按計劃採取緩解措施，盡量減少現場化學廢物的產生。空置化學容器、被污染的土壤及液體化學廢物等固體廢物將根據業務守則妥善處理，化學廢物將以適當的方式包裝、標識及儲存。本集團委託持牌化學廢物收集商及專業承建商收集及處置所有工作區域及儲存區域的化學廢物。

## 整體環境管理方針(續)

### 廢物管理(續)

#### 餐飲及酒店業務的政策及計劃

我們相信從源頭減少食品廢物對提高廢物管理舉措的有效性十分重要。透過妥善儲存易腐食品，我們致力於減少食品生產過程中產生的食品廢物。此外，不可回收的食品廢物將由獲授權承建商進行處置。在可能情況下，本集團會向慈善機構捐贈食品，以減輕填埋壓力，同時支援社區工作。

本公司所產生廢物的所有生產、儲存、收集及處理均符合第 354 章廢物處置條例。

### 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、燃料及水資源等。一般而言，本集團支持所有業務部門實施回收及節省資源計劃之措施。

#### 物業業務的政策及計劃

本集團就物業及建築環境設有整體環境管理系統，並致力於監控其能源及水資源消耗量以及尋求於我們現有物業組合的任何節約機會。每月監控能源及水資源的消耗情況有助於本集團的物業管理，避免能源過度耗用及漏水。在香港，本集團將麗新商業中心的水龍頭安裝自動感應裝置，藉此節約用水。在可能情況下，本集團將升級節能設備資產，以提升建築的能源效益。例如，本集團已為長沙灣廣場的扶梯加裝自動雙速控制系統，扶梯在沒有行人時會自動轉為低速模式。根據機電工程署，此舉估計將節省高達 14% 的能源。

在中國內地，本集團已制定資源及能源管理計劃，以培養節水節能意識。此外，本集團鼓勵將水循環用於灌溉及清潔。本集團已在香港廣場所有的洗手間安裝自動感應水龍頭，以減少耗水量。於二零一八年，本集團在香港廣場更換了風扇並改造了空調泵逆變器，每年分別節省能源 320,000 千瓦時及 100,000 千瓦時。本集團將持續檢討其他租賃及投資物業的能耗表現，並將尋求進一步減少能源消耗的機會。

#### 戲院業務的政策及計劃

電力是戲院營運中消耗的主要資源。為減少能源消耗，本集團已制定多項指引原則，以管理電力的使用情況。本集團定期檢討戲院的電力使用情況，並強化指引原則。

## 整體環境管理方針(續)

### 與自然環境共存

本集團深明業務發展與相關環境影響之間取得平衡的重要性。透過制定多項適用於本集團所有業務部門的政策及指引，本集團尋求減少業務對環境的負面影響。

#### 物業業務的政策及計劃

本集團明白建設項目對天然資源及周邊環境的潛在影響，因此盡可能主動於新建築中融入綠色建築元素。從設計階段以至拆除階段，本集團所有新項目的發展將分別參考香港及中國內地的「綠建環評新建建築 1.2 版」及「LEED v4 建築設計及施工」，以減少建築對周邊環境的影響。本集團要求承建商提交環境管理計劃，並將檢討有關計劃的現場實際表現，以確保按計劃執行減緩措施。

#### 餐飲及酒店業務的政策及計劃

為珍視生物多樣性，本集團盡最大努力為選定的餐廳門店使用可靠的食品來源。例如，香港海洋公園萬豪酒店為其餐廳採用世界自然基金會標準，並推出可持續發展的海鮮菜單。在可能情況下，酒店亦將採購可持續來源的其他食品及耗材。

### 個案分享 — 香港海洋公園萬豪酒店

香港海洋公園萬豪酒店於二零一九年開業，採用了創新的綠色設計理念。酒店外牆採用鋁合金材料遮陽，從而達到節能目的。酒店亦設計了雨水收集系統及綠色屋頂，以分別收集雨水及減少溫室氣體排放量。酒店已榮幸獲得世界自然基金會香港分會頒發的低碳辦公室計劃 Plus 獎項，並參與了香港特別行政區政府制訂的戶外燈光約章、節能約章 2019 及 4T 約章計劃。為進一步衡量我們的綠色表現，我們正在申請 Green Key 及綠建環評 Plus 認證。

酒店管理方面，酒店針對不同區域安排不同計劃。就餐飲運營而言，酒店目的在於促進採購方面的可持續發展實踐，例如，選擇可持續發展來源的咖啡豆。我們在酒店屋頂設立了有機農場，為酒店餐廳供應一定數量的食材。我們亦舉辦有機農場探訪活動，推廣綠色生活。此外，酒店是世界自然基金會在所有餐廳及食肆倡導可持續發展海鮮計劃的成員之一，因此所有菜單符合世界自然基金會的標準。

除非客人要求，相關門店不會提供吸管，以減少塑料使用。



授予酒店的低碳辦公室計劃 Plus 獎項



其中一幢建築屋頂上的有機農場



## 整體環境管理方針(續)

### 個案分享 — 香港海洋公園萬豪酒店(續)

廢物減少方面，酒店主動與膳心連及惜食堂等本地剩餘食品回收服務供應商合作，將自助餐廳及食堂的剩餘麵包、點心及甜點等食品捐贈予有需要的人士。此外，酒店定期實施一般廢物回收措施，並安排收集商將塑料、金屬、玻璃、廚油等廢物進行分類。

作為一間以客戶為中心的企業，酒店積極提高客戶的環保意識並潛移默化地影響他們的消費行為。為減少塑料的使用，酒店使用裝水紙盒而非瓶子。酒店亦安裝濕雨傘烘乾機以取代一次性塑料袋。酒店採購可回收的咖啡膠囊及裝水紙盒以進一步減少廢物處理。除環境保護政策及回收計劃外，客房亦張貼了提示提供綠色小貼士。此外，酒店邀請客人參加宣傳活動，讓客人參與推動環境的可持續發展。

憑藉實施的綠色創新理念，酒店獲得了首筆僅用於融資香港酒店物業的綠色貸款。於二零一九年七月，綠色貸款經香港品質保證局認證符合綠色金融認證計劃 — 發行前階段評估的規定，亦符合貸款市場公會／亞太區貸款市場公會綠色貸款原則。酒店計劃於二零二零年第二季度前取得綠建環評「金級」認證或更高的新建建築 1.2 版，以及動用貸款提升酒店的環保表現。

## 僱傭的整體方針

### 僱傭

本集團致力為平等機會僱主，並採納各項人力資源管理常規，以挽留人才及營造更好的工作環境。本集團的員工手冊中概述了僱員福利，包括補償及解僱、招聘、工時、休假管理、預防性騷擾及我們對僱員行為及服務之預期。本集團亦於相關地區實施其他僱員福利，例如強制性公積金計劃、相關合資格僱員登記醫療或商業保險計劃、社會保險與住房公積金。在本集團工作滿 12 個月的僱員均有資格申請學費計劃，獲取培訓及發展補貼及贊助款。

本集團亦已簽署勞工局好僱主約章。該約章載列法律規定以外的承諾，內容涵蓋僱員關懷、工作與個人生活平衡、僱員福利及僱員溝通等僱傭層面。

本集團遵守及符合第 57 章僱傭條例、第 282 章僱傭補償條例及第 608 章最低工資條例，並於中國內地遵守中國勞動法及中國勞動合同法(統稱「中國勞動法」)。員工手冊中概述有關僱傭條款及條件供員工參考。



## 僱傭的整體方針(續)

### 僱傭(續)

本集團致力於在僱傭實踐中倡導平等機會與反歧視。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「條例」)。本集團已根據條例制定政策，以實現有關平等機會及無歧視工作場所的承諾。本集團受理工作場所中與騷擾有關的所有投訴，並以保密及專業的方式處理以保護受害者權利。本集團旨在透過提升意識、完善政策及建立申述機制，將工作場所的歧視及騷擾風險減至最低。

於報告年度，我們並無有關上述僱傭法律及規例的違規案例。

### 健康與安全

僱員的健康與安全是本集團經營中的重中之重。本集團致力於減少工作場所中的職業健康及安全風險隱患。各業務部門的管理層繼續管理及控制本集團業務營運中面臨的健康及安全風險。同時，本集團制訂措施及監控，確保營業場所中的僱員不受任何健康及安全危害。本集團將繼續識別及減低業務營運中的潛在健康及安全風險，並對工作相關事故及傷亡保持零容忍。

於報告年度，本集團於香港業務中並無有關第509章職業安全及健康條例的違規案例及於中國內地並無有關中國安全生產法、中國職業病防治法及中國建築法的違規案例。

#### 物業業務的政策及計劃

本集團確保在所有物業項目中妥善實施所有安全措施。本集團亦專注於加強僱員對健康及安全問題的認知，並高度鼓勵物業經理取得相關證書，如OHSAS 18001:2007職業健康及安全管理體系標準。

在施工場地，職業健康及安全是本集團的首要任務。於物業發展項目建設期間，本集團致力於為僱員提供安全的工作環境。承建商於香港須遵守第59章工廠及工業經營條例。為各項目聘請的安全主管負責監督健康及安全問題及遞交現場安全管理計劃。我們每兩週會舉行會議，以識別安全問題及確保採取措施處理及預防施工場地中的安全問題。

除施工場地外，本集團亦向物業管理僱員提供培訓，增強他們對安全相關風險及相應措施的認知。本集團為物業管理團隊的新入職僱員提供與個人安全及設備使用有關的健康及安全培訓。住宅或商業建築的物業管理團隊亦可參照物業管理安全手冊，隨時更新他們關於健康及安全問題的知識。

在中國內地，本集團遵守有關職業病防治的法律及規例。僱員接受培訓，了解與個人安全及設備使用有關的安全措施，並不斷提高他們對健康及安全問題的認知。

## 僱傭的整體方針(續)

### 健康與安全(續)

#### 物業業務的政策及計劃(續)

除僱員於工作時的健康及安全外，他們的身心健康亦有助於提升工作效率。因此，本集團為僱員舉辦各項健康活動，包括自願性健康講座及體育活動，以增進員工的身心健康及實現工作與生活的平衡。

### 發展及培訓

本集團的發展在很大程度上依賴於我們的人才資產，因此，本集團安排多項內部及外部發展計劃，為僱員提供職業發展機會。不論僱員工作所處業務部門，凡在本集團工作滿12個月的僱員均可申請我們的學費計劃。該學費計劃為僱員職位及工作範圍的進一步培訓及發展課程提供學費資助。本集團亦提供資助的課程，協助僱員實現職業及個人理想。

#### 物業業務的政策及計劃

本集團的物業管理團隊根據僱員工作範圍的需要為他們提供培訓。本集團提供的培訓計劃包括在職培訓、健康及安全培訓、客服培訓及技術培訓，旨在提升物業管理僱員的能力。本集團將為僱員提供更多合適的培訓，使他們能夠掌握職務所需的技能及知識。

本集團亦提供各類認可證書課程及外部培訓研討會。不同級別的僱員均已接獲與他們各自職務相關的認可證書課程，例如營銷技能、客戶服務、投訴處理、個人修養、英語交流、財產安全措施、職業健康與安全及電腦入門計劃。本集團亦鼓勵僱員彼此乃至與行業內外聘專家進行知識交流。於報告期間，人力資源部為物業主管及實習生舉辦了培訓課程，內容有關個人能力發展及提高工作效率。

為吸引更多年青畢業生及新人才加入我們的人才庫，我們每年組織為期14個月的管理實習生計劃。該計劃是專為有志投身物業行業的畢業生特制，讓他們得以擁有物業發展及管理方面的實踐經驗。我們提供在職培訓、管理及專業培訓課程、行動學習計劃及實習生於培訓期間亦可參觀我們於中國內地的物業。本集團將提供輪崗機會，讓實習生可以接觸到物業行業的更多方面。於管理計劃結束後，實習生將最終被分配至某一部門繼續於本集團展開其職業生涯。

### 勞工準則

本集團始終如一地維護僱員的勞動權益。於香港，本集團遵守及符合第57B章僱用兒童規例及第57C章僱用青年(工業)規例。本集團於所有業務營運中嚴格禁止僱用童工及強制勞工。

## 僱傭的整體方針(續)

### 勞工準則(續)

於中國內地，本集團完全遵守中國勞動法及禁止使用童工規定，該規定禁止招用未滿16周歲的童工及任何非法形式的強制勞工。禁止強制加班。如需加班，須根據相關法律規定向工作者支付酬勞。上述規定亦適用於本集團所有地區的承建商。

於報告年度，我們並無有關上述香港及中國內地法律及規例的違規案例。

### 僱員福利

除法律規定外，本集團亦深知與僱員維持良好的關係對業務發展非常重要。因此，本集團為僱員提供增值員工福利及福祉計劃。在香港，本集團每月組織「午餐會」聚會，內容有關職業安全、健康講座、鍛煉健身班及各種興趣班。本集團亦舉辦電影放映活動及大型年會活動，例如集團週年晚宴及為僱員及其家人與朋友組織的一日休閒遊。於報告期間，本集團亦安排對其於二零一九年七月開放的最新項目創新方獅門娛樂天地進行預展日現場參觀。

於中國內地，本集團於報告年度為僱員舉辦了多項團隊建設及福祉計劃，包括週年晚宴、生日會、興趣班、體育活動、健身計劃、自願性康樂講座會及休閒遊。本集團亦為僱員準備了禮物，以表達關心及感激之情。

該等活動有益於僱員，並有助於他們實現工作與生活的平衡。該等活動亦為團隊建設及與其他同事建立聯繫提供大好機會。

### 個案分享 — 銅鑼灣廣場二期

銅鑼灣廣場二期位於人流密集的区域，為一幢由辦公室、銀行及餐廳組成的商業大廈，需要一支優秀的物業管理團隊經營。為使員工具備充分技能及增強他們的專業能力，本集團於報告年度舉辦了急救、安全監控、消防安全大使及客戶服務等研討會及培訓計劃。本集團亦向在職員工及技術工程師提供健康及安全培訓，保護他們避免發生職業事故。本集團邀請了合資格培訓師參加我們的研討會，以向員工提供有關特定議題方面的安全意見，例如高空作業及健康、安全及環境管理。

為鼓勵前線員工保持卓越的工作表現，銅鑼灣廣場二期推出「季度優異獎」。獲獎僱員將獲得由高級管理人員頒發的獎金及證書。

## 管理營運實務之整體方針

本集團透過致力於管理營運實務，努力成為更加可持續發展的公司。這包括供應鏈管理、資料保護及私隱、責任及道德規範、卓越服務、知識產權以及誠信及守紀。

### 供應鏈管理

#### 物業業務之政策及計劃

本集團明了公開性及公平性在招標程序及其他供應鏈相關事務中如何發揮重要作用。本集團已制定清晰的招標程序，列出不同規模建築項目所要求之報價數目。

透過對承建商制定與本地法規一致的標準及要求，本集團會考慮承建商的環境及安全問題。作為招標程序甄選標準的一環，本集團檢查潛在承建商之環境及安全措施。進行甄選時，本集團要求所有的承建商須提交一份環境管理計劃及安全管理計劃。

本集團要求承建商遵守環境控制計劃，以減少對周邊環境的污染及減少廢棄物，並遵守項目的環境影響評估的減排措施。管理團隊將與工地管理人員（如駐場地工程師、工程監理人員及樓宇裝備檢驗員）及獲認可的第三方顧問舉行現場會議。會議會專注於討論工程質量及項目的健康及安全標準。

### 資料保護及私隱

客戶的私隱權利仍為我們營運的要務。本集團致力於保護客戶的私隱權利，並遵守第 486 章個人資料（私隱）條例。於收集個人資料之時或之前，本集團總會向資料提供者提供個人資料收集聲明。這一舉措已傳達給業務夥伴及客戶。

於報告年度，概無發生不遵守上述香港法律法規的案件。

#### 物業業務之政策及計劃

本集團已就處理於物業銷售及管理過程中收集的個人資料制定一套書面程序。例如，當認為有必要收集客戶個人資料時，本集團會向資料提供者提供個人資料收集聲明，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保存在本集團的內部系統中。只有管理層可獲授權接觸內部系統，而一般員工需要獲管理層批准才可接觸到系統。此外，於物業銷售及市場推廣過程中，一般員工只能查看其自身客戶的資料。收集的所有資料將以保密方式存放及僅為達成銷售目的。本集團已制定措施，以確保客戶資料不會因其他市場推廣目的被不當使用。

## 管理營運實務之整體方針(續)

### 資料保護及私隱(續)

#### 餐飲及酒店業務之政策及計劃

本集團竭力向顧客提供優質服務，而不危害顧客的資料安全。因此，本集團在注意顧客的偏好及資料以確保提供優質服務的同時，亦設立若干資料收集措施，包括資料保護及網路安全政策、資料保護意識指引及支付卡行業規範。該等措施作為我們酒店服務流程的一部分，成為標準指引及程序。透過在員工培訓過程中融入有關措施，本集團進一步加強向員工傳達。

#### 戲院業務之政策及計劃

作為戲院營運的一環，本集團收集客戶的個人數據及資料，但僅供必要的管理客戶會籍之用，包括會員姓名、生日、電郵及電話號碼，本集團收集這些資料供登記及推廣之用。本集團在處理有關資料過程中非常謹慎，在個人資料收集聲明中為所有相關員工訂有明確的數據收集及資料處理流程，以確保客戶資料的安全。本集團亦確保在客戶反饋及售票過程中不會收集個人可識別的資料。倘在特殊情況下收集了個人可識別的資料，有關資料在妥善使用後將會以保密方式處理。

### 責任及道德規範

#### 物業業務之政策及計劃

本集團採取必要措施防止使用對客戶造成誤導的任何資料，確保我們的售樓說明書、價格清單、樣品房、廣告及銷售安排均遵守第621章一手住宅物業銷售條例。市場推廣材料經外部及內部律師審閱，以避免出現不實陳述的可能性。在中國內地，本集團亦遵守中國城市房地產管理法有關物業銷售流程的相關法律及規例。本集團的市場推廣材料由本集團的法律及管理層提供建議以確保合規。憑藉嚴格遵守政府法律及規例，本集團取得房地產管理部門的官方銷售許可證。市場推廣材料涵蓋財務、項目管理、銷售及市場推廣等多個部門，仍屬公平、準確，可更好地表明實際項目規劃及附近設施。不得提供誇大及具誤導性的市場推廣資料。

於報告年度，就本集團的物業銷售流程及市場推廣材料，本集團並無香港及中國內地相關法律及規例的違規記錄。



## 管理營運實務之整體方針(續)

### 責任及道德規範(續)

#### 餐飲及酒店業務之政策及計劃

食品安全對本集團酒店及餐廳運營至關重要。本集團嚴格遵守食物環境衛生署頒佈之衛生經理及衛生督導員計劃，已在所有戲院調配管理人員作為衛生督導員。為維持高標準的食品衛生，本集團列有檢查清單提醒員工進行適當食品處理操作。本集團亦實行常規內部核查，以保持售予客戶之食品質量。此外，本集團僅向經認可供應商購買食品，以更好地追蹤食品供應商之來源。透過內部及外部控制，本集團希望可向所有客戶提供優質食品。

#### 戲院業務之政策及計劃

本集團在戲院向顧客供應零食及飲料，並在營運中維持高標準的食品安全。本集團嚴格遵守食物環境衛生署頒佈之衛生經理及衛生督導員計劃，已在所有戲院調配管理人員作為衛生督導員。彼等進行食品條件的日常檢查，監督食品處理人員進行適當的食物處理操作。此舉可控制售予客戶之食品質量。

於報告年度，我們並無第 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)規例的違規記錄。

## 卓越服務

#### 物業業務之政策及計劃

本集團致力於在物業管理營運方面為客戶提供高品質體驗。本集團會定期向客戶發出調查問卷，了解客戶的意見及對本集團服務的滿意度，包括客戶服務、保安服務、環境及綠化以及建設管理。例如，本集團在中國內地的物業取得高客戶滿意度，位於上海的香港廣場整體滿意度達 94%。位於廣州的麗豐中心、富邦中心、五月花生活廣場的整體滿意度分別達 98%、97% 及 98%。這些反饋和意見對持續提升物業管理服務至關重要。本集團已安排商務英語、個人品牌及化妝技巧方面的培訓以提升服務質量。

為實現優質客戶服務，本集團的物業管理僱員遵守標準投訴處理指引及程序，這些指引及程序會加強一線員工處理客戶及租戶投訴的能力。本集團亦鼓勵與客戶進行直接溝通，此舉能確保投訴獲妥善跟進。所有投訴案件均會編製成冊，這些記錄將成為支撐本集團持續改進的寶貴資產。

#### 餐飲及酒店業務之政策及計劃

當提供酒店及餐廳服務時，本集團可能會在多種情況下遭受客戶投訴。儘早發現潛在的投訴跡象並在收到投訴後及時採取緩解措施至關重要。所有餐廳及酒店管理員工皆有在提供服務時識別並管理投訴。根據本公司的管理政策，每天須向總部匯報事故情況，以確保妥善跟進所有事宜。

## 管理營運實務之整體方針(續)

### 卓越服務(續)

#### 餐飲及酒店業務之政策及計劃(續)

香港海洋公園萬豪酒店的投訴處理程序將與上述投訴處理程序相似。本集團設有線上系統供客戶入住酒店後發表任何看法。這些意見會於24小時內跟進，以確保妥善回應客戶。

#### 戲院業務之政策及計劃

本集團重視客戶的反饋，這些反饋會完善本集團提供的服務。因此，本集團透過客戶熱線及電郵建立全面的反饋機制，以處理客戶意見。所有意見及投訴將由客戶服務代表處理。本集團亦為員工答覆客戶設立服務目標時間。管理團隊會監督透過該等反饋渠道與客戶進行的所有溝通，以確保回應及時、準確。本集團將繼續透過該全面反饋系統收集客戶意見，改進服務質量。

#### 娛樂業務之政策及計劃

本集團透過向客戶提供優質的文化及娛樂產品及活動打造業務根基。因此，本集團大幅投資確保向觀眾及客戶提供的電影、電視節目及音樂製品的質量。項目管理團隊亦密切監察現場表演的製作流程，以為所有觀眾提供最佳的現場體驗。

## 知識產權

本集團在業務中高度尊重知識產權，訂有適當的安全措施及保密協議以確保保護知識產權。本集團的法律團隊負責審閱於所有業務分部間及本集團內與第三方訂立的合作協議，以盡量減少侵權機會。

#### 娛樂業務之政策及計劃

所有創作之知識產權對本集團的業務而言都尤為重要。本集團亦遵守所有有關知識產權法律及規例，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。在本集團創作過程中，本集團確保我們電影、電視節目及音樂製作之監製及彼等之團隊知悉，在創作過程中使用或引用任何創作前必須取得有關作品的著作權。如出現任何視作侵權行為，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，概無出現違反上述法例及規例之個案。

## 誠信及守紀

本集團珍視誠信、公平及守紀。我們要求僱員秉持道德及誠信素養，並根據香港法例第201章防止賄賂條例以及中國內地的中國刑法及中國有關反貪污賄賂的法例嚴格遵守有關規則及程序。本集團的首要目標是確保任何業務分部均不存在任何欺詐或貪污案件。於報告年度，概無出現違反上述香港及中國內地法例及規例之個案。

## 管理營運實務之整體方針(續)

### 誠信及守紀(續)

為避開潛在的貪污風險，本集團對「好處」有明確界定，並制定明確的相關程序供僱員以適當方式處理業務中涉及的任何禮物或贈品。處理業務中涉及的任何禮物或贈品時應說明「好處」。違反我們政策及程序的任何人士均將受到處罰，同時該等違反有關政府條例的人士亦將承受法律後果。

我們設有舉報程序，作為在本集團所有層面維持誠信及守紀的監察制度。我們鼓勵任何人士向本公司的管理層報告其發現的任何不當行為或違反第 201 章防止賄賂條例的情況，以即時對有關情況展開調查。

### 個案分享 — STAR Cinema

Star Cinema 自二零一三年起開始營運，致力於為客戶提供最好的娛樂服務。作為一項核心及長期促銷計劃，我們引入 MCL Club 及 MCL Club Plus 忠誠度計劃，客戶可藉此在我們的戲院賺取積分並享受折扣。為提供絕佳的客戶服務，我們制定了標準操作程序手冊指導戲院員工，每月定期為全職及兼職員工提供客戶服務培訓。客戶如有任何疑問可撥打中央熱線，且現場服務經理會在收到客戶反饋後及時處理。尤其是我們設計了神秘購物者機制，每個月兩次檢查我們所有戲院的實際服務質素。「調查」涵蓋票務、餐飲及場館管理。「調查員」將在報告中標明得分及質性反饋供我們持續改進。

除客戶服務外，本集團亦認同保護客戶隱私的重要性。在線上售票系統中，本集團嚴格控制並定期審查訪問權限，確保僅獲授權人士方能訪問數據庫。售票系統亦須遵守 Visa 支付標準「支付卡行業數據安全標準」，確保支付過程的安全。線上票務數據存儲於總部的數據庫，以減少訪問次數。在可能的情况下，本集團僅收集客戶之基本個人資料以便潛在退款及退票。由於客戶選擇註冊加入我們的忠誠度計劃，故本集團在申請表中已納入個人資料收集聲明及隱私政策聲明。未經同意，任何營銷資料均不得發送予未訂購人士。

## 社區發展的整體方針

本集團深信善用資源回饋社會是履行社會責任的絕佳方式。本集團社區服務發展的重心在於提供當地就業機會、青年教育以及對受困家庭及殘障人士提供援助。透過與當地慈善機構緊密合作，幫扶急需幫助的社區。

例如，本集團從當地社會企業為香港僱員採購節日食品，如公平貿易品牌月餅等，彰顯我們對促進環保、創造當地就業機會及利用當地技藝的支持。

本集團亦支持策劃舉辦各種活動。於報告期間，本集團贊助「柯尼卡美能達綠色音樂會」暨「格蘭披治單車賽」。該項賽事將單車與發電結合起來，在為慈善機構募集資金的同時，提倡環境保護。本集團亦組織團隊參與了該項賽事。

## 社區發展的整體方針(續)

為支持青年在香港的職業規劃及發展，本集團透過元朗區中學生暑期實習計劃為元朗區中學生提供見習崗位。加入暑期實習計劃的學生在掌握技術技能的同時，還可獲取工作經驗及樹立自信心。此外，本集團亦組織了有關求職及辦公室禮儀的職業講座及課程。

### 物業業務的政策及計劃

本集團於中國內地發展項目時會考慮社區需求。本集團每年舉辦社區盆菜宴提升社區凝聚力。同時，本集團亦在社區中推廣垃圾分類及保護水資源，提升公眾環保意識。除此等社區舉措外，本集團亦透過參與慈善步行支持社區發展。

### 餐飲及酒店業務的政策及計劃

在可行情況下，本集團積極尋求參與食品捐贈項目。本集團將會將食品衛生風險較低的食物(包括烘焙食品)透過慈善組織捐贈給貧困弱勢群體。

## 環境表現概要

香港物業 <sup>附註1</sup>	單位	總計
<b>A1.2 溫室氣體總排放量及密度</b>		
間接溫室氣體排放(範圍2) <sup>附註2</sup>	噸二氧化碳當量	12,536
溫室氣體排放整體密度	噸二氧化碳當量	<b>0.10</b>
<b>A1.3 所產生有害廢棄物總量及密度<sup>附註3</sup></b>		
熒光燈廢棄物	千克	398
已處理有害廢棄物整體密度	千克/平方米	<b>0.0034</b>
<b>A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度</b>		
一般建築廢棄物	千克	2,574,110
已回收鋼材	千克	775,490
一般廢棄物	千克	7,196,150
所產生無害廢棄物總量	千克	<b>10,545,750</b>
所產生無害廢棄物整體密度	千克/平方米	<b>84.03</b>
<b>A2.1 各類別直接及/或間接能源消耗總量及密度<sup>附註4</sup></b>		
電力消耗	千瓦時	19,802,361
能源消耗整體密度	千瓦時/平方米	<b>157.79</b>
<b>A2.2 水消耗總量及密度</b>		
水消耗	立方米	111,789
水消耗整體密度	立方米/平方米	<b>0.89</b>

附註1：香港物業之報告範圍包括長沙灣廣場、銅鑼灣廣場二期、麗新商業中心、中國建設銀行大廈、逸理及逸新。於三個地盤(香港海洋公園萬豪酒店、藍塘傲及喜築)的建築工程竣工及出售天文臺道8號導致報告範圍減少，因此產生的廢棄物以及電力及水消耗均減少。

附註2：溫室氣體排放根據《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)》提供的默認系數計算。

附註3：逸理及逸新並不包括在內。

附註4：於建築工地採用電力供應，導致柴油消耗及範圍1的排放無關緊要。



## 環境表現概要(續)

中國物業 <sup>附註5</sup>	單位	總計
<b>A1.2 溫室氣體總排放量及密度</b>		
直接溫室氣體排放(範圍1) <sup>附註6</sup>	噸二氧化碳	65.5
間接溫室氣體排放(範圍2) <sup>附註6</sup>	噸二氧化碳	45,252.2
<b>溫室氣體排放總量</b>	<b>噸二氧化碳</b>	<b>45,317.6</b>
<b>溫室氣體排放整體密度</b>	<b>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7</sup></b>		
熒光燈廢棄物	千克	507.8
<b>已處理有害廢棄物整體密度</b>	<b>千克/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8</sup></b>		
一般建築廢棄物	千克	6,383,000
挖土	千克	191,252,000
已回收鋼材	千克	1,317,180
裝修廢料	千克	8,307,180
<b>所產生無害廢棄物總量</b>	<b>千克</b>	<b>207,259,360</b>
<b>所產生無害廢棄物整體密度</b>	<b>千克/平方米</b>	<b>330.58</b>
<b>A2.1 各類別直接及/或間接能源消耗總量及密度</b>		
電力消耗	千瓦時	74,674,744
發電機柴油消耗	升	24,200
<b>能源消耗總量</b>	<b>千瓦時</b>	<b>74,921,491</b>
<b>能源消耗整體密度</b>	<b>千瓦時/平方米</b>	<b>89.78</b>
<b>A2.2 水消耗總量及密度</b>		
水消耗	立方米	2,722,904
<b>水消耗整體密度</b>	<b>立方米/平方米</b>	<b>3.26</b>

附註5：中國物業的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、創新方及海珠廣場(上述所有物業均由麗豐持有)。

附註6：溫室氣體排放(範圍1及2)按照國家發展和改革委員會發佈的《二零一一年和二零一二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7：閩北廣場重新發展項目、五里橋項目、創新方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8：創新方並不包括在內。

## 環境表現概要(續)

餐飲 <sup>附註9</sup>	單位	總計
<b>A1.2 溫室氣體排放總量及密度</b>		
直接溫室氣體排放(範圍1) <sup>附註10</sup>	噸二氧化碳當量	808 <sup>附註11</sup>
間接溫室氣體排放(範圍2) <sup>附註10</sup>	噸二氧化碳當量	2,809 <sup>附註12</sup>
<b>溫室氣體排放總量</b>	<b>噸二氧化碳當量</b>	<b>3,617</b>
<b>溫室氣體排放整體密度</b>	<b>噸二氧化碳當量</b>	<b>0.5273</b>
<b>A2.1 各類別直接及/或間接能源消耗總量及密度</b>		
電力消耗	千瓦時	3,495,782
燃氣消耗	千瓦時	4,214,229
能源消耗總量	千瓦時	7,710,011
<b>能源消耗整體密度</b>	<b>千瓦時/平方米</b>	<b>1,123.82</b>
<b>A2.2 水消耗總量及密度</b>		
水消耗	立方米	99,986
<b>水消耗整體密度</b>	<b>立方米/平方米</b>	<b>14.57</b>

附註9：餐飲的報告範圍包括CIAK in the Kitchen、CIAK – All Day Italian、Beefbar、唐人館置地廣場、唐人館海港城、好酒好蔡、北京好酒好蔡、中環潮廳、老巴剎廚房、Kaiseki Den by Saotome、Takumi by Daisuke Mori及Sushi Masataka。

附註10：溫室氣體排放(範圍1及2)按照《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)》、《省級溫室氣體清單編製指南(試行)》及國家發展和改革委員會發佈的《二零一一年和二零一二年中國區域電網平均二氧化碳排放因子》計算。

附註11：北京好酒好蔡燃料燃燒產生的甲烷及一氧化二氮的直接排放並不包括在內。

附註12：北京好酒好蔡煤氣供應的間接排放並不包括在內。

## 環境表現概要(續)

戲院 <sup>附註 13</sup>	單位	總計
<b>A1.2 溫室氣體排放總量及密度</b>		
間接溫室氣體排放(範圍2) <sup>附註 14</sup>	噸二氧化碳當量	2,440
溫室氣體整體密度	噸二氧化碳當量	<b>0.11</b>
<b>A1.3 所產生有害廢棄物總量及密度</b>		
熒光燈廢棄物	千克	150.63
已處理有害廢棄物整體密度	千克/平方米	<b>0.0069</b>
<b>A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度</b>		
一般廢棄物	千克	78,367
已處理無害廢棄物整體密度	千克/平方米	<b>3.61</b>
<b>A2.1 各類別直接及/或間接能源消耗總量及密度</b>		
電力消耗	千瓦時	4,213,435
能源消耗整體密度	千瓦時/平方米	<b>193.98</b>
<b>A2.2 水消耗總量及密度</b>		
水消耗	立方米	6,402
水消耗整體密度	立方米/平方米	<b>0.33</b>

附註 13：戲院的報告範圍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。熒光燈廢棄物、一般廢棄物及水消耗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 14：來自電力之二氧化碳當量排放量乃根據《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 15：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，以致水消耗下跌。

## 環境表現概要(續)

娛樂 <sup>附註 16</sup>	單位	總計
<b>A1.2 溫室氣體排放總量及密度</b>		
直接溫室氣體排放(範圍1) <sup>附註 17</sup>	噸二氧化碳當量	26.18
間接溫室氣體排放(範圍2) <sup>附註 17</sup>	噸二氧化碳當量	159.78
<b>溫室氣體排放總量</b>	<b>噸二氧化碳當量</b>	<b>185.96</b>
<b>溫室氣體排放整體密度</b>	<b>噸二氧化碳當量 ／平方米</b>	<b>0.01</b>
<b>A2.1 各類別直接及／或間接能源消耗總量及密度</b>		
電力消耗	千瓦時	313,290 <sup>附註 18</sup>
運輸之汽油消耗量	升	9,670 <sup>附註 19</sup>
<b>能源消耗總量</b>	<b>千瓦時</b>	<b>398,958</b>
<b>能源消耗整體密度</b>	<b>千瓦時／平方米</b>	<b>22.01</b>

附註 16：環境表現摘要的報告範圍包括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而言並不重大，因此不適用於本報告。

附註 17：溫室氣體排放(範圍1及2)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 18：於偉倫中心之主要辦公室於二零一八年末進行裝修及擴展工程，導致本報告年度內的電力消耗上升。

附註 19：寰亞傳媒於二零一八年末擴充營運車隊，以致汽油消耗量上升。

## 內容指引

主要範疇、層面及一般披露		章節
<b>A. 環境</b>		
<b>層面 A1：排放物</b>	<p>一般披露</p> <p>有關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的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	環境管理及廢氣排放、廢棄物管理
<b>層面 A2：資源使用</b>	<p>一般披露</p> <p>有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。</p>	資源管理及保護
<b>層面 A3：環境及天然資源</b>	<p>一般披露</p> <p>減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。</p>	與自然環境共存
<b>B. 社會</b>		
<b>僱傭及勞工實務</b>		
<b>層面 B1：僱傭</b>	<p>一般披露</p> <p>有關薪酬及解僱、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的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	僱傭；僱員福利
<b>層面 B2：健康與安全</b>	<p>一般披露</p> <p>有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	健康與安全
<b>層面 B3：發展及培訓</b>	<p>一般披露</p> <p>有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。</p>	發展及培訓



## 內容指引(續)

主要範疇、層面及一般披露		章節
<b>B. 社會</b>		
<b>僱傭及勞工實務</b>		
<b>層面 B4：勞工準則</b>	一般披露  有關防止童工及強制勞工的：  (a) 政策；及  (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	勞工準則
<b>營運實務</b>		
<b>層面 B5：供應鏈管理</b>	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：產品責任</b>	一般披露  有關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的：  (a) 政策；及  (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	資料保護及隱私；負責任及道德規範；卓越服務；知識產權
<b>層面 B7：反貪污</b>	一般披露  有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：  (a) 政策；及  (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	誠信及守紀
<b>社區</b>		
<b>層面 B8：社區投資</b>	一般披露  有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社區發展的整體方針

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(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「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守則條文，惟守則條文第A.4.1條、第A.5.1條及第E.1.2條之偏離則除外。

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。

本公司各現任非執行董事(「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」)均須遵守本公司組織章程細則(「組織章程細則」)之卸任條文，規定現任董事須自其上次獲本公司股東(「股東」)推選起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可重選連任。此外，任何獲董事會(「董事會」)委任為新增董事(包括非執行董事)之人士，將僅任職至本公司下屆股東週年大會(「股東週年大會」)，且屆時將符合資格可重選連任。此外，為貫徹企業管治守則之相關守則條文，獲委任以填補臨時空缺之各董事須／將在獲委任後之首個股東大會上經股東推選。因此，董事會認為該等規定足以達致上述守則條文第A.4.1條之相關目標，故此不擬就此方面採取任何矯正措施。

根據守則條文第A.5.1條，應成立由大部份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，但其職能由全體董事會承擔。董事會每年檢討董事會之架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗)且本公司已達致及維持董事會成員多元化，包括專業資格及經驗、文化及教育背景、種族及族群、性別、年齡及服務任期，符合本公司之業務模式及特定需要。潛在新董事將根據其知識、技能、經驗及專業知識以及本公司於當時之要求而招攬，獨立非執行董事之人選必須符合獨立標準。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」)履行。本公司於二零一九年一月採納提名政策，當中載列本公司甄選可能加入董事會之人選之準則、流程及程序。由於上述甄選及提名之政策及程序已經存在，且企業管治守則所載之提名委員會之其他職責長期由全體董事會有效履行，故董事會認為現階段並無必要成立提名委員會。

根據守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會。

由於有其他事先安排之事務必須由主席林建岳博士處理，因此彼並無出席於二零一八年十二月二十一日舉行之股東週年大會。然而，為確保於股東週年大會能與股東有效溝通，根據組織章程細則第71條，出席該股東週年大會之周福安先生(副主席兼執行董事)擔任該股東週年大會之主席。

## (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，亦顧及其他利益相關者利益之方式管理。

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，以協助其有效履行其職能。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致該等目標而制定之計劃、本集團之整體業務及商業策略以及整體政策及指引。

自二零一二年四月起，全體董事已按月獲提供足夠詳盡之本集團管理層更新資料、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

董事會現由十一名成員組成，其中五名為執行董事，兩名為非執行董事，其餘四名為獨立非執行董事，符合上市規則第3.10(1)條規定之獨立非執行董事最低數目。本公司亦已遵守第3.10A條董事會至少三分之一成員須為獨立非執行董事之規定。於本年度及截至本報告書日期就任於董事會之董事如下：

#### **執行董事 (「執行董事」)**

林建岳，GBS (主席)

周福安 (副主席)

劉樹仁 (行政總裁)

林孝賢

譚承蔭 (自二零一九年八月十九日起獲委任)

#### **非執行董事 (「非執行董事」)**

林建名

余寶珠

#### **獨立非執行董事 (「獨立非執行董事」)**

葉澍堃，GBS，JP

林秉軍

梁樹賢

梁宏正，JP (自二零一八年八月一日起獲委任)

## (2) 董事會(續)

### (2.2) 董事會之組成(續)

董事之履歷詳情載於本年報第 92 至 97 頁「董事之履歷」一節。

董事會主席兼執行董事林建岳博士為非執行董事余寶珠女士之子、另一位非執行董事林建名博士之弟及執行董事林孝賢先生之父。

除上文及本年報「董事之履歷」一節所披露者外，概無董事互相有任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

### (2.3) 董事出席董事會會議之次數

於本年度內，董事會舉行了五次會議。而各董事出席該等董事會會議之記錄載列如下：

董事	會議出席次數／ 會議舉行次數
<b>執行董事</b>	
林建岳，GBS (主席)	5/5
周福安 (副主席)	5/5
劉樹仁 (行政總裁)	4/5
林孝賢	5/5
譚承蔭	不適用
<b>非執行董事</b>	
林建名	4/5
余寶珠	3/5
<b>獨立非執行董事</b>	
葉澍堃，GBS，JP	5/5
林秉軍	5/5
梁樹賢	5/5
梁宏正，JP	5/5

### (2.4) 獨立非執行董事

本公司已遵守上市規則第 3.10(1) 及 3.10(2) 條之規定，該等規則規定上市發行人之董事會必須包括至少三名獨立非執行董事及其中至少一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長。本公司已收到各獨立非執行董事就其於本年度之獨立性發出之年度確認書，全體獨立非執行董事亦均符合上市規則第 3.13 條所載評估彼等之獨立性之指引。

## (2) 董事會(續)

### (2.4) 獨立非執行董事(續)

本公司獨立非執行董事葉樹堃先生(「**葉先生**」)將於應屆股東週年大會上輪換卸任董事，並符合資格應選連任。葉先生已為董事會服務逾九年。作為長期服務之董事，葉先生對本公司之營運及業務有著深入瞭解，且多年來為本公司提供客觀意見及給予獨立指引。並無實質證據證明葉先生之長期服務會影響其獨立判斷。董事會信納葉先生仍將具備獨立非執行董事職責所需之特質及經驗，並認為於應屆股東週年大會上重選葉先生為獨立非執行董事乃符合本公司及其股東整體之最佳利益。

此外，截至本報告書日期止，董事會並不知悉有任何事件發生可能令其相信任何獨立非執行董事之獨立性已受損。

### (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合適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相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或律師事務所舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之廣泛專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提高相關知識及技能。

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、規則及規例最新發展之講座，以協助彼等履行其職責。於本年度內，本公司已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。



### (3) 董事之入職及持續專業發展(續)

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，現任董事於本年度接受以下重點在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、 規則及規例之更新		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>				
林建岳，GBS	√	√	√	—
周福安	√	√	√	√
劉樹仁	√	√	√	—
林孝賢	√	√	√	√
譚承蔭	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>非執行董事</b>				
林建名	√	√	√	—
余寶珠	√	√	√	—
<b>獨立非執行董事</b>				
葉樹埜，GBS，JP	√	√	√	√
林秉軍	√	√	√	√
梁樹賢	√	√	√	√
梁宏正，JP	√	√	√	√

### (4) 董事委員會

執行委員會包括由董事會委任之成員，其中執行董事之書面職權範圍乃於二零零五年十一月十八日確立，以協助董事會監督本公司業務之持續管理及根據由董事會批准之策略及政策貫徹本公司之目標。董事會亦已轉授其權力予以下委員會，以協助貫徹其職能：

#### (4.1) 薪酬委員會

董事會已於二零零五年十一月十八日成立薪酬委員會，該委員會目前由兩名獨立非執行董事，即梁樹賢先生(主席)及林秉軍先生，以及一名執行董事周福安先生組成。

## (4) 董事委員會(續)

### (4.1) 薪酬委員會(續)

於二零一二年三月二十九日，董事會採納一套薪酬委員會之經修訂職權範圍，其中已包括與自二零一二年四月一日起生效之企業管治守則之新規定一致之變更。薪酬委員會已採納其向董事會履行諮詢角色之運作模式，其中董事會保留批准董事及高級管理人員之薪酬方案之最終權力。載有其職權、職責及責任之薪酬委員會之經修訂職權範圍，可分別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高級管理人員各薪酬方面(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，以確保本公司所提供之薪酬水平具競爭力及足以吸引、挽留及激勵具備所需素質之人員，以成功管理本公司。

#### (b) 薪酬委員會履行之工作

薪酬委員會於本年度內舉行兩次會議，以考慮向執行董事派發酌情花紅、檢討執行董事之薪酬待遇、就修訂獨立非執行董事之董事袍金提出建議、審閱就委任譚承蔭先生為執行董事之薪酬待遇(包括授出購股權)以及討論薪酬相關事宜。概無董事於薪酬委員會之會議上參與釐定其本身之薪酬。

#### (c) 薪酬委員會會議出席次數

各委員會成員出席該等會議之記錄載列如下：

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>	
梁樹賢	2/2
林秉軍	2/2
<b>執行董事</b>	
周福安	2/2

## (4) 董事委員會(續)

### (4.2) 審核委員會

董事會已於二零零零年三月三十一日成立審核委員會，該委員會目前由三名獨立非執行董事組成，即梁樹賢先生(主席)、林秉軍先生及梁宏正先生組成。

林建名博士，一名非執行董事，於二零一八年十月二十五日辭任為審核委員會之成員及梁宏正先生，一名獨立非執行董事，於二零一八年十月二十五日已被董事會委任為審核委員會之成員。

本公司已遵守上市規則第3.21條之規定，即審核委員會(最少須由三名成員組成且必須由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長之獨立非執行董事。

#### (a) 審核委員會之職責(包括企業管治職能)

意識到企業管治為其全體董事會成員之共同責任，董事會已將企業管治職能轉授予審核委員會成員，有關成員被視為能更好地就管治相關事宜提供客觀及獨立之指引。

於二零一二年三月二十九日，董事會最終確定基於問責制、透明度、公平性及完整性而建立且由本集團採納多年之管治相關政策及程序為一套企業管治政策(「企業管治政策」)。審核委員會之職權範圍根據企業管治政策進行修訂，並已納入自二零一二年四月一日起生效之企業管治守則規定之新企業管治相關職能。

遵照聯交所於二零一六年一月一日或之後開始之會計期間實施之關於風險管理及內部監控之經修訂上市規則，董事會於二零一六年三月二十三日修訂審核委員會之職權範圍。載有審核委員會之職權、職責及責任之經修訂職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

於本年度，本集團已委聘一間獨立外部風險顧問公司(「獨立顧問」)對本集團之若干內部監控進行審查。獨立顧問之相關報告已提呈審核委員會及董事會，並由彼等審閱。

除履行企業管治職能外，審核委員會主要負責監察本公司定期財務報表之完整性及於提交董事會批准前審閱其中所載之重要財務申報判斷，以及檢討及監察核數師之獨立性與客觀性及審核過程之成效。

審核委員會亦在獨立顧問協助下負責監督本公司之內部監控及風險管理制度。

## (4) 董事委員會(續)

### (4.2) 審核委員會(續)

#### (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。審核委員會已審閱本公司截至二零一八年七月三十一日止年度之經審核業績、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，及其他與本公司財務及會計政策及慣例有關之事宜以及本年度之審核性質及範圍。此外，審核委員會已審閱本集團來年之內部審核計劃及預算，並已向董事會提交相關建議。

於二零一九年十月二十四日，審核委員會在本公司獨立核數師之代表在場之情況下，與本公司管理層共同審閱本公司之經審核綜合財務報表草稿以及本年度會計原則及政策。審核委員會亦已審閱本企業管治報告書以及由獨立顧問編製之本公司內部監控審閱報告及企業風險管理報告。

#### (c) 審核委員會會議出席次數

各委員會成員出席本年度舉行之該等會議之記錄載列如下：

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>	
梁樹賢	3/3
林秉軍	3/3
梁宏正，JP (自二零一八年十月二十五日起獲委任)	2/2
<b>非執行董事</b>	
林建名 (自二零一八年十月二十五日起辭任)	1/1

## (5) 主席及行政總裁

企業管治守則規定主席與行政總裁之角色應有區分，並應由不同人士擔任。

於本年度內及截至本報告書日期，林建岳博士為本公司之主席，而周福安先生及劉樹仁先生分別為本公司之副主席及行政總裁。

## (6) 非執行董事

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

## (7) 董事之提名政策

誠如上文第(1)段所闡釋，本公司並無成立提名委員會。本公司已於二零一九年一月採納提名政策，當中載列本公司甄選可能加入董事會之人選之準則、流程及程序。提名政策載有於評估擬任候選人是否適合時須考慮之若干因素，其中包括候選人之技能及經驗、承諾及誠信以及上市規則第3.13條項下之獨立標準(倘候選人擬獲委任為獨立非執行董事)。提名新董事通常將由主席提出，須待董事會批准。於本年度內，董事會作為一個整體定期檢討董事會之架構、規模及組成，以確保其擁有本公司業務所需合適均衡之知識、技能及經驗。獨立非執行董事之獨立性乃根據上市規則項下之相關規則及規定評估。於本年度內，董事會已於董事會會議議決委任譚承蔭先生為執行董事，自二零一九年八月十九日起生效。

## (8) 董事會成員多元化政策

本公司於二零一三年七月採納董事會成員多元化政策(「政策」)，當中列載董事會為達致及維持成員多元化以提升董事會之有效性而採取之方針。

本公司認為董事會成員多元化將增強本公司之策略目標：推動業績增長；提升良好企業管治與信譽；及吸納及挽留董事會人才。

董事會成員多元化能確保董事會擁有合適及均衡所需技能、經驗及觀點水平以支持本公司業務策略之執行。本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括專業資格及經驗、文化及教育背景、種族及族群、性別、年齡及服務任期。本公司亦考慮根據其自身業務範疇及不時特定需求而決定董事會成員之最佳組合。

經執行董事推薦後，董事會將制定可計量目標以推行政策，並不時檢視該等目標以確保其合適度及確定達致該等目標之進度。執行董事將在適當時候檢討政策，以不時確保政策繼續行之有效。

政策之副本登載在本公司網站供公眾查閱。

董事會現由十一名成員組成，其中五名為執行董事，兩名為非執行董事，其餘四名則為獨立非執行董事。現任董事會由擁有房地產、投資、紡織及服裝業、會計、財務、一般管理及旅遊背景之專業人士組成。



## (9) 股息政策

本公司已自二零一九年一月一日起採納股息政策(「**股息政策**」)，當中載列董事會決定(i)是否向股東宣派及派付股息，及(ii)將派付的股息水平之原則及指引。

本公司旨在讓股東分享其利潤同時保持充足的現金儲備以維持其營運資金需求及未來增長以及其股票價值。

董事會可全權酌情向股東宣派及分派股息，惟須遵守香港法例第622章公司條例(「**公司條例**」)項下之所有適用規定(包括但不限於對宣派及派付股息之限制)及本公司組織章程細則。

董事會可建議就本公司之股份按每股基準派付股息(如有)。

本公司透過考慮多項因素釐定／建議於任何財政年度／期間任何股息的頻率、數額及形式。本公司並無預設任何股息比率。

董事會將適時不時檢討股息政策，並保留隨時全權酌情更新、修訂及／或修改股息政策之權利。股息政策絕不會構成有關本公司將派付之任何特定金額股息之具法律約束力承諾及／或絕不會令本公司有義務隨時或不時宣派股息。

## (10) 董事及指定僱員進行之證券交易

本公司已採納不低於上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則條款之規定標準，作為董事及指定僱員進行證券交易之守則(「**證券守則**」)。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等已以書面確認於本年度內已遵守證券守則所載之規定標準。

## (11) 獨立核數師酬金

有關獨立核數師安永會計師事務所(香港執業會計師,「安永」)於本年度向本集團提供之審核及非審核服務之費用分別為15,462,000港元及6,172,000港元。非審核服務主要包括諮詢、審閱、稅務合規服務及其他申報服務。有關費用之分析載列如下:

	審核服務 千港元	非審核服務 千港元
本集團(不包括豐德麗控股有限公司(「豐德麗」、 麗豐控股有限公司及寰亞傳媒集團有限公司)	5,141	2,079
豐德麗及其附屬公司	10,321	4,093
<b>總計</b>	<b>15,462</b>	<b>6,172</b>

## (12) 董事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事務狀況及表現之財務報表。為此,董事選擇並貫徹運用適當之會計政策及作出符合情況之會計估計。在會計及財務人員之協助下,董事確保本集團之財務報表乃根據法定規定及適當之財務報告準則編製。

## (13) 獨立核數師之申報責任

獨立核數師就其對財務報表之申報及審核責任作出之聲明載於本年報所載之獨立核數師報告書內。

## (14) 風險管理及內部監控

風險管理及內部監控系統的主要功能為提供清晰的管治架構、政策及程序以及報告機制以協助本集團管理其各類業務營運的風險。

本集團已設立由董事會、審核委員會及風險管理專責小組組成的風險管理框架。董事會釐定在達致本集團策略目標過程中將承擔的風險的性質及程度,並整體負責監察風險管理及內部監控系統的設計、實施及整體有效性。

本集團已制定及採納風險管理政策,以提供識別、評估及管理重大風險之指示。風險管理專責小組須至少每年識別將對達成本集團的目標造成不利影響的風險,並根據一套標準準則評估及排列所識別風險的優先次序。隨後就被視為重大的風險制定風險緩解計劃並確立風險負責人。

## (14) 風險管理及內部監控(續)

此外，本集團已委聘獨立專業顧問以協助董事會及審核委員會持續監控本集團的風險管理及內部監控系統。獨立專業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措施。

風險管理報告及內部監控報告至少每年一次提交審核委員會及董事會。董事會已對本集團的風險管理及內部監控系統的有效性進行年度檢討，包括但不限於本集團處理其業務轉型及外在環境轉變的能力；管理層就風險管理及內部監控系統進行檢討的範圍及質素；內部審核工作的結果；就風險及內部監控檢討結果與董事會溝通的程度及頻率；所識别的重大失誤或缺陷及其相關影響；及遵守上市規則的情況。董事會認為本集團的風險管理及內部監控系統屬有效。

風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，故該等系統僅可就並無重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

### 處理及發放內幕消息的程序及內部監控

本集團遵守證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)及上市規則的規定。本集團會在合理實際可行的情況下盡快向公眾披露內幕消息，除非有關消息屬於證券及期貨條例規定的任何安全港條文的範圍。本集團在向公眾全面披露相關消息之前，會確保該消息絕對保密。倘本集團認為無法維持必要程度的保密性或保密性可能已遭違反，則本集團將立即向公眾披露相關消息。本集團致力於確保公告內所載的資料就重大事實而言並非錯誤或具誤導性，亦不因遺漏重大事實而屬錯誤或具誤導性，以清晰及均衡呈列資料的方式對正面及反面的事實作出同等披露。

## (15) 公司秘書

於本年度，本公司之公司秘書(「公司秘書」)已遵守上市規則第3.29條之有關培訓規定。

## (16) 股東權利

### (16.1) 股東召開股東大會之程序

根據組織章程細則及公司條例，佔有權可於本公司股東大會上投票之全體股東總投票權不少於5%之登記股東(「股東大會呈請人」)，可向本公司之註冊辦事處(地址為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓)(「註冊辦事處」)提交書面呈請(應註明收件人為公司秘書)，要求召開股東大會(「股東大會」)。

股東大會呈請人必須在其呈請中列明將於股東大會上處理之事項之一般性質，而有關呈請必須由所有股東大會呈請人認證，並可由若干相同格式之文件組成。

本公司之股份過戶登記處(「股份過戶登記處」)將核實股東大會呈請人提交之呈請所列之股東大會呈請人資料。一經接獲股份過戶登記處確認股東大會呈請人之呈請符合程序，公司秘書將立即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，以召開股東大會。相反，倘股東大會呈請人之呈請經核實未有符合程序，則本公司將告知股東大會呈請人相關結果，因而不會按要求召開股東大會。

倘董事會並無於股東大會呈請人遞交呈請後起計二十一(21)日內，發出召開股東大會通告日期後二十八(28)日內正式召開股東大會，則股東大會呈請人(或其中代表全體呈請人總投票權半數以上之任何人士)可自行召開股東大會，惟按此方式召開之任何股東大會須於股東大會呈請人遞交原呈請之日期起計三(3)個月內舉行。股東大會呈請人因董事會未有正式召開股東大會而產生之任何合理開支，均由本公司向股東大會呈請人償付。

### (16.2) 於股東大會上提呈議案之程序

根據公司條例第580及第615條，持有有權可於股東大會上就決議案投票之全體股東總投票權不少於2.5%之本公司股東，或不少於50名有權可於股東大會上就決議案投票之登記股東均可以書面要求本公司向有權接收股東大會通告之股東發出任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及傳閱有關於股東大會上提呈之決議案之聲明。

該呈請(i)可採用印本形式送交本公司於上文第(15.1)段所述之註冊辦事處或以電子形式電郵至 [lscmsec@laisun.com](mailto:lscmsec@laisun.com)；(ii)須指出有待發出通知有關之決議案；(iii)須經所有提出該要求之人士認證；及(iv)(a)倘要求傳閱將於股東大會上動議之決議案，則該要求須於有關之股東大會舉行前6個星期之前或(b)倘要求傳閱有關將於股東大會上提呈之決議案之聲明，則該要求須於有關之股東大會舉行前7天之前或(如在上述時間之後送抵本公司)該大會之通知發出之時送抵本公司。

## (16) 股東權利(續)

### (16.3) 推選某人參選董事之程序

有關推選某人參選董事之程序，請瀏覽本公司網站 [www.laisun.com](http://www.laisun.com) 企業管治一節(股東權利分節)登載之程序。

### (16.4) 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](mailto: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。

## (17) 與股東進行溝通

### (17.1) 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。然而，本集團將定期檢討該項政策，確保政策具有效力及符合現行之監管及其他規定。

本公司已建立以下多個途徑以維持與股東進行持續溝通：

- (i) 以印刷本刊發並可於聯交所網站 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk) 及本公司網站 [www.laisun.com](http://www.laisun.com) 查閱之企業通訊，如年報、中期報告及通函；
- (ii) 財務摘要、新聞稿及業績簡報會亦刊載於本公司網站；
- (iii) 透過聯交所定期作出並分別於聯交所及本公司網站刊發之公佈；
- (iv) 於本公司網站提供公司資料及本公司組織章程細則，後者亦登載於聯交所網站；



## (17) 與股東進行溝通(續)

### (17.1) 股東溝通政策(續)

- (v) 參與簡報會及投資者研討會，與股東／投資者、傳媒及財經分析員會面；
- (vi) 股東週年大會及／或股東大會為股東提供一個平台，向董事及高級管理人員發表意見及交流觀點；及
- (vii) 股份過戶登記處向股東提供股份登記、股息派付、更改股東資料及相關事宜之服務。

### (17.2) 董事出席股東大會之次數

於本年度內，本公司已舉行了三次股東大會(包括二零一八年股東週年大會)，而各董事出席該等會議之記錄載列如下：

董事	會議出席次數／ 會議舉行次數
<b>執行董事</b>	
林建岳，GBS(主席)	0/3
周福安(副主席)	3/3
劉樹仁(行政總裁)	2/3
林孝賢	0/3
譚承蔭	不適用
<b>非執行董事</b>	
林建名	0/3
余寶珠	0/3
<b>獨立非執行董事</b>	
葉澍堃，GBS，JP	3/3
林秉軍	3/3
梁樹賢	3/3
梁宏正，JP	3/3

## (17) 與股東進行溝通 (續)

### (17.3) 股東大會之詳情

本公司上屆股東週年大會已於二零一八年十二月二十一日上午十一時正假座香港銅鑼灣告士打道二百八十一號香港怡東酒店三樓海景廳I及II號宴會廳舉行(「二零一八年股東週年大會」)。於二零一八年股東週年大會上，股東以大多數票數批准(i)採納截至二零一八年七月三十一日止年度之本公司經審核財務報表及董事會報告書與獨立核數師報告書；(ii)宣派末期股息；(iii)選舉林建岳博士、周福安先生及林孝賢先生為執行董事；(iv)授權董事會釐定董事之酬金；(v)聘請安永為本年度之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金；(vi)授予董事一般授權，以購回不超過本公司已發行股份總數10%之本公司股份；(vii)授予董事一般授權，以發行、配發及處理不超過本公司已發行股份總數20%之額外股份；及(viii)將授予董事發行本公司股份之一般授權擴大至加入購回股份之數目。二零一八年股東週年大會通告及二零一八年股東週年大會之投票結果公佈分別於二零一八年十一月二十一日及二零一八年十二月二十一日於聯交所及本公司之網站刊載。

股東大會已於二零一八年八月八日中午十二時正假座香港銅鑼灣告士打道二百八十一號香港怡東酒店三樓海景廳I及II號宴會廳舉行。於股東大會上，股東以大多數投票通過載列於股東大會通告上之該等要約為非常重大收購事項及向余氏股東提出該等股份要約為關連交易。股東大會通告及股東大會之投票結果公佈已分別於二零一八年七月二十二日及二零一八年八月八日於聯交所及本公司之網站刊載。

另外一次股東大會已於二零一九年四月三十日上午十一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。於股東大會上，股東以大多數投票批准、確認及追認通過載列於股東大會通告上之麗豐控股有限公司所簽立之二零一九年補充契據。股東大會通告及股東大會之投票結果公佈已分別於二零一九年三月十八日及二零一九年四月三十日於聯交所及本公司之網站刊載。

## (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。執行董事及投資者關係部不斷與研究分析員及機構投資者進行溝通，並於本公司業績公佈刊發後與研究分析員及新聞界會面，出席主要投資者研討會及參加國際非交易簡報會，以傳達本公司之財務表現及環球業務策略。

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

月份	活動	主辦機構	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	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一八年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	金英証券	香港
二零一八年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	倫敦
二零一八年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	紐約／三藩市
二零一九年四月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	香港
二零一九年四月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一九年四月	業績刊發後之非交易簡報會	大和	倫敦
二零一九年四月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	紐約／雪城
二零一九年五月	業績刊發後之非交易簡報會	滙豐銀行	香港／新加坡
二零一九年五月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	吉隆坡
二零一九年九月	滙豐銀行第三屆亞洲信用年會	滙豐銀行	香港

本公司竭誠促進良好之投資者關係，並加強與股東及潛在投資者溝通。本公司歡迎投資者、利益相關者及公眾人士提供建議，可於正常營業時間內致電(852) 2853 6116，亦可傳真至(852) 2853 6651或發送電郵至ir@laisun.com聯絡投資者關係部。

### 執行董事

下列本公司之現任各執行董事(「**執行董事**」)均於多間或若干本公司附屬公司擔任董事職位，並於全部或若干本公司之上市聯屬公司，即麗新製衣國際有限公司(「**麗新製衣**」)、豐德麗控股有限公司(「**豐德麗**」)、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**」)擔任董事職位。麗新製衣、豐德麗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**」)之主板上市及買賣，而寰亞傳媒之已發行股份則於聯交所之創業版上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司，而本公司則為豐德麗之控股公司，以及麗豐及寰亞傳媒為豐德麗之附屬公司。

**林建岳博士**，主席，62歲，自一九七七年六月起出任本公司之執行董事及現為本公司執行委員會之成員。彼亦為麗新製衣之副主席及執行董事及鱷魚恤有限公司(「**鱷魚恤**」)(一間於聯交所主板上市公司)之執行董事。且為寰亞傳媒之主席及執行董事。林博士由一九九六年十月十五日至二零一四年二月十三日止為豐德麗之執行董事。林博士由一九九三年十一月二十五日至二零一二年十月三十一日止為麗豐之主席及執行董事。林博士對物業發展及投資業務、款待行業及媒體與娛樂業務擁有豐富經驗。彼於二零一一年六月獲香港演藝學院頒授為榮譽博士。林博士於二零一五年七月一日獲香港特別行政區政府頒發金紫荊星章。

林博士現為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會常務委員。此外，彼為香港電影商協會有限公司主席、香港影業協會有限公司之名譽會長、香港地產建設商會之董事、香港明天更好基金之信託人、香港友好協進會有限公司之副會長、香港·越南商會有限公司之董事、香港江蘇社團總會榮譽會長、香港文化產業聯合總會有限公司理事會會長、香港文化協進智庫有限公司主席、工業貿易諮詢委員會及大嶼山發展諮詢委員會各自之非官方成員。林博士獲委任為香港貿易發展局之主席，任期兩年，由二零一九年六月一日至二零二一年五月三十一日。

林博士為余寶珠女士(本公司之非執行董事)之子、林建名博士(本公司之非執行董事)之弟及林孝賢先生(本公司之執行董事)之父親。

## 執行董事(續)

**周福安先生**，57歲，於二零一二年六月五日獲委任為本公司之副主席兼執行董事及現為本公司執行委員會及薪酬委員會之成員。彼亦獲委任為麗新製衣之副主席兼執行董事、豐德麗之執行董事以及麗豐之主席兼執行董事。

周先生於英國及香港之會計、核數及財務領域方面擁有逾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之委員，以及大律師紀律審裁團成員，上述機構均於香港成立。此外，彼獲委任為香港體育學院有限公司之董事會成員，任期為兩年，自二零一九年四月一日起生效。彼曾出任證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會，廉署防止貪污諮詢委員會、公司註冊處公司法改革常務委員會之成員及財務匯報局理事會之理事。

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(作為領匯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上市及買賣。

**劉樹仁先生**，行政總裁，63歲，於一九九一年七月加入本公司出任執行董事，現為本公司執行委員會之成員。劉先生由二零零五年四月二十二日至二零一五年一月十六日止為麗豐之執行董事。在加入麗新集團前，彼曾任仲量行有限公司及怡富股票有限公司之董事。劉先生為香港地產建設商會之董事及其執行委員會之成員。劉先生於一九八零年畢業於香港大學持有社會科學系學士學位。

**林孝賢先生**，38歲，由二零一二年十一月一日起獲委任為本公司之執行董事及本公司執行委員會之成員。彼亦為麗新製衣及豐德麗之執行董事，且為麗豐之執行董事及行政總裁。此外，林先生亦為麗新製衣執行董事余寶珠女士之替代董事。

林先生持有美國波士頓東北大學頒授之工商管理理學士學位及於二零一六年七月完成凱洛格-香港科技大學行政人員工商管理碩士課程。彼於二零零四年一月加入本公司出任副總裁及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。

林先生為林建岳博士(本公司之主席及執行董事)之子、林建名博士(本公司之非執行董事)之姪及余寶珠女士(本公司之另一位非執行董事)之孫。



## 董事之履歷

### 執行董事(續)

譚承蔭先生，50歲，於二零一九年八月獲委任為本公司之執行董事及執行委員會之成員。彼亦現為麗豐之執行董事。

譚先生於銀行、會計、金融及管理方面擁有逾28年經驗，主要於大中華區、亞太及英國獲得。譚先生於一九九一年取得英國倫敦大學帝國學院(Imperial College)化學工程碩士學位。譚先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼亦為香港證券及投資學會成員。譚先生現為香港科技大學財務委員會成員及香港會計師公會註冊及執業核准委員會副主席。

於加入本公司之前，譚先生自二零一八年六月起擔任三井住友銀行香港支店企業銀行總經理。彼曾於二零一二年七月至二零一八年五月就職於太古集團，擔任位於新加坡的太古海洋開發集團財務董事及位於香港的太古股份有限公司企業財務董事職務。彼於二零一一年一月至二零一二年六月擔任香港滙豐環球銀行的常務總監兼顧客業務及家族理財香港區主管。彼於二零零四年八月至二零一零年十二月就職於位於香港的麥格理資本亞洲，最後的職位為高級董事總經理、房地產部亞洲主席。彼於一九九四年十一月至二零零四年七月就職於位於香港的滙豐投資銀行亞洲，最後的職位為企業財務董事。彼於一九九一年八月至一九九四年十月擔任英國倫敦及香港羅兵咸會計師事務所之核數師。

本公司已與譚先生訂立無固定期限之僱用合約，惟該合約可由本公司或譚先生給予對方不少於三個月之書面通知或代通知金予以終止。譚先生收取每年3,900,000港元之酬金，及經參考本集團之業績與彼之工作表現而釐訂之年度酌情花紅。彼亦由麗豐收取每年3,900,000港元之酬金。

除上文所披露外，譚先生與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無關係。於本年報日期，除了彼於本公司持有購股權股份包括800,000股之個人權益及於麗豐持有500,000股之個人權益外，譚先生概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及/或債券中持有香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部所界定之任何權益或淡倉。

就根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)第93條於本公司即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上重選彼為本公司董事而言，除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據上市規則第13.51(2)條之任何規定須作出披露之資料。

請同時參照於本「董事之履歷」後部份之附註。

## 非執行董事

林建名博士，82歲，自一九五九年六月起出任本公司董事。彼亦為麗新製衣之主席及執行董事、麗豐之副主席及執行董事與鱷魚恤之主席、行政總裁及執行董事。麗新製衣、麗豐及鱷魚恤之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司。林博士自一九五八年起已負責管理製衣業務。彼於二零零九年取得美國國際美洲大學榮譽博士學位及於二零一四年二月獲頒授美國林肯大學管理學榮譽博士學位。

彼為林建岳博士(本公司之主席及執行董事)之兄及林孝賢先生(本公司之執行董事)之伯父。

余寶珠女士，94歲，自一九九三年十二月起出任本公司之董事。彼亦為豐德麗之非執行董事及麗新製衣及麗豐之執行董事。麗新製衣、豐德麗及麗豐之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司，而本公司為豐德麗之控股公司，豐德麗則為麗豐之控股公司。

余女士擁有超過五十五年製衣業經驗，自六十年代中期開始參與印刷業務。彼於七十年代初期開始將業務擴展至布料漂染，更於八十年代末期開始參與物業發展及投資業務。

彼為林建岳博士(本公司主席及執行董事)之母及林孝賢先生(本公司之執行董事)之祖母。

余女士與本公司並無訂立任何服務合約。然而，根據組織章程細則之條文，如彼於本公司即將舉行之股東週年大會上獲得重選為本公司董事，彼將於本公司日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。余女士現收取每年250,000港元之董事袍金及有權享有由董事會不時經參考本公司業績、彼與本公司之職務及責任及當時市場慣例後所釐定之其他酬金及酌情花紅。彼亦由麗豐收取每年2,880,000港元之酬金。

於本年報日期，余女士擁有或被視為擁有按證券及期貨條例第XV部所界定之合共825,525股麗新製衣股份之權益及26,919股本公司股份之權益。除此之外，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/或債券中持有證券及期貨條例第XV部所界定之任何權益或淡倉。

就根據組織章程細則第102條於即將舉行之股東週年大會上重選彼為本公司董事而言，除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據上市規則第13.51(2)條之任何規定須作出披露之資料。

請同時參照於本「董事之履歷」後部份之附註。

### 獨立非執行董事

**林秉軍先生**，70歲，於二零零二年七月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並為本公司審核委員會和薪酬委員會之成員。林先生於一九七四年畢業於美國俄立岡大學，取得工商管理學士學位。彼自八十年代中期積極參與中國之物業發展及投資業務，在此行業具備豐富之經驗。林先生已服務多間香港上市公司的董事會逾十年，現為中國數碼信息有限公司及南海控股有限公司之非執行董事，並為麗新製衣及麗豐之獨立非執行董事。所有前述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司。

**梁樹賢先生**，70歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並為本公司之薪酬委員會及審核委員會之主席。梁先生為執業會計師、香港證券及投資學會會員及英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼為兩間香港執業會計師事務所之執業董事，亦出任麗新製衣、鱷魚恤及飛達帽業控股有限公司之獨立非執行董事。所有前述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司。

**葉澍堃先生**，68歲，於二零零九年十二月獲委任為本公司之獨立非執行董事。葉先生於一九七三年畢業於香港大學，持有社會科學系學士學位。彼於一九七三年十一月加入香港政府，並於一九九七年四月晉升至局長職級。彼由一九九七年七月至二零零七年六月期間出任香港特別行政區政府主要官員。葉先生於過去曾出任的高層職位包括保險業監理專員，勞工處處長，經濟局局長及財經事務局局長。葉先生自二零零二年七月一日起出任經濟發展及勞工局局長。在經濟發展方面，葉先生的職責範疇包括海空交通，物流發展、旅遊、能源、郵政服務、氣象服務、競爭及保障消費者權益。此外，彼亦負責處理包括就業服務、勞資關係和僱員權益等勞工政策事宜。葉先生於二零零七年七月退休離開香港特別行政區政府。葉先生於二零零一年獲香港特別行政區政府頒發金紫荊星章，並被委任為非官守太平紳士。

葉先生現時為另外五間上市公司之獨立非執行董事，即華潤水泥控股有限公司、建滔積層板控股有限公司、六福集團(國際)有限公司、南旋控股有限公司及萬城控股有限公司。所有前述公司之已發行股份均於香港聯合交易所有限公司主板上市及買賣。彼曾為金保利新能源有限公司(現名為聯合光伏集團有限公司)、米蘭站控股有限公司、中國人民財產保險股份有限公司、非凡中國控股有限公司、Yangtze China Investment Limited 及昇捷控股有限公司之獨立非執行董事。

葉先生與本公司並無訂立任何服務合約。然而，根據組織章程細則之條文，如彼於本公司即將舉行之股東週年大會上獲得重選為本公司董事，彼將於本公司日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。葉先生現收取每年350,000港元之董事袍金及有權享有由董事會不時經參考本公司業績、彼與本公司之職務及責任及當時市場慣例後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

## 獨立非執行董事(續)

葉先生自擔任董事會成員迄今超過九年。作為長期服務之董事，葉先生對本公司之營運及業務有著深入瞭解，且多年來向本公司表達客觀意見及獨立指引。概無實質證據證明葉先生之長期服務會影響其獨立判斷。董事會信納葉先生仍將具備履行獨立非執行董事職責所需之特質及經驗，並認為於即將舉行之股東週年大會上重選葉先生為獨立非執行董事乃符合本公司及其股東整體之最佳利益。

於本年報日期，葉先生並無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中持有證券及期貨條例第 XV 部所界定之任何權益或淡倉。

就根據組織章程細則第 102 條於即將舉行之股東週年大會上重選彼為本公司董事而言，除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據上市規則第 13.51(2) 條之任何規定須作出披露之資料。

請同時參照於本「董事之履歷」後部份之附註。

**梁宏正先生**，40 歲，於二零一八年八月一日起獲委任為本公司之獨立非執行董事。

梁先生畢業於英國劍橋大學，於一九九九年六月及二零零三年三月分別持有經濟文學學士及文學碩士學位。梁先生於紡織及服裝業方面擁有逾 18 年經驗。彼為新興織造廠有限公司之董事及興紡控股有限公司之獨立非執行董事，後者為一間於聯交所主板上市之公司。

梁先生參與香港特別行政區政府不同委員會。彼為香港特別行政區法律援助服務局成員、扶貧委員會委員、旅遊事務署旅遊業策略小組委員、旅遊發展局成員、青年發展委員會委員及職業訓練局理事會成員。彼並曾擔任城市規劃委員會委員、香港紡織業諮詢委員會會員、中小型企業發展支援基金委員、工業貿易諮詢委員會委員及中央政策組非全職顧問。

附註：

余寶珠女士、葉澍堃先生及譚承蔭先生(「卸任董事」)於即將舉行之本公司股東週年大會上卸任為董事，並符合資格且願意應選連任。就各卸任董事分別之重選而言，除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據聯交所證券上市規則第 13.51(2) 條之任何規定須作出披露之資料。

# 董事會報告書

本公司董事(「董事」)謹此提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九年七月三十一日止年度(「本年度」)之董事會報告書及經審核財務報表。

## 主要業務

於本年度內，本集團之主要業務並無變動，本集團主要從事物業發展、物業投資、酒店及餐廳之投資及營運、媒體及娛樂、音樂製作及發行、電影、影像光碟產品及電視節目製作及發行、戲院營運、文化、休閒娛樂及相關設施，以及投資控股。

## 業績及股息

本公司本年度之綜合溢利及本公司與本集團於二零一九年七月三十一日之業務狀況之詳情載於第126頁至第299頁之綜合財務報表及其隨附之附註。

董事議決就截至二零一九年七月三十一日止財政年度建議派發末期股息每股0.108港元(二零一八年：每股0.108港元)予於二零二零年一月三日(星期五)名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)，股息金額約為65,498,000港元，惟須待股東於二零一九年十二月二十日(星期五)舉行之應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後方可作實。

本年度內並無派發或宣派中期股息(二零一八年：無)。

董事建議股東有權選擇以新股份代替現金收取末期股息。以股代息計劃須待：(1)於股東週年大會批准建議派發末期股息；及(2)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准根據以股代息計劃發行之新股上市及買賣後方可作實。

一份載有以股代息計劃詳情之通函及相關選擇以股代息表格將於二零二零年一月八日(星期三)或前後寄發予股東。預期以股代息計劃之末期股息單及股票將於二零二零年二月十三日(星期四)或前後寄發予股東。

## 業務回顧

本集團於本年度之業務回顧及有關本集團未來業務發展之討論、本集團可能面對之潛在風險及不明朗因素載於本年報第4頁至第14頁之主席報告書及第17頁至第44頁之管理層討論及分析。

本集團之財務風險管理目標及政策載於財務報表附註50。

本集團採用主要財務表現指標對其本年度表現之分析載於本年報第4頁至第14頁之主席報告書及第16頁至第17頁之財務摘要。

本集團之環保政策、與其主要利益相關者之關係及遵守對本集團有重大影響之相關法律及規例之情況之討論載於本年報第52頁至第74頁之環境、社會及管治報告書。



## 可分派儲備

本公司於二零一九年七月三十一日可供分派予股東之儲備約為 1,749,311,000 港元。

## 於本年度發行之股份

本公司於本年度發行之普通股詳情載於財務報表附註 41。本年度發行之普通股為代替現金股息。

## 獲准許之彌償條文

根據本公司組織章程細則，每位董事有權就其任期內，或因執行其職務而可能遭致或發生與此相關之一切損失或責任（按公司條例（第 622 章）容許的最大程度）從本公司資產中獲得賠償。本公司已安排為本集團董事及高級職員購買適當的董事及高級職員責任保險作為保障。

## 董事

於本年度內任職及於本報告書日期仍然在任之董事如下：

### 執行董事（「執行董事」）

林建岳，GBS（「林建岳博士」）（主席）

周福安（「周福安先生」）（副主席）

劉樹仁（「劉樹仁先生」）（行政總裁）

林孝賢（「林孝賢先生」）

譚承蔭（「譚承蔭先生」）（自二零一九年八月十九日起獲委任）

### 非執行董事（「非執行董事」）

林建名（「林建名博士」）

余寶珠（「余女士」）

### 獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）

葉澍堃，GBS，JP（「葉澍堃先生」）

林秉軍（「林秉軍先生」）

梁樹賢（「梁樹賢先生」）

梁宏正，JP（「梁宏正先生」）（自二零一八年八月一日起獲委任）

根據本公司組織章程細則（「組織章程細則」）第 102 條及聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四，余女士及葉澍堃先生（「卸任董事」）將於即將舉行之股東週年大會上輪換卸任，惟彼等符合資格並願意重選連任。

根據組織章程細則第 93 條及上市規則附錄十四，譚承蔭先生（「卸任董事」）將於即將舉行之股東週年大會上輪換卸任，惟彼符合資格並願意重選連任。



## 董事(續)

根據上市規則第 13.51(2) 條之規定須予披露之建議重選之卸任董事詳情載於本年報「董事之履歷」一節及本報告書下文「董事之權益」一節內。

於本年度內及截至本報告書日期，所有出任本公司附屬公司董事會的董事名單已載於本公司網站 [www.laisun.com](http://www.laisun.com) 之企業管治一節。

## 董事之履歷

現任董事之履歷簡介載於本年報第 92 頁至第 97 頁。董事之其他詳情載於本報告書及本年報其他章節。

## 董事之服務合約

概無於即將舉行之股東週年大會上建議重選之董事與本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司訂立不可於一年內在免付賠償(法定賠償除外)之情況下由聘用公司終止之未屆滿服務合約。

## 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。

## 董事於交易、安排或合約之權益

除財務報表附註 5「有關連人士交易」及本報告書下文「持續關連交易／關連交易」一節所披露者外，於本年度內，概無董事於本公司、其控股公司、或其任何附屬公司或同系附屬公司所訂立之任何對本集團業務屬重大之合約中直接或間接擁有重大權益。

## 控股股東於重大合約之權益

除財務報表附註 5「有關連人士交易」及本報告書下文「持續關連交易／關連交易」一節所披露者外，於本年度內任何時間，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。

## 持續關連交易

於本年度，本公司已進行若干持續關連交易（「持續關連交易」）（定義見上市規則），有關交易之詳情如下：

### 有關出租及／或許可使用物業之協議

於二零一七年七月三十一日，麗新集團，即麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」，連同其附屬公司統稱為「麗新製衣集團」）、麗新發展有限公司（「麗新發展」，連同其附屬公司統稱為「麗新發展集團」）、豐德麗控股有限公司（「豐德麗」，連同其附屬公司統稱為「豐德麗集團」）、麗豐控股有限公司（「麗豐」，連同其附屬公司統稱為「麗豐集團」）及寰亞傳媒集團有限公司（「寰亞傳媒」，連同其附屬公司統稱為「寰亞傳媒集團」）訂立一份續訂協議（「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（「現有協議」），內容有關出租及／或許可麗新集團成員公司（包括麗新製衣集團、麗新發展集團、豐德麗集團、麗豐集團及寰亞傳媒集團）使用多項物業之所有現有或日後之交易（「該等交易」）。麗新製衣為麗新發展之最終控股公司，並為麗新發展之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，該等交易構成麗新發展之持續關連交易。

根據續訂協議，(i) 各相關交易應受按一般商業條款訂立之書面協議規管及 (ii) 應付及／或應收租金或費用應根據當時市場或可比較租金或費用（包括物業管理費）而釐定。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。

此外，本年度具有應佔按成本基準自麗新製衣所分配及分配至麗新製衣之公司薪金及行政開支。根據上市規則第 14A.98 條，該等持續關連交易獲豁免遵守公告、申報及獨立股東批准之規定。

獨立非執行董事已審閱上文之持續關連交易，並已確認該等交易乃基於下列條件訂立：

- (a) 於本集團一般及日常業務過程中；
- (b) 根據一般或更佳之商業條款；及
- (c) 符合監管該等交易之協議條款，且該等條款屬公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

截至二零一九年七月三十一日止年度，並無持續關連交易需由本公司獨立核數師進行審閱。因此，本公司之獨立核數師執業會計師安永會計師事務所（「安永」）並未根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第 3000 號「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作」及參照實務說明第 740 號「關於上市規則所述持續關連交易之核數師函件」，對本集團之持續關連交易作出報告。安永並未出具任何函件，載有其對有關持續關連交易的發現及結論。

## 董事於競爭業務中之權益

於本年度及截至本報告書日期，根據上市規則，下列董事被視為於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

林建岳博士、周福安先生、林建名博士、余女士及林孝賢先生（「**有利益關係董事**」）於香港從事物業投資及發展業務之公司／實體（包括鱷魚恤）持有股份權益及／或擔任董事。

林建岳博士於香港從事投資及經營餐廳業務之公司或實體持有股份權益或其他權益及／或擔任董事。

林建名博士於從事流行音樂會製作、音樂製作及發行及藝人經理人之公司或實體持有股份權益或其他權益及／或擔任董事。

董事認為有利益關係董事所持有之權益實際上不會與本集團之相關業務構成競爭，原因如下：

- (1) 上述公司擁有之物業與本集團擁有之物業地點及用途不同；及
- (2) 上述公司經營之餐廳與製作之音樂會及唱片與本集團有不同之目標客戶。

然而，董事會獨立於上述公司／實體之董事會／主管委員會且有利益關係董事概不能獨自控制董事會。此外，各有利益關係董事完全知悉，並一直向本公司履行受信責任，且一直並將繼續以本公司及其股東整體之最佳利益行事。因此，本集團能夠獨立於該等公司／實體之業務經營其業務及與該等公司公平進行交易。

## 購股權計劃

### (1) 本公司

於二零一五年十二月十一日舉行之本公司股東週年大會上，本公司股東批准採納新購股權計劃（「**新購股權計劃**」）。本公司於二零零六年十二月二十二日採納之購股權計劃（「**舊購股權計劃**」）已於二零一五年十二月二十三日（「**生效日期**」）當新購股權計劃生效時終止。再無購股權將根據舊購股權計劃而獲授出，但於終止前授出之有效購股權將根據舊購股權計劃之條款繼續有效及可予行使。

新計劃之目的為向(i)本公司連同其附屬公司（「**本集團**」）或任何與本公司有聯屬關係之麗新製衣、豐德麗、麗豐與寰亞傳媒連同其附屬公司（「**聯屬集團**」）之任何成員公司（「**有關公司**」）之任何僱員；(ii)有關公司之任何成員公司之任何董事、高級職員或顧問；及(iii)董事全權酌情認為已對或將對本集團之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）之任何其他團體或參與者類別（「**合資格參與者**」）授予購股權作為激勵或獎勵以認可彼等對本集團所作貢獻或日後作出貢獻，並依據有關公司之業績目標以吸引、挽留或激勵合資格參與者。除另行修訂或終止者外，新購股權計劃將由生效日期起計十年內有效。

## 購股權計劃(續)

### (1) 本公司(續)

於二零一九年七月三十一日，涉及合共 14,359,534 股相關股份之購股權尚未行使，其中涉及 14,239,534 股相關股份之購股權乃根據舊購股權計劃授出而涉及 120,000 股相關股份之購股權乃根據新購股權計劃授出。

根據購股權計劃之條款，於本年度，概無購股權授出、行使、註銷或失效。於財政期初及期末之未行使購股權之詳情如下：

於二零一九年八月，根據新購股權計劃授出 800,000 份購股權予本公司之執行董事譚承蔭先生，及於二零一九年九月，根據舊購股權計劃 166,400 份購股權已失效。

參與者名稱 及類別	購股權包含之相關股份數目						購股權 行使期間
	購股權 授出日期	於二零一八年 八月一日 尚未行使	*年內已授出	購股權 行使價 每股港元	年內已行使	*於二零一九年 七月三十一日 尚未行使	
<b>董事</b>							
林建岳	18/01/2013	417,308	—	16.100	—	417,308	18/01/2013-17/01/2023
周福安	05/06/2012	3,773,081	—	5.350	—	3,773,081	05/06/2012-04/06/2022
劉樹仁	18/01/2013	2,086,540	—	16.100	—	2,086,540	18/01/2013-17/01/2023
林孝賢	18/01/2013	4,173,081	—	16.100	—	4,173,081	18/01/2013-17/01/2023
其他僱員	18/01/2013	3,477,524	—	16.100	—	3,477,524	18/01/2013-17/01/2023
其他僱員	26/07/2013	83,200	—	11.250	—	83,200	26/07/2013-25/07/2023
其他僱員	21/01/2015	228,800	—	8.350	—	228,800	21/01/2015-20/01/2025
其他僱員	22/01/2016	60,000	—	4.700	—	60,000	22/01/2016-21/01/2026
其他僱員	20/01/2017	60,000	—	8.150	—	60,000	20/01/2017-19/01/2027
<b>總數：</b>		<b>14,359,534</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>14,359,534</b>	

\*附註：

於本報告書日期(「報告書日期」)，(i)就根據舊購股權計劃所授出之尚存購股權涉及之尚未行使之相關股份而言，最多 14,073,134 股本公司股份可供發行，佔於本報告書日期之已發行股份約 2.32%；及(ii)根據新購股權計劃可進一步授出最多可認購 39,089,067 股股份之購股權，連同根據新購股權計劃所授出且於本報告書日期尚未行使之購股權所涉及之 920,000 股相關股份，合共 40,009,067 股股份可根據新購股權計劃予以發行，佔於本報告書日期之已發行股份約 6.60%。

譚承蔭先生已於二零一九年八月十九日獲委任為本公司執行董事。彼獲授一份可於二零一九年八月十九日至二零二九年八月十八日的行使期內按行使價每股 9.920 港元認購合共 800,000 股普通股之購股權。

於二零一九年九月，於二零一三年一月十八日授出之 166,400 份購股權已失效。

於本年報日期，根據購股權計劃授出之尚未行使購股權項下有權認購之相關股份總數將調整至 14,993,134 股。

購股權計劃之詳情載於財務報表附註 42。

## 購股權計劃(續)

### (2) 豐德麗

於二零一五年十二月十一日，豐德麗採納一項新購股權計劃(「二零一五年計劃」)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(「二零零五年計劃」)。於二零零五年計劃終止後，概無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計劃自其採納日期起十年內維持有效。豐德麗根據二零一五年計劃可予發行之豐德麗股份(「豐德麗股份」)數目最多為124,321,216股，佔於二零一五年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、本公司、Transtrend Holdings Limited(「要約人」，本公司之全資附屬公司)、豐德麗及麗豐刊登聯合公佈，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，以收購豐德麗全部已發行股份(本公司、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」)及註銷豐德麗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(本公司、要約人、豐德麗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。

茲提述本公司、要約人及豐德麗所刊發日期為二零一八年八月二十二日之聯合公佈，內容有關豐德麗要約之截止及結果。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股相關豐德麗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，根據二零零五年計劃及二零一五年計劃之條款，於豐德麗股份要約截止(即二零一八年八月二十二日)前未獲行使之所有豐德麗購股權(即19,704,969股相關豐德麗股份)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及本報告書日期，二零零五年計劃及二零一五年計劃項下之所有尚未行使購股權已失效或已獲註銷。

## 購股權計劃(續)

### (2) 豐德麗(續)

於本年度內，二零零五年計劃及二零一五年計劃項下已授出購股權之變動如下：

參與者類別/ 名稱	授出日期 (日/月/年) (附註1)	購股權涉及之相關豐德麗股份數目				行使期間	每股豐德麗 股份行使價 (港元)(附註2)
		於二零一八年 八月一日 尚未行使	年內 已授出	年內已失效/ 註銷	於二零一九年 七月三十一日 尚未行使		
<b>董事</b>							
林建岳(附註4)	18/01/2013	1,243,212	—	(1,243,212)	—	18/01/2013-17/01/2023	1.612
周福安(附註3)	05/06/2012	6,216,060	—	(6,216,060)	—	05/06/2012-04/06/2022	0.920
林孝賢(附註4)	18/01/2013	12,432,121	—	(12,432,121)	—	18/01/2013-17/01/2023	1.612
<b>僱員及其他合資格 參與者</b>							
僱員(合計)	18/01/2013	10,759,272	—	(10,759,272)	—	18/01/2013-17/01/2023	1.612
	21/01/2015	1,800,000	—	(1,800,000)	—	21/01/2015-20/01/2025	0.728
	19/01/2018	400,000	—	(400,000)	—	19/01/2018-18/01/2028	1.36
<b>總計：</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豐德麗股本出現其他特定變動，則購股權行使價須作出調整。
3. 周福安先生於二零一八年七月二十七日向要約人提交豐德麗購股權要約接納書，以註銷其涉及6,216,060股相關豐德麗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. 根據二零零五年計劃之條款，豐德麗之所有購股權將於豐德麗股份要約截止後失效。因此，林建岳博士及林孝賢先生涉及1,243,212及12,432,121股相關豐德麗股份之購股權已分別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，概無購股權根據豐德麗二零零五年計劃及二零一五年計劃之條款獲授出、行使、註銷或失效。



## 購股權計劃(續)

### (3) 麗豐

於二零一二年十二月十八日，麗豐股東批准採納一項新購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)及終止麗豐於二零零三年八月二十一日採納之購股權計劃(「二零零三年購股權計劃」)，致使將不會根據麗豐二零零三年購股權計劃授出更多購股權，惟於終止前授出之現有購股權根據二零零三年購股權計劃之條款繼續有效並可予行使。

於二零一八年八月八日，麗豐股東批准對二零零三年購股權計劃之若干修訂，並確認根據二零零三年購股權計劃授出之購股權繼續有效。

於二零一九年七月三十一日，麗豐擁有涉及合共 10,814,117 股相關股份之購股權尚未行使，其中根據二零零三年購股權計劃(於二零一八年八月八日經修訂)授出之購股權涉及 1,009,591 股相關股份，而根據二零一二年購股權計劃授出之購股權涉及 9,804,526 股相關股份。

於本年度內，根據二零零三年購股權計劃(於二零一八年八月八日經修訂)及二零一二年購股權計劃授出之購股權之變動載列如下：

參與者名稱或類別	授出日期 (附註1)	購股權涉及之相關股份數目						每股股份 行使價 (港元)(附註2)
		於二零一八年			於二零一九年			
		八月一日 尚未行使	年內已授出	年內已行使	年內已失效	七月三十一日 尚未行使	行使期間	
<b>董事(附註4)</b>								
林建岳	18/01/2013	321,918	—	—	—	321,918	18/01/2013-17/01/2023	11.40
周福安	12/06/2012	1,009,591	—	—	—	1,009,591	12/06/2012-11/06/2020	6.65
劉樹仁	18/01/2013	965,754	—	—	—	965,754	18/01/2013-17/01/2023	11.40
林孝賢	18/01/2013	3,219,182	—	—	—	3,219,182	18/01/2013-17/01/2023	11.40
<b>其他合資格參與者(合計)</b> (附註5)								
第1批	18/01/2013	3,867,672	—	—	—	3,867,672	18/01/2013-17/01/2023	11.40
第2批	26/07/2013	220,000	—	—	—	220,000	26/07/2013-25/07/2023	9.50
第3批	16/01/2015	180,000	—	—	—	180,000	16/01/2015-15/01/2025	8.00
第4批	19/01/2018	450,000	—	—	—	450,000	19/01/2018-18/01/2028	13.52
第5批(附註3)	22/01/2019	—	580,000	—	—	580,000	22/01/2019-21/01/2029	10.18
<b>總計：</b>		<b>10,234,117</b>	<b>580,000</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>10,814,117</b>		

## 購股權計劃(續)

### (3) 麗豐(續)

附註：

1. 購股權於授出日期經已歸屬。
2. 倘進行供股或紅股發行或麗豐股本出現其他類似變動，則購股權行使價須作出調整。
3. 於緊接授出購股權日期前，麗豐股份之收市價為10.12港元。
4. 董事指本公司董事。
5. 其他合資格參與者包括麗豐董事。

除上文所披露者外，於本年度內，概無購股權根據麗豐二零零三年購股權計劃(於二零一八年八月八日經修訂)及二零一二年購股權計劃之條款獲授出、行使、註銷或失效。

於本年度末後，

- (i) 麗豐股本中合共109,591股每股面值5.00港元之普通股於二零一九年八月六日獲發行，內容有關麗豐之執行董事兼合資格參與者周福安先生根據二零零三年購股權計劃以行使價每股6.65港元行使之購股權。麗豐股份之收市價於緊接行使日期前為每股7.04港元；及
- (ii) 譚承蔭先生於二零一九年八月十九日獲授一份可於二零一九年八月十九日至二零二九年八月十八日的行使期內按行使價每股6.784港元認購合共500,000股麗豐普通股之購股權。

### (4) 寰亞傳媒

於二零一二年十二月十八日，寰亞傳媒(一間於聯交所GEM上市之公司及自二零一一年六月九日起為豐德麗之非全資附屬公司)採納一項購股權計劃(「寰亞傳媒計劃」)，其亦獲股東於二零一二年十二月十八日舉行之豐德麗股東特別大會上批准。寰亞傳媒計劃將自採納日期起計十年內維持有效。

為遵守聯交所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以更新寰亞傳媒計劃之計劃限額，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(「更新」)，佔於通過相關決議案當日已發行股份總數之10%。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，更新亦獲股東於二零一五年十二月十一日舉行之豐德麗股東週年大會上批准。

自寰亞傳媒計劃於二零一二年十二月十八日獲採納以來，概無根據該計劃授出任何購股權。

## 董事之權益

於二零一九年七月三十一日在任之本公司下列董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於當日在本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文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)根據本公司所採納之董事及指定僱員進行證券交易之守則(「證券守則」)規定以其他方式知會本公司及聯交所;或(d)為董事所知悉:

### (1) 本公司

#### 於本公司普通股(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行股份之概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	429,232	無	340,023,572 (附註2)	417,308 (附註5)	340,870,112	56.21%
周福安	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	400,000 (附註4)	3,773,081 (附註5)	4,173,081	0.69%
劉樹仁	實益擁有人	263,500	無	無	2,086,540 (附註5)	2,350,040	0.39%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	4,173,081 (附註5)	4,173,081	0.69%
余寶珠(附註3)	實益擁有人	26,919 (附註3)	無	無	無	26,919	0.01%

## 董事之權益(續)

### (1) 本公司(續)

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零一九年七月三十一日之已發行股份總數(即606,464,125股股份)編製。
- (2) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及其兩間全資附屬公司(即Zimba International Limited(「Zimba International」))及欣楚有限公司(「欣楚」)實益擁有340,023,572股股份，佔本公司已發行股本約56.07%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約42.14%權益，故被視為於該等相同之340,023,572股股份中擁有權益。麗新製衣分別由林建岳博士及林建岳博士實益擁有100%權益之善晴有限公司擁有約12.70%及約29.44%權益。

麗新製衣已根據日期為二零一四年七月二十四日之股份抵押為其於二零一八年到期之7.70%已抵押擔保票據抵押由麗新製衣、Zimba International及欣楚持有之約208,513,987股股份。有關金額已全數償還。

於二零一八年十二月三十一日，股東批准以現金支付截至二零一八年七月三十一日止年度之末期股息每股0.108港元，並提供以股代息(「以股代息計劃」)的選擇。

於二零一九年二月十三日，本公司根據其以股代息計劃就截至二零一八年七月三十一日止年度之末期股息配發及發行387,511股新普通股，使本公司已發行股份總數由606,076,614股增加至606,464,125股。

- (3) 余寶珠女士為已故林百欣先生之遺孀，林先生之遺產包括3,957,189股股份之權益，佔本公司已發行股本約0.65%。
- (4) The Orchid Growers Association Limited擁有400,000股股份。由於周福安先生擁有The Orchid Growers Association Limited已發行股本之100%權益，故彼被視為於該等400,000股股份中擁有權益。
- (5) 本公司向林建岳博士、周福安先生、劉樹仁先生及林孝賢先生各自授出購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	購股權包含之 相關股份數目	購股權期間	每股 認購價
林建岳	18/01/2013	417,308	18/01/2013-17/01/2023	16.100港元
周福安	05/06/2012	3,773,081	05/06/2012-04/06/2022	5.350港元
劉樹仁	18/01/2013	2,086,540	18/01/2013-17/01/2023	16.100港元
林孝賢	18/01/2013	4,173,081	18/01/2013-17/01/2023	16.100港元

- \* 於二零一九年八月十九日，譚承蔭先生獲授一份可於二零一九年八月十九日至二零二九年八月十八日的行使期內按行使價每股9.920港元認購合共800,000股普通股之購股權。

## 董事之權益 (續)

### (2) 相聯法團

- (i) 麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」) — 本公司之最終控股公司

於麗新製衣之普通股 (「麗新製衣股份」) 及相關麗新製衣股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額 佔全部已 發行麗新 製衣股份 之概約 百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	48,441,476 (附註2)	無	113,891,650 (附註2)	708,575 (附註6)	163,041,701	42.14%
周福安	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	202,422 (附註3)	3,819,204 (附註6)	4,021,626	1.04%
林孝賢	實益擁有人	12,366,937 (附註4)	無	無	7,571,626 (附註6)	19,938,563	5.15%
林建名	實益擁有人	1,013,879 (附註5)	無	無	無	1,013,879	0.26%
余寶珠	實益擁有人	825,525	無	無	無	825,525	0.21%

## 董事之權益(續)

### (2) 相聯法團(續)

#### (i) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」) — 本公司之最終控股公司(續)

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零一九年七月三十一日之已發行麗新製衣股份總數(即386,879,622股麗新製衣股份)編製。
- (2) 於二零一八年十二月二十一日，麗新製衣股東批准以現金支付截至二零一八年七月三十一日止年度之末期股息每股0.074港元，並提供以股代息(「麗新製衣以股代息計劃」)的選擇。

於二零一九年二月十三日，麗新製衣根據麗新製衣以股代息計劃就截至二零一八年七月三十一日止年度之末期股息配發及發行1,467,165股新普通股(「代息股份」)，使麗新製衣已發行股份總數由385,137,657股增加至386,604,822股。

麗新製衣因分別於二零一九年四月十八日及二零一九年七月十五日行使麗新製衣購股權而向麗新製衣一名合資格參與者配發及發行合共185,600股麗新製衣股份及89,200股麗新製衣股份，使麗新製衣已發行股份總數由386,604,822股增加至386,879,622股。

於二零一九年二月十三日，善晴有限公司根據麗新製衣以股代息計劃選擇收取合共764,373股代息股份以代替現金股息，將善晴於麗新製衣之權益由113,127,277股麗新製衣股份增加至113,891,650股麗新製衣股份。由於林建岳博士擁有善晴有限公司已發行股本之100%權益，故林建岳博士被視為於該等113,891,650股麗新製衣股份(佔麗新製衣已發行股本約29.44%)中擁有權益。

於二零一九年二月十三日，林建岳博士根據麗新製衣以股代息計劃選擇收取合共325,110股代息股份以代替現金股息，將其於麗新製衣之個人權益由48,116,366股麗新製衣股份增加至48,441,476股麗新製衣股份。

- (3) 周福安先生全資擁有之公司The Orchid Growers Association Limited持有202,422股麗新製衣股份。周福安先生被視為於該等202,422股麗新製衣股份中擁有權益。
- (4) 於二零一九年二月十三日，林孝賢先生根據麗新製衣以股代息計劃選擇收取合共82,999股代息股份以代替現金股息，將其於麗新製衣之個人權益由12,283,938股麗新製衣股份增加至12,366,937股麗新製衣股份。
- (5) 於二零一九年二月十三日，林建名博士根據麗新製衣之以股代息計劃選擇收取合共6,804股代息股份以代替現金股息，將其於麗新製衣之個人權益由1,007,075股麗新製衣股份增加至1,013,879股麗新製衣股份。



## 董事之權益 (續)

### (2) 相聯法團 (續)

- (i) 麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」) — 本公司之最終控股公司 (續)

附註：(續)

- (6) 麗新製衣向林建岳博士、周福安先生及林孝賢先生各自授出購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	購股權包含之 麗新製衣 相關股份數目	購股權期間	每股麗新製衣 股份之 認購價
林建岳	18/01/2013	375,242	18/01/2013-17/01/2023	6.05 港元
	19/06/2017	333,333	19/06/2017-18/06/2027	15.00 港元
周福安	19/06/2017	3,819,204	19/06/2017-18/06/2027	15.00 港元
林孝賢	18/01/2013	3,752,422	18/01/2013-17/01/2023	6.05 港元
	19/06/2017	3,819,204	19/06/2017-18/06/2027	15.00 港元

- (ii) 豐德麗控股有限公司 (「豐德麗」) — 本公司之附屬公司

### 於豐德麗之普通股 (「豐德麗股份」) 及相關豐德麗股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔 全部已發行 豐德麗 股份之概約 百分比 (附註 1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	2,794,443	無	1,113,260,072 (附註 2)	無 (附註 3&4)	1,116,054,515	74.81%
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	無	無	無 (附註 3&4)	2,794,443	0.19%

## 董事之權益(續)

### (2) 相聯法團(續)

#### (ii) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」) — 本公司之附屬公司(續)

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零一九年七月三十一日之已發行豐德麗股份總數(即1,491,854,598股豐德麗股份)編製。
- (2) 麗新製衣於340,023,572股本公司股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約56.07%。本公司之全資附屬公司Transtrend Holdings Limited(「Transtrend」)於豐德麗1,113,260,072股豐德麗股份之中擁有權益，佔豐德麗已發行股本約74.62%。因此，林建岳博士由於其個人(包括相關股份)及被視作分別於麗新製衣及本公司之已發行股本中擁有合共約42.14%及56.21%權益，故被視為於該等相同之1,113,260,072股豐德麗股份中擁有權益。

參照本公司日期為二零一八年五月二十七日、二零一八年七月二十二日、二零一八年七月二十五日、二零一八年八月八日及二零一八年八月二十二日之公佈(「該等公佈」)以及本公司、Transtrend及豐德麗所聯合刊發日期為二零一八年七月二十三日之綜合要約及回覆文件，於二零一八年八月八日，豐德麗要約(定義見該等公佈)於所有方面成為無條件。

Transtrend自二零一八年七月二十三日至二零一八年八月二十二日就有關豐德麗股份要約之603,369,886股豐德麗股份接獲有效接納，有關接納增加本公司被視作擁有權益之豐德麗股份總數至1,154,410,072股。

於二零一九年二月十一日，Transtrend已完成出售合共41,150,000股豐德麗股份，有關事項減少本公司被視作擁有權益之豐德麗股份總數至1,113,260,072股。因此，林建岳博士被視為於該等相同之1,113,260,072股豐德麗股份(佔豐德麗已發行股本約74.62%)中擁有權益。

- (3) 豐德麗向林建岳博士、周福安先生及林孝賢先生各自授出購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	購股權包含之 相關豐德麗股份數目	購股權期間	每股豐德麗股份 之認購價
林建岳	18/01/2013	1,243,212	18/01/2013-17/01/2023	1.612港元
周福安	05/06/2012	6,216,060	05/06/2012-04/06/2022	0.92港元
林孝賢	18/01/2013	12,432,121	18/01/2013-17/01/2023	1.612港元

- (4) 林建岳博士之1,243,212份豐德麗購股權已於二零一八年八月二十二日根據豐德麗要約註銷。

周福安先生已於二零一八年七月二十七日就該等已於二零一八年八月八日註銷之6,216,060份購股權提交豐德麗要約之接納。

林孝賢先生之12,432,121份豐德麗購股權已於二零一八年八月二十二日根據豐德麗要約註銷。

## 董事之權益 (續)

### (2) 相聯法團 (續)

(iii) 麗豐控股有限公司 (「麗豐」) – 豐德麗之附屬公司

於麗豐之普通股 (「麗豐股份」) 及相關麗豐股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行股份之概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人／受控制公司擁有人	無	無	165,502,573 (附註2)	321,918 (附註4)	165,824,491	50.65%
周福安	實益擁有人／受控制公司擁有人	無	無	600,000 (附註3)	1,009,591 (附註4)	1,609,591	0.49%
劉樹仁	實益擁有人	235	無	無	965,754 (附註4)	965,989	0.30%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	3,219,182 (附註4)	3,219,182	0.98%

## 董事之權益(續)

### (2) 相聯法團(續)

#### (iii) 麗豐控股有限公司(「麗豐」)—豐德麗之附屬公司(續)

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零一九年七月三十一日之已發行股份總數(即327,386,965股麗豐股份)編製。於本年報日期，麗豐之已發行股份增加至327,496,556股。
- (2) 於二零一八年十二月二十一日，麗豐股東批准以現金支付截至二零一八年七月三十一日止年度之末期股息每股0.20港元，並提供以股代息(「麗豐以股代息計劃」)的選擇。

於二零一九年二月十三日，麗豐根據麗豐以股代息計劃就截至二零一八年七月三十一日止年度之末期股息配發及發行342,831股新普通股，使已發行麗豐股份總數由327,044,134股增加至327,386,965股。

麗豐因於二零一九年八月行使麗豐購股權而向麗豐一名合資格參與者配發及發行合共109,591股股份，使麗豐已發行股份總數由327,386,965股增加至327,496,556股。

林建岳博士由於其個人及被視作於豐德麗之已發行股本中擁有合共約74.81%權益，故被視為於該等相同之165,485,406股麗豐股份中擁有權益。

Transtrend自二零一八年八月十五日至二零一八年九月十三日就有關麗豐股份要約之17,167股麗豐股份接獲有效接納，有關接納增加林建岳博士被視作擁有權益之麗豐股份總數至165,502,573股(佔麗豐已發行股本約50.55%)。

- (3) 周福安先生被視作持有之權益為600,000股麗豐股份。該等股份由周福安先生全資擁有之公司The Orchid Growers Association Limited持有。
- (4) 麗豐向林建岳博士、周福安先生、劉樹仁先生及林孝賢先生各自授出購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	購股權包含之 相關麗豐股份數目	購股權期間	每股麗豐 股份之 認購價
林建岳	18/01/2013	321,918	18/01/2013-17/01/2023	11.400港元
周福安	12/06/2012	1,009,591	12/06/2012-11/06/2020	6.650港元
劉樹仁	18/01/2013	965,754	18/01/2013-17/01/2023	11.400港元
林孝賢	18/01/2013	3,219,182	18/01/2013-17/01/2023	11.400港元

- \* 於二零一九年八月十九日，譚承蔭先生獲授一份可於二零一九年八月十九日至二零二九年八月十八日的行使期內按行使價每股麗豐股份6.784港元認購合共500,000股普通股之購股權。

## 董事之權益(續)

### (2) 相聯法團(續)

(iv) 寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」) — 豐德麗之附屬公司

#### 於寰亞傳媒之股份(「寰亞傳媒股份」)及相關寰亞傳媒股份之好倉

董事姓名	身份	所持有之寰亞傳媒股份數目	所持有之相關寰亞傳媒股份數目	已發行寰亞傳媒股份及相關寰亞傳媒股份之總數	權益
					總額佔全部已發行寰亞傳媒股份之概約百分比
林建岳	受控制公司擁有人	1,443,156,837 (附註1)	無	1,443,156,837	67.56%

附註：

- (1) 於二零一九年七月三十一日，該等於寰亞傳媒之權益指由豐德麗之全資附屬公司 *Perfect Sky Holdings Limited* 實益擁有之股份，佔寰亞傳媒已發行股本約 67.56%。豐德麗約 74.62% 權益由本公司擁有，而本公司約 56.07% 權益則由麗新製衣擁有。由於林建岳博士及善晴有限公司分別擁有麗新製衣約 12.70% 及約 29.44% 權益，而林建岳博士實益擁有善晴有限公司 100% 權益，故林建岳博士被視作於上述 1,443,156,837 股寰亞傳媒股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年七月三十一日，本公司董事及主要行政人員以及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有或被視為擁有須知會本公司及聯交所、或記錄於上述董事及主要行政人員登記冊中或須根據證券守則知會相關人士或以其他方式為董事所知悉之好倉及淡倉之權益。

## 董事收購股份或債券之權利

除本報告書「購股權計劃」及「董事之權益」兩節以及財務報表附註 42 所披露者外，於本年度任何時候，本公司或其任何附屬公司概無作出令董事透過收購本公司或任何其他法團股份或債券而獲益之任何安排。

## 主要股東及其他人士之權益

於二零一九年七月三十一日，根據本公司任何董事或主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露，或登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊（「股東登記冊」）中之本公司股份及相關股份之下列好倉5%或以上之權益，或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權（「投票權」）（即上市規則主要股東之涵義）之法團或個人（均為董事）之詳情如下：

### 於本公司股份及相關股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份及相關 股份數目	佔已發行股份 之概約百分比
麗新製衣國際有限公司	實益擁有人	公司	340,023,572 (附註1)	56.07%
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	個人及公司	340,870,112 (附註1)	56.21%
余卓兒	實益擁有人	個人	110,177,910 (附註2)	18.17%
余少玉	實益擁有人	個人	110,177,910 (附註2)	18.17%

附註：

- (1) 麗新製衣及其兩間全資附屬公司（即Zimba International Limited（「Zimba International」）及欣楚有限公司（「欣楚」））實益擁有340,023,572股股份，佔本公司已發行股本約56.07%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約42.14%權益，故被視為於該等相同之340,023,572股股份中擁有權益。
- (2) 根據於二零一九年六月二十一日因事項存檔的最近個人大股東通知（表格1）所示之持股權，余卓兒先生及余少玉女士（統稱「余氏」）合共持有110,177,910股股份（18.17%）。於本報告書日期，余氏持有合共115,290,210股股份，佔已發行股份總數約19.01%。余氏於二零一九年九月十六日成為主要股東。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零一九年七月三十一日，於股東登記冊登記有任何其他法團或個人（除本公司董事或主要行政人員外）在本公司股份或相關股份中擁有投票權或5%或以上之權益或淡倉。

## 購買、出售或贖回上市證券

於本年度，本公司並無贖回其於聯交所上市及買賣之任何股份，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售任何該等股份。



## 充足公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就董事所知，於本年度內，最少25%已發行股份乃由公眾持有（即根據上市規則規定適用於本公司之公眾持股量）。

誠如本公司日期為二零一九年九月十八日之公佈所披露，余氏已於二零一九年九月十六日共同購買420,000股股份（「購買事項」），因而增加彼等於本公司之持股權益至約19.01%。因此，於購買事項後，本公司未能符合上市規則第8.08(1)(a)條所載公眾持股量最少須為25%之規定。股份之公眾持股量不足乃由於余氏（其為本公司之主要股東及核心關連人士）增加持股所致。本公司正考慮相應措施以根據上市規則恢復本公司公眾持股量之最低規定百分比。

## 物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業

本公司與本集團之物業、廠房及設備、投資物業以及發展中物業於本年度之變動詳情分別載於財務報表附註14、16及17。本集團之投資物業及發展中物業之進一步詳情載於本年報「主要物業詳情」一節。

## 主要附屬公司

本公司於二零一九年七月三十一日之主要附屬公司詳情載於財務報表附註52。

## 慈善捐款

於本年度內，本集團合共作出約9,478,000港元之慈善捐款。

## 主要客戶及供應商

於本年度內，本集團五大客戶所佔之銷售額佔本集團本年度總銷售額少於30%。

於本年度內，本集團五大供應商所佔之購貨額佔本集團總購貨額之約38%，而最大供應商則佔本集團本年度總購貨額之約22%。

概無董事或彼等任何緊密聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上權益之任何股東於本集團五大供應商中擁有任何實益權益。

## 財務資料概要

本集團過往五個財政年度之業績以及資產、負債及非控股權益概要載於本年報第 45 頁及第 46 頁之「財務資料概要」內。

## 企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於本年報第 75 頁至第 91 頁之企業管治報告書內。

## 獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第 3.13 條確認其獨立性發出之年度確認書，本公司認為全體獨立非執行董事均具有獨立性。

## 股票掛鈎協議

截至二零一九年七月三十一日止年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。已授出購股權之詳情載於本報告書購股權計劃一節。

## 審核委員會之審閱

本公司之審核委員會由三名獨立非執行董事梁樹賢先生、林秉軍先生及梁宏正先生所組成。審核委員會已與管理層審閱本公司本年度之經審核綜合財務報表。

## 獨立核數師

本公司於本年度之綜合財務報表已由安永審核，該核數師將於應屆股東週年大會上卸任，惟符合資格並願意重新委聘。經董事會考慮審核委員會之推薦意見後批准，本公司將於應屆股東週年大會上提呈有關重新委聘安永為本公司來年之獨立核數師之決議案，以供股東批准。

代表董事會

執行董事兼副主席  
周福安

香港  
二零一九年十月二十五日

# 股東信息

## 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／二零一九年財政年度	
年度業績公佈	二零一九年十月二十五日
將過戶文件送交股份過戶登記處以確定出席 二零一九年股東週年大會(「股東週年大會」) 及於會上投票之權利之最後時間及日期	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
就末期股息權利暫停辦理股份過戶登記手續	二零二零年一月二及三日
有權收取末期股息之資格之記錄日期	二零二零年一月三日
送交以股代息選擇表格之最後時間及日期	二零二零年一月二十一日下午四時三十分
擬派末期股息每股0.108港元 寄付息單	二零二零年二月十三日
寄發代息股份之股票	二零二零年二月十三日

二零一九年／二零二零年財政年度	
中期業績公佈	二零二零年三月三十一日或之前
年度業績公佈	二零二零年十月三十一日或之前

## 年報

為確保所有股東公平和及時獲取重要的公司資料，本公司廣泛利用其網站發放最新資料。二零一八年至二零一九年年報以中文及英文版本編製，並載於本公司之網站 [www.laisun.com](http://www.laisun.com)。

## 股東週年大會

股東週年大會將於二零一九年十二月二十日舉行。股東週年大會之詳情載於構成本年報當中部份之股東週年大會通告內。股東週年大會通告及代表委任表格亦載於本公司之網站。



致麗新發展有限公司各股東  
(於香港註冊成立之有限公司)

## 意見

本核數師已審核刊載於第 126 頁至第 299 頁麗新發展有限公司(「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。

本核數師認為，有關綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「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及其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而妥善編製。

## 意見之基礎

本核數師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」)進行審核工作。本核數師在該等準則下承擔之責任在本報告書「核數師就審核綜合財務報表承擔之責任」一節中進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」(「守則」)，本核數師獨立於 貴集團，並已履行守則中之其他專業道德責任。本核數師相信，本核數師已取得充分及恰當之審核憑證，足以為本核數師之審核意見提供基礎。

## 關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據本核數師之專業判斷，認為對本期綜合財務報表之審核最為重要之事項。該等事項是在本核數師審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，而本核數師不會對該等事項提供單獨之意見。本核數師於審核中就下列各事項之處理方法描述載於下文。

本核數師已履行本報告書「核數師就審核綜合財務報表承擔之責任」一節所述包括與該等事項有關之責任。相應地，本核數師之審核工作包括執行旨在回應對綜合財務報表重大錯誤風險評估之程序。本核數師審核程序之結果，包括為處理以下事項所履行之程序已為本核數師就隨附之綜合財務報表作出之審核意見提供基礎。

# 獨立核數師報告書

## 關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	本核數師之審核如何處理關鍵審核事項
<b>位於香港之酒店物業減值</b>	
<p>物業、廠房及設備包括位於香港之酒店物業(「香港酒店」)，其按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬。於二零一九年七月三十一日，香港酒店之賬面值及相關預付土地租金分別約為3,299,000,000港元及1,606,000,000港元。管理層須評估是否需要就減值計提撥備作出重大判斷及假設，包括與預測日均房租及入住率等現金流量預測有關之判斷及假設。為協助管理層進行減值評估，貴集團已聘請外部估值師運用現金流量預測進行估值。</p> <p>相關披露載於綜合財務報表附註3、14及15。</p>	<p>本核數師之審核程序包括(其中包括)讓內部估值專家協助本核數師評估估值中使用之假設及方法。本核數師亦評估估值師之客觀性、獨立性及能力。</p>
<b>投資物業之公平值之估計</b>	
<p>投資物業按公平值列賬。投資物業於二零一九年七月三十一日之賬面值約為37,805,000,000港元。管理層須就釐定投資物業之公平值作出重大判斷及假設。為協助管理層釐定公平值，貴集團已聘請外部估值師對於報告期末之投資物業進行估值。</p> <p>相關披露載於綜合財務報表附註3及16。</p>	<p>本核數師之審核程序包括(其中包括)讓內部估值專家協助本核數師評估估值中使用之假設及方法。本核數師亦評估估值師之客觀性、獨立性及能力。其後，本核數師評估貴集團投資物業之披露情況。</p>

## 關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	本核數師之審核如何處理關鍵審核事項
<b>業務合併之購買價格分配</b>	
於二零一八年八月，貴集團以總代價735,000,000港元收購豐德麗控股有限公司及其附屬公司(「豐德麗集團」)之額外股本權益。其後，貴集團於豐德麗集團持有74.62%之股本權益，包括現有之36.94%股本權益構成一項業務合併。管理層須就所收購資產及所承擔負債之公平值評估及購買價格分配作出重大判斷及假設。為協助管理層釐定公平值，貴集團已聘請外部估值師對購買價格分配中所收購的可識別資產及所承擔的負債進行估值。	本核數師之審核程序包括(其中包括)審閱由管理層編製之購買價格分配計劃表，並與管理層進行討論，了解管理層對所收購資產及所承擔負債之確認及計量。本核數師讓內部估值專家協助本核數師評估估值中使用之假設及方法以及評估估值師之客觀性、獨立性及能力。本核數師亦評估貴集團業務合併之披露情況。
相關披露載於綜合財務報表附註3及55。	

## 本年報所載之其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載之資料，但不包括綜合財務報表及本核數師之核數師報告書。

本核數師對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，本核數師亦不對該等其他資料發表任何形式之鑑證結論。

結合本核數師對綜合財務報表之審核，本核數師之責任乃閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或本核數師在審核過程中所了解之情況存在重大不符或似乎存在重大錯誤陳述之情況。基於本核數師已執行之工作，倘本核數師認為其他資料存在重大錯誤陳述，本核數師須報告該事實。在此方面，本核數師並無任何報告。

## 董事對綜合財務報表之責任

貴公司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和香港公司條例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的內部監控，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。

於編製綜合財務報表時，貴公司董事須負責評估貴集團持續經營之能力，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。

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團財務申報過程之責任。



## 核數師就審核綜合財務報表承擔之責任

本核數師之目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括本核數師意見之核數師報告書。本報告書乃按照香港公司條例第405條之規定，僅向全體股東報告，而不作其他用途。本核數師概不會就本報告書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核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可由欺詐或錯誤產生，倘合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出之經濟決定，則有關錯誤陳述被視為重大。

在根據香港審計準則進行審核之過程中，本核數師運用專業判斷，保持專業懷疑態度。本核數師亦：

- 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，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及取得充足和適當之審核憑證，作為本核數師意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險。
- 了解與審核相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但目的並非對 貴集團之內部監控之有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策之恰當性及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。根據所取得之審核憑證，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。倘本核數師認為存在重大不確定性，則須在核數師報告書中提請使用者注意綜合財務報表中之相關披露。若有關披露不足，則本核數師應當修改意見。本核數師結論乃基於截止本核數師報告書日期所取得之審核憑證。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、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映有關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務資料取得充足適當之審核憑證，以對綜合財務報表發表意見。本核數師須負責 貴集團審核之方向、監督及執行。本核數師僅對審核意見承擔全部責任。

本核數師與審核委員會溝通了(其中包括)計劃之審核範圍、時間安排、重大審核發現，包括本核數師在審核中識別之內部監控之任何重大缺陷。

## 核數師就審核綜合財務報表承擔之責任(續)

本核數師亦向審核委員會提交聲明，說明本核數師已符合有關獨立性之相關職業道德要求，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響本核數師獨立性之所有關係及其他事項，以及(倘適用)相關之防範措施。

從與審核委員會溝通之事項中，本核數師確定哪些事項對本期綜合財務報表之審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。本核數師在核數師報告書中提述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露此等事項，或在極端罕見之情況下，倘合理預期在本核數師報告書中溝通某事項造成之負面後果超過產生之公眾利益，本核數師決定不應在報告書中溝通該事項。

本獨立核數師報告書之審核項目合夥人為羅富源。

### 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

二零一九年十月二十五日

# 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>6,493,912</b>	1,693,010
銷售成本		<b>(4,188,480)</b>	(722,711)
毛利		<b>2,305,432</b>	970,299
其他收入	6	<b>319,616</b>	168,665
銷售及市場推廣開支		<b>(187,158)</b>	(16,974)
行政開支		<b>(983,804)</b>	(369,391)
其他經營開支	7(b)	<b>(1,150,435)</b>	(313,245)
投資物業公平值增值淨額	16	<b>649,774</b>	2,410,357
稅項賠償保證撥備撥回		—	305
於業務合併後重新計量			
於一間聯營公司之現有權益之虧損	55(a)	<b>(2,930,325)</b>	—
收購附屬公司之議價收購收益	55(a)	<b>6,666,994</b>	—
<b>經營業務溢利</b>	7(a)	<b>4,690,094</b>	2,850,016
融資成本	8	<b>(474,207)</b>	(229,482)
應佔聯營公司之溢利及虧損		<b>26,948</b>	85,979
應佔合營公司之溢利及虧損		<b>649,322</b>	1,714,360
<b>除稅前溢利</b>		<b>4,892,157</b>	4,420,873
稅項	11	<b>(159,297)</b>	(49,984)
<b>年度溢利</b>		<b>4,732,860</b>	4,370,889
應佔：			
本公司擁有人		<b>4,842,944</b>	4,335,202
非控股權益		<b>(110,084)</b>	35,687
		<b>4,732,860</b>	4,370,889
<b>本公司擁有人應佔每股盈利</b>	13		
基本		<b>7.988 港元</b>	7.159 港元
攤薄		<b>7.958 港元</b>	7.128 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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年度溢利	<b>4,732,860</b>	4,370,889
其他全面收益／(開支)		
可於其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(開支)：		
可供出售財務資產之公平值變動	—	328,541
匯兌調整	<b>(495,192)</b>	(12,975)
應佔聯營公司其他全面收益／(開支)	<b>9,258</b>	(48,010)
應佔合營公司其他全面收益／(開支)	<b>10,911</b>	(1,282)
	<b>(475,023)</b>	266,274
其後期間將不會重新分類至損益之其他全面開支：		
按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值變動	<b>(6,065)</b>	—
於業務合併後重新計量		
於一間聯營公司之現有權益之儲備回撥	<b>215,211</b>	—
於業務合併後重新計量		
於一間合營公司之現有權益之儲備回撥	—	374
於清盤及出售附屬公司後之儲備回撥	<b>(10,636)</b>	—
	<b>204,575</b>	374
年度其他全面(開支)／收益	<b>(276,513)</b>	266,648
年度全面收益總額	<b>4,456,347</b>	4,637,537
應佔：		
本公司擁有人	<b>4,743,024</b>	4,602,109
非控股權益	<b>(286,677)</b>	35,428
	<b>4,456,347</b>	4,637,537

# 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	14	<b>10,337,776</b>	5,276,957
預付土地租金	15	<b>1,623,441</b>	18,846
投資物業	16	<b>38,807,637</b>	18,356,990
發展中物業	17	<b>3,044,000</b>	932,978
電影版權	18	<b>24,608</b>	—
電影產品	19	<b>75,022</b>	—
音樂版權	20	<b>56,718</b>	—
商譽	21	<b>227,033</b>	235,778
其他無形資產	22	<b>113,945</b>	120,306
於聯營公司之投資	23	<b>344,433</b>	3,596,585
於合營公司之投資	24	<b>7,411,355</b>	7,272,859
可供出售財務資產	25	—	2,162,254
按公平值計入其他全面收益之財務資產	25	<b>1,907,735</b>	—
按公平值計入損益之財務資產	26	<b>645,631</b>	—
衍生金融工具	27	<b>53,784</b>	6,171
按金、預付款項及其他應收款項	28	<b>311,266</b>	341,204
遞延稅項資產	40	<b>39,371</b>	34,534
貸款予關連公司	29	—	650,000
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	30	<b>81,345</b>	82,909
<b>非流動資產總值</b>		<b>65,105,100</b>	39,088,371
<b>流動資產</b>			
發展中物業	17	<b>3,807,868</b>	1,049,331
已落成待售物業	31	<b>2,264,763</b>	252,121
拍攝中電影及電影投資	32	<b>417,242</b>	—
存貨		<b>58,443</b>	31,973
按公平值計入損益之財務資產	26	<b>230,273</b>	—
應收賬款	34	<b>300,468</b>	52,747
按金、預付款項及其他應收款項	28	<b>1,082,648</b>	494,931
預付稅項		<b>42,031</b>	—
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	30	<b>1,452,156</b>	298,509
現金及現金等值項目	30	<b>3,722,107</b>	3,958,416
<b>分類為待售之資產</b>	33	<b>142,883</b>	1,476,533
<b>流動資產總值</b>		<b>13,520,882</b>	7,614,561

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付賬款、其他應付款項及應付費用	35	<b>3,187,571</b>	596,770
已收按金、遞延收入及合約負債	36	<b>1,674,695</b>	1,549,718
應付稅項		<b>298,297</b>	124,383
銀行貸款	38	<b>4,282,923</b>	1,186,279
其他貸款	39	<b>41,440</b>	—
流動負債總值		<b>9,484,926</b>	3,457,150
流動資產淨值		<b>4,035,956</b>	4,157,411
資產總值減流動負債		<b>69,141,056</b>	43,245,782
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	38	<b>8,988,292</b>	7,698,454
其他貸款	39	<b>262,894</b>	—
有擔保票據	37	<b>5,736,654</b>	3,118,594
遞延稅項負債	40	<b>5,470,430</b>	176,044
其他應付款項	35	<b>87,410</b>	119,266
已收長期按金	36	<b>241,286</b>	514,743
非流動負債總值		<b>20,786,966</b>	11,627,101
		<b>48,354,090</b>	31,618,681
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	41	<b>4,081,774</b>	4,076,816
儲備	43	<b>31,745,927</b>	27,081,877
非控股權益		<b>35,827,701</b>	31,158,693
		<b>12,526,389</b>	459,988
		<b>48,354,090</b>	31,618,681

董事  
周福安

董事  
劉樹仁



# 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										總計 千港元		
	股本 千港元	投資重估 儲備 千港元	購股權儲備 千港元	對沖儲備 千港元	資本削減 儲備 千港元	一般儲備 千港元	其他儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	保留溢利 千港元		小計 千港元	非控股權益 千港元
於二零一七年八月一日	4,063,736	1,442,513	64,693	1,852	4,692	646,700	215,998	46,240	(382,327)	20,495,693	26,599,790	504,749	27,104,539
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,335,202	4,335,202	35,687	4,370,889
年度其他全面收益/(開支)：													
可供出售財務資產之公平值變動	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	328,541	—	328,541
匯兌調整	—	328,541	—	—	—	—	—	—	(12,975)	—	(12,975)	—	(12,975)
應佔聯營公司其他全面開支	—	(5,422)	—	(1,378)	—	—	—	—	(40,951)	—	(47,751)	(259)	(48,010)
應佔一間合營公司其他全面開支	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,282)	—	(1,282)	—	(1,282)
於業務合併後重新計量於一間合營公司 之現有權益之儲備回撥	—	—	—	—	—	—	—	—	374	—	374	—	374
年度全面收益/(開支)總額	—	323,119	—	(1,378)	—	—	—	—	(54,834)	4,335,202	4,602,109	35,428	4,637,537
已宣派二零一七年年末股息(附註 12)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(60,509)	(60,509)	—	(60,509)
應佔聯營公司儲備變動	—	—	(88)	(474)	—	—	(12,702)	8,341	—	9,261	4,338	—	4,338
代替現金股息所發行之股份(附註 41(b))	12,683	—	—	—	—	—	—	—	—	—	12,683	—	12,683
已付附屬公司非控股權益之股息	397	—	(115)	—	—	—	—	—	—	—	282	(71,854)	(71,854)
已行使購股權	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	282
向一間附屬公司非控股權益償還款項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(8,576)	(8,576)
收購附屬公司(附註 55(c))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	241	241
於二零一八年七月三十一日	4,076,816	1,765,632*	64,490*	—*	4,692*	646,700*	203,296*	54,581*	(437,161)*	24,779,647*	31,158,693	459,988	31,618,681

	本公司擁有人應佔										總計 千港元	
	股本 千港元	投資重估/ 公平值儲備 千港元	購股權儲備 千港元	資本削減 儲備 千港元	一般儲備 千港元	其他儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兌流動 儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元		非控股權益 千港元
於二零一八年七月三十一日(經審核)	4,076,816	1,765,632	64,490	4,692	646,700	203,296	54,581	(437,161)	24,779,647	31,158,693	459,988	31,618,681
採納香港財務報告準則第9號之影響(附註22(b))	—	(131,854)	—	—	—	—	—	—	131,854	—	—	—
於二零一八年八月一日(經重列)	4,076,816	1,633,778	64,490	4,692	646,700	203,296	54,581	(437,161)	24,911,501	31,158,693	459,988	31,618,681
年度溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	4,842,944	4,842,944	(110,084)	4,732,860
可於其後期間重新分類至賬目之其他全面(開支)/收益：												
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	(309,196)	—	(309,196)	(185,996)	(495,192)
應佔附屬公司其他全面收益/(開支)	—	—	—	—	—	—	—	(7)	—	(7)	9,265	9,258
應佔合營公司其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	4,156	—	4,156	6,755	10,911
其他期間將不會重新分類至賬目之其他全面開支：												
按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值變動	—	(6,065)	—	—	—	—	—	—	—	(6,065)	—	(6,065)
於業務合併後重新計量於一間附屬公司之現有權益之儲備回撥	—	383	—	—	—	—	—	214,828	—	215,211	—	215,211
於溢利及出售附屬公司後之儲備回撥	—	—	—	—	—	—	—	(4,019)	—	(4,019)	(6,617)	(10,636)
年度全面收益/(開支)總額	—	(5,682)	—	—	—	—	—	(94,238)	4,842,944	4,743,024	(286,677)	4,456,347
已宣派二零一八年末期股息(附註12)	—	—	—	—	—	—	—	—	(65,456)	(65,456)	—	(65,456)
於出售按公平值計入其他全面收益之財務資產後之公平值儲備轉撥(附註25)	—	35,120	—	—	—	—	—	—	(35,120)	—	—	—
代發現金股息所發行之股份(附註41(d))	4,958	—	—	—	—	—	—	—	—	4,958	—	4,958
代發現金股息由一間附屬公司發行之股份(附註51(a))	—	—	—	—	—	(7,094)	—	—	—	(7,094)	10,319	3,225
已付/應付附屬公司非控股權益之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(53,002)	(53,002)
向一間附屬公司非控股權益還款項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,000)	(7,000)
附屬公司之非控股權益出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	27,143	27,143
一間附屬公司終行之購股權註銷及失效時儲備回撥	—	—	—	—	—	—	—	—	15,054	15,054	(15,054)	—
一間附屬公司以權益結算之購股權安排	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,322	2,322
轉撥法定儲備	—	—	—	—	—	—	2,312	—	(2,312)	—	—	—
收購附屬公司(附註55(a))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	12,400,728	12,400,728
收購一間附屬公司之額外權益(附註51(b))	—	—	—	—	—	(21,478)	—	—	—	(21,478)	(16,341)	(37,819)
於業務合併後重新計量於一間附屬公司之現有權益之儲備回撥	—	—	(5,730)	—	—	(207,233)	(54,581)	—	267,544	—	—	—
出售附屬公司(附註56)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,963	3,963
於二零一九年七月三十一日	4,081,774	1,663,216*	58,760*	4,692*	646,700*	(32,509)*	2,312*	(531,399)*	29,934,155*	35,827,701	12,526,389	48,354,090

\* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備31,745,927,000港元(二零一八年：27,081,877,000港元)。

# 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>			
除稅前溢利		<b>4,892,157</b>	4,420,873
調整：			
融資成本	8	<b>474,207</b>	229,482
應佔聯營公司之溢利及虧損		<b>(26,948)</b>	(85,979)
應佔合營公司之溢利及虧損		<b>(649,322)</b>	(1,714,360)
於業務合併後重新計量於一間聯營公司 之現有權益之虧損	55(a)	<b>2,930,325</b>	—
收購附屬公司之議價收購收益	55(a)	<b>(6,666,994)</b>	—
投資物業公平值增值淨額	16	<b>(649,774)</b>	(2,410,357)
稅項賠償保證撥備撥回		—	(305)
折舊	7(a)	<b>396,820</b>	84,182
預付土地租金攤銷	7(a)	<b>43,405</b>	1,027
物業、廠房及設備減值	7(a)	<b>51,760</b>	9,583
出售／撇銷物業、廠房及設備項目之虧損	7(a)	<b>3,405</b>	8,337
撇減發展中物業至可變現淨值	7(a)	<b>92,003</b>	—
拍攝中電影減值	7(a)	<b>64,310</b>	—
電影版權之攤銷	7(a)	<b>6,357</b>	—
電影產品之攤銷	7(a)	<b>69,019</b>	—
音樂版權之攤銷	7(a)	<b>26,957</b>	—
其他無形資產之攤銷	7(a)	<b>981</b>	—
應收賬款減值	7(a)	<b>693</b>	—
墊款及其他應收賬項減值	7(a)	<b>22,209</b>	—
墊款及其他應收賬項減值撥回	7(a)	<b>(567)</b>	—
應收合營公司款項減值	7(a)	<b>1,763</b>	—
音樂版權減值撥回	7(a)	<b>(8,842)</b>	—
電影版權減值撥回	7(a)	<b>(18,000)</b>	—
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損	7(a)	<b>26,809</b>	—
出售按公平值計入損益之財務資產之虧損	7(a)	<b>8,388</b>	—
存貨減值	7(a)	<b>2,480</b>	—
出售附屬公司之收益	6	<b>(4,720)</b>	—
出售一間聯營公司之收益	6	<b>(19,705)</b>	—
出售合營公司之收益	6	<b>(8,158)</b>	—
於業務合併後重新計量於一間合營公司 之現有權益之收益	6	—	(24,564)
出售一項非上市可供出售財務資產之收益	6	—	(8,199)
交叉貨幣掉期公平值收益	6	<b>(45,082)</b>	(6,171)
利息收入	6	<b>(72,306)</b>	(59,713)
非上市可供出售財務資產之股息收入	6	—	(27,400)
按公平值計入其他全面收益之財務資產之股息收入	6	<b>(40,671)</b>	—
以權益結算之購股權開支	7(a)	<b>2,322</b>	—
匯兌差額淨額		<b>360</b>	6,612
		<b>905,641</b>	423,048

	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		(2,115,104)	(369,744)
已落成待售物業減少		1,729,290	—
存貨增加		(2,700)	(646)
添置拍攝中電影及電影投資	32	(245,585)	—
添置電影產品淨額	19	(2)	—
電影產品減少	19	150,913	—
添置電影版權		(1,760)	—
應收賬款增加		(71,711)	(33,744)
按金、預付款項及其他應收款項增加		(173,542)	(46,437)
應付賬款、其他應付款項及應付費用增加		106,383	246,156
已收按金、遞延收入及合約負債(減少)/增加		(979,950)	837,125
<b>經營業務(所用)/所產生之現金</b>			
已收利息		72,306	59,713
已付銀行貸款之利息		(555,736)	(173,356)
已付有擔保票據之利息		(280,639)	(144,171)
已付香港利得稅淨額		(41,776)	(40,983)
已付中國內地稅項淨額		(197,562)	(71)
已付海外稅項淨額		(15,644)	(27,860)
<b>經營活動(所用)/所得之現金流量淨額</b>			
		<b>(1,717,178)</b>	729,030
<b>投資活動之現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備項目		(1,633,826)	(1,193,903)
添置投資物業		(1,668,216)	(43,671)
購置物業、廠房及設備項目之已付按金		(15,180)	(38,998)
添置投資物業之已付按金		(2,142)	(11,502)
收購非上市可供出售財務資產		—	(254,348)
收購按公平值計入其他全面收益之財務資產		(101,890)	—
收購按公平值計入損益之財務資產		(238,006)	—
出售一項非上市可供出售財務資產之所得款項		—	18,504
出售按公平值計入其他全面收益之財務資產之所得款項		16,515	—
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		167	1,568
出售投資物業之所得款項		—	561,648
出售合營公司之所得款項		1,414,380	—
出售一間聯營公司之所得款項		23,800	—
收購附屬公司	55	1,400,920	132,650
出售附屬公司	56	(5,372)	—

# 綜合現金流量表

截至二零一九年七月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>投資活動之現金流量(續)</b>		
收購一間聯營公司	(243)	—
墊款予聯營公司	(171,541)	(136)
來自聯營公司之還款	51,131	4,665
已收聯營公司之股息	5,430	—
墊款予合營公司	(8,026)	(89,451)
來自合營公司之還款	680,007	—
已收合營公司之股息	1,774,100	150,000
向合營公司注資	(2,500)	—
貸款予關連公司	—	(650,000)
已收非上市可供出售財務資產之股息	—	27,400
已收按公平值計入其他全面收益之財務資產之股息	40,671	—
部份退還按公平值計入損益之財務資產之資本	492	—
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款增加	(78,321)	(98,103)
清償稅項賠償保證	—	(92,695)
於收購時原到期日為三個月以上之無抵押 及非受限制定期存款增加	(39,309)	—
<b>投資活動所得／(所用)之現金流量淨額</b>	<b>1,443,041</b>	<b>(1,576,372)</b>
<b>融資活動之現金流量</b>		
新增銀行貸款	6,559,207	3,729,800
償還銀行貸款	(6,035,682)	(1,809,155)
已發行有擔保票據	—	3,124,800
有擔保票據發行開支	—	(24,861)
償還有擔保票據	—	(2,734,550)
銀行融資費用	(9,694)	(15,824)
來自一合營公司貸款	462,834	—
償還一合營公司貸款	(1,095,915)	—
其他貸款增加	41,560	—
認沽期權負債增加	280,532	—
收購一間附屬公司之額外權益	(37,819)	—
已付股息	(60,498)	(47,826)
已付附屬公司非控股權益之股息	(32,567)	(71,854)
附屬公司之非控股權益出資	9,933	—
向一間附屬公司非控股權益償還款項	(7,000)	(8,576)
已行使購股權	—	282
<b>融資活動所得之現金流量淨額</b>	<b>74,891</b>	<b>2,142,236</b>

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
現金及現金等值項目之(減少)/增加淨額	<b>(199,246)</b>	1,294,894
年初之現金及現金等值項目	<b>3,958,416</b>	2,664,066
匯率變動之影響淨額	<b>(76,372)</b>	(544)
年終之現金及現金等值項目	<b>3,682,798</b>	3,958,416
現金及現金等值項目之結餘分析		
無抵押及非受限制現金及銀行結餘	<b>2,876,477</b>	3,807,347
無抵押及非受限制定期存款	<b>845,630</b>	151,069
載列於綜合財務狀況表之現金及現金等值項目	<b>3,722,107</b>	3,958,416
於收購時原到期日為三個月以上之無抵押及非受限制定期存款	<b>(39,309)</b>	—
載列於綜合現金流量表之現金及現金等值項目	<b>3,682,798</b>	3,958,416



# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 1. 公司及集團資料

麗新發展有限公司(「本公司」)為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之註冊辦事處位於香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。董事認為，本公司之最終控股公司為麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)。麗新製衣為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

年內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)從事以下主要業務：

- 物業發展作出售；
- 物業投資；
- 投資及營運酒店；
- 投資及營運餐廳；
- 發展、經營及投資文化、休閒、娛樂及相關設施；
- 發展、經營及投資媒體、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；及
- 投資控股。

有關主要附屬公司之詳情載於財務報表附註52。

### 2.1 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會(「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準則及香港《公司條例》而編製。此等財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟已落成投資物業、若干在建投資物業、若干可供出售財務資產、按公平值計入其他全面收益之財務資產、按公平值計入損益之財務資產及衍生金融工具已按公平值計量則除外。分類為待售之非流動資產，按其賬面值及公平值減銷售成本兩者間之較低者計量，如附註2.4所進一步詳述。除另有指明者外，此等財務報表以港元(「港元」)呈列，而所有價值均調整至最接近千元。

## 2.1 編製基準(續)

### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司於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的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與投資對象的相關活動而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並且有能力運用對投資對象的權力(即使本集團目前有能力主導投資對象的相關活動的現時權利)影響該等回報時，即取得控制權。

當本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的股票或類似權利，在評估其是否擁有對投資對象的權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表乃按與本公司相同之報告期間採用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並直至有關控制權失效日期止綜合計算。

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股權益，即使此舉會導致非控股權益有虧絀結餘。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計算時悉數抵銷。

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，本集團將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，則會解除確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值及(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)任何由此產生而計入收益表之盈虧。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。

# 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

本集團已於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	以股份為基礎付款之交易分類及計量
香港財務報告準則第4號修訂本	將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號保險合約一併應用
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約收益
香港財務報告準則第15號修訂本	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約收益
香港會計準則第40號修訂本	投資物業轉讓
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
二零一四年至二零一六年週期 之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號修訂本

除香港財務報告準則第4號修訂本及香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進與編製本集團之財務報表無關外，該等新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第2號修訂本針對三大範圍：歸屬條件對計量以現金結算以股份為基礎付款交易之影響；具預扣若干金額以履行僱員有關以股份為基礎付款之課稅責任之淨額結算特性之以股份為基礎付款交易之分類；及以股份為基礎付款交易條款及條件修訂使其分類由現金結算更改為權益結算之會計處理。該等修訂明確說明計量以權益結算以股份為基礎付款時歸屬條件之入賬方法亦適用於以現金結算以股份為基礎付款。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行稅務責任而預扣若干金額之以股份為基礎付款之交易(附有淨額結算特質)，將整項分類為以權益結算以股份為基礎付款之交易。此外，該等修訂明確說明，倘以現金結算以股份為基礎付款之交易之條款及條件有所修訂，令其成為以權益結算以股份為基礎付款交易，該交易自修訂日期起作為以權益結算之交易入賬。由於本集團並無任何以現金結算以股份為基礎付款之交易及並無就預扣稅有淨額結算特性之以股份為基礎付款之交易，因此該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無影響。
- (b) 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間，香港財務報告準則第9號金融工具取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，匯集金融工具會計處理之三大方面：分類及計量、減值及對沖會計。

本集團已於二零一八年八月一日就權益之適用期初結餘確認過渡調整。因此，可比較資料並無予以重列，惟將繼續根據香港會計準則第39號呈列。

## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

(b) (續)

### 分類及計量

以下資料載列採納香港財務報告準則第9號對財務狀況表之影響，包括以香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)取代香港會計準則第39號已產生信貸虧損計算之影響。

於二零一八年八月一日，根據香港會計準則第39號之賬面值與根據香港財務報告準則第9號所報告結餘之對賬如下：

附註	香港會計準則第39號 計量		重新分類 千港元	香港財務報告準則第9號 計量	
	類別	金額 千港元		金額 千港元	類別
<b>財務資產</b>					
可供出售財務資產	AFS <sup>1</sup>	2,162,254	(2,162,254)	—	不適用
撥入：按公平值計入其他全面收益之 財務資產—股本投資 (i)			(1,809,744)		
撥入：按公平值計入損益之財務資產 (ii)			(352,510)		
按公平值計入其他全面收益之財務資產 —股本投資	不適用	—	1,809,744	1,809,744	FVOCI <sup>2</sup> (股本)
撥出：可供出售財務資產 (i)			1,809,744		
應收賬款 計入按金、預付款項及其他應收款項 之財務資產	L&R <sup>3</sup>	52,747	—	52,747	AC <sup>4</sup>
	L&R	577,449	(95,162)	482,287	AC
撥入：按公平值計入損益之財務資產 (iii)			(95,162)		
按公平值計入損益之財務資產	FVPL <sup>5</sup>	—	447,672	447,672	FVPL (強制性)
撥出：可供出售財務資產 (ii)			352,510		
撥出：計入按金、預付款項 及其他應收款項之財務資產 (iii)			95,162		
衍生金融工具	FVPL	6,171	—	6,171	FVPL (強制性)
貸款予關連公司	L&R	650,000	—	650,000	AC
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	L&R	381,418	—	381,418	AC
現金及現金等值項目	L&R	3,958,416	—	3,958,416	AC
		<u>7,788,455</u>	<u>—</u>	<u>7,788,455</u>	
<b>財務負債</b>					
計入應付賬款、其他應付款項 及應付費用之財務負債	AC	596,770	—	596,770	AC
銀行貸款	AC	8,884,733	—	8,884,733	AC
有擔保票據	AC	3,118,594	—	3,118,594	AC
		<u>12,600,097</u>	<u>—</u>	<u>12,600,097</u>	

# 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)

(b) (續)

### 分類及計量(續)

- 1 AFS: 可供出售財務資產
- 2 FVOCI: 按公平值計入其他全面收益之財務資產
- 3 L&R: 貸款及應收款項
- 4 AC: 按攤銷成本計量之財務資產或財務負債
- 5 FVPL: 按公平值計入損益之財務資產

附註：

- (i) 本集團已選擇不可撤銷地將其先前分類為可供出售財務資產之若干股本投資指定為按公平值計入其他全面收益之財務資產。
- (ii) 本集團已將其先前分類為可供出售財務資產之若干投資分類為按公平值計入損益之財務資產，原因是該等投資並未通過香港財務報告準則第9號之合約現金流特徵測試。
- (iii) 本集團已將非流動資產項下先前分類為按攤銷成本計量之貸款及應收款項之若干應收貸款約95,162,000港元(計入按金、預付款項及其他應收款項)分類為按公平值計入損益之財務資產。

### 對儲備及保留溢利之影響

過渡至香港財務報告準則第9號對儲備及保留溢利之影響如下：

	投資重估/ 公平值儲備 千港元	保留溢利 千港元
根據香港會計準則第39號計算之 於二零一八年七月三十一日之結餘	1,765,632	24,779,647
由可供出售財務資產重新分類至按公平值 計入損益之財務資產	(106,646)	106,646
根據香港會計準則第39號轉移指定為按公平值計入 其他全面收益之財務資產而先前分類為可供出售 財務資產之股本投資之減值虧損	(25,208)	25,208
	(131,854)	131,854
根據香港財務報告準則第9號計算 之於二零一八年八月一日之結餘	1,633,778	24,911,501

## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

- (c) 香港財務報告準則第15號及其修訂本取替香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋，且除少數例外情況外，其應用於產生自客戶合約之所有收益。香港財務報告準則第15號建立一個全新五步模式，對自客戶合約產生之收益進行會計處理。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讓貨物或服務作交換而有權獲得之代價金額確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收入提供更加結構化之方法。該準則亦引入廣泛定性及定量披露規定，包括分拆總收入、履約資料、不同期間合約資產及負債賬目結餘之變動以及主要判斷及估計。有關披露資料載於財務報表附註6。由於應用香港財務報告準則第15號，本集團已修改財務報表附註2.4內有關收入確認之會計政策。

本集團透過採用經修改之追溯調整法採納香港財務報告準則第15號。根據該方法，該準則可於初次應用日期應用於所有合約或僅應用於該日尚未完成之合約。本集團已選擇將該準則應用於二零一八年八月一日尚未完成之合約。

採納香港財務報告準則第15號對於二零一八年八月一日之保留溢利期初結餘並無重大影響。因此，可比較資料並無予以重列，惟將繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋呈列。

以下載列採納香港財務報告準則第15號對於二零一八年八月一日之有關財務報表科目之影響數額：

	附註	增加 千港元
<b>非流動資產</b>		
發展中物業	(i)	<b>8,697</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	(i)	<b>59,473</b>
<b>流動負債</b>		
合約負債(計入已收按金、遞延收入及合約負債)	(i)	<b>59,473</b>
<b>非流動負債</b>		
合約負債(計入已收按金、遞延收入及合約負債)	(i)	<b>8,697</b>



# 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)

(c) (續)

下文載列因採納香港財務報告準則第15號而對二零一九年七月三十一日及截至二零一九年七月三十一日止年度之財務報表有關項目造成影響之金額。採納香港財務報告準則第15號對其他全面收益或本集團之經營、投資及融資現金流量並無造成影響。第一欄列示根據香港財務報告準則第15號記錄之金額，及第二欄列示倘香港財務報告準則第15號並無獲採納本應錄得之金額：

截至二零一九年七月三十一日止年度	附註	根據下列各項編製之金額		增加 千港元
		香港財務報告 準則第15號 千港元	舊香港財務 報告準則 千港元	
收入	(i)	<b>6,493,912</b>	<b>6,412,758</b>	<b>81,154</b>
銷售成本	(i)	<b>(4,188,480)</b>	<b>(4,107,326)</b>	<b>81,154</b>
毛利		<b>2,305,432</b>	<b>2,305,432</b>	<b>—</b>

於二零一九年七月三十一日	附註	根據下列各項編製之金額		增加 千港元
		香港財務報告 準則第15號 千港元	舊香港財務 報告準則 千港元	
流動資產				
發展中物業	(i)	<b>3,807,868</b>	<b>3,784,497</b>	<b>23,371</b>
流動負債				
合約負債(計入已收按金、 遞延收入及合約負債)	(i)	<b>1,141,572</b>	<b>1,118,201</b>	<b>23,371</b>

## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

(c) (續)

於二零一八年八月一日之調整性質以及於二零一九年七月三十一日之綜合財務狀況表及截至二零一九年七月三十一日止年度之綜合收益表之重大變動原因載列如下：

附註：

**(i) 預收客戶代價**

於採納香港財務報告準則第 15 號前，本集團將預收客戶代價確認為已收按金。根據香港財務報告準則第 15 號，該金額分類為計入已收按金、遞延收入及合約負債之合約負債。

因此，於採納香港財務報告準則第 15 號後，本集團將於二零一八年八月一日之流動負債及非流動負債項下有關於二零一八年八月一日之預收客戶代價約 1,175,171,000 港元及 423,528,000 港元分別由已收按金重新分類為合約負債。

於二零一九年七月三十一日，根據香港財務報告準則第 15 號，有關預收客戶代價 1,141,572,000 港元乃計入流動負債項下之合約負債。

*銷售及預售物業之融資組成部份*

香港財務報告準則第 15 號規定，物業開發商於融資影響屬重大之情況下將合約融資部份與收入分開入賬，惟付款及交付物業之期間少於一年之實際可行情況除外。目前，就若干物業銷售交易而言，(i) 如物業買方選擇於簽訂臨時買賣協議 120 至 180 日內全額支付購買價格，則本集團向其提供折扣；及 (ii) 預期本集團項目付款與物業交付之時長將超過一年。因此，融資部份被視作重大。

融資部份之金額於合約開始時做估計，而付款計劃由物業買方使用折現率確認，有關利率將於本集團與客戶之間之獨立融資交易中反映，反映本集團之信貸特質以及所提供之任何抵押品或抵押。利息開支於合約負債(預收款項)在客戶合約入賬確認後，方會確認。

## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

(c) (續)

附註：(續)

(i) 預收客戶代價(續)

銷售及預售物業之融資組成部份(續)

於採納香港財務報告準則第15號後，本集團確認及資本化已收客戶物業預售之銷售款項利息，導致流動資產及非流動資產項下之發展中物業分別增加約59,473,000港元及8,697,000港元，而於二零一八年八月一日之合約負債亦相應增加。

於二零一九年七月三十一日，根據香港財務報告準則第15號，發展中物業增加23,371,000港元，而於二零一九年七月三十一日之合約負債亦相應增加。截至二零一九年七月三十一日止年度，收入及銷售成本均分別增加81,154,000港元。

(d) 香港會計準則第40號修訂本澄清實體應何時將物業(包括在建或發展中物業)轉入或轉出投資物業。該等修訂指明，物業用途僅於該物業符合或不再符合投資物業之定義且有證據證明用途發生變動時才會發生變動。僅憑管理層對物業用途之意向改變不足以證明其用途有所變動。該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無重大影響。

(e) 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號為實體以外幣預收或預付代價及確認非貨幣資產或負債之情況下，在採納香港會計準則第21號時，應如何釐定交易日期提供指引。該詮釋釐清，就釐定於初步確認相關資產、支出或收入(或其中部分)所用匯率時，交易日期為實體初步確認因支付或收取預付代價而產生之非貨幣資產(如預付款項)或非貨幣負債(如遞延收入)之日。倘確認相關項目前存在多筆預付或預收款項，實體須就每筆預付代價或預收代價釐定交易日期。該詮釋對本集團財務報表並無影響，原因為本集團為釐定非貨幣資產或非貨幣負債初步確認而應用之匯率之會計政策與該詮釋所提供之指引一致。

## 2.3 已頒佈但仍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	具有負補償之提前還款特性 <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間之資產出售或貢獻 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第16號	租約 <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、縮減或清償 <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

有關預期適用於本集團之香港財務報告準則第16號之進一步資料於下文闡述。

### 香港財務報告準則第16號

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租約、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包括租約、香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第15號經營租約 — 優惠及香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第27號評估涉及租約法律形式交易之內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人就大多數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，承租人將確認於租約年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)。使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，但如使用權資產符合香港會計準則第40號所載投資物業之定義或涉及應用重估模式之物業、廠房及設備類別則除外。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。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。承租人將亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如租約年期變更及因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租賃負債之數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。

## 2.3 已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則(續)

### 香港財務報告準則第16號(續)

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約進行分類，並將之分為經營租約及融資租賃。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號的過渡條文，以確認首次採納的累積影響為於二零一九年八月一日對保留溢利期初結餘的調整，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號識別為租約之合約應用新規定，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。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約之任何預付或應計租賃付款之金額予以調整。本集團計劃使用租約年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。誠如附註47(b)所披露，於二零一九年七月三十一日，本集團擁有不可撤銷經營租約承擔。初步評估顯示，該等安排符合租約之定義。於應用香港財務報告準則第16號後，本集團將就所有該等租約確認使用權資產及相應負債。

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 主要會計政策概要

### 於聯營公司及合營公司之投資

聯營公司為本集團於其擁有一般不少於20%股本投票權之長期權益，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的財務及經營政策的權力，但不是控制或共同控制這些政策的權力。

合營公司為一項合營安排，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，共同控制權僅在有關活動要求享有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根據權益會計法按本集團應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。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 於聯營公司及合營公司之投資(續)

本集團應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綜合其他全面收益內。此外，當直接在聯營公司或合營公司的權益中確認變動時，本集團會在綜合權益變動表內確認其應佔的任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合營公司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計入本集團於聯營公司或合營公司之投資部份。

倘於聯營公司之投資變為於合營公司之投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資會繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司有重大影響力或對合營公司之共同控制權後，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失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與所保留投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於收益表內確認。

於聯營公司或合營公司之投資分類為持作出售之投資時，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。

### 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，本集團可選擇以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔資產淨值之被收購方非控股權益。非控股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所承擔之財務資產及負債，以作出適當之分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中之內含衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段完成，先前持有之股權會按其於收購日期之公平值重新計量，而所產生之任何收益或虧損於收益表內確認。

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。分類為資產或負債之或然代價按公平值計量，公平值之變動於收益表內確認。分類為權益之或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 業務合併及商譽(續)

商譽初步按成本值計算，即已轉讓代價、就非控股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內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，倘出現任何事件或情況有變顯示賬面值可能減少，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，則於釐定出售之盈虧時，與所出售業務有關之商譽乃計入該業務賬面值。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。

### 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、若干在建投資物業、若干可供出售財務資產、按公平值計入其他全面收益之財務資產、按公平值計入損益之財務資產及衍生金融工具。公平值為市場參與者於計量日在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易在資產或負債之主要市場或(在無主要市場之情況下)在資產或負債之最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場必須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非財務資產之公平值計量經計及市場參與者透過以最大限度利用資產以達致最佳用途或將資產出售予將以最大限度利用資產以達致最佳用途之另一名市場參與者而產生經濟效益之能力。

本集團使用在屬適當情況下且具備充足數據可供計量公平值之估值方法，以盡量增加使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 公平值計量(續)

所有其公平值會被計量或於財務報表披露之資產及負債乃按整體對公平值計量屬重要之最低級別輸入數據在下述公平值等級內分類：

級別一 — 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

級別二 — 基於對公平值計量屬重要之最低級別輸入數據均可直接或間接被觀察之估值方法

級別三 — 基於對公平值計量屬重要之最低級別輸入數據為不可觀察之估值方法

就經常於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於整體對公平值計量屬重要之最低級別輸入數據)釐定等級內各級之間有否出現轉換。

### 非財務資產減值

倘有跡象顯示出現減值、或需要進行每年資產(不包括發展中物業、已落成待售物業、存貨、遞延稅項資產、財務資產、投資物業、分類為待售之資產及商譽)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出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折現率折現至現值。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。

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。如存在有關跡象，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計入收益表內，除非有關資產以重估價值列賬，在此情況下，減值虧損撥回按有關重估資產之有關會計政策入賬。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 有關連人士

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)之主要管理人員之一；及

(viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

### 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(不包括在建工程)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投入運作及運抵地點作其計劃之用途而引致之任何直接應佔費用。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備以及折舊(續)

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，作為一項重置。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：

契約土地	未屆滿契約年期
契約樓宇	剩餘契約年期
酒店物業	剩餘契約年期
契約物業裝修	20% 或相關契約年期，以較短者為準
主題公園(不包括土地及樓宇)	10% 至 20%
傢俬、裝置及設備	10% 至 25%
汽車	10% 至 30%
電腦	18% 至 33%
遊艇	25%

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，而各部份將作個別折舊。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損益，乃有關資產之出售所得款項淨額及其賬面值之差額。

在建工程指在建樓宇或安裝測試中之設備，按成本值減任何減值虧損列賬，且不作折舊。成本值包括建築工程於建築期間之直接成本及相關借貸資金之已資本化借貸成本。在建工程於落成及可供使用時重新分類至適當之物業、廠房及設備類別。

## 2.4 主要會計政策概要(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約下之租賃權益）。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，於產生年度計入收益表內。因棄用或出售投資物業而產生之任何損益，在棄用或出售年度於收益表中確認。

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。

### 經營租約

資產擁有權之所有報酬及風險實質上仍歸出租人所有之租約入賬列作經營租約。倘本集團為出租人，本集團按經營租約租賃之資產列作非流動資產，而該等經營租約之應收租金乃於租約年期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，則根據經營租約應付之租金（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。

根據經營租約之預付土地租金初步按成本值列賬，其後於租約年期內以直線法確認。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 發展中物業

發展中物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括預付土地租金或土地成本連同任何其他發展該等物業之直接成本，以及在發展期間其他撥入資本之相關開支。可變現淨值乃董事基於當時市價按個別物業之基準扣減估計落成成本及銷售該物業將產生之成本釐定。

該等物業在建築或發展完成後重新分類至適當之資產類別。

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。

### 持作出售之非流動資產

倘非流動資產之賬面值將主要藉一項出售交易而非透過持續使用收回時，則分類為持作出售。在此情況下，該資產可按當前狀況即時出售，惟僅須受出售該等資產之一般及慣用條款所規限，且實現其出售之概率必須極高。

分類為持作出售之非流動資產(投資物業及財務資產除外)，按其賬面值及公平值減銷售成本兩者間之較低者計量。分類為持作出售之物業、廠房及設備以及無形資產不予折舊或攤銷。

### 無形資產(商譽除外)

單獨收購之無形資產於初步確認時按成本計量。於業務合併中收購之無形資產成本指於收購日期之公平值。無形資產之可使用年期評估為有限或無限。年期有限之無形資產其後在可使用經濟期限內攤銷，並且如果有跡象表明該無形資產可能減值，則評估減值。可使用年期有限之無形資產之攤銷期及攤銷方法最少於各財政年度末檢討。

可使用年期無限之無形資產每年個別或按現金產生單位級別測試減值。該等無形資產不予攤銷。年期無限之無形資產之可使用年期每年進行檢討，以釐定無限年期評估是否繼續得到支持。如否，則將可使用年期評估由無限至有限的變動按前瞻性基準入賬。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 無形資產(商譽除外)(續)

(i) 商標

商標按成本減減值虧損列示。

(ii) 客戶關係

客戶關係按成本減累計攤銷及減值虧損列示。攤銷以直線法按估計可使用年期十年計算。

### 已落成待售物業

已落成待售物業乃按成本值與可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包括所有發展開支、適用借貸成本及該等物業應佔其他直接成本。成本值乃經未出售物業應佔土地及樓宇總成本攤分後釐定。可變現淨值乃董事基於當時市價按個別物業之基準扣減銷售該物業將產生之成本釐定。

倘一項落成待售物業項目為業主自用，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約而用途發生改變，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根據年內所賺實際收益與估計預期總收益的比例攤銷，惟最長不得超過15年。若預期收益與先前估計有別或須反映實際消耗之經濟溢利(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末作出檢討，並在適當時候作出調整。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 電影產品及拍攝中電影

電影產品按成本減累計攤銷及任何減值虧損呈列。透過使用將予收回之電影產品部份減累計減值虧損乃根據年內所賺實際收益與其估計預期總收益的比例攤銷(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。電影產品成本視乎個別電影入賬，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。拍攝中電影會視乎個別項目基準入賬，以成本值減任何減值虧損列賬。

### 投資及其他財務資產(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

財務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。

財務資產於初步確認時之分類取決於財務資產之合約現金流量特徵，及本集團管理財務資產之業務模式。除並無包含重大融資組成部份之應收賬款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款外，本集團初步按公平值計量財務資產，而倘財務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款或本集團已應用切實可行之權宜方法之應收賬款按依照下文「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。

財務資產必須產生僅為支付本金及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。

本集團管理財務資產之業務模式指本集團如何管理其財務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、出售財務資產或因前述兩者而引起。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他財務資產(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)

#### 初步確認及計量(續)

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。

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

#### 其後計量

財務資產之其後計量根據其分類進行，方式如下：

#### 按攤銷成本計值之財務資產(債務工具)

倘符合下列兩項條件，則本集團按攤銷成本計量財務資產：

- 有關財務資產乃於以持有財務資產以收取合約現金流量為目的之業務模式內持有。
- 有關財務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。

按攤銷成本計值之財務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。

#### 指定為按公平值計入其他全面收益之財務資產(股本投資)

於初步確認後，倘股本投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈列項下股權之定義且並非持作買賣，本集團可選擇將其股本投資不可撤回地分類為指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資。分類按個別工具基準釐定。

該等財務資產的收益及虧損不會結轉至收益表。股息將於支付權利確立、與股息相關之經濟利益很可能流入本集團及股息金額可以可靠計量時於收益表內確認為其他收入，惟倘本集團因收回部份財務資產成本而自該等所得款項中受益，於此情況下，有關收益於其他全面收益內入賬。指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資毋須進行減值評估。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他財務資產(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(續)

##### 按公平值計入損益之財務資產

按公平值計入損益之財務資產包括持作買賣之財務資產、於初步確認後指定為按公平值計入損益之財務資產或強制規定按公平值計量之財務資產。於近期收購作出售或購回用途之財務資產分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦被分類為持作買賣，除非彼等獲指定為實際對沖工具。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財務資產按公平值計入損益分類及計量。儘管存在按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益分類之債務工具之標準，如上文所述，倘可消除或大幅減少會計錯配，債務工具可能於初步確認時獲指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益之財務資產於財務狀況表內按公平值列賬，而公平值變動淨額則於收益表內確認。

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股本投資。分類為按公平值計入損益之財務資產之股本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。

倘嵌入混合合約(包括財務負債或非財務主體)之衍生工具具備與主體不緊密相關之經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款之單獨工具符合衍生工具之定義；及混合合約並非按公平值計入損益計量，該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，而公平值變動於收益表中確認。僅當合約條款出現變動而大幅改變其他情況下所需現金流量時，或將財務資產從按公平值計入損益重新分類時，方會進行重新評估。

嵌入混合合約(包含財務資產主體)之衍生工具並不單獨入賬。財務資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為按公平值計入損益之財務資產。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他財務資產(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

財務資產於初步確認時分類為按公平值計入損益之財務資產、貸款及應收款項及可供出售財務投資(如適用)。財務資產於首次確認時按公平值加收購財務資產應佔之交易成本計算，惟按公平值計入損益之財務資產則除外。

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

#### 其後計量

財務資產之其後計量根據其分類進行，方式如下：

#### 按公平值計入損益之財務資產

按公平值計入損益之財務資產包括持作買賣之財務資產及初步確認時指定為按公平值計入損益之財務資產。購入目的為於短期內出售之財務資產歸類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟根據香港會計準則第39號獲指定為實際對沖工具之衍生工具則除外。

按公平值計入損益之財務資產於財務狀況表以公平值列示，公平值淨增加於收益表列為其他收入，而公平值淨減少列為其他經營開支。該等公平值淨變動不包括該等財務資產賺取之任何股息或利息，該等股息或利息會根據下文「收入確認(於二零一八年八月一日前適用)」所載政策確認。

初步確認時指定為按公平值計入損益之財務資產於初步確認當日指定，且必須符合香港會計準則第39號之標準。

嵌入主合約之衍生工具入賬列作獨立衍生工具，倘其經濟特徵及風險與主合約之經濟特徵及風險並無密切聯繫且主合約並非持作買賣或指定按公平值計入損益，則按公平值入賬。該等嵌入式衍生工具按公平值計量，公平值變動於收益表中確認。僅在更改合約條款導致該合約原本要求之現金流量出現大幅變動或按公平值計入損益類別之財務資產重新分類時，方會進行重新評估。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他財務資產(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)

#### 其後計量(續)

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款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財務資產。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入賬。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之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表之其他收入(如適用)內。減值虧損於收益表內確認。

##### 可供出售財務資產

可供出售財務資產指上市及非上市股本投資及債務證券之非衍生財務資產。分類為可供出售之股本投資乃並非分類為持作買賣或指定為按公平值計入損益之股本投資。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，可供出售財務資產隨後按公平值計算，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至收益表內。根據下文「收入確認(於二零一八年八月一  
日前適用)」載列之政策，因持有可供出售財務資產所賺取之利息及股息分別報告為利息收入及股息收入，並於收益表確認為其他收入。

倘非上市股本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。

本集團會對近期出售其可供出售財務資產之能力及意向是否仍然合適進行評估。當市場不活躍導致本集團無法買賣該等財務資產(惟此情況極少發生)，而管理層有能力及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財務資產。

對於自可供出售類別重新分類之財務資產，於重新分類日期之公平值賬面值成為其新攤銷成本，且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。任何新攤銷成本與到期金額間之差額亦將以實際利率法按該項資產之剩餘年限攤銷。倘該資產隨後釐定為減值，則權益內計入之金額將重新分類至收益表。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 解除確認財務資產(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)

財務資產(或如適用，財務資產之其中部份或一組類似之財務資產之其中部份)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，或根據「轉遞」安排承擔責任須於並無重大延誤之情況下向第三方全數支付已收取之現金流量；並且(a)本集團已轉讓資產之大部份風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之大部份風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

當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時，本集團會對其擁有該資產之風險及回報之存在性及有關程度予以評估。倘其並無轉讓或保留資產之大部份風險及回報，亦無轉讓資產之控制權之情況下，則本集團繼續按本集團持續參與之程度確認該轉讓資產。在此情況下，本集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留之權利及責任之基準計量。

本集團以擔保形式持續參與已轉讓資產，該已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及本集團可能需要支付之最高代價兩者之較低者計量。

### 財務資產減值(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)。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 財務資產減值(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)

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。

本集團將合約付款逾期90日之財務資產視作違約。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財務資產違約。財務資產於無法合理預期收回收約現金流量時撇銷。

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

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，但並不屬信貸減值財務資產，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財務資產(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款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款而言，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款及租賃應收款項而言，本集團選擇採納上文所述之簡化方式計量預期信貸虧損作為其會計政策。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 財務資產減值(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財務資產或一組財務資產出現減值。倘於初步確認資產後發生一項或多項事件對一項財務資產或一組財務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、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。

#### 按攤銷成本入賬之財務資產

就按攤銷成本入賬之財務資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大之財務資產或按組合基準就個別不屬重大之財務資產，評估是否存在減值。倘本集團釐定按個別基準評估之財務資產(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財務資產內，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財務資產之初始實際利率(即初步確認時計算之實際利率)折現。

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，採用計算減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累算。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。

#### 以成本列值之資產

倘有客觀跡象顯示因其公平值不能可靠計量而不以公平值列值之無報價股本工具出現減值虧損，虧損金額會按資產賬面值與以類似財務資產當時之市場回報率對估計未來現金流量折現後之現值兩者間之差額計量。該等資產之減值虧損不會撥回。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 財務資產減值(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)

#### 可供出售財務資產

就可供出售財務資產而言，本集團於各報告期末評估有否客觀跡象顯示一項投資或一組投資出現減值。

當可供出售財務資產減值時，其成本(扣除任何本金付款及攤銷)與其現有公平值之差額扣減先前於收益表確認之任何減值虧損後，將自其他全面收益移除，並於收益表中確認。

倘股本投資被分類為可供出售類別，則客觀跡象可包括該項投資之公平值大幅或長期跌至其成本值以下。「大幅」是相對於投資之原始成本而評估，而「長期」則相對於公平值低於原始成本之時間而評估。倘出現減值跡象，則累積虧損(按收購成本與現時公平值之差額減先前就該項投資於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。歸類為可供出售之股本工具之減值虧損不會透過收益表撥回，而其公平值於減值後之增加會直接於其他全面收益中確認。

釐定何謂「大幅」或「長期」需作出判斷。於作出此判斷時，本集團會評估(除其他因素以外)有關投資之公平值低於其成本之持續時間及程度。

### 財務負債(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

財務負債於初步確認時分類為按公平值計入損益之財務負債、貸款及借貸、應付款項、或於實際對沖中指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。

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

#### 其後計量

視乎分類而定，財務負債之其後計量方法如下：

## 2.4 主要會計政策概要(續)

**財務負債(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)**

### 其後計量(續)

#### 貸款及借貸

於初步確認後，付息貸款及借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現之影響為甚微，在該情況下則按成本值列賬。負債解除確認及按實際利率進行攤銷程序時所產生之損益在收益表內確認。

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若干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財務負債。財務負債初步按公平值確認。

其後，倘本集團修訂其付款估計，則本集團會調整財務負債之賬面值，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定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(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)

本集團提供之財務擔保合約為規定其須作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致之損失之合約。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。於首次確認後，本集團以下列兩者中之較高者計量財務擔保合約：(i) 根據「財務資產減值(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)」所載政策釐定之預期信貸虧損撥備；及(ii) 首次確認金額減(若適用)所確認之累計收入款額。

#### 財務擔保合約(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)

財務擔保合約首次按公平值確認為負債，並就提供擔保直接產生之交易成本作出調整。於首次確認後，本集團以下列兩者中之較高者計量財務擔保合約：(i) 於報告期末履行當前責任所需開支之最佳估計金額；及(ii) 首次確認金額減(如適用)累計攤銷。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 解除確認財務負債(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)

財務負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時解除確認。

在現有財務負債被同一貸款人以大致不同條款之負債取代時，或現有負債之條款有重大修改時，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。

### 抵銷財務工具(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)

財務資產與財務負債對銷，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。



## 2.4 主要會計政策概要(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起，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，以及本集團如何評估對沖關係是否達到對沖有效性規定(包括分析對沖無效之來源及如何釐定對沖比率)。如對沖關係符合下列所有有效性規定，則該對沖關係符合對沖會計法：

- 被對沖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本集團實際對沖之被對沖項目數量及本集團實際用作對沖被對沖項目數量之對沖工具數量相同。

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。符合對沖會計法之所有合資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對沖儲備中之其他全面收益確認，而任何非有效部份則即時於收益表中確認。對沖儲備獲調整為對沖工具累計收益或虧損及被對沖項目公平值累計變動兩者之較低者。

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，並不會於期內在其他全面收益內確認。此舉亦適用於非財務資產或非財務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。

## 2.4 主要會計政策概要(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)

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。

### 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

存貨包括經營酒店及餐廳所用之食品、飲料、餐具、桌布、物料、影像產品及遊戲產品，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。可變現淨值則按估計售價扣除任何估計完成及出售所產生之成本計算。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 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、可隨時轉換為確定現金數額且價值變動風險不大之短期高流通投資，扣除須於要求時償還並構成本集團現金管理一部份之銀行透支。

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現金(包括定期存款及與現金性質相似之資產)，在使用上並無限制。

### 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。

倘折現之影響重大，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。已折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。

### 所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。與於損益表以外確認之項目有關之所得稅，於其他全面收益或直接於權益中確認。

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

遞延稅項是採用負債法，對報告期末資產及負債之稅基與財務報告賬面值之間之所有暫時差額計算撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列除外：

- 當遞延稅項負債源於初步確認一項並非業務合併之交易之商譽或資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 關於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資之應課稅暫時差額，當暫時差額之撥回時間可予控制及暫時差額於可見未來不可能撥回。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

遞延稅項資產就所有可扣減暫時差額、承前未使用稅項抵免及任何未使用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產僅以可有應課稅溢利以對銷可扣減暫時差額、承前未使用稅項抵免及未使用稅項虧損之數額為限進行確認，除卻：

- 關乎一項初步確認之資產或負債(於並非業務合併之交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)所產生之可予扣減暫時差額之遞延稅項資產；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關之可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將有應課稅溢利作為抵銷，以動用暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行審閱，並予以相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產為止。未確認之遞延稅項資產乃於各報告期末重新評估，在可能獲得足夠應課稅溢利以收回全部或部份遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或已大致實施之稅率(及稅務法例)，按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以估量。

僅當本集團有合法可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同應稅實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

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。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

#### 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。

### 政府補助金

政府補助金乃於合理地保證將可收取補助金及將會符合所有附帶條件的情況下，按公平值予以確認。補助金與開支項目有關，以有系統的方式按擬作為補償之成本支銷之年期確認為收益。

如補貼涉及一項資產，則公平值會計入遞延收入賬，並就有關資產之預期使用年期每年按等額轉撥至收益表，或從該資產之賬面值中扣減並透過扣減折舊開支轉撥至收益表。

### 收入確認(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入撥回時為止。

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 主要會計政策概要(續)

### 收入確認(自二零一八年八月一日起適用)

#### 來自客戶合約收益(續)

(a) 銷售物業

銷售已落成物業產生之收入於物業控制權轉移至買家的時間點確認。

(b) 建築管理服務

提供建築管理服務產生之收入於計劃期間按直線基準確認，原因是客戶同時收取及消費本集團提供之利益。

(c) 酒店業務服務

提供酒店業務服務產生之收入於計劃期間按直線基準確認，原因是客戶同時收取及消費本集團提供之利益。

(d) 餐廳業務產生之收入

餐廳業務產生之收入於資產控制權轉移至客戶之時間點(一般為客戶消耗飲食物品時)時確認。

(e) 來自主題公園營運之收入

已出售的入場券收入於客戶獲提供主題公園服務時隨時間確認或於入場券到期時之某一時間點確認。

(f) 娛樂節目

本集團主辦娛樂節目之收入於節目完成時確認入賬。

(g) 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。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 收入確認(自二零一八年八月一日起適用)(續)

#### 來自客戶合約收益(續)

(h) 電影版權費

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。

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。

(i) 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。

(j) 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。

(k) 唱片發行及授出音樂版權

唱片發行收入及授出音樂版權收入以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。

(l) 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。

(m) 廣告、藝人管理、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之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。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 收入確認(自二零一八年八月一日起適用)(續)

#### 來自其他來源之收入

租金收入於租賃期內按時間比例基準確認。

#### 其他收入

- (a) 利息收入以應計基準按財務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財務資產之賬面淨值確認入賬。
- (b) 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。

### 收入確認(於二零一八年八月一日前適用)

收入乃於本集團預計可獲得經濟利益及於能可靠地計算收入時按下列基準入賬：

- (a) 出售物業之收入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，物業已準備好可根據銷售協議交付予買家，及有關應收款項之可收回性獲合理確定時確認。於收入確認日期前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) 租金及樓宇管理費收入於物業出租期間按租約年期以直線法計算確認；
- (c) 酒店及餐廳業務與提供其他有關服務之服務收入於向客戶提供該等服務時確認；
- (d) 來自銷售食品及其他經營項目之收入乃於食品及其他經營項目售予客戶及重大風險及回報之擁有權已轉讓予客戶時確認，前提為本集團並無保留一般與擁有權相關的管理參與程度或對已售食品及其他經營項目的實際控制權；
- (e) 利息收入採用實際利率法按應計基準確認，以有關利率在財務工具之預計年期內準確折現估計未來可收取現金至財務資產之賬面淨值；及
- (f) 股息收入於股東收取款項之權利確立時確認。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 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入。

### 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準則後資本化為資產：

- (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資產相關收入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。

### 股息

末期股息在股東於股東大會上批准時確認為負債。建議派付之末期股息於財務報表附註披露。

中期股息同時建議派付並宣派，原因為本公司之組織章程細則賦予董事權力宣派中期股息。因此，中期股息於建議派付並宣派時即時確認為負債。

### 借貸成本

直接用於收購、建造或生產合資格資產(即須以相當時間準備以達至其預期用途或作出售之資產)之借貸成本將撥充作為該等資產之部份成本。該項借貸成本之資本化於資產大致已可供作擬定用途或出售時終止。將等待撥付合資格資產開支之特定借貸作臨時投資所賺取之投資收入，將由已撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體就借用資金產生之其他成本。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 外幣

該等財務報表以本公司之功能貨幣港元呈列。本集團各實體自行決定其功能貨幣，列於各實體之財務報表之項目均以該功能貨幣計算。本集團實體所記錄之外幣交易初步按交易日之適用功能貨幣匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末之功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生之差額於收益表確認。

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。換算以公平值計算之非貨幣項目所產生之收益或虧損，按確認該項目公平值變動產生之收益或虧損之方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或收益表確認之項目之匯兌差額亦分別於其他全面收益或收益表確認)。

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付款，則本集團會釐定支付或收取每筆預付代價之交易日期。

若干海外／中國內地附屬公司、合營公司及聯營公司以港元以外之貨幣作為功能貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期末之適用匯率換算為港元，而該等實體之收益表亦按本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，以及於匯兌波動儲備累計。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中確認。

收購海外業務產生之任何商譽及收購時產生之資產與負債賬面值之任何公平值調整，均當作海外業務之資產及負債處理，並按收市匯率換算。

於編撰綜合現金流量表時，海外／中國內地附屬公司之現金流量按現金流量產生日期之適用匯率換算為港元。海外／中國內地附屬公司於整個年度內經常產生之現金流量，按年內之加權平均匯率換算為港元。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 僱員福利

#### 以股份為基礎之付款

本集團設有購股權計劃，旨在鼓勵及獎賞對本集團經營成果作出貢獻之合資格參與者。本集團僱員(包括董事)以股份為基礎之付款方式收取報酬，而僱員提供服務作為收取股本工具之代價(「權益結算交易」)。

就於二零零二年十一月七日後授出之購股權而言，與僱員進行權益結算交易之成本乃參考授出購股權當日之公平值計算。公平值使用二項式期權定價模式釐定。

權益結算交易之成本，連同權益相應增加部份，在僱員福利開支內於表現及／或服務條件獲得履行之期間內確認。在各報告期末至歸屬日期前確認之權益結算交易之累計開支，反映歸屬期已到期部份及本集團對最終將會歸屬之股本工具數目之最佳估計。在某一期間內在收益表內扣除或進賬，乃反映累計開支於期初與期末確認之變動。

釐定獎勵之授出日公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則被評定為將最終歸屬為本集團股本工具數目之最佳估計之一部份。市場表現條件將反映在授出日之公平值。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。反映非歸屬條件之獎勵公平值若當中不包含服務及／或表現條件乃即時予以支銷。

因未能達至非市場表現及／或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認開支。倘獎勵包括一項市場或非歸屬條件，不論市場或非歸屬條件是否達成，交易均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘權益結算獎勵之條款有所變更，而該獎勵之原始條款已達成，則所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘按變更日期之計量，任何變更導致以股份為基礎之付款之總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘若權益結算獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認之授予獎勵開支，均應即時確認。這包括本集團或僱員控制範疇內之非歸屬條件尚未達成之任何獎勵。然而，若授予新獎勵代替已註銷之獎勵，並於授出日期指定為替代獎勵，則已註銷之獎勵及新獎勵，一如前段所述，均應被視為原獎勵之變更。

未行使購股權之攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 僱員福利(續)

#### 結轉有薪假期

本集團根據僱員之僱傭合約按曆年基準給予僱員有薪年假。在若干情況下，於年結日仍未享用之假期允許結轉，供有關僱員在下一年度享用。僱員於本財政年度所享有及結轉之有薪假期之重大預計未來成本均於報告期末計提撥備。

#### 退休福利

本集團根據強制性公積金計劃條例設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，供其合資格僱員參與。供款額為僱員基本薪金之某個百分比，並根據強積金計劃之規則於應付時在收益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。本集團之僱主供款在注入強積金計劃後，全數歸於僱員。

本集團在越南及中國之附屬公司之僱員，須參加越南及中國政府各自運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須向中央退休金計劃支付工資支出之若干百分比。有關供款乃根據中央退休金計劃規則，於應付時在收益表中扣除。

## 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入、開支、資產及負債金額及有關隨附披露以及或然負債披露。由於有關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重大影響：



## 3. 重大會計判斷及估計(續)

### 判斷(續)

#### 非財務資產(商譽除外)減值

本集團在評估資產有否減值或過往導致資產出現減值之事件是否不再存在時，須作出判斷，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)編撰現金流量預測時所用之主要假設是否恰當，包括有否按適當比率將該等現金流量預測折現。改變管理層為釐定減值程度所選用之假設(包括現金流量預測之折現率或增長率假設)或會對減值測試使用之現值淨額有重大影響。

#### 香港酒店物業(「香港酒店」)及相關預付土地租賃款項減值

香港酒店按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬。本集團在釐定是否存在任何減值跡象時，須作出判斷，當中尤其包括評估編撰現金流量預測時所用之主要假設是否恰當。為協助進行減值評估，本集團已聘請外部估值師對香港酒店及相關預付土地租賃款項進行估值。改變估值師為釐定是否存在任何減值跡象所選用之假設(包括與預測日均房租及入住率等現金流量預測有關之假設)或會對減值測試使用之現值淨額有重大影響。於二零一九年七月三十一日，香港酒店之賬面值及相關預付土地租金分別為約3,299,000,000港元及1,606,000,000港元。

#### 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。

#### 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。

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 判斷(續)

##### 何時能可靠地計量在建中投資物業之公平值(續)

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。

##### 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 40 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。

##### 認沽期權負債

如財務報表附註 35 (有關信達投資本集團若干附屬公司) 闡述，於六年投資期間內發生若干觸發事件後進行投資回購所產生之認沽期權負債確認為財務負債。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及負債賬面值帶來重大調整之重大風險之主要估計不明朗因素如下。

## 3. 重大會計判斷及估計(續)

### 估計不明朗因素(續)

#### 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產品減累計減值虧損乃按年內所得實際收入與其估計預期收入總額作比例攤銷(與其所消耗之經濟利益相近)。倘預期收入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、總預期收入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、預期收入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、預期收入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、預期收入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。電影產品及拍攝中電影以及電影投資之賬面值分別於財務報表附註 19 及 32 內披露。

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不明朗因素(續)

##### 投資物業及若干按公平值計入全面收益之財務資產／可供出售財務資產之公平值估計

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同類物業於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，管理層會根據合理公平值估計範圍釐定有關數額。在作出有關判斷時，管理層會考慮到下述資料：(i)獨立估值；(ii)參考可取得之市場資料有關不同性質、情況或地區物業於活躍市場之現行價格；(iii)同類物業於較不活躍市場之現行價格(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)按可靠估計之未來現金流量以可反映當時市場評估現金流量金額及時間不明朗因素之折現率計算之折現現金流量預測。於二零一九年七月三十一日按公平值計量之投資物業賬面值約為37,805,000,000港元(二零一八年：18,357,000,000港元)，而主要資產為投資物業之按公平值計入全面收益之財務資產(二零一八年：可供出售財務資產)於二零一九年七月三十一日按公平值計量之賬面值則約為1,696,000,000港元(二零一八年：1,664,000,000港元)。

##### 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)預付土地租金、(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。

##### 應收賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備

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34披露。

## 3. 重大會計判斷及估計(續)

### 估計不明朗因素(續)

#### 應收賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備(續)

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 28 中披露。

#### 貸款及應收款項減值

於二零一八年八月一日之前，本集團於各報告期末評估有否任何客觀證據顯示貸款／應收款項減值。為釐定有否減值之客觀證據，本集團考慮債務人破產或有重大財務困難以及拖欠或嚴重延遲付款之可能性等因素。倘有客觀減值證據，則根據具有相似信貸風險特徵之資產之過往虧損經驗估算未來現金流量之數額及時間。

#### 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，本集團須考慮多種因素，如因生產變更或改進而引致之技術或商業報廢、資產之預期用途、預期物理損耗、資產之保養及維護及資產使用之法律或相似限制。資產之可使用年期乃基於本集團按相似方式使用相似資產之經驗估計。倘物業、廠房及設備項目之可使用年期及／或剩餘價值之估計與先前估計相異，或須計提額外折舊。本集團於各財政年度年結日根據環境變化檢討可使用年期及剩餘價值。

#### 業務合併及商譽

倘本集團完成業務合併，則所收購的可識別資產及所承擔的負債按其公平值確認。管理層於釐定所收購資產、所承擔負債、購買代價的公平值，以及分配可識別資產及負債的購買代價時須作出估計。所收購的可識別資產及所承擔的負債的公平值運用估值技術(包括貼現現金流模式)釐定。此等模式之輸入數據在可能情況下從可觀察市場取得，惟在不可行情況下，則須作出判斷及估計以釐定公平值。管理層須估計預期未來現金流量及折現率以計算公平值。

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不明朗因素(續)

##### 無確定使用限期之商譽及商標減值

本集團至少按年基準釐定無確定使用限期之商譽及商標是否出現減值。該過程需要估計獲分配之無確定使用限期之商譽及商標的現金產生單位或商標之公平值的使用價值。本集團須於估計使用價值及公平值時對現金產生單位或商標的預期未來現金流量作出估計，亦須選用合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。無確定使用限期之商譽及商標的詳情於財務報表附註 21 及 22 披露。

##### 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。

### 4. 分類資料

就管理而言，本集團可得出以下可呈報分類：

- (a) 從事物業發展及物業銷售之物業發展及銷售分類；
- (b) 投資於中國內地具租金升值潛力之商業及辦公樓，提供樓宇管理服務以及投資於及經營文化、休閒娛樂及相關設施之物業投資分類；
- (c) 從事酒店及酒店式服務公寓經營及向酒店及酒店式服務公寓提供諮詢服務之酒店業務分類；
- (d) 從事餐廳經營及向餐廳提供諮詢服務之餐廳業務分類；



## 4. 分類資料(續)

就管理而言，本集團可得出以下可呈報分類：(續)

- (e) 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、唱片銷售及發行、音樂授權以及遊戲產品買賣之媒體及娛樂分類業務；
- (f) 從事電視節目及電影投資、製作、銷售、發行及授權以及提供相關廣告服務，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；
- (g) 於香港及中國內地從事戲院營運之戲院營運分類業務；及
- (h) 「其他」分類主要包括豪華遊艇業務、提供物業管理服務、租賃代理服務及樓宇服務。

管理層獨立監察本集團之經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃按以經調整除稅前溢利計量之可呈報分類業績作出評估。經調整除稅前溢利乃按本集團之除稅前溢利一致之方式計量，惟計量時不包括投資物業公平值增值淨額、稅項賠償保證撥備撥回、於業務合併後重新計量於一間聯營公司之現有權益之虧損、收購附屬公司之議價收購收益、融資成本、應佔聯營公司之溢利及虧損、應佔合營公司之溢利及虧損及其他未分配收益及開支。

分類資產主要不包括於聯營公司之投資、於合營公司之投資、可供出售財務資產、按公平值計入其他全面收益之財務投資、若干按公平值計入損益之財務資產、衍生金融工具、遞延稅項資產、預付稅項、若干已抵押及受限制銀行結餘及定期存款、若干現金及現金等值項目、分類為待售之資產及其他未分配企業資產，原因是該等資產按集團基準管理。

分類負債主要不包括銀行貸款、其他貸款、有擔保票據、應付稅項、遞延稅項負債、認沽期權負債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。

分類間之銷售乃參考當時市價進行。

## 4. 分類資料 (續)

### 分類收入及業績

下表呈列本集團可呈報分類之收入及業績：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳業務		樓宇及保養		電影製作及發行		醫院管理		其他		抵銷		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	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	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	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入：(附註6)																				
銷售予外界客戶	2,279,822	430	1,357,078	704,513	686,057	423,958	514,784	514,019	591,795	—	325,996	—	521,104	—	217,276	50,090	—	6,493,912	—	1,693,010
分類業務間之銷售	—	—	42,878	19,200	2,137	—	249	—	100	—	14,524	—	1,706	—	31,694	27,221	(46,421)	—	—	—
其他收入	10,245	6,443	31,146	30,708	542	145	480	732	24,208	—	21,788	—	43,925	—	23,529	21,096	—	155,863	59,124	—
<b>總計</b>	<b>2,290,067</b>	<b>6,873</b>	<b>1,431,102</b>	<b>754,421</b>	<b>688,736</b>	<b>424,103</b>	<b>515,513</b>	<b>514,751</b>	<b>616,103</b>	<b>—</b>	<b>362,308</b>	<b>—</b>	<b>566,735</b>	<b>—</b>	<b>272,499</b>	<b>98,407</b>	<b>(46,421)</b>	<b>6,649,775</b>	<b>1,752,134</b>	<b>—</b>
分類業績	250,339	(6,782)	827,814	585,524	(238,615)	34,733	89,786	(86,208)	40,131	—	(119,590)	—	(110,710)	—	(57,396)	18,179	—	552,187	—	595,446
未分配其他收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,633,753	109,541
投資物業公平值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	649,774	2,410,357
增值準備	—	—	649,774	2,410,357	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(412,289)	(265,633)
未分配開支	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	305
稅項撥回	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
稅項撥回	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於業務合併後重新計量	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於一間聯營公司之	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
現有權益之虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
收購附屬公司之代價	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
收購收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
經營業務溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,666,994	—
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,690,094	2,850,016
應佔聯營公司之	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(474,207)	(229,482)
溢利及虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
應佔聯營公司之	101	466	(40)	—	(237)	(309)	60	(1,471)	(68)	—	432	—	463	—	1,347	(80)	—	2,058	(1,394)	
溢利及虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
一未分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
應佔合營公司之	565,620	3,071	85,432	1,716,061	—	—	—	(1,483)	(144)	—	(1,586)	—	—	—	—	(3,289)	—	649,322	1,714,360	
溢利及虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
除稅前溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,892,157	4,420,873
稅項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(159,297)	(49,984)
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,732,860	4,370,889

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 4. 分類資料(續)

### 分類資產及負債

下表呈列本集團可呈報分類之資產及負債總值：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳業務		媒體及娛樂		電影製作及發行		戲院營運		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	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	9,432,089	2,640,197	41,153,140	18,599,262	9,394,633	5,444,389	568,971	531,037	474,906	—	877,035	719,620	—	4,292,515	1,683,631	66,912,909	28,898,516	
於聯營公司之投資	2,251	1,701	5,804	—	182,812	163,301	(10,105)	(10,394)	—	—	—	—	—	2,975	233	183,737	154,841	
於聯營公司之投資 — 未分配	—	—	—	—	—	—	—	—	17,804	—	2,071	—	—	—	—	160,696	3,441,744	
於合營公司之投資	1,329,107	1,194,367	6,062,373	6,075,975	—	—	—	2,517	—	—	—	—	—	—	—	7,411,355	7,272,859	
未分配資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,814,402	5,458,439	
分類為待售之資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	142,883	1,476,533	
資產總值																78,625,982	46,702,932	
分類負債	1,325,075	1,684,053	1,495,079	390,603	664,478	237,631	61,600	41,259	181,195	—	417,061	205,151	—	469,519	330,037	4,819,158	2,683,583	
銀行貸款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	13,271,215	8,884,733	
有擔保票據	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,736,654	3,116,594	
其他貸款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	304,334	—	
未分配負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,140,531	397,341	
負債總值																30,271,892	15,084,251	



# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 4. 分類資料 (續)

### 地區資料

下表呈列按資產所在地區分類之收入及資產：

	香港		中國內地 (包括澳門)		英國		越南		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	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	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入												
銷售予外界客戶	4,005,529	1,095,759	1,824,391	7,658	113,561	148,849	306,970	418,729	243,461	22,015	6,493,912	1,693,010
其他收入	115,517	29,545	39,831	23	253	29,416	262	20	—	120	155,863	59,124
總計	4,121,046	1,125,304	1,864,222	7,681	113,814	178,265	307,232	418,749	243,461	22,135	6,649,775	1,752,134
分類資產												
非流動資產	22,751,325	22,367,042	28,113,380	18,770	3,021,774	2,868,811	363,749	286,291	373,783	361,382	54,624,011	25,902,296
流動資產	3,506,397	2,335,915	8,185,936	9,732	48,726	63,642	205,285	266,462	342,554	320,469	12,288,898	2,996,220
總計	26,257,722	24,702,957	36,299,316	28,502	3,070,500	2,932,453	569,034	552,753	716,337	681,851	66,912,909	28,898,516

### 有關主要客戶之資料

截至二零一九年七月三十一日及二零一八年七月三十一日止兩個年度，概無來自單一客戶之收入佔本集團該等年度收入之10%以上。

## 5. 有關連人士交易

除本財務報表其他部份所詳述之有關連人士交易及結餘外，本集團於年內與有關連人士訂立以下重大交易：

### (a) 與有關連人士交易

附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已收或應收前聯營公司 豐德麗及其附屬公司 (統稱為「豐德麗集團」)		
之租金收入及樓宇管理費	—	13,231
向下列公司已付或應付租金 開支及樓宇管理費：		
— 麗新製衣	1,186	814
— 麗新製衣之一間聯營公司	2,444	2,298
— 豐德麗集團	—	67
已收或應收墊款予下列公司之 利息收入：		
— 豐德麗集團	—	1,946
— 合營公司	11,376	4,733
下列公司貸款之已付或 應付利息開支：		
— 合營公司	7,125	—
已付或應付下列公司之生產費用：		
— 合營公司	2,770	—
已付或應付下列公司之管理 及其他服務費：		
— 麗豐控股有限公司(「麗豐」) 主要股東之附屬公司	9,039	—
向下列公司分配應佔 按成本基準之公司薪金：		
— 麗新製衣	10,628	8,663
— 豐德麗集團	—	50,691
向下列公司分配應佔 按成本基準之行政開支：		
— 麗新製衣	3,846	1,478
— 豐德麗集團	—	6,212
自下列公司分配應佔 按成本基準之公司薪金：		
— 麗新製衣	7,562	5,730
— 豐德麗集團	—	6,376
自下列公司分配應佔 按成本基準之行政開支：		
— 麗新製衣	6	3
— 豐德麗集團	—	1,964

附註：

- (i) 該等交易乃按有關協議或合約所訂條款訂立，並按有關各訂約方互相協定之基準收取。



## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 5. 有關連人士交易(續)

#### (b) 本集團主要管理人員報酬

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
短期僱員福利	65,572	32,344
離職後福利	338	277
支付主要管理人員之報酬總額	65,910	32,621

有關董事薪酬之進一步詳情載於財務報表附註9。

### 6. 營業額及其他收入

營業額之分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自客戶合約之營業額：		
物業銷售	2,279,822	430
樓宇管理費收入	192,959	95,758
酒店業務收入	686,057	423,958
餐廳業務收入	514,784	514,019
票房收入、小賣部收入及戲院相關收入	521,104	—
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	—
娛樂活動收入	309,321	—
遊戲產品銷售	176,965	—
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	—
藝人管理費收入	18,900	—
廣告收入	5,031	—
主題公園業務收入	285	—
其他	217,276	50,090
	5,330,078	1,084,255
來自其他來源之營業額：		
租金收入	1,163,834	608,755
總營業額	6,493,912	1,693,010

## 6. 營業額及其他收入(續)

### (a) 收益資料細分：

分部	截至二零一九年七月三十一日止年度								
	物業發展及銷售 千港元	物業投資 千港元	酒店業務 千港元	餐廳業務 千港元	媒體及娛樂 千港元	電影製作 及發行 千港元	戲院營運 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
<b>商品或服務類型</b>									
物業銷售	2,279,822	—	—	—	—	—	—	—	2,279,822
樓宇管理費收入	—	192,959	—	—	—	—	—	—	192,959
酒店業務收入	—	—	686,057	—	—	—	—	—	686,057
餐廳業務收入	—	—	—	514,784	—	—	—	—	514,784
票房收入、小賣部收入 及戲院相關收入	—	—	—	—	—	—	521,104	—	521,104
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	—	—	320,965
娛樂活動收入	—	—	—	—	309,321	—	—	—	309,321
遊戲產品銷售	—	—	—	—	176,965	—	—	—	176,965
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	—	—	—	86,609
藝人管理費收入	—	—	—	—	18,900	—	—	—	18,900
廣告收入	—	—	—	—	—	5,031	—	—	5,031
主題公園業務收入	—	285	—	—	—	—	—	—	285
其他	—	—	—	—	—	—	—	217,276	217,276
<b>來自客戶合約之總營業額</b>	<b>2,279,822</b>	<b>193,244</b>	<b>686,057</b>	<b>514,784</b>	<b>591,795</b>	<b>325,996</b>	<b>521,104</b>	<b>217,276</b>	<b>5,330,078</b>
<b>來自其他來源之營業額</b>									
—租金收入	—	1,163,834	—	—	—	—	—	—	1,163,834
<b>總營業額</b>	<b>2,279,822</b>	<b>1,357,078</b>	<b>686,057</b>	<b>514,784</b>	<b>591,795</b>	<b>325,996</b>	<b>521,104</b>	<b>217,276</b>	<b>6,493,912</b>

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 6. 營業額及其他收入(續)

### (a) 收益資料細分：(續)

分部	截至二零一九年七月三十一日止年度								
	物業發展及銷售 千港元	物業投資 千港元	酒店業務 千港元	餐廳業務 千港元	媒體及娛樂 千港元	電影製作 及發行 千港元	戲院營運 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
地區市場									
香港	1,666,500	71,615	221,072	494,205	433,761	90,436	485,213	52,130	3,514,932
中國內地(包括澳門)	613,322	108,765	158,015	18,821	116,106	200,931	35,891	—	1,251,851
英國	—	12,864	—	—	—	—	—	—	12,864
越南	—	—	306,970	—	—	—	—	—	306,970
其他	—	—	—	1,758	41,928	34,629	—	165,146	243,461
來自客戶合約之總營業額	2,279,822	193,244	686,057	514,784	591,795	325,996	521,104	217,276	5,330,078
來自其他來源之營業額									
— 租金收入	—	1,163,834	—	—	—	—	—	—	1,163,834
總營業額	2,279,822	1,357,078	686,057	514,784	591,795	325,996	521,104	217,276	6,493,912
確認收益之時間									
於單一時間點	2,279,822	—	436,094	514,784	535,061	325,996	521,104	211,451	4,824,312
隨時間推移	—	193,244	249,963	—	56,734	—	—	5,825	505,766
來自客戶合約之總營業額	2,279,822	193,244	686,057	514,784	591,795	325,996	521,104	217,276	5,330,078
來自其他來源之營業額									
— 租金收入	—	1,163,834	—	—	—	—	—	—	1,163,834
總營業額	2,279,822	1,357,078	686,057	514,784	591,795	325,996	521,104	217,276	6,493,912

下表載列於本報告期間計入報告期初合約負債之已確認收益金額：

	二零一九年 千港元
物業銷售	1,543,000

## 6. 營業額及其他收入(續)

### (b) 履約責任

有關本集團主要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。

#### 酒店業務及樓宇管理營運

履約責任於提供服務時隨時間推移達成。酒店服務及樓宇管理服務之合約乃就若干期間訂立，並按照產生時間收費。

#### 娛樂活動

本集團所舉辦娛樂活動之收入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。

### (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1,017,277,000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。

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 6. 營業額及其他收入(續)

其他收入之分析如下：

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>其他收入</b>			
銀行存款利息收入		<b>44,460</b>	39,008
其他利息收入		<b>27,846</b>	20,705
按公平值計入其他全面收益之 財務資產之股息收入		<b>40,671</b>	—
非上市可供出售財務資產之股息收入		—	27,400
應佔共同投資者主辦之娛樂節目所得收益淨額		<b>9,109</b>	—
墊款及其他應收賬項減值撥回	28	<b>567</b>	—
音樂版權減值撥回		<b>8,842</b>	—
電影版權減值撥回		<b>18,000</b>	—
出售附屬公司之收益	56	<b>4,720</b>	—
出售一間聯營公司之收益	23	<b>19,705</b>	—
出售合營公司之收益	24	<b>8,158</b>	—
交叉貨幣掉期公平值收益	27	<b>45,082</b>	6,171
政府補助金		<b>1,969</b>	—
匯兌收益淨額		<b>8,125</b>	—
於業務合併後重新計量於一間合營公司 之現有權益之收益		—	24,564
出售一項非上市可供出售財務資產之收益		—	8,199
報酬收入		—	20,666
其他		<b>82,362</b>	21,952
		<b>319,616</b>	168,665

## 7. 經營業務溢利

(a) 本集團經營業務溢利已扣除／(計入)：

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已售存貨成本		453,386	171,994
已售落成物業成本		1,836,830	—
電影版權、版權及電影產品成本		347,347	—
所提供藝人管理服務及娛樂活動服務之成本		292,758	—
電影公映及特許權銷售之成本		187,365	—
折舊 <sup>^</sup>	14	396,820	84,182
預付土地租金攤銷*	15	43,405	1,027
物業、廠房及設備減值*	14	51,760	9,583
出售／撤銷物業、廠房及設備項目之虧損*		3,405	8,337
撤減發展中物業至可變現淨值*	17	92,003	—
員工成本(包括董事酬金—附註9)：			
工資及薪金		1,308,775	425,560
退休金計劃供款**		22,298	12,506
以權益結算之購股權開支		2,322	—
		1,333,395	438,066
撥充拍攝中電影及電影投資之成本		(7,964)	—
撥充發展中物業／在建中投資物業／ 物業、廠房設備／在建工程成本		(132,425)	(7,846)
		1,193,006	430,220
核數師酬金		15,499	3,761
以下項目所產生之土地及樓宇經營租約之最低租金：			
娛樂節目 <sup>#</sup>		6,159	—
戲院*		183,983	—
其他		114,251	61,073
以下項目所產生之或然租金：			
娛樂節目 <sup>#</sup>		40,631	—
戲院*		11,812	—
其他		11,280	11,775
撥充發展中物業／在建中投資物業／ 在建工程成本		368,116	72,848
		(10,599)	—
經營租約租金總額**		357,517	72,848



# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 7. 經營業務溢利(續)

(a) 本集團經營業務溢利已扣除／(計入)：(續)

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營租約之最低租金收入		<b>(1,159,029)</b>	(704,096)
或然租金收入		<b>(4,805)</b>	(417)
經營租約收入總額		<b>(1,163,834)</b>	(704,513)
減：支出		<b>308,003</b>	109,705
租金收入淨額		<b>(855,831)</b>	(594,808)
拍攝中電影減值 #	32	<b>64,310</b>	—
應佔共同投資者主辦之娛樂節目所得收益淨額 <sup>®</sup>		<b>(9,109)</b>	—
電影版權之攤銷 #		<b>6,357</b>	—
電影產品之攤銷 #	19	<b>69,019</b>	—
音樂版權之攤銷 #		<b>26,957</b>	—
其他無形資產之攤銷 #	22	<b>981</b>	—
應收賬款減值 *	34	<b>693</b>	—
墊款及其他應收賬項減值 *	28	<b>22,209</b>	—
墊款及其他應收賬項減值撥回 <sup>®</sup>	28	<b>(567)</b>	—
應收合營公司款項減值 *		<b>1,763</b>	—
音樂版權減值撥回 <sup>®</sup>		<b>(8,842)</b>	—
電影版權減值撥回 <sup>®</sup>		<b>(18,000)</b>	—
出售附屬公司之收益 <sup>®</sup>	56	<b>(4,720)</b>	—
出售一間聯營公司之收益 <sup>®</sup>	23	<b>(19,705)</b>	—
出售合營公司之收益 <sup>®</sup>	24	<b>(8,158)</b>	—
交叉貨幣掉期公平值收益 <sup>®</sup>	27	<b>(45,082)</b>	(6,171)
按公平值計入損益之財務資產之 公平值虧損 *		<b>26,809</b>	—
出售按公平值計入損益之 財務資產之虧損 *		<b>8,388</b>	—
存貨減值 #		<b>2,480</b>	—
匯兌(收益)／虧損淨額		<b>(8,125)<sup>®</sup></b>	5,927*

## 7. 經營業務溢利(續)

(a) 本集團經營業務溢利已扣除／(計入)：(續)

- # 該等項目已計入綜合收益表版面之「銷售成本」內。娛樂節目之或然租金乃按入場券所得款項總額之若干百分比收取。
- ⊙ 此等項目已計入綜合收益表版面之「其他收入」內。
- \* 該等項目已計入綜合收益表版面之「其他經營開支」內。戲院營運之或然租金乃按票房總收入之若干百分比收取。
- ^ 物業、廠房及設備之折舊開支約364,364,000港元(二零一八年：79,152,000港元)已計入綜合收益表版面之「其他經營開支」內。
- \*\* 經營租約租金約253,071,000港元(二零一八年：63,356,000港元)已計入綜合收益表版面之「其他經營開支」內。
- \*\* 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。

(b) 除上文附註7(a)所述者外，「其他經營開支」亦包括經營本集團於越南之酒店業務之一間會所之服務費約39,461,000港元(二零一八年：60,250,000港元)。

## 8. 融資成本

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行貸款之利息		498,150	175,378
有擔保票據之利息		313,815	196,075
其他貸款之利息		5,766	—
來自一合營公司之貸款之利息		7,125	—
銀行融資費用		68,458	38,314
收益合約產生之利息開支		36,355	—
		<b>929,669</b>	409,767
減：於在建工程資本化之金額	14	(133,544)	(139,355)
於發展中物業資本化之金額	17	(177,470)	(40,930)
於在建投資物業資本化之金額	16	(144,448)	—
		<b>474,207</b>	229,482

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介乎4.0%至5.6%(二零一八年：4.0%)之資本化比率。

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 9. 董事酬金

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之本年度董事酬金如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
袍金	2,120	1,400
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	63,452	30,944
退休金計劃供款	338	277
	63,790	31,221
	65,910	32,621
撥充發展中物業／在建投資物業／在建工程成本	(10,460)	—
	55,450	32,621

## 9. 董事酬金(續)

年內支付予執行董事、非執行董事以及獨立非執行董事之酬金如下：

	附註	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>二零一九年</b>					
執行董事：					
林建岳	(a)	120	30,955	18	31,093
周福安	(b)	—	18,374	54	18,428
劉樹仁	(c)	—	5,066	230	5,296
林孝賢	(d)	—	3,637	36	3,673
		120	58,032	338	58,490
非執行董事：					
林建名	(e)	250	1,140	—	1,390
余寶珠	(f)	250	4,280	—	4,530
		500	5,420	—	5,920
獨立非執行董事：					
葉澍堃		300	—	—	300
林秉軍	(g)	600	—	—	600
梁樹賢		300	—	—	300
梁宏正	(h)	300	—	—	300
		1,500	—	—	1,500
		2,120	63,452	338	65,910

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 9. 董事酬金(續)

	附註	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零一八年					
執行董事：					
林建岳	(a)	—	15,461	18	15,479
周福安	(b)	—	8,855	18	8,873
劉樹仁	(c)	—	4,814	223	5,037
林孝賢	(d)	—	1,814	18	1,832
		—	30,944	277	31,221
非執行董事：					
林建名	(e)	250	—	—	250
余寶珠	(f)	250	—	—	250
		500	—	—	500
獨立非執行董事：					
葉樹堃		300	—	—	300
林秉軍	(g)	300	—	—	300
梁樹賢		300	—	—	300
		900	—	—	900
		1,400	30,944	277	32,621

附註：

- (a) 該等金額包括豐德麗集團支付之袍金及薪金 15,598,000 港元(二零一八年：無)。
- (b) 該等金額包括豐德麗集團支付之薪金及退休金計劃供款 9,223,000 港元(二零一八年：無)。
- (c) 劉樹仁亦為本公司之行政總裁。
- (d) 該等金額包括豐德麗集團支付之薪金及退休金計劃供款 1,752,000 港元(二零一八年：無)。
- (e) 該等金額包括豐德麗集團支付之薪金 1,140,000 港元(二零一八年：無)。
- (f) 該等金額包括豐德麗集團支付之薪金 4,280,000 港元(二零一八年：無)。
- (g) 該等金額包括豐德麗集團支付之袍金 300,000 港元(二零一八年：無)。
- (h) 梁宏正先生於二零一八年八月一日獲委任為獨立非執行董事。

年內，概無任何應付予獨立非執行董事之其他酬金(二零一八年：無)。

董事於年內概無訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零一八年：無)。

## 10. 僱員薪酬

本年度五名最高薪僱員包括兩名(二零一八年：三名)董事，其酬金詳情載於上文附註9。既非本公司董事亦非行政總裁之其餘三名(二零一八年：兩名)最高薪僱員之酬金詳情如下：

	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	<b>21,902</b>	7,474
退休金計劃供款	<b>180</b>	36
	<b>22,082</b>	7,510
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本	<b>(5,283)</b>	—
	<b>16,799</b>	7,510

酬金介乎下列範圍之非董事亦非行政總裁之最高薪僱員之人數如下：

	僱員人數	
	二零一九年	二零一八年
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	—	1
4,500,001 港元至 5,000,000 港元	—	1
7,000,001 港元至 7,500,000 港元	<b>1</b>	—
7,500,001 港元至 8,000,000 港元	<b>2</b>	—
	<b>3</b>	2



# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 11. 稅項

香港利得稅乃就本年度於香港賺取之估計應課稅溢利按 16.5% (二零一八年：16.5%) 之稅率計算而作出撥備。

其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在地區之現行稅率及根據其現行法例、詮釋及慣例而計算。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本期		
— 香港		
本年度支出	93,309	41,517
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(47,401)	5,749
	45,908	47,266
— 中國內地		
企業所得稅		
本年度支出	78,900	—
過往年度撥備不足	380	—
土地增值稅		
本年度支出	118,898	—
過往年度撥備不足	20,301	—
	218,479	—
— 其他地區		
本年度支出	18,531	27,195
過往年度撥備不足	377	569
	18,908	27,764
	283,295	75,030
遞延稅項(附註40)	(123,998)	(25,046)
本年度稅項支出	159,297	49,984

## 11. 稅項(續)

適用於按本公司及其大多數附屬公司所在地法定稅率計算之除稅前溢利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出對賬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前溢利	<b>4,892,157</b>	4,420,873
減：應佔聯營公司之溢利及虧損	<b>(26,948)</b>	(85,979)
應佔合營公司之溢利及虧損	<b>(649,322)</b>	(1,714,360)
本集團應佔除稅前溢利	<b>4,215,887</b>	2,620,534
按法定稅率 16.5% (二零一八年：16.5%) 計算之稅項	<b>695,621</b>	432,388
其他國家之較高稅率	<b>32,799</b>	27,452
有關過往期間即期所得稅調整	<b>(46,644)</b>	6,318
毋須課稅收入	<b>(765,665)</b>	(439,614)
不可扣稅開支	<b>82,558</b>	58,681
動用過往期間產生之稅項虧損	<b>(14,144)</b>	(18,479)
未確認稅項虧損	<b>183,879</b>	14,850
確認先前未確認之稅項虧損	—	(31,612)
土地增值稅撥備	<b>139,199</b>	—
土地增值稅撥備之稅項影響	<b>(34,800)</b>	—
其他暫時差額	<b>(102,547)</b>	—
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	<b>(10,959)</b>	—
本年度稅項支出	<b>159,297</b>	49,984

## 12. 股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
就截至二零一八年七月三十一日止年度派付末期股息 (二零一八年：就截至二零一七年七月三十一日 止年度派付末期股息) — 每股普通股 10.80 港仙 (二零一八年：10.00 港仙)	<b>65,456</b>	60,509
擬派末期股息 — 每股普通股 10.80 港仙 (二零一八年：10.80 港仙)	<b>65,498</b>	65,456

本年度擬派末期股息須於即將舉行之股東週年大會上經本公司股東批准後，方可作實。

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 13. 本公司擁有人應佔每股盈利

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利	<b>4,842,944</b>	4,335,202
攤薄附屬公司(二零一八年：一間聯營公司)每股盈利 對佔其溢利之調整產生之普通股之潛在攤薄影響	<b>(124)</b>	(752)
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<b>4,842,820</b>	4,334,450

	千股	千股
股份數目		
用以計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	<b>606,256</b>	605,572
購股權產生之普通股之潛在攤薄影響	<b>2,264</b>	2,525
用以計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<b>608,520</b>	608,097

## 14. 物業、廠房及設備

附註	酒店物業 千港元	契約樓宇 千港元	契約物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	遊艇 千港元	主題公園 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	357,035	237,627	199,812	174,698	33,574	18,045	55,503	—	3,469,095	4,545,389
融資成本撥入資本	—	—	—	—	—	—	—	—	139,355	139,355
添置	—	—	24,233	17,879	1,475	1,926	68	—	1,150,860	1,196,441
收購附屬公司	—	—	78	6,428	9	3,850	—	—	—	10,365
出售/撇銷	—	—	(14,540)	(24,724)	(203)	(344)	—	—	—	(39,811)
於二零一八年七月三十一日及二零一八年八月一日	357,035	237,627	209,583	174,281	34,855	23,477	55,571	—	4,759,310	5,851,739
融資成本撥入資本	—	—	—	—	—	—	—	—	133,544	133,544
添置	73,114	—	121,217	108,051	5,359	49,182	71	—	1,439,843	1,796,837
轉入/(轉出)	3,209,180	—	—	—	—	—	—	1,550,160	(4,759,340)	—
轉撥至預付土地租金	(149,878)	—	—	—	—	—	—	—	(1,648,000)	(1,648,000)
轉撥至持作出售之資產	2,700,808	369,104	255,454	114,334	5,553	7,980	—	—	(149,878)	5,188,660
收購附屬公司	—	224,700	—	—	—	—	—	—	1,735,427	224,700
於業務合併後自投資物業重新分類	—	—	—	—	—	(34)	—	—	—	(34)
出售附屬公司	(9)	—	(2,073)	(14,191)	(426)	(263)	—	—	—	(16,962)
出售/撇銷	(22,195)	(1,667)	(3,414)	(289)	(197)	(723)	—	—	(20,930)	(49,415)
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於二零一九年七月三十一日	6,168,055	829,764	580,767	382,186	45,144	79,619	55,642	1,550,160	1,639,854	11,331,191
累計折舊及減值：										
於二零一七年八月一日	163,683	39,638	110,909	106,099	27,287	12,767	50,540	—	—	510,923
年內折舊撥備	8,207	4,858	34,716	26,239	3,515	2,441	4,206	—	—	84,182
年內減值	—	—	5,619	3,892	—	72	—	—	—	9,583
出售/撇銷	—	—	(8,651)	(20,900)	(173)	(182)	—	—	—	(29,906)
於二零一八年七月三十一日及二零一八年八月一日	171,890	44,496	142,593	115,330	30,629	15,098	54,746	—	—	574,782
年內折舊撥備	191,143	28,580	98,318	65,510	3,747	9,009	513	—	—	396,820
年內減值	—	8,010	42,496	1,221	—	33	—	—	—	51,760
轉撥至持作出售之資產	(7,072)	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,072)
出售/撇銷	—	—	(540)	(12,463)	(298)	(89)	—	—	—	(13,390)
匯兌調整	(2,955)	(658)	(4,742)	(862)	(104)	(164)	—	—	—	(9,485)
於二零一九年七月三十一日	353,006	80,428	278,125	168,736	33,974	23,887	55,259	—	—	993,415
賬面淨值：										
於二零一九年七月三十一日	5,815,049	749,336	302,642	213,450	11,170	55,732	383	1,550,160	1,639,854	10,337,776
於二零一八年七月三十一日	185,145	193,131	66,990	58,951	4,226	8,379	825	—	4,759,310	5,276,957

於二零一九年七月三十一日，香港酒店包括酒店物業、契約物業裝修、傢俬、裝置及設備、汽車、電腦及名為「香港海洋公園萬豪酒店」之酒店項目之在建工程，賬面值分別約為3,198,571,000港元(二零一八年：無)、48,875,000港元(二零一八年：97,000港元)、34,472,000港元(二零一八年：229,000港元)、84,000港元(二零一八年：167,000港元)、17,241,000港元(二零一八年：741,000港元)及無(二零一八年：無)之酒店物業下之若干酒店式服務公寓(包括相關契約物業裝修)已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註38)。

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 14. 物業、廠房及設備(續)

於二零一九年七月三十一日，本集團已對若干虧損附屬公司之物業、廠房及設備進行減值測試。現金產生單位(其包括該等物業、廠房及設備)之賬面值超過彼等之可收回數額，乃由於已產生之持續經營虧損所致。因此，減值撥備約51,760,000港元(二零一八年：9,583,000港元)已於年內自綜合收益表扣除。

## 15. 預付土地租金

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
成本值：			
年初		35,960	35,960
自在建工程轉撥	14	1,648,000	—
年終		1,683,960	35,960
累計攤銷：			
年初		17,114	16,087
年內攤銷撥備	7(a)	43,405	1,027
年終		60,519	17,114
賬面淨值：			
年初		18,846	19,873
年終		1,623,441	18,846

於二零一九年七月三十一日，本集團賬面值為1,605,623,000港元(二零一八年：無)之香港酒店所在土地之若干預付土地租金已抵押，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註38)。

## 16. 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	31,211,260	18,356,990
在建中投資物業，按公平值	6,593,776	—
	37,805,036	18,356,990
在建中投資物業，按成本值*	1,002,601	—
	38,807,637	18,356,990

\* 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。

## 16. 投資物業(續)

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年初賬面值		<b>18,356,990</b>	16,447,014
添置，按成本值		<b>1,780,470</b>	45,775
收購附屬公司	55(a)	<b>18,601,100</b>	—
出售		—	(538,801)
於業務合併後重新分類至			
物業、廠房及設備	14	<b>(224,700)</b>	—
已撥充資本之融資成本	8	<b>144,448</b>	—
公平值增值淨額		<b>649,774</b>	2,410,357
匯兌調整		<b>(500,445)</b>	(7,355)
年終賬面值		<b>38,807,637</b>	18,356,990

本集團之大部份投資物業已按經營租約出租予第三方，其進一步概要詳情載於財務報表附註47(a)。

本集團賬面總值約為29,230,940,000港元(二零一八年：18,090,250,000港元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註38)。

### 估值程序

根據每項物業之性質、特徵及風險，本公司董事釐定投資物業為已落成租賃物業及在建中投資物業。於二零一九年七月三十一日，根據獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、Savills (UK) Limited及萊坊測量師行有限公司進行之估值，本集團之投資物業分別被重估為15,390,510,000港元(二零一八年：15,521,740,000港元)、2,995,650,000港元(二零一八年：2,835,250,000港元)及19,418,876,000港元(二零一八年：無)。本集團之管理層決定每年委聘外部估值師負責本集團物業之外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否合乎專業資質。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估值師討論兩次估值假設及估值結果。

#### 利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)

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。



## 16. 投資物業(續)

### 估值程序(續)

#### 利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)(續)

就倫敦投資物業而言，公平值乃按彼等將根據本集團最新發展規劃獲重建及落成之基準釐定。估值主要按剩餘法釐定，亦會按收入法釐定(倘適用)。剩餘法涉及計算開發總值(「開發總值」)並扣除估計開發成本及開發商利潤。收入法將現有樓宇之餘下收益概況資本化，直至最遲屆滿日期為止。

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。

### 估值方法

#### 有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料

二零一九年

描述	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
<b>落成投資物業</b>				
於香港之已落成租賃物業	收入法	每平方呎每月平均市場租金	15港元至404港元	市場租金越高，公平值越高
		資本化比率	2.7%至4.4%	資本化比率越高，公平值越低
於中國內地之已落成租賃物業	收入法	每平方米每月平均市場租金	44港元至354港元	市場租金越高，公平值越高
		資本化比率	4.3%至7.5%	資本化比率越高，公平值越低

## 16. 投資物業(續)

### 估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料(續)

二零一九年(續)

描述	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
<b>落成投資物業(續)</b>				
於中國內地之住宅物業	市場法	每平方米平均市場單價	157,000 港元	市場單價越高，公平值越高
於倫敦之已落成租賃物業 (有未來重建計劃)	剩餘法	每平方呎開發總值	15,064 港元	開發總值越高，公平值越高
		估計開發成本	10,400,000,000 港元	估計開發成本越高，公平值越低
		開發商邊際利潤	15%	開發商邊際利潤越高，公平值越低
<b>在建中投資物業</b>				
於中國內地之商業物業	剩餘法	每平方米開發總值	14,200 港元至 79,000 港元	開發總值越高，公平值越高
		預算竣工費用	283,700,000 港元至 985,200,000 港元	預算竣工費用越高，公平值越低
		開發商邊際利潤	2.0% 至 4.5%	開發商邊際利潤越高，公平值越低

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 16. 投資物業(續)

### 估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料(續)

二零一八年

描述	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
<b>落成投資物業</b>				
於香港之已落成租賃物業	收入法	每平方呎每月平均	13港元至400港元	市場租金越高，公平值越高 市場租金
		資本化比率	2.7%至4.3%	資本化比率越高，公平值越低
於倫敦之已落成租賃物業 (有未來重建計劃)	剩餘法	每平方呎開發總值	15,527港元	開發總值越高，公平值越高
		估計開發成本	10,700,000,000港元	估計開發成本越高，公平值越低
		開發商邊際利潤	15%	開發商邊際利潤越高，公平值越低

年內，公平值計量並無在級別一與級別二之間進行級別轉換，亦無轉入或轉出級別三(二零一八年：無)。

## 17. 發展中物業

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年初，按成本值		<b>1,982,309</b>	1,571,635
收購附屬公司	55(a)	<b>4,667,700</b>	—
添置*		<b>2,183,274</b>	369,744
利息及銀行融資費用撥入資本	8	<b>177,470</b>	40,930
轉撥至落成待售物業		<b>(2,006,111)</b>	—
撤減發展中物業至可變現淨值	7(a)	<b>(92,003)</b>	—
匯兌調整		<b>(60,771)</b>	—
年終，按成本值		<b>6,851,868</b>	1,982,309
分析：			
流動		<b>3,807,868</b>	1,049,331
非流動		<b>3,044,000</b>	932,978
		<b>6,851,868</b>	1,982,309

\* 餘額包括於二零一八年八月一日採納香港財務報告準則第15號後確認及資本化已收客戶物業預售之銷售所得款項利息68,170,000港元。

於二零一九年七月三十一日，本集團賬面總值約為1,946,895,000港元(二零一八年：667,695,000港元)之若干發展中物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註38)。

## 18. 電影版權

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。

本集團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%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

## 19. 電影產品

	附註	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及 二零一八年八月一日		—
收購附屬公司	55(a)	<b>80,217</b>
添置淨額		<b>2</b>
出售附屬公司		<b>(24)</b>
轉撥自拍攝中電影	32	<b>214,870</b>
銷售電影產品		<b>(150,913)</b>
匯兌調整		<b>(1,346)</b>
於二零一九年七月三十一日		<b>142,806</b>
累計攤銷及減值：		
於二零一七年八月一日、二零一八年七月三十一日及 二零一八年八月一日		—
年內撥備	7(a)	<b>69,019</b>
出售附屬公司		<b>(24)</b>
匯兌調整		<b>(1,211)</b>
於二零一九年七月三十一日		<b>67,784</b>
賬面淨值：		
於二零一九年七月三十一日		<b>75,022</b>
於二零一八年七月三十一日		—

本集團定期審核其電影產品，以評估有關電影產品之可銷售性／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之估計可收回數額乃按自發行及轉授電影產品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15%的貼現率貼現預測現金流量所得。

## 20. 音樂版權

音樂版權乃收購歌曲之歌曲版權、音樂錄像版權及出版權。

本集團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% 的貼現率貼現。

## 21. 商譽

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
成本值及賬面淨值：		
於年初	235,778	5,161
收購附屬公司(附註 55(c))	—	230,617
匯兌調整	(8,745)	—
於年終	227,033	235,778

### 商譽減值測試

#### CNI 現金產生單位

於截至二零一八年七月三十一日止年度，因 CNI 收購事項(如附註 55(c) 所述)產生之商譽 221,872,000 港元(二零一八年：230,617,000 港元)已分配至現金產生單位(「CNI 現金產生單位」，包含於其他分類之組成部份)，以進行減值測試。

CNI 現金產生單位之已收購附屬公司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。

CNI 現金產生單位減值測試之詳情載於財務報表附註 22。



## 21. 商譽(續)

### 商譽減值測試(續)

#### F&B 現金產生單位

於截至二零一六年七月三十一日止年度，因收購三間附屬公司之額外股本權益產生之商譽5,161,000港元(二零一八年：5,161,000港元)已分配至現金產生單位(「F&B 現金產生單位」，包含於餐廳業務分類之組成部份)，以進行減值測試。

F&B 現金產生單位之已收購附屬公司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。

F&B 現金產生單位之可收回數額按使用價值釐定，使用價值乃基於高級管理人員批准之增長率以三年期(二零一八年：三年期)財務預算之現金流量預測計算，而有關增長率為管理層對市場發展之預測。現金流量預測採用之貼現率為16%(二零一八年：13%)。

計算截至二零一九年七月三十一日及二零一八年七月三十一日止年度之F&B 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，並因應預期效率提升及預期市場發展加以調整。

貼現率 — 所用之貼現率為除稅前利率，並反映有關相關單位之特定風險。

## 22. 其他無形資產

	附註	商標 千港元	客戶關係 千港元	在線 電影平台 千港元	總計 千港元
<b>成本值：</b>					
於二零一七年八月一日		—	—	—	—
收購附屬公司	55(c)	114,761	4,013	—	118,774
匯兌調整		1,480	52	—	1,532
於二零一八年七月三十一日 及二零一八年八月一日		<b>116,241</b>	<b>4,065</b>	—	<b>120,306</b>
收購附屬公司	55(a)	—	—	<b>586</b>	<b>586</b>
匯兌調整		<b>(5,771)</b>	<b>(204)</b>	—	<b>(5,975)</b>
於二零一九年七月三十一日		<b>110,470</b>	<b>3,861</b>	<b>586</b>	<b>114,917</b>
<b>累計攤銷及減值：</b>					
於二零一七年八月一日、 二零一八年七月三十一日 及二零一八年八月一日		—	—	—	—
年內撥備	7(a)	—	<b>395</b>	<b>586</b>	<b>981</b>
匯兌調整		—	<b>(9)</b>	—	<b>(9)</b>
於二零一九年七月三十一日		—	<b>386</b>	<b>586</b>	<b>972</b>
<b>賬面淨值：</b>					
於二零一九年七月三十一日		<b>110,470</b>	<b>3,475</b>	—	<b>113,945</b>
於二零一八年七月三十一日		116,241	4,065	—	120,306

### 商標

商標因商標產品及服務預期可以無限期產生淨現金流入而被視為擁有無限可使用年期。

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 22. 其他無形資產

### 商譽減值測試及無限可使用年期商標分配至CNI現金產生單位

CNI現金產生單位之可收回數額按使用價值釐定，使用價值乃基於高級管理人員批准之財務預算之三年(二零一八年：五年)現金流量預測計算，而有關增長率為管理層對市場發展之預測。用以推算三年(二零一八年：五年)期間後CNI現金產生單位之現金流量之增長率為3%(二零一八年：3%)。現金流量預測採用之貼現率為14%(二零一八年：16%)。

計算截至二零一九年七月三十一日及二零一八年七月三十一日止年度之CNI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，並因應預期效率提升及預期市場發展加以調整。

貼現率 — 所用之貼現率為除稅前利率，並反映有關相關單位之特定風險。

## 23. 於聯營公司之投資

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應佔資產淨值	<b>29,981</b>	3,429,842
應收聯營公司款項	<b>399,823</b>	252,697
減值撥備	<b>(85,371)</b>	(85,954)
	<b>344,433</b>	3,596,585
上市股份於報告期末之市值	不適用	699,821

應收聯營公司款項均為無抵押、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，該等結餘被視為本集團於聯營公司之投資淨額之一部份。

截至二零一九年七月三十一日止年度，減值撥備減少約583,000港元，主要因匯兌差額所致(二零一八年：減值撥備增加約3,414,000港元，主要因一間聯營公司之經營虧損及匯兌差額所致)。

應收聯營公司款項於報告期末之減值撥備乃參考聯營公司所持相關資產之公平值後按其可收回數額釐定。

## 23. 於聯營公司之投資(續)

聯營公司採用權益法於此等綜合財務報表入賬。年內，本集團收取自聯營公司之股息收入為5,430,000港元(二零一八年：無)。

於截至二零一九年七月三十一日止年度，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，而扣除專業開支439,000港元(二零一八年：無)後之出售收益19,705,000港元(二零一八年：無)已於綜合收益表內確認。

主要聯營公司之詳情載於財務報表附註53。

### 豐德麗集團

截至二零一八年七月三十一日止年度，豐德麗集團採用權益法於此等綜合財務報表入賬。

被視為本集團主要聯營公司之豐德麗集團之財政年度年結日與本集團一致。

截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團於二零一八年八月進一步收購豐德麗之額外權益，自此，豐德麗成為本集團之附屬公司。收購詳情載於財務報表附註55(a)。

下列財務資料概要乃摘錄自豐德麗集團於截至二零一八年七月三十一日止年度為本集團之聯營公司時已刊發之綜合財務報表。豐德麗集團之綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製，並遵守本集團之會計政策。

	二零一八年 七月三十一日 千港元
流動資產	6,937,701
非流動資產	25,112,118
資產總值	32,049,819
流動負債	(3,311,059)
非流動負債	(11,093,812)
負債總值	(14,404,871)
豐德麗擁有人應佔權益	9,259,465
非控股權益	8,385,483
權益總值	17,644,948

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 23. 於聯營公司之投資(續)

### 豐德麗集團(續)

	截至 二零一八年七月 三十一日止年度 千港元
營業額	2,183,863
其他收入(包括其他經營收益及應佔聯營公司之溢利及虧損)	233,373
投資物業公平值增值	857,297
應佔合營公司之溢利及虧損	402,888
開支	(3,096,699)
稅項賠償	92,695
年度溢利	673,417
年度其他全面開支	(240,934)
年度全面收益總額	432,483
豐德麗擁有人應佔年度溢利	263,840
豐德麗擁有人應佔年度全面收益總額	129,523

豐德麗集團之上述財務資料概要與於綜合財務報表內於二零一八年七月三十一日確認之聯營公司投資之賬面值對賬如下：

	二零一八年 七月三十一日 千港元
豐德麗擁有人應佔資產淨值	9,259,465
本集團於二零一八年七月三十一日於豐德麗集團之36.94%權益	3,420,446
本集團應佔個別不重要之餘下聯營公司之資產淨值	9,396
本集團應佔聯營公司之資產淨值	3,429,842

## 23. 於聯營公司之投資(續)

並非個別重大之聯營公司之總體財務資料：

	截至 二零一九年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 千港元
本集團應佔之溢利／(虧損)	<b>26,948</b>	(11,483)
本集團應佔之其他全面收益	<b>9,258</b>	—
本集團應佔之全面收益／(虧損)總額	<b>36,206</b>	(11,483)

## 24. 於合營公司之投資

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應佔資產淨值	<b>6,195,230</b>	7,126,729
應收合營公司款項	<b>1,220,722</b>	1,622,663
減值撥備*	<b>(4,597)</b>	—
	<b>7,411,355</b>	8,749,392
減：分類為待售之資產	—	(1,476,533)
	<b>7,411,355</b>	7,272,859

\* 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：無)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：無)之減值，原因為該等合營公司已虧損一段時間。

除於二零一九年七月三十一日應收一間合營公司款項11,349,000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。

本集團持有之若干合營公司股份已抵押予銀行，作為合營公司獲授銀行融資之擔保。

所有合營公司均採用權益法於此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1,774,100,000港元(二零一八年：自一間合營公司150,000,000港元)。

主要合營公司之詳情載於財務報表附註54。



# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 24. 於合營公司之投資(續)

下文所載之財務資料概要為相關合營公司根據香港財務報告準則及遵守本集團會計政策編製之財務報表所示之金額。

### 顯中國際有限公司及其附屬公司(「顯中集團」)

於二零一八年七月三十一日，顯中集團(一間擁有50%權益之合營公司)主要於香港持有一項租賃物業。該物業「天文臺道8號」位於香港尖沙咀天文臺道8號。

	二零一八年 七月三十一日 千港元
流動資產	184,759
非流動資產	4,100,000
資產總值	4,284,759
流動負債	(34,392)
非流動負債	(1,297,301)
負債總值	(1,331,693)
上述資產及負債金額包括下列各項：	
現金及現金等值項目	173,965
非流動財務負債(不包括貿易及其他應付款項)	(1,290,469)

## 24. 於合營公司之投資(續)

### 顯中國際有限公司及其附屬公司(「顯中集團」)(續)

	截至 二零一九年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	<b>65,519</b>	104,822
年度(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額	<b>(1,933)</b>	653,665
上述年度(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額包括下列各項：		
利息開支	<b>(32,611)</b>	(34,748)

以上概述之顯中集團財務資料與已於二零一八年七月三十一日之綜合財務報表內確認之於顯中集團之權益之賬面值對賬如下：

	二零一八年 七月三十一日 千港元
顯中集團之資產淨值	2,953,066
本集團於顯中集團之50%擁有權權益	1,476,533
本集團於顯中集團之權益於轉撥至分類為待售之資產前之賬面值	1,476,533

於二零一八年七月二十七日，本集團訂立買賣協議，以向一名獨立第三方出售本集團持有之顯中集團之全部股本權益。因此，於二零一八年七月三十一日，於顯中集團之權益乃分類為待售之資產，數額為1,476,533,000港元。

該出售事項已於二零一九年三月十一日完成，自此，顯中集團不再為本集團之合營公司。收益約8,158,000港元已於截至二零一九年七月三十一日止年度之綜合收益表版面之「其他收入」內確認。

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 24. 於合營公司之投資(續)

### Diamond Path Limited 及其附屬公司(「Diamond Path 集團」)

Diamond Path 集團(一間擁有 50% 權益之合營公司)主要於香港從事發展一項住宅/商業項目。該項目「藍塘傲」位於香港將軍澳 68A2 區。

	二零一九年 七月三十一日 千港元	二零一八年 七月三十一日 千港元
流動資產	<b>1,678,742</b>	6,341,535
非流動資產	<b>1,517,939</b>	278,681
資產總值	<b>3,196,681</b>	6,620,216
流動負債	<b>(394,747)</b>	(4,139,737)
非流動負債	<b>(1,672,884)</b>	(2,542,027)
負債總值	<b>(2,067,631)</b>	(6,681,764)
上述資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值項目	<b>130,495</b>	205,355
非流動財務負債(不包括應付賬款、其他應付款項及應付費用)	<b>(1,524,230)</b>	(2,450,230)
利息開支(資本化為非流動資產)	—	18,022
	截至 二零一九年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	<b>5,368,864</b>	7,138
年度溢利及全面收益總額	<b>1,190,599</b>	6,142
上述年度溢利及全面收益總額包括下列各項：		
利息收入	<b>4,934</b>	5,377

## 24. 於合營公司之投資(續)

### Diamond Path Limited 及其附屬公司(「Diamond Path 集團」)(續)

Diamond Path 集團以上概述之財務資料與已於綜合財務報表內確認之於 Diamond Path 集團之權益之賬面值對賬如下：

	二零一九年 七月三十一日 千港元	二零一八年 七月三十一日 千港元
Diamond Path 集團之資產／(負債)淨值	<b>1,129,050</b>	(61,548)
本集團於 Diamond Path 集團之 50% 擁有權權益 應收 Diamond Path 集團款項	<b>564,525</b> <b>762,147</b>	(30,774) 1,225,141
本集團於 Diamond Path 集團之權益之賬面值	<b>1,326,672</b>	1,194,367

### 華力達有限公司(「華力達」)

華力達(一間擁有 50% 權益之合營公司)主要於香港持有租賃物業。該物業「中國建設銀行大廈」位於香港干諾道中 3 號。

	二零一九年 七月三十一日 千港元	二零一八年 七月三十一日 千港元
流動資產	<b>190,405</b>	200,967
非流動資產	<b>12,961,314</b>	12,979,805
資產總值	<b>13,151,719</b>	13,180,772
流動負債	<b>(32,448)</b>	(32,350)
非流動負債	<b>(1,781,567)</b>	(1,783,514)
負債總值	<b>(1,814,015)</b>	(1,815,864)

## 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

### 24. 於合營公司之投資(續)

#### 華力達有限公司(「華力達」)(續)

	二零一九年 七月三十一日 千港元	二零一八年 七月三十一日 千港元
上述資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值項目	<b>237,495</b>	230,822
非流動財務負債(不包括應付賬款、其他應付款項及應付費用)	<b>(1,680,961)</b>	(1,679,161)
	截至 二零一九年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	<b>279,031</b>	270,437
年度溢利及全面收益總額	<b>172,797</b>	2,478,458
上述年度溢利及全面收益總額包括下列各項：		
利息收入	<b>2,953</b>	1,387
利息開支	<b>(47,618)</b>	(29,716)

華力達以上概述之財務資料與已於綜合財務報表內確認之於華力達之權益之賬面值對賬如下：

	二零一九年 七月三十一日 千港元	二零一八年 七月三十一日 千港元
華力達之資產淨值	<b>11,337,702</b>	11,364,908
本集團於華力達之50%擁有權權益	<b>5,668,851</b>	5,682,453
應收華力達款項	<b>393,522</b>	393,522
本集團於華力達之權益之賬面值	<b>6,062,373</b>	6,075,975

## 24. 於合營公司之投資(續)

並非個別重大之合營公司之總體財務資料：

	截至 二零一九年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 千港元
本集團應佔之虧損	(31,410)	(4,772)
本集團應佔之其他全面開支	(6,894)	—
本集團應佔之全面開支總額	(38,304)	(4,772)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本集團於合營公司投資之賬面總值	22,310	2,517

## 25. 按公平值計入其他全面收益之財務資產／可供出售財務資產

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>按公平值計入其他全面收益之財務資產</b>			
上市股本投資，按公平值	(i)	44,298	—
非上市股本投資，按公平值	(ii)	1,863,437	—
		<b>1,907,735</b>	—
<b>可供出售財務資產</b>			
非上市股本投資，按公平值	(iii)	—	2,136,170
非上市股本投資，按成本值		—	51,292
減值撥備		—	(25,208)
		—	2,162,254

截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團出售若干按公平值計入其他全面收益之財務資產，其中出售當日之公平值總額及於其他全面收益確認之累計虧損 35,120,000 港元已轉撥至保留溢利。



# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 25. 按公平值計入其他全面收益之財務資產／可供出售財務資產(續)

附註：

- (i) 上述股本投資為於聯交所上市之公司之投資及不可撤回地指定為按公平值計入其他全面收益，原因是本集團認為該等投資屬策略性質。
- (ii) 於二零一九年七月三十一日，非上市股本投資包括於 Bayshore Development Group Limited (「Bayshore」) 約 1,695,920,000 港元之股本權益。Bayshore 之主要業務為物業投資。
- (iii) 由於董事認為合理公平值估計變動範圍屬重大且此範圍內之各種估計值之可能性未能合理評估及未能用於估計公平值，故於二零一八年七月三十一日，本集團非上市投資之賬面值約 26,084,000 港元乃按成本減減值列賬。

於二零一八年七月三十一日，以公平值列賬之可供出售財務資產包括於 Bayshore 約 1,664,323,000 港元之股本權益。

## 26. 按公平值計入損益之財務資產

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
上市股本投資	(i)	34,106	—
非上市債務投資	(ii)	93,341	—
非上市基金投資	(ii)	748,457	—
		875,904	—
減：分類為流動之部份		(230,273)	—
非流動部份		645,631	—

附註：

- (i) 於二零一九年七月三十一日，上述股本投資被分類為按公平值計入損益之財務資產，原因是該等股本投資乃持作買賣。
- (ii) 於二零一九年七月三十一日，上述非上市債務投資及非上市基金投資被強制分類為按公平值計入損益之財務資產，原因是該等非上市債務投資及非上市基金投資之合約現金流量並非僅為支付本金及利息。

## 27. 衍生金融工具

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
財務資產 — 交叉貨幣掉期協議 (「交叉貨幣掉期」)			
— 就麗新發展二零一七年有擔保票據 (「交叉貨幣掉期 — 麗新發展二零一七年票據」)	(a)	33,203	6,171
— 就麗豐二零一八年有擔保票據 (「交叉貨幣掉期 — 麗豐二零一八年票據」)	(b)	20,581	—
於七月三十一日之賬面值		53,784	6,171

年內因交叉貨幣掉期產生之財務資產變動如下：

### 二零一九年

	交叉貨幣掉期— 麗新發展 二零一七年票據 千港元	交叉貨幣掉期— 麗豐 二零一八年票據 千港元	總計 千港元
於二零一八年八月一日之賬面值	6,171	—	6,171
收購附屬公司(附註55(a))	—	2,531	2,531
於綜合收益表中計入之公平值增值(附註7(a))	27,032	18,050	45,082
於二零一九年七月三十一日之賬面值	33,203	20,581	53,784

### 二零一八年

	交叉貨幣掉期 — 麗新發展 二零一七年票據 千港元
於二零一七年八月一日之賬面值	—
於綜合收益表中計入之公平值增值(附註7(a))	6,171
於二零一八年七月三十一日之賬面值	6,171

## 27. 衍生金融工具(續)

### (a) 交叉貨幣掉期 — 麗新發展二零一七年票據

截至二零一八年七月三十一日止年度，本集團與若干金融機構就總名義金額400,000,000美元之有擔保票據(詳情載於財務報表附註37(a))訂立交叉貨幣掉期 — 麗新發展二零一七年票據。

根據交叉貨幣掉期 — 麗新發展二零一七年票據之條款，本集團於五年年期內根據總名義金額400,000,000美元按固定年利率4.6%計算每半年收取款項及於五年年期內根據總名義金額3,121,400,000港元(按合約匯率1美元兌7.8035港元，400,000,000美元所兌換的等額港元)按固定年利率4.28%計算每半年支付款項。於到期後，本集團將收取總名義金額400,000,000美元及將支付總名義金額3,121,400,000港元。

交叉貨幣掉期 — 麗新發展二零一七年票據並非指定作對沖用途及按公平值計入損益計量。交叉貨幣掉期 — 麗新發展二零一七年票據之公平值變動27,032,000港元已計入本年度綜合收益表(二零一八年：6,171,000港元)。

### (b) 交叉貨幣掉期 — 麗豐二零一八年票據

截至二零一八年七月三十一日止年度，麗豐集團(定義見附註34)與若干金融機構就總名義金額350,000,000美元之有擔保票據(詳情載於財務報表附註37(b))訂立交叉貨幣掉期 — 麗豐二零一八年票據。

根據交叉貨幣掉期 — 麗豐二零一八年票據之條款，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 — 麗豐二零一八年票據(定義見附註37(b))前，根據總名義金額350,000,000美元按固定年利率5.65%計算每半年收取款項，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 — 麗豐二零一八年票據前，根據總名義金額2,738,225,000港元(按合約匯率1美元兌7.8235港元，350,000,000美元所兌換的等額港元)按固定年利率5.37%計算每半年支付款項。於二零二三年一月十八日前，麗豐集團將收取總名義金額350,000,000美元及將支付總名義金額2,738,225,000港元。

交叉貨幣掉期 — 麗豐二零一八年票據並非因對沖目的而設及按公平值計入損益計量。交叉貨幣掉期 — 麗豐二零一八年票據之公平值變動18,050,000港元已計入本年度綜合收益表。

## 28. 按金、預付款項及其他應收款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貸款：		
應收浮動利率按揭貸款	61,636	71,355
應收固定利率其他貸款	45,775	152,226
	107,411	223,581
其他按金、預付款項及應收款項	1,286,503	612,554
	1,393,914	836,135
減：分類為流動之部份	(1,082,648)	(494,931)
非流動部份	311,266	341,204

墊款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	—	—
減值(附註(7a))	22,209	—
已確認之減值虧損撥回(附註(7a))	(567)	—
撤銷	(350)	—
匯兌調整	(114)	—
於報告期末	21,178	—

於二零一九年七月三十一日，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，以上資產概未逾期亦無減值，且近期並無任何拖欠還款記錄。

## 29. 貸款予關連公司

於二零一八年五月十日，希耀有限公司(「希耀」，本公司之全資附屬公司)與寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」，豐德麗之附屬公司)訂立貸款協議，據此，希耀同意向寰亞傳媒提供本金金額最高為200,000,000港元之無抵押定期貸款融資，專為寰亞傳媒提供資金悉數贖回寰亞傳媒向台固媒體股份有限公司發行本金金額合共130,000,000港元之三年期零息可換股票據及一般營運資金需求。於二零一八年七月三十一日，尚未償還貸款結餘200,000,000港元按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加年利率3.3%計息，並將於二零二零年五月到期。

於二零一八年七月二十七日，希耀與豐德麗訂立貸款協議，據此，希耀同意向豐德麗提供本金金額最高為700,000,000港元之無抵押定期貸款融資，專為豐德麗之現有銀行貸款融資進行再融資及一般企業需求提供資金。於二零一八年七月三十一日，尚未償還貸款結餘450,000,000港元按香港銀行同業拆息加年利率3.3%計息，並將於二零二零年七月到期。

本公司於二零一八年七月三十一日為豐德麗之主要股東，因此，來自希耀之貸款於二零一八年七月三十一日披露為關聯公司之貸款。豐德麗於截至二零一九年七月三十一日止年度成為本集團之附屬公司，及希耀結欠寰亞傳媒及豐德麗之貸款於二零一九年七月三十一日於綜合賬內對銷。

### 30. 已抵押及受限制銀行結餘及定期存款以及現金及現金等值項目

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
現金及銀行結餘	<b>3,914,848</b>	4,039,601
定期存款	<b>1,340,760</b>	300,233
	<b>5,255,608</b>	4,339,834
減：就銀行貸款之已抵押結餘之非流動部份：		
銀行結餘	<b>(25,232)</b>	(26,345)
定期存款	<b>(56,113)</b>	(56,564)
	<b>(81,345)</b>	(82,909)
減：就銀行貸款或銀行融資之已抵押結餘之流動部份：		
銀行結餘 <sup>△</sup>	<b>(914,185)</b>	(205,909)
定期存款	<b>(423,633)</b>	(92,600)
	<b>(1,337,818)</b>	(298,509)
減：受限制結餘之流動部份*：		
銀行結餘	<b>(98,954)</b>	—
定期存款	<b>(15,384)</b>	—
	<b>(114,338)</b>	—
	<b>(1,452,156)</b>	(298,509)
現金及現金等值項目	<b>3,722,107</b>	3,958,416

<sup>△</sup> 有關結餘包括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之款項86,480,000港元。

\* 根據有關政府機關實行之相關法律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：無)。

根據有關政府機關實行之相關法律及規例，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：無)。

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：無)。

根據有關政府機關實行之相關法律及規例，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：無)。



# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 30. 已抵押及受限制銀行結餘及定期存款以及現金及現金等值項目(續)

將以越南盾(「越南盾」)/人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結餘以及定期存款兌換為外幣及將該等以外幣計值之結餘匯出越南/中國，須遵守相關政府機關頒佈之相關外匯管制規例及規定。於二零一九年七月三十一日，該等以越南盾及人民幣計值之本集團現金及銀行結餘以及定期存款分別為約107,995,000港元(二零一八年：175,063,000港元)及約2,571,931,000港元(二零一八年：2,460,000港元)。

銀行現金按銀行存款利率以浮動利率賺取利息。短期定期存款分不同期間存放(視乎本集團之估計現金需要而定)，最長為期一個月，並按各自之短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款乃存放於近期其並無拖欠記錄且信譽良好之銀行。

## 31. 已落成待售物業

已落成待售物業乃於報告期末按成本列值。

## 32. 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>	—
電影投資，按公平值	(ii)	<b>8,466</b>	—
		<b>417,242</b>	—

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		—	—
收購附屬公司	55(a)	<b>469,585</b>	—
添置(包括資本化之員工成本7,964,000港元 (二零一八年：無))		<b>236,994</b>	—
轉撥至電影產品	19	<b>(214,870)</b>	—
減值 <sup>#</sup>	7(a)	<b>(64,310)</b>	—
出售附屬公司	56	<b>(14,813)</b>	—
匯兌調整		<b>(3,810)</b>	—
於報告期末		<b>408,776</b>	—

<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。

## 32. 拍攝中電影及電影投資(續)

附註：(續)

(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財務資產之電影投資：		
於報告期初	—	—
添置	8,591	—
匯兌調整	(125)	—
於報告期末	8,466	—

## 33. 分類為待售之資產

於二零一八年七月三十一日之結餘指於一間合營公司及其附屬公司之權益，其中本集團於截至二零一八年七月三十一日止年度訂立一項買賣協議，以向獨立第三方出售本集團持有之全部股本權益。該出售事項已於截至二零一九年七月三十一日止年度完成。進一步詳情披露於財務報表附註24。

於二零一九年七月三十一日之結餘指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被分類為物業、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，而出售事項預期於來年完成。因此，賬面值約為142,883,000港元之酒店式服務公寓已轉撥至分類為待售之資產。

## 34. 應收賬款

本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交收。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賃按金。酒店及餐廳收費主要由客戶以現金支付，惟對於在相關附屬公司開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議交收。

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 34. 應收賬款(續)

豐德麗集團(除麗豐及其附屬公司(「麗豐集團」)外)對其客戶之貿易條款大部份以信貸形式訂立。發票一般於發出後三十至九十天內應付，若干具良好記錄客戶除外，其條款乃延至一百二十天。各客戶均有各自之最高信貸限額。豐德麗集團謀求對其未償還應收賬項維持嚴謹控制，並以信貸監管政策減低信貸風險。高層管理人員亦經常檢討逾期結餘。由於豐德麗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。由於豐德麗集團應收賬款之客戶基礎廣泛分佈於不同領域及行業，故豐德麗集團內並無重大信貸集中風險。

除已收取之租賃按金外，本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸加強措施。

於報告期末，根據付款到期日，應收賬款(扣除虧損撥備)賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收賬款：		
未到期或逾期少於 30 天	239,202	41,528
逾期 31-60 天	28,133	1,991
逾期 61-90 天	7,390	773
逾期超過 90 天	25,743	8,455
	<b>300,468</b>	52,747

應收賬款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
於年初	—	—
減值虧損淨額(附註 7(a))	693	—
於年終	<b>693</b>	—

### 34. 應收賬款(續)

#### 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有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測之可得合理及可靠資料。

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賬款之信貸風險資料：

於二零一九年七月三十一日

	即期至 30 天	逾期		總計
		30 至 90 天	超過 90 天	
預期信貸虧損率	0%	0%	3%	0.2%
總賬面值(千港元)	239,202	35,523	26,436	301,161
預期信貸虧損(千港元)	—	—	693	693

#### 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

已逾期但未減值之應收賬款主要涉及若干與本集團擁有良好往績記錄之獨立客戶。根據過往經驗，本公司董事認為，由於信貸質素並無重大變動，且本集團已預先向其客戶收取租賃按金，故毋須根據香港會計準則第39號就該等結餘作出減值撥備，因此有關結餘仍被視為可全數收回。

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 35. 應付賬款、其他應付款項及應付費用

於報告期末，根據收取所購買貨品及服務當日／付款到期日，應付賬款賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應付賬款：		
未到期或逾期少於 30 天	995,612	23,759
逾期 31-60 天	7,644	4,368
逾期 61-90 天	6,376	366
逾期超過 90 天	10,261	2,914
	1,019,893	31,407
其他應付款項及應付費用	1,975,368	684,629
認沽期權負債(附註)	279,720	—
	3,274,981	716,036
減：分類為流動之部份	(3,187,571)	(596,770)
非流動部份	87,410	119,266

應付賬款及其他應付賬款為免息及通常具一至三個月之平均信貸期。

附註：

於二零一八年十二月三十一日，業佳控股有限公司(「業佳」，一間由麗豐及豐德麗分別間接擁有 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，信達同意以購股及／或售股之方式投資於業佳之兩間全資附屬公司和運有限公司(「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」)。該交易已於二零一九年一月二十五日完成，信達則於和運及榮立持有 30% 股本權益。

於二零一九年一月二十五日，業佳及信達進一步訂立兩份股東協議，根據協議所載之回購條款，於六年投資期間發生若干觸發事件後，業佳有合約責任按等同於代價之總金額向信達分別回購和運及榮立 30% 之股本權益。因此，約 35,752,000 美元(相等於約 279,720,000 港元)之財務負債乃於二零一九年七月三十一日入賬列為綜合財務狀況表內「應付賬款、其他應付款項及應付費用」項下之認沽期權負債。

有關該交易之進一步詳情載於本公司、麗新製衣、豐德麗及麗豐日期為二零一九年一月二日之聯合公佈。

### 36. 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	<b>774,409</b>	2,064,461
合約負債(附註)	<b>1,141,572</b>	—
	<b>1,915,981</b>	2,064,461
減：分類為流動之部份	<b>(1,674,695)</b>	(1,549,718)
非流動部份	<b>241,286</b>	514,743

附註：

於二零一九年七月三十一日及二零一八年八月一日之合約負債之詳情如下：

	二零一九年 七月三十一日 千港元	二零一八年 八月一日 千港元
以下項目所產生之合約負債：		
出售物業	<b>873,478</b>	1,666,869
其他業務	<b>268,094</b>	—
	<b>1,141,572</b>	1,666,869

合約負債主要包括本集團向買家預先收取有關銷售及預售物業之銷售所得款項及銷售所得款項之利息。於本年度內，合約負債減少乃主要由於隨著向買家交付物業而向買家預先收取之銷售所得款項減少，有關銷售所得款項被確認為收入。

於二零一八年八月一日，流動負債及非流動負債項下之已收按金、遞延收入及合約負債包括有關銷售及預售物業向買家預先收取之銷售金額分別為約1,175,171,000港元及423,528,000港元。

### 37. 有擔保票據

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
400,000,000美元息率為4.6%之有擔保票據 (「麗新發展二零一七年票據」)	(a)	<b>3,113,376</b>	3,118,594
350,000,000美元息率為5.65%之有擔保票據 (「麗豐二零一八年票據」)	(b)	<b>2,623,278</b>	—
		<b>5,736,654</b>	3,118,594
分析：			
須於下列期間償還之有擔保票據：			
第三至第五年(包括首尾兩年)		<b>5,736,654</b>	3,118,594

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 37. 有擔保票據(續)

附註：

### (a) 麗新發展二零一七年票據

於二零一七年九月十三日，本公司之全資附屬公司LSD Bonds (2017) Limited發行本金總額為400,000,000美元之有擔保票據(「麗新發展二零一七年票據」)。麗新發展二零一七年票據由本公司擔保，年期為五年，按固定利率每年4.6%計息，每半年於期末支付。麗新發展二零一七年票據於聯交所上市。

麗新發展二零一七年票據發售之所得款項淨額約為396,000,000美元，已用於為於二零一三年發行之有擔保票據進行再融資及一般企業用途。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
有擔保票據 發行開支	3,129,600 (16,224)	3,139,600 (21,006)
於報告期末之賬面值	3,113,376	3,118,594
麗新發展二零一七年票據之公平值	3,018,750	2,991,788

公平值乃參考一間領先全球財務市場數據供應商發佈之麗新發展二零一七年票據於二零一九年七月三十一日之收市價釐定。

本集團已就麗新發展二零一七年票據與金融機構訂立交叉貨幣掉期—麗新發展二零一七年票據，有效地把麗新發展二零一七年票據轉換為以港元計值之定息債務。經計及交叉貨幣掉期—麗新發展二零一七年票據後，麗新發展二零一七年票據之實際年利率為4.28%。有關交叉貨幣掉期—麗新發展二零一七年票據之詳情載於財務報表附註27(a)。

### (b) 麗豐二零一八年票據

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(「麗豐二零一八年票據」)，票據將於二零二三年一月十八日到期一次性償還。麗豐二零一八年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—麗豐二零一八年票據」)每半年期末支付。麗豐二零一八年票據於聯交所上市。

麗豐二零一八年票據由麗豐擔保，並擁有本公司所訂立之維好契約及股權購買承諾契據之利益。

麗豐二零一八年票據乃為於二零一八年四月二十五日到期之定息優先票據進行再融資及為一般企業用途而發行。扣減發行開支後，麗豐二零一八年票據之所得款項淨額約為2,712,758,000港元。

於綜合財務狀況表內確認之麗豐二零一八年票據計算如下：

	二零一九年 千港元
收購附屬公司(附註55(a))	2,602,991
於年內攤銷	28,453
匯兌調整	(8,166)
於報告期末之賬面值	2,623,278
麗豐二零一八年票據之公平值	2,667,667

公平值乃參考一間領先全球財務市場數據供應商發佈之麗豐二零一八年票據於二零一九年七月三十一日之收市價釐定。



### 37. 有擔保票據(續)

附註：(續)

#### (b) 麗豐二零一八年票據(續)

麗豐二零一八年票據之實際年利率為5.86%。

麗豐已就麗豐二零一八年票據與金融機構訂立交叉貨幣掉期 — 麗豐二零一八年票據，有效地把麗豐二零一八年票據轉換為以港元計值之定息債務。經計及交叉貨幣掉期 — 麗豐二零一八年票據後，麗豐二零一八年票據之實際年利率為5.58%。有關交叉貨幣掉期 — 麗豐二零一八年票據之詳情載於財務報表附註27(b)。

### 38. 銀行貸款

	實際年利率 (%)	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期			
銀行貸款 — 有抵押	2.9 - 6.1 (二零一八年：2.9 - 3.4)	<b>4,178,465</b>	1,186,279
銀行貸款 — 無抵押	3.9 - 6.8 (二零一八年：不適用)	<b>104,458</b>	—
		<b>4,282,923</b>	1,186,279
非即期			
銀行貸款 — 有抵押	2.9 - 6.1 (二零一八年：2.9 - 3.4)	<b>7,790,957</b>	7,698,454
銀行貸款 — 無抵押	5.3 - 6.8 (二零一八年：不適用)	<b>1,197,335</b>	—
		<b>8,988,292</b>	7,698,454
		<b>13,271,215</b>	8,884,733
分析：			
須於下列期間償還之銀行貸款：			
一年內		<b>4,282,923</b>	1,186,279
第二年		<b>3,806,435</b>	4,392,474
第三至第五年(包括首尾兩年)		<b>4,041,828</b>	3,305,980
五年以上		<b>1,140,029</b>	—
		<b>13,271,215</b>	8,884,733

## 38. 銀行貸款(續)

除於財務報表中另行披露外，本集團於報告期末之銀行貸款以(其中包括)下列項目作擔保：

- (i) 本集團賬面值分別約3,299,243,000港元(二零一八年：4,706,783,000港元)、1,605,623,000港元(二零一八年：無)、18,340,650,000港元(二零一八年：18,090,250,000港元)及861,573,000港元(二零一八年：667,695,000港元)之若干物業、廠房及設備項目(附註14)、若干預付土地租金(附註15)、若干投資物業(附註16)及若干發展中物業(附註17)之固定抵押；
- (ii) 本集團若干附屬公司賬面總值約14,442,962,000港元(二零一八年：13,867,278,000港元)之全部資產之浮動抵押，其中物業、廠房及設備項目、預付土地租金、投資物業及發展中物業之賬面值分別為約3,299,243,000港元(二零一八年：4,706,783,000港元)、1,605,623,000港元(二零一八年：無)、8,325,650,000港元(二零一八年：8,165,250,000港元)及861,573,000港元(二零一八年：667,695,000港元)(亦包含在上述附註(i)內)；
- (iii) 本集團賬面總值1,937,198,000港元(二零一八年：無)之酒店物業項下之若干酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)之按揭(附註14)；
- (iv) 本集團賬面總值1,085,322,000港元(二零一八年：無)之若干發展中物業之按揭(附註17)；
- (v) 本集團賬面總值10,890,290,000港元(二零一八年：無)之若干投資物業之按揭(附註16)；
- (vi) 本集團賬面總值約1,419,163,000港元(二零一八年：381,418,000港元)之若干銀行結餘及定期存款之抵押(附註30)；及
- (vii) 本集團所持若干附屬公司股份之抵押(附註52)。

### 39. 其他貸款

	附註	實際年利率 (%)	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期：				
其他貸款 — 無抵押	(i)	—	41,440	—
非即期：				
計息貸款 — 無抵押	(ii), (iv)	5.1	209,888	—
其他貸款 — 無抵押	(iii), (iv)	—	53,006	—
			262,894	—
			304,334	—
到期情況：				
一年內			41,440	—
第二年			262,894	—
			304,334	—

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35所載購回觸發事件時(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。
- (iv) 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。

### 40. 遞延稅項

為於綜合財務狀況表內進行呈列，若干遞延稅項資產及負債已相互沖銷。下表為作財務申報用途之遞延稅項結餘之分析：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
遞延稅項資產	39,371	34,534
遞延稅項負債	(5,470,430)	(176,044)
	(5,431,059)	(141,510)

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 40. 遞延稅項(續)

遞延稅項(負債)/資產於年內之變動如下：

	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		(150,971)	—	—	—	9,336	344	(141,291)
年內於綜合收益表中 (扣除)/計入之遞延稅項	11	(537)	—	—	—	25,585	(2)	25,046
收購附屬公司	55(c)	—	—	—	—	—	(24,939)	(24,939)
匯兌調整		(1)	—	—	—	—	(325)	(326)
於二零一八年七月三十一日及 二零一八年八月一日		(151,509)	—	—	—	34,921	(24,922)	(141,510)
年內於綜合收益表中 (扣除)/計入之遞延稅項	11	(60,654)	239,114	(52,875)	10,959	(14,785)	2,239	123,998
年內動用之遞延稅項		—	—	—	20,927	—	—	20,927
收購附屬公司	55(a)	(594,132)	(2,731,003)	(2,074,939)	(124,844)	21,714	—	(5,503,204)
匯兌調整		9,127	28,232	30,104	—	(68)	1,335	68,730
於二零一九年七月三十一日		(797,168)	(2,463,657)	(2,097,710)	(92,958)	41,782	(21,348)	(5,431,059)

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約為3,800,000,000港元(二零一八年：1,300,000,000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。

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400,000,000港元(二零一八年：零)，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。

就位於中國內地之投資物業而言，彼等由業務模式為隨時間而非透過出售方式(除非該項假設被推翻)消耗投資物業所含絕大部份經濟利益之若干附屬公司持有，而相關遞延稅項乃根據透過使用回收釐定。就餘下投資物業而言，稅務結果乃假設彼等可透過出售全數予以收回而得出。

## 40. 遞延稅項(續)

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13,000,000港元(二零一八年：無)。

## 41. 股本

	二零一九年		二零一八年	
	股份數目	總計 千港元	股份數目	總計 千港元
已發行及繳足普通股	606,464,125	4,081,774	606,076,614	4,076,816

本公司股本之變動概述如下：

	附註	已發行	
		股份數目	總計 千港元
於二零一七年八月一日		30,251,304,984	4,063,736
股份合併	a	(29,646,278,885)	—
代替現金股息所發行之股份	b	990,515	12,683
已行使購股權	c	60,000	397
於二零一八年七月三十一日及 二零一八年八月一日		<b>606,076,614</b>	<b>4,076,816</b>
代替現金股息所發行之股份	d	<b>387,511</b>	<b>4,958</b>
於二零一九年七月三十一日		<b>606,464,125</b>	<b>4,081,774</b>

附註：

- 經本公司股東於股東大會上批准，本公司股本中每五十股已發行股份合併為一股股份(「股份合併」)，自二零一七年八月十五日起生效。有關股份合併之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年四月二十七日及二零一七年七月十八日之公佈以及本公司日期為二零一七年七月二十六日之通函。
- 於二零一七年十二月十五日，本公司股東於股東週年大會上批准以現金支付截至二零一七年七月三十一日止年度之末期股息每股0.10港元(「二零一七年年末股息」)，並提供以股代息的選擇(「二零一七年以股代息計劃」)。於截至二零一八年七月三十一日止年度，本公司按每股12.804港元之視作價格向根據二零一七年以股代息計劃選擇收取代息股份代替現金之本公司股東發行990,515股列作繳足之新股份，以支付12,683,000港元之二零一七年年末股息。二零一七年年末股息之餘額47,826,000港元以現金支付。

有關二零一七年以股代息計劃之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年一月三日之通函。

## 41. 股本(續)

附註：(續)

- c. 於截至二零一八年七月三十一日止年度及股份合併後，本公司購股權計劃項下獲行使之購股權涉及之60,000股普通股乃按每股4.7港元之行使價予以發行及收取總現金代價282,000港元。購股權儲備115,000港元已回撥至股本。
- d. 於二零一八年十二月二十一日，本公司股東於股東週年大會上批准以現金支付截至二零一八年七月三十一日止年度之末期股息每股0.108港元(「二零一八年末期股息」)，並提供以股代息的選擇(「二零一八年以股代息計劃」)。於截至二零一九年七月三十一日止年度，本公司按每股12.796港元之視作價格向根據二零一八年以股代息計劃選擇收取代息股份代替現金之本公司股東發行387,511股列作繳足之新股份，以支付4,958,000港元之二零一八年末期股息。二零一八年末期股息之餘額60,498,000港元以現金支付。

有關二零一八年以股代息計劃之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年一月十日之通函。

## 42. 購股權計劃

### (a) 本公司

#### 二零零六年購股權計劃

於二零零六年十二月二十二日，本公司採納一項購股權計劃(「二零零六年購股權計劃」)，旨在向對本集團作出貢獻或可能作出貢獻之合資格參與者給予鼓勵或獎勵，使本集團可招攬及挽留能幹僱員及吸引對本集團而言屬重要之人力資源。二零零六年購股權計劃之合資格參與者包括董事(包括執行、非執行及獨立非執行董事)、本集團僱員、本集團代理人或顧問以及本集團股東或任何成員公司之任何僱員或由本集團任何成員公司所發行任何證券之任何持有人。二零零六年購股權計劃於二零零六年十二月二十九日生效。除另行終止或修訂外，二零零六年購股權計劃將於二零零六年十二月二十九日起計十年內有效。二零零六年購股權計劃已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)後終止。

因行使根據二零零六年購股權計劃及本公司任何其他計劃已授出及尚未行使之所有購股權而可能發行之本公司股份最高數目不得超過本公司不時已發行股份總數之30%。因行使根據二零零六年購股權計劃及本公司任何其他計劃將授出之所有購股權而可能發行之股份總數不得超過本公司於採納二零零六年購股權計劃當日已發行股份總數之10%，惟本公司可於股東大會上尋求股東批准更新二零零六年購股權計劃之10%限額。

因行使於任何十二個月期間內向任何一位合資格參與者授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)而已發行及將發行之股份總數不得超過本公司已發行股份總數之1%。任何進一步授出合共超過本公司已發行股份總數之1%之購股權，須獲股東於本公司股東大會上另行批准。

## 42. 購股權計劃(續)

### (a) 本公司(續)

#### 二零零六年購股權計劃(續)

每次向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人授出購股權，須獲本公司獨立非執行董事批准。於截至及包括授出日期之十二個月期間內向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人授出合共超過本公司已發行股份之0.1%或總值(按本公司股份於授出日期之收市價計算)超過5,000,000港元之任何購股權，須獲股東於本公司股東大會上批准。

授出購股權之要約須於要約日期起計二十八日內接納，而接納須連同付予本公司1港元之款項作為授出購股權之代價。所授出購股權之行使期由本公司董事釐定，惟該期限從授出購股權日期起計不得超過十年。

購股權之行使價由本公司董事釐定，惟不得低於以下最高者：(i) 於授出當日(必須為交易日)，於聯交所每日報價表之本公司股份收市價；及(ii) 於緊接授出當日前五個交易日載於聯交所每日報價表之本公司股份平均收市價。

購股權並不賦予持有人獲發股息或於本公司股東大會上投票之權利。

#### 二零一五年購股權計劃

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」)及終止二零零六年購股權計劃。於終止前根據上一計劃條款授出之購股權仍然有效並可予行使。二零一五年購股權計劃之目的為透過向合資格參與者授予購股權作為激勵或獎勵以認可彼等對本集團所作貢獻或日後作出貢獻，並依據有關公司之業績目標以吸引、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董事及任何僱員。二零一五年購股權計劃已於二零一五年十二月二十三日生效。除另行註銷或修訂者外，二零一五年購股權計劃將由二零一五年十二月二十三日起計十年內有效。

因行使根據二零一五年購股權計劃將授出之所有購股權而可能發行之股份最高數目(i) 不得超過本公司於二零一五年購股權計劃採納當日之已發行股份之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各合資格參與者所發行者限於本公司任何時間已發行股份之1%以內。如進一步授出超過(i) 及(iii) 所載限額之任何購股權須獲本公司股東及麗新製衣股東(只要本公司根據上市規則為麗新製衣之附屬公司)於各自之股東大會上批准。



# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 42. 購股權計劃(續)

### (a) 本公司(續)

#### 二零一五年購股權計劃(續)

向本公司董事、主要行政人員或主要股東，或彼等任何聯繫人授出購股權，須事先獲本公司及麗新製衣(只要本公司根據上市規則為麗新製衣之附屬公司)各自之獨立非執行董事批准。此外，於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，或彼等任何聯繫人授出之任何購股權超過本公司任何時間已發行股份之0.1%或總值(按授出當日本公司股份之收市價計算)超過5,000,000港元，須獲本公司股東及麗新製衣股東(只要本公司根據上市規則為麗新製衣之附屬公司)於各自之股東大會上批准。

授予購股權之要約可於授出當日起計三十日內接納，同時須由承授人支付合共1港元之名義代價。所授出購股權之行使期由本公司董事決定，惟該期限從授出購股權日期起計不得超過十年。

購股權之行使價由本公司董事釐定，惟不得低於以下最高者：(i) 於授出購股權當日，於聯交所每日報價表之本公司股份收市價；及(ii) 於緊接授出當日前五個交易日載於聯交所每日報價表之本公司股份平均收市價。

購股權並不賦予持有人獲發股息或於本公司股東大會上投票之權利。

年內根據二零零六年購股權計劃及二零一五年購股權計劃本公司之尚未行使購股權之變動詳情如下：

	二零一九年		二零一八年	
	本公司購股權 涉及之相關 股份數目 港元	每股本公司 股份加權 平均行使價	本公司購股權 涉及之相關 股份數目* 港元	每股本公司 股份加權 平均行使價*
於年初尚未行使 就股份合併作出調整(附註)	14,359,534 —	13.043 —	720,976,857 (706,557,323)	0.260 —
年內已行使	14,359,534 —	13.043 —	14,419,534 (60,000)	13.008 4.700
於年終尚未行使	14,359,534	13.043	14,359,534	13.043

附註：尚未行使購股權之行使價及其有權認購之股份數目已於股份合併完成後作出調整。

\* 倘出現供股或發行紅股或本公司股本出現其他有關變動，則購股權之行使價須予調整。

## 42. 購股權計劃(續)

### (a) 本公司(續)

#### 二零一五年購股權計劃(續)

截至二零一八年七月三十一日止年度於緊接行使購股權日期前及於行使購股權當日，本公司股份之加權平均收市價分別為每股 14.54 港元及 14.58 港元。

除上文所詳述之購股權變動外，並無購股權已根據二零零六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。

於二零一九年七月三十一日，購股權涉及之合共 14,359,534 股相關股份已予發行，其中 14,239,534 股相關股份乃與根據二零零六年購股權計劃授出之購股權有關，120,000 股相關股份乃與根據二零一五年購股權計劃授出之購股權有關，分別佔本公司於該日已發行股份之約 2.35% 及 0.02%。

### (b) 豐德麗

#### 二零零五年豐德麗購股權計劃

於二零零五年十二月二十三日，豐德麗採納購股權計劃(「二零零五年豐德麗購股權計劃」)，旨在向豐德麗或其任何附屬公司之任何合資格僱員、董事、豐德麗集團任何成員公司之代理人或顧問，以及豐德麗集團股東或任何成員公司之僱員或豐德麗集團任何成員公司所發行任何證券之任何持有人(「參與者」)提供擁有豐德麗個人股份之機會，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豐德麗長遠增長及盈利能力而言屬重要之參與者。二零零五年豐德麗購股權計劃於二零零五年十二月二十三日獲豐德麗採納，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，二零零五年豐德麗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豐德麗購股權計劃(定義見下文)後，二零零五年豐德麗購股權計劃已告終止。

二零零五年豐德麗購股權計劃之主要條款為：

- (i) 根據二零零五年豐德麗購股權計劃及豐德麗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，不得超過豐德麗已發行股份總數之 10%，除非該 10% 上限獲豐德麗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豐德麗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豐德麗購股權計劃每名參與者發行之股份最高數目不得超過豐德麗已發行股份之 1%。凡進一步授出超逾該上限之購股權須於豐德麗之股東大會上獲股東批准。

## 42. 購股權計劃(續)

### (b) 豐德麗(續)

#### 二零零五年豐德麗購股權計劃(續)

- (ii) 向豐德麗董事、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，必須經豐德麗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豐德麗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豐德麗於任何時間之已發行股份之0.1%，且總值(按豐德麗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，則須於豐德麗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豐德麗董事會全權酌情釐定。
- (iv) 購股權之行使價均由豐德麗董事釐定，但不得少於(i)豐德麗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)豐德麗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)豐德麗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豐德麗之股東大會上投票之權利。

#### 二零一五年豐德麗購股權計劃

於二零一五年十二月十一日(「二零一五年豐德麗採納日期」)，豐德麗採納一項新購股權計劃(「二零一五年豐德麗購股權計劃」)及終止二零零五年豐德麗購股權計劃。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。二零一五年豐德麗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，作為認可彼等對豐德麗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豐德麗集團之董事及任何僱員。除非另行取消或修訂者外，二零一五年豐德麗購股權計劃將由二零一五年豐德麗採納日期起十年內有效。

## 42. 購股權計劃(續)

### (b) 豐德麗(續)

#### 二零一五年豐德麗購股權計劃(續)

二零一五年豐德麗購股權計劃之主要條款為：

- (i) 根據二零一五年豐德麗購股權計劃及豐德麗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豐德麗採納日期之豐德麗已發行股份總數之 10%；(ii) 不得超過豐德麗不時已發行股份之 30%；及 (iii) 於任何十二個月期間內向二零一五年豐德麗購股權計劃每名合資格參與者發行之股份數目最高為豐德麗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豐德麗股東及本公司股東(只要豐德麗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。
- (ii) 向豐德麗董事、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，必須經豐德麗及本公司(只要豐德麗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，於截至授出日期(包括該日)止之任何十二個月期間內向豐德麗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豐德麗於任何時間之已發行股份之 0.1%，且總值(按豐德麗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，則須經豐德麗股東及本公司股東(只要豐德麗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。
- (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豐德麗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) 豐德麗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) 豐德麗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) 於提呈授出日期豐德麗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豐德麗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

## 42. 購股權計劃(續)

### (b) 豐德麗(續)

#### 二零一五年豐德麗購股權計劃(續)

年內根據二零零五年豐德麗購股權計劃及二零一五年豐德麗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	
	購股權涉及之 豐德麗 相關股份數目 千股	每股豐德麗 股份加權 平均行使價 港元
於年初尚未行使	<b>32,851</b>	<b>1.43</b>
年內失效	<b>(19,705)</b>	<b>1.61</b>
年內註銷	<b>(13,146)</b>	<b>1.16</b>
於年末尚未行使	—	—

由於豐德麗購股權要約(定義見附註55(a))已於二零一八年八月截止，故涉及13,145,696股及19,704,969股相關豐德麗股份之豐德麗購股權已註銷及失效。

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豐德麗購股權計劃授出購股權。

## 42. 購股權計劃(續)

### (c) 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，原因是(i)寰亞傳媒已於二零一一年六月成為豐德麗之附屬公司，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豐德麗股東／獨立非執行董事批准；及(ii)豐德麗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及其附屬公司(「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豐德麗股東於各自股東大會上批准(只要寰亞傳媒根據GEM上市規則為豐德麗之附屬公司)，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%。
- (c) 受上文(a)項所限及經寰亞傳媒及豐德麗股東於各自股東大會上批准(只要寰亞傳媒根據GEM上市規則為豐德麗之附屬公司)，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%。寰亞傳媒計劃限額之更新已在寰亞傳媒及豐德麗各自於二零一五年十二月十一日舉行之股東週年大會上獲寰亞傳媒及豐德麗之股東批准。

## 42. 購股權計劃(續)

### (c) 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)

- (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豐德麗股東於各自股東大會上單獨批准(只要寰亞傳媒根據GEM上市規則為豐德麗之附屬公司)，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豐德麗各自之獨立非執行董事批准(只要寰亞傳媒根據GEM上市規則為豐德麗之附屬公司)。
- (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豐德麗股東於各自股東大會上批准(只要寰亞傳媒根據GEM上市規則為豐德麗之附屬公司)。
- (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，惟不得少於以下之最高者：(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。



## 42. 購股權計劃(續)

### (d) 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。

## 42. 購股權計劃(續)

### (d) 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12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，均須經麗豐股東及豐德麗股東(只要麗豐根據上市規則為豐德麗附屬公司)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，均須事先經麗豐及豐德麗(只要麗豐根據上市規則為豐德麗之附屬公司)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，均須經麗豐股東及豐德麗股東(只要麗豐根據上市規則為豐德麗之附屬公司)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。

## 42. 購股權計劃(續)

### (d) 麗豐(續)

#### 二零一二年麗豐購股權計劃(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(「麗豐股份合併」)。由於麗豐股份合併，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	
	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	<b>10,234</b>	<b>10.92</b>
年內授出	<b>580</b>	<b>10.18</b>
於年末尚未行使	<b>10,814</b>	<b>10.88</b>

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 42. 購股權計劃(續)

### (d) 麗豐(續)

#### 二零一二年麗豐購股權計劃(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>		

\* 購股權之行使價或會因供股或紅股發行或麗豐股本之其他類似變動而調整。

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)，其中於截至二零一九年七月三十一日止年度已確認撥充發展中物業/在建中投資物業/在建工程成本前後之購股權開支分別約 2,322,000 港元及 743,000 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，佔麗豐於該日之已發行股份分別約 0.3% 及 3.0%。

## 43. 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及其變動金額於綜合權益變動表內呈列。

### 法定儲備

根據中國有關法律及法規，本公司聯營公司於中國註冊之附屬公司及合營公司須將其若干百分比之除稅後溢利淨額（於抵銷任何過往年度之虧損後）轉撥至用途受限之法定儲備金，直至法定儲備金結餘達至實體註冊股本 50% 為止。

## 44. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司

本集團擁有重大非控股權益之附屬公司詳情載列如下。下列財務資料概要為經作出公平值調整後及扣除集團內部抵銷前之金額。

### (a) Porchester Assets Limited (「Porchester」)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動資產	205,285	266,462
非流動資產	361,024	283,413
資產總值	566,309	549,875
流動負債	(61,805)	(60,767)
非流動負債	(48,452)	(43,507)
負債總值	(110,257)	(104,274)
Porchester 擁有人應佔權益	230,105	225,235
非控股權益	225,947	220,366
權益總額	456,052	445,601
營業額	306,970	418,729
銷售成本及經營開支	(300,866)	(342,922)
其他收入	7,213	5,951
稅項	(2,866)	(15,767)
年度溢利及全面收益總額	10,451	65,991
Porchester 非控股權益應佔溢利及全面收益總額	5,581	32,798
支付予 Porchester 非控股權益之股息	—	38,220

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 44. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

### (b) 豐德麗

	二零一九年 千港元
流動資產	9,949,961
非流動資產	28,925,467
資產總值	38,875,428
流動負債	5,100,557
非流動負債	13,928,321
負債總值	19,028,878
本公司擁有人應佔權益	7,654,172
非控股權益	12,192,378
權益總額	19,846,550
	截至二零一九年七月三十一日止年度 千港元
營業額	2,903,362
銷售成本	(1,887,289)
毛利	1,016,073
其他收入	174,459
銷售及市場推廣開支	(91,837)
行政開支	(588,348)
其他經營開支淨額	(709,558)
投資物業公平值增值	211,500
經營業務溢利	12,289
融資成本	(191,943)
應佔合營公司之溢利及虧損	(33,101)
應佔聯營公司之溢利及虧損	787
除稅前虧損	(211,968)
所得稅開支	(88,290)
年度虧損	(300,258)
本公司擁有人應佔虧損	(258,202)
非控股權益應佔虧損	(42,056)
年度虧損	(300,258)
本公司擁有人應佔其他全面開支	(159,974)
非控股權益應佔其他全面開支	(145,273)
年度其他全面開支	(305,247)
本公司擁有人應佔全面開支總額	(418,176)
非控股權益應佔全面開支總額	(187,329)
年度全面開支總額	(605,505)
經營活動所用之現金流量淨額	(28,876)
投資活動所用之現金流量淨額	(1,135,676)
融資活動所得之現金流量淨額	1,625,501
現金及現金等值項目之增加淨額	460,949

## 45. 資本承擔

本集團於報告期末未有在財務報表內作出撥備之承擔如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已訂約但未撥備		
購買物業、廠房及設備項目	11,460	34,571
發展及經營一個酒店項目	—	79,942
添置投資物業	9,773	16,868
建設、開發及遷徙成本	1,288,365	—
	<b>1,309,598</b>	131,381

## 46. 或然負債

於報告期末，除於財務報表其他部份所披露者外，本集團尚有以下或然負債：

- (a) 未有在財務報表內作出撥備之或然負債：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
就一間合營公司獲批出及所動用之 融資額向一間銀行作出之擔保	—	650,000

- (b) 本集團已就若干銀行授予本集團所開發物業單位之若干終端買家之按揭貸款融資額而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等終端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，連同違約的終端買家結欠之應計利息。隨著終端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／或終端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：無)。
- (c) 本集團已就授予若干附屬公司之銀行融資額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：無)已被動用。



# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 47. 經營租約安排

### (a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註16)，而經洽談之租約年期主要介乎一至二十年(二零一八年：一至五年)不等。於英國之若干租約經洽談之年期達二十五年。於租約之條款一般亦要求租戶須繳交保證按金，以及按當時市況定期調整租金。若干租約包括參考租戶營業額計算之或然租金。

於報告期末，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約之未來最低應收租金總額之屆滿年期如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	<b>935,916</b>	493,993
第二至第五年內(包括首尾兩年)	<b>1,403,877</b>	514,644
五年後	<b>181,247</b>	1,761
	<b>2,521,040</b>	1,010,398

此外，本集團若干投資物業之經營租約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。

### (b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃若干物業。其中一項租約之原租約年期為八年，但可選擇於三年、六年或八年到期後終止租賃。剩餘經營租約安排之租約年期則經磋商為一至十五年(二零一八年：一至六年)不等。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約之未來最低應付租金總額之屆滿年期如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	<b>313,281</b>	95,347
第二至第五年內(包括首尾兩年)	<b>955,140</b>	233,167
五年後	<b>359,394</b>	49,512
	<b>1,627,815</b>	378,026

## 48. 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：

### 財務資產

二零一九年七月三十一日

	按公平值 計入損益 之財務資產 千港元	按公平值計入 其他全面收益 之財務資產 千港元	以攤銷成本 列賬之 財務資產 千港元	總計 千港元
按公平值計入其他全面收益之 財務資產	—	1,907,735	—	1,907,735
按公平值計入損益之財務資產	875,904	—	—	875,904
衍生金融工具	53,784	—	—	53,784
電影投資	8,466	—	—	8,466
應收賬款	—	—	300,468	300,468
計入按金、預付款項及 其他應收款項之財務資產	17,899	—	566,020	583,919
已抵押及受限制銀行結餘及 定期存款	—	—	1,533,501	1,533,501
現金及現金等值項目	—	—	3,722,107	3,722,107
	956,053	1,907,735	6,122,096	8,985,884

二零一八年七月三十一日

	按公平值 計入損益 之財務資產 千港元	可供出售 財務資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	總計 千港元
可供出售財務資產	—	2,162,254	—	2,162,254
衍生金融工具	6,171	—	—	6,171
應收賬款	—	—	52,747	52,747
計入按金、預付款項及 其他應收款項之財務資產	—	—	577,449	577,449
貸款予關連公司	—	—	650,000	650,000
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	—	—	381,418	381,418
現金及現金等值項目	—	—	3,958,416	3,958,416
	6,171	2,162,254	5,620,030	7,788,455

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 48. 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)

### 財務負債

二零一九年七月三十一日

	以攤銷成本 列賬之 財務負債 千港元
計入應付賬款、其他應付款項及應付費用之財務負債	<b>3,166,386</b>
計入已收按金、遞延收入及合約負債之財務負債	<b>609,803</b>
銀行貸款	<b>13,271,215</b>
其他貸款	<b>304,334</b>
有擔保票據	<b>5,736,654</b>
	<b>23,088,392</b>

二零一八年七月三十一日

	以攤銷成本 列賬之 財務負債 千港元
計入應付賬款、其他應付款項及應付費用之財務負債	596,770
銀行貸款	8,884,733
有擔保票據	3,118,594
	12,600,097

## 49. 金融工具公平值等級

### 已披露公平值之金融工具

於報告期末，除公平值總額約5,686,417,000港元(二零一八年：2,991,788,000港元)(詳情載於附註37)之有擔保票據外，董事認為所有其他按攤銷成本計量之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

### 按公平值計量之金融工具

	附註	級別一 千港元	級別二 千港元	級別三 千港元	總計 千港元
於二零一九年七月三十一日					
<b>財務資產</b>					
按公平值計入其他全面收益之					
財務資產	25	44,298	—	1,863,437	1,907,735
按公平值計入損益之財務資產	26	34,106	748,457	93,341	875,904
衍生金融工具	27	—	—	53,784	53,784
計入按金、預付款項及					
其他應收款項之財務資產	28	—	—	17,899	17,899
電影投資	32	—	—	8,466	8,466
		<b>78,404</b>	<b>748,457</b>	<b>2,036,927</b>	<b>2,863,788</b>

	附註	級別一 千港元	級別二 千港元	級別三 千港元	總計 千港元
於二零一八年七月三十一日					
<b>財務資產</b>					
可供出售財務資產	25	—	352,511	1,783,659	2,136,170
衍生金融工具	27	—	—	6,171	6,171
		—	352,511	1,789,830	2,142,341

截至二零一九年七月三十一日止年度，公平值計量並無在級別一與級別二之間進行級別轉換(二零一八年：無)。

截至二零一九年七月三十一日止年度，按公平值計入其他全面收益之財務資產的公平值計量已自級別三轉出至級別一，原因是活躍市場存在市場報價(二零一八年：無)。

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 49. 金融工具公平值等級(續)

### 按公平值計量之金融工具(續)

於本年度，公平值計量在級別三內之變動如下：

#### (i) 按公平值計入其他全面收益之財務資產／可供出售財務資產：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年初	<b>1,783,659</b>	1,394,371
採納香港財務報告準則第9號之影響	<b>26,085</b>	—
年初(經重列)	<b>1,809,744</b>	1,394,371
於其他全面收益內確認之收益總額	<b>71,140</b>	264,998
添置	<b>101,890</b>	124,290
轉至級別一	<b>(119,337)</b>	—
年末	<b>1,863,437</b>	1,783,659

#### (ii) 按公平值計入損益之財務資產

	二零一九年 千港元
年初	—
採納香港財務報告準則第9號之影響	<b>95,162</b>
年初(經重列)	<b>95,162</b>
匯兌調整	<b>(1,821)</b>
年末	<b>93,341</b>

因交叉貨幣掉期導致財務資產之變動及電影投資分別於財務報表附註27及32中披露。

## 49. 金融工具公平值等級(續)

### 估值方法

#### 利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別二)

按公平值計入損益之若干財務資產及可供出售財務資產之公平值乃根據基金經理所提供之相關投資組合之公平值而釐定。

#### 利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)

本集團管理層每年委任外聘估值師負責對本集團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。

財務資產及負債之公平值按自願交易方(強迫或清盤出售除外)當前交易中該工具之可交易金額入賬。估計主要金融工具之公平值所採用之方法及假設載列如下：

- (i) 於 Bayshore 之股權公平值分類為按公平值計入其他全面收益之財務資產(二零一八年：可供出售財務資產)，乃採用 Bayshore 所持投資物業之公平值進行估計，其公平值則由市場法及收入法釐定。市場法透過比較目標資產與相同或類似資產(可獲得價格資料)而提供價值指標。透過分析自願買方與賣方之間符合「公平」交易之銷售，當比較有關銷售價格以評估目標資產之價值時，已就面積、地點、時間、設施及其他相關因素作出調整。倘存在可靠之類似性質資產之銷售證據，此方法為常用之資產估值方法。收入法乃為透過將未來現金流量轉為單一資本現值提供價值指標之估值方法。資本現值乃根據折現現金流量法預測。折現現金流量法為透過對未來現金流量進行估計及經計及貨幣時間價值對投資物業或資產進行估值。
- (ii) 於二零一八年七月三十一日，於其他投資公司之股權公平值分類為可供出售財務資產，並已採用市場法釐定。根據市場法，股權之價值已按投資公司新近發佈之財務數據釐定。行業市場預期亦於可資比較公司之估值中反映。
- (iii) 衍生金融工具即交叉貨幣掉期，乃以與遠期定價及掉期模式類似之估值方法及現時價值計算而計量。該等模式加入多項市場可觀察輸入值，包括對手方之信貸質素、外匯即期匯率及利率曲線。衍生金融工具之賬面值與其公平值相同。

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 49. 金融工具公平值等級(續)

### 估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料

二零一九年七月三十一日

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之價值	附註
按公平值計入 其他全面收益之 財務資產	收入法	每平方呎每月平均市場租金	158 港元	1
		資本化比率	2.85%	2
衍生金融工具 — 交叉貨幣掉期	採用掉期之 折現現金流量法	預期違約風險 — 對手方	1,580,000 港元至 37,930,000 港元	5
		預期違約風險 — 本集團	330,000 港元至 33,130,000 港元	6
		信用利差 — 對手方	9.07 基點至 106.44 基點	7
		信用利差 — 本集團	18.59 基點至 517.02 基點	8
		違約損失率 — 對手方 不履約風險	80%	9
		違約損失率 — 自身信貸風險	60%	10



## 49. 金融工具公平值等級(續)

### 估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料(續)

二零一八年七月三十一日

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之價值	附註
可供出售財務資產	收入法	每平方呎每月平均市場租金	158 港元	1
		資本化比率	2.85%	2
	市場法	指標公眾公司之企業價值 (「EV」)／經營收益 或虧損加折舊及攤銷 (「EBITDA」)	26.70 倍	3
		缺乏市場流通性折讓 (「DLOM」)	5%	4
衍生金融工具 — 交叉貨幣掉期	採用掉期之 折現現金流量法	預期違約風險 — 對手方	3,850,000 港元至 38,000,000 港元	5
		預期違約風險 — 本集團	2,560,000 港元至 56,880,000 港元	6
		信用利差 — 對手方	17.36 基點至 127.87 基點	7
		信用利差 — 本集團	28.92 基點至 152.26 基點	8
		違約損失率 — 對手方 不履約風險	80%	9
		違約損失率 — 自身信貸風險	60%	10

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. 指標公眾公司之 EV／EBITDA 比率越高，公平值越高
4. DLOM 越高，公平值越低
5. 預期違約風險越高 — 對手方，交叉貨幣掉期之公平值越低
6. 預期違約風險越高 — 本集團，交叉貨幣掉期之公平值越高
7. 信用利差越高 — 對手方，交叉貨幣掉期之公平值越低
8. 信用利差越高 — 本集團，交叉貨幣掉期之公平值越高
9. 違約損失率越高 — 對手方，交叉貨幣掉期之公平值越低
10. 違約損失率越高 — 本集團，交叉貨幣掉期之公平值越高

## 50. 財務風險管理之目標及政策

本集團持有之主要財務資產包括按公平值計入損益之財務資產，按公平值計入其他全面收益之財務資產／可供出售財務資產、已抵押及受限制銀行結餘及定期存款，以及現金及現金等值項目。管理層將根據本集團之預測現金流量要求釐定該等財務工具之類別及水平，從而為本集團之營運維持適當資金水平及提升該等財務工具所產生之回報。本集團之主要財務負債包括銀行貸款及有擔保票據。本集團將取得不同類別及水平之財務負債，以為本集團之日常營運維持充足資金及應付各項發展中物業或投資項目所產生之開支。此外，本集團擁有多種自其日常業務直接產生之其他財務資產及負債，如應收長期貸款、應收賬款及應付賬款。

本集團財務工具主要面對利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。本公司管理層定期舉行會議，分析並制訂措施管理上述本集團面對之風險。本集團一般採用相對謹慎之風險管理策略，本集團於本年度並無運用任何衍生及其他工具對沖風險。本集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。董事審閱及釐定該等各項風險之管理政策，有關政策概述如下：

### (i) 公平值及現金流量利率風險

公平值利率風險指市場利率變動導致財務工具價值波動之風險。現金流量利率風險指市場利率變動導致財務工具之未來現金流量波動之風險。本集團同時面對公平值及現金流量利率風險。本集團就利率變動面對之市場風險主要與本集團之浮息已抵押及受限制銀行結餘及定期存款、現金及現金等值項目以及銀行貸款有關。

現時，本集團無意尋求對沖其利率波動風險。然而，本集團持續檢討經濟狀況及其利率風險狀況，並將於未來必要時考慮採取適當對沖措施。

下表說明本集團收益表(透過對應收浮動利率按揭貸款、貸款予關連公司、已抵押及受限制銀行結餘及定期存款、現金及現金等值項目、銀行貸款之影響，已扣除資本化為發展中物業、在建投資物業及在建工程之金額以及其他最優惠利率貸款)及本集團之權益對利率之可能合理變動之敏感度(所有其他變數維持不變，且不計任何稅務影響)。

## 50. 財務風險管理之目標及政策(續)

### (i) 公平值及現金流量利率風險(續)

	利率增加 (百分比)	溢利及 權益減少 千港元
二零一九年	0.5	40,335
二零一八年	0.5	19,106

### (ii) 外匯風險

外匯風險指外匯匯率變動導致財務工具價值波動之風險。

#### 美元

本集團之主要資產及負債及交易以港元或美元列值。鑒於港元與美元匯率掛鈎，故本集團相信因美元產生之相應匯兌風險極微，並預期於可見未來匯率不會發生任何重大變動。

#### 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。

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。

#### 英鎊

本集團在英國作出投資，有關資產及負債乃以英鎊列值。為將淨外匯風險降至最低，有關投資以按英鎊列值之銀行貸款撥付。

除上文所述者外，本集團之餘下貨幣資產及負債均以馬來西亞元及越南盾列值，與本集團之資產及負債總值相比，微不足道。本集團透過密切監察匯率之變動管理外匯風險，如有其他需要，會考慮對沖重大外匯風險。

## 50. 財務風險管理之目標及政策(續)

### (iii) 信貸風險

按財務報表附註34所述，本集團就不同經營業務採取不同信貸政策。此外，本集團不斷密切監察應收賬款結餘，故本集團面對壞賬之風險不大。

除麗豐集團外，豐德麗集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易。豐德麗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，豐德麗集團持續監察應收賬項結餘，故豐德麗集團所面臨之壞賬風險不大。

就應收貸款及應收利息而言，本集團對所有要求一定數額信貸的借款人進行個別信貸評估。該等評估集中於借款人過往支付到期款項的記錄及現時付款能力，並考慮借款人的特定資料。若干該等應收貸款及應收利息以若干附屬公司股權及各借款人的非上市股本投資的股份押記作擔保。

## 50. 財務風險管理之目標及政策(續)

### (iii) 信貸風險(續)

#### 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。就上市債務投資而言，本集團亦使用外部信貸評級對其進行監控。所呈列的金額為財務資產的賬面總值。

	十二個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損			總計 千港元
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化法		
	千港元	千港元	千港元	千港元		
應收賬款*	-	-	-	309,878	309,878	
計入按金、預付款項 及其他應收款項 之財務資產						
正常**	560,865	-	-	-	560,865	
存疑**	-	-	69,804	-	69,804	
已抵押及受限制銀行結餘及 定期存款	1,533,501	-	-	-	1,533,501	
現金及現金等值項目	3,722,107	-	-	-	3,722,107	
	<b>5,816,473</b>	-	<b>69,804</b>	<b>309,878</b>	<b>6,196,155</b>	

\* 就本集團應用減值簡化法之應收賬款而言，基於撥備矩陣的資料於財務報表附註34披露。

\*\* 如並無逾期，亦無資料顯示財務資產之信貸風險自初步確認以來大幅增加，則計入按金、預付款項及其他應收款項之財務資產之信貸質素被視為「正常」。否則，財務資產之信貸質素被視為「存疑」。

#### 於二零一八年七月三十一日之最高風險

財務資產(包括應收賬款、計入按金、預付款項及其他應收款項之財務資產、已抵押及受限制銀行結餘及定期存款、現金及現金等值項目、衍生金融工具、貸款予關連公司及可供出售財務資產)之信貸風險由於對手方違約而產生，最大風險程度相當於該等工具之賬面值。

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 50. 財務風險管理之目標及政策(續)

### (iv) 流動資金風險

本集團之目標是確保有充足資金滿足與其資本開支及財務負債有關之承擔。本集團持續密切監察現金流量狀況。

於報告期末，本集團之財務負債之到期狀況(根據已訂約未貼現付款計算)如下：

	二零一九年			總計 千港元
	少於一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	
計入應付賬款、其他應付款項 及應付費用之財務負債	3,078,976	87,410	—	3,166,386
計入已收按金、遞延收入 及合約負債之財務負債	376,703	233,100	—	609,803
銀行貸款	4,770,897	8,885,813	1,285,665	14,942,375
其他貸款	41,440	268,682	—	310,122
有擔保票據	293,133	6,497,411	—	6,790,544
衍生金融工具流入	(293,133)	(6,497,411)	—	(6,790,544)
衍生金融工具流出	275,365	6,444,883	—	6,720,248
	<b>8,543,381</b>	<b>15,919,888</b>	<b>1,285,665</b>	<b>25,748,934</b>

	二零一八年		總計 千港元
	少於一年 千港元	一至五年 千港元	
計入應付賬款、其他應付款項 及應付費用之財務負債	596,770	—	596,770
銀行貸款	1,444,377	7,950,755	9,395,132
有擔保票據	144,422	3,645,075	3,789,497
衍生金融工具流入	(144,422)	(3,645,075)	(3,789,497)
衍生金融工具流出	133,596	3,588,986	3,722,582
向一間合營公司作出之銀行擔保 (附註46(a))	650,000	—	650,000
	<b>2,824,743</b>	<b>11,539,741</b>	<b>14,364,484</b>

## 50. 財務風險管理之目標及政策(續)

### (v) 資本管理

本集團管理其資本架構之目的為確保本集團旗下實體能夠持續經營，同時透過建立及維持最佳債務水平與股本架構使利益相關者獲得最大回報。本集團整體策略與去年相比維持不變。

本集團之資本架構主要包括銀行貸款、其他貸款、有擔保票據及本公司擁有人應佔權益(由股本及儲備組成)。

本公司董事定期檢討資本架構。彼等將考慮市場上之現行資本成本及每類資本所涉及之風險。本集團將根據董事之建議，透過各種股本集資活動及維持適當之債務類別及水平，維持整體資本架構之平衡。

本集團使用(其中包括)資本負債比率(即淨債項除以本公司擁有人應佔權益)監察資本。淨債項包括銀行貸款、其他貸款及有擔保票據減已抵押及受限制銀行結餘及定期存款以及現金及現金等值項目。於報告期末之資本負債比率如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行貸款	<b>13,271,215</b>	8,884,733
其他貸款	<b>304,334</b>	—
有擔保票據	<b>5,736,654</b>	3,118,594
減：已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	<b>(1,533,501)</b>	(381,418)
現金及現金等值項目	<b>(3,722,107)</b>	(3,958,416)
淨債項	<b>14,056,595</b>	7,663,493
本公司擁有人應佔權益	<b>35,827,701</b>	31,158,693
資本負債比率	<b>39%</b>	25%



# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 51. 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
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,750	3,025
投資物業	10,052,900	9,961,200
於附屬公司之投資	6,932,661	8,394,647
於聯營公司之投資	1,579	1,687
於合營公司之投資	393,522	393,522
按公平值計入其他全面收益之財務資產	36,309	—
按公平值計入損益之財務資產	36,463	—
可供出售財務資產	—	47,691
已抵押銀行結餘及定期存款	56,113	56,564
按金、預付款項及其他應收款項	4,386	11,501
非流動資產總值	17,515,683	18,869,837
流動資產		
按公平值計入損益之財務資產	34,106	—
應收賬款	5,239	2,412
按金、預付款項及其他應收款項	67,152	64,191
已抵押銀行結餘及定期存款	193,425	185,976
現金及現金等值項目	296,084	661,875
流動資產總值	596,006	914,454
流動負債		
應付賬款、其他應付款項及應付費用	62,852	38,599
已收按金	44,575	41,179
應付稅項	47,326	96,984
銀行貸款	183,580	1,148,580
流動負債總值	338,333	1,325,342
流動資產／(負債)淨值	257,673	(410,888)
資產總值減流動負債	17,773,356	18,458,949

## 51. 本公司之財務狀況表(續)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動負債		
銀行貸款	<b>2,353,443</b>	3,237,043
遞延稅項	<b>74,513</b>	70,991
已收長期按金	<b>56,113</b>	56,564
非流動負債總值	<b>2,484,069</b>	3,364,598
	<b>15,289,287</b>	15,094,351
權益		
股本	<b>4,081,774</b>	4,076,816
儲備(附註)	<b>11,207,513</b>	11,017,535
	<b>15,289,287</b>	15,094,351

董事  
周福安

董事  
劉樹仁

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 51. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	投資重估/ 公平值儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	資本削減 儲備 千港元	一般儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一七年八月一日	8,854	58,875	4,692	646,700	9,151,366	9,870,487
年度溢利	—	—	—	—	1,226,954	1,226,954
年度其他全面收益：						
可供出售財務資產 之公平值變動	(19,282)	—	—	—	—	(19,282)
年度全面收益總額	(19,282)	—	—	—	1,226,954	1,207,672
已宣派二零一七年末期股息(附註12)	—	—	—	—	(60,509)	(60,509)
已行使購股權	—	(115)	—	—	—	(115)
於二零一八年七月三十一日(經審核)	(10,428)	58,760	4,692	646,700	10,317,811	11,017,535
採納香港財務報告準則第9號之影響	10,428	—	—	—	(10,428)	—
於二零一八年八月一日(經重列)	—	<b>58,760</b>	<b>4,692</b>	<b>646,700</b>	<b>10,307,383</b>	<b>11,017,535</b>
年度溢利及年度全面收益總額	—	—	—	—	<b>255,434</b>	<b>255,434</b>
已宣派二零一八年末期股息(附註12)	—	—	—	—	<b>(65,456)</b>	<b>(65,456)</b>
於二零一九年七月三十一日	—	<b>58,760</b>	<b>4,692</b>	<b>646,700</b>	<b>10,497,361</b>	<b>11,207,513</b>

## 52. 主要附屬公司之詳情

本公司主要附屬公司於二零一九年七月三十一日之詳情如下：

公司名稱	註冊 成立／登記 及營業地點	已發行 普通股股本／ 註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Bushell Limited	香港	2港元	—	100.00	物業發展 及銷售
Camper & Nicholsons International S.A. (「CNI」)*	盧森堡	941,625 歐元	—	98.27	豪華遊艇 之經紀、 包租、推銷、 管理及船員 安排
Cape Nga Holding Company Limited*	泰國	1,225,000 泰銖	—	100.00	投資控股
財閣有限公司	香港	1港元	—	100.00	酒店發展及經營
Chains Caravelle Hotel Joint Venture Company Limited (「CCHJV」)® ****	越南	23,175,577 美元	—	26.01	酒店經營
Frontier Dragon Limited	英屬處女群島／ 英國	1 美元	—	100.00	物業投資
富麗華酒店企業 有限公司	香港	102,880,454 港元	—	100.00	投資控股
富麗華國際酒店管理 有限公司	英屬處女群島／ 香港	1,000,000 美元	—	100.00	提供管理服務
聯信世紀有限公司 ****	香港	100 港元	—	50.28	餐廳經營
潤澤有限公司	香港	1 港元	—	100.00	物業發展
Gilroy Company Limited	香港	10,000 港元	100.00	—	物業投資

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 52. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊 成立／登記 及營業地點	已發行 普通股股本／ 註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Glynhill Hotels and Resorts (Vietnam) Pte Ltd	新加坡／ 越南	2新加坡元	—	100.00	向酒店擁有人 提供管理及 諮詢服務
Glynhill Investments (Vietnam) Pte Ltd ([GIV]) <sup>®</sup>	新加坡	2新加坡元	—	51.00	投資控股
金輝順有限公司	香港	1港元	—	100.00	物業發展
鉅好有限公司 <sup>****</sup>	香港	100港元	—	67.04	中央廚房
Hazelway Limited	香港	1港元	—	69.00	餐廳經營
希耀	香港	1港元	100.00	—	提供融資
洲立發展及管理 有限公司	香港	300,000港元	—	100.00	物業投資
奇奇國際 (香港)有限公司 <sup>****</sup>	香港	1港元	—	67.04	餐廳經營
興昌信有限公司 <sup>****</sup>	香港	100港元	—	61.68	餐廳經營
興運世紀有限公司	香港	1港元	—	100.00	物業發展
興瑋國際有限公司	香港	1港元	—	100.00	哥爾夫球服裝 零售
高樂服務有限公司	香港	780,002港元	100.00	—	物業管理
麗新餐飲管理有限公司 <sup>****</sup>	香港	1港元	—	67.04	向餐廳提供 管理及諮詢 服務

## 52. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊 成立/登記 及營業地點	已發行 普通股股本/ 註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Lai Sun F&B Holding Company Limited (「LSF&B」)	英屬處女群島/ 香港	1美元	—	67.04	投資控股
Lai Sun International Finance (2012) Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	100.00	—	庫務經營
麗新地產代理 有限公司	香港	2港元	100.00	—	物業管理及 地產代理
Laurel Coast Limited <sup>****</sup>	香港	1,000,000港元	—	67.04	餐廳經營
LSD Bonds (2017) Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	100.00	—	庫務經營
妍彩有限公司 <sup>****</sup>	香港	4,200港元	—	61.68	餐廳經營
妍亮有限公司 <sup>****</sup>	香港	3,300港元	—	49.61	餐廳經營
美裕投資有限公司	香港	2港元	100.00	—	物業發展
新湛有限公司 <sup>****</sup>	香港	10,000港元	—	67.04	餐廳經營
中利達有限公司	香港	1港元	—	100.00	物業發展 及銷售
Peakflow Profits Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	100.00	—	投資控股
Porchester <sup>**</sup>	英屬處女群島/ 香港	100美元	—	51.00	投資控股

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 52. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊 成立／登記 及營業地點	已發行 普通股股本／ 註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
宏利泰有限公司 <sup>****</sup>	香港	4,600 港元	—	62.71	餐廳經營
利富威有限公司	香港	1 港元	—	100.00	提供融資
Rolling Star Limited	香港	1 港元	—	100.00	提供融資
威棟有限公司 <sup>****</sup>	香港	10,000 港元	—	59.00	餐廳經營
銀福信有限公司 <sup>****</sup>	香港	500,000 港元	—	67.04	餐廳經營
天華世紀有限公司 <sup>****</sup>	香港	1,000,000 港元	—	67.04	餐廳經營
璋俊有限公司 <sup>****</sup>	香港	400 港元	—	37.48	餐廳經營
翹慧有限公司 <sup>****</sup>	香港	300,000 港元	—	59.67	餐廳經營
Transformation International Limited *	英屬處女群島／ 香港	1 美元	100.00	—	投資控股
Transtrend Holdings Limited	香港	20 港元	—	100.00	投資控股
運騰有限公司	香港	1 港元	—	100.00	物業發展及銷售
北京好酒好菜餐飲管理 有限公司 <sup>****</sup> *	中國／ 中國內地	人民幣 23,000,000 元 <sup>#</sup>	—	67.04	餐廳經營
權翠閣(上海)餐飲管理 有限公司 <sup>****</sup> *	中國／ 中國內地	人民幣 10,407,795 元 <sup>#</sup>	—	67.04	餐廳經營



## 52. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立／登記及營業地點	已發行普通股股本／註冊股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
豐德麗(於聯交所上市)	百慕達／香港	745,927,299 港元	—	74.62	投資控股
華星唱片出版有限公司 <sup>^^^</sup>	香港	44,394,500 港元	—	74.62	音樂製作及發行
East Asia Films Distribution Limited <sup>^^^</sup>	英屬處女群島／香港	1 美元	—	74.62	投資及授出電影版權
東亞唱片(集團)有限公司 <sup>^^^</sup>	香港	10,000 港元	—	74.62	音樂製作及發行
eSun High-Tech Limited <sup>^^^</sup>	香港	2 港元	—	74.62	投資及授出電影版權
eSun.Com Limited <sup>^^^</sup>	香港	2 港元	—	74.62	投資及授出電影版權
鴻皓有限公司 <sup>^^^</sup>	香港	10,000,000 港元	—	74.62	戲院營運
景耀國際有限公司 <sup>^^^</sup>	香港	915,631,997 港元	—	74.62	投資控股
青威有限公司 <sup>^^^</sup>	香港／澳門	1 港元	—	74.62	持有物業
洲立影片發行(香港)有限公司 <sup>^^^</sup>	香港	700,400 港元	—	70.89	電影發行
寰亞洲立集團有限公司(「寰亞洲立」)(附註b) <sup>^^^</sup>	開曼群島／香港	50,000 美元	—	70.89	投資控股
洲立影視有限公司 <sup>^^^</sup>	香港	100 港元	—	70.89	發行電影影像光碟、數字視頻光碟及藍光光碟

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 52. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊 成立/登記 及營業地點	已發行 普通股股本/ 註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Kaleidoscope International Limited <sup>***</sup>	英屬處女群島/ 香港	1 美元	—	74.62	持有物業
智高遊戲科技有限公司 <sup>***</sup>	香港	100,000 港元	—	70.89	遊戲產品買賣
Media Asia Distribution Ltd. <sup>***</sup>	英屬處女群島/ 香港	80 美元	—	74.62	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 <sup>***</sup>	香港	2 港元	—	74.62	電影發行及 管理影片庫
寰亞綜藝娛樂集團有限公司 <sup>****</sup>	百慕達/ 香港	100 港元	—	74.62	投資控股
Media Asia Films (BVI) Ltd. <sup>***</sup>	英屬處女群島/ 香港	7 美元	—	74.62	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 <sup>***</sup>	香港	2 港元	—	74.62	投資控股及 提供管理服務
Media Asia Holdings Ltd. <sup>****</sup>	英屬處女群島/ 香港	6,831 美元	—	74.62	投資控股
鉅星錄像發行(香港)有限公司 <sup>***</sup>	香港	2 港元	—	74.62	授出電影產品 及電影版權 及銷售影像產品

## 52. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立／登記及營業地點	已發行普通股股本／註冊股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Merit Worth Limited <sup>^^^</sup>	英屬處女群島／香港	1美元	—	74.62	投資控股
洲立影藝有限公司 <sup>^^^</sup>	香港	71,000,000港元	—	70.89	戲院營運
荃美廣告有限公司 <sup>^^^</sup>	香港	10,000港元	—	70.89	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 Holdings Limited <sup>^^^</sup>	英屬處女群島／香港	1美元	—	74.62	投資控股
紅館藝人管理集團有限公司 <sup>^^^</sup>	香港	100港元	—	55.97	提供藝人管理服務
Silver Glory Securities Limited <sup>^^^*</sup>	英屬處女群島／香港	1美元	—	74.62	投資控股
風尚國際藝人管理有限公司 <sup>^^^</sup>	香港	1港元	—	43.43	提供藝人管理服務
Sunny Horizon Investments Limited <sup>^^^</sup>	英屬處女群島／香港	1美元	—	74.62	投資控股

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 52. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊 成立／登記 及營業地點	已發行 普通股股本／ 註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
寰亞風尚演藝經紀 (上海)有限公司 <sup>^^^ **</sup>	中國／ 中國內地	人民幣 2,000,000 元 <sup>#</sup>	—	43.43	提供藝人管理服務
洲立影藝(深圳) 有限公司 <sup>^^^ **</sup>	中國／ 中國內地	10,000,000 港元 <sup>#</sup>	—	70.89	戲院營運
廣東五月花電影城 有限公司 (「廣東五月花」) <sup>^^^ **</sup>	中國／ 中國內地	人民幣 100,000,000 元 <sup>#</sup>	—	74.62	戲院營運
東亞豐麗演出經紀 (北京)有限公司 <sup>^^^ **</sup>	中國／ 中國內地	人民幣 25,000,000 元 <sup>#</sup>	—	74.62	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	—	50.41	投資控股
薈金有限公司 <sup>^</sup>	香港	1 港元	—	50.41	提供管理服務
寰亞電影發行(北京) 有限公司 <sup>^ **</sup>	中國／ 中國內地	人民幣 50,000,000 元 <sup>#</sup>	—	50.41	電影發行
寰亞娛樂有限公司 <sup>^</sup>	香港	100 港元	—	50.41	娛樂活動製作以及 活動及電影投資
Media Asia Film International Limited <sup>^</sup>	英屬處女群島	100 美元	—	50.41	電影投資及製作 以及活動投資
寰亞電影製作有限公司 <sup>^</sup>	香港	100 港元	—	50.41	投資控股及 電影製作

## 52. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊 成立／登記 及營業地點	已發行 普通股股本／ 註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
寰亞文化傳播(中國) 有限公司 <sup>^##</sup>	中國／ 中國內地	38,000,000 港元 <sup>#</sup>	—	50.41	娛樂活動製作
麗豐(於聯交所上市) (附註a) <sup>^^^</sup>	開曼群島／ 香港	1,636,934,825 港元	—	37.72	投資控股
麗敬有限公司 <sup>^^</sup>	香港	2 港元	—	37.72	物業投資
東方動力有限公司 <sup>^^</sup>	香港	1 港元	—	37.72	投資控股
永徽有限公司 <sup>^^</sup>	香港	1 港元	—	37.72	投資控股
先耀有限公司 <sup>^^</sup>	香港	1 港元	—	37.72	投資控股
正輝發展有限公司 <sup>^^</sup>	香港	19,999,999 港元	—	37.72	投資控股
振皓有限公司 <sup>^^</sup>	香港	1 港元	—	37.72	投資控股
振高集團有限公司 <sup>^^</sup>	香港	1 港元	—	37.72	投資控股
Goldthorpe Limited <sup>^^*</sup>	英屬處女群島／ 香港	1 美元	—	37.72	投資控股
Good Strategy Limited <sup>^^</sup>	英屬處女群島／ 中國內地	1 美元	—	37.72	物業投資
麗顯有限公司 <sup>^^</sup>	香港	2 港元	—	37.72	投資控股
麗浣有限公司 <sup>^^</sup>	香港	2 港元	—	37.72	投資控股

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 52. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊 成立／登記 及營業地點	已發行 普通股股本／ 註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
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 <sup>#</sup>	—	37.72	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 <sup>#</sup>	—	37.72	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 <sup>#</sup>	—	37.72	物業發展及投資
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 <sup>#</sup>	—	37.72	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 <sup>#</sup>	—	37.72	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 <sup>#</sup>	—	37.72	物業投資
漢基百樂發展有限公司 <sup>^^</sup>	香港	10,000港元	—	37.72	投資控股
帝怡投資有限公司 <sup>^^</sup>	香港	2港元	—	37.72	投資控股
麗峯投資有限公司 <sup>^^</sup>	香港	20港元	—	37.72	投資控股
萬利興業有限公司 <sup>^^</sup>	香港	2港元	—	37.72	投資控股

## 52. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊 成立/登記 及營業地點	已發行 普通股股本/ 註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
麗鵬有限公司 <sup>^^</sup>	香港	2港元	—	37.72	投資控股
寶薈有限公司 <sup>^^</sup>	香港	1港元	—	45.10	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	—	45.10	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 <sup>#</sup>	—	37.72	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 <sup>#</sup>	—	37.72	物業管理
上海滬欣房地產發展 有限公司 <sup>^^##</sup>	中國/ 中國內地	40,000,000美元 <sup>#</sup>	—	37.72	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 <sup>#</sup>	—	37.72	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 <sup>#</sup>	—	35.83	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 <sup>#</sup>	—	37.72	物業投資
新鴻投資有限公司 <sup>^^</sup>	香港	2港元	—	37.72	投資控股
偉度發展有限公司 <sup>^^</sup>	香港	2港元	—	37.72	投資控股



# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 52. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊 成立／登記 及營業地點	已發行 普通股股本／ 註冊股本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
永輝基業有限公司 <sup>^^</sup>	香港	1 港元	—	45.10	投資控股
永蒼有限公司 <sup>^^</sup>	香港	1 港元	—	45.10	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 <sup>#</sup>	—	37.72	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 <sup>#</sup>	—	37.72	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 <sup>#</sup>	—	37.72	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 <sup>#</sup>	—	37.72	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 <sup>#</sup>	—	37.72	物業管理
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>	—	45.10	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>	—	45.10	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>	—	45.10	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>	—	37.72	物業發展及投資

## 52. 主要附屬公司之詳情(續)

- \* 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
- #### 該附屬公司擁有註冊資本，但無任何已發行股本。
- △ 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。
- ^^^ 此等公司乃豐德麗(不包括寰亞傳媒集團及麗豐集團)之附屬公司。
- ^^^^ 此等公司乃 LSF&B(本公司擁有 67.04% 權益之附屬公司)之附屬公司。
- ◎ 本集團擁有 Porchester 之 51%(二零一八年：51%)股權，而 Porchester 則透過其全資附屬公司 GIV 擁有 CCHJV 之 51%(二零一八年：51%)權益。由於本集團透過擁有 51% 權益之 Porchester 持有 CCHJV 之 51%(二零一八年：51%)股權，故本集團於 CCHJV 持有 26.01%(二零一八年：26.01%)之實際股權。

董事認為，上表所列之本公司附屬公司對本年度之業績構成主要影響，或構成本集團資產淨值之主要部份。董事認為，列出其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

本集團持有若干附屬公司之股份亦已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註 38(vii))。

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：無)予三間(二零一八年：無)非全資附屬公司及一間(二零一八年：無)全資附屬公司(上表並未載列)。

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 52. 主要附屬公司之詳情(續)

附註：

(a) 於麗豐之權益

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，豐德麗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%。豐德麗集團於麗豐之股權變動導致於本集團綜合權益變動表中之其他儲備減少7,094,000港元及非控股權益增加10,319,000港元。

(b) 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，豐德麗集團以37,500,000港元現金代價購入寰亞洲立之10%股權。因此，豐德麗集團年內於寰亞洲立之股權由85%增至95%。豐德麗集團於寰亞洲立之股權變動導致於本集團綜合權益變動表中之其他儲備減少21,478,000港元及非控股權益減少16,341,000港元。

## 53. 主要聯營公司之詳情

本集團主要聯營公司於二零一八年七月三十一日之詳情如下：

名稱	註冊成立或登記及營業地點	所持股份類別	本集團應佔擁有權益百分比	附註
豐德麗	百慕達／香港	普通股	36.94	a
麗豐	開曼群島／中國	普通股	18.69	b
寰亞傳媒	於開曼群島註冊成立並於百慕達／香港存續	普通股	24.96	c

附註：

a. 豐德麗於聯交所主板上市。

豐德麗及其附屬公司主要從物業發展作出售及物業投資作出租用途；發展、經營及投資文化、休閒、娛樂及相關設施；發展、經營及投資媒體、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；銷售化妝品；及投資控股。

## 53. 主要聯營公司之詳情(續)

附註：(續)

- b. 麗豐於聯交所主板上市。於二零一八年七月三十一日，豐德麗擁有麗豐之50.60%權益。

麗豐及其附屬公司主要從事物業發展作出售及物業投資作出租用途以及發展、經營及投資文化、休閒、娛樂及相關設施。

- c. 寰亞傳媒於聯交所GEM上市。於二零一八年七月三十一日，豐德麗擁有寰亞傳媒之67.56%權益。

寰亞傳媒及其附屬公司主要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；電視節目製作及發行；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。

## 54. 主要合營公司之詳情

本集團主要合營公司於二零一九年七月三十一日之詳情如下：

名稱	註冊成立或 登記及營業地點	所持 股份類別	本集團 應佔擁有權 權益百分比	主要業務
Diamond Path 集團*	英屬處女群島/ 香港	普通股	50.00	物業發展 及投資
華力達	香港	普通股	50.00	物業投資

\* 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合營公司。

本公司董事認為上表所列之本集團合營公司對本年度之業績構成主要影響，或構成本集團資產淨值之主要部份。本公司董事認為列出其他合營公司之詳情會令篇幅過於冗長。

## 55. 收購附屬公司

### (a) 豐德麗收購事項

在本公司、麗新製衣、豐德麗、麗豐及要約人(定義見下文)日期為二零一八年五月二十七日之聯合公佈及本公司日期為二零一八年七月二十三日之通函(內容均有關(其中包括)(1)本公司之全資附屬公司 Transtrend Holdings Limited (「要約人」)提出當時有條件自願性全面現金要約,以收購豐德麗全部已發行股份(本公司、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」)及註銷豐德麗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,統稱為「豐德麗要約」);及(2)要約人提出當時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(本公司、要約人、豐德麗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)後,本集團以約 735,000,000 港元收購於豐德麗之額外 40.44% 權益。自二零一八年八月八日(「完成日期」)以來,豐德麗成為本集團之附屬公司,於豐德麗要約完成後,本集團於豐德麗持有 77.38% 之股本權益。有關收購事項之詳情,請參閱本公司、豐德麗、麗豐及要約人日期為二零一八年八月八日之聯合公佈,本公司、麗豐及要約人日期為二零一八年八月十五日之聯合公佈,本公司、豐德麗及要約人日期為二零一八年八月二十二日之聯合公佈以及本公司、麗豐及要約人日期為二零一八年九月十三日之聯合公佈。

於豐德麗要約前,本集團持有豐德麗 36.94% 之股本權益(「現有持股」)。現有持股於完成日期之公平值約 705,000,000 港元乃參考豐德麗於完成日期所報之股價每股 1.28 港元計算。本集團於緊接完成日期前於豐德麗之權益及本集團就現有持股保留之相關儲備(包括投資重估儲備及匯兌波動儲備)之總賬面值約為 3,635,000,000 港元。

現有持股之公平值與本集團於豐德麗之權益及本集團就現有持股保留之相關儲備之總賬面值於完成日期之差額約 2,930,000,000 港元已於業務合併後於本公司之綜合收益表內確認為重新計量豐德麗現有持股之虧損。

現有持股於完成日期之公平值構成收購成本之一部份,並經考慮下文(b)項所載之出售事項後根據香港財務報告準則第 3 號業務合併計入收購豐德麗 74.62% 之股本權益(「豐德麗收購事項」)之議價收購之收益內。

本集團已選擇按非控股權益佔豐德麗集團可識別資產及負債淨值之比例,計量於豐德麗之非控股權益。

豐德麗要約之代價乃經考慮(其中包括)豐德麗股份之過往交易價格、豐德麗之財務表現及可資比較公司之交易倍數後釐定,較豐德麗擁有人應佔資產淨值有所折讓。於豐德麗要約完成後,本集團已確認截至二零一九年七月三十一日止年度之整體議價收購收益淨額約 3,737,000,000 港元,此乃由於資產淨值之交易價格折讓所致。

## 55. 收購附屬公司(續)

### (a) 豐德麗收購事項(續)

於完成日期，豐德麗集團之可識別資產及負債之公平值如下：

	附註	千港元
物業、廠房及設備	14	5,188,660
投資物業	16	18,601,100
發展中物業	17	4,667,700
電影版權		11,205
電影產品	19	80,217
音樂版權		74,833
其他無形資產	22	586
於聯營公司之投資		16,278
於合營公司之投資		1,877,476
按公平值計入損益之財務資產		213,226
衍生金融工具	27	2,531
應收賬款		181,599
按金、預付款項及其他應收款項		561,642
遞延稅項資產	40	4,189
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款		1,073,762
已落成待售物業		1,758,600
拍攝中電影及電影投資	32	469,585
存貨		21,874
預付稅項		37,856
現金及現金等值項目		2,136,039
應付賬款、其他應付款項及應付費用		(1,961,570)
已收按金、遞延收入及合約負債		(801,367)
應付稅項		(123,973)
銀行貸款	57	(3,920,953)
來自一合營公司貸款	57	(644,698)
來自一關連公司貸款		(650,000)
其他貸款	57	(257,841)
有擔保票據	37(b), 57	(2,602,991)
遞延稅項負債	40	(5,507,393)
豐德麗之非控股權益		(9,643,570)
		<b>10,864,602</b>
非控股權益		<b>(2,757,158)</b>
按公平值計量之可識別資產淨值總額		<b>8,107,444</b>
豐德麗收購事項之議價收購收益		<b>(6,666,994)</b>
總代價		<b>1,440,450</b>

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 55. 收購附屬公司(續)

### (a) 豐德麗收購事項(續)

於完成日期，豐德麗集團之可識別資產及負債之公平值如下：(續)

	千港元
支付方式：	
豐德麗要約之現金代價	735,119
現有持股之公平值	705,331
	<b>1,440,450</b>
<b>對綜合收益表之影響淨額</b>	
於業務合併後重新計量豐德麗現有持股之虧損	2,930,325
豐德麗收購事項之議價收購收益	(6,666,994)
議價收購收益淨額	<b>(3,736,669)</b>

本集團就豐德麗收購事項產生交易成本總額約45,000,000港元，其中約31,000,000港元乃於截至二零一八年七月三十一日止年度產生。該等交易成本均已支銷並計入綜合收益表之行政開支內。

自豐德麗收購事項以來，豐德麗集團為本集團之收入貢獻約2,903,000,000港元，及溢利約18,000,000港元已計入本集團截至二零一九年七月三十一日止年度之綜合溢利中。

倘豐德麗收購事項已於截至二零一九年七月三十一日止年度初進行，則本集團截至二零一九年七月三十一日止年度之收入及溢利將分別為約6,494,000,000港元及約4,733,000,000港元。

有關豐德麗收購事項之現金流量分析如下：

	千港元
已付現金代價	(735,119)
所收購之現金及銀行結餘	2,136,039
計入投資活動之現金流量之現金及現金等值項目流入淨額	1,400,920
計入經營活動之現金流量之豐德麗收購事項之交易成本	(13,726)
	<b>1,387,194</b>



## 55. 收購附屬公司(續)

### (b) 出售豐德麗股份

為恢復香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第8.08(1)(a)條所載之於豐德麗之最低公眾持股比例，於二零一九年一月二十五日，要約人訂立了一份具法律約束力及無條件協議，向一名獨立第三方出售合共41,150,000股豐德麗股份(「出售股份」)，佔豐德麗當時全部已發行股本約2.76%(「該出售」)。

於二零一九年二月十一日完成該出售后，已根據上市規則第8.08(1)(a)條之規定將豐德麗當時全部已發行股本之最低公眾持股量恢復至25%，自此以後，本集團持有豐德麗之74.62%股本權益。

### (c) CNI收購事項

於二零一八年六月二十八日，本集團收購合營公司CNI及其附屬公司(「CNI集團」)之額外股本權益(「CNI收購事項」)，詳情如下：

實體	CNI收購事項前 本集團應佔 股本權益		CNI收購事項後 本集團應佔 股本權益		主要業務
		已收購權益			
CNI	49.96%	49.96%	99.92%	豪華遊艇之 經紀、包租、 推銷、管理及 船員安排	

截至二零一八年七月三十一日止年度，商譽約230,617,000港元已於CNI收購事項完成後獲確認。本集團認為，CNI集團將即時擴大其於全球豪華遊艇業務之規模。概無已確認商譽預期作為扣減所得稅用途。

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 55. 收購附屬公司(續)

### (c) CNI收購事項(續)

於CNI收購事項日期，CNI集團之可識別資產及負債之公平值如下：

	附註	千港元
物業、廠房及設備	14	10,365
其他無形資產	22	118,774
應收賬款		10,388
按金、預付款項及其他應收款項		4,586
現金及現金等值項目		283,245
應付賬款、其他應付款項及應付費用		(34,003)
已收按金		(268,526)
銀行貸款	57	(29,076)
遞延稅項	40	(24,939)
		70,814
非控股權益		(241)
按公平值計量之可識別資產淨值總額		70,573
CNI收購事項產生之商譽	21	230,617
		301,190
支付方式：		
已付現金代價		150,595
於CNI收購事項前CNI之股本權益之公平值		150,595
		301,190

截至二零一八年七月三十一日止年度，本集團就CNI收購事項產生交易成本約1,362,000港元。該等交易成本均已支銷並計入綜合收益表之行政開支內。

於CNI收購事項後，CNI集團為本集團之收入貢獻約20,267,000港元，並為本集團截至二零一八年七月三十一日止年度之綜合溢利帶來溢利約3,078,000港元。

倘CNI收購事項已於截至二零一八年七月三十一日止年度年初落實，則本集團截至二零一八年七月三十一日止年度之收入及溢利將分別為約1,851,673,000港元及約4,363,918,000港元。

於CNI收購事項日期之公平值及應收賬款、已付按金及其他應收款項之合約總額均為14,974,000港元。

## 55. 收購附屬公司(續)

有關CNI收購事項之現金流量分析如下：

	千港元
已付現金代價	(150,595)
所收購之現金及銀行結餘	283,245
計入投資活動之現金流量之現金及現金等值項目流入淨額	132,650
計入經營活動之現金流量之CNI收購事項之交易成本	(1,362)
	131,288

## 56. 出售附屬公司

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
所出售資產／(負債)淨額：		
物業、廠房及設備	14	34
拍攝中電影	32	14,813
按金、預付款項及其他應收款項		6,416
現金及現金等值項目		5,372
應付賬款、其他應付款項及應付費用		(34,723)
		(8,088)
非控股權益		3,963
撥回匯兌波動儲備		(15)
		(4,140)
出售附屬公司之收益	6	4,720
代價		580
支付方式：		
應收代價		580

# 財務報表附註

二零一九年七月三十一日

## 56. 出售附屬公司(續)

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
出售之現金及現金等值項目及有關出售附屬公司之現金流出淨額		<b>(5,372)</b>

## 57. 綜合現金流量表附註

融資活動所產生之負債變動

附註	銀行貸款 千港元	有擔保票據 千港元	來自一 合營公司 之貸款 千港元	其他貸款 千港元	認沽期權 負債 千港元	應付股息 千港元
於二零一七年八月一日	6,905,981	2,731,230	—	—	—	—
融資現金流量變動	1,904,821	365,389	—	—	—	(47,826)
銀行融資費用攤銷	38,314	—	—	—	—	—
有擔保票據發行費用攤銷	—	5,922	—	—	—	—
已宣派二零一七年末期股息	12	—	—	—	—	60,509
以以股代息結算						
之二零一七年末期股息	41(b)	—	—	—	—	(12,683)
收購附屬公司所致增加	55(c)	29,076	—	—	—	—
外匯變動		6,541	16,053	—	—	—
於二零一八年七月三十一日及 二零一八年八月一日	<b>8,884,733</b>	<b>3,118,594</b>	—	—	—	—
融資現金流量變動	<b>513,831</b>	—	<b>(633,081)</b>	<b>41,560</b>	<b>280,532</b>	<b>(60,498)</b>
銀行融資費用攤銷	<b>59,213</b>	—	—	—	—	—
利息支出	—	—	—	<b>5,766</b>	—	—
有擔保票據發行費用攤銷	—	<b>23,235</b>	—	—	—	—
已宣派二零一八年末期股息	12	—	—	—	—	<b>65,456</b>
以以股代息結算						
之二零一八年末期股息	41(d)	—	—	—	—	<b>(4,958)</b>
收購附屬公司所致增加	55(a)	<b>3,920,953</b>	<b>2,602,991</b>	<b>644,698</b>	—	—
外匯變動		<b>(107,515)</b>	<b>(8,166)</b>	<b>(833)</b>	<b>(812)</b>	—
於二零一九年七月三十一日	<b>13,271,215</b>	<b>5,736,654</b>	—	<b>304,334</b>	<b>279,720</b>	—

## 58. 報告期後事項

於二零一九年七月二十三日，本公司與Sunny Horizon Investments Limited（豐德麗之間接全資附屬公司）訂立股份買賣協議（「買賣協議」），以收購業佳（本集團之非全資附屬公司）之20%股本權益，代價為557,250,000港元（「業佳收購事項」）。業佳收購事項須待達成買賣協議所載之若干條件（「條件」）及獲得豐德麗股東之批准後，方告完成。詳情載於本公司、麗新製衣及豐德麗日期為二零一九年七月二十三日之聯合公佈以及豐德麗日期為二零一九年八月三十日之通函。

於二零一九年九月二十四日，業佳收購事項已完成。由於業佳收購事項於批准此等財務報表日期前不久生效，故於此階段難以披露有關業佳收購事項之進一步詳情。

## 59. 比較數字

已重新分類若干比較金額以配合本年度之呈列。本公司董事認為，此呈列將更好地反映本集團之財務表現。

## 60. 財務報表之批准

董事會已於二零一九年十月二十五日批准及授權刊發此等財務報表。

# 股東週年大會通告

茲通告麗新發展有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年十二月二十日(星期五)上午十一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」)之股東週年大會(「股東週年大會」)，處理下列事項：

1. 省覽及接納本公司截至二零一九年七月三十一日止年度(「本年度」)之經審核財務報表及本公司董事會報告書與獨立核數師報告書；
2. 宣派末期股息(附有以股代息選擇權)；
3. 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；
4. 續聘執業會計師安永會計師事務所(「安永」)為本公司來年之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金；及
5. 作為特別事項，考慮及酌情通過(不論是否作出修訂)下列決議案為普通決議案：

普通決議案(A)

「動議：

- (a) 在本決議案(b)段之限制下，一般及無條件批准本公司董事(「董事」)於有關期間(定義見下文)內行使本公司之一切權力，在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或本公司股份可能於香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所根據股份回購守則認可之任何其他證券交易所上市之交易所，回購本公司股份，惟須遵守一切適用之香港法例及經不時修訂之聯交所證券上市規則或任何其他證券交易所之規定及受其限制；
- (b) 本公司根據本決議案(a)段之批准所回購之本公司之股份總數，不得超過本公司於本決議案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
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」乃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結束時；
  - (ii) 本公司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) 法例或本公司之組織章程細則規定本公司舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時。」

## 普通決議案(B)

### 「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，以發行、配發及處理本公司之額外股份，並批准董事作出或授予將須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本公司股份之認股權證、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作出或授予將須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本公司股份之認股權證、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配發)及發行之股份總數，不得超過本公司於本決議案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本公司股份之債券、公司債券、票據及任何證券)之條款行使認購、交換或兌換權而發行之本公司股份；或
  - (iii) 根據本公司組織章程細則而不時發行以股代息之本公司股份；或
  - (iv) 根據任何獎勵或購股權計劃或類似安排向該計劃或安排之合資格參與者授予或發行之本公司股份，或使其獲得購買本公司股份之權利而發行之本公司股份，

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」乃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結束時；
- (ii) 本公司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授權時；或
- (iii) 法例或本公司之組織章程細則規定本公司舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；及

「供股」指於董事所指定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東登記冊之股份持有人，按彼等於該日當時之所持股份比例提呈本公司之股份供股建議（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而須或權宜取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排）。」

普通決議案(C)

「動議：

在召開本大會通告議程第5項所載之普通決議案(A)及普通決議案(B)項獲通過後，擴大已授予本公司董事（「董事」）當時生效之行使本公司配發股份之權力及作出或授出或須行使該等權力之售股建議、協議及購股權之一般授權，加上相當於本公司自授出有關一般授權以來根據董事行使本公司回購股份之權力而回購之本公司之有關股份數目，惟有關股份數目不得超過本決議案通過當日之本公司已發行股份總數之10%。」

承董事會命  
麗新發展有限公司  
公司秘書  
周國和

香港，二零一九年十一月二十一日

註冊辦事處：  
香港九龍  
長沙灣道六百八十號  
麗新商業中心  
十一樓

附註：

1. 凡有權出席上述通告(「通告」)召開之股東週年大會(或其續會)及在會上投票之股東，均有權根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)委派一位(或倘彼持有兩股或以上股份，則多於一位)代表出席並於投票表決時代為投票。受委代表毋須為股東。
2. 股東週年大會適用之代表委任表格已連同本公司本年度之年報寄發予股東，其亦在聯交所及本公司網站登載。
3. 代表委任表格，連同已簽署之授權書或其他已簽署之授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東週年大會或其續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(「登記處」)，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心五十四樓，方為有效。若未能依時交回有關文件，代表委任表格將被視為無效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東週年大會或其續會，並於會上投票。在此情況下，上述代表委任表格將被視為撤回。

登記處之聯絡電話號碼為(852) 2980 1333。

4. 為確定出席股東週年大會並於會上投票之權利，股東最遲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，以辦理登記手續。
5. 倘為本公司任何普通股(「股份」)之聯名登記持有人，任何一位該等聯名持有人均可就該等股份親自或委派代表出席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，倘多於一位該等聯名持有人親自或委派代表出席股東週年大會或其續會(視乎情況而定)，則於本公司股東登記冊中排名首位並出席之有關持有人方有權就該等股份投票。
6. 董事會建議之擬派末期股息每股0.108港元須待股東於股東週年大會上批准後，方可作實。擬派末期股息之記錄日期為二零二零年一月三日(星期五)營業時間結束時。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將於二零二零年一月二日(星期四)及二零二零年一月三日(星期五)，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，各股東最遲須於二零一九年十二月三十一日(星期二)下午四時三十分前，將所有有關股份過戶文件及股票送交登記處辦理登記手續。
7. 有關本通告議程第3項，
  - (i) 根據組織章程細則第102條，余寶珠女士(「余女士」)及葉澍堃先生(「葉澍堃先生」)將於股東週年大會上輪換卸任董事之職，惟符合資格並願意應選連任；
  - (ii) 根據組織章程細則第93條，譚承蔭先生(「譚承蔭先生」)將於股東週年大會上輪換卸任董事之職，惟符合資格並願意應選連任；及
  - (iii) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.74條，余女士、葉澍堃先生、及譚承蔭先生之詳情載於本公司本年度之年報「董事之履歷」一節中。
8. 有關本通告議程第4項，董事會(與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(「二零二零年度」)之獨立核數師，惟須待股東於股東週年大會上批准。股東須注意，依慣例，獨立核數師於二零二零年度之酬金並不能於股東週年大會上釐定，此乃因為該酬金會按獨立核數師於當年被要求而進行之核數及其他工作之範疇及深度而釐定。為使本公司能夠將獨立核數師之酬金金額列作二零二零年度之營運開支，本公司須獲得並尋求股東於股東週年大會上批准授權董事會釐定獨立核數師於二零二零年度之酬金。

# 股東週年大會通告

9. 本通告議程第5項之建議普通決議案(A)乃有關授予董事回購最多不超過於上述決議案通過當日本公司已發行股份總數10%之股份之一般授權。股東亦請垂注日期為二零一九年十一月二十一日之通函附錄所載有關建議回購授權之說明函件。

本通告議程第5項之建議普通決議案(B)乃有關授予董事發行最多不超過於上述決議案通過當日本公司已發行股份總數20%之新股份之一般授權。本公司目前並無計劃根據一般授權發行任何新股份。

本通告議程第5項之建議普通決議案(C)乃有關擴大一般授權，當中加入根據回購授權所回購之股份。

10. 本通告議程第5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有關(其中包括)建議回購股份及發行股份之一般授權之通函內。

11. 為遵守上市規則第13.39(4)條，載於本通告之所有建議決議案將以投票方式表決。

12. 倘預料於股東週年大會當日上午七時正後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號於有關期間即將生效，則股東週年大會將會順延，而本公司將於本公司及香港交易及結算所有限公司各自之網站登載補充通告，通知股東有關押後召開股東週年大會之日期、時間及地點。

倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號於股東週年大會召開當日上午七時正或之前解除，則倘情況許可下，股東週年大會將如期舉行。

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。

於任何惡劣天氣情況下，股東需考慮自身情況後自行決定是否出席股東週年大會，倘股東出席股東週年大會，務請加倍留意及小心安全。