

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



南海控股有限公司*

NAN HAI CORPORATION LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：680)

截至2019年12月31日止年度 之末期業績公告

業績

Nan Hai Corporation Limited (南海控股有限公司*) (「本公司」)之董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2019年12月31日止年度經審核綜合業績，連同截至2018年12月31日止年度之比較數字如下：

* 僅供識別

綜合收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
收益	4(a)	9,321,212	16,789,451
銷售及提供服務之成本	7	<u>(4,138,837)</u>	<u>(6,062,856)</u>
毛利		5,182,375	10,726,595
其他經營收入	4(b)	719,751	678,316
銷售及市場推廣開支		(2,525,204)	(3,776,421)
行政開支		(960,119)	(1,332,717)
其他經營開支		(1,950,017)	(2,145,993)
融資成本	6	(1,368,717)	(1,095,940)
金融資產之預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)		(46,202)	(37,415)
按公允價值於損益賬處理 (「按公允價值於損益賬處理」) 之金融負債公允價值變動		24,342	59,997
應佔聯營公司業績		(18,992)	12,273
應佔合營企業業績		249	466
處置持作出售之非流動資產之收益		—	19,649
投資物業公允價值變動之收益	11	<u>1,751,377</u>	<u>315,371</u>
所得稅前溢利	7	808,843	3,424,181
所得稅開支	8	<u>(1,450,269)</u>	<u>(2,449,836)</u>
年內(虧損)/溢利		<u>(641,426)</u>	<u>974,345</u>
以下人士應佔年內(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(561,415)	1,140,854
非控股權益		<u>(80,011)</u>	<u>(166,509)</u>
		<u>(641,426)</u>	<u>974,345</u>
		港仙	港仙
年內本公司擁有人應佔(虧損)/ 溢利之每股(虧損)/盈利	10		
— 基本		<u>(0.82)</u>	<u>1.66</u>
— 攤薄		<u>(0.82)</u>	<u>1.63</u>

綜合全面收益報表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 千港元	2018年 千港元
年內(虧損)/溢利	(641,426)	974,345
其他全面收益，包括重新分類調整		
其後將不會重新分類至損益賬之項目： 按公允價值於其他全面收益處理 (「按公允價值於其他全面收益處理」)之 金融資產之公允價值變動(扣除稅項)	39,963	4,836
其後可能重新分類至損益賬之項目：		
換算海外業務財務報表之匯兌虧損	(226,749)	(645,711)
換算海外聯營公司財務報表之匯兌虧損	(4,110)	(5,139)
換算海外合營企業財務報表之匯兌虧損	(214)	(94)
年內其他全面收益，包括重新分類調整	(191,110)	(646,108)
年內全面收益總額	(832,536)	328,237
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	(753,658)	507,150
非控股權益	(78,878)	(178,913)
	(832,536)	328,237

綜合財務狀況報表

於2019年12月31日

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		9,382,329	5,217,394
投資物業	11	4,787,476	757,669
經營租賃下之預付土地租賃費		-	22,860
於聯營公司之權益		102,401	134,326
於合營企業之權益		28,498	30,688
應收關連方款項		165,959	430,711
按公允價值於其他全面收益處理之 金融資產		226,705	192,436
按公允價值於損益賬處理之金融資產		-	112
長期應收貿易款項	14	1,079	764
按金、預付款項及其他應收款項		587,011	770,140
無形資產	13	6,419,076	6,516,732
遞延稅項資產		1,338,789	930,791
已抵押及受限制銀行存款		2,647,222	3,755,612
		25,686,545	18,760,235
流動資產			
存貨		11,913,722	14,359,683
按公允價值於損益賬處理之金融資產		6,560	82,481
應收貿易款項	14	486,166	538,800
按金、預付款項及其他應收款項		3,413,220	2,923,593
應收聯營公司款項		24,426	15,129
應收合營企業款項		836	2,327
應收關連方款項		279,749	2,004
已抵押及受限制銀行存款		8,330,343	3,207,363
現金及等同現金項目		743,055	1,334,598
		25,198,077	22,465,978

綜合財務狀況報表(續)

於2019年12月31日

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
流動負債			
應付貿易款項	15	3,132,872	1,894,306
其他應付款項及應計費用		1,682,158	2,123,644
合約負債		9,411,830	4,337,189
稅項撥備		4,652,025	4,844,022
欠一名董事款項		12,552	65,132
欠聯營公司款項		5,180	5,492
欠關連方款項		232,104	178,959
其他僱員福利		28,451	16,923
銀行及其他借貸	16	15,173,454	6,805,091
融資租賃負債		—	42,078
租賃負債		439,400	—
可換股及可交換債券		—	1,150,721
按公允價值於損益賬處理之金融負債		—	21,476
		34,770,026	21,485,033
流動(負債淨額)/資產淨值		(9,571,949)	980,945
總資產減流動負債		16,114,596	19,741,180
非流動負債			
長期應付貿易款項	15	212	409
其他僱員福利		36,508	27,260
銀行及其他借貸	16	3,679,580	11,913,914
融資租賃負債		—	48,012
租賃負債		5,607,441	—
保修撥備		2,575	3,886
按公允價值於損益賬處理之金融負債		2,569	5,435
遞延稅項負債		1,491,382	786,925
		10,820,267	12,785,841
資產淨值		5,294,329	6,955,339
權益			
股本	17	686,455	686,455
儲備		4,009,545	5,513,308
本公司擁有人應佔權益		4,696,000	6,199,763
非控股權益		598,329	755,576
權益總額		5,294,329	6,955,339

財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

1. 一般資料

本公司乃於百慕達註冊成立之有限責任公司，本公司之註冊辦事處地址為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda，其主要營業地點位於香港新界荃灣沙咀道6號嘉達環球中心12樓。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

本集團主要從事文化與傳播服務、房地產開發、企業雲服務、新聞傳播業務及創意商業。本公司附屬公司主要業務詳情載於附註12。

於2019年12月31日，本公司董事認為最終控股公司為大地控股有限公司，為於香港註冊成立之有限公司。

2. 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋以及香港公司條例之披露規定而編製。財務報表亦包括香港聯合交易所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。

除投資物業及金融工具按公允價值計量外，財務報表按歷史成本基準編製。

儘管本集團於2019年12月31日錄得流動負債淨額約9,571,949,000港元(2018年12月31日：流動資產淨值約980,945,000港元)，惟此等綜合財務報表已按持續經營基準編製，即假設可於日常業務過程中變現資產及償還負債。本公司董事會認為本集團將在未來十二個月內具備充足資源滿足其未來營運資金及其他融資需求，此乃基於本集團現正重續或替換將於未來十二個月到期之若干其他借貸，加上就現有信貸融資已抵押總值約15,083,273,000港元(2018年12月31日：11,997,194,000港元)之若干使用權資產、樓宇、其他物業、廠房及設備、發展中物業及已落成待售物業、投資物業以及已抵押銀行存款，故董事會認為本集團於到期時可重續或替換現有融資。

基於上文所述，董事會認為本集團將具備充足財務資源滿足其自報告日期起計未來最少十二個月之未來營運資金及其他融資需求。因此，此等綜合財務報表已按持續經營基準編製。

財務報表附註(續)

截至2019年12月31日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 自2019年1月1日起生效

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈與本集團於2019年1月1日開始之年度期間之財務報表有關及生效之新訂／經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
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
香港財務報告準則第9號之修訂	具負補償特性之提早還款
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則2015年至2017年 週期年度改進	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號之修訂

採納香港財務報告準則第16號之影響概述如下。自2019年1月1日起生效之其他新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策並無任何重大影響。

(i) 採納香港財務報告準則第16號之影響

(i) 租賃會計處理變動

香港財務報告準則第16號為租賃會計的會計處理方式帶來重大變動，主要為承租人之會計處理。其取代香港會計準則第17號「租賃」（「香港會計準則第17號」）、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賃」（「香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號」）、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易的內容」。就承租人角度而言，幾乎所有租賃均於財務狀況報表中確認為使用權資產及租賃負債，此原則之少數例外為相關資產屬低價值之租賃或釐定為短期租賃之租賃。就出租人角度而言，與香港會計準則第17號相比，會計處理方式大致上維持不變。有關香港財務報告準則第16號有關其對租賃的新定義、其對本集團會計政策之影響及本集團按香港財務報告準則第16號所准許而採納之過渡方法之詳情，請參閱本附註第(ii)至(v)節。

本集團以累計影響法應用香港財務報告準則第16號，並於首次應用日期將首次應用香港財務報告準則第16號之所有累計影響確認為保留溢利及非控股權益期初結餘之調整。按香港財務報告準則第16號之過渡條文所准許，2018年所呈列比較資料並未重列，並繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

財務報表附註(續)
截至2019年12月31日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 自2019年1月1日起生效(續)

(i) 採納香港財務報告準則第16號之影響(續)

(i) 租賃會計處理變動(續)

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對2018年12月31日至2019年1月1日綜合財務狀況報表之影響(增加／(減少))：

對於2019年1月1日之綜合財務狀況報表之影響

	千港元
非流動資產	
物業、廠房及設備—使用權資產	5,025,820
物業、廠房及設備—設備	(141,189)
經營租賃下之預付土地租賃費	(22,860)
遞延稅項資產	228,815
	<u>5,090,586</u>
流動資產	
按金、預付款項及其他應收款項	(42,244)
	<u>(42,244)</u>
流動負債	
其他應付款項及應計費用	(197,319)
租賃負債	334,277
融資租賃負債	(42,078)
	<u>94,880</u>
非流動負債	
租賃負債	5,687,918
融資租賃負債	(48,012)
	<u>5,639,906</u>
資產淨值	<u><u>(686,444)</u></u>
權益	
保留溢利	(604,006)
非控股權益	(82,438)
	<u><u>(686,444)</u></u>

財務報表附註(續)
截至2019年12月31日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則—自2019年1月1日起生效(續)

(i) 採納香港財務報告準則第16號之影響(續)

(i) 租賃會計處理變動(續)

以下對賬闡釋於2018年12月31日應用香港會計準則第17號披露之經營租賃承擔如何與於2019年1月1日之綜合財務狀況報表中確認於首次應用香港財務報告準則第16號日期之租賃負債進行對賬：

經營租賃承擔與租賃負債之對賬

	千港元
於2018年12月31日之經營租賃承擔	13,363,397
減：租賃期於2019年12月31日內結束之短期租賃	(174,386)
減：已訂約但尚未於2019年1月1日開始之租賃	(3,718,049)
減：未來利息開支	(3,635,619)
加：計入本集團認為合理確定行使延期選擇權之租賃	96,762
加：於2018年12月31日之融資租賃負債	90,090
於2019年1月1日之租賃負債總額	<u>6,022,195</u>

於2019年1月1日之綜合財務狀況報表內計算租賃負債所應用承租人加權平均增量借貸利率範圍介乎5.16%至8.96%。

(ii) 租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，租賃被定義為以代價獲得資產(相關資產)於一段時間內的使用權的一項合約或合約的一部分。當客戶於整個使用期間同時：(a)有權獲取使用已識別資產帶來的絕大部分經濟利益；及(b)有權指示已識別資產的用途時，合約附帶權利可於一段時間內控制已識別資產的用途。

就含有租賃成分以及一項或多項額外租賃或非租賃成分的合約而言，承租人須將合約代價分配至各租賃成分，基準是租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格，除非承租人應用實際權宜方法使承租人可按相關資產類別選擇不從租賃成分中區分非租賃成分，而是將各租賃成分及任何相關非租賃成分入賬列作單一租賃成分。

本集團已選擇不區分非租賃成分並就本集團為承租人的所有租賃將所有各租賃成分及任何相關非租賃成分入賬列作單一租賃成分。

財務報表附註(續)
截至2019年12月31日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 自2019年1月1日起生效(續)

(i) 採納香港財務報告準則第16號之影響(續)

(iii) 作為承租人的會計處理

根據香港會計準則第17號，承租人須根據租賃資產擁有權隨附風險及回報與出租人或承租人的相關程度將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃釐定為經營租賃，承租人將於租賃期內將經營租賃項下的租賃付款確認為一項開支。租賃項下的資產將不會於承租人的財務狀況報表內確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)須於財務狀況報表資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃；及／或(ii)相關資產為低價值的租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產以及於開始日期租賃期少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

本集團於租賃開始當日確認使用權資產及租賃負債。

使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)初步計量租賃負債的金額(見下文有關租賃負債入賬的會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收取的任何租賃獎勵；(iii)承租人產生的任何初始直接成本；及(iv)承租人根據租賃條款及條件規定的情況下分解及移除相關資產時將產生的估計成本，惟該等成本乃為生產存貨而產生則除外。除符合投資物業定義或本集團應用重估模式之物業，廠房及設備類別之使用權資產外，本集團採用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。就符合投資物業定義之使用權資產而言，其按公允價值列賬，而就符合持作自用之租賃土地及樓宇定義之使用權資產而言，其按折舊成本列賬。使用權資產按估計可使用年期或租賃期(以較短者為準)以直線法折舊。

就本集團而言，為賺取租金或資本增值目的而持有之租賃土地及樓宇將繼續根據香港會計準則第40號入賬，並按公允價值列賬。因此，採納香港財務報告準則第16號對此等使用權資產並無任何重大影響。除上述使用權資產外，本集團亦已根據租賃協議租賃多個物業，而本集團對有關租賃作出判斷，並確定其為持作自用之租賃土地及樓宇以外之個別資產類別。因此，租賃協議項下物業所產生之使用權資產按折舊成本列賬。

財務報表附註(續)
截至2019年12月31日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 自2019年1月1日起生效(續)

(i) 採納香港財務報告準則第16號之影響(續)

(iii) 作為承租人的會計處理(續)

租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付之租賃付款的現值確認。租賃付款將採用租賃暗含的利率貼現(倘該利率可輕易釐定)。倘該利率無法輕易釐定，本集團將採用承租人的增量借貸利率。

下列並非於租賃開始日期支付的租賃期內就使用相關資產權利支付的款項被視為租賃付款：(i)固定付款減任何應收租賃獎勵；(ii)初步按開始日期之指數或利率計量的浮動租賃付款(取決於指數或利率)；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期將支付的款項；(iv)倘承租人合理確定行使購買選擇權，該選擇權的行使價；及(v)倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃，終止租賃的罰款付款。

於開始日期後，承租人將透過下列方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii)減少賬面值以反映作出的租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致日後租賃付款變動、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動。

(iv) 作為出租人的會計處理

本集團已將其投資物業出租予多名租戶。由於根據香港財務報告準則第16號作為出租人的會計處理與香港會計準則第17號的規定大致相同，採納香港財務報告準則第16號對此等綜合財務報表並無重大影響。

財務報表附註(續)

截至2019年12月31日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 自2019年1月1日起生效(續)

(i) 採納香港財務報告準則第16號之影響(續)

(v) 過渡

誠如上文所述，本集團已採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號，並將首次應用香港財務報告準則第16號的所有累積影響確認為於首次應用日期(2019年1月1日)保留溢利及非控股權益期初結餘的調整。按香港財務報告準則第16號之過渡條文所准許，2018年所呈列比較資料並未重列，並繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

本集團已於2019年1月1日就先前應用香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認租賃負債並按餘下租賃付款的現值(採用於2019年1月1日的承租人增量借貸利率貼現)計量該等租賃負債。

本集團已選擇於2019年1月1日就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃按個別租賃基準確認所有使用權資產，並按照以下方式計量：(i) 猶如香港財務報告準則第16號自開始日期起已經應用，惟採用首次應用日期的承租人增量借貸利率進行貼現；及(ii)相等於租賃負債，經有關緊接首次應用日期前於財務狀況報表確認之租賃之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。就所有該等使用權資產而言，本集團已於2019年1月1日應用香港會計準則第36號「資產減值」以評估該日是否有任何減值。

本集團亦已應用下列實際權宜方法：(i)就具有合理相似特徵的租賃組合應用單一貼現率；(ii)應用將於首次應用日期(2019年1月1日)起計12個月內結束之使用權資產及租賃負債之豁免，並將該等租賃確認為短期租賃；(iii)不包括於2019年1月1日計量使用權資產產生的初步直接成本；及(iv)倘合約載有延長或終止租賃的選擇權，則於事後釐定租賃期。

此外，本集團亦已應用實際權宜方法以便：(i)將香港財務報告準則第16號應用於本集團先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為租賃的所有租賃合約；及(ii)並無將香港財務報告準則第16號應用於先前並無根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為含有租賃的合約。

本集團亦已承租其先前根據香港會計準則第17號分類為融資租賃的若干放映設備。由於本集團就採納香港財務報告準則第16號選擇採用累計影響法，故就該等於香港會計準則第17號項下之融資租賃而言，於2019年1月1日之使用權資產及相應租賃負債為於緊接該日前香港會計準則第17號項下租賃資產及租賃負債的賬面值。就該等租賃而言，本集團自2019年1月1日起應用香港財務報告準則第16號將使用權資產及租賃負債入賬。

財務報表附註(續)
截至2019年12月31日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則—自2019年1月1日起生效(續)

(ii) 香港會計準則第19號之修訂—計劃修訂、縮減或結算

有關修訂澄清修訂、縮減或結清定額福利計劃時，公司應使用更新精算假設釐定其當期服務成本及期內淨利息。此外，在計算該計劃之任何結算收益或虧損時，不考慮資產上限成本之影響，並在其他全面收益中單獨處理。

(iii) 香港財務報告準則第9號之修訂—具負補償特性之提早還款

修訂澄清，在符合特定條件之情況下，附帶負補償之預付金融資產可按攤銷成本計量或按公允價值於其他全面收益處理，而非按公允價值於損益賬處理。

(iv) 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

詮釋針對香港會計準則第12號「所得稅」之規定，就如何反映所得稅會計處理之不確定性影響提供指引。根據詮釋，實體須根據何種方法更能有效預測不確定性之解決方案，釐定單獨或一併考慮各項不確定稅務處理。實體亦須假設稅務機關會核查其有權核查之金額，並在核查時全面知悉所有相關資料。倘實體釐定稅務機關可能會接受不確定稅務處理，則實體須按與其稅務申報一致之方式計量即期及遞延稅項，否則，釐定稅項所涉之不確定性須採用「最可能金額」或「預期價值」兩種方法中更能有效預測不確定性解決方案之方法反映。

(v) 香港會計準則第28號之修訂—於聯營公司及合營企業之長期權益

修訂澄清，香港財務報告準則第9號適用於聯營公司或合營企業之長期權益(「長期權益」)，而該等權益構成聯營公司或合營企業淨投資之一部分，並訂明於頒佈香港會計準則第28號減值虧損指引前，香港財務報告準則第9號適用於該等長期權益。

財務報表附註(續)

截至2019年12月31日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

3.1 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 自2019年1月1日起生效(續)

- (vi) 香港財務報告準則2015年至2017年週期年度改進 — 香港財務報告準則第3號業務合併之修訂

年度改進過程項下頒佈之修訂對多項準則目前尚不明確之部分作出小幅之非緊急修訂。其中包括香港財務報告準則第3號之修訂，澄清當業務之共同營運者取得共同營運之控制權，則屬分階段達致之業務合併，故過往持有之股權應重新計量為其收購當日之公允價值。

- (vii) 香港財務報告準則2015年至2017年週期年度改進 — 香港財務報告準則第11號合同安排之修訂

年度改進過程項下頒佈之修訂對多項準則目前尚不明確之部分作出小幅之非緊急修訂。其中包括香港財務報告準則第11號之修訂，澄清當參與但並非控制屬一項業務之共同營運且其後取得共同營運之共同控制權時，過往持有之股權不應重新計量為其收購當日之公允價值。

- (viii) 香港財務報告準則2015年至2017年週期年度改進 — 香港會計準則第12號所得稅之修訂

年度改進過程項下頒佈之修訂對多項準則目前尚不明確之部分作出小幅之非緊急修訂。其中包括香港會計準則第12號之修訂，澄清股息之所有所得稅後果按與產生可分派溢利之交易貫徹一致之方式於損益賬或其他全面收益確認或直接於權益確認。

- (ix) 香港財務報告準則2015年至2017年週期年度改進 — 香港會計準則第23號借貸成本之修訂

年度改進過程項下頒佈之修訂對多項準則目前尚不明確之部分作出小幅之非緊急修訂。其中包括香港會計準則第23號之修訂，澄清就獲得合資格資產而特定作出之借貸，倘於相關合資格資產可供按其擬定用途使用或出售後仍維持未動用，則成為實體一般借取之資金其中一部分，故此計入一般組別。

財務報表附註(續)

截至2019年12月31日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

3.2 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則之影響

下列可能與本集團綜合財務報表有關之新訂／經修訂香港財務報告準則已經頒佈，惟尚未生效亦未經本集團提早採納。本集團目前擬於該等變動生效當日應用該等變動。

香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 ¹
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大之定義 ¹
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ²

¹ 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 該等修訂原擬於2017年1月1日或之後開始之期間生效。生效日期現已遞延／移除。提早應用該等修訂仍獲准許。

香港財務報告準則第3號之修訂－業務之定義

修訂澄清一項業務必須至少包括投入及實質流程以共同為創造產出之能力作出重大貢獻，並提供有關何謂「實質流程」之詳細指引。

此外，有關修訂取消市場參與者是否有能力取代任何缺失之投入或過程及持續產出之評估，同時收窄「產出」及「業務」之定義範圍，重點關注向客戶銷售商品及服務所得之回報而非降低成本。

有關修訂亦加入選擇性之集中度測試，允許簡化所收購之一組活動及資產是否並非業務之評估。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂－重大之定義

該等修訂澄清「重大」之定義及解釋，與所有香港財務報告準則及概念框架之定義相同，且將香港會計準則第1號之支持性規定納入定義。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂－利率基準改革

有關修訂修改部分特定對沖會計規定，以就利率基準改革產生之不確定因素潛在影響提供寬免。此外，有關修訂要求公司向投資者提供有關受該等不確定因素直接影響之對沖關係之額外資料。

財務報表附註(續)

截至2019年12月31日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

3.2 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則之影響(續)

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂－投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資

澄清實體向其聯營公司或合營企業進行資產出售或注資時，將予確認之收益或虧損程度。當交易涉及一項業務，則須確認全數收益或虧損；反之，當交易涉及不構成一項業務之資產，則僅須就不相關投資者於合營企業或聯營公司之權益確認收益或虧損。

董事預期，應用其他新訂或經修訂香港財務報表準則將不會對本集團綜合財務業績及狀況及／或本集團綜合財務報表之披露資料構成重大影響。

4. 收益及其他經營收入

(a) 收益

本集團之收益指來自其主要業務之下列各項收益：

	2019年 千港元	2018年 千港元
物業及車位銷售	3,257,219	9,818,655
企業雲服務	957,367	997,865
物業管理服務	64,940	65,546
裝飾材料銷售及裝飾服務	43,783	89,672
電影發行服務	495	12,106
影院票房收入	3,609,343	3,785,438
食品及飲料銷售	493,488	524,272
影院廣告收入	273,612	302,332
放映設備銷售及租賃	5,192	18,773
數碼媒體科技服務	270,716	288,582
出版雜誌及廣告收入	89,581	54,321
草本個人護理及香水產品銷售	238,328	829,533
創新餐飲及健身服務	17,148	2,356
	<u>9,321,212</u>	<u>16,789,451</u>

本集團所有收益來自客戶合約。

財務報表附註(續)
截至2019年12月31日止年度

4. 收益及其他經營收入(續)

(a) 收益(續)

下表載列有關來自客戶合約的應收貿易款項及合約負債的資料：

	2019年 千港元	2018年 千港元
應收貿易款項	<u>487,245</u>	<u>539,564</u>
合約負債	<u>9,411,830</u>	<u>4,337,189</u>

(b) 其他經營收入

	2019年 千港元	2018年 千港元
銀行利息收入	147,232	168,308
其他利息收入	46,900	63,609
按攤銷成本計量之金融資產利息收入	194,132	231,917
按公允價值於損益賬處理 之金融資產公允價值變動收益淨額	4,723	—
買賣按公允價值於損益賬處理之金融資產收益	11,286	21,895
匯兌收益	—	36,297
出售物業、廠房及設備之收益	17,486	326
租金收入	48,913	31,706
政府撥款*	129,418	117,602
股息收入	960	5,731
雜項收入	<u>312,833</u>	<u>232,842</u>
	<u>719,751</u>	<u>678,316</u>

* 主要自中華人民共和國(「中國」)政府機關收取之政府撥款乃以補貼形式發放予於中國之影院經營及資助IT業務發展。發放補貼旨在透過向經營影院以及擁有研究及開發項目且符合一定標準之商業機構給予財務資助，藉以推動創新。該等撥款並無附帶未達成條件或是或然責任。

財務報表附註(續)

截至2019年12月31日止年度

5. 分部資料

本集團根據就執行董事作出有關向本集團各業務環節分配資源之決策及審閱該等環節表現向彼等報告之一般內部財務資料，釐定經營分部，並編製分部資料。向執行董事報告之內部財務資料所載業務環節按下列本集團主要產品及服務釐定。

本集團已定出以下五項可呈報分部：

- (a) 企業雲服務
- (b) 房地產開發
- (c) 文化與傳播服務
- (d) 新聞傳播業務
- (e) 創意商業

有關其他未能呈報業務活動及經營分部之資料已加以合併，於「所有其他分部」披露。所有其他分部包括證券買賣及物業管理。

由於各項產品及服務所需資源及推廣方針有所不同，各經營分部獨立管理。

分部間交易之定價乃參考類似訂單向外部人士收取之價格。若干企業收益及開支不會分配至經營分部，因其不包括在主要營運決策者評估分部表現所使用之分部損益之計量內。

誠如附註3.1(i)(v)進一步所述，本集團已就採納香港財務報告準則第16號選擇採用累計影響法。因此，香港財務報告準則第16號項下之使用權資產及租賃負債已獲確認，惟比較資料並未重列。

財務報表附註(續)
截至2019年12月31日止年度

5. 分部資料(續)

截至2019年及2018年12月31日止年度之分部業績如下：

	企業雲 服務 千港元	房地產 開發 千港元	文化與 傳播服務 千港元	2019年 新聞 傳播業務 千港元	創意商業 千港元	所有 其他分部 千港元	總計 千港元
收益							
來自對外客戶	957,367	3,301,002	4,652,846	89,581	255,476	64,940	9,321,212
來自分部間	6,200	-	32,924	-	-	40,220	79,344
可呈報及所有其他分部收益	<u>963,567</u>	<u>3,301,002</u>	<u>4,685,770</u>	<u>89,581</u>	<u>255,476</u>	<u>105,160</u>	<u>9,400,556</u>
可呈報及所有其他分部 所得稅前(虧損)/溢利	<u>(67,998)</u>	<u>2,762,710</u>	<u>(868,766)</u>	<u>(387,933)</u>	<u>(382,328)</u>	<u>(26,057)</u>	<u>1,029,628</u>
銀行利息收入	361	120,819	5,047	14	511	2,591	129,343
其他利息收入	-	933	-	-	-	-	933
按攤銷成本計量之金融資產							
利息收入	361	121,752	5,047	14	511	2,591	130,276
融資成本	(4,466)	(422,035)	(756,278)	(77)	(28,677)	(1,858)	(1,213,391)
折舊及攤銷	(76,595)	(56,114)	(1,290,703)	(12,792)	(73,858)	(1,868)	(1,511,930)
出售物業、廠房及設備之 (虧損)/收益	(192)	(219)	(7,602)	-	17,486	-	9,473
應佔聯營公司業績	(5,466)	(9,228)	(4,298)	-	-	-	(18,992)
應佔合營企業業績	-	-	249	-	-	-	249
按公允價值於損益賬處理之							
金融負債公允價值變動	-	-	21,476	-	-	-	21,476
商譽減值撥備	-	-	(32,174)	-	(23,595)	-	(55,769)
不包括商譽之無形資產減值撥備	(1,507)	-	-	-	-	-	(1,507)
不包括商譽之無形資產撇銷	-	-	-	-	(38,557)	-	(38,557)
所得稅(開支)/抵免	(561)	(1,515,034)	69,495	39	2,978	(2,803)	(1,445,886)
可呈報及所有其他分部資產	619,960	29,502,303	15,784,639	92,331	1,261,182	312,393	47,572,808
於聯營公司之權益	26,947	28,551	46,903	-	-	-	102,401
於合營企業之權益	-	-	28,498	-	-	-	28,498
年內添置非流動分部資產	59,171	4,129,596	894,775	7,861	34,974	2,600	5,128,977
可呈報及所有其他分部負債	<u>(455,019)</u>	<u>(23,509,852)</u>	<u>(11,215,989)</u>	<u>(36,143)</u>	<u>(767,978)</u>	<u>(52,541)</u>	<u>(36,037,522)</u>

財務報表附註(續)
截至2019年12月31日止年度

5. 分部資料(續)

	企業雲 服務 千港元	房地產 開發 千港元	文化與 傳播服務 千港元	2018年 新聞 傳播業務 千港元	創意商業 千港元	所有 其他分部 千港元	總計 千港元
收益							
來自對外客戶	997,865	9,908,327	4,931,503	54,321	831,889	65,546	16,789,451
來自分部間	14,585	—	57,503	167,707	—	42,503	282,298
可呈報及所有其他分部收益	<u>1,012,450</u>	<u>9,908,327</u>	<u>4,989,006</u>	<u>222,028</u>	<u>831,889</u>	<u>108,049</u>	<u>17,071,749</u>
可呈報及所有其他分部 所得稅前(虧損)/溢利	<u>(125,085)</u>	<u>6,018,298</u>	<u>(660,407)</u>	<u>(385,939)</u>	<u>(1,047,753)</u>	<u>(65,396)</u>	<u>3,733,718</u>
銀行利息收入	361	110,009	3,969	11	348	4,074	118,772
其他利息收入	293	1,041	18,083	—	—	—	19,417
按攤銷成本計量之金融資產							
利息收入	654	111,050	22,052	11	348	4,074	138,189
融資成本	(1,370)	(628,837)	(268,041)	—	(21,109)	(3,712)	(923,069)
折舊及攤銷	(57,448)	(30,500)	(1,036,057)	(16,099)	(99,418)	(1,706)	(1,241,228)
出售持作出售非流動資產之收益	—	—	—	—	19,649	—	19,649
出售物業、廠房及設備之 收益/(虧損)	14	(37)	(556)	—	(9,072)	—	(9,651)
應佔聯營公司業績	(6,815)	(859)	19,947	—	—	—	12,273
應佔合營企業業績	—	—	466	—	—	—	466
按公允價值於損益賬處理之							
金融負債公允價值變動	—	—	65,432	—	—	—	65,432
商譽減值撥備	—	—	(23,356)	—	(157,480)	—	(180,836)
不包括商譽之無形資產減值撥備	(3,620)	—	(2,460)	—	(19,858)	—	(25,938)
不包括商譽之無形資產撤銷	(1,356)	—	—	—	(68,971)	—	(70,327)
所得稅(開支)/抵免	(3,648)	(2,413,120)	(24,595)	—	5,439	(246)	(2,436,170)
可呈報及所有其他分部資產	502,754	25,408,671	10,970,795	80,277	1,523,799	355,114	38,841,410
於聯營公司之權益	35,002	43,911	55,413	—	—	—	134,326
於合營企業之權益	—	—	30,688	—	—	—	30,688
年內添置非流動分部資產	57,574	55,068	644,048	8,921	128,039	5,499	899,149
可呈報及所有其他分部負債	<u>(352,225)</u>	<u>(14,765,569)</u>	<u>(6,203,916)</u>	<u>(22,539)</u>	<u>(909,853)</u>	<u>(99,264)</u>	<u>(22,353,366)</u>

財務報表附註(續)
截至2019年12月31日止年度

5. 分部資料(續)

本集團經營分部呈報之總額與本集團於財務報表呈列之主要財務數字對賬如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
可呈報分部收益	9,295,396	16,963,700
所有其他分部收益	105,160	108,049
分部間收益對銷	(79,344)	(282,298)
本集團收益	9,321,212	16,789,451
所得稅前可呈報分部業績	1,055,685	3,799,114
所得稅前所有其他分部業績	(26,057)	(65,396)
銀行利息收入	17,889	49,536
其他利息收入	45,967	44,192
按攤銷成本計量之金融資產利息收入	63,856	93,728
融資成本	(155,326)	(172,871)
折舊及攤銷	(20,724)	(5,000)
未分配企業開支	(108,591)	(225,394)
所得稅前溢利	808,843	3,424,181
	2019年 千港元	2018年 千港元
可呈報分部資產	47,260,415	38,486,296
所有其他分部資產	312,393	355,114
應收關連方款項	442,836	430,711
按公允價值於其他全面收益處理之金融資產	226,705	186,742
已抵押及受限制銀行存款	1,909,041	759,386
其他金融及企業資產	733,232	1,007,964
本集團資產	50,884,622	41,226,213
	2019年 千港元	2018年 千港元
可呈報分部負債	35,984,981	22,254,102
所有其他分部負債	52,541	99,264
欠一名董事款項	12,552	65,132
稅項撥備	168,442	161,585
銀行及其他借貸	9,284,811	11,609,529
其他企業負債	86,966	81,262
本集團負債	45,590,293	34,270,874

財務報表附註(續)
截至2019年12月31日止年度

5. 分部資料(續)

收益乃按主要地域市場及收益確認時間劃分如下：

	截至2019年12月31日止年度						總計 千港元
	企業雲 服務 千港元	房地產 開發 千港元	文化與 傳播服務 千港元	新聞 傳播業務 千港元	創意商業 千港元	所有 其他分部 千港元	
主要地域市場							
中國內地	957,349	3,301,002	4,652,845	–	35,093	64,940	9,011,229
香港	18	–	1	89,581	14,319	–	103,919
北美	–	–	–	–	145,907	–	145,907
歐洲	–	–	–	–	37,334	–	37,334
澳洲	–	–	–	–	9,056	–	9,056
其他	–	–	–	–	13,767	–	13,767
總計	<u>957,367</u>	<u>3,301,002</u>	<u>4,652,846</u>	<u>89,581</u>	<u>255,476</u>	<u>64,940</u>	<u>9,321,212</u>
收益確認時間							
於某一時間點	23,047	3,292,938	498,680	882	255,476	–	4,071,023
隨時間轉移	<u>934,320</u>	<u>8,064</u>	<u>4,154,166</u>	<u>88,699</u>	<u>–</u>	<u>64,940</u>	<u>5,250,189</u>
總計	<u>957,367</u>	<u>3,301,002</u>	<u>4,652,846</u>	<u>89,581</u>	<u>255,476</u>	<u>64,940</u>	<u>9,321,212</u>
	截至2018年12月31日止年度						總計 千港元
	企業雲 服務 千港元	房地產 開發 千港元	文化與 傳播服務 千港元	新聞 傳播業務 千港元	創意商業 千港元	所有 其他分部 千港元	
主要地域市場							
中國內地	997,764	9,908,327	4,931,503	–	21,182	65,546	15,924,322
香港	101	–	–	54,071	90,941	–	145,113
北美	–	–	–	250	425,534	–	425,784
歐洲	–	–	–	–	120,860	–	120,860
澳洲	–	–	–	–	73,356	–	73,356
其他	–	–	–	–	100,016	–	100,016
總計	<u>997,865</u>	<u>9,908,327</u>	<u>4,931,503</u>	<u>54,321</u>	<u>831,889</u>	<u>65,546</u>	<u>16,789,451</u>
收益確認時間							
於某一時間點	38,495	9,908,327	543,045	1,827	831,889	–	11,323,583
隨時間轉移	<u>959,370</u>	<u>–</u>	<u>4,388,458</u>	<u>52,494</u>	<u>–</u>	<u>65,546</u>	<u>5,465,868</u>
總計	<u>997,865</u>	<u>9,908,327</u>	<u>4,931,503</u>	<u>54,321</u>	<u>831,889</u>	<u>65,546</u>	<u>16,789,451</u>

財務報表附註(續)
截至2019年12月31日止年度

5. 分部資料(續)

非流動資產(除遞延稅項資產、金融工具、應收關連方款項及已抵押及受限制銀行存款外)按以下地域劃分：

	2019年 千港元	2018年 千港元
中國內地	19,716,143	11,688,168
香港	216,152	154,545
北美	499,793	522,569
歐洲	147,231	133,627
澳洲	31,709	50,805
其他	159,103	179,812
總計	<u>20,770,131</u>	<u>12,729,526</u>

客戶之地區位置乃按提供服務或商品付運之地點劃分。非流動資產之地區位置乃按資產之實際及經營地點劃分。本公司為於百慕達註冊成立之投資控股公司，本集團於當地並無任何業務，本集團大部分業務及員工均位於中國內地，因此，就作出香港財務報告準則第8號「經營分部」之披露而言，本集團視中國內地為本集團之所在國家。

截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團並無自任何單一客戶取得超過本集團總收益10%之收入。

6. 融資成本

	2019年 千港元	2018年 千港元
銀行及其他借貸之利息	1,166,009	1,466,564
可換股及可交換債券之利息	158,807	65,361
租賃負債之利息	520,743	—
與客戶合約融資組成部分之利息	182,758	206,448
融資租賃負債之利息	—	8,529
按攤銷成本計量之金融負債融資成本總額	2,028,317	1,746,902
減：就發展中物業資本化之金額*	(659,600)	(650,962)
	<u>1,368,717</u>	<u>1,095,940</u>

* 上述融資成本乃按年率6.06%至7.13%(2018年：4.99%至7.13%)資本化。

財務報表附註(續)

截至2019年12月31日止年度

7. 所得稅前溢利

	2019年 千港元	2018年 千港元
所得稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：		
不包括商譽之無形資產攤銷*	144,271	150,953
核數師薪酬		
— 審核服務	10,858	16,027
— 其他服務	1,269	1,828
物業及車位銷售成本	1,586,526	3,138,198
提供企業雲服務成本	164,332	158,095
提供物業管理服務成本	83,404	69,354
裝飾材料銷售及裝飾服務成本	49,452	76,812
提供電影發行服務成本	982	14,441
影院票房成本	1,520,063	1,577,852
食品及飲料銷售成本	149,572	155,893
影院廣告成本	5,877	4,572
放映設備銷售及租賃成本	2,909	15,950
數碼媒體科技服務成本	63,557	58,438
出版雜誌及廣告成本	313,622	303,253
草本個人護理及香水產品銷售成本	190,719	488,955
創新餐飲及健身服務成本	7,822	1,043
銷售及提供服務之成本	4,138,837	6,062,856
物業、廠房及設備折舊		
— 自置資產*	843,601	1,072,679
物業、廠房及設備折舊		
— 租賃資產*	—	22,072
物業、廠房及設備折舊		
— 使用權資產*	544,782	—
按公允價值於損益賬處理之金融資產公允價值變動之 (收益)／虧損		
— 上市股本投資	(4,835)	34,170
— 衍生工具	112	(112)
按公允價值於損益賬處理之金融負債公允價值變動之收益		
— 衍生工具	(24,342)	(59,997)
出售物業、廠房及設備之虧損*	8,013	9,960
物業、廠房及設備撇銷*	21,464	61,012
不包括商譽之無形資產撇銷*	38,557	70,327
存貨撇銷*	2,406	81,318
最低租賃付款	—	999,260
或然租金	—	20,826
經營租賃確認為開支	—	1,020,086
預付土地租賃之經營租賃費用*	—	524
租賃負債利息	520,743	—
短期租賃費用	55,456	—
可變租賃付款	21,489	—
年內產生租金收入之投資物業產生之直接營運開支	4,875	3,676
年內未產生租金收入之投資物業產生之直接營運開支	623	—

財務報表附註(續)
截至2019年12月31日止年度

7. 所得稅前溢利(續)

	2019年 千港元	2018年 千港元
應收貿易款項減值撥備	7,122	4,303
按金及其他應收款項減值撥備	39,080	33,112
金融資產之預期信貸虧損	46,202	37,415
不包括商譽之無形資產減值撥備*	1,507	25,938
物業、廠房及設備減值撥備*	15,968	43,185
商譽減值撥備*	55,769	180,836
研究及開發開支*	96,923	84,495

* 計入其他經營開支

8. 所得稅開支

	2019年 千港元	2018年 千港元
所得稅開支包括：		
即期稅項		
— 香港利得稅		
年內支出	1,000	10,532
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
年內支出	406,215	1,362,498
以往年度撥備不足／(超額撥備)	1,468	(243)
— 其他司法權區之稅項		
年內支出	592	423
— 中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
年內支出	511,443	1,608,312
	920,718	2,981,522
遞延稅項		
— 年內扣除／(計入)	529,551	(531,686)
	1,450,269	2,449,836

於2018年3月21日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，引入兩級制利得稅率制度。條例草案於2018年3月28日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體首200萬港元溢利將按8.25%之稅率徵稅，而超過200萬港元之溢利則按16.5%之稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度資格之集團實體之溢利將繼續按16.5%之劃一稅率徵稅。

董事認為，兩級制利得稅率實施後所涉及之金額對綜合財務報表而言並不重大。於該兩個年度，香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%計算。

財務報表附註(續)
截至2019年12月31日止年度

8. 所得稅開支(續)

除非附屬公司所在城市設有優惠稅率，否則於中國內地經營之附屬公司估計應課稅溢利，已按25%(2018年：25%)之稅率作出中國企業所得稅撥備。

於其他司法權區所產生稅項乃按相關司法權區之現行稅率計算。

中國土地增值稅乃就土地價值之估計增值(即出售物業所得款項減可扣稅開支，包括土地使用權成本以及開發及建築成本)按介乎30%至60%(2018年：30%至60%)之累進稅率計算。

9. 股息

本公司董事已議決不建議宣派截至2019年12月31日止年度之任何末期股息(2018年：每股普通股0.15港仙，合共金額約102,968,000港元)。

10. 每股(虧損)/盈利

每股基本虧損(2018年：每股盈利)乃按本公司擁有人應佔虧損561,415,000港元(2018年：本公司擁有人應佔溢利1,140,854,000港元)及年內已發行普通股68,645,535,794股(2018年：68,645,535,794股)計算。

每股攤薄(虧損)/盈利乃按本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利計算，並根據其每股虧損攤薄調整所分佔一間附屬公司之虧損產生之潛在普通股攤薄影響。計算所用普通股加權平均數即用作計算每股基本(虧損)/盈利之年內已發行普通股數目。

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據以下方式計算：

	2019年 千港元	2018年 千港元
(虧損)/盈利		
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(用於計算每股基本(虧損)/盈利)	(561,415)	1,140,854
根據其每股虧損攤薄調整所分佔一間附屬公司之虧損 產生之潛在普通股攤薄影響*	<u> -</u>	<u> (19,454)</u>
就計算每股攤薄(虧損)/盈利而言之(虧損)/盈利	<u>(561,415)</u>	<u>1,121,400</u>

* 指假設一間附屬公司所有攤薄未償還股份於年初兌換成普通股，本集團於一間附屬公司虧損之按比例權益增加零港元(2018年：19,454,000港元)。

截至2019年12月31日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，乃由於可換股及可交換債券對每股基本虧損有反攤薄影響。

財務報表附註(續)
截至2019年12月31日止年度

11. 投資物業

	2019年 千港元	2018年 千港元
公允價值		
於1月1日	757,669	112,448
已落成待售物業撥入	2,302,099	335,736
公允價值變動	1,751,377	315,371
匯兌差額	(23,669)	(5,886)
於12月31日	4,787,476	757,669

12. 於附屬公司之權益

除中國數碼信息有限公司(「中國數碼」)為上市公眾有限公司外，本集團所有其他附屬公司均為私人有限公司。於2019年12月31日之主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／成立及 經營國家／地點	已發行及繳足股本／ 註冊資本詳情	本公司 所持股權百分比 直接 間接	主要業務
中國企業網控股有限公司	香港	繳足股本 14,037,400港元	- 59.11%	投資控股
大地影院(香港) 有限公司	香港	繳足股本7,500港元	- 100%	投資控股、 電影發行及製作
大地傳播有限公司	香港	繳足股本2港元	- 59.11%	投資控股
大地傳播(香港) 有限公司	香港	繳足股本1港元	100% -	投資控股
大地傳媒(香港) 有限公司	香港	繳足股本1港元	100% -	投資控股
多維傳媒(香港) 有限公司	香港	繳足股本1港元	- 100%	新聞傳播
Goalrise Investments Limited	英屬維爾京群島 (「英屬維爾京群島」)	1股每股面值 1美元之普通股	100% -	證券買賣
香港新米迪互動廣告 有限公司	香港	繳足股本100港元	- 59.11%	投資控股及 資訊科技業務

財務報表附註(續)
截至2019年12月31日止年度

12. 於附屬公司之權益(續)

名稱	註冊成立／成立及 經營國家／地點	已發行及繳足股本／ 註冊資本詳情	本公司 所持股權百分比 直接	間接	主要業務
六灣開發(BVI)有限公司	英屬維爾京群島	215,000,000股 每股面值 1美元之普通股	–	100%	投資控股
六灣投資有限公司	香港	繳足股本2美元	–	100%	投資控股
南海發展有限公司	香港	繳足股本 3,000,000,002港元	100%	–	投資控股
Robina Profits Limited	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之普通股	–	59.11%	投資控股
中國數碼	香港	繳足股本 240,596,986港元	–	59.11%	投資控股
View Power Investments Limited	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之普通股	100%	–	投資控股
香港01有限公司	香港	繳足股本1港元	–	100%	新聞傳播
Wise Advance Investments Limited	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之普通股	100%	–	投資控股
中企動力科技股份有限 公司(附註a)	中國	人民幣242,369,720元	–	59.11%	資訊科技業務
數碼慧谷置業管理股份 有限公司(附註a)	中國	人民幣689,171,334元	–	92.36%	房地產開發
北京新米迪廣告 有限公司(附註b)	中國	人民幣21,000,000元	–	59.11%	資訊科技業務
北京新網數碼信息技術 有限公司*(附註b)	中國	人民幣45,000,000元	–	不適用*	資訊科技業務
深圳市半島城邦物業 管理有限公司(附註b)	中國	人民幣10,000,000元	–	100%	物業管理
深圳半島城邦置業 有限公司(附註b)	中國	人民幣18,000,000元	–	100%	房地產開發
深圳半島城邦房地產 開發有限公司(附註c)	中國	人民幣110,000,000元	–	100%	投資控股及 房地產開發
深圳市海諾誠裝飾工程 有限公司(附註b)	中國	人民幣10,000,000元	–	100%	裝飾服務

* 透過合約安排控制，實際權益為59.11%

財務報表附註(續)
截至2019年12月31日止年度

12. 於附屬公司之權益(續)

名稱	註冊成立／成立及 經營國家／地點	已發行及繳足股本／ 註冊資本詳情	本公司 所持股權百分比 直接	間接	主要業務
天津美智瀚辰貿易 有限公司(附註b)	中國	人民幣25,000,000元	—	100%	裝飾材料銷售
廣東大地影院建設 有限公司(附註b)	中國	人民幣2,346,427,999元	—	95.16%	數碼影院經營
廣東自由人影城管理 有限公司(附註b)	中國	人民幣10,000,000元	—	95.16%	數碼影院經營
大地影院發展 有限公司(附註b)	中國	人民幣214,000,000元	—	95.16%	數碼影院經營
陝西大地影院建設 有限公司(附註b)	中國	人民幣30,000,000元	—	95.16%	數碼影院經營
大地時代電影文化傳播 (北京)有限公司 (附註b)	中國	人民幣40,000,000元	—	100%	投資控股
大地時代電影發行(北京) 有限公司(附註b)	中國	人民幣1,000,000元	—	100%	投資控股及電影 發行
時代廣告(北京) 有限公司(附註b)	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	提供廣告服務
數碼辰星科技發展(北京) 有限公司(附註b)	中國	人民幣150,000,000元	—	100%	買賣電影放映機及 提供數碼媒體 科技服務
重慶煥揚影院管理 有限公司(附註b)	中國	人民幣19,000,000元	—	95.16%	數碼影院經營
重慶嘉裕影視傳媒 有限公司(附註b)	中國	人民幣21,000,000元	—	95.16%	數碼影院經營
重慶雄都影院有限公司 (附註b)	中國	人民幣18,000,000元	—	95.16%	數碼影院經營
福建中瑞文化投資 有限責任公司(附註b)	中國	人民幣30,000,000元	—	95.16%	投資控股
福建中瑞國際影視 有限公司(附註b)	中國	人民幣31,700,000元	—	95.16%	投資控股及 數碼影院經營
浙江視博影業有限公司 (附註b)	中國	人民幣100,000,000元	—	95.16%	投資控股及 數碼影院經營
Listar Properties Limited	英屬維爾京群島	20,000,000股每股面值 1美元之普通股	—	100%	投資控股
廣州東鏡新城房地產 有限公司(附註c)	中國	42,000,000美元	—	100%	房地產開發
CE Holdings Limited	英屬維爾京群島	114,249,495股 每股面值 1美元之普通股	—	70%	投資控股

財務報表附註(續)
截至2019年12月31日止年度

12. 於附屬公司之權益(續)

名稱	註冊成立／成立及 經營國家／地點	已發行及繳足股本／ 註冊資本詳情	本公司 所持股權百分比 直接 間接	主要業務
Crabtree & Evelyn, Ltd.	美利堅合眾國	494,068股普通股 420,677股每股面值 100美元之已 發行及繳足優先股	– 70%	製造、零售及 分銷盥洗用品
Crabtree & Evelyn (Overseas) Limited	英國	100,000股每股面值 1英鎊之普通股 4,705,500股 每股面值 0.10英鎊之 可贖回優先股 19,000,000股 每股面值1英鎊之 可贖回優先股	– 70%	零售及分銷 盥洗用品
Crabtree & Evelyn (Hong Kong) Limited	香港	繳足股本1,000,000港元	– 70%	零售及分銷 盥洗用品
橙天嘉禾影城有限公司	香港	繳足股本 1,170,000,000港元	– 100%	投資控股
大地影院(集團) 有限公司(附註c)	中國	人民幣648,000,000元	– 99.64%	投資控股
上海星濠影城有限公司 (附註b)	中國	人民幣15,000,000元	– 99.64%	數碼影院經營
北京橙天嘉禾祥雲影城 管理有限公司(附註b)	中國	人民幣1,000,000元	– 99.64%	投資控股及 數碼影院經營
Amber Treasure Ventures Limited	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之普通股	100%	– 債務發行
豐得創投有限公司	英屬維爾京群島	1股每股面值 1美元之普通股	100%	– 債務發行

上表列出本公司於2019年12月31日之附屬公司，而董事認為該等附屬公司對本集團本年度業績構成主要影響或構成本集團資產淨值之重大部分。董事認為，提供其他附屬公司之詳情會導致資料過於冗長。

附註：

- (a) 該等附屬公司根據中國法律註冊為股份有限公司。
- (b) 該等附屬公司根據中國法律註冊為有限責任公司。
- (c) 該等附屬公司根據中國法律註冊為中外合作合資企業。

除附註16(c)及附註16(d)所載二批信用增強票據及一批優先票據外，於年內，附屬公司並無發行任何債務證券。

財務報表附註(續)
截至2019年12月31日止年度

13. 無形資產

	電腦軟件 千港元	開發成本 千港元	商譽 千港元	牌照、品牌 名稱及 特許經營權 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於2018年1月1日						
成本	401,459	192,653	5,316,862	1,039,187	97,192	7,047,353
累計折舊	(311,502)	(115,150)	–	(56,326)	(3,841)	(486,819)
累計減值	(184)	(5,742)	(116,525)	–	–	(122,451)
賬面淨值	<u>89,773</u>	<u>71,761</u>	<u>5,200,337</u>	<u>982,861</u>	<u>93,351</u>	<u>6,438,083</u>
截至2018年12月31日止年度						
期初賬面淨值	89,773	71,761	5,200,337	982,861	93,351	6,438,083
添置	17,577	27,086	–	24,995	161,574	231,232
收購附屬公司	–	–	485,400	2,359	2,371	490,130
減值撥備	–	(3,620)	(180,836)	(17,821)	(4,497)	(206,774)
年內攤銷支出	(23,257)	(17,801)	–	(83,109)	(26,786)	(150,953)
撤銷	(110)	(1,246)	–	(4,389)	(64,582)	(70,327)
匯兌差額	(2,209)	(3,887)	(166,934)	(33,255)	(8,374)	(214,659)
於2018年12月31日 之期終賬面淨值	<u>81,774</u>	<u>72,293</u>	<u>5,337,967</u>	<u>871,641</u>	<u>153,057</u>	<u>6,516,732</u>
於2018年12月31日及 2019年1月1日						
成本	139,602	117,637	5,634,472	1,028,187	252,350	7,172,248
累計折舊	(57,644)	(36,413)	–	(139,378)	(94,961)	(328,396)
累計減值	(184)	(8,931)	(296,505)	(17,168)	(4,332)	(327,120)
賬面淨值	<u>81,774</u>	<u>72,293</u>	<u>5,337,967</u>	<u>871,641</u>	<u>153,057</u>	<u>6,516,732</u>
截至2019年12月31日止年度						
期初賬面淨值	81,774	72,293	5,337,967	871,641	153,057	6,516,732
添置	76,223	144,687	–	713	5,812	227,435
收購資產	2,501	–	–	–	–	2,501
減值撥備	(698)	(809)	(55,769)	–	–	(57,276)
年內攤銷支出	(20,390)	(19,083)	–	(81,952)	(22,846)	(144,271)
撤銷	(20,404)	–	–	–	(18,153)	(38,557)
匯兌差額	(4,998)	(3,249)	(63,433)	(8,093)	(7,715)	(87,488)
於2019年12月31日 之期終賬面淨值	<u>114,008</u>	<u>193,839</u>	<u>5,218,765</u>	<u>782,309</u>	<u>110,155</u>	<u>6,419,076</u>
於2019年12月31日						
成本	212,459	257,927	5,570,130	1,017,545	250,093	7,308,154
累計折舊	(97,580)	(54,527)	–	(218,068)	(135,606)	(505,781)
累計減值	(871)	(9,561)	(351,365)	(17,168)	(4,332)	(383,297)
賬面淨值	<u>114,008</u>	<u>193,839</u>	<u>5,218,765</u>	<u>782,309</u>	<u>110,155</u>	<u>6,419,076</u>

財務報表附註(續)
截至2019年12月31日止年度

14. 應收貿易款項

應收貿易款項按發票日期作出之賬齡分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
0至90日	291,859	331,166
91至180日	86,917	110,863
181至270日	22,816	26,088
271至360日	22,273	22,884
超過360日	151,413	130,030
應收貿易款項毛額	575,278	621,031
減：應收款項減值撥備	(88,033)	(81,467)
應收貿易款項淨額	487,245	539,564
減：長期應收貿易款項	(1,079)	(764)
應收貿易款項之即期部分	486,166	538,800

15. 應付貿易款項

應付貿易款項按發票日期作出之賬齡分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
0至90日	2,124,165	1,636,391
91至180日	84,548	89,254
181至270日	736,933	51,998
271至360日	90,765	26,970
超過360日	96,673	90,102
應付貿易款項	3,133,084	1,894,715
減：長期應付貿易款項	(212)	(409)
應付貿易款項之即期部分	3,132,872	1,894,306

財務報表附註(續)
截至2019年12月31日止年度

16. 銀行及其他借貸

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
銀行貸款			
— 有抵押	(a)	11,181,891	9,793,929
— 無抵押	(a)	52,841	294,560
其他借貸			
— 有抵押	(a),(b),(c)	7,618,302	7,689,558
— 無抵押	(a),(d)	—	940,958
		<u>18,853,034</u>	<u>18,719,005</u>

於2019年12月31日，本集團之銀行及其他借貸須於以下年期償還：

	2019年 千港元	2018年 千港元
按要求或一年內	15,173,454	6,805,091
第二年	2,993,841	8,195,413
第三至五年	<u>685,739</u>	<u>3,718,501</u>
五年內悉數償還	18,853,034	18,719,005
減：計入流動負債按要求或一年內到期之部分	<u>(15,173,454)</u>	<u>(6,805,091)</u>
計入非流動負債於超過一年到期之部分	<u>3,679,580</u>	<u>11,913,914</u>

於2019年12月31日，借貸之賬面值按下列貨幣計值：

	2019年 千港元	2018年 千港元
人民幣	6,594,753	5,722,351
美元	8,389,008	10,592,662
港元	3,848,480	2,403,787
澳元	—	205
新台幣	<u>20,793</u>	<u>—</u>
	<u>18,853,034</u>	<u>18,719,005</u>

附註：

- (a) 於2019年12月31日，為數8,227,143,000港元(2018年：8,200,718,000港元)之銀行及其他借貸按浮動年利率介乎2.70%至8.56%(2018年：3.32%至7.13%)計息。餘額按固定年利率介乎3.00%至10.90%(2018年：3.00%至9.75%)計息。銀行及其他借貸之賬面值與其公允價值相若。

財務報表附註(續)
截至2019年12月31日止年度

16. 銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(b) 其他借貸中包括就十項(2018年：十三項)有關物業、廠房及設備之售後租回安排欠財務機構為數416,076,000港元(2018年：650,738,000港元)之款項。該等交易按貸款融資分類，為數645,147,000港元(2018年：778,128,000港元)之相應物業、廠房及設備根據此項安排抵押。

(c) 於2017年5月25日，本公司之直接全資附屬公司發行500,000,000美元(相當於約3,885,350,000港元)票面年利率3.00%之三年期信用增強票據。實際年利率為3.41%。

於2017年7月21日，本公司之直接全資附屬公司發行400,000,000美元(相當於約3,124,121,000港元)票面年利率3.15%之三年期信用增強票據。實際年利率為3.54%。

(d) 於2018年5月17日，本公司之直接全資附屬公司發行120,000,000美元(相當於約941,676,000港元)票面年利率為9.75%之一年期優先票據，已於2019年5月23日到期及償還。實際年利率為12.12%。

17. 股本

	每股面值 0.01港元之 普通股數目	千港元
法定：		
於2018年1月1日、2018年12月31日及2019年12月31日	<u>500,000,000,000</u>	<u>5,000,000</u>
已發行及繳足：		
於2018年1月1日、2018年12月31日及2019年12月31日	<u>68,645,535,794</u>	<u>686,455</u>

18. 業務合併

(a) 截至2019年12月31日止年度，並無任何業務合併。

(b) 截至2018年12月31日止年度，本集團收購多間由獨立第三方擁有之公司之股權。

截至2018年12月31日止年度，本集團主要業務合併之詳情如下：

截至2018年12月31日止年度，本公司之間接非全資附屬公司廣東自由人影城管理有限公司收購浙江視博影業有限公司(「浙江視博」)100%股權，該公司為一間於中國註冊成立之公司。浙江視博及其附屬公司主要在浙江從事影院業務。本集團旨在透過此項收購擴大在浙江的市場份額。收購事項已於2018年7月9日(「浙江視博收購日期」)完成。

財務報表附註(續)
截至2019年12月31日止年度

18. 業務合併(續)

(b) (續)

於浙江視博收購日期，浙江視博已識別資產及負債之公允價值如下：

	公允價值 千港元
物業、廠房及設備	80,430
無形資產	2,229
存貨	15,553
應收貿易款項(附註(b))	10,062
按金、預付款項及其他應收款項(附註(b))	5,819
現金及等同現金項目	18,693
應付貿易款項	(5,623)
其他應付款項及應計費用	(8,242)
合約負債	(19,250)
按公允價值計算可識別資產淨額之總值	99,671
商譽(附註(a))	472,367
代價之公允價值	572,038
購買代價	(572,038)
加：應付代價	223,845
加：收購附屬公司之現金及等同現金項目	18,693
收購之現金流出淨額	(329,500)

附註：

- (a) 收購浙江視博產生之商譽472,367,000港元不可扣稅，指讓本集團借助浙江視博在浙江之現有客戶網絡，以更具效率及成本效益之方式為擴展影院覆蓋範圍所產生之協同效益。
- (b) 應收貿易款項及其他應收款項之公允價值及總額分別為10,062,000港元及5,819,000港元。該等應收款項概無減值，預期合約金額將可全數收回。
- (c) 本集團就收購事項產生之交易成本286,000港元已支銷，並於截至2018年12月31日止年度之損益賬確認為行政開支。
- (d) 自浙江視博收購日期至2018年12月31日止，浙江視博為本集團帶來收益及虧損淨額分別為57,003,000港元及7,011,000港元。倘收購事項於2018年1月1日產生，截至2018年12月31日止年度綜合收益及綜合溢利分別為16,864,039,000港元及969,131,000港元。

財務報表附註(續)
截至2019年12月31日止年度

19. 資本管理

本集團資本管理之主要目標為保持強勁信貸評級及穩健資本比率，以支持業務發展及提高股東價值。

本集團管理其資本結構，並因應經濟狀況之轉變作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能調整應付股東股息、向股東給予資本回報或發行新股。本集團於本年度及過往年度之資本管理目標、政策或程序並無變動。

本集團使用資產負債比率監控資本，即債務淨額除以總權益加債務淨額。債務淨額乃以於綜合財務狀況報表所示銀行及其他借貸、融資租賃負債以及可換股及可交換債券之總和減已抵押及受限制銀行存款以及現金及等同現金項目之總和計算。本集團之目標為維持資本負債比率於合理水平。於報告日期之資本負債比率如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
流動負債		
銀行及其他借貸	15,173,454	6,805,091
融資租賃負債	—	42,078
可換股及可交換債券	—	1,150,721
非流動負債		
銀行及其他借貸	3,679,580	11,913,914
融資租賃負債	—	48,012
債務總額	18,853,034	19,959,816
減：已抵押及受限制銀行存款	(10,977,565)	(6,962,975)
現金及等同現金項目	(743,055)	(1,334,598)
債務淨額	7,132,414	11,662,243
權益總額	5,294,329	6,955,339
權益總額及債務淨額	12,426,743	18,617,582
資產負債比率	57.40%	62.64%

20. 報告日期後事項

自2020年1月爆發2019年冠狀病毒疫情(「COVID-19」)以來，COVID-19已對本集團的業務，尤其是影院業務產生了不利影響。COVID-19造成2月份的公共娛樂活動暫停，導致中國整體的票房收入下降。疫情爆發被視作一項報告日期後非調整事項。視乎財務報表日期後COVID-19的發展，本集團的經濟狀況及財務業績可能有更進一步變化及影響，受影響程度於本報告日尚無法估計。而在授權發佈財務報表日，本集團認為評估冠狀病毒爆發對本集團業務產生的全部財務影響尚不可行。

管理層討論與分析

本集團透過旗下大地傳播(香港)有限公司及其附屬公司、大地影院投資有限公司及其附屬公司及辰星科技(香港)有限公司及其附屬公司(統稱「大地傳播」)，南海發展有限公司及其附屬公司(統稱「南海發展」)和中國數碼信息有限公司(股份代碼：250)及其附屬公司(統稱「中國數碼」)持續深耕於文化與傳播服務、房地產開發及企業雲服務領域，各項業務持續穩步推進。同時，本集團通過大地傳媒(香港)有限公司及其附屬公司(統稱「新聞傳播業務」)及大地創意商業(香港)有限公司及其附屬公司(統稱「創意商業」)繼續穩步佈局相關領域。

年內，本集團之收益同比下降約44.5%至93.212億港元(2018年：167.895億港元)，本集團年內錄得虧損約6.414億港元(2018年：年內溢利約9.743億港元)。虧損的主要原因是(i)房地產開發分部受收入確認及計提遞延所得稅費用的影響，利潤下降；及(ii)文化與傳播服務分部受首次採納香港財務報告準則第16號租賃的影響，業績下降。本集團資產淨值於2019年12月31日約52.943億港元(2018年：69.553億港元)。

文化與傳播服務

業務回顧

年內，本業務部門之收益約為46.528億港元(2018年：49.315億港元)，所得稅前虧損約為8.688億港元(2018年：6.604億港元)。

影院終端

2019年，中國電影票房為593.67億元人民幣(不含服務費)，同比增長4.9%；觀影人次約為17.28億，同比增長0.5%；票房過10億元人民幣影片14部，其中國產影片10部，票房過億元人民幣影片89部。

年內，本業務部門影院業務含稅票房收入達到32.76億元人民幣(不含服務費)，同比下降約1.9%，下降的主要原因為內地新開影院增加導致的票房分流。另外，為了提高投資回報，本業務部門對投資提出了更嚴格的回報要求，這也在一定程度上影響了新建影院的開店速度。

管理層討論與分析(續)

文化與傳播服務(續)

業務回顧(續)

影院終端(續)

年內，本業務部門影院業務含稅票房市場份額全國佔比約為5.5%，觀影人次達到約9,376萬，繼續鞏固全國影院投資管理公司第二名的市場地位。截至2019年12月31日，本業務部門在全國擁有影院502家，銀幕3,093塊，覆蓋全國29個省(自治區、直轄市)，187個城市。

2019年，本業務部門繼續圍繞「電影+」戰略完善影院場景消費內涵，拓展影院消費邊界，提升影院的經營效率，進一步鞏固中國影院終端行業的優勢市場地位。依託影院終端的規模化優勢，本業務部門堅持以用戶為核心，圍繞觀影需求，通過影院場景的多樣化拓展，產品的多樣化探索，對「電影+」戰略進行深化。通過打造整合文化消費和其他產業的樞紐平台，實現向「服務化」、「個性化」、「品牌化」的轉變。另外，在提升觀影體驗，打造多元化影院場景的基礎上，積極提供包括電競賽事、現場演出以及其他文化活動在內的多元化娛樂內容，實現了觀影空間的高效利用，並輻射更具多元化、更具消費潛力的目標客群。

同時，本業務部門利用大數據洞悉觀眾的消費、活動行為軌跡，充分利用觀眾觀影前後的影院駐留時間，積極拓展、深化對每一位觀眾的觸達，進一步提升了用戶轉化率。我們相信，不斷強化、不斷更新的體驗消費模式是適應90後、00後的消費習慣，並且已經成為一個電影市場的消費趨勢。目前，本業務部門以大數據為基礎的會員經營已經取得初步成效，會員規模穩步增加，活躍會員佔比不斷提升，異業資源的引入日益豐富。產品端、資源端與會員端之間已經形成了良性驅動，這將進一步提升本集團的資源整合能力、品牌影響力。

管理層討論與分析(續)

文化與傳播服務(續)

業務回顧(續)

影院終端(續)

2019年，本業務部門影院廣告業務持續為客戶提供全鏈路營銷解決方案，通過整合產業鏈上下游及行業傳播資源，打造多場景消費者數據營銷平台，更大規模的客戶觸達、更加深入的客戶互動，提升了產品營銷能力以及客戶服務能力。此外，在業務拓展能力和媒介資源儲備的雙重提升的基礎上，完成了多個創新型的營銷項目，緊貼影院的場景優勢，獲得了觀影群體的高度關注及廣告客戶的一致好評。

大地電影

2019年，整體電影市場增速放緩，但同時國產電影優質內容競爭力進一步凸顯，上映數量保持上升，類型多元化亦迎來突破性進展，呈現出良性健康的成長態勢。

年內，大地傳播旗下大地傳播(香港)有限公司及其附屬公司(統稱「大地電影」)繼續深耕於內容，在電影內容、動漫以及發行三個業務方向上發展。

2019年，本業務部門結合自身團隊特點及與本集團其他板塊行業協同效應，堅持穩健，求精的內容製造及運營理念，不斷挖掘自身核心競爭力，持續投資開發並與業內一線團隊開展合作，拍攝具有市場潛力的電影項目，以滿足市場對優質內容日益增長的尋求。在動漫內容產業方面，2019年本業務部門更加專注在K12產業佈局，包括兒童IP的孵化和運營。目前已與全球知名動畫企業9 Story Media Group Inc.、三智動漫有限公司等企業建立合作關係。其中旗下的「迷你特工隊」系列在中國互聯網平台點擊率超100億次，深受小朋友喜愛。其玩具授權在淘寶變形玩具系列銷售排名第三，人氣搜索排名第六。與此同時，還展開了與肯德基、百度、龍之夢等公司的商業合作。

管理層討論與分析(續)

文化與傳播服務(續)

業務回顧(續)

辰星科技

2019年，辰星科技(香港)有限公司及其附屬公司(統稱「辰星科技」)成功實現了從傳統影院軟件和設備服務商到影院產業互聯網公司的轉型。面向影院推出了全新的收益管理SaaS (Software as a Service，軟件即服務)服務平台，在全新的雲架構和大數據體系上，開發出了200多項功能，為影院的經營和增收節支全面賦能。截至2019年12月31日，辰星科技服務影城數達到約1,804家，累計覆蓋影廳約11,318個，輻射中國31個省(自治區、直轄市)。

年內，辰星科技聚焦全新的收益管理SaaS服務平台廣告業務功能，在業內率先推出了「辰星廣告業務平台」，全面實現影院廣告資源的數字化和商品化管理，從時間、空間、內容、受眾四個維度出發，為影院提供了全面的播控下發管理系統，實現了管理、編目、下發、播放等環節全自動線上調控功能。同時也為廣告主提供了全面的廣告資源詢價執行、監播及用戶分析等數據服務。

展望

2020年對中國影院行業註定是不平凡的一年，新型冠狀病毒疫情對影院終端乃至整個電影市場都產生了巨大衝擊，中國電影市場增長將受到嚴峻挑戰。春節檔已有七部影片宣佈撤檔，接下來檔期內的其他影片也可能會陸續撤檔，這將在短期內對影院終端業務的經營業績產生影響。我們預計，在新型冠狀病毒疫情結束後，內地電影票房將會在暑期檔迎來復蘇。總體上，我們對中國影院行業中長期發展仍然保持樂觀態度。2020年我們將秉承「客戶至上、誠信正直、主動協作、創業精神、學習成長」的核心價值觀，持續構建以電影為基礎的文化娛樂平台。未來，在優化全國影院佈局結構的基礎上，我們將會對重點票倉區域的影院進行戰略聚焦，更有針對性地創新影院服務模式，打造影院觀影服務新標杆，並推廣至全國。

管理層討論與分析(續)

文化與傳播服務(續)

展望(續)

在影院終端業務上，本業務部門將繼續堅持在OMO(綫上綫下融合)業務模式上的實踐，逐步實現由規模化擴張向精細化運營的轉變，由場地經營向會員經營的轉變，持續引入多樣化的消費業態與權益，並積極地在全國近500家影院中進行推廣、複製與共享。本業務部門將在會員經營的維度繼續深化「電影+」戰略。未來，本業務部門將持續引入包括兒童娛樂活動、現場演出、其他文化消費、IP衍生品等更多類型的增值服務，進一步充實會員權益，完善影院的服務生態圈。依靠豐富、獨特的會員活動，增強影院場景的觸達和用戶消費體驗的提升，充實本集團的大數據資源，進而對會員體驗的進一步提升和精準營銷提供支持。廣告業務方面，2020年，本業務部門將持續強化線上線下資源整合，通過場景數據化、媒介採買數據化等方式，實現客戶需求的分級匹配，通過建立影院供應方平台和需求方平台，實現精確效果反饋，穩步提升客戶服務綜合能力和品牌影響力。

在內容端方面，2020年大地電影將穩步推進待上映項目的定檔發行工作，充分挖掘變現渠道；同時在嚴格預算把控及風險控制的基礎上，持續進行原創項目的開發製作，並發揮大地電影的資源優勢及品牌優勢，繼續參與更多優質頭部項目，打造高質量精品電影內容，在行業中持續發聲。在動漫內容產業方面，本業務部門將繼續在兒童業務板塊深根發力，全方位推廣自有IP，與此同時與更多的國際動漫企業合作，開發更多的優質IP。

在影院收益服務方面，作為影院數字化信息的服務商，辰星科技將繼續聚焦於影院的降本增效，助力提高影城的核心競爭力。在產品方面進一步完善辰星雲平台的各項功能，整合原本獨立的廣告平台和集採平台，在為影院提供優質的一站式、互聯網化的產品和服務的同時，節約影院數字化和信息化的成本開支，提升影院經營效率和盈利能力。

管理層討論與分析(續)

房地產開發

業務回顧

年內，本業務部門之收益約為33.010億港元(2018年：99.083億港元)，所得稅前溢利約為27.627億港元(2018年：60.183億港元)。

深圳「半島·城邦」項目

南海發展旗下項目深圳「半島·城邦」，地處前海深港合作自貿區、後海金融商業中心與蛇口自貿區黃金三角核心地帶，坐擁深圳灣區得天獨厚的山海資源，三面環海，永久享一線海景景觀，系南海發展的旗艦項目。項目共分五期開發，總建築面積逾百萬平米，打造高端住宅、智能商業、智能酒店、共享辦公、創想劇院、遊艇會等多元業態。

其中，一期、二期已售罄，三期於2016年4月開盤，已基本售罄。四期於2019年4月23日開盤銷售，開盤當天去化率82%，截至2019年12月31日，累計銷售額達約74.45億元人民幣，目前項目主體工程已竣工，並開始精裝修籌備工作，計劃於2020年末或2021年初交付；集團自持5.58萬平方米的商業部分，按照「世界公民風格、與時代同步」的理念打造智能酒店、智能商業、共享辦公等業態，將於2020年下半年開業綻放。

廣州「自由人花園」項目

南海發展旗下項目廣州「自由人花園」，坐落廣州空港經濟開發區，毗鄰白雲國際機場與廣州北站綜合交通樞紐，以新銳的環保理念、稀缺的城市綠地、卓越的小區運營，創寫廣州市白雲北150萬平方米生態人居版圖，集住宅、商業、影院、學校、園林、會所和各類大型運動設施於一體，是廣州市高質量大型生態活氧小區。「自由人花園」總計八期，其中一期、二期、四期和七期基本售罄，其中七期於2019年5月開始交樓。五、六期於2018年12月1日推售，截至2019年12月31日，共售出447套，面積約56,130平方米，銷售金額約13.66億元人民幣；三期自持商業項目「自由里」總建築面積約3.6萬平方米，打造餐飲、娛樂、文化為一體的多元綜合服務體，已於2019年12月28日盛大開業。

管理層討論與分析(續)

房地產開發(續)

業務回顧(續)

廣州「自由人花園」項目(續)

另外，本業務部門還積極創新房地產經營模式，以多種形式開拓優質項目，依託「半島•城邦」和「自由人花園」項目經驗，持續投資建設其他各類優質項目，實現房地產業務的穩定可持續發展。目前，本業務部門正在積極拓展多個項目的戰略合作協議，投資了廣州鏡湖大道項目。該項目位於廣州自由人花園東側，與自由人花園隔路相望，計容建築面積7.8萬平方米，將建設成為涵蓋餐飲、酒店、娛樂等功能的綜合商業項目。

展望

2019年房地產市場運行的政策環境整體偏緊，中央聚焦房地產金融風險，資金定向監管全年保持從緊態勢；地方因城、因區、因勢施策保持房地產市場穩定。同時，房地產行業運行基礎制度更趨完善，為進一步落實房地產長效管理機制奠定更加堅實的基礎。2020年將延續強調控，嚴監管態勢，企業融資收緊，但仍有很多新的價值拓展機會；同時，年初爆發的新型冠狀病毒肺炎疫情將對建設工人返城及建築業的全產業鏈產生影響。新形勢下，南海發展將立足現有項目優勢，整合集團產業資源，積極應對階段性疫情挑戰，在城市更新、產業轉型升級等方面的利好契機下，積極拓展優質項目，進一步優化戰略佈局，夯實未來發展空間。與此同時，南海發展將持續優化公司治理及組織人才發展，運用積極穩妥的資金策略，提升內部運營和風險管控，為可持續發展奠定基礎。

管理層討論與分析(續)

企業雲服務

業務回顧

本業務部門在向中國企業客戶提供全方位的雲計算基礎設施服務、電子商務和「互聯網+」整體解決方案的基礎上，持續推進其數字化智能經營進程。通過長期不懈的努力，已經成功建立了業內首屈一指的全國性的商務和本地化服務網絡，有效解決了服務商到企業客戶的「最後一公里」的問題。伴隨著移動互聯網的高速發展和以微信小程序為代表的去中心化網絡生態的建立，本業務部門下屬中企動力科技股份有限公司(「中企動力」)在原有門戶產品的基礎上推出的全網響應式門戶以及針對外貿客戶推出的外貿行業解決方案，有效的滿足了客戶對門戶推廣類業務的不同需求。除此之外，為滿足客戶對線上線下交易類業務日益增長的需求，中企動力適時推出了數字電商業務，為客戶提供線上線下營銷經營一體化解決方案，和北京新網數碼信息技術有限公司(「新網」)的雲計算服務一起對於用戶量的增長起到了明顯的推動作用。

年內，本業務部門致力於企業數字化智能經營雲服務的發展，以旗下核心企業中企動力及新網為經營主體，面向中國市場提供全方位的IaaS(基礎設施即服務)、SaaS應用、企業電子商務服務、「企業數字化轉型」整體解決方案以及基於大數據的商業智能雲服務。年內，本業務部門之收益約為9.574億港元(2018年：9.979億港元)，所得稅前虧損約為0.680億港元(2018年：1.251億港元)。

管理層討論與分析(續)

企業雲服務(續)

業務回顧(續)

中企動力

中企動力基於服務中國企業20年的經驗，搭建了滿足廣大企業經營管理數字化需求的SaaS產品體系，建立了企業服務生態市場並吸引了廣大行業頭部合作夥伴入駐，建立了龐大的商務和本地化服務網絡，為其提供企業數字化經營解決方案。年內，中企動力在5G來臨的大背景下，推出了針對移動互聯網體驗優化全網響應式門戶產品，在提升用戶體驗的同時擴大了潛在用戶的數量。行業化解決方案方面，外貿門戶的推出獲得了市場的高度認可，年內新增超過1,600家外貿客戶。在智能商業領域，中企動力推出了有翼雲數字商務產品，為消費品零售行業客戶提供了包含移動商城、小程序、智慧門店等全鏈條的數字化服務。除了為中小企業提供數字化經營解決方案外，中企動力在大客戶領域的拓展也在持續進行，不斷的為更多高端客戶提供「MarTech」數字化智能經營旗艦級服務。自中企動力推出高端定製品牌中企高呈以來，已為300多家知名企業(世界500強企業及中國行業百強企業)提供數字化服務，在金融，地產，醫藥，零售，教育等多個行業中具備了較強的競爭力。與此同時，在滿足高端客戶複雜數字化需求的服務過程中，中企動力不斷沉澱產品與服務能力，抽樣整合，依託產研中心的支撐，逐漸形成了針對不同行業、不同階段客戶群需求的特定產品及行業解決方案，並與企業數字化服務的眾多知名服務商達成合作，共建生態，為企業提供價值導向的數字化全鏈服務。在新產品的研發方面，中企動力逐步建成以業務中台為支撐的PaaS(平台即服務)平台，可以根據不同行業、不同階段客戶的需求快速形成靈活可配置的產品和行業解決方案，大幅度提高了產品開發交付效率，也為未來整合更多的生態合作夥伴提供了堅實的基礎支持。

管理層討論與分析(續)

企業雲服務(續)

業務回顧(續)

新網

年內，新網繼續通過網絡在線與遍佈全國的代理商渠道，面向全國中小微企業開展IaaS、域名託管、協同通訊等雲服務。2019年新網雲在公有雲計算平台基礎上完成向混合雲計算平台架構的轉變，整體形成混合雲架構方案及雲產品服務能力。並以混合雲為基礎，不斷豐富IaaS、PaaS雲服務能力，結合大數據、人工智能等技術不斷豐富新網的雲服務生態體系。在此基礎上，新網以公有雲產品為核心，通過應用與服務市場，為用戶提供更加豐富的增值產品以及更加全面的雲服務體驗。

展望

本業務部門管理層認為，伴隨著移動互聯網高速發展和去中心化商業模式的逐漸確立，中國企業已經迎來一次數字化轉型浪潮，基於大數據的智慧商業服務將會得到發展。在當前特定的時期和發展要求之下，面向企業數字化智能經營的雲服務和行業解決方案會擁有廣闊的市場空間，而且中國企業未來會進一步加大數字化轉型的投入，這也成為中國廣大企業更高質量生存與發展的共識。未來，本業務部門將以用戶為核心，以行業為依託，充分利用互聯網手段，不斷提升自己的線上及線下全面運營支撐能力和服務能力，對企業的需求、問題進行快速響應，及時解決。在產品應用方面，在深度理解行業商業場景的基礎上，以雲產品模型、業務中台、SaaS應用做支撐，快速響應不同行業的商業場景需求。此外，本業務部門會持續加大對數據中心、雲計算技術、自動化運維技術、大數據技術、智能營銷技術的資本投入，全面提升核心技術能力，進一步研發和優化面向企業數字化智能經營商業場景的產品和服務。

管理層討論與分析(續)

新聞傳播業務

業務回顧

新聞傳播業務包括「香港01」和「多維傳媒」，本業務部門於2019年整合「香港01」和「多維傳媒」的內容與編輯業務，以增強協同效應和成本效益。年內，本業務部門之收益約為0.896億港元(2018年：2.220億港元)其中從第三方取得的收益由0.543億港元增長至0.896億港元，所得稅前虧損約為3.879億港元(2018年：3.859億港元)。

本業務部門立足於香港，在香港擁有正式員工超過790人，以倡議型媒體的先行者為出發點，旨在打造一個屬香港人的互聯網生活平台，這是一種嶄新的互聯網與新聞媒體業務結合的新構想。年內，本業務部門除發展新聞媒體業務外，並持續加大「01心意」慈善平台、「01齊跑」跑步服務平台、「e肚仔」外賣自取平台的投入與發展；更建立「一網打盡」網購回贈平台、「卜卜遊」旅遊服務平台及重點發展會員經濟；亦舉辦了不同活動，包括「第一屆香港武術及搏擊運動博覽」、「01社區型活墟計劃」下的社區墟市及「「香港01」2019經濟高峰論壇」等線下活動；另籌組「2019區選專頁」及「01最賞睇娛樂大獎」線上活動，目的就是要為香港人提供更全面優質的、以新聞信息為基礎、線上線下活動相互配合的全方位互聯網服務。

年內，本業務部門網頁及手機應用的平均活躍用戶超過150萬，相比去年增長接近一倍，而「香港01」在最高峰時活躍用戶更超越230萬；在瀏覽量方面，網頁及手機應用的每日平均瀏覽量接近1,900萬，相比2018年平均數增長超過兩倍，而「香港01」在最高峰時，瀏覽量更接近5,700萬。截至2019年12月31日，本業務部門會員人數已超過100萬，相比去年同期增長逾一倍。憑藉優質的新聞報道，本業務部門奪得多個新聞獎項，其中包括4項國際性的美國《Telly Awards》大獎、亞洲出版業協會《年度卓越新聞獎》；在公司及客戶活動方面則勇奪4項《The Spark Awards卓越傳媒大獎》、2項《MARKies Awards》及2項《Mob-Ex Awards》，成績斐然。

管理層討論與分析(續)

新聞傳播業務(續)

展望

本業務部門致力打造一個屬香港人的互聯網生活平台。在媒體方面，未來我們會繼續加強社會新聞、娛樂新聞及生活類的報道，並配合線上及線下宣傳，以接觸更廣的受眾，搶佔香港媒體第一地位。另外，我們將大力發展「01空間」活動平台、繼續推動會員經濟發展及激活「01積分」換禮物及做善事等，拓展成為香港首屈一指的互聯網生活平台。

創意商業

業務回顧

年內，本業務部門之收益約為2.555億港元(2018年：8.319億港元)，所得稅前虧損則約為3.823億港元(2018年：10.478億港元)。

在年輕消費者中，繼續轉向具有較強社交營銷和線上基礎的小型新興品牌。此趨勢推動傳統龍頭作出高商業估值及進行收購以保持緊貼潮流。在這種背景下，瑰柏翠的全年數據較2018年出現重大變化，一是因為2019年上半年全面關閉傳統零售及分銷渠道，二是因為從2019年7月開始為品牌重新出發進行先期投資。經過業務重組，2019年瑰柏翠的營運成本顯著下降。

瑰柏翠之策略為從傳統零售模式轉型為OMO運營模式，以電子商務為起點，尋求發展OMO運營模式。此願景已令瑰柏翠處於行業領先地位；年內，瑰柏翠關閉其零售店，出售其現有倉庫及製造基地，並取得理想回報。在零售公司傳統的商業模式面臨嚴重挑戰的時候，瑰柏翠已於2019年7月重新發佈其完整品牌及產品系列。

作為品牌重新出發的一環，瑰柏翠推出3個產品系列(伊芙琳玫瑰系列、野蘋果系列、園藝大師系列)、40款新產品以及受消費者喜愛的重新出發的50款現有產品，且獲得客戶高度評價及業界獎項。這些成績得益於瑰柏翠搭建了全新的全球電子商務平台及供應鏈、以及為匹配數字經營而打造的快速且敏捷的組織。

管理層討論與分析(續)

創意商業(續)

展望

2020年，瑰柏翠將在全球積極夯實品牌根基、拓展客戶基礎、發展產品組合，並控制全球價格及折扣以大幅改善毛利。瑰柏翠將不斷擴展包括電子商務在內的社交化線上營銷，並將全面進入中國市場，進一步鞏固和擴大瑰柏翠國際品牌的影響力。

財務資源及流動資金

本集團繼續採取審慎之資金及財務政策。於2019年12月31日，本公司擁有人應佔資產淨值約為46.960億港元(2018年12月31日：約61.998億港元)，包括現金及銀行結存約為117.206億港元(2018年12月31日：約82.976億港元)，主要以美元、人民幣及港元為單位。於2019年12月31日，本集團之借貸總額約為188.530億港元(2018年12月31日：約199.598億港元)，其中約106.259億港元(2018年12月31日：約117.591億港元)乃按固定利率計息，而約82.271億港元(2018年12月31日：約82.007億港元)則按浮動利率計息。本集團已透過利率掉期管理部分風險。

本集團之資本負債比率，即負債淨額除以已調整之資本加以負債淨額約為57.40%(2018年12月31日：約62.64%)。

於2019年12月31日，本集團之資本承擔約為5.259億港元(2018年12月31日：約2.636億港元)，其中約0.166億港元用作位於北京之物業之翻新工程費用，約0.650億港元將用作為擴展影院業務之資本開支、及約4.443億港元將用作房地產開發。

於2019年12月31日，本集團之或然負債約為0.211億港元，乃就信貸融資提供之擔保所致(2018年12月31日：約0.204億港元)。

於2019年12月31日，本集團之信貸融資是以賬面淨值總額約為150.833億港元之若干使用權資產、樓宇、其他物業、廠房及設備、待發展及已落成待售物業、投資性物業及銀行存款作為抵押(2018年12月31日：約119.972億港元)。此外，本集團已質押賬面值約為200,000港元之交易證券、數間附屬公司之若干股份、及銀行賬戶作為本集團信貸融資之抵押(2018年12月31日：約200,000港元)。

管理層討論與分析(續)

匯率波動風險

本集團之主要業務位於中國，經營開支及收入主要以人民幣計值並結算。本集團以港元為匯報貨幣，所錄之資產、負債以及業績可能會受人民幣匯率影響。本集團之借貸以美元、人民幣為主，面臨外匯風險。本集團通過交叉貨幣互換工具對此風險進行了部分管理。本集團仍將持續審視及監察相關貨幣的匯率波動，不時考慮利用外匯對沖工具，降低匯率變化帶來的風險；亦會在可能的情況下，根據集團對貨幣走勢的預判，主動選擇資產和負債的貨幣種類。

僱員及薪酬政策

本公司員工的聘用及薪酬均以員工之學歷、經驗和工作表現為基礎。除基本薪金外，其他福利包括住房、強制性公積金供款、團體醫療保險、團體個人意外保險及考試休假等。員工可根據本公司購股權計劃並按本公司董事會之酌情決定獲授購股權。一般而言，每年均會進行薪金檢討。於2019年12月31日，本集團有18,789名員工(2018年：21,745名員工)。截至2019年12月31日止年度，員工之薪金及津貼共約22.220億港元(2018年：25.198億港元)。本集團注重對員工技能和素質的培訓，針對不同崗位的需求，對員工進行崗位能力的培訓；在員工素質方面，對個人工作態度及工作習慣等方面也進行相應的培訓。

報告日期後事項

除財務報表附註20所披露及本公告所述者外，截至本公告日期，並無任何其他重大報告期後事項。

末期股息

本公司董事已決議不建議宣派截至2019年12月31日止年度之任何末期股息(截至2018年12月31日止年度：每股普通股0.15港仙)。

股東周年大會

股東周年大會將於2020年5月27日(星期三)在香港舉行。股東周年大會通告會適時刊登並寄予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2020年5月22日(星期五)至2020年5月27日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以便釐定有權出席應屆股東周年大會並於會上投票之股東身份。所有過戶文件連同有關股票須於2020年5月21日(星期四)下午4時30分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方能辦理股份過戶登記手續。

遵守企業管治守則

董事會認為，截至2019年12月31日止整個年度內及截至本公告日期，本公司已遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則(「企業管治守則」)及企業管治報告。

證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。本公司已向所有董事作出特別查詢，董事們確認，彼等於截至2019年12月31日止整個年度內已遵守上市規則附錄10所載之標準守則。

審核委員會

審核委員會包括本公司全體獨立非執行董事，分別為劉業良先生、肖遂寧先生及何養能先生。審核委員會已與本公司核數師及管理層審閱本集團截至2019年12月31日止年度之本業績公告及經審核綜合財務報表，並檢討核數、財務監控、內部監控及風險管理制度事宜。

核數師進行之工作範疇

本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)認為本集團初步業績公告所載截至2019年12月31日止年度之數字，與本集團於截至2019年12月31日止年度之經審核綜合財務報表所載數字一致。由於立信德豪於上述所進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，因此立信德豪並無對初步業績公告作出任何保證。

購買、出售或贖回上市證券

誠如本公司日期為2018年5月17日之公告所述，豐得創投有限公司(本公司之全資附屬公司)(「豐得創投」)發行按年利率9.75%計息、於2019年到期之120,000,000美元擔保優先票據(「2018年票據」)，有關票據於香港聯交所上市。豐得創投已於2019年5月23日到期時悉數償還2018年票據之未償還本金額及應計利息。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至2019年12月31日止年度內概無購買、出售或贖回其任何上市證券。

末期業績及年報發佈

本業績公告於香港聯交所及本公司網頁(<http://www.nanhaicorp.com>)內刊登。載有上市規則附錄16所規定的全部相關所需資料的本公司2019年度年報將於適當時候於香港聯交所及本公司網頁內刊登及向本公司股東寄發。

承董事會命
Nan Hai Corporation Limited
執行董事兼行政總裁
劉榮

香港，2020年3月26日

於本公告日期，本公司董事如下：

執行董事：
于品海先生
劉榮女士

非執行董事：
林秉軍先生

獨立非執行董事：
劉業良先生
肖遂寧先生
何養能先生