

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



豐德麗控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：571)

截至二零二零年一月三十一日止六個月 中期業績公佈

業績

豐德麗控股有限公司（「本公司」）之董事會（分別為「董事會」及「董事」）謹此公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二零年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同去年同期比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零二零年一月三十一日止六個月

| | 附註 | 截至一月三十一日止六個月 | |
|--------------|----|------------------------|------------------------|
| | | 二零二零年 (未經審核) 千港元 | 二零一九年 (未經審核) 千港元 |
| 營業額 | 4 | 1,107,375 | 1,260,206 |
| 銷售成本 | | (562,250) | (693,082) |
| 毛利 | | 545,125 | 567,124 |
| 其他收益 | | 57,035 | 55,566 |
| 銷售及市場推廣費用 | | (60,896) | (40,657) |
| 行政費用 | | (308,422) | (297,045) |
| 其他經營費用淨額 | | (348,670) | (214,059) |
| 投資物業之公平值虧損 | | (386,916) | (312,139) |
| 經營業務虧損 | 5 | (502,744) | (241,210) |
| 融資成本 | 6 | (158,895) | (95,504) |
| 分佔合營公司之溢利及虧損 | | (1,823) | (22,344) |
| 分佔聯營公司之溢利及虧損 | | (11) | 565 |
| 除稅前虧損 | | (663,473) | (358,493) |
| 稅項 | 7 | (219,026) | (58,402) |
| 期內虧損 | | (882,499) | (416,895) |
| 應佔： | | | |
| 本公司擁有人 | | (526,569) | (254,863) |
| 非控制性權益 | | (355,930) | (162,032) |
| | | (882,499) | (416,895) |
| 本公司擁有人應佔每股虧損 | 8 | | |
| 基本 | | (0.353 港元) | (0.171 港元) |
| 攤薄 | | (0.353 港元) | (0.171 港元) |

簡明綜合全面收益表

截至二零二零年一月三十一日止六個月

| | 截至一月三十一日止六個月 | |
|-------------------------|---------------------------|------------------------|
| | 二零二零年 (未經審核) 千港元 | 二零一九年 (未經審核) 千港元 |
| 期內虧損 | <u>(882,499)</u> | <u>(416,895)</u> |
| 扣除稅項後之其他全面收益／(虧損) | | |
| 於其後可能重新分類至收益表之項目： | | |
| 折算海外業務之匯兌調整 | (431,649) | 352,358 |
| 分佔合營公司之其他全面收益 | 452 | 10,329 |
| 分佔聯營公司之其他全面虧損 | (9) | (7) |
| 一間附屬公司清盤後之匯兌儲備撥回 | - | (10,621) |
| 於其後將不會重新分類至收益表之項目： | | |
| 按公平值計入其他全面收益之股本投資之公平值變動 | - | 2,574 |
| 期內扣除稅項後之其他全面收益／(虧損) | <u>(431,206)</u> | <u>354,633</u> |
| 期內總全面虧損 | <u>(1,313,705)</u> | <u>(62,262)</u> |
| 應佔： | | |
| 本公司擁有人 | (758,706) | (68,314) |
| 非控制性權益 | <u>(554,999)</u> | <u>6,052</u> |
| | <u>(1,313,705)</u> | <u>(62,262)</u> |

簡明綜合財務狀況表

二零二零年一月三十一日

二零二零年
一月三十一日
(未經審核)
千港元

二零一九年
七月三十一日
(經審核)
千港元

附註

非流動資產

| | | | |
|----------------|--|-------------------|-------------------|
| 物業、廠房及設備 | | 3,877,088 | 4,931,149 |
| 使用權資產 | | 2,403,381 | – |
| 發展中物業 | | 592,703 | 713,590 |
| 投資物業 | | 20,418,465 | 20,424,800 |
| 電影版權 | | 34,918 | 24,608 |
| 電影產品 | | 71,240 | 75,022 |
| 音樂版權 | | 11,963 | 15,629 |
| 商譽 | | 82,440 | 82,440 |
| 於合營公司之投資 | | 17,051 | 22,993 |
| 於聯營公司之投資 | | 1,165 | 5,804 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | | 59,654 | 75,815 |
| 按金、預付款項及其他應收賬項 | | 105,161 | 96,237 |
| 遞延稅項資產 | | 11,833 | 9,108 |
| 衍生金融工具 | | 24,323 | 20,581 |
| 總非流動資產 | | <u>27,711,385</u> | <u>26,497,776</u> |

流動資產

| | | | |
|------------------|----|------------------|------------------|
| 發展中物業 | | 1,128,752 | 1,815,822 |
| 落成待售物業 | | 1,953,233 | 966,132 |
| 拍攝中電影及電影投資 | | 419,295 | 417,242 |
| 存貨 | | 21,396 | 19,031 |
| 應收賬項 | 10 | 234,314 | 232,507 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | | 134,723 | 144,936 |
| 按金、預付款項及其他應收賬項 | | 716,062 | 637,799 |
| 預付稅項 | | 25,086 | 42,031 |
| 已抵押及受限制定期存款及銀行結餘 | | 1,214,206 | 1,173,895 |
| 現金及現金等值項目 | | 1,888,989 | 2,598,020 |
| 分類為持作出售之資產 | | <u>7,736,056</u> | <u>8,047,415</u> |
| | | <u>16,645</u> | <u>68,186</u> |
| 總流動資產 | | <u>7,752,701</u> | <u>8,115,601</u> |

流動負債

| | | | |
|------------|----|-------------------|-------------------|
| 應付賬項及應計費用 | 11 | 2,618,646 | 2,577,378 |
| 已收按金及合約負債 | 12 | 857,470 | 875,415 |
| 租賃負債 | | 160,703 | – |
| 應付稅項 | | 256,230 | 170,344 |
| 計息銀行貸款 | | 1,112,297 | 535,980 |
| 其他貸款 | | 41,148 | 41,440 |
| 來自同系附屬公司貸款 | | 200,000 | 900,000 |
| 總流動負債 | | <u>5,246,494</u> | <u>5,100,557</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>2,506,207</u> | <u>3,015,044</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>30,217,592</u> | <u>29,512,820</u> |

簡明綜合財務狀況表 (續)

二零二零年一月三十一日

| | | 二零二零年 一月三十一日 (未經審核) 千港元 | 二零一九年 七月三十一日 (經審核) 千港元 |
|--------------|----|----------------------------------|---------------------------------|
| 總資產減流動負債 | | <u>30,217,592</u> | <u>29,512,820</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 租賃負債 | | 952,950 | - |
| 已收長期按金 | 12 | 140,299 | 147,876 |
| 計息銀行貸款 | | 5,726,132 | 5,554,150 |
| 其他貸款 | | 264,702 | 262,894 |
| 有擔保票據 | | 2,703,874 | 2,720,857 |
| 來自同系附屬公司貸款 | | 432,359 | 50,000 |
| 遞延稅項負債 | | 3,387,864 | 3,351,747 |
| 衍生金融工具 | | 3,660 | - |
| 總非流動負債 | | <u>13,611,840</u> | <u>12,087,524</u> |
| 資產淨值 | | <u>16,605,752</u> | <u>17,425,296</u> |
| 權益 | | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | |
| 已發行股本 | | 745,927 | 745,927 |
| 儲備 | | 7,868,433 | 8,352,694 |
| | | <u>8,614,360</u> | <u>9,098,621</u> |
| 非控制性權益 | | <u>7,991,392</u> | <u>8,326,675</u> |
| 總權益 | | <u>16,605,752</u> | <u>17,425,296</u> |

簡明綜合中期財務報表附註

二零二零年一月三十一日

1. 編製基準

本集團截至二零二零年一月三十一日止六個月之簡明綜合中期財務報表（「財務報表」）並未經本公司獨立核數師審核，但已由本公司審核委員會審閱。

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

2. 主要會計政策

除下文所詳述外，編製回顧期間之該等未經審核財務報表所採納之主要會計政策及編製基準，與本集團截至二零一九年七月三十一日止年度經審核綜合財務報表所採用者相同。

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

| | |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 香港財務報告準則第 9 號修訂本 | 具有負補償之預付款項特性 |
| 香港財務報告準則第 16 號 | 租賃 |
| 香港會計準則第 19 號修訂本 | 計劃修訂、縮減或結算 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |

除下文所闡釋有關香港財務報告準則第 16 號租賃之影響外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團之財務表現或財務狀況造成重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第 16 號取代香港會計準則第 17 號租賃、香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 4 號釐定安排是否包含租賃、香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第 15 號經營租賃— 優惠及香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第 27 號評估涉及租賃法律形式交易之本質。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並規定承租人以單一資產負債表內模式將所有租賃入賬，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干豁免確認之情況除外。香港財務報告準則第 16 號大致沿用香港會計準則第 17 號內出租人之會計處理方式。出租人繼續使用與香港會計準則第 17 號類似之原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。香港財務報告準則第 16 號對本集團作為出租人之租賃並無任何重大影響。

本集團採用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第 16 號，首次應用日期為二零一九年八月一日。根據該方法，該準則已獲追溯應用，並將首次採納之累計影響確認為對於二零一九年八月一日之保留溢利期初結餘之調整，且並無重列過往期間之比較資料，而是繼續根據香港會計準則第 17 號及相關詮釋呈報。

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則第 16 號租賃 (續)

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第 16 號，倘合約為換取代價而授予於一段時間內控制已識別資產之使用權利，則該合約為租賃或包含租賃。當客戶有權從使用已識別資產獲得絕大部份經濟利益以及有權主導已識別資產之用途時，即擁有控制權。本集團已選擇使用過渡性之可行權宜方法，於首次應用日期僅對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 號確定為租賃之合約應用該準則。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 號未確定為租賃之合約不會進行重新評估。因此，香港財務報告準則第 16 號項下之租賃定義僅適用於在二零一九年八月一日或之後訂立或變更之合約。

作為承租人—先前分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第 16 號之影響性質

本集團就若干戲院物業、辦公室、員工宿舍、倉庫及辦公室設備項目訂立租賃合約。作為承租人，本集團先前根據有關租賃是否將資產所有權之絕大部份回報及風險轉移至本集團之評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第 16 號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃之使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃（按個別租賃基準選擇）及租賃期為 12 個月或以下之租賃（「短期租賃」）（按相關資產類別選擇）之兩項選擇性豁免除外。本集團確認使用權資產折舊（及減值，如有）及尚未償還租賃負債之應計利息（作為融資成本），而非於自二零一九年八月一日開始之租期內按直線法於經營租賃項下確認租金支出。

過渡之影響

於二零一九年八月一日之租賃負債按餘下租賃付款現值確認，按租賃所隱含之利率貼現，或倘該利率不能輕易釐定，則使用於二零一九年八月一日之增量借款利率貼現。於二零一九年八月一日適用於租賃負債之承租人加權平均增量借款利率約為 4.0%。本集團選擇於未經審核簡明綜合財務狀況表中單獨地呈列租賃負債。

使用權資產按租賃負債金額計量，並就與緊接二零一九年八月一日前於綜合財務狀況表確認之租賃相關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。所有該等資產於當日均已根據香港會計準則第 36 號就任何減值作出評估。此外，先前於二零一九年七月三十一日在綜合財務狀況表中計入物業、廠房及設備之租賃土地已於二零一九年八月一日重新分類為使用權資產。本集團選擇於未經審核簡明綜合財務狀況表中單獨地呈列使用權資產。

就先前計入投資物業及按公平值計量之租賃土地及樓宇（持作賺取租金收入及／或資本升值）而言，本集團繼續將其計入於二零一九年八月一日之投資物業，並繼續應用香港會計準則第 40 號按公平值計量。

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則第16號租賃 (續)

於二零一九年八月一日應用香港財務報告準則第 16 號時，本集團已使用以下選擇性可行權宜方法：

- 對租賃期自首次應用日期起計 12 個月內結束之租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延長或終止租賃之選擇權，則使用事後方式釐定租賃期
- 對具有合理相似特徵之租賃組合使用單一貼現率
- 依賴其對於緊接首次應用日期前租賃是否屬繁重性質之評估
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本

於二零一九年八月一日之財務影響

於二零一九年八月一日採納香港財務報告準則第 16 號產生之影響如下：

| | 增加／(減少) (未經審核) 千港元 |
|----------------|--------------------------|
| 資產 | |
| 物業、廠房及設備 | (1,382,376) |
| 使用權資產 | 2,376,976 |
| 按金、預付款項及其他應收賬項 | (860) |
| 總資產增加 | <u>993,740</u> |
| 負債 | |
| 應付賬項及應計費用 | (39,361) |
| 租賃負債 | 1,033,101 |
| 總負債增加 | <u>993,740</u> |

於二零一九年八月一日之租賃負債與於二零一九年七月三十一日之經營租賃承擔之對賬如下：

| | (未經審核) 千港元 |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| 於二零一九年七月三十一日之經營租賃承擔 | 1,241,683 |
| 加：於二零一九年七月三十一日未確認之可選擇延長期之付款 | 118,660 |
| 減：與短期租賃及餘下租賃期於二零二零年七月三十一日或之前屆滿之 該等租賃相關之承擔及與低價值資產租賃相關之承擔 | (132,100) |
| 減：未來利息開支總額 | (195,142) |
| 於二零一九年八月一日之租賃負債 | <u>1,033,101</u> |

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則第16號租賃 (續)

新會計政策概要

截至二零一九年七月三十一日止年度之年度財務報表所披露之租賃會計政策，自二零一九年八月一日起採納香港財務報告準則第16號後，將被以下新會計政策取代：

使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認(即相關資產可供使用之日期)。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何租賃負債之重新計量作出調整。當使用權資產與作為存貨持有之租賃土地權益相關時，則其後根據本集團之「落成待售物業」政策按成本及可變現淨值兩者中之較低者計量。使用權資產之成本包括已確認之租賃負債金額、已產生之初始直接成本以及於開始日期當日或之前作出之租賃付款減任何已收取之租賃優惠。除非本集團合理確定可於租賃期屆滿時取得租賃資產之所有權，否則已確認之使用權資產於估計可使用年期及租賃期兩者中之較短者內按直線法折舊。倘使用權資產符合投資物業之定義，則計入投資物業。根據本集團有關「投資物業」之政策，相應使用權資產初步按成本計量，其後則按公平值計量。

租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內將作出之租賃付款現值確認。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率之可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付之金額。租賃付款亦包括本集團合理確定將予行使之購買選擇權之行使價及在租賃期反映本集團行使終止選擇權時，有關終止租賃之罰款。並非取決於指數或利率之可變租賃付款在出現觸發付款之事件或條件之期間內確認為開支。

於計算租賃付款之現值時，由於租賃所隱含之利率不能輕易釐定，故本集團於租賃開始日期使用其增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額之增加反映利息之增長，其減少則反映所作出之租賃付款。此外，倘出現修改、租賃期變動、租賃付款變動(如因指數或利率變動而引致未來租賃付款變動)或購買相關資產選擇權之評估變動，則重新計量租賃負債之賬面值。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團就其短期租賃(即自開始日期起計租賃期為12個月或以下且不含購買選擇權之租賃)應用短期租賃之確認豁免。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按個別租賃基準決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

3. 經營分類資料

分類收益／業績：

| | 截至一月三十一日止六個月 | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 物業發展 | | 物業投資 | | 酒店及酒店式服務公寓 | | 媒體及娛樂 | | 電影製作及發行 | | 戲院營運 | | 公司及其他 | | 綜合 | |
| | 二零二零年 (未經審核) 千港元 | 二零一九年 (未經審核) 千港元 | 二零二零年 (未經審核) 千港元 | 二零一九年 (經重列) 千港元 | 二零二零年 (未經審核) 千港元 | 二零一九年 (經重列) 千港元 | 二零二零年 (未經審核) 千港元 | 二零一九年 (未經審核) 千港元 |
| 分類收益： | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 向外界客戶銷售 | 175,186 | 145,668 | 342,638 | 341,114 | 78,168 | 80,040 | 202,827 | 233,062 | 111,354 | 240,257 | 194,576 | 214,277 | 2,626 | 5,788 | 1,107,375 | 1,260,206 |
| 分類間銷售 | — | — | 1,191 | 4,232 | — | 32 | 86 | 28 | 5,252 | 7,161 | 675 | 845 | 1,006 | 1,207 | 8,210 | 13,505 |
| 其他收益 | 393 | 194 | 9,491 | 22,400 | 113 | 20 | 1,491 | 1,844 | 1,671 | 327 | 20,204 | 12,790 | 914 | 739 | 34,277 | 38,314 |
| 總計 | 175,579 | 145,862 | 353,320 | 367,746 | 78,281 | 80,092 | 204,404 | 234,934 | 118,277 | 247,745 | 215,455 | 227,912 | 4,546 | 7,734 | 1,149,862 | 1,312,025 |
| 分類間銷售撇銷 | | | | | | | | | | | | | | | (8,210) | (13,505) |
| 總收益 | | | | | | | | | | | | | | | 1,141,652 | 1,298,520 |
| 分類業績 | 126,142 | 46,634 | (357,621) | (137,911) | (30,006) | (8,613) | 20,503 | 26,295 | (6,609) | (36,610) | (152,937) | (45,557) | (125,056) | (97,187) | (525,584) | (252,949) |
| 未分配利息及 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他收益 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 22,758 | 17,252 |
| 貨幣掉期之公平值 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 增值／(虧損) | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 3,742 | (5,513) |
| 遠期外匯合約 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 之公平值虧損 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (3,660) | — |
| 經營業務虧損 | | | | | | | | | | | | | | | (502,744) | (241,210) |
| 融資成本 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (158,895) | (95,504) |
| 分佔合營公司 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 之溢利及虧損 | (107) | (20,116) | — | — | — | — | 869 | (766) | (778) | (744) | — | — | (1,807) | (718) | (1,823) | (22,344) |
| 分佔聯營公司 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 之溢利及虧損 | — | — | (8) | 23 | — | — | (30) | (34) | 27 | 113 | — | 463 | — | — | (11) | 565 |
| 除稅前虧損 | | | | | | | | | | | | | | | (663,473) | (358,493) |
| 稅項 | | | | | | | | | | | | | | | (219,026) | (58,402) |
| 期內虧損 | | | | | | | | | | | | | | | (882,499) | (416,895) |

3. 經營分類資料 (續)

其他分類資料：

截至一月三十一日止六個月

| | 物業發展 | | 物業投資 | | 酒店及酒店式服務公寓 | | 媒體及娛樂 | | 電影製作及發行 | | 戲院營運 | | 公司及其他 | | 綜合 | |
|----------|--------|--------|-----------|-----------|------------|-------|--------|--------|---------|--------|----------|--------|--------|--------|-----------|-----------|
| | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 |
| | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (經重列) | (未經審核) | (經重列) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 投資物業 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 之公平值虧損 | - | - | (386,916) | (312,139) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (386,916) | (312,139) |
| 物業、廠房及設備 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 之減值 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (97,050) | - | - | - | (97,050) | - |

分類資產／負債：

| | 物業發展 | | 物業投資 | | 酒店及酒店式服務公寓 | | 媒體及娛樂 | | 電影製作及發行 | | 戲院營運 | | 公司及其他 | | 綜合 | |
|------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|-----------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|-----------|-----------|------------|------------|
| | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 | 二零二零年 | 二零一九年 |
| | 一月三十一日 | 七月三十一日 | 一月三十一日 | 七月三十一日 | 一月三十一日 | 七月三十一日 | 一月三十一日 | 七月三十一日 | 一月三十一日 | 七月三十一日 | 一月三十一日 | 七月三十一日 | 一月三十一日 | 七月三十一日 | 一月三十一日 | 七月三十一日 |
| | (未經審核) | (經審核) | (未經審核) | (經重列) | (未經審核) | (經重列) | (未經審核) | (經審核) | (未經審核) | (經審核) | (未經審核) | (經審核) | (未經審核) | (經審核) | (未經審核) | (經審核) |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 分類資產 | 3,737,355 | 3,537,621 | 22,327,760 | 22,354,822 | 3,122,868 | 2,701,291 | 360,071 | 433,816 | 907,607 | 877,035 | 1,526,067 | 647,469 | 2,796,046 | 3,315,404 | 34,777,774 | 33,867,458 |
| 於合營公司之投資 | 1,210 | 1,317 | - | - | - | - | 12,142 | 17,804 | 1,228 | 2,071 | - | - | 2,471 | 1,801 | 17,051 | 22,993 |
| 於聯營公司之投資 | - | - | 1,165 | 5,804 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,165 | 5,804 |
| 未分配資產 | | | | | | | | | | | | | | | 651,451 | 648,936 |
| 分類為持作出售之資產 | | | | | | | | | | | | | | | 16,645 | 68,186 |
| 總資產 | | | | | | | | | | | | | | | 35,464,086 | 34,613,377 |
| 分類負債 | 641,385 | 615,643 | 947,719 | 1,307,915 | 885,283 | 449,799 | 97,202 | 181,195 | 481,131 | 417,061 | 1,199,800 | 205,151 | 199,801 | 144,185 | 4,452,321 | 3,320,949 |
| 未分配負債 | | | | | | | | | | | | | | | 14,406,013 | 13,867,132 |
| 總負債 | | | | | | | | | | | | | | | 18,858,334 | 17,188,081 |

4. 營業額

本集團之營業額之分析如下：

| | <u>截至一月三十一日止六個月</u> | |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零二零年 (未經審核) 千港元 | 二零一九年 (未經審核) 千港元 |
| 來自客戶合約之營業額 | | |
| 物業銷售 | 175,186 | 145,668 |
| 酒店及酒店式服務公寓營運 | 78,168 | 80,040 |
| 主題公園營運 | 13,949 | - |
| 樓宇管理營運 | 53,549 | 54,321 |
| 娛樂活動收入 | 66,886 | 77,354 |
| 電影產品及電影版權之發行佣金收入及版權費收入 | 109,944 | 238,212 |
| 唱片銷售、版權收入及音樂出版及版權之發行佣金收入 | 43,847 | 42,808 |
| 票房收入、小賣部收入及戲院相關收入 | 194,576 | 214,277 |
| 藝人管理費收入 | 7,413 | 9,768 |
| 廣告收入 | 1,410 | 2,045 |
| 遊戲產品銷售 | 84,681 | 103,132 |
| 商品銷售 | 2,626 | 5,788 |
| | <u>832,235</u> | <u>973,413</u> |
| 來自其他來源之營業額 | | |
| 投資物業之租金收入 | 275,140 | 286,793 |
| | <u>275,140</u> | <u>286,793</u> |
| 總營業額 | <u><u>1,107,375</u></u> | <u><u>1,260,206</u></u> |
| 確認來自客戶合約之營業額之時間 | | |
| 於一個時間點 | 663,103 | 811,357 |
| 隨時間 | 169,132 | 162,056 |
| | <u>663,103</u> | <u>162,056</u> |
| | <u><u>832,235</u></u> | <u><u>973,413</u></u> |

5. 經營業務虧損

本集團經營業務虧損已扣除／（計入）：

| | 截至一月三十一日止六個月 | |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二零年 （未經審核） 千港元 | 二零一九年 （未經審核） 千港元 |
| 物業、廠房及設備折舊 [^] | 139,957 | 90,063 |
| 使用權資產折舊 [^] | 111,039 | — |
| 電影版權之攤銷 [#] | 1,826 | 1,730 |
| 電影產品之攤銷 [#] | 39,631 | 197,283 |
| 音樂版權之攤銷 [#] | 3,666 | 1,487 |
| 其他無形資產之攤銷 [#] | — | 310 |
| 物業、廠房及設備之減值 [*] | 97,050 | — |
| 墊款及其他應收賬項減值 [*] | 609 | 3,350 |
| 應收合營公司款項減值 [*] | 1,071 | 311 |
| 電影版權減值之撥回 [*] | (12,000) | — |
| 出售一聯營公司之收益 [*] | — | (19,705) |
| 出售分類為持作出售資產之收益 [*] | (49,632) | — |
| 貨幣掉期之公平值虧損／（增值） [*] | (3,742) | 5,513 |
| 遠期外匯合約之公平值虧損 [*] | 3,660 | — |
| 按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損 [*] | 17,142 | — |
| 匯兌差額淨額 [*] | (8,377) | (13,503) |

* 該等項目計入未經審核簡明綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

該等項目計入未經審核簡明綜合收益表之「銷售成本」內。

[^] 折舊費用229,438,000港元（截至二零一九年一月三十一日止六個月：77,858,000港元）已計入未經審核簡明綜合收益表之「其他經營費用淨額」內，其中35,987,000港元（截至二零一九年一月三十一日止六個月：46,979,000港元）為酒店及酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修、84,164,000港元（截至二零一九年一月三十一日止六個月：無）為與主題公園有關及109,287,000港元（截至二零一九年一月三十一日止六個月：30,879,000港元）則與戲院營運有關。

6. 融資成本

融資成本之分析如下：

| | 截至一月三十一日止六個月 | |
|--------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二零年 (未經審核) 千港元 | 二零一九年 (未經審核) 千港元 |
| 以下各項之利息： | | |
| 租賃負債 | 25,149 | - |
| 銀行貸款 | 160,130 | 153,835 |
| 其他貸款 | 2,881 | 2,895 |
| 有擔保票據 | 74,126 | 74,126 |
| 來自一合營公司貸款 | - | 7,112 |
| 來自一同系附屬公司貸款 | 12,796 | 19,019 |
| 攤銷： | | |
| 銀行貸款 | 10,225 | 15,993 |
| 有擔保票據 | 2,336 | 2,206 |
| 銀行融資費用及直接成本 | 1,491 | 4,919 |
| 其他融資成本 | 592 | 996 |
| | <u>289,726</u> | <u>281,101</u> |
| 減：撥充發展中物業之成本 | (20,708) | (60,559) |
| 撥充在建投資物業之成本 | (92,443) | (71,249) |
| 撥充在建工程之成本 | (17,680) | (53,789) |
| | <u>(130,831)</u> | <u>(185,597)</u> |
| 融資成本總額 | <u><u>158,895</u></u> | <u><u>95,504</u></u> |

7. 稅項

香港利得稅乃按截至二零二零年一月三十一日及二零一九年一月三十一日止期間之估計應課稅溢利按稅率16.5%撥備。其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在司法權區之現行稅率及根據其現行法例、詮釋及慣例而計算。

| | 截至一月三十一日止六個月 | |
|----------|------------------------|------------------------|
| | 二零二零年 (未經審核) 千港元 | 二零一九年 (未經審核) 千港元 |
| 本期間 | | |
| — 香港 | | |
| 期內支出 | 829 | 1,748 |
| 過往期間超額撥備 | (96) | (52) |
| | <u>733</u> | <u>1,696</u> |
| — 中國內地 | | |
| 企業所得稅 | | |
| 期內支出 | 65,220 | 42,854 |
| 過往期間超額撥備 | (150) | (3) |
| 土地增值稅 | | |
| 期內支出 | 52,803 | 54,468 |
| | <u>117,873</u> | <u>97,319</u> |
| | 118,606 | 99,015 |
| 遞延稅項 | <u>100,420</u> | <u>(40,613)</u> |
| 期內稅項總支出 | <u><u>219,026</u></u> | <u><u>58,402</u></u> |

8. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司擁有人應佔期內虧損及期內已發行普通股加權平均數1,491,854,598股（截至二零一九年一月三十一日止六個月：1,491,854,598股）計算。

由於麗豐控股有限公司（「麗豐」，連同其附屬公司統稱「麗豐集團」）購股權之影響對所呈列之每股基本虧損金額具有反攤薄效應，故並無就截至二零二零年一月三十一日止期間所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

由於麗豐及本公司購股權之影響對所呈列之每股基本虧損金額具有反攤薄效應，故並無就截至二零一九年一月三十一日止期間所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

9. 中期股息

董事不建議派付截至二零二零年一月三十一日止六個月之中期股息（截至二零一九年一月三十一日止六個月：無）。

10. 應收賬項

本集團（除麗豐集團外）對其客戶之貿易條款大部份以信貸形式訂立。發票一般須於發出後30至90天內應付，惟若干具良好記錄之客戶除外，其期限乃延至120天。各客戶均有各自之最高信貸限額。本集團謀求對其未償還應收賬項維持嚴謹控制，並以信貸監管政策減低信貸風險。高層管理人員定期檢討逾期結餘。由於本集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易，故無需收取抵押品。信貸集中風險乃按照客戶／對手方、地區及行業領域進行管理。由於本集團應收賬項之客戶基礎廣泛分佈於不同領域及行業，故本集團內並無重大信貸集中風險。本集團之應收賬項乃免息。

麗豐集團根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款收取。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款收取租務按金。酒店及酒店式服務公寓收費主要由客戶以現金支付，惟對於在麗豐集團開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議收取。麗豐集團之應收賬項乃免息。

於二零二零年一月三十一日及二零一九年七月三十一日，根據付款到期日編製之應收貿易賬項減去虧損撥備之賬齡分析如下：

| | 二零二零年 一月三十一日 (未經審核) 千港元 | 二零一九年 七月三十一日 (經審核) 千港元 |
|--------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 應收貿易賬項： | | |
| 未逾期及未減值 | 153,164 | 133,404 |
| 逾期 1 天至 90 天 | 58,322 | 84,424 |
| 逾期 90 天以上 | 22,828 | 14,679 |
| 總計 | <u>234,314</u> | <u>232,507</u> |

11. 應付賬項及應計費用

於二零二零年一月三十一日及二零一九年七月三十一日，根據收取所購買貨品及服務當日／到期付款日編製之應付貿易賬項之賬齡分析如下：

| | 二零二零年 一月三十一日 (未經審核) 千港元 | 二零一九年 七月三十一日 (經審核) 千港元 |
|-------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 應付貿易賬項： | | |
| 少於 30 天 | 254,397 | 959,287 |
| 31 天至 60 天 | 9,047 | 4,390 |
| 61 天至 90 天 | 4,962 | 5,734 |
| 90 天以上 | 28,274 | 8,456 |
| | <u>296,680</u> | <u>977,867</u> |
| 其他應付賬項及應計費用 | 2,044,219 | 1,319,791 |
| 認沽期權負債 | <u>277,747</u> | <u>279,720</u> |
| 總計 | <u><u>2,618,646</u></u> | <u><u>2,577,378</u></u> |

12. 已收按金及合約負債

已收按金及合約負債之分析如下：

| | 二零二零年 一月三十一日 (未經審核) 千港元 | 二零一九年 七月三十一日 (經審核) 千港元 |
|----------|----------------------------------|---------------------------------|
| 已收按金 | 416,099 | 488,054 |
| 合約負債 | <u>581,670</u> | <u>535,237</u> |
| | <u>997,769</u> | <u>1,023,291</u> |
| 分類為流動之金額 | <u>(857,470)</u> | <u>(875,415)</u> |
| 非流動部份 | <u><u>140,299</u></u> | <u><u>147,876</u></u> |

13. 報告期後事項

於二零二零年二月二十一日，Holy Unicorn Limited（「要約人」，為麗新發展有限公司（「麗新發展」）之全資附屬公司）提出有條件自願性全面現金要約，以收購全部麗豐已發行股份（麗新發展、要約人或麗新發展之其他全資附屬公司已經擁有或同意將予收購之股份除外），包括本公司擁有之麗豐股份，並註銷麗豐全部尚未行使之購股權。每股麗豐股份之要約價為現金8.99港元。詳情於本公司、麗新發展、麗新製衣國際有限公司、麗豐及要約人日期為二零二零年二月二十一日之聯合公佈載列。

14. 比較數字

截至二零二零年一月三十一日止六個月，先前計入「物業投資」分類之酒店及酒店式服務公寓分類資料已重新分類至「酒店及酒店式服務公寓」分類。因此，比較分類資料已重新分類，以符合本期間之呈列方式。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

媒體及娛樂／電影製作及發行／戲院營運

自二零一九年中起，本地持續的社會動盪對香港影視娛樂業以及旅遊業、飲食業及零售業構成負面影響。自二零二零年初起爆發之新型冠狀病毒（COVID-19）疫情亦進一步令行業前景蒙上陰霾。社會動盪導致旅客（尤其是來自中國內地之旅客）到訪人次及香港商場人流下跌，與此同時，新型冠狀病毒疫情爆發亦進一步打擊消費意欲。上述兩宗事件皆無法預測，且已分別對經濟造成影響，亦無可避免地影響本集團於截至二零二零年一月三十一日止六個月之業務表現，並或會持續對二零二零年餘下時間帶來影響。

為應對上述前所未見之事件，本集團已實行若干措施以遏止新型冠狀病毒疫情蔓延，確保本集團業務得以保持靈活應變能力。有關措施包括但不限於 (i) 優化成本及經常費用；(ii) 減少其於香港戲院之營運時間；及 (iii) 與其業主就租金寬減事宜保持緊密溝通及友好合作。根據香港政府於二零二零年三月二十七日宣佈新的人群管制措施，本集團在香港的所有戲院將自二零二零年三月二十八日起暫時關閉十四天。本集團已準備考慮並實施進一步的短期措施（在適當及需要時）；以幫助減少本地社區傳播的風險。

儘管上述事件所帶來之短期影響，本集團謹此重申其堅決致力於媒體及娛樂行業之長遠發展。透過管理層的竭誠努力及持續投資以加速其多元化媒體及娛樂平台之增長，本集團致力於進一步鞏固其行業定位，並為把握香港及中國內地娛樂市場之商機做好準備。

- 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、廖子好、胡子彤及譚耀文主演，並由ViuTV獨家播放之20集時裝連續劇《地產仔》。本集團正就開發新項目與多個中國及海外門戶網站及視頻網站進行洽談。
- 現場表演節目 — 於香港及中國內地成功製作及籌辦多個演唱會，由本地、亞洲及國際知名藝人演出。最近舉辦之《FOLLOWMi 鄭秀文世界巡迴演唱會 — 香港站2019》、《EXO Planet#5 Tour 2019 Hong Kong》及《Along with Ekin Live Concert 2019 鄭伊健演唱會》贏得良好之聲譽及口碑。本集團將繼續與本地和亞洲知名藝人合作推廣演唱會。

- 音樂 — 由於國際音樂公司與中國大型音樂網站逐漸達成互相接受之發行模式，期待已久之數碼音樂收費模式逐漸形成。本集團授予騰訊音樂娛樂（深圳）有限公司及華納唱片有關我們音樂產品之獨家發行權繼續為本集團提供穩定之收入來源。
- 藝人管理 — 正積極於大中華地區發掘具潛力的藝人及與亞洲藝人進行業務合作，以打造實力雄厚的藝人團隊。本集團深信藝人管理的重要性，並認為強大的藝人團隊將會成為其傳媒及娛樂業務不可或缺的一部份。
- 戲院 — 本集團現時擁有寰亞洲立集團有限公司95%之股本權益，根據香港票房有限公司（「香港票房」）之報告，按戲院總數及票房收益計，其已成為香港領先多廳戲院營運商之一。於回顧期間，根據香港票房，香港市場錄得總票房收益792,500,000港元，較截至二零一九年一月三十一日止六個月減少約10.0%。本集團於回顧期間之票房收益較去年同期下跌，跌幅大致符合香港市況。有關跌幅乃主要由於若干戲院於香港社會動盪期間暫時關閉以及若干賣座鉅片於二零二零年一月農曆新年期間因新型冠狀病毒疫情爆發而延遲上映所致。儘管如此，本集團對香港及中國內地戲院營運之長遠發展潛力仍抱持審慎樂觀態度，而近期亦取得兩間新戲院場地，分別位於啟德及數碼港。預期位於數碼港之新戲院將於截至二零二零年七月三十一日止財政年度開業，而位於啟德之新戲院則預期於二零二二年開始營業。本集團擬透過改善現有戲院、升級其現有戲院之設施及收購新戲院場地於戲院營運方面進一步提升其市場份額，並將密切監察香港及中國內地的市況，以及持續評估進一步擴大其業務分佈範圍的機會。

中國內地物業市場

於回顧期間，中國經濟主要因與美國之貿易糾紛引致之不明朗因素而蒙上陰霾。加上政府推行多項反投機措施，令中國內地樓價增速較最近數年有所放緩。於二零二零年，由於新型冠狀病毒疫情爆發，政府宣佈延長農曆新年假期。地方政府實施多項防控措施，包括但不限於限制群眾聚會及公眾活動、關閉不必要之公共空間及公用設施、設立指定地點放置及收取包裹及外賣以盡量減少接觸、對若干人士實施檢疫隔離管制措施及禁足令以及封鎖住宅區等。多間廠房因而關閉，市民出行亦受到限制，多個城市實際上已有一段長時間處於封城狀態。中國內地不少發展商面臨停售停工之困境。儘管全球疫情所帶來之長遠影響仍然難以預測，但本集團已積極進行籌備工作以應付日後之挑戰，並將與其持份者緊密合作，同時繼續審慎管理其財務狀況，以渡過此次難關。

於未來數年，一線城市及大灣區將仍然為帶動麗豐控股有限公司（「麗豐」，為本公司之非全資附屬公司）及其附屬公司（統稱「麗豐集團」）租賃建築面積（「建築面積」）增長之主要來源。於現有項目（包括上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈之共同重新發展項目、廣州海珠廣場發展項目及橫琴創新方項目（「創新方」）第二期（「創新方第二期」））之建築工程完成後，麗豐集團將擁有約9,300,000平方呎之租賃組合。

除租賃建築面積錄得增長外，麗豐集團亦致力透過改善營運狀況加強其租賃組合。創新方第一期（「**創新方第一期**」）之兩個主題室內體驗中心（即「獅門娛樂天地[®]」及「橫琴國家地理探險家中心」）分別於二零一九年七月三十一日及二零一九年九月九日開業。「珠海橫琴凱悅酒店」於二零一九年十二月三十一日試營業。創新方第一期之商業區正進行招租，約有 76% 之可供出租區域已出租。於二零二零年一月引進之珠海大橫琴置業有限公司鞏固了創新方第一期營運之現金狀況。麗豐集團將繼續探索及評估潛在戰略聯盟及其他融資方法，務求促進創新方之發展。鑒於新型冠狀病毒疫情爆發及作為預防及保護措施之一部份，創新方第一期自二零二零年一月二十四日起暫時關閉，儘管如此，麗豐集團對創新方於恢復營運後將會為麗豐集團之長遠業績帶來新貢獻仍然充滿信心。麗豐集團正密切監察事態發展及與當地官員保持緊密聯繫，並將於確實重新營業日期後作出公佈。於二零二零年一月二十三日，麗豐集團與雅詩閣集團就位於上海之酒店式服務公寓重續管理協議。透過延續與雅詩閣集團之長期合作關係，麗豐集團擬繼續借助雅詩閣集團在經營酒店式服務公寓及品牌推廣方面的豐富經驗及專業知識，從而提高酒店式服務公寓對麗豐集團之價值。

麗豐集團正就上海五里橋項目辦理銷售許可證，該項目為位於黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目。於獲授銷售許可證後，麗豐集團將會重新評估市況，以就項目推出市場進行籌備工作。中山棕櫚彩虹花園第三期及第四期之發展正在進行中，預期將分別於二零二零年第三季度及二零二一年第三季度完成。創新方項目第一期之建築工程已於二零一九年年底前竣工，正待向中國政府相關建設行政部門就辦公室大樓及文化工作坊大樓作出竣工驗收備案，而於回顧期間，該等文化工作坊已推出發售。上海五里橋項目住宅單位、中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓單位及其餘住宅單位以及創新方第一期之文化工作室及文化工作坊預期將於未來財政年度為麗豐集團貢獻收入。

麗豐集團將考慮適時擴充其土地儲備，並將考慮（其中包括）整體宏觀經濟狀況、麗豐集團於相關城市之現有業務及風險分配等因素。

其他業務最新資料

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

於二零一九年九月十六日，本公司獲悉余卓兒先生及余少玉女士（「余氏」）於公開市場收購本公司之額外股份，致使余氏成為主要股東（定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則（分別為「聯交所」及「上市規則」），繼而導致本公司之公眾持股量不足。在余氏完成向一名獨立第三方出售1,000,000股本公司股份後，公眾持股量最終於二零一九年九月二十五日恢復，而本公司之股份於二零一九年九月二十六日在聯交所恢復買賣。

於二零二零年二月二十一日，本公司宣佈麗豐獲麗新發展及其全資附屬公司 Holy Unicorn Limited（「要約人」）接洽，提出有條件自願性全面現金要約（「麗豐要約」）以收購麗豐全部已發行股份（麗新發展、要約人或麗新發展之其他全資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。於本業績公佈日期，麗豐為本公司擁有 50.99% 權益之附屬公司，因接納麗豐要約而出售本公司所擁有之全部麗豐股份（「豐德麗出售事項」）將使餘下本集團轉型為一間單一經營戲院、媒體及娛樂公司，並為其提供資金以鞏固其行業地位及加速發展、經營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及戲院營運之業務增長。豐德麗出售事項將構成本公司一項非常重大出售事項及關連交易，須遵守上市規則第 14 章及第 14A 章項下獨立股東批准之規定。Trinity Corporate Finance Limited（「豐德麗獨立財務顧問」）已獲委任為本公司之獨立財務顧問，以就豐德麗出售事項提供意見。預期一份載有（其中包括）麗豐要約及豐德麗出售事項詳情以及豐德麗獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會之意見函件之通函將於二零二零年四月十四日或前後寄發予股東。

於二零二零年一月三十一日，本集團之綜合現金及銀行存款為 3,103,200,000 港元（撇除麗豐集團及寰亞傳媒集團有限公司（「寰亞傳媒」，為本公司之非全資附屬公司）連同其附屬公司（「寰亞傳媒集團」）則為 380,400,000 港元）（二零一九年七月三十一日：3,771,900,000 港元（撇除麗豐集團及寰亞傳媒集團則為 339,700,000 港元）），於二零二零年一月三十一日之負債淨值與權益比率增加至 85.6%（二零一九年七月三十一日：69.2%）。撇除麗豐集團及寰亞傳媒集團之淨負債，負債比率約為 0.2%。本集團將繼續採取審慎靈活之方法管理其財務狀況。

中期業績概覽

截至二零二零年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額 1,107,400,000 港元，較去年同期之 1,260,200,000 港元減少 12.1%。毛利輕微減少約 3.9% 至 545,100,000 港元（二零一九年：567,100,000 港元）。

截至二零二零年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔淨虧損約為 526,600,000 港元（二零一九年：淨虧損 254,900,000 港元）。本公司擁有人應佔每股淨虧損為 0.353 港元（二零一九年：每股淨虧損 0.171 港元）。於回顧期間內之綜合虧損顯著增加主要是由於：(i) 本集團投資物業之公平值虧損增加；(ii) 若干物業、廠房及設備減值；及 (iii) 有關於回顧期間內已完成開發之若干項目之融資成本資本化減少導致融資成本增加所致。

撇除物業重估之影響，截至二零二零年一月三十一日止六個月之本公司擁有人應佔淨虧損約為403,400,000 港元（二零一九年：淨虧損 136,500,000 港元）。本公司擁有人應佔每股淨虧損（不包括物業重估之影響）為每股 0.270 港元（二零一九年：每股淨虧損 0.091 港元）。

| 本公司擁有人應佔虧損 | 截至一月三十一日止六個月 | |
|-------------------|---------------|---------------|
| | 二零二零年 百萬港元 | 二零一九年 百萬港元 |
| 已呈報 | (526.6) | (254.9) |
| 就投資物業作出之調整 | | |
| 物業重估 | 200.5 | 157.8 |
| 投資物業之遞延稅項 | (50.1) | (39.5) |
| 非控制性權益應佔重估變動減遞延稅項 | (27.2) | 0.1 |
| 除稅後淨虧損，不包括投資物業重估 | (403.4) | (136.5) |

於二零二零年一月三十一日，本公司擁有人應佔權益為 8,614,400,000 港元（二零一九年七月三十一日：9,098,600,000 港元）。於二零二零年一月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值為每股 5.774 港元（二零一九年七月三十一日：每股 6.099 港元）。

媒體及娛樂

截至二零二零年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額 202,800,000 港元（二零一九年：233,100,000 港元），而分類業績由去年同期之 26,300,000 港元輕微減少至 20,500,000 港元。

現場表演節目

於回顧期間內，本集團已舉辦及投資39場（二零一九年：46場）表演，由本地、亞洲及國際知名藝人（包括EXO、王菀之、楊千嬅及林海峰）演出。

音樂製作、發行及出版

截至二零二零年一月三十一日止六個月，本集團發行共12張（二零一九年：36張）專輯，包括鄭秀文、鄧小巧、馮允謙、陳健安及Nowhere Boys之唱片。本集團預期繼續通過新媒體發行善用其音樂庫，從而提高其音樂版權收入。

藝人管理

本集團擁有強大的藝人管理團隊及大量藝人，並將繼續擴大其團隊，以配合不斷增長之電視劇製作及電影製作業務。

電影及電視節目製作及發行

截至二零二零年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額 111,400,000 港元（二零一九年：240,300,000 港元），而分類業績為虧損 6,600,000 港元（二零一九年：虧損 36,600,000 港元）。

於回顧期間內，共有 4 部由本集團製作／投資電影在戲院上映，即《沉默的證人》、《花椒之味》、《攀登者》及《犯罪現場》。本集團亦發行了 17 部（二零一九年：22 部）電影及 179 部（二零一九年：290 部）錄像，其中具知名度的包括《1917》、《雙子任務：疊影危機》、《黑超特警組：反轉世界》、《復仇者聯盟 4：終局之戰》、《蜘蛛俠：決戰千里》、《玩命關頭：特別行動》、《獅子王》、《反斗奇兵 4》及《捍衛任務 3：全面開戰》。

戲院營運

截至二零二零年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額 194,600,000 港元（二零一九年：214,300,000 港元），而分類業績虧損為 152,900,000 港元（二零一九年：45,600,000 港元）。本集團戲院營運之分類虧損顯著增加乃主要由於若干戲院之物業、廠房及設備減值，而其於回顧期間內之表現未達預期。於本業績公佈日期，本集團於香港營運十家戲院，而於中國內地則營運三家戲院。各現有戲院之影院及座位數目詳情如下：

| 戲院 | 本集團應佔之權益 (%) | 影院數目 (附註) | 座位數目 (附註) |
|------------------------|-----------------|--------------|---------------|
| 中國內地 | | | |
| 蘇州 Grand 寰亞洲立影城 | 100 | 10 | 1,440 |
| 廣州五月花電影城 | 100 | 7 | 606 |
| 中山五月花電影城 | 100 | 5 | 905 |
| 小計 | | 22 | 2,951 |
| 香港 | | | |
| Movie Town（包括 MX4D 影院） | 100 | 7 | 1,702 |
| Festival Grand Cinema | 95 | 8 | 1,196 |
| MCL 新都城戲院 | 95 | 6 | 694 |
| MCL 德福戲院（包括 MX4D 影院） | 95 | 6 | 789 |
| STAR Cinema | 95 | 6 | 622 |
| 康怡戲院（包括 MX4D 影院） | 95 | 5 | 706 |
| MCL 長沙灣戲院 | 95 | 4 | 418 |
| MCL 海怡戲院 | 95 | 3 | 555 |
| MCL 逸峯戲院 | 95 | 3 | 285 |
| 皇室戲院 | 95 | 3 | 246 |
| 小計 | | 51 | 7,213 |
| 總計 | | 73 | 10,164 |

附註：以 100% 為基準

物業組合組成

於二零二零年一月三十一日，本集團於中國內地之所有主要物業均透過麗豐集團持有。下文載列於二零二零年一月三十一日之應佔概約建築面積（千平方呎）及停車位數目：

| | 商業／零售 | 辦公室 | 酒店 及酒店式 服務公寓 | 住宅 | 總計 (不包括 停車位及 配套設施) | 停車位數目 |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|--------------------|--------------|-----------------------------|--------------|
| 已落成持作出租 物業 ^(附註1) | 1,231 ^(附註2) | 539 | — | — | 1,770 | 1,149 |
| 已落成酒店物業 及酒店式服務公寓 | — | — | 493 | — | 493 | — |
| 發展中物業 ^(附註3) | 1,731 | 782 | 175 | 994 | 3,682 | 1,676 |
| 已落成待售物業 | 17 ^(附註4) | — | — | 232 | 249 | 1,096 |
| 本集團應佔之麗豐 集團主要物業之總 建築面積^(附註5) | 2,979 | 1,321 | 668 | 1,226 | 6,194 | 3,921 |

附註：

1. 已落成及賺取租金物業
2. 包括本集團應佔創新方第一期內獅門娛樂天地[®]及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積分別約98,192平方呎及20,368平方呎。
3. 所有在建中物業
4. 已落成待售物業（包括中山棕櫚彩虹花園之17,028平方呎現時作自用之商業面積）
5. 於二零二零年一月三十一日，麗豐為本公司擁有50.53%權益之附屬公司。

物業投資

租金收入

截至二零二零年一月三十一日止六個月，麗豐集團自租賃業務錄得營業額 406,900,000 港元。於回顧期間，人民幣平均匯率較去年同期貶值約 2.6%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之來自租賃物業之收益輕微下跌 0.8% 至人民幣 366,700,000 元。

麗豐集團主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

| | 截至一月三十一日止六個月 | | | 截至一月三十一日止六個月 | | | 期末出租率 (%) |
|------------|----------------------------|----------------------------|-------------|-----------------|-----------------|-------------|-----------------------------------------|
| | 二零二零年 [#] 百萬港元 | 二零一九年 [#] 百萬港元 | 概約變動 (%) | 二零二零年 人民幣百萬元 | 二零一九年 人民幣百萬元 | 概約變動 (%) | |
| 上海 | | | | | | | |
| 上海香港廣場 | 209.0 | 227.5 | -8.1 | 188.4 | 199.7 | -5.7 | 零售：97.5 辦公室：90.4 酒店式服務公 寓：64.1 |
| 上海五月花生活廣場 | 35.7 | 32.7 | +9.2 | 32.2 | 28.7 | +12.2 | 零售：100.0 酒店：57.7 |
| 上海凱欣豪園 | 11.7 | 10.6 | +10.4 | 10.6 | 9.3 | +14.0 | 100.0 |
| 廣州 | | | | | | | |
| 廣州五月花商業廣場 | 60.7 | 62.7 | -3.2 | 54.7 | 55.1 | -0.7 | 98.3 |
| 廣州富邦廣場 | 12.7 | 13.1 | -3.1 | 11.4 | 11.5 | -0.9 | 99.9 |
| 廣州麗豐中心 | 61.5 | 62.9 | -2.2 | 55.4 | 55.2 | +0.4 | 零售：100.0 辦公室：98.9* |
| 中山 | | | | | | | |
| 中山棕櫚彩虹花園** | 2.2 | 4.7 | -53.2 | 2.0 | 4.1 | -51.2 | 零售：84.4* |
| 橫琴 | | | | | | | |
| 橫琴創新方 | 5.7 | - | 不適用 | 5.1 | - | 不適用 | 零售：75.8*** 酒店：不適用**** |
| 其他 | 7.7 | 7.0 | +10.0 | 6.9 | 6.1 | +13.1 | 不適用 |
| 總計 | 406.9 | 421.2 | -3.4 | 366.7 | 369.7 | -0.8 | |

[#] 截至二零二零年及二零一九年一月三十一日止六個月所採納之匯率分別為 0.9012 及 0.8780。

* 不包括自用面積

** 中山寰星度假公寓已結束營業，而酒店式服務公寓單位已於二零一九年五月推出發售，因此，於回顧期間概無自此產生租賃營業額

*** 包括獅門娛樂天地[®]及橫琴國家地理探險家中心所佔面積

**** 於二零一九年十二月三十一日試營業之珠海橫琴凱悅酒店因中國內地爆發新型冠狀病毒疫情而自二零二零年二月一日起暫時關閉。

麗豐集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

| | 截至二零二零年一月三十一日止六個月 | | | 截至二零一九年一月三十一日止六個月 | | |
|----------------------|-------------------|---------------|------------------|-------------------|---------------|------------------|
| | 本集團應佔之權益 | 營業額 (百萬港元) | 總建築面積# (平方呎) | 本集團應佔之權益 | 營業額 (百萬港元) | 總建築面積# (平方呎) |
| 上海 | | | | | | |
| 上海香港廣場 | 50.53% | | | 50.60% | | |
| 零售 | | 98.4 | 468,434 | | 106.9 | 468,434 |
| 辦公室 | | 51.6 | 362,096 | | 57.5 | 362,096 |
| 酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲) | | 56.0 | 355,267 | | 60.0 | 355,267 |
| 停車位 | | 3.0 | 不適用 | | 3.1 | 不適用 |
| | | 209.0 | 1,185,797 | | 227.5 | 1,185,797 |
| 上海五月花生活廣場 | 50.53% | | | 50.60% | | |
| 零售 | | 17.3 | 320,314 | | 13.5 | 320,314 |
| 酒店(客房收益及餐飲) | | 16.5 | 143,846 | | 17.3 | 143,846 |
| 停車位 | | 1.9 | 不適用 | | 1.9 | 不適用 |
| | | 35.7 | 464,160 | | 32.7 | 464,160 |
| 上海凱欣豪園 | 48.00% | | | 48.07% | | |
| 零售 | | 10.6 | 82,062 | | 8.9 | 82,062 |
| 停車位 | | 1.1 | 不適用 | | 1.7 | 不適用 |
| | | 11.7 | 82,062 | | 10.6 | 82,062 |
| 廣州 | | | | | | |
| 廣州五月花商業廣場 | 50.53% | | | 50.60% | | |
| 零售 | | 52.8 | 357,424 | | 54.8 | 357,424 |
| 辦公室 | | 6.5 | 79,431 | | 6.6 | 79,431 |
| 停車位 | | 1.4 | 不適用 | | 1.3 | 不適用 |
| | | 60.7 | 436,855 | | 62.7 | 436,855 |
| 廣州富邦廣場 | 50.53% | | | 50.60% | | |
| 零售 | | 12.7 | 171,968 | | 13.1 | 171,968 |
| 廣州麗豐中心 | 50.53% | | | 50.60% | | |
| 零售 | | 7.5 | 112,292 | | 8.1 | 99,054 |
| 辦公室 | | 51.1 | 625,821 | | 52.1 | 606,495 |
| 停車位 | | 2.9 | 不適用 | | 2.7 | 不適用 |
| | | 61.5 | 738,113 | | 62.9 | 705,549 |
| 中山 | | | | | | |
| 中山棕櫚彩虹花園 | 50.53% | | | 50.60% | | |
| 零售* | | 2.2 | 147,408 | | 1.9 | 147,408 |
| 酒店式服務公寓** (客房收益) | | — | — | | 2.8 | 98,556 |
| | | 2.2 | 147,408 | | 4.7 | 245,964 |
| 橫琴 | | | | | | |
| 創新方第一期 | 40.42% | | | 60.48% | | |
| 零售*** | | 0.1 | 682,076 | | — | 不適用 |
| 酒店(客房收益及餐飲) | | 5.6 | 594,756 | | — | 不適用 |
| | | 5.7 | 1,276,832 | | — | 不適用 |
| 其他 | | 7.7 | 不適用 | | 7.0 | 不適用 |
| 總計 | | 406.9 | 4,503,195 | | 421.2 | 3,292,355 |

以100%為基準

* 不包括自用面積

** 中山寰星度假公寓已結束營業，而酒店式服務公寓單位已於二零一九年五月推出發售。

*** 不包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積

主要租賃物業之回顧

上海香港廣場

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

該物業包括一幢 32 層高辦公樓、一幢 32 層高酒店式服務公寓（由雅詩閣集團管理）、商場及停車場，並以室內行人天橋連接各幢大樓。該物業之總建築面積約為 1,185,800 平方呎（不包括 350 個停車位），當中包括辦公樓約 362,100 平方呎、酒店式服務公寓約 355,300 平方呎及商場約 468,400 平方呎。於本業績公佈日期，主要租戶包括 Apple 專門店、Tiffany、Genesis Motor、Coach 及 Tasaki 等。

麗豐集團擁有該物業之 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，其總建築面積約為 320,300 平方呎，當中包括商業區地庫面積。該資產定位為社區零售設施。本集團已與盒馬鮮生（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）訂立租約。

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綜合用途發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。麗豐集團持有商業部份之 95% 權益，其總建築面積約為 82,000 平方呎（麗豐集團應佔建築面積約為 77,900 平方呎）。

廣州五月花商業廣場

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

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

麗豐集團擁有該物業之 100% 權益。

廣州富邦廣場

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

廣州麗豐中心

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

於二零一七年八月與廣州市輕工房地產開發公司之資產交換交易完成後，麗豐集團於該物業擁有之總建築面積增加至約 738,100 平方呎（不包括停車位），而商業面積及辦公樓（不包括自用面積）經已全數租出。

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場

中山棕櫚彩虹花園位於中山西區彩虹規劃區。其總建築面積約為 181,100 平方呎，於期末之出租率約為 84.4%（不包括自用面積）。

橫琴創新方第一期

創新方第一期為一個位於橫琴中心地帶之綜合旅遊及娛樂項目，而橫琴為中國內地大灣區內廣東省之核心城市之一，毗鄰澳門及香港。創新方第一期由共有 493 間客房之酒店（以「凱悅」品牌營運）、辦公室、文化工作坊、文化工作室、購物及休閒設施以及 1,844 個停車位所組成。創新方第一期於二零二零年一月三十一日按用途劃分之建築面積（不包括配套設施及停車位）分析載列如下：

| 用途 | 建築面積 (平方呎) |
|-------------------|------------------|
| 文化主題酒店 | 594,756 |
| 文化商業區 | 526,117 |
| 表演廳 | 155,959 |
| 文化景點（獅門娛樂天地®） | 242,906 |
| 文化景點（橫琴國家地理探險家中心） | 50,386 |
| 辦公室 | 543,020 |
| 文化工作坊（作出售） | 432,025 |
| 文化工作室（作出售） | 198,391 |
| 總計 | 2,743,560 |

創新方於回顧期間之表現卓越，實現了多個項目里程碑。獅門娛樂天地®於二零一九年七月三十一日投入營運，設有多項景點、零售及餐飲體驗，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》。親子學習體驗中心橫琴國家地理探險家中心於二零一九年九月九日正式投入營運，其兼具 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，以及其他類別之娛樂活動及教育特色體驗。創新方第一期商業區之招租正火熱進行中，約有 76% 的可供出租區域已出租。鑒於新型冠狀病毒疫情爆發而作為預防及保護措施之一部份，該項目自二零二零年一月二十四日起暫時關閉，儘管如此，麗豐集團對創新方於恢復營運後將為麗豐集團之長遠業績帶來新貢獻仍然充滿信心。

麗豐集團擁有創新方第一期之 80% 權益。

酒店及酒店式服務公寓

上海雅詩閣淮海路服務公寓

位於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區 70 多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為 357,000 平方呎，而麗豐集團應佔約 355,300 平方呎，擁有 308 個不同呎數之現代式公寓：開放式單位（640 - 750 平方呎）、一房單位（915 - 1,180 平方呎）、兩房單位（1,720 平方呎）、三房單位（2,370 平方呎）及於最頂兩層設有兩個豪華複式單位（4,520 平方呎）。回顧期間內平均出租率達 82.8 %，平均房租約為 1,130 港元。

上海寰星酒店

上海寰星酒店樓高 17 層，項目位於靜安區之五月花生活廣場，可步行至上海地鐵站 1、3 及 4 號線，連接主要高速公路。239 個酒店房間均配備家具，並設有設計時尚的獨立客廳、睡房、配備齊全的廚房及豪華浴室，可供短租或長租，迎合世界各地商務旅客的需要。總建築面積約為 143,800 平方呎，而麗豐集團應佔之建築面積約為 143,800 平方呎。回顧期間內平均出租率達 74.2%，平均房租約為 500 港元。

珠海橫琴凱悅酒店

珠海橫琴凱悅酒店於二零一九年十二月三十一日試營業，項目位於大灣區中心地帶之創新方第一期，鄰近港珠澳大橋。珠海橫琴凱悅酒店之總建築面積約為 594,800 平方呎，而麗豐集團應佔約 475,800 平方呎，設有 493 間客房，當中包括 55 間面積介乎 430 平方呎至 2,580 平方呎之套房，提供各式餐飲選擇以及超過 40,000 平方呎之宴會及會議設施。

物業發展

已確認銷售

截至二零二零年一月三十一日止六個月，麗豐集團之物業發展業務自物業銷售而錄得營業額 175,200,000 港元，較去年同期增加 20.2%。於回顧期間，已確認總銷售主要由創新方第一期之文化工作室及中山棕櫚彩虹花園之住宅單位之銷售表現所帶動。

截至二零二零年一月三十一日止六個月物業銷售營業額之分析如下：

| 已確認基準 | 單位數目 | 概約 建築面積 (平方呎) | 平均售價# (港元/平方呎) | 營業額* (百萬港元##)(人民幣百萬元) | |
|-------------------|-----------|---------------------|-------------------|--------------------------|--------------|
| 中山棕櫚彩虹花園 | | | | | |
| 高層住宅單位 | 13 | 17,556 | 1,667 | 27.9 | 25.1 |
| 別墅住宅單位 | 10 | 21,105 | 2,565 | 51.5 | 46.5 |
| 橫琴創新方第一期 文化工作室 | 7 | 22,315 | 4,175 | 88.7 | 79.9 |
| 小計 | 30 | 60,976 | 2,896 | 168.1 | 151.5 |
| 上海凱欣豪園 停車位 | 6 | | | 3.8 | 3.4 |
| 廣州東風廣場 停車位 | 2 | | | 2.1 | 1.9 |
| 廣州富邦廣場 停車位 | 2 | | | 1.2 | 1.1 |
| 總計 | | | | 175.2 | 157.9 |

扣除營業稅前及含增值稅

截至二零二零年一月三十一日止六個月所採納之匯率為 0.9012。

* 扣除營業稅後及不含增值稅

已簽約之銷售

於二零二零年一月三十一日，麗豐集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售 332,700,000 港元，包括因銷售中山棕櫚彩虹花園之住宅單位及酒店式服務公寓單位以及創新方第一期之文化工作室及文化工作坊分別錄得 84,300,000 港元及 245,700,000 港元，而銷售上海凱欣豪園及廣州東山京士柏之停車位則錄得 2,700,000 港元。創新方第一期文化工作室及文化工作坊之銷售勢頭強勁，平均售價分別達到每平方呎 4,537 港元及 3,411 港元。創新方第一期之文化工作坊於回顧期間推出發售。扣除貨幣換算造成之影響，於二零二零年一月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位、酒店式服務公寓、文化工作室、文化工作坊及停車位銷售額為人民幣 299,800,000 元（二零一九年七月三十一日：人民幣 207,800,000 元）。

於二零二零年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

| 已簽約基準 | 單位數目 | 概約 建築面積 (平方呎) | 平均售價 [#] (港元/平方呎) | 營業額 [#] (百萬港元 ^{##}) (人民幣百萬元) | |
|--------------------------|-----------|---------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------|--------------|
| 中山棕櫚彩虹花園 | | | | | |
| 高層住宅單位 | 25 | 30,936 | 1,555 | 48.1 | 43.4 |
| 別墅住宅單位 | 3 | 6,379 | 3,135 | 20.0 | 18.0 |
| 酒店式服務公寓單位 ^{###} | 11 | 11,387 | 1,423 | 16.2 | 14.6 |
| 橫琴創新方第一期 | | | | | |
| 文化工作室 | 7 | 30,282 | 4,537 | 137.4 | 123.8 |
| 文化工作坊 | 47 | 31,754 | 3,411 | 108.3 | 97.6 |
| 小計 | 93 | 110,738 | 2,980 | 330.0 | 297.4 |
| 上海凱欣豪園 停車位 | 3 | | | 2.0 | 1.8 |
| 廣州東山京土柏 停車位 | 1 | | | 0.7 | 0.6 |
| 小計 | | | | 2.7 | 2.4 |
| 總計 | | | | 332.7 | 299.8 |

[#] 扣除營業稅前及含增值稅

^{##} 截至二零二零年一月三十一日止六個月所採納之匯率為 0.9012。

^{###} 中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓單位之銷售將記錄為出售分類為持作出售之資產，而扣除成本之銷售所得款項則會於銷售完成後計入本集團未經審核簡明綜合收益表之其他經營收入內。

主要已落成待售及發展中物業之回顧

上海閘北廣場重新發展項目

上海閘北廣場第一期位於上海靜安區天目西路，鄰近上海火車站，包括辦公室單位、零售商場及停車位。上海閘北廣場第二期位於閘北廣場第一期毗連之空地。於二零一六年九月，麗豐集團完成收購與閘北廣場第一期相連之匯貢大廈 6 樓至 11 樓，連同地下車庫 20 個停車位之使用權。麗豐集團計劃根據全面的重新發展計劃一併重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈，有關重新發展計劃包括一幢辦公樓、一個商場及一個地下停車場，預期將可為麗豐集團之租賃組合增添總建築面積約 693,600 平方呎（不包括停車位）。此項目預期將於二零二二年下半年竣工。

上海五里橋項目

於二零一四年七月，麗豐集團成功投得位於上海市黃浦區黃浦江一塊土地之土地使用權，地盤面積約為 74,100 平方呎。建築工程已於二零一九年八月竣工。此高檔豪華住宅項目應佔建築面積約為 77,900 平方呎，而本集團正在辦理銷售許可證。

上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海靜安區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之已落成綜合用途項目，位於中山北路地鐵站附近。截至二零二零年一月三十一日，該發展項目之 458 個停車位尚未售出，賬面值約為 100,000,000 港元。

上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。於二零二零年一月三十一日，該發展項目合共 247 個停車位尚未售出，賬面值約為 58,300,000 港元。

廣州東山京士柏

該項目為高檔住宅發展項目，位於越秀區東華東路。應佔建築面積約為 98,300 平方呎（不包括 57 個停車位及配套設施）。於二零二零年一月三十一日，1 個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為 700,000 港元，而 13 個未出售停車位之總賬面值約為 9,400,000 港元。

廣州海珠廣場

廣州海珠廣場位於廣州越秀區長堤大馬路珠江沿岸。本集團擁有該項目之全部權益。該擬發展項目之項目總建築面積約為 580,800 平方呎，並擬發展作出租用途。建築工程已於二零一九年上半年動工，並預期將於二零二三年上半年竣工。

中山棕櫚彩虹花園

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

於回顧期間內，已確認之高層住宅單位及別墅單位分別為 17,556 平方呎及 21,105 平方呎，平均售價分別為每平方呎 1,667 港元及 2,565 港元，貢獻銷售營業額合共 79,400,000 港元。於二零二零年一月三十一日，高層住宅單位及別墅單位之已簽約但尚未確認之銷售分別為 48,100,000 港元及 20,000,000 港元，平均售價則分別達到每平方呎 1,555 港元及 3,135 港元。

中山寰星度假公寓（由棕櫚泉生活廣場之兩幢 16 層高大樓所組成）已經結束營業。該等酒店式服務公寓單位於二零一九年五月推出發售，並已在本集團之綜合財務狀況表中由「物業、廠房及設備」重新分類至「分類為持作出售之資產」。於二零二零年一月三十一日，酒店式服務公寓單位之已簽約但尚未確認之銷售為 16,200,000 港元，平均售價為每平方呎 1,423 港元。該等酒店式服務公寓單位之銷售將記錄為出售分類為持作出售之資產，而扣除成本之銷售所得款項將會計入本集團未經審核簡明綜合收益表之其他經營收入。

於二零二零年一月三十一日，該發展項目之已落成待售單位（包括高層住宅單位、別墅單位及酒店式服務公寓單位）之面積約為 261,000 平方呎，總賬面值約為 213,700,000 港元。於二零二零年一月三十一日，該發展項目之 1,215 個未出售停車位之賬面值約為 109,500,000 港元。

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

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

* 不包括停車位及配套設施

橫琴創新方第一期

創新方項目第一期之建築工程已於二零一九年年底前竣工，正待向中國政府相關建設行政部門就辦公室大樓及文化工作坊大樓作出竣工驗收備案。

創新方第一期文化工作室之銷售表現強勁。於回顧期間內，已確認銷售面積 22,315 平方呎，平均售價為每平方呎 4,175 港元，為麗豐集團貢獻營業額 88,700,000 港元。於二零二零年一月三十一日，文化工作室及文化工作坊已簽約但尚未確認之銷售分別為 137,400,000 港元及 108,300,000 港元，即平均售價分別為每平方呎 4,537 港元及 3,411 港元。於二零二零年一月三十一日，該發展項目之已落成待售文化工作室約為 150,916 平方呎，賬面值約為 280,600,000 港元。

麗豐集團擁有創新方第一期之 80% 權益。

橫琴創新方第二期

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

於二零一七年十一月，麗豐集團與哈羅國際（中國）管理服務有限公司及禮德控股有限公司訂立一份合作協議，以引進世界領先學府哈羅國際（中國）於橫琴設立橫琴哈羅禮德學校。橫琴哈羅禮德學校的課程旨在匯集最好的英國和中國教育理念，並將初步為約 900 名學生提供七至十二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 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市國土資源局要約出售之土地之土地使用權。該土地鄰近創新方第一期，總地盤面積約為 143,800 平方米，地積比率最高為 2 倍，並已指定用作開發創新方第二期。預計皇家馬德里足球世界、橫琴哈羅禮德學校及杜卡迪體驗中心均為創新方第二期之關鍵要素。與中國政府落實總體發展方案後，將會編製發展計劃之詳情。

創新方第二期之建設工程無可避免地受近期爆發之新型冠狀病毒疫情及其防控措施影響。管理層一直密切監察事態發展，並將不時遵守當地政府所公佈之措施。透過與項目合作夥伴保持友好溝通及合作，麗豐集團有信心可將任何有關延誤所引致之損失減至最低。

流動資金、財務資源、資產抵押及負債比率

現金及銀行結餘

於二零二零年一月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為 3,103,200,000 港元（二零一九年七月三十一日：3,771,900,000 港元），其中約 28.9% 以港元（「港元」）及美元（「美元」）列值，而約 70.3% 則以人民幣（「人民幣」）列值。於二零二零年一月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘（不包括寰亞傳媒集團及麗豐集團持有之現金及銀行結餘）為 380,400,000 港元（二零一九年七月三十一日：339,700,000 港元）。由於港元與美元掛鈎，故本集團認為美元相應匯率波動風險有限。以人民幣列值之現金及銀行結餘兌換為外幣及將該等外幣列值之結餘匯出中國內地須遵守有關政府部門頒佈之外匯管制相關規則及法規。除麗豐集團之貨幣掉期及遠期外匯合約安排外，本集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

貸款

於二零二零年一月三十一日，本集團之尚未償還綜合貸款總額（扣除集團內之撇銷）為 10,480,500,000 港元。本集團（不包括寰亞傳媒及麗豐）、寰亞傳媒及麗豐之貸款如下：

本集團（不包括寰亞傳媒及麗豐）

於二零二零年一月三十一日，若干銀行向本集團授出有擔保之一般銀行信貸。於二零二零年一月三十一日，本集團之尚未償還銀行貸款為 134,500,000 港元，並已動用信用證及保函信貸 1,900,000 港元。本集團之銀行貸款到期情況分散，其中 62,900,000 港元須於一年內償還、17,900,000 港元須於第二年償還及 53,700,000 港元須於第三年償還。所有銀行貸款均為浮息貸款並以港元計值。

除銀行貸款外，本集團來自希耀有限公司（「希耀」）（麗新發展之全資附屬公司）之尚未償還貸款為 50,000,000 港元。該等貸款屬浮息貸款及以港元計值，並須於第二年償還。本集團於二零二零年一月三十一日之未動用信貸為 218,100,000 港元。

此外，本公司有應付已故林百欣先生之無抵押其他貸款，本金金額為 113,000,000 港元，乃按滙豐最優惠年利率計息。於二零二零年一月三十一日，本集團就上述無抵押其他貸款錄得應計利息 99,800,000 港元。應本集團要求，林百欣先生之遺產執行人已確認，由二零二零年一月三十一日起計一年內，將不會要求償還尚未償還之其他貸款或有關利息。

寰亞傳媒

於二零二零年一月三十一日，寰亞傳媒來自希耀及本公司之無抵押計息貸款分別為 200,000,000 港元及 132,000,000 港元。該等貸款之到期情況分散，其中 300,000,000 港元須於一年內償還及 32,000,000 港元須於第三年償還。該等貸款均為浮息貸款並以港元計值。

麗豐

於二零二零年一月三十一日，麗豐集團之貸款總額為 9,883,200,000 港元，包括銀行貸款 6,703,900,000 港元、有擔保票據 2,703,900,000 港元、來自一間同系附屬公司之貸款 382,300,000 港元及其他貸款 93,100,000 港元。麗豐集團為數 9,883,200,000 港元貸款之到期情況妥為分散，其中 1,090,600,000 港元須於一年內償還、3,340,500,000 港元須於第二年償還、4,329,400,000 港元須於第三年至第五年償還及 1,122,700,000 港元須於第五年後償還。麗豐集團於二零二零年一月三十一日之未動用信貸為 3,756,000,000 港元。

麗豐集團分別約有 32% 及 64% 之貸款為定息及浮息貸款，其餘 4% 為麗豐集團之免息貸款。

除有擔保票據外，麗豐集團為數 7,179,300,000 港元之其他貸款中 49% 以人民幣計值、44% 以港元計值及 7% 以美元計值。

麗豐集團為數 2,703,900,000 港元之有擔保票據以美元計值。麗豐集團與財務機構訂立貨幣掉期協議，而有擔保票據已有效地轉換為以港元計值之債務。此外，麗豐集團總賬面值為 446,500,000 港元之若干銀行貸款以美元計值。麗豐集團與一間財務機構訂立遠期合約，而銀行貸款已有效地轉換為以港元計值之債務。

麗豐集團之呈列貨幣為港元。麗豐集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。麗豐集團（以港元為其呈列貨幣）之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之風險。由於有擔保票據及若干美元銀行貸款已有效兌換為港元計值貸款，且港元與美元掛鈎，因此麗豐集團相信所面對之美元相應匯率波動風險有限。然而，鑑於麗豐集團之資產主要位於中國內地，而收益亦主要以人民幣計值，故麗豐集團面對人民幣之淨匯兌風險。除上述貨幣掉期及遠期合約安排外，麗豐集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

資產抵押及負債比率

本集團之若干資產已抵押以取得本集團之貸款及銀行信貸，包括總賬面值約為 11,698,300,000 港元之投資物業、總賬面值約為 1,089,400,000 港元之落成待售物業、總賬面值約為 1,175,100,000 港元之酒店式服務公寓及相關租賃物業裝修，以及約 1,069,300,000 港元之定期存款及銀行結餘。

於二零二零年一月三十一日，本公司擁有人應佔綜合資產淨值達 8,614,400,000 港元（二零一九年七月三十一日：9,098,600,000 港元）。負債比率（即本公司擁有人應佔淨負債（借貸總額 10,480,500,000 港元減有抵押及受限制銀行結餘及定期存款 1,214,200,000 港元以及現金及現金等值項目 1,889,000,000 港元）與資產淨值之比例）為約 85.6%。撇除麗豐集團及寰亞傳媒集團之淨負債，負債比率約為 0.2%。

考慮到於報告期末所持有之現金金額、可動用貸款額度及銀行融資、若干銀行貸款、若干貸款之預期再融資及來自本集團經營活動之經常性現金流量，本集團相信，本集團擁有充足之流動資金應付現有業務及正在進行之項目之目前所需。

或然負債

自二零一九年七月三十一日起，本集團之或然負債概無任何重大變動。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二零年一月三十一日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司上市證券。

企業管治

本公司於截至二零二零年一月三十一日止六個月內，一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四內企業管治守則（「企業管治守則」）不時所載之所有適用守則條文，惟以下守則條文第 A.4.1 條及第 A.5.1 條之偏離則除外：

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，並須接受重新選舉。

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

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

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

僱員及酬金政策

於二零二零年一月三十一日，本集團合共僱有約2,770名（二零一九年一月三十一日：1,990名）僱員。本集團深明維持穩定之員工團隊對其持續取得成功攸關重要。根據本集團之現有政策，僱員之薪金水平維持於具競爭力水平，並會因應員工表現而作出升遷及調整薪酬，亦按員工之貢獻及業內慣例獲授酌情花紅。為合資格僱員而設立之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼以及在外進修及培訓計劃之資助。

投資者關係

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

自二零一九年八月一日起，本公司已與眾多研究分析員及投資者會面，並出席以下非交易簡報會及研討會：

| 月份 | 活動 | 主辦機構 | 地點 |
|----------|----------------------|------|-------------------|
| 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 |
| 二零一九年十月 | 摩根大通亞洲信用年會 | 摩根大通 | 香港 |
| 二零一九年十一月 | 業績刊發後之非交易簡報會 | 星展銀行 | 香港 |
| 二零一九年十一月 | 業績刊發後之非交易簡報會 | 星展銀行 | 新加坡 |
| 二零一九年十一月 | 業績刊發後之非交易簡報會 | 星展銀行 | 紐約／費城／ 洛杉磯／三藩市 |
| 二零一九年十一月 | 業績刊發後之非交易簡報會 | 星展銀行 | 倫敦 |
| 二零二零年一月 | 大和香港專業系列－橫琴及其於大灣區之定位 | 大和 | 香港 |

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

中期業績之審閱

本公司審核委員會目前由三名獨立非執行董事吳麗文博士（主席）、劉志強先生及葉天養先生所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二零年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績（包括未經審核簡明綜合中期財務報表）、本公司所採納之會計原則及慣例，以及內部監控及財務報告事宜。

承董事會命
主席
劉志強

香港，二零二零年三月二十七日

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