

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



# 豐德麗控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：571)

## 截至二零一九年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」）截至二零一九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

截至二零一九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	
		二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
營業額	3	1,260,206	1,184,881
銷售成本		(693,082)	(737,370)
毛利		567,124	447,511
其他收益	3	55,566	113,050
銷售及市場推廣費用		(40,657)	(106,649)
行政費用		(297,045)	(352,494)
其他經營費用淨額		(214,059)	(189,810)
投資物業之公平值增值／（減少）		(312,139)	349,748
<b>經營業務溢利／（虧損）</b>	4	<b>(241,210)</b>	261,356
融資成本	5	(95,504)	(115,065)
分佔合營公司之溢利及虧損		(22,344)	80,409
分佔聯營公司之溢利及虧損		565	632
<b>除稅前溢利／（虧損）</b>		<b>(358,493)</b>	227,332
所得稅開支	6	(58,402)	(175,936)
<b>期內溢利／（虧損）</b>		<b>(416,895)</b>	51,396
應佔：			
本公司擁有人		(254,863)	(14,295)
非控制性權益		(162,032)	65,691
		<b>(416,895)</b>	51,396
<b>本公司擁有人應佔每股虧損</b>	7		
基本		<b>(0.171 港元)</b>	(0.010 港元)
攤薄		<b>(0.171 港元)</b>	(0.010 港元)

**簡明綜合全面收益表**  
截至二零一九年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
期內溢利／(虧損)	<b>(416,895)</b>	51,396
扣除稅項後之其他全面收益／(虧損)		
於其後可能重新分類至收益表之項目：		
折算海外業務之匯兌調整	<b>352,358</b>	1,189,741
分佔合營公司之其他全面收益	<b>10,329</b>	100,545
分佔聯營公司之其他全面收益／(虧損)	<b>(7)</b>	23
註銷及出售附屬公司後之匯兌儲備撥回	<b>(10,621)</b>	(880)
一項可供出售投資之公平值變動	—	30,680
現金流量對沖：		
期內產生之對沖工具公平值變動	—	159,924
之有效部份	—	(134,959)
計入簡明綜合收益表之匯兌虧損	—	—
之重新分類調整	—	24,965
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	<b>2,574</b>	—
期內扣除稅項後之其他全面收益	<b>354,633</b>	1,345,074
期內總全面收益／(虧損)	<b>(62,262)</b>	1,396,470
應佔：		
本公司擁有人	<b>(68,314)</b>	697,856
非控制性權益	<b>6,052</b>	698,614
	<b>(62,262)</b>	1,396,470

## 簡明綜合財務狀況表

二零一九年一月三十一日

	附註	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		4,458,824	3,790,965
發展中物業		591,007	410,157
投資物業		19,881,929	18,601,100
電影版權		9,475	11,205
電影產品		100,376	80,217
音樂版權		8,170	9,657
商譽		82,440	82,440
其他無形資產		276	586
於合營公司之投資		298,321	1,868,316
於聯營公司之投資		9,988	16,278
可供出售投資		—	114,361
按公平值計入其他全面收益之股本投資		215,800	—
按金、預付款項及其他應收賬項		124,574	120,116
遞延稅項資產		13,686	4,189
衍生金融工具		—	2,531
<b>總非流動資產</b>		<b>25,794,866</b>	<b>25,112,118</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		1,628,937	1,722,872
落成待售物業		1,134,595	852,588
拍攝中電影		493,075	469,585
存貨		18,955	21,874
應收賬項	9	195,475	181,599
按金、預付款項及其他應收賬項		833,587	441,526
預付稅項		38,584	37,856
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		1,165,216	1,073,762
現金及現金等值項目		3,104,509	2,136,039
<b>總流動資產</b>		<b>8,612,933</b>	<b>6,937,701</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計費用	10	2,499,296	1,961,568
已收按金、遞延收入及合約負債	11	1,019,598	658,487
應付稅項		104,793	123,973
計息銀行貸款		536,558	348,489
來自一合營公司貸款		277,648	218,542
其他貸款		41,525	—
<b>總流動負債</b>		<b>4,479,418</b>	<b>3,311,059</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,133,515</b>	<b>3,626,642</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>29,928,381</b>	<b>28,738,760</b>

簡明綜合財務狀況表 (續)

二零一九年一月三十一日

		二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
總資產減流動負債		<u>29,928,381</u>	<u>28,738,760</u>
<b>非流動負債</b>			
已收長期按金	11	137,684	142,880
計息銀行貸款		4,998,999	3,572,464
其他貸款		261,617	257,841
有擔保票據		2,724,223	2,725,518
來自一合營公司貸款		—	426,156
來自一關連公司貸款	13	—	650,000
來自一同系附屬公司貸款	13	850,000	—
衍生金融工具		2,982	—
遞延稅項負債		<u>3,337,957</u>	<u>3,318,953</u>
總非流動負債		<u>12,313,462</u>	<u>11,093,812</u>
資產淨值		<u>17,614,919</u>	<u>17,644,948</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		745,927	745,927
儲備		<u>8,515,237</u>	<u>8,513,538</u>
非控制性權益		<u>9,261,164</u>	<u>9,259,465</u>
		<u>8,353,755</u>	<u>8,385,483</u>
總權益		<u>17,614,919</u>	<u>17,644,948</u>

## 簡明綜合中期財務報表附註

二零一九年一月三十一日

### 1. 編製基準

本集團截至二零一九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。

於二零一八年八月八日，麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」，於香港註冊成立，其股份於聯交所主板上市及買賣）成為本公司之最終控股公司。

### 2. 主要會計政策

編製回顧期間之未經審核財務報表所採納之主要會計政策及編製基準，與本集團截至二零一八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 2 號修訂本	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第 4 號修訂本	香港財務報告準則第 9 號金融工具及香港財務報告準則第 4 號保險合同一併應用
香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約收益
香港財務報告準則第 15 號修訂本	澄清香港財務報告準則第 15 號來自客戶合約收益
香港會計準則第 40 號修訂本	投資物業轉讓
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 22 號	外幣交易及預付代價
二零一四年至二零一六年週期 之年度改進	香港財務報告準則第 1 號及香港會計準則第 28 號修訂本

除香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 15 號外，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團之財務表現或財務狀況造成重大影響。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號*金融工具：確認及計量*，整合金融工具會計處理之所有三個方面：分類及計量、減值及對沖會計處理。本集團已確認對二零一八年八月一日權益之適用期初結餘作出之過渡調整。因此，並無重列比較資料，並繼續根據香港會計準則第39號呈報。

與採納香港財務報告準則第9號有關分類及計量以及減值要求之影響概述如下：

#### 分類及計量

根據香港財務報告準則第9號，本集團於首次計量金融資產時按其公平值（倘並非按公平值計入損益之金融資產）加上交易成本計量。

根據香港財務報告準則第9號，金融資產其後按攤銷成本、按公平值計入損益（「**按公平值計入損益**」）或按公平值計入其他全面收益（「**按公平值計入其他全面收益**」）計量。分類基於兩個準則：本集團管理資產之業務模式；以及工具之合約現金流量是否為就未償還之本金而「僅支付本金及利息」（「**僅支付本金及利息準則**」）。

金融資產之新分類及計量如下：

- 按攤銷成本列賬之債務工具指以持有金融資產以收取符合僅支付本金及利息準則之合約現金流量為目的之業務模式內所持有之金融資產。
- 按公平值計入其他全面收益之股本工具於終止確認時之收益或虧損不會結轉至損益。此類別僅包括本集團作策略性投資及擬於可見將來持有之股本工具，以及本集團已於首次確認或過渡時不可撤回地選擇按此分類之股本工具。
- 按公平值計入損益之金融資產包括衍生金融工具、持作買賣之股本工具及本集團於首次確認或過渡時並無不可撤回地選擇分類為按公平值計入其他全面收益之所有其他股本工具。此類別亦包括其現金流量特徵不符合僅支付本金及利息準則或並非以收取合約現金流量或同時收取合約現金流量及出售該等金融資產為目的之業務模式內所持有之債務工具。

本集團之業務模式評估於首次應用日期（即二零一八年八月一日）進行。債務工具之合約現金流量是否僅包括本金及利息之評估乃根據於首次確認資產時之事實及情況進行。

本集團金融負債之會計處理與香港會計準則第39號規定大致相同。

上述有關分類及計量之變動主要影響本集團有關可供出售金融資產之分類及計量。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

#### 分類及計量 (續)

下表概述於二零一八年八月一日(即首次應用香港財務報告準則第9號之日期)對金融資產分類及計量之變動之影響:

	可供出售 投資 千港元	按公平值 計入其他 全面收益 之股本投資 千港元	投資重估 儲備/ 公平值 儲備 千港元	保留 溢利 千港元
於二零一八年七月三十一日, 如前呈報	114,361	—	2,499	3,346,061
自可供出售投資重新分類至按公平值 計入其他全面收益之股本投資	(114,361)	114,361	(35,805)	35,805
先前根據香港會計準則第39號按成本 計量之按公平值計入其他全面收益 之股本投資之重新計量	—	98,865	98,865	—
於二零一八年八月一日, 經調整	<u>—</u>	<u>213,226</u>	<u>65,559</u>	<u>3,381,866</u>

#### 附註:

本集團選擇將其先前分類為可供出售投資之所有股本投資之公平值變動於其他全面收益中呈列。該等投資並非持作買賣用途, 且預期將不會在可見將來出售。於首次應用香港財務報告準則第9號當日, 賬面值114,361,000港元已由可供出售投資重新分類至按公平值計入其他全面收益之股本投資。於二零一八年八月一日, 根據香港財務報告準則第9號, 先前於可供出售投資確認且現已分類為按公平值計入其他全面收益之股本投資之減值虧損35,805,000港元已由保留溢利轉撥至公平值儲備。此外, 賬面值與公平值之差額98,865,000港元已調整至公平值儲備。

#### 金融資產減值

採納香港財務報告準則第9號透過以前瞻性預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)法取代香港會計準則第39號之已產生虧損法, 從根本上改變本集團對金融資產減值虧損之會計處理。

香港財務報告準則第9號規定本集團記錄並非按公平值計入損益持有之所有債務工具之預期信貸虧損撥備。

預期信貸虧損乃基於根據合約到期收取的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量的差額計量。差額其後按資產原定實際利率的近似值貼現。

採納香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損規定並無對簡明綜合財務報表造成重大財務影響。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約收益

香港財務報告準則第15號及其修訂取代香港會計準則第11號 *建築合約*、香港會計準則第18號 *收益* 及相關詮釋，除少數例外情況外，其應用於所有來自客戶合約之收益。香港財務報告準則第15號訂立一個全新五步模式，以將來自客戶合約之收益入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉移貨品或服務而有權換取之代價金額確認。

該準則要求實體作出判斷，並計及將該模式各步驟應用於其客戶合約時之所有相關事實及情況。該準則亦註明因取得合約導致之成本上漲及與履行合約直接相關之成本之會計處理。

本集團採用經修訂追溯採納方法採納香港財務報告準則第15號。根據該方法，可對首次應用日期之所有合約或僅對當日尚未完成之合約應用該準則。本集團已選擇對二零一八年八月一日尚未完成之合約應用該準則。

首次應用香港財務報告準則第15號之累計影響已確認為對二零一八年八月一日保留溢利期初結餘之調整。因此，並無重列比較資料，並繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋呈報。

### *合約負債之呈列*

合約負債是指本集團已收客戶代價（或應收客戶代價）而應向客戶轉讓貨品或服務之義務。倘客戶於本集團向客戶轉讓貨品或服務前支付代價，則合約負債於付款或付款到期（以較早者為準）時確認。合約負債於本集團根據合約履約時確認為收益。

於二零一八年八月一日之預收客戶代價584,588,000港元（先前計入已收按金及遞延收入）現時確認為合約負債（計入已收按金、遞延收入及合約負債），以反映香港財務報告準則第15號之術語。



### 3. 營業額、其他收益及分類資料

本集團之營業額及其他收益之分析如下：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
營業額	1,260,206	1,184,881
其他收益	55,566	113,050
營業額及其他收益總額	<u>1,315,772</u>	<u>1,297,931</u>
來自客戶合約之營業額及其他收益		
物業銷售	145,668	129,883
酒店式服務公寓營運	80,040	84,526
樓宇管理營運	54,321	56,118
娛樂活動收入	77,354	126,605
電影產品及電影版權之發行佣金收入及版權費收入	238,212	197,363
唱片銷售、版權收入及音樂出版及版權之發行佣金收入	42,808	31,098
票房收入、小賣部收入及戲院相關收入	214,277	189,509
藝人管理費收入	9,768	21,814
廣告收入	2,045	1,794
遊戲產品銷售	103,132	57,573
商品銷售	5,788	52,759
	<u>973,413</u>	<u>949,042</u>
來自其他來源之營業額及其他收益		
投資物業之租金收入	286,793	291,957
銀行利息收入	12,706	11,487
政府補助金	513	3,092
其他	42,347	42,353
	<u>342,359</u>	<u>348,889</u>
	<u>1,315,772</u>	<u>1,297,931</u>
確認來自客戶合約之營業額及其他收益之時間		
於一個時間點	811,357	782,533
隨時間	162,056	166,509
	<u>973,413</u>	<u>949,042</u>

### 3. 營業額、其他收益及分類資料 (續)

#### 分類收益／業績：

	截至一月三十一日止六個月 (未經審核)													
	物業發展		物業投資		媒體及娛樂		電影製作及發行		戲院營運		公司及其他		綜合	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分類收益：														
向外界客戶銷售	145,668	129,883	421,154	376,483	233,062	237,090	240,257	199,157	214,277	189,509	5,788	52,759	1,260,206	1,184,881
分類間銷售	—	—	4,264	3,044	28	—	7,161	7,693	845	1,008	1,207	1,524	13,505	13,269
其他收益	194	1,387	22,420	63,679	1,844	4,425	327	404	12,790	15,590	739	11,412	38,314	96,897
總計	145,862	131,270	447,838	443,206	234,934	241,515	247,745	207,254	227,912	206,107	7,734	65,695	1,312,025	1,295,047
分類間銷售撤銷													(13,505)	(13,269)
總收益													1,298,520	1,281,778
分類業績	46,634	21,720	(146,524)	550,791	26,295	25,315	(36,610)	(181,304)	(45,557)	(36,635)	(97,187)	(134,684)	(252,949)	245,203
未分配利息及其他收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	17,252	16,153
貨幣掉期之公平值虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,513)	—
經營業務溢利／(虧損)													(241,210)	261,356
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(95,504)	(115,065)
分佔合營公司之溢利及虧損	(20,116)	81,703	—	—	(766)	2,914	(744)	(4,208)	—	—	(718)	—	(22,344)	80,409
分佔聯營公司之溢利及虧損	—	—	23	(101)	(34)	(30)	113	(1)	463	764	—	—	565	632
除稅前溢利／(虧損)													(358,493)	227,332
所得稅開支													(58,402)	(175,936)
期內溢利／(虧損)													(416,895)	51,396

### 3. 營業額、其他收益及分類資料 (續)

其他分類資料：

截至一月三十一日止六個月(未經審核)

	物業發展		物業投資		媒體及娛樂		電影製作及發行		戲院營運		公司及其他		綜合	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
投資物業之公平值增值／(減少)	-	-	(312,139)	349,748	-	-	-	-	-	-	-	-	(312,139)	349,748

分類資產／負債：

	物業發展		物業投資		媒體及娛樂		電影製作及發行		戲院營運		公司及其他		綜合	
	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
分類資產	3,406,669	3,020,564	24,163,391	22,003,818	346,525	357,234	985,452	1,057,613	689,797	657,680	3,917,899	2,689,192	33,509,733	29,786,101
於合營公司之投資	280,465	1,851,267	—	—	13,230	13,788	2,666	421	—	—	1,960	2,840	298,321	1,868,316
於聯營公司之投資	—	—	6,018	5,932	—	—	3,970	3,706	—	6,640	—	—	9,988	16,278
未分配資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	589,757	379,124
總資產													34,407,799	32,049,819
分類負債	786,645	685,496	1,690,474	1,133,855	119,282	136,122	432,751	443,455	180,099	206,362	167,035	157,645	3,376,286	2,762,935
未分配負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	13,416,594	11,641,936
總負債													16,792,880	14,404,871

#### 4. 經營業務溢利／（虧損）

本集團經營業務溢利／（虧損）已扣除／（計入）：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一九年 （未經審核） 千港元	二零一八年 （未經審核） 千港元
折舊 <sup>^</sup>	90,063	87,000
撇減已落成待售物業至可變現淨值撥回*	—	(692)
按成本值之在建中投資物業之減值*	—	38,002
電影版權之攤銷 <sup>#</sup>	1,730	1,676
電影產品之攤銷 <sup>#</sup>	197,283	261,529
音樂版權之攤銷 <sup>#</sup>	1,487	2,124
其他無形資產之攤銷 <sup>#</sup>	310	6,405
墊款及其他應收賬項減值*	3,350	29
應收合營公司款項減值*	311	1,463
出售附屬公司之收益*	—	(2,487)
出售一聯營公司之收益*	(19,705)	—
物業交換之收益*	—	(41,379)
貨幣掉期之公平值虧損*	5,513	—
匯兌差額淨額*	(13,503)	(4,215)

\* 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。

<sup>^</sup> 折舊費用77,858,000港元（截至二零一八年一月三十一日止六個月：73,690,000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46,979,000港元（截至二零一八年一月三十一日止六個月：48,654,000港元）為酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修及30,879,000港元（截至二零一八年一月三十一日止六個月：25,036,000港元）則與戲院營運有關。

## 5. 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	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
以下各項之利息：		
銀行貸款	153,835	81,966
其他貸款	2,895	2,847
台固可換股票據	—	5,712
特別授權之可換股票據	—	3,092
定息優先票據	—	71,415
有擔保票據	74,126	5,237
來自一合營公司貸款	7,112	15,272
來自一同系附屬公司貸款	19,019	—
攤銷：		
銀行貸款	15,993	12,384
定息優先票據	—	4,333
有擔保票據	2,206	152
銀行融資費用及直接成本	4,919	6,759
其他融資成本	996	289
	<u>281,101</u>	<u>209,458</u>
減：撥充發展中物業之成本	(60,559)	(36,655)
撥充在建投資物業之成本	(71,249)	(38,421)
撥充在建工程之成本	(53,789)	(19,317)
	<u>(185,597)</u>	<u>(94,393)</u>
融資成本總額	<u><u>95,504</u></u>	<u><u>115,065</u></u>

## 6. 所得稅開支

香港利得稅乃按截至二零一九年一月三十一日及二零一八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有法例、詮釋及慣例而計算。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
本期間		
– 香港		
期內支出	1,748	690
過往期間超額撥備	(52)	(935)
	<u>1,696</u>	<u>(245)</u>
– 中國內地		
企業所得稅		
期內支出	42,854	36,121
過往期間超額撥備	(3)	(1,128)
土地增值稅		
期內支出	54,468	18,554
	<u>97,319</u>	<u>53,547</u>
– 其他地區		
期內支出	–	135
	<u>99,015</u>	<u>53,437</u>
遞延稅項	<u>(40,613)</u>	<u>122,499</u>
期內稅項總支出	<u><u>58,402</u></u>	<u><u>175,936</u></u>

## 7. 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（二零一八年一月三十一日止六個月：1,491,854,598股）計算。

每股攤薄虧損金額乃根據期內本公司擁有人應佔期內虧損計算，並經根據其每股盈利之攤薄調整應佔麗豐控股有限公司（「麗豐」，連同其附屬公司統稱「麗豐集團」）溢利所產生之普通股潛在攤薄效應調整。計算採用之普通股加權平均數乃按計算每股基本虧損所採用之期內已發行普通股數目。

## 7. 本公司擁有人應佔每股虧損 (續)

行使本公司之購股權對截至二零一九年一月三十一日及二零一八年一月三十一日止期間所呈列之每股基本虧損金額具有反攤薄影響。

行使麗豐之購股權對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具有反攤薄影響。

轉換寰亞傳媒集團有限公司發行之尚未轉換可換股票據對截至二零一八年一月三十一日止期間所呈列之每股基本虧損金額具有反攤薄影響。

每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
<b>虧損</b>		
本公司擁有人應佔虧損，用於計算每股基本虧損	(254,863)	(14,295)
按一間附屬公司之每股攤薄盈利調整 其分佔溢利所產生之潛在攤薄普通股之影響*	—	(676)
就每股攤薄虧損而言的虧損	<u>(254,863)</u>	<u>(14,971)</u>

\* 截至二零一八年一月三十一日止期間之結餘為假設所有攤薄未行使麗豐購股權於期初獲行使以認購麗豐之普通股，本集團於麗豐盈利中權益比例下跌之結餘為676,000港元。

## 8. 中期股息

董事不建議派付截至二零一九年一月三十一日止六個月之中期股息（截至二零一八年一月三十一日止六個月：無）。

## 9. 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。發票一般於發出後三十至九十天內應付，惟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。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。高層管理人員亦經常檢討過期結餘。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。由於本集團應收貿易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。本集團之應收貿易賬項乃免息。

## 9. 應收賬項 (續)

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的信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款收取。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款預付租務按金。酒店式服務公寓收費主要由客戶以現金支付，惟對於在麗豐集團開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議收取。鑒於上文所述及由於麗豐集團之應收貿易賬項涉及眾多不同客戶，故並無重大信貸集中風險。麗豐集團之應收貿易賬項乃免息。

於二零一九年一月三十一日及二零一八年七月三十一日，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：

	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 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	128,136	127,702
逾期一天至九十天	50,623	37,974
逾期九十天以上	16,716	15,923
總計	<u>195,475</u>	<u>181,599</u>

## 10. 應付賬項及應計費用

於二零一九年一月三十一日及二零一八年七月三十一日，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：

	附註	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬項：			
少於三十天		242,549	197,917
三十一天至六十天		6,005	53,817
六十一天至九十天		4,425	3,767
九十天以上		8,329	6,416
其他應付賬項及應計費用		261,308	261,917
認沽期權負債	12	1,957,696	1,699,651
		<u>280,292</u>	<u>—</u>
總計		<u>2,449,296</u>	<u>1,961,568</u>



## 11. 已收按金、遞延收入及合約負債

已收按金、遞延收入及合約負債之分析如下：

	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 八月一日 (未經審核) (經調整) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
已收按金及遞延收入	477,200	216,779	801,367
合約負債	<u>680,082</u>	<u>584,588</u>	<u>—</u>
	1,157,282	801,367	801,367
分類為流動之金額	<u>(1,019,598)</u>	<u>(658,487)</u>	<u>(658,487)</u>
非流動部份	<u>137,684</u>	<u>142,880</u>	<u>142,880</u>

## 12. 認沽期權負債

於二零一八年十二月三十一日，業佳控股有限公司（「業佳」，一間由麗豐及本公司分別間接擁有80%及20%權益之公司）與獨立第三方中國信達（香港）資產管理有限公司（「信達」）訂立兩份投資協議（「該等協議」）。根據該等協議，信達同意透過認購股份及／或出售股份形式投資於業佳兩間全資附屬公司，即和運有限公司（「和運」）及榮立有限公司（「榮立」），總代價（「代價」）約為35,752,000美元（「該交易」）。該交易於二零一九年一月二十五日（「完成日期」）完成，並被視作業佳向信達出售於和運及榮立之30%權益。

於完成日期，業佳及信達進一步簽訂兩份股東協議，根據協議所載之購回條款，於六年投資期間內發生若干觸發事件後，業佳有履約責任向信達按相等於代價之總金額分別購回和運及榮立30%股權。因此，於報告期末，金融負債約35,752,000美元（相等於約280,292,000港元）記錄為未經審核簡明綜合財務狀況表之「應付賬項及應計費用」項下之認沽期權負債。

有關該交易之進一步詳情載於麗豐、麗新發展有限公司（「麗新發展」）、麗新製衣及本公司日期為二零一九年一月二日之聯合公佈。

### 13. 來自一同系附屬公司／一關連公司貸款

結餘為來自希耀有限公司（「希耀」）（麗新發展之全資附屬公司）之貸款。結餘為無抵押，按三個月香港銀行同業拆息加年利率3.3厘計息及須於二零二零年償還。

麗新發展於二零一八年七月三十一日為本公司之主要股東，並自二零一八年八月八日起成為本公司之中間控股公司。因此，來自希耀之貸款分別於二零一九年一月三十一日及二零一八年七月三十一日呈列為來自一同系附屬公司貸款及來自一關連人士貸款。

### 14. 比較數字

載列於未經審核簡明綜合收益表之若干比較數字已作重新分類，以與本期間之呈列相一致。董事認為，本次呈列將可更清楚反映本集團之財務表現。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及前景

#### 媒體及娛樂／電影製作及發行／戲院營運

中國內地娛樂市場繼續錄得顯著增長。本集團持續拓展其於中國內地之媒體及娛樂業務，優化來自這快速增長之市場之電影、電視、現場表演節目、藝人管理、音樂及戲院的收入。憑藉其於行內之穩健基礎，本集團已準備就緒把握此趨勢。

- 電影 — 繼續著力增加電影原創作品，吸引華語觀眾。由導演Renny Harlin執導、張家輝及任賢齊主演之動作犯罪片《沉默的證人》，由許鞍華監製、鄭秀文主演之愛情片《花椒之味》以及由鄭保瑞監製、郭富城及楊千嬅主演之劇情電影《麥路相逢》均處於後期製作階段。處於製作階段的項目包括由周顯揚執導、韓庚主演之動作片《我們永不言棄》及由葉念琛執導、王菀之主演之愛情喜劇片《阿索的故事》。
- 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》現處於後期製作階段，而本集團目前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《Along with Ekin Live Concert 2019 鄭伊健演唱會》贏得良好之聲譽及口碑。本集團將繼續與本地和亞洲知名藝人合作推廣演唱會。即將舉辦之活動包括鄭秀文及林宥嘉之演唱會。
- 音樂 — 由於國際音樂公司與中國大型音樂網站逐漸達成互相接受之發行模式，期待已久之數碼音樂收費模式逐漸形成。本集團授予騰訊音樂娛樂（深圳）有限公司及華納唱片有關我們音樂產品之獨家發行權繼續為本集團貢獻穩定之收入。
- 藝人管理 — 正積極於大中華地區發掘新藝人及進一步與亞洲藝人合作，以打造強大的藝人團隊。本集團相信強大的藝人團隊與其傳媒及娛樂業務相輔相成，並將繼續致力栽培藝人。
- 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%之權益，有助更有效地對寰亞洲立實施本公司之營運策略，推動本集團於香港及中國內地之電影銷售及發行以及戲院業務之進一步發展。MCL長沙灣戲院於二零一九年一月全新開幕，為於香港西九龍區之首間MCL戲院。該戲院採用工業風的設計，設有4間影院，提供逾400個大劇場座位，為觀眾提供舒適無阻的視野，戲院內的所有影院均設有4K放影系統、杜比7.1環繞立體聲音響系統及Bowers & Wilkins Hi-Fi級喇叭，為觀眾帶來無與倫比的戲院觀賞體驗。本集團對香港及中國內地的戲院前景持樂觀態度，並將繼續尋找機會擴大業務分佈範圍。

針對規模巨大且仍持續增長之中國市場，我們致力於加強本集團之綜合媒體平台，以提供最具價值及競爭力之產品以及提升我們的市場地位。本集團亦將繼續尋求戰略聯盟以及投資機遇，以讓其業務豐富多姿，拓闊收入來源。

## 中國內地物業市場

於回顧期間內，在幾近常態的不明朗因素籠罩下，全球經濟繼續在動盪不安的局勢中向前邁進。儘管經濟前景未見穩定，尤其是英國脫歐期限延長及中美貿易糾紛反覆不定，資本市場依然抱持審慎樂觀態度，並展現相當的穩健性，惟部份該等事件於不久將來仍可能持續產生影響，令經濟前景蒙上陰霾。

儘管表面上市場環境波動，中國政府繼續砥礪前行，採取積極的財政政策及穩健的貨幣政策，雙管齊下，實現了穩定的經濟增長。北京最近一輪的會議展現政府維持經濟穩定的決心，於本業績公佈刊發時，所公佈之國內生產總值增長為 6% 至 6.5%。與美國之貿易糾紛對中國經濟若干行業造成影響，例如出口業。鑒於全球經濟表現下滑，加上與美國之貿易糾紛，中國經濟仍有部份薄弱環節。然而，我們相信，這或會成為內需發揮作用之機遇。我們認為，作為主要經濟支柱之一，房地產行業將可受惠於更利好的政策，這在政府對多個中國城市放寬對物業項目建設及銷售之控制已得到印證。長遠而言，中國政府施行之經濟策略對房地產行業無疑是個利好消息，而支持性的財政政策亦將令一眾投資者及發展商同樣受惠。在中國政府現時的領導下，房地產行業可望持續穩定向前發展。

本公司之非全資附屬公司麗豐控股有限公司（「麗豐」，連同其附屬公司，統稱「麗豐集團」）之地區焦點及租賃主導策略近年來展現出一定防禦力。作為主要資產之約 3,300,000 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。

麗豐集團於上海、廣州、中山及橫琴之若干項目正處於不同發展階段。通過於未來數年發展現有項目，麗豐集團之租賃組合預期將由約 3,300,000 平方呎增加至約 9,700,000 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，並將為麗豐集團之租賃組合增添總建築面積（「建築面積」）約 693,600 平方呎（不包括停車位）。有關重新發展計劃包括一幢辦公樓、商場及地下停車位。廣州海珠廣場之建築工程預期於二零一九年第二季度開始動工，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 580,500 平方呎。

橫琴創新方項目（「創新方」）第一期之建築工程預期將於二零一九年上半年竣工，並於二零一九年下半年分期開幕。麗豐集團於二零一八年十二月三十一日與中國信達（香港）資產管理有限公司（「信達」）訂立投資協議，信達已於本公司兩間附屬公司投資 30% 股權，該等公司的核心業務為根據「國家地理」及「獅門」授予之知識產權許可在創新方項目第一期從事主題室內體驗中心之內部擴建、裝修、籌備及營運。

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。該土地鄰近創新方項目第一期，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。除已取得皇家馬德里足球會（「**皇家馬德里足球會**」）、哈羅國際（中國）管理服務有限公司及禮德控股有限公司作為創新方第二期之主要合作夥伴外，麗豐集團於二零一八年十二月二十七日與 **Ducati Motor Holding S.p.A**（「**杜卡迪**」）訂立一份特許協議，內容有關於創新方第二期發展及營運一所以電單車為主題的體驗中心（「**杜卡迪體驗中心**」）。杜卡迪體驗中心預期佔地面積不少於 4,500 平方米，將提供體驗式景點，包括身臨其境的賽車體驗、獨家杜卡迪展覽及零售特許經營。預計皇家馬德里足球世界、橫琴哈羅禮德學校（「**橫琴哈羅禮德學校**」）及杜卡迪體驗中心均為創新方第二期之關鍵要素。與中國政府落實總體發展方案後，將會編製發展計劃之詳情。麗豐集團正與中國政府落實創新方第二期之總體發展方案。

中山棕櫚彩虹花園之餘下住宅單位、橫琴創新方第一期之文化工作室以及將於截至二零一九年七月三十一日止財政年度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。麗豐集團將繼續於擴充土地儲備時維持審慎及靈活作風。

## 其他業務最新資料

自二零一八年五月至八月期間，本公司進行了一項由麗新發展有限公司（「**麗新發展**」）全資附屬公司 **Transtrend Holdings Limited** 於二零一八年五月提出之自願性全面現金要約（「**豐德麗要約**」），以收購麗新發展及其附屬公司尚未擁有之本公司全部已發行股份。在豐德麗要約於二零一八年八月二十二日終止後，本公司已成為麗新發展之附屬公司，而本集團之財務業績將於麗新發展之財務業績內綜合入賬。本公司其後已於二零一九年二月恢復公眾持股量，於本業績公佈日期，本公司為麗新發展擁有 74.62% 權益之附屬公司。由豐德麗要約觸發之向麗豐作出之強制性全面要約已於二零一八年九月十三日終止。於本業績公佈日期，麗豐為本公司擁有 50.55% 權益之附屬公司。

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，惟將須待麗豐、本公司、麗新發展及麗新製衣國際有限公司各自之獨立股東批准後，方可作實，有關股東大會已定於二零一九年四月三十日舉行。

於二零一九年一月三十一日，本集團之綜合現金狀況為 4,269,700,000 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，連同其附屬公司統稱「**寰亞傳媒集團**」）則為 317,300,000 港元）（二零一八年七月三十一日：3,209,800,000 港元（撇除麗豐集團及寰亞傳媒集團則為 341,900,000 港元）），於二零一九年一月三十一日之負債淨值與權益比率則合理，約為 58.5%（二零一八年七月三十一日：53.9%），令本集團充滿信心，更積極審視商機。撇除麗豐集團及寰亞傳媒集團之淨負債，負債比率約為 7.1%。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

截至二零一九年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額 1,260,200,000 港元，較去年同期之 1,184,900,000 港元增加 6.4%。毛利增加約 26.7% 至 567,100,000 港元（二零一八年：447,500,000 港元）。

截至二零一九年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔淨虧損約為 254,900,000 港元（二零一八年：淨虧損 14,300,000 港元）。本公司擁有人應佔每股淨虧損為 0.171 港元（二零一八年：每股淨虧損 0.010 港元）。本公司擁有人應佔淨虧損大幅增加，主要由於回顧期間內本集團投資物業公平值之淨額減少所致。

撇除物業重估之影響，截至二零一九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136,500,000 港元（二零一八年：淨虧損 165,700,000 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 0.091 港元（二零一八年：每股淨虧損 0.111 港元）。

本公司擁有人應佔虧損	截至一月三十一日止六個月	
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
已呈報	(254.9)	(14.3)
就投資物業作出之調整		
物業重估	157.8	(202.0)
投資物業之遞延稅項	(39.5)	50.5
非控制性權益應佔重估變動減遞延稅項	0.1	0.1
除稅後淨虧損，不包括投資物業重估	(136.5)	(165.7)

於二零一九年一月三十一日，本公司擁有人應佔權益為 9,261,200,000 港元（二零一八年七月三十一日：9,259,500,000 港元）。於二零一九年一月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值為每股 6.208 港元（二零一八年七月三十一日：每股 6.207 港元）。

## 媒體及娛樂

截至二零一九年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額 233,100,000 港元（二零一八年：237,100,000 港元），而分類業績由去年同期之 25,300,000 港元輕微增加至 26,300,000 港元。

## 現場表演節目

本集團繼續高度活躍於現場娛樂表演。於回顧期間內，本集團已舉辦及投資46場（二零一八年：62場）表演，由本地、亞洲及國際知名藝人（包括劉德華、鄭秀文、王菀之、林俊傑、五月天及EXO）演出。

## 音樂製作、發行及出版

截至二零一九年一月三十一日止六個月，本集團發行共36張（二零一八年：23張）專輯，包括鄭秀文、草蜢、蔡一傑及梁釗峰之唱片。本集團預期繼續通過新媒體發行善用其音樂庫，從而提高其音樂版權收入。

## 藝人管理

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

## 電影及電視節目製作及發行

截至二零一九年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額 240,300,000 港元（二零一八年：199,200,000 港元），而分類業績為虧損 36,600,000 港元（二零一八年：虧損 181,300,000 港元）。

於回顧期間內，本集團共有 2 部（二零一八年：3 部）電影上映，包括《武林怪獸》及《海上浮城》。本集團亦發行了 22 部（二零一八年：24 部）電影及 290 部（二零一八年：228 部）錄像，其中具知名度的包括《電影多啦A夢：大雄之金銀島》、《小心幫忙》、《綠簿旅友》、《大黃蜂》、《復仇者聯盟3：無限之戰》、《超人特工隊2》、《侏羅紀世界：迷失國度》及《蟻俠2：黃蜂女現身》。

## 戲院營運

截至二零一九年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額 214,300,000 港元（二零一八年：189,500,000 港元）。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。戲院營運為本集團電影製作及發行業務提供輔助之分銷渠道。MCL 長沙灣戲院於二零一九年一月全新開幕，為於西九龍區之首間 MCL 戲院。該戲院採用工業風的設計，設有 4 間影院，提供逾 400 個大劇場座位，為觀眾提供舒適無阻的視野，戲院內的所有影院均設有 4K 放影系統、杜比 7.1 環繞立體聲音響系統及 Bowers & Wilkins Hi-Fi 級喇叭，為觀眾帶來無與倫比的戲院觀賞體驗。

各現有戲院之影院及座位數目詳情如下：

戲院	本集團 應佔之權益 (%)	影院 數目 (附註 1)	座位 數目 (附註 1)
<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
小計		<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
小計		<b>51</b>	<b>7,213</b>
總計		<b>73</b>	<b>10,164</b>

附註：

1. 以 100% 為基準
2. 正在分階段進行翻新。自二零一八年十一月一日起，一影院之租賃空間已歸還予業主。

## 物業組合組成

本集團於中國內地之所有主要物業均透過麗豐集團持有，惟橫琴創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有80%及20%權益除外。於二零一九年一月三十一日，應佔概約建築面積（千平方呎）及停車位數目：

	商業／零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位數目
<b>本集團應佔之麗豐集團主要物業之建築面積及停車位數目</b> (附註1)						
已落成持作出租物業 (附註2)	831	530	—	—	<b>1,361</b>	404
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓 (附註2)	—	—	302	—	<b>302</b>	—
發展中物業 (附註3)	2,129	783	416	1,035	<b>4,363</b>	2,947
已落成待售物業 (附註4)	17	—	—	307	<b>324</b>	1,073
<b>小計</b>	<b>2,977</b>	<b>1,313</b>	<b>718</b>	<b>1,342</b>	<b>6,350</b>	<b>4,424</b>
<b>本集團（不包括麗豐集團）主要物業之建築面積及停車位數目</b>						
發展中物業 (附註3)	196	118	205	—	<b>519</b>	418
已落成待售物業	—	—	—	39	<b>39</b>	—
<b>小計</b>	<b>196</b>	<b>118</b>	<b>205</b>	<b>39</b>	<b>558</b>	<b>418</b>
<b>總計</b>	<b>3,173</b>	<b>1,431</b>	<b>923</b>	<b>1,381</b>	<b>6,908</b>	<b>4,842</b>

附註：

1. 於二零一九年一月三十一日，麗豐為本公司擁有50.60%權益之附屬公司。
2. 已落成及賺取租金物業
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彩虹薈商場之17,052平方呎現時作自用之商業面積）



## 物業投資

### 租金收入

截至二零一九年一月三十一日止六個月，本集團自租賃業務錄得營業額 421,200,000 港元，當中包括來自租賃物業之收益 366,900,000 港元及來自樓宇管理營運之收益 54,300,000 港元。去年同期來自樓宇管理營運之收入約 56,100,000 港元已計入本集團截至二零一八年一月三十一日止六個月之簡明綜合收益表之「其他收益」內。

本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 (%)
	二零一九年 <sup>#</sup> 百萬港元	二零一八年 <sup>#</sup> 百萬港元	概約變動 (%)	二零一九年 人民幣百萬元	二零一八年 人民幣百萬元	概約變動 (%)	
<b>上海</b>							
上海香港廣場	227.5	205.9	10.5	199.7	173.6	15.0	零售：97.8 辦公室：94.6 酒店式服務公寓：76.2
上海五月花生活廣場	32.7	38.8	-15.7	28.7	32.7	-12.2	零售：82.1 酒店：64.8
上海凱欣豪園	10.6	12.4	-14.5	9.3	10.5	-11.4	81.0
<b>廣州</b>							
廣州五月花商業廣場	62.7	53.1	18.1	55.1	44.8	23.0	98.9
廣州富邦廣場	13.1	9.9	32.3	11.5	8.3	38.6	99.9
廣州麗豐中心	62.9	51.9	21.2	55.2	43.8	26.0	零售：100.0 辦公室：100.0*
<b>中山</b>							
中山棕櫚彩虹花園	4.7	4.5	4.4	4.1	3.8	7.9	零售：71.2* 酒店式服務公寓：45.3
其他	7.0	—	不適用	6.1	—	不適用	不適用
<b>總計</b>	<b>421.2</b>	<b>376.5</b>	<b>11.9</b>	<b>369.7</b>	<b>317.5</b>	<b>16.4</b>	

<sup>#</sup> 截至二零一九年及二零一八年一月三十一日止六個月所採納之匯率分別為 0.8780 及 0.8433。

\* 不包括自用面積

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零一九年一月三十一日止六個月			截至二零一八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
<b>上海</b>						
上海香港廣場	50.60%			50.60%		
零售		106.9	468,434		90.4	468,434
辦公室		57.5	362,096		49.6	362,096
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		60.0	355,267		62.0	355,267
停車位		3.1	不適用		3.9	不適用
		227.5	1,185,797		205.9	1,185,797
上海五月花生活廣場	50.60%			50.60%		
零售		13.5	320,314		17.3	320,314
酒店 (客房收益及餐飲)		17.3	143,846		19.4	143,846
停車位		1.9	不適用		2.1	不適用
		32.7	464,160		38.8	464,160
上海凱欣豪園	48.07%			48.07%		
零售		8.9	82,062		10.3	82,062
停車位		1.7	不適用		2.1	不適用
		10.6	82,062		12.4	82,062
<b>廣州</b>						
廣州五月花商業廣場	50.60%			50.60%		
零售		54.8	357,424		45.9	357,424
辦公室		6.6	79,431		5.7	79,431
停車位		1.3	不適用		1.5	不適用
		62.7	436,855		53.1	436,855
廣州富邦廣場	50.60%			50.60%		
零售		13.1	171,968		9.9	171,968
廣州麗豐中心	50.60%			50.60%		
零售		8.1	99,054		6.3	99,399
辦公室		52.1	606,495		42.7	606,495
停車位		2.7	不適用		2.9	不適用
		62.9	705,549		51.9	705,894
<b>中山</b>						
中山棕櫚彩虹花園	50.60%			50.60%		
零售*		1.9	147,408		1.4	127,884
酒店式服務公寓 (客房收益)		2.8	98,556		3.1	98,556
		4.7	245,964		4.5	226,440
其他		7.0	不適用		不適用	不適用
<b>總計</b>		<b>421.2</b>	<b>3,292,355</b>		<b>376.5</b>	<b>3,273,176</b>

\* 不包括自用面積

# 以100%為基準

鑒於所有主要物業大致已全數租出，整體租金收入穩定。上海五月花生活廣場之租金收入下跌，乃由於樂天瑪特之租約在二零一八年七月提前終止所致。麗豐集團已與阿里巴巴集團投資之革新超級市場「盒馬鮮生」簽約以承租該舖位之一部份，並正與若干有意租戶磋商以填補空置舖位。

## 主要租賃物業之回顧

### 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，總建築面積分別約為 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早終止。本集團已與阿里巴巴集團投資之革新超級市場「盒馬鮮生」簽約以承租該舖位之一部份，並正與若干有意租戶磋商以填補空置舖位。

### 上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。麗豐集團持有零售商場部份之 95% 權益，其總建築面積約為 82,000 平方呎（麗豐集團應佔建築面積約為 77,900 平方呎）。

### 廣州五月花商業廣場

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

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

麗豐集團擁有該物業 100% 權益。

### 廣州富邦廣場

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

### 廣州麗豐中心

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

於二零一五年一月十五日公佈之與廣州市輕工房地產開發公司之資產交換交易於二零一七年八月完成，麗豐集團於該物業擁有之總建築面積增加至約 705,500 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*

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場為全資住宅項目中山棕櫚彩虹花園之商業元素。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 71.2%（不包括自用面積）。

### **酒店及酒店式服務公寓**

#### *上海雅詩閣淮海路服務公寓*

位於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區 70 多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為 357,000 平方呎，而麗豐集團應佔約 355,300 平方呎，擁有 308 個不同呎數之現代式公寓：開放式單位（640-750 平方呎）、一房單位（915-1,180 平方呎）、兩房單位（1,720 平方呎）、三房單位（2,370 平方呎）及於最頂兩層設有兩個豪華複式單位（4,520 平方呎）。回顧期間內平均出租率達 86.7%，平均房租約為 1,183 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 73.2%，平均房租約為 515 港元。

#### *中山寰星度假公寓*

中山寰星度假公寓包括位於中山西區翠沙路棕櫚泉生活廣場之兩幢 16 層高大樓。距離中山渡輪碼頭 30 分鐘路程，是家庭週末休息度假的理想場所，設施包括：一個室外游泳池、健身房、瑜伽室、閱覽室、品酒俱樂部、遊藝室、網球場等。90 個酒店式公寓單位均配備廚房，戶型包括一房及兩房套房，總建築面積約為 98,600 平方呎。公寓另設有一個有 80 個座位的餐飲區，適合私人聚會及燒烤等。回顧期間內平均出租率達 52.4%，平均房租約為 375 港元。

### **物業發展**

#### **已確認銷售**

截至二零一九年一月三十一日止六個月，本集團之物業發展業務自物業銷售而錄得營業額 145,700,000 港元（二零一八年：129,900,000 港元），較去年同期之銷售收入增加 12.2%。已確認總銷售主要由中山棕櫚彩虹花園之住宅單位及上海凱欣豪園之停車位之銷售表現所帶動。

截至二零一九年一月三十一日止六個月，中山棕櫚彩虹花園之住宅單位之平均售價約為每平方呎 1,520 港元（二零一八年：每平方呎 1,131 港元）。廣州御金沙住宅單位及零售單位之銷售已經完成，於回顧期間已出售最後一個零售單位並確認有關銷售，平均售價達到每平方呎 3,361 港元，該金額於簡明綜合收益表內確認為「應佔合營公司溢利及虧損」中之一部份。

截至二零一九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	32	37,653	1,520	54.6	47.9
<b>小計</b>	<b>32</b>	<b>37,653</b>	<b>1,520</b>	<b>54.6</b>	<b>47.9</b>
上海凱欣豪園 停車位	128			83.3	73.1
廣州東風廣場 停車位	3			3.4	3.0
廣州東山京士柏 停車位	1			0.7	0.6
中山棕櫚彩虹花園 停車位	20			3.7	3.3
<b>總計</b>				<b>145.7</b>	<b>127.9</b>
<b>合營公司項目之已確認銷售</b>					
廣州御金沙 零售單位** (按47.5%基準)	1	8,932	3,361	28.3	24.8
<b>小計</b>	<b>1</b>	<b>8,932</b>	<b>3,361</b>	<b>28.3</b>	<b>24.8</b>
停車位** (按47.5%基準)	6			1.9	1.7
<b>總計</b>				<b>30.2</b>	<b>26.5</b>

# 扣除營業稅前及含增值稅

## 截至二零一九年一月三十一日止六個月所採納之匯率為0.8780。

\* 扣除營業稅後及不含增值稅

\*\* 廣州御金沙為與凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」)之合營公司項目，麗豐集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益。截至二零一九年一月三十一日止六個月，該項目按100%基準已確認之銷售(扣除營業稅後及不含增值稅)為59,500,000港元(不包括停車位)，並確認約18,805平方呎之建築面積(不包括停車位)。停車位按100%基準之已確認銷售為4,000,000港元。

## 已簽約之銷售

於二零一九年一月三十一日，本集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售 601,900,000 港元，包括因銷售中山棕櫚彩虹花園之住宅單位以及橫琴創新方第一期之文化工作室分別錄得 361,100,000 港元及 233,700,000 港元，而銷售上海凱欣豪園、廣州東風廣場、廣州東山京士柏及中山棕櫚彩虹花園之停車位則錄得 7,100,000 港元。橫琴創新方第一期文化工作室之銷售勢頭強勁，平均售價達到每平方呎 4,929 港元。扣除貨幣換算造成之影響，於二零一九年一月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位、文化工作室及停車位銷售額為人民幣 528,500,000 元(二零一八年七月三十一日：人民幣 251,000,000 元)。

於二零一九年一月三十一日，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	104	130,127	1,605	208.8	183.3
別墅住宅單位	27	57,261	2,660	152.3	133.7
橫琴創新方第一期 文化工作室	11	47,420	4,929	233.7	205.2
<b>小計</b>	<b>142</b>	<b>234,808</b>	<b>2,533</b>	<b>594.8</b>	<b>522.2</b>
上海凱欣豪園 停車位	7			4.8	4.2
廣州東風廣場 停車位	1			1.1	1.0
廣州東山京土柏 停車位	1			0.8	0.7
中山棕櫚彩虹花園 停車位	2			0.4	0.4
<b>小計</b>				<b>7.1</b>	<b>6.3</b>
<b>總計</b>				<b>601.9</b>	<b>528.5</b>

# 扣除營業稅前及含增值稅

## 截至二零一九年一月三十一日止六個月所採納之匯率為0.8780。

### 主要已落成待售及發展中物業之回顧

#### 上海閘北廣場重新發展項目

上海閘北廣場第一期位於上海靜安區天目西路，鄰近上海火車站，包括辦公室單位、零售商場及停車位。上海閘北廣場第二期位於閘北廣場第一期毗連之空地。於二零一六年九月，麗豐集團完成收購與閘北廣場第一期相連之匯貢大廈 6 樓至 11 樓，連同地下車庫 20 個停車位之使用權。麗豐集團計劃根據全面的重新發展計劃一併重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈，有關重新發展計劃包括一幢辦公樓、商場及地下停車位，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）。閘北廣場第一期及匯貢大廈之拆卸工程已於二零一七年五月竣工，而地基工程亦已於二零一七年九月開始動工。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。應佔建議發展之建築面積約為 77,900 平方呎，並擬發展作高檔豪華住宅項目。建築工程已於二零一七年八月開始動工。此項目預期將於二零一九年第二季度竣工。

#### 上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海靜安區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之已落成綜合用途項目，位於中山北路地鐵站附近。截至二零一九年一月三十一日，該發展項目之 458 個停車位尚未售出，賬面值約為 105,100,000 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。截至二零一九年一月三十一日，該發展項目之 278 個停車位尚未售出，賬面值約為 69,000,000 港元。

### 廣州東山京士柏

該項目為高檔住宅發展項目，位於越秀區東華東路。應佔建築面積約為 98,300 平方呎（不包括 57 個停車位及配套設施）。於回顧期間內，1 個停車位之銷售貢獻營業額 700,000 港元。於二零一九年一月三十一日，1 個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為 800,000 港元，而 13 個未出售停車位之總賬面值約為 9,900,000 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 580,500 平方呎，並擬發展作出租用途。建築工程預期於二零一九年第二季度開始動工，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為 37,653 平方呎，平均售價為每平方呎 1,520 港元，貢獻銷售營業額 54,600,000 港元。於二零一九年一月三十一日，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 208,800,000 港元及 152,300,000 港元，平均售價則分別達到每平方呎 1,605 港元及 2,660 港元。於二零一九年一月三十一日，該發展項目之已落成待售單位為 448,800 平方呎，賬面值約為 376,300,000 港元。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*	預計完成時間
第三期	高層住宅單位（包括商業單位）	523,100 平方呎	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 平方呎	二零二一年第三季度

\* 不包括停車位及配套設施

麗豐集團正密切監察市場環境，並將相應調整發展進度。

### 橫琴創新方 – 第一期

於二零一三年九月二十五日，本公司及麗豐聯合公佈彼等成功投得橫琴創新方項目第一期的土地之土地使用權，該項目由麗豐及本公司分別擁有 80% 及 20%。創新方第一期總建築面積為 4,000,000 平方呎（包括停車位及配套設施）。總發展成本估計約為人民幣 5,447,000,000 元（相當於約 6,368,000,000 港元）。建築工程預期於二零一九年上半年竣工，並於二零一九年下半年分期開幕。

按用途劃分之預期建築面積分析載列如下：

用途	建築面積 平方呎
文化主題酒店	596,727
文化工作坊	429,641
文化商業區	523,843
表演廳	160,937
文化景點	293,292
辦公室	542,447
文化工作室（作出售）	244,936
停車位	507,215
配套設施及其他	736,217
<b>總計</b>	<b>4,035,255</b>

於二零一五年三月，凱悅集團獲委聘管理文化主題酒店。於二零一五年十月三十日，本集團與 Lionsgate LBE, Inc. 就有關於創新方第一期兩個表演廳之其中一個表演廳開發及經營獅門娛樂天地™ 訂立特許協議。於二零一六年七月，威秀主題公園（世界知名的主題公園營運商，其景點分佈於澳洲及美國）獲委任為施工階段的顧問，負責監督開業前的籌備工作及獅門娛樂天地™ 未來至少十年的營運。獅門娛樂天地™ 預期設有多項景點、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，其面積預期約為 50,200 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。

於二零一七年六月，麗豐集團與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訂立合作協議，以發展往來香港與橫琴之跨境巴士服務。位於橫琴的唯一巴士總站將設於創新方內。

於二零一七年一月，麗豐集團與悅興股份有限公司（現稱行健國際股份有限公司，於台灣擁有台北市北投健康管理醫院）訂立一份股東協議，以成立一間合營公司於創新方第一期共同發展一間醫療及美容中心。該醫療保健旅遊勝地預期佔地約 80,000 平方呎，為旅客提供綜合醫療體檢、美容諮詢及保健服務。

橫琴創新方第一期文化工作室之銷售表現強勁。於二零一九年一月三十一日，文化工作室已簽約但尚未確認之銷售為 233,700,000 港元，平均售價為每平方呎 4,929 港元。於二零一九年一月三十一日，該發展項目之已落成待售文化工作室約為 197,000 平方呎，賬面值約為 336,000,000 港元。



### 橫琴創新方 – 第二期

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

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

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

於二零一八年十二月，麗豐集團成功透過掛牌出售程序投得由珠海國土局要約出售之土地之土地使用權。該土地鄰近創新方項目第一期，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。預計皇家馬德里足球世界、橫琴哈羅禮德學校及杜卡迪體驗中心均為創新方第二期之關鍵要素。與中國政府落實總體發展方案後，將會編製發展計劃之詳情。麗豐集團正與中國政府落實創新方第二期之總體發展方案。

## 流動資金、財務資源、資產抵押及負債比率

### 現金及銀行結餘

於二零一九年一月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為 4,269,700,000 港元（二零一八年七月三十一日：3,209,800,000 港元），其中約 34.8% 以港元（「港元」）及美元（「美元」）列值，而約 65.0% 則以人民幣（「人民幣」）列值。於二零一九年一月三十一日，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的現金及銀行結餘）為 317,300,000 港元（二零一八年七月三十一日：341,900,000 港元）。由於港元與美元掛鈎，故本集團認為美元相應匯率波動風險有限。以人民幣列值之現金及銀行結餘兌換為外幣及將該等外幣列值之結餘匯出中國內地須遵守有關政府部門頒佈之外匯管制相關規則及法規。除麗豐集團之貨幣掉期安排外，本集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

### 貸款

於二零一九年一月三十一日，本集團之尚未償還綜合貸款總額（扣除集團內之撇銷）為 9,690,600,000 港元。本集團（不包括寰亞傳媒及麗豐）、寰亞傳媒及麗豐之貸款如下：

#### **本集團（不包括寰亞傳媒及麗豐）**

於二零一九年一月三十一日，若干銀行向本集團授出有擔保的一般銀行信貸。於二零一九年一月三十一日，本集團之尚未償還銀行貸款為 122,400,000 港元，並已動用信用證及保函信貸 4,400,000 港元。所有銀行貸款均須於一年內償還，屬浮息貸款並以港元計值。

除銀行貸款外，本集團來自希耀有限公司（「希耀」）（麗新發展之全資附屬公司）之尚未償還貸款為 650,000,000 港元。該貸款屬浮息貸款並以港元計值，須於第二年償還。本集團於二零一九年一月三十一日之未動用信貸為 70,600,000 港元。

此外，本公司有應付已故林百欣先生之無抵押其他貸款，本金金額為 113,000,000 港元，乃按滙豐最優惠年利率計息。於二零一九年一月三十一日，本集團就上述無抵押其他貸款錄得應計利息 94,000,000 港元。應本集團要求，林百欣先生之遺產執行人已確認，由二零一九年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**

於二零一九年一月三十一日，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 100,000,000 港元。該等貸款均屬浮息貸款並以港元計值，須於第二年償還。

## 麗豐

於二零一九年一月三十一日，麗豐集團之貸款總額為 8,777,500,000 港元，包括銀行貸款 5,413,200,000 港元、有擔保票據 2,724,200,000 港元、來自本公司一間附屬公司之貸款 266,300,000 港元、來自一間合營公司之貸款 277,600,000 港元及其他貸款 96,200,000 港元。麗豐集團為數 8,777,500,000 港元貸款之到期情況妥為分散，其中 733,400,000 港元須於一年內償還、863,500,000 港元須於第二年償還、6,082,800,000 港元須於第三年至第五年償還及 1,097,800,000 港元須於第五年後償還。麗豐集團於二零一九年一月三十一日之未動用信貸為 3,592,300,000 港元。

麗豐集團分別約有 31% 及 62% 之貸款為定息及浮息貸款，其餘 7% 為免息貸款。

除有擔保票據外，麗豐集團為數 6,053,300,000 港元之其他貸款中 50% 以人民幣計值、42% 以港元計值及 8% 以美元計值。

麗豐集團之 2,724,200,000 港元之有擔保票據以美元計值。麗豐集團與財務機構訂立貨幣掉期協議，有擔保票據已有效地轉換為以港元計值之債務。

麗豐集團之呈列貨幣為港元。麗豐集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。麗豐集團（以港元為其呈列貨幣）之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之匯率。由於港元與美元掛鈎，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，鑒於麗豐集團之資產主要位於中國內地，而收益亦主要以人民幣計值，故麗豐集團面對人民幣之淨匯兌風險。除上述貨幣掉期安排外，麗豐集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

## 資產抵押及負債比率

本集團之若干資產已抵押以取得本集團之貸款及銀行信貸，包括總賬面值約為 12,078,400,000 港元之投資物業、總賬面值約為 1,549,500,000 港元之發展中物業、總賬面值約為 1,246,600,000 港元之酒店式服務公寓（包括相關租賃物業裝修）、總賬面值約為 1,176,100,000 港元之在建工程以及約 979,900,000 港元之定期存款及銀行結餘。

於二零一九年一月三十一日，本公司擁有人應佔綜合資產淨值達 9,261,200,000 港元（二零一八年七月三十一日：9,259,500,000 港元）。負債比率（即本公司擁有人應佔淨負債（借貸總額 9,690,600,000 港元減有抵押及受限制銀行結餘及定期存款 1,165,200,000 港元以及現金及現金等值項目 3,104,500,000 港元）與資產淨值之比例）約為 58.5%。撇除麗豐集團及寰亞傳媒集團之淨負債，負債比率約為 7.1%。

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

自二零一八年七月三十一日起，本集團或然負債概無重大變動。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一九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

本公司於截至二零一九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條之偏離除外：

*根據守則條文第A.4.1條，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。*

本公司現任非執行董事（「非執行董事」，包括獨立非執行董事（「獨立非執行董事」））並無指定任期。然而，全體董事均須遵守本公司公司細則之卸任條文，規定在任董事須自其上次獲本公司股東（「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，任何獲董事會委任之人士（包括非執行董事），倘為填補臨時空缺，將須在本公司隨後之股東大會上卸任；或倘為董事會之新增成員，則將須在本公司隨後之股東週年大會上卸任，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／將在彼獲委任後之首次股東大會上接受股東選舉。基於以上原因，董事會認為上述規定足以達致有關守則條文第A.4.1條之相關目標，故無意就此採取任何矯正措施。

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

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

## 僱員及酬金政策

於二零一九年一月三十一日，本集團合共僱有約 1,990 名（二零一八年一月三十一日：1,880 名）僱員。本集團深明維持穩定之員工團隊對其持續取得成功攸關重要。根據本集團之現有政策，僱員之薪金水平維持於具競爭力水平，並會因應員工表現而作出升遷及調整薪酬，亦按員工之貢獻及業內慣例獲授酌情花紅。其他員工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、醫療津貼以及向合資格僱員提供在外進修及培訓計劃之資助等。

## 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全球業務策略。

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

月份	事件	舉辦方	地點
二零一八年九月	二零一八年渣打年度投資者反向路演	渣打銀行	香港
二零一八年十月	發佈業績非交易簡報會	星展	新加坡
二零一八年十一月	發佈業績非交易簡報會	金英証券	香港
二零一八年十一月	發佈業績非交易簡報會	星展	倫敦
二零一八年十一月	發佈業績非交易簡報會	星展	紐約／三藩市

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](mailto: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二零一九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，二零一九年三月二十六日

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。