

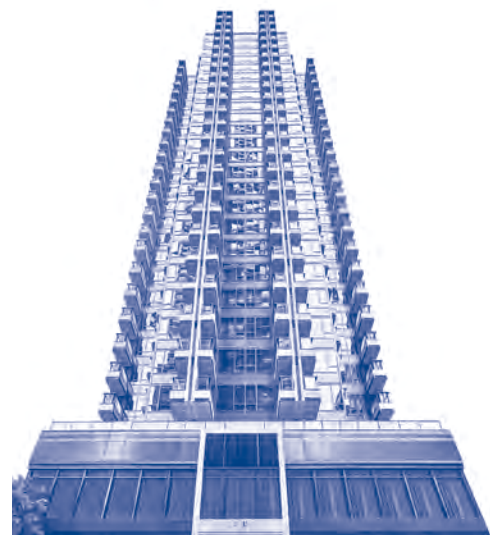


麗新發展

(股份代號：488)



封面圖片  
逸理



# 目錄

2	公司資料
3	公司簡介
4	主席報告書
13	財務摘要
15	管理層討論及分析
41	財務資料概要
43	主要物業詳情
49	環境、社會及管治報告書
76	企業管治報告書
94	董事之履歷
101	董事會報告書
124	股東信息
125	獨立核數師報告書
130	綜合收益表
131	綜合全面收益表
132	綜合財務狀況表
134	綜合權益變動表
136	綜合現金流量表
140	財務報表附註

# 公司資料

## 註冊成立地點

香港

## 董事會

### 執行董事

林建岳，*GBS* (主席)  
周福安 (副主席)  
劉樹仁 (行政總裁)  
林孝賢 (自二零二零年六月十九日起  
亦為余寶珠之替代董事)  
譚承蔭 (於二零一九年八月十九日獲委任)

### 非執行董事

林建名  
余寶珠

### 獨立非執行董事

葉澍堃，*GBS*，*JP*  
林秉軍  
梁樹賢  
梁宏正，*JP*

## 審核委員會

梁樹賢 (主席)  
林秉軍  
梁宏正，*JP*

## 薪酬委員會

梁樹賢 (主席)  
周福安  
林秉軍

## 公司秘書

周國和

## 註冊辦事處／主要辦事處

香港九龍  
長沙灣道六百八十號  
麗新商業中心  
十一樓

電話：(852) 2741 0391  
傳真：(852) 2785 2775

## 授權代表

周福安  
周國和

## 股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東一百八十三號  
合和中心五十四樓

## 獨立核數師

安永會計師事務所  
執業會計師

## 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
東亞銀行有限公司  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
星展銀行  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
大華銀行有限公司

## 股份資料

### 上市地點

香港聯合交易所有限公司主板

### 股份代號／買賣單位

488 / 300 股

### 美國預託證券

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

### 網址

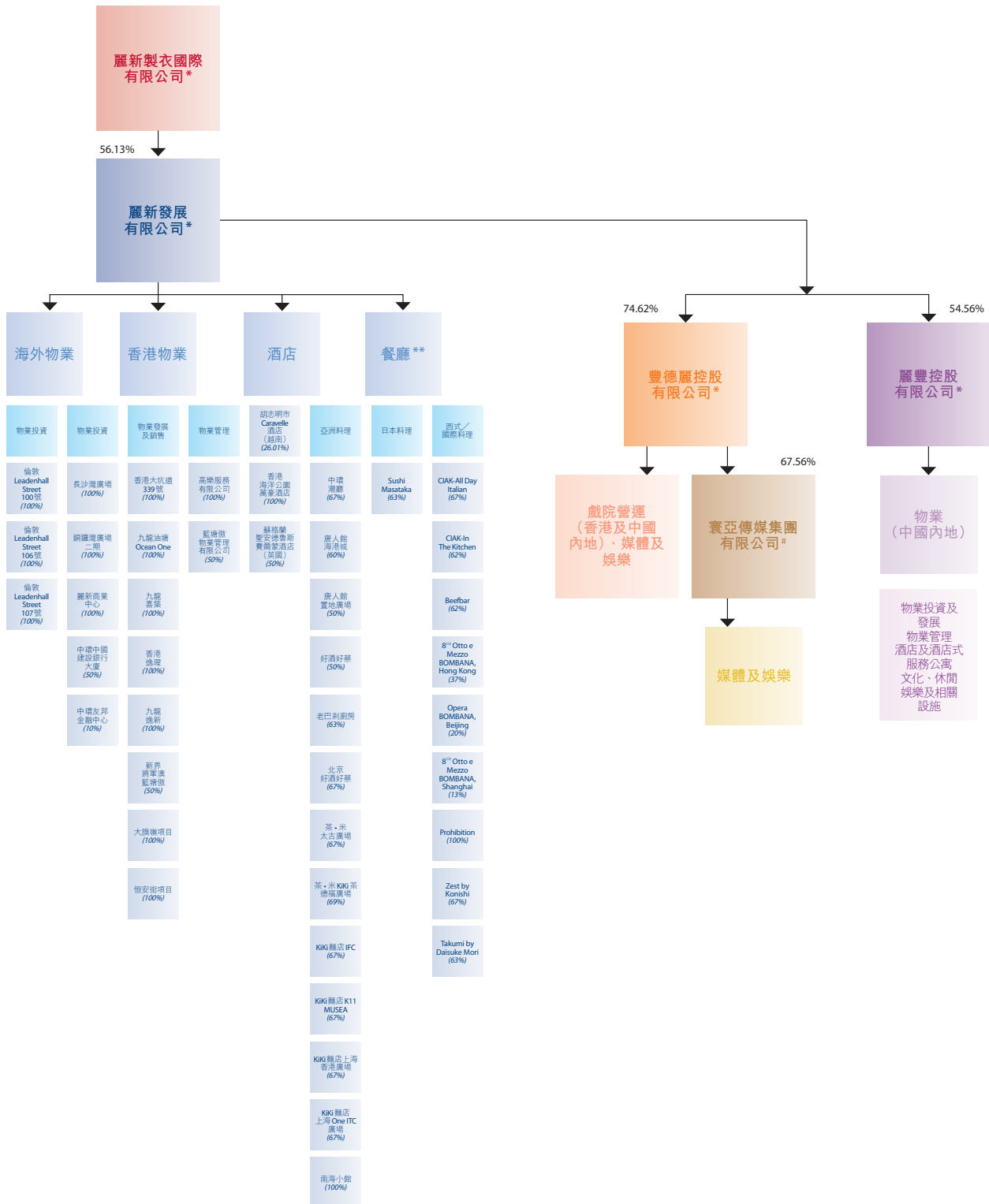
[www.laisun.com](http://www.laisun.com)

## 投資者關係

電話：(852) 2853 6116  
傳真：(852) 2853 6651  
電郵：[ir@laisun.com](mailto:ir@laisun.com)

# 公司簡介

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



\* 於香港聯合交易所有限公司主板上市  
 # 於香港聯合交易所有限公司 GEM 上市  
 \*\* 在多間附屬公司及聯營公司下營運

於二零二零年十月二十三日之公司架構

# 主席報告書



主席  
林建岳博士

本人欣然提呈麗新發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年七月三十一日止年度之經審核綜合業績。

## 末期業績概覽

截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額5,213,500,000港元(二零一九年：6,493,900,000港元)及毛利1,628,600,000港元(二零一九年：2,305,400,000港元)。該減少主要是由於：(i) 於回顧年度來自物業銷售之營業額較去年減少；及(ii) 二零一九年下半年香港社會持續動蕩不安及自二零二零年一月以來爆發COVID-19疫情期間，來自豐德麗控股有限公司(「豐德麗」，連同其附屬公司統稱「豐德麗集團」)之媒體及娛樂業務以及戲院營運之收入減少。下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度		差額 (百萬港元)	百分比變動
	二零二零年 (百萬港元)	二零一九年 (百萬港元)		
物業投資	1,299.4	1,356.8	-57.4	-4.2%
物業發展及銷售	1,690.2	2,279.8	-589.6	-25.9%
餐廳業務	421.8	514.8	-93.0	-18.1%
酒店業務	673.3	686.1	-12.8	-1.9%
媒體及娛樂	326.6	591.8	-265.2	-44.8%
電影及電視節目	370.2	326.0	+44.2	+13.6%
戲院營運	229.3	521.1	-291.8	-56.0%
主題公園營運	19.2	0.3	+18.9	+6,300.0%
其他	183.5	217.2	-33.7	-15.5%
<b>總計</b>	<b>5,213.5</b>	<b>6,493.9</b>	<b>-1,280.4</b>	<b>-19.7%</b>

## 末期業績概覽(續)

截至二零二零年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損淨額約為2,934,800,000港元(二零一九年：溢利淨額4,842,900,000港元)。大幅下降的主要原因是(i)於回顧年度內並無收購附屬公司之議價收購收益淨額；(ii)本集團擁有及透過本集團合營公司持有之投資物業公平值減少，導致於回顧年度內確認來自重估本集團投資物業之重大公平值虧損及本集團合營公司應佔之虧損；(iii)本集團於回顧年度內之若干使用權資產減值及若干物業、廠房及設備減值導致其他營運開支增加；及(iv)麗豐控股有限公司(「麗豐」，連同其附屬公司統稱「麗豐集團」)撇減已落成待售物業至可變現淨值。每股虧損淨額為4.825港元(二零一九年：每股溢利淨額7.988港元)。

若不計及於回顧年度內物業重估及非經常性交易之影響，本公司擁有人應佔虧損淨額約為1,012,000,000港元(二零一九年：溢利淨額452,700,000港元)。若不計及於回顧年度內物業重估及非經常性交易之影響，每股虧損淨額為1.664港元(二零一九年：每股溢利淨額0.747港元)。

本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	截至七月三十一日止年度	
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
已呈報	<b>(2,934.8)</b>	4,842.9
減：由以下公司持有之投資物業重估調整		
— 本公司及附屬公司	<b>1,425.1</b>	(552.8)
— 合營公司	<b>570.0</b>	(129.5)
投資物業遞延稅項	<b>(72.3)</b>	28.6
非控股權益分佔之重估變動減遞延稅項	—	0.2
<b>不計及投資物業重估之除稅後(虧損)/溢利淨額</b>	<b>(1,012.0)</b>	4,189.4
減：非經常性交易調整		
— 於業務合併後重新計量		
於一間聯營公司之現有權益之虧損	—	2,930.3
— 收購附屬公司之議價收購收益	—	(6,667.0)
<b>不計及投資物業重估及非經常性交易之 除稅後(虧損)/溢利淨額</b>	<b>(1,012.0)</b>	452.7

於二零二零年七月三十一日，本公司擁有人應佔權益為34,970,200,000港元，相較於二零一九年七月三十一日則為35,827,700,000港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一九年七月三十一日之每股59.076港元微跌至二零二零年七月三十一日之每股57.218港元。

# 主席報告書

## 末期股息

董事會不建議派發截至二零二零年七月三十一日止年度之末期股息(二零一九年：每股10.80港仙)。

年內並無宣派中期股息(二零一九年：無)。

## 業務回顧及展望

新型冠狀病毒(COVID-19)疫情給全球經濟帶來前所未有的挑戰，亦打亂了數十年來的正常社會秩序。許多國家政府紛紛制定並實施創紀錄的經濟刺激計劃，旨在確保工作崗位、提振消費及重振企業信心。然而，隨著眾多國家的疫情捲土重來，全球經濟全面復甦之路或許未如預期般簡單順利。

於截至二零二零年七月三十一日止整個財政年度，本集團繼續審慎行事，並經管理層作出竭誠努力，以盡可能減低影響及干擾。於回顧年度內，本集團能夠提出並完成其全資附屬公司Holy Unicorn Limited(「要約人」)作出之自願性全面現金要約(「麗豐要約」)，以收購麗豐之全部已發行股份(本公司、要約人或本公司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，這已導致其相關業務之股權架構得到優化。於麗豐要約截止後，本集團之物業業務直接由本集團及間接透過麗豐集團經營，而豐德麗集團已轉型為單一經營戲院、媒體及娛樂集團。於本年報日期，麗豐(即本集團於中國之旗艦地產業務機構)為本集團擁有54.56%權益之附屬公司。

## 香港及海外物業市場

於截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團於香港之投資物業表現相對平穩，貢獻約557,900,000港元之營業額，相較於去年則為562,200,000港元。儘管二零一九年下半年社會動盪及自二零二零年一月以來爆發COVID-19疫情使訪港遊客數量明顯下降，導致香港經濟尤其是旅遊及酒店行業的市場經濟環境充滿挑戰，香港海洋公園萬豪酒店(「海洋公園萬豪酒店」)於回顧年度內仍錄得約50.1%的平均入住率。於二零一九年九月十六日，本集團能自18間頂尖銀行取得3,600,000,000港元之四年期有抵押定期貸款融資，以向海洋公園萬豪酒店提供資金。該融資乃首筆僅用於融資香港酒店物業的綠色貸款，並獲得總承擔12,200,000,000港元，相當於總融資額約339%。本公司於香港品質保證局(「香港品質保證局」)舉辦之「香港可持續發展金融大獎2020」中榮獲「傑出綠色貸款發行機構—最大規模單一綠色貸款(酒店發展行業)」獎項。



香港品質保證局 — 傑出綠色貸款發行機構



## 業務回顧及展望(續)

### 香港及海外物業市場(續)

本集團就日後重建位於倫敦 Leadenhall Street 之三處物業(包括 Leadenhall Street 100 號、106 號及 107 號)(合稱「Leadenhall 物業」)，繼續監察倫敦市況。於回顧年度內，本集團於二零一九年十二月收購位於英國蘇格蘭 Fife 之聖安德魯斯費爾蒙酒店之 50% 權益後，已進一步擴大酒店組合。聖安德魯斯費爾蒙酒店乃配備有 211 套客房之五星級酒店，佔地 520 畝，除了十間水療房、五間餐館及酒吧以及 3,000 平方米之會議室及賽事場地外，亦擁有兩個私人莊園(各擁有四間臥房)可坐覽懸崖壯觀景緻以及兩座錦標賽高爾夫球場。

香港觀塘恒安街 12-30 號地皮及香港元朗大旗嶺丈量約份第 116 約地段第 5382 號地皮之建築工程正在進行中。於完成後，該兩項住宅項目預期將分別為本集團之發展物業組合增加總建築面積(「建築面積」)約 64,000 平方呎及 42,200 平方呎。

藍塘傲 599 個單位已售出及交付，平均售價約為每平方呎 17,900 港元，售出單位已大部份完成交付。自二零一九年三月起，本集團已推出合共 86 個藍塘傲停車位以供銷售。截至二零二零年十月十一日，已售出 68 個停車位，銷售所得款項總額約為 178,900,000 港元。

喜築之全部 209 個住宅單位及 7 個商業單位已售出及交付。喜築之停車位已於二零一九年七月推出供銷售。截至二零二零年十月十一日，20 個汽車停車位其中 7 個及 5 個摩托車停車位其中 4 個均已售出，銷售所得款項總額約為 10,200,000 港元。

位於香港九龍深水埗之基隆街項目逸新之全部 138 個住宅單位已售出及交付。於本年報日期，逸新之 4 個商業單位尚未售出。

# 主席報告書

## 業務回顧及展望(續)

### 香港及海外物業市場(續)

市區重建局位於香港筲箕灣之西灣河街項目逸理提供 144 個住宅單位，總銷售面積為 45,822 平方呎，該項目已竣工。屋宇署已於二零一九年十月發出佔用許可證，地政總署已於二零二零年三月發出合約完成證明書。截至二零二零年十月十一日，本集團已售出逸理 110 個單位，銷售面積約為 34,497 平方呎，平均售價約為每平方呎 20,911 港元。售出住宅單位已大部份完成交付。

本集團將繼續維持其審慎及靈活作風，並繼續參與政府招標以擴闊其物業組合。

### 中國內地物業市場

除 COVID-19 疫情外，於本年度內中美之緊張局勢日益加劇，進一步為中國經濟前景增添不明朗因素。然而，於二零二零年第一季度錄得創下歷史新低之經濟收縮 6.8% 後，根據中國國家統計局於二零二零年七月所發佈之官方數據顯示，中國經濟於第二季度錄得 3.2% 之增長，暗示中國已成功避免技術性衰退，並有理由相信中國可於疫情後率先成為全球首批邁向復甦之國家之一。我們對本集團業務所在城市的長期前景維持審慎樂觀的態度，尤其是中國南部的大灣區，並繼續將我們總部所在的香港視為主要受益城市之一。透過我們的地區焦點及租賃主導策略，我們致力確保本集團處於最佳位置，以於日後渡過各種難關。

物業投資分部繼續為麗豐集團業績作出主要貢獻。截至二零二零年七月三十一日，由位於上海、廣州、中山及橫琴(即中國一線城市及大灣區內城市)租賃建築面積合共為 4,500,000 平方呎所組成之麗豐集團租賃組合於回顧年度之貢獻佔麗豐集團總營業額約 63%。

於未來數年，一線城市及大灣區將仍然為帶動麗豐集團租賃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 8,800,000 平方呎之租賃組合。

## 業務回顧及展望(續)

### 中國內地物業市場(續)

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<sup>®</sup>」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。位於創新方第一期之酒店(名為「珠海橫琴凱悅酒店」)已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69%之可供出租區域已出租，而主要租戶包括口袋屋蹦床公園(佔地超過37,000平方呎)、Adidas直營店、Starbucks、McDonald's及橫琴帕拉娜德國啤酒餐廳。作為中國內地遏制COVID-19疫情蔓延之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停營業五個月，其後於二零二零年六月二十四日重開。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。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。

創新方第二期之建築工程現正進行中。橫琴哈羅禮德學校為創新方第二期之關鍵要素之一，預期其將於二零二一年二月開學，並於首年招收一至九年級之學生。麗豐集團正在落實皇家馬德里足球世界、杜卡迪體驗中心及創新方第二期內其他設施之發展計劃。

上海五里橋項目為位於黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目，已於二零二零年九月推出發售，並深受市場歡迎。直至二零二零年九月三十日，28個住宅單位中之17個住宅單位以及17個停車位已售出，已簽約之銷售總額約為人民幣536,400,000元。此外，7個住宅單位及1個停車位已分別獲認購，貢獻認購物業銷售額合共約人民幣219,800,000元，預期有關銷售額將於未來數月轉為已簽約之物業銷售，令來自該發展項目之已簽約之銷售總額達到約人民幣756,200,000元。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四季度及二零二一年第三季度完成。創新方第一期之建築工程已告竣工，而文化工作室及文化工作坊之銷售取得良好之市場反應。鑒於橫琴新區政府已授出預售許可證，創新方第一期之辦公室大樓已於回顧年度內獲重新指定為待售物業。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橫琴創新方第一期之文化工作室、文化工作坊及辦公室預期將於未來財政年度為麗豐集團貢獻收入。



中山棕櫚彩虹花園第三期

# 主席報告書

## 業務回顧及展望(續)

### 中國內地物業市場(續)

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、其於中國內地相關城市之現有業務及風險分配等因素。

本集團自豐德麗集團收購創新方第一期之20%股本權益(「**創新方第一期收購事項**」)已於二零一九年九月完成，致令本集團可利用彼等於物業投資及發展之豐富資源及經驗，並結合其於橫琴項目之經驗，從而鞏固其於大灣區之地位。於本年報日期，創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有80%及20%權益。

### 媒體及娛樂／電影製作及發行／戲院營運

截至二零二零年七月三十一日止年度為香港影視娛樂業史上其中一個最艱難的年度，經歷了香港由二零一九年中開始之社會動盪，以及自二零二零年初開始爆發之COVID-19疫情。

豐德麗集團之戲院營運因若干戲院在香港持續社會動盪期間須暫時關閉而受到干擾。自二零二零年年初爆發之COVID-19疫情令若干賣座鉅片延遲上映，於回顧年度內之票房收益因而大受影響，令情況雪上加霜。香港戲院於第二波COVID-19疫情爆發期間被要求由二零二零年三月二十八日至二零二零年五月八日期間暫停營業，其後於第三波疫情爆發時則由二零二零年七月十五日至二零二零年八月二十七日期間二度暫停營業。中國內地之戲院更暫停營業超過五個月，直到二零二零年七月下旬方重新營業。於本年報日期，在若干社交距離及防疫措施規限下，豐德麗集團全部戲院已恢復營業，惟座位數目受限。儘管於回顧年度內之票房表現無可避免地受到影響，豐德麗集團對基本娛樂需求仍抱持審慎樂觀態度。STAR Cinema之翻新工程已於二零二零年第二季度完成，當中的新亮點包括Buttkicker®震動系統、4K放映系統和Bowers & Wilkins Hi-Fi級喇叭及真皮座椅。位於數碼港之新戲院已於二零二零年六月開業，而位於啟德之新戲院則預期於二零二二年開始營運。豐德麗集團正密切監察香港及中國內地市況，並將持續提高整體經營效率，並以審慎態度評估進一步擴大業務分佈範圍的機遇。

## 業務回顧及展望(續)

### 媒體及娛樂／電影製作及發行／戲院營運(續)

電影製作及上映普遍被推遲，豐德麗集團若干演唱會亦基於健康顧慮而推遲。考慮到短期內不穩定之營商環境，豐德麗集團將會專注於製作具良好往績記錄及商業可行性之優質項目，並收緊成本控制程序。

豐德麗集團將繼續投資於中國題材之原創優質電影製作。近期上映的由鄭保瑞監製、楊千嬅及郭富城領銜主演的劇情電影《麥路人》在疫情之下取得理想票房和不俗口碑。該片榮獲第39屆香港電影金像獎10項大獎提名，其中張達明因其於影片中的出色表現喜獲第39屆香港電影金像獎最佳男配角。豐德麗集團目前處於製作階段之電影包括由葉念琛執導、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》。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。處於製作階段之項目包括將於阿里巴巴優酷平台獨家播放之30集現代連續劇《Modern Dynasty》。豐德麗集團正就開發電視劇集製作之新項目與多個中國門戶網站及視頻網站進行洽談。

豐德麗集團授予騰訊音樂娛樂(深圳)有限公司及華納唱片有關其音樂產品之獨家發行權一直為豐德麗集團貢獻穩定之收入。豐德麗集團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。豐德麗集團將繼續與本地和亞洲知名藝人合作推廣演唱會。接下來的蔡琴、林宥嘉及黎明演唱會等活動預期將於明年疫情結束後舉行。

相信憑藉豐德麗集團涵蓋電影、電視節目、音樂、新媒體、藝人管理及現場表演之綜合媒體平台，豐德麗集團得以穩佔優勢，透過均衡且具協同效應之方式把握中國影視娛樂市場之機遇。豐德麗集團正密切關注市況，並將保持審慎態度尋求戰略聯盟與投資機遇，以讓其業務豐富多姿，拓闊收入來源。

### 其他業務最新資料

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

# 主席報告書

## 業務回顧及展望(續)

### 其他業務最新資料(續)

於二零二零年七月三十一日，本集團綜合現金及銀行存款為6,095,400,000港元(撇除豐德麗集團及麗豐集團則為1,750,000,000港元)及未提取融資為4,680,500,000港元(撇除豐德麗集團及麗豐集團則為1,624,300,000港元)。於二零二零年七月三十一日淨債權比率增至46%(二零一九年：39%)。本集團之資本負債比率(撇除豐德麗集團及麗豐集團之淨債務)約為29%。本集團之資本負債比率(撇除豐德麗集團及麗豐集團之淨債項及扣除融資成本後擁有正賬面淨值之倫敦投資組合之淨債項)為27%。隨年末後，本集團仍能於二零二零年十月五日與19間頂尖銀行簽訂五年期有抵押定期貸款及循環信貸融資，以為長沙灣廣場取得之現有貸款融資項下之未償還貸款結餘進行再融資及為本集團之一般企業需求撥資。該項貸款融資獲得大幅超額申請，並獲得總承擔7,440,000,000港元，相約於總融資額3,600,000,000港元的207%。本集團將繼續採取審慎靈活之方法擴大土地儲備及管理財務狀況。

## 致謝

回顧本財政年度，本人謹此向董事會同寅、高級管理團隊、我們的合作夥伴以及於本年度曾經與我們合作之所有人士之忠誠、支持及卓越之團隊合作致以衷心感謝。本人堅信，在我們員工的共同努力下及在所有利益相關者的支持下，我們將繼續引領本集團審慎及持續向前邁進。

主席

林建岳

香港

二零二零年十月二十三日

## 財務摘要

		截至二零二零年 七月三十一日 止年度	截至二零一九年 七月三十一日 止年度	百分比
營業額	(百萬港元)	<b>5,213.5</b>	6,493.9	-20%
毛利	(百萬港元)	<b>1,628.6</b>	2,305.4	-29%
毛利率	(%)	<b>31%</b>	36%	
經營(虧損)/溢利	(百萬港元)	<b>(2,963.7)</b>	4,690.1	不適用
經營邊際(虧損)/利潤	(%)	<b>-57%</b>	72%	
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(百萬港元)			
— 所呈報		<b>(2,934.8)</b>	4,842.9	不適用
— 經調整(附註1)		<b>(1,012.0)</b>	452.7	不適用
淨邊際利潤	(%)			
— 所呈報		<b>-56%</b>	75%	
— 經調整		<b>-19%</b>	7%	
每股(虧損淨額)/基本盈利(附註2)	(港元)			
— 所呈報		<b>(4.825)</b>	7.988	不適用
— 經調整		<b>(1.664)</b>	0.747	不適用
本公司擁有人應佔權益	(百萬港元)	<b>34,970.2</b>	35,827.7	-2%
借貸淨額	(百萬港元)	<b>16,066.5</b>	14,056.6	14%
每股資產淨值(附註3)	(港元)	<b>57.218</b>	59.076	-3%
於七月三十一日之股價	(港元)	<b>8.280</b>	11.080	-25%
市盈率	(倍)			
— 所呈報		不適用	1.4	
— 經調整		不適用	14.8	
於七月三十一日之市值	(百萬港元)	<b>5,060.5</b>	6,719.6	-25%
股東權益回報率	(%)			
— 所呈報		<b>-8%</b>	14%	
— 經調整		<b>-3%</b>	1%	
每股股息	(港元)	<b>無</b>	0.108	
股息回報率	(%)	不適用	1%	
負債比率—淨負債權益比	(%)	<b>46%</b>	39%	
利息倍數(附註4)	(倍)			
— 所呈報		<b>-3.2</b>	5.7	
— 經調整		<b>-1.1</b>	0.5	
流動比率	(倍)	<b>1.3</b>	1.4	
資產淨值之折讓	(%)	<b>86%</b>	81%	

附註1：不包括物業重估及非經常性交易(倘適用)之影響。

附註2：按本公司擁有人應佔(虧損)/溢利及本年度內已發行普通股之加權平均數計算。

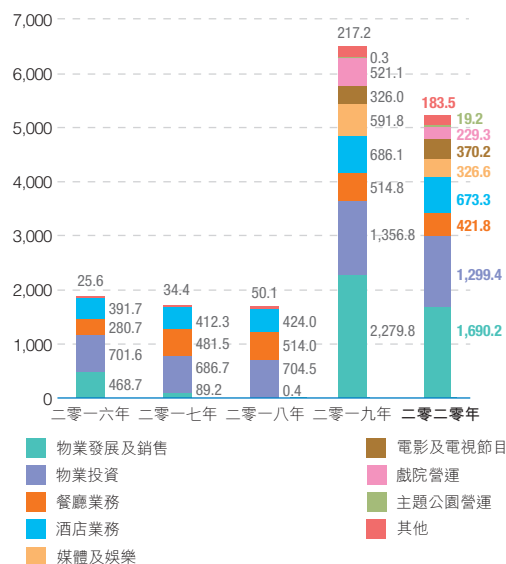
附註3：按各報告期末已發行普通股數目計算。

附註4：以本公司擁有人應佔(虧損)/溢利除以現金利息開支所得。

# 財務摘要

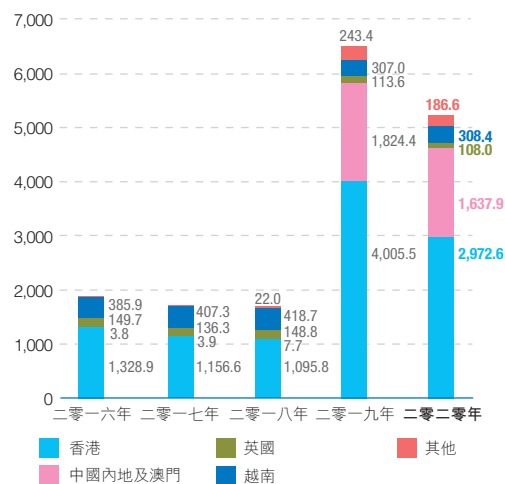
## 按分部劃分之營業額

(以百萬港元計)



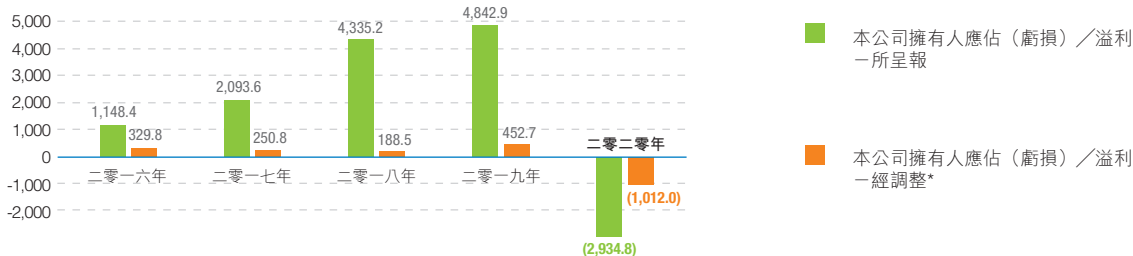
## 按地區劃分之營業額

(以百萬港元計)



## 本公司擁有人應佔(虧損)/溢利

(以百萬港元計)

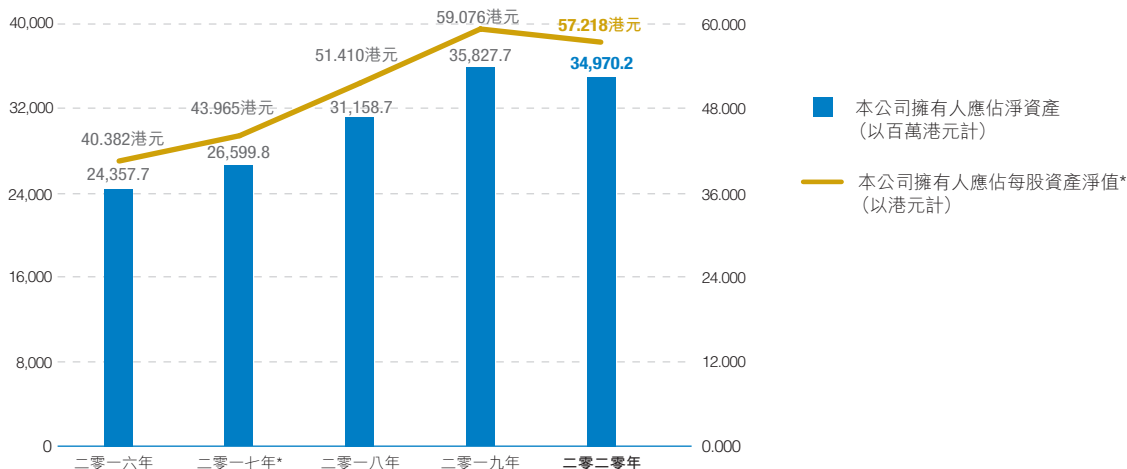


\* 不包括物業重估及非經常性交易(如適用)之影響。

## 本公司擁有人應佔淨資產及每股資產淨值(「資產淨值」)

(以百萬港元計)

(以港元計)



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



# 管理層討論及分析

## 物業組合組成

於二零二零年七月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約為9,700,000平方呎。本集團於中國內地之所有主要物業均透過麗豐集團持有，惟創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有80%及20%權益除外，而於香港及海外之所有主要物業均由本集團（不包括豐德麗集團及麗豐集團）持有。於二零二零年七月三十一日，本集團主要物業之概約應佔建築面積（千平方呎）及停車位數目如下：

	商業／零售	辦公室	酒店／ 酒店式 服務公寓	住宅	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位 數目
<b>麗豐集團主要物業之建築面積及停車位數目<sup>1</sup> (按應佔基準)</b>							
已落成租賃物業 <sup>2</sup>	1,329	582	—	—	—	1,911	1,241
已落成酒店物業及酒店式服務公寓 <sup>2</sup>	—	—	533	—	—	533	—
發展中物業 <sup>3</sup>	1,934	587	—	1,074	—	3,595	1,809
已落成待售物業	18	260	164	243	—	685	1,179
<b>小計</b>	<b>3,281</b>	<b>1,429</b>	<b>697</b>	<b>1,317</b>	<b>—</b>	<b>6,724</b>	<b>4,229</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(按應佔基準)</b>							
已落成租賃物業 <sup>2</sup>	733	1,030	—	—	64	1,827	1,434
已落成酒店物業及酒店式服務公寓 <sup>2</sup>	—	—	722	—	—	722	92
發展中物業 <sup>3</sup>	8	—	—	106	—	114	10
已落成待售物業	33	119	75	108	—	335	66
<b>小計</b>	<b>774</b>	<b>1,149</b>	<b>797</b>	<b>214</b>	<b>64</b>	<b>2,998</b>	<b>1,602</b>
<b>本集團應佔總建築面積</b>	<b>4,055</b>	<b>2,578</b>	<b>1,494</b>	<b>1,531</b>	<b>64</b>	<b>9,722</b>	<b>5,831</b>

附註：

1. 於二零二零年七月三十一日，麗豐為本公司擁有54.56%權益之附屬公司。
2. 已落成及產生租金之物業。
3. 所有在建中物業。

# 管理層討論及分析

## 物業投資

### 租金收入

於回顧年度內，本集團的租賃業務錄得營業額1,299,400,000港元(二零一九年：1,356,800,000港元)，其中來自香港、倫敦及中國內地租賃物業之營業額分別為557,900,000港元、108,000,000港元及633,500,000港元。本集團主要投資物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度		百分比 變動	年末 出租率 (%)
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元		
<b>香港</b>				
長沙灣廣場	329.7	329.0	+0.2%	94.4%
銅鑼灣廣場二期	179.0	180.7	-0.9%	88.6%
麗新商業中心	44.6	47.0	-5.1%	94.7%
其他	4.6	5.5	-16.4%	
小計：	557.9	562.2	-0.8%	
<b>英國倫敦</b>				
Leadenhall Street 107 號	45.2	49.5	-8.7%	100%
Leadenhall Street 100 號	56.5	57.7	-2.1%	100%
Leadenhall Street 106 號	6.3	6.4	-1.6%	100%
小計：	108.0	113.6	-4.9%	
<b>中國內地</b>				
<b>上海</b>				
上海香港廣場	291.4	330.5	-11.8%	零售:84.4% 辦公室:80.3%
上海五月花生活廣場	39.1	33.3	+17.4%	零售:99.4%
上海凱欣豪園	22.0	22.1	-0.5%	93.7%
<b>廣州</b>				
廣州五月花商業廣場	111.4	122.9	-9.4%	95.8%
廣州富邦廣場	23.8	26.7	-10.9%	96.5%
廣州麗豐中心	123.2	126.8	-2.8%	零售:95.3% 辦公室:98.3% <sup>1</sup>
<b>中山</b>				
中山棕櫚彩虹花園	5.6	4.3	+30.2%	零售:73.2% <sup>1</sup>
<b>橫琴</b>				
創新方第一期	3.9	—	不適用	零售:69.3% <sup>2</sup>
其他	13.1	14.4	-9.0%	
小計：	633.5	681.0	-7.0%	
總計：	1,299.4	1,356.8	-4.2%	
<b>合營公司項目所得租金款項</b>				
<b>香港</b>				
中國建設銀行大廈 <sup>3</sup> (50%基準)	137.2	139.5	-1.6%	93.1%
藍塘傲 <sup>4</sup> (50%基準)	15.7	3.7	+324.3%	35.1%
天文臺道8號 <sup>5</sup> (50%基準)	—	27.6	不適用	
總計：	152.9	170.8	-10.5%	

## 物業投資(續)

### 租金收入(續)

附註：

1. 不包括自用面積。
2. 包括獅門娛樂天地<sup>®</sup>及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積。
3. 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行股份有限公司(「中國建設銀行」)之合營項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零二零年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約274,300,000港元(二零一九年：279,000,000港元)。
4. 藍塘傲為一項與帝國集團控股有限公司(「帝國集團」)之合營項目，其中本集團及帝國集團各佔50%實際權益。截至二零二零年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約31,400,000港元(二零一九年：7,400,000港元)。
5. 天文臺道8號已於二零一九年三月十一日完成出售。

本集團按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零二零年七月三十一日止年度			截至二零一九年七月三十一日止年度		
	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
<b>香港</b>						
長沙灣廣場	100%			100%		
商業		168.7	233,807		171.9	233,807
辦公室		144.1	409,896		137.4	409,896
停車位		16.9	不適用		19.7	不適用
小計：		329.7	643,703		329.0	643,703
銅鑼灣廣場二期	100%			100%		
商業		122.3	109,770		118.7	109,770
辦公室		53.4	96,268		57.2	96,268
停車位		3.3	不適用		4.8	不適用
小計：		179.0	206,038		180.7	206,038
麗新商業中心	100%			100%		
商業		22.3	95,063		12.8	95,063
辦公室		4.6	74,181		14.8	74,181
停車位		17.7	不適用		19.4	不適用
小計：		44.6	169,244		47.0	169,244
其他		4.6	63,592 <sup>1</sup>		5.5	63,592 <sup>1</sup>
小計：		557.9	1,082,577 <sup>1</sup>		562.2	1,082,577 <sup>1</sup>

# 管理層討論及分析

## 物業投資(續)

### 租金收入(續)

	截至二零二零年七月三十一日止年度			截至二零一九年七月三十一日止年度		
	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
<b>英國倫敦</b>						
Leadenhall Street 107 號	100%			100%		
商業		4.1	48,182		4.2	48,182
辦公室		41.1	98,424		45.3	98,424
小計：		45.2	146,606		49.5	146,606
Leadenhall Street 100 號	100%			100%		
辦公室		56.5	177,700		57.7	177,700
Leadenhall Street 106 號	100%			100%		
商業		1.2	3,540		1.2	3,540
辦公室		5.1	16,384		5.2	16,384
小計：		6.3	19,924		6.4	19,924
小計：		108.0	344,230		113.6	344,230
<b>中國內地</b>						
<b>上海</b>						
上海香港廣場	54.56%			37.72%		
零售		177.7	468,434		208.3	468,434
辦公室		108.2	362,096		116.1	362,096
停車位		5.5	不適用		6.1	不適用
小計：		291.4	830,530		330.5	830,530
上海五月花生活廣場	54.56%			37.72%		
零售		35.4	320,314		29.5	320,314
停車位		3.7	不適用		3.8	不適用
小計：		39.1	320,314		33.3	320,314
上海凱欣豪園	51.83%			35.83%		
零售		19.8	82,062		19.2	82,062
停車位		2.2	不適用		2.9	不適用
小計：		22.0	82,062		22.1	82,062

## 物業投資(續)

### 租金收入(續)

	截至二零二零年七月三十一日止年度			截至二零一九年七月三十一日止年度		
	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
<b>廣州</b>						
廣州五月花商業廣場	<b>54.56%</b>			37.72%		
零售		<b>95.7</b>	<b>357,424</b>		106.9	357,424
辦公室		<b>13.0</b>	<b>79,431</b>		13.1	79,431
停車位		<b>2.7</b>	不適用		2.9	不適用
小計：		<b>111.4</b>	<b>436,855</b>		122.9	436,855
廣州富邦廣場	<b>54.56%</b>			37.72%		
零售		<b>23.8</b>	<b>171,968</b>		26.7	171,968
廣州麗豐中心	<b>54.56%</b>			37.72%		
零售		<b>12.3</b>	<b>112,292</b>		16.4	112,292
辦公室		<b>105.0</b>	<b>625,821</b>		104.7	625,821
停車位		<b>5.9</b>	不適用		5.7	不適用
小計：		<b>123.2</b>	<b>738,113</b>		126.8	738,113
<b>中山</b>						
中山棕櫚彩虹花園	<b>54.56%</b>			37.72%		
零售		<b>5.6</b>	<b>147,408</b>		4.3	147,408
<b>橫琴</b>						
創新方第一期	<b>63.65%<sup>2</sup></b>			45.10%		
零售 <sup>3</sup>		<b>3.9</b>	<b>682,073<sup>3</sup></b>		—	—
其他		<b>13.1</b>	不適用		14.4	不適用
小計：		<b>633.5</b>	<b>3,409,323</b>		681.0	2,727,250
<b>總計：</b>		<b>1,299.4</b>	<b>4,836,130<sup>1</sup></b>		1,356.8	4,154,057 <sup>1</sup>

# 管理層討論及分析

## 物業投資(續)

### 租金收入(續)

	截至二零二零年七月三十一日止年度			截至二零一九年七月三十一日止年度		
	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
<b>合營公司項目</b>						
<b>香港</b>						
中國建設銀行大廈 <sup>4</sup> (50%基準)	50%			50%		
辦公室		136.7	114,603 <sup>5</sup>		138.9	114,603 <sup>5</sup>
停車位		0.5	不適用		0.6	不適用
<b>小計：</b>		<b>137.2</b>	<b>114,603<sup>5</sup></b>		<b>139.5</b>	<b>114,603<sup>5</sup></b>
<b>藍塘傲<sup>6</sup>(50%基準)</b>	50%			50%		
商業		3.3	47,067 <sup>7</sup>		1.7	47,067 <sup>7</sup>
住宅單位 <sup>8</sup>		11.8	19,587 <sup>9</sup>		1.7	7,557
停車位		0.6	不適用		0.3	不適用
<b>小計：</b>		<b>15.7</b>	<b>66,654</b>		<b>3.7</b>	<b>54,624</b>
<b>天文臺道8號<sup>10</sup>(50%基準)</b>	—			50%		
商業		—	—		21.9	45,312
辦公室		—	—		4.5	37,273
停車位		—	—		1.2	不適用
<b>小計：</b>		<b>—</b>	<b>—</b>		<b>27.6</b>	<b>82,585</b>
<b>總計：</b>		<b>152.9</b>	<b>181,257</b>		<b>170.8</b>	<b>251,812</b>

附註：

1. 不包括於友邦金融中心之10%權益。
2. 包括本公司於創新方第一期持有之20%直接權益及透過麗豐持有之43.65%應佔權益。於二零二零年七月三十一日，創新方第一期由麗豐持有80%權益，而麗豐則為本公司持有54.56%權益之附屬公司。
3. 不包括獅門娛樂天地<sup>®</sup>及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積。
4. 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行之合營項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零二零年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約274,300,000港元(二零一九年：279,000,000港元)。
5. 本集團應佔建築面積。總建築面積為229,206平方呎。
6. 藍塘傲為一項與帝國集團之合營項目，其中本集團及帝國集團各佔50%實際權益。截至二零二零年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約31,400,000港元(二零一九年：7,400,000港元)。
7. 本集團應佔建築面積。總建築面積為94,133平方呎。
8. 指提供提早入住福利之已售出住宅單位，其允許買家於出售完成前提早遷入。
9. 本集團應佔銷售面積。總銷售面積為39,174平方呎。
10. 天文臺道8號已於二零一九年三月十一日完成出售。

## 物業投資(續)

### 租金收入(續)

於回顧年度內，英鎊平均匯率較去年貶值約2.4%。不計貨幣換算影響，以英鎊計值的倫敦物業之營業額於回顧年度內輕微減少2.5%。倫敦投資組合截至二零二零年七月三十一日止年度之租賃營業額分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	百分比 變動	二零二零年 千英鎊	二零一九年 千英鎊	百分比 變動
Leadenhall Street 107 號	<b>45,208</b>	49,427	-8.5%	<b>4,594</b>	4,903	-6.3%
Leadenhall Street 100 號	<b>56,518</b>	57,738	-2.1%	<b>5,744</b>	5,728	0.3%
Leadenhall Street 106 號	<b>6,316</b>	6,396	-1.3%	<b>642</b>	635	1.1%
總計：	<b>108,042</b>	113,561	-4.9%	<b>10,980</b>	11,266	-2.5%

### 主要投資物業之回顧

#### 香港物業

##### 長沙灣廣場

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

##### 銅鑼灣廣場二期

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

##### 麗新商業中心

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



長沙灣廣場



銅鑼灣廣場二期



麗新商業中心

# 管理層討論及分析

## 物業投資(續)

### 主要投資物業之回顧(續)

#### 香港物業(續)

##### 中國建設銀行大廈

該項目為本集團與中國建設銀行就位於中環前身為香港麗嘉酒店之重建擁有 50 : 50 權益之合營項目。該 27 層高辦公大樓為中環之地標物業，地下通道可通往中環港鐵站。該物業之總建築面積為 229,206 平方呎(不包括停車位)。中國建設銀行大廈之 20 層辦公樓層及 2 個銀行大廳租予中國建設銀行用以經營其香港業務。

##### 友邦金融中心

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

#### 海外物業

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

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

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

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



中國建設銀行大廈



友邦金融中心



## 物業投資(續)

### 主要投資物業之回顧(續)

#### 海外物業(續)

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

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

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

#### 中國內地物業

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

##### 上海香港廣場

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。



倫敦 Leadenhall Street 100 號



倫敦 Leadenhall Street 107 號



倫敦 Leadenhall Street 106 號

# 管理層討論及分析

## 物業投資(續)

### 主要投資物業之回顧(續)

#### 中國內地物業(續)

##### 上海香港廣場(續)

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1,187,100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356,600平方呎及商場約468,400平方呎。截至本年報日期，主要租戶包括Apple專門店、Tiffany、Genesis Motor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。

##### 上海凱欣豪園

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

##### 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。

## 物業投資(續)

### 主要投資物業之回顧(續)

#### 中國內地物業(續)

##### 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)。

##### 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是於中山西區彩虹規劃區中山棕櫚彩虹花園之商用部份。中山棕櫚彩虹花園為分數期興建之項目。該項目定位為社區零售設施，其總建築面積約為 181,100 平方呎。主要租戶為由豐德麗管理及經營之中山五月花電影城。

##### 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 間客房之珠海橫琴凱悅酒店、辦公室、文化工作坊、文化工作室、購物及休閒設施組成，其總建築面積約為 2,700,000 平方呎，並設有 1,844 個停車位以及配套設施。於本年報日期，創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有 80% 及 20%。

獅門娛樂天地<sup>®</sup>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 69% 的可供出租區域已出租。鑒於 COVID-19 疫情爆發及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，並於歷時五個月後在二零二零年六月二十四日重新開放。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。

# 管理層討論及分析

## 物業發展

截至二零二零年七月三十一日止年度，出售物業已確認之營業額為1,690,200,000港元(二零一九年：2,279,800,000港元)。截至二零二零年七月三十一日止年度物業銷售營業額之分析如下：

### 香港

	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 <sup>1</sup> (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
逸理				
住宅單位	97	30,179	20,784	630.0
逸新				
住宅單位	138	28,819	18,895	573.0
喜築				
商業單位	2	1,915	27,393	52.4
停車位	11	不適用	不適用	10.2
<b>小計</b>				<b>1,265.6</b>

### 中國內地

	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 <sup>2</sup> (港元/平方呎)	營業額 <sup>3</sup> (百萬港元)
中山棕櫚彩虹花園				
高層住宅單位	23	32,060	1,713	52.3
別墅住宅單位	16	33,813	2,709	87.2
橫琴創新方第一期				
文化工作室	11	34,379	4,131	135.3
文化工作坊單位	69	45,969	3,291	138.8
上海凱欣豪園				
停車位	9	不適用	不適用	5.7
廣州東山京士柏				
停車位	4	不適用	不適用	2.6
廣州東風廣場				
停車位	2	不適用	不適用	1.9
廣州富邦廣場				
停車位	2	不適用	不適用	1.2
其他				(0.4)
<b>小計</b>				<b>424.6</b>
<b>總計</b>				<b>1,690.2</b>

## 物業發展(續)

### 合營公司項目之已確認銷售

#### 香港

	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 <sup>1</sup> (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
藍塘傲(按50%基準)				
住宅單位	6	6,491	24,634	159.9
停車位	8	不適用	不適用	19.2
<b>總計</b>				<b>179.1</b>

附註：

1. 不包括根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收益」之銷售已落成物業之融資部份。
2. 扣除中國營業稅前及含增值稅。
3. 扣除中國營業稅後及不含增值稅。

### 主要待售及發展中項目之回顧

#### 香港物業

##### 香港大坑道339號

本集團全資擁有位於香港大坑道339號之發展項目。該發展項目為一幢豪華住宅物業，總建築面積約為30,400平方呎(不包括停車位)。截至本年報日期，該項目9個單位中有8個已售出。

##### 油塘崇信街6號 Ocean One

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

# 管理層討論及分析

## 物業發展(續)

### 主要待售及發展中項目之回顧(續)

#### 香港物業(續)

##### 藍塘傲

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

該項目提供605伙，包括23幢獨立洋房，並命名為「藍塘傲」及於二零一六年十月開始預售。截至二零二零年十月十一日，本集團已售出藍塘傲599個單位，銷售面積約為393,485平方呎，平均售價約為每平方呎17,900港元。已售出住宅單位之交付工作已大致完成。自二零一九年三月以來，本集團已推出合共86個藍塘傲停車位供銷售。截至二零二零年十月十一日，68個停車位已售出，且銷售所得款項總額約達178,900,000港元。

##### 喜築

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

該項目命名為「喜築」及於二零一六年九月開始預售。209個住宅單位及7個商業單位已全部售出及交付，平均售價分別約為每平方呎16,400港元及每平方呎23,500港元。截至二零二零年十月十一日，20個汽車停車位其中7個及5個摩托車停車位其中4個均已售出，銷售所得款項總額約為10,200,000港元。



藍塘傲



逸新

## 物業發展(續)

### 主要待售及發展中項目之回顧(續)

#### 香港物業(續)

##### 逸新

於二零一六年五月十六日，本集團完成收購九龍深水埗基隆街擬發展項目的餘下單位。該地盤包括基隆街48-56號，綜合地盤面積為5,054平方呎，計劃主要發展為待售商業／住宅項目，總建築面積為42,851平方呎。建築工程已竣工，屋宇署已於二零一九年七月發出佔用許可證。

該項目命名為「逸新」及138伙(包括開放式、一房及兩房之單位)已全部售出及交付，總銷售面積約為28,800平方呎。於本年報日期，逸新之4個商業單位尚未售出。

##### 逸理

本集團於二零一五年九月成功投得市區重建局於香港筲箕灣之西灣河街項目之發展權。該項目地段土地面積為7,642平方呎。竣工後，該項目擬提供約144個住宅單位，總銷售面積約為45,822平方呎。建築工程已竣工，屋宇署已於二零一九年十月發出佔用許可證，而地政總署已於二零二零年三月發出合約完成證明書。

該項目命名為「逸理」及於二零一八年八月開始預售。截至二零二零年十月十一日，本集團已售出逸理110個單位，銷售面積約為34,497平方呎，平均售價約為每平方呎20,911港元。售出住宅單位之交付工作已大致完成。



逸理 - 會所



逸理 - 綠色露天雅座

# 管理層討論及分析

## 物業發展(續)

### 主要待售及發展中項目之回顧(續)

#### 香港物業(續)

##### 大旗嶺項目

於二零一九年三月，本集團成功投得香港元朗大旗嶺丈量約份第116約地段第5382號的地皮。該地皮指定為私人住宅用途，為本集團之發展物業組合增加總建築面積約42,200平方呎。建築工程正在進行中及預期將於二零二四年竣工。

##### 恒安街項目

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

#### 中國內地物業

除麗豐集團及本集團分別擁有80%及20%權益之橫琴創新方第一期外，本集團於中國內地的所有主要待售及發展中物業均透過麗豐集團持有。

##### 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)。該項目之建築工程正在進行中，預期將於二零二二年下半年竣工。



大旗嶺



恒安街



## 物業發展(續)

### 主要待售及發展中項目之回顧(續)

#### 中國內地物業(續)

##### 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，並已於二零二零年九月推出發售，並獲市場熱烈反應。直至二零二零年九月三十日，28個住宅單位中之17個住宅單位以及17個停車位已售出，已簽約之銷售總額約為人民幣536,400,000元。此外，7個住宅單位及1個停車位已分別獲認購，貢獻認購物業銷售額合共約人民幣219,800,000元，預期有關銷售額將於未來數月轉為已簽約之物業銷售，令來自該發展項目之已簽約之銷售總額達到約人民幣756,200,000元。

##### 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。截至二零二零年七月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出。

##### 上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海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。於二零二零年七月三十一日，該發展項目合共244個停車位尚未售出。

##### 廣州東山京士柏

該項目為高檔住宅發展項目，位於越秀區東華東路。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)。於二零二零年七月三十一日，該發展項目合共9個停車位尚未售出。

##### 廣州海珠廣場

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

# 管理層討論及分析

## 物業發展(續)

### 主要待售及發展中項目之回顧(續)

#### 中國內地物業(續)

##### 中山棕櫚彩虹花園

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

於回顧年度內，已確認之高層住宅單位及別墅單位分別為32,060平方呎及33,813平方呎，平均售價分別為每平方呎1,713港元及2,709港元，貢獻銷售營業額合共139,500,000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」。該等酒店式服務公寓單位之銷售將記錄為出售分類為持作出售之資產，而扣除成本之銷售所得款項將會計入本集團綜合收益表之其他經營收入。

於二零二零年七月三十一日，該發展項目之已落成待售單位(包括高層住宅單位、別墅單位及酒店式服務公寓單位)之面積約為219,000平方呎及1,215個停車位尚未售出。餘下發展中建築面積約為2,218,500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)	642,400	二零二零年第四季度
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回顧年度內竣工。橫琴創新方第一期文化工作室及文化工作坊單位之銷售表現強勁。於回顧年度內，文化工作室及文化工作坊單位之已確認銷售面積分別為34,379平方呎及45,969平方呎，平均售價分別達到每平方呎4,131港元及每平方呎3,291港元，合共為麗豐集團貢獻營業額274,100,000港元。於二零二零年七月三十一日，該發展項目之已落成待售文化工作室及文化工作坊單位分別約為186,326平方呎及376,631平方呎。獲橫琴新區政府發出之預售許可證後，創新方第一期之辦公樓於回顧年度內被重新指定為待售物業。

創新方第一期分別由麗豐集團及本集團持有80%及20%權益。

## 物業發展(續)

### 主要待售及發展中項目之回顧(續)

#### 中國內地物業(續)

##### 橫琴創新方(續)

###### 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超過20個景點，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，並將為最多約1,500名學生提供學前教育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。橫琴哈羅禮德學校預期於二零二一年二月開始營運，初步提供一至九年級教育。麗豐集團正在落實皇家馬德里足球世界、杜卡迪體驗中心及創新方第二期其他設施之發展方案。

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。

# 管理層討論及分析

## 餐廳業務

截至二零二零年七月三十一日止年度，餐廳業務分類為本集團帶來營業額421,800,000港元（二零一九年：514,800,000港元）。截至本年報日期，餐廳業務包括本集團於23間位於香港及中國內地之餐廳之權益及1間位於澳門之餐廳之管理。本集團現有餐廳各自之詳情如下：

料理	餐廳	地點	本集團 應佔權益	獎項
<b>所擁有之餐廳</b>				
西式/ 國際料理	8 <sup>1/2</sup> Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong	香港	37%	米芝蓮三星 (二零一二年至二零二零年)
	8 <sup>1/2</sup> Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	13%	米芝蓮二星 (二零一七年至二零二零年)
	Opera BOMBANA	北京	20%	
	CIAK – In The Kitchen	香港	62%	米芝蓮一星 (二零一五年至二零一七年)
	CIAK – All Day Italian	香港	67%	米芝蓮車胎人美食 (二零一七年至二零二零年)
	Beefbar	香港	62%	米芝蓮一星 (二零一七年至二零二零年)
	Takumi by Daisuke Mori	香港	63%	米芝蓮一星 (二零一八年至二零二零年)
	Prohibition (附註)	香港	100%	
	Zest by Konishi	香港	67%	米芝蓮一星 (二零二零年)
	亞洲料理	唐人館置地廣場	香港	50%
唐人館海港城		香港	60%	米芝蓮餐盤 (二零一九年至二零二零年)
好酒好蔡		香港	50%	
北京好酒好蔡		北京	67%	
中環潮廳		香港	67%	
老巴剎廚房		香港	63%	
茶·米太古廣場		香港	67%	
茶·米KiKi茶德福廣場		香港	69%	
南海小館(附註)		香港	100%	
KiKi麵店IFC		香港	67%	
KiKi麵店K11 MUSEA		香港	67%	
KiKi麵店上海香港廣場		上海	67%	
KiKi麵店上海One ITC廣場		上海	67%	
日式料理		Sushi Masataka	香港	63%
<b>所管理之餐廳</b>				
西式料理	8 <sup>1/2</sup> Otto e Mezzo BOMBANA, Macau	澳門	不適用	米芝蓮一星 (二零一六年至二零二零年)

附註：

海洋公園萬豪酒店的此兩間餐廳的表現已計入酒店業務分類，作分類報告用途。

## 酒店及酒店式服務公寓業務

本集團酒店及酒店式服務公寓營運分類包括本集團於香港海洋公園萬豪酒店及越南胡志明市 Caravelle 酒店之營運，以及麗豐集團於中國內地上海酒店及酒店式服務公寓之營運。本集團於二零一七年六月投資位於泰國普吉島酒店項目仍處於規劃階段。本集團正密切監察泰國之旅遊市場，並將適時提供有關該項目的重大更新資料。於回顧年度內，本集團於二零一九年十二月收購位於英國蘇格蘭 Fife 之聖安德魯斯費爾蒙酒店之 50% 權益後，已進一步擴大酒店組合。聖安德魯斯費爾蒙酒店乃配備有 211 套客房之五星級酒店，佔地 520 畝，除了十間水療房、五間餐館及酒吧以及 3,000 平方米之會議室及賽事場地外，亦擁有兩個私人莊園（各擁有四間臥房）可坐覽懸崖壯觀景緻以及兩座錦標賽高爾夫球場。以 50 : 50 權益擁有之合營項目聖安德魯斯費爾蒙酒店之表現於本集團之綜合收益表內確認為「應佔合營公司之溢利及虧損」。

截至二零二零年七月三十一日止年度，酒店及酒店式服務公寓之營運為本集團帶來營業額 673,300,000 港元（二零一九年：686,100,000 港元）。截至二零二零年七月三十一日止年度來自酒店及酒店式服務公寓業務之營業額分析如下：

地點	本集團 應佔權益	客房數目 <sup>附註</sup>	總建築面積 (平方呎)	營業額 (百萬港元)	年末出租率 (%)	
酒店及酒店式服務公寓						
海洋公園萬豪酒店	香港	100%	471	365,974	247.2	41.6
上海雅詩閣淮海路服務公寓	上海	54.56%	301	356,638	84.1	90.3
上海寰星酒店	上海	54.56%	239	143,846	23.6	58.0
珠海橫琴凱悅酒店	橫琴	63.65%	493	594,756	8.2	15.5
Caravelle 酒店	胡志明市	26.01%	335	378,225	308.4	6.7
小計			<b>1,839</b>	<b>1,839,439</b>	<b>671.5</b>	
酒店管理費					1.8	
總計					<b>673.3</b>	

附註：以 100% 為基準



南海小館



Prohibition

## 管理層討論及分析

### 酒店及酒店式服務公寓業務(續)

海洋公園萬豪酒店於二零一九年二月十九日正式開業，提供合共471間客房，為本集團租賃組合增加約365,974平方呎之應佔租賃空間。儘管香港社會動蕩及COVID-19疫情爆發影響香港之酒店行業，鑒於海洋公園本身廣受歡迎，本集團仍對海洋公園萬豪酒店項目之前景持審慎樂觀態度。

Caravelle酒店為著名的國際五星級酒店，座落於越南胡志明市商業、購物及娛樂區之中心地段。該酒店高24層，結合法國殖民及傳統越南風格建造，設計典雅，設有335間設施完備之客房、套房、尊貴特色客房樓層及特色休閒室，及一間專門為殘障人士配備的客房。Caravelle酒店總建築面積約為378,225平方呎。

本集團之酒店業務團隊擁有豐富經驗，為於中國內地、香港及其他亞洲國家之酒店提供顧問及管理服務。該分部未來之主要發展策略為繼續著重提供管理服務，尤其是把握麗豐集團於上海、廣州、中山及橫琴之發展所帶來之機遇。本集團酒店分部以「寰星」品牌管理麗豐於上海之酒店式服務公寓。

上海寰星酒店樓高17層，項目位於靜安區之五月花生活廣場，可步行至上海地鐵站1、3及4號線，連接主要高速公路。239個酒店房間均配備傢具，並設有設計時尚的獨立客廳、睡房、配備齊全的廚房及豪華浴室，可供短租或長租，迎合世界各地商務旅客的需要。總建築面積約為143,800平方呎。

麗豐集團亦於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓擁有100%權益，由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區70多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為358,400平方呎，而麗新集團應佔約356,600平方呎，擁有309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)。

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珠海橫琴創新方第一期，鄰近港珠澳大橋。珠海橫琴凱悅酒店總建築面積約為594,800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。



海洋公園萬豪酒店



海洋公園萬豪酒店 - 兒童遊樂天地

## 戲院營運

戲院營運由豐德麗集團管理。截至二零二零年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額229,300,000港元(二零一九年：521,100,000港元)，而分類業績虧損為515,200,000港元(二零一九年：110,700,000港元)。豐德麗集團戲院營運之分類虧損顯著增加乃主要由於回顧年度內(i)票房表現下跌；及(ii)表現未達預期之若干戲院之使用權資產及物業、廠房及設備減值。於本年報日期，豐德麗集團於香港營運十一家戲院，而於中國內地則營運三家戲院。豐德麗集團各現有戲院之影院及座位數目詳情如下：

戲院	豐德麗集團 應佔之權益 (%)	影院數目 (附註)	座位數目 (附註)
<b>中國內地</b>			
蘇州 Grand 寰亞洲立影城	100	10	1,440
廣州五月花電影城	100	7	606
中山五月花電影城	100	5	905
<b>小計</b>		<b>22</b>	<b>2,951</b>
<b>香港</b>			
Movie Town (包括MX4D影院)	100	7	1,702
MCL 數碼港戲院	100	4	818
Festival Grand Cinema	95	8	1,196
MCL 新都城戲院	95	6	690
MCL 德福戲院 (包括MX4D影院)	95	6	789
STAR Cinema	95	6	622
康怡戲院 (包括MX4D影院)	95	5	706
MCL 長沙灣戲院	95	4	418
MCL 海怡戲院	95	3	555
MCL 逸峯戲院	95	3	285
皇室戲院	95	3	246
<b>小計</b>		<b>55</b>	<b>8,027</b>
<b>總計</b>		<b>77</b>	<b>10,978</b>

附註：以100%為基準。



8 1/2 Otto & Mezzo BOMBANA Hong Kong



Zest by Konishi

# 管理層討論及分析

## 媒體及娛樂

媒體及娛樂業務由豐德麗集團營運。截至二零二零年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額326,600,000港元(二零一九年：591,800,000港元)。

### 現場表演節目

於回顧年度內，豐德麗集團舉辦及投資39場(二零一九年：118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。

### 音樂製作以及發行及出版

於回顧年度內，豐德麗集團發行15張(二零一九年：49張)專輯，包括鄭秀文、鄧小巧、馮允謙、陳健安及Nowhere Boys之唱片。豐德麗集團預期將繼續通過新媒體發行善用其音樂庫，從而提高其音樂版權收入。

### 藝人管理

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

## 電影及電視節目製作及發行

電影及電視節目製作及發行業務由豐德麗集團營運。截至二零二零年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額370,200,000港元(二零一九年：326,000,000港元)，而分類業績略微改善，錄得虧損80,000,000港元(二零一九年：虧損119,600,000港元)。

於回顧年度內，總共5部豐德麗集團製作／投資之電影已經上映，即《沉默的證人》、《花椒之味》、《攀登者》、《犯罪現場》及《我們永不言棄》。豐德麗集團亦發行了25部(二零一九年：33部)電影及468部(二零一九年：482部)錄像，其中具知名度的包括《1917：逆戰救兵》、《電影多啦A夢：大雄的月球探測記》、《肥龍過江》、《怪醫D老篤》、《魔雪奇緣2》、《超音鼠大電影》及《星球大戰9—天行者崛起》。

## 於合營公司之權益

截至二零二零年七月三十一日止年度，合營公司之虧損為423,000,000港元，相較於去年則為溢利649,300,000港元。這主要由於中國建設銀行大廈的公平值減少及於回顧年度內藍塘傲物業銷售的溢利貢獻較少所致。

	截至七月三十一日止年度	
	二零二零年 (百萬港元)	二零一九年 (百萬港元)
重估收益／(虧損)	(570.0)	129.5
經營溢利	147.0	519.8
應佔合營公司之溢利／(虧損)	(423.0)	649.3



## 流動資金及財務資源

於二零二零年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別為6,095,400,000港元及4,680,500,000港元。本集團持有之現金及銀行結餘中約51%以港元及美元列值，而約40%則以人民幣列值。於二零二零年七月三十一日，本集團(不包括豐德麗集團及麗豐集團)持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別為1,750,000,000港元及1,624,300,000港元。

本集團之資金來源主要包括來自本集團業務營運之內部資金、銀行提供之貸款融資及向投資者發行之有擔保票據。

於二零二零年七月三十一日，本集團之銀行貸款約為16,135,700,000港元、有擔保票據約為5,717,900,000港元及其他貸款約為308,300,000港元。於二零二零年七月三十一日，16,135,700,000港元之銀行貸款之到期日分佈如下：8,034,000,000港元須於一年內償還、417,500,000港元須於第二年償還、6,667,200,000港元須於第三至第五年償還及1,017,000,000港元須於第五年後償還。

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

本集團貸款總額中分別約有70%及28%為浮息及定息貸款，本集團貸款中其餘2%為免息貸款。

按未償還債項總淨額(即貸款總額減去現金及銀行結餘)對本公司擁有人應佔綜合資產淨值百分比計算之資本負債比率約為46%。不計豐德麗集團及麗豐集團之淨債項，本集團之資本負債比率約為29%。不計扣除融資成本後擁有正賬面淨值之倫敦投資組合之淨債項以及豐德麗集團及麗豐集團之淨債項，本集團之資本負債比率約為27%。

於二零二零年七月三十一日，賬面值約為28,912,900,000港元之若干投資物業、約為3,232,400,000港元之若干物業、廠房及設備、為2,971,400,000港元之若干使用權資產、約為1,019,200,000港元之若干已落成物業、約為2,236,000,000港元之若干發展中物業、約為378,400,000港元之若干酒店式服務公寓及相關租賃物業裝修、約為50,500,000港元之若干在建工程以及約為1,321,100,000港元之若干銀行結餘及銀行定期存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，本集團持有之附屬公司之若干股份亦已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。本集團持有之若干合營公司之股份已抵押予銀行，作為該等合營公司取得銀行融資額之抵押。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

## 管理層討論及分析

### 流動資金及財務資源(續)

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

### 僱員及薪酬政策

於二零二零年七月三十一日，本集團合共僱用約4,600名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。



KiKi 麵店 IFC



KiKi 麵店 K11 MUSEA



Takumi by Daisuke Mori



Sushi Masataka

## 財務資料概要

以下為本集團過往五個財政年度之業績、資產、負債及非控股權益之概要。

### 業績

	截至七月三十一日止年度				
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
營業額	<b>5,213,529</b>	6,493,612	1,693,010	1,704,080	1,868,334
除稅前(虧損)/溢利	<b>(4,102,612)</b>	4,892,157	4,420,873	2,203,563	1,237,457
稅項	<b>90,025</b>	(159,297)	(49,984)	(76,450)	(57,691)
年度(虧損)/溢利	<b>(4,012,587)</b>	4,732,860	4,370,889	2,127,113	1,179,766
應佔：					
本公司擁有人	<b>(2,934,813)</b>	4,842,944	4,335,202	2,093,572	1,148,390
非控股權益	<b>(1,077,774)</b>	(110,084)	35,687	33,541	31,376
	<b>(4,012,587)</b>	4,732,860	4,370,889	2,127,113	1,179,766

## 財務資料概要(續)

### 資產、負債及非控股權益

	於七月三十一日				
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
物業、廠房及設備	<b>7,666,270</b>	10,337,776	5,276,957	4,034,466	2,983,985
使用權資產	<b>5,282,544</b>	—	—	—	—
預付土地租金	—	1,623,441	18,846	19,873	20,901
投資物業	<b>35,824,589</b>	38,807,637	18,356,990	16,447,014	15,147,376
發展中物業 (分類為非流動資產)	—	3,044,000	932,978	1,571,635	1,322,403
電影版權	<b>7,055</b>	24,608	—	—	—
電影及電視節目產品	<b>65,121</b>	75,022	—	—	—
音樂版權	<b>25,047</b>	56,718	—	—	—
商譽	<b>271,958</b>	227,033	235,778	5,161	5,161
其他無形資產	<b>151,228</b>	113,945	120,306	—	—
聯營公司權益	<b>328,952</b>	344,433	3,596,585	3,555,876	3,660,835
合營公司權益	<b>6,763,682</b>	7,411,355	7,272,859	7,224,183	6,754,353
可供出售財務資產	—	—	2,162,254	1,589,670	1,382,026
按公平值計入其他全面收益之 財務資產	<b>1,717,411</b>	1,907,735	—	—	—
按公平值計入損益之財務資產	<b>951,436</b>	645,631	—	—	—
衍生金融工具	<b>20,231</b>	53,784	6,171	—	—
按金、預付款項、其他應收款項 及其他資產	<b>335,563</b>	311,266	341,204	231,868	181,062
遞延稅項資產	<b>4,259</b>	39,371	34,534	—	—
貸款予關連公司	—	—	650,000	—	—
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款 (分類為非流動資產)	<b>70,765</b>	81,345	82,909	69,675	216,241
流動資產	<b>17,631,525</b>	13,520,882	7,614,561	3,691,570	2,879,098
<b>資產總值</b>	<b>77,117,636</b>	78,625,982	46,702,932	38,440,991	34,553,441
流動負債	<b>(13,285,021)</b>	(9,484,926)	(3,457,150)	(3,459,879)	(719,579)
租賃負債(分類為非流動負債)	<b>(1,093,757)</b>	—	—	—	—
銀行貸款(分類為非流動負債)	<b>(8,101,635)</b>	(8,988,292)	(7,698,454)	(6,748,399)	(5,275,720)
其他貸款(分類為非流動負債)	<b>(267,315)</b>	(262,894)	—	—	—
有擔保票據(分類為非流動負債)	<b>(5,717,879)</b>	(5,736,654)	(3,118,594)	—	(2,709,227)
遞延稅項負債	<b>(5,012,622)</b>	(5,470,430)	(176,044)	(141,291)	(127,891)
稅項賠償保證撥備	—	—	—	(93,000)	(729,387)
其他應付款項 (分類為非流動負債)	—	(87,410)	(119,266)	(100,350)	—
已收長期按金	<b>(188,477)</b>	(241,286)	(514,743)	(793,533)	(99,787)
<b>負債總值</b>	<b>(33,666,706)</b>	(30,271,892)	(15,084,251)	(11,336,452)	(9,661,591)
<b>非控股權益</b>	<b>(8,480,761)</b>	(12,526,389)	(459,988)	(504,749)	(534,115)
<b>本公司擁有人應佔資產淨值</b>	<b>34,970,169</b>	35,827,701	31,158,693	26,599,790	24,357,735

# 主要物業詳情

## 已落成租賃物業

物業名稱	地點	本集團應佔權益	年期	概約應佔建築面積(平方米)				本集團應佔停車位數目
				商業/零售	辦公室	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
<b>香港</b>								
長沙灣廣場	香港九龍長沙灣長沙灣道 833 號 (新九龍內地段第 5955 號)	100%	該物業地契年期於二零四七年六月三十日到期	233,807	409,896	—	643,703	355
銅鑼灣廣場二期	香港銅鑼灣彌敦道 463-483 號 (內地段第 2833 號 J 段及 D、E、G、H、K、L、M 及 O 段之餘段、H 段第 4 分段及餘段)	100%	該物業地契年期自一九二九年四月十五日起計，為期九十九年，可續期九十九年	109,770	96,268	—	206,038	57
麗新商業中心	香港九龍長沙灣長沙灣道 680 號 (新九龍內地段第 5984 號)	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日到期，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	95,063	74,181	—	169,244	538
中國建設銀行大廈	香港干諾道中 3 號 (內地段第 8736 號)	50%	該物業地契年期自一九八九年六月二十八日起計，於二零四七年六月三十日到期	—	114,603	—	114,603	19
藍禧傲	香港新界將軍澳唐賢街 29 號	50%	該物業地契年期自二零一二年十二月十七日起計，為期五十年	47,067	—	—	47,067	68
偉倫中心第二期 (20 樓及 27 樓及 2 樓 17、18 及 59 號停車位)	香港新界葵涌大連排道 192 至 200 號	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日到期，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	—	—	47,932	47,932	3
友邦金融中心	香港干諾道中 1 號 (海旁地段第 275 號、 海旁地段第 278 號 A 段及餘段)	10%	該物業地契年期自一八九五年九月九日(就海旁地段第 275 號而言)起計，為期九十九年；及自一八九六年十月十二日(就海旁地段第 278 號而言)起計，為期九十九年	—	42,896	—	42,896	6
京華工廠貨倉大廈 (10 樓 A 及 B 單位及 地下第 1、2、13 及 14 號停車位)	香港新界荃灣紫灣角街 30 至 32 號	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日到期，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	—	—	11,370	11,370	4
聯發隆工業大廈 (4 樓)	香港柴灣祥利街 19 號	100%	該物業地契年期自一九六三年十一月四日起計，為期七十五年，可續期七十五年	—	—	4,290	4,290	—
<b>香港主要已落成租賃物業小計：</b>				<b>485,707</b>	<b>737,844</b>	<b>63,592</b>	<b>1,287,143</b>	<b>1,050</b>
<b>英國</b>								
倫敦 Leadenhall Street 107 號 <sup>1</sup>	英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 107 號	100%	該物業屬永久業權	48,182	98,424	—	146,606	—
倫敦 Leadenhall Street 100 號 <sup>1</sup>	英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 100 號	100%	該物業屬永久業權	—	177,700	—	177,700	15
倫敦 Leadenhall Street 106 號 <sup>1</sup>	英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 106 號	100%	該物業屬永久業權	3,540	16,384	—	19,924	—
<b>英國主要已落成租賃物業小計：</b>				<b>51,722</b>	<b>292,508</b>	<b>—</b>	<b>344,230</b>	<b>15</b>

# 主要物業詳情

## 已落成租賃物業(續)

物業名稱	地點	本集團應佔權益	年期	概約應佔建築面積(平方米)				本集團應佔停車位數目
				商業/零售	辦公室	工業	總計 (不包括停車位及配套设施)	
中國內地								
上海								
上海香港廣場	黃浦區淮海中路282及283號	54.56%	該物業地契年期自一九九二年九月十六日起計，為期五十年	255,578	197,560	—	453,138	191
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	54.56%	該物業地契年期自二零零七年二月五日起計，為期四十年，作商業用途	174,763	—	—	174,763	—
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	51.83%	該物業地契年期自一九九六年五月四日起計，為期七十年	42,534	—	—	42,534	—
上海主要已落成租賃物業小計：				<b>472,875</b>	<b>197,560</b>	<b>—</b>	<b>670,435</b>	<b>191</b>
廣州								
五月花商業廣場	越秀區中山五路68號	54.56%	該物業地契年期自一九九七年十月十四日起計，為期四十年(作商業用途)及五十年(作其他用途)	195,011	43,338	—	238,349	74
富邦廣場	荔灣區中山七路	54.56%	該物業地契年期自二零零六年一月十一日起計，為期四十年(作商業用途)及五十年(作其他用途)	93,826	—	—	93,826	—
麗豐中心	越秀區東風東路787號	54.56%	該物業地契年期自一九九七年十月二十一日起計，為期四十年(作商業用途)及五十年(作其他用途)	61,267	341,448	—	402,715	171
廣州主要已落成租賃物業小計：				<b>350,104</b>	<b>384,786</b>	<b>—</b>	<b>734,890</b>	<b>245</b>
中山								
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	54.56%	該物業地契年期於二零七五年三月三十日到期，作商業/住宅用途	80,426	—	—	80,426	—
中山主要已落成租賃物業小計：				<b>80,426</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>80,426</b>	<b>—</b>
橫琴								
創新方第一期 <sup>2</sup>	珠海市橫琴新區藝文二道東側、彩虹路南側、天羽道西側及橫琴大道北側	63.65%	該物業地契年期自二零一三年十二月三十一日起計，為期四十年(作辦公室、商業及酒店式服務公寓以及酒店用途)及五十年(作其他用途)	620,800 <sup>3</sup>	—	—	620,800	1,174
橫琴主要已落成租賃物業小計：				<b>620,800</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>620,800</b>	<b>1,174</b>
中國內地主要已落成租賃物業小計：				<b>1,524,205</b>	<b>582,346</b>	<b>—</b>	<b>2,106,551</b>	<b>1,610</b>
主要已落成租賃物業總計：				<b>2,061,634</b>	<b>1,612,698</b>	<b>63,592</b>	<b>3,737,924</b>	<b>2,675</b>

附註：

1. 建築內部面積。
2. 於二零二零年七月三十一日，創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有80%及20%權益。
3. 包括獅門娛樂天地<sup>®</sup>及橫琴國家地理探險家中心所占有的文化景點部分。

## 已落成酒店物業及酒店式服務公寓

物業名稱	地點	本集團應佔權益	年期	客房數目	概約應佔建築面積(平方呎)	本集團應佔停車位數目
<b>香港</b>						
香港海洋公園萬豪酒店	香港海洋公園黃竹坑道180號	100%	該物業地契年期自一九七二年十二月二十二日起計，為期七十五年	471	365,974	16
<b>越南</b>						
Caravelle酒店	胡志明市 19 Lam Son Square, District 1	26.01%	該物業根據一項土地使用權持有，於二零四零年十月八日到期	335	98,376	—
<b>英國</b>						
聖安德魯斯費爾蒙酒店	英國聖安德魯斯KY16 8PN	50%	該物業屬永久業權	211	138,241	76
<b>中國內地</b>						
<b>上海</b>						
上海雅詩閣淮海路服務公寓	黃浦區淮海中路282號	54.56%	該物業地契年期自一九九二年九月十六日起計，為期五十年	301	194,582	—
上海寰星酒店	靜安區蘇家巷	54.56%	該物業地契年期自二零零七年二月五日起計，為期五十年，作商業用途	239	78,482	—
<b>橫琴</b>						
珠海橫琴凱悅酒店	珠海市橫琴新區七色彩虹路1295號	63.65%	該物業地契年期自二零一三年十二月三十一日起計，為期四十年	493	378,555	—
中國內地主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				<b>1,033</b>	<b>651,619</b>	<b>—</b>
主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓總計：				<b>2,050</b>	<b>1,254,210</b>	<b>92</b>

# 主要物業詳情

## 發展中物業

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	工程進度	預期 竣工日期	概約土地 面積(平方呎)	概約應佔建築面積(平方呎)				總計(不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
						商業/零售	辦公室	酒店/ 酒店式 服務公寓	住宅		
香港											
恒安街項目	香港觀塘 恒安街 12-30 號	100%	建設工程進行中	二零二三年	8,500	8,100	—	—	63,700	71,800	10
大旗嶺項目	香港元朗 大旗嶺丈量約份 第 116 約地段 第 5382 號	100%	建設工程進行中	二零二四年	12,000	—	—	—	42,200	42,200	—
香港主要發展中物業小計：						8,100	—	—	105,900	114,000	10
中國內地											
廣州											
海珠廣場	越秀區長堤大馬路	54.56%	建設工程進行中	二零二三年上半年	90,708	56,831	260,067	—	—	316,898	166
廣州主要發展中物業小計：						56,831	260,067	—	—	316,898	166
中山											
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	54.56%	建設工程進行中	第三期：二零二零年 第四季度 第四期：二零二一年 第二季度	2,547,298 <sup>2</sup>	136,867	—	—	1,073,555	1,210,422	789
中山主要發展中物業小計：						136,867	—	—	1,073,555	1,210,422	789
上海											
閘北廣場重新發展 項目	靜安區天目西路	54.56%	建設工程進行中	二零二二年下半年	107,223	51,381	327,047	—	—	378,428	302
上海主要發展中物業小計：						51,381	327,047	—	—	378,428	302



## 發展中物業(續)

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	工程進度	預期 竣工日期	概約土地 面積(平方米) <sup>1</sup>	概約應佔建築面積(平方米)				總計(不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
						商業/零售	辦公室	酒店/ 酒店式 服務公寓	住宅		
橫琴											
創新方第二期	珠海市橫琴新區 藝文二道東側、 香江路南側、 藝文一道西側及 智水路北側	54.56%	建設工程進行中	二零二四年 (分階段)	1,547,523	1,688,657	—	—	—	1,688,657	552
橫琴主要發展中物業小計：						1,688,657	—	—	—	1,688,657	552
中國內地主要發展中物業小計：						1,933,736	587,114	—	1,073,555	3,594,405	1,809
主要發展中物業總計：						1,941,836	587,114	—	1,179,455	3,708,405	1,819

附註：

1. 按項目基準。
2. 包括已落成作出售/已出售/作出租之項目部份。

# 主要物業詳情

## 已落成待售物業

物業名稱	地點	本集團應佔權益	概約應佔建築面積(平方米)					總計 (不包括停車位及配套设施)	本集團應佔停車位數目
			商業/零售	辦公室	酒店式服務公寓	住宅			
<b>香港</b>									
Ocean One	香港九龍油塘崇信街6號	100%	27,306	—	—	—	27,306	7	
大坑道339號	香港大坑道339號	100%	—	—	—	6,458	6,458	3	
藍塘墩	香港新界將軍澳唐賢街29號	50%	—	—	—	43,344	43,344	37	
喜築	香港九龍馬頭角新山道20-32號及炮仗街93號	100%	—	—	—	—	—	13	
逸新	香港九龍基隆街50號	100%	5,996	—	—	—	5,996	—	
逸理	香港筲箕灣西灣河街9號	100%	—	—	—	20,415	20,415	6	
香港主要已落成待售物業小計：			<b>33,302</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>70,217</b>	<b>103,519</b>	<b>66</b>	
<b>中國內地</b>									
<b>中山</b>									
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	54.56%	18,386	—	—	119,570	137,956	663	
中山主要已落成待售物業小計：			<b>18,386</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>119,570</b>	<b>137,956</b>	<b>663</b>	
<b>橫琴</b>									
創新方第一期	珠海市橫琴新區藝文二道東側、彩虹路南側、天羽道西側及橫琴大道北側	63.65%	—	378,555	239,718	118,593	736,866	—	
橫琴主要已落成待售物業小計：			<b>—</b>	<b>378,555</b>	<b>239,718</b>	<b>118,593</b>	<b>736,866</b>	<b>—</b>	
<b>上海</b>									
五里橋項目	黃浦區五里橋街道104街坊	54.56%	—	—	—	42,478	42,478	52	
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	54.56%	—	—	—	—	—	250	
凱欣豪園第二期	長寧區匯川路88號	51.83%	—	—	—	—	—	127	
上海主要已落成待售物業小計：			<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>42,478</b>	<b>42,478</b>	<b>429</b>	
<b>廣州</b>									
東風廣場第五期	越秀區東風東路787號	54.56%	—	—	—	—	—	7	
御金沙	白雲區橫沙金沙洲	25.92%	—	—	—	—	—	9	
東山京士柏	越秀區東華東路	54.56%	—	—	—	—	—	5	
富邦廣場	荔灣區中山七路	54.56%	—	—	—	—	—	66	
廣州主要已落成待售物業小計：			<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>87</b>	
中國內地主要已落成待售物業小計：			<b>18,386</b>	<b>378,555</b>	<b>239,718</b>	<b>280,641</b>	<b>917,300</b>	<b>1,179</b>	
主要已落成待售物業總計：			<b>51,688</b>	<b>378,555</b>	<b>239,718</b>	<b>350,858</b>	<b>1,020,819</b>	<b>1,245</b>	

## 環境、社會及管治報告書

本公司欣然刊發其年度環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)報告書，當中根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄27中所載之環境、社會及管治報告指引概述本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)在環境、社會及管治方面之管理方針、策略及表現。除非另有指明，本報告書涵蓋本集團二零一九年八月一日至二零二零年七月三十一日在環境、社會及管治管理及表現。

本報告書已獲本公司管理團隊及董事會(「**董事會**」)批准。

### 環境、社會及管治治理

本公司了解負責任的業務常規對其長期發展的重要性。董事會負責監督業務營運中的環境、社會及管治風險管理，以及審批環境、社會及管治報告書。除指導整體環境、社會及管治工作外，亦會安排定期簡介會，讓彼等了解最新環境、社會及管治趨勢。

由於多元化的業務組合，本公司具備相應環境、社會及管治議題方面之專業知識的管理人員協助董事會監督環境、社會及管治政策、程序及措施的進展及執行。

為體現我們對可持續發展之承諾，本集團於二零一九年九月根據貸款市場協會／亞太貸款市場協會綠色貸款原則簽署36億港元之綠色貸款。作為首筆僅用於融資香港酒店物業的綠色貸款，該融資用於為香港海洋公園萬豪酒店(「**海洋公園萬豪酒店**」)(該酒店獲綠建環評最終「金」級認證)之開發成本進行融資／再融資。

### 利益相關者參與

本公司於日常營運中維持與利益相關者進行常規溝通之渠道，以聽取彼等對各項關注事宜的意見。為識別可能對本公司屬重要的環境、社會及管治議題及風險，過去我們委聘獨立顧問通過線上調查獲取利益相關者的反饋。所收取的意見將作為本公司持續完善其環境、社會及管治管理常規的重要依據。

# 環境、社會及管治報告書

## 重要性分析

參考利益相關者參與調查的結果，環境、社會及管治議題按照對利益相關者及本集團業務發展之重要性排列，並決定優先次序。本集團亦對議題的相關性進行年度審閱，以反映環境、社會及管治管理及行業慣例的最新變動。重要性議題清單由管理層及董事會核證，為本環境、社會及管治報告書的編製提供指引。被視為對利益相關者及本集團重要之議題如下表所示：

層面		環境、社會及管治事宜	物業	酒店	餐飲	戲院	娛樂	
環境		排放物	✓		✓			
		資源使用	✓	✓	✓			
		環境及天然資源	✓					
社會	員工	僱傭	✓	✓	✓		✓	
		健康與安全	✓	✓	✓	✓		
		發展及培訓	✓	✓				
		勞工準則	✓	✓				
	營運實務	供應鏈管理	✓	✓	✓			
		產品責任	✓	✓	✓	✓	✓	
		知識產權						✓
		反貪污	✓	✓	✓			
	社區	社區投資	✓	✓	✓	✓		

## 環境

### 將環境可持續性納入我們的營運

本集團致力維持其業務發展與其營運的環境影響之間的平衡，並努力管理其排放物、能源及水消耗、廢物管理及資源使用表現，矢志將本集團對環境的潛在負面影響降至最低。

根據本集團的環境管理方針，我們遵守所有有關環保的法例及規例。於報告年度內，本集團概無發現任何違反載於「主要法例及規例清單」一節之環保法例及規例之情況。

#### 綠色建築發展及營運

本集團一直探索機會以提升其發展項目對社區之環境價值。在香港及中國內地，項目乃分別參照「綠建環評新建建築 1.2 版」及「LEED v4 建築設計及施工」規劃及設計。本集團將綠色建築納入從設計至施工之整個項目週期中，並監督遵守相關法例及法規之情況，特別是在空氣、噪音及廢水污染層面以及廢物處理層面。本集團已委聘綠色建築顧問，以協助本集團應用可持續設計並採取排放物控制，包括根據所需排放許可證所載準則進行廢物處理及污水處理。

本集團評估其施工項目之環境影響，並要求承建商相應降低環境影響。承建商需提交環境管理計劃，當中識別和提出相關緩解措施處理環境風險。本集團將根據計劃實地審閱實際表現，以確保所有計劃緩解措施均妥為實施。

就管理物業而言，本集團致力在其物業組合內採用國際上認可之環境管理體系準則。上海及廣州業務已升級其管理體系，以符合最新 ISO 14001:2015 準則。盡可能採用環保材料(包括含有較低揮發性有機化合物的材料)進行維護及翻新工作。

### 環境排放物

本集團了解其業務營運會導致潛在環境污染，故致力減低其業務營運中的廢氣及溫室氣體、廢水及廢物的排放。為此，本集團採納積極的排放物管理方針，在集團層面及業務單位執行各種減排程序及控制措施。

本集團提倡減少、重複利用、分揀及回收廢物作為其廢物管理的核心原則。例如，將廢物分類為可回收或不可回收。在可行情況下，可回收廢物通過放置在本集團辦公區域及物業的回收箱予以回收。本集團亦本著負責任的態度努力管理電子廢物及其他有害廢棄物。本集團已委任合資格廢物管理公司或(於可行時)參與相關回收計劃，以根據相關法例及規例處置廢物。

# 環境、社會及管治報告書

## 環境(續)

### 環境排放物(續)

除廢物外，本集團的物業發展業務亦產生空氣污染物及廢水。為此，本集團在與其承建商訂立的協議中明確其預期，並參考及確保全面遵守相關當地及國家環境法例及法規。

#### 盡量降低建築工地的空氣污染

本集團已採取多項緩解措施降低建築工地的空氣污染物排放。例如，本集團要求其承建商於施工(包括材料處理及車輛運行)期間採取減塵程序，以盡量減低塵土排放。此外，本集團已在其發展項目中廣泛採用超低硫柴油(一種含硫量較低之燃料)以減少硫排放。於採購建築材料時，項目團隊僅會選擇符合空氣污染管制(揮發性有機化合物)規例所指明限制的材料，並會在可行情況下優先選用含有較低揮發性有機物之建築材料。

#### 管理來自物業發展之廢物

本集團要求其承建商提交載有適當廢物管理程序之廢物處理計劃。該計劃包括「3R」原則(即減少、重用及回收)並明確其實地廢物管理慣例。就其他建築廢料而言，本集團在香港委任持牌承包商處理處置流程。在中國內地，本集團已委聘認可第三方處理《國家危險廢物名錄》所識別之所有化學廢料及有害廢物。

本集團會抽取建築工地的惰性廢物(包括但不限於沙石及泥土)，以於道路子基地重用，而掘出之泥土將用於回填坑穴。為減少棄置廢物量，本集團會將已乾固之混凝土回收成為骨料以用於混凝土生產。在可行情況下可重用木板。透過設置於建築工地之三色回收箱收集之可回收物由回收公司定期收取。其他廢物將於香港環境保護署(「環境保護署」)營運的回填場處理，並提交登記結算賬戶或規定的廢物處置許可證。

就化學廢物而言，本集團嚴格遵守廢物處置(化學廢物)(一般)規例，並執行嚴格的管理程序。所有建設項目必須向環境保護署登記為化學廢物產生者。本集團致力透過各種緩解措施盡量減少化學廢物的產生，而空置化學容器、被污染的土壤及液體化學廢物等不可避免的化學廢物將根據《包裝、標識及存放化學廢物的工作守則》妥善包裝、標識及存放。所有工作區域及儲存區域的廢物將由持牌化學廢物收集商及專業承包商收集及處置。

#### 減少餐飲服務的食品廢物

本集團已採納從源頭減少食品廢物的方法處理其餐飲業務產生的食品廢物。本集團妥善儲存易腐食品，以減少食品生產過程中產生的廢物。狀況良好的不易腐爛食品將在可行的情況下捐贈予慈善機構。為彰顯本集團致力減少食品廢物的決心，海洋公園萬豪酒店與膳心連及惜食堂等本地非政府組織合作，將自助餐廳及食堂的剩餘麵包、點心及甜點等食品捐贈予有需要的人士。

## 環境(續)

### 資源使用

本集團提倡對能源及水的使用實施自覺管理，鼓勵所有業務單位執行有關其營運的措施以減少能源及水消耗，進而減少溫室氣體(「溫室氣體」)排放。

#### 樓宇業務

本集團持續監察其物業組合之能源及用水消耗情況，並尋求機會以進一步提升效率。每月監察能源及用水情況可讓物業管理團隊檢查漏水以及過度及非必要之能源使用。

為提升環境效率，本集團已升級其物業中的若干節能節水設備。例如，本集團亦已為長沙灣廣場的扶梯加裝自動雙速控制系統，扶梯在沒有行人時會自動轉為低速模式。根據機電工程署，此舉估計將節省高達14%的能源。

在中國內地，本集團已制定一項資源與能源管理計劃，為節水節能工作提供指引。於報告年度內，本集團於廣州麗豐中心、廣州五月花商業廣場及廣州富邦廣場安裝節能照明設施，實現每年共降低能耗近70,000千瓦時。

本集團將持續檢討其他租賃及投資物業之效率表現，並物色進一步改善之方面。

#### 酒店業務

本集團在樓宇業務及客戶意識層面積極提倡節約使用能源、水及其他材料。本集團已在我們於香港及中國內地的酒店採取不同的節約資源措施。例如，海洋公園萬豪酒店參與了政府的戶外燈光約章及節能約章，以彰顯其承諾。酒店外部採用鋁合金塗層進行遮陽，以更好地調節室內溫度。此外，在酒店安裝LED燈及雨水收集系統用於灌溉，每年估計可節省約43,200千瓦時的能源及4,450平方米的水。由於其對環境的承諾及貢獻，該酒店已獲得綠建環評最終「金」級認證。

在中國內地，上海雅詩閣淮海路服務公寓已成立節能委員會監察其進度。後台區域的空調、照明等設備在閒置時關閉。所有螢光燈由LED燈取代，而公共照明區域為自動控制。該等措施令酒店每年降低能耗約255,000千瓦時。

#### 戲院營運

能源為戲院業務所消耗之主要天然資源。為管理用電量，本集團已制定多項指導原則。本集團定期檢討用電量以加強旗下戲院採納該等原則。當個別影院閒置時，空調及其他能源密集型設備會維持最少的功能。為盡量減低能源消耗，本集團部分戲院亦已引入節能照明及自動感應裝置。

# 環境、社會及管治報告書

## 員工

### 僱傭慣例

本集團認識到僱員對其成功的價值。其致力吸引和挽留人才，並提供平等、具吸引力及和諧的工作環境。本集團遵守和履行香港及中國內地的適用僱傭法例及規例，並於其員工手冊中載列有關僱傭條款及條件，當中亦訂明僱員福利、補償及解僱、工時、假期以及本集團對僱員的操守及行為期望。

為維持和擴大人才庫，本集團已簽署勞工處之好僱主約章，作為在法律規定以外對僱員關懷、福利、溝通及工作生活平衡等層面的承諾。本集團提供涵蓋多方面的豐富僱員福利，包括強制性公積金、醫療或商業保險計劃、社保及住房公積金等。

本集團積極推行工作場所平等機會及不歧視原則，並已相應制定政策及投訴機制以履行本集團的承諾。遭遇或發現任何不公僱傭現象的僱員可根據操守守則及員工手冊舉報有關事宜。有關工作場所騷擾之所有投訴將予以保密及以專業方式解決及處理，以保障受害人之權利。

於報告年度內，概無出現違反僱傭法例及規例之情況。

### 僱員福利

本集團明白維持良好僱員關係之重要性，並努力向其僱員提供增值員工福利及健康計劃。例如，本集團為香港僱員組織有關健康意識之「午餐講座」、興趣班、運動班及觀影會。本集團亦為員工及其親友安排大型年度活動(包括集團週年員工晚會)及舉行一日休閒遊。於報告期間，本集團邀請員工加入優先考察團，前往本集團於橫琴創新方的項目遊玩。通過該等活動，本集團希望促進員工工作與生活平衡，以及提升團隊凝聚力。

此外，本集團亦向參與有關僱員關係活動的員工提供其他福利，如海洋公園、創新方獅門娛樂天地<sup>®</sup>及國家地理探險家中心的免費門票，以及「LS Club」現金券。

### 健康與安全

保障我們僱員的健康與安全是本集團的重中之重，本集團致力減低其營運中的潛在職業健康與安全風險。各業務部門的管理團隊負責採納有效措施管理及控制各自的健康與安全風險，確保已採取所有必要安全預防措施。本集團提供適當培訓、提示及防護設備，保護本集團物業內的僱員免受健康與安全危害。



## 員工(續)

### 健康與安全(續)

為減低於工作場所感染 COVID-19 的風險，本集團在所有物業提供口罩，並為所有居住樓宇出現 COVID-19 確診病例的僱員安排測試，鼓勵及早測試及遏制病毒傳播。

此外，本集團認為僱員的身心健康直接關乎其工作效率。為此，本集團致力向僱員推廣健康生活，並已組織各種健康活動，如午餐健康講座及運動班。

於報告年度內，概無出現違反健康與安全法例及規例之情況。

#### 於建築工地及樓宇業務

本集團致力確保所有物業項目的工作場所安全。本集團強調提高員工意識，並建議其物業經理取得相關證書，如 OHSAS 18001:2007 職業健康及安全管理體系標準。

建築工地為本集團職業健康與安全風險最高的場所之一。為提供安全的工作環境，我們的承包商於香港須遵守第 59 章《工廠及工業經營條例》。為各項目聘請的安全主管負責監督健康及安全問題及編製現場安全管理計劃。本集團每兩週會舉行會議，以識別安全問題並檢討適當預防及矯正措施的實施情況。本集團亦組織安全培訓，以確保所有僱員具備充分的職業健康與安全知識。

就物業管理而言，本集團提供有關培養安全相關風險意識及措施的定期培訓。新人入職培訓亦涵蓋人身安全、設備使用等內容。本集團邀請合資格培訓師參加我們的研討會，以提供有關特定議題方面的安全意見，例如高空作業及健康、安全及環境管理。此外，物業管理安全手冊可供住宅或商業物業管理團隊索取，以隨時更新知識。

#### 於酒店

為了給僱員提供一個安全的工作環境，海洋公園萬豪酒店及上海雅詩閣淮海路服務公寓等酒店已成立安全委員會規管相關問題。本集團亦進行相關培訓，以維持員工職業健康與安全危害意識。

鑒於 COVID-19 疫情爆發，所有酒店均已採取多項防疫措施保護其僱員。酒店提供包括外科口罩、搓手液等防疫物品，並為從事高風險業務的人士提供個人防護裝備。於上海寰星酒店，會對電梯按鈕、前台等頻繁接觸的公共設施加強消毒。在香港，海洋公園萬豪酒店將團隊分為兩個獨立的值班團隊，以控制工作場所中 COVID-19 疫情的風險，並向所有僱員提供最新信息，以令彼等了解疫情的最新動態。

# 環境、社會及管治報告書

## 員工(續)

### 發展及培訓

僱員能力是本集團業務增長的重要貢獻因素，為此，本集團向管理人員及普通僱員提供廣泛的內部及外部發展計劃，以及事業發展機會。不論所屬之業務單位，在本集團服務逾12個月之員工均可申請參與學費計劃，本集團為參與計劃的員工提供資助，讓彼等參與有關其崗位及工作範圍之進一步培訓及發展課程。本集團亦會提供各種資助課程，進一步支持我們的員工實現個人及專業目標。

### 物業業務能力建設

為提升本集團物業管理團隊的能力，本集團向僱員提供適用於彼等職責及需要的培訓計劃。我們向僱員提供多技能發展機會。涵蓋的內容包括銷售及營銷技能、禮儀、客戶服務、投訴處理、個人發展、英語交流、物業安全管理、職業健康與安全、急救及電腦課程。本集團亦鼓勵在組織內部以及與行業專家進行知識互通。於報告年度內，本集團舉行廣泛的培訓證書課程及外部工作坊，以提升保安、普通員工及物業培訓人員的技能。尤其是，為讓員工緊貼最新行業趨勢，本集團亦組織有關授出物業管理服務、土地發展及城市更新、數據管理及信息建模有關的培訓。

同時，本集團致力於培養更多年青畢業生，令我們的人才庫多元化。為期14個月的管理實習生計劃每年會招募新的人才，並向有興趣投身物業行業的畢業生提供在物業發展及管理方面的實踐經驗。本集團為實習生提供在職培訓、管理及專業培訓課程、行動學習計劃、參觀本集團於中國內地的物業及輪崗機會，讓實習生可以接觸到物業行業的更多方面。於管理計劃結束後，實習生將最終被分配至某一部門繼續於本集團展開其職業生涯。

### 酒店業的培訓機會

本集團旗下酒店根據其業務需要，不斷努力培養僱員及舉辦項目。於報告期內，海洋公園萬豪酒店進行了領導力基礎培訓，並向所有員工提供了有關GreenKey證書實施的意識培訓。於報告期內，上海寰星酒店及上海雅詩閣淮海路服務公寓亦為僱員提供多個培訓項目，內容涵蓋職業健康與安全、業務發展、酒店營運準則、電腦知識、急救、客戶服務及預防新型冠狀病毒等主題。本集團旨在透過該等項目與僱員共同成長。

## 勞工準則

本集團致力保障員工的勞工權益。在香港，本集團遵守並履行有關法例及規例。本集團所有業務營運都嚴禁僱用童工及強迫勞工。在中國內地，本集團全面遵守有關法例及規例，禁止僱用16歲以下童工及任何強迫勞工之不法行為，以及嚴禁強迫加班。倘需要加班，工人將按照相關法例規定獲發工資。上述嚴格規定亦適用於本集團於所有地區之承包商。於報告年度內，概無出現違反「主要法例及規例清單」一節所列相關法例及規例之情況。

## 營運慣例

### 責任及道德規範

#### 物業銷售的負責任市場推廣慣例

本集團採取必要措施避免向其客戶提供造成誤導的任何資料。我們確保所有售樓說明書、價格清單、樣品房、廣告及銷售安排在香港均遵守第621章《一手住宅物業銷售條例》。為避免我們的市場推廣資料出現任何可能的不實陳述，其內容經外部及內部律師審閱。

本集團亦遵守《中華人民共和國(「中國」)城市房地產管理法》有關中國內地物業銷售流程的相關法律及規例。於編製市場推廣資料時，我們已安排財務、項目管理、銷售及市場推廣等多個部門參與編製過程，以確保可準確及中肯地反映實際項目規劃及周邊設施。市場推廣資料不得包含誇張失實及具誤導性的內容。作為監控措施，本集團亦就市場推廣材料諮詢其律師及管理層。憑藉嚴格遵守政府法律及規例，本集團取得房地產管理部門的官方銷售許可證。

於報告年度內，本集團概無錄得違反有關物業銷售程序及市場推廣資料之相關香港及中國內地法例及規例之個案。

### 卓越服務

#### 提供卓越物業管理服務

本集團旨在於物業管理業務中向客戶提供高品質服務。本集團定期向客戶發送問卷，以了解彼等對本集團之服務(包括客戶服務、保安服務、環境綠化及施工管理)之意見及滿意度。於報告年度內，本集團之物業繼續錄得較高的客戶滿意度。在廣州，麗豐中心、富邦廣場及五月花商業廣場之整體滿意度分別為99%、97%及99%。長遠而言，本集團收到的全部反饋均對改善物業管理服務質素至關重要。為進一步提升員工表現，本集團已為員工提供商務英語、個人品牌及化妝技巧等方面的培訓。

本集團已設立標準投訴處理指引及程序，以指導本集團之前線員工以專業態度應對客戶及租戶提出之投訴。此外，本集團鼓勵直接與客戶進行溝通，從而確保可適當跟進並解決有關投訴。所有投訴均會妥善存檔，以促進本集團之未來改進。在香港，本集團繼續提供「季度優異獎」，以鼓勵前線員工保持卓越的工作表現。獲獎僱員將獲得由高級管理人員頒發的獎金及證書。

# 環境、社會及管治報告書

## 營運慣例(續)

### 卓越服務(續)

#### 處理餐飲服務及酒店營運之投訴

就酒店及餐廳營運而言，本集團力求儘早發現潛在的投訴跡象，並在接獲投訴後及時採取緩解措施。所有管理員工皆有能力在不同情況下管理投訴。根據本集團的管理政策，有關員工須每天向總部提交事故報告，以確保所有事宜均獲妥善跟進。

為監察我們的服務質素，我們著力透過不同渠道收集客戶回饋。上海雅詩閣淮海路服務公寓會於顧客離開後，透過電郵發送顧客滿意度調查問卷，而海洋公園萬豪酒店則設有線上系統供客戶入住酒店後發表其看法。前台團隊將於接獲回饋後，與營運團隊一同進行表現評估。為確保可妥善回應顧客的意見，彼等將於接獲有關意見後24小時內採取跟進行動。為了感謝及鼓勵僱員在提供優質服務方面所作的努力，酒店亦會定時評估及／或嘉許彼等的表現。

#### 為戲院營運確保一定的客戶體驗

本集團透過熱線及電郵方式收集戲院客戶的回饋意見。本集團之客戶服務代表負責處理所有意見及投訴，並須於一定的服務目標時間內回應客戶的疑問。所有與客戶進行之溝通由管理團隊加以監察，以確保及時準確地回覆客戶意見。

在香港，本集團已制定標準操作程序(「標準操作程序」)指引員工如何提供優質客戶服務，並定期為全職及兼職員工提供每月客戶服務培訓。除了設立中央查詢熱線，倘接獲任何客戶的回饋意見，我們的當值經理將會迅速處理，且如有需要，會轉交總辦事處繼續跟進。為監察日常服務質素，本集團亦安排一些神秘顧客，每個月評估兩次所有戲院前線員工的表現。有關檢查涵蓋售票、食物及飲品以及場地管理等範疇。「檢查員」將會在報告內給予評分及實質意見，協助本集團持續改善。營運團隊在收取「檢查」報告後，將在每月會議上與所有管理人員及員工討論報告結果，以促進整體的客戶服務質素。

## 客戶健康與安全

近期爆發的COVID-19疫情為本集團營運及客戶均帶來挑戰。為此，本集團已實施一系列涵蓋所有業務單位的措施，保障客戶及僱員健康。本集團的營運嚴格遵守政府頒佈的限聚令及社交距離規則，並積極採取其他消毒措施，維持安全衛生環境。

## 營運慣例(續)

### 客戶健康與安全(續)

#### 物業管理業務之 COVID-19 防疫措施

確保客戶健康及安全為我們業務營運的首要重任。在廣州，麗豐中心、富邦廣場及五月花商業廣場均已因應 COVID-19 疫情的不同階段而採納不同的防疫措施。於疫情的第一階段，本集團配合小區封閉性管理啟動內部應急計劃，當中涉及人員監控及頻繁消毒。於第二階段，隨著業務及營運逐步恢復，本集團與租戶緊密合作，以推廣商場及提高客流量。於第三階段，儘管 COVID-19 個案數字有所下降，但本集團仍繼續實施不同預防措施，並提供短期租約。該等應對計劃備受客戶好評，而廣州高樂物業管理公司亦因其在該方面的工作而獲越秀區政府嘉許為模範公司。在香港，在長沙灣廣場、麗新商業中心及銅鑼灣廣場二期的公共區域使用了防腐塗料，以減少病毒傳播。

#### 酒店業務之 COVID-19 防疫措施

為應對 COVID-19 疫情所帶來之挑戰，旗下酒店已採納不同防疫措施，以確保員工及顧客的健康及安全。上海雅詩閣淮海路服務公寓已制定標準操作程序，當中列明有關使用口罩、體溫檢查、室內通風控制及疑似個案的呈報程序的規定。員工必須嚴格遵守標準操作程序，以確保所有防疫措施得到有效實施。同樣地，海洋公園萬豪酒店亦在酒店入口處進行體溫檢查。所有客戶均須填寫健康狀況及旅遊記錄申報表。通過數字標牌提供最新信息，以令客戶及員工了解疫情防控情況。

#### 在戲院採取的 COVID-19 防疫措施

COVID-19 爆發期間，戲院須遵照社交距離措施暫時關閉一段時期。在政府相關指示放寬後，儘管新型冠狀病毒個案減退，我們仍繼續採取消毒衛生等防控措施，保障客戶健康。例如，客戶及員工在進入戲院前必須量度體溫及戴上口罩。我們亦會在戲院範圍內的不同地方加上消毒塗層，並在兩場上映電影之間延長準備時間，好讓不同戲院得以進行更加頻密的消毒工作。將發售戲票的座位數目亦限於一般座位容量的 50%，藉以盡量擴闊社交距離。

#### 餐飲服務及戲院營運安全與健康

維持食物安全乃本集團餐飲及戲院營運的重要一環。本集團遵照食物環境衛生署之衛生經理及衛生督導員計劃，已委派管理人員擔任衛生督導員。為維持高水平的食物衛生標準，我們已向人員提供檢查清單，藉此監察處理食物的做法是否恰當。本集團亦會定期進行內部核查，跟進售賣予客戶之食品質素。為更有效追蹤及管控食品來源，本集團只會向特許供應商採購食品。於報告年度內，概無出現違反有關食物安全衛生法例之情況。

# 環境、社會及管治報告書

## 營運慣例(續)

### 資料保護及私隱

保護客戶私隱對維持客戶關係及信任至為關鍵。本集團在處理客戶的私人機密資料時，嚴格遵守第486章《個人資料(私隱)條例》。我們僅向僱員、供應商及藝人收集認為必要的個人資料，並審慎管理個人資料的獲取權限。資料提供者將在其個人資料被收集時或之前獲發一份收集個人資料聲明以徵求其同意。我們已與業務夥伴及客戶溝通，確保彼等亦知悉此項措施。

於報告年度內，概無出現違反上述香港法例及規例之情況。

### 物業業務

本集團已就處理於物業銷售及管理過程中收集之個人資料制定一套書面程序。除收集個人資料聲明外，於銷售過程中取得的所有個人資料、銷售記錄以及其他資料亦保存在本集團之內部系統中。只有管理層可獲授系統之訪問權，而一般員工於訪問系統時須事先獲管理層批准。於物業銷售及市場推廣過程中，一般員工僅可取得瀏覽其自身客戶資料之權利。收集的所有資料均以絕對保密的方式存放及僅為達成銷售目的。本集團已制定各項程序及措施，以確保客戶資料不會因原定資料收集目的以外之任何目的而被不當使用。

### 酒店及戲院營運

於向顧客提供度身訂造的優質服務時，本集團亦竭力維持資料安全。本集團已採納多項資料處理措施，包括資料保護及網絡安全政策及資料保護意識指引，並符合支付卡行業數據安全標準。該等措施已成為我們酒店營運的標準指引及程序。為確保員工熟知有關指引，本集團已將上述內容納入員工培訓課程。

就戲院營運而言，本集團收集客戶的個人資料及資訊包括會員之姓名、出生日期、電郵及電話號碼，僅供管理客戶會籍之必要用途。客戶選擇參加我們的忠誠計劃時，本集團已在申請表格內載列收集個人資料聲明及私隱政策聲明。一切資料會按照聲明規定處理，而聲明清晰註明供一切有關員工遵守資料收集及處理的適當步驟及程序，以保障個人私隱。未得客戶同意，概不會向未有訂閱的人士發送任何市場推廣資料。

在網上售票系統中，我們亦會嚴格控制存取權，並會進行定期審閱，確保只有授權人員方能存取資料庫。網上門票數據儲存於總辦事處的資料庫內，以盡量減少連結點。在可行的情況下，本集團只會就潛在退款及兌換門票收集客戶的基本個人資料。任何個人身份識別資料將在有關服務完結後盡快以安全方式銷毀。

## 營運慣例(續)

### 供應鏈管理

#### 甄選建設承建商時考慮的環境、社會及管治因素

本集團深明透明度及公平性在招標程序及供應鏈營運及管理中的重要性。本集團已制定明確及有系統之招標程序，列出不同規模之建設項目所需之報價數目。

除要求承建商遵守本集團符合當地規例之標準及規定外，本集團亦將其承建商之環境及安全表現納入考慮。作為招標過程中之其中一項甄選標準，本集團將評估承建商之環境及安全程序是否符合預期水平。所有獲選的承建商均須向本集團提交環境管理計劃及安全管理計劃，從而確保有關程序獲妥善實行。

為盡量減低對周邊環境造成之污染及廢物，承建商須在可行的情況下遵從計劃及環境影響評估所列明之緩解措施。管理團隊亦會定期前往工地與工地管理人員(包括駐地盤工程師、工程監督師及屋宇裝備督察)及認可第三方顧問舉行會議，討論工程質素及項目之環境、健康與安全(「**環境、健康與安全**」)情況。

#### 為酒店甄選可持續供應商

在為位於中國之酒店甄選供應商時，我們依循標準採購程序。例如，上海雅詩閣淮海路服務公寓已於其標準操作程序中列明有關環境、健康與安全表現的規定。供應商須遵從酒店的「可持續建設指引」及「職業健康及安全規劃」，當中載有對廢物管理、物料使用及安全設備等方面的期望。所有涉及高空工作或火災隱患之合約均須取得特定認證。

#### 餐飲服務中確保負責任的食品來源

為盡量減少對生物多樣性及生態系統的不利影響，本集團竭盡全力為獲選的餐廳提供負責任的食品來源。海洋公園萬豪酒店的餐廳與世界自然基金會合作，採納其海鮮指引。可持續發展的海鮮菜單的介紹幫助大眾作出負責任的消費選擇，促進可持續的採購。

### 誠信及紀律

本集團於業務營運中致力維持高度誠信、公平及紀律標準，並要求其員工於日常工作中秉持道德及誠信，以及根據有關法例及規例遵守規則及程序。本集團決意防止任何業務部門出現欺詐及貪污情況。

本集團已於員工手冊中清晰界定「利益」的定義，並概述相關程序為僱員提供指引，以防止可能發生賄賂、貪污及利益衝突等違規事項。在處理業務中涉及之任何禮物或饋贈時，僱員須就任何潛在「利益」作出申報。違反任何有關政策及程序的僱員將予以處罰，而違反相關政府條例之人士亦將會面臨法律後果。

為於本集團所有層面維持誠信及紀律，本集團設有舉報程序作為監督及監控系統，鼓勵任何人士如發現任何不當行為向管理層匯報，以便即時開展調查。於報告年度內，概無出現違反香港及中國內地有關賄賂、勒索、欺詐及洗錢規定之情況。

# 環境、社會及管治報告書

## 營運慣例(續)

### 知識產權

本集團尊重所有知識產權，並已相應採納適當之安全措施及保密協議。為減低侵權之機率，本集團之法律團隊負責審閱其所有業務分部與第三方合作時訂立之協議及本集團之內部協議。

#### 於我們的娛樂業務中尊重創作

保護所有創作的知識產權對我們的娛樂業務而言均非常重要。本集團遵從所有相關之知識產權法例及法規，包括但不限於第559章《商標條例》、第528章《版權條例》及第544章《防止盜用版權條例》。在製作過程中，本集團會確保其電影、電視節目及音樂製作之監製及團隊熟悉在使用或引用任何創作前了解和明確有關著作權的步驟。如出現任何被視作侵權的行為，本集團將立即採取措施以取得著作權或處理有關事宜。

於報告年度內，概無出現違反上述法例及規例之情況。

### 社區

本集團努力利用其資源回饋社會，以此履行其社會責任。於報告年度內，本集團繼續支持地方就業及青年教育，並向受助家庭及殘疾人士伸出援手，以及致力透過與本地慈善機構合作，協助有需要的社群。舉例而言，本集團從本地社會企業購買公平貿易月餅等節慶食品贈予香港員工，身體力行推廣環保、創造本地就業機會及鼓勵本地手工藝。

此外，本集團繼續支持慈善體育賽事。於報告期內，本集團贊助柯尼卡美能達綠色音樂會，旨在透過電單車推廣環保意識，同時為慈善機構「善學慈善基金」籌款。本集團亦有組織員工隊伍參與及支持此項賽事。

本集團亦調動資源支持青年職業規劃及發展。透過參與香港社會服務聯會組織的網上師友計劃(Online Mentorship)，參與擔任導師的僱員與學生對接，為彼等的成長提供寶貴支持及意見。

#### 餐飲業務捐贈計劃

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



## 環境表現概要

香港物業投資 附註1及2	單位	二零二零年	二零一九年
<b>A1.2 溫室氣體總排放量及密度 附註3</b>			
間接溫室氣體排放(範圍2)	公噸二氧化碳當量	11,327	12,268
溫室氣體排放密度	公噸二氧化碳當量/平方米	<b>0.09</b>	<b>0.11</b>
<b>A1.3 所產生有害廢棄物總量及密度 附註4</b>			
熒光燈廢棄物	千克	435	398
已處理有害廢棄物密度	千克/平方米	<b>0.0035</b>	<b>0.0034</b>
<b>A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度 附註4</b>			
一般廢棄物	千克	7,133,770	7,196,150
所產生無害廢棄物密度	千克/平方米	<b>57.20</b>	<b>62.06</b>
<b>A2.1 各類別直接及/或間接能源消耗總量及密度</b>			
電力消耗	千瓦時	18,087,330	19,439,736
能源消耗密度	千瓦時/平方米	<b>145.04</b>	<b>167.64</b>
<b>A2.2 水消耗總量及密度</b>			
水消耗	立方米	106,765	107,064
水消耗密度	立方米/平方米	<b>0.86</b>	<b>0.92</b>

附註1：環境表現概要之報告範圍包括本集團之香港投資物業，即長沙灣廣場、銅鑼灣廣場二期、麗新商業中心、中國建設銀行大廈及藍塘傲。與截至二零一九年七月三十一日止年度相比，藍塘傲為新增。

附註2：直接能源消耗並不重大，因此不予報告。製成品所用的包裝材料就物業投資業務而言並非重大議題，因此不予報告。

附註3：溫室氣體排放(範圍2)根據《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引(二零一零年版)》計算。

附註4：藍塘傲之廢棄物因無可用數據而並不包括在該範圍內。

# 環境、社會及管治報告書

## 環境表現概要(續)

香港物業發展 <sup>附註5及6</sup>	單位	二零二零年	二零一九年
<b>A1.2 溫室氣體總排放量及密度<sup>附註7</sup></b>			
直接溫室氣體排放(範圍1)	公噸二氧化碳當量	46	0
間接溫室氣體排放(範圍2)	公噸二氧化碳當量	44	268
<b>溫室氣體總排放量</b>	<b>公噸二氧化碳當量</b>	<b>90</b>	<b>268</b>
溫室氣體排放整體密度	公噸二氧化碳當量/平方米	<b>0.01</b>	<b>0.05</b>
<b>A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度</b>			
一般建築廢棄物	千克	1,510,230	2,574,110
已回收鋼材	千克	11,450	775,490
<b>所產生無害廢棄物總量</b>	<b>千克</b>	<b>1,521,680</b>	<b>3,349,600</b>
所產生無害廢棄物整體密度	千克/平方米	<b>94.24</b>	<b>351.24</b>
<b>A2.1 各類別直接及/或間接能源消耗總量及密度</b>			
電力消耗	千瓦時	57,642	362,625
發電機柴油消耗	升	17,405	0
<b>能源消耗總量<sup>附註7</sup></b>	<b>千瓦時</b>	<b>243,932</b>	<b>362,625</b>
能源消耗整體密度 <sup>附註7</sup>	千瓦時/平方米	<b>15.11</b>	<b>38.02</b>
<b>A2.2 水消耗總量及密度</b>			
水消耗	立方米	1,505	4,725
水消耗密度	立方米/平方米	<b>0.09</b>	<b>0.50</b>

附註5：環境表現概要之報告範圍包括本集團之香港物業發展項目，即大旗嶺項目、恒安街項目及逸理。與截至二零一九年七月三十一日止年度相比，逸新因項目竣工而被剔出報告範圍，同時新增大旗嶺項目及恒安街項目。

附註6：產生的有害廢棄物並不重大，因此不予報告。製成品所用的包裝材料就物業發展業務而言並非重大議題，因此不予報告。

附註7：溫室氣體排放(範圍1及2)及能源消耗根據《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引(二零一零年版)》、香港聯合交易所有限公司頒佈的《如何編製環境、社會及管治報告：環境、社會及管治匯報指南》及國際能源署頒佈的《能源統計手冊》計算。

## 環境表現概要(續)

中國物業投資 <sup>附註 8 及 9</sup>	單位	二零二零年	二零一九年
<b>A1.2 溫室氣體總排放量及密度<sup>附註 10</sup></b>			
直接溫室氣體排放(範圍 1)	公噸二氧化碳當量	164	0
間接溫室氣體排放(範圍 2)	公噸二氧化碳當量	77,532	57,291
溫室氣體總排放量	公噸二氧化碳當量	77,696	57,291
溫室氣體排放密度	公噸二氧化碳當量/平方米	<b>0.23</b>	<b>0.23</b>
<b>A1.3 所產生有害廢棄物總量及密度<sup>附註 11</sup></b>			
熒光燈廢棄物	千克	980	872
已處理有害廢棄物密度	千克/平方米	<b>0.0029</b>	<b>0.0034</b>
<b>A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度</b>			
裝修廢料	千克	11,379,872	8,307,180
所產生無害廢棄物密度	千克/平方米	<b>33.08</b>	<b>32.79</b>
<b>A2.1 各類別直接及/或間接能源消耗總量及密度</b>			
電力消耗	千瓦時	81,906,758	69,716,567
天然氣消耗量	立方米	75,544	0
蒸汽消耗量	千瓦時	216,006	0
區域供冷消耗量	千瓦時	11,883,106	0
能源消耗總量 <sup>附註 10</sup>	千瓦時	<b>94,822,816</b>	<b>69,716,567</b>
能源消耗整體密度 <sup>附註 10</sup>	千瓦時/平方米	<b>275.66</b>	<b>275.16</b>
<b>A2.2 水消耗總量及密度</b>			
水消耗	立方米	877,368	927,283
水消耗密度	立方米/平方米	<b>2.55</b>	<b>3.66</b>

附註 8：環境表現概要之報告範圍包括本集團之中國內地投資物業，即上海香港廣場、上海五月花生活廣場及上海凱欣豪園、中山棕櫚彩虹花園、廣州五月花商業廣場、廣州富邦廣場及廣州麗豐中心以及橫琴創新方。與截至二零一九年七月三十一日止年度相比，創新方為新增。有關建築面積和各自的數據乃每年檢討及重列(如適用)。

附註 9：製成品所用的包裝材料就物業投資業務而言並非重大議題，因此不予報告。

附註 10：溫室氣體排放(範圍 1 及 2)及蒸汽的能源消耗量根據香港聯合交易所有限公司頒佈的《如何編製環境、社會及管治報告：環境、社會及管治匯報指南》及國家發展和改革委員會的《中國公共建築運營單位(企業)溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》所載的換算系數計算。為具有數據可比性，截至二零一九年七月三十一日止年度的有關數據亦予以重列。

附註 11：數據收集方法已於報告年度內更新。為具有數據可比性，截至二零一九年七月三十一日止年度的有關數據亦予以重列。

# 環境、社會及管治報告書

## 環境表現概要(續)

中國物業發展 附註 12 及 13	單位	二零二零年	二零一九年
<b>A1.2 溫室氣體總排放量及密度 附註 14</b>			
直接溫室氣體排放(範圍 1)	公噸二氧化碳當量	0	63.3
間接溫室氣體排放(範圍 2)	公噸二氧化碳當量	2,441.3	4,117.4
<b>溫室氣體總排放量</b>	<b>公噸二氧化碳當量</b>	<b>2,441.3</b>	<b>4,180.7</b>
溫室氣體排放整體密度	公噸二氧化碳當量/平方米	<b>0.004</b>	<b>0.008</b>
<b>A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度 附註 15</b>			
一般建築廢棄物	千克	10,900,000	6,383,000
挖土	千克	71,500,000	191,252,000
木材	千克	95,000	12,000
已回收鋼材	千克	1,970,000	1,317,180
<b>所產生無害廢棄物總量</b>	<b>千克</b>	<b>84,465,000</b>	<b>198,964,180</b>
所產生無害廢棄物整體密度	千克/平方米	<b>1,471</b>	<b>620</b>
<b>A2.1 各類別直接及/或間接能源消耗總量及密度</b>			
電力消耗	千瓦時	2,954,216	4,958,177
發電機柴油消耗	升	0	24,200
<b>能源消耗總量 附註 14</b>	<b>千瓦時</b>	<b>2,954,216</b>	<b>5,217,195</b>
能源消耗整體密度 附註 14	千瓦時/平方米	<b>4.83</b>	<b>9.68</b>
<b>A2.2 水消耗總量及密度</b>			
水消耗	立方米	153,792	1,795,621
水消耗密度	立方米/平方米	<b>0.25</b>	<b>3.33</b>

附註 12：環境表現概要之報告範圍包括本集團於中國內地之物業發展項目，即上海開北廣場重新發展項目、中山棕櫚彩虹花園、廣州海珠廣場及橫琴創新方。與截至二零一九年七月三十一日止年度相比，五里橋項目因項目竣工而被剔出報告範圍。有關建築面積和各自的數據乃每年檢討及重列(如適用)。

附註 13：產生的有害廢棄物並不重大，因此無需報告。製成品所用的包裝材料就物業發展業務而言並非重大議題，因此不予報告。

附註 14：溫室氣體排放(範圍 1 及 2)及發電機柴油的能源消耗量根據香港聯合交易所有限公司頒佈的《如何編製環境、社會及管治報告：環境、社會及管治匯報指南》及國際能源署頒佈的《能源統計手冊》所載的換算系數計算。為具有數據可比性，截至二零一九年七月三十一日止年度的有關數據亦予以重列。

附註 15：創新方因無可用數據而並不包括在截至二零一九年及二零二零年七月三十一日止年度的範圍內。同樣原因，棕櫚彩虹花園亦不包括在截至二零二零年七月三十一日止年度的範圍內。數據收集範圍擴大至涵蓋報告年度內的木材，故截至二零一九年七月三十一日止年度的有關數據亦予以重列。

## 環境表現概要(續)

酒店 附註 16 及 17 及 18	單位	二零二零年
<b>A1.2 溫室氣體總排放量及密度 附註 19</b>		
直接溫室氣體排放(範圍 1)	公噸二氧化碳當量	793.7
間接溫室氣體排放(範圍 2)	公噸二氧化碳當量	9,759.9
<b>溫室氣體總排放量</b>	<b>公噸二氧化碳當量</b>	<b>10,553.6</b>
溫室氣體排放整體密度	公噸二氧化碳當量 /平方米	<b>0.13</b>
<b>A1.3 所產生有害廢棄物總量及密度</b>		
熒光燈廢棄物	千克	23.1
已處理有害廢棄物密度	千克/平方米	<b>0.0003</b>
<b>A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度</b>		
產生的一般廢棄物	千克	178,344.0
已回收金屬	千克	0.4
已回收紙張	千克	688.7
已回收塑膠	千克	211.5
食品廢物 附註 20	千克	7,425.8
已回收食品廢物	千克	490.7
<b>所產生無害廢棄物總量</b>	<b>千克</b>	<b>187,161.1</b>
所產生無害廢棄物整體密度	千克/平方米	<b>2.32</b>
<b>A2.1 各類別直接及/或間接能源消耗總量及密度 附註 21</b>		
電力消耗	千瓦時	11,850,057
燃氣消耗	千瓦時	4,106,132
運輸之汽油消耗量	升	2,778
<b>能源消耗總量 附註 19</b>	<b>千瓦時</b>	<b>15,983,111.6</b>
能源消耗整體密度 附註 19	千瓦時/平方米	<b>198.56</b>
<b>A2.2 水消耗總量及密度</b>		
水消耗	立方米	96,446
水消耗密度	立方米/平方米	<b>1.20</b>

附註 16：環境表現概要之報告範圍包括本集團之酒店，即上海寰星酒店、上海雅詩閣淮海路服務公寓及海洋公園萬豪酒店。

附註 17：製成品所用的包裝材料就酒店業務而言並非重大議題，因此不予報告。

附註 18：截至二零二零年七月三十一日止年度內，因爆發 COVID-19 疫情及社會動盪，導致環保足跡低於往常。

附註 19：溫室氣體排放(範圍 1 及 2)及運輸用汽油的能源消耗量根據《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引(二零一零年版)》以及香港聯合交易所有限公司頒佈的《如何編製環境、社會及管治報告：環境、社會及管治匯報指南》及國際能源署頒佈的《能源統計手冊》所載的換算系數計算。

附註 20：上海寰星酒店之餐飲服務為外判服務，而由於無法取得有關數據，故報告範圍並不包括廚餘。

附註 21：視乎酒店運營情況，各酒店能源組合有所不同。上海寰星酒店及上海雅詩閣淮海路服務公寓煤氣供應不包括在內，同時海洋公園萬豪酒店運輸用汽油不包括在內。

# 環境、社會及管治報告書

## 環境表現概要(續)

餐飲 附註 22 及 23 及 24	單位	二零二零年	二零一九年
<b>A1.2 溫室氣體總排放量及密度 附註 25 及 26</b>			
直接溫室氣體排放(範圍1)	公噸二氧化碳當量	905	808
間接溫室氣體排放(範圍2)	公噸二氧化碳當量	3,787	2,821
<b>溫室氣體總排放量</b>	<b>公噸二氧化碳當量</b>	<b>4,692</b>	<b>3,629</b>
溫室氣體排放整體密度	公噸二氧化碳當量/平方米	<b>0.31</b>	<b>0.53</b>
<b>A2.1 各類別直接及/或間接能源消耗總量及密度</b>			
電力消耗	千瓦時	4,707,461	3,495,782
燃氣消耗	千瓦時	4,717,967	4,214,229
<b>能源消耗總量</b>	<b>千瓦時</b>	<b>9,425,428</b>	<b>7,710,011</b>
能源消耗整體密度	千瓦時/平方米	<b>1,006.57</b>	<b>1,123.82</b>
<b>A2.2 水消耗總量及密度 附註 27</b>			
水消耗	立方米	無	99,986
水消耗密度	立方米/平方米	無	14.57

附註 22：環境表現概要之報告範圍包括本集團持有之香港及中國餐廳，即 CIAK in the Kitchen、CIAK-All Day Italian、Beefbar、Takumi by Daisuke Mori、唐人館置地廣場、唐人館海港城、中環潮廳、好酒好蔡、北京好酒好蔡、老巴剎廚房、Sushi Masataka、ZEST by Konishi、茶·米 KiKi 茶德福廣場、KiKi 麵店 IFC、KiKi 麵店 K11 MUSEA、茶·米太古廣場、南海小館、Prohibition 及上海 KiKi 麵店上海香港廣場。與截至二零一九年七月三十一日止年度相比，ZEST by Konishi、茶·米 KiKi 茶德福廣場、KiKi 麵店 IFC、KiKi 麵店 K11 MUSEA、茶·米太古廣場、南海小館、Prohibition 及上海 KiKi 麵店上海香港廣場為新增。Kaiseki Den by Saotome 被剔出報告範圍。

附註 23：製成品所用的包裝材料就餐飲業務而言並非重大議題，因此不予報告。廢棄物數據因無可用數據故不予報告。

附註 24：截至二零二零年七月三十一日止年度內，因爆發 COVID-19 疫情及社會動盪，導致環保足跡低於往常。

附註 25：溫室氣體排放(範圍1及2)根據《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引(二零一零年版)》及香港聯合交易所有限公司頒佈的《如何編製環境、社會及管治報告：環境、社會及管治匯報指南》所載的換算系數計算。為具有數據可比性，截至二零一九年七月三十一日止年度的有關數據亦予以重列。

附註 26：北京好酒好蔡燃料燃燒產生的甲烷及一氧化二氮的直接排放以及煤氣供應的間接排放並不包括在內。

附註 27：由於香港水務署未能提供數據，故此截至二零二零年七月三十一日止年度的水消耗數據不予報告。

## 環境表現概要(續)

戲院 <small>附註 28 及 29 及 30</small>	單位	二零二零年	二零一九年
<b>A1.2 溫室氣體總排放量及密度 <small>附註 31</small></b>			
間接溫室氣體排放(範圍 2)	公噸二氧化碳當量	1,773	2,440
溫室氣體排放密度	公噸二氧化碳當量/平方米	<b>0.08</b>	<b>0.11</b>
<b>A1.3 所產生有害廢棄物總量及密度</b>			
熒光燈廢棄物	千克	95.07	150.63
已處理有害廢棄物密度	千克/平方米	<b>0.0041</b>	<b>0.0069</b>
<b>A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度</b>			
一般廢棄物	千克	38,058	78,367
已處理無害廢棄物密度	千克/平方米	<b>1.62</b>	<b>3.61</b>
<b>A2.1 各類別直接及/或間接能源消耗總量及密度</b>			
電力消耗	千瓦時	3,095,432	4,213,435
能源消耗密度	千瓦時/平方米	<b>131.93</b>	<b>193.98</b>
<b>A2.2 水消耗總量及密度 <small>附註 32 及 33</small></b>			
水消耗	立方米	不適用	6,402
水消耗密度	立方米/平方米	不適用	<b>0.33</b>

附註 28：環境表現概要之報告範圍包括本集團持有之香港戲院，即 Festival Grand Cinema、MCL 長沙灣戲院、MCL 新都城戲院、MCL 德福戲院、STAR Cinema、康怡戲院、MCL 海怡戲院、MCL 逸峯戲院、皇室戲院及 Movie Town。與截至二零一九年七月三十一日止年度相比，MCL 長沙灣戲院為新增。

附註 29：製成品所用的包裝材料就戲院業務而言並非重大議題，因此不予報告。

附註 30：截至二零二零年七月三十一日止年度內，戲院因爆發 COVID-19 疫情及社會動盪而關閉，環保足跡因而有所減少。

附註 31：溫室氣體排放(範圍 2)乃根據《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引(二零一零年版)》計算。

附註 32：由於康怡戲院的水消耗由該物業的中央管理層進行管理，故此並不包括在截至二零一九年七月三十一日止年度的範圍內。

附註 33：由於香港水務署未能提供數據，故此截至二零二零年七月三十一日止年度的水消耗數據不予報告。

# 環境、社會及管治報告書

## 環境表現概要(續)

娛樂 附註 34 及 35	單位	二零二零年	二零一九年
<b>A1.2 溫室氣體總排放量及密度 附註 36</b>			
直接溫室氣體排放(範圍 1)	公噸二氧化碳當量	23.86	26.18
間接溫室氣體排放(範圍 2)	公噸二氧化碳當量	138.57	159.78
<b>溫室氣體總排放量</b>	<b>公噸二氧化碳當量</b>	<b>162.43</b>	<b>185.96</b>
溫室氣體排放整體密度 附註 37	公噸二氧化碳當量/平方米	<b>0.07</b>	<b>0.11</b>
<b>A2.1 各類別直接及/或間接能源消耗總量及密度</b>			
電力消耗	千瓦時	277,130	313,290
運輸之汽油消耗量	升	8,810	9,670
<b>能源消耗總量 附註 38</b>	<b>千瓦時</b>	<b>362,512</b>	<b>407,001</b>
<b>能源消耗整體密度 附註 37</b>	<b>千瓦時/平方米</b>	<b>152.30</b>	<b>241.64 附註 39</b>

附註 34：環境表現概要之報告範圍包括本集團娛樂業務位於新界葵涌偉倫中心之主要辦公室。

附註 35：有害廢棄物、無害廢棄物及水消耗由辦公室樓宇之中央物業管理處管理，因此不適用於本報告。製成品所用包裝材料就娛樂業務而言並非重大議題，因此不予報告。

附註 36：溫室氣體排放(範圍 1 及 2)乃根據《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引(二零一零年版)》計算。

附註 37：截至二零一九年七月三十一日止年度之數據乃於審閱後重列。

附註 38：運輸用汽油的能源消耗量根據香港聯合交易所有限公司頒佈的《如何編製環境、社會及管治報告：環境、社會及管治匯報指南》及國際能源署頒佈的《能源統計手冊》所載的換算系數計算。為具有數據可比性，截至二零一九年七月三十一日止年度的有關數據亦予以重列。

附註 39：本集團於偉倫中心之主要辦公室於二零一八年末進行裝修及擴展工程，導致截至二零一九年七月三十一日止報告年度內的電力消耗上升。



## 主要法例及規例清單

### 環境

#### 層面 A1-A3：環境

香港：

- 第 311 章《空氣污染管治條例》
- 第 358 章《水污染管治條例》
- 第 354 章《廢物處置條例》
- 第 400 章《噪音管治條例》
- 第 499 章《環境影響評估條例》

中國內地：

- 《中華人民共和國環境保護法》
- 《中華人民共和國大氣污染防治法》
- 《中華人民共和國水污染防治法》
- 《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》
- 《中華人民共和國土地管理法》
- 《建設項目環境保護管理條例》
- 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》

### 僱員

#### 層面 B1：僱傭

香港：

- 第 57 章《僱傭條例》
- 第 282 章《僱員補償條例》
- 第 608 章《最低工資條例》
- 第 480 章《性別歧視條例》
- 第 487 章《殘疾歧視條例》
- 第 527 章《家庭崗位歧視條例》
- 第 602 章《種族歧視條例》

中國內地：

- 《中華人民共和國勞動法》
- 《中華人民共和國勞動合同法》

#### 層面 B2：健康與安全

香港：

- 第 509 章《職業安全及健康條例》
- 第 59 章《工廠及工業經營條例》

中國內地：

- 《中華人民共和國安全生產法》
- 《中華人民共和國職業病防治法》
- 《中華人民共和國建築法》

# 環境、社會及管治報告書

## 主要法例及規例清單(續)

### 僱員(續)

#### 層面 B4：勞工準則

香港：

- 第 57B 章《僱用兒童規例》
- 第 57C 章《僱用青年(工業)規例》

中國內地：

- 《中華人民共和國勞動法》
- 《禁止使用童工規定》

### 營運慣例

#### 層面 B6：產品責任

香港：

- 第 349 章《旅館業條例》
- 第 362 章《商品說明條例》
- 第 392 章《電影檢查條例》
- 第 486 章《個人資料(私隱)條例》
- 第 621 章《一手住宅物業銷售條例》
- 第 612 章《食物安全條例》
- 第 528 章《版權條例》
- 第 544 章《防止盜用版權條例》
- 第 559 章《商標條例》
- 《食物衛生守則》

中國內地：

- 《中華人民共和國城市房地產管理法》
- 《中華人民共和國食品安全法》
- 《中華人民共和國食品衛生法》
- 《中華人民共和國消費者權益保護法》

#### 層面 B7：反貪污

香港：

- 第 201 章《防止賄賂條例》

中國內地：

- 《中華人民共和國刑法》
- 《中華人民共和國反貪污賄賂法》

## 香港交易所《環境、社會及管治報告指引》索引

主要範疇、層面及一般披露		章節
<b>A. 環境</b>		
<b>層面 A1：</b> 排放物	<p>一般披露</p> <p>有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	環境排放物
<b>層面 A2：</b> 資源使用	<p>一般披露</p> <p>有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。</p>	資源使用
<b>層面 A3：</b> 環境及天然資源	<p>一般披露</p> <p>減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。</p>	將環境可持續性納入我們的營運

# 環境、社會及管治報告書

## 香港交易所《環境、社會及管治報告指引》索引(續)

主要範疇、層面及一般披露		章節
<b>B. 社會</b>		
<b>僱傭及勞工實務</b>		
<b>層面 B1： 僱傭</b>	<p>一般披露</p> <p>有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	僱傭慣例； 僱員福利
<b>層面 B2： 健康與安全</b>	<p>一般披露</p> <p>有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	健康與安全
<b>層面 B3： 發展及培訓</b>	<p>一般披露</p> <p>有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。</p>	發展及培訓
<b>層面 B4： 勞工準則</b>	<p>一般披露</p> <p>有關防止童工及強制勞工的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	勞工準則

## 香港交易所《環境、社會及管治報告指引》索引(續)

主要範疇、層面及一般披露		章節
<b>B. 社會</b>		
<b>營運實務</b>		
<b>層面 B5： 供應鏈管理</b>	一般披露 管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理
<b>層面 B6： 產品責任</b>	一般披露 有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：  (a) 政策；及  (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	負責任及道德規範； 卓越服務； 客戶健康與安全； 數據保護及私隱； 知識產權
<b>層面 B7： 反貪污</b>	一般披露 有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：  (a) 政策；及  (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	誠信及守紀
<b>社區</b>		
<b>層面 B8： 社區投資</b>	一般披露 有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社區

# 企業管治報告書

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，並已建立符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)不時所載之原則及守則條文之政策及程序。

## (1) 企業管治常規

本公司於截至二零二零年七月三十一日止年度(「本年度」)內，一直遵守企業管治守則所載之所有守則條文，惟守則條文第A.4.1條、第A.5.1條及第E.1.2條之偏離則除外。

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

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

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

本公司並無成立提名委員會，但其職能由全體董事會承擔。本公司已達致並維持董事會成員多元化，包括符合本公司業務模式及特定需求之專業資格及經驗、文化及教育背景、種族及族群特性、性別、年齡及服務任期。潛在新董事將根據其知識、技能、經驗及專業知識以及本公司於當時之要求而招攬，獨立非執行董事之人選必須符合獨立標準。識別及甄選合適人選以供董事會考慮及批准之工作已由並將繼續由執行董事(「執行董事」)履行。本公司於二零一九年一月採納提名政策，當中載列本公司甄選可能加入董事會之人選之準則、流程及程序。由於上述甄選及提名之政策及程序已經存在，且企業管治守則所載之提名委員會之其他職責長期由全體董事會有效履行，故董事會認為現階段並無必要成立提名委員會。

*根據守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會。*

由於有其他事先安排之事務必須由主席林建岳博士處理，因此彼並無出席於二零一九年十二月二十日舉行之股東週年大會。然而，為確保於股東週年大會能與股東有效溝通，根據組織章程細則第71條，出席該股東週年大會之周福安先生(副主席兼執行董事)擔任該股東週年大會之主席。

## (2) 董事會

### (2.1) 責任及轉授

董事會監督本公司業務及事務之整體管理。董事會之主要職責為確保本公司之存續性，並確保其以於符合股東整體最佳利益之同時，亦顧及其他利益相關者利益之方式管理。

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

董事會已將本公司之日常業務管理轉授予管理層及執行委員會，並將其工作重點集中於會影響本公司長期目標之事宜及為達致該等目標而制定之計劃、本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)之整體業務及商業策略以及整體政策及指引。

自二零一二年四月起，全體董事已按月獲提供足夠詳盡之本集團管理層更新資料、對本集團表現、狀況、近期發展及前景所作之均衡及可理解之評估，以令彼等瞭解本集團之事務及方便彼等履行其於上市規則相關規定下之職責。

# 企業管治報告書

## (2) 董事會 (續)

### (2.2) 董事會之組成

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

#### **執行董事 (「執行董事」)**

林建岳，GBS (主席)

周福安 (副主席)

劉樹仁 (行政總裁)

林孝賢 (自二零二零年六月十九日起亦為余寶珠女士之替代董事)

譚承蔭 (自二零一九年八月十九日起獲委任)

#### **非執行董事 (「非執行董事」)**

林建名

余寶珠

#### **獨立非執行董事 (「獨立非執行董事」)**

葉澍埜，GBS，JP

林秉軍

梁樹賢

梁宏正，JP

董事之履歷詳情載於本年報第 94 至 100 頁「董事之履歷」一節。

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

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



## (2) 董事會(續)

### (2.3) 董事出席董事會會議之次數

於本年度內，董事會舉行了六次會議。而各董事出席該等董事會會議之記錄載列如下：

董事	會議出席次數／ 會議舉行次數
<b>執行董事</b>	
林建岳，GBS (主席)	5/6
周福安 (副主席)	5/6
劉樹仁 (行政總裁)	4/6
林孝賢 (亦為余寶珠之替代董事)	6/6
譚承蔭	6/6
<b>非執行董事</b>	
林建名	6/6
余寶珠	6/6
<b>獨立非執行董事</b>	
葉澍堃，GBS，JP	6/6
林秉軍	6/6
梁樹賢	6/6
梁宏正，JP	6/6

### (2.4) 獨立非執行董事

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

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

# 企業管治報告書

## (2) 董事會(續)

### (2.4) 獨立非執行董事(續)

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

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

### (2.5) 董事及高級職員之責任保險

本公司已為本公司董事及高級職員購買合適之董事及高級職員責任保險。

## (3) 董事之入職及持續專業發展

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

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

董事將不時獲提供旨在發展及更新其專業技能之書面培訓材料；本集團之法律及公司秘書部門亦會為董事舉辦及安排有關適用法例、規則及規例最新發展之講座，以協助彼等履行其職責。於本年度內，本公司已安排獨立非執行董事參加由本公司獨立核數師(「**獨立核數師**」)舉辦之講座。

### (3) 董事之入職及持續專業發展(續)

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

董事	企業管治／法例、 規則及規例之更新		會計／財務／管理 或其他專業技能	
	閱讀材料	出席講座／ 簡報會	閱讀材料	出席講座／ 簡報會
<b>執行董事</b>				
林建岳，GBS	✓	✓	✓	—
周福安	✓	✓	✓	✓
劉樹仁	✓	✓	✓	—
林孝賢(亦為余寶珠之替代董事)	✓	✓	✓	✓
譚承蔭	✓	✓	✓	✓
<b>非執行董事</b>				
林建名	✓	✓	✓	—
余寶珠	✓	✓	✓	—
<b>獨立非執行董事</b>				
葉澍埜，GBS，JP	✓	✓	✓	✓
林秉軍	✓	✓	✓	✓
梁樹賢	✓	✓	✓	✓
梁宏正，JP	✓	✓	✓	✓

### (4) 董事委員會

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

#### (4.1) 薪酬委員會

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

# 企業管治報告書

## (4) 董事委員會(續)

### (4.1) 薪酬委員會(續)

薪酬委員會已採納其向董事會履行諮詢角色之運作模式，其中董事會保留批准董事及高級管理人員之薪酬方案之最終權力。載有其職權、職責及責任之薪酬委員會之經修訂職權範圍，可分別於本公司及聯交所網站查閱。

#### (a) 薪酬委員會之職責

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

#### (b) 薪酬委員會履行之工作

薪酬委員會於本年度內舉行一次會議，以討論薪酬相關事宜。概無董事於薪酬委員會之會議上參與釐定其本身之薪酬。

#### (c) 薪酬委員會會議出席次數

各委員會成員出席該會議之記錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／ 會議舉行次數
<b>獨立非執行董事</b>	
梁樹賢	1/1
林秉軍	1/1
<b>執行董事</b>	
周福安	1/1

## (4) 董事委員會(續)

### (4.2) 審核委員會

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

本公司已遵守上市規則第3.21條之規定，即審核委員會(最少須由三名成員組成且必須由獨立非執行董事擔任主席)中最少一名成員為具有適當專業資格或會計或相關財務管理專長之獨立非執行董事。

#### (a) 審核委員會之職責(包括企業管治職能)

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

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

遵照聯交所於二零一六年一月一日或之後開始之會計期間實施之關於風險管理及內部監控之經修訂上市規則，董事會於二零一六年三月二十三日修訂審核委員會之職權範圍。有關就委任發行人現有外部核數師之前合夥人為其審核委員會之成員，將冷靜期由一年延長至兩年，遵照企業管治守則之經修訂守則條文，董事會於二零一九年一月進一步修訂審核委員會之職權範圍。載有審核委員會之職權、職責及責任之經修訂職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

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

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

審核委員會亦在獨立顧問協助下負責監督本公司之內部監控及風險管理制度。

# 企業管治報告書

## (4) 董事委員會(續)

### (4.2) 審核委員會(續)

#### (b) 審核委員會履行之工作

審核委員會於本年度內舉行三次會議。審核委員會已審閱本公司截至二零一九年七月三十一日止年度之經審核業績、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，及其他與本公司財務及會計政策及慣例有關之事宜以及本年度之審核性質及範圍。此外，審核委員會已審閱本集團來年之內部審核計劃及預算，並已向董事會提交相關建議。

於二零二零年十月二十二日，審核委員會在本公司獨立核數師之代表在場之情況下，與本公司管理層共同審閱本公司之經審核綜合財務報表草稿以及本年度會計原則及政策。審核委員會亦已審閱本企業管治報告書以及由獨立顧問編製之本公司內部監控審閱報告及企業風險管理報告。

#### (c) 審核委員會會議出席次數

各委員會成員出席本年度舉行之該等會議之記錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／ 會議舉行次數
<b>獨立非執行董事</b>	
梁樹賢	3/3
林秉軍	3/3
梁宏正，JP	3/3

### (4.3) 獨立董事委員會

茲提述本公司、麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)、豐德麗控股有限公司、麗豐控股有限公司(「麗豐」)及Holy Unicorn Limited(本公司之全資附屬公司)(「要約人」)於二零二零年二月二十一日發佈之聯合公佈，內容有關香港上海滙豐銀行有限公司代表要約人提出有條件自願性全面現金要約，以收購麗豐全部已發行股份(本公司、要約人或本公司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(「麗豐要約」)。董事會已成立由林秉軍、梁樹賢、葉澍堃及梁宏正諸位先生(本公司全體獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會，以就麗豐要約向本公司之獨立股東提供建議。有關詳情載於本公司日期為二零二零年四月二十四日之通函。

## (5) 主席及行政總裁

企業管治守則規定主席與行政總裁之角色應有區分，並應由不同人士擔任。

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

## (6) 非執行董事

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

## (7) 董事之提名政策

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

## (8) 董事會成員多元化政策

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

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

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

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

## (8) 董事會成員多元化政策(續)

政策之副本登載在本公司網站供公眾查閱。

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

## (9) 股息政策

本公司已於二零一九年一月二十五日起採納股息政策(「股息政策」)，當中載列董事會決定(i)是否向股東宣派及派付股息，及(ii)將派付的股息水平之原則及指引。

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

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

董事會可建議就本公司之股份按每股基準派付股息(如有)。

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

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

## (10) 董事及指定僱員進行之證券交易

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



## (11) 獨立核數師酬金

有關獨立核數師安永會計師事務所(香港執業會計師,「安永」)於本年度向本集團提供之審核及非審核服務之費用分別為16,284,000港元及11,923,000港元。非審核服務主要包括諮詢、審閱、稅務合規服務及其他申報服務。有關費用之分析載列如下:

	審核服務 千港元	非審核服務 千港元
本集團(不包括豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)、 麗豐控股有限公司(「麗豐」)及彼等各自之附屬公司)	5,500	2,326
豐德麗及其附屬公司(包括寰亞傳媒集團有限公司 及其附屬公司)	7,090	6,859
麗豐及其附屬公司	3,694	2,738
<b>總計</b>	<b>16,284</b>	<b>11,923</b>

## (12) 董事編製財務報表之責任

董事確認,彼等有責任監督編製能真實及公平地反映本集團事務狀況及表現之財務報表。為此,董事選擇並貫徹運用適當之會計政策及作出符合情況之會計估計。在會計及財務人員之協助下,董事確保本集團之財務報表乃根據法定規定及適當之財務報告準則編製。

## (13) 獨立核數師之申報責任

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

## (14) 風險管理及內部監控

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

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

# 企業管治報告書

## (14) 風險管理及內部監控(續)

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

此外，本集團已委聘獨立專業顧問以協助董事會及審核委員會持續監控本集團的風險管理及內部監控系統。設計及執行內部監控之缺陷會被識別出並提出相關改善建議。重大內部監控之缺陷會及時向審核委員會及董事會報告以確保採取及時補救措施。

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

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

### (a) 處理及發放內幕消息的程序及內部監控

本集團遵守香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)及上市規則的規定。本集團會在合理實際可行的情況下盡快向公眾披露內幕消息，除非有關消息屬於證券及期貨條例規定的任何安全港條文的範圍。本集團在向公眾全面披露相關消息之前，會確保該消息絕對保密。倘本集團認為無法維持必要程度的保密性或保密性可能已遭違反，則本集團將立即向公眾披露相關消息。本集團致力於確保公告內所載的資料就重大事實而言並非錯誤或具誤導性，亦不因遺漏重大事實而屬錯誤或具誤導性，以清晰及均衡呈列資料的方式對正面及反面的事實作出同等披露。

## (15) 公司秘書

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

## (16) 股東權利

### (16.1) 股東召開股東大會之程序

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

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

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

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

## (16) 股東權利(續)

### (16.2) 於股東大會上提呈議案之程序

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

該呈請 (i) 可採用印本形式送交本公司於上文第 (16.1) 段所述之註冊辦事處或以電子形式電郵至 [lscmsec@laisun.com](mailto:lscmsec@laisun.com)；(ii) 須指出有待發出通知有關之決議案；(iii) 須經所有提出該要求之人士認證；及 (iv)(a) 倘要求傳閱將於股東大會上動議之決議案，則該要求須於有關之股東大會舉行前 6 個星期之前或 (b) 倘要求傳閱有關將於股東大會上提呈之決議案之聲明，則該要求須於有關之股東大會舉行前 7 天之前或 (如在上述時間之後送抵本公司) 該大會之通知發出之時送抵本公司。

### (16.3) 推選某人參選董事之程序

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

### (16.4) 股東向董事會作出查詢之程序

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

香港九龍  
長沙灣道六百八十號  
麗新商業中心十一樓

傳真：(852) 2743 8459  
電郵：[lscmsec@laisun.com](mailto:lscmsec@laisun.com)

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

## (17) 與股東進行溝通

### (17.1) 股東溝通政策

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

本公司已建立以下多個途徑以維持與股東進行持續溝通：

- (i) 以印刷本刊發並可於聯交所網站 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk) 及本公司網站 [www.laisun.com](http://www.laisun.com) 查閱之企業通訊，如年報、中期報告及通函；
- (ii) 財務摘要、新聞稿及業績簡報會亦刊載於本公司網站；
- (iii) 透過聯交所定期作出並分別於聯交所及本公司網站刊發之公佈；
- (iv) 於本公司網站提供公司資料及本公司組織章程細則，後者亦登載於聯交所網站；
- (v) 參與簡報會及投資者研討會，與股東／投資者、傳媒及財經分析員會面；
- (vi) 股東週年大會及／或股東大會為股東提供一個平台，向董事及高級管理人員發表意見及交流觀點；及
- (vii) 股份過戶登記處向股東提供股份登記、股息派付、更改股東資料及相關事宜之服務。

# 企業管治報告書

## (17) 與股東進行溝通(續)

### (17.2) 董事出席股東大會之次數

於本年度內，本公司已舉行了兩次股東大會(包括二零一九年股東週年大會)，而各董事出席該等會議之記錄載列如下：

董事	會議出席次數／ 會議舉行次數
<b>執行董事</b>	
林建岳，GBS(主席)	0/2
周福安(副主席)	2/2
劉樹仁(行政總裁)	1/2
林孝賢(亦為余寶珠之替代董事)	0/2
譚承蔭	2/2
<b>非執行董事</b>	
林建名	0/2
余寶珠	0/2
<b>獨立非執行董事</b>	
葉澍堃，GBS，JP	2/2
林秉軍	2/2
梁樹賢	2/2
梁宏正，JP	2/2

### (17.3) 股東大會之詳情

本公司上屆股東週年大會已於二零一九年十二月二十日上午十一時正假座香港香港仔黃竹坑道180號香港海洋公園萬豪酒店B層宴會廳1號舉行(「二零一九年股東週年大會」)。於二零一九年股東週年大會上，股東以大多數票數批准(i)採納截至二零一九年七月三十一日止年度之本公司經審核財務報表及董事會報告書與獨立核數師報告書；(ii)宣派末期股息；(iii)選舉余寶珠女士為非執行董事、葉澍堃先生為獨立非執行董事及譚承蔭先生為執行董事；(iv)授權董事會釐定董事之酬金；(v)聘請安永為本年度之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金；(vi)授予董事一般授權，以購回不超過本公司已發行股份總數10%之本公司股份；(vii)授予董事一般授權，以發行、配發及處理不超過本公司已發行股份總數20%之額外股份；及(viii)將授予董事發行本公司股份之一般授權擴大至加入購回股份之數目。二零一九年股東週年大會通告及二零一九年股東週年大會之投票結果公佈分別於二零一九年十一月二十日及二零一九年十二月二十日於聯交所及本公司之網站刊載。

股東大會已於二零二零年五月十三日上午十一時三十分假座香港香港仔黃竹坑道180號香港海洋公園萬豪酒店B層會議室舉行。於股東大會上，股東以大多數投票批准通過載列於股東大會通告上之麗豐要約作為主要收購事項。日期為二零二零年四月二十四日之股東大會通告及日期為二零二零年五月十三日之股東大會之投票結果公佈已於聯交所及本公司之網站刊載。

## (18) 投資者關係

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

於回顧年度內，除 COVID-19 疫情爆發前進行之實地考察外，本公司已與眾多研究分析員及投資者會面，並出席了以下非交易簡報會：

月份	活動	主辦機構	地點
二零一九年九月	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
二零二零年六月	滙豐銀行第四屆亞洲信用年會	滙豐銀行	香港

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

# 董事之履歷

## 執行董事

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

**林建岳博士**，主席，63歲，自一九七七年六月起出任本公司之執行董事及現為本公司執行委員會之成員。彼亦為麗新製衣之副主席及執行董事及鱷魚恤有限公司(「**鱷魚恤**」)(一間於聯交所主板上市公司)之執行董事。且為寰亞傳媒之主席及執行董事。林博士由一九九六年十月十五日至二零一四年二月十三日止為豐德麗之執行董事及由一九九三年十一月二十五日至二零一二年十月三十一日止為麗豐之主席及執行董事。林博士對物業發展及投資業務、款待行業及媒體與娛樂業務擁有豐富經驗。彼於二零一一年六月獲香港演藝學院頒授為榮譽博士。林博士於二零一五年七月一日獲香港特別行政區政府頒發金紫荊星章。

目前，林博士為香港貿易發展局主席。彼亦為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會常務委員。此外，林博士為香港電影商協會有限公司主席、香港影業協會有限公司永遠名譽會長、香港地產建設商會董事、香港明天更好基金受託人、香港友好協進會副會長、香港·越南商會有限公司董事、香港江蘇社團總會榮譽會長、香港文化產業聯合總會有限公司理事會會長、香港文化協進智庫有限公司主席、工業貿易諮詢委員會之非官方委員，及西九文化區基金會有限公司(為西九文化區管理局之全資附屬公司)之董事局成員。

林博士為余寶珠女士(本公司之非執行董事)之子、林建名博士(本公司之另一位非執行董事)之弟及林孝賢先生(本公司之執行董事)之父親。

**周福安先生**，58歲，於二零一二年六月五日獲委任為本公司之副主席兼執行董事及為本公司執行委員會及薪酬委員會之成員。彼亦為麗新製衣之副主席兼執行董事、豐德麗之執行董事以及麗豐之主席兼執行董事。



## 執行董事(續)

周先生於英國及香港之會計、核數及財務領域方面擁有逾30年經驗。彼畢業於英國倫敦大學倫敦政治經濟學院，持有科學(經濟)學士學位。周先生為香港會計師公會以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會之資深會員。彼曾出任香港會計師公會理事會之理事，並於二零一零年擔任該會之副會長。周先生現為廉政公署(「廉署」)審查貪污舉報諮詢委員會之委員。此外，彼再獲委任為香港體育學院有限公司之董事會成員，任期為兩年，自二零一九年四月一日起生效。周先生再獲委任為大律師紀律審裁團成員，任期為五年，自二零二零年九月一日起生效。彼曾出任證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會，廉署防止貪污諮詢委員會、公司註冊處公司法改革常務委員會之成員及財務匯報局理事會之理事。

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

劉樹仁先生，行政總裁，64歲，於一九九一年七月加入本公司出任執行董事，現為本公司執行委員會之成員。劉先生由二零零五年四月二十二日至二零一五年一月十六日止為麗豐之執行董事。在加入麗新集團前，彼曾任仲量行有限公司及怡富股票有限公司之董事。劉先生為香港地產建設商會之董事及其執行委員會之成員。劉先生於一九八零年畢業於香港大學持有社會科學系學士學位。

劉先生已與本公司訂立無固定期限之股務合約，惟該合約可由本公司或劉先生給予對方不少於三個月的書面通知或代通知金予以終止。根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)之條文，如彼於本公司即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上獲得重選為本公司董事，彼將於本公司日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。劉先生現收取388,560港元之月薪及由董事會不時經參考本公司業績、彼之工作表現、職務及責任並當時市場情況後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

除上文所披露外，劉先生與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要或控股股東概無任何關係。於本年報日期，除了彼於本公司持有263,500股股份及購股權包括2,086,540股相關股份之個人權益及於麗豐持有購股權包括965,754股相關股份外，劉先生概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中持有根據香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部所界定之任何權益或淡倉。

## 董事之履歷

### 執行董事(續)

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

請同時參照於本「董事之履歷」後部份之附註。

**林孝賢先生**，39 歲，由二零一二年十一月一日起獲委任為本公司之執行董事及本公司執行委員會之成員。彼亦為本公司非執行董事余寶珠女士之替代董事。彼為麗新製衣及豐德麗之執行董事，且為麗豐之執行董事及行政總裁。此外，林先生亦為余寶珠女士(麗新製衣及麗豐之執行董事以及豐德麗之非執行董事)之替代董事。

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

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

**譚承蔭先生**，51 歲，於二零一九年八月獲委任為本公司之執行董事及為本公司執行委員會之成員。彼亦為麗豐之執行董事。

譚先生於銀行、會計、金融及管理方面擁有逾 29 年經驗，主要於大中華區、亞太及英國獲得。譚先生於一九九一年取得英國倫敦大學帝國學院 (Imperial College) 化學工程碩士學位。譚先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼亦為香港證券及投資學會成員。譚先生現為香港科技大學財務委員會成員及香港會計師公會註冊及執業核准委員會主席。

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

## 非執行董事

**林建名博士**，83歲，自一九五九年六月起出任本公司董事。彼亦為麗新製衣之主席及執行董事、麗豐之副主席及執行董事與鱷魚恤之主席、行政總裁及執行董事。鱷魚恤之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。林博士自一九五八年起已負責管理製衣業務。彼於二零零九年取得美國國際美洲大學榮譽博士學位及於二零一四年二月獲頒授美國林肯大學管理學榮譽博士學位。

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

林博士與本公司並無訂立任何服務合約。然而，根據組織章程細則之條文，如彼於即將舉行之股東週年大會上獲得重選為本公司董事，彼將於本公司日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。林博士現收取每年250,000港元之董事袍金及有權享有由董事會不時經參考本公司業績、彼之工作表現、職務及責任並當時市場情況後所釐定之其他酬金及酌情花紅。彼亦由麗豐收取每年1,140,000港元之酬金。

於本年報日期，林博士擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部所界定之合共1,021,443股麗新製衣股份之權益。除此之外，林博士概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中持有證券條例第XV部所界定之任何權益或淡倉。

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

請同時參照於本「董事之履歷」後部份之附註。

**余寶珠女士**，95歲，自一九九三年十二月起出任本公司之董事。彼亦為豐德麗之非執行董事及麗新製衣及麗豐之執行董事。

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

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

## 董事之履歷

### 獨立非執行董事

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

林先生與本公司並無訂立任何服務合約。然而，根據組織章程細則之條文，如彼於即將舉行之股東週年大會上獲得重選為本公司董事，彼將於本公司日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。林先生現由本公司收取每年350,000港元之董事袍金及有權享有由董事會不時經參考本公司業績、彼之工作表現、職務及責任並當時市場情況後所釐定之其他酬金及酌情花紅。彼亦由麗豐收取每年350,000港元之董事袍金。

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

除上文所披露外，林先生與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無關係。於本年報日期，林先生並無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

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

請同時參照於本「董事之履歷」後部份之附註。

## 獨立非執行董事(續)

梁樹賢先生，71歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並為本公司之薪酬委員會及審核委員會之主席。梁先生為執業會計師、香港證券及投資學會會員及英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼為兩間香港執業會計師事務所之執業董事，亦出任麗新製衣、鱷魚恤及飛達帽業控股有限公司之獨立非執行董事。所有前述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。

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

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

除上文所披露外，梁先生與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無關係。於本年報日期，梁先生並無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

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

請同時參照於本「董事之履歷」後部份之附註。

## 董事之履歷

### 獨立非執行董事(續)

**葉澍堃先生**，69歲，於二零零九年十二月獲委任為本公司之獨立非執行董事。葉先生於一九七三年畢業於香港大學，持有社會科學系學士學位。彼於一九七三年十一月加入香港政府，並於一九九七年四月晉升至局長職級。彼由一九九七年七月至二零零七年六月期間出任香港特別行政區政府主要官員。葉先生於過去曾出任的高層職位包括保險業監理專員，勞工處處長，經濟局局長及財經事務局局長。葉先生自二零零二年七月一日起出任經濟發展及勞工局局長。在經濟發展方面，葉先生的職責範疇包括海空交通，物流發展、旅遊、能源、郵政服務、氣象服務、競爭及保障消費者權益。此外，彼亦負責處理包括就業服務、勞資關係和僱員權益等勞工政策事宜。葉先生於二零零七年七月退休離開香港特別行政區政府。葉先生於二零零一年獲香港特別行政區政府頒發金紫荊星章，並被委任為非官守太平紳士。

葉先生現時為另外六間上市公司之獨立非執行董事，即華潤水泥控股有限公司、建滔積層板控股有限公司、六福集團(國際)有限公司、南旋控股有限公司、萬城控股有限公司及希瑪眼科醫療控股有限公司。所有前述公司之已發行股份均於香港聯合交易所有限公司主板上市及買賣。彼曾為金保利新能源有限公司(現名為聯合光伏集團有限公司)、米蘭站控股有限公司、中國人民財產保險股份有限公司、非凡中國控股有限公司、Yangtze China Investment Limited及昇捷控股有限公司之獨立非執行董事。

**梁宏正先生**，41歲，於二零一八年八月一日獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會之成員。

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

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

附註：

劉樹仁先生、林建名博士、林秉軍先生及梁樹賢先生(「卸任董事」)於即將舉行之本公司股東週年大會上卸任為董事，並符合資格且願意應選連任。就各卸任董事分別之重選而言，除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據聯交所證券上市規則第13.51(2)條之任何規定須作出披露之資料。

# 董事會報告書

本公司董事(「董事」)謹此提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年七月三十一日止年度(「本年度」)之董事會報告書及經審核財務報表。

## 主要業務

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

## 業績及股息

本公司本年度之綜合虧損及本公司與本集團於二零二零年七月三十一日之業務狀況之詳情載於第130頁至第308頁之綜合財務報表及其隨附之附註。

董事並不建議就本年度派發末期股息(二零一九年：每股0.108港元)。本年度內並無派發或宣派中期股息(二零一九年：無)。

## 業務回顧

本集團於本年度之業務回顧及有關本集團未來業務發展之討論、本集團可能面對之潛在風險及不明朗因素載於本年報第4頁至第12頁之主席報告書及第15頁至第40頁之管理層討論及分析。

本集團之財務風險管理目標及政策載於財務報表附註48。

本集團採用主要財務表現指標對其本年度表現之分析載於本年報第4頁至第12頁之主席報告書及第13頁至第14頁之財務摘要。

本集團之環保政策、與其主要利益相關者之關係及遵守對本集團有重大影響之相關法律及規例之情況之討論載於本年報第49頁至第75頁之環境、社會及管治報告書。

## 可分派儲備

本公司於二零二零年七月三十一日可供分派予股東之儲備約為1,899,892,000港元。

## 於本年度發行之股份

本公司於本年度發行之普通股詳情載於財務報表附註40。本年度發行之普通股為代替現金股息及於行使購股權後發行。

# 董事會報告書

## 獲准許之彌償條文

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

## 董事

於本年度內任職及於本報告書日期仍然在任之董事如下：

### 執行董事(「執行董事」)

林建岳，GBS(「林建岳博士」)(主席)

周福安(「周福安先生」)(副主席)

劉樹仁(「劉樹仁先生」)(行政總裁)

林孝賢(「林孝賢先生」)(自二零二零年六月十九日起亦為余寶珠女士之替代董事)

譚承蔭(「譚承蔭先生」)(自二零一九年八月十九日起獲委任)

### 非執行董事(「非執行董事」)

林建名(「林建名博士」)

余寶珠(「余女士」)

### 獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

葉澍堃，GBS，JP(「葉澍堃先生」)

林秉軍(「林秉軍先生」)

梁樹賢(「梁樹賢先生」)

梁宏正，JP(「梁宏正先生」)

根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)第102條及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四，劉樹仁先生、林建名博士、林秉軍先生及梁樹賢先生(「卸任董事」)將於即將舉行之股東週年大會上輪換卸任，惟彼等符合資格並願意重選連任。

根據上市規則第13.51(2)條之規定須予披露之建議重選之卸任董事詳情載於本年報「董事之履歷」一節及「董事之權益」一節以及本公司日期為二零二零年十一月十九日之通函內。

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

## 董事之履歷

現任董事之履歷簡介載於本年報第94頁至第100頁。董事之其他詳情載於本報告書及本年報其他章節。



## 董事之服務合約

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

## 董事之酬金

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

## 董事於交易、安排或合約之權益

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

## 控股股東於重大合約之權益

除財務報表附註5「有關連人士交易」及本報告書下文「持續關連交易」一節所披露者外，於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東(定義見上市規則)或其任何附屬公司訂立任何重大合約，亦無就控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務而訂立任何重大合約。

## 持續關連交易

本公司於本年度擁有若干持續關連交易(「持續關連交易」)(定義見上市規則)，其詳情簡述如下：

### 1. 雅詩閣管理協議

誠如本公司、麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)、豐德麗控股有限公司(「豐德麗」，連同其附屬公司統稱「豐德麗集團」)及麗豐控股有限公司(「麗豐」，連同其附屬公司統稱「麗豐集團」)於二零二零年一月二十三日所公佈，上海麗興房地產有限公司(「麗興」，麗豐之全資附屬公司)與雅詩閣物業管理(上海)有限公司(「雅詩閣」，凱德置地有限公司(「凱德置地」)之全資附屬公司)訂立二零二零年管理協議，以重續將於二零二零年四月三十日屆滿之二零零九年管理協議，據此，雅詩閣同意就一項位於上海並由麗興擁有之酒店式服務住宅物業及多個租賃予麗興之單位向麗興提供若干管理服務。

根據日期為二零二零年一月二十三日之公佈，麗豐已根據二零二零年管理協議就應付雅詩閣之管理及其他服務費採納每年最高年度金額總額人民幣15,000,000元。

# 董事會報告書

## 持續關連交易(續)

### 1. 雅詩閣管理協議(續)

截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團已付或應付雅詩閣之管理及其他服務費為人民幣6,340,000元(相當於約7,001,000港元)。

凱德置地為麗豐之間接主要股東。因此，雅詩閣根據上市規則第14A.07章為本公司之關連人士，及二零二零年管理協議項下擬進行之交易根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易。

### 2. 該等物業管理服務協議及該等成本分攤協議

誠如本公司及麗新製衣於二零二零年七月十六日所公佈，

- (i) 於二零一九年七月十六日，麗豐之間接全資附屬公司珠海橫琴創新方商業管理有限公司(「**創新方商業管理**」)及業佳控股有限公司(「**業佳**」，分別由麗豐及本公司間接擁有80%及20%權益)擁有70%權益之珠海橫琴創新方文化創意有限公司(「**創新方文化創意**」)訂立創新方文化創意物業管理服務協議，據此，創新方商業管理將為創新方文化創意提供物業管理服務，年期由二零一九年九月一日至二零二二年八月三十一日；
- (ii) 於二零一九年七月十六日，創新方商業管理及業佳擁有70%權益之珠海橫琴創新方娛樂有限公司(「**創新方娛樂**」)訂立創新方娛樂物業管理服務協議，據此，創新方商業管理將為創新方娛樂提供物業管理服務，年期由二零一九年八月一日至二零二二年七月三十一日；
- (iii) 於二零一九年七月二十三日，創新方商業管理及業佳之附屬公司珠海橫琴麗新文創天地有限公司(「**麗新文創**」)訂立麗新文創物業管理服務協議，據此，創新方商業管理將為麗新文創提供物業管理服務，年期由二零一九年十月一日至二零二二年九月三十日；
- (iv) 於二零一九年七月十六日，創新方商業管理及麗新文創訂立麗新文創成本分攤協議，據此，創新方商業管理與麗新文創將按成本基準分攤有關使用創新方商業管理所租賃若干物業(「**該等總租賃物業**」)作員工宿舍之成本及開支，年期由二零一九年九月一日至二零二一年四月三十日；

## 持續關連交易(續)

### 2. 該等物業管理服務協議及該等成本分攤協議(續)

- (v) 於二零一九年七月十六日，創新方商業管理及創新方文化創意訂立創新方文化創意成本分攤協議，據此，創新方商業管理與創新方文化創意將按成本基準分攤有關使用該等總租賃物業作員工宿舍之成本及開支，年期由二零一九年九月一日至二零二一年四月三十日；及
- (vi) 於二零一九年七月十六日，創新方商業管理及創新方娛樂訂立創新方娛樂成本分攤協議，據此，創新方商業管理與創新方娛樂將按成本基準分攤有關使用該等總租賃物業作員工宿舍之成本及開支，年期由二零一九年九月一日至二零二一年四月三十日。

根據本公司與麗新製衣於二零二零年七月十六日刊發之公佈，麗豐已採納之截至二零二零年七月三十一日止年度應付創新方商業管理之物業管理服務費之年度上限分別為：(i) 就創新方文化創意服務應付 4,800,000 港元；(ii) 就創新方娛樂服務應付 23,800,000 港元；及 (iii) 就麗新文創服務應付 59,100,000 港元。

二零一九年九月十六日至二零二零年七月三十一日期間，麗新文創、創新方娛樂及創新方文化創意已付或應付創新方商業管理之物業管理服務費分別為人民幣 686,000 元(相當於約 757,000 港元)、人民幣 5,995,000 元(相當於約 6,620,000 港元)及人民幣 1,297,000 元(相當於約 1,432,000 港元)。

根據本公司與麗新製衣於二零二零年七月十六日刊發之公佈，截至二零二零年七月三十一日止年度，麗豐已根據該等成本分攤協議就麗新文創、創新方娛樂及創新方文化創意有關與創新方商業管理之交易採納之成本分攤年度上限分別為 3,100,000 港元、2,500,000 港元及 500,000 港元。

二零一九年九月十六日至二零二零年七月三十一日期間，麗新文創、創新方娛樂及創新方文化創意已付或應付創新方商業管理之成本分攤分別為人民幣 1,556,000 元(相當於約 1,718,000 港元)、人民幣 1,518,000 元(相當於約 1,676,000 港元)及人民幣 220,000 元(相當於約 244,000 港元)。

# 董事會報告書

## 持續關連交易(續)

### 2. 該等物業管理服務協議及該等成本分攤協議(續)

余卓兒先生及余少玉女士(「余氏股東」)為本公司主要股東，因此根據上市規則為本公司關連人士。根據余氏股東於麗豐之權益披露，於二零一九年九月十六日至二零二零年八月三日期間，余氏股東持有之麗豐已發行股本超過10%。就上市規則而言，麗豐根據上市規則第14A.16(1)條成為本公司之關連附屬公司，因而為本公司之關連人士。儘管該等物業管理服務協議及該等成本分攤協議之條款維持不變，但其項下之交易根據上市規則第14A章已成為本公司之持續關連交易。因此，於二零一九年九月十六日至二零二零年八月三日，其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。本公司概無就該等原有協議項下之交易設定任何年度上限。

### 3. 五月花電影院租約

於二零一五年十月三十一日，豐德麗之間接全資附屬公司廣東五月花電影城有限公司(「廣東電影城」)作為承租人與麗豐之間接全資附屬公司中山市寶麗房地產發展有限公司作為出租人訂立中山五月花電影院租約，將中山棕櫚彩虹花園若干物業之租期進一步延長15年；

於二零一五年十一月一日，廣東電影城作為承租人與麗豐之間接全資附屬公司廣州捷麗置業有限公司作為出租人訂立廣州五月花電影院租約，以將廣州五月花商業廣場若干物業之租期進一步延長15年；

誠如本公司、麗新製衣、豐德麗及麗豐於二零二零年七月三十一日所公佈，根據上市規則第14A章，麗豐已成為本公司之關連附屬公司，故為本公司之關連人士。關於作為承租人應付之金額，本公司已設定截至二零二零年七月三十一日止十個財政年度各年之年度上限為人民幣6,000,000元(相等於約6,647,000港元)及截至二零三一年七月三十一日止財政年度之年度上限為人民幣1,500,000元(相等於約1,662,000港元)。

倘超出任何上限或倘續訂上述租賃或租賃出現重大變動，則本公司將遵守上市規則之關連交易規則之規定。

## 持續關連交易(續)

### 4. 二零二零年商業出租框架協議

於二零一七年七月三十一日，本公司、麗新製衣、豐德麗、麗豐及寰亞傳媒(「麗新集團」)訂立一份新協議備忘錄(「續訂協議」)以續訂日期為二零一四年二月十四日之協議備忘錄，內容有關出租及／或許可麗新集團其他成員公司擁有或持有之多項物業之所有現有或日後的交易，為期三年，由二零一七年八月一日起至二零二零年七月三十一日止。

誠如二零二零年七月三十一日所公佈，鑒於續訂協議已於二零二零年七月三十一日屆滿，故麗新集團訂立二零二零年商業出租框架協議，以規管構成彼等各自之持續關連交易之交易，為期三年，由二零二零年八月一日起至二零二三年七月三十一日止。

倘超出任何上限或倘更新二零二零年商業出租框架協議或二零二零年商業出租框架協議之條文出現重大變動，則本公司將遵守上市規則之關連交易規則之規定。

# 董事會報告書

## 持續關連交易(續)

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)已每年審閱上文所列之持續關連交易，並已確認該等交易乃基於下列條件訂立：

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

本公司之獨立核數師執業會計師安永會計師事務所(「安永」)已獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」就本集團之持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，安永已就上文第1及2段所列之持續關連交易向董事會發出函件(向聯交所提供副本)，確認概無發現任何事宜致使彼等認為所披露之持續關連交易：

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

就因余氏股東成為本公司及麗豐各自之關連人士而導致麗豐成為本公司之關連附屬公司(並因而為一名關連人士)之前訂立之原有物業管理服務協議及成本分攤協議而言，本公司概無就該等交易設定任何年度上限。

此外，本年度具有應佔按成本基準自本集團、麗新製衣集團、豐德麗集團及麗豐集團所分配及分配至本集團、麗新製衣集團、豐德麗集團及麗豐集團之公司薪金及行政開支。根據上市規則第14A.98條，該等持續關連交易獲豁免遵守公告、申報及股東批准之規定。

## 董事於競爭業務中之權益

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

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

## 董事於競爭業務中之權益(續)

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

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

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

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

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

## 購股權計劃

### (1) 本公司

於二零一五年十二月十一日舉行之本公司股東週年大會上，本公司股東批准採納一項新購股權計劃(「**新購股權計劃**」)。新購股權計劃於二零一五年十二月二十三日(「**生效日期**」)生效後，本公司於二零零六年十二月二十二日採納之購股權計劃(「**舊購股權計劃**」)即告終止。概不得根據舊購股權計劃進一步授出任何購股權，惟於其終止前根據舊購股權計劃條款授出之購股權仍然有效並可予行使。

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

於二零二零年七月三十一日，涉及合共 14,087,134 股相關股份之購股權尚未行使，其中涉及 13,167,134 股相關股份之購股權乃根據舊購股權計劃授出及涉及 920,000 股相關股份之購股權乃根據新購股權計劃授出。

# 董事會報告書

## 購股權計劃(續)

### (1) 本公司(續)

於本年度，根據新購股權計劃授出 800,000 份購股權予譚承蔭先生、600,000 份購股權及 306,000 份購股權由周福安先生分別於二零二零年七月三日及二零二零年七月二十日行使以及根據舊購股權計劃向一名合資格僱員授出的 166,400 份購股權已於二零一九年九月失效。除此以外，概無購股權根據購股權計劃之條款獲授出、行使、註銷或失效。於財政期初及期末之未行使購股權之詳情如下：

參與者名稱及類別	購股權涉及之相關股份數目							購股權 行使期間
	購股權 授出日期	於二零一九年 八月一日 尚未行使	年內已授出	購股權 行使價 每股港元	*年內 已行使	年內已失效	*於二零二零年 七月三十一日 尚未行使	
<b>董事</b>								
林建岳	18/01/2013	417,308	—	16.100	—	—	417,308	18/01/2013-17/01/2023
周福安	05/06/2012	3,773,081	—	5.350	(906,000)	—	2,867,081	05/06/2012-04/06/2022
劉樹仁	18/01/2013	2,086,540	—	16.100	—	—	2,086,540	18/01/2013-17/01/2023
林孝賢	18/01/2013	4,173,081	—	16.100	—	—	4,173,081	18/01/2013-17/01/2023
譚承蔭	19/08/2019	—	800,000	9.920	—	—	800,000	19/08/2019-18/08/2029
其他僱員	18/01/2013	3,477,524	—	16.100	—	(166,400)	3,311,124	26/07/2013-25/07/2023
其他僱員	26/07/2013	83,200	—	11.250	—	—	83,200	26/07/2013-25/07/2023
其他僱員	21/01/2015	228,800	—	8.350	—	—	228,800	21/01/2015-20/01/2025
其他僱員	22/01/2016	60,000	—	4.700	—	—	60,000	22/01/2016-21/01/2026
其他僱員	20/01/2017	60,000	—	8.150	—	—	60,000	20/01/2017-19/01/2027
<b>總數：</b>		<b>14,359,534</b>	<b>800,000</b>	<b>—</b>	<b>(906,000)</b>	<b>(166,400)</b>	<b>14,087,134</b>	

\*附註：

- 於本報告書日期(「報告書日期」)，(i)就根據舊購股權計劃所授出之尚存購股權涉及之尚未行使之相關股份而言，最多 12,252,134 股本公司股份可供發行，佔於本報告書日期之已發行股份約 2.00%；及(ii)根據新購股權計劃可進一步授出最多可認購 39,089,067 股股份之購股權，連同根據新購股權計劃所授出且於本報告書日期尚未行使之購股權所涉及之 920,000 股相關股份，合共 40,009,067 股股份可根據新購股權計劃予以發行，佔於本報告書日期之已發行股份約 6.54%。
- 於二零二零年七月三十一日後及於本報告書日期，周福安先生於二零二零年八月七日根據舊購股權計劃行使配發之 915,000 股相關股份之購股權後，尚未行使購股權項下有權認購之股份總數由 14,087,134 股減少至 13,172,134 股。

購股權計劃之詳情載於財務報表附註 41。



## 購股權計劃(續)

### (2) 豐德麗

於二零一五年十二月十一日，豐德麗採納一項新購股權計劃(「二零一五年計劃」)及終止其於二零零五年十二月二十三日採納之購股權計劃(「二零零五年計劃」)。於二零零五年計劃終止後，概無根據該計劃進一步授出任何購股權，惟於終止前授出之購股權仍然有效並可予行使。於二零一五年十二月二十三日生效之二零一五年計劃自其採納日期起十年內維持有效。豐德麗根據二零一五年計劃可予發行之豐德麗股份(「豐德麗股份」)數目最多為124,321,216股，佔於二零一五年計劃獲批准當日已發行股份總數之10%。

豐德麗要約於二零一八年八月二十二日終止後，二零零五年計劃及二零一五年計劃項下之所有尚未行使購股權已失效或已獲註銷。其後及於二零二零年七月三十一日，概無購股權根據二零一五年計劃獲授出。

### (3) 麗豐

於二零一二年十二月十八日，股東批准採納一項新購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)及終止麗豐於二零零三年八月二十一日採納之購股權計劃(於二零一八年八月八日經修訂)(「二零零三年購股權計劃」)，致使將不會根據二零零三年購股權計劃授出更多購股權，惟於終止前授出之現有購股權將根據二零零三年購股權計劃之條款繼續有效並可予行使。

茲提述麗新製衣、本公司、豐德麗、麗豐及Holy Unicorn Limited(「要約人」，本公司之全資附屬公司)日期為二零二零年二月二十一日之聯合公佈，內容有關(其中包括)香港上海滙豐銀行有限公司代表要約人提出有條件自願性全面現金要約，以收購麗豐全部已發行股份(本公司、要約人或本公司之其他全資附屬公司已擁有或同意將予收購者除外)(「麗豐股份要約」)及註銷麗豐全部尚未行使之購股權(「麗豐購股權要約」，連同麗豐股份要約，統稱「麗豐要約」)。

茲亦提述(i)麗新製衣、本公司、要約人、豐德麗及麗豐日期為二零二零年五月十四日之聯合公佈；及(ii)本公司、要約人及麗豐日期為二零二零年五月二十八日之聯合公佈(「截止公佈」)，內容有關(其中包括)麗豐要約於二零二零年五月十四日宣佈在所有方面成為無條件並於二零二零年五月二十八日截止。誠如截止公佈所披露，麗豐要約已於二零二零年五月二十八日下午四時正截止，而要約人已接獲涉及900,000股相關麗豐股份之麗豐購股權要約之有效接納，即為二零零三年購股權計劃項下授出之全部現有購股權且有關購股權已相應註銷。

於二零二零年七月三十一日，根據二零一二年購股權計劃授出涉及合共9,684,526股相關股份之購股權尚未行使。

# 董事會報告書

## 購股權計劃(續)

### (3) 麗豐(續)

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

參與者名稱或類別	購股權涉及之相關麗豐股份數目							每股麗豐股份行使價 (港元)(附註2)
	授出日期 (附註1)	於二零一九年		於二零二零年				
		八月一日 尚未行使	年內已授出	年內已行使	年內已失效/ 註銷	七月三十一日 尚未行使	行使期間	
<b>董事 (附註3)</b>								
林建岳	18/01/2013	321,918	—	—	—	321,918	18/01/2013-17/01/2023	11.40
周福安	12/06/2012	1,009,591	—	(109,591)	(900,000)	—	12/06/2012-11/06/2020	6.65
(附註4)								
劉樹仁	18/01/2013	965,754	—	—	—	965,754	18/01/2013-17/01/2023	11.40
林孝賢	18/01/2013	3,219,182	—	—	—	3,219,182	18/01/2013-17/01/2023	11.40
譚承蔭	19/08/2019	—	500,000	—	—	500,000	19/08/2019-18/08/2029	6.784
<b>其他合資格參與者 (合計)(附註5)</b>								
第1批	18/01/2013	3,867,672	—	—	(240,000)	3,627,672	18/01/2013-17/01/2023	11.40
第2批	26/07/2013	220,000	—	—	—	220,000	26/07/2013-25/07/2023	9.50
第3批	16/01/2015	180,000	—	—	—	180,000	16/01/2015-15/01/2025	8.00
第4批	19/01/2018	450,000	—	—	(260,000)	190,000	19/01/2018-18/01/2028	13.52
第5批	22/01/2019	580,000	—	—	(120,000)	460,000	22/01/2019-21/01/2029	10.18
<b>總計：</b>		<b>10,814,117</b>	<b>500,000</b>	<b>(109,591)</b>	<b>(1,520,000)</b>	<b>9,684,526</b>		

附註：

- 購股權於授出日期經已歸屬。
- 倘進行供股或紅股發行或麗豐股本出現其他類似變動，則購股權行使價須作出調整。
- 董事指本公司董事。
- 周福安先生已於二零二零年五月十八日向要約人提交麗豐購股權要約接納書，以註銷其涉及900,000股相關麗豐股份之購股權之全部尚未行使購股權。麗豐購股權要約已成為無條件，而該購股權已於同日獲註銷。
- 其他合資格參與者包括麗豐董事。

除上文所披露者外，於本年度內，概無購股權根據二零零三年購股權計劃(於二零一八年八月八日經修訂)及二零一二年購股權計劃之條款獲授出、行使、註銷或失效。

## 購股權計劃(續)

### (4) 寰亞傳媒

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

為遵守聯交所GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)第二十三章，寰亞傳媒股東於二零一五年十二月十一日舉行之股東週年大會上通過一項決議案以更新寰亞傳媒計劃之計劃限額，允許寰亞傳媒可授出購股權以認購最多合共213,605,682股寰亞傳媒股份(「更新」)，佔於通過相關決議案當日已發行股份總數之10%。更新亦於二零一五年十二月十一日舉行之豐德麗股東週年大會上獲股東根據上市規則第17.01(4)條及GEM上市規則第23.01(4)條之規定批准。

自二零一二年十二月十八日採納起，概無根據寰亞傳媒計劃授出任何購股權。

# 董事會報告書

## 董事之權益

於二零二零年七月三十一日在任之本公司下列董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於當日在本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文當作或被視為擁有之權益及淡倉(如有));或(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於本公司所備存之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中;或(c)根據本公司所採納之董事及指定僱員進行證券交易之守則(「證券守則」)規定以其他方式知會本公司及聯交所;或(d)為董事所知悉:

### (1) 本公司

#### 於本公司普通股(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行股份之概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	433,737	無	343,593,021 (附註2)	417,308 (附註5)	344,444,066	56.36%
周福安	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	888,300 (附註4)	2,867,081 (附註5)	3,755,381	0.61%
劉樹仁	實益擁有人	263,500	無	無	2,086,540 (附註5)	2,350,040	0.38%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	4,173,081 (附註5)	4,173,081	0.68%
譚承蔭	實益擁有人	無	無	無	800,000 (附註5)	800,000	0.13%
余寶珠(附註3)	實益擁有人	26,919 (附註3)	無	無	無	26,919	0.01%

## 董事之權益(續)

### (1) 本公司(續)

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二零年七月三十一日之已發行股份總數(即611,174,025股股份)編製。於本報告書日期，已發行股份總數為612,089,025股。
- (2) 麗新製衣及其兩間全資附屬公司(即Zimba International Limited(「Zimba International」)及欣楚有限公司(「欣楚」))實益擁有343,593,021股股份，佔本公司已發行股本約56.22%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約41.66%權益，故被視為於該等相同之343,593,021股股份中擁有權益。麗新製衣分別由林建岳博士及林建岳博士實益擁有100%權益之善晴有限公司擁有約12.43%及約29.23%權益。

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

- (3) 余寶珠女士為已故林百欣先生之遺孀，林先生之遺產包括3,957,189股股份之權益，佔本公司已發行股本約0.65%。
- (4) The Orchid Growers Association Limited擁有888,300股股份。由於周福安先生擁有The Orchid Growers Association Limited已發行股本之100%權益，故彼被視為於該等888,300股股份中擁有權益。

於二零二零年七月三十一日後及於本報告書日期，於周福安先生於二零二零年八月七日行使915,000份購股權以及分別於二零二零年八月四日及八月五日出售300股股份及582,000股股份後，導致888,300股股份增加至1,221,000股股份。

- (5) 本公司向林建岳博士、周福安先生、劉樹仁先生、林孝賢先生及譚承蔭先生各自授出購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	購股權涉及之 相關股份數目	購股權期間	每股認購價
林建岳	18/01/2013	417,308	18/01/2013-17/01/2023	16.100港元
周福安	05/06/2012	2,867,081*	05/06/2012-04/06/2022	5.350港元
劉樹仁	18/01/2013	2,086,540	18/01/2013-17/01/2023	16.100港元
林孝賢	18/01/2013	4,173,081	18/01/2013-17/01/2023	16.100港元
譚承蔭	19/08/2019	800,000	19/08/2019-18/08/2029	9.920港元

\* 於二零二零年七月三十一日後及於本報告書日期，周福安先生於二零二零年八月七日行使915,000份購股權後，其2,867,081份購股權減少至1,952,081份購股權。

# 董事會報告書

## 董事之權益(續)

### (2) 相聯法團

- (i) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」) — 本公司之最終控股公司

#### 於麗新製衣之普通股(「麗新製衣股份」)及相關麗新製衣股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行麗新製衣股份之概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	48,802,906	無	114,741,416	333,333 (附註3)	163,877,655	41.74%
周福安	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	無 (附註2)	3,819,204 (附註3)	3,819,204	0.97%
林孝賢	實益擁有人	12,459,208	無	無	3,819,204 (附註3)	16,278,412	4.15%
林建名	實益擁有人	1,021,443	無	無	無	1,021,443	0.26%
余寶珠	實益擁有人	825,525	無	無	無	825,525	0.21%

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二零年七月三十一日之已發行麗新製衣股份總數(即392,610,623股麗新製衣股份)編製。
- (2) 周福安先生全資擁有之公司The Orchid Growers Association Limited持有之202,422股麗新製衣股份已由周福安先生於二零二零年七月十七日出售。

## 董事之權益(續)

### (2) 相聯法團(續)

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

附註：

- (3) 麗新製衣向林建岳博士、周福安先生及林孝賢先生各自授出一份購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	購股權涉及之 相關麗新製衣 股份數目*	購股權期間	每股麗新製衣 股份之認購價
林建岳	19/06/2017	333,333	19/06/2017-18/06/2027	15.00 港元
周福安	19/06/2017	3,819,204	19/06/2017-18/06/2027	15.00 港元
林孝賢	19/06/2017	3,819,204	19/06/2017-18/06/2027	15.00 港元

\* 於二零二零年六月二十四日，林建岳博士及林孝賢先生已行使彼等之購股權以分別認購 375,242 股麗新製衣股份及 3,752,422 股麗新製衣股份。

- (ii) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」) — 本公司之附屬公司

#### 於豐德麗之普通股(「豐德麗股份」)及相關豐德麗股份之好倉

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

# 董事會報告書

## 董事之權益(續)

### (2) 相聯法團(續)

(ii) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」) — 本公司之附屬公司(續)

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二零年七月三十一日之已發行豐德麗股份總數(即1,491,854,598股豐德麗股份)編製。
- (2) 麗新製衣於343,593,021股本公司股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約56.22%。本公司之全資附屬公司Transtrend Holdings Limited(「Transtrend」)於1,113,260,072股豐德麗股份之中擁有權益，佔豐德麗已發行股本約74.62%。因此，林建岳博士由於其個人及被視作分別於麗新製衣及本公司之已發行股本中擁有合共約41.66%及56.29%權益，故被視為於該等相同之1,113,260,072股豐德麗股份中擁有權益。

(iii) 麗豐控股有限公司(「麗豐」) — 本公司之附屬公司

#### 於麗豐之普通股(「麗豐股份」)及相關麗豐股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行麗豐股份之概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	180,618,266 (附註2)	321,918 (附註5)	180,940,184	54.66%
周福安	實益擁有人/ 受控制公司	無	無	無 (附註3)	無 (附註5)	無	無
劉樹仁	實益擁有人	無 (附註4)	無	無	965,754 (附註5)	965,754	0.29%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	3,219,182 (附註5)	3,219,182	0.97%
譚承蔭	實益擁有人	無	無	無	500,000 (附註5)	500,000	0.15%



## 董事之權益(續)

### (2) 相聯法團(續)

#### (iii) 麗豐控股有限公司(「麗豐」)–本公司之附屬公司(續)

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二零年七月三十一日之已發行股份總數(即331,033,443股麗豐股份)編製。
- (2) 經參考本公司日期為二零二零年二月二十一日、二零二零年四月二十三日、二零二零年五月十三日、二零二零年五月十四日及二零二零年五月二十八日之公佈(「該等公佈」)以及本公司、Holy Unicorn Limited(「Holy Unicorn」)及麗豐所聯合刊發日期為二零二零年四月二十四日之綜合要約及回應文件，麗豐要約(定義見該等公佈)於二零二零年五月十四日在所有方面成為無條件。

Holy Unicorn於直至二零二零年五月二十八日就有關麗豐股份要約(「麗豐股份要約」)之180,600,756股麗豐股份接獲有效接納，有關接納增加本公司被視作擁有權益之麗豐股份總數至180,600,756股。

Transtrend擁有17,510股麗豐股份，增加本公司被視作擁有權益之麗豐股份總數至180,618,266股。

林建岳博士由於其個人及被視作於豐德麗之已發行股本中擁有合共約74.81%權益，故被視為於該等相同之180,618,266股麗豐股份中擁有權益。

- (3) 於二零二零年五月十八日，周福安先生就709,591股麗豐股份提交麗豐股份要約接納書。
- (4) 於二零二零年五月十八日，劉樹仁先生就235股麗豐股份提交麗豐股份要約接納書。
- (5) 麗豐向林建岳博士、劉樹仁先生、林孝賢先生及譚承蔭先生各自授出購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	購股權		每股麗豐股份之認購價
		涉及之相關麗豐股份數目	購股權期間	
林建岳	18/01/2013	321,918	18/01/2013-17/01/2023	11.400港元
劉樹仁	18/01/2013	965,754	18/01/2013-17/01/2023	11.400港元
林孝賢	18/01/2013	3,219,182	18/01/2013-17/01/2023	11.400港元
譚承蔭	19/08/2019	500,000	19/08/2019-18/08/2029	6.784港元

\* 周福安先生於二零二零年五月十八日就900,000股相關麗豐股份提交麗豐購股權要約接納書，而該購股權已於同日獲註銷。

# 董事會報告書

## 董事之權益(續)

### (2) 相聯法團(續)

(iv) 寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」) — 豐德麗之附屬公司

#### 於寰亞傳媒之股份(「寰亞傳媒股份」)及相關寰亞傳媒股份之好倉

董事姓名	身份	所持有之 寰亞傳媒 股份 數目	所持有 之相關 寰亞傳媒 股份數目	已發行 寰亞傳媒股份及 相關寰亞 傳媒股份之 總數	權益 總額佔全部 已發行 寰亞傳媒股份之 概約百分比 <sup>(附註1)</sup>
林建岳	受控制公司 擁有人	1,443,156,837 (附註2)	無	1,443,156,837	67.56%

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二零年七月三十一日之已發行寰亞傳媒股份總數(即2,136,056,825股寰亞傳媒股份)編製。
- (2) 於二零二零年七月三十一日，該等於寰亞傳媒之權益指由豐德麗之全資附屬公司Perfect Sky Holdings Limited 實益擁有之股份，佔寰亞傳媒已發行股本約67.56%。豐德麗約74.62%權益由本公司擁有，而本公司約56.22%權益則由麗新製衣擁有。由於林建岳博士及善晴有限公司分別擁有麗新製衣約12.43%及約29.23%權益，而林建岳博士實益擁有善晴有限公司100%權益，故林建岳博士被視作於上述1,443,156,837股寰亞傳媒股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二零年七月三十一日，本公司董事及主要行政人員以及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有或被視為擁有須知會本公司及聯交所、或記錄於上述董事及主要行政人員登記冊中或須根據證券守則知會相關人士或以其他方式為董事所知悉之好倉及淡倉之權益。

## 董事收購股份或債券之權利

除本報告書「購股權計劃」及「董事之權益」兩節以及財務報表附註41「購股權計劃」一節所披露者外，於本年度任何時候，本公司或其任何附屬公司概無作出令董事透過收購本公司或任何其他法團股份或債券而獲益之任何安排。

## 主要股東及其他人士之權益

於二零二零年七月三十一日，根據本公司任何董事或主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露，或登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊（「股東登記冊」）中之本公司股份及相關股份之下列好倉5%或以上之權益，或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權（「投票權」）（即上市規則主要股東之涵義）之法團或個人（均為董事）之詳情如下：

### 於本公司股份及相關股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份及相關 股份數目	佔已發行股份 之概約百分比
麗新製衣國際 有限公司	實益擁有人	公司	343,593,021 (附註1)	56.22% (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	個人及公司	344,444,066 (附註1)	56.36%
余卓兒	實益擁有人	個人	129,325,410 (附註2)	21.19%
余少玉	實益擁有人	個人	129,325,410 (附註2)	21.19%

附註：

- (1) 麗新製衣及其兩間全資附屬公司（即Zimba International Limited（「Zimba International」）及欣楚有限公司（「欣楚」））實益擁有343,593,021股股份，佔本公司已發行股本約56.22%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約41.66%權益，故被視為於該等相同之343,593,021股股份中擁有權益。

於二零二零年七月三十一日後及於本報告書日期，緊隨周福安先生於二零二零年八月七日行使於本公司之915,000份購股權後，麗新製衣於本公司之股權由56.22%減少至56.13%，使本公司已發行股份總數由611,174,025股股份增加至612,089,025股股份。

- (2) 根據於二零二零年六月十日因事項存檔的最近個人大股東通知（表格1）所示之持股權，余卓兒先生及余少玉女士合共持有129,325,410股股份（21.19%）。根據於二零二零年六月十日因事項存檔的最近個人大股東通知（表格1）所示之持股權，余卓兒先生持有140,488,110股股份（23.02%，包括其與余少玉女士合共持有之股份）。於二零二零年六月十日，本公司已發行股份總數為610,268,025股。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零二零年七月三十一日，於股東登記冊登記有任何其他法團或個人（除本公司董事或主要行政人員外）在本公司股份或相關股份中擁有投票權或5%或以上之權益或淡倉。

# 董事會報告書

## 購買、出售或贖回上市證券

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

## 充足公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就董事所知，於本年度內，公眾持有之已發行股份低於上市規則所規定適用於本公司之 25% 公眾持股量。

誠如本公司日期為二零一九年九月十八日之公佈所披露，余卓兒先生及余少玉女士已於二零一九年九月十六日共同購買 420,000 股股份（「**購買事項**」），因而增加彼等於本公司之持股權益至約 19.01%。因此，於購買事項後，本公司未能符合上市規則第 8.08(1)(a) 條所載公眾持股量最少須為 25% 之規定。本公司正考慮相應措施以根據上市規則恢復本公司公眾持股量之最低規定百分比。本公司將會適時另行刊發有關恢復公眾持股量之公佈。

## 物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業

本公司與本集團之物業、廠房及設備、投資物業以及發展中物業於本年度之變動詳情分別載於財務報表附註 14、15 及 17。本集團之投資物業及發展中物業之進一步詳情載於本年報「主要物業詳情」一節。

## 主要附屬公司

本公司於二零二零年七月三十一日之主要附屬公司詳情載於財務報表附註 50。

## 慈善捐款

於本年度內，本集團合共作出約 7,654,000 港元之慈善捐款。

## 主要客戶及供應商

於本年度內，本集團五大客戶所佔之銷售額佔本集團年內總銷售額少於 30%。

年內，本集團五大供應商所佔之購貨額佔本集團年內總購貨額少於 30%。

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

## 財務資料概要

本集團過往五個財政年度之業績以及資產、負債及非控股權益概要載於本年報第 41 頁及第 42 頁之「財務資料概要」內。

## 企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於本年報第 76 頁至第 93 頁之企業管治報告書內。

## 獨立非執行董事之獨立性

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

## 股票掛鈎協議

截至二零二零年七月三十一日止年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。已授出購股權之詳情載於本報告書「購股權計劃」一節。

## 審核委員會之審閱

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

## 獨立核數師

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

代表董事會

執行董事兼副主席

周福安

香港

二零二零年十月二十三日

# 股東信息

## 重要日期

股東及投資者務請注意下列本公司之重要日期，並採取適當之行動：

### 二零一九年／二零二零年財政年度

年度業績公佈 二零二零年十月二十三日

將過戶文件送交股份過戶登記處以確定出席  
二零二零年股東週年大會(「股東週年大會」)及  
於會上投票之權利之最後時間及日期 二零二零年十二月十四日下午四時三十分

二零二零年股東週年大會 二零二零年十二月十八日

### 二零二零年／二零二一年財政年度

中期業績公佈 二零二一年三月三十一日或之前

年度業績公佈 二零二一年十月三十一日或之前

## 年報

為確保所有股東公平和及時獲取重要的公司資料，本公司廣泛利用其網站發放最新資料。二零一九年至二零二零年年報以中文及英文版本編製，並載於本公司之網站 [www.laisun.com](http://www.laisun.com)。

## 股東週年大會

股東週年大會將於二零二零年十二月十八日舉行。股東週年大會之詳情載於構成日期為二零二零年十一月十九日之本公司通函當中部份之股東週年大會通告內。股東週年大會通告及代表委任表格亦載於本公司之網站。

# 獨立核數師報告書



致麗新發展有限公司各股東  
(於香港註冊成立之有限公司)

## 意見

本核數師已審核刊載於第 130 頁至第 308 頁麗新發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，當中包括於二零二零年七月三十一日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

本核數師認為，有關綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實及公平地反映 貴集團於二零二零年七月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例而妥善編製。

## 意見之基礎

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

## 關鍵審核事項

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

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

# 獨立核數師報告書

## 關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	本核數師之審核如何處理關鍵審核事項
<b>位於香港之酒店物業減值</b>	
<p>物業、廠房及設備包括位於香港之酒店物業(「香港酒店」)，其按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬。於二零二零年七月三十一日，香港酒店之賬面值及相關使用權資產分別約為3,232,000,000港元及1,549,000,000港元。管理層須評估是否需要就減值計提撥備作出重大判斷及假設，包括與預測日均房租、預測入住率及貼現率等現金流量預測有關之判斷及假設。為協助管理層進行減值評估，貴集團已聘請外部估值師運用現金流量預測進行估值。</p> <p>相關披露載於綜合財務報表附註3、14及16。</p>	<p>本核數師之審核程序包括(其中包括)讓內部估值專家協助本核數師透過比較貴集團的歷史數據及未來計劃、可資比較公司的市場數據和其他行業特有統計數據，評估(i)估值中使用之方法；及(ii)估值中使用之主要假設，包括預測日均房租、預測入住率及貼現率。本核數師亦評估估值師之客觀性、獨立性及能力。</p>
<b>投資物業之公平值之估計</b>	
<p>投資物業按公平值列賬。投資物業於二零二零年七月三十一日之賬面值約為34,869,000,000港元。管理層須就釐定投資物業之公平值作出重大判斷及假設。為協助管理層釐定公平值，貴集團已聘請外部估值師對於報告期末之投資物業進行估值。</p> <p>相關披露載於綜合財務報表附註3及15。</p>	<p>本核數師之審核程序包括(其中包括)讓內部估值專家協助本核數師評估估值中使用之假設及方法。本核數師亦評估估值師之客觀性、獨立性及能力。其後，本核數師評估貴集團投資物業之披露情況。</p>



## 本年報所載之其他資料

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

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

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

## 董事對綜合財務報表之責任

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

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

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團財務申報過程之責任。

## 核數師就審核綜合財務報表承擔之責任

本核數師之目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括本核數師意見之核數師報告書。本報告書乃按照香港公司條例第405條之規定，僅向全體股東報告，而不作其他用途。本核數師概不會就本報告書之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理保證是高水平之保證，但不能保證按照香港審計準則進行之審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可由欺詐或錯誤產生，倘合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出之經濟決定，則有關錯誤陳述被視為重大。

# 獨立核數師報告書

## 核數師就審核綜合財務報表承擔之責任(續)

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及取得充足和適當之審核憑證，作為本核數師意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險。
- 了解與審核相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但目的並非對 貴集團之內部監控之有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計和相關披露之合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論。根據所取得之審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定性，從而可能導致對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。倘本核數師認為存在重大不確定性，則須在核數師報告書中提請使用者注意綜合財務報表中之相關披露。若有關披露不足，則本核數師應當修改意見。本核數師結論乃基於截止本核數師報告書日期所取得之審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表之整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映有關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務資料取得充足適當之審核憑證，以對綜合財務報表發表意見。本核數師須負責 貴集團審核之方向、監督及執行。本核數師僅對審核意見承擔全部責任。

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

本核數師亦向審核委員會提交聲明，說明本核數師已符合有關獨立性之相關職業道德要求，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響本核數師獨立性之所有關係及其他事項，以及(倘適用)為消除威脅而採取的行動或所應用的防範措施。

## 核數師就審核綜合財務報表承擔之責任(續)

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

本獨立核數師報告書之審核項目合夥人為賴耘峯。

### 安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零二零年十月二十三日

# 綜合收益表

截至二零二零年七月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
營業額	6	5,213,529	6,493,912
銷售成本		(3,584,979)	(4,188,480)
毛利		1,628,550	2,305,432
其他收入及收益	6	540,912	319,616
銷售及市場推廣開支		(187,720)	(187,158)
行政開支		(955,638)	(983,804)
其他經營開支	7	(1,668,085)	(1,150,435)
撇減已落成待售物業至可變現淨值		(587,099)	—
投資物業公平值(虧損)/增值淨額	15	(1,734,627)	649,774
於業務合併後重新計量			
於一間聯營公司之現有權益之虧損	52(b)	—	(2,930,325)
收購附屬公司之議價收購收益	52(b)	—	6,666,994
經營業務(虧損)/溢利	7	(2,963,707)	4,690,094
融資成本	8	(698,243)	(474,207)
應佔聯營公司之溢利及虧損		(17,641)	26,948
應佔合營公司之溢利及虧損		(423,021)	649,322
除稅前(虧損)/溢利		(4,102,612)	4,892,157
稅項	11	90,025	(159,297)
年度(虧損)/溢利		(4,012,587)	4,732,860
應佔：			
本公司擁有人		(2,934,813)	4,842,944
非控股權益		(1,077,774)	(110,084)
		(4,012,587)	4,732,860
本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利	13		
基本		(4.825 港元)	7.988 港元
攤薄		(4.825 港元)	7.958 港元

# 綜合全面收益表

截至二零二零年七月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年度(虧損)/溢利	<b>(4,012,587)</b>	4,732,860
其他全面收益/(開支)		
可於其後期間重新分類至損益之其他全面收益/(開支)：		
匯兌調整	<b>(418,908)</b>	(495,192)
應佔聯營公司其他全面(開支)/收益	<b>(1,876)</b>	9,258
應佔合營公司其他全面(開支)/收益	<b>(63)</b>	10,911
	<b>(420,847)</b>	(475,023)
其後期間將不會重新分類至損益之其他全面開支：		
按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值變動	<b>(190,325)</b>	(6,065)
於業務合併後重新計量		
於一間聯營公司之現有權益之儲備回撥	—	215,211
於清盤及出售附屬公司後之儲備回撥	—	(10,636)
	—	204,575
年度其他全面開支	<b>(611,172)</b>	(276,513)
年度全面(開支)/收益總額	<b>(4,623,759)</b>	4,456,347
應佔：		
本公司擁有人	<b>(3,140,115)</b>	4,743,024
非控股權益	<b>(1,483,644)</b>	(286,677)
	<b>(4,623,759)</b>	4,456,347

# 綜合財務狀況表

二零二零年七月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	<b>7,666,270</b>	10,337,776
使用權資產	16(b)	<b>5,282,544</b>	—
預付土地租金	16(a)	—	1,623,441
投資物業	15	<b>35,824,589</b>	38,807,637
發展中物業	17	—	3,044,000
電影版權	18	<b>7,055</b>	24,608
電影及電視節目產品	19	<b>65,121</b>	75,022
音樂版權	20	<b>25,047</b>	56,718
商譽	21	<b>271,958</b>	227,033
其他無形資產	22	<b>151,228</b>	113,945
於聯營公司之投資	23	<b>328,952</b>	344,433
於合營公司之投資	24	<b>6,763,682</b>	7,411,355
按公平值計入其他全面收益之財務資產	25	<b>1,717,411</b>	1,907,735
按公平值計入損益之財務資產	26	<b>951,436</b>	645,631
衍生金融工具	27	<b>20,231</b>	53,784
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	28	<b>335,563</b>	311,266
遞延稅項資產	39	<b>4,259</b>	39,371
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	29	<b>70,765</b>	81,345
<b>非流動資產總值</b>		<b>59,486,111</b>	65,105,100
<b>流動資產</b>			
發展中物業	17	<b>3,822,423</b>	3,807,868
已落成待售物業	30	<b>5,960,281</b>	2,264,763
拍攝中電影及電視節目以及電影投資	31	<b>313,384</b>	417,242
存貨		<b>56,547</b>	58,443
按公平值計入損益之財務資產	26	<b>153,251</b>	230,273
應收賬款	33	<b>305,068</b>	300,468
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	28	<b>905,618</b>	1,082,648
預付稅項		<b>42,231</b>	42,031
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	29	<b>1,860,097</b>	1,452,156
現金及現金等值項目	29	<b>4,164,558</b>	3,722,107
<b>分類為持作出售之資產</b>	32	<b>48,067</b>	142,883
<b>流動資產總值</b>		<b>17,631,525</b>	13,520,882

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付賬款、其他應付款項及應付費用	34	<b>3,391,676</b>	3,187,571
已收按金、遞延收入及合約負債	35	<b>1,092,209</b>	1,674,695
衍生金融工具	27	<b>5,852</b>	—
租賃負債	16(c)	<b>280,673</b>	—
應付稅項		<b>439,521</b>	298,297
銀行貸款	37	<b>8,034,040</b>	4,282,923
其他貸款	38	<b>41,050</b>	41,440
流動負債總值		<b>13,285,021</b>	9,484,926
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,346,504</b>	4,035,956
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>63,832,615</b>	69,141,056
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	16(c)	<b>1,093,757</b>	—
銀行貸款	37	<b>8,101,635</b>	8,988,292
其他貸款	38	<b>267,315</b>	262,894
有擔保票據	36	<b>5,717,879</b>	5,736,654
遞延稅項負債	39	<b>5,012,622</b>	5,470,430
其他應付款項	34	—	87,410
已收長期按金	35	<b>188,477</b>	241,286
非流動負債總值		<b>20,381,685</b>	20,786,966
		<b>43,450,930</b>	48,354,090
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	40	<b>4,127,703</b>	4,081,774
儲備	42	<b>30,842,466</b>	31,745,927
		<b>34,970,169</b>	35,827,701
非控股權益		<b>8,480,761</b>	12,526,389
		<b>43,450,930</b>	48,354,090

董事  
周福安

董事  
劉樹仁

# 綜合權益變動表

截至二零二零年七月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										非控股權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	公公平 千港元	購股權 千港元	資本削減 千港元	一般儲備 千港元	其他儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兌波動 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元		
於二零一八年八月一日	4,076,816	1,633,778	64,490	4,692	646,700	203,296	54,581	(437,161)	24,911,501	31,158,693	459,988	31,618,681
年度溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	4,842,944	4,842,944	(110,084)	4,732,860
可於其後期間重新分類至損益之其他全面(開支)/收益:												
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	(309,196)	—	(309,196)	(185,996)	(495,192)
應佔聯營公司其他全面收益/(開支)	—	—	—	—	—	—	—	(7)	—	(7)	9,265	9,258
應佔合營公司其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	4,156	—	4,156	6,755	10,911
其後期間將不會重新分類至損益之其他全面開支:												
按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值變動	—	(6,065)	—	—	—	—	—	—	—	(6,065)	—	(6,065)
於業務合併後重新計量於一間聯營公司之現有權益之儲備回撥	—	383	—	—	—	—	—	21,482	—	21,521	—	21,521
於清盤及出售附屬公司後之儲備回撥	—	—	—	—	—	—	—	(4,019)	—	(4,019)	(6,617)	(10,636)
年度全面收益/(開支)總額	—	(5,682)	—	—	—	—	—	(94,238)	4,842,944	4,743,024	(286,677)	4,456,347
已宣派二零一八年末期股息(附註12)	—	—	—	—	—	—	—	—	(65,456)	(65,456)	—	(65,456)
於出售按公平值計入其他全面收益之財務資產後之公平值儲備轉撥(附註25)	—	35,120	—	—	—	—	—	—	(35,120)	—	—	—
代替現金股息所發行之股份(附註40(a))	4,958	—	—	—	—	—	—	—	—	4,958	—	4,958
代替現金股息由一間附屬公司發行之股份(附註50(a))	—	—	—	—	—	(7,094)	—	—	—	(7,094)	10,319	3,225
已付/應付附屬公司非控股權益之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(53,002)	(53,002)
向一間附屬公司非控股權益償還款項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,000)	(7,000)
附屬公司之非控股權益出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	27,143	27,143
一間附屬公司發行之購股權註銷及失效時儲備回撥	—	—	—	—	—	—	—	—	15,054	15,054	(15,054)	—
一間附屬公司以權益結算之購股權安排	—	—	—	—	—	—	2,312	—	(2,312)	—	2,322	2,322
轉發至法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
收購附屬公司(附註52(b))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	12,400,728	12,400,728
收購一間附屬公司之額外權益(附註50(b))	—	—	—	—	—	(21,478)	—	—	—	(21,478)	(16,341)	(37,819)
於業務合併後重新計量於一間聯營公司之現有權益之儲備回撥	—	—	(5,730)	—	—	(207,233)	(54,581)	—	267,544	—	—	—
出售附屬公司(附註53)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,963	3,963
於二零一九年七月三十一日	4,081,774	1,663,216*	58,760*	4,692*	646,700*	(32,509)*	2,312*	(531,399)*	29,934,155*	35,827,701	12,526,389	48,354,090



	本公司擁有人應佔										總計 千港元	
	股本 千港元	公平值 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	資本削減 儲備 千港元	一般儲備 千港元	其他儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元		非控股 權益 千港元
於二零一九年八月一日	4,081,774	1,663,216	58,760	4,692	646,700	(32,509)	2,312	(531,399)	29,934,155	35,827,701	12,526,389	48,354,090
年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,934,813)	(2,934,813)	(1,077,774)	(4,012,587)
可於其後期間重新分類至損益之其他全面開支：												
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	(20,755)	—	(20,755)	(398,153)	(418,908)
應佔聯營公司其他全面開支	—	—	—	—	—	—	—	(1,733)	—	(1,733)	(143)	(1,876)
應佔合營公司其他全面開支	—	—	—	—	—	—	—	(43)	—	(43)	(20)	(63)
其後期間將不會重新分類至損益之其他全面開支：												
按公平值計入其他全面收益之財務資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,554)	(190,325)
之公平值變動	—	(182,771)	—	—	—	—	—	—	—	(182,771)	—	(190,325)
年度全面開支總額	—	(182,771)	—	—	—	—	—	(22,531)	(2,934,813)	(3,140,115)	(1,483,644)	(4,623,759)
已宣派二零一九年末期股息(附註12)	—	—	—	—	—	—	—	—	(65,498)	(65,498)	—	(65,498)
代替現金股息所發行之股份(附註40(b))	39,135	—	—	—	—	—	—	—	—	39,135	—	39,135
購股權獲行使後發行之股份(附註40(c))	6,794	—	(1,948)	—	—	—	—	—	—	4,846	—	4,846
代替現金股息由一間附屬公司發行之股份(附註50(a))	—	—	—	—	—	42,184	—	—	—	42,184	(39,884)	2,300
購股權獲行使後一間附屬公司發行之股份(附註50(a))	—	—	—	—	—	(2,461)	—	—	—	(2,461)	3,190	729
已付/應付附屬公司非控股權益之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(33,802)	(33,802)
向一間附屬公司非控股權益償還款項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,150)	(1,150)
附屬公司之非控股權益出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	9,294	9,294
以權益結算之購股權安排	—	—	3,248	—	—	—	—	—	—	3,248	—	3,248
一間附屬公司之以權益結算之購股權安排	—	—	(841)	—	—	—	—	—	—	—	674	674
購股權失效時儲備回撥	—	—	—	—	—	—	—	—	841	—	—	—
一間附屬公司之購股權註銷及失效時儲備回撥	—	—	—	—	—	—	—	—	2,029	2,029	(2,029)	—
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	—	5,260	—	(5,260)	—	—	—
收購附屬公司(附註52(a))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	12,527	12,527
收購附屬公司之額外權益(附註50(a)、(c)、(d))	—	—	—	—	—	2,359,247	—	(100,147)	—	2,259,100	(2,510,804)	(251,704)
於二零二零年七月三十一日	4,127,703	1,480,445*	59,219*	4,692*	646,700*	2,366,461*	7,572*	(654,077)*	26,931,454*	34,970,169	8,480,761	43,450,930

\* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備30,842,466,000港元(二零一九年：31,745,927,000港元)。

# 綜合現金流量表

截至二零二零年七月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>經營活動之現金流量</b>			
除稅前(虧損)/溢利		<b>(4,102,612)</b>	4,892,157
調整：			
融資成本	8	<b>698,243</b>	474,207
應佔聯營公司之溢利及虧損		<b>17,641</b>	(26,948)
應佔合營公司之溢利及虧損		<b>423,021</b>	(649,322)
於業務合併後重新計量於一間聯營公司 之現有權益之虧損	52(b)	—	2,930,325
收購附屬公司之議價收購收益	52(b)	—	(6,666,994)
投資物業公平值虧損/(增值)淨額	15	<b>1,734,627</b>	(649,774)
物業、廠房及設備折舊	7	<b>492,131</b>	396,820
使用權資產折舊	7	<b>449,169</b>	—
預付土地租金攤銷	7	—	43,405
物業、廠房及設備減值	7	<b>124,234</b>	51,760
使用權資產減值	7	<b>303,803</b>	—
商譽減值	7	<b>1,319</b>	—
出售/撤銷物業、廠房及設備項目之虧損	7	<b>1,645</b>	3,405
撇減已落成待售物業至可變現淨值		<b>587,099</b>	—
撇減發展中物業至可變現淨值	7	<b>15,037</b>	92,003
拍攝中電影及電視節目減值	7	<b>12,439</b>	64,310
電影版權之攤銷	7	<b>29,689</b>	6,357
電影及電視節目產品之攤銷	7	<b>128,011</b>	69,019
音樂版權之攤銷	7	<b>31,671</b>	26,957
其他無形資產之攤銷	7	<b>1,334</b>	981
應收賬款減值	7	<b>11,744</b>	693
墊款及其他應收賬項減值	7	<b>24,965</b>	22,209
墊款及其他應收賬項減值撥回	7	—	(567)
應收合營公司款項減值	7	<b>1,468</b>	1,763
應收聯營公司款項減值	23	<b>99</b>	—
音樂版權減值撥回		—	(8,842)
電影版權減值撥回		—	(18,000)
按公平值計入損益之財務資產之 公平值(增值)/虧損淨額	7	<b>(208,722)</b>	26,809
出售按公平值計入損益之財務資產之(收益)/虧損	7	<b>(461)</b>	8,388
存貨減值	7	<b>6,730</b>	2,480
出售附屬公司之收益	7	<b>(11)</b>	(4,720)
出售一間聯營公司之收益	6	—	(19,705)
出售合營公司之收益	6	—	(8,158)
交叉貨幣掉期公平值虧損/(收益)	7	<b>33,553</b>	(45,082)
外幣遠期合約公平值虧損	7	<b>5,852</b>	—
終止確認應收租金虧損	7	<b>16,855</b>	—
利息收入	6	<b>(67,846)</b>	(72,306)
COVID-19相關租金減免	6	<b>(47,156)</b>	—
其他租金減免	6	<b>(9,897)</b>	—
按公平值計入其他全面收益之財務資產之股息收入	6	<b>(21,194)</b>	(40,671)
以權益結算之購股權開支	7	<b>3,922</b>	2,322
匯兌差額淨額		<b>(31,972)</b>	360
		<b>666,430</b>	905,641

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>經營活動之現金流量(續)</b>			
發展中物業之增加		<b>(789,631)</b>	(2,115,104)
已落成待售物業減少		<b>1,456,065</b>	1,729,290
分類為持作出售之資產減少		<b>124,501</b>	—
存貨減少／(增加)		<b>2,619</b>	(2,700)
添置拍攝中電影及電視節目	31	<b>(141,825)</b>	(236,994)
電影投資增加	31	<b>(8,458)</b>	(8,591)
添置電影及電視節目產品	19	<b>(1,655)</b>	(2)
電影及電視節目產品減少	19	<b>117,535</b>	150,913
添置電影版權		<b>(12,136)</b>	(1,760)
應收賬款增加		<b>(30,750)</b>	(71,711)
按公平值計入損益之財務資產減少		<b>17,574</b>	—
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產減少／(增加)		<b>43,816</b>	(173,542)
應付賬款、其他應付款項及應付費用(減少)／增加		<b>(109,036)</b>	106,383
已收按金、遞延收入及合約負債增加		<b>(660,994)</b>	(979,950)
<b>經營業務所產生／(所用)之現金</b>			
已收利息		<b>65,404</b>	72,306
已付銀行貸款之利息		<b>(583,919)</b>	(555,736)
已付有擔保票據之利息		<b>(282,214)</b>	(280,639)
已付香港利得稅淨額		<b>(39,983)</b>	(41,776)
已付中國內地稅項淨額		<b>(103,149)</b>	(197,562)
已付海外稅項淨額		<b>(23,862)</b>	(15,644)
<b>經營活動所用之現金流量淨額</b>		<b>(293,668)</b>	(1,717,178)
<b>投資活動之現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備項目		<b>(635,331)</b>	(1,633,826)
添置投資物業		<b>(955,095)</b>	(1,668,216)
添置使用權資產		<b>(8,823)</b>	—
購置物業、廠房及設備項目之已付按金		<b>(332)</b>	(15,180)
添置投資物業之已付按金		<b>(2,429)</b>	(2,142)
收購按公平值計入其他全面收益之財務資產		—	(101,890)
收購按公平值計入損益之財務資產		<b>(93,450)</b>	(238,006)
出售按公平值計入其他全面收益之股本投資之所得款項		—	16,515
出售按公平值計入損益之股本投資之所得款項		<b>105,584</b>	492
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		<b>1,056</b>	167
出售合營公司之所得款項		—	1,414,380
出售一間聯營公司之所得款項		—	23,800
收購附屬公司	52(a), (b)	<b>(58,900)</b>	1,400,920
出售附屬公司	53	—	(5,372)

# 綜合現金流量表

截至二零二零年七月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>投資活動之現金流量(續)</b>			
收購一間聯營公司		—	(243)
墊款予聯營公司		(14,448)	(171,541)
來自聯營公司之還款		4,141	51,131
已收聯營公司之股息		2,516	5,430
收購合營公司		(273,050)	—
墊款予合營公司		(20,864)	(8,026)
來自合營公司之還款		442,461	680,007
已收合營公司之股息		70,000	1,774,100
向合營公司注資		—	(2,500)
已收按公平值計入其他全面收益之財務資產之股息		21,194	40,671
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款增加 自獲得時之原到期日為三個月以上之無抵押 及非受限制定期存款減少/(增加)		(432,704)	(78,321)
		39,309	(39,309)
投資活動(所用)/所得之現金流量淨額		(1,809,165)	1,443,041
<b>融資活動之現金流量</b>			
新增銀行貸款		8,067,611	6,559,207
償還銀行貸款		(5,185,455)	(6,035,682)
銀行融資費用		(50,862)	(9,694)
租賃付款本金部分	16(c)	(227,153)	—
來自一合營公司貸款		—	462,834
償還一合營公司貸款		—	(1,095,915)
其他貸款增加		—	41,560
認沽期權負債增加		—	280,532
收購附屬公司之額外權益		(151,267)	(37,819)
已付股息		(26,363)	(60,498)
已付附屬公司非控股權益之股息		(31,502)	(32,567)
已收一間附屬公司之潛在非控股權益款項		220,848	—
向一間附屬公司非控股權益償還款項		(1,150)	(7,000)
附屬公司之非控股權益出資		9,294	9,933
行使購股權所得款項		4,846	—
行使一間附屬公司購股權所得款項		729	—
融資活動所得之現金流量淨額		2,629,576	74,891

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	<b>526,743</b>	(199,246)
年初之現金及現金等值項目	<b>3,682,798</b>	3,958,416
匯率變動之影響淨額	<b>(44,983)</b>	(76,372)
<b>年終之現金及現金等值項目</b>	<b>4,164,558</b>	3,682,798
<b>現金及現金等值項目之結餘分析</b>		
無抵押及非受限制現金及銀行結餘	<b>3,185,222</b>	2,876,477
無抵押及非受限制定期存款	<b>979,336</b>	845,630
載列於綜合財務狀況表之現金及現金等值項目	<b>4,164,558</b>	3,722,107
自獲得時之原到期日為三個月以上之 無抵押及非受限制定期存款	—	(39,309)
載列於綜合現金流量表之現金及現金等值項目	<b>4,164,558</b>	3,682,798

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 1. 公司及集團資料

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

年內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)從事以下主要業務：

- 物業發展作出售；
- 物業投資；
- 投資及營運酒店；
- 投資及營運餐廳；
- 發展、經營及投資文化、休閒、娛樂及相關設施；
- 發展、經營及投資媒體、娛樂、音樂製作及發行；
- 投資及製作以及發行電視節目、電影及影像光碟產品；
- 戲院營運；及
- 投資控股。

有關主要附屬公司之詳情載於財務報表附註50。

### 2.1 編製基準

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

## 2.1 編製基準(續)

### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司於截至二零二零年七月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與投資對象的相關活動而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並且有能力運用對投資對象的權力(即使本集團目前有能力主導投資對象的相關活動的現時權利)影響該等回報時，即取得控制權。

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

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

附屬公司之財務報表乃按與本公司相同之報告期間採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權之日起並直至有關控制權失效日期止綜合計算。

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

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

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會解除確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平值；(ii)任何保留投資之公平值及(iii)任何由此產生而計入收益表之盈虧。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔部份，乃在適當的情況下按倘本集團已直接出售相關資產或負債而要求之相同基準重新分類至收益表或保留溢利。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償之提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租約
香港財務報告準則第16號修訂本	Covid-19 — 相關租金減免(提早採納)
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或清償
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 香港財務報告準則之年度改進	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

除下文所述有關香港財務報告準則第16號及香港財務報告準則第16號修訂本之影響外，採納上述新訂及經修訂準則並無對該等財務報表構成重大財務影響。

### (a) 香港財務報告準則第16號租約

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租約、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包括租約、香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第15號經營租約 — 優惠及香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第27號評估涉及租約法律形式交易之內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人按單一資產負債表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，惟若干確認豁除除外。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。出租人將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。

本集團透過採用經修改之追溯調整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期初保留溢利結餘之調整，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。

#### 租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約轉讓控制已識別資產於一段時間內之使用之權利以換取代價，則合約即屬或包含租賃。倘客戶有權獲取使用已識別資產產生之絕大部份經濟利益及有權管理已識別資產之使用，則控制權即屬已轉讓。本集團選擇使用可行權宜過渡處理方法，使有關準則僅適用於先前在首次應用日期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號識別為租賃之合約。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號未識別為租賃之合約並無作出重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下之租賃定義僅應用於二零一九年八月一日或之後訂立或變更之合約。



## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

### (a) 香港財務報告準則第16號租約(續)

#### 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號之影響之性質

本集團擁有商舖單位、戲院物業、辦公物業、倉儲物業、員工宿舍及設備等各項租賃合約。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)及租賃期為十二個月或以下之租賃(「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(為融資成本)，而非於自二零一九年八月一日開始之租賃期內按直線法於經營租賃項下確認租金開支。

##### 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加權平均增量借款利率約為3.83%。本集團選擇於綜合財務狀況表中單獨呈列租賃負債。

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之綜合財務狀況表中計入物業、廠房及設備的租賃土地於二零一九年八月一日重新分類為使用權資產。本集團選擇於綜合財務狀況表中單獨呈列使用權資產。

就先前計入投資物業及按公平值計量之租賃土地及樓宇(持有以賺取租金收入及/或資本增值)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，繼續應用香港會計準則第40號按公平值計量。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

### (a) 香港財務報告準則第16號租約(續)

作為承租人 — 先前分類為經營租賃之租賃(續)

過渡之影響(續)

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

- 就租賃期自首次應用日期起十二個月內終止之租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延長／終止租賃之選擇權，則事後釐定租賃期
- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率
- 依賴實體於緊接首次應用日期前應用香港會計準則第37號對租賃是否屬繁重性質之評估以替代進行減值檢討
- 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的財務影響

於二零一九年八月一日應用香港財務報告準則第16號所產生之影響如下：

	增加／ (減少) 千港元
<b>資產</b>	
使用權資產	<b>5,811,886</b>
物業、廠房及設備	<b>(2,887,251)</b>
預付土地租金	<b>(1,623,441)</b>
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	<b>(4,544)</b>
資產總值增加	<b>1,296,650</b>
<b>負債</b>	
租賃負債	<b>1,347,454</b>
應付賬款、其他應付款項及應付費用	<b>(50,804)</b>
負債總值增加	<b>1,296,650</b>

## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

### (a) 香港財務報告準則第16號租約(續)

於二零一九年八月一日的財務影響(續)

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對賬如下：

	千港元
於二零一九年七月三十一日之經營租賃承擔	1,499,224
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	71,094
減：與短期租賃及剩餘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有關之承擔及 與低價值資產租賃有關之承擔	(12,043)
未來利息開支總額	(210,821)
於二零一九年八月一日經折現經營租賃承擔及租賃負債	1,347,454

### (b) 香港財務報告準則第16號修訂本*Covid-19* – 相關租金減免

香港財務報告準則第16號修訂本為承租人提供一個實際可行權宜方法以選擇不就COVID-19疫情之直接後果所產生之租金減免應用租賃修訂會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於COVID-19疫情之直接後果所產生之租金減免，且僅當(i)租賃付款變動導致之租賃經修訂代價與緊接變動前之租賃代價大致相同或低於有關代價；(ii)租賃付款之任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及(iii)租賃之其他條款及條件並無實質變動。該修訂本於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間追溯生效，並允許提早應用。

截至二零二零年七月三十一日止年度，出租人因COVID-19疫情減少或寬減本集團戲院物業及商舖單位租賃之若干月租付款，且租賃條款並無其他變動。本集團已提早採納該修訂本，並選擇於截至二零二零年七月三十一日止年度不就出租人因COVID-19疫情而授出之所有租金減免應用租賃修訂會計處理。因此，租金減免導致之租賃付款減少47,156,000港元已作為解除確認租賃負債部份之可變租賃付款入賬，並計入截至二零二零年七月三十一日止年度之綜合收益表內。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 2.3 已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第3號修訂本	業務之定義 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號修訂本	引用概念框架 <sup>3</sup>
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號修訂本	利率基準改革 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號 (二零一一年)修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司間之資產出售或貢獻 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第17號 香港會計準則第1號修訂本 香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號修訂本	保險合約 <sup>2</sup> 負債分類為流動或非流動 <sup>4</sup> 重大之定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號修訂本 香港會計準則第37號修訂本 二零一八年至二零二零年 週期香港財務報告準則 之年度改進	物業、廠房及設備：扣除擬定用途前所得款項 <sup>3</sup> 虧損性合約—履約成本 <sup>3</sup> 香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號 及香港會計準則第41號修訂本以及香港財務報告準則 第16號隨附之範例 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

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

## 2.4 主要會計政策概要

### 於聯營公司及合營公司之投資

聯營公司為本集團於其擁有一般不少於20%股本投票權之長期權益，並可對其施以重大影響之實體。重大影響是指參與投資對象的財務及經營政策的權力，但不是控制或共同控制這些政策的權力。

合營公司為一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營公司之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制權僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於聯營公司及合營公司之投資根據權益會計法按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損，於綜合財務狀況表列賬。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 於聯營公司及合營公司之投資(續)

本集團已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。

本集團應佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合收益表及綜合其他全面收益內。此外，當直接在聯營公司或合營公司的權益中確認變動時，本集團會在綜合權益變動表內確認其應佔的任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合營公司交易產生之未變現收益及虧損與本集團於聯營公司或合營公司之投資對銷，惟未變現虧損提供證據證明已轉讓資產減值則作別論。收購聯營公司或合營公司產生之商譽計入本集團於聯營公司或合營公司之投資部份。

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

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

### 業務合併及商譽

業務合併乃使用收購法入賬。所轉讓之代價乃以收購日期之公平值計量，該公平值為本集團所轉讓之資產、本集團對被收購方之前擁有人承擔之負債及本集團發行以換取被收購方控制權之股權於收購日期之公平值之總和。就各業務合併而言，本集團可選擇以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔資產淨值之被收購方非控股權益。非控股權益之所有其他部份按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

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

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

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 業務合併及商譽(續)

收購方擬轉讓之任何或然代價將按收購日期之公平值確認。分類為資產或負債之或然代價按公平值計量，公平值之變動於收益表內確認。分類為權益之或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

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

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

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

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

### 公平值計量

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 公平值計量(續)

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

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

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

級別一 — 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

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

級別三 — 基於對公平值計量屬重要之最低級別輸入數據為不可觀察之估值方法

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

### 非財務資產減值

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

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

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 非財務資產減值(續)

於各報告期末均會作出評估，以確認是否有跡象顯示過往確認之減值虧損不再出現或可能已經減少。如存在有關跡象，則會估計可收回數額。先前確認之資產(不包括商譽)減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計方法出現改變時方會撥回，然而撥回後之數額不可超逾有關資產未有於過往年度確認減值虧損時可釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於產生期間計入收益表內，除非有關資產以重估價值列賬，在此情況下，減值虧損撥回按有關重估資產之有關會計政策入賬。

### 有關連人士

在下列情況下，以下各方被視為與本集團有關連：

(a) 有關方為一名人士或該名人士之家族近親，而該名人士

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

或

(b) 有關方為符合下列任何條件之一間實體：

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



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(不包括在建工程)乃按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。如「持作出售之非流動資產」之會計政策進一步闡述，倘物業、廠房及設備項目被分類為持作出售或倘其為分類為持作出售之出售組別之一部份，則其不予折舊，而根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目之成本值包括其購買價及將資產投入運作及運抵地點作其計劃之用途而引致之任何直接應佔費用。

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

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

樓宇	剩餘租賃年期
酒店物業	剩餘租賃年期
租賃物業裝修	20%或相關租賃年期，以較短者為準
主題公園(不包括樓宇)	10%至20%
傢俬、裝置及設備	10%至25%
汽車	10%至30%
電腦	18%至33%
遊艇	25%

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

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

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

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資物業

投資物業指持有以於日常業務過程中賺取租金收入及／或資本增值，而非用作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或作銷售之土地及樓宇權益(包括原應符合投資物業定義之持作使用權資產的租賃物業(二零一九年：經營租約下之租賃權益))。其中包括持有作目前未定日後用途之土地及已興建日後用作投資物業之物業。

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

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

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

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

就投資物業轉撥至業主自用物業或存貨而言，物業日後視作會計處理之成本為用途變更當日的公平值。

### 發展中物業

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

該等物業在建築或發展完成後重新分類至適當之資產類別。

倘一項發展中物業擬重新開發成業主自用物業，則其將按賬面值轉撥至在建工程。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 持作出售之非流動資產

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

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

### 無形資產(商譽除外)

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

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

#### (i) 商標

商標按成本減減值虧損列示。

#### (ii) 客戶關係

客戶關係按成本減累計攤銷及減值虧損列示。攤銷以直線法按估計可使用年期八年至十年計算。

### 已落成待售物業

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

倘一項已落成待售物業項目為業主自用，則其將按賬面值轉撥至物業、廠房及設備。

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

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 音樂版權

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

音樂版權成本減累計減值虧損乃根據年內所賺實際收益與估計預期總收益的比例攤銷，惟最長不得超過15年。若預期收益與先前估計有別或須反映實際消耗之經濟溢利(如適用)，則會對累計攤銷作出額外調整。估計預期收益及相關未來現金流量以及攤銷方法會至少於各報告期末作出檢討，並在適當時候作出調整。

### 電影及電視節目產品以及拍攝中電影及電視節目

電影及電視節目產品按成本減累計攤銷及任何減值虧損呈列。透過使用將予收回之電影及電視節目產品部份減估計剩餘價值及累計減值虧損乃根據年內所賺實際收益與其估計預期總收益的比例攤銷(與其所消耗之經濟利益相近)。若預期收益與先前估計有別或須反映實際消耗之經濟利益(如適用)，則會對累計攤銷作出額外調整。電影及電視節目產品成本視乎個別項目基準入賬，包括製作成本、服務成本、直接勞工成本、製作電影或電視節目所耗用設施及原材料。

拍攝中電影及電視節目包括製作成本、服務成本、直接勞工成本、製作電影或電視節目所耗用設施及原材料。待完成後，該等可作商業用途之拍攝中電影及電視節目重新分類為電影及電視節目產品。拍攝中電影及電視節目會視乎個別項目基準入賬，以成本值減任何減值虧損列賬。

### 租賃(自二零一九年八月一日起適用)

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

#### 本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 租賃(自二零一九年八月一日起適用)(續)

#### 本集團作為承租人(續)

##### (a) 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。使用權資產之成本包括已確認租賃負債金額、已發生初始直接成本及於開始日期或之前支付之租賃付款減已收取之任何租賃優惠。使用權資產於資產之租賃期及估計可使用年期兩者中之較短者內按直線法折舊如下：

預付土地租金	未屆滿租賃年期
戲院相關物業	兩年至十六年
其他物業	兩年至十七年
設備	五年

倘租賃資產之擁有權於租期屆滿前轉讓予本集團或成本反映購買選擇權獲行使，則使用資產之估計可使用年期計算折舊。

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「發展中物業」及「已落成待售物業」政策按成本及可變現淨值兩者中之較低者計量。倘使用權資產符合投資物業之定義，則該資產計入投資物業。相應之使用權資產於開始時按成本計量，而其後須根據本集團對「投資物業」之政策按公平值計量。

##### (b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內作出的租賃付款之現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率的可變租賃付款、以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定將行使的購買選擇權之行使價，以及在租賃條款反映了本集團行使選擇權終止租賃之情況下因終止租賃而支付的罰款。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款於觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款之現值時，倘租賃中隱含的利率不易確定，則本集團採用租賃開始日期的增量借款利率。於開始日期後，租賃負債金額會增加以反映利息的增長，並就所作出的租賃付款作出扣減。此外，倘存在修改、租賃期發生變化、租賃付款變動(例如，未來租賃付款因某一指數或比率變動而出現變動)或購買相關資產的選擇權的評估變更，則重新計量租賃負債的賬面值。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 租賃(自二零一九年八月一日起適用)(續)

#### 本集團作為承租人(續)

##### (c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其短期租賃(即自開始日期起租賃期為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以直線法按租賃期確認為開支。

#### 本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，其於租賃開始(或租賃修訂)時將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並無轉移資產之擁有權所附帶之絕大部分風險及回報之租賃會分類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立的售價基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租約年期內按直線法列賬，並因其經營性質而計入收益表內的收益。於磋商及安排經營租賃時所產生之初始直接成本乃計入租賃資產之賬面值，並於租約年期內按相同基準確認為租金收入。或然租金於其賺取期間確認為收益。

將相關資產之擁有權所附帶之絕大部分風險及回報轉讓予承租人之租約均會入賬列作融資租賃。

### 租賃(於二零一九年八月一日前適用)

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

根據經營租賃之預付土地租金初步按成本列賬，其後按租賃年期以直線法確認。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他財務資產

#### 初步確認及計量

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

財務資產於初步確認時之分類取決於財務資產之合約現金流量特徵，及本集團管理財務資產之業務模式。除並無包含重大融資組成部份之應收賬款或本集團已應用切實可行之權宜方法不就重大融資組成部份之影響作調整之應收賬款外，本集團初步按公平值計量財務資產，而倘財務資產並非按公平值計入損益，則會加上交易成本。並無包含重大融資組成部份之應收賬款或本集團已應用切實可行之權宜方法之應收賬款按依照下文「收益確認」所載政策根據香港財務報告準則第15號釐定之交易價計量。

財務資產必須產生僅為支付本金及未償還本金之利息(「SPPI」)之現金流量，方會分類為按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量。不論任何業務模式，擁有並非SPPI之現金流量之財務資產按公平值計入損益分類及計量。

本集團管理財務資產之業務模式指本集團如何管理其財務資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否因收取合約現金流量、出售財務資產或因前述兩者而引起。按攤銷成本分類及計量之財務資產乃於以持有財務資產以收取合約現金流量為目的之業務模式內持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量之財務資產乃於以持作收取合約現金流量及出售為目的之業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有之財務資產乃按公平值計入損益分類及計量。

本集團擁有若干電影項目及娛樂節目投資，因而本集團有權根據本集團之投資額及／或相關協議所訂明之預期回報率收取固定及／或浮動收入。所有產生並非SPPI之現金流量之電影投資及娛樂節目投資按公平值計入損益列賬。

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

#### 其後計量

財務資產之其後計量根據其分類進行，方式如下：

#### 按攤銷成本計值之財務資產(債務工具)

按攤銷成本計值之財務資產其後以實際利率法計量，並可予減值。倘資產被終止確認、修訂或出現減值，則收益及虧損會於收益表確認。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他財務資產(續)

#### 其後計量(續)

##### 指定為按公平值計入其他全面收益之財務資產(股本投資)

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

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

##### 按公平值計入損益之財務資產

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

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

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

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



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 解除確認財務資產

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

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿;或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利,或根據「轉遞」安排承擔責任須於並無重大延誤之情況下向第三方全數支付已收取之現金流量;並且(a)本集團已轉讓資產之大部份風險及回報,或(b)本集團並無轉讓或保留資產之大部份風險及回報,惟已轉讓資產之控制權。

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

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

### 財務資產減值

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

#### 一般方式

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

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 財務資產減值(續)

#### 一般方式(續)

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

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

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

第一階段 — 金融工具之信貸風險自初步確認以來並無顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量

第二階段 — 金融工具之信貸風險自初步確認以來顯著增加，但並不屬信貸減值財務資產，且虧損撥備按相等於使用期預期信貸虧損之金額計量

第三階段 — 於報告日期屬信貸減值之財務資產(但並非購買或原始信貸減值)，且虧損撥備按相等於使用期預期信貸虧損之金額計量

#### 簡化方式

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

就包含重大融資組成部份之應收賬款及租賃應收款項而言，本集團選擇採納上文所述之簡化方式計量預期信貸虧損作為其會計政策。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 財務負債

#### 初步確認及計量

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

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

#### 其後計量

視乎分類而定，財務負債之其後計量方法如下：

##### *以攤銷成本列賬之財務負債*

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

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

##### *認沽期權負債*

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

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

#### 財務擔保合約

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

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 解除確認財務負債

財務負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時解除確認。

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

### 抵銷財務工具

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

### 衍生金融工具

#### 初步確認及其後計量

衍生金融工具初步按衍生工具合約訂立當日之公平值確認，其後按公平值重新計量。當公平值為正值時，衍生工具入賬列為資產，而當公平值為負值時，則入賬列為負債。

衍生工具公平值變動產生之任何收益或虧損直接於收益表處理。

#### 流動與非流動分類

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

### 存貨

存貨包括酒店及餐廳營運所用之食品、飲料、餐具、桌布、物料、影像產品及遊戲產品，並按成本值及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本值以先入先出法計算，至於在製品及製成品之成本則包括直接物料、直接勞動力及經常費用之適當部份。可變現淨值則按估計售價扣除任何估計完成及出售所產生之成本計算。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及於購入後一般於三個月內到期、可隨時轉換為確定現金數額且價值變動風險不大之短期高流通投資，扣除須於要求時償還並構成本集團現金管理一部份之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行現金(包括定期存款及與現金性質相似之資產)，在使用上並無限制。

### 撥備

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

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

### 所得稅

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

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

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

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列除外：

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

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

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

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

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

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

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

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

### 中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 政府補助金

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

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

### 收入確認

#### 來自客戶合約收益

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

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

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

#### (a) 銷售物業

銷售已落成物業產生之收入於物業控制權轉移至買家的某一時間點確認。

#### (b) 建築管理服務

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

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 收入確認(續)

#### 來自客戶合約收益(續)

(c) 酒店業務服務

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

(d) 餐廳業務產生之收入

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

(e) 來自主題公園營運之收入

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

(f) 娛樂節目

本集團主辦娛樂節目之收入於節目完成時確認入賬。

(g) 電影發行

向電影院授出電影版權之收入於電影上映時確認入賬。

(h) 電影版權費

就根據不可撤銷合約以定額費用或不可退還擔保授出之電影及電視節目版權收入而言，倘已轉讓予特許使用人，據此，特許使用人可自由使用該等電影版權而本集團毋須履行餘下責任，則收入於電影母碟已送交特許使用人時確認入賬。

就非根據不可撤銷合約以定額費用或不可退還擔保向特許使用人授出之電影及電視節目版權收入而言，收入於許可期內及當電影及電視節目可用於放映或廣播用途時確認入賬。

(i) 銷售貨品及唱片

銷售貨品及唱片於資產之控制權轉移予客戶(一般指交付產品)時或按照相關協議條款確認入賬。

(j) 發行佣金

發行佣金收入於交付唱片、電影母碟或電視節目母碟予批發商、分銷商及特許使用人時確認入賬。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 收入確認(續)

#### 來自客戶合約收益(續)

(k) 唱片發行及授出音樂版權

唱片發行收入及授出音樂版權收入以於客戶使用版權或客戶同時收取及耗用本集團所提供之利益時按有關協議之條款確認入賬。

(l) 票房收入

電影上映總票房之收益於門票售出及電影上映時於某一時間點確認入賬。

(m) 廣告、藝人管理、監製及顧問服務

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

#### 來自其他來源之收入

租金收入於租賃期內按時間比例基準確認。並非取決於指數或利率之可變租賃付款在其產生之會計期間內確認為收入。

#### 其他收入

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

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

### 合約負債

合約負債乃於本集團轉移相關貨品或服務前收取客戶之付款或付款到期(以較早發生者為準)時確認。合約負債於本集團履行合約(即向客戶轉讓相關貨品或服務之控制權)時確認為收入。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 合約成本

因履行客戶合約產生的成本在符合以下全部準則後資本化為資產：

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

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

### 股息

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

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

### 借貸成本

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

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 外幣

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

以外幣計算歷史成本之非貨幣項目按各初步交易日之匯率換算。以外幣計算公平值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。換算以公平值計算之非貨幣項目所產生之收益或虧損，按確認該項目公平值變動產生之收益或虧損之方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或收益表確認之項目之匯兌差額亦分別於其他全面收益或收益表確認)。

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

若干海外／中國內地附屬公司、合營公司及聯營公司以港元以外之貨幣作為功能貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期末之適用匯率換算為港元，而該等實體之收益表亦按本年度之加權平均匯率換算為港元。

所產生之匯兌差額均於其他全面收益確認，以及於匯兌波動儲備累計。於出售海外業務時，與該特定海外業務有關之其他全面收益部份於收益表中確認。

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

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

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 僱員福利

#### 以股份為基礎之付款

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

就於二零二零年十一月七日後授出之購股權而言，與僱員進行權益結算交易之成本乃參考授出購股權當日之公平值計算。公平值使用二項式期權定價模式釐定。

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

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

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

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

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

未行使購股權之攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 僱員福利(續)

#### 結轉有薪假期

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

#### 退休福利

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

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

## 3. 重大會計判斷及估計

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

### 判斷

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

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 3. 重大會計判斷及估計(續)

### 判斷(續)

#### 非財務資產(商譽除外)減值

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

#### 香港酒店物業(「香港酒店」)及相關使用權資產／預付土地租金減值

香港酒店按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬。本集團在釐定是否存在任何減值跡象時，須作出判斷，當中尤其包括評估編撰現金流量預測時所用之主要假設是否恰當。為協助進行減值評估，本集團已聘請外部估值師對香港酒店及相關使用權資產／預付土地租金進行估值。改變估值師為釐定是否存在任何減值跡象所選用之假設(包括與預測日均房租、預測入住率及貼現率等現金流量預測有關之假設)或會對減值測試使用之現值淨額有重大影響。於二零二零年七月三十一日，香港酒店及相關使用權資產／預付土地租金之賬面值分別為約3,232,000,000港元(二零一九年：3,299,000,000港元)及1,549,000,000港元(二零一九年：1,606,000,000港元)。

#### 投資物業與業主自用物業之分類

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

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

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 判斷(續)

##### 何時能可靠地計量在建中投資物業之公平值

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

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

##### 所得稅

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

如財務報表附註39所闡述，預扣稅乃針對於中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日以來產生之盈利所分派之股息徵收。遞延稅項乃按適用預扣稅稅率就本集團之中國附屬公司於可見未來可能分派予中國內地境外之其各控股公司之未分派盈利計提撥備。

##### 認沽期權負債

如財務報表附註34闡述，於六年投資期間內發生若干觸發事件後進行投資回購所產生之認沽期權負債確認為財務負債。在釐定認沽期權負債之分類及計量時已作出各項判斷，包括釐定本集團現時是否擁有於涉及認沽期權之股份之擁有權權益、觸發事件將予發生之時間點以及進行回購之可能性。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 3. 重大會計判斷及估計(續)

### 判斷(續)

#### 於釐定具有續約權之合約之租賃期限時之重大判斷

本集團有幾份包括延期和終止選擇權之租賃合約。本集團在評估是否行使選擇權延期或終止租賃時作出判斷。也就是說，其考慮了所有對其進行延期或者終止產生經濟動機之相關因素。在生效日期後，如果發生重大事件或變化情況在其控制範圍內並且影響其行使或不行使延期或終止選擇權的能力，本集團將重新評估租賃期。

本集團將延期期間納入作為租賃租賃物業之租賃期之一部份。

### 估計不明朗因素

有關未來之主要假設以及其他於報告期末會為下個財政年度資產及負債賬面值帶來重大調整之重大風險之主要估計不明朗因素如下。

#### 電影及電視節目產品以及拍攝中電影及電視節目之減值評估

拍攝中電影及電視節目按個別項目入賬，以成本減任何減值虧損列賬。電影及電視節目產品以成本減累計攤銷及任何減值虧損列賬。管理層對拍攝中之每套電影及電視節目、電影及電視節目產品直至完成拍攝將產生之成本、總預期收益及相關未來現金流量(如適用)之估計乃基於類似電影及電視節目之過往成本、表現及現金流量，同時計入各電影及電視節目之拍攝計劃、目標市場及發行計劃、電影及電視節目之過往票房或類似紀錄及／或主要藝人及導演之其他相關資料、電影及電視節目種類、彼等於相關影院、家庭娛樂、電視及其他配套市場之預計表現，並參考未來銷售協議、版權以及其他用途(如適用)等因素。

完成拍攝將產生之估計成本、預期收益及相關未來現金流量可因多種因素而出現重大變動。根據有關拍攝中電影及電視節目、電影及電視節目產品之可得內部及外部資料，管理層審閱完成拍攝將產生之估計成本、預期收益及相關資產之相關未來現金流量(如適用)，以評估是否出現任何減值或減值撥回。估計之任何變動均可能對本集團之財務表現構成重大影響。電影及電視節目產品以及拍攝中電影及電視節目之賬面值分別於財務報表附註19及31內披露。



### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不明朗因素(續)

##### 投資物業及若干按公平值計入全面收益之財務資產之公平值估計

公平值之最佳證明為相同地區及情況下訂有同類租約及其他合約之同類物業於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，管理層會根據合理公平值估計範圍釐定有關數額。在作出有關判斷時，管理層會考慮到下述資料：(i) 獨立估值；(ii) 參考可取得之市場資料有關不同性質、情況或地區物業於活躍市場之現行價格；(iii) 同類物業於較不活躍市場之現行價格(已就反映自按該等價格進行交易當日經濟狀況之任何變化作出調整)；及(iv) 根據任何現有租約及其他合約之條款以及(如可行)外在證據(如相同地區及情況下同類物業之現行市場租值)按可靠估計之未來現金流量以可反映當時市場評估現金流量金額及時間不明朗因素之折現率計算之折現現金流量預測。於二零二零年七月三十一日按公平值計量之投資物業賬面值約為34,869,000,000港元(二零一九年：37,805,000,000港元)，而主要資產為投資物業之按公平值計入全面收益之財務資產於二零二零年七月三十一日按公平值計量之賬面值則約為1,563,000,000港元(二零一九年：1,696,000,000港元)。

##### 發展中物業／在建中投資物業總預算成本及落成成本之估計

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

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 3. 重大會計判斷及估計(續)

### 估計不明朗因素(續)

#### 應收賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收賬款之預期信貸虧損。撥備率乃基於具有相同風險特性之不同客戶分部組合逾期日數計算。撥備矩陣初步基於本集團過往觀察所得違約率而釐定。本集團將調整矩陣，以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。於各報告日期，過往觀察所得違約率將予更新，並會分析前瞻性估計變動。

對過往觀察所得違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間之關連性進行之評估屬重大估計。預期信貸虧損金額對情況變化及預測經濟狀況相當敏感。本集團過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦未必能夠代表客戶日後之實際違約情況。有關本集團應收賬款之預期信貸虧損之資料於財務報表附註 33 披露。

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

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

有關本集團其他應收款項之預期信貸虧損撥備之資料於財務報表附註 28 中披露。

#### 物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值

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

### 3. 重大會計判斷及估計(續)

#### 估計不明朗因素(續)

##### 業務合併及商譽

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

##### 無確定使用限期之商譽及商標減值

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

##### 租賃 — 估計增量借款利率

本集團無法輕易確定租賃內含利率，因此，本集團使用增量借款利率(「**增量借款利率**」)來計量租賃負債。增量借款利率是指本集團在類似經濟環境下獲得與使用權資產價值接近的資產，在類似期間以類似抵押條件借入資金而必須支付的利率。因此，增量借款利率反映了本集團「將必須支付的」，當沒有可觀察的利率(例如，沒有進行融資交易的附屬公司)或須要進行調整以反映租賃條款和條件時(例如，當租賃不是以附屬公司的功能貨幣計量時)估計的利率。本集團使用可觀察的輸入數據(如市場利率)估算增量借款利率，並須要做出某些特定實體的估計(如附屬公司的獨立信用評級)。

##### 土地增值稅撥備

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

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 4. 分類資料

就管理而言，本集團可得出以下可呈報分類：

- (a) 從事物業發展及物業銷售之物業發展及銷售分類；
- (b) 投資於具租金升值潛力之商業及辦公樓並提供樓宇管理服務之物業投資分類；
- (c) 從事酒店及服務式公寓經營及向酒店及服務式公寓提供諮詢服務之酒店業務分類；
- (d) 從事餐廳經營及向餐廳提供諮詢服務之餐廳業務分類；
- (e) 從事娛樂節目投資及製作以及提供相關廣告服務、提供藝人管理服務、唱片銷售及發行、音樂授權以及遊戲產品買賣之媒體及娛樂分類業務；
- (f) 從事電影及電視節目投資、製作、銷售、發行及授權以及提供相關廣告服務，以及有關此等電影及本集團所獲授權電影之影像產品發行之電影及電視節目分類業務；
- (g) 於香港及中國內地從事戲院營運之戲院營運分類業務；
- (h) 於中國內地從事發展及經營主題公園之主題公園營運分類業務。該分類資料於過往年度計入物業投資分類。因此，已重新分類比較分類資料以配合本年度之呈列；及
- (i) 「其他」分類主要包括豪華遊艇業務、提供物業管理服務、租賃代理服務及樓宇服務。

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

#### 4. 分類資料(續)

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

分類負債主要不包括銀行貸款、其他貸款、有擔保票據、應付稅項、遞延稅項負債、衍生金融工具、認沽期權負債及其他未分配公司負債，原因是該等負債乃按集團基準管理。

分類間之銷售乃參考當時市價進行。

4. 分類資料(續)

分類收入及業績

下表呈列本集團可呈報分類之收入及業績：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐館業務		樓宇及設施		電影及電視節目		綜合媒體		主題公園業務		其他		綜合	
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
分類收入(附註6e)：																				
銷售予外界客戶	2,279,822	1,299,408	1,356,793	673,359	686,057	421,764	514,784	376,004	591,795	370,215	325,096	229,264	521,104	19,153	285	183,549	217,276	5,213,529	6,493,912	
分類業務間之銷售	—	39,099	42,878	683	2,137	148	249	128	100	6,231	14,524	527	1,706	—	—	31,519	31,694	78,335	93,288	
其他收入及收益	11,703	10,245	31,146	8,589	542	20,217	480	6,241	24,208	3,935	21,788	73,684	43,925	—	—	42,504	23,529	212,236	155,863	
總計	1,701,916	2,290,067	1,430,817	682,631	688,736	442,129	515,513	332,973	616,103	380,381	362,308	303,475	566,735	19,153	285	257,572	272,499	5,504,100	6,743,063	
分類業務間之銷售抵銷																		(78,335)	(93,288)	
總計	59,241	250,339	908,021	360,633	(288,615)	(110,570)	(397,866)	(30,172)	40,131	(79,962)	(119,590)	(515,156)	(110,710)	(263,350)	(80,207)	(21,130)	(57,396)	5,425,765	6,649,775	
分類業績																		(470,905)	552,187	
未分配其他收入及收益																		328,076	163,753	
撥備已撥款待重估業至	(587,099)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(587,099)	—	
可變現淨值																		(1,734,627)	649,774	
投資物業公平值																		(499,752)	(412,289)	
(虧損)/增值淨額																		—	(2,930,325)	
未分配開支																		—	6,666,994	
於業務合併後重新計量																		—	—	
於一間聯營公司																		—	—	
之理有權益之虧損																		—	—	
收購附屬公司之																		—	—	
收購附屬公司之																		—	—	
議價收購收益																		—	—	
經營業務(虧損)/溢利																		(2,963,707)	4,690,094	
融資成本																		(698,243)	(474,207)	
應佔聯營公司之溢利及虧損	83	101	(617)	(274)	(237)	130	60	—	(68)	—	432	—	463	—	—	2,498	1,347	1,820	2,058	
應佔聯營公司之溢利及虧損																		(19,461)	24,890	
應佔一間附屬公司之溢利及虧損																		(423,021)	649,322	
應佔合營公司之溢利及虧損																		(4,102,612)	4,892,157	
除稅前(虧損)/溢利	70,252	565,620	85,432	(24,505)	—	—	—	(155)	(144)	243	(1,586)	—	—	—	—	—	—	90,025	(159,297)	
稅項																		(4,012,587)	4,732,860	
年度(虧損)/溢利																		(4,012,587)	4,732,860	

## 4. 分類資料 (續)

### 分類資產及負債

下表呈列本集團可呈報分類之資產及負債總值：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳業務		媒體及娛樂		電影及電視節目		劇院業務		主題公園業務		其他		綜合	
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
分類資產	9,992,287	9,432,089	36,568,822	39,425,580	9,394,633	9,394,633	600,946	588,971	474,906	763,534	877,035	1,169,897	719,620	1,712,839	1,772,560	1,094,884	61,695,630	63,715,278	1,094,884	63,715,278
於聯營公司之投資	2,099	2,251	533	5804	178,033	182,812	(10,105)	(10,105)	—	—	—	—	—	—	—	2,975	173,716	183,337	2,975	183,337
於聯營公司之投資 — 未分配	1,133,702	1,329,107	5,523,518	6,062,373	—	—	—	—	17,804	1,947	2,071	—	—	—	—	—	155,236	160,696	—	160,696
未分配資產	14,952	142,883	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8,281,305	7,012,033	—	7,012,033
分期為期作出之資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	48,667	142,883	—	142,883
資產總值	905,354	1,325,075	1,438,886	1,374,257	751,426	664,478	211,133	61,600	117,541	381,929	417,061	1,144,518	205,151	157,577	120,822	425,061	77,117,636	78,625,982	425,061	78,625,982
分類負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,436,496	4,774,700	—	4,774,700
銀行存款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	16,135,675	13,271,215	—	13,271,215
有擔保票據	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,777,879	5,736,654	—	5,736,654
其他貸款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	308,365	304,334	—	304,334
未分配負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,068,291	6,184,989	—	6,184,989
負債總值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	33,666,706	30,271,892	—	30,271,892







# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 4. 分類資料(續)

### 地區資料

下表呈列按資產所在地區分類之收入及資產：

	香港		中國內地及澳門		英國		越南		其他		綜合	
	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
分類收入												
銷售予外界客戶	2,972,571	4,005,529	1,637,902	1,824,391	108,042	113,561	308,384	306,970	186,630	243,461	5,213,529	6,493,912
其他收入	159,650	115,517	49,222	39,831	138	253	601	262	2,625	—	212,236	155,863
總計	3,132,221	4,121,046	1,687,124	1,864,222	108,180	113,814	308,985	307,232	189,255	243,461	5,425,765	6,649,775
分類資產												
非流動資產	21,113,204	22,751,325	24,302,996	28,113,380	3,251,828	3,021,774	408,112	363,749	412,156	373,783	49,488,296	54,624,011
流動資產	2,838,412	3,406,025	8,839,104	5,088,677	92,847	48,726	162,121	205,285	274,850	342,554	12,207,334	9,091,267
總計	23,951,616	26,157,350	33,142,100	33,202,057	3,344,675	3,070,500	570,233	569,034	687,006	716,337	61,695,630	63,715,278

### 有關主要客戶之資料

截至二零二零年七月三十一日及二零一九年七月三十一日止兩個年度，概無來自單一客戶之收入佔本集團該等年度收入之10%以上。

## 5. 有關連人士交易

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

### (a) 與有關連人士交易

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
向下列公司已付或應付租金			
開支／租賃付款及樓宇管理費：			
— 麗新製衣	(i), (ii)	<b>1,462</b>	1,792
— 麗新製衣之一間聯營公司	(i), (ii)	<b>1,022</b>	2,444
已收或應收麗新製衣之			
租金收入及管理費收入	(i)	<b>770</b>	765
已收或應收墊款予合營公司之			
利息收入	(i)	<b>11,072</b>	11,376
一間合營公司貸款之已付或			
應付利息開支	8, (i)	—	7,125
已付或應付合營公司之生產費用	(i)	<b>1,170</b>	2,770
已付或應付麗豐控股有限公司(「麗豐」)			
主要股東之附屬公司			
之管理及其他服務費	(i)	<b>7,001</b>	9,039
向麗新製衣分配應佔			
按成本基準之公司薪金		<b>10,956</b>	10,628
向麗新製衣分配應佔			
按成本基準之行政開支		<b>2,406</b>	3,846
自麗新製衣分配應佔			
按成本基準之公司薪金		<b>8,508</b>	7,562
自麗新製衣分配應佔			
按成本基準之行政開支		—	6

附註：

- (i) 該等交易乃按有關協議或合約所訂條款訂立，並按有關各訂約方互相協定之基準收取。
- (ii) 除應付有關連人士之可變租賃付款及短期租賃之租賃付款外，於採納有關與有關連人士租約的香港財務報告準則第16號後，於二零二零年七月三十一日之綜合財務狀況表內確認使用權資產約2,982,000港元及租賃負債約3,009,000港元。於截至二零二零年七月三十一日止年度，於綜合收益表確認該等使用權資產折舊約1,369,000港元及該等租賃負債融資成本約85,000港元。

## 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

### 5. 有關連人士交易(續)

#### (b) 本集團主要管理人員報酬

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
短期僱員福利	<b>74,823</b>	65,572
離職後福利	<b>377</b>	338
支付主要管理人員之報酬總額	<b>75,200</b>	65,910

有關董事薪酬之進一步詳情載於財務報表附註9。

## 6. 營業額及其他收入及收益

營業額之分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>來自客戶合約之營業額：</b>		
物業銷售	<b>1,690,213</b>	2,279,822
樓宇管理費收入	<b>183,467</b>	192,959
酒店業務收入	<b>673,359</b>	686,057
餐廳業務收入	<b>421,764</b>	514,784
電影及電視節目產品以及電影版權之發行佣金收入、 版權費收入及銷售	<b>368,548</b>	320,965
票房收入、小賣部收入及戲院相關收入	<b>229,264</b>	521,104
娛樂活動收入	<b>68,922</b>	309,321
遊戲產品銷售	<b>156,520</b>	176,965
唱片銷售、版權收入及音樂出版及版權之發行佣金收入	<b>89,197</b>	86,609
藝人管理費收入	<b>11,965</b>	18,900
廣告收入	<b>1,667</b>	5,031
主題公園業務收入	<b>19,153</b>	285
其他	<b>183,549</b>	217,276
	<b>4,097,588</b>	5,330,078
<b>來自其他來源之營業額：</b>		
租金收入	<b>1,115,941</b>	1,163,834
<b>總營業額</b>	<b>5,213,529</b>	6,493,912
<b>確認來自客戶合約之營業額之時間：</b>		
於單一時間點	<b>3,557,789</b>	4,824,312
隨時間推移	<b>539,799</b>	505,766
	<b>4,097,588</b>	5,330,078

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 6. 營業額及其他收入及收益(續)

### (a) 收益資料細分：

商品或服務類型	截至二零二零年七月三十一日止年度									
	物業發展 及銷售	物業投資	酒店業務	餐廳業務	媒體及娛樂	電影及 電視節目	戲院營運	主題公園 業務	其他	綜合
	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
物業銷售	1,690,213	—	—	—	—	—	—	—	—	1,690,213
樓宇管理費收入	—	183,467	—	—	—	—	—	—	—	183,467
酒店業務收入	—	—	673,359	—	—	—	—	—	—	673,359
餐廳業務收入	—	—	—	421,764	—	—	—	—	—	421,764
電影及電視節目產品以及 電影版權之發行佣金收入、 版權費收入及銷售	—	—	—	—	—	368,548	—	—	—	368,548
票房收入、小賣部收入 及戲院相關收入	—	—	—	—	—	—	229,264	—	—	229,264
娛樂活動收入	—	—	—	—	68,922	—	—	—	—	68,922
遊戲產品銷售	—	—	—	—	156,520	—	—	—	—	156,520
唱片銷售、版權收入及音樂出版 及版權之發行佣金收入	—	—	—	—	89,197	—	—	—	—	89,197
藝人管理費收入	—	—	—	—	11,965	—	—	—	—	11,965
廣告收入	—	—	—	—	—	1,667	—	—	—	1,667
主題公園業務收入	—	—	—	—	—	—	—	19,153	—	19,153
其他	—	—	—	—	—	—	—	—	183,549	183,549
來自客戶合約之總營業額	1,690,213	183,467	673,359	421,764	326,604	370,215	229,264	19,153	183,549	4,097,588
來自其他來源之營業額 — 租金收入	—	1,115,941	—	—	—	—	—	—	—	1,115,941
總營業額	1,690,213	1,299,408	673,359	421,764	326,604	370,215	229,264	19,153	183,549	5,213,529

## 6. 營業額及其他收入及收益(續)

### (a) 收益資料細分：(續)

	截至二零二零年七月三十一日止年度									
	物業發展 及銷售	物業投資	酒店業務	餐廳業務	媒體及娛樂	電影及 電視節目	戲院營運	主題公園 業務	其他	綜合
	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
<b>地區市場</b>										
香港	1,265,650	72,697	248,307	346,612	205,370	57,778	213,003	—	44,121	2,453,538
中國內地及澳門	424,563	98,367	116,668	75,152	87,916	298,554	16,261	19,153	—	1,136,634
英國	—	12,403	—	—	515	22	—	—	—	12,940
越南	—	—	308,384	—	—	—	—	—	—	308,384
其他	—	—	—	—	32,803	13,861	—	—	139,428	186,092
來自客戶合約之總營業額	1,690,213	183,467	673,359	421,764	326,604	370,215	229,264	19,153	183,549	4,097,588
來自其他來源之營業額 — 租金收入	—	1,115,941	—	—	—	—	—	—	—	1,115,941
<b>總營業額</b>	<b>1,690,213</b>	<b>1,299,408</b>	<b>673,359</b>	<b>421,764</b>	<b>326,604</b>	<b>370,215</b>	<b>229,264</b>	<b>19,153</b>	<b>183,549</b>	<b>5,213,529</b>
<b>確認來自客戶合約之營業額 之時間</b>										
於單一時間點	1,690,213	—	425,099	421,764	256,004	370,215	229,264	—	165,230	3,557,789
隨時間推移	—	183,467	248,260	—	70,600	—	—	19,153	18,319	539,799
來自客戶合約之總營業額	1,690,213	183,467	673,359	421,764	326,604	370,215	229,264	19,153	183,549	4,097,588
來自其他來源之營業額 — 租金收入	—	1,115,941	—	—	—	—	—	—	—	1,115,941
<b>總營業額</b>	<b>1,690,213</b>	<b>1,299,408</b>	<b>673,359</b>	<b>421,764</b>	<b>326,604</b>	<b>370,215</b>	<b>229,264</b>	<b>19,153</b>	<b>183,549</b>	<b>5,213,529</b>

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 6. 營業額及其他收入及收益(續)

### (a) 收益資料細分：(續)

	截至二零一九年七月三十一日止年度									
	物業發展 及銷售 千港元	物業投資 千港元 (經重列)	酒店業務 千港元	餐廳業務 千港元	媒體及娛樂 千港元	電影及 電視節目 千港元	戲院營運 千港元	主題公園 業務 千港元 (經重列)	其他 千港元	綜合 千港元
<b>商品或服務類型</b>										
物業銷售	2,279,822	—	—	—	—	—	—	—	—	2,279,822
樓宇管理費收入	—	192,959	—	—	—	—	—	—	—	192,959
酒店業務收入	—	—	686,057	—	—	—	—	—	—	686,057
餐廳業務收入	—	—	—	514,784	—	—	—	—	—	514,784
電影及電視節目產品以及 電影版權之發行佣金收入、 版權費收入及銷售	—	—	—	—	—	320,965	—	—	—	320,965
票房收入、小賣部收入 及戲院相關收入	—	—	—	—	—	—	521,104	—	—	521,104
娛樂活動收入	—	—	—	—	309,321	—	—	—	—	309,321
遊戲產品銷售	—	—	—	—	176,965	—	—	—	—	176,965
唱片銷售、版權收入及音樂出版 及版權之發行佣金收入	—	—	—	—	86,609	—	—	—	—	86,609
藝人管理費收入	—	—	—	—	18,900	—	—	—	—	18,900
廣告收入	—	—	—	—	—	5,031	—	—	—	5,031
主題公園業務收入	—	—	—	—	—	—	285	—	—	285
其他	—	—	—	—	—	—	—	217,276	—	217,276
來自客戶合約之總營業額	2,279,822	192,959	686,057	514,784	591,795	325,996	521,104	285	217,276	5,330,078
來自其他來源之營業額										
— 租金收入	—	1,163,834	—	—	—	—	—	—	—	1,163,834
<b>總營業額</b>	<b>2,279,822</b>	<b>1,356,793</b>	<b>686,057</b>	<b>514,784</b>	<b>591,795</b>	<b>325,996</b>	<b>521,104</b>	<b>285</b>	<b>217,276</b>	<b>6,493,912</b>



## 6. 營業額及其他收入及收益(續)

### (a) 收益資料細分：(續)

	截至二零一九年七月三十一日止年度										
	物業發展 及銷售		物業投資	酒店業務	餐廳業務	媒體及娛樂	電影及 電視節目	戲院營運	主題公園 業務	其他	綜合
	千港元	千港元 (經重列)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
<b>地區市場</b>											
香港	1,666,500	71,615	221,072	494,205	433,761	90,436	485,213	—	52,130	3,514,932	
中國內地及澳門	613,322	108,480	158,015	18,821	116,106	200,931	35,891	285	—	1,251,851	
英國	—	12,864	—	—	—	—	—	—	—	12,864	
越南	—	—	306,970	—	—	—	—	—	—	306,970	
其他	—	—	—	1,758	41,928	34,629	—	—	165,146	243,461	
來自客戶合約之總營業額	2,279,822	192,959	686,057	514,784	591,795	325,996	521,104	285	217,276	5,330,078	
來自其他來源之營業額											
— 租金收入	—	1,163,834	—	—	—	—	—	—	—	1,163,834	
<b>總營業額</b>	<b>2,279,822</b>	<b>1,356,793</b>	<b>686,057</b>	<b>514,784</b>	<b>591,795</b>	<b>325,996</b>	<b>521,104</b>	<b>285</b>	<b>217,276</b>	<b>6,493,912</b>	
<b>確認來自客戶合約之營業額</b>											
<b>之時間</b>											
於單一時間點	2,279,822	—	436,094	514,784	535,061	325,996	521,104	—	211,451	4,824,312	
隨時間推移	—	192,959	249,963	—	56,734	—	—	285	5,825	505,766	
來自客戶合約之總營業額	2,279,822	192,959	686,057	514,784	591,795	325,996	521,104	285	217,276	5,330,078	
來自其他來源之營業額											
— 租金收入	—	1,163,834	—	—	—	—	—	—	—	1,163,834	
<b>總營業額</b>	<b>2,279,822</b>	<b>1,356,793</b>	<b>686,057</b>	<b>514,784</b>	<b>591,795</b>	<b>325,996</b>	<b>521,104</b>	<b>285</b>	<b>217,276</b>	<b>6,493,912</b>	

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 6. 營業額及其他收入及收益(續)

### (a) 收益資料細分：(續)

下表載列於本報告期間計入報告期初合約負債之已確認收益金額：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
物業銷售	765,116	1,543,000
其他業務	186,214	—
	951,330	1,543,000

### (b) 履約責任

有關本集團履約責任之資料概述如下：

#### 物業銷售

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

#### 酒店業務及樓宇管理營運

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

#### 娛樂活動

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

#### 電影及電視節目版權費收入

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

### (c) 分配至餘下履約責任之交易價

於二零二零年七月三十一日，物業銷售合約之分配至餘下履約責任(未履行或部份未履行)之交易價為數81,634,000港元(二零一九年：1,017,277,000港元)，並預期將於一年內確認為收益。

## 6. 營業額及其他收入及收益(續)

### (c) 分配至餘下履約責任之交易價(續)

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

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

### (d) 其他收入及收益

其他收入及收益之分析如下：

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>其他收入及收益</b>			
銀行存款利息收入		<b>40,796</b>	44,460
其他利息收入		<b>27,050</b>	27,846
按公平值計入其他全面收益之財務資產之股息收入		<b>21,194</b>	40,671
來自共同投資者所籌辦娛樂活動之公平值變動		<b>2,962</b>	9,109
墊款及其他應收賬項減值撥回	28	—	567
出售附屬公司之收益		<b>11</b>	4,720
出售一間聯營公司之收益	23	—	19,705
出售合營公司之收益	24	—	8,158
交叉貨幣掉期公平值收益	27	—	45,082
按公平值計入損益之財務資產之公平值收益		<b>208,722</b>	—
政府補助金*		<b>46,760</b>	1,969
匯兌差額淨額		<b>47,155</b>	8,125
COVID-19相關租金減免	16(c),(d)	<b>47,156</b>	—
其他租金減免	16(c),(d)	<b>9,897</b>	—
其他		<b>89,209</b>	109,204
		<b>540,912</b>	319,616

\* 截至二零二零年七月三十一日止年度，政府補助金主要指根據香港特別行政區政府「防疫抗疫基金」所收取的款項。倘相關的支出尚未產生，則已收政府補助金於二零二零年七月三十一日計入綜合財務狀況表「已收按金、遞延收入及合約負債」內。概無與此等補助金有關的未達成條件或或然事項。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 7. 經營業務(虧損)/溢利

本集團經營業務(虧損)/溢利已扣除/(計入)：

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已售存貨成本		<b>432,100</b>	453,386
已售落成物業成本		<b>1,518,919</b>	1,836,830
電影版權、版權以及電影及電視節目產品成本		<b>324,814</b>	347,347
所提供藝人管理服務及娛樂活動服務之成本		<b>101,980</b>	292,758
電影公映及特許權銷售之成本		<b>83,250</b>	187,365
物業、廠房及設備之折舊 <sup>^</sup>	14	<b>492,131</b>	396,820
使用權資產之折舊 <sup>^</sup>	16(b), (d)	<b>449,169</b>	—
預付土地租金攤銷*	16(a)	—	43,405
物業、廠房及設備減值*	14	<b>124,234</b>	51,760
使用權資產減值*	16(b), (d)	<b>303,803</b>	—
出售/撤銷物業、廠房及設備項目之虧損*		<b>1,645</b>	3,405
撇減發展中物業至可變現淨值*	17	<b>15,037</b>	92,003
員工成本(包括董事酬金—附註9)：			
工資及薪金		<b>1,323,249</b>	1,292,667
退休金計劃供款**		<b>37,599</b>	38,406
以權益結算之購股權開支		<b>3,922</b>	2,322
		<b>1,364,770</b>	1,333,395
撥充拍攝中電影及電視節目之成本		—	(7,964)
撥充發展中物業/在建中投資物業/ 物業、廠房及設備/在建工程成本		<b>(144,123)</b>	(132,425)
		<b>1,220,647</b>	1,193,006
核數師酬金		<b>16,284</b>	15,499
以下項目所產生之土地及樓宇經營租約之最低租金：			
娛樂活動#		—	6,159
戲院*		—	183,983
其他		—	114,251
以下項目所產生之或然租金：			
娛樂活動#		—	40,631
戲院*		—	11,812
其他		—	11,280
		—	368,116
撥充發展中物業/在建中投資物業/ 在建工程成本		—	(10,599)
總計**		—	357,517
未計入租賃負債計量之租賃付款**	16(d)	<b>24,228</b>	—

## 7. 經營業務(虧損)/溢利(續)

本集團經營業務(虧損)/溢利已扣除/(計入):(續)

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營租約之最低租金收入		<b>(1,113,635)</b>	(1,159,029)
或然租金		<b>(2,306)</b>	(4,805)
經營租約收入總額		<b>(1,115,941)</b>	(1,163,834)
減: 支出		<b>313,171</b>	308,003
租金收入淨額		<b>(802,770)</b>	(855,831)
拍攝中電影及電視節目減值 #	31	<b>12,439</b>	64,310
來自共同投資者所籌辦娛樂活動之公平值變動 <sup>®</sup>		<b>(2,962)</b>	(9,109)
來自電影投資之公平值變動 *	31	<b>5,014</b>	—
電影版權之攤銷 #		<b>29,689</b>	6,357
電影及電視節目產品之攤銷 #	19	<b>128,011</b>	69,019
音樂版權之攤銷 #		<b>31,671</b>	26,957
其他無形資產之攤銷 *	22	<b>1,334</b>	981
應收賬款減值 *	33	<b>11,744</b>	693
墊款及其他應收賬項減值 *	28	<b>24,965</b>	22,209
墊款及其他應收賬項減值撥回 <sup>®</sup>	28	—	(567)
應收合營公司款項減值 *	24	<b>1,468</b>	1,763
出售附屬公司之收益 <sup>®</sup>		<b>(11)</b>	(4,720)
出售一間聯營公司之收益 <sup>®</sup>	23	—	(19,705)
出售合營公司之收益 <sup>®</sup>	24	—	(8,158)
交叉貨幣掉期公平值虧損/(收益)	27	<b>33,553*</b>	(45,082) <sup>®</sup>
外幣遠期合約公平值虧損 *	27	<b>5,852</b>	—
按公平值計入損益之財務資產			
之公平值(收益)/虧損淨額		<b>(208,722)<sup>®</sup></b>	26,809*
出售按公平值計入損益之財務資產之(收益)/虧損		<b>(461)<sup>®</sup></b>	8,388*
終止確認應收租金虧損 *		<b>16,855</b>	—
存貨減值 #		<b>6,730</b>	2,480
商譽減值 *	21	<b>1,319</b>	—
匯兌差額淨額 <sup>®</sup>		<b>(47,155)</b>	(8,125)
經營於越南之酒店業務之一間會所之服務費 *		<b>36,989</b>	39,461

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 7. 經營業務(虧損)/溢利(續)

本集團經營業務(虧損)/溢利已扣除/(計入):(續)

- # 此等項目已計入綜合收益表版面之「銷售成本」內。娛樂活動之或然租金乃按入場券所得款項總額之若干百分比收取。
- ⊗ 此等項目已計入綜合收益表版面之「其他收入及收益」內。
- \* 此等項目已計入綜合收益表版面之「其他經營開支」內。戲院營運之或然租金乃按票房總收入之若干百分比收取。
- ^ 約855,565,000港元(二零一九年:364,364,000港元)之折舊開支已計入綜合收益表版面之「其他經營開支」內。
- \*\* 租賃付款約9,967,000港元(二零一九年:253,071,000港元)已計入綜合收益表版面之「其他經營開支」內。
- ## 於二零二零年七月三十一日及二零一九年七月三十一日,本集團並無沒收退休金計劃供款可供減少未來年度向退休金計劃作出之供款。

## 8. 融資成本

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行貸款之利息		<b>585,235</b>	498,150
有擔保票據之利息		<b>316,197</b>	313,815
其他貸款之利息		<b>5,689</b>	5,766
來自一合營公司之貸款之利息	5(a)	—	7,125
租賃負債之利息	16(c),(d)	<b>56,415</b>	—
銀行融資費用		<b>57,525</b>	68,458
收益合約產生之利息開支		<b>7,854</b>	36,355
		<b>1,028,915</b>	929,669
減:於在建工程資本化之金額	14	<b>(32,072)</b>	(133,544)
於發展中物業資本化之金額	17	<b>(124,748)</b>	(177,470)
於在建投資物業資本化之金額	15	<b>(173,852)</b>	(144,448)
		<b>698,243</b>	474,207

由於資金乃一般借用並用作取得合資格資產,故此截至二零二零年七月三十一日止年度已就個別資產開支採用介乎4.0%至5.7%(二零一九年:4.0%至5.6%)之資本化比率。

## 9. 董事酬金

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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
袍金	2,430	2,120
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	68,471	63,452
以權益結算之購股權開支	3,922	—
退休金計劃供款	377	338
	72,770	63,790
	75,200	65,910
撥充發展中物業／在建投資物業／在建工程成本	(9,863)	(10,460)
	65,337	55,450

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 9. 董事酬金(續)

年內支付予執行董事、非執行董事以及獨立非執行董事之酬金如下：

	附註	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	以權益結算 之購股權 開支 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>二零二零年</b>						
執行董事：						
林建岳	(a)	180	29,136	—	18	29,334
周福安	(b)	—	17,355	—	54	17,409
劉樹仁	(c)	—	5,051	—	233	5,284
林孝賢	(d)	—	3,479	—	36	3,515
譚承蔭	(e)	—	8,063	3,922	36	12,021
		180	63,084	3,922	377	67,563
非執行董事：						
林建名	(f)	250	1,140	—	—	1,390
余寶珠	(g)	250	4,247	—	—	4,497
		500	5,387	—	—	5,887
獨立非執行董事：						
葉樹堃		350	—	—	—	350
林秉軍	(h)	700	—	—	—	700
梁樹賢		350	—	—	—	350
梁宏正		350	—	—	—	350
		1,750	—	—	—	1,750
		2,430	68,471	3,922	377	75,200



## 9. 董事酬金(續)

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

附註：

- (a) 該等金額包括豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)及其附屬公司(統稱「豐德麗集團」)支付之袍金及薪金11,834,000港元及麗豐支付之薪金2,914,000港元(二零一九年：豐德麗集團支付之15,598,000港元)。
- (b) 該等金額包括豐德麗集團支付之薪金及退休金計劃供款4,357,000港元及麗豐支付之薪金及退休金計劃供款4,357,000港元(二零一九年：豐德麗集團支付之9,223,000港元)。
- (c) 劉樹仁亦為本公司之行政總裁。
- (d) 該等金額包括麗豐支付之薪金及退休金計劃供款1,676,000港元(二零一九年：豐德麗集團支付之1,752,000港元)。
- (e) 譚承蔭先生於二零一九年八月十九日獲委任為執行董事。該等金額包括麗豐支付之薪金、以權益結算之購股權開支及退休金計劃供款4,724,000港元(二零一九年：無)。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 9. 董事酬金(續)

附註：(續)

- (f) 該等金額包括麗豐支付之薪金 1,140,000 港元(二零一九年：豐德麗集團支付之 1,140,000 港元)。
- (g) 該等金額包括麗豐支付之薪金 4,247,000 港元(二零一九年：豐德麗集團支付之 4,280,000 港元)。
- (h) 該等金額包括麗豐支付之袍金 350,000 港元(二零一九年：豐德麗集團支付之 300,000 港元)。
- (i) 如財務報表附註 50(a) 所載，麗豐自二零二零年五月起不再為豐德麗之附屬公司。截至二零二零年七月三十一日止年度，豐德麗集團支付之金額不包括麗豐支付之金額(二零一九年：豐德麗集團支付之金額包括麗豐支付之金額)。

年內，概無任何應付予獨立非執行董事之其他酬金(二零一九年：無)。

董事於年內概無訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零一九年：無)。

## 10. 僱員薪酬

本年度五名最高薪僱員包括三名(二零一九年：兩名)董事，其酬金詳情載於上文附註 9。既非本公司董事亦非行政總裁之其餘兩名(二零一九年：三名)最高薪僱員之酬金詳情如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
袍金	180	—
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	14,576	21,902
退休金計劃供款	66	180
	14,642	22,082
	14,822	22,082
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本	(3,633)	(5,283)
	11,189	16,799

酬金介乎下列範圍之非董事亦非行政總裁之最高薪僱員之人數如下：

	僱員人數	
	二零二零年	二零一九年
7,000,001 港元至 7,500,000 港元	1	1
7,500,001 港元至 8,000,000 港元	1	2
	2	3

## 11. 稅項

香港利得稅乃就本年度於香港賺取之估計應課稅溢利按 16.5% (二零一九年：16.5%) 之稅率計算而作出撥備。

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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本期稅項		
— 香港		
本年度支出	<b>36,142</b>	93,309
過往年度超額撥備	<b>(16,156)</b>	(47,401)
	<b>19,986</b>	45,908
— 中國內地		
企業所得稅		
本年度支出	<b>143,304</b>	78,900
過往年度(超額撥備)/撥備不足	<b>(60)</b>	380
土地增值稅		
本年度支出	<b>85,788</b>	118,898
過往年度撥備不足	<b>—</b>	20,301
	<b>229,032</b>	218,479
— 其他地區		
本年度支出	<b>21,878</b>	18,531
過往年度撥備不足	<b>4,363</b>	377
	<b>26,241</b>	18,908
	<b>275,259</b>	283,295
遞延稅項(附註 39)	<b>(365,284)</b>	(123,998)
本年度稅項(抵免)/支出	<b>(90,025)</b>	159,297

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 11. 稅項(續)

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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前(虧損)/溢利	<b>(4,102,612)</b>	4,892,157
加/(減)：應佔聯營公司之溢利及虧損	<b>17,641</b>	(26,948)
應佔合營公司之溢利及虧損	<b>423,021</b>	(649,322)
本集團應佔除稅前(虧損)/溢利	<b>(3,661,950)</b>	4,215,887
按法定稅率 16.5%(二零一九年：16.5%)計算之稅項	<b>(604,222)</b>	695,621
其他國家之較高稅率	<b>(122,321)</b>	32,799
有關過往期間即期稅項調整	<b>(11,853)</b>	(46,644)
毋須課稅收入	<b>(38,835)</b>	(765,665)
不可扣稅開支	<b>472,801</b>	82,558
動用過往期間產生之稅項虧損	<b>(20,313)</b>	(14,144)
未確認稅項虧損	<b>291,392</b>	183,879
反映透過銷售收回相關物業賬面值之 稅務後果之遞延稅務影響	<b>86,448</b>	—
土地增值稅撥備	<b>85,787</b>	139,199
土地增值稅撥備之稅項影響	<b>(21,447)</b>	(34,800)
其他暫時差額	<b>(218,598)</b>	(102,547)
按於中國內地成立之附屬公司可供分派盈利計算之預提稅	<b>9,293</b>	(10,959)
按自於中國內地成立之附屬公司收取之利息收入計算之預提稅	<b>1,843</b>	—
本年度稅項(抵免)/支出	<b>(90,025)</b>	159,297

## 12. 股息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
就截至二零一九年七月三十一日止年度派付末期股息 (二零一九年：就截至二零一八年七月三十一日 止年度派付末期股息) — 每股普通股 10.80 港仙 (二零一九年：10.80 港仙)	<b>65,498</b>	65,456
擬派末期股息 — 每股普通股零(二零一九年：10.80 港仙)	—	65,498

截至二零二零年七月三十一日止年度概無宣派末期股息。

### 13. 本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
(虧損)/盈利		
用以計算每股基本(虧損)/盈利之(虧損)/盈利	<b>(2,934,813)</b>	4,842,944
攤薄附屬公司每股盈利對佔其溢利之調整產生之普通股之 潛在攤薄影響	—	(124)
用以計算每股攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/盈利	<b>(2,934,813)</b>	4,842,820
	千股	千股
股份數目		
用以計算每股基本(虧損)/盈利之加權平均普通股數目	<b>608,280</b>	606,256
購股權產生之普通股之潛在攤薄影響(附註)	—	2,264
用以計算每股攤薄(虧損)/盈利之加權平均普通股數目	<b>608,280</b>	608,520

附註：就攤薄影響而言，由於本公司及麗豐的購股權對所呈列之每股基本虧損金額具反攤薄影響，故並無就截至二零二零年七月三十一日止年度所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 14. 物業、廠房及設備

附註	酒店物業 千港元	租賃樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	遊艇 千港元	主題公園 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
<b>成本值：</b>										
於二零一八年八月一日	357,035	237,627	209,583	174,281	34,855	23,477	55,571	—	4,759,310	5,851,739
融資成本撥入資本	—	—	—	—	—	—	—	—	133,544	133,544
添置	73,114	—	121,217	108,051	5,359	49,182	71	—	1,439,843	1,796,837
轉入/(轉出)	3,209,180	—	—	—	—	—	—	1,550,160	(4,759,340)	—
轉撥至預付土地租金	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,648,000)	(1,648,000)
轉撥至分類為持作出售之資產	(149,878)	—	—	—	—	—	—	—	(149,878)	(149,878)
收購附屬公司	2,700,808	369,104	255,454	114,334	5,553	7,980	—	—	1,735,427	5,188,660
於業務合併後自投資物業重新分類	—	224,700	—	—	—	—	—	—	—	224,700
15	—	—	—	—	—	(34)	—	—	—	(34)
出售附屬公司	(9)	—	(2,073)	(14,191)	(426)	(263)	—	—	—	(16,962)
出售/撤銷	(22,195)	(1,667)	(3,414)	(289)	(197)	(723)	—	—	—	(49,415)
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	(20,930)	(20,930)
於二零一九年七月三十一日	<b>6,168,055</b>	<b>829,764</b>	<b>580,767</b>	<b>382,186</b>	<b>45,144</b>	<b>79,619</b>	<b>55,642</b>	<b>1,550,160</b>	<b>1,639,854</b>	<b>11,331,191</b>
採納香港財務報告準則第16號的影響	<b>(1,955,006)</b>	<b>(480,173)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(182,557)</b>	<b>(398,060)</b>	<b>(3,015,796)</b>
於二零一九年八月一日(經重列)	<b>4,213,049</b>	<b>349,591</b>	<b>580,767</b>	<b>382,186</b>	<b>45,144</b>	<b>79,619</b>	<b>55,642</b>	<b>1,367,603</b>	<b>1,241,794</b>	<b>8,315,395</b>
融資成本撥入資本	—	—	—	—	—	—	—	—	32,072	32,072
添置	65,080	2,768	79,320	64,885	5,773	16,841	1,851	49,857	533,529	819,904
轉入/(轉出)	1,608,235	—	—	—	—	—	—	173,601	(1,781,836)	—
轉撥自投資物業	—	(7,781)	—	—	—	—	—	—	59,000	59,000
轉撥至分類為持作出售之資產	(367)	(4,764)	(1,953)	(14,381)	(1,380)	(1,654)	—	—	—	(7,781)
出售/撤銷	(4,344)	(9,992)	(9,507)	(1,052)	(384)	(218)	—	(29,984)	(25,559)	(24,499)
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(81,040)
於二零二零年七月三十一日	<b>5,881,653</b>	<b>329,822</b>	<b>648,627</b>	<b>431,638</b>	<b>49,153</b>	<b>94,588</b>	<b>57,493</b>	<b>1,561,077</b>	<b>59,000</b>	<b>9,113,051</b>
<b>累計折舊及減值：</b>										
於二零一八年八月一日	171,890	44,496	142,593	115,330	30,629	15,098	54,746	—	—	574,782
年內折舊撥備	191,143	28,580	98,318	65,510	3,747	9,009	513	—	—	396,820
年內減值	—	8,010	42,496	1,221	—	33	—	—	—	51,760
轉撥至分類為持作出售之資產	(7,072)	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,072)
出售/撤銷	—	—	(540)	(12,463)	(298)	(89)	—	—	—	(13,390)
匯兌調整	(2,955)	(658)	(4,742)	(862)	(104)	(164)	—	—	—	(9,485)
於二零一九年七月三十一日	<b>353,006</b>	<b>80,428</b>	<b>278,125</b>	<b>168,736</b>	<b>33,974</b>	<b>23,887</b>	<b>55,259</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>993,415</b>
採納香港財務報告準則第16號的影響	<b>(81,091)</b>	<b>(47,454)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(128,545)</b>
於二零一九年八月一日(經重列)	<b>271,915</b>	<b>32,974</b>	<b>278,125</b>	<b>168,736</b>	<b>33,974</b>	<b>23,887</b>	<b>55,259</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>864,870</b>
年內折舊撥備	180,423	14,845	74,468	60,920	4,322	15,186	795	141,172	—	492,131
年內減值	—	—	104,936	17,695	97	1,506	—	—	—	124,234
轉撥至分類為持作出售之資產	—	(2,117)	—	—	—	—	—	—	—	(2,117)
出售/撤銷	—	(4,287)	(1,585)	(13,776)	(686)	(1,464)	—	—	—	(21,798)
匯兌調整	(924)	(801)	(7,837)	(1,154)	(201)	(117)	—	495	—	(10,539)
於二零二零年七月三十一日	<b>451,414</b>	<b>40,614</b>	<b>448,107</b>	<b>232,421</b>	<b>37,506</b>	<b>38,998</b>	<b>56,054</b>	<b>141,667</b>	<b>—</b>	<b>1,446,781</b>
<b>賬面淨值：</b>										
於二零二零年七月三十一日	<b>5,430,239</b>	<b>289,208</b>	<b>200,520</b>	<b>199,217</b>	<b>11,647</b>	<b>55,590</b>	<b>1,439</b>	<b>1,419,410</b>	<b>59,000</b>	<b>7,666,270</b>
於二零一九年七月三十一日	5,815,049	749,336	302,642	213,450	11,170	55,732	383	1,550,160	1,639,854	10,337,776

## 14. 物業、廠房及設備(續)

於二零二零年七月三十一日，名為「香港海洋公園萬豪酒店」之香港酒店包括之酒店物業、租賃物業裝修、傢俬、裝置及設備以及電腦，賬面值分別約為3,148,422,000港元、43,267,000港元、27,376,000港元及13,305,000港元，共計3,232,370,000港元；賬面總值分別約為378,353,000港元及50,521,000港元之酒店物業下之若干酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)及若干在建工程已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押(附註37)。

於二零一九年七月三十一日，香港酒店包括香港海洋公園萬豪酒店之酒店物業、租賃物業裝修、傢俬、裝置及設備、汽車及電腦，賬面值分別約為3,198,571,000港元、48,875,000港元、34,472,000港元、84,000港元及17,241,000港元，共計3,299,243,000港元；以及賬面總值為1,937,198,000港元之酒店物業下之若干酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押(附註37)。

於二零二零年七月三十一日，本集團已對若干虧損附屬公司之物業、廠房及設備進行減值測試。現金產生單位(其包括該等物業、廠房及設備)之賬面值超過彼等之可收回數額，乃由於已產生之持續經營虧損及市況以及COVID-19疫情爆發之影響超出管理層預期所致。因此，減值撥備約124,234,000港元(二零一九年：51,760,000港元)已於年內自綜合收益表扣除。於二零二零年七月三十一日之估計可收回金額乃按其採用貼現率8.55%至12.4%(二零一九年：12%至15.8%)所估計之使用價值釐定。

## 15. 投資物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
落成投資物業	<b>31,571,726</b>	31,211,260
在建中投資物業，按公平值	<b>3,296,777</b>	6,593,776
	<b>34,868,503</b>	37,805,036
在建中投資物業，按成本值*	<b>956,086</b>	1,002,601
	<b>35,824,589</b>	38,807,637

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

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 15. 投資物業(續)

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年初賬面值		<b>38,807,637</b>	18,356,990
添置		<b>985,256</b>	1,780,470
收購附屬公司	52(b)	—	18,601,100
已撥充資本之融資成本	8	<b>173,852</b>	144,448
於業務合併後重新分類至物業、廠房及設備	14	—	(224,700)
轉撥至在建工程	14	<b>(59,000)</b>	—
轉撥至使用權資產	16(b)	<b>(39,514)</b>	—
轉撥至發展中物業	17	<b>(2,001,486)</b>	—
公平值(虧損)/增值淨額		<b>(1,734,627)</b>	649,774
匯兌調整		<b>(307,529)</b>	(500,445)
年終賬面值		<b>35,824,589</b>	38,807,637

本集團之大部份投資物業已按經營租約出租予第三方，其進一步概要詳情載於財務報表附註16。

本集團賬面總值約為28,912,942,000港元(二零一九年：29,230,940,000港元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註37)。

### 估值程序

根據每項物業之性質、特徵及風險，本公司董事釐定投資物業為已落成租賃物業及在建中投資物業。於二零二零年七月三十一日，根據獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、Savills (UK) Limited及萊坊測量師行有限公司進行之估值，本集團之投資物業分別被重估為14,228,320,000港元(二零一九年：15,390,510,000港元)、3,234,660,000港元(二零一九年：2,995,650,000港元)及17,405,523,000港元(二零一九年：19,418,876,000港元)。本集團之管理層決定每年委聘外部估值師負責本集團物業之外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否合乎專業資質。本集團管理層就為中期及年度財務報告而進行之估值每年與估值師討論兩次估值假設及估值結果。

### 利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)

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



## 15. 投資物業(續)

### 估值程序(續)

#### 利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)(續)

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

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

### 估值方法

#### 有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料

二零二零年

描述	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
<b>落成投資物業</b>				
於香港之已落成物業	收入法	每平方呎每月平均市場租金	14港元至355港元	市場租金越高，公平值越高
		資本化比率	2.7%至4.4%	資本化比率越高，公平值越低
於中國內地之已落成物業	收入法	每平方米每月平均市場租金	29港元至336港元	市場租金越高，公平值越高
		資本化比率	3.75%至7.5%	資本化比率越高，公平值越低

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 15. 投資物業(續)

### 估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料(續)

二零二零年(續)

描述	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據 之範圍	不可觀察輸入數據 與公平值之關係
<b>落成投資物業(續)</b>				
於中國內地之 商業物業	市場法	每平方米平均 市場單價	13,800 港元	市場單價越高， 公平值越高
於中國內地之 住宅物業	市場法	每平方米平均 市場單價	161,000 港元	市場單價越高， 公平值越高
於倫敦之 已落成物業 (有未來 重建計劃)	剩餘法	每平方米 開發總值	16,062 港元	開發總值越高， 公平值越高
		估計開發成本	11,100,000,000 港元	估計開發成本越高， 公平值越低
		開發商利潤率	15%	開發商利潤率越高， 公平值越低
<b>在建投資物業</b>				
於中國內地之 商業物業	剩餘法	每平方米 開發總值	34,000 港元至 78,000 港元	開發總值越高， 公平值越高
		預算竣工費用	807,200,000 港元	預算竣工費用越高， 公平值越低
		開發商利潤率	4%	開發商利潤率越高， 公平值越低

## 15. 投資物業(續)

### 估值方法(續)

#### 有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料(續)

二零一九年

描述	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據 之範圍	不可觀察輸入數據 與公平值之關係
<b>落成投資物業</b>				
於香港之已 落成物業	收入法	每平方米每月 平均市場租金	15港元至404港元	市場租金越高， 公平值越高
		資本化比率	2.7%至4.4%	資本化比率越高， 公平值越低
於中國內地之已 落成物業	收入法	每平方米每月 平均市場租金	44港元至354港元	市場租金越高， 公平值越高
		資本化比率	4.3%至7.5%	資本化比率越高， 公平值越低
於中國內地之 住宅物業	市場法	每平方米平均 市場單價	157,000港元	市場單價越高， 公平值越高
於倫敦之已 落成物業 (有未來 重建計劃)	剩餘法	每平方呎開發總值	15,064港元	開發總值越高， 公平值越高
		估計開發成本	10,400,000,000港元	估計開發成本越高， 公平值越低
		開發商利潤率	15%	開發商利潤率越高， 公平值越低

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 15. 投資物業(續)

### 估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料(續)

二零一九年(續)

描述	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據 之範圍	不可觀察輸入數據 與公平值之關係
<b>在建投資物業</b>				
於中國內地之 商業物業	剩餘法	每平方米開發總值	14,200 港元至 79,000 港元	開發總值越高， 公平值越高
		預算竣工費用	283,700,000 港元至 985,200,000 港元	預算竣工費用越高， 公平值越低
		開發商利潤率	2.0% 至 4.5%	開發商利潤率越高， 公平值越低

年內，公平值計量並無在級別一與級別二之間進行級別轉換，亦無轉入或轉出級別三(二零一九年：無)。

## 16. 租賃

### 本集團作為承租人

本集團就其營運之若干戲院相關物業、其他物業及設備訂立租賃合約。戲院相關物業租賃之租賃期一般為2至16年，而其他物業之租賃期一般為2至17年。設備租賃之租賃期一般為5年。一般而言，本集團不得向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

#### (a) 預付土地租金(於二零一九年八月一日之前)

	附註	千港元
於二零一八年八月一日之賬面值		18,846
轉撥自在建工程	14	1,648,000
年內攤銷撥備	7	(43,405)
於二零一九年七月三十一日之賬面值		1,623,441

#### (b) 使用權資產

於年內，本集團使用權資產之賬面值及變動如下：

	附註	預付 土地租金 千港元	戲院相關 物業 千港元	其他物業 千港元	設備 千港元	總計 千港元
於二零一九年八月一日	2.2	4,510,692	897,644	403,371	179	5,811,886
添置		6,055	84,617	51,381	3,810	145,863
租賃修訂		—	137,657	(12,703)	(305)	124,649
轉撥自在建投資物業	15	39,514	—	—	—	39,514
收購附屬公司	52(a)	—	—	1,671	—	1,671
終止		—	—	(701)	—	(701)
折舊支出	7	(180,726)	(150,471)	(117,090)	(882)	(449,169)
已確認減值虧損	7	—	(272,073)	(31,091)	(639)	(303,803)
轉撥至分類為持作出售之資產		(27,451)	—	—	—	(27,451)
匯兌調整		(40,712)	(1,142)	(18,176)	115	(59,915)
於二零二零年七月三十一日		4,307,372	696,232	276,662	2,278	5,282,544

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 16. 租賃(續)

### 本集團作為承租人(續)

#### (b) 使用權資產(續)

截至二零二零年七月三十一日止年度，由於市況以及COVID-19疫情爆發之影響超出管理層預期，故減值虧損303,803,000港元為若干戲院相關物業、其他物業及設備之使用權資產賬面值撇減至其可收回金額。於二零二零年七月三十一日之估計可收回金額乃按其採用貼現率8.55%至12.4%所估計之使用價值釐定。

於二零二零年七月三十一日，本集團賬面值為2,971,406,000港元(二零一九年：預付土地租金1,605,623,000港元)之若干使用權資產已抵押，作為本集團取得銀行融資額之抵押(附註37)，其中1,549,183,000港元(二零一九年：預付土地租金1,605,623,000港元)與香港酒店所在土地有關。

#### (c) 租賃負債

於年內，本集團租賃負債之賬面值及變動如下：

	附註	二零二零年 千港元
於二零一九年八月一日之賬面值	2.2	1,347,454
添置		128,540
收購附屬公司	52(a)	1,671
年內確認之利息增加	8	56,415
租賃修訂		126,669
付款		(227,153)
終止		(701)
COVID-19相關租金減免	6,16(d)	(47,156)
其他租金減免	6,16(d)	(9,897)
匯兌調整		(1,412)
於二零二零年七月三十一日之賬面值		1,374,430
分析：		
流動部份		280,673
非流動部份		1,093,757
		1,374,430

租賃負債之到期日分析於財務報表附註48(iv)中披露。

## 16. 租賃(續)

### 本集團作為承租人(續)

(d) 於綜合收益表扣除／(計入)之租賃相關金額如下：

	附註	二零二零年 千港元
租賃負債利息	8	56,415
使用權資產之折舊支出	7	449,169
使用權資產減值	7	303,803
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 之其他租賃以及低價值資產租賃相關之開支	7	16,224
未計入租賃負債計量之可變租賃付款	7	8,004
COVID-19 相關租金減免	6,16(c)	(47,156)
其他租金減免	6,16(c)	(9,897)
於綜合收益表扣除之總額		776,562

(e) 可變租賃付款

本集團租賃多個包含根據本集團物業產生之營業額得出之可變租賃付款條款之物業。該等租賃亦有最低年度基本租金安排。

(f) 租賃之現金流出總額及與尚未開始之租賃有關之未來現金流出分別於財務報表附註54(b)及44(c)中披露。

### 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)。租約之條款一般亦要求租戶須繳交保證按金，以及按當時市況定期調整租金。本集團於年內確認之租金收入為1,115,941,000港元(二零一九年：1,163,834,000港元)，有關詳情載於財務報表附註6。

於二零二零年七月三十一日，本集團根據與其租戶訂立之不可撤銷經營租賃於未來期間應收之未貼現租賃付款如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	921,142	935,916
第二至第五年內(包括首尾兩年)	1,186,815	1,403,877
五年後	279,111	181,247
	2,387,068	2,521,040

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 16. 租賃(續)

### 本集團作為出租人(續)

此外，本集團若干投資物業之經營租賃安排乃根據有關協議所載之條款及條件按租戶之營業額而訂立之或然租約安排。由於租戶之未來營業額未能準確地釐定，故此上文並無計入相關之或然租金。

## 17. 發展中物業

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年初，按成本值		<b>6,851,868</b>	1,982,309
收購附屬公司	52(b)	—	4,667,700
添置		<b>789,631</b>	2,183,274*
利息及銀行融資費用撥入資本	8	<b>124,748</b>	177,470
轉撥自投資物業	15	<b>2,001,486</b>	—
轉撥至已落成待售物業		<b>(5,776,875)</b>	(2,006,111)
撇減發展中物業至可變現淨值	7	<b>(15,037)</b>	(92,003)
匯兌調整		<b>(153,398)</b>	(60,771)
年終，按成本值		<b>3,822,423</b>	6,851,868
分析：			
流動		<b>3,822,423</b>	3,807,868
非流動		—	3,044,000
		<b>3,822,423</b>	6,851,868

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

於二零二零年七月三十一日，本集團賬面總值約為2,236,013,000港元(二零一九年：1,946,895,000港元)之若干發展中物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註37)。



## 18. 電影版權

電影及電視節目版權為外購或獲授權以上映／播放及作其他用途之權利。

本集團定期審核其電影版權片庫，以評估有關電影版權之可銷售性／未來經濟利益及相應可收回數額。於二零二零年七月三十一日及二零一九年七月三十一日之估計可收回數額乃按自發行及轉授電影版權所產生預期未來收益及相關現金流量之現值釐定，而現值乃採用約15%（二零一九年：15%）的貼現率貼現預測相關資產之現金流量所得。

## 19. 電影及電視節目產品

	附註	千港元
<b>成本值：</b>		
於二零一八年八月一日		—
收購附屬公司	52(b)	80,217
添置		2
出售附屬公司		(24)
轉撥自拍攝中電影及電視節目	31	214,870
銷售電影產品		(150,913)
匯兌調整		(1,346)
於二零一九年七月三十一日及二零一九年八月一日		<b>142,806</b>
添置		<b>1,655</b>
轉撥自拍攝中電影及電視節目	31	<b>234,266</b>
銷售電影及電視節目產品		<b>(117,535)</b>
匯兌調整		<b>(2,388)</b>
於二零二零年七月三十一日		<b>258,804</b>
<b>累計攤銷：</b>		
於二零一八年八月一日		—
年內撥備	7	69,019
出售附屬公司		(24)
匯兌調整		(1,211)
於二零一九年七月三十一日及二零一九年八月一日		<b>67,784</b>
年內撥備	7	<b>128,011</b>
匯兌調整		<b>(2,112)</b>
於二零二零年七月三十一日		<b>193,683</b>
<b>賬面淨值：</b>		
於二零二零年七月三十一日		<b>65,121</b>
於二零一九年七月三十一日		75,022

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 19. 電影及電視節目產品(續)

本集團定期審核其電影及電視節目產品，以評估有關電影及電視節目產品之可銷售性／未來經濟利益及相應可收回數額。於二零二零年七月三十一日及二零一九年七月三十一日之估計可收回數額乃按自發行及轉授電影及電視節目產品所產生預期未來收益及相關現金流量之現值釐定，而現值乃採用15%(二零一九年：15%)的貼現率貼現相關資產之預測現金流量所得。

## 20. 音樂版權

音樂版權乃收購歌曲之歌曲版權、音樂錄像版權及版權。

本集團對其音樂版權庫進行審閱，以評估有關音樂版權之可銷售性／未來經濟利益及相應可收回數額。於二零二零年七月三十一日及二零一九年七月三十一日之估計可收回數額乃按自音樂版權所產生預期未來現金流量之現值釐定，而現值乃採用約13%(二零一九年：13%)的貼現率貼現。

## 21. 商譽

	附註	千港元
<b>成本值：</b>		
於二零一八年八月一日		235,778
匯兌調整		(8,745)
於二零一九年七月三十一日及二零一九年八月一日		<b>227,033</b>
收購附屬公司	52(a)	<b>36,101</b>
匯兌調整		<b>10,143</b>
於二零二零年七月三十一日		<b>273,277</b>
<b>累計減值：</b>		
於二零一八年八月一日、二零一九年七月三十一日及二零一九年八月一日		—
年內撥備	7	<b>1,319</b>
於二零二零年七月三十一日		<b>1,319</b>
<b>賬面淨值：</b>		
於二零二零年七月三十一日		<b>271,958</b>
於二零一九年七月三十一日		227,033

## 21. 商譽(續)

### 商譽減值測試

#### CNI 現金產生單位

於截至二零一八年七月三十一日止年度，因收購 CNI (定義見財務報表附註 50) 及其附屬公司之額外股本權益產生之商譽 232,015,000 港元 (二零一九年：221,872,000 港元) 已分配至現金產生單位 (「CNI 現金產生單位」，包含於其他分類之組成部份)，以進行減值測試。

CNI 現金產生單位之已收購附屬公司產生之現金流入在很大程度上獨立於其他資產之現金流入。

CNI 現金產生單位減值測試之詳情載於財務報表附註 22。

#### F&B 現金產生單位 A

因於截至二零一六年七月三十一日止年度收購三間附屬公司之額外股本權益產生之商譽 3,842,000 港元 (二零一九年：5,161,000 港元) 已分配至現金產生單位 (「F&B 現金產生單位 A」，包含於餐廳業務分類之組成部份)，以進行減值測試。

F&B 現金產生單位 A 之已收購附屬公司產生之現金流入在很大程度上獨立於其他資產之現金流入。

於二零二零年七月三十一日，現金產生單位 (其包括商譽) 之賬面值超過彼等之可收回數額，乃由於已產生之持續經營虧損所致。因此，減值約 1,319,000 港元 (二零一九年：無) 已於年內自綜合收益表確認。

F&B 現金產生單位 A 之可收回數額按使用價值釐定，使用價值乃基於高級管理人員批准之增長率以兩年期 (二零一九年：三年期) 財務預算之現金流量預測計算，而有關增長率為管理層對市場發展之預測。現金流量預測採用之貼現率為 12% (二零一九年：16%)。

計算截至二零二零年七月三十一日及二零一九年七月三十一日止年度之 F&B 現金產生單位 A 之使用價值時會作出假設。下文闡述管理層於進行現金流量預測以作出商譽減值測試時所依據之各項主要假設：

預算溢利 — 用於釐定分配至預算溢利之價值之基準為達致之歷史平均溢利，並因應預期效率提升及預期市場發展加以調整。

貼現率 — 所用之貼現率為除稅前利率，並反映有關相關單位之特定風險。

#### F&B 現金產生單位 B

於本年度，因財務報表附註 52(a) 披露之 F&B 收購事項產生之商譽 36,101,000 港元已分配至現金產生單位 (「F&B 現金產生單位 B」，包含於餐廳業務分類之組成部份)，以進行減值測試。

F&B 現金產生單位 B 之已收購附屬公司產生之現金流入在很大程度上獨立於其他資產之現金流入。

F&B 現金產生單位 B 之減值測試詳情載於財務報表附註 22。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 22. 其他無形資產

	附註	商標 千港元	客戶關係 千港元	在線 電影平台 千港元	總計 千港元
<b>成本值：</b>					
於二零一八年八月一日		116,241	4,065	—	120,306
收購附屬公司	52(b)	—	—	586	586
匯兌調整		(5,771)	(204)	—	(5,975)
於二零一九年七月三十一日及 二零一九年八月一日		<b>110,470</b>	<b>3,861</b>	<b>586</b>	<b>114,917</b>
收購附屬公司	52(a)	<b>20,272</b>	<b>13,164</b>	—	<b>33,436</b>
匯兌調整		<b>5,043</b>	<b>176</b>	—	<b>5,219</b>
於二零二零年七月三十一日		<b>135,785</b>	<b>17,201</b>	<b>586</b>	<b>153,572</b>
<b>累計攤銷：</b>					
於二零一八年八月一日		—	—	—	—
年內撥備	7	—	395	586	981
匯兌調整		—	(9)	—	(9)
於二零一九年七月三十一日及 二零一九年八月一日		—	<b>386</b>	<b>586</b>	<b>972</b>
年內撥備	7	—	<b>1,334</b>	—	<b>1,334</b>
匯兌調整		—	<b>38</b>	—	<b>38</b>
於二零二零年七月三十一日		—	<b>1,758</b>	<b>586</b>	<b>2,344</b>
<b>賬面淨值：</b>					
於二零二零年七月三十一日		<b>135,785</b>	<b>15,443</b>	—	<b>151,228</b>
於二零一九年七月三十一日		110,470	3,475	—	113,945

### 商標

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

## 22. 其他無形資產(續)

### 商譽減值測試及無限可使用年期商標分配至CNI現金產生單位

CNI現金產生單位之可收回數額按使用價值釐定，使用價值乃基於高級管理人員批准之財務預算之三年(二零一九年：三年)現金流量預測計算，而有關增長率為管理層對市場發展之預測。用以推算三年(二零一九年：三年)期間後CNI現金產生單位之現金流量之增長率為1.5%(二零一九年：3%)。現金流量預測採用之貼現率為11%(二零一九年：14%)。

計算截至二零二零年七月三十一日及二零一九年七月三十一日止年度之CNI現金產生單位之使用價值時會作出假設。下文闡述管理層於進行現金流量預測以作出商譽減值測試時所依據之各項主要假設：

預算溢利 — 用於釐定分配至預算溢利之價值之基準為達致之歷史平均溢利，並因應預期效率提升及預期市場發展加以調整。

貼現率 — 所用之貼現率為除稅前利率，並反映有關相關單位之特定風險。

### 商譽減值測試及無限可使用年期商標分配至F&B現金產生單位B

F&B現金產生單位B之可收回數額按使用價值釐定，使用價值乃基於高級管理人員批准之財務預算之五年期增長率之現金流量預測計算，而有關增長率為管理層對市場發展之預測。現金流量預測採用之貼現率為12%。

計算截至二零二零年七月三十一日止年度之F&B現金產生單位B之使用價值時會作出假設。下文闡述管理層於進行現金流量預測以作出商譽減值測試時所依據之各項主要假設：

預算溢利 — 用於釐定分配至預算溢利之價值之基準為達致之歷史平均溢利，並因應預期效率提升及預期市場發展加以調整。

貼現率 — 所用之貼現率為除稅前利率，並反映有關相關單位之特定風險。

## 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

### 23. 於聯營公司之投資

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應佔資產淨值	<b>22,354</b>	29,981
應收聯營公司款項	<b>406,916</b>	399,823
減值撥備	<b>(100,318)</b>	(85,371)
	<b>306,598</b>	314,452
總計	<b>328,952</b>	344,433

應收聯營公司款項均為無抵押、免息及須按要求還款但預期毋須於自報告期末後十二個月內償還。董事認為，該等結餘被視為本集團於聯營公司之投資淨額之一部份。

應收聯營公司款項之減值虧損撥備變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年初	<b>85,371</b>	85,954
採納香港會計準則第 28 號修訂本	<b>15,529</b>	-
	<b>100,900</b>	85,954
已確認減值虧損	<b>99</b>	-
匯兌調整	<b>(681)</b>	(583)
於年末	<b>100,318</b>	85,371

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

聯營公司採用權益法於此等財務報表入賬。年內，本集團收取自聯營公司之股息收入為 2,516,000 港元(二零一九年：5,430,000 港元)。

於截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團以現金代價 23,800,000 港元出售一間聯營公司，而扣除專業開支 439,000 港元後之出售收益 19,705,000 港元已於綜合收益表內確認。

於二零二零年七月三十一日及二零一九年七月三十一日，並無重要聯營公司對年內之業績構成重大影響或為組成本集團資產淨值之重大部份。

並非個別重大之聯營公司之總體財務資料：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本集團應佔之(虧損)/溢利	<b>(17,641)</b>	26,948
本集團應佔之其他全面(開支)/收益	<b>(1,876)</b>	9,258
本集團應佔之全面(開支)/收益總額	<b>(19,517)</b>	36,206

## 24. 於合營公司之投資

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應佔資產淨值	<b>6,027,368</b>	6,195,230
應收合營公司款項 減值撥備*	<b>782,946</b> <b>(46,632)</b>	1,220,722 (4,597)
	<b>736,314</b>	1,216,125
總計	<b>6,763,682</b>	7,411,355

\* 於二零二零年七月三十一日，已就賬面值46,632,000港元(二零一九年：4,597,000港元)應收合營公司款項(未經扣除減值虧損)確認為數46,632,000港元(二零一九年：4,597,000港元)之減值，原因為該等合營公司已虧損一段時間。

除於二零一九年七月三十一日應收一間合營公司款項11,349,000港元按中國人民銀行基準借貸利率計息外，應收合營公司款項為無抵押、免息及須按要求還款但預期毋須於自報告期末後十二個月內償還。董事認為，該等應收合營公司款項未必能於可見將來償還及被視為本集團於合營公司之投資淨值之一部份。

應收合營公司款項之減值虧損撥備變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年初	<b>4,597</b>	2,834
採納香港會計準則第28號修訂本	<b>41,138</b>	-
	<b>45,735</b>	2,834
已確認減值虧損(附註7)	<b>1,468</b>	1,763
匯兌調整	<b>(571)</b>	-
於年末	<b>46,632</b>	4,597

本集團持有之若干合營公司之股份已抵押予銀行，作為合營公司獲授銀行融資之擔保。

所有合營公司均採用權益法於此等財務報表入賬。截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團收取自合營公司之股息收入為70,000,000港元(二零一九年：1,774,100,000港元)。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 24. 於合營公司之投資(續)

主要合營公司之詳情載於財務報表附註51。

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

### 顯中國際有限公司及其附屬公司(「顯中集團」)

顯中集團(一間擁有50%權益之合營公司)主要於香港持有一項租賃物業。該物業「天文臺道8號」位於香港尖沙咀天文臺道8號。於截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團出售其於顯中集團之全部股本權益，並於綜合收益表之「其他收入及收益」內確認收益約8,158,000港元。

	截至 二零一九年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	65,519
年度虧損及全面開支總額	(1,933)
上述年度虧損及全面開支總額包括下列各項：	
利息開支	(32,611)



## 24. 於合營公司之投資(續)

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

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

	二零二零年 七月三十一日 千港元	二零一九年 七月三十一日 千港元
流動資產	<b>1,495,317</b>	1,678,742
非流動資產	<b>1,390,777</b>	1,517,939
資產總值	<b>2,886,094</b>	3,196,681
流動負債	<b>(412,747)</b>	(394,747)
非流動負債	<b>(1,217,340)</b>	(1,672,884)
負債總值	<b>(1,630,087)</b>	(2,067,631)
上述資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值項目	<b>31,599</b>	130,495
非流動財務負債 (不包括應付賬款、其他應付款項及應付費用)	<b>(1,077,768)</b>	(1,524,230)
	截至 二零二零年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一九年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	<b>403,827</b>	5,368,864
年度溢利及全面收益總額	<b>126,957</b>	1,190,599
上述年度溢利及全面收益總額包括下列各項：		
利息收入	<b>6,708</b>	4,934

## 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

### 24. 於合營公司之投資(續)

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

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

	二零二零年 七月三十一日 千港元	二零一九年 七月三十一日 千港元
Diamond Path 集團之資產淨值	<b>1,256,007</b>	1,129,050
本集團於 Diamond Path 集團之 50% 擁有權權益	<b>628,003</b>	564,525
應收 Diamond Path 集團款項	<b>503,859</b>	762,147
本集團於 Diamond Path 集團之權益之賬面值	<b>1,131,862</b>	1,326,672

#### 華力達有限公司(「華力達」)

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

	二零二零年 七月三十一日 千港元	二零一九年 七月三十一日 千港元
流動資產	<b>236,336</b>	190,405
非流動資產	<b>11,850,032</b>	12,961,314
資產總值	<b>12,086,368</b>	13,151,719
流動負債	<b>(40,690)</b>	(32,448)
非流動負債	<b>(1,785,686)</b>	(1,781,567)
負債總值	<b>(1,826,376)</b>	(1,814,015)
上述資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值項目	<b>284,121</b>	237,495
非流動財務負債 (不包括應付賬款、其他應付款項及應付費用)	<b>(1,753,804)</b>	(1,751,091)

## 24. 於合營公司之投資(續)

### 華力達有限公司(「華力達」)(續)

	截至 二零二零年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一九年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	<b>274,322</b>	279,031
年度(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額	<b>(937,710)</b>	172,797
上述年度(虧損)/溢利及全面(開支)/收益總額包括下列各項：		
利息收入	<b>2,591</b>	2,953
利息開支	<b>(48,084)</b>	(47,618)

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

	二零二零年 七月三十一日 千港元	二零一九年 七月三十一日 千港元
華力達之資產淨值	<b>10,259,992</b>	11,337,702
本集團於華力達之50%擁有權權益 應收華力達款項	<b>5,129,996</b> <b>393,522</b>	5,668,851 393,522
本集團於華力達之權益之賬面值	<b>5,523,518</b>	6,062,373

## 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

### 24. 於合營公司之投資(續)

並非個別重大之合營公司之總體財務資料：

	截至 二零二零年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一九年 七月三十一日 止年度 千港元
本集團應佔之虧損	<b>(17,645)</b>	(31,410)
本集團應佔之其他全面開支	<b>(63)</b>	(6,894)
本集團應佔之全面開支總額	<b>(17,708)</b>	(38,304)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本集團於合營公司投資之賬面總值	<b>108,302</b>	22,310

### 25. 按公平值計入其他全面收益之財務資產

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
按公平值計入其他全面收益之財務資產			
上市股本投資，按公平值	(i)	<b>39,280</b>	44,298
非上市股本投資，按公平值	(ii)	<b>1,678,131</b>	1,863,437
		<b>1,717,411</b>	1,907,735

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

附註：

- (i) 股本投資為於聯交所上市之公司之投資及不可撤回地指定為按公平值計入其他全面收益，原因是本集團認為該等投資屬策略性質。
- (ii) 於二零二零年七月三十一日，非上市股本投資包括於 Bayshore Development Group Limited (「Bayshore」) 約 1,562,623,000 港元(二零一九年：1,695,920,000 港元)之股本權益。Bayshore 之主要業務為物業投資。

## 26. 按公平值計入損益之財務資產

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
上市股本投資	(i)	168	34,106
非上市債務投資	(ii)	121,485	93,341
非上市基金投資	(ii)	983,034	748,457
		<b>1,104,687</b>	875,904
減：分類為流動之部份		<b>(153,251)</b>	(230,273)
非流動部份		<b>951,436</b>	645,631

附註：

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

## 27. 衍生金融工具

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動財務資產 — 交叉貨幣掉期協議 (「交叉貨幣掉期」)			
— 就麗新發展二零一七年有擔保票據 (「交叉貨幣掉期 — 麗新發展二零一七年票據」)	(a)	13,410	33,203
— 就麗豐二零一八年有擔保票據 (「交叉貨幣掉期 — 麗豐二零一八年票據」)	(b)	6,821	20,581
		<b>20,231</b>	53,784
流動財務負債 — 外幣遠期合約		<b>5,852</b>	—

## 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

### 27. 衍生金融工具(續)

年內因衍生金融工具產生之財務資產／(負債)變動如下：

	交叉貨幣 掉期 — 麗新發展 二零一七年 票據 千港元	交叉貨幣 掉期 — 麗豐 二零一八年 票據 千港元	交叉貨幣 掉期 — 總計 千港元	外幣遠期 合約 千港元
於二零一八年八月一日之賬面值	6,171	—	6,171	—
收購附屬公司(附註52(b))	—	2,531	2,531	—
於綜合收益表中計入之公平值增值 (附註7)	27,032	18,050	45,082	—
於二零一九年七月三十一日及 二零一九年八月一日之賬面值	<b>33,203</b>	<b>20,581</b>	<b>53,784</b>	—
於綜合收益表中扣除之公平值虧損 (附註7)	<b>(19,793)</b>	<b>(13,760)</b>	<b>(33,553)</b>	<b>(5,852)</b>
於二零二零年七月三十一日之賬面值	<b>13,410</b>	<b>6,821</b>	<b>20,231</b>	<b>(5,852)</b>

#### (a) 交叉貨幣掉期 — 麗新發展二零一七年票據

截至二零一八年七月三十一日止年度，本集團與若干金融機構就總名義金額400,000,000美元之有擔保票據(詳情載於財務報表附註36(a))訂立交叉貨幣掉期 — 麗新發展二零一七年票據。

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

交叉貨幣掉期 — 麗新發展二零一七年票據並非指定作對沖用途及按公平值計入損益計量。交叉貨幣掉期 — 麗新發展二零一七年票據之公平值變動19,793,000港元已自本年度綜合收益表扣除(二零一九年：27,032,000港元已計入綜合收益表)。

## 27. 衍生金融工具(續)

### (b) 交叉貨幣掉期 — 麗豐二零一八年票據

截至二零一八年七月三十一日止年度，麗豐及其附屬公司(「麗豐集團」)與若干金融機構就總名義金額350,000,000美元之有擔保票據(詳情載於財務報表附註36(b))訂立交叉貨幣掉期 — 麗豐二零一八年票據。

根據交叉貨幣掉期 — 麗豐二零一八年票據之條款，麗豐集團自二零一八年一月十八日至二零二三年一月十八日期間於每個利息支付日期 — 麗豐二零一八年票據(定義見附註36(b))前，根據總名義金額350,000,000美元按固定年利率5.65%計算每半年收取款項，及自二零一八年一月十八日至二零二三年一月十八日期間於每個利息支付日期 — 麗豐二零一八年票據前，根據總名義金額2,738,225,000港元(按合約匯率1美元兌7.8235港元，350,000,000美元所兌換的等額港元)按固定年利率5.37%計算每半年支付款項。於二零二三年一月十八日前，麗豐集團將收取總名義金額350,000,000美元及將支付總名義金額2,738,225,000港元。

交叉貨幣掉期 — 麗豐二零一八年票據並非因對沖目的而設及按公平值計入損益計量。交叉貨幣掉期 — 麗豐二零一八年票據之公平值變動13,760,000港元已自本年度綜合收益表扣除(二零一九年：18,050,000港元已計入綜合收益表)。

## 28. 按金、預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收貸款：		
應收浮動利率按揭貸款	154,957	61,636
應收固定利率其他貸款	—	45,775
	154,957	107,411
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	1,086,224	1,286,503
	1,241,181	1,393,914
減：分類為流動之部份	(905,618)	(1,082,648)
非流動部份	335,563	311,266

## 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

### 28. 按金、預付款項、其他應收款項及其他資產(續)

計入按金、預付款項、其他應收款項及其他資產之財務資產之減值虧損撥備變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於報告期初	<b>21,178</b>	—
減值(附註7)	<b>24,965</b>	22,209
已確認之減值虧損撥回(附註7)	—	(567)
撇銷	<b>(3,203)</b>	(350)
匯兌調整	<b>(231)</b>	(114)
於報告期末	<b>42,709</b>	21,178

於二零二零年及二零一九年七月三十一日，預期信貸虧損乃經參考本集團於二零二零年及二零一九年七月三十一日之過往虧損記錄應用信貸風險方法估計。計入按金、預付款項、其他應收款項及其他資產之財務資產之減值虧損撥備經已調整以反映目前狀況及未來經濟狀況預測(如適用)。



## 29. 已抵押及受限制銀行結餘及定期存款以及現金及現金等值項目

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
現金及銀行結餘	<b>4,328,785</b>	3,914,848
定期存款	<b>1,766,635</b>	1,340,760
	<b>6,095,420</b>	5,255,608
減：就銀行貸款之已抵押結餘之非流動部份：		
銀行結餘	<b>(22,325)</b>	(25,232)
定期存款	<b>(48,440)</b>	(56,113)
	<b>(70,765)</b>	(81,345)
減：就銀行貸款或銀行融資之已抵押結餘之流動部份：		
就銀行貸款之已抵押銀行結餘	<b>(732,183)</b>	(827,705)
就銀行融資之已抵押銀行結餘 <sup>△</sup>	—	(86,480)
就銀行貸款之已抵押定期存款	<b>(518,047)</b>	(423,513)
就銀行融資之已抵押定期存款	<b>(120)</b>	(120)
	<b>(1,250,350)</b>	(1,337,818)
減：受限制結餘之流動部份*：		
銀行結餘	<b>(389,055)</b>	(98,954)
定期存款	<b>(220,692)</b>	(15,384)
	<b>(609,747)</b>	(114,338)
	<b>(1,860,097)</b>	(1,452,156)
現金及現金等值項目	<b>4,164,558</b>	3,722,107

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

\* 於二零二零年七月三十一日，現金結餘205,000,000港元(二零一九年：無)乃由一間銀行持有，用於本集團之若干銀行融資。該現金結餘僅限於本集團使用，而該限制將於重續或償還銀行融資後獲解除。

根據有關政府機關實行之相關法律及規例或相關銀行貸款協議載列之條款及條件，預售中國內地若干物業所得款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於相關項目。該等限制將於償還相關銀行貸款或有關當局簽發相關所有權證明時獲解除。於二零二零年七月三十一日，結餘合共為316,796,000港元(二零一九年：72,107,000港元)。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 29. 已抵押及受限制銀行結餘及定期存款以及現金及現金等值項目(續)

\* (續)

根據有關政府機關實行之相關法律及規例，中國內地若干待發展地塊之估計動遷費用須存入指定銀行賬戶。該等存款受限制用於動遷且該限制將於完成動遷後解除。於二零二零年七月三十一日，結餘合共為23,801,000港元(二零一九年：24,311,000港元)。

根據若干銀行貸款信貸之有關條款，提取銀行貸款所得之款項及若干資金須存入指定銀行賬戶，並受限制用於相關項目。於二零二零年七月三十一日，結餘合共為48,365,000港元(二零一九年：2,441,000港元)。

根據有關政府機關實行之相關法律及規例，若干存款須存入用途受規限之指定銀行賬戶。於二零二零年七月三十一日，結餘合共為15,785,000港元(二零一九年：15,479,000港元)。

將以越南盾(「越南盾」)／人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結餘以及定期存款兌換為外幣及將該等以外幣計值之結餘匯出越南／中國，須遵守相關政府機關頒佈之相關外匯管制規例及規定。於二零二零年七月三十一日，該等以越南盾及人民幣計值之本集團現金及銀行結餘以及定期存款分別為約76,984,000港元(二零一九年：107,995,000港元)及約2,362,066,000港元(二零一九年：2,571,931,000港元)。

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

## 30. 已落成待售物業

已落成待售物業乃於報告期末按成本列值。

於二零二零年七月三十一日，本集團賬面總值約為1,019,245,000港元(二零一九年：無)之若干已落成待售物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註37)。

### 31. 拍攝中電影及電視節目以及電影投資

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
拍攝中電影及電視節目	(i)	<b>296,668</b>	408,776
電影投資，按公平值	(ii)	<b>16,716</b>	8,466
		<b>313,384</b>	417,242

附註：

(i) 拍攝中電影及電視節目

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於報告期初		<b>408,776</b>	—
收購附屬公司	52(b)	—	469,585
添置(包括資本化之員工成本零 (二零一九年：7,964,000 港元))		<b>141,825</b>	236,994
轉撥至電影及電視節目產品	19	<b>(234,266)</b>	(214,870)
減值*	7	<b>(12,439)</b>	(64,310)
出售附屬公司	53	—	(14,813)
匯兌調整		<b>(7,228)</b>	(3,810)
於報告期末		<b>296,668</b>	408,776

\* 拍攝中電影及電視節目減值乃基於管理層對賬面值可收回金額之估計作出。

(ii) 電影投資，按公平值

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分類為按公平值計入損益之財務資產之電影投資：		
於報告期初	<b>8,466</b>	—
添置	<b>13,472</b>	8,591
公平值之變動	<b>(5,014)</b>	—
匯兌調整	<b>(208)</b>	(125)
於報告期末	<b>16,716</b>	8,466

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 32. 分類為持作出售之資產

於二零二零年及二零一九年七月三十一日之結餘包括賬面值分別為約 14,952,000 港元及 142,883,000 港元之位於中山之兩幢酒店式服務公寓(即中山寰星度假公寓)，有關公寓已推出銷售。該等酒店式服務公寓先前被分類為物業、廠房及設備。管理層已承諾進行出售計劃，並已展開一項積極計劃以物色買家，而出售事項預期於來年完成。因此，酒店式服務公寓自此已轉撥至分類為持作出售之資產。

於二零二零年七月三十一日之結餘亦包括位於澳門之一項物業，而本集團與一名獨立第三方就出售訂立臨時買賣協議，現金代價為 31,000,000 港元。出售於報告期末後完成。因此，賬面值合共為 33,115,000 港元之物業(先前分類為物業、廠房及設備以及使用權資產)已轉撥至分類為持作出售之資產。

## 33. 應收賬款

本集團(除豐德麗集團外)根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款交收。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款預付租賃按金。酒店及餐廳收費主要由客戶以現金支付，惟對於在相關附屬公司開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議交收。本集團之應收賬款與眾多分散客戶有關，且無重大集中信貸風險。

豐德麗集團對其客戶之貿易條款大部份以信貸形式訂立。發票一般於發出後三十至九十天內應付，若干具良好記錄客戶除外，其條款乃延至一百二十天。各客戶均有各自之最高信貸限額。豐德麗集團謀求對其未償還應收賬項維持嚴謹控制，並以信貸監管政策減低信貸風險。高層管理人員亦經常檢討逾期結餘。由於豐德麗集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易，故無需收取抵押品。信貸集中風險乃按照客戶／對手方、地區及行業領域進行管理。由於豐德麗集團應收賬款之客戶基礎廣泛分佈於不同領域及行業，故豐德麗集團內並無重大信貸集中風險。豐德麗集團之應收賬款乃免息。

除已收取之租賃按金外，本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸加強措施。

於報告期末，根據付款到期日，應收賬款(扣除虧損撥備)賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收賬款：		
未到期或逾期少於 30 天	<b>245,100</b>	239,202
逾期 31-60 天	<b>19,054</b>	28,133
逾期 61-90 天	<b>7,754</b>	7,390
逾期超過 90 天	<b>33,160</b>	25,743
	<b>305,068</b>	300,468

### 33. 應收賬款(續)

應收賬款之減值虧損撥備變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年初	693	—
減值虧損淨額(附註7)	11,744	693
撤銷	(59)	—
匯兌調整	875	—
於年終	13,253	693

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

下表所載為本集團使用撥備矩陣按付款到期日分析有關應收賬款之信貸風險資料：

於二零二零年七月三十一日

	即期至30天	逾期		總計
		30至90天	超過90天	
預期信貸虧損率	0.1%	4%	26%	4%
總賬面值(千港元)	245,300	27,964	45,057	318,321
預期信貸虧損(千港元)	200	1,156	11,897	13,253

於二零一九年七月三十一日

	即期至30天	逾期		總計
		30至90天	超過90天	
預期信貸虧損率	0%	0%	3%	0.2%
總賬面值(千港元)	239,202	35,523	26,436	301,161
預期信貸虧損(千港元)	—	—	693	693

## 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

### 34. 應付賬款、其他應付款項及應付費用

於報告期末，根據收取所購買貨品及服務當日／付款到期日，應付賬款賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付賬款：		
未到期或逾期少於 30 天	359,582	995,612
逾期 31-60 天	33,263	7,644
逾期 61-90 天	1,411	6,376
逾期超過 90 天	19,510	10,261
	413,766	1,019,893
其他應付款項及應付費用	2,700,824	1,975,368
認沽期權負債(附註)	277,086	279,720
	3,391,676	3,274,981
減：分類為流動之部份	(3,391,676)	(3,187,571)
非流動部份	—	87,410

應付賬款及其他應付賬款為免息及通常具一至三個月之平均信貸期。

附註：

於二零一八年十二月三十一日，業佳控股有限公司(「業佳」，一間由麗豐及豐德麗分別間接擁有 80% 及 20% 權益之公司)與獨立第三方中國信達(香港)資產管理有限公司(「信達」)訂立兩份投資協議(「該等協議」)。根據該等協議，信達同意以購股及／或售股之方式投資於業佳之兩間全資附屬公司和運有限公司(「和運」)及榮立有限公司(「榮立」)，總代價(「代價」)約為 35,752,000 美元(「該交易」)。該交易已於二零一九年一月二十五日完成，信達則於和運及榮立持有 30% 股本權益。

於二零一九年一月二十五日，業佳及信達進一步訂立兩份股東協議，根據協議所載之回購條款，於六年投資期間發生若干觸發事件後，業佳有合約責任按等同於代價之總金額向信達分別回購和運及榮立 30% 之股本權益。因此，約 35,752,000 美元(相等於約 277,086,000 港元)(二零一九年：35,752,000 美元(相等於約 279,720,000 港元))之財務負債乃於報告期末入賬列為綜合財務狀況表內「應付賬款、其他應付款項及應付費用」項下之認沽期權負債。

有關該交易之進一步詳情載於本公司、麗新製衣、豐德麗及麗豐日期為二零一九年一月二日之聯合公佈。

### 35. 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已收按金及遞延收入	<b>773,316</b>	774,409
合約負債(附註)	<b>507,370</b>	1,141,572
	<b>1,280,686</b>	1,915,981
減：分類為流動之部份	<b>(1,092,209)</b>	(1,674,695)
非流動部份	<b>188,477</b>	241,286

附註：

合約負債之詳情如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
以下項目所產生之合約負債：		
出售物業	<b>299,072</b>	873,478
其他業務	<b>208,298</b>	268,094
	<b>507,370</b>	1,141,572

合約負債主要包括本集團向買家預先收取有關銷售及預售物業之銷售所得款項及銷售所得款項之利息及於媒體及娛樂和電影及電視節目業務預收客戶代價及遞延收入。於截至二零二零年及二零一九年七月三十一日止年度，合約負債減少乃主要由於隨著向買家交付物業而向買家預先收取之銷售所得款項減少，有關銷售所得款項被確認為收入。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 36. 有擔保票據

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
400,000,000 美元息率為 4.6% 之有擔保票據 (「麗新發展二零一七年票據」)	(a)	<b>3,088,832</b>	3,113,376
350,000,000 美元息率為 5.65% 之有擔保票據 (「麗豐二零一八年票據」)	(b)	<b>2,629,047</b>	2,623,278
		<b>5,717,879</b>	5,736,654
分析：			
須於下列期間償還之有擔保票據：			
第三至第五年(包括首尾兩年)		<b>5,717,879</b>	5,736,654

附註：

### (a) 麗新發展二零一七年票據

於二零一七年九月十三日，本公司之全資附屬公司 LSD Bonds (2017) Limited 發行本金總額為 400,000,000 美元之有擔保票據(「麗新發展二零一七年票據」)。麗新發展二零一七年票據由本公司擔保，年期為五年，按固定利率每年 4.6% 計息，每半年於期末支付。麗新發展二零一七年票據於聯交所上市。

麗新發展二零一七年票據發售之所得款項淨額約為 396,000,000 美元，已用於為於二零一三年發行之有擔保票據進行再融資及一般企業用途。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
有擔保票據	<b>3,100,000</b>	3,129,600
發行開支	<b>(11,168)</b>	(16,224)
於報告期末之賬面值	<b>3,088,832</b>	3,113,376
麗新發展二零一七年票據之公平值	<b>3,068,225</b>	3,018,750

公平值乃參考一間領先全球財務市場數據供應商發佈之麗新發展二零一七年票據於二零二零年七月三十一日之收市價釐定。

本集團已就麗新發展二零一七年票據與金融機構訂立交叉貨幣掉期 — 麗新發展二零一七年票據，有效地把麗新發展二零一七年票據轉換為以港元計值之定息債務。經計及交叉貨幣掉期 — 麗新發展二零一七年票據後，麗新發展二零一七年票據之實際年利率為 4.28%。有關交叉貨幣掉期 — 麗新發展二零一七年票據之詳情載於財務報表附註 27(a)。



## 36. 有擔保票據(續)

附註：(續)

### (b) 麗豐二零一八年票據

於二零一八年一月十八日，Lai Fung Bonds (2018) Limited (麗豐之全資附屬公司)發行息率為5.65%之350,000,000美元定息有擔保票據(「麗豐二零一八年票據」)，票據將於二零二三年一月十八日到期一次性償還。麗豐二零一八年票據自二零一八年一月十八日開始計息，須自二零一八年七月十八日起於每年一月十八日及七月十八日(各為「利息支付日期 — 麗豐二零一八年票據」)每半年期末支付。麗豐二零一八年票據於聯交所上市。

麗豐二零一八年票據由麗豐擔保，並擁有本公司所訂立之維好契約及股權購買承諾契據之利益。

麗豐二零一八年票據乃為於二零一八年四月二十五日到期之定息優先票據進行再融資及為一般企業用途而發行。扣減發行開支後，麗豐二零一八年票據之所得款項淨額約為2,712,758,000港元。

於綜合財務狀況表內確認之麗豐二零一八年票據計算如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於報告期初之賬面值	<b>2,623,278</b>	—
收購附屬公司(附註52(b))	—	2,602,991
年內攤銷	<b>30,265</b>	28,453
匯兌調整	<b>(24,496)</b>	(8,166)
於報告期末之賬面值	<b>2,629,047</b>	2,623,278
麗豐二零一八年票據之公平值	<b>2,528,148</b>	2,667,667

公平值乃參考一間領先全球財務市場數據供應商發佈之麗豐二零一八年票據於二零二零年七月三十一日之收市價釐定。

麗豐二零一八年票據之實際年利率為5.86%。

麗豐已就麗豐二零一八年票據與金融機構訂立交叉貨幣掉期 — 麗豐二零一八年票據，有效地把麗豐二零一八年票據轉換為以港元計值之定息債務。經計及交叉貨幣掉期 — 麗豐二零一八年票據後，麗豐二零一八年票據之實際年利率為5.58%。有關交叉貨幣掉期 — 麗豐二零一八年票據之詳情載於財務報表附註27(b)。

## 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

### 37. 銀行貸款

	實際年利率 (%)	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>即期</b>			
銀行貸款 — 有抵押	1.7 — 5.9 (二零一九年：2.9 — 6.1)	<b>7,400,421</b>	4,178,465
銀行貸款 — 無抵押	2.1 — 6.7 (二零一九年：3.9 — 6.8)	<b>633,619</b>	104,458
		<b>8,034,040</b>	4,282,923
<b>非即期</b>			
銀行貸款 — 有抵押	1.7 — 5.9 (二零一九年：2.9 — 6.1)	<b>6,305,076</b>	7,790,957
銀行貸款 — 無抵押	2.4 — 6.7 (二零一九年：5.3 — 6.8)	<b>1,796,559</b>	1,197,335
		<b>8,101,635</b>	8,988,292
		<b>16,135,675</b>	13,271,215
<b>分析：</b>			
須於下列期間償還之銀行貸款：			
一年內		<b>8,034,040</b>	4,282,923
第二年		<b>417,465</b>	3,806,435
第三至第五年（包括首尾兩年）		<b>6,667,219</b>	4,041,828
五年以上		<b>1,016,951</b>	1,140,029
		<b>16,135,675</b>	13,271,215

除於財務報表中另行披露外，本集團於報告期末之銀行貸款以（其中包括）下列項目作擔保：

- (i) 本集團賬面值分別約3,232,370,000港元（二零一九年：3,299,243,000港元）、1,549,183,000港元（二零一九年：1,605,623,000港元）、17,420,660,000港元（二零一九年：18,340,650,000港元）及236,107,000港元（二零一九年：861,573,000港元）之若干物業、廠房及設備項目（附註14）、若干使用權資產／預付土地租金（附註16(b)）、若干投資物業（附註15）及若干發展中物業（附註17）之固定抵押；

### 37. 銀行貸款(續)

- (ii) 本集團若干附屬公司賬面總值約 13,711,719,000 港元(二零一九年：14,442,962,000 港元)之全部資產之浮動抵押，其中物業、廠房及設備項目、使用權資產／預付土地租金、投資物業及發展中物業之賬面值分別為約 3,232,370,000 港元(二零一九年：3,299,243,000 港元)、1,549,183,000 港元(二零一九年：1,605,623,000 港元)、8,084,660,000 港元(二零一九年：8,325,650,000 港元)及 236,107,000 港元(二零一九年：861,573,000 港元)(亦包含在上述附註(i)內)；
- (iii) 本集團賬面總值 378,353,000 港元(二零一九年：1,937,198,000 港元)之酒店物業項下之若干酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)之按揭(附註 14)；
- (iv) 本集團賬面總值 50,521,000 港元(二零一九年：無)之若干在建工程之按揭(附註 14)；
- (v) 本集團賬面總值 1,422,223,000 港元(二零一九年：無)之若干使用權資產之按揭(附註 16(b))；
- (vi) 本集團賬面總值 1,999,906,000 港元(二零一九年：1,085,322,000 港元)之若干發展中物業之按揭(附註 17)；
- (vii) 本集團賬面總值 11,492,282,000 港元(二零一九年：10,890,290,000 港元)之若干投資物業之按揭(附註 15)；
- (viii) 本集團賬面總值 1,019,245,000 港元(二零一九年：無)之若干已落成待售物業之按揭(附註 30)；
- (ix) 本集團賬面總值約 1,321,115,000 港元(二零一九年：1,419,163,000 港元)之若干銀行結餘及定期存款之抵押(附註 29)；及
- (x) 本集團所持若干附屬公司股份之抵押(附註 50)。

## 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

### 38. 其他貸款

	附註	實際年利率 (%)	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期：				
其他貸款 — 無抵押	(i)	—	<b>41,050</b>	41,440
非即期：				
計息貸款 — 無抵押	(ii), (iv)	5.0 (二零一九年：5.12)	<b>215,577</b>	209,888
其他貸款 — 無抵押	(iii), (iv)	—	<b>51,738</b>	53,006
			<b>267,315</b>	262,894
			<b>308,365</b>	304,334
到期情況：				
一年內			<b>41,050</b>	41,440
第二年			<b>267,315</b>	262,894
			<b>308,365</b>	304,334

附註：

- (i) 於二零一九年一月二十五日，業佳及信達訂立兩份股東貸款協議，據此，信達已提供總金額為人民幣36,000,000元之美元等額(相等於約41,050,000港元(二零一九年：41,440,000港元))之免息初步股東貸款予和運及榮立。有關股東貸款須於(其中包括)兩份股東貸款協議日期起第六週年及發生財務報表附註34所載購回觸發事件時(以較早者為準)償還。
- (ii) 無抵押其他貸款為應付已故林百欣先生之款項，除為數102,639,000港元(二零一九年：96,950,000港元)之應計利息部份為免息外，該款項以香港上海滙豐銀行有限公司最優惠年利率計息。
- (iii) 無抵押其他貸款為應付已故林百欣先生之款項，該款項為免息。
- (iv) 應本集團要求，林百欣先生之遺產執行人已向本集團確認，於各報告期末起計一年內，將不會要求償還尚未償還之其他貸款或有關利息。

### 39. 遞延稅項

為於綜合財務狀況表內進行呈列，若干遞延稅項資產及負債已相互沖銷。下表為作財務申報用途之遞延稅項結餘之分析：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
遞延稅項資產	<b>4,259</b>	39,371
遞延稅項負債	<b>(5,012,622)</b>	(5,470,430)
	<b>(5,008,363)</b>	(5,431,059)

遞延稅項(負債)/資產於年內之變動如下：

附註	加速 稅項折舊 千港元	收購附屬 公司產生之 公平值調整 千港元	物業重估 千港元	預扣稅 千港元	可用於抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 千港元	其他暫時 差額 千港元	總計 千港元
於二零一八年八月一日	(151,509)	—	—	—	34,921	(24,922)	(141,510)
年內於綜合收益表中 (扣除)/計入之遞延稅項	11 (60,654)	239,114	(52,875)	10,959	(14,785)	2,239	123,998
年內動用之遞延稅項	—	—	—	20,927	—	—	20,927
收購附屬公司	52(b) (594,132)	(2,731,003)	(2,074,939)	(124,844)	21,714	—	(5,503,204)
匯兌調整	9,127	28,232	30,104	—	(68)	1,335	68,730
於二零一九年七月三十一日及 二零一九年八月一日	(797,168)	(2,463,657)	(2,097,710)	(92,958)	41,782	(21,348)	(5,431,059)
年內於綜合收益表中 (扣除)/計入之遞延稅項	11 (54,010)	293,021	149,617	(9,293)	(11,027)	(3,024)	365,284
年內動用之遞延稅項	—	—	—	3,489	—	—	3,489
匯兌調整	14,633	(15,146)	55,447	—	96	(1,107)	53,923
於二零二零年七月三十一日	(836,545)	(2,185,782)	(1,892,646)	(98,762)	30,851	(25,479)	(5,008,363)

於二零二零年七月三十一日，本集團於香港產生之稅項虧損約為4,800,000,000港元(二零一九年：3,800,000,000港元)，而產生虧損之公司可無限期以此抵銷其未來之應課稅溢利。由於該等虧損乃於已有一段相當時間錄得虧損之附屬公司產生，且被視為未必可能有應課稅溢利以動用該等稅項虧損，故有關該等虧損之遞延稅項資產未被確認。

於二零二零年七月三十一日，本集團於中國內地產生之稅項虧損為700,000,000港元(二零一九年：400,000,000港元)，而產生虧損之公司可於一至五年內以此抵銷其未來之應課稅溢利。由於被視為未必可能有應課稅溢利以動用該等稅項虧損，故有關該等虧損之遞延稅項資產未被確認。

## 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

### 39. 遞延稅項(續)

根據中國企業所得稅法，須就於中國內地成立之海外投資企業向海外投資者宣派之股息繳納10%預扣稅。該規定由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國內地與海外投資者之司法權區訂立稅務條約，則較低之預扣稅率可能適用。就本集團而言，適用稅率為5%或10%(二零一九年：5%或10%)。因此，本集團須為該等於中國內地成立之附屬公司及合營公司就於二零零八年一月一日起產生之盈利將予分派之股息繳付預扣稅。

就位於中國內地之投資物業而言，彼等由業務模式為隨時間而非透過出售方式(除非該項假設被推翻)消耗投資物業所含絕大部份經濟利益之若干附屬公司持有，而相關遞延稅項乃根據透過使用回收釐定。就餘下投資物業而言，稅務結果乃假設彼等可透過出售全數予以收回而得出。

於二零二零年七月三十一日，並無就於中國內地成立而須繳納預扣稅之若干附屬公司之未付盈利而應付之預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司將於可見將來分派該等盈利之可能性不大。於二零二零年七月三十一日，與於中國內地附屬公司之投資有關而並無確認遞延稅項負債之暫時差額總額合共約為21,000,000港元(二零一九年：13,000,000港元)。

### 40. 股本

	二零二零年		二零一九年	
	股份數目	總計 千港元	股份數目	總計 千港元
已發行及繳足普通股	<b>611,174,025</b>	<b>4,127,703</b>	606,464,125	4,081,774

本公司股本之變動概述如下：

	附註	已發行 股份數目	總計 千港元
於二零一八年八月一日		606,076,614	4,076,816
代替現金股息所發行之股份	a	387,511	4,958
於二零一九年七月三十一日及二零一九年八月一日		<b>606,464,125</b>	<b>4,081,774</b>
代替現金股息所發行之股份	b	<b>3,803,900</b>	<b>39,135</b>
行使購股權後所發行之股份	c	<b>906,000</b>	<b>6,794</b>
於二零二零年七月三十一日		<b>611,174,025</b>	<b>4,127,703</b>

## 40. 股本(續)

附註：

- a. 於二零一八年十二月二十一日，本公司股東於股東週年大會上批准以現金支付截至二零一八年七月三十一日止年度之末期股息每股0.108港元(「二零一八年末期股息」)，並提供以股代息的選擇(「二零一八年以股代息計劃」)。於截至二零一九年七月三十一日止年度，本公司按每股12.796港元之視作價格向根據二零一八年以股代息計劃選擇收取代息股份代替現金之本公司股東發行387,511股列作繳足之新股份，以支付4,958,000港元之二零一八年末期股息。二零一八年末期股息之餘額60,498,000港元以現金支付。

有關二零一八年以股代息計劃之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年一月十日之通函。

- b. 於二零一九年十二月二十日，本公司股東於股東週年大會上批准以現金支付截至二零一九年七月三十一日止年度之末期股息每股0.108港元(「二零一九年末期股息」)，並提供以股代息的選擇(「二零一九年以股代息計劃」)。於截至二零二零年七月三十一日止年度，本公司按每股10.288港元之視作價格向根據二零一九年以股代息計劃選擇收取代息股份代替現金之本公司股東發行3,803,900股列作繳足之新股份，以支付39,135,000港元之二零一九年末期股息。二零一九年末期股息之餘額26,363,000港元以現金支付。

有關二零一九年以股代息計劃之進一步詳情載於本公司日期為二零二零年一月八日之通函。

- c. 於截至二零二零年七月三十一日止年度，就根據本公司購股權計劃按行使價每股5.350港元行使之購股權發行906,000股普通股，並收取總現金代價約4,846,000港元。購股權儲備約1,948,000港元已回撥至股本。

## 41. 購股權計劃

### (a) 本公司

#### 二零零六年購股權計劃

於二零零六年十二月二十二日，本公司採納一項購股權計劃(「二零零六年購股權計劃」)，旨在向對本集團作出貢獻或可能作出貢獻之合資格參與者給予鼓勵或獎勵，使本集團可招攬及挽留能幹僱員及吸引對本集團而言屬重要之人力資源。二零零六年購股權計劃之合資格參與者包括董事(包括執行、非執行及獨立非執行董事)、本集團僱員、本集團代理人或顧問以及本集團股東或任何成員公司之任何僱員或由本集團任何成員公司所發行任何證券之任何持有人。二零零六年購股權計劃於二零零六年十二月二十九日生效。除另行終止或修訂外，二零零六年購股權計劃將於二零零六年十二月二十九日起計十年內有效。二零零六年購股權計劃已於二零一五年十二月十一日採納二零一五年購股權計劃(定義見下文)後終止。

因行使根據二零零六年購股權計劃及本公司任何其他計劃已授出及尚未行使之所有購股權而可能發行之本公司股份最高數目不得超過本公司不時已發行股份總數之30%。因行使根據二零零六年購股權計劃及本公司任何其他計劃將授出之所有購股權而可能發行之股份總數不得超過本公司於採納二零零六年購股權計劃當日已發行股份總數之10%，惟本公司可於股東大會上尋求股東批准更新二零零六年購股權計劃之10%限額。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 41. 購股權計劃(續)

### (a) 本公司(續)

#### 二零零六年購股權計劃(續)

因行使於任何十二個月期間內向任何一位合資格參與者授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)而已發行及將發行之股份總數不得超過本公司已發行股份總數之1%。任何進一步授出合共超過本公司已發行股份總數之1%之購股權,須獲股東於本公司股東大會上另行批准。

每次向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人授出購股權,須獲本公司獨立非執行董事批准。於截至及包括授出日期之十二個月期間內向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人授出合共超過本公司已發行股份之0.1%或總值(按本公司股份於授出日期之收市價計算)超過5,000,000港元之任何購股權,須獲股東於本公司股東大會上批准。

授出購股權之要約須於要約日期起計二十八日內接納,而接納須連同付予本公司1港元之款項作為授出購股權之代價。所授出購股權之行使期由本公司董事釐定,惟該期限從授出購股權日期起計不得超過十年。

購股權之行使價由本公司董事釐定,惟不得低於以下最高者:(i)於授出當日(必須為交易日),於聯交所每日報價表之本公司股份收市價;及(ii)於緊接授出當日前五個交易日載於聯交所每日報價表之本公司股份平均收市價。

購股權並不賦予持有人獲發股息或於本公司股東大會上投票之權利。

#### 二零一五年購股權計劃

於二零一五年十二月十一日,本公司採納一項新購股權計劃(「二零一五年購股權計劃」)及終止二零零六年購股權計劃。於終止前根據上一計劃條款授出之購股權仍然有效並可予行使。二零一五年購股權計劃之目的為透過向合資格參與者授予購股權作為激勵或獎勵以認可彼等對本集團所作貢獻或日後作出貢獻,並依據有關公司之業績目標以吸引、挽留及激勵優秀合資格參與者。合資格參與者包括但不限於本集團董事及任何僱員。二零一五年購股權計劃已於二零一五年十二月二十三日生效。除另行註銷或修訂者外,二零一五年購股權計劃將由二零一五年十二月二十三日起計十年內有效。



## 41. 購股權計劃(續)

### (a) 本公司(續)

#### 二零一五年購股權計劃(續)

因行使根據二零一五年購股權計劃將授出之所有購股權而可能發行之股份最高數目 (i) 不得超過本公司於二零一五年購股權計劃採納當日之已發行股份之 10%；(ii) 不得超過本公司不時已發行股份之 30%；及 (iii) 於任何十二個月期間內向各合資格參與者所發行者限於本公司任何時間已發行股份之 1% 以內。如進一步授出超過 (i) 及 (iii) 所載限額之任何購股權須獲本公司股東及麗新製衣股東(只要本公司根據上市規則為麗新製衣之附屬公司)於各自之股東大會上批准。

向本公司董事、主要行政人員或主要股東，或彼等任何聯繫人授出購股權，須事先獲本公司及麗新製衣(只要本公司根據上市規則為麗新製衣之附屬公司)各自之獨立非執行董事批准。此外，於任何十二個月期間內，向本公司主要股東或獨立非執行董事，或彼等任何聯繫人授出之任何購股權超過本公司任何時間已發行股份之 0.1% 或總值(按授出當日本公司股份之收市價計算)超過 5,000,000 港元，須獲本公司股東及麗新製衣股東(只要本公司根據上市規則為麗新製衣之附屬公司)於各自之股東大會上批准。

授予購股權之要約可於授出當日起計三十日內接納，同時須由承授人支付合共 1 港元之名義代價。所授出購股權之行使期由本公司董事決定，惟該期限從授出購股權日期起計不得超過十年。

購股權之行使價由本公司董事釐定，惟不得低於以下最高者：(i) 於授出購股權當日，於聯交所每日報價表之本公司股份收市價；及 (ii) 於緊接授出當日前五個交易日載於聯交所每日報價表之本公司股份平均收市價。

購股權並不賦予持有人獲發股息或於本公司股東大會上投票之權利。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 41. 購股權計劃(續)

### (a) 本公司(續)

年內根據二零零六年購股權計劃及二零一五年購股權計劃本公司之尚未行使購股權之變動詳情如下：

	二零二零年		二零一九年	
	購股權涉及之 本公司相關 股份數目	每股本公司 股份加權 平均行使價 港元	購股權涉及之 本公司相關 股份數目	每股本公司 股份加權 平均行使價 港元
於年初尚未行使	14,359,534	13.043	14,359,534	13.043
年內授出	800,000	9.920	—	—
年內行使	(906,000)	5.350	—	—
年內失效	(166,400)	16.100	—	—
於年終尚未行使	14,087,134	13.324	14,359,534	13.043

於報告期末，本公司尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零二零年	購股權涉及之 本公司相關股份數目	每股行使價* 港元	行使期
	9,988,053	16.100	二零一三年一月十八日至 二零二三年一月十七日
	2,867,081	5.350	二零一二年六月五日至 二零二二年六月四日
	83,200	11.250	二零一三年七月二十六日至 二零二三年七月二十五日
	228,800	8.350	二零一五年二月二十一日至 二零二五年一月二十日
	60,000	4.700	二零一六年一月二十二日至 二零二六年一月二十一日
	60,000	8.150	二零一七年一月二十日至 二零二七年一月十九日
	800,000	9.920	二零一九年八月十九日至 二零二九年八月十八日
	14,087,134		

## 41. 購股權計劃(續)

### (a) 本公司(續)

於報告期末，本公司尚未行使購股權之行使價及行使期如下：(續)

二零一九年 購股權涉及之 本公司相關股份數目	每股行使價* 港元	行使期
10,154,453	16.100	二零一三年一月十八日至 二零二三年一月十七日
3,773,081	5.350	二零一二年六月五日至 二零二二年六月四日
83,200	11.250	二零一三年七月二十六日至 二零二三年七月二十五日
228,800	8.350	二零一五年二月二十一日至 二零二五年一月二十日
60,000	4.700	二零一六年一月二十二日至 二零二六年一月二十一日
60,000	8.150	二零一七年一月二十日至 二零二七年一月十九日
<b>14,359,534</b>		

\* 購股權之行使價或會因供股或紅股發行或本公司股本之其他相關變動而調整。

年內，於緊接授出購股權日期前，本公司股份之收市價為每股9.52港元。

年內授出之購股權之公平值約為3,248,000港元，每份購股權為4.06港元，本集團已將有關金額全數確認為年內開支。

年內授出以權益結算之購股權之公平值，乃於授出日期以二項式期權定價模式(「二項式模式」)估計，並計及授出購股權之條款及條件。下表載列該模式所用之輸入數據：

估值日期	二零一九年八月二十日
股份收市價(每股港元)	<b>9.75</b>
行使價(每股港元)	<b>9.92</b>
購股權預期年期(年)	<b>10</b>
無風險利率(%)	<b>1.035</b>
股息回報率(%)	<b>0.982</b>
預期波幅(%)	<b>38.839</b>
歷史波幅(%)	<b>38.839</b>
失效率(%)	<b>0.0</b>

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 41. 購股權計劃(續)

### (a) 本公司(續)

購股權預期年期未必代表可能產生之行使模式。預期波幅乃反映歷史波幅可表示未來趨勢之假設，亦未必為實際結果。

計算公平值時並無計入所授出購股權的其他特性。

年內於緊接行使購股權日期前及於行使購股權當日，本公司股份之加權平均收市價分別為每股8.38港元及8.32港元。

除上文所詳述之購股權變動外，並無購股權已根據二零零六年購股權計劃及二零一五年購股權計劃之條款獲授出、行使、註銷或失效。

於二零二零年七月三十一日，購股權涉及之合共14,087,134股相關股份已予發行，其中13,167,134股相關股份乃與根據二零零六年購股權計劃授出之購股權有關，920,000股相關股份乃與根據二零一五年購股權計劃授出之購股權有關，分別佔本公司於該日已發行股份之約2.15%及0.15%。

### (b) 豐德麗

#### 二零零五年豐德麗購股權計劃

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

## 41. 購股權計劃(續)

### (b) 豐德麗(續)

#### 二零零五年豐德麗購股權計劃(續)

二零零五年豐德麗購股權計劃之主要條款為：

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

購股權並無賦予持有人享有股息或於豐德麗之股東大會上投票之權利。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 41. 購股權計劃(續)

### (b) 豐德麗(續)

#### 二零一五年豐德麗購股權計劃

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

二零一五年豐德麗購股權計劃之主要條款為：

- (i) 根據二零一五年豐德麗購股權計劃及豐德麗任何其他購股權計劃可予授出之購股權所涉及之最高股份數目(i)不得超過於二零一五年豐德麗採納日期之豐德麗已發行股份總數之10%；(ii)不得超過豐德麗不時已發行股份之30%；及(iii)於任何十二個月期間內向二零一五年豐德麗購股權計劃每名合資格參與者發行之股份數目最高為豐德麗於任何時間已發行股份之1%。凡進一步授出超逾(i)及(iii)所載限額之購股權須經豐德麗股東及本公司股東(只要豐德麗根據上市規則為本公司之附屬公司)在各自之股東大會上批准。
- (ii) 向豐德麗董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人士授出之購股權，必須經豐德麗及本公司(只要豐德麗根據上市規則為本公司之附屬公司)各自之獨立非執行董事批准。此外，於截至授出日期(包括該日)止之任何十二個月期間內向豐德麗主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士授出任何購股權超過豐德麗於任何時間之已發行股份之0.1%，且總值(按豐德麗股份於授出日期在聯交所每日報價表所報之收市價計算)超過5,000,000港元，則須經豐德麗股東及本公司股東(只要豐德麗根據上市規則為本公司之附屬公司)在各自之股東大會上批准。
- (iii) 承授人可於提呈授予購股權建議當日起計三十日內連同每份購股權1港元之代價付款接納建議。已授出購股權之行使期由豐德麗董事會全權酌情釐定。

## 41. 購股權計劃(續)

### (b) 豐德麗(續)

#### 二零一五年豐德麗購股權計劃(續)

二零一五年豐德麗購股權計劃之主要條款為：(續)

- (iv) 任何購股權之認購(或行使)價均由董事釐定，須至少為下列之最高者：(i) 豐德麗股份於提呈授出日期在聯交所每日報價表所報之收市價；(ii) 豐德麗股份緊接提呈授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii) 於提呈授出日期豐德麗股份之面值之最高者。

購股權並無賦予持有人享有股息或於豐德麗之股東大會上投票之權利。

截至二零一九年七月三十一日止年度根據二零零五年豐德麗購股權計劃及二零一五年豐德麗購股權計劃授出之尚未行使購股權之詳情如下：

	二零一九年	
	購股權涉及之 豐德麗 相關股份數目 千股	每股豐德麗 股份加權 平均行使價 港元
於年初尚未行使	32,851	1.43
年內失效	(19,705)	1.61
年內註銷	(13,146)	1.16
於年終尚未行使	—	—

由於豐德麗購股權要約(定義見附註52(b))已於二零一八年八月截止，故涉及13,145,696股及19,704,969股相關豐德麗股份之豐德麗購股權已註銷及失效。

截至二零二零年及二零一九年七月三十一日止年度，本公司並無根據二零一五年豐德麗購股權計劃授出購股權。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 41. 購股權計劃(續)

### (c) 寰亞傳媒

#### 寰亞傳媒購股權計劃

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

寰亞傳媒購股權計劃之主要條款為：

- (a) 根據寰亞傳媒購股權計劃授出之所有購股權以及根據寰亞傳媒任何成員公司之任何其他購股權計劃(「其他購股權計劃」)授出之所有購股權獲行使時可發行之寰亞傳媒股份總數，合共不得超過於二零一二年十二月十八日已發行寰亞傳媒股份總數之10%(「寰亞傳媒計劃限額」)。
- (b) 受上文(a)項所限及經寰亞傳媒及豐德麗股東於各自股東大會上批准(只要寰亞傳媒根據GEM上市規則為豐德麗之附屬公司)，寰亞傳媒可於任何時間更新寰亞傳媒計劃限額，惟該經更新限額不得超過該經更新限額獲批准日期寰亞傳媒已發行股份總數之10%。
- (c) 受上文(a)項所限及經寰亞傳媒及豐德麗股東於各自股東大會上批准(只要寰亞傳媒根據GEM上市規則為豐德麗之附屬公司)，寰亞傳媒可授出超出10%限額之購股權，惟超出該限額之購股權僅授予寰亞傳媒於徵求股東批准前具體識別之合資格參與者。
- (d) 根據寰亞傳媒購股權計劃及其他購股權計劃已授出但尚未行使之全部未行使購股權獲行使時將予發行之最高股份數目，合共不得超過寰亞傳媒不時已發行股本之30%。寰亞傳媒計劃限額之更新已在寰亞傳媒及豐德麗各自於二零一五年十二月十一日舉行之股東週年大會上獲寰亞傳媒及豐德麗之股東批准。



## 41. 購股權計劃(續)

### (c) 寰亞傳媒(續)

#### 寰亞傳媒購股權計劃(續)

寰亞傳媒購股權計劃之主要條款為：(續)

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

購股權並未賦予持有人享有股息或於寰亞傳媒股東大會上投票之權利。

自採納寰亞傳媒購股權計劃起，寰亞傳媒並無授出任何購股權。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 41. 購股權計劃(續)

### (d) 麗豐

#### 二零零三年麗豐購股權計劃

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

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

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

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

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

購股權並無賦予持有人享有股息或於麗豐之股東大會上投票之權利。

## 41. 購股權計劃(續)

### (d) 麗豐(續)

#### 二零一二年麗豐購股權計劃

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

因行使根據二零一二年麗豐購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之麗豐股份數目上限(i)不得超過於二零一二年採納日期麗豐已發行股份之10%；(ii)不得超過麗豐不時已發行股份之30%；及(iii)於任何12個月期間內向各合資格參與者發行之股份數目最高為麗豐於任何時間已發行股份之1%。凡進一步授出超逾(i)及(iii)所載限額之購股權，均須經麗豐股東及豐德麗股東(只要麗豐根據上市規則為豐德麗附屬公司)在各自之股東大會上批准。

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

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

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 41. 購股權計劃(續)

### (d) 麗豐(續)

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

購股權並無賦予持有人享有股息或於麗豐之股東大會上投票之權利。

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

	二零二零年		二零一九年	
	購股權涉及之麗豐相關股份數目	每股麗豐股份加權平均行使價* 港元	購股權涉及之麗豐相關股份數目	每股麗豐股份加權平均行使價* 港元
於八月一日尚未行使	10,814,117	10.884	10,234,117	10.924
年內授出	500,000	6.784	580,000	10.180
年內行使	(109,591)	6.650	—	—
年內失效	(620,000)	12.053	—	—
年內註銷	(900,000)	6.650	—	—
於七月三十一日尚未行使	9,684,526	11.039	10,814,117	10.884

## 41. 購股權計劃(續)

### (d) 麗豐(續)

於報告期末，尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零二零年		
購股權涉及之 麗豐相關股份數目	每股麗豐 股份行使價* 港元	行使期
8,134,526	11.400	二零一三年一月十八日至 二零二三年一月十七日
220,000	9.500	二零一三年七月二十六日至 二零二三年七月二十五日
180,000	8.000	二零一五年一月十六日至 二零二五年一月十五日
190,000	13.520	二零一八年一月十九日至 二零二八年一月十八日
460,000	10.180	二零一九年一月二十二日至 二零二九年一月二十一日
500,000	6.784	二零一九年八月十九日至 二零二九年八月十八日
<b>9,684,526</b>		
二零一九年		
購股權涉及之 麗豐相關股份數目	每股麗豐 股份行使價* 港元	行使期
1,009,591	6.650	二零一二年六月十二日至 二零二零年六月十一日
8,374,526	11.400	二零一三年一月十八日至 二零二三年一月十七日
220,000	9.500	二零一三年七月二十六日至 二零二三年七月二十五日
180,000	8.000	二零一五年一月十六日至 二零二五年一月十五日
450,000	13.520	二零一八年一月十九日至 二零二八年一月十八日
580,000	10.180	二零一九年一月二十二日至 二零二九年一月二十一日
<b>10,814,117</b>		

\* 購股權之行使價或會因供股或紅股發行或麗豐股本之其他類似變動而調整。

除授出涉及 500,000 股麗豐相關股份之購股權、行使涉及 109,591 股麗豐相關股份之購股權、涉及 620,000 股麗豐相關股份之購股權失效及註銷涉及 900,000 股麗豐相關股份之購股權外，年內概無購股權根據二零零三年麗豐購股權計劃及二零一二年麗豐購股權計劃之條款經已授出、行使、失效或註銷。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 41. 購股權計劃(續)

### (d) 麗豐(續)

年內，於緊接授出購股權日期前，麗豐股份之收市價為6.76港元。

年內授出之購股權之公平值約為674,000港元(每份1.348港元)(二零一九年：2,322,000港元(每份4.0033港元))，其於截至二零二零年七月三十一日止年度已確認撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本前後之購股權開支分別約674,000港元(二零一九年：2,322,000港元)及303,000港元(二零一九年：743,000港元)。

年內授出以權益結算之購股權之公平值，乃於接納日期以二項式模式估計，並計及授出購股權之條款及條件。下表載列該模式所用之輸入數據：

估值日期	二零一九年 八月二十日	二零一九年 一月二十二日
股份收市價(每股港元)	<b>6.610</b>	10.18
行使價(每股港元)	<b>6.784</b>	10.18
購股權年期(年)	<b>10</b>	10
無風險利率(%)	<b>1.035</b>	2.0202
股息回報率(%)	<b>2.020</b>	2.0202
預期波幅(%)	<b>39.134</b>	46.8070
歷史波幅(%)	<b>39.134</b>	46.8070
失效率(%)	<b>0.0</b>	2.5329

預期波幅反映過往波幅可指示未來趨勢之假設，可能與實際結果不符。購股權之價值受多項假設影響，亦受二項式模式限制。因此，有關價值可能屬主觀，並會隨著任何假設之改變而變動。

於二零二零年七月三十一日，根據二零一二年麗豐購股權計劃授出之購股權涉及之合共9,684,526股麗豐相關股份尚未行使，佔麗豐於該日已發行股份之約2.93%。截至二零二零年七月三十一日止年度，根據二零零三年麗豐購股權計劃授出之所有現有購股權(購股權涉及之900,000股麗豐相關股份)已被註銷。

## 42. 儲備

本集團截至二零二零年及二零一九年七月三十一日止年度之儲備及其變動金額於綜合權益變動表內呈列。

### 法定儲備

根據中國有關法律及法規，本公司聯營公司於中國註冊之附屬公司及合營公司須將其若干百分比之除稅後溢利淨額（於抵銷任何過往年度之虧損後）轉撥至用途受限之法定儲備金，直至法定儲備金結餘達至實體註冊股本 50% 為止。

## 43. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司

本集團擁有重大非控股權益之附屬公司詳情載列如下。下列財務資料概要為經作出公平值調整後及扣除集團內部抵銷前之金額。

### (a) Porchester Assets Limited (「Porchester」)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動資產	<b>161,078</b>	205,285
非流動資產	<b>405,645</b>	361,024
資產總值	<b>566,723</b>	566,309
流動負債	<b>(61,351)</b>	(61,805)
非流動負債	<b>(47,881)</b>	(48,452)
負債總值	<b>(109,232)</b>	(110,257)
本公司擁有人應佔權益	<b>117,486</b>	117,354
非控股權益	<b>340,005</b>	338,698
權益總額	<b>457,491</b>	456,052
營業額	<b>308,384</b>	306,970
銷售成本及經營開支	<b>(300,927)</b>	(300,866)
其他收入	<b>2,232</b>	7,213
稅項	<b>(8,250)</b>	(2,866)
年度溢利及全面收益總額	<b>1,439</b>	10,451
本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額	<b>132</b>	2,484
非控股權益應佔溢利及全面收益總額	<b>1,307</b>	7,967
支付予 Porchester 非控股權益之股息	—	—

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 43. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

### (b) 豐德麗

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動資產	<b>2,605,642</b>	9,949,961
非流動資產	<b>1,364,383</b>	28,925,467
資產總值	<b>3,970,025</b>	38,875,428
流動負債	<b>1,026,294</b>	5,100,557
非流動負債	<b>1,290,267</b>	13,928,321
負債總值	<b>2,316,561</b>	19,028,878
本公司擁有人應佔權益	<b>1,923,880</b>	7,654,172
非控股權益	<b>(270,416)</b>	12,192,378
權益總額	<b>1,653,464</b>	19,846,550
營業額	<b>929,156</b>	2,903,362
銷售成本	<b>(651,889)</b>	(1,887,289)
毛利	<b>277,267</b>	1,016,073
其他收入	<b>94,987</b>	174,459
銷售及市場推廣開支	<b>(31,686)</b>	(91,837)
行政開支	<b>(330,361)</b>	(588,348)
其他經營開支	<b>(808,231)</b>	(709,558)
投資物業公平值增值	—	211,500
經營業務(虧損)/溢利	<b>(798,024)</b>	12,289
融資成本	<b>(79,984)</b>	(191,943)
應佔合營公司之溢利及虧損	<b>(2,237)</b>	(33,101)
應佔聯營公司之溢利及虧損	—	787
除稅前虧損	<b>(880,245)</b>	(211,968)
所得稅開支	<b>(7,086)</b>	(88,290)
來自持續經營業務之年度虧損	<b>(887,331)</b>	(300,258)
來自已終止經營業務之年度虧損	<b>(891,373)</b>	—
年度虧損	<b>(1,778,704)</b>	(300,258)



#### 43. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

##### (b) 豐德麗(續)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本公司擁有人應佔虧損	<b>(904,018)</b>	(258,202)
非控股權益應佔虧損	<b>(874,686)</b>	(42,056)
年度虧損	<b>(1,778,704)</b>	(300,258)
本公司擁有人應佔其他全面開支	<b>(296,223)</b>	(159,974)
非控股權益應佔其他全面開支	<b>(468,040)</b>	(145,273)
年度其他全面開支	<b>(764,263)</b>	(305,247)
本公司擁有人應佔全面開支總額	<b>(1,200,241)</b>	(418,176)
非控股權益應佔全面開支總額	<b>(1,342,726)</b>	(187,329)
年度全面開支總額	<b>(2,542,967)</b>	(605,505)
經營活動所用之現金流量淨額	<b>(176,883)</b>	(28,876)
投資活動所得／(所用)之現金流量淨額	<b>1,260,245</b>	(1,135,676)
融資活動(所用)／所得之現金流量淨額	<b>(138,310)</b>	1,625,501
現金及現金等值項目之增加淨額	<b>945,052</b>	460,949

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 43. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

### (c) 麗豐

	二零二零年 千港元
流動資產	11,142,458
非流動資產	24,361,040
資產總值	35,503,498
流動負債	6,725,324
非流動負債	11,639,721
負債總值	18,365,045
本公司擁有人應佔權益	9,200,758
非控股權益	7,937,695
權益總額	17,138,453
營業額	1,201,779
銷售成本	(842,580)
毛利	359,199
其他收入	78,168
銷售及市場推廣開支	(63,326)
行政開支	(268,243)
其他經營開支	(301,496)
撇減已落成待售物業至可變現淨值	(587,099)
投資物業公平值虧損	(599,081)
經營業務溢利	(1,381,878)
融資成本	(288,425)
應佔合營公司之溢利及虧損	(475)
應佔聯營公司之溢利及虧損	(617)
除稅前虧損	(1,671,395)
所得稅開支	166,690
年度虧損	(1,504,705)

## 43. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

### (c) 麗豐(續)

	二零二零年 千港元
本公司擁有人應佔虧損	<b>(549,352)</b>
非控股權益應佔虧損	<b>(955,353)</b>
年度虧損	<b>(1,504,705)</b>
本公司擁有人應佔其他全面開支	<b>(494,760)</b>
非控股權益應佔其他全面開支	<b>(68,541)</b>
年度其他全面開支	<b>(563,301)</b>
本公司擁有人應佔全面開支總額	<b>(1,044,112)</b>
非控股權益應佔全面開支總額	<b>(1,023,894)</b>
年度全面開支總額	<b>(2,068,006)</b>
經營活動所用之現金流量淨額	<b>(164,057)</b>
投資活動所用之現金流量淨額	<b>(1,470,531)</b>
融資活動所得之現金流量淨額	<b>982,027</b>
現金及現金等值項目之減少淨額	<b>(652,561)</b>

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 44. 承擔

(a) 本集團於報告期末未有在財務報表內作出撥備之承擔如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已訂約但未撥備		
購買物業、廠房及設備項目	6,764	11,460
添置投資物業	13,237	9,773
建設、開發及遷徙成本	1,162,581	1,288,365
	<b>1,182,582</b>	<b>1,309,598</b>

(b) 於二零一九年七月三十一日之經營租約承擔

本集團根據經營租約安排租賃若干物業。其中一項租約之原租約年期為八年，但可選擇於三年、六年或八年到期後終止租約。剩餘經營租約安排之租約年期則經磋商為一至十五年不等。

於二零一九年七月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約之未來最低應付租金總額之屆滿年期如下：

	二零一九年 千港元
一年內	313,281
第二至第五年(包括首尾兩年)	955,140
五年後	359,394
	<b>1,627,815</b>

(c) 於二零二零年七月三十一日，本集團擁有尚未開始之租約。不可撤銷租約之未來租金 64,600,000 港元於第二至第五年內(包括首尾兩年)屆滿及 131,000,000 港元於五年後屆滿。

## 45. 或然負債

於報告期末，除於財務報表其他部份所披露者外，本集團尚有以下或然負債：

- (a) 未有在財務報表內作出撥備之或然負債：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
就一間合營公司獲批出及所動用之 融資額向一間銀行作出之擔保	152,100	—

- (b) 本集團已就若干銀行授予本集團所開發物業單位之若干終端買家之按揭貸款融資額而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等終端買家不償還按揭貸款，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約的終端買家結欠之應計利息。隨著終端買家償還銀行授出之按揭貸款，本集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時及／或終端買家全數償還按揭貸款時，該責任亦會取消。於二零二零年七月三十一日，就該等擔保而言，本集團之或然負債約為 659,069,000 港元(二零一九年：566,825,000 港元)。
- (c) 本集團已就授予若干附屬公司之銀行融資額向若干銀行提供公司擔保，而相關信用證及保函信貸約 2,937,000 港元(二零一九年：4,856,000 港元)已被動用。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 46. 按類別劃分之金融工具

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

### 財務資產

二零二零年七月三十一日

	按公平值 計入損益 之財務資產 千港元	按公平值計入 其他全面收益 之財務資產 千港元	以攤銷成本 列賬之 財務資產 千港元	總計 千港元
應收聯營公司款項	—	—	306,598	306,598
應收合營公司款項	—	—	736,314	736,314
按公平值計入其他全面收益之財務資產	—	1,717,411	—	1,717,411
按公平值計入損益之財務資產	1,104,687	—	—	1,104,687
衍生金融工具	20,231	—	—	20,231
電影投資	16,716	—	—	16,716
應收賬款	—	—	305,068	305,068
計入按金、預付款項、其他應收款項及 其他資產之財務資產	22,223	—	750,589	772,812
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	—	—	1,930,862	1,930,862
現金及現金等值項目	—	—	4,164,558	4,164,558
	<b>1,163,857</b>	<b>1,717,411</b>	<b>8,193,989</b>	<b>11,075,257</b>

二零一九年七月三十一日

	按公平值 計入損益 之財務資產 千港元	按公平值計入 其他全面收益 之財務資產 千港元	以攤銷成本 列賬之 財務資產 千港元	總計 千港元
按公平值計入其他全面收益之財務資產	—	1,907,735	—	1,907,735
按公平值計入損益之財務資產	875,904	—	—	875,904
衍生金融工具	53,784	—	—	53,784
電影投資	8,466	—	—	8,466
應收賬款	—	—	300,468	300,468
計入按金、預付款項、其他應收款項及 其他資產之財務資產	17,899	—	566,020	583,919
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	—	—	1,533,501	1,533,501
現金及現金等值項目	—	—	3,722,107	3,722,107
	<b>956,053</b>	<b>1,907,735</b>	<b>6,122,096</b>	<b>8,985,884</b>

## 46. 按類別劃分之金融工具(續)

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：(續)

### 財務負債

二零二零年七月三十一日

	按公平值 計入損益 之財務負債 千港元	以攤銷成本 列賬之 財務負債 千港元	總計 千港元
計入應付賬款、其他應付款項及 應付費用之財務負債	—	3,277,207	3,277,207
計入已收按金、遞延收入及合約負債之財務負債	—	666,202	666,202
衍生金融工具	5,852	—	5,852
租賃負債	—	1,374,430	1,374,430
銀行貸款	—	16,135,675	16,135,675
其他貸款	—	308,365	308,365
有擔保票據	—	5,717,879	5,717,879
	<b>5,852</b>	<b>27,479,758</b>	<b>27,485,610</b>

二零一九年七月三十一日

	以攤銷成本 列賬之 財務負債 千港元
計入應付賬款、其他應付款項及應付費用之財務負債	3,166,386
計入已收按金、遞延收入及合約負債之財務負債	609,803
銀行貸款	13,271,215
其他貸款	304,334
有擔保票據	5,736,654
	<b>23,088,392</b>

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 47. 金融工具公平值等級

### 已披露公平值之金融工具

於報告期末，除公平值總額約5,596,373,000港元(二零一九年：5,686,417,000港元)(詳情載於附註36)之有擔保票據外，董事認為所有其他按攤銷成本計量之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

### 按公平值計量之金融工具

	附註	級別一 千港元	級別二 千港元	級別三 千港元	總計 千港元
於二零二零年七月三十一日					
<b>財務資產</b>					
按公平值計入其他全面					
收益之財務資產	25	<b>39,280</b>	—	<b>1,678,131</b>	<b>1,717,411</b>
按公平值計入損益之財務資產	26	<b>168</b>	<b>977,495</b>	<b>127,024</b>	<b>1,104,687</b>
衍生金融工具 — 交叉貨幣掉期	27	—	—	<b>20,231</b>	<b>20,231</b>
計入按金、預付款項、其他應收款項 及其他資產之財務資產	28	—	—	<b>22,223</b>	<b>22,223</b>
電影投資	31	—	—	<b>16,716</b>	<b>16,716</b>
		<b>39,448</b>	<b>977,495</b>	<b>1,864,325</b>	<b>2,881,268</b>
<b>財務負債</b>					
衍生金融工具 — 外幣遠期合約	27	—	<b>5,852</b>	—	<b>5,852</b>
	附註	級別一 千港元	級別二 千港元	級別三 千港元	總計 千港元
於二零一九年七月三十一日					
<b>財務資產</b>					
按公平值計入其他全面					
收益之財務資產	25	44,298	—	1,863,437	1,907,735
按公平值計入損益之財務資產	26	34,106	748,457	93,341	875,904
衍生金融工具	27	—	—	53,784	53,784
計入按金、預付款項、其他應收款項 及其他資產之財務資產	28	—	—	17,899	17,899
電影投資	31	—	—	8,466	8,466
		78,404	748,457	2,036,927	2,863,788



## 47. 金融工具公平值等級(續)

### 按公平值計量之金融工具(續)

截至二零二零年七月三十一日止年度，公平值計量並無在級別一與級別二之間進行級別轉換(二零一九年：無)。

截至二零二零年七月三十一日止年度，金融資產及金融負債於級別三並無轉入或轉出。截至二零一九年七月三十一日止年度，按公平值計入其他全面收益之財務資產的公平值計量已自級別三轉出至級別一，原因是活躍市場存在市場報價。

於本年度，公平值計量在級別三內之變動如下：

#### (i) 按公平值計入其他全面收益之財務資產：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年初	<b>1,863,437</b>	1,809,744
於其他全面收益內確認之(虧損)/收益總額	<b>(185,306)</b>	71,140
添置	—	101,890
轉至級別一	—	(119,337)
年末	<b>1,678,131</b>	1,863,437

#### (ii) 按公平值計入損益之財務資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年初	<b>93,341</b>	95,162
於損益確認之收益總額	<b>4,700</b>	—
添置	<b>46,146</b>	—
出售	<b>(14,335)</b>	—
匯兌調整	<b>(2,828)</b>	(1,821)
年末	<b>127,024</b>	93,341

因衍生金融工具導致財務資產之變動及電影投資分別於財務報表附註27及31中披露。

### 估值方法

#### 利用重大可觀察輸入數據計量公平值(級別二)

按公平值計入損益之若干財務資產之公平值乃根據基金經理所提供之相關投資組合之公平值而釐定。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 47. 金融工具公平值等級(續)

### 估值方法(續)

#### 利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)

本集團管理層每年委任外聘估值師負責對本集團金融工具進行外部估值(「金融工具估值師」)。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水準。本集團管理層就為中期及年度財務報告而進行之估值每年與金融工具估值師討論兩次估值假設及估值結果。

財務資產及負債之公平值按自願交易方(強迫或清盤出售除外)當前交易中該工具之可交易金額入賬。估計主要金融工具之公平值所採用之方法及假設載列如下：

- (i) 於 Bayshore 之股權公平值分類為按公平值計入其他全面收益之財務資產，乃採用 Bayshore 所持投資物業之公平值進行估計，其公平值則由市場法及收入法釐定。市場法透過比較目標資產與相同或類似資產(可獲得價格資料)而提供價值指標。透過分析自願買方與賣方之間符合「公平」交易之銷售，當比較有關銷售價格以評估目標資產之價值時，已就面積、地點、時間、設施及其他相關因素作出調整。倘存在可靠之類似性質資產之銷售證據，此方法為常用之資產估值方法。收入法乃為透過將未來現金流量轉為單一資本現值提供價值指標之估值方法。資本現值乃根據折現現金流量法預測。折現現金流量法為透過對未來現金流量進行估計及經計及貨幣時間價值對投資物業或資產進行估值。
- (ii) 衍生金融工具 — 交叉貨幣掉期，乃以與遠期定價及掉期模式類似之估值方法及現時價值計算而計量。該等模式加入多項市場可觀察輸入數據，包括對手方之信貸質素、外匯即期匯率及利率曲線。衍生金融工具之賬面值與其公平值相同。

## 47. 金融工具公平值等級(續)

### 估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料  
二零二零年七月三十一日

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據之價值	附註	
按公平值計入 其他全面收益之 財務資產	收入法	每平方米每月 平均市場租金	<b>144 港元</b>	1	
		資本化比率	<b>2.85%</b>	2	
衍生金融工具 — 交叉貨幣掉期	採用掉期之 折現現金流量法	預期違約風險 — 對手方	<b>2,930,000 港元至 34,040,000 港元</b>	3	
		預期違約風險 — 本集團	<b>20,000 港元至 37,450,000 港元</b>	4	
		信用利差 — 對手方	<b>7.69 基點至 111.58 基點</b>	5	
		信用利差 — 本集團	<b>13.26 基點至 484.14 基點</b>	6	
		違約損失率 — 對手方 不履約風險	<b>80%</b>	7	
		違約損失率 — 自身信貸風險	<b>60%</b>	8	

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 47. 金融工具公平值等級(續)

### 估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料(續)

二零一九年七月三十一日

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據之價值	附註
按公平值計入 其他全面收益之 財務資產	收入法	每平方呎每月 平均市場租金	158 港元	1
		資本化比率	2.85%	2
衍生金融工具 — 交叉貨幣掉期	採用掉期之 折現現金流量法	預期違約風險 — 對手方	1,580,000 港元至 37,930,000 港元	3
		預期違約風險 — 本集團	330,000 港元至 33,130,000 港元	4
		信用利差 — 對手方	9.07 基點至 106.44 基點	5
		信用利差 — 本集團	18.59 基點至 517.02 基點	6
		違約損失率 — 對手方 不履約風險	80%	7
		違約損失率 — 自身信貸風險	60%	8

附註：

1. 市場租金越高，公平值越高
2. 資本化比率越高，公平值越低
3. 預期違約風險越高 — 對手方，交叉貨幣掉期之公平值越低
4. 預期違約風險越高 — 本集團，交叉貨幣掉期之公平值越高
5. 信用利差越高 — 對手方，交叉貨幣掉期之公平值越低
6. 信用利差越高 — 本集團，交叉貨幣掉期之公平值越高
7. 違約損失率越高 — 對手方，交叉貨幣掉期之公平值越低
8. 違約損失率越高 — 本集團，交叉貨幣掉期之公平值越高

## 48. 財務風險管理之目標及政策

本集團持有之主要財務資產包括按公平值計入損益之財務資產，按公平值計入其他全面收益之財務資產、已抵押及受限制銀行結餘及定期存款，以及現金及現金等值項目。管理層將根據本集團之預測現金流量要求釐定該等財務工具之類別及水平，從而為本集團之營運維持適當資金水平及提升該等財務工具所產生之回報。本集團之主要財務負債包括銀行貸款及有擔保票據。本集團將取得不同類別及水平之財務負債，以為本集團之日常營運維持充足資金及應付各項發展中物業或投資項目所產生之開支。此外，本集團擁有多種自其日常業務直接產生之其他財務資產及負債，如應收賬款及應付賬款。

本集團財務工具主要面對利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。本公司管理層定期舉行會議，分析並制訂措施管理上述本集團面對之風險。本集團一般採用相對謹慎之風險管理策略，本集團於本年度並無運用任何衍生及其他工具對沖風險。本集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。董事審閱及釐定該等各項風險之管理政策，有關政策概述如下：

### (i) 公平值及現金流量利率風險

公平值利率風險指市場利率變動導致財務工具價值波動之風險。現金流量利率風險指市場利率變動導致財務工具之未來現金流量波動之風險。本集團同時面對公平值及現金流量利率風險。本集團就利率變動面對之市場風險主要與本集團之浮息已抵押及受限制銀行結餘及定期存款、現金及現金等值項目以及銀行貸款有關。

現時，本集團無意尋求對沖其利率波動風險。然而，本集團持續檢討經濟狀況及其利率風險狀況，並將於未來必要時考慮採取適當對沖措施。

下表說明本集團收益表（透過對應收浮動利率按揭貸款、已抵押及受限制銀行結餘及定期存款、現金及現金等值項目、銀行貸款之影響，已扣除資本化為發展中物業、在建投資物業及在建工程之金額以及其他最優惠利率貸款）及本集團之權益對利率之可能合理變動之敏感度（所有其他變數維持不變，且不計任何稅務影響）。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 48. 財務風險管理之目標及政策(續)

### (i) 公平值及現金流量利率風險(續)

	利率增加 %	溢利及 權益減少 千港元
二零二零年	0.5	49,991
二零一九年	0.5	40,335

### (ii) 外匯風險

外匯風險指外匯匯率變動導致財務工具價值波動之風險。

#### 美元

本集團之主要資產及負債及交易以港元或美元列值。鑒於港元與美元匯率掛鈎，故本集團相信因美元產生之相應匯兌風險極微，並預期於可見未來匯率不會發生任何重大變動。

#### 人民幣

本集團若干附屬公司(主要為麗豐集團)之交易以人民幣計值。本集團須承受因人民幣兌港元風險所產生之外匯風險。

本集團之政策乃將對沖衍生工具之期限與對沖項目之期限協商配對，從而予以最大化地實現對沖之有效性。本集團將定期檢討經濟情況及其外幣風險狀況，並將於將來需要時考慮其他適當之對沖措施。

#### 英鎊

本集團在英國作出投資，有關資產及負債乃以英鎊列值。為將淨外匯風險降至最低，有關投資以按英鎊列值之銀行貸款撥付。

除上文所述者外，本集團之餘下貨幣資產及負債均以歐元、馬來西亞元及越南盾列值，與本集團之資產及負債總值相比，微不足道。本集團透過密切監察匯率之變動管理外匯風險，如有其他需要，會考慮對沖重大外匯風險。

## 48. 財務風險管理之目標及政策(續)

### (iii) 信貸風險

按財務報表附註 33 所述，本集團(不包括豐德麗集團)就不同經營業務採取不同信貸政策。此外，本集團不斷密切監察應收賬款結餘，故本集團面對壞賬之風險不大。

豐德麗集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易。豐德麗集團之政策為有意以信貸期形式進行交易之客戶均須接受信貸審核程序。此外，豐德麗集團持續監察應收賬項結餘，故豐德麗集團所面臨之壞賬風險不大。

就應收貸款及應收利息而言，本集團對所有要求一定數額信貸的借款人進行個別信貸評估。該等評估集中於借款人過往支付到期款項的記錄及現時付款能力，並考慮借款人的特定資料。若干該等應收貸款及應收利息以若干附屬公司股權及各借款人的非上市股本投資的股份押記作擔保。

#### 最高風險及年結階段

下表載列基於本集團信貸政策之信貸質素及最高信貸風險，主要基於逾期資料(除非其他資料可在毋須付出不必要成本或努力之情況下獲得)，及於七月三十一日之年結階段分類。所呈列的金額為財務資產的賬面總值。

於二零二零年七月三十一日

	十二個月	全期預期信貸虧損			總計 千港元
	預期信貸虧損 第1階段 千港元	第2階段 千港元	第3階段 千港元	簡化法 千港元	
應收聯營公司款項					
正常**	306,598	—	—	—	306,598
存疑**	—	—	100,318	—	100,318
應收合營公司款項					
正常**	734,271	—	—	—	734,271
存疑**	—	—	48,675	—	48,675
應收賬款*	—	—	—	318,321	318,321
計入按金、預付款項、其他 應收款項及其他資產 之財務資產					
正常**	751,555	—	—	—	751,555
存疑**	—	—	33,809	—	33,809
已抵押及受限制銀行 結餘及定期存款	1,930,862	—	—	—	1,930,862
現金及現金等值項目	4,164,558	—	—	—	4,164,558
	<b>7,887,844</b>	<b>—</b>	<b>182,802</b>	<b>318,321</b>	<b>8,388,967</b>

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 48. 財務風險管理之目標及政策(續)

### (iii) 信貸風險(續)

#### 最高風險及年結階段(續)

於二零一九年七月三十一日

	十二個月	全期預期信貸虧損			總計
	預期信貸虧損	第1階段	第2階段	第3階段	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應收賬款*	—	—	—	309,878	309,878
計入按金、預付款項、其他 應收款項及其他資產 之財務資產					
正常**	560,865	—	—	—	560,865
存疑**	—	—	69,804	—	69,804
已抵押及受限制銀行 結餘及定期存款	1,533,501	—	—	—	1,533,501
現金及現金等值項目	3,722,107	—	—	—	3,722,107
	5,816,473	—	69,804	309,878	6,196,155

\* 就本集團應用減值簡化法之應收賬款而言，基於撥備矩陣的資料於財務報表附註33披露。

\*\* 如並無逾期，亦無資料顯示財務資產之信貸風險自初步確認以來大幅增加，則計入應收聯營公司款項、應收合營公司款項、按金、預付款項、其他應收款項及其他資產之財務資產之信貸質素被視為「正常」。否則，財務資產之信貸質素被視為「存疑」。



## 48. 財務風險管理之目標及政策(續)

### (iv) 流動資金風險

本集團之目標是確保有充足資金滿足與其資本開支及財務負債有關之承擔。本集團持續密切監察現金流量狀況。

於報告期末，本集團之財務負債之到期狀況(根據已訂約未貼現付款計算)如下：

	二零二零年			總計 千港元
	少於一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	
計入應付賬款、其他應付款項 及應付費用之財務負債	3,277,207	—	—	3,277,207
計入已收按金、 遞延收入及合約負債 之財務負債	477,725	188,477	—	666,202
租賃負債	308,916	875,635	368,017	1,552,568
銀行貸款	8,489,176	7,763,938	1,257,973	17,511,087
其他貸款	41,050	272,962	—	314,012
有擔保票據	299,877	6,327,985	—	6,627,862
衍生金融工具流入	(751,510)	(6,327,985)	—	(7,079,495)
衍生金融工具流出	736,856	6,352,638	—	7,089,494
	<b>12,879,297</b>	<b>15,453,650</b>	<b>1,625,990</b>	<b>29,958,937</b>
	二零一九年			總計 千港元
	少於一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	
計入應付賬款、其他應付款項 及應付費用之財務負債	3,078,976	87,410	—	3,166,386
計入已收按金、 遞延收入及合約負債 之財務負債	376,703	233,100	—	609,803
銀行貸款	4,770,897	8,885,813	1,285,665	14,942,375
其他貸款	41,440	268,682	—	310,122
有擔保票據	293,133	6,497,411	—	6,790,544
衍生金融工具流入	(293,133)	(6,497,411)	—	(6,790,544)
衍生金融工具流出	275,365	6,444,883	—	6,720,248
	<b>8,543,381</b>	<b>15,919,888</b>	<b>1,285,665</b>	<b>25,748,934</b>

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 48. 財務風險管理之目標及政策(續)

### (v) 資本管理

本集團管理其資本架構之目的為確保本集團旗下實體能夠持續經營，同時透過建立及維持最佳債務水平與股本架構使利益相關者獲得最大回報。本集團整體策略與去年相比維持不變。

本集團之資本架構主要包括銀行貸款、其他貸款、有擔保票據及本公司擁有人應佔權益(由股本及儲備組成)。

本公司董事定期檢討資本架構。彼等將考慮市場上之現行資本成本及每類資本所涉及之風險。本集團將根據董事之建議，透過各種股本集資活動及維持適當之債務類別及水平，維持整體資本架構之平衡。

本集團使用(其中包括)資本負債比率(即淨債項除以本公司擁有人應佔權益)監察資本。淨債項包括銀行貸款、其他貸款及有擔保票據減已抵押及受限制銀行結餘及定期存款以及現金及現金等值項目。於報告期末之資本負債比率如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行貸款	<b>16,135,675</b>	13,271,215
其他貸款	<b>308,365</b>	304,334
有擔保票據	<b>5,717,879</b>	5,736,654
減：已抵押及受限制銀行結餘 及定期存款	<b>(1,930,862)</b>	(1,533,501)
現金及現金等值項目	<b>(4,164,558)</b>	(3,722,107)
淨債項	<b>16,066,499</b>	14,056,595
本公司擁有人應佔權益	<b>34,970,169</b>	35,827,701
資本負債比率	<b>46%</b>	39%

## 49. 本公司之財務狀況表

於報告期末，有關本公司財務狀況表之資料如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	1,882	1,750
使用權資產	101,014	—
投資物業	9,371,000	10,052,900
於附屬公司之投資	8,511,904	6,932,661
於聯營公司之投資	1,587	1,579
於合營公司之投資	393,522	393,522
按公平值計入其他全面收益之財務資產	36,309	36,309
按公平值計入損益之財務資產	31,762	36,463
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	15,721	4,386
已抵押銀行結餘及定期存款	48,440	56,113
<b>非流動資產總值</b>	<b>18,513,141</b>	17,515,683
<b>流動資產</b>		
按公平值計入損益之財務資產	168	34,106
應收賬款	12,509	5,239
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	49,671	67,152
已抵押銀行結餘及定期存款	194,131	193,425
現金及現金等值項目	752,140	296,084
<b>流動資產總值</b>	<b>1,008,619</b>	596,006
<b>流動負債</b>		
應付賬款、其他應付款項及應付費用	57,258	62,852
已收按金	53,685	44,575
租賃負債	19,651	—
應付稅項	30,382	47,326
銀行貸款	4,353,423	183,580
<b>流動負債總值</b>	<b>4,514,399</b>	338,333
<b>流動(負債)/資產淨值</b>	<b>(3,505,780)</b>	257,673
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>15,007,361</b>	17,773,356

## 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

### 49. 本公司之財務狀況表(續)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	<b>83,298</b>	—
銀行貸款	—	2,353,443
遞延稅項	<b>81,765</b>	74,513
已收長期按金	<b>48,440</b>	56,113
非流動負債總值	<b>213,503</b>	2,484,069
	<b>14,793,858</b>	15,289,287
<b>權益</b>		
股本	<b>4,127,703</b>	4,081,774
儲備(附註)	<b>10,666,155</b>	11,207,513
	<b>14,793,858</b>	15,289,287

董事  
周福安

董事  
劉樹仁

## 49. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	購股權 儲備 千港元	資本削減 儲備 千港元	一般儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一八年八月一日	58,760	4,692	646,700	10,307,383	11,017,535
年度溢利及年度全面收益總額	—	—	—	255,434	255,434
已宣派二零一八年末期股息(附註12)	—	—	—	(65,456)	(65,456)
於二零一九年七月三十一日					
及二零一九年八月一日	58,760	4,692	646,700	10,497,361	11,207,513
年度虧損及年度全面開支總額	—	—	—	(477,160)	(477,160)
已宣派二零一九年末期股息(附註12)	—	—	—	(65,498)	(65,498)
行使購股權後所發行之股份	(1,948)	—	—	—	(1,948)
以權益結算之購股權安排	3,248	—	—	—	3,248
購股權失效時儲備回撥	(841)	—	—	841	—
於二零二零年七月三十一日	59,219	4,692	646,700	9,955,544	10,666,155

## 50. 主要附屬公司之詳情

本公司主要附屬公司於二零二零年七月三十一日之詳情如下：

公司名稱	註冊 成立/登記 及營業地點	已發行 普通股股本/ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Bushell Limited	香港	2港元	—	100.00	物業發展及銷售
Camper & Nicholsons International S.A. (「CNI」)	盧森堡	941,625 歐元	—	98.27	豪華遊艇 之經紀、 包租、 推銷、 管理及 船員 安排
Cape Nga Holding Company Limited	泰國	1,225,000 泰銖	—	100.00	投資控股

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊 成立／登記 及營業地點	已發行 普通股股本／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
財閣有限公司	香港	1 港元	—	100.00	酒店發展及經營
Chains Caravelle Hotel Joint Venture Company Limited (「CCHJV」) <sup>@###</sup>	越南	23,175,577 美元	—	26.01	酒店經營
Charming Jade Limited <sup>####</sup>	香港	1 港元	—	67.04	餐廳經營
Frontier Dragon Limited	英屬處女群島／ 英國	1 美元	—	100.00	物業投資
富麗華酒店企業有限公司	香港	102,880,454 港元	—	100.00	投資控股
富麗華國際酒店管理 有限公司	英屬處女群島／ 香港	1,000,000 美元	—	100.00	提供管理服務
聯信世紀有限公司 <sup>####</sup>	香港	100 港元	—	50.28	餐廳經營
潤澤有限公司	香港	1 港元	—	100.00	物業發展
Gilroy Company Limited	香港	10,000 港元	100.00	—	物業投資
Glynhill Hotels and Resorts (Vietnam) Pte Ltd	新加坡／ 越南	2 新加坡元	—	100.00	向酒店擁有人 提供管理及 諮詢服務
Glynhill Investments (Vietnam) Pte Ltd (「GIV」) <sup>@</sup>	新加坡	2 新加坡元	—	51.00	投資控股
金輝順有限公司	香港	1 港元	—	100.00	物業發展

## 50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立／登記及營業地點	已發行普通股股本／註冊資本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
鉅好有限公司 <sup>AAAA</sup>	香港	100港元	—	67.04	中央廚房
Hazelway Limited	香港	1港元	—	69.00	餐廳經營
洲立發展及管理有限公司	香港	300,000港元	—	100.00	物業投資
興昌信有限公司 <sup>AAAA</sup>	香港	100港元	—	61.68	餐廳經營
興運世紀有限公司	香港	1港元	—	100.00	物業發展及銷售
興瑋國際有限公司	香港	1港元	—	100.00	哥爾夫球服裝零售
高樂服務有限公司	香港	780,002港元	100.00	—	物業管理
麗新餐飲管理有限公司 <sup>AAAA</sup>	香港	1港元	—	67.04	向餐廳提供管理及諮詢服務
Lai Sun F&B Holding Company Limited (「LSF&B」)	英屬處女群島／香港	434,475,507港元	—	67.04	投資控股
Lai Sun International Finance (2012) Limited	英屬處女群島／香港	1美元	100.00	—	庫務經營
麗新地產代理有限公司	香港	2港元	100.00	—	物業管理及地產代理
Laurel Coast Limited <sup>AAAA</sup>	香港	1,000,000港元	—	67.04	餐廳經營

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊 成立/登記 及營業地點	已發行 普通股股本/ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
LSD Bonds (2017) Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	100.00	—	庫務經營
妍彩有限公司 <sup>****</sup>	香港	1,000,000 港元	—	61.68	餐廳經營
妍亮有限公司 <sup>****</sup>	香港	1,000,000 港元	—	49.61	餐廳經營
美裕投資有限公司	香港	2港元	100.00	—	物業發展 及銷售
新湛有限公司 <sup>****</sup>	香港	10,000 港元	—	67.04	餐廳經營
Oceania Gem Limited <sup>****</sup>	香港	1港元	—	67.04	餐廳經營
中利達有限公司	香港	1港元	—	100.00	物業發展 及銷售
Peakflow Profits Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	100.00	—	投資控股
Porchester <sup>®</sup>	英屬處女群島/ 香港	100美元	—	51.00	投資控股
宏利泰有限公司 <sup>****</sup>	香港	4,600 港元	—	63.42	餐廳經營
利富威有限公司	香港	1港元	—	100.00	提供融資
Rolling Star Limited	香港	1港元	—	100.00	提供融資



## 50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立／登記及營業地點	已發行普通股股本／註冊資本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
威棟有限公司 <sup>****</sup>	香港	10,000 港元	—	59.00	餐廳經營
銀福信有限公司 <sup>****</sup>	香港	500,000 港元	—	67.04	餐廳經營
天華世紀有限公司 <sup>****</sup>	香港	1,000,000 港元	—	67.04	餐廳經營
暉俊有限公司 <sup>****</sup>	香港	400 港元	—	37.48	餐廳經營
翹慧有限公司 <sup>****</sup>	香港	300,000 港元	—	59.67	餐廳經營
Transformation International Limited	英屬處女群島／香港	1 美元	100.00	—	投資控股
Transtrend Holdings Limited	香港	20 港元	—	100.00	投資控股
運騰有限公司	香港	1 港元	—	100.00	物業發展及銷售
北京好酒好菜餐飲管理有限公司 (「北京好酒好菜」) <sup>****#</sup>	中國／中國內地	人民幣 23,000,000 元 <sup>#</sup>	—	67.04	餐廳經營
權翠閣(上海)餐飲管理有限公司 (「上海權翠閣」) <sup>****#</sup>	中國／中國內地	人民幣 30,000,000 元 <sup>#</sup>	—	67.04	餐廳經營
豐德麗(於聯交所上市)	百慕達／香港	745,927,299 港元	—	74.62	投資控股
華星唱片出版有限公司 <sup>***</sup>	香港	44,394,500 港元	—	74.62	音樂製作及發行

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊 成立/登記 及營業地點	已發行 普通股股本/ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
East Asia Films Distribution Limited <sup>***</sup>	英屬處女群島/ 香港	1 美元	—	74.62	投資及授出 電影版權
東亞唱片(集團) 有限公司 <sup>***</sup>	香港	10,000 港元	—	74.62	音樂製作 及發行
eSun High-Tech Limited <sup>***</sup>	香港	2 港元	—	74.62	投資及授出 電影版權
eSun.Com Limited <sup>***</sup>	香港	2 港元	—	74.62	投資及授出 電影版權
鴻皓有限公司 <sup>***</sup>	香港	10,000,000 港元	—	74.62	戲院營運
景耀國際有限公司 <sup>***</sup>	香港	915,631,997 港元	—	74.62	投資控股
青威有限公司 <sup>***</sup>	香港/ 澳門	1 港元	—	74.62	持有物業
洲立影片發行(香港) 有限公司 <sup>***</sup>	香港	700,400 港元	—	70.89	電影發行
寰亞洲立集團 有限公司(「寰亞 洲立」)(附註b) <sup>***</sup>	開曼群島/ 香港	50,000 美元	—	70.89	投資控股
洲立影視有限公司 <sup>***</sup>	香港	100 港元	—	70.89	發行電影 影像光碟、 數字視頻光碟 及藍光光碟
Kaleidoscope International Limited <sup>***</sup>	英屬處女群島/ 香港	1 美元	—	74.62	持有物業

## 50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊 成立/登記 及營業地點	已發行 普通股股本/ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
智高遊戲科技有限公司 <sup>^^^</sup>	香港	100,000 港元	—	70.89	遊戲產品買賣
Media Asia Distribution Ltd. <sup>^^^</sup>	英屬處女群島/ 香港	80 美元	—	74.62	電影發行、 授出電影版權 及電影投資
寰亞電影發行有限公司 <sup>^^^</sup>	香港	2 港元	—	74.62	電影發行及 管理影片庫
寰亞綜藝娛樂集團 有限公司 <sup>^^^</sup>	百慕達/ 香港	100 港元	—	74.62	投資控股
Media Asia Films (BVI) Ltd. <sup>^^^</sup>	英屬處女群島/ 香港	7 美元	—	74.62	電影製作、 授出電影版權 及投資控股
寰亞綜藝集團有限公司 <sup>^^^</sup>	香港	2 港元	—	74.62	投資控股及 提供管理服務
Media Asia Holdings Ltd. <sup>^^^</sup>	英屬處女群島/ 香港	6,831 美元	—	74.62	投資控股
鉅星錄像發行(香港) 有限公司 <sup>^^^</sup>	香港	2 港元	—	74.62	授出電影產品 及電影版權 及銷售影像產品
Merit Worth Limited <sup>^^^</sup>	英屬處女群島/ 香港	1 美元	—	74.62	投資控股
洲立影藝有限公司 <sup>^^^</sup>	香港	71,000,000 港元	—	70.89	戲院營運

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊 成立／登記 及營業地點	已發行 普通股股本／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
荃美廣告有限公司 <sup>***</sup>	香港	10,000 港元	—	70.89	提供廣告服務、 影像複製服務以及 電視節目之翻譯 及字幕服務
Perfect Sky Holdings Limited <sup>***</sup>	英屬處女群島／ 香港	1 美元	—	74.62	投資控股
紅館藝人管理集團 有限公司 <sup>***</sup>	香港	100 港元	—	55.97	提供藝人 管理服務
Silver Glory Securities Limited <sup>***</sup>	英屬處女群島／ 香港	1 美元	—	74.62	投資控股
風尚國際藝人 管理有限公司 <sup>***</sup>	香港	1 港元	—	43.43	提供藝人 管理服務
Sunny Horizon Investments Limited <sup>***</sup>	英屬處女群島／ 香港	1 美元	—	74.62	投資控股
寰亞風尚演藝經紀 (上海)有限公司 <sup>***##</sup>	中國／ 中國內地	人民幣 2,000,000 元 <sup>#</sup>	—	43.43	提供藝人 管理服務
洲立影藝(深圳)有限 公司 <sup>***##</sup>	中國／ 中國內地	10,000,000 港元 <sup>#</sup>	—	70.89	戲院營運

## 50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊 成立/登記 及營業地點	已發行 普通股股本/ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
廣東五月花電影城有限公司 (「廣東五月花」) <sup>^^#</sup>	中國/ 中國內地	人民幣 100,000,000 元 <sup>#</sup>	—	74.62	戲院營運
東亞豐麗演出經紀 (北京)有限公司 <sup>^^#</sup>	中國/ 中國內地	人民幣 25,000,000 元 <sup>#</sup>	—	74.62	提供藝人管理 及演出經紀服務
寰亞傳媒 (於聯交所GEM上市)	於開曼群島 註冊成立及 於百慕達/ 香港存續	21,360,568 港元	—	50.41	投資控股
薈金有限公司 <sup>^</sup>	香港	1 港元	—	50.41	提供管理服務
寰亞電影發行(北京) 有限公司 <sup>^#</sup>	中國/ 中國內地	人民幣 50,000,000 元 <sup>#</sup>	—	50.41	電影發行
寰亞娛樂有限公司 <sup>^</sup>	香港	100 港元	—	50.41	娛樂活動製作 以及活動及 電影投資
Media Asia Film International Limited <sup>^</sup>	英屬處女群島	100 美元	—	50.41	電影投資及製作 以及活動投資
寰亞電影製作有限公司 <sup>^</sup>	香港	100 港元	—	50.41	投資控股及 電影製作
寰亞文化傳播(中國) 有限公司 <sup>^#</sup>	中國/ 中國內地	38,000,000 港元 <sup>#</sup>	—	50.41	娛樂活動製作

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊 成立／登記 及營業地點	已發行 普通股股本／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
麗豐(於聯交所上市) (附註a)	開曼群島／ 香港	1,655,167,215 港元	—	54.56	投資控股
麗敬有限公司 <sup>^^</sup>	香港	2 港元	—	54.56	物業投資
東方動力有限公司 <sup>^^</sup>	香港	1 港元	—	54.56	投資控股
永徽有限公司 <sup>^^</sup>	香港	1 港元	—	54.56	投資控股
先耀有限公司 <sup>^^</sup>	香港	1 港元	—	54.56	投資控股
正輝發展有限公司 <sup>^^</sup>	香港	19,999,999 港元	—	54.56	投資控股
振皓有限公司 <sup>^^</sup>	香港	1 港元	—	54.56	投資控股
振高集團有限公司 <sup>^^</sup>	香港	1 港元	—	54.56	投資控股
Goldthorpe Limited <sup>^^</sup>	英屬處女群島／ 香港	1 美元	—	54.56	投資控股
Good Strategy Limited <sup>^^</sup>	英屬處女群島／ 中國內地	1 美元	—	54.56	物業投資
麗顯有限公司 <sup>^^</sup>	香港	2 港元	—	54.56	投資控股
麗浣有限公司 <sup>^^</sup>	香港	2 港元	—	54.56	投資控股

## 50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊 成立／登記 及營業地點	已發行 普通股股本／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州振皓地產置業 有限公司 <sup>^^##</sup>	中國／ 中國內地	22,830,000 美元 <sup>#</sup>	—	54.56	物業投資
廣州振高地產置業 有限公司 <sup>^^##</sup>	中國／ 中國內地	17,080,000 美元 <sup>#</sup>	—	54.56	物業發展
廣州麗興房地產開發 有限公司 <sup>^^###</sup>	中國／ 中國內地	280,000,000 港元 <sup>#</sup>	—	54.56	物業發展 及投資
廣州廣鵬房產發展 有限公司 (「廣州廣鵬」) <sup>^^###</sup>	中國／ 中國內地	79,600,000 美元 <sup>#</sup>	—	54.56	物業發展 及投資
廣州宏輝房產開發 有限公司 <sup>^^###</sup>	中國／ 中國內地	人民幣 79,733,004 元 <sup>#</sup>	—	54.56	物業發展及 投資
廣州捷麗置業 有限公司 <sup>^^##</sup>	中國／ 中國內地	168,000,000 港元 <sup>#</sup>	—	54.56	物業投資
漢基百樂發展有限公司 <sup>^^</sup>	香港	10,000 港元	—	54.56	投資控股
帝怡投資有限公司 <sup>^^</sup>	香港	2 港元	—	54.56	投資控股
麗峯投資有限公司 <sup>^^</sup>	香港	20 港元	—	54.56	投資控股
萬利興業有限公司 <sup>^^</sup>	香港	2 港元	—	54.56	投資控股
麗鵬有限公司 <sup>^^</sup>	香港	2 港元	—	54.56	投資控股
寶蒼有限公司 <sup>^^</sup>	香港	1 港元	—	43.65	投資控股

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊 成立／登記 及營業地點	已發行 普通股股本／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
業佳 <sup>^^</sup> (附註(c))	英屬處女群島／ 香港	100 美元	—	63.65	投資控股
上海漢基房地產發展 有限公司 <sup>^^##</sup>	中國／ 中國內地	47,600,000 美元 <sup>#</sup>	—	54.56	物業投資
上海香港廣場物業管理 有限公司 <sup>^^##</sup>	中國／ 中國內地	150,000 美元 <sup>#</sup>	—	54.56	物業管理
上海滬欣房地產發展 有限公司 <sup>^^##</sup>	中國／ 中國內地	40,000,000 美元 <sup>#</sup>	—	54.56	物業發展 及投資
上海麗興房地產 有限公司 <sup>^^##</sup>	中國／ 中國內地	36,000,000 美元 <sup>#</sup>	—	54.56	物業投資
上海偉怡房地產發展 有限公司 <sup>^^△</sup>	中國／ 中國內地	10,000,000 美元 <sup>#</sup>	—	51.83	物業發展 及投資
上海閘北廣場房地產發展 有限公司 <sup>^^##</sup>	中國／ 中國內地	79,800,000 美元 <sup>#</sup>	—	54.56	物業投資
新鴻投資有限公司 <sup>^^</sup>	香港	2 港元	—	54.56	投資控股
卓動有限公司 <sup>^^</sup>	香港	1 港元	—	54.56	投資控股
偉度發展有限公司 <sup>^^</sup>	香港	2 港元	—	54.56	投資控股
永輝基業有限公司 <sup>^^</sup>	香港	1 港元	—	43.65	投資控股



## 50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊 成立／登記 及營業地點	已發行 普通股股本／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
永蒼有限公司 <sup>^^</sup>	香港	1港元	—	43.65	投資控股
中山市寶麗房地產發展 有限公司 (「中山寶麗」) <sup>^^##</sup>	中國／ 中國內地	960,000,000港元 <sup>#</sup>	—	54.56	物業發展及 投資
廣州高樂物業管理 有限公司 <sup>^^0</sup>	中國／ 中國內地	人民幣1,100,000元 <sup>#</sup>	—	54.56	物業管理
上海麗港物業管理 有限公司 <sup>^^0</sup>	中國／ 中國內地	人民幣500,000元 <sup>#</sup>	—	54.56	物業管理
上海麗星房地產發展 有限公司 <sup>^^##</sup>	中國／ 中國內地	人民幣630,000,000元 <sup>#</sup>	—	54.56	物業發展
中山高樂物業管理 有限公司 <sup>^^0</sup>	中國／ 中國內地	人民幣500,000元 <sup>#</sup>	—	54.56	物業管理
珠海橫琴創新方 商業管理有限公司 <sup>^^##</sup>	中國／ 中國內地	人民幣5,000,000元 <sup>#</sup>	—	54.56	物業管理
珠海橫琴麗新文創天地 有限公司 (「麗新文創」) <sup>^^##</sup>	中國／ 中國內地	人民幣1,900,000,000元 <sup>#</sup>	—	43.65	物業發展及 投資
珠海橫琴創新方娛樂 有限公司 <sup>^^##</sup>	中國／ 中國內地	人民幣500,000,000元 <sup>#</sup>	—	43.65	發展、經營及 投資文化、休閒、 娛樂及相關設施
珠海橫琴創新方文化 創意有限公司 <sup>^^##</sup>	中國／ 中國內地	人民幣52,000,000元 <sup>#</sup>	—	43.65	發展、經營及 投資文化、休閒、 娛樂及相關設施

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立／登記及營業地點	已發行普通股股本／註冊資本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
珠海橫琴麗新創新方發展有限公司 (「創新方發展」) <sup>^^##</sup>	中國／ 中國內地	人民幣2,500,000,000元 <sup>#</sup>	—	54.56	物業發展及投資
珠海橫琴創新方馬皇文化有限公司 (「創新方馬皇」) <sup>^^##</sup>	中國／ 中國內地	人民幣107,000,000元 <sup>#</sup>	—	54.56	發展、經營及投資文化、休閒、娛樂及相關設施

<sup>#</sup> 本公司之附屬公司

北京好酒好菜之註冊資本已悉數繳足。就上海櫛翠閣而言，人民幣13,302,000元(相等於約14,745,000港元)於二零二零年七月三十一日仍未繳付。

豐德麗之附屬公司

該等附屬公司之註冊資本已悉數繳足，惟廣東五月花之資本人民幣13,000,000元(相等於約14,401,000港元)於二零二零年七月三十一日仍未繳付。

麗豐之附屬公司

該等附屬公司之註冊資本已悉數繳足，惟廣州廣鵬、創新方發展及創新方馬皇分別約13,247,000美元(相等於約102,668,000港元)、人民幣1,575,610,000元(相等於約1,745,441,000港元)及人民幣99,000,000元(相等於約109,671,000港元)之股本於二零二零年七月三十一日仍未繳付。於二零二零年七月三十一日後，廣州廣鵬、創新方發展及創新方馬皇之註冊資本分別1,484,000美元(相等於約11,500,000港元)、人民幣5,000,000元(相等於約5,539,000港元)及人民幣4,000,000元(相等於約4,431,000港元)已獲繳清。

麗新文創約人民幣613,600,000元(相等於約679,739,000港元)之註冊資本於二零二零年七月三十一日仍未繳付。於二零二零年七月三十一日後，麗新文創之註冊資本增加至約人民幣2,280,379,000元，而當中人民幣600,000,000元(相等於約664,673,000港元)已獲繳清。

<sup>##</sup> 根據中國法律註冊為全資外資企業

<sup>###</sup> 根據中國法律註冊為合作合營公司

<sup>####</sup> 該附屬公司擁有註冊資本，但無任何已發行股本。

<sup>△</sup> 根據中國法律註冊成為股本合營公司

<sup>∅</sup> 根據中國法律註冊成為內資企業

## 50. 主要附屬公司之詳情(續)

<sup>^</sup> 此等公司乃寰亞傳媒之附屬公司。

<sup>^^</sup> 此等公司乃麗豐之附屬公司。

<sup>^^^</sup> 此等公司乃豐德麗(不包括寰亞傳媒集團)之附屬公司。

<sup>^^^^</sup> 此等公司乃LSF&B(本公司擁有67.04%權益之附屬公司)之附屬公司。

<sup>⊗</sup> 本集團擁有Porchester之51%(二零一九年:51%)股權,而Porchester則透過其全資附屬公司GIV擁有CCHJV之51%(二零一九年:51%)權益。由於本集團透過擁有51%權益之Porchester持有CCHJV之51%(二零一九年:51%)股權,故本集團於CCHJV持有26.01%(二零一九年:26.01%)之實際股權。

董事認為,上表所列之本公司附屬公司對本年度之業績構成主要影響,或構成本集團資產淨值之主要部份。董事認為,列出其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

本集團持有若干附屬公司之股份亦已抵押予銀行,作為本集團取得銀行融資之抵押(附註37)。

於二零二零年七月三十一日,本集團有未付注資約163,499,000港元(二零一九年:161,001,000港元)予四間(二零一九年:三間)非全資附屬公司及一間(二零一九年:一間)全資附屬公司(上表並未載列)。

附註:

(a) 於麗豐之權益

截至二零二零年七月三十一日止年度

於二零一九年十二月二十日,麗豐股東於股東週年大會上批准截至二零一九年七月三十一日止年度之應付末期股息(「麗豐二零一九年末期股息」)每股0.20港元以現金支付,或可選擇以股代息之方法(「麗豐二零一九年以股代息計劃」)代替。截至二零二零年七月三十一日止年度,麗豐按每股10.008港元之視作價格發行3,536,887股每股面值5.0港元入賬列作繳足之新股份予選擇根據麗豐二零一九年以股代息計劃收取代息股份代替現金之麗豐股東,以償付為數35,397,000港元之麗豐二零一九年末期股息。餘下30,102,000港元之麗豐二零一九年末期股息已以現金支付。有關麗豐二零一九年以股代息計劃之進一步詳情載於麗豐日期為二零二零年一月八日之通函。

截至二零二零年七月三十一日止年度,麗豐就購股權計劃項下獲行使之購股權發行109,591股普通股,現金代價729,000港元。

由於上述安排,緊隨上述交易後,豐德麗集團於麗豐之股權由50.55%增加至50.99%。豐德麗集團於麗豐之股權變動導致本集團其他儲備增加39,723,000港元及非控股權益減少36,694,000港元。

於二零二零年五月,本集團根據自願性全面現金要約按現金代價約1,600,000,000港元透過其全資附屬公司收購於麗豐之額外股本權益。因此,本集團於麗豐之實際股本權益由38.05%增加至54.56%,自此麗豐不再為豐德麗之附屬公司。本集團於麗豐之股權變動導致本集團綜合權益變動表內其他儲備增加2,362,042,000港元、匯兌波動儲備減少100,147,000港元及非控股權益減少2,413,664,000港元。

進一步詳情載於本公司與麗豐於二零二零年五月二十八日作出之聯合公佈內。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 50. 主要附屬公司之詳情(續)

附註：(續)

(a) 於麗豐之權益(續)

截至二零一九年七月三十一日止年度

於截至二零一九年七月三十一日止年度，麗豐根據以股代息計劃向選擇收取代息股份之股東發行3,225,000港元之新股份，以代替現金股息。因此，豐德麗集團於麗豐之股權由50.6%減至二零一九年七月三十一日之50.55%。豐德麗集團於麗豐之股權變動導致於本集團綜合權益變動表中之其他儲備減少7,094,000港元及非控股權益增加10,319,000港元。

(b) 於寰亞洲立之權益

截至二零一九年七月三十一日止年度

於截至二零一九年七月三十一日止年度，豐德麗集團以37,500,000港元現金代價購入寰亞洲立之10%股權。因此，豐德麗集團於寰亞洲立之股權由85%增至95%。豐德麗集團於寰亞洲立之股權變動導致於本集團綜合權益變動表中之其他儲備減少21,478,000港元及非控股權益減少16,341,000港元。

(c) 於業佳之權益

於二零一九年九月，本公司(透過一間全資附屬公司)自豐德麗收購業佳20%股本權益，代價約為557,000,000港元。於收購之前，豐德麗透過一間全資附屬公司持有業佳20%股本權益(麗豐持有之80%股本權益除外)。自此業佳成為本公司擁有20%權益之附屬公司(麗豐持有之80%股本權益除外)。麗豐(透過一間全資附屬公司)繼續持有業佳80%股本權益。

進一步詳情載於本公司、麗新製衣及豐德麗日期為二零一九年七月二十三日之聯合公佈及豐德麗日期為二零一九年八月三十日之通函。

因此，緊隨上述交易後，本集團於業佳持有之實際股本權益由45.10%增加至50.18%。本集團於業佳之股權變動導致其他儲備減少539,000港元及非控股權益減少98,896,000港元。

(d) 於Camper & Nicholsons Asia Limited (「CNA」)之權益

截至二零二零年七月三十一日止年度

於截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團以現金代價500,000港元收購CNA之20%股本權益。因此，本集團於CNA之股本權益由80%增加至100%。本集團於CNA之股份權益之變動導致本集團綜合權益變動表內其他儲備減少2,256,000港元及非控股權益增加1,756,000港元。

## 51. 主要合營公司之詳情

本集團主要合營公司於二零二零年七月三十一日之詳情如下：

名稱	註冊成立或 登記及營業地點	所持 股份類別	本集團 應佔擁有權 權益百分比	主要業務
Diamond Path Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	50.00	投資控股 (Diamond Path 集團主要從事 物業發展 及投資)
華力達	香港	普通股	50.00	物業投資

本公司董事認為上表所列之本集團合營公司對本年度之業績構成主要影響，或構成本集團資產淨值之主要部份。本公司董事認為列出其他合營公司之詳情會令篇幅過於冗長。

## 52. 收購附屬公司

### (a) F&B 收購事項

於二零二零年一月十五日，本集團收購 KiKi Fine Goods Inc. 及其附屬公司(「被收購集團」)之 70% 股本權益(「F&B 收購事項」)，代價為約 65,332,000 港元。被收購集團主要從事生產一系列手工食品。本集團認為 F&B 收購事項將令其餐飲業務多元化。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 52. 收購附屬公司(續)

### (a) F&B收購事項(續)

於F&B收購事項日期，被收購集團之可識別資產及負債之公平值如下：

	附註	千港元
使用權資產	16(b)	1,671
其他無形資產 — 商標	22	20,272
其他無形資產 — 客戶關係	22	13,164
存貨		1,038
應收賬款		4,569
預付款項、按金、其他應收款項及其他資產		37
現金及現金等值項目		6,432
應付賬款及其他應付款項		(3,731)
租賃負債	16(c)	(1,671)
應付稅項		(23)
		<b>41,758</b>
非控股權益		<b>(12,527)</b>
按公平值計量之可識別資產淨值總額		<b>29,231</b>
F&B收購事項產生之商譽	21	<b>36,101</b>
		<b>65,332</b>
支付方式：		
現金代價		<b>65,332</b>

本集團已選擇按非控股權益佔被收購集團可識別資產及負債淨值之比例，計量於被收購集團之非控股權益。

截至二零二零年七月三十一日止年度，商譽約36,101,000港元已於F&B收購事項完成後獲確認。概無已確認商譽預期作為扣減所得稅用途。

於該等財務報表確認之資產淨值乃根據對彼等公平值進行之臨時評估得出，同時本集團尋求對被收購集團之可識別資產及所承擔的負債的公平值進行獨立估值。於批准財務報表日期前尚未完成估值。F&B收購事項之成本仍有待有關估值完成後方可分配至可識別資產及負債，該估值預期將於截至二零二一年七月三十一日止年度完成。因此，上述收購事項所產生之商譽為暫定金額，於估值完成後可能出現變動。

截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團就F&B收購事項產生交易成本約1,378,000港元。該等交易成本均已支銷並計入綜合收益表之行政開支內。

## 52. 收購附屬公司(續)

### (a) F&B收購事項(續)

於F&B收購事項後，被收購集團為本集團之收入貢獻約23,192,000港元，並為本集團截至二零二零年七月三十一日止年度之綜合虧損帶來溢利約7,155,000港元。

倘F&B收購事項已於截至二零二零年七月三十一日止年度年初落實，則本集團截至二零二零年七月三十一日止年度之收入及虧損將分別為約5,227,638,000港元及約4,009,286,000港元。

於F&B收購事項日期之公平值及應收賬款、按金、預付款項、其他應收款項及其他資產之合約總額均為4,606,000港元。

有關F&B收購事項之現金流量分析如下：

	千港元
已付現金代價	(65,332)
所收購之現金及銀行結餘	6,432
計入投資活動之現金流量之現金及現金等值項目流出淨額	(58,900)
計入經營活動之現金流量之F&B收購事項之交易成本	(1,378)
	(60,278)

### (b) 豐德麗收購事項

在本公司、麗新製衣、豐德麗、麗豐及要約人(定義見下文)日期為二零一八年五月二十七日之聯合公佈及本公司日期為二零一八年七月二十三日之通函(內容均有關(其中包括)(1)本公司之全資附屬公司Transtrend Holdings Limited(「要約人」)提出當時有條件自願性全面現金要約，以收購豐德麗全部已發行股份(本公司、要約人或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外)(「豐德麗股份要約」)及註銷豐德麗全部尚未行使之購股權(「豐德麗購股權要約」，連同豐德麗股份要約，統稱為「豐德麗要約」)；及(2)要約人提出當時可能無條件強制性全面現金要約，以收購麗豐全部已發行股份(本公司、要約人、豐德麗或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外)及註銷麗豐全部尚未行使之購股權)後，本集團以約735,000,000港元收購於豐德麗之額外40.44%權益。自二零一八年八月八日(「完成日期」)以來，豐德麗成為本集團之附屬公司，於豐德麗要約完成後，本集團於豐德麗持有77.38%之股本權益。有關收購事項之詳情，請參閱本公司、豐德麗、麗豐及要約人日期為二零一八年八月八日之聯合公佈，本公司、麗豐及要約人日期為二零一八年八月十五日之聯合公佈，本公司、豐德麗及要約人日期為二零一八年八月二十二日之聯合公佈以及本公司、麗豐及要約人日期為二零一八年九月十三日之聯合公佈。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 52. 收購附屬公司(續)

### (b) 豐德麗收購事項

於豐德麗要約前，本集團持有豐德麗36.94%之股本權益(「現有持股」)。現有持股於完成日期之公平值約705,000,000港元乃參考豐德麗於完成日期所報之股價每股1.28港元計算。本集團於緊接完成日期前於豐德麗之權益及本集團就現有持股保留之相關儲備(包括投資重估儲備及匯兌波動儲備)之總賬面值約為3,635,000,000港元。

現有持股之公平值與本集團於豐德麗之權益及本集團就現有持股保留之相關儲備之總賬面值於完成日期之差額約2,930,000,000港元已於業務合併後於本公司之綜合收益表內確認為重新計量豐德麗現有持股之虧損。

現有持股於完成日期之公平值構成收購成本之一部份，並經考慮下文(c)項所載之出售事項後根據香港財務報告準則第3號業務合併計入收購豐德麗74.62%之股本權益(「豐德麗收購事項」)之議價收購之收益內。

本集團已選擇按非控股權益佔豐德麗集團可識別資產及負債淨值之比例，計量於豐德麗之非控股權益。

豐德麗要約之代價乃經考慮(其中包括)豐德麗股份之過往交易價格、豐德麗之財務表現及可資比較公司之交易倍數後釐定，較豐德麗擁有人應佔資產淨值有所折讓。於豐德麗要約完成後，本集團已確認截至二零一九年七月三十一日止年度之整體議價收購收益淨額約3,737,000,000港元，此乃由於資產淨值之交易價格折讓所致。



## 52. 收購附屬公司(續)

### (b) 豐德麗收購事項(續)

於完成日期，豐德麗集團之可識別資產及負債之公平值如下：

	附註	千港元
物業、廠房及設備	14	5,188,660
投資物業	15	18,601,100
發展中物業	17	4,667,700
電影版權		11,205
電影及電視節目產品	19	80,217
音樂版權		74,833
其他無形資產	22	586
於聯營公司之投資		16,278
於合營公司之投資		1,877,476
按公平值計入損益之財務資產		213,226
衍生金融工具	27	2,531
應收賬款		181,599
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產		561,642
遞延稅項資產	39	4,189
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款		1,073,762
已落成待售物業		1,758,600
拍攝中電影及電視節目以及電影投資	31	469,585
存貨		21,874
預付稅項		37,856
現金及現金等值項目		2,136,039
應付賬款、其他應付款項及應付費用		(1,961,570)
已收按金、遞延收入及合約負債		(801,367)
應付稅項		(123,973)
銀行貸款	54	(3,920,953)
來自一合營公司貸款	54	(644,698)
來自一關連公司貸款		(650,000)
其他貸款	54	(257,841)
有擔保票據	36(b), 54	(2,602,991)
遞延稅項負債	39	(5,507,393)
豐德麗之非控股權益		(9,643,570)

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 52. 收購附屬公司(續)

### (b) 豐德麗收購事項(續)

於完成日期，豐德麗集團之可識別資產及負債之公平值如下：(續)

	千港元
非控股權益	10,864,602 (2,757,158)
按公平值計量之可識別資產淨值總額	8,107,444
豐德麗收購事項之議價收購收益	(6,666,994)
總代價	1,440,450
支付方式：	
豐德麗要約之現金代價	735,119
現有持股之公平值	705,331
	1,440,450
<b>對綜合收益表之影響淨額</b>	
於業務合併後重新計量豐德麗現有持股之虧損	2,930,325
豐德麗收購事項之議價收購收益	(6,666,994)
議價收購收益淨額	(3,736,669)

本集團就豐德麗收購事項產生交易成本總額約45,000,000港元，其中約31,000,000港元乃於截至二零一八年七月三十一日止年度產生。該等交易成本均已支銷並計入綜合收益表之行政開支內。

自豐德麗收購事項以來，豐德麗集團為本集團之收入貢獻約2,903,000,000港元，及溢利約18,000,000港元已計入本集團截至二零一九年七月三十一日止年度之綜合溢利中。

倘豐德麗收購事項已於截至二零一九年七月三十一日止年度初進行，則本集團截至二零一九年七月三十一日止年度之收入及溢利將分別為約6,494,000,000港元及約4,733,000,000港元。

## 52. 收購附屬公司(續)

### (b) 豐德麗收購事項(續)

有關豐德麗收購事項之現金流量分析如下：

	千港元
已付現金代價	(735,119)
所收購之現金及銀行結餘	2,136,039
計入投資活動之現金流量之現金及現金等值項目流入淨額	1,400,920
計入經營活動之現金流量之豐德麗收購事項之交易成本	(13,726)
	1,387,194

### (c) 出售豐德麗股份

為恢復香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第8.08(1)(a)條所載之於豐德麗之最低公眾持股比例，於二零一九年一月二十五日，要約人訂立了一份具法律約束力及無條件協議，向一名獨立第三方出售合共41,150,000股豐德麗股份(「出售股份」)，佔豐德麗當時全部已發行股本約2.76%(「該出售」)。

於二零一九年二月十一日完成該出售后，已根據上市規則第8.08(1)(a)條之規定將豐德麗當時全部已發行股本之最低公眾持股量恢復至25%，自此以後，本集團持有豐德麗之74.62%股本權益。

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 53. 出售附屬公司

截至二零一九年七月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元
所出售資產／(負債)淨額：		
物業、廠房及設備	14	34
拍攝中電影及電視節目	31	14,813
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產		6,416
現金及現金等值項目		5,372
應付賬款、其他應付款項及應付費用		(34,723)
		(8,088)
非控股權益		3,963
撥回匯兌波動儲備		(15)
		(4,140)
出售附屬公司之收益		4,720
代價		580
支付方式：		
應收代價		580

有關出售附屬公司之現金流量分析如下：

	二零一九年 千港元
出售之現金及現金等值項目及有關出售附屬公司之現金流出淨額	(5,372)

## 54. 綜合現金流量表附註

### (a) 融資活動所產生之負債變動

附註	銀行貸款 千港元	有擔保票據 千港元	來自一 合營公司 之貸款 千港元	其他貸款 千港元	認沽期權 負債 千港元	應付股息 千港元	租賃負債 千港元
於二零一八年八月一日	8,884,733	3,118,594	—	—	—	—	—
融資現金流量變動	513,831	—	(633,081)	41,560	280,532	(60,498)	—
銀行融資費用攤銷	59,213	—	—	—	—	—	—
利息支出	—	—	—	5,766	—	—	—
有擔保票據發行費用攤銷	—	23,235	—	—	—	—	—
已宣派二零一八年末期股息 以以股代息結算之	12	—	—	—	—	65,456	—
二零一八年末期股息	40(a)	—	—	—	—	(4,958)	—
收購附屬公司所致增加	52(b)	3,920,953	2,602,991	644,698	257,841	—	—
外匯變動		(107,515)	(8,166)	(11,617)	(833)	(812)	—
於二零一九年七月三十一日 採納香港財務報告準則第 16 號 的影響		<b>13,271,215</b>	<b>5,736,654</b>	<b>—</b>	<b>304,334</b>	<b>279,720</b>	<b>—</b>
於二零一九年八月一日(經重列)		<b>13,271,215</b>	<b>5,736,654</b>	<b>—</b>	<b>304,334</b>	<b>279,720</b>	<b>1,347,454</b>
融資現金流量變動		<b>2,882,156</b>	—	—	—	(26,363)	(227,153)
銀行融資費用攤銷		<b>6,663</b>	—	—	—	—	—
利息支出		—	—	5,689	—	—	56,415
有擔保票據發行費用攤銷		—	<b>35,321</b>	—	—	—	—
添置		—	—	—	—	—	128,540
收購附屬公司		—	—	—	—	—	1,671
租賃修訂		—	—	—	—	—	126,669
終止		—	—	—	—	—	(701)
COVID-19 相關租金減免		—	—	—	—	—	(47,156)
其他租金減免		—	—	—	—	—	(9,897)
已宣派二零一九年末期股息 以以股代息結算之	12	—	—	—	—	65,498	—
二零一九年末期股息	40(b)	—	—	—	—	(39,135)	—
外匯變動		(24,359)	(54,096)	—	(1,658)	(2,634)	(1,412)
於二零二零年七月三十一日		<b>16,135,675</b>	<b>5,717,879</b>	<b>—</b>	<b>308,365</b>	<b>277,086</b>	<b>1,374,430</b>

# 財務報表附註

二零二零年七月三十一日

## 54. 綜合現金流量表附註(續)

### (b) 租賃之現金流出總額

現金流量表所載之租賃之現金流出總額如下：

	二零二零年 千港元
經營活動內	(24,228)
投資活動內	(8,823)
融資活動內	(227,153)
	(260,204)

## 55. 比較數字

本集團於二零一九年八月一日採用經修訂追溯方式採納香港財務報告準則第16號，詳情於財務報表附註2.2進一步闡述。根據該方法，財務報表內的比較金額並無重列，並繼續根據先前準則(香港會計準則第17號)及相關詮釋之規定進行匯報。

如附註4及附註6(a)所進一步闡述，由於年內重組可呈報分部，若干比較金額已經重列以符合本年度之呈列方式。

## 56. 財務報表之批准

董事會已於二零二零年十月二十三日批准及授權刊發此等財務報表。