

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



## 豐德麗控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：571)

### 截至二零一八年七月三十一日止年度 末期業績公佈

#### 業績

豐德麗控股有限公司（「本公司」）之董事會（分別為「董事會」及「董事」）欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一八年七月三十一日止年度之綜合業績，連同一個財政年度之比較數字如下：

#### 綜合收益表

截至二零一八年七月三十一日止年度

|                     | 附註 | 二零一八年<br>千港元           | 二零一七年<br>千港元       |
|---------------------|----|------------------------|--------------------|
| <b>營業額</b>          | 2  | <b>2,183,863</b>       | 2,677,388          |
| 銷售成本                |    | <u>(1,170,479)</u>     | <u>(1,596,001)</u> |
| 毛利                  |    | <b>1,013,384</b>       | 1,081,387          |
| 其他收益                |    | <b>247,475</b>         | 188,705            |
| 銷售及市場推廣費用           |    | <b>(153,458)</b>       | (235,458)          |
| 行政費用                |    | <b>(681,328)</b>       | (621,289)          |
| 其他經營費用淨額            |    | <b>(515,893)</b>       | (479,462)          |
| 出售一項可供出售投資之收益       |    | -                      | 109,534            |
| 貨幣掉期之公平值增值          |    | -                      | 111,657            |
| 投資物業之公平值增值          |    | <u><b>857,297</b></u>  | <u>832,118</u>     |
| <b>經營業務溢利</b>       |    | <b>767,477</b>         | 987,192            |
| 融資成本                | 3  | <b>(240,612)</b>       | (199,214)          |
| 分佔合營公司之溢利及虧損        |    | <b>402,888</b>         | 313,866            |
| 分佔聯營公司之溢利及虧損        |    | <u><b>(14,102)</b></u> | <u>4,696</u>       |
| <b>除稅及稅項賠償保證前溢利</b> | 4  | <b>915,651</b>         | 1,106,540          |
| 所得稅開支               | 5  | <b>(334,929)</b>       | (573,262)          |
| 稅項賠償保證              | 5  | <u><b>92,695</b></u>   | <u>493,936</u>     |
| <b>年內溢利</b>         |    | <u><b>673,417</b></u>  | <u>1,027,214</u>   |
| 應佔：                 |    |                        |                    |
| 本公司擁有人              |    | <b>263,840</b>         | 514,233            |
| 非控制性權益              |    | <u><b>409,577</b></u>  | <u>512,981</u>     |
|                     |    | <u><b>673,417</b></u>  | <u>1,027,214</u>   |
| <b>本公司擁有人應佔每股盈利</b> | 6  |                        |                    |
| 基本                  |    | <u><b>0.177 港元</b></u> | <u>0.378 港元</u>    |
| 攤薄                  |    | <u><b>0.175 港元</b></u> | <u>0.378 港元</u>    |

綜合全面收益表

截至二零一八年七月三十一日止年度

二零一八年  
千港元

二零一七年  
千港元

|                                      |                       |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 年內溢利                                 | <u>673,417</u>        | <u>1,027,214</u>      |
| 將於其後期間重新分類至收益表之<br>扣除稅項後之其他全面收益／（虧損） |                       |                       |
| 折算海外業務之匯兌調整                          | (209,229)             | (147,591)             |
| 出售附屬公司後之匯兌儲備撥回                       | (880)                 | -                     |
| 一項可供出售投資之公平值變動                       | (14,677)              | (7,876)               |
| 分佔合營公司之其他全面虧損                        | (7,964)               | (5,529)               |
| 分佔一聯營公司之其他全面虧損                       | (15)                  | -                     |
| 於貨幣掉期到期時撥回之儲備                        | (35,055)              | -                     |
| 現金流量對沖：                              |                       |                       |
| 年內產生之對沖工具公平值變動<br>之有效部份              | <u>161,845</u>        | (101,887)             |
| 計入綜合收益表之匯兌收益／（虧損）<br>之重新分類調整         | <u>(134,959)</u>      | 69,653                |
|                                      | <u>26,886</u>         | (32,234)              |
| 年內扣除稅項後之其他全面虧損                       | <u>(240,934)</u>      | (193,230)             |
| 年內總全面收益                              | <u><u>432,483</u></u> | <u><u>833,984</u></u> |
| 應佔：                                  |                       |                       |
| 本公司擁有人                               | 129,523               | 409,141               |
| 非控制性權益                               | <u>302,960</u>        | <u>424,843</u>        |
|                                      | <u><u>432,483</u></u> | <u><u>833,984</u></u> |

綜合財務狀況表  
二零一八年七月三十一日

|                  | 附註 | 二零一八年<br>千港元      | 二零一七年<br>千港元      |
|------------------|----|-------------------|-------------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                   |                   |
| 物業、廠房及設備         |    | 3,790,965         | 3,041,562         |
| 發展中物業            |    | 410,157           | 1,346,220         |
| 投資物業             |    | 18,601,100        | 16,903,419        |
| 電影版權             |    | 11,205            | 20,960            |
| 電影產品             |    | 80,217            | 125,921           |
| 音樂版權             |    | 9,657             | 11,438            |
| 商譽               |    | 82,440            | 82,440            |
| 其他無形資產           |    | 586               | 16,557            |
| 於合營公司之投資         |    | 1,868,316         | 1,438,287         |
| 於聯營公司之投資         |    | 16,278            | 28,587            |
| 可供出售投資           |    | 114,361           | 123,435           |
| 按金、預付款項及其他應收賬項   |    | 120,116           | 124,362           |
| 遞延稅項資產           |    | 4,189             | 6,050             |
| 衍生金融工具           |    | 2,531             | -                 |
| 總非流動資產           |    | <u>25,112,118</u> | <u>23,269,238</u> |
| <b>流動資產</b>      |    |                   |                   |
| 發展中物業            |    | 1,722,872         | 215,303           |
| 落成待售物業           |    | 852,588           | 993,460           |
| 拍攝中電影            |    | 469,585           | 463,105           |
| 存貨               |    | 21,874            | 35,111            |
| 應收賬項             | 7  | 181,599           | 212,675           |
| 按金、預付款項及其他應收賬項   |    | 441,526           | 427,715           |
| 預付稅項             |    | 37,856            | 43,033            |
| 已抵押及受限制定期存款及銀行結餘 |    | 1,073,762         | 571,142           |
| 現金及現金等值項目        |    | 2,136,039         | 2,733,435         |
| 分類為持作出售之資產       | 8  | <u>6,937,701</u>  | <u>5,694,979</u>  |
|                  |    | -                 | 278,531           |
| 總流動資產            |    | <u>6,937,701</u>  | <u>5,973,510</u>  |
| <b>流動負債</b>      |    |                   |                   |
| 應付賬項及應計費用        | 9  | 1,961,568         | 1,551,782         |
| 已收按金及遞延收入        |    | 658,487           | 362,831           |
| 應付稅項             |    | 123,973           | 128,554           |
| 計息銀行貸款           |    | 348,489           | 261,392           |
| 可換股票據            |    | -                 | 182,346           |
| 定息優先票據           | 10 | -                 | 2,080,366         |
| 衍生金融工具           |    | -                 | 208,223           |
| 來自一合營公司貸款        |    | 218,542           | 192,731           |
| 總流動負債            |    | <u>3,311,059</u>  | <u>4,968,225</u>  |
| <b>流動資產淨值</b>    |    | <u>3,626,642</u>  | <u>1,005,285</u>  |
| <b>總資產減流動負債</b>  |    | <u>28,738,760</u> | <u>24,274,523</u> |

綜合財務狀況表 (續)  
二零一八年七月三十一日

|              | 附註 | 二零一八年<br>千港元      | 二零一七年<br>千港元      |
|--------------|----|-------------------|-------------------|
| 總資產減流動負債     |    | <u>28,738,760</u> | <u>24,274,523</u> |
| <b>非流動負債</b> |    |                   |                   |
| 已收長期按金       |    | 142,880           | 138,875           |
| 計息銀行貸款       |    | 3,572,464         | 2,906,097         |
| 其他貸款         |    | 257,841           | 252,618           |
| 有擔保票據        | 11 | 2,725,518         | -                 |
| 來自一合營公司貸款    |    | 426,156           | 649,779           |
| 來自一關連公司貸款    | 12 | 650,000           | -                 |
| 遞延稅項負債       |    | <u>3,318,953</u>  | <u>3,104,284</u>  |
| 總非流動負債       |    | <u>11,093,812</u> | <u>7,051,653</u>  |
| 資產淨值         |    | <u>17,644,948</u> | <u>17,222,870</u> |
| <b>權益</b>    |    |                   |                   |
| 本公司擁有人應佔權益   |    |                   |                   |
| 已發行股本        |    | 745,927           | 745,927           |
| 儲備           |    | <u>8,513,538</u>  | <u>8,372,273</u>  |
| 非控制性權益       |    | <u>9,259,465</u>  | <u>9,118,200</u>  |
|              |    | <u>8,385,483</u>  | <u>8,104,670</u>  |
| 總權益          |    | <u>17,644,948</u> | <u>17,222,870</u> |

## 1.1 編製基準

該等財務報表乃按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原則及香港公司條例之披露規定而編製。除按公平值計量之落成投資物業、若干在建投資物業、衍生金融工具及若干可供出售投資外，該等財務報表乃以歷史成本價例編製。分類為持作出售之非流動資產乃按其賬面值及公平值減出售成本中較低者列賬。除另有說明外，該等財務報表以港元（「港元」）呈列及所有價值均為最接近千元。

## 1.2 會計政策及披露之變動

本集團就本年度之財務報表首次採納下列經修訂財務報告準則。

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| 香港會計準則第 7 號修訂本                                  | <i>披露計劃</i>                           |
| 香港會計準則第 12 號修訂本                                 | <i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>                 |
| 在二零一四年至二零一六年週期之香港財務報告準則年度改進所載之香港財務報告準則第 12 號修訂本 | <i>於其他實體之權益披露：澄清香港財務報告準則第 12 號之範圍</i> |

香港會計準則第 7 號修訂本規定實體須作出披露，以使財務報表使用者可評估融資活動所產生之負債變動，包括現金流量變動及非現金變動。

除上文所述有關香港會計準則第 7 號修訂本之影響外，採納上述香港財務報告準則修訂本對該等財務報表並無重大財務影響。

## 2. 經營分類資料

### 分類收益／業績：

|                 | 物業發展           |                | 物業投資             |                  | 媒體及娛樂          |                | 電影製作及發行          |                  | 戲院營運            |                 | 公司及其他            |                  | 綜合               |                  |
|-----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                 | 二零一八年<br>千港元   | 二零一七年<br>千港元   | 二零一八年<br>千港元     | 二零一七年<br>千港元     | 二零一八年<br>千港元   | 二零一七年<br>千港元   | 二零一八年<br>千港元     | 二零一七年<br>千港元     | 二零一八年<br>千港元    | 二零一七年<br>千港元    | 二零一八年<br>千港元     | 二零一七年<br>千港元     | 二零一八年<br>千港元     | 二零一七年<br>千港元     |
| 分類收益：           |                |                |                  |                  |                |                |                  |                  |                 |                 |                  |                  |                  |                  |
| 向外界客戶銷售         | 184,633        | 624,592        | 759,963          | 696,257          | 428,198        | 448,371        | 342,684          | 418,476          | 408,342         | 418,623         | 60,043           | 71,069           | 2,183,863        | 2,677,388        |
| 分類間銷售           | -              | -              | 6,226            | 5,833            | -              | 1,689          | 11,453           | 8,644            | 1,595           | 2,677           | 3,039            | 2,515            | 22,313           | 21,358           |
| 其他收益            | 2,599          | 1,617          | 137,970          | 118,046          | 7,898          | 8,203          | 2,227            | 817              | 32,130          | 24,799          | 12,060           | 1,954            | 194,884          | 155,436          |
| 總計              | <u>187,232</u> | <u>626,209</u> | <u>904,159</u>   | <u>820,136</u>   | <u>436,096</u> | <u>458,263</u> | <u>356,364</u>   | <u>427,937</u>   | <u>442,067</u>  | <u>446,099</u>  | <u>75,142</u>    | <u>75,538</u>    | <u>2,401,060</u> | <u>2,854,182</u> |
| 分類間銷售撤銷         |                |                |                  |                  |                |                |                  |                  |                 |                 |                  |                  | (22,313)         | (21,358)         |
| 總收益             |                |                |                  |                  |                |                |                  |                  |                 |                 |                  |                  | <u>2,378,747</u> | <u>2,832,824</u> |
| 分類業績            | <u>(7,552)</u> | <u>17,761</u>  | <u>1,252,698</u> | <u>1,160,571</u> | <u>21,817</u>  | <u>25,464</u>  | <u>(258,653)</u> | <u>(126,248)</u> | <u>(95,947)</u> | <u>(32,769)</u> | <u>(235,526)</u> | <u>(263,122)</u> | <u>676,837</u>   | <u>781,657</u>   |
| 未分配利息及其他收益      | -              | -              | -                | -                | -              | -              | -                | -                | -               | -               | -                | -                | 52,591           | 33,269           |
| 於損益確認之有效對沖之無效部份 | -              | -              | -                | -                | -              | -              | -                | -                | -               | -               | -                | -                | -                | (7,925)          |
| 貨幣掉期之公平值增值      | -              | -              | -                | -                | -              | -              | -                | -                | -               | -               | -                | -                | 38,049           | 111,657          |
| 出售一項可供出售投資之收益   | -              | -              | -                | -                | -              | -              | -                | -                | -               | -               | -                | -                | -                | 109,534          |
| 商譽之減值           | -              | -              | -                | -                | -              | -              | -                | (18,440)         | -               | (22,560)        | -                | -                | -                | (41,000)         |
| 經營業務溢利          |                |                |                  |                  |                |                |                  |                  |                 |                 |                  |                  | 767,477          | 987,192          |
| 融資成本            | -              | -              | -                | -                | -              | -              | -                | -                | -               | -               | -                | -                | (240,612)        | (199,214)        |
| 分佔合營公司之溢利及虧損    | 403,368        | 345,456        | -                | -                | 1,912          | (4,795)        | (909)            | (26,795)         | -               | -               | (1,483)          | -                | 402,888          | 313,866          |
| 分佔聯營公司之溢利及虧損    | -              | -              | (192)            | -                | (1)            | (69)           | (15,638)         | (1)              | 1,729           | 4,766           | -                | -                | (14,102)         | 4,696            |
| 除稅及稅項賠償保證前溢利    |                |                |                  |                  |                |                |                  |                  |                 |                 |                  |                  | 915,651          | 1,106,540        |
| 所得稅開支           |                |                |                  |                  |                |                |                  |                  |                 |                 |                  |                  | (334,929)        | (573,262)        |
| 稅項賠償保證          |                |                |                  |                  |                |                |                  |                  |                 |                 |                  |                  | 92,695           | 493,936          |
| 年內溢利            |                |                |                  |                  |                |                |                  |                  |                 |                 |                  |                  | <u>673,417</u>   | <u>1,027,214</u> |

## 2. 經營分類資料 (續)

### 分類資產／負債：

|            | 物業發展             |              | 物業投資              |              | 媒體及娛樂          |              | 電影製作及發行          |              | 戲院營運           |              | 公司及其他            |              | 綜合                |              |
|------------|------------------|--------------|-------------------|--------------|----------------|--------------|------------------|--------------|----------------|--------------|------------------|--------------|-------------------|--------------|
|            | 二零一八年<br>千港元     | 二零一七年<br>千港元 | 二零一八年<br>千港元      | 二零一七年<br>千港元 | 二零一八年<br>千港元   | 二零一七年<br>千港元 | 二零一八年<br>千港元     | 二零一七年<br>千港元 | 二零一八年<br>千港元   | 二零一七年<br>千港元 | 二零一八年<br>千港元     | 二零一七年<br>千港元 | 二零一八年<br>千港元      | 二零一七年<br>千港元 |
| 分類資產       | <b>3,020,564</b> | 2,597,274    | <b>22,003,818</b> | 19,632,948   | <b>357,234</b> | 361,246      | <b>1,057,613</b> | 1,176,719    | <b>657,680</b> | 547,038      | <b>2,689,192</b> | 2,905,618    | <b>29,786,101</b> | 27,220,843   |
| 於合營公司之投資   | <b>1,851,267</b> | 1,424,918    | -                 | -            | <b>13,788</b>  | 12,807       | <b>421</b>       | 562          | -              | -            | <b>2,840</b>     | -            | <b>1,868,316</b>  | 1,438,287    |
| 於聯營公司之投資   | -                | -            | <b>5,932</b>      | 343          | -              | -            | <b>3,706</b>     | 19,343       | <b>6,640</b>   | 8,901        | -                | -            | <b>16,278</b>     | 28,587       |
| 未分配資產      |                  |              |                   |              |                |              |                  |              |                |              |                  |              | <b>379,124</b>    | 276,500      |
| 分類為持作出售之資產 |                  |              |                   |              |                |              |                  |              |                |              |                  |              | -                 | 278,531      |
| 總資產        |                  |              |                   |              |                |              |                  |              |                |              |                  |              | <b>32,049,819</b> | 29,242,748   |
| 分類負債       | <b>685,496</b>   | 439,278      | <b>1,133,855</b>  | 767,421      | <b>136,122</b> | 155,663      | <b>443,455</b>   | 328,844      | <b>206,362</b> | 169,120      | <b>157,645</b>   | 193,162      | <b>2,762,935</b>  | 2,053,488    |
| 未分配負債      |                  |              |                   |              |                |              |                  |              |                |              |                  |              | <b>11,641,936</b> | 9,966,390    |
| 總負債        |                  |              |                   |              |                |              |                  |              |                |              |                  |              | <b>14,404,871</b> | 12,019,878   |

## 2. 經營分類資料 (續)

### 其他分類資料：

|                      | 物業發展         |              | 物業投資         |              | 媒體及娛樂        |              | 電影製作及發行      |              | 戲院營運         |              | 公司及其他        |              | 綜合           |              |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                      | 二零一八年<br>千港元 | 二零一七年<br>千港元 | 二零一八年<br>千港元 | 二零一七年<br>千港元 | 二零一八年<br>千港元 | 二零一七年<br>千港元 | 二零一八年<br>千港元 | 二零一七年<br>千港元 | 二零一八年<br>千港元 | 二零一七年<br>千港元 | 二零一八年<br>千港元 | 二零一七年<br>千港元 | 二零一八年<br>千港元 | 二零一七年<br>千港元 |
| 投資物業之公平值增值           | -            | -            | (857,297)    | (832,118)    | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | (857,297)    | (832,118)    |
| 物業交換之收益              | -            | -            | (41,379)     | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | (41,379)     | -            |
| 向地方當局歸還土地使用權之已收補償    | -            | (6,801)      | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | (6,801)      |
| 出售附屬公司之收益            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | (2,487)      | -            | (2,487)      | -            |
| 折舊                   | 1,887        | 2,248        | 109,652      | 102,297      | 1,617        | 1,509        | 2,236        | 964          | 53,671       | 41,631       | 9,638        | 10,042       | 178,701      | 158,691      |
| 撇減已落成待售物業至可變現淨值撥回    | (426)        | (3,829)      | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | (426)        | (3,829)      |
| 出售物業、廠房及設備項目之虧損/(收益) | 19           | 34           | 2,296        | 208          | -            | 7            | -            | (1)          | 28           | (832)        | 4            | 8            | 2,347        | (576)        |
| 按成本值之在建中投資物業之減值      | -            | -            | 55,658       | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | 55,658       | -            |
| 撇減發展中物業至可變現淨值        | 38,222       | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | 38,222       | -            |
| 物業、廠房及設備減值           | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | 10,000       | -            | -            | -            | 10,000       | -            |
| 電影版權之減值              | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | 599          | -            | -            | -            | -            | -            | 599          |
| 拍攝中電影之減值/撇銷          | -            | -            | -            | -            | -            | -            | 5,614        | 82,754       | -            | -            | -            | -            | 5,614        | 82,754       |
| 電影版權之攤銷              | -            | -            | -            | -            | -            | -            | 9,755        | 4,853        | -            | -            | -            | -            | 9,755        | 4,853        |
| 電影產品之攤銷              | -            | -            | -            | -            | -            | -            | 320,773      | 222,801      | -            | -            | -            | -            | 320,773      | 222,801      |
| 音樂版權之攤銷              | -            | -            | -            | -            | 1,781        | 3,480        | -            | -            | -            | -            | -            | -            | 1,781        | 3,480        |
| 其他無形資產之攤銷            | -            | -            | -            | -            | 15,138       | 11,977       | 833          | 655          | -            | -            | -            | -            | 15,971       | 12,632       |
| 呆賬撥備                 | -            | -            | -            | -            | 325          | 361          | 104          | -            | -            | -            | -            | 820          | 429          | 1,181        |
| 墊款及其他應收賬項撥備          | -            | -            | -            | -            | 3,031        | 236          | 12,893       | 2,659        | -            | -            | -            | -            | 15,924       | 2,895        |
| 墊款及其他應收賬項撥備撥回        | -            | -            | -            | -            | (118)        | (118)        | (500)        | (1,943)      | -            | -            | -            | -            | (618)        | (2,061)      |
| 應收合營公司款項撥備撥回         | -            | -            | -            | -            | (172)        | (2,193)      | -            | -            | -            | -            | -            | -            | (172)        | (2,193)      |
| 存貨撥備/(撥備撥回)          | -            | -            | -            | -            | (2,084)      | 2,373        | 319          | 971          | -            | -            | 85           | 563          | (1,680)      | 3,907        |
| 添置物業、廠房及設備           | 1,098        | 1,142        | 746,635      | 310,306      | 618          | 430          | 1,531        | 1,610        | 156,396      | 109,685      | 1,007        | 3,023        | 907,285      | 426,196      |
| 添置發展中物業              | 537,140      | 488,333      | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | 537,140      | 488,333      |
| 添置投資物業               | -            | -            | 971,357      | 1,046,284    | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | 971,357      | 1,046,284    |
| 添置電影版權               | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | 2,730        | -            | -            | -            | -            | -            | 2,730        |
| 添置電影產品淨額             | -            | -            | -            | -            | -            | -            | (927)        | 1,148        | -            | -            | -            | -            | (927)        | 1,148        |
| 添置拍攝中電影              | -            | -            | -            | -            | -            | -            | 292,633      | 318,445      | -            | -            | -            | -            | 292,633      | 318,445      |
| 添置其他無形資產             | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | 584          | -            | -            | -            | -            | -            | 584          |



## 2. 經營分類資料 (續)

### 地區資料：

|            | 香港               |              | 中國內地<br>(包括澳門)    |              | 其他            |              | 綜合                |              |
|------------|------------------|--------------|-------------------|--------------|---------------|--------------|-------------------|--------------|
|            | 二零一八年<br>千港元     | 二零一七年<br>千港元 | 二零一八年<br>千港元      | 二零一七年<br>千港元 | 二零一八年<br>千港元  | 二零一七年<br>千港元 | 二零一八年<br>千港元      | 二零一七年<br>千港元 |
| 收益：        |                  |              |                   |              |               |              |                   |              |
| 向外界客戶銷售    | <b>824,258</b>   | 795,894      | <b>1,294,774</b>  | 1,807,675    | <b>64,831</b> | 73,819       | <b>2,183,863</b>  | 2,677,388    |
| 資產：        |                  |              |                   |              |               |              |                   |              |
| 分類資產：      |                  |              |                   |              |               |              |                   |              |
| - 非流動資產    | <b>627,662</b>   | 669,026      | <b>24,328,387</b> | 22,433,048   | <b>99</b>     | 818          | <b>24,956,148</b> | 23,102,892   |
| - 流動資產     | <b>1,169,417</b> | 1,245,329    | <b>5,532,425</b>  | 4,321,721    | <b>12,705</b> | 17,775       | <b>6,714,547</b>  | 5,584,825    |
| 未分配資產      |                  |              |                   |              |               |              | <b>379,124</b>    | 276,500      |
| 分類為持作出售之資產 |                  |              |                   |              |               |              | -                 | 278,531      |
| 總資產        |                  |              |                   |              |               |              | <b>32,049,819</b> | 29,242,748   |
| 其他資料：      |                  |              |                   |              |               |              |                   |              |
| 添置物業、廠房及設備 | <b>102,164</b>   | 110,790      | <b>805,091</b>    | 315,263      | <b>30</b>     | 143          | <b>907,285</b>    | 426,196      |
| 添置發展中物業    | -                | -            | <b>537,140</b>    | 488,333      | -             | -            | <b>537,140</b>    | 488,333      |
| 添置投資物業     | -                | -            | <b>971,357</b>    | 1,046,284    | -             | -            | <b>971,357</b>    | 1,046,284    |
| 添置電影版權     | -                | 2,730        | -                 | -            | -             | -            | -                 | 2,730        |
| 添置電影產品淨額   | (927)            | 1,148        | -                 | -            | -             | -            | (927)             | 1,148        |
| 添置拍攝中電影    | <b>189,181</b>   | 191,479      | <b>103,452</b>    | 126,966      | -             | -            | <b>292,633</b>    | 318,445      |
| 添置其他無形資產   | -                | 584          | -                 | -            | -             | -            | -                 | 584          |

### 有關主要客戶之資料：

截至二零一八年及二零一七年七月三十一日止年度，概無單一客戶佔本集團總收益之 10% 以上。

### 3. 融資成本

融資成本之分析如下：

|              | 二零一八年<br>千港元          | 二零一七年<br>千港元          |
|--------------|-----------------------|-----------------------|
| 以下各項之利息：     |                       |                       |
| 銀行貸款         | 180,053               | 146,871               |
| 其他貸款         | 5,647                 | 5,640                 |
| 台固可換股票據      | 8,849                 | 10,561                |
| 特別授權之可換股票據   | 5,645                 | 5,615                 |
| 定息優先票據       | 103,767               | 140,957               |
| 有擔保票據        | 78,557                | -                     |
| 來自一合營公司貸款    | 28,189                | 25,668                |
| 來自一關連公司貸款    | 1,946                 | -                     |
| 攤銷：          |                       |                       |
| 銀行貸款         | 24,626                | 25,891                |
| 定息優先票據       | 6,349                 | 8,145                 |
| 有擔保票據        | 2,260                 | -                     |
| 銀行融資費用及直接成本  | 13,376                | 12,689                |
| 其他融資成本       | 507                   | 534                   |
|              | <u>459,771</u>        | <u>382,571</u>        |
| 減：撥充發展中物業之成本 | (87,857)              | (92,740)              |
| 撥充在建投資物業之成本  | (83,472)              | (64,421)              |
| 撥充在建工程之成本    | <u>(47,830)</u>       | <u>(26,196)</u>       |
|              | <u>(219,159)</u>      | <u>(183,357)</u>      |
| 融資成本總額       | <u><b>240,612</b></u> | <u><b>199,214</b></u> |

#### 4. 除稅及稅項賠償保證前溢利

本集團除稅及稅項賠償保證前溢利已扣除／（計入）：

|                              | 二零一八年<br>千港元     | 二零一七年<br>千港元     |
|------------------------------|------------------|------------------|
| 銷售已落成物業之成本                   | 115,491          | 535,637          |
| 有關租金收入之支出                    | 169,149          | 153,406          |
| 電影版權、特許權及電影產品之成本             | 403,516          | 378,133          |
| 所提供藝人經理服務、廣告服務及<br>娛樂活動服務之成本 | 180,722          | 176,230          |
| 電影公映及特許權銷售之成本                | 151,894          | 162,594          |
| 所出售存貨之成本                     | 149,707          | 190,001          |
|                              | <b>1,170,479</b> | <b>1,596,001</b> |
| 折舊 <sup>^</sup>              | 178,701          | 158,691          |
| 物業、廠房及設備之減值*                 | 10,000           | -                |
| 撇減發展中物業至可變現淨值*               | 38,222           | -                |
| 按成本值之在建中投資物業之減值*             | 55,658           | -                |
| 電影版權之減值 <sup>#</sup>         | -                | 599              |
| 商譽之減值*                       | -                | 41,000           |
| 撇減已落成待售物業至可變現淨值撥回*           | (426)            | (3,829)          |
| 撇銷物業、廠房及設備項目*                | 932              | 176              |
| 拍攝中電影之減值／撇銷 <sup>#</sup>     | 5,614            | 82,754           |
| 分佔來自共同投資者所籌辦娛樂活動之淨收入*        | (2,974)          | (3,069)          |
| 電影版權之攤銷 <sup>#</sup>         | 9,755            | 4,853            |
| 電影產品之攤銷 <sup>#</sup>         | 320,773          | 222,801          |
| 音樂版權之攤銷 <sup>#</sup>         | 1,781            | 3,480            |
| 其他無形資產之攤銷 <sup>#</sup>       | 15,971           | 12,632           |
| 呆賬撥備*                        | 429              | 1,181            |
| 墊款及其他應收賬項撥備*                 | 15,924           | 2,895            |
| 墊款及其他應收賬項撥備撥回*               | (618)            | (2,061)          |
| 應收合營公司款項撥備撥回*                | (172)            | (2,193)          |
| 向地方當局歸還土地使用權之已收補償*           | -                | (6,801)          |
| 物業交換之收益*                     | (41,379)         | -                |
| 出售附屬公司之收益*                   | (2,487)          | -                |
| 貨幣掉期公平值增值**                  | (38,049)         | (111,657)        |
| 出售物業、廠房及設備項目之虧損／（收益）*        | 2,347            | (576)            |
| 存貨撥備／（撥備撥回） <sup>#</sup>     | (1,680)          | 3,907            |
| 於損益確認之有效對沖之無效部份*             | -                | 7,925            |
| 匯兌差額淨額*                      | 37,607           | 61,336           |

\* 該等項目計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

\*\* 截至二零一八年七月三十一日止年度，該項目計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。截至二零一七年七月三十一日止年度，該項目於綜合收益表內呈列。

# 該等項目計入綜合收益表之「銷售成本」內。

<sup>^</sup> 折舊費用 151,665,000 港元（二零一七年：136,919,000 港元）已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」中，其中 97,994,000 港元（二零一七年：95,288,000 港元）為酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修及 53,671,000 港元（二零一七年：41,631,000 港元）則與戲院營運業務有關。

## 5. 所得稅開支及稅項賠償保證

### (a) 所得稅開支

香港利得稅乃按年內於香港產生之估計應課稅溢利按稅率 16.5%撥備。其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在司法權區之現行稅率及根據其現行法例、詮釋及慣例而計算。

|                 | 二零一八年<br>千港元          | 二零一七年<br>千港元          |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| 本年度             |                       |                       |
| - 香港            |                       |                       |
| 年內支出            | 1,550                 | 1,827                 |
| 過往年度超額撥備        | (1,934)               | (190)                 |
|                 | <u>(384)</u>          | <u>1,637</u>          |
| - 中國內地          |                       |                       |
| 企業所得稅（「企業所得稅」）  |                       |                       |
| 年內支出            | 59,265                | 73,131                |
| 過往年度撥備不足／（超額撥備） | (1,130)               | 28                    |
| 土地增值稅（「土地增值稅」）  |                       |                       |
| 年內支出            | 27,157                | 58,391                |
| 過往年度撥備不足        | -                     | 122,258               |
|                 | <u>85,292</u>         | <u>253,808</u>        |
| - 其他地區          |                       |                       |
| 年內支出            | 145                   | 321                   |
|                 | <u>85,053</u>         | <u>255,766</u>        |
| 遞延稅項            | <u>249,876</u>        | <u>317,496</u>        |
| 年內稅項總支出         | <u><u>334,929</u></u> | <u><u>573,262</u></u> |

### (b) 稅項賠償保證

為安排麗豐控股有限公司（「麗豐」，連同其附屬公司統稱「麗豐集團」）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）（現時在主板）上市，已於一九九七年十一月十二日簽署一份稅項賠償保證契據，麗新發展有限公司（「麗新發展」）據此就麗豐集團因出售若干於一九九七年十月三十一日麗豐集團透過其附屬公司及合營公司應佔之物業權益而應付或分佔之若干潛在中國內地企業所得稅及土地增值稅，向麗豐集團承諾作出賠償保證。於本年度，已就麗豐集團或其合營公司出售位於中國內地廣州之若干物業所產生及支付之企業所得稅及土地增值稅從麗新發展收到稅項賠償保證 92,695,000 港元（二零一七年：493,936,000 港元）。

## 6. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年內溢利及年內已發行普通股加權平均數 1,491,854,598 股（二零一七年：1,361,061,866 股）計算。

每股攤薄盈利之計算乃根據年內本公司擁有人應佔溢利計算，並經根據其每股盈利之攤薄調整分佔麗豐溢利所產生之普通股潛在攤薄影響調整。計算採用之普通股加權平均數乃按計算每股基本盈利所採用之年內已發行普通股數目，以及倘本公司所有未行使購股權已獲考慮而假設以無償發行之普通股加權平均數計算。

轉換寰亞傳媒集團有限公司（「寰亞傳媒」，連同其附屬公司統稱「寰亞傳媒集團」）發行之尚未轉換可換股票據對截至二零一八年及二零一七年七月三十一日止年度所呈列之每股基本盈利金額具有反攤薄影響。

每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

|  | 二零一八年<br>千港元   | 二零一七年<br>千港元   |
|--|----------------|----------------|
| <b>盈利</b>                                |                |                |
| 本公司擁有人應佔溢利，用於計算每股基本盈利                    | 263,840        | 514,233        |
| 按一間附屬公司之每股攤薄盈利<br>調整其分佔溢利所產生之潛在攤薄普通股之影響* | (1,572)        | (112)          |
| 就每股攤薄盈利而言的盈利                             | <u>262,268</u> | <u>514,121</u> |

\* 假設所有攤薄未行使麗豐購股權於年初獲行使以認購麗豐之普通股，本集團於麗豐盈利中之權益比例下跌之結餘為 1,572,000 港元（二零一七年：112,000 港元）。

|                          | 股份數目                 |                      |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
|                          | 二零一八年                | 二零一七年                |
| <b>股份</b>                |                      |                      |
| 計算每股基本盈利採用之年內已發行普通股加權平均數 | 1,491,854,598        | 1,361,061,866        |
| 攤薄影響 — 普通股加權平均數：<br>購股權  | <u>2,641,251</u>     | <u>200,445</u>       |
| 計算每股攤薄盈利採用之年內已發行普通股加權平均數 | <u>1,494,495,849</u> | <u>1,361,262,311</u> |

## 7. 應收賬項

|        | 二零一八年<br>千港元   | 二零一七年<br>千港元   |
|--------|----------------|----------------|
| 應收貿易賬項 | 191,184        | 222,744        |
| 減值     | (9,585)        | (10,069)       |
|        | <u>181,599</u> | <u>212,675</u> |

本集團（除麗豐集團外）對其客戶之貿易條款大部份以信貸形式訂立。發票一般於發出後三十至九十天內應付，若干具良好記錄客戶除外，其條款乃延至一百二十天。各客戶均有各自之最高信貸限額。本集團謀求對其未償還應收賬項維持嚴謹控制，並以信貸監管政策減低信貸風險。高層管理人員亦經常檢討逾期結餘。由於本集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易，故無需收取抵押品。信貸集中風險乃按照客戶／對手方、地區及行業領域進行管理。由於本集團應收貿易賬項之客戶基礎廣泛分佈於不同領域及行業，故本集團內並無重大信貸集中風險。本集團之應收貿易賬項乃免息。

麗豐集團根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售款項根據有關合約之條款收取。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款預付租務按金。酒店式服務公寓收費主要由客戶以現金支付，惟對於在麗豐集團開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議收取。鑑於上文所述及由於麗豐集團之應收貿易賬項涉及眾多不同客戶，故並無重大信貸集中風險。麗豐集團之應收貿易賬項乃免息。

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸提升措施。

於報告期末，根據付款到期日編製之應收貿易賬項減去呆賬撥備之賬齡分析如下：

|          | 二零一八年<br>千港元   | 二零一七年<br>千港元   |
|----------|----------------|----------------|
| 應收貿易賬項：  |                |                |
| 未逾期及未減值  | 127,702        | 129,498        |
| 逾期一天至九十天 | 37,974         | 65,677         |
| 逾期九十天以上  | 15,923         | 17,500         |
|          | <u>181,599</u> | <u>212,675</u> |

## 8. 分類為持作出售之資產

交易事項（定義及披露見本集團截至二零一七年七月三十一日止年度之經審核綜合財務報表附註 28）已於截至二零一八年七月三十一日止年度完成，並於截至二零一八年七月三十一日止年度之綜合收益表之「其他經營費用淨額」內確認及計入收益 41,379,000 港元（二零一七年：無）。

## 9. 應付賬項及應計費用

於報告期末，根據收取所購買貨品及服務當日／到期付款日編製之應付貿易賬項之賬齡分析如下：

|             | 二零一八年<br>千港元     | 二零一七年<br>千港元     |
|-------------|------------------|------------------|
| 應付貿易賬項：     |                  |                  |
| 少於三十天       | 197,917          | 250,357          |
| 三十一天至六十天    | 53,817           | 16,830           |
| 六十一天至九十天    | 3,767            | 11,953           |
| 九十天以上       | 6,416            | 2,840            |
|             | <u>261,917</u>   | <u>281,980</u>   |
| 其他應付賬項及應計費用 | 1,699,651        | 1,269,802        |
|             | <u>1,961,568</u> | <u>1,551,782</u> |

## 10. 定息優先票據

### 人民幣 1,800,000,000 元於二零一八年到期息率為 6.875% 之優先票據

於二零一三年四月二十五日，麗豐發行息率為 6.875% 之人民幣 1,800,000,000 元定息優先票據（「二零一三年票據」），票據已於二零一八年四月二十五日到期一次性償還。二零一三年票據自二零一三年四月二十五日開始計息，須自二零一三年十月二十五日起於每年四月二十五日及十月二十五日每半年期末支付。二零一三年票據於聯交所上市。

二零一三年票據已於二零一八年七月三十一日止年度內之到期日悉數贖回。

## 11. 有擔保票據

### 350,000,000 美元於二零二三年到期息率為 5.65% 之有擔保票據

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，票據將於二零二三年一月十八日到期一次性償還。有擔保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每半年期末支付。有擔保票據於聯交所上市。

有擔保票據由麗豐擔保，並擁有本公司主要股東麗新發展所訂立之維好契約及股權購買承諾契據之利益。

## 12. 來自一關連公司貸款

於二零一八年五月十日，希耀有限公司（「希耀」，麗新發展之全資附屬公司）與寰亞傳媒訂立貸款協議（「寰亞傳媒貸款協議」），據此，希耀同意向寰亞傳媒提供本金金額最多為 200,000,000 港元之定期貸款融資，專為寰亞傳媒集團提供資金悉數贖回台固可換股票據及一般營運資金需求。

於二零一八年七月二十七日，希耀與本公司訂立貸款協議（「豐德麗貸款協議」），據此，希耀同意向本公司提供本金金額最多為 700,000,000 港元之定期貸款融資，專為本集團之現有銀行貸款融資進行再融資及一般企業需求提供資金。

於二零一八年七月三十一日，寰亞傳媒貸款協議及豐德麗貸款協議分別尚有 200,000,000 港元（二零一七年：無）及 450,000,000 港元（二零一七年：無）之貸款尚未償還。

## 13. 報告期後事項

於二零一八年五月二十八日，Transtrend Holdings Limited（「要約人」，麗新發展之全資附屬公司）提出有條件自願性全面現金要約（「要約」），以收購本公司全部已發行股份（麗新發展、要約人或其各自之附屬公司已持有或同意將予收購者除外）（「豐德麗股份要約」）及註銷本公司全部尚未行使之購股權。本公司每股要約價為現金 1.30 港元。詳情載於本公司、麗新發展、麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」，麗新發展之最終控股公司）、麗豐及要約人日期為二零一八年五月二十八日之聯合公佈。

於二零一八年七月二十五日，豐德麗股份要約已就有關數目之本公司股份接獲股份要約之有效接納書而成為無條件，有關之本公司股份連同麗新發展及要約人已經持有或同意將予收購之本公司股份，將導致麗新發展及要約人合共持有本公司 50% 以上具投票權之股份。詳情載於本公司、麗新發展及要約人日期為二零一八年七月二十五日之聯合公佈。

於二零一八年八月八日，於麗新製衣及麗新發展股東大會上提呈之有關要約之所有決議案均已按投票表決之方式獲正式通過。因此，要約之所有條件已獲達成或獲要約人豁免及要約已於二零一八年八月八日於所有方面成為無條件。詳情載於本公司、麗新發展、麗新製衣、麗豐及要約人日期為二零一八年八月八日之聯合公佈。此後，麗新製衣成為本公司之最終控股公司。

## 14. 末期股息

董事會並不建議派付截至二零一八年七月三十一日止年度之股息（二零一七年：無），以供股東於本公司應屆股東週年大會上批准。



## 管理層討論及分析

### 業務回顧及前景

#### 媒體及娛樂／電影製作及發行／戲院營運

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

- 電影 — 繼續著力增加電影原創作品，吸引華語觀眾。由導演劉偉強執導、古天樂、周冬雨及陳學冬主演之動作喜劇片《*武林怪獸*》，由導演Renny Harlin執導、張家輝及任賢齊主演之動作犯罪片《*沉默的證人*》，由許鞍華監製、鄭秀文主演之愛情片《*花椒之味*》以及由鄭保瑞監製、郭富城及楊千嬅主演之劇情電影《*麥路相逢*》均處於後期製作階段。處於籌備階段的項目包括由周顯揚執導、韓庚主演之動作片《*爸爸！永不言棄*》及由葉念琛執導、王菀之主演之愛情喜劇片《*阿索的故事*》。
- 電視 — 拓展其於優質電視連續劇之製作及投資活動，以迎合中國內地電視台及在線視頻網站對優質節目持續而強勁的需求，並為本集團藝人提供出鏡及培訓的方式。電視劇《*蝕日風暴*》自九月以來於阿里巴巴之優酷平台及Viu TV播出，為兩大平台帶來令人滿意的收視率。最近處於製作階段之電視劇包括由鄭愷及陳喬恩主演之50集愛情連續劇《*壯志高飛*》，而我們目前亦就開發新項目與多個中國門戶網站及視頻網站進行洽談。
- 現場表演節目 — 於香港及中國內地成功製作及籌辦多個演唱會，由本地、亞洲及國際知名藝人演出。最近舉辦之《*JJ林俊傑聖所世界巡迴演唱會香港站*》贏得良好之聲譽及口碑。本集團將繼續與本地和亞洲知名藝人合作推廣演唱會。除投資於即將舉行之《*劉德華“My Love Andy Lau”世界巡迴演唱會2018香港站*》外，我們正計劃於二零一九年為若干藝人籌辦演唱會。
- 音樂 — 由於國際音樂公司與中國大型音樂網站逐漸達成互相接受之發行模式，期待已久之數碼音樂收費模式逐漸形成。本集團已作好準備以其管理的龐大而著名的中文音樂庫及持續發行的新歌來把握這新經濟模式。於回顧年度內，除與華納唱片之現有發行授權外，本集團授予騰訊音樂娛樂（深圳）有限公司有關我們音樂產品之國內獨家發行權，該等授權一直為本集團貢獻穩定之收入。
- 藝人管理 — 擴大中國藝人團隊，以及與亞洲知名藝人合作。本集團相信強大的藝人團隊與其傳媒及娛樂業務相輔相成，並將繼續致力栽培藝人。

- 戲院 — 於二零一三年七月收購寰亞洲立集團有限公司加強了本集團於香港及中國內地之電影發行分類的雄心，並於此分類作補充。位於香港九龍灣之 MCL 德福戲院經翻修後已於二零一七年十二月重新開幕，引入了先進的戲院技術，並增設了 House FX 影院及 MX4D 動感影院。於回顧年度內，本集團新開兩間戲院，一間位於香港沙田，而另一間則位於中國內地蘇州。位於香港沙田新城市廣場之戲院名為「Movie Town」，乃新界區最大規模的戲院，內設 7 間影院，提供逾 1,700 個座位，並引入多項革命性放映技術，包括全港首間率先配備 Samsung「Onyx Cinema LED」及 RealD Cinema，以及香港獨家配備 MX4D 動感影院及 House FX 影院。本集團已選擇於蘇州悠方購物中心成立其於中國內地之首家「GRAND 寰亞洲立影城」旗艦店。蘇州之 Grand 寰亞洲立影城内設 10 間影院，全部採用 3D 數碼放映設備及杜比環繞立體聲音響系統，合共提供 1,440 個座位。兩間影院均為中國巨幕廳，並配備杜比全景聲音響系統，18.6 米寬及 10.5 米高的巨幕以及雙引擎數碼放映系統。本集團亦於香港承辦一個戲院項目，預期於截至二零一九年七月三十一日止財政年度開始營運。本集團對香港及中國內地的戲院前景持樂觀態度，並將繼續尋找機會擴大業務分佈範圍。

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

## 中國內地物業市場

於回顧年度內，全球主要經濟體仍受不明朗因素影響。經濟前景受歐洲多個地區進行大選、英國脫歐的退出條款未明朗、美國及歐洲當地之恐襲事件以及近日美國與中國之間的貿易糾紛等全球事件影響而變得不穩定；儘管如此，基於審慎樂觀態度，資本市場依然展現相當的穩健性，惟部份該等事件於不久將來仍可能持續產生影響，令經濟前景蒙上陰霾。

儘管宏觀環境看似動盪，中國政府繼續砥礪前行，在採取積極的財政政策及穩健的貨幣政策雙管齊下，實現了經濟穩定增長。然而，在全球經濟表現低迷及與美國的貿易糾紛下，出口等部份行業進一步走弱。其實放緩的幅度部份已因中國政府推動其他行業發展並提振國內消費而得以抵銷，然而，長期影響仍持續可見。房地產行業是其中一個受惠行業，這從近期的多次土地拍賣及成交金額足可佐證。我們相信，房地產行業仍將為重要經濟支柱，並繼續顯著受政府政策所影響。長遠而言，中國政府施行之經濟策略對房地產行業無疑是個利好消息，而積極利好的財政政策亦將令一眾投資者及發展商同樣受惠。在中國政府現時的領導下，房地產行業可望持續穩定向前發展。

本公司非全資附屬公司麗豐控股有限公司（「麗豐」，連同其附屬公司統稱「麗豐集團」）之地區焦點及租賃主導策略近年來展現出一定防禦力。作為主要資產之約 3,300,000 平方呎之租賃組合（其主要位於上海及廣州，出租率接近 100%）之租賃收入表現穩定。麗豐與本公司於二零一五年一月十五日聯合公佈之資產交換交易（內容有關廣州麗豐中心（廣州東風廣場第五期之辦公樓））已於二零一七年八月完成。此項交易讓麗豐集團完全整合其對廣州麗豐中心之擁有權及為麗豐集團帶來額外之靈活性及戰略價值。麗豐集團所擁有廣州麗豐中心之總建築面積（「建築面積」）由二零一七年七月三十一日之約 626,700 平方呎增至約 705,500 平方呎（不包括停車位），且該物業之商業面積及辦公樓（不包括自用面積）經已全數租出。

麗豐集團於上海、廣州、中山及橫琴之若干項目正處於不同發展階段。通過於未來數年發展現有項目，租賃組合預期將由約 3,300,000 平方呎增加至約 6,600,000 平方呎。共同重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈之地基工程亦已於二零一七年九月開始動工。有關重新發展計劃包括一幢辦公樓、商場及地下停車位，預期將可為麗豐集團之租賃組合增添總建築面積約 693,600 平方呎（不包括停車位）。

橫琴創新方項目（「創新方」）第一期之建築工程於二零一五年年底開始動工，目前進展良好。預期將於二零一九年上半年竣工。麗豐集團與 Dr. Ing. h.c. F. Porsche AG（「保時捷」）於二零一七年九月訂立之框架協議於屆滿前並未就有關於創新方第二期發展汽車主題文化體驗館之保時捷特許知識產權授權及其提供顧問服務達成最終協議。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）於珠海橫琴設立橫琴哈羅禮德學校（「橫琴哈羅禮德學校」）。該合作旨在全面提升橫琴及附近地區之教學水準，以滿足在珠江三角洲地區內包括橫琴、珠海、澳門及大灣區居住之國內外家庭之學習需要。橫琴哈羅禮德學校計劃將於橫琴創新方項目第二期內推行，惟須待收購第二期之土地後方可作實。麗豐集團仍就有關土地出讓及創新方第二期發展與橫琴政府磋商。麗豐集團正積極與不同國際品牌探討合作機會，致力打造獨一無二的個人化娛樂體驗。

中山棕櫚彩虹花園之餘下住宅單位及橫琴創新方第一期之文化工作室預期將於未來財政年度為麗豐集團帶來收益貢獻。麗豐集團將繼續於擴充土地儲備時維持審慎及靈活作風。

自二零一八年五月至八月期間，本公司進行了一項由麗新發展有限公司（「麗新發展」，於二零一八年七月三十一日為本公司之控股股東）於二零一八年五月提出之自願性全面現金要約（「豐德麗要約」），以收購麗新發展尚未擁有之本公司全部已發行股份。豐德麗要約已於二零一八年八月二十二日終止。由豐德麗要約觸發之向麗豐作出之強制性全面要約已於二零一八年九月十三日終止。於本業績公佈日期，麗新發展於本公司之權益由二零一八年七月三十一日之 36.94% 增加至 77.38%，而本公司已於年度後成為麗新發展之附屬公司。麗豐仍為本公司擁有 50.60% 權益之附屬公司。

於二零一八年七月三十一日，本集團之綜合現金狀況為 3,209,800,000 港元（撇除麗豐集團及寰亞傳媒集團有限公司（「寰亞傳媒」，本公司之非全資附屬公司）連同其附屬公司（統稱「寰亞傳媒集團」）則為 341,900,000 港元）（二零一七年七月三十一日：3,304,600,000 港元（撇除麗豐集團及寰亞傳媒集團則為 273,800,000 港元）），於二零一八年七月三十一日之負債淨值與權益比率則合理，為 53.9%（二零一七年七月三十一日：35.3%），令本集團充滿信心，更積極審視商機。本集團將繼續採取審慎靈活之方法管理其財務狀況。

## 全年業績概覽

截至二零一八年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 2,183,900,000 港元，較去年之 2,677,400,000 港元減少 18.4%。減少主要由於截至二零一八年七月三十一日止年度麗豐集團銷售物業之營業額較去年有所減少所致。毛利減少約 6.3% 至 1,013,400,000 港元（二零一七年：1,081,400,000 港元）。

截至二零一八年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔純利約為 263,800,000 港元（二零一七年：514,200,000 港元）。每股基本盈利為 0.177 港元（二零一七年：0.378 港元）。本公司於回顧年度內之擁有人應佔純利顯著減少，主要由於回顧年度內：

- (a) 麗豐根據與麗豐在一九九七年於香港聯合交易所有限公司上市有關之稅項賠償保證契據，從麗新發展收到的稅項賠償保證金額下降；
- (b) 有關由麗豐發行於二零一八年四月到期的人民幣 1,800,000,000 元優先票據的貨幣掉期之公平值增值下降；
- (c) 缺少出售一項可供出售投資之收益；及
- (d) 由於寰亞傳媒集團上映之電影表現不理想而致寰亞傳媒錄得綜合虧損。

撇除物業重估之影響，本公司於截至二零一八年七月三十一日止年度之擁有人應佔淨虧損約為 108,200,000 港元（二零一七年：純利 145,100,000 港元）。本公司擁有人應佔每股淨虧損（不包括物業重估之影響）為每股 0.073 港元（二零一七年：每股純利 0.107 港元）。

| 本公司擁有人應佔溢利／（虧損）        | 截至七月三十一日止年度   |               |
|------------------------|---------------|---------------|
|                        | 二零一八年<br>百萬港元 | 二零一七年<br>百萬港元 |
| 已呈報                    | 263.8         | 514.2         |
| 就投資物業作出之調整             |               |               |
| 物業重估                   | (496.1)       | (493.9)       |
| 投資物業之遞延稅項              | 124.0         | 123.5         |
| 非控制性權益應佔重估變動減遞延稅項      | 0.1           | 1.3           |
| 除稅後溢利／（虧損），不包括投資物業重估收益 | (108.2)       | 145.1         |

於二零一八年七月三十一日，本公司擁有人應佔權益為 9,259,500,000 港元（二零一七年七月三十一日：9,118,200,000 港元）。本公司擁有人應佔每股資產淨值由於二零一七年七月三十一日之每股 6.112 港元增加 1.6% 至於二零一八年七月三十一日之每股 6.207 港元。

### 媒體及娛樂

截至二零一八年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額 428,200,000 港元（二零一七年：448,400,000 港元），而分類業績由去年之 25,500,000 港元減少至 21,800,000 港元。

### 現場表演節目

本集團繼續高度活躍於現場娛樂表演。於回顧年度內，本集團已舉辦及投資 138 場（二零一七年：168 場）表演，由本地、亞洲及國際知名藝人（包括楊千嬅、草蜢、C AllStar、at17、王菀之暨張敬軒、汪明荃、周慧敏、Wanna One、五月天及劉若英）演出。

### 音樂製作、發行及出版

截至二零一八年七月三十一日止年度，本集團發行共 53 張（二零一七年：30 張）專輯，包括鄭秀文、楊千嬅、蘇永康、C AllStar、鄧小巧、at17、顏卓靈及黎曉陽之唱片。本集團預期繼續通過新媒體發行善用其音樂庫，從而提高其音樂版權收入。

### 藝人管理

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

## 電影及電視節目製作及發行

截至二零一八年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額 342,700,000 港元（二零一七年：418,500,000 港元），而分類業績為虧損 258,700,000 港元（二零一七年：126,200,000 港元）。

於回顧年度內，本集團共有 5 部（二零一七年：6 部）電影上映，包括《鮫珠傳》、《俠盜聯盟》、《追捕》及《閩蜜2》。本集團亦發行了 39 部（二零一七年：31 部）電影及 480 部（二零一七年：488 部）錄像，其中具知名度的包括《22年後的告白 — 我是殺人犯》、《戰雲密報》、《街頭祖霸王》、《黑豹》、《玩轉極樂園》、《雷神奇俠3：諸神黃昏》及《星球大戰：最後的絕地武士》。

## 戲院營運

截至二零一八年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額 408,400,000 港元（二零一七年：418,600,000 港元）。於本業績公佈日期，本集團於香港營運 9 家戲院，而於中國內地則營運 3 家戲院，以及於香港營運一家合營戲院。位於香港九龍灣之 MCL 德福戲院經翻修後已於二零一七年十二月重新開幕，引入了先進的戲院技術，並增設了 House FX 影院及 MX4D 動感影院。於回顧年度內，本集團新開兩間戲院，一間位於香港沙田，而另一間則位於中國內地蘇州。位於香港沙田新城市廣場之戲院名為「Movie Town」，乃新界區最大規模的戲院，內設 7 間影院，提供逾 1,700 個座位，並引入多項革命性放映技術，包括全港首間率先配備 Samsung「Onyx Cinema LED」及 RealD Cinema，以及香港獨家配備 MX4D 動感影院及 House FX 影院。本集團已選擇於蘇州悠方購物中心成立其於中國內地之首家「GRAND 寰亞洲立影城」旗艦店。蘇州之 Grand 寰亞洲立影城内設 10 間影院，全部採用 3D 數碼放映設備及杜比環繞立體聲音響系統，合共提供 1,440 個座位。兩間影院均為中國巨幕廳，並配備杜比全景聲音響系統，18.6 米寬及 10.5 米高的巨幕以及雙引擎數碼放映系統。本集團亦於香港承辦一個戲院項目，預期於截至二零一九年七月三十一日止財政年度開始營運。戲院營運為本集團電影製作及發行業務提供輔助之分銷渠道。

各現有戲院之影院及座位數目詳情如下：

| 戲院                      | 本集團<br>應佔權益<br>(%) | 影院<br>數目<br>(附註1) | 座位<br>數目<br>(附註1) |
|-------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| <b>中國內地</b>             |                    |                   |                   |
| 蘇州 Grand 寰亞洲立影城         | 100                | 10                | 1,440             |
| 廣州五月花電影城                | 100                | 7                 | 606               |
| 中山五月花電影城                | 100                | 5                 | 905               |
|                         | <b>小計</b>          | <b>22</b>         | <b>2,951</b>      |
| <b>香港</b>               |                    |                   |                   |
| Movie Town (包括 MX4D 影院) | 100                | 7                 | 1,702             |
| Festival Grand Cinema   | 85                 | 8                 | 1,196             |
| MCL 新都城戲院 (附註2)         | 85                 | 7                 | 957               |
| MCL 德福戲院 (包括 MX4D 影院)   | 85                 | 6                 | 789               |
| STAR Cinema             | 85                 | 6                 | 622               |
| 康怡戲院 (包括 MX4D 影院)       | 85                 | 5                 | 706               |
| MCL 海怡戲院                | 85                 | 3                 | 555               |
| MCL 逸峯戲院                | 85                 | 3                 | 285               |
| 皇室戲院                    | 85                 | 3                 | 246               |
| The Grand Cinema        | 25.5               | 12                | 1,566             |
|                         | <b>小計</b>          | <b>60</b>         | <b>8,624</b>      |
|                         | <b>總計</b>          | <b>82</b>         | <b>11,575</b>     |

附註：

1. 以100%為基準
2. 正在分階段進行翻新。自二零一八年十一月一日起，一間戲院之租賃空間將歸還予業主，而該戲院內設6間影院，將提供694個座位。

## 物業投資

以下資料乃摘錄自麗豐截至二零一八年七月三十一日止年度之業績公佈。

### 租金收入

截至二零一八年七月三十一日止年度，麗豐集團自租賃業務錄得營業額 766,200,000 港元（二零一七年：702,100,000 港元），較去年增長 9.1%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之租金收入增加 3.3%。主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

|           | 截至七月三十一日止年度                |                            |                    | 截至七月三十一日止年度     |                 |                    | 年結日<br>出租率<br>(%)                   |
|-----------|----------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------------|-------------------------------------|
|           | 二零一八年 <sup>#</sup><br>百萬港元 | 二零一七年 <sup>#</sup><br>百萬港元 | 概約<br>百分比變動<br>(%) | 二零一八年<br>人民幣百萬元 | 二零一七年<br>人民幣百萬元 | 概約<br>百分比變動<br>(%) |                                     |
| <b>上海</b> |                            |                            |                    |                 |                 |                    |                                     |
| 上海香港廣場    | 416.9                      | 399.4                      | 4.4                | 346.4           | 350.6           | -1.2               | 零售：96.8<br>辦公室：94.8<br>酒店式服務公寓：91.5 |
| 上海五月花生活廣場 | 75.9                       | 75.4                       | 0.7                | 63.1            | 66.2            | -4.7               | 零售：48.2*<br>酒店：72.2                 |
| 上海凱欣豪園    | 25.0                       | 20.0                       | 25.0               | 20.7            | 17.5            | 18.3               | 100.0                               |
| <b>廣州</b> |                            |                            |                    |                 |                 |                    |                                     |
| 廣州五月花商業廣場 | 113.2                      | 105.5                      | 7.3                | 94.1            | 92.6            | 1.6                | 99.2                                |
| 廣州富邦廣場    | 19.8                       | 18.4                       | 7.6                | 16.5            | 16.1            | 2.5                | 100.0                               |
| 廣州麗豐中心    | 105.2                      | 74.9                       | 40.5               | 87.4            | 65.7            | 33.0               | 零售：100.0<br>辦公室：100.0**             |
| <b>中山</b> |                            |                            |                    |                 |                 |                    |                                     |
| 中山棕櫚彩虹花園  | 10.2                       | 8.5                        | 20.0               | 8.5             | 7.5             | 13.3               | 零售：75.5**<br>酒店式服務公寓：51.9           |
| <b>總計</b> | <b>766.2</b>               | <b>702.1</b>               | <b>9.1</b>         | <b>636.7</b>    | <b>616.2</b>    | <b>3.3</b>         |                                     |

<sup>#</sup> 截至二零一八年及二零一七年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為 0.8310 及 0.8777。

\* 出租率下跌乃由於樂天瑪特之租約於二零一八年七月三日提早終止所致。麗豐集團現正與若干有意租戶磋商以填補空置鋪位。

\*\* 不包括自用面積

鑒於所有主要物業大致已全數租出，整體租金收入穩定。廣州麗豐中心之強勁增長乃主要由於其在回顧年度內經已全數租出所致。

麗豐與本公司於二零一五年一月十五日聯合公佈與廣州市輕工房地產開發公司之資產交換交易（內容有關廣州麗豐中心（廣州東風廣場第五期之辦公樓））已於二零一七年八月完成。此項交易讓麗豐集團完全整合其對廣州麗豐中心之擁有權及為麗豐集團帶來額外之靈活性及戰略價值。麗豐集團所擁有廣州麗豐中心之總建築面積由二零一七年七月三十一日之約 626,700 平方呎增至約 705,500 平方呎（不包括停車位），且該物業之商業空間及辦公樓（不包括自用面積）經已全數租出。

## 物業發展

以下資料乃摘錄自麗豐截至二零一八年七月三十一日止年度之業績公佈。

### 已確認銷售

截至二零一八年七月三十一日止年度，麗豐集團之物業發展業務自銷售物業而錄得營業額 184,600,000 港元（二零一七年：624,600,000 港元），較去年之銷售收益減少 70.4%。



已確認總銷售主要由廣州東風廣場第五期及中山棕櫚彩虹花園之住宅單位之銷售表現所帶動，兩者分別已售出住宅建築面積約 7,521 平方呎及 84,936 平方呎，銷售收益分別達 50,200,000 港元及 90,500,000 港元。

截至二零一八年七月三十一日止年度，已確認之整體平均售價（不包括廣州御金沙及停車位）約為每平方呎 1,649 港元（二零一七年：每平方呎 983 港元）。廣州御金沙住宅單位及零售單位之銷售表現良好，平均售價分別達每平方呎 3,616 港元及 5,445 港元，該金額於綜合收益表內確認為「分佔合營公司之溢利及虧損」。

截至二零一八年七月三十一日止年度物業銷售營業額之分析如下：

| 已確認基準                     | 單位<br>數目  | 概約<br>建築面積<br>平方呎 | 平均售價#<br>港元/平方呎 | 營業額*<br>百萬港元## 人民幣百萬元 |              |
|---------------------------|-----------|-------------------|-----------------|-----------------------|--------------|
| 廣州東風廣場<br>住宅單位 — 第五期      | 7         | 7,521             | 6,980           | 50.2                  | 41.7         |
| 廣州東山京士柏<br>商業單位           | 1         | 3,337             | 2,380           | 7.5                   | 6.3          |
| 中山棕櫚彩虹花園<br>高層住宅單位        | 70        | 84,936            | 1,148           | 90.5                  | 75.2         |
| 其他                        |           |                   |                 | 1.1                   | 0.9          |
| <b>小計</b>                 | <b>78</b> | <b>95,794</b>     | <b>1,649</b>    | <b>149.3</b>          | <b>124.1</b> |
| 廣州東山京士柏<br>停車位            | 6         |                   |                 | 4.6                   | 3.8          |
| 廣州東風廣場<br>停車位             | 27        |                   |                 | 30.7                  | 25.5         |
| <b>總計</b>                 |           |                   |                 | <b>184.6</b>          | <b>153.4</b> |
| <b>合營公司項目之已確認銷售</b>       |           |                   |                 |                       |              |
| 廣州御金沙<br>住宅單位**（按47.5%基準） | 42        | 92,288            | 3,616           | 313.8                 | 260.8        |
| 零售單位**（按47.5%基準）          | -         | 665               | 5,445           | 3.4                   | 2.8          |
| <b>小計</b>                 | <b>42</b> | <b>92,953</b>     | <b>3,629</b>    | <b>317.2</b>          | <b>263.6</b> |
| 停車位**（按47.5%基準）           | 45        |                   |                 | 16.1                  | 13.4         |
| <b>總計</b>                 |           |                   |                 | <b>333.3</b>          | <b>277.0</b> |

# 扣除營業稅前及含增值稅

## 截至二零一八年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.8310。

\* 扣除營業稅後及不含增值稅

\*\* 廣州御金沙為與凱德置地中國控股私人有限公司（「凱德中國」）之合營公司項目，麗豐集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益。截至二零一八年七月三十一日止年度，已售出89個住宅單位及1個零售單位，而已確認之銷售（扣除營業稅後及不含增值稅）667,900,000港元（不包括停車位）是來自整個項目，並確認約195,690平方呎之建築面積（不包括停車位）。來自停車位之已確認銷售33,800,000港元是來自整個項目。

## 已簽約之銷售

於二零一八年七月三十一日，麗豐集團之物業發展業務（不包括廣州御金沙）因銷售中山棕櫚彩虹花園之住宅單位及橫琴創新方第一期之工作室分別錄得已簽約但尚未確認之銷售 51,800,000 港元及 246,900,000 港元，而銷售廣州東山京士柏、廣州東風廣場及中山棕櫚彩虹花園之 6 個停車位則錄得 3,400,000 港元。橫琴創新方第一期之工作室之銷售勢頭強勁，平均售價達到每平方呎 5,207 港元。扣除貨幣換算之影響，於二零一八年七月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位、工作室及停車位銷售額（不包括廣州御金沙）為人民幣 251,000,000 元（二零一七年七月三十一日：人民幣 125,700,000 元）。

於二零一八年七月三十一日，麗豐集團之已簽約但尚未確認銷售總額（包括廣州御金沙及停車位）為 302,500,000 港元（二零一七年七月三十一日：402,800,000 港元）。於二零一八年七月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位及停車位銷售額（包括廣州御金沙）為人民幣 251,300,000 元（二零一七年七月三十一日：人民幣 353,600,000 元）。

於二零一八年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

| 已簽約基準                    | 單位<br>數目  | 概約<br>建築面積<br>平方呎 | 平均售價#<br>港元/平方呎 | 營業額#         |              |
|--------------------------|-----------|-------------------|-----------------|--------------|--------------|
|                          |           |                   |                 | 百萬港元###      | 人民幣百萬元       |
| 中山棕櫚彩虹花園<br>高層住宅單位       | 31        | 34,614            | 1,497           | 51.8         | 43.0         |
| 橫琴創新方<br>工作室             | 11        | 47,420            | 5,207           | 246.9        | 205.2        |
| <b>小計</b>                | <b>42</b> | <b>82,034</b>     | <b>3,641</b>    | <b>298.7</b> | <b>248.2</b> |
| 廣州東山京士柏<br>停車位           | 2         |                   |                 | 1.6          | 1.3          |
| 廣州東風廣場<br>停車位            | 1         |                   |                 | 1.2          | 1.0          |
| 中山棕櫚彩虹花園<br>停車位          | 3         |                   |                 | 0.6          | 0.5          |
| <b>小計</b>                |           |                   |                 | <b>302.1</b> | <b>251.0</b> |
| <b>合營公司項目已簽約之銷售</b>      |           |                   |                 |              |              |
| 廣州御金沙<br>停車位**（按47.5%基準） | 1         |                   |                 | 0.4          | 0.3          |
| <b>小計</b>                |           |                   |                 | <b>0.4</b>   | <b>0.3</b>   |
| <b>總計（不包括停車位）</b>        | <b>42</b> | <b>82,034</b>     | <b>3,641</b>    | <b>298.7</b> | <b>248.2</b> |
| <b>總計（包括停車位）</b>         |           |                   |                 | <b>302.5</b> | <b>251.3</b> |

# 扣除營業稅前及含增值稅

### 截至二零一八年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.8310。

\*\* 廣州御金沙為與凱德中國之合營公司項目，麗豐集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益。於二零一八年七月三十一日，來自停車位之已簽約但尚未確認之銷售800,000港元是來自整個項目。

## 流動資金、財務資源、資產抵押及負債比率

### 現金及銀行結餘

於二零一八年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為 3,209,800,000 港元（二零一七年：3,304,600,000 港元），其中約 22.9% 以港元（「港元」）及美元（「美元」）列值，而約 76.9% 則以人民幣（「人民幣」）列值。於二零一八年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘（不包括寰亞傳媒集團及麗豐集團持有的現金及銀行結餘）為 341,900,000 港元（二零一七年：273,800,000 港元）。由於港元與美元掛鈎，故本集團認為美元相應匯率波動風險有限。以人民幣列值之現金及銀行結餘兌換為外幣及將該等外幣列值之結餘匯出中國內地須遵守有關政府部門頒佈之外匯管制相關規則及法規。除麗豐集團之貨幣掉期安排外，本集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

### 貸款

於二零一八年七月三十一日，本集團之尚未償還綜合貸款總額（扣除集團內之撇銷）為 8,199,000,000 港元。本集團（不包括寰亞傳媒及麗豐）、寰亞傳媒及麗豐之貸款如下：

#### **本集團（不包括寰亞傳媒及麗豐）**

於二零一八年七月三十一日，若干銀行向本集團授出有擔保的一般銀行信貸。於二零一八年七月三十一日，本集團之尚未償還銀行貸款為 147,800,000 港元，並已動用信用證及保函信貸 5,900,000 港元。本集團之所有銀行貸款均須於一年內償還，屬浮息貸款並以港元計值。

除銀行貸款外，本集團來自希耀有限公司（「希耀」）（麗新發展之全資附屬公司）之尚未償還貸款為 450,000,000 港元。該貸款屬浮息貸款並以港元計值，須於第二年償還。本集團於二零一八年七月三十一日之未動用信貸為 302,800,000 港元。

此外，本公司有應付已故林百欣先生之無抵押其他貸款，本金金額為 113,000,000 港元，乃按滙豐最優惠年利率計息。於二零一八年七月三十一日，本集團就上述無抵押其他貸款錄得應計利息 91,100,000 港元。應本集團要求，林百欣先生之遺產執行人已確認，由二零一八年七月三十一日起計一年內，將不會要求償還尚未償還之其他貸款或有關利息。

#### **寰亞傳媒**

於年內，台固可換股票據本金金額為 130,000,000 港元及本金總額合共為 166,800,000 港元之特別授權之可換股票據（包括發行予本集團之本金額 100,000,000 港元）分別於二零一八年五月十四日及二零一八年七月三十一日到期後予以贖回。於二零一八年七月三十一日，寰亞傳媒來自希耀及本公司之無抵押計息貸款分別為 200,000,000 港元及 100,000,000 港元。該等貸款均屬浮息貸款並以港元計值，須於第二年償還。

## 麗豐

於二零一八年七月三十一日，麗豐集團之貸款總額為 7,445,600,000 港元，包括銀行貸款 3,773,200,000 港元、有擔保票據 2,725,500,000 港元、來自本公司一間附屬公司之貸款 248,500,000 港元、來自一間合營公司之貸款 644,700,000 港元及其他貸款 53,700,000 港元。麗豐集團為數 7,445,600,000 港元貸款之到期情況妥為分散，其中 419,200,000 港元須於一年內償還、1,184,200,000 港元須於第二年償還、5,648,100,000 港元須於第三年至第五年償還及 194,100,000 港元須於第五年後償還。麗豐集團於二零一八年七月三十一日之未動用信貸為 3,552,000,000 港元。

麗豐集團分別約有 45% 及 51% 之貸款為定息及浮息貸款，其餘 4% 為免息貸款。

除有擔保票據外，麗豐集團為數 4,720,100,000 港元之其他貸款中 53% 以人民幣計值、37% 以港元計值及 10% 以美元計值。

麗豐集團之 2,725,500,000 港元之有擔保票據以美元計值。麗豐集團與財務機構訂立貨幣掉期協議，有擔保票據已有效地轉換為以港元計值之債務。

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

### 資產抵押及負債比率

本集團之若干資產已抵押以取得本集團之貸款及銀行信貸，包括總賬面值約為 11,575,200,000 港元之投資物業、總賬面值約為 1,371,400,000 港元之發展中物業、總賬面值約為 1,282,700,000 港元之酒店式服務公寓（包括相關租賃物業裝修）、總賬面值約為 909,700,000 港元之在建工程以及約 650,800,000 港元之定期存款及銀行結餘。

於二零一八年七月三十一日，本公司擁有人應佔綜合資產淨值達 9,259,500,000 港元(二零一七年：9,118,200,000 港元)。負債比率（即本公司擁有人應佔淨負債（借貸總額 8,199,000,000 港元減有抵押及受限制銀行結餘及定期存款 1,073,800,000 港元以及現金及現金等值項目 2,136,000,000 港元）與資產淨值之比例）為約 53.9%。

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

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截止二零一八年七月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司上市證券。

### 企業管治

本公司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證券上市規則（分別為「上市規則」及「聯交所」）附錄十四內企業管治守則（「企業管治守則」）不時所載之原則及守則條文之政策及程序。

本公司於截至二零一八年七月三十一日止年度內一直遵守企業管治守則所載之所有適用之守則條文，惟以下守則條文第 A.4.1 條及第 A.5.1 條之偏離除外：

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

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

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

本公司並無成立提名委員會，惟其職能由全體董事會成員履行。潛在新董事將根據彼等之知識、技能、經驗及專業知識以及本公司於當時之需求而獲招攬，若為獨立非執行董事之候選人則必須符合上市規則第3.13條所載之獨立性標準。識別及甄選合適人選以供董事會考慮及批准之工作已由並將繼續由執行董事（「執行董事」）執行。由於上述甄選及提名政策與程序已經制定，而且企業管治守則所載提名委員會之其他職責均一直由全體董事會成員有效履行，故董事會認為現階段並無必要成立提名委員會。

## 僱員及酬金政策

於二零一八年七月三十一日，本集團合共僱有約1,880名（二零一七年：2,010名）僱員。本集團深明維持穩定之員工團隊對其持續取得成功攸關重要。根據本集團之現有政策，僱員之薪金水平維持於具競爭力水平，並會因應員工表現而作出升遷及調整薪酬，亦按員工之貢獻及業內慣例獲授酌情花紅。其他員工福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼以及向合資格僱員提供在外進修及培訓計劃之資助等。

## 投資者關係

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

自二零一七年八月一日起，本公司已與眾多研究分析員及投資者會面，並出席以下非交易簡報會及研討會：

| 月份       | 事件               | 舉辦方               | 地點     |
|----------|------------------|-------------------|--------|
| 二零一七年十月  | 發佈業績非交易簡報會       | 里昂證券              | 香港     |
| 二零一七年十月  | 發佈業績非交易簡報會       | 星展                | 新加坡    |
| 二零一七年十一月 | 發佈業績非交易簡報會       | 法國巴黎銀行            | 倫敦     |
| 二零一七年十一月 | 發佈業績非交易簡報會       | 法國巴黎銀行            | 紐約／洛杉磯 |
| 二零一八年一月  | 交易簡報會－麗豐美元有擔保票據  | 星展／滙豐／<br>華僑銀行／瑞銀 | 新加坡    |
| 二零一八年一月  | 交易簡報會－麗豐美元有擔保票據  | 星展／滙豐／<br>華僑銀行／瑞銀 | 香港     |
| 二零一八年一月  | 亞洲脈搏研討會          | 星展                | 新加坡    |
| 二零一八年三月  | 發佈業績非交易簡報會       | 星展                | 香港     |
| 二零一八年三月  | 發佈業績非交易簡報會       | 星展                | 新加坡    |
| 二零一八年四月  | 發佈業績非交易簡報會       | 星展                | 倫敦     |
| 二零一八年四月  | 發佈業績非交易簡報會       | 大和                | 紐約     |
| 二零一八年五月  | 發佈業績非交易簡報會       | 星展                | 吉隆坡    |
| 二零一八年九月  | 二零一八年渣打年度投資者反向路演 | 渣打銀行              | 香港     |

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

## 全年業績之審閱

本公司審核委員會目前由三名獨立非執行董事吳麗文博士（主席）、劉志強先生及葉天養先生所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零一八年七月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本公司所採納之會計原則及慣例，以及風險管理及內部監控及財務報告事宜。

## 獨立核數師審閱初步業績公佈

本公司之核數師已就本集團載於初步公佈之截至二零一八年七月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及其相關附註之數字與本集團於本年度之綜合財務報表所載金額核對一致。本公司之核數師安永會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作之核證業務，因此，安永會計師事務所並無對初步公佈作出核證聲明。

## 股東週年大會

本公司將於二零一八年十二月二十一日（星期五）舉行二零一八年股東週年大會。有關股東週年大會之通告連同本公司截至二零一八年七月三十一日止年度之年報將於二零一八年十一月中旬分別刊載於聯交所及本公司網站，並寄發予股東。

承董事會命  
主席  
劉志強

香港，二零一八年十月二十五日

於本公佈日期，董事會成員包括四名執行董事，即呂兆泉（行政總裁）、周福安、林孝賢及葉采得諸位先生；兩名非執行董事，即余寶珠女士及閻焱先生；以及四名獨立非執行董事，即劉志強（主席）、羅國貴和葉天養諸位先生及吳麗文博士。