

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)

## 截至二零一二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（「董事會」）謹此公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一二年七月三十一日止年度之綜合業績，連同自二零一一年一月一日至二零一一年七月三十一日止期間之比較數字載列如下：

### 綜合收益表

截至二零一二年七月三十一日止年度

	附註	截至二零一二年 七月三十一日 止年度 千港元	自二零一一年 一月一日至 二零一一年七月 三十一日止期間 千港元
營業額	4	702,151	316,285
銷售成本		<u>(447,278)</u>	<u>(207,878)</u>
毛利		254,873	108,407
其他收益	5	60,799	11,879
銷售及市場推廣費用		(100,873)	(63,492)
行政費用		(358,047)	(147,126)
其他經營收益		11,801	2,634
其他經營費用		(114,579)	(81,708)
一項遠期合約之公平值之收益／（虧損）		(63,332)	6,585
議價收購附屬公司之收益淨額	13	<u>1,350,405</u>	<u>8,339</u>
經營業務溢利／（虧損）		1,041,047	(154,482)
融資成本	6	(46,416)	(6,052)
出售於合營公司投資之收益		-	652,408
分佔合營公司之溢利及虧損		8,903	(9,487)
分佔聯營公司之溢利及虧損	10	<u>99,138</u>	<u>35,940</u>
除稅前溢利	7	1,102,672	518,327
所得稅費用	8	<u>(16,661)</u>	<u>(112)</u>
年／期內溢利		<u><u>1,086,011</u></u>	<u><u>518,215</u></u>

	附註	截至二零一二年 七月三十一日 止年度 千港元	自二零一一年 一月一日至 二零一一年七月 三十一日止期間 千港元
應佔：			
本公司擁有人		1,161,588	524,538
非控制性權益		<u>(75,577)</u>	<u>(6,323)</u>
		<b><u>1,086,011</u></b>	<b><u>518,215</u></b>
本公司擁有人應佔每股盈利	9		
基本		<b><u>0.934 港元</u></b>	<b><u>0.422 港元</u></b>
攤薄		<b><u>0.934 港元</u></b>	<b><u>0.422 港元</u></b>

## 綜合全面收益表

截至二零一二年七月三十一日止年度

	截至二零一二年 七月三十一日 止年度 千港元	自二零一一年 一月一日至 二零一一年七月 三十一日止期間 千港元
年／期內溢利	<u>1,086,011</u>	<u>518,215</u>
其他全面收益／（虧損）		
折算海外業務之匯兌調整	1,284	1,358
分佔合營公司之其他全面收益	-	130
分佔聯營公司之其他全面收益	60,075	101,563
出售一間聯營公司時儲備撥回	<u>(253,078)</u>	<u>-</u>
年／期內除稅後之其他全面收益／（虧損）	<u>(191,719)</u>	<u>103,051</u>
年／期內總全面收益	<u><u>894,292</u></u>	<u><u>621,266</u></u>
應佔：		
本公司擁有人	969,802	627,589
非控制性權益	<u>(75,510)</u>	<u>(6,323)</u>
	<u><u>894,292</u></u>	<u><u>621,266</u></u>

## 綜合財務狀況表

二零一二年七月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,051,020	77,639
發展中物業		1,253,651	-
投資物業		10,786,016	-
電影版權		47,317	54,614
電影產品		74,235	77,277
音樂版權		31,999	48,287
商譽		10,182	-
其他無形資產		71,467	-
於合營公司之投資		1,115,588	74,303
於聯營公司之投資	10	6,035	4,467,382
可供出售投資		166,209	78,969
按金、預付款項及其他應收賬項		78,211	88,764
<b>總非流動資產</b>		<b>15,691,930</b>	<b>4,967,235</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		510,318	-
落成待售物業		2,683,650	-
應收貸款		23,517	11,000
拍攝中電影		134,771	104,090
存貨		8,892	7,854
應收賬項	11	160,799	97,680
按金、預付款項及其他應收賬項		258,716	123,647
購股權		32,491	-
遠期合約		-	8,336
按公平值計入損益表之股本投資		-	1,474
預付稅項		49,513	-
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		952,875	12,960
現金及現金等值項目		3,211,249	2,311,490
<b>總流動資產</b>		<b>8,026,791</b>	<b>2,678,531</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計費用	12	944,512	334,561
已收按金及遞延收入		355,974	-
應付稅項		352,109	2,789
應付融資租賃		119	125
有抵押計息銀行貸款		1,559,357	12,229
<b>總流動負債</b>		<b>3,212,071</b>	<b>349,704</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,814,720</b>	<b>2,328,827</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>20,506,650</b>	<b>7,296,062</b>

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
附註		
<b>總資產減流動負債</b>	<b>20,506,650</b>	<b>7,296,062</b>
<b>非流動負債</b>		
已收長期按金	68,045	-
應付融資租賃	128	247
有抵押計息銀行貸款	358,342	-
其他貸款	227,454	164,601
可換股票據	227,232	155,422
定息優先票據	1,419,334	-
遞延稅項負債	2,339,330	61
<b>總非流動負債</b>	<b>4,639,865</b>	<b>320,331</b>
<b>資產淨值</b>	<b>15,866,785</b>	<b>6,975,731</b>
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	621,606	621,606
儲備	7,376,294	6,215,880
	<b>7,997,900</b>	<b>6,837,486</b>
<b>非控制性權益</b>	<b>7,868,885</b>	<b>138,245</b>
<b>總權益</b>	<b>15,866,785</b>	<b>6,975,731</b>

## 綜合財務報表附註

二零一二年七月三十一日

### 1. 更改財政年度結算日期

自二零一一年一月一日至二零一一年七月三十一日止期間，本公司董事會議決將本公司之財政年度結算日期由十二月三十一日更改為七月三十一日，自二零一一年七月三十一日起生效，以使本公司之財政年度結算日期與其他上市聯屬公司貫徹一致。

由於本公司之財政年度結算日期由十二月三十一日更改為七月三十一日，自二零一一年七月三十一日止財政期間生效，故本公司截至二零一一年七月三十一日止期間之財務報表涵蓋二零一一年一月一日至二零一一年七月三十一日止七個月期間。因此，自二零一一年一月一日至二零一一年七月三十一日止期間編製之綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所呈列之比較金額不具可比性。

### 2. 編製基準

該等財務報表乃按香港會計師公會（「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」）（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、一項遠期合約、購股權、若干可供出售投資及按公平值計入損益表之股本投資外，該等財務報表乃以歷史成本慣例編製。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。

### 3. 會計政策及披露變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納下列適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 1 號修訂本	香港財務報告準則第 1 號 <i>首次採納香港財務報告準則—嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期之修訂</i>
香港財務報告準則第 7 號修訂本	香港財務報告準則第 7 號 <i>金融工具：披露—轉讓金融資產之修訂</i>
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第 14 號修訂本	香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第 14 號 <i>最少資金要求之預付款項之修訂</i>
二零一零年香港財務報告準則之改進	於二零一零年五月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團之呈報業績或財務狀況產生重大影響。

此外，本集團已於本年度之財務報表首次提前採納以下尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第 12 號修訂本	香港會計準則第 12 號 <i>所得稅—遞延稅項：收回相關資產之修訂</i>
香港會計準則第 27 號（二零一一年）	<i>獨立財務報表</i>
香港會計準則第 28 號（二零一一年）	<i>於聯營公司及合營企業之投資</i>
香港財務報告準則第 10 號	<i>綜合財務報表</i>
香港財務報告準則第 11 號	<i>合營安排</i>
香港財務報告準則第 12 號	<i>披露於其他公司之權益</i>

### 3.1 香港會計準則第 12 號*所得稅—遞延稅項：收回相關資產之修訂*

香港會計準則第 12 號修訂本闡明如何釐定按公平值計量之投資物業之遞延稅項。修訂本引入可推翻推定，即按公平值計量之投資物業之遞延稅項應按其賬面值將會透過銷售收回之基準釐定。此外，修訂本納入香港（常務詮釋委員會）—詮釋第 21 號*所得稅—已重估非折舊資產之收回*早前所載規定，即運用香港會計準則第 16 號之重估模式計量之非折舊資產遞延稅項應以銷售基準為普遍計量方式。香港會計準則第 12 號修訂本於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效。上述假定就本集團按公平值計量之全部投資物業而言可予推翻，而提早採納本修訂並無對本集團之業績或財務狀況構成重大影響。

### 3.2 有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露於其他公司之權益之新訂及經修訂準則

香港會計師公會頒佈一套有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露內容之五項新訂或經修訂準則，包括香港財務報告準則第 10 號*綜合財務報表*、香港財務報告準則第 11 號*合營安排*、香港財務報告準則第 12 號*披露於其他公司之權益*、香港會計準則第 27 號（二零一一年）*獨立財務報表*及香港會計準則第 28 號（二零一一年）*於聯營公司及合營企業之投資*，均於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。本集團已於本年度提早在生效日期（於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間）之前應用該五項準則。

採納該等準則之影響載列如下。

#### *香港財務報告準則第 10 號綜合財務報表*

香港財務報告準則第 10 號建立適用於所有公司（包括特殊目的公司或結構性公司）之單一控制模式。該準則載有控制之新定義，用於確定需要綜合之公司。與香港會計準則第 27 號及香港（常務詮釋委員會）—詮釋第 12 號*綜合—特殊目的公司*之規定相比，香港財務報告準則第 10 號引入之變動要求本集團管理層須作出重大判斷，以確定某些公司受到控制。香港財務報告準則第 10 號取代香港會計準則第 27 號*綜合及獨立財務報表*關於綜合財務報表列賬之部份內容，亦包括香港（常務詮釋委員會）—詮釋第 12 號提出之問題。

香港財務報告準則第 10 號變更控制之定義，規定倘投資者因參與投資對象之業務而可或有權分享可變回報，且有能力行使對投資對象之權力而影響回報金額時，則視為投資者控制投資對象。為符合香港財務報告準則第 10 號關於控制之定義，必須滿足所有三項條件，包括(a)投資者可對投資對象行使權力；(b)投資者因參與投資對象之業務而可或有權分享可變回報；及(c)投資者有能力行使對投資對象之權力而影響投資者之回報金額。先前，控制之定義為有權規管公司之財務及經營政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第 10 號已納入較多指引，以解釋投資者何時控制投資對象。尤其是，香港財務報告準則第 10 號已建立詳細指引，以解釋擁有投資對象之投票權股份不足 50%之投資者何時控制投資對象。例如，於評估所持投資對象之投票權不足大多數之投資者是否擁有充分之主導投票權權益以符合權力標準時，香港財務報告準則第 10 號要求投資者計及所有相關事實及情況，尤其是投資者所持投票權規模與其他投票權持有人之規模之對比及其他投票權持有人之股權分散程度。

應用香港財務報告準則第 10 號已影響到於麗豐控股有限公司（「麗豐」）之公開發售（「公開發售」）完成後，本集團於麗豐及其附屬公司（「麗豐集團」）之 47.39%權益之入賬，進一步詳情載列如下。

根據本公司與麗豐日期為二零一二年二月二十七日之聯合公佈（「公佈」）、本公司日期為二零一二年四月二十四日之通函及麗豐日期為二零一二年五月二十二日之章程，麗豐建議以公開發售方式，按於記錄日期（「記錄日期」，即二零一二年五月九日或如公佈所界定之可能同意之其他日期）由麗豐之合資格股東每持有 1 股股份獲發 1 股發售股份之基準，以每股發售股份（「發售股份」）0.125 港元之認購價（「認購價」）發行 8,047,956,478 股發售股份，籌集約 1,006,000,000 港元（扣除開支前）。於二零一二年二月二十七日，本公司與麗豐訂立包銷協議（「包銷協議」），據此，本公司已向麗豐作出不可撤回承諾，承諾認購（或促使認購）除本公司承諾促使認購者外之所有發售股份。因此，本公司之最大包銷責任約為 1,006,000,000 港元。

公開發售於二零一二年六月六日成為無條件。公開發售之 1,096,075,348 股發售股份未獲認購。根據包銷協議之不可撤回承諾，本公司已促使其全資附屬公司按每股 0.125 港元之認購價接納及認購合共 3,265,688,037 股發售股份。此外，本公司已根據其於包銷協議下之包銷責任促使其全資附屬公司按每股 0.125 港元之認購價認購 1,096,075,348 股發售股份，總代價約為 137,009,000 港元。由此，本集團於麗豐之股權由約 40.58% 上升至約 47.39%。公開發售後，本集團於二零一二年六月自公眾股東購得麗豐之額外股份，故其於麗豐之股權由 47.39% 增至 47.87%。

董事根據香港財務報告準則第 10 號所載控制之新定義及相關指引評估本集團是否控制麗豐。經評估後，董事認為，根據本集團所擁有麗豐股權之絕對規模及相對規模、其他股東所擁有股權之分散程度及管理層之參與程度，本集團已自二零一二年六月十一日（即公開發售完成日期）起控制麗豐。因此，根據香港財務報告準則第 10 號之規定，麗豐已自二零一二年六月十一日起成為本公司之附屬公司。先前，麗豐被視為本集團之聯營公司並採用權益會計法入賬。

由於截至二零一二年七月三十一日止年度發生業務合併，綜合財務報表已反映本集團於麗豐投資之會計政策變動。過往期間毋須進行調整。

會計政策之有關變動已對財務報表呈列金額造成影響，其影響詳列於下表。

對截至二零一二年七月三十一日止年度之綜合收益表之影響

	溢利 增加／（減少） 千港元
營業額之增加	174,355
其他收益之增加	26,574
銷售成本之增加	(102,311)
其他經營費用之增加	(83,796)
融資成本之增加	(22,962)
分佔合營公司之溢利及虧損之增加	(2,762)
分佔聯營公司之溢利及虧損之減少	<u>6,316</u>
	(4,586)
議價收購附屬公司之收益淨額	1,350,405
折價收購聯營公司	<u>(814,037)</u>
年內溢利之增加	<u><u>531,782</u></u>
年內溢利之增加以下應佔：	
本公司擁有人	536,368
非控制性權益	<u>(4,586)</u>
	<u><u>531,782</u></u>

對於二零一二年七月三十一日之綜合財務狀況表之影響

	權益 增加／(減少) 千港元
物業、廠房及設備之增加	1,952,830
發展中物業之增加	1,763,969
投資物業之增加	10,786,016
於合營公司之投資之增加	1,018,495
於聯營公司之投資之減少	(5,972,551)
落成待售物業之增加	2,683,649
應收賬項之增加	65,865
按金、預付款項及其他應收賬項之增加	69,254
預付稅項之增加	49,513
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘之增加	943,135
現金及現金等值項目之增加	1,695,551
應付賬項及應計費用之增加	(687,195)
已收按金及遞延收入之增加	(355,974)
有抵押計息銀行貸款之增加	(1,917,699)
應付稅項之增加	(343,117)
已收長期按金之增加	(68,045)
其他貸款之增加	(57,200)
定息優先票據之增加	(1,427,253)
遞延稅項負債之增加	<u>(2,321,467)</u>
	7,877,776
非控制性權益之增加	<u>(7,541,954)</u>
對權益之影響	<u><u>335,822</u></u>

對截至二零一二年七月三十一日止年度之每股盈利之影響

	本公司普通股 股本持有人 應佔年內溢利 千港元	每股 基本盈利 港元	每股 攤薄盈利 港元
呈報金額	1,161,588	<u>0.934</u>	<u>0.934</u>
因採納香港財務報告準則第 10 號 導致之溢利、每股盈利之增加	536,368	<u>0.431</u>	<u>0.431</u>

#### 香港財務報告準則第 11 號合營安排

香港財務報告準則第 11 號取代香港會計準則第 31 號於合營公司之權益及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第 13 號共同控制實體－合營方之非貨幣出資，說明共同控制之合營安排之入賬。該準則僅訂明兩種形式之合營安排，即合營經營及合營企業，而剔除採用比例合併法對合營公司進行入賬之選擇。

根據香港財務報告準則第 11 號對合營安排進行分類乃經考慮該等安排之結構、法律形式、訂約各方就安排議定之合約條款及其他相關事實及情況後基於訂約各方於合營安排之權利及責任而釐定。合營經營為一項合營安排，據此，共同控制安排之訂約各方（即合營營運者）分別對有關安排之資產及負債享有權利及承擔責任。合營公司為一項合營安排，據此，共同控制安排之訂約各方（即合營公司）對有關安排之淨資產享有權利。過往，香港會計準則第 31 號於合營公司之權益有三種形式之合營安排－共同控制公司、共同控制業務及共同控制資產。根據香港會計準則第 31 號對合營安排進行分類乃主要基於該安排（例如，透過獨立公司確立之合營安排入賬列作一間共同控制公司）之法律形式而釐定。

於採納香港財務報告準則第 11 號後，董事已檢討及評估有關本集團於合營安排之投資之合約安排之法律形式及條款。

#### 香港財務報告準則第 12 號披露於其他公司之權益

香港財務報告準則第 12 號載有關於附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性公司之披露規定，該等規定過往載於香港會計準則第 27 號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第 31 號於合營公司之權益及香港會計準則第 28 號於聯營公司之投資。該準則亦引入關於該等公司之若干新披露規定。

### 3.3 已頒佈但尚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 1 號修訂本	香港財務報告準則第 1 號 <i>首次採納香港財務報告準則</i> <i>—政府貸款之修訂</i> <sup>2</sup>
香港財務報告準則 第 7 號修訂本	香港財務報告準則第 7 號 <i>金融工具：披露—抵銷</i> <i>金融資產及金融負債之修訂</i> <sup>2</sup>
香港財務報告準則 第 9 號	<i>金融工具</i> <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 9 號 及香港財務報告準則 第 7 號修訂本	香港財務報告準則第 9 號 <i>金融工具</i> 及香港財務報告準則第 7 號 <i>金融工具：披露—香港財務報告準則第 9 號之強制性生效</i> <i>日期及過渡性披露之修訂</i> <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 13 號	<i>公平值計量</i> <sup>2</sup>
香港會計準則第 1 號修訂本	香港會計準則第 1 號 <i>財務報表之呈列</i> <i>—其他全面收益項目之呈列之修訂</i> <sup>1</sup>
香港會計準則第 19 號 (二零一一年)	<i>僱員福利</i> <sup>2</sup>
香港會計準則第 32 號 修訂本	香港會計準則第 32 號 <i>金融工具：</i> <i>呈列—抵銷金融資產及金融負債之修訂</i> <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋 委員會）—詮釋第 20 號	<i>露天礦場生產階段之剝探成本</i> <sup>2</sup>
年度改進項目	香港財務報告準則二零零九至二零一一年週期之年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正評估首次採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。本集團尚無法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經營業績及財務狀況產生重大影響。

#### 4. 經營分類資料

##### 分類收益／業績：

	媒體及娛樂		電影製作及發行		物業發展		物業投資		公司及其他		綜合	
	自二零一零年 一月一日至 二零一一年 七月三十一 日止年度 千港元	自二零一零年 一月一日至 二零一一年 七月三十一 止期間 千港元	自二零一一年 一月一日至 二零一一年 七月三十一 日止年度 千港元	自二零一一年 一月一日至 二零一一年 七月三十一 止期間 千港元								
分類收益：												
向外界客戶銷售	261,645	142,518	195,803	142,965	90,969	—	83,386	—	70,348	30,802	702,151	316,285
其他收益	2,546	3,012	5,926	2,898	113	—	17,003	—	476	1,379	26,064	7,289
總計	<b>264,191</b>	<b>145,530</b>	<b>201,729</b>	<b>145,863</b>	<b>91,082</b>	<b>—</b>	<b>100,389</b>	<b>—</b>	<b>70,824</b>	<b>32,181</b>	<b>728,215</b>	<b>323,574</b>
分類業績	<b>(46,957)</b>	<b>(60,201)</b>	<b>(22,371)</b>	<b>(3,454)</b>	<b>(5,127)</b>	<b>—</b>	<b>46,500</b>	<b>—</b>	<b>(221,912)</b>	<b>(101,393)</b>	<b>(249,867)</b>	<b>(165,048)</b>
未分配利息及其他收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	34,735	4,590
出售按公平值計入損益表 之股本投資之收益	—	—	—	—	—	—	—	—	4,911	—	4,911	—
按公平值計入損益表 之股本投資之公平值之虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(609)	—	(609)
可供出售投資減值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(35,805)	—
議價收購附屬公司之收益淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,350,405	—
一項遠期合約之公平值 之收益／（虧損）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(63,332)	6,585
經營業務溢利／（虧損）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,041,047	(154,482)
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(46,416)	(6,052)
出售於合營公司之投資之收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	652,408	—	652,408
分佔合營公司之溢利及虧損	(1,526)	1,662	13,192	(2,821)	(2,763)	—	—	—	—	(8,328)	8,903	(9,487)
分佔聯營公司之溢利及虧損	(575)	(339)	—	—	—	—	—	—	99,713	36,279	99,138	35,940
除稅前溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,102,672	518,327
所得稅費用	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(16,661)	(112)
年／期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	<b>1,086,011</b>	<b>518,215</b>

4. 經營分類資料(續)

分類資產／負債：

	媒體及娛樂		電影製作及發行		物業發展		物業投資		公司及其他		綜合	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元										
分類資產	473,562	759,372	564,488	517,033	4,494,051	—	12,708,060	—	4,021,875	1,738,897	22,262,036	3,015,302
於合營公司之投資	16,520	9,565	80,574	64,738	1,018,494	—	—	—	—	—	1,115,588	74,303
於聯營公司之投資	179	690	5,856	—	—	—	—	—	—	4,466,692	6,035	4,467,382
未分配資產											335,062	88,779
總資產											23,718,721	7,645,766
分類負債	87,277	69,106	79,834	88,769	597,138	—	366,323	—	237,960	176,686	1,368,532	334,561
未分配負債											6,483,404	335,474
總負債											7,851,936	670,035

4. 經營分類資料（續）

其他分類資料：

	媒體及娛樂		電影製作及發行		物業發展		物業投資		公司及其他		綜合	
	截至 二零一二年 七月三十一日 止年度 千港元	自二零一一年 一月一日 至二零一一年 七月三十一日 止期間 千港元										
折舊	5,218	2,135	1,779	104	12,798	—	265	—	4,361	3,010	24,421	5,249
電影版權之攤銷	—	—	10,447	7,986	—	—	—	—	—	—	10,447	7,986
電影產品之攤銷	—	—	103,110	67,056	—	—	—	—	—	—	103,110	67,056
音樂版權之攤銷	4,888	3,053	—	—	—	—	—	—	—	—	4,888	3,053
其他無形資產之攤銷	3,042	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,042	—
壞賬撇銷	—	17	—	—	—	—	—	—	—	—	—	17
壞賬收回	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(270)	—	(270)
呆賬撥備	—	—	40	—	—	—	—	—	979	—	1,019	—
墊款及其他應收賬項撥備	3,314	2,780	—	—	—	—	—	—	10,917	—	14,231	2,780
墊款及其他應收賬項撥備撥回	(1,096)	—	—	(2)	—	—	—	—	—	(2)	(1,096)	(4)
存貨撥備／（撥備撥回）	—	—	—	—	—	—	—	—	464	(82)	464	(82)
音樂版權之減值	11,400	41,990	—	—	—	—	—	—	—	—	11,400	41,990
拍攝中電影之減值	—	—	967	500	—	—	—	—	—	—	967	500
商譽減值	—	—	—	—	—	—	—	—	3,477	—	3,477	—
添置物業、廠房及設備	28,944	1,679	262	75	281	—	62	—	2,181	150	31,730	1,904
添置投資物業	—	—	—	—	—	—	14,875	—	—	—	14,875	—
添置發展中物業	—	—	—	—	81,089	—	—	—	—	—	81,089	—
添置電影版權	—	—	3,150	1,976	—	—	—	—	—	—	3,150	1,976
添置電影產品	—	—	293	262	—	—	—	—	—	—	293	262
添置拍攝中電影	—	—	131,423	70,239	—	—	—	—	—	—	131,423	70,239
添置音樂版權	—	800	—	—	—	—	—	—	—	—	—	800
添置其他無形資產	74,825	—	—	—	—	—	—	—	—	—	74,825	—

4. 經營分類資料（續）

地區資料：

	香港		中國內地（包括澳門）		其他		綜合	
	截至二零一二年 七月三十一日 止年度 千港元	自二零一一年一月 一日至二零一一年 七月三十一日 止期間 千港元	截至二零一二年 七月三十一日 止年度 千港元	自二零一一年一月 一日至二零一一年 七月三十一日 止期間 千港元	截至二零一二年 七月三十一日 止年度 千港元	自二零一一年一月 一日至二零一一年 七月三十一日 止期間 千港元	截至二零一二年 七月三十一日 止年度 千港元	自二零一一年一月 一日至二零一一年 七月三十一日 止期間 千港元
收益：								
向外界客戶銷售	<b>196,152</b>	139,931	<b>452,978</b>	147,860	<b>53,021</b>	28,494	<b>702,151</b>	316,285
資產：								
分類資產：								
— 非流動資產	<b>1,007,892</b>	323,162	<b>14,362,434</b>	4,565,104	—	—	<b>15,370,326</b>	4,888,266
— 流動資產	<b>1,711,527</b>	2,554,734	<b>6,298,866</b>	102,042	<b>2,940</b>	11,945	<b>8,013,333</b>	2,668,721
未分配資產							<b>335,062</b>	88,779
總資產							<b>23,718,721</b>	7,645,766
其他資料：								
添置物業、廠房及設備	<b>25,142</b>	673	<b>6,588</b>	1,231	—	—	<b>31,730</b>	1,904
添置發展中物業	—	—	<b>81,089</b>	—	—	—	<b>81,089</b>	—
添置投資物業	—	—	<b>14,875</b>	—	—	—	<b>14,875</b>	—
添置電影版權	<b>3,150</b>	1,976	—	—	—	—	<b>3,150</b>	1,976
添置電影產品	<b>293</b>	262	—	—	—	—	<b>293</b>	262
添置拍攝中電影	<b>131,423</b>	70,239	—	—	—	—	<b>131,423</b>	70,239
添置音樂版權	—	800	—	—	—	—	—	800
添置其他無形資產	—	—	<b>74,825</b>	—	—	—	<b>74,825</b>	—

有關一名主要客戶之資料：

本集團概無客戶單獨佔本集團年內總收益之 10% 以上。自二零一一年一月一日至二零一一年七月三十一日止期間，收益約 42,827,000 港元來自電影製作及發行分類之單一客戶，為該期間本集團之收益帶來 10% 或以上貢獻。

## 5. 其他收益

	截至二零一二年 七月三十一日 止年度 千港元	自二零一一年一 月一日至二零一 一年七月三十一 日止期間 千港元
物業管理費收入	16,027	—
銀行利息收入	16,787	1,506
持有至到期債務投資之利息收入	1,433	389
應收一間合營公司款項之利息收入	2,991	1,673
一間合營公司之諮詢服務費收入	4,027	2,305
一項非上市可供出售投資之分配收入	—	1,023
公開發售之包銷收入	7,931	—
其他	11,603	4,983
	<b>60,799</b>	<b>11,879</b>

## 6. 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至二零一二年 七月三十一日 止年度 千港元	自二零一一年一 月一日至二零一 一年七月三十一 日止期間 千港元
以下各項之利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	16,746	367
須於五年內全數償還之其他貸款	5,653	3,280
定息優先票據，淨額	21,689	—
首次交割可換股票據	16,820	2,404
第二次交割可換股票據	768	—
融資租賃	—	1
定息優先票據之攤銷	1,209	—
銀行融資費用	409	—
	<b>63,294</b>	<b>6,052</b>
減：撥充發展中物業之成本	(9,499)	—
撥充投資物業之成本	(7,379)	—
	<b>(16,878)</b>	<b>—</b>
融資成本總額	<b>46,416</b>	<b>6,052</b>

## 7. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／（計入）：

	截至二零一二年 七月三十一日 止年度 千港元	自二零一一年一 月一日至二零一 一年七月三十一 日止期間 千港元
所出售落成物業之成本	84,507	—
有關租金收入之支出	17,804	—
電影版權、特許權及電影產品之成本	115,958	77,179
所提供藝人經理人服務、廣告代理服務及娛樂表演服務之成本	190,058	114,215
所出售存貨之成本	<u>38,951</u>	<u>16,484</u>
<b>總銷售成本</b>	<b><u>447,278</u></b>	<b><u>207,878</u></b>
折舊	24,421	5,249
可供出售投資之減值**	35,805	—
音樂版權之減值**	11,400	41,990
拍攝中電影之減值#	967	500
商譽之減值**	3,477	—
分佔共同投資商主辦之娛樂節目收入淨額*	(6,336)	(1,124)
購股權之公平值之收益*	(1,080)	—
出售按公平值計入損益表之股本投資之公平值之收益*	(4,911)	—
按公平值計入損益表之股本投資之公平值之虧損**	—	609
電影版權之攤銷#	10,447	7,986
電影產品之攤銷#	103,110	67,056
音樂版權之攤銷#	4,888	3,053
其他無形資產之攤銷#	3,042	—
呆賬撥備**	1,019	—
墊款及其他應收賬項撥備**	14,231	2,780
墊款及其他應收賬項撥備撥回#	(1,096)	(4)
出售／撇銷物業、廠房及設備項目虧損**	751	1
壞賬撇銷**	—	17
壞賬收回*	—	(270)
存貨撥備／（撥備撥回）#	464	(82)
匯兌差額，淨額	<u>248</u>	<u>(2,222)</u>

\* 該等項目計入綜合收益表之「其他經營收益」內。

\*\* 該等項目計入綜合收益表之「其他經營費用」內。

# 該等項目計入綜合收益表之「銷售成本」內。

## 8. 所得稅費用

由於截至二零一二年七月三十一日止年度，並無於香港產生應課稅溢利，故年內並無就香港利得稅作出撥備（自二零一一年一月一日至二零一一年七月三十一日止期間：無）。其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在司法權區之現行稅率及根據其現行法例、詮釋及慣例而計算。

	截至二零一二年 七月三十一日 止年度 千港元	自二零一一年 一月一日至 二零一一年七月 三十一日止期間 千港元
即期		
—其他地區		
過往年度超額撥備	<u>(547)</u>	<u>—</u>
—中國內地		
企業所得稅		
年／期內支出	16,605	147
土地增值稅		
年／期內支出	<u>13,579</u>	<u>—</u>
	<u>30,184</u>	<u>147</u>
	29,637	147
遞延稅項	<u>(12,976)</u>	<u>(35)</u>
年／期內稅項總支出	<u><u>16,661</u></u>	<u><u>112</u></u>

## 9. 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／期內溢利及年／期內已發行普通股加權平均數 1,243,212,165 股（自二零一一年一月一日至二零一一年七月三十一日止期間：1,241,937,071 股）計算。

每股攤薄盈利乃根據本公司普通股股本持有人應佔年／期內溢利計算。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／期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已無償發行之普通股加權平均數計算。

每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	截至二零一二年 七月三十一日 止年度 千港元	自二零一一年 一月一日至 二零一一年七月 三十一日止期間 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	<b>1,161,588</b>	<b>524,538</b>

	股份數目	
	截至二零一二年 七月三十一日 止年度	自二零一一年 一月一日至 二零一一年七月 三十一日止期間
<b>股份</b>		
計算每股基本盈利採用之 年／期內已發行普通股加權平均數	<b>1,243,212,165</b>	1,241,937,071
攤薄影響—普通股加權平均數：		
—購股權	<b>53,202</b>	545,397
計算每股攤薄盈利採用之 年／期內已發行普通股加權平均數	<b>1,243,265,367</b>	<b>1,242,482,468</b>

行使寰亞傳媒集團有限公司（「寰亞傳媒」）及麗豐之購股權以及轉換寰亞傳媒發行之未行使可換股票據對所呈列之截至二零一二年七月三十一日止年度之每股基本盈利金額具反攤薄影響。

轉換寰亞傳媒發行之未行使可換股票據對已公佈之截至二零一一年七月三十一日止期間之每股基本盈利具反攤薄影響。

## 10. 於聯營公司之投資

如附註 3.2 所詳述，於公開發售完成後，麗豐成為本集團之附屬公司。因此，本集團已終止確認其於麗豐之權益之賬面值，有關賬面值乃公開發售完成後收購麗豐之代價之組成部份。

自二零一一年八月一日至二零一二年六月十日止期間，本集團分佔麗豐集團之溢利計入本集團分佔聯營公司之溢利及虧損之金額約為 99,713,000 港元（自二零一一年一月一日至二零一一年七月三十一日止期間：36,454,000 港元）。

## 11. 應收賬項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收貿易賬項	169,230	104,974
減值	<u>(8,431)</u>	<u>(7,294)</u>
	<b><u>160,799</u></b>	<b><u>97,680</u></b>

除麗豐集團外，本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 30 至 90 天內應付，若干具良好記錄客戶除外，其條款乃延至 120 天。各客戶均有各自之最高信貸限額。本集團謀求對其未償還應收賬項維持嚴緊控制，並以信貸監管政策減低信貸風險。高層管理人員亦經常檢討過期結餘。由於本集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易，故並無要求抵押品。信貸風險集中情況乃按客戶／對方、地區及行業管理。由於本集團應收貿易賬項之客戶基礎廣泛分散於不同行業及產業，故本集團內並無重大信貸風險集中情況。

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，惟對於在本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，故信貸風險並不集中。麗豐集團之應收貿易賬項乃不計息。

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸提升。

於各報告期末，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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收貿易賬項：		
未逾期及未減值	114,043	44,850
逾期 1 天至 90 天	29,411	21,608
逾期 90 天以上	<u>17,345</u>	<u>31,222</u>
	<b><u>160,799</u></b>	<b><u>97,680</u></b>

## 12. 應付賬項及應計費用

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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應付貿易賬項：		
少於 30 天	46,553	7,430
31 天至 60 天	7,600	946
61 天至 90 天	117	420
90 天以上	1,687	1,581
	<hr/>	<hr/>
	55,957	10,377
其他應付賬項及應計費用	888,555	324,184
	<hr/>	<hr/>
	944,512	334,561
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 13. 業務合併

### 收購麗豐

誠如財務報表附註 3.2 所詳述，於公開發售前，麗豐曾作為本集團之聯營公司入賬，本集團於其中持有 40.58% 股權。於二零一二年六月十一日（「完成日期」）公開發售完成後，本集團於麗豐之股權由 40.58% 增至 47.39%。自此，麗豐成為本集團之附屬公司。

根據香港財務報告準則，本集團自二零一一年八月一日至二零一二年六月十一日止期間繼續根據權益會計法分佔麗豐集團之業績。麗豐 40.58% 股權（「現有股權」）於完成日期之公平值乃參考於完成日期麗豐股份報價每股 0.14 港元計算。緊接完成日期前，本集團於麗豐之權益之賬面值約為 4,610,100,000 港元。

現有股權於完成日期之公平值與賬面值之差額約 4,152,900,000 港元已於本公司綜合收益表確認為出售現有股權之虧損。此外，本集團就現有股權保留之相關儲備合共約 253,100,000 港元已轉撥至本公司綜合收益表。

現有股權於完成日期之公平值構成收購成本之一部份，並根據香港財務報告準則第 3 號業務合併計入收購麗豐 47.39% 股權（「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麗豐可識別資產及負債淨值之比例，計量於麗豐之非控制性權益。

於公開發售完成後，本公司已確認整體議價收購收益淨額約 1,350,400,000 港元及股東應佔綜合資產淨值之整體增加約 1,097,300,000 港元。

於收購日期，麗豐之可識別資產及負債之公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	1,966,736
發展中物業	1,829,199
投資物業	10,775,100
落成待售物業	2,582,802
於合營公司之投資	1,021,036
應收賬項、按金、預付款項及其他應收賬項	137,064
預付稅項	43,057
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	737,021
現金及現金等值項目	1,741,149
應付賬項、應計費用、已收按金及遞延收入	(950,856)
其他貸款	(57,200)
應付稅項	(334,090)
有抵押計息銀行貸款	(1,812,566)
已收長期按金	(60,588)
定息優先票據	(1,426,044)
遞延稅項負債	(2,332,930)
麗豐之非控制性權益	(664,866)
	<u>13,194,024</u>
非控制性權益	(6,941,376)
	<u>6,252,648</u>
按公平值計量之可識別淨資產總值	6,252,648
匯兌儲備及其他儲備轉撥	253,078
收購事項之議價收購收益	(5,503,285)
總代價	<u><u>1,002,441</u></u>
以下列方式支付：	
公開發售之代價	545,220
現有股權之公平值	457,221
	<u><u>1,002,441</u></u>
<u>對綜合收益表之影響淨額</u>	
出售現有股權之虧損	4,152,880
收購事項之議價收購收益	(5,503,285)
議價收購收益淨額	<u><u>(1,350,405)</u></u>

本集團就此收購事項產生交易成本 2,262,000 港元。該等交易成本已支銷並計入綜合收益表之「其他經營費用」中。

有關收購麗豐之現金流量分析如下：

	千港元
已付現金代價	(545,220)
已收購現金及現金等值項目	<u>1,741,149</u>
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	1,195,929
計入經營活動之現金流量之收購交易成本	<u>(2,262)</u>
	<u><u>1,193,667</u></u>

#### 14. 訴訟

與 Passport Special Opportunities Master Fund, LP 及 Passport Global Master Fund SPC Limited (「Passport」) 之訴訟

於二零零八年十二月，本公司當時之一名主要股東 Passport 開始對本公司提起訴訟，指控本公司出於非正當目的而訂立將會攤薄 Passport 於本公司之持股量之配售活動。Passport 亦另行指控本公司董事在作出進行配售之決定時並無適當考慮少數股東之權益，因此違反彼等之誠信責任。審訊於二零零九年十一月至二零一零年一月期間進行。於二零一一年六月，法庭判決本公司勝訴，並駁回 Passport 對本公司及董事之申索。於二零一二年一月，儘管 Passport 提出反對，但法庭仍進一步下令判決 Passport 支付本公司之訟費。

儘管 Passport 呈遞了對此判決之上訴通知，但 Passport 隨後於二零一二年六月十二日撤回上訴。於二零一二年六月十三日，由於 Passport 已同意向本公司償付法律費用（倘不同意則須作出訟費評定），經雙方同意後上訴被撤回。Passport 與本公司仍在就訴訟費用進行磋商。

## 15. 股息

董事會並不建議派付截至二零一二年七月三十一日止財政年度之末期股息（自二零一一年一月一日至二零一一年七月三十一日止期間：無），以供股東於即將舉行之本公司股東大會續會上批准。本公司就截至二零一二年七月三十一日止年度概無派付或宣派中期股息（自二零一一年一月一日至二零一一年七月三十一日止期間：無）。

### 管理層討論及分析

本年度，本集團已提早採納多項新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），其中一項為香港財務報告準則第 10 號綜合財務報表，該準則允許本集團自二零一二年六月十一日起將麗豐控股有限公司（「麗豐」）業績綜合入賬，而於截至二零一一年七月三十一日止七個月（「該期間」）及二零一二年六月十一日前，麗豐仍為一間聯營公司。

### 末期業績概覽

於回顧年度內，媒體及娛樂業務穩步增長，以及議價收購麗豐額外權益之收益令業務錄得令人鼓舞之業績。

截至二零一二年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 702,200,000 港元（該期間：316,300,000 港元），較本集團該期間備考年化營業額增長 30%。

經營業務溢利為 1,041,000,000 港元（該期間：虧損 154,500,000 港元）。這主要是因透過麗豐公開發售議價收購麗豐額外權益之收益所致。

本集團錄得分佔聯營公司溢利 99,100,000 港元（該期間：35,900,000 港元），此溢利主要來自麗豐自二零一一年八月一日至二零一二年六月十一日止期間之溢利。本集團分佔合營企業溢利 8,900,000 港元（該期間：虧損 9,500,000 港元）。

因此，本集團錄得股東應佔溢利 1,161,600,000 港元（該期間：524,500,000 港元）。

於二零一二年七月三十一日之股東權益為 7,997,900,000 港元（二零一一年：6,837,500,000 港元），此乃受綜合賬目後麗豐強勁之資產基礎帶動所致。本公司擁有人應佔每股資產淨值相應增至 6.433 港元（二零一一年：5.506 港元）。

### 媒體及娛樂

於回顧年度內，此分類錄得營業額 261,600,000 港元（該期間：142,500,000 港元）。

#### 現場表演節目

於回顧年度內，本集團已舉辦及投資 152 場（該期間：58 場）表演，由本地、亞洲及國際知名藝人包括鄭秀文、黎明、楊千嬅、許志安、何韻詩、王菀之、衛蘭、劉浩龍、盧凱彤、藍奕邦、張惠妹及 Super Junior M 演出。

自二零一二年七月三十一日起截至二零一二年九月底，本集團已舉辦及參與 24 場表演。本集團已計劃於截至二零一三年七月三十一日止財政年度再舉辦 95 場表演。

#### *音樂製作、發行及出版*

於回顧年度內，本集團之音樂製作及發行部門展現良好之發展動能，推出共 82 張（該期間：32 張）大碟，包括劉德華、鄭秀文、黎明、楊千嬅、任賢齊、許志安、蘇永康、何韻詩、王菀之、李治廷、Super Junior M、C All Star、Exile 及盧凱彤。

自二零一二年七月三十一日起，本集團已計劃於截至二零一三年七月三十一日止財政年度內推出 52 張大碟。本集團預期將繼續透過新媒體善用其音樂庫，從而增加其音樂發行權收入。

#### *電視劇、內容製作及發行*

本集團透過中國內地內容導演、監製及藝人投資製作知名電視劇及內容。本集團於回顧年度共製作 168 集（該期間：30 集）電視劇。本集團將繼續實施透過合併及收購擴大製作及發行之策略。

#### *電影製作及發行*

於回顧年度內，本集團錄得營業額 195,800,000 港元（該期間：143,000,000 港元）。

營業額增加是由於新發行電影貢獻之營業額高於上一期間多部票房賣座冠軍電影所貢獻之營業額。於回顧年度內，本集團已完成 5 部電影之主要拍攝，另有 3 部電影正在製作或發展中。

本集團於回顧年度內推出 5 部電影，分別為《辛亥革命》、《奪命金》、《高海拔之戀 II》、《春嬌與志明》及《車手》，而自二零一一年一月一日起至二零一一年七月三十一日止七個月期間則推出 3 部電影，分別為《單身男女》、《報應》及《不再讓你孤單》。

### **物業投資**

以下資料乃摘錄自麗豐以 12 個月為基準所呈列之截至二零一一年七月三十一日及二零一二年七月三十一日止兩個年度之公佈及比較數字。

#### *租金收入*

於回顧年度內，麗豐集團自租賃業務錄得營業額 474,400,000 港元（二零一一年：388,800,000 港元），較二零一一年同期增長 22%。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	年底 出租率 (%)
	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元		
上海香港廣場	349.6	279.1	25	零售：99 辦公室：97 酒店式服務公寓：91
上海凱欣豪園 (商場部份及停車場)	10.2	8.4	21	98
上海閘北廣場第一期	7.8	17.4	-55	90
上海五月花生活廣場 (商場部份及停車場)	2.1	-	不適用	84
廣州五月花商業廣場	88.8	72.4	23	零售：99 辦公室：100
廣州富邦廣場 (商場部份及停車場)	15.9	11.5	38	98
<b>總計</b>	<b>474.4</b>	<b>388.8</b>	<b>22</b>	

租金收入整體穩健上升，主要投資物業接近全部租出。上海香港廣場由於自翻新工程完成後，現有租約帶來全年貢獻及服務式公寓平均可用房間大幅增加至逾 304 間（二零一一年：162 間）而令收入上升，以及租戶組合之整體改善，因此錄得強勁表現。由於麗豐集團現正考慮全面重新發展上海閘北廣場第一期及第二期，因此零售商場已於回顧年度內關閉，該物業之租金收入因而錄得負增長。

廣州五月花商業廣場在租金強健增長及租戶組合提升帶動下，收入錄得穩健增長。廣州富邦廣場因出租率改善及租約續期的租金增加而錄得強勁增長。

上海五月花生活廣場之預租大部份已於年底後完成，並預期將自二零一三年財政年度起貢獻出租率接近 100% 之租金。

## 物業發展

以下資料乃摘錄自麗豐以 12 個月為基準所呈列之截至二零一二年七月三十一日止年度之公佈。

### 已確認銷售

於回顧年度內，麗豐因銷售物業自物業發展業務錄得營業額 919,600,000 港元（二零一一年：258,400,000 港元），較二零一一年同期營業額增長 256% 及建築面積（「**建築面積**」）增加 98%。已確認銷售增長之原因是由於成交量增加及地區與產品組合之變更，導致平均售價增加。已確認總銷售主要由上海五月花生活廣場之銷售表現所帶動，該項目已售出住宅建築面積約 210,943 平方呎。

於回顧年度內，已確認之整體平均售價增長 97% 至約每平方呎 4,080 港元（二零一一年：每平方呎 2,074 港元）。

年內物業銷售營業額之分析如下：

		截至二零一二年七月三十一日止年度	
已確認基準	建築面積 (約數)	平均 售價#	營業額*
	平方呎	港元/平方呎	百萬港元
上海五月花生活廣場			
住宅單位	210,943	4,203	836.6
上海凱欣豪園第二期			
住宅單位	7,106	4,657	31.2
廣州富邦廣場			
住宅單位	16,612	2,586	40.5
辦公室單位	3,691	2,630	9.2
<b>小計</b>	<b>238,352</b>	<b>4,080</b>	<b>917.5</b>
廣州東風廣場			
停車位			2.1
<b>總計</b>			<b>919.6</b>

# 扣除營業稅前

\* 扣除營業稅後

## 已簽約之銷售

於回顧年度內，麗豐集團之物業發展業務因銷售物業錄得已簽約之銷售 837,700,000 港元（二零一一年：908,300,000 港元），較二零一一年同期之價值減少 8% 及較二零一一年同期之建築面積增加 34%。

年內已簽約之銷售分析如下：

		截至二零一二年七月三十一日止年度	
已簽約基準	建築面積 (約數)	平均 售價#	營業額#
	平方呎	港元/平方呎	百萬港元
上海五月花生活廣場			
住宅單位	126,096	3,986	502.7
公寓式辦公樓單位	23,148	2,886	66.8
上海凱欣豪園第二期			
住宅單位	18,451	4,782	88.2
廣州富邦廣場			
住宅單位	20,323	2,580	52.4
辦公室單位	6,354	2,542	16.2
中山棕櫚彩虹花園			
高層住宅單位	166,891	570	95.1
別墅單位	12,729	1,514	19.3
<b>小計</b>	<b>373,992</b>	<b>2,248</b>	<b>840.7</b>
廣州東風廣場			
停車位			2.3
<b>總計</b>			<b>843.0</b>
合營公司項目已簽約之銷售			
廣州御金沙 住宅單位**	550,737	1,791	986.2

# 扣除營業稅前

\*\*廣州御金沙為與凱德置地中國控股私人有限公司（麗豐集團擁有其 47.5% 有效權益）之合營公司項目。請注意，整個項目所錄得已簽約之銷售為 986,200,000 港元。

## 前景

### 媒體及娛樂／電影製作及發行

在政府對文化產業之支持下，中國之娛樂及媒體消費於二零一一年達 109,000,000,000 美元，超越德國成爲世界第三大媒體及娛樂市場。預期中國之媒體及娛樂消費在二零一六年之前將超過 190,000,000,000 美元，複合年增長率約爲 12%。爲分享該產業飛速增長帶來之利益，本集團繼續進一步拓展其媒體及娛樂業務，以建立自身品牌，矢志提升其於中國之電影、電視、音樂、現場表演、藝人管理及新媒體業務之收入。

本集團預期其多部拍攝中電影將於下一個財政年度上映。透過利用本集團之成熟網絡，本集團積極尋求機會與知名製片廠、導演及製片人合作，投資及製作對中國市場具吸引力之優質華語電影，以擴大市場份額並增加本集團之電影收益。

本集團計劃於下一個財政年度擴大其於演唱會及現場表演（尤其是於中國）之投資及／或製作。爲了給中國觀眾提供更豐富之現場娛樂體驗選擇，本集團將增加現場表演活動之類型，除大型流行演唱會外，亦提供音樂表演及場地娛樂活動，力邀當地受歡迎藝人及知名國際藝人演出。

本集團相信，雄厚之藝人資源將增強本集團之媒體及娛樂業務。除增加與香港及中國成功及知名藝人合作外，本集團亦於二零一二年招募了一批新藝人。本集團將繼續尋求機會與高知名度亞洲藝人合作，並於亞洲發掘新藝人，爲其娛樂項目注入新生力量。

鑑於中國電視台及在線視頻網站營運商對優質電視劇集之需求持續暢旺，本集團將增加投資及／或與知名製作人及藝人聯手製作優質節目。與此同時，本集團將繼續致力於發展與中國主要電視網絡、製作團隊及視頻網站營運商之關係，並積極物色機會投資製作其他電視節目類型（如綜藝節目）。

鑑於中國市場規模龐大且仍持續增長，本集團致力於持續擴大其綜合娛樂平台，以提供最具價值及競爭力之華語內容。本集團將著重發展中國市場，並尋求合作及投資機會以增加產品組合及拓闊收入來源。

## 中國物業發展及投資

本集團預期，限購令等若干限制措施在可預見未來將仍然有效。有鑑於此，本集團採取審慎但靈活之方法，旨在維持其利潤水平及提升股東長期價值。本集團相信其現時發展中項目能夠滿足遭壓抑之需求。

展望未來，本集團擬透過保留本集團開發之任何大型商業及零售項目以擴大投資物業組合，改善未來將構成核心租金收入組合之經常性收入。

上海五月花生活廣場之零售部份（建築面積約為 355,097 平方呎）已加入租賃組合，自期間末起全部開放且大部份已租出。預期東風廣場第五期之辦公及零售大樓將於截至二零一四年財政年度為投資組合貢獻租賃建築面積約 583,081 平方呎。待中山棕櫚彩虹花園項目一期全面開發後，將增加額外約 186,399 平方呎之租賃建築面積。酒店式服務公寓方面，截至二零一三年財政年度，上海五月花生活廣場及中山棕櫚彩虹花園之指定部份以及整個廣州港景中心將增加約 315,520 平方呎之應佔總建築面積。

本集團在上海、廣州及中山擁有多個分期開發之項目。預期上海五月花生活廣場之餘下兩幢住宅大樓、廣州御金沙一期及中山棕櫚彩虹花園一期將於下個財政年度之收益表作出貢獻。本集團預期廣州東風廣場第五期及廣州東山京士柏之住宅單位將於下個財政年度取得良好之預售貢獻。本集團繼續採取審慎之土地補充計劃，包括根據其發展需求及市況作出收購。

## 流動資金、財務資源、資產抵押及負債比率

### 現金及銀行結餘

於二零一二年七月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘為 4,164,100,000 港元，其中超過 57% 以港元及美元列值，而 43% 則以人民幣（「人民幣」）列值。由於港元與美元掛鈎，故本集團認為相應匯率風險極低。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匯出中國內地須遵守有關政府部門頒佈之外匯管制相關法例及法規。

### 貸款

於二零一二年七月三十一日，本集團之尚未償還綜合貸款總額（扣除集團內之撇銷）為 3,791,700,000 港元。本集團（包括豐德麗、寰亞傳媒及麗豐）之貸款如下：

#### 豐德麗

於二零一二年七月三十一日，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。於二零一二年七月三十一日，本集團就上述無抵押其他貸款錄得應計利息 57,300,000 港元。應本集團要求，林百欣先生之遺產執行人已確認，於二零一二年七月三十一日起一年內，將不會要求償還尚未償還之其他貸款或有關利息。

#### 寰亞傳媒

於二零一二年七月三十一日，寰亞傳媒有本金總額約 346,400,000 港元之無抵押及無擔保首次交割可換股票據，包括分別向本集團及其他認購方所發行約 138,100,000 港元及 208,300,000 港元。除非先前已根據首次交割可換股票據之條款及條件被轉換、贖回、購回或註銷，否則寰亞傳媒將於到期日二零一四年六月八日按未償還本金金額贖回首次交割可換股票據。於二零一二年六月九日，寰亞傳媒已發行本金總額約 224,900,000 港元之第二次交割可換股票據（三年期零息可換股票據），包括分別向本集團及其他認購方所發行約 153,200,000 港元及約 71,700,000 港元。除非先前已根據第二次交割可換股票據之條款及條件被轉換、贖回、購回或註銷，否則寰亞傳媒將於到期日二零一五年六月八日按未償還本金金額贖回第二次交割可換股票據。就會計目的而言，自本金金額扣除可換股票據之權益部份後，經調整(i)應計利息及(ii)集團內之撇銷，所產生首次交割可換股票據及第二次交割可換股票據於二零一二年七月三十一日之賬面值為 227,200,000 港元。

#### 麗豐

於二零一二年七月三十一日，麗豐集團之貸款總額為 3,402,200,000 港元，包括銀行貸款 1,917,700,000 港元、定息優先票據 1,427,300,000 港元及其他貸款 57,200,000 港元。麗豐集團 3,402,200,000 港元貸款之到期情況為：其中 1,559,400,000 港元須於一年內償還、1,691,500,000 港元須於第二年償還及 151,300,000 港元須於第三年至第五年償還。7,900,000 港元之賬面值乃計入麗豐定息優先票據之負債，並由一間豐德麗附屬公司持有。

麗豐集團分別約42%及56%之貸款為定息及浮息貸款，其餘2%為免息貸款。

除定息優先票據以美元（「美元」）計值外，麗豐集團1,974,900,000港元之其他借貸中70%以人民幣（「人民幣」）計值，29%以美元計值及1%以港元（「港元」）計值。麗豐集團2,638,700,000港元之現金及銀行結餘中58%以人民幣計值，40%以港元計值，2%以美元計值。

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。由於港元兌美元之匯率掛鈎，因此本集團相信所面對之相應美元匯率波動風險水平甚微。然而，鑑於麗豐集團之資產主要位於中國，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。

根據中國地方法院正在處理之一項訴訟，麗豐集團作為原告，正追討麗豐集團其中一名承建商之欠款總額人民幣17,200,000元。為保證被告之償還能力，麗豐集團已向地方法院申請凍結被告之若干資產。麗豐集團亦相對地按要求將其賬面值約為44,300,000港元之租賃物業抵押予法院。

### **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，包括總賬面值約為 7,912,800,000 港元之投資物業、總賬面值約為 1,856,700,000 港元之落成待售物業、總賬面值約為 896,300,000 港元之發展中物業、總賬面值約為 1,782,000,000 港元之酒店式服務公寓（包括有關租賃物業裝修）、賬面值約為 99,800,000 港元之物業以及約 197,400,000 港元之定期存款及銀行結餘。

此外，於二零一二年七月三十一日，一間銀行向本集團授出 60,000,000 港元循環定期貸款信貸。上述貸款信貸須由銀行每年進行續期審閱，並以本集團於二零一二年七月三十一日賬面值為 53,600,000 港元之土地及樓宇作抵押。於二零一二年七月三十一日，本集團並未動用該筆銀行貸款信貸。於二零一二年七月三十一日，另一間銀行向本集團授出 20,000,000 港元無抵押循環貸款信貸。上述無抵押貸款信貸須由銀行每年進行續期審閱，而於二零一二年七月三十一日，本集團並未動用該筆銀行貸款信貸。截至二零一二年七月三十一日止年度，一間銀行向寰亞傳媒授出約 39,000,000 港元之有抵押信用證信貸，用於一個電影製作項目。於二零一二年七月三十一日，可供寰亞傳媒使用之未動用信用證信貸金額為約 9,740,000 港元，乃以寰亞傳媒集團為數約 9,740,000 港元之有抵押存款作抵押。

於二零一二年七月三十一日，本公司擁有人應佔綜合資產淨值達 7,997,900,000 港元（二零一一年：6,837,500,000 港元）。負債比率方面，本集團於二零一二年七月三十一日擁有綜合現金淨額達 372,400,000 港元（現金及銀行結餘 4,164,100,000 港元減借貸總額 3,791,700,000 港元）。於回顧年度內，本集團並無採用任何作對沖用途之金融工具。

考慮到於報告期末所持有之現金金額、銀行貸款備用額、若干銀行貸款之預期續期及來自本集團經營活動之經常性現金流，本集團相信，本集團擁有充足之流動資金可供用於現有業務及項目。

## 購買、出售或贖回上市股份

於截至二零一二年七月三十一日止年度內（「**本年度**」），本公司概無贖回其任何於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）上市及買賣之股份（「**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。

## 企業管治

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，並已建立符合聯交所證券上市規則附錄十四不時所載之原則及守則條文之政策及程序（企業管治常規守則（「**前企業管治守則**」）已修訂為企業管治守則（「**企業管治守則**」），大部份經修訂之條文已自二零一二年四月一日起生效）。

本公司(a)自二零一一年八月一日至二零一二年三月三十一日止期間及 (b) 自二零一二年四月一日至二零一二年七月三十一日止期間一直遵守分別載於前企業管治守則及企業管治守則之所有守則條文，惟前企業管治守則及企業管治守則之守則條文 A.4.1 以及企業管治守則之守則條文 A.5.1 及 A.6.7 之偏離除外。

*根據前企業管治守則及企業管治守則之守則條文 A.4.1，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，本公司全體董事（「**董事**」）均須遵守本公司公司細則（「**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（「**董事會**」）委任為新增董事（包括非執行董事）之人士，將須在該委任後之本公司隨後之股東週年大會（「**股東週年大會**」）卸任，惟符合資格應選連任。此外，為貫徹前企業管治守則及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董事將在彼等獲委任後之首個股東大會接受股東選舉。基於以上原因，董事會認為該等規定足以達致上述守則條文 A.4.1 之相關目標，故無意就此採取任何矯正措施。

根據企業管治守則之守則條文 A.5.1，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招攬，若為獨立非執行董事之候選人則必須符合獨立性標準。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。由於上述甄選及提名政策與程序已經制定，而且企業管治守則所載提名委員會之其他職責均一直由全體董事會成員有效履行，故董事會認為現階段並無必要成立提名委員會。

根據企業管治守則之守則條文 A.6.7，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會並對本公司股東之意見有均衡之瞭解。

由於羅國貴先生（獨立非執行董事）、閻焱先生及余寶珠女士（均為非執行董事）必須參與其他預先已安排之業務工作，故彼等未能出席本公司於二零一二年五月十一日舉行之股東特別大會。所有上述董事並非任何董事委員會之主席或其成員。

### 全年業績之審閱

本公司之審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，即吳麗文博士、葉天養先生及劉志強先生。審核委員會已與管理層共同審閱本公司本年度之綜合財務報表（「財務報表」）。

### 獨立核數師審閱初步業績公佈

本集團之獨立核數師安永會計師事務所已就本集團本年度之業績之初步公佈數字與本公司本期間之綜合財政報告所載數字核對一致。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核數準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作核證業務，因此，安永會計師事務所並無對此初步公佈數字作出任何核證聲明。

### 股東週年大會續會

根據公司細則及誠如本公司日期為二零一二年七月二十四日之通函所解釋，本公司於二零一二年八月二十三日（即二零一一年股東週年大會舉行後十五個月內之時間）舉行二零一二年股東週年大會，以說明（其中包括）財務報表之狀況。財務報表乃因本公司之財政年度結算日期由十二月三十一日更改為七月三十一日，並由二零一一年起生效而未能於二零一二年股東週年大會上向股東呈列。

於二零一二年股東週年大會上，處理載於召開二零一二年股東週年大會通告內之議程事項後，股東議決（其中包括）大會延期至董事將予釐定之於二零一二年十二月中旬前後之日期（「二零一二年股東週年大會續會」）及授權本公司不遲於二零一二年股東週年大會續會日期前 21 日向各股東寄發經審核財務報表連同董事會報告與獨立核數師報告。

董事會其後決定二零一二年股東週年大會續會於二零一二年十二月十八日（星期二）舉行。二零一二年股東週年大會續會之通告連同本公司本年度之年報將於二零一二年十一月中旬左右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，二零一二年十月三十日

於本公佈日期，董事會成員包括三名執行董事，即林建岳博士、呂兆泉先生（行政總裁）及周福安先生；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）、葉天養和羅國貴諸位先生及吳麗文博士。