

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)

## 截至二零一四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」）欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一四年七月三十一日止年度之綜合業績，連同去年之比較數字如下：

### 綜合收益表

截至二零一四年七月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	3	2,344,796	2,631,699
銷售成本		<u>(1,423,389)</u>	<u>(1,851,047)</u>
毛利		921,407	780,652
其他收益		244,330	179,378
銷售及市場推廣費用		(126,798)	(178,514)
行政費用		(621,006)	(602,841)
其他經營收益		92,449	68,242
其他經營費用		(318,748)	(155,860)
貨幣掉期公平值虧損		(64,439)	-
投資物業公平值增值		<u>1,138,045</u>	<u>660,708</u>
經營業務溢利		1,265,240	751,765
融資成本	4	(359,373)	(226,256)
分佔合營公司之溢利及虧損		29,169	(21,986)
分佔聯營公司之溢利及虧損		<u>(115)</u>	<u>(640)</u>
除稅前溢利	5	934,921	502,883
所得稅開支	6	<u>(286,533)</u>	<u>(305,820)</u>
年內溢利		<u><u>648,388</u></u>	<u><u>197,063</u></u>

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應佔：			
本公司擁有人		268,618	(17,208)
非控制性權益		<u>379,770</u>	<u>214,271</u>
		<u><b>648,388</b></u>	<u><b>197,063</b></u>
本公司擁有人應佔每股盈利／（虧損）	7		
基本		<u><b>0.216 港元</b></u>	<u><b>(0.014 港元)</b></u>
攤薄		<u><b>0.215 港元</b></u>	<u><b>(0.014 港元)</b></u>

## 綜合全面收益表

截至二零一四年七月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年內溢利	<u>648,388</u>	<u>197,063</u>
將於其後期間重新分類至收益表之 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	6,316	308,005
年內出售海外業務之重新分類調整	(1,506)	-
一項可供出售投資之公平值變動	5,985	8,570
分佔合營公司之其他全面收益	1,045	25,689
現金流量對沖之收益／（虧損）淨額	<u>53,105</u>	<u>(59,761)</u>
年內扣除稅項後之其他全面收益	<u>64,945</u>	<u>282,503</u>
年內總全面收益	<u><u>713,333</u></u>	<u><u>479,566</u></u>
應佔：		
本公司擁有人	302,233	126,982
非控制性權益	<u>411,100</u>	<u>352,584</u>
	<u><u>713,333</u></u>	<u><u>479,566</u></u>

## 綜合財務狀況表

二零一四年七月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,836,175	2,736,990
發展中物業		644,353	495,504
投資物業		13,909,411	11,867,497
電影版權		37,360	47,225
電影產品		80,298	101,223
音樂版權		16,371	20,665
商譽	10	123,440	10,435
其他無形資產		-	64,018
於合營公司之投資		1,136,546	1,092,289
於聯營公司之投資		32,842	17,856
可供出售投資		154,553	158,491
按金、預付款項及其他應收賬項		156,124	89,147
已抵押及受限制定期存款		204,957	-
遞延稅項資產		5,421	-
總非流動資產		<u>19,337,851</u>	<u>16,701,340</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		924,889	1,059,062
落成待售物業		1,354,049	1,480,161
應收貸款		-	11,000
拍攝中電影		259,292	141,376
存貨		22,073	8,987
應收賬項	8	255,699	166,735
按金、預付款項及其他應收賬項		314,831	478,296
購股權		-	21,579
預付稅項		44,765	47,092
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		559,009	2,057,388
現金及現金等值項目		3,454,948	4,832,685
總流動資產		<u>7,189,555</u>	<u>10,304,361</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計費用	9	1,013,580	881,573
已收按金及遞延收入		287,512	285,655
應付稅項		186,465	504,784
應付融資租賃		3	74
有抵押計息銀行貸款		708,382	617,470
可換股票據		127,995	190,882
定息優先票據		-	1,427,090
總流動負債		<u>2,323,937</u>	<u>3,907,528</u>
流動資產淨值		<u>4,865,618</u>	<u>6,396,833</u>
總資產減流動負債		<u>24,203,469</u>	<u>23,098,173</u>

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>總資產減流動負債</b>		<b>24,203,469</b>	23,098,173
<b>非流動負債</b>			
已收長期按金		92,564	77,021
應付融資租賃		8	66
有抵押計息銀行貸款		1,604,858	1,774,856
其他貸款		240,229	234,515
可換股票據		-	60,357
定息優先票據		2,232,738	2,223,610
有抵押擔保票據	11	794,589	-
衍生金融工具		25,162	43,712
遞延稅項負債		2,633,212	2,367,086
<b>總非流動負債</b>		<b>7,623,360</b>	6,781,223
<b>資產淨值</b>		<b>16,580,109</b>	16,316,950
<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		8,304,579	7,685,314
		<b>8,926,185</b>	8,306,920
<b>非控制性權益</b>		<b>7,653,924</b>	8,010,030
<b>總權益</b>		<b>16,580,109</b>	16,316,950

## 綜合財務報表附註

二零一四年七月三十一日

### 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、購股權、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。

### 2. 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 號首次採納香港財務報告準則 — 政府貸款之修訂
香港財務報告準則 第 7 號修訂本	香港財務報告準則第 7 號金融工具：披露 — 抵銷金融資產及金融負債之修訂
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 11 號及 香港財務報告準則第 12 號修訂本	香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 11 號及 香港財務報告準則第 12 號— 過渡性指引之修訂
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量
香港會計準則第 19 號（二零一一年）	僱員福利
香港（國際財務報告詮釋 委員會）— 詮釋第 20 號	露天礦場生產階段之剝採成本
二零零九年至二零一一年週期 之年度改進	於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂

除下文詳述有關香港財務報告準則第 13 號之影響外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對此等綜合財務報表並無任何重大財務影響。

香港財務報告準則第 13 號提供公平值的精確定義、公平值計量的單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。香港財務報告準則第 13 號不會改變本集團須使用公平值的情況，但為其在其其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值的情況下應如何應用公平值提供指引。本集團未來採用香港財務報告準則第 13 號，且採納該準則對本集團的公平值計量並無任何重大影響。由於香港財務報告準則第 13 號當中的指引，計量公平值的政策已被修訂。香港財務報告準則第 13 號就分類至投資物業之樓宇、可供出售金融資產及衍生金融工具之公平值計量之額外披露已載入本財務報表之相關附註內。

## 2. 會計政策及披露變動（續）

本集團已於以下新訂及經修訂香港財務報告準則各自之生效日期前，在截至二零一二年七月三十一日止財政年度首次提早採納該等準則：

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>於聯營公司及合營公司之投資</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>聯合安排</i>
香港財務報告準則第 12 號	<i>披露於其他實體之權益</i>

除香港財務報告準則第 10 號*綜合財務報表*及香港財務報告準則第 12 號*披露於其他實體之權益*影響本集團財務報表中若干附屬公司、聯合安排及聯營公司外，採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之財務報表並無重大影響。

### 3. 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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元												
分類收益：														
向外界客戶銷售	640,928	1,372,194	564,186	522,744	543,100	413,930	259,694	237,229	252,395	-	84,493	85,602	2,344,796	2,631,699
分類間銷售	-	-	2,188	-	677	-	10,900	-	1,408	-	2,431	-	17,604	-
其他收益	2,139	1,960	121,601	110,950	8,019	5,342	1,894	4,667	18,018	-	1,557	475	153,228	123,394
總計	643,067	1,374,154	687,975	633,694	551,796	419,272	272,488	241,896	271,821	-	88,481	86,077	2,515,628	2,755,093
分類間銷售撤銷													(17,604)	-
總收益													2,498,024	2,755,093
分類業績	73,331	28,314	1,380,928	934,433	34,745	(29,227)	(101,802)	(7,701)	(1,595)	-	(197,766)	(202,826)	1,187,841	722,993
未分配利息及其他收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91,102	55,984
購股權公平值虧損	-	-	-	-	(5,172)	(10,912)	-	-	-	-	-	-	(5,172)	(10,912)
貨幣掉期公平值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(64,439)	-
出售一項可供出售投資 之部份權益之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,611	-
可供出售投資之減值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,300)
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	9,477	-	-	-	-	-	-	-	9,477	-
出售合營公司之收益	-	-	-	-	3,043	-	4,777	-	-	-	-	-	7,820	-
經營業務溢利													1,265,240	751,765
融資成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(359,373)	(226,256)
分佔合營公司之溢利及虧損	43,921	12,053	-	-	(12,602)	(4,300)	(2,150)	(29,739)	-	-	-	-	29,169	(21,986)
分佔聯營公司之溢利及虧損	-	-	-	-	(744)	(640)	(7)	-	636	-	-	-	(115)	(640)
除稅前溢利													934,921	502,883
所得稅費用													(286,533)	(305,820)
本年度溢利													648,388	197,063

截至二零一四年及二零一三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. 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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
分類資產	<b>2,994,925</b>	3,083,759	<b>16,447,832</b>	14,419,896	<b>342,156</b>	557,750	<b>920,348</b>	720,447	<b>309,591</b>	-	<b>3,927,507</b>	6,784,900	<b>24,942,359</b>	25,566,752
於合營公司之投資	<b>1,100,591</b>	1,055,965	-	-	<b>28,289</b>	24,397	<b>7,666</b>	11,927	-	-	-	-	<b>1,136,546</b>	1,092,289
於聯營公司之投資	-	-	-	-	<b>(337)</b>	406	<b>19,384</b>	17,450	<b>13,795</b>	-	-	-	<b>32,842</b>	17,856
未分配資產													<b>415,659</b>	328,804
總資產													<b>26,527,406</b>	27,005,701
分類負債	<b>445,957</b>	413,295	<b>308,517</b>	324,120	<b>113,416</b>	130,442	<b>238,126</b>	101,715	<b>77,925</b>	-	<b>209,715</b>	274,677	<b>1,393,656</b>	1,244,249
未分配負債													<b>8,553,641</b>	9,444,502
總負債													<b>9,947,297</b>	10,688,751

附註：於本年度內，本集團的戲院營運業務已成為可報告分類。

### 3. 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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元												
折舊	2,409	2,075	102,354	92,826	2,364	2,432	593	158	21,642	-	13,487	18,411	142,849	115,902
落成待售物業之減值	-	7,860	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,860
電影產品減值	-	-	-	-	-	-	35,153	-	-	-	-	-	35,153	-
音樂版權之減值	-	-	-	-	2,000	9,000	-	-	-	-	-	-	2,000	9,000
拍攝中電影減值	-	-	-	-	-	-	3,036	672	-	-	-	-	3,036	672
撤銷物業、廠房及設備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,775	-	15,775	-
撤銷拍攝中電影	-	-	-	-	-	-	47	-	-	-	-	-	47	-
投資物業公平值增值	-	-	(1,138,045)	(660,708)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,138,045)	(660,708)
購股權公平值虧損	-	-	-	-	5,172	10,912	-	-	-	-	-	-	5,172	10,912
電影版權之攤銷	-	-	-	-	-	-	16,702	18,116	-	-	-	-	16,702	18,116
電影產品之攤銷	-	-	-	-	-	-	96,249	111,646	-	-	-	-	96,249	111,646
音樂版權之攤銷	-	-	-	-	3,894	4,734	-	-	-	-	-	-	3,894	4,734
其他無形資產之攤銷	-	-	-	-	3,693	9,102	-	-	-	-	-	-	3,693	9,102
呆賬撥備／(撥備撥回)	-	-	-	-	-	1,353	3,278	(50)	-	-	-	-	3,278	1,303
墊款及其他應收賬項撥備	-	-	-	-	4,719	405	22,644	-	299	-	-	-	27,662	405
墊款及其他應收賬項撥備撥回	-	-	-	-	(6,516)	(32)	-	-	-	-	-	-	(6,516)	(32)
應收合營公司款項撥備	-	-	-	-	1,720	3,324	-	-	-	-	-	-	1,720	3,324
存貨撥備／(撥備撥回)	-	-	-	-	(320)	-	157	-	-	-	(555)	115	(718)	115
添置物業、廠房及設備	4,443	6,260	64,686	38,850	414	5,199	1,595	849	60,669	-	16,136	6,284	147,943	57,442
添置發展中物業	383,547	270,219	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	383,547	270,219
添置投資物業	-	-	854,414	107,362	-	-	-	-	-	-	-	-	854,414	107,362
添置電影版權	-	-	-	-	-	-	6,837	18,024	-	-	-	-	6,837	18,024
添置電影產品	-	-	-	-	-	-	336	-	-	-	-	-	336	-
添置拍攝中電影	-	-	-	-	-	-	231,137	145,911	-	-	-	-	231,137	145,911
添置音樂版權	-	-	-	-	1,600	2,400	-	-	-	-	-	-	1,600	2,400
添置商譽	-	-	-	-	10,000	-	18,440	-	95,000	-	-	-	123,440	-

### 3. 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	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益：								
向外界客戶銷售	<u>699,780</u>	<u>276,719</u>	<u>1,596,853</u>	<u>2,312,381</u>	<u>48,163</u>	<u>42,599</u>	<u>2,344,796</u>	<u>2,631,699</u>
資產：								
分類資產：								
— 非流動資產	1,242,479	1,715,820	17,724,052	14,703,221	426	587	18,966,957	16,419,628
— 流動資產	1,708,928	1,533,662	5,430,985	8,716,689	4,877	6,918	7,144,790	10,257,269
未分配資產							<u>415,659</u>	<u>328,804</u>
總資產							<u>26,527,406</u>	<u>27,005,701</u>
其他資料：								
添置物業、廠房及設備	21,654	5,912	126,289	51,530	-	-	147,943	57,442
添置發展中物業	-	-	383,547	270,219	-	-	383,547	270,219
添置投資物業	-	-	854,414	107,362	-	-	854,414	107,362
添置電影版權	6,837	18,024	-	-	-	-	6,837	18,024
添置電影產品	336	-	-	-	-	-	336	-
添置拍攝中電影	179,557	145,911	51,580	-	-	-	231,137	145,911
添置音樂版權	1,600	2,400	-	-	-	-	1,600	2,400
添置商譽	123,440	-	-	-	-	-	123,440	-

#### 4. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
以下各項之利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	130,684	90,521
須於五年後償還之銀行貸款	4,296	-
須於五年內全數償還之其他貸款	5,647	5,640
200,000,000 美元之定息優先票據（「二零零七年票據」）	86,552	130,823
人民幣 1,800,000,000 元之定息優先票據（「二零一三年票據」）	142,006	37,467
首次交割可換股票據	16,850	18,640
第二次交割可換股票據	7,262	5,367
人民幣 650,000,000 元之有擔保票據（「有擔保票據」）	6,919	-
攤銷：		
銀行貸款	14,768	-
二零零七年票據	5,975	7,756
二零一三年票據	6,573	1,678
有擔保票據	550	-
銀行融資費用及直接成本	25,842	15,961
其他融資成本	823	-
	<u>454,747</u>	<u>313,853</u>
減：		
撥充發展中物業之成本	(40,543)	(71,724)
撥充在建投資物業之成本	(38,467)	(15,873)
撥充在建工程之成本	(16,364)	-
	<u>(95,374)</u>	<u>(87,597)</u>
融資成本總額	<u><u>359,373</u></u>	<u><u>226,256</u></u>

## 5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／（計入）：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銷售已落成物業之成本	489,968	1,249,043
有關租金收入之支出	150,455	114,960
電影版權、特許權及電影產品之成本	233,456	141,521
所提供藝人經理服務、廣告代理服務及 娛樂活動服務之成本	245,484	307,731
電影公映及特許權銷售之成本	101,441	-
所出售存貨之成本	202,585	37,792
<b>總銷售成本</b>	<b>1,423,389</b>	<b>1,851,047</b>
折舊 <sup>^</sup>	142,849	115,902
落成待售物業之減值 <sup>**</sup>	-	7,860
可供出售投資之減值 <sup>**</sup>	-	16,300
音樂版權之減值 <sup>**</sup>	2,000	9,000
電影產品減值 <sup>#</sup>	35,153	-
拍攝中電影減值 <sup>#</sup>	3,036	672
撤銷物業、廠房及設備 <sup>**</sup>	15,775	-
撤銷拍攝中電影 <sup>#</sup>	47	-
分佔共同投資商主辦之娛樂節目收入淨額*	(9,289)	(6,626)
購股權之公平值虧損 <sup>**</sup>	5,172	10,912
電影版權之攤銷 <sup>#</sup>	16,702	18,116
電影產品之攤銷 <sup>#</sup>	96,249	111,646
音樂版權之攤銷 <sup>#</sup>	3,894	4,734
其他無形資產之攤銷 <sup>#</sup>	3,693	9,102
呆賬撥備 <sup>#**</sup>	3,278	1,303
墊款及其他應收賬項撥備 <sup>#**</sup>	27,662	405
墊款及其他應收賬項撥備撥回 <sup>*#</sup>	(6,516)	(32)
應收合營公司款項撥備 <sup>**</sup>	1,720	3,324
出售合營公司之收益*	(7,820)	-
出售附屬公司之收益*	(9,477)	-
出售一項可供出售投資之部份權益之收益*	(38,611)	-
出售物業、廠房及設備項目之虧損 <sup>**</sup>	508	438
存貨撥備／（撥備撥回） <sup>#</sup>	(718)	115
匯兌差額，淨額*	<b>(25,897)</b>	<b>(43,648)</b>

\* 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。

<sup>^</sup> 折舊費用 120,538,000 港元（二零一三年：87,901,000 港元）已計入綜合收益表之「其他經營費用」中，其中 98,896,000 港元（二零一三年：87,901,000 港元）為酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修及 21,642,000 港元（二零一三年：無）則與戲院營運業務有關。

## 6. 所得稅費用

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。由於截至二零一三年七月三十一日止年度，並無於香港產生應課稅溢利，故該年度並無就香港利得稅作出撥備。其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在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。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度		
— 香港		
年內支出	4,261	-
過往年度超額撥備	(50)	(1,738)
	<u>4,211</u>	<u>(1,738)</u>
— 其他地區		
年內支出	1,462	3,186
— 中國內地		
企業所得稅		
年內支出	76,313	124,039
過往年度撥備不足	29,902	-
土地增值稅		
年內支出	11,151	201,477
過往年度超額撥備	(116,778)	-
	<u>588</u>	<u>325,516</u>
	6,261	326,964
遞延稅項	304,574	(21,144)
稅項賠償保證	(24,302)	-
	<u>286,533</u>	<u>305,820</u>
年內稅項總支出	<u>286,533</u>	<u>305,820</u>

## 7. 本公司擁有人應佔每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）金額乃根據本公司擁有人應佔年內溢利／（虧損）及年內已發行普通股數 1,243,212,165 股（二零一三年：1,243,212,165 股）計算。

每股攤薄盈利／（虧損）之計算乃根據年內本公司擁有人應佔溢利／（虧損）計算，並經根據其每股盈利之攤薄調整應佔麗豐控股有限公司（「麗豐」）溢利所產生之普通股潛在攤薄效應調整。計算採用之普通股加權平均數乃按計算每股基本盈利／（虧損）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。

行使本公司之購股權對截至二零一三年七月三十一日止年度所呈列之每股基本虧損金額具有反攤薄影響。

行使寰亞傳媒集團有限公司（「寰亞傳媒」）之購股權以及轉換寰亞傳媒發行之尚未轉換可換股票據對截至二零一四年及二零一三年七月三十一日止年度所呈列之每股基本盈利／（虧損）金額具有反攤薄影響。

## 7. 本公司擁有人應佔每股盈利／（虧損）（續）

每股基本及攤薄盈利／（虧損）乃按以下數據計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>盈利／（虧損）</b>		
本公司擁有人應佔溢利／（虧損）， 用於計算每股基本盈利／（虧損）	<b>268,618</b>	(17,208)
按一間附屬公司之每股攤薄盈利 調整其分佔溢利所產生之潛在攤薄普通股之影響*	<u>(607)</u>	<u>(294)</u>
就每股攤薄盈利／（虧損）而言的盈利／（虧損）	<b><u>268,011</u></b>	<b><u>(17,502)</u></b>
	<b>股份數目</b>	
	二零一四年	二零一三年
<b>股份</b>		
計算每股基本盈利／（虧損）採用之年內 已發行普通股加權平均數	<b>1,243,212,165</b>	1,243,212,165
攤薄影響 — 普通股加權平均數： 購股權	<u>499,376</u>	<u>-</u>
計算每股攤薄盈利／（虧損）採用之年內 已發行普通股加權平均數	<b><u>1,243,711,541</u></b>	<b><u>1,243,212,165</u></b>

\* 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權益比例下跌之結餘為 607,000 港元（二零一三年：294,000 港元）。

## 8. 應收賬項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收貿易賬項	261,238	168,103
減值	(5,539)	(1,368)
	<u>255,699</u>	<u>166,735</u>

本集團（麗豐及其附屬公司（「麗豐集團」）除外）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 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。

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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收貿易賬項：		
未逾期及未減值	154,564	105,246
逾期一天至九十天	81,583	43,260
逾期九十天以上	19,552	18,229
	<u>255,699</u>	<u>166,735</u>

## 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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付貿易賬項：		
少於三十天	171,533	38,900
三十一天至六十天	8,356	1,373
六十一天至九十天	1,071	73
九十天以上	1,228	2,986
	<u>182,188</u>	<u>43,332</u>
其他應付賬項及應計費用	<u>831,392</u>	<u>838,241</u>
	<u><b>1,013,580</b></u>	<u><b>881,573</b></u>

## 10. 業務合併

### 收購寰亞洲立集團有限公司

於二零一三年八月十五日，本集團完成收購寰亞洲立集團有限公司（「寰亞洲立」，前稱「角川洲立集團有限公司」）85% 權益，總代價為 212,500,000 港元（「寰亞洲立收購」）。寰亞洲立及其附屬公司（統稱「寰亞洲立集團」）成為本公司非全資附屬公司。寰亞洲立為投資控股公司，其附屬公司之主要業務為銷售及發行電影、DVD、藍光光碟、電玩遊戲，以及於香港及中國內地營運戲院。

寰亞洲立收購之進一步詳情分別載列於本公司日期為二零一三年七月五日及二零一三年七月二十六日之公佈及通函內。

本集團已選擇按非控制性權益應佔寰亞洲立可識別資產淨值之比例計量於寰亞洲立集團之非控制性權益。

本集團就寰亞洲立收購產生交易成本 4,827,000 港元。該等交易成本已支銷，並於截至二零一三年七月三十一日止年度之綜合收益表之其他經營費用列賬。

約 123,440,000 港元之商譽被確認。本集團認為寰亞洲立收購將即時提升本集團於香港之戲院營運規模，及補足其於中國內地之戲院營運，亦加強本集團於香港及澳門之電影及錄像發行的業務。概無已確認商譽預期作為扣減所得稅用途。

## 10. 業務合併（續）

### 收購寰亞洲立集團有限公司（續）

截至收購日期，寰亞洲立可識別資產及負債之公平值載列如下：

	千港元
物業、廠房及設備	45,070
於聯營公司之投資	19,176
遞延稅項資產	3,957
非流動按金、預付款項及其他應收賬項	4,324
存貨	11,818
應收賬項	48,212
按金、預付款項及其他應收賬項	25,032
現金及現金等值項目	96,990
預付稅項	116
應付賬項及應計費用	(126,283)
已收按金及遞延收入	(1,706)
應付稅項	(6,929)
無抵押計息銀行貸款	(15,000)
	104,777
非控制性權益	(15,717)
按公平值計價之可識別資產淨值總額	89,060
收購產生之商譽	123,440
以現金支付	212,500

有關寰亞洲立收購現金流量之分析如下：

	千港元
現金代價	(212,500)
截至二零一三年七月三十一日止年度之已付按金	12,500
	(200,000)
收購之現金及現金等值項目	96,990
現金及現金等值項目流出淨額（包括於投資活動之現金流量）	(103,010)
收購之交易成本（包括於截至二零一三年七月三十一日止年度 經營活動之現金流量）	(4,827)
	(107,837)

自收購後，寰亞洲立集團於截至二零一四年七月三十一日止年度為本集團營業額及綜合溢利分別帶來 496,119,000 港元及 15,075,000 港元。

倘若合併於年初落實進行，本集團於本年度之營業額及溢利將分別為 2,364,821,000 港元及 651,383,000 港元。

## 11. 有抵押擔保票據

### 人民幣 650,000,000 元於二零一八年到期息率為 8.375% 之有抵押擔保票據

於二零一四年六月二十四日，本公司之全資附屬公司 eSun International Finance Limited 發行人民幣 650,000,000 元（相當於約 809,364,000 港元）之 8.375% 有抵押擔保票據（「有擔保票據」），票據將於二零一八年六月二十四日到期一次性償還。有擔保票據自二零一四年六月二十五日開始計息，須自二零一四年十二月二十四日起於每年六月二十四日及十二月二十四日每半年期末支付。有擔保票據於香港聯合交易所有限公司上市。

## 12. 末期股息

董事會並不建議派付截至二零一四年七月三十一日止年度之股息（二零一三年：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，擴大來自這快速增長之市場之電影、電視、音樂、現場表演節目及藝人管理的收入。憑藉其於行內之穩健基礎，本集團已準備就緒把握趨勢，於截至二零一四年七月三十一日止年度之所有範疇取得良好勢頭。

- 電影 — 繼續著力增加電影原創作品，吸引華語觀眾；預期多部正在開發及製作的電影於來年發行。本集團將著重提高電影製作能力，獲得更多與製作收入相關的費用。
- 電視 — 拓展其於優質電視連續劇之製作及投資，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，並作為為本集團常駐藝人提供出鏡及培訓的方式。本集團將集中拍攝不同系列的早期電視劇劇本，以儘早確保投資者及電視台的利益，從而獲得發行及共同發展之機會。此外，本集團亦有意涉足其他類型的電視節目，如綜藝節目及真人秀，與本集團其他媒體及娛樂業務產生協同效益。
- 現場表演節目 — 於回顧年度內，於香港及中國內地成功製作及籌辦多個大型演唱會，由本地、亞洲及國際知名藝人演出。本集團正拓展其業務，繼續成為此範疇之推動力，並物色除演唱會以外其他種類的現場表演節目，如音樂劇及文藝表演。
- 藝人管理 — 擴大中國藝人團隊，以及與亞洲知名藝人（如韓國頂尖音樂組合）合作。具有不同可確保最大商業價值及吸引力的項目，包括電影、電視、音樂及現場活動，本集團已作好準備吸引明星及培育新藝人。
- 音樂 — 由於國際音樂公司與中國大型音樂網站逐漸達成均可接受之發行模式，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把握這新經濟模式。
- 戲院 — 收購寰亞洲立集團有限公司（「寰亞洲立」）及其附屬公司（統稱「寰亞洲立集團」）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。

韓國藝人及相關娛樂產品廣受歡迎已是一種全球現象。本集團已採取多項戰略措施，努力抓住機遇。於二零一四年九月，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」）與韓國音樂及藝人管理業務的行業領跑者 SM 娛樂有限公司集團（「SM」）及台灣領先的金融及通訊集團富邦集團訂立一份協議，以成立旨在投資於電影及電視項目的媒體及娛樂投資基金，主打中國及環球華語觀眾。該基金將為由著名導演兼製作人陳嘉上先生，以及於年內加盟寰亞傳媒之梁家樹先生領導寰亞傳媒之電影及電視製作部門，提供了強大的財政支持。加盟寰亞傳媒前，梁先生為香港主要電視台無線電視之戲劇製作總監。本集團相信，一支強大的藝人團隊將使其媒體及娛樂業務錦上添花，本集團亦已加深與 SM 的合作，除 Super Junior 外，還出任張力尹、f(x)及 EXO 於中國的獨家代理人。

總體而言，本集團相信集電影、電視、音樂、藝人及活動管理、現場表演節目及戲院之綜合媒體平台，能以最平衡及具協同效益方式，打造成為實力雄厚之中國娛樂平台。本集團將繼續優化其資源，致力達致此目標。

## 中國內地物業市場

概括而言，二零一三／一四年為本公司進行整合的年份。儘管股票及債務資本市場表現暢旺但全球經濟基本因素復甦步伐仍未穩固。即使持續獲全球中央銀行支持，美國及歐元區等主要經濟體仍繼續走出困境。環球地緣經濟局勢緊張，如中東形勢及俄羅斯與烏克蘭的關係，為不明朗前景增添變數。

中國政府在社會各環節實施改革政策，將經濟模式由出口主導過渡至更進步且持續發展的模式，即由內需帶動，二零一四年國內生產總值的增長目標為 7.5%。地產市場為重要經濟支柱，持續由政府政策主導。預期實施的調控措施將微調，以適應地區情況，確保長遠帶來持續增長，持續城鎮化及人民收入增長亦為支持因素。

麗豐控股有限公司（「麗豐」，連同其附屬公司統稱「麗豐集團」）以地區焦點及兩年前採用之租賃主導策略在目前具挑戰性之營運環境下證實有效。儘管零售銷售額普遍下跌，作為主要資產之約 2,800,000 平方呎之租賃組合（其主要位於上海及廣州，出租率接近 100%）之租賃收入平穩增長。回顧年度，分別於二零一三年八月、二零一三年九月及二零一四年七月，分別完成收購上海香港廣場、廣州五月花商業廣場及上海閘北廣場第一期之 5%、22.5% 及 2% 少數股東權益，為麗豐集團租賃組合增加約 153,300 平方呎總建築面積（「建築面積」）。

中國政府實施之控制措施使業內銷售額減慢，業內人士受到不同程度的影響。麗豐集團亦不例外地，但受影響程度較細，主要由於麗豐集團擁有優質的租賃組合。然而，麗豐集團待售項目之平均銷售價格平穩增加，展示相關需求之強度及深度。管理層相信為麗豐集團應付挑戰及迎接機遇作好準備甚為重要。

麗豐集團於二零一三年九月成功競投橫琴創意文化城第一期項目（「創意文化城第一期」），並將與本公司共同發展。創意文化城第一期分別由麗豐集團及本公司持有 80% 及 20%。總建築面積 2,800,000 平方呎，根據麗豐集團與珠海市國土資源局於二零一三年九月二十七日訂立之土地出讓合同，最低投資要求 30 億人民幣（相等於約 38 億港元），其中 523,300,000 人民幣（相等於約 657,600,000 港元）為土地成本。創意文化城第一期之總體發展方案正在落實，本集團將於適時提供更多詳情。麗豐集團於二零一四年七月亦成功投得上海黃浦區黃浦江一塊住宅用地，應佔建築面積約 72,600 平方呎。麗豐集團預期將此項目發展為豪宅項目。

寰星品牌下位於上海五月花生活廣場之酒店及中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓已開始營運，並在充滿挑戰的經營環境中經營。資產增值旨在改善上海香港廣場零售商場人流量至較高水平，其仍在進行中，並預期新租戶將於二零一四年底進駐，這預期將改善整體租金貢獻。

麗豐集團於上海、廣州、中山及橫琴之項目正處於不同發展階段。通過未來數年發展現有租賃項目，租賃組合預期由約 2,800,000 平方呎增加至約 7,100,000 平方呎。廣州御金沙第一期及第三期、廣州東山京士柏、上海五月花生活廣場及中山棕櫚彩虹花園第一期餘下住宅單位預期於當前及未來財政年度列入本集團業績。於二零一四年七月三十一日，麗豐土地儲備為約 10,500,000 平方呎。麗豐集團將繼續維持其於擴大土地儲備時之審慎及靈活作風。

於二零一四年四月，麗豐悉數贖回於二零零七年發行的 200,000,000 美元優先票據。展望未來，由於贖回高息債券，麗豐利息成本應會減少。

於二零一四年七月三十一日，本集團之綜合現金狀況為 4,218,900,000 港元（撇除麗豐集團及寰亞傳媒集團則為 1,328,900,000 港元），負債淨值與權益比率則為 16.7%，令本集團充滿信心，更積極審視商機。豐德麗於二零一四年六月成功發行人民幣 650,000,000 元之有抵押擔保票據於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，顯示本集團資金雄厚，並進一步增強了流動性。然而，本集團將繼續採取審慎靈活之方法增加土地儲備及管理財務狀況。

### 末期業績概覽

於回顧年度內，本集團之基本業務在充滿挑戰的經營環境中錄得令人鼓舞之業績。有關業績全年受於二零一三年八月收購之寰亞洲立之業績綜合入賬影響。

截至二零一四年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 2,344,800,000 港元，較去年之 2,631,700,000 港元減少約 10.9%。毛利增加約 18.0% 至 921,400,000 港元（二零一三年：780,700,000 港元）

本公司擁有人應佔純利約為 268,600,000 港元（二零一三年：淨虧損為 17,200,000 港元）。每股基本盈利為 0.216 港元（二零一三年：每股基本虧損：0.014 港元）。扭虧為盈主要由於本集團之投資物業重估於本年度大幅增加所致。撇除物業重估之影響，本公司擁有人應佔淨虧損減少至約 163,500,000 港元（二零一三年：249,100,000 港元）。這主要由於媒體及娛樂業務的較好表現抵銷了電影製作及發行業務之較疲弱表現以及寰亞洲立的正面貢獻。本公司擁有人應佔每股虧損（不包括物業重估之影響）由每股 0.200 港元相應地減少至 0.132 港元。

	截至七月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年
本公司擁有人應佔溢利（百萬港元）		
已呈報	268.6	(17.2)
減：就投資物業作出之調整		
物業重估	577.2	326.3
投資物業之遞延稅項	(144.3)	(81.6)
非控制性權益應佔重估變動減遞延稅項	(0.8)	(12.8)
除稅後淨虧損，不包括投資物業重估收益	(163.5)	(249.1)

於二零一四年七月三十一日，本公司擁有人應佔權益由於二零一三年七月三十一日之 8,306,900,000 港元增加至 8,926,200,000 港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值由於二零一三年七月三十一日之每股 6.7 港元增加至於二零一四年七月三十一日之每股 7.2 港元。

### 媒體及娛樂

於回顧年度內，此分類錄得營業額 543,100,000 港元（二零一三年：413,900,000 港元），而分類業績由虧損 29,200,000 港元轉為盈利 34,700,000 港元。

### 現場表演節目

於回顧年度內，本集團已舉辦及投資 117 場表演（二零一三年：116 場），由亞洲及國際流行知名藝人包括 Super Junior、EXO、少女時代、劉德華、S.H.E、Big Four、草蜢、鄭伊健、王菀之、黃耀明、何韻詩、徐小鳳、蔡琴、林宥嘉及福山雅治演出。

### 音樂製作、發行及出版

於回顧年度內，本集團推出共 91 張大碟（二零一三年：75 張），包括 Super Junior、鄭秀文、黃耀明、雷頌德、任賢齊、鄭伊健、側田、何韻詩、盧凱彤、C AllStar 及 Rubberband。

本集團預期繼續通過新媒體善用其音樂庫，從而提高其音樂發行版權收入。

### 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。本集團旗下管理超過 39 名藝人。

### 電影製作及發行

於回顧年度內，此分類錄得營業額 259,700,000 港元（二零一三年：237,200,000 港元）。分類業績由虧損 7,700,000 港元增加至虧損 101,800,000 港元。營業額增加主要由於寰亞洲立集團綜合入賬受表現較預期為低之新上映電影及其他電影之減值虧損抵銷所致。

截至二零一四年七月三十一日止年度，本集團已發行 8 部電影，即《一夜驚喜》、《金剛王》、《控制》、《女神愛揀宅》、《救火英雄》、《絕命航班》、《整容日記》及《City Game》，並於回顧年度內另發行了 29 部電影及 205 部錄像，其中具知名度的包括《變形金剛 4》、《風起了》、《輝夜姬物語》、《諾亞方舟：創世之旅》及《戰爭遊戲》。於回顧年度內，本集團主要完成 8 部電影之拍攝工作，另外 8 部正在製作或發展當中。預期當中大部份將於下個財政年度上映。

本集團於中國內地已投資製作 228 集電視劇，預期於下一個財政年度為本集團帶來回報。本集團正建立其製作及發行團隊，並預期該業務將錄得大幅增長。

## 戲院營運

於回顧年度內，此分類錄得營業額 252,400,000 港元。本集團現時於中國內地以「五月花」品牌營運兩家戲院，而於香港及中國內地以「MCL」品牌營運 7 家戲院，以及於香港營運一家合營戲院，分別於中國內地提供 22 所影院共 2,856 座位，及於香港提供 38 所影院共 5,436 座位。戲院營運為本集團電影製作及發行業務提供輔助的分銷渠道。各戲院之影院及座位數目詳情如下：

戲院	本集團應 佔權益 (%)	影院數目	座位數目
<b>中國內地</b>			
廣州五月花電影城	100	7	767
中山五月花電影城（於二零一四年二月開始營運）	100	5	931
蛇口 MCL 洲立影城	85	5	629
羅湖 MCL 洲立影城	85	5	529
	<b>小計：</b>	<b>22</b>	<b>2,856</b>
<b>香港</b>			
MCL 將軍澳戲院	85	7	950
MCL 德福戲院	85	6	819
STAR Cinema	85	6	622
MCL 康怡戲院	85	5	792
MCL JP 銅鑼灣戲院	85	2	658
The Grand Cinema	25.5	12	1,566
	<b>小計：</b>	<b>38</b>	<b>5,407</b>
	<b>總數：</b>	<b>60</b>	<b>8,263</b>

## 物業投資

以下資料乃摘錄自麗豐截至二零一四年七月三十一日及二零一三年七月三十一日止兩個年度之業績公佈。

### 租金收入

截至二零一四年七月三十一日止年度，麗豐集團自租賃業務錄得營業額 566,400,000 港元（二零一三年：522,700,000 港元），較去年增長 8.4%。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		百分比 變動	年結日 出租率 (%)
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元		
上海香港廣場	379.7	359.8	5.5	零售： 79.8% 辦公室： 94.7% 酒店式服務公寓： 83.0%
上海凱欣豪園	14.0	11.7	19.7	100.0%
上海閘北廣場第一期	10.7	9.8	9.2	86.3%
上海五月花生活廣場	35.8	28.7	24.7	零售： 94.4% 酒店： 12.4%
廣州五月花商業廣場	105.8	96.3	9.9	零售： 98.2% 辦公室： 100%
廣州富邦廣場	17.3	15.9	8.8	96.8%
中山棕櫚彩虹花園	3.1	0.5	520.0	零售： 51.0% 酒店式服務公寓： 38.4%
<b>總計</b>	<b>566.4</b>	<b>522.7</b>	<b>8.4</b>	

整體租金收入穩定，乃因所有主要物業接近全部租出（除上海香港廣場零售商場外）所帶動。收入增加乃主要受惠於物業組合之租金於重訂後上升及租戶結構改變，以及上海五月花生活廣場之零售商場之貢獻。中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓中山寰星度假公寓及上海五月花生活廣場之酒店上海寰星酒店分別於二零一三年八月及二零一三年十一月開始營業，當時營業環境維艱。

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場之部份建築面積（佔總建築面積約 32.7%）已出租，故該部份已重新分類為租賃物業。待物業全部出租，麗豐將於適當時候作進一步重新分類及作租金收入確認。

## 物業發展

以下資料乃摘錄自麗豐截至二零一四年七月三十一日及二零一三年七月三十一日止兩個年度之業績公佈。

### 已確認銷售

於截至二零一四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 640,900,000 港元（二零一三年：1,372,200,000 港元），較去年之銷售收益下跌 53.3%。

已確認總銷售主要由上海五月花生活廣場及廣州東山京士柏之銷售表現所帶動，兩者分別已售出住宅建築面積約 110,168 及 14,321 平方呎，銷售收益分別達 504,800,000 港元及 74,100,000 港元。

御金沙第一期之銷售進展良好，平均售價達每平方呎 1,902 港元，並於綜合收益表確認為「應佔合營公司溢利」之一部份。

截至二零一四年七月三十一日止年度，已確認之整體平均售價（不包括御金沙）增加至每平方呎約 3,431 港元（二零一三年：每平方呎 2,160 港元）。此增幅是由於上海五月花生活廣場及廣州東山京士柏之大部分單位於回顧期內均以較高平均售價售出及確認入帳。

截至二零一四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	概約建築面積	平均售價 <sup>#</sup>	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	104,992	4,939.8	489.3
公寓式辦公樓單位	5,176	3,172.1	15.5
廣州東山京士柏			
住宅單位	14,321	5,484.8	74.1
中山棕櫚彩虹花園			
高層住宅單位	45,302	660.0	28.2
別墅單位	28,226	1,271.4	33.8
<b>總計</b>	<b>198,017</b>	<b>3,431.0</b>	<b>640.9</b>
<b>合營公司項目之已確認銷售</b>			
廣州御金沙			
住宅單位**（按47.5%基準）	281,583	1,902.3	505.2

# 扣除營業稅前

\* 扣除營業稅後

\*\* 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。截至二零一四年七月三十一日止年度，已確認之銷售（扣除營業稅後）1,063,500,000 港元是來自整個項目，約 592,806 平方呎之建築面積已售出。

## 已簽約之銷售

於二零一四年七月三十一日，麗豐集團之物業發展業務（不包括御金沙）因銷售物業錄得已簽約但尚未確認之銷售 229,600,000 港元（二零一三年：196,000,000 港元），平均售價為每平方呎 2,638.1 港元。於二零一四年七月三十一日，麗豐集團已簽約但尚未確認之銷售（包括御金沙）為 726,800,000 港元。

上海五月花生活廣場、中山棕櫚彩虹花園及廣州東山京士柏餘下單位的銷售勢頭令人鼓舞，整體平均售價分別達到每平方呎 5,025.7 港元、1,465.9 港元及 5,685.9 港元。御金沙第一期的餘下銷售強勁，平均售價上升至每平方呎 2,247.5 港元（二零一三年：每平方呎 1,904 港元）。

於二零一四年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

已簽約基準	概約建築面積	平均售價 <sup>#</sup>	營業額 <sup>#</sup>
	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	10,688	5,230.2	55.9
公寓式辦公樓單位	1,191	3,190.6	3.8
中山棕櫚彩虹花園			
別墅單位	61,600	1,465.9	90.3
廣州東山京士柏			
住宅單位	10,060	5,685.9	57.2
廣州東風廣場			
住宅單位	3,493	6,412.8	22.4
<b>小計</b>	<b>87,032</b>	<b>2,638.1</b>	<b>229.6</b>
<b>合營公司項目已簽約之銷售</b>			
廣州御金沙			
住宅單位**（按47.5%基準）	181,802	2,247.5	408.6
零售單位**（按47.5%基準）	11,964	7,405.5	88.6
<b>小計</b>	<b>193,766</b>	<b>2,566.0</b>	<b>497.2</b>
<b>總計</b>	<b>280,798</b>	<b>2,588.3</b>	<b>726.8</b>

<sup>#</sup> 扣除營業稅前

<sup>\*\*</sup> 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。於二零一四年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售 1,046,700,000 港元是來自整個項目，約 407,928 平方呎之建築面積已售出。

## 流動資金、財務資源、資產抵押及負債比率

### 現金及銀行結餘

於二零一四年七月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘為 4,218,900,000 港元（二零一三年：6,890,100,000 港元），其中約 30% 以港元（「港元」）及美元（「美元」）列值，而約 70% 則以人民幣（「人民幣」）列值。於二零一四年七月三十一日，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 1,328,900,000 港元（二零一三年：810,000,000 港元）。由於港元與美元掛鈎，故本集團認為相應匯率風險有限。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。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

於二零一四年七月三十一日，本集團之尚未償還綜合貸款總額（扣除集團內之撇銷）為 5,708,800,000 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）

於二零一四年七月三十一日，本集團有以人民幣列值之有擔保票據（「有擔保票據」）794,600,000 港元。有擔保票據乃透過麗豐及寰亞傳媒之普通股及利息儲備賬戶之股份抵押作擔保，並擁有麗新發展有限公司所訂立的維好及抵押不足支持契約及股權購買承諾契據的利益。有擔保票據按年利率 8.375% 計息，並須於每年六月二十四日及十二月二十四日每半年期末支付，且將於二零一八年六月二十四日到期一次性償還。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。於二零一四年七月三十一日，本集團就上述無抵押其他貸款錄得應計利息 68,600,000 港元。應本集團要求，林百欣先生之遺產執行人已確認，由二零一四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，本金額約 189,100,000 港元之首次交割可換股票據已於二零一四年六月八日到期時被贖回。於二零一四年七月三十一日，寰亞傳媒有本金總額約 182,900,000 港元之無抵押及無擔保第二次交割可換股票據，包括分別向本集團及其他認購方所發行約 44,300,000 港元及約 138,600,000 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) 集團內之撇銷後，所產生之於本集團入賬之第二次交割可換股票據於二零一四年七月三十一日之賬面值為 128,000,000 港元。

#### 麗豐

於二零一四年七月三十一日，麗豐集團之貸款總額為 4,757,400,000 港元，包括銀行貸款 2,313,200,000 港元、定息優先票據 2,232,700,000 港元、來自本公司一間附屬公司之貸款 152,800,000 港元及其他貸款 58,700,000 港元。麗豐集團為數 4,757,400,000 港元貸款之到期情況妥為分散，其中 708,400,000 港元須於一年內償還、1,669,300,000 港元須於第二年內償還、2,320,700,000 港元須於第三至五年內償還及 59,000,000 港元須於第五年後償還。

麗豐集團分別約有 47% 及 49% 之貸款為定息及浮息貸款，其餘 4% 為免息貸款。

除定息優先票據外，麗豐集團為數 2,524,700,000 港元之其他貸款中，50% 以人民幣計值、30% 以港元計值及 20% 以美元計值。

麗豐集團之 2,232,700,000 港元之定息優先票據乃以人民幣計值。於二零一三年四月二十五日，即以人民幣計值之優先票據（「**人民幣票據**」）之發行日期，麗豐集團與財務機構訂立貨幣掉期協議，以對沖該等票據產生之外匯風險。因此，人民幣票據已有效地轉換為以美元計值之貸款。

麗豐集團之呈列貨幣為港元。麗豐集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。麗豐集團（以港元為其呈列貨幣）之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之風險。由於港元兌美元之匯率掛鈎，麗豐集團相信其所面對之相應美元匯率波動風險水平有限。然而，鑑於麗豐集團之資產主要位於中國，而收益乃主要以人民幣計值，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，包括總賬面值約為 9,278,700,000 港元之投資物業、總賬面值約為 145,500,000 港元之發展中物業、總賬面值約為 1,651,100,000 港元之酒店式服務公寓（包括相關租賃物業裝修）、賬面值約為 95,100,000 港元之物業以及約 499,600,000 港元之定期存款及銀行結餘（包括存入利息儲備賬戶之 273,300,000 港元）。

此外，於二零一四年七月三十一日，一間銀行向本集團授出 60,000,000 港元循環定期貸款信貸。該筆貸款信貸須由銀行每年進行續期審閱，並以本集團於二零一四年七月三十一日賬面值為 49,700,000 港元之土地及樓宇作抵押。於二零一四年七月三十一日，本集團並未動用該筆銀行貸款信貸。於二零一四年七月三十一日，另一間銀行向本集團授出 84,000,000 港元無抵押一般銀行信貸。上述無抵押一般銀行信貸須由銀行每年進行續期審閱，而於二零一四年七月三十一日，本集團已動用信用證及保函信貸 15,600,000 港元。因此，本集團之未動用信貸為 128,400,000 港元。麗豐集團於二零一四年七月三十一日之未動用信貸為 1,904,600,000 港元。

於二零一四年七月三十一日，本公司擁有人應佔綜合資產淨值達 8,926,200,000 港元（二零一三年：8,306,900,000 港元）。負債比率（即本公司擁有人應佔淨負債（借貸總額 5,708,800,000 港元減有抵押銀行結餘及定期存款 764,000,000 港元以及現金及現金等值項目 3,454,900,000 港元）與資產淨值之比例）為約 16.7%。

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再融資及來自本集團經營活動之經常性現金流量，本集團相信，本集團擁有充足之流動資金可供用於現有業務及項目。

### 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一四年七月三十一日止年度內，本集團概無贖回其任何於聯交所上市及買賣之股份，亦無購買或出售任何該等股份。

除麗豐於到期日（即二零一四年四月四日）贖回其尚未贖回之全部 9.125% 優先票據外，本集團概無贖回任何於二零一八年到期之 6.875% 優先票據（於聯交所上市及買賣）（「**麗豐票據**」，由麗豐發行）及有擔保票據。於截至二零一四年七月三十一日止年度內，本集團並無購買或出售任何麗豐票據及有擔保票據。

## 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（「上市規則」）附錄十四內企業管治守則（「企業管治守則」）不時所載之原則及守則條文之政策及程序。

本公司於截至二零一四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守則條文，惟以下守則條文 A.4.1 及 A.5.1 之偏離除外：

*根據守則條文 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，任何獲本公司董事會（「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 A.4.1 之相關目標，故此不擬就此方面採取任何矯正措施。

*根據守則條文 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。

## 董事、僱員及酬金政策

於二零一四年七月三十一日，本集團合共僱有約 1,990 名僱員。本集團深明維持穩定之員工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，本集團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向彼等授出酌情花紅。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資助計劃等。

本集團欣然歡迎葉采得先生於二零一四年二月十四日加入董事會擔任執行董事。本集團亦謹此向於年內退任董事會之林建岳博士表示謝意，感謝彼於在任職期間對本公司作出之寶貴貢獻。

## 投資者關係

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

年內，本公司已與眾多研究分析員及投資者會面，並出席了以下研討會、交易及非交易簡報會：

月份	事件	舉辦方	地點
二零一三年八月	投資者午餐會	中銀國際	香港
二零一三年十月	發佈全年業績非交易簡報會	瑞銀	香港
二零一三年十月	發佈全年業績非交易簡報會	大華繼顯	新加坡
二零一三年十月	發佈全年業績非交易簡報會	星展銀行	紐約／洛杉磯／ 丹佛／三藩市
二零一三年十月	發佈全年業績非交易簡報會	瑞銀	巴黎／倫敦
二零一三年十一月	發佈全年業績非交易簡報會	聯昌國際	吉隆坡
二零一三年十一月	發佈全年業績非交易簡報會	大華繼顯	台北
二零一三年十二月	發佈全年業績非交易簡報會	瑞銀	悉尼
二零一四年一月	亞洲脈搏研討會	星展銀行	新加坡
二零一四年二月	投資者午餐會	招商證券	香港
二零一四年三月	發佈業績非交易簡報會	大和證券	香港
二零一四年四月	發佈業績非交易簡報會	滙豐銀行	烏得勒支／阿姆斯特丹／ 巴黎／倫敦
二零一四年四月	發佈業績非交易簡報會	大和證券	紐約／三藩市／洛杉磯
二零一四年五月	亞洲脈搏研討會	星展銀行	香港
二零一四年五月	2014 巴克萊銀行亞洲金融地產年會	巴克萊	香港
二零一四年六月	交易簡報會 — 本公司人民幣有抵押擔保票據	澳新銀行／星展銀行／ 滙豐銀行／瑞銀	新加坡／香港
二零一四年七月	交易簡報會 — 麗新製衣國際有限公司有抵押擔保票據	巴黎銀行／星展銀行／ 滙豐銀行／渣打銀行	新加坡／香港

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

## 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）、葉天養先生及劉志強先生所組成。審核委員會已與管理層共同審閱本公司截至二零一四年七月三十一日止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香港執業會計師安永會計師事務所（「安永」）已就本集團載於本初步業績公佈之截至二零一四年七月三十一日止年度業績之數字與財務報表所載數字核對一致。安永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，安永並無對本初步業績公佈作出任何核證聲明。

## 建議修訂公司細則

為使公司細則符合上市規則及百慕達法例所作之若干修訂、納入若干整理性修訂及更新若干條文，董事會擬於二零一四年股東週年大會上以特別決議案方式提呈股東批准，藉以修訂公司細則及採納一份綜合二零一四年股東週年大會通告所述之所有建議修訂及根據股東通過之決議案作出之所有先前修訂之新公司細則。

公司細則之建議變動概要載列如下：

1. 根據上市規則之修訂，加入「緊密聯繫人」之定義並更新公司細則中載有「聯繫人」提述之條文；
2. 於百慕達法例許可之範圍內，修訂公司細則中有關本公司就購買本公司股份而提供財務資助之條文；
3. 更新公司細則中有關於本公司註冊辦事處查閱名冊之條文；
4. 容許本公司在多過一處地點舉行股東大會並可使用任何讓股東可於不同場所聆聽、發言及投票之科技；
5. 修訂公司細則中有關於下屆股東大會上重選獲委任以填補臨時空缺之董事之條文以符合上市規則之規定；
6. 根據百慕達法例規定，修訂公司細則中有關從繳入盈餘中支付或派付股息之條文，不致使本公司無法償還其負債或其資產之變現價值將因此少於其負債；及
7. 倘認為適宜，作出其他修訂以更新、現代化或闡明公司細則之條文。

建議修訂公司細則之全文將載於二零一四年股東週年大會通告。

## 股東週年大會

本公司將於二零一四年十二月九日（星期二）舉行二零一四年股東週年大會。有關股東週年大會之通告連同本公司截至二零一四年七月三十一日止年度之年報將於二零一四年十一月上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，二零一四年十月十六日

於本公佈日期，董事會成員包括四名執行董事，即呂兆泉（行政總裁）、周福安、林孝賢及葉采得諸位先生；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。