

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)

截至二零一五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」及「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一五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

截至二零一五年七月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
營業額	3	3,329,495	2,344,796
銷售成本		<u>(1,910,742)</u>	<u>(1,423,389)</u>
毛利		1,418,753	921,407
其他收益		196,736	244,330
銷售及市場推廣費用		(216,755)	(126,798)
行政費用		(598,459)	(621,006)
其他經營收益		50,963	92,449
其他經營費用		(341,742)	(318,748)
貨幣掉期之公平值虧損		(86,492)	(64,439)
投資物業之公平值增值		<u>964,632</u>	<u>1,138,045</u>
經營業務溢利		1,387,636	1,265,240
融資成本	4	(289,122)	(359,373)
分佔合營公司之溢利及虧損		83,703	29,169
分佔聯營公司之溢利及虧損		<u>193</u>	<u>(115)</u>
除稅前溢利	5	1,182,410	934,921
所得稅開支	6	<u>(560,534)</u>	<u>(286,533)</u>
年內溢利		<u><u>621,876</u></u>	<u><u>648,388</u></u>

綜合收益表（續）
截至二零一五年七月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應佔：			
本公司擁有人		258,231	268,618
非控制性權益		<u>363,645</u>	<u>379,770</u>
		<u>621,876</u>	<u>648,388</u>
本公司擁有人應佔每股盈利	7		
基本		<u>0.208 港元</u>	<u>0.216 港元</u>
攤薄		<u>0.208 港元</u>	<u>0.215 港元</u>

綜合全面收益表

截至二零一五年七月三十一日止年度

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年內溢利	<u>621,876</u>	<u>648,388</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	(155,454)	6,316
年內出售／註銷海外業務之重新分類調整	(2,253)	(1,506)
一項可供出售投資之公平值變動	28,128	5,985
分佔合營公司之其他全面收益／（虧損）	(11,530)	1,045
現金流量對沖之收益淨額	<u>-</u>	<u>53,105</u>
年內扣除稅項後之其他全面收益／（虧損）	<u>(141,109)</u>	<u>64,945</u>
年內總全面收益	<u>480,767</u>	<u>713,333</u>
應佔：		
本公司擁有人	197,975	302,233
非控制性權益	<u>282,792</u>	<u>411,100</u>
	<u>480,767</u>	<u>713,333</u>

綜合財務狀況表

二零一五年七月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,580,696	2,836,175
發展中物業		1,631,376	644,353
投資物業		14,914,881	13,909,411
電影版權		25,197	37,360
電影產品		81,947	80,298
音樂版權		14,832	16,371
商譽		123,440	123,440
於合營公司之投資		1,231,634	1,136,546
於聯營公司之投資		28,875	32,842
可供出售投資		167,092	154,553
按金、預付款項及其他應收賬項		124,273	156,124
已抵押及受限制定期存款		135,669	204,957
遞延稅項資產		5,072	5,421
總非流動資產		21,064,984	19,337,851
流動資產			
發展中物業		247,155	924,889
落成待售物業		1,683,336	1,354,049
拍攝中電影		245,395	259,292
存貨		27,127	22,073
應收賬項	8	323,788	255,699
按金、預付款項及其他應收賬項		470,400	314,831
預付稅項		37,300	44,765
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		1,360,665	559,009
現金及現金等值項目		3,151,111	3,454,948
分類為持作出售之資產		7,546,277	7,189,555
		265,432	-
總流動資產		7,811,709	7,189,555
流動負債			
應付賬項及應計費用	9	1,198,969	1,013,580
已收按金及遞延收入		325,830	287,512
應付稅項		368,114	186,465
應付融資租賃		-	3
有抵押計息銀行貸款		2,487,367	708,382
來自一合營公司貸款		372,897	-
可換股票據	10	-	127,995
總流動負債		4,753,177	2,323,937
流動資產淨值		3,058,532	4,865,618
總資產減流動負債		24,123,516	24,203,469

綜合財務狀況表 (續)
二零一五年七月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
總資產減流動負債		<u>24,123,516</u>	<u>24,203,469</u>
非流動負債			
已收長期按金		103,369	92,564
應付融資租賃		-	8
有抵押計息銀行貸款		533,780	1,604,858
其他貸款		245,386	240,229
可換股票據	10	166,576	-
定息優先票據	11	2,220,914	2,232,738
有擔保票據	12	794,343	794,589
衍生金融工具		111,654	25,162
遞延稅項負債		<u>2,804,979</u>	<u>2,633,212</u>
總非流動負債		<u>6,981,001</u>	<u>7,623,360</u>
資產淨值		<u><u>17,142,515</u></u>	<u><u>16,580,109</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		621,606	621,606
儲備		<u>8,543,074</u>	<u>8,304,579</u>
		9,164,680	8,926,185
非控制性權益		<u>7,977,835</u>	<u>7,653,924</u>
總權益		<u><u>17,142,515</u></u>	<u><u>16,580,109</u></u>

綜合財務報表附註

二零一五年七月三十一日

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、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。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。

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適用於本集團之經修訂香港財務報告準則及新訂之詮釋。採納該等經修訂準則及新訂之詮釋對本集團已呈報之業績或財務狀況並無重大影響。

此外，於本財政年度，本公司提早採納香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）就參照香港《公司條例》（第 622 章）進行財務資料披露所頒佈之證券上市規則（「**上市規則**」）修訂本。對財務報表之主要影響乃財務報表中若干資料之呈報及披露。

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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
分類收益：														
向外界客戶銷售	1,275,352	640,928	622,257	564,186	576,343	543,100	457,639	259,694	294,860	252,395	103,044	84,493	3,329,495	2,344,796
分類間銷售	-	-	3,785	2,188	312	677	7,559	10,900	1,425	1,408	932	2,431	14,013	17,604
其他收益	1,459	2,139	108,730	121,601	6,839	8,019	1,356	1,894	19,202	18,018	448	1,557	138,034	153,228
總計	1,276,811	643,067	734,772	687,975	583,494	551,796	466,554	272,488	315,487	271,821	104,424	88,481	3,481,542	2,515,628
分類間銷售撤銷													(14,013)	(17,604)
總收益													3,467,529	2,498,024
分類業績	286,682	73,331	1,263,542	1,380,928	50,158	34,745	34,395	(101,802)	3,403	(1,595)	(177,666)	(197,766)	1,460,514	1,187,841
未分配利息及其他收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58,702	91,102
購股權之公平值虧損	-	-	-	-	-	(5,172)	-	-	-	-	-	-	-	(5,172)
貨幣掉期之公平值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(86,492)	(64,439)
出售一項可供出售投資 之部份權益之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,611
分類為持作出售之資產之減值 物業、廠房及設備之減值	-	-	(12,941)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34,618)	-
出售／註銷附屬公司之收益	-	-	-	-	324	9,477	-	-	-	-	2,147	-	2,471	9,477
出售合營公司之收益	-	-	-	-	-	3,043	-	4,777	-	-	-	-	-	7,820
經營業務溢利													1,387,636	1,265,240
融資成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(289,122)	(359,373)
分佔合營公司之溢利及虧損	76,705	43,921	-	-	2,336	(12,602)	4,662	(2,150)	-	-	-	-	83,703	29,169
分佔聯營公司之溢利及虧損	-	-	-	-	(306)	(744)	(10)	(7)	509	636	-	-	193	(115)
除稅前溢利													1,182,410	934,921
所得稅費用													(560,534)	(286,533)
本年度溢利													621,876	648,388

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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
分類資產	3,786,405	2,994,925	17,285,825	16,493,809	412,958	342,156	939,248	920,348	309,328	263,614	4,341,074	3,927,507	27,074,838	24,942,359
於合營公司之投資	1,166,823	1,100,591	-	-	39,388	28,289	25,423	7,666	-	-	-	-	1,231,634	1,136,546
於聯營公司之投資	-	-	-	-	-	(337)	19,380	19,384	9,495	13,795	-	-	28,875	32,842
未分配資產													275,914	415,659
分類為持作出售之資產													265,432	-
總資產													28,876,693	26,527,406
分類負債	479,129	445,957	350,510	308,517	145,707	113,416	322,280	238,126	106,003	77,925	224,539	209,715	1,628,168	1,393,656
未分配負債													10,106,010	8,553,641
總負債													11,734,178	9,947,297

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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元												
折舊	3,001	2,409	105,365	102,354	1,958	2,364	907	593	23,938	21,642	13,307	13,487	148,476	142,849
音樂版權之減值	-	-	-	-	-	2,000	-	-	-	-	-	-	-	2,000
電影產品之減值	-	-	-	-	-	-	7,150	35,153	-	-	-	-	7,150	35,153
撤減已落成待售物業 至可變現淨值	8,209	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,209	-
撤銷物業、廠房及設備	-	-	-	-	707	-	11	-	34	-	20	15,775	772	15,775
撤銷拍攝中電影	-	-	-	-	-	-	70	3,083	-	-	-	-	70	3,083
投資物業之公平值增值	-	-	(964,632)	(1,138,045)	-	-	-	-	-	-	-	-	(964,632)	(1,138,045)
購股權之公平值虧損	-	-	-	-	-	5,172	-	-	-	-	-	-	-	5,172
電影版權之攤銷	-	-	-	-	-	-	12,885	16,702	-	-	-	-	12,885	16,702
電影產品之攤銷	-	-	-	-	-	-	134,643	96,249	-	-	-	-	134,643	96,249
音樂版權之攤銷	-	-	-	-	3,139	3,894	-	-	-	-	-	-	3,139	3,894
其他無形資產之攤銷	-	-	-	-	-	3,693	-	-	-	-	-	-	-	3,693
呆賬撥備	-	-	-	-	253	-	1,195	3,278	-	-	-	-	1,448	3,278
墊款及其他應收賬項撥備	-	-	-	-	5,444	4,719	-	22,644	252	299	800	-	6,496	27,662
墊款及其他應收賬項撥備撥回	-	-	-	-	(7,950)	(6,516)	-	-	-	-	-	-	(7,950)	(6,516)
應收合營公司款項撥備	-	-	-	-	1,314	1,720	-	-	-	-	-	-	1,314	1,720
存貨撥備／(撥備撥回)	-	-	-	-	(258)	(320)	-	157	21	-	100	(555)	(137)	(718)
添置物業、廠房及設備	1,822	4,443	25,480	64,686	147	414	881	1,595	7,307	60,669	4,371	16,136	40,008	147,943
添置發展中物業	1,340,515	383,547	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,340,515	383,547
添置投資物業	-	-	444,132	854,414	-	-	-	-	-	-	-	-	444,132	854,414
添置電影版權	-	-	-	-	-	-	722	6,837	-	-	-	-	722	6,837
添置電影產品	-	-	-	-	-	-	-	336	-	-	-	-	-	336
添置拍攝中電影	-	-	-	-	-	-	129,128	231,137	-	-	-	-	129,128	231,137
添置音樂版權	-	-	-	-	1,600	1,600	-	-	-	-	-	-	1,600	1,600
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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益：								
向外界客戶銷售	703,812	699,780	2,550,823	1,596,853	74,860	48,163	3,329,495	2,344,796
資產：								
分類資產：								
— 非流動資產	609,380	576,405	20,237,211	18,390,126	301	426	20,846,892	18,966,957
— 流動資產	1,748,396	1,708,928	5,728,930	5,430,985	11,129	4,877	7,488,455	7,144,790
未分配資產							275,914	415,659
分類為持作出售之資產							265,432	-
總資產							28,876,693	26,527,406
其他資料：								
添置物業、廠房及設備	7,430	21,654	32,562	126,289	16	-	40,008	147,943
添置發展中物業	-	-	1,340,515	383,547	-	-	1,340,515	383,547
添置投資物業	-	-	444,132	854,414	-	-	444,132	854,414
添置電影版權	722	6,837	-	-	-	-	722	6,837
添置電影產品	-	336	-	-	-	-	-	336
添置拍攝中電影	69,987	179,557	59,141	51,580	-	-	129,128	231,137
添置音樂版權	1,600	1,600	-	-	-	-	1,600	1,600
添置商譽	-	123,440	-	-	-	-	-	123,440

有關一名主要客戶之資料：

截至二零一五年及二零一四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。

4. 融資成本

融資成本之分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
以下各項之利息：		
銀行貸款	141,938	134,980
其他貸款	5,647	5,647
200,000,000 美元之定息優先票據（「二零零七年票據」）	-	86,552
人民幣 1,800,000,000 元之定息優先票據（「二零一三年票據」）	141,486	142,006
首次交割可換股票據	-	16,850
第二次交割可換股票據	10,505	7,262
台固可換股票據	2,070	-
特別授權之可換股票據	522	-
有擔保票據	68,071	6,919
來自一間合營公司貸款	9,397	-
攤銷：		
銀行貸款	14,736	14,768
二零零七年票據	-	5,975
二零一三年票據	7,060	6,573
有擔保票據	5,408	550
銀行融資費用及直接成本	26,133	25,842
其他融資成本	95	823
	<u>433,068</u>	<u>454,747</u>
減：		
撥充發展中物業之成本	(61,065)	(40,543)
撥充在建投資物業之成本	(78,936)	(38,467)
撥充在建工程之成本	(3,945)	(16,364)
	<u>(143,946)</u>	<u>(95,374)</u>
融資成本總額	<u>289,122</u>	<u>359,373</u>

5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／（計入）：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銷售已落成物業之成本	907,050	489,968
有關租金收入之支出	159,856	150,455
電影版權、特許權及電影產品之成本	236,409	233,456
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	297,454	245,484
電影公映及特許權銷售之成本	119,751	101,441
所出售存貨之成本	190,222	202,585
	<u>1,910,742</u>	<u>1,423,389</u>
總銷售成本		
折舊 [^]	148,476	142,849
音樂版權之減值 ^{**}	-	2,000
電影產品之減值 [#]	7,150	35,153
物業、廠房及設備之減值 ^{**}	12,941	-
分類為持作出售資產之減值 ^{**}	34,618	-
撇減已落成待售物業至可變現淨值 ^{**}	8,209	-
撇銷物業、廠房及設備 ^{**}	772	15,775
撇銷拍攝中電影 [#]	70	3,083
分佔共同投資商主辦之娛樂節目收入淨額*	(6,728)	(9,289)
購股權之公平值虧損 ^{**}	-	5,172
電影版權之攤銷 [#]	12,885	16,702
電影產品之攤銷 [#]	134,643	96,249
音樂版權之攤銷 [#]	3,139	3,894
其他無形資產之攤銷 [#]	-	3,693
呆賬撥備 ^{**}	1,448	3,278
墊款及其他應收賬項撥備 ^{**}	6,496	27,662
墊款及其他應收賬項撥備撥回*	(7,950)	(6,516)
應收合營公司款項撥備 ^{**}	1,314	1,720
出售合營公司之收益*	-	(7,820)
出售／註銷附屬公司之收益*	(2,471)	(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 ^{**}	1,199	508
存貨撥備撥回 [#]	(137)	(718)
匯兌差額，淨額*	<u>(33,485)</u>	<u>(25,897)</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。

[^] 折舊費用 123,553,000 港元（二零一四年：120,538,000 港元）已計入綜合收益表之「其他經營費用」中，其中 99,615,000 港元（二零一四年：98,896,000 港元）為酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修及 23,938,000 港元（二零一四年：21,642,000 港元）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。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。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本年度		
— 香港		
年內支出	7,096	4,261
過往年度撥備不足／(超額撥備)	905	(50)
	<u>8,001</u>	<u>4,211</u>
— 其他地區		
年內支出	940	1,462
過往年度超額撥備	(32)	-
	<u>908</u>	<u>1,462</u>
— 中國內地		
企業所得稅		
年內支出	164,015	76,313
過往年度撥備不足	2,542	29,902
土地增值稅		
年內支出	165,161	11,151
過往年度超額撥備	-	(116,778)
	<u>331,718</u>	<u>588</u>
	340,627	6,261
遞延稅項	219,907	304,574
稅項賠償保證	-	(24,302)
年內稅項總支出	<u><u>560,534</u></u>	<u><u>286,533</u></u>

7. 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數 1,243,212,165 股（二零一四年：1,243,212,165 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」）發行之尚未轉換可換股票據對截至二零一五年及二零一四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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
盈利		
本公司擁有人應佔溢利，用於計算每股基本盈利	258,231	268,618
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*	(164)	(607)
就每股攤薄盈利而言的盈利	<u>258,067</u>	<u>268,011</u>

	股份數目	
	二零一五年	二零一四年
股份		
計算每股基本盈利採用之年內已發行普通股加權平均數	1,243,212,165	1,243,212,165
攤薄影響－普通股加權平均數： 購股權	235,265	499,376
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>1,243,447,430</u>	<u>1,243,711,541</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權益比例下跌之結餘為 164,000 港元（二零一四年：607,000 港元）。

8. 應收賬項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應收貿易賬項	329,317	261,238
減值	(5,529)	(5,539)
	<u>323,788</u>	<u>255,699</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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應收貿易賬項：		
未逾期及未減值	244,115	154,564
逾期一天至九十天	64,809	81,583
逾期九十天以上	14,864	19,552
	<u>323,788</u>	<u>255,699</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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應付貿易賬項：		
少於三十天	79,898	171,533
三十一天至六十天	7,264	8,356
六十一天至九十天	7,593	1,071
九十天以上	1,167	1,228
	<hr/>	<hr/>
	95,922	182,188
其他應付賬項及應計費用	1,103,047	831,392
	<hr/>	<hr/>
總計	1,198,969	1,013,580

10. 可換股票據

台固可換股票據

根據台固媒體股份有限公司（「台固媒體」）與寰亞傳媒於二零一五年四月十七日訂立之認購協議，其中包括寰亞傳媒有條件同意發行及台固媒體有條件同意認購本金總額為 130,000,000 港元之三年期零息可換股票據（「台固可換股票據」），持有人可選擇於台固可換股票據首日起至到期日前五個營業日當日止期間轉換為寰亞傳媒之普通股。

台固可換股票據已於二零一五年五月十三日發行予台固媒體（台固可換股票據持有人）。本金總額為 130,000,000 港元之台固可換股票據賦予台固媒體轉換權，可按每股股份 0.529 港元之轉換價認購合共 245,746,691 股每股面值 0.01 港元之寰亞傳媒股份。

根據台固可換股票據之條款及條件，由於寰亞傳媒已於二零一五年六月二日進行公開發售，上述台固可換股票據之轉換價已由每股 0.529 港元調整至每股 0.458 港元。根據於二零一五年七月三十一日已發行但尚未行使之本金額為 130,000,000 港元之台固可換股票據，假設悉數行使台固可換股票據附帶之換股權，將配發及發行予台固媒體之股份數目已經公開發售由 245,746,691 股調整至 283,842,794 股。然而，誠如寰亞傳媒日期為二零一五年五月十三日之公告所披露，寰亞傳媒選擇贖回數目超過按其於二零一四年十二月九日舉行之股東週年大會上授予寰亞傳媒董事發行寰亞傳媒股份之一般授權（「一般授權」）而可予發行及流通之新股份之台固可換股票據項下換股股份所應佔之本金額，並因此經計及按一般授權最多可發行之股份數目及假設並無動用一般授權（為根據台固可換股票據配發及發行換股股份者除外）之下，根據台固可換股票據按每股股份 0.458 港元之經調整轉換價計算，最多可配發及發行予台固媒體之換股股份數目應為 267,973,164 股股份。

10. 可換股票據(續)

除非先前已根據台固可換股票據之條款及條件轉換、贖回、購買或註銷，否則台固可換股票據將由寰亞傳媒將於到期日二零一八年五月十三日按未償付本金額贖回。

負債部份之公平值乃於發行日期按不附帶轉換權之類似票據之等同市場利率作出估算，並經扣除負債部份獲分配之交易成本。餘額則分配為權益部份，並計入非控股權益應佔之儲備。

初步確認時所確認之台固可換股票據負債及權益部份如下：

	千港元
台固可換股票據	
已發行可換股票據之面值	130,000
權益部份	<u>(30,991)</u>
於發行日之負債部份	<u>99,009</u>

特別授權之可換股票據

根據寰亞傳媒與 Perfect Sky Holdings Limited (「Perfect Sky」，本公司之全資附屬公司)、富邦金控創業投資股份有限公司、凱擘影藝股份有限公司及 MOMO.COM Inc. (統稱「新認購方」) 各自於二零一五年四月十七日訂立之各份認購協議，其中包括寰亞傳媒有條件同意發行及新認購方有條件同意認購本金總額為 186,840,000 港元之三年期零息可換股票據 (「特別授權之可換股票據」)，持有人可選擇於特別授權之可換股票據首日起至到期日前五個營業日當日止期間轉換為寰亞傳媒之普通股。

特別授權之可換股票據已於二零一五年七月三日發行予新認購方。根據特別授權之可換股票之條款及條件，本金總額為 186,840,000 港元之特別授權之可換股票據賦予持有人轉換權，可按就公開發售調整之轉換價每股 0.458 港元認購合共 407,947,597 股每股面值 0.01 港元之寰亞傳媒股份。

除非先前已根據特別授權之可換股票據之條款及條件轉換、贖回、購買或註銷，否則特別授權之可換股票據將由寰亞傳媒將於到期日二零一八年七月三日按未償付本金額贖回。

負債部份之公平值乃於發行日期按不附帶轉換權之類似票據之等同市場利率作出估算，並經扣除負債部份獲分配之交易成本。餘額則分配為權益部份，並計入非控股權益應佔之儲備。

發行特別授權之可換股票據所得款項淨額，經扣除 Perfect Sky 按就公開發售調整之轉換價每股 0.458 港元認購 100,000,000 港元之特別授權之可換股票據後，於發行日期分作負債及權益部份如下：

10. 可換股票據 (續)

	千港元
特別授權之可換股票據	
已發行可換股票據之面值	86,840
權益部份	<u>(21,162)</u>
於發行日期之負債部份	<u>65,678</u>

台固可換股票據及特別授權之可換股票據之利息開支乃就各自之負債部份分別按實際年利率 9.5 厘及 9.9 厘計算。

11. 定息優先票據

200,000,000 美元於二零一四年到期息率為 9.125% 之優先票據

於二零零七年四月四日，麗豐發行到期息率為 9.125% 之 200,000,000 美元定息優先票據（「二零零七年票據」），票據已於二零一四年四月四日到期一次性償還。二零零七年票據自二零零七年四月四日開始計息，須自二零零七年十月四日起於每年四月四日及十月四日每半年期末支付。二零零七年票據於新加坡證券交易所有限公司上市。二零零七年票據已於去年之到期日悉數贖回。

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，麗豐發行到期息率為 6.875% 之人民幣 1,800,000,000 元定息優先票據（「二零一三年票據」），票據將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。

12. 有擔保票據

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）之息率為 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。有擔保票據於聯交所上市。

13. 報告期後事項

於二零一五年九月三十日，麗豐之間接非全資附屬公司上海閘北廣場房地產發展有限公司（「上海閘北廣場」，作為買方）、上海市閘北區總工會（「閘北總工會」，作為賣方）及麗豐（作為擔保方）訂立一份協議，據此，上海閘北廣場有條件同意收購而閘北總工會有條件同意出售若干物業（該「物業」），現金代價約為人民幣 355,100,000 元（相等於約 433,500,000 港元）。該物業包括總樓面面積約為 10,345 平方米（約相等於 111,345 平方呎）之商業部份及地下車庫 20 個停車位之使用權，該物業與麗豐集團目前所持有的一項位於上海市閘北區之投資物業相連。

該交易之完成須待（其中包括）本公司股東於應屆股東特別大會上批准，方可作實。

根據上市規則第14章，建議收購事項構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章有關申報、公佈及股東批准之規定。該交易之進一步詳情載於本公司與麗豐日期為二零一五年九月三十日之聯合公佈。

14. 比較金額

若干比較金額已予重新分類，以符合本年度之呈列及披露。

15. 末期股息

董事會並不建議派付截至二零一五年七月三十一日止年度之股息（二零一四年：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、藝人管理及戲院的收入。憑藉其於行內之穩健基礎，本集團已準備就緒把握趨勢，於截至二零一五年七月三十一日止年度取得良好進展。

- 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落實發行。本集團將著重提高電影製作能力，獲得更多與製作相關的收入。
- 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。本集團將集中拍攝不同系列的早期電視劇劇本，以儘早確保吸引投資者及電視台的興趣，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以把握這新經濟模式。
- 戲院 — 收購寰亞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。本集團位於香港銅鑼灣的新戲院－皇室戲院已於二零一五年九月二十六日開幕。

本集團已授予淘寶（中國）軟件有限公司透過互聯網在中國發行本集團音樂錄音及音樂視頻製作之獨家版權。本集團亦與一家佔領導地位的手機遊戲營運商合作，透過一個熱門手機遊戲贊助及推廣我們的電影。前述之處境喜劇亦為與一家電子商貿營運商的合作項目，此外，本集團亦正與一家主要互聯網營運商著手開拍一部專為互聯網廣播而設的迷你連續劇。

總體而言，本集團相信集電影、電視、音樂、藝人及娛樂項目管理、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

全球經濟體系的復甦步伐仍未穩固，亮點更乏善足陳。即使持續獲全球中央銀行支持，經濟的基本因素仍脆弱不穩。環球地緣政治的緊張局勢仍未減退，為不明朗前景增添變數。

為達致穩定增長及持續性經濟結構調整之平衡，中央政府同時實施財政與穩健的貨幣政策，展現了其於專注經濟發展質素及可持續性的決心。中央政府已推出多輪降息降準措施刺激經濟，且可望達致二零一五年國內生產總值的增長目標約 7.0%。

房地產行業之零售分類前景依然嚴峻，但這些利好刺激因素加上住房購買限制放寬，無疑令住宅物業分類重新注入活力，同時使成交量回復水平，且主要城市之平均售價亦靠穩。本集團認為房地產行業為重要經濟支柱，並因應政府政策繼續大幅改動。中央政府之經濟策略對該行業長久而言無疑是一項利好消息，而扶持性財政政策亦將令一眾投資者及發展商受惠。

麗豐控股有限公司（「麗豐」，連同其附屬公司統稱「麗豐集團」）之地區焦點及麗豐集團自二零一二年以來採用之租賃主導策略在具挑戰性之營運環境下再度証實有效。儘管零售銷售額普遍下跌，作為主要資產之約 2,900,000 平方呎之租賃組合（主要位於上海及廣州，出租率接近 100%）之租賃收入平穩增長。

旨在改善上海香港廣場零售商場高層人流量之資產增值已告完成。於回顧年度內，新租戶已陸續開始營業，這預期將提升該物業之整體租金貢獻。

截至二零一五年七月三十一日止年度，廣州東山京士柏、廣州東風廣場第五期住宅部份及廣州御金沙之銷售令人鼓舞。麗豐集團該等項目之平均售價穩步上揚，反映了相關需求熱切。

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。通過未來數年發展現有項目，租賃組合預期由約 2,900,000 平方呎增加至約 7,000,000 平方呎。廣州御金沙第四期及第五期、廣州東山京士柏及廣州東風廣場第五期餘下住宅單位預期於當前及未來財政年度為集團之損益賬帶來貢獻。於二零一五年七月三十一日，麗豐集團之土地儲備為 9,900,000 平方呎。麗豐集團將繼續採取審慎靈活之方法增加土地儲備。

年結日後，於二零一五年九月三十日，麗豐集團簽訂了一份協議，以收購與上海閘北廣場第一期相連之匯貢大廈 6 樓至 11 樓，連同地下車庫中的 20 個停車位之使用權（「匯貢大廈」），這將有利於閘北廣場第一期及毗鄰之閘北廣場第二期之重建計劃，並將於完成重建後提升共同發展之整體價值。此項交易須待（其中包括）本公司之股東於即將舉行之股東特別大會上批准方可作實。

本集團之綜合現金狀況為 4,647,400,000 港元（撇除麗豐集團及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」）則為 1,061,300,000 港元）（二零一四年：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 23.7%（二零一四年：16.7%），令本集團充滿信心，更積極審視商機。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其財務狀況。

末期業績概覽

截至二零一五年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 3,329,500,000 港元，較去年之 2,344,800,000 港元增加 42.0%。毛利增加約 54.0%至 1,418,800,000 港元（二零一四年：921,400,000 港元）。

截至二零一五年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔純利約為 258,200,000 港元（二零一四年：268,600,000 港元）。每股基本盈利為 0.208 港元（二零一四年：0.216 港元）。下調主要由於：(a) 麗豐於截至二零一五年七月三十一日止年度來自投資物業之重估收益較去年下調；及 (b) 麗豐於二零一三年發行之人民幣 1,800,000,000 元優先票據所訂立的貨幣掉期因人民幣貶值，前景較原來預期為差所產生之公平值虧損所致。本集團綜合收益表之公平值虧損之影響將會於貨幣掉期合約屆滿時撥回或由人民幣 1,800,000,000 元優先票據產生之匯兌收益所抵銷。

撇除物業重估之影響，本公司擁有人應佔虧損淨額於截至二零一五年七月三十一日止年度約為 112,700,000 港元（二零一四年：虧損淨額為 163,500,000 港元）。本公司擁有人應佔每股虧損淨額（不包括物業重估之影響）由每股 0.132 港元相應地減少至每股 0.091 港元。

撇除物業重估之影響及貨幣掉期之公平值虧損，截至二零一五年七月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損淨額較去年的 130,400,000 港元減少至約 68,200,000 港元。本公司擁有人應佔每股虧損淨額(不包括物業重估之影響及貨幣掉期之公平值虧損)由每股 0.105 港元相應地減少至每股 0.055 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	
	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
已呈報	258.2	268.6
就投資物業作出之調整		
物業重估	(495.1)	(577.2)
投資物業之遞延稅項	123.8	144.3
非控制性權益應佔重估變動減遞延稅項	0.4	0.8
除稅後虧損淨額，不包括投資物業重估收益	(112.7)	(163.5)
就貨幣掉期之公平值虧損作出之調整	44.5	33.1
除稅後虧損淨額，不包括就投資物業 及貨幣掉期之公平值虧損作出之調整	(68.2)	(130.4)

於二零一五年七月三十一日，本公司擁有人應佔權益由於二零一四年七月三十一日之 8,926,200,000 港元增加至 9,164,700,000 港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值由於二零一四年七月三十一日之每股 7.18 港元增加至於二零一五年七月三十一日之每股 7.37 港元。

媒體及娛樂

於回顧年度內，此分類錄得營業額 576,300,000 港元（二零一四年：543,100,000 港元），而分類業績由溢利 34,700,000 港元增加至溢利 50,200,000 港元。

現場表演節目

於回顧年度內，本集團已舉辦及投資 114 場（二零一四年：117 場）表演，由本地、亞洲及國際知名藝人（包括鄭秀文、楊千嬅、Super Junior、EXO、東海與銀赫、王菀之、蘇永康、鄭伊健偕陳小春、謝天華、林曉峰、錢嘉樂等群星、側田、潘源良、C AllStar 及羅志祥）演出。

音樂製作、發行及出版

於回顧年度內，本集團發行共 85 張（二零一四年：91 張）專輯，包括 Super Junior、鄭秀文、楊千嬅、側田、草蜢、C AllStar、RubberBand、王菀之及梁漢文之唱片。

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。截至二零一五年七月三十一日止年度，本集團旗下管理超過 29 名（二零一四年：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 457,600,000 港元（二零一四年：259,700,000 港元）。而分類業績由虧損 101,800,000 港元轉為盈利 34,400,000 港元。

於回顧年度內，共 7 部由本集團製作／投資之電影已經上映，即《赤道》、《衝上雲霄》、《澳門風雲 2》（《賭城風雲 2》）、《一路驚喜》、《單身男女 2》、《重返 20 歲》及《分手 100 次》。此外，本集團完成另外 4 部電影之主要拍攝工作，另有 6 部電影尚處製作籌備或拍攝階段，預期當中大部份將於二零一六年之前發行。本集團亦發行了 29 部（二零一四年：29 部）電影及 287 部（二零一四年：205 部）錄像，其中具知名度的包括《戰逆豪情》、《柏靈頓》、《STAND BY ME 多啦 A 夢 3D》、《未來戰士：創世智能》及《職業特工隊 5：叛逆帝國》。本集團於中國內地投資製作 3 部電視連續劇，預期將於未來財政年度為本集團帶來回報。本集團一直在擴大其製作及發行團隊，預期將於此業務錄得大幅增長。

戲院營運

於回顧年度內，此分類錄得營業額 294,900,000 港元（二零一四年：252,400,000 港元）。於二零一五年七月三十一日，本集團於中國內地以「五月花」品牌營運兩家戲院，而於香港及中國內地以「MCL」品牌營運七家戲院，以及於香港營運一家合營戲院。於年結日後，本集團位於香港銅鑼灣的新戲院－皇室戲院已於二零一五年九月二十六日開幕。預期香港將再有三家新戲院於二零一六年開始營運。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 (附註)	座位數目 (附註)
中國內地			
廣州五月花電影城	100	7	606
中山五月花電影城	100	5	926
蛇口 MCL 洲立影城	85	5	629
羅湖 MCL 洲立影城	85	5	529
小計		22	2,690
香港			
MCL 將軍澳戲院	85	7	957
MCL 德福戲院	85	6	819
STAR Cinema	85	6	622
MCL 康怡戲院	85	5	836
MCL JP 銅鑼灣戲院	85	2	658
皇室戲院 (於二零一五年九月二十六日開幕)	85	3	246
The Grand Cinema	25.5	12	1,566
小計		41	5,704
總計		63	8,394

附註：以 100% 為基準

物業投資

以下資料乃摘錄自麗豐截至二零一五年七月三十一日及二零一四年七月三十一日止兩個年度之業績公佈。

租金收入

截至二零一五年七月三十一日止年度，麗豐集團之租賃業務錄得營業額 626,000,000 港元（二零一四年：566,400,000 港元），較去年增長 10.5%。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		概約 百分比 變動 (%)	年結日 出租率 (%)
	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元		
上海香港廣場	407.2	379.7	7.2	零售：99.1 辦公室：96.6 酒店式服務公寓：84.9
上海五月花生活廣場	61.7	35.8	72.3	零售：88.0 酒店：59.1
上海凱欣豪園	13.4	14.0	-4.3	99.9
上海閘北廣場第一期	10.8	10.7	0.9	87.3
廣州五月花商業廣場	108.9	105.8	2.9	零售：98.1 辦公室：100.0
廣州富邦廣場	17.2	17.3	-0.6	98.0
中山棕櫚彩虹花園	6.8	3.1	119.4	零售：65.0* 酒店式服務公寓：48.9
總計	626.0	566.4	10.5	

*不包括自用面積

整體租金收入穩定，乃因所有主要物業大致已全數租出。收入有所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，以及酒店式服務公寓業務表現有所改善。旨在改善上海香港廣場零售商場高層人流量之資產增值已完成。於回顧年度內，新租戶已開始經營業務，預期將會改善整體租金收入。上海五月花生活廣場營業額大幅增加，主要受上海寰星酒店自二零一三年十一月試業以來迄至本年內表現提升所帶動，回顧年內平均出租率達 59%。

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場之部份（佔總建築面積（「**建築面積**」）約 41%）已出租，故該部份已重新分類為租賃物業。待物業全部出租，麗豐集團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二零一五年七月三十一日及二零一四年七月三十一日止兩個年度之業績公佈。

已確認銷售

截至二零一五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 1,275,400,000 港元（二零一四年：640,900,000 港元），較去年之銷售收益增加 99.0%。

已確認總銷售主要由廣州東風廣場第五期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 107,958 平方呎及 59,229 平方呎，銷售收益分別達 595,600,000 港元及 287,900,000 港元。

廣州御金沙之銷售表現理想，平均售價達每平方呎 2,544 港元，並於綜合收益表確認為「分佔合營公司之溢利」中之一部份。

截至二零一五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）增加至每平方呎約 4,243 港元（二零一四年：每平方呎 3,431 港元）。此增幅是由於廣州東風廣場第五期及廣州東山京士柏於回顧年度內均有較大比例之單位售出，且按較高平均售價確認銷售所致。

截至二零一五年七月三十一日止年度內物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	概約建築面積 平方呎	平均售價 [#] 港元/平方呎	營業額* 百萬港元
上海五月花生活廣場			
住宅單位	53,452	5,093	256.8
公寓式辦公樓單位	1,764	3,436	5.7
廣州東風廣場第五期			
住宅單位	107,958	5,850	595.6
廣州東山京士柏			
住宅單位	59,229	5,154	287.9
中山棕櫚彩虹花園			
高層住宅單位	9,459	838	7.5
別墅單位	84,389	1,407	112.0
小計	316,251	4,243	1,265.5
廣州富邦廣場			
停車位			9.9
總計			1,275.4
合營公司項目之已確認銷售			
廣州御金沙			
住宅單位**（按47.5%基準）	187,339	2,191	386.5
零售單位**（按47.5%基準）	13,370	7,489	94.3
小計	200,709	2,544	480.8
停車位**（按47.5%基準）			78.6
總計			559.4

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。截至二零一五年七月三十一日止年度，已確認之銷售（扣除營業稅後）1,012,200,000 港元（不包括停車位）是來自整個項目，約 422,545 平方呎（不包括停車位）之建築面積已被確認。來自整個項目之停車位之已確認銷售為 165,500,000 港元。

已簽約之銷售

於二零一五年七月三十一日，麗豐集團之物業發展業務（不包括廣州御金沙）因銷售物業錄得已簽約但尚未確認之銷售 202,800,000 港元（二零一四年：229,600,000 港元），平均售價為每平方呎 2,642 港元。於二零一五年七月三十一日，麗豐集團已簽約但尚未確認之銷售總額（包括廣州御金沙）為 1,311,400,000 港元。

上海五月花生活廣場、廣州東風廣場第五期及廣州東山京土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 4,891 港元、5,790 港元及 4,964 港元。廣州御金沙餘下已落成住宅單位銷售強勁，平均售價上升至每平方呎 2,590 港元（二零一四年：每平方呎 2,248 港元）。

於二零一五年七月三十一日，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 平方呎	平均售價# 港元／平方呎	營業額# 百萬港元
上海五月花生活廣場			
住宅單位	4,264	5,136	21.9
公寓式辦公樓單位	684	3,363	2.3
廣州東風廣場第五期			
住宅單位	10,811	5,790	62.6
廣州東山京土柏			
住宅單位	9,045	4,964	44.9
中山棕櫚彩虹花園			
高層住宅單位	4,623	735	3.4
別墅單位	47,325	1,431	67.7
小計	76,752	2,642	202.8
合營公司項目已簽約之銷售			
廣州御金沙			
住宅單位**（按47.5%基準）	427,226	2,590	1,106.6
零售單位**（按47.5%基準）	419	4,773	2.0
小計	427,645	2,592	1,108.6
停車位**（按47.5%基準）			4.0
小計			1,112.6
總計（不包括停車位）	504,397	2,600	1,311.4

扣除營業稅前

** 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。於二零一五年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售 2,333,900,000 港元（不包括停車位）是來自整個項目，約 900,306 平方呎（不包括停車位）之建築面積已售出。來自整個項目之停車位之已簽約但尚未確認之銷售為 8,500,000 港元。

流動資金、財務資源、資產抵押及負債比率

現金及銀行結餘

於二零一五年七月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘為 4,647,400,000 港元（二零一四年：4,218,900,000 港元），其中約 25%以港元（「港元」）及美元（「美元」）列值，而約 75%則以人民幣（「人民幣」）列值。於二零一五年七月三十一日，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 1,061,300,000 港元（二零一四年：1,328,900,000 港元）。由於港元與美元掛鈎，故本集團認為美元相應匯率波動風險有限。以人民幣列值之現金及銀行結餘兌換為外幣及將該等外幣列值之結餘匯出中國內地須遵守有關政府部門頒佈之外匯管制相關規則及法規。除麗豐集團之貨幣掉期安排外，本集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

貸款

於二零一五年七月三十一日，本集團之尚未償還綜合貸款總額（扣除集團內之撇銷）為 6,821,300,000 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）

於二零一五年七月三十一日，本集團有以人民幣列值之有擔保票據（「有擔保票據」）794,300,000 港元。有擔保票據乃以麗豐的普通股及若干本集團於寰亞傳媒的普通股中的權益作股份抵押及利息儲備賬戶作擔保，並擁有本公司控股股東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。於二零一五年七月三十一日，本集團就上述無抵押其他貸款錄得應計利息 74,200,000 港元。應本集團要求，林百欣先生之遺產執行人已確認，由二零一五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，未償還本金金額合共約為 143,100,000 港元之第二次交割可換股票據已於二零一五年六月八日到期後予以贖回。於二零一五年七月三十一日，寰亞傳媒有未償還本金金額合共約 130,000,000 港元之無抵押及無擔保三年期零息台固可換股票據，發行予認購方。於二零一五年七月三十一日，寰亞傳媒有未償還本金金額合共 186,800,000 港元之無抵押及無擔保三年期零息特別授權之可換股票據，包括分別發行予本集團及其他認購方之約 100,000,000 港元及約 86,800,000 港元。除非先前已根據台固可換股票據及特別授權之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二零一八年五月十三日及二零一八年七月三日分別按未償還本金金額贖回該等可換股票據。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，於本集團入賬之台固可換股票據賬面值為 101,000,000 港元，而經調整(i) 應計利息及(ii) 集團內之撇銷後，所產生之於本集團內入賬之特別授權之可換股票據於二零一五年七月三十一日之賬面值為 65,600,000 港元。

麗豐

於二零一五年七月三十一日，麗豐集團之貸款總額為 5,902,400,000 港元，包括銀行貸款 3,021,200,000 港元、定息優先票據 2,220,900,000 港元、來自本公司一間附屬公司之貸款 229,200,000 港元、來自一間合營公司之貸款 372,900,000 港元及其他貸款 58,200,000 港元。麗豐集團為數 5,902,400,000 港元之貸款到期情況妥為分散，其中 2,860,300,000 港元須於一年內償還、500,200,000 港元須於第二年內償還及 2,371,200,000 港元須於第三至五年內償還，以及 170,700,000 港元須於五年後償還。

麗豐集團分別約有 46%及 49%之貸款為定息及浮息貸款，其餘 5%為免息貸款。

除定息優先票據外，麗豐集團 3,681,500,000 港元之其他貸款中，46%以人民幣計值、41%以港元計值及 13%以美元計值。

麗豐集團 2,220,900,000 港元之定息優先票據以人民幣計值。於二零一三年四月二十五日，即以人民幣計值之優先票據（「二零一三年票據」）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，二零一三年票據已有效地兌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，包括總賬面值約為 8,977,300,000 港元之投資物業、總賬面值約為 481,100,000 港元之已落成待售物業、總賬面值約為 91,500,000 港元之發展中物業、總賬面值約為 1,557,100,000 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 123,200,000 港元之物業以及約 892,600,000 港元之定期存款及銀行結餘（包括存入利息儲備賬戶之 203,500,000 港元）。

此外，於二零一五年七月三十一日，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，並以本集團於二零一五年七月三十一日賬面值為 47,700,000 港元之土地及樓宇之質押作擔保。於二零一五年七月三十一日，本集團並未動用該筆銀行貸款信貸。於二零一五年七月三十一日，其他銀行向本集團授出 99,000,000 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，而於二零一五年七月三十一日，本集團已動用信用證及保函信貸 15,700,000 港元。因此，本集團（不包括麗豐）之未動用信貸為 143,300,000 港元。麗豐集團於二零一五年七月三十一日之未動用信貸為 866,500,000 港元。

於二零一五年七月三十一日，本公司擁有人應佔綜合資產淨值達 9,164,700,000 港元（二零一四年：8,926,200,000 港元）。負債比率（即本公司擁有人應佔淨負債（借貸總額 6,821,300,000 港元減有抵押銀行結餘及定期存款 1,496,300,000 港元以及現金及現金等值項目 3,151,100,000 港元）與資產淨值之比例）為約 23.7%。

考慮到於報告期末所持有之現金金額、銀行融資信貸備用額、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、出售或贖回上市證券

於截至二零一五年七月三十一日止年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

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「聯交所」及「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。

本公司於截至二零一五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，惟偏離以下守則條文第 A.4.1 條及第 A.5.1 條除外：

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招攬，而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。

僱員及酬金政策

於二零一五年七月三十一日，本集團合共僱有約 1,900 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，員工亦按其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。

於截至二零一五年七月三十一日止年度內，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及非交易簡報會：

月份	事件	舉辦方	地點
二零一四年八月	投資者午餐會	興業僑豐證券	香港
二零一四年十月	發佈全年業績非交易簡報會	巴黎銀行	香港
二零一四年十月	發佈全年業績非交易簡報會	星展	紐約／波士頓／ 華盛頓特區／ 丹佛／洛杉磯／ 三藩市
二零一四年十月	發佈全年業績非交易簡報會	大和	巴黎／蘇黎世／倫敦
二零一四年十一月	發佈全年業績非交易簡報會	巴黎銀行	新加坡
二零一四年十一月	發佈全年業績非交易簡報會	星展	悉尼
二零一四年十二月	發佈全年業績非交易簡報會	巴黎銀行	上海
二零一四年十二月	二零一五年大中華暨新興產業 趨勢論壇	永豐金證券	台北
二零一五年一月	巴黎銀行亞太房地產及金融研討會	巴黎銀行	香港
二零一五年一月	第五屆大和香港企業峰會	大和	香港
二零一五年三月	發佈業績非交易簡報會	星展	吉隆坡
二零一五年三月	發佈業績非交易簡報會	大和	香港
二零一五年三月	發佈業績非交易簡報會	星展	新加坡
二零一五年四月	發佈業績非交易簡報會	星展	紐約／多倫多／ 洛杉磯／ 三藩市
二零一五年四月	發佈業績非交易簡報會	巴黎銀行	阿姆斯特丹／巴黎／ 倫敦
二零一五年五月	巴克萊銀行亞洲金融地產年會	巴克萊	香港
二零一五年六月	發佈業績非交易簡報會	巴黎銀行	悉尼
二零一五年六月	星展唯高達亞洲峰會	星展	新加坡

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。審核委員會已與管理層共同審閱本公司截至二零一五年七月三十一日止年度之綜合財務報表（「**財務報表**」），包括本集團所採納之會計原則及慣例，以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二零一五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核證聲明。

股東週年大會

本公司將於二零一五年十二月十一日（星期五）舉行二零一五年股東週年大會。有關股東週年大會之通告連同本公司截至二零一五年七月三十一日止年度之年報將於二零一五年十一月初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，二零一五年十月十五日

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。