

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)

### 截至二零一七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」）截至二零一七年七月三十一日止年度之綜合業績，連同上一個財政年度之比較數字如下：

#### 綜合收益表

截至二零一七年七月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
營業額	2	2,677,388	3,369,275
銷售成本		<u>(1,596,001)</u>	<u>(1,991,041)</u>
毛利		1,081,387	1,378,234
其他收益		188,705	178,117
銷售及市場推廣費用		(235,458)	(176,069)
行政費用		(621,289)	(626,142)
其他經營收益		19,801	24,855
其他經營費用		(499,263)	(429,040)
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>832,118</u>	<u>522,043</u>
經營業務溢利		987,192	871,998
融資成本	3	(199,214)	(235,186)
分佔合營公司之溢利及虧損		313,866	79,623
分佔聯營公司之溢利及虧損		<u>4,696</u>	<u>2,097</u>
除稅及稅項賠償保證前溢利	4	1,106,540	718,532
所得稅開支	5	(573,262)	(405,526)
稅項賠償保證	5	<u>493,936</u>	<u>-</u>
年內溢利		<u><u>1,027,214</u></u>	<u><u>313,006</u></u>

綜合收益表（續）

截至二零一七年七月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應佔：			
本公司擁有人		514,233	80,825
非控制性權益		<u>512,981</u>	<u>232,181</u>
		<u>1,027,214</u>	<u>313,006</u>
本公司擁有人應佔每股盈利	6		
基本		<u>0.378 港元</u>	<u>0.065 港元</u>
攤薄		<u>0.378 港元</u>	<u>0.065 港元</u>

綜合全面收益表

截至二零一七年七月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年內溢利	<u>1,027,214</u>	<u>313,006</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	(147,591)	(1,056,093)
一項可供出售投資之公平值變動	(7,876)	(17,631)
分佔合營公司之其他全面虧損	(5,529)	(77,360)
現金流量對沖：		
年內產生之對沖工具公平值變動之有效部份	(101,887)	(88,697)
計入綜合收益表之匯兌收益之重新分類調整	69,653	135,756
	<u>(32,234)</u>	<u>47,059</u>
年內扣除稅項後之其他全面虧損	<u>(193,230)</u>	<u>(1,104,025)</u>
年內總全面收益／（虧損）	<u><u>833,984</u></u>	<u><u>(791,019)</u></u>
應佔：		
本公司擁有人	409,141	(502,306)
非控制性權益	<u>424,843</u>	<u>(288,713)</u>
	<u><u>833,984</u></u>	<u><u>(791,019)</u></u>

## 綜合財務狀況表

二零一七年七月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,041,562	2,768,546
發展中物業		1,346,220	1,188,387
投資物業		16,903,419	15,065,759
電影版權		20,960	23,682
電影產品		125,921	123,768
音樂版權		11,438	14,918
商譽		82,440	123,440
其他無形資產		16,557	28,605
於合營公司之投資		1,438,287	1,161,752
於聯營公司之投資		28,587	26,894
可供出售投資		123,435	138,592
購買一投資物業之按金		-	228,620
按金、預付款項及其他應收賬項		124,362	95,285
遞延稅項資產		6,050	6,101
		<u>23,269,238</u>	<u>20,994,349</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		215,303	802,635
落成待售物業		993,460	625,994
拍攝中電影		463,105	450,849
存貨		35,111	33,766
應收賬項	7	212,675	384,508
按金、預付款項及其他應收賬項		427,715	450,119
預付稅項		43,033	36,223
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		571,142	1,066,494
現金及現金等值項目		2,733,435	3,299,148
		<u>5,694,979</u>	<u>7,149,736</u>
分類為持作出售之資產		278,531	257,666
		<u>5,973,510</u>	<u>7,407,402</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計費用	8	1,551,782	1,328,410
已收按金及遞延收入		362,831	765,052
應付稅項		128,554	420,214
有抵押計息銀行貸款		261,392	311,548
可換股票據		182,346	-
定息優先票據	9	2,080,366	-
衍生金融工具		208,223	-
來自一合營公司貸款		192,731	350,328
		<u>4,968,225</u>	<u>3,175,552</u>
總流動負債		<u>4,968,225</u>	<u>3,175,552</u>
流動資產淨值		<u>1,005,285</u>	<u>4,231,850</u>
總資產減流動負債		<u>24,274,523</u>	<u>25,226,199</u>

綜合財務狀況表 (續)

二零一七年七月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>總資產減流動負債</b>		<b>24,274,523</b>	<b>25,226,199</b>
<b>非流動負債</b>			
已收長期按金		138,875	124,389
有抵押計息銀行貸款		2,906,097	3,089,201
其他貸款		252,618	247,510
可換股票據		-	166,170
定息優先票據	9	-	2,092,741
來自一合營公司貸款		649,779	222,430
衍生金融工具		-	210,068
遞延稅項負債		3,104,284	2,808,906
<b>總非流動負債</b>		<b>7,051,653</b>	<b>8,961,415</b>
<b>資產淨值</b>		<b>17,222,870</b>	<b>16,264,784</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本		745,927	621,606
儲備		8,372,273	7,977,652
<b>非控制性權益</b>		<b>9,118,200</b>	<b>8,599,258</b>
		<b>8,104,670</b>	<b>7,665,526</b>
<b>總權益</b>		<b>17,222,870</b>	<b>16,264,784</b>

## 綜合財務報表附註

二零一七年七月三十一日

### 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。

### 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之新訂及經修訂準則。

香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 12 號及 香港會計準則第 28 號（二零一一年） 修訂本	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第 11 號修訂本 香港財務報告準則第 14 號 香港會計準則第 1 號修訂本 香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 38 號修訂本	收購合營業務權益之會計方法 監管遞延賬目 披露計劃 澄清折舊及攤銷之可接受方法
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 41 號修訂本	農業：生產性植物
香港會計準則第 27 號（二零一一年） 修訂本	獨立財務報表之權益法
二零一二年至二零一四年週期 之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂

採納以上新訂及經修訂之準則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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
分類收益：														
向外界客戶銷售	624,592	1,414,160	696,257	623,674	448,371	537,100	418,476	343,645	418,623	364,907	71,069	85,789	2,677,388	3,369,275
分類間銷售	-	-	5,833	5,788	1,689	-	8,644	9,029	2,677	1,385	2,515	130	21,358	16,332
其他收益	1,617	2,659	118,046	106,391	8,203	4,963	817	588	24,799	19,266	1,954	737	155,436	134,604
總計	<b>626,209</b>	<b>1,416,819</b>	<b>820,136</b>	<b>735,853</b>	<b>458,263</b>	<b>542,063</b>	<b>427,937</b>	<b>353,262</b>	<b>446,099</b>	<b>385,558</b>	<b>75,538</b>	<b>86,656</b>	<b>2,854,182</b>	<b>3,520,211</b>
分類間銷售撇銷													(21,358)	(16,332)
總收益													<b>2,832,824</b>	<b>3,503,879</b>
分類業績	<b>17,761</b>	<b>339,932</b>	<b>1,160,571</b>	<b>800,521</b>	<b>25,464</b>	<b>16,451</b>	<b>(126,248)</b>	<b>(55,495)</b>	<b>(32,769)</b>	<b>(17,036)</b>	<b>(263,122)</b>	<b>(228,602)</b>	<b>781,657</b>	<b>855,771</b>
未分配利息及其他收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,269	43,513
購回及提早贖回有擔保票據 之虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,290)
於損益確認之有效對沖之無效部份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,925)	(9,717)
貨幣掉期之公平值增值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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)	-
出售／解散合營公司之收益	-	-	-	-	-	721	-	-	-	-	-	-	-	721
經營業務溢利													<b>987,192</b>	<b>871,998</b>
融資成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(199,214)	(235,186)
分佔合營公司之溢利及虧損	345,456	72,995	-	-	(4,795)	3,016	(26,795)	3,612	-	-	-	-	313,866	79,623
分佔聯營公司之溢利及虧損	-	-	-	-	(69)	(70)	(1)	(24)	4,766	2,191	-	-	4,696	2,097
除稅及稅項賠償保證前溢利													<b>1,106,540</b>	<b>718,532</b>
所得稅開支													(573,262)	(405,526)
稅項賠償保證													493,936	-
年內溢利													<b>1,027,214</b>	<b>313,006</b>

## 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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
分類資產	<b>2,597,274</b>	2,828,299	<b>19,632,948</b>	17,766,757	<b>361,246</b>	499,848	<b>1,176,719</b>	1,196,039	<b>547,038</b>	473,398	<b>2,905,618</b>	3,923,995	<b>27,220,843</b>	26,688,336
於合營公司之投資	<b>1,424,918</b>	1,113,516	-	-	<b>12,807</b>	20,579	<b>562</b>	27,657	-	-	-	-	<b>1,438,287</b>	1,161,752
於聯營公司之投資	-	-	<b>343</b>	-	-	-	<b>19,343</b>	19,350	<b>8,901</b>	7,544	-	-	<b>28,587</b>	26,894
未分配資產													<b>276,500</b>	267,103
分類為持作出售之資產													<b>278,531</b>	257,666
總資產													<b>29,242,748</b>	28,401,751
分類負債	<b>439,278</b>	830,687	<b>767,421</b>	539,917	<b>155,663</b>	185,859	<b>328,844</b>	288,119	<b>169,120</b>	156,770	<b>193,162</b>	216,499	<b>2,053,488</b>	2,217,851
未分配負債													<b>9,966,390</b>	9,919,116
總負債													<b>12,019,878</b>	12,136,967

## 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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元												
投資物業之公平值增值	-	-	(832,118)	(522,043)	-	-	-	-	-	-	-	-	(832,118)	(522,043)
向地方當局歸還土地使用權之收益	-	(10,095)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,095)
向地方當局歸還土地使用權之已收補償折舊	(6,801)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,801)	-
撤減已落成待售物業至可變現淨值	2,248	2,964	102,297	101,305	1,509	1,158	964	829	41,631	28,463	10,042	11,243	158,691	145,962
／(撤減已落成待售物業至可變現淨值撥回)	(3,829)	3,485	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,829)	3,485
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)	34	8	208	91	7	6	(1)	5	(832)	(14)	8	(10)	(576)	86
拍攝中電影之減值／撇銷	-	-	-	-	-	-	82,754	3,042	-	-	-	-	82,754	3,042
電影版權之減值	-	-	-	-	-	-	599	-	-	-	-	-	599	-
電影版權之攤銷	-	-	-	-	-	-	4,853	6,021	-	-	-	-	4,853	6,021
電影產品之攤銷	-	-	-	-	-	-	222,801	128,391	-	-	-	-	222,801	128,391
音樂版權之攤銷	-	-	-	-	3,480	3,914	-	-	-	-	-	-	3,480	3,914
其他無形資產之攤銷	-	-	-	-	11,977	8,817	655	426	-	-	-	-	12,632	9,243
呆賬撥備	-	-	-	-	361	7,465	-	-	-	-	820	-	1,181	7,465
呆賬撥備撥回	-	-	-	-	-	-	-	(4,059)	-	-	-	-	-	(4,059)
墊款及其他應收賬項撥備	-	-	-	-	236	594	2,659	5,942	-	-	-	-	2,895	6,536
墊款及其他應收賬項撥備撥回	-	-	-	-	(118)	(3,538)	(1,943)	-	-	-	-	-	(2,061)	(3,538)
應收合營公司款項撥備	-	-	-	-	-	522	-	-	-	-	-	-	-	522
應收合營公司款項撥備撥回	-	-	-	-	(2,193)	-	-	-	-	-	-	-	(2,193)	-
存貨撥備	-	-	-	-	2,373	138	971	175	-	-	563	875	3,907	1,188
添置物業、廠房及設備	1,142	616	310,306	76,535	430	4,546	1,610	204	109,685	156,239	3,023	1,738	426,196	239,878
添置發展中物業	488,333	361,549	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	488,333	361,549
添置投資物業	-	-	1,046,284	602,046	-	-	-	-	-	-	-	-	1,046,284	602,046
添置電影版權	-	-	-	-	-	-	2,730	4,506	-	-	-	-	2,730	4,506
添置電影產品	-	-	-	-	-	-	1,148	524	-	-	-	-	1,148	524
添置拍攝中電影	-	-	-	-	-	-	318,445	384,879	-	-	-	-	318,445	384,879
添置音樂版權	-	-	-	-	-	4,000	-	-	-	-	-	-	-	4,000
添置其他無形資產	-	-	-	-	-	-	584	1,916	-	-	-	-	584	1,916
就收購一投資物業增加之非流動按金	-	-	-	228,620	-	-	-	-	-	-	-	-	-	228,620

## 2. 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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益：								
向外界客戶銷售	<b>795,894</b>	688,445	<b>1,807,675</b>	2,581,648	<b>73,819</b>	99,182	<b>2,677,388</b>	3,369,275
資產：								
分類資產：								
– 非流動資產	<b>669,026</b>	589,734	<b>22,433,048</b>	20,218,350	<b>818</b>	1,852	<b>23,102,892</b>	20,809,936
– 流動資產	<b>1,245,329</b>	1,284,445	<b>4,321,721</b>	5,770,273	<b>17,775</b>	12,328	<b>5,584,825</b>	7,067,046
未分配資產							<b>276,500</b>	267,103
分類為持作出售之資產							<b>278,531</b>	257,666
總資產							<b>29,242,748</b>	28,401,751
其他資料：								
添置物業、廠房及設備	<b>110,790</b>	134,685	<b>315,263</b>	104,175	<b>143</b>	1,018	<b>426,196</b>	239,878
添置發展中物業	-	-	<b>488,333</b>	361,549	-	-	<b>488,333</b>	361,549
添置投資物業	-	-	<b>1,046,284</b>	602,046	-	-	<b>1,046,284</b>	602,046
添置電影版權	<b>2,730</b>	4,506	-	-	-	-	<b>2,730</b>	4,506
添置電影產品	<b>1,148</b>	524	-	-	-	-	<b>1,148</b>	524
添置拍攝中電影	<b>191,479</b>	368,369	<b>126,966</b>	16,510	-	-	<b>318,445</b>	384,879
添置音樂版權	-	4,000	-	-	-	-	-	4,000
添置其他無形資產	<b>584</b>	1,916	-	-	-	-	<b>584</b>	1,916
就收購一投資物業增加之非流動按金	-	-	-	228,620	-	-	-	228,620

### 有關主要客戶之資料：

截至二零一七年及二零一六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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
以下各項之利息：		
銀行貸款	146,871	140,473
其他貸款	5,640	5,647
台固可換股票據	10,561	9,640
特別授權之可換股票據	5,615	5,178
人民幣 1,800,000,000 元定息優先票據（「二零一三年票據」）	140,957	141,117
有擔保票據	-	58,483
來自一合營公司貸款	25,668	15,138
攤銷：		
銀行貸款	25,891	13,575
二零一三年票據	8,145	7,583
有擔保票據	-	4,634
銀行融資費用及直接成本	12,689	18,857
其他融資成本	534	285
	<u>382,571</u>	<u>420,610</u>
減：		
撥充發展中物業之成本	(92,740)	(99,172)
撥充在建投資物業之成本	(64,421)	(72,288)
撥充在建工程之成本	(26,196)	(13,964)
	<u>(183,357)</u>	<u>(185,424)</u>
融資成本總額	<u><b>199,214</b></u>	<u><b>235,186</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）：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銷售已落成物業之成本	535,637	1,008,273
有關租金收入之支出	153,406	148,420
電影版權、特許權及電影產品之成本	378,133	222,450
所提供藝人經理服務、廣告服務及 娛樂活動服務之成本	176,230	261,969
電影公映及特許權銷售之成本	162,594	148,367
所出售存貨之成本	190,001	201,562
	<u>1,596,001</u>	<u>1,991,041</u>
總銷售成本		
折舊 <sup>^</sup>	158,691	145,962
商譽之減值**	41,000	-
電影版權之減值 <sup>#</sup>	599	-
撇減已落成待售物業至可變現淨值**／ （撇減已落成待售物業至可變現淨值撥回）*	(3,829)	3,485
撇銷物業、廠房及設備項目**	176	257
拍攝中電影之減值／撇銷 <sup>#</sup>	82,754	3,042
分佔共同投資者所籌辦之娛樂活動之收入淨額*	(3,069)	(6,086)
電影版權之攤銷 <sup>#</sup>	4,853	6,021
電影產品之攤銷 <sup>#</sup>	222,801	128,391
音樂版權之攤銷 <sup>#</sup>	3,480	3,914
其他無形資產之攤銷 <sup>#</sup>	12,632	9,243
呆賬撥備**	1,181	7,465
呆賬撥備撥回*	-	(4,059)
墊款及其他應收賬項撥備**	2,895	6,536
墊款及其他應收賬項撥備撥回*	(2,061)	(3,538)
應收合營公司款項撥備**	-	522
應收合營公司款項撥備撥回*	(2,193)	-
出售／解散合營公司之收益*	-	(721)
向地方當局歸還土地使用權之收益*	-	(10,095)
向地方當局歸還土地使用權之已收補償*	(6,801)	-
出售物業、廠房及設備項目之虧損**／（收益）*	(576)	86
購回及提早贖回有擔保票據之虧損**	-	18,290
存貨撥備 <sup>#</sup>	3,907	1,188
於損益確認之有效對沖之無效部份**	7,925	9,717
匯兌差額淨額**	<u>61,336</u>	<u>52,975</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。

<sup>^</sup> 折舊費用 136,919,000 港元（二零一六年：125,229,000 港元）已計入綜合收益表之「其他經營費用」中，其中 95,288,000 港元（二零一六年：96,766,000 港元）為酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修及 41,631,000 港元（二零一六年：28,463,000 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。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本年度		
- 香港		
年內支出	1,827	3,175
過往年度超額撥備	(190)	(80)
	<u>1,637</u>	<u>3,095</u>
- 其他地區		
年內支出	321	1,074
過往年度超額撥備	-	(4)
	<u>321</u>	<u>1,070</u>
- 中國內地		
企業所得稅（「企業所得稅」）		
年內支出	73,131	132,605
過往年度撥備不足	28	21,021
土地增值稅（「土地增值稅」）		
年內支出	58,391	176,315
過往年度撥備不足／（超額撥備）	122,258	(84,115)
	<u>253,808</u>	<u>245,826</u>
	<u>255,766</u>	<u>249,991</u>
遞延稅項	<u>317,496</u>	<u>155,535</u>
年內稅項總支出	<u><u>573,262</u></u>	<u><u>405,526</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若干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，麗豐集團已就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 493,936,000 港元（二零一六年：無）。

## 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 1,361,061,866 股（二零一六年：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。

行使本公司之購股權對截至二零一六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。

轉換寰亞傳媒集團有限公司發行之尚未轉換可換股票據對截至二零一七年及二零一六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。

行使麗豐之購股權對截至二零一六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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 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	514,233	80,825
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*	(112)	-
就每股攤薄盈利而言的盈利	<u>514,121</u>	<u>80,825</u>

\* 截至二零一七年七月三十一日止年度，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 112,000 港元。

	股份數目	
	二零一七年	二零一六年
<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	1,361,061,866	1,243,212,165
攤薄影響 — 普通股加權平均數： 購股權	<u>200,445</u>	<u>-</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>1,361,262,311</u>	<u>1,243,212,165</u>

## 7. 應收賬項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應收貿易賬項	222,744	393,409
減值	(10,069)	(8,901)
	<u>212,675</u>	<u>384,508</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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應收貿易賬項：		
未逾期及未減值	129,498	269,146
逾期一天至九十天	65,677	98,464
逾期九十天以上	17,500	16,898
	<u>212,675</u>	<u>384,508</u>

## 8. 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應付貿易賬項：		
少於三十天	250,357	113,644
三十一天至六十天	16,830	21,203
六十一天至九十天	11,953	6,025
九十天以上	2,840	3,431
	<hr/>	<hr/>
其他應付賬項及應計費用	281,980	144,303
	<hr/>	<hr/>
總計	<b>1,551,782</b>	<b>1,328,410</b>

## 9. 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。

## 10. 末期股息

董事會並不建議派付截至二零一七年七月三十一日止年度之股息（二零一六年：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趨勢。

- 電影 — 繼續著力增加電影原創作品，吸引華語觀眾，並將著重提高電影製作能力，獲得更多與製作相關的收入。

回顧年度內上映多部票房成績理想且大獲好評之成功電影。由彭浩翔執導、楊千嬅及余文樂主演之《春嬌救志明》於香港錄得3千萬港元票房，為二零一七年迄今所有華語電影之冠。犯罪驚悚片《樹大招風》於台灣第53屆金馬獎頒獎典禮上勇奪最佳原創劇本及最佳剪接兩個獎項，並獲第36屆香港電影金像獎最佳電影、最佳導演、最佳編劇、最佳男主角及最佳電影剪接五大獎項。

本集團將繼續致力為廣大觀眾提供優質電影，即將上映的重量級作品是令人期待已久由吳宇森執導、張涵予及福山雅治主演之《追捕》，此乃吳宇森強勢回歸其舊風格之動作驚悚片。該電影剛於第74屆威尼斯國際影展上舉行首映且大獲好評，並將於本年度較後時間上映。

- 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。本集團為愛奇藝及電視廣播有限公司製作之連續劇《無間道》為兩大平台帶來令人滿意的點擊率，最近正在製作籌備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》，以及專為阿里巴巴之優酷平台製作由張智霖及薛凱琪主演之36集推理連續劇《蝕日風暴》。
- 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《汪明荃50週年The Timeless Concert演唱會2017》贏得良好之聲譽及口碑。本集團將繼續就推廣演唱會與本地和亞洲知名藝人合作。即將舉辦之活動包括C AllStar、楊千嬅、草蜢及at17演唱會等。
- 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。於回顧年度內，授予淘寶（中國）軟件有限公司及華納唱片有關本集團的音樂產品之獨家發行權，繼續為本集團提供穩定收入。
- 藝人管理 — 擴大中國藝人團隊，以及與亞洲知名藝人合作。於回顧年度內，本集團已於大中華地區及韓國與多位藝人簽訂管理協議或成立工作室，而部份新晉藝人亦已參與我們多部電影及電視節目製作。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更多明星及培育新藝人。

- 戲院 — 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。本集團位於香港粉嶺之MCL逸峯戲院已於二零一七年一月二十一日開幕。位於香港康怡廣場之康怡戲院經翻修後已於二零一七年四月一日重新開業，成為香港首家設有MX4D影院之戲院，以提供最為先進之4D電影體驗。MCL德福戲院剛於二零一七年十月中旬完成翻修，隨著康怡戲院之MX4D影院取得成功，MCL德福戲院亦已裝設MX4D影院。MX4D影院之座椅將與電影動作及院內特製之EFX生成器同步移動，讓觀眾「感受」電影之動作、撞擊、戳、風、水以至氣味。於中國內地，本集團亦於蘇州承辦一個戲院項目，預期於未來財政年度開始營運。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，我們致力於擴大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朝鮮半島地緣政治局勢緊張等全球事件影響而變得不穩定；儘管如此，資本市場依然展現相當的抗逆力及穩定性，惟部份該等事件於不久將來仍可能持續產生影響，令經濟前景滿佈陰霾。

儘管宏觀環境看似動盪，中華人民共和國（「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。全球經濟表現低迷之下，出口等部份行業明顯繼續走弱。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。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。我們亦持續受惠，在我們的業績未受同期人民幣持續貶值所削弱正可見一斑。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。

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 3,200,000 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））已於年結日後在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。於本業績公佈日期，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 707,800 平方呎（不包括停車位），且該物業之商業空間及辦公樓經已全數租出。

截至二零一七年七月三十一日止年度，麗豐集團穩步發展，並受惠於廣州麗豐中心作出之全年租金貢獻以及確認銷售廣州御金沙（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）。然而，因人民幣貶值，令該良好表現在按呈報基準換算人民幣時受到影響。廣州御金沙、廣州東風廣場第五期及中山棕櫚彩虹花園住宅單位之銷售為此份業績奠定基礎。

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租賃項目，租賃組合預期將由約 3,200,000 平方呎增加至約 6,700,000 平方呎。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 20 個停車位之使用權（「匯貢大廈」）已於二零一六年九月完成。麗豐集團計劃根據全面的重新發展計劃一併重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈，從而提升共同發展之整體價值。閘北廣場第一期之拆卸工程已於二零一七年五月完工，而地基工程亦已於二零一七年九月開始動工。

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。於二零一七年一月，麗豐集團與悅興股份有限公司（於台灣擁有台北市北投健康管理醫院）訂立一份股東協議，以成立一間合營公司於創新方第一期共同發展一間醫療及美容文化中心。該醫療保健旅遊勝地預期佔地約 86,000 平方呎，為旅客提供綜合醫療體檢、美容諮詢及保健服務。

於二零一七年六月，麗豐集團與皇家馬德里足球會訂立一份特許協議，內容有關於創新方發展及營運一座足球娛樂體驗中心（「皇家馬德里足球娛樂體驗中心」），而於年結日後，麗豐集團於二零一七年九月與 Dr. Ing. h.c. F. Porsche AG 訂立一份框架協議，內容有關於創新方發展及營運一所汽車主題文化體驗館（「保時捷體驗館」）。皇家馬德里足球娛樂體驗中心與保時捷體驗館均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進行磋商。

廣州御金沙及中山棕櫚彩虹花園之餘下住宅單位預期將於未來財政年度為麗豐集團之收益表帶來貢獻。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。

於二零一七年二月九日，本公司已完成根據一般授權配售 248,642,433 股新股份予不少於六名獨立承配人（「配售」），乃募集額外資金以鞏固本集團之財務狀況及擴大其股東與資本基礎之良機，從而促進其未來發展。配售之所得款項淨額（扣除配售佣金及配售產生之其他開支後）約為 150,900,000 港元，乃用作一般營運資金。

於二零一七年三月二十一日，本公司公佈本集團向 Alibaba Investment Limited 出售其於 Pony Media Holdings Inc. 之 1,480,994 股 C 系列優先股之全部權益，代價約為 14,900,000 美元（相等於約 115,700,000 港元）（須待若干稅務調整及扣減以及稅務託收安排而定）。本集團就該出售事項於綜合收益表內確認收益（扣除其他交易成本前）約為 109,500,000 港元。

於二零一七年七月三十一日，本集團之綜合現金狀況為 3,304,600,000 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 273,800,000 港元）（二零一六年七月三十一日：4,365,600,000 港元（撇除麗豐集團及寰亞傳媒集團則為 303,000,000 港元）），於二零一七年七月三十一日之負債淨值與權益比率則為 35.3%（二零一六年七月三十一日：24.6%），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

截至二零一七年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 2,677,400,000 港元，較去年之 3,369,300,000 港元減少 20.5%。減少主要由於截至二零一七年七月三十一日止年度麗豐銷售物業之營業額較去年有所減少所致。毛利減少約 21.5% 至 1,081,400,000 港元（二零一六年：1,378,200,000 港元）。

截至二零一七年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔純利約為 514,200,000 港元（二零一六年：80,800,000 港元）。每股基本盈利為 0.378 港元（二零一六年：0.065 港元）。本公司於回顧年度內之擁有人應佔純利增加，乃源於以下各項之綜合影響：

- (a) 麗豐集團之已確認物業銷售減少，使經營溢利相應地減少；
- (b) 麗豐合營公司項目之物業銷售溢利貢獻增加；
- (c) 麗豐集團來自投資物業之重估收益增加；
- (d) 麗豐根據涉及麗豐於一九九七年在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之稅項賠償保證契據向麗新發展有限公司（本公司之控股股東）收取之稅項賠償保證金額；及
- (e) 於二零一七年三月出售本集團於 Pony Media Holdings Inc. 之 1,480,994 股 C 系列優先股之全部權益。

撇除物業重估之影響，本公司於截至二零一七年七月三十一日止年度內之擁有人應佔純利約為 145,100,000 港元（二零一六年：虧損淨額為 121,300,000 港元）。本公司擁有人應佔每股純利（不包括物業重估之影響）為每股 0.107 港元（二零一六年：虧損淨額為每股 0.089 港元（經配售所調整））。

撇除物業重估、貨幣掉期之公平值增值及於損益確認之有效對沖之無效部份之影響，本公司於截至二零一七年七月三十一日止年度內之擁有人應佔純利為 92,400,000 港元（二零一六年：虧損淨額為 116,300,000 港元）。本公司擁有人應佔每股純利（不包括物業重估、貨幣掉期之公平值增值及於損益確認之有效對沖之無效部份之影響）為每股 0.068 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	
	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
已呈報	514.2	80.8
就投資物業作出之調整		
物業重估	(493.9)	(270.5)
投資物業之遞延稅項	123.5	67.6
非控制性權益應佔重估變動減遞延稅項	1.3	0.8
除稅及稅項賠償保證後溢利／（虧損）淨額，不包括投資物業重估收益	145.1	(121.3)
就貨幣掉期之公平值增值作出之調整	(56.7)	-
就於損益確認之有效對沖之無效部份作出之調整	4.0	5.0
除稅及稅項賠償保證後溢利／（虧損）淨額，不包括就投資物業、貨幣掉期之公平值增值及於損益確認之有效對沖之無效部份作出之調整	92.4	(116.3)

於二零一七年七月三十一日，本公司擁有人應佔權益為 9,118,200,000 港元（二零一六年七月三十一日：8,599,300,000 港元）。按本公司於二零一七年七月三十一日之已發行股份數目，本公司擁有人應佔每股資產淨值由於二零一六年七月三十一日之每股 5.764 港元增加 6.0% 至於二零一七年七月三十一日之每股 6.112 港元。

### 媒體及娛樂

截至二零一七年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額 448,400,000 港元（二零一六年：537,100,000 港元），而分類業績由溢利 16,500,000 港元增加至溢利 25,500,000 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 168 場（二零一六年：197 場）表演，由本地、亞洲及國際知名藝人（包括陳寶珠及梅雪詩、鄭秀文、王菀之及張敬軒、草蜢、EXO、五月天、劉若英、蔡琴、鄭中基、丁噹、林宥嘉及利特@Super Junior）演出。

### 音樂製作、發行及出版

截至二零一七年七月三十一日止年度，本集團發行共 30 張（二零一六年：57 張）專輯，包括鄭秀文、王菀之、C AllStar、林海峰、鄧小巧及張國榮之唱片。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。本集團正積極於中國內地尋找新藝人及與亞洲藝人進一步合作。

## 電影及電視節目製作及發行

截至二零一七年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額 418,500,000 港元（二零一六年：343,600,000 港元），而分類業績為虧損 126,200,000 港元（二零一六年：虧損 55,500,000 港元）。

於回顧年度內，本集團共有 6 部（二零一六年：7 部）電影上映，即《使徒行者》、《春嬌救志明》、《搶紅》、《蕩寇風雲》、《京城 81 號 II》及《建軍大業》。本集團亦發行了 31 部（二零一六年：33 部）電影及 488 部（二零一六年：308 部）錄像，其中具知名度的包括《多啦 A 夢：新大雄之日本誕生》、《殺神 John Wick 2》、《攻殼機動隊》、《沙灘拯救隊》、《3X 反恐暴族：重火力回歸》、《美國隊長 3：英雄內戰》及《美女與野獸(2017)》。

## 戲院營運

截至二零一七年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額 418,600,000 港元（二零一六年：364,900,000 港元）。於二零一七年七月三十一日，本集團於中國內地營運四家戲院，而於香港則營運八家戲院，以及於香港營運一家合營戲院。本集團位於香港粉嶺之 MCL 逸峯戲院已於二零一七年一月二十一日開幕。位於香港康怡廣場之康怡戲院經翻修後已於二零一七年四月一日重新開業，成為香港首家設有 MX4D 影院之戲院，以提供最為先進之 4D 電影體驗。MCL 德福戲院剛於二零一七年十月中旬完成翻修，隨著康怡戲院之 MX4D 影院取得成功，MCL 德福戲院亦已裝設 MX4D 影院。於中國內地，本集團亦於蘇州承辦一個戲院項目，預期於截至二零一八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。

於本業績公佈日期，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)
<b>中國內地</b>			
廣州五月花電影城	100	7	606
中山五月花電影城	100	5	905
蛇口 MCL 洲立影城	85	5	629
羅湖 MCL 洲立影城	85	5	529
小計		22	2,669
<b>香港</b>			
Festival Grand Cinema	85	8	1,196
MCL 新都城戲院	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 海怡半島戲院	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
小計		53	6,922
總計		75	9,591

附註：以 100% 為基準

## 物業投資

以下資料乃摘錄自麗豐截至二零一七年七月三十一日及二零一六年七月三十一日止年度之業績公佈。

### 租金收入

截至二零一七年七月三十一日止年度，麗豐集團自租賃業務錄得營業額 702,100,000 港元（二零一六年：629,400,000 港元），較去年增長 11.6%。扣除因人民幣貶值對貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之租金收入增加 17.0%。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 出租率 (%)
	二零一七年 <sup>#</sup> 百萬港元	二零一六年 <sup>#</sup> 百萬港元	概約 百分比變動 (%)	二零一七年 人民幣百萬元	二零一六年 人民幣百萬元	概約 百分比變動 (%)	
<b>上海</b>							
上海香港廣場	399.4	398.2	0.3	350.6	333.2	5.2	零售：95.2 辦公室：91.8 酒店式服務公寓：85.3
上海五月花生活廣場	75.4	71.4	5.6	66.2	59.7	10.9	零售：100.0 酒店：81.6
上海凱欣豪園	20.0	14.3	39.9	17.5	12.0	45.8	100.0
上海閘北廣場第一期	-	4.9	-100.0	-	4.1	-100.0	0.0 <sup>*</sup>
<b>廣州</b>							
廣州五月花商業廣場	105.5	109.5	-3.7	92.6	91.6	1.1	99.2
廣州富邦廣場	18.4	17.2	7.0	16.1	14.4	11.8	99.6
廣州麗豐中心	74.9	6.2	1,108.1	65.7	5.2	1,163.5	零售：100.0 辦公室：100.0 <sup>**</sup>
<b>中山</b>							
中山棕櫚彩虹花園	8.5	7.7	10.4	7.5	6.4	17.2	零售：86.4 <sup>***</sup> 酒店式服務公寓：56.9
<b>總計</b>	<b>702.1</b>	<b>629.4</b>	<b>11.6</b>	<b>616.2</b>	<b>526.6</b>	<b>17.0</b>	

<sup>#</sup> 截至二零一七年及二零一六年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為 0.8777 及 0.8367。

<sup>\*</sup> 所有租戶均已遷出以重新發展項目，而拆卸工程已於二零一七年五月完工。

<sup>\*\*</sup> 不包括受麗豐及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所規限之辦公室面積，而資產交換交易已於二零一七年八月完成。

<sup>\*\*\*</sup> 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。於回顧年度內，租金收入增長部份被人民幣貶值所抵銷。

麗豐與本公司於二零一五年一月十五日聯合公佈之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））已於年結日後在二零一七年八月完成。此項交易讓麗豐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。於本業績公佈日期，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 707,800 平方呎（不包括停車位），且該物業之商業空間及辦公樓經已全數租出。

收購匯貢大廈已於二零一六年九月完成。麗豐集團計劃根據全面的重新發展計劃一併重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈，有關重新發展計劃包括一幢辦公樓、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）。上海閘北廣場第一期及匯貢大廈之拆卸工程已於二零一七年五月完工，而地基工程亦已於二零一七年九月開始動工。

除約 53,223 平方呎之自用面積外，中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場之全部商業空間已重新分類為租賃物業。

## 物業發展

以下資料乃摘錄自麗豐截至二零一七年七月三十一日及二零一六年七月三十一日止年度之業績公佈。

### **已確認銷售**

截至二零一七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 624,600,000 港元（二零一六年：1,414,100,000 港元），較去年之銷售收益減少 55.8%。

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 21,364 平方呎及 641,366 平方呎，銷售收益分別達 129,200,000 港元及 485,300,000 港元。

截至二零一七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 983 港元（二零一六年：每平方呎 4,207 港元）。廣州御金沙住宅單位銷售表現良好，平均售價達每平方呎 2,584 港元（二零一六年：每平方呎 2,915 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」。

截至二零一七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 數目	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###	人民幣百萬元
廣州東風廣場 住宅單位 — 第五期	19	21,364	6,481	129.2	113.4
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	479	597,959	743	420.1	368.7
別墅單位	15	43,407	1,582	65.2	57.2
其他				0.4	0.4
<b>小計</b>	<b>513</b>	<b>662,730</b>	<b>983</b>	<b>614.9</b>	<b>539.7</b>
廣州東山京士柏 停車位	14			9.0	7.9
廣州富邦廣場 停車位	1			0.7	0.6
<b>總計</b>				<b>624.6</b>	<b>548.2</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)	514	737,122	2,570	1,794.7	1,575.2
零售單位** (按47.5%基準)	2	2,521	6,521	15.6	13.7
<b>小計</b>	<b>516</b>	<b>739,643</b>	<b>2,584</b>	<b>1,810.3</b>	<b>1,588.9</b>
停車位** (按47.5%基準)	373			122.4	107.4
<b>總計</b>				<b>1,932.7</b>	<b>1,696.3</b>

# 扣除營業稅前及含增值稅

### 截至二零一七年七月三十一日止年度所採納之匯率為 0.8777。

\* 扣除營業稅後及不含增值稅

\*\* 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。截至二零一七年七月三十一日止年度，已確認之銷售（扣除營業稅後及不含增值稅後）3,811,200,000 港元（不包括停車位）是來自整個項目，並確認約 1,557,142 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 257,700,000 港元是來自整個項目。

## 已簽約之銷售

於二零一七年七月三十一日，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以及廣州東風廣場第五期之住宅單位分別錄得已簽約但尚未確認之銷售 91,100,000 港元及 49,700,000 港元，而銷售廣州東山京士柏之三個停車位則錄得 2,300,000 港元。中山棕櫚彩虹花園餘下已落成住宅單位的銷售勢頭強勁，平均售價達到每平方呎 1,087 港元。扣除人民幣貶值對貨幣換算造成之影響，於二零一七年七月三十一日，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（不包括廣州御金沙）為人民幣 125,700,000 元（二零一六年七月三十一日：人民幣 484,400,000 元）。

於二零一七年七月三十一日，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 402,800,000 港元(二零一六年七月三十一日：2,249,100,000 港元)。於二零一七年七月三十一日，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 353,600,000 元(二零一六年七月三十一日：人民幣 1,881,800,000 元)。

於二零一七年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

已簽約基準	單位 數目	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## 人民幣百萬元	
廣州東風廣場					
住宅單位 - 第五期	7	7,522	6,607	49.7	43.6
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	69	83,791	1,087	91.1	80.0
<b>小計</b>	<b>76</b>	<b>91,313</b>	<b>1,542</b>	<b>140.8</b>	<b>123.6</b>
廣州東山京士柏					
停車位	3			2.3	2.1
<b>小計</b>				<b>143.1</b>	<b>125.7</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)	38	80,140	3,203	256.6	225.2
停車位* (按47.5%基準)	9			3.1	2.7
<b>小計</b>				<b>259.7</b>	<b>227.9</b>
<b>總計(不包括停車位)</b>	<b>114</b>	<b>171,453</b>	<b>2,318</b>	<b>397.4</b>	<b>348.8</b>

# 扣除營業稅前及含增值稅

## 截至二零一七年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.8777。

\* 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。於二零一七年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售 540,200,000 港元(不包括停車位)是來自整個項目，約 168,715 平方呎之建築面積(不包括停車位)已售出。來自停車位之已簽約但尚未確認之銷售6,500,000 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

於二零一七年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為 3,304,600,000 港元(二零一六年：4,365,600,000 港元)，其中約 24.2%以港元(「港元」)及美元(「美元」)列值，而約 75.5%則以人民幣(「人民幣」)列值。於二零一七年七月三十一日，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 273,800,000 港元(二零一六年：303,000,000 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

於二零一七年七月三十一日，本集團之尚未償還綜合貸款總額（扣除集團內之撇銷）為 6,525,300,000 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）

於二零一七年七月三十一日，本集團有銀行貸款 271,400,000 港元。本集團之銀行貸款到期情況妥為分散，其中 179,400,000 港元須於一年內償還、34,800,000 港元須於第二年償還及 57,200,000 港元須於第三年償還。所有銀行貸款均為浮息貸款，並以港元計值。

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。於二零一七年七月三十一日，本集團就上述無抵押其他貸款錄得應計利息 85,500,000 港元。應本集團要求，林百欣先生之遺產執行人已確認，由二零一七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

於二零一七年七月三十一日，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，發行予一認購方。於二零一七年七月三十一日，寰亞傳媒有未償還本金金額合共 166,800,000 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，其中約 100,000,000 港元及約 66,800,000 港元分別發行予本集團及其他認購方。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，於本集團內入賬之台固可換股票據之賬面值為 121,100,000 港元，而經調整(i)應計利息及(ii)集團內之撇銷後，所產生並於本集團內入賬之特別授權之可換股票據於二零一七年七月三十一日之賬面值為 61,200,000 港元。

### 麗豐

於二零一七年七月三十一日，麗豐集團之貸款總額為 6,091,400,000 港元，包括銀行貸款 2,896,100,000 港元、定息優先票據 2,080,400,000 港元、來自本公司一間附屬公司之貸款 218,300,000 港元、來自一間合營公司之貸款 842,500,000 元及其他貸款 54,100,000 港元。麗豐集團為數 6,091,400,000 港元之貸款到期情況妥為分散，其中 2,355,100,000 港元須於一年內償還、692,900,000 港元須於第二年內償還、2,954,200,000 港元須於第三至五年內償還，以及 89,200,000 港元須於五年後償還。

麗豐集團分別約有 48%及 48%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 4,011,000,000 港元之其他貸款中，55%以人民幣計值、33%以港元計值及 12%以美元計值。

麗豐集團 2,080,400,000 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及銀行信貸，包括總賬面值約為 10,401,200,000 港元之投資物業、總賬面值約為 500,600,000 港元之發展中物業、總賬面值約為 1,372,900,000 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 730,200,000 港元之在建工程以及約 401,400,000 港元之定期存款及銀行結餘。

此外，於二零一七年七月三十一日，一間銀行向本集團授出 600,000,000 港元循環貸款信貸。上述貸款信貸以證券賬戶之抵押及本集團（除麗豐及寰亞傳媒外）所持麗豐普通股及若干寰亞傳媒普通股之股份質押作擔保。於二零一七年七月三十一日，本集團已動用上述貸款信貸之 150,000,000 港元。於二零一七年七月三十一日，若干銀行向本集團（不包括麗豐）授出 214,000,000 港元之有擔保的一般銀行信貸。上述有擔保的一般銀行信貸（除了一項定期貸款）須由銀行每年進行續期審閱，而於二零一七年七月三十一日，本集團已動用信用證及保函信貸、定期貸款及循環貸款合共 130,600,000 港元。因此，本集團（不包括麗豐）於二零一七年七月三十一日之未動用信貸為 533,400,000 港元。麗豐集團於二零一七年七月三十一日之未動用信貸為 3,528,000,000 港元。

於二零一七年七月三十一日，本公司擁有人應佔綜合資產淨值達 9,118,200,000 港元（二零一六年：8,599,300,000 港元）。負債比率（即本公司擁有人應佔淨負債（借貸總額 6,525,300,000 港元減有抵押銀行結餘及定期存款 571,100,000 港元以及現金及現金等值項目 2,733,500,000 港元）與資產淨值之比例）為約 35.3%。

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、定息優先票據之預期再融資、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

截至二零一七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。

本公司於截至二零一七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、第 A.5.1 條及第 E.1.2 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。

*根據守則條文第 E.1.2 條，董事會主席應出席股東週年大會，並應邀請審核委員會及薪酬委員會（倘適用）之主席出席。*

由於有其他事先安排之事務必須由本公司審核委員會主席吳麗文博士處理，因此吳博士並無出席於二零一六年十二月十六日舉行之股東週年大會。然而，劉志強先生（董事會主席）及其他董事（包括其他獨立非執行董事）出席了上述股東週年大會，以確保於大會上與股東之有效溝通。

## 僱員及酬金政策

於二零一七年七月三十一日，本集團合共僱有約 2,010 名（二零一六年：2,100 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。

截至二零一七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，並出席以下非交易簡報會：

月份	事件	舉辦方	地點
二零一六年十月	發佈業績非交易簡報會	星展	香港
二零一六年十一月	發佈業績非交易簡報會	星展	新加坡
二零一六年十一月	發佈業績非交易簡報會	大和	紐約／費城／ 洛杉磯／三藩市
二零一六年十一月	發佈業績非交易簡報會	大和	倫敦／阿姆斯特丹／ 蘇黎世
二零一七年三月	發佈業績非交易簡報會	大和	香港
二零一七年三月	發佈業績非交易簡報會	大和	紐約／三藩市
二零一七年四月	發佈業績非交易簡報會	星展	新加坡
二零一七年四月	發佈業績非交易簡報會	巴黎銀行	倫敦
二零一七年六月	發佈業績非交易簡報會	滙豐	台北

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](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）、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二零一七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二零一七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

本公司將於二零一七年十二月十五日（星期五）舉行二零一七年股東週年大會。有關股東週年大會之通告連同本公司截至二零一七年七月三十一日止年度之年報將於二零一七年十一月中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，二零一七年十月十九日

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。