

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)

截至二零一三年一月三十一日止六個月 中期業績公佈

業績

豐德麗控股有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）謹公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一三年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同去年同期比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零一三年一月三十一日止六個月

		截至一月三十一日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
	附註		
營業額	3	1,115,115	236,147
銷售成本		(779,819)	(164,017)
毛利		335,296	72,130
其他收益	4	91,365	13,456
銷售及市場推廣費用		(74,366)	(24,196)
行政費用		(316,843)	(163,583)
其他經營收益		28,556	8,675
其他經營費用		(108,874)	(22,540)
投資物業公平值之增值		324,560	-
一項遠期合約之公平值之虧損		-	(112,580)
經營業務溢利／（虧損）	5	279,694	(228,638)
融資成本	6	(89,161)	(11,407)
分佔合營公司之溢利及虧損		(9,278)	8,398
分佔聯營公司之溢利及虧損		(282)	103,974
除稅前溢利／（虧損）		180,973	(127,673)

		截至一月三十一日止六個月	
		二零一三年	二零一二年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	千港元	千港元
除稅前溢利／（虧損）		180,973	(127,673)
所得稅費用	7	<u>(135,567)</u>	<u>(861)</u>
期內溢利／（虧損）		<u>45,406</u>	<u>(128,534)</u>
應佔：			
本公司擁有人		(28,932)	(58,844)
非控制性權益		<u>74,338</u>	<u>(69,690)</u>
		<u>45,406</u>	<u>(128,534)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損	8		
基本		<u>(0.023港元)</u>	<u>(0.047港元)</u>
攤薄		<u>(0.023港元)</u>	<u>(0.047港元)</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零一三年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
期內溢利／（虧損）	<u>45,406</u>	<u>(128,534)</u>
其他全面收益／（虧損）		
折算海外業務之匯兌調整	105,448	4,010
一項可供出售投資公平值之收益／（虧損）	23,324	(4,766)
分佔合營公司之其他全面收益	291	2
分佔聯營公司之其他全面收益	-	76,423
期內除稅後之其他全面收益	<u>129,063</u>	<u>75,669</u>
期內總全面收益／（虧損）	<u><u>174,469</u></u>	<u><u>(52,865)</u></u>
應佔：		
本公司擁有人	41,041	16,825
非控制性權益	<u>133,428</u>	<u>(69,690)</u>
	<u><u>174,469</u></u>	<u><u>(52,865)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

二零一三年一月三十一日

	二零一三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一二年 七月三十一日 (經審核) 千港元
	附註	
非流動資產		
物業、廠房及設備	2,396,589	2,051,020
發展中物業	1,324,850	1,253,651
投資物業	11,294,233	10,786,016
電影版權	45,921	47,317
電影產品	114,852	74,235
音樂版權	29,533	31,999
商譽	10,271	10,182
其他無形資產	67,552	71,467
於合營公司之投資	1,119,187	1,115,588
於聯營公司之投資	14,366	6,035
可供出售投資	189,545	166,209
按金、預付款項及其他應收賬項	76,081	78,211
	<hr/>	<hr/>
總非流動資產	16,682,980	15,691,930
流動資產		
發展中物業	284,887	510,318
落成待售物業	2,225,077	2,683,650
應收貸款	11,000	23,517
拍攝中電影	181,990	134,771
存貨	11,663	8,892
應收賬項	146,763	160,799
按金、預付款項及其他應收賬項	348,537	258,716
購股權	33,542	32,491
預付稅項	51,414	49,513
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	936,538	952,875
現金及現金等值項目	3,052,136	3,211,249
	<hr/>	<hr/>
總流動資產	7,283,547	8,026,791

		二零一三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一二年 七月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
流動負債			
應付賬項及應計費用	11	995,029	944,512
已收按金及遞延收入		393,848	355,974
應付稅項		395,502	352,109
應付融資租賃		118	119
有抵押計息銀行貸款		1,429,321	1,559,357
總流動負債		<u>3,213,818</u>	<u>3,212,071</u>
流動資產淨值		<u>4,069,729</u>	<u>4,814,720</u>
總資產減流動負債		<u>20,752,709</u>	<u>20,506,650</u>
非流動負債			
已收長期按金		67,998	68,045
應付融資租賃		85	128
有抵押計息銀行貸款		415,393	358,342
其他貸款		230,796	227,454
可換股票據		239,151	227,232
定息優先票據		1,423,141	1,419,334
遞延稅項負債		2,363,477	2,339,330
總非流動負債		<u>4,740,041</u>	<u>4,639,865</u>
資產淨值		<u>16,012,668</u>	<u>15,866,785</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		621,606	621,606
儲備		7,591,660	7,376,294
非控制性權益		<u>8,213,266</u>	<u>7,997,900</u>
		<u>7,799,402</u>	<u>7,868,885</u>
總權益		<u>16,012,668</u>	<u>15,866,785</u>

簡明綜合中期財務報表附註

二零一三年一月三十一日

1. 編製基準

本集團截至二零一三年一月三十一日止六個月之簡明綜合中期財務報表（「財務報表」）並未經本公司核數師審核，但已由本公司審核委員會審閱。

未經審核財務報表乃按香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

編製回顧期間之未經審核財務報表所採納之主要會計政策及編製基準與本集團截至二零一二年七月三十一日止年度經審核綜合財務報表所採用者相同。

此外，本集團已於本期間之未經審核財務報表首次採納適用於本集團之多項新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，亦包括香港會計準則及詮釋）。採納上述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構成重大影響。

已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並無於財務報表中採用下列適用於本集團之已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第 19 號（二零一一年）	僱員福利 ¹
香港會計準則第 32 號修訂本	香港會計準則第 32 號 — 金融工具：呈列 — 抵銷金融資產及金融負債之修訂 ²
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 ¹
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 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ³
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 號金融工具及香港財務報告準則第 7 號金融工具：披露 — 香港財務報告準則第 9 號之強制性生效日期及過渡性披露之修訂 ³
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 27 號（二零一一年）修訂本	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 27 號（二零一一年）之修訂 — 投資實體 ²
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量 ¹
二零零九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 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

就該等已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則而言，本集團正評估首次採用之影響。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。

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		公司及其他		綜合	
	截至一月三十一日止六個月		截至一月三十一日止六個月		截至一月三十一日止六個月		截至一月三十一日止六個月		截至一月三十一日止六個月		截至一月三十一日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
分類收益：												
向外界客戶銷售	549,673	-	262,496	-	214,926	140,933	37,313	58,685	50,707	36,529	1,115,115	236,147
其他收益	1,135	-	54,574	-	3,267	666	2,141	2,920	379	797	61,496	4,383
總計	550,808	-	317,070	-	218,193	141,599	39,454	61,605	51,086	37,326	1,176,611	240,530
分類業績	(62,545)	-	464,667	-	3,792	(21,990)	(11,827)	(12,183)	(144,262)	(96,084)	249,825	(130,257)
未分配利息及其他收益											29,869	9,073
按公平值計入損益表之												
股本投資之公平值之虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(408)	-	(408)
出售按公平值計入損益表												
之股本投資之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,534	-	5,534
一項遠期合約之公平值之虧損											-	(112,580)
經營業務溢利／（虧損）											279,694	(228,638)
融資成本											(89,161)	(11,407)
分佔合營公司之溢利及虧損	9,600	-	-	-	(1,822)	484	(17,056)	7,914	-	-	(9,278)	8,398
分佔聯營公司之溢利及虧損	-	-	-	-	(282)	(273)	-	-	-	104,247	(282)	103,974
除稅前溢利／（虧損）											180,973	(127,673)
所得稅費用											(135,567)	(861)
期內溢利／（虧損）											45,406	(128,534)

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		公司及其他		綜合	
	截至一月三十一日止六個月		截至一月三十一日止六個月		截至一月三十一日止六個月		截至一月三十一日止六個月		截至一月三十一日止六個月		截至一月三十一日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
投資物業公平值之增值	-	-	324,560	-	-	-	-	-	-	-	324,560	-
發展中物業之減值*	36,124	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,124	-
落成待售物業之減值*	9,669	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,669	-

* 發展中物業之減值 36,124,000 港元（截至二零一二年一月三十一日止六個月：無）及落成待售物業之減值 9,669,000 港元（截至二零一二年一月三十一日止六個月：無）於損益表內確認。

分類資產：

	物業發展		物業投資		媒體及娛樂		電影製作及發行		公司及其他		綜合	
	二零一三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元		二零一二年 七月三十一日 (經審核) 千港元		二零一三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元		二零一二年 七月三十一日 (經審核) 千港元		二零一三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元		二零一二年 七月三十一日 (經審核) 千港元	
	二零一三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一二年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零一三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一二年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零一三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一二年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零一三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一二年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零一三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一二年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零一三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一二年 七月三十一日 (經審核) 千港元
分類資產	3,894,890	4,494,051	13,556,892	12,708,060	490,856	473,562	608,905	564,488	3,921,298	4,021,875	22,472,841	22,262,036
於合營公司之投資	1,032,126	1,018,494	-	-	14,624	16,520	72,437	80,574	-	-	1,119,187	1,115,588
於聯營公司之投資	-	-	-	-	732	179	13,634	5,856	-	-	14,366	6,035
未分配資產											360,133	335,062
總資產											23,966,527	23,718,721

根據香港財務報告準則第8號「經營分類」，本集團之化妝品業務截至二零一三年一月三十一日止六個月已不再構成本集團之須予呈報分類。因此，就本未經審核財務報表之分類資料而言，該項業務之財務資料已計入「公司及其他」分類。該項業務之去年同期比較數字已重新分類，以配合本期間之呈列方式。

4. 其他收益

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
物業管理費收入	48,805	-
銀行利息收入	17,674	6,980
其他利息收入	1,639	453
應收一間合營公司款項之利息收入	1,416	1,571
一間合營公司之諮詢服務費收入	1,996	2,031
其他	19,835	2,421
	91,365	13,456

5. 經營業務溢利／（虧損）

本集團經營業務溢利／（虧損）已扣除／（計入）：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
銷售已落成物業之成本	519,133	-
有關租金收入之支出	58,956	-
電影版權、特許權及電影產品之成本	28,867	38,626
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	152,479	109,916
所出售存貨之成本	20,384	15,475
	779,819	164,017
折舊 ^{##}	54,869	4,944
發展中物業之減值 ^{**}	36,124	-
落成待售物業之減值 ^{**}	9,669	-
購股權之公平值之收益*	(1,051)	-
出售按公平值計入損益表之股本投資之收益*	-	(5,534)
按公平值計入損益表之股本投資之公平值之虧損 ^{**}	-	408
電影版權之攤銷 [#]	5,500	7,880
電影產品之攤銷 [#]	18,072	26,882
音樂版權之攤銷 [#]	2,467	3,541
其他無形資產之攤銷 [#]	4,516	-
呆賬撥備 ^{**}	-	1,094
出售／撤銷物業、廠房及設備項目虧損 ^{**}	173	228
壞賬收回*	(118)	-
存貨撥備撥回 [#]	-	(517)
匯兌差額，淨額	(4,878)	4,995

* 該等項目計入未經審核簡明綜合收益表之「其他經營收益」內。

** 該等項目計入未經審核簡明綜合收益表之「其他經營費用」內。

該等項目計入未經審核簡明綜合收益表之「銷售成本」內。

酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修之折舊支出 39,919,000 港元（截至二零一二年一月三十一日止六個月：無）計入未經審核簡明綜合收益表之「其他經營費用」內。

6. 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
以下各項之利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	46,851	213
須於五年內全數償還之其他貸款	2,840	2,845
定息優先票據，淨額	65,116	-
首次交割可換股票據	9,251	8,348
第二次交割可換股票據	2,668	-
融資租賃	-	1
定息優先票據之攤銷	3,806	-
銀行融資費用	3,233	-
	<hr/>	<hr/>
	133,765	11,407
減：撥充發展中物業之成本	(36,498)	-
撥充投資物業之成本	(8,106)	-
	<hr/>	<hr/>
	(44,604)	-
	<hr/>	<hr/>
融資成本總額	89,161	11,407

7. 所得稅費用

由於截至二零一三年一月三十一日止六個月，並無於香港產生應課稅溢利，故本期間並無就香港利得稅作出撥備（截至二零一二年一月三十一日止六個月：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。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
本期間		
- 香港		
過往年度超額撥備	(1,738)	-
- 其他地區	1,346	861
- 中國內地		
企業所得稅		
期內支出	50,412	-
土地增值稅		
期內支出	79,032	-
	<u>129,052</u>	<u>861</u>
遞延稅項	6,515	-
	<u>135,567</u>	<u>861</u>

8. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司擁有人應佔期內虧損及期內已發行普通股數 1,243,212,165 股（截至二零一二年一月三十一日止六個月：1,243,212,165 股）計算。

行使本公司之購股權對截至二零一三年一月三十一日及二零一二年一月三十一日止期間所呈列之每股基本虧損金額具有反攤薄影響。

由於麗豐控股有限公司（「麗豐」）於截至二零一三年一月三十一日止六個月之普通股潛在攤薄影響並不重大（截至二零一二年一月三十一日止六個月：無），故此截至二零一三年一月三十一日止期間之麗豐每股攤薄盈利與麗豐每股基本盈利相若。

計算截至二零一三年一月三十一日及二零一二年一月三十一日止六個月之每股攤薄虧損時並無假設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首次交割可換股票據及／或第二次交割可換股票據，原因是該等行使及轉換於期內具有反攤薄影響。

9. 中期股息

董事不建議派付截至二零一三年一月三十一日止六個月之中期股息（截至二零一二年一月三十一日止六個月：無）。

10. 應收賬項

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。

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。

於二零一三年一月三十一日及二零一二年七月三十一日，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：

	二零一三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一二年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬項：		
未逾期及未減值	103,052	114,043
逾期 1 天至 90 天	21,502	29,411
逾期 90 天以上	22,209	17,345
	<u>146,763</u>	<u>160,799</u>

11. 應付賬項及應計費用

於二零一三年一月三十一日及二零一二年七月三十一日，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：

	二零一三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一二年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬項：		
少於 30 天	23,827	46,553
31 天至 60 天	12,585	7,600
61 天至 90 天	3	117
90 天以上	1,400	1,687
	<hr/>	<hr/>
	37,815	55,957
其他應付賬項及應計費用	957,214	888,555
	<hr/>	<hr/>
	995,029	944,512
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

12. 訴訟

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

於二零零八年至二零一二年期間，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，並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，因此違反誠信責任。經審訊後，法庭駁回 Passport 對本公司及董事之申索，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，但上訴隨後被撤回，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。於二零一二年十二月或前後，Passport 已償付所有法律費用。

中期股息

董事會已議決不派付截至二零一三年一月三十一日止六個月之中期股息（截至二零一二年一月三十一日止六個月：無）

管理層討論及分析

於截至二零一二年七月三十一日止年度內，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，而於截至二零一二年一月三十一日止六個月，麗豐仍為本集團之一間聯營公司。

於二零一三年一月三十一日，本集團於麗豐之權益已增至 49.39%。於二零一二年七月三十一日後，本集團自公開市場購入更多麗豐股份，有關購買乃根據收購及合併及股份購回守則（「收購守則」）之自由增購規定按照其指定之限制內作出。

中期業績概覽

截至二零一三年一月三十一日止六個月，媒體及娛樂業務穩步增長，令業務錄得令人鼓舞之業績。儘管面對充滿挑戰的經營環境，本集團之主要附屬公司麗豐表現亦告平穩。

截至二零一三年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額 1,115,100,000 港元（二零一二年：236,100,000 港元），增加逾 370%，主要由於將麗豐業績綜合入賬所致。

經營業務溢利為 279,700,000 港元（二零一二年：虧損 228,600,000 港元）。由於所持麗豐之權益增加取得之一次性議價收購收益 1,350,400,000 港元，於截至二零一二年七月三十一日止財政年度下半年確認，遂帶動該期間之經營業務溢利大幅增加。其後，麗豐業績獲綜合併入本集團，成為一間附屬公司，因而購買麗豐股份所產生之任何收益將不會計作綜合收益表內之損益項目。此外，本集團購買麗豐股份需考慮收購守則下之自由增購規定限制，且於日後未必會發生，亦不會對綜合收益表帶來任何影響。因此，於截至二零一二年七月三十一日止財政年度下半年錄得之收益 1,350,400,000 港元將不再於本財政年度重覆發生。

本集團錄得分佔聯營公司及合營公司虧損合共 9,600,000 港元（二零一二年：溢利 112,400,000 港元）。這主要因為麗豐於截至二零一二年一月三十一日止六個月乃作為一間聯營公司入賬所致。

本集團之整體盈利能力由此得以提升。除稅前溢利由虧損 127,700,000 港元達至溢利 181,000,000 港元。本公司擁有人應佔虧損亦由 58,800,000 港元收窄至 28,900,000 港元。本公司擁有人應佔每股虧損亦相應地由每股 0.047 港元改善至每股 0.023 港元。

於二零一三年一月三十一日之本公司擁有人應佔權益為 8,213,300,000 港元（二零一二年七月三十一日：7,997,900,000 港元）。本公司擁有人應佔每股資產淨值相應增至 6.607 港元（二零一二年七月三十一日：6.433 港元）。

媒體及娛樂／電影製作及發行

截至二零一三年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額 252,200,000 港元（二零一二年：199,600,000 港元）。

現場表演節目

截至二零一三年一月三十一日止六個月，本集團已舉辦及投資 60（二零一二年：65）場表演，由本地、亞洲及國際知名藝人包括 Jennifer Lopez、David Foster、葉蓓文、謝安琪、何韻詩、衛蘭、側田、軟硬與草蜢樂隊及達明一派演出。

本集團已計劃於截至二零一三年七月三十一日前再舉辦 77 場表演。

音樂製作、發行及出版

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 42 張大碟（二零一二年：50），包括劉德華、鄭秀文、楊千嬅、許志安、何韻詩、王菀之、衛蘭、林海峰、達明一派、Shine、Super Junior M、C All Star 及盧凱彤。

本集團已計劃於截至二零一三年七月三十一日前再推出 26 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

截至二零一三年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額 37,300,000 港元（二零一二年：58,700,000 港元）。營業額減少是由於回顧期間內新發行電影較去年同期少所致。於回顧期間內，本集團製作之多部電影已在不同機構／電影節贏得多個獎項：《奪命金》於亞太國際電影節上贏得最佳男配角及最佳電影獎，於台灣金馬獎上贏得最佳導演、最佳男主角及最佳原創劇本獎；《高海拔之戀 II》於台灣金馬獎贏得最佳原創主題曲獎，於香港電影評論學會大獎贏得香港電影評論學會獎及最佳編劇獎；《車手》於台灣金馬獎贏得最佳動作設計獎，於香港電影評論學會大獎中贏得最佳電影及最佳導演獎。於回顧期間內，本集團已完成 4 部電影之主要拍攝工作，另有 9 部電影正在製作或發展中。

物業投資

以下資料乃摘錄自麗豐以六個月為基準所呈列之截至二零一二年一月三十一日及二零一三年一月三十一日止六個月之公佈及比較數字。

租金收入

截至二零一三年一月三十一日止六個月，麗豐自租賃業務錄得營業額 262,500,000 港元（二零一二年：227,000,000港元），較去年同期增長 16%。主要投資物業之租賃營業額分析如下：

	截至一月三十一日止六個月		百分比 變動	期末 出租率 (%)
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元		
上海香港廣場	182.9	168.2	9	零售：99.9 辦公室：95.0 酒店式服務公寓：80.9
上海凱欣豪園 (商場部份及停車位)	6.1	5.2	17	99.7
上海閘北廣場第一期	4.9	2.8	75	89.9
上海五月花生活廣場 (商場部份及停車位)	13.8	0	不適用	89.2
廣州五月花商業廣場	46.8	43.0	9	零售：99.8 辦公室：100.0
廣州富邦廣場 (商場部份及停車位)	8.0	7.8	3	97.0
總計	262.5	227.0	16	

整體租金收入穩定，乃因主要物業接近全部租出所帶動。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自二零一二年財政年度結算日以來之貢獻。

棕櫚彩虹花園之部份建築面積已出租，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

已確認銷售

於截至二零一三年一月三十一日止六個月，麗豐之物業發展業務自銷售物業而錄得營業額 549,700,000 港元（二零一二年：604,300,000 港元），較去年同期之營業額及建築面積（「建築面積」）分別下降 9% 及增加 197,303 平方呎。已確認銷售下降之乃由於所確認之上海五月花生活廣場之銷售低於去年同期，以及將平均售價較低之棕櫚彩虹花園第一期之銷售確認入賬導致整體平均售價下降。已確認總銷售主要由上海五月花生活廣場及中山棕櫚彩虹花園之銷售表現所帶動，兩者分別已售出住宅建築面積約 94,883 平方呎及 233,035 平方呎。

御金沙第一期之銷售進展良好，平均售價達每平方呎 1,779 港元，並於簡明綜合收益表內確認為「分佔合營公司之溢利」之一部份。

截至二零一三年一月三十一日止六個月，已確認之整體平均售價（不包括御金沙）每平方呎下跌 2,513 港元至約每平方呎 1,664 港元（二零一二年：每平方呎 4,177 港元）。

截至二零一三年一月三十一日止六個月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 [#]	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 公寓式辦公樓單位	94,883 572	3,889 2,573	348.1 1.4
中山棕櫚彩虹花園 住宅單位 — 高層 住宅單位 — 連排別墅	230,490 2,545	585 2,017	127.1 4.8
上海凱欣豪園第二期 住宅單位	7,697	4,820	35.0
廣州富邦廣場 住宅單位 辦公室單位	4,854 9,229	2,587 2,464	11.8 21.5
總計	350,270	1,664	549.7
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）	226,939	1,779	380.7

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（「凱德置地」）之合營公司項目，麗豐及凱德置地各擁有其 47.5% 之實際權益。截至二零一三年一月三十一日止六個月，已確認之銷售（扣除營業稅後）801,400,000 港元是來自整個項目，約 477,766 平方呎之建築面積為已確認之銷售。

已簽約之銷售

於二零一三年一月三十一日，麗豐之物業發展業務因銷售物業錄得已簽約但尚未確認之銷售為1,060,800,000 港元。

於二零一三年一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 [#]	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	85,264	3,926	334.8
公寓式辦公樓單位	36,778	2,937	108.0
上海凱欣豪園第二期 住宅單位	3,648	4,951	18.1
廣州富邦廣場 住宅單位	1,213	2,679	3.2
中山棕櫚彩虹花園 住宅單位 — 高層	78,089	579	45.2
住宅單位 — 連排別墅	34,255	1,366	46.8
小計	239,247	2,324	556.1
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)	271,260	1,861	504.7
總計	510,507	2,078	1,060.8

[#] 扣除營業稅前

^{**} 廣州御金沙為與凱德置地之合營公司項目，麗豐及凱德置地各擁有其 47.5% 之實際權益。於二零一三年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售 1,062,500,000 港元是來自整個項目，約 571,074 平方呎之建築面積已售出。

前景

媒體及娛樂／電影製作及發行

本集團繼續在中國擴展其傳媒及娛樂業務，矢志盡力提升其於此增長迅速之市場之電影、電視、音樂、現場表演、藝人管理及新媒體業務之收入。

本集團已與大中華地區之知名導演、作家及藝人合作，擴大其電影發展及製作名單。本集團多部拍攝中之電影將於本財政年度上映，並將由本集團於北京及香港之發行團隊作全球發行。本集團正積極尋求適合改編為對中國市場具吸引力之電影之母碟及知識產權，並與當地新冒起之人材合作，以期擴大市場佔有率並增加本集團在電影方面之收益。

本集團一直與當地流行及國際藝人合作，增強投資及製作於中國的演唱會與現場表演。此外，本集團透過在廣州、成都、北京及上海等中國各大城市製作更多演唱會以擴大本集團旗下香港藝人之賣座力，從而提升本集團音樂藝人之商業潛力。

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。除在香港及中國擁有最大批成功藝人外，本集團仍會繼續物色機會與高知名度之亞洲藝人合作，並於亞洲發掘新藝人。本集團為旗下藝人制定橫跨電影、電視、音樂及現場演出之全方位發展計劃，確保藝人發揮最大商業價值並有力吸引人材加盟。鑑於中國電視台及在線視頻網站對優質電視劇集之需求持續暢旺，本集團計劃增加投資並聯同知名製作人及藝人製作優質節目。此外，本集團正物色與若干著名電視製作人合作其他節目類型，如綜藝節目、歌唱比賽及真人秀。

為搶佔規模龐大且增長迅速之中國市場，本集團致力於持續擴展其綜合娛樂平台，以提供最具品質及綜合性之華語內容節目。本集團將繼續首重發展中國市場，並尋求戰略合作及投資機會以豐富產品組合及拓闊收入來源。

中國物業投資及發展

全球主要政府及央行之財政及貨幣刺激措施為經濟穩定發展提供基本條件。然而，全球經濟仍處於微妙階段，尚需完成許多工作以確保經濟步入長期復甦軌道。如不進行實質性的結構性改革，預料短期內國際金融及經濟狀況仍然面臨挑戰。本集團預計中國政府將積極監督及管理物業市場，以滿足潛在需求及抑制投機。基於經濟長期持續增長、城市化進程不斷推進、潛在需求強勁及存款率較高，本集團對中國物業市場之長期前景充滿信心。

本集團將繼續採取審慎之擴充策略。本集團將繼續按其所述計劃保留任何大型商業及零售項目，發展其租賃物業組合，以擴大經常性租金收入基礎，而住宅項目則主要建作銷售用途。本集團將透過提升現有租賃物業及於發展項目增設新商業物業，如即將建成之東風廣場第五期辦公及零售大樓（為本集團提供約 594,287 平方呎之租賃建築面積），以繼續改善其經常性收入基礎。待中山棕櫚彩虹花園項目第一期全面出租後，將增加額外約 187,656 平方呎之租賃建築面積。上海、廣州及中山之三個酒店式服務公寓之建設正按計劃進行，該等項目之應佔總建築面積合共為約 315,521 平方呎。這將構成穩固基礎，以減緩較易受政府政策影響之住宅發展項目之收益波動。本集團將繼續鞏固中國之業務，專注於上海、廣州及中山等核心城市，同時利用該等營運中心於附近城市及地區物色機會。隨著若干項目將於本年度及未來幾年完工，本集團正積極評估機會，以便當適合的時機出現時，繼續補充其土地儲備。關鍵在於本集團靈活應變及保持充分之財務靈活性，以根據不同地區之市況制訂適合之增長計劃，為股東帶來長期價值。

於二零一三年一月三十一日，本集團於麗豐之權益已增至 49.39%。於截至二零一二年七月三十一日止財政年度下半年取得之議價收購收益 1,350,400,000 港元（此所有權增加部份乃由於二零一二年為麗豐公開發售包銷所致）將不再重複提列。本集團進一步購買麗豐股份（如有）需考慮收購守則下之自由增購規定限制。股東及投資者務請注意，有關購買於日後未必會發生，亦不會對綜合收益表帶來任何影響，因為麗豐已獲綜合併入本集團。

流動資金、財務資源、資產抵押及負債比率

現金及銀行結餘

於二零一三年一月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘為 3,988,700,000 港元，其中約 50% 以港元（「港元」）及美元（「美元」）列值，而 50% 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

於二零一三年一月三十一日，本集團之尚未償還綜合貸款總額（扣除集團內之撇銷）為 3,738,000,000 港元。本集團（包括本公司、寰亞傳媒集團有限公司（「寰亞傳媒」）及麗豐）之貸款如下：

本公司

於二零一三年一月三十一日，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。於二零一三年一月三十一日，本集團就上述無抵押其他貸款錄得應計利息 60,100,000 港元。應本集團要求，林百欣先生之遺產執行人已確認，於二零一三年一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

於二零一三年一月三十一日，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。於二零一三年一月三十一日，寰亞傳媒有本金總額約 224,900,000 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 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二零一三年一月三十一日之賬面值為 239,200,000 港元。

麗豐

於二零一三年一月三十一日，麗豐集團之貸款總額為 3,333,500,000 港元，包括銀行貸款 1,844,700,000 港元、定息優先票據 1,431,100,000 港元及其他貸款 57,700,000 港元。麗豐集團 3,333,500,000 港元貸款之到期情況為：其中 1,429,300,000 港元須於一年內償還、1,728,300,000 港元須於第二年內償還及 175,900,000 港元須於第三至五年內償還。8,000,000 港元之賬面值乃計入麗豐定息優先票據之負債，並由本公司一間附屬公司持有。

麗豐集團分別約 43% 及 55% 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計值外，麗豐集團 1,902,400,000 港元之其他貸款中 71% 以人民幣計值，28% 以美元計值及 1% 以港元計值。

麗豐集團 2,643,200,000 港元之現金及銀行結餘中 67% 以人民幣計值，31% 以港元計值及 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，因此麗豐集團相信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。

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 8,351,100,000 港元之投資物業、總賬面值約為 1,078,700,000 港元之落成待售物業、總賬面值約為 1,327,200,000 港元之發展中物業、總賬面值約為 2,132,100,000 港元之酒店式服務公寓及相關物業、賬面值約為 98,700,000 港元之物業以及約 147,500,000 港元之銀行結餘。

此外，於二零一三年一月三十一日，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，並以本集團於二零一三年一月三十一日賬面值為 53,000,000 港元之土地及樓宇作抵押。於二零一三年一月三十一日，本集團並未動用該筆銀行貸款信貸。於二零一三年一月三十一日，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，而於二零一三年一月三十一日，本集團並未動用該筆銀行貸款信貸。

於二零一三年一月三十一日，本公司擁有人應佔綜合資產淨值達 8,213,300,000 港元（二零一二年七月三十一日：7,997,900,000 港元）。負債比率方面，本集團於二零一三年一月三十一日擁有綜合現金淨額達 250,700,000 港元（現金及銀行結餘 3,988,700,000 港元減借貸總額 3,738,000,000 港元）。於回顧期間內，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再融資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。

或然負債

自二零一二年七月三十一日以來，本集團之或然負債並無重大變動。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一三年一月三十一日止六個月內，本公司概無贖回任何其於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市及買賣之每股面值 0.50 港元之股份（「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

本公司於截至二零一三年一月三十一日止六個月內一直遵守聯交所證券上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）之全部守則條文，惟以下守則條文 A.4.1、A.5.1 及 A.6.7 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股東之意見有均衡之瞭解。

由於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十二月十八日舉行之股東週年大會及股東特別大會。上述董事並非任何董事委員會之主席或其成員。

董事、僱員及酬金政策

於二零一三年一月三十一日，本集團合共僱有約 1,670 名職員。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，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資助計劃等。

本集團欣然歡迎林孝賢先生由二零一二年十一月一日起作為執行董事加入董事會。本集團亦由衷感謝於回顧期間內離開董事會之張森先生於在任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全球業務策略。

截至二零一三年一月三十一日止六個月，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
二零一二年九月	瑞銀香港／ 二零一二年中國房地產研討會	瑞銀	香港
二零一二年九月	摩根大通香港地產公司開放日	摩根大通	香港
二零一二年十月	發佈全年業績非交易簡報會	瑞銀	香港
二零一二年十一月	發佈全年業績非交易簡報會	星展	新加坡
二零一二年十一月	發佈全年業績非交易簡報會 ／滙豐亞洲公司日	滙豐	倫敦
二零一二年十一月	發佈全年業績非交易簡報會	摩根大通	紐約／費城／ 舊金山
二零一二年十二月	投資者午餐會	大和證券	香港
二零一三年一月	投資者午餐會	中銀國際	香港
二零一三年一月	非交易簡報會	大華繼顯	台北

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 與投資者關係部聯絡。

中期業績之審閱

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。審核委員會已審閱本公司截至二零一三年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績（包括未經審核簡明綜合財務報表）。

承董事會命
主席
劉志強

香港，二零一三年三月二十八日

於本公佈日期，董事會成員包括四名執行董事，即林建岳博士及呂兆泉（行政總裁）、周福安和林孝賢諸位先生；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）、葉天養和羅國貴諸位先生及吳麗文博士。