

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2013年7月31日止年度 末期業績公佈

#### 業績

豐德麗控股有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）謹此公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2013年7月31日止年度之綜合業績，連同去年之比較數字載列如下：

#### 綜合收益表

截至2013年7月31日止年度

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
營業額	3	2,631,699	702,151
銷售成本		<u>(1,851,047)</u>	<u>(447,278)</u>
毛利		780,652	254,873
其他收益	4	179,378	60,799
銷售及市場推廣費用		(178,514)	(100,873)
行政費用		(602,841)	(358,047)
其他經營收益		68,242	11,801
其他經營費用		(155,860)	(114,579)
投資物業公平值之增值		660,708	-
一項遠期合約之公平值之虧損		-	(63,332)
議價收購附屬公司之收益淨額		<u>-</u>	<u>1,350,405</u>
經營業務溢利		751,765	1,041,047
融資成本	5	(226,256)	(46,416)
分佔合營公司之溢利及虧損		(21,986)	8,903
分佔聯營公司之溢利及虧損		<u>(640)</u>	<u>99,138</u>
除稅前溢利	6	502,883	1,102,672
所得稅費用	7	<u>(305,820)</u>	<u>(16,661)</u>
年內溢利		<u><u>197,063</u></u>	<u><u>1,086,011</u></u>

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
應佔：			
本公司擁有人		(17,208)	1,161,588
非控制性權益		<u>214,271</u>	<u>(75,577)</u>
		<u><b>197,063</b></u>	<u><b>1,086,011</b></u>
本公司擁有人應佔每股盈利／（虧損）	8		
基本		<u><b>(0.014 港元)</b></u>	<u>0.934 港元</u>
攤薄		<u><b>(0.014 港元)</b></u>	<u>0.934 港元</u>

## 綜合全面收益表

截至2013年7月31日止年度

	2013年 千港元	2012年 千港元
年內溢利	<u>197,063</u>	<u>1,086,011</u>
將於其後期間重新分類至收益表 之除稅後之其他全面收益／（虧損）：		
折算海外業務之匯兌調整	308,005	1,284
一項可供出售投資之公平值變動	8,570	-
分佔合營公司之其他全面收益	25,689	-
分佔聯營公司之其他全面收益	-	60,075
出售一間聯營公司時儲備撥回	-	(253,078)
現金流量對沖之虧損淨額	<u>(59,761)</u>	<u>-</u>
將於其後期間重新分類至收益表 之除稅後之其他全面收益／（虧損）	<u>282,503</u>	<u>(191,719)</u>
年內總全面收益	<u><u>479,566</u></u>	<u><u>894,292</u></u>
應佔：		
本公司擁有人	126,982	969,802
非控制性權益	<u>352,584</u>	<u>(75,510)</u>
	<u><u>479,566</u></u>	<u><u>894,292</u></u>

綜合財務狀況表  
2013年7月31日

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,736,990	2,051,020
發展中物業		495,504	1,253,651
投資物業		11,867,497	10,786,016
電影版權		47,225	47,317
電影產品		101,223	74,235
音樂版權		20,665	31,999
商譽		10,435	10,182
其他無形資產		64,018	71,467
於合營公司之投資		1,092,289	1,115,588
於聯營公司之投資		17,856	6,035
可供出售投資		158,491	166,209
按金、預付款項及其他應收賬項		89,147	78,211
<b>總非流動資產</b>		<b>16,701,340</b>	<b>15,691,930</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		1,059,062	510,318
落成待售物業		1,480,161	2,683,650
應收貸款		11,000	23,517
拍攝中電影		141,376	134,771
存貨		8,987	8,892
應收賬項	9	166,735	160,799
按金、預付款項及其他應收賬項		478,296	258,716
購股權		21,579	32,491
預付稅項		47,092	49,513
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		2,057,388	952,875
現金及現金等值項目		4,832,685	3,211,249
<b>總流動資產</b>		<b>10,304,361</b>	<b>8,026,791</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計費用	10	881,573	890,609
已收按金及遞延收入		285,655	409,877
應付稅項		504,784	352,109
應付融資租賃		74	119
有抵押計息銀行貸款		617,470	1,559,357
可換股票據		190,882	-
定息優先票據		1,427,090	-
<b>總流動負債</b>		<b>3,907,528</b>	<b>3,212,071</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>6,396,833</b>	<b>4,814,720</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>23,098,173</b>	<b>20,506,650</b>

	2013年 千港元	2012年 千港元
<b>總資產減流動負債</b>	<b>23,098,173</b>	20,506,650
<b>非流動負債</b>		
已收長期按金	77,021	68,045
應付融資租賃	66	128
有抵押計息銀行貸款	1,774,856	358,342
其他貸款	234,515	227,454
可換股票據	60,357	227,232
定息優先票據	2,223,610	1,419,334
衍生金融工具	43,712	-
遞延稅項負債	2,367,086	2,339,330
<b>總非流動負債</b>	<b>6,781,223</b>	4,639,865
<b>資產淨值</b>	<b>16,316,950</b>	15,866,785
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	621,606	621,606
儲備	7,685,314	7,376,294
	<b>8,306,920</b>	7,997,900
<b>非控制性權益</b>	<b>8,010,030</b>	7,868,885
<b>總權益</b>	<b>16,316,950</b>	15,866,785

## 綜合財務報表附註

2013 年 7 月 31 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。

### 2.1 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經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第 1 號修訂本      香港會計準則第 1 號財務報表之呈列 —  
其他全面收益項目之呈列之修訂

香港會計準則第 1 號修訂本改變在其他全面收益呈列之項目分組。在未來某個期間可重新分類（或重新使用）至收益表之項目（例如對沖一項投資淨額之收益淨額、折算海外業務之匯兌差額、現金流量對沖變動淨額及可供出售投資之虧損或收益淨額）將與永不重新分類之項目（例如有關定額福利計劃以及土地及樓宇重估之精算收益及虧損）分開呈列。該等修訂僅影響呈列，對財務狀況或表現並無影響。

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

香港會計準則第 12 號修訂本	香港會計準則第 12 號所得稅 — 遞延稅項： 收回相關資產之修訂
香港會計準則第 27 號 (2011 年)	獨立財務報表
香港會計準則第 28 號 (2011 年)	於聯營公司及合營公司之投資
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表
香港財務報告準則第 11 號	聯合安排
香港財務報告準則第 12 號	披露於其他實體之權益

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，當中影響涉及本集團財務報表中對附屬公司、合營安排及聯營公司的若干披露外，採納以上新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團之財務報表產生重大影響。

## 2.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表中採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則 第 1 號修訂本	香港財務報告準則第 1 號 <i>首次採納香港財務報告準則 — 政府貸款之修訂</i> <sup>1</sup>
香港財務報告準則 第 7 號修訂本	香港財務報告準則第 7 號 <i>金融工具：披露 — 抵銷金融資產及金融負債之修訂</i> <sup>1</sup>
香港財務報告準則 第 9 號	<i>金融工具</i> <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 9 號 及香港財務報告準則 第 7 號修訂本	香港財務報告準則第 9 號 <i>金融工具</i> 及香港財務報告準則第 7 號 <i>金融工具：披露 — 香港財務報告準則第 9 號之強制性生效日期及過渡性披露之修訂</i> <sup>3</sup>
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 (2011 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 (2011 年) — <i>投資實體之修訂</i> <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 13 號 香港會計準則第 19 號 (2011 年)	<i>公平值計量</i> <sup>1</sup> <i>僱員福利</i> <sup>1</sup>
香港會計準則第 32 號修訂本	香港會計準則第 32 號 <i>金融工具：呈列 — 抵銷金融資產及金融負債之修訂</i> <sup>2</sup>
香港會計準則第 36 號修訂本	香港會計準則第 36 號 <i>披露非金融資產之可收回金額之修訂</i> <sup>2</sup>
香港會計準則第 39 號修訂本	香港會計準則第 39 號 <i>金融工具：確認及計量 — 衍生工具之更替及對沖會計法之延續之修訂</i> <sup>2</sup>
香港 (國際財務報告詮釋 委員會) — 詮釋第 20 號	<i>露天礦場生產階段之剝採成本</i> <sup>1</sup>
香港 (國際財務報告詮釋 委員會) — 詮釋第 21 號	<i>徵費</i> <sup>2</sup>
2009 至 2011 年週期之 年度改進	香港財務報告準則 2009 至 2011 年週期之年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於 2013 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於 2014 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於 2015 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

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

### 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	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
分類收益：												
向外界客戶銷售	1,372,194	90,969	522,744	83,386	413,930	261,645	237,229	195,803	85,602	70,348	2,631,699	702,151
其他收益	1,960	113	110,950	17,003	5,342	2,546	4,667	5,926	475	476	123,394	26,064
總計	<u>1,374,154</u>	<u>91,082</u>	<u>633,694</u>	<u>100,389</u>	<u>419,272</u>	<u>264,191</u>	<u>241,896</u>	<u>201,729</u>	<u>86,077</u>	<u>70,824</u>	<u>2,755,093</u>	<u>728,215</u>
分類業績	<u>28,314</u>	<u>( 5,127)</u>	<u>934,433</u>	<u>46,500</u>	<u>( 29,227)</u>	<u>( 46,957)</u>	<u>( 7,701)</u>	<u>( 22,371)</u>	<u>( 202,826)</u>	<u>(222,992)</u>	<u>722,993</u>	<u>( 250,947)</u>
未分配利息及其他收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55,984	34,735
購股權之公平值之收益／(虧損)	-	-	-	-	(10,912)	1,080	-	-	-	-	( 10,912)	1,080
出售按公平值計入損益表 之股本投資之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,911	-	4,911
可供出售投資之減值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 16,300)	( 35,805)
一項遠期合約之公平值之虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 63,332)
議價收購附屬公司之收益淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,350,405
經營業務溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	751,765	1,041,047
融資成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 226,256)	( 46,416)
分佔合營公司之溢利及虧損	12,053	( 2,763)	-	-	( 4,300)	( 1,526)	( 29,739)	13,192	-	-	( 21,986)	8,903
分佔聯營公司之溢利及虧損	-	-	-	-	( 640)	( 575)	-	-	-	99,713	( 640)	99,138
除稅前溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	502,883	1,102,672
所得稅費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 305,820)	( 16,661)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<u>197,063</u>	<u>1,086,011</u>

於本年度，概無單一客戶佔本集團總營業額之10%以上 (2012年：無)。



### 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		公司及其他		綜合	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
分類資產	<b>3,083,759</b>	4,494,051	<b>14,419,896</b>	12,708,060	<b>557,750</b>	506,053	<b>720,447</b>	564,488	<b>6,784,900</b>	3,989,384	<b>25,566,752</b>	22,262,036
於合營公司之投資	<b>1,055,965</b>	1,018,494	-	-	<b>24,397</b>	16,520	<b>11,927</b>	80,574	-	-	<b>1,092,289</b>	1,115,588
於聯營公司之投資	-	-	-	-	<b>406</b>	179	<b>17,450</b>	5,856	-	-	<b>17,856</b>	6,035
未分配資產											<b>328,804</b>	335,062
總資產											<b>27,005,701</b>	23,718,721
分類負債	<b>413,295</b>	597,138	<b>324,120</b>	366,323	<b>130,442</b>	87,277	<b>101,715</b>	79,834	<b>274,677</b>	237,960	<b>1,244,249</b>	1,368,532
未分配負債											<b>9,444,502</b>	6,483,404
總負債											<b>10,688,751</b>	7,851,936

### 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		公司及其他		綜合	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
折舊	2,075	265	92,826	12,798	2,432	3,135	158	1,779	18,411	6,444	115,902	24,421
落成待售物業之減值	7,860	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,860	-
音樂版權之減值	-	-	-	-	9,000	11,400	-	-	-	-	9,000	11,400
拍攝中電影之減值	-	-	-	-	-	-	672	967	-	-	672	967
商譽之減值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,477	-	3,477
投資物業公平值之增值	-	-	(660,708)	-	-	-	-	-	-	-	(660,708)	-
購股權之公平值之虧損／(收益)	-	-	-	-	10,912	(1,080)	-	-	-	-	10,912	(1,080)
電影版權之攤銷	-	-	-	-	-	-	18,116	10,447	-	-	18,116	10,447
電影產品之攤銷	-	-	-	-	-	-	111,646	103,110	-	-	111,646	103,110
音樂版權之攤銷	-	-	-	-	4,734	4,888	-	-	-	-	4,734	4,888
其他無形資產之攤銷	-	-	-	-	9,102	3,042	-	-	-	-	9,102	3,042
呆賬撥備／(撥備撥回)	-	-	-	-	1,353	-	(50)	40	-	979	1,303	1,019
墊款及其他應收賬項撥備	-	-	-	-	405	3,314	-	-	-	10,917	405	14,231
應收合營公司款項撥備	-	-	-	-	-	-	-	-	3,324	-	3,324	-
墊款及其他應收賬項撥備撥回	-	-	-	-	(32)	(1,096)	-	-	-	-	(32)	(1,096)
存貨撥備	-	-	-	-	-	-	-	-	115	464	115	464
添置物業、廠房及設備	6,260	281	38,850	62	5,199	5,668	849	262	6,284	25,457	57,442	31,730
添置發展中物業	270,219	81,089	-	-	-	-	-	-	-	-	270,219	81,089
添置投資物業	-	-	107,362	14,875	-	-	-	-	-	-	107,362	14,875
添置電影版權	-	-	-	-	-	-	18,024	3,150	-	-	18,024	3,150
添置電影產品	-	-	-	-	-	-	-	293	-	-	-	293
添置拍攝中電影	-	-	-	-	-	-	145,911	131,423	-	-	145,911	131,423
添置音樂版權	-	-	-	-	2,400	-	-	-	-	-	2,400	-
添置其他無形資產	-	-	-	-	-	74,825	-	-	-	-	-	74,825

### 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	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
收益：								
向外界客戶銷售	<u>276,719</u>	<u>196,152</u>	<u>2,312,381</u>	<u>452,978</u>	<u>42,599</u>	<u>53,021</u>	<u>2,631,699</u>	<u>702,151</u>
資產：								
分類資產：								
— 非流動資產	1,715,820	1,007,892	14,703,221	14,362,434	587	-	16,419,628	15,370,326
— 流動資產	1,533,662	1,711,527	8,716,689	6,298,866	6,918	2,940	10,257,269	8,013,333
未分配資產							<u>328,804</u>	<u>335,062</u>
總資產							<u>27,005,701</u>	<u>23,718,721</u>
其他資料：								
添置物業、廠房及設備	5,912	25,142	51,530	6,588	-	-	57,442	31,730
添置發展中物業	-	-	270,219	81,089	-	-	270,219	81,089
添置投資物業	-	-	107,362	14,875	-	-	107,362	14,875
添置電影版權	18,024	3,150	-	-	-	-	18,024	3,150
添置電影產品	-	293	-	-	-	-	-	293
添置拍攝中電影	145,911	131,423	-	-	-	-	145,911	131,423
添置音樂版權	2,400	-	-	-	-	-	2,400	-
添置其他無形資產	-	-	-	74,825	-	-	-	74,825

#### 4. 其他收益

	2013 年 千港元	2012 年 千港元
物業管理費收入	99,397	16,027
銀行利息收入	32,243	16,787
其他利息收入	1,058	-
持有至到期債務投資之利息收入	-	1,433
應收一間合營公司款項之利息收入	2,811	2,991
一間合營公司之諮詢服務費收入	4,098	4,027
來自麗豐控股有限公司（「麗豐」）之 公開發售之包銷收入	-	7,931
其他	39,771	11,603
	<u>179,378</u>	<u>60,799</u>

#### 5. 融資成本

融資成本之分析如下：

	2013 年 千港元	2012 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	90,521	16,746
須於五年內全數償還之其他貸款	5,640	5,653
200,000,000 美元之定息優先票據（「2007 票據」）	130,823	21,689
1,800,000,000 人民幣之定息優先票據（「2013 票據」）	37,467	-
首次交割可換股票據	18,640	16,820
第二次交割可換股票據	5,367	768
定息優先票據之攤銷		
2007 票據	7,756	1,209
2013 票據	1,678	-
銀行融資費用及直接成本	15,961	409
	<u>313,853</u>	<u>63,294</u>
減：撥充發展中物業之成本	( 71,724)	( 9,499)
撥充在建中投資物業之成本	( 15,873)	( 7,379)
	<u>( 87,597)</u>	<u>( 16,878)</u>
融資成本總額	<u>226,256</u>	<u>46,416</u>

## 6. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／（計入）：

	2013 年 千港元	2012 年 千港元
銷售已落成物業之成本	1,249,043	84,507
有關租金收入之支出	114,960	17,804
電影版權、特許權及電影產品之成本	141,521	115,958
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	307,731	190,058
所出售存貨之成本	<u>37,792</u>	<u>38,951</u>
總銷售成本	<u>1,851,047</u>	<u>447,278</u>
折舊 <sup>^</sup>	115,902	24,421
落成待售物業之減值**	7,860	-
可供出售投資之減值**	16,300	35,805
音樂版權之減值**	9,000	11,400
拍攝中電影之減值 <sup>#</sup>	672	967
商譽之減值**	-	3,477
分佔共同投資商主辦之娛樂節目收入淨額*	( 6,626)	( 6,336)
購股權之公平值之虧損／（收益）**/*	10,912	( 1,080)
出售按公平值計入損益表之股本投資之收益*	-	( 4,911)
電影版權之攤銷 <sup>#</sup>	18,116	10,447
電影產品之攤銷 <sup>#</sup>	111,646	103,110
音樂版權之攤銷 <sup>#</sup>	4,734	4,888
其他無形資產之攤銷 <sup>#</sup>	9,102	3,042
呆賬撥備**	1,303	1,019
墊款及其他應收賬項撥備 <sup>#</sup> *	405	14,231
應收合營公司款項撥備**	3,324	-
墊款及其他應收賬項撥備撥回 <sup>#</sup> *	( 32)	( 1,096)
出售／撤銷物業、廠房及設備項目虧損**	438	751
存貨撥備 <sup>#</sup>	115	464
匯兌差額，淨額*	<u>( 43,648)</u>	<u>248</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> 酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修之折舊支出 87,901,000 港元（2012 年：12,125,000 港元）計入綜合收益表之「其他經營費用」內。

## 7. 所得稅費用

香港利得稅乃按稅率 16.5% (2012 年: 16.5%) 撥備。由於在截至 2013 年 7 月 31 日止年度並無於香港產生應課稅溢利，故並無就本年度之香港利得稅作出撥備 (2012 年: 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。

	2013 年 千港元	2012 年 千港元
本年度		
- 香港		
過往年度超額撥備	( 1,738)	-
- 其他地區		
年內支出	3,186	-
過往年度超額撥備	-	( 547)
- 中國內地		
企業所得稅		
年內支出	124,039	16,605
土地增值稅		
年內支出	201,477	13,579
	<u>325,516</u>	<u>30,184</u>
	326,964	29,637
遞延稅項	<u>( 21,144)</u>	<u>( 12,976)</u>
年內稅項總支出	<u><u>305,820</u></u>	<u><u>16,661</u></u>

## 8. 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 (2012 年: 1,243,212,165 股) 計算。

每股攤薄盈利／(虧損) 金額乃根據本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損) 計算。計算採用之普通股加權平均數乃按計算每股基本盈利／(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已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 2013 年 7 月 31 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 2013 年及 2012 年 7 月 31 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。

截至 2013 年 7 月 31 日止年度，由於麗豐潛在攤薄之普通股並無重大影響，故本年度本集團每股攤薄虧損與每股基本虧損相若。行使麗豐之購股權對截至 2012 年 7 月 31 日止年度所呈列之每股基本盈利金額具有反攤薄影響。

## 8. 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：

	2013年 千港元	2012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）	(17,208)	1,161,588
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	( 294)	-
就每股攤薄盈利／（虧損）而言的盈利／（虧損）	<b>(17,502)</b>	<b>1,161,588</b>

	股份數目	
	2013年	2012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	1,243,212,165	1,243,212,165
攤薄影響 — 普通股加權平均數： — 購股權	-	53,202
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>1,243,212,165</b>	<b>1,243,265,367</b>

## 9. 應收賬項

	2013年 千港元	2012年 千港元
應收貿易賬項	168,103	169,230
減值	( 1,368)	( 8,431)
	<b>166,735</b>	<b>160,799</b>

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。發票一般於開立後 30 至 90 天內應付，若干具良好記錄客戶除外，其條款延至 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。

## 9. 應收賬項 (續)

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。

於各報告期末，根據付款到期日編製之應收貿易賬項減去呆賬撥備之賬齡分析如下：

	2013 年 千港元	2012 年 千港元
應收貿易賬項：		
未逾期及未減值	105,246	114,043
逾期 1 天至 90 天	43,260	29,411
逾期 90 天以上	18,229	17,345
	<u>166,735</u>	<u>160,799</u>

## 10. 應付賬項及應計費用

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

	2013 年 千港元	2012 年 千港元
應付貿易賬項：		
少於 30 天	38,900	46,553
31 天至 60 天	1,373	7,600
61 天至 90 天	73	117
90 天以上	2,986	1,687
	<u>43,332</u>	<u>55,957</u>
其他應付賬項及應計費用	<u>838,241</u>	<u>834,652</u>
	<u>881,573</u>	<u>890,609</u>



## 11. 訴訟

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

於 2008 年至 2012 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 已同意向本集團償付法律費用，經雙方同意後上訴被撤回。

於年內，Passport 已償付所有法律費用。

## 12. 報告期後事項

- (i) 於 2013 年 7 月 5 日，本公司與角川集團亞洲有限公司 (「角川集團亞洲」) 及 Lai's Holdings Limited (「LHL」) 訂立協議，據此，本公司已有條件同意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) 之 85% 權益，總代價為 212,500,000 港元 (「建議收購」)。於完成後，寰亞洲立之 85% 權益將由本公司擁有，餘下之 15% 權益由 LHL 擁有。因此，寰亞洲立及其附屬公司 (「寰亞洲立集團」) 將成為本公司之間接非全資附屬公司。寰亞洲立集團從事銷售及發行電影、DVD、藍光光碟、電玩遊戲，以及於香港及中國內地營運戲院。於本年度，本公司已向託管代理支付 12,500,000 港元之按金。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則 (「上市規則」) 第 14 章，建議收購構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第 14 章有關通知、刊登公告及股東批准之規定。

本公司已於 2013 年 8 月 12 日舉行之股東特別大會上正式通過有關批准建議收購之決議案。本公司分別向角川集團亞洲及 LHL 支付餘下代價約 166,250,000 港元及 33,750,000 港元，交易於 2013 年 8 月 15 日完成。

有關收購寰亞洲立之進一步詳情分別載於本公司日期為 2013 年 7 月 5 日之公佈及 2013 年 7 月 26 日之通函。

- (ii) 於 2013 年 8 月 2 日，麗豐之間接全資附屬公司 All Benefit Limited (「All Benefit」) 與 Goldmark Pacific Limited (「Goldmark」) 訂立協議，以收購 Goldmark 於 Farron Assets Limited (「Farron Assets」，間接持有廣州五月花商業廣場) 22.5% 已發行股本中之權益連同墊付予 Farron Assets 之股東貸款，總代價為 217,221,000 港元。Goldmark 當時為 Farron Assets 之主要股東。交易於 2013 年 9 月 23 日完成。Farron Assets 於交易完成前為 All Benefit 擁有 77.5% 權益之直接附屬公司，而於交易完成後成為 All Benefit 之直接全資附屬公司。有關該交易之進一步詳情載於本公司及麗豐日期為 2013 年 8 月 2 日之聯合公佈。

## 12. 報告期後事項（續）

- (iii) 於 2013 年 8 月 7 日，麗豐之間接全資附屬公司新鴻投資有限公司（「**新鴻**」）與獨立第三方 Skyhorse Assets Limited（「**Skyhorse**」）訂立協議，以收購 Skyhorse 於上海麗興房地產有限公司（「**上海麗興**」）5% 註冊資本中之實益權益及償還 Skyhorse 墊付予新鴻之尚未償還貸款，總代價為 157,502,000 港元。上海麗興為一間中國公司，持有上海香港廣場物業。交易於 2013 年 8 月 7 日完成。上海麗興於交易完成前為新鴻持有 95% 權益之直接附屬公司，而於交易完成後成為新鴻之直接全資附屬公司。上海麗興仍然為本公司之間接非全資附屬公司。有關該交易之進一步詳情載於本公司及麗豐日期為 2013 年 8 月 7 日之聯合公佈。
- (iv) 於 2013 年 9 月 24 日，麗豐之間接全資附屬公司永輝基業有限公司（「**永輝基業**」）成功競投得位於中國內地廣東省珠海市橫琴新區藝文二道東側、彩虹路南側、天羽道西側及橫琴大道北側之土地（「**土地**」），總地盤面積約為 130,173 平方米，地積比率最高為 2 倍之土地使用權。土地作為創意文化產業及商業相關用途。永輝基業期後與珠海市國土資源局（「**珠海國土局**」）訂立相關土地出讓合同（「**土地出讓合同**」）。根據土地出讓合同，永輝基業將於成功競投得土地日期後三個月內在中國內地成立一間外商獨資企業（「**項目公司**」），以持有土地以及擁有、承擔及經營項目（定義見下文第 (v) 項）。於其成立後，項目公司將與珠海國土局訂立修訂合約，將土地之土地使用權的受讓人由永輝基業變更為項目公司。

土地之地價約為人民幣 523,296,000 元（相等於約 659,751,000 港元）。其中，永輝基業已於中標前支付按金人民幣 262,000,000 元（相等於約 330,319,000 港元）。根據土地出讓合同，永輝基業已承諾對項目之投資總額將不少於人民幣 3,000,000,000 元（相等於約 3,782,280,000 港元）。

- (v) 就本公司及麗豐根據本公司、麗豐及橫琴新區管委會訂立之日期為 2011 年 9 月 16 日之合作協議項下擬共同投資及開發文化創意產業及有關商業項目（視乎最終發展方案而定）（「**項目**」）而言，麗豐之間接全資附屬公司麗豐（橫琴）發展有限公司（「**麗豐（橫琴）**」）、本公司之間接全資附屬公司 Sunny Horizon Investments Limited（「**SHIL**」）與麗豐（橫琴）之直接全資附屬公司及永輝基業之中介控股公司業佳控股有限公司（「**業佳**」）於 2013 年 9 月 25 日訂立有條件認購協議（「**認購協議**」）。於認購協議日期，業佳之 1 股面值為 1.00 美元之普通股（「**普通股**」）已發行予麗豐（橫琴）並由其繳足股款。於完成認購協議後，(a) 業佳之已發行股本將增加 99 股普通股至 100 股普通股，其中 79 股普通股及 20 股普通股將分別按每股面值 1.00 美元配發及發行予麗豐（橫琴）及 SHIL，麗豐（橫琴）及 SHIL 將分別擁有業佳的 80% 及 20% 權益；(b) SHIL 將收購而麗豐（橫琴）將以等額基準按面值向 SHIL 轉讓業佳欠付麗豐（橫琴）貸款之 20%，以使麗豐（橫琴）及 SHIL 向業佳提供之貸款與彼等於業佳之持股比例一致；及 (c) 麗豐（橫琴）、SHIL 與業佳將訂立股東協議，以規管業佳各股東之間的關係以及業佳及其附屬公司業務及事務之管理及操守（「**股東協議**」）（統稱「**該等交易**」）。

該等交易須待（其中包括）麗豐之獨立股東及本公司股東批准後方告完成。

有關第 (iv) 及 (v) 項交易之進一步詳情載於本公司及麗豐日期為 2013 年 9 月 25 日之聯合公佈。

### 13. 比較金額

若干比較金額經已重新分類，以與本年度之呈列貫徹一致。

### 14. 末期股息

董事會並不建議派付截至 2013 年 7 月 31 日止年度之股息（2012 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

於年內，本集團於麗豐控股有限公司（「麗豐」）之股權由 47.87% 增至 49.46%，並於截至 2013 年 7 月 31 日止年度後進一步增至 49.87%，顯示其對行業及麗豐充滿信心。

### 末期業績概覽

於回顧年度內，由於所有業務穩步增長及全年將麗豐業績綜合入賬之影響，本集團之基本業務錄得令人鼓舞之業績。

截至 2013 年 7 月 31 日止年度，本集團錄得營業額 2,631,700,000 港元（2012 年：702,200,000 港元）及毛利 780,700,000 港元（2012 年：254,900,000 港元），分別較去年增加約 274.8% 及 206.3%。營業額及毛利大幅增加是由於全年將麗豐集團業績綜合入賬之影響所致。

本公司擁有人應佔虧損淨額約為 17,200,000 港元（2012 年：溢利淨額 1,161,600,000 港元）。每股基本虧損為 0.014 港元（2012 年：每股基本盈利：0.934 港元）。溢利淨額大幅減少是由於並無議價收購附屬公司之收益 1,350,400,000 港元，有關收益來自麗豐於截至 2012 年 7 月 31 日止財政年度內完成公開發售。尚不包括物業重估之影響及 2012 年議價收購附屬公司之收益，本公司擁有人應佔虧損淨額約為 249,100,000 港元（2012 年：375,300,000 港元）。每股基本虧損（不包括物業重估之影響）為 0.200 港元（2012 年：0.302 港元）。

本公司擁有人應佔權益由 2012 年 7 月 31 日之 7,997,900,000 港元增至 2013 年 7 月 31 日之 8,306,900,000 港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值則由 2012 年 7 月 31 日之每股 6.4 港元增至每股 6.7 港元。

### 媒體及娛樂

於回顧年度內，此分類錄得營業額 413,900,000 港元（2012 年：261,600,000 港元）。

#### 現場表演節目

於回顧年度內，本集團已於香港及中國內地舉辦及投資 116（2012 年：152）場表演，由本地、亞洲及國際流行知名藝人包括 Super Junior、G-Dragon、Jennifer Lopez、Andrea Bocelli、David Foster、韓紅、草蜢、軟硬天師、達明一派及側田演出。

#### 音樂製作、發行及出版

於回顧年度內，本集團推出共 75 張大碟，包括 Super Junior、葉蒨文、Big Four、雷頌德、草蜢 x 軟硬天師、達明一派、側田、何韻詩及盧凱彤。部份大碟更榮獲 IFPI 香港唱片銷量大獎 2012。

## 電視劇、內容製作及發行

本集團透過中國內地內容導演、監製及藝人投資製作知名電視劇及內容。本集團於回顧年度內共製作 60 集（2012 年：168 集）電視劇。本集團將繼續實施透過合併及收購擴大製作及發行之策略。

## 藝人管理

隨著林姍姍女士於 2013 年內加盟，本集團已吸引不少知名紅星簽約，如鄭伊健及草蜢。本集團之藝人管理團隊將繼續擴大其藝人團隊及為本地提供嶄新娛樂項目。本集團旗下管理超過 70 名藝人。

## 電影製作及發行

於回顧年度內，本集團錄得營業額 237,200,000 港元（2012 年：195,800,000 港元）。

營業額增加主要由於新發行電影之貢獻較去年發行電影之貢獻多。於回顧年度內，本集團主要完成 7 部電影之拍攝工作，另外 8 部電影正在製作或發展中。預期大部份電影將於 2014 年發行。

於年結日後，本集團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」）之 85% 權益，該公司已成為本公司之附屬公司。寰亞洲立為香港主要電影及錄像產品發行公司之一，每年會發行約 30 部電影及發行各式各類的錄像產品。寰亞洲立亦為香港主要多廳戲院營運商及電影發行商之一，並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。提升後之戲院營運將能增加發行渠道，為本集團之電影製作及發行業務起互補作用，以及為本集團之現場活動及錄製節目提供額外場地。寰亞洲立與荷里活、中國內地、韓國及日本之大型電影公司取得合作，亦能加強本集團於香港及澳門之電影及錄像產品發行業務。

## 物業投資

以下資料乃摘錄自麗豐截至 2012 年 7 月 31 日及 2013 年 7 月 31 日止兩個年度之業績公佈。

### 租金收入

截至 2013 年 7 月 31 日止年度，麗豐集團自租賃業務錄得營業額 522,700,000 港元（2012 年：474,400,000 港元），較去年增長 10.2%。主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

	截至7月31日止年度		百分比 變動	年結日 出租率(%)
	2013年 百萬港元	2012年 百萬港元		
上海香港廣場	359.8	349.6	2.9%	零售：99.6% 辦公室：93.1% 酒店式服務公寓：86.2%
上海凱欣豪園 (商場部份及停車位)	11.7	10.2	14.7%	100.0%
上海閘北廣場第一期	9.8	7.8	25.6%	86.3%
上海五月花生活廣場 (商場部份及停車位)	28.7	2.1	1,266.7%	92.1%
廣州五月花商業廣場	96.3	88.8	8.4%	零售：97.2% 辦公室：100.0%
廣州富邦廣場 (商場部份及停車位)	15.9	15.9	0%	98.9%
中山棕櫚彩虹花園 (商場部份)	0.5	-	不適用	6.3%
<b>總計</b>	<b>522.7</b>	<b>474.4</b>	<b>10.2%</b>	

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 2012 年財政年度結算日以來之全年貢獻。

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場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，麗豐將於適當時候作進一步重新分類及作租金收入確認。位於中山棕櫚彩虹花園之服務式公寓中山寰星度假公寓於年結日後即進行試業。位於上海及廣州之其他寰星品牌酒店及服務式公寓分別將於 2013 年第四季及 2014 年第二季進行試業。

## 物業發展

以下資料乃摘錄自麗豐截至 2012 年 7 月 31 日及 2013 年 7 月 31 日止兩個年度之業績公佈。

## 已確認銷售

截至 2013 年 7 月 31 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 1,372,200,000 港元(2012 年：919,600,000 港元)，較去年之銷售收益增加 49.2%。

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（「**建築面積**」）約 286,000 及 360,000 平方呎，分別錄得銷售收益 1,065,900,000 港元及 217,300,000 港元。

御金沙第一期之銷售進展良好，平均售價達每平方呎 1,792 港元，並於綜合收益表內確認為「分佔合營公司之溢利」之一部份。

截至 2013 年 7 月 31 日止年度，已確認之整體平均售價（不包括御金沙）下跌至約每平方呎 2,160 港元（2012 年：每平方呎 4,080 港元）。售價下跌乃由於中山棕櫚彩虹花園於本年度以低於平均售價出售更多單位／平方呎。

截至 2013 年 7 月 31 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 公寓式辦公樓單位	248,443 37,983	4,092 2,981	959.1 106.8
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位 別墅單位	339,383 21,019	589 1,445	188.7 28.6
上海凱欣豪園第二期 住宅單位	11,345	4,898	52.4
廣州富邦廣場 住宅單位 辦公室單位	6,066 9,229	2,625 2,482	15.0 21.6
<b>總計</b>	<b>673,468</b>	<b>2,160</b>	<b>1,372.2</b>
<b>合營公司項目已確認之銷售</b>			
廣州御金沙 住宅單位**（按47.5%基準）	243,660	1,792	411.9

# 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，麗豐集團及凱德置地各擁有其 47.5%之實際權益。截至 2013 年 7 月 31 日止年度，已確認之銷售（扣除營業稅後）867,200,000 港元是來自整個項目，約 512,969 平方呎之建築面積已確認。

## 已簽約之銷售

於 2013 年 7 月 31 日，麗豐集團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 827,200,000 港元。

於 2013 年 7 月 31 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	25,949	4,366	113.3
公寓式辦公樓單位	4,592	3,009	13.8
中山棕櫚彩虹花園			
高層住宅單位	30,247	626	18.9
別墅單位	39,604	1,261	50.0
小計	100,392	1,953	196.0
<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）	331,558	1,904	631.2
總計	<b>431,950</b>	<b>1,915</b>	<b>827.2</b>

# 扣除營業稅前

\*\* 廣州御金沙為與凱德置地之合營公司項目，麗豐集團及凱德置地各擁有其 47.5% 之實際權益。於 2013 年 7 月 31 日，已簽約但尚未確認之銷售 1,328,800,000 港元是來自整個項目，約 698,018 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

中國內地之娛樂消費正空前增長，本集團憑藉穩健之基礎，充分把握機遇。

根據去年所制定之策略，本集團於香港及中國內地已在不少範疇取得重大進展：

- 收購寰亞洲立 — 為香港主要戲院網絡及電影發行商之一；
- 擴大中國內地之電影發行及營銷團隊；發行兩部自製電影，大獲好評，而多部正在製作之電影將於明年發行；
- 加強與頂尖電視製片人及導演之合作；本集團有意增加投資於其他類型電視節目，如綜藝節目及真人秀；
- 擴大藝人團隊以配合本集團媒體及娛樂業務，並與韓國頂級音樂組合等知名亞洲藝人合作；
- 善用國際唱片公司與中國主要音樂網站達成互相接受之發行模式，為中國內地之音樂庫實施期待已久之數碼音樂收費模式；及
- 維持於中國現場表演之領導地位，並集中舉辦音樂會以至其他現場表演之類型。

本集團深信，本集團集電影、電視、音樂、藝人及活動管理之綜合媒體平台，能以最平衡及具協同效應之方式，打造成為實力雄厚之中國娛樂平台。本集團將繼續物色與香港及海外現有核心業務具協同效應之合適投資機會。

## 中國內地物業發展及投資

自 2009 年起，全球經濟溫和復甦。由於全球主要經濟體失去增長勢頭，經濟復甦步伐仍然緩慢。全球經濟體屢次下調對國內生產總值增長之預測。近期日本政府推出刺激經濟之措施及美國聯邦儲備局延遲縮減量化寬鬆規模，令市況不穩加劇。有鑒於此，中央政府推行降低存款儲備金率及減低基準利率等多項措施，設法穩定內地經濟和刺激增長，以維持 7.5% 國內生產總值之目標，中國國內生產總值目標相比世界各地之國內生產總值仍相對亮麗。

隨著領導班子完成換屆，中央政府將繼續堅定不移地調控國內物業市場，並繼續對購房、樓價及信貸額度採取限制性政策措施。雖然中央政府實施之緊縮措施正發揮作用，但受持續城鎮化帶動之住房需求及對改善居住環境之期望仍然殷切，帶動樓價持續上升。預期中央政府將繼續致力嚴格實施穩定樓市之政策措施，但對緊縮措施帶來被壓抑之需求持樂觀態度。

麗豐集團認為把焦點放在加強租賃物業組合將有助其長遠增長前景。發展中投資物業項目預期帶來之租金收入增長，將進一步增加經常性租金收入，為本集團於未來數年奠定穩健基礎。物業發展部份於售出住宅單位後，將確保將來項目內的資本作有效調配。

麗豐集團於上海、廣州及中山擁有多個不同發展階段之項目。預期廣州御金沙第一期及第三期及中山棕櫚彩虹花園第一期餘下之住宅單位將於未來財政年度之損益賬作出貢獻。

於 2013 年 7 月 31 日，麗豐集團擁有 9,100,000 平方呎之土地儲備。於 2013 年 7 月 31 日，麗豐集團之現金狀況穩健，手頭現金達 5,665,700,000 港元，負債淨值與權益比率則為 4%，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財務狀況。

於 2013 年 9 月 26 日，本集團公佈麗豐成功投得橫琴文化創意園項目第一期。第一期之總建築面積為 2,800,000 平方呎，而麗豐集團於獲得其獨立股東之批准後，將與本公司（於該土地擁有 20% 權益）落實第一期發展計劃。該土地將進一步增加本集團之土地儲備及物業發展組合。

麗豐集團與廣州市政府就廣州市觀綠路之土地重建計劃之磋商進展順利，該址為粵劇名伶薛覺仙先生之故居。就麗豐集團拒絕向前屋主支付 6,000,000 港元之賠償金一案而言，麗豐早於 2007 年進行土地拍賣時已於土地出讓金計入足夠之賠償金。由於訴訟即將展開，目前本集團不宜就具體情況發表進一步評論。



## 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 2013 年 7 月 31 日，本集團持有現金及銀行結餘為 6,890,100,000 港元（2012 年：4,164,100,000 港元），其中逾 63% 以港元（「港元」）及美元（「美元」）列值，而 37% 則以人民幣（「人民幣」）列值。於 2013 年 7 月 31 日，本集團持有的現金（不包括寰亞傳媒集團及麗豐集團持有的現金）為 810,000,000 港元（2012 年：818,800,000 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。

### 貸款

於 2013 年 7 月 31 日，本集團之尚未償還綜合貸款總額（扣除集團內之撇銷）為 6,528,800,000 港元。本集團（包括本公司、寰亞傳媒及麗豐）之貸款如下：

#### 本公司

於 2013 年 7 月 31 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 2013 年 7 月 31 日，本集團就上述無抵押其他貸款錄得應計利息 63,000,000 港元。應本集團要求，林百欣先生之遺產執行人已確認，由 2013 年 7 月 31 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 2013 年 7 月 31 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 2014 年 6 月 8 日按未償還本金金額贖回首次交割可換股票據。於 2013 年 7 月 31 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 2015 年 6 月 8 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 2013 年 7 月 31 日之賬面值為 251,200,000 港元。

#### 麗豐

於 2013 年 7 月 31 日，麗豐集團之貸款總額為 6,109,600,000 港元，包括銀行貸款 2,392,300,000 港元、定息優先票據 3,658,700,000 港元及其他貸款 58,600,000 港元。麗豐集團 6,109,600,000 港元貸款之到期情況為：其中 2,052,500,000 港元須於一年內償還、387,600,000 港元須於第二年內償還及 3,669,500,000 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。

麗豐集團分別有約 60% 及 39% 之貸款為定息及浮息貸款，其餘 1% 為免息貸款。

除定息優先票據外，麗豐集團 2,450,900,000 港元之其他貸款中，49% 以人民幣計值、30% 以港元計值及 21% 以美元計值。

麗豐集團 3,658,700,000 港元之定息優先票據中，61% 以人民幣計值及 39% 以美元計值。於2013年4月25日，即以人民幣計值之優先票據（「**人民幣票據**」）之發行日期，麗豐集團與金融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，人民幣票據已有效兌換為美元計值貸款。

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。除上述貨幣掉期協議外，麗豐集團並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 8,096,000,000 港元之投資物業、總賬面值約為 239,900,000 港元之在建中物業、總賬面值約為 1,205,000,000 港元之發展中物業、總賬面值約為 1,751,800,000 港元之酒店式服務公寓（包括有關租賃物業裝修）、賬面值約為 97,500,000 港元之物業以及約6,000,000 港元之定期存款及銀行結餘。

此外，於 2013 年 7 月 31 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 2013 年 7 月 31 日賬面值為 51,600,000 港元之土地及樓宇作抵押。於 2013 年 7 月 31 日，本集團並未動用該筆銀行貸款信貸。於 2013 年 7 月 31 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 2013 年 7 月 31 日，本集團並未動用該筆銀行貸款信貸。

於 2013 年 7 月 31 日，本公司擁有人應佔綜合資產淨值達 8,306,900,000 港元（2012 年：7,997,900,000 港元）。負債比率方面，本集團於 2013 年 7 月 31 日擁有綜合現金淨額達 361,300,000 港元（現金及銀行結餘 6,890,100,000 港元減借貸總額 6,528,800,000 港元）。

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。

### 購買、出售或贖回上市證券

於截至 2013 年 7 月 31 日止年度（「**本年度**」）內，本集團概無贖回其任何於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）上市及買賣之股份，亦無購買或出售任何該等股份。

此外，本集團並無贖回任何於 2014 年到期之 9.125% 優先票據（於新加坡證券交易所上市及買賣）及於 2018 年到期之 6.875% 優先票據（於聯交所上市及買賣）（統稱「**該等票據**」，由麗豐發行）。本集團於本年度內並無購買或出售任何該等票據。

## 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。

本公司於本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之卸任條文，規定在任董事須自其上次獲本公司股東（「**股東**」）選舉起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可應選連任。再者，任何獲董事會（「**董事會**」）委任為新增董事（包括非執行董事）之人士，將須在該委任後之本公司隨後之股東週年大會（「**股東週年大會**」）卸任，惟符合資格應選連任。此外，為貫徹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。

## 董事、僱員及酬金政策

於 2013 年 7 月 31 日，本集團合共僱有約 1,620 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，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於 2012 年 11 月 1 日加入董事會擔任執行董事。本集團亦由衷感謝年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。

於本年度內，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以及交易與非交易簡報會：

月份	事件	舉辦方	地點
2012年8月	瑞銀香港／2012年中國房地產研討會	瑞銀	香港
2012年9月	摩根大通香港地產公司開放日	摩根大通	香港
2012年10月	發佈全年業績非交易簡報會	瑞銀	香港
2012年11月	發佈全年業績非交易簡報會	星展	新加坡
2012年11月	非交易麗新發展有限公司 固定收入簡報會	巴黎銀行／滙豐／ 渣打銀行	香港／新加坡
2012年11月	發佈全年業績非交易簡報會／ 滙豐亞洲公司日	滙豐	倫敦
2012年11月	發佈全年業績非交易簡報會	摩根大通	紐約／費城／ 三藩市
2012年12月	投資者午餐會	大和證券	香港
2013年1月	投資者午餐會	中銀國際	香港
2013年1月	非交易簡報會	大華繼顯	台北
2013年4月	發佈業績非交易簡報會	里昂證券／大和證券	香港
2013年4月	發佈業績非交易簡報會	星展	新加坡
2013年4月	發佈業績非交易簡報會	聯昌國際	吉隆坡
2013年4月	亞洲脈搏研討會	星展	香港
2013年4月	交易簡報會－麗豐控股有限公司 人民幣優先票據	滙豐／摩根大通／ 星展	新加坡／ 香港
2013年4月	香港／2013年中國房地產研討會	瑞銀	香港
2013年4月	滙豐第四屆年度大中華區房地產研討會	滙豐	香港
2013年5月	麥格理 2013年大中華區研討會	麥格理	香港
2013年5月	發佈業績非交易簡報會	AM Capital	倫敦
2013年5月	發佈業績非交易簡報會	大和證券	巴黎
2013年5月	發佈業績非交易簡報會	摩根士丹利	紐約
2013年5月	發佈業績非交易簡報會	大和證券	紐約／丹佛／ 三藩市

月份	事件	舉辦方	地點
2013年6月	發佈業績非交易簡報會	瑞銀	蘇黎世／愛丁堡
2013年6月	聯昌國際第十一屆年度亞太區領導人研討會	聯昌國際	倫敦
2013年6月	發佈業績非交易簡報會	滙豐	悉尼
2013年7月	2013年7月亞洲脈搏研討會	星展	新加坡
2013年8月	投資者午餐會	中銀國際	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

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

### 獨立核數師審閱初步業績公佈

本集團之獨立核數師香港執業會計師安永會計師事務所（「安永」）已就本集團本年度之業績之初步公佈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核數準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作之核證業務，因此，安永並無對本初步業績公佈作出任何核證聲明。

### 股東週年大會

本公司將於2013年11月22日（星期五）舉行股東週年大會。有關股東週年大會之通告連同本公司本年度之年報將約於2013年10月下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，2013年10月9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。