

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 豐德麗控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：571)

## 截至二零一四年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」）謹此公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一四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

截至二零一四年一月三十一日止六個月

	附註	截至一月三十一日止六個月 二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
營業額	3	1,220,405	1,115,115
銷售成本		(767,569)	(779,819)
毛利		452,836	335,296
其他收益	4	119,163	91,365
銷售及市場推廣費用		(68,986)	(74,366)
行政費用		(330,481)	(316,843)
其他經營收益		38,231	28,556
其他經營費用		(172,546)	(108,874)
投資物業之公平值收益		597,147	324,560
經營業務溢利	5	635,364	279,694
融資成本	6	(206,676)	(89,161)
分佔合營公司之溢利及虧損		9,094	(9,278)
分佔聯營公司之溢利及虧損		(505)	(282)
除稅前溢利		437,277	180,973

		截至一月三十一日止六個月	
		二零一四年	二零一三年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	千港元	千港元
除稅前溢利		437,277	180,973
所得稅開支	7	<u>(150,445)</u>	<u>(135,567)</u>
期內溢利		<u>286,832</u>	<u>45,406</u>
應佔：			
本公司擁有人		113,547	(28,932)
非控制性權益		<u>173,285</u>	<u>74,338</u>
		<u>286,832</u>	<u>45,406</u>
本公司擁有人應佔每股盈利／（虧損）	8		
基本		<u>0.091港元</u>	<u>(0.023港元)</u>
攤薄		<u>0.091港元</u>	<u>(0.023港元)</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零一四年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
期內溢利	<u>286,832</u>	<u>45,406</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	198,123	105,448
出售海外業務之重新分類調整	(1,763)	-
一項可供出售投資之公平值變動	5,776	23,324
分佔合營公司之其他全面收益	14,315	291
現金流量對沖之收益淨額	<u>63,979</u>	<u>-</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	<u>280,430</u>	<u>129,063</u>
期內總全面收益	<u><u>567,262</u></u>	<u><u>174,469</u></u>
應佔：		
本公司擁有人	262,257	41,041
非控制性權益	<u>305,005</u>	<u>133,428</u>
	<u><u>567,262</u></u>	<u><u>174,469</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

二零一四年一月三十一日

		二零一四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,864,701	2,736,990
發展中物業		542,553	495,504
投資物業		12,694,269	11,867,497
電影版權		41,506	47,225
電影產品		117,631	101,223
音樂版權		18,361	20,665
商譽	14,15	123,440	10,435
其他無形資產	15	-	64,018
於合營公司之投資		1,120,124	1,092,289
於聯營公司之投資		32,618	17,856
可供出售投資		164,267	158,491
購買土地使用權按金		333,540	-
按金、預付款項及其他應收賬項		44,306	89,147
衍生金融工具		36,414	-
遞延稅項資產		5,323	-
<b>總非流動資產</b>		<b>18,139,053</b>	<b>16,701,340</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		881,373	1,059,062
落成待售物業		1,619,035	1,480,161
應收貸款		-	11,000
拍攝中電影		178,816	141,376
存貨		32,315	8,987
應收賬項	10	174,325	166,735
按金、預付款項及其他應收賬項		518,326	478,296
購股權	15	-	21,579
預付稅項		47,411	47,092
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		2,029,532	2,057,388
現金及現金等值項目		3,741,587	4,832,685
<b>總流動資產</b>		<b>9,222,720</b>	<b>10,304,361</b>

		二零一四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計費用	11	1,080,441	881,573
已收按金及遞延收入		306,479	285,655
應付稅項		488,413	504,784
應付融資租賃		3	74
有抵押計息銀行貸款		362,518	617,470
可換股票據	12	196,019	190,882
定息優先票據	13	1,431,253	1,427,090
總流動負債		<u>3,865,126</u>	<u>3,907,528</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>5,357,594</u>	<u>6,396,833</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>23,496,647</u>	<u>23,098,173</u>
<b>非流動負債</b>			
已收長期按金		97,611	77,021
應付融資租賃		9	66
有抵押計息銀行貸款		1,898,727	1,774,856
其他貸款		238,138	234,515
可換股票據	12	63,286	60,357
定息優先票據	13	2,256,748	2,223,610
衍生金融工具		-	43,712
遞延稅項負債		2,487,733	2,367,086
總非流動負債		<u>7,042,252</u>	<u>6,781,223</u>
資產淨值		<u>16,454,395</u>	<u>16,316,950</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		621,606	621,606
儲備		8,245,051	7,685,314
非控制性權益		<u>8,866,657</u>	<u>8,306,920</u>
		<u>7,587,738</u>	<u>8,010,030</u>
總權益		<u>16,454,395</u>	<u>16,316,950</u>

## 簡明綜合中期財務報表附註

二零一四年一月三十一日

### 1. 編製基準

本集團截至二零一四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」）並未經本公司獨立核數師審核，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（「聯交所」）證券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二零一三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。於本期間，本集團從戲院營運業務確認收益，因此本集團採納收入確認相關之收入會計政策，並在以下 2.1 項中說明。相關財務資料已包括在電影製作及發行分類。未經審核簡明綜合業績應與本公司於二零一三年七月三十一日止年度的年度報告一併閱讀。

#### 2.1 收益確認

收益乃經濟利益有可能流入本集團及能可靠計算收益時，按以下基準確認入賬：

電影放映之總票房收入

當電影推出時，總票房收入為電影放映時售出的門票確認入賬。

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）。

除下文詳述有關香港財務報告準則第 13 號「公平值計量」之影響外，於本期間應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本期間及過往期間本集團財務表現及狀況及／或簡明綜合財務報表所載的披露事項並無任何重大影響。

香港財務報告準則第 13 號提供公平價值的精確定義、公平價值計量的單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用的披露規定。香港財務報告準則第 13 號不會改變本集團須使用公平價值的情況，但為其和其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平價值的情況下應如何應用公平價值提供指引。香港財務報告準則第 13 號已按未來適用法採用，且採納該準則對本集團的公平價值計量並無重大影響。由於香港財務報告準則第13號當中的指引，計量公平價值的政策已被修訂。

### 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	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
分類收益：												
向外界客戶銷售	307,006	549,673	282,637	262,496	312,334	214,926	263,613	37,313	54,815	50,707	1,220,405	1,115,115
其他收益	99	1,135	62,925	54,574	6,105	3,267	13,707	2,141	1,190	379	84,026	61,496
總計	307,105	550,808	345,562	317,070	318,439	218,193	277,320	39,454	56,005	51,086	1,304,431	1,176,611
分類業績	(8,179)	(62,545)	718,715	464,667	42,441	3,792	(15,793)	(11,827)	(146,550)	(144,262)	590,634	249,825
未分配利息及其他收益											35,137	29,869
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	9,593	-	-	-	-	-	9,593	-
經營業務溢利											635,364	279,694
融資成本											(206,676)	(89,161)
分佔合營公司之溢利及虧損	15,410	9,600	-	-	(6,002)	(1,822)	(314)	(17,056)	-	-	9,094	(9,278)
分佔聯營公司之溢利及虧損	-	-	-	-	(329)	(282)	(176)	-	-	-	(505)	(282)
除稅前溢利											437,277	180,973
所得稅費用											(150,445)	(135,567)
期內溢利											286,832	45,406

註：本集團的戲院營運業務包括於電影製作及發行分類。

### 3. 經營分類資料 (續)

其他分類資料：

	物業發展		物業投資		媒體及娛樂		電影製作及發行		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	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
投資物業公平值之增值	-	-	597,147	324,560	-	-	-	-	-	-	597,147	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港元及落成待售物業之減值9,669,000港元於截至二零一三年一月三十一日止六個月損益表內確認。

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	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	一月三十一日	七月三十一日	一月三十一日	七月三十一日	一月三十一日	七月三十一日	一月三十一日	七月三十一日	一月三十一日	七月三十一日	一月三十一日	七月三十一日
	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類資產	3,102,215	3,083,759	15,626,287	14,419,896	490,020	557,750	1,044,008	720,447	5,576,403	6,784,900	25,838,933	25,566,752
於合營公司之投資	1,086,037	1,055,965	-	-	30,878	24,397	3,209	11,927	-	-	1,120,124	1,092,289
於聯營公司之投資	-	-	-	-	101	406	32,517	17,450	-	-	32,618	17,856
未分配資產											370,098	328,804
總資產											27,361,773	27,005,701
分類負債	456,883	413,295	322,696	324,120	142,894	130,442	286,100	101,715	275,958	274,677	1,484,531	1,244,249
未分配負債											9,422,847	9,444,502
總負債											10,907,378	10,688,751



#### 4. 其他收益

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
物業管理費收入	51,347	48,805
銀行利息收入	17,730	17,674
其他利息收入	-	1,639
應收一間合營公司款項之利息淨收入	145	1,416
一間合營公司之諮詢服務費淨收入	1,078	1,996
其他	48,863	19,835
總計	<b>119,163</b>	<b>91,365</b>

#### 5. 經營業務溢利

本集團經營業務溢利已扣除／（計入）：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
銷售已落成物業之成本	281,979	519,133
有關租金收入之支出	72,740	58,956
電影版權、特許權及電影產品之成本	115,059	28,867
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	142,769	152,479
電影公映成本	41,833	-
所出售存貨之成本	113,189	20,384
總銷售成本	<b>767,569</b>	<b>779,819</b>
折舊 <sup>##</sup>	70,462	54,869
發展中物業之減值 <sup>**</sup>	-	36,124
落成待售物業之減值 <sup>**</sup>	-	9,669
其他應收款淨額減值 <sup>**</sup>	19,593	-
物業、廠房及設備項目減值 <sup>**</sup>	15,775	-
購股權之公平值之虧損／（收益） <sup>**/*</sup>	5,172	(1,051)
電影版權之攤銷 <sup>#</sup>	12,555	5,500
電影產品之攤銷 <sup>#</sup>	55,060	18,072
音樂版權之攤銷 <sup>#</sup>	2,304	2,467
其他無形資產之攤銷 <sup>#</sup>	3,693	4,516
出售物業、廠房及設備項目之虧損 <sup>**</sup>	110	173
出售一間聯營公司之收益 <sup>*</sup>	(6,049)	-
出售附屬公司之收益 <sup>*</sup>	(9,593)	-
藝人墊款撥備撥回 <sup>#</sup>	(2,983)	-
壞賬收回 <sup>*</sup>	(11)	(118)
存貨撥備撥回 <sup>#</sup>	(391)	-
於損益確認之有效對沖之無效部份 <sup>**</sup>	13,736	-
匯兌差額，淨額 <sup>*</sup>	<b>(10,187)</b>	<b>(4,878)</b>

## 5. 經營業務溢利 (續)

\* 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。

## 折舊費用 57,727,000 港元 (截至二零一三年一月三十一日止六個月：39,919,000 港元) 已包括未經審核簡明綜合收益表並計入在「其他經營費用」中，其中 49,030,000 港元 (截至二零一三年一月三十一日止六個月：39,919,000 港元) 為酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修及 8,697,000 港元 (截至二零一三年一月三十一日止六個月：無) 則與戲院營運業務有關。

## 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	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (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	67,321	46,851
須於五年內全數償還之其他貸款	2,847	2,840
二零零七年票據 (定義及披露見附註13)	65,390	65,116
二零一三年票據 (定義及披露見附註13)	71,844	-
首次交割可換股票據	10,167	9,251
第二次交割可換股票據	2,929	2,668
攤銷：		
銀行貸款	7,358	-
二零零七年票據	4,186	3,806
二零一三年票據	3,255	-
銀行融資費用及直接成本	13,381	3,233
	<u>248,678</u>	<u>133,765</u>
減：撥充發展中物業之成本	(22,490)	(36,498)
撥充在建投資物業之成本	(9,502)	(8,106)
撥充物業、廠房及設備之成本	(10,010)	-
	<u>(42,002)</u>	<u>(44,604)</u>
融資成本總額	<u><u>206,676</u></u>	<u><u>89,161</u></u>

## 7. 所得稅費用

香港利得稅乃按截至二零一四年一月三十一日期間估計之應課稅溢利按 16.5% 稅率計算。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，故該期間並無就香港利得稅作出撥備。其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在司法權區之現行稅率及根據其現行法例、詮釋及慣例而計算。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元
本期間		
- 香港		
期內支出	3,438	-
過往年度超額撥備	-	(1,738)
- 其他地區	859	1,346
- 中國內地		
企業所得稅		
期內支出	32,795	50,412
土地增值稅		
期內支出	27,978	79,032
	<u>65,070</u>	<u>129,052</u>
遞延稅項	109,677	6,515
應收稅項賠償保證	<u>(24,302)</u>	<u>-</u>
期內稅項總支出	<u><u>150,445</u></u>	<u><u>135,567</u></u>

為安排麗豐控股有限公司（「麗豐」）及其附屬公司（「麗豐集團」）於聯交所（現時在主板）上市，麗新發展有限公司（「麗新發展」）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，據此就麗豐集團因出售任何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物業權益而應付或分佔之若干潛在中國內地所得稅及土地增值稅，向麗豐集團承諾作出賠償保證。於期內，麗豐集團根據上述賠償保證收到 24,302,000 港元（截至二零一三年一月三十一日止六個月：無），已就從麗新發展應收稅項賠償保證包括在本集團按金、預付款項及其他應收賬項內。

## 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期內溢利／（虧損）及期內已發行普通股數 1,243,212,165 股（二零一三年一月三十一日：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期內溢利／（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）所採用之期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。

## 8. 本公司擁有人應佔每股盈利／（虧損）（續）

行使本公司之購股權對截至二零一三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。

行使寰亞傳媒集團有限公司（「寰亞傳媒」）之購股權以及轉換寰亞傳媒發行之尚未轉換可換股票據對截至二零一四年及二零一三年一月三十一日止期間所呈列之每股基本盈利／（虧損）金額具有反攤薄影響。

截至二零一四年及二零一三年一月三十一日止期間，由於麗豐潛在攤薄之普通股並無重大影響，故本期間本集團每股攤薄盈利／（虧損）與每股基本盈利／（虧損）相若。

每股基本及攤薄盈利／（虧損）乃按以下數據計算：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 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）	113,547	(28,932)
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	(317)	-
就每股攤薄盈利／（虧損）而言的盈利／（虧損）	<u>113,230</u>	<u>(28,932)</u>
		<b>股份數目</b>
	二零一四年 一月三十一日	二零一三年 一月三十一日
<b>股份</b>		
計算每股基本盈利／（虧損）採用之期內 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	862,313	702,244
計算每股攤薄盈利／（虧損）採用之期內 已發行普通股加權平均數	<u>1,244,074,478</u>	<u>1,243,914,409</u>

## 9. 中期股息

董事不建議派付截至二零一四年一月三十一日止六個月之中期股息（截至二零一三年一月三十一日止六個月：無）。

## 10. 應收賬項

本集團(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。

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,故信貸風險並不集中。

於二零一四年一月三十一日及二零一三年七月三十一日,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:

	二零一四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一三年 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	103,058	105,246
逾期一天至九十天	53,124	43,260
逾期九十天以上	18,143	18,229
總計	<b>174,325</b>	<b>166,735</b>

應收賬項的賬面價值與其公平價相若。

## 11. 應付賬項及應計費用

於二零一四年一月三十一日及二零一三年七月三十一日，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：

	二零一四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬項:		
少於三十天	90,720	38,900
三十一天至六十天	26,817	1,373
六十一天至九十天	3,245	73
九十天以上	12,769	2,986
	<hr/>	<hr/>
	133,551	43,332
其他應付賬項及應計費用	946,890	838,241
	<hr/>	<hr/>
總計	<b>1,080,441</b>	<b>881,573</b>

應付賬項及應計費用賬面值與其公平值相若。

## 12. 可換股票據

於二零一四年一月三十一日，首次交割可換股票據及第二次交割可換股票據之負債部份之公平值分別約為 196,759,000 港元（二零一三年七月三十一日：193,234,000 港元）及 63,694,000 港元（二零一三年七月三十一日：60,941,000 港元）。

## 13. 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 200,000,000 美元之 9.125% 定息優先票據（「二零零七年票據」），票據將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上市。

### 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，麗豐發行人民幣 1,800,000,000 元之 6.875% 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。

二零零七年票據及二零一三年票據之公平值估計分別約為 1,441,816,000 港元（二零一三年七月三十一日：1,466,536,000 港元）及 2,243,235,000 港元（二零一三年七月三十一日：2,031,354,000 港元），這是經參考的二零零七年票據及二零一三年票據由全球領先的金融市場數據供應商截至報告期末公佈的收市價。

## 14. 業務合併

### (a) 收購寰亞洲立集團有限公司（「寰亞洲立」）

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

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

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

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

約 123,440,000 港元之商譽被確認。本集團認為寰亞洲立收購將即時提升本集團於香港之戲院營運規模，及補足其於中國內地之戲院營運。概無已確認商譽預期作為扣減所得稅用途。

截至收購日期，寰亞洲立可識別資產及負債之公平價值載列如下：

	(未經審核) 千港元
物業、廠房及設備	45,070
於聯營公司之投資	19,176
其他非流動資產	8,295
存貨	11,818
應收賬項	48,212
按金、預付款項及其他應收賬項	25,032
現金及現金等值項目	96,990
其他流動資產	116
應付賬項及應計費用	(125,743)
無抵押計息銀行貸款	(15,000)
其他流動負債	(9,189)
	104,777
非控制性權益	(15,717)
按公平價值計價之可識別資產淨值總額	89,060
收購產生之商譽	123,440
	212,500
以現金支付	212,500

## 14. 業務合併 (續)

### (a) 收購寰亞洲立集團有限公司 (「寰亞洲立」) (續)

有關寰亞洲立收購現金流量之分析如下：

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

由於收購，寰亞洲立集團於截至二零一四年一月三十一日止期間為本集團營業額及純利分別帶來 255,175,000 港元及 5,367,000 港元。

倘若合併於期初落實進行，本集團截至二零一四年一月三十一日止期間之營業額及溢利將分別為 1,241,318,000 港元及 290,847,000 港元。

## 15. 出售附屬公司

於二零一三年十二月十七日，寰亞傳媒與獨立第三方訂立買賣協議，出售寰昇投資有限公司及其附屬公司之全部股本權益，代價約為 63,764,000 港元。出售事項已於二零一三年十二月二十四日完成。出售事項完成後，相關商譽、其他無形資產及購股權被終止確認。9,593,000 港元之出售事項收益已於本期間之簡明綜合收益表內確認。出售事項之更多詳情載列於寰亞傳媒日期為二零一三年十二月十七日之公佈內。



## 中期股息

董事會已議決不派付截至二零一四年一月三十一日止六個月之中期股息（截至二零一三年一月三十一日止六個月：無）。

## 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。本集團繼續拓展其中國媒體及娛樂業務，擴大來自這快速增長之市場之電影、電視、音樂、現場表演節目及藝人管理的收入。憑藉其於行內之穩健基礎，本集團已準備就緒把握趨勢，於截至二零一四年一月三十一日止六個月之所有範疇取得良好勢頭。

- 電影 – 繼續著力增加電影原創作品，吸引華語觀眾；預期多部正在開發及製作的電影於來年發行。最近上映之成功電影包括《一夜驚喜》及《盲探》。
- 現場表演節目 – 於回顧期內，於香港及中國內地成功製作及籌辦多個大型演唱會，由本地、亞洲及國際知名藝人演出。本集團正拓展其業務，繼續成為此範疇之推動力，並物色除演唱會以外其他種類的現場表演節目，如音樂劇及文藝表演。
- 電視 – 拓展其於優質電視連續劇之製作及投資，以迎合中國內地電視台及在線視頻網站對優質節目持續而強勁的需求。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。
- 藝人管理 – 擴大中國藝人團隊，以及與亞洲知名藝人（如韓國頂尖音樂組合）合作。具有不同可確保最大商業價值及吸引力的項目，包括電影、電視、音樂及現場活動，本集團已作好準備吸引明星及培育新藝人。
- 音樂 – 由於國際音樂公司與中國大型音樂網站逐漸達成均可接受之發行模式，期待以久之數碼音樂收費模式逐漸形成。本集團已作好準備以其龐大而著名的中文音樂庫及持續發行的新歌把握這新經濟模式。
- 戲院 – 收購寰亞洲立集團有限公司（「寰亞洲立」）及其附屬公司（統稱「寰亞洲立集團」）加強了本集團於香港及中國內地之電影發行分類的雄心，並於此分類作補充。

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

## 中國內地物業市場

中央政府在全球各主要經濟體系微弱復甦的背景下放寬其經濟增長目標至 7.5%，同時將經濟由出口主導之增長政策轉型至由國內消費帶動之更進取及可持續模式。房地產行業為經濟重要支柱，並因應政府政策繼續大幅改動。已實行控制措施為持續城市化及收入增長所支撐，該措施預期將更好地適應地區情況，並確保可持續長期增長。

本集團以地區焦點及本集團十八個月前採用之租賃主導策略目前受到具挑戰性之營運環境所考驗。儘管零售銷售額普遍下跌，作為主要資產之約 2,800,000 平方呎之租賃組合（其主要位於上海及廣州，出租率接近 100%）之租賃收入平穩增長，為本集團於出售其他項目提供靈活性，擴大溢利而非回收資金。中央政府實施之控制措施使業內銷售額減慢。然而，本集團待售項目之平均銷售價格平穩增加，展示相關需求之強度及深度。

管理層相信為其應付挑戰及迎接機遇作好準備甚為重要。本集團主要附屬公司麗豐控股有限公司（「麗豐」及其附屬公司統稱「麗豐集團」）完成一系列企業活動作為新策略部份，改善資金來源、執行能力及與麗新集團之整體協調工作。自截至二零一三年七月三十一日止年度至二零一四年一月三十一日，麗豐完成收購兩個最大租賃資產之少數權益，即上海香港廣場之 5% 權益及廣州五月花商業廣場之 22.5% 權益。於二零一三年十一月，麗豐收購上海閘北廣場第一期之 2% 少數權益。完成後，麗豐於該項目之權益增加至 99%。

麗豐成功投得橫琴文化創意園項目第一期（「文化創意園項目第一期」），並將與其最終控股公司（即本公司）共同發展。文化創意園項目第一期分別由麗豐及本公司持有 80% 及 20% 權益。文化創意園項目第一期之總體發展方案正在落實，本集團將適時提供更多詳情。文化創意園項目第一期擁有總建築面積約 2,800,000 平方呎及總投資成本約 3,800,000,000 港元（其中約 665,500,000 港元為土地成本）。

寰星品牌下位於上海五月花生活廣場之酒店及中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓於回顧期內已開始營運。旨在改善上海香港廣場零售商場容量的加強工程仍在進行中。預期新租戶將於二零一四年底進駐。

麗豐於上海、廣州及中山之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，租賃組合預期由約 2,800,000 平方呎增加至約 7,500,000 平方呎。廣州御金沙第一期及第三期、廣州東山京士柏、上海五月花生活廣場以及中山棕櫚彩虹花園第一期餘下住宅單位預期於當前及未來財政年度列入損益賬。

於二零一四年一月三十一日，本集團現金狀況穩健，擁有手頭現金 5,771,100,000 港元，負債淨值與權益比率則為 7.6%，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。

## 中期業績概覽

截至二零一四年一月三十一日止六個月，由於媒體及娛樂業務穩步增長，本集團之業務錄得令人鼓舞之業績。儘管面對充滿挑戰的經營環境，麗豐表現亦告平穩。

截至二零一四年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額 1,220,400,000 港元（二零一三年：1,115,100,000 港元），增加逾 9.4%，主要由於非物業相關分類之強勁表現及收購寰亞洲立集團所致。

經營活動溢利為 635,400,000 港元（二零一三年：279,700,000 港元），主要由於較去年同期，非物業相關分類普遍改善及物業重估收益提高。

除稅前溢利（不包括融資成本及物業重估）為 46,800,000 港元（二零一三年：虧損 54,400,000 港元）。本公司擁有人應佔溢利由虧損 28,900,000 港元改善為溢利 113,500,000 港元。本公司擁有人應佔每股基本盈利相應地增加至每股 0.091 港元（二零一三年：每股虧損 0.023 港元）。撇除物業重估之影響，本公司擁有人應佔淨虧損改善至約 110,100,000 港元（二零一三年：虧損 139,400,000 港元）。這主要由於非物業相關分類的較好表現及寰亞洲立集團的貢獻，儘管麗豐的已入賬銷售下跌及兩項未償還債券（其中一項將於二零一四年四月到期）之利息開支上升。本公司擁有人應佔每股虧損（不包括重估影響）由每股 0.112 港元相應地改善至 0.089 港元。

本公司擁有人應佔溢利（百萬港元）	截至一月三十一日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
已呈報	113.5	(28.9)
就投資物業作出之調整		
物業重估	(299.2)	(160.3)
投資物業之遞延稅項	74.8	40.1
非控制性權益應佔重估變動減遞延稅項	0.8	9.7
除稅後純利，不包括投資物業重估收益	(110.1)	(139.4)

於二零一四年一月三十一日，本公司擁有人應佔權益為 8,866,700,000 港元（二零一三年七月三十一日：8,306,900,000 港元）。本公司擁有人應佔每股資產淨值增加至 7.1 港元（二零一三年七月三十一日：6.7 港元），較於二零一四年一月三十一日之股價 1.06 港元折讓 85%。

## 媒體及娛樂

截至二零一四年一月三十一日止六個月，此分類錄得總營業額 312,300,000 港元（二零一三年：214,900,000 港元）。

### 現場表演節目

截至二零一四年一月三十一日止六個月，本集團已舉辦及投資 59（二零一三年：60）場表演，由本地、亞洲及國際流行知名藝人包括 S.H.E.、Super Junior、少女時代、劉德華、草蜢 x 軟硬天師、鄭伊健、陳小春、謝天華、林曉峰、錢嘉樂、何韻詩及側田演出。

本集團計劃於二零一四年七月三十一日前再舉辦 35 場表演。

### 音樂製作、發行及出版

於回顧期內，本集團推出共 53 張大碟（二零一三年：42 張），包括梅艷芳、許志安、梁漢文、羅文、楊千嬅、鄭秀文、Super Junior、C AllStar、何韻詩、雷頌德及側田。

本集團計劃於二零一四年七月三十一日前再推出 18 張大碟。本集團預期繼續通過新媒體善用其音樂庫，從而提高其音樂發行版權收入。

### 電視劇、內容製作及發行

本集團於中國內地已投資製作 140 集電視劇，預期於下一個財政年度為本集團帶來回報。本集團正建立其製作及發行團隊，並預期該業務將錄得大幅增長。

### 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。

### 電玩遊戲發行

寰亞洲立為香港其中一名領先電玩遊戲發行商。回顧期內，寰亞洲立集團發行之遊戲大獲好評，包括《決勝時刻：魅影》、《刺客教條 IV：黑旗》、《超級機器人大戰 OG INFINITE BATTLE》及《機動戰士 Gundam Extreme VS Full Boost》。

## 電影製作及發行

截至二零一四年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額 263,600,000 港元（二零一三年：37,300,000 港元）。營業額增加主要由於將寰亞洲立集團綜合入賬以及回顧期內較去年同期發行更多電影所致。

截至二零一四年一月三十一日止六個月，本集團發行 5 部電影，即《一夜驚喜》、《金剛王》、《控制》、《女神愛揀宅》及《救火英雄》。其中部份電影獲不同機構／電影節提名若干獎項。二零一三年九月，本集團投資之《中國合夥人》於中國電影金雞獎獲授最佳男主角、最佳導演及最佳電影獎項。

於回顧期內，本集團主要完成 4 部電影之拍攝工作，另外 5 部電影正在製作或發展中，另發行 14 部電影及 300 部錄像。其中具知名度的包括《鋼鐵力士》、《風起了》、《寵愛情人夢》及《戰爭遊戲》。

本集團現時於中國內地以「五月花」品牌擁有及營運兩家戲院，及於香港及中國內地以「MCL」品牌擁有及營運 7 家戲院，及於香港營運一間合營戲院，分別於中國內地提供 22 所影院共 2,856 座位，及於香港提供 38 所影院共 5,436 座位。戲院營運為本集團電影製作及發行業務提供輔助的分銷渠道。各戲院之影院及座位數目詳情如下：

戲院	集團權益 (%)	影院數目	座位數目
<b>中國內地</b>			
廣州五月花電影城	100	7	767
中山五月花電影城（於二零一四年二月開始營運）	100	5	931
蛇口 MCL 洲立影城	85	5	629
羅湖 MCL 洲立影城	85	5	529
	<b>小計：</b>	<b>22</b>	<b>2,856</b>
<b>香港</b>			
MCL 將軍澳戲院	85	7	950
MCL 德福戲院	85	6	819
STAR Cinema	85	6	622
MCL 康怡戲院	85	5	792
MCL JP 銅鑼灣戲院	85	2	658
The Grand Cinema	25.5	12	1,595
	<b>小計：</b>	<b>38</b>	<b>5,436</b>
	<b>總數：</b>	<b>60</b>	<b>8,292</b>

## 物業投資

以下資料乃摘錄自麗豐截至二零一四年一月三十一日及二零一三年一月三十一日止六個月之中期報告及按六個月基準呈列之比較數字。

### 租金收入

截至二零一四年一月三十一日止六個月，麗豐自租賃業務錄得營業額 283,200,000 港元（二零一三年：262,500,000 港元），較去年同期增長 8%。主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

	截至一月三十一日止六個月			年結日 出租率 (%)
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元	百分比 變動	
上海香港廣場	192.2	182.9	5.1	零售：99.2 辦公室：88.9 酒店式服務公寓：84.9
上海凱欣豪園	7.0	6.1	14.8	100.0
上海閘北廣場第一期	5.4	4.9	10.2	90.8
上海五月花生活廣場	17.4	13.8	26.1	95.4
廣州五月花商業廣場	52.5	46.8	12.2	零售：98.5 辦公室：100.0
廣州富邦廣場	8.3	8.0	3.8	97.9
中山棕櫚彩虹花園	0.4	-	不適用	29.0
<b>總計</b>	<b>283.2</b>	<b>262.5</b>		

整體租金收入穩定，乃因所有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重訂租金及租戶結構改變，以及上海五月花生活廣場之零售商場之貢獻。

中山棕櫚彩虹花園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，佔總建築面積約 31%。待物業全部出租，本集團將於適當時候作進一步重新分類及作租金收入確認。中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓中山寰星度假公寓及上海五月花生活廣場之酒店上海寰星酒店分別於二零一三年八月及二零一三年十一月進行試業。位於廣州之其他寰星品牌酒店預期於二零一四年第四季進行試業。

## 物業發展

以下資料乃摘錄自麗豐截至二零一四年一月三十一日及二零一三年一月三十一日止六個月之中期報告及按六個月基準呈列之比較數字。

### 已確認銷售

截至二零一四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 307,000,000 港元（二零一三年：549,700,000 港元），較去年同期之銷售收益下跌 44%。下跌主要由於銷售放緩及銷售完成較預期緩慢所致。

已確認總銷售主要由上海五月花生活廣場之銷售表現所帶動，當中已售出住宅及辦公室建築面積約 60,962 平方呎，錄得銷售收益 272,900,000 港元。

御金沙第一期之銷售確認之平均售價達每平方呎 1,837 港元，於綜合收益表內「分佔合營公司之溢利」項下以應佔溢利 75,600,000 港元作為權益入賬。

截至二零一四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）上升至約每平方呎 3,100 港元（二零一三年：每平方呎 1,664 港元）。售價上升乃由於回顧期內上海五月花生活廣場以較高平均售價出售及確認較高比例之單位所致。

截至二零一四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 平方呎	平均售價 <sup>#</sup> 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	56,746	4,858	260.1
公寓式辦公樓單位	4,216	3,214	12.8
中山棕櫚彩虹花園			
高層住宅單位	31,206	637	18.7
別墅單位	12,814	1,272	15.4
<b>總計</b>	<b>104,982</b>	<b>3,100</b>	<b>307.0</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）	151,280	1,837	262.4

<sup>#</sup> 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自擁有其 47.5% 之實際權益。截至二零一四年一月三十一日止六個月，已確認之銷售（扣除營業稅後）552,400,000 港元是來自整個項目，約 318,484 平方呎之建築面積已確認。

## 已簽約之銷售

於二零一四年一月三十一日，麗豐之物業發展業務（不包括御金沙）因銷售物業錄得已簽約但尚未確認之銷售為 325,400,000 港元（二零一三年：196,000,000 港元）。於二零一四年一月三十一日，麗豐已簽約但尚未確認之銷售總額（包括御金沙）為 1,034,300,000 港元。

於二零一四年一月三十一日，麗豐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 <sup>#</sup> 港元／平方呎	營業額 <sup>#</sup> 百萬港元
上海五月花生活廣場			
住宅單位	39,817	5,007	199.4
公寓式辦公樓單位	1,648	2,913	4.8
中山棕櫚彩虹花園			
高層住宅單位	10,802	713	7.7
別墅單位	60,647	1,420	86.1
廣州東山京士柏	4,982	5,500	27.4
小計	117,896	2,760	325.4
<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）	304,951	2,325	708.9
<b>總計</b>	<b>422,847</b>	<b>2,446</b>	<b>1,034.3</b>

<sup>#</sup> 扣除營業稅前

<sup>\*\*</sup> 廣州御金沙為與凱德中國之合營公司項目，麗豐集團及凱德中國各自擁有其 47.5% 之實際權益。於二零一四年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售 1,492,400,000 港元是來自整個項目，約 642,000 平方呎之建築面積已售出。

## 流動資金、財務資源、資產抵押及負債比率

### 現金及銀行結餘

於二零一四年一月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘為 5,771,100,000 港元（二零一三年七月三十一日：6,890,100,000 港元），其中逾 54% 以港元（「港元」）及美元（「美元」）列值，而 46% 則以人民幣（「人民幣」）列值。於二零一四年一月三十一日，本集團持有現金（不包括寰亞傳媒集團有限公司（「寰亞傳媒」）連同其附屬公司及麗豐集團持有的現金）為 531,400,000 港元（二零一三年七月三十一日：810,000,000 港元）。由於港元與美元掛鈎，故本集團認為相應匯率風險有限。以人民幣列值之現金及銀行結餘兌換為外幣及將該等外幣匯出中國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

於二零一四年一月三十一日，本集團之尚未償還綜合貸款總額（扣除集團內之撇銷）為 6,446,700,000 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

於二零一四年一月三十一日，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。於二零一四年一月三十一日，本集團就上述無抵押其他貸款錄得應計利息 65,800,000 港元。應本集團要求，林百欣先生之遺產執行人已確認，由二零一四年一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

於二零一四年一月三十一日，寰亞傳媒有本金總額約 294,100,000 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 91,100,000 港元及 203,000,000 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。於二零一四年一月三十一日，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 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二零一四年一月三十一日之賬面值為 259,300,000 港元。

### 麗豐

於二零一四年一月三十一日，麗豐集團之貸款總額為 6,089,300,000 港元，包括銀行貸款 2,261,200,000 港元、定息優先票據 3,696,000,000 港元及其他貸款 132,100,000 港元。麗豐集團 6,089,300,000 港元貸款之到期情況為：其中 1,801,800,000 港元須於一年內償還、773,400,000 港元須於第二年內償還及 3,514,100,000 港元須於第三至五年內償還。8,000,000 港元賬面值乃計入麗豐定息優先票據之負債，由本公司一間附屬公司持有。計入麗豐其他借貸之 72,700,000 港元乃應付本公司一間附屬公司之款項。

麗豐集團分別約有 61% 及 37% 之貸款為定息及浮息貸款，其餘 2% 為免息貸款。

除定息優先票據外，麗豐集團 2,393,300,000 港元之銀行及其他貸款中，47% 以人民幣計值、31% 以港元計值及 22% 以美元計值。

麗豐集團 3,696,000,000 港元之定息優先票據中，61% 以人民幣計值及 39% 以美元計值。於二零一三年四月二十五日，即以人民幣計值之優先票據（「人民幣票據」）之發行日期，麗豐集團與金融機構訂立貨幣掉期協議，以對沖該等票據產生之外幣風險。因此，人民幣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。除上述貨幣掉期協議外，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 8,807,200,000 港元之投資物業、總額約為 405,700,000 港元之已落成待售物業、總賬面值約為 148,000,000 港元之發展中物業、總賬面值約為 1,701,200,000 港元之酒店式服務公寓（包括相關租賃物業裝修）、賬面值約為 96,300,000 港元之物業以及約 134,500,000 港元之銀行結餘。

於二零一四年一月三十一日，麗豐集團之未提取信貸額為 2,070,000,000 港元。此外，於二零一四年一月三十一日，一間銀行向本集團授出 60,000,000 港元循環定期貸款信貸。該筆貸款信貸須由銀行每年進行續期審閱，並以本集團於二零一四年一月三十一日賬面值為 50,600,000 港元之土地及樓宇作抵押。於二零一四年一月三十一日，本集團並未動用該筆銀行貸款信貸。於二零一四年一月三十一日，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，而於二零一四年一月三十一日，本集團並未動用該筆銀行貸款信貸。

於二零一四年一月三十一日，本公司擁有人應佔綜合資產淨值達 8,866,700,000 港元（二零一三年七月三十一日：8,306,900,000 港元）。負債比率（即本公司擁有人應佔淨負債（借貸總額 6,446,700,000 港元減現金及銀行結餘 5,771,100,000 港元）與資產淨值之比例）為約 7.6%。

考慮到於報告期末所持有之現金金額、銀行貸款備用額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

本集團之或然負債自二零一三年七月三十一日以來並無重大變動。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一四年一月三十一日止六個月內，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，本集團亦無購買或出售任何該等股份。

此外，本集團概無贖回任何於二零一四年到期之 9.125% 優先票據（於新加坡證券交易所上市及買賣）及於二零一八年到期之 6.875% 優先票據（於聯交所上市及買賣）（統稱「**票據**」，由本公司非全資附屬公司麗豐控股有限公司發行）。於截至二零一四年一月三十一日止六個月內，本集團並無購買或出售任何有關票據。

## 企業管治

本公司於截至二零一四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內企業管治守則（「**企業管治守則**」）不時所載之全部守則條文，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，任何獲本公司董事會（「**董事會**」）委任為新增董事（包括非執行董事）之人士，將須在該委任後之本公司隨後之股東週年大會卸任，惟符合資格應選連任。此外，為貫徹企業管治守則之相關守則條文，為填補臨時空缺而獲委任之各董事已／將在彼等獲委任後之首次股東大會接受股東選舉。基於以上原因，董事會認為上述規定足以達致有關守則條文 A.4.1 之相關目標，故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

於二零一四年一月三十一日，本集團合共僱有約 1,970 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。

本集團欣然歡迎葉采得先生於二零一四年二月十四日加入董事會擔任執行董事。為董事會服務逾 17 年後，林建岳博士於二零一四年二月十四日辭任執行董事。本集團亦由衷感謝彼於在任期間對本公司作出之指導及寶貴貢獻。

## 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業務策略。

截至二零一四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
二零一三年八月	投資者午餐會	中銀國際	香港
二零一三年十月	發佈全年業績非交易簡報會	瑞銀	香港
二零一三年十月	發佈全年業績非交易簡報會	大華繼顯	新加坡
二零一三年十月	發佈全年業績非交易簡報會	星展	紐約／洛杉磯／ 丹佛／三藩市
二零一三年十月	發佈全年業績非交易簡報會	瑞銀	巴黎／倫敦
二零一三年十一月	發佈全年業績非交易簡報會	聯昌國際	吉隆坡
二零一三年十一月	發佈全年業績非交易簡報會	大華繼顯	台北
二零一三年十二月	發佈全年業績非交易簡報會	瑞銀	悉尼
二零一四年一月	亞洲脈搏研討會	星展	新加坡
二零一四年二月	投資者午餐會	招商證券	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。

## 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二零一四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，二零一四年三月二十五日

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）、葉天養和羅國貴諸位先生及吳麗文博士。