

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)

截至二零一六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」）截至二零一六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

截至二零一六年七月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
營業額	2	3,369,275	3,329,495
銷售成本		<u>(1,991,041)</u>	<u>(1,910,742)</u>
毛利		1,378,234	1,418,753
其他收益		178,117	196,736
銷售及市場推廣費用		(176,069)	(216,755)
行政費用		(626,142)	(598,459)
其他經營收益		24,855	50,963
其他經營費用		(429,040)	(341,742)
貨幣掉期之公平值虧損		-	(86,492)
投資物業之公平值增值		<u>522,043</u>	<u>964,632</u>
經營業務溢利		871,998	1,387,636
融資成本	3	(235,186)	(289,122)
分佔合營公司之溢利及虧損		79,623	83,703
分佔聯營公司之溢利及虧損		<u>2,097</u>	<u>193</u>
除稅前溢利	4	718,532	1,182,410
所得稅開支	5	<u>(405,526)</u>	<u>(560,534)</u>
年內溢利		<u><u>313,006</u></u>	<u><u>621,876</u></u>

綜合收益表 (續)

截至二零一六年七月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應佔：			
本公司擁有人		80,825	258,231
非控制性權益		<u>232,181</u>	<u>363,645</u>
		<u>313,006</u>	<u>621,876</u>
本公司擁有人應佔每股盈利	6		
基本		<u>0.065 港元</u>	<u>0.208 港元</u>
攤薄		<u>0.065 港元</u>	<u>0.208 港元</u>

綜合全面收益表

截至二零一六年七月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年內溢利	<u>313,006</u>	<u>621,876</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	(1,056,093)	(155,454)
年內出售／註銷海外業務之重新分類調整	-	(2,253)
一項可供出售投資之公平值變動	(17,631)	28,128
分佔合營公司之其他全面虧損	(77,360)	(11,530)
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	(88,697)	-
計入綜合收益表之匯兌收益之重新分類調整	<u>135,756</u>	<u>-</u>
	<u>47,059</u>	<u>-</u>
年內扣除稅項後之其他全面虧損	<u>(1,104,025)</u>	<u>(141,109)</u>
年內總全面收益／（虧損）	<u><u>(791,019)</u></u>	<u><u>480,767</u></u>
應佔：		
本公司擁有人	(502,306)	197,975
非控制性權益	<u>(288,713)</u>	<u>282,792</u>
	<u><u>(791,019)</u></u>	<u><u>480,767</u></u>

綜合財務狀況表

二零一六年七月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,768,546	2,580,696
發展中物業		1,188,387	1,631,376
投資物業		15,065,759	14,914,881
電影版權		23,682	25,197
電影產品		123,768	81,947
音樂版權		14,918	14,832
商譽		123,440	123,440
其他無形資產		28,605	-
於合營公司之投資		1,161,752	1,231,634
於聯營公司之投資		26,894	28,875
可供出售投資		138,592	167,092
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		95,285	124,273
已抵押及受限制定期存款		-	135,669
遞延稅項資產		6,101	5,072
		<u>20,994,349</u>	<u>21,064,984</u>
總非流動資產			
流動資產			
發展中物業		802,635	247,155
落成待售物業		625,994	1,683,336
拍攝中電影		450,849	245,395
存貨		33,766	27,127
應收賬項	7	384,508	323,788
按金、預付款項及其他應收賬項		450,119	470,400
預付稅項		36,223	37,300
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		1,066,494	1,360,665
現金及現金等值項目		3,299,148	3,151,111
		<u>7,149,736</u>	<u>7,546,277</u>
分類為持作出售之資產		257,666	265,432
		<u>7,407,402</u>	<u>7,811,709</u>
總流動資產			
流動負債			
應付賬項及應計費用	8	1,328,410	1,198,969
已收按金及遞延收入		765,052	325,830
應付稅項		420,214	368,114
有抵押計息銀行貸款		311,548	2,487,367
來自一合營公司貸款		350,328	372,897
		<u>3,175,552</u>	<u>4,753,177</u>
總流動負債			
流動資產淨值		<u>4,231,850</u>	<u>3,058,532</u>
總資產減流動負債		<u>25,226,199</u>	<u>24,123,516</u>

綜合財務狀況表 (續)

二零一六年七月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
總資產減流動負債		25,226,199	24,123,516
非流動負債			
已收長期按金		124,389	103,369
有抵押計息銀行貸款		3,089,201	533,780
其他貸款		247,510	245,386
可換股票據		166,170	166,576
定息優先票據	9	2,092,741	2,220,914
有擔保票據	10	-	794,343
來自一合營公司貸款		222,430	-
衍生金融工具		210,068	111,654
遞延稅項負債		2,808,906	2,804,979
總非流動負債		8,961,415	6,981,001
資產淨值		16,264,784	17,142,515
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		621,606	621,606
儲備		7,977,652	8,543,074
非控制性權益		8,599,258	9,164,680
		7,665,526	7,977,835
總權益		16,264,784	17,142,515

綜合財務報表附註

二零一六年七月三十一日

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（包括所有香港財務報告準則、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

概無於本年度之財務報表首次採納之任何新訂或經修訂準則。

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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分類收益：														
向外界客戶銷售	1,414,160	1,275,352	623,674	622,257	537,100	576,343	343,645	457,639	364,907	294,860	85,789	103,044	3,369,275	3,329,495
分類間銷售	-	-	5,788	3,785	-	312	9,029	7,559	1,385	1,425	130	932	16,332	14,013
其他收益	2,659	1,459	106,391	108,730	4,963	6,839	588	1,356	19,266	19,202	737	448	134,604	138,034
總計	1,416,819	1,276,811	735,853	734,772	542,063	583,494	353,262	466,554	385,558	315,487	86,656	104,424	3,520,211	3,481,542
分類間銷售撇銷													(16,332)	(14,013)
總收益													3,503,879	3,467,529
分類業績	339,932	286,682	800,521	1,263,542	16,451	50,158	(55,495)	34,395	(17,036)	3,403	(228,602)	(177,666)	855,771	1,460,514
未分配利息及其他收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,513	58,702
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,717)	-
貨幣掉期之公平值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(86,492)
分類為持作出售之資產之減值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34,618)
物業、廠房及設備之減值	-	-	-	(12,941)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,941)
出售／註銷附屬公司之收益	-	-	-	-	-	324	-	-	-	-	-	2,147	-	2,471
出售／解散合營公司之收益	-	-	-	-	721	-	-	-	-	-	-	-	721	-
經營業務溢利													871,998	1,387,636
融資成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(235,186)	(289,122)
分佔合營公司之溢利及虧損	72,995	76,705	-	-	3,016	2,336	3,612	4,662	-	-	-	-	79,623	83,703
分佔聯營公司之溢利及虧損	-	-	-	-	(70)	(306)	(24)	(10)	2,191	509	-	-	2,097	193
除稅前溢利													718,532	1,182,410
所得稅費用													(405,526)	(560,534)
本年度溢利													313,006	621,876

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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分類資產	2,828,299	3,786,405	17,766,757	17,285,825	499,848	412,958	1,196,039	939,248	473,398	309,328	3,923,995	4,341,074	26,688,336	27,074,838
於合營公司之投資	1,113,516	1,166,823	-	-	20,579	39,388	27,657	25,423	-	-	-	-	1,161,752	1,231,634
於聯營公司之投資	-	-	-	-	-	-	19,350	19,380	7,544	9,495	-	-	26,894	28,875
未分配資產													267,103	275,914
分類為持作出售之資產													257,666	265,432
總資產													28,401,751	28,876,693
分類負債	830,687	479,129	539,917	350,510	185,859	145,707	288,119	322,280	156,770	106,003	216,499	224,539	2,217,851	1,628,168
未分配負債													9,919,116	10,106,010
總負債													12,136,967	11,734,178

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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資物業之公平值增值	-	-	(522,043)	(964,632)	-	-	-	-	-	-	-	-	(522,043)	(964,632)
向地方當局歸還土地使用權之收益	(10,095)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,095)	-
折舊	2,964	3,001	101,305	105,365	1,158	1,958	829	907	28,463	23,938	11,243	13,307	145,962	148,476
電影產品之減值	-	-	-	-	-	-	-	7,150	-	-	-	-	-	7,150
撤減已落成待售物業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
至可變現淨值	3,485	8,209	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,485	8,209
撤銷物業、廠房及設備	-	-	-	-	232	707	-	11	17	34	8	20	257	772
撤銷拍攝中電影	-	-	-	-	-	-	3,042	70	-	-	-	-	3,042	70
電影版權之攤銷	-	-	-	-	-	-	6,021	12,885	-	-	-	-	6,021	12,885
電影產品之攤銷	-	-	-	-	-	-	128,391	134,643	-	-	-	-	128,391	134,643
音樂版權之攤銷	-	-	-	-	3,914	3,139	-	-	-	-	-	-	3,914	3,139
其他無形資產之攤銷	-	-	-	-	8,817	-	426	-	-	-	-	-	9,243	-
呆賬撥備	-	-	-	-	7,465	253	-	1,195	-	-	-	-	7,465	1,448
呆賬撥備撥回	-	-	-	-	-	-	(4,059)	-	-	-	-	-	(4,059)	-
墊款及其他應收賬項撥備	-	-	-	-	594	5,444	5,942	-	-	252	-	800	6,536	6,496
墊款及其他應收賬項撥備撥回	-	-	-	-	(3,538)	(7,950)	-	-	-	-	-	-	(3,538)	(7,950)
應收合營公司款項撥備	-	-	-	-	522	1,314	-	-	-	-	-	-	522	1,314
存貨撥備／(撥備撥回)	-	-	-	-	138	(258)	175	-	-	21	875	100	1,188	(137)
添置物業、廠房及設備	616	1,822	76,535	25,480	4,546	147	204	881	156,239	7,307	1,738	4,371	239,878	40,008
添置發展中物業	361,549	1,340,515	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	361,549	1,340,515
添置投資物業	-	-	602,046	444,132	-	-	-	-	-	-	-	-	602,046	444,132
添置電影版權	-	-	-	-	-	-	4,506	722	-	-	-	-	4,506	722
添置電影產品	-	-	-	-	-	-	524	-	-	-	-	-	524	-
添置拍攝中電影	-	-	-	-	-	-	384,879	129,128	-	-	-	-	384,879	129,128
添置音樂版權	-	-	-	-	4,000	1,600	-	-	-	-	-	-	4,000	1,600
添置其他無形資產	-	-	-	-	-	-	1,916	-	-	-	-	-	1,916	-
就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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益：								
向外界客戶銷售	688,445	703,812	2,581,648	2,550,823	99,182	74,860	3,369,275	3,329,495
資產：								
分類資產：								
– 非流動資產	589,734	609,380	20,218,350	20,237,211	1,852	301	20,809,936	20,846,892
– 流動資產	1,284,445	1,748,396	5,770,273	5,728,930	12,328	11,129	7,067,046	7,488,455
未分配資產							267,103	275,914
分類為持作出售之資產							257,666	265,432
總資產							28,401,751	28,876,693
其他資料：								
添置物業、廠房及設備	134,685	7,430	104,175	32,562	1,018	16	239,878	40,008
添置發展中物業	-	-	361,549	1,340,515	-	-	361,549	1,340,515
添置投資物業	-	-	602,046	444,132	-	-	602,046	444,132
添置電影版權	4,506	722	-	-	-	-	4,506	722
添置電影產品	524	-	-	-	-	-	524	-
添置拍攝中電影	368,369	69,987	16,510	59,141	-	-	384,879	129,128
添置音樂版權	4,000	1,600	-	-	-	-	4,000	1,600
添置其他無形資產	1,916	-	-	-	-	-	1,916	-
就一投資物業增加之非流動按金	-	-	228,620	-	-	-	228,620	-

有關一名主要客戶之資料：

截至二零一六年及二零一五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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
以下各項之利息：		
銀行貸款	140,473	141,938
其他貸款	5,647	5,647
第二次交割可換股票據	-	10,505
台固可換股票據	9,640	2,070
特別授權之可換股票據	5,178	522
人民幣 1,800,000,000 元定息優先票據（「二零一三年票據」）	141,117	141,486
有擔保票據	58,483	68,071
來自一合營公司貸款	15,138	9,397
攤銷：		
銀行貸款	13,575	14,736
二零一三年票據	7,583	7,060
有擔保票據	4,634	5,408
銀行融資費用及直接成本	18,857	26,133
其他融資成本	285	95
	<u>420,610</u>	<u>433,068</u>
減：		
撥充發展中物業之成本	(99,172)	(61,065)
撥充在建投資物業之成本	(72,288)	(78,936)
撥充在建工程之成本	(13,964)	(3,945)
	<u>(185,424)</u>	<u>(143,946)</u>
融資成本總額	<u>235,186</u>	<u>289,122</u>

4. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除／（計入）：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銷售已落成物業之成本	1,008,273	907,050
有關租金收入之支出	148,420	159,856
電影版權、特許權及電影產品之成本	222,450	236,409
所提供藝人經理服務、廣告服務及 娛樂活動服務之成本	261,969	297,454
電影公映及特許權銷售之成本	148,367	119,751
所出售存貨之成本	201,562	190,222
	<u>1,991,041</u>	<u>1,910,742</u>
總銷售成本		
折舊 [^]	145,962	148,476
電影產品之減值 [#]	-	7,150
物業、廠房及設備之減值 ^{**}	-	12,941
分類為持作出售資產之減值 ^{**}	-	34,618
撇減已落成待售物業至可變現淨值 ^{**}	3,485	8,209
撇銷物業、廠房及設備 ^{**}	257	772
撇銷拍攝中電影 [#]	3,042	70
分佔共同投資商主辦之娛樂節目收入淨額 [*]	(6,086)	(6,728)
電影版權之攤銷 [#]	6,021	12,885
電影產品之攤銷 [#]	128,391	134,643
音樂版權之攤銷 [#]	3,914	3,139
其他無形資產之攤銷 [#]	9,243	-
呆賬撥備 ^{**}	7,465	1,448
呆賬撥備撥回 [*]	(4,059)	-
墊款及其他應收賬項撥備 ^{**}	6,536	6,496
墊款及其他應收賬項撥備撥回 [*]	(3,538)	(7,950)
應收合營公司款項撥備 ^{**}	522	1,314
出售／解散合營公司之收益 [*]	(721)	-
出售／註銷附屬公司之收益 [*]	-	(2,471)
向地方當局歸還土地使用權之收益 ^{*/^}	(10,095)	-
出售物業、廠房及設備項目之虧損 ^{**}	86	1,199
購回及提早贖回有擔保票據之虧損 ^{**}	18,290	-
存貨撥備／（撥備撥回） [#]	1,188	(137)
於損益確認之有效對沖之無效部份 ^{**}	9,717	-
匯兌差額，淨額 ^{##}	<u>52,975</u>	<u>(33,485)</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。

匯兌收益及虧損，淨額分別計入綜合收益表之「其他經營收益」及「其他經營費用」內。

^ 折舊費用 125,229,000 港元（二零一五年：123,553,000 港元）已計入綜合收益表之「其他經營費用」中，其中 96,766,000 港元（二零一五年：99,615,000 港元）為酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修及 28,463,000 港元（二零一五年：23,938,000 港元）則與戲院營運業務有關。

4. 除稅前溢利 (續)

本集團除稅前溢利已扣除／(計入)：(續)

^^ 截至二零一六年七月三十一日止年度，位於中華人民共和國廣州越秀區觀綠路之地塊已歸還地方當局，並已收取 247,149,000 港元之現金代價。向地方當局歸還土地使用權之收益 10,095,000 港元已計入綜合收益表之「其他經營收益」內。

5. 所得稅費用

香港利得稅乃按年內於香港產生之估計應課稅溢利按稅率 16.5%撥備。其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在司法權區之現行稅率及根據其現行法例、詮釋及慣例而計算。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度		
– 香港		
年內支出	3,175	7,096
過往年度撥備不足／(超額撥備)	(80)	905
	<u>3,095</u>	<u>8,001</u>
– 其他地區		
年內支出	1,074	940
過往年度超額撥備	(4)	(32)
	<u>1,070</u>	<u>908</u>
– 中國內地		
企業所得稅		
年內支出	132,605	164,015
過往年度撥備不足	21,021	2,542
土地增值稅		
年內支出	176,315	165,161
過往年度超額撥備	(84,115)	-
	<u>245,826</u>	<u>331,718</u>
	<u>249,991</u>	<u>340,627</u>
遞延稅項	<u>155,535</u>	<u>219,907</u>
年內稅項總支出	<u><u>405,526</u></u>	<u><u>560,534</u></u>

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數 1,243,212,165 股（二零一五年：1,243,212,165 股）計算。

每股攤薄盈利之計算乃根據年內本公司擁有人應佔溢利計算，並經根據其每股盈利之攤薄調整應佔麗豐控股有限公司（「麗豐」）溢利所產生之普通股潛在攤薄效應調整。計算採用之普通股加權平均數乃按計算每股基本盈利所採用之年內已發行普通股數目，以及倘本公司所有未行使購股權已獲考慮而假設以無償發行之普通股加權平均數計算。

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（「寰亞傳媒」）發行之尚未轉換可換股票據對截至二零一六年及二零一五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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
盈利		
本公司擁有人應佔溢利，用於計算每股基本盈利	80,825	258,231
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*	<u>-</u>	<u>(164)</u>
就每股攤薄盈利而言的盈利	<u>80,825</u>	<u>258,067</u>

	股份數目	
	二零一六年	二零一五年
股份		
計算每股基本盈利採用之年內已發行普通股加權平均數	1,243,212,165	1,243,212,165
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	<u>-</u>	<u>235,265</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>1,243,212,165</u>	<u>1,243,447,430</u>

* 截至二零一五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權益比例下跌之結餘為 164,000 港元。

7. 應收賬項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收貿易賬項	393,409	329,317
減值	(8,901)	(5,529)
	<u>384,508</u>	<u>323,788</u>

本集團（麗豐及其附屬公司（「麗豐集團」）除外）對其客戶之貿易條款大部份以信貸形式訂立。發票一般於發出後 30 至 90 天內應付，若干具良好記錄客戶除外，其條款乃延至 120 天。各客戶均有各自之最高信貸限額。本集團謀求對其未償還應收賬項維持嚴謹控制，並以信貸監管政策減低信貸風險。高層管理人員亦經常檢討逾期結餘。由於本集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易，故無需收取抵押品。信貸集中風險乃按照客戶／對手方、地區及行業領域進行管理。由於本集團應收貿易賬項之客戶基礎廣泛分佈於不同領域及行業，故本集團內並無重大信貸集中風險。本集團之應收貿易賬項乃免息。

麗豐集團根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售款項根據有關合約之條款收取。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款預付租務按金。酒店式服務公寓收費主要由客戶以現金支付，惟對於在麗豐集團開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議收取。鑑於上文所述及由於麗豐集團之應收貿易賬項涉及眾多不同客戶，故並無重大信貸集中風險。麗豐集團之應收貿易賬項乃免息。

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸提升措施。

於報告期末，根據付款到期日編製之應收貿易賬項減去呆賬撥備之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收貿易賬項：		
未逾期及未減值	269,146	244,115
逾期一天至九十天	98,464	64,809
逾期九十天以上	16,898	14,864
	<u>384,508</u>	<u>323,788</u>
總計	<u>384,508</u>	<u>323,788</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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應付貿易賬項：		
少於三十天	113,644	79,898
三十一天至六十天	21,203	7,264
六十一天至九十天	6,025	7,593
九十天以上	3,431	1,167
	<u>144,303</u>	<u>95,922</u>
其他應付賬項及應計費用	<u>1,184,107</u>	<u>1,103,047</u>
總計	<u><u>1,328,410</u></u>	<u><u>1,198,969</u></u>

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，麗豐發行到期息率為 6.875% 之人民幣 1,800,000,000 元定息優先票據，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. 有擔保票據

人民幣 650,000,000 元於二零一八年到期息率為 8.375% 之有抵押擔保票據

於二零一四年六月二十四日，本公司之全資附屬公司 eSun International Finance Limited (「EIF」) 發行人民幣 650,000,000 元(相當於約 809,364,000 港元) 之息率為 8.375% 有抵押擔保票據(「有擔保票據」)，票據將於二零一八年六月二十四日到期一次性償還。

有擔保票據乃透過就本公司若干附屬公司授出之麗豐之 8,274,270,422 股普通股及寰亞傳媒之 842,675,225 股普通股之股份抵押及就有關票據全部應付款額之利息儲備賬戶之賬戶抵押作擔保。有擔保票據由本公司提供擔保，並擁有麗新發展有限公司所訂立之維好及抵押不足支持契約及股權購買承諾契據之利益。有擔保票據之利息須自二零一四年十二月二十四日起於每年六月二十四日及十二月二十四日每半年期末支付。有擔保票據於聯交所上市及買賣。

於二零一六年五月二十四日，EIF 開始進行要約，以現金按購回價購回任何及所有有擔保票據之全部本金金額，連同任何應計利息付款(「購回要約」)。於進行購回要約的同時，EIF 亦徵求票據持有人同意，以實行建議對有擔保票據之條件進行若干修訂(包括但不限於加入提前贖回選擇權)、解除抵押及終止相關文件，同意費為有擔保票據本金金額每人民幣 10,000 元為人民幣 50 元(「建議」)。購回要約之條款及條件詳情載於 EIF 於二零一六年五月二十四日刊發之交回要約備忘錄。

10. 有擔保票據 (續)

於二零一六年六月十六日，EIF公佈就購回要約收到有效交回之本金金額為人民幣580,810,000元之有擔保票據。此外，有關建議之特別決議案已獲正式通過。因此，於簽立相關文件後，有關麗豐之8,274,270,422股普通股及寰亞傳媒之842,675,225股普通股之股份抵押及有關利息儲備賬戶之賬戶抵押已於二零一六年六月十六日解除。同日，EIF向票據持有人發出於二零一六年六月二十三日贖回有擔保票據本金金額中餘下人民幣69,190,000元之未償還有擔保票據（「未償還票據」）之通知。

於二零一六年六月二十三日，EIF購回本金金額為人民幣580,810,000元（相當於684,717,000港元）之有擔保票據（「購回票據」），並同時贖回未償還票據。所有購回票據及未償還票據已獲註銷。有擔保票據於二零一六年七月五日正式除牌。

11. 末期股息

董事會並不建議派付截至二零一六年七月三十一日止年度之股息（二零一五年：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。
- 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。
- 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。本集團正拓展其業務，繼續成為此範疇之推動力，並物色除演唱會以外其他種類的現場表演節目，如音樂劇及文藝表演。
- 藝人管理 — 擴大中國藝人團隊，以及與亞洲知名藝人（如韓國頂尖音樂組合）合作。具有不同可確保最大商業價值及吸引力的項目，包括電影、電視、音樂及現場活動，本集團已作好準備吸引明星及培育新藝人。
- 音樂 — 由於國際音樂公司與中國大型音樂網站逐漸達成互相接受之發行模式，期待已久之數碼音樂收費模式逐漸形成。本集團已作好準備以其管理的龐大而著名的中文音樂庫及持續發行的新歌以把握這新經濟模式。
- 戲院 — 收購寰亞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。本集團之新戲院包括位於香港銅鑼灣之皇室戲院、香港海怡半島的 MCL 海怡半島戲院及九龍塘又一城的 Festival Grand Cinema 已分別於二零一五年九月二十六日、二零一六年三月二十三日及二零一六年六月八日開幕。預期位於香港粉嶺逸峯之全新戲院將於二零一六年年末前投入營運。於中國內地，本集團亦於蘇州及無錫承辦兩個戲院項目，預期於未來財政年度開始營運。我們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。

總體而言，本集團相信集電影、電視、現場表演節目、藝人及娛樂項目管理、音樂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

二零一五年／二零一六年財政年度主要受國內外政治及地緣政治之不明朗因素影響，包括美國總統大選、英國脫歐、中東地區長期衝突、歐洲難民問題及香港立法會選舉等。全球主要經濟體繼續受到該等因素拖累。經濟之基本因素仍脆弱不穩，而世界各國之資本市場亦相應地採取審慎態度。

在此情況下，中國中央政府透過同步實施積極之財政政策與穩健之貨幣政策，繼續實現穩定之經濟增長。儘管若干行業（例如出口業）一直明顯放緩，但放緩程度已隨著中央政府促進其他行業發展而得以抵銷。房地產行業於本財政年度內是其中一個受惠行業，在其業績受同期人民幣貶值而有所削弱前正可見一斑。我們相信，房地產行業將仍為重要之經濟支柱，並因應政府政策繼續大幅變動。中央政府之經濟策略對該行業長而言無疑是一項利好消息，而扶持性財政政策亦將令一眾投資者及發展商受惠。

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」）之地區焦點及麗豐集團自二零一二年以來採用之租賃主導策略已令目前具挑戰性之營運環境具一定防禦力。作為主要資產之約 3,500,000 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。位於廣州之麗豐中心於二零一六年六月落成，並已加入本集團之租賃組合。截至本公佈日期，除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外，該樓宇約 83.5% 之建築面積（「建築面積」）已租出或簽訂租賃意向。

於截至二零一六年七月三十一日止年度內，麗豐集團仍表現出色，惟因人民幣貶值，令麗豐集團在按呈報基準換算人民幣時受到影響。廣州東風廣場第五期之住宅部份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，並再次印證了中國的相關市場需求具有一定強度及深度。

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 3,500,000 平方呎增加至約 7,100,000 平方呎。於二零一五年九月三十日，麗豐集團簽訂一份協議，以收購與上海閘北廣場第一期相連之匯貢大廈 6 樓至 11 樓，連同地下車庫 20 個停車位之使用權（「匯貢大廈」），這將有利於閘北廣場第一期及毗鄰之閘北廣場第二期之重建計劃，並將於完成重建後提升共同發展之整體價值。此項交易已於二零一六年九月完成。

由麗豐及本公司分別擁有 80%及 20%之橫琴創新方項目第一期（「創新方」）的建築工程已於二零一五年年底開始動工。於二零一五年三月，凱悅集團獲委聘管理文化主題酒店。於二零一五年十月三十日，麗豐集團與 Lionsgate LBE, Inc.就有關創新方中開發及經營一所互動體驗中心訂立特許協議。於二零一六年七月，威秀主題公園（世界知名的主題公園營運商，其景點分佈於澳洲及美國）獲委任為創新方獅門主題互動體驗中心施工階段至少十年的顧問。於二零一五年十月三十日，麗豐集團亦與國家地理學會所授總特許權之持有人訂立特許協議以開發親子學習體驗中心。於二零一六年四月，麗豐集團與冠忠巴士集團有限公司之全資附屬公司環島旅運有限公司訂立合作框架協議，以發展往來香港與橫琴之跨境巴士服務。位於橫琴的唯一巴士總站將設於創新方內。

廣州御金沙第四期及第五期、廣州東風廣場第五期及中山棕櫚彩虹花園之餘下住宅單位預期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。

本集團之綜合現金狀況為 4,365,600,000 港元（撇除麗豐集團及寰亞傳媒集團有限公司（「寰亞傳媒」）連同其附屬公司（統稱「寰亞傳媒集團」）則為 303,000,000 港元）（二零一五年七月三十一日：4,647,400,000 港元（撇除麗豐集團及寰亞傳媒集團則為 1,016,300,000 港元）），於二零一六年七月三十一日之負債淨值與權益比率則為 24.6%（二零一五年七月三十一日：23.7%），令本集團充滿信心，更積極審視商機。

然而，本集團將繼續採取審慎靈活之方法增加土地儲備及管理其財務狀況。

全年業績概覽

截至二零一六年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 3,369,300,000 港元，較去年之 3,329,500,000 港元增加 1.2%。毛利下降約 2.9%至 1,378,200,000 港元（二零一五年：1,418,800,000 港元）。

截至二零一六年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔純利約為 80,800,000 港元（二零一五年：258,200,000 港元）。下調主要由於(i)麗豐集團於截至二零一六年七月三十一日止年度來自投資物業之重估收益較去年下調；以及(ii)寰亞傳媒集團年內業績下降之主要原因為(a)本年度寰亞傳媒集團舉辦之大型電影及娛樂項目的數量減少導致營業額及毛利率均下降及(b)主要由於人民幣持續貶值產生之匯兌虧損導致寰亞傳媒集團的其他營運開支上升所致。每股基本盈利為 0.065 港元（二零一五年：0.208 港元）。

撇除物業重估之影響，本公司於截至二零一六年七月三十一日止年度內之擁有人應佔虧損淨額約為 121,300,000 港元（二零一五年：112,700,000 港元）。本公司擁有人應佔每股虧損淨額（不包括物業重估之影響）為每股 0.098 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	
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元
已呈報	80.8	258.2
就投資物業作出之調整		
物業重估	(270.5)	(495.1)
物業重估之遞延稅項	67.6	123.8
非控制性權益應佔重估變動減遞延稅項	0.8	0.4
除稅後虧損淨額，不包括投資物業重估收益	(121.3)	(112.7)
就貨幣掉期之公平值虧損作出之調整	–	44.5
就於損益確認之有效對沖之無效部份作出之調整	5.0	–
除稅後虧損淨額，不包括就投資物業、貨幣掉期之公平值虧損 及於損益確認之有效對沖之無效部份作出之調整	(116.3)	(68.2)

於二零一六年七月三十一日，本公司擁有人應佔權益為 8,599,300,000 港元（二零一五年七月三十一日：9,164,700,000 港元）。本公司擁有人應佔每股資產淨值由於二零一五年七月三十一日之每股 7.372 港元減少至於二零一六年七月三十一日之每股 6.917 港元。資產淨值減少主要由於人民幣貶值，而部份受回顧年度內賺取之純利所抵銷。

媒體及娛樂

截至二零一六年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額 537,100,000 港元（二零一五年：576,300,000 港元），而分類業績由溢利 50,200,000 港元減少至溢利 16,500,000 港元。

現場表演節目

本集團繼續高度活躍於現場娛樂表演。於截至二零一六年七月三十一日止年度，本集團已舉辦及投資 197 場（二零一五年：114 場）表演，由本地、亞洲及國際知名藝人（包括鄭秀文、楊千嬅、王菀之、EXO、Infinite、SHINee、Super Junior、鄭伊健偕陳小春、謝天華、林曉峰及錢嘉樂等群星、草蜢、陳慧琳、林子祥、劉若英、蔡依林及田馥甄）演出。除流行音樂活動外，本集團亦將其製作伸延至粵劇以推廣傳統中國文化。著名劇目《牡丹亭驚夢》（由陳寶珠女士及梅雪詩女士主演）在二零一六年五月上演時獲得高度支持，並已於二零一六年八月再度上演。

音樂製作、發行及出版

截至二零一六年七月三十一日止年度，本集團發行共 57 張（二零一五年：85 張）專輯，包括楊千嬅、王菀之、草蜢、C AllStar、任賢齊偕蘇永康、梁漢文及黃家強等群星、側田、彭永琛、RubberBand 及韓紅之唱片。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

本集團擁有強大之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物色新藝人及與亞洲藝人合作。

電影及電視節目製作及發行

截至二零一六年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額 343,600,000 港元（二零一五年：457,600,000 港元），而分類業績為虧損 55,500,000 港元（二零一五年：溢利 34,400,000 港元）。

截至二零一六年七月三十一日止年度，共有 7 部（二零一五年：7 部）由本集團製作／投資之電影在戲院上映，即《刺客聶隱娘》、《落跑吧愛情》、《華麗上班族》、《哪一天我們會飛》、《賭城風雲 3》、《樹大招風》及《三人行》。本集團已完成另外 5 部電影之主要拍攝工作，預期當中大部份將於二零一七年或之前發行，另有 11 部電影尚處於製作籌備或拍攝之中。本集團亦發行了 33 部（二零一五年：29 部）電影及 308 部（二零一五年：287 部）錄像，其中具知名度的包括《絕地狂逃》、《極限追捕》、《PARTY 有限耆》、《埃及神戰》、《戇 Scout 打爆喪屍城》、《星空奇遇記：超域時空》、《復仇者聯盟 2：奧創紀元》、《侏羅紀世界》、《星球大戰：原力覺醒》及《優獸大都會》。

本集團於中國內地投資製作 7 部（二零一五年：3 部）電視連續劇，預期將於未來財政年度為本集團帶來回報。

戲院營運

截至二零一六年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額 364,900,000 港元（二零一五年：294,900,000 港元）。於二零一六年七月三十一日，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。本集團之新戲院包括位於香港銅鑼灣之皇室戲院、香港海怡半島之 MCL 海怡半島戲院及九龍塘又一城之 Festival Grand Cinema 已分別於二零一五年九月二十六日、二零一六年三月二十三日及二零一六年六月八日開幕。預期位於香港粉嶺逸峯之新戲院將於二零一六年年末前投入營運。於中國內地，本集團亦於蘇州及無錫承辦兩個戲院項目，預期將分別於截至二零一七年七月三十一日及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。

於二零一六年七月三十一日，各戲院之影院及座位數目詳情如下：

戲院	本集團 應佔權益 (%)	影院 數目 (附註)	座位 數目 (附註)
中國內地			
廣州五月花電影城	100	7	606
中山五月花電影城	100	5	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
香港			
Festival Grand Cinema	85	8	1,196
MCL 將軍澳戲院	85	7	957
MCL 德福戲院	85	6	819
STAR Cinema	85	6	622
MCL 康怡戲院	85	5	836
MCL 海怡半島戲院	85	3	555
皇室戲院	85	3	246
MCL JP 銅鑼灣戲院	85	2	658
The Grand Cinema	25.5	12	1,566
小計		52	7,455
總計		74	10,124

附註：以 100% 為基準

物業投資

以下資料乃摘錄自麗豐截至二零一六年七月三十一日及二零一五年七月三十一日止年度之業績公佈。

租金收入

截至二零一六年七月三十一日止年度，麗豐集團之租賃業務錄得營業額 629,400,000 港元（二零一五年：626,000,000 港元），較去年增長 0.5%。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長 5.2%。主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度		概約	年結日 出租率 (%)
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元	百分比 變動 (%)	
上海				
上海香港廣場	398.2	407.2	-2.2	零售：98.3 辦公室：97.8 酒店式服務公寓：88.8
上海五月花生活廣場	71.4	61.7	15.7	零售：99.5 酒店：90.4
上海凱欣豪園	14.3	13.4	6.7	100.0
上海閘北廣場第一期	4.9	10.8	-54.6	0.0*
廣州				
廣州五月花商業廣場	109.5	108.9	0.6	98.6
廣州富邦廣場	17.2	17.2	-	98.7
廣州麗豐中心	6.2	-	不適用	零售：91.8 辦公室：53.9
中山				
中山棕櫚彩虹花園	7.7	6.8	13.2	零售：82.0** 酒店式服務公寓：57.1
總計	629.4	626.0	0.5	

* 所有租戶均已遷出，以重新發展項目。

** 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。上海五月花生活廣場營業額增加，主要受上海寰星酒店自二零一三年十一月試業以來表現提升所帶動。

廣州麗豐中心（廣州東風廣場第五期之辦公樓）已於二零一六年六月落成並加入麗豐集團之租賃組合，並開始為麗豐集團貢獻租金收入。截至本公佈日期，除受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所規限之辦公室面積外，該樓宇約 83.5%之建築面積已租出或簽訂租賃意向。

上海閘北廣場第一期之所有租戶均已遷出，以重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期以及麗豐集團於二零一六年九月已完成收購之匯貢大廈 6 樓至 11 樓。麗豐集團現正與專業顧問及地方當局商討重新發展計劃。

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場之部份（佔總建築面積約 62%）已出租，故該部份已重新分類為租賃物業。待該物業全部租出，麗豐集團將於適當時候作進一步重新分類及作租金收入確認。

物業發展

以下資料乃摘錄自麗豐截至二零一六年七月三十一日及二零一五年七月三十一日止年度之業績公佈。

已確認銷售

截至二零一六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錄得營業額 1,414,100,000 港元（二零一五年：1,275,400,000 港元），較去年之銷售收益增加 10.9%。已確認總銷售主要由廣州東風廣場第五期住宅單位之銷售表現所帶動，當中已售出住宅建築面積約 182,574 平方呎，銷售收益達 1,052,500,000 港元。扣除人民幣貶值對貨幣換算造成之影響，於回顧年度，以人民幣計值之物業銷售營業額增長率為 16.0%。

主要由於人民幣貶值，截至二零一六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）減少至每平方呎約 4,207 港元（二零一五年：每平方呎 4,243 港元）。

廣州御金沙銷售表現良好，平均售價達每平方呎 2,915 港元，該金額於綜合收益表內確認為「應佔合營公司溢利」中之一部份。

截至二零一六年七月三十一日止年度內物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	概約建築面積 平方呎	平均售價 [#] 港元／平方呎	營業額* 百萬港元
上海五月花生活廣場			
住宅單位	9,681	5,169	47.2
公寓式辦公樓單位	12,564	3,660	43.4
廣州東風廣場			
住宅單位 — 第五期	182,574	6,087	1,052.5
住宅單位 — 第四期	891	4,226	3.6
廣州東山京士柏			
住宅單位	21,404	4,707	95.0
中山棕櫚彩虹花園			
高層住宅單位	11,190	701	7.4
別墅單位	113,709	1,416	151.8
小計	352,013	4,207	1,400.9
廣州東山京士柏 停車位			13.2
總計			1,414.1
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)	249,775	2,886	680.9
零售單位** (按47.5%基準)	1,953	6,516	11.7
小計	251,728	2,915	692.6
停車位** (按47.5%基準)			19.2
總計			711.8

扣除營業稅前及含增值稅

* 扣除營業稅後及不含增值稅

** 廣州御金沙為與凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」)之合營公司項目，麗豐集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益。截至二零一六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)1,458,100,000港元(不包括停車位)是來自整個項目，並確認約529,954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40,400,000港元是來自整個項目。

已簽約之銷售

於二零一六年七月三十一日，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之住宅單位以及因銷售廣州東山京士柏之 10 個停車位分別錄得已簽約但尚未確認之銷售 571,700,000 港元及 7,300,000 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 846 港元（不包括停車位）。扣除人民幣貶值對貨幣換算造成之影響，於二零一六年七月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位銷售額（不包括廣州御金沙）為人民幣 478,300,000 元（二零一五年：人民幣 162,100,000 元）。

於二零一六年七月三十一日，麗豐集團之已簽約但尚未確認銷售總額（包括廣州御金沙）為 2,249,100,000 港元（包括廣州東山京士柏及廣州御金沙之停車位）。於二零一六年七月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位銷售額（包括廣州御金沙）為人民幣 1,875,200,000 元（二零一五年：人民幣 1,048,400,000 元）。

於二零一六年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

已簽約基準	概約建築面積 平方呎	平均售價 [#] 港元／平方呎	營業額 [#] 百萬港元
中山棕櫚彩虹花園			
高層住宅單位	635,762	798	507.4
別墅單位	39,917	1,611	64.3
小計	675,679	846	571.7
廣州東山京士柏 停車位			7.3
小計			579.0
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）	665,452	2,492	1,658.6
零售單位**（按47.5%基準）	1,585	6,814	10.8
小計	667,037	2,503	1,669.4
停車位**（按47.5%基準）			0.7
小計			1,670.1
總計（不包括停車位）	1,342,716	1,669	2,241.1

扣除營業稅前及含增值稅

** 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。於二零一六年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售 3,514,500,000 港元（不包括停車位）是來自整個項目，約 1,404,288 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 1,500,000 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

於二零一六年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為 4,365,600,000 港元（二零一五年：4,647,400,000 港元），其中約 22% 以港元（「港元」）及美元（「美元」）列值，而約 78% 則以人民幣（「人民幣」）列值。於二零一六年七月三十一日，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 303,000,000 港元（二零一五年：1,061,300,000 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

於二零一六年七月三十一日，本集團之尚未償還綜合貸款總額（扣除集團內之撇銷）為 6,479,900,000 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）

於二零一六年七月三十一日，本集團有循環銀行貸款 365,200,000 港元。本集團之銀行貸款到期情況妥為分散，其中 24,000,000 港元須於一年內償還及 341,200,000 港元須於第二年償還。所有銀行貸款均為浮息貸款，並以港元計值。

年內，本集團購回及贖回 766,300,000 港元之有抵押擔保票據，該等票據以人民幣計值並將於原到期日二零一八年六月二十四日一次性償還。該等票據已於二零一六年七月五日正式除牌。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。於二零一六年七月三十一日，本集團就上述無抵押其他貸款錄得應計利息 79,800,000 港元。應本集團要求，林百欣先生之遺產執行人已確認，由二零一六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

於二零一六年七月三十一日，寰亞傳媒有未償還本金金額合共 130,000,000 港元之無抵押及無擔保三年期零息台固可換股票據，發行予認購方。於二零一六年七月三十一日，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，包括分別發行予本集團及其他認購方之 100,000,000 港元及 66,800,000 港元。除非先前已根據台固可換股票據及特別授權之可換股票據之條款及條件被轉換、贖回、購回或註銷，否則寰亞傳媒將於到期日二零一八年五月十三日及二零一八年七月三日分別按未償還本金金額贖回該等可換股票據。就會計目的而言，自本金金額扣除可換股票據之權益部份後，於本集團入賬之台固可換股票據賬面值為 110,600,000 港元，而經調整(i)應計利息及(ii)集團內之撇銷後，所產生之於本集團內入賬之特別授權之可換股票據於二零一六年七月三十一日之賬面值為 55,600,000 港元。

麗豐

於二零一六年七月三十一日，麗豐集團之貸款總額為 5,977,400,000 港元，包括銀行貸款 3,035,500,000 港元、定息優先票據 2,092,700,000 港元、來自本公司一間附屬公司之貸款 221,700,000 港元、來自一間合營公司之貸款 572,800,000 港元及其他貸款 54,700,000 港元。麗豐集團為數 5,977,400,000 港元之貸款到期情況妥為分散，其中 637,900,000 港元須於一年內償還、2,906,600,000 港元須於第二年內償還、2,307,700,000 港元須於第三至五年內償還，以及 125,200,000 港元須於五年後償還。

麗豐集團分別約有 44%及 51%之貸款為定息及浮息貸款，其餘 5%為免息貸款。

除定息優先票據外，麗豐集團 3,884,700,000 港元之其他貸款中，46%以人民幣計值、42%以港元計值及 12%以美元計值。

麗豐集團 2,092,700,000 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 9,398,100,000 港元之投資物業、總賬面值約為 55,600,000 港元之已落成待售物業、總賬面值約為 365,000,000 港元之發展中物業、總賬面值約為 1,471,600,000 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 513,500,000 港元之物業及在建工程以及約 131,600,000 港元之銀行結餘。

此外，於二零一六年七月三十一日，一間銀行向本集團授出 600,000,000 港元循環貸款信貸。於本公佈日期，上述貸款信貸以證券賬戶之抵押及本公司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。於二零一六年七月三十一日，本集團已動用上述貸款信貸之 350,000,000 港元。於二零一六年七月三十一日，其他銀行向本集團授出 79,000,000 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須由銀行每年進行續期審閱，而於二零一六年七月三十一日，本集團已動用信用證及保函信貸以及循環貸款合共 39,600,000 港元。因此，本集團（不包括麗豐）於二零一六年七月三十一日之未動用信貸為 289,400,000 港元。麗豐集團於二零一六年七月三十一日之未動用信貸為 3,576,200,000 港元。

於二零一六年七月三十一日，本公司擁有人應佔綜合資產淨值達 8,599,300,000 港元（二零一五年：9,164,700,000 港元）。負債比率（即本公司擁有人應佔淨負債（借貸總額 6,479,900,000 港元減有抵押銀行結餘及定期存款 1,066,500,000 港元以及現金及現金等值項目 3,299,100,000 港元）與資產淨值之比例）為約 24.6%。

考慮到於報告期末所持有之現金金額、銀行融資信貸備用額、若干銀行貸款之預期再融資及來自本集團經營活動之經常性現金流量，本集團相信，本集團擁有充足之流動資金應付現有業務及正在進行之項目之目前所需。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一六年七月三十一日止年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

企業管治

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，並已建立符合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。

本公司於截至二零一六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 條及第 A.5.1 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公司細則之卸任條文，規定在任董事須自其上次獲本公司股東（「**股東**」）選舉起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可應選連任。再者，任何獲董事會委任之人士（包括非執行董事），倘為填補臨時空缺，將須在本公司隨後之股東大會上卸任；或倘為董事會之新增成員，則將須在本公司隨後之股東週年大會（「**股東週年大會**」）上卸任，惟均符合資格於會上應選連任。此外，為貫徹企業管治守則之相關守則條文，為填補臨時空缺而獲委任之各董事已／將在彼等獲委任後之首次股東大會上接受股東選舉。基於以上原因，董事會認為上述規定足以達致有關守則條文第 A.4.1 條之相關目標，故無意就此採取任何矯正措施。

根據守則條文第 A.5.1 條，公司應成立由大多數獨立非執行董事組成之提名委員會，並由董事會主席或一名獨立非執行董事擔任主席。

本公司並無成立提名委員會，惟其職能由全體董事會成員履行。潛在新董事將根據彼等之知識、技能、經驗及專業知識以及本公司於當時之需求而招攬，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。

僱員及酬金政策

於二零一六年七月三十一日，本集團合共僱有約 2,100 名（二零一五年：1,900 名）僱員。本集團深明維持穩定之員工團隊對其持續取得成功攸關重要。根據本集團之現有政策，僱員之薪金水平維持於具競爭力水平，並會因應員工表現而作出升遷及調整薪酬，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。

截至二零一六年七月三十一日止年度內，本公司已與眾多研究分析員及投資者會面，並出席了以下研討會及非交易簡報會：

月份	事件	舉辦方	地點
二零一五年十月	發佈業績非交易簡報會	巴黎銀行	香港
二零一五年十月	發佈業績非交易簡報會	星展	紐約／費城／ 波士頓／三藩市
二零一五年十月	發佈業績非交易簡報會	大和	巴黎／巴塞爾／ 蘇黎世／倫敦
二零一五年十一月	發佈業績非交易簡報會	巴黎銀行	新加坡
二零一六年一月	星展唯高達亞洲峰會	星展	新加坡
二零一六年一月	亞太金融、房地產及物流研討會	巴黎銀行	香港
二零一六年一月	第六屆香港企業峰會	大和	香港
二零一六年三月	發佈業績非交易簡報會	星展	香港
二零一六年四月	發佈業績非交易簡報會	星展	新加坡
二零一六年四月	發佈業績非交易簡報會	大和	倫敦
二零一六年四月	發佈業績非交易簡報會	大和	紐約／洛杉磯／ 聖地亞哥／ 三藩市

本公司熱衷加強與投資者之關係，並增進與股東及有意投資者之溝通。本公司歡迎投資者、權益人士及公眾人士提供意見，可於一般辦公時間內致電(852) 2853 6116，亦可傳真至(852) 2853 6651或電郵至 ir@esun.com 與投資者關係部聯絡。

全年業績之審閱

本公司審核委員會目前由三名獨立非執行董事吳麗文博士（主席）、劉志強先生及葉天養先生所組成。審核委員會已與本公司管理層共同審閱本公司截至二零一六年七月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本集團所採納之會計原則及慣例，以及內部監控及財務報告事宜。

獨立核數師審閱初步業績公佈

本公司之核數師已就本集團載於初步公佈之截至二零一六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

本公司將於二零一六年十二月十六日（星期五）舉行二零一六年股東週年大會。有關股東週年大會之通告連同本公司截至二零一六年七月三十一日止年度之年報將於二零一六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，二零一六年十月十九日

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。