

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。



麗豐控股

麗豐控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1125)

截至二零一四年七月三十一日止年度 之末期業績公佈

業績

麗豐控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一四年七月三十一日止年度之綜合業績，連同去年比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一四年七月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	3	1,207,302	1,894,938
銷售成本		(461,633)	(897,317)
毛利		745,669	997,621
其他收入及收益		213,255	158,361
銷售及市場推廣費用		(46,009)	(69,188)
行政費用		(294,235)	(306,707)
其他經營費用淨額		(41,812)	(7,334)
貨幣掉期公平值虧損		(64,439)	-
投資物業公平值增值		1,138,045	660,708
經營溢利	4	1,650,474	1,433,461
融資成本	5	(322,343)	(197,338)
應佔合營公司溢利		154,897	107,066
除稅前溢利		1,483,028	1,343,189
稅項	6	(366,109)	(530,622)
本年度溢利		1,116,919	812,567
歸屬：			
本公司擁有人		1,099,727	757,045
非控制性權益		17,192	55,522
		1,116,919	812,567
本公司擁有人應佔每股盈利：	8		
基本		0.068港元	0.047港元
攤薄		0.068港元	0.047港元

本年度應付及擬派股息之詳情於附註7中披露。

綜合全面收益表

截至二零一四年七月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度溢利	1,116,919	812,567
將於其後期間重新分類至損益之扣除稅項後之其他全面收益／（開支）：		
在建中投資物業減值撥回	9,782	20,684
出售一間附屬公司時 解除之匯兌波動儲備	(1,439)	-
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	(75)	276,685
應佔合營公司之其他全面收益／（開支）	(159)	9,330
現金流量對沖之收益／（虧損）淨額	53,105	(59,761)
	61,214	246,938
本年度全面收益總額	1,178,133	1,059,505
歸屬：		
本公司擁有人	1,162,147	998,828
非控制性權益	15,986	60,677
	1,178,133	1,059,505

綜合財務狀況表

於二零一四年七月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,499,769	1,491,574
預付地租		5,354	5,543
投資物業		13,479,025	11,377,034
發展中物業		662,386	513,517
於合營公司之投資		590,758	436,340
購買土地使用權之按金		89,765	-
商譽		426	1,032
非流動資產總值		<u>16,327,483</u>	<u>13,825,040</u>
流動資產			
發展中物業		572,906	718,861
落成待售物業		1,157,773	1,094,541
應收賬款、按金及預付款項	9	174,641	171,326
預付稅項		43,250	46,859
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		490,690	2,057,388
現金及現金等值項目		2,072,368	3,608,327
流動資產總值		<u>4,511,628</u>	<u>7,697,302</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	10	580,273	668,657
已收按金及遞延收入		218,974	201,094
已抵押計息銀行貸款		708,382	617,470
應付稅項		166,660	490,502
定息優先票據		-	1,435,052
流動負債總值		<u>1,674,289</u>	<u>3,412,775</u>
流動資產淨值		<u>2,837,339</u>	<u>4,284,527</u>
資產總值減流動負債		<u>19,164,822</u>	<u>18,109,567</u>

綜合財務狀況表（續）

於二零一四年七月三十一日

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產總值減流動負債	19,164,822	18,109,567
非流動負債		
已收長期按金	92,564	77,021
已抵押計息銀行貸款	1,604,858	1,774,856
來自一前主要股東墊款	58,688	58,621
來自一同系附屬公司貸款	152,760	-
定息優先票據	2,232,738	2,223,610
衍生金融工具	25,162	43,712
遞延稅項負債	2,203,747	1,819,897
非流動負債總值	<u>6,370,517</u>	<u>5,997,717</u>
	12,794,305	12,111,850
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	1,610,190	1,609,591
股份溢價賬	4,066,482	4,065,862
資產重估儲備	66,609	56,925
購股權儲備	29,677	30,188
對沖儲備	(6,656)	(59,761)
匯兌波動儲備	1,994,853	1,995,222
資本儲備	155,496	25,974
保留盈利	4,696,867	3,646,545
擬派末期股息	49,916	48,288
	<u>12,663,434</u>	<u>11,418,834</u>
非控制性權益	130,871	693,016
	12,794,305	<u>12,111,850</u>

綜合財務報表附註

於二零一四年七月三十一日

1. 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會（「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）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製而成。財務報表乃按歷史成本慣例編製而成，惟按公平值計量之落成投資物業、若干在建中投資物業及衍生金融工具除外。除另有指明者外，此等財務報表以港元（「港元」）呈列，所有價值均調整至最接近千元。

2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

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新訂及經修訂香港財務報告準則：

二零零九年至二零一一年 週期之年度改進項目	於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂
香港財務報告準則 第 1 號修訂本	政府貸款
香港財務報告準則 第 7 號修訂本	披露—抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則 第 10 號、香港財務 報告準則第 11 號 及香港財務報告 準則第 12 號修訂本	過渡指引
香港財務報告準則 第 13 號	公平值計量
香港會計準則第 19 號 (二零一一年)	僱員福利
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

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，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本年度及過往年度本集團財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表所載之披露事項並無任何重大影響。

香港財務報告準則第13號提供公平值的精確定義、公平值計量的單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。香港財務報告準則第13號不會改變本集團須使用公平值的情況，但為其其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值的情況下應如何應用公平值提供指引。本集團已按未來適用法採用香港財務報告準則第13號，且採納該準則對本集團的公平值計量並無任何重大影響。由於香港財務報告準則第13號當中的指引，計量公平值的政策已被修訂。香港財務報告準則第13號就投資物業之公平值計量及衍生金融工具規定之額外披露已載入本財務報表之相關附註內。

本集團已於以下新訂及經修訂香港財務報告準則各自之生效日期前，在截至二零一二年七月三十一日止財政年度首次提早採納該等準則：

香港會計準則第 27 號 (二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第 28 號 (二零一一年)	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

採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團已呈報之業績或財務狀況並無重大影響。

3. 經營分部資料

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
分部收益／業績：						
分部收益						
銷售予外界客戶	640,928	1,372,194	566,374	522,744	1,207,302	1,894,938
其他收益	2,139	1,960	123,747	110,950	125,886	112,910
總計	643,067	1,374,154	690,121	633,694	1,333,188	2,007,848
分部業績	252,169	509,833	1,422,084	962,057	1,674,253	1,471,890
銀行存款利息收入					28,721	25,579
未分配收益					58,648	19,872
貨幣掉期公平值虧損					(64,439)	-
未分配的以權益支付購股權支出					-	(11,594)
未分配支出淨額					(46,709)	(72,286)
經營溢利					1,650,474	1,433,461
融資成本					(322,343)	(197,338)
應佔合營公司溢利	154,897	107,066	-	-	154,897	107,066
除稅前溢利					1,483,028	1,343,189
稅項					(366,109)	(530,622)
本年度溢利					1,116,919	812,567
分部資產／負債：						
分部資產	2,464,699	2,375,951	14,966,049	12,840,651	17,430,748	15,216,602
於合營公司之投資	590,758	436,340	-	-	590,758	436,340
未分配資產					2,817,605	5,869,400
資產總值					20,839,111	21,522,342
分部負債	445,957	413,295	309,129	324,120	755,086	737,415
未分配負債					7,289,720	8,673,077
負債總值					8,044,806	9,410,492

於本年度，概無單一客戶佔本集團總營業額之10%以上（二零一三年：無）。

3. 經營分部資料 (續)

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
其他分部資料：						
折舊	2,409	2,075	65,236	56,678	67,645	58,753
企業及其他未分配折舊					5,962	8,068
					<u>73,607</u>	<u>66,821</u>
資本開支	4,443	6,260	919,100	146,212	923,543	152,472
企業及其他未分配資本開支					4,825	5,244
					<u>928,368</u>	<u>157,716</u>
投資物業公平值增值	-	-	1,138,045	660,708	1,138,045	660,708
發展中物業／在建中投資物業						
減值撥回*	-	6,974	13,042	27,578	13,042	34,552
處置物業、廠房及設備項目虧損	288	4	173	33	461	37

* 截至二零一四年七月三十一日止年度，概無於損益中確認發展中物業減值撥回(二零一三年：6,974,000 港元)。年內，已於其他全面收益確認在建中投資物業減值撥回 13,042,000 港元(二零一三年：27,578,000 港元)。

4. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／（計入）下列各項：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業管理費收入 ^φ	(103,976)	(99,397)
銀行存款利息收入 ^φ	(28,721)	(25,579)
銷售已落成物業之成本	311,178	782,357
有關租金收入之支出	150,455	114,960
銷售成本總值	<u>461,633</u>	<u>897,317</u>
折舊 [#]	73,607	66,821
預付地租攤銷	4,662	9,276
撥充發展中物業成本	(4,465)	(9,083)
	<u>197</u>	<u>193</u>
匯兌差異淨額*	(27,224)	(42,075)
發展中物業減值撥回*	-	(6,974)
處置物業、廠房及設備項目虧損 [#]	461	37
出售一間附屬公司之收益*	<u>6,672</u>	<u>-</u>

^φ 物業管理費收入及銀行存款利息收入已計入綜合收益表之「其他收入及收益」內。

[#] 酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修之折舊支出61,779,000 港元（二零一三年：51,753,000 港元）及處置物業、廠房及設備項目虧損461,000 港元（二零一三年：37,000 港元）已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

* 有關支出／（收入）項目已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

5. 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息支出：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	130,669	90,521
須於五年後償還之銀行貸款	4,296	-
200,000,000美元之定息優先票據（「二零零七年票據」）	87,588	131,509
人民幣1,800,000,000元之定息優先票據（「二零一三年票據」）	142,006	37,467
攤銷：		
銀行貸款	14,768	-
二零零七年票據	5,975	7,799
二零一三年票據	6,573	1,678
銀行融資費用及直接成本	25,842	15,961
	<u>417,717</u>	<u>284,935</u>
減：撥充發展中物業成本	(40,543)	(71,724)
撥充在建中投資物業成本	(38,467)	(15,873)
撥充在建工程成本	(16,364)	-
	<u>(95,374)</u>	<u>(87,597)</u>
融資成本總值	<u>322,343</u>	<u>197,338</u>

6. 稅項

由於本集團於本年度在香港並無產生估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備（二零一三年：無）。其他地區之應課稅溢利已按本集團經營業務所在司法權區當時稅率計算稅項。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度 — 中國內地		
企業所得稅		
本年度計提	64,104	117,391
過往年度撥備不足	29,195	-
	<u>93,299</u>	<u>117,391</u>
土地增值稅		
本年度計提	11,151	201,477
過往年度超額撥備	(116,778)	-
	<u>(105,627)</u>	<u>201,477</u>
遞延	402,739	211,754
稅項賠償保證	(24,302)	-
本年度稅項開支總值	<u>366,109</u>	<u>530,622</u>

7. 股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
擬派末期 — 每股普通股 0.0031 港元 (二零一三年: 0.003 港元)	<u>49,916</u>	<u>48,288</u>

本年度擬派末期股息須於即將舉行之股東週年大會上經本公司股東批准後，方可作實。

於二零一三年十一月二十二日，本公司股東於股東週年大會上批准截至二零一三年七月三十一日止年度之應付末期股息（「二零一三年末期股息」）0.003 港元以現金支付，或可選擇以股代息之方法（「以股代息計劃」）代替。年內，本公司按每股 0.2036 港元之視作價格發行 5,986,301 股入賬列作繳足之新股份予選擇根據以股代息計劃收取代息股份代替現金之本公司股東，以償付為數 1,219,000 港元之二零一三年末期股息。餘下 47,069,000 港元之二零一三年末期股息已以現金支付。

有關以股代息計劃之詳情載於本公司日期為二零一三年十二月十三日之通函。

8. 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本年度溢利 1,099,727,000 港元（二零一三年：757,045,000 港元）及年內已發行普通股加權平均數 16,099,127,518 股（二零一三年：16,095,912,956 股）計算。

每股攤薄盈利金額乃根據用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔本年度溢利計算。計算採用之普通股加權平均數乃按計算每股基本盈利所採用之年內已發行普通股數目，以及於全部具攤薄影響之潛在普通股被視為兌換為普通股時而假設已無償發行之普通股加權平均數計算。

每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<u>盈利</u>		
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利	<u>1,099,727</u>	<u>757,045</u>
		股份數目
	二零一四年	二零一三年
<u>股份</u>		
計算每股基本盈利採用之年內已發行普通股加權平均數	16,099,127,518	16,095,912,956
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	<u>20,981,054</u>	<u>22,464,900</u>
	<u>16,120,108,572</u>	<u>16,118,377,856</u>

9. 應收賬款、按金及預付款項

本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所得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收取租務按金。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本集團之應收貿易賬款涉及眾多不同客戶，故信貸風險並不集中。本集團之應收貿易賬款乃免息。

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用加強措施。

於報告期末按到期付款日之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收貿易賬款淨額：		
一個月內	61,319	57,697
一至三個月	2,303	2,935
超過三個月	1,726	-
	<u>65,348</u>	<u>60,632</u>
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>109,293</u>	<u>110,694</u>
總計	<u>174,641</u>	<u>171,326</u>

10. 應付賬款及應計費用

於報告期末按到期付款日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付貿易賬款：		
一個月內	102,207	31,489
一至三個月	3,872	1,110
超過三個月	79	2,012
	<u>106,158</u>	<u>34,611</u>
應計費用及其他應付賬款	<u>474,115</u>	<u>634,046</u>
總計	<u>580,273</u>	<u>668,657</u>

末期股息及截止過戶日期

董事會建議就截至二零一四年七月三十一日止年度派發末期股息每股 0.0031 港元（二零一三年：每股 0.003 港元）予於二零一四年十二月十九日（星期五）營業時間結束時名列本公司香港股東名冊分冊（「股東名冊」）之股東（「股東」）。待股東於本公司即將舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後，建議之末期股息將以現金支付，根據以股代息計劃，股東有權選擇全部收取已繳足股款的本公司股本中每股面值 0.10 港元的新股代替現金，或部分收取現金及部分收取新股（「以股代息計劃」）。

一份載有以股代息計劃詳情之通函及相關選擇表格預期於二零一四年十二月三十日（星期二）或前後寄發予股東。

以股代息計劃須待股東週年大會通過有關支付末期股息之決議案及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市委員會批准根據以股代息計劃發行之新股上市及買賣後方可作實。

末期股息及根據以股代息計劃發行之股票將於二零一五年一月三十日（星期五）或前後分別派付及寄送予於二零一四年十二月十九日（星期五）名列股東名冊之股東。

本公司將於二零一四年十二月十八日（星期四）及二零一四年十二月十九日（星期五）暫停辦理股東名冊之股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格獲派建議末期股息，所有相關之過戶文件及股票必須於二零一四年十二月十七日（星期三）下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓，以辦理登記手續。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

概括而言，二零一三／一四年為本公司進行整合的年份。儘管股票及債務資本市場表現暢旺，但全球經濟基本因素復甦步伐仍未穩固。即使持續獲全球中央銀行支持，美國及歐元區等主要經濟體仍繼續走出困境。環球地緣經濟局勢緊張，如中東形勢及俄羅斯與烏克蘭的關係，為不明朗前景增添變數。

中國政府在社會各環節實施改革政策，將經濟模式由出口主導過渡至更進步且持續發展的模式，即由內需帶動，二零一四年國內生產總值的增長目標為 7.5%。地產市場為重要經濟支柱，持續由政府政策主導。預期實施的調控措施將微調，以適應地區情況，確保長遠帶來持續增長，持續城鎮化及人民收入增長亦為支持因素。

本集團以地區焦點及本集團兩年前採用之租賃主導策略在目前具挑戰性之營運環境下證實有效。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。於回顧年度內，本公司於二零一三年八月、二零一三年九月及二零一四年七月完成收購上海香港廣場、廣州五月花商業廣場及上

海關北廣場第一期之 5%、22.5%及 2%少數股東權益，為本集團租賃組合增加約 153,300 平方呎總建築面積（「**建築面積**」）。

中國政府實施之控制措施使業內銷售額減慢，業內人士受到不同程度的影響。本集團亦不例外，但受影響程度較細，主要由於本集團擁有優質的租賃組合。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。管理層相信為本集團應付挑戰及迎接機遇作好準備甚為重要。

本集團於二零一三年九月成功競投橫琴創意文化城第一期項目（「**創意文化城第一期**」），並將與其最終控股公司豐德麗控股有限公司（「**豐德麗**」）共同發展。創意文化城第一期分別由本集團及豐德麗持有 80%及 20%，總建築面積約為 2,800,000 平方呎，根據本集團與珠海市國土資源局（「**珠海國土局**」）於二零一三年九月二十七日訂立之土地出讓合同，最低投資要求為人民幣 3,000,000,000 元（約相等於 3,800,000,000 港元），其中人民幣 523,300,000 元（約相等於 657,600,000 港元）為土地成本。創意文化城第一期之總體發展方案正在落實，本集團將於適時提供更多詳情。本集團於二零一四年七月亦成功投得上海黃浦區黃浦江一塊住宅用地，應佔建築面積約 72,600 平方呎。本集團預期將此項目發展為高檔豪華住宅項目。

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已開始營運，並在充滿挑戰的經營環境中經營。資產增值旨在改善上海香港廣場零售商場高層人流量，其仍在進行中，並預期新租戶將於二零一四年底進駐，這預期將改善整體租金貢獻。

本集團於上海、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 7,100,000 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為集團之業績帶來貢獻。本集團將繼續維持其於擴大土地儲備時之審慎及靈活作風。

於二零一四年四月，本公司悉數贖回於二零零七年發行的 200,000,000 美元優先票據。展望未來，由於已贖回此高息債券，本公司利息成本應會減少。

於二零一四年七月三十一日，本集團土地儲備為 10,500,000 平方呎。本集團現金狀況穩健，於二零一四年七月三十一日擁有手頭現金 2,563,100,000 港元及負債淨值與權益比率 17%，這為本集團提供充分信心及更主動審視商機。

末期業績概覽

截至二零一四年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 1,207,300,000 港元（二零一三年：1,894,900,000 港元）及毛利 745,700,000 港元（二零一三年：997,600,000 港元），分別較去年減少約 36.3%及 25.3%。本於年度來自租金收入及物業銷售之營業額分別為 566,400,000 港元（二零一三年：522,700,000 港元）及 640,900,000 港元（二零一三年：1,372,200,000 港元），分別上升 8.4%及減少 53.3%。

本公司擁有人應佔純利約 1,099,700,000 港元（二零一三年：757,000,000 港元），較去年增加約 45.3%。每股基本盈利為 0.068 港元（二零一三年：0.047 港元）。若不計及物業重估之影

響，則本公司擁有人應佔純利約為 247,700,000 港元（二零一三年：287,500,000 港元），較去年減少約 13.8%。若不計及物業重估影響，每股基本盈利減少至 0.015 港元（二零一三年：0.018 港元）。

本公司擁有人應佔溢利（百萬港元）	截至七月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年
已呈報	1,099.7	757.0
減：投資物業的調整		
物業重估	1,138.0	660.7
投資物業遞延稅項	(284.5)	(165.2)
非控制性權益應佔重估變動減遞延稅項	(1.5)	(26.0)
除稅後純利，不包括投資物業重估收益	247.7	287.5

於二零一四年七月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為 12,663,400,000 港元，較二零一三年七月三十一日之 11,418,800,000 港元有所增加。於二零一四年七月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一三年七月三十一日之每股 0.709 港元增加至每股 0.786 港元。

物業組合組成

於二零一四年七月三十一日，應佔概約建築面積（千平方呎）及停車位數目：

	商業/ 零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅	總計 （不包括停 車位及 配套設施）	停車位 數目
已落成持作出租物業 ¹	1,630	569	-	-	2,199	587
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓	-	-	589	-	589	-
發展中物業 ²	2,917	1,248	77	6,279	10,521	4,115
已落成待售物業	125 ³	-	14	415	554	1,021
本集團主要物業之 總建築面積	4,672	1,817	680	6,694	13,863	5,723

1. 已完工及賺取租金物業

2. 所有在建中物業

3. 已完工待售物業（包括121,795平方呎之購物商場，隨著購物商場陸續租出，預期將重新分類為已落成持作出租物業用途）。

物業投資

租金收入

截至二零一四年七月三十一日止年度，本集團自租賃業務錄得營業額 566,400,000 港元（二零一三年：522,700,000 港元），較去年增長 8.4%。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		百分比 變動	年結日 出租率(%)
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元		
上海香港廣場	379.7	359.8	5.5	零售：79.8% 辦公室：94.7% 酒店式服務公寓：83.0%
上海凱欣豪園	14.0	11.7	19.7	100.0%
上海閘北廣場第一期	10.7	9.8	9.2	86.3%
上海五月花生活廣場	35.8	28.7	24.7	零售：94.4% 酒店：12.4%
廣州五月花商業廣場	105.8	96.3	9.9	零售：98.2% 辦公室：100%
廣州富邦廣場	17.3	15.9	8.8	96.8%
中山棕櫚彩虹花園	3.1	0.5	520.0	零售：51.0% 酒店式服務公寓：38.4%
總計：	566.4	522.7	8.4	

除了上海香港廣場的零售廣場外，整體租金收入穩定，乃因其他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之貢獻。上海香港廣場的零售商場出租率下調是由於其中一家位於高層之主要租戶於租約期滿後在二零一四年五月遷出，相應樓面已改作餐飲區（「**餐飲區**」）。餐飲區現正進行裝修，並將於二零一四年底開始營業。由於每平方米租金為前主要租戶所付租金之數倍，本集團有信心此項資產增值將為該物業帶來重大貢獻。

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開始營業，當時營業環境維艱。

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場之部份建築面積（佔總建築面積約 32.7%）已出租，故該部份已重新分類為租賃物業。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。

主要租賃物業之回顧

上海香港廣場

上海香港廣場是座落於上海市黃浦區淮海中路南北兩側優質地段之雙子式大樓。該雙子式大樓之間有行人天橋連接。

該物業之總建築面積約為 1,180,000 平方呎（不包括 350 個停車位）。該物業包括辦公樓、商場及酒店式服務公寓，總建築面積分別約 360,700 平方呎、468,400 平方呎及 354,200 平方呎。該物業座落於黃陂南路地鐵站上蓋，徒步可前往上海著名地標新天地。商場現為該區域匯聚

全球奢侈品牌之最矚目高檔零售點之一。主要租戶包括 Apple 專門店、Cartier、Coach、GAP、MCM、夏姿·陳、Tiffany、Y3，以及國際著名奢侈品牌及選擇繁多之不同食肆。資產增值旨在改善上海香港廣場零售商場高層人流量，其仍在進行中，並預期新租戶將於二零一四年底進駐。

酒店式服務公寓現由雅詩閣集團管理，本集團成功受惠於雅詩閣集團於管理酒店式服務公寓方面之豐富經驗及專業知識以建立高檔品牌形象。

本集團於二零一三年八月已收購該物業之 5% 少數股東權益，現時擁有該物業 100% 權益。

上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海閘北區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之綜合用途項目。該項目位於中山北路地鐵站附近。

本集團持有零售商場之 95% 權益，其包括商業區地庫在內之建築面積約為 320,300 平方呎。該資產定位為社區零售設施，主要租戶為樂天瑪特。

上海閘北廣場

上海閘北廣場第一期包括辦公室單位、零售商場（現已關閉並待重新發展）及停車位。該物業位於上海閘北區天目西路，鄰近上海火車站，總建築面積約為 322,600 平方呎（不包括停車位及配套設施）。本集團於二零一四年七月已收購該物業之 2% 少數股東權益，現時擁有該物業 99% 權益。

上海閘北廣場第二期位於第一期毗連之空地。廣場第二期之地盤面積約為 44,300 平方呎，而其可建建築面積約為 259,900 平方呎（不包括停車位及配套設施）。本集團計劃根據全面的重新發展計劃一併發展上海閘北廣場第一期及第二期。該重新發展項目將包括一幢辦公樓、商場及地下停車位。本集團現正與專業顧問及地方當局商討重新發展建議。

廣州五月花商業廣場

廣州五月花商業廣場為座落於越秀區中山五路廣州地鐵第一號及第二號線之交匯站廣州公園前地鐵站上蓋之優質物業。該幢 13 層高綜合大樓之總建築面積約為 436,900 平方呎（不包括 136 個停車位）。該大樓包括零售商舖、餐廳、辦公室單位及停車位。該物業幾乎全部租出，租戶包括著名企業、消費品牌及餐廳。

本集團於二零一三年九月收購此物業之 22.5% 少數股東權益，現時擁有此物業 100% 權益。

廣州富邦廣場

廣州富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。此乃綜合用途物業，本集團已售出所有住宅及辦公室單位，但留有建築面積約為 172,000 平方呎之商場部份。零售商場之租戶包括著名餐廳及當地零售品牌。

酒店及酒店式服務公寓

上海雅詩閣淮海路服務公寓

雅詩閣集團位於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區 70 多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為 357,000 平方呎，而本集團應佔之建築面積約為 354,200 平方呎，擁有 308 個不同呎數之現代式公寓：開放式單位（640-750 平方呎）、一房單位（915-1,180 平方呎）、兩房單位（1,720 平方呎）、三房單位（2,370 平方呎）及於最頂兩層設有兩個豪華複式單位（4,520 平方呎）。年內，平均出租率達 83%（二零一三年：79%），平均房租約為 1,340 港元。

上海寰星酒店

上海寰星酒店於二零一三年十一月試業，樓高 17 層，項目位於閘北區內環路之五月花活廣場，交通便捷，可步行至上海地鐵站 1、3 及 4 號線，連接主要高速公路。287 個酒店房間均配備家具，並設有設計時尚的獨立客廳、睡房、配備齊全的廚房及豪華浴室，可供短租或長租，迎合世界各地商務旅客的需要。總建築面積約為 172,700 平方呎，而本集團應佔之建築面積約為 136,700 平方呎。自酒店於二零一三年十一月試業以來，年內平均出租率達 12%，平均房租約為 590 港元。

中山寰星度假公寓

中山寰星度假公寓包括位於中山西區翠沙路棕櫚泉生活廣場之兩幢 16 層高大樓。距離中山渡輪碼頭 30 分鐘路程，是家庭週末休息度假的理想場所，設施包括：一個室外游泳池、健身房、瑜伽室、閱覽室、品酒俱樂部、遊藝室、網球場等。90 個酒店式公寓單位均配備廚房，戶型包括單元型及雙床房，總建築面積約為 98,600 平方呎。公寓另設有 80 個座位的餐飲區，適合私人聚會及燒烤等。自酒店於二零一三年八月試業以來，年內平均出租率達 38%，平均房租約為 305 港元。

物業發展

已確認銷售

截至二零一四年七月三十一日止年度，本集團之物業發展業務自銷售物業而錄得營業額 640,900,000 港元（二零一三年：1,372,200,000 港元），較去年之銷售收益下降 53.3%。

已確認總銷售主要由上海五月花生活廣場及廣州東山京士柏之銷售表現所帶動，兩者分別已售出住宅建築面積約 110,168 平方呎及 14,321 平方呎，銷售收益分別達 504,800,000 港元及 74,100,000 港元。

御金沙第一期之銷售進展良好，平均售價達每平方呎 1,902 港元，並於綜合收益表確認為「應佔合營公司溢利」之一部份。

截至二零一四年七月三十一日止年度，已確認之整體平均售價（不包括御金沙）增加至每平方呎約 3,431 港元（二零一三年：每平方呎 2,160 港元）。此增幅是由於上海五月花生活廣場及廣州東山京士柏之大部分單位於回顧年度內均以較高平均售價售出及確認入賬所致。

截至二零一四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	104,992	4,939.8	489.3
公寓式辦公樓單位	5,176	3,172.1	15.5
廣州東山京士柏			
住宅單位	14,321	5,484.8	74.1
中山棕櫚彩虹花園			
高層住宅單位	45,302	660.0	28.2
別墅單位	28,226	1,271.4	33.8
總計	198,017	3,431.0	640.9
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)	281,583	1,902.3	505.2

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，本集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益。截至二零一四年七月三十一日止年度，已確認之銷售(扣除營業稅後) 1,063,500,000港元是來自整個項目，約592,806平方呎之建築面積已售出。

已簽約之銷售

於二零一四年七月三十一日，本集團之物業發展業務(不包括御金沙)因銷售物業錄得已簽約但尚未確認之銷售 229,600,000 港元(二零一三年：196,000,000 港元)，平均售價為每平方呎 2,638.1 港元。於二零一四年七月三十一日，本集團已簽約但尚未確認之銷售總額(包括御金沙)為 726,800,000 港元。

上海五月花生活廣場、中山棕櫚彩虹花園及廣州東山京士柏餘下單位的銷售勢頭令人鼓舞，整體平均售價分別達到每平方呎 5,025.7 港元、1,465.9 港元及 5,685.9 港元。御金沙第一期的餘下銷售強勁，平均售價上升至每平方呎 2,247.5 港元(二零一三年：每平方呎 1,904.0 港元)。

於二零一四年七月三十一日，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	10,688	5,230.2	55.9
公寓式辦公樓單位	1,191	3,190.6	3.8
中山棕櫚彩虹花園			
別墅單位	61,600	1,465.9	90.3
廣州東山京士柏			
住宅單位	10,060	5,685.9	57.2
廣州東風廣場			
住宅單位	3,493	6,412.8	22.4
小計	87,032	2,638.1	229.6
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)	181,802	2,247.5	408.6
零售單位** (按47.5%基準)	11,964	7,405.5	88.6
小計	193,766	2,566.0	497.2
總計	280,798	2,588.3	726.8

扣除營業稅前

** 廣州御金沙為與凱德中國之合營公司項目，本集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益。於二零一四年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售1,046,700,000港元是來自整個項目，約407,928平方呎之建築面積已售出。

主要已落成待售及發展中物業之回顧

上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海閘北區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之已落成綜合用途項目，位於中山北路地鐵站附近。

上海五月花生活廣場之住宅部份現名為「都薈豪庭」，包括 628 個住宅單位及約 627,500 平方呎之建築面積。於回顧年度，已確認之 104,992 平方呎之平均售價為每平方呎 4,939.8 港元，貢獻營業額 489,300,000 港元。於二零一四年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售為 55,900,000 港元或 10,688 平方呎，平均售價為每平方呎 5,230.2 港元。於二零一四年七月三十一日，該發展項目之已落成待售住宅單位約 63,133 平方呎，賬面值約為 114,200,000 港元。

公寓式辦公樓之銷售部份包括 96 個單位，總建築面積約為 57,500 平方呎。於回顧期間，已確認銷售 5,176 平方呎，平均售價為每平方呎 3,172.1 港元，貢獻營業額 15,500,000 港元。於二零一四年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售為 3,800,000 港元或 1,191 平方呎，平均售價為每平方呎 3,190.6 港元。於二零一四年七月三十一日，該發展項目之已落成待售公寓式辦公樓單位約 14,327 平方呎，賬面值約為 34,000,000 港元。

上海五里橋項目

於二零一四年七月，本集團成功投得位於上海市黃浦區黃浦江一塊土地之土地使用權，地盤面積約為 74,100 平方呎。應佔建議發展之建築面積約為 72,600 平方呎，並擬發展作高檔豪華住宅項目。

廣州東風廣場第五期

廣州東風廣場位於廣州越秀區東風東路，為分數期興建之項目。本集團應佔現有第五期發展項目之總建築面積將約為 964,700 平方呎，包括兩幢住宅大樓（建築面積約為 319,400 平方呎）、一幢辦公樓及配套零售商舖（建築面積約為 645,300 平方呎）。建築工程預期於二零一五年第三季竣工。

廣州御金沙

廣州御金沙為與凱德中國之合營項目，本集團及凱德中國各擁有其 47.5% 之權益。該發展項目位於廣州白雲區橫沙金沙洲，總項目建築面積將約為 5,754,000 平方呎，該項目將包括約 2,785 個低層及高層住宅單位連商場設施，總面積為 3,804,000 平方呎（不包括配套設施及停車位）。該項目鄰近金沙洲的商業中心及若干購物娛樂區，可經由廣州地鐵第六號線及其他交通工具直達，交通便利。金沙洲位於廣州西北部，被譽為廣州及佛山首府。

該項目分五期發展。第一期包括八幢高層住宅大樓。第一 a 期（四幢高層住宅大樓）已於二零一二年下半年完成，而第一 b 期（兩幢高層住宅大樓）已於截至二零一四年七月三十一日止財政年度上半年完成，第一 b 期另外兩幢大樓亦已於截至二零一四年七月三十一日止財政年度下半年完成。八幢高層住宅大樓已全部售出。於回顧年度，已確認本集團應佔之 281,583 平方呎，並帶來應佔銷售所得款項 505,200,000 港元。於二零一四年七月三十一日，應佔已簽約但尚未確認之銷售為 497,200,000 港元或 193,766 平方呎，平均售價為每平方呎 2,566.0 港元。於二零一四年七月三十一日，應佔已落成待售單位建築面積為 3,273 平方呎，賬面值約為 3,800,000 港元。餘下發展中建築面積約 2,691,800 平方呎。

以下為現時預期餘下各期之發展情況：

階段	說明	概約建築面積* (平方呎)	預計完成時間
第二期	連排別墅（包括小量商業單位）	289,400	二零一四年 第一季度
第三期	高層住宅單位（包括小量商業單位）	430,500	二零一四年 第四季度
第四期	連排別墅及低層住宅單位	305,800	二零一四年 第四季度
第五期	高層住宅單位	1,666,100	二零一五年 第四季度

*不包括停車位及配套設施

廣州東山京士柏

該項目為高檔住宅發展項目，位於越秀區東華東路。應佔建築面積約為 98,300 平方呎（不包括 57 個停車位及配套設施）。該項目已於二零一四年一月推出發售。

於回顧期間，已確認銷售 14,321 平方呎，平均售價為每平方呎 5,484.8 港元，貢獻營業額 74,100,000 港元。於二零一四年七月三十一日，應佔已落成待售單位建築面積為 84,000 平方呎，賬面值約為 367,600,000 港元。

廣州港景中心

該項目為名為「寰星酒店」之酒店式服務公寓發展項目，位於越秀區大沙頭路與沿江東路之交匯處。應佔建築面積約為 83,000 平方呎（不包括 46 個停車位及配套設施）。該項目現時預期於完成時納入本集團之酒店及酒店式服務公寓物業組合。

廣州海珠廣場

廣州海珠廣場位於廣州越秀區長堤大馬路珠江沿岸。本集團擁有該項目之全部權益。該擬發展項目之項目總建築面積約為 602,800 平方呎，及擬發展作出租用途。

廣州觀綠路項目

該地盤位於越秀區觀綠路。預期住宅及零售建築面積約為 96,400 平方呎（不包括 62 個停車位及配套設施）。本集團與廣州市政府就重建計劃之磋商正進行中。

中山棕櫚彩虹花園

該項目位於中山西區彩虹規劃區。整體發展之總規劃建築面積約為 8,101,000 平方呎。該項目將包括高層住宅大廈、連排別墅、酒店式服務公寓及商業大樓，總面積合共 6,016,000 平方呎。

該項目第一 a 期已於截至二零一三年七月三十一日止財政年度上半年內落成，包括高層住宅大樓及連排別墅。於回顧期間，已確認之高層住宅單位及連排別墅分別為 45,302 平方呎及 28,226 平方呎，平均售價分別為每平方呎 660.0 港元及 1,271.4 港元，合共貢獻銷售營業額 62,000,000 港元。於二零一四年七月三十一日，連排別墅之已簽約但尚未確認之銷售為 90,300,000 港元，平均售價為每平方呎 1,465.9 港元。於二零一四年七月三十一日，該發展項目之已落成待售單位為 270,175 平方呎，賬面值約為 289,900,000 港元。餘下發展中建築面積約 4,996,600 平方呎。

以下為現時預期餘下各期之發展情況：

階段	說明	概約建築面積* (平方呎)	預計完成時間
第一b期	高層住宅單位	983,100	二零一六年 第四季度
第二期	連排別墅	205,500	二零一六年 第三季度
第三期	高層住宅單位（包括商業單位）	1,392,500	二零一九年 第一季度
第四期	高層住宅單位（包括商業單位）	2,415,500	二零一九年 第四季度

*不包括停車位及配套設施

本集團正密切監察市場環境，並將相應調整發展進度。

橫琴創意文化城第一期

於二零一三年九月二十五日，本集團公佈成功投得橫琴創意文化城項目第一期（「**創意文化城第一期**」），該項目由本集團及其控股公司豐德麗分別擁有 80% 及 20%。第一期總建築面積為 2,800,000 平方呎。根據本集團與珠海國土局於二零一三年九月二十七日訂立之土

地出讓合同，創意文化城第一期之最低投資要求約為人民幣 3,000,000,000 元（約相等於 3,800,000,000 港元），其中人民幣 523,300,000 元（約相等於 657,600,000 港元）為土地成本。創意文化城第一期之總體發展方案正在落實，有關詳情將於適時提供。

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零一四年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為 2,563,100,000 港元，本集團之未動用貸款融資為 1,904,600,000 港元。

於二零一四年七月三十一日，本集團之借款總額為 4,757,400,000 港元（二零一三年：6,109,600,000 港元），較二零一三年減少 1,352,200,000 港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達 12,663,400,000 港元（二零一三年：11,418,800,000 港元）。資本負債比率，即淨負債（借款總額減去現金及銀行結餘）對本公司擁有人應佔資產淨值約為 17%（二零一三年：4%）。本集團為數 4,757,400,000 港元借款之到期情況妥為分散：其中 708,400,000 港元須於一年內償還、1,669,300,000 港元須於第二年償還、2,320,700,000 港元須於第三年至第五年償還及 59,000,000 港元須於第五年後償還。

本集團分別約 47% 及 49% 之借款為定息及浮息借款，其餘 4% 為免息借款。

除定息優先票據外，本集團為數 2,524,700,000 港元之其他借款中 50% 以人民幣（「人民幣」）計值，30% 以港元（「港元」）計值及 20% 以美元（「美元」）計值。

本集團之 2,232,700,000 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（「人民幣票據」）之發行日期，本集團與財務機構訂立貨幣掉期協議，以對沖該等票據所產生之外匯風險。因此，人民幣票據已有效地轉換為以美元計值之貸款。

本集團為數 2,563,100,000 港元之現金及銀行結餘中 75% 以人民幣計值、12% 以美元計值及 13% 以港元計值。

本集團之呈列貨幣為港元。本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。本集團（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風險。由於港元兌美元之匯率掛鈎，本集團相信其所面對之相應美元匯率波動風險水平有限。然而，鑑於本集團之資產主要位於中國，而收益乃主要以人民幣計值，故本集團會面對人民幣之淨匯兌風險。除上述貨幣掉期安排外，本集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

本集團之若干資產已抵押以取得本集團之借款，包括總賬面值約為 9,278,700,000 港元之投資物業、總賬面值約為 141,000,000 港元之發展中物業、總賬面值約為 677,400,000 港元之酒店式服務公寓及有關物業、賬面值約為 38,500,000 港元之租賃物業及約 226,300,000 港元之銀行結餘。

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物業發展及投資項目。

購買、出售或贖回上市證券

於二零一四年四月四日，本公司已悉數贖回所有其於二零零七年發行之二零一四年到期並按9.125厘計息之發行在外優先票據。除上述所披露外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一四年七月三十一日止年度內亦無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）不時所載之原則及守則條文之政策及程序。

本公司於截至二零一四年七月三十一日止年度一直遵守企業管治守則之所有守則條文，惟以下守則條文第 A.4.1 條及 A.5.1 條之偏離則除外：

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。

本公司各現任非執行董事（「非執行董事」，包括獨立非執行董事（「獨立非執行董事」））概無指定任期。然而，本公司全體董事（「董事」）均須遵守本公司組織章程細則（「組織章程細則」）之卸任條文，該等條文規定現任董事須自其上次獲本公司股東（「股東」）推選起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可重選連任。此外，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，將任職至本公司下屆股東週年大會（「股東週年大會」）舉行為止，屆時符合資格可重選連任。再者，獲委任以填補空缺之各董事須根據企業管治守則之相關守則條文，於其獲委任後之首次股東大會上經股東推選。因此，董事會認為該等規定足以達至上述守則條文第 A.4.1 條之相關目標，故此不擬就此方面採取任何矯正措施。

根據守則條文第 A.5.1 條，應成立由大部份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，但其職能由全體董事會承擔。潛在新董事將根據其知識、技能、經驗及專業知識以及本公司於當時之要求而招攬，獨立非執行董事之人選必須符合獨立標準。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進行。由於上述甄選及提名之政策及程序已經存在且企業管治守則所載之提名委員會之其他職責長期由全體董事會有效履行，故董事會認為現階段並無必要成立提名委員會。

董事、僱員及薪酬政策

於二零一四年七月三十一日，本集團合共僱用約 1,400 名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而評核。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員

而設之其他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、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

本集團欣然歡迎曾文星先生於二零一四年十月一日加入董事會出任非執行董事及羅臻毓先生之替代董事。本集團亦謹此向於二零一四年十月一日退任董事會之廖茸桐先生表示謝意，感謝彼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。本公司執行董事及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環球業務策略。

年內，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	投資者午宴	中銀國際	香港
二零一三年十月	全年業績刊發後之非交易簡報會	瑞銀	香港
二零一三年十月	全年業績刊發後之非交易簡報會	大華繼顯	新加坡
二零一三年十月	全年業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	紐約／洛杉磯／丹佛／三藩市
二零一三年十月	全年業績刊發後之非交易簡報會	瑞銀	巴黎／倫敦
二零一三年十一月	全年業績刊發後之非交易簡報會	聯昌國際	吉隆坡
二零一三年十一月	全年業績刊發後之非交易簡報會	大華繼顯	台北
二零一三年十二月	全年業績刊發後之非交易簡報會	瑞銀	悉尼
二零一四年一月	亞洲脈搏研討會	星展銀行	新加坡
二零一四年二月	投資者午宴	招商證券	香港
二零一四年三月	業績刊發後之非交易簡報會	大和證券	香港
二零一四年四月	業績刊發後之非交易簡報會	滙豐銀行	烏得勒支／阿姆斯特丹／巴黎／倫敦
二零一四年四月	業績刊發後之非交易簡報會	大和證券	紐約／三藩市／洛杉磯
二零一四年五月	亞洲脈搏研討會	星展銀行	香港
二零一四年五月	2014 巴克萊銀行亞洲金融地產年會	巴克萊	香港
二零一四年六月	交易簡報會- 豐德麗控股有限公司 人民幣有抵押擔保票據	澳新銀行／星展銀行／ 滙豐銀行／瑞銀	新加坡／香港
二零一四年七月	交易簡報會- 麗新製衣國際有限公司 人民幣有抵押擔保票據	巴黎銀行／星展銀行／ 滙豐銀行／渣打銀行	新加坡／香港

於回顧年度內，本公司已發佈之研究報告載列如下：

公司	分析員	發佈日期
星展銀行	Andy YEE、Danielle WANG、Carol WU 及 Ken HE	二零一三年十月十日
滙豐銀行	Keith CHAN	二零一三年十月十日

本公司持續促進投資者關係，並加強與股東及潛在投資者之溝通。本公司歡迎投資者、權益持有者及公眾人士提供意見，請於正常辦公時間內致電 (852) 2853 6116，亦可傳真至 (852) 2853 6651 或電郵至 ir@laifung.com 聯絡投資者關係部。

全年業績之審閱

本公司審核委員會現由其中兩名獨立非執行董事，即羅健豪先生及林秉軍先生，以及一名非執行董事羅臻毓先生（替代董事：曾文星先生）所組成。該委員會已審閱本公司截至二零一四年七月三十一日止年度之綜合業績（包括綜合財務報表）。

獨立核數師審閱初步業績公佈

本集團載列於本截至二零一四年七月三十一日止年度之初步業績公佈之數字，已由本集團獨立核數師香港執業會計師安永會計師事務所（「安永」）核對，與本集團本年度綜合財務報表所載之數字一致。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，因此安永並無就本初步業績公佈作出任何核證聲明。

建議修訂組織章程大綱及組織章程細則

董事會建議就本公司現有組織章程大綱及組織章程細則作出若干修訂（「建議修訂」），使其符合上市規則之近期修訂。建議修訂須待股東於股東週年大會上以特別決議案方式批准後方可作實。一份載有（其中包括）建議修訂之進一步資料之通函將連同本公司截至二零一四年七月三十一日止年度之年報（「年報」）寄發予各股東。

股東週年大會

本公司謹定於二零一四年十二月九日（星期二）召開股東週年大會。該股東週年大會通告將連同本公司年報於二零一四年十一月初前後於聯交所及本公司各自之網站上刊發及寄發予各股東。

承董事會命
主席
周福安

香港，二零一四年十月十六日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括七名執行董事，即周福安先生（主席）、林建名博士（副主席）、林建康先生（執行副主席）、林孝賢先生（行政總裁）、余寶珠女士、劉樹仁先生及鄭馨豪先生；兩名非執行董事，即羅臻毓先生及曾文星先生（亦為羅臻毓先生之替代董事）；以及五名獨立非執行董事，即林秉軍、古滿麟、羅健豪、麥永森及石禮謙諸位先生。