



麗豐控股

(股份代號：1125)



麗豐控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

年報

截至二零一四年七月三十一日止年度

封面圖片
中國廣州東風廣場第五期住宅部份



目錄

2	公司資料
3	公司簡介
4	主席報告書
10	財務摘要
12	管理層討論及分析
25	財務概要
26	主要物業詳情
30	企業管治報告書
47	董事之履歷
53	董事會報告書
69	股東信息
70	獨立核數師報告書
72	綜合收益表
73	綜合全面收益表
74	綜合財務狀況表
76	綜合權益變動表
77	綜合現金流量表
79	財務狀況表
80	財務報表附註
161	股東週年大會通告

公司資料

註冊成立地點

開曼群島

董事會

執行董事

周福安(主席)
林建名(副主席)
林建康(執行副主席)
林孝賢(行政總裁)
鄭馨豪
劉樹仁
余寶珠

非執行董事

羅臻毓
曾文星(亦為羅臻毓之替代董事)

獨立非執行董事

古滿麟
林秉軍
羅健豪
麥永森
石禮謙

審核委員會

羅健豪(主席)
林秉軍
羅臻毓

薪酬委員會

林秉軍(主席)
周福安
古滿麟
羅健豪
羅臻毓

公司秘書

嚴麗華

註冊辦事處

P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104
Cayman Islands

主要營業地點

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓
電話：(852) 2741 0391
傳真：(852) 2741 9763

授權代表

周福安
林建名

於開曼群島之股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

於香港之股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東一百八十三號
合和中心二十二樓

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行

東亞銀行有限公司
中信銀行股份有限公司
星展銀行有限公司香港分行
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

上市資料

股份

本公司已發行股份於香港聯合交易所有限公司主板
上市及買賣

股份代號／買賣單位

1125/1,000 股

票據

本公司發行於二零一八年到期息率為6.875%之
人民幣1,800,000,000元優先票據(股份代號:85920)
於香港聯合交易所有限公司主板上市及買賣

網址

www.laifung.com

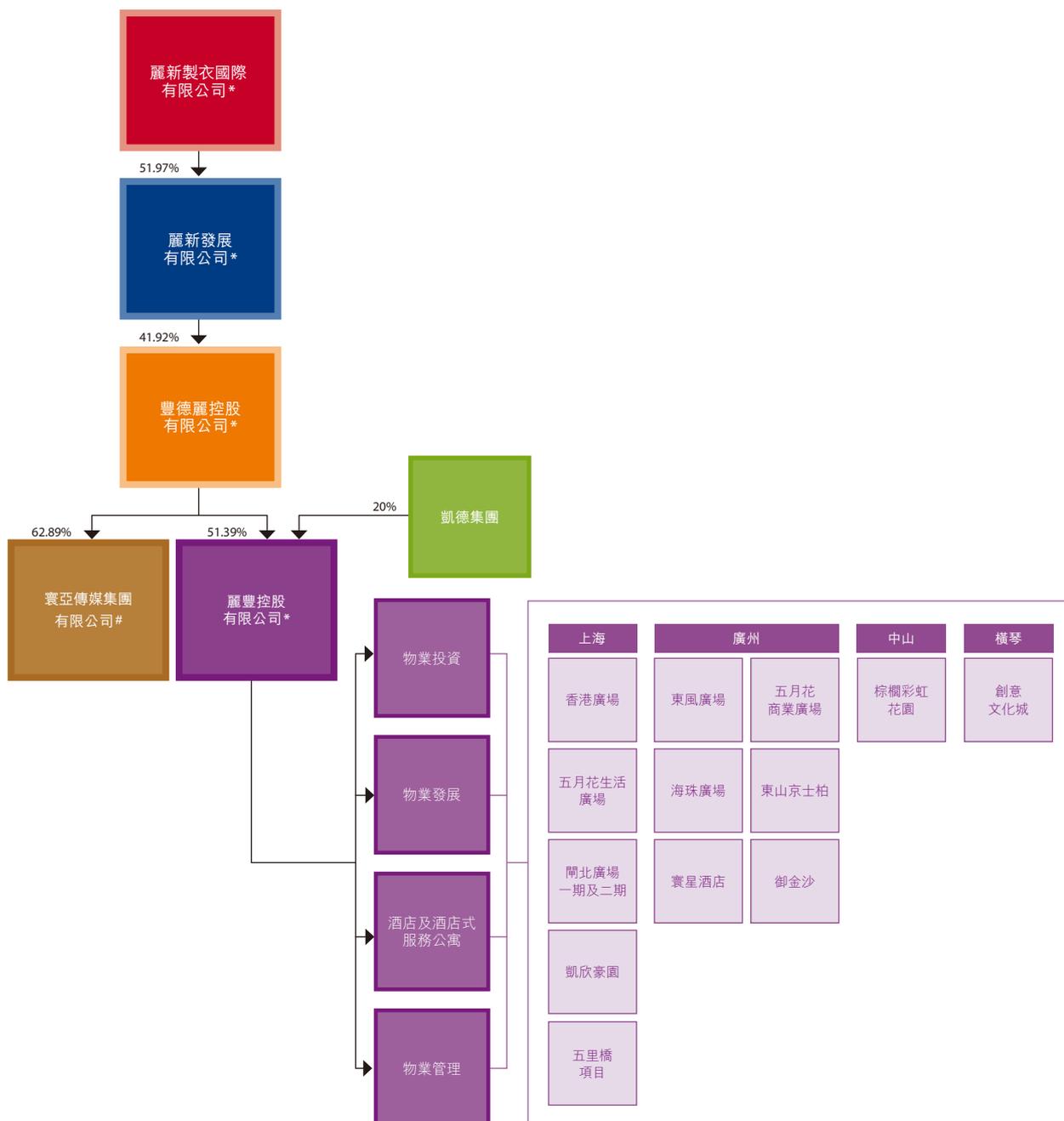
投資者關係

電話：(852) 2853 6116
傳真：(852) 2853 6651
電郵：ir@laifung.com

公司簡介

麗豐控股有限公司(「麗豐」)是麗新集團成員之一，於一九九七年十一月在香港聯合交易所有限公司上市。麗豐乃麗新集團在中國內地(「中國」)從事物業發展及投資之旗艦。

麗豐之主要業務包括在中國的大城市，尤其是上海及廣州，一些交通便捷而基建設施完善的黃金地段上投資及發展酒店式服務公寓、住宅、辦公樓及商用物業。憑藉麗豐在中國擁有超過十五年的物業發展經驗和深厚知識，必可從中國對優質物業需求不斷增加之趨勢中受惠。



* 於香港聯合交易所有限公司主板上市

於香港聯合交易所有限公司創業板上市

於二零一四年十月十六日之公司架構



主席
周福安先生

本人欣然提呈麗豐控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年七月三十一日止年度之經審核綜合業績。

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%。於本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)。

末期業績概覽(續)

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。



末期股息

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。

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。

業務回顧及展望(續)

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閘北廣場第一期之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。



上海閘北廣場第一期



上海香港廣場



廣州五月花商業廣場

業務回顧及展望(續)

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。



本集團項目於中國之所在地

致謝

回顧本財政年度，本人謹此向董事會同寅、高級管理團隊、我們的合作夥伴以及於本年度曾經與我們合作之所有人士之忠誠、支持及卓越之團隊合作致以衷心感謝。

在本年度後，廖茸桐先生於二零一四年十月一日退任董事會。本人謹此向廖茸桐先生以表謝意，感謝彼於在任期間對本公司作出寶貴貢獻。本人亦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為羅臻毓先生之替代董事。

本人堅信，在我們員工的共同努力下及在所有權益持有人的支持下，我們將繼續引領本集團審慎及持續向前邁進。

主席

周福安

香港

二零一四年十月十六日

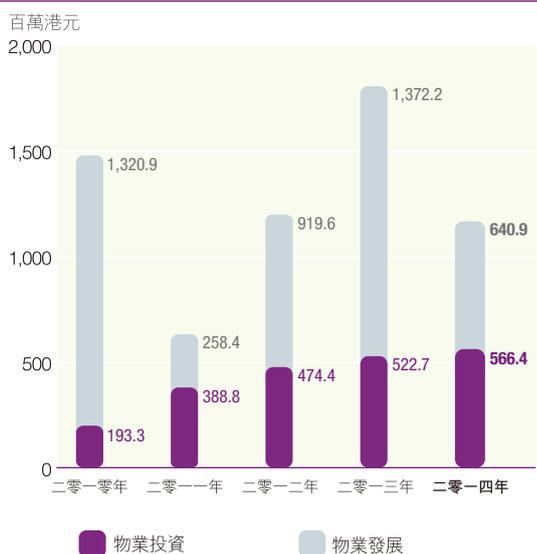
財務摘要

		截至二零一四年 七月三十一日 止年度	截至二零一三年 七月三十一日 止年度	%
營業額	(百萬港元)	1,207.3	1,894.9	-36%
毛利	(百萬港元)	745.7	997.6	-25%
毛利率	(%)	62%	53%	
經營溢利	(百萬港元)	1,650.5	1,433.5	15%
經營利潤率	(%)	137%	76%	
本公司擁有人應佔溢利	(百萬港元)			
— 不包括物業重估之影響		247.7	287.5	-14%
— 包括物業重估之影響		1,099.7	757.0	45%
純利率	(%)			
— 不包括物業重估之影響		21%	15%	
— 包括物業重估之影響		91%	40%	
每股基本盈利	(港元)			
— 不包括物業重估之影響		0.015	0.018	-17%
— 包括物業重估之影響		0.068	0.047	45%
本公司擁有人應佔資產淨值	(百萬港元)	12,663.4	11,418.8	11%
借款淨額	(百萬港元)	2,194.4	443.9	394%
每股資產淨值	(港元)	0.786	0.709	11%
於七月三十一日之股價	(港元)	0.182	0.192	-5%
市盈率	(倍)			
— 不包括物業重估之影響		12.1	10.7	
— 包括物業重估之影響		2.7	4.1	
於七月三十一日之市值	(百萬港元)	2,930.5	3,090.4	-5%
股東權益回報率	(%)			
— 不包括物業重估之影響		2%	3%	
— 包括物業重估之影響		9%	7%	
每股股息	(港元)	0.0031	0.003	
股息回報率	(%)	1.7%	1.6%	
資產負債比率 — 淨負債對權益	(%)	17%	4%	
利息覆蓋率(附註1)	(倍)			
— 不包括物業重估之影響		1.0	1.2	
— 包括物業重估之影響		4.2	3.2	
EBITDA(附註2)/利息開支	(倍)	2.3	3.5	
流動比率	(倍)	2.7	2.3	
資產淨值折讓	(%)	77%	73%	

附註1：以本公司擁有人應佔溢利除以現金利息開支所得

附註2：EBITDA = 經營溢利 - 物業重估收益/虧損 + 折舊 + 攤銷

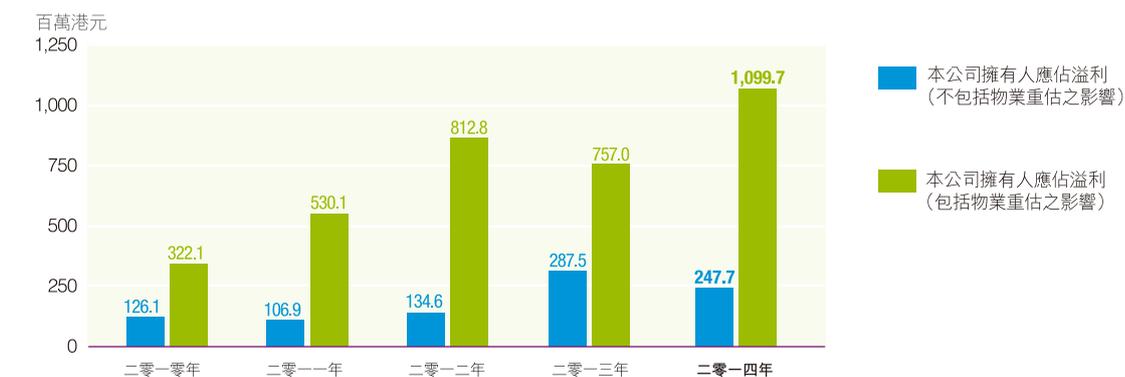
按經營分部劃分之營業額



資產淨值及每股資產淨值(「資產淨值」)



本公司擁有人應佔溢利(包括及不包括物業重估之影響)



股息與股息回報率



管理層討論及分析

概覽

儘管回顧年度內之經營環境充滿挑戰，在本集團投資物業之經常性租金收入穩定增長基礎的支持下，本集團取得令人鼓舞之業績。

於二零一四年七月三十一日，本集團所持有之物業組合應佔建築面積（「**建築面積**」）約13,900,000平方呎。本集團之主要物業之應佔概約建築面積（千平方呎）及停車位數目如下：

	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）



中山棕櫚彩虹花園



廣州御金沙 — 住宅大廈



上海香港廣場 — 商場



廣州五月花商業廣場 — 商場

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	

整體租金收入穩定，乃因主要物業接近全部租出所帶動，惟上海香港廣場的零售商場除外。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。

物業投資(續)

租金收入(續)

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。

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(續)

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。



上海五月花生活廣場



廣州富邦廣場



中山寰星度假公寓

管理層討論及分析

物業投資(續)

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生活廣場，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。公寓另設有一個有 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。



中山寰星度假公寓



上海雅詩閣淮海路服務公寓



上海寰星酒店

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。

廣州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(不包括廣州御金沙)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	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，並確認約 592,806 平方呎之建築面積。

物業發展(續)

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(不包括廣州御金沙)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(包括廣州御金沙)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。廣州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	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。

物業發展(續)

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。於回顧年度，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。



上海五月花生活廣場 — 都薈豪庭

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

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(包括少量商業單位)	289,400	二零一四年第四季度
第三期	高層住宅單位(包括少量商業單位)	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

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

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個停車位及配套设施)。該項目已於二零一四年一月推出發售。

於回顧年度，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個停車位及配套设施)。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

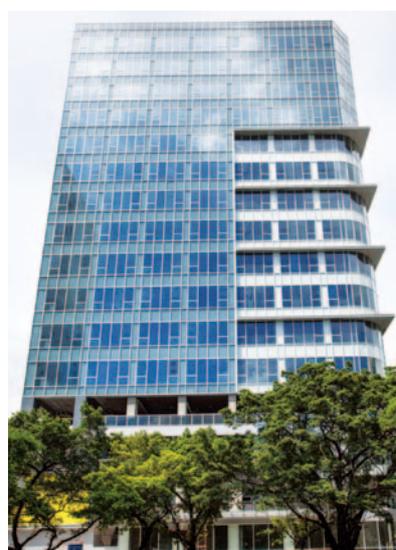
廣州海珠廣場位於廣州越秀區長堤大馬路珠江沿岸。本集團擁有該項目之全部權益。該擬發展項目之項目總建築面積約為602,800平方呎，及擬發展作出租用途。

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個停車位及配套设施)。本集團與廣州市政府就重建計劃之磋商正進行中。



廣州東山京士柏



廣州寰星酒店

管理層討論及分析

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

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。於回顧年度，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。



中山棕櫚彩虹花園—連排別墅



中山棕櫚彩虹花園—示範單位

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

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最終控股公司豐德麗控股有限公司分別擁有80%及20%。第一期總建築面積為2,800,000平方呎。根據本集團與珠海市國土資源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。

資本架構、流動資金及債務到期情況(續)

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應付正在進行之物業發展及投資項目之目前所需。

或然負債

本集團於報告期末之或然負債詳情載於財務報表附註35。

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釐定。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。

財務概要

本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債與非控制性權益概要如下，數字乃摘錄自本集團已公佈經審核財務報表：

業績

	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	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	1,207,302	1,894,938	1,394,034	647,183	1,514,214
除稅前溢利	1,483,028	1,343,189	1,374,137	771,963	817,560
稅項	(366,109)	(530,622)	(494,358)	(193,663)	(454,297)
本年度溢利	1,116,919	812,567	879,779	578,300	363,263
歸屬：					
本公司擁有人	1,099,727	757,045	812,758	530,112	322,106
非控制性權益	17,192	55,522	67,021	48,188	41,157
	1,116,919	812,567	879,779	578,300	363,263

資產、負債與非控制性權益

	於七月三十一日				
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
物業、廠房及設備和預付地租	1,505,123	1,497,117	846,764	937,491	797,505
投資物業	13,479,025	11,377,034	10,289,369	9,295,785	7,921,429
發展中物業	662,386	513,517	925,588	1,122,284	1,055,751
商譽	426	1,032	3,400	4,561	4,561
於合營公司之投資	590,758	436,340	319,861	350,289	329,247
購買土地使用權按金	89,765	—	—	—	—
流動資產	4,511,628	7,697,302	5,108,909	3,224,905	2,802,752
資產總值	20,839,111	21,522,342	17,493,891	14,935,315	12,911,245
流動負債	(1,674,289)	(3,412,775)	(2,945,643)	(1,541,626)	(1,391,116)
已收長期按金	(92,564)	(77,021)	(68,045)	(81,692)	(52,161)
已抵押非流動計息銀行貸款	(1,604,858)	(1,774,856)	(358,342)	(1,471,241)	(949,702)
定息優先票據	(2,232,738)	(2,223,610)	(1,427,253)	(1,427,850)	(1,421,368)
來自一前主要股東墊款	(58,688)	(58,621)	(57,200)	(56,474)	(53,535)
來自一同系附屬公司貸款	(152,760)	—	—	—	—
衍生金融工具	(25,162)	(43,712)	—	—	—
遞延稅項負債	(2,203,747)	(1,819,897)	(1,566,958)	(1,283,303)	(1,038,827)
負債總值	(8,044,806)	(9,410,492)	(6,423,441)	(5,862,186)	(4,906,709)
	12,794,305	12,111,850	11,070,450	9,073,129	8,004,536
非控制性權益	(130,871)	(693,016)	(632,339)	(558,671)	(479,409)
	12,663,434	11,418,834	10,438,111	8,514,458	7,525,127

主要物業詳情

已落成待作出租物業

物業名稱	地點	本集團權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)			本集團應佔停車位數目
				商業/零售	辦公室	總計 (不包括停車位及配套设施)	
上海							
上海香港廣場	黃浦區淮海中路282及283號	100%	可持有該物業之年期為自一九九二年九月十六日起計50年	468,434	360,687	829,121	350
五月花生活廣場	閘北區蘇家巷	95%	可持有該物業作商業用途之年期為自二零零七年二月五日起計40年	304,298	—	304,298	—
閘北廣場第一期(附註)	閘北區天目西路99號	99%	可持有該物業之年期為自一九九三年六月十五日起計50年	190,425	128,931	319,356	101
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	95%	可持有該物業之年期為自一九九六年五月四日起計70年	77,959	—	77,959	—
廣州							
五月花商業廣場	越秀區中山五路68號	100%	該物業可持作商業及其他用途之年期分別為自一九九七年十月十四日起計40年及50年	357,424	79,431	436,855	136
富邦廣場	荔灣區中山七路	100%	該物業可持作商業及其他用途之年期分別為自二零零六年一月十一日起計40年及50年	171,968	—	171,968	—
中山							
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	可持有該物業作商業/住宅用途之年期至二零七五年三月三十日屆滿	59,312	—	59,312	—
已落成待作出租物業小計：				1,629,820	569,049	2,198,869	587

附註：於二零一四年七月，本集團收購閘北廣場第一期之2%少數股東權益，本集團於該項目之權益增至99%。

已落成酒店物業及酒店式服務公寓

物業名稱	地點	本集團 權益	年期	客房數目	概約應佔建築面積 (平方呎)		本集團應佔 停車位 數目
					酒店		
上海雅詩閣淮海路 服務公寓	上海黃浦區淮海中路 282 號	100%	可持有該物業之年期為自 一九九二年九月十六日起計 50 年	299		354,239	—
上海寰星酒店	上海閘北區蘇家巷	95%	可持有該物業之年期為自二零零七 年二月五日起計 50 年	239		136,654	—
中山寰星度假公寓	中山西區彩虹規劃區	100%	可持有該物業之年期至二零七三年 十月二十三日屆滿	90		98,556	—
已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				628		589,449	—

主要物業詳情

發展中物業

物業名稱	地點	本集團權益	工程進度	估計完工日期	概約地盤面積 (平方米) (附註1)	概約應佔建築面積(平方米)				總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位 數目
						商業/ 零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅		
廣州											
御金沙	白雲區橫金沙沙洲	47.5%	現正進行 建設工程	第二期：二零一四年第四季度 第三期：二零一四年第四季度 第四期：二零一四年第四季度 第五期：二零一五年第四季度	3,217,769 (附註2)	27,686	—	—	1,250,912	1,278,598	764
港景中心	越秀區大沙頭路	100%	現正進行 建設工程	二零一四年第四季度	17,459	5,597	—	77,426	—	83,023	46
東風廣場第五期	越秀區東風東路 787號	100%	現正進行 建設工程	二零一五年第三季度	186,142	103,851	541,430	—	319,379	964,660	352
海珠廣場	越秀區長堤大馬路	100%	正進行動遷	二零一七年至二零一八年 (附註3)	90,708	91,925	510,860 (附註4)	—	—	602,785	299
觀綠路項目	越秀區觀綠路	100%	發展規劃中	(附註5)	26,178	2,799	—	—	93,593	96,392	62
中山											
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	現正進行 建設工程	第一b期：二零一六年第四季度 第二期：二零一六年第三季度 第三期：二零一九年第一季度 第四期：二零一九年第四季度	2,547,298 (附註2)	381,197	—	—	4,615,435	4,996,632	2,415
上海											
閘北廣場第二期	閘北區天目西路	99%	發展規劃中	二零一七年至二零一八年 (附註6)	44,293	61,743	195,566	—	—	257,309	177
橫琴											
創意文化城第一期	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	80%	發展規劃中 (附註7)	二零一八年	1,401,184	2,241,894	—	—	—	2,241,894	—
發展中物業小計：						2,916,692	1,247,856	77,426	6,279,319	10,521,293	4,115

附註：

1. 按項目基準
2. 包括已落成待售／待租之物業部份
3. 正與市政府磋商該地盤之可建面積
4. 辦公室／公寓式辦公樓
5. 正與市政府磋商重新發展計劃
6. 正與地方政府磋商一項全面重新發展計劃
7. 正在落實總體發展方案，分為文化、創意工業及商業用途

已落成待售物業

物業名稱	地點	本集團權益	概約應佔建築面積(平方呎)				本集團應佔停車位數目
			商業／零售	酒店式服務公寓	住宅	總計 (不包括停車位及配套设施)	
中山							
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	121,795 (附註)	—	270,175	391,970	—
上海							
五月花生活廣場	閘北區蘇家巷	95%	—	13,611	59,976	73,587	435
凱欣豪園第二期	長寧區匯川路 88 號	95%	—	—	—	—	386
廣州							
東山京士柏	越秀區東華東路	100%	3,337	—	80,628	83,965	57
御金沙	白雲區橫沙金沙洲	47.5%	—	—	3,273	3,273	—
東風廣場	越秀區東風東路 787 號	100%	—	—	891	891	2
富邦廣場	荔灣區中山七路	100%	—	—	—	—	141
已落成待售物業小計：			125,132	13,611	414,943	553,686	1,021

附註：出租予第三方之物業部分將會重新指定為投資物業。

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，並已建立符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（分別為「聯交所」及「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。

(1) 企業管治常規

本公司於截至二零一四年七月三十一日止年度內（「本年度」）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，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，並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（「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。

(2) 董事會

(2.1) 責任及轉授

董事會監督本公司業務及事務之整體管理。董事會之主要職責為確保本公司之存續性，並確保其以於符合股東整體最佳利益之同時，亦顧及其他權益持有人利益之方式管理。

董事會已成立具書面職權範圍之特定委員會，以協助其有效實行其職能，即執行委員會、審核委員會及薪酬委員會。上述委員會已獲轉授特定職責。

董事會已將本公司業務之日常管理轉授予管理層及執行委員會，並將其工作重點集中於會影響本公司長期目標之事宜及為達成該等目標而制定之計劃、本集團之整體業務及商業策略以及整體政策及指引。

與上述事宜及任何收購或出售業務、投資或任何形式之交易或承擔（其實際或潛在負債或價值超逾本公司須予披露交易（定義見不時之上市規則）之界限）有關之事宜須留待董事會作出決定；與執行委員會職權範圍所載有關之事宜及並未指定須留待董事會作出決定之事宜將轉授予執行委員會及管理層作出決定。

自二零一二年四月起，全體董事已按月獲提供足夠詳盡之本集團管理資料更新、對本集團表現、狀況、近期發展及前景之均衡及可理解之評估，以令彼等瞭解本集團之事務及方便彼等履行其於上市規則相關規定下之職責。

(2.2) 董事會之組成

董事會現由十四名成員組成，其中七名為執行董事，兩名為非執行董事，其餘五名則為獨立非執行董事，超過上市規則第3.10(1)條所規定之獨立非執行董事之最低人數。本公司亦已遵從上市規則第3.10A條董事會至少三分之一成員須為獨立非執行董事之規定。於本年度及截至本報告書日期止，就任於董事會之董事如下：

執行董事

周福安(主席)
林建名(副主席)
林建康(執行副主席)
林孝賢(行政總裁)
鄭馨豪
劉樹仁
余寶珠

(2) 董事會(續)

(2.2) 董事會之組成(續)

非執行董事

羅臻毓*

曾文星

(亦為羅臻毓之替代董事)

廖茸桐

(自二零一四年十月一日起獲委任)

(於二零一四年十月一日辭任)

獨立非執行董事

古滿麟

林秉軍

羅健豪

麥永森

石禮謙

*羅先生亦為廖先生之替代董事，直至二零一四年九月三十日為止

現任董事之履歷詳情載於本年報第 47 至 52 頁「董事之履歷」一節。

林建名博士為林建康先生之兄長。林孝賢先生為余寶珠女士之孫及林建名博士與林建康先生之姪。除上文及本年報「董事之履歷」一節所披露者外，董事之間概無存在任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

(2) 董事會(續)

(2.3) 董事會會議出席紀錄

本年度舉行之董事會會議各董事之出席紀錄載列如下：

董事	會議出席次數／會議舉行次數
執行董事	
周福安	6/6
林建名	1/6
林建康	3/6
林孝賢	6/6
鄭馨豪	6/6
劉樹仁	6/6
余寶珠	4/6
非執行董事*	
羅臻毓	6/6
(亦為廖茸桐之替代董事，直至二零一四年九月三十日為止 ^(附註1))	
廖茸桐 ^(附註2)	6/6
	^(附註3)
獨立非執行董事	
古滿麟	6/6
林秉軍	6/6
羅健豪	6/6
麥永森	6/6
石禮謙	6/6

附註：

1. 羅先生自二零一四年十月一日起停任廖先生之替代董事。
2. 廖先生於二零一四年十月一日辭任非執行董事。
3. 包括由廖先生替代董事出席之一次會議。

* 曾文星先生自二零一四年十月一日起獲委任為非執行董事及羅先生之替代董事。

(2) 董事會(續)

(2.4) 獨立非執行董事

本公司一直遵守上市規則第3.10(1)條及(2)條之要求。前者之規則要求每名上市發行人之董事會最少有三名獨立非執行董事及後者之規則要求最少一名獨立非執行董事必需擁有合適之專業資格或會計或相關財務管理經驗。所有獨立非執行董事亦符合上市規則第3.13條所載評估彼等之獨立性之指引。此外，截至本報告日期止，董事會並不知悉已發生任何事情足以令其相信彼等之獨立性已受損。

由全體獨立非執行董事組成之兩個獨立董事委員會(「獨立董事委員會」)已分別於二零一三年八月及九月成立，以就本公司之兩項關連交易向獨立股東提供意見，詳情分別載於本公司日期為二零一三年八月三十日及二零一三年十一月二十六日之通函。於本年度共舉行了三次獨立董事委員會會議，各成員於該等會議之出席紀錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／會議舉行次數
古滿麟	3/3
林秉軍	3/3
羅健豪	2/3
麥永森	3/3
石禮謙	3/3

(3) 董事之入職及持續專業發展

各董事獲委任加入董事會時均會收到全面之入職資料，範圍涵蓋本公司之業務營運、政策及程序以及作為董事之一般、法定及監管責任，以確保其足夠瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

董事定期均會獲知會相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或律師事務所舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之廣泛專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提高其相關知識及技能。

董事將不時獲提供旨在發展及更新其專業技能之書面培訓材料；本集團之法律及公司秘書部門亦會為董事舉辦及安排有關適用法例、規則及規例最新發展之講座，以協助彼等履行其職責。於本年度，本公司為董事及行政人員舉辦由國際領先律師行主持有關新公司條例之講座，並安排董事參加由其他機構、專業團體及／或本公司獨立核數師(「獨立核數師」)舉辦之講座。

(3) 董事之入職及持續專業發展(續)

根據本公司存置之記錄，為符合企業管治守則關於持續專業發展之規定，現任董事於本年度接受以下重點在於上市公司董事之角色、職能及職責之培訓：

董事	企業管治／法例、 規則及規例之更新		會計／財務／管理或 其他專業技能	
	閱讀材料	出席講座／ 簡報會	閱讀材料	出席講座／ 簡報會
執行董事				
周福安	√	√	√	√
林建名	√	√	√	—
林建康	√	√	√	√
林孝賢	√	√	√	—
鄭馨豪	√	√	√	—
劉樹仁	√	√	√	—
余寶珠	√	√	√	—
非執行董事*				
羅臻毓				
(亦為廖茸桐之替代董事， 直至二零一四年九月三十日為止 ^(附註))				
廖茸桐 ^(附註)	√	√	√	√
獨立非執行董事				
古滿麟	√	√	√	√
林秉軍	√	√	√	√
羅健豪	√	√	√	√
麥永森	√	√	√	√
石禮謙	√	√	√	√

附註：自二零一四年十月一日起，廖先生辭任非執行董事及羅先生停任廖先生之替代董事。

* 曾文星先生自二零一四年十月一日起獲委任為非執行董事及羅先生之替代董事。

(4) 董事委員會

具書面職權範圍之執行委員會於二零零五年十一月十八日成立，成員由董事會從執行董事中委任，以協助董事會監督本公司業務之持續管理及根據由董事會批准之策略及政策貫徹本公司之目標。董事會亦已轉授其權力予以下委員會，以協助貫徹其職能：

(4.1) 薪酬委員會

董事會已於二零零五年十一月十八日成立薪酬委員會，該委員會現由五名成員組成，包括三名獨立非執行董事，即林秉軍(主席)、古滿麟及羅健豪諸位先生；一名執行董事周福安先生；及一名非執行董事羅臻毓先生(替代董事：曾文星先生)，彼於二零一四年十月一日成為成員。廖茸桐先生在二零一四年十月一日起辭任非執行董事前為成員之一，因此彼由同日起不再擔任薪酬委員會之成員。

於二零一二年三月二十九日，董事會採納一套薪酬委員會之經修訂職權範圍，其中已包括為符合由二零一二年四月一日起生效之企業管治守則新規定而作出之調整。薪酬委員會已採納其向董事會履行諮詢角色之運作模式，其中董事會保留批准董事及高層管理人員之薪酬方案之最終權力。載有其權力、職責及責任之薪酬委員會之經修訂職權範圍可分別於本公司及聯交所網站查閱。

(a) 薪酬委員會之職責

薪酬委員會有責任就全體董事及高層管理人員薪酬各方面(包括但不限於董事袍金、薪金、津貼、花紅、購股權、實物利益及退休金)之適當政策及架構徵詢董事會主席及／或行政總裁並向董事會作出建議，以確保本公司之薪酬水平具有競爭力及足以吸引、挽留及激勵所需素質之人員，以成功管理本公司。

(b) 薪酬委員會履行之工作

薪酬委員會於本年度舉行了一次會議，以討論酌情花紅相關事宜、審閱執行董事之薪酬待遇及其他薪酬相關事宜。

(4) 董事委員會(續)

(4.1) 薪酬委員會(續)

(c) 薪酬委員會會議出席紀錄

本年度內舉行之薪酬委員會會議各成員之出席紀錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／會議舉行次數
執行董事	
周福安	1/1
非執行董事*	
廖茸桐 ^(附註1) (替代董事：羅臻毓 ^(附註2))	1/1
獨立非執行董事	
古滿麟	1/1
林秉軍	1/1
羅健豪	1/1

附註：

1. 廖先生自二零一四年十月一日起辭任薪酬委員會成員。
2. 羅先生自二零一四年十月一日起獲委任為薪酬委員會成員。

* 曾文星先生自二零一四年十月一日起獲委任為非執行董事及羅先生之替代董事。

(4.2) 審核委員會

董事會已於二零零零年三月三十一日成立審核委員會，該委員會現由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事，即羅健豪先生(主席)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)，彼於二零一四年十月一日成為成員。廖茸桐先生在二零一四年十月一日起辭任非執行董事前為成員之一，因此彼由同日起不再擔任審核委員會之成員。

本公司已遵守上市規則第3.21條，該規則規定審核委員會(最少必須由三名成員組成並由獨立非執行董事擔任主席)中最少一名成員須為具有適當專業資格或會計或相關財務管理專長之獨立非執行董事。

(4) 董事委員會(續)

(4.2) 審核委員會(續)

(a) 審核委員會之職責(包括企業管治職能)

儘管意識到企業管治為全體董事會成員之共同責任，但董事會已將企業管治職能轉授予審核委員會成員，因為其被認為處於更佳之地位以就管治相關事宜提供客觀及獨立之指引。

於二零一二年三月二十九日，董事會最終確定基於問責制、透明度及公平公正建立且已由本集團採納多年並融入一系列企業管治政策(「**企業管治政策**」)之管治相關政策及程序。同日，審核委員會之職權範圍根據企業管治政策進行修訂，並已納入自二零一二年四月一日起生效之企業管治守則規定之新企業管治相關職能。有關職能包括就本公司之政策及企業管治常規(包括遵守企業管治守則及本公司中期報告及年報所載之相關披露規定)、遵守法例及監管規定之常規以及董事及高層管理人員之培訓及持續專業發展來發展、檢討及監察董事會並向董事會提出建議(倘適用)之責任。載有審核委員會之職權、職責及責任之經修訂職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

除履行企業管治職能外，審核委員會主要負責監察本公司定期編制之財務報表之完整性，於提交董事會審批前審閱其中所載之重大財務申報判斷，以及審閱及監察核數師之獨立性與客觀性及審核過程之成效。

(b) 審核委員會履行之工作

於本年度內，審核委員會舉行了三次會議。委員會審閱了本公司截至二零一三年七月三十一日止年度之經審核業績、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，及其他與本公司之財務和會計政策及慣例有關之事宜以及本年度之審核性質及範圍。此外，審核委員會已審閱本集團下年度之內部審核計劃及預算，並向董事會提出相關建議以供批准。

於二零一四年十月十五日，審核委員會在獨立核數師之代表在場之情況下，與本公司管理層一同審閱本年度本公司之草擬經審核綜合財務報表以及會計原則及政策。審核委員會亦已審閱此企業管治報告書及由獨立外聘風險顧問(「**獨立顧問**」)編製之若干內部監控審閱報告。

(4) 董事委員會(續)

(4.2) 審核委員會(續)

(c) 審核委員會會議出席紀錄

本年度舉行之審核委員會會議各成員之出席紀錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／會議舉行次數
非執行董事* 廖茸桐 ^(附註1) (替代董事：羅臻毓 ^(附註2))	3/3 ^(附註3)
獨立非執行董事 林秉軍	3/3
羅健豪	3/3

附註：

1. 廖先生自二零一四年十月一日起辭任審核委員會成員。
2. 羅先生自二零一四年十月一日起獲委任為審核委員會成員。
3. 包括由廖先生替代董事出席之一次會議。

* 曾文星先生自二零一四年十月一日起獲委任為非執行董事及羅先生之替代董事。

(5) 主席及行政總裁

企業管治守則規定主席與行政總裁之角色應有區分，並應由不同人士擔任。

於本年度及直至本報告日期，周福安先生為本公司主席，而林孝賢先生為本公司行政總裁。

(6) 非執行董事

誠如上文第(1)段所闡釋，各現任非執行董事(包括獨立非執行董事)並無指定任期。

(7) 董事之提名

誠如上文第(1)段所闡釋，本公司並無成立提名委員會。甄選及提名董事之政策及程序以及履行提名委員會其他職責之安排亦已於其中披露。執行董事及全體董事會成員遵循有關程序委任非執行董事曾文星先生(自二零一四年十月一日起生效)。

(8) 董事會成員多元化政策

本公司於二零一三年七月採納董事會成員多元化政策（「政策」），當中列載董事會為達致及維持成員多元化以提升董事會之有效性而採取之方針。

本公司認為董事會成員多元化將增強本公司之策略目標；推動業績增長；提升良好企業管治與信譽；及吸納及挽留董事會人才。

董事會成員多元化能確保董事會擁有合適及均衡所需技能、經驗及觀點水平以支持本公司業務策略之執行。本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括專業資格及經驗、文化及教育背景、種族及族群特性、性別、年齡及服務任期。本公司亦考慮根據其自身業務範疇及不時特定需求而決定董事會成員之最佳組合。

經執行董事推薦後，董事會將制定可計量目標以推行政策，並不時檢視該等目標以確保其合適度及確定達致該等目標之進度。執行董事將在適當時候檢討政策，以不時確保政策行之有效。

政策之副本已登載在本公司網站供公眾查閱。

(9) 董事及指定僱員之證券交易

本公司已採納不低於上市規則附錄十所載上市發行人之董事進行證券交易的標準守則條款之規定標準，作為董事及指定僱員進行證券交易之守則（「證券守則」）。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等已以書面確認於本年度內已遵守證券守則所載之規定標準。

(10) 獨立核數師之酬金

有關獨立核數師安永會計師事務所（為香港執業會計師）於本年度向本集團提供之審核及非審核服務之費用分別為3,115,000港元及641,000港元。非審核服務主要包括稅務諮詢、審閱及其他申報服務。

(11) 董事於編製財務報表之責任

董事確認，彼等有責任監督編製能真實及公平地反映本集團財政狀況及業績之財務報表。為此，董事選擇並貫徹運用適當之會計政策及作出符合情況之會計估計。在會計及財務人員之協助下，董事確保本集團之財務報表乃根據法定規定及適當之財務報告準則編製。

(12) 獨立核數師之申報責任

獨立核數師就其對財務報表之申報及審核責任作出之聲明載於本年報所載之獨立核數師報告書內。

(13) 內部監控

董事會確認，其有責任為本集團建立內部監控制度，並維持有效之內部監控制度以加強本集團實現業務目標、保障資產安全及符合適用法律及法規之能力，並提高本集團之營運成效及效率。因此，本集團之內部監控程序包括全面之預算、資料申報及表現監察系統。

自二零零六年八月起，董事會已委聘獨立顧問對本公司之內部監控制度進行各項議定之審閱（通常為每年兩次），以協助董事會審閱本集團內部監控制度之成效。所進行之定期審閱涵蓋所有重大監控，包括本集團之財務、營運及合規監控及風險管理職能。相關獨立顧問之報告已呈報予審核委員會及董事會，並已由審核委員會及董事會審閱。關於進一步提升內部監控制度之適當建議已獲採納。

(14) 公司秘書

於本年度，本公司之公司秘書（「**公司秘書**」）已遵守上市規則第 3.29 條之有關培訓規定。

(15) 股東權利

(15.1) 股東召開股東特別大會（「**股東特別大會**」）之程序

根據組織章程細則，持有本公司附帶權利可於本公司股東大會投票之繳足股本不少於十分之一（10%）之登記股東（「**股東特別大會呈請人**」），可向本公司之香港主要營業地點（現時之地址為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓）（「**主要辦事處**」）提交書面呈請（應註明收件人為公司秘書），請求召開股東特別大會。

股東特別大會呈請人必須在其呈請中列明股東特別大會之目的，而有關呈請必須由所有股東特別大會呈請人簽署，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

本公司香港股份過戶登記分處（「**登記處**」）將核實股東特別大會呈請人提交之呈請所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲登記處確認股東特別大會呈請人之呈請符合程序，公司秘書將立即與董事會安排根據所有相關法定及監管規定向全體登記股東發出充足通知，以召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實未有符合程序，本公司將告知股東特別大會呈請人相關結果，因而不會按的要求召開股東特別大會。

(15) 股東權利(續)

(15.1) 股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序(續)

倘董事會並無於股東特別大會呈請人遞交呈請起計二十一(21)日內正式召開股東特別大會，則股東特別大會呈請人(或其中代表全體呈請人總表決權半數以上之任何人士)可自行召開股東特別大會，惟按此方式召開之任何股東特別大會須於股東特別大會呈請人遞交原呈請之日期起計三(3)個月內舉行。股東特別大會呈請人因董事會未有正式召開股東特別大會而產生之所有合理開支，均由本公司向股東特別大會呈請人償付。

(15.2) 於股東大會上提呈議案之程序

根據組織章程細則或開曼群島公司法，除推選某人參選董事的建議外，概無關於股東在股東大會上提呈議案之程序的規定。股東可遵循第(15.1)段列載的程序召開股東特別大會，以處理在該書面呈請中指明的任何事項。

(15.3) 推選某人參選董事之程序

有關推選某人參選董事之程序，請瀏覽本公司網站 www.laifung.com 企業管治(股東權益分節)一節登載之程序。

(15.4) 股東向董事會作出查詢之程序

股東可隨時透過公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交董事會。公司秘書之聯絡詳情如下：

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心十一樓

傳真：(852) 2743 8459
電郵：lscomsec@laisun.com

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

(16) 與股東之溝通

(16.1) 股東溝通政策

於二零一二年三月二十九日，董事會採納一項反映本公司現時與股東溝通之大部份常規之股東溝通政策。該政策旨在確保股東及有意投資者可方便和及時地獲得本公司無任何偏見及可理解之資料。然而，本集團將定期檢討該項政策，確保政策具有效力及符合現行之法規及其他規定。

本公司已建立以下多個途徑持續與股東進行溝通：

- (i) 企業通訊如年報、中期報告及通函均以印刷形式刊發，並可於聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.laifung.com 查閱；
- (ii) 財務摘要、新聞發佈及業績簡報會文稿亦登載於本公司網站；
- (iii) 透過聯交所作出定期公佈，該等定期公佈亦登載於聯交所及本公司各自之網站；
- (iv) 公司資料可於本公司之網站查閱，而本公司之組織章程大綱及細則已登載於聯交所及本公司之網站；
- (v) 參與簡報會及投資者研討會，與股東／投資者、傳媒及財務分析師會面；
- (vi) 股東週年大會及股東特別大會為股東提供一個平台，向董事及高層管理人員發表意見和交流觀點；及
- (vii) 登記處為股東提供股票登記、股息派付、更改股東詳情及相關事宜之服務。

(16) 與股東之溝通(續)

(16.2) 股東大會出席紀錄

本年度內，本公司舉行了一次股東週年大會及兩次股東特別大會，各董事於該等會議之出席紀錄載列如下：

董事	股東週年大會	股東特別大會
	會議出席次數／會議舉行次數	
執行董事		
周福安	1/1	2/2
林建名	0/1	0/2
林建康	1/1	0/2
林孝賢	1/1	1/2
鄭馨豪	1/1	2/2
劉樹仁	1/1	2/2
余寶珠	0/1	0/2
非執行董事*		
羅臻毓	0/1	0/2
(亦為廖茸桐之替代董事，直至二零一四年九月三十日(附註1))		
廖茸桐(附註2)	0/1	0/2
獨立非執行董事		
古滿麟	1/1	2/2
林秉軍	1/1	2/2
羅健豪	1/1	2/2
麥永森	1/1	2/2
石禮謙	1/1	2/2

附註：

1. 羅先生自二零一四年十月一日起停任廖先生之替代董事。
2. 廖先生於二零一四年十月一日辭任非執行董事。

* 曾文星先生自二零一四年十月一日起獲委任為非執行董事及羅先生之替代董事。

(16.3) 最近召開之股東大會詳情

本公司最近召開之股東大會為於二零一三年十二月十七日(星期二)上午十時正假座香港銅鑼灣告士打道二百八十一號香港怡東酒店三樓解頤閣II號宴會廳舉行之股東特別大會(「二零一三年十二月股東特別大會」)。於二零一三年十二月股東特別大會上，就追認日期為二零一三年九月二十五日有關認購業佳控股有限公司(「業佳」)股份及轉讓業佳貸款之認購協議及批准訂立有關業佳之股東協議之一項普通決議案獲表決總票數之大多數正式通過。有關二零一三年十二月股東特別大會之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年十一月二十六日之通函及日期為二零一三年十二月十七日關於二零一三年十二月股東特別大會投票結果之公佈，該通函及該公佈均刊登於本公司及聯交所網站。

(17) 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，本集團管理層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和非交易簡報會：

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

(17) 投資者關係(續)

月份	事件	舉辦方	地點
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

本回顧年度內，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。

執行董事

下列各本公司之執行董事均於多間本公司之附屬公司擔任董事職位，彼等(鄭馨豪先生除外)並於全部或若干本公司之上市聯屬公司，即麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)、麗新發展有限公司(「麗新發展」)及豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)擔任董事職位。麗新製衣、麗新發展及豐德麗的已發行股份均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市及買賣。豐德麗為本公司的最終控股公司，而麗新發展則為豐德麗的控股股東，以及麗新製衣為麗新發展之最終控股公司。

周福安先生，主席，52歲，自二零一二年十一月一日起獲委任為董事會主席及本公司執行委員會成員。彼於二零一二年六月五日獲委任為本公司執行董事及現為本公司薪酬委員會成員。周先生亦為麗新製衣之副主席及執行董事、麗新發展之副主席及執行董事及豐德麗之執行董事。在加入麗新集團前，周先生於二零零九年二月一日至二零一二年五月一日期間出任思捷環球控股有限公司(「思捷環球」)之執行董事及集團財務總裁，以及於二零零七年二月至二零零九年一月期間出任領匯管理有限公司(作為領匯房地產投資信託基金「領匯房地產基金」之管理人)之執行董事及首席財務總監。彼亦於一九九六年至二零零四年期間出任嘉里建設有限公司(「嘉里建設」)之首席財務主管，於一九九八年至二零零四年期間出任嘉里控股有限公司之企業財務董事，並於二零零四年至二零零七年期間出任Kyard Limited之執行董事，負責管理一間私人家族公司之物業投資組合。思捷環球及嘉里建設之已發行股份以及領匯房地產基金之已發行基金單位於聯交所主板上市及買賣。

周先生於英國及香港之會計、核數及財務領域方面擁有逾25年經驗。彼畢業於英國倫敦大學倫敦政治經濟學院，持有科學(經濟)學士學位。周先生為香港會計師公會以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會之資深會員。彼亦曾出任香港會計師公會理事會之理事，並於二零一零年擔任該會之副會長。周先生現為廉政公署防止貪污諮詢委員會及公司註冊處公司法改革常務委員會之委員，以及財務匯報局理事會之理事(上述機構均於香港成立)。彼亦曾於二零零七年六月至二零一三年五月出任證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會會員。

林建名博士，副主席，77歲，於一九九七年九月獲委任為本公司之執行董事。林博士現為麗新製衣之主席及執行董事、麗新發展之非執行董事，以及鱷魚恤有限公司(「鱷魚恤」)(於聯交所主板上市)之主席、行政總裁及執行董事。林博士於二零零九年取得美國國際美洲大學榮譽博士學位及於二零一四年二月獲頒授美國林肯大學管理學榮譽博士學位。彼在物業發展及投資以及製衣業務方面具有廣泛經驗，及自一九五八年起一直負責製衣業務之管理事務。林博士為林建岳博士(按香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部所述屬本公司主要股東)及林建康先生(本公司執行副主席)之兄長，以及林孝賢先生(本公司行政總裁)之伯父。

董事之履歷

執行董事(續)

林博士與本公司訂有服務合約，但無固定任期。惟根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)之條文，如彼於本公司即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上獲重選為本公司之董事，彼將於本公司日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。林博士現時收取1,140,000港元之年薪及由董事會不時經參考本公司業績、彼之工作表現、職務和責任及當時市場情況後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

除上文所披露者外，林博士概無於過去三年在上市公眾公司中擔任任何其他董事職位。於本年報日期，林博士概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「董事之履歷」最後部份之附註。

林建康先生，執行副主席，46歲，於二零零一年十二月獲委任為本公司之執行董事。林先生為麗新製衣及鱷魚恤之執行董事。彼持有英國倫敦大學所頒授之理學士學位，亦曾於國際律師行禮德齊伯禮律師行接受律師培訓。林先生現為香港鄭黃林律師行的創辦人及合夥人，並為香港律師會和英格蘭及威爾斯律師會之會員。

林先生在香港和中國內地之物業發展及企業融資方面擁有豐富經驗。彼現為香港房地產協會的副會長兼長三角分域主席、上海市政協常務委員及廣東省汕頭市政協常務委員。

林先生亦是愛沙尼亞共和國駐香港名譽領事及香港消費者委員會消費者訴訟基金管理委員會之委員。林先生於二零一三年二月十五日獲委任為聯合國亞太經濟和社會委員會委員。

林先生為林建名博士(本公司副主席)及林建岳博士(按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東)之弟，以及林孝賢先生(本公司行政總裁)之叔父。

林孝賢先生，行政總裁，33歲，於二零零五年四月獲委任為本公司之執行董事及現為本公司執行委員會成員。彼亦為麗新製衣、麗新發展及豐德麗之執行董事，以及麗新製衣執行董事余寶珠女士之替代董事。彼持有美國波士頓東北大學頒授之工商管理理學士學位。彼自一九九九年於多間從事證券投資、酒店營運、環保產品、娛樂和物業發展及投資等公司取得工作經驗。彼為林建岳博士(按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東)之子，林建名博士(本公司副主席)及林建康先生(本公司執行副主席)之姪，以及余寶珠女士(本公司執行董事)之孫。

執行董事(續)

本公司並無與林先生訂有任何服務合約。惟根據組織章程細則之條文，如彼於本公司即將舉行之股東週年大會上獲重選為本公司之董事，彼將於本公司日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。林先生現時收取1,340,400港元之年薪及由董事會不時經參考本公司業績、彼之工作表現、職務和責任及當時市場情況後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

除上文所披露者外，林先生概無於過去三年在上市公眾公司中擔任任何其他董事職位。於本年報日期，除了彼持有2,794,443股豐德麗股份之個人權益及根據本公司及豐德麗各自之購股權計劃可認購160,959,129股本公司股份及12,432,121股豐德麗股份的購股權外，林先生概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「董事之履歷」最後部份之附註。

鄭馨豪先生，48歲，於二零零七年六月獲委任為本公司之執行董事。於加入本公司前，彼為凱德置地有限公司（「凱德置地」，連同其附屬公司統稱為「凱德集團」）香港及澳門辦事處之區域董事。鄭先生於一九九九年加入凱德集團，曾參與凱德集團於香港、澳門及中國內地之房地產投資工作。於加入凱德置地前，鄭先生曾於世邦魏理仕（一家國際物業顧問公司）工作，參與物業估值、發展及投資顧問工作。彼自一九九三年起從事中國業務。鄭先生於英國雷丁大學畢業，持有土地管理學榮譽學士學位。

劉樹仁先生，58歲，於二零零五年四月獲委任為本公司之執行董事及現為本公司執行委員會成員。彼亦為麗新發展之執行董事及行政總裁。劉先生於中國及香港物業發展及投資行業擁有逾二十餘年擔任高級管理職位之經驗。於加入麗新集團前，他曾出任仲量行有限公司及怡富股票有限公司之董事。劉先生為香港地產建設商會之董事及其執行委員會之成員。

本公司已與劉先生訂立無固定期限之服務合約，惟該合約可由本公司或劉先生給予對方不少於三個月之書面通知或代通知金予以終止。根據組織章程細則之條文，如彼於本公司即將舉行之股東週年大會上獲重選為本公司之董事，彼將於本公司日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。劉先生現時收取1,567,500港元之年薪及由董事會不時經參考本公司業績、彼之工作表現、職務和責任及當時市場情況後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

除上文所披露者外，劉先生概無於過去三年在上市公眾公司中擔任任何其他董事職位，且與本公司任何其他董事、高級管理人員或主要或控股股東概無任何關係。於本年報日期，除了彼持有12,917,658股本公司股份之個人權益及根據本公司之購股權計劃可認購本公司48,287,738股股份的購股權外，劉先生概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「董事之履歷」最後部份之附註。

董事之履歷

執行董事(續)

余寶珠女士，89歲，於二零零三年二月獲委任為本公司之執行董事。彼現為麗新製衣之執行董事，亦為麗新發展及豐德麗之非執行董事。余女士於成衣製造業方面擁有逾五十五年經驗，並曾於六十年代中期從事印刷業務。彼於七十年代初期開始將業務擴展至布料漂染，並於八十年代後期開始從事物業發展與投資業務。余女士為林建岳博士(按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東)之母及林孝賢先生(本公司行政總裁)之祖母。

非執行董事

羅臻毓先生，48歲，於二零一零年七月獲委任為本公司之非執行董事。彼自二零一四年十月一日起分別獲委任為本公司審核委員會及薪酬委員會之成員。彼曾任本公司前非執行董事廖茸桐先生(於二零一四年十月一日辭任)之替代董事。廖先生辭任後，羅先生不再出任廖先生之替代董事。羅先生現為凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」)之董事及總裁。凱德中國為本公司之主要股東CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. 之控股公司。凱德中國亦為凱德置地有限公司(「凱德置地」，連同其附屬公司統稱為「凱德集團」)之全資附屬公司。凱德置地為亞洲區最大的上市地產公司之一，其為新加坡上市公司且總部位於新加坡。羅先生具有逾十年中國房地產市場經驗。彼於二零零一年九月加入凱德集團，並自二零零四年八月開始留駐中國。彼於獲現時委任為凱德中國之總裁前，羅先生曾出任凱德中國之副總裁、首席投資官及區域總經理(華南區)。彼亦曾於凱德集團出任多個職位，包括雅詩閣有限公司於中國之董事總經理。

於加入凱德集團前，羅先生為淡馬錫控股私人有限公司(凱德置地之主要股東)之私人證券投資聯席董事，領導其於亞太地區之私人證券投資業務。羅先生於一九九一年開展其事業，為一名新加坡房地產估值師。彼持有新加坡國立大學產業管理學理學士學位及美國奧克拉荷馬市大學工商管理碩士學位。彼於二零一三年修讀哈佛商學院高級管理課程。羅先生亦為麗運有限公司及廣州麗運房地產開發有限公司的董事(二間由本公司及凱德中國分別間接持有各自50%及47.5%權益之合營公司)。羅先生於二零一四年十月一日起由建業地產股份有限公司(「建業地產」)替代董事調任為非執行董事及獲委任為副主席。建業地產之已發行股份於聯交所主板上市及買賣。

曾文星先生，60歲，於二零一四年十月一日獲委任為本公司之非執行董事。曾先生亦為本公司非執行董事羅臻毓先生之替代董事。彼現時為凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」，乃本公司之主要股東CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. 之控股公司)之董事、副首席執行官、首席開發運營官，及重慶來福士廣場之首席執行官。凱德中國是凱德置地有限公司(「凱德置地」，連同其附屬公司統稱為「凱德集團」)之全資附屬公司。凱德置地為亞洲區最大的上市地產公司之一，其為新加坡上市公司且總部位於新加坡。凱德中國為一間長期於中國發展優質住宅、商用物業及綜合發展項目之房地產發展商。於加入凱德集團之前，曾先生曾在新加坡L&M International Pte Ltd、法國寶嘉建築有限公司(法國布依格集團成員)、Societe Generale D'Enterprises Construction以及新加坡政府工程部門任職。彼在法國國立國家市政工程學院獲土木工程學士學位，隨後在香港大學獲得項目施工管理碩士學位。

非執行董事(續)

曾先生現時為麗運有限公司(一間由本公司及凱德中國分別間接持有50%權益之合營公司)之董事。本公司並無與曾先生訂立任何服務合約。惟根據組織章程細則之條文，彼須於本公司即將舉行之股東週年大會上退任為本公司之董事並符合資格應選連任。如獲選任，彼將須自此或其下次獲選起計，於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。曾先生並無自本公司收取任何董事袍金。

除上文所披露者外，曾先生概無於過去三年在上市公眾公司中擔任任何其他董事職位，且與本公司任何其他董事、高級管理人員或主要或控股股東概無任何關係。於本年報日期，曾先生概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「董事之履歷」最後部份之附註。

獨立非執行董事

古滿麟先生，63歲，於二零零六年六月獲委任為本公司之獨立非執行董事及現為本公司薪酬委員會成員。彼在房地產業具有超過35年經驗。彼曾出任地產顧問公司Davis Langdon & Seah International(「DLSI」)的執行董事，任期直至二零零五年底，負責制訂政策及領導DLSI集團公司的發展方向。彼亦曾於一九九五年至二零零四年出任Davis Langdon & Seah Hong Kong Limited的董事會主席。古先生曾於二零零零年至二零零二年期間擔任Premas Hong Kong Limited(設施管理公司)及於二零零零年至二零零三年期間出任icFox International(資訊科技公司)的主席。目前，古先生為新加坡Ascott Residence Trust Management Limited及嘉里建設有限公司(其已發行股份於聯交所主板上市及買賣)的獨立非執行董事。彼亦為香港醫院管理局屯門醫院的醫院管治委員會委員。古先生為香港測量師學會資深會員。

林秉軍先生，64歲，於二零零一年七月獲委任為本公司之獨立非執行董事及現為本公司薪酬委員會之主席和審核委員會之成員。林先生於一九七四年畢業於美國俄立岡大學，取得工商管理學士學位。彼自八十年代中期積極參與中國之物業發展及投資業務，在此行業具備相當經驗。林先生已服務香港多間上市公司之董事會逾十年，現為麗新製衣、麗新發展和意科控股有限公司之獨立非執行董事，以及中國數碼信息有限公司和南海控股有限公司之非執行董事。所有上述公司之已發行股份均在聯交所主板上市及買賣。

羅健豪先生，47歲，於二零零九年三月獲委任為本公司之獨立非執行董事及現為本公司之審核委員會主席及薪酬委員會成員。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於香港核數及會計行業方面具廣泛經驗，及現為香港執業會計師。於成立其會計師行之前，羅先生曾於元大證券(香港)有限公司、聯交所及安永會計師事務所任職。彼曾於二零零二年七月至二零一二年十二月期間出任沿海綠色家園有限公司(於聯交所主板上市)之獨立非執行董事。

董事之履歷

獨立非執行董事(續)

麥永森先生，62歲，於二零一二年十一月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為註冊會計師和加拿大特許會計師公會會員以及香港會計師公會會員。彼現為I.T Limited、六福集團(國際)有限公司、香港電視網絡有限公司及金邦達寶嘉控股有限公司之獨立非執行董事。所有前述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。麥先生亦為Crystal International Limited之獨立非執行董事。麥先生任職花旗銀行逾二十六年後，於二零一二年五月一日退休。彼離任前為花旗銀行香港區資本市場及企業銀行業務總裁，主管香港企業和投資銀行業務。在花旗銀行任職期間，彼曾擔任過多項高級職務，包括環球銀行香港主管，專責管理所有顧客關係經理。在此之前，彼亦管理過香港區企業融資業務、區域資產管理業務，並曾為北亞地區財務總裁。麥先生於一九八五年加入花旗銀行前，於永道會計師事務所(現為羅兵咸永道會計師事務所)任審計組經理。彼於永道會計師事務所工作了八年，其中五年於加拿大多倫多工作。彼於一九七六年在多倫多大學畢業獲取商業學士學位。

石禮謙先生，69歲，於二零一二年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼於一九九五年獲委任為太平紳士並於二零一三年七月獲頒授金紫荊星章。彼自二零零零年起擔任中國香港特別行政區政府立法會地產及建造界功能界別議員。石先生擔任多家於聯交所主板上市之公司之獨立非執行董事，包括勤達集團國際有限公司、百利保控股有限公司、利福國際集團有限公司、莊士機構國際有限公司、新創建集團有限公司、德祥企業集團有限公司、碧桂園控股有限公司、香港鐵路有限公司、合興集團控股有限公司、澳門博彩控股有限公司、帝盛酒店集團有限公司(前稱「麗悅酒店集團有限公司」)、華潤水泥控股有限公司、四海國際集團有限公司、鷹君資產管理(冠君)有限公司(作為冠君產業信託之管理人)及富豪資產管理有限公司(作為富豪產業信託之管理人)。此外，彼為莊士中國投資有限公司之主席及獨立非執行董事以及德祥地產集團有限公司副主席及獨立非執行董事。石先生曾任泰山石化集團有限公司的獨立非執行董事及新昌營造集團有限公司的獨立非執行董事(直至二零一四年五月十一日)。

石先生亦為中國人民政治協商會議深圳市第五屆委員會委員、香港按揭證券有限公司的董事、香港獨立監察警方處理投訴委員會副主席、香港大學校董會及校務委員會成員及香港科技大學顧問委員會委員。彼畢業於澳洲悉尼大學，持有文學學士學位及教育文憑。

附註：

根據組織章程細則，林建名博士、林孝賢先生、劉樹仁先生及曾文星先生將於即將舉行之股東週年大會上卸任為董事，並符合資格選任/重選。除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據聯交所證券上市規則第13.51(2)條之任何規定須作出披露之資料。

本公司董事(「董事」)同寅謹此提呈截至二零一四年七月三十一日止年度(「本年度」)之董事會報告書，連同本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之經審核財務報表。

主要業務

於本年度內，本公司為一間投資控股公司。

本集團主要業務在本年度並無變動，包括物業發展作銷售及物業投資作收租用途。

業績及股息

本集團本年度之溢利及本公司與本集團於二零一四年七月三十一日之業務狀況之詳情載於第72至160頁之綜合財務報表及其隨附之附註。

本公司概無就本年度派付或宣派任何中期股息(二零一三年：無)。

董事會(「董事會」)建議於本公司即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上提呈股東批准派付本年度之末期股息每股普通股0.0031港元(二零一三年：每股普通股0.003港元)。

董事

於本年度內任職及於本報告書日期仍然在任之董事如下：

執行董事(「執行董事」)

周福安(主席)
林建名(副主席)
林建康(執行副主席)
林孝賢(行政總裁)
鄭馨豪
劉樹仁
余寶珠

非執行董事(「非執行董事」)

羅臻毓^(附註)
曾文星 (自二零一四年十月一日起獲委任)
(亦為羅臻毓之替代董事)
廖茸桐 (於二零一四年十月一日辭任)

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

古滿麟
林秉軍
羅健豪
麥永森
石禮謙

附註：

羅臻毓先生自二零一四年十月一日起停任廖茸桐先生之替代董事。

董事會報告書

董事(續)

根據本公司組織章程細則(「**組織章程細則**」)第99條之規定，曾文星先生(自二零一四年十月一日起獲董事會委任為非執行董事)將於即將舉行之股東週年大會上卸任，惟符合資格並願意應選連任。

按照組織章程細則第116條之規定，林建名博士、林孝賢先生及劉樹仁先生(連同曾文星先生統稱為「**卸任董事**」)將於即將舉行之股東週年大會上輪換卸任，惟符合資格且願意重選連任。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(分別為「**聯交所**」及「**上市規則**」)第13.51(2)條規定須予披露有關擬於即將舉行之股東週年大會上應選／重選連任之卸任董事之詳情載於本年報「**董事之履歷**」及本報告書下文「**董事之權益**」一節。

所有卸任董事已確認並無根據上市規則第13.51(2)條之任何規定須予披露之其他資料，亦無其他須提請本公司股東(「**股東**」)垂注之事項。

董事之履歷

現任董事之履歷簡介載於本年報第47至52頁。董事之其他詳情載於本報告書及本年報之其他章節。

董事之服務合約

概無擬於即將舉行之股東週年大會上應選／重選連任之董事與本公司及／或其任何附屬公司訂有不可由僱用公司於一年內在免付賠償(法定賠償除外)之情況下予以終止之未到期服務合約。

董事於重大合約之權益

除財務報表附註39(a)所披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司於本年度所訂立之任何對本集團業務屬重大之合約中，直接或間接擁有重大權益。

董事於競爭業務之權益

於本年度及截至本報告書日期，根據上市規則，以下董事被視為於與本集團之業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益：

周福安先生、林建名博士、林建康先生、林孝賢先生、余寶珠女士、劉樹仁先生、鄭馨豪先生、廖茸桐先生(直至二零一四年九月三十日，因為彼自二零一四年十月一日起辭任非執行董事)、羅臻毓先生及曾文星先生(自二零一四年十月一日起)(統稱為「**有權益董事**」)於中國內地從事物業投資及發展業務之公司／實體擁有股權或其他權益及／或出任董事職務。

董事於競爭業務之權益(續)

然而，董事會獨立於上述公司／實體之董事會／管治委員會，且概無有權益董事可個別控制董事會。此外，各有權益董事完全知悉，並一直向本公司履行其受信責任，且一直及將會繼續就本公司及其股東整體之最佳利益行事。因此，本集團得以獨立於該等公司／實體之業務並按公平原則經營自身之業務。

董事認購股份或債券之安排

除本公司所採納之購股權計劃(如本報告書下文「購股權計劃」及「董事之權益」兩節以及財務報表附註31所披露)及豐德麗控股有限公司所採納之購股權計劃外，於本年度內任何時間，本公司或其任何控股公司及其附屬公司概無參與任何安排，致令董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

購股權計劃

二零零三年購股權計劃

於二零零三年八月二十一日，本公司採納一項購股權計劃(「二零零三年購股權計劃」)。二零零三年購股權計劃已於二零一二年十二月十八日終止，惟截至該日已授出及仍未行使之購股權將繼續遵守二零零三年購股權計劃之規定。二零零三年購股權計劃之詳情及根據二零零三年購股權計劃之已授出但尚未行使購股權於本年度之變動概要載於財務報表附註31。

二零一二年購股權計劃

於二零一二年十二月十八日，本公司採納一項新購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)。二零一二年購股權計劃之詳情以及於本年度根據二零一二年購股權計劃授出購股權之詳情及已授出但尚未行使購股權之變動概要載於財務報表附註31。

董事之權益

下列於二零一四年七月三十一日在任之本公司董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於當日在本公司或其任何相聯法團(按香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)之涵義)之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下之權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉(如有));或(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於本公司須存置之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中;或(c)根據本公司採納之董事及指定僱員進行證券交易之守則(「證券守則」)規定以其他方式知會本公司及聯交所;或(d)為董事知悉:

(1) 本公司

(A) 於本公司每股面值0.10港元之普通股(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	身份及權益性質	股份數目	相關股份數目 (附註)	總計	佔已發行股份總數之概約百分比
周福安	實益擁有人	無	80,479,564	80,479,564	0.50
林孝賢	實益擁有人	無	160,959,129	160,959,129	1
劉樹仁	實益擁有人	12,917,658	48,287,738	61,205,396	0.38
鄭馨豪	實益擁有人	無	32,191,825	32,191,825	0.20

附註：相關股份權益指根據本公司購股權計劃授予董事之購股權中之權益。有關詳情載於財務報表附註31。

(B) 於本公司發行於二零一八年到期的6.875%優先票據之好倉

董事姓名	身份	權益性質	本金額
林建康	受控制公司擁有人	公司(附註)	人民幣23,600,000元

附註：該等票據由大富控股有限公司持有，其全部已發行股本由林建康先生及其配偶實益擁有。

董事之權益(續)

(2) 相聯法團

豐德麗控股有限公司(「豐德麗」) – 本公司最終控股公司

於豐德麗每股面值0.50港元之普通股(「豐德麗股份」)及相關豐德麗股份之好倉

董事姓名	身份及權益性質	豐德麗 股份數目	相關豐德麗 股份數目	總計	佔已發行 豐德麗股份總數 之概約百分比
周福安	實益擁有人	無	6,216,060 (附註1)	6,216,060	0.50
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	12,432,121 (附註2)	15,226,564	1.22

附註：

1. 豐德麗於二零一二年六月五日向周福安先生授予一份購股權，可於自二零一二年六月五日至二零二二年六月四日止期間認購合共 6,216,060 股豐德麗股份，行使價為每股豐德麗股份 0.92 港元。
2. 豐德麗於二零一三年一月十八日向林孝賢先生授予一份購股權，可於自二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間認購合共 12,432,121 股豐德麗股份，行使價為每股豐德麗股份 1.612 港元。

除上文所披露者外，於二零一四年七月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有好倉及淡倉之權益，而須知會本公司及聯交所、登記於董事及主要行政人員登記冊中、根據證券守則知會或以其他方式為董事所知悉。

主要股東之權益

於二零一四年七月三十一日，據任何董事或本公司行政人員所知悉或以其他方式獲知會，於以下登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊(「股東登記冊」)中擁有股份及相關股份之好倉5%或以上之權益或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權(「投票權」)之法團或個人(不包括董事或本公司主要行政人員)(即上市規則主要股東之涵義)之詳情如下：

(A) 於本公司股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行股份之概約百分比
豐德麗控股有限公司 (「豐德麗」)	受控制公司擁有人	公司	8,274,270,422 (附註1)	51.39
麗新發展有限公司 (「麗新發展」)	受控制公司擁有人	公司	8,274,270,422 (附註1)	51.39
麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」)	受控制公司擁有人	公司	8,274,270,422 (附註1)	51.39
林建岳	受控制公司擁有人	公司	8,274,270,422 (附註2)	51.39
Merit Worth Limited (「MWL」)	實益擁有人及 受控制公司擁有人	公司	8,274,270,422 (附註3)	51.39
凱德置地中國控股私人 有限公司 (「凱德中國」)	受控制公司擁有人	公司	3,220,000,000 (附註4)	20
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd (「CapitaLand Cayman」)	實益擁有人	公司	3,220,000,000	20
凱德置地有限公司	受控制公司擁有人	公司	3,220,000,000 (附註4)	20
凱德房產開發 有限公司 (「凱德房產」)	受控制公司擁有人	公司	3,220,000,000 (附註4)	20
淡馬錫控股私人 有限公司 (「淡馬錫」)	受控制公司擁有人	公司	3,220,000,000 (附註4)	20
Silver Glory Securities Limited (「SGS」)	實益擁有人	公司	3,889,038,698 (附註3)	24.15

主要股東之權益(續)

(A) 於本公司股份之好倉(續)

附註：

1. 該等於本公司之權益相當於由MWL(4,385,231,724股股份或全部已發行股份約27.23%)及SGS(3,889,038,698股股份或全部已發行股份約24.15%)實益擁有之所有股份，該兩間公司均為豐德麗之全資附屬公司。豐德麗約41.92%權益由麗新發展擁有，而麗新發展約51.97%權益則由麗新製衣擁有。因此，麗新發展及麗新製衣均被視為於豐德麗所持有之同一批8,274,270,422股股份中擁有權益。
2. 林建岳博士因其個人及被視為擁有麗新製衣約42.64%已發行股本之權益，而被視為於豐德麗持有之同一批8,274,270,422股股份中擁有權益。
3. SGS由MWL全資擁有，而MWL則由豐德麗全資擁有。因此，MWL被視為於SGS持有之3,889,038,698股股份中擁有權益，而豐德麗被視為於MWL持有及視為持有之8,274,270,422股股份中擁有權益。
4. 此等於本公司之權益相當於由CapitaLand Cayman實益擁有之股份。CapitaLand Cayman由凱德中國全資擁有，而凱德中國則由凱德房產全資擁有，凱德房產則由凱德置地有限公司全資擁有。由於其於凱德置地有限公司已發行股本持有約39.60%權益，故淡馬錫被視為於CapitaLand Cayman所持有之同一批3,220,000,000股股份中擁有權益。

(B) 於本公司相關股份之好倉

名稱	身份	相關股份數目	佔已發行股份之概約百分比
林建岳	實益擁有人	16,095,912(附註)	0.10

附註：相關股份權益指於根據本公司購股權計劃向林建岳博士授予之購股權中擁有之權益，詳情載於財務報表附註31。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零一四年七月三十一日，有任何其他法團或個人於股東登記冊中擁有股份或相關股份之投票權或5%或以上權益或淡倉。

控股股東之重大合約權益

除財務報表附註26及本報告書下文「關連交易」及「持續關連交易」兩節所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度任何時間並無與控股股東(定義見上市規則)或其任何附屬公司簽訂任何重大合約，或控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務之任何重大合約。

關連交易

本公司於本年度擁有若干關連交易(定義見上市規則)，其詳情簡述如下：

1. 收購 Farron Assets Limited 之權益

於二零一三年八月二日，All Benefit Limited (「**All Benefit**」，本公司之間接全資附屬公司及於該公佈日期持有 Farron Assets Limited (「**Farron Assets**」，間接持有廣州五月花商業廣場) 77.5% 已發行股本) 與 Goldmark Pacific Limited (「**Goldmark**」) 訂立買賣協議，內容有關 Goldmark 出售及 All Benefit 購買 Farron Assets 之 22.5% 已發行股本連同 Goldmark 墊付予 Farron Assets 之股東貸款，總代價為 217,221,000 港元(「**交易**」)。

Goldmark 於出售及購買完成前為 Farron Assets 之主要股東，故於有關時間為本公司之關連人士。由於就本公司及豐德麗控股有限公司(「**豐德麗**」)而言，交易之其中一項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，根據上市規則，交易構成本公司及豐德麗之不獲豁免關連交易。交易須遵守上市規則之申報、公佈及須獲獨立股東批准之規定。

交易已於本公司及豐德麗各自於二零一三年九月十七日舉行之股東大會上獲各自之獨立股東批准。交易於二零一三年九月二十三日完成，自此 Farron Assets 成為本公司之間接全資附屬公司，並透過本公司成為豐德麗之間接非全資附屬公司。

2. 收購土地、認購股份及轉讓貸款

於二零一三年九月二十五日，本公司宣佈其間接全資附屬公司永輝基業有限公司(「**永輝基業**」)成功競投得位於中華人民共和國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的土地(分別為「**中國**」及「**土地**」)之土地使用權，該土地之淨面積約為 130,173 平方米，作創意文化產業及商業相關用途。

永輝基業與珠海市國土資源局(「**珠海國土局**」)亦已簽立有關土地出讓合同(「**土地出讓合同**」)。根據土地出讓合同，永輝基業將就持有土地以及擁有、承擔及經營項目(定義見下文)於成功競投得土地日期後三個月內，在中國註冊成立外商獨資企業(「**項目公司**」)。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)。根據土地出讓合同，永輝基業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)。

關連交易(續)

2. 收購土地、認購股份及轉讓貸款(續)

就本公司及豐德麗根據本公司、豐德麗與橫琴新區管委會於二零一一年九月十六日訂立之合作協議項下擬共同投資及發展文化創意產業及商業相關項目(須視乎最終發展方案而定)(「項目」)而言，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」，豐德麗之間接全資附屬公司)及業佳控股有限公司(「業佳」，於該公佈日期為麗豐(橫琴)之直接全資附屬公司及永輝基業之居間控股公司)於二零一三年九月二十五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轉讓業佳應付麗豐(橫琴)之20%貸款，以使麗豐(橫琴)及SHIL向業佳提供的貸款相當於彼等於業佳的持股比例；及(c) 麗豐(橫琴)、SHIL與業佳將訂立股東協議，旨在規管業佳各股東之間之關係及業佳及其附屬公司不時之業務及事務之管理及操守。

由於豐德麗為本公司之最終控股公司，豐德麗之間接全資附屬公司SHIL為豐德麗之聯繫人，故根據上市規則，其為本公司之關連人士。由於就本公司而言，根據認購協議擬進行之交易(「該交易」)之適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則，該交易構成本公司之不獲豁免關連交易。該交易須遵守上市規則之申報、公佈及須獲獨立股東批准之所有適用規定。

該交易已獲本公司獨立股東及豐德麗股東於二零一三年十二月十七日之各自之股東大會上批准，並已於二零一三年十二月十九日落實完成。

有關該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年十一月二十六日之通函。

該交易完成後，SHIL已按比例墊支81,492,000港元之股東貸款予業佳。

3. 其他關連交易

於本年度內，豐德麗之若干附屬公司為本集團提供廣告及宣傳服務。該等服務之費用總額為人民幣1,157,000元(相當於約1,461,000港元)。此外，本公司執行董事劉樹仁先生以人民幣1,557,000元(相當於約1,966,000港元)之價格向本集團購買一個酒店式服務公寓單位。該等交易已獲豁免遵守上市規則第14A.76(1)條項下之公佈、申報及須獲股東批准之規定。

持續關連交易

本公司於本年度擁有若干持續關連交易（定義見上市規則），其詳情簡述如下：

1. 雅詩閣管理協議

本公司於二零零九年五月五日公佈，於同日，上海麗興房地產有限公司（「麗興」，本公司於該公佈日期擁有95%權益之附屬公司）與雅詩閣物業管理（上海）有限公司（「雅詩閣」）訂立服務式住宅管理協議（「雅詩閣管理協議」），內容有關管理由本集團擁有位於中華人民共和國（「中國」）上海市黃浦區之酒店式服務公寓單位（「服務式住宅」），自服務式住宅正式營運及租賃業務展開當日起計初步為期十年，並於雅詩閣選擇及麗興協定之情況下可重續連續兩個五年期。

根據雅詩閣管理協議，

- (a) 雅詩閣於整個雅詩閣管理協議期間各財政年度均有權收取基本管理費；及
- (b) 雅詩閣將提供 (i) 用於服務式住宅管理及經營之電腦模件程式（費用為每個服務式住宅單位每月人民幣160元）；(ii) 全球市場推廣服務及使用雅詩閣集團之知識產權（每年人民幣2,000,000元，可根據新加坡消費者物價指數進行調整，上限為人民幣2,500,000元）及 (iii) 其他服務包括（但不限於）教育及培訓課程與設施、中央預訂服務、集束廣告及宣傳服務，以及中央購貨與採購服務。

雅詩閣為凱德置地有限公司（「凱德置地」）之全資附屬公司，而凱德置地為本公司之主要股東，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.07條，雅詩閣為凱德置地之聯繫人（根據上市規則之定義），故為本公司之關連人士。根據上市規則，雅詩閣管理協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

董事預期，於雅詩閣管理協議之初步年期期間，麗興應付雅詩閣之費用總額將不超逾每年人民幣19,000,000元。

於本年度，該等已付或應付雅詩閣之費用為人民幣7,585,000元（相當於約9,574,000港元）。

持續關連交易(續)

2. 電影城管理協議

本公司於二零一零年十月四日公佈，於二零零五年九月十九日，廣東五月花電影城有限公司(「五月花」，本公司於該公佈日期之一間間接全資附屬公司)與Media Idea International Limited(「Media Idea」)訂立管理協議，據此，Media Idea 同意為五月花管理位於中國廣州市越秀區中山五路68號五月花商業廣場6樓及7樓之電影城(「電影城」)，由二零零五年九月一日至二零一五年八月三十一日為期十年(「電影城管理協議」)。電影城管理協議訂明，Media Idea 可收取每月人民幣60,000元之固定費用及相等於電影城每年純利20%之浮動費用。

Media Idea 為豐德麗之全資附屬公司。豐德麗於二零一零年九月三十日企業重組活動結束(「結束」)後，自同日起成為本公司之主要股東。因此，自結束起，豐德麗為本公司之關連人士。此外，Media Idea 為豐德麗之聯繫人(根據上市規則之定義)，因此亦為本公司之關連人士。

儘管電影城管理協議項下擬進行之交易(「電影城管理交易」)於二零零五年九月簽訂電影城管理協議時並不構成本公司之持續關連交易，惟其自結束起根據上市規則當時之第14A.41條(現時之第14A.60(1)條)成為本公司之持續關連交易。

本公司於二零一二年十一月十二日宣佈其將向豐德麗出售其於五月花之全部股權。於二零一三年十一月二十九日出售完成後，五月花不再為本公司之附屬公司，因此，根據上市規則，電影城管理交易不再為本公司之持續關連交易，自二零一三年十一月二十九日起生效。

於本年度，已付或應付予Media Idea之費用總額為303,000港元。

3. 出租及／或許可使用物業協議備忘錄

由於麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及豐德麗於截至二零一二年七月三十一日止年度提早採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第10號「綜合財務報表」，且財務報表經由麗新製衣及豐德麗各自之董事會於二零一二年十月三十日(「批准日期」)批准，故麗新發展有限公司(「麗新發展」)成為麗新製衣之附屬公司，而本公司成為豐德麗之附屬公司。自批准日期起，麗新發展及其附屬公司(「麗新發展集團」)及本集團之若干持續交易分別已構成麗新製衣及其附屬公司(「麗新製衣集團」)及豐德麗及其附屬公司(「豐德麗集團」)之持續關連交易。

持續關連交易(續)

3. 出租及／或許可使用物業協議備忘錄(續)

由於林建岳博士(「林博士」)先前為本公司董事及現時為本公司多間附屬公司之董事，故其為本公司之關連人士。本集團與麗新發展集團(為林博士之聯繫人，原因是林博士為麗新製衣之控股股東)之間之各項持續交易自批准日期起構成本公司之持續關連交易。

於二零一三年五月二十四日，本公司、麗新製衣、麗新發展、豐德麗及寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」)訂立協議備忘錄(「原有協議備忘錄」)，以記錄規範有關於原有協議備忘錄日期後直至二零一四年七月三十一日止期間不時出租及／或許可使用麗新集團旗下成員公司(包括本集團、麗新製衣集團、麗新發展集團、豐德麗集團及寰亞傳媒及其附屬公司(「寰亞傳媒集團」))之物業之已有持續關連交易及未來持續關連交易(「該等交易」)之基準。

本公司已分別就(i)截至二零一四年七月三十一日止財政年度與麗新製衣集團及麗新發展集團訂立之該等交易採納年度總價值上限(「上限金額」)6,600,000港元，及(ii)截至二零一四年七月三十一日止財政年度與豐德麗集團(包括寰亞傳媒集團但不包括本集團)訂立之該等交易採納年度總價值上限9,600,000港元。

於二零一四年二月十四日，鑒於原有協議備忘錄於二零一四年七月三十一日到期，原有協議備忘錄之各訂約方認為透過訂立重續原有備忘錄年期之協議(「重續協議備忘錄」，由二零一四年八月一日起計為期三年至二零一七年七月三十一日到期)重續原有協議備忘錄屬合適。本公司已分別(i)就截至二零一五年、二零一六年及二零一七年七月三十一日止財政年度與麗新製衣集團及麗新發展集團訂立之該等交易採納上限金額3,900,000港元、4,200,000港元及4,600,000港元，及(ii)就截至二零一五年、二零一六年及二零一七年七月三十一日止財政年度與豐德麗集團(包括寰亞傳媒集團但不包括本集團)訂立之該等交易採納上限金額9,700,000港元、10,400,000港元及11,300,000港元。

重續協議備忘錄之詳情載於本公司、麗新製衣、麗新發展、豐德麗及寰亞傳媒聯合刊發日期為二零一四年二月十七日之公佈。

於本年度，已收或應收麗新發展集團之租金及管理費收入及已付或應付麗新發展集團之租金及管理費分別為152,000港元及2,557,000港元。

於本年度，已收或應收豐德麗集團(包括寰亞傳媒集團但不包括本集團)之租金及管理費收入為4,458,000港元。

持續關連交易(續)

4. 早餐協議

本公司於二零一三年五月二十四日公佈，於二零一零年四月十六日，麗興、三栢有限公司(「三栢」)／韵港餐飲(上海)有限公司(「韵港」)及雅詩閣就服務式住宅訂立一項餐飲服務協議(經日期為二零一一年七月六日、二零一二年十二月七日及二零一三年八月十四日之補充協議補充及修訂)(「早餐協議」)。

根據早餐協議，三栢／韵港將於麗興(作為出租人)及三栢／韵港(作為承租人)就租賃服務式住宅內餐廳所訂立日期為二零一零年四月十六日之協議(「租賃協議」)釐定之期間按照預先釐定價格(按人頭計)向服務式住宅住戶提供早餐。

租賃協議固定年期為三年，自二零一零年五月十五日至二零一三年五月十四日屆滿，而承租人有權再續訂兩年及三年年期。早餐協議已延續至二零一三年八月三十一日。

三栢及韵港均為麗新發展之非全資附屬公司。根據上市規則當時之第14A.41條(現時之第14A.60(1)條)，自批准日期起，早餐協議項下擬進行之交易已構成本公司之持續關連交易。

於二零一三年八月一日至二零一三年八月三十一日期間，已付或應付三栢／韵港之費用總額為172,000港元。

獨立非執行董事已審閱列於上文第1至4段之持續關連交易，並確認有關交易乃：

- (a) 在本集團的日常業務中訂立；
- (b) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (c) 根據規管有關交易的協議進行，條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

本公司獨立核數師安永會計師事務所(香港執業會計師，「安永」)已獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號「審核或審閱過去財務資料以外的核證委聘」及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團之持續關連交易作出報告。安永已根據上市規則第14A.56條之有關條文就上述本集團所披露有關持續關連交易之核證結果及結論向董事會發出一封函件並確認概無任何事宜促使彼等垂注而導致彼等相信上述第1至4段之該等持續關連交易：

- (i) 並未獲董事會批准；
- (ii) 在各重大方面沒有根據規管有關交易的協議進行；及
- (iii) 超逾上限(如有)。

持續關連交易(續)

此外，安永於其函件中附加了一段落以敦請垂注下列事項：(i) 電影城管理交易乃根據與Media Idea 訂立之先前管理協議作出，Media Idea 於二零一零年九月三十日成為本集團之關連人士(定義見上市規則當時之第14A.11條(現時之第14A.07條))，且本公司並無於過往任何公佈中披露年度總價值上限；及(ii) 根據早餐協議擬進行之持續關連交易乃根據與麗新發展附屬公司訂立之先前管理協議作出，該等附屬公司於二零一二年十月三十日成為本集團之關連人士(定義見上市規則當時之第14A.11條(現時之第14A.07條))，且本公司並無於過往任何公佈中披露年度總價值上限。

此外，於本年度內，有按成本基準分佔之自麗新製衣集團及豐德麗集團(不包括本集團)分配及彼等獲分配之企業工資及行政費用。該等持續關連交易已獲豁免遵守上市規則第14A.98條項下之公佈、申報及須獲股東批准之規定。

物業、廠房及設備以及投資物業

本年度內本集團之物業、廠房及設備以及投資物業之變動詳情分別載於財務報表附註14及16。本集團投資物業之其他詳情載於本年報「主要物業詳情」一節。

發展中物業

本年度內本集團之發展中物業之變動詳情載於財務報表附註15。本集團發展中物業之其他詳情載於本年報「主要物業詳情」一節。

定息優先票據

於二零零七年四月四日，本集團發行於二零一四年到期本金總額為200,000,000美元之9.125%優先票據(「二零零七年優先票據」)。於二零一四年四月四日，本公司已悉數贖回所有其發行在外之二零零七年優先票據。

於二零一三年四月二十五日，本集團發行於二零一八年到期本金總額為人民幣1,800,000,000元之6.875%優先票據(「二零一三年優先票據」)。二零零七年優先票據及二零一三年優先票據各自之詳情載於財務報表附註28。

股本

本年度內本公司股本之變動詳情載於財務報表附註30。

儲備

本年度內本公司及本集團之儲備變動詳情分別載於財務報表附註32(b)及綜合權益變動表。

可分派儲備

於二零一四年七月三十一日，本公司可供分派儲備為218,947,000港元，其中包括保留盈利及匯兌波動儲備。

本公司的股份溢價賬為4,066,482,000港元，根據開曼群島公司法，可用作向各股東進行分派或派付股息，條件是本公司於緊隨建議支付分派或派付股息當日後能償還於日常業務過程中到期的債務。

主要附屬公司

於二零一四年七月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情載於財務報表附註19。

慈善及其他用途之捐款

本年度內本集團作出為數共2,266,000港元之捐款作慈善或其他用途。

優先權

組織章程細則或開曼群島公司法並無規定本公司須按比例向現有股東發售新股之優先權條文。

財務資料概要

本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債與非控制性權益概要載於本年報第25頁之財務概要。

主要客戶及供應商

本年度內來自本集團五大客戶之營業額或銷售額合共佔本集團總營業額少於30%。本年度內來自本集團五大供應商之採購額合共佔本集團總採購額約56%，其中最大供應商佔本集團本年度總採購額約22%。

董事或其任何聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%之任何股東，於本年度概無擁有本集團五大供應商之任何實益權益。

根據上市規則第十三章第13.21段之披露事項

根據日期為二零一三年三月二十八日之兩份貸款融資協議(經修訂及重列)，本公司須促使林建岳博士、其家族成員及(其中包括)麗新製衣、麗新發展及豐德麗(統稱「**林氏家族持有人**」)於融資年期內任何時間合起來一直(直接或間接)為本公司股本投票權(包括投票選舉本公司之董事、管理人員或管治機構其他投票成員之權力)之實益擁有人或擁有有關股本投票權之實益權益，而該等股本投票權大於林氏家族持有人以外任何其他人士所持有者。

根據上市規則第十三章第 13.21 段之披露事項(續)

於二零一四年七月三十一日，此等貸款之未償還貸款結餘總額為約 1,739,730,000 港元，最後一筆分期還款於二零一六年三月到期。

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發行在外之二零零七年優先票據。除上文所披露者外，於本年度本公司或其任何附屬公司亦無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就董事所知，於本年度內及直至本報告書日期，最少 25% 已發行股份乃由公眾持有(即根據上市規則規定適用於本公司之公眾持股量)。

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於本年報第 30 至 46 頁之企業管治報告書內。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第 3.13 條就其獨立性發出之年度確認書，且本公司認為所有獨立非執行董事乃獨立於本公司。

審核委員會之審閱

本公司之審核委員會由三名成員組成，包括本公司兩名獨立非執行董事即羅健豪先生、林秉軍先生及一名非執行董事羅臻毓先生。審核委員會已與管理層審閱本公司於本年度之經審核綜合財務報表。

獨立核數師

本公司於本年度之綜合財務報表已由安永審核，該核數師將於即將舉行之股東週年大會上卸任，惟符合資格並願意續聘。經董事會根據審核委員會之推薦意見批准後，續聘安永為本公司下一年之獨立核數師之決議案將提呈至即將舉行之股東週年大會並供股東批准。

代表董事會

主席

周福安

香港

二零一四年十月十六日

股份持有人的稅項

(a) 香港

買賣及轉讓於本公司之香港股東名冊分冊登記之股份須繳納香港印花稅。買方及賣方(或承讓人及轉讓人)各自繳納之現行稅率為代價或被購買、出售或轉讓股份之公平價值(不足之數當作千港元計算)(以較大者為準)之0.1%。此外，每份股份轉讓文件現時須繳納固定稅額港幣5元。

產生自或源自於香港之買賣股份溢利可能亦須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法例，轉讓及或以其他方式處置股份無須繳納開曼群島印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

倘有意持有本公司股份之人士及投資者對認購、購買、持有、出售或買賣股份之稅務影響(包括稅務減免)有任何疑問，建議諮詢彼等之專業顧問。謹此強調，本公司或其董事或高級員工概不對本公司股份持有人因認購、購買、持有、出售或買賣該等股份所產生之任何稅務影響或責任承擔任何責任。

重要日期

股東及投資者務請注意下列本公司之重要日期並採取適當之行動：

二零一三年至二零一四年財政年度	
年度業績公佈	二零一四年十月十六日
將過戶文件送交香港股份過戶登記分處(「登記處」) 以確定享有出席二零一四年股東週年大會 (「股東週年大會」)及於會上投票之權利 之最後時間及日期	二零一四年十二月四日下午四時三十分
二零一四年股東週年大會	二零一四年十二月九日
股份之股息除淨	二零一四年十二月十六日
暫停辦理香港股東名冊分冊過戶登記手續	二零一四年十二月十八及十九日
建議取得末期股息之資格之記錄日期	二零一四年十二月十九日
將以股代息計劃文件送交登記處之最後時間及日期	二零一五年一月二十日下午四時三十分
派付末期股息	二零一五年一月三十日
二零一四年至二零一五年財政年度	
中期業績公佈	二零一五年三月三十一日或之前
年度業績公佈	二零一五年十月三十一日或之前



致麗豐控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已審核刊載於第 72 至 160 頁之麗豐控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，當中包括於二零一四年七月三十一日之綜合及公司財務狀況表，及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明附註。

董事對綜合財務報表之責任

貴公司之董事須負責根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實及公平之綜合財務報表，以及負責釐定董事認為必要的內部監控，以確保可編製並無存有重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之綜合財務報表。

核數師之責任

本核數師之責任乃根據本核數師審核工作之結果，對該等綜合財務報表發表意見。本報告書僅向全體股東報告，而不作其他用途。本核數師概不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

本核數師已按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核工作，該等準則要求本核數師遵守道德規定以及策劃及進行審核工作，以就該等綜合財務報表是否存有重大錯誤陳述作出合理確定。

審核工作包括進程序，以取得與該等綜合財務報表所載數額及披露事項有關之審核憑證。所選取程序須視乎核數師之判斷，包括評估綜合財務報表之重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之風險。於作出該等風險評估時，核數師考慮與實體編製真實及公平之綜合財務報表有關之內部監控，以因應情況設計適當審核程序，但並非旨在就有關實體內部監控是否有效作出意見。審核工作亦包括評估所採用之會計政策是否適當及董事所作之會計估計是否合理，並就綜合財務報表之整體呈列方式作出評估。

本核數師相信，本核數師已取得充分及恰當之審核憑證，足以為本核數師之審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，有關綜合財務報表乃根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一四年七月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並按照香港公司條例之披露規定而適當地編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環添美道1號

中信大廈

22樓

二零一四年十月十六日

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	5	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	5	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	24	(64,439)	—
投資物業公平值增值	16	1,138,045	660,708
經營溢利	7	1,650,474	1,433,461
融資成本	6	(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	10	(366,109)	(530,622)
本年度溢利		1,116,919	812,567
歸屬：			
本公司擁有人	11	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：	13		
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財務報表附註 12 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

	附註	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收益表之扣除稅項後之 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	33	(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	24	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

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	14	1,499,769	1,491,574
預付地租	17	5,354	5,543
投資物業	16	13,479,025	11,377,034
發展中物業	15	662,386	513,517
於合營公司之投資	20	590,758	436,340
購買土地使用權按金		89,765	—
商譽	18	426	1,032
非流動資產總值		16,327,483	13,825,040
流動資產			
發展中物業	15	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	21	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	22	490,690	2,057,388
現金及現金等值項目	22	2,072,368	3,608,327
流動資產總值		4,511,628	7,697,302
流動負債			
應付賬款及應計費用	23	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	25	708,382	617,470
應付稅項		166,660	490,502
定息優先票據	28	—	1,435,052
流動負債總值		1,674,289	3,412,775
流動資產淨值		2,837,339	4,284,527
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	25	1,604,858	1,774,856
來自一前主要股東墊款	26	58,688	58,621
來自一同系附屬公司貸款	27	152,760	—
定息優先票據	28	2,232,738	2,223,610
衍生金融工具	24	25,162	43,712
遞延稅項負債	29	2,203,747	1,819,897
非流動負債總值		6,370,517	5,997,717
		12,794,305	12,111,850

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	30	1,610,190	1,609,591
股份溢價賬	30	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
法定儲備		173,403	133,360
保留盈利		4,523,464	3,513,185
擬派末期股息	12	49,916	48,288
		12,663,434	11,418,834
非控制性權益			
		130,871	693,016
		12,794,305	12,111,850

周福安
董事

林孝賢
董事

綜合權益變動表

截至二零一四年七月三十一日止年度

附註	本公司擁有人應佔											非控制性權益	總計
	已發行股本	股份溢價	資產重估儲備	購股權儲備	對沖儲備	匯兌波動儲備	資本儲備	法定儲備	保留盈利	擬派末期股息	小計		
	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		
於二零一二年八月一日	1,609,591	4,065,862	36,448	3,678	—	1,714,155	25,974	99,742	2,837,592	45,069	10,438,111	632,339	11,070,450
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	757,045	—	757,045	55,522	812,567
本年度扣除稅項後													
之其他全面收益/(開支):													
在建中投資物業減值撥回	—	—	20,477	—	—	—	—	—	—	—	20,477	207	20,684
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	271,737	—	—	—	—	271,737	4,948	276,685
應佔合營公司之其他全面收益	—	—	—	—	—	9,330	—	—	—	—	9,330	—	9,330
現金流量對沖之虧損淨額	24	—	—	—	(59,761)	—	—	—	—	—	(59,761)	—	(59,761)
本年度扣除稅項後													
之全面收益/(開支)總額	—	—	20,477	—	(59,761)	281,067	—	—	757,045	—	998,828	60,677	1,059,505
以權益支付之購股權安排	—	—	—	26,964	—	—	—	—	—	—	26,964	—	26,964
購股權失效時解除儲備	—	—	—	(454)	—	—	—	—	454	—	—	—	—
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	21,789	(21,789)	—	—	—	—
應佔合營公司法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	11,829	(11,829)	—	—	—	—
已付二零一二年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(45,069)	(45,069)	—	(45,069)
擬派二零一三年末期股息	12	—	—	—	—	—	—	—	(48,288)	48,288	—	—	—
於二零一三年七月三十一日及二零一三年八月一日	1,609,591	4,065,862	56,925	30,188	(59,761)	1,995,222	25,974	133,360	3,513,185	48,288	11,418,834	693,016	12,111,850
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	1,099,727	—	1,099,727	17,192	1,116,919
本年度扣除稅項後													
之其他全面收益/(開支):													
在建中投資物業減值撥回	—	—	9,684	—	—	—	—	—	—	—	9,684	98	9,782
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	1,229	—	—	—	—	1,229	(1,304)	(75)
出售一間附屬公司時解除儲備	—	—	—	—	—	(1,439)	—	—	—	—	(1,439)	—	(1,439)
應佔合營公司之其他全面開支	—	—	—	—	—	(159)	—	—	—	—	(159)	—	(159)
現金流量對沖之收益淨額	24	—	—	—	53,105	—	—	—	—	—	53,105	—	53,105
本年度扣除稅項後													
之全面收益/(開支)總額	—	—	9,684	—	53,105	(369)	—	—	1,099,727	—	1,162,147	15,986	1,178,133
向非控制性股東收購附屬公司													
額外權益	19	—	—	—	—	—	129,522	—	—	—	129,522	(548,464)	(418,942)
已付一名非控制性股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(29,667)	(29,667)
購股權失效時解除儲備	—	—	—	(511)	—	—	—	—	511	—	—	—	—
代替現金股息所發行之股份	30	599	620	—	—	—	—	—	—	—	1,219	—	1,219
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	36,685	(36,685)	—	—	—	—
應佔合營公司法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	3,358	(3,358)	—	—	—	—
已付二零一三年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(48,288)	(48,288)	—	(48,288)
擬派二零一四年末期股息	12	—	—	—	—	—	—	—	(49,916)	49,916	—	—	—
於二零一四年七月三十一日	1,610,190	4,066,482	66,609	29,677	(6,656)	1,994,853	155,496	173,403	4,523,464	49,916	12,663,434	130,871	12,794,305

綜合現金流量表

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
經營活動之現金流量			
除稅前溢利		1,483,028	1,343,189
調整：			
投資物業公平值增值	16	(1,138,045)	(660,708)
融資成本	6	322,343	197,338
應佔合營公司溢利		(154,897)	(107,066)
利息收入	5	(28,721)	(25,579)
折舊	7	73,607	66,821
預付地租攤銷	7	197	193
匯兌差異淨額	7	(27,224)	(42,075)
發展中物業減值撥回	7	—	(6,974)
處置物業、廠房及設備項目虧損	7	461	37
以權益支付購股權支出	31	—	11,594
出售一間附屬公司收益	33	(6,672)	—
貨幣掉期公平值虧損	24	64,439	—
商譽減值	18	606	2,368
		589,122	779,138
落成待售物業減少		309,659	642,960
發展中物業增加		(383,547)	(264,159)
應收賬款、按金及預付款項增加		(50,441)	(2,920)
應付賬款及應計費用、已收短期按金及遞延收入增加／(減少)		37,721	(116,422)
已收長期按金增加		15,543	8,976
購買土地使用權按金增加		(89,765)	—
		428,292	1,047,573
營運產生之現金		428,292	1,047,573
已收稅項賠償保證	10	24,302	—
已付中國內地稅項淨額		(331,106)	(186,649)
		121,488	860,924
投資活動之現金流量			
已收利息		28,721	25,579
收購附屬公司	34	—	2,736
購買物業、廠房及設備項目		(86,095)	(76,307)
添置投資物業		(881,529)	(161,729)
合營公司之貸款還款／(給予合營公司貸款墊款)		320	(63)
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘減少／(增加)		1,566,698	(1,114,253)
出售一間附屬公司	33	8,845	—
		636,960	(1,324,037)
投資活動所產生／(使用)之現金流量淨額		636,960	(1,324,037)

綜合現金流量表

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
融資活動之現金流量			
新增銀行貸款(扣除直接成本)		147,798	1,881,303
償還銀行貸款		(243,878)	(1,474,102)
發行定息優先票據(「二零一三年票據」)所得款項淨額	28	—	2,205,883
兌換二零一三年票據之已變現匯兌收益	28	—	30,987
贖回定息優先票據(「二零零七年票據」)	28	(1,441,027)	—
來自一同系附屬公司貸款	27	152,760	—
已付利息及銀行融資費用		(416,597)	(238,037)
已付股息		(47,069)	(45,069)
收購非控制性權益	19	(418,942)	—
已付一附屬公司非控制性股東之股息		(29,667)	—
融資活動所產生/(使用)之現金流量淨額		(2,296,622)	2,360,965
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額			
年初之現金及現金等值項目		3,608,327	1,695,551
匯率變動之影響淨額		2,215	14,924
年終之現金及現金等值項目		2,072,368	3,608,327
現金及現金等值項目結餘之分析			
無抵押及無限制現金及銀行結餘	22	989,953	1,562,608
無抵押及無限制定期存款	22	1,082,415	2,045,719
綜合財務狀況表及綜合現金流量表所列 之現金及現金等值項目		2,072,368	3,608,327

財務狀況表

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			
於附屬公司之投資	19	7,774,218	6,863,146
流動資產			
按金及預付款項	21	25,741	35,157
已抵押及受限制銀行結餘	22	18,302	1,702,423
現金及現金等值項目	22	1,158,607	1,694,886
流動資產總值		1,202,650	3,432,466
流動負債			
應付賬款及應計費用	23	45,925	88,894
應付附屬公司款項	19	390	390
定息優先票據	28	—	1,435,052
已抵押計息銀行貸款	25	246,685	—
流動負債總值		293,000	1,524,336
流動資產淨值		909,650	1,908,130
資產總值減流動負債		8,683,868	8,771,276
非流動負債			
定息優先票據	28	2,232,738	2,223,610
已抵押計息銀行貸款	25	493,371	734,090
衍生金融工具	24	25,162	43,712
遞延稅項負債	29	13,957	17,710
非流動負債總值		2,765,228	3,019,122
		5,918,640	5,752,154
權益			
已發行股本	30	1,610,190	1,609,591
儲備	32(b)	4,258,534	4,094,275
擬派末期股息	12	49,916	48,288
		5,918,640	5,752,154

周福安
董事

林孝賢
董事

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

1. 公司資料

麗豐控股有限公司(「**本公司**」)為於開曼群島註冊成立之有限公司。

本公司之主要營業地點為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。

本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要業務在年內並無轉變，包括物業發展作銷售及物業投資作收租用途。

董事認為，本公司之控股公司及最終控股公司為豐德麗控股有限公司(「**豐德麗**」，於百慕達註冊成立並於香港上市)。

2.1 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，惟如財務報表附註 2.4 有關投資物業及衍生金融工具之會計政策所進一步詳述，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。

綜合基準

截至二零一四年七月三十一日止年度，綜合財務報表已併入本公司及其附屬公司之財務報表。附屬公司之財務報表乃按與本公司相同之報告期間採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權之日期予以綜合，並一直綜合，直至有關控制權終止之日期為止。

損益表及其他全面收益各組成部份歸屬於本公司擁有人及非控制性權益，即使此舉導致非控制性權益產生虧蝕結餘。本集團成員公司之間交易所產生之集團內公司間之所有資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全數對銷。

倘有事實及情況顯示下文有關附屬公司之會計政策所述之三項控制因素中之一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否對投資對象擁有控制權。附屬公司擁有權之權益變動(並無失去控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會解除確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控制性權益之賬面值；及(iii)已計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平值；(ii)任何保留投資之公平值；及(iii)任何由此產生而計入收益表之盈虧。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔部份，乃在適當的情況下，按猶如本集團已直接出售相關資產或負債之相同基準重新分類至收益表或保留盈利。

2.2 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	過渡性指引
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之規定。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，但為其在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。財務報表附註16及附註41已分別包括香港財務報告準則第13號所規定之投資物業及衍生金融工具公平值計量之額外披露。

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。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團尚未於此等財務報表採納以下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9號	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (二零一一年)修訂本	投資實體 ¹
香港財務報告準則第11號修訂本	收購於聯合經營之權益之會計法 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ⁴
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號修訂本	釐清折舊及攤銷之可接納方法 ³
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號修訂本	農業：生產性植物 ³
香港會計準則第19號(二零一一年) 修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第27號(二零一一年) 修訂本	獨立財務報表之權益法 ³
香港會計準則第32號修訂本	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號修訂本	非金融資產之可收回金額之披露 ¹
香港會計準則第39號修訂本	衍生工具之變更及對沖會計法之延續 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 ¹
二零一零年至二零一二年週期之 年度改進項目	於二零一四年一月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂 ²
二零一一年至二零一三年週期之 年度改進項目	於二零一四年一月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂 ²

1 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

4 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

5 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正評估首次採用上述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業績或財務狀況產生重大影響。

此外，新香港公司條例(第622章)將影響若干資料於截至二零一五年七月三十一日止年度綜合財務報表之呈列及披露。本集團正評估該等變動之影響。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指受本集團直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。倘本集團透過參與被投資對象業務而享有或有權取得被投資對象之可變回報，且有能力行使對投資對象之權力影響有關回報，則本集團擁有該實體之控制權(即現時賦予本集團指揮投資對象相關活動之能力)。

倘本公司直接或間接擁有之投資對象投票權或類似權利未能佔大多數，則本集團在評估其是否對投資對象擁有控制權時考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該投資對象其他投票權擁有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中之一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司之收益表。未有按香港財務報告準則第5號分類為持作出售之本公司於附屬公司之投資，均按成本減任何減值虧損列賬。

於合營公司之投資

合營公司為一類聯合安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營公司之資產淨值擁有權利。共同控制權指按合約協定共享某項安排之控制權，僅當有關活動之決定須取得共享控制權之各方一致同意時方存在。本集團於合營公司之投資根據權益會計法按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損，於綜合財務狀況表列賬。本集團已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。本集團應佔合營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合收益表及綜合其他全面收益內。此外，當有變動已直接於合營公司之權益中確認時，本集團會在適當時候於綜合權益變動表確認其應佔之任何變動。本集團與其合營公司交易產生之未變現損益乃按本集團於合營公司之投資額對銷，惟未變現虧損提供證據證明已轉讓資產減值則作別論。收購合營公司產生之商譽計入本集團於合營公司之投資。

合營公司之業績按已收及應收股息計入本公司之收益表。本公司於合營公司之投資被視為非流動資產，按成本減任何減值虧損列賬。

於合營公司之投資分類為持作出售之投資時，根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」入賬。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽

自二零零九年八月一日以後之業務合併

業務合併乃使用收購法入賬。所轉讓之代價乃以收購日期之公平值計量，該公平值為本集團所轉讓之資產、本集團對被收購方之前擁有人承擔之負債及本集團發行以換取被收購方控制權之股權於收購日期之公平值之總和。就各業務合併而言，本集團選擇是否以公平值或應佔被收購方可識別資產淨值之比例，計量於被收購方之屬現時所有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔資產淨值之非控制性權益。所有其他非控制性權益部份按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件評估所承擔之金融資產及負債，以作出適當之分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中之嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段完成，則先前所持股權會按收購日期之公平值重新計量，而任何所致盈虧將於收益表確認。

收購方擬轉讓之任何或然代價於收購日期按公平值確認。分類為資產或負債(屬金融工具)且屬香港會計準則第39號範圍內之或然代價按公平值計量，公平值變動於收益表確認或確認為其他全面收益之變動。倘或然代價不在香港會計準則第39號之範圍內，則根據適用之香港財務報告準則進行計量。分類為權益之或然代價毋須重新計量，其後結算在權益中入賬。

商譽首次按成本計量，即已轉讓代價、就非控制性權益確認之數額及本集團先前持有之被收購方股權之任何公平值之總和，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔可識別負債淨值之差額。如有關代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，則於重新評估後其差額於收益表確認為議價收購收益。

於首次確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計算。商譽須每年進行減值測試，倘發生事件或環境轉變顯示賬面值或有減值，則會更頻密地進行測試。本集團於七月三十一日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，因業務合併產生之商譽會自收購日期起分配至每個預期會因合併協同作用受惠之本集團現金產生單位，或現金產生單位組合，而不論本集團其他資產或負債是否獲分配至該等單位或單位組合。

釐定減值時須評估有關商譽之現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額。倘現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。有關商譽之已確認減值虧損不會於隨後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組合)，而有關單位之部份業務已售出，則在釐定出售盈虧時，所售業務之有關商譽列入業務之賬面值。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

自二零零九年八月一日以後之業務合併(續)

在該等情況下，所售商譽乃根據所售業務與現金產生單位保留部份之相對價值而計算。

於二零零九年八月一日以前但於二零零四年八月一日以後之業務合併

與上述按預期基準應用之規定相比，於二零零九年八月一日以前進行之業務合併有以下差別：

業務合併採用收購法入賬。收購直接應佔之交易成本構成收購成本之一部份。非控制性權益乃按應佔被收購方可識別資產淨值之比例計量。

分階段進行之業務合併分步入賬。被收購方於可識別資產、負債及或然負債之公平值或會有別於各互換交易當日之相關公平值。有關本集團先前所持權益之該等公平值之任何調整乃屬重估，最初列入資產重估儲備，並就此入賬。任何額外收購之應佔權益並不會影響先前已確認之商譽。

當本集團收購一項業務時，於收購時與被收購方主合約分開之嵌入式衍生工具不會重新評估，除非業務合併導致合約條款發生變動，並導致根據該合約原本所需之現金流量出現大幅改變則另作別論。

當(且僅當)本集團目前負有責任、經濟利益較可能流出，並且能夠作出可靠估計時，方會確認或然代價。其後對或然代價作出之調整乃確認為商譽之一部份。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業及衍生金融工具。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按市場參與者於資產或負債定價時使用之假設計量，並假設市場參與者會以最佳經濟利益行事。

非金融資產之公平值計量計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者，所產生之經濟效益。

本集團採納適用於實際情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，盡量使用相關可觀察輸入值及盡量減少使用不可觀察輸入值。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

公平值計量(續)

公平值於財務報表計量或披露之所有資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低級別輸入值按以下公平值等級分類：

級別一 — 基於相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)

級別二 — 基於對公平值計量而言屬重大之最低級別輸入值均可直接或間接被觀察之估值方法

級別三 — 基於對公平值計量而言屬重大之最低級別輸入值不可觀察之估值方法

就按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對整體公平值計量而言屬重大之最低級別輸入值)確定是否發生不同級別之間之轉移。

商譽以外非金融資產減值

倘出現減值跡象，或資產(不包括落成待售物業、發展中物業、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及商譽)須每年進行減值測試，則須評估資產之可收回金額。一項資產之可收回金額按資產(或現金產生單位)之使用價值與其公平值減出售成本兩者之較高者而計算，並就個別資產釐定，除非有關資產並不產生大致上獨立於其他資產或資產組合之現金流入，則在此情況下須就有關資產所屬之現金產生單位釐定可收回金額。

於各報告期末均會作出評估，以確認是否有任何跡象顯示過往確認之減值虧損不再出現或可能已經減少。如有任何該等跡象，則會估計可收回金額。除非用以釐定該資產可收回金額之估計出現變動，否則之前確認之資產(商譽除外)減值虧損不予撥回，惟撥回後金額不得超過假設過往年度並無確認資產減值虧損所應釐定之賬面值(經扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回於產生期間計入收益表，除非資產按重估值列賬，則減值虧損撥回根據重估資產之有關會計政策列賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

有關連人士

以下各方為本集團之有關連人士：

(a) 有關方為一名人士或該名人士之家族近親，而該名人士

(i) 控制或共同控制本集團；

(ii) 對本集團有重大影響；或

(iii) 為本集團或本集團母公司主要管理人員之一名成員；

或

(b) 有關方為符合下列任何條件之一間實體：

(i) 該實體與本集團為同一集團之成員公司；

(ii) 一間實體為另一間實體(或該實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；

(iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營公司；

(iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司；

(v) 該實體為以本集團或與本集團有關連之實體之僱員為受益人之離職後福利計劃；

(vi) 該實體由(a)節界定之人士控制或共同控制；及

(vii) (a)(i)節界定之人士對該實體有重大影響，或該人士為該實體(或該實體之母公司)主要管理人員之一名成員。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(包括自行經營之酒店式服務公寓而不包括投資物業及發展中物業)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及將資產達至運作狀況及地點作擬定用途而產生之任何直接應佔費用。物業、廠房及設備項目投入運作後所產生之費用支出(如維修及保養)通常於產生期間自收益表扣除。若符合確認條件，重大檢查之開支撥充資本計入資產賬面值作為重置處理。當物業、廠房及設備之重大部份須按階段重置，本集團將有關部份確認為具備特定可使用年期之個別資產，並按此折舊。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

折舊以直線法按各物業、廠房及設備項目於其估計可使用年期撇銷其成本至其剩餘價值計算。主要折舊年率如下：

租賃樓宇	剩餘土地租期
酒店式服務公寓	剩餘土地租期
租賃物業裝修	10% — 20%
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	20% — 25%
電腦	20% — 25%

若物業、廠房及設備項目之各部份之可使用年期有所不同，則此項目各部份成本將按合理基準分配，而每部份將作個別折舊。至少於各財政年度結算日須檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括首次確認之任何重大部份)於出售後或預期使用或出售該等物業、廠房及設備項目不會產生未來經濟利益時解除確認。

於資產解除確認期間在收益表中確認之出售或棄用有關資產而產生之任何盈虧，按有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額釐定。

在建工程指在建樓宇，按成本減任何減值虧損列賬，且不作折舊。成本包括建築期間之直接建築成本及有關借貸資金之資本化借貸成本。在建工程於落成及可供使用時重新分類至適當之物業、廠房及設備類別。

投資物業

投資物業指土地及樓宇權益(包括根據原應符合投資物業定義之物業經營租約持有之租賃權益)，乃持有以賺取租金收入及/或資本增值，而非用作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或於日常業務過程中出售。該等物業包括持有作目前未定之日後用途之土地及建成作日後投資物業之物業。

投資物業首次按成本(包括交易成本)計量。於首次確認後，投資物業按反映報告期末市況之公平值列賬。投資物業公平值變動所產生之盈虧於產生期間計入收益表。因棄用或出售投資物業所產生之任何盈虧，於棄用或出售期間於收益表確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

日後用作投資物業之在建中物業乃按落成投資物業之同一方式入賬。特別是，在建中投資物業產生之建築成本撥充資本作為在建中投資物業賬面值之一部份。在建中投資物業於報告期末按公平值計量。在建中投資物業公平值與其賬面值之任何差額，於產生期間於收益表確認。

倘目前無法可靠釐定在建中投資物業之公平值但預期於建設完成時能可靠釐定，則該在建中投資物業按成本列賬，直至其公平值能可靠釐定或建設完成(以較早者為準)為止。

當(且僅當)用途改變(為出售而展開發展)時，須將有關在建中投資物業轉撥至發展中物業。

發展中物業

發展中物業指為出售而發展之物業，並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括預付地租或土地成本連同發展該等物業之任何其他直接應計成本，以及在發展期間其他撥入資本之相關開支。可變現淨值由董事按個別物業之現行市價減完成估計成本及銷售該物業將產生之成本釐定。

該等物業在發展完成後轉撥至落成待售物業。

倘一項發展中物業擬開發成業主管理物業，則其將按賬面值轉撥至在建工程。

落成待售物業

落成待售物業按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括所有發展支出、適用借貸成本及該等物業之其他直接應計成本，根據未售出物業應佔土地及樓宇總成本之比例釐定。可變現淨值由董事按個別物業之現行市價減銷售該物業將產生之成本釐定。

倘一項落成待售物業為業主管理，則其將按賬面值轉撥至物業、廠房及設備。

倘一項落成待售物業項目因開始經營租賃而用途發生改變，其將轉撥至按公平值入賬之投資物業，該物業於轉撥當日之公平值與其先前賬面值之任何差額於收益表確認。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

租約

經營租約乃指資產所有權之絕大部份回報及風險仍由出租人保留之租約。倘本集團為出租人，本集團根據經營租約租出之資產計入非流動資產，而經營租約之應收租金以直線法按租期計入收益表。倘本集團為承租人，則經營租約之應付租金按租期以直線法自收益表扣除。

經營租約之預付地租首次按成本列賬，其後則按租期以直線法確認。倘租金不能可靠地劃分至土地及樓宇項目，則全部租金計入土地及樓宇成本，作為物業、廠房及設備之融資租約。

投資及其他金融資產

首次確認及計量

金融資產於首次確認時分類為透過損益按公平值入賬之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融投資，或於有效對沖時指定作對沖工具之衍生工具(如適用)。金融資產於首次確認時按公平值加購入金融資產應佔之交易成本計算，惟倘屬透過損益按公平值入賬之金融資產則作別論。

所有經一般買賣之金融資產概於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認入賬。一般買賣指須於規例或市場慣例所訂期間內交付資產之金融資產買賣。

其後計量

金融資產之其後計量根據其分類進行，方式如下：

透過損益按公平值入賬之金融資產

透過損益按公平值入賬之金融資產包括持作交易之金融資產及於首次確認時劃分為透過損益按公平值入賬之金融資產。倘為短期內出售而購買之金融資產被分類為持作交易之金融資產。衍生工具，包括獨立之嵌入式衍生工具亦被分類為持作交易，除非它們被指定為香港會計準則第39號所界定之有效之對沖工具。

透過損益按公平值入賬之金融資產乃於財務狀況表按公平值列賬，而淨公平值變動增加則於收益表列作其他收入及收益，而淨公平值變動減少則列作融資成本。該等淨公平值變動不包括就該等金融資產賺取之任何股息或利息，該等股息或利息根據下文「收益確認」所載政策確認。

於首次確認時指定為透過損益按公平值入賬之金融資產，乃於首次確認日期及只會在符合香港會計準則第39號之準則時作此指定。

倘主合約之內含衍生工具之經濟特性及風險並非與主合約密切相關及主合約並非持作交易用途或指定按公平值計入損益，主合約之內含衍生工具乃入賬列作獨立衍生工具並按公平值入賬。該等內含衍生工具乃按公平值計量，而公平值之變動則於收益表確認。倘合約條款有所變動而導致所需現金流量有重大修改或金融資產自按公平值計入損益類別獲重新分類至其他類別時，方會進行重新評估。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項指具固定或可釐定付款金額之非衍生金融資產，其在活躍市場中並無報價。於首次計量後，該等資產隨後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時亦會計及收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率必要部份之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表之其他收入及收益內。減值產生之虧損於收益表確認。

可供出售金融投資

可供出售金融投資乃上市及非上市股本投資及債務證券之非衍生金融資產。分類為可供出售之股本投資為非分類為持作交易亦非指定為透過損益按公平值入賬者。此類別之債務證券為擬無限期持有而可能因應流動資金需要或因應市況變化而出售者。

於首次確認後，可供出售金融投資其後按公平值計量，其未變現盈虧於可供出售投資重估儲備確認為其他全面收益，直至該項投資解除確認，屆時累計盈虧於收益表之其他收益內確認，或直至該項投資被釐定須減值，屆時累計盈虧由可供出售投資重估儲備重新分類至收益表。持有可供出售金融投資所賺取之利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並根據下文「收益確認」所載之政策於收益表確認為其他收入。

倘非上市股本投資之公平值由於(i)合理公平值估計之範圍變化對該投資而言屬重大；或(ii)於估計公平值時範圍內不同估計之機率無法合理地評估及使用，因而無法可靠地計算，則該等投資會按成本減任何減值虧損列賬。

本集團評估於近期出售其可供出售金融資產之能力及意向是否仍屬適當。如在極少情況下本集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產，而管理層有能力及有意於可見將來持有該等資產或持有該等資產至到期，本集團可能選擇重新分類該等金融資產。

對於自可供出售類別重新分類之金融資產，於重新分類日期之公平值賬面金額成為其新攤銷成本，而有關該資產先前已於權益確認之任何收益或虧損，於該投資之尚餘期限內採用實際利率在收益表攤銷。新攤銷成本與到期金額之間之任何差額，亦於資產之尚餘年期內採用實際利率攤銷。如該資產其後釐定為減值，則於權益記錄之金額被重新分類至收益表。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

解除確認金融資產

金融資產(或如適用,金融資產之其中部份或一組類似金融資產之其中部份)主要在下列情況下解除確認(即從本集團之綜合財務狀況表移除):

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿;或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利,或已根據「轉遞」安排承擔在無重大延誤之情況下將全數所得現金流量支付予第三方之責任;及(a)本集團已轉讓資產之絕大部份風險及報酬,或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部份風險及報酬,惟已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利,或已訂立轉遞安排,其將評估其是否保留該項資產之擁有權風險及報酬以及保留之程度。倘本集團並無轉讓或保留資產之絕大部份風險及報酬,亦無轉讓資產之控制權,則本集團按本集團繼續參與之程度確認已轉讓資產。在該情況下,本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留權利及義務之基準計量。

金融資產減值

於各報告期末,本集團評估是否有客觀跡象顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘於首次確認一項金融資產或一組金融資產後發生一項或多項事件對該資產之估計未來現金流量造成影響,且影響能可靠地估計時,則表示存在減值。減值憑證可包括一名債務人或一群債務人正面臨重大財政困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組,以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少,例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

按攤銷成本入賬之金融資產

就按攤銷成本入賬之金融資產而言,本集團首先會按個別基準就個別屬重大之金融資產或按組合基準就個別不屬重大之金融資產,評估是否存在減值。倘本集團釐定個別評估之金融資產(無論具重要性與否)並無客觀憑證顯示存有減值,則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之金融資產內,並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值且減值虧損會予確認或繼續確認入賬之資產,不會納入綜合減值評估之內。

任何已識別減值虧損之金額按資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值之差額計算。估計未來現金流量之現值乃按金融資產初始實際利率(即首次確認時計算之實際利率)折現。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

按攤銷成本入賬之金融資產(續)

該資產之賬面值會直接減少或通過使用撥備賬目減少，而其虧損於收益表確認。利息收入於減少後賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。若日後收回之機會極低，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘於其後期間估計減值虧損金額由於確認減值以後發生之事件而增加或減少，則透過調整撥備賬目增加或減少先前確認之減值虧損。倘於其後收回撇銷，該項收回計入收益表之其他費用內。

可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團於各報告期末評估是否存在客觀憑證顯示一項投資或一組投資出現減值。

倘可供出售資產出現減值，則其成本(經扣除任何本金額及攤銷)與當前公平值之差額，再扣減以往於收益表確認之任何減值虧損，將自其他全面收益移除，並於收益表確認。分類為可供出售之股本工具之減值虧損不會透過收益表撥回。減值後之公平值增加直接於其他全面收益確認。

金融負債

首次確認及計量

金融負債於首次確認時分類為透過損益按公平值入賬之金融負債、貸款及借款，或於有效對沖時指定作對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有金融負債首次按公平值確認，如屬貸款及借款則扣除直接應佔交易成本確認。

本集團之金融負債包括應付賬款及應計費用、已收按金及計息銀行貸款、來自一前主要股東墊款、來自一同系附屬公司貸款、定息優先票據及衍生金融工具。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

其後計量

金融負債之其後計量根據其分類進行，方式如下：

透過損益按公平值入賬之金融負債

透過損益按公平值入賬之金融負債包括持作交易之金融負債及於首次確認時指定為透過損益按公平值入賬之金融負債。

為短期內購回而購買之金融負債被分類為持作交易之金融負債。此類別包括本集團所訂立但並無指定為對沖關係(定義見香港會計準則第39號)之對沖工具之衍生金融工具。獨立之嵌入式衍生工具亦被分類為持作交易，除非它們被指定為有效之對沖工具。持作交易之負債之收益或虧損乃於收益表確認。於收益表確認之淨公平值收益或虧損不包括就該等金融負債收取之任何利息。

於首次確認時指定為透過損益按公平值入賬之金融負債，乃於首次確認日期及只會在符合香港會計準則第39號之準則時作此指定。

貸款及借款

於首次確認後，計息貸款及借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟折現之影響不重大除外(在此情況下則按成本列賬)。盈虧在負債解除確認時，以及透過實際利率法攤銷程序於收益表中確認。

計算攤銷成本時亦會計及收購所產生之任何折讓或溢價，以及作為實際利率必要部份之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表之融資成本內。

財務擔保合約

本集團提供之財務擔保合約為規定其須作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致之損失之合約。財務擔保合約首次按公平值確認為負債，並就提供擔保直接產生之交易成本作出調整。於首次確認後，本集團以下列兩者之較高者計量財務擔保合約：(i) 於報告期末履行當前責任所需開支之最佳估計金額；及(ii) 首次確認金額減(如適用)累計攤銷。

2.4 主要會計政策概要(續)

解除確認金融負債

金融負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時解除確認。

在現有金融負債為同一出借人以基本不同條款借出之負債取代時，或現有負債之條款有重大修改時，則有關交換或修改被視為解除確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值之差額乃於收益表確認。

抵銷金融工具

倘於現時存在合法可強制執行權利抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及清償負債，則金融資產及金融負債將予互相抵銷，及於財務狀況表內呈報淨金額。

衍生金融工具及對沖會計法

初步確認及其後計量

本集團採用衍生金融工具及貨幣掉期交易對沖其外匯風險。有關衍生金融工具初步按衍生工具合約訂立當日之公平值確認，其後按公平值重新計量。當公平值為正值時，衍生工具入賬列為資產，而當公平值為負值時，則入賬列為負債。

衍生工具公平值變動產生之任何收益或虧損直接於收益表處理，惟現金流量對沖之有效部份於其他全面收益確認，並當所對沖項目影響收益表時重新分類至收益表。

就對沖會計法而言，倘對沖乃針對現金流量變動風險而進行，而有關風險來自已確認資產或負債或很有可能發生之預測交易有關之特定風險，或來自未確認之確定承擔之外匯風險，則本集團之對沖分類為現金流量對沖。

於對沖關係開始時，本集團會正式指定及記錄本集團擬運用對沖會計法之對沖關係、風險管理目標及其執行對沖之策略。有關記錄包括識別對沖工具、被對沖之項目或交易及被對沖之風險性質，以及本集團如何評估對沖工具之有效性，即對沖工具之公平值變動能否有效抵銷被對沖項目之公平值變動或被對沖風險引致之現金流量變動。此等對沖預期能十分有效地抵銷公平值或現金流量變動，而本集團會持續進行評估，以釐定此等對沖在所指定之整個財務報告期均十分有效。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

衍生金融工具及對沖會計法(續)

初步確認及其後計量(續)

本集團於編製其年度或中期財務報表時評估現金流量對沖的有效性。

符合對沖會計法之嚴格標準之現金流量對沖按以下基準入賬：

對沖工具收益或虧損之有效部份直接於其他全面收益中之對沖儲備確認，而任何非有效部份則即時於收益表中確認為其他開支。

當對沖交易影響收益表(如被對沖之金融收入或金融開支已確認或預測出售發生)時，於其他全面收益確認之金額將轉撥至收益表。倘被對沖之項目為非金融資產或非金融負債之成本，則於其他全面收益確認之金額將轉撥至非金融資產或非金融負債之原始賬面值。

倘對沖工具屆滿或被出售、終止或獲行使而並無訂立替代或延展對沖(作為對沖策略之一部份)，或倘其作為對沖之指定被撤銷，或倘對沖不再符合對沖會計法之標準，先前於其他全面收益確認之金額仍保留於其他全面收益，直至預測交易進行或外幣公司承擔影響實現為止。

流動與非流動分類

未指定為有效對沖工具之衍生工具，將根據對事實及具體情況(如相關已訂約現金流量)之評估，分類為流動或非流動或分為流動部份及非流動部份。

- 倘本集團預期於報告期末後超過十二個月之期間持有衍生工具作為經濟對沖(不運用對沖會計法)，則該衍生工具按相關項目之分類方式分類為非流動(或分為流動或非流動部份)。
- 與主合約不緊密相關之嵌入式衍生工具按主合約現金流量之分類方式分類。
- 被指定為且亦為有效對沖工具之衍生工具，按相關被對沖項目之分類方式分類。僅當可作出可靠分配時，方會將衍生工具分為流動部份及非流動部份。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，及可隨時兌換為已知數額現金、價值變動風險不大及一般於取得後三個月內到期之短期高流通性投資，為本集團現金管理之主要部份。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括無用途限制之手頭及銀行現金(包括定期存款)。

2.4 主要會計政策概要(續)

撥備

如因過往事件而引致當期責任(不論法律或推定)，且很有可能需要動用日後資源以應付有關責任，則須在責任所涉金額能可靠估計之情況下確認撥備。

倘計算折現有重大影響，則所確認之撥備金額按應付有關責任所需之日後開支以報告期末之現值計算。隨時間增加之折現現值金額計入收益表之融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認之項目相關之所得稅於損益以外確認，即於其他全面收益或直接於權益中確認。

現行及過往期間之即期稅項資產及負債乃以報告期末之有效或實際有效稅率(及稅務法例)，考慮本集團經營所在國家之現行詮釋及慣例，按預期可自稅務當局收回或向其支付之數額計算。

遞延稅項以負債法計算，就於報告期末之資產及負債之稅基及作財務匯報用途之賬面值兩者間之所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認入賬，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債源於首次確認商譽或一項交易中(並非一項業務合併)之資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及合營公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，暫時差額之撥回時間可予控制而該暫時差額於可見未來很有可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產以有可能將會有應課稅溢利可予動用可扣減暫時差額及結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限予以確認，惟下列情況除外：

- 有關可扣減暫時差額之遞延稅項資產源於一項交易中(並非一項業務合併)初次確認之資產或負債，而於該項交易進行時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損者；及
- 就與於附屬公司及合營公司之投資有關之可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產只會於暫時差額有可能將會於可預見未來撥回及有應課稅溢利可予動用暫時差額之情況予以確認。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，直至不再可能會有足夠應課稅溢利以允許動用全部或部份遞延稅項資產，則相應扣減。未確認遞延稅項資產於各報告期末重新評估，以及如很有可能足額應課稅溢利可收回全部或部份遞延稅項資產則會予以確認。

遞延稅項資產及負債按預期適用於資產變現或負債清償期間之稅率計算，而該稅率則按報告期末已制定或大致上制定之稅率(及稅務法例)計算。

倘有合法可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項乃與同一應課稅實體及同一稅務當局有關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債可予抵銷。

根據中華人民共和國(「中國」)現行稅務規則及規例，來自本公司中國內地附屬公司之股息收入須繳納預提稅。

中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅按土地價值之增幅(即銷售物業之所得款項減可扣稅成本)以現行遞增稅率徵收。

收益確認

收益於本集團預計可獲得經濟利益及於能可靠地計算收益時按下列基準確認：

- (a) 出售物業之收益於物業之大部份風險及回報轉移予買家時，即有關物業之建築工程已完成，物業已準備好可根據銷售協議交付予買家，及有關應收款項之可收回性獲合理確定時確認。於收益確認日期前售出物業之已收按金及分期款項作為已收按金計入財務狀況表；
- (b) 租金及物業管理費收入於物業出租期間按租期以直線法確認；
- (c) 服務費收入於提供有關服務時確認；
- (d) 利息收入以應計基準按金融工具之估計年期採用實際利率法，將估計之未來現金收入準確折現至金融資產之賬面淨值；及
- (e) 股息收入於股東收取款項之權利獲確立時確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利

基於股權支付

本公司設有購股權計劃，其目的於財務報表附註31詳述。本集團僱員(包括董事)會按基於股權支付之形式獲得報酬，而代價是僱員就該等股本工具所提供服務(「股份代價交易」)。

與僱員進行股份代價交易之成本乃根據授出日期之公平值計算，而公平值採用二項式模式釐定。於評估股份代價交易時，概無考慮任何表現條件，惟與本公司股份價格相關之條件(「市場條件」)(如適用)除外。

股份代價交易之成本與相關權益之增加，於表現及／或服務條件達成之期間確認入賬，列入僱員福利開支。於各報告期末將股份代價交易截至歸屬日期之累計開支確認入賬，反映歸屬期已屆滿，及本集團對最終歸屬之股本工具數目之最佳估計。在收益表扣除或計入之數額，代表有關期間開始與結束時所確認入賬之累計開支差額。

最終未能歸屬之獎勵不會確認開支，但取決於市場或非歸屬條件之股份代價交易在所有其他表現及／或服務條件已達成之情況下，則不論市場或非歸屬條件是否達成均視為已歸屬。

倘股份代價獎勵之條款經修訂，若符合獎勵之原有條款則最少須猶如條款未經修訂般確認開支。此外，就任何增加基於股權支付之公平總值之修訂，或其他於修訂當日對僱員有利之修訂，亦須確認開支。

倘股份代價獎勵被註銷，則視為於註銷日期已經歸屬，並即時確認任何尚未確認之獎勵開支。這包括未能符合受本集團或僱員控制之非歸屬條件之任何獎勵。然而，如有新獎勵代替已註銷之獎勵，並於授出獎勵日期指明為替代獎勵，則如上一段所述，已註銷之獎勵及新獎勵視為原有獎勵之修訂。

尚未行使購股權之攤薄影響列為計算每股盈利時之額外股份攤薄。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例設立一項定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，供合資格僱員參與。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由一獨立管理之基金持有。本集團之僱主供款在撥入強積金計劃時全數歸僱員所有。

本集團於中國內地所經營之附屬公司之僱員，須參加當地市政府設立之中央退休金計劃。該等附屬公司須按薪酬成本之若干百分比向中央退休金計劃供款。

借貸成本

直接用於購買、興建或生產合資格資產(即需待相當時間方可達致其預期用途或出售之資產)之借貸成本，一律撥充作為該等資產之部份成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借貸成本不再撥充資本。特定借貸於用作合資格資產開支前之臨時投資，所賺取之投資收入用以扣減已資本化之借貸成本。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借用資金產生之利息及其他成本。

股息

董事會擬派之末期股息分類為財務狀況表中權益部份之保留盈利獨立分配項目，直至經股東於股東大會上批准為止。倘該有關股息已經股東批准並獲宣派，則確認為負債。

由於本公司之組織章程細則授權董事會宣派中期股息，故此中期股息會同時獲建議及宣派。因此，中期股息於獲建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

該等財務報表以港元呈列，而本公司之功能及呈列貨幣均為港元。本集團旗下各實體自行決定其功能貨幣，列於各實體之財務報表之項目均以該功能貨幣計算。本集團旗下實體錄得之外幣交易首次確認時按其各自交易日之功能貨幣適用匯率換算後入賬。以外幣為單位之貨幣資產及負債按報告期末功能貨幣之適用匯率重新換算。因結算或換算貨幣項目而產生之匯兌差額在收益表確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

以外幣為單位而按歷史成本入賬之非貨幣項目按首次交易日之匯率換算。以外幣為單位而按公平值入賬之非貨幣項目按計量公平值當日之匯率換算。換算按公平值入賬之非貨幣項目產生之收益或虧損按與確認項目公平值變動之收益或虧損一致之方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或收益表中確認之項目之匯兌差額亦分別於其他全面收益或收益表中確認)。

若干於海外／中國內地經營之附屬公司及合營公司並非以港元為功能貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期末之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣，而該等實體之收益表則按該年度之加權平均匯率換算為港元。所產生之匯兌差額均於其他全面收益確認，並於匯兌波動儲備中累計。出售該業務時，該業務所涉其他全面收益部份於收益表中確認。

編撰綜合現金流量表時，於海外／中國內地經營之附屬公司及合營公司之現金流量按現金流量產生日期之適用匯率換算為港元。於海外／中國內地經營之附屬公司及合營公司於整個年度內經常產生之現金流量，按該年度之加權平均匯率換算為港元。

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響收入、支出、資產及負債之申報金額及隨附披露以及或然負債之披露。該等假設及估計之不明朗因素可導致未來需要對受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

在採用本集團之會計政策時，管理層作出以下涉及估計外之判斷，該等判斷均對財務報表內確認之金額有重大影響：

(i) 投資物業與業主自用物業之分類

本集團釐定物業是否符合投資物業的資格，並制定作出有關判斷之準則。投資物業乃持有作賺取租金或資本增值或二者兼顧之物業。因此，本集團考慮該物業有否產生大致獨立於本集團持有之其他資產之現金流量。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

3. 重要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

(i) 投資物業與業主自用物業之分類(續)

有些物業包含持有作賺取租金或資本增值之部份，而另一些部份則持有作生產或供應產品或服務或作行政用途。倘該等部份可獨立出售或根據融資租約獨立出租，則本集團會將有關部份獨立入賬。倘該等部份無法獨立出售，而僅極少部份持有作生產或供應產品或服務或作行政用途，該物業方屬投資物業。本集團按個別物業作出判斷，以釐定配套服務是否重大至令物業不符合投資物業之資格。

(ii) 何時能可靠地計量在建中投資物業之公平值

倘在建中投資物業之公平值現時無法可靠地計量，則該物業乃按成本列賬，直至其公平值能可靠地計量或建設完成(以較早者為準)為止。

本集團在釐定在建中投資物業之公平值何時能可靠地計量時，須作出判斷，方式為評估絕大部份項目風險是否已減少或消除，該評估或會考慮(i)資產是否在成熟之流通市場上興建；(ii)是否已取得建設許可證；及(iii)建設或落成進度。按照個別發展之事實及情況，其他指標亦可能適用。

(iii) 非金融資產減值

本集團在評估非金融資產有否減值或過往導致資產出現減值之事件是否不再存在時，須作出判斷，當中尤其包括評估：(i)是否出現可能影響資產價值之事件，或影響資產價值之事件是否不再存在；(ii)資產之賬面值可否以未來現金流量之現值淨額(根據持續使用資產或解除確認而估計)計算；及(iii)編撰現金流量預測時所用之主要假設是否恰當，包括有否按適當比率將該等現金流量預測折現。改變管理層為釐定資產減值程度所選用之假設(包括現金流量預測之折現率或增長率假設)或會對減值測試使用之現值淨額有重大影響。

(iv) 所得稅

遞延稅項乃以負債法計算，就於報告期末之資產及負債之稅項基礎及其用作財務匯報用途之賬面值兩者間之所有暫時差額計算撥備。

本集團於中國內地按公平值計量之投資物業均持有作賺取租金及／或資本增值，且持有該等投資物業之商業模式被認為不是透過出售，而是隨著時間的推移消耗掉其絕大部份的經濟效益。因此，本集團按公平值計量其投資物業之遞延稅項，以反映透過使用收回投資物業賬面值之稅務影響。

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計之不明朗因素

下文闡述極可能會導致下一財政年度資產及負債賬面值須作重大調整之於報告期末存在之有關未來之主要假設及其他估計不明朗因素之主要來源。

(i) 投資物業公平值估計

公平值之最佳證明為同一地點及條件下且受同類租約及其他合約規限之物業於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，本集團會考慮不同來源之資料，包括：(i) 參考獨立估值；(ii) 不同性質、情況及地區（或受不同租約或其他合約規限）物業於活躍市場之現行價格（已就該等差異作出調整）；(iii) 同類物業於較不活躍市場之最新價格（已就自交易日期以來出現之任何經濟狀況變動對該等價格作出調整）；及(iv) 根據任何現有租約及其他合約之條款以及（如可行）外在證據（如同區及狀況相同之類似物業當時之市場租值）按可靠估計之未來現金流量以可反映當時市場評估現金流量金額及時間不明朗因素之折現率計算之折現現金流量預測。

進一步詳情（包括公平值計量所用之主要假設、敏感度分析及投資物業之賬面值）載於財務報表附註 16。

(ii) 發展中物業／在建中投資物業總預算成本及落成成本估計

發展中物業／在建中投資物業之總預算成本包括(i) 預付地租，(ii) 建築成本，及(iii) 發展物業之任何其他直接應佔成本。於估計發展中物業／在建中投資物業之總預算成本時，管理層參考(i) 承建商及供應商之現行出價，(ii) 承建商與供應商協定之最新出價，及(iii) 建築及材料成本之專業估計。

(iii) 物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值

於釐定物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值時，本集團須考慮多個因素，如生產改變或改良，或市場對資產之產品或服務輸出之需求改變而造成之技術或商業落伍、資產之預期使用量、資產之預期物質損耗、保養及維修，及使用資產之法定或類似限制等。資產可使用年期之估計乃按本集團對以類似方式使用之類似資產之經驗作出。倘物業、廠房及設備項目之估計可使用年期及／或剩餘價值有別於過往估計，則須計提額外折舊。可使用年期及剩餘價值按情況變化於各財政年度結算日檢討。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計之不明朗因素(續)

(iv) 非金融資產減值

本集團最少每年釐定非金融資產有否減值。非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可回收金額時，即高出其公平值減出售成本及使用價值時，則存在減值。公平值減出售成本乃按公平基準就類似資產進行具有約束力的銷售交易的可得數據，或可得市價減出售資產的已增加成本計算所得。估計使用價值時，本集團需要估計資產或現金產生單位之預期未來現金流量，並選用適合折現率以計算該等現金流量之現值。估計未來現金流量及／或所應用之折現率變動，將導致須對過往估計作出調整。

(v) 衍生金融工具之公平值

倘衍生金融工具之公平值無法從活躍市場取得，則採用估價技術釐定。該等模式之數據在可能情況下來自可觀察市場，但若不可行，則須作出一定程度判斷，包括考慮預期違約風險、信用利差及違約損失率等數據。有關該等因素假設之變動可影響衍生金融工具之已呈報公平值。

4. 經營分部資料

為進行管理，本集團按其產品及服務劃分業務單位，兩個可申報經營分部如下：

- (a) 物業發展分部於中國內地從事物業發展以供銷售；及
- (b) 物業投資分部投資於中國內地具租金升值潛力之酒店式服務公寓、商業及辦公樓大廈。

管理層監察本集團經營分部之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分部表現乃按可申報分部溢利／(虧損) (以經調整除稅前溢利／(虧損)計量)評估。經調整除稅前溢利／(虧損)採用與本集團之除稅前溢利／(虧損)一致之方法計量，惟計量時不包括利息收入、融資成本、股息收入，以及其他未分配收益與支出。

分部資產不包括預付稅項、已抵押及受限制定期存款及銀行結餘、現金及現金等值項目，以及其他未分配企業資產，原因是該等資產乃按集團基準管理。

分部負債不包括計息銀行貸款、應付稅項、來自一前主要股東墊款、來自一同系附屬公司貸款、定息優先票據、遞延稅項負債、衍生金融工具以及其他未分配企業負債，原因是該等負債乃按集團基準管理。

4. 經營分部資料(續)

鑑於本集團超過 90% 之收益來自中國內地，故並無進一步呈報按地區劃分之分部資料。

	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)。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

4. 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
					73,607	66,821
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
					928,368	157,716
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)。

5. 營業額、其他收入及收益

本集團之營業額指物業銷售所得款項以及投資物業及酒店式服務公寓之租金收入。

以下為本集團營業額、其他收入及收益之分析：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額：		
物業銷售	640,928	1,372,194
投資物業及酒店式服務公寓之租金收入	566,374	522,744
	1,207,302	1,894,938
其他收入及收益：		
物業管理費收入	103,976	99,397
銀行存款利息收入	28,721	25,579
顧問、設計及相關費用收入	44,587	1,460
其他	35,971	31,925
	213,255	158,361

6. 融資成本

以下為本集團融資成本之分析：

	附註	本集團	
		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	—
二零零七年票據(披露載於附註28)		87,588	131,509
二零一三年票據(披露載於附註28)		142,006	37,467
攤銷：			
銀行貸款		14,768	—
二零零七年票據	28	5,975	7,799
二零一三年票據	28	6,573	1,678
銀行融資費用及直接成本		25,842	15,961
		417,717	284,935
減：撥充發展中物業成本	15	(40,543)	(71,724)
撥充在建中投資物業成本	16	(38,467)	(15,873)
撥充在建工程成本	14	(16,364)	—
		(95,374)	(87,597)
融資成本總值		322,343	197,338

由於資金乃一般借用並用作取得合資格資產，故此截至二零一四年七月三十一日止年度已就個別資產開支採用7.4%(二零一三年：8.9%)之資本化比率。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

7. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	本集團	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
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		461,633	897,317
折舊#	14	73,607	66,821
預付地租攤銷		4,662	9,276
撥充發展中物業成本	15	(4,465)	(9,083)
	17	197	193
土地及樓宇經營租約之最低租金		9,274	9,620
撥充發展中物業／在建中投資物業／ 在建工程成本		(5,472)	(5,483)
		3,802	4,137
僱員福利開支(包括董事酬金 — 附註8)：			
薪金、工資及福利		240,199	213,084
退休金計劃供款*		831	688
以權益支付購股權支出	31	—	26,964
		241,030	240,736
撥充發展中物業／在建中投資物業／ 在建工程成本		(67,461)	(75,108)
		173,569	165,628
支付本公司核數師之核數師酬金		3,115	3,067
匯兌差異淨額**		(27,224)	(42,075)
發展中物業減值撥回**	15	—	(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**	33	6,672	—

7. 經營溢利(續)

- # 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。
- * 於二零一四年七月三十一日，本集團並無已沒收供款可供扣減未來年度須支付之強積金計劃供款(二零一三年：無)。
- ** 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。

8. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及「聯交所」及香港公司條例(第622章)附表11第78條之規定披露之本年度董事酬金如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
袍金	1,250	1,017
其他酬金：		
薪金、津貼與實物利益	20,124	20,091
以權益支付購股權支出	—	13,714
退休金計劃供款	119	114
	20,243	33,919
	21,493	34,936
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本	(11,405)	(19,382)
	10,088	15,554

截至二零一四年七月三十一日止年度，概無董事獲授購股權。

截至二零一三年七月三十一日止年度，根據本公司之購股權計劃，三名董事因其對本集團之服務而獲授購股權，其進一步詳情載於財務報表附註31。該等購股權已於授出當日歸屬，故該等購股權之公平值乃於授出當日釐定及於收益表確認，並已計入上述董事酬金披露。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

8. 董事酬金(續)

(a) 獨立非執行董事

本年度內支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
林秉軍	250	225
古滿麟	250	225
羅健豪	250	225
麥永森	250	188
石禮謙	250	154
	1,250	1,017

本年度內並無應支付予獨立非執行董事之其他酬金(二零一三年：無)。

(b) 執行董事及非執行董事

	薪金、津貼與 袍金 千港元	實物利益 千港元	以權益支付 購股權支出 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一四年					
執行董事：					
林建名	—	1,140	—	—	1,140
林建康	—	1,140	—	57	1,197
林孝賢	—	1,557	—	15	1,572
余寶珠	—	4,370	—	—	4,370
周福安	—	3,871	—	15	3,886
劉樹仁	—	1,727	—	16	1,743
鄭馨豪	—	6,319	—	16	6,335
	—	20,124	—	119	20,243
非執行董事：					
羅臻毓	—	—	—	—	—
廖茸桐	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
總計	—	20,124	—	119	20,243

8. 董事酬金(續)

(b) 執行董事及非執行董事(續)

	薪金、津貼與 袍金 千港元	實物利益 千港元	以權益支付 購股權支出 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一三年					
執行董事：					
林建岳 (於二零一二年十一月一日辭任)	—	500	—	—	500
林建名	—	1,140	—	—	1,140
林建康	—	1,140	—	57	1,197
林孝賢	—	1,687	9,143	15	10,845
余寶珠	—	4,351	—	—	4,351
周福安	—	3,704	—	15	3,719
劉樹仁	—	1,125	2,743	11	3,879
鄭馨豪	—	5,937	1,828	15	7,780
張森 (於二零一二年九月一日辭任)	—	507	—	1	508
呂兆泉 (於二零一二年十一月一日辭任)	—	—	—	—	—
	—	20,091	13,714	114	33,919
非執行董事：					
羅臻毓	—	—	—	—	—
廖茸桐	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
總計	—	20,091	13,714	114	33,919

於本年度及過往年度，概無董事訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

9. 五位最高薪僱員

本年度內五位最高薪僱員中，其中三位(二零一三年：五位)為董事，彼等之酬金詳情載於上文附註8。年內，已付其餘兩位(二零一三年：零)非董事最高薪僱員之酬金詳情載列如下：

	本集團 二零一四年 千港元
薪金、津貼與實物利益	5,175
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本	(4,061)
	1,114

截至二零一四年七月三十一日止年度，已付非董事最高薪僱員之酬金介乎2,500,001港元至3,000,000港元。

10. 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。

	附註	本集團	
		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	—
		93,299	117,391
土地增值稅			
本年度計提		11,151	201,477
過往年度超額撥備		(116,778)	—
		(105,627)	201,477
遞延	29	402,739	211,754
稅項賠償保證	39	(24,302)	—
本年度稅項開支總值		366,109	530,622

10. 稅項(續)

採用本公司及其附屬公司主要所在司法權區之法定稅率所計算除稅前溢利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出兩者對賬如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前溢利	1,483,028	1,343,189
按法定稅率計算之稅項	370,757	335,797
其他司法權區稅率調整	23,685	15,123
土地增值稅撥備	11,151	201,477
土地增值稅撥備之稅務影響	(2,788)	(50,369)
應佔合營公司溢利	(38,724)	(26,767)
毋須課稅收入	(2,454)	(780)
其他暫時差額	40,825	—
不可扣稅支出及虧損	50,281	19,130
未確認稅項虧損	9,163	7,872
使用先前未確認之稅項虧損	—	(825)
稅項賠償保證	(24,302)	—
撥回過往年度之土地增值稅撥備	(116,778)	—
撥回過往年度之土地增值稅撥備之稅務影響	29,195	—
按於中國內地成立之附屬公司可供分派 盈利5%計算之預提稅	16,098	29,964
按本集團實際稅率計算之稅項開支	366,109	530,622

於本年度，就本集團一項已落成物業項目之過去年度作出之土地增值稅撥備總額 116,778,000 港元已根據稅務當局發出之稅項通知書被撥回。

稅項賠償保證

為安排本公司於聯交所(現時在主板)上市(「上市」)，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，麗新發展有限公司(「麗新發展」)據此就本集團因出售任何於一九九七年十月三十一日本集團透過其附屬公司及合營公司應佔之物業權益(「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，向本集團承諾作出賠償保證。該等由麗新發展所作出之稅項賠償保證，適用於(i)獨立專業合資格估值師卓德測計師行有限公司(現時稱為「萊坊測計師行有限公司」)(「估值師」)所估計物業權益於一九九七年十月三十一日之價值(「估值」)；與(ii)該等物業權益截至一九九七年十月三十一日所涉及之總成本連同有關物業權益之未付土地成本、未付地租及未付遷置、拆卸及公共設施成本及其他可扣減成本之差額之有關稅項。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

10. 稅項(續)

稅項賠償保證(續)

該賠償保證契據假設物業權益乃按估值所釐定之價值出售，並參考估值當時規管中國內地所得稅及土地增值稅有關稅率及法例而計算。麗新發展作出之賠償保證並不包括(i)本集團上市後所收購之新物業；(ii)因上市時稅率增加或法例改動導致有關稅項增加；及(iii)本公司一九九七年十一月十八日刊發之售股章程所述，於計算本集團經調整有形資產淨值時已計入之重估增值之遞延稅項撥備。於本年度，本集團根據上述賠償保證收取24,302,000港元款項(二零一三年：無)。

11. 本公司擁有人應佔溢利

本公司擁有人應佔截至二零一四年七月三十一日止年度綜合溢利包括已計入本公司財務報表之溢利160,450,000港元(二零一三年：72,378,000港元)(附註32(b))。

12. 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)	49,916	48,288

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進一步詳情載於本公司日期為二零一三年十二月十三日之通函。

13. 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 股計算(二零一三年：16,095,912,956 股)。

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

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

14. 物業、廠房及設備

本集團

	附註	租賃樓宇 千港元	酒店式 服務公寓 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本：									
於二零一二年八月一日		109,726	768,933	256,426	31,580	17,378	6,895	—	1,190,938
添置		—	7,046	32,507	8,870	711	1,220	—	50,354
收購附屬公司	34	—	—	—	171	—	130	—	301
出售		—	—	—	(378)	—	(54)	—	(432)
轉撥自落成待售物業		—	416,942	—	—	—	—	—	416,942
轉撥自發展中物業	15	—	—	—	—	—	—	238,441	238,441
匯兌調整		1,586	7,507	6,243	640	260	141	—	16,377
於二零一三年七月三十一日 及二零一三年八月一日									
		111,312	1,200,428	295,176	40,883	18,349	8,332	238,441	1,912,921
撥充資本之融資成本									
於二零一二年八月一日	6	—	—	—	—	—	—	16,364	16,364
添置		—	30,716	10,099	5,911	2,129	4,144	20,955	73,954
出售		—	—	—	(601)	(1,108)	(170)	—	(1,879)
出售一間附屬公司	33	—	—	(16,436)	(5,615)	—	(444)	—	(22,495)
匯兌調整		74	820	405	68	12	31	270	1,680
於二零一四年七月三十一日									
		111,386	1,231,964	289,244	40,646	19,382	11,893	276,030	1,980,545
累計折舊：									
於二零一二年八月一日		25,471	226,825	55,148	23,919	13,174	5,237	—	349,774
年內折舊撥備	7	2,709	20,145	37,745	3,616	1,581	1,025	—	66,821
收購附屬公司	34	—	—	—	24	—	13	—	37
出售		—	—	—	(345)	—	(50)	—	(395)
匯兌調整		508	2,012	1,795	500	186	109	—	5,110
於二零一三年七月三十一日 及二零一三年八月一日									
		28,688	248,982	94,688	27,714	14,941	6,334	—	421,347
年內折舊撥備									
於二零一三年七月三十一日	7	2,745	26,297	38,252	3,859	1,125	1,329	—	73,607
出售		—	—	—	(536)	(748)	(134)	—	(1,418)
出售一間附屬公司	33	—	—	(10,050)	(2,466)	—	(285)	—	(12,801)
匯兌調整		16	18	(10)	11	5	1	—	41
於二零一四年七月三十一日									
		31,449	275,297	122,880	28,582	15,323	7,245	—	480,776
賬面淨值：									
於二零一四年七月三十一日		79,937	956,667	166,364	12,064	4,059	4,648	276,030	1,499,769
於二零一三年七月三十一日		82,624	951,446	200,488	13,169	3,408	1,998	238,441	1,491,574

14. 物業、廠房及設備(續)

於二零一四年七月三十一日，本集團賬面值分別為41,837,000港元(二零一三年：43,606,000港元)及38,100,000港元(二零一三年：39,018,000港元)之租賃樓宇乃分別位於中國內地及香港，並按中期租約持有。

於二零一四年七月三十一日，本集團賬面值分別為872,573,000港元(二零一三年：867,811,000港元)及84,094,000港元(二零一三年：83,635,000港元)之酒店式服務公寓均位於中國內地，並分別按中期及長期租約持有。

如財務報表附註25(a)所詳載，於二零一四年七月三十一日，賬面值分別為38,461,000港元(二零一三年：39,549,000港元)及677,369,000港元(二零一三年：727,105,000港元)之一幢租賃樓宇及若干酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)已抵押予銀行，作為本集團若干銀行借貸之擔保。

如財務報表附註25(b)所詳載，於二零一三年七月三十一日，賬面值為238,441,000港元之在建工程已抵押予銀行作為本集團銀行借貸之擔保。

15. 發展中物業

	附註	本集團	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於八月一日之賬面值		1,232,378	1,426,175
撥充資本之融資成本	6	40,543	71,724
添置		383,547	270,219
轉撥至落成待售物業		(422,345)	(335,803)
轉撥至物業、廠房及設備	14	—	(238,441)
減值撥回	7	—	6,974
匯兌調整		1,169	31,530
於七月三十一日之賬面值		1,235,292	1,232,378
分類為流動資產之金額		(572,906)	(718,861)
非流動部份		662,386	513,517

截至二零一四年七月三十一日止年度，並無於收益表確認減值／減值撥回(二零一三年：撥回6,974,000港元)。上一年度之減值撥回乃將本集團一項發展中物業增記至其可變現淨值。

於二零一四年及二零一三年七月三十一日，全部發展中物業均位於中國內地，並按長期租約持有。

如財務報表附註25(c)所詳載，於二零一四年七月三十一日，賬面值合共141,019,000港元(二零一三年：858,501,000港元)之若干發展中物業已抵押予銀行作為本集團若干銀行借貸之擔保。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

15. 發展中物業(續)

計入發展中物業之預付地租於本年度內之變動如下：

	附註	本集團	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於八月一日之賬面值		349,272	544,976
添置		22,546	—
本年度已攤銷	7	(4,465)	(9,083)
轉撥至落成待售物業		(100,079)	(35,160)
轉撥至物業、廠房及設備		—	(164,876)
匯兌調整		(84)	13,415
於七月三十一日之賬面值		267,190	349,272

16. 投資物業

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
落成投資物業	9,812,300	8,883,100
在建中投資物業，按公平值	1,592,000	1,223,000
在建中投資物業，按成本*	2,074,725	1,270,934
總計	13,479,025	11,377,034

* 若干在建中投資物業處於規劃或重新安置階段而無法可靠計量其公平值，故該等物業於報告期末按成本入賬。

	附註	本集團	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於八月一日之賬面值		11,377,034	10,289,369
撥充資本之融資成本	6	38,467	15,873
添置		854,414	107,362
轉撥自落成待售物業		50,692	10,725
公平值調整收益淨額		1,138,045	660,708
減值撥回		13,042	27,578
匯兌調整		7,331	265,419
於七月三十一日之賬面值		13,479,025	11,377,034

16. 投資物業(續)

全部投資物業均位於中國內地，並按下列租期持有：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
長期租約	275,800	210,000
中期租約	13,203,225	11,167,034
	13,479,025	11,377,034

落成投資物業以經營租約方式租予第三方，進一步詳情概要載於財務報表附註36(a)。

截至二零一四年七月三十一日止年度，於其他全面收益確認減值撥回13,042,000港元(二零一三年：27,578,000港元)，乃將位於中國內地上海之地塊增記至其可收回數額，即採用折現率6.15%(二零一三年：6.15%)估計之使用價值。

如財務報表附註25(d)所詳載，於二零一四年七月三十一日，賬面值合共9,278,650,000港元(二零一三年：8,096,000,000港元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團若干銀行借貸之擔保。

本集團之估值程序

本集團管理層每年委任一名外聘估值師負責對本集團物業進行外部估值(「物業估值師」)。外聘估值師之甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水準。本集團管理層就為中期及年度財務報告而進行之估值每年與物業估值師討論兩次估值假設及估值結果。

本年度繼續採用過往年度採用之估值方法。估計物業公平值時，物業之最高及最佳用途為目前用途。

本集團按公平值列賬之落成投資物業及在建中投資物業乃由獨立專業合資格估值師萊坊測計師行有限公司進行重新估值。

估值方法

利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)

本集團之投資物業包括位於中國內地之商業物業。

就落成投資物業而言，估值乃基於收入資本化法進行。該方法乃透過採用適當之資本化比率，將收入淨額及復歸收入潛力進行資本化，而資本化比率乃透過分析銷售交易及估值師詮釋當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用之現行市值租金乃參考估值師對相關物業及其他類似物業之近期租務情況之看法而釐定。

就按公平值列賬之在建中投資物業而言，本集團乃基於該等物業將根據本集團之最新發展計劃發展及落成，而對該等物業進行估值。估值乃基於剩餘價值法進行，該方法實質上乃假設擬發展項目於估值日期落成，透過扣減發展成本以及發展商有關擬發展項目之估計資本價值之溢利及風險，而參考其發展潛力對土地進行估值。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

16. 投資物業(續)

估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)之資料

描述	估值方法	不可觀察 輸入值	不可觀察 輸入值範圍	不可觀察 輸入值與 公平值之關係
落成投資物業				
商業物業	收入資本化法	每月平均單位市場租金 (港元/平方米)	31 — 385	附註 1
		資本化比率	3.25% — 7.50%	附註 2
在建中投資物業				
商業物業	剩餘價值法	總發展價值 (港元/平方米)	25,000 — 44,000	附註 3
		發展商利潤率	5%	附註 4
		竣工預算費用(港元)	584,847,000	附註 5

附註：

1. 市場租金越高，公平值越高
2. 資本化比率越高，公平值越低
3. 總發展價值越高，公平值越高
4. 發展商利潤率越高，公平值越低
5. 竣工預算費用越高，公平值越低

年內，概無公平值計量在級別一及級別二之間轉撥，亦無公平值計量轉入或轉出級別三。

17. 預付地租

	附註	本集團	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於八月一日之賬面值		5,543	5,600
本年度已攤銷	7	(197)	(193)
匯兌調整		8	136
於七月三十一日之賬面值		5,354	5,543

本集團之租賃土地位於中國內地，並按中期租約持有。

18. 商譽

因收購一間附屬公司而產生並已於綜合財務狀況表內撥充為資產之商譽金額如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
成本：		
於八月一日及七月三十一日	4,561	4,561
累計減值：		
於八月一日	(3,529)	(1,161)
本年度已減值	(606)	(2,368)
於七月三十一日	(4,135)	(3,529)
賬面值	426	1,032

19. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股份，按成本	144,270	144,270
應收附屬公司款項	7,629,948	6,718,876
	7,774,218	6,863,146

應收附屬公司款項 7,629,948,000 港元(二零一三年：6,718,876,000 港元)為無抵押、免息及無固定還款期，惟總額 1,785,043,000 港元(二零一三年：997,914,000 港元)按年利率約 7.4%(二零一三年：8.9%)計息則除外。

計入本公司流動負債之應付附屬公司款項 390,000 港元(二零一三年：390,000 港元)為無抵押、免息及按要求還款。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

19. 於附屬公司之投資(續)

於二零一四年七月三十一日，主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
麗敬有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資
東方動力有限公司	香港	100,000港元	—	100	投資控股
永徽有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
Farron Assets Limited (「Farron Assets」)*	英屬處女群島／ 香港	1,000美元	—	100	投資控股
先耀有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
正輝發展有限公司	香港	19,999,999港元	—	100	投資控股
振皓有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
振高集團有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
Goldthorpe Limited*	英屬處女群島／ 香港	1美元	—	100	投資控股
Good Strategy Limited	英屬處女群島／ 中國內地	1美元	—	100	物業投資
麗顯有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
麗浣有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
廣州振皓地產置業有限公司@*	中國／中國內地	22,830,000美元##	—	100	物業投資
廣州振高地產置業有限公司@*	中國／中國內地	17,080,000美元##	—	100	物業發展
廣州麗興房地產開發有限公司μ*	中國／中國內地	280,000,000港元##	—	100	物業發展及投資
廣州廣鵬房產發展有限公司μ*	中國／中國內地	46,000,000美元##	—	100	物業發展及投資

19. 於附屬公司之投資(續)

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州宏輝房產開發有限公司 ^{u*}	中國／中國內地	人民幣 79,733,004 元 ^{##}	—	100	物業發展及投資
廣州翠樺地產置業有限公司 ^{o*}	中國／中國內地	19,150,000 美元 ^{##}	—	100	物業發展及投資
廣州捷麗置業有限公司 ^{o*}	中國／中國內地	168,000,000 港元 ^{##}	—	100	物業投資
漢基百樂發展有限公司	香港	10,000 港元	—	100	投資控股
翠樺有限公司	香港	1 港元	—	100	投資控股
帝怡投資有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
麗峯投資有限公司	香港	20 港元	100	—	投資控股
萬利興業有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
麗鵬有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
上海漢基房地產發展有限公司 (「上海漢基」) [#]	中國／中國內地	10,800,000 美元 ^{##}	—	99	物業投資
上海香港廣場物業管理 有限公司 ^{#*}	中國／中國內地	150,000 美元 ^{##}	—	100	物業管理
上海滬欣房地產發展有限公司 [#]	中國／中國內地	40,000,000 美元 ^{##}	—	95	物業發展及投資
上海麗興房地產有限公司 (「上海麗興」) [*]	中國／中國內地	36,000,000 美元 ^{##}	—	100	物業投資
上海偉怡房地產發展有限公司 ^{#*}	中國／中國內地	10,000,000 美元 ^{##}	70	25	物業發展及投資

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

19. 於附屬公司之投資(續)

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海閘北廣場房地產發展 有限公司 [#]	中國／中國內地	12,000,000 美元 ^{**}	—	99	物業發展及投資
新鴻投資有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
偉度發展有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
永輝基業有限公司	香港	10,000 港元	—	80	投資控股
中山市寶麗房地產發展 有限公司(「中山寶麗」) ^{⊙*}	中國／中國內地	460,000,000 港元 ^{**}	—	100	物業發展及投資
廣州高樂物業管理有限公司 ^{⊙*}	中國／中國內地	人民幣 1,100,000 元 ^{**}	—	100	物業管理
上海麗港物業管理有限公司 ^{⊙*}	中國／中國內地	人民幣 500,000 元 ^{**}	—	100	物業管理
中山高樂物業管理有限公司 ^{⊙*}	中國／中國內地	人民幣 500,000 元 ^{**}	—	100	物業管理
珠海橫琴麗新文創天地 有限公司(「麗新文創」) ^{⊙*}	中國／中國內地	人民幣 900,000,000 元 ^{**}	—	80	物業發展

* 法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡之任何其他成員公司審核之附屬公司

“ 根據中國法例註冊成為合作經營企業

根據中國法例註冊成為中外合資企業

** 該等附屬公司之註冊資本為悉數繳足股本，惟麗新文創及中山寶麗於二零一四年七月三十一日之繳足股本分別為人民幣 598,000,600 元(二零一三年：無)及 280,000,000 港元(二零一三年：200,000,000 港元)。於報告日期後，中山寶麗之註冊資本 50,000,000 港元已悉數繳足

⊙ 根據中國法例註冊成為全外資企業

⊙ 根據中國法例註冊成為內資企業

上表列出董事認為對本年度業績有重要影響或構成本集團之資產淨值重大部份之本公司附屬公司。董事認為如載列其他附屬公司詳情會導致篇幅過於冗長。

19. 於附屬公司之投資(續)

於二零一四年七月三十一日，若干附屬公司之全部股權已按等額基準抵押作為本公司定息優先票據及若干銀行借貸之擔保(附註28及附註25(f))。

於二零一四年七月三十一日，若干附屬公司共同及個別對本公司於定息優先票據及若干銀行借貸(附註28及附註25(h))下之責任提供擔保。

收購非控股權益

於二零一三年八月二日，All Benefit Limited(「**All Benefit**」，本公司之間接全資附屬公司)與Goldmark Pacific Limited(「**Goldmark**」)訂立協議，收購Goldmark持有Farron Assets之22.5%已發行股本中之權益，而Farron Assets間接持有廣州五月花商業廣場以及墊支予Farron Assets之股東貸款。交易已於二零一三年九月二十三日完成。交易完成前，Farron Assets為All Benefit直接擁有77.5%權益之附屬公司，於交易完成後成為All Benefit之直接全資附屬公司。此交易之詳情分別載於本公司日期為二零一三年八月二日及二零一三年八月三十日之公佈及通函。

於二零一三年八月七日，本公司之間接全資附屬公司新鴻投資有限公司(「**新鴻**」)與一名獨立第三方Skyhorse Assets Limited(「**Skyhorse**」)訂立協議，收購Skyhorse於上海麗興5%註冊資本中之實益權益及償還Skyhorse墊支予新鴻之未償還貸款。上海麗興為一間持有上海香港廣場之中國公司。交易已於二零一三年八月七日完成。交易完成前，上海麗興為新鴻直接擁有95%權益之附屬公司，於交易完成後成為新鴻之直接全資附屬公司。此交易之詳情載於本公司日期為二零一三年八月七日之公佈。

於二零一三年十二月十七日，本公司之間接全資附屬公司漢基百樂發展有限公司(「**漢基**」)與本集團一名獨立第三方上海不夜城聯合發展(集團)有限公司(「**上海不夜城**」)訂立協議，收購上海不夜城於上海漢基之2%權益。交易已於二零一四年七月八日完成。交易完成前，上海漢基為漢基直接擁有97%權益之附屬公司，於交易完成後成為漢基直接擁有99%權益之附屬公司。

本集團於本公司擁有人應佔權益之擁有權權益之變動之影響概述如下：

	千港元
支付收購非控股權益之代價	418,942
非控股權益減少	(548,464)
本公司擁有人應佔權益增加	(129,522)

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

20. 於合營公司之投資

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
所佔商譽以外資產淨值	355,909	201,171
應收合營公司款項	234,849	235,169
	590,758	436,340

應收合營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零一四年七月三十一日，本集團合營公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	所持 股份類別	本集團應佔 擁有權百分比	主要業務
麗運有限公司	香港	普通股	50	投資控股
廣州麗運房地產開發有限公司 （「廣州麗運」）**	中國／中國內地	— *	47.5	物業發展及投資

* 該合營公司擁有註冊資本而並非已發行股本。

** 法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡之任何其他成員公司審核之合營公司。

本公司透過其全資附屬公司擁有麗運有限公司之50%股權，而麗運有限公司擁有廣州麗運之95%股權。因此，本集團實際擁有麗運有限公司及廣州麗運各自之50%及47.5%股權。

以下為有關本集團重大合營公司之財務資料概要。下文所載之財務資料概要為合營公司根據香港財務報告準則編製之財務報表所示之金額，並由本集團就權益會計法列賬而作出調整。合營公司乃按權益法於綜合財務報表入賬。

20. 於合營公司之投資(續)

下文所載之財務資料概要為麗運有限公司及廣州麗運(統稱為「麗運集團」)根據香港財務報告準則編製之綜合財務報表所示之金額：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產及負債		
流動資產(包括現金及現金等值項目 725,262,000 港元 (二零一三年：41,770,000 港元))	1,573,682	1,714,776
非流動資產	1,270,304	851,361
資產總值	2,843,986	2,566,137
流動負債及負債總值	(2,067,891)	(2,115,401)
流動金融負債(不包括應付賬款及應計費用)	(469,465)	(470,013)
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度溢利及全面收益總額		
收益(包括利息收入 4,911,000 港元 (二零一三年：3,345,000 港元))	1,069,446	871,103
銷售成本	(447,101)	(324,537)
費用(包括折舊開支 964,000 港元 (二零一三年：1,952,000 港元))	(29,223)	(58,329)
稅項	(267,183)	(261,929)
本年度溢利	325,939	226,308
本年度扣除稅項後之其他全面收益/(開支)	(580)	19,878
本年度扣除稅項後之全面收益總額	325,359	246,186
減：非控制性權益	(15,883)	(13,393)
	309,476	232,793

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

20. 於合營公司之投資(續)

上文所載麗運集團之財務資料概要與已於綜合財務報表內確認之於合營公司之權益之賬面值對賬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
麗運集團之資產淨值	776,095	450,736
減：非控制性權益	(64,276)	(48,393)
	711,819	402,343
本集團於麗運集團之50%權益	355,909	201,171
應收麗運集團之款項	234,849	235,169
於綜合財務報表內列賬之本集團於麗運集團之權益之賬面值	590,758	436,340

21. 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預付租務按金。酒店式服務公寓收費主要由客戶以現金支付，惟對於在本集團開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議收取。鑑於上文所述及由於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。

本集團及本公司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：

	本集團		本公司	
	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
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	—	—	—
	65,348	60,632	—	—
其他應收賬款、按金及預付款項	109,293	110,694	25,741	35,157
總計	174,641	171,326	25,741	35,157

22. 現金及現金等值項目以及已抵押及受限制定期存款及銀行結餘

	附註	本集團		本公司	
		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
現金及銀行結餘		1,364,204	3,324,504	337,052	2,263,698
減：已抵押及受限制銀行結餘					
就銀行信貸已抵押*		(6,067)	(6,023)	—	—
就銀行貸款已抵押	25(e)	(226,332)	(6,027)	(18,302)	—
受限制**		(141,852)	(1,749,846)	—	(1,702,423)
無抵押及無限制現金及銀行結餘		989,953	1,562,608	318,750	561,275
定期存款		1,198,854	2,341,211	839,857	1,133,611
減：受限制**		(116,439)	(295,492)	—	—
無抵押及無限制定期存款		1,082,415	2,045,719	839,857	1,133,611
現金及現金等值項目		2,072,368	3,608,327	1,158,607	1,694,886

* 結餘乃就銀行授予本集團所發展若干物業之買家之按揭貸款信貸而抵押予銀行。

** 根據有關政府機關實行之相關法例及規例或相關銀行貸款協議載列之條款及條件，預售若干物業所得款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於相關項目建設。該等限制將於償還相關銀行貸款或有關當局簽發相關所有權證明時獲解除。於二零一四年七月三十一日，結餘為 89,760,000 港元(二零一三年：零)。

根據有關政府機關實行之相關法例及規例，若干待發展地塊之估計動遷費用須存入指定銀行賬戶。該等存款受限制用於動遷且該限制將於完成動遷後解除。於二零一四年七月三十一日，結餘為 35,339,000 港元(二零一三年：34,536,000 港元)。

根據若干銀行貸款信貸之有關條款，提取銀行貸款所得之款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於支付有關項目之建築成本。於二零一四年七月三十一日，結餘為 133,192,000 港元(二零一三年：308,379,000 港元)，包括定期存款 116,439,000 港元(二零一三年：295,492,000 港元)。

於二零一三年七月三十一日，本公司為數 1,702,423,000 港元(相等於約 218,259,000 美元)之銀行結餘已存入一個信託賬戶，以於二零零七年票據(披露載於附註 28)到期應付時支付有關利息及本金。本公司不能收回任何信託財產，直至已清付二零零七年票據之餘下利息及本金。於到期日清付二零零七年票據之餘下利息及本金後，於二零一四年七月三十一日，信託賬戶結餘已為零。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

22. 現金及現金等值項目以及已抵押及受限制定期存款及銀行結餘(續)

將以人民幣(「人民幣」)列值之現金及銀行結餘兌換為外幣及將該等以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。於二零一四年七月三十一日，本集團該等以人民幣列值之定期存款以及現金及銀行結餘為1,117,246,000港元(二零一三年：1,892,933,000港元)。

23. 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：

	本集團		本公司	
	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
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	—	—
	106,158	34,611	—	—
應計費用及其他應付賬款	474,115	634,046	45,925	88,894
總計	580,273	668,657	45,925	88,894

本集團應付貿易賬款為免息及須按相關協議之條款予以結算。

於二零一三年七月三十一日，結餘包括應付本公司一間同系附屬公司之款項17,572,000港元，乃無抵押、免息及須按要求償還。

24. 衍生金融工具

	本集團及本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
金融負債 — 貨幣掉期協議(「貨幣掉期」)	25,162	43,712

24. 衍生金融工具(續)

年內貨幣掉期所產生之金融負債之變動如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於八月一日之賬面值	43,712	—
年內於對沖儲備扣除／(計入)之公平值虧損／(收益)(附註a)	(82,989)	43,712
年內於綜合收益表扣除之公平值虧損(附註b)	64,439	—
於七月三十一日之賬面值	25,162	43,712

貨幣掉期 — 現金流量對沖

於二零一三年四月二十五日，本集團與金融機構訂立貨幣掉期，總面額為人民幣1,800,000,000元，以對沖二零一三年票據(詳情載於財務報表附註28)所引致之外匯風險。

根據貨幣掉期條款，本公司自二零一三年四月二十五日至二零一八年四月二十五日期間於二零一三年票據每個利息支付日期(定義見附註28)前，就總面額人民幣1,800,000,000元每半年按固定年利率6.875%收取利息，及自二零一三年四月二十五日至二零一八年四月二十五日期間於每個利息支付日期前，就總面額約291,616,000美元(即人民幣1,800,000,000元之美元等值金額，按合約匯率1美元兌人民幣6.1725元換算)每半年以固定年利率6.135%支付利息。於二零一八年四月二十五日前，本集團將收取及支付之總面額分別為人民幣1,800,000,000元及291,616,000美元。

貨幣掉期乃指定作二零一三年票據之對沖工具，貨幣掉期結餘因應外匯遠期匯率變動而變動。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

24. 衍生金融工具(續)

本集團每半年評估一次現金流量對沖之有效性。現金流量對沖評估之結果載列如下：

- (a) 於二零一四年一月三十一日及二零一三年七月三十一日，二零一三年票據之現金流量對沖被評估為高度有效，現金流量對沖收益淨額53,105,000港元(二零一三年：虧損淨額59,761,000港元)計入對沖儲備如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
計入對沖儲備之公平值收益／(虧損)總值	82,989	(43,712)
就二零一三年票據之匯兌虧損		
自對沖儲備轉撥至綜合收益表	(29,884)	(16,049)
現金流量對沖收益／(虧損)淨額	53,105	(59,761)

- (b) 於二零一四年七月三十一日，二零一三年票據之現金流量對沖被評估為無效，並不符合對沖入賬之資格。二零一四年二月一日及二零一四年七月三十一日期間之貨幣掉期公平值變動所產生之公平值虧損64,439,000港元(二零一三年：無)已自截至二零一四年七月三十一日止年度之收益表中扣除。

25. 已抵押計息銀行貸款

本集團

	二零一四年		二零一三年	
	實際利率 (%)	千港元	實際利率 (%)	千港元
已抵押銀行貸款：				
流動	2.75 - 8.30	708,382	2.75 - 8.30	617,470
非流動	2.75 - 8.30	1,604,858	2.75 - 8.30	1,774,856
		2,313,240		2,392,326
到期情況：				
一年內		708,382		617,470
第二年		1,457,874		329,018
第三年至第五年(包括首尾兩年)		87,962		1,445,838
五年以上		59,022		—
		2,313,240		2,392,326

25. 已抵押計息銀行貸款(續)

本公司

	二零一四年		二零一三年	
	實際利率 (%)	千港元	實際利率 (%)	千港元
已抵押銀行貸款：				
流動	4.67	246,685	—	—
非流動	4.67	493,371	4.86	734,090
		740,056		734,090
到期情況：				
一年內		246,685		—
第二年		493,371		244,697
第三年至第五年(包括首尾兩年)		—		489,393
		740,056		734,090

香港詮釋第5號「財務報表之呈列— 借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」規定，借款人應將具有賦予放款人無條件權利可隨時要求償還貸款之條款(「可隨時要求償還條款」)之貸款於財務狀況表內全數分類為流動負債。本集團為數376,979,000港元(二零一三年：123,535,000港元)之一項定期貸款根據有關貸款協議包含可隨時要求償還條款，其中零港元(二零一三年：23,121,000港元)須自報告期末起一年後償還，已列為流動負債。就上文分析而言，有關貸款計入已抵押流動銀行貸款內，並列為須於一年內償還之銀行貸款。

於二零一三年三月二十八日，本公司(i)作為借款人與(其中包括)名列其中作為貸款人之銀行訂立離岸融資協議，內容有關2,500,000,000港元之融資(「離岸融資」)；及(ii)作為擔保人與(其中包括)本公司若干附屬公司(作為借款人)及名列其中作為貸款人之銀行訂立境內融資協議，內容有關約相等於1,050,000,000港元之融資(「境內融資」)。境內融資所有金額已於截至二零一三年七月三十一日止年度內提取並悉數用於為本公司若干附屬公司之銀行貸款進行再融資。於二零一四年七月三十一日，境內融資之1,014,326,000港元尚未償還。

離岸融資將主要用於撥付本集團之物業相關項目之投資及/或償還貸款。於二零一四年七月三十一日，根據離岸融資已提取及尚未償還之款項為750,000,000港元(二零一三年：750,000,000港元)。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

25. 已抵押計息銀行貸款(續)

本集團於報告期末之銀行貸款由下列各項作抵押：

- (a) 賬面值分別為 38,461,000 港元(二零一三年：39,549,000 港元)及 677,369,000 港元(二零一三年：727,105,000 港元)之本集團租賃樓宇及若干酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)之按揭(附註 14)；
- (b) 於二零一三年七月三十一日之 238,441,000 港元之本集團在建工程之按揭(附註 14)；
- (c) 賬面值合共 141,019,000 港元(二零一三年：858,501,000 港元)之本集團若干發展中物業之按揭(附註 15)；
- (d) 賬面值合共 9,278,650,000 港元(二零一三年：8,096,000,000 港元)之本集團若干投資物業之按揭(附註 16)；
- (e) 賬面值合共 226,332,000 港元(二零一三年：6,027,000 港元)之本集團銀行結餘之抵押(附註 22)；
- (f) 按與定息優先票據(附註 19 及附註 28)持有人之同等基準就本公司若干附屬公司全部股權作出之押記；
- (g) 本公司提供之公司擔保(附註 35(a))；及
- (h) 本公司若干附屬公司提供之公司擔保(附註 19)。

26. 來自一前主要股東墊款

應本集團要求，林百欣先生之遺產執行人向本集團確認不會於報告期末起計一年內要求償還墊款。該等墊款均為無抵押及免息。

27. 來自一同系附屬公司貸款

作為本公司一間附屬公司之股東，該同系附屬公司同意，不會於報告期末起計一年內要求該附屬公司償還貸款。該貸款為無抵押及免息。

28. 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，本公司發行 200,000,000 美元（相當於約 1,560,000,000 港元）之 9.125% 定息優先票據（「二零零七年票據」），票據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。

二零零七年票據乃由本公司若干附屬公司（作為附屬公司擔保人）按共同及個別基準擔保，惟受若干限制所限。

於本年度概無購回二零零七年票據。二零零七年票據已於年內到期日悉數贖回。

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，本公司發行人民幣 1,800,000,000 元（相當於約 2,243,270,000 港元）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（各為「利息支付日期」）每半年期末支付。二零一三年票據於聯交所上市。

二零一三年票據乃為現有債務進行再融資及為一般公司目的而發行。扣減發行開支後，二零一三年票據之所得款項淨額為約 2,205,883,000 港元。

於本年度概無購回二零一三年票據（二零一三年：無）。

如財務報表附註 25 所詳述，本公司於二零一三年三月二十八日就離岸融資訂立一份協議。有關本公司訂立離岸融資，本公司與離岸融資代理及二零零七年票據受託人（其中包括）訂立一份日期為二零一三年三月二十八日之相互債權人協議（「相互債權人協議」），該協議賦予 (i) 二零零七年票據持有人、(ii) 離岸融資之貸款人及 (iii) 其他獲准享有同等權益之有擔保債務之持有人權利，可基於同等基準享有一組抵押品之留置權。因此，離岸融資乃由二零零七年票據下作為附屬公司擔保人之相同實體按共同及個別基準作出擔保。此外，本公司若干附屬公司之股份及一個債務償還儲備賬戶（統稱「抵押品」）已予押記，以為離岸融資下之尚未償還款項作出擔保（按與二零零七年票據同等之基準）。

於二零一三年四月二十五日發行二零一三年票據時，二零一三年票據受託人已加入相互債權人協議，據此，(i) 二零零七年票據及二零一三年票據持有人、離岸融資之貸款人及未來獲准享有同等權益之有擔保債務（如有）之持有人按同等基準享有抵押品；及 (ii) 二零一三年票據，連同二零零七年票據及離岸融資由本公司若干附屬公司（作為附屬公司擔保人）按共同及個別基準擔保，惟受若干限制所限。

於二零一四年四月悉數贖回二零零七年票據之時及之後，本公司若干附屬公司提供之擔保已從相互債權人協議解除。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

28. 定息優先票據(續)

於財務狀況表內確認之優先票據計算如下：

	本集團及本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
二零零七年票據		
於八月一日之賬面值	1,435,052	1,427,253
贖回二零零七年票據	(1,441,027)	—
二零零七年票據攤銷(附註6)	5,975	7,799
於七月三十一日之賬面值	—	1,435,052
流動部份	—	1,435,052
二零一三年票據		
於八月一日之賬面值	2,223,610	—
新發行之二零一三年票據	—	2,243,270
發行費用	—	(37,387)
二零一三年票據攤銷(附註6)	6,573	1,678
匯兌調整	2,555	16,049
於七月三十一日之賬面值	2,232,738	2,223,610
分類為非流動之部份	(2,232,738)	(2,223,610)
流動部份	—	—

二零零七年票據及二零一三年票據之實際年利率分別為9.74%及7.28%。

本公司已就二零一三年票據與金融機構訂立貨幣掉期(定義見附註24)，有效地把二零一三年票據轉換為以美元列值之定息貸款。經計及貨幣掉期之影響，二零一三年票據之實際年利率為6.53%。於二零一三年四月二十六日根據貨幣掉期首次交換人民幣及美元名義金額後，已變現匯兌收益30,987,000港元於截至二零一三年七月三十一日止年度於綜合收益表確認。截至二零一四年七月三十一日止年度，二零一三年票據之未變現匯兌收益27,329,000港元已於綜合收益表確認。有關貨幣掉期之詳情載於財務報表附註24。

29. 遞延稅項

本年度遞延稅項負債之變動如下：

本集團

	超出相關折舊 之折舊免稅額 及開發成本 千港元	收購附屬公司 而產生之 公平值調整 千港元	物業重估 千港元	預提稅 千港元	可用於抵銷未來 應課稅溢利之 虧損 千港元	其他 暫時差額 千港元	總計 千港元
於二零一二年八月一日	338,566	174,295	1,036,327	41,000	(23,230)	—	1,566,958
本年度於收益表扣除／(計入)之 遞延稅項(附註10)	43,649	(46,559)	165,177	29,964	19,523	—	211,754
本年度計入資產重估儲備 之遞延稅項	—	6,894	—	—	—	—	6,894
本年度已動用之遞延稅項	—	—	—	(5,964)	—	—	(5,964)
匯兌調整	8,999	3,762	27,792	—	(298)	—	40,255
於二零一三年七月三十一日及 二零一三年八月一日	391,214	138,392	1,229,296	65,000	(4,005)	—	1,819,897
本年度於收益表扣除／(計入)之 遞延稅項(附註10)	40,614	(18,009)	284,511	4,035	2,981	88,607	402,739
本年度計入資產重估儲備 之遞延稅項	—	3,260	—	—	—	—	3,260
本年度已動用之遞延稅項	—	—	—	(22,303)	—	—	(22,303)
匯兌調整	260	222	90	—	(18)	(400)	154
於二零一四年七月三十一日	432,088	123,865	1,513,897	46,732	(1,042)	88,207	2,203,747

於二零一四年七月三十一日，本集團於中國內地產生之將於一至五年內到期之稅項虧損 76,584,000 港元(二零一三年：39,932,000 港元)可用於抵銷產生該等虧損之各公司之未來應課稅溢利。考慮到未必可能有應課稅溢利可予動用該等稅項虧損，故有關該等虧損之遞延稅項資產並未予以確認。

根據中國企業所得稅法，中國內地成立之外商投資企業向外國投資者宣派之股息須繳納 10% 之預提稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日之後產生之盈利。若中國內地和外國投資者之司法權區已達成稅收協議，則可能採用較低之預提稅稅率。就本集團而言，適用稅率為 5%。因此，本集團須對在中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利所分派之股息作預提稅撥備。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

29. 遞延稅項(續)

本公司

	預提稅 千港元
於二零一二年八月一日	22,105
本年度已動用之遞延稅項	(4,395)
於二零一三年七月三十一日及二零一三年八月一日	17,710
本年度已動用之遞延稅項	(3,753)
於二零一四年七月三十一日	13,957

30. 股本

股份

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
法定股本：		
20,000,000,000股(二零一三年：20,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	2,000,000	2,000,000
已發行及繳足股本：		
16,101,899,257股(二零一三年：16,095,912,956股) 每股面值0.10港元之普通股	1,610,190	1,609,591

本公司法定及已發行股本於年內之變動如下：

	法定股份數目	已發行股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零一二年八月一日、 二零一三年七月三十一日及 二零一三年八月一日	20,000,000,000	16,095,912,956	1,609,591	4,065,862	5,675,453
代替現金股息 所發行之股份(附註12)	—	5,986,301	599	620	1,219
於二零一四年七月三十一日	20,000,000,000	16,101,899,257	1,610,190	4,066,482	5,676,672

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註31內。

31. 購股權計劃

二零零三年購股權計劃

於二零零三年八月二十一日，本公司採納一項購股權計劃（「二零零三年購股權計劃」），向協助本集團營運創出佳績之合資格參與者（定義見該計劃）提供獎勵及回報。二零零三年購股權計劃之合資格參與者包括本集團董事及任何僱員。除另行取消或修訂外，二零零三年購股權計劃將自該日起十年內有效。二零零三年購股權計劃已於二零一二年十二月十八日採納二零一二年購股權計劃（定義見下文）後終止。

根據二零零三年購股權計劃獲准授出之購股權數目上限相當於行使時根據二零零三年購股權計劃批准的本公司已發行股份之10%。於任何12個月期間，根據購股權可向二零零三年購股權計劃內各合資格參與者發行之股份數目，最高為本公司於任何時間已發行股份之1%。凡進一步授出超逾此限額之購股權，均須經股東在本公司之股東大會上批准。

向本公司董事、行政總裁或主要股東，或彼等之任何聯繫人授出購股權，均須事先經本公司之獨立非執行董事批准。此外，倘於任何12個月期間，向本公司主要股東或獨立非執行董事，或彼等之任何聯繫人，授出超逾本公司於任何時間已發行股份之0.1%或總值5,000,000港元以上（根據本公司股份於授出日期之收市價計算）之購股權，均須事先經股東在本公司之股東大會上批准。

授出購股權之建議可於授出日期起計30天內獲接納，承授人須合共支付1港元之象徵式代價。授出購股權之行使期由本公司之董事釐定，惟有關期間自授出購股權日期起計不得超過八年。

購股權之行使價由本公司之董事釐定，惟不得少於下列之最高者：(i) 授出日期當日本公司股份在聯交所每日報價表所報之收市價；(ii) 緊接授出日期前五個交易日本公司股份在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii) 本公司股份面值。

購股權並無賦予持有人享有股息或於本公司之股東大會上投票之權利。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

31. 購股權計劃(續)

二零一二年購股權計劃

於二零一二年十二月十八日(「採納日期」)，本公司採納一項新購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)及終止二零零三年購股權計劃。於終止前授出之購股權將根據先前計劃之條款繼續有效及可行使。二零一二年購股權計劃之目的為透過向合資格參與者(定義見該計劃)授予購股權作為激勵或獎勵以認可彼等對本集團所作貢獻或將作貢獻並依據有關公司(定義見該計劃)之業績目標用以吸引、挽留及激勵優秀之合資格參與者。合資格參與者包括但不限於本集團董事及任何僱員。除另行取消或修訂外，二零一二年購股權計劃將自採納日期起十年內有效。

因行使根據二零一二年購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之股份數目上限(i)不得超過於採納日期本公司已發行股份之10%；(ii)不得超過本公司不時已發行股份之30%；及(iii)於任何12個月期間向各合資格參與者發行之股份數目最高為本公司於任何時間已發行股份之1%。凡進一步授出超逾(i)及(iii)所載限額之購股權，均須經本公司股東及豐德麗(只要本公司根據上市規則為豐德麗之附屬公司)股東在各自之股東大會上批准。

向本公司董事、行政總裁或主要股東，或彼等之任何聯繫人授出購股權，均須事先經本公司及豐德麗(只要本公司根據上市規則為豐德麗之附屬公司)各自之獨立非執行董事批准。此外，倘於任何12個月期間，向本公司主要股東或獨立非執行董事，或彼等之任何聯繫人，授出超逾本公司於任何時間已發行股份之0.1%或總值5,000,000港元以上(根據本公司股份於授出日期之收市價計算)之購股權，均須事先經本公司股東及豐德麗(只要本公司根據上市規則為豐德麗之附屬公司)股東在各自之股東大會上批准。

授出購股權之建議可於授出日期起計30天內獲接納，承授人須合共支付1港元之象徵式代價。授出購股權之行使期由本公司之董事釐定，惟有關期間自授出購股權日期起計不得超過十年。

購股權之行使價由本公司之董事釐定，須至少為下列之最高者：(i)授出購股權日期當日本公司股份在聯交所之收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日本公司股份在聯交所之平均收市價；及(iii)授出當日本公司股份面值。

購股權並無賦予持有人享有股息或於本公司之股東大會上投票之權利。

31. 購股權計劃(續)

年內，二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃項下之購股權變動如下：

參與者 姓名或類別	授出 購股權 之日期*	購股權涉及之相關股份數目			於 二零一四年 七月三十一日	購股權 之行使期	購股權 之行使價 ** (每股)
		於 二零一三年 八月一日	年內已授出	年內已失效			
董事							
周福安	12/6/2012	80,479,564	—	—	80,479,564	12/6/2012-11/6/2020	0.133 港元
林孝賢	18/1/2013	160,959,129	—	—	160,959,129	18/1/2013-17/1/2023	0.228 港元
劉樹仁	18/1/2013	48,287,738	—	—	48,287,738	18/1/2013-17/1/2023	0.228 港元
鄭馨豪	18/1/2013	32,191,825	—	—	32,191,825	18/1/2013-17/1/2023	0.228 港元
		321,918,256	—	—	321,918,256		
其他合資格參與者 (合計)							
第一批	18/1/2013	209,287,738***	—	(9,000,000)	200,287,738	18/1/2013-17/1/2023	0.228 港元
第二批	26/7/2013	16,000,000	—	—	16,000,000	26/7/2013-25/7/2023	0.190 港元
		225,287,738	—	(9,000,000)	216,287,738		
		547,205,994	—	(9,000,000)	538,205,994		

* 購股權已於授出日期歸屬。

** 購股權之行使價或會因供股、紅股發行或本公司股本之其他類似變動而作出調整。

*** 於二零一三年一月十八日，本公司之主要股東(根據證券及期貨條例第 XV 部)林建岳博士獲授予一份可認購合共 16,095,912 股股份之購股權。

除根據二零一二年購股權計劃條款失效之涉及 9,000,000 股相關股份之購股權外，年內概無購股權根據二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃之條款經已授出、行使、失效或註銷。本公司之股份於緊接購股權授出日期(即於二零一三年一月十八日及二零一三年七月二十六日)前之收市價分別為 0.227 港元及 0.192 港元。截至二零一三年七月三十一日止年度內授出購股權之公平值為 26,964,000 港元，其中，本集團已於截至二零一三年七月三十一日止年度確認撥充發展中物業/在建中投資物業成本前後之購股權支出分別 26,964,000 港元(附註 7)及 11,594,000 港元。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

31. 購股權計劃(續)

於截至二零一三年七月三十一日止年度授出以權益支付之購股權之公平值，乃於授出日期以二項式期權定價模式估計，並計及授出購股權之條款及條件。下表載列該模式所用輸入值：

授出日期	二零一三年 七月二十六日	二零一三年 一月十八日
股息率 (%)	1.795	1.795
預期波幅 (%)	55.355	55.355
過往波幅 (%)	55.355	55.355
無風險利率 (%)	1.012	1.012
購股權預期年期 (年)	10	10
股份收市價 (每股港元)	0.190	0.228

購股權預期年期並不一定能指示可能出現之行使規律。預期波幅反映歷史波幅可指示未來趨勢之假設，亦可能與實際結果不符。

於二零一四年七月三十一日，涉及合共 538,205,994 股相關股份之購股權尚未行使，其中與根據二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃授出之購股權有關之相關股份數目分別為 80,479,564 股及 457,726,430 股，分別佔本公司於該日已發行股份之約 0.5% 及 2.8%。

於批准此等財務報表日期，(i) 就根據二零零三年購股權計劃所授出之尚存購股權涉及之仍未行使之相關股份而言，最多 80,479,564 股股份可供發行，佔本公司於該日之已發行股份 0.5%；及(ii) 根據二零一二年購股權計劃可進一步授出最多可認購本公司 1,153,864,865 股股份之購股權，連同根據二零一二年購股權計劃所授出之於二零一四年七月三十一日仍未行使之涉及 457,726,430 股相關股份之購股權以及根據二零一二年購股權計劃條款於二零一四年七月三十一日後失效之涉及 2,000,000 股相關股份之購股權，合共 1,609,591,295 股股份可根據二零一二年購股權計劃予以發行，佔本公司於批准此等財務報表日期之已發行股份約 10%。

32. 儲備

(a) 本集團

本集團之儲備金額及其於本年度與過往年度之變動載於財務報表第 76 頁之綜合權益變動表。

根據中國相關法律及法規，本公司於中國註冊之附屬公司及合營公司須轉撥其除稅後純利（經抵銷任何過往年度之虧損（如有））之若干百分比至法定公積金，直至法定公積金結餘達到其各自註冊資本之 50%，而法定公積金的使用受到限制。

(b) 本公司

	附註	股份 溢價賬 千港元	購股權 儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	對沖儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一二年八月一日		4,065,862	3,678	(9,558)	—	43,000	4,102,982
本年度溢利	11	—	—	—	—	72,378	72,378
以權益支付之購股權安排		—	26,964	—	—	—	26,964
購股權失效時解除儲備		—	(454)	—	—	454	—
現金流量對沖虧損淨額	24	—	—	—	(59,761)	—	(59,761)
擬派二零一三年末期股息	12	—	—	—	—	(48,288)	(48,288)
於二零一三年七月三十一日及 二零一三年八月一日		4,065,862	30,188	(9,558)	(59,761)	67,544	4,094,275
本年度溢利	11	—	—	—	—	160,450	160,450
購股權失效時解除儲備		—	(511)	—	—	511	—
現金流量對沖收益淨額	24	—	—	—	53,105	—	53,105
代替現金股息所發行之股份	30	620	—	—	—	—	620
擬派二零一四年末期股息	12	—	—	—	—	(49,916)	(49,916)
於二零一四年七月三十一日		4,066,482	29,677	(9,558)	(6,656)	178,589	4,258,534

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

33. 出售一間附屬公司

於二零一二年十一月十二日，本公司與本公司之最終控股公司豐德麗訂立買賣協議，以總代價13,600,000港元出售其於廣東五月花電影城有限公司(「五月花電影城」)之全部股權及五月花電影城欠付本集團之款項。出售已於二零一三年十一月二十九日完成。五月花電影城於出售日期之資產淨值如下：

所出售資產淨值：	附註	千港元
物業、廠房及設備	14	9,694
現金及現金等值項目		4,526
應收賬款、按金及預付款項		34,746
預付稅項		419
應付賬款及應計費用		(47,768)
資產淨值		1,617
應付本公司附屬公司之款項		6,521
解除匯兌波動儲備		(1,439)
交易成本		229
出售收益	7	6,672
以現金支付		13,600

就出售五月花電影城之現金及現金等值項目淨流入分析如下：

	千港元
現金代價	13,600
已出售現金及現金等值項目	(4,526)
交易成本	(229)
就出售五月花電影城之 現金及現金等值項目淨流入	8,845

34. 收購附屬公司

根據於二零一二年十二月二十一日訂立之買賣協議，Goldthorpe Limited (本公司之間接全資附屬公司)以現金代價 120,209,000 港元自 Eternal Glamorous Limited (「EGL」，豐德麗之間接全資附屬公司，而本公司並無直接或間接持有 EGL 之任何股權)購買 Favor Move Limited (「Favor Move」)之全部已發行股本及其所附帶之所有權利連同墊付予 Favor Move 之股東貸款。本集團訂立該交易之目的為接管就於中國廣東省珠海市橫琴之潛在項目成立之公司載體。有關該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一二年十二月二十一日之公佈。該交易於二零一二年十二月二十一日簽立買賣協議時同時完成。

於收購日 Favor Move 之資產及負債之成本如下：

	附註	千港元
物業、廠房及設備	14	264
應收賬款、按金及預付款項		274
現金及現金等值項目		122,945
應付賬款及應計費用		(3,274)
應付一股東款項		(129,340)
負債淨值		(9,131)
已獲股東貸款		129,340
以現金支付		120,209

就收購 Favor Move 之現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	(120,209)
已獲現金及現金等值項目	122,945
計入投資活動所產生之現金流量之 現金及現金等值項目淨流入	2,736

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

35. 或然負債

- (a) 於報告期末，並無於財務報表作出撥備之或然負債如下：

	本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
就附屬公司所獲信貸而向銀行提供之擔保	1,391,305	1,056,005

於二零一四年七月三十一日，附屬公司所獲得由本公司向銀行提供擔保之銀行信貸當中已動用1,391,305,000港元(二零一三年：1,056,005,000港元)。

- (b) 本集團已就若干銀行授予本集團所開發若干物業單位之最終買家之按揭貸款而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等最終買家不償還按揭貸款，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約最終買家結欠之應計利息。隨著最終買家償還銀行授出之按揭貸款，本集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時及／或最終買家全數償還按揭貸款時該責任亦會取消。於二零一四年七月三十一日，就該等擔保而言，本集團之或然負債約為97,206,000港元(二零一三年：114,944,000港元)。

36. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排按最長二十年(二零一三年：二十年)之租期出租其若干物業。租約條款一般規定租戶須支付按金。

於二零一四年七月三十一日，本集團根據下列期間屆滿之不可撤銷經營租約應收之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	400,000	385,137
第二至第五年(包括首尾兩年)	695,704	670,241
五年後	216,323	257,048
	1,312,027	1,312,426

此外，本集團若干投資物業之經營租約安排乃根據有關協議所載之條款及條件按租戶之營業額而訂立之或然租約。由於租戶之未來營業額未能準確地釐定，故此上文並無計入相關之或然租金。

36. 經營租約安排(續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃若干辦公室，租期最長為兩年(二零一三年：兩年)。

於二零一四年七月三十一日，本集團根據下列期間屆滿之不可撤銷經營租約應付之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	1,599	441
第二至第五年(包括首尾兩年)	546	47
	2,145	488

37. 承擔

除上文附註36(b)所詳述之經營租約承擔外，於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已簽約但未作撥備： 工程及賠償成本	546,828	449,680
已授權但未簽約： 工程及動遷成本	3,354,158	421,241

於報告期末，本公司並無任何其他重大承擔。

38. 資產抵押

以本集團若干資產作抵押之本集團銀行貸款及定息優先票據詳情分別載於財務報表附註25及附註28。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

39. 有關連人士交易

除此等財務報表內其他部份所詳述之交易及結餘外，本集團本年度內與有關連人士有下列重大交易：

(a) 有關連人士交易

	附註	本集團	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」) 及其附屬公司(「麗新製衣集團」)：			
已付或應付租金及管理費開支	(i)	2,557	2,233
已收或應收租金及管理費收入	(ii)	152	889
已付或應付有關向酒店式服務公寓客戶 提供餐飲服務之費用	(iii)	172	1,642
已收稅項賠償保證	(iv)	24,302	—
按成本基準分佔自該等公司分配 之企業工資		17,907	14,074
按成本基準分佔自該等公司分配 之行政費用		5,619	13,088
按成本基準分佔該等公司獲分配 之企業工資		1,883	1,241
按成本基準分佔該等公司獲分配 之行政費用		563	554

39. 有關連人士交易(續)

(a) 有關連人士交易(續)

	附註	本集團	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
豐德麗及其附屬公司 (「豐德麗集團」)，不包括本集團：			
已付或應付廣告及宣傳費用	(v)	1,461	1,348
已付或應付管理費	(vi)	303	891
已收或應收租金及管理費收入	(vii)	4,458	563
已付收購一間公司之代價	(viii)	—	120,209
就出售一間附屬公司部份權益已收之代價	(ix)	72,423	—
就出售一間公司已收之代價	(x)	13,600	—
已收墊付貸款	(xi)	81,492	—
按成本基準分佔自該等公司分配 之企業工資		1,934	1,482
按成本基準分佔自該等公司分配 之行政費用		229	98
按成本基準分佔該等公司獲分配 之企業工資		1,041	—
按成本基準分佔該等公司獲分配 之行政費用		277	81
凱德置地有限公司之一間附屬公司：			
已付或應付管理及其他服務費	(xii)	9,574	9,061
本公司一名董事：			
已收或應收一間酒店式服務公寓單位之 銷售所得款項	(xiii)	1,966	—

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

39. 有關連人士交易(續)

(a) 有關連人士交易(續)

附註：

- (i) 有關連公司為麗新發展及麗新發展之一間附屬公司(均為麗新製衣之附屬公司)。豐德麗(麗新發展之聯繫人)為本公司之最終控股公司。因此，本公司亦為麗新發展之聯繫人。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (ii) 有關連公司為麗新發展之附屬公司。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (iii) 有關連公司為麗新發展之一間附屬公司。餐飲費用之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (iv) 有關連公司為麗新發展，是次交易之進一步詳情載於財務報表附註 10。
- (v) 有關連公司為豐德麗之附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。廣告及宣傳費用之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議而釐定。
- (vi) 有關連公司為豐德麗之一間附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。有關連公司就本集團之電影城提供管理服務。管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (vii) 有關連公司為豐德麗之附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (viii) 有關連公司為豐德麗之一間附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。根據於二零一二年十二月二十一日訂立之買賣協議，本公司以總代價 120,209,000 港元自有有關連公司購買 Favor Move 之全部已發行股本及其所附帶之所有權利連同墊付予 Favor Move 之股東貸款。
- (ix) 有關連公司為豐德麗之一間附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。根據於二零一三年九月二十五日訂立之認購協議，本集團以總代價 72,423,000 港元出售於業佳控股有限公司(「業佳」，本公司之間接全資附屬公司)之 20% 股權連同墊付予業佳之股東貸款之 20% 予有關連公司。交易已於二零一三年十二月十九日(「完成日期」)完成，其進一步詳情載於本公司日期為二零一三年十一月二十六日之通函內。
- (x) 有關連公司為豐德麗，是次交易之進一步詳情載於財務報表附註 33。

39. 有關連人士交易(續)

(a) 有關連人士交易(續)

附註：(續)

- (xi) 有關連公司為豐德麗之一間附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。於附註(ix)所述完成日期後，有關連公司向業佳墊付81,492,000港元貸款。
- (xii) 有關連公司為凱德置地有限公司之一間附屬公司，而本公司為凱德置地有限公司之聯營公司。有關連公司就本集團之酒店式服務公寓提供管理及其他服務。管理及其他服務費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (xiii) 有關連人士為本公司之執行董事劉樹仁先生。劉樹仁先生根據本集團與劉樹仁先生訂立之協議向本集團購買一個酒店式服務公寓單位。

上述若干有關連人士交易亦構成上市規則第14A章所定義之關連交易或持續關連交易，該等交易之詳情於董事會報告書內披露。

(b) 與有關連人士之未償還結餘

來自本公司一前主要股東墊款及來自一同系附屬公司貸款之詳情載於財務報表附註26及27。

(c) 本集團主要管理人員酬金

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
短期僱員福利	21,374	21,108
退休金計劃供款	119	114
以權益支付購股權支出	—	13,714
總計	21,493	34,936

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

40. 按類別劃分之金融工具

金融資產

本集團及本公司於二零一四年及二零一三年七月三十一日之金融資產獲分類為貸款及應收款項。

金融負債

本集團

	透過損益按 公平值入賬之 金融負債 千港元	按攤銷成本 入賬之 金融負債 千港元	總計 千港元
二零一四年			
應付賬款及應計費用	—	493,717	493,717
已收按金	—	116,208	116,208
已抵押計息銀行貸款	—	2,313,240	2,313,240
來自一前主要股東墊款	—	58,688	58,688
來自一同系附屬公司貸款	—	152,760	152,760
定息優先票據	—	2,232,738	2,232,738
衍生金融工具	25,162	—	25,162
	25,162	5,367,351	5,392,513
二零一三年			
應付賬款及應計費用	—	578,109	578,109
已收按金	—	96,150	96,150
已抵押計息銀行貸款	—	2,392,326	2,392,326
來自一前主要股東墊款	—	58,621	58,621
定息優先票據	—	3,658,662	3,658,662
衍生金融工具	43,712	—	43,712
	43,712	6,783,868	6,827,580

40. 按類別劃分之金融工具(續)

金融負債(續)

本公司

	透過損益按 公平值入賬之 金融負債 千港元	按攤銷成本 入賬之 金融負債 千港元	總計 千港元
二零一四年			
應付賬款及應計費用	—	45,925	45,925
應付附屬公司款項	—	390	390
已抵押計息銀行貸款	—	740,056	740,056
定息優先票據	—	2,232,738	2,232,738
衍生金融工具	25,162	—	25,162
	25,162	3,019,109	3,044,271
二零一三年			
應付賬款及應計費用	—	88,894	88,894
應付附屬公司款項	—	390	390
已抵押計息銀行貸款	—	734,090	734,090
定息優先票據	—	3,658,662	3,658,662
衍生金融工具	43,712	—	43,712
	43,712	4,482,036	4,525,748

41. 金融工具之公平值及公平值等級

本集團金融工具之賬面值及公平值(賬面值與其公平值合理地相若之金融工具除外)載列如下：

	賬面值		公平值	
	二零一四年 七月三十一日 千港元	二零一三年 七月三十一日 千港元	二零一四年 七月三十一日 千港元	二零一三年 七月三十一日 千港元
金融負債				
衍生金融工具	25,162	43,712	25,162	43,712
二零零七年票據	—	1,435,052	—	1,474,718
二零一三年票據	2,232,738	2,223,610	2,199,063	2,031,354
	2,257,900	3,702,374	2,224,225	3,549,784

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

41. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

本集團管理層每年委任外聘估值師負責對本集團衍生金融工具進行外部估值(「金融工具估值師」)。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水準。本集團管理層就為中期及年度財務報告而進行之估值每年與金融工具估值師討論兩次估值假設及估值結果。

金融資產及金融負債的公平值按雙方自願在現有交易中(強迫或清盤出售除外)交換工具時的價格入賬。公平值的估計乃採用下列方法及假設：

- (i) 定息優先票據之公平值按所報市價釐定；及
- (ii) 衍生金融工具(即貨幣掉期)乃採用類似於遠期定價及掉期模型以及現值估值技術進行計算。該等方法加入多項市場可觀察數據，包括交易對手的信貸質素、外匯現貨匯價及利率曲線。衍生金融工具之賬面值與其公平值相同。

除上述金融負債外，於二零一四年及二零一三年七月三十一日，本集團及本公司按攤銷成本入賬之金融工具之賬面值與其公平值並無重大差異。

公平值等級

估值金融工具時採用之重大不可觀察輸入數據概述如下：

	估值方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值之價值	附註
衍生金融工具	採用掉期之	預期違約風險—對手方	2,900,000港元至18,000,000港元	1
—貨幣掉期	折現現金流量法	預期違約風險—本公司	19,500,000港元至54,000,000港元	2
		信用利差—對手方	25.74基點至105.01基點	3
		信用利差—本公司	227.709基點至356.645基點	4
		違約損失率—對手方不履約風險	80%	5
		違約損失率—本身不履約風險	70%	6

附註：

1. 預期違約風險—對手方越高，貨幣掉期之公平值越低
2. 預期違約風險—本公司越高，貨幣掉期之公平值越高
3. 信用利差—對手方越高，貨幣掉期之公平值越低
4. 信用利差—本公司越高，貨幣掉期之公平值越高
5. 違約損失率—對手方不履約風險越高，貨幣掉期之公平值越低
6. 違約損失率—本公司不履約風險越高，貨幣掉期之公平值越高

41. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

下表闡述本集團金融工具之公平值計量等級：

按公平值計量之負債

於二零一四年七月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	活躍市場 之報價 (級別一) 千港元	重大可觀察 輸入值 (級別二) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (級別三) 千港元	
衍生金融工具	—	—	25,162	25,162

本集團於二零一四年七月三十一日並無任何以公平值計量之金融資產。

年內，衍生金融工具之公平值計量由級別二轉撥至級別三，此乃由於截至二零一四年七月三十一日止年度，不可觀察輸入值產生之財務影響愈趨重大所致。貨幣掉期所產生之金融負債變動於財務報表附註24披露。

已披露公平值之負債

本集團已披露公平值之金融負債包括定息優先票據，其公平值乃按市場報價釐定，並分類為級別一。

42. 財務風險管理目標與政策

本集團持有之主要金融資產包括已抵押及受限制定期存款及銀行結餘以及現金及現金等值項目。管理層將根據本集團之預測現金流量需要，釐定該等金融資產之種類及水平，以維持適當資金水平應付本集團營運，並提高該等金融資產產生之回報。本集團之主要金融負債為銀行貸款及定息優先票據。

本集團將安排不同種類及水平之金融負債，以維持足夠資金應付本集團日常營運，並應付各項作銷售或投資用途之發展中物業所產生之開支。此外，本集團有其日常業務直接產生之應收賬款及應付賬款等多種其他金融資產及負債。

本集團金融工具面對之主要風險有外匯風險、利率風險、流動資金風險及信貸風險。本公司管理層定期會面，以分析及制訂措施管理本集團所面對之上述風險。本集團一般採取相對保守的風險管理策略。截至二零一三年七月三十一日止年度內，本集團訂立貨幣掉期協議以管理本集團定息優先票據所產生之外匯風險。本集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

42. 財務風險管理目標與政策(續)

政策概述如下：

(a) 外匯風險

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匯率。由於港元兌美元之匯率掛鈎，因此本集團相信所面對之相應美元匯率波動風險水平有限。然而，鑑於本集團之資產主要位於中國內地，而收益乃主要以人民幣計值，故本集團面對人民幣之淨匯兌風險。

本集團就二零一三年票據訂立貨幣掉期，以降低財務報表附註24所詳述之外匯風險。本集團之政策乃就對沖衍生工具之年期與對沖項目之年期協商配對，以最大化實現對沖之有效性。本集團將會一直觀察經濟情況及其外匯風險狀況，日後如有需要，會考慮採取其他適當之對沖措施。

下表顯示在所有其他變數保持不變之情況下，本集團及本公司於報告期末之稅後溢利及權益(由於貨幣資產及負債之公平值變動)對人民幣匯率之可能合理變動之敏感度。

	匯率變動	本集團		本公司	
		對稅後溢利 之影響 千港元	對權益 之影響* 千港元	對稅後溢利 之影響 千港元	對權益 之影響 千港元
二零一四年					
倘美元/港元兌人民幣貶值	5%	53,457	44,363	39,641	39,641
倘美元/港元兌人民幣升值	5%	(52,159)	(43,928)	(39,641)	(39,641)
二零一三年					
倘美元/港元兌人民幣貶值	5%	35,320	25,063	21,038	21,038
倘美元/港元兌人民幣升值	5%	(33,961)	(24,681)	(21,038)	(21,038)

* 不包括非控制性權益應佔之金額

42. 財務風險管理目標與政策(續)

(b) 利率風險

由於本集團有若干計息資產，故本集團之收入及經營現金流量受市場利率變動影響。

本集團之利率風險亦來自長期借款。本集團須分別就其浮息借款及定息借款面對現金流量利率風險及公平值利率風險。

現時，本集團無意對沖利率波動風險。然而，本集團將會一直觀察經濟情況及其利率風險狀況，日後如有需要，會考慮採取適當之對沖措施。

下表顯示在所有其他變數保持不變之情況下，本集團及本公司之稅後溢利(透過對浮息借款(扣除撥充發展中物業、在建中投資物業及在建工程之金額後)之影響)及權益對利率之可能合理變動之敏感度。

	利率變動	本集團		本公司	
		對稅後溢利 之影響 千港元	對權益 之影響* 千港元	對稅後溢利 之影響 千港元	對權益 之影響 千港元
二零一四年					
	+0.25%	(3,782)	(3,782)	(2,184)	(2,184)
	-0.25%	3,581	3,581	1,904	1,904
二零一三年					
	+0.25%	(2,488)	(2,332)	—	—
	-0.25%	2,488	2,332	—	—

* 不包括非控制性權益應佔之金額

(c) 流動資金風險

本集團藉定期檢討其現金流量預測監控其資金短缺風險。現金流量預測考慮其金融工具及金融資產之到期日以及經營活動之現金流量預測。本集團將一直採用審慎之融資策略，確保維持足夠現金及信貸額以應付其流動資金需求。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

42. 財務風險管理目標與政策(續)

(c) 流動資金風險(續)

於報告期末，基於已訂約但未經折現付款之金融負債到期情況如下：

本集團

	少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
二零一四年				
應付賬款及應計費用	493,717	—	—	493,717
已收按金	23,644	92,564	—	116,208
已抵押計息銀行貸款	848,829	1,702,474	259,807	2,811,110
來自一前主要股東墊款	—	58,688	—	58,688
來自一同系附屬公司貸款	—	152,760	—	152,760
定息優先票據	155,504	2,687,351	—	2,842,855
衍生金融工具流入	(155,504)	(2,687,351)	—	(2,842,855)
衍生金融工具流出	139,547	2,656,421	—	2,795,968
	1,505,737	4,662,907	259,807	6,428,451
二零一三年				
應付賬款及應計費用	578,109	—	—	578,109
已收按金	19,129	77,021	—	96,150
已抵押計息銀行貸款	719,829	1,948,893	—	2,668,722
來自一前主要股東墊款	—	58,621	—	58,621
定息優先票據	1,685,113	2,839,642	—	4,524,755
衍生金融工具流入	(155,328)	(2,839,642)	—	(2,994,970)
衍生金融工具流出	139,547	2,795,968	—	2,935,515
	2,986,399	4,880,503	—	7,866,902

按財務報表附註 25 所詳述，金額為 376,979,000 港元(二零一三年：123,535,000 港元)之定期貸款計入計息銀行貸款之流動部份。該定期貸款之相關貸款協議包括一項按要求償還條款，其賦予銀行可無條件隨時要求償還貸款之權利，因此，就上述到期情況而言，該項金額被分類為「少於十二個月」。儘管存有按要求償還條款，董事相信該貸款將根據貸款協議所載之到期日償還。根據定期貸款之條款，該貸款於二零一四年七月三十一日之到期情況基於已訂約但未經折現付款分為 396,106,000 港元(二零一三年：105,498,000 港元)及無(二零一三年：23,358,000 港元)，須分別於少於十二個月及一至五年內償還。

42. 財務風險管理目標與政策(續)

(c) 流動資金風險(續)

本集團亦透過授出財務擔保而承受流動資金風險，其進一步詳情於財務報表附註35(b)中披露。擔保可被要求履行之最早期間少於十二個月。

本公司

	少於 十二個月 千港元	一至五年 千港元	總計 千港元
二零一四年			
應付賬款及應計費用	45,925	—	45,925
應付附屬公司款項	390	—	390
已抵押計息銀行貸款	280,995	509,650	790,645
定息優先票據	155,504	2,687,351	2,842,855
衍生金融工具流入	(155,504)	(2,687,351)	(2,842,855)
衍生金融工具流出	139,547	2,656,421	2,795,968
	466,857	3,166,071	3,632,928
二零一三年			
應付賬款及應計費用	88,894	—	88,894
應付附屬公司款項	390	—	390
已抵押計息銀行貸款	36,423	792,244	828,667
定息優先票據	1,685,113	2,839,642	4,524,755
衍生金融工具流入	(155,328)	(2,839,642)	(2,994,970)
衍生金融工具流出	139,547	2,795,968	2,935,515
	1,795,039	3,588,212	5,383,251

(d) 信貸風險

按附註21所述，本集團就不同經營業務採取不同信貸政策。此外，本集團不斷密切監察應收貿易賬款結餘，故本集團面對壞賬之風險不大。

本集團來自其他金融資產(包括現金及現金等值項目)之信貸風險，是由於交易對手違約所產生，最高損失為該等工具之賬面值。

(e) 資本管理

本集團管理其資本架構之目的為確保本集團能夠持續經營，同時透過建立及維持最佳債務水平與股本架構使權益持有者獲得最大回報。本集團整體策略與上年相比維持不變。

財務報表附註

二零一四年七月三十一日

42. 財務風險管理目標與政策(續)

(e) 資本管理(續)

本集團之資本架構主要包括定息優先票據、銀行及其他借款以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

本公司董事定期檢討資本架構。彼等將考慮市場上之現行資本成本及各類資本所涉及之風險。本集團將根據董事之建議，透過各類股本集資活動及將債項維持在合適種類及水平，來平衡其整體資本架構。

本集團採用(其中包括)資本負債比率監察資本狀況，該比率為債務淨額除以本公司擁有人應佔資產淨值。債務淨額包括計息銀行貸款、來自一前主要股東墊款、定息優先票據及來自一同系附屬公司貸款，減去已抵押及受限制定期存款及銀行結餘以及現金及現金等值項目。於報告期末之資本負債比率如下：

本集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已抵押計息銀行貸款	2,313,240	2,392,326
來自一前主要股東墊款	58,688	58,621
定息優先票據	2,232,738	3,658,662
來自一同系附屬公司貸款	152,760	—
減：		
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)
債務淨額	2,194,368	443,894
本公司擁有人應佔資產淨值	12,663,434	11,418,834
資本負債比率	17%	4%

43. 比較數字

若干比較數字已按本年度之呈列方式重新分類。本公司董事認為，重新分類將更貼切地反映本集團之財務狀況。

44. 財務報表之批准

董事會已於二零一四年十月十六日批准及授權刊發本財務報表。

股東週年大會通告

茲通告麗豐控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一四年十二月九日(星期二)上午九時正假座香港銅鑼灣告士打道二百八十一號香港怡東酒店三樓解頤閣II號宴會廳舉行股東(「股東」)週年大會(「股東週年大會」)，藉以處理下列事項：

1. 省覽及接納截至二零一四年七月三十一日止年度(「本年度」)本公司之經審核財務報表及董事會報告書與獨立核數師報告書；
2. 宣派末期股息；
3. 推選本公司一名卸任董事(「董事」)及重選另外三名董事，並授權董事會(「董事會」)釐定董事酬金；
4. 續聘香港執業會計師安永會計師事務所(「安永」)出任本公司之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金；及
5. 作為特別事項，考慮並酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

普通決議案

(A) 「動議：

- (a) 在本決議案(b)段之限制下，一般及無條件批准本公司董事(「董事」)於有關期間(定義見下文)內行使本公司一切權力，在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或本公司股份可能於香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所根據股份回購守則認可之任何其他證券交易所上市之交易所，購回本公司股份，惟須遵照一切適用法律及經不時修訂之聯交所證券上市規則或任何其他證券交易所之規定及受其限制；
- (b) 根據本決議案(a)段之批准而購回之股份面值總額，不得超過本公司於本決議案日期已發行股本面值總額之10%，而上文之批准須以此數額為限；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」指本決議案通過當日至下列最早者之期間：
 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改根據本決議案所授予之權力時；或
 - (iii) 法例或本公司之組織章程細則規定本公司舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時。」

股東週年大會通告

(B) 「動議：

- (a) 在本決議案(c)段之限制下，一般及無條件批准本公司董事(「董事」)於有關期間(定義見下文)行使本公司之一切權力，以發行、配發及處理本公司之額外股份，並批准董事作出或授予將須或可能須行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括附有權利認購或可交換或可兌換本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)；
- (b) 本決議案(a)段之批准將授權董事於有關期間作出或授予將須或可能須於有關期間結束後行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括附有權利認購或可交換或可兌換本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)；
- (c) 董事根據本決議案(a)段之批准所配發或有條件或無條件同意配發(不論是否根據購股權或以其他形式配發)及發行之股本面值總額，不得超過本公司於本決議案日期已發行股本面值總額之20%，惟不包括：
 - (i) 供股或公開發售(各自定義見下文)；或
 - (ii) 根據任何購股權(包括附有權利認購或可交換或可兌換本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)之條款行使認購權、交換權或換股權而發行之本公司股份；或
 - (iii) 根據本公司之組織章程細則而不時發行以股代息之本公司股份；或
 - (iv) 根據任何獎勵或購股權計劃或類似安排授予或發行予根據該計劃或本公司股份之安排或購買本公司股份之權利之合資格參與者而發行之本公司股份，

而上文之批准須以此數額為限；及

- (d) 就本決議案而言，

「有關期間」指本決議案通過當日至下列最早者之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改根據本決議案所授予之權力時；或
- (iii) 法例或本公司之組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；及

「供股」或「公開發售」指董事於指定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊及／或香港股東名冊分冊之股份持有人，按彼等當日之持股比例提呈本公司之股份供股建議（惟董事可就零碎股權，或經考慮任何認可監管機構或任何證券交易所之法律之任何限制或責任或適用規定而認為必須或權宜取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排）。

- (C) 「動議在召開本大會通告第5(A)及第5(B)項普通決議案獲通過之限制下，擴大已授予本公司董事（「董事」）現已生效之行使本公司權力配發股份及作出或授出須行使該等權力之售股建議、協議及購股權之一般授權，加上相當於本公司在授出一般授權後根據董事行使本公司購回股份之權力而購回之本公司股本中之股份面值總額之數額（惟此數額不得超過本公司於本決議案通過日期已發行股本面值總額之10%）。」

6. 作為特別事項，考慮並酌情通過下列決議案為特別決議案：

特別決議案

「動議：

- (a) 修訂本公司之現有組織章程大綱及細則如下：

- (1) 刪除組織章程大綱第2條之全文，並以下文取代：

「本公司之註冊辦事處為 Maples Corporate Services Limited 之辦事處（地址為 P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands）或董事會不時決定位於開曼群島內之其他地方。」

- (2) 刪除組織章程大綱第3條之全文，並以下文取代：

「本公司成立之宗旨並無限制，而本公司擁有全部權力及權限經營不受開曼群島法律禁止之任何宗旨。」

- (3) 刪除組織章程大綱第4條之全文，並以「已刪除」之字詞取代；

- (4) 於本公司之現有組織章程大綱及細則中，凡出現「公司法（一九九五年修訂本）」之字詞，均以「公司法（二零一三年修訂本）」之字詞取代；

股東週年大會通告

- (5) 於組織章程大綱第7條中，以「第174條」之字詞取代「第192條」之字詞；
- (6) 刪除組織章程細則第2條中現有「聯繫人」之定義全文，並以下文取代：
「聯繫人」具有上市規則所賦予之涵義（經不時修訂）；」
- (7) 於緊隨組織章程細則第2條現有「主席」定義後，加入下文「緊密聯繫人」之定義：
「緊密聯繫人」具有上市規則所賦予之涵義（經不時修訂）；」
- (8) 刪除組織章程細則第2條中現有「公司條例」之定義全文，並以下文取代：
「公司條例」指不時生效之公司條例（香港法例第622章）；」
- (9) 於緊隨組織章程細則第2條現有「港元」定義後，加入下文「電子記錄」及「電子交易法」之定義：
「電子記錄」具有電子交易法所界定之相同涵義；
「電子交易法」指開曼群島電子交易法（二零零三年修訂版）；」
- (10) 刪除組織章程細則第2條現有之「書面」或「印刷」定義以及緊隨該定義後之段落全文，並以下文取代：
「書面」或「印刷」指包括書寫、印刷、平版印刷、攝影、打字及以任何其他清晰及非短暫方式顯示（包括以電子方式顯示及電子記錄方式顯示）之文字或圖形；
經簽署文件之提述意指經親筆簽署、加蓋印章或以電子方式或任何其他方式簽署之文件，而任何有關根據本章程細則簽立或簽署之規定，均可以電子交易法所界定之電子簽署方式完成；而通告或文件之提述意指記錄或儲存於任何數碼、電子、電動、磁力或其他可追溯方式或媒體之通告或文件，以及可觀看之資料（不論其是否具體存在），而任何有關根據本章程細則送達之規定，均包括以電子記錄方式送達；
電子交易法第8條及第19(3)條並不適用；」

- (11) 於緊接組織章程細則第 3 條中「0.10 港元」之字詞前，加入「每股面值」之字眼；
- (12) 於緊隨組織章程細則第 7 條後加入以下細則：
- 「7A. 董事會可接受任何無償放棄之已繳足股份。」
- (13) 於組織章程細則第 15(c) 條及第 44 條中，分別以「根據上市規則發出通告」之字詞取代「在報章以刊登廣告方式提前 14 日發出通告」之字詞；
- (14) 在緊隨組織章程細則第 15 條 (d) 段後加入以下段落：
- 「(e) 為代替或除根據本章程細則其他條文暫停辦理過戶登記手續外，董事會可預先設定就釐定有權接收任何股東大會或其任何續會通知或於會上投票的股東、釐定有權收取任何股息款項或分派或就任何其他目的釐定股東的記錄日期。」
- (15) 於組織章程細則第 16 條第一句中，以「於配發後可於公司法規定或聯交所不時釐定之有關期限內(以較短者為準)，免費收取，或於交回轉讓文件並支付根據第 43 條應付之任何費用後收取」之字詞取代「於配發或交回轉讓文件後可於公司法規定或聯交所不時釐定之有關期限內(以較短者為準)，免費收取」等字詞；
- (16) 刪除組織章程細則第 43 條之全文，並以下文取代：
- 「43. 每次股份轉讓後，轉讓人須交回所持有之股票以作註銷，隨後並須即時註銷，而承讓人將在其支付第 41(f) 條所規定之有關費用後，就獲轉讓之股份獲發一張新股票。倘轉讓人須保留已交回股票所列之任何股份，可在其支付第 41(f) 條所規定之有關費用後，獲發一張有關股份之新股票。本公司亦須保留有關轉讓文據。」
- (17) 在緊隨組織章程細則第 71 條後加入以下細則：
- 「71A. 只要使用相關技術讓位於不同地點的股東均可於會上聆聽、發言及投票，則任何股東大會均可在與會股東身處多於一個地點的情況下舉行。該會議應被視為於主席所在的會議地點舉行。」

股東週年大會通告

- (18) 刪除組織章程細則第 99 條之全文，並以下文取代：
- 「99. 董事會有權不時及隨時委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或作為董事會之增補。任何就此獲委任之董事任期僅直至本公司下一次股東大會（就填補臨時空缺而言）或直至本公司下一次股東週年大會（就作為董事會之增補而言）舉行時，屆時其將符合資格可於會上重選連任，惟於有關大會上決定須根據第 116 條輪值告退的董事人數時，任何就此退任之董事不得計算在內。」
- (19) 於組織章程細則第 106(vii) 條中，以「普通決議案」之字詞取代「特別決議案」之字詞；
- (20) 於組織章程細則第 107 條中，凡出現「聯繫人」之字詞，均以「緊密聯繫人（如上市規則規定，則彼之其他聯繫人）」之字詞取代；
- (21) 刪除組織章程細則第 112 條(c) 段之全文，並以下文取代：
- 「(c) 倘本公司為一間於香港註冊成立之公司，除公司條例所許可之情況外，本公司不得直接或間接向任何董事或其緊密聯繫人授出任何貸款。」
- (22) 於組織章程細則第 122 條(a) 段中，以「普通決議案」之字詞取代「特別決議案」之字詞；
- (23) 刪除組織章程細則第 124 條最後一句中「惟毋須向當時並非身處香港之任何董事或替任董事發出有關通知」等字詞；
- (b) 批准並採納經修訂及經重列之本公司組織章程大綱及細則（包含本決議案(a) 分段提述的所有建議修訂以及先前根據本公司股東通過之決議案作出之所有修訂，註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別）為本公司經修訂及經重列之組織章程大綱及細則，以取代及摒除本公司於緊接通過本決議案前現行之組織章程大綱及細則；及

- (c) 授權本公司任何董事或公司秘書作出其認為致使對本公司組織章程大綱及細則之修訂生效以及根據開曼群島及香港適用法律及法規就本決議案(a)及(b)分段作出相關登記及備案屬合宜之所有相關行動。」

承董事會命
麗豐控股有限公司
公司秘書
嚴麗華

香港，二零一四年十一月十日

註冊辦事處：
P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104
Cayman Islands

香港主要營業地點：
香港
九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告(「通告」)召開之股東週年大會或其續會(視乎情況而定)並於會上投票之股東，均有權委派一位(或，如彼持有兩股或以上本公司股本中每股面值0.10港元之股份(「股份」)，可委派超過一位)受委代表出席大會，並根據本公司之組織章程細則(「組織章程細則」)於進行投票表決時代其投票。受委代表毋須為股東。
 - (2) 代表委任表格，連同妥為簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東週年大會或其續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八小時前送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(「登記處」)，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓，方為有效，若未能依時交回有關文件，代表委任將被視為無效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。於此情況下，有關代表委任表格則被視為已撤銷論。
- 登記處之聯絡電話號碼為(852) 2980 1333。
- (3) 為確定有權出席股東週年大會並於會上投票，股東須於二零一四年十二月四日(星期四)下午四時三十分前將有關過戶文件及股票送交登記處之辦事處登記。
 - (4) 倘為任何股份之聯名登記持有人，任何一位該等聯名持有人可就該等股份親自或委派代表出席股東週年大會或其續會(視乎情況而定)並於會上投票，猶如其為唯一有權投票之人士無異。然而，倘一位以上該等聯名持有人親自或委派代表出席股東週年大會或其續會(視乎情況而定)，則只有就該等股份於本公司股東名冊或香港股東名冊分冊中排名首位之持有人，方有權就有關股份投票。
 - (5) 董事會建議之擬派末期股息每股0.0031港元須待股東於股東週年大會上批准後，方可作實。擬派末期股息之記錄日期為二零一四年十二月十九日(星期五)。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，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)，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，各股東最遲須於二零一四年十二月十七日(星期三)下午四時三十分前，將所有有關股份過戶文件及股票送交登記處辦理登記手續。

股東週年大會通告

- (6) 有關本通告議程第3項，
- (i) 根據組織章程細則第99條，曾文星先生(於二零一四年十月一日獲董事會委任為非執行董事)將於股東週年大會上卸任，惟符合資格並願意應選連任；
 - (ii) 根據組織章程細則第116條，林建名博士、林孝賢先生及劉樹仁先生將於股東週年大會上輪換卸任為董事，惟符合資格並願意重選連任；及
 - (iii) 根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.74條，上述董事之詳情載於本公司本年度之年報中「董事之履歷」一節。
- (7) 有關本通告議程第4項，董事會(與本公司審核委員會觀點一致)建議續聘安永為本公司截至二零一五年七月三十一日止年度(「二零一五年度」)之獨立核數師，惟須獲得股東於股東週年大會上批准。股東須注意，依慣例，獨立核數師於二零一五年度之酬金並不能於股東週年大會上釐定，此乃因為該酬金會按獨立核數師於當年被要求而進行之核數及其他工作之範疇及深度而釐定。為使本公司能夠將核數師之酬金金額列作二零一五年度之營運開支，本公司須獲得並已尋求股東於股東週年大會上批准授權董事會釐定獨立核數師於二零一五年度之酬金。
- (8) 一份載有關於普通決議案第5(A)至5(C)項及特別決議案第6項之詳情之通函將會連同本公司本年度之年報寄予股東。
- (9) 根據上市規則第13.39(4)條，就本通告所提呈之所有決議案所作之投票將以投票表決方式決定。
- (10) 本通告之中文版本僅供參考。如有歧義，概以英文版本為準。
- (11) 倘若預料於股東週年大會當日上午七時正至下午五時正期間將懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號即將生效，則股東週年大會將會順延，而本公司將於本公司及聯交所各自之網站登載補充通告，通知各股東有關押後召開股東週年大會之日期、時間及地點。

倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號於股東週年大會當日上午七時正或之前除下或取消，則於情況許可下，股東週年大會將如期舉行。

股東週年大會將於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間如期舉行。

於惡劣天氣情況下，股東需自行決定是否出席股東週年大會。決定出席者亦應考慮自身情況，並建議需加倍留意及小心安全。