

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



麗豐控股

麗豐控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1125)

截至二零一六年七月三十一日止年度之 末期業績公佈

業績

麗豐控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一六年七月三十一日止年度之綜合業績，連同去年比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一六年七月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
營業額	3	2,043,530	1,901,394
銷售成本		(954,724)	(864,887)
毛利		1,088,806	1,036,507
其他收入及收益		133,476	142,686
銷售及市場推廣費用		(61,498)	(54,273)
行政費用		(289,680)	(289,724)
其他經營費用淨額		(124,930)	(73,862)
貨幣掉期公平值虧損		-	(86,492)
投資物業公平值增值		528,015	948,654
經營溢利	4	1,274,189	1,623,496
融資成本	5	(156,356)	(199,067)
應佔合營公司溢利		167,752	154,817
除稅前溢利		1,285,585	1,579,246
稅項	6	(388,163)	(571,197)
本年度溢利		897,422	1,008,049
歸屬：			
本公司擁有人		873,527	1,004,901
非控制性權益		23,895	3,148
		897,422	1,008,049
本公司擁有人應佔每股盈利：	8		
基本		0.054港元	0.062港元
攤薄		0.054港元	0.062港元

綜合全面收益表

截至二零一六年七月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度溢利	897,422	1,008,049
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	-	6,353
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	(987,871)	(147,834)
應佔合營公司之其他全面開支	(52,223)	(7,677)
現金流量對沖：		
年內產生之對沖工具公平值變動之有效部份	(88,697)	-
計入綜合收益表之匯兌收益之重新分類調整	135,756	-
	<u>47,059</u>	<u>-</u>
	<u>(993,035)</u>	<u>(149,158)</u>
本年度全面收益／（開支）總額	<u>(95,613)</u>	<u>858,891</u>
歸屬：		
本公司擁有人	(98,997)	859,079
非控制性權益	<u>3,384</u>	<u>(188)</u>
	<u>(95,613)</u>	<u>858,891</u>

綜合財務狀況表

於二零一六年七月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,450,871	1,326,096
預付地租		4,623	5,115
投資物業		14,661,728	14,479,603
發展中物業		1,184,375	1,617,398
於合營公司之投資		804,431	739,028
購買一投資物業之按金		228,620	-
非流動資產總值		<u>18,334,648</u>	<u>18,167,240</u>
流動資產			
發展中物業		791,844	278,459
落成待售物業		503,187	1,341,754
應收賬款、按金及預付款項	9	367,068	327,379
預付稅項		32,575	36,254
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		1,066,374	1,292,830
現金及現金等值項目		<u>2,546,240</u>	<u>1,571,281</u>
		5,307,288	4,847,957
分類為持作出售之資產		<u>257,666</u>	<u>265,432</u>
流動資產總值		<u>5,564,954</u>	<u>5,113,389</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	10	797,512	650,843
已收按金及遞延收入		596,367	220,549
已抵押計息銀行貸款		287,548	2,487,367
來自一合營公司貸款		350,328	372,897
應付稅項		399,326	339,194
流動負債總值		<u>2,431,081</u>	<u>4,070,850</u>
流動資產淨值		<u>3,133,873</u>	<u>1,042,539</u>
資產總值減流動負債		<u>21,468,521</u>	<u>19,209,779</u>

綜合財務狀況表（續）

於二零一六年七月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
資產總值減流動負債		21,468,521	19,209,779
非流動負債			
已收長期按金		124,389	103,369
已抵押計息銀行貸款		2,747,970	533,780
來自一前主要股東墊款		54,675	58,198
來自一同系附屬公司貸款		221,714	229,244
來自一合營公司貸款		222,430	-
定息優先票據	11	2,092,741	2,220,914
衍生金融工具		210,068	111,654
遞延稅項負債		2,406,920	2,407,392
非流動負債總值		<u>8,080,907</u>	<u>5,664,551</u>
		<u>13,387,614</u>	<u>13,545,228</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		1,619,770	1,612,968
儲備		11,694,997	11,853,385
		<u>13,314,767</u>	13,466,353
非控制性權益		<u>72,847</u>	<u>78,875</u>
		<u>13,387,614</u>	<u>13,545,228</u>

綜合財務報表附註

1. 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製而成。財務報表乃按歷史成本慣例編製而成，惟按公平值計量之落成投資物業、若干在建中投資物業及衍生金融工具除外。分類為持作出售之非流動資產乃按其賬面值及公平值減出售成本中較低者列賬。除另有指明者外，此等財務報表以港元（「港元」）呈列，所有價值均調整至最接近之千元。

2. 會計政策及披露之變動

概無於本年度之財務報表首次採納之任何新訂或經修訂準則。

3. 經營分部資料

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分部收益／業績：						
分部收益						
銷售予外界客戶	1,414,160	1,275,352	629,370	626,042	2,043,530	1,901,394
其他收益	2,659	1,459	109,247	112,295	111,906	113,754
總計	1,416,819	1,276,811	738,617	738,337	2,155,436	2,015,148
分部業績	511,683	489,261	846,094	1,287,051	1,357,777	1,776,312
銀行存款利息收入					15,339	20,621
未分配收益					6,231	8,311
貨幣掉期公平值虧損					-	(86,492)
分類為持作出售之資產減值					-	(33,177)
未分配開支淨額					(105,158)	(62,079)
經營溢利					1,274,189	1,623,496
融資成本					(156,356)	(199,067)
應佔合營公司溢利	167,752	154,817	-	-	167,752	154,817
除稅前溢利					1,285,585	1,579,246
稅項					(388,163)	(571,197)
本年度溢利					897,422	1,008,049
分部資產／負債：						
分部資產	2,690,689	3,462,149	16,379,121	15,809,833	19,069,810	19,271,982
於合營公司之投資	804,431	739,028	-	-	804,431	739,028
未分配資產					3,767,695	3,004,187
分類為持作出售之資產					257,666	265,432
資產總值					23,899,602	23,280,629
分部負債	830,687	479,129	541,816	350,757	1,372,503	829,886
未分配負債					9,139,485	8,905,515
負債總值					10,511,988	9,735,401

於本年度，概無單一客戶佔本集團總營業額之10%以上（二零一五年：無）。

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。

3. 經營分部資料（續）

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
其他分部資料：						
折舊	2,964	3,001	63,501	66,201	66,465	69,202
企業及其他未分配折舊					4,736	5,050
					<u>71,201</u>	<u>74,252</u>
資本開支	616	1,822	678,582	469,612	679,198	471,434
企業及其他未分配資本開支					367	1,598
					<u>679,565</u>	<u>473,032</u>
投資物業公平值增值	-	-	528,015	948,654	528,015	948,654
在建中投資物業減值撥回*	-	-	-	8,471	-	8,471
撇減已落成待售物業至可變現淨值	3,485	7,436	-	-	3,485	7,436
向地方當局歸還土地使用權之虧損	19,929	-	-	-	19,929	-
處置物業、廠房及設備項目虧損	8	-	91	145	99	145
	<u>8</u>	<u>-</u>	<u>91</u>	<u>145</u>	<u>99</u>	<u>145</u>

* 截至二零一五年七月三十一日止年度，已於其他全面收益確認在建中投資物業減值撥回 8,471,000 港元。

4. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／（計入）下列各項：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
物業管理費收入 ^φ	(98,128)	(95,721)
銀行存款利息收入 ^φ	(15,339)	(20,621)
銷售已落成物業之成本	806,304	705,031
有關租金收入之支出	148,420	159,856
銷售成本總值	<u>954,724</u>	<u>864,887</u>
折舊 [#]	71,201	74,252
於損益確認之有效對沖之無效部份*	9,717	-
預付地租攤銷	17,528	11,156
撥充發展中物業成本	(17,342)	(10,961)
	<u>186</u>	<u>195</u>
匯兌差異淨額*	24,513	(31,863)
處置物業、廠房及設備項目虧損 [#]	99	145
分類為持作出售之資產減值*	-	33,177
向地方當局歸還土地使用權之虧損**	19,929	-
撇減已落成待售物業至可變現淨值*	<u>3,485</u>	<u>7,436</u>

^φ 該等項目已計入綜合收益表之「其他收入及收益」內。

[#] 酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修之折舊支出 60,310,000 港元（二零一五年：62,612,000 港元）及處置物業、廠房及設備項目虧損 99,000 港元（二零一五年：145,000 港元）已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

* 有關開支／（收入）項目已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

** 截至二零一六年七月三十一日止年度，位於中國廣州越秀區觀綠路之地塊已歸還地方當局，並已收取 247,149,000 港元之現金代價。向地方當局歸還土地使用權之虧損 19,929,000 港元已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

5. 融資成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
利息支出：		
銀行貸款	139,501	141,926
二零一三年票據（定義及披露見附註11）	141,117	141,486
來自一合營公司貸款	15,138	9,397
攤銷：		
銀行貸款	12,844	14,736
二零一三年票據	7,583	7,060
銀行融資費用及直接成本	<u>18,857</u>	<u>26,133</u>
	335,040	340,738
減：撥充發展中物業成本	(97,536)	(61,065)
撥充在建中投資物業成本	(68,596)	(76,661)
撥充在建工程成本	(12,552)	(3,945)
	<u>(178,684)</u>	<u>(141,671)</u>
融資成本總值	<u>156,356</u>	<u>199,067</u>

6. 稅項

由於本集團於本年度在香港並無產生估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備（二零一五年：無）。其他地區之應課稅溢利已按本集團經營業務所在司法權區當時稅率計算稅項。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度 — 中國內地		
企業所得稅		
本年度計提	130,622	158,673
過往年度撥備不足	<u>21,029</u>	<u>-</u>
	151,651	158,673
土地增值稅		
本年度計提	176,315	165,161
過往年度超額撥備	<u>(84,115)</u>	<u>-</u>
	92,200	165,161
遞延	<u>144,312</u>	<u>247,363</u>
本年度稅項開支總值	<u>388,163</u>	<u>571,197</u>

7. 股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
擬派末期 — 每股普通股 0.0036 港元（二零一五年：0.0033 港元）	<u>58,312</u>	<u>53,228</u>

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

於二零一五年十二月十一日，本公司股東於股東週年大會上批准截至二零一五年七月三十一日止年度之應付末期股息（「二零一五年末期股息」）每股 0.0033 港元以現金支付，或可選擇以股代息之方法（「二零一五年以股代息計劃」）代替。截至二零一六年七月三十一日止年度，本公司按每股 0.1172 港元之視作價格發行 68,017,617 股入賬列作繳足之新股份予選擇根據二零一五年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 7,972,000 港元之二零一五年末期股息。餘下 45,256,000 港元之二零一五年末期股息已以現金支付。

有關二零一五年以股代息計劃之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年十二月三十日之通函。

8. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔本年度溢利 873,527,000 港元（二零一五年：1,004,901,000 港元）及年內已發行普通股加權平均數 16,164,054,959 股（二零一五年：16,115,824,911 股）計算。

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

由於購股權對所呈列之每股基本盈利金額具有反攤薄作用，故並無對截至二零一六年七月三十一日止年度所呈列之每股基本盈利金額作出調整。每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<u>盈利</u>		
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利	<u>873,527</u>	<u>1,004,901</u>
		股份數目
	二零一六年	二零一五年
<u>股份</u>		
計算每股基本盈利所採用之年內已發行普通股加權平均數	16,164,054,959	16,115,824,911
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	<u>-</u>	<u>17,648,191</u>
	<u>16,164,054,959</u>	<u>16,133,473,102</u>

9. 應收賬款、按金及預付款項

本集團根據不同附屬公司所經營業務之慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款收取。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款收取租務按金。酒店式服務公寓收費主要由客戶以現金支付，惟對於在本集團開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議收取。鑑於上文所述及由於本集團之應收貿易賬款涉及眾多不同客戶，故信貸風險並不集中。本集團之應收貿易賬款乃免息。

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用加強措施。

於報告期末按到期付款日之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收貿易賬款淨額：		
一個月內	239,078	219,888
一至三個月	6,466	1,952
超過三個月	5,276	2,264
	<u>250,820</u>	<u>224,104</u>
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>116,248</u>	<u>103,275</u>
總計	<u>367,068</u>	<u>327,379</u>

10. 應付賬款及應計費用

於報告期末按到期付款日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應付貿易賬款：		
一個月內	81,680	39,315
一至三個月	16,777	9,951
超過三個月	72	-
	<u>98,529</u>	<u>49,266</u>
應計費用及其他應付賬款	<u>698,983</u>	<u>601,577</u>
總計	<u>797,512</u>	<u>650,843</u>

11. 定息優先票據

人民幣 1,800,000,000 元於二零一八年到期息率為 6.875% 之優先票據

於二零一三年四月二十五日，本公司發行到期息率為 6.875% 之人民幣 1,800,000,000 元定息優先票據（「二零一三年票據」），票據將於二零一八年四月二十五日到期一次性償還。二零一三年票據自二零一三年四月二十五日開始計息，須自二零一三年十月二十五日起於每年四月二十五日及十月二十五日每半年期末支付。二零一三年票據於聯交所上市。

末期股息及截止過戶日期

董事會建議就截至二零一六年七月三十一日止年度派發末期股息每股0.0036港元（二零一五年：每股0.0033港元）予於二零一六年十二月二十三日（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（「以股代息計劃」），股東有權選擇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。

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二零一七年一月四日（星期三）或前後寄發予股東。

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

末期股息及根據以股代息計劃發行之股票將於二零一七年一月二十七日（星期五）派付及寄送予於二零一六年十二月二十三日（星期五）名列股東名冊之股東。

本公司將於二零一六年十二月二十二日（星期四）及二零一六年十二月二十三日（星期五）暫停辦理股東名冊之股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格獲派建議末期股息，所有相關之過戶文件及股票必須於二零一六年十二月二十一日（星期三）下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

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

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

本集團之地區焦點及本集團自二零一二年以來採用之租賃主導策略已令目前具挑戰性之營運環境具一定防禦力。作為主要資產之約 3,500,000 平方呎之租賃組合（其主要位於上海及廣州，出租率接近 100%）之租賃收入表現穩定。位於廣州之麗豐中心於二零一六年六月落成，並已加入本集團之租賃組合。截至本公佈日期，除受本公司於二零一五年一月十五日所宣佈之資產交換交易所規限之辦公室面積外，該樓宇約 83.5% 之建築面積已租出或簽訂租賃意向。

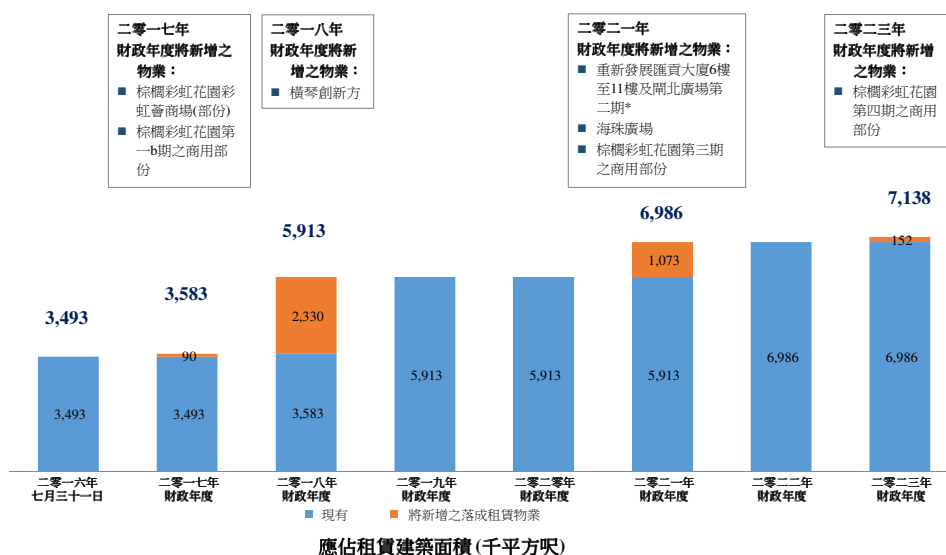
於截至二零一六年七月三十一日止年度內，本集團仍表現出色，惟因人民幣貶值，令本集團在按呈報基準換算人民幣時受到影響。廣州東風廣場第五期之住宅部份及中山棕櫚彩虹花園住宅單位之銷售為此份業績奠定基礎，並再次印證了中國的相關市場需求具有一定強度及深度。

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

廣州御金沙第四期及第五期、廣州東風廣場第五期及中山棕櫚彩虹花園之餘下住宅單位預期於未來財政年度為本集團之收益表帶來貢獻。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。

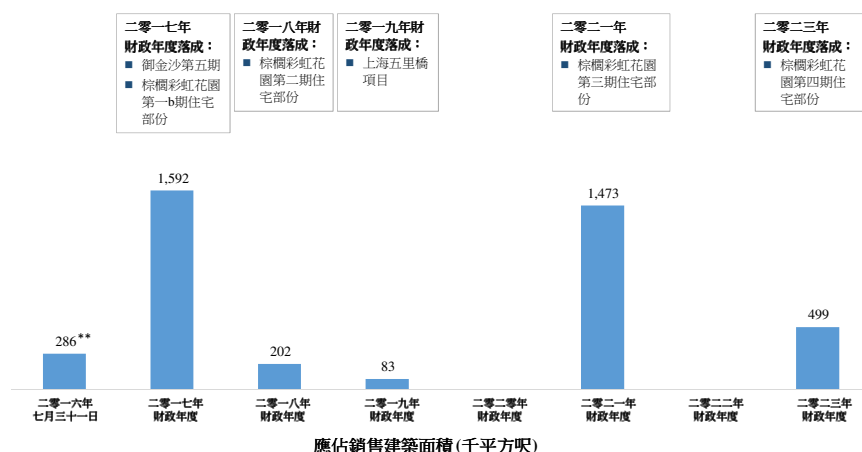
下圖載列本集團於二零一六年七月三十一日租賃組合之預期增長及本集團發展項目之進度：

租賃組合



* 於二零一六年九月，本集團完成收購與閘北廣場第一期相連之總建築面積約 111,400 平方呎之匯貢大廈 6 樓至 11 樓，連同地下車庫 20 個停車位之使用權。本集團計劃根據全面的重新發展計劃一併重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈。

銷售項目



** 不包括中山棕櫚彩虹花園之商用部份，該部份會隨租出時間，而將重新分類為持作租賃之落成物業，亦不包括廣州港景中心，該物業須進行資產交換交易，目前該交易待完成。

為提升本公司股份於美利堅合眾國（「美國」）之流動性並有助打入美國資本市場，本公司與紐約梅隆銀行設立一項保薦一級美國預託證券計劃，並自二零一六年四月一日起生效。

於二零一六年七月三十一日，本集團土地儲備為 7,300,000 平方呎。本集團現金狀況穩健，於二零一六年七月三十一日擁有手頭現金 3,612,600,000 港元及負債淨值與權益比率 18%，為本集團提供充分信心及更主動審視商機。

末期業績概覽

截至二零一六年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 2,043,500,000 港元（二零一五年：1,901,400,000 港元）及毛利 1,088,800,000 港元（二零一五年：1,036,500,000 港元），分別較去年增加約 7.5% 及 5.0%。人民幣平均匯率於回顧年度內較去年同期貶值逾 4.5%。扣除因人民幣貶值對貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之營業額增加 12.5%。下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度		差額 (百萬港元)	百分比 變動
	二零一六年 (百萬港元)	二零一五年 (百萬港元)		
租金收入	629.4	626.0	3.4	0.5%
物業銷售	1,414.1	1,275.4	138.7	10.9%
總計：	2,043.5	1,901.4	142.1	7.5%

本公司擁有人應佔純利約為 873,500,000 港元（二零一五年：1,004,900,000 港元），較去年減少約 13.1%。減少主要是由於截至二零一六年七月三十一日止年度，本集團來自投資物業之重估收益較去年下降。每股基本盈利為 0.054 港元（二零一五年：0.062 港元）。

扣除物業重估之影響，本公司擁有人應佔純利約 484,300,000 港元（二零一五年：294,600,000 港元），較去年增加約 64.4%。增加主要是由於(a)截至二零一六年七月三十一日止年度，自銷售物業確認之溢利貢獻較去年有所增加；及(b)就本公司於二零一三年發行之人民幣 1,800,000,000 元優先票據所訂立的貨幣掉期，與去年相比並無出現公平值虧損。於回顧年度內，收益表概無錄得此公平值虧損。撇除物業重估之影響，每股基本盈利增加至 0.030 港元（二零一五年：0.018 港元）。

本公司擁有人應佔溢利（百萬港元）	截至七月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
已呈報	873.5	1,004.9
投資物業的調整		
物業重估	(528.0)	(948.7)
投資物業遞延稅項	132.0	237.2
非控制性權益分佔之重估變動減遞延稅項	6.8	1.2
除稅後純利，不包括投資物業重估收益	484.3	294.6
貨幣掉期公平值虧損的調整	-	86.5
於損益確認之有效對沖之無效部份的調整	9.7	-
除稅後純利，不包括投資物業、貨幣掉期之公平值虧損及於損益 確認之有效對沖之無效部份的調整	494.0	381.1

於二零一六年七月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為 13,314,800,000 港元（二零一五年：13,466,400,000 港元）。於二零一六年七月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一五年七月三十一日之每股 0.835 港元減少至每股 0.822 港元。資產淨值略為減少主要由於與上一年結算日相比，人民幣貶值逾 6%，惟部份跌幅已被回顧年度內所賺取之純利抵銷。

物業組合組成

於二零一六年七月三十一日，應佔概約建築面積（千平方呎）及停車位數目：

	商業／零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅	總計 (不包 括停車位及 配套設施)	停車位數目
已落成持作出租物業 ¹	1,801	1,096	-	-	2,897	792
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓	-	-	597	-	597	-
發展中物業 ²	1,206	1,446	822	3,841	7,315	5,471
已落成待售物業	81 ³	76	-	280	437	1,230
本集團主要物業之 總建築面積	3,088	2,618	1,419	4,121	11,246	7,493

1. 已落成及賺取租金物業
2. 所有在建中物業
3. 已落成待售物業（包括68,982平方呎之購物商場，隨著購物商場陸續租出，預期將重新分類為已落成持作出租物業用途）。

物業投資

租金收入

截至二零一六年七月三十一日止年度，本集團自租賃業務錄得營業額 629,400,000 港元（二零一五年：626,000,000 港元），較去年增長 0.5%。扣除人民幣貶值對貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之租金收入增長 5.2%。主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度			年結日 出租率(%)
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元	百分比 變動	
上海				
上海香港廣場	398.2	407.2	-2.2	零售：98.3% 辦公室：97.8% 酒店式服務公寓：88.8%
上海五月花生活廣場	71.4	61.7	15.7	零售：99.5% 酒店：90.4%
上海凱欣豪園	14.3	13.4	6.7	100.0%
上海閘北廣場第一期	4.9	10.8	-54.6	0.0%*
廣州				
廣州五月花商業廣場	109.5	108.9	0.6	98.6%
廣州富邦廣場	17.2	17.2	0	98.7%
廣州麗豐中心	6.2	-	不適用	零售：91.8% 辦公室：53.9%
中山				
中山棕櫚彩虹花園	7.7	6.8	13.2	零售：82.0%** 酒店式服務公寓：57.1%
總計：	629.4	626.0	0.5	

* 所有租戶均已遷出，以重新發展項目

** 不包括自用面積

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零一六年七月三十一日止年度			截至二零一五年七月三十一日止年度		
	本集團 權益	營業額 (百萬 港元)	應佔 建築面積 (平方呎)	本集團 權益	營業額 (百萬 港元)	應佔 建築面積 (平方呎)
上海						
上海香港廣場	100%			100%		
零售		175.4	468,434		179.9	468,434
辦公室		93.0	360,687		96.0	360,687
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		123.3	354,239		124.1	354,239
停車位		6.5	不適用		7.2	不適用
		398.2	1,183,360		407.2	1,183,360
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		30.1	320,314		27.8	320,314
酒店 (客房收益及餐飲)		38.3	143,846		32.0	143,846
停車位		3.0	不適用		1.9	不適用
		71.4	464,160		61.7	464,160
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		10.7	77,959		11.0	77,959
停車位		3.6	不適用		2.4	不適用
		14.3	77,959		13.4	77,959
上海閘北廣場第一期	100%			99%		
零售		-	192,348		-	190,425
辦公室		4.7	130,233		10.2	128,931
停車位		0.2	不適用		0.6	不適用
		4.9	322,581		10.8	319,356
廣州						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		94.5	357,424		94.2	357,424
辦公室		11.4	79,431		10.9	79,431
停車位		3.6	不適用		3.8	不適用
		109.5	436,855		108.9	436,855
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		17.2	171,968		17.2	171,968
廣州麗豐中心	100%			100%		
零售		0.7	100,341		-	23,326
辦公室		5.1	525,463		-	不適用
停車位		0.4	不適用		-	不適用
		6.2	625,804		-	23,326
中山						
中山棕櫚彩虹花園	100%			100%		
零售		2.9	112,124		1.9	74,174
酒店式服務公寓 (客房收益)		4.8	98,556		4.9	98,556
		7.7	210,680		6.8	172,730
總計：		629.4	3,493,367		626.0	2,849,714

整體租金收入穩定，乃因所有主要物業大致已全數租出。於回顧年度內，租金收入增長部份被人民幣貶值所抵銷。上海五月花生活廣場營業額增加，主要受上海寰星酒店自二零一三年十一月試業以來表現提升所帶動。

廣州麗豐中心（廣州東風廣場第五期之辦公樓）已於二零一六年六月落成並加入本集團之租賃組合，並開始為本集團貢獻租金收入。截至本公佈日期，除受本公司於二零一五年一月十五日所宣佈之資產交換交易所規限之辦公室面積外，該樓宇約 83.5% 之建築面積已租出或簽訂租賃意向。

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

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場之部份（佔總建築面積約 62%）已出租，故該部份已重新分類為租賃物業。待該物業全部租出，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物業。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、Tiffany、Y3，以及國際著名奢侈品牌及選擇繁多之不同食肆。旨在改善上海香港廣場零售商場高層人流量之資產增值工程已完成，新租戶已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靜安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。

本集團擁有零售商場之 100% 權益，其包括商業區地庫在內之建築面積約為 320,300 平方呎。該資產定位為社區零售設施，主要租戶為樂天瑪特。

上海閘北廣場

上海閘北廣場第一期（現已關閉並待重新發展）包括辦公室單位、零售商場及停車位。該物業位於上海靜安區天目西路，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）。本集團於二零一六年三月已收購該物業之 1% 少數股東權益，現時擁有該物業 100% 權益。

上海閘北廣場第二期位於閘北廣場第一期毗連之空地。閘北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）。於二零一六年三月，本集團收購該物業之 1% 少數權益，現時擁有該物業 100% 權益。

於二零一六年九月，本集團完成收購與閘北廣場第一期相連之總建築面積約 111,400 平方呎之匯貢大廈 6 樓至 11 樓，連同地下車庫中的 20 個停車位之使用權。本集團計劃根據全面的重新發展計劃一併重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈。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計劃，而閘北廣場第一期之所有租戶均已遷出，以進行有關重新發展。

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。

本集團擁有該物業 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。

廣州麗豐中心

廣州麗豐中心為廣州東風廣場第五期之辦公樓，位於廣州越秀區東風東路，為分數期興建之項目。該幢 38 層高之辦公樓已於二零一六年六月落成。本集團目前擁有該物業總建築面積約 625,800 平方呎（不包括 204 個停車位）。

於二零一五年一月十五日公佈之與廣州市輕工房地產開發公司（「廣州輕工」）之資產交換交易已於二零一五年三月五日獲本公司之最終控股公司豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）股東批准，目前尚未完成。此項交易將能讓本集團完全整合其對廣州麗豐中心之擁有權及為本集團帶來額外之靈活性及戰略價值。於資產交換交易完成後，廣州麗豐中心之總建築面積預期約為 707,000 平方呎（不包括停車位）。

截至本公佈日期，除受與廣州輕工進行之資產交換交易所規限之辦公室面積外，該樓宇約 83.5% 之建築面積已租出或簽訂租賃意向。

酒店及酒店式服務公寓

上海雅詩閣淮海路服務公寓

位於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區 70 多個城市管理服務公寓之優質項目之一。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）。於回顧年度，平均出租率達 87.0%，平均房租約為 1,290 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，位於五月花生活廣場內，可步行至上海地鐵站 1、3 及 4 號線，並連接主要高速公路，交通便捷。239 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。本集團應佔之建築面積約為 143,800 平方呎。自二零一三年十一月試業以來迄至回顧年度內，平均出租率達 83.1%，平均房租約為 520 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。於回顧年度，平均出租率達 47.4%，平均房租約為 370 港元。

物業發展

已確認銷售

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

主要由於人民幣貶值，截至二零一六年七月三十一日止年度，已確認之整體平均售價（不包括廣州御金沙）減少至每平方呎約 4,207 港元（二零一五年：每平方呎 4,243 港元）。

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

截至二零一六年七月三十一日止年度內物業銷售營業額之分析如下：

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

扣除營業稅前及含增值稅

* 扣除營業稅後及不含增值稅

** 廣州御金沙為與凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」)之合營公司項目，本集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益。截至二零一六年七月三十一日止年度，已確認之銷售(扣除營業稅後及不含增值稅)1,458,100,000港元(不包括停車位)是來自整個項目，並確認約529,954平方呎之建築面積(不包括停車位)。來自停車位之已確認銷售40,400,000港元是來自整個項目。

已簽約之銷售

於二零一六年七月三十一日，本集團之物業發展業務(不包括廣州御金沙)因銷售中山棕櫚彩虹花園之住宅單位以及因銷售廣州東山京士柏之10個停車位分別錄得已簽約但尚未確認之銷售571,700,000港元及7,300,000港元。中山棕櫚彩虹花園餘下已落成住宅單位的銷售勢頭強勁，平均售價達到每平方呎846港元(不包括停車位)。扣除人民幣貶值對貨幣換算造成之影響，於二零一六年七月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位銷售額(不包括廣州御金沙)為人民幣478,300,000元(二零一五年：人民幣162,100,000元)。

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

於二零一六年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

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

扣除營業稅前及含增值稅

** 廣州御金沙為與凱德中國之合營公司項目，本集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益。於二零一六年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售3,514,500,000 港元（不包括停車位）是來自整個項目，約1,404,288 平方呎之建築面積（不包括停車位）已售出。來自停車位之已簽約但尚未確認之銷售1,500,000 港元是來自整個項目。

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靜安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9,681 平方呎之平均售價為每平方呎5,169 港元，貢獻營業額47,200,000 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。於回顧年度內，已確認銷售12,564 平方呎，平均售價為每平方呎3,660 港元，貢獻營業額43,400,000 港元。

截至二零一六年七月三十一日，該發展項目之458 個停車位尚未售出，賬面值約為105,200,000 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 83,200 平方呎，並擬發展作高檔豪華住宅項目。此項目預期將於二零一八年第四季度竣工。

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（建築面積約為 625,800 平方呎）及配套零售商舖。住宅大樓之建築工程已於截至二零一五年七月三十一日止年度內竣工，而辦公樓則已於二零一六年六月竣工。

廣州東風廣場第五期之住宅部份包括 317 個單位。截至二零一六年七月三十一日止年度，已確認建築面積 182,574 平方呎之平均售價為每平方呎 6,087 港元，貢獻營業額 1,052,500,000 港元。於二零一六年七月三十一日，該發展項目之已落成待售住宅單位約為 28,839 平方呎，賬面值約為 79,700,000 港元。

廣州御金沙

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 5,860,000 平方呎，該項目將包括約 2,796 個低層及高層住宅單位連商場設施，總面積為 3,820,000 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。第一期所包括的八幢高層住宅大樓已經售出。於回顧年度內，已確認本集團應佔之 251,728 平方呎，並帶來應佔銷售所得款項 692,600,000 港元。於二零一六年七月三十一日，應佔已落成待售單位建築面積為 202,067 平方呎，賬面值約為 246,100,000 港元（不包括停車位）。餘下發展中高層住宅單位約為 1,313,187 平方呎，並預期將於二零一六年第四季度竣工。

廣州東山京士柏

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

於回顧年度內，已確認銷售 21,404 平方呎，平均售價為每平方呎 4,707 港元，貢獻營業額 95,000,000 港元。於二零一六年七月三十一日，應佔已落成待售商業單位建築面積為 3,337 平方呎連 34 個停車位，賬面值約為 33,500,000 港元。

廣州港景中心

該物業位於越秀區大沙頭路與沿江東路之交匯處。應佔建築面積約為 83,000 平方呎（不包括 46 個停車位及配套設施）。該項目受本公司及豐德麗於二零一五年一月十五日所宣佈之資產交換交易所規限，現正待完成。

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，並擬發展作出租用途。預期將於二零二一年上半年竣工。

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 6,041,000 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 4,461,000 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。於回顧年度內，已確認之高層住宅單位及連排別墅分別為 11,190 平方呎及 113,709 平方呎，平均售價分別為每平方呎 701 港元及 1,416 港元，合共貢獻銷售營業額 159,200,000 港元。於二零一六年七月三十一日，高層及連排別墅之已簽約但尚未確認之銷售分別為 507,400,000 港元及 64,300,000 港元，平均售價分別為每平方呎 798 港元及 1,611 港元。於二零一六年七月三十一日，該發展項目之已落成待售單位為 51,838 平方呎，賬面值約為 54,100,000 港元。餘下發展中建築面積約 3,405,900 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	980,400	二零一七年第二季度
第二期	連排別墅	202,400	二零一七年第三季度
第三期	高層住宅單位（包括商業單位）	1,571,600	二零二零年第三季度
第四期	高層住宅單位（包括商業單位）	651,500	二零二二年第三季度

* 不包括停車位及配套設施

本集團正密切監察市場環境，並將相應調整發展進度。

橫琴創新方

於二零一三年九月二十五日，本公司公佈成功投得橫琴創新方項目第一期（「創新方」），該項目由本集團及豐德麗分別擁有 80%及 20%。創新方總建築面積為 4,100,000 平方呎（包括停車位及配套設施）。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國有建設用地使用權出讓合同，創新方之最低投資要求約為人民幣 3,000,000,000 元（約相等於 3,500,000,000 港元），其中約人民幣 523,300,000 元（約相等於 612,600,000 港元）為土地成本。創新方之總體發展方案已於二零一五年一月獲審批通過，建築工程已於二零一五年年底開始動工。按用途劃分之預期建築面積分析載列如下：

用途	建築面積（平方呎）
文化主題酒店	596,416
文化工作坊	430,610
文化商業區	527,376
表演廳	150,551
文化景點	285,246
辦公室	559,966
文化工作室	362,503
停車位	564,500
配套設施及其他	671,207
總計：	4,148,375

於二零一五年三月，凱悅集團獲委聘管理文化主題酒店。於二零一五年十月三十日，本集團與 Lionsgate LBE, Inc.（「LG」）就有關創新方中開發及經營一所互動體驗中心訂立特許協議。於二零一六年七月，威秀主題公園（世界知名的主題公園營運商，其景點分佈於澳洲及美國）獲委任為創新方獅門主題互動體驗中心施工階段的顧問，負責監督開業前的籌備工作及該體驗中心未來至少十年的營運。互動體驗中心預期設有多項景點、零售及餐飲體驗，將以獅門部分最為著名的全球電影專營權為主題，包括《飢餓遊戲》、《分歧者》系列及《非常盜》，另有三項產權有待公佈。

於二零一五年十月三十日，本集團亦與國家地理學會所授總特許權之持有人訂立特許協議以開發親子學習體驗中心。親子學習體驗中心之面積預期約為 48,400 平方呎，兼具不少於 5 項個別特色體驗，包括機動遊戲、餐飲設施、零售商戶、虛擬現實及／或 4D 互動體驗、及其他類別之娛樂活動及教育特色體驗。

於二零一六年四月，本集團與冠忠巴士集團有限公司之全資附屬公司環島旅運有限公司訂立合作框架協議，以發展往來香港與橫琴之跨境巴士服務。位於橫琴的唯一巴士總站將設於創新方內。

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零一六年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為 3,612,600,000 港元，本集團之未動用貸款融資為 3,576,200,000 港元。

於二零一六年七月三十一日，本集團之借款總額為 5,977,400,000 港元（二零一五年：5,902,400,000 港元），較二零一五年增加 75,000,000 港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達 13,314,800,000 港元（二零一五年：13,466,400,000 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 18%（二零一五年：23%）。本集團為數 5,977,400,000 港元借款之到期情況妥為分散：其中 637,900,000 港元須於一年內償還、2,906,600,000 港元須於第二年償還、2,307,700,000 港元須於第三年至第五年償還及 125,200,000 港元須於第五年後償還。

本集團分別約 44% 及 51% 之借款為定息及浮息借款，其餘 5% 為免息借款。

除定息優先票據外，本集團為數 3,884,700,000 港元之其他借款中 46% 以人民幣（「人民幣」）計值、42% 以港元（「港元」）計值及 12% 以美元（「美元」）計值。

本集團之 2,092,700,000 港元之定息優先票據以人民幣計值。於二零一三年四月二十五日，即以人民幣計值之優先票據（「二零一三年票據」）之發行日期，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，二零一三年票據已有效地轉換為以美元計值之貸款。

本集團為數 3,612,600,000 港元之現金及銀行結餘中 86% 以人民幣計值、5% 以港元計值及 9% 以美元計值。

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

本集團之若干資產已抵押以取得本集團之借款，包括總賬面值約為 9,431,500,000 港元之投資物業、總賬面值約為 361,700,000 港元之發展中物業、總賬面值約為 572,100,000 港元之酒店式服務公寓及有關物業、總賬面值約為 55,900,000 港元之已落成待售物業、總賬面值約為 411,900,000 港元之在建工程及約 131,500,000 港元之銀行結餘。

考慮到於報告期末所持有之現金金額、銀行貸款備用額及來自本集團經營活動之經常性現金流，本集團相信，本集團擁有充足之流動資金可供現有物業發展及投資項目之融資所需。

購買、出售或贖回上市證券

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

企業管治

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，並已建立符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）不時所載之原則及守則條文之政策及程序。

本公司於截至二零一六年七月三十一日止年度一直遵守企業管治守則所載之所有守則條文，惟以下守則條文第 A.4.1 條及 A.5.1 條之偏離則除外：

根據守則條文第 A.4.1 條，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

本公司各現任非執行董事（「非執行董事」，包括獨立非執行董事（「獨立非執行董事」））概無指定任期。然而，本公司全體董事（「董事」）均須遵守本公司組織章程細則（「組織章程細則」）之卸任條文，該等條文規定現任董事須自其上次獲股東推選起計，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，根據組織章程細則之條文，任何獲董事會委任為董事（包括非執行董事），以填補臨時空缺或作為董事會增補之人士，將僅任職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）舉行為止，屆時符合資格可重選連任。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。

僱員及薪酬政策

於二零一六年七月三十一日，本集團合共僱用約1,400名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而評核。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

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與國際非交易簡報會，以傳達本公司之財務表現及環球業務策略。

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

月份	活動	主辦機構	地點
二零一五年十月	業績刊發後之非交易簡報會	法國巴黎銀行	香港
二零一五年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	紐約／費城／ 波士頓／三藩市
二零一五年十月	業績刊發後之非交易簡報會	大和	巴黎／巴塞爾／ 蘇黎世／倫敦
二零一五年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	法國巴黎銀行	新加坡
二零一六年一月	星展唯高達亞洲峰會	星展銀行	新加坡
二零一六年一月	亞太金融、房地產及物流會議	法國巴黎銀行	香港
二零一六年一月	第六屆香港企業峰會	大和	香港
二零一六年三月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	香港
二零一六年四月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一六年四月	業績刊發後之非交易簡報會	大和	倫敦
二零一六年四月	業績刊發後之非交易簡報會	大和	紐約／洛杉磯／ 聖地亞哥／三藩市

於回顧年度內，本公司已發佈之研究報告載列如下：

公司	分析員	發佈日期
滙豐銀行	Keith CHAN	二零一五年十月二十日

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，可於正常辦公時間內致電 (852) 2853 6116，亦可傳真至(852) 2853 6651 或電郵至 ir@laifung.com 聯絡投資者關係部。

全年業績之審閱

本公司審核委員會現由其中兩名獨立非執行董事，即羅健豪先生及林秉軍先生，以及一名非執行董事羅臻毓先生（替代董事：曾文星先生）所組成。該委員會已審閱本公司截至二零一六年七月三十一日止年度之綜合業績（包括綜合財務報表）。

獨立核數師審閱初步業績公佈

本集團載列於本初步公佈之截至二零一六年七月三十一日止年度綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註，已由本公司核數師核對，與本集團本年度綜合財務報表所載之數字一致。本公司核數師安永會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作之核證業務，因此安永會計師事務所並無就本初步公佈作出任何核證聲明。

股東週年大會

本公司謹定於二零一六年十二月十六日（星期五）召開股東週年大會。該股東週年大會通告連同本公司截至二零一六年七月三十一日止年度之年報將於二零一六年十一月中旬於聯交所及本公司各自之網站上刊發及寄發予各股東。

承董事會命
主席
周福安

香港，二零一六年十月十九日

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