

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)

截至二零一三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」）截至二零一三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

截至二零一三年七月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	3	1,894,938	1,394,034
銷售成本		<u>(897,317)</u>	<u>(580,680)</u>
毛利		997,621	813,354
其他收入及收益		158,361	129,672
銷售及市場推廣費用		(69,188)	(62,865)
行政費用		(306,707)	(244,581)
其他經營費用淨額		(7,334)	(104,495)
投資物業公平值增值		660,708	965,674
經營溢利	4	1,433,461	1,496,759
融資成本	5	(197,338)	(111,295)
應佔合營公司溢利／（虧損）		107,066	(11,327)
除稅前溢利		1,343,189	1,374,137
稅項	6	(530,622)	(494,358)
本年度溢利		812,567	879,779
歸屬：			
本公司擁有人		757,045	812,758
非控制性權益		55,522	67,021
		812,567	879,779
本公司擁有人應佔每股盈利：	8		
基本		0.047港元	0.085港元
攤薄		0.047港元	0.085港元

本年度應付及擬派股息之詳情於附註7中披露。

綜合全面收益表

截至二零一三年七月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度溢利	812,567	879,779
將於其後期間重新分類至損益之扣除稅項後之其他全面收益：		
在建中投資物業減值撥回	20,684	2,580
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	276,685	121,385
應佔合營公司之其他全面收益	9,330	36,150
現金流量對沖之虧損淨額	(59,761)	-
	<u>246,938</u>	<u>160,115</u>
本年度全面收益總額	<u>1,059,505</u>	<u>1,039,894</u>
歸屬：		
本公司擁有人	998,828	966,226
非控制性權益	<u>60,677</u>	<u>73,668</u>
	<u>1,059,505</u>	<u>1,039,894</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年七月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,491,574	841,164
預付地租		5,543	5,600
投資物業		11,377,034	10,289,369
發展中物業		513,517	925,588
於合營公司之投資		436,340	319,861
商譽		1,032	3,400
非流動資產總值		<u>13,825,040</u>	<u>12,384,982</u>
流動資產			
發展中物業		718,861	500,587
落成待售物業		1,094,541	1,785,003
應收賬款、按金及預付款項	9	171,326	135,120
預付稅項		46,859	49,513
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		2,057,388	943,135
現金及現金等值項目		3,608,327	1,695,551
流動資產總值		<u>7,697,302</u>	<u>5,108,909</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	10	668,657	687,195
已收按金及遞延收入		201,094	355,974
已抵押計息銀行貸款		617,470	1,559,357
應付稅項		490,502	343,117
定息優先票據		1,435,052	-
流動負債總值		<u>3,412,775</u>	<u>2,945,643</u>
流動資產淨值		<u>4,284,527</u>	<u>2,163,266</u>
資產總值減流動負債		<u>18,109,567</u>	<u>14,548,248</u>

綜合財務狀況表（續）

於二零一三年七月三十一日

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產總值減流動負債	18,109,567	14,548,248
非流動負債		
已收長期按金	77,021	68,045
已抵押計息銀行貸款	1,774,856	358,342
來自一前主要股東墊款	58,621	57,200
定息優先票據	2,223,610	1,427,253
衍生金融工具	43,712	-
遞延稅項負債	1,819,897	1,566,958
非流動負債總值	<u>5,997,717</u>	<u>3,477,798</u>
	<u>12,111,850</u>	<u>11,070,450</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	1,609,591	1,609,591
股份溢價賬	4,065,862	4,065,862
資產重估儲備	56,925	36,448
購股權儲備	30,188	3,678
對沖儲備	(59,761)	-
匯兌波動儲備	1,995,222	1,714,155
資本儲備	25,974	25,974
保留盈利	3,646,545	2,937,334
擬派末期股息	48,288	45,069
	<u>11,418,834</u>	<u>10,438,111</u>
非控制性權益	<u>693,016</u>	<u>632,339</u>
	<u>12,111,850</u>	<u>11,070,450</u>

綜合財務報表附註

於二零一三年七月三十一日

1. 編製基準

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

2.1 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經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第 1 號修訂本 其他全面收益項目之呈列

採納經修訂香港財務報告準則並無對本集團之已呈報業績或財務狀況產生重大影響。

本集團已於截至二零一二年七月三十一日止年度之財務報表首次提前採納以下尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第 12 號修訂本	所得稅 - 遞延稅項：收回相關資產
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

採納以上新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團截至二零一二年七月三十一日止年度之業績或財務狀況產生重大影響。

2.2 已頒佈但尚未生效香港財務報告準則之影響

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：

年度改進項目	香港財務報告準則二零零九至二零一一年週期之年度改進 ¹
香港財務報告準則第1號之修訂 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	政府貸款 ¹ 投資實體 ²
香港財務報告準則第7號修訂本 香港財務報告準則第9號	披露 - 抵銷金融資產及金融負債 ¹ 金融工具 ³
香港財務報告準則第9號修訂本及香 港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡 性披露 ³
香港財務報告準則第13號 香港會計準則第19號 (二零一一年)	公平值計量 ¹ 僱員福利 ¹
香港會計準則第32號修訂本 香港會計準則第36號修訂本 香港會計準則第39號修訂本 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第20號	抵銷金融資產及金融負債 ² 非金融資產之可收回金額之披露 ² 衍生工具之變更及對沖會計法之延續 ² 露天礦場生產階段之剝採成本 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第21號	徵費 ²

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一五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。

3. 經營分部資料

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分部收益／業績：						
分部收益						
銷售予外界客戶	1,372,194	919,584	522,744	474,450	1,894,938	1,394,034
其他收益	1,960	389	110,950	99,102	112,910	99,491
總計	1,374,154	919,973	633,694	573,552	2,007,848	1,493,525
分部業績	509,833	374,360	962,057	1,168,143	1,471,890	1,542,503
未分配收益					45,451	30,770
未分配支出淨額					(83,880)	(76,514)
經營溢利					1,433,461	1,496,759
融資成本					(197,338)	(111,295)
應佔合營公司溢利／(虧損)	107,066	(11,327)	-	-	107,066	(11,327)
除稅前溢利					1,343,189	1,374,137
稅項					(530,622)	(494,358)
本年度溢利					812,567	879,779
分部資產／負債：						
分部資產	2,375,951	3,266,645	12,840,651	11,099,847	15,216,602	14,366,492
於合營公司之投資	436,340	319,861	-	-	436,340	319,861
未分配資產					5,869,400	2,807,538
資產總值					21,522,342	17,493,891
分部負債	413,295	597,188	324,120	366,323	737,415	963,511
未分配負債					8,673,077	5,459,930
負債總值					9,410,492	6,423,441

於本年度，概無單一客戶佔本集團總營業額之10%以上（二零一二年：無）。

3. 經營分部資料 (續)

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他分部資料：						
折舊	2,075	1,839	56,678	50,099	58,753	51,938
企業及其他未分配折舊					8,068	7,507
					<u>66,821</u>	<u>59,445</u>
資本開支	6,260	3,963	146,212	199,558	152,472	203,521
企業及其他未分配資本開支					5,244	1,465
					<u>157,716</u>	<u>204,986</u>
投資物業公平值增值	-	-	660,708	965,674	660,708	965,674
發展中物業／在建中投資物業						
減值撥回*	6,974	1,585	27,578	3,441	34,552	5,026
處置物業、廠房及設備項目虧損	4	5	33	54,577	37	54,582
	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>33</u>	<u>54,577</u>	<u>37</u>	<u>54,582</u>

*於損益及其他全面收益分別確認減值撥回6,974,000 港元 (二零一二年：1,585,000 港元) 及27,578,000 港元 (二零一二年：3,441,000 港元)。

4. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／（計入）下列各項：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業管理費收入 ^φ	(99,397)	(92,786)
銀行存款利息收入 ^φ	(25,579)	(11,570)
銷售已落成物業之成本	782,357	474,804
有關租金收入之支出	<u>114,960</u>	<u>105,876</u>
銷售成本總值	<u>897,317</u>	<u>580,680</u>
折舊 [#]	66,821	59,445
預付地租攤銷	9,276	10,038
撥充發展中物業成本	(9,083)	(9,847)
	<u>193</u>	<u>191</u>
匯兌差異淨額*	(42,075)	(6,271)
發展中物業減值撥回*	(6,974)	(1,585)
處置物業、廠房及設備項目虧損 [#]	37	54,582
購回定息優先票據之收益*	-	(589)

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

[#] 酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修之折舊支出51,753,000港元（二零一二年：46,332,000港元）及處置物業、廠房及設備項目虧損37,000港元（二零一二年：54,582,000港元）已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

* 有關支出／（收入）項目已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

5. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息支出：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款	90,521	77,754
200,000,000美元之定息優先票據（「二零零七年票據」）	131,509	131,620
1,800,000,000元人民幣之定息優先票據（「二零一三年票據」）	37,467	-
定息優先票據之攤銷：		
二零零七年票據	7,799	7,090
二零一三年票據	1,678	-
銀行融資費用及直接成本	15,961	1,369
	<u>284,935</u>	<u>217,833</u>
減：撥充發展中物業成本	(71,724)	(75,993)
撥充在建中投資物業成本	(15,873)	(30,545)
	<u>(87,597)</u>	<u>(106,538)</u>
融資成本總值	<u>197,338</u>	<u>111,295</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（二零一二年：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。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度 — 中國內地		
企業所得稅（「企業所得稅」）	117,391	75,265
土地增值稅（「土地增值稅」）	201,477	151,406
	<u>318,868</u>	<u>226,671</u>
遞延	<u>211,754</u>	<u>267,687</u>
本年度稅項開支總值	<u>530,622</u>	<u>494,358</u>

7. 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
擬派末期 — 每股普通股 0.003 港元（二零一二年：0.0028 港元）	<u>48,288</u>	<u>45,069</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。

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 757,045,000 港元（二零一二年：812,758,000 港元）及年內已發行普通股加權平均數 16,095,912,956 股計算（二零一二年：9,562,656,988 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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 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>757,045</u>	<u>812,758</u>
		股份數目
<u>股份</u>	二零一三年	二零一二年
計算每股基本盈利採用之年內已發行普通股加權平均數	16,095,912,956	9,562,656,988
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	<u>22,464,900</u>	<u>631,150</u>
	<u>16,118,377,856</u>	<u>9,563,288,138</u>

9. 應收賬款、按金及預付款項

本集團根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款收取。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款預付租務按金。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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收貿易賬款淨額：		
一個月內	57,697	62,651
一至三個月	2,935	3,214
	<u>60,632</u>	<u>65,865</u>
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>110,694</u>	<u>69,255</u>
總計	<u>171,326</u>	<u>135,120</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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付貿易賬款：		
一個月內	31,489	40,101
一至三個月	1,110	3,676
超過三個月	2,012	895
	<u>34,611</u>	<u>44,672</u>
應計費用及其他應付賬款	<u>634,046</u>	<u>642,523</u>
總計	<u>668,657</u>	<u>687,195</u>

11. 報告期後事項

- (i) 於二零一三年八月二日，本公司之間接全資附屬公司 All Benefit Limited(「All Benefit」) 與 Goldmark Pacific Limited(「Goldmark」) 訂立協議，以收購 Goldmark 於 Farron Assets Limited (「Farron Assets」，間接持有廣州五月花商業廣場) 22.5% 已發行股本中之權益連同墊付予 Farron Assets 之股東貸款，總代價為 217,221,000 港元。Goldmark 於交易前為 Farron Assets 之主要股東。交易於二零一三年九月二十三日完成。Farron Assets 於交易完成前為 All Benefit 擁有 77.5% 權益之直接附屬公司，而於交易完成後成為 All Benefit 之直接全資附屬公司。有關該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年八月二日之公佈。
- (ii) 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」) 與獨立第三方 Skyhorse Assets Limited (「Skyhorse」) 訂立協議，以收購 Skyhorse 於上海麗興房地產有限公司(「上海麗興」) 5% 註冊資本中之實益權益及償還 Skyhorse 墊付予新鴻之尚未償還貸款，總代價為 157,502,000 港元。上海麗興為一間中國公司，持有上海香港廣場。交易於二零一三年八月七日完成。上海麗興於交易完成前為新鴻持有 95% 權益之直接附屬公司，而於交易完成後成為新鴻之直接全資附屬公司。有關該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年八月七日之公佈。
- (iii) 於二零一三年九月二十四日，本公司之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之土地(「土地」)，總地盤面積約為 130,173 平方米，地積比率最高為 2 倍之土地使用權。土地作創意文化產業及商業相關用途。永輝基業其後與珠海市國土資源局(「珠海國土局」) 訂立相關土地出讓合同(「土地出讓合同」)。根據土地出讓合同，永輝基業將於成功競投得土地日期後三個月內在中國成立一間外商獨資企業(「項目公司」)，以持有土地以及擁有、承擔及經營項目(定義見下文第(iv)項)。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)。其中，永輝基業已於中標前支付按金人民幣 262,000,000 元(相等於約 330,319,000 港元)。根據土地出讓合同，永輝基業已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)。

11. 報告期後事項（續）

- (iv) 就本公司及豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）根據本公司、豐德麗及橫琴新區管委會訂立之日期為二零一一年九月十六日之合作協議項下擬共同投資及開發文化創意產業及有關商業項目（視乎最終發展方案而定）（「項目」）而言，本公司之間接全資附屬公司麗豐（橫琴）發展有限公司（「麗豐（橫琴）」）、豐德麗之間接全資附屬公司 Sunny Horizon Investments Limited（「SHIL」）與麗豐（橫琴）之直接全資附屬公司及永輝基業之中介控股公司業佳控股有限公司（「業佳」）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 轉讓業佳欠付麗豐（橫琴）貸款之 20%，以使麗豐（橫琴）及 SHIL 向業佳提供之貸款與彼等於業佳之持股比例一致；及(c) 麗豐（橫琴）、SHIL 與業佳將訂立股東協議，以規管業佳各股東之間的關係以及業佳及其附屬公司業務及事務之管理及操守（「股東協議」）（統稱「該等交易」）。

該等交易須待（其中包括）本公司之獨立股東及豐德麗股東批准後方告完成。

有關第(iii)及(iv)項交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年九月二十五日之公佈。

末期股息及截止過戶日期

董事會建議就截至二零一三年七月三十一日止年度派發末期股息每股 0.003 港元（二零一二年：每股 0.0028 港元）予於二零一三年十二月六日（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股份（「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二零一三年十二月十三日（星期五）或前後寄發予股東。

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

末期股息及根據以股代息計劃發行之股票將於二零一四年一月十七日（星期五）或前後分別派付及寄送予於二零一三年十二月六日（星期五）名列本公司股東名冊之股東。

本公司將於二零一三年十二月五日（星期四）及二零一三年十二月六日（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二零一三年十二月四日（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 28 號金鐘匯中心 26 樓，以辦理登記手續。

管理層討論及分析

業績概覽

截至二零一三年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 1,894,900,000 港元（二零一二年：1,394,000,000 港元）及毛利 997,600,000 港元（二零一二年：813,400,000 港元），分別較去年增長約 36% 及 23%。本年度來自租金收入及物業銷售之營業額分別為 522,700,000 港元（二零一二年：474,400,000 港元）及 1,372,200,000 港元（二零一二年：919,600,000 港元），分別上升 10% 及 49%。

本公司擁有人應佔純利約 757,000,000 港元（二零一二年：812,800,000 港元），較去年下降約 7%。若計及二零一二年進行公開發售之全年影響，每股基本盈利為 0.047 港元（二零一二年：0.085 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 287,500,000 港元（二零一二年：134,600,000 港元），較去年增長約 114%。不計及物業重估影響及二零一二年進行公開發售之全年影響，每股基本盈利相應增加至 0.018 港元（二零一二年：0.014 港元）。

於二零一三年七月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為 11,418,800,000 港元，較二零一二年七月三十一日之 10,438,100,000 港元有所增加。於二零一三年七月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一二年七月三十一日之每股 0.648 港元增加至每股 0.709 港元。

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強勁增長基礎的支持下，本集團取得令人鼓舞之業績。

於二零一三年七月三十一日，本集團所持有之物業組合（不包括停車位及配套設施）包括（按應佔建築面積（「**建築面積**」）計算）已落成待作出租物業約 2,000,000 平方呎、已落成酒店物業及酒店式服務公寓約 400,000 平方呎、發展中物業約 9,100,000 平方呎及已落成待售物業約 700,000 平方呎。本集團將繼續憑藉此完善之資產基礎，為其股東帶來長期價值。

物業組合組成

於二零一三年七月三十一日，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：

	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
已落成待作出租物業 ¹	1,458	548	-	-	2,006	537
已落成酒店物業及酒店式服務公寓	-	-	444	-	444	-
發展中物業 ²	1,357	1,037	621	6,085	9,100	5,452
已落成待售物業 ³	176	-	18	524	718	964
本集團主要物業之總 建築面積	2,991	1,585	1,083	6,609	12,268	6,953

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 175,803 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待作出租物業用途）。

物業投資

租金收入

截至二零一三年七月三十一日止年度，本集團自租賃業務錄得營業額 522,700,000 港元（二零一二年：474,400,000 港元），較去年增長 10%。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(%)
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元		
上海香港廣場	359.8	349.6	2.9%	零售：99.6% 辦公室：93.1% 酒店式服務公寓：86.2%
上海凱欣豪園 (商場部份及停車位)	11.7	10.2	14.7%	100.0%
上海閘北廣場第一期	9.8	7.8	25.6%	86.3%
上海五月花生活廣場 (商場部份及停車位)	28.7	2.1	1,266.7%	92.1%
廣州五月花商業廣場	96.3	88.8	8.4%	零售：97.2% 辦公室：100.0%
廣州富邦廣場 (商場部份及停車位)	15.9	15.9	0%	98.9%
中山棕櫚彩虹花園 (商場部份)	0.5	-	不適用	6.3%
總計：	522.7	474.4	10.2%	

整體租金收入穩定，乃因所有主要物業接近全部租出所帶動。收入增加乃主要受惠於物業組合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自二零一二財政年度結算日以來之全年貢獻。

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場之部份建築面積已出租，故該部份已重新分類為租賃物業。待物業全部出租，本集團將於適當時候作進一步重新分類及作租金收入確認。中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓中山寰星度假公寓於年結日後即進行試業。位於上海及廣州之其他寰星品牌酒店及酒店式服務公寓分別將於二零一三年第四季及二零一四年第二季進行試業。

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，總建築面積分別佔地約 360,700 平方呎、468,400 平方呎及 352,100 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、Tiffany、MCM、夏姿·陳、Y3，以及國際著名奢侈品牌及高級餐廳。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。

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

上海五月花生活廣場

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

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

上海閘北廣場

上海閘北廣場第一期現時包括辦公室單位、零售商場（現已關閉）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（不包括停車位及配套設施）約為 322,600 平方呎。

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。該物業已全部出租，租戶包括著名企業、消費品牌及餐廳。

於年結日後，本集團於二零一三年九月收購該物業之 22.5% 少數股東權益，現時擁有該物業 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，本集團已落實售出所有住宅及辦公室單位，但留有建築面積約為 172,700 平方呎之商場部份。零售商場之租戶包括著名餐廳及當地零售品牌。

酒店及酒店式服務公寓

雅詩閣淮海路服務公寓

雅詩閣集團位於上海香港廣場之上海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 352,100 平方呎，擁有 306 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 79%（二零一二年：81%），平均房租較去年增長 3%。

中山寰星度假公寓

中山寰星度假公寓於二零一三年八月試業，為位於中山西區翠沙路棕櫚泉生活廣場之兩幢 16 層高大樓。物業擁有 90 個精裝酒店服務式公寓單位，總建築面積約 98,600 平方呎。

已確認銷售

於截至二零一三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 1,372,200,000 港元（二零一二年：919,600,000 港元），較去年之銷售收益增加 49%。

已確認總銷售主要由上海五月花生活廣場及中山棕櫚彩虹花園之銷售表現所帶動，兩者分別已售出住宅建築面積約 286,000 及 360,000 平方呎，銷售收益分別達 1,065,900,000 港元及 217,300,000 港元。

御金沙第一期之銷售進展良好，平均售價達每平方呎 1,792 港元，並於綜合收益表確認為「應佔合營公司溢利」之一部份。

截至二零一三年七月三十一日止年度，已確認之整體平均售價（不包括御金沙）每平方呎下降至約 2,160 港元（二零一二年：每平方呎 4,080 港元）。下跌是由於較多中山棕櫚彩虹花園之單位／平方呎於本年度按低於平均售價之價格出售。

截至二零一三年七月三十一日止年度內物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	概約建築面積	平均售價 [#]	營業額*
	平方呎	港元／平方呎	百萬港元
上海五月花生活廣場			
住宅單位	248,443	4,092	959.1
公寓式辦公樓單位	37,983	2,981	106.8
中山棕櫚彩虹花園			
高層住宅單位	339,383	589	188.7
別墅單位	21,019	1,445	28.6
上海凱欣豪園第二期			
住宅單位	11,345	4,898	52.4
廣州富邦廣場			
住宅單位	6,066	2,625	15.0
辦公室單位	9,229	2,482	21.6
總計	673,468	2,160	1,372.2
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)	243,660	1,792	411.9

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(「凱德置地」)之合營公司項目，本集團及凱德置地各擁有其47.5%之實際權益。截至二零一三年七月三十一日止年度，已確認之銷售(扣除營業稅後)867,200,000港元是來自整個項目，約512,969平方呎之建築面積已售出。

已簽約之銷售

於二零一三年七月三十一日，本集團之物業發展業務因銷售物業錄得已簽約但尚未確認之銷售827,200,000港元。

於二零一三年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

已簽約基準	概約建築面積	平均售價 [#]	營業額 [#]
	平方呎	港元／平方呎	百萬港元
上海五月花生活廣場			
住宅單位	25,949	4,366	113.3
公寓式辦公樓單位	4,592	3,009	13.8
中山棕櫚彩虹花園			
高層住宅單位	30,247	626	18.9
別墅單位	39,604	1,261	50.0
小計	100,392	1,953	196.0
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)	331,558	1,904	631.2
總計	431,950	1,915	827.2

扣除營業稅前

** 廣州御金沙為與凱德置地之合營公司項目，本集團及凱德置地各擁有其47.5%之實際權益。於二零一三年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售1,328,800,000港元是來自整個項目，約698,018平方呎之建築面積已售出。

主要已落成待售及發展中物業之回顧

上海五月花生活廣場

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

上海五月花生活廣場之住宅部份現名為「都薈豪庭」，包括 628 個住宅單位及約 627,500 平方呎之建築面積。於回顧年度，已確認之 248,443 平方呎之平均售價為每平方呎 4,092 港元，貢獻營業額 959,100,000 港元。於二零一三年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售為 113,300,000 港元或 25,949 平方呎，平均售價為每平方呎 4,366 港元。於二零一三年七月三十一日，該發展項目之已落成待售住宅單位約 168,100 平方呎，賬面值約為 300,900,000 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 37,983 平方呎，平均售價為每平方呎 2,981 港元，貢獻營業額 106,800,000 港元。於二零一三年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售為 13,800,000 港元或 4,592 平方呎，平均售價為每平方呎 3,009 港元。於二零一三年七月三十一日，該發展項目之已落成待售公寓式辦公樓單位約 19,500 平方呎，賬面值約為 45,200,000 港元。

上海寰星酒店

上海寰星酒店為一幢位於五月花生活廣場之 17 層高酒店，位於閘北內環路區中心，徒步可前往上海地鐵站第一、三及四號線，連接主要高速公路，交通便利。建築工程已經竣工，酒店暫定於二零一三年第四季試業，預計將為本公司之酒店及酒店式服務公寓物業組合貢獻建築面積約 136,700 平方呎。

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 8,885,000 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 6,408,000 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 339,383 平方呎及 21,019 平方呎，平均售價分別為每平方呎 589 港元及 1,445 港元，合共貢獻銷售營業額 217,300,000 港元。於二零一三年七月三十一日，高層單位及連排別墅之已簽約但尚未確認之銷售分別為 18,900,000 港元及 50,000,000 港元，平均售價分別為每平方呎 626 港元及 1,261 港元。於二零一三年七月三十一日，該發展項目之已落成待售單位為 519,500 平方呎，賬面值約為 512,100,000 港元。餘下發展中建築面積約 5,390,600 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	984,300	二零一七年 第二季度
第二期	連排別墅	202,000	二零一六年 第三季度
第三期	高層住宅單位（包括商業單位及酒店式服務公寓）	1,608,100	二零一八年 第一季度
第四期	高層住宅單位（包括商業單位）	2,596,200	二零一八年 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。

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 914,400 平方呎，包括兩幢住宅大樓（建築面積約為 320,100 平方呎）、一幢辦公樓及配套零售商舖（建築面積約為 594,300 平方呎）。住宅大樓之建設工程預計將於截至二零一四年七月三十一日止財政年度下半年完成，辦公樓及配套零售商舖將保留作租賃物業，預計將在截至二零一五年七月三十一日止財政年度下半年完成。

廣州御金沙

廣州御金沙為與凱德置地中國控股私人有限公司（「凱德置地」）之合營項目，本集團及凱德置地各擁有其 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 4,722,000 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 3,800,000 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，現已全部售出。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 期預計將於截至二零一四年七月三十一日止財政年度下半年完成。於回顧年度，已確認本集團應佔之 243,660 平方呎，並帶來應佔營業額 411,900,000 港元。於二零一三年七月三十一日，應佔已簽約但尚未確認之銷售為 631,200,000 港元或 331,558 平方呎，平均售價為每平方呎 1,904 港元。於二零一三年七月三十一日，應佔第一 a 期已落成待售單位建築面積為 19,400 平方呎，賬面值約為 12,500,000 港元。餘下發展中建築面積約 3,238,800 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
第一b期	高層住宅單位	553,800	二零一四年 第一季度
第二期	連排別墅（包括小量商業單位）	288,700	二零一三年 第四季度
第三期	高層住宅單位（包括小量商業單位）	424,400	二零一四年 第四季度
第四期	連排別墅及低層住宅單位	305,800	二零一四年 第四季度
第五期	高層住宅單位	1,666,100	二零一五年 第四季度

* 不包括停車位及配套設施

廣州東山京士柏

該項目為高檔住宅發展項目，位於越秀區東華東路。建築面積約為 97,000 平方呎（不包括 58 個停車位及配套設施）。建設工程已竣工，預計該項目即將推出發售。

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 592,200 平方呎，及擬發展為住宅用途。

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。建築面積約為 80,300 平方呎（不包括 46 個停車位及配套設施）。該項目將於完成時納入本集團之酒店及酒店式服務公寓物業組合。建設工程預計將於下一財政年度結束前完成，預期於二零一四年第二季試業。

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 92,800 平方呎（不包括 57 個停車位及配套設施）。本集團與廣州市政府就重建計劃之磋商進展順利。

展望

自二零零九年起，全球經濟溫和復甦。由於全球主要經濟體失去增長勢頭，經濟復甦步伐仍然緩慢。全球經濟體屢次下調對國內生產總值增長之預測。近期日本政府推出刺激經濟之措施及美國聯邦儲備局延遲縮減量化寬鬆規模，令市況不穩加劇。有鑑於此，中央政府推行降低存款儲備金率及減低基準利率等多項措施，設法穩定內地經濟和刺激增長，以維持7.5%國內生產總值之目標，中國國內生產總值目標相比世界各地之國內生產總值仍相對亮麗。

隨著領導班子完成換屆，中央政府將繼續堅定不移地調控國內物業市場，並繼續對購房、樓價及信貸額度採取限制性政策措施。雖然中央政府實施之緊縮措施正發揮作用，但受持續城鎮化帶動之住房需求及對改善居住環境之期望仍然殷切，帶動樓價持續上升。本集團預期中央政府將繼續致力嚴格實施穩定樓市之政策措施，但對緊縮措施帶來被壓抑之需求持樂觀態度。

本集團認為把焦點放在加強租賃物業組合將有助其長遠增長前景。發展中投資物業項目預期帶來之租金收入增長，將進一步增加經常性租金收入，為本集團於未來數年奠定穩健基礎。物業發展部份於售出住宅單位後，將確保將來項目內的資本作有效調配。

本集團於上海、廣州及中山擁有多個不同發展階段之項目。預期廣州御金沙第一期及第三期及中山棕櫚彩虹花園第一期餘下之住宅單位將於下個財政年度之損益賬作出貢獻。

於二零一三年七月三十一日，本集團擁有 9,100,000 平方呎之土地儲備。於二零一三年七月三十一日，本集團之現金狀況穩健，手頭現金達 5,665,700,000 港元，負債淨值與權益比率則為 4%，令本集團充滿信心，更積極審視商機。然而，本集團將繼續採取審慎靈活之方法增加土地儲備及管理財務狀況。

於二零一三年九月二十六日，本集團宣佈其成功投得橫琴文化創意園項目第一期。第一期之總建築面積為 2,800,000 平方呎，而本集團於獲得其獨立股東之批准後，將與豐德麗控股有限公司（於該土地擁有 20% 權益）落實第一期發展計劃。該土地將進一步增加本集團之土地儲備及物業發展組合。

本集團與廣州市政府就廣州市觀綠路之土地重建計劃之磋商進展順利，該址為粵劇名伶薛覺仙先生之故居。就本集團拒絕向前屋主支付 6,000,000 港元之賠償金一案而言，本集團早於二零零七年進行土地拍賣時已於土地出讓金計入足夠之賠償金。由於訴訟即將展開，目前本集團不宜就具體情況發表進一步評論。

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零一三年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為 5,665,700,000 港元，本集團之未動用貸款融資為 1,764,500,000 港元。

於二零一三年七月三十一日，本集團之借款總額為 6,109,600,000 港元（二零一二年：3,402,200,000 港元），較二零一二年增加 2,707,400,000 港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達 11,418,800,000 港元（二零一二年：10,438,100,000 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 4%（二零一二年：7%）。本集團為數 6,109,600,000 港元借款之到期情況妥為分散：其中 2,052,500,000 港元須於一年內償還、387,600,000 港元須於第二年償還及 3,669,500,000 港元須於第三年至第五年償還。

本集團分別約60%及39%之借款為定息及浮息借款，其餘1%為免息借款。

除定息優先票據外，本集團為數2,450,900,000港元之其他借款中49%以人民幣（「**人民幣**」）計值，30%以港元（「**港元**」）計值及21%以美元（「**美元**」）計值。

本集團之3,658,700,000港元之定息優先票據中61%以人民幣計值及39%以美元計值。於二零一三年四月二十五日，即以人民幣計值之優先票據（「**人民幣票據**」）之發行日期，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5,665,700,000港元之現金及銀行結餘中40%以人民幣計值、40%以美元計值及20%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匯率。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，故本集團面對人民幣之淨匯兌風險。除上述貨幣掉期協議外，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8,096,000,000港元之投資物業、總賬面值約為858,500,000港元之發展中物業、總賬面值約為727,100,000港元之酒店式服務公寓及有關物業、賬面值約為238,400,000港元之在建物業、賬面值約為39,500,000港元之物業及約6,000,000港元之銀行結餘。

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

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一三年七月三十一日止年度，本公司並無贖回其任何於聯交所上市及買賣之股份或將於二零一八年到期並按 6.875厘計息之優先票據，或在新加坡證券交易所有限公司上市及買賣將於二零一四年到期並按 9.125厘計息之優先票據。此外，本公司或其任何附屬公司於年內亦無購買或出售任何該等股份或票據。

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。

本公司於截至二零一三年七月三十一日止整個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進行。由於上述甄選及提名之政策及程序已經存在且企業管治守則所載之提名委員會之其他職責長期由全體董事會有效履行，故董事會認為現階段並無必要成立提名委員會。

董事、僱員及薪酬政策

於二零一三年七月三十一日，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。為所有合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

本集團欣然歡迎麥永森先生及石禮謙先生分別於二零一二年十一月一日及二零一二年十二月十九日加入董事會出任獨立非執行董事。本集團亦謹此向於年內退任董事會之林建岳博士、呂兆泉先生及張森先生以表謝意，感謝彼等於在任期間對本公司作出之寶貴貢獻。

投資者關係

為確保投資者對本公司有更深入之瞭解，管理層積極參與投資者關係項目。本公司執行董事及投資者關係部不斷與研究分析員及機構投資者進行溝通，並於本公司業績公佈刊發後與研究分析員及新聞界會面，出席主要投資者研討會及參加國際非交易簡報會，以傳達本公司之財務表現及環球業務策略。

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交易和非交易簡報會：

月份	事件	舉辦方	地點
一二年八月	瑞銀香港／二零一二年中國房地產研討會	瑞銀	香港
一二年九月	摩根大通香港地產公司開放日	摩根大通	香港
一二年十月	全年業績刊發後之非交易簡報會	瑞銀	香港
一二年十一月	全年業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
一二年十一月	非交易麗新發展有限公司固定收入之簡報會	法國巴黎銀行／滙豐銀行／渣打銀行	香港／新加坡
一二年十一月	全年業績刊發後之非交易簡報會／滙豐銀行亞洲公司開放日	滙豐銀行	倫敦
一二年十一月	全年業績刊發後之非交易簡報會	摩根大通	紐約／費城／三藩市
一二年十二月	投資者午宴	大和證券	香港
一三年一月	投資者午宴	中銀國際	香港
一三年一月	非交易簡報會	大華繼顯	台北
一三年四月	業績刊發後之非交易簡報會	里昂證券／大和證券	香港
一三年四月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
一三年四月	業績刊發後之非交易簡報會	聯昌國際	吉隆坡
一三年四月	亞洲脈搏研討會	星展銀行	香港
一三年四月	交易簡報會-麗豐控股有限公司人民幣優先票據	滙豐銀行／摩根大通／星展銀行	新加坡／香港
一三年四月	香港／中國二零一三年房地產研討會	瑞銀	香港
一三年四月	滙豐銀行第四屆年度大中華區房地產研討會	滙豐銀行	香港
一三年五月	麥格里二零一三年大中華區研討會	麥格里	香港
一三年五月	業績刊發後之非交易簡報會	AM Capital	倫敦
一三年五月	業績刊發後之非交易簡報會	大和證券	巴黎
一三年五月	業績刊發後之非交易簡報會	摩根士丹利	紐約
一三年五月	業績刊發後之非交易簡報會	大和證券	紐約／丹佛／三藩市
一三年六月	業績刊發後之非交易簡報會	瑞銀	蘇黎世／愛丁堡
一三年六月	聯昌國際第十一屆年度亞太區領導人研討會	聯昌國際	倫敦
一三年六月	業績刊發後之非交易簡報會	滙豐銀行	悉尼
一三年七月	二零一三年七月之亞洲脈搏研討會	星展銀行	新加坡
一三年八月	投資者午宴	中銀國際	香港

年內，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	二零一三年一月二十三日
摩根大通	Amy LUK, Leo NG	二零一三年六月十日

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

全年業績之審閱

本公司審核委員會現由其中兩名獨立非執行董事，即羅健豪先生及林秉軍先生，以及一名非執行董事廖茸桐先生（替代董事：羅臻毓先生）所組成。該委員會已審閱本公司截至二零一三年七月三十一日止年度之綜合業績（包括綜合財務報表）。

獨立核數師審閱初步業績公佈

本集團載列於本截至二零一三年七月三十一日止年度之初步業績公佈之數字，已由本集團獨立核數師香港執業會計師安永會計師事務所（「安永」）核對，與本集團本年度綜合財務報表所載之數字一致。安永就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作之核證業務，因此安永並無就本初步業績公佈作出任何核證聲明。

股東週年大會

本公司謹定於二零一三年十一月二十二日（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二零一三年七月三十一日止年度之年報將於二零一三年十月底前後於聯交所及本公司各自之網站上刊發及寄發予各股東。

承董事會命
主席
周福安

香港，二零一三年十月九日

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、劉樹仁先生及鄭馨豪先生；兩名非執行董事，即廖茸桐先生及羅臻毓先生（亦為廖茸桐先生之替代董事）；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。