



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

截至二零一三年七月三十一日止

封面圖片
位於中國廣州之酒店式服務公寓 — 廣州寰星酒店



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
23	財務概要
24	主要物業詳情
28	企業管治報告書
42	董事之履歷
50	董事會報告書
68	股東信息
69	獨立核數師報告書
71	綜合收益表
72	綜合全面收益表
73	綜合財務狀況表
75	綜合權益變動表
76	綜合現金流量表
78	財務狀況表
79	財務報表附註
157	股東週年大會通告

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

廖茸桐
羅臻毓(亦為廖茸桐之替代董事)

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
廖茸桐

薪酬委員會

林秉軍(主席)
周福安
古滿麟
羅健豪
廖茸桐

授權代表

周福安
林建名

公司秘書

嚴麗華

註冊辦事處

P.O. Box 309
Ugland House
South Church Street
George Town
Grand Cayman, 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

於開曼群島之股份過戶及登記處

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

於香港之股份過戶及登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港灣仔
皇后大道東二十八號
金鐘匯中心二十六樓

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

本公司發行於二零一四年到期之 9.125% 優先票據
於新加坡證券交易所有限公司上市及買賣

本公司發行於二零一八年到期之 6.875% 優先票據
於香港聯合交易所有限公司主板上市及買賣

網址

www.laifung.com

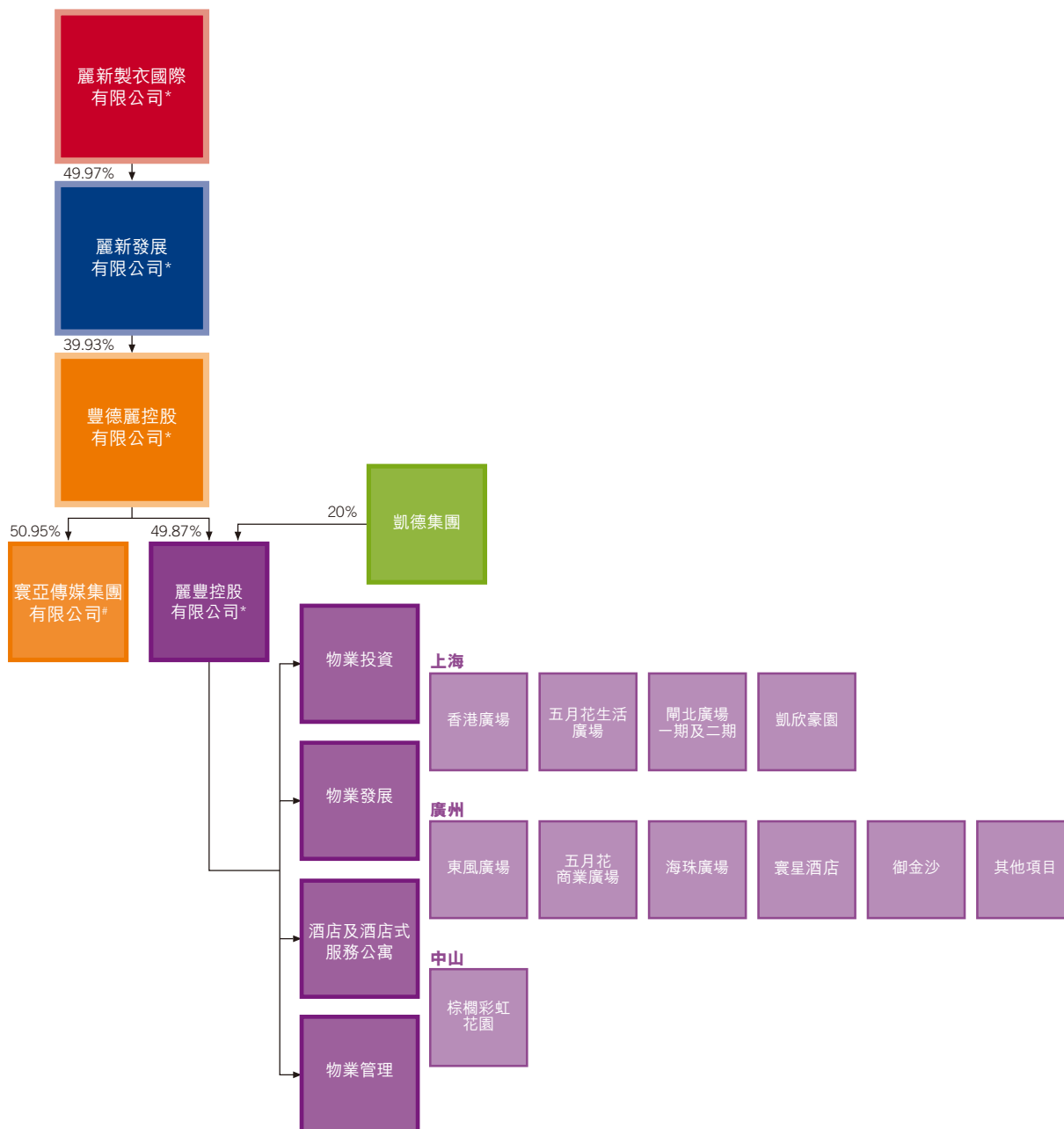
投資者關係

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

於二零一三年十月九日之公司架構



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」)截至二零一三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。



末期股息

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。

經濟及市場環境

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（「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。

中央政府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。雖然中市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。

業務回顧及前景

砥礪奮進

儘管中央政府持續致力於穩定物業市場，令營運環境充滿挑戰，但受益於租金收入穩定增長及本集團於上海、廣州及中山之住宅單位銷售令人鼓舞，本集團於本年度錄得穩健表現。



廣州御金沙 — 住宅大廈



上海五月花生活廣場 — 住宅大廈

業務回顧及前景(續)

積厚圖遠

除營運表現外，本集團亦完成多項舉措，令本年度成為具標誌性之重要一年。本集團將策略重心轉向租賃物業，此舉廣受股東及投資者歡迎。如上年度年報所載，計劃於二零一五年年底前擴建約1,100,000平方呎租賃建築面積，有關項目正如期進行。這將進一步提升本集團主要位於上海及廣州之2,400,000平方呎現有租賃及酒店／酒店式服務公寓組合。

憑藉於二零一二年十二月批准之有條件豁免，本集團得以善用姊妹公司之專業知識及財務資源於中國進一步擴張業務，致令本公司能參與到更多及更大型項目。於二零一三年三月簽署之3,550,000,000港元等值境內／境外銀團貸款及於二零一三年四月發行之人民幣1,800,000,000元優先票據分別獲1.5倍及3.6倍之超額認購，清除了本集團短期內再融資之所有問題，並以近乎最佳時機及價格為本集團籌得進一步擴張資金。將人民幣1,800,000,000元優先票據之部分所得收益存置於一間獨立信託人，以用於悉數償還二零一四年四月到期之二零零七年優先票據及未償還利息，使二零零七年優先票據持有人充滿信心，支持本公司徵求票據持有人同意協調舊二零零七年優先票據及新二零一三年四月優先票據之契諾行動。該徵求同意行動已於二零一三年五月達成，為本集團於公平競爭環境中進行多元化擴張邁出重要一步。隨著徵求同意之順利達成，本集團繼續鞏固於上海香港廣場及廣州五月花商業廣場之權益，購入5%及22.5%少數權益，有關事項已於年結日後分別於二零一三年八月及二零一三年九月完成。



上海香港廣場一商場



廣州五月花商業廣場



廣州東風廣場第五期 — 住宅大廈



中山棕櫚彩虹花園 — 住宅大廈

業務回顧及前景(續)

土地儲備

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(將於該土地擁有 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發展組合。

廣州市觀綠路項目

本集團與廣州市政府就位於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。

股東及員工

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。

本人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。本人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。本人亦謹此以個人名義向退任主席林建岳博士以表謝意，感謝彼於二零一二年十一月一日將本公司主席職位讓與本人之信任與信心。彼於擔任主席期間帶領本公司取得卓越往績，為本集團進一步增長提供穩健之平台。

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。

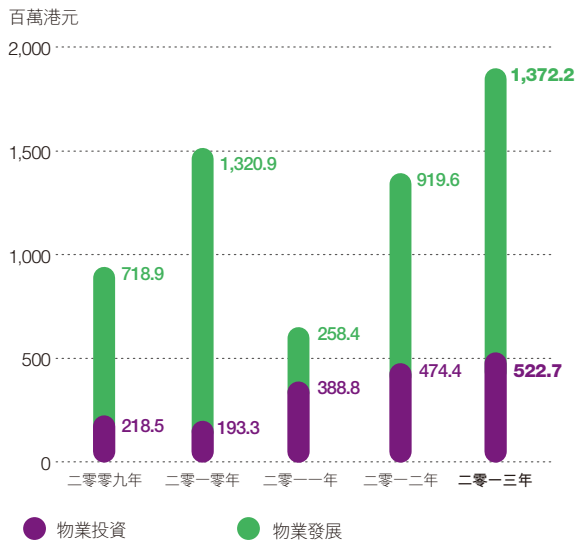
主席
周福安

香港，二零一三年十月九日

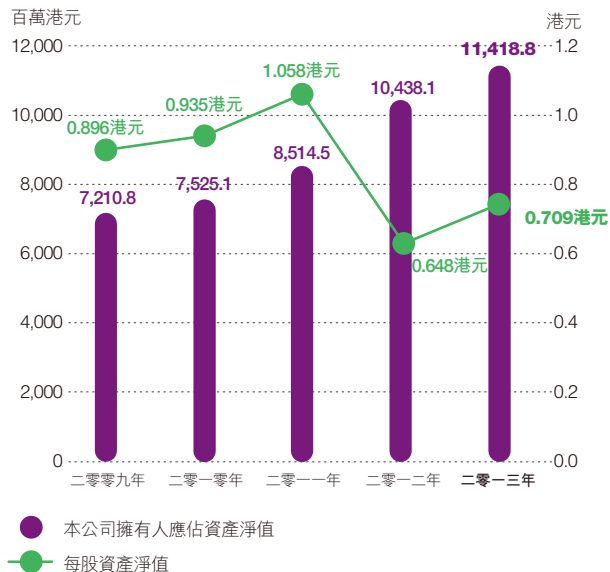
財務摘要

		截至二零一三年 七月三十一日 止年度	截至二零一二年 七月三十一日 止年度	%
營業額	(百萬港元)	1,894.9	1,394.0	36%
毛利	(百萬港元)	997.6	813.4	23%
毛利率	(%)	53%	58%	
經營溢利	(百萬港元)	1,433.5	1,496.8	-4%
經營利潤率	(%)	76%	107%	
本公司擁有人應佔溢利	(百萬港元)			
— 不包括物業重估之影響		287.5	134.6	114%
— 包括物業重估之影響		757.0	812.8	-7%
純利率	(%)			
— 不包括物業重估之影響		15%	10%	
— 包括物業重估之影響		40%	58%	
每股基本盈利	(港元)			
— 不包括物業重估之影響		0.018	0.014	27%
— 包括物業重估之影響		0.047	0.085	-45%
本公司擁有人應佔資產淨值	(百萬港元)	11,418.8	10,438.1	9%
借款淨額	(百萬港元)	443.9	763.5	-42%
每股資產淨值	(港元)	0.709	0.648	9%
於七月三十一日之股價	(港元)	0.192	0.146	32%
市盈率	(倍)			
— 不包括物業重估之影響		10.7	10.4	
— 包括物業重估之影響		4.1	1.7	
於七月三十一日之市值	(百萬港元)	3,090.4	2,350.0	32%
股東權益回報率	(%)			
— 不包括物業重估之影響		3%	2%	
— 包括物業重估之影響		7%	13%	
每股股息	(港元)	0.003	0.0028	
股息回報率	(%)	1.6%	1.9%	
資產負債比率 — 淨負債對權益	(%)	4%	7%	
利息覆蓋率	(倍)			
— 不包括物業重估之影響		1.2	0.6	
— 包括物業重估之影響		3.2	3.9	
流動比率	(倍)	2.3	1.7	
資產淨值折讓	(%)	73%	77%	

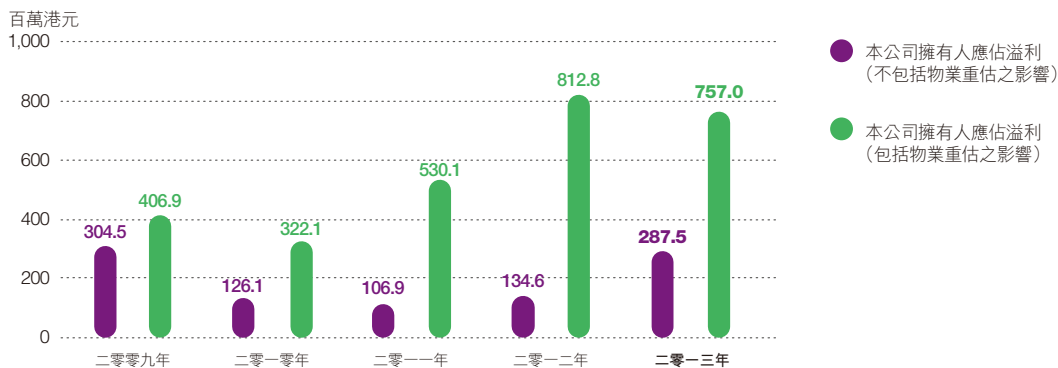
按經營分部劃分之營業額



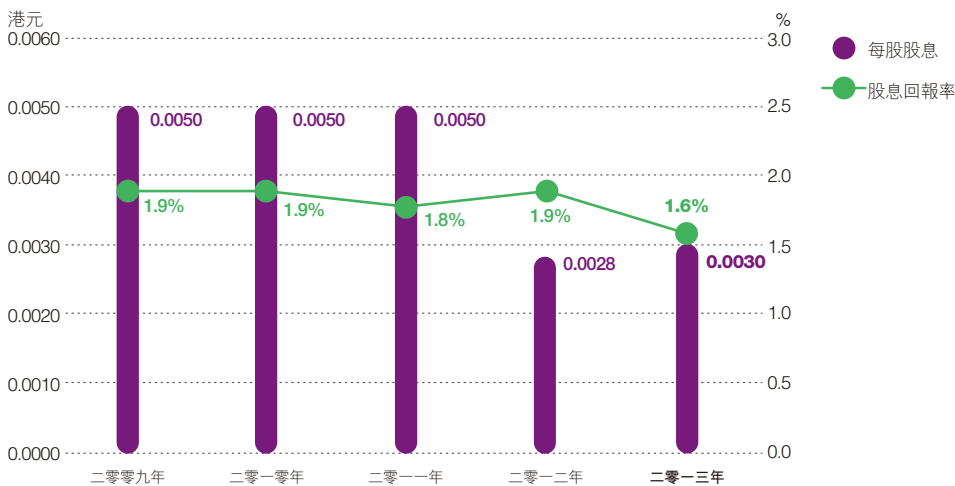
資產淨值及每股資產淨值(「資產淨值」)



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设施)包括(按應佔建築面積(「建築面積」)計算)已落成持作出租物業約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 及配套设施)	停車位數目
已落成持作出租物業 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175,804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)



中山棕櫚彩虹花園一連排別墅

物業組合組成(續)

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。

物業組合組成(續)

物業投資(續)

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 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已收購該物業之 5% 少數股東權益，現時擁有該物業 100% 權益。

上海五月花生活廣場

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

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

上海閘北廣場

上海閘北廣場第一期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。



上海雅詩閣淮海路服務公寓



上海寰星酒店

物業組合組成(續)

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(續)

上海閘北廣場(續)

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。該物業已大致全部出租，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已收購該物業之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

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。

物業發展

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%。

管理層討論及分析

物業組合組成(續)

物業發展(續)

已確認銷售(續)

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)下降至每平方呎約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	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。

物業組合組成(續)

物業發展(續)

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	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。



廣州富邦廣場



廣州東山京士柏



中山寰星度假公寓

物業組合組成(續)

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，預計將為本集團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，高層住宅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／待租單位為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。

物業組合組成(續)

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(續)

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，應佔賬面值約為12,500,000港元。餘下發展中建築面積約3,238,800平方呎。

管理層討論及分析

物業組合組成(續)

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

廣州御金沙(續)

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(包括少量商業單位)	288,700	二零一三年 第四季度
第三期	高層住宅單位(包括少量商業單位)	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，及擬發展為出租用途。

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

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。

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。

資本架構、流動資金及債務到期情況(續)

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港元之在建工程、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。

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33。

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。

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	二零零九年 千港元
營業額	1,894,938	1,394,034	647,183	1,514,214	937,380
除稅前溢利	1,343,189	1,374,137	771,963	817,560	767,735
稅項	(530,622)	(494,358)	(193,663)	(454,297)	(339,590)
本年度溢利	812,567	879,779	578,300	363,263	428,145
歸屬：					
本公司擁有人	757,045	812,758	530,112	322,106	406,888
非控制性權益	55,522	67,021	48,188	41,157	21,257
	812,567	879,779	578,300	363,263	428,145

資產、負債與非控制性權益

	於七月三十一日				
	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	二零零九年 千港元
物業、廠房及設備和預付地租	1,497,117	846,764	937,491	797,505	662,322
投資物業	11,377,034	10,289,369	9,295,785	7,921,429	5,329,900
發展中物業	513,517	925,588	1,122,284	1,055,751	3,394,309
商譽	1,032	3,400	4,561	4,561	4,561
於合營公司之投資	436,340	319,861	350,289	329,247	325,837
流動資產	7,697,302	5,108,909	3,224,905	2,802,752	3,087,077
資產總值	21,522,342	17,493,891	14,935,315	12,911,245	12,804,006
流動負債	(3,412,775)	(2,945,643)	(1,541,626)	(1,391,116)	(2,091,344)
已收長期按金	(77,021)	(68,045)	(81,692)	(52,161)	(26,126)
已抵押非流動計息銀行貸款	(1,774,856)	(358,342)	(1,471,241)	(949,702)	(624,275)
非流動定息優先票據	(2,223,610)	(1,427,253)	(1,427,850)	(1,421,368)	(1,415,475)
來自一前主要股東墊款	(58,621)	(57,200)	(56,474)	(53,535)	(52,976)
衍生金融工具	(43,712)	—	—	—	—
遞延稅項負債	(1,819,897)	(1,566,958)	(1,283,303)	(1,038,827)	(949,511)
負債總值	(9,410,492)	(6,423,441)	(5,862,186)	(4,906,709)	(5,159,707)
	12,111,850	11,070,450	9,073,129	8,004,536	7,644,299
非控制性權益	(693,016)	(632,339)	(558,671)	(479,409)	(433,515)
	11,418,834	10,438,111	8,514,458	7,525,127	7,210,784

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(平方米)			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	95% (附註 1)	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	445,012	342,653	787,665	333
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	閘北區天目西路 99 號	97%	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	186,578	126,326	312,904	99
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	77.5% (附註 2)	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	259,146	79,417	338,563	105
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	172,720	—	172,720	—
中山							
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	可持有該物業之年期至二零七五年三月三十日屆滿	11,852	—	11,852	—
已落成待作出租物業小計(附註 3) :				1,457,565	548,396	2,005,961	537

附註：

1. 於年結日後，本集團於二零一三年八月七日已收購該物業餘下之 5% 少數股東權益
2. 於年結日後，本集團於二零一三年九月二十三日已收購該物業餘下之 22.5% 少數股東權益
3. 即已完工及賺取租金物業

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
					酒店式服務公寓	
雅詩閣淮海路服務公寓	上海黃浦區淮海中路282號	95% (附註)	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	297	133,345	—
		100%			211,758	
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：					443,659	—

附註：於年結日後，本集團於二零一三年八月七日已收購該物業餘下之5%少數股東權益

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7)	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												
東山京士柏	越秀區東華東路	100%	建設工程 已竣工	二零一三年第二季度(附註2)	35,123	3,154	—	—	93,840	96,994	58	
御金沙	白雲區橫沙金沙洲	47.5%	現正進行 建設工程	第一b期：二零一四年第一季度 第二期：二零一三年第四季度 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5)	25,565	—	—	1,512,887	1,538,452	764	
港景中心	越秀區大沙頭路	100%	現正進行 建設工程	二零一四年第二季度	23,788	5,350	—	74,971	—	80,321	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	二零一五年第二季度	212,587	56,554	537,738	—	320,110	914,402	355	
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1)	90,708	288,195	303,975 (附註8)	—	—	592,170	560	
觀綠路項目	越秀區觀綠路	100%	發展規劃中	(附註3)	26,178	1,938	—	—	90,902	92,840	57	
中山												
棕櫚彩虹園	西區彩虹規劃區	100%	現正進行 建設工程	第一b期：二零一七年第二季度 第二期：二零一六年第三季度 第三期：二零一八年第一季度 第四期：二零一八年第四季度	2,547,298 (附註5)	914,787	—	409,032	4,066,802	5,390,621	3,435	
上海												
上海寰星酒店 (附註6)	閘北區蘇家巷	95%	建設工程 已竣工	二零一三年第四季度	215,503 (附註5)	—	—	136,654	—	136,654	—	
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4)	44,293	61,743	195,566	—	—	257,309	177	
發展中物業小計(附註9)：						1,357,286	1,037,279	620,657	6,084,541	9,099,763	5,452	

附註：

1. 正與市政府磋商該地盤之可建面積
2. 建設工程已竣工，預計該項目即將推出發售
3. 正與市政府磋商重新發展計劃
4. 正與地方政府磋商一項全面重新發展計劃
5. 包括部份已落成待售/待租之物業
6. 建設工程已竣工，該物業於資產負債表中確認為物業、廠房及設備，預期將於二零一三年第四季度試業
7. 按項目基準
8. 辦公室/公寓式辦公樓
9. 即所有在建中物業(包括在建中投資物業及在建工程)

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)					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			
中山									
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	175,804 (附註1)	—	—	343,648	519,452	—	
上海									
五月花生活廣場	閘北區蘇家巷	95%	—	—	18,528	159,719	178,247	435	
凱欣豪園第二期	長寧區匯川路88號	95%	—	—	—	—	—	386	
廣州									
御金沙	白雲區橫沙金沙洲	47.5%	—	—	—	19,429	19,429	—	
東風廣場	越秀區東風東路	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(附註2)：			175,804	—	18,528	523,687	718,019	964	

附註：

1. 部份已出租予第三方之物業將重新劃歸為投資物業
2. 即已落成待售/待租物業

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

本公司於截至二零一三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(「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，並確定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。

(2) 董事會(續)

(2.1) 責任及轉授(續)

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姓名如下：

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

張森

林建岳

呂兆泉

(於二零一二年九月一日辭任)

(於二零一二年十一月一日辭任)

(於二零一二年十一月一日辭任)

非執行董事

廖茸桐

羅臻毓

(亦為廖茸桐之替代董事)

獨立非執行董事

古滿麟

林秉軍

羅健豪

麥永森

石禮謙

(自二零一二年十一月一日起獲委任)

(自二零一二年十二月十九日起獲委任)

(2) 董事會(續)

(2.2) 董事會之組成(續)

現任董事之履歷詳情載於本年報第42至49頁「董事之履歷」一節。

林建名博士為林建康先生之兄長及林孝賢先生之叔父，而林孝賢先生則為余寶珠女士之孫。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。

(2.3) 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。前者之規則要求每間上市公司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。

林秉軍先生將於即將舉行之股東週年大會上輪換卸任，惟彼符合資格且願意應選連任。林先生自二零零一年七月以來擔任董事會成員，迄今超過十二年。作為長期服務之董事，林先生對本公司之營運及業務有著深入瞭解，且多年來向本公司表達客觀意見及給予獨立指引。概無實質證據證明林先生之長期服務會影響其獨立判斷。董事會信納林先生仍將具備履行獨立非執行董事職責所需之特質及經驗，並認為於即將舉行之股東週年大會上重選林先生為獨立非執行董事乃符合本公司及其股東整體之最佳利益。

(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上市規則之內部研討會，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				
廖茸桐	√	√	√	√
羅臻毓 (亦為廖茸桐之替代董事)	√	√	√	√
獨立非執行董事				
古滿麟	√	√	√	—
林秉軍	√	√	√	—
羅健豪	√	√	√	√
麥永森 ^(附註1)	√	√	√	√
石禮謙 ^(附註2)	√	√	√	√

附註：

- (1) 麥先生自二零一二年十一月一日起獲委任為獨立非執行董事。
- (2) 石先生自二零一二年十二月十九日起獲委任為獨立非執行董事。

(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；一名非執行董事廖茸桐先生(替代董事：羅臻毓先生)；及一名執行董事周福安先生(於二零一二年九月一日成為成員)。張森先生在其自二零一二年九月一日起辭任執行董事前為成員之一，但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三次會議，以討論薪酬相關事宜、審閱獨立非執行董事及一名執行董事之薪酬待遇及向執行董事授出購股權。

(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，於本年度內及直至本年報日期，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廖茸桐先生(替代董事：羅臻毓先生)。

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，董事會將基於問責性、透明度、公平性及完整性而建立並由本集團採納多年之管治相關政策及程序併入一套企業管治政策(「企業管治政策」)。同日，審核委員會之職權範圍作出修訂以符合企業管治政策並納入企業管治守則由二零一二年四月一日起生效之新企業管治相關職能。有關職能包括制定、檢討及向董事會提出建議(如適合)及監察本公司企業管治政策與常規(包括於本公司中期及年度報告遵守企業管治守則及相關披露規定)之執行、遵守法律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。載有審核委員會之權力、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。

於本年度內，本公司外聘獨立風險顧問公司(「獨立顧問」)根據企業管治守則之守則條文對本公司之遵守情況進行審查。該獨立顧問之相關報告已向審核委員會及董事會呈交並由彼等審閱。

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，以及審閱及監管核數師之獨立性及核數程序之客觀性和有效性。

(b) 審核委員會履行之工作

於本年度內，審核委員會舉行了兩次會議。委員會審閱了本公司截至二零一二年七月三十一日止年度之經審核業績、本公司截至二零一三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，審核委員會已審閱僱員就財務申報、內部控制或其他事宜之不當之處所提出之問題之安排，及公平及獨立調查該等事宜之安排以及本集團於本年度及其後兩個年度之內部審核計劃，並向董事會提出相關建議以供批准。

於二零一三年十月八日，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顧問編製之若干內部監控審閱報告。

(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。

截至二零一二年十月三十一日，林建岳博士為本公司主席。周福安先生於二零一二年十一月一日獲委任為本公司主席，而於本年度及截至本報告書日期，林孝賢先生擔任本公司行政總裁。

(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兩名獨立非執行董事，即麥永森先生(自二零一二年十一月一日起生效)及石禮謙先生(自二零一二年十二月十九日起生效)。

(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有下述裨益以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3,067,000港元及2,409,000港元。非審核服務主要包括稅務諮詢、審閱中期業績及其他申報服務。

(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，董事擇選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) 會議出席紀錄

各董事出席本年度舉行之董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議及股東大會之記錄載於下表：

本年度所舉行之會議

	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	股東週年大會	股東特別大會
會議舉行次數	6	2	3	1	1
董事	會議出席次數／會議舉行次數				
執行董事					
周福安	6/6	—	3/3	1/1	1/1
林建名	2/6	—	—	0/1	0/1
林建康	6/6	—	—	1/1	1/1
林孝賢	6/6	—	—	1/1	1/1
鄭馨豪	6/6	—	—	1/1	1/1
劉樹仁	6/6	—	—	1/1	1/1
余寶珠	4/6	—	—	0/1	0/1
張森 ^(附註1)	不適用	—	不適用	不適用	不適用
林建岳 ^(附註2)	1/1	—	—	不適用	不適用
呂兆泉 ^(附註3)	1/1	—	—	不適用	不適用
非執行董事					
廖茸桐	5/6 ^(附註4)	2/2 ^(附註5)	3/3 ^(附註5)	0/1	0/1
羅臻毓 (亦為廖茸桐之替代董事)	5/6	—	—	1/1	1/1
獨立非執行董事					
古滿麟	5/6	—	3/3	1/1	1/1
林秉軍	6/6	2/2	2/3	1/1	1/1
羅健豪	6/6	2/2	3/3	1/1	1/1
麥永森 ^(附註6)	5/5	—	—	1/1	1/1
石禮謙 ^(附註7)	4/4	—	—	不適用	不適用

附註：

- (1) 張先生自二零一二年九月一日起辭任執行董事，並不再為薪酬委員會成員。
- (2) 林博士於二零一二年十一月一日辭任執行董事。
- (3) 呂先生於二零一二年十一月一日辭任執行董事。
- (4) 包括兩次由廖先生之替代董事出席之會議。
- (5) 包括一次由廖先生之替代董事出席之會議。
- (6) 麥先生自二零一二年十一月一日起獲委任為獨立非執行董事。
- (7) 石先生自二零一二年十二月十九日起獲委任為獨立非執行董事。

(14) 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效力及效率。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。

(15) 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。

(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) 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；
- (iii) 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；
- (iv) 股東週年大會及股東特別大會（「**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
- (v) 本公司於香港之股份過戶登記分處（「**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) 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九月十七日(星期二)上午十時正假座香港銅鑼灣香港怡東酒店舉行之股東特別大會(「二零一三年股東特別大會」)。於二零一三年股東特別大會上，有關收購 Farron Assets Limited 之 225 股普通股份之一項普通決議案獲總票數之大多數投票正式通過。有關二零一三年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八月三十日之通函及日期為二零一三年九月十七日關於二零一三年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) 股東權利

(17.1) 股東召開股東特別大會之程序

根據章程細則，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。

股份過戶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。一經接獲股份過戶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，因而不會按要求召開股東特別大會。

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。

(17) 股東權利(續)

(17.2) 於股東大會上提呈議案之程序

根據香港法例第 32 章公司條例第 115A 條，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四十分之一(2.5%)之登記股東(「呈請人」)，或不少於 50 名持有股份之有關登記股東(每名股東之平均已繳足股款不少於 2,000 港元)，可向本公司提交書面要求：(a) 向有權接收下一屆股東週年大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及 (b) 向有權獲發送任何股東大會通告之股東傳閱不超過 1,000 字之陳述書，以告知於該大會上提呈之決議案所述事宜或將處理之事項。

由所有呈請人簽署之呈請可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上呈請人簽署；且呈請須在不少於(倘為要求決議案通知之呈請)大會舉行前六週或(倘為任何其他呈請)大會舉行前一週，遞交至上文第(17.1)段所述之本公司主要辦事處，並須支付足以彌補本公司相關開支之款項。惟倘在遞交呈請後六週或較短期間內之某一日召開股東週年大會，則該呈請雖未有在規定時間內遞交，就此而言亦將被視為已妥為遞交。

(17.3) 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 企業管治一節登載之程序。

(17.4) 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。

(18) 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。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
二零一二年八月	瑞銀香港／二零一二年中國房地產研討會	瑞銀	香港
二零一二年九月	摩根大通香港地產公司開放日	摩根大通	香港
二零一二年十月	全年業績刊發後之非交易簡報會	瑞銀	香港
二零一二年十一月	全年業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一二年十一月	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
二零一二年十一月	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
二零一二年十一月	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
二零一二年十二月	投資者午宴	大和證券	香港
二零一三年一月	投資者午宴	中銀國際	香港
二零一三年一月	非交易簡報會	大華繼顯	台北
二零一三年四月	業績刊發後之非交易簡報會	里昂證券／ 大和證券	香港
二零一三年四月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一三年四月	業績刊發後之非交易簡報會	聯昌國際	吉隆坡
二零一三年四月	亞洲脈搏研討會	星展銀行	香港

(18) 投資者關係(續)

月份	事件	舉辦方	地點
二零一三年四月	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
二零一三年四月	香港／中國二零一三年房地產研討會	瑞銀	香港
二零一三年四月	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
二零一三年五月	麥格里二零一三年大中華區研討會	麥格里	香港
二零一三年五月	業績刊發後之非交易簡報會	AM Capital	倫敦
二零一三年五月	業績刊發後之非交易簡報會	大和證券	巴黎
二零一三年五月	業績刊發後之非交易簡報會	摩根士丹利	紐約
二零一三年五月	業績刊發後之非交易簡報會	大和證券	紐約／丹佛／ 三藩市
二零一三年六月	業績刊發後之非交易簡報會	瑞銀	蘇黎世／ 愛丁堡
二零一三年六月	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
二零一三年六月	業績刊發後之非交易簡報會	滙豐銀行	悉尼
二零一三年七月	二零一三年七月之亞洲脈搏研討會	星展銀行	新加坡
二零一三年八月	投資者午宴	中銀國際	香港

於本年度，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。

執行董事

下列各本公司之執行董事均於本公司多間附屬公司擔任董事職務，以及所有董事(鄭馨豪先生除外)均於本公司全部或若干上市聯屬公司，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」)擔任董事職務。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，51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均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(所有機構均於香港成立)。周先生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，76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、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。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。

執行董事(續)

林建康先生，45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，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。林先生現為香港房地產協會的長三角分會主席、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(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。

林先生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(「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。林先生現時收取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，除持有本金金額為人民幣23,600,000元由本公司發行於二零一八年到期的6.875%優先票據之公司權益外，林先生概無於本公司之股份、相關股份及／或債券中擁有根據香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部所定義之任何其他權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「董事之履歷」最後部份之附註。

執行董事(續)

林孝賢先生，32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。此外，林先生於二零一二年十一月一日起獲委任為麗新發展及豐德麗之執行董事。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。

鄭馨豪先生，47歲，於二零零七年六月獲委任為本公司之執行董事。於加入本公司之前，彼為嘉德置地有限公司(本公司之主要股東)香港及澳門辦事處之區域董事。鄭先生於一九九九年加入嘉德置地集團，曾參與嘉德置地集團於香港、澳門及中國內地之房地產投資工作。於加入嘉德置地有限公司之前，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。

鄭先生與本公司訂有服務合約，但無固定任期。惟根據本公司章程細則之條文，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。鄭先生現時收取每年5,488,440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酬金及酌情花紅。

除上文所披露者外，鄭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股東或控股股東概無任何關係。於本年報日期，除根據本公司於2012年12月18日採納之購股權計劃授出一項可認購本公司股本中合共32,191,825股每股面值0.10港元之普通股份之購股權外，鄭先生概無於本公司之股份、相關股份及／或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部所定義之任何其他權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「董事之履歷」最後部份之附註。

劉樹仁先生，57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。

執行董事(續)

余寶珠女士，88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，並於八十年代後期從事物業發展與投資業務。余女士為林孝賢先生(本公司行政總裁)之祖母。

非執行董事

廖茸桐先生，46歲，於二零一零年三月獲委任為本公司之非執行董事及現為本公司審計委員會及薪酬委員會之成員。彼亦為凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」)(本公司之主要股東 CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. 之控股公司)之總裁。凱德中國為凱德置地有限公司(「凱德集團」)之間接全資附屬公司(凱德集團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)。廖先生於一九九四年成為新加坡註冊會計師，以及取得中國上海復旦大學高級管理人員工商管理碩士學位。彼亦於二零零七年修讀哈佛商學院高級管理課程。廖先生具有逾十七年房地產投資經驗。於二零零一年加入凱德集團前，廖先生曾擔任新加坡航空科技有限公司高級財務分析師，及於 DBS Finance Ltd. 任職三年。彼於一九九四年五月至二零零一年九月期間服務於雅詩閣有限公司(凱德集團之全資子公司)，主要參與中國內地之投資開發。彼亦為建業地產股份有限公司(其已發行股份於聯交所主板上市及買賣)之非執行董事。

本公司並無與廖先生訂有任何服務合約。惟根據本公司章程細則之條文，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。廖先生並無收取本公司任何董事袍金。

除上文所披露者外，廖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、高層管理人員或主要股東或控股股東概無任何關係。於本年報日期，廖先生並無於本公司之股份或其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部所定義之任何其他權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「董事之履歷」最後部份之附註。

非執行董事(續)

羅臻毓先生，46歲，於二零一零年七月獲委任為本公司之非執行董事。彼亦為本公司非執行董事廖茸桐先生之替代董事。羅先生現為凱德中國之副總裁、凱德置地(中國)投資有限公司(「凱德投資」)(本公司之主要股東CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.之控股公司，凱德中國之全資附屬公司)之首席投資官及區域總經理(華南區)。凱德中國亦為凱德集團之間接全資附屬公司(凱德集團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)。羅先生負責監督凱德中國於中國之投資及資產管理業務，以及其華南區之業務及營運管理。羅先生具有逾十年中國房地產市場經驗。彼於二零零一年加入凱德集團。於二零零七年七月獲凱德投資現時之委任前，羅先生曾出任雅詩閣有限公司(凱德集團之全資子公司)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(凱德集團之主要股東)之私人證券投資聯席董事(包括北亞地區)。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。彼於一九九一年獲新加坡國立大學頒授產業管理學理學士學位，並於一九九九年獲美國奧克拉荷馬市大學頒授工商管理碩士學位。羅先生現為建業地產股份有限公司(其已發行股份於聯交所主板上市及買賣)一位董事之替代董事。

本公司並無與羅先生訂有任何服務合約。惟根據本公司章程細則之條文，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。羅先生並無收取本公司任何董事袍金。

除上文所披露者外，羅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、高層管理人員或主要股東或控股股東概無任何關係。於本年報日期，羅先生並無於本公司之股份或其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部所定義之任何其他權益或淡倉。

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，62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，63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。所有上述公司之發行股份均在聯交所主板上市及買賣。

本公司並無與林先生訂有任何服務合約。惟根據本公司章程細則之條文，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。林先生現收取每年250,000港元之董事袍金。

林先生自二零零一年七月以來擔任董事會成員，迄今超過十二年。作為長期服務之董事，林先生對本公司之營運及業務有著深入瞭解，且多年來向本公司表達客觀意見及獨立指引。概無實質證據證明林先生之長期服務會影響其獨立判斷。董事會信納林先生仍將具備履行獨立非執行董事職責所需之特質及經驗，並認為於即將舉行之股東週年大會上重選林先生為獨立非執行董事乃符合本公司及其股東整體之最佳利益。

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，且與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無任何關係。於本年報日期，林先生並無於本公司之股份或其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部所定義之任何其他權益或淡倉。

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(續)

羅健豪先生，46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。

麥永森先生，61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)有限公司及香港電視網絡有限公司(由二零一三年九月一日)，所有前述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣，及 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，他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，68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、泰山石化集團有限公司(「**泰山**」)、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、新昌營造集團有限公司、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、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。

獨立非執行董事(續)

石先生已與本公司訂立無固定期限之服務合約。根據本公司章程細則之條文，彼須於本公司下次股東週年大會上卸任為董事，並符合資格應選選任。如獲選任，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。石先生現收取每年 250,000 港元之董事袍金。

根據泰山(一家於百慕達註冊成立並於聯交所主板上市之公司)之公告，於二零一二年七月九日(百慕達時間)，Saturn Petrochemical Holdings Limited (「SPHL」)通知泰山已向百慕達法院(「法院」)提呈頒令(其中包括)將泰山清盤及委任臨時清盤人(「該呈請」)。於二零一三年七月二十三日(百慕達時間)的聆訊中，法院已頒令將 SPHL 之該呈請撤銷及 KTL Camden Inc. (「Camden」)獲准取代 SPHL 為呈請人(「Camden 呈請」)，並獲批准修訂清盤呈請。百慕達法院已頒令將 Camden 呈請之聆訊延至二零一三年九月二十七日(百慕達時間)。於本年報日期，泰山的網站上概無就關於 Camden 呈請之聆訊有任何更新之公告。

石先生自二零零六年二月二十七日起為泰山的獨立非執行董事。根據泰山之二零一一年年報所載述，泰山為亞太地區尤以中國的石油物流與海事服務營運商，並與其附屬公司經營陸上及離岸倉儲設施以及一所多功能修造船廠。誠如泰山公告所披露，該呈請乃關於 SPHL 向泰山發出的通知，要求以名義價值(即 310,800,000 港元)連同任何累計及未派付股息之贖回金額，全數贖回 SPHL 所持有由泰山發行的可換股可贖回優先股股份。於 Camden 呈請中，Camden 聲稱根據泰山所發出以 Camden 為受益人的擔保契約，泰山有責任支付就其一間附屬公司結欠 Camden 的相當租賃費用及利息共約 6,853,032 美元(至二零一三年四月十三日)。石先生已確認彼如對 Camden 呈請的結果發表任何意見，實屬不恰當。

除上文所披露者外，石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、高層管理人員或主要股東或控股股東概無任何關係。於本年報日期，石先生並無於本公司之股份或其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部所定義之任何其他權益或淡倉。

請同時參閱以下附註。

附註：

林建康、鄭馨豪、廖茸桐、羅臻毓、林秉軍及石禮謙諸位先生，根據本公司之章程細則之條文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。

董事會報告書

本公司董事(「董事」)同寅謹此提呈截至二零一三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二零一三年七月三十一日之業務狀況之詳情載於第71至156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(二零一二年：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0.003港元(二零一二年：每股普通股0.0028港元)。

董事

本年度內任職及於本報告書刊發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(「林建康先生」)(執行副主席)

林孝賢(行政總裁)

鄭馨豪(「鄭先生」)

劉樹仁

余寶珠

張 森

(於二零一二年九月一日辭任)

林建岳

(於二零一二年十一月一日辭任)

呂兆泉

(於二零一二年十一月一日辭任)

非執行董事(「非執行董事」)：

廖茸桐(「廖先生」)

羅臻毓(「羅先生」)

(亦為廖先生之替代董事)

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)：

古滿麟

林秉軍(「林秉軍先生」)

羅健豪

麥永森

(自二零一二年十一月一日起獲委任)

石禮謙(「石先生」)

(自二零一二年十二月十九日起獲委任)

董事(續)

根據本公司組織章程細則(「章程細則」)第99條之規定，石先生(自二零一二年十二月十九日起獲董事會委任為獨立非執行董事)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。

按照章程細則第116條之規定，林健康先生、鄭先生、廖先生、羅先生及林秉軍先生(連同石先生統稱為「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)條所規定，有關於即將舉行之股東週年大會上擬應選／重選連任之卸任董事之詳情於本年報「董事之履歷」及本報告書下文「董事之權益」一節中披露。

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，亦無其他須促請本公司股東(「股東」)垂注之事項。

董事之履歷

現任董事之簡歷資料載於本年報第42至49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

於即將舉行之股東週年大會上擬應選／重選連任之董事，概無與本公司及／或其任何附屬公司訂立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37(a)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，概無董事於本公司或其任何附屬公司於本年度所訂立，且對本集團業務為重大之任何合約中，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刊發日期，以下董事根據上市規則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、張森先生(直至二零一二年八月三十一日為止，因為彼自二零一二年九月一日起辭任執行董事)、林建岳博士(直至二零一二年十月三十一日為止，因為彼自二零一二年十一月一日起辭任執行董事)、呂兆泉先生(直至二零一二年十月三十一日為止，因為彼自二零一二年十一月一日起辭任執行董事)、廖茸桐先生及羅臻毓先生(統稱為「權益董事」)於中國內地從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／監管委員會，且概無權益董事可個別控制董事會。此外，各權益董事完全知悉及一直對本公司履行其受信責任，並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本身之業務。

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30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，致令任何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於本年度根據二零零三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30。

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30。

董事之權益

下列於二零一三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及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」)規定知會本公司及聯交所；或(d)為董事知悉：

董事之權益(續)

(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	權益性質	股份數目	相關 股份數目	總計	佔已發行 股份之 概約百分比
周福安	實益擁有人	個人	無	80,479,564 (附註1)	80,479,564	0.50%
林孝賢	實益擁有人	個人	無	160,959,129 (附註2)	160,959,129	1%
劉樹仁	實益擁有人	個人	12,917,658	48,287,738 (附註3)	61,205,396	0.38%
鄭馨豪	實益擁有人	個人	無	32,191,825 (附註4)	32,191,825	0.20%

附註：

1. 一份涉及合共80,479,564股相關股份之購股權已於二零一二年六月十二日授予周福安先生，行使價為每股股份0.133港元，並可於自二零一二年六月十二日至二零二零年六月十一日止期間行使。
2. 一份涉及合共160,959,129股相關股份之購股權已於二零一三年一月十八日授予林孝賢先生，行使價為每股股份0.228港元，並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行使。
3. 一份涉及合共48,287,738股相關股份之購股權已於二零一三年一月十八日授予劉樹仁先生，行使價為每股股份0.228港元，並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行使。
4. 一份涉及合共32,191,825股相關股份之購股權已於二零一三年一月十八日授予鄭馨豪先生，行使價為每股股份0.228港元，並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行使。

董事之權益(續)

(1) 本公司(續)

(B) 於本公司發行於二零一四年到期的9.125%優先票據之好倉

董事姓名	身份	權益性質	本金額
劉樹仁	實益擁有人	個人	300,000 美元

(C) 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。

(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	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 之概約百分比
周福安	實益擁有人	個人	無	6,216,060 (附註1)	6,216,060	0.50%
林孝賢	實益擁有人	個人	2,794,443	12,432,121 (附註2)	15,226,564	1.22%

附註：

- 一份涉及合共 6,216,060 股相關豐德麗股份之購股權已於二零一二年六月五日由豐德麗授予周福安先生，行使價為每股豐德麗股份 0.92 港元，並可於自二零一二年六月五日至二零一二年六月四日止期間行使。
- 一份涉及合共 12,432,121 股相關豐德麗股份之購股權已於二零一三年一月十八日由豐德麗授予林孝賢先生，行使價為每股豐德麗股份 1.612 港元，並可於自二零一三年一月十八日至二零一三年一月十七日止期間行使。

除上文所披露者外，於二零一三年七月三十一日，本公司董事及主要行政人員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知悉。

主要股東之權益

於二零一三年七月三十一日，據本公司任何董事或主要行政人員所知悉或知會，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(不包括本公司董事或主要行政人員)(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	7,960,375,422 (附註1)	49.46%
麗新發展有限公司 (「麗新發展」)	受控制公司擁有人	公司	7,960,375,422 (附註1)	49.46%
麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」)	受控制公司擁有人	公司	7,960,375,422 (附註1)	49.46%
林建岳(「林博士」)	受控制公司擁有人	公司	7,960,375,422 (附註2)	49.46%
Merit Worth Limited (「MWL」)	實益擁有人及 受控制公司擁有人	公司	7,960,375,422 (附註3)	49.46%
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%

主要股東之權益(續)

(A) 於本公司股份之好倉(續)

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行股份之概約百分比
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)	24.16%

附註：

- 該等於本公司之權益相當於由MWL(4,071,336,724股股份或全部已發行股份約25.29%)及SGS(3,889,038,698股股份或已發行股份約24.16%)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39.93%權益由麗新發展擁有，而麗新發展約49.97%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本公司同一批7,960,375,422股股份中擁有權益。
- 林建岳博士因其個人及被視為擁有麗新製衣約40.05%已發行股本之權益，而被視為於豐德麗持有之本公司同一批7,960,375,422股股份中擁有權益。
- 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7,960,375,422股股份中擁有權益。
- 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所持有之本公司同一批3,220,000,000股股份中擁有權益。

主要股東之權益(續)

(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：

一份涉及合共 16,095,912 股相關股份之購股權已於二零一三年一月十八日授予林建岳博士，行使價為每股股份 0.228 港元，並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行使。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零一三年七月三十一日，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

本公司於本年度及截至本報告書日期擁有若干關連交易(定義見上市規則)，其詳情簡述如下：

1. 有條件豁免契據

於二零一二年十月三十日，本公司以麗新製衣及麗新發展為受益人簽立有條件豁免契據(「有條件豁免契據」，經日期為二零一二年十一月十九日之補充契據補充及修訂)，據此，本公司有條件豁免麗新製衣及其附屬公司(「麗新製衣集團」)、麗新發展及其附屬公司(「麗新發展集團」)、豐德麗控股有限公司及其附屬公司(「豐德麗集團」)以及寰亞傳媒集團有限公司及其附屬公司(分別為「寰亞傳媒集團」及「寰亞傳媒」)任何成員公司因參與根據麗新發展與本公司訂立之分拆協議、麗新發展提供之承諾契據以及麗新製衣、林博士、林建名博士、已故林百欣先生與本公司訂立之不競爭協議(日期均為一九九七年十一月十二日)訂明之承諾(「現有承諾」，有關詳情已於本公司日期為一九九七年十一月十八日之上市文件中披露)不得接受之任何真誠商機要約或邀請而其根據現有承諾可享有之任何索償、訴訟、法律程序、損害賠償或衡平法補償。

關連交易(續)

1. 有條件豁免契據(續)

林博士為麗新製衣之控股股東，而麗新製衣為麗新發展之最終控股公司。因此，根據上市規則，麗新製衣及麗新發展均為林博士之聯繫人。於二零一二年十月三十日，林博士為本公司主席兼執行董事，故為本公司之關連人士，簽立有條件豁免契據構成本公司之關連交易，根據上市規則第14A章，須遵守有關申報、公告及須獲獨立股東批准之規定。

有條件豁免契據已於本公司及豐德麗(本公司之最終控股公司)各自於二零一二年十二月十八日舉行之股東大會上獲獨立股東批准。

有條件豁免契據之進一步詳情載於本公司日期為二零一二年十二月一日之通函。

2. 出售於廣東五月花電影城有限公司之全部股權

於二零一二年十一月十二日，本公司與豐德麗訂立買賣協議，據此，本公司將出售其於廣東五月花電影城有限公司(「五月花」)(本公司之間接全資附屬公司)之全部股權及五月花欠付本集團之款額(「出售事項」)。本公司應收之總代價為13,600,000港元。

豐德麗為本公司之最終控股公司，故為本公司之關連人士。根據上市規則，出售事項構成關連交易，獲豁免遵守本公司獨立股東批准之規定。完成出售事項受先決條件之規限，且於本報告書日期出售事項尚未完成。根據協議，於完成出售事項後，五月花將不再為本公司之附屬公司。

有關出售事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一二年十一月十二日之公佈。

3. 收購Favor Move Limited之股權及借貸權益

於二零一二年十二月二十一日，Eternal Glamorous Limited(「EGL」)與Goldthorpe Limited(「Goldthorpe」，本公司之間接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，於同日，EGL已出售而Goldthorpe已購買(i) Favor Move Limited(「Favor Move」)每股面值1.00美元之1股普通股，佔Favor Move之全部已發行股本及(ii)EGL墊付予Favor Move之所有貸款(「收購事項」)，總代價為120,209,000港元。

Favor Move為一間投資控股公司，其主要資產為其於橫琴星藝文創天地有限公司(一間根據中國法律有效存續及成立之有限公司，註冊及實繳資本為人民幣100,000,000元)之間接權益。

關連交易(續)

3. 收購 Favor Move Limited 之股權及借貸權益(續)

EGL 為豐德麗之間接全資附屬公司，故為本公司之關連人士。根據上市規則，收購事項構成關連交易，獲豁免遵守本公司獨立股東批准之規定。收購事項於二零一二年十二月二十一日完成，自此 Favor Move 成為本公司之間接全資附屬公司，並透過本公司繼續為豐德麗之間接非全資附屬公司。

有關收購事項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。

4. 收購 Farron Assets Limited 之權益

於二零一三年八月二日，本公司之間接全資附屬公司及為 Farron Assets Limited (「**Farron Assets**」，間接持有廣州五月花商業廣場) 77.5% 已發行股本之持有人 All Benefit Limited (「**All Benefit**」) 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第 14A.17 條之申報、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。

有關交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一三年八月三十日之通函。

5. 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。

關連交易(續)

5. 收購土地、認購股份及轉讓貸款(續)

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)。

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」，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第 14A.17 條之申報、公佈及須獲獨立股東批准之所有適用規定。

有關該交易之進一步詳情載於本公司及豐德麗聯合刊發之日期為二零一三年九月二十五日之公佈。

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，於二零零九年五月五日，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。

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達9,061,000港元。

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，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。

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，五月花與 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第 14A.41 條成為本公司之持續關連交易。

於本年度，已付或應付予 Media Idea 之費用總額為 891,000 港元。

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。如該公佈所披露，於買賣完成後，五月花將不再為本公司之附屬公司，因此電影城管理交易將不再為本公司之持續關連交易。於本報告書日期，買賣尚未完成。

3. 協議備忘錄

由於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，麗新發展集團及本集團之若干持續交易分別已構成麗新製衣集團及豐德麗集團之持續關連交易。

由於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)之間之各項交易自批准日期起構成本公司之持續關連交易。

持續關連交易(續)

3. 協議備忘錄(續)

於二零一三年五月二十四日，本公司、麗新製衣、麗新發展、豐德麗及寰亞傳媒訂立協議(「**協議備忘錄**」)，以記錄規範有關於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。

有關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之日期為二零一三年五月二十四日之公佈。

本公司已分別就(i)截至二零一三年七月三十一日及截至二零一四年七月三十一日止各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6,100,000港元及6,600,000港元，及(ii)截至二零一三年七月三十一日及截至二零一四年七月三十一日止各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)訂立之交易採納年度總價值上限2,900,000港元及9,600,000港元。

自批准日期至二零一三年七月三十一日期間，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收入分別為672,000港元及1,525,000港元。

截至二零一三年七月三十一日止年度，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563,000港元。

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(「**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，並有權再續訂兩年及三年年期。

三栢及韵港均為麗新發展之非全資附屬公司。根據上市規則第14A.41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。

自批准日期至二零一三年七月三十一日期間，已付或應付三栢／韵港之總費用為1,268,000港元。

持續關連交易(續)

獨立非執行董事已審閱列於上文之持續關連交易，並確認有關交易乃：

- (a) 於本公司一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按一般商業條款訂立；及
- (c) 按照規範有關交易之相關協議訂立，協議條款屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

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.38條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發出一封函件，當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(定義見上市規則第14A.11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(定義見上市規則第14A.11條)，且本公司並無於過往任何公佈中披露年度總價值上限。

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27。

股本

本年度內本公司之法定及已發行股本概無任何變動。

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 31(b) 及綜合權益變動表。

可分派儲備

於二零一三年七月三十一日，本公司可供分派儲備為**106,274,000**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**4,065,862,000**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

於二零一三年七月三十一日，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**1,087,000**港元之捐款作慈善或其他用途。

優先權

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 23 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**55%**，其中最大供應商佔本集團本年度總採購額約**21%**。

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。

於二零一三年七月三十一日，此等貸款之未償還貸款結餘總額為約 1,766,663,000 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

於本年度，本公司並無贖回其任何於聯交所上市及買賣之股份或二零一三年優先票據或於新加坡證券交易所有限公司上市及買賣之二零零七年優先票據。此外，於本年度本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售任何該等股份或票據。

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 28 至 41 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廖茸桐先生。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

二零一三年十月九日

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：

二零一二年至二零一三年財政年度	
年度業績公佈	二零一三年十月九日
將過戶文件送交香港股份過戶及登記分處(「登記處」)以確定享有出席二零一三年股東週年大會(「股東週年大會」)及於會上投票之權利之最後時間及日期	二零一三年十一月十九日下午四時三十分
二零一三年股東週年大會	二零一三年十一月二十二日
股份之股息除淨	二零一三年十二月三日
暫停辦理香港股東名冊分冊過戶登記手續	二零一三年十二月五及六日
建議取得末期股息之資格之記錄日期	二零一三年十二月六日
將以股代息計劃文件送交登記處之最後時間及日期	二零一四年一月三日下午四時三十分
派付末期股息	二零一四年一月十七日
二零一三年至二零一四年財政年度	
中期業績公佈	二零一四年三月三十一日或之前
年度業績公佈	二零一四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)

本核數師已完成審核刊於第 71 頁至 156 頁之麗豐控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)綜合財務報表，該等財務報表包括二零一三年七月三十一日之綜合財務狀況表及公司財務狀況表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事有責任根據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，並負責董事認為必要之有關內部控制，以使綜合財務報表之編製不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師之責任

本核數師之責任為根據本核數師之審核對該等綜合財務報表作出意見。本報告書僅為整體股東編製，除此之外不可作其他用途。本核數師概不就本報告書之內容對其他任何人士負責或承擔責任。

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則之規定執行審核。該等準則要求本核數師遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核證據。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實及公平之綜合財務報表相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非對該公司之內部控制之有效性發表意見。審核亦包括評估董事所採用之會計政策之合適性及作出之會計估計之合理性，以及評估綜合財務報表之整體呈列方式。

本核數師相信，本核數師所獲得之審核證據充足且適當地為其審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三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

二零一三年十月九日

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	5	1,894,938	1,394,034
銷售成本		(897,317)	(580,680)
毛利		997,621	813,354
其他收入及收益	5	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	16	660,708	965,674
經營溢利	7	1,433,461	1,496,759
融資成本	6	(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	10	(530,622)	(494,358)
本年度溢利		812,567	879,779
歸屬：			
本公司擁有人	11	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：	13		
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財務報表附註 12 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

	附註	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／(開支)			
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	24	(59,761)	—
		246,938	160,115
本年度全面收益總額		1,059,505	1,039,894
歸屬：			
本公司擁有人		998,828	966,226
非控制性權益		60,677	73,668
		1,059,505	1,039,894

綜合財務狀況表

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	14	1,491,574	841,164
預付地租	17	5,543	5,600
投資物業	16	11,377,034	10,289,369
發展中物業	15	513,517	925,588
於合營公司之投資	20	436,340	319,861
商譽	18	1,032	3,400
非流動資產總值		13,825,040	12,384,982
流動資產			
發展中物業	15	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	21	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	22	2,057,388	943,135
現金及現金等值項目	22	3,608,327	1,695,551
流動資產總值		7,697,302	5,108,909
流動負債			
應付賬款及應計費用	23	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	25	617,470	1,559,357
應付稅項		490,502	343,117
定息優先票據	27	1,435,052	—
流動負債總值		3,412,775	2,945,643
流動資產淨值		4,284,527	2,163,266
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	25	1,774,856	358,342
來自一前主要股東墊款	26	58,621	57,200
定息優先票據	27	2,223,610	1,427,253
衍生金融工具	24	43,712	—
遞延稅項負債	28	1,819,897	1,566,958
非流動負債總值		5,997,717	3,477,798
		12,111,850	11,070,450

綜合財務狀況表

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
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	29	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	24	(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	12	48,288	45,069
		11,418,834	10,438,111
非控制性權益			
		693,016	632,339
		12,111,850	11,070,450

周福安
董事

林孝賢
董事

綜合權益變動表

截至二零一三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 溢價賬	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	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	千港元
於二零一一年八月一日	804,796	3,876,668	33,894	—	—	1,594,660	(5,445)	2,169,645	40,240	8,514,458	558,671	9,073,129
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	812,758	—	812,758	67,021	879,779
本年度扣除稅項後 之其他全面收益：												
在建中投資物業減值撥回	—	—	2,554	—	—	—	—	—	—	2,554	26	2,580
換算為呈列貨幣產生 之匯兌差額	—	—	—	—	—	114,764	—	—	—	114,764	6,621	121,385
應佔合營公司之其他全面收益	—	—	—	—	—	4,731	31,419	—	—	36,150	—	36,150
本年度扣除稅項後 之全面收益總額	—	—	2,554	—	—	119,495	31,419	812,758	—	966,226	73,668	1,039,894
29 公開發售	804,795	201,199	—	—	—	—	—	—	—	1,005,994	—	1,005,994
29 公開發售費用	—	(12,005)	—	—	—	—	—	—	—	(12,005)	—	(12,005)
以權益支付之購股權安排	—	—	—	3,678	—	—	—	—	—	3,678	—	3,678
已付二零一一年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(40,240)	(40,240)	—	(40,240)
12 擬派二零一二年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(45,069)	45,069	—	—	—
於二零一二年七月三十一日及 二零一二年八月一日	1,609,591	4,065,862	36,448	3,678	—	1,714,155	25,974	2,937,334	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：												
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
24 現金流量對沖之虧損淨額	—	—	—	—	(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	—	—	—	—
已付二零一二年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(45,069)	(45,069)	—	(45,069)
12 擬派二零一三年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(48,288)	48,288	—	—	—
於二零一三年七月三十一日	1,609,591	4,065,862	56,925	30,188	(59,761)	1,995,222	25,974	3,646,545	48,288	11,418,834	693,016	12,111,850

綜合現金流量表

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
經營活動之現金流量			
除稅前溢利		1,343,189	1,374,137
調整：			
投資物業公平值增值	16	(660,708)	(965,674)
融資成本	6	197,338	111,295
應佔合營公司虧損／(溢利)		(107,066)	11,327
利息收入	5	(25,579)	(11,570)
折舊	7	66,821	59,445
預付地租攤銷	7	193	191
匯兌差異淨額	7	(42,075)	(6,271)
發展中物業減值撥回	7	(6,974)	(1,585)
處置物業、廠房及設備項目虧損	7	37	54,582
以權益支付購股權支出	30	11,594	3,678
購回定息優先票據之收益	7	—	(589)
商譽減值	18	2,368	1,161
		779,138	630,127
落成待售物業減少		642,960	479,983
發展中物業增加		(264,159)	(556,418)
應收賬款、按金及預付款項減少／(增加)		(2,920)	27,604
應付賬款及應計費用、已收短期按金及遞延收入減少		(116,422)	(244,924)
已收長期按金增加／(減少)		8,976	(13,647)
		1,047,573	322,725
營運產生之現金		1,047,573	322,725
已付中國內地稅項淨額		(186,649)	(161,778)
		860,924	160,947
經營活動所產生之現金流量淨額			
投資活動之現金流量			
已收利息		25,579	11,570
收購附屬公司	32	2,736	—
購買物業、廠房及設備項目		(76,307)	(60,746)
添置投資物業		(161,729)	(192,757)
合營公司償還貸款／(給予合營公司貸款墊款)		(63)	55,339
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘增加		(1,114,253)	(230,679)
自獲得時之原到期日超過三個月 之無抵押及無限制定期存款減少		—	4,242
		(1,324,037)	(413,031)
投資活動所使用之現金流量淨額			

綜合現金流量表

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
融資活動之現金流量			
新增銀行貸款(扣除直接成本)		1,881,303	412,108
償還銀行貸款		(1,474,102)	(95,410)
公開發售所得款項淨額	29	—	993,989
發行定息優先票據(「二零一三年票據」)所得款項淨額	27	2,205,883	—
兌換二零一三年票據之已變現匯兌收益	27	30,987	—
購回定息優先票據(「二零零七年票據」)		—	(7,098)
已付利息及銀行融資費用		(238,037)	(207,746)
已付股息		(45,069)	(40,240)
融資活動所產生之現金流量淨額		2,360,965	1,055,603
現金及現金等值項目增加淨額			
年初之現金及現金等值項目		1,695,551	883,058
匯率變動之影響淨額		14,924	8,974
年終之現金及現金等值項目		3,608,327	1,695,551
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	1,562,608	391,155
無抵押及無限制定期存款	22	2,045,719	1,304,396
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		3,608,327	1,695,551

財務狀況表

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			
於附屬公司之投資	19	6,863,146	6,557,220
流動資產			
按金及預付款項	21	35,157	1,987
受限制銀行結餘	22	1,702,423	—
現金及現金等值項目	22	1,694,886	744,642
流動資產總值		3,432,466	746,629
流動負債			
應付賬款及應計費用	23	88,894	49,785
應付附屬公司款項	19	390	47,064
定息優先票據	27	1,435,052	—
流動負債總值		1,524,336	96,849
流動資產淨值		1,908,130	649,780
資產總值減流動負債		8,771,276	7,207,000
非流動負債			
定息優先票據	27	2,223,610	1,427,253
已抵押計息銀行貸款	25	734,090	—
衍生金融工具	24	43,712	—
遞延稅項負債	28	17,710	22,105
非流動負債總值		3,019,122	1,449,358
		5,752,154	5,757,642
權益			
已發行股本	29	1,609,591	1,609,591
儲備	31(b)	4,094,275	4,102,982
擬派末期股息	12	48,288	45,069
		5,752,154	5,757,642

周福安
董事

林孝賢
董事

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，自二零一二年六月十一日提早採納香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」後起，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

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。附屬公司之業績由收購日期(即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。集團內公司間之所有結餘、交易、集團內公司間之交易所產生之未變現收益及虧損以及股息於綜合賬目時全數對銷。

即使產生虧蝕結餘，附屬公司之全面收益總額仍歸屬於非控制性權益。

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，乃在適當的情況下重新分類至損益或保留盈利。

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

2.2 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呈報業績或財務狀況產生重大影響。

2.3 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：

二零零九年至二零一一年週期 之年度改進	於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂 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)之修訂	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 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	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	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
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 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。

2.4 主要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指本集團對其擁有權力之實體，本集團能夠指揮附屬公司之相關活動、暴露於或是有權取得來自所涉及附屬公司之可變回報，及能夠對附屬公司行使其權力而影響回報金額。

倘本公司於投資對象之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予本公司實際能力單方面指揮投資對象之相關活動時即對投資對象擁有權力。本集團在評估本集團於投資對象之投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相較其他投票權持有人所持投票權之數量及分散情況，本集團持有投票權之數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 表明於需要作出決定時，本集團目前能夠或不能指揮相關活動之任何其他事實及情況(包括於之前股東會議上之投票方式)。

倘有事實及情況顯示上述四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。

聯合安排

根據由安排之訂約方訂立之合約安排產生之權利及義務，聯合安排被分類為聯合經營或合營公司。

合營公司

合營公司為一項聯合安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對安排之資產淨值擁有權利。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儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備內。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權益對銷，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，不進行個別減值測試。

2.4 主要會計政策概要(續)

合營公司(續)

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。

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，則先前所持股權會於收購日期按公平值重新計量，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收公平值確認。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。

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)

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。

評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。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。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

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(續)

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。

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、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銷售成本兩者之較高者而計算，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。

只有當資產之賬面值超過可收回金額時，方會確認減值虧損。在評定使用價值時，須使用稅前折現率將估計日後現金流量折現至現值，而該折現率反映市場當時所評估之貨幣時間價值和該資產之特有風險。減值虧損在其產生期間自收益表扣除，除非該項資產按重估值列賬，則減值虧損根據重估資產之有關會計政策入賬。

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。

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直接成本，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。

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

香港會計準則第39號範圍內之金融資產分類為持有至到期債務投資、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)。本集團於首次確認時釐定其金融資產之分類。金融資產於首次確認時按公平值加交易成本計算，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。

本集團之金融資產包括現金及銀行結餘、應收合營公司款項以及應收貿易賬款及其他應收賬款。

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。為短期內出售目的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，而淨公平值變動則於收益表確認。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。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

透過損益按公平值入賬之金融資產(續)

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。

本集團評估其透過損益按公平值入賬(持作交易)之金融資產，以評估於近期內出售之意向是否仍然適當。在罕見情況下，當本集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產，而管理層於可見將來出售該等金融資產之意向出現重大變動，則本集團可選擇對其重新分類。將透過損益按公平值入賬之金融資產重新分類為貸款及應收款項、可供出售金融資產或持有至到期投資，視乎資產性質而定。此評估並不影響指定為透過損益按公平值入賬之任何金融資產於指定時使用公平值選擇權，原因是該等工具於首次確認後不可重新分類。

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一部份之費用或成本。實際利率攤銷包括於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，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。

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)在下列情況下解除確認:

- 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,則資產按本集團繼續參與資產之程度確認。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。

按擔保方式繼續參與之已轉讓資產乃按資產之原賬面值及本集團可能需要支付之最高代價兩者之較低者計量。

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。倘且僅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導致存在客觀減值憑證(一項已發生「虧損事件」),而該項虧損事件對該項金融資產或該組金融資產之估計未來現金流量所造成之影響能可靠地估計,則該項金融資產或該組金融資產會被視為減值。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,評估是否存在客觀減值憑證。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。

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)

倘有客觀憑證顯示出現減值虧損，則虧損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。倘貸款之利率為浮動利率，則計量任何減值虧損之折現率為當前實際利率。

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。

按成本入賬之資產

倘有客觀憑證顯示因其公平值無法可靠地計算而並非按公平值入賬之無報價股本工具出現減值，則虧損金額按資產賬面值與類似金融資產之目前市場回報率折現之估計未來現金流量現值之差額計算。該等資產之減值虧損不予撥回。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債

首次確認及計量

香港會計準則第39號範圍內之金融負債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)。本集團於首次確認時釐定其金融負債之分類。

所有金融負債首次按公平值確認，如屬貸款及借款則按公平值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、定息優先票據及衍生金融工具。

其後計量

金融負債之其後計量根據其分類進行，方式如下：

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，以及作為實際利率一部份之費用或成本。實際利率攤銷包括於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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

金融工具之公平值

在有系統之金融市場交投活躍之金融工具之公平值乃參考報告期末營業時間結束時所報之市場買入價釐定。對於並無活躍市場之金融工具，公平值乃以適用估價技術釐定。估價技術包括使用近期公開市場交易、參照大致相同之其他工具之現行市值；折現現金流量分析及期權定價模型。

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。

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。

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)

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。

當對沖交易影響損益(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。

倘預測交易或確定承擔預期不再發生，先前於權益確認之累計收益或虧損將轉撥至收益表。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，或倘其作為對沖之指定被撤銷，先前於其他全面收益確認之金額仍保留於其他全面收益，直至預測交易或確定承擔影響損益為止。

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。

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，以及如很有可能有足夠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絕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30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」)除外(如適用)。

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。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。

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。有關供款按僱員之基本薪酬之百分比計算，並於根據強積金計劃之規定須支付該款項時自收益表扣除。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。有關供款於根據中央退休金計劃之規定須支付該款項時自收益表扣除。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣

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。本集團各旗下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。

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釐定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損益中確認之項目之匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

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。

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) 何時能可靠地釐定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釐定，則該物業乃按成本列賬，直至其公平值能可靠地釐定或建設完成(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。

3. 重要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

(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。

如財務報表附註 28 所述，預提稅乃針對成立於中國內地之附屬公司就二零零八年一月一日以來產生之盈利擬分派之股息徵收。遞延稅項乃按適用預提稅稅率針對本集團中國附屬公司於可見未來擬分派予中國內地境外之其各控股公司之尚未分派盈利計提撥備。

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現行價格（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。

本集團作出公平值估計之主要假設包括相同地區及情況之同類物業當時之市場租值、適當折現率、預期未來市場租值及未來維修成本。

(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) 任何其他發展物業之直接應佔成本。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。

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。這需要估計獲分配資產之現金產生單位之使用價值。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，包括考慮現金流量預測、貼現率、股價之調整因素、信貸風險及波幅等數據。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、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。

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。

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

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)。

4. 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
					66,821	59,445
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
					157,716	204,986
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

* 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)。

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額：		
物業銷售	1,372,194	919,584
投資物業及酒店式服務公寓之租金收入	522,744	474,450
	1,894,938	1,394,034
其他收入及收益：		
物業管理費收入	99,397	92,786
銀行存款利息收入	25,579	11,570
其他	33,385	25,316
	158,361	129,672

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
二零零七年票據(如附註27所定義及披露)		131,509	131,620
二零一三年票據(如附註27所定義及披露)		37,467	—
定息優先票據之攤銷：			
二零零七年票據	27	7,799	7,090
二零一三年票據	27	1,678	—
銀行融資費用及直接成本		15,961	1,369
		284,935	217,833
減：撥充發展中物業成本	15	(71,724)	(75,993)
撥充在建中投資物業成本	16	(15,873)	(30,545)
		(87,597)	(106,538)
融資成本總值		197,338	111,295

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	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銷售已落成物業之成本		782,357	474,804
有關租金收入之支出		114,960	105,876
銷售成本總值		897,317	580,680
折舊 #	14	66,821	59,445
預付地租攤銷		9,276	10,038
撥充發展中物業成本	15	(9,083)	(9,847)
	17	193	191
土地及樓宇經營租約之最低租金		9,620	8,726
撥充發展中物業在建中投資物業成本		(5,483)	(6,195)
		4,137	2,531
僱員福利開支(包括董事酬金-附註8)：			
薪金、工資及福利		213,084	196,325
退休金計劃供款*		688	509
以權益支付購股權支出	30	26,964	3,678
		240,736	200,512
撥充發展中物業／在建中投資物業成本		(75,108)	(65,042)
		165,628	135,470
核數師酬金：			
本公司核數師		3,067	2,721
其他核數師		1,036	947
		4,103	3,668
匯兌差異淨額**		(42,075)	(6,271)
發展中物業減值撥回**	15	(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**	27	—	(589)

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

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。
- * 於二零一三年七月三十一日，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(二零一二年：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161條之規定披露之本年度董事酬金如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
袍金	1,017	450
其他酬金：		
薪金、津貼與實物利益	20,091	18,173
以權益支付購股權支出	13,714	3,678
退休金計劃供款	114	99
	33,919	21,950
	34,936	22,400
撥充發展中物業／在建中投資物業成本	(19,382)	(11,042)
	15,554	11,358

年內，根據本公司之購股權計劃，三名董事(二零一二年：一名)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30。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。

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
林秉軍	225	150
古滿麟	225	150
羅健豪	225	150
麥永森(於二零一二年十一月一日獲委任)	188	—
石禮謙(於二零一二年十二月十九日獲委任)	154	—
	1,017	450

本年度內並無應支付予獨立非執行董事之其他酬金(二零一二年：無)。

(b) 執行董事及非執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼與 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

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

8. 董事酬金(續)

(b) 執行董事及非執行董事(續)

	袍金 千港元	薪金、津貼與 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
二零一二年					
執行董事：					
林建岳	—	2,000	—	—	2,000
林建名	—	1,140	—	—	1,140
林建康	—	1,140	—	57	1,197
林孝賢	—	1,655	—	13	1,668
余寶珠	—	4,344	—	—	4,344
周福安 (於二零一二年六月五日獲委任)	—	467	3,678	3	4,148
劉樹仁	—	—	—	—	—
鄭馨豪	—	5,772	—	13	5,785
譚建文 (於二零一二年五月一日退任)	—	—	—	—	—
張 森 (於二零一二年九月一日辭任)	—	1,655	—	13	1,668
呂兆泉	—	—	—	—	—
	—	18,173	3,678	99	21,950
非執行董事：					
羅臻毓	—	—	—	—	—
廖茸桐	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
總計	—	18,173	3,678	99	21,950

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。

9. 五位最高薪僱員

本年度內五位最高薪僱員中，其中五位(二零一二年：三位)為董事，彼等之酬金詳情載於上文附註8。截至二零一二年七月三十一日止年度，已付其餘兩位非董事最高薪僱員之酬金詳情載列如下：

	本集團 二零一二年 千港元
薪金、津貼與實物利益	4,446
退休金計劃供款	—
	4,446
撥充發展中物業／在建中投資物業成本	(2,251)
	2,195

截至二零一二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 2,000,001 港元至 2,500,000 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。

		本集團	
	附註	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		117,391	75,265
土地增值稅		201,477	151,406
		318,868	226,671
遞延	28	211,754	267,687
本年度稅項開支總值		530,622	494,358

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利	1,343,189	1,374,137
按法定稅率計算之稅項	335,797	343,534
其他司法權區稅率調整	15,123	7,899
土地增值稅撥備	201,477	151,406
土地增值稅撥備之稅務影響	(50,369)	(37,852)
應佔合營公司虧損／(溢利)	(26,767)	2,832
毋須課稅收入	(780)	(598)
不可扣稅支出及虧損	19,130	24,201
未確認稅項虧損	7,872	2,936
使用先前未確認之稅項虧損	(825)	—
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	29,964	—
按本集團實際稅率計算之稅項開支	530,622	494,358

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。

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，本集團概無根據上述賠償保證收取或應收任何款項(二零一二年：無)。

11. 本公司擁有人應佔溢利

本公司擁有人應佔截至二零一三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72,378,000港元(二零一二年：虧損55,020,000港元)(附註31(b))。

12. 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)	48,288	45,069

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。

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(二零一二年：9,562,656,988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。

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

13. 本公司擁有人應佔每股盈利(續)

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
盈利		
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利	757,045	812,758
	股份數目	
	二零一三年	二零一二年
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	16,095,912,956	9,562,656,988
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	22,464,900	631,150
	16,118,377,856	9,563,288,138

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：									
於二零一一年八月一日		108,916	840,694	245,345	28,621	15,357	6,195	—	1,245,128
添置		—	—	7,942	4,920	2,209	805	—	15,876
出售		—	(76,464)	—	(2,264)	(296)	(172)	—	(79,196)
匯兌調整		810	4,703	3,139	303	108	67	—	9,130
於二零一二年七月三十一日 及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									
收購附屬公司	32	—	7,046	32,507	8,870	711	1,220	—	50,354
出售		—	—	—	171	—	130	—	301
轉撥自落成待售物業		—	—	—	(378)	—	(54)	—	(432)
轉撥自發展中物業	15	—	416,942	—	—	—	—	—	416,942
匯兌調整		1,586	7,507	6,243	640	260	141	238,441	238,441
於二零一三年七月三十一日									
		111,312	1,200,428	295,176	40,883	18,349	8,332	238,441	1,912,921
累計折舊：									
於二零一一年八月一日		22,555	229,922	21,716	23,071	11,429	4,661	—	313,354
年內折舊撥備	7	2,696	18,196	33,297	2,642	1,933	681	—	59,445
出售		—	(22,174)	—	(2,022)	(266)	(152)	—	(24,614)
匯兌調整		220	881	135	228	78	47	—	1,589
於二零一二年七月三十一日 及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									
收購附屬公司	32	2,709	20,145	37,745	3,616	1,581	1,025	—	66,821
出售		—	—	—	24	—	13	—	37
匯兌調整		508	2,012	1,795	(345)	186	(50)	—	(395)
於二零一三年七月三十一日									
		28,688	248,982	94,688	27,714	14,941	6,334	—	421,347
賬面淨值：									
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
於二零一二年七月三十一日									
		84,255	542,108	201,278	7,661	4,204	1,658	—	841,164

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

14. 物業、廠房及設備(續)

於二零一三年七月三十一日，本集團賬面值分別為43,606,000港元(二零一二年：44,319,000港元)及951,446,000港元(二零一二年：542,108,000港元)之租賃樓宇及酒店式服務公寓均位於中國內地，並按中期租約持有。餘下賬面值為39,018,000港元(二零一二年：39,936,000港元)之租賃樓宇位於香港，並按中期租約持有。

如財務報表附註25(a)所詳載，於二零一三年七月三十一日，賬面值分別為39,549,000港元(二零一二年：40,556,000港元)及727,105,000港元(二零一二年：729,567,000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。如財務報表附註25(c)所詳載，於二零一二年七月三十一日，上述在建工程分類至發展中物業，賬面值為173,809,000港元，且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	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於八月一日之賬面值		1,426,175	2,353,787
撥充資本之融資成本	6	71,724	75,993
添置		270,219	716,146
轉撥至落成待售物業		(335,803)	(2,071,337)
轉撥至物業、廠房及設備	14	(238,441)	—
轉撥自投資物業	16	—	310,914
減值撥回	7	6,974	1,585
匯兌調整		31,530	39,087
於七月三十一日之賬面值		1,232,378	1,426,175
分類至流動資產之金額		(718,861)	(500,587)
非流動部份		513,517	925,588

截至二零一三年七月三十一日止年度，於損益確認減值撥回6,974,000港元(二零一二年：1,585,000港元)。該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。

15. 發展中物業(續)

全部發展中物業均位於中國內地。按租期分析之發展中物業之賬面值如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
長期租約	1,232,378	1,252,366
中期租約	—	173,809
	1,232,378	1,426,175

如財務報表附註25(c)所詳載，於二零一三年七月三十一日，賬面值合共858,501,000港元(二零一二年：549,007,000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。

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	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於八月一日之賬面值		544,976	577,279
本年度已攤銷	7	(9,083)	(9,847)
轉撥至落成待售物業		(35,160)	(61,962)
轉撥自投資物業		—	36,870
轉撥至投資物業		—	(5,115)
轉撥至物業、廠房及設備		(164,876)	—
匯兌調整		13,415	7,751
於七月三十一日之賬面值		349,272	544,976

16. 投資物業

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
落成投資物業	8,883,100	8,265,100
在建中投資物業，按公平值	1,223,000	849,000
在建中投資物業，按成本*	1,270,934	1,175,269
總計	11,377,034	10,289,369

* 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釐定其公平值，故該等物業於報告期末按成本入賬。

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

16. 投資物業(續)

	附註	本集團	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於八月一日之賬面值		10,289,369	9,295,785
撥充資本之融資成本	6	15,873	30,545
添置		107,362	189,110
轉撥至發展中物業	15	—	(310,914)
轉撥自落成待售物業		10,725	—
公平值調整收益淨額		660,708	965,674
減值撥回		27,578	3,441
匯兌調整		265,419	115,728
於七月三十一日之賬面值		11,377,034	10,289,369

全部投資物業均位於中國內地，並按下列租期持有：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
長期租約	210,000	177,700
中期租約	11,167,034	10,111,669
	11,377,034	10,289,369

於報告期末，按公平值列賬之落成投資物業及在建中投資物業由估值師以公開市值及現有用途基準進行重估。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 34(a)。

截至二零一三年七月三十一日止年度，於其他全面收益確認減值撥回 27,578,000 港元(二零一二年：3,441,000 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%(二零一二年：6.15%)估計之使用價值。

如財務報表附註 25(d) 所詳載，於二零一三年七月三十一日，賬面值合共 8,096,000,000 港元(二零一二年：7,922,100,000 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。

17. 預付地租

	附註	本集團	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於八月一日之賬面值		5,600	5,717
本年度已攤銷	7	(193)	(191)
匯兌調整		136	74
於七月三十一日之賬面值		5,543	5,600

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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 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	(1,161)	—
本年度已減值	(2,368)	(1,161)
於七月三十一日	(3,529)	(1,161)
賬面值	1,032	3,400

19. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份，按成本	144,270	144,270
應收附屬公司款項	6,718,876	6,412,950
	6,863,146	6,557,220

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

19. 於附屬公司之投資(續)

應收附屬公司款項 6,718,876,000 港元(二零一二年：6,412,950,000 港元)為無抵押、免息及無固定還款期，惟總額 997,914,000 港元(二零一二年：997,914,000 港元)按年利率約 8.9%(二零一二年：9.2%)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(二零一二年：47,064,000 港元)為無抵押、免息及按要求還款。

於二零一三年七月三十一日，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
永徽有限公司	香港	1 港元	—	100	投資控股
Farron Assets Limited*	英屬處女群島／香港	1,000 美元	—	77.5	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	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	—	77.5	投資控股
廣州振皓地產置業有限公司 ^{⑥*}	中國	22,830,000 美元 ^{##}	—	100	物業發展及投資
廣州振高地產置業有限公司 ^{⑥*}	中國	17,080,000 美元 ^{##}	—	100	物業發展及投資
廣州麗興房地產開發有限公司 ^{⑥*}	中國	280,000,000 港元 ^{##}	—	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	
廣州廣鵬房產發展有限公司 (「廣州廣鵬」) ^{μ*}	中國	46,000,000 美元 [#]	—	100	物業發展及投資
廣州宏輝房產開發有限公司 ^{μ*}	中國	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 ^{@*}	中國	19,150,000 美元 [#]	—	100	物業發展及投資
廣州捷麗置業有限公司 ^{@*}	中國	168,000,000 港元 [#]	—	77.5	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 [#]	中國	10,800,000 美元 [#]	—	97	物業投資
上海香港廣場物業管理 有限公司 ^{**}	中國	150,000 美元 [#]	—	100	物業管理
上海滬欣房地產發展有限公司 [#]	中國	40,000,000 美元 [#]	—	95	物業發展及投資
上海麗興房地產有限公司 ^{**}	中國	36,000,000 美元 [#]	—	95	物業投資

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

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	
上海偉怡房地產發展有限公司**	中國	10,000,000 美元**	70	25	物業發展及投資
上海閘北廣場房地產發展 有限公司#	中國	12,000,000 美元**	—	99	物業發展及投資
遠山有限公司	香港	1 港元	—	100	物業投資
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
中山市寶麗房地產發展 有限公司@*	中國	200,000,000 港元**	—	100	物業發展及投資
廣州高樂物業管理有限公司 ⁰ *	中國	人民幣 1,100,000 元**	—	100	物業管理
上海麗港物業管理有限公司 ⁰ *	中國	人民幣 500,000 元**	—	100	物業管理
中山高樂物業管理有限公司 ⁰ *	中國	人民幣 500,000 元**	—	100	物業管理

* 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，惟廣州廣鵬於二零一三年七月三十一日之繳足股本為 33,000,000 美元(二零一二年：33,000,000 美元)。於報告日期後，廣州廣鵬餘下之註冊資本 13,000,000 美元已悉數繳足。

@ 根據中國法例註冊成為全外資企業

⁰ 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。

於二零一三年七月三十一日，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 27 及附註 25(g))。

於二零一三年七月三十一日，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 27 及附註 25(i)) 下之責任提供擔保。

20. 於合營公司之投資

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
所佔商譽以外資產淨值	201,171	84,775
應收合營公司款項	235,169	235,086
	436,340	319,861

應收合營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零一三年七月三十一日，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	—*	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。

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。

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產及負債		
流動資產(包括現金及現金等值項目 41,770,000 港元 (二零一二年：65,072,000 港元))	1,714,776	652,224
非流動資產	851,361	1,337,700
資產總值	2,566,137	1,989,924
流動負債	(2,115,401)	(1,559,654)
非流動負債	—	(225,720)
負債總值	(2,115,401)	(1,785,374)
流動金融負債(不包括應付賬款及應計費用)	(470,013)	(473,150)
非流動金融負債(不包括應付賬款及應計費用)	—	(225,720)
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度溢利及全面收益總額		
收益(包括利息收入 3,345,000 港元 (二零一二年：1,664,000 港元))	871,103	2,648
銷售成本	(324,537)	—
費用	(58,329)	(26,491)
稅項支出	(261,929)	—
本年度溢利/(虧損)	226,308	(23,843)
本年度扣除稅項後之其他全面收益	19,878	9,992
本年度扣除稅項後之全面收益/(開支)總額	246,186	(13,851)
減：非控制性權益	(13,393)	659
	232,793	(13,192)

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
麗運集團之資產淨值	450,736	204,550
減：非控制性權益	(48,393)	(35,000)
	402,343	169,550
本集團於麗運集團之50%權益	201,171	84,775
應收麗運集團之款項	235,169	235,086
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	436,340	319,861

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況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
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	—	—
	60,632	65,865	—	—
其他應收賬款、按金及預付款項	110,694	69,255	35,157	1,987
總計	171,326	135,120	35,157	1,987

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

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

附註	本集團		本公司	
	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
現金及銀行結餘	3,324,504	631,637	2,263,698	14,865
減：已抵押及受限制銀行結餘				
就銀行信貸已抵押 *	(6,023)	(5,860)	—	—
就銀行貸款已抵押 25(f)	(6,027)	(123,662)	—	—
受限制 **	(1,749,846)	(110,960)	(1,702,423)	—
無抵押及無限制現金及銀行結餘	1,562,608	391,155	561,275	14,865
定期存款	2,341,211	2,007,049	1,133,611	729,777
減：已抵押定期存款				
就銀行貸款已抵押 25(f)	—	(73,714)	—	—
受限制 **	(295,492)	(628,939)	—	—
無抵押及無限制定期存款	2,045,719	1,304,396	1,133,611	729,777
現金及現金等值項目	3,608,327	1,695,551	1,694,886	744,642

* 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。於二零一三年七月三十一日，結餘為零(二零一二年：338,465,000港元，包括定期存款272,540,000港元)。

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。於二零一三年七月三十一日，結餘為34,536,000港元(二零一二年：33,567,000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。於二零一三年七月三十一日，結餘為308,379,000港元(二零一二年：367,867,000港元)，包括定期存款295,492,000港元(二零一二年：356,399,000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)(二零一二年：無)之銀行結餘已存入一個信託賬戶，以於二零零七年票據(定義及披露載於附註27)到期應付時支付有關未來利息及本金。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。

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)

於報告期末，本集團以人民幣(「人民幣」)計值之定期存款、現金及銀行結餘為2,313,742,000港元(二零一二年：1,543,609,000港元)。將以人民幣計值之現金及銀行結餘兌換為外幣，以及將該等外幣計值之結餘匯出中國內地受有關政府機關所頒佈之相關外匯管制規則及規例所限。

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
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	—	—
	34,611	44,672	—	—
應計費用及其他應付賬款	634,046	642,523	88,894	49,785
總計	668,657	687,195	88,894	49,785

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。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(二零一二年：無)，乃無抵押、免息及須按要償還。

24. 衍生金融工具

	本集團及本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
金融負債 — 貨幣掉期協議(「貨幣掉期」)	43,712	—

貨幣掉期之賬面值與其公平值相同。

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 27)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(定義見附註 27)每個利息支付日期前，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。

貨幣掉期乃指定作本集團二零一三年票據之對沖工具，貨幣掉期結餘因應二零一三年票據水平及外匯匯率變動而變動。

貨幣掉期條款配合二零一三年票據條款。二零一三年票據之現金流量對沖被評估為高度有效，現金流量對沖虧損淨額 59,761,000 港元(二零一二年：無)計入對沖儲備如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
計入對沖儲備之公平值虧損總值	43,712	—
自對沖儲備轉撥至綜合收益表	16,049	—
現金流量對沖虧損淨額	59,761	—

25. 已抵押計息銀行貸款

本集團

	二零一三年		二零一二年	
	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	617,470	1.25 - 7.07	1,559,357
非流動	2.75 - 8.30	1,774,856	2.75 - 7.07	358,342
		2,392,326		1,917,699
到期情況：				
一年內		617,470		1,559,357
第二年		329,018		207,063
第三年至第五年(包括首尾兩年)		1,445,838		151,279
		2,392,326		1,917,699

本公司

	二零一三年		二零一二年	
	實際利率(%)	千港元	實際利率(%)	千港元
已抵押銀行貸款：				
非流動	4.86	734,090	—	—
到期情況：				
一年內		—		—
第二年		244,697		—
第三年至第五年(包括首尾兩年)		489,393		—
		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123,535,000港元（二零一二年：67,651,000港元）之若干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23,121,000港元（二零一二年：67,651,000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。

25. 已抵押計息銀行貸款(續)

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」)。

離岸融資之所得款項將用於撥付本集團之物業相關項目之投資及／或償還貸款。於二零一三年七月三十一日，根據離岸融資已提取及尚未償還之款項為750,000,000港元。於二零一三年七月三十一日，境內融資已全部提取及尚未償還。境內融資之所得款項已悉數用於為本公司若干附屬公司之銀行貸款進行再融資。

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39,549,000港元(二零一二年：40,556,000港元)及727,105,000港元(二零一二年：729,567,000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) 賬面值為238,441,000港元(二零一二年：無)之本集團在建工程之按揭(附註14)；
- (c) 賬面值合共858,501,000港元(二零一二年：549,007,000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8,096,000,000港元(二零一二年：7,922,100,000港元)之本集團若干投資物業之按揭(附註16)；
- (e) 賬面值合共零港元(二零一二年：1,107,600,000港元)之本集團若干落成待售物業之按揭；
- (f) 賬面值合共6,027,000港元(二零一二年：197,376,000港元)之本集團定期存款及銀行結餘之抵押(附註22)；
- (g) 按與定息優先票據持有人之同等基準就本公司若干附屬公司全部股權(附註19)作出之押記；
- (h) 本公司提供之公司擔保(附註33(a))；及
- (i) 本公司若干附屬公司提供之公司擔保。

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. 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」)，票據將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。

本公司可隨時選擇贖回全部(而非部份)二零零七年票據，贖回價相等於二零零七年票據本金金額 100% 另加直至贖回日期之應計及未付利息(如有)，以及(1)票據本金金額之 1% 及(2)(A)二零零七年票據 100% 本金金額於該贖回日期之現值，另加直至二零一四年四月四日票據所有到期之餘下規定利息(惟不包括直至該贖回日期之應計未付利息)，按相等於可比較美國國庫券半年期等值收益率之貼現率另加 100 個基點計算，超逾(B)於該贖回日期之二零零七年票據本金金額之較高者。

於本年度概無購回二零零七年票據。截至二零一二年七月三十一日止年度，本公司按折讓價已回購本金總額 1,000,000 美元(相當於約 7,800,000 港元)之若干二零零七年票據，產生之收益 589,000 港元已於綜合收益表內確認(附註 7)。截至二零一三年七月三十一日，本公司已回購本金總額 15,253,000 美元(相當於約 118,973,000 港元)之二零零七年票據。該等已回購之二零零七年票據乃於財務狀況表「定息優先票據」項下之負債中取消確認。

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。

27. 定息優先票據(續)

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。

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(「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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
二零零七年票據		
於八月一日之賬面值	1,427,253	1,427,850
回購二零零七年票據	—	(7,800)
回購二零零七年票據時解除未攤銷發行費用	—	113
二零零七年票據攤銷(附註6)	7,799	7,090
於七月三十一日之賬面值	1,435,052	1,427,253
分類為非流動之部份	—	(1,427,253)
流動部份	1,435,052	—
於七月三十一日之二零零七年票據公平值*	1,474,718	1,481,433

27. 定息優先票據(續)

	本集團及本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
二零一三年票據		
於八月一日之賬面值	—	—
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)	1,678	—
匯兌調整	16,049	—
於七月三十一日之賬面值	2,223,610	—
分類為非流動之部份	(2,223,610)	—
流動部份	—	—
於七月三十一日之二零一三年票據公平值*	2,031,354	—

* 公平值乃參考二零零七年票據及二零一三年票據於該日由一家全球金融市場數據主要提供者發佈之收市價釐定。

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，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。

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

28. 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	總計 千港元
於二零一一年八月一日	251,595	205,122	785,586	41,000	—	1,283,303
本年度於收益表 扣除／(計入)之 遞延稅項(附註10)	83,968	(34,409)	241,418	—	(23,290)	267,687
本年度計入 資產重估儲備 之遞延稅項	—	861	—	—	—	861
匯兌調整	3,003	2,721	9,323	—	60	15,107
於二零一二年七月三十一日及 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	391,214	138,392	1,229,296	65,000	(4,005)	1,819,897

於二零一三年七月三十一日，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 39,932,000 港元(二零一二年：11,744,000 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。

28. 遞延稅項(續)

本公司

	預提稅 千港元
於二零一一年八月一日、二零一二年七月三十一日及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	17,710

29. 股本

股份

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
法定股本：		
20,000,000,000股(二零一二年：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：		
16,095,912,956股(二零一二年：16,095,912,956股) 每股面值0.10港元之普通股	1,609,591	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
於二零一一年八月一日	12,000,000,000	8,047,956,478	804,796	3,876,668	4,681,464
法定股份增加(附註(a))	8,000,000,000	—	—	—	—
公開發售(附註(b))	—	8,047,956,478	804,795	201,199	1,005,994
公開發售費用(附註(b))	—	—	—	(12,005)	(12,005)
於二零一二年七月三十一日、 二零一二年八月一日及 二零一三年七月三十一日	20,000,000,000	16,095,912,956	1,609,591	4,065,862	5,675,453

附註：

- (a) 根據本公司股東於二零一二年五月十一日通過之一項普通決議案，藉增設額外8,000,000,000股股份，本公司之法定普通股股本已由1,200,000,000港元(分為12,000,000,000股每股面值0.10港元之股份)增加至2,000,000,000港元(分為20,000,000,000股股份)。
- (b) 截至二零一二年七月三十一日止年度，本公司按於二零一二年五月十八日名列股東名冊之股東每持有一股每股面值0.10港元之普通股獲發一股每股面值0.10港元之發售股份之比例，以每股發售股份0.125港元之認購價進行公開發售。截至二零一二年七月三十一日止年度，本公司已因進行公開發售發行8,047,956,478股每股面值0.10港元之額外普通股，及收取所得款項淨額993,989,000港元(已扣除相關費用12,005,000港元)。

29. 股本(續)

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註30內。

30. 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之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。

30. 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。

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

30. 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				購股權 之行使期	購股權 之行使價 ** (每股)
		於 二零一二年 八月一日	年內已授出	年內已失效	於 二零一三年 七月三十一日		
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
		80,479,564	241,438,692	—	321,918,256		
其他合資格參與者 (合計)							
第一批	18/1/2013	—	217,287,738***	(8,000,000)	209,287,738	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
		—	233,287,738	(8,000,000)	225,287,738		
		80,479,564	474,726,430	(8,000,000)	547,205,994		

* 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。

本公司之股份於緊接年內購股權授出日期(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。年內授出購股權之公平值為 26,964,000 港元(平均每股 0.0568 港元)(二零一二年：3,678,000 港元，每股 0.0457 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(二零一二年：3,678,000 港元)(附註 7)及 11,594,000 港元(二零一二年：3,678,000 港元)。

30. 購股權計劃(續)

年內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	二零一二年 六月十二日
股息率 (%)	1.795	1.759	3.62
預期波幅 (%)	55.355	55.355	49.349
過往波幅 (%)	55.355	55.355	49.349
無風險利率 (%)	1.012	1.012	0.922
購股權預期年期 (年)	10	10	8
股份收市價 (每股港元)	0.190	0.228	0.133

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。

於二零一三年七月三十一日，涉及合共 547,205,994 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 466,726,430 股。

除上述授出及失效之購股權外，年內概無其他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。於批准此等財務報表日期(「報告日期」)，(i) 就根據二零零三年購股權計劃(已於年內終止)所授出之尚存購股權涉及之於二零一三年七月三十一日及報告日期仍未行使之相關股份而言，最多 80,479,564 股股份可供發行，佔本公司於報告日期之已發行股份 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 1,142,864,865 股股份之購股權，連同年內根據二零一二年購股權計劃所授出購股權涉及之於二零一三年七月三十一日及報告日期仍未行使之相關股份，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，佔本公司於報告日期之已發行股份 10%。

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

31. 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75頁之綜合權益變動表。

(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	保留盈利 千港元	對沖儲備 千港元	總計 千港元
於二零一一年八月一日		3,876,668	—	(9,558)	143,089	—	4,010,199
本年度虧損	11	—	—	—	(55,020)	—	(55,020)
公開發售	29	201,199	—	—	—	—	201,199
公開發售費用	29	(12,005)	—	—	—	—	(12,005)
以權益支付之購股權安排		—	3,678	—	—	—	3,678
擬派二零一二年末期股息	12	—	—	—	(45,069)	—	(45,069)
於二零一二年七月三十一日 及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		4,065,862	30,188	(9,558)	67,544	(59,761)	4,094,275

32. 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

二零一三年七月三十一日

33. 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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
就附屬公司所獲信貸而向銀行提供之擔保	1,056,005	1,127,892

於二零一三年七月三十一日，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1,056,005,000港元(二零一二年：1,083,802,000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。於二零一三年七月三十一日，就該等擔保而言，本集團之或然負債約為114,944,000港元。

34. 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(二零一二年：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。

於二零一三年七月三十一日，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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	385,137	377,894
第二至第五年(包括首尾兩年)	670,241	665,793
五年後	257,048	330,968
	1,312,426	1,374,655

34. 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(二零一二年：兩年)。

於二零一三年七月三十一日，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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	441	967
第二至第五年(包括首尾兩年)	47	387
	488	1,354

35. 承擔

除上文附註 34(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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已簽約但未作撥備： 工程及賠償成本	449,680	51,424
已授權但未簽約： 工程及動遷成本	421,241	618,835

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

36. 資產抵押

以本集團若干資產作抵押之本集團銀行貸款詳情載於財務報表附註 25。

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

37. 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	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已付或應付予一間有關連公司 之管理及其他服務費	(i)、(xi)	9,061	8,296
已付或應付予有關連公司 之廣告及宣傳費用	(ii)	1,348	1,339
已付或應付予一間有關連公司之管理費	(iii)、(xi)	891	884
已付或應付予有關連公司 之租金及管理費開支	(iv)、(xi)	2,233	405
已收或應收有關連公司 之租金及管理費收入	(v)、(xi)	889	144
已收或應收有關連公司 之租金及管理費收入	(vi)、(xi)	563	11
已付或應付予一間有關連公司有關 向酒店式服務公寓客戶提供餐飲服務 之費用	(vii)、(xi)	1,642	221
已付予一間有關連公司 之收購一間公司之代價	(viii)	120,209	—
已付予一間有關連公司之包銷佣金	(ix)	—	7,931
已收一間有關連公司之公開發售股份認購代價	(ix)	—	545,220
已收一間有關連公司之公開發售股份認購代價	(x)	—	201,250
已收一名董事之發售股份認購代價	(x)	—	807

37. 有關連人士交易(續)

(a) 有關連人士交易(續)

附註：

- (i) 有關連公司為凱德置地有限公司之附屬公司，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。
- (ii) 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。本公司已自二零一零年九月三十日(一項企業重組於同日完成後)起成為豐德麗之聯營公司。此外，豐德麗已自二零一二年六月十一日就截至二零一二年七月三十一止年度提前採納香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」後成為本公司之最終控股公司。

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。有關連人士交易亦構成上市規則第14A章所界定之關連交易。
- (iii) 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。
- (iv) 有關連公司為麗新發展及麗新發展之一間附屬公司。豐德麗(麗新發展之聯營公司)已自二零一二年六月十一日起成為本公司之最終控股公司，自此本公司成為麗新發展之聯營公司。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。
- (v) 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。
- (vi) 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。
- (vii) 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。
- (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。該交易之進一步詳情載於財務報表附註32。有關連人士交易亦構成上市規則第14A章所界定之關連交易。

37. 有關連人士交易(續)

(a) 有關連人士交易(續)

附註：(續)

- (ix) 有關連公司為豐德麗。如財務報表附註29所進一步詳述，本公司於截至二零一二年七月三十一日止年度進行公開發售。豐德麗已根據公開發售悉數認購其比例配額，按認購價每股0.125港元認購3,265,688,037股發售股份。此外，根據包銷協議，豐德麗悉數包銷公開發售並獲得包銷佣金。根據公開發售之接納結果，豐德麗已促使其一間附屬公司根據其於包銷協議下之包銷責任按認購價每股0.125港元認購1,096,075,348股發售股份。該有關連人士交易亦構成上市規則第14A章所界定之關連交易。
- (x) 有關連公司為凱德置地有限公司，而董事為劉樹仁先生(「劉先生」)。截至二零一二年七月三十一日止年度，凱德置地有限公司及劉先生均已根據公開發售悉數認購其比例配額，按認購價每股0.125港元分別認購1,610,000,000股及6,458,829股發售股份。該等有關連人士交易亦構成上市規則第14A章所界定之關連交易。
- (xi) 包括於(i)項9,061,000港元(二零一二年：8,296,000港元)、(iii)項891,000港元(二零一二年：884,000港元)、(iv)項1,525,000港元(二零一二年：無)、(v)項672,000港元(二零一二年：無)、(vi)項563,000港元(二零一二年：11,000港元)及(vii)項1,268,000港元(二零一二年：無)之有關連人士交易亦構成上市規則第14A章所界定之持續關連交易。該等持續關連交易須遵守上市規則第14A章所載之申報規定，該有關交易之詳情於董事會報告書第61頁至64頁內披露。

(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之詳情載於財務報表附註26。

(c) 本集團主要管理人員酬金

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
短期僱員福利	21,108	18,623
退休金計劃供款	114	99
以權益支付購股權支出	13,714	3,678
總計	34,936	22,400

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

38. 按類別劃分之金融工具

金融資產

本集團及本公司於二零一三年及二零一二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
二零一三年			
應付賬款及應計費用	—	578,109	578,109
已收按金	—	19,129	19,129
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	6,706,847	6,750,559
二零一二年			
應付賬款及應計費用	—	596,284	596,284
已收按金	—	17,722	17,722
已抵押計息銀行貸款	—	1,917,699	1,917,699
來自一前主要股東墊款	—	57,200	57,200
定息優先票據	—	1,427,253	1,427,253
	—	4,016,158	4,016,158

財務報表附註

二零一三年七月三十一日

38. 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
二零一二年			
應付賬款及應計費用	—	49,785	49,785
應付附屬公司款項	—	47,064	47,064
定息優先票據	—	1,427,253	1,427,253
	—	1,524,102	1,524,102

39. 公平值及公平值等級

短期金融資產及金融負債之公平值與其賬面值相若，乃主要由於該等工具於短期內到期所致。其他金融資產及負債(不包括定息優先票據)之公平值乃根據普遍採納之定價模型按折現現金流量分析或採用可觀察的現時市場交易所得之價格作為輸入值釐定。

除於附註27披露之定息優先票據之公平值外，本公司董事認為本集團及本公司所有金融資產及金融負債於報告期末之賬面值均與其各自之公平值相若。

39. 公平值及公平值等級(續)

公平值等級

下表按公平值等級之三個級別呈列按公平值計量之金融工具於報告期末之賬面值。有關級別界定如下：

級別一：公平值乃基於相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)計量

級別二：公平值乃基於對所記錄公平值有重大影響之所有輸入值均可直接或間接被觀察之估值方法計量

級別三：公平值乃基於對所記錄公平值有重大影響之所有輸入值並非來自可觀察市場數據(不可觀察數據)之估值方法計量

於二零一三年七月三十一日及二零一二年七月三十一日，本集團及本公司概無按其衍生金融工具以外之公平值計量之金融資產或金融負債，衍生金融工具乃按級別二之公平值計量。

衍生金融工具(即貨幣掉期)乃使用類似於掉期模型之估值方法計量，加入自可觀察市場獲得之多項數據來計算現值。

40. 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。於本年度，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。

40. 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
二零一三年					
倘美元/港元兌人民幣貶值	5%	36,399	35,652	22,111	22,111
倘美元/港元兌人民幣升值	5%	(32,928)	(32,252)	(20,006)	(20,006)
二零一二年					
倘美元/港元兌人民幣貶值	5%	16,110	15,290	500	500
倘美元/港元兌人民幣升值	5%	(14,571)	(13,829)	(454)	(454)

* 不包括非控制性權益應佔之金額

40. 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及在建中投資物業之金額後)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
二零一三年					
	+0.25%	(2,488)	(2,332)	—	—
	-0.25%	2,488	2,332	—	—
二零一二年					
	+0.25%	(2,460)	(2,298)	—	—
	-0.25%	2,436	2,275	—	—

* 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。

40. 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	總計 千港元
二零一三年			
應付賬款及應計費用	578,109	—	578,109
已收按金	19,129	—	19,129
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	4,803,482	7,789,881
二零一二年			
應付賬款及應計費用	596,284	—	596,284
已收按金	17,722	—	17,722
已抵押計息銀行貸款	1,626,527	386,449	2,012,976
來自一前主要股東墊款	—	57,200	57,200
定息優先票據	131,494	1,529,785	1,661,279
	2,372,027	1,973,434	4,345,461

按財務報表附註 25 所詳述，金額為 123,535,000 港元(二零一二年：67,651,000 港元)之若干定期貸款計入計息銀行貸款之流動部份。該等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，董事相信貸款將不會於十二個月內被要求全數償還，並認為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，該貸款於二零一三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 105,498,000 港元(二零一二年：4,800,000 港元)及 23,358,000 港元(二零一二年：70,077,000 港元)須分別於十二個月內及一至五年內償還。

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 33(b) 中披露。擔保可被要求履行之最早期間少於十二個月。

40. 財務風險管理目標與政策(續)

(c) 流動資金風險(續)

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
二零一二年			
應付賬款及應計費用	49,785	—	49,785
應付附屬公司款項	47,064	—	47,064
定息優先票據	131,494	1,529,785	1,661,279
	228,343	1,529,785	1,758,128

(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。

40. 財務風險管理目標與政策(續)

(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人獲得最大回報。本集團整體策略與上年相比維持不變。

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。彼等將考慮資本成本及市場上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及定息優先票據，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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已抵押計息銀行貸款	2,392,326	1,917,699
來自一前主要股東墊款	58,621	57,200
定息優先票據	3,658,662	1,427,253
減：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)
債務淨額	443,894	763,466
本公司擁有人應佔資產淨值	11,418,834	10,438,111
資本負債比率	4%	7%

41. 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 當時為 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。
- (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)。

41. 報告期後事項(續)

- (iv) 就本公司及豐德麗根據本公司、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商業有關項目(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不時之業務及事務之管理及操守(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。

42. 財務報表之批准

董事會已於二零一三年十月九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」)謹訂於二零一三年十一月二十二日(星期五)上午九時三十分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. 省覽及接納截至二零一三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」)及重選另外五名董事，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：

(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購回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。」

(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或購買本公司股份之權利授予或發行予根據該計劃或本公司股份之安排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或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%）。」

承董事會命
麗豐控股有限公司
公司秘書
嚴麗華

香港，二零一三年十月二十四日

註冊辦事處：
P.O. Box 309
Ugland House
South Church Street
George Town
Grand Cayman
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（「**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**」），地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，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。

股東週年大會通告

- (3) 為確定有權出席股東週年大會並於會上投票，股東須於二零一三年十一月十九日(星期二)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0.003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二零一三年十二月六日(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，各股東最遲須於二零一三年十二月四日(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。
- (6) 有關本通告議程第3項，
- (i) 根據章程細則第99條，石禮謙先生(於二零一二年十二月十九日獲董事會委任為獨立非執行董事)將於股東週年大會上卸任，惟符合資格並願意應選連任；
- (ii) 根據章程細則第116條，林建康、鄭馨豪、廖茸桐、羅臻毓及林秉軍諸位先生將於股東週年大會上輪換卸任董事，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二零一四年七月三十一日止年度(「二零一四年度」)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，獨立核數師於二零一四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二零一四年度之營運開支，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二零一四年度之酬金。
- (8) 一份載有關於普通決議案5(A)至5(C)項內容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) 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。