

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



麗新發展

麗新發展有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：488)

截至二零一四年七月三十一日止年度之 末期業績公佈

業績

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

綜合收益表

截至二零一四年七月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	3	2,109,647	963,757
銷售成本		(1,051,747)	(374,807)
毛利		1,057,900	588,950
其他收入	4	79,563	67,376
銷售及市場推廣開支		(56,660)	(25,008)
行政開支		(308,812)	(271,249)
其他經營開支淨額		(84,744)	(52,531)
僱員購股權福利		-	(50,810)
投資物業公平值增值		928,755	2,076,072
稅項賠償保證撥備	5	(139,017)	(267,537)
經營業務溢利	6	1,476,985	2,065,263
融資成本	7	(242,723)	(161,060)
應佔聯營公司之溢利及虧損		106,513	(7,153)
應佔合營公司之溢利及虧損		110,702	616,052
收購一間聯營公司額外權益之折讓	8	150,660	134,930
除稅前溢利		1,602,137	2,648,032
稅項	9	(90,489)	(45,694)
年度溢利		1,511,648	2,602,338
應佔：			
本公司擁有人		1,478,730	2,564,114
非控股權益		32,918	38,224
		1,511,648	2,602,338
本公司擁有人應佔每股盈利	11		
基本		0.074 港元	0.128 港元
攤薄		0.073 港元	0.127 港元

本年度擬派末期股息之詳情於附註10中披露。

綜合全面收益表

截至二零一四年七月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年度溢利	<u>1,511,648</u>	<u>2,602,338</u>
其他全面收益／（開支）		
其後期間重新分類至損益之其他全面收益／（開支）：		
可供出售財務資產之公平值變動	13,208	33,727
匯兌調整	16,537	(3,882)
一間附屬公司清盤時解除匯兌儲備	(548)	-
應佔一間聯營公司其他全面收益	<u>11,891</u>	<u>56,175</u>
年度其他全面收益	<u>41,088</u>	<u>86,020</u>
年度全面收益總額	<u>1,552,736</u>	<u>2,688,358</u>
應佔：		
本公司擁有人	1,519,924	2,650,173
非控股權益	<u>32,812</u>	<u>38,185</u>
	<u>1,552,736</u>	<u>2,688,358</u>

綜合財務狀況表

於二零一四年七月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		554,635	510,202
預付土地租金		22,955	23,982
投資物業		12,669,295	10,736,496
待售發展中物業		109,158	777,904
聯營公司權益		3,841,870	3,378,850
合營公司權益		6,018,543	5,688,684
可供出售財務資產		1,232,466	1,198,321
已抵押銀行結餘及定期存款		138,049	134,692
已付按金及其他應收款項		727,468	23,500
非流動資產總值		<u>25,314,439</u>	<u>22,472,631</u>
流動資產			
待售落成物業		832,633	765,591
按公平值計入損益之股本投資		2,159	7,489
存貨		8,106	6,456
應收賬款、已付按金及其他應收款項	12(a)	134,032	122,348
持至到期債務投資		-	8,317
現金及現金等值項目		1,671,478	3,123,631
流動資產總值		<u>2,648,408</u>	<u>4,033,832</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	12(b)	299,723	336,278
應付稅項		132,825	77,634
銀行貸款		416,808	417,286
流動負債總值		<u>849,356</u>	<u>831,198</u>
流動資產淨值		<u>1,799,052</u>	<u>3,202,634</u>
資產總值減流動負債		<u>27,113,491</u>	<u>25,675,265</u>
非流動負債			
銀行貸款		2,274,414	2,661,322
有擔保票據	13	2,698,122	2,695,474
遞延稅項		111,620	105,694
稅項賠償保證撥備	5	729,387	614,672
已收長期租賃按金		71,087	68,152
遞延租金		4,366	-
非流動負債總值		<u>5,888,996</u>	<u>6,145,314</u>
權益		<u>21,224,495</u>	<u>19,529,951</u>
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	14	3,129,961	200,629
股份溢價賬	14	-	7,429,332
投資重估儲備		1,131,735	1,116,135
購股權儲備		64,469	64,622
對沖儲備		(963)	(11,786)
資本贖回儲備	14	-	1,200,000
削減股本儲備	14(c)	4,692	-
一般儲備		646,700	646,700
其他儲備		256,582	142,076
特別資本儲備		-	-
匯兌波動儲備		111,712	96,941
保留溢利		15,379,503	8,243,123
擬派末期股息		50,157	-
非控股權益		<u>20,774,548</u>	<u>19,127,772</u>
		<u>449,947</u>	<u>402,179</u>
		<u>21,224,495</u>	<u>19,529,951</u>

綜合財務報表附註

1. 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會（「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）及香港普遍採納之會計準則而編製。該等財務報表亦遵守香港公司條例有關編製財務報表之適用規定，其根據香港公司條例（第 622 章）附表 11 之第 76 至第 87 條所載之有關該條例第 9 部「賬目及審計」之過渡性及保留安排，就本財政年度及比較期間而言繼續為前公司條例（第 32 章）。此等財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟投資物業、按公平值計入損益之股本投資及若干可供出售財務資產已按公平值計量則除外。除另有指明者外，此等財務報表以港元（「港元」）呈列，而所有價值均調整至最接近千元。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 1 號 修訂本	香港財務報告準則第 1 號 <i>首次採納香港財務報告準則— 政府貸款之修訂</i>
香港財務報告準則第 7 號 修訂本	香港財務報告準則第 7 號 <i>財務工具：披露— 抵銷財務資產及財務負債之修訂</i>
香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 11 號 及香港財務報告準則第 12 號 修訂本	香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 11 號及 香港財務報告準則第 12 號— <i>過渡指引之修訂</i>
香港財務報告準則第 13 號	<i>公平值計量</i>
香港會計準則第 19 號 (二零一一年)	<i>僱員福利</i>
香港（國際財務報告詮釋 委員會）— 詮釋第 20 號 二零零九年至二零一一年週期 之年度改進	<i>露天礦場生產階段之剝採成本</i> 於二零一二年六月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂

除下文詳述有關香港財務報告準則第 13 號之影響外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對此等財務報表並無任何重大影響。

香港財務報告準則第 13 號提供公平值的精確定義、公平值計量的單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用之披露之規定。香港財務報告準則第 13 號不會改變本集團須使用公平值的情況，但為其¹在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值的情況下應如何應用公平值提供指引。本集團未來採用香港財務報告準則第 13 號，且採納該準則對本集團的公平值計量並無重大影響。由於香港財務報告準則第 13 號當中的指引，計量公平值的政策已被修訂。香港財務報告準則第 13 號規定就分類為投資物業、可供出售財務資產、按公平值計入損益之股本投資及財務工具之樓宇之公平值計量作出之額外披露乃載於財務報表之相關附註。

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

香港會計準則第 27 號 (二零一一年)	<i>獨立財務報表</i>
香港會計準則第 28 號 (二零一一年)	<i>於聯營公司及合營公司之投資</i>
香港財務報告準則第 10 號	<i>綜合財務報表</i>
香港財務報告準則第 11 號	<i>合營安排</i>
香港財務報告準則第 12 號	<i>披露於其他實體之權益</i>

除香港財務報告準則第 10 號 *綜合財務報表* 及香港財務報告準則第 11 號 *合營安排* 以及香港財務報告準則第 12 號 *披露於其他實體之權益* 影響本集團財務報表外，採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之財務報表並無重大影響。

3. 分類資料

年內，由於餐廳業務分類對本集團之營運之重要性日益突顯，管理層將其報告分類更改為(i)物業發展及銷售；(ii)物業投資；(iii)酒店業務；(iv)餐廳業務；及(v)其他。截至二零一三年七月三十一日止年度之相關資料已相應地重新呈列。

分類收入及業績

下表呈列本集團可呈報分類之收入及業績：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
分類收入：														
銷售予外界客戶	1,046,947	100,312	502,335	434,234	372,139	327,003	167,082	82,925	21,144	19,283	-	-	2,109,647	963,757
分類業務間之銷售	-	-	11,002	15,982	270	-	-	-	22,732	27,172	(34,004)	(43,154)	-	-
其他收入	2,140	1,126	1,042	1,206	7	-	2,345	972	1,509	9,814	-	-	7,043	13,118
總計	<u>1,049,087</u>	<u>101,438</u>	<u>514,379</u>	<u>451,422</u>	<u>372,416</u>	<u>327,003</u>	<u>169,427</u>	<u>83,897</u>	<u>45,385</u>	<u>56,269</u>	<u>(34,004)</u>	<u>(43,154)</u>	<u>2,116,690</u>	<u>976,875</u>
分類業績	<u>346,558</u>	<u>15,373</u>	<u>386,022</u>	<u>343,484</u>	<u>86,476</u>	<u>70,101</u>	<u>(13,049)</u>	<u>(6,667)</u>	<u>1,422</u>	<u>10,415</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>807,429</u>	<u>432,706</u>
銀行存款利息收入—未分配													19,007	11,260
未分配收入													53,513	42,998
投資物業公平值增值	-	-	928,755	2,076,072	-	-	-	-	-	-	-	-	928,755	2,076,072
僱員購股權福利—未分配													-	(50,810)
未分配開支													(192,702)	(179,426)
稅項賠償保證撥備													(139,017)	(267,537)
經營業務溢利													1,476,985	2,065,263
融資成本													(242,723)	(161,060)
應佔聯營公司之溢利及虧損	52	150	-	-	-	-	(2,094)	(887)	-	-	-	-	(2,042)	(737)
應佔聯營公司之溢利及虧損—未分配													108,555	(6,416)
應佔合營公司之溢利及虧損	5,882	18,825	104,820	597,227	-	-	-	-	-	-	-	-	110,702	616,052
收購一間聯營公司額外權益之折讓													150,660	134,930
除稅前溢利													1,602,137	2,648,032
稅項													(90,489)	(45,694)
年度溢利													<u>1,511,648</u>	<u>2,602,338</u>

3. 分類資料 (續)

下表呈列本集團可呈報分類之資產及負債總值以及其他分類資料：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳業務		其他		綜合	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元										
分類資產及負債												
分類資產	1,495,842	1,576,095	12,732,170	10,782,490	885,267	582,639	272,520	265,003	46,726	69,849	15,432,525	13,276,076
聯營公司權益	7,199	9,630	-	-	-	-	18,610	20,029	-	-	25,809	29,659
聯營公司權益—未分配											3,816,061	3,349,191
合營公司權益	1,494,050	1,426,038	4,524,493	4,262,646	-	-	-	-	-	-	6,018,543	5,688,684
未分配資產											2,669,909	4,162,853
資產總值											27,962,847	26,506,463
分類負債	70,333	120,698	151,066	127,086	61,587	57,360	17,180	7,910	6,537	5,140	306,703	318,194
銀行貸款											2,691,222	3,078,608
有擔保票據											2,698,122	2,695,474
其他未分配負債											1,042,305	884,236
負債總值											6,738,352	6,976,512
其他分類資料												
預付土地租金攤銷	-	-	-	-	1,027	1,028	-	-	-	-	1,027	1,028
折舊	352	352	593	362	12,059	12,198	15,860	9,571	22	83	28,886	22,566
折舊—未分配											5,601	6,510
											34,487	29,076
資本開支	13,492	217,439	968,490	96,974	6,235	6,052	51,855	181,351	29	31	1,040,101	501,847
資本開支—未分配											23,232	1,951
											1,063,333	503,798

3. 分類資料 (續)

地區資料

下表呈列截至二零一四年七月三十一日及二零一三年七月三十一日止年度按資產所在地區分類之收入及資產：

	香港		越南		其他		綜合	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
分類收入								
銷售予外界客戶	1,727,365	627,410	367,208	327,003	15,074	9,344	2,109,647	963,757
其他收入	<u>6,158</u>	<u>13,116</u>	<u>7</u>	<u>-</u>	<u>878</u>	<u>2</u>	<u>7,043</u>	<u>13,118</u>
總計	<u>1,733,523</u>	<u>640,526</u>	<u>367,215</u>	<u>327,003</u>	<u>15,952</u>	<u>9,346</u>	<u>2,116,690</u>	<u>976,875</u>
分類資產								
非流動資產	12,380,675	11,392,524	274,913	284,153	1,314,725	327,025	13,970,313	12,003,702
流動資產	<u>1,061,035</u>	<u>955,690</u>	<u>372,212</u>	<u>297,376</u>	<u>28,965</u>	<u>19,308</u>	<u>1,462,212</u>	<u>1,272,374</u>
總計	<u>13,441,710</u>	<u>12,348,214</u>	<u>647,125</u>	<u>581,529</u>	<u>1,343,690</u>	<u>346,333</u>	<u>15,432,525</u>	<u>13,276,076</u>

有關主要客戶之資料

截至二零一四年七月三十一日及二零一三年七月三十一日止兩個年度，概無來自單一客戶之收入佔本集團該等年度收入之 10% 以上。

4. 其他收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行存款利息收入	19,007	11,260
持至到期債務投資之利息收入	134	88
其他利息收入	1,092	426
按公平值計入損益之上市股本投資之股息收入	101	52
非上市可供出售財務資產之股息收入	38,154	36,420
出售非上市可供出售財務資產之收益	11,640	-
出售按公平值計入損益之上市股本投資之收益	786	-
向一間合營公司收取之項目管理費收入	-	8,900
其他	8,649	10,230
	<u>79,563</u>	<u>67,376</u>

5. 稅項賠償保證撥備

根據本公司與麗豐控股有限公司（「麗豐」）於一九九七年十一月十二日訂立之一份賠償保證契據（「麗豐稅項賠償保證契據」），本公司承諾就麗豐透過其附屬公司及其聯營公司出售麗豐於一九九七年十月三十一日應佔之任何物業權益（「物業權益」）而應付或分佔之若干潛在中華人民共和國（「中國」）所得稅及土地增值稅（「土地增值稅」）向麗豐作出賠償保證。本公司作出之該等稅項賠償保證可用於(i)獨立特許測量師卓德測計師行有限公司（現稱「萊坊測計師行有限公司」）所評估物業權益於一九九七年十月三十一日之價值（「估值」）；及(ii)該等物業權益直至一九九七年十月三十一日產生之總成本，連同有關物業權益之未支付之土地成本、未支付之地價及未支付之遷徙成本、清拆及公用設施成本及其他可扣除成本之差額所適用之稅項。麗豐稅項賠償保證契據乃假設物業權益以彼等於估值所佔之價值出售，而該價值乃參考於估值時監管中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例計算。

本公司作出之賠償保證並不包括(i)麗豐於其股份在香港聯合交易所有限公司上市（「上市」）後所收購之新物業；(ii)因上市時稅率增加或法例更改而引致有關稅項之任何增加；及(iii)以計算麗豐於一九九七年十一月十八日刊發之招股章程所載之經調整有形資產淨值已作出重估增值之遞延稅項撥備為限之任何索償。

經考慮麗豐於二零一四年七月三十一日持有之現有物業權益（而該等物業權益包括於麗豐稅項賠償保證契據下）以及現時規管中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例後，本公司所提供之稅項賠償保證總額估計為 1,350,000,000 港元（二零一三年：1,350,000,000 港元）。

於二零一四年七月三十一日，在考慮物業權益之計劃及狀況以及現時規管中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例後，本集團已於截至二零一四年七月三十一日止年度之綜合收益表確認額外稅項賠償保證撥備 139,017,000 港元（二零一三年：267,537,000 港元）。此外，本集團在接獲麗豐要求後已於年內償清稅項賠償保證 24,302,000 港元（二零一三年：無）。因此，本集團於二零一四年七月三十一日錄得稅項賠償保證撥備合共約為 729,387,000 港元（二零一三年：614,672,000 港元）。

6. 經營業務溢利

本集團經營業務溢利已扣除：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已售存貨成本	74,980	52,556
已售落成物業成本	638,906	58,501
折舊 [#]	34,487	29,076
預付土地租金攤銷*	1,027	1,028
出售物業、廠房及設備項目之虧損*	2,125	-
出售非上市可供出售財務資產之虧損*	-	100
按公平值計入損益之上市股本投資之公平值虧損*	2,796	1,772

[#] 物業、廠房及設備之折舊開支約 31,942,000 港元（二零一三年：26,301,000 港元）已計入綜合收益表之「其他經營開支淨額」內。

* 此等項目已計入綜合收益表之「其他經營開支淨額」內。

7. 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須於五年內全數償還之銀行貸款之利息	66,635	67,727
須於五年內全數償還之有擔保票據之利息	158,771	85,505
銀行融資費用	18,544	17,930
	243,950	171,162
減：於待售發展中物業資本化之金額	(1,227)	(10,102)
	242,723	161,060

8. 收購一間聯營公司額外權益之折讓

於二零一三年十一月至二零一三年十二月期間，本集團以約為18,545,000港元之成本向公眾股東收購豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）1.33%之額外權益，本集團於豐德麗之權益由39.93%增加至41.26%。於二零一四年五月，本集團再以約為 7,635,000 港元之成本向公眾股東收購豐德麗 0.66%之額外權益，本集團於豐德麗之權益由 41.26%增加至 41.92%。因該等收購而產生約為150,660,000港元之收購折讓。

過去年度，於二零一二年十月至二零一二年十二月期間，本集團以約為 29,336,000 港元之成本向公眾股東收購豐德麗 2%之額外權益，本集團於豐德麗之權益由 37.93%增加至 39.93%。因該等收購而產生 134,930,000 港元之收購折讓。

9. 稅項

香港利得稅乃就本年度於香港賺取之估計應課稅溢利按 16.5%（二零一三年：16.5%）之稅率計算而作出撥備。

其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在地區之現行稅率及根據其現行法例、詮釋及慣例而計算。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本期稅項		
香港	64,149	28,563
海外	18,199	13,356
	<u>82,348</u>	<u>41,919</u>
遞延稅項	5,565	4,814
過往年度撥備不足／（超額撥備）		
香港	216	(30)
海外	2,360	(1,009)
	<u>2,576</u>	<u>(1,039)</u>
本年度稅項支出	<u>90,489</u>	<u>45,694</u>

10. 股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
擬派末期 — 每股普通股0.25港仙（二零一三年：無）	50,157	-

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。

11. 本公司擁有人應佔每股盈利

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利	1,478,730	2,564,114
攤薄一間聯營公司每股盈利對佔其 溢利之調整產生之普通股之潛在攤薄影響	(300)	-
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<u>1,478,430</u>	<u>2,564,114</u>

11. 本公司擁有人應佔每股盈利 (續)

股份數目	千股	千股
用以計算每股基本盈利之普通股數目	20,062,893	20,062,893
購股權產生之普通股之潛在攤薄影響	90,749	102,974
用以計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	20,153,642	20,165,867

行使一間聯營公司購股權及轉換一間聯營公司所發行尚未行使可換股票據，對呈列截至二零一三年七月三十一日止年度之每股基本盈利具有反攤薄效果。

12. 應收賬款、已付按金及其他應收款項／應付賬款、已收按金及應付費用

- (a) 本集團根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款交收。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賃按金。酒店及餐廳收費主要由客戶以現金支付，惟對於在相關附屬公司開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議交收。

根據付款到期日，於報告期末本集團應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收貿易賬款：		
未到期或逾期少於30天	8,278	6,575
逾期31-60天	1,397	1,946
逾期61-90天	201	394
逾期超過90天	1,059	1,491
	10,935	10,406
其他應收款項	61,283	57,337
已付按金及預付款項	61,814	54,605
	134,032	122,348

- (b) 根據付款到期日，於報告期末本集團應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付貿易賬款：		
未到期或逾期少於30天	8,967	8,161
逾期31-60天	770	546
逾期61-90天	199	87
逾期超過90天	174	236
	10,110	9,030
其他應付款項及應付費用	158,050	173,773
已收按金及其他撥備	131,563	153,475
	299,723	336,278

13. 有擔保票據

於二零一三年一月十八日，本公司之全資附屬公司 Lai Sun International Finance (2012) Limited 發行本金總額為350,000,000美元之有擔保票據（「票據」）。此票據由本公司擔保，年期為五年，按固定利率每年5.7%計息，利息乃每半年於期末支付。

發售之所得款項淨額約為347,000,000美元，將用作一般企業開支。

14. 股本

	二零一四年		二零一三年	
	股份數目	總計 千港元	股份數目	總計 千港元
法定股本（附註 a）：				
每股面值0.01港元之普通股	-	-	38,000,000	380,000
每股面值1.00港元之優先股	-	-	1,200,000	1,200,000
				<u>1,580,000</u>
已發行普通股（附註 a）	<u>20,062,893,286</u>	<u>3,129,961</u>	<u>20,062,893,286</u>	<u>200,629</u>

本公司股本及其他股本儲備於年內之變動概述如下：

	已發行股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	股本 贖回儲備 千港元	總計 千港元
於二零一二年八月一日、 二零一三年七月三十一日 及二零一三年八月一日	20,062,893,286	200,629	7,429,332	1,200,000	8,829,961
由股份溢價賬轉撥至已發行股本（附註 b）	-	7,429,332	(7,429,332)	-	-
由股本贖回儲備轉撥至 已發行股本（附註 b）	-	1,200,000	-	(1,200,000)	-
轉撥至削減股本儲備（附註 c）	-	(5,700,000)	-	-	(5,700,000)
於二零一四年七月三十一日	<u>20,062,893,286</u>	<u>3,129,961</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,129,961</u>

附註：

- 根據於二零一四年三月三日開始運行之香港公司條例（第622章），法定股本之概念將不再存在。根據香港公司條例（第622章）第135條，本公司股份不再有賬面值或面值。已發行股份之數目或任何股東之相關權利並未因此過渡受到影響。
- 自二零一四年三月三日起，根據香港公司條例（第622章）附表 11 第 37(1)條，本公司股份溢價賬及股份贖回儲備內之任何進賬均被視為本公司股本之一部份。
- 於二零一四年七月二十五日，相當於5,700,000,000 港元削減本公司股本賬之進賬（「削減股本」）生效。削減股本產生之進賬計入本公司削減股本儲備賬。本公司將削減股本儲備約5,695,308,000 港元用於抵銷本公司之累積已變現虧損。

15. 比較金額

若干比較金額已予重新分類，以符合本年度之呈列。

末期股息

董事會決定就截至二零一四年七月三十一日止財政年度建議派發末期股息每股0.25港仙予於二零一四年十二月十九日（星期五）名列本公司股東名冊之股東。

年內並無宣派中期股息。

董事建議股東有權選擇以新股代替現金收取末期股息。以股代息計劃須待(1)將於二零一四年十二月九日舉行之股東週年大會批准建議末期股息；及(2)香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准根據該計劃發行之新股上市及買賣後方可作實。

一份載有以股代息計劃詳情之通函及相關選擇表格預期於二零一四年十二月三十日（星期二）或前後寄發予股東。預期以股代息計劃之末期股息單及股票將於二零一五年一月三十日（星期五）或前後寄發予股東。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

概括而言，二零一三／一四年為本公司進行整合的年份。儘管股票及債務資本市場表現暢旺，但全球經濟基本因素復甦步伐仍未穩固。即使持續獲全球中央銀行支持，美國及歐元區等主要經濟體仍繼續陷入困境。環球地緣經濟局勢緊張，如中東形勢及俄羅斯與烏克蘭的關係，為不明朗前景增添變數。作為全球金融中心，在全球主要經濟體均面臨挑戰的情況下，香港自然亦不能獨善其身。

儘管市況嚴峻，香港地產業界持續表現出色。零售市場受低失業率、穩步上揚的訪港旅客人數支持，而辦公室租賃市場漸趨穩定並見逐步增長。於二零一二年底及二零一三年初引入監管措施後，住宅市場持續放緩，但新盤樓價高企，反映了相關需求仍然熱烈，這一點可說是毋庸置疑。除非出現任何不可預見情況，該等監控措施將持續推行，直至土地供應能夠趕上需求為止；儘管政府的重視及努力，可能仍需要幾年時間才可見成效。建築行業的勞工供應短缺，導致工資通漲，持續為成本管理帶來挑戰。

本集團在當前充滿挑戰的環境中表現出色。面積約達1,600,000平方呎的租賃組合於高出租率下帶來穩定的租賃收入。租金收入透過調整租戶結構、調節租金及中國建設銀行大廈自去年悉數出租後帶來的全年貢獻（已確認為應佔合營公司溢利）有所增加。Ocean One 大部分餘下單位之銷售已經按擬定平均售價完成，令本集團收入及溢利較去年大幅上升。大坑道339號項目（包括九個單位及建築面積（「**建築面積**」）達30,400平方呎）於二零一四年七月開售，預期在下一個財政年度作出貢獻。

管理層相信為本集團應付挑戰及迎接機遇作好準備甚為重要。本集團完成一系列企業活動作為新策略之一部分，以改善資金來源、執行能力及與麗新集團之整體協調工作。隨著二零一二年十一月取得將軍澳土地及於二零一四年五月獲授海洋公園酒店之標書後，本集團持續參與政府投標以加快項目發展。於二零一四年四月，本集團成功取得於馬頭角之市區重建局項目，其將會發展成中級住宅單位以供出售，許可建築面積約為 113,400 平方呎，此項目將於二零一八年落成。當天文臺道項目於二零一五年第三季竣工時，香港尖沙咀黃金地段於二零一五年之應佔租金建築面積將增加約 82,600 平方呎。

年內收購Leadenhall 107號，令本集團於英國倫敦的組合更為豐富，Leadenhall 107號為位於倫敦市中心之永久業權商用物業，其包括地庫、地下、閣樓及七層辦公室單位，總面積約為146,600平方呎，提供位於地下零售商店上之辦公室單位，並已全數租出。過往租金收入連同相關租金保證之收益率相等於投資成本的6%，預期將為本集團帶來長期且充足之租金收入。Queen Street 36號之翻新工程已經完成並可供出租，現已幾乎全數租出，本集團預期將會為下一個財政年度帶來穩定的租金收入。

本集團財政狀況非常穩健，擁有手頭現金1,809,500,000港元，於二零一四年七月三十一日之淨債項權益比率為17%，令本集團充滿信心，更積極物色商機。然而，本集團將繼續採納審慎而靈活之方法，以增加土地儲備及管理其財務狀況。

末期業績概覽

截至二零一四年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額2,109,600,000港元（二零一三年：963,800,000 港元）及毛利 1,057,900,000 港元（二零一三年：589,000,000 港元），較上年度分別增加約 118.9%及 79.6%。年內，來自租金收入、物業銷售、餐廳以及酒店及其他業務之營業額分別為 502,300,000 港元（二零一三年：434,200,000 港元）、1,046,900,000 港元（二零一三年：100,300,000 港元）、167,100,000 港元（二零一三年：82,900,000 港元）及 393,300,000 港元（二零一三年：346,400,000 港元），分別增加 15.7%、943.8%、101.6%及 13.5%。

本公司擁有人應佔溢利淨額約為 1,478,700,000 港元（二零一三年：2,564,100,000 港元），較上年度下降約 42.3%。若扣除物業重估之影響，本公司擁有人應佔溢利淨額約為 333,200,000 港元（二零一三年：本公司擁有人應佔虧損淨額 201,400,000 港元），主要由於 Ocean One 之大部份單位已成功出售。包括及扣除物業重估影響之每股基本盈利／（虧損）分別為 0.074 港元（二零一三年：0.128 港元）及 0.017 港元（二零一三年：（0.010）港元）。

本公司擁有人應佔溢利（百萬港元）	截至七月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年
已呈報	1,478.7	2,564.1
減：投資物業重估收益調整		
- 本公司及附屬公司	(928.8)	(2,076.0)
- 聯營公司及合營公司	(216.7)	(689.5)
稅後溢利淨額，扣除投資物業重估收益	333.2	(201.4)

於二零一四年七月三十一日之本公司擁有人應佔權益由二零一三年七月三十一日之 19,127,800,000 港元增至 20,774,500,000 港元。於二零一四年七月三十一日之本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一三年七月三十一日之每股 0.953 港元增加 9%至每股 1.035 港元。

物業組合組成

於二零一四年七月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約為 2,500,000 平方呎。本集團主要物業之概約應佔建築面積（千平方呎）及停車位數目如下：

	商業／零售	辦公室	工業	住宅	酒店	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
已落成租賃物業 ¹	434	1,018	62	-	-	1,514	965
已落成酒店物業	-	-	-	-	98	98	-
發展中物業 ²	159	-	-	324	366	849	206
已落成待售物業	18	-	-	36	-	54	34
本集團主要物業之 總建築面積	611	1,018	62	360	464	2,515	1,205

1. 已落成及產生租金之物業
2. 所有在建物業

上述列表不包括麗豐控股有限公司（「麗豐」）所持物業之建築面積。

物業投資

租金收入

於回顧年度內，本集團自租賃業務錄得營業額502,300,000港元（二零一三年：434,200,000港元），較去年增長15.7%。增長主要由於年內持續管理租戶結構及主要投資物業續租租金上升所致。

本集團在香港全資擁有三項主要投資物業，即長沙灣廣場、銅鑼灣廣場二期及麗新商業中心。本集團透過其於中國建設銀行股份有限公司（「中國建設銀行」）合營公司之權益亦擁有中國建設銀行大廈之50%權益。

主要投資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	年末出租率(%)
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元		
香港				
長沙灣廣場 (包括停車位)	275.3	249.9	10.2	98.8
銅鑼灣廣場二期 (包括停車位)	153.9	131.1	17.4	97.9
麗新商業中心 (包括停車位)	50.2	48.0	4.6	92.0
英國倫敦				
Queen Street 36號	3.5	-	不適用	40.8
Leadenhall Street 107-112號	8.4	-	不適用	100.0
其他	11.0	5.2	111.5	不適用
總計：	502.3	434.2	15.7	
合營公司項目所得租金款項				
中國建設銀行大廈(50% 基準)	108.0	25.1	330.3	94.4

主要投資物業之回顧

香港物業

長沙灣廣場

該資產於一九八九年落成，包括建造於商場頂部平台之一幢8層及一幢7層高辦公樓。該資產位於荔枝角地鐵站上蓋，總建築面積約為689,600平方呎（不包括停車位）。該長廊商場定位於為該地區附近社區提供服務，其主要租戶為大型銀行及知名連鎖餐廳。

銅鑼灣廣場二期

該資產於一九九二年落成，包括一幢28層高商業／辦公大樓及設於地庫之停車場設施。該資產位於銅鑼灣中心地區，總建築面積約為208,500平方呎（不包括停車位）。主要租戶包括香港上海滙豐銀行分行、商業辦公室及主要餐廳。

麗新商業中心

該資產於一九八七年落成，包括一幢13層高商業／停車場綜合建築。該資產位於荔枝角地鐵站附近，總建築面積約為188,500平方呎（不包括停車位）。

中國建設銀行大廈，干諾道中3號

本集團與中國建設銀行位於中環之前香港麗嘉酒店之合作重建項目中擁有50：50權益。該辦公大樓為中環之地標物業，地下通道可通往中環地鐵站。該物業之總建築面積約為229,000平方呎（不包括停車位）。中國建設銀行大廈已於二零一三年落成，並為本集團之租賃組合增加約115,000平方呎應佔建築面積。於年結日後，中國建設銀行大廈已全部租出，其中有15層辦公樓層及2個銀行大廳由中國建設銀行租用以經營其香港業務。

海外物業

英國倫敦EC4 1HJ Queen Street 36號

於二零一一年二月，本集團收購位於倫敦市中心Queen Street 36號之辦公大樓。該物業於一九八六年落成，包括地庫、地下及六層辦公室單位，合共約60,800平方呎。全面翻新工程已於年內完成，該大樓現已供出租。

英國倫敦EC3A 4AF Leadenhall Street 107-112號

於二零一四年四月，本集團收購位於倫敦市中心保險業務區域之中心地帶，鄰近St Mary Axe 30 號（俗稱小黃瓜）、倫敦勞埃德保險社及位於Lime Street 51號之威利斯大廈。該物業屬永久業權商用物業，作商業及辦公室用途。樓宇包括地庫、地下、閣樓及七層辦公室單位，合共約146,600平方呎。樓宇現時已全數租出。

物業發展

截至二零一四年七月三十一日止年度，出售物業已確認之營業額為1,046,900,000港元（二零一三年：100,300,000港元），較上年度增加943.8%。其表現尤其出色乃由於Ocean One之住宅單位之銷售所致。

主要待售項目之回顧

油塘崇信街6號Ocean One

本集團全資擁有位於九龍油塘崇信街6號名為「Ocean One」之發展項目。該物業為住宅及商用物業，總建築面積約為122,000平方呎（不包括停車位）或124個住宅單位及2個商業單位。估計總發展成本（包括土地成本及契約修訂補地價）約為730,000,000港元。已於二零一二年十二月開始預售。

截至二零一四年七月三十一日，本集團已完成出售117個住宅單位及8個停車位。年內已確認銷售所得款項總額為892,000,000港元，而基於可銷售面積計算之平均售價約為每平方呎13,289港元。於年結日後，截至二零一四年十月九日，本集團再完成售出5個住宅單位，銷售所得款項總額為40,000,000港元。

香港大坑道335-339號

本集團全資擁有位於香港大坑道335-339號之地盤。本集團現正將該地盤發展為豪華住宅物業，總建築面積約為30,400平方呎（不包括停車位）。估計總發展成本（包括土地成本及契約修訂補地價）約為670,000,000港元。該項目已於回顧年度內完成，現已公開銷售。

主要發展中項目之回顧

天文臺道2-12號

於二零一一年十一月，本集團已完成收購九龍天文臺道之一個項目及先前建於其上之樓宇（即九龍天文臺道2-12號）之50%權益。合營夥伴為恒基兆業地產。

該地盤正計劃重建為一座多層商業大廈，總建築面積約為165,000平方呎（不包括停車位）。估計總發展成本約為2,300,000,000港元，包括估計土地價值約1,800,000,000港元。新大樓預期於二零一五年第三季度完工。

將軍澳68A2區

於二零一二年十一月，本集團透過一間其擁有50%權益之合營公司成功投標，購得一幅位於新界將軍澳68A2區之地段。該地段佔地面積約為229,000平方呎，許可總建築面積約為573,000平方呎，其中約459,000平方呎分作住宅用途及約114,000平方呎分作非工業用途。本集團現擬將該地段發展成為一項以住宅為主之項目（包括住宅大廈及洋房）以作出售。該項目預期將於二零一七年第四季度完工。

海洋酒店項目

本集團獲海洋公園點名為於二零一三年十月海洋酒店項目之首選投標者，並已於二零一四年五月正式獲授此項目。海洋酒店由萬豪集團營運，將提供合共495間住房，為本集團約為1,600,000平方呎之應佔現有租賃組合新增約366,000平方呎之應佔租賃空間。估計總發展成本約為4,200,000,000港元。預期於二零一七年第四季度完成。

馬頭角項目

自於二零一二年十一月取得將軍澳土地後，本集團參與政府數項投標。除海洋公園酒店項目外，本集團已於二零一四年四月成功投得香港市區重建局於香港九龍馬頭角之新山道／炮仗街發展項目之發展權。該地段佔地面積約為12,600平方呎，許可總建築面積約為113,400平方呎，其中約94,500平方呎分作住宅用途及約18,900平方呎分作非工業用途。估計總發展成本約為1,000,000,000港元，預期於二零一八年第一季度完成。

餐廳業務

截至二零一四年七月三十一日止年度，餐廳業務為本集團帶來營業額167,100,000港元（二零一三年：82,900,000港元），較上年度增長約101.6%。餐廳分部之貢獻受到年內新設之餐廳帶動，包括位於香港中環置地廣場之CIAK-In The Kitchen及唐人館，並於二零一三年十二月隆重開幕。

餐廳業務包括本集團於11間位於香港及中國內地之餐廳之權益，該等餐廳包括米芝蓮三星意式餐廳8^{1/2} Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong、米芝蓮二星日式餐廳Wagyu Takumi、米芝蓮一星日式餐廳Wagyu Kaiseki Den、8^{1/2} Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai、置地廣場之CIAK - In The Kitchen、吟彩、鮭魯山、九龍廳、港島廳、潮廳及置地廣場之唐人館。

酒店業務

酒店業務之營業額主要來自本集團於越南胡志明市經營之Caravelle酒店。截至二零一四年七月三十一日止年度，酒店業務為本集團帶來營業額372,100,000港元（二零一三年：327,000,000港元）。

Caravelle酒店為著名的國際五星級酒店，坐落於越南商業、購物及娛樂區之中心地段。該酒店高24層，結合法國殖民時期及傳統越南風格建造，設計典雅，設有335間設施完備之客房、套房、尊貴特色客房樓層及特色休閒室，並為殘障人士配備專門的客房。本集團應佔之總建築面積約為98,400平方呎。

本集團於二零一四年五月獲授海洋公園酒店之標書，海洋酒店將由萬豪集團營運，於二零一七年落成後將提供合共495間住房。鑒於訪港旅客人數強勁增長、海洋公園擴建項目，加上海洋公園本身廣受歡迎，本集團對海洋酒店項目之前景感到樂觀。

酒店業務擁有豐富經驗，為於中國內地、香港及其他亞洲國家之酒店提供顧問及管理服務。該分部未來之主要發展策略為繼續著重提供管理服務，尤其是把握麗豐於上海、廣州、中山及橫琴之發展所帶來之機遇。酒店分部將以「寰星」品牌管理麗豐於上海、廣州及中山之酒店式服務公寓。中山寰星度假公寓於二零一三年八月試業，位於中山西區翠沙路之棕櫚泉生活廣場（新中山中醫醫療中心對面）之兩幢16層高大樓，充分地提供90個精裝酒店服務式公寓單位。上海寰星五月花酒店於二零一三年十一月試業，為一幢位於閘北內環路區中心五月花生活廣場內之17層高酒店，包括287個精裝酒店單位及設有小廚房，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。

於聯營公司之權益（豐德麗）

於回顧年度內，本集團於豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之權益由39.93%增至41.92%。

電影製作及發行以及媒體及娛樂分部於整體艱困之經濟環境下仍然表現理想。收購寰亞洲立集團有限公司（「寰亞洲立」）鞏固了其戲院網絡及電影發行能力。儘管中國內地房地產業之經營環境充滿挑戰，麗豐仍錄得令人鼓舞之業績。

豐德麗之穩健表現帶來進一步貢獻，轉虧為盈並錄得溢利109,300,000港元（二零一三年：虧損6,300,000港元）。此乃主要基於麗豐之投資物業於年度內重估錄得大幅增加所致。

於合營公司之權益

於回顧年度內，合營公司之貢獻減少至110,700,000港元（二零一三年：616,100,000港元），跌幅為82.0%。這主要由於中國建設銀行大廈及天文臺道項目之重估收益有所下降所致。

流動資金及財務資源

於二零一四年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘以及未提取貸款融資分別為1,809,500,000港元及1,102,700,000港元。

本集團之資金來源主要包括來自本集團業務營運之內部資金，銀行提供之貸款融資及向投資者發行之有擔保票據。

於二零一四年七月三十一日，本集團之銀行借貸約為2,691,200,000港元及有擔保票據約為2,698,100,000港元。按未償還債項總淨額（即未償還銀行借貸總額及有擔保票據減去有抵押及無抵押銀行結餘及定期存款）對本公司擁有人應佔綜合資產淨值百分比計算之淨債項權益比率約為17%。於二零一四年七月三十一日，2,691,200,000港元之銀行貸款之到期日分佈少於兩年，其中416,800,000港元須於一年內償還及2,274,400,000港元須於第二年償還。本集團之全部借貸均按浮動利率基準計息，惟於二零一三年一月發行之有擔保票據為固定年息5.7%計算除外。

於二零一四年七月三十一日，賬面值約為11,696,600,000港元之若干投資物業及約為138,000,000港元之若干銀行結餘及定期存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，本集團持有之一間附屬公司之若干股份亦抵押予銀行，作為本集團取得貸款融資額之抵押。本集團持有之合營公司之若干股份已抵押予銀行，作為本集團合營公司取得貸款融資額之抵押。本集團持有之一間投資公司之若干股份已抵押予銀行，作為該投資公司取得貸款融資額之抵押。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

本集團之主要資產及負債以及交易以港元及美元列值。鑒於港元與美元匯率掛鈎，本集團相信因美元產生之相應匯兌風險極微。此外，本集團在英國作出投資，有關資產及負債乃以英鎊列值。為將淨外匯風險降至最低，有關投資部份以按英鎊列值之銀行貸款撥付。除上文所述者外，本集團之餘下貨幣資產及負債均以人民幣及越南盾列值，與本集團之資產及負債總值相比，亦微不足道。本集團並無利用任何對沖工具對沖外匯風險。本集團透過密切監察匯率之變動管理外匯風險，如有需要，會考慮對沖重大外匯風險。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一四年七月三十一日止年度內，本公司並無贖回其於聯交所上市及買賣之任何股份，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售任何該等股份。

企業管治

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

本公司於截至二零一四年七月三十一日止年度內，一直遵守企業管治守則之所有守則條文，惟守則條文第A.4.1條、第A.5.1條及第E.1.2條之偏離除外。

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。

本公司各現有非執行董事（「**非執行董事**」，包括獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」））並無指定任期。然而，本公司全體董事（「**董事**」）均須遵守本公司組織章程細則（「**組織章程細則**」）之卸任條文，規定現任董事須自其上次獲本公司股東（「**股東**」）選舉起計，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**」）委任作為新增董事（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**」），並屆時符合資格可重選連任。此外，為貫徹企業管治守則之相關守則條文，獲委任以填補空缺之各董事須／將在獲委任後之首個股東大會上經股東推選。因此，董事會認為該等規定足以達致上述守則條文第 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。

根據守則條文第 E.1.2 條，董事會主席應出席股東週年大會。

由於有其他事先安排之事務必須由主席林建岳博士處理，因此主席並無出席於二零一三年十一月二十二日舉行之股東週年大會。然而，為確保於股東週年大會能與股東有效溝通，根據組織章程細則第 71 條，出席該股東週年大會之周福安先生（副主席兼執行董事）於大會上擔任該股東週年大會之主席。

僱員及薪酬政策

於二零一四年七月三十一日，本集團合共僱用約 1,300 名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和對外進修及培訓計劃之資助。

投資者關係

為確保投資者對本公司有更深入之瞭解，管理層積極參與投資者關係項目。執行董事與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全球業務策略。

年內，本公司已與眾多研究分析員及投資者會面，並出席了以下研討會及非交易簡報會：

月份	活動	主辦機構	地點
二零一三年八月	投資者午宴	中銀國際	香港
二零一三年十月	全年業績刊發後之非交易簡報會	瑞銀	香港
二零一三年十月	全年業績刊發後之非交易簡報會	大華繼顯	新加坡
二零一三年十月	全年業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	紐約／洛杉磯／ 丹佛／三藩市
二零一三年十月	全年業績刊發後之非交易簡報會	瑞銀	巴黎／倫敦
二零一三年十一月	全年業績刊發後之非交易簡報會	聯昌國際	吉隆坡
二零一三年十一月	全年業績刊發後之非交易簡報會	大華繼顯	台北
二零一三年十二月	全年業績刊發後之非交易簡報會	瑞銀	悉尼
二零一四年一月	亞洲脈搏研討會	星展銀行	新加坡
二零一四年二月	投資者午宴	招商證券	香港
二零一四年三月	業績刊發後之非交易簡報會	大和證券	香港
二零一四年四月	業績刊發後之非交易簡報會	滙豐銀行	烏得勒支／阿姆斯特丹／巴黎／倫敦
二零一四年四月	業績刊發後之非交易簡報會	大和證券	紐約／三藩市／洛杉磯
二零一四年五月	亞洲脈搏研討會	星展銀行	香港

二零一四年五月	2014 巴克萊銀行亞洲金融地產年會	巴克萊	香港
二零一四年六月	交易簡報會 - 豐德麗人民幣有抵押擔保票據	澳新銀行／星展銀行／滙豐銀行／瑞銀	新加坡／香港
二零一四年七月	交易簡報會 - 麗新製衣人民幣有抵押擔保票據	巴黎銀行／星展銀行／滙豐銀行／渣打銀行	新加坡／香港

於回顧年度內，本公司亦已刊發以下研究報告：

公司	分析員	刊發日期
大華繼顯	Cynthia CHAN、Sylvia WONG	二零一三年九月十日
星展銀行	Allen CHAN、Jeff YAU	二零一三年十月十日
星展銀行	Allen CHAN、Jeff YAU	二零一四年五月二日

於年結日後，於二零一四年十月三日，巴黎銀行亦於本公司刊發一份報告。

本公司竭誠促進投資者關係，並加強與股東及潛在投資者溝通。本公司歡迎投資者、利益相關者及公眾人士於正常營業時間內致電(852) 2853 6116聯絡投資者關係部提供建議，亦可傳真至(852) 2853 6651或電郵至ir@laisun.com。

全年業績之審閱

本公司之審核委員會現由兩名獨立非執行董事梁樹賢先生及林秉軍先生，以及一位非執行董事林建名博士所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零一四年七月三十一日止年度之綜合業績（包括綜合財務報表）。

由獨立核數師審閱初步業績公佈

本初步業績公佈所載本集團截至二零一四年七月三十一日止年度之業績數字，已經由本集團之獨立核數師執業會計師安永會計師事務所（「安永」）與本公司本年度之綜合財務報表所載金額核對一致。安永就此執行之相關工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港審驗應聘服務準則而進行之審驗應聘工作，因此，安永並無對本初步業績公佈發出核證。

股東週年大會

本公司將於二零一四年十二月九日（星期二）舉行股東週年大會。股東週年大會通告連同代表委任表格及本公司截至二零一四年七月三十一日止年度之年報將於二零一四年十一月初左右於聯交所及本公司各自之網站上刊發及寄發予各股東。

建議修訂組織章程大綱及組織章程細則

董事會建議就本公司現有組織章程大綱及組織章程細則作出若干修訂（「**建議修訂**」），使其符合已於二零一四年三月三日生效之新公司條例（香港法例第 622 章）。

建議修訂須待本公司股東於股東週年大會上以特別決議案方式批准後方可作實。一份載有建議修訂全文之通函將連同年報寄發予各股東。

暫停辦理股東名冊之股份過戶登記手續

為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東應確保所有過戶文件連同相關之股票必須於二零一四年十二月四日（星期四）下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓，以辦理登記手續。

建議末期股息須待股東於股東週年大會上批准後方可作實。建議末期股息之記錄日期為二零一四年十二月十九日（星期五）營業時間結束時。為確定有權收取建議末期股息之股東數目，本公司將於二零一四年十二月十八日（星期四）至二零一四年十二月十九日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股東名冊之股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格獲派建議末期股息，所有相關之過戶文件及股票必須於二零一四年十二月十七日（星期三）下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓，以辦理登記手續。

承董事會命
主席
林建岳

香港，二零一四年十月十六日

於本公佈之日期，董事會包括下列成員：

執行董事： 林建岳博士（主席）與周福安（副主席）、劉樹仁（行政總裁）及林孝賢諸位先生；

非執行董事： 林建名博士及余寶珠女士；及

獨立非執行董事： 林秉軍、梁樹賢及葉澍堃諸位先生。