

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



麗豐控股

麗豐控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1125)

截至二零一五年七月三十一日止年度之 末期業績公佈

業績

麗豐控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一五年七月三十一日止年度之綜合業績，連同去年比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一五年七月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|----------------------|----|-------------------------|-------------------|
| 營業額 | 3 | 1,901,394 | 1,207,302 |
| 銷售成本 | | <u>(864,887)</u> | <u>(461,633)</u> |
| 毛利 | | 1,036,507 | 745,669 |
| 其他收入及收益 | | 142,686 | 213,255 |
| 銷售及市場推廣費用 | | <u>(54,273)</u> | <u>(46,009)</u> |
| 行政費用 | | <u>(289,724)</u> | <u>(294,235)</u> |
| 其他經營費用淨額 | | <u>(73,862)</u> | <u>(41,812)</u> |
| 貨幣掉期公平值虧損 | | <u>(86,492)</u> | <u>(64,439)</u> |
| 投資物業公平值增值 | | <u>948,654</u> | <u>1,138,045</u> |
| 經營溢利 | 4 | 1,623,496 | 1,650,474 |
| 融資成本 | 5 | <u>(199,067)</u> | <u>(322,343)</u> |
| 應佔合營公司溢利 | | <u>154,817</u> | <u>154,897</u> |
| 除稅前溢利 | | 1,579,246 | 1,483,028 |
| 稅項 | 6 | <u>(571,197)</u> | <u>(366,109)</u> |
| 本年度溢利 | | <u>1,008,049</u> | <u>1,116,919</u> |
| 歸屬： | | | |
| 本公司擁有人 | | <u>1,004,901</u> | 1,099,727 |
| 非控制性權益 | | <u>3,148</u> | 17,192 |
| | | <u>1,008,049</u> | <u>1,116,919</u> |
| 本公司擁有人應佔每股盈利： | 8 | | |
| 基本 | | <u>0.062港元</u> | 0.068港元 |
| 攤薄 | | <u>0.062港元</u> | 0.068港元 |

綜合全面收益表

截至二零一五年七月三十一日止年度

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|
| 本年度溢利 | 1,008,049 | 1,116,919 |
| 將於其後期間重新分類至收益表之 扣除稅項後之其他全面收益／（開支） | | |
| 在建中投資物業減值撥回 | 6,353 | 9,782 |
| 出售一間附屬公司時 解除之匯兌波動儲備 | - | (1,439) |
| 換算為呈列貨幣產生之匯兌差額 | (147,834) | (75) |
| 應佔合營公司之其他全面開支 | (7,677) | (159) |
| 現金流量對沖之收益淨額 | - | 53,105 |
| | <u>(149,158)</u> | <u>61,214</u> |
| 本年度全面收益總額 | <u>858,891</u> | <u>1,178,133</u> |
| 歸屬： | | |
| 本公司擁有人 | 859,079 | 1,162,147 |
| 非控制性權益 | (188) | 15,986 |
| | <u>858,891</u> | <u>1,178,133</u> |

綜合財務狀況表

於二零一五年七月三十一日

| | 附註 | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|------------------|----|-------------------|-------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 1,326,096 | 1,499,769 |
| 預付地租 | | 5,115 | 5,354 |
| 投資物業 | | 14,479,603 | 13,479,025 |
| 發展中物業 | | 1,617,398 | 662,386 |
| 於合營公司之投資 | | 739,028 | 590,758 |
| 購買土地使用權之按金 | | - | 89,765 |
| 商譽 | | - | 426 |
| 非流動資產總值 | | <u>18,167,240</u> | <u>16,327,483</u> |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 278,459 | 572,906 |
| 落成待售物業 | | 1,341,754 | 1,157,773 |
| 應收賬款、按金及預付款項 | 9 | 327,379 | 174,641 |
| 預付稅項 | | 36,254 | 43,250 |
| 已抵押及受限制定期存款及銀行結餘 | | 1,292,830 | 490,690 |
| 現金及現金等值項目 | | 1,571,281 | 2,072,368 |
| | | <u>4,847,957</u> | <u>4,511,628</u> |
| 分類為持作出售之資產 | | 265,432 | - |
| 流動資產總值 | | <u>5,113,389</u> | <u>4,511,628</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及應計費用 | 10 | 650,843 | 580,273 |
| 已收按金及遞延收入 | | 220,549 | 218,974 |
| 已抵押計息銀行貸款 | | 2,487,367 | 708,382 |
| 來自一合營公司貸款 | | 372,897 | - |
| 應付稅項 | | 339,194 | 166,660 |
| 流動負債總值 | | <u>4,070,850</u> | <u>1,674,289</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>1,042,539</u> | <u>2,837,339</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>19,209,779</u> | <u>19,164,822</u> |

綜合財務狀況表（續）
於二零一五年七月三十一日

| | 附註 | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|-------------------|----|-------------------|-------------------|
| 資產總值減流動負債 | | 19,209,779 | 19,164,822 |
| 非流動負債 | | | |
| 已收長期按金 | | 103,369 | 92,564 |
| 已抵押計息銀行貸款 | | 533,780 | 1,604,858 |
| 來自一前主要股東墊款 | | 58,198 | 58,688 |
| 來自一同系附屬公司貸款 | | 229,244 | 152,760 |
| 定息優先票據 | 11 | 2,220,914 | 2,232,738 |
| 衍生金融工具 | | 111,654 | 25,162 |
| 遞延稅項負債 | | 2,407,392 | 2,203,747 |
| 非流動負債總值 | | <u>5,664,551</u> | <u>6,370,517</u> |
| | | <u>13,545,228</u> | <u>12,794,305</u> |
| 權益 | | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | |
| 已發行股本 | | 1,612,968 | 1,610,190 |
| 儲備 | | 11,853,385 | 11,053,244 |
| | | <u>13,466,353</u> | <u>12,663,434</u> |
| 非控制性權益 | | <u>78,875</u> | <u>130,871</u> |
| | | <u>13,545,228</u> | <u>12,794,305</u> |

綜合財務報表附註

1. 編製基準

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

2. 會計政策及披露之變動

本集團已採納將於本年度之財務報表首次生效之經修訂香港財務報告準則的準則及新詮釋。採納該等經修訂香港財務報告準則的準則及新詮釋對本集團已呈報之業績或財務狀況並無造成重大影響。

此外，於本財政年度，本公司提早採納香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）就參照香港《公司條例》（第 622 章）進行財務資料披露所頒佈之證券上市規則（「**上市規則**」）修訂本。對財務報表之主要影響在於財務報表中若干資料之呈報及披露。

末期股息將於股東大會上獲股東批准後確認為負債。於過往年度，董事建議派付之末期股息乃於財務狀況表權益部份內分類為保留盈利個別分派，直至股東於股東大會批准為止。於香港《公司條例》（第622章）實施後，建議末期股息於財務報表附註披露。

3. 經營分部資料

| | 物業發展 | | 物業投資 | | 綜合 | |
|-----------------|------------------|----------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 分部收益／業績： | | | | | | |
| 分部收益 | | | | | | |
| 銷售予外界客戶 | 1,275,352 | 640,928 | 626,042 | 566,374 | 1,901,394 | 1,207,302 |
| 其他收益 | 1,459 | 2,139 | 112,295 | 123,747 | 113,754 | 125,886 |
| 總計 | <u>1,276,811</u> | <u>643,067</u> | <u>738,337</u> | <u>690,121</u> | <u>2,015,148</u> | <u>1,333,188</u> |
| 分部業績 | <u>489,261</u> | <u>252,169</u> | <u>1,287,051</u> | <u>1,422,084</u> | <u>1,776,312</u> | <u>1,674,253</u> |
| 銀行存款利息收入 | | | | | 20,621 | 28,721 |
| 未分配收益 | | | | | 8,311 | 58,648 |
| 貨幣掉期公平值虧損 | | | | | (86,492) | (64,439) |
| 分類為持作出售之資產減值 | | | | | (33,177) | - |
| 未分配開支淨額 | | | | | (62,079) | (46,709) |
| 經營溢利 | | | | | 1,623,496 | 1,650,474 |
| 融資成本 | | | | | (199,067) | (322,343) |
| 應佔合營公司溢利 | 154,817 | 154,897 | - | - | 154,817 | 154,897 |
| 除稅前溢利 | | | | | 1,579,246 | 1,483,028 |
| 稅項 | | | | | (571,197) | (366,109) |
| 本年度溢利 | | | | | <u>1,008,049</u> | <u>1,116,919</u> |
| 分部資產／負債： | | | | | | |
| 分部資產 | 3,462,149 | 2,464,699 | 15,809,833 | 14,966,049 | 19,271,982 | 17,430,748 |
| 於合營公司之投資 | 739,028 | 590,758 | - | - | 739,028 | 590,758 |
| 分類為持作出售之資產 | | | | | 265,432 | - |
| 未分配資產 | | | | | 3,004,187 | 2,817,605 |
| 資產總值 | | | | | <u>23,280,629</u> | <u>20,839,111</u> |
| 分部負債 | 479,129 | 445,957 | 350,757 | 309,129 | 829,886 | 755,086 |
| 未分配負債 | | | | | 8,905,515 | 7,289,720 |
| 負債總值 | | | | | <u>9,735,401</u> | <u>8,044,806</u> |

於本年度，概無單一客戶佔本集團總營業額之10%以上（二零一四年：無）。

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

3. 經營分部資料 (續)

| | 物業發展 | | 物業投資 | | 綜合 | |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 其他分部資料： | | | | | | |
| 折舊 | 3,001 | 2,409 | 66,201 | 65,236 | 69,202 | 67,645 |
| 企業及其他未分配折舊 | | | | | 5,050 | 5,962 |
| | | | | | <u>74,252</u> | <u>73,607</u> |
| 資本開支 | 1,822 | 4,443 | 469,612 | 919,100 | 471,434 | 923,543 |
| 企業及其他未分配資本開支 | | | | | 1,598 | 4,825 |
| | | | | | <u>473,032</u> | <u>928,368</u> |
| 投資物業公平值增值 | - | - | 948,654 | 1,138,045 | 948,654 | 1,138,045 |
| 在建中投資物業減值撥回* | - | - | 8,471 | 13,042 | 8,471 | 13,042 |
| 撇減已落成待售物業至可變現淨值 | 7,436 | - | - | - | 7,436 | - |
| 處置物業、廠房及設備項目虧損 | - | 288 | 145 | 173 | 145 | 461 |
| | | | | | <u>145</u> | <u>461</u> |

* 年內，已於其他全面收益確認在建中投資物業減值撥回 8,471,000 港元 (二零一四年：13,042,000 港元)。

4. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／（計入）下列各項：

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| 物業管理費收入 ^φ | (95,721) | (103,976) |
| 銀行存款利息收入 ^φ | (20,621) | (28,721) |
| 銷售已落成物業之成本 | 705,031 | 311,178 |
| 有關租金收入之支出 | 159,856 | 150,455 |
| 銷售成本總值 | <u>864,887</u> | <u>461,633</u> |
| 折舊 [#] | 74,252 | 73,607 |
| 預付地租攤銷 | 11,156 | 4,662 |
| 撥充發展中物業成本 | (10,961) | (4,465) |
| | <u>195</u> | <u>197</u> |
| 匯兌差異淨額* | (31,863) | (27,224) |
| 處置物業、廠房及設備項目虧損 [#] | 145 | 461 |
| 出售一間附屬公司之收益* | - | 6,672 |
| 分類為持作出售之資產減值* | 33,177 | - |
| 撇減已落成待售物業至可變現淨值* | <u>7,436</u> | <u>-</u> |

^φ 該等項目已計入綜合收益表之「其他收入及收益」內。

[#] 酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修之折舊支出62,612,000 港元（二零一四年：61,779,000 港元）及處置物業、廠房及設備項目虧損145,000 港元（二零一四年：461,000 港元）已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

* 有關開支／（收入）項目已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

5. 融資成本

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|---------------------|------------------|------------------|
| 利息支出： | | |
| 銀行貸款 | 141,926 | 134,965 |
| 二零零七年票據（定義及披露見附註11） | - | 87,588 |
| 二零一三年票據（定義及披露見附註11） | 141,486 | 142,006 |
| 來自一合營公司貸款 | 9,397 | - |
| 攤銷： | | |
| 銀行貸款 | 14,736 | 14,768 |
| 二零零七年票據 | - | 5,975 |
| 二零一三年票據 | 7,060 | 6,573 |
| 銀行融資費用及直接成本 | 26,133 | 25,842 |
| | <u>340,738</u> | <u>417,717</u> |
| 減：撥充發展中物業成本 | (61,065) | (40,543) |
| 撥充在建中投資物業成本 | (76,661) | (38,467) |
| 撥充在建工程成本 | (3,945) | (16,364) |
| | <u>(141,671)</u> | <u>(95,374)</u> |
| 融資成本總值 | <u>199,067</u> | <u>322,343</u> |

6. 稅項

由於本集團於本年度在香港並無產生估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備（二零一四年：無）。其他地區之應課稅溢利已按本集團經營業務所在司法權區當時稅率計算稅項。

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|------------|----------------|------------------|
| 本年度 — 中國內地 | | |
| 企業所得稅 | | |
| 本年度計提 | 158,673 | 64,104 |
| 過往年度撥備不足 | - | 29,195 |
| | <u>158,673</u> | <u>93,299</u> |
| 土地增值稅 | | |
| 本年度計提 | 165,161 | 11,151 |
| 過往年度超額撥備 | - | (116,778) |
| | <u>165,161</u> | <u>(105,627)</u> |
| 遞延 | 247,363 | 402,739 |
| 稅項賠償保證 | - | (24,302) |
| 本年度稅項開支總值 | <u>571,197</u> | <u>366,109</u> |

7. 股息

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|--|---------------|---------------|
| 擬派末期 — 每股普通股 0.0033 港元 (二零一四年：0.0031 港元) | <u>53,228</u> | <u>49,916</u> |

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

於二零一四年十二月九日，本公司股東於股東週年大會上批准截至二零一四年七月三十一日止年度之應付末期股息（「二零一四年末期股息」）0.0031 港元以現金支付，或可選擇以股代息之方法（「二零一四年以股代息計劃」）代替。年內，本公司按每股 0.1578 港元之視作價格發行 27,775,212 股入賬列作繳足之新股份予選擇根據二零一四年以股代息計劃收取代息股份代替現金之本公司股東，以償付為數 4,383,000 港元之二零一四年末期股息。餘下 45,533,000 港元之二零一四年末期股息已以現金支付。

有關二零一四年以股代息計劃之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年十二月三十日之通函。

8. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔本年度溢利 1,004,901,000 港元（二零一四年：1,099,727,000 港元）及年內已發行普通股加權平均數 16,115,824,911 股（二零一四年：16,099,127,518 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。

每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <u>盈利</u> | | |
| 用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利 | <u>1,004,901</u> | <u>1,099,727</u> |
| | | |
| | | 股份數目 |
| <u>股份</u> | 二零一五年 | 二零一四年 |
| 計算每股基本盈利所採用之年內已發行普通股加權平均數 | 16,115,824,911 | 16,099,127,518 |
| | | |
| 攤薄影響 — 普通股加權平均數： | | |
| 購股權 | <u>17,648,191</u> | <u>20,981,054</u> |
| | <u>16,133,473,102</u> | <u>16,120,108,572</u> |

9. 應收賬款、按金及預付款項

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

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用加強措施。

於報告期末按到期付款日之應收貿易賬款賬齡分析如下：

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 應收貿易賬款淨額： | | |
| 一個月內 | 219,888 | 61,319 |
| 一至三個月 | 1,952 | 2,303 |
| 超過三個月 | 2,264 | 1,726 |
| | <u>224,104</u> | <u>65,348</u> |
| 其他應收賬款、按金及預付款項 | <u>103,275</u> | <u>109,293</u> |
| 總計 | <u>327,379</u> | <u>174,641</u> |

10. 應付賬款及應計費用

於報告期末按到期付款日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 應付貿易賬款： | | |
| 一個月內 | 39,315 | 102,207 |
| 一至三個月 | 9,951 | 3,872 |
| 超過三個月 | - | 79 |
| | <u>49,266</u> | <u>106,158</u> |
| 應計費用及其他應付賬款 | <u>601,577</u> | <u>474,115</u> |
| 總計 | <u>650,843</u> | <u>580,273</u> |

11. 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，本公司發行到期息率為 9.125% 之 200,000,000 美元定息優先票據（「**二零零七年票據**」），票據於二零一四年四月四日到期一次性償還。二零零七年票據自二零零七年四月四日開始計息，須自二零零七年十月四日起於每年四月四日及十月四日每半年期末支付。二零零七年票據於新加坡證券交易所有限公司上市。二零零七年票據已於去年之到期日悉數贖回。

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

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

12. 報告期後事項

於二零一五年九月三十日，本公司之間接非全資附屬公司上海閘北廣場房地產發展有限公司（「**上海閘北廣場**」，作為買方）、上海市閘北區總工會（「**閘北總工會**」，作為賣方）與本公司（作為擔保方）訂立一份協議，據此，上海閘北廣場有條件同意收購而閘北總工會有條件同意出售若干物業（該「**物業**」），現金代價約為人民幣 355,100,000 元（相等於約 433,500,000 港元）。該物業包括總樓面面積約為 10,345 平方米（約相等於 111,354 平方呎）之商業部分，及地下車庫 20 個停車位之使用權，該物業與本集團目前所持有一項位於上海市閘北區之投資物業相連。

該交易須待（其中包括）豐德麗控股有限公司（「**豐德麗**」）股東於應屆股東特別大會上批准，方告完成。

該交易之進一步詳情載於本公司及豐德麗日期為二零一五年九月三十日之聯合公佈。

末期股息及截止過戶日期

董事會建議就截至二零一五年七月三十一日止年度派發末期股息每股0.0033港元（二零一四年：每股0.0031港元）予於二零一五年十二月二十二日（星期二）營業時間結束時名列本公司香港股東名冊分冊（「股東名冊」）之股東（「股東」）。待股東於本公司即將舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後，建議之末期股息將以現金支付，根據以股代息計劃（「以股代息計劃」），股東有權選擇收取已繳足股款的本公司股本中每股面值0.10港元的新股代替現金，或部分收取現金及部分收取新股。

一份載有以股代息計劃詳情之通函及相關選擇表格預期於二零一五年十二月三十日（星期三）或前後寄發予股東。

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

末期股息及根據以股代息計劃發行之股票將於二零一六年一月二十九日（星期五）派付及寄送予於二零一五年十二月二十二日（星期二）名列股東名冊之股東。

本公司將於二零一五年十二月二十一日（星期一）及二零一五年十二月二十二日（星期二）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二零一五年十二月十八日（星期五）下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

全球經濟體系的復甦步伐仍未穩固，亮點更乏善足陳。即使持續獲全球中央銀行支持，經濟的基本因素仍脆弱不穩。環球地緣政治局勢緊張，為不明朗前景增添變數。

為達致穩定增長及持續性經濟結構調整之平衡，中央政府同時實施財政與穩健的貨幣政策，展現了其於專注經濟發展質素及可持續性的決心。中央政府已推出多輪降息降準措施刺激經濟，且可望達成二零一五年國內生產總值的增長目標約7.0%。

房地產行業之零售分部前景依然嚴峻，但這些利好刺激因素加上住房購買限制放寬，無疑令住宅物業分部重新注入活力，同時使成交量回復水平，且主要城市之平均售價亦靠穩。本集團認為房地產行業為重要經濟支柱，並因應政府政策繼續大幅改動。中央政府之經濟策略對該行業長久而言無疑是一項利好消息，而扶持性財政政策亦將令一眾投資者及發展商受惠。

本集團之地區焦點及本集團自二零一二年以來採用之租賃主導策略在目前具挑戰性之營運環境下再度証實有效。儘管零售銷售額普遍下跌，作為主要資產之約 2,900,000 平方呎之租賃組合（主要位於上海及廣州，出租率接近 100%）之租賃收入平穩增長。

旨在改善上海香港廣場零售商場高層人流量之資產增值已告完成。於回顧年度內，新租戶已陸續開始營業，這預期將提升該物業之整體租金貢獻。

截至二零一五年七月三十一日止年度，廣州東山京士柏、廣州東風廣場第五期住宅部分及廣州御金沙之銷售令人鼓舞。本集團該等項目之平均售價穩步上揚，反映了相關需求熱切。

本集團於上海、廣州、中山及橫琴之若干項目正處於不同發展階段。通過未來數年發展現有租賃項目，租賃組合預期由約 2,900,000 平方呎增加至約 7,000,000 平方呎。廣州御金沙第四期及第五期、廣州東山京士柏及廣州東風廣場第五期餘下住宅部分預期於當前及未來財政年度為集團之損益賬帶來貢獻。本集團將繼續維持其於擴大土地儲備時之審慎及靈活作風。

年結日後，於二零一五年九月三十日，本集團簽訂一份協議，以收購與上海閘北廣場第一期相連之匯貢大廈 6 樓至 11 樓，連同地下車庫 20 個停車位之使用權（「匯貢大廈」），這將有利於閘北廣場第一期及毗鄰之閘北廣場第二期之重建計劃，並將於完成重建後提升共同發展之整體價值。此項交易須待（其中包括）本公司之最終控股公司豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之股東於即將舉行之股東特別大會上批准方可作實。

於二零一五年七月三十一日，本集團土地儲備為 9,900,000 平方呎。本集團現金狀況穩健，於二零一五年七月三十一日擁有手頭現金 2,864,100,000 港元及負債淨值與權益比率 23%，為本集團提供充分信心及更主動審視商機。

末期業績概覽

截至二零一五年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 1,901,400,000 港元（二零一四年：1,207,300,000 港元）及毛利 1,036,500,000 港元（二零一四年：745,700,000 港元），分別較去年增加約 57.5%及 39.0%。下表載列按分部劃分之營業額：

| | 截至七月三十一日止年度 | | 差額 (百萬港元) | 百分比 變動 |
|------------|-----------------|-----------------|--------------|--------------|
| | 二零一五年 (百萬港元) | 二零一四年 (百萬港元) | | |
| 租金收入 | 626.0 | 566.4 | 59.6 | 10.5% |
| 物業銷售 | 1,275.4 | 640.9 | 634.5 | 99.0% |
| 總計： | 1,901.4 | 1,207.3 | 694.1 | 57.5% |

本公司擁有人應佔純利約為 1,004,900,000 港元（二零一四年：1,099,700,000 港元），較去年減少約 8.6%。每股基本盈利為 0.062 港元（二零一四年：0.068 港元）。減少主要是由於(i)截至二零一五年七月三十一日止年度，本集團來自投資物業之重估收益較去年下調；及(ii)就本公司於二零一三年發行之人民幣 1,800,000,000 元優先票據所訂立的貨幣掉期因人民幣貶值前景較原來預期為差所產生之公平值虧損。公平值虧損對本公司綜合收益表之影響，將於貨幣掉期協議屆滿時全數撥回或由人民幣 1,800,000,000 元優先票據所產生的匯兌收益抵銷。

扣除物業重估之影響，本公司擁有人應佔純利約 294,600,000 港元（二零一四年：247,700,000 港元），較去年增加約 18.9%。撇除物業重估效應，每股基本盈利增加至 0.018 港元（二零一四年：0.015 港元）。本公司擁有人應佔純利（不包括投資物業重估收益及貨幣掉期之公平值虧損）約為 381,100,000 港元（二零一四年：312,100,000 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 | |
|-----------------------------|----------------|-----------|
| | 二零一五年 | 二零一四年 |
| 已呈報 | 1,004.9 | 1,099.7 |
| 投資物業的調整 | | |
| 物業重估 | (948.7) | (1,138.0) |
| 投資物業遞延稅項 | 237.2 | 284.5 |
| 非控制性權益應佔重估變動減遞延稅項 | 1.2 | 1.5 |
| 除稅後純利，不包括投資物業重估收益 | 294.6 | 247.7 |
| 貨幣掉期公平值虧損的調整 | 86.5 | 64.4 |
| 除稅後純利，不包括投資物業及貨幣掉期之公平值虧損的調整 | 381.1 | 312.1 |

於二零一五年七月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為 13,466,400,000 港元，較二零一四年七月三十一日之 12,663,400,000 港元有所增加。於二零一五年七月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一四年七月三十一日之每股 0.786 港元增加至每股 0.835 港元。

物業組合組成

於二零一五年七月三十一日，應佔概約建築面積（千平方呎）及停車位數目：

| | 商業／零售 (千平方呎) | 辦公室 (千平方呎) | 酒店式服務 公寓 (千平方呎) | 住宅 (千平方呎) | 總計(不包 括停車位及 配套設施) (千平方呎) | 停車位數目 |
|---------------------------|------------------|---------------|-----------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|
| 已落成持作出租物業 ¹ | 1,684 | 569 | - | - | 2,253 | 791 |
| 已落成酒店物業及 酒店式服務公寓 | - | - | 597 | - | 597 | - |
| 發展中物業 ² | 1,220 | 1,893 | 822 | 5,970 | 9,905 | 5,525 |
| 已落成待售物業 | 115 ³ | 77 | 18 | 552 | 762 | 1,305 |
| 本集團主要物業之 總建築面積 | 3,019 | 2,539 | 1,437 | 6,522 | 13,517 | 7,621 |

1. 已落成及賺取租金物業
2. 所有在建中物業
3. 已落成待售物業（包括106,933平方呎之購物商場，隨著購物商場陸續租出，預期將重新分類為已落成持作出租物業用途）。

物業投資

租金收入

截至二零一五年七月三十一日止年度，本集團自租賃業務錄得營業額 626,000,000 港元（二零一四年：566,400,000 港元），較去年增長 10.5%。主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

| | 截至七月三十一日止年度 | | | 年結日 出租率(%) |
|------------|---------------|---------------|-------------|--|
| | 二零一五年 百萬港元 | 二零一四年 百萬港元 | 百分比 變動 | |
| 上海香港廣場 | 407.2 | 379.7 | 7.2 | 零售：99.1% 辦公室：96.6% 酒店式服務公寓：84.9% |
| 上海五月花生活廣場 | 61.7 | 35.8 | 72.3 | 零售：88.0% 酒店：59.1% |
| 上海凱欣豪園 | 13.4 | 14.0 | -4.3 | 99.9% |
| 上海閘北廣場第一期 | 10.8 | 10.7 | 0.9 | 87.3% |
| 廣州五月花商業廣場 | 108.9 | 105.8 | 2.9 | 零售：98.1% 辦公室：100.0% |
| 廣州富邦廣場 | 17.2 | 17.3 | -0.6 | 98.0% |
| 中山棕櫚彩虹花園 | 6.8 | 3.1 | 119.4 | 零售：65.0%* 酒店式服務公寓：48.9% |
| 總計： | 626.0 | 566.4 | 10.5 | |

*不包括自用面積

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

| | 截至二零一五年七月三十一日止年度 | | | 截至二零一四年七月三十一日止年度 | | |
|----------------------|------------------|-------------------|---------------------|------------------|-------------------|---------------------|
| | 本集團 權益 | 營業額 (百萬 港元) | 應佔 建築面積 (平方呎) | 本集團 權益 | 營業額 (百萬 港元) | 應佔 建築面積 (平方呎) |
| 上海 | | | | | | |
| 上海香港廣場 | 100% | | | 100% | | |
| 零售 | | 179.9 | 468,434 | | 167.3 | 468,434 |
| 辦公室 | | 96.0 | 360,687 | | 84.3 | 360,687 |
| 酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲) | | 124.1 | 354,239 | | 121.6 | 354,239 |
| 停車位 | | 7.2 | 不適用 | | 6.5 | 不適用 |
| | | 407.2 | 1,183,360 | | 379.7 | 1,183,360 |
| 上海五月花生活廣場 | 100%* | | | 95% | | |
| 零售 | | 27.8 | 320,314 | | 30.6 | 304,298 |
| 酒店 (客房收益及餐飲) | | 32.0 | 143,846 | | 4.1 | 136,654 |
| 停車位 | | 1.9 | 不適用 | | 1.1 | 不適用 |
| | | 61.7 | 464,160 | | 35.8 | 440,952 |
| 上海凱欣豪園 | 95% | | | 95% | | |
| 零售 | | 11.0 | 77,959 | | 11.5 | 77,959 |
| 停車位 | | 2.4 | 不適用 | | 2.5 | 不適用 |
| | | 13.4 | 77,959 | | 14.0 | 77,959 |
| 上海閘北廣場第一期 | 99% | | | 99% | | |
| 零售 | | - | 190,425 | | - | 190,425 |
| 辦公室 | | 10.2 | 128,931 | | 10.1 | 128,931 |
| 停車位 | | 0.6 | 不適用 | | 0.6 | 不適用 |
| | | 10.8 | 319,356 | | 10.7 | 319,356 |
| 廣州 | | | | | | |
| 廣州五月花商業廣場 | 100% | | | 100% | | |
| 零售 | | 94.2 | 357,424 | | 91.6 | 357,424 |
| 辦公室 | | 10.9 | 79,431 | | 10.4 | 79,431 |
| 停車位 | | 3.8 | 不適用 | | 3.8 | 不適用 |
| | | 108.9 | 436,855 | | 105.8 | 436,855 |
| 廣州富邦廣場 | 100% | | | 100% | | |
| 零售 | | 17.2 | 171,968 | | 17.3 | 171,968 |
| 廣州東風廣場第五期** | 100% | | | 100% | | |
| 零售 | | - | 23,326 | | - | - |
| 中山 | | | | | | |
| 中山棕櫚彩虹花園 | 100% | | | 100% | | |
| 零售 | | 1.9 | 74,174 | | 0.5 | 59,312 |
| 酒店式服務公寓 (客房收益) | | 4.9 | 98,556 | | 2.6 | 98,556 |
| | | 6.8 | 172,730 | | 3.1 | 157,868 |
| 總計： | | 626.0 | 2,849,714 | | 566.4 | 2,788,318 |

* 本集團於二零一五年一月已收購該物業之5%少數股東權益，現時擁有該物業100%權益

** 於截至二零一五年七月三十一日止年度落成

整體租金收入穩定，乃因所有主要物業大致已全數租出。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，以及酒店式服務公寓業務表現有所改善。旨在改善上海香港廣場零售商場高層人流量之資產增值已完成。於回顧年度內，新租戶已開始經營業務，預期將會改善整體租金收入。上海五月花生活廣場營業額大幅增加，主要受上海寰星酒店自二零一三年十一月試業以來迄至本年內表現提升所帶動，回顧年內平均出租率達59%。

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場之部份（佔總建築面積約 41%）已出租，故該部份已重新分類為租賃物業。待物業全部出租，本集團將於適當時候作進一步重新分類及作租金收入確認。

主要租賃物業之回顧

上海香港廣場

上海香港廣場是座落於上海市黃浦區淮海中路南北兩側優質地段之雙子式大樓物業。該雙子式大樓之間有行人天橋連接。

該物業之總建築面積約為 1,180,000 平方呎（不包括 350 個停車位）。該物業包括辦公樓、商場及酒店式服務公寓，總建築面積分別約 360,700 平方呎、468,400 平方呎及 354,200 平方呎。該物業座落於黃陂南路地鐵站上蓋，徒步可前往上海著名地標新天地。商場現為該區域匯聚全球奢侈品牌之最矚目高檔零售點之一。主要租戶包括 Apple 專門店、Cartier、Coach、GAP、MCM、夏姿·陳、Tiffany、Y3，以及國際著名奢侈品牌及選擇繁多之不同食肆。旨在改善上海香港廣場零售商場高層人流量之資產增值已完成，於回顧年度內，新租戶已開始經營業務，預期將會改善該物業之整體租金收入。

酒店式服務公寓現由雅詩閣集團管理，本集團成功受惠於雅詩閣集團於管理酒店式服務公寓方面之豐富經驗及專業知識以建立高檔品牌形象。

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

上海五月花生活廣場

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

本集團於二零一五年一月收購該物業 5% 之少數股東權益，現時擁有零售商場之 100% 權益，其包括商業區地庫在內之建築面積約為 320,300 平方呎。該資產定位為社區零售設施，主要租戶為樂天瑪特。

上海閘北廣場

上海閘北廣場第一期包括辦公室單位、零售商場（現已關閉並待重新發展）及停車位。該物業位於上海閘北區天目西路，鄰近上海火車站，總建築面積約為 322,600 平方呎（不包括停車位及配套設施）。本集團於二零一四年七月已收購該物業之 2% 少數股東權益，現時擁有該物業 99% 權益。

上海閘北廣場第二期位於閘北廣場第一期毗連之空地。上海閘北廣場第二期之地盤面積約為 44,300 平方呎，而其可建建築面積約為 259,900 平方呎（不包括停車位及配套設施）。於二零一五年九月，本集團簽訂了一份協議，以收購實際上與上海閘北廣場第一期相連之匯貢大廈 6 樓至 11 樓，連同地下車庫中的 20 個停車位之使用權，惟須待（其中包括）豐德麗股東批准方可作實。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、

第二期及匯貢大廈。該重新發展項目將包括一幢辦公樓、商場及地下停車位。本集團現正與專業顧問及地方當局商討重新發展建議。

廣州五月花商業廣場

廣州五月花商業廣場為座落於越秀區中山五路廣州地鐵第一號及第二號線之交匯站廣州公園前地鐵站上蓋之優質物業。該幢 13 層高綜合大樓之總建築面積約為 436,900 平方呎（不包括 136 個停車位）。

該大樓包括零售商舖、餐廳、辦公室單位及停車位。該物業幾乎全部租出，租戶包括著名企業、消費品牌及餐廳。

本集團於二零一三年九月收購此物業之 22.5% 少數股東權益，現時擁有此物業 100% 權益。

廣州富邦廣場

廣州富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。此乃綜合用途物業，本集團已售出所有住宅及辦公室單位，但留有建築面積約為 172,000 平方呎之商場部份。零售商場之租戶包括著名餐廳及當地零售品牌。

中山棕櫚彩虹商業中心

中山棕櫚彩虹商業中心為全資住宅項目中山棕櫚彩虹花園之商業元素。中山棕櫚彩虹花園位於中山西區彩虹規劃區。其總建築面積約為 181,100 平方呎，並不包括自用面積，於回顧年度內平均出租率約為 65%。

酒店及酒店式服務公寓

上海雅詩閣淮海路服務公寓

位於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區 70 多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為 357,000 平方呎，而本集團應佔之建築面積約為 354,200 平方呎，擁有 308 個不同呎數之現代式公寓：開放式單位（640-750 平方呎）、一房單位（915-1,180 平方呎）、兩房單位（1,720 平方呎）、三房單位（2,370 平方呎）及於最頂兩層設有兩個豪華複式單位（4,520 平方呎）。年內平均出租率達 85%（二零一四年：83%），平均房租約為 1,340 港元。

上海寰星酒店

上海寰星酒店於二零一三年十一月開業，樓高 17 層，項目位於閘北內環路區中心之五月花生活廣場，交通便捷，可步行至上海地鐵站 1、3 及 4 號線，連接主要高速公路。239 個酒店房間均配備家具，並設有設計時尚的獨立客廳、睡房、配備齊全的廚房及豪華浴室，可供短租或長租，迎合世界各地商務旅客的需要。總建築面積約為 143,800 平方呎，而本集團應佔之建築面積約為 143,800 平方呎。年內平均出租率達 59%，平均房租約為 500 港元。

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，包括位於中山西區翠沙路棕櫚泉生活廣場之兩幢 16 層高大樓。距離中山渡輪碼頭 30 分鐘路程，是家庭週末休息度假的理想場所，設施包括：一個室外游泳池、健身房、瑜伽室、閱覽室、品酒俱樂部、遊藝室、網球場等。90 個酒店式公寓單位均配備廚房，戶型包括單元型及雙床房，總建築面積約為 98,600 平方呎。公寓另設有一個有 80 個座位的餐飲區，適合私人聚會及燒烤等。年內平均出租率達 49%，平均房租約為 365 港元。

物業發展

已確認銷售

截至二零一五年七月三十一日止年度，本集團之物業發展業務自銷售物業錄得營業額 1,275,400,000 港元（二零一四年：640,900,000 港元），較去年之銷售收益增加 99.0%。

已確認總銷售主要由廣州東風廣場第五期及廣州東山京士柏之銷售表現所帶動，兩者分別已售出住宅建築面積約 107,958 平方呎及 59,229 平方呎，銷售收益分別達 595,600,000 港元及 287,900,000 港元。

廣州御金沙之銷售表現理想，平均售價達每平方呎 2,544 港元，並於綜合收益表中確認為「應佔合營公司溢利」中之一部分。

截至二零一五年七月三十一日止年度，已確認之整體平均售價（不包括廣州御金沙）增加至每平方呎約 4,243 港元（二零一四年：每平方呎 3,431 港元）。此增幅是由於廣州東風廣場第五期及廣州東山京士柏於回顧年度內均有較大比例之單位售出，且按較高平均售價確認銷售所致。

截至二零一五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 | 53,452 | 5,093 | 256.8 |
| 公寓式辦公樓單位 | 1,764 | 3,436 | 5.7 |
| 廣州東風廣場第五期 | | | |
| 住宅單位 | 107,958 | 5,850 | 595.6 |
| 廣州東山京士柏 | | | |
| 住宅單位 | 59,229 | 5,154 | 287.9 |
| 中山棕櫚彩虹花園 | | | |
| 高層住宅單位 | 9,459 | 838 | 7.5 |
| 別墅單位 | 84,389 | 1,407 | 112.0 |
| 小計 | 316,251 | 4,243 | 1,265.5 |
| 廣州富邦廣場 | | | |
| 停車位 | | | 9.9 |
| 總計 | | | 1,275.4 |
| 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) | 187,339 | 2,191 | 386.5 |
| 零售單位** (按47.5%基準) | 13,370 | 7,489 | 94.3 |
| 小計 | 200,709 | 2,544 | 480.8 |
| 停車位** (按47.5%基準) | | | 78.6 |
| 總計 | | | 559.4 |

[#] 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。截至二零一五年七月三十一日止年度，已確認之銷售(扣除營業稅後)1,012,200,000港元(不包括停車位)是來自整個項目，約422,545平方呎(不包括停車位)之建築面積已被確認。來自整個項目之停車位之已確認銷售為165,500,000港元。

已簽約之銷售

於二零一五年七月三十一日，本集團之物業發展業務（不包括廣州御金沙）因銷售物業錄得已簽約但尚未確認之銷售 202,800,000 港元（二零一四年：229,600,000 港元），平均售價為每平方呎 2,642 港元。於二零一五年七月三十一日，本集團已簽約但尚未確認之銷售總額（包括廣州御金沙）為 1,311,400,000 港元。

上海五月花生活廣場、廣州東風廣場第五期及廣州東山京士柏餘下單位的銷售勢頭令人鼓舞，整體平均售價分別達到每平方呎 4,891 港元、5,790 港元及 4,964 港元。廣州御金沙餘下已落成住宅單位之銷售強勁，平均售價上升至每平方呎 2,590 港元（二零一四年：每平方呎 2,248 港元）。

於二零一五年七月三十一日，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 | 4,264 | 5,136 | 21.9 |
| 公寓式辦公樓單位 | 684 | 3,363 | 2.3 |
| 廣州東風廣場第五期 | | | |
| 住宅單位 | 10,811 | 5,790 | 62.6 |
| 廣州東山京士柏 | | | |
| 住宅單位 | 9,045 | 4,964 | 44.9 |
| 中山棕櫚彩虹花園 | | | |
| 高層住宅單位 | 4,623 | 735 | 3.4 |
| 別墅單位 | 47,325 | 1,431 | 67.7 |
| 小計 | 76,752 | 2,642 | 202.8 |
| 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) | 427,226 | 2,590 | 1,106.6 |
| 零售單位** (按47.5%基準) | 419 | 4,773 | 2.0 |
| 小計 | 427,645 | 2,592 | 1,108.6 |
| 停車位** (按47.5%基準) | | | 4.0 |
| 小計 | | | 1,112.6 |
| 總計 (不包括停車位) | 504,397 | 2,600 | 1,311.4 |

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。於二零一五年七月三十一日，已簽約但未確認之銷售2,333,900,000港元（不包括停車位）是來自整個項目，約900,306平方呎（不包括停車位）之建築面積已售出。來自整個項目之停車位之已簽約但未確認之銷售為8,500,000港元。

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53,452平方呎之平均售價為每平方呎5,093港元，貢獻營業額256,800,000港元。於二零一五年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售為21,900,000港元或4,264平方呎，平均售價為每平方呎5,136港元。於二零一五年七月三十一日，該發展項目之已落成待售住宅單位約為9,681平方呎，賬面值約為17,300,000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1,764平方呎，平均售價為每平方呎3,436港元，貢獻營業額5,700,000港元。於二零一五年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售為2,300,000港元或684平方呎，平均售價為每平方呎3,363港元。於二零一五年七月三十一日，該發展項目之已落成待售公寓式辦公樓單位約為12,564平方呎，賬面值約為29,500,000港元。

上海五里橋項目

於二零一四年七月，本集團成功投得位於上海黃浦區黃浦江一塊土地之土地使用權，地盤面積約為74,100平方呎。應佔建議發展之建築面積約為97,460平方呎，並擬發展作高檔豪華住宅項目。

廣州東風廣場第五期

廣州東風廣場位於廣州越秀區東風東路，為分數期興建之項目。本集團應佔現有第五期發展項目之總建築面積將約為964,700平方呎，包括兩幢住宅大樓（建築面積約為319,400平方呎）、一幢辦公樓及配套零售商舖（建築面積約為645,300平方呎）。住宅大樓之建築工程已於回顧年度內竣工，而辦公樓則預期於二零一五年第四季竣工。

廣州東風廣場第五期之住宅部份包括 317 個單位。截至二零一五年七月三十一日止年度，已確認建築面積 107,958 平方呎之平均售價為每平方呎 5,850 港元，貢獻營業額 595,600,000 港元。於二零一五年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售為 62,600,000 港元或 10,811 平方呎，平均售價為每平方呎 5,790 港元。於二零一五年七月三十一日，該發展項目之已落成待售住宅單位約為 211,463 平方呎，賬面值約為 571,900,000 港元。

廣州御金沙

廣州御金沙為與凱德中國之合營項目，本集團及凱德中國各擁有其47.5%之權益。該發展項目位於廣州白雲區橫沙金沙洲，總項目建築面積將約為5,859,000平方呎，該項目將包括約2,796個低層及高層住宅單位連商場設施，總面積為3,814,000平方呎（不包括配套設施及停車位）。該項目鄰近金沙洲的商業中心及若干購物娛樂區，可經由廣州地鐵第六號線及其他交通工具直達，交通便利。金沙洲位於廣州西北部，被譽為廣州及佛山首府。

該項目分五期發展。第一期所包括的八幢高層住宅大樓已經售出。於回顧年度，已確認本集團應佔之200,709平方呎（不包括停車位），並帶來應佔銷售所得款項480,800,000港元。於二零一五年七月三十一日，應佔已簽約但尚未確認之銷售（不包括停車位）為1,108,600,000港元或427,645平方呎，平均售價為每平方呎2,592港元。於二零一五年七月三十一日，應佔已落成待售住宅及零售單位建築面積約為137,660平方呎，賬面值約為182,800,000港元。餘下發展中建築面積約為1,993,600平方呎。

以下為現時預期餘下各期之發展情況：

| 階段 | 說明 | 概約建築面積* (平方呎) | 預計完成時間 |
|-----|-------------|------------------|-------------|
| 第二期 | 商業單位 | 19,400 | 二零一六年第四季度** |
| 第四期 | 連排別墅及低層住宅單位 | 307,700 | 二零一五年第四季度 |
| 第五期 | 高層住宅單位 | 1,666,500 | 二零一六年第一季度 |

* 不包括停車位及配套設施

** 商業單位目前被本集團用作項目銷售中心，預期將於二零一六年年底前翻新出售。

廣州東山京士柏

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

於回顧年度，已確認銷售59,229平方呎，平均售價為每平方呎5,154港元，貢獻營業額287,900,000港元。於二零一五年七月三十一日，應佔已落成待售單位建築面積為24,700平方呎，賬面值約為140,200,000港元。

廣州港景中心

該項目位於越秀區大沙頭路與沿江東路之交匯處。應佔建築面積約為83,000平方呎（不包括46個停車位及配套設施）。該項目受本公司與豐德麗於二零一五年一月十五日聯合公佈之資產交換交易所規限，該交易已於二零一五年三月五日獲豐德麗股東批准，預期將於二零一五年年底前完成。

廣州海珠廣場

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

廣州觀綠路項目

該地盤位於越秀區觀綠路。預期住宅及零售建築面積約為96,400平方呎（不包括62個停車位及配套設施）。本集團現正進行將該地盤退還予廣州政府。本集團正著手退還該地盤予廣州政府。

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8,016,000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6,101,000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別墅單位。於回顧年度，已確認之高層住宅單位及別墅單位分別為9,459平方呎及84,389平方呎，平均售價分別為每平方呎838港元及1,407港元，合共貢獻銷售營業額119,500,000港元。於二零一五年七月三十一日，高層住宅單位及別墅單位之已簽約但尚未確認之銷售分別3,400,000港元及67,700,000港元，平均售價分別為每平方呎735港元及1,431港元。於二零一五年七月三十一日，該發展項目之已落成待售單位為176,500平方呎（不包括106,933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），賬面值約188,400,000港元。餘下發展中建築面積約5,044,600平方呎。

以下為現時預期餘下各期之發展情況：

| 階段 | 說明 | 概約建築面積* (平方呎) | 預計完成時間 |
|------|----------------|------------------|-----------|
| 第一b期 | 高層住宅單位 | 983,200 | 二零一六年第四季度 |
| 第二期 | 連排別墅 | 202,400 | 二零一七年第二季度 |
| 第三期 | 高層住宅單位（包括商業單位） | 1,353,200 | 二零二零年第二季度 |
| 第四期 | 高層住宅單位（包括商業單位） | 2,505,800 | 二零二四年第二季度 |

*不包括停車位及配套設施

本集團正密切監察市場環境，並將相應調整發展進度。

橫琴創意文化城第一期

於二零一三年九月二十五日，本公司公佈成功投得橫琴創意文化城項目第一期項目（「**創意文化城第一期**」），該項目由本集團及豐德麗分別擁有80%及20%。創意文化城第一期總建築面積為2,800,000平方呎。根據本集團與珠海市國土資源局於二零一三年九月二十七日訂立之土地出讓合同，創意文化城第一期之最低投資要求約為人民幣3,000,000,000元（約相等於3,800,000,000港元），其中約人民幣523,300,000元（約相等於652,100,000港元）為土地成本。創意文化城第一期之總體發展方案已於二零一五年一月獲審批通過，建築工程預期於二零一五年年底前開始動工。按用途劃分之預期建築面積分析載列如下：

| 用途 | 概約建築面積 (平方呎) |
|------------|------------------|
| 文化主題酒店 | 596,606 |
| 文化工作坊 | 430,549 |
| 文化商業區 | 529,481 |
| 表演廳 | 433,595 |
| 辦公室 | 559,933 |
| 文化工作室 | 246,455 |
| 配套設施及其他 | 5,717 |
| 總計： | 2,802,336 |

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零一五年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為 2,864,100,000 港元，本集團之未動用貸款融資為 866,500,000 港元。

於二零一五年七月三十一日，本集團之借款總額為 5,902,400,000 港元（二零一四年：4,757,400,000 港元），較二零一四年增加 1,145,000,000 港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達 13,466,400,000 港元（二零一四年：12,663,400,000 港元）。資本負債比率，即淨負債（借款總額減去現金及銀行結餘）對本公司擁有人應佔資產淨值約為 23%（二零一四年：17%）。本集團為數 5,902,400,000 港元借款之到期情況妥為分散：其中 2,860,300,000 港元須於一年內償還、500,200,000 港元須於第二年償還、2,371,200,000 港元須於第三年至第五年償還及 170,700,000 港元須於第五年後償還。

本集團分別約 46% 及 49% 之借款為定息及浮息借款，其餘 5% 為免息借款。

除定息優先票據外，本集團為數 3,681,500,000 港元之其他借款中 46% 以人民幣（「人民幣」）計值、41% 以港元（「港元」）計值及 13% 以美元（「美元」）計值。

本集團之 2,220,900,000 港元之定息優先票據以人民幣計值。於二零一三年四月二十五日，即以人民幣計值之優先票據（「二零一三年票據」）之發行日期，本集團與財務機構訂立貨幣掉期協議，以對沖該等票據所產生之外匯風險。因此，二零一三年票據已有效地轉換為以美元計值之貸款。

本集團為數 2,864,100,000 港元之現金及銀行結餘中 85% 以人民幣計值、14% 以港元計值及 1% 以美元計值。

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

本集團之若干資產已抵押以取得本集團之借款，包括總賬面值約為 9,007,600,000 港元之投資物業、總賬面值約為 89,700,000 港元之發展中物業、總賬面值約為 621,800,000 港元之酒店式服務公寓及有關物業、賬面值約為 37,400,000 港元之租賃樓宇、總賬面值約為 375,300,000 港元之已落成待售物業及約 689,100,000 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、若干銀行貸款之預期再融資及來自本集團經營活動之經常性現金流，本集團相信，本集團擁有充足之流動資金可供現有物業發展及投資項目之融資所需。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一五年七月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

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

本公司於截至二零一五年七月三十一日止年度一直遵守企業管治守則所載之所有守則條文，惟以下守則條文第 A.4.1 條及 A.5.1 條之偏離則除外：

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

本公司各現任非執行董事（「非執行董事」，包括獨立非執行董事（「獨立非執行董事」））概無指定任期。然而，本公司全體董事（「董事」）均須遵守本公司組織章程細則（「組織章程細則」）之卸任條文，該等條文規定現任董事須自其上次獲股東推選起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可重選連任。此外，根據組織章程細則之條文，任何獲董事會委任為董事（包括非執行董事），以填補臨時空缺或作為董事會增補之人士，將僅任職至本公司下一次股東大會（就填補臨時空缺而言）或直至本公司下一次股東週年大會（就作為董事會之增補而言）舉行為止，屆時符合資格可重選連任。因此，董事會認為該等規定足以達至上述守則條文第 A.4.1 條之相關目標，故此不擬就此方面採取任何矯正措施。

根據守則條文第 A.5.1 條，應成立由大部份獨立非執行董事組成之提名委員會，並由董事會主席或一名獨立非執行董事擔任主席。

本公司並無成立提名委員會，但其職能由全體董事會承擔。潛在新董事將根據其知識、技能、經驗及專業知識以及本公司於當時之要求而招攬，獨立非執行董事之人選必須符合獨立標準。識別及甄選合適人選以供董事會考慮及批准之工作已由並將繼續由執行董事（「執行董事」）進行。由於上述甄選及提名之政策及程序已經存在且企業管治守則所載之提名委員會之其他職責長期由全體董事會有效履行，故董事會認為現階段並無必要成立提名委員會。

僱員及薪酬政策

於二零一五年七月三十一日，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評核。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

投資者關係

為確保投資者對本公司有更深入之瞭解，管理層積極參與投資者關係項目。本公司執行董事及投資者關係部不斷與研究分析員及機構投資者進行溝通，並於本公司業績公佈刊發後與研究分析員及新聞界會面，出席主要投資者研討會及參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。

於截至二零一五年七月三十一日止年度內，本公司已與眾多研究分析員及投資者會面，並出席了以下研討會以及非交易簡報會：

| 月份 | 活動 | 主辦機構 | 地點 |
|----------|-------------------|--------|---------------------------------|
| 二零一四年八月 | 投資者午宴 | 興業僑豐證券 | 香港 |
| 二零一四年十月 | 全年業績刊發後之非交易簡報會 | 法國巴黎銀行 | 香港 |
| 二零一四年十月 | 全年業績刊發後之非交易簡報會 | 星展銀行 | 紐約／波士頓／ 華盛頓特區／丹佛／ 洛杉磯／三藩市 |
| 二零一四年十月 | 全年業績刊發後之非交易簡報會 | 大和 | 巴黎／蘇黎世／倫敦 |
| 二零一四年十一月 | 全年業績刊發後之非交易簡報會 | 法國巴黎銀行 | 新加坡 |
| 二零一四年十一月 | 全年業績刊發後之非交易簡報會 | 星展銀行 | 悉尼 |
| 二零一四年十二月 | 全年業績刊發後之非交易簡報會 | 法國巴黎銀行 | 上海 |
| 二零一四年十二月 | 二零一五年大中華暨新興產業趨勢論壇 | 永豐金證券 | 台北 |
| 二零一五年一月 | 法國巴黎銀行亞太房地產及金融會議 | 法國巴黎銀行 | 香港 |
| 二零一五年一月 | 大和第五屆香港企業峰會 | 大和 | 香港 |
| 二零一五年三月 | 業績刊發後之非交易簡報會 | 星展銀行 | 吉隆坡 |
| 二零一五年三月 | 業績刊發後之非交易簡報會 | 大和 | 香港 |
| 二零一五年三月 | 業績刊發後之非交易簡報會 | 星展銀行 | 新加坡 |
| 二零一五年四月 | 業績刊發後之非交易簡報會 | 星展銀行 | 紐約／多倫多／ 洛杉磯／三藩市 |
| 二零一五年四月 | 業績刊發後之非交易簡報會 | 法國巴黎銀行 | 阿姆斯特丹／巴黎／倫敦 |
| 二零一五年五月 | 巴克萊銀行亞洲金融及房地產年會 | 巴克萊銀行 | 香港 |
| 二零一五年六月 | 業績刊發後之非交易簡報會 | 法國巴黎銀行 | 悉尼 |
| 二零一五年七月 | 星展唯高達亞洲峰會 | 星展銀行 | 新加坡 |

於回顧年度內，本公司已發佈之研究報告載列如下：

| 公司 | 分析員 | 刊發日期 |
|------|--|------------|
| 星展銀行 | Andy YEE、Danielle WANG、Carol WU 及 Ken HE | 二零一四年十月十七日 |
| 滙豐銀行 | Keith CHAN | 二零一四年十月十七日 |

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

全年業績之審閱

本公司審核委員會現由其中兩名獨立非執行董事，即羅健豪先生及林秉軍先生，以及一名非執行董事羅臻毓先生（替代董事：曾文星先生）所組成。該委員會已審閱本公司截至二零一五年七月三十一日止年度之綜合業績（包括綜合財務報表）。

獨立核數師審閱初步業績公佈

本集團載列於本初步公佈之截至二零一五年七月三十一日止年度業績數字，已由本集團獨立核數師香港執業會計師安永會計師事務所（「安永」）核對，與本集團本年度綜合財務報表所載之數字一致。安永就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作之核證業務，因此安永並無就本初步業績公佈作出任何核證聲明。

股東週年大會

本公司謹定於二零一五年十二月十一日（星期五）召開股東週年大會。該股東週年大會通告連同本公司截至二零一五年七月三十一日止年度之年報將於二零一五年十一月初前後於聯交所及本公司各自之網站上刊發及寄發予各股東。

承董事會命
主席
周福安

香港，二零一五年十月十五日

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