

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)

## 截至二零一五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」）截至二零一五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
<b>營業額</b>	3	<b>1,541,686</b>	2,109,647
銷售成本		<b>(646,115)</b>	(1,051,747)
毛利		<b>895,571</b>	1,057,900
其他收入	4	<b>128,826</b>	79,563
銷售及市場推廣開支		<b>(23,534)</b>	(56,660)
行政開支		<b>(240,557)</b>	(252,786)
其他經營開支淨額	6(b)	<b>(186,026)</b>	(140,770)
投資物業公平值增值		<b>1,289,257</b>	928,755
稅項賠償保證撥備	5	<b>-</b>	(139,017)
<b>經營業務溢利</b>	6(a)	<b>1,863,537</b>	1,476,985
融資成本	7	<b>(180,016)</b>	(242,723)
應佔聯營公司之溢利及虧損		<b>90,127</b>	106,513
應佔合營公司之溢利及虧損		<b>354,243</b>	110,702
收購一間聯營公司額外權益之折讓	8	<b>-</b>	150,660
<b>除稅前溢利</b>		<b>2,127,891</b>	1,602,137
稅項	9	<b>(79,397)</b>	(90,489)
<b>年度溢利</b>		<b>2,048,494</b>	1,511,648
應佔：			
本公司擁有人		<b>2,018,262</b>	1,478,730
非控股權益		<b>30,232</b>	32,918
		<b>2,048,494</b>	1,511,648
<b>本公司擁有人應佔每股盈利</b>	11		
基本		<b>0.101 港元</b>	0.074 港元
攤薄		<b>0.100 港元</b>	0.073 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
年度溢利	<u>2,048,494</u>	<u>1,511,648</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）：		
可供出售投資：		
公平值變動	(31,818)	13,208
就計入綜合收益表之減值虧損作重新分類調整	<u>6,141</u>	<u>-</u>
	(25,677)	13,208
匯兌調整	(52,306)	16,537
一間附屬公司清盤時解除匯兌儲備	-	(548)
應佔聯營公司其他全面（開支）／收益	<u>(25,242)</u>	<u>11,891</u>
年度其他全面（開支）／收益	<u>(103,225)</u>	<u>41,088</u>
年度全面收益總額	<u><u>1,945,269</u></u>	<u><u>1,552,736</u></u>
應佔：		
本公司擁有人	1,915,037	1,519,924
非控股權益	<u>30,232</u>	<u>32,812</u>
	<u><u>1,945,269</u></u>	<u><u>1,552,736</u></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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	2,380,267	554,635
預付土地租金		21,928	22,955
投資物業		15,236,780	12,669,295
待售發展中物業		653,845	109,158
聯營公司權益		3,930,309	3,841,870
合營公司權益		5,937,793	6,018,543
可供出售財務資產		1,215,485	1,232,466
已抵押銀行結餘及定期存款		-	138,049
已付按金及其他應收款項		141,968	727,468
非流動資產總值		<u>29,518,375</u>	<u>25,314,439</u>
<b>流動資產</b>			
待售落成物業		641,048	832,633
按公平值計入損益之股本投資		5,574	2,159
存貨		12,704	8,106
應收賬款、已付按金及其他應收款項	13	175,672	134,032
已抵押銀行結餘及定期存款		185,467	-
現金及現金等值項目		1,068,038	1,671,478
流動資產總值		<u>2,088,503</u>	<u>2,648,408</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應付費用	14	409,301	299,723
應付稅項		170,783	132,825
銀行貸款		1,012,594	416,808
流動負債總值		<u>1,592,678</u>	<u>849,356</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>495,825</u>	<u>1,799,052</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>30,014,200</u>	<u>27,113,491</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		3,270,608	2,274,414
有擔保票據		2,703,324	2,698,122
遞延稅項		121,020	111,620
稅項賠償保證撥備	5	729,387	729,387
已收長期租賃按金		81,907	71,087
遞延租金		4,380	4,366
非流動負債總值		<u>6,910,626</u>	<u>5,888,996</u>
		<u>23,103,574</u>	<u>21,224,495</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		3,135,561	3,129,961
投資重估儲備		1,117,849	1,131,735
購股權儲備		65,172	64,469
對沖儲備		(963)	(963)
削減股本儲備		4,692	4,692
一般儲備		646,700	646,700
其他儲備		263,684	256,582
法定儲備		24,518	-
匯兌波動儲備		22,373	111,712
保留溢利		17,382,957	15,429,660
		<u>22,662,543</u>	<u>20,774,548</u>
非控股權益		441,031	449,947
		<u>23,103,574</u>	<u>21,224,495</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）及香港普遍採納之會計準則以及香港公司條例而編製。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。

截至二零一五年七月三十一日止年度業績之初步公佈中載有有關截至二零一五年及二零一四年七月三十一日止年度之財務資料雖不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報表，惟就截至二零一四年七月三十一日止年度而言，該等財務資料皆來自於該等財務報表。根據《公司條例》第 436 條有關法定財務報表所披露之進一步資料如下：

本公司已根據《公司條例》第 662(3)條及附表 6 第 3 部分之規定，向公司註冊處遞交截至二零一四年七月三十一日止年度之財務報表。本公司之核數師尚未對截至二零一五年七月三十一日止年度之財務報表發表報告，並將於適當時候呈交香港公司註冊處。

本公司核數師已就截至二零一五年及二零一四年七月三十一日止年度之財務報表準備報告。該核數師報告並無保留意見，且並無提述任何核數師於不作保留意見之情況下，以關注事項之方式提請垂注之任何事宜，亦未載有根據《公司條例》第 406(2)條、第 407(2)或(3)條所指之聲明。

### 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及新詮釋。採納該等經修訂香港財務報告準則及新詮釋對本集團之已呈報業績或財務狀況並無重大影響。

此外，公司條例第9部「賬目及審計」之規定於本財政年度首次生效。對財務報表之主要影響乃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。於公司條例實施後，建議末期股息於財務報表附註披露。

### 3. 分類資料

#### 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	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	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
分類收入：														
銷售予外界客戶	277,811	1,046,947	655,476	502,335	383,973	372,139	201,726	167,082	22,700	21,144	-	-	1,541,686	2,109,647
分類業務間之銷售	-	-	12,400	11,002	360	270	-	-	22,700	22,732	(35,460)	(34,004)	-	-
其他收入	4,703	2,140	1,357	1,042	25	7	-	2,345	5,159	1,509	-	-	11,244	7,043
總計	<u>282,514</u>	<u>1,049,087</u>	<u>669,233</u>	<u>514,379</u>	<u>384,358</u>	<u>372,416</u>	<u>201,726</u>	<u>169,427</u>	<u>50,559</u>	<u>45,385</u>	<u>(35,460)</u>	<u>(34,004)</u>	<u>1,552,930</u>	<u>2,116,690</u>
分類業績	<u>53,301</u>	<u>346,558</u>	<u>535,444</u>	<u>386,022</u>	<u>69,956</u>	<u>86,476</u>	<u>(8,587)</u>	<u>(13,049)</u>	<u>(8,171)</u>	<u>1,422</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>641,943</u>	<u>807,429</u>
銀行存款利息收入— 未分配													3,977	19,007
未分配收入													113,605	53,513
投資物業公平值增值	-	-	1,289,257	928,755	-	-	-	-	-	-	-	-	1,289,257	928,755
未分配開支													(185,245)	(192,702)
稅項賠償保證撥備													-	(139,017)
經營業務溢利													1,863,537	1,476,985
融資成本													(180,016)	(242,723)
應佔聯營公司之溢利及虧損	444	52	-	-	-	-	(2,462)	(2,094)	-	-	-	-	(2,018)	(2,042)
應佔聯營公司之溢利及虧損— 未分配													92,145	108,555
應佔合營公司之溢利及虧損	(686)	5,882	354,929	104,820	-	-	-	-	-	-	-	-	354,243	110,702
收購一間聯營公司額外權益之折讓													-	150,660
除稅前溢利													2,127,891	1,602,137
稅項													(79,397)	(90,489)
年度溢利													<u>2,048,494</u>	<u>1,511,648</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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元										
<b>分類資產及負債</b>												
分類資產	1,349,283	1,495,842	15,367,059	12,732,170	2,503,471	885,267	381,659	272,520	135,991	46,726	19,737,463	15,432,525
聯營公司權益	7,114	7,199	-	-	-	-	21,669	18,610	-	-	28,783	25,809
聯營公司權益—未分配											3,901,526	3,816,061
合營公司權益	948,346	1,494,050	4,989,447	4,524,493	-	-	-	-	-	-	5,937,793	6,018,543
未分配資產											2,001,313	2,669,909
資產總值											31,606,878	27,962,847
分類負債	99,813	70,333	184,020	151,066	122,509	61,587	20,976	17,180	8,344	6,537	435,662	306,703
銀行貸款											4,283,202	2,691,222
有擔保票據											2,703,324	2,698,122
其他未分配負債											1,081,116	1,042,305
負債總值											8,503,304	6,738,352
<b>其他分類資料</b>												
預付土地租金攤銷	-	-	-	-	1,027	1,027	-	-	-	-	1,027	1,027
折舊	352	352	322	593	17,615	12,059	19,273	15,860	69	22	37,631	28,886
折舊—未分配											10,982	5,601
											48,613	34,487
資本開支	544,687	13,492	1,384,367	968,490	1,850,422	6,235	15,898	51,855	262	29	3,795,636	1,040,101
資本開支—未分配											7,998	23,232
											3,803,634	1,063,333

### 3. 分類資料(續)

#### 地區資料

年內，由於英國分類對本集團之重要性與日俱增，管理層更改其按地區劃分之呈報分類為(i)香港；(ii)英國；(iii)越南；及(iv)其他。截至二零一四年七月三十一日止年度之相關資料已相應地重新呈列。

下表呈列按資產所在地區分類之收入及資產：

	香港		英國		越南		其他		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	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
分類收入										
銷售予外界客戶	<b>1,035,066</b>	1,727,365	<b>122,946</b>	11,874	<b>380,775</b>	367,208	<b>2,899</b>	3,200	<b>1,541,686</b>	2,109,647
其他收入	<b>11,219</b>	6,158	-	-	<b>4</b>	7	<b>21</b>	878	<b>11,244</b>	7,043
總計	<b>1,046,285</b>	1,733,523	<b>122,946</b>	11,874	<b>380,779</b>	367,215	<b>2,920</b>	4,078	<b>1,552,930</b>	2,116,690
分類資產										
非流動資產	<b>15,401,620</b>	12,380,675	<b>2,665,250</b>	1,312,940	<b>269,930</b>	274,913	<b>1,430</b>	1,785	<b>18,338,230</b>	13,970,313
流動資產	<b>954,557</b>	1,061,035	<b>76,713</b>	25,737	<b>364,060</b>	372,212	<b>3,903</b>	3,228	<b>1,399,233</b>	1,462,212
總計	<b>16,356,177</b>	13,441,710	<b>2,741,963</b>	1,338,677	<b>633,990</b>	647,125	<b>5,333</b>	5,013	<b>19,737,463</b>	15,432,525

#### 有關主要客戶之資料

截至二零一五年七月三十一日及二零一四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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行存款利息收入	3,977	19,007
持至到期債務投資之利息收入	-	134
其他利息收入	5,130	1,092
按公平值計入損益之上市股本投資之股息收入	-	101
非上市可供出售財務資產之股息收入	97,149	38,154
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
出售物業、廠房及設備項目之收益	69	-
按公平值計入損益之上市股本投資之公平值增值	3,415	-
其他	19,086	8,649
	<u>128,826</u>	<u>79,563</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。

經考慮麗豐於二零一五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（二零一四年：1,350,000,000 港元）。

於考慮麗豐稅項賠償保證契據內，截至二零一五年七月三十一日及二零一四年七月三十一日麗豐持有之物業權益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，本集團錄得稅項賠償保證撥備總額為 729,387,000 港元。截至二零一四年七月三十一日止年度內，本集團於綜合收益表中確認額外稅項賠償保證撥備為 139,017,000 港元。此外，本集團在接獲麗豐要求後已於截至二零一四年七月三十一日止年度內償清稅項賠償保證 24,302,000 港元。

## 6 經營業務溢利

(a) 本集團經營業務溢利已扣除：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已售存貨成本	80,132	74,980
已售落成物業成本	198,892	638,906
折舊 <sup>#</sup>	48,613	34,487
預付土地租金攤銷 <sup>*</sup>	1,027	1,027
出售物業、廠房及設備項目之虧損 <sup>*</sup>	-	2,125
按公平值計入損益之上市股本投資之公平值虧損 <sup>*</sup>	-	2,796

<sup>#</sup> 物業、廠房及設備之折舊開支約 44,352,000 港元（二零一四年：31,942,000 港元）已計入綜合收益表之「其他經營開支淨額」內。

<sup>\*</sup> 此等項目已計入綜合收益表之「其他經營開支淨額」內。

(b) 除上文附註6(a)所述者外，「其他經營開支淨額」亦包括會所業務之服務費約67,296,000港元（二零一四年：56,026,000港元）。

## 7. 融資成本

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行貸款之利息	92,694	66,635
有擔保票據之利息	158,825	158,771
銀行融資費用	22,727	18,544
	<u>274,246</u>	<u>243,950</u>
減：於一項酒店發展項目資本化之金額	(72,000)	-
於待售發展中物業資本化之金額	(22,230)	(1,227)
	<u>180,016</u>	<u>242,723</u>

## 8. 收購一間聯營公司額外權益之折讓

於去年，由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，本集團進一步以約為 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%。截至二零一四年七月三十一日止年度，因該等收購而產生約為 150,660,000 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%（二零一四年：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。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本期稅項		
香港	44,321	64,149
海外	<u>23,135</u>	<u>18,199</u>
	67,456	82,348
遞延稅項	9,400	5,565
過往年度（超額撥備）／撥備不足		
香港	(35)	216
海外	<u>2,576</u>	<u>2,360</u>
	<u>2,541</u>	<u>2,576</u>
本年度稅項支出	<u><u>79,397</u></u>	<u><u>90,489</u></u>

## 10. 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0.25港仙（二零一四年：0.25港仙）	<u><u>50,236</u></u>	<u><u>50,157</u></u>

本年度擬派末期股息須於應屆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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利	2,018,262	1,478,730
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	<u>(90)</u>	<u>(300)</u>
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<u><u>2,018,172</u></u>	<u><u>1,478,430</u></u>

### 11. 本公司擁有人應佔每股盈利 (續)

	千股	千股
股份數目		
用以計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	20,078,670	20,062,893
購股權產生之普通股之潛在攤薄影響	82,892	90,749
用以計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<u>20,161,562</u>	<u>20,153,642</u>

### 12. 物業、廠房及設備

於本年度內，物業、廠房及設備（扣除折舊及出售）之金額增加約1,826,000,000港元，主要包括本公司於二零一四年六月二十日之通函內所披露之酒店發展項目約1,844,000,000港元之添置費用。

### 13. 應收賬款、已付按金及其他應收款項

本集團根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款交收。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：		
未到期或逾期少於30天	7,257	8,278
逾期31－60天	1,358	1,397
逾期61－90天	403	201
逾期超過90天	2,088	1,059
	<u>11,106</u>	<u>10,935</u>
其他應收款項	50,112	61,283
已付按金及預付款項	114,454	61,814
	<u>175,672</u>	<u>134,032</u>

#### 14. 應付賬款、已收按金及應付費用

根據付款到期日，於報告期末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：		
未到期或逾期少於30天	11,611	8,967
逾期31－60天	458	770
逾期61－90天	22	199
逾期超過90天	479	174
	<hr/>	<hr/>
	12,570	10,110
其他應付款項及應付費用	194,668	158,050
已收按金及其他撥備	202,063	131,563
	<hr/>	<hr/>
	409,301	299,723
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

#### 15. 比較金額

若干比較金額已重新分類，以符合本年度之呈列形式。

## 末期股息

董事會決定就截至二零一五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（二零一四年：每股0.25港仙）予於二零一五年十二月二十二日（星期二）名列本公司股東名冊之本公司股東（「股東」），股息金額為50,236,000港元，惟須待股東於二零一五年十二月十一日（星期五）舉行之本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後方可作實。

年內並無宣派中期股息（二零一四年：無）。

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)將於股東週年大會批准建議派發末期股息；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二零一五年十二月三十日（星期三）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二零一六年一月二十九日（星期五）或前後寄發予股東。

## 股東週年大會

本公司將於二零一五年十二月十一日（星期五）舉行股東週年大會。該股東週年大會之通告連同代表委任表格及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於聯交所及本公司各自之網站上刊發，並寄發予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

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二零一五年十二月八日（星期二）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二零一五年十二月二十二日（星期二）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，本公司將於二零一五年十二月二十一日（星期一）至二零一五年十二月二十二日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，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。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及前景

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。環球地緣經濟局勢緊張，為不明朗前景增添變數。在此情況下，加上中國經濟增長放緩，令香港經濟表現受到影響。

儘管市況嚴峻，香港地產界持續表現平穩。由於多個知名租戶提前終止租約，零售市場（尤其是路面零售商舖）因而受挫，而辦公室租賃增長依然強勁。雖然市場憂慮加息，但空置率偏低令租金進一步攀升。即使數年前已引入監管措施，住宅市場仍然表現突出，尤其是面積較小之單位。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的情況，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；儘管政府已加以重視及努力，可能仍需時多年才可見成效。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。

本集團在當前的困境中表現出色。面積約達1,800,000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、調節租金及倫敦物業帶來的全年貢獻有所增加。天文臺道8號物業於二零一五年六月竣工，將在香港尖沙咀區之黃金地段增加82,585平方呎應佔建築面積（「**建築面積**」）。於本公佈日期，該樓宇約44%樓面面積已租出或放租，而另外約30%樓面面積正在洽談當中。大坑道339號豪華住宅物業九個單位中，其中三個已於回顧年度內出售，而另外兩個單位則於年結日後售出。

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。本集團自二零一二年重新調整策略後，完成一系列企業活動配合新策略，以改善資金來源、執行能力及與麗新集團之整體協調工作。下表載列本集團於實施全新租賃策略後承接之項目：

日期	承接項目	總建築面積 (平方呎)	用途	預期竣工日期
<b>香港</b>				
二零一二年十一月	將軍澳項目	572,852	商業／住宅	二零一七年 第四季度
二零一四年四月	馬頭角項目	111,444	商業／住宅	二零一八年 第一季度
二零一四年五月	香港海洋公園萬豪酒店 (「 <b>海洋酒店</b> 」)	366,000	酒店	二零一七年 第四季度
二零一五年九月	西灣河街項目	64,303	商業／住宅	二零二零年
<b>英國倫敦</b>				
二零一四年四月	Leadenhall Street 107-112號	146,606	辦公室	不適用
二零一四年十一月	Leadenhall Street 100號	177,700	辦公室	不適用

本集團財政狀況非常穩健，擁有手頭現金1,253,500,000港元，於二零一五年七月三十一日之淨債項權益比率為25.3%，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

截至二零一五年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額1,541,700,000港元（二零一四年：2,109,600,000港元）及毛利895,600,000港元（二零一四年：1,057,900,000港元），較上年度分別減少約26.9%及15.3%。營業額及毛利減少主要由於Ocean One逾90%住宅單位之銷售於二零一四年七月三十一日前已完成，以及於二零一五年可供出售之物業較少所致。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)		
物業投資	655.5	502.3	153.2	30.5%
物業發展及銷售	277.8	1,046.9	-769.1	-73.5%
餐廳業務	201.7	167.1	34.6	20.7%
酒店業務及其他	406.7	393.3	13.4	3.4%
總計：	1,541.7	2,109.6	-567.9	-26.9%

本公司擁有人應佔溢利淨額約為 2,018,300,000 港元（二零一四年：1,478,700,000 港元），較去年增加約 36.5%。大幅增加乃由於回顧年度內本集團投資物業重估前溢利減少以及本集團投資物業重估大幅增值所致。若不計及物業重估之影響，本公司擁有人應佔溢利淨額約 290,600,000 港元（二零一四年：333,200,000 港元）。若計入及不計入物業重估之影響，每股基本盈利分別為 0.101 港元（二零一四年：0.074 港元）及 0.014 港元（二零一四年：0.017 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	2,018.3	1,478.7
減：投資物業重估收益調整		
- 本公司及附屬公司	(1,289.3)	(928.8)
- 聯營公司及合營公司	(438.4)	(216.7)
不計及投資物業重估收益之除稅後溢利淨額	290.6	333.2

本公司擁有人應佔權益由二零一四年七月三十一日之 20,774,500,000 港元增至二零一五年七月三十一日之 22,662,500,000 港元。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 1.035 港元增加 9%至二零一五年七月三十一日之每股 1.128 港元。

## 物業組合組成

於二零一五年七月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約 2,600,000 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 (千平方呎)	辦公室 (千平方呎)	工業 (千平方呎)	住宅 (千平方呎)	酒店 (千平方呎)	總計 (不包括 停車位及 配套設施) (千平方呎)	本集團 應佔 停車位 數目
已落成租賃物業 <sup>1</sup>	521	1,123	59	-	-	1,703	1,010
已落成酒店物業	-	-	-	-	98	98	-
發展中物業 <sup>2</sup>	74	-	-	324	366	764	201
已落成待售物業	27	-	-	24	-	51	17
<b>本集團主要物業之 總建築面積</b>	<b>622</b>	<b>1,123</b>	<b>59</b>	<b>348</b>	<b>464</b>	<b>2,616</b>	<b>1,228</b>

1. 已落成及產生租金之物業
2. 所有在建物業

上述列表並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655,500,000港元（二零一四年：502,300,000港元），較去年增長30.5%。增長主要由於回顧年度內於倫敦新收購之租賃物業之全年貢獻，以及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。與恒基兆業地產分佔50:50權益及位於九龍天文臺道8號之合營物業已於二零一五年六月完工，預期於下一個財政年度為本集團業績帶來貢獻。

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(%)
	二零一五年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)		
<b>香港</b>				
長沙灣廣場 (包括停車位)	293.9	275.3	6.8	98.6
銅鑼灣廣場二期 (包括停車位)	170.9	153.9	11.0	99.7
麗新商業中心 (包括停車位)	56.4	50.2	12.4	97.8
小計：	521.2	479.4	8.7	
<b>英國倫敦</b>				
Queen Street 36號	26.7	3.5	662.9	100.0
Leadenhall Street 107-112號	53.7	8.4	539.3	100.0
Leadenhall Street 100號	42.5	-	不適用	100.0
小計：	122.9	11.9	932.8	
其他	11.4	11.0	3.6	
總計：	655.5	502.3	30.5	
<b>合營公司項目所得租金款項</b>				
<b>香港</b>				
中國建設銀行大廈 (50% 基準)	113.6	108.0	5.2	99.0

按主要租賃物業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)	總建築面積 (平方呎)	本集團 權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
<b>香港</b>						
長沙灣廣場	100%			100%		
商業		158.1	233,807		151.0	233,807
辦公室		118.5	409,896		108.0	409,896
停車位		17.3	不適用		16.3	不適用
小計：		<b>293.9</b>	<b>643,703</b>		<b>275.3</b>	<b>643,703</b>
銅鑼灣廣場二期	100%			100%		
商業		114.1	109,770		101.0	109,770
辦公室		52.1	96,268		48.2	96,268
停車位		4.7	不適用		4.7	不適用
小計：		<b>170.9</b>	<b>206,038</b>		<b>153.9</b>	<b>206,038</b>
麗新商業中心	100%			100%		
商業		33.4	95,063		31.0	95,063
辦公室		7.7	74,181		6.3	74,181
停車位		15.3	不適用		12.9	不適用
小計：		<b>56.4</b>	<b>169,244</b>		<b>50.2</b>	<b>169,244</b>
其他		11.4	59,302*		11.0	59,302*
小計：		<b>532.6</b>	<b>1,078,287</b>		<b>490.4</b>	<b>1,078,287</b>
<b>英國倫敦</b>						
Queen Street 36號	100%			100%		
辦公室		26.7	60,816		3.5	60,816
Leadenhall Street 107-112號	100%			100%		
辦公室		53.7	146,606		8.4	146,606
Leadenhall Street 100號	100%			-		
辦公室		42.5	177,700		-	-
小計：		<b>122.9</b>	<b>385,122</b>		<b>11.9</b>	<b>207,422</b>
總計：		<b>655.5</b>	<b>1,463,409</b>		<b>502.3</b>	<b>1,285,709</b>
<b>合營公司項目**</b>						
<b>香港</b>						
中國建設銀行大廈# (50%基準)	50%			50%		
辦公室		113.6	114,555###		108.0	114,555###

\* 不包括於友邦金融中心之10%權益

\*\* 不包括於九龍天文臺道8號擁有50:50權益之合營公司項目(已於二零一五年六月完工)

# 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行股份有限公司(「中國建設銀行」)之合營公司項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零一五年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金款項227,200,000港元。

### 指本集團應佔建築面積。中國建設銀行大廈之總建築面積為229,110平方呎。

## 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，總建築面積為643,703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，總建築面積為206,038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，總建築面積為169,244平方呎（不包括停車位）。

### *天文臺道8號*

本集團與恒基兆業地產於位於九龍天文臺道之合作發展項目中擁有50:50權益。該物業為一幢19層高商業大廈，總建築面積為165,170平方呎（不包括停車位）。該物業已於二零一五年六月完工，於本公佈日期，該大廈約44%樓面面積已租出或放租，而另外約30%樓面面積正在洽談當中。

### *中國建設銀行大廈，干諾道中3號*

本集團與中國建設銀行於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27層高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為229,110平方呎（不包括停車位）。中國建設銀行大廈已於二零一二年落成，並為本集團之組合增加114,555平方呎應佔建築面積。中國建設銀行大廈現已全部租出，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 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60,816平方呎。全面翻新工程已經完成，該大樓現已全數出租。

### *英國倫敦EC3 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之一項物業，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、辦公室及零售用途。樓宇包括地庫、地下、閣樓及七層高層辦公室單位，合共146,606平方呎。樓宇現時已全數租出。

### *英國倫敦EC3 Leadenhall Street 100號*

隨著於二零一四年四月收購Leadenhall Street 107-112號，本集團於二零一四年十一月宣佈收購Leadenhall Street 100號，並於二零一五年一月完成收購。該物業由地庫、地下低層、地下及九層高層組成，提供177,700平方呎之辦公室及配套住宿。物業目前全數出租予ACE Global Markets Limited。

## 物業發展

截至二零一五年七月三十一日止年度，出售物業已確認之營業額為277,800,000港元（二零一四年：1,046,900,000港元），較去年減少73.5%。大幅減少乃由於Ocean One逾90%之住宅單位之銷售已於二零一四年七月三十一日前完成，以及於二零一五年可供出售之物業較少所致。

### 主要待售項目回顧

#### 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。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。

於回顧年度內，本集團已完成出售7個住宅單位及14個停車位，於回顧年度內已確認銷售所得款項總額為81,300,000港元以及於二零一五年七月三十一日基於可銷售面積計算之平均售價約為每平方呎13,700港元。除兩個鋪位及數個停車位外，全部單位已售出。

#### 香港大坑道339號

本集團全資擁有位於香港大坑道339號之發展項目。該發展項目為一幢豪華住宅物業，總建築面積約為30,400平方呎（不包括停車位）。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。

該物業現已公開發售。於二零一五年七月三十一日，本集團已完成出售3個住宅單位，可銷售面積合共為5,420平方呎，並於回顧年度內已確認銷售所得款項總額為196,500,000港元，而於二零一五年七月三十一日基於可銷售面積計算之平均售價約為每平方呎36,300港元。年結日後，本集團再售出2個單位。

### 主要發展中項目之回顧

#### 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，並購得一幅位於新界將軍澳68A2區之地段。該地段佔地面積為229,338平方呎，總建築面積為572,852平方呎，其中458,582平方呎分作住宅用途及114,270平方呎分作商業用途。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。該項目預期於二零一七年第四季度完工。

#### 海洋酒店項目

本集團於二零一三年十月獲海洋公園點名為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。海洋酒店將由萬豪集團營運，將提供合共471間客房，為本集團約為1,800,000平方呎之現有租賃組合新增366,000平方呎之應佔租賃空間。估計總發展成本約為4,400,000,000港元。預期於二零一七年第四季度完工。

### 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。該地段佔地面積為12,599平方呎，總建築面積為111,444平方呎，其中94,486平方呎分作住宅用途及16,958平方呎分作商業用途。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工。

### 西灣河街項目

本集團已於二零一五年九月成功投得香港市區重建局於香港筲箕灣之西灣河街項目之發展權。該地段佔地面積為7,642平方呎。完工後，該項目計劃將提供約140個住宅單位，住宅總建築面積為57,523平方呎及商業總建築面積為6,780平方呎。估計總發展成本約為900,000,000港元，預期於二零二零年完工。

## 餐廳業務

截至二零一五年七月三十一日止年度，餐廳業務為本集團帶來營業額201,700,000港元（二零一四年：167,100,000港元），較去年增長約20.7%。餐廳分部之貢獻受到新設餐廳之全年貢獻帶動，包括位於香港中環置地廣場之CIAK-In The Kitchen及唐人館，已於二零一三年十二月隆重開幕。

於二零一五年七月三十一日，餐廳業務包括本集團於12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<sup>½</sup> Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong、米芝蓮二星日式餐廳Wagyu Takumi、位於置地廣場之米芝蓮一星意式餐廳CIAK-In The Kitchen、米芝蓮一星日式餐廳Wagyu Kaiseki Den、8<sup>½</sup> Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai、位於北京之Opera BOMBANA、吟彩、鮭魯山、九龍廳、港島廳、潮廳及位於香港中環置地廣場之唐人館。年結日後，本集團位於長沙灣廣場之全新休閒餐飲品牌廳<sup>2</sup>於二零一五年八月開幕，而位於中環之Beefbar及位於中國建設銀行大廈之好酒好蔡將分別於二零一五年十月底及十一月初開幕。

## 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。截至二零一五年七月三十一日止年度，酒店業務為本集團帶來營業額384,000,000港元（二零一四年：372,100,000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，及一間為殘障人士專門配備的客房。本集團應佔之總建築面積為98,376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471間客房。鑒於訪港旅客人數增長強勁、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。

本集團在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239個精裝酒店房間單位及設有小廚房，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）

於二零一五年七月三十一日，本集團於豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）擁有41.92%權益。

電影製作及發行、媒體及娛樂分部以及戲院營運普遍表現理想。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。

豐德麗之穩健表現被麗豐之重估收益減少及交叉貨幣利率掉期之公平值虧損並引致應佔聯營公司溢利輕微減少108,300,000港元（二零一四年：109,300,000港元）所抵銷。

#### 於合營公司之權益

於回顧年度內，合營公司之貢獻增加至354,200,000港元（二零一四年：110,700,000港元），增幅為220%。這主要由於新落成之天文臺道8號項目及中國建設銀行大廈之重估收益有所增加所致。

	截至七月三十一日止年度	
	二零一五年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)
重估收益	282.9	37.1
其他業績	71.3	73.6
合營公司之貢獻	354.2	110.7

## 流動資金及財務資源

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以及未提取貸款融資分別為1,253,500,000港元及1,590,000,000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。

於二零一五年七月三十一日，本集團之銀行借貸約為4,283,200,000港元及有擔保票據約為2,703,300,000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25.3%。本集團之資產負債比率（不包括扣除融資成本後擁有正賬面淨值之倫敦投資組合）約為17.9%。於二零一五年七月三十一日，4,283,200,000港元之銀行貸款之到期日分佈少於五年，其中1,012,600,000港元須於一年內償還、1,331,300,000港元須於第二年償還及1,939,300,000港元須於第三至五年償還。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每年定息5.7%計算除外。

於二零一五年七月三十一日，賬面值約為15,026,000,000港元之若干投資物業、約為545,200,000港元之若干待售發展中物業及約為185,500,000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，多數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

於截至二零一五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。

## 建議採納新購股權計劃

本公司於二零零六年十二月二十二日採納了一項購股權計劃（「現有計劃」），現有計劃於二零零六年十二月二十九日（「生效日期」）起生效。現有計劃將由生效日期起計十年內有效，並將於二零一六年十二月屆滿。

為使本公司擁有較大靈活性能在所有相關時刻授出購股權，董事會決議提呈終止現有計劃，並於應屆股東週年大會採納新購股權計劃（「**新計劃**」）以取代現有計劃。

有關新計劃之通函連同年報將於二零一五年十一月初寄發予各股東，以供參考。

## 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**」））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，將任職至下屆股東週年大會，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。

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二零一四年十二月九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。

### 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之上市發行人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截至二零一五年七月三十一日止年度內已遵守證券守則所載之規定標準。

### 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。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全球業務策略。

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高峰會	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

於回顧年內，本公司亦已刊發以下研究報告：

公司	分析員	刊發日期
法國巴黎銀行	Patrick WONG、Wee Liat LEE	二零一四年十月三日
法國巴黎銀行	Patrick WONG、Wee Liat LEE	二零一四年十月十六日
星展銀行	Allen CHAN、Jeff YAU	二零一四年十二月十九日
法國巴黎銀行	Patrick WONG、Wee Liat LEE	二零一五年三月二十六日
大和	Jonas KAN	二零一五年五月二十五日

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（「審核委員會」）現由兩名獨立非執行董事梁樹賢先生（審核委員會主席）及林秉軍先生，以及一名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二零一五年七月三十一日止年度之全年業績（包括經審核綜合財務報表）。

## 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二零一五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」）與本公司本年度之經審核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。

## 其他資料

本公司截至二零一五年七月三十一日止年度之年報載有上市規則規定之一切資料，將於聯交所網站 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk) 及本公司網站 [www.laisun.com](http://www.laisun.com) 刊載，並將於二零一五年十一月初寄發予股東。

承董事會命  
主席  
林建岳

香港，二零一五年十月十五日

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。