

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)

截至二零一六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」）截至二零一六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

截至二零一六年七月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
營業額	3	1,868,334	1,541,686
銷售成本		(861,722)	(646,115)
毛利		1,006,612	895,571
其他收入		68,235	128,826
銷售及市場推廣開支		(28,520)	(23,534)
行政開支		(249,995)	(240,557)
其他經營開支	4(b)	(219,826)	(186,026)
投資物業公平值增值淨額		51,539	1,289,257
經營業務溢利	4(a)	628,045	1,863,537
融資成本	5	(178,290)	(180,016)
應佔聯營公司之溢利及虧損		17,233	90,127
應佔合營公司之溢利		770,469	354,243
除稅前溢利		1,237,457	2,127,891
稅項	6	(57,691)	(79,397)
年度溢利		1,179,766	2,048,494
應佔：			
本公司擁有人		1,148,390	2,018,262
非控股權益		31,376	30,232
		1,179,766	2,048,494
本公司擁有人應佔每股盈利	8		(經調整)
基本		0.045 港元	0.098 港元
攤薄		0.045 港元	0.097 港元

綜合全面收益表

截至二零一六年七月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年度溢利	<u>1,179,766</u>	<u>2,048,494</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：		
公平值變動	131,108	(31,818)
就計入綜合收益表之減值虧損作重新分類調整	-	6,141
	<u>131,108</u>	<u>(25,677)</u>
匯兌調整	(174,440)	(52,306)
應佔聯營公司其他全面開支	(244,302)	(25,242)
出售聯營公司之儲備回撥	(31)	-
	<u>(287,665)</u>	<u>(103,225)</u>
年度其他全面開支		
年度全面收益總額	<u>892,101</u>	<u>1,945,269</u>
應佔：		
本公司擁有人	860,672	1,915,037
非控股權益	31,429	30,232
	<u>892,101</u>	<u>1,945,269</u>

綜合財務狀況表

於二零一六年七月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,983,985	2,380,267
預付土地租金		20,901	21,928
投資物業		15,147,376	15,236,780
待售發展中物業		1,322,403	653,845
商譽		5,161	-
聯營公司權益		3,660,835	3,930,309
合營公司權益		6,754,353	5,937,793
可供出售財務資產		1,382,026	1,215,485
已抵押銀行結餘及定期存款		216,241	-
已付按金及其他應收款項		181,062	141,968
非流動資產總值		<u>31,674,343</u>	<u>29,518,375</u>
流動資產			
待售落成物業		321,509	641,048
按公平值計入損益之股本投資		-	5,574
存貨		25,899	12,704
應收賬款、已付按金及其他應收款項	9	177,008	175,672
已抵押銀行結餘及定期存款		-	185,467
現金及現金等值項目		2,354,682	1,068,038
流動資產總值		<u>2,879,098</u>	<u>2,088,503</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	10	460,588	409,301
應付稅項		132,282	170,783
銀行貸款		126,709	1,012,594
流動負債總值		<u>719,579</u>	<u>1,592,678</u>
流動資產淨值		<u>2,159,519</u>	<u>495,825</u>
資產總值減流動負債			
		<u>33,833,862</u>	<u>30,014,200</u>
非流動負債			
銀行貸款		5,275,720	3,270,608
有擔保票據		2,709,227	2,703,324
遞延稅項		127,891	121,020
稅項賠償保證撥備	11	729,387	729,387
已收長期租賃按金		90,063	81,907
遞延租金		9,724	4,380
非流動負債總值		<u>8,942,012</u>	<u>6,910,626</u>
		<u>24,891,850</u>	<u>23,103,574</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		4,050,252	3,135,561
投資重估儲備		1,241,566	1,117,849
購股權儲備		65,633	65,172
對沖儲備		9,114	(963)
資本削減儲備		4,692	4,692
一般儲備		646,700	646,700
其他儲備		233,252	263,684
法定儲備		28,996	24,518
匯兌波動儲備		(399,139)	22,373
保留溢利		18,476,669	17,382,957
		<u>24,357,735</u>	<u>22,662,543</u>
非控股權益		534,115	441,031
		<u>24,891,850</u>	<u>23,103,574</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（包括所有香港財務報告準則、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。

截至二零一六年七月三十一日止年度之年度業績之初步公佈中載有有關截至二零一六年七月三十一日及二零一五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，惟皆來自該等財務報表。根據《公司條例》第 436 條有關該等法定財務報表須予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部份之規定，向公司註冊處處長遞交截至二零一五年七月三十一日止年度之財務報表，並將於適當時候呈交截至二零一六年七月三十一日止年度之財務報表。

已就該兩個年度本集團之此等財務報表編製核數師報告。該核數師報告並無保留意見，且並無提述核數師於不作保留意見之情況下，以強調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

概無於本年度之財務報表首次採納之任何新訂或經修訂準則。

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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分類收入：														
銷售予外界客戶	468,691	277,811	701,643	655,476	391,683	383,973	280,664	201,726	25,653	22,700	-	-	1,868,334	1,541,686
分類業務間之銷售	-	-	15,353	12,400	360	360	-	-	24,659	22,700	(40,372)	(35,460)	-	-
其他收入	3,997	4,703	1,085	1,357	15	25	8,525	-	8,409	5,159	-	-	22,031	11,244
總計	<u>472,688</u>	<u>282,514</u>	<u>718,081</u>	<u>669,233</u>	<u>392,058</u>	<u>384,358</u>	<u>289,189</u>	<u>201,726</u>	<u>58,721</u>	<u>50,559</u>	<u>(40,372)</u>	<u>(35,460)</u>	<u>1,890,365</u>	<u>1,552,930</u>
分類業績	<u>103,524</u>	<u>53,301</u>	<u>573,239</u>	<u>535,444</u>	<u>76,173</u>	<u>69,956</u>	<u>(27,851)</u>	<u>(8,587)</u>	<u>3,846</u>	<u>(8,171)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>728,931</u>	<u>641,943</u>
銀行存款利息收入—未分配													4,872	3,977
未分配收入													41,332	113,605
投資物業公平增值淨額	-	-	51,539	1,289,257	-	-	-	-	-	-	-	-	51,539	1,289,257
未分配開支													(198,629)	(185,245)
經營業務溢利													628,045	1,863,537
融資成本													(178,290)	(180,016)
應佔聯營公司之溢利及虧損	986	444	-	-	-	-	(7,670)	(2,462)	-	-	-	-	(6,684)	(2,018)
應佔聯營公司之溢利及虧損—未分配													23,917	92,145
應佔合營公司之溢利	(4,127)	(686)	774,596	354,929	-	-	-	-	-	-	-	-	770,469	354,243
除稅前溢利													1,237,457	2,127,891
稅項													(57,691)	(79,397)
年度溢利													<u>1,179,766</u>	<u>2,048,494</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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元										
分類資產及負債												
分類資產	1,690,614	1,349,283	15,312,609	15,367,059	3,070,692	2,503,471	626,357	381,659	152,583	135,991	20,852,855	19,737,463
聯營公司權益	7,343	7,114	-	-	-	-	(1,061)	21,669	-	-	6,282	28,783
聯營公司權益—未分配											3,654,553	3,901,526
合營公司權益	990,385	948,346	5,763,968	4,989,447	-	-	-	-	-	-	6,754,353	5,937,793
未分配資產											3,285,398	2,001,313
資產總值											34,553,441	31,606,878
分類負債	62,467	99,813	187,129	184,020	195,510	122,509	47,472	20,976	6,163	8,344	498,741	435,662
銀行貸款											5,402,429	4,283,202
有擔保票據											2,709,227	2,703,324
其他未分配負債											1,051,194	1,081,116
負債總值											9,661,591	8,503,304
其他分類資料												
預付土地租金攤銷	-	-	-	-	1,027	1,027	-	-	-	-	1,027	1,027
折舊	225	352	137	322	17,205	17,615	33,773	19,273	95	69	51,435	37,631
折舊—未分配											10,684	10,982
											62,119	48,613
資本開支	-	-	261,888	1,384,367	565,472	1,850,422	96,217	15,898	155	262	923,732	3,250,949
資本開支—未分配											4,488	7,998
											928,220	3,258,947

3. 分類資料 (續)

地區資料

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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分類收入										
銷售予外界客戶	1,328,949	1,035,066	149,713	122,946	385,903	380,775	3,769	2,899	1,868,334	1,541,686
其他收入	21,626	11,219	391	-	-	4	14	21	22,031	11,244
總計	1,350,575	1,046,285	150,104	122,946	385,903	380,779	3,783	2,920	1,890,365	1,552,930
分類資產										
非流動資產	16,876,046	15,401,620	2,512,864	2,665,250	263,781	269,930	985	1,430	19,653,676	18,338,230
流動資產	820,506	954,557	30,247	76,713	345,692	364,060	2,734	3,903	1,199,179	1,399,233
總計	17,696,552	16,356,177	2,543,111	2,741,963	609,473	633,990	3,719	5,333	20,852,855	19,737,463

有關主要客戶之資料

截至二零一六年七月三十一日及二零一五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. 經營業務溢利

(a) 本集團之經營業務溢利已扣除／（計入）：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已售存貨成本	111,809	80,132
已售落成物業成本	336,139	198,892
折舊 [#]	62,119	48,613
預付土地租金攤銷 [*]	1,027	1,027
出售物業、廠房及設備項目之虧損／（收益）	100 [*]	(69) [@]
按公平值計入損益之上市股本投資之公平值減值／（增值）	4,247 [*]	(3,415) [@]

[#] 物業、廠房及設備之折舊開支約 57,482,000 港元（二零一五年：44,352,000 港元）已計入綜合收益表之「其他經營開支」內。

^{*} 此等項目已計入綜合收益表之「其他經營開支」內。

[@] 此等項目已計入綜合收益表之「其他收入」內。

(b) 除上文附註4(a)所述者外，「其他經營開支」亦包括經營本集團於越南之酒店業務之一間會所之服務費約 64,616,000 港元（二零一五年：67,296,000 港元）。

5. 融資成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行貸款之利息	111,396	92,694
有擔保票據之利息	159,085	158,825
銀行融資費用	41,839	22,727
	<u>312,320</u>	<u>274,246</u>
減：於一項酒店發展項目資本化之金額	(91,097)	(72,000)
於待售發展中物業資本化之金額	(42,933)	(22,230)
	<u>178,290</u>	<u>180,016</u>

6. 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%（二零一五年：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。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本期稅項		
香港	38,494	44,321
海外	26,724	23,135
	<u>65,218</u>	<u>67,456</u>
遞延稅項	6,933	9,400
過往年度（超額撥備）／撥備不足		
香港	(20)	(35)
海外	(14,440)	2,576
	<u>(14,460)</u>	<u>2,541</u>
本年度稅項支出	<u>57,691</u>	<u>79,397</u>

7. 股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
擬派末期每股普通股0.19港仙（二零一五年：0.25港仙）	<u>57,302</u>	<u>50,236</u>

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

8. 本公司擁有人應佔每股盈利

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利	1,148,390	2,018,262
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>-</u>	<u>(90)</u>
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<u>1,148,390</u>	<u>2,018,172</u>
	千股	千股 (經調整)
股份數目		
用以計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	25,305,631	20,693,323
購股權產生之普通股之潛在攤薄影響	<u>17,411</u>	<u>85,430</u>
用以計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<u>25,323,042</u>	<u>20,778,753</u>

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，對於截至二零一六年七月三十一日止年度呈列之每股基本盈利具有反攤薄效果。

截至二零一五年七月三十一日止年度之每股基本及攤薄盈利已作出調整，以反映本公司於本年度供股之影響。

9. 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收貿易賬款：		
未到期或逾期少於30天	15,653	7,257
逾期31-60天	2,102	1,358
逾期61-90天	853	403
逾期超過90天	3,492	2,088
	<u>22,100</u>	<u>11,106</u>
其他應收款項	78,776	50,112
已付按金及預付款項	76,132	114,454
	<u>177,008</u>	<u>175,672</u>

10. 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應付貿易賬款：		
未到期或逾期少於30天	19,288	11,611
逾期31-60天	1,176	458
逾期61-90天	143	22
逾期超過90天	1,148	479
	<u>21,755</u>	<u>12,570</u>
其他應付款項及應付費用	285,696	194,668
已收按金及其他撥備	153,137	202,063
	<u>460,588</u>	<u>409,301</u>

11. 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中華人民共和國（「中國」）潛在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之稅率及監管中國所得稅及土地增值稅之法例計算。

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。

經考慮麗豐於二零一六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內）及現行稅率以及監管中國所得稅及土地增值稅之法例後，本公司所提供之稅項賠償保證總額估計約為 1,350,000,000 港元（二零一五年：1,350,000,000 港元）。

經考慮麗豐稅項賠償保證契據內，麗豐持有之物業權益於二零一六年七月三十一日及二零一五年七月三十一日之該等計劃及狀況及現行稅率以及監管中國所得稅及土地增值稅之法例後，本集團於報告期末錄得稅項賠償保證撥備總額約為 729,387,000 港元（二零一五年：729,387,000 港元）。

12. 報告期後事項

於二零一六年九月三十日，Action Charm Limited（「ACL」）（本公司之全資附屬公司）訂立一項買賣協議，據此，賣方有條件同意出售及 ACL 有條件同意購買 Camper & Nicholsons International SA（「CNI」）49.92%之權益，總代價約為 13,000,000 歐元（相等於約 113,804,000 港元）。於二零一六年十月三日完成後，ACL 進一步認購 CNI 一股新股份，有關認購增加其股權至 49.96%。

CNI 主要從事遊艇之經紀、包租、推銷、管理及建造業務。

由於本集團仍在評估該交易的時機對本集團之財務影響，因此，有關收購事項之若干披露尚未呈列。

進一步詳情載於本公司日期為二零一六年九月三十日之公佈。

末期股息

董事決定就截至二零一六年七月三十一日止財政年度建議派發末期股息每股0.19港仙（二零一五年：每股0.25港仙）予於二零一六年十二月二十三日（星期五）名列本公司股東名冊之本公司股東（「股東」），股息金額約57,302,000港元，惟須待股東於二零一六年十二月十六日（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（二零一五年：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以股代息選擇表格將於二零一七年一月四日（星期三）或前後寄發予股東。預期以股代息之末期股息單及股票將於二零一七年一月二十七日（星期五）或前後寄發予股東。

股東週年大會

本公司將於二零一六年十二月十六日（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二零一六年七月三十一日止年度之年報將於二零一六年十一月中旬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二零一六年十二月十三日（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。

擬派末期股息須於股東週年大會上經股東批准後，方可作實。擬派末期股息之記錄日期為二零一六年十二月二十三日（星期五）營業時間結束時。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將自二零一六年十二月二十二日（星期四）至二零一六年十二月二十三日（星期五）（包括首尾兩日），暫停辦理本公司股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格收取擬派末期股息，各股東最遲須於二零一六年十二月二十一日（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

業務回顧及展望

二零一五年／二零一六年財政年度國內外充斥著政治及地緣政治不明朗因素，如美國總統大選、英國脫歐、中東持久衝突、歐洲的難民問題、香港立法會選舉等等。該等因素繼續對全球主要經濟體系造成妨礙。全球基本因素依然脆弱，資本市場表現相應審慎。香港的經濟表現當然也受全球主要經濟體系所面對的該等挑戰影響。

香港地產業界整體展示一定抗跌力，從長期的疲弱形勢有所復甦。於回顧年度，由於訪港旅客人數減少，零售市場放緩最為明顯。辦公室租賃市場維持穩定，而受供應短缺及持續的低利率支撐，住宅市場得以恢復活力。英國脫歐等事件導致資本從尋求避險天堂的地區流出，換言之，此舉提供更多流動資金，為香港等本已擁有充裕流動資金的市場更添助力。建造業勞工供應短缺，繼續導致工資上漲，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仍表現出色。面積約達 1,800,000 平方呎的應佔租賃組合於高出租率帶動下帶來穩定的租金收入。租金收入透過調整租戶結構、調節租金及倫敦物業帶來的巨大貢獻有所增加。天文臺道 8 號物業於二零一五年六月竣工，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**」）。於二零一六年十月十八日，該樓宇約 97%樓面面積已租出或放租，而另外約 3%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，有四個已於回顧年度內出售。

於年結日後，市區重建局位於九龍馬頭角之項目炮仗街 93 號「喜築」（「**喜築**」）及位於將軍澳之合營公司項目「藍塘傲」（「**藍塘傲**」）已分別於二零一六年九月及二零一六年十月推出進行預售。喜築項目共提供 209 伙，包括開放式單位、擁有一間及兩間睡房之單位。截至二零一六年十月十八日，本集團已預售喜築 75 個單位，銷售面積約為 26,400 平方呎，平均售價約為每平方呎 15,900 港元。藍塘傲提供 605 伙，包括 23 幢獨立式洋房。截至二零一六年十月十八日，藍塘傲之首張、第二張及第三張共 363 個單位之價單分別於二零一六年十月十一日、二零一六年十月十五日及二零一六年十月十八日公佈，標價介乎每平方呎 12,373 港元至 27,508 港元。

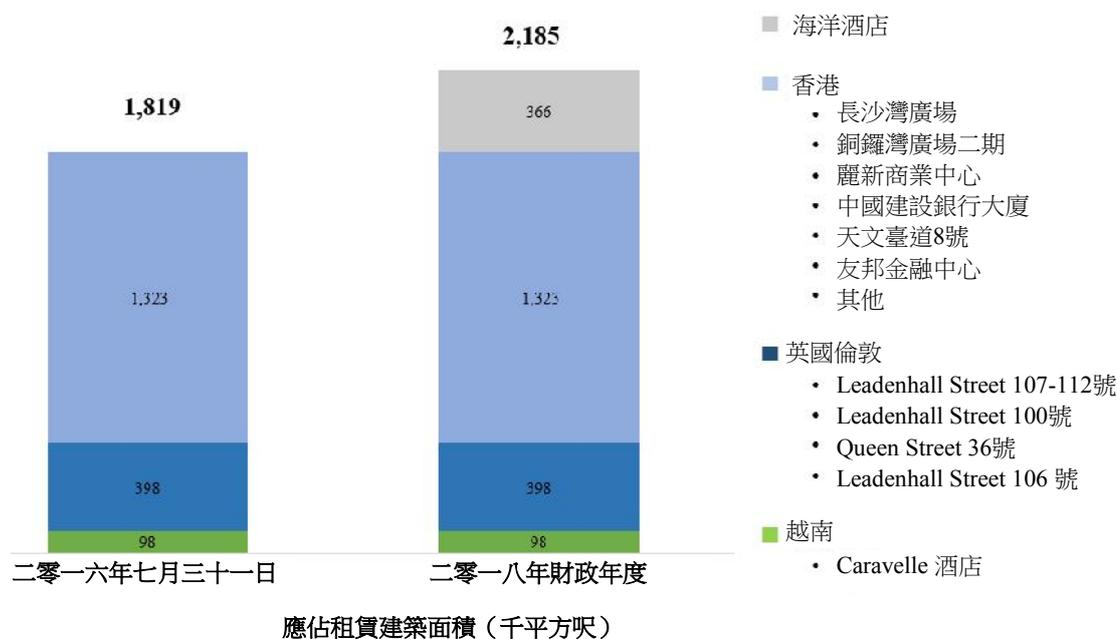
管理層相信為本集團應付挑戰及迎接機遇作好準備甚為重要。自二零一二年重新調整策略後，本集團已完成一系列企業活動作為部份新策略，以改善資金來源、執行能力及與麗新集團之整體協調工作。下表載列本集團於實施全新租賃重點策略後承接之項目：

日期	承接項目	總建築面積 (平方呎)	用途	預期竣工日期
香港				
發展物業				
二零一二年十一月	藍塘傲	573,422	商業／住宅	二零一八年第一季度
二零一四年四月	喜築	111,354	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 (「海洋酒店」)	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	61,139	住宅	二零一九年第四季度
二零一六年五月	基隆街項目	42,873	商業／住宅	二零二零年第二季度
英國倫敦				
投資物業				
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
二零一五年十二月	Leadenhall Street 106號	12,687**	辦公室	不適用

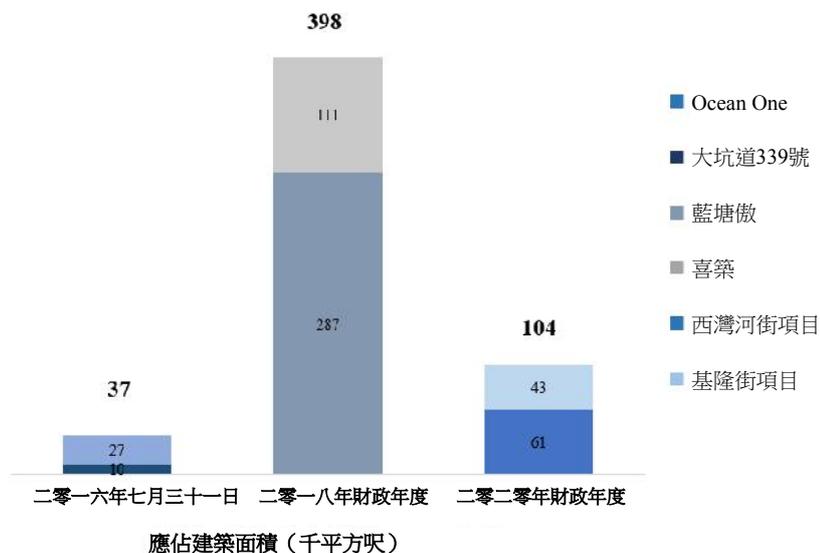
* 建築內部面積

** 實際內部面積

於二零一五年十二月在倫敦收購鄰近另外兩棟本集團全資擁有物業 (Leadenhall Street 100 號及 107 號) 之 Leadenhall Street 106 號，為英國租賃物業組合中之辦公室面積之實際內部面積增加約 12,687 平方呎。預期此多方面租戶物業可加強及擴充本集團於倫敦市的策略性物業投資組合。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 平方呎之現有應佔租賃組合新增約 366,000 平方呎之應佔租賃空間。下圖載列本集團租賃組合的預期增長：



本集團持續參與政府數項投標以加快項目發展。本集團於二零一五年九月成功投得市區重建局於香港筲箕灣之西灣河街項目之發展權。完工後，該項目計劃將提供約 144 個住宅單位，總建築面積為 61,139 平方呎。於二零一六年五月，本集團完成收購位於九龍深水埗基隆街擬發展之剩餘單位，包括基隆街 48 至 56 號，綜合地盤面積為 5,053 平方呎。計劃主要發展為待售商業／住宅發展項目，總建築面積為 42,873 平方呎。下圖載列本集團待售發展項目之進度：



按每持有兩股本公司現有股份獲配發一股供股股份之基準以每股 0.092 港元之認購價於二零一五年十一月供股發行 10,047,266,781 股股份（「供股」），並已於二零一六年二月完成。供股已獲本公司控股股東麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）悉數包銷。供股所得款項總淨額扣除估計供股開支後約為 912,700,000 港元，緊隨供股完成後，麗新製衣於本公司之權益由 51.84% 增至 61.93%。

為提高本公司股份於美利堅合眾國（「美國」）的流通性，並提供進入美國資本市場之渠道，本公司已與紐約梅隆銀行（Bank of New York Mellon）設立一項保薦一級美國預託證券計劃，計劃已於二零一六年四月一日起生效。

於二零一六年九月，本集團收購 Camper & Nicholsons International SA（「CNI」，其為歷史悠久及國際公認之豪華遊艇業品牌）約 49.96% 權益。本集團相信，收購 CNI 將加強其提供高端餐飲及酒店服務之能力。

本集團財政狀況非常穩健，擁有手頭現金 2,570,900,000 港元，於二零一六年七月三十一日之淨債項權益比率為 22.7%，令本集團充滿信心，更積極物色商機。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之債項淨額）為 16.2%。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

截至二零一六年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額1,868,300,000港元（二零一五年：1,541,700,000港元）及毛利1,006,600,000港元（二零一五年：895,600,000港元），較上年度分別增加約21.2%及12.4%。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
	二零一六年 (百萬港元)	二零一五年 (百萬港元)		
物業投資	701.6	655.5	46.1	7.0
物業發展及銷售	468.7	277.8	190.9	68.7
餐廳業務	280.7	201.7	79.0	39.2
酒店業務及其他	417.3	406.7	10.6	2.6
總計	1,868.3	1,541.7	326.6	21.2

本公司擁有人應佔溢利淨額約為 1,148,400,000 港元（二零一五年：2,018,300,000 港元），較去年減少約 43.1%。減少乃由於回顧年度內本集團投資物業重估大幅減值所致。若不計及物業重估之影響，本公司擁有人應佔溢利淨額增加 13.5%至約 329,800,000 港元（二零一五年：290,600,000 港元）。增加乃主要由於回顧年度內確認銷售大坑道 339 號的住宅單位的溢利貢獻所致。若計入及不計入物業重估之影響，每股基本盈利分別為 0.045 港元（二零一五年（經調整）：0.098 港元）及 0.013 港元（二零一五年：0.014 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	
	二零一六年	二零一五年
已呈報	1,148.4	2,018.3
減：投資物業重估收益調整		
— 本公司及附屬公司	(51.5)	(1,289.3)
— 聯營公司及合營公司	(767.1)	(438.4)
不計及投資物業重估收益之除稅後溢利淨額	329.8	290.6

本公司擁有人應佔權益由二零一五年七月三十一日之 22,662,500,000 港元增至二零一六年七月三十一日之 24,357,700,000 港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一五年七月三十一日之每股 1.128 港元下跌 28.4%至二零一六年七月三十一日之每股 0.808 港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值減少乃由於因二零一五年十一月進行之供股（已於二零一六年二月完成）而導致股東基礎擴大所致。

物業組合組成

於二零一六年七月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約 2,700,000 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设施)	本集團應佔停車位數目
已落成租賃物業 ¹	485	1,172	64	-	-	1,721	1,027
已落成酒店物業	-	-	-	-	98	98	-
發展中物業 ²	79	-	-	423	366	868	196
已落成待售物業	27	-	-	10	-	37	11
本集團主要物業之總建築面積	591	1,172	64	433	464	2,724	1,234

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701,600,000港元（二零一五年：655,500,000港元），較去年增長7.0%。增長主要由於倫敦新收購之租賃物業之貢獻，以及回顧年度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。與恒基兆業地產有限公司（「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，並於回顧年度內為本集團業績帶來貢獻。已於綜合收益表中確認為「應佔合營公司之溢利」之組成部份。

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(%)
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元		
香港				
長沙灣廣場 (包括停車位)	302.6	293.9	3.0	93.3
銅鑼灣廣場二期 (包括停車位)	178.0	170.9	4.2	96.5
麗新商業中心 (包括停車位)	59.8	56.4	6.0	98.0
小計：	540.4	521.2	3.7	
英國倫敦				
Queen Street 36號	25.9	26.7	-3.0	100.0
Leadenhall Street 107-112號	50.2	53.7	-6.5	100.0
Leadenhall Street 100號	70.1	42.5	64.9	100.0
Leadenhall Street 106號	3.5	-	不適用	94.7
小計：	149.7	122.9	21.8	
其他	11.5	11.4	0.9	
總計：	701.6	655.5	7.0	
合營公司項目所得租金款項				
香港				
中國建設銀行大廈 [#] (50%基準)	113.7	113.6	0.1	100.0
天文臺道8號 ^{##} (50%基準)	30.0	-	不適用	辦公室： 86.5 零售： 90.4

[#] 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。截至二零一六年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金款項227,500,000港元(二零一五年：227,200,000港元)。

^{##} 天文臺道8號為一項與恒基兆業地產之合營項目，其中本集團與恒基兆業地產各佔50%實際權益。截至二零一六年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金款項60,000,000港元。

按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零一六年七月三十一日止年度			截至二零一五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)
香港						
長沙灣廣場	100%			100%		
商業		163.2	233,807		158.1	233,807
辦公室		122.6	409,896		118.5	409,896
停車位		16.8	不適用		17.3	不適用
小計：		302.6	643,703		293.9	643,703
銅鑼灣廣場二期	100%			100%		
商業		122.3	109,770		114.1	109,770
辦公室		50.9	96,268		52.1	96,268
停車位		4.8	不適用		4.7	不適用
小計：		178.0	206,038		170.9	206,038
麗新商業中心	100%			100%		
商業		34.8	95,063		33.4	95,063
辦公室		8.2	74,181		7.7	74,181
停車位		16.8	不適用		15.3	不適用
小計：		59.8	169,244		56.4	169,244
其他		11.5	63,592*		11.4	59,302*
小計：		551.9	1,082,577*		532.6	1,078,287*
英國倫敦						
Queen Street 36號	100%			100%		
辦公室		25.9	60,816		26.7	60,816
Leadenhall Street 107-112號	100%			100%		
辦公室		50.2	146,606		53.7	146,606
Leadenhall Street 100號	100%			100%		
辦公室		70.1	177,700		42.5	177,700
Leadenhall Street 106號	100%			100%		
辦公室		3.5	12,687		-	-
小計：		149.7	397,809		122.9	385,122
總計：		701.6	1,480,386*		655.5	1,463,409*
合營公司項目						
香港						
中國建設銀行大廈 [#] (50%基準)	50%			50%		
辦公室		113.3	114,555**		113.6	114,555 [#]
停車位		0.4	不適用		-	不適用
小計：		113.7	114,555**		113.6	114,555[#]
天文臺道8號 ^{##} (50%基準)	50%			-		
商業		21.0	46,064***		-	-
辦公室		7.1	36,521***		-	-
停車位		1.9	不適用		-	-
小計：		30.0	82,585***		-	-

* 不包括於友邦金融中心之10%權益。

** 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。

*** 指本集團應佔建築面積。天文臺道8號之總建築面積為165,170平方呎。

[#] 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行之合營項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零一六年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金款項227,500,000港元（二零一五年：227,200,000港元）。

^{##} 天文臺道8號為一項與恒基兆業地產之合營項目，其中本集團與恒基兆業地產各佔50%實際權益。截至二零一六年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金款項60,000,000港元。

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。該資產位於荔枝角港鐵站上蓋，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。該資產位於荔枝角港鐵站附近，總建築面積為169,244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港鐵站。該物業之總建築面積為229,110平方呎（不包括停車位）。中國建設銀行大廈於二零一二年落成，並為本集團之租賃組合增加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18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。

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，於二零一六年十月十八日，該大廈約97%樓面面積已租出或放租，而另外約3%樓面面積正在洽談當中。

友邦金融中心

本集團於友邦金融中心擁有10%權益。友邦金融中心坐落於香港商業中心區，飽覽維多利亞港壯麗景色，北望九龍半島，鄰近遮打花園，南眺山頂。該辦公大樓樓高39層，提供總建築面積約428,962平方呎（不包括停車位）之優質辦公室樓面。

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、地下及六層高層辦公室單位，建築內部面積合共60,816平方呎。該大樓現已全數租出。

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，建築內部面積合共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，提供建築內部面積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。

英國倫敦EC3 Leadenhall Street 106號

於二零一五年十二月，本集團收購毗鄰Leadenhall Street 100號及107號之物業，即Leadenhall Street 106號。該物業為多方面租戶資產，包括實際內部面積約12,687平方呎之辦公室空間。

物業發展

截至二零一六年七月三十一日止年度，出售物業已確認之營業額為468,700,000港元（二零一五年：277,800,000港元），較去年增加68.7%。大幅增加乃主要由於回顧年度內大坑道339號之住宅單位銷售所致。

主要待售項目之回顧

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。截至二零一六年七月三十一日止年度，本集團已完成出售4個住宅單位，可銷售面積合共為10,920平方呎。於回顧年度內已確認銷售所得款項總額為468,700,000港元，而基於可銷售面積計算之平均售價約為每平方呎42,900港元。截至二零一六年十月十八日，該項目九個單位中有七個已出售。

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號之發展項目，即「Ocean One」。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。除2個舖位及7個停車位外，全部單位已售出。

主要發展中項目之回顧

將軍澳藍塘傲

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573,422平方呎，其中458,914平方呎分作住宅用途及114,508平方呎分作商業用途。該項目預期於二零一八年第一季度完工。

於年結日後，該項目提供605伙，包括23幢獨立洋房，並命名為「藍塘傲」及於二零一六年十月開始預售。截至二零一六年十月十八日，藍塘傲之首張、第二張及第三張共363個單位之價單分別於二零一六年十月十一日、二零一六年十月十五日及二零一六年十月十八日公佈，基於可銷售面積之標價介乎每平方呎12,373港元至27,508港元。

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，並將提供合共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。

喜築

於二零一四年四月，本集團已成功投得市區重建局於香港九龍馬頭角之新山道／炮仗街項目之發展權。該地段佔地面積為12,599平方呎，總建築面積為111,354平方呎，其中94,486平方呎分作住宅用途及16,868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。

於年結日後，該項目命名為「喜築」及於二零一六年九月開始預售，合共提供 209 伙，包括開放式單位、擁有一間及兩間睡房之單位。截至二零一六年十月十八日，本集團已預售該項目 75 個單位，銷售面積約為 26,400 平方呎，平均售價為每平方呎 15,900 港元。

西灣河街項目

本集團已於二零一五年九月成功投得市區重建局於香港筲箕灣之西灣河街項目之發展權。該項目地段佔地面積為7,642平方呎。完工後，該項目計劃將提供約144個住宅單位，住宅總建築面積為61,139平方呎。估計總發展成本約為900,000,000港元，預期於二零一九年第四季度完工。

基隆街項目

於二零一六年五月十六日，本集團完成購買九龍深水埗基隆街擬發展項目的餘下單位。該地盤包括基隆街48-56號，綜合地盤面積為5,053平方呎，計劃主要發展為待售商業／住宅項目，總建築面積為42,873平方呎。估計總發展成本約為400,000,000港元，預期於二零二零年第二季度完工。

餐廳業務

截至二零一六年七月三十一日止年度，餐廳業務為本集團帶來營業額280,700,000港元（二零一五年：201,700,000港元），較去年增長約39.2%。餐廳分部之貢獻受到新開業之餐廳帶動，包括位於長沙灣廣場之廳²、香港中環之Beefbar、香港中國建設銀行大廈之好酒好菜、香港太古城中心之CIAK-All Day Italian及香港之唐人館海港城。

截至本公佈日期，餐廳業務包括本集團於16間位於香港及中國內地之餐廳之權益。

料理	餐廳	地點	獎項
西式料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong	香港	米芝蓮三星 (二零一二年至二零一六年)
	Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	米芝蓮二星 (二零一七年)
	Opera BOMBANA	北京	
	CIAK – In The Kitchen	香港	米芝蓮一星 (二零一五年至二零一六年)
	CIAK – All Day Italian	香港	
	Beefbar	香港	
	Operetta	香港	
中式料理	唐人館置地廣場	香港	
	唐人館海港城	香港	
	好酒好蔡	香港	
	潮廳	香港	
	廳 ²	香港	
	九龍廳	香港	
日式料理	Wagyu Takumi	香港	米芝蓮二星 (二零一四年至二零一六年)
	Wagyu Kaiseki Den	香港	米芝蓮一星 (二零一零年至二零一六年)
	鮭魯山	香港	

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。截至二零一六年七月三十一日止年度，酒店業務為本集團帶來營業額391,700,000港元（二零一五年：384,000,000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，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。中山寰星度假公寓為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）

於二零一六年七月三十一日，本集團於豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）擁有41.92%權益。

分佔豐德麗溢利為33,900,000港元（二零一五年：108,300,000港元）。減少主要由於回顧年度內麗豐之投資物業重估產生之重估收益減少及寰亞傳媒集團有限公司（「寰亞傳媒」）及其附屬公司（統稱「寰亞傳媒集團」）業績下降所致，而寰亞傳媒集團業績下降乃主要由於(i)回顧年度內寰亞傳媒集團上映的大型電影及舉行的活動數量減少導致營業額和毛利率下降及(ii)受人民幣貶值產生匯兌虧損的主要影響，寰亞傳媒集團之其他營運開支增加所致。

於合營公司之權益

於回顧年度內，合營公司之貢獻增加至770,500,000港元（二零一五年：354,200,000港元），增幅為117.5%。這主要由於天文臺道8號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	
	二零一六年 (百萬港元)	二零一五年 (百萬港元)
重估收益	682.4	282.9
經營溢利	88.1	71.3
合營公司之貢獻	770.5	354.2

流動資金及財務資源

於二零一六年七月三十一日，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2,570,900,000港元及6,115,000,000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、向投資者發行之有擔保票據及供股。

於二零一六年七月三十一日，本集團之銀行貸款約為5,402,400,000港元及有擔保票據約為2,709,200,000港元。按未償還債項總淨額（即未償還銀行貸款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資產負債比率約為22.7%。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物業組合之債項淨額）約為16.2%。於二零一六年七月三十一日，5,402,400,000港元之銀行貸款之到期日分佈少於五年，其中126,700,000港元須於一年內償還，154,200,000港元須於第二年償還及5,121,500,000港元須於第三至第五年償還。

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固定年息5.7%計算除外。

於二零一六年七月三十一日，賬面值約為14,912,700,000港元之若干投資物業、約為2,390,400,000港元之若干物業、廠房及設備、約為634,600,000港元之若干待售發展中物業及約為216,200,000港元之若干銀行結餘及銀行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已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。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銀行融資額之抵押。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，大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

於截至二零一六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（「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。

本公司於截至二零一六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，將僅任職至下屆股東週年大會，且屆時將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，獲委任以填補臨時空缺之各董事須／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」）履行。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，因此彼並無出席於二零一五年十二月十一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）於大會上擔任為該股東週年大會之主席。

董事及指定僱員進行證券交易

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二零一六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

於二零一六年七月三十一日，本集團合共僱用約 1,500 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。

於截至二零一六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及非交易簡報會：

月份	活動	主辦機構	地點
二零一五年十月	業績刊發後之非交易簡報會	法國巴黎銀行	香港
二零一五年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	紐約／費城／ 波士頓／三藩市
二零一五年十月	業績刊發後之非交易簡報會	大和	巴黎／巴塞爾／ 蘇黎世／倫敦
二零一五年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	法國巴黎銀行	新加坡
二零一六年一月	星展唯高達亞洲峰會	星展銀行	新加坡
二零一六年一月	亞太金融、地產及物流峰會	法國巴黎銀行	香港
二零一六年一月	第六屆香港企業高峰會	大和	香港
二零一六年三月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	香港
二零一六年四月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一六年四月	業績刊發後之非交易簡報會	大和	倫敦
二零一六年四月	業績刊發後之非交易簡報會	大和	紐約／洛杉磯／ 聖地亞哥／三藩市

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
華富	Johnson CHEUNG	二零一六年五月六日

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，即梁樹賢先生（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組成。審核委員會已審閱本公司截至二零一六年七月三十一日止年度之年度業績（包括綜合財務報表）。

由獨立核數師審閱初步業績公佈

初步公佈所載本集團截至二零一六年七月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及其相關附註數字，已經由本公司核數師執業會計師安永會計師事務所與本集團本年度之綜合財務報表草擬本所載金額核對一致。本公司核數師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、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作之核證業務，因此，本公司核數師並無對初步公佈發出核證聲明。

其他資料

本公司截至二零一六年七月三十一日止年度之年報載有符合上市規則規定之一切資料，將於聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.laisun.com 刊載，並於二零一六年十一月中旬寄發予股東。

承董事會命
主席
林建岳

香港，二零一六年十月十九日

於本公佈日期，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。