



麗豐控股

(股份代號: 1125)



麗豐控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

年報

截至二零一六年七月三十一日止年度

封面圖片
中國中山棕櫚彩虹花園第一b期



目錄

2	公司資料
3	公司簡介
4	主席報告書
10	財務摘要
12	管理層討論及分析
29	財務概要
30	主要物業詳情
34	企業社會責任報告書
36	企業管治報告書
53	董事之履歷
61	董事會報告書
76	股東信息
77	獨立核數師報告書
79	綜合收益表
80	綜合全面收益表
81	綜合財務狀況表
83	綜合權益變動表
84	綜合現金流量表
86	財務報表附註
169	股東週年大會通告

公司資料

註冊成立地點

開曼群島

董事會

執行董事

周福安(主席)
林建名(副主席)
林建康(執行副主席)
林孝賢(行政總裁)
鄭馨豪
李子仁
余寶珠

非執行董事

羅臻毓
曾文星(亦為羅臻毓之替代董事)

獨立非執行董事

古滿麟
林秉軍
羅健豪
麥永森
石禮謙

審核委員會

羅健豪(主席)
林秉軍
羅臻毓

薪酬委員會

林秉軍(主席)
周福安
古滿麟
羅健豪
羅臻毓

授權代表

周福安
林建名

公司秘書

嚴麗華

註冊辦事處

P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104
Cayman Islands

主要營業地點

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓

電話：(852) 2741 0391
傳真：(852) 2741 9763

於開曼群島之股份過戶登記處

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

於香港之股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東一百八十三號
合和中心二十二樓

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
中信銀行股份有限公司
星展銀行有限公司香港分行
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
華僑銀行
大華銀行有限公司

上市資料

股份

本公司已發行股份於香港聯合交易所有限公司主板上市及買賣

股份代號／買賣單位

1125/20,000 股

票據

本公司發行於二零一八年到期息率為6.875%之人民幣
1,800,000,000元優先票據(股份代號：85920)於香港
聯合交易所有限公司主板上市及買賣

美國預託證券

統一號碼：50731L104
交易代碼：LNGHY
預託證券對普通股比率：1:400
存管銀行：紐約梅隆銀行

網址

www.laifung.com

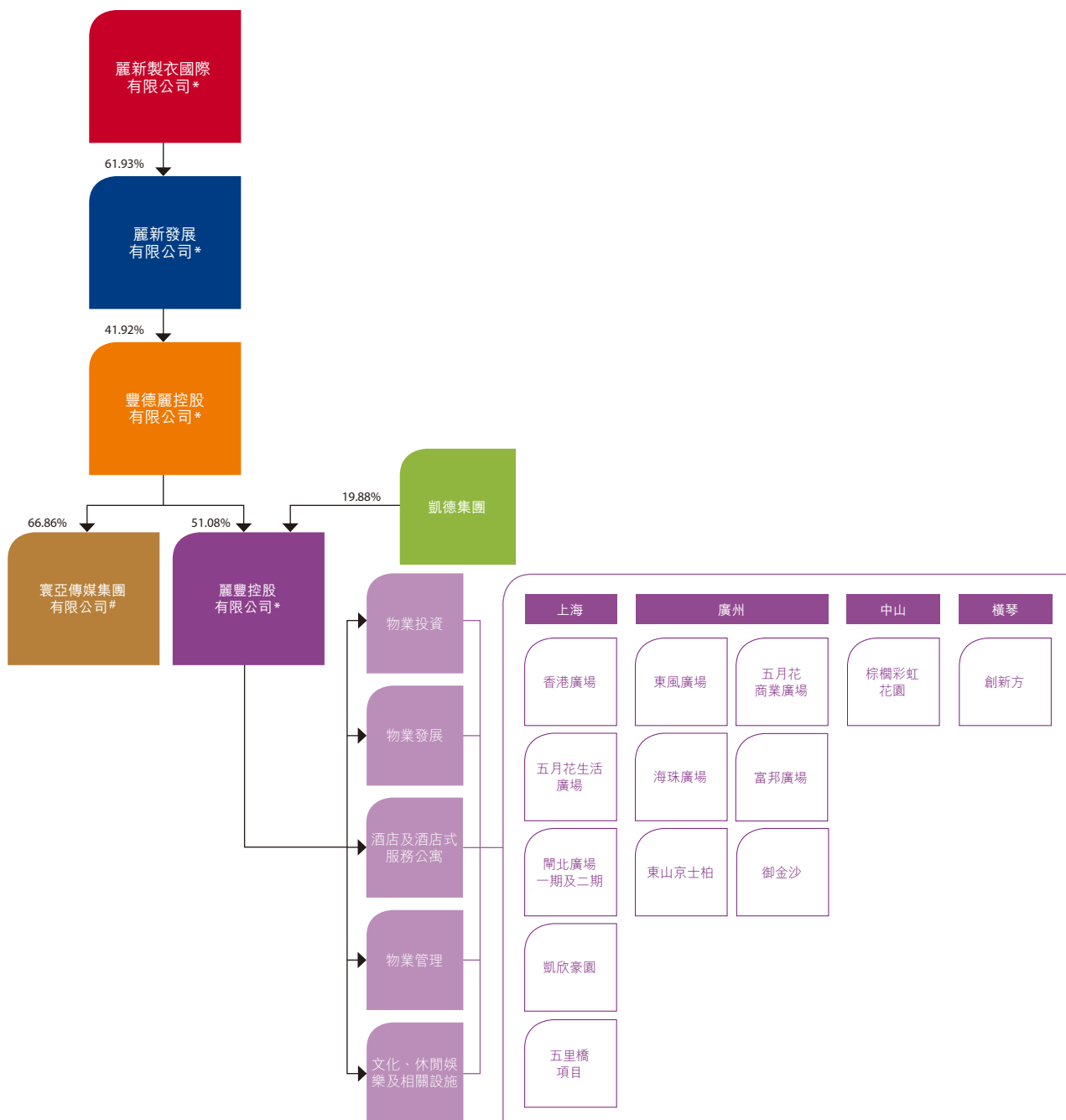
投資者關係

電話：(852) 2853 6116
傳真：(852) 2853 6651
電郵：ir@laifung.com

公司簡介

麗豐控股有限公司(「麗豐」)是麗新集團成員之一，於一九九七年十一月在香港聯合交易所有限公司上市。麗豐乃麗新集團在中國內地(「中國」)從事物業發展及投資之旗艦。

麗豐之主要業務包括在中國投資及發展酒店式服務公寓、住宅、辦公樓及商用物業，以及開發經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施。



* 於香港聯合交易所有限公司主板上市

於香港聯合交易所有限公司創業板上市

於二零一六年十月十九日之公司架構

主席報告書

本人欣然提呈麗豐控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年七月三十一日止年度之經審核綜合業績。

末期業績概覽

截至二零一六年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額2,043,500,000港元(二零一五年：1,901,400,000港元)及毛利1,088,800,000港元(二零一五年：1,036,500,000港元)，分別較去年增加約7.5%及5.0%。人民幣平均匯率於回顧年度內較去年同期貶值逾4.5%。扣除因人民幣貶值對貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之營業額增加12.5%。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)		
租金收入	629.4	626.0	3.4	0.5%
物業銷售	1,414.1	1,275.4	138.7	10.9%
總計：	2,043.5	1,901.4	142.1	7.5%

本公司擁有人應佔純利約為873,500,000港元(二零一五年：1,004,900,000港元)，較去年減少約13.1%。減少主要是由於截至二零一六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降。每股基本盈利為0.054港元(二零一五年：0.062港元)。

扣除物業重估之影響，本公司擁有人應佔純利約484,300,000港元(二零一五年：294,600,000港元)，較去年增加約64.4%。增加主要是由於(a)截至二零一六年七月三十一日止年度，自銷售物業確認之溢利貢獻較去年有所增加；及(b)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，與去年相比並無出現公平值虧損。於回顧年度內，收益表概無錄得此公平值虧損。撇除物業重估之影響，每股基本盈利增加至0.030港元(二零一五年：0.018港元)。





主席
周福安先生

末期業績概覽(續)

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	873.5	1,004.9
投資物業的調整		
物業重估	(528.0)	(948.7)
投資物業遞延稅項	132.0	237.2
非控制性權益分佔之重估變動減遞延稅項	6.8	1.2
除稅後純利，不包括投資物業重估收益	484.3	294.6
貨幣掉期公平值虧損的調整	—	86.5
於損益確認之有效對沖之無效部份的調整	9.7	—
除稅後純利，不包括投資物業、貨幣掉期 之公平值虧損及於損益確認之有效對沖 之無效部份的調整	494.0	381.1

於二零一六年七月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為 13,314,800,000 港元(二零一五年：13,466,400,000 港元)。於二零一六年七月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一五年七月三十一日之每股 0.835 港元減少至每股 0.822 港元。資產淨值略為減少主要由於與上一年結算日相比，人民幣貶值逾 6%，惟部份跌幅已被回顧年度內所賺取之純利抵銷。

主席報告書

末期股息

董事會建議就截至二零一六年七月三十一日止年度派發末期股息每股 0.0036 港元(二零一五年：每股 0.0033 港元) 予於二零一六年十二月二十三日(星期五)營業時間結束時名列本公司香港股東名冊分冊(「股東名冊」)之股東(「股東」)。待股東於本公司即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後，建議之末期股息將以現金支付，根據以股代息計劃(「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，或部份收取現金及部份收取新股。

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二零一七年一月四日(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二零一七年一月二十七日(星期五)派付及寄送予於二零一六年十二月二十三日(星期五)名列股東名冊之股東。

業務回顧及展望

二零一五年至二零一六年財政年度主要受國內外政治及地緣政治之不明朗因素影響，包括美國總統大選、英國脫歐、中東地區長期衝突、歐洲難民問題及香港立法會選舉等。全球主要經濟體繼續受到該等因素拖累。經濟之基本因素仍脆弱不穩，而世界各國之資本市場亦相應地採取審慎態度。

在此情況下，中央政府透過同步實施積極之財政政策與穩健之貨幣政策，繼續實現穩定之經濟增長。儘管若干行業(例如出口業)一直明顯放緩，但放緩程度已隨著中央政府促進其他行業發展而得以抵銷。房地產行業於本財政年度內是其中一個受惠行業，在其業績受同期人民幣持續貶值而有所削弱前正可見一斑。我們相信，房地產行業仍將為重要經濟支柱，並因應政府政策繼續大幅變動。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。

業務回顧及展望(續)

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已令目前具挑戰性之營運環境具一定防禦力。作為主要資產之約3,500,000平方呎之租賃組合(其主要位於上海及廣州,出租率接近100%)之租賃收入表現穩定。位於廣州之麗豐中心於二零一六年六月落成,並已加入本集團之租賃組合。截至本年報日期,除受本公司於二零一五年一月十五日所宣佈之資產交換交易所規限之辦公室面積外,該樓宇約83.5%之建築面積(「建築面積」)已租出或簽訂租賃意向。

於截至二零一六年七月三十一日止年度內,本集團仍表現出色,惟因人民幣貶值,令本集團在按呈報基準換算人民幣時受到影響。廣州東風廣場第五期之住宅部份及中山棕櫚彩虹花園住宅單位之銷售為此份業績奠定基礎,並再次印證了中國的相關市場需求具有一定強度及深度。

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。通過於未來數年發展現有租賃項目,租賃組合預期將由約3,500,000平方呎增加至約7,100,000平方呎。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。此項交易已於二零一六年九月完成。



上海閘北廣場重新發展後的建築師效果圖



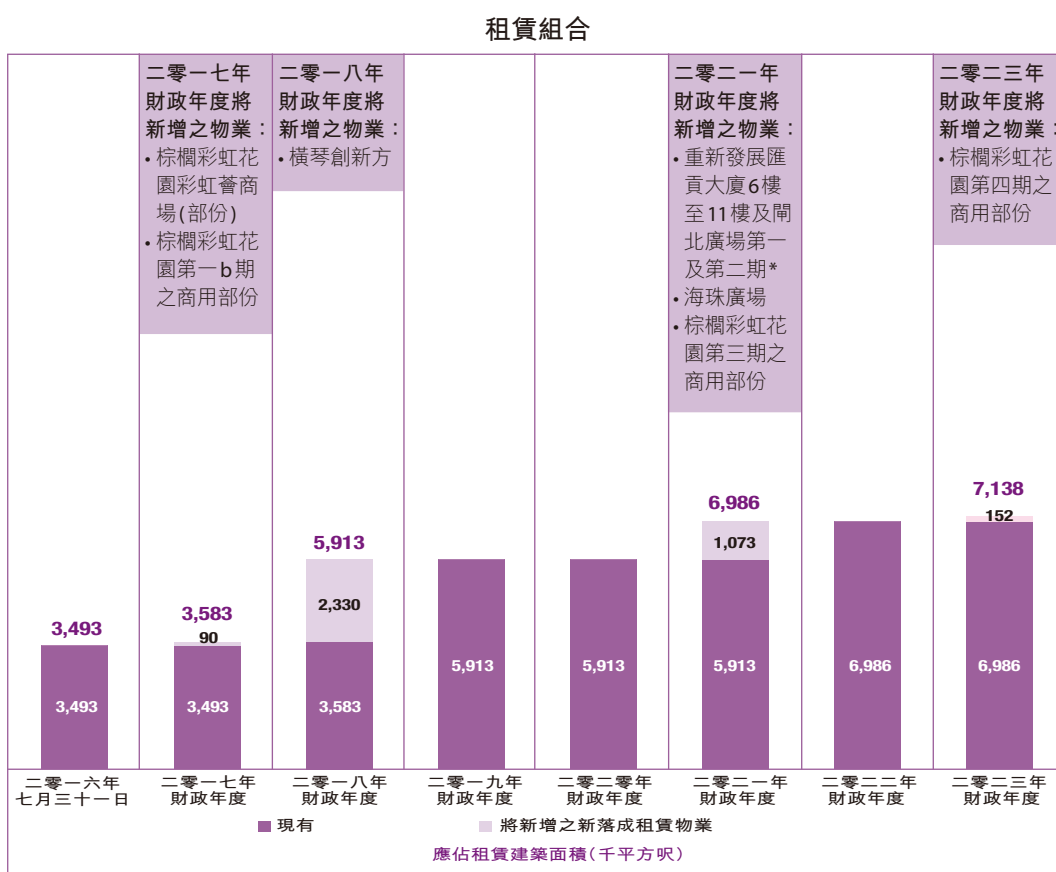
廣州麗豐中心

主席報告書

業務回顧及展望(續)

廣州御金沙第四期及第五期、廣州東風廣場第五期及中山棕櫚彩虹花園之餘下住宅單位預期於未來財政年度為本集團之收益表帶來貢獻。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。

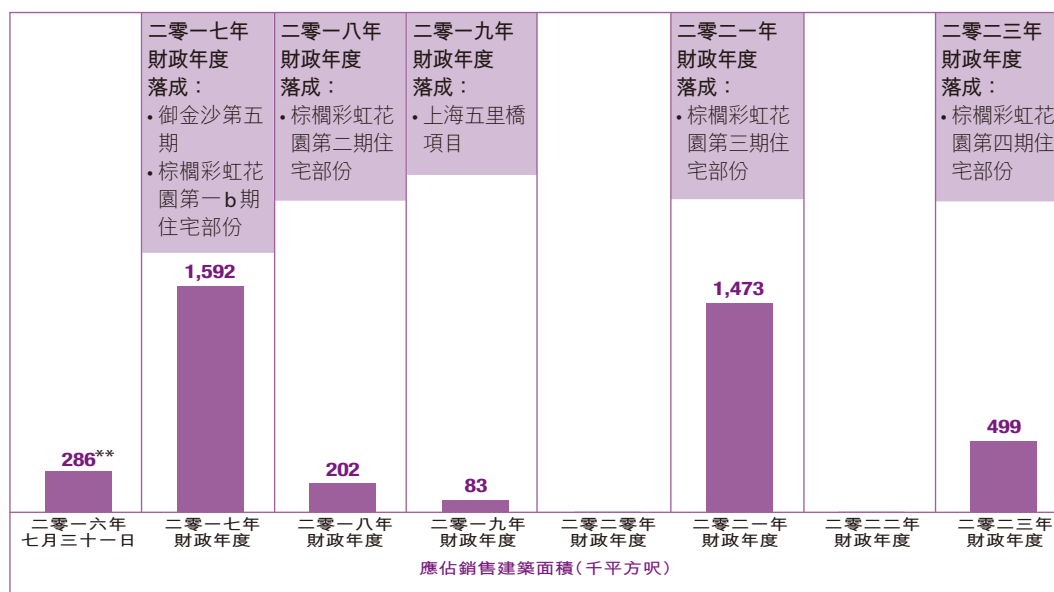
下圖載列本集團於二零一六年七月三十一日租賃組合之預期增長及本集團發展項目之進度：



* 於二零一六年九月，本集團完成收購與開北廣場第一期相連之總建築面積約111,400平方呎之匯貢大廈6樓至11樓，連同地下車庫20個停車位之使用權。本集團計劃根據全面的重新發展計劃一併重新發展上海開北廣場第一期、開北廣場第二期及匯貢大廈。

業務回顧及展望(續)

銷售項目



** 不包括中山棕櫚彩虹花園之商用部份，該部份會隨租出時間，而將重新分類為已落成持作出租物業用途，亦不包括廣州港景中心，該物業須進行資產交換交易，目前該交易待完成。

為提升本公司股份於美利堅合眾國(「美國」)之流動性並有助打入美國資本市場，本公司與紐約梅隆銀行設立一項保薦一級美國預託證券計劃，並自二零一六年四月一日起生效。

於二零一六年七月三十一日，本集團土地儲備為 7,300,000 平方呎。本集團現金狀況穩健，於二零一六年七月三十一日擁有手頭現金 3,612,600,000 港元及負債淨值與權益比率 18%，為本集團提供充分信心及更主動審視商機。

致謝

回顧本財政年度，本人謹此向董事會同寅、高級管理團隊、我們的合作夥伴以及於本年度曾經與我們合作之所有人士之忠誠、支持及卓越之團隊合作致以衷心感謝。本人堅信，在我們員工的共同努力下及在所有權益持有人的支持下，我們將繼續引領本集團審慎及持續向前邁進。

主席

周福安

香港

二零一六年十月十九日

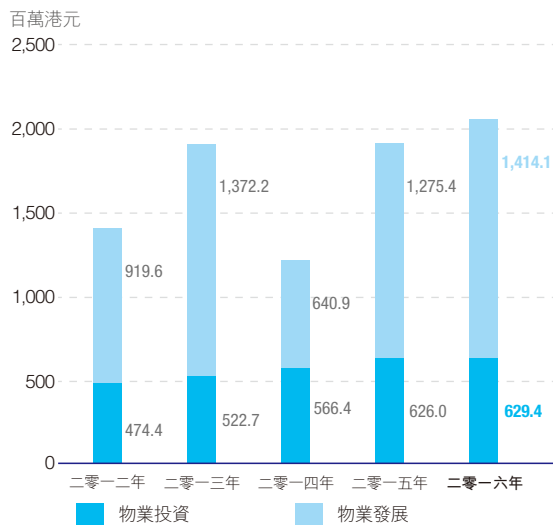
財務摘要

		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	變動%
營業額	(百萬港元)	2,043.5	1,901.4	7%
毛利	(百萬港元)	1,088.8	1,036.5	5%
毛利率	(%)	53%	55%	
經營溢利	(百萬港元)	1,274.2	1,623.5	-22%
經營利潤率	(%)	62%	85%	
本公司擁有人應佔溢利	(百萬港元)			
— 不包括物業重估之影響		484.3	294.6	64%
— 包括物業重估之影響		873.5	1,004.9	-13%
純利率	(%)			
— 不包括物業重估之影響		24%	15%	
— 包括物業重估之影響		43%	53%	
每股基本盈利	(港元)			
— 不包括物業重估之影響		0.030	0.018	67%
— 包括物業重估之影響		0.054	0.062	-13%
本公司擁有人應佔資產淨值	(百萬港元)	13,314.8	13,466.4	-1%
借款淨額	(百萬港元)	2,364.8	3,038.3	-22%
每股資產淨值	(港元)	0.822	0.835	-2%
於七月三十一日之股價	(港元)	0.143	0.165	-13%
市盈率	(倍)			
— 不包括物業重估之影響		4.8	9.2	
— 包括物業重估之影響		2.6	2.7	
於七月三十一日之市值	(百萬港元)	2,316.3	2,661.4	-13%
股東權益回報率	(%)			
— 不包括物業重估之影響		4%	2%	
— 包括物業重估之影響		7%	7%	
每股股息	(港元)	0.0036	0.0033	
股息回報率	(%)	2.5%	2.0%	
資產負債比率 — 淨負債對權益	(%)	18%	23%	
利息覆蓋率(附註1)	(倍)			
— 不包括物業重估之影響		1.7	1.0	
— 包括物業重估之影響		3.0	3.3	
EBITDA(附註2)／利息開支	(倍)	2.8	2.5	
流動比率	(倍)	2.3	1.3	
資產淨值折讓	(%)	83%	80%	

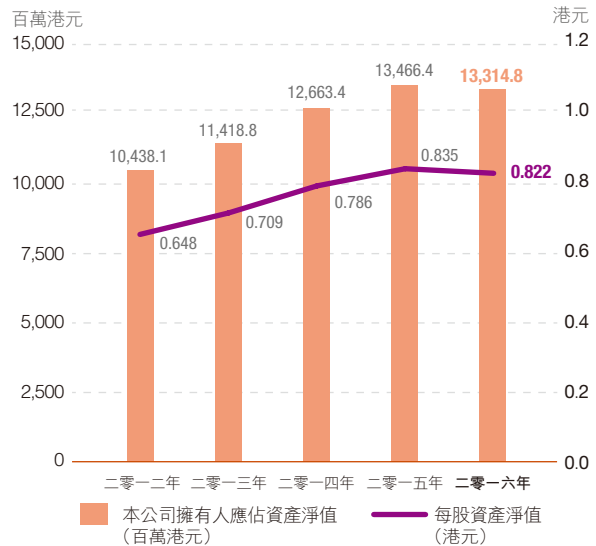
附註1：以本公司擁有人應佔溢利除以現金利息開支所得

附註2： $EBITDA = \text{經營溢利} - \text{物業重估收益} / \text{虧損} + \text{折舊} + \text{攤銷}$

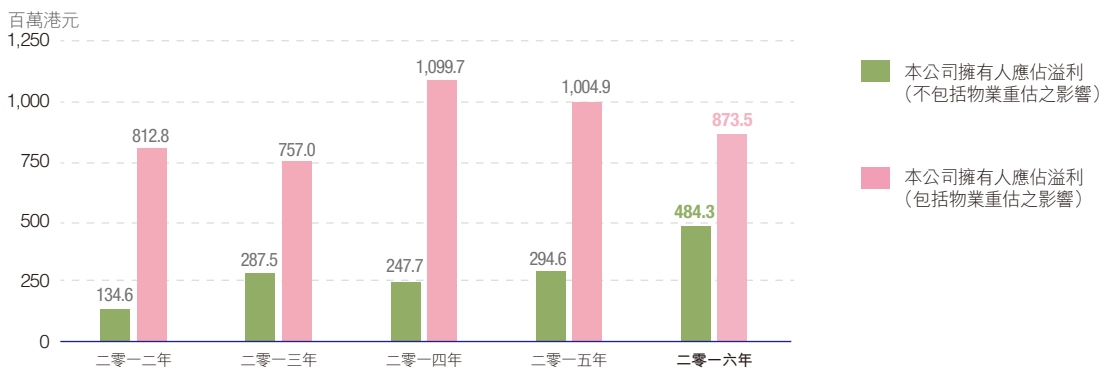
按經營分部劃分之營業額



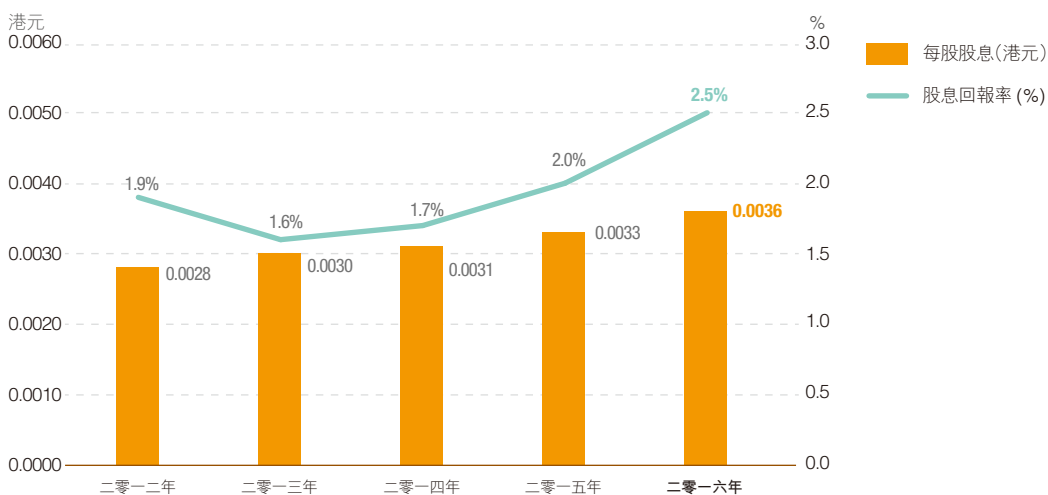
資產淨值及每股資產淨值(「資產淨值」)



本公司擁有人應佔溢利 (包括及不包括物業重估之影響)



股息與股息回報率



管理層討論及分析

概覽

儘管回顧年度內經營環境挑戰重重，在本集團投資物業之經常性租金收入穩定增長基礎的支持下，本集團業務仍錄得令人鼓舞之業績。

物業組合組成

於二零一六年七月三十一日，應佔概約建築面積(千平方呎)及停車位數目：

	商業／零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅	總計 (不包括 停車位 及配套設施)	停車位數目
已落成持作出租物業 ¹	1,801	1,096	—	—	2,897	792
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓	—	—	597	—	597	—
發展中物業 ²	1,206	1,446	822	3,841	7,315	5,471
已落成待售物業	81 ³	76	—	280	437	1,230
本集團主要物業之總建築面積	3,088	2,618	1,419	4,121	11,246	7,493

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68,982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

截至二零一六年七月三十一日止年度，本集團自租賃業務錄得營業額 629,400,000 港元(二零一五年：626,000,000 港元)，較去年增長 0.5%。扣除人民幣貶值對貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之租金收入增長 5.2%。主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度		百分比 變動	年結日 出租率(%)
	二零一六年 百萬港元	二零一五年 百萬港元		
上海香港廣場	398.2	407.2	-2.2	零售：98.3% 辦公室：97.8% 酒店式服務公寓：88.8%
上海五月花生活廣場	71.4	61.7	15.7	零售：99.5% 酒店：90.4%
上海凱欣豪園	14.3	13.4	6.7	100.0%
上海閘北廣場第一期	4.9	10.8	-54.6	0.0%*
廣州五月花商業廣場	109.5	108.9	0.6	98.6%
廣州富邦廣場	17.2	17.2	0	98.7%
廣州麗豐中心	6.2	—	不適用	零售：91.8% 辦公室：53.9%
中山棕櫚彩虹花園	7.7	6.8	13.2	零售：82.0%** 酒店式服務公寓：57.1%
總計：	629.4	626.0	0.5	

* 所有租戶均已遷出，以重新發展項目

** 不包括自用面積



廣州富邦廣場



上海五月花生活廣場



中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場

管理層討論及分析

物業投資(續)

租金收入(續)

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)
上海						
上海香港廣場	100%			100%		
零售		175.4	468,434		179.9	468,434
辦公室		93.0	360,687		96.0	360,687
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		123.3	354,239		124.1	354,239
停車位		6.5	不適用		7.2	不適用
		<u>398.2</u>	<u>1,183,360</u>		<u>407.2</u>	<u>1,183,360</u>
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		30.1	320,314		27.8	320,314
酒店 (客房收益及餐飲)		38.3	143,846		32.0	143,846
停車位		3.0	不適用		1.9	不適用
		<u>71.4</u>	<u>464,160</u>		<u>61.7</u>	<u>464,160</u>
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		10.7	77,959		11.0	77,959
停車位		3.6	不適用		2.4	不適用
		<u>14.3</u>	<u>77,959</u>		<u>13.4</u>	<u>77,959</u>
上海閘北廣場第一期	100%			99%		
零售		—	192,348		—	190,425
辦公室		4.7	130,233		10.2	128,931
停車位		0.2	不適用		0.6	不適用
		<u>4.9</u>	<u>322,581</u>		<u>10.8</u>	<u>319,356</u>
廣州						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		94.5	357,424		94.2	357,424
辦公室		11.4	79,431		10.9	79,431
停車位		3.6	不適用		3.8	不適用
		<u>109.5</u>	<u>436,855</u>		<u>108.9</u>	<u>436,855</u>
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		17.2	171,968		17.2	171,968
廣州麗豐中心	100%			100%		
零售		0.7	100,341		—	23,326
辦公室		5.1	525,463		—	不適用
停車位		0.4	不適用		—	不適用
		<u>6.2</u>	<u>625,804</u>		<u>—</u>	<u>23,326</u>
中山						
中山棕櫚彩虹花園	100%			100%		
零售		2.9	112,124		1.9	74,174
酒店式服務公寓 (客房收益)		4.8	98,556		4.9	98,556
		<u>7.7</u>	<u>210,680</u>		<u>6.8</u>	<u>172,730</u>
總計：		629.4	3,493,367		626.0	2,849,714

物業投資(續)

租金收入(續)



中山棕櫚彩虹花園

整體租金收入穩定，乃因所有主要物業大致已全數租出。於回顧年度內，租金收入增長部份被人民幣貶值所抵銷。上海五月花生活廣場營業額增加，主要受上海寰星酒店自二零一三年十一月試業以來表現提升所帶動。

廣州麗豐中心(廣州東風廣場第五期之辦公樓)已於二零一六年六月落成並加入本集團之租賃組合，並開始為本集團貢獻租金收入。截至本年報日期，除受本公司於二零一五年一月十五日所宣佈之資產交換交易所規限之辦公室面積外，該樓宇約 83.5% 之建築面積已租出或簽訂租賃意向。

上海閘北廣場第一期之所有租戶均已遷出，以重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期以及本集團於二零一六年九月已完成收購之匯貢大廈 6 樓至 11 樓。本集團現正與專業顧問及地方當局商討重新發展計劃。

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場之部份(佔總建築面積約 62%) 已出租，故該部份已重新分類為租賃物業。待該物業全部租出，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。

管理層討論及分析

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(續)

上海香港廣場(續)

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、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工程已完成，新租戶已於二零一四年底進駐。

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靜安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(現已關閉並待重新發展)包括辦公室單位、零售商場及停車位。該物業位於上海靜安區天目西路，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)。本集團於二零一六年三月已收購該物業之 1% 少數股東權益，現時擁有該物業 100% 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。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)。於二零一六年三月，本集團收購該物業之 1% 少數權益，現時擁有該物業 100% 權益。

於二零一六年九月，本集團完成收購與閘北廣場第一期相連之總建築面積約 111,400 平方呎之匯貢大廈 6 樓至 11 樓，連同地下車庫中的 20 個停車位之使用權。本集團計劃根據全面的重新發展計劃一併重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈。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計劃，而閘北廣場第一期之所有租戶均已遷出，以進行有關重新發展。

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(續)

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。

本集團擁有該物業 100% 權益。

廣州富邦廣場

廣州富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。此乃綜合用途物業，本集團已售出所有住宅及辦公室單位，但留有建築面積約為 172,000 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。

廣州麗豐中心

廣州麗豐中心是位於廣州越秀區東風東路之廣州東風廣場第五期之辦公樓。廣州東風廣場為分數期興建之項目。該幢 38 層高之辦公樓已於二零一六年六月落成。本集團目前擁有該物業總建築面積約 625,800 平方呎(不包括 204 個停車位)。

於二零一五年一月十五日公佈之與廣州市輕工房地產開發公司(「廣州輕工」)之資產交換交易已於二零一五年三月五日獲本公司之最終控股公司豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)股東批准，目前尚未完成。此項交易將能讓本集團完全整合其對廣州麗豐中心之擁有權及為本集團帶來額外之靈活性及戰略價值。於資產交換交易完成後，廣州麗豐中心之總建築面積預期約為 707,000 平方呎(不包括停車位)。

截至本年報日期，除受與廣州輕工進行之資產交換交易所規限之辦公室面積外，該樓宇約 83.5% 之建築面積已租出或簽訂租賃意向。

管理層討論及分析

物業投資(續)

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 多個城市管理服務公寓之優質項目之一。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)。於回顧年度，平均出租率達 87.0%，平均房租約為 1,290 港元。

上海寰星酒店

上海寰星酒店於二零一三年十一月試業，樓高 17 層，位於五月花生活廣場內，可步行至上海地鐵站 1、3 及 4 號線，並連接主要高速公路，交通便捷。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。本集團應佔之建築面積約為 143,800 平方呎。自二零一三年十一月試業以來迄至回顧年度內，平均出租率達 83.1%，平均房租約為 520 港元。

中山寰星度假公寓

中山寰星度假公寓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。於回顧年度，平均出租率達 47.4%，平均房租約為 370 港元。



上海雅詩閣淮海路服務公寓



中山寰星度假公寓



上海寰星酒店

物業發展

已確認銷售

截至二零一六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 1,414,100,000 港元(二零一五年：1,275,400,000 港元)，較去年之銷售收益增加 10.9%。已確認總銷售主要由廣州東風廣場第五期住宅單位之銷售表現所帶動，當中已售出住宅建築面積約 182,574 平方呎，銷售收益達 1,052,500,000 港元。扣除人民幣貶值對貨幣換算造成之影響，於回顧年度，以人民幣計值之物業銷售營業額增長率為 16.0%。

主要由於人民幣貶值，截至二零一六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)減少至每平方呎約 4,207 港元(二零一五年：每平方呎 4,243 港元)。

廣州御金沙銷售表現良好，平均售價達每平方呎 2,915 港元，該金額於綜合收益表內確認為「應佔合營公司溢利」中之一部份。

截至二零一六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	9,681	5,169	47.2
公寓式辦公樓單位	12,564	3,660	43.4
廣州東風廣場			
住宅單位 — 第五期	182,574	6,087	1,052.5
住宅單位 — 第四期	891	4,226	3.6
廣州東山京士柏			
住宅單位	21,404	4,707	95.0
中山棕櫚彩虹花園			
高層住宅單位	11,190	701	7.4
別墅單位	113,709	1,416	151.8
小計	352,013	4,207	1,400.9
廣州東山京士柏			
停車位			13.2
總計			1,414.1

管理層討論及分析

物業發展(續)

已確認銷售(續)

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)
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)	249,775	2,886	680.9
零售單位** (按47.5%基準)	1,953	6,516	11.7
小計	251,728	2,915	692.6
停車位** (按47.5%基準)			19.2
總計			711.8

[#] 扣除營業稅前及含增值稅

* 扣除營業稅後及不含增值稅

** 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。截至二零一六年七月三十一日止年度，已確認之銷售(扣除營業稅後及不含增值稅)1,458,100,000港元(不包括停車位)是來自整個項目，並確認約529,954平方呎之建築面積(不包括停車位)。來自停車位之已確認銷售40,400,000港元是來自整個項目。

已簽約之銷售

於二零一六年七月三十一日，本集團之物業發展業務(不包括廣州御金沙)因銷售中山棕櫚彩虹花園之住宅單位以及因銷售廣州東山京士柏之10個停車位分別錄得已簽約但尚未確認之銷售571,700,000港元及7,300,000港元。中山棕櫚彩虹花園餘下已落成住宅單位的銷售勢頭強勁，平均售價達到每平方呎846港元(不包括停車位)。扣除人民幣貶值對貨幣換算造成之影響，於二零一六年七月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位銷售額(不包括廣州御金沙)為人民幣478,300,000元(二零一五年：人民幣162,100,000元)。

於二零一六年七月三十一日，本集團之已簽約但尚未確認銷售總額(包括廣州御金沙)為2,249,100,000港元(包括廣州東山京士柏及廣州御金沙之停車位)。於二零一六年七月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位銷售額(包括廣州御金沙)為人民幣1,875,200,000元(二零一五年：人民幣1,048,400,000元)。

物業發展(續)

已簽約之銷售(續)

於二零一六年七月三十一日，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)
中山棕櫚彩虹花園			
高層住宅單位	635,762	798	507.4
別墅單位	39,917	1,611	64.3
小計	675,679	846	571.7
廣州東山京士柏			
停車位			7.3
小計			579.0
合營公司項目已簽約之銷售			
廣州御金沙			
住宅單位** (按47.5%基準)	665,452	2,492	1,658.6
零售單位** (按47.5%基準)	1,585	6,814	10.8
小計	667,037	2,503	1,669.4
停車位** (按47.5%基準)			0.7
小計			1,670.1
總計(不包括停車位)	1,342,716	1,669	2,241.1

[#] 扣除營業稅前及含增值稅

^{**} 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。於二零一六年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售3,514,500,000港元(不包括停車位)是來自整個項目，約1,404,288平方呎之建築面積(不包括停車位)已售出。來自停車位之已簽約但尚未確認之銷售1,500,000港元是來自整個項目。

管理層討論及分析

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧

上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海靜安區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之已落成綜合用途項目，位於中山北路地鐵站附近。

上海五月花生活廣場之住宅部份現名為「都薈豪庭」，包括628個住宅單位及約627,500平方呎之建築面積。於回顧年度，已確認之9,681平方呎之平均售價為每平方呎5,169港元，貢獻營業額47,200,000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。於回顧年度內，已確認銷售12,564平方呎，平均售價為每平方呎3,660港元，貢獻營業額43,400,000港元。

截至二零一六年七月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出，賬面值約為105,200,000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市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83,200平方呎，並擬發展作高檔豪華住宅項目。此項目預期將於二零一八年第四季度竣工。



上海五里橋項目

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

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(建築面積約為625,800平方呎)及配套零售商舖。住宅大樓之建築工程已於截至二零一五年七月三十一日止年度內竣工，而辦公樓則已於二零一六年六月竣工。

廣州東風廣場第五期之住宅部份包括317個單位。截至二零一六年七月三十一日止年度，已確認建築面積182,574平方呎之平均售價為每平方呎6,087港元，貢獻營業額1,052,500,000港元。於二零一六年七月三十一日，該發展項目之已落成待售住宅單位約為28,839平方呎，賬面值約為79,700,000港元。

廣州御金沙

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5,860,000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3,820,000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。於回顧年度內，已確認本集團應佔之251,728平方呎，並帶來應佔銷售所得款項692,600,000港元。於二零一六年七月三十一日，應佔已落成待售單位建築面積為202,067平方呎，賬面值約為246,100,000港元(不包括停車位)。餘下發展中高層住宅單位約為1,313,187平方呎，並預期將於二零一六年第四季度竣工。



廣州御金沙

管理層討論及分析

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

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。

於回顧年度內，已確認銷售21,404平方呎，平均售價為每平方呎4,707港元，貢獻營業額95,000,000港元。於二零一六年七月三十一日，應佔已落成待售商業單位建築面積為3,337平方呎連34個停車位，賬面值約為33,500,000港元。

廣州港景中心

該物業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)。該項目受本公司及豐德麗於二零一五年一月十五日所宣佈之資產交換交易所規限，現正待完成。

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，並擬發展作出租用途。預期將於二零二一年上半年竣工。

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6,041,000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4,461,000平方呎。

該項目第一a期已於截至二零一三年七月三十一日止財政年度上半年內落成，包括高層住宅大樓及連排別墅。於回顧年度內，已確認之高層住宅單位及連排別墅分別為11,190平方呎及113,709平方呎，平均售價分別為每平方呎701港元及1,416港元，合共貢獻銷售營業額159,200,000港元。於二零一六年七月三十一日，高層及連排別墅之已簽約但尚未確認之銷售分別為507,400,000港元及64,300,000港元，平均售價分別為每平方呎798港元及1,611港元。於二零一六年七月三十一日，該發展項目之已落成待售單位為51,838平方呎，賬面值約為54,100,000港元。餘下發展中建築面積約3,405,900平方呎。



中山棕櫚彩虹花園第二期



物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

中山棕櫚彩虹花園(續)

以下為現時預期餘下各期之發展情況：

階段	說明	概約建築面積* (平方呎)	預計完成時間
第一b期	高層住宅單位	980,400	二零一七年第二季度
第二期	連排別墅	202,400	二零一七年第三季度
第三期	高層住宅單位(包括商業單位)	1,571,600	二零二零年第三季度
第四期	高層住宅單位(包括商業單位)	651,500	二零二二年第三季度

* 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。

橫琴創新方

於二零一三年九月二十五日，本公司公佈成功投得橫琴創新方項目第一期(「創新方」)，該項目由本集團及豐德麗分別擁有80%及20%。創新方總建築面積為4,100,000平方呎(包括停車位及配套設施)。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國有建設用地使用權出讓合同，創新方之最低投資要求約為人民幣3,000,000,000元(約相等於3,500,000,000港元)，其中約人民幣523,300,000元(約相等於612,600,000港元)為土地成本。創新方之總體發展方案已於二零一五年一月獲審批通過，建築工程已於二零一五年年底開始動工。



橫琴創新方項目第一期

管理層討論及分析

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

橫琴創新方(續)

按用途劃分之預期建築面積分析載列如下：

用途	建築面積(平方呎)
文化主題酒店	596,416
文化工作坊	430,610
文化商業區	527,376
表演廳	150,551
文化景點	285,246
辦公室	559,966
文化工作室	362,503
停車位	564,500
配套設施及其他	671,207
總計：	4,148,375

於二零一五年三月，凱悅集團獲委聘管理文化主題酒店。於二零一五年十月三十日，本集團與 Lionsgate LBE, Inc. (「LG」) 就有關創新方中開發及經營一所互動體驗中心訂立特許協議。於二零一六年七月，威秀主題公園(世界知名的主題公園營運商，其景點分佈於澳洲及美國)獲委任為創新方獅門主題互動體驗中心施工階段的顧問，負責監督開業前的籌備工作及該體驗中心未來至少十年的營運。互動體驗中心預期設有多項景點、零售及餐飲體驗，將以獅門部份最為著名的全球電影專營權為主題，包括《飢餓遊戲》、《分歧者》系列及《非常盜》，另有三項產權有待公佈。

於二零一五年十月三十日，本集團亦與國家地理學會所授總特許權之持有人訂立特許協議以開發親子學習體驗中心。親子學習體驗中心之面積預期約為48,400平方呎，兼具不少於5項個別特色體驗，包括機動遊戲、餐飲設施、零售商戶、虛擬現實及／或4D互動體驗、及其他類別之娛樂活動及教育特色體驗。

於二零一六年四月，本集團與冠忠巴士集團有限公司之全資附屬公司環島旅運有限公司訂立合作框架協議，以發展往來香港與橫琴之跨境巴士服務。位於橫琴的唯一巴士總站將設於創新方內。



橫琴創新方項目第一期建築師效果圖

資本架構、流動資金及債務到期情況

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為3,612,600,000港元，本集團之未動用貸款融資為3,576,200,000港元。

於二零一六年七月三十一日，本集團之借款總額為5,977,400,000港元(二零一五年：5,902,400,000港元)，較二零一五年增加75,000,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達13,314,800,000港元(二零一五年：13,466,400,000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18%(二零一五年：23%)。本集團為數5,977,400,000港元借款之到期情況妥為分散：其中637,900,000港元須於一年內償還、2,906,600,000港元須於第二年償還、2,307,700,000港元須於第三年至第五年償還及125,200,000港元須於第五年後償還。

本集團分別約44%及51%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3,884,700,000港元之其他借款中46%以人民幣(「人民幣」)計值、42%以港元(「港元」)計值及12%以美元(「美元」)計值。

本集團之2,092,700,000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3,612,600,000港元之現金及銀行結餘中86%以人民幣計值、5%以港元計值及9%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9,431,500,000港元之投資物業、總賬面值約為361,700,000港元之發展中物業、總賬面值約為572,100,000港元之酒店式服務公寓及有關物業、總賬面值約為55,900,000港元之已落成待售物業、總賬面值約為411,900,000港元之在建工程及約131,500,000港元之銀行結餘。

考慮到於報告期末所持有之現金金額、銀行貸款備用額及來自本集團經營活動之經常性現金流，本集團相信，本集團擁有充足之流動資金可供現有物業發展及投資項目之融資所需。

管理層討論及分析

或然負債

本集團於報告期末之或然負債詳情載於財務報表附註 33。

僱員及薪酬政策

於二零一六年七月三十一日，本集團合共僱用約 1,400 名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而評核。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。

財務概要

本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債與非控制性權益概要如下，數字乃摘錄自本集團已公佈經審核財務報表：

業績

	截至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	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	2,043,530	1,901,394	1,207,302	1,894,938	1,394,034
除稅前溢利	1,285,585	1,579,246	1,483,028	1,343,189	1,374,137
稅項	(388,163)	(571,197)	(366,109)	(530,622)	(494,358)
本年度溢利	897,422	1,008,049	1,116,919	812,567	879,779
歸屬：					
本公司擁有人	873,527	1,004,901	1,099,727	757,045	812,758
非控制性權益	23,895	3,148	17,192	55,522	67,021
	897,422	1,008,049	1,116,919	812,567	879,779

資產、負債與非控制性權益

	於七月三十一日				
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業、廠房及設備和預付地租	1,455,494	1,331,211	1,505,123	1,497,117	846,764
投資物業	14,661,728	14,479,603	13,479,025	11,377,034	10,289,369
發展中物業	1,184,375	1,617,398	662,386	513,517	925,588
於合營公司之投資	804,431	739,028	590,758	436,340	319,861
購買一投資物業之按金	228,620	—	—	—	—
購買土地使用權之按金	—	—	89,765	—	—
商譽	—	—	426	1,032	3,400
流動資產	5,564,954	5,113,389	4,511,628	7,697,302	5,108,909
資產總值	23,899,602	23,280,629	20,839,111	21,522,342	17,493,891
流動負債	(2,431,081)	(4,070,850)	(1,674,289)	(3,412,775)	(2,945,643)
已收長期按金	(124,389)	(103,369)	(92,564)	(77,021)	(68,045)
已抵押非流動計息銀行貸款	(2,747,970)	(533,780)	(1,604,858)	(1,774,856)	(358,342)
定息優先票據	(2,092,741)	(2,220,914)	(2,232,738)	(2,223,610)	(1,427,253)
來自一前主要股東墊款	(54,675)	(58,198)	(58,688)	(58,621)	(57,200)
來自一同系附屬公司貸款	(221,714)	(229,244)	(152,760)	—	—
來自一合營公司貸款	(222,430)	—	—	—	—
衍生金融工具	(210,068)	(111,654)	(25,162)	(43,712)	—
遞延稅項負債	(2,406,920)	(2,407,392)	(2,203,747)	(1,819,897)	(1,566,958)
負債總值	(10,511,988)	(9,735,401)	(8,044,806)	(9,410,492)	(6,423,441)
	13,387,614	13,545,228	12,794,305	12,111,850	11,070,450
非控制性權益	(72,847)	(78,875)	(130,871)	(693,016)	(632,339)
	13,314,767	13,466,353	12,663,434	11,418,834	10,438,111

主要物業詳情

已落成持作出租物業

物業名稱	地點	本集團權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)			本集團應佔停車位數目
				商業/零售	辦公室	總計 (不包括 停車位 及配套設施)	
上海							
上海香港廣場	黃浦區淮海中路282及283號	100%	可持有該物業之年期為自一九九二年九月十六日起計50年	468,434	360,687	829,121	350
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	100%	可持有該物業作商業用途之年期為自二零零七年二月五日起計40年	320,314	—	320,314	—
閘北廣場第一期	靜安區天目西路99號	100%	可持有該物業之年期為自一九九三年六月十五日起計50年	192,348	130,233	322,581	102
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	95%	可持有該物業之年期為自一九九六年五月四日起計70年	77,959	—	77,959	—
上海主要已落成持作出租物業小計：				1,059,055	490,920	1,549,975	452
廣州							
五月花商業廣場	越秀區中山五路68號	100%	該物業可持作商業及其他用途之年期分別為自一九九七年十月十四日起計40年及50年	357,424	79,431	436,855	136
富邦廣場	荔灣區中山七路	100%	該物業可持作商業及其他用途之年期分別為自二零零六年一月十一日起計40年及50年	171,968	—	171,968	—
麗豐中心	越秀區東風東路787號	100%	該物業可持作商業及其他用途之年期分別為自一九九七年十月二十一日起計40年及50年	100,341	525,463	625,804	204
廣州主要已落成持作出租物業小計：				629,733	604,894	1,234,627	340

已落成持作出租物業(續)

物業名稱	地點	本集團權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)			本集團應佔停車位數目
				商業/零售	辦公室	總計 (不包括停車位及配套设施)	
中山							
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	可持有該物業作商業/住宅用途之年期至二零七五年三月三十日屆滿	112,124	—	112,124	—
中山主要已落成持作出租物業小計：				112,124	—	112,124	—
主要已落成持作出租物業總計：				1,800,912	1,095,814	2,896,726	792

已落成酒店物業及酒店式服務公寓

物業名稱	地點	本集團權益	年期	客房數目	概約應佔建築面積(平方呎)	本集團應佔停車位數目
上海						
上海雅詩閣淮海路服務公寓	黃浦區淮海中路282號	100%	可持有該物業之年期為自一九九二年九月十六日起計50年	299	354,239	—
上海寰星酒店	靜安區蘇家巷	100%	可持有該物業作商業用途之年期為自二零零七年二月五日起計50年	239	143,846	—
上海主要酒店物業及酒店式服務公寓小計：				538	498,085	—
中山						
中山寰星度假公寓	西區彩虹規劃區	100%	可持有該物業之年期至二零七三年十月二十三日屆滿	90	98,556	—
中山主要酒店物業及酒店式服務公寓小計：				90	98,556	—
主要酒店物業及酒店式服務公寓總計：				628	596,641	—

主要物業詳情

發展中物業

物業名稱	地點	本集團權益	工程進度	估計完工日期	概約地盤面積 (平方米) (附註1)	概約應佔建築面積(平方米)				總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位 數目
						商業/ 零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅		
廣州											
御金沙 (第五期)	白雲區橫沙金沙洲	47.5%	現正進行 建設工程	二零一六年第四季度	3,217,769 (附註2)	9,215 (附註3)	—	—	623,763	632,978	847
海珠廣場	越秀區長堤大馬路	100%	正進行動遷	二零二一年上半年 (附註4)	90,708	91,925	510,860 (附註5)	—	—	602,785	299
廣州主要發展中物業小計：						101,140	510,860	—	623,763	1,235,763	1,146
中山											
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	現正進行 建設工程	第一b期：二零一七年第二季度 第二期：二零一七年第三季度 第三期：二零二零年第三季度 第四期：二零二二年第三季度	2,547,298 (附註2)	272,394	—	—	3,133,519	3,405,913	2,415
中山主要發展中物業小計：						272,394	—	—	3,133,519	3,405,913	2,415
上海											
五里橋項目	黃浦區五里橋街道 目104街坊	100%	發展規劃中	二零一八年第四季度	74,112	—	—	—	83,194	83,194	84
開北廣場第二期	靜安區天目西路	100%	發展規劃中	二零二零年第四季度 (附註6)	44,293	62,367	197,541	—	—	259,908	156
上海主要發展中物業小計：						62,367	197,541	—	83,194	343,102	240
橫琴											
創新方	珠海市橫琴新區藝 文二道東側、彩虹 路南側、天羽道西 側及橫琴大道北側	80%	現正進行建設 工程	二零一七年第四季度	1,401,184	770,538	737,975	821,621	—	2,330,134	1,670
橫琴主要發展中物業小計：						770,538	737,975	821,621	—	2,330,134	1,670
主要發展中物業總計：						1,206,439	1,446,376	821,621	3,840,476	7,314,912	5,471

附註1：按項目基準

附註2：包括已落成待售／待租之項目部份

附註3：該等商業單位目前由本集團用作該項目之銷售中心，並預期於二零一六年底前翻新出售

附註4：正與市政府磋商該地盤之可建面積

附註5：辦公室／公寓式辦公樓

附註6：正與地方政府磋商一項全面重新發展計劃

已落成持作待售物業

物業名稱	地點	本集團 權益	概約應佔建築面積(平方呎)				總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位 數目
			商業/ 零售	住宅	辦公室			
中山								
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	68,982	51,838	—	120,820	—	
中山主要已落成持作待售物業小計：			68,982	51,838	—	120,820	—	
上海								
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	100%	—	—	—	—	458	
凱欣豪園第二期	長寧區匯川路 88 號	95%	—	—	—	—	386	
上海主要已落成持作待售物業小計：			—	—	—	—	844	
廣州								
東風廣場第五期	越秀區東風東路 787 號	100%	—	28,839	—	28,839	148	
御金沙	白雲區橫沙金沙洲	47.5%	3,185	198,872	—	202,057	28	
港景中心	越秀區沿江東路 407 及 409 號	100%	5,602	—	76,471	82,073	46	
東山京士柏	越秀區東華東路	100%	3,337	—	—	3,337	34	
東風廣場	越秀區東風東路 787 號	100%	—	—	—	—	2	
富邦廣場	荔灣區中山七路	100%	—	—	—	—	128	
廣州主要已落成持作待售物業小計：			12,124	227,711	76,471	316,306	386	
主要已落成持作待售物業總計：			81,106	279,549	76,471	437,126	1,230	

企業社會責任報告書

本公司及其附屬公司(「本集團」)致力於為本集團業務經營及本集團權益持有人所在地區的環境及社群之可持續發展作出貢獻。

環保

作為負責任之發展商，本集團致力嚴格遵守有關環境保護之法律及法規，並採納有效之環保技術以確保其項目符合環保方面之建築標準及道德。

本集團已實施若干措施，以減輕旗下辦公室所產生的排放，例如在夜間減少使用製冷機組、採用更多LED燈、於辦公時間後關掉乘客升降機等。

本集團已積極推廣節約用料及廣泛使用環保建築材料以保護環境及改善社區內之空氣質素。

遵守法律及法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守(尤其是)對其產生重大影響之適用法律、規則及法規。董事會委派審核委員會監察有關本集團遵守法律及監管之政策及常規，並定期對該等政策作出審閱。相關員工及相關營運單位會不時獲知悉適用法律、規則及法規之任何變動。

優質工作環境

本集團為平等機會僱主，不會基於員工之個人特徵而歧視任何員工。本集團之員工手冊載有僱用條款及條件、對員工操守及行為之預期以及員工之權利及福利。本集團所制定及執行之政策，旨在締造一個和諧及相互尊重之工作環境。

本集團相信員工是企業最寶貴的資產，並將人力資源視為企業財富。本集團亦提供在職培訓及發展機會，以促進員工之事業發展。透過舉辦不同培訓項目，員工在公司營運、職業及管理技能方面之專業知識亦有所增長。本集團亦為員工提供各種慈善及員工活動，例如郊遊、烹飪班及健康講座，提供了員工之間的交流機會，同時促進員工關係及鍛鍊體能。

健康及安全

本集團致力提供安全、高效及舒適之工作環境，並以此自豪。本集團落實合適安排、培訓課程及指引，以確保健康及安全之工作環境。本集團為僱員提供健康及安全通訊，以展示相關資訊及提高對職業健康及安全方面之意識。

本集團重視員工之健康及福祉。為了向僱員提供健康保障，彼等享有醫療保險福利及其他提高健康意識之課程。

社區參與

本集團致力參與社區活動及向多間慈善機構捐款，以改善社區福利及社會服務。本集團相信，鼓勵員工參與廣泛之慈善活動將提高及推動對社區之關懷，啟發更多人參與社區服務。

企業管治報告書

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，並已建立符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（分別為「上市規則」及「聯交所」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）不時所載之原則及守則條文之政策及程序。

(1) 企業管治常規

本公司於截至二零一六年七月三十一日止年度內（「本年度」）一直遵守企業管治守則之所有守則條文，惟以下守則條文第 A.4.1 條及 A.5.1 條之偏離則除外：

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

本公司各現任非執行董事（「非執行董事」，包括獨立非執行董事（「獨立非執行董事」））概無指定任期。然而，本公司全體董事（「董事」）均須遵守本公司組織章程細則（「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本公司股東（「股東」）推選起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可重選連任。此外，根據組織章程細則之條文，任何獲董事會（「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舉行（就填補臨時空缺而言）或直至本公司下一次股東週年大會（「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。

(2) 董事會

(2.1) 責任及轉授

董事會監督本公司業務及事務之整體管理。董事會之主要職責為確保本公司之存續性，並確保其以於符合股東整體最佳利益之同時，亦顧及其他權益持有者利益之方式管理。

董事會已成立具書面職權範圍之特定委員會，以協助其有效實行其職能，即執行委員會、審核委員會及薪酬委員會。上述委員會已獲轉授特定職責。

董事會已將本公司業務之日常管理轉授予管理層及執行委員會，並將其工作重點集中於會影響本公司長期目標之事宜及為達成該等目標而制定之計劃、本集團之整體業務及商業策略以及整體政策及指引。

自二零一二年四月起，全體董事已按月獲提供足夠詳盡之本集團管理資料更新、對本集團表現、狀況、近期發展及前景所作之均衡及可理解之評估，以令彼等瞭解本集團之事務及方便彼等履行其於上市規則相關規定下之職責。

(2.2) 董事會之組成

董事會現由十四名成員組成，其中七名為執行董事，兩名為非執行董事，其餘五名則為獨立非執行董事，超過上市規則第3.10(1)條所規定之獨立非執行董事之最低人數。本公司亦已遵從第3.10A條董事會至少三分之一成員須為獨立非執行董事之規定。於本年度及截至本報告書日期止，就任於董事會之董事如下：

執行董事

周福安(主席)

林建名(副主席)

林建康(執行副主席)

林孝賢(行政總裁)

鄭馨豪

余寶珠

李子仁

企業管治報告書

(2) 董事會(續)

(2.2) 董事會之組成(續)

非執行董事

羅臻毓

曾文星

(亦為羅臻毓之替代董事)

獨立非執行董事

古滿麟

林秉軍

羅健豪

麥永森

石禮謙

董事之履歷詳情載於本年報第 53 至 60 頁「董事之履歷」一節。

林建名博士為林建康先生之兄長。林孝賢先生為余寶珠女士之孫及林建名博士與林建康先生之姪。除上文所述者及本年報「董事之履歷」一節所披露者外，董事之間概無存在任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

(2) 董事會(續)

(2.3) 董事會會議出席紀錄

本年度舉行之董事會會議各董事之出席紀錄載列如下：

董事	會議出席次數／會議舉行次數
執行董事	
周福安	4/4
林建名	4/4
林建康	3/4
林孝賢	4/4
鄭馨豪	4/4
余寶珠	4/4
李子仁	4/4
非執行董事	
羅臻毓	4/4 (附註)
曾文星 (亦為羅臻毓之替代董事)	2/4
獨立非執行董事	
古滿麟	3/4
林秉軍	4/4
羅健豪	4/4
麥永森	4/4
石禮謙	4/4

附註：包括一次由羅先生之替代董事出席之會議。

企業管治報告書

(2) 董事會 (續)

(2.4) 獨立非執行董事

本公司一直遵守上市規則第3.10(1)條及(2)條之要求。前者之規則要求每名上市發行人之董事會必須最少有三名獨立非執行董事，而後者之規則要求最少一名獨立非執行董事必須擁有合適之專業資格或會計或相關財務管理專長。所有獨立非執行董事亦符合上市規則第3.13條所載評估彼等之獨立性之指引。

林秉軍先生將於即將舉行之股東週年大會上輪換卸任，惟彼符合資格並願意應選連任。林先生已服務董事會逾十五年(自二零零一年七月起)。作為長期服務之董事，林先生對本公司之營運及業務有著深入瞭解，且多年來向本公司表達客觀意見及給予獨立指引。概無實質證據證明林先生之長期服務會影響其獨立判斷。董事會信納林先生仍將具備履行獨立非執行董事職責所需之特質及經驗，並認為於即將舉行之股東週年大會上重選林先生為獨立非執行董事乃符合本公司及其股東之整體最佳利益。

(2.5) 董事及高級人員責任保險

本公司已為其董事及高級人員投購合適之董事及高級人員責任保險。

(3) 董事之入職及持續專業發展

各董事獲委任加入董事會時均會收到全面之入職資料，範圍涵蓋本公司之業務營運、政策及程序以及作為董事之一般、法定及監管責任，以確保其足夠瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

董事定期均會獲知會相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或律師事務所舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之廣泛專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提高其相關知識及技能。

董事將不時獲提供旨在發展及更新其專業技能之書面培訓材料；本集團之法律及公司秘書部門亦會為董事舉辦及安排有關適用法例、規則及規例最新發展之講座，以協助彼等履行其職責。於本年度，本公司安排獨立非執行董事參加由本公司獨立核數師(「獨立核數師」)舉辦之講座。

(3) 董事之入職及持續專業發展(續)

根據本公司存置之記錄，為符合企業管治守則關於持續專業發展之規定，董事於本年度接受以下重點在於上市公司董事之角色、職能及職責之培訓：

董事	企業管治／法例、 規則及規例之更新		會計／財務／管理或 其他專業技能	
	閱讀材料	出席講座／ 簡報會	閱讀材料	出席講座／ 簡報會
執行董事				
周福安	√	√	√	√
林建名	√	√	√	—
林建康	√	√	√	√
林孝賢	√	√	√	√
鄭馨豪	√	√	√	—
余寶珠	√	√	√	—
李子仁	√	√	√	√
非執行董事				
羅臻毓	√	√	√	√
曾文星 (亦為羅臻毓之替代董事)	√	√	√	√
獨立非執行董事				
古滿麟	√	√	√	√
林秉軍	√	√	√	√
羅健豪	√	√	√	√
麥永森	√	√	√	√
石禮謙	√	√	√	√

企業管治報告書

(4) 董事委員會

具書面職權範圍之執行委員會於二零零五年十一月十八日成立，成員由董事會從執行董事中委任，以協助董事會監督本公司業務之持續管理及根據由董事會批准之策略及政策貫徹本公司之目標。董事會亦已轉授其權力予以下委員會，以協助貫徹其職能：

(4.1) 薪酬委員會

董事會已於二零零五年十一月十八日成立薪酬委員會，於本年度及截至本年報日期，該委員會現由五名成員組成，包括三名獨立非執行董事，即林秉軍(主席)、古滿麟及羅健豪諸位先生；一名執行董事周福安先生；及一名非執行董事羅臻毓先生(替代董事：曾文星先生)。

於二零一二年三月二十九日，董事會採納一套薪酬委員會之經修訂職權範圍，其中已包括為符合由二零一二年四月一日起生效之企業管治守則規定而作出之變動。薪酬委員會已採納其向董事會履行諮詢角色之運作模式，其中董事會保留批准董事及高層管理人員之薪酬方案之最終權力。載有其權力、職責及責任之薪酬委員會之經修訂職權範圍可於聯交所及本公司各自之網站查閱。

(a) 薪酬委員會之職責

薪酬委員會有責任就全體董事及高層管理人員薪酬各方面(包括但不限於董事袍金、薪金、津貼、花紅、購股權、實物利益及退休金權利)之適當政策及架構徵詢董事會主席及／或行政總裁並向董事會作出建議，以確保本公司所提供之薪酬水平具有競爭力及足以吸引、挽留及激勵所需素質之人員，以成功管理本公司。

(b) 薪酬委員會履行之工作

薪酬委員會於本年度舉行了一次會議，以考慮向執行董事派發酌情花紅、審閱執行董事之薪酬待遇及討論其他薪酬相關事宜。

(4) 董事委員會(續)

(4.1) 薪酬委員會(續)

(c) 薪酬委員會會議出席紀錄

本年度內舉行之薪酬委員會會議各成員之出席紀錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／會議舉行次數
執行董事	
周福安	1/1
非執行董事	
羅臻毓 (替代董事：曾文星)	1/1 (附註)
獨立非執行董事	
古滿麟	0/1
林秉軍	1/1
羅健豪	1/1

附註：包括一次由羅先生之替代董事出席之會議。

(4.2) 審核委員會

董事會已於二零零零年三月三十一日成立審核委員會，於本年度及截至本年報日期，該委員會現由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事，即羅健豪先生(主席)及林秉軍先生，以及一名非執行董事羅臻毓先生(替代董事：曾文星先生)。

本公司已遵守上市規則第3.21條，該規則規定審核委員會(最少必須由三名成員組成並由獨立非執行董事擔任主席)中最少一名成員須為具有適當專業資格或會計或相關財務管理專長之獨立非執行董事。

企業管治報告書

(4) 董事委員會(續)

(4.2) 審核委員會(續)

(a) 審核委員會之職責(包括企業管治職能)

儘管意識到企業管治為全體董事會成員之共同責任，但董事會已將企業管治職能轉授予審核委員會成員，因為其被認為處於更佳之地位以就管治相關事宜提供客觀及獨立之指引。

於二零一二年三月二十九日，董事會最終確定基於問責制、透明度及公平公正建立且已由本集團採納多年並融入一系列企業管治政策(「**企業管治政策**」)之管治相關政策及程序。其後，審核委員會之職權範圍根據企業管治政策進行修訂，並已納入企業管治相關職能，包括就本公司之政策及企業管治常規(包括遵守企業管治守則及本公司中期報告及年報所載之相關披露規定)、遵守法例及監管規定之常規以及董事及高層管理人員之培訓及持續專業發展來發展、檢討及監察董事會並向董事會提出建議(倘適用)之責任。

為符合聯交所實施關於二零一六年一月一日或以後會計期間企業管治守則項下風險管理及內部監控之經修訂上市規則，董事會已於二零一六年三月二十三日修訂審核委員會之職權範圍。載有審核委員會之職權、職務及職責之經修訂職權範圍可於聯交所及本公司各自之網站查閱。

除履行企業管治職能外，審核委員會主要負責監察本公司定期編製之財務報表之完整性、於提交董事會審批前審閱其中所載之重大財務申報判斷，以及審閱及監察核數師之獨立性與客觀性及審核過程之成效。審核委員會亦負責監察本公司之內部監控及風險管理制度。

(4) 董事委員會(續)

(4.2) 審核委員會(續)

(b) 審核委員會履行之工作

於本年度內，審核委員會舉行了三次會議。委員會審閱了本公司截至二零一五年七月三十一日止年度之經審核業績、本公司截至二零一六年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績，及其他與本公司之財務和會計政策及慣例有關之事宜以及本年度之審核性質及範圍。此外，審核委員會已審閱下年度之預算及修訂職權範圍，並向董事會提出相關建議以供批准。

於二零一六年十月十八日，審核委員會在獨立核數師之代表在場之情況下，與本公司管理層一同審閱本年度本公司之草擬經審核綜合財務報表以及會計原則及政策。審核委員會亦已審閱此企業管治報告書及由獨立外聘風險顧問公司(「獨立顧問」)所編製有關本公司之若干內部監控審閱報告。

(c) 審核委員會會議出席紀錄

本年度舉行之審核委員會會議各成員之出席紀錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／會議舉行次數
非執行董事	
羅臻毓 (替代董事：曾文星)	3/3
獨立非執行董事	
林秉軍	3/3
羅健豪	3/3

(5) 主席及行政總裁

企業管治守則規定主席與行政總裁之角色應有區分，並應由不同人士擔任。

於本年度及直至本報告日期，周福安先生為董事會主席，而林孝賢先生為本公司行政總裁。此分工確保主席管理董事會之職責及行政總裁管理公司業務之職責明確區分。主席及行政總裁之職責分工已明確界定。

企業管治報告書

(6) 非執行董事

誠如上文第(1)段所闡釋，各現任非執行董事(包括獨立非執行董事)並無指定任期。

(7) 董事之提名

誠如上文第(1)段所闡釋，本公司並無成立提名委員會。甄選及提名董事之政策及程序以及履行提名委員會其他職責之安排亦已於其中披露。

(8) 董事會成員多元化政策

本公司於二零一三年七月採納董事會成員多元化政策(「政策」)，當中列載董事會為達致及維持成員多元化以提升董事會之有效性而採取之方針。

本公司認為董事會成員多元化將增強本公司之策略目標；推動業績增長；提升良好企業管治與信譽；及吸納及挽留董事會人才。

董事會成員多元化能確保董事會擁有合適及均衡所需技能、經驗及觀點水平以支持本公司業務策略之執行。本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括專業資格及經驗、文化及教育背景、種族及族群特性、性別、年齡及服務任期。本公司亦會考慮根據其自身業務範疇及不時特定需求而決定董事會成員之最佳組合。

經執行董事推薦後，董事會將制定可計量目標以推行政策，並不時檢視該等目標以確保其合適度及確定達致該等目標之進度。執行董事將在適當時候檢討政策，以不時確保政策行之有效。

政策之副本已登載在本公司網站供公眾查閱。

(9) 董事及指定僱員之證券交易

本公司已採納董事及指定僱員進行證券交易之守則(「證券守則」)，其條款不遜於上市規則附錄十所載上市發行人之董事進行證券交易的標準守則所載之規定標準。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等已以書面確認於本年度內已遵守證券守則所載之規定標準。

(10) 獨立核數師之酬金

有關獨立核數師安永會計師事務所(為香港執業會計師)於本年度向本集團提供之審核及非審核服務之費用分別為3,279,000港元及1,009,000港元。非審核服務主要包括稅務諮詢、審閱及其他申報服務。

(11) 董事於編製財務報表之責任

董事確認，彼等有責任監督編製能真實及公平地反映本集團該報告期間之財政狀況及財務表現以及現金流量之財務報表。為此，董事選擇並貫徹運用適當之會計政策及作出符合情況之會計估計。在會計及財務人員之協助下，董事確保本集團之財務報表乃根據法定規定及適當之財務報告準則編製。

(12) 獨立核數師之申報責任

獨立核數師就其對財務報表之申報及審核責任作出之聲明載於本年報所載之獨立核數師報告書內。

(13) 內部監控

董事會確認，其有責任為本集團建立內部監控制度，並維持有效之內部監控制度以加強本集團實現業務目標、保障資產安全及符合適用法律及法規之能力，並提高本集團之營運成效及效率。因此，本集團之內部監控程序包括全面之預算、資料申報及表現監察系統。

自二零零六年八月起，董事會已委聘獨立顧問對本公司之內部監控制度進行各項議定之審閱(通常為每年兩次)，以協助董事會審閱本集團內部監控制度之成效。所進行之定期審閱涵蓋所有重大監控，包括本集團之財務、營運及合規監控及風險管理職能。相關獨立顧問之報告已呈報予審核委員會及董事會，並已由審核委員會及董事會審閱。關於進一步提升內部監控制度之適當建議已獲採納。

(14) 公司秘書

於本年度，本公司之公司秘書(「**公司秘書**」)已遵守上市規則第3.29條之有關培訓規定。

(15) 股東權利

(15.1) 股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

根據組織章程細則，持有本公司附帶權利可於本公司股東大會投票之繳足股本不少於十分之一(10%)之登記股東(「股東特別大會呈請人」)，可向本公司之香港主要營業地點(現時之地址為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓)(「主要辦事處」)提交書面呈請(應註明收件人為公司秘書)，請求召開股東特別大會。

股東特別大會呈請人必須在其呈請中列明股東特別大會之目的，而有關呈請必須由所有股東特別大會呈請人簽署，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

本公司香港股份過戶登記分處(「登記處」)將核實股東特別大會呈請人提交之呈請所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲登記處確認股東特別大會呈請人之呈請符合程序，公司秘書將立即與董事會安排根據所有相關法定及監管規定向全體登記股東發出充足通知，以召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實未有符合程序，本公司將告知股東特別大會呈請人相關結果，因而不會按要求召開股東特別大會。

倘董事會並無於股東特別大會呈請人遞交呈請起計二十一(21)日內正式召開股東特別大會，則股東特別大會呈請人(或其中代表全體呈請人總表決權半數以上之任何人士)可自行召開股東特別大會，惟按此方式召開之任何股東特別大會須於股東特別大會呈請人遞交原呈請之日期起計三(3)個月內舉行。股東特別大會呈請人因董事會未有正式召開股東特別大會而產生之所有合理開支，均由本公司向股東特別大會呈請人償付。

(15.2) 於股東大會上提呈議案之程序

根據組織章程細則或開曼群島公司法，除推選某人參選董事的建議外，概無關於股東在股東大會上提呈議案之程序的規定。股東可遵循第(15.1)段列載的程序召開股東特別大會，以處理在該書面呈請中指明的任何事項。

(15.3) 推選某人參選董事之程序

有關推選某人參選董事之程序，請瀏覽本公司網站 www.laifung.com 企業管治一節(股東權益分節)登載之程序。

(15) 股東權利(續)

(15.4) 股東向董事會作出查詢之程序

股東可隨時透過公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交董事會。公司秘書之聯絡詳情如下：

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心十一樓

傳真：(852) 2743 8459
電郵：lscomsec@laisun.com

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

(16) 與股東之溝通

(16.1) 股東溝通政策

於二零一二年三月二十九日，董事會採納一項反映本公司現時與股東溝通之大部份常規之股東溝通政策。該政策旨在確保股東及有意投資者可方便和及時地獲得本公司無任何偏見及可理解之資料。然而，本集團將定期檢討該項政策，確保政策具有效力及符合現行之監管及其他規定。

本公司已建立以下多個途徑持續與股東進行溝通：

- (i) 企業通訊如年報、中期報告及通函均以印刷形式刊發，並可於聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.laifung.com 查閱；
- (ii) 財務摘要、新聞發佈及業績簡報會文稿亦登載於本公司網站；
- (iii) 透過聯交所作出定期公佈，該等定期公佈亦登載於聯交所及本公司各自之網站；
- (iv) 公司資料可於本公司之網站查閱，而本公司經修訂及經重列之組織章程大綱及細則已登載於聯交所及本公司之網站；
- (v) 參與簡報會及投資者研討會，與股東／投資者、傳媒及財務分析師會面；

企業管治報告書

(16) 與股東之溝通(續)

(16.1) 股東溝通政策(續)

- (vi) 股東週年大會及股東特別大會為股東提供一個平台，向董事及高層管理人員發表意見和交流觀點；及
- (vii) 登記處為股東提供股票登記、股息派付、更改股東詳情及相關事宜之服務。

(16.2) 股東大會出席紀錄

本年度內，本公司舉行了一次股東週年大會，各董事於該會議之出席紀錄載列如下：

董事	會議出席次數／會議舉行次數
執行董事	
周福安	1/1
林建名	0/1
林建康	1/1
林孝賢	0/1
鄭馨豪	1/1
余寶珠	0/1
李子仁	1/1
非執行董事	
羅臻毓	0/1
曾文星 (亦為羅臻毓之替代董事)	0/1
獨立非執行董事	
古滿麟	1/1
林秉軍	1/1
羅健豪	1/1
麥永森	1/1
石禮謙	1/1

(16) 與股東之溝通(續)

(16.3) 最近召開之股東大會詳情

本公司最近召開之股東大會為於二零一五年十二月十一日上午九時正假座香港銅鑼灣告士打道二百八十一號香港怡東酒店三樓海景廳I及II號宴會廳舉行之二零一五年股東週年大會(「二零一五年股東週年大會」)。於二零一五年股東週年大會上，股東以大多數票批准(i)採納截至二零一五年七月三十一日止年度本公司之經審核財務報表及董事會報告書與獨立核數師報告書；(ii)宣派附有以股代息選擇權之末期股息；(iii)推選李子仁先生為執行董事、重選周福安先生及余寶珠女士為執行董事、重選古滿麟先生、羅健豪先生及麥永森先生為獨立非執行董事以及授權董事會釐定董事之酬金；(iv)續聘安永會計師事務所出任本年度之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金；(v)授予董事一般授權以購回不超過本公司已發行股本面值總額10%之本公司股份(「股份」)；(vi)授予董事一般授權以發行、配發及處理不超過本公司已發行股本面值總額20%之額外股份；及(vii)藉加上本公司根據上文(v)項購回股份之面值總額，而擴大上文(vi)項授予之一般授權。二零一五年股東週年大會通告及關於二零一五年股東週年大會投票結果之公佈已分別於二零一五年十一月十一日及二零一五年十二月十一日刊登於聯交所及本公司網站。

(17) 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。

企業管治報告書

(17) 投資者關係(續)

於本年度內，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、房地產及物流會議	法國巴黎銀行	香港
二零一六年一月	第六屆香港企業峰會	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

於本年度內，本公司已發佈之研究報告載列如下：

公司	分析員	刊發日期
滙豐銀行	Keith CHAN	二零一五年十月二十日

本公司持續促進投資者關係，並加強與股東及潛在投資者之溝通。本公司歡迎投資者、權益持有者及公眾人士提供意見，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。

董事之履歷

執行董事

下列各本公司之執行董事均於多間本公司之附屬公司擔任董事職位，彼等（鄭馨豪先生及李子仁先生除外）並於全部或若干本公司之上市聯屬公司，即麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）、麗新發展有限公司（「麗新發展」）及豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）擔任董事職位。麗新製衣、麗新發展及豐德麗的已發行股份均於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市及買賣。豐德麗為本公司的最終控股公司，而麗新發展則為豐德麗的控股股東，以及麗新製衣為麗新發展之最終控股公司。

周福安先生，主席，54歲，自二零一二年十一月一日起為董事會主席。彼於二零一二年六月五日獲委任為本公司執行董事及現為本公司執行委員會與薪酬委員會之成員。周先生亦為麗新製衣之副主席及執行董事、麗新發展之副主席及執行董事以及豐德麗之執行董事。

在加入麗新集團前，周先生於二零零九年二月一日至二零一二年五月一日期間出任思捷環球控股有限公司（「思捷環球」）之執行董事及集團財務總裁，以及於二零零七年二月至二零零九年一月期間出任領匯管理有限公司（現稱領展資產管理有限公司，作為領匯房地產投資信託基金（現稱領展房地產投資信託基金（「領展房產基金」）之管理人）之執行董事及首席財務總監。彼亦於一九九六年至二零零四年期間出任嘉里建設有限公司（「嘉里建設」）之首席財務主管，於一九九八年至二零零四年期間出任嘉里控股有限公司之企業財務董事，並於二零零四年至二零零七年期間出任Kyard Limited之執行董事，負責管理一間私人家族公司之物業投資組合。思捷環球及嘉里建設之已發行股份以及領展房產基金之已發行基金單位於聯交所主板上市及買賣。

周先生於英國及香港之會計、核數及財務領域方面擁有逾三十年經驗。彼畢業於英國倫敦大學倫敦政治經濟學院，持有科學（經濟）學士學位。周先生為香港會計師公會以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會之資深會員。彼亦曾出任香港會計師公會理事會之理事，並於二零一零年擔任該會之副會長。周先生現為廉政公署（「廉署」）審查貪污舉報諮詢委員會會員，以及大律師紀律審裁團成員，上述機構均於香港成立。他曾出任證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會、廉署防止貪污諮詢委員會、公司註冊處公司法改革常務委員會之成員及財務匯報局理事會之理事。

林建名博士，副主席，79歲，於一九九七年九月獲委任為本公司之執行董事。林博士現為麗新製衣之主席及執行董事、麗新發展之非執行董事，以及鱷魚恤有限公司（於聯交所主板上市）之主席、行政總裁及執行董事。

林博士於二零零九年取得美國國際美洲大學榮譽博士學位及於二零一四年二月獲頒授美國林肯大學管理學榮譽博士學位。彼在物業發展及投資以及製衣業務方面具有廣泛經驗，及自一九五八年起一直負責製衣業務之管理事務。

董事之履歷

執行董事(續)

林博士為林建岳博士(按香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部所述屬本公司主要股東)及林建康先生(本公司執行副主席)之兄長,以及林孝賢先生(本公司行政總裁)之伯父。

林建康先生, 執行副主席, 48歲, 於二零零一年十二月獲委任為本公司之執行董事。林先生為麗新製衣及鱷魚恤有限公司(於聯交所主板上市)之執行董事。

林先生持有英國倫敦大學所頒授之理學士學位, 亦曾於國際律師行禮德齊伯禮律師行接受律師培訓。彼為香港 Nixon Peabody CWL(尼克松·鄭黃林律師行)的創辦人及管理合夥人, 並為香港律師會和英格蘭及威爾斯律師會之會員。

林先生在香港和中國內地之物業發展及企業融資方面擁有豐富經驗。彼現為香港房地產協會的副會長兼長三角分域主席、上海市政協常務委員及廣東省汕頭市政協常務委員。

林先生為愛沙尼亞共和國駐香港名譽領事。彼亦為聯合國亞太經濟和社會委員會委員。林先生曾任香港消費者委員會消費者訴訟基金管理委員會之委員。

林先生為林建名博士(本公司副主席)及林建岳博士(按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東)之弟, 以及林孝賢先生(本公司行政總裁)之叔父。

本公司已與林先生訂立無固定期限之僱用合約, 惟根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)之條文, 如彼於本公司即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上獲重選為本公司之董事, 彼將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次, 並將符合資格應選連任。林先生現時收取1,140,000港元之年薪及由本公司董事會不時經參考本公司業績、彼之工作表現、職務和責任及當時市場情況後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

除上文所披露者外, 林先生概無於過去三年在任何其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。於本年報日期, 除持有本金金額為人民幣23,600,000元由本公司發行於二零一八年到期息率為6.875%優先票據之公司權益外, 林先生概無於本公司或任何其他相聯法團之股份、相關股份及/或債券中擁有證券及期貨條例第XV部所定義之任何其他權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「董事之履歷」最後部份之附註。

執行董事(續)

林孝賢先生，行政總裁，35歲，於二零零五年四月獲委任為本公司之執行董事及現為本公司執行委員會成員。彼亦為麗新製衣、麗新發展及豐德麗之執行董事，以及麗新製衣執行董事余寶珠女士之替代董事。

林先生持有美國波士頓東北大學頒授之工商管理理學士學位。彼於二零一六年七月完成凱洛格 - 香港科技大學行政人員工商管理碩士課程。林先生自一九九九年於多間從事證券投資、酒店營運、環保產品、娛樂和物業發展及投資等公司取得工作經驗。

林先生為林建岳博士(按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東)之子，林建名博士(本公司副主席)及林建康先生(本公司執行副主席)之姪，以及余寶珠女士(本公司執行董事)之孫。

鄭馨豪先生，50歲，於二零零七年六月獲委任為本公司之執行董事及現為本公司執行委員會成員。

於加入本公司前，鄭先生為凱德置地有限公司(「凱德置地」，連同其附屬公司統稱為「凱德集團」)香港及澳門辦事處之區域董事。彼於一九九九年加入凱德集團，曾參與凱德集團於香港、澳門及中國內地之房地產投資工作。於加入凱德置地前，鄭先生曾於世邦魏理仕(一家國際物業顧問公司)工作，參與物業估值、發展及投資顧問工作。彼自一九九三年起從事中國業務。鄭先生於英國雷丁大學畢業，持有土地管理學榮譽學士學位。

本公司已與鄭先生訂立無固定期限之僱用合約，惟該合約可由本公司或鄭先生給予對方不少於三個月之書面通知或代通知金予以終止。根據組織章程細則之條文，如彼於即將舉行之股東週年大會上獲重選為本公司之董事，彼將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。鄭先生現時收取6,203,400港元之年薪及由本公司董事會不時經參考本公司業績、彼之工作表現、職務和責任及當時市場情況後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

除上文所披露者外，鄭先生概無於過去三年在任何其他上市公眾公司中擔任任何董事職位，且與本公司任何董事、高層管理人員或主要或控股股東概無任何關係。於本年報日期，除根據本公司之購股權計劃可認購32,191,825股本公司股份的購股權外，鄭先生概無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有證券及期貨條例第XV部所定義之任何其他權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「董事之履歷」最後部份之附註。

董事之履歷

執行董事(續)

李子仁先生，52歲，於二零一五年一月獲委任為本公司之執行董事及現為本公司執行委員會成員。

李先生於二零一二年六月加入麗新集團出任集團項目發展總監。彼於建築及物業發展行業擁有逾二十年擔任高級職位之經驗。於加入麗新集團前，彼於恒基兆業地產集團擔任高級項目管理行政人員達十八年，負責監督多項於香港及中華人民共和國(「中國」)的大型優質發展項目之執行及完成。

李先生畢業於香港大學建築學系，取得建築學士學位及建築學文學士學位。彼亦持有由美國南伊利諾州大學所頒授之工商管理碩士學位。李先生已為香港建築師學會(HKIA)和英國皇家建築師學會(RIBA)之會員、香港政府認可人士(建築師名單)及香港註冊建築師超過二十年。彼取得中國一級註冊建築師資格，及綠建專才資格。

余寶珠女士，91歲，於二零零三年二月獲委任為本公司之執行董事。彼亦為麗新製衣之執行董事，以及麗新發展及豐德麗之非執行董事。

余女士於成衣製造業方面擁有逾五十五年經驗，並曾於六十年代中期從事印刷業務。彼於七十年代初期開始將業務擴展至布料漂染，並於八十年代後期開始從事物業發展與投資業務。

余女士為林建岳博士(按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東)之母及林孝賢先生(本公司行政總裁)之祖母。

非執行董事

羅臻毓先生，50歲，於二零一零年七月獲委任為本公司之非執行董事。彼現為本公司審核委員會及薪酬委員會之成員。

羅先生現為凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」)之董事及總裁。凱德中國為本公司之主要股東CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.之控股公司。凱德中國亦為凱德置地有限公司(「凱德置地」)，連同其附屬公司統稱為「凱德集團」之全資附屬公司。凱德置地為亞洲區最大的上市地產公司之一，其為新加坡上市公司且總部位於新加坡。羅先生具有逾十年中國房地產市場經驗。彼於二零零一年九月加入凱德集團，並自二零零四年八月開始留駐中國。彼於獲現時委任為凱德中國之總裁前，羅先生曾出任凱德中國之副總裁、首席投資官及區域總經理(華南區)。彼亦曾於凱德集團出任多個職位，包括雅詩閣有限公司於中國之董事總經理。

非執行董事(續)

於加入凱德集團前，羅先生為淡馬錫控股私人有限公司(凱德置地之主要股東)之私人證券投資聯席董事，領導其於亞太地區之私人證券投資業務。羅先生於一九九一年開展其事業，為一名新加坡房地產估值師。彼持有新加坡國立大學產業管理學理學士學位及美國奧克拉荷馬市大學工商管理碩士學位。彼於二零一三年修讀哈佛商學院高級管理課程。羅先生亦為麗運有限公司及廣州麗運房地產開發有限公司的董事(兩間由本公司及凱德中國分別間接持有各自50%及47.5%權益之合營公司)。彼曾任本公司前非執行董事廖茸桐先生(於二零一四年十月一日辭任)之替代董事。羅先生於二零一四年十月一日起由建業地產股份有限公司(「建業地產」)替代董事調任為非執行董事及獲委任為副主席。建業地產之已發行股份於聯交所主板上市及買賣。

本公司並無與羅先生訂有任何服務合約。惟根據組織章程細則之條文，如彼於即將舉行之股東週年大會上獲重選為本公司之董事，彼將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。羅先生並無收取本公司任何董事袍金。

除上文所披露者外，羅先生概無於過去三年在任何其他上市公眾公司中擔任任何董事職位，且與本公司任何董事、高層管理人員或主要或控股股東概無任何關係。於本年報日期，羅先生並無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及/或債券中擁有證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「董事之履歷」最後部份之附註。

曾文星先生，62歲，於二零一四年十月獲委任為本公司之非執行董事。曾先生亦為本公司非執行董事羅臻毓先生之替代董事。

曾先生現時為凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」，乃本公司之主要股東CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.之控股公司)之董事、副首席執行官、首席開發運營官，及重慶來福士廣場之首席執行官。凱德中國是凱德置地有限公司(「凱德置地」，連同其附屬公司統稱為「凱德集團」)之全資附屬公司。凱德置地為亞洲區最大的上市地產公司之一，其為新加坡上市公司且總部位於新加坡。凱德中國為一間長期於中國發展優質住宅、商用物業及綜合發展項目之房地產發展商。

於加入凱德集團之前，曾先生曾在新加坡L&M International Pte Ltd、法國寶嘉建築有限公司(法國布依格集團成員)、Societe Generale D'Enterprises Construction以及新加坡政府工程部門任職。曾先生現時為麗運有限公司(一間由本公司及凱德中國分別間接持有50%權益之合營公司)之董事。

曾先生在法國國立國家市政工程學院獲土木工程學士學位，隨後在香港大學獲得項目施工管理碩士學位。

董事之履歷

獨立非執行董事

古滿麟先生，65歲，於二零零六年六月獲委任為本公司之獨立非執行董事及現為本公司薪酬委員會成員。

古先生在房地產業具有超過三十五年經驗。彼現為嘉里建設有限公司(其已發行股份於聯交所主板上市及買賣)的獨立非執行董事，以及新加坡 **Surbana Jurong Pte Ltd.** 的非執行董事。古先生為香港醫院管理局伊利沙伯醫院的醫院管治委員會委員。彼亦為香港測量師學會資深會員。

古先生曾出任新加坡 **Ascott Residence Trust Management Limited** 的獨立非執行董事(直至二零一六年八月三十一日)及地產顧問公司 **Davis Langdon & Seah International** (「**DLSI**」) 的執行董事，任期直至二零零五年底，負責制訂政策及領導 **DLSI** 集團公司的發展方向。彼亦曾於一九九五年至二零零四年出任 **Davis Langdon & Seah Hong Kong Limited** 的董事會主席。古先生曾於二零零零年至二零零二年期間擔任 **Premas Hong Kong Limited** (設施管理公司) 及於二零零零年至二零零三年期間出任 **icFox International** (資訊科技公司) 的主席。彼曾任香港醫院管理局屯門醫院的醫院管治委員會委員。

林秉軍先生，66歲，於二零零一年七月獲委任為本公司之獨立非執行董事及現為本公司薪酬委員會主席和審核委員會成員。

林先生於一九七四年畢業於美國俄立岡大學，取得工商管理學士學位。彼自八十年代中期積極參與中國之物業發展及投資業務，在此行業具備相當經驗。林先生已服務香港多間上市公司之董事會逾十年，現為麗新製衣、麗新發展和意科控股有限公司之獨立非執行董事，以及中國數碼信息有限公司和南海控股有限公司之非執行董事。所有上述公司之已發行股份均在聯交所主板上市及買賣。

本公司並無與林先生訂有任何服務合約。惟根據組織章程細則之條文，如彼於即將舉行之股東週年大會上獲重選為本公司之董事，彼將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。林先生現時收取每年300,000港元之董事袍金。

林先生自二零零一年七月以來擔任董事會成員，迄今超過十五年。作為長期服務之董事，林先生對本公司之營運及業務有著深入瞭解，且多年來向本公司表達客觀意見及獨立指引。概無實質證據證明林先生之長期服務會影響其獨立判斷。董事會信納林先生仍將具備履行本公司獨立非執行董事職責所需之特質及經驗，並認為於即將舉行之股東週年大會上重選林先生為獨立非執行董事乃符合本公司及其股東整體之最佳利益。

獨立非執行董事(續)

除上文所披露者外，林先生概無於過去三年在任何其他上市公眾公司中擔任任何董事職位，且與本公司任何董事、高層管理人員或主要或控股股東概無任何關係。於本年報日期，林先生概無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及/或債券中擁有證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「董事之履歷」最後部份之附註。

羅健豪先生，49歲，於二零零九年三月獲委任為本公司之獨立非執行董事及現為本公司之審核委員會主席及薪酬委員會成員。

羅先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼為中國創意控股有限公司(於聯交所創業板上市)之獨立非執行董事。

羅先生於香港核數及會計行業方面具廣泛經驗，及現為香港執業會計師。於成立其會計師行之前，羅先生曾於元大證券(香港)有限公司、聯交所及安永會計師事務所任職。

麥永森先生，64歲，於二零一二年十一月獲委任為本公司獨立非執行董事。麥先生為註冊會計師和加拿大特許會計師公會會員以及香港會計師公會會員。彼現為I.T Limited、六福集團(國際)有限公司、香港電視網絡有限公司及金邦達寶嘉控股有限公司之獨立非執行董事。所有前述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。麥先生亦為Crystal International Limited之獨立非執行董事。彼於二零一五年五月獲委任為香港房屋協會委員。

麥先生任職花旗銀行逾二十六年後，於二零一二年五月一日退休。彼離任前為花旗銀行香港區資本市場及企業銀行業務總裁，主管香港企業和投資銀行業務。在花旗銀行任職期間，他曾擔任過多項高級職務，包括環球銀行香港主管，專責管理所有顧客關係經理。在此之前，彼亦管理過香港區企業融資業務、區域資產管理業務，並曾為北亞地區財務總裁。麥先生於一九八五年加入花旗銀行前，於永道會計師事務所(現稱羅兵咸永道會計師事務所)任審計組經理。彼於永道會計師事務所工作了八年，其中五年於加拿大多倫多工作。彼於一九七六年在多倫多大學畢業獲取商業學士學位。

董事之履歷

獨立非執行董事(續)

石禮謙先生，71歲，於二零一二年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼於一九九五年獲委任為太平紳士並於二零一三年七月獲頒授金紫荊星章。彼自二零零零年起擔任中華人民共和國(「中國」)香港特別行政區政府立法會地產及建造界功能界別議員。

石先生擔任多家於聯交所主板上市之公司之獨立非執行董事，包括勤達集團國際有限公司、百利保控股有限公司、利福國際集團有限公司、莊士機構國際有限公司、新創建集團有限公司、德祥企業集團有限公司、碧桂園控股有限公司、香港鐵路有限公司、合興集團控股有限公司、澳門博彩控股有限公司、華潤水泥控股有限公司、四海國際集團有限公司、啟迪國際有限公司(前稱錦恆汽車安全技術控股有限公司)、鷹君資產管理(冠君)有限公司(作為冠君產業信託之管理人)及富豪資產管理有限公司(作為富豪產業信託之管理人)。此外，彼為莊士中國投資有限公司之主席及獨立非執行董事以及德祥地產集團有限公司副主席及獨立非執行董事。石先生曾任泰山石化集團有限公司、新昌營造集團有限公司(現稱新昌集團控股有限公司)以及帝盛酒店集團有限公司的獨立非執行董事。

石先生亦為強制性公積金計劃管理局之非執行董事、香港大學校董會及校務委員會成員及香港科技大學顧問委員會委員。彼曾任香港獨立監察警方處理投訴委員會副主席、中國人民政治協商會議深圳市第五屆委員會委員及香港按揭證券有限公司的董事(直至二零一六年四月二十五日)。彼畢業於澳洲悉尼大學，持有文學學士學位及教育文憑。

本公司已與石先生訂立無固定期限之服務合約。根據組織章程細則之條文，如彼於即將舉行之股東週年大會上獲重選為本公司之董事，彼將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。石先生現時收取每年300,000港元之董事袍金。

除上文所披露者外，石先生概無於過去三年在任何其他上市公眾公司中擔任任何董事職位，且與本公司任何董事、高層管理人員或主要或控股股東概無任何關係。於本年報日期，石先生概無於本公司或任何其他相聯法團之股份、相關股份及/或債券中擁有證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

請同時參閱以下附註。

附註：

根據組織章程細則，林建康先生、鄭馨豪先生、羅臻毓先生、林秉軍先生及石禮謙先生將於即將舉行之股東週年大會上卸任為董事，並符合資格重選。除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據聯交所證券上市規則第13.51(2)條之任何規定須作出披露之資料。

董事會報告書

本公司董事(「董事」)同寅謹此提呈截至二零一六年七月三十一日止年度(「本年度」)之董事會報告書，連同本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之經審核財務報表。

主要業務

於本年度內，本公司為一間投資控股公司。

本集團主要業務包括物業發展作銷售及物業投資作收租用途，以及開發經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施。

業務回顧

本集團於本年度內之業務回顧及本集團未來業務發展以及本集團可能面對之風險及不確定性之討論分別載於本年報第4至9頁之主席報告書以及第12至28頁之管理層討論及分析。以財務關鍵表現指標對本集團於本年度內業務表現作出之分析載於本年報第10及11頁之財務摘要。

業績及股息

本集團本年度之溢利及本集團於二零一六年七月三十一日之財務狀況之詳情載於第79至168頁之綜合財務報表及其隨附之附註。

本公司概無就本年度派付或宣派任何中期股息(二零一五年：無)。

董事會(「董事會」)建議於本公司即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上提呈股東批准派付本年度之末期股息每股普通股0.0036港元(二零一五年：每股普通股0.0033港元)。

董事會亦建議提供以股代息之方法以允許本公司股東(「股東」)選擇收取全部或部份已繳足股款的新股代替以現金收取末期股息。

獲准許之彌償保證及董事及高級人員責任保險

根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)第179(a)條，本公司各董事或其他高級人員有權就履行其職務或在其他有關方面蒙受或產生之所有虧損或負債自本公司之資產中獲得賠償，且概無董事或其他高級人員須就履行其職責或與此有關而使本公司蒙受或產生之任何虧損、損害或不幸事件負責，惟該條僅以其條文未經開曼群島公司法所廢除者為有效。於本年度內，本公司已安排董事及高級人員責任保險。

董事會報告書

董事

於本年度內任職及於本報告書日期仍然在任之董事如下：

執行董事(「執行董事」)

周福安(主席)
林建名(副主席)
林建康(執行副主席)
林孝賢(行政總裁)
鄭馨豪
李子仁
余寶珠

非執行董事(「非執行董事」)

羅臻毓
曾文星
(亦為羅臻毓之替代董事)

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

古滿麟
林秉軍
羅健豪
麥永森
石禮謙

按照組織章程細則第116條之規定，林建康先生、鄭馨豪先生、羅臻毓先生、林秉軍先生及石禮謙先生(統稱為「卸任董事」)將於即將舉行之股東週年大會上輪換卸任，惟符合資格且願意重選連任。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(分別為「上市規則」及「聯交所」)第13.51(2)條規定須予披露有關擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之卸任董事之詳情載於本年報「董事之履歷」及本報告書下文「董事之權益」一節。

所有卸任董事已確認並無根據上市規則第13.51(2)條之任何規定須予披露之其他資料，亦無其他須提請股東垂注之事項。

董事之履歷

董事之履歷簡介載於本年報第 53 至 60 頁。董事之其他詳情載於本報告書及本年報之其他章節。

董事之服務合約

概無擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事與本公司及／或其任何附屬公司訂有不可由僱用公司於一年內在免付賠償(法定賠償除外)之情況下予以終止之未到期服務合約。

董事於重大交易、安排及合約之權益

除財務報表附註 37(a) 所披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司於本年度所訂立之任何對本集團業務屬重大之交易、安排或合約中，直接或間接擁有重大權益。

董事於競爭業務之權益

於本年度及截至本報告書日期，根據上市規則，以下董事被視為於與本集團之業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益：

周福安先生、林建名博士、林建康先生、林孝賢先生、余寶珠女士、羅臻毓先生及曾文星先生(統稱為「**有權益董事**」)於中國內地從事物業投資及發展及／或開發及經營以及投資文化、休閒娛樂及相關設施等業務之公司／實體擁有股權或其他權益及／或出任董事職務。

然而，董事會獨立於上述公司／實體之董事會／管治委員會，且概無有權益董事可個別控制董事會。此外，各有權益董事完全知悉，並一直向本公司履行其受信責任，且一直及將會繼續就本公司及其股東整體之最佳利益行事。因此，本集團得以獨立於該等公司／實體之業務並按公平原則經營自身之業務。

董事認購股份或債券之安排

除本公司所採納之購股權計劃(如本報告書「購股權計劃」及「董事之權益」兩節以及財務報表附註 30 所披露)及豐德麗控股有限公司(「**豐德麗**」)所採納之購股權計劃外，於本年度內任何時間，本公司或其任何控股公司及其附屬公司概無參與任何安排，致令董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事會報告書

購股權計劃

於二零一二年十二月十八日，股東批准採納一項新購股權計劃（「二零一二年購股權計劃」）及終止本公司於二零零三年八月二十一日採納之購股權計劃（「二零零三年購股權計劃」），致使再無購股權將根據二零零三年購股權計劃獲授出，但於終止前授出之現有購股權將根據二零零三年購股權計劃之條款繼續有效及可予行使。

於二零一六年七月三十一日，涉及合共 536,205,994 股相關股份之購股權尚未行使，其中涉及 80,479,564 股相關股份之購股權乃根據二零零三年購股權計劃獲授出而涉及 455,726,430 股相關股份之購股權乃根據二零一二年購股權計劃獲授出。

於本年度內，二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃項下授出之購股權變動如下：

參與者 姓名或類別	授出日期 (附註1)	購股權涉及之相關股份數目				行使期	每股 行使價 (港元) (附註2)
		於 二零一五年 八月一日	於本年度內 已授出	於本年度內 已失效	於 二零一六年 七月三十一日		
董事							
周福安	12/06/2012	80,479,564	—	—	80,479,564	12/06/2012 — 11/06/2020	0.133
林孝賢	18/01/2013	160,959,129	—	—	160,959,129	18/01/2013 — 17/01/2023	0.228
鄭馨豪	18/01/2013	32,191,825	—	—	32,191,825	18/01/2013 — 17/01/2023	0.228
李子仁	18/01/2013	32,000,000	—	—	32,000,000	18/01/2013 — 17/01/2023	0.228
小計		305,630,518	—	—	305,630,518		
其他合資格 參與者 (合計)							
第一批	18/01/2013	210,575,476 (附註3)	—	—	210,575,476	18/01/2013 — 17/01/2023	0.228
第二批	26/07/2013	14,000,000	—	(3,000,000)	11,000,000	26/07/2013 — 25/07/2023	0.190
第三批	16/01/2015	9,000,000	—	—	9,000,000	16/01/2015 — 15/01/2025	0.160
小計		233,575,476	—	(3,000,000)	230,575,476		
總計		539,205,994	—	(3,000,000)	536,205,994		

購股權計劃(續)

附註：

1. 購股權已於授出日期歸屬。
2. 購股權之行使價或會因供股、紅股發行或本公司股本之其他類似變動而作出調整。
3. 於二零一三年一月十八日，林建岳博士(按香港法例第571章證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東)獲授予一份可認購合共16,095,912股本公司股份之購股權。

除上述披露者外，於本年度內概無購股權根據二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃之條款經已授出、行使、註銷或失效。

於本報告書日期(「報告書日期」)，(i)就根據二零零三年購股權計劃所授出之尚存購股權涉及之於二零一六年七月三十一日及報告書日期仍未行使之相關股份而言，最多80,479,564股本公司股份(「股份」)可供發行，佔於報告書日期之已發行股份0.5%；及(ii)根據二零一二年購股權計劃可進一步授出最多可認購1,153,864,865股股份之購股權，連同根據二零一二年購股權計劃所授出且於二零一六年七月三十一日及報告書日期仍未行使之購股權所涉及之455,726,430股相關股份，合共1,609,591,295股股份可根據二零一二年購股權計劃予以發行，佔於報告書日期之已發行股份約9.94%。

二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃之進一步詳情載於財務報表附註30。

董事會報告書

董事之權益

下列於二零一六年七月三十一日在任之本公司董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於當日在本公司或其任何相聯法團(按香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)之涵義)之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下之權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉(如有));或(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於本公司須存置之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中;或(c)根據本公司採納之董事及指定僱員進行證券交易之守則(「證券守則」)規定以其他方式知會本公司及聯交所;或(d)為董事知悉:

(1) 本公司

(A) 於本公司每股面值0.10港元之普通股(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	身份及權益性質	股份數目	相關 股份數目 (附註1)	總計	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註2)
周福安	實益擁有人	無	80,479,564	80,479,564	0.50%
林孝賢	實益擁有人	無	160,959,129	160,959,129	0.99%
鄭馨豪	實益擁有人	無	32,191,825	32,191,825	0.20%
李子仁	實益擁有人	無	32,000,000	32,000,000	0.20%

附註:

1. 相關股份權益指根據本公司購股權計劃授予董事之購股權中之權益。有關詳情載於本報告書「購股權計劃」一節。
2. 該百分比乃根據於二零一六年七月三十一日之已發行股份總數(即16,197,692,086股股份)計算。

(B) 於本公司發行於二零一八年到期的6.875%優先票據之好倉

董事姓名	身份	權益性質	本金額
林建康	受控制公司擁有人	公司(附註)	人民幣23,600,000元

附註: 該等票據由大富控股有限公司持有,其全部已發行股本由林建康先生及其配偶實益擁有。

董事之權益(續)

(2) 相聯法團

豐德麗控股有限公司(「豐德麗」) – 本公司最終控股公司

於豐德麗每股面值0.50港元之普通股(「豐德麗股份」)及相關豐德麗股份之好倉

董事姓名	身份及權益性質	豐德麗股份數目	相關豐德麗股份數目	總計	佔已發行豐德麗股份總數之概約百分比 (附註1)
周福安	實益擁有人	無	6,216,060 (附註2)	6,216,060	0.50%
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	12,432,121 (附註3)	15,226,564	1.22%

附註：

1. 該百分比乃根據於二零一六年七月三十一日之已發行豐德麗股份總數(即1,243,212,165股豐德麗股份)計算。
2. 豐德麗於二零一二年六月五日向周福安先生授予一份購股權，可於自二零一二年六月五日至二零二二年六月四日止期間認購合共6,216,060股豐德麗股份，行使價為每股豐德麗股份0.92港元。
3. 豐德麗於二零一三年一月十八日向林孝賢先生授予一份購股權，可於自二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間認購合共12,432,121股豐德麗股份，行使價為每股豐德麗股份1.612港元。

除上文所披露者外，於二零一六年七月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有好倉及淡倉之權益，而須知會本公司及聯交所、登記於董事及主要行政人員登記冊中、根據證券守則知會或以其他方式為董事所知悉。

董事會報告書

主要股東及其他人士之權益

於二零一六年七月三十一日，據任何本公司董事或主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，於登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊(「股東登記冊」)之股份及相關股份中擁有以下好倉5%或以上之權益或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權(「投票權」)之法團或個人(不包括本公司董事或主要行政人員)(即按上市規則主要股東之涵義)之詳情如下：

(A) 於本公司股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
主要股東				
豐德麗控股有限公司 (「豐德麗」)	受控制公司擁有人	公司	8,274,270,422 (附註2)	51.08%
麗新發展有限公司 (「麗新發展」)	受控制公司擁有人	公司	8,274,270,422 (附註2)	51.08%
麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」)	受控制公司擁有人	公司	8,274,270,422 (附註2)	51.08%
林建岳	受控制公司擁有人	公司	8,274,270,422 (附註3)	51.08%
Merit Worth Limited (「MWL」)	實益擁有人及 受控制公司擁有人	公司	8,274,270,422 (附註4)	51.08%
凱德置地中國控股私人 有限公司 (「凱德中國」)	受控制公司擁有人	公司	3,220,000,000 (附註5)	19.88%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. (「CapitaLand Cayman」)	實益擁有人	公司	3,220,000,000	19.88%
凱德置地有限公司	受控制公司擁有人	公司	3,220,000,000 (附註5)	19.88%
CapitaLand China Investments Limited (「CapitaLand Investments」)	受控制公司擁有人	公司	3,220,000,000 (附註5)	19.88%
淡馬錫控股私人有限公司 (「淡馬錫」)	受控制公司擁有人	公司	3,220,000,000 (附註5)	19.88%
Silver Glory Securities Limited (「SGS」)	實益擁有人	公司	3,889,038,698 (附註4)	24.01%

主要股東及其他人士之權益(續)

(A) 於本公司股份之好倉(續)

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
其他人士				
Third Avenue Management LLC	投資經理	公司	1,197,080,000 (附註6)	7.39%
Third Avenue Management LLC (代表 Whitman High Conviction Fund)	實益擁有人	公司	1,197,080,000 (附註6)	7.39%

附註：

1. 該百分比乃根據於二零一六年七月三十一日之已發行股份總數(即16,197,692,086股股份)計算。
2. 該等於本公司之權益相當於由MWL(4,385,231,724股股份或全部已發行股份約27.07%)及SGS(3,889,038,698股股份或全部已發行股份約24.01%)實益擁有之所有股份，該兩間公司均為豐德麗之全資附屬公司。豐德麗約41.92%權益由麗新發展擁有，而麗新發展約61.93%權益則由麗新製衣擁有。因此，麗新發展及麗新製衣均被視為於豐德麗所持有之同一批8,274,270,422股股份中擁有權益。
3. 林建岳博士因其個人及被視為擁有麗新製衣約42.23%已發行股本之權益(不包括購股權)，而被視為於豐德麗持有之同一批8,274,270,422股股份中擁有權益。
4. SGS由MWL全資擁有，而MWL則由豐德麗全資擁有。因此，MWL被視為於SGS持有之3,889,038,698股股份中擁有權益，而豐德麗被視為於MWL持有及視為持有之8,274,270,422股股份中擁有權益。
5. 此等於本公司之權益相當於由CapitaLand Cayman實益擁有之股份。CapitaLand Cayman由凱德中國全資擁有，而凱德中國則由CapitaLand Investments全資擁有，CapitaLand Investments則由凱德置地有限公司全資擁有。由於其於凱德置地有限公司已發行股本中持有約41.06%權益，故淡馬錫被視為於CapitaLand Cayman所持有之同一批3,220,000,000股股份中擁有權益。
6. 代表Whitman High Conviction Fund之Third Avenue Management LLC持有1,197,080,000股股份。

董事會報告書

主要股東及其他人士之權益(續)

(B) 於本公司相關股份之好倉

名稱	身份	相關股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人	16,095,912 (附註2)	0.10%

附註：

1. 該百分比乃根據於二零一六年七月三十一日之已發行股份總數(即 16,197,692,086 股股份)計算。
2. 相關股份權益指於根據本公司購股權計劃向林建岳博士授予之購股權中擁有之權益，詳情載於本報告書「購股權計劃」一節。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零一六年七月三十一日，有任何其他法團或個人於登記於股東登記冊中之股份或相關股份中擁有投票權或 5% 或以上權益或淡倉。

控股股東之重大合約權益

除財務報表附註 25 及本報告書「持續關連交易」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度任何時間並無與控股股東(定義見上市規則)或其任何附屬公司訂立任何重大合約，或控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務之任何重大合約。

持續關連交易

本公司於本年度擁有若干持續關連交易(定義見上市規則)，其詳情簡述如下：

1. 雅詩閣管理協議

本公司於二零零九年五月五日公佈，於同日，上海麗興房地產有限公司(「麗興」，本公司於該公佈日期擁有 95% 權益之附屬公司)與雅詩閣物業管理(上海)有限公司(「雅詩閣」)訂立服務式住宅管理協議(「雅詩閣管理協議」)，內容有關管理由本集團擁有位於中華人民共和國(「中國」)上海市黃浦區之酒店式服務公寓單位(「服務式住宅」)，自服務式住宅正式營運及租賃業務展開當日起計初步為期十年，並於雅詩閣選擇及麗興協定之情況下可重續連續兩個五年期。

持續關連交易(續)

1. 雅詩閣管理協議(續)

根據雅詩閣管理協議，

- (a) 雅詩閣於整個雅詩閣管理協議期間各財政年度均有權收取基本管理費；及
- (b) 雅詩閣將提供 (i) 用於服務式住宅管理及經營之電腦模件程式(費用為每個服務式住宅單位每月人民幣 160 元)；(ii) 全球市場推廣服務及使用雅詩閣集團之知識產權(每年人民幣 2,000,000 元，可根據新加坡消費者物價指數進行調整，上限為人民幣 2,500,000 元)及 (iii) 其他服務包括(但不限於)教育及培訓課程與設施、中央預訂服務、集束廣告及宣傳服務，以及中央購貨與採購服務。

雅詩閣為凱德置地有限公司(「凱德置地」)之全資附屬公司，而凱德置地為本公司之主要股東，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A.07 條，雅詩閣為凱德置地之聯繫人(根據上市規則之定義)，故為本公司之關連人士。根據上市規則，雅詩閣管理協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

董事預期，於雅詩閣管理協議之初步年期期間，麗興應付雅詩閣之費用總額將不超逾每年人民幣 19,000,000 元。

於本年度，該等已付或應付雅詩閣之費用為人民幣 7,902,000 元(相當於約 9,444,000 港元)。

2. 出租及／或許可使用物業協議備忘錄

由於麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」，連同其附屬公司統稱「麗新製衣集團」)及豐德麗控股有限公司(「豐德麗」，連同其附屬公司統稱「豐德麗集團」)於截至二零一二年七月三十一日止年度提早採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第 10 號「綜合財務報表」，且財務報表經由麗新製衣及豐德麗各自之董事會於二零一二年十月三十日(「批准日期」)批准，故麗新發展有限公司(「麗新發展」，連同其附屬公司統稱「麗新發展集團」)成為麗新製衣之附屬公司，而本公司成為豐德麗之附屬公司。

由於林建岳博士(「林博士」)先前為本公司董事及現時為本公司多間附屬公司之董事，故其為本公司之關連人士。本集團與麗新發展集團(為林博士之聯繫人，原因是林博士為麗新製衣之控股股東)之間之各項持續交易自批准日期起構成本公司之持續關連交易。

董事會報告書

持續關連交易(續)

2. 出租及／或許可使用物業協議備忘錄(續)

於二零一三年五月二十四日，本公司、麗新製衣、麗新發展、豐德麗及寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」，連同其附屬公司統稱「寰亞傳媒集團」)訂立協議備忘錄(「原有協議備忘錄」)，以記錄規範有關於原有協議備忘錄日期後直至二零一四年七月三十一日止期間不時出租及／或許可使用麗新集團旗下成員公司(包括本集團、麗新製衣集團、麗新發展集團、豐德麗集團及寰亞傳媒集團)之物業之已有持續關連交易及未來持續關連交易(「該等交易」)之基準。原有協議備忘錄規定(i)各相關交易應受按一般商業條款訂立之書面協議規管及(ii)應付及／或應收租金或費用應根據當時市場或可比較租金或費用(包括物業管理費)而釐定。

於二零一四年二月十四日，鑒於原有協議備忘錄於二零一四年七月三十一日到期，原有協議備忘錄之各訂約方認為透過根據原有協議備忘錄之相同條款及條件訂立重續原有協議備忘錄年期之協議(「重續協議備忘錄」，由二零一四年八月一日起計為期三年至二零一七年七月三十一日屆滿)重續原有協議備忘錄屬合適。

本公司已分別(i)就本年度及截至二零一七年七月三十一日止財政年度與麗新製衣集團及麗新發展集團訂立之該等交易採納最高年度上限金額總額(「上限金額」)4,200,000港元及4,600,000港元，及(ii)就本年度及截至二零一七年七月三十一日止財政年度與豐德麗集團(包括寰亞傳媒集團但不包括本集團)訂立之該等交易採納上限金額10,400,000港元及11,300,000港元。

重續協議備忘錄之詳情載於本公司、麗新製衣、麗新發展、豐德麗及寰亞傳媒聯合刊發日期為二零一四年二月十七日之公佈。

於本年度，已收或應收麗新發展集團之租金及管理費收入及已付或應付麗新發展集團之租金及管理費分別為69,000港元及2,349,000港元。

於本年度，已收或應收豐德麗集團(包括寰亞傳媒集團但不包括本集團)之租金及管理費收入為8,482,000港元。

獨立非執行董事已審閱列於上文第1及2段之持續關連交易，並確認有關交易乃：

- (a) 在本集團的日常業務中訂立；
- (b) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (c) 根據規管有關交易的協議進行，條款屬公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

持續關連交易(續)

本公司獨立核數師安永會計師事務所(香港執業會計師,「安永」)已獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過去財務資料以外的核證委聘」及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團之持續關連交易作出報告。安永已根據上市規則第14A.56條之有關條文就上述本集團所披露有關持續關連交易之核證結果及結論向董事會發出一封函件並確認概無任何事宜促使彼等垂注而導致彼等相信上述第1及2段之該等持續關連交易:

- (i) 並未獲董事會批准;
- (ii) 在各重大方面沒有根據規管交易的有關協議進行;及
- (iii) 超逾本公司制定之上限。

此外,於本年度內,有按成本基準分佔之自麗新製衣集團及豐德麗集團(不包括本集團)分配及彼等獲分配之企業工資及行政費用。該等持續關連交易已獲豁免遵守上市規則第14A.98條項下之公佈、申報及須獲股東批准之規定。

定息優先票據

於二零一三年四月二十五日,本集團發行於二零一八年到期本金總額為人民幣1,800,000,000元之6.875%優先票據(「二零一三年票據」)。二零一三年票據之詳情載於財務報表附註27。

股本

本年度內本公司股本之變動詳情載於財務報表附註29。

可分派儲備

於二零一六年七月三十一日,本公司可供分派儲備為422,095,000港元,其中包括保留盈利及匯兌波動儲備。

本公司的股份溢價賬為4,069,257,000港元,根據開曼群島公司法,可用作向各股東進行分派或派付股息,條件是本公司於緊隨建議支付分派或派付股息當日後能償還於日常業務過程中到期的債務。

董事會報告書

主要附屬公司

於二零一六年七月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情載於財務報表附註42。

慈善及其他用途之捐款

本年度內本集團作出為數共6,183,000港元之捐款作慈善或其他用途。

優先權

組織章程細則或開曼群島公司法並無規定本公司須按比例向現有股東發售新股之優先權條文。

財務資料概要

本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債與非控制性權益概要載於本年報第29頁之財務概要。

主要客戶及供應商

本年度內來自本集團五大客戶之營業額或銷售額合共佔本集團總營業額少於30%。本年度內來自本集團五大供應商之採購額合共佔本集團總採購額約61%，其中最大供應商佔本集團本年度總採購額約22%。

董事或其任何聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%之任何股東，於本年度概無擁有本集團五大供應商之任何實益權益。

根據上市規則第十三章第13.21段之披露事項

於二零一六年一月七日，本公司的一間非全資附屬公司(作為借款人)訂立一份融資協議，據此，借款人獲授予一筆最多人民幣1,800,000,000元為期五年之貸款融資。根據該協議，本公司與豐德麗須合共維持借款人之100%直接或間接控股權益。倘違反該契約，貸款人可(其中包括)宣佈該融資項下之未償還負債即時到期，並取消餘下未提取融資。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度，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。

公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就董事所知，於本年度內及直至本報告書日期，最少25%已發行股份乃由公眾持有(即根據上市規則規定適用於本公司之公眾持股量)。

企業社會責任報告

除財務表現外，本集團相信高標準之企業社會責任對建立良好企業及社會關係、激勵員工及為本集團創造可持續之回報均至為重要。有關本集團之環境政策、與主要權益持有人之關係以及遵守對本集團有重大影響之相關法例及法規之討論分別載於本年報第 34 至 35 頁及第 36 至 52 頁之企業社會責任報告書及企業管治報告書內。

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於本年報第 36 至 52 頁之企業管治報告書內。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第 3.13 條就其獨立性發出之年度確認書，且本公司認為所有獨立非執行董事乃獨立於本公司。

審核委員會之審閱

本公司之審核委員會由三名成員組成，包括本公司兩名獨立非執行董事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。審核委員會已與管理層審閱本公司於本年度之經審核綜合財務報表。

獨立核數師

本公司於本年度之綜合財務報表已由安永審核，該核數師將於即將舉行之股東週年大會上卸任，惟符合資格並願意續聘。經董事會根據審核委員會之推薦意見批准後，續聘安永為本公司下一年度之獨立核數師之決議案將提呈至即將舉行之股東週年大會並供股東批准。

代表董事會

主席

周福安

香港

二零一六年十月十九日

股東信息

股份持有人的稅項

(a) 香港

買賣及轉讓於本公司之香港股東名冊分冊登記之股份須繳納香港印花稅。買方及賣方(或承讓人及轉讓人)各自繳納之現行稅率為代價或被購買/出售或轉讓股份之公平價值(不足之數當作千港元計算)(以較大者為準)之0.1%。此外,每份股份轉讓文件現時須繳納固定稅額5.00港元。

產生自或源自於香港之買賣股份溢利可能亦須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法例,轉讓及或以其他方式處置股份無須繳納開曼群島印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

倘有意持有本公司股份之人士及投資者對認購、購買、持有、出售或買賣股份之稅務影響(包括稅務減免)有任何疑問,建議諮詢彼等之專業顧問。謹此強調,本公司或其董事或高級人員概不對本公司股份持有人因認購、購買、持有、出售或買賣該等股份所產生之任何稅務影響或責任承擔任何責任。

重要日期

股東及投資者務請注意下列本公司之重要日期並採取適當之行動:

二零一五年至二零一六年財政年度	
年度業績公佈	二零一六年十月十九日
將過戶文件送交香港股份過戶登記分處(「登記處」)以確定享有出席二零一六年股東週年大會(「股東週年大會」)及於會上投票之權利之最後時間及日期	二零一六年十二月十三日下午四時三十分
二零一六年股東週年大會	二零一六年十二月十六日
股份之股息除淨	二零一六年十二月二十日
暫停辦理香港股東名冊分冊過戶登記手續	二零一六年十二月二十二及二十三日
建議取得末期股息之資格之記錄日期	二零一六年十二月二十三日
將以股代息計劃文件送交登記處之最後時間及日期	二零一七年一月十八日下午四時三十分
派付末期股息	二零一七年一月二十七日

二零一六年至二零一七年財政年度	
中期業績公佈	二零一七年三月三十一日或之前
年度業績公佈	二零一七年十月三十一日或之前

獨立核數師報告書



致麗豐控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已審核刊載於第 79 至 168 頁之麗豐控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司之綜合財務報表，當中包括於二零一六年七月三十一日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明附註。

董事對綜合財務報表之責任

貴公司之董事須負責根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實及公平之綜合財務報表，以及負責釐定董事認為必要的內部監控，以確保可編製並無存有重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之綜合財務報表。

核數師之責任

本核數師之責任乃根據本核數師審核工作之結果，對該等綜合財務報表發表意見。本報告書僅向全體股東報告，而不作其他用途。本核數師概不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

本核數師已按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核工作，該等準則要求本核數師遵守道德規定以及策劃及進行審核工作，以就該等綜合財務報表是否存有重大錯誤陳述作出合理確定。

審核工作包括進程序，以取得與該等綜合財務報表所載數額及披露事項有關之審核憑證。所選取程序須視乎核數師之判斷，包括評估綜合財務報表之重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之風險。於作出該等風險評估時，核數師考慮與實體編製真實及公平之綜合財務報表有關之內部監控，以因應情況設計適當審核程序，但並非旨在就有關實體內部監控是否有效作出意見。審核工作亦包括評估所採用之會計政策是否適當及董事所作之會計估計是否合理，並就綜合財務報表之整體呈列方式作出評估。

本核數師相信，本核數師已取得充分及恰當之審核憑證，足以為本核數師之審核意見提供基礎。

獨立核數師報告書

意見

本核數師認為，有關綜合財務報表乃根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及其附屬公司於二零一六年七月三十一日之財務狀況及其截至該日止年度之財務表現及現金流量，並按照香港公司條例之披露規定而妥善編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零一六年十月十九日

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	5	2,043,530	1,901,394
銷售成本		(954,724)	(864,887)
毛利		1,088,806	1,036,507
其他收入及收益	5	133,476	142,686
銷售及市場推廣費用		(61,498)	(54,273)
行政費用		(289,680)	(289,724)
其他經營費用淨額		(124,930)	(73,862)
貨幣掉期公平值虧損	23	—	(86,492)
投資物業公平值增值	15	528,015	948,654
經營溢利	7	1,274,189	1,623,496
融資成本	6	(156,356)	(199,067)
應佔合營公司溢利		167,752	154,817
除稅前溢利		1,285,585	1,579,246
稅項	10	(388,163)	(571,197)
本年度溢利		897,422	1,008,049
歸屬：			
本公司擁有人		873,527	1,004,901
非控制性權益		23,895	3,148
		897,422	1,008,049
本公司擁有人應佔每股盈利：	12		
基本		0.054 港元	0.062 港元
攤薄		0.054 港元	0.062 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

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度溢利		897,422	1,008,049
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
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額		(987,871)	(147,834)
應佔合營公司之其他全面開支		(52,223)	(7,677)
現金流量對沖：			
年內產生之對沖工具公平值變動之有效部份	23	(88,697)	—
計入綜合收益表之匯兌收益之重新分類調整		135,756	—
		47,059	—
		(993,035)	(149,158)
本年度全面收益／(開支)總額		(95,613)	858,891
歸屬：			
本公司擁有人		(98,997)	859,079
非控制性權益		3,384	(188)
		(95,613)	858,891

綜合財務狀況表

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	13	1,450,871	1,326,096
預付地租	16	4,623	5,115
投資物業	15	14,661,728	14,479,603
發展中物業	14	1,184,375	1,617,398
於合營公司之投資	18	804,431	739,028
購買一投資物業之按金	17	228,620	—
非流動資產總值		18,334,648	18,167,240
流動資產			
發展中物業	14	791,844	278,459
落成待售物業		503,187	1,341,754
應收賬款、按金及預付款項	19	367,068	327,379
預付稅項		32,575	36,254
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	20	1,066,374	1,292,830
現金及現金等值項目	20	2,546,240	1,571,281
分類為持作出售之資產	21	5,307,288	4,847,957
		257,666	265,432
流動資產總值		5,564,954	5,113,389
流動負債			
應付賬款及應計費用	22	797,512	650,843
已收按金及遞延收入		596,367	220,549
已抵押計息銀行貸款	24	287,548	2,487,367
來自一合營公司貸款	18	350,328	372,897
應付稅項		399,326	339,194
流動負債總值		2,431,081	4,070,850
流動資產淨值		3,133,873	1,042,539
資產總值減流動負債		21,468,521	19,209,779
非流動負債			
已收長期按金		124,389	103,369
已抵押計息銀行貸款	24	2,747,970	533,780
來自一前主要股東墊款	25	54,675	58,198
來自一同系附屬公司貸款	26	221,714	229,244
來自一合營公司貸款	18	222,430	—
定息優先票據	27	2,092,741	2,220,914
衍生金融工具	23	210,068	111,654
遞延稅項負債	28	2,406,920	2,407,392
非流動負債總值		8,080,907	5,664,551
		13,387,614	13,545,228

綜合財務狀況表

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
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	29	1,619,770	1,612,968
儲備	31	11,694,997	11,853,385
		13,314,767	13,466,353
非控制性權益			
		72,847	78,875
		13,387,614	13,545,228

周福安
董事

林孝賢
董事

綜合權益變動表

截至二零一六年七月三十一日止年度

附註	本公司擁有人應佔										非控制性權益	總計
	已發行股本	股份溢價賬	資產重估儲備	購股權儲備	對沖儲備	匯兌波動儲備	資本儲備	法定儲備	保留盈利	小計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一四年八月一日	1,610,190	4,066,482	66,609	29,677	(6,656)	1,994,853	155,496	173,403	4,573,380	12,663,434	130,871	12,794,305
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	1,004,901	1,004,901	3,148	1,008,049
本年度扣除稅項後												
之其他全面收益/(開支):												
在建中投資物業減值撥回	—	—	6,289	—	—	—	—	—	—	6,289	64	6,353
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	—	—	(3,939)	—	—	(140,495)	—	—	—	(144,434)	(3,400)	(147,834)
應佔合營公司之其他全面開支	—	—	—	—	—	(7,677)	—	—	—	(7,677)	—	(7,677)
本年度扣除稅項後												
之全面收益/(開支)總額	—	—	2,350	—	—	(148,172)	—	—	1,004,901	859,079	(188)	858,891
向非控制性股東收購附屬公司												
額外權益	32	—	—	—	—	—	(10,998)	—	—	(10,998)	(51,808)	(62,806)
以權益支付之購股權安排	—	—	—	371	—	—	—	—	—	371	—	371
購股權失效時解除儲備	—	—	—	(454)	—	—	—	—	—	454	—	—
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	37,414	(37,414)	—	—	—
應佔合營公司法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	18,770	(18,770)	—	—	—
代替現金股息所發行之股份	29	2,778	1,605	—	—	—	—	—	—	—	4,383	4,383
已付二零一四年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(49,916)	(49,916)	—	(49,916)
於二零一五年七月三十一日及 二零一五年八月一日	1,612,968	4,068,087	68,959	29,594	(6,656)	1,846,681	144,498	229,587	5,472,635	13,466,353	78,875	13,545,228
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	873,527	873,527	23,895	897,422
本年度扣除稅項後												
其他全面收益/(開支):												
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	(967,360)	—	—	—	(967,360)	(20,511)	(987,871)
應佔合營公司之其他全面開支	—	—	—	—	—	(52,223)	—	—	—	(52,223)	—	(52,223)
現金流量對沖之收益淨額	23	—	—	—	47,059	—	—	—	—	47,059	—	47,059
本年度扣除稅項後												
之全面收益/(開支)總額	—	—	—	—	47,059	(1,019,583)	—	—	873,527	(98,997)	3,384	(95,613)
向非控制性股東收購附屬公司												
額外權益	32	—	—	—	—	—	(7,333)	—	—	(7,333)	(9,412)	(16,745)
購股權失效時解除儲備	—	—	—	(170)	—	—	—	—	170	—	—	—
應佔合營公司法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	11,810	(11,810)	—	—	—
代替現金股息所發行之股份	29	6,802	1,170	—	—	—	—	—	—	7,972	—	7,972
已付二零一五年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(53,228)	(53,228)	—	(53,228)
於二零一六年七月三十一日	1,619,770	4,069,257*	68,959*	29,424*	40,403*	827,098*	137,165*	241,397*	6,281,294*	13,314,767	72,847	13,387,614

* 綜合財務狀況表中之綜合儲備11,694,997,000港元(二零一五年: 11,853,385,000港元)乃由該等儲備賬目構成。

綜合現金流量表

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
經營活動之現金流量			
除稅前溢利		1,285,585	1,579,246
調整：			
投資物業公平值增值	15	(528,015)	(948,654)
融資成本	6	156,356	199,067
應佔合營公司溢利		(167,752)	(154,817)
利息收入	5	(15,339)	(20,621)
折舊	7	71,201	74,252
預付地租攤銷	7	186	195
匯兌差異淨額	7	24,513	(31,863)
分類為持作出售之資產減值	7	—	33,177
向地方當局歸還土地使用權之虧損	7	19,929	—
處置物業、廠房及設備項目虧損	7	99	145
以權益支付購股權支出		—	123
貨幣掉期公平值虧損	23	—	86,492
於損益確認之有效對沖之無效部分	7	9,717	—
撇減已落成待售物業至可變現淨值	7	3,485	7,436
商譽減值		—	426
		859,965	824,604
落成待售物業減少		736,590	714,516
添置發展中物業		(361,549)	(1,250,582)
應收賬款、按金及預付款項增加		(47,942)	(165,118)
添置分類為持作出售之資產		(8,299)	—
應付賬款及應計費用、已收短期按金及遞延收入增加		380,860	33,727
已收長期按金增加		21,020	10,805
來自向地方當局歸還土地使用權之所得款項		247,149	—
		1,827,794	167,952
營運產生之現金		1,827,794	167,952
已付中國內地稅項淨額		(156,708)	(169,156)
		1,671,086	(1,204)
投資活動之現金流量			
已收利息		15,339	20,621
購買物業、廠房及設備項目		(70,539)	(33,118)
添置投資物業		(476,187)	(413,613)
償還／(墊付)一間合營公司之貸款		50,031	(1,134)
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘減少／(增加)		165,675	(802,140)
購買一投資物業之按金增加		(228,620)	—
		(544,301)	(1,229,384)
投資活動使用之現金流量淨額		(544,301)	(1,229,384)

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
融資活動之現金流量			
新增銀行貸款(扣除直接成本)		3,465,194	1,285,455
償還銀行貸款		(3,407,252)	(584,686)
來自一同系附屬公司貸款		62,051	77,745
一間同系附屬公司之貸款還款		(56,000)	—
來自一合營公司貸款	18	222,430	372,897
已付利息及銀行融資費用		(289,995)	(301,393)
已付股息	11	(45,256)	(45,533)
收購非控制性權益	32	(16,745)	(62,806)
融資活動所產生/(使用)之現金流量淨額		(65,573)	741,679
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額		1,061,212	(488,909)
年初之現金及現金等值項目		1,571,281	2,072,368
匯率變動之影響淨額		(86,253)	(12,178)
年終之現金及現金等值項目		2,546,240	1,571,281
現金及現金等值項目結餘之分析			
無抵押及無限制現金及銀行結餘	20	1,729,110	1,253,657
無抵押及無限制定期存款	20	817,130	317,624
綜合財務狀況表及綜合現金流量表所列 之現金及現金等值項目		2,546,240	1,571,281

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

1. 公司及集團資料

麗豐控股有限公司(「**本公司**」)為於開曼群島註冊成立之有限公司。

本公司之主要營業地點為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。

本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要業務包括物業發展作銷售、物業投資作收租用途，及發展、經營以及投資在文化、休閒娛樂及相關設施。

董事認為，本公司之控股公司及最終控股公司為豐德麗控股有限公司(「**豐德麗**」)，其於百慕達註冊成立及於香港上市。

2.1 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會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，如附註2.4所進一步詳述。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。

綜合基準

截至二零一六年七月三十一日止年度，綜合財務報表已併入本公司及其附屬公司之財務報表。附屬公司指受本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。倘本集團透過參與投資對象業務而享有或有權取得投資對象之可變回報，且有能力行使對投資對象之權力影響有關回報，則本集團擁有該實體之控制權(即現時賦予本集團指揮投資對象相關活動之能力)。

倘本公司直接或間接擁有之投資對象投票權或類似權利未能佔大多數，則本集團在評估其是否對投資對象擁有控制權時考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該投資對象其他投票權擁有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表乃按與本公司相同之報告期間採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權之日期予以綜合，並一直綜合，直至有關控制權終止之日期為止。

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

損益及全面收益各組成部份歸屬於本公司擁有人及非控制性權益，即使此舉導致非控制性權益產生虧蝕結餘。本集團成員公司之間交易所產生之集團內公司間之所有資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全數對銷。

倘有事實及情況顯示上述之三項控制因素中之一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否對投資對象擁有控制權。附屬公司擁有權之權益變動(並無失去控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會解除確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控制性權益之賬面值；及(iii)已計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平值；(ii)任何保留投資之公平值；及(iii)任何由此產生而計入收益表之盈虧。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔部份，乃在適當之情況下，按猶如本集團已直接出售相關資產或負債之相同基準重新分類至收益表或保留盈利。

2.2 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。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團尚未於此等財務報表採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第2號修訂本	股份付款交易之分類及計量 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (二零一一年)修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間之 資產出售或注資 ⁶
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號 (二零一一年)修訂本	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號修訂本	收購合營業務權益之會計方法 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ³
香港財務報告準則第15號修訂本	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約收益 ³
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁴
香港會計準則第1號修訂本	披露計劃 ¹
香港會計準則第7號修訂本	披露計劃 ²
香港會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ²
香港會計準則第16號及香港會計準則 第38號修訂本	澄清折舊及攤銷之可接受方法 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則 第41號修訂本	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號(二零一一年)修訂本	獨立財務報表之權益法 ¹
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 對就於二零一六年一月一日或之後開始的年度財務報表首次採納香港財務報告準則的實體生效，因此不適用於本集團

⁶ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

本集團正評估首次採用新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。本集團尚無法確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對本集團之營運業績及財務狀況產生重大影響。

2.4 主要會計政策概要

於合營公司之投資

合營公司為一類聯合安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營公司之資產淨值擁有權利。共同控制權指按合約協定共享某項安排之控制權，僅當有關活動之決定須取得共享控制權之各方一致同意時方存在。本集團於合營公司之投資根據權益會計法按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損，於綜合財務狀況表列賬。本集團已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。本集團應佔合營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合收益表及綜合其他全面收益內。此外，當有變動已直接於合營公司之權益中確認時，本集團會在適當時候於綜合權益變動表確認其應佔之任何變動。本集團與其合營公司交易產生之未變現盈虧乃按本集團於合營公司之投資額對銷，惟未變現虧損提供證據證明已轉讓資產減值則作別論。收購合營公司產生之商譽計入本集團於合營公司之投資。

於合營公司之投資分類為持作出售之投資時，根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」入賬。

業務合併及商譽

自二零零九年八月一日以後之業務合併

業務合併乃使用收購法入賬。所轉讓之代價乃以收購日期之公平值計量，該公平值為本集團所轉讓之資產、本集團對被收購方之前擁有人承擔之負債及本集團發行以換取被收購方控制權之股權於收購日期之公平值之總和。就各業務合併而言，本集團選擇是否以公平值或應佔被收購方可識別資產淨值之比例，計量於被收購方之屬現時所有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔資產淨值之非控制性權益。所有其他非控制性權益部份按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件評估所承擔之金融資產及負債，以作出適當之分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中之嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段完成，則先前所持股權會按收購日期之公平值重新計量，而任何所致盈虧將於收益表確認。

收購方擬轉讓之任何或然代價於收購日期按公平值確認。分類為資產或負債之或然代價按公平值計量，公平值變動於收益表確認。分類為權益之或然代價毋須重新計量，其後結算在權益中入賬。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

自二零零九年八月一日以後之業務合併(續)

商譽首次按成本計量，即已轉讓代價、就非控制性權益確認之數額及本集團先前持有之被收購方股權之任何公平值之總和，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔可識別負債淨值之差額。如有關代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，則於重新評估後其差額於收益表確認為議價收購收益。

於首次確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計算。商譽須每年進行減值測試，倘發生事件或環境轉變顯示賬面值或有減值，則會更頻密地進行測試。本集團於七月三十一日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，因業務合併產生之商譽會自收購日期起分配至每個預期會因合併協同作用受惠之本集團現金產生單位或現金產生單位組合，而不論本集團其他資產或負債是否獲分配至該等單位或單位組合。

釐定減值時須評估有關商譽之現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額。倘現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。有關商譽之已確認減值虧損不會於隨後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組合)，而有關單位之部份業務已售出，則在釐定出售盈虧時，所售業務之有關商譽列入業務之賬面值。

在該等情況下，所售商譽乃根據所售業務與現金產生單位保留部份之相對價值而計算。

於二零零九年八月一日以前但於二零零四年八月一日以後之業務合併

與上述按預期基準應用之規定相比，於二零零九年八月一日以前進行之業務合併有以下差別：

業務合併採用收購法入賬。收購直接應佔之交易成本構成收購成本之一部份。非控制性權益乃按應佔被收購方可識別資產淨值之比例計量。

分階段進行之業務合併分步入賬。被收購方於可識別資產、負債及或然負債之公平值或會有別於各互換交易當日之相關公平值。有關本集團先前所持權益之該等公平值之任何調整乃屬重估，最初列入資產重估儲備，並就此入賬。任何額外收購之應佔權益並不會影響先前已確認之商譽。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

於二零零九年八月一日以前但於二零零四年八月一日以後之業務合併(續)

當本集團收購一項業務時，於收購時與被收購方主合約分開之嵌入式衍生工具不會重新評估，除非業務合併導致合約條款發生變動，並導致根據該合約原本所需之現金流量出現大幅改變則另作別論。

當(且僅當)本集團目前負有責任、經濟利益較可能流出，並且能夠作出可靠估計時，方會確認或然代價。其後對或然代價作出之調整乃確認為商譽之一部份。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其已落成投資物業、若干在建中投資物業及衍生金融工具。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按市場參與者於資產或負債定價時使用之假設計量，並假設市場參與者會以最佳經濟利益行事。

非金融資產之公平值計量計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者，所產生之經濟效益。

本集團採納適用於實際情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，盡量使用相關可觀察輸入值及盡量減少使用不可觀察輸入值。

公平值於財務報表計量或披露之所有資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低級別輸入值按以下公平值等級分類：

級別一 — 基於相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)

級別二 — 基於對公平值計量而言屬重大之最低級別輸入值均可直接或間接被觀察之估值方法

級別三 — 基於對公平值計量而言屬重大之最低級別輸入值不可觀察之估值方法

就按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對整體公平值計量而言屬重大之最低級別輸入值)確定是否發生不同級別之間之轉移。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

商譽以外非金融資產減值

倘出現減值跡象，或資產(不包括落成待售物業、發展中物業、分類為持作出售之資產、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及商譽)須每年進行減值測試，則須評估資產之可收回金額。一項資產之可收回金額按資產(或現金產生單位)之使用價值與其公平值減處置成本兩者之較高者而計算，並就個別資產釐定，除非有關資產並不產生大致上獨立於其他資產或資產組合之現金流入，則在此情況下須就有關資產所屬之現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅可在資產賬面值超過其可收回數額時方獲確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量會以可反映現時市場對金錢時間值及該資產特有風險評估之稅前折現率折現至現值。減值虧損於產生期間自收益表中扣除，除非資產按重估金額列賬，則減值虧損根據重估資產之有關會計政策入賬。

於各報告期末均會作出評估，以確認是否有任何跡象顯示過往確認之減值虧損可能不再出現或可能已經減少。如有任何該等跡象，則會估計可收回金額。除非用以釐定該資產可收回金額之估計出現變動，否則之前確認之資產(商譽除外)減值虧損不予撥回，惟撥回後金額不得超過假設過往年度並無確認資產減值虧損所應釐定之賬面值(經扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回於產生期間計入收益表。

有關連人士

以下各方為本集團之有關連人士：

- (a) 有關方為一名人士或該名人士之家族近親，而該名人士
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理人員之一名成員；

或

2.4 主要會計政策概要(續)

有關連人士(續)

- (b) 有關方為符合下列任何條件之一間實體：
- (i) 該實體與本集團為同一集團之成員公司；
 - (ii) 一間實體為另一間實體(或該實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
 - (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營公司；
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為以本集團或與本集團有關連之實體之僱員為受益人之離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體由(a)節界定之人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)節界定之人士對該實體有重大影響，或該人士為該實體(或該實體之母公司)主要管理人員之一名成員；及
 - (viii) 實體或所屬集團旗下任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(包括自行經營之酒店式服務公寓而不包括投資物業、發展中物業及在建工程)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。當物業、廠房及設備項目分類為持作出售或構成分類為持作出售之處置組別之一部分，則其將不作折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬，詳情於會計政策「持作出售之非流動資產」中進一步闡釋。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及將資產達至運作狀況及地點作擬定用途而產生之任何直接應佔費用。

物業、廠房及設備項目投入運作後所產生之開支(如維修及保養)通常於產生期間自收益表扣除。若符合確認條件，重大檢查之開支撥充資本計入資產賬面值作為重置處理。當物業、廠房及設備之重大部份須按階段重置，本集團將有關部份確認為具備特定可使用年期之個別資產，並按此折舊。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

折舊以直線法按各物業、廠房及設備項目於其估計可使用年期撇銷其成本至其剩餘價值計算。主要折舊年率如下：

租賃樓宇	剩餘土地租期
酒店式服務公寓	剩餘土地租期
租賃物業裝修	10% - 20%
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	20% - 25%
電腦	20% - 25%

若物業、廠房及設備項目之各部份之可使用年期有所不同，則此項目各部份成本將按合理基準分配，而每部份將作個別折舊。至少於各財政年度結算日須檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括首次確認之任何重大部份)於出售後或預期使用或出售該等物業、廠房及設備項目不會產生未來經濟利益時解除確認。於資產解除確認年度在收益表中確認之出售或棄用有關資產而產生之任何盈虧，按有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額釐定。

在建工程指一幢在建樓宇，按成本減任何減值虧損列賬，且不作折舊。成本包括建築期間之直接建築成本及有關借貸資金之資本化借貸成本。在建工程於落成及可供使用時重新分類至適當之物業、廠房及設備類別。

投資物業

投資物業指土地及樓宇權益(包括根據原應符合投資物業定義之物業經營租約持有之租賃權益)，乃持有以賺取租金收入及／或資本增值，而非用作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或於日常業務過程中出售。該等物業包括持有作目前未定之日後用途之土地及建成作日後投資物業之物業。

投資物業首次按成本(包括交易成本)計量。於首次確認後，投資物業按反映報告期末市況之公平值列賬。投資物業公平值變動所產生之盈虧於產生期間計入收益表。因棄用或出售投資物業所產生之任何盈虧，於棄用或出售期間於收益表確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

日後用作投資物業之在建中物業乃按落成投資物業之同一方式入賬。特別是，在建中投資物業產生之建築成本撥充資本作為在建中投資物業賬面值之一部份。在建中投資物業於報告期末按公平值計量。在建中投資物業公平值與其賬面值之任何差額，於產生期間於收益表確認。

倘目前無法可靠釐定在建中投資物業之公平值但預期於建設完成時能可靠釐定，則該在建中投資物業按成本列賬，直至其公平值能可靠釐定或建設完成(以較早者為準)為止。

當(且僅當)用途改變(為出售/自用而展開發展)時，須將有關在建中投資物業轉撥至發展中/在建中物業。

發展中物業

發展中物業指為出售而發展之物業，並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括預付地租或土地成本連同發展該等物業之任何其他直接應計成本，以及在發展期間其他撥入資本之相關開支。可變現淨值由董事按個別物業之現行市價減完成估計成本及銷售該物業將產生之成本釐定。

該等物業在發展完成後轉撥至落成待售物業。

倘一項發展中物業擬開發成業主管理物業，則其將按賬面值轉撥至在建工程。

落成待售物業

落成待售物業按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括所有發展支出、適用借貸成本及該等物業之其他直接應計成本，根據未售出物業應佔土地及樓宇總成本之比例釐定。可變現淨值由董事按個別物業之現行市價減銷售該物業將產生之成本釐定。

倘一項落成待售物業為業主管理，則其將按賬面值轉撥至物業、廠房及設備。

倘一項落成待售物業項目因開始經營租賃而用途發生改變，其將轉撥至按公平值入賬之投資物業，該物業於轉撥當日之公平值與其先前賬面值之任何差額於收益表確認。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

持作出售之非流動資產

倘將會主要透過銷售交易而非持續使用而收回賬面值，則非流動資產分類為持作出售。此分類之條件是，有關資產必須在現狀下可供即時出售，而出售時僅受到出售有關資產之一般及慣常條款所規限，而出售可能性必須極高。

分類為持作出售之非流動資產(不包括投資物業及金融資產)以其賬面值及公平值減出售成本兩者之較低者計量。分類為持作出售之物業、廠房及設備不作折舊或攤銷處理。

租約

經營租約乃指資產所有權之絕大部份回報及風險仍由出租人保留之租約。倘本集團為出租人，本集團根據經營租約租出之資產計入非流動資產，而經營租約之應收租金以直線法按租期計入收益表。倘本集團為承租人，則經營租約之應付租金按租期以直線法自收益表扣除。

經營租約之預付地租首次按成本列賬，其後則按租期以直線法確認。倘租金不能可靠地劃分至土地及樓宇項目，則全部租金計入土地及樓宇成本，作為物業、廠房及設備之融資租約。

投資及其他金融資產

首次確認及計量

金融資產於首次確認時分類為透過損益按公平值入賬之金融資產、貸款及應收賬款及可供出售金融投資，或於有效對沖時指定作對沖工具之衍生工具(如適用)。金融資產於首次確認時按公平值加購入金融資產應佔之交易成本計算，惟倘屬透過損益按公平值入賬之金融資產則作別論。

所有經一般買賣之金融資產概於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認入賬。一般買賣指須於規例或市場慣例所訂期間內交付資產之金融資產買賣。本集團之金融資產包括現金及銀行結餘、應收合營公司款項以及貿易及其他應收賬款。

其後計量

金融資產之其後計量根據其分類進行，方式如下：

透過損益按公平值入賬之金融資產

透過損益按公平值入賬之金融資產包括持作交易之金融資產及於首次確認時劃分為透過損益按公平值入賬之金融資產。倘為短期內出售而購買之金融資產，則分類為持作交易之金融資產。衍生工具(包括獨立之嵌入式衍生工具)亦被分類為持作交易，除非它們被指定為香港會計準則第39號所界定之有效之對沖工具。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

透過損益按公平值入賬之金融資產(續)

透過損益按公平值入賬之金融資產乃於財務狀況表按公平值列賬，而淨公平值變動增加則於收益表列作其他收入及收益，而淨公平值變動減少則列作融資成本。該等淨公平值變動不包括就該等金融資產賺取之任何股息或利息，該等股息或利息根據下文「收益確認」所載政策確認。

於首次確認時指定為透過損益按公平值入賬之金融資產，乃於首次確認日期及只會在符合香港會計準則第 39 號之準則時作此指定。

倘主合約之內含衍生工具之經濟特性及風險並非與主合約之經濟特性及風險密切相關及主合約並非持作交易用途或指定透過損益按公平值入賬，則主合約之內含衍生工具乃入賬列作獨立衍生工具並按公平值入賬。該等內含衍生工具乃按公平值計量，而公平值變動於收益表確認。僅當合約條款有所變動而導致所需現金流量有重大修改或把金融資產從按公平值計入損益之類別重新分類至其他類別時，方會重新評估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指具固定或可釐定付款金額之非衍生金融資產，其在活躍市場中並無報價。於首次計量後，該等資產隨後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時亦會計及收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率必要部份之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表之其他收入及收益內。減值產生之虧損於收益表確認為其他營運開支。

可供出售金融投資

可供出售金融投資乃上市及非上市股本投資及債務證券之非衍生金融資產。分類為可供出售之股本投資既非分類為持作交易亦非指定為透過損益按公平值入賬者。此類別之債務證券為擬無限期持有而可能因應流動資金需要或因應市況變化而出售者。

於首次確認後，可供出售金融投資其後按公平值計量，其未變現盈虧於投資重估儲備確認為其他全面收益，直至該項投資解除確認，屆時累計盈虧於收益表之其他收益內確認，或直至該項投資被釐定須減值，屆時累計盈虧由投資重估儲備重新分類至收益表之其他營運開支中。持有可供出售金融投資所賺取之利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並根據下文「收益確認」所載之政策於收益表確認為其他收入。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

可供出售金融投資(續)

倘非上市股本投資之公平值由於(i)合理公平值估計之範圍變化對該投資而言屬重大；或(ii)於估計公平值時範圍內不同估計之機率無法合理地評估及使用，因而無法可靠地計算，則該等投資會按成本減任何減值虧損列賬。

本集團評估於近期出售其可供出售金融資產之能力及意向是否仍屬適當。如在極少情況下本集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產，而管理層有能力及有意於可見將來持有該等資產或持有該等資產至到期，本集團可能選擇重新分類該等金融資產。

對於自可供出售類別重新分類之金融資產，於重新分類日期之公平值賬面金額成為其新攤銷成本，而有關該資產先前已於權益確認之任何收益或虧損，於該投資之尚餘期限內採用實際利率在收益表中攤銷。新攤銷成本與到期金額之間之差額，亦於資產之尚餘年內採用實際利率攤銷。如該資產其後釐定為減值，則於權益記錄之金額被重新分類至收益表。

解除確認金融資產

金融資產(或如適用，金融資產之其中部份或一組類似金融資產之其中部份)主要在下列情況下解除確認(即從本集團之綜合財務狀況表移除)：

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已根據「轉遞」安排承擔在無重大延誤之情況下將全數所得現金流量支付予第三方之責任；及(a)本集團已轉讓資產之絕大部份風險及報酬，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部份風險及報酬，惟已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已訂立轉遞安排，其將評估其是否保留該項資產之擁有權風險及報酬以及保留之程度。倘本集團並無轉讓或保留資產之絕大部份風險及報酬，亦無轉讓資產之控制權，則本集團按本集團繼續參與之程度確認已轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留權利及義務之基準計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值

於各報告期末，本集團評估是否有客觀跡象顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘於首次確認一項金融資產或一組金融資產後發生一項或多項事件對該資產之估計未來現金流量造成影響，且影響能可靠地估計時，則表示存在減值。減值憑證可包括一名債務人或一群債務人正面臨重大財政困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

按攤銷成本入賬之金融資產

就按攤銷成本入賬之金融資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大之金融資產或按組合基準就個別不屬重大之金融資產，評估是否存在減值。倘本集團釐定個別評估之金融資產(無論具重要性與否)並無客觀憑證顯示存有減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值且減值虧損會予確認或繼續確認入賬之資產，不會納入綜合減值評估之內。

任何已識別減值虧損之金額按資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值之差額計算。估計未來現金流量之現值乃按金融資產初始實際利率(即首次確認時計算之實際利率)折現。

該資產之賬面值會通過使用撥備賬目減少，而其虧損於收益表確認。利息收入於減少後賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累計。若日後收回之機會極低且所有抵押品均已變現或轉讓予本集團，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘於其後期間估計減值虧損金額由於確認減值以後發生之事件而增加或減少，則透過調整撥備賬目增加或減少先前確認之減值虧損。倘於其後收回撇銷，該項收回計入收益表之其他經營費用內。

可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團於各報告期末評估是否存在客觀憑證顯示一項投資或一組投資出現減值。

倘可供出售資產出現減值，則其成本(經扣除任何本金額及攤銷)與當前公平值之差額，再扣減以往於收益表確認之任何減值虧損，將自其他全面收益移除，並於收益表確認。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

可供出售金融投資(續)

就分類為可供出售之股本投資而言，客觀證據將包括投資之公平值大幅或長期減少至低於其成本值。評估是否屬於「大幅」時，乃與該投資之原成本值比較；而評估是否屬「長期」時，則以公平值低於其原成本值之期間長短為據。倘有證據顯示出現減值，則按收購成本與當前公平值之差額並扣除任何先前就該投資於收益表中確認之減值虧損計算之累計損失，將自其他全面收益移除，並於收益表內確認。分類為可供出售之股本工具之減值虧損不會透過收益表撥回。已計減值後之公平值之增加直接於其他全面收益內確認。

釐定「大幅」或「長期」時須作出判斷。於作出該判斷時，本集團會估計(其中包括)某項投資之公平值低於其成本之持續時間或數額。

金融負債

首次確認及計量

金融負債於首次確認時分類為透過損益按公平值入賬之金融負債、貸款及借款，或於有效對沖時指定作對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有金融負債首次按公平值確認，如屬貸款及借款則扣除直接應佔交易成本確認。

本集團之金融負債包括應付賬款及應計費用、來自一合營公司貸款、已收按金、計息銀行貸款、來自一前主要股東墊款、來自一同系附屬公司貸款、定息優先票據及衍生金融工具。

其後計量

金融負債之其後計量根據其分類進行，方式如下：

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

貸款及借款

於首次確認後，計息貸款及借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟折現之影響不重大除外(在此情況下則按成本列賬)。盈虧在負債解除確認時，以及透過實際利率攤銷程序於收益表中確認。

計算攤銷成本時亦會計及收購所產生之任何折讓或溢價，以及作為實際利率必要部份之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表之融資成本內。

財務擔保合約

本集團提供之財務擔保合約為規定其須作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致之損失之合約。財務擔保合約首次按公平值確認為負債，並就提供擔保直接產生之交易成本作出調整。於首次確認後，本集團以下列兩者之較高者計量財務擔保合約：(i) 於報告期末履行當前責任所需開支之最佳估計金額；及(ii) 首次確認金額減(如適用)累計攤銷。

解除確認金融負債

金融負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時解除確認。

在現有金融負債為同一出借人以大致不同條款借出之負債取代時，或現有負債之條款有重大修改時，則有關交換或修改被視為解除確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值之差額乃於收益表確認。

抵銷金融工具

倘於現時存在合法可強制執行權利抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及清償負債，則金融資產及金融負債將予互相抵銷，及於財務狀況表內呈報淨金額。

衍生金融工具及對沖會計法

初步確認及其後計量

本集團採用衍生金融工具(如貨幣掉期交易)對沖其外匯風險。有關衍生金融工具初步按衍生工具合約訂立當日之公平值確認，其後按公平值重新計量。當公平值為正值時，衍生工具入賬列為資產，而當公平值為負值時，則入賬列為負債。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

衍生金融工具及對沖會計法(續)

初步確認及其後計量(續)

衍生工具公平值變動產生之任何收益或虧損直接於收益表處理，惟現金流量對沖之有效部份於其他全面收益確認，並當所對沖項目影響收益表時於其後重新分類至收益表。

就對沖會計法而言，倘對沖乃針對現金流量變動風險而進行，而有關風險來自已確認資產或負債或很有可能發生之預測交易有關之特定風險，或來自未確認之確定承擔之外匯風險，則本集團之對沖分類為現金流量對沖。

於對沖關係開始時，本集團會正式指定及記錄本集團擬運用對沖會計法之對沖關係、風險管理目標及其執行對沖之策略。有關記錄包括識別對沖工具、被對沖之項目或交易及被對沖之風險性質，以及本集團如何評估對沖工具之有效性，即對沖工具之公平值變動能否有效抵銷被對沖項目之公平值變動或被對沖風險引致之現金流量變動。此等對沖預期能十分有效地抵銷公平值或現金流量變動，而本集團會持續進行評估，以釐定此等對沖在所指定之整個財務報告期均十分有效。

本集團於編製其年度或中期財務報表時評估現金流量對沖的有效性。

符合對沖會計法之嚴格標準之現金流量對沖按以下基準入賬：

對沖工具收益或虧損之有效部份直接於其他全面收益中之對沖儲備確認，而任何非有效部份則即時於收益表中確認為其他營運開支。

當對沖交易影響收益表(如被對沖之金融收入或金融開支已確認或預測出售發生)時，於其他全面收益確認之金額將轉撥至收益表。倘被對沖之項目為非金融資產或非金融負債之成本，則於其他全面收益確認之金額將轉撥至非金融資產或非金融負債之原始賬面值。

倘對沖工具屆滿或被出售、終止或獲行使而並無訂立替代或延展對沖(作為對沖策略之一部份)，或倘其指定作為對沖之安排被撤銷，或倘對沖不再符合對沖會計法之標準，先前於其他全面收益確認之金額仍保留於其他全面收益，直至預測交易進行或有關外幣之確切承諾實現為止。

2.4 主要會計政策概要(續)

衍生金融工具及對沖會計法(續)

流動與非流動分類

未指定為有效對沖工具之衍生工具，將根據對事實及具體情況(即相關已訂約現金流量)之評估，分類為流動或非流動或分為流動部份及非流動部份。

- 倘本集團預期於報告期末後超過十二個月之期間持有衍生工具作為經濟對沖(不運用對沖會計法)，則該衍生工具按相關項目之分類方式分類為非流動(或分為流動或非流動部份)。
- 與主合約不緊密相關之嵌入式衍生工具按主合約現金流量之分類方式分類。
- 被指定為且亦為有效對沖工具之衍生工具，按相關被對沖項目之分類方式分類。僅當可作出可靠分配時，方會將衍生工具分為流動部份及非流動部份。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，及可隨時兌換為已知數額現金、價值變動風險不大及一般於取得後三個月內到期之短期高流通性投資，為本集團現金管理之主要部份。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括無用途限制之手頭及銀行現金(包括定期存款)。

撥備

如因過往事件而引致當期責任(不論法律或推定)，且很有可能需要動用日後資源以應付有關責任，則須在責任所涉金額能可靠估計之情況下確認撥備。

倘計算折現有重大影響，則所確認之撥備金額按預期應付有關責任所需之日後開支於報告期末之現值計算。隨時間增加之折現現值金額計入收益表之融資成本。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認之項目相關之所得稅於其他全面收益或直接於權益中確認。

現行及過往期間之即期稅項資產及負債乃以報告期末之已頒佈或實際頒佈稅率(及稅務法例)，考慮本集團經營所在國家之現行詮釋及慣例，按預期可自稅務當局收回或向其支付之數額計算。

遞延稅項以負債法計算，就於報告期末之資產及負債之稅基及作財務匯報用途之賬面值兩者間之所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債源於首次確認商譽或一項交易中(並非一項業務合併)之資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及合營公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，暫時差額之撥回時間可予控制而該暫時差額於可見未來很有可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產乃於可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差額、承前結轉未動用稅項抵免及未動用之稅項虧損時予以確認，惟出現以下情況則作別論：

- 有關可扣減暫時差額之遞延稅項資產源於一項交易中(並非一項業務合併)首次確認之資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及合營公司之投資有關之可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產只會於暫時差額有可能將會於可預見未來撥回及有應課稅溢利可予動用暫時差額之情況予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，直至不再可能會有足夠應課稅溢利以允許動用全部或部份遞延稅項資產，則相應扣減。未確認遞延稅項資產於各報告期末重新評估，以及如很有可能會有足夠應課稅溢利可收回全部或部份遞延稅項資產則會予以確認。

遞延稅項資產及負債按預期適用於資產變現或負債清償期間之稅率計算，而該稅率則按報告期末之已頒佈或實際頒佈稅率(及稅務法例)計算。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

倘有合法可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項乃與同一應課稅實體及同一稅務當局有關，則遞延稅項資產及遞延稅項負債可予抵銷。

根據中華人民共和國(「中國」)現行稅務規則及規例，來自本公司於中國內地之附屬公司之股息收入須繳納預提稅。

中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅按土地價值之增幅(即銷售物業之所得款項減可扣稅成本)以現行遞增稅率徵收。

收益確認

收益於本集團預計可獲得經濟利益及於能可靠地計算收益時按下列基準確認：

- (a) 出售物業之收益於物業之大部份風險及回報轉移予買家時，即有關物業之建築工程已完成，物業已準備好可根據銷售協議交付予買家，及有關應收款項之可收回性獲合理確定時確認。於收益確認日期前售出物業之已收按金及分期付款項作為已收按金計入財務狀況表；
- (b) 租金及物業管理費收入於物業出租期間按租期以直線法確認；
- (c) 服務費收入於提供有關服務時確認；
- (d) 利息收入以應計基準採用實際利率法，將估計之未來現金收入按金融工具之估計年期準確折現至金融資產之賬面淨值；及
- (e) 股息收入於股東收取款項之權利獲確立時確認。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利

基於股權支付

本公司設有購股權計劃，其目的於財務報表附註30詳述。本集團僱員(包括董事)會按基於股權支付之形式獲得報酬，而代價是僱員就該等股本工具提供服務(「股份代價交易」)。

與僱員進行股份代價交易之成本乃根據授出日期之公平值計算，而公平值採用二項式模式釐定。於評估股份代價交易時，概無考慮任何表現條件，惟與本公司股份價格相關之條件(「市場條件」)(如適用)除外。

股份代價交易之成本與相關權益之增加，於表現及／或服務條件達成之在僱員福利開支確認。由各報告期間結算日直至歸屬日就股份代價交易確認之累計開支反映歸屬期屆滿之程度，以及本集團就最終將會歸屬之股本工具數目所作之最佳估計。在收益表扣除或計入之數額，代表有關期間開始與結束時所確認之累計開支變動。

釐定報酬於授出日期之公平值時，不會計及服務及非市場表現條件，但會評估達成該等條件的可能性，作為本集團對將最終歸屬之權益工具數量之最佳估計。市場表現條件反映於授出日期之公平值內。報酬所附帶但並無相關服務要求之任何其他條件視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於報酬之公平值內，除非同時具服務及／或表現條件，否則報酬即時支銷。

就未能最終歸屬之報酬而言，由於未能達成非市場表現及／或服務條件，故不會確認為費用，倘報酬包含市場或非歸屬條件，則不論市場或非歸屬條件是否獲達成，該等交易均會被視作已歸屬處理，惟所有其他表現及／或服務條件必須已獲達成。

倘股份代價獎勵被註銷，則視為於註銷日期已經歸屬，並即時確認任何尚未確認之獎勵開支。這包括未能符合受本集團或僱員控制之非歸屬條件之任何獎勵。然而，如有新獎勵代替已註銷之獎勵，並於授出獎勵日期指定為替代獎勵，則如上一段所述，已註銷之獎勵及新獎勵視為原有獎勵之修訂。

尚未行使購股權之攤薄影響列為計算每股盈利時之額外股份攤薄。

2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例設立一項定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，供合資格僱員參與。供款按僱員基本薪金之某個百分比而作出，並根據強積金計劃之規則於應付時在收益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由一獨立管理之基金持有。本集團之僱主供款在撥入強積金計劃時全數歸僱員所有。

本集團於中國內地所經營之附屬公司之僱員，須參加當地市政府管理之中央退休金計劃。該等附屬公司須按薪酬成本之若干百分比向中央退休金計劃供款。

借貸成本

直接用於購買、興建或生產合資格資產(即需待相當時間方可達致其預期用途或出售之資產)之借貸成本，一律撥充作為該等資產之部份成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借貸成本不再撥充資本。特定借貸於用作合資格資產開支前之臨時投資，所賺取之投資收入用以扣減已資本化之借貸成本。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借用資金產生之利息及其他成本。

由於資金乃一般借用並用作取得合資格資產，故此已就個別資產開支採用6.1%之資本化比率。

股息

末期股息於股東大會獲股東批准時確認為負債。建議末期股息於財務報表附註中披露。

外幣

該等財務報表以港元呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。本集團旗下各實體自行決定其功能貨幣，列於各實體之財務報表之項目均以該功能貨幣計算。本集團旗下實體錄得之外幣交易首次確認時按其各自交易日之功能貨幣適用匯率換算後入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末功能貨幣之適用匯率重新換算。因結算或換算貨幣項目而產生之差額在收益表確認。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

以外幣為單位而按歷史成本入賬之非貨幣項目按首次交易日之匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。重新換算按公平值計量之非貨幣項目產生之收益或虧損按與確認項目公平值變動之收益或虧損一致之方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或收益表中確認之項目之匯兌差額亦分別於其他全面收益或收益表中確認)。

若干於海外／中國內地經營之附屬公司及合營公司並非以港元為功能貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期末之適用匯率換算為港元，而該等實體之收益表則按該年度之加權平均匯率換算為港元。所產生之匯兌差額均於其他全面收益確認，並於匯兌儲備中累計。出售一項海外業務時，該特定海外業務所涉其他全面收益部份於收益表中確認。

通過收購海外業務產生之任何商譽及通過收購產生之資產及負債賬面值之任何公平值調整乃列作海外業務之資產及負債處理，並按成交時之匯率換算。

編撰綜合現金流量表時，於海外／中國內地經營之附屬公司及合營公司之現金流量按現金流量產生日期之適用匯率換算為港元。於海外／中國內地經營之附屬公司及合營公司於整個年度內經常產生之現金流量，按該年度之加權平均匯率換算為港元。

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響收入、支出、資產及負債之申報金額及隨附披露以及或然負債之披露。該等假設及估計之不明朗因素可導致未來需要對受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

在採用本集團之會計政策時，管理層作出以下涉及估計外之判斷，該等判斷均對財務報表內確認之金額有重大影響：

(i) 投資物業與業主自用物業之分類

本集團釐定物業是否符合投資物業的資格，並制定作出有關判斷之準則。投資物業乃持有作賺取租金或資本增值或二者兼顧之物業。因此，本集團考慮該物業有否產生大致獨立於本集團持有之其他資產之現金流量。

有些物業包含持有作賺取租金或資本增值之部份，而另一部份則持有作生產或供應產品或服務或作行政用途。倘該等部份可獨立出售或根據融資租約獨立出租，則本集團會將有關部份獨立入賬。倘該等部份無法獨立出售，而僅極少部份持有作生產或供應產品或服務或作行政用途，該物業方屬投資物業。本集團按個別物業作出判斷，以釐定配套服務是否重大至令物業不符合投資物業之資格。

(ii) 何時能可靠地計量在建中投資物業之公平值

倘在建中投資物業之公平值現時無法可靠地計量，則該物業乃按成本列賬，直至其公平值能可靠地計量或建設完成(以較早者為準)為止。

本集團在釐定在建中投資物業之公平值何時能可靠地計量時，須作出判斷，方式為評估絕大部份項目風險是否已減少或消除，該評估或會考慮(i)資產是否在成熟之流通市場上興建；(ii)是否已取得建設許可證；及(iii)建設或落成進度。按照個別發展之事實及情況，其他指標亦可能適用。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

3. 重要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

(iii) 所得稅

遞延稅項乃以負債法，就於報告期末之資產及負債之稅項基礎及其用作財務匯報用途之賬面值兩者間之所有暫時差額計提撥備。

如財務報表附註 28 所述，預扣稅乃針對於中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日以來產生之盈利所分派之股息徵收。遞延稅項乃按適用預扣稅稅率就本集團之中國附屬公司於可見未來可能分派予中國內地境外之其各控股公司之未分派盈利計提撥備。

本集團於中國內地按公平值計量之投資物業均持有作賺取租金及／或資本增值，且被視為以商業模式持有，有關模式的目的為隨著時間的推移而非透過出售來消耗掉投資物業絕大部份的經濟效益。因此，本集團按公平值計量其投資物業之遞延稅項，以反映透過使用收回投資物業賬面值之稅務影響。

估計之不明朗因素

下文闡述極可能會導致下一財政年度資產及負債賬面值須作重大調整之於報告期末存在之有關未來之主要假設及其他估計不明朗因素之主要來源。

(i) 投資物業公平值估計

公平值之最佳證明為同一地點及條件下且受同類租約及其他合約規限之物業於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，本集團會考慮不同來源之資料，包括：(i) 參考獨立估值；(ii) 不同性質、狀況及地區（或受不同租約或其他合約規限）物業於活躍市場之現行價格（已就反映該等差異作出調整）；(iii) 同類物業於較不活躍市場之最新價格（已就反映自交易日期以來出現之任何經濟狀況變動對該等價格作出調整）；及 (iv) 根據任何現有租約及其他合約之條款以及（如可行）外在證據（如同區及狀況相同之類似物業當時之市場租值）按可靠估計之未來現金流量以可反映當時市場評估現金流量金額及時間不明朗因素之折現率計算之折現現金流量預測。

於二零一六年七月三十一日，投資物業之賬面值為 14,661,728,000 港元（二零一五年：14,479,603,000 港元）。進一步詳情（包括公平值計量所用之主要假設及敏感度分析）載於財務報表附註 15。

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計之不明朗因素(續)

(ii) 發展中物業／在建中投資物業總預算成本及落成成本估計

發展中物業／在建中投資物業之總預算成本包括(i)預付地租、(ii)建築成本及(iii)發展物業之任何其他直接應佔成本。於估計發展中物業／在建中投資物業之總預算成本時，管理層參考(i)承建商及供應商之現行出價、(ii)承建商與供應商協定之最新出價及(iii)建築及材料成本之專業估計等資料。

(iii) 物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值

於釐定物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值時，本集團須考慮多個因素，如生產改變或改良，或市場對資產之產品或服務輸出之需求改變而造成之技術或商業落伍、資產之預期用途、資產之預期實質損耗、保養及維修及使用資產之法律或類似限制等。資產可使用年期之估計乃按本集團對以類似方式使用之類似資產之經驗作出。倘物業、廠房及設備項目之估計可使用年期及／或剩餘價值有別於過往估計，則須計提額外折舊。可使用年期及剩餘價值按情況變化於各財政年度結算日檢討。

(iv) 非金融資產(商譽除外)減值

本集團在釐定資產有否減值或過往導致減值之事件是否不再存在時，須於資產減值中作出判斷，當中尤其包括評估：(i)是否出現可能影響資產價值之事件，或影響資產價值之有關事件是否不再存在；(ii)資產之賬面值可否以未來現金流量之現值淨額(根據持續使用資產或解除確認而估計)計算；及(iii)編製現金流量預測時所用之主要假設是否恰當，包括有否按適當比率將該等現金流量預測折現。改變管理層為釐定減值程度所選用之假設(包括現金流量預測之折現率或增長率假設)或會對減值測試使用之現值淨額有重大影響。

(v) 衍生金融工具之公平值

倘衍生金融工具之公平值無法從活躍市場取得，則採用估價技術釐定。該等模式之數據在可能情況下來自可觀察市場，但若不可行，則須作出一定程度判斷，包括考慮預期違約風險、信用利差及違約損失率等數據。有關該等因素假設之變動可影響衍生金融工具之已呈報公平值。本集團衍生金融工具之公平值於財務報表附註23內披露。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

4. 經營分部資料

為進行管理，本集團按其產品及服務劃分業務單位，並擁有以下兩個可呈報經營分部：

- (a) 物業發展分部於中國內地從事物業發展以供銷售；及
- (b) 物業投資分部投資於中國內地具租金升值潛力之酒店式服務公寓、商業及辦公樓大廈以及文化、休閒娛樂及相關設施。

管理層監察本集團經營分部之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分部表現乃按可呈報分部溢利／(虧損) (以經調整除稅前溢利／(虧損)計量)評估。經調整除稅前溢利／(虧損)採用與本集團之除稅前溢利／(虧損)一致之方法計量，惟計量時不包括利息收入、貨幣掉期公平值虧損、分類為持作出售之資產減值、融資成本、股息收入，以及其他未分配收益與支出。

分部資產不包括預付稅項、已抵押及受限制定期存款及銀行結餘、現金及現金等值項目、分類為持作出售之資產，以及其他未分配企業資產，原因是該等資產乃按集團基準管理。

分部負債不包括計息銀行貸款、來自一合營公司貸款、應付稅項、來自一前主要股東墊款、來自一同系附屬公司貸款、定息優先票據、遞延稅項負債、衍生金融工具以及其他未分配企業負債，原因是該等負債乃按集團基準管理。

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

4. 經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		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
分部收益／業績：						
分部收益						
銷售予外界客戶	1,414,160	1,275,352	629,370	626,042	2,043,530	1,901,394
其他收益	2,659	1,459	109,247	112,295	111,906	113,754
總計	1,416,819	1,276,811	738,617	738,337	2,155,436	2,015,148
分部業績	511,683	489,261	846,094	1,287,051	1,357,777	1,776,312
銀行存款利息收入					15,339	20,621
未分配收益					6,231	8,311
貨幣掉期公平值虧損					—	(86,492)
分類為持作出售之資產減值					—	(33,177)
未分配開支淨額					(105,158)	(62,079)
經營溢利					1,274,189	1,623,496
融資成本					(156,356)	(199,067)
應佔合營公司溢利	167,752	154,817	—	—	167,752	154,817
除稅前溢利					1,285,585	1,579,246
稅項					(388,163)	(571,197)
本年度溢利					897,422	1,008,049
分部資產／負債：						
分部資產	2,690,689	3,462,149	16,379,121	15,809,833	19,069,810	19,271,982
於合營公司之投資	804,431	739,028	—	—	804,431	739,028
未分配資產					3,767,695	3,004,187
分類為持作出售之資產					257,666	265,432
資產總值					23,899,602	23,280,629
分部負債	830,687	479,129	541,816	350,757	1,372,503	829,886
未分配負債					9,139,485	8,905,515
負債總值					10,511,988	9,735,401

於本年度，概無單一客戶佔本集團總營業額之10%以上(二零一五年：無)。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

4. 經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一六年 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
其他分部資料：						
折舊	2,964	3,001	63,501	66,201	66,465	69,202
企業及其他未分配折舊					4,736	5,050
					71,201	74,252
資本開支	616	1,822	678,582	469,612	679,198	471,434
企業及其他未分配資本開支					367	1,598
					679,565	473,032
投資物業公平值增值	—	—	528,015	948,654	528,015	948,654
在建中投資物業減值撥回*	—	—	—	8,471	—	8,471
撇減已落成待售物業至可變現淨值	3,485	7,436	—	—	3,485	7,436
向地方當局歸還土地使用權之虧損	19,929	—	—	—	19,929	—
處置物業、廠房及設備項目虧損	8	—	91	145	99	145

* 截至二零一五年七月三十一日止年度內，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。

5. 營業額、其他收入及收益

本集團之營業額指物業銷售所得款項以及投資物業及酒店式服務公寓之租金收入。

以下為本集團營業額、其他收入及收益之分析：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
營業額：		
物業銷售	1,414,160	1,275,352
投資物業及酒店式服務公寓之租金收入	629,370	626,042
	2,043,530	1,901,394
其他收入及收益：		
物業管理費收入	98,128	95,721
銀行存款利息收入	15,339	20,621
顧問費收入	311	269
其他	19,698	26,075
	133,476	142,686

6. 融資成本

以下為本集團融資成本之分析：

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
利息支出：			
銀行貸款		139,501	141,926
二零一三年票據(定義及披露見附註27)		141,117	141,486
來自一合營公司貸款		15,138	9,397
攤銷：			
銀行貸款		12,844	14,736
二零一三年票據	27	7,583	7,060
銀行融資費用及直接成本		18,857	26,133
		335,040	340,738
減：			
撥充發展中物業成本	14	(97,536)	(61,065)
撥充在建中投資物業成本	15	(68,596)	(76,661)
撥充在建工程成本	13	(12,552)	(3,945)
		(178,684)	(141,671)
融資成本總值		156,356	199,067

由於資金乃一般借用並用作取得合資格資產，故此截至二零一六年七月三十一日止年度已就個別資產開支採用6.1%(二零一五年：6.4%)之資本化比率。

7. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銷售已落成物業之成本		806,304	705,031
有關租金收入之支出		148,420	159,856
銷售成本總值		954,724	864,887
折舊 [#]	13	71,201	74,252
於損益確認之有效對沖之無效部分 ^{**}	23	9,717	—
預付地租攤銷		17,528	11,156
撥充發展中物業成本	14	(17,342)	(10,961)
	16	186	195

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

7. 經營溢利(續)

本集團經營溢利已扣除／(計入)下列各項(續)：

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
土地及樓宇經營租約之最低租金		11,343	8,243
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本		(7,741)	(5,523)
		3,602	2,720
僱員福利開支(包括董事酬金 — 附註8)：			
薪金、工資及福利		269,692	252,424
退休金計劃供款*		1,208	912
以權益支付購股權支出	30	—	371
		270,900	253,707
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本		(84,936)	(79,586)
		185,964	174,121
支付本公司核數師之核數師酬金		3,279	3,112
匯兌差異淨額**		24,513	(31,863)
處置物業、廠房及設備項目虧損#		99	145
分類為持作出售之資產減值**	21	—	33,177
向地方當局歸還土地使用權之虧損**	14	19,929	—
或然租金		(4,109)	(2,542)
撇減已落成待售物業至可變現淨值**		3,485	7,436

7. 經營溢利(續)

- # 酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修之折舊支出60,310,000港元(二零一五年：62,612,000港元)及處置物業、廠房及設備項目虧損99,000港元(二零一五年：145,000港元)已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。
- * 於二零一六年七月三十一日，本集團並無已沒收供款可供扣減未來年度須支付之強積金計劃供款(二零一五年：無)。
- ** 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。

8. 董事酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之本年度董事酬金如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
袍金	1,375	1,250
其他酬金：		
薪金、津貼與實物利益	20,181	20,423
退休金計劃供款	129	131
	20,310	20,554
	21,685	21,804
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本	(13,220)	(12,166)
	8,465	9,638

截至二零一六年及二零一五年七月三十一日止年度，概無董事獲授購股權。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

8. 董事酬金(續)

本年度內支付予執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之酬金如下：

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一六年				
執行董事：				
林建名	—	1,140	—	1,140
林建康	—	1,140	57	1,197
林孝賢	—	1,609	18	1,627
余寶珠	—	4,318	—	4,318
周福安	—	3,941	18	3,959
鄭馨豪	—	6,601	18	6,619
李子仁	—	1,432	18	1,450
	—	20,181	129	20,310
非執行董事：				
羅臻毓	—	—	—	—
曾文星	—	—	—	—
	—	—	—	—
獨立非執行董事：				
林秉軍	275	—	—	275
古滿麟	275	—	—	275
羅健豪	275	—	—	275
麥永森	275	—	—	275
石禮謙	275	—	—	275
	1,375	—	—	1,375
總計	1,375	20,181	129	21,685

8. 董事酬金(續)

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一五年				
執行董事：				
林建名	—	1,140	—	1,140
林建康	—	1,140	57	1,197
林孝賢	—	1,543	18	1,561
余寶珠	—	4,362	—	4,362
周福安	—	4,045	18	4,063
劉樹仁 (於二零一五年一月十七日辭任)	—	959	9	968
鄭馨豪	—	6,586	18	6,604
李子仁 (於二零一五年一月十七日獲委任)	—	648	11	659
	—	20,423	131	20,554
非執行董事：				
羅臻毓	—	—	—	—
廖茸桐 (於二零一四年十月一日辭任)	—	—	—	—
曾文星 (於二零一四年十月一日獲委任)	—	—	—	—
	—	—	—	—
獨立非執行董事：				
林秉軍	250	—	—	250
古滿麟	250	—	—	250
羅健豪	250	—	—	250
麥永森	250	—	—	250
石禮謙	250	—	—	250
	1,250	—	—	1,250
總計	1,250	20,423	131	21,804

本年度內並無應支付予獨立非執行董事之其他酬金(二零一五年：無)。

於本年度及過往年度，概無董事訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

9. 五位最高薪僱員

本年度內五位最高薪僱員中，其中三位(二零一五年：三位)為董事，彼等之酬金詳情載於上文附註8。年內，已付其餘兩位(二零一五年：兩位)非董事最高薪僱員之酬金詳情載列如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金、津貼與實物利益	5,929	5,931
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本	(3,854)	(3,499)
	2,075	2,432

酬金介乎下列範圍之非董事最高薪僱員數目如下：

	僱員數目	
	二零一六年	二零一五年
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	1	1
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	1	1
	2	2

10. 稅項

由於本集團於本年度在香港並無產生估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(二零一五年：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之稅率計算稅項。

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度 — 中國內地			
企業所得稅			
本年度計提		130,622	158,673
過往年度撥備不足		21,029	—
		151,651	158,673
土地增值稅			
本年度計提		176,315	165,161
過往年度超額撥備		(84,115)	—
		92,200	165,161
遞延	28	144,312	247,363
本年度稅項開支總值		388,163	571,197

10. 稅項(續)

採用本公司及其附屬公司主要所在司法權區之法定稅率所計算除稅前溢利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出兩者對賬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利	1,285,585	1,579,246
按法定稅率計算之稅項	321,396	394,812
其他司法權區稅率調整	10,986	18,292
土地增值稅撥備	176,315	165,161
就過往年度之土地增值稅作出調整	(84,115)	—
土地增值稅撥備之稅務影響	(23,050)	(41,290)
合營公司應佔溢利	(41,938)	(38,704)
毋須課稅收入	(169)	(1,281)
不可扣稅支出及虧損	45,035	41,535
未確認稅項虧損	1,299	13,819
按於中國內地成立之附屬公司可供分派 盈利計算之預提稅	30,353	18,853
其他暫時差額	(47,949)	—
按本集團實際稅率計算之稅項開支	388,163	571,197

稅項賠償保證

為安排本公司於聯交所(現時在主板)上市(「上市」)，已於一九九七年十一月十二日簽署一份稅項賠償保證契據，麗新發展有限公司(「麗新發展」)據此就本集團因出售任何於一九九七年十月三十一日本集團透過其附屬公司及合營公司應佔之物業權益(「物業權益」)而應付或分佔之若干潛在中國內地所得稅及土地增值稅，向本集團承諾作出賠償保證。該等由麗新發展所作出之稅項賠償保證，適用於(i)獨立專業合資格估值師卓德測計師行有限公司(現時稱為「萊坊測計師行有限公司」)所估計物業權益於一九九七年十月三十一日之價值(「估值」)與(ii)該等物業權益截至一九九七年十月三十一日所涉及之總成本連同有關物業權益之未付土地成本、未付地價及未付遷置、拆卸及公共設施成本及其他可扣減成本之差額之有關稅項。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

10. 稅項(續)

稅項賠償保證(續)

該賠償保證契據假設物業權益乃按估值所釐定之價值出售，並參考估值當時規管中國內地所得稅及土地增值稅之有關稅率及法例而計算。麗新發展作出之賠償保證並不包括(i)本集團上市後所收購之新物業；(ii)因上市時稅率增加或法例改動導致有關稅項增加；及(iii)任何索償，以本公司一九九七年十一月十八日刊發之售股章程所述，於計算本集團經調整有形資產淨值時已計入之重估增值之遞延稅項撥備為限。於本年度，本集團並無根據上述賠償保證收取任何稅項賠償保證(二零一五年：無)。

11. 股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
擬派末期一每股普通股0.0036港元(二零一五年：0.0033港元)	58,312	53,228

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。

於二零一五年十二月十一日，本公司股東於股東週年大會上批准截至二零一五年七月三十一日止年度之應付末期股息每股0.0033港元(「二零一五年末期股息」)以現金支付，或可選擇以股代息之方法(「二零一五年以股代息計劃」)代替。截至二零一六年七月三十一日止年度，本公司按每股0.1172港元之視作價格發行68,017,617股入賬列作繳足之新股份予選擇根據二零一五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7,972,000港元之二零一五年末期股息。餘下45,256,000港元之二零一五年末期股息已以現金支付。

有關二零一五年以股代息計劃之進一步詳情載於本公司日期為二零一五年十二月三十日之通函。

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每股0.0031港元(「二零一四年末期股息」)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。截至二零一五年七月三十一日止年度，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。

12. 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 873,527,000 港元(二零一五年：1,004,901,000 港元)及年內已發行普通股加權平均數 16,164,054,959 股(二零一五年：16,115,824,911 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。

由於購股權對所呈列之每股基本盈利金額具有反攤薄作用，故並無對截至二零一六年七月三十一日止年度所呈列之每股基本盈利金額作出調整。每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
盈利		
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利	873,527	1,004,901
	股份數目	
	二零一六年	二零一五年
股份		
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	16,164,054,959	16,115,824,911
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	—	17,648,191
	16,164,054,959	16,133,473,102

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

13. 物業、廠房及設備

	附註	租賃樓宇 千港元	酒店式 服務公寓 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本：									
於二零一四年八月一日		111,386	1,231,964	289,244	40,646	19,382	11,893	276,030	1,980,545
撥充資本之融資成本	6	—	—	—	—	—	—	3,945	3,945
添置		—	1,497	691	2,906	1,470	1,521	20,815	28,900
出售		—	—	—	(495)	(472)	(150)	—	(1,117)
轉撥至分類為									
持作出售之資產	21	—	—	—	—	—	—	(298,485)	(298,485)
轉撥自在建中投資物業	15	—	—	—	—	—	—	175,875	175,875
匯兌調整		(547)	(6,320)	(2,363)	(240)	(95)	(75)	(2,305)	(11,945)
於二零一五年七月三十一日及 二零一五年八月一日									
		110,839	1,227,141	287,572	42,817	20,285	13,189	175,875	1,877,718
撥充資本之融資成本									
	6	—	—	—	—	—	—	12,552	12,552
添置		—	293	4,518	2,297	878	903	68,630	77,519
出售		—	—	—	(516)	(664)	(82)	—	(1,262)
轉撥自在建中投資物業	15	—	—	—	—	—	—	164,411	164,411
匯兌調整		(3,929)	(45,523)	(17,020)	(1,877)	(694)	(621)	(9,540)	(79,204)
於二零一六年七月三十一日									
		106,910	1,181,911	275,070	42,721	19,805	13,389	411,928	2,051,734
累計折舊：									
於二零一四年八月一日		31,449	275,297	122,880	28,582	15,323	7,245	—	480,776
年內折舊撥備	7	2,728	26,585	37,424	4,258	1,486	1,771	—	74,252
出售		—	—	—	(413)	(424)	(135)	—	(972)
匯兌調整		(202)	(847)	(1,114)	(158)	(68)	(45)	—	(2,434)
於二零一五年七月三十一日及 二零一五年八月一日									
		33,975	301,035	159,190	32,269	16,317	8,836	—	551,622
年內折舊撥備									
	7	2,648	25,881	35,702	3,965	1,350	1,655	—	71,201
出售		—	—	—	(492)	(597)	(74)	—	(1,163)
匯兌調整		(1,563)	(6,960)	(9,981)	(1,342)	(539)	(412)	—	(20,797)
於二零一六年七月三十一日									
		35,060	319,956	184,911	34,400	16,531	10,005	—	600,863
賬面淨值：									
於二零一六年七月三十一日		71,850	861,955	90,159	8,321	3,274	3,384	411,928	1,450,871
於二零一五年七月三十一日									
		76,864	926,106	128,382	10,548	3,968	4,353	175,875	1,326,096

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

13. 物業、廠房及設備(續)

如財務報表附註 24(a) 及附註 24(b) 所詳載，於二零一六年七月三十一日，賬面值分別合共為無(二零一五年：37,372,000 港元)、572,068,000 港元(二零一五年：621,777,000 港元)及 411,928,000 港元(二零一五年：無)之一幢租賃樓宇、若干酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)及在建工程已抵押予銀行，作為本集團若干銀行借貸之擔保。

14. 發展中物業

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於八月一日之賬面值		1,895,857	1,235,292
撥充資本之融資成本	6	97,536	61,065
添置(包括預付地租資本化 17,342,000 港元 (二零一五年：10,961,000 港元))		378,891	1,351,476
預付地租攤銷		(17,342)	(10,961)
轉撥自在建中投資物業	15	—	200,224
轉撥至落成待售物業		—	(930,460)
向地方當局歸還土地使用權 [#]		(267,078)	—
匯兌調整		(111,645)	(10,779)
於七月三十一日之賬面值		1,976,219	1,895,857
分類為流動資產之金額		(791,844)	(278,459)
非流動部份		1,184,375	1,617,398

[#] 截至二零一六年七月三十一日止年度，位於中國內地廣州越秀區觀綠路之地塊已歸還地方當局，並已收取 247,149,000 港元之現金代價。向地方當局歸還土地使用權之虧損 19,929,000 港元(附註 7) 已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

如財務報表附註 24(c) 所詳載，於二零一六年七月三十一日，賬面值合共 361,669,000 港元(二零一五年：89,678,000 港元)之若干發展中物業已抵押予銀行，作為本集團若干銀行借貸之擔保。

計入發展中物業之預付地租於本年度內之變動如下：

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於八月一日之賬面值		1,075,097	267,190
添置		—	719,003
轉撥自在建中投資物業		—	156,639
本年度已攤銷	7	(17,342)	(10,961)
轉撥至落成待售物業		—	(54,584)
向地方當局歸還土地使用權		(91,965)	—
匯兌調整		(64,714)	(2,190)
於七月三十一日之賬面值		901,076	1,075,097

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

15. 投資物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
落成投資物業	12,697,500	10,792,100
在建中投資物業，按公平值	550,000	2,237,000
在建中投資物業，按成本*	1,414,228	1,450,503
總計	14,661,728	14,479,603

* 若干在建中投資物業處於規劃或重新安置階段而無法可靠計量其公平值，故該等物業於報告期末按成本入賬。

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於八月一日之賬面值		14,479,603	13,479,025
撥充資本之融資成本	6	68,596	76,661
添置		602,046	444,132
轉撥自落成待售物業		34,582	14,863
轉撥至發展中物業	14	—	(200,224)
轉撥至在建工程	13	(164,411)	(175,875)
公平值調整收益淨額		528,015	948,654
減值撥回		—	8,471
匯兌調整		(886,703)	(116,104)
於七月三十一日之賬面值		14,661,728	14,479,603

落成投資物業以經營租約方式租予第三方，進一步詳情概要載於財務報表附註 34(a)。

截至二零一五年七月三十一日止年度，於其他全面收益確認減值撥回 8,471,000 港元，乃將位於中國內地上海之地塊增記至其可收回數額，即採用折現率 5.25% 估計之使用價值。

如財務報表附註 24(d) 所詳載，於二零一六年七月三十一日，賬面值合共 9,431,499,000 港元(二零一五年：9,007,575,000 港元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團若干銀行借貸之擔保。

15. 投資物業(續)

本集團之估值程序

本集團管理層每年委任一名外聘估值師負責對本集團物業進行外部估值(「物業估值師」)。外聘估值師之甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水準。本集團管理層就為中期及年度財務報告而進行之估值每年與物業估值師討論兩次估值假設及估值結果。

本年度繼續採用過往年度採用之估值方法。估計物業公平值時，物業之最高及最佳用途為其目前用途。

本集團按公平值列賬之落成投資物業及在建中投資物業乃由獨立專業合資格估值師萊坊測計師行有限公司進行重新估值。

估值方法

利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)

本集團之投資物業包括位於中國內地之商業物業。

就落成投資物業而言，估值乃基於收入資本化法及直接比較法進行。收入資本化法乃透過採用適當之資本化比率，將收入淨額及復歸收入潛力進行資本化，而資本化比率乃透過分析銷售交易及估值師詮釋當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用之現行市值租金乃參考估值師對相關物業及其他類似物業之近期租務情況之看法而釐定。直接比較法乃基於市場可得之市場類似交易，並將對相關物業及類似物業間之多種因素作出調整。

就按公平值列賬之在建中投資物業而言，本集團乃基於該等物業將根據本集團之最新發展計劃發展及落成，而對該等物業進行估值。估值乃基於剩餘價值法進行，該方法實質上乃假設擬發展項目於估值日期落成，透過扣減發展成本以及發展商有關擬發展項目之估計資本價值之溢利及風險，而參考其發展潛力對土地進行估值。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

15. 投資物業(續)

估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)之資料

二零一六年

描述	估值方法	不可觀察 輸入值	不可觀察 輸入值範圍	不可觀察 輸入值與 公平值之關係
落成投資物業				
商業物業	收入資本化法	每月平均單位市場租金 (港元/平方米)	33-357	附註 1
		資本化比率	4.25%-7.50%	附註 2
商業物業	直接比較法	平均市場單價 (港元/平方米)	23,900-156,000	附註 6
在建中投資物業				
商業物業	剩餘價值法	總發展價值 (港元/平方米)	9,400-26,300	附註 3
		發展商利潤率	30%	附註 4
		預算落成成本(港元)	1,294,294,000	附註 5

二零一五年

描述	估值方法	不可觀察 輸入值	不可觀察 輸入值範圍	不可觀察 輸入值與 公平值之關係
落成投資物業				
商業物業	收入資本化法	每月平均單位市場租金 (港元/平方米)	31-393	附註 1
		資本化比率	4.25%-7.50%	附註 2
商業物業	直接比較法	平均市場單價 (港元/平方米)	24,900-152,000	附註 6
在建中投資物業				
商業物業	剩餘價值法	總發展價值 (港元/平方米)	22,400-43,600	附註 3
		發展商利潤率	4%-25%	附註 4
		預算落成成本(港元)	354,201,000- 2,049,287,000	附註 5

15. 投資物業(續)

估值方法(續)

附註：

1. 市場租金越高，公平值越高
2. 資本化比率越高，公平值越低
3. 總發展價值越高，公平值越高
4. 發展商利潤率越高，公平值越低
5. 預算落成成本越高，公平值越低
6. 市場單價越高，公平值越高

年內，概無公平值計量在級別一及級別二之間轉撥，亦無公平值計量轉入或轉出級別三(二零一五年：無)。

16. 預付地租

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於八月一日之賬面值		5,115	5,345
本年度已攤銷	7	(186)	(195)
匯兌調整		(306)	(35)
於七月三十一日之賬面值		4,623	5,115

17. 購買一投資物業之按金

於二零一五年九月三十日，本公司之一間附屬公司上海閘北廣場房地產發展有限公司(「上海閘北」，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415,700,000港元)(「收購事項」)。該物業包括總建築面積約為10,345平方米(相等於約111,354平方呎)之商業大樓部分，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的一項位於上海市靜安區之投資物業相連。

收購事項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。

於二零一六年七月三十一日，已支付收購事項按金人民幣195,300,000元(約相當於228,600,000港元)(二零一五年：無)。餘下代價人民幣159,800,000元(約187,100,000港元)已支付，而收購事項已於二零一六年九月完成。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

18. 於合營公司之投資

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
所佔商譽以外資產淨值	618,578	503,049
應收合營公司款項	185,853	235,979
	804,431	739,028

應收合營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

	二零一六年		二零一五年	
	實際利率 (%)	千港元	實際利率 (%)	千港元
來自一合營公司之無抵押貸款：				
流動	3.92-4.20	350,328	3.92-4.20	372,897
非流動	3.05	222,430	—	—
		572,758		372,897
到期情況：				
一年內		350,328		372,897
第二年		—		—
第三年至第五年(包括首尾兩年)		222,430		—
		572,758		372,897

合營公司之詳情載於財務報表附註43。

以下為有關本集團重大合營公司之財務資料概要。下文所載之財務資料概要為合營公司根據香港財務報告準則編製之財務報表所示之金額，並由本集團就權益會計法列賬而作出調整。合營公司乃按權益法於綜合財務報表入賬。

18. 於合營公司之投資(續)

下文所載之財務資料概要為麗運有限公司及廣州麗運房地產開發有限公司(「廣州麗運」)(廣州御金沙項目之持有人)(統稱為「麗運集團」)根據香港財務報告準則編製之綜合財務報表所示之金額：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
資產及負債		
流動資產(包括現金及現金等值項目 742,188,000港元(二零一五年：790,102,000港元))	5,326,816	3,223,256
非流動資產	647,143	973,529
資產總值	5,973,959	4,196,785
流動負債及負債總值	(4,647,793)	(3,109,704)
流動金融負債(不包括應付賬款及應計費用)	(371,271)	(469,708)
本年度溢利及全面收益總額		
收益(包括利息收入17,132,000港元 (二零一五年：11,569,000港元))	1,549,223	1,210,491
銷售成本	(601,111)	(468,124)
費用(包括折舊開支1,139,000港元 (二零一五年：1,075,000港元))	(54,154)	(47,183)
稅項	(539,235)	(368,249)
本年度溢利	354,723	326,935
本年度扣除稅項後之其他全面開支	(115,638)	(15,948)
本年度扣除稅項後之全面收益總額	239,085	310,987
減：非控制性權益	(8,027)	(16,707)
	231,058	294,280

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

18. 於合營公司之投資(續)

上文所載麗運集團之財務資料概要與已於綜合財務報表內確認之於合營公司之投資之賬面值對賬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
麗運集團之資產淨值	1,326,166	1,087,081
減：非控制性權益	(89,010)	(80,983)
	1,237,156	1,006,098
本集團於麗運集團之50%權益	618,578	503,049
應收麗運集團之款項	185,853	235,979
於綜合財務報表內列賬之本集團於麗運集團之權益之賬面值	804,431	739,028

19. 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收貿易賬款淨額：		
一個月內	239,078	219,888
一至三個月	6,466	1,952
超過三個月	5,276	2,264
	250,820	224,104
其他應收賬款、按金及預付款項	116,248	103,275
總計	367,068	327,379

20. 現金及現金等值項目以及已抵押及受限制定期存款及銀行結餘

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
現金及銀行結餘		2,795,484	2,420,898
減： 已抵押及受限制銀行結餘			
就銀行信貸已抵押 *		(5,692)	(6,039)
就銀行貸款已抵押	24(f)	(131,538)	(563,476)
受限制 **		(929,144)	(597,726)
無抵押及無限制現金及銀行結餘		1,729,110	1,253,657
定期存款		817,130	443,213
減： 已抵押及受限制定期存款			
就銀行貸款已抵押	24(f)	—	(125,589)
無抵押及無限制定期存款		817,130	317,624
現金及現金等值項目		2,546,240	1,571,281

* 結餘乃就銀行授予本集團所發展若干物業之買家之按揭貸款信貸而抵押予銀行。

** 根據有關政府機關實行之相關法例及規例或相關銀行貸款協議載列之條款及條件，預售若干物業所得款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於相關項目建設。該等限制將於償還相關銀行貸款或有關當局簽發相關所有權證明時獲解除。於二零一六年七月三十一日，結餘為778,893,000港元(二零一五年：522,997,000港元)。

根據有關政府機關實行之相關法例及規例，若干待發展地塊之估計動遷費用須存入指定銀行賬戶。該等存款受限制用於動遷且該限制將於完成動遷後解除。於二零一六年七月三十一日，結餘為33,153,000港元(二零一五年：35,175,000港元)。

根據若干銀行貸款信貸之有關條款，提取銀行貸款所得之款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於支付有關項目之建築成本。於二零一六年七月三十一日，結餘為117,098,000港元(二零一五年：39,554,000港元)。

將以人民幣(「人民幣」)列值之現金及銀行結餘兌換為外幣及將該等以外幣列值之結餘匯出中國內地須遵守有關政府部門頒佈之相關外匯管制規則及法規。於二零一六年七月三十一日，本集團該等以人民幣列值之定期存款以及現金及銀行結餘為3,083,928,000港元(二零一五年：2,192,650,000港元)。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

21. 分類為持作出售之資產

於一九九三年十一月二十三日，本公司之一間間接全資附屬公司麗顯有限公司（「麗顯」）與廣州市輕工房地產開發公司（「廣州輕工」）訂立合營協議（及補充，「合營協議」），就於中國廣州一個名為廣州東風廣場之物業發展項目成立一間合作合營公司廣州麗興房地產開發有限公司（「廣州麗興」）。

根據合營協議原有條款，待廣州東風廣場第五期竣工後，廣州東風廣場第五期若干住宅及辦公室單位將會分配並轉讓予廣州輕工。

於二零一五年一月十五日，麗顯與廣州輕工訂立新的補充協議（「補充協議」）以（其中包括）修訂上述安排，據此，麗顯與廣州輕工有條件同意，麗顯將促使轉讓本集團位於中國廣州之酒店式服務公寓發展中項目廣州港景中心（「替代物業」）予廣州輕工，而毋須根據合營協議所擬定般分配廣州東風廣場第五期若干辦公室單位（「原有物業」）予廣州輕工。

麗顯及廣州輕工按補充協議之條款及條件，有條件交換原有物業及替代物業（「交易事項」）之完成須待（其中包括）下列條件獲達成後方可作實：

- (1) 轉讓替代物業予廣州輕工須於廣州東風廣場第五期辦公室單位之建設工程完成註冊前完成，否則，廣州輕工有權要求向其分配及轉讓原有物業；及
- (2) 本公司之最終控股公司豐德麗股東批准交易事項。

交易事項之進一步詳情載於本公司及豐德麗日期為二零一五年一月十五日之聯合公佈及豐德麗日期為二零一五年二月十六日之通函內。

補充協議及交易事項已於二零一五年三月五日舉行之股東特別大會上獲豐德麗股東批准。

交易事項仍在進行中，並預期於下一財政年度內完成。

21. 分類為持作出售之資產(續)

替代物業被分類為分類為持作出售之資產，其非經常性公平值計量如下：

非經常性公平值計量：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分類為持作出售之資產	257,666	265,432

根據香港財務報告準則第5號，於二零一六年七月三十一日，分類為持作出售之資產(賬面值為257,666,000港元)已按其公平值302,388,000港元減去出售成本44,722,000港元估定，且截至二零一六年七月三十一日止年度概無確認減值。

於二零一五年七月三十一日，分類為持作出售之資產之賬面值298,485,000港元已撇減至其公平值313,022,000港元，減去出售成本47,590,000港元，導致產生減值虧損33,177,000港元(附註7)，並已計入截至二零一五年七月三十一日止年度綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

本集團之估值程序

本集團按公平值減出售成本列賬之分類為持作出售之資產乃由獨立專業合資格估值師萊坊測計師行有限公司進行估值。估值程序與附註15所披露投資物業之估值程序相同。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

21. 分類為持作出售之資產(續)

估值方法

利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)

就分類為持作出售之資產而言，估值乃基於直接比較法進行。該方法乃基於市場上可得之市場類似交易，並將對相關物業及類似物業之多種因素作出調整。

有關利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)之資料

二零一六年

描述	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍	不可觀察輸入值與公平值之關係
商業物業	直接比較法	平均市場單價 (港元/平方米)	37,500-55,000	附註 1

二零一五年

描述	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍	不可觀察輸入值與公平值之關係
商業物業	直接比較法	平均市場單價 (港元/平方米)	38,600-58,600	附註 1

附註 1： 市場單價越高，公平值越高

22. 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應付貿易賬款		
一個月內	81,680	39,315
一至三個月	16,777	9,951
超過三個月	72	—
	98,529	49,266
應計費用及其他應付賬款	698,983	601,577
總計	797,512	650,843

本集團應付貿易賬款為免息及須按相關協議之條款予以結算。

23. 衍生金融工具

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
金融負債 – 貨幣掉期協議(「貨幣掉期」)	210,068	111,654

貨幣掉期之賬面值與其公平值相同。

年內貨幣掉期所產生之金融負債之變動如下：

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
於八月一日之賬面值		111,654	25,162
於對沖儲備扣除之公平值虧損(附註b)		88,697	—
於綜合收益表扣除之公平值虧損(附註a)		—	86,492
於損益確認之有效對沖之無效部份	7	9,717	—
於七月三十一日之賬面值		210,068	111,654

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

23. 衍生金融工具(續)

貨幣掉期 – 現金流量對沖

於二零一三年四月二十五日，本集團與金融機構訂立貨幣掉期，總面額為人民幣 1,800,000,000 元，以對沖二零一三年票據(詳情載於財務報表附註 27)所引致之外幣風險。

根據貨幣掉期條款，本公司自二零一三年四月二十五日至二零一八年四月二十五日期間於二零一三年票據每個利息支付日期(定義見附註 27)前，就總面額人民幣 1,800,000,000 元每半年按固定年利率 6.875% 收取利息，及自二零一三年四月二十五日至二零一八年四月二十五日期間於每個利息支付日期前，就總面額約 291,616,000 美元(即人民幣 1,800,000,000 元之美元等值金額，按合約匯率 1 美元兌人民幣 6.1725 元換算)每半年以固定年利率 6.135% 支付利息。於二零一八年四月二十五日前，本集團將收取及支付之總面額分別為人民幣 1,800,000,000 元及 291,616,000 美元。

貨幣掉期乃指定作二零一三年票據之對沖工具，貨幣掉期結餘因應外匯遠期匯率變動而變動。

本集團每半年評估一次現金流量對沖之有效性。現金流量對沖評估之結果載列如下：

- (a) 於二零一五年一月三十一日及二零一五年七月三十一日，二零一三年票據之現金流量對沖被評估為無效，並不符合對沖會計入賬之資格。截至二零一五年七月三十一日止年度，因貨幣掉期公平值變動所產生之公平值虧損淨額 86,492,000 港元(包括二零一四年八月一日至二零一五年一月三十一日期間之公平值虧損 112,721,000 港元和二零一五年二月一日至二零一五年七月三十一日期間之公平值收益 26,229,000 港元)已於綜合收益表中扣除。
- (b) 於二零一六年一月三十一日及二零一六年七月三十一日，二零一三年票據之現金流量對沖被評估為高度有效，現金流量對沖收益淨額 47,059,000 港元計入對沖儲備：

	二零一六年 千港元
計入對沖儲備之公平值虧損總值	(88,697)
就二零一三年票據之匯兌收益	
自對沖儲備轉撥至綜合收益表	135,756
現金流量對沖收益淨額	47,059

24. 已抵押計息銀行貸款

	二零一六年		二零一五年	
	實際利率 (%)	千港元	實際利率 (%)	千港元
已抵押銀行貸款：				
流動	3.94-6.89	287,548	2.75-7.09	2,487,367
非流動	3.64-6.89	2,747,970	5.51-8.00	533,780
		3,035,518		3,021,147
到期情況：				
一年內		287,548		2,487,367
第二年		537,497		212,799
第三年至第五年(包括首尾兩年)		2,085,245		150,302
五年以上		125,228		170,679
		3,035,518		3,021,147

於二零一三年三月二十八日，本公司(i)作為借款人與(其中包括)名列其中作為貸款人之銀行訂立離岸融資協議，內容有關2,500,000,000港元之融資(「二零一三年離岸融資」)；及(ii)作為擔保人與(其中包括)本公司若干附屬公司(作為借款人)及名列其中作為貸款人之銀行訂立境內融資協議，內容有關約相等於1,050,000,000港元之融資(「二零一三年境內融資」)。於二零一五年七月三十一日，二零一三年離岸融資及二零一三年境內融資中分別有1,510,000,000港元及968,085,000港元尚未償還。二零一三年離岸融資及二零一三年境內融資均於二零一六年三月二十八日到期。

於二零一六年三月十八日，本公司(i)作為借款人與(其中包括)名列其中作為貸款人之銀行訂立離岸融資協議，內容有關2,650,000,000港元之融資(「二零一六年離岸融資」)；及(ii)作為擔保人與(其中包括)本公司若干附屬公司(作為借款人)及名列其中作為貸款人之銀行訂立境內融資協議，內容有關約相等於936,000,000港元之融資(「二零一六年境內融資」)。

二零一六年離岸融資主要用於撥付物業相關項目之投資，作為二零一三年離岸融資下於二零一六年三月二十八日到期之未償還貸款之再融資及本集團之一般企業用途。全部二零一六年境內融資均已動用及悉數用於二零一三年境內融資下於二零一六年三月二十八日到期之未償還貸款之再融資。於二零一六年七月三十一日，二零一六年離岸融資及二零一六年境內融資分別有1,394,000,000港元及916,581,000港元尚未償還。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

24. 已抵押計息銀行貸款(續)

本集團於報告期末之銀行貸款由下列各項作抵押：

- (a) 賬面值分別為無(二零一五年：37,372,000港元)及572,068,000港元(二零一五年：621,777,000港元)之本集團租賃樓宇及若干酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)之按揭(附註13)；
- (b) 賬面值合共411,928,000港元(二零一五年：無)之本集團在建工程之按揭(附註13)；
- (c) 賬面值合共361,669,000港元(二零一五年：89,678,000港元)之本集團若干發展中物業之按揭(附註14)；
- (d) 賬面值合共9,431,499,000港元(二零一五年：9,007,575,000港元)之本集團若干投資物業之按揭(附註15)；
- (e) 賬面值合共55,900,000港元(二零一五年：375,772,000港元)之本集團若干已落成待售物業之按揭；
- (f) 賬面值合共131,538,000港元(二零一五年：689,065,000港元)之本集團定期存款及銀行結餘之抵押(附註20)；
- (g) 按與定息優先票據持有人之同等基準就本公司若干附屬公司全部股權作出之押記(附註27)；及
- (h) 就本公司一間附屬公司全部股權作出之押記。

根據日期為二零一三年三月二十八日之相互債權人協議(經不時修訂、重列及補充)(「**相互債權人協議**」)，(i)二零一六年離岸融資(二零一五年：二零一三年離岸融資)之貸款人、(ii)二零一三年票據(定義見附註27)持有人及(iii)未來獲准享有同等權益之有擔保債務(如有)之持有人可基於同等基準享有一組抵押品之留置權。因此，於二零一六年七月三十一日，二零一六年離岸融資(二零一五年：二零一三年離岸融資)乃由二零一三年票據下作為附屬公司擔保人之相同實體按共同及個別基準作出擔保，惟須受若干限制所規限。此外，本公司若干附屬公司之股份及一個債務償還儲備賬戶(統稱為「**抵押品**」)已予押記，以為二零一六年離岸融資(二零一五年：二零一三年離岸融資)下之尚未償還款項作出擔保(按與二零一三年票據同等之基準)。

於有關二零一六年離岸融資之融資協議簽立後，二零一六年離岸融資之代理人於二零一六年三月二十一日已加入相互債權人協議，並成為該協議之訂約方。於二零一六年三月二十四日為二零一三年離岸融資進行再融資及之後，二零一三年離岸融資之代理人已根據相互債權人協議之條款不再為該協議之訂約方。

25. 來自一前主要股東墊款

應本集團要求，林百欣先生之遺產執行人向本集團確認不會於報告期末起計一年內要求償還墊款。該等墊款均為無抵押及免息。

26. 來自一同系附屬公司貸款

作為本公司一間附屬公司之非控制性股東，該同系附屬公司同意，不會於報告期末起計一年內要求該附屬公司償還貸款。該貸款為無抵押及免息。

27. 定息優先票據

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

於二零一三年四月二十五日，本公司發行人民幣 1,800,000,000 元（相當於約 2,243,270,000 港元）之 6.875% 定息優先票據（「二零一三年票據」），票據將於二零一八年四月二十五日到期一次性償還。二零一三年票據自二零一三年四月二十五日開始計息，須自二零一三年十月二十五日起於每年四月二十五日及十月二十五日（各為「利息支付日期」）每半年期末支付。二零一三年票據於聯交所上市。

二零一三年票據乃為現有債務進行再融資及為一般企業用途而發行。扣減發行開支後，二零一三年票據之所得款項淨額約為 2,205,883,000 港元。

於本年度概無購回二零一三年票據（二零一五年：無）。

於財務狀況表內確認之優先票據計算如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
二零一三年票據		
於八月一日之賬面值	2,220,914	2,232,738
二零一三年票據攤銷（附註 6）	7,583	7,060
匯兌調整	(135,756)	(18,884)
於七月三十一日之賬面值	2,092,741	2,220,914

二零一三年票據之實際年利率為 7.28%。

本公司已就二零一三年票據與金融機構訂立貨幣掉期（定義見附註 23），有效地把二零一三年票據轉換為以美元計值之定息貸款。經計及貨幣掉期，二零一三年票據之實際年利率為 6.53%。有關貨幣掉期之詳情載於財務報表附註 23。

如財務報表附註 24 所詳述，二零一三年票據持有人可基於同等基準與二零一六年離岸融資（二零一五年：二零一三年離岸融資）之貸款人及未來獲准享有同等權益之有擔保債務（如有）之持有人共同享有一組抵押品之留置權，包括本公司若干附屬公司提供之擔保及抵押品之押記。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

28. 遞延稅項

本年度遞延稅項負債之變動如下：

	超出相關折舊 之折舊免稅額 及開發成本 千港元	收購附屬公司 而產生之 公平值調整 千港元	物業重估 千港元	預提稅 千港元	可用於抵銷未來 應課稅溢利之 虧損 千港元	其他 暫時差額 千港元	總計 千港元
於二零一四年八月一日	432,088	123,865	1,513,897	46,732	(1,042)	88,207	2,203,747
本年度於收益表扣除/(計入)之 遞延稅項(附註10)	40,340	(9,120)	237,164	18,853	(10,199)	(29,675)	247,363
本年度於資產重估儲備扣除 之遞延稅項	—	2,118	—	—	—	—	2,118
本年度已動用之遞延稅項	—	—	—	(27,091)	—	—	(27,091)
匯兌調整	(3,862)	(925)	(13,380)	—	47	(625)	(18,745)
於二零一五年七月三十一日及 二零一五年八月一日	468,566	115,938	1,737,681	38,494	(11,194)	57,907	2,407,392
本年度於收益表扣除/(計入)之 遞延稅項(附註10)	45,895	(3,443)	132,004	30,353	(12,548)	(47,949)	144,312
匯兌調整	(29,245)	(6,939)	(107,016)	—	935	(2,519)	(144,784)
於二零一六年七月三十一日	485,216	105,556	1,762,669	68,847	(22,807)	7,439	2,406,920

於二零一六年七月三十一日，本集團於中國內地產生之將於一至五年內到期之稅項虧損 137,054,000 港元(二零一五年：131,858,000 港元)可用於抵銷產生該等虧損之各公司之未來應課稅溢利。考慮到可能未必有應課稅溢利可供該等稅項虧損予以抵銷，故有關該等虧損之遞延稅項資產並未予以確認。

根據中國企業所得稅法，中國內地成立之外商投資企業向外國投資者宣派之股息須繳納 10% 之預提稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日之後產生之盈利。若中國內地和外國投資者之司法權區已達成稅收協議，則可能採用較低之預提稅稅率。就本集團而言，適用稅率為 10% (二零一五年：5%)。因此，本集團須對在中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利所分派之股息作預提稅撥備。

29. 股本

股份

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
法定股本：		
20,000,000,000 股 (二零一五年：20,000,000,000 股) 每股面值 0.10 港元之普通股	2,000,000	2,000,000
已發行及繳足股本：		
16,197,692,086 股 (二零一五年：16,129,674,469 股) 每股面值 0.10 港元之普通股	1,619,770	1,612,968

本公司法定及已發行股本於年內之變動如下：

	法定 股份數目	已發行 股份數目	已發行 股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零一四年八月一日	20,000,000,000	16,101,899,257	1,610,190	4,066,482	5,676,672
代替現金股息 所發行之股份 (附註 11)	—	27,775,212	2,778	1,605	4,383
於二零一五年七月三十一日 及二零一五年八月一日	20,000,000,000	16,129,674,469	1,612,968	4,068,087	5,681,055
代替現金股息 所發行之股份 (附註 11)	—	68,017,617	6,802	1,170	7,972
於二零一六年七月三十一日	20,000,000,000	16,197,692,086	1,619,770	4,069,257	5,689,027

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註 30 內。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

30. 購股權計劃

二零零三年購股權計劃

於二零零三年八月二十一日，本公司採納一項購股權計劃（「二零零三年購股權計劃」），向協助本集團營運創出佳績之合資格參與者（定義見該計劃）提供獎勵及回報。二零零三年購股權計劃之合資格參與者包括本集團董事及任何僱員。除另行取消或修訂外，二零零三年購股權計劃將自該日起十年內有效。二零零三年購股權計劃已於二零一二年十二月十八日採納二零一二年購股權計劃（定義見下文）後終止。

根據二零零三年購股權計劃獲准授出之購股權數目上限相當於行使時根據二零零三年購股權計劃批准之本公司已發行股份之10%。於任何12個月期間，根據購股權可向二零零三年購股權計劃內各合資格參與者發行之股份數目，最高為本公司於任何時間已發行股份之1%。凡進一步授出超逾此限額之購股權，均須經股東在本公司之股東大會上批准。

向本公司董事、行政總裁或主要股東，或彼等之任何聯繫人授出購股權，均須事先經本公司之獨立非執行董事批准。此外，倘於任何12個月期間，向本公司主要股東或獨立非執行董事，或彼等之任何聯繫人，授出超逾本公司於任何時間已發行股份之0.1%或總值5,000,000港元以上（根據本公司股份於授出日期之收市價計算）之購股權，均須事先經股東在本公司之股東大會上批准。

授出購股權之建議可於授出日期起計30天內獲接納，承授人須合共支付1港元之象徵式代價。授出購股權之行使期由本公司之董事釐定，惟有關期間自授出購股權日期起計不得超過八年。

購股權之行使價由本公司之董事釐定，惟不得少於下列之最高者：(i) 授出日期當日本公司股份在聯交所每日報價表所報之收市價；(ii) 緊接授出日期前五個交易日本公司股份在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii) 本公司股份面值。

購股權並無賦予持有人享有股息或於本公司之股東大會上投票之權利。

30. 購股權計劃(續)

二零一二年購股權計劃

於二零一二年十二月十八日(「採納日期」)，本公司採納一項新購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)及終止二零零三年購股權計劃。於終止前授出之現有購股權將根據先前計劃之條款繼續有效及可行使。二零一二年購股權計劃之目的為透過向合資格參與者(定義見該計劃)授予購股權作為激勵或獎勵以認可彼等對本集團所作貢獻或將作貢獻並依據有關公司(定義見該計劃)之業績目標用以吸引、挽留及激勵優秀之合資格參與者。合資格參與者包括但不限於本集團董事及任何僱員。除另行取消或修訂外，二零一二年購股權計劃將自採納日期起十年內有效。

因行使根據二零一二年購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之股份數目上限(i)不得超過於採納日期本公司已發行股份之10%；(ii)不得超過本公司不時已發行股份之30%；及(iii)於任何12個月期間向各合資格參與者發行之股份數目最高為本公司於任何時間已發行股份之1%。凡進一步授出超逾(i)及(iii)所載限額之購股權，均須經本公司股東及豐德麗(只要本公司根據上市規則為豐德麗之附屬公司)股東在各自之股東大會上批准。

向本公司董事、行政總裁或主要股東，或彼等之任何聯繫人授出購股權，均須事先經本公司及豐德麗(只要本公司根據上市規則為豐德麗之附屬公司)各自之獨立非執行董事批准。此外，倘於任何12個月期間，向本公司主要股東或獨立非執行董事，或彼等之任何聯繫人，授出超逾本公司於任何時間已發行股份之0.1%或總值5,000,000港元以上(根據本公司股份於授出日期之收市價計算)之購股權，均須事先經本公司股東及豐德麗(只要本公司根據上市規則為豐德麗之附屬公司)股東在各自之股東大會上批准。

授出購股權之建議可於授出日期起計30天內獲接納，承授人須合共支付1港元之象徵式代價。授出購股權之行使期由本公司之董事釐定，惟有關期間自授出購股權日期起計不得超過十年。

購股權之行使價由本公司之董事釐定，須至少為下列之最高者：(i)授出購股權日期當日本公司股份在聯交所之收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日本公司股份在聯交所之平均收市價；及(iii)授出當日本公司股份面值。

購股權並無賦予持有人享有股息或於本公司之股東大會上投票之權利。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

30. 購股權計劃(續)

年內，二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃項下之購股權變動如下：

參與者 姓名或類別	授出 購股權 之日期*	於 二零一五年 八月一日	購股權涉及之相關股份數目			於 二零一六年 七月三十一日	購股權 之行使期	購股權之 行使價** (每股)
			年內 已授出	年內 已失效				
董事								
周福安	12/6/2012	80,479,564	—	—	80,479,564	12/6/2012-11/6/2020	HK\$0.133	
林孝賢	18/1/2013	160,959,129	—	—	160,959,129	18/1/2013-17/1/2023	HK\$0.228	
鄭馨豪	18/1/2013	32,191,825	—	—	32,191,825	18/1/2013-17/1/2023	HK\$0.228	
李子仁	18/1/2013	32,000,000	—	—	32,000,000	18/1/2013-17/1/2023	HK\$0.228	
		305,630,518	—	—	305,630,518			
其他合資格參與者 (合計)								
第一批	18/1/2013	210,575,476 ***	—	—	210,575,476	18/1/2013-17/1/2023	HK\$0.228	
第二批	26/7/2013	14,000,000	—	(3,000,000)	11,000,000	26/7/2013-25/7/2023	HK\$0.190	
第三批	16/1/2015	9,000,000	—	—	9,000,000	16/1/2015-15/1/2025	HK\$0.160	
		233,575,476	—	(3,000,000)	230,575,476			
		539,205,994	—	(3,000,000)	536,205,994			

* 購股權已於授出日期歸屬。

** 購股權之行使價或會因供股或紅股發行或本公司股本之其他類似變動而作出調整。

*** 於二零一三年一月十八日，本公司之主要股東(根據證券及期貨條例第 XV 部)林建岳博士獲授予一份可認購合共 16,095,912 股本公司股份之購股權。

除失效之涉及 3,000,000 股相關股份之購股權外，年內概無購股權根據二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃之條款經已授出、行使、失效或註銷。截至二零一五年七月三十一日止年度內授出購股權之公平值為 371,000 港元(平均每份 0.0412 港元)，其中，本集團已於截至二零一五年七月三十一日止年度確認撥充發展中物業／在建中投資物業成本前後之購股權支出分別為 371,000 港元(附註 7)及 123,000 港元。

30. 購股權計劃(續)

截至二零一五年七月三十一日止年度授出以權益支付之購股權之公平值，乃於授出日期以二項式期權定價模式估計，並計及授出購股權之條款及條件。下表載列該模式所用輸入值：

授出日期	二零一五年一月十六日
股息率 (%)	1.856
預期波幅 (%)	48.787
過往波幅 (%)	48.787
無風險利率 (%)	1.357
購股權預期年期 (年)	10
股份收市價 (每股港元)	0.160

購股權預期年期並不一定能指示可能出現之行使規律。預期波幅反映歷史波幅可指示未來趨勢之假設，亦可能與實際結果不符。

於二零一六年七月三十一日，涉及合共 536,205,994 股相關股份之購股權尚未行使，其中與根據二零一三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃授出之購股權有關之相關股份數目分別為 80,479,564 股及 455,726,430 股，分別佔本公司於該日已發行股份之約 0.5% 及 2.8%。

31. 儲備

本集團之儲備金額及其於本年度與過往年度之變動載於財務報表第 83 頁之綜合權益變動表。

根據中國相關法律及法規，本公司於中國註冊之附屬公司及合營公司須轉撥其除稅後純利(經抵銷任何過往年度之虧損(如有))之若干百分比至法定公積金，直至法定公積金結餘達到其各自註冊資本之 50%，而法定公積金的使用受到限制。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

32. 綜合現金流量表附註

收購非控制性權益

二零一六年

於二零一五年十一月三日，本公司之間接全資附屬公司漢基百樂發展有限公司(「漢基」)與上海匯貢經濟發展總公司(「上海匯貢」)訂立協議，收購上海匯貢於上海漢基房地產發展有限公司(「上海漢基」)1%註冊資本之權益，上海漢基直接持有閘北廣場第一期。交易已於二零一六年三月十八日完成。交易完成前，上海漢基為本公司間接擁有99%權益之附屬公司，於交易完成後成為本公司之間接全資附屬公司。

於二零一六年二月三日，漢基與上海北城綜合經營部(「上海北城」)訂立協議，收購上海北城於上海閘北1%註冊資本之權益，上海閘北直接持有閘北廣場第二期。交易已於二零一六年三月十八日完成。交易完成前，上海閘北為本公司間接擁有99%權益之附屬公司，於交易完成後成為本公司之間接全資附屬公司。

二零一五年

於二零一五年一月二十七日，本公司之間接全資附屬公司帝怡投資有限公司與西藏城市發展投資股份有限公司(「西藏城市發展」)訂立協議，收購西藏城市發展於上海滬欣房地產發展有限公司(「上海滬欣」)5%註冊資本之權益，上海滬欣直接持有上海五月花生活廣場。交易已於二零一五年一月二十七日完成。交易完成前，上海滬欣為本公司間接擁有95%權益之附屬公司，於交易完成後成為本公司之間接全資附屬公司。

本集團於本公司擁有人應佔權益之擁有權權益之變動之影響概述如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已付收購非控制性權益之代價	16,745	62,806
非控制性權益減少	(9,412)	(51,808)
本公司擁有人應佔權益減少	7,333	10,998

33. 或然負債

本集團已就若干銀行授予本集團所開發物業單位之若干最終買家之按揭貸款融資而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等最終買家不償還按揭貸款，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約最終買家結欠之應計利息。隨著最終買家償還銀行授出之按揭貸款，本集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時及／或最終買家全數償還按揭貸款時該責任亦會取消。於二零一六年七月三十一日，就該等擔保而言，本集團之或然負債約為666,669,000港元(二零一五年：120,159,000港元)。

34. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排按最長二十年(二零一五年：二十年)之租期出租其若干物業。租約條款一般規定租戶須支付按金。

於二零一六年七月三十一日，本集團根據下列期間屆滿之不可撤銷經營租約應收之未來最低租金總額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	457,842	455,132
第二至第五年(包括首尾兩年)	957,570	802,919
五年後	260,036	164,475
	1,675,448	1,422,526

此外，本集團若干投資物業之經營租約安排乃根據有關協議所載之條款及條件按租戶之營業額而訂立之或然租約安排。由於租戶之未來營業額未能準確地釐定，故此上文並無計入相關之或然租金。

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃若干辦公室物業，租期最長為兩年(二零一五年：兩年)。

於二零一六年七月三十一日，本集團根據下列期間屆滿之不可撤銷經營租約應付之未來最低租金總額如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	1,829	1,159
第二至第五年(包括首尾兩年)	582	210
	2,411	1,369

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

35. 承擔

除上文附註 34(b) 所詳述之經營租約承擔外，於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已簽約但未作撥備：		
工程及開發成本	439,578	338,169
購買一投資物業之代價	187,053	—
	626,631	338,169

36. 資產抵押

以本集團若干資產作抵押之本集團銀行貸款及定息優先票據詳情分別載於財務報表附註 24 及 27。

37. 有關連人士交易

除此等財務報表內其他部份所詳述之交易及結餘外，本集團本年度內與有關連人士有下列重大交易：

(a) 有關連人士交易

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」) 及其附屬公司：			
已付或應付租金及管理費開支	(i)	2,349	2,238
已收或應收租金及管理費收入	(ii)	69	73
按成本基準分佔自該等公司分配之企業工資		20,205	18,764
按成本基準分佔自該等公司分配之行政費用		3,260	3,686
按成本基準分佔該等公司獲分配之企業工資		2,083	1,570
按成本基準分佔該等公司獲分配之行政費用		449	342

37. 有關連人士交易(續)

(a) 有關連人士交易(續)

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
豐德麗及其附屬公司， 不包括本集團：			
已收或應收租金及管理費收入	(iii)	8,482	7,166
已收墊付貸款	(iv)	62,051	77,745
貸款還款	(iv)	56,000	—
按成本基準分佔自該等公司分配之企業工資		2,210	1,742
按成本基準分佔自該等公司分配之行政費用		190	637
按成本基準分佔該等公司獲分配之企業工資		1,031	988
按成本基準分佔該等公司獲分配之行政費用		31	116
凱德置地有限公司之一間附屬公司：			
已付或應付管理及其他服務費	(v)	9,444	9,754
本集團之合營公司：			
已收償還貸款		50,031	—
已收墊付貸款	(vi)	222,430	372,897
已付或應付利息開支	(vi)	15,138	9,397

附註：

- (i) 有關連公司為麗新發展及麗新發展之一間附屬公司(均為麗新製衣之附屬公司)。豐德麗(麗新發展之聯繫人)為本公司之最終控股公司。因此，本公司亦為麗新發展之聯繫人。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

37. 有關連人士交易(續)

(a) 有關連人士交易(續)

附註：(續)

- (ii) 有關連公司為麗新發展之一間附屬公司。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (iii) 有關連公司為豐德麗之附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (iv) 有關連公司為豐德麗之一間附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。貸款之條款載於財務報表附註 26。
- (v) 有關連公司為凱德置地有限公司之一間附屬公司，而本公司為凱德置地有限公司之聯營公司。有關連公司就本集團之酒店式服務公寓提供管理及其他服務。管理及其他服務費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (vi) 有關連人士為本集團之合營公司廣州麗運。貸款之條款乃根據本集團與廣州麗運所訂立之協議釐定並載於財務報表附註 18。

上述若干有關連人士交易亦構成上市規則第 14A 章所定義之關連交易或持續關連交易，該等交易之詳情於董事會報告書內披露。

(b) 與有關連人士之未償還結餘

來自一合營公司貸款、來自本公司一前主要股東墊款及來自一同系附屬公司貸款之詳情分別載於財務報表附註 18、25 及 26。

(c) 有關連人士提供之擔保

本公司之最終控股公司豐德麗就本公司若干附屬公司(作為借款人)所獲授合共最多為 2,753,623,000 港元之若干銀行貸款融資之 20% (即豐德麗於相關借款人之股權，不包括透過本集團持有之其餘 80% 權益) 未償還結餘提供擔保。

37. 有關連人士交易(續)

(d) 本集團主要管理人員酬金

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
短期僱員福利	24,715	24,511
退休金計劃供款	129	131
總計	24,844	24,642

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

38. 按類別劃分之金融工具

金融資產

本集團於二零一六年及二零一五年七月三十一日之金融資產獲分類為貸款及應收款項。

金融負債

	透過損益按 公平值入賬之 金融負債 千港元	按攤銷成本 入賬之 金融負債 千港元	總計 千港元
二零一六年			
應付賬款及應計費用	—	695,752	695,752
已收按金	—	142,163	142,163
已抵押計息銀行貸款	—	3,035,518	3,035,518
來自一合營公司貸款	—	572,758	572,758
來自一前主要股東墊款	—	54,675	54,675
來自一同系附屬公司貸款	—	221,714	221,714
定息優先票據	—	2,092,741	2,092,741
衍生金融工具	210,068	—	210,068
	210,068	6,815,321	7,025,389
二零一五年			
應付賬款及應計費用	—	543,207	543,207
已收按金	—	122,214	122,214
已抵押計息銀行貸款	—	3,021,147	3,021,147
來自一合營公司貸款	—	372,897	372,897
來自一前主要股東墊款	—	58,198	58,198
來自一同系附屬公司貸款	—	229,244	229,244
定息優先票據	—	2,220,914	2,220,914
衍生金融工具	111,654	—	111,654
	111,654	6,567,821	6,679,475

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

39. 金融工具之公平值及公平值等級

本集團金融工具之賬面值及公平值(賬面值與其公平值合理地相若之金融工具除外)載列如下：

	賬面值		公平值	
	二零一六年 七月三十一日 千港元	二零一五年 七月三十一日 千港元	二零一六年 七月三十一日 千港元	二零一五年 七月三十一日 千港元
金融負債				
衍生金融工具	210,068	111,654	210,068	111,654
定息優先票據	2,092,741	2,220,914	2,097,984	2,157,600
	2,302,809	2,332,568	2,308,052	2,269,254

本集團管理層每年委任外聘估值師負責對本集團衍生金融工具進行外部估值(「金融工具估值師」)。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水準。本集團管理層就為中期及年度財務報告而進行之估值每年與金融工具估值師討論兩次估值假設及估值結果。

金融資產及負債的公平值按雙方自願在現有交易中(強迫或清盤出售除外)交換工具時的金額入賬。公平值的估計乃採用下列方法及假設：

- (i) 定息優先票據之公平值按所報市價釐定；及
- (ii) 衍生金融工具(即貨幣掉期)乃採用類似遠期定價及掉期模型之估值方法以及現值計算方式計量。該等模型加入多項市場可觀察輸入值，包括交易對手的信貸質素、外匯即期匯價及利率曲線。衍生金融工具之賬面值與其公平值相同。

除上述金融負債外，於二零一六年七月三十一日及二零一五年七月三十一日，本集團按攤銷成本入賬之金融工具之賬面值與其公平值並無重大差異。

39. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

公平值等級

估值金融工具時採用之重大不可觀察輸入值概述如下：

二零一六年

	估值方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值之價值	附註
衍生金融工具—	採用掉期之	預期違約風險—對手方	0.00 港元至 4,970,000 港元	1
貨幣掉期	折現現金流量法	預期違約風險—本公司	114,770,000 港元至 121,220,000 港元	2
		信用利差—對手方	10.91 基點至 230 基點	3
		信用利差—本公司	377.37 基點至 715.13 基點	4
		違約損失率—對手方不履約風險	80%	5
		違約損失率—本身信貸風險	60%	6

二零一五年

	估值方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值之價值	附註
衍生金融工具—	採用掉期之	預期違約風險—對手方	0.01 港元至 8,100,000 港元	1
貨幣掉期	折現現金流量法	預期違約風險—本公司	69,910,000 港元至 88,970,000 港元	2
		信用利差—對手方	14.26 基點至 129.43 基點	3
		信用利差—本公司	571.08 基點至 827.64 基點	4
		違約損失率—對手方不履約風險	80%	5
		違約損失率—本身信貸風險	60%	6

附註：

1. 預期違約風險—對手方越高，貨幣掉期之公平值越低
2. 預期違約風險—本公司越高，貨幣掉期之公平值越高
3. 信用利差—對手方越高，貨幣掉期之公平值越低
4. 信用利差—本公司越高，貨幣掉期之公平值越高
5. 違約損失率—對手方越高，貨幣掉期之公平值越低
6. 違約損失率—本公司越高，貨幣掉期之公平值越高

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

39. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

下表闡述本集團金融工具之公平值計量等級：

按公平值計量之負債

於二零一六年七月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	活躍市場 之報價 (級別一) 千港元	重大可觀察 輸入值 (級別二) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (級別三) 千港元	
衍生金融工具	—	—	210,068	210,068

於二零一五年七月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	活躍市場 之報價 (級別一) 千港元	重大可觀察 輸入值 (級別二) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (級別三) 千港元	
衍生金融工具	—	—	111,654	111,654

本集團於二零一六年七月三十一日及二零一五年七月三十一日並無任何以公平值計量之金融資產。

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，金融資產及金融負債於級別一至級別二之間並無公平值計量轉撥，級別三亦無轉入或轉出。貨幣掉期引致之金融負債變動披露於財務報表附註23。

已披露公平值之負債

本集團已披露公平值之金融負債包括定息優先票據，其公平值乃按市場報價釐定，並分類為級別一。

40. 財務風險管理目標與政策

本集團持有之主要金融資產包括已抵押及受限制定期存款及銀行結餘以及現金及現金等值項目。管理層將根據本集團之預測現金流量需要，釐定該等金融資產之種類及水平，以維持適當資金水平應付本集團營運，並提高該等金融資產產生之回報。本集團之主要金融負債為銀行貸款及定息優先票據。

本集團將安排不同種類及水平之金融負債，以維持足夠資金應付本集團日常營運，並應付各項作銷售或投資用途之發展中物業所產生之開支。此外，本集團有其日常業務直接產生之應收賬款及應付賬款等多種其他金融資產及負債。

源自本集團金融工具之主要風險有外匯風險、利率風險、流動資金風險及信貸風險。本公司管理層定期會面，以分析及制訂措施管理本集團所面對之上述風險。本集團一般採取相對保守的風險管理策略。截至二零一三年七月三十一日止年度內，本集團訂立貨幣掉期協議以管理本集團定息優先票據所產生之外匯風險。本集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。

政策概述如下：

(a) 外匯風險

本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。本集團(以港元為其呈列貨幣)之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之匯率。由於港元兌美元之匯率掛鈎，本集團相信相應之美元匯率波動風險水平有限。然而，鑑於本集團之資產主要位於中國內地，而收益乃主要以人民幣計值，故本集團會面對人民幣之淨匯兌風險。

本集團就二零一三年票據訂立貨幣掉期，以降低財務報表附註23所詳述之外匯風險。本集團之政策乃就對沖衍生工具之年期與對沖項目之年期協商配對，以最大化實現對沖之有效性。本集團將會一直觀察經濟情況及其外匯風險狀況，日後如有需要，會考慮採取其他適當之對沖措施。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

40. 財務風險管理目標與政策(續)

(a) 外匯風險(續)

下表顯示在所有其他變數保持不變之情況下，本集團於報告期末之稅後溢利及權益(由於貨幣資產及負債之公平值變動)對人民幣匯率之可能合理變動之敏感度。

	匯率變動	對稅後溢利 之影響 千港元	對權益 之影響* 千港元
二零一六年			
倘美元/港元兌人民幣貶值	5%	9,287	3,165
倘美元/港元兌人民幣升值	5%	(8,402)	(2,891)
二零一五年			
倘美元/港元兌人民幣貶值	5%	24,723	16,046
倘美元/港元兌人民幣升值	5%	(23,490)	(15,632)

* 不包括非控制性權益應佔之金額

(b) 利率風險

由於本集團有若干計息資產，故本集團之收入及經營現金流量將受市場利率變動影響。

本集團之利率風險亦來自長期借款。本集團須分別就其浮息借款及定息借款面對現金流量利率風險及公平值利率風險。

現時，本集團無意對沖利率波動風險。然而，本集團將會一直觀察經濟情況及其利率風險狀況，日後如有需要，會考慮採取適當之對沖措施。

40. 財務風險管理目標與政策(續)

(b) 利率風險(續)

下表顯示在所有其他變數保持不變之情況下，本集團之稅後溢利(透過對浮息借款(扣除撥充發展中物業、在建中投資物業及在建工程之金額後)之影響)及權益對利率之可能合理變動之敏感度。

	利率變動	對稅後溢利 之影響 千港元	對權益 之影響* 千港元
二零一六年			
	+0.25%	(4,800)	(4,800)
	-0.25%	4,800	4,800
二零一五年			
	+0.25%	(5,300)	(5,300)
	-0.25%	5,300	5,300

* 不包括非控制性權益應佔之金額

(c) 流動資金風險

本集團藉定期檢討其現金流量預測監控其資金短缺風險。現金流量預測考慮其金融工具及金融資產之到期日以及經營活動之預測現金流量。本集團將一直採用審慎之融資政策，確保維持足夠現金及信貸額以應付其流動資金需求。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

40. 財務風險管理目標與政策(續)

(c) 流動資金風險(續)

於報告期末，基於已訂約但未經折現付款之金融負債到期情況如下：

	少於 一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
二零一六年				
應付賬款及應計費用	695,752	—	—	695,752
已收按金	17,774	124,389	—	142,163
已抵押計息銀行貸款	428,747	3,029,817	136,512	3,595,076
來自一合營公司貸款	362,766	234,340	—	597,106
來自一前主要股東墊款	—	54,675	—	54,675
來自一同系附屬公司貸款	—	221,714	—	221,714
定息優先票據	144,872	2,213,877	—	2,358,749
衍生金融工具流入	(144,872)	(2,213,877)	—	(2,358,749)
衍生金融工具流出	138,831	2,365,136	—	2,503,967
	1,643,870	6,030,071	136,512	7,810,453
二零一五年				
應付賬款及應計費用	543,207	—	—	543,207
已收按金	18,845	103,369	—	122,214
已抵押計息銀行貸款	2,617,685	550,216	202,925	3,370,826
來自一合營公司貸款	372,897	—	—	372,897
來自一前主要股東墊款	—	58,198	—	58,198
來自一同系附屬公司貸款	—	229,244	—	229,244
定息優先票據	154,206	2,510,709	—	2,664,915
衍生金融工具流入	(154,206)	(2,510,709)	—	(2,664,915)
衍生金融工具流出	139,547	2,516,874	—	2,656,421
	3,692,181	3,457,901	202,925	7,353,007

本集團亦透過授出財務擔保而承受流動資金風險，其進一步詳情於財務報表附註33中披露。擔保可被要求履行之最早期間少於十二個月。

40. 財務風險管理目標與政策(續)

(d) 信貸風險

按附註 19 所述，本集團就不同經營業務採取不同信貸政策。此外，本集團不斷密切監察應收貿易賬款結餘，故本集團面對壞賬之風險不大。

來自本集團其他金融資產(包括現金及現金等值項目)之信貸風險，是由於交易對手違約所產生，最高損失相等於該等工具之賬面值。

(e) 資本管理

本集團管理其資本架構之目的為確保本集團能夠持續經營業務，同時透過建立及維持最佳債務水平與股本架構使權益持有者獲得最大回報。本集團整體策略與上年相比維持不變。

本集團之資本架構主要包括定息優先票據、銀行及其他借款以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

本公司董事定期檢討資本架構。彼等將考慮市場上之現行資本成本及各類資本所涉及之風險。本集團將根據董事之建議，透過各類股本集資活動及將債務維持在合適種類及水平，來平衡其整體資本架構。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

40. 財務風險管理目標與政策(續)

(e) 資本管理(續)

本集團採用(其中包括)資本負債比率監察資本狀況，該比率為淨負債除以本公司擁有人應佔資產淨值。淨負債包括計息銀行貸款、來自一前主要股東墊款、定息優先票據、來自一同系附屬公司貸款及來自一合營公司貸款，減去已抵押及受限制定期存款及銀行結餘以及現金及現金等值項目。於報告期末之資本負債比率如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已抵押計息銀行貸款	3,035,518	3,021,147
來自一前主要股東墊款	54,675	58,198
定息優先票據	2,092,741	2,220,914
來自一同系附屬公司貸款	221,714	229,244
來自一合營公司貸款	572,758	372,897
減：		
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	(1,066,374)	(1,292,830)
現金及現金等值項目	(2,546,240)	(1,571,281)
淨負債	2,364,792	3,038,289
本公司擁有人應佔資產淨值	13,314,767	13,466,353
資本負債比率	18%	23%

41. 本公司之財務狀況表

於報告期末，有關本公司財務狀況表之資料如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	9,580,944	9,310,133
流動資產		
按金及預付款項	5,450	19,726
已抵押銀行結餘	31,458	284,542
現金及現金等值項目	248,946	246,841
流動資產總值	285,854	551,109
流動負債		
應付賬款及應計費用	47,063	44,533
應付附屬公司款項	390	390
已抵押計息銀行貸款	168,295	1,506,023
流動負債總值	215,748	1,550,946
流動資產／(負債)淨值	70,106	(999,837)
資產總值減流動負債	9,651,050	8,310,296
非流動負債		
定息優先票據	2,092,741	2,220,914
已抵押計息銀行貸款	1,167,292	—
衍生金融工具	210,068	111,654
非流動負債總值	3,470,101	2,332,568
	6,180,949	5,977,728
權益		
已發行股本	1,619,770	1,612,968
儲備(附註)	4,561,179	4,364,760
	6,180,949	5,977,728

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

41. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	附註	股份 溢價賬 千港元	購股權 儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	對沖儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一四年八月一日		4,066,482	29,677	(9,558)	(6,656)	228,505	4,308,450
本年度溢利		—	—	—	—	104,250	104,250
以權益支付之購股權安排		—	371	—	—	—	371
購股權失效時解除儲備		—	(454)	—	—	454	—
代替現金股息所發行之股份	29	1,605	—	—	—	—	1,605
已付二零一四年末期股息		—	—	—	—	(49,916)	(49,916)
於二零一五年七月三十一日及 二零一五年八月一日		4,068,087	29,594	(9,558)	(6,656)	283,293	4,364,760
本年度溢利		—	—	—	—	201,418	201,418
購股權失效時解除儲備		—	(170)	—	—	170	—
代替現金股息所發行之股份	29	1,170	—	—	—	—	1,170
現金流量對沖之收益淨額	23	—	—	—	47,059	—	47,059
已付二零一五年末期股息		—	—	—	—	(53,228)	(53,228)
於二零一六年七月三十一日		4,069,257	29,424	(9,558)	40,403	431,653	4,561,179

42. 主要附屬公司之詳情

本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
麗敬有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資
東方動力有限公司	香港	100,000港元	—	100	投資控股
永徽有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
先耀有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
正輝發展有限公司	香港	19,999,999港元	—	100	投資控股
振皓有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股

42. 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
振高集團有限公司	香港	1 港元	—	100	投資控股
Goldthorpe Limited *	英屬處女群島／ 香港	1 美元	—	100	投資控股
Good Strategy Limited	英屬處女群島／ 中國內地	1 美元	—	100	物業投資
麗顯有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
麗浣有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
廣州振皓地產置業 有限公司®*	中國／ 中國內地	22,830,000 美元 ^{##}	—	100	物業投資
廣州振高地產置業 有限公司®*	中國／ 中國內地	17,080,000 美元 ^{##}	—	100	物業發展
廣州麗興房地產開發 有限公司 ^{μ*}	中國／ 中國內地	280,000,000 港元 ^{##}	—	100	物業發展及投資
廣州廣鵬房產發展 有限公司(「廣州廣鵬」) ^{μ*}	中國／ 中國內地	79,600,000 美元 ^{##}	—	100	物業發展及投資
廣州宏輝房產開發 有限公司 ^{μ*}	中國／ 中國內地	人民幣 79,733,004 元 ^{##}	—	100	物業發展及投資
廣州翠樺地產置業 有限公司®*	中國／ 中國內地	19,150,000 美元 ^{##}	—	100	物業發展及投資
廣州捷麗置業 有限公司®*	中國／ 中國內地	168,000,000 港元 ^{##}	—	100	物業投資
漢基百樂發展有限公司	香港	10,000 港元	—	100	投資控股
翠樺有限公司	香港	1 港元	—	100	投資控股
帝怡投資有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

42. 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
麗峯投資有限公司	香港	20 港元	100	—	投資控股
萬利興業有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
麗鵬有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
上海漢基房地產發展 有限公司 (「上海漢基」) [®]	中國／ 中國內地	21,600,000 美元 [#]	—	100	物業投資
上海香港廣場物業管理 有限公司 ^{**}	中國／ 中國內地	150,000 美元 [#]	—	100	物業管理
上海滬欣房地產發展 有限公司 [®]	中國／ 中國內地	40,000,000 美元 [#]	—	100	物業發展及投資
上海麗興房地產 有限公司 ^{**}	中國／ 中國內地	36,000,000 美元 [#]	—	100	物業投資
上海偉怡房地產發展 有限公司 ^{**}	中國／ 中國內地	10,000,000 美元 [#]	70	25	物業發展及投資
上海閘北廣場房地產發展 有限公司 (「上海閘北」) [®]	中國／ 中國內地	36,000,000 美元 [#]	—	100	物業投資
新鴻投資有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
偉度發展有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
永輝基業有限公司	香港	10,000 港元	—	80	投資控股
中山市寶麗房地產發展 有限公司 ^{**}	中國／ 中國內地	460,000,000 港元 [#]	—	100	物業發展及投資

42. 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州高樂物業管理有限公司 ^{0*}	中國／ 中國內地	人民幣 1,100,000 元 ^{##}	—	100	物業管理
上海麗港物業管理有限公司 ^{0*}	中國／ 中國內地	人民幣 500,000 元 ^{##}	—	100	物業管理
上海麗星房地產發展 有限公司 ^{@*}	中國／ 中國內地	人民幣 630,000,000 元 ^{##}	—	100	物業發展
中山高樂物業管理有限公司 ^{0*}	中國／ 中國內地	人民幣 500,000 元 ^{##}	—	100	物業管理
珠海橫琴麗新文創天地 有限公司(「麗新文創」) ^{@*}	中國／ 中國內地	人民幣 1,900,000,000 元 ^{##}	—	80	物業發展及投資

* 法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡之任何其他成員公司審核之附屬公司

^μ 根據中國法例註冊成為合作經營企業

[#] 根據中國法例註冊成為中外合資企業

^{##} 該等附屬公司之註冊資本為悉數繳足股本，惟廣州廣鵬、上海漢基、上海閘北及麗新文創分別約 13,247,000 美元(相等於約 102,800,000 港元)、9,800,000 美元(相等於約 76,048,000 港元)、15,000,000 美元(相等於約 116,400,000 港元)及人民幣 760,000,000 元(相等於約 889,721,000 港元)之股本於二零一六年七月三十一日仍未繳付。於報告日後，上海漢基及上海閘北各自之註冊資本 2,100,000 美元(相等於約 16,296,000 港元)已獲繳清。

[@] 根據中國法例註冊成為全外資企業

⁰ 根據中國法例註冊成為內資企業

上表列出董事認為對本年度業績有重要影響或構成本集團之資產淨值重大部份之本公司附屬公司。董事認為載列其他附屬公司之詳情會導致篇幅過於冗長。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

43. 合營公司之詳情

於二零一六年七月三十一日，本集團重大合營公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	所持 股份類別	本集團應佔 擁有權權益 百分比	主要業務
麗運有限公司	香港	普通股	50	投資控股
廣州麗運房地產開發有限公司 （「廣州麗運」）**	中國／ 中國內地	— *	47.5	物業發展

* 該合營公司擁有註冊資本而並非已發行股本。

** 該合營公司之法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡之任何其他成員公司審核。

本公司透過其全資附屬公司擁有麗運有限公司之50%股權，而麗運有限公司擁有廣州麗運之95%股權。因此，本集團實際擁有麗運有限公司及廣州麗運各自之50%及47.5%股權。

44. 財務報表之批准

董事會已於二零一六年十月十九日批准及授權刊發本財務報表。

股東週年大會通告

茲通告麗豐控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年十二月十六日(星期五)上午九時正假座香港銅鑼灣告士打道二百八十一號香港怡東酒店三樓海景廳I及II號宴會廳舉行股東(「股東」)週年大會(「股東週年大會」)，藉以處理下列事項：

1. 省覽及接納截至二零一六年七月三十一日止年度(「本年度」)本公司之經審核財務報表及董事會報告書與獨立核數師報告書；
2. 宣派附有以股代息選擇權之末期股息；
3. 重選本公司五名董事(「董事」)，並授權董事會(「董事會」)釐定董事酬金；
4. 續聘香港執業會計師安永會計師事務所(「安永」)出任本公司之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金；及
5. 考慮並酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

(A) 「動議：

- (a) 在本決議案(b)段之限制下，一般及無條件批准本公司董事(「董事」)於有關期間(定義見下文)內行使本公司一切權力，在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或本公司股份可能於香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所根據股份回購守則認可之任何其他證券交易所上市之交易所，購回本公司股份，惟須遵照一切適用法律及經不時修訂之聯交所證券上市規則或任何其他證券交易所之規定及受其限制；
- (b) 根據本決議案(a)段之批准而購回之股份面值總額，不得超過本公司於本決議案日期已發行股本面值總額之10%，而上文之批准須以此數額為限；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」指本決議案通過當日至下列最早者之期間：
 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改根據本決議案所授予之權力時；或
 - (iii) 法例或本公司之組織章程細則規定本公司舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時。」

股東週年大會通告

(B) 「動議：

- (a) 在本決議案(c)段之限制下，一般及無條件批准本公司董事(「董事」)於有關期間(定義見下文)行使本公司之一切權力，以發行、配發及處理本公司之額外股份，並批准董事作出或授予將須或可能須行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括附有權利認購或可交換或可兌換本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)；
- (b) 本決議案(a)段之批准將授權董事於有關期間作出或授予將須或可能須於有關期間結束後行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括附有權利認購或可交換或可兌換本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)；
- (c) 董事根據本決議案(a)段之批准所配發或有條件或無條件同意配發(不論是否根據購股權或以其他形式配發)及發行之股本面值總額，不得超過本公司於本決議案日期已發行股本面值總額之20%，惟不包括：
 - (i) 供股或公開發售(各自定義見下文)；或
 - (ii) 根據任何購股權(包括附有權利認購或可交換或可兌換本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)之條款行使認購權、交換權或換股權而發行之本公司股份；或
 - (iii) 根據本公司之組織章程細則而不時發行以股代息之本公司股份；或
 - (iv) 根據任何獎勵或購股權計劃或類似安排授予或發行予根據該計劃或本公司股份之安排或購買本公司股份之權利之合資格參與者而發行之本公司股份，

而上文之批准須以此數額為限；及

- (d) 就本決議案而言，

「有關期間」指本決議案通過當日至下列最早者之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改根據本決議案所授予之權力時；或
- (iii) 法例或本公司之組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；及

「供股」或「公開發售」指董事於指定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊及／或香港股東名冊分冊之股份持有人，按彼等當日之持股比例提呈本公司之股份供股建議（惟董事可就零碎股權，或經考慮任何認可監管機構或任何證券交易所之法律之任何限制或責任或適用規定而認為必須或權宜取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排）。」

- (C) 「**動議**在召開本大會通告第5(A)及第5(B)項普通決議案獲通過之限制下，擴大已授予本公司董事（「**董事**」）現已生效之行使本公司權力配發股份及作出或授出須行使該等權力之售股建議、協議及購股權之一般授權，加上相當於本公司在授出一般授權後根據董事行使本公司購回股份之權力而購回之本公司股本中之股份面值總額之數額（惟此數額不得超過本公司於本決議案日期已發行股本面值總額之10%）。」

承董事會命
麗豐控股有限公司
公司秘書
嚴麗華

香港，二零一六年十一月十七日

註冊辦事處：
P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104
Cayman Islands

香港主要營業地點：
香港
九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告（「**通告**」）召開之股東週年大會或其續會（視乎情況而定）並於會上投票之股東，均有權委派一位（或，如彼持有兩股或以上本公司股本中每股面值0.10港元之股份（「**股份**」），可委派超過一位）受委代表出席大會，並根據本公司之組織章程細則（「**組織章程細則**」）於進行投票表決時代其投票。受委代表毋須為股東。
- (2) 代表委任表格，連同妥為簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東週年大會或其續會（視乎情況而定）指定舉行時間四十八小時前送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司（「**登記處**」），地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓，方為有效，若未能依時交回有關文件，代表委任將被視為無效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。於此情況下，有關代表委任表格則被視為已撤銷論。

登記處之聯絡電話號碼為(852) 2980 1333。

股東週年大會通告

- (3) 為確定有權出席股東週年大會並於會上投票，股東須於二零一六年十二月十三日(星期二)下午四時三十分前將有關過戶文件及股票送交登記處之辦事處登記。
- (4) 倘為任何股份之聯名登記持有人，任何一位該等聯名持有人可就該等股份親自或委派代表出席股東週年大會或其續會(視乎情況而定)並於會上投票，猶如其為唯一有權投票之人士無異。然而，倘一位以上該等聯名持有人親自或委派代表出席股東週年大會或其續會(視乎情況而定)，則只有就該等股份於本公司股東名冊或香港股東名冊分冊(「股東名冊」)中排名首位之持有人，方有權就有關股份投票。
- (5) 董事會建議之擬派末期股息每股0.0036港元須待股東於股東週年大會上批准後，方可作實。擬派末期股息之記錄日期為二零一六年十二月二十三日(星期五)之營業時間結束時。為確定有權收取擬派末期股息之股東名冊，本公司將於二零一六年十二月二十二日(星期四)及二零一六年十二月二十三日(星期五)，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，各股東最遲須於二零一六年十二月二十一日(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登記處辦理登記手續。
- (6) 有關本通告議程第3項，
 - (i) 根據組織章程細則第116條，林建康先生、鄭馨豪先生、羅臻毓先生、林秉軍先生及石禮謙先生將於股東週年大會上輪換卸任為董事，惟符合資格並願意重選連任；及
 - (ii) 根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.74條，上述董事之詳情載於本公司本年度之年報中「董事之履歷」一節。
- (7) 有關本通告議程第4項，董事會(與本公司審核委員會觀點一致)建議續聘安永為本公司截至二零一七年七月三十一日止年度(「二零一七年度」)之獨立核數師，惟須獲得股東於股東週年大會上批准。股東須注意，依慣例，獨立核數師於二零一七年度之酬金並不能於股東週年大會上釐定，此乃因為該酬金會參考獨立核數師於當年被要求而進行之核數及其他工作之範疇及深度而釐定。為使本公司能夠將有關獨立核數師之酬金金額列作二零一七年度之營運開支，本公司須獲得並已尋求股東於股東週年大會上批准授權董事會釐定獨立核數師於二零一七年度之酬金。
- (8) 一份載有關於普通決議案第5(A)至5(C)項之詳情之通函將會連同本公司本年度之年報寄予股東。
- (9) 根據上市規則第13.39(4)條，就本通告所提呈之所有決議案所作之投票將以投票表決方式決定。
- (10) 倘若預料於股東週年大會當日上午七時正至下午五時正期間將懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號即將生效，則股東週年大會將會順延，而本公司將於聯交所及本公司各自之網站登載補充通告，通知各股東有關押後召開股東週年大會之日期、時間及地點。

倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號於股東週年大會當日上午七時正或之前解除，則倘情況許可下，股東週年大會將如期舉行。

股東週年大會將於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間如期舉行。

於任何惡劣天氣情況下，股東需考慮自身情況後自行決定是否出席股東週年大會，倘股東出席股東週年大會，務請加倍留意及小心安全。