

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



麗豐控股

麗豐控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號: 1125)

截至二零一八年七月三十一日止年度之 末期業績公佈

業績

麗豐控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八年七月三十一日止年度之綜合業績，連同去年比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一八年七月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
營業額	3	950,822	1,326,682
銷售成本		(271,505)	(662,438)
毛利		679,317	664,244
其他收入及收益		191,237	151,596
銷售及市場推廣費用		(41,315)	(93,629)
行政費用		(312,126)	(300,597)
其他經營費用淨額		(56,084)	(124,050)
貨幣掉期公平值增值		-	111,657
投資物業公平值增值		860,037	800,104
經營溢利	4	1,321,066	1,209,325
融資成本	5	(205,090)	(166,083)
應佔合營公司溢利		440,221	609,562
應佔聯營公司虧損		(192)	-
除稅及稅項賠償保證前溢利		1,556,005	1,652,804
稅項	6	(357,229)	(556,156)
稅項賠償保證	6	92,695	493,936
本年度溢利		1,291,471	1,590,584
歸屬：			
本公司擁有人		1,180,117	1,477,452
非控制性權益		111,354	113,132
		1,291,471	1,590,584
本公司擁有人應佔每股盈利：	8		
基本		3.615港元	4.547港元
攤薄		3.600港元	4.542港元

綜合全面收益表

截至二零一八年七月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度溢利	1,291,471	1,590,584
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）		
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	(208,768)	(134,482)
應佔合營公司之其他全面收益／（開支）	(9,457)	2,934
應佔一聯營公司之其他全面開支	(15)	-
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	161,845	(101,887)
計入綜合收益表之匯兌收益／（虧損）之重新分類調整	(134,959)	69,653
	26,886	(32,234)
於貨幣掉期到期時撥回儲備	(35,055)	-
	(226,409)	(163,782)
本年度全面收益總額	<u>1,065,062</u>	<u>1,426,802</u>
歸屬：		
本公司擁有人	964,858	1,314,396
非控制性權益	100,204	112,406
	<u>1,065,062</u>	<u>1,426,802</u>

綜合財務狀況表

於二零一八年七月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,409,449	1,703,731
預付地租		4,183	4,397
投資物業		18,207,822	16,457,221
發展中物業		407,899	1,341,974
於合營公司之投資		1,849,437	1,387,570
於聯營公司之投資		5,932	343
衍生金融工具		2,531	-
非流動資產總值		<u>22,887,253</u>	<u>20,895,236</u>
流動資產			
發展中物業		1,718,163	213,818
落成待售物業		776,776	904,811
應收賬款、按金及預付款項	9	370,458	256,671
預付稅項		37,687	42,844
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		1,073,642	571,022
現金及現金等值項目		<u>1,364,285</u>	<u>2,057,346</u>
		<u>5,341,011</u>	<u>4,046,512</u>
分類為持作出售之資產	10	-	278,531
流動資產總值		<u>5,341,011</u>	<u>4,325,043</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	1,421,643	957,047
已收按金及遞延收入		369,789	245,024
計息銀行貸款		200,669	82,031
定息優先票據	12	-	2,080,366
衍生金融工具		-	208,223
來自一合營公司貸款		218,542	192,731
應付稅項		112,982	104,958
流動負債總值		<u>2,323,625</u>	<u>3,870,380</u>
流動資產淨值		<u>3,017,386</u>	<u>454,663</u>
資產總值減流動負債		<u>25,904,639</u>	<u>21,349,899</u>

綜合財務狀況表（續）

於二零一八年七月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產總值減流動負債		25,904,639	21,349,899
非流動負債			
已收長期按金		144,235	140,240
計息銀行貸款		3,572,464	2,814,062
來自一前主要股東墊款		53,719	54,143
來自一同系附屬公司貸款		248,509	218,279
來自一合營公司貸款		426,156	649,779
有擔保票據	13	2,725,518	-
遞延稅項負債		2,945,714	2,704,032
非流動負債總值		<u>10,116,315</u>	<u>6,580,535</u>
		<u>15,788,324</u>	<u>14,769,364</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		1,635,221	1,628,509
儲備		13,867,646	12,955,602
		<u>15,502,867</u>	<u>14,584,111</u>
非控制性權益		<u>285,457</u>	<u>185,253</u>
		<u>15,788,324</u>	<u>14,769,364</u>

1. 編製基準

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

2. 會計政策及披露之變動

本集團已首次於本年度之財務報表中採納以下香港財務報告準則修訂本：

香港會計準則第 7 號修訂本	<i>披露計劃</i>
香港會計準則第 12 號修訂本	<i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>
香港財務報告準則在二零一四年 至二零一六年週期之年度改進 所載之香港財務報告準則 第 12 號修訂本	<i>於其他實體中之權益披露：澄清香港財務報告準則第 12 號之範圍</i>

香港會計準則第 7 號修訂本規定實體須作出披露，以使財務報表使用者可評估融資活動所產生之負債變動，包括現金流量變動及非現金變動。

除上文所述有關香港會計準則第 7 號修訂本之影響外，採納上述香港財務報告準則修訂本對財務報表並無造成重大財務影響。

3. 經營分部資料

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分部收益／業績：						
分部收益						
銷售予外界客戶	184,633	624,592	766,189	702,090	950,822	1,326,682
其他收益	2,599	1,617	140,545	120,634	143,144	122,251
總計	187,232	626,209	906,734	822,724	1,093,966	1,448,933
分部業績	5,026	44,340	1,352,493	1,167,066	1,357,519	1,211,406
銀行存款利息收入					38,887	22,595
未分配收益					9,206	6,750
未分配開支淨額					(84,546)	(31,426)
經營溢利					1,321,066	1,209,325
融資成本					(205,090)	(166,083)
應佔合營公司溢利	440,221	609,562	-	-	440,221	609,562
應佔聯營公司虧損	-	-	(192)	-	(192)	-
除稅及稅項賠償保證前溢利					1,556,005	1,652,804
稅項					(357,229)	(556,156)
稅項賠償保證					92,695	493,936
本年度溢利					1,291,471	1,590,584
分部資產／負債：						
分部資產	2,937,785	2,502,894	20,702,350	18,240,394	23,640,135	20,743,288
於合營公司之投資	1,849,437	1,387,570	-	-	1,849,437	1,387,570
於聯營公司之投資	-	-	5,932	343	5,932	343
未分配資產					2,732,760	2,810,547
分類為持作出售之資產					-	278,531
資產總值					28,228,264	25,220,279
分部負債	685,496	439,278	1,133,938	767,616	1,819,434	1,206,894
未分配負債					10,620,506	9,244,021
負債總值					12,439,940	10,450,915

於本年度，概無單一客戶佔本集團總營業額之10%以上（二零一七年：無）。

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

3. 經營分部資料 (續)

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他分部資料：						
折舊	1,887	2,248	71,743	65,090	73,630	67,338
企業及其他未分配折舊					4,803	4,888
					<u>78,433</u>	<u>72,226</u>
資本開支	1,098	1,142	1,388,698	1,340,700	1,389,796	1,341,842
企業及其他未分配資本開支					408	2,022
					<u>1,390,204</u>	<u>1,343,864</u>
投資物業公平值增值	-	-	860,037	800,104	860,037	800,104
撇減已落成待售物業至可變現淨值						
撥回／(撇減已落成待售物業 至可變現淨值)	(122)	3,829	-	-	(122)	3,829
撇減發展中物業至可變現淨值	38,222	-	-	-	38,222	-
向地方當局歸還土地使用權之 已收補償	-	6,801	-	-	-	6,801
物業交換之收益	-	-	41,379	-	41,379	-
處置物業、廠房及設備項目虧損	19	34	2,296	208	2,315	242
	<u>19</u>	<u>34</u>	<u>2,296</u>	<u>208</u>	<u>2,315</u>	<u>242</u>

4. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／（計入）下列各項：

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業管理費收入 ^φ		(116,929)	(108,194)
銀行存款利息收入 ^φ		(38,887)	(22,595)
銷售已落成物業之成本		102,356	509,032
有關租金收入之支出		169,149	153,406
銷售成本總值		<u>271,505</u>	<u>662,438</u>
折舊 [#]		78,433	72,226
於損益確認之有效對沖之無效部份*		-	7,925
預付地租攤銷		16,023	15,413
撥充發展中物業成本		(15,835)	(15,235)
		<u>188</u>	<u>178</u>
匯兌差異淨額*		31,509	58,715
處置物業、廠房及設備項目虧損 [#]		2,315	242
向地方當局歸還土地使用權之已收補償*		-	(6,801)
或然租金		(14,248)	(13,112)
物業交換之收益*	10	(41,379)	-
撇減已落成待售物業至可變現淨值／ （撇減已落成待售物業至可變現淨值撥回）*		122	(3,829)
撇減發展中物業至可變現淨值*		38,222	-
貨幣掉期公平值增值**		<u>(38,049)</u>	<u>(111,657)</u>

^φ 該等項目已計入綜合收益表之「其他收入及收益」內。

[#] 酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修之折舊支出61,457,000 港元（二零一七年：59,380,000 港元）及處置物業、廠房及設備項目虧損2,315,000 港元（二零一七年：242,000 港元）已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

* 有關支出／（收入）項目已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

** 截至二零一八年七月三十一日止年度，該項目已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。
截至二零一七年七月三十一日止年度，該項目已呈列於綜合收益表內。

5. 融資成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
利息支出：		
銀行貸款	167,789	138,726
定息優先票據	103,767	140,957
有擔保票據	78,557	-
來自一合營公司貸款	28,189	25,668
攤銷：		
銀行貸款	19,152	19,055
定息優先票據	6,349	8,145
有擔保票據	2,260	-
銀行融資費用及直接成本	13,376	12,689
	<u>419,439</u>	<u>345,240</u>
減：撥充發展中物業成本	(86,602)	(91,480)
撥充在建中投資物業成本	(81,436)	(62,586)
撥充在建工程成本	(46,311)	(25,091)
	<u>(214,349)</u>	<u>(179,157)</u>
融資成本總值	<u>205,090</u>	<u>166,083</u>

6. 稅項及稅項賠償保證

(a) 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（二零一七年：無）。其他地區之應課稅溢利已按本集團經營業務所在司法權區當時稅率計算稅項。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度 — 中國內地		
企業所得稅（「企業所得稅」）	<u>56,625</u>	<u>59,843</u>
土地增值稅（「土地增值稅」）		
本年度計提	27,157	58,391
過往年度撥備不足	-	122,258
	<u>27,157</u>	<u>180,649</u>
遞延	<u>273,447</u>	<u>315,664</u>
本年度稅項開支總值	<u>357,229</u>	<u>556,156</u>

6. 稅項及稅項賠償保證（續）

(b) 稅項賠償保證

為安排本公司於聯交所（現時在主板）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若干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而應付或分佔之若干潛在中國內地企業所得稅及土地增值稅，向本集團承諾作出賠償保證。於本年度，已就本集團或其合營公司出售位於中國內地廣州之若干物業所產生及支付之企業所得稅及土地增值稅從麗新發展收到稅項賠償保證 92,695,000 港元（二零一七年：493,936,000 港元）。

7. 股息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
就截至二零一七年七月三十一日止年度支付之末期股息 （二零一七年：就截至二零一六年七月三十一日止年度 支付之末期股息）	<u>65,184</u>	<u>58,420</u>
擬派末期－每股普通股0.20港元（二零一七年：0.20港元）	<u>65,409</u>	<u>65,148</u>

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

於二零一七年十二月十五日，本公司股東於股東週年大會上批准截至二零一七年七月三十一日止年度之應付末期股息（「二零一七年末期股息」）每股 0.20 港元以現金支付，或可選擇以股代息之方法（「二零一七年以股代息計劃」）代替。截至二零一八年七月三十一日止年度，本公司按每股 12.592 港元之視作價格發行 1,122,400 股每股面值 5.0 港元入賬列作繳足之新股份予選擇根據二零一七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 14,133,000 港元之二零一七年末期股息。餘下 51,051,000 港元之二零一七年末期股息已以現金支付。

有關二零一七年以股代息計劃之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年一月三日之通函。

8. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔本年度溢利 1,180,117,000 港元（二零一七年：1,477,452,000 港元）及年內已發行普通股加權平均數 326,434,171 股（二零一七年：324,941,534 股，經調整以反映下文所界定股份合併的影響）計算。本公司股東於二零一七年八月十四日舉行之股東特別大會上批准，每五十股每股面值 0.10 港元之已發行及尚未發行普通股合併為一股本公司股本中每股面值 5.00 港元之普通股，並自二零一七年八月十五日起生效（「**股份合併**」）。

每股攤薄盈利金額乃根據用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔本年度溢利計算。計算採用之普通股加權平均數乃按計算每股基本盈利所採用之年內已發行普通股數目，以及於全部具攤薄影響之潛在普通股被視為兌換為普通股時而假設已無償發行之普通股加權平均數計算。

每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<u>盈利</u>		
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利	<u>1,180,117</u>	<u>1,477,452</u>
		股份數目
	二零一八年	二零一七年
<u>股份</u>		
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	326,434,171	324,941,534
攤薄影響 — 普通股加權平均數： 購股權	<u>1,352,897</u>	<u>357,669</u>
	<u>327,787,068</u>	<u>325,299,203</u>

9. 應收賬款、按金及預付款項

本集團根據不同附屬公司所經營業務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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收貿易賬款淨額：		
一個月內	87,563	103,530
一至三個月	2,784	2,897
超過三個月	3,334	3,794
	<u>93,681</u>	<u>110,221</u>
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>276,777</u>	<u>146,450</u>
總計	<u>370,458</u>	<u>256,671</u>

10. 分類為持作出售之資產

交易事項（定義及披露見本集團截至二零一七年七月三十一日止年度經審核綜合財務報表附註22）已於截至二零一八年七月三十一日止年度完成，並於綜合收益表之「其他經營費用淨額」內確認及計入收益41,379,000港元。

11. 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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付貿易賬款：		
一個月內	178,907	201,075
一至三個月	46,067	4,244
超過三個月	264	552
	<u>225,238</u>	<u>205,871</u>
應計費用及其他應付賬款	<u>1,196,405</u>	<u>751,176</u>
總計	<u>1,421,643</u>	<u>957,047</u>

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

定息優先票據已於二零一八年七月三十一日止年度內之到期日悉數贖回。

13. 有擔保票據

350,000,000美元於二零二三年到期息率為5.65%之有擔保票據

於二零一八年一月十八日，Lai Fung Bonds (2018) Limited (本公司之全資附屬公司) 發行息率為 5.65% 之 350,000,000 美元定息有擔保票據，票據將於二零二三年一月十八日到期一次性償還。有擔保票據自二零一八年一月十八日開始計息，須自二零一八年七月十八日起於每年一月十八日及七月十八日每半年期末支付。有擔保票據於聯交所上市。

有擔保票據由本公司擔保，並擁有麗新發展所訂立之維好契約及股權購買承諾契據之利益。

14. 報告期後事項

於二零一八年五月二十八日，Transtrend Holdings Limited (「要約人」，麗新發展之全資附屬公司) 提出有條件自願性全面現金要約 (「豐德麗要約」)，以收購豐德麗控股有限公司 (「豐德麗」，本公司當時的最終控股公司) 全部已發行股份 (麗新發展、要約人或彼等各自之附屬公司已持有或同意將予收購者除外) (「豐德麗股份要約」) 及註銷豐德麗全部尚未行使之購股權。詳情載於本公司、麗新發展、麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」，麗新發展的最終控股公司)、豐德麗及要約人於二零一八年五月二十八日之聯合公佈。

於二零一八年七月二十五日，由於接獲有關豐德麗股份數目連同麗新發展及要約人已擁有或同意將予收購之豐德麗股份的股份要約之有效接納書將導致麗新發展及要約人於豐德麗之持股合共超出有投票權股份之 50%，故豐德麗股份要約成為無條件。詳情載於豐德麗、麗新發展及要約人於二零一八年七月二十五日之聯合公佈。

於二零一八年八月八日，於麗新製衣及麗新發展股東大會上提呈之有關豐德麗要約之所有決議案已以按股數投票表決之方式獲正式通過。因此，豐德麗要約之所有條件已獲達成或獲要約人豁免及豐德麗要約已於二零一八年八月八日於所有方面成為無條件。詳情載於本公司、麗新發展、麗新製衣、豐德麗及要約人於二零一八年八月八日之聯合公佈。其後，麗新製衣成為本公司之最終控股公司。

末期股息及截止過戶日期

董事會建議就截至二零一八年七月三十一日止年度派發末期股息每股0.20港元(二零一七年：每股0.20港元)予於二零一九年一月四日(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5.00港元的新股以代替現金，或部分收取現金及部分收取新股。

一份載有以股代息計劃詳情之通函及相關選擇表格預期於二零一九年一月十日(星期四)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二零一九年二月十三日(星期三)派付及寄送予於二零一九年一月四日(星期五)名列股東名冊之股東。

本公司將於二零一九年一月三日(星期四)及二零一九年一月四日(星期五)暫停辦理股東名冊之股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格獲派建議末期股息，所有相關之過戶文件及股票必須於二零一九年一月二日(星期三)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理登記手續。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

於回顧年度內，全球主要經濟體仍受不明朗因素影響。經濟前景受歐洲多個地區進行大選、英國脫歐的退出條款未明朗、美國及歐洲當地之恐襲事件以及近日美國與中國之間的貿易糾紛等全球事件影響而變得不穩定；儘管如此，基於審慎樂觀態度，資本市場依然展現相當的穩健性，惟部份該等事件於不久將來仍可能持續產生影響，令經濟前景蒙上陰霾。

儘管宏觀環境看似動盪，中國政府繼續砥礪前行，在採取積極的財政政策及穩健的貨幣政策雙管齊下，實現了經濟穩定增長。然而，在全球經濟表現低迷及與美國的貿易糾紛下，出口等部分行業進一步走弱。其實放緩的幅度部分已因中國政府推動其他行業發展並提振國內消費而得以抵銷，然而，長期影響仍持續可見。房地產行業是其中一個受惠行業，這從近期的多次土地拍賣及成交金額足可佐證。我們相信，房地產行業仍將為重要經濟支柱，並繼續顯著受政府政策所影響。長遠而言，中國政府施行之經濟策略對房地產行業無疑是個利好消息，而積極利好的財政政策亦將令一眾投資者及發展商同樣受惠。在中國政府現時的領導下，房地產行業可望持續穩定向前發展。

本集團之地區焦點及租賃主導策略近年來展現出一定防禦力。作為主要資產之約3,300,000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。於二零一五年一月十五日公佈之資產交換交易（內容有關廣州麗豐中心（廣州東風廣場第五期之辦公樓））已於二零一七年八月完成。此項交易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。本集團所擁有廣州麗豐中心之總建築面積（「**建築面積**」）由二零一七年七月三十一日之約626,700平方呎增至約705,500平方呎（不包括停車位），且該物業之商業面積及辦公樓（不包括自用面積）經已全數租出。

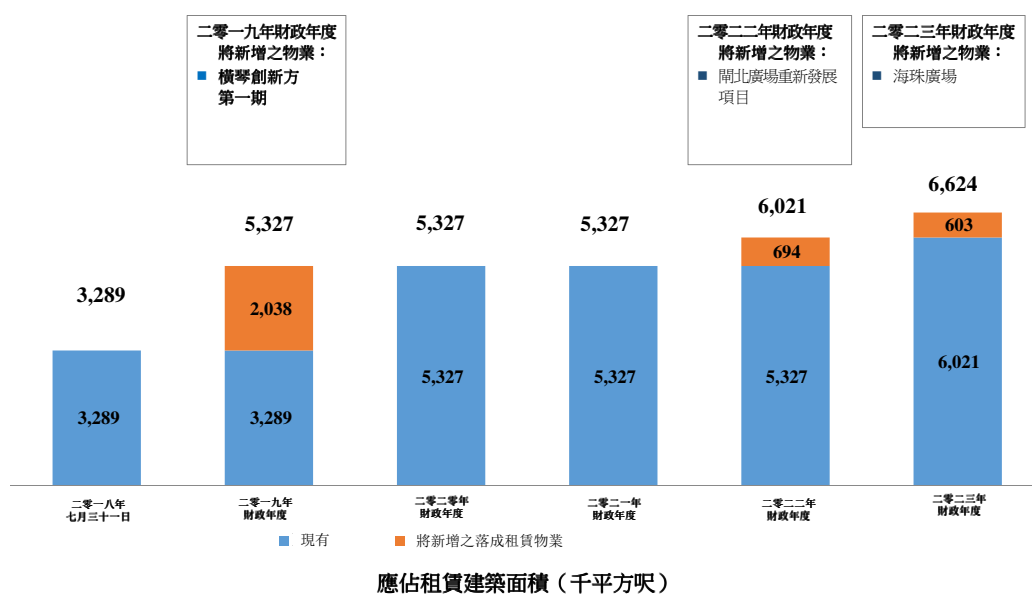
本集團於上海、廣州、中山及橫琴之若干項目正處於不同發展階段。通過於未來數年發展現有項目，租賃組合預期將由約 3,300,000 平方呎增加至約 6,600,000 平方呎。共同重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈之地基工程亦已於二零一七年九月開始動工。有關重新發展計劃包括一幢辦公樓、商場及地下停車位，預期將可為本集團之租賃組合增添總建築面積約 693,600 平方呎（不包括停車位）。

橫琴創新方項目（「**創新方**」）第一期之建築工程於二零一五年年底開始動工，目前進展良好，預期將於二零一九年上半年竣工。本集團與 Dr. Ing. h.c. F. Porsche AG（「**保時捷**」）於二零一七年九月訂立之框架協議於屆滿前並未就有關於創新方第二期發展汽車主題文化體驗館之保時捷特許知識產權授權及其提供顧問服務達成最終協議。於二零一七年十一月，本集團與哈羅國際（中國）管理服務有限公司及禮德控股有限公司訂立一份合作協議，以引進世界領先學府哈羅國際（中國）於珠海橫琴設立橫琴哈羅禮德學校（「**橫琴哈羅禮德學校**」）。該合作旨在全面提升橫琴及附近地區之教學水準，以滿足在珠江三角洲地區內包括橫琴、珠海、澳門及大灣區居住之國內外家庭之學習需要。橫琴哈羅禮德學校計劃將於橫琴創新方項目第二期內推行，惟須待收購第二期之土地後方可作實。本集團仍就有關土地出讓及創新方第二期發展與橫琴政府進行磋商。本集團正積極與不同國際品牌探討合作機會，致力打造獨一無二的個人化娛樂體驗。

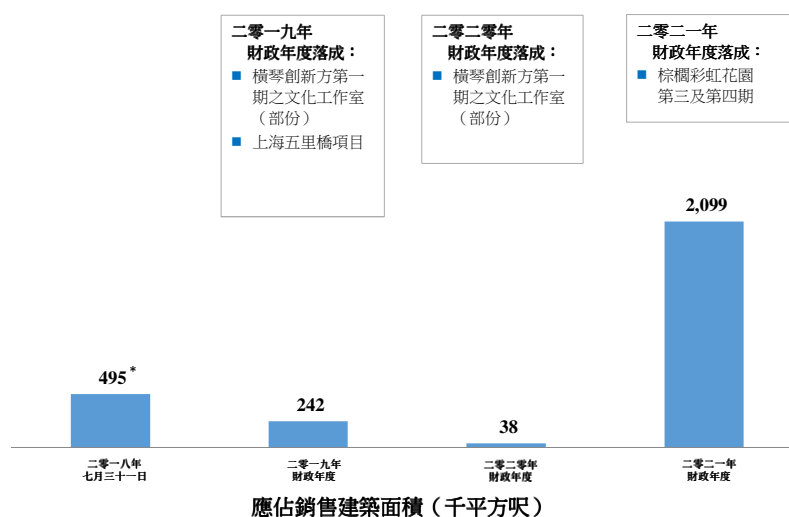
中山棕櫚彩虹花園之餘下住宅單位及橫琴創新方第一期之文化工作室預期將於未來財政年度為本集團帶來收益貢獻。本集團將繼續於擴充土地儲備時維持審慎及靈活作風。

下圖載列本集團於二零一八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：

租賃組合



待售項目



* 不包括中山棕櫚彩虹花園自用之商用部份。

本集團於二零一七年七月十八日所宣佈按「五十合一」基準進行之股份合併（「**股份合併**」）以及將股份之每手買賣單位由 20,000 股股份更改為 400 股股份，已於二零一七年八月十五日生效。期望此舉將提高投資本集團股份對更廣泛投資者之吸引力，尤其是內部規則可能另行禁止或限制買賣定價低於指定價格下限的證券之機構投資者，從而有助進一步拓闊本公司之股東基礎。

自二零一八年八月起至九月期間，本公司進行了一項由麗新發展提出自願性全面要約以收購並非由麗新發展擁有之豐德麗股份而觸發之強制性全面要約（「**麗豐要約**」）。麗豐要約已於二零一八年九月十三日終止。於本業績公佈日期，本公司仍為豐德麗擁有 50.60% 權益之附屬公司。

於二零一八年七月三十一日，本集團之土地儲備為 5,700,000 平方呎。本集團現金狀況穩健，於二零一八年七月三十一日分別擁有手頭現金 2,437,900,000 港元及未動用貸款融資 3,552,000,000 港元，負債淨值與權益比率為 32%，為本集團提供充分信心及更積極審視商機。本集團之財務流動性因於二零一八年一月發行之 350,000,000 美元有擔保票據（於香港聯合交易所有限公司上市）而得到加強。該有擔保票據之所得款項有助再融資於二零一八年四月到期之人民幣 1,800,000,000 元定息優先票據。本集團將繼續於擴充土地儲備及管理其財務狀況時維持其審慎靈活之作風。

末期業績概覽

截至二零一八年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 950,800,000 港元（二零一七年：1,326,700,000 港元），較去年同期減少約 28.3%。營業額減少主要由於出售中山棕櫚彩虹花園以及廣州東風廣場第五期之住宅單位，且大部份銷售已於截至二零一七年七月三十一日止年度內確認，及於回顧年度內可供出售物業之數量較少所致。毛利自去年之 664,200,000 港元微升至 679,300,000 港元。人民幣平均匯率於回顧年度內較去年上升約 5.6%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之營業額減少 32.1%。下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度			截至七月三十一日止年度		
	二零一八年* (百萬港元)	二零一七年* (百萬港元)	百分比 變動	二零一八年 (人民幣百萬元)	二零一七年 (人民幣百萬元)	百分比 變動
租金收入	766.2	702.1	9.1%	636.7	616.2	3.3%
物業銷售	184.6	624.6	-70.4%	153.4	548.2	-72.0%
總計：	950.8	1,326.7	-28.3%	790.1	1,164.4	-32.1%

* 截至二零一八年及二零一七年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為 0.8310 及 0.8777。

本公司擁有人應佔純利約為 1,180,100,000 港元（二零一七年：1,477,500,000 港元），較去年同期減少約 20.1%。減少乃主要由於 (i) 來自銷售廣州御金沙（為與凱德置地中國控股私人有限公司（「**凱德中國**」）之合營項目）之溢利貢獻較去年有所減少，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；及 (ii) 根據與本公司於一九九七年在聯交所上市有關之稅項賠償保證契據，本集團自麗新發展收取之稅項賠償保證金額較去年有所減少。

每股基本盈利為 3.615 港元（二零一七年：4.547 港元）。

扣除物業重估之影響，本公司擁有人應佔純利約為 629,100,000 港元（二零一七年：987,900,000 港元），較去年減少約 36.3%。撇除物業重估效應，每股基本盈利減少至 1.927 港元（二零一七年：3.040 港元）。

由於本公司之股份合併已於二零一七年八月十五日生效，為計算每股基本盈利及經調整每股基本盈利，已按上文所述對本公司截至二零一七年七月三十一日止年度之已發行股份加權平均數作出調整。

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	
	二零一八年	二零一七年
已呈報	1,180.1	1,477.5
投資物業的調整		
物業重估	(860.0)	(800.1)
投資物業遞延稅項	215.0	200.0
非控制性權益分佔之重估變動減遞延稅項	94.0	110.5
除稅及稅項賠償保證後純利，不包括投資物業重估收益	629.1	987.9

於二零一八年七月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為 15,502,900,000 港元（二零一七年：14,584,100,000 港元）。於二零一八年七月三十一日，本公司擁有人應佔每股經調整資產淨值由二零一七年七月三十一日之每股 44.78 港元增加至每股 47.40 港元。由於本公司之股份合併已於二零一七年八月十五日生效，故已對本公司於二零一七年七月三十一日之已發行股份總數作出調整。

物業組合組成

於二零一八年七月三十一日，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	1,643	1,048	-	-	2,691	799
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓	-	-	598	-	598	-
發展中物業 ²	1,100	1,740	821	2,052	5,713	4,380
已落成待售物業	43 ³	-	-	486	529	2,271
本集團主要物業之 總建築面積	2,786	2,788	1,419	2,538	9,531	7,450

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（包括中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場之33,699平方呎現時作自用之商業面積）。

物業投資

租金收入

截至二零一八年七月三十一日止年度，本集團自租賃業務錄得營業額766,200,000港元（二零一七年：702,100,000港元），較去年增長9.1%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之租金收入增加3.3%。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			截至七月三十一日止年度			年結日出租率 (%)
	二零一八年# (百萬港元)	二零一七年# (百萬港元)	百分比 變動	二零一八年 (人民幣百萬元)	二零一七年 (人民幣百萬元)	百分比 變動	
上海							
上海香港廣場	416.9	399.4	4.4	346.4	350.6	-1.2	零售：96.8% 辦公室：94.8% 酒店式服務公寓：91.5%
上海五月花生活廣場	75.9	75.4	0.7	63.1	66.2	-4.7	零售：48.2%* 酒店：72.2%
上海凱欣豪園	25.0	20.0	25.0	20.7	17.5	18.3	100.0%
廣州							
廣州五月花商業廣場	113.2	105.5	7.3	94.1	92.6	1.6	99.2%
廣州富邦廣場	19.8	18.4	7.6	16.5	16.1	2.5	100.0%
廣州麗豐中心	105.2	74.9	40.5	87.4	65.7	33.0	零售：100.0% 辦公室：100.0%**
中山							
中山棕櫚彩虹花園	10.2	8.5	20.0	8.5	7.5	13.3	零售：75.5%** 酒店式服務公寓：51.9%
總計：	766.2	702.1	9.1	636.7	616.2	3.3	

截至二零一八年及二零一七年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為 0.8310 及 0.8777

* 出租率下跌乃由於樂天瑪特之租約於二零一八年七月三日提早終止所致。本集團現時正與若干有意租戶磋商以填補空置舖位。

** 不包括自用面積

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零一八年七月三十一日止年度			截至二零一七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		181.2	468,434		181.7	468,434
辦公室		103.2	362,096		93.4	362,096
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		125.2	355,267		117.1	355,267
停車位		7.3	不適用		7.2	不適用
		416.9	1,185,797		399.4	1,185,797
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		34.3	320,314		35.1	320,314
酒店 (客房收益及餐飲)		37.6	143,846		36.6	143,846
停車位		4.0	不適用		3.7	不適用
		75.9	464,160		75.4	464,160
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		21.0	77,959		16.6	77,959
停車位		4.0	不適用		3.4	不適用
		25.0	77,959		20.0	77,959
廣州						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		98.6	357,424		91.3	357,424
辦公室		11.6	79,431		10.9	79,431
停車位		3.0	不適用		3.3	不適用
		113.2	436,855		105.5	436,855
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		19.8	171,968		18.4	171,968
廣州麗豐中心	100%			100%		
零售		12.7	99,054		9.4	101,283
辦公室		86.6	606,495		62.5	525,463
停車位		5.9	不適用		3.0	不適用
		105.2	705,549		74.9	626,746
中山						
中山棕櫚彩虹花園	100%			100%		
零售*		4.2	147,408		3.3	127,884
酒店式服務公寓 (客房收益)		6.0	98,556		5.2	98,556
		10.2	245,964		8.5	226,440
總計：		766.2	3,288,252		702.1	3,189,925

*不包括自用面積

鑒於所有主要物業大致已全數租出，整體租金收入穩定。廣州麗豐中心之強勁增長乃主要由於其在回顧年度內經已全數租出所致。

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（內容有關廣州麗豐中心（廣州東風廣場第五期之辦公樓））已於二零一七年八月完成。此項交易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。本集團所擁有廣州麗豐中心之總建築面積由二零一七年七月三十一日之約 626,700 平方呎增至約 705,500 平方呎（不包括停車位），且該物業之商業面積及辦公樓（不包括自用面積）經已全數租出。

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。該雙子式大樓之間有行人天橋連接。

該物業之總建築面積約為1,190,000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362,100平方呎、468,400平方呎及355,300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、Tiffany，以及國際著名奢侈品牌及選擇繁多之不同食肆。

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經營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。零售商場之主要租戶樂天瑪特之租約已於二零一八年七月三日提早終止。本集團正與若干有意租戶磋商以填補空置舖位。

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廣州東風廣場第五期之辦公樓。廣州東風廣場為分期興建之項目。該幢38層高之辦公樓已於二零一六年六月落成。

於二零一五年一月十五日公佈之與廣州輕工之資產交換交易於二零一七年八月完成。於二零一八年七月三十一日，本集團所擁有廣州麗豐中心之總建築面積由二零一七年七月三十一日之約626,700平方呎增至約705,500平方呎（不包括停車位），且該物業之商業面積及辦公樓（不包括自用面積）經已全數租出。

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場為全資住宅項目中山棕櫚彩虹花園之商業元素。中山棕櫚彩虹花園位於中山西區彩虹規劃區。其總建築面積約為181,000平方呎，於年末之出租率約為75.5%（不包括自用面積）。

酒店及酒店式服務公寓

上海雅詩閣淮海路服務公寓

位於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區70多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為357,000平方呎，而本集團應佔之建築面積約為355,300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）。回顧年度內平均出租率達87.3%，平均房租約為1,237港元。

上海寰星酒店

上海寰星酒店樓高17層，項目位於靜安區之五月花生活廣場，可步行至上海地鐵站1、3及4號線，連接主要高速公路。239個酒店房間均配備家具，並設有設計時尚的獨立客廳、睡房、配備齊全的廚房及豪華浴室，可供短租或長租，迎合世界各地商務旅客的需要。總建築面積約為143,800平方呎，而本集團應佔之建築面積約為143,800平方呎。回顧年度內平均出租率達75.7%，平均房租約為545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，戶型包括一房及兩房套房，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。回顧年度內平均出租率達53.2%，平均房租約為378港元。

物業發展

已確認銷售

截至二零一八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而錄得營業額184,600,000港元（二零一七年：624,600,000港元），較去年減少70.4%。

已確認總銷售主要由廣州東風廣場第五期及中山棕櫚彩虹花園之住宅單位之銷售表現所帶動，兩者分別已售出住宅建築面積約7,521平方呎及84,936平方呎，銷售收益分別達50,200,000港元及90,500,000港元。

截至二零一八年七月三十一日止年度，已確認之整體平均售價（不包括廣州御金沙及停車位）約為每平方呎1,649港元（二零一七年：每平方呎983港元）。廣州御金沙住宅單位及零售單位之銷售表現良好，平均售價分別達每平方呎3,616港元及5,445港元，該金額於綜合收益表內確認為「應佔合營公司溢利」。

截至二零一八年七月三十一日止年度物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	單位 數目	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###)	(人民幣百萬元)
廣州東風廣場 住宅單位 — 第五期	7	7,521	6,980	50.2	41.7
廣州東山京士柏 商業單位	1	3,337	2,380	7.5	6.3
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	70	84,936	1,148	90.5	75.2
其他				1.1	0.9
小計	78	95,794	1,649	149.3	124.1
廣州東山京士柏 停車位	6			4.6	3.8
廣州東風廣場 停車位	27			30.7	25.5
總計				184.6	153.4
合營公司項目之已確認銷售					
廣州御金沙					
住宅單位**(按47.5%基準)	42	92,288	3,616	313.8	260.8
零售單位**(按47.5%基準)	-	665	5,445	3.4	2.8
小計	42	92,953	3,629	317.2	263.6
停車位**(按47.5%基準)	45			16.1	13.4
總計				333.3	277.0

扣除營業稅前及含增值稅

截至二零一八年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.8310

* 扣除營業稅後及不含增值稅

** 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。截至二零一八年七月三十一日止年度，已售出89個住宅單位及1個零售單位，而已確認之銷售（扣除營業稅後及不含增值稅）667,900,000港元（不包括停車位）是來自整個項目，並確認約195,690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33,800,000港元是來自整個項目。

已簽約之銷售

於二零一八年七月三十一日，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橫琴創新方第一期之工作室分別錄得已簽約但尚未確認之銷售51,800,000港元及246,900,000港元，而銷售廣州東山京士柏、廣州東風廣場及中山棕櫚彩虹花園之6個停車位則錄得3,400,000港元。橫琴創新方第一期工作室之銷售勢頭強勁，平均售價達到每平方呎5,207港元。扣除貨幣換算造成之影響，於二零一八年七月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位、工作室及停車位銷售總額（不包括廣州御金沙）為人民幣251,000,000元（二零一七年七月三十一日：人民幣125,700,000元）。

於二零一八年七月三十一日，本集團之已簽約但尚未確認銷售總額（包括廣州御金沙及停車位）為302,500,000港元（二零一七年七月三十一日：402,800,000港元）。於二零一八年七月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位及停車位銷售額（包括廣州御金沙）為人民幣251,300,000元（二零一七年七月三十一日：人民幣353,600,000元）。

於二零一八年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

已簽約基準	單位 數目	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 ^{##})	營業額 [#] (人民幣百萬元)
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	31	34,614	1,497	51.8	43.0
橫琴創新方					
工作室	11	47,420	5,207	246.9	205.2
小計	42	82,034	3,641	298.7	248.2
廣州東山京士柏					
停車位	2			1.6	1.3
廣州東風廣場					
停車位	1			1.2	1.0
中山棕櫚彩虹花園					
停車位	3			0.6	0.5
小計				302.1	251.0
合營公司項目已簽約之銷售					
廣州御金沙					
停車位** (按47.5%基準)	1			0.4	0.3
小計				0.4	0.3
總計 (不包括停車位)	42	82,034	3,641	298.7	248.2
總計 (包括停車位)				302.5	251.3

[#] 扣除營業稅前及含增值稅

^{##} 截至二零一八年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.8310

^{**} 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。於二零一八年七月三十一日，來自停車位之已簽約但尚未確認之銷售800,000港元是來自整個項目。

主要已落成待售及發展中物業之回顧

上海閘北廣場重新發展項目

上海閘北廣場第一期位於上海靜安區天目西路，鄰近上海火車站，包括辦公室單位、零售商場及停車位。上海閘北廣場第二期位於閘北廣場第一期毗連之空地。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閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈，有關重新發展計劃包括一幢辦公樓、商場及地下停車位，預期將可為本集團之租賃組合增添總建築面積約693,600平方呎（不包括停車位）。閘北廣場第一期及匯貢大廈之拆卸工程已於二零一七年五月完工，而地基工程亦已於二零一七年九月開始動工。此項目預期將於二零二一年第四季度竣工。

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。截至二零一八年七月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出，賬面值約為103,400,000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83,700平方呎，並擬發展作高檔豪華住宅項目。建築工程已於二零一七年八月開始動工。此項目預期將於二零一九年第二季度竣工。

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約為1,024,900平方呎，包括兩幢住宅大樓（建築面積約為319,400平方呎）、一幢辦公樓及配套零售商舖（建築面積約為705,500平方呎）。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。截至二零一八年七月三十一日止年度，已確認建築面積7,521平方呎之平均售價為每平方呎6,980港元，貢獻營業額50,200,000港元。截至二零一八年七月三十一日，該發展項目之20個停車位尚未售出，賬面值約為12,700,000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，總項目建築面積約為 5,459,000 平方呎，該項目包括約 2,796 個低層及高層住宅單位連商場設施，總面積為 3,833,000 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。

於回顧年度內，已確認本集團應佔之 92,953 平方呎，並帶來應佔銷售所得款項 317,200,000 港元。於二零一八年七月三十一日，本集團應佔已簽約但尚未確認之停車位銷售約為 400,000 港元。該項目之建設工程經已完工。

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，1 個商業單位之銷售貢獻營業額 7,500,000 港元。於二零一八年七月三十一日，2 個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為 1,600,000 港元。

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。預期將於二零二二年第四季度竣工。

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 6,075,000 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 4,466,000 平方呎。

於回顧年度內，已確認之高層住宅單位為 84,936 平方呎，平均售價為每平方呎 1,148 港元，貢獻銷售營業額 90,500,000 港元。於二零一八年七月三十一日，住宅單位之已簽約但尚未確認之銷售為 51,800,000 港元，平均售價為每平方呎 1,497 港元。於二零一八年七月三十一日，該發展項目之已落成待售住宅單位為 486,500 平方呎，賬面值約為 395,900,000 港元。餘下發展中建築面積約 2,099,200 平方呎。以下為現時預期餘下各期之發展情況：

階段	說明	概約建築面積* (平方呎)	預計完成時間
第三期	高層住宅單位（包括商業單位）	523,100	二零二零年第三季度
第四期	高層住宅單位（包括商業單位）	1,576,100	二零二一年第二季度

* 不包括停車位及配套設施

本集團正密切監察市場環境，並將相應調整發展進度。

橫琴創新方

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，該項目由本集團及豐德麗控股有限公司分別擁有 80%及 20%。創新方第一期總建築面積為 4,200,000 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土地出讓合同，創新方第一期之最低投資要求約為人民幣 3,000,000,000 元（約相等於 3,500,000,000 港元），其中約人民幣 523,300,000 元（約相等於 601,900,000 港元）為土地成本。創新方第一期之總體發展方案已於二零一五年一月獲審批通過，建築工程已於二零一五年底開始動工。預期將於二零一九年上半年竣工。

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	596,727
文化工作坊	429,641
文化商業區	523,843
表演廳	160,937
文化景點	293,292
辦公室	542,447
文化工作室（作出售）	244,936
停車位	582,827
配套設施及其他	844,817
總計：	4,219,467

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.就有關於創新方第一期兩個表演廳之其中一個表演廳開發及經營獅門娛樂天地™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）獲委任為施工階段的顧問，負責監督開業前的籌備工作及獅門娛樂天地™未來至少十年的營運。獅門娛樂天地™預期設有多項景點、零售及餐飲體驗，將以獅門最為著名的全球電影專營權為主題，包括《飢餓遊戲》、《吸血新世紀》、《分歧者》系列、《非常盜》、《埃及神戰》及《逃亡大計》。

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名為國家地理探險家中心之親子學習體驗中心，其面積預期約為 50,200 平方呎，兼具 18 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。

於二零一七年六月，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。

於二零一七年一月，本集團與悅興股份有限公司（現稱行健國際股份有限公司，於台灣擁有台北市北投健康管理醫院）訂立一份股東協議，以成立一間合營公司於創新方第一期共同發展一間醫療及美容中心。該醫療保健旅遊勝地預期佔地約 80,000 平方呎，為旅客提供綜合醫療體檢、美容諮詢及保健服務。

於二零一七年六月，本集團與皇家馬德里訂立一份特許協議，內容有關於創新方發展及營運皇家馬德里足球娛樂體驗中心。於二零一七年十一月，本集團與哈羅國際（中國）管理服務有限公司及禮德控股有限公司訂立一份合作協議，以引進世界領先學府哈羅國際（中國）於橫琴設立橫琴哈羅禮德學校。皇家馬德里足球娛樂體驗中心及橫琴哈羅禮德學校均計劃將於橫琴創新方項目第二期內推行，惟須待收購第二期之土地後方可作實。本集團仍就有關土地出讓及創新方第二期發展與橫琴政府進行磋商。

本集團與保時捷於二零一七年九月所訂立之框架協議屆滿前並未就有關於創新方第二期發展汽車主題文化體驗館之保時捷特許知識產權授權及提供顧問服務達成最終協議。

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零一八年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為2,437,900,000港元，本集團之未動用貸款融資為3,552,000,000港元。

於二零一八年七月三十一日，本集團之借款總額為7,445,600,000港元（二零一七年：6,091,400,000港元），較二零一七年增加1,354,200,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達15,502,900,000港元（二零一七年：14,584,100,000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32%（二零一七年：24%）。本集團為數7,445,600,000港元借款之到期情況妥為分散：其中419,200,000港元須於一年內償還、1,184,200,000港元須於第二年償還、5,648,100,000港元須於第三年至第五年償還及194,100,000港元須於第五年後償還。

本集團分別約45%及51%之借款為定息及浮息借款，其餘4%為免息借款。

除擔保票據外，本集團為數4,720,100,000 港元之其他借款中53%以人民幣（「人民幣」）計值、37%以港元（「港元」）計值及10%以美元（「美元」）計值。

本集團之2,725,500,000 港元之有擔保票據以美元計值。本集團與財務機構訂立貨幣掉期協議及有擔保票據已有效地轉換為以港元計值之債務。

本集團為數2,437,900,000 港元之現金及銀行結餘中85%以人民幣計值、8%以港元計值及7%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11,575,200,000 港元之投資物業、總賬面值約為1,366,700,000 港元之發展中物業、總賬面值約為464,700,000 港元之酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修、總賬面值約為904,200,000 港元之在建工程及約650,700,000 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。

購買、出售或贖回上市證券

於二零一八年四月二十五日，本公司已悉數贖回所有其於二零一三年發行之二零一八年到期息率為 6.875% 之定息優先票據。除以上所披露者外，於截至二零一八年七月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

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

本公司於截至二零一八年七月三十一日止年度一直遵守企業管治守則所載之所有守則條文，惟以下守則條文第A.4.1 條及A.5.1 條之偏離則除外：

根據守則條文第A.4.1 條，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

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

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

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

僱員及薪酬政策

於二零一八年七月三十一日，本集團合共僱用約 1,300 名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而評核。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

投資者關係

為確保投資者對本公司有更深入之瞭解，管理層積極參與投資者關係項目。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與國際非交易簡報會，以傳達本公司之財務表現及環球業務策略。

自二零一七年八月一日起，本公司已與眾多研究分析員及投資者會面，並出席了以下非交易簡報會：

月份	活動	主辦機構	地點
二零一七年十月	業績刊發後之非交易簡報會	里昂證券	香港
二零一七年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一七年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	法國巴黎銀行	倫敦
二零一七年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	法國巴黎銀行	紐約／洛杉磯
二零一八年一月	交易簡報會－麗豐美元有擔保票據	星展銀行／滙豐銀行／ 華僑銀行／瑞銀	新加坡
二零一八年一月	交易簡報會－麗豐美元有擔保票據	星展銀行／滙豐銀行／ 華僑銀行／瑞銀	香港
二零一八年一月	亞洲脈搏研討會	星展銀行	新加坡
二零一八年三月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	香港
二零一八年三月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一八年四月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	倫敦
二零一八年四月	業績刊發後之非交易簡報會	大和	紐約
二零一八年五月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	吉隆坡
二零一八年九月	二零一八年渣打銀行年度投資者 反向路演	渣打銀行	香港

本公司亦已發佈之研究報告載列如下：

公司	分析員	發佈日期
滙豐銀行	Keith CHAN	二零一七年十月二十三日

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

全年業績之審閱

本公司審核委員會現由其中兩名獨立非執行董事，即羅健豪先生及林秉軍先生，以及一名非執行董事羅臻毓先生（替代董事：潘子翔先生）所組成。該委員會已審閱本公司截至二零一八年七月三十一日止年度之綜合業績（包括綜合財務報表）。

獨立核數師審閱初步業績公佈

本集團載列於本初步公佈之截至二零一八年七月三十一日止年度綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註之數字，已由本公司核數師核對，與本集團本年度綜合財務報表所載之數字一致。本公司核數師安永會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作之核證業務，因此安永會計師事務所並無就本初步公佈作出任何核證聲明。

股東週年大會

本公司謹定於二零一八年十二月二十一日（星期五）召開股東週年大會。該股東週年大會通告連同本公司截至二零一八年七月三十一日止年度之年報將於二零一八年十一月中旬於聯交所及本公司各自之網站上刊發及寄發予各股東。

承董事會命
主席
周福安

香港，二零一八年十月二十五日

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