



麗新發展

(股份代號: 488)



麗新發展有限公司

年報

截至二零一五年七月三十一日止年度

封面圖片
尖沙咀天文臺道8號



目錄

2	公司資料
3	公司簡介
4	主席報告書
9	財務摘要
11	管理層討論及分析
22	財務資料概要
24	主要物業詳情
26	企業社會責任報告書
28	企業管治報告書
43	董事之履歷
48	董事會報告書
64	股東信息
65	獨立核數師報告書
67	綜合收益表
68	綜合全面收益表
69	綜合財務狀況表
71	綜合權益變動表
72	綜合現金流量表
75	財務報表附註
153	股東週年大會通告

公司資料

註冊成立地點

香港

董事會

執行董事

林建岳 · GBS (主席)
周福安 (副主席)
劉樹仁 (行政總裁)
林孝賢

非執行董事

林建名
余寶珠

獨立非執行董事

葉澍堃 · GBS · JP
林秉軍
梁樹賢

審核委員會

梁樹賢 (主席)
林秉軍
林建名

薪酬委員會

梁樹賢 (主席)
周福安
林秉軍

公司秘書

周國和

註冊辦事處／主要辦事處

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) 2785 2775

授權代表

周福安
周國和

股份過戶登記處

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

東亞銀行有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
星展銀行
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
香港分行
大華銀行

股份資料

上市地點

香港聯合交易所有限公司主板

股份代號

488

買賣單位

15,000 股

網址

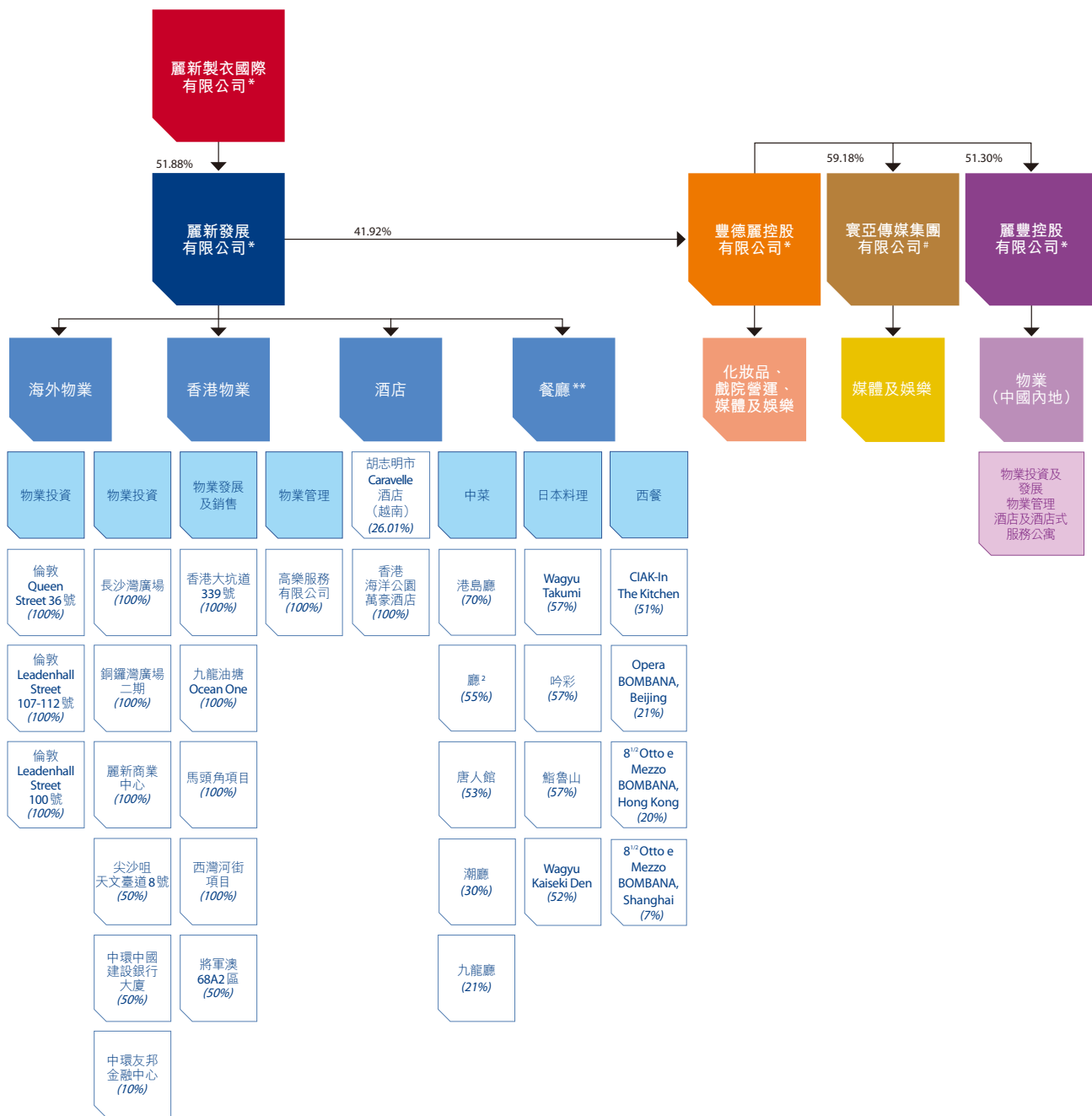
www.laisun.com

投資者關係

電話：(852) 2853 6116
傳真：(852) 2853 6651
電子郵件：ir@laisun.com

公司簡介

麗新發展有限公司是麗新集團成員之一。本公司業務多元化，主要業務包括物業投資、物業發展、酒店及餐廳投資及營運以及投資控股。本公司於集團重組後於一九八八年三月在香港聯合交易所有限公司上市。



* 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
** 在多間附屬公司及聯營公司下營運

於二零一五年十月十五日之公司架構

主席
林建岳博士



本人欣然呈報麗新發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一五年七月三十一日止年度之經審核綜合業績。

末期業績概覽

截至二零一五年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 1,541,700,000 港元(二零一四年：2,109,600,000 港元)及毛利 895,600,000 港元(二零一四年：1,057,900,000 港元)，較上年度分別減少約 26.9% 及 15.3%。營業額及毛利減少主要由於 Ocean One 逾 90% 住宅單位之銷售於二零一四年七月三十一日前已完成，以及於二零一五年可供出售之物業較少所致。下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度		差額 (百萬港元)	百分比變動
	二零一五年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)		
物業投資	655.5	502.3	153.2	30.5%
物業發展及銷售	277.8	1,046.9	-769.1	-73.5%
餐廳業務	201.7	167.1	34.6	20.7%
酒店業務及其他	406.7	393.3	13.4	3.4%
總計：	1,541.7	2,109.6	-567.9	-26.9%

末期業績概覽(續)

本公司擁有人應佔溢利淨額約為2,018,300,000港元(二零一四年：1,478,700,000港元)，較去年增加約36.5%。大幅增加乃由於回顧年度內本集團投資物業重估前溢利減少以及本集團投資物業重估大幅增值所致。若不計及物業重估之影響，本公司擁有人應佔溢利淨額約290,600,000港元(二零一四年：333,200,000港元)。若計入及不計入物業重估之影響，每股基本盈利分別為0.101港元(二零一四年：0.074港元)及0.014港元(二零一四年：0.017港元)。

本公司擁有人應佔溢利(百萬港元)	截至七月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年
已呈報	2,018.3	1,478.7
減：投資物業重估收益調整		
— 本公司及附屬公司	(1,289.3)	(928.8)
— 聯營公司及合營公司	(438.4)	(216.7)
不計及投資物業重估收益之除稅後溢利淨額	290.6	333.2

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

末期股息

董事會決定就截至二零一五年七月三十一日止財政年度建議派發末期股息每股0.25港仙(二零一四年：每股0.25港仙)予於二零一五年十二月二十二日(星期二)名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)，股息金額為50,236,000港元，惟須待股東於二零一五年十二月十一日(星期五)舉行之本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後方可作實。

年內並無宣派中期股息(二零一四年：無)。

董事建議股東有權選擇以新股代替現金收取末期股息。以股代息計劃須待：(1)將於股東週年大會批准建議派發末期股息；及(2)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准根據該計劃發行之新股上市及買賣後方可作實。

末期股息(續)

一份載有以股代息計劃詳情之通函及以股代息選擇表格將於二零一五年十二月三十日(星期三)或前後寄發予股東。預期以股代息之末期股息單及股票將於二零一六年一月二十九日(星期五)或前後寄發予股東。

業務回顧及展望

全球經濟體系的復甦步伐仍未穩固，亮點更乏善足陳。即使持續獲全球中央銀行支持，經濟的基本因素仍脆弱不穩。環球地緣經濟局勢緊張，為不明朗前景增添變數。在此情況下，加上中華人民共和國(「中國」)經濟增長放緩，令香港經濟表現受到影響。

儘管市況嚴竣，香港地產界持續表現平穩。由於多個知名租戶提前終止租約，零售市場(尤其是路面零售商舖)因而受挫，而辦公室租賃增長依然強勁。雖然市場憂慮加息，但空置率偏低令租金進一步攀升。即使數年前已引入監管措施，住宅市場仍然表現突出，尤其是面積較小之單位。新盤樓價高企，反映了相關需求仍然熱烈，這一點可說是毋庸置疑。除非出現任何不可預見的情況，該等監控措施將持續推行，直至土地供應能夠趕上需求為止；儘管政府已加以重視及努力，可能仍需時多年才可見成效。建築行業的勞工供應短缺，導致工資通漲，持續為成本管理帶來挑戰。

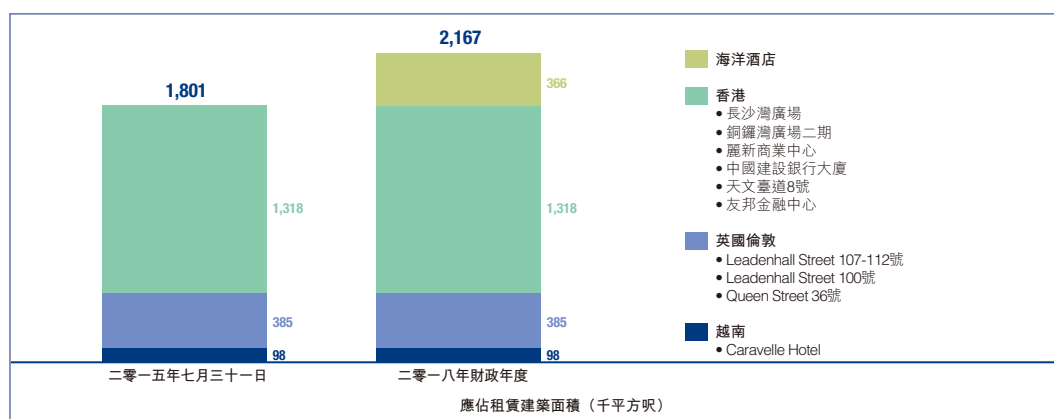
本集團在當前的困境中表現出色。面積約達1,800,000平方呎的租賃組合於高出租率下帶來穩定的租金收入。租金收入透過調整租戶結構、調節租金及倫敦物業帶來的全年貢獻有所增加。天文臺道8號物業於二零一五年六月竣工，將在香港尖沙咀區之黃金地段增加82,585平方呎應佔建築面積(「**建築面積**」)。於本年報日期，該樓宇約44%樓面面積已租出或放租，而另外約30%樓面面積正在洽談當中。大坑道339號豪華住宅物業九個單位中，其中三個已於回顧年度內出售，而另外兩個單位則於年結日後售出。

業務回顧及展望(續)

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

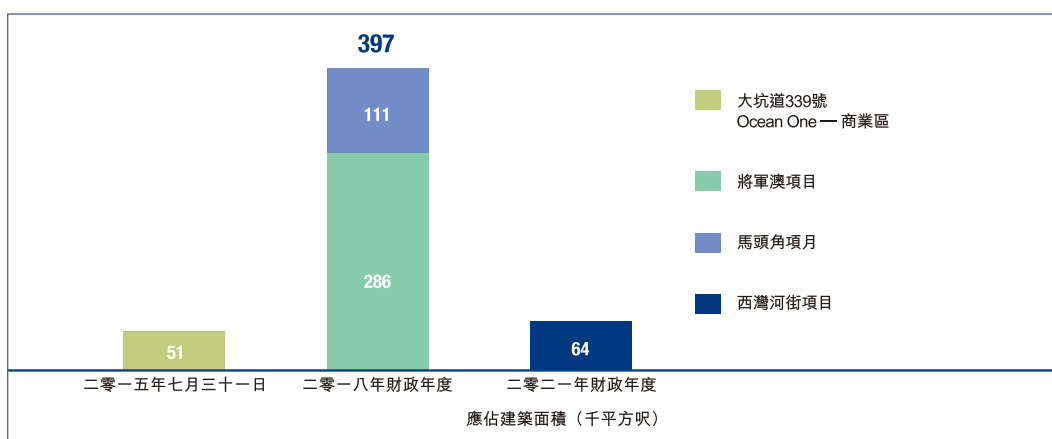
日期	承接項目	總建築面積 (平方呎)	用途	預期竣工日期
香港				
發展物業				
二零一二年十一月	將軍澳項目	572,852	商業／住宅	二零一七年 第四季度
二零一四年四月	馬頭角項目	111,444	商業／住宅	二零一八年 第一季度
二零一四年五月	香港海洋公園萬豪酒店 (「海洋酒店」)	366,000	酒店	二零一七年 第四季度
二零一五年九月	西灣河街項目	64,303	商業／住宅	二零二零年
英國倫敦				
投資物業				
二零一四年四月	Leadenhall Street 107-112 號	146,606	辦公室	不適用
二零一四年十一月	Leadenhall Street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

海洋酒店將由萬豪集團營運，將提供合共 471 間客房，為本集團約為 1,800,000 平方呎之現有租賃組合新增約 366,000 平方呎之應佔租賃空間。下圖載列本集團租賃組合之預期增長：



業務回顧及展望(續)

自於二零一二年十一月取得將軍澳土地後，本集團持續參與政府數項投標以加快項目發展。於二零一四年四月，本集團成功投得位於香港九龍馬頭角之香港市區重建局項目，其將會發展成中級住宅單位以供出售，總建築面積約為111,444平方呎。於二零一五年九月，本集團成功投得香港市區重建局於香港筲箕灣之西灣河街項目之發展權。完工後，該項目計劃將提供約140個住宅單位，總建築面積約為64,303平方呎。下圖載列本集團發展項目之進度：



本集團財政狀況非常穩健，擁有手頭現金1,253,500,000港元，於二零一五年七月三十一日之淨債項權益比率為25.3%，令本集團充滿信心，更積極物色商機。然而，本集團將繼續採納審慎而靈活之方法，以增加土地儲備及管理其財務狀況。

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利益相關者的支持下，我們將繼續引領本集團審慎及持續向前邁進。

主席

林建岳

香港

二零一五年十月十五日

財務摘要

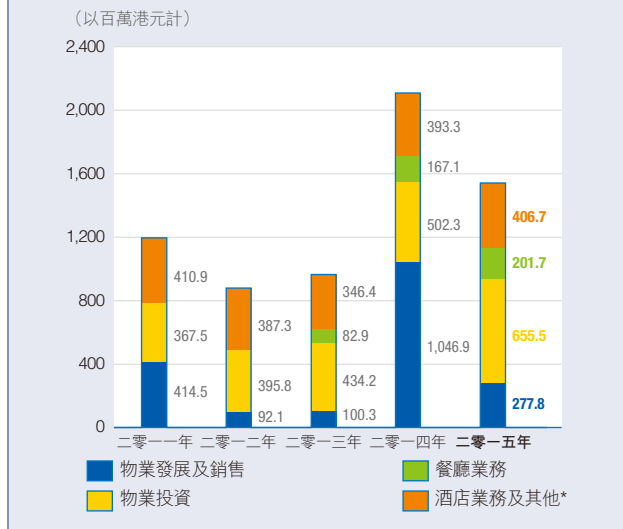
		截至 二零一五年 七月三十一日 止年度	截至 二零一四年 七月三十一日 止年度	%
營業額	(百萬港元)	1,541.7	2,109.6	-27%
毛利	(百萬港元)	895.6	1,057.9	-15%
毛利率	(%)	58%	50%	
經營溢利	(百萬港元)	1,863.5	1,477.0	26%
經營邊際利潤	(%)	121%	70%	
本公司擁有人應佔溢利	(百萬港元)			
— 不計及物業重估影響		290.6	333.2	-13%
— 計及物業重估影響		2,018.3	1,478.7	36%
淨邊際利潤	(%)			
— 不計及物業重估影響		19%	16%	
— 計及物業重估影響		131%	70%	
每股基本盈利	(港元)			
— 不計及物業重估影響		0.014	0.017	-18%
— 計及物業重估影響		0.101	0.074	36%
本公司擁有人應佔權益	(百萬港元)	22,662.5	20,774.5	9%
借貸淨額	(百萬港元)	5,733.0	3,579.8	60%
本公司擁有人應佔每股資產淨值	(港元)	1.128	1.035	9%
於七月三十一日之股價	(港元)	0.169	0.196	-14%
市盈率	(倍)			
— 不計及物業重估影響		12.071	11.529	
— 計及物業重估影響		1.673	2.649	
於七月三十一日之市值	(百萬港元)	3,396.0	3,932.3	-14%
股東權益回報率	(%)			
— 不計及物業重估影響		1%	2%	
— 計及物業重估影響		9%	7%	
每股股息	(港元)	0.0025	0.0025	
股息回報率	(%)	1.5%	1.3%	
負債比率 — 淨債項權益比	(%)	25%	17%	
利息倍數(附註1)	(倍)			
— 不計及物業重估影響		1.04	1.5	
— 計及物業重估影響		7.2	6.5	
EBITDA(附註2)/利息開支	(倍)	2.2	2.6	
流動比率	(倍)	1.3	3.1	
資產淨值之折讓	(%)	85%	81%	

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 = 經營溢利 - 物業重估收益/虧損 + 折舊 + 攤銷

財務摘要

按分部劃分之營業額



*截至二零一一年及二零一二年七月三十一日止年度之營業額包括餐廳業務

按地區劃分之營業額



*截至二零一一年及二零一二年七月三十一日止年度之營業額包括英國

本公司擁有人應佔溢利／(虧損) (計及和不計及物業重估之影響)



淨資產及本公司擁有人應佔每股資產淨值 (「資產淨值」)



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，本集團在當前充滿挑戰的環境中仍表現出色，並錄得令人鼓舞之業績。

物業組合組成

於二零一五年七月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約2,600,000平方呎。本集團主要物業之概約應佔建築面積(千平方呎)及停車位數目如下：

	商業／零售 (千平方呎)	辦公室 (千平方呎)	工業 (千平方呎)	住宅 (千平方呎)	酒店 (千平方呎)	總計 (不包括 停車位及 配套設施) (千平方呎)	本集團 應佔停車位 數目
已落成租賃物業 ¹	521	1,123	59	—	—	1,703	1,010
已落成酒店物業	—	—	—	—	98	98	—
發展中物業 ²	74	—	—	324	366	764	201
已落成待售物業	27	—	—	24	—	51	17
本集團主要物業之總建築面積	622	1,123	59	348	464	2,616	1,228

1. 已落成及產生租金之物業
2. 所有在建物業

上述列表並不包括麗豐控股有限公司(「麗豐」)所持物業之建築面積。

物業投資

租金收入

於回顧年度內，本集團自租賃業務錄得營業額655,500,000港元(二零一四年：502,300,000港元)，較去年增長30.5%。增長主要由於回顧年度內於倫敦新收購之租賃物業之全年貢獻，以及持續管理租戶結構及主要投資物業續租租金上升所致。

本集團在香港全資擁有三項主要投資物業，即長沙灣廣場、銅鑼灣廣場二期及麗新商業中心。與恒基兆業地產分佔50:50權益及位於九龍天文臺道8號之合營物業已於二零一五年六月完工，預期於下一個財政年度為本集團業績帶來貢獻。

管理層討論及分析

物業投資(續)

租金收入(續)

主要投資物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度		百分比變動	年末出租率(%)
	二零一五年 (百萬港元)	二零一四年 (百萬港元)		
香港				
長沙灣廣場 (包括停車位)	293.9	275.3	6.8	98.6
銅鑼灣廣場二期 (包括停車位)	170.9	153.9	11.0	99.7
麗新商業中心 (包括停車位)	56.4	50.2	12.4	97.8
小計：	521.2	479.4	8.7	
英國倫敦				
Queen Street 36 號	26.7	3.5	662.9	100.0
Leadenhall Street 107-112 號	53.7	8.4	539.3	100.0
Leadenhall Street 100 號	42.5	—	不適用	100.0
小計：	122.9	11.9	932.8	
其他	11.4	11.0	3.6	
總計：	655.5	502.3	30.5	
合營公司項目所得租金款項				
香港				
中國建設銀行大廈 [#] (50%基準)	113.6	108.0	5.2	99.0

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

物業投資(續)

租金收入(續)

按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零一五年七月三十一日止年度			截至二零一四年七月三十一日止年度		
	本集團 權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	本集團 權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
香港						
長沙灣廣場	100%			100%		
商業		158.1	233,807		151.0	233,807
辦公室		118.5	409,896		108.0	409,896
停車位		17.3	不適用		16.3	不適用
小計：		293.9	643,703		275.3	643,703
銅鑼灣廣場二期	100%			100%		
商業		114.1	109,770		101.0	109,770
辦公室		52.1	96,268		48.2	96,268
停車位		4.7	不適用		4.7	不適用
小計：		170.9	206,038		153.9	206,038
麗新商業中心	100%			100%		
商業		33.4	95,063		31.0	95,063
辦公室		7.7	74,181		6.3	74,181
停車位		15.3	不適用		12.9	不適用
小計：		56.4	169,244		50.2	169,244
其他		11.4	59,302*		11.0	59,302*
小計：		532.6	1,078,287		490.4	1,078,287
英國倫敦						
Queen Street 36 號	100%			100%		
辦公室		26.7	60,816		3.5	60,816
Leadenhall Street 107-112 號	100%			100%		
辦公室		53.7	146,606		8.4	146,606
Leadenhall Street 100 號	100%			—	—	—
辦公室		42.5	177,700		—	—
小計：		122.9	385,122		11.9	207,422
總計：		655.5	1,463,409		502.3	1,285,709
合營公司項目**						
香港						
中國建設銀行大廈# (50% 基準)	50%			50%		
辦公室		113.6	114,555##		108.0	114,555##

* 不包括於友邦金融中心之 10% 權益

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

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

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

管理層討論及分析

物業投資(續)

主要投資物業之回顧

香港物業

長沙灣廣場

該資產於一九八九年落成，包括建造於商場頂部平台之一幢8層及一幢7層高辦公樓。該資產位於荔枝角地鐵站上蓋，總建築面積為643,703平方呎(不包括停車位)。該長廊商場定位於為該地區附近社區提供服務，其主要租戶為大型銀行及知名連鎖餐廳。

銅鑼灣廣場二期

該資產於一九九二年落成，包括一幢28層高商業／辦公大樓及設於地庫之停車場設施。該資產位於銅鑼灣中心地區，總建築面積為206,038平方呎(不包括停車位)。主要租戶包括香港上海滙豐銀行分行、商業辦公室及主要餐廳。

麗新商業中心

該資產於一九八七年落成，包括一幢13層高商業／停車場綜合建築。該資產位於荔枝角地鐵站附近，總建築面積為169,244平方呎(不包括停車位)。



物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

中國建設銀行大廈，干諾道中3號

本集團與中國建設銀行於位於中環之前香港麗嘉酒店之合作重建項目中擁有50:50權益。該27層高辦公大樓為中環之地標物業，地下通道可通往中環地鐵站。該物業之總建築面積為229,110平方呎(不包括停車位)。中國建設銀行大廈已於二零一二年落成，並為本集團之組合增加114,555平方呎應佔建築面積。中國建設銀行大廈現已全部租出，其中有15層辦公樓層及2個銀行大廳由中國建設銀行租用以經營其香港業務。

天文臺道8號

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

友邦金融中心

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



管理層討論及分析

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

海外物業

英國倫敦 EC4 Queen Street 36 號

於二零一一年二月，本集團收購位於倫敦市中心 Queen Street 36 號之辦公大樓。該物業於一九八六年落成，包括地庫、地下及六層辦公室單位，合共 60,816 平方呎。全面翻新工程已經完成，該大樓現已全數出租。

英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 107-112 號

於二零一四年四月，本集團收購位於倫敦市中心保險業務區域之中心地帶之一項物業，鄰近 St Mary Axe 30 號(俗稱小黃瓜)、倫敦勞埃德保險社及位於 Lime Street 51 號之威利斯大廈。該物業屬永久業權商用物業，作商業、辦公室及零售用途。樓宇包括地庫、地下、閣樓及七層高層辦公室單位，合共 146,606 平方呎。樓宇現時已全數租出。

英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 100 號

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



物業發展

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

主要待售項目回顧

油塘崇信街6號 Ocean One

本集團全資擁有位於九龍油塘崇信街6號名為「Ocean One」之發展項目。該物業為住宅及商用物業，總建築面積約為122,000平方呎(不包括停車位)或124個住宅單位及2個商業單位。總發展成本(包括土地成本及契約修訂補地價)約為730,000,000港元。

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

香港大坑道339號

本集團全資擁有位於香港大坑道339號之發展項目。該發展項目為一幢豪華住宅物業，總建築面積約為30,400平方呎(不包括停車位)。總發展成本(包括土地成本及契約修訂補地價)約為670,000,000港元。

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

主要發展中項目之回顧

將軍澳68A2區

於二零一二年十一月，本集團透過一間其擁有50%權益之合營公司成功投標，並購得一幅位於新界將軍澳68A2區之地段。該地段佔地面積為229,338平方呎，總建築面積為572,852平方呎，其中458,582平方呎分作住宅用途及114,270平方呎分作商業用途。本集團現擬將該地段發展成為一項以住宅為主之項目(包括住宅大廈及洋房)以作出售。該項目預期於二零一七年第四季度完工。



將軍澳68A2區

管理層討論及分析

物業發展(續)

主要發展中項目之回顧(續)

海洋酒店項目

本集團於二零一三年十月獲海洋公園點名為海洋酒店項目之首選投標者，並已於二零一四年五月正式獲授此項目。海洋酒店將由萬豪集團營運，將提供合共 471 間客房，為本集團約為 1,800,000 平方呎之現有租賃組合新增 366,000 平方呎之應佔租賃空間。估計總發展成本約為 4,400,000,000 港元。預期於二零一七年第四季度完工。

馬頭角項目

自於二零一二年十一月取得將軍澳土地後，本集團參與政府數項投標。除海洋酒店項目外，本集團已於二零一四年四月成功投得香港市區重建局於香港九龍馬頭角之新山道／炮仗街發展項目之發展權。該地段佔地面積為 12,599 平方呎，總建築面積為 111,444 平方呎，其中 94,486 平方呎分作住宅用途及 16,958 平方呎分作商業用途。估計總發展成本約為 1,000,000,000 港元，預期於二零一八年第一季度完工。

西灣河街項目

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

餐廳業務

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



於香港之 Wagyu Kaiseki Den



於置地廣場之 CIAK-In The Kitchen

餐廳業務(續)

於二零一五年七月三十一日，餐廳業務包括本集團於12間位於香港及中國內地之餐廳之權益，該等餐廳包括米芝蓮三星意式餐廳8^½ Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong、米芝蓮二星日式餐廳Wagyu Takumi、位於置地廣場之米芝蓮一星意式餐廳CIAK-In The Kitchen、米芝蓮一星日式餐廳Wagyu Kaiseki Den、8^½ Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai、位於北京之Opera BOMBANA、吟彩、鮫魯山、九龍廳、港島廳、潮廳及位於香港中環置地廣場之唐人館。年結日後，本集團位於長沙灣廣場之全新休閒餐飲品牌廳²於二零一五年八月開幕，而位於中環之Beefbar及位於中國建設銀行大廈之好酒好蔡將分別於二零一五年十月及十一月底開幕。

酒店業務

酒店業務之營業額主要來自本集團於越南胡志明市經營之Caravelle酒店。截至二零一五年七月三十一日止年度，酒店業務為本集團帶來營業額384,000,000港元(二零一四年：372,100,000港元)。

Caravelle酒店為著名的國際五星級酒店，坐落於越南商業、購物及娛樂區之中心地段。該酒店高24層，結合法國殖民時期及傳統越南風格建造，設計典雅，設有335間設施完備之客房、套房、尊貴特色客房樓層及特色休閒室，及一間為殘障人士專門配備的客房。本集團應佔之總建築面積為98,376平方呎。

本集團於二零一四年五月獲授海洋公園酒店之標書，海洋酒店將由萬豪集團營運，於二零一七年落成後將提供合共471間客房。鑒於訪港旅客人數增長強勁、海洋公園擴建項目，加上海洋公園本身廣受歡迎，本集團對海洋酒店項目之前景感到樂觀。



海洋酒店

管理層討論及分析

酒店業務(續)

本集團在酒店業務擁有豐富經驗，為於中國內地、香港及其他亞洲國家之酒店提供顧問及管理服務。該分部未來之主要發展策略為繼續著重提供管理服務，尤其是把握麗豐於上海、廣州、中山及橫琴之發展所帶來之機遇。酒店分部以「寰星」品牌管理麗豐於上海及中山之酒店式服務公寓。中山寰星度假公寓於二零一三年八月試業，位於中山西區翠沙路之棕櫚泉生活廣場(新中山中醫醫療中心對面)之兩幢16層高大樓，充分地提供90個精裝酒店服務式公寓單位。上海寰星酒店於二零一三年十一月試業，為一幢位於閘北內環路區中心五月花生活廣場內之17層高酒店，包括239個精裝酒店房間單位及設有小廚房，徒步可前往上海地鐵站第一、三及四號線，連接主要高速公路，交通便利。

於聯營公司之權益(豐德麗)

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

電影製作及發行、媒體及娛樂分部以及戲院營運普遍表現理想。儘管中國內地房地產業之經營環境充滿挑戰，麗豐仍錄得令人鼓舞之業績。

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

於合營公司之權益

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

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

流動資金及財務資源

於二零一五年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘以及未提取貸款融資分別為1,253,500,000港元及1,590,000,000港元。

本集團之資金來源主要包括來自本集團業務營運之內部資金，銀行提供之貸款融資及向投資者發行之有擔保票據。

流動資金及財務資源(續)

於二零一五年七月三十一日，本集團之銀行借貸約為4,283,200,000港元及有擔保票據約為2,703,300,000港元。按未償還債項總淨額(即未償還銀行借貸總額及有擔保票據減去有抵押及無抵押銀行結餘及定期存款)對本公司擁有人應佔綜合資產淨值百分比計算之淨債項權益比率約為25.3%。本集團之資產負債比率(不包括扣除融資成本後擁有正賬面淨值之倫敦投資組合)約為17.9%。於二零一五年七月三十一日，4,283,200,000港元之銀行貸款之到期日分佈少於五年，其中1,012,600,000港元須於一年內償還、1,331,300,000港元須於第二年償還及1,939,300,000港元須於第三至五年償還。本集團之全部借貸均按浮動利率基準計息，惟於二零一三年一月發行之有擔保票據為每年定息5.7%計算除外。

於二零一五年七月三十一日，賬面值約為15,026,000,000港元之若干投資物業、約為545,200,000港元之若干待售發展中物業及約為185,500,000港元之若干銀行結餘及定期存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，本集團持有之附屬公司之若干股份亦抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。本集團持有之合營公司之若干股份已抵押予銀行，作為本集團合營公司取得銀行融資額之抵押。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

本集團之主要資產及負債以及交易以港元及美元列值。鑒於港元與美元匯率掛鈎，本集團相信因美元產生之相應匯兌風險極微。此外，本集團在英國作出投資，有關資產及負債乃以英鎊列值。為將淨外匯風險降至最低，多數投資部份以按英鎊列值之銀行貸款撥付。除上文所述者外，本集團之餘下貨幣資產及負債均以人民幣及越南盾列值，與本集團之資產及負債總值相比，亦微不足道。本集團並無利用任何對沖工具對沖外匯風險。本集團透過密切監察匯率之變動管理外匯風險，如有需要，會考慮對沖重大外匯風險。

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

於二零一五年七月三十一日，本集團合共僱用約1,300名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和對外進修及培訓計劃之資助。

財務資料概要

以下為本集團過往五個財政年度之業績、資產、負債及非控股權益之概要。

業績

	截至七月三十一日止年度				
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
營業額	1,541,686	2,109,647	963,757	875,156	1,192,914
除稅前溢利	2,127,891	1,602,137	2,648,032	2,356,838	2,536,763
稅項	(79,397)	(90,489)	(45,694)	(31,110)	(38,042)
年內溢利	2,048,494	1,511,648	2,602,338	2,325,728	2,498,721
應佔：					
本公司擁有人	2,018,262	1,478,730	2,564,114	2,282,568	2,449,128
非控股權益	30,232	32,918	38,224	43,160	49,593
	2,048,494	1,511,648	2,602,338	2,325,728	2,498,721

資產、負債及非控股權益

	於七月三十一日				
	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	二零一一年 千港元 (重列)
物業、廠房及設備	2,380,267	554,635	510,202	350,817	356,226
預付土地租金	21,928	22,955	23,982	25,010	26,038
投資物業	15,236,780	12,669,295	10,736,496	8,570,911	7,756,931
待售發展中物業	653,845	109,158	777,904	1,309,418	1,098,195
聯營公司權益	3,930,309	3,841,870	3,378,850	3,083,687	2,503,210
合營公司權益	5,937,793	6,018,543	5,688,684	3,889,258	2,847,147
可供出售財務資產	1,215,485	1,232,466	1,198,321	1,185,810	1,035,937
已抵押銀行結餘及定期存款 (分類為非流動資產)	—	138,049	134,692	—	99,591
已付按金及其他應收款項	141,968	727,468	23,500	61,500	90,000
流動資產	2,088,503	2,648,408	4,033,832	1,854,169	1,324,828
資產總值	31,606,878	27,962,847	26,506,463	20,330,580	17,138,103
流動負債	(1,592,678)	(849,356)	(831,198)	(1,410,048)	(502,092)
銀行貸款 (分類為非流動負債)	(3,270,608)	(2,274,414)	(2,661,322)	(1,707,404)	(2,199,440)
有擔保票據	(2,703,324)	(2,698,122)	(2,695,474)	—	—
應付聯營公司款項	—	—	—	(20,799)	(15,854)
遞延稅項	(121,020)	(111,620)	(105,694)	(100,880)	(94,461)
稅項賠償保證撥備	(729,387)	(729,387)	(614,672)	(347,135)	(518,570)
已收長期租賃按金	(81,907)	(71,087)	(68,152)	(60,032)	(55,930)
遞延租金	(4,380)	(4,366)	—	—	—
負債總值	(8,503,304)	(6,738,352)	(6,976,512)	(3,646,298)	(3,386,347)
非控股權益	(441,031)	(449,947)	(402,179)	(326,697)	(287,934)
本公司擁有人應佔資產淨值	22,662,543	20,774,548	19,127,772	16,357,585	13,463,822

於截至二零一二年七月三十一日止財政年度首次提早採納香港會計準則第12號(修訂本)所得稅 — 遞延稅項：收回相關資產及香港財務報告準則第10號綜合財務報表後，已對截至二零一一年七月三十一日止年度之財務資料予以重列。

主要物業詳情

已落成租賃物業

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	工業	總計(不包括停車位及配套设施)	
香港物業								
長沙灣廣場	香港九龍長沙灣長沙灣道833號(新九龍內地段第5955號)	100%	該物業地契年期於二零四七年六月三十日到期	233,807	409,896	—	643,703	355
銅鑼灣廣場二期	香港銅鑼灣駱克道463至483號(內地段第2833號J段及D、E、G、H、K、L、M及O段之餘段、H段第4分段及餘段)	100%	該物業地契年期自一九二九年四月十五日起計，為期九十九年，可續期九十九年	109,770	96,268	—	206,038	57
麗新商業中心	香港九龍長沙灣長沙灣道680號(新九龍內地段第5984號)	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日期，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	95,063	74,181	—	169,244	521
中國建設銀行大廈	香港干諾道中3號(內地段第8736號)	50%	該物業地契年期自一九八九年六月二十八日起計，並於二零四七年六月三十日期	—	114,555	—	114,555	19
天文臺道8號	香港九龍尖沙咀天文臺道2、4、6、8、10及12號(內地段第11231號)	50%	該物業地契年期自二零一四年一月十日起計，為期五十年	82,585	—	—	82,585	30
偉倫中心二期	香港新界葵涌大連排道192至200號20樓及27樓及2樓17、18及59號停車位	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日期，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	—	—	47,932	47,932	3
友邦金融中心	香港干諾道中1號(海傍地段第275號、海傍地段第278號A段及餘段)	10%	該物業地契年期自一九九五年九月九日(就海傍地段第275號而言)起計，為期九十九年；及自一九九六年十月十二日(就海傍地段第278號而言)起計，為期九十九年	—	42,896	—	42,896	6
京華工廠貨倉大廈	香港新界荃灣柴灣角街30至32號京華工廠貨倉大廈10樓A及B單位及地下第1、2、13及14號停車位	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日期，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	—	—	11,370	11,370	4
香港租賃物業小計：				521,225	737,796	59,302	1,318,323	995
海外物業								
倫敦 Leadenhall Street 107-112號	英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 107-112號	100%	該物業屬永久業權	—	146,606	—	146,606	—
倫敦 Leadenhall Street 100號	英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 100號	100%	該物業屬永久業權	—	177,700	—	177,700	15
倫敦 Queen Street 36號	英國倫敦 EC4 Queen Street 36號	100%	該物業屬永久業權	—	60,816	—	60,816	—
海外租賃物業小計：				—	385,122	—	385,122	15
已落成租賃物業總計：				521,225	1,122,918	59,302	1,703,445	1,010

已落成酒店物業

酒店名稱	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
				酒店	
Caravelle 酒店	越南胡志明市 19 Lam Son Square, District 1	26.01%	該物業根據一項土地 使用權持有，於 二零二零年十月八 日到期	98,376	—

發展中物業

地點	工程進度	本集團 權益	土地面積 (概約平方呎) (附註)	預期竣工日期	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	酒店	住宅	總計(不包括 停車位及 配套設施)	
香港新界將軍澳 68A2區	地基工程進行中	50%	229,338	二零一七年 第四季度	57,135	—	229,291	286,426	163
香港海洋公園 萬豪酒店	地基工程進行中	100%	183,460	二零一七年 第四季度	—	366,000	—	366,000	16
香港九龍馬頭角 新山道20-32號及 炮仗街93號	地基工程進行中	100%	12,599	二零一八年 第一季度	16,958	—	94,486	111,444	22
發展中物業總計：					74,093	366,000	323,777	763,870	201

附註：按項目基準

待售落成物業

物業名稱	地點	本集團 權益	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	住宅	總計(不包括 停車位及 配套設施)	
Ocean One	香港九龍油塘崇信街6號	100%	27,306	—	27,306	7
大坑道339號	香港大坑道339號	100%	—	23,543	23,543	10
待售落成物業總計：			27,306	23,543	50,849	17

企業社會責任報告書

本集團致力於為本集團業務經營及本集團利益相關人士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，並對此定期作出審閱。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。

本集團遵守所有由地政總署、屋宇署及規劃署就香港物業發展及物業投資所頒佈之法律及法規，並持有提供產品及服務所需之牌照。管理層須確保從事業務乃符合適用法律及法規。

為保障本集團之知識產權，本集團已註冊其域名，並已於香港、澳門、中國及其他相關司法權區就多個類別申請或註冊多個商標以及採取所有適當行動，以維護其知識產權。

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。員工手冊載有僱用條款及條件，對員工操守及行為之預期、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互相尊重之工作環境。

本集團深信員工是企業最寶貴的資產，並將人力資源視為其企業財富。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

本集團致力提供一個安全、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。

所有建築工程均由外判承包商之建築工人進行。本集團委聘之所有承包商均需提供質量及安全計劃以供參考，並須遵從本集團之安全管理計劃。據受委承包商之呈報，本年度之意外及傷害率維持極低水平。

本集團重視員工之健康及福祉。為了向員工提供健康保障，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(「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。

(1) 企業管治常規

本公司於截至二零一五年七月三十一日止年度內(「本年度」)一直遵守企業管治守則所載之所有守則條文，惟守則條文第A.4.1條、第A.5.1條及第E.1.2條之偏離除外。

根據守則條文第A.4.1條，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

本公司各現任非執行董事(「非執行董事」，包括獨立非執行董事(「獨立非執行董事」))並無指定任期。然而，本公司全體董事(「董事」)均須遵守本公司組織章程細則(「組織章程細則」)之卸任條文，規定現任董事須自其上次獲本公司股東(「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，任何獲董事會(「董事會」)委任為新增董事(包括非執行董事)之人士，將任職至本公司下屆股東週年大會(「股東週年大會」)，並屆時符合資格可重選連任。此外，為貫徹企業管治守則之相關守則條文，獲委任以填補空缺之各董事須／將在獲委任後之首個股東大會上經股東推選。因此，董事會認為該等規定足以達致上述守則條文第A.4.1條之相關目標，故此不擬就此方面採取任何矯正措施。

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

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

根據守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會。

由於有其他事先安排之事務必須由主席林建岳博士處理，因此主席並無出席於二零一四年十二月九日舉行之股東週年大會。然而，為確保於股東週年大會能與股東有效溝通，根據組織章程細則第71條，出席該股東週年大會之周福安先生(副主席兼執行董事)於大會上擔任該股東週年大會之主席。

(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，亦顧及其他利益相關者利益之方式管理。

董事會已成立具書面職權範圍之特定委員會，以協助其有效履行其職能，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。

董事會已將本公司之日常業務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層更新資料、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

董事會現由九名成員組成，其中四名為執行董事，兩名為非執行董事，其餘三名為獨立非執行董事，符合上市規則第 3.10(1) 條規定之獨立非執行董事最低數目。本公司亦已遵守第 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就任於董事會之董事如下：

執行董事 (「執行董事」)

林建岳，GBS (主席)
周福安 (副主席)
劉樹仁 (行政總裁)
林孝賢

非執行董事 (「非執行董事」)

林建名
余寶珠

獨立非執行董事 (「獨立非執行董事」)

葉澍堃，GBS，JP
林秉軍
梁樹賢

(2) 董事會(續)

(2.2) 董事會之組成(續)

現任董事之履歷詳情載於本年報第 43 至 47 頁「董事之履歷」一節。

董事會主席兼執行董事林建岳博士為非執行董事余寶珠女士之子、另一位非執行董事林建名博士之弟及執行董事林孝賢先生之父。

除上文及本年報「董事之履歷」一節所披露者外，概無董事互相有任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

(2.3) 董事出席董事會會議之次數

於本年度內，董事會舉行了五次會議。而各董事出席該等董事會會議之記錄載列如下：

董事	會議出席次數／ 會議舉行次數
執行董事	
林建岳，GBS (主席)	5/5
周福安(副主席)	5/5
劉樹仁(行政總裁)	5/5
林孝賢	5/5
非執行董事	
林建名	0/5
余寶珠	3/5
獨立非執行董事	
葉澍堃，GBS，JP	5/5
林秉軍	5/5
梁樹賢	5/5

(2.4) 獨立非執行董事

本公司已遵守上市規則第 3.10(1) 及 3.10(2) 條之規定，該等規則規定上市發行人之董事會必須包括至少三名獨立非執行董事及其中至少一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長。本公司已收到各獨立非執行董事就其於本年度之獨立性發出之年度確認書，全體獨立非執行董事亦均符合上市規則第 3.13 條所載評估彼等之獨立性之指引。此外，截至本報告書日期止，董事會並不知悉有任何事件發生可能令其相信彼等之獨立性已受損。

(2.5) 董事及高級職員之責任保險

本公司已為本公司董事及高級職員購買合適之董事及高級職員責任保險。

(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，以確保其充分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。於本年度內，本公司為董事及行政人員舉辦由具領導地位之國際律師行主持有關上市規則之講座，並安排董事參加由其他機構及專業團體及／或本公司獨立核數師（「獨立核數師」）舉辦之講座。

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，現任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				
林建岳，GBS	√	√	√	—
周福安	√	√	√	√
劉樹仁	√	√	√	—
林孝賢	√	√	√	—
非執行董事				
林建名	√	√	√	—
余寶珠	√	√	√	—
獨立非執行董事				
葉澍堃，GBS，JP	√	√	√	√
林秉軍	√	√	√	√
梁樹賢	√	√	√	√

(4) 董事委員會

執行委員會包括由董事會委任之成員，其中執行董事之書面職權範圍乃於二零零五年十一月十八日確立，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，該委員會目前由兩名獨立非執行董事，即梁樹賢先生(主席)及林秉軍先生，以及一名執行董事周福安先生組成。

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，其中已包括與自二零一二年四月一日起生效之企業管治守則之新規定一致之變更。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級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分別於本公司及聯交所網站查閱。

(a) 薪酬委員會之職責

薪酬委員會有責任就全體董事及高級管理人員各薪酬方面(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兩次會議，以討論薪酬相關事宜。概無董事於薪酬委員會之會議上參與釐定其本身之薪酬。

(c) 薪酬委員會會議出席次數

各委員會成員出席該等會議之記錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
梁樹賢	2/2
林秉軍	2/2
執行董事	
周福安	2/2

(4) 董事委員會(續)

(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，該委員會目前由兩名獨立非執行董事，即梁樹賢先生(主席)及林秉軍先生，以及一名非執行董事林建名博士組成。

本公司已遵守上市規則第3.21條之規定，即審核委員會(最少須由三名成員組成且必須由獨立非執行董事擔任主席)中最少一名成員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。

(a) 審核委員會之職責(包括企業管治職能)

意識到企業管治為其全體董事會成員之共同責任，董事會已將企業管治職能轉授予審核委員會成員，因為其被認為能更好地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、透明度及公平公正性建立且已由本集團採納多年之管治相關政策及程序為一套企業管治政策(「企業管治政策」)。同日，審核委員會之職權範圍根據企業管治政策進行修訂，並已納入自二零一二年四月一日起生效之企業管治守則規定之新企業管治相關職能。有關職能包括就本公司之企業管治政策及常規(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)、遵守法例及規例規定之常規以及董事及高級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。載有審核委員會之職權、職責及責任之經修訂職權範圍可於本公司及聯交所網站查閱。

於本年度，本集團已委聘一間獨立外部風險顧問公司(「獨立顧問」)對本集團之若干內部監控進行審查。獨立顧問之相關報告已提呈審核委員會及董事會，並由彼等審閱。

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財務報表之完整性及於提交董事會批准前審閱其中所載之重要財務申報判斷，以及檢討及監察核數師之獨立性與客觀性及審核過程之成效。

(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

審核委員會於本年度內舉行三次會議。審核委員會已審閱本公司截至二零一四年七月三十一日止年度之經審核業績、本公司截至二零一五年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績，及其他與本公司財務及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，審核委員會已審閱本集團來年之內部審核計劃及預算，以及向董事會提出相關建議。

於二零一五年十月十二日，審核委員會在本公司獨立核數師之代表在場之情況下，與本公司管理層共同審閱本公司之經審核綜合財務報表草稿以及本年度會計原則及政策。審核委員會亦已審閱本企業管治報告書及由獨立顧問編製之本公司若干內部監控審閱報告。

(c) 審核委員會會議出席次數

各委員會成員出席本年度舉行之該等會議之記錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
梁樹賢	3/3
林秉軍	3/3
非執行董事	
林建名	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。

於本年度及截至本報告書日期，林建岳博士為本公司之主席，而周福安先生及劉樹仁先生分別為本公司之副主席及行政總裁。

(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（包括董事會成員多元化政策）及程序以及關於履行提名委員會其他職責之安排亦已於當中披露。

(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、性別、年齡及服務任期。本公司亦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，以不時確保政策繼續行之有效。

政策之副本已登載在本公司網站供公眾查閱。

(9) 董事及指定僱員進行之證券交易

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

(10) 獨立核數師酬金

有關獨立核數師安永會計師事務所（香港執業會計師，「安永」）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2,885,000港元及1,652,300港元。非審核服務主要包括諮詢、審閱、稅務合規服務及其他申報服務。

(11) 董事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，而有效之內部監控制度可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效力及效率。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制度。

自二零零六年七月起，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供審閱。有關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

於本年度，股東已於二零一四年十二月九日舉行之股東週年大會（「二零一四年股東週年大會」）上以特別決議案之方式批准一套本公司新訂之組織章程細則，以取代本公司組織章程大綱及組織章程細則，以符合於二零一四年三月三日生效之新公司條例（香港法例第 622 章）（「公司條例」）。

(15.1) 股東召開股東大會之程序

根據組織章程細則及公司條例，持有有權可於本公司股東大會上投票之全體股東總投票權不少於 5% 之登記股東（「股東大會呈請人」），可將書面呈請（應註明收件人為公司秘書）送達至本公司之註冊辦事處（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）（「註冊辦事處」），請求召開股東大會（「股東大會」）。

股東大會呈請人必須在其呈請中列明將於股東大會上處理之事項之一般性質，而有關呈請必須由所有股東大會呈請人認證，並可由若干相同格式之文件組成。

本公司之股份過戶登記處（「股份過戶登記處」）將核實股東大會呈請人提交之呈請所列之股東大會呈請人資料。一經接獲股份過戶登記處確認股東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份通知，以召開股東大會。相反，倘股東大會呈請人之呈請經核實未有符合程序，本公司將告知股東大會呈請人相關結果，因而不會按要求召開股東大會。

倘於董事會並無於股東大會呈請人遞交呈請後起計二十一（21）日內，發出股東大會通告日期後二十八（28）日內正式召開股東大會，則股東大會呈請人（或其中代表全體呈請人總投票權半數以上之任何人士）可自行召開股東大會，惟按此方式召開之任何股東大會須於股東大會呈請人遞交原呈請之日期起計三（3）個月內舉行。股東大會呈請人因董事會未有正式召開股東大會而產生之任何合理開支，均由本公司向股東大會呈請人償付。

(15.2) 於股東大會上提呈議案之程序

根據公司條例第 580 及第 615 條，持有有權可於股東大會上就決議案投票之全體股東總投票權不少於 2.5% 之本公司股東，或不少於 50 名有權可於股東大會就決議案投票之股東均可以書面要求本公司向有權接收股東大會通告之股東發出任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及傳閱有關於股東大會上提呈之決議案之聲明。

(15) 股東權利(續)

(15.2) 於股東大會上提呈議案之程序(續)

該呈請 (i) 須採用印本形式送交本公司於上文第 (15.1) 段所述之註冊辦事處或以電子形式電郵至 lscmsec@laisun.com；(ii) 須指出有待發出通知有關之決議案；(iii) 須經所有提出該要求之人士認證；及 (iv)(a) 倘要求傳閱將於股東大會上動議之決議案，則該要求須於有關之股東大會舉行前 6 個星期之前或 (b) 倘要求傳閱有關將於股東大會上提呈之決議案之聲明，則該要求須於有關之股東大會舉行 7 日之前或 (如在上述時間之後送抵本公司) 該大會之通知發出之時送抵本公司。

(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.laisun.com 企業管治(股東權益分節) 一節登載之程序。

(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
電子郵件： lscmsec@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) 與股東進行溝通

(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。

(16) 與股東進行溝通(續)

(16.1) 股東溝通政策(續)

本公司已建立以下多個途徑以維持與股東進行持續溝通：

- (i) 以印刷本刊發並可於聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.laisun.com 查閱之企業通訊，如年報、中期報告及通函；
- (ii) 財務概要、新聞稿及業績簡報會亦刊載於本公司網站；
- (iii) 透過聯交所定期作出並分別於聯交所及本公司網站刊發之公佈；
- (iv) 於本公司網站提供公司資料及本公司組織章程細則，後者亦登載於聯交所網站；
- (v) 參與簡報會及投資者研討會，與股東／投資者、傳媒及財經分析員會面；
- (vi) 股東週年大會及／或股東大會向股東提供一個平台，向董事及高級管理人員反映意見及交流觀點；及
- (vii) 股份過戶登記處向股東提供股份登記、股息派付、更改股東資料及相關事宜之服務。

(16.2) 董事出席股東大會之次數

於本年度內，本公司已舉行了一次股東大會(即二零一四年股東週年大會)，而各董事出席該會議之記錄載列如下：

董事	會議出席次數／ 會議舉行次數
執行董事	
林建岳，GBS(主席)	0/1
周福安(副主席)	1/1
劉樹仁(行政總裁)	1/1
林孝賢	1/1
非執行董事	
林建名	0/1
余寶珠	0/1
獨立非執行董事	
葉樹堃，GBS，JP	1/1
林秉軍	1/1
梁樹賢	1/1

(16) 與股東進行溝通 (續)

(16.3) 股東大會之詳情

本公司上屆股東週年大會(「二零一四年股東週年大會」)已於二零一四年十二月九日上午十一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解頤閣II號宴會廳舉行。於二零一四年股東週年大會上，股東以大多數投票通過以下事項：(i)採納截至二零一四年七月三十一日止年度之本公司經審核財務報表及董事會報告書與獨立核數師報告書；(ii)宣派末期股息；(iii)選舉劉樹仁先生為執行董事、林建名博士為非執行董事、林秉軍先生及梁樹賢先生為獨立非執行董事；(iv)授權董事會釐定董事酬金；(v)聘請安永為本年度之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金；(vi)授予董事一般授權，以購回不超過本公司已發行股份總數10%之股份；(vii)授予董事一般授權，以發行、配發及處理不超過已發行股份總數20%之本公司額外股份；(viii)將授予董事發行本公司股份之一般授權擴大至加入購回股份之數目；及(ix)採納本公司之新組織章程細則。二零一四年股東週年大會通告及二零一四年股東週年大會之投票結果公佈已分別於二零一四年十一月十日及二零一四年十二月九日於聯交所及本公司之網站刊載。

(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全球業務策略。

(17) 投資者關係(續)

於本年度，本公司已與眾多研究分析員及投資者會面，並出席了以下研討會以及非交易簡報會：

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

(17) 投資者關係(續)

月份	活動	主辦機構	地點
二零一五年五月	巴克萊銀行亞洲金融地產年會	巴克萊銀行	香港
二零一五年六月	業績刊發後之非交易簡報會	法國巴黎銀行	悉尼
二零一五年七月	星展唯高達亞洲峰會	星展銀行	新加坡

於回顧年度內，本公司亦已刊發以下研究報告：

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

本公司竭誠促進投資者關係，並加強與股東及潛在投資者溝通。本公司歡迎投資者、利益相關者及公眾人士於正常營業時間內致電(852) 2853 6116聯絡投資者關係部提供建議，亦可傳真至(852) 2853 6651或電郵至 ir@laisun.com。

董事之履歷

執行董事

下列本公司之現任各執行董事(「**執行董事**」)均於多間或若干本公司附屬公司擔任董事職位，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**」)、豐德麗控股有限公司(「**豐德麗**」)、麗豐控股有限公司(「**麗豐**」)及寰亞傳媒集團有限公司(「**寰亞傳媒**」)擔任董事職位。麗新製衣、豐德麗及麗豐之已發行股份均於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)之主板上市及買賣，而寰亞傳媒之已發行股份則於聯交所之創業版上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司，而本公司則為豐德麗之控股股東，以及豐德麗為麗豐及寰亞傳媒之最終控股公司。

林建岳博士，主席，58歲，自一九七七年六月起出任本公司之執行董事及現為本公司執行委員會之成員。彼亦為麗新製衣之副主席及執行董事及鱷魚恤有限公司(「**鱷魚恤**」)(一間於聯交所主板上市公司)之執行董事。且為寰亞傳媒之主席及執行董事。林博士由一九九六年十月十五日至二零一四年二月十四日止為豐德麗之執行董事。林博士由一九九三年十一月二十五日至二零一二年十月三十一日止為麗豐之主席及執行董事。林博士對物業發展及投資業務、款待行業及媒體與娛樂業務擁有豐富經驗。彼於二零一一年六月獲香港演藝學院頒授為榮譽博士。林博士於二零一五年七月一日獲香港特別行政區政府頒發金紫荊星章。

林博士現為香港旅遊發展局之主席及香港貿易發展局之當然成員。彼亦為第十二屆中國人民政治協商會議全國委員會之委員及港澳台僑委員會副主任。此外，林博士為香港電影商協會有限公司主席、香港影業協會有限公司之名譽會長、香港地產建設商會之董事、香港明天更好基金之信託人、香港友好協進會有限公司之成員、港越商會有限公司之董事、香港與內地經貿合作諮詢委員會之非官方成員及大嶼山發展諮詢委員會之非官方成員。於二零一五年七月二十四日，林博士獲委任為航空發展與機場三跑道系統諮詢委員會委員，任期兩年，由二零一五年八月一日至二零一七年七月三十一日。林博士於二零一五年五月二十日獲委任為香港江蘇社團總會榮譽會長及於二零一五年五月獲委任為香港文化協進智庫有限公司主席。

林博士為余寶珠女士(本公司之非執行董事)之子、林建名博士(本公司之另一位非執行董事)之弟及林孝賢先生(本公司之執行董事)之父親。

林博士與本公司並無訂立任何服務合約。然而，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**」)上獲得重選為本公司董事，彼將於本公司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。林博士有權可以收取每年11,796,746港元之酬金及由董事會不時經參考本公司業績、彼與本公司之職務及責任及當時市場慣例後所釐定之酌情花紅。

董事之履歷

執行董事(續)

於本年報日期，林博士擁有或被視為擁有按香港法例第 571 章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第 XV 部所界定之合共 10,460,069,991 股本公司股份及相關股份之權益、801,931,620 股麗新製衣股份及相關股份之權益、525,241,841 股豐德麗股份及相關股份之權益、8,290,366,334 股麗豐股份及相關股份之權益及 1,482,353,448 股寰亞傳媒股份及相關股份之權益。除此之外，林博士概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中持有證券及期貨條例第 XV 部所界定之任何權益或淡倉。

就根據組織章程細則第 102 條於即將舉行之股東週年大會上重選彼為本公司董事而言，除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據上市規則第 13.51(2) 條之任何規定須作出披露之資料。

請同時參照於本「董事之履歷」後部份之附註。

周福安先生，53 歲，於二零一二年六月五日獲委任為本公司之副主席兼執行董事及現為本公司執行委員會及薪酬委員會之成員。彼亦獲委任為麗新製衣之副主席兼執行董事、豐德麗之執行董事以及麗豐之主席兼執行董事。

周先生於英國及香港之會計、核數及財務領域方面擁有逾 30 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(「廉政公署」)審查貪污舉報諮詢委員會之委員及財務匯報局理事會之理事(上述均於香港創辦之機構)。彼亦曾於二零零七年六月至二零一三年五月出任證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會成員，於二零零九年一月至二零一四年十二月出任廉政公署防止貪污諮詢委員會成員及於二零一一年二月至二零一五年一月出任公司註冊處公司法改革常務委員會成員。周先生獲委任為大律師紀律審裁團成員，任期為五年，由二零一五年九月一日開始。

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」)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(作為領匯房地產投資信託基金(「領匯房產基金」)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。思捷及嘉里建設之已發行股份與領匯房產基金之已發行基金單位於聯交所上市及買賣。

執行董事(續)

本公司已與周先生訂立無固定期限之僱用合約，惟該合約可由本公司或周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，如周先生於即將舉行之股東週年大會上獲選為本公司董事，彼將於本公司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。周先生現收取每年 6,846,960 港元(包括房屋津貼)之酬金及經參考本公司及其附屬公司之業績與彼之工作表現、職務及責任以及當時市況而釐定之年度酌情花紅。

除上文所披露外，周先生與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無關係。於本年報日期，除了彼於麗新製衣持有 7,292,000 股份及持有購股權股份包括持有本公司 200,628,932 股相關股份之個人權益、於麗新製衣持有 8,012,111 股相關股份之個人權益、於豐德麗持有 6,216,060 股相關股份之個人權益及於麗豐持有 80,479,564 股相關股份之個人權益外，周先生概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中持有證券及期貨條例第 XV 部所界定之任何權益或淡倉。

就根據組織章程細則第 102 條於即將舉行之股東週年大會上重選彼為本公司董事而言，除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據上市規則第 13.51(2) 條之任何規定須作出披露之資料。

請同時參照於本「董事之履歷」後部份之附註。

劉樹仁先生，行政總裁，59 歲，於一九九一年七月加入本公司出任執行董事，現為本公司執行委員會之成員。劉先生由二零零五年四月二十二日至二零一五年一月十六日止為麗豐之執行董事。在加入麗新集團前，彼曾任仲量行有限公司及怡富股票有限公司之董事。劉先生為香港地產建設商會之董事及其執行委員會之成員。彼自二零一五年一月十七日獲委任為麗豐之顧問。劉先生於一九八零年畢業於香港大學持有社會科學系榮譽學士學位。

林孝賢先生，34 歲，由二零一二年十一月一日起獲委任為本公司之執行董事及本公司執行委員會之成員。彼亦為麗新製衣及豐德麗之執行董事，且為麗豐之執行董事及行政總裁。此外，林先生亦為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學士學位。彼於二零零四年一月加入本公司出任副總裁及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(本公司之主席及執行董事)之子、林建名博士(本公司之非執行董事)之姪及余寶珠女士(本公司之另一位非執行董事)之孫。

董事之履歷

執行董事(續)

本公司已與林先生訂立無固定期限之服務合約，惟該合約可由本公司或林先生給予對方不少於三個月的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得重選為本公司董事，彼將於本公司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。林先生現收取每年1,538,160港元之酬金及由董事會不時經參考本公司業績、彼與本公司之職務及責任及當時市場慣例後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

除上文所披露外，林先生與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無關係。於本年報日期，除了彼於本公司持有購股權股份包括200,628,932股相關股份之個人權益、於麗新製衣持有79,386,079股股份及相關股份、於豐德麗持有15,226,564股股份及相關股份及於麗豐持有購股權股份包括160,959,129股相關股份之個人權益外，林先生概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中持有證券及期貨條例第XV部所界定之任何權益或淡倉。

就根據組織章程細則第102條於即將舉行之股東週年大會上重選彼為本公司董事而言，除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據上市規則第13.51(2)條之任何規定須作出披露之資料。

請同時參照於本「董事之履歷」後部份之附註。

非執行董事

林建名博士，78歲，自一九五九年六月起出任本公司董事及現為審核委員會之成員。彼亦為麗新製衣之主席及執行董事、麗豐之副主席及執行董事與鱷魚恤之主席、行政總裁及執行董事。麗新製衣、麗豐及鱷魚恤之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司。林博士自一九五八年起已負責管理製衣業務。彼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。

彼為林建岳博士(本公司之主席及執行董事)之兄及林孝賢先生(本公司之執行董事)之伯父。

余寶珠女士，90歲，自一九九三年十二月起出任本公司之董事。彼亦為豐德麗之非執行董事及麗豐之執行董事。此外，余女士已由二零一二年十一月二十七日起調任為麗新製衣之執行董事。麗新製衣、豐德麗及麗豐之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司，而本公司為豐德麗之控股股東，豐德麗則為麗豐之最終控股公司。

余女士擁有超過五十五年製衣業經驗，自六十年代中期開始參與印刷業務。彼於七十年代初期開始將業務擴展至布料漂染，更於八十年代末期開始參與物業發展及投資業務。

彼為林建岳博士(本公司主席及執行董事)之母及林孝賢先生(本公司之執行董事)之祖母。

獨立非執行董事

林秉軍先生，65歲，於二零零二年七月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並為本公司審核委員會和薪酬委員會之成員。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，在此行業具備豐富之經驗。林先生已服務多間香港上市公司的董事會逾十年，現為中國數碼信息有限公司及南海控股有限公司之非執行董事，並為麗新製衣、麗豐及意科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。麗新製衣為本公司之最終控股公司。

梁樹賢先生，66歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並為本公司之薪酬委員會及審核委員會之主席。梁先生為執業會計師、香港證券及投資學會會員及英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼為兩間香港執業會計師事務所之執業董事，亦出任麗新製衣、鱷魚恤及飛達帽業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。麗新製衣為本公司之最終控股公司。

葉澍堃先生，64歲，於二零零九年十二月獲委任為本公司之獨立非執行董事。葉先生於一九七三年畢業於香港大學，持有社會科學系學士學位。彼於一九七三年十一月加入香港政府，並於一九九七年四月晉升至局長職級。彼由一九九七年七月至二零零七年六月期間出任香港特別行政區（「香港特別行政區」）政府主要官員。葉先生於過去曾出任的高層職位包括保險業監理專員，勞工處處長，經濟局局長及財經事務局局長。葉先生自二零零二年七月一日起出任經濟發展及勞工局局長。在經濟發展方面，葉先生的職責範疇包括海空交通，物流發展、旅遊、能源、郵政服務、氣象服務、競爭及保障消費者權益。此外，彼亦負責處理包括就業服務、勞資關係和僱員權益等勞工政策事宜。葉先生於二零零七年七月退休離開香港特別行政區政府。葉先生於二零零一年獲香港特別行政區政府頒發金紫荊星章，並被委任為非官守太平紳士。

葉先生現時為另外四間上市公司之獨立非執行董事，即新昌管理集團有限公司、華潤水泥控股有限公司、建滔積層板控股有限公司及六福集團（國際）有限公司。所有前述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。彼曾為金保利新能源有限公司（現名為聯合光伏集團有限公司）、米蘭站控股有限公司、中國人民財產保險股份有限公司、非凡中國控股有限公司及Yangtze China Investment Limited之獨立非執行董事。

附註：

林建岳博士、周福安先生及林孝賢先生（「卸任董事」）於即將舉行之股東週年大會上卸任為董事，並符合資格且願意應選連任。就各卸任董事分別之重選而言，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」)謹此提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一五年七月三十一日止年度(「本年度」)之董事會報告書及經審核財務報表。

主要業務

於本年度內，本集團之主要業務並無變動，本集團主要從事物業發展、物業投資、酒店及餐廳業務之投資及營運，以及投資控股業務。

業績及股息

本公司於本年度之綜合溢利詳情及本公司與本集團於二零一五年七月三十一日之財務狀況載於綜合財務報表及其隨附之附註第 67 頁至第 152 頁。

本年度內並無派發或宣派中期股息(二零一四年：無)。

董事決定就截至二零一五年七月三十一日止財政年度建議派發末期股息每股 0.0025 港元(二零一四年：每股 0.0025 港元)予於二零一五年十二月二十二日(星期二)名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)，股息金額為 50,236,000 港元，惟須待股東於二零一五年十二月十一日(星期五)舉行之應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後方可作實。

董事建議股東有權選擇以新股代替現金收取末期股息。以股代息計劃須待：(1) 將於股東週年大會批准建議派發末期股息；及(2) 香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准根據該計劃發行之新股上市及買賣後方可作實。

一份載有以股代息計劃詳情之通函及以股代息選擇表格將於二零一五年十二月三十日(星期三)或前後寄發予股東。預期以股代息之末期股息單及股票將於二零一六年一月二十九日(星期五)或前後寄發予股東。

業務回顧

有關本集團本年度業務之回顧及有關本集團未來業務發展之討論，本集團可能面對之潛在風險及不明朗因素載於本年報第 4 頁至 8 頁之主席報告書及第 11 頁至 21 頁之管理層討論及分析。

本集團之財務風險管理目標及政策載於財務報表附註 37。

本集團採用主要財務表現指標對其本年度表現之分析載於本年報第 4 頁至 8 頁之主席報告書及第 9 頁及 10 頁之財務摘要。

業務回顧(續)

有關本集團之環境政策、與其主要利益相關者之關係及遵守對本集團有重大影響之相關法律及規例之情況之討論載於本年報第26頁及27頁之企業社會責任報告書。

可分派儲備

本公司於二零一五年七月三十一日可供分派予股東之儲備為約1,061,231,000港元。

於本年度發行之股份

本公司於本年度發行之普通股之詳情載於財務報表附註29。本年度發行之普通股為代替現金股息。

獲准許之彌償條文

根據本公司組織章程細則，每位董事有權就其任期內，或因執行其職務而可能遭致或發生與此相關之一切損失或責任(按公司條例(第622章)容許的最大程度)從本公司資產中獲得賠償。本公司已安排為本集團董事及高級職員購買適當的董事及高級職員責任保險作為保障。

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」)

林建岳，GBS(「林建岳博士」)(主席)

周福安(「周福安先生」)(副主席)

劉樹仁(行政總裁)

林孝賢(「林孝賢先生」)

非執行董事(「非執行董事」)

林建名(「林建名博士」)

余寶珠(「余女士」)

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

葉樹堃，GBS，JP

林秉軍

梁樹賢

董事會報告書

董事(續)

根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)第102條及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四，林建岳博士、周福安先生及林孝賢先生(「卸任董事」)將於即將舉行之股東週年大會上輪換卸任，惟彼等符合資格並願意重選連任。

根據上市規則第13.51(2)條之規定須予披露之建議重選之卸任董事詳情載於本年報「董事之履歷」一節及本報告書下文「董事之權益」一節內。

於本年度及截至本報告書日期，上述各董事均擔任本公司全部或若干附屬公司之董事職務。本公司之附屬公司之其他董事包括：呂兆泉、葉采得、司徒炳輝、李華聰、潘銳民、陳應強、袁錦生、錢永豪、Danilo Nicoletti、黃僑福、陳志興、潘正峰、謝思訓、羅泰安、禰寶華、Nguyen Anh Tuan、Tran Hung Viet、Nguyen Dong Hoa 及 Ang Hooi Yeong, Pauline。

董事之履歷

現任董事之履歷簡介載於本年報第43頁至第47頁。董事之其他詳情載於本報告書及本年報其他部份。

董事之服務合約

概無於即將舉行之股東週年大會上建議重選之董事與本公司、其控股公司、或其任何附屬公司或同系附屬公司訂立不可於一年內在免付賠償(法定賠償除外)之情況下由聘用公司終止之未屆滿服務合約。

董事於交易、安排或合約之權益

除財務報表附註5「有關連人士交易」及本報告書下文「持續關連交易」一節所披露者外，於本年度內，概無董事於本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司所訂立之任何對本集團業務屬重大之合約中直接或間接擁有重大權益。

控股股東於重大合約之權益

除財務報表附註5「有關連人士交易」及本報告書下文「持續關連交易」一節所披露者外，於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東(定義見上市規則)或其任何附屬公司訂立任何重大合約，亦無就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而訂立任何重大合約。

持續關連交易

於本年度，本公司已進行若干持續關連交易（「持續關連交易」）（定義見上市規則），有關交易之詳情如下：

萬量有限公司租賃協議

誠如本公司截至二零一四年七月三十一日止年度之年報所報告，本公司於二零一三年十二月二日公佈，本公司之全資附屬公司五福置業有限公司（「五福置業」）（作為租戶）於二零一三年十一月三十日與萬量有限公司（「萬量」）（作為業主）就租賃香港九龍觀塘開源道七十九號鱷魚恤中心之停車位（「停車位」）訂立租賃要約函件（「租賃要約函件」），由二零一三年十二月一日起至二零一五年十一月三十日止，為期二十四個月，租金為每月140,000港元之基本租金或相等於五福置業於停車位開展業務之每月營業額52%之營業額租金（以兩者之中較高者為準）。

自二零一三年十二月一日至二零一四年七月三十一日止期間、截至二零一五年七月三十一日止財政年度及自二零一五年八月一日至二零一五年十一月三十日止期間之上限金額分別為1,952,000港元、3,072,000港元及1,076,000港元。

萬量為由麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）及鱷魚恤有限公司（「鱷魚恤」）各自擁有50%權益之公司。麗新製衣為本公司之最終控股公司，而鱷魚恤則為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，萬量為本公司之關連人士之聯繫人及租賃要約函件構成本公司之持續關連交易。

上述租賃要約函件之租金或年期並無任何變動。

獨立非執行董事已審閱上文之持續關連交易，並已確認該等交易乃基於下列條件訂立：

- (a) 於本集團一般及日常業務過程中；
- (b) 根據一般或更佳之商業條款；及
- (c) 根據監管該等交易之相關協議條款，且該等條款屬公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

本公司之獨立核數師執業會計師安永會計師事務所（「安永」）根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作」及參照實務說明第740號「關於上市規則所述持續關連交易之核數師函件」，對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條向董事會發出一份函件（副本已提供予聯交所），並確認概無任何事宜促使彼等垂注而導致彼等相信該持續關連交易：

- (i) 未獲董事會批准；
- (ii) 未有根據規管該等交易之相關協議訂立；及
- (iii) 超逾上限金額。

董事會報告書

持續關連交易(續)

萬量有限公司租賃協議(續)

此外，本年度具有應佔按成本基準自麗新製衣所分配及分配至麗新製衣之公司薪金及行政開支。根據上市規則第14A.98條，該等持續關連交易獲豁免遵守公告、申報及獨立股東批准之規定。

董事於競爭業務中之權益

於本年度及截至本報告書日期，根據上市規則，下列董事被視為於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

林建岳博士、周福安先生、林建名博士、余女士及林孝賢先生(「**有利益關係董事**」)於香港從事物業投資及發展業務之公司／實體(包括鱷魚恤)持有股份權益及／或擔任董事。

林建岳博士於香港從事投資及經營餐廳業務之公司或實體持有股份權益或其他權益及／或擔任董事。

林建名博士於從事流行音樂會製作、音樂製作及發行及藝人經理人之公司或實體持有股份權益或其他權益及／或擔任董事。

董事認為有利益關係董事所持有之權益實際上不會與本集團之相關業務構成競爭，原因如下：

- (1) 上述公司擁有之物業與本集團擁有之物業地點及用途不同；及
- (2) 上述公司經營之餐廳與製作之音樂會及唱片與本集團有不同之目標客戶。

然而，董事會獨立於上述公司／實體之董事會／主管委員會及有利益關係董事概不能單獨控制董事會。此外，各有利益關係董事完全知悉，並一直向本公司履行受信責任，且一直及將繼續以本公司及其股東整體之最佳利益行事。因此，本集團能夠獨立於該等公司／實體之業務經營其業務及與該等公司公平進行交易。

購股權計劃

本公司於二零零六年十二月二十二日採納一項購股權計劃(「該計劃」)，而該計劃已於二零零六年十二月二十九日(「生效日期」)生效。該計劃旨在向本公司或其任何附屬公司之任何合資格僱員及董事、本集團任何成員公司之任何代理人或顧問或本集團任何成員公司之股東之任何僱員或本集團任何成員公司所發行任何證券之任何持有人就彼等對本集團作出之貢獻或可能作出之貢獻給予鼓勵或獎勵，及／或使本集團可招攬及挽留優秀僱員，以及吸引對本集團而言屬重要之人力資源。除非另行修訂或終止者外，該計劃將由生效日期起計十年內有效。

購股權計劃之詳情載於財務報表附註30。

參與者名稱及類別	購股權包含之相關股份數目							
	於二零一四年				於二零一五年			
	於二零一四年 八月一日 尚未行使	年內已授出	年內已行使	年內已失效	於二零一五年 七月三十一日 尚未行使	購股權 授出日期	購股權 行使期間	購股權行使價 每股港元
董事								
林建岳	20,062,893	—	—	—	20,062,893	18/01/2013	18/01/2013 - 17/01/2023	0.335
周福安	200,628,932	—	—	—	200,628,932	05/06/2012	05/06/2012 - 04/06/2022	0.112
劉樹仁	100,314,466	—	—	—	100,314,466	18/01/2013	18/01/2013 - 17/01/2023	0.335
林孝賢	200,628,932	—	—	—	200,628,932	18/01/2013	18/01/2013 - 17/01/2023	0.335
其他僱員(合計)	177,188,680	—	—	—	177,188,680	18/01/2013	18/01/2013 - 17/01/2023	0.335
其他僱員(合計)	4,000,000	—	—	—	4,000,000	26/07/2013	26/07/2013 - 25/07/2023	0.235
其他僱員(合計)	—	11,000,000	—	—	11,000,000	21/01/2015	21/01/2015 - 20/01/2025	0.174
總數：	702,823,903	11,000,000	—	—	713,823,903			

董事會報告書

董事之權益

於二零一五年七月三十一日在任之本公司下列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分部須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備存之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中;或(c)根據本公司所採納之董事及指定僱員進行證券交易之常規守則(「證券守則」)規定以其他方式知會本公司及聯交所;或(d)為董事所知悉:

(1) 本公司

於本公司之普通股(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行股份之概約百分比
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	14,307,745	無	10,425,699,353 (附註1)	20,062,893 (附註3)	10,460,069,991	52.05%
周福安	實益擁有人	無	無	無	200,628,932 (附註3)	200,628,932	1.00%
劉樹仁	實益擁有人	8,783,333	無	無	100,314,466 (附註3)	109,097,799	0.543%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	200,628,932 (附註3)	200,628,932	1.00%
余寶珠(附註2)	實益擁有人	897,316	無	無	無	897,316	0.004%

董事之權益(續)

(1) 本公司(續)

附註：

- (1) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及其兩間全資附屬公司(即 *Zimba International Limited* (「*Zimba International*」)及欣楚有限公司(「欣楚」)實益擁有合共 10,425,699,353 股股份，佔本公司已發行股本約 51.88%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股份及相關股份中擁有合共約 42.39% 權益，故被視為於該等相同之 10,425,699,353 股股份中擁有權益。麗新製衣分別由林建岳博士及林建岳博士實益擁有 100% 權益之善晴有限公司擁有約 12.65% 及約 29.74% 權益。

麗新製衣已根據日期為二零一四年七月二十四日之股份抵押中其於二零一八年到期之 7.70% 已抵押擔保票據抵押分別由麗新製衣、*Zimba International* 及欣楚持有之 10,425,699,353 股股份 (51.88%)。

- (2) 余寶珠女士為已故林百欣先生之遺孀，林先生之遺產包括 197,859,550 股股份之權益，佔本公司已發行股本約 0.99%。
- (3) 本公司已於二零零六年十二月二十二日採納一項購股權計劃，該計劃自二零零六年十二月二十九日起生效。本公司向林建岳博士、周福安先生、劉樹仁先生及林孝賢先生授出購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	購股權包含之 相關股份數目	購股權期間	認購價
林建岳	18/01/2013	20,062,893	18/01/2013-17/01/2023	每股 0.335 港元
周福安	05/06/2012	200,628,932	05/06/2012-04/06/2022	每股 0.112 港元
劉樹仁	18/01/2013	100,314,466	18/01/2013-17/01/2023	每股 0.335 港元
林孝賢	18/01/2013	200,628,932	18/01/2013-17/01/2023	每股 0.335 港元

董事會報告書

董事之權益 (續)

(2) 相聯法團

(i) 麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」) — 本公司之最終控股公司

於麗新製衣之普通股及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行股份之概約百分比
林建岳	實益擁有人／受控制公司擁有人	237,464,979	無	562,590,430 (附註1)	1,876,211 (附註2)	801,931,620	42.39%
周福安	實益擁有人	7,292,000	無	無	8,012,111 (附註2)	15,304,111	0.81%
林孝賢	實益擁有人	60,623,968	無	無	18,762,111 (附註2)	79,386,079	4.20%
林建名	實益擁有人	5,008,263	無	無	無	5,008,263	0.26%
余寶珠	實益擁有人	4,127,625	無	無	無	4,127,625	0.22%

附註：

- 由於林建岳博士於善晴有限公司之已發行股本中擁有 100% 權益，故其被視為於該等 562,590,430 股股份 (佔麗新製衣之已發行股本約 29.74%) 中擁有權益。
- 麗新製衣已於二零零六年十二月二十二日採納一項購股權計劃，該計劃自二零零六年十二月二十九日起生效。麗新製衣向林建岳博士、周福安先生及林孝賢先生授出購股權，詳情載列如下 (於二零一四年二月七日，認購價及購股權包含之相關股份數目已於麗新製衣供股 (「供股」) 完成後作出調整)：

登記姓名	授出日期	供股前	供股後	購股權期間	供股前之	供股後之
		購股權包含之相關股份數目	購股權包含之相關股份數目		認購價	認購價
林建岳	18/01/2013	1,617,423	1,876,211	18/01/2013-17/01/2023	每股 1.41 港元	每股 1.21 港元
周福安	05/06/2012	16,174,234	18,762,111*	05/06/2012-04/06/2022	每股 0.582 港元	每股 0.501 港元
林孝賢	18/01/2013	16,174,234	18,762,111	18/01/2013-17/01/2023	每股 1.41 港元	每股 1.21 港元

* 於該等購股權當中，10,750,000 股購股權於本年度內已行使。

董事之權益(續)

(2) 相聯法團(續)

(ii) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」) — 本公司之聯繫人

於豐德麗之普通股及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行股份之概約百分比
林建岳	實益擁有人／受控制公司擁有人	2,794,443	無	521,204,186 (附註1)	1,243,212 (附註2)	525,241,841	42.25%
周福安	實益擁有人	無	無	無	6,216,060 (附註2)	6,216,060	0.50%
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	無	無	12,432,121 (附註2)	15,226,564	1.22%

附註：

- 麗新製衣於 10,425,699,353 股本公司股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約 51.88%，而本公司之全資附屬公司 Transtrend Holdings Limited 則於 521,204,186 股豐德麗股份中擁有權益，佔豐德麗已發行股本約 41.92%。因此，林建岳博士由於其個人及被視作分別於麗新製衣及本公司之已發行股份及相關股份中擁有合共約 42.39% 及 52.05% 權益，故被視為於該等相同之 521,204,186 股豐德麗股份(佔豐德麗已發行股本約 41.92%) 中擁有權益。
- 豐德麗已於二零零五年十二月二十三日採納一項購股權計劃，該計劃自二零零六年一月五日起生效。豐德麗分別向林建岳博士、周福安先生及林孝賢先生授出購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	購股權包含之		
		相關股份數目	購股權期間	認購價
林建岳	18/01/2013	1,243,212	18/01/2013-17/01/2023	每股 1.612 港元
周福安	05/06/2012	6,216,060	05/06/2012-04/06/2022	每股 0.92 港元
林孝賢	18/01/2013	12,432,121	18/01/2013-17/01/2023	每股 1.612 港元

董事會報告書

董事之權益 (續)

(2) 相聯法團 (續)

(iii) 麗豐控股有限公司 (「麗豐」) — 豐德麗之附屬公司

於麗豐之普通股及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行股份之概約百分比
林建岳	實益擁有人／受控制公司擁有人	無	無	8,274,270,422 (附註1)	16,095,912 (附註2)	8,290,366,334	51.40%
周福安	實益擁有人	無	無	無	80,479,564 (附註2)	80,479,564	0.50%
劉樹仁	實益擁有人	417,658	無	無	48,287,738 (附註2)	48,705,396	0.30%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	160,959,129 (附註2)	160,959,129	1.00%

附註：

- (1) 豐德麗於8,274,270,422股麗豐股份(佔麗豐已發行股本約51.30%)中擁有權益。因此，林建岳博士由於其個人及被視作於豐德麗之已發行股份及相關股份中擁有合共約42.25%權益，故被視為於該等相同之8,274,270,422股已發行麗豐股份中擁有權益。
- (2) 麗豐已於二零零三年八月二十一日採納一項購股權計劃，該計劃自二零零三年八月二十八日起生效(「舊購股權計劃」)。麗豐已於二零一二年十二月十八日採納一項新購股權計劃，該計劃自二零一二年十二月二十日起生效(「新購股權計劃」)。儘管舊購股權計劃已於二零一二年十二月二十日當新購股權計劃生效時終止，但麗豐已根據舊購股權計劃向周福安先生授出購股權並仍可行使。麗豐亦根據新購股權計劃向林建岳博士、劉樹仁先生及林孝賢先生授出購股權，於上述計劃下授出之購股權詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	購股權包含之相關股份數目	購股權期間	認購價
林建岳	18/01/2013	16,095,912	18/01/2013-17/01/2023	每股0.228港元
周福安	12/06/2012	80,479,564	12/06/2012-11/06/2020	每股0.133港元
劉樹仁	18/01/2013	48,287,738	18/01/2013-17/01/2023	每股0.228港元
林孝賢	18/01/2013	160,959,129	18/01/2013-17/01/2023	每股0.228港元

董事之權益(續)

(2) 相聯法團(續)

(iv) 寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」) — 豐德麗之附屬公司

於寰亞傳媒之普通股及相關股份之好倉

董事姓名	身份	所持有 普通股 數目	所持有 相關股份 數目	已發行 股份及相關 股份之 總數	權益總額佔 全部已發行 股份之概約 百分比
林建岳	受控制公司 擁有人	1,264,012,837 (附註1)	218,340,611 (附註2)	1,482,353,448	70.85%

附註：

- (1) 於二零一五年七月三十一日，該等於寰亞傳媒之權益指由豐德麗之全資附屬公司 *Perfect Sky Holdings Limited* (「**Perfect Sky**」) 實益擁有之股份，佔寰亞傳媒已發行股本約 60.41%。豐德麗約 41.92% 權益由本公司擁有，而本公司約 51.88% 權益則由麗新製衣擁有。由於林建岳博士及善晴有限公司分別擁有麗新製衣約 12.65% 及約 29.74% 權益，而林建岳博士實益擁有善晴有限公司 100% 權益，故林建岳博士被視作於上述寰亞傳媒之 1,264,012,837 股股份中擁有權益。
- (2) 林建岳博士因透過上文附註(1)所述由其控制之公司所持有之權益而亦被視為於寰亞傳媒根據一份日期為二零一五年四月十七日之認購協議向 *Perfect Sky* 發行之可換股票據所涉及之 218,340,611 股寰亞傳媒相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一五年七月三十一日，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任何其相聯法團之股份、相關股份及／或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、或登記於上述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。

董事收購股份或債券之權利

除本報告書「購股權計劃」及「董事之權益」兩節以及財務報表附註 30「購股權計劃」所披露者外，於本年度任何時候，本公司或其任何附屬公司概無作出令董事透過收購本公司或任何其他法團股份或債券而獲益之任何安排。

董事會報告書

主要股東及其他人士之權益

於二零一五年七月三十一日，根據本公司任何董事或主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，擁有本公司股份及相關股份之下列好倉 5% 或以上之權益而須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文向本公司披露，或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」）中，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」）（即上市規則主要股東之涵義）之法團或個人（其中一人為董事）之詳情如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行股份之概約百分比
麗新製衣國際有限公司 (附註)	實益擁有人	公司	10,425,699,353	51.88%
林建岳	實益擁有人／ 受控制公司 擁有人	個人及公司	10,460,069,991	52.05%

附註：

麗新製衣及其兩間全資附屬公司（即 *Zimba International Limited* 及欣楚有限公司）實益擁有 10,425,699,353 股股份，佔本公司已發行股本約 51.88%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股份及相關股份中擁有合共約 42.39% 權益，故被視為於該等相同之 10,425,699,353 股股份中擁有權益。林建岳博士為麗新製衣之執行董事。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零一五年七月三十一日，股東登記冊登記有任何其他法團或個人（除董事或本公司主要行政人員外）在本公司股份或相關股份中擁有投票權或 5% 或以上之權益或淡倉。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，本公司並無贖回其於聯交所上市及買賣之任何股份，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售任何該等股份。

公眾持股量

基於本公司可獲得之公開資料及據董事所知，於本年度及截至本報告書日期，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）。

物業、廠房及設備、投資物業及待售發展中物業

於本年度內，本集團之物業、廠房及設備、投資物業及待售發展中物業之變動詳情分別載於財務報表附註14、16及17。本集團之投資物業及待售發展中物業之進一步詳情載於本年報「主要物業詳情」內。

主要附屬公司

本公司主要附屬公司於二零一五年七月三十一日之詳情載於財務報表附註40。

慈善捐款

於本年度內，本集團合共作出約3,538,000港元之慈善捐款。

主要客戶及供應商

於本年度內，本集團五大客戶所佔之銷售額佔本集團本年度銷售總額少於30%。

於本年度內，本集團向五大供應商之購貨額佔本集團購貨總額少於30%。

概無董事或彼等任何緊密聯繫人或就董事所深知擁有本公司已發行股本超過5%之任何股東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段作出之披露

於二零一二年十月二十六日，本公司訂立一項貸款協議，涉及向本公司(作為借款人)提供最高達2,200,000,000港元之定期貸款及循環信貸融資，自二零一二年十月二十六日起計最長為期三年。

於二零一四年八月，本集團訂立另一項貸款協議，涉及向本公司之一間全資附屬公司(作為借款人)提供48,480,000英鎊之定期貸款融資，為期五年至二零一九年八月六日。

根據上述協議，本公司已承諾促使林建岳博士及其家族於相關貸款期間內任何時間作為本公司單一最大股東(直接或間接)之地位維持不變，並維持其對本公司管理之控制權。

於二零一五年七月三十一日，上述貸款之未償還貸款結餘約為1,476,013,000港元。

財務資料概要

本集團過往五個財政年度之業績以及資產、負債及非控股權益概要載於本年報第22頁及第23頁之「財務資料概要」內。

董事會報告書

根據上市規則第十三章第 13.22 段作出之披露

提供予聯屬公司之財務資助及擔保

於二零一五年七月三十一日，本公司就授予聯屬公司融資而提供之財務資助及擔保之總額超過上市規則項下之資產比率 8%。

為遵守上市規則第十三章第 13.22 段之規定，聯屬公司於二零一五年七月三十一日之備考合併財務狀況表披露如下：

	千港元
物業、廠房及設備	2,919,474
發展中物業	1,889,157
在建中投資物業	5,947,816
投資物業	16,662,897
電影版權	25,197
電影產品	81,947
音樂版權	14,832
商譽	138,042
聯營公司權益	51,140
合營公司權益	1,231,634
可供出售投資	167,092
按金、預付款項及其他應收款項	124,273
遞延稅項資產	8,983
遞延租金福利	98,354
已抵押銀行結餘	340,592
應收股東款項	9,759
流動資產淨值	2,717,907
資產總值減流動負債	32,429,096
非流動負債	
已收長期按金	163,639
長期貸款	2,964,569
可換股票據	166,576
定息優先票據	2,220,914
有擔保票據	794,343
衍生財務工具	111,654
遞延稅項負債	2,829,458
遞延收入	44,254
應付股東款項	4,929,497
	14,224,904
	18,204,192
股本及儲備	
已發行股本	643,995
股份溢價賬	4,230,797
繳入盈餘	891,289
投資重估儲備	42,683
購股權儲備	15,293
對沖儲備	(2,225)
匯兌儲備	99,647
法定儲備	64,690
其他儲備	679,315
累積溢利	3,559,198
	10,224,682
非控股權益	7,979,510
	18,204,192

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於本年報第 28 頁至第 42 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，而本公司認為所有獨立非執行董事均具有獨立性。

股票掛鈎協議

截至二零一五年七月三十一日止年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議，惟不包括本年報所載之購股權計劃章節中之已授出購股權。

由審核委員會審閱

本公司之審核委員會由兩名獨立非執行董事梁樹賢先生及林秉軍先生以及一名非執行董事林建名博士所組成。審核委員會已與管理層一同審閱本公司本年度之經審核綜合財務報表。

獨立核數師

本公司本年度之綜合財務報表已由安永審核，安永將於即將舉行之股東週年大會上卸任，惟其符合資格並願接受重新委聘。經董事會考慮審核委員會之建議後批准，有關重新委聘安永為本公司來年之獨立核數師之決議案將於即將舉行之股東週年大會上提呈，以供股東批准。

代表董事會

執行董事兼副主席

周福安

香港

二零一五年十月十五日

股東信息

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：

二零一四年／二零一五年財政年度	
年度業績公佈	二零一五年十月十五日
將過戶文件送交股份過戶登記處以確定出席 二零一五年股東週年大會(「股東週年大會」)及 於會上投票之權利之最後時間及日期	二零一五年十二月八日下午四時三十分
二零一五年股東週年大會	二零一五年十二月十一日
就末期股息權利暫停辦理股份過戶登記手續	二零一五年十二月二十一日至二十二日 (包括首尾兩日)
有權收取末期股息之記錄日期	二零一五年十二月二十二日
送交以股代息選擇表格之最後時間及日期	二零一六年一月十八日下午四時三十分
擬派末期股息每股0.0025港元	
寄付息單	二零一六年一月二十九日
寄發代息股份之股票	二零一六年一月二十九日

二零一五年／二零一六年財政年度	
中期業績公佈	二零一六年三月三十一日或之前
年度業績公佈	二零一六年十月三十一日或之前

年報

為確保所有股東公平和及時獲取重要的公司資料，本公司廣泛利用其網站發放最新資料。二零一四年至二零一五年年報以中文及英文版本編製，並載於本公司之網站 www.laisun.com。

股東週年大會

股東週年大會將於二零一五年十二月十一日舉行。股東週年大會之詳情載於構成本年報當中部份之股東週年大會通告內。股東週年大會通告及代表委任表格亦載於本公司之網站。



致：麗新發展有限公司各股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師已審核刊載於第 67 至第 152 頁麗新發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司之綜合財務報表，當中包括於二零一五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資料。

董事對綜合財務報表之責任

貴公司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和香港公司條例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之審核工作之結果，對該等綜合財務報表發表意見。本報告書乃按照香港公司條例第 405 條之規定，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二零一五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，並已遵照香港公司條例而妥善編製。

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

二零一五年十月十五日

綜合收益表

截至二零一五年七月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
營業額	6	1,541,686	2,109,647
銷售成本		(646,115)	(1,051,747)
毛利		895,571	1,057,900
其他收入	6	128,826	79,563
銷售及市場推廣開支		(23,534)	(56,660)
行政開支		(240,557)	(252,786)
其他經營開支淨額	7(b)	(186,026)	(140,770)
投資物業公平值增值	16	1,289,257	928,755
稅項賠償保證撥備	33(b)	—	(139,017)
經營業務溢利	7(a)	1,863,537	1,476,985
融資成本	8	(180,016)	(242,723)
應佔聯營公司之溢利及虧損		90,127	106,513
應佔合營公司之溢利及虧損		354,243	110,702
收購一間聯營公司額外權益之折讓	18(a)	—	150,660
除稅前溢利		2,127,891	1,602,137
稅項	11	(79,397)	(90,489)
年度溢利		2,048,494	1,511,648
應佔：			
本公司擁有人		2,018,262	1,478,730
非控股權益		30,232	32,918
		2,048,494	1,511,648
本公司擁有人應佔每股盈利	13		
基本		0.101 港元	0.074 港元
攤薄		0.100 港元	0.073 港元

綜合全面收益表

截至二零一五年七月三十一日止年度

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年度溢利	2,048,494	1,511,648
其他全面收益／(開支)		
其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(開支)：		
可供出售財務資產：		
公平值變動	(31,818)	13,208
就計入綜合收益表之減值虧損作重新分類調整	6,141	—
	(25,677)	13,208
匯兌調整	(52,306)	16,537
一間附屬公司清盤時解除之匯兌儲備	—	(548)
應佔聯營公司其他全面(開支)／收益	(25,242)	11,891
年度其他全面(開支)／收益	(103,225)	41,088
年度全面收益總額	1,945,269	1,552,736
應佔：		
本公司擁有人	1,915,037	1,519,924
非控股權益	30,232	32,812
	1,945,269	1,552,736

綜合財務狀況表

二零一五年七月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	2,380,267	554,635
預付土地租金	15	21,928	22,955
投資物業	16	15,236,780	12,669,295
待售發展中物業	17	653,845	109,158
聯營公司權益	18(a)	3,930,309	3,841,870
合營公司權益	18(b)	5,937,793	6,018,543
可供出售財務資產	19	1,215,485	1,232,466
已抵押銀行結餘及定期存款	20	—	138,049
已付按金及其他應收款項	21	141,968	727,468
非流動資產總值		29,518,375	25,314,439
流動資產			
待售落成物業	22	641,048	832,633
按公平值計入損益之股本投資	23	5,574	2,159
存貨		12,704	8,106
應收賬款、已付按金及其他應收款項	24	175,672	134,032
已抵押銀行結餘及定期存款	20	185,467	—
現金及現金等值項目	20	1,068,038	1,671,478
流動資產總值		2,088,503	2,648,408
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	25	409,301	299,723
應付稅項		170,783	132,825
銀行貸款	26	1,012,594	416,808
流動負債總值		1,592,678	849,356
流動資產淨值		495,825	1,799,052
資產總值減流動負債		30,014,200	27,113,491

綜合財務狀況表

二零一五年七月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動負債			
銀行貸款	26	3,270,608	2,274,414
有擔保票據	27	2,703,324	2,698,122
遞延稅項	28	121,020	111,620
稅項賠償保證撥備	33(b)	729,387	729,387
已收長期租賃按金		81,907	71,087
遞延租金		4,380	4,366
非流動負債總值		6,910,626	5,888,996
		23,103,574	21,224,495
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	29	3,135,561	3,129,961
投資重估儲備		1,117,849	1,131,735
購股權儲備		65,172	64,469
對沖儲備		(963)	(963)
削減股本儲備	29	4,692	4,692
一般儲備	29	646,700	646,700
其他儲備		263,684	256,582
法定儲備		24,518	—
匯兌波動儲備		22,373	111,712
保留溢利		17,382,957	15,429,660
非控股權益		22,662,543	20,774,548
		441,031	449,947
		23,103,574	21,224,495

董事
周福安

董事
劉樹仁

綜合權益變動表

截至二零一五年七月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔												非控股權益	總計	
	股本	股份溢價	投資重估儲備	購股權儲備	對沖儲備	資本積回儲備	削減股本儲備	一般儲備	其他儲備	法定儲備	匯兌波動儲備	保留溢利			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	千港元	千港元	千港元
於二零一三年八月一日	200,629	7,429,332	1,116,135	64,622	(11,786)	1,200,000	—	646,700	142,076	—	96,941	8,243,123	19,127,772	402,179	19,529,951
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,478,730	1,478,730	32,918	1,511,648	
年度其他全面收益/(開支):															
可供出售財務資產之公平值變動	—	—	13,208	—	—	—	—	—	—	—	—	—	13,208	—	13,208
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	16,537	—	16,537	—	16,537
一間附屬公司清盤時解除之匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(442)	—	(442)	(106)	(548)
應佔一間附屬公司之其他全面收益	—	—	2,392	—	10,823	—	—	—	—	—	(1,324)	—	11,891	—	11,891
年度全面收益總額	—	—	15,600	—	10,823	—	—	—	—	—	14,771	1,478,730	1,519,924	32,812	1,552,736
應佔其他儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,551	3,551
應佔一間附屬公司儲備變動	—	—	—	(153)	—	—	—	—	114,506	—	—	12,499	126,852	—	126,852
轉撥至股本(附註29)	8,629,332	(7,429,332)	—	—	—	(1,200,000)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
轉撥至削減股本儲備(附註29)	(5,700,000)	—	—	—	—	—	5,700,000	—	—	—	—	—	—	—	—
轉撥至保留溢利(附註29)	—	—	—	—	—	—	(5,695,308)	—	—	—	5,695,308	—	—	—	—
附屬公司之非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11,405	11,405
於二零一四年七月三十一日 及二零一四年八月一日	3,129,961	—	1,131,735	64,469	(963)	—	4,692	646,700	256,582	—	111,712	15,429,660 [#]	20,774,548	449,947	21,224,495
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,018,262	2,018,262	30,232	2,048,494
年度其他全面收益/(開支):															
可供出售財務資產之公平值變動	—	—	(25,677)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(25,677)	—	(25,677)
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(52,306)	—	(52,306)	—	(52,306)
應佔附屬公司之其他全面開支	—	—	11,791	—	—	—	—	—	—	—	(37,033)	—	(25,242)	—	(25,242)
年度全面收益總額	—	—	(13,886)	—	—	—	—	—	—	—	(89,339)	2,018,262	1,915,037	30,232	1,945,269
已宣告二零一四年末期股息(附註12)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(50,157)	(50,157)	—	(50,157)
應佔一間附屬公司儲備變動	—	—	—	175	—	—	—	—	7,102	24,518	—	(14,808)	16,987	—	16,987
確認以股份為基礎之付款	—	—	—	528	—	—	—	—	—	—	—	—	528	—	528
一間附屬公司之非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	26,820	26,820
代替現金股息所發行之股份(附註29)	5,600	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,600	—	5,600
已付附屬公司非控股股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(65,968)	(65,968)
於二零一五年七月三十一日	3,135,561	—	1,117,849	65,172	(963)	—	4,692	646,700	263,684	24,518	22,373	17,382,957	22,662,543	441,031	23,103,574

保留溢利已根據本年度之呈報方式(載於財務報表附註2.4)就擬派二零一四年末期股息作出調整。

綜合現金流量表

截至二零一五年七月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
經營活動之現金流量			
除稅前溢利		2,127,891	1,602,137
調整：			
融資成本	8	180,016	242,723
應佔聯營公司之溢利及虧損		(90,127)	(106,513)
應佔合營公司之溢利及虧損		(354,243)	(110,702)
收購一間聯營公司額外權益之折讓		—	(150,660)
投資物業公平值增值		(1,289,257)	(928,755)
稅項賠償保證撥備	33(b)	—	139,017
折舊	7(a)	48,613	34,487
預付土地租金攤銷	7(a)	1,027	1,027
出售物業、廠房及設備項目之(收益)/虧損	6, 7(a)	(69)	2,125
出售非上市可供出售財務資產之收益	6	—	(11,640)
按公平值計入損益之上市股本投資之 公平值(收益)/虧損	6, 7(a)	(3,415)	2,796
出售按公平值計入損益之上市股本投資之收益	6	—	(786)
非上市可供出售財務資產之減值虧損	7(a)	6,141	—
利息收入	6	(9,107)	(20,233)
按公平值計入損益之上市股本投資之股息收入	6	—	(101)
非上市可供出售財務資產之股息收入	6	(97,149)	(38,154)
僱員購股權福利	7(a)	528	—
匯兌差額淨額		10,420	(1,621)
		531,269	655,147
待售發展中物業之增加		(34,100)	(12,265)
應收貸款增加		(77,697)	(29,216)
待售落成物業之減少		190,002	614,962
存貨之增加		(4,598)	(1,650)
應收賬款、已付按金及其他應收款項之增加		(56,005)	(32,187)
應付賬款、已收按金及應付費用之增加/(減少)		118,929	(29,332)
待售發展中物業項目之已付按金	21	—	(488,357)
經營業務產生之現金		667,800	677,102
已收利息		9,107	20,099
已付銀行貸款利息		(93,292)	(66,479)
已付有擔保票據利息		(154,671)	(154,742)
已付香港利得稅		(25,890)	(12,931)
已付海外稅項		(6,149)	(16,960)
經營活動所得之現金流量淨額		396,905	446,089

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
投資活動之現金流量			
透過收購一間附屬公司收購投資物業		—	(123,145)
購置物業、廠房及設備項目		(1,622,402)	(64,926)
投資物業之添置		(1,373,780)	(837,915)
發展及經營酒店項目之已付按金	21	—	(180,240)
收購物業、廠房及設備之已付按金	21	(9,321)	—
投資物業添置之已付按金	21	—	(8,942)
收購按公平值計入損益之股本投資		—	(57)
收購一項非上市可供出售財務資產		(14,837)	(22,038)
贖回持至到期債務投資		—	8,331
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		466	881
出售投資物業之所得款項		1,620	—
出售非上市可供出售財務資產之所得款項		—	12,741
出售按公平值計入損益之一項上市股本投資之所得款項		—	3,377
收購一間聯營公司之額外權益		—	(26,180)
墊款予聯營公司		(13,144)	(44,450)
來自聯營公司之還款		6,551	2,924
已收一間聯營公司之股息		—	609
墊款予合營公司		(110,025)	(218,923)
來自一間合營公司之還款		534,939	—
已收一間合營公司之股息		10,000	—
已收持至到期債務投資之利息		—	229
已收按公平值計入損益之上市股本投資之股息		—	101
已收非上市可供出售財務資產之股息		97,149	38,154
已抵押銀行結餘及定期存款之增加		(47,418)	(3,357)
償還稅項賠償保證		—	(24,302)
投資活動所用之現金流量淨額		(2,540,202)	(1,487,128)
融資活動之現金流量			
新增銀行貸款		2,127,465	8,587
償還銀行貸款		(468,175)	(430,750)
銀行融資費用		(30,661)	(4,710)
已付股息		(44,557)	—
已付非控股股東之股息		(65,968)	—
附屬公司非控股股東之出資		26,820	14,956
融資活動所用之現金流量淨額		1,544,924	(411,917)

綜合現金流量表

截至二零一五年七月三十一日止年度

附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
現金及現金等值項目之減少淨額	(598,373)	(1,452,956)
年初之現金及現金等值項目	1,671,478	3,123,631
匯率變動之影響，淨額	(5,067)	803
年終之現金及現金等值項目	1,068,038	1,671,478
現金及現金等值項目之結餘分析		
無抵押現金及銀行結餘	485,284	875,852
無抵押定期存款	582,754	795,626
	1,068,038	1,671,478

財務報表附註

二零一五年七月三十一日

1. 公司及集團資料

麗新發展有限公司(「本公司」)為於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之註冊辦事處位於香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。董事認為，本公司之最終控股公司為麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)。麗新製衣為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事以下主要業務：

- 物業發展及銷售；
- 物業投資；
- 投資及營運酒店；
- 投資及營運餐廳；及
- 投資控股。

主要附屬公司之詳情載於財務報表附註40。

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)及香港普遍採納之會計準則以及香港公司條例而編製。此等財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟投資物業、按公平值計入損益之股本投資及若干可供出售財務資產已按公平值計量則除外。除另有指明者外，此等財務報表以港元(「港元」)呈列，而所有價值均調整至最接近千元。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一五年七月三十一日止年度之財務報表。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)。

財務報表附註

二零一五年七月三十一日

2.1 編製基準(續)

綜合賬目之基準(續)

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，則本集團在評估本集團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起計綜合計算，一直綜合計算至有關控制權無效日期止。

損益及其他全面收益各組成部份歸屬於本集團母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抵銷。

倘有事實及情況顯示下文有關附屬公司之會計政策所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) 任何非控股權益之賬面值及(iii) 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損益之盈虧。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔部份，乃在適當的情況下，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損益或保留溢利。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報表中首次採納下列經修訂準則及全新詮釋。

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 27 號 (二零一一年)修訂本	投資實體
香港會計準則第 19 號修訂本	界定福利計劃：僱員供款
香港會計準則第 32 號修訂本	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第 36 號修訂本	非金融資產可收回金額披露
香港會計準則第 39 號修訂本	衍生工具之更替及對沖會計法之存續
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 21 號	徵費
二零一零年至二零一二年 週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂
二零一一年至二零一三年 週期之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂

採用該等經修訂準則及新詮釋對財務報表並無重大財務影響。

此外，香港公司條例(第 622 章)第 9 部「賬目及審計」之規定於本財政年度首次生效。該規定主要影響該等財務報表中若干資料之呈報及披露。

財務報表附註

二零一五年七月三十一日

2.3 已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表中採用下列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 ²
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	投資者及其聯營公司或合營公司之間之 資產出售或投入 ¹
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：應用綜合入賬之例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號修訂本	收購合營業務之權益之會計法 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ²
香港會計準則第1號修訂本	披露計劃 ¹
香港會計準則第16號及香港會計準則 第38號修訂本	釐清折舊及攤銷之可接納方法 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 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 適用於二零一六年一月一日或之後開始之年度財務報表首次採納香港財務報告準則之實體，因此不適用於本集團

本集團正評估首次採納該等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經營業績及財務狀況產生重大影響。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合營公司之投資

聯營公司為本集團持有其一般不少於20%投票權之股權，並可對其施以重大影響之實體。重大影響力指參與投資對象之財務及營運政策決定之能力，但對該等政策並無控制權或共同控制權。

合營公司為一項合營安排，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。

2.4 主要會計政策概要(續)

於聯營公司及合營公司之投資(續)

本集團於聯營公司及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。

本集團應佔聯營公司及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，當有變動已直接於聯營公司或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。本集團與其聯營公司或合營公司交易產生之未變現收益及虧損與本集團於聯營公司或合營公司之投資對銷，惟未變現虧損提供證據證明已轉讓資產減值則作別論。收購聯營公司或合營公司產生之商譽計入本集團於聯營公司或合營公司之投資。

倘一項於聯營公司之投資成為於合營公司之投資(反之亦然)，保留權益不會予以重新計量。相對地，該項投資會繼續按權益法入賬。在所有其他情況下，倘對聯營公司失去重大影響或對合營公司失去共同控制權，本集團按其公平值計量及確認任何保留投資。任何於失去重大影響或共同控制權後之聯營公司或合營公司賬面值與保留投資及出售所得款項之公平值之差額，均於損益確認。

於聯營公司或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號入賬。

業務合併及商譽

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，本集團可選擇以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計算於被收購方屬現時擁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被收購方非控股權益。非控股權益之所有其他部份均按公平值計量。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，評估所承擔之財務資產及負債，以作出適合之分類及指定用途，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，先前持有之股權會重新計量至收購日期之公平值，而任何所產生之收益或虧損均於損益內確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

收購方擬轉讓之任何或然代價將按收購日期之公平值確認。分類為財務工具且在香港會計準則第39號範疇內之資產或負債之或然代價按公平值計量，公平值之變動於損益內確認或作為其他全面收益之變動。倘或然代價並非在香港會計準則第39號範疇內，則按合適之香港財務報告準則計量。分類為權益之或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本值計算，即已轉讓代價、就非控股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將於損益內確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本值減任何累計減值虧損計量。商譽須每年進行減值測試，倘出現任何事件或情況有變顯示賬面值可能減少，則會更頻密地進行測試。本集團於七月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而收購之商譽乃自收購日期起分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債會否轉撥至該等單位或單位組別。

減值透過對與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回數額進行評估而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回數額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之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(或現金產生單位組別)並出售該單位內之部份業務，則於釐定出售之盈虧時，與所出售業務有關之商譽乃計入該業務賬面值。於該等情況下出售之商譽，按所出售業務及所保留現金產生單位部份之相對價值計算。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、股本投資及若干可供出售財務資產。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。

2.4 主要會計政策概要(續)

公平值計量(續)

非財務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。

本集團採納適用於各個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 — 基於對公平值計量有重大影響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 — 基於對公平值計量有重大影響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有重大影響之最低級別輸入值)確定是否發生不同級別之間之轉移。

非財務資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或需要進行每年資產(不包括待售發展中物業、待售落成物業、存貨、財務資產及投資物業)減值測試，則會估計資產之可收回數額。獨立資產可收回數額之計算方法以資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本兩者之較高者為準。倘資產未能產生很大程度上獨立於其他資產或資產組合之現金流入，在此情況下則釐定資產所屬現金產生單位之可收回數額。

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內扣除，除非有關資產以重估價值列賬，在此情況下，減值虧損按有關重估資產之有關會計政策入賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

非財務資產減值(續)

於各報告期末均會作出評估，以確認是否有跡象顯示過往確認之減值虧損不再出現或可能已經減少。如存在有關跡象，則會估計可收回數額。先前確認之資產(不包括商譽)減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計方法出現改變時方會撥回，然而撥回後之數額不可超逾有關資產未有於過往年度確認減值虧損時可釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於產生期間計入收益表內，除非有關資產以重估價值列賬，在此情況下，減值虧損撥回按有關重估資產之有關會計政策入賬。

有關連人士

在下列情況下，以下各方被視為與本集團有關連：

- (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力；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

- (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；及
 - (vii) (a)(i)節界定之人士對該實體有重大影響力，或該人士為該實體(或該實體之母公司)之主要管理人員之一。

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本值包括其購買價及將資產投入運作及運抵地點作其計劃之用途而引致之任何直接應佔費用。

物業、廠房及設備項目投入運作後，費用(如維修及保養)通常於其產生之期間自收益表扣除。倘符合確認準則，重大檢查之費用會於該資產之賬面值資本化，作為一項重置。倘物業、廠房及設備之主要部份須於不同期間重置，則本集團會將有關部份確認為獨立資產，具有指明之可使用年期並按此折舊。

折舊以直線法按物業、廠房及設備個別項目於其估計可使用年期內將其成本撇銷至其剩餘價值計算。就此所使用之主要年率如下：

酒店物業	剩餘契約年期
契約樓宇	剩餘契約年期
契約物業裝修	20%或契約年期，以較短者為準
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	17%至25%
電腦	20%至33%
遊艇	25%

倘一項物業、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礎分配，而各部份將作個別折舊。至少於各財政年結日，會對剩餘價值、可使用年期及折舊方法作出檢討及調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目，包括初步已確認之任何重大部份，於出售後或預期使用或出售不會產生未來經濟利益時解除確認。於解除確認資產之年度在收益表中確認因出售或棄用所產生之任何損益，乃有關資產之出售所得款項淨額及其賬面值之差額。

在建工程指在建樓宇，按成本值減任何減值虧損列賬，且不作折舊。成本值包括建築工程於建築期間之直接成本及相關借貸資金之已資本化借貸成本。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。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業

投資物業指持有以於日常業務過程中賺取租金收入及／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；或作銷售之土地及樓宇權益（包括根據原應符合投資物業定義之物業經營租約下之租賃權益）。其中包括正在興建或發展以於日後作為投資物業之物業。該等物業初步按成本值（包括交易成本）計算。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，惟該等物業於報告期末仍在興建或發展中及其公平值於當時不能可靠釐定者則除外。

投資物業公平值變動所產生之損益，於產生年度計入收益表內。

因棄用或出售投資物業而產生之任何損益，在棄用或出售年度於收益表中確認。

經營租約

資產擁有權之所有報酬及風險實質上仍歸出租人所有之租約入賬列作經營租約。倘本集團為出租人，本集團按經營租約租賃之資產列作非流動資產，而該等經營租約之應收租金乃於租約年期以直線法計入收益表。倘本集團為承租人，該等經營租約之應付租金乃以直線法按租約年期自收益表中扣除。

根據經營租約之預付土地租金初步按成本值列賬，其後於租約年期內以直線法確認。

待售發展中物業

待售發展中物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括預付土地租金或土地成本連同任何其他發展該等物業之直接成本，以及在發展期間其他撥入資本之相關開支。可變現淨值乃董事基於當時市價按個別物業之基準減落成估計成本及銷售該物業將產生之成本釐定。

該等物業在興建或發展完成後重新分類至適當之資產類別。

2.4 主要會計政策概要(續)

待售落成物業

待售落成物業乃按成本值與可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包括所有發展開支、適用借貸成本及該等物業應佔其他直接成本。成本值乃經未出售物業應佔總土地及樓宇成本攤分後釐定。可變現淨值乃董事基於當時市價按個別物業之基準減銷售該物業將產生之成本釐定。

投資及其他財務資產

初步確認及計量

財務資產於初步確認時分類為按公平值計入損益之財務資產、貸款及應收款項及可供出售財務投資(如適用)。財務資產於初步確認時按公平值加收購該等財務資產應佔交易成本計算，惟按公平值計入損益之財務資產則除外。

所有經一般買賣之財務資產概於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。一般買賣指須於規例或市場慣例所訂期間內交付資產之財務資產買賣。

其後計量

財務資產之其後計量根據其分類進行，方式如下：

按公平值計入損益之財務資產

按公平值計入損益之財務資產包括持作買賣之財務資產。為於短期內出售而購入之財務資產均列為持作買賣。衍生工具(包括個別嵌入式衍生工具)除非被指定為香港會計準則第39號所界定之有效對沖工具，否則亦分類為持作買賣。

按公平值計入損益之財務資產於財務狀況表按公平值列賬，公平淨值變動於收益表確認。此等公平淨值變動不包括該等財務資產所賺取之任何股息或利息，此等股息或利息乃根據下文「收入確認」所載之政策確認。

於初步確認時指定為按公平值計入損益之財務資產，於初步確認日期且僅當符合香港會計準則第39號之標準時方會作此指定。

倘主合約之嵌入式衍生工具之經濟特性及風險並非與主合約密切相關及主合約並非持作交易或指定按公平值計入損益，則主合約之嵌入式衍生工具入賬列作獨立衍生工具並按公平值入賬。該等嵌入式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或把財務資產從按公平值計入損益之範疇重新分類有重大修改時方會予以重新評估。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可釐定付款金額而在活躍市場中並無報價之非衍生財務資產。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，應計及收購之任何折讓或溢價並包括組成實際利率之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表之其他收入內。減值產生之虧損於收益表內確認。

可供出售財務資產

可供出售財務資產指上市及非上市股本投資及債務證券之非衍生財務資產。分類為可供出售之股本投資乃並非分類為持作買賣或指定為按公平值計入損益之股本投資。此分類中之債務證券擬作無限期持有，並可因應流動資金需求或市況變動而出售。

於初步確認後，可供出售財務資產隨後按公平值計算，未變現盈虧於其他全面收益內確認為投資重估儲備，直至有關投資獲解除確認(此時累積盈虧則於收益表內確認)，或直至釐定有關投資出現減值，此時累積盈虧則由投資重估儲備重新分類至收益表。根據下文「收入確認」載列之政策，因持有可供出售財務資產所賺取之利息及股息分別報告為利息收入及股息收入，並於收益表確認為其他收入。

倘非上市股本投資之公平值因為下列原因而未能可靠計量：(a)合理公平值估計範圍內之變化對該投資重要，或(b)範圍內各項估計之可能性未能合理評估並用於估計公平值，則該等投資須以成本減任何減值虧損列賬。

本集團會對近期出售其可供出售財務資產之能力及意向是否仍然合適進行評估。當市場不活躍導致本集團無法買賣該等財務資產(惟此情況極少發生)，倘管理層有能力亦有意於可見將來持有該等資產或將之持至到期，本集團可能選擇重新分類該等財務資產。

對於自可供出售類別重新分類之財務資產，於重新分類日期之公平值賬面值成為其新攤銷成本，且已於權益內確認資產之任何過往盈虧將以實際利率法按投資之剩餘年限於損益內攤銷。任何新攤銷成本與到期金額間之差額亦將以實際利率法按該項資產之剩餘年限攤銷。倘該資產隨後確認為減值，則權益內計入之金額將重新分類至收益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

解除確認財務資產

財務資產(或如適用,財務資產之其中部份或一組類似之財務資產之其中部份)在下列情況下主要解除確認(即從本集團之綜合財務狀況表中移除):

- 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,或根據「轉遞」安排承擔於並無重大延誤之情況下向第三方全數支付已收取之現金流量之責任,並且(a)本集團已轉讓資產之大部份風險及回報,或(b)本集團並無轉讓或保留資產之大部份風險及回報,惟已轉讓資產之控制權。

當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時,本集團會對其擁有該資產之風險及回報之存在性及有關程度予以評估。倘其並無轉讓或保留資產之大部份風險及回報,亦無轉讓資產之控制權,已轉讓資產則按本集團繼續參與資產之程度繼續確認。在此情況下,本集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留之權利及責任之基準計量。

本集團以擔保形式持續涉及轉讓資產,該已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及本集團可能需要支付之最高代價兩者之較低者計量。

財務資產減值

於各報告期末,本集團評估是否有客觀跡象顯示一項財務資產或一組財務資產出現減值。倘於初步確認資產後發生一項或多項事件導致該財務資產或一組財務資產之估計未來現金流量造成能可靠估計之影響,則存在減值。減值跡象可包括一名或一組借款人正面臨重大財務困難、違約或拖欠利息或本金、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顯著減少,例如出現與欠款數目或違約相關之經濟狀況變動。

按攤銷成本入賬之財務資產

就按攤銷成本入賬之財務資產而言,本集團首先會就個別屬重大之財務資產或按組合基準就個別不屬重大之財務資產,個別評估是否個別存在減值。倘本集團釐定按個別基準評估之財務資產(無論具重要性與否)並無客觀證據顯示存有減值,則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性之財務資產內,共同評估減值。經個別評估減值之資產,其減值虧損會予以確認或繼續確認入賬,而不會納入共同減值評估之內。

2.4 主要會計政策概要(續)

財務資產減值(續)

按攤銷成本入賬之財務資產(續)

任何已識別減值虧損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)之現值之差額計算。估計未來現金流量之現值乃按財務資產之初始實際利率(即初步確認時計算之實際利率)折現。

資產賬面值通過使用備抵賬戶減少，虧損於收益表確認。經調減之賬面值持續產生利息收入，並採用計算減值虧損時用以折現未來現金流量之利率累算。貸款及應收款項連同任何與之相關之備抵賬戶在實際上並無可能於日後收回時予以撇銷。

倘於隨後期間，估計減值虧損金額因確認減值以後發生之事件而增加或減少，則以往確認之減值虧損可通過調整備抵賬戶增加或減少。若撇銷其後收回，則該項收回計入收益表。

以成本列值之資產

倘有客觀跡象顯示因其公平值不能可靠計量而不以公平值列值之無報價股本工具出現減值虧損，虧損金額會按資產賬面值與以類似財務資產當時之市場回報率對估計未來現金流量折現後之現值兩者間之差額計量。該等資產之減值虧損不會撥回。

可供出售財務資產

就可供出售財務資產而言，本集團會於各報告期末評估有否客觀證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

當可供出售財務資產減值時，其成本(扣除任何本金付款及攤銷)及其現有公平值，扣減之前曾在收益表確認之任何減值虧損之差額，將自其他全面收益移除，並在收益表中確認。

倘股本投資分類為可供出售，則客觀證據將包括該項投資之公平值大幅或長期跌至低於其成本。「大幅」是相對於投資之原成本評估，而「長期」則相對於公平值低於原成本之期間評估。倘出現減值證據，則累積虧損(按收購成本與現時公平值之差額減該項投資先前在收益表內確認之任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於損益內確認。分類為可供出售股本工具之減值虧損不可透過收益表撥回，而其公平值於減值後的增加部份會直接於其他全面收益中確認。

釐定何謂「大幅」或「長期」需作出判斷。於作出此判斷時，本集團會評估(除其他因素以外)有關投資之公平值低於其成本之持續時間及程度。

2.4 主要會計政策概要(續)

財務負債

初步確認及計量

財務負債於初步確認時分為按公平值計入損益之財務負債、貸款及借貸或於實際對沖中指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有財務負債首次均按公平值確認，而貸款及借貸則按公平值扣除直接所佔交易成本計算。

其後計量

視乎分類而定，財務負債之其後計量方法如下：

貸款及借貸

於初步確認後，付息貸款及借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現之影響為甚微，在該情況下則按成本值列賬。負債解除確認及按實際利率進行攤銷程序時所產生之損益在收益表內確認。

計算攤銷成本時，應計及收購之任何折讓或溢價以及組成實際利率之費用或成本。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。

解除確認財務負債

財務負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時解除確認。

在現有財務負債為同一貸款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。

抵銷財務工具

財務資產與財務負債對銷，而有關淨額當有現時可強制執行之法定權利抵銷已確認之款額且有意按淨額基準結清或同時變現資產及結清負債時，方會在財務狀況表呈報。

財務報表附註

二零一五年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

存貨

存貨按成本值及可變現淨值兩者中較低者列賬。經營酒店及餐廳所用之食品、飲料、餐具、桌布及物料之成本值乃根據先入先出法釐定。可變現淨值則按估計售價扣除任何估計完成及出售所產生之成本計算。

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，以及一般於購入後三個月內到期，可隨時變換為確定現金數額且價值變動風險不大之短期及高度流動投資(減去須於要求時償付，且構成本集團現金管理之組成部份之銀行透支)。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行現金(包括定期存款及與現金性質相似之資產)，在使用上並無限制。

撥備

倘因過去事項而須負上現行責任(法定或推定)，並可能須在日後動用資源以履行該責任，便須就此確認撥備，前提為該責任之款額能可靠地估計。

倘折現之影響重大，則就一項撥備所確認之款額為預期須履行該責任之未來開支於報告期末之現值。已折現之現值款額因時間流逝而增加之部份將計入收益表之融資成本。

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有關之所得稅，於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或已大致實施之稅率(及稅務法例)按預期可自稅務當局收回或向其支付之數額計算，並考慮本集團經營業務所在國家之現行詮釋及慣例。

遞延稅項是採用負債法，對報告期末資產及負債之計稅數額與財務報告賬面值之間之所有暫時差額計算撥備。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列除外：

- 當遞延稅項負債源於初步確認一項並非業務合併之交易之資產或負債，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
- 關於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資之應課稅暫時差額，當暫時差額之撥回時間可予控制及暫時差額於可見未來不可能撥回。

遞延稅項資產就所有可扣減暫時差額、承前未使用稅項抵免及任何未使用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產僅以可有應課稅溢利以對銷可扣減暫時差額、承前未使用稅項抵免及未使用稅項虧損之數額為限進行確認，除卻：

- 關乎一項初步確認之資產或負債(於並非業務合併之交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)所產生之可予扣減暫時差額之遞延稅項資產；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關之可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將有未來應課稅溢利作為抵銷，以動用暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行審閱，並予以相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產為止。未確認之遞延稅項資產乃於各報告期末重新評估，在可能獲得足夠應課稅溢利以收回全部或部份遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或已大致實施之稅率(及稅務法例)，按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以估量。

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。

就根據香港會計準則第40號投資物業以公平值模式計量之投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，該等物業之賬面值乃假定透過出售收回，除非有關推論被駁回。如該投資物業可予以折舊，且持有該投資物業之本集團業務模式不是透過出售，而是隨著時間的推移消耗掉其絕大部份的經濟效益，則可駁回以上推論。如駁回以上推論，該等投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上述載於香港會計準則第12號之一般原則(即根據物業預期將被收回之方式)計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認

收入乃於本集團預計可獲得經濟利益且收入能可靠地計算時按下列基準確認入賬：

- (a) 出售物業之收入於物業之絕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。於收入確認日期前售出物業之已收按金及分期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之期間按租約年期以直線法計算確認；
- (c) 酒店及餐廳業務與提供其他有關服務之服務收入於提供該等服務時確認；
- (d) 來自銷售食品及其他經營項目之收入乃於食品及其他經營項目售予客戶及重大風險及回報之擁有權已轉讓予客戶時確認，前提為本集團並無保留一般與擁有權相關的管理參與程度或對已售食品及經營項目的實際控制權；
- (e) 利息收入以應計基準按財務工具之估計年期採用實際利率法確認，將估計未來現金收入準確折現至財務資產之賬面淨值；及
- (f) 股息收入於股東收取款項之權利獲確立時確認。

股息

末期股息於股東於股東大會上批准時確認為負債。於過往年度，董事會建議派付之末期股息乃於財務狀況表權益部份內分類為保留溢利個別分派，直至股東於股東大會批准為止。於實施香港公司條例(第622章)後，建議末期股息乃於財務報表附註內披露。

由於本公司之組織章程大綱及公司細則賦予董事權力宣派中期股息，故中期股息同時建議派付及宣派。因此，中期股息於建議派付及宣派時即時確認為負債。

2.4 主要會計政策概要(續)

借貸成本

直接用於購買、建造或生產合資格資產(即須以相當時間準備以達至其預期用途或作出售之資產)之借貸成本將撥充作為該等資產之部份成本。該項借貸成本之資本化於資產大致已可供作擬定用途或出售時終止。將等待撥付合資格資產之特定借貸作臨時投資所賺取之投資收入，將由已撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體就借用資金產生之其他成本。

外幣

該等財務報表以港元呈列，而本公司之功能為港元。本集團各成員公司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量。本集團成員公司所記錄之外幣交易初步按交易日之適用功能貨幣匯率換算。以外幣為單位之貨幣資產及負債按報告期末之功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生之差額於收益表確認。

以外幣計算歷史成本之非貨幣項目按各初步交易日之匯率換算。以外幣計算公平值之非貨幣項目按計量公平值當日之匯率換算。換算以公平值計量之非貨幣項目所產生之收益或虧損，按確認該項目公平值變動產生之收益或虧損之方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或收益表確認之項目之匯兌差額亦分別於其他全面收益或收益表確認)。

若干海外附屬公司及聯營公司以港元以外之貨幣作為功能貨幣。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亦按本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，以及於匯兌波動儲備累計。於出售海外業務時，與該海外業務有關之其他全面收益部份於收益表中確認。

於編撰綜合現金流量表時，海外附屬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。海外附屬公司於整個年度內經常產生之現金流量，按年內之加權平均匯率換算為港元。

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利

以股份為基礎之付款

本公司設有購股權計劃，旨在鼓勵及獎賞對本集團經營成果作出貢獻之合資格參與者。本集團僱員（包括董事）以股份為基礎之付款方式收取報酬，而僱員提供服務作為收取股本工具之代價（「權益結算交易」）。

就於二零零二年十一月七日後授出之購股權而言，與僱員進行權益結算交易之成本乃參考授出購股權當日之公平值計算。公平值使用二項式期權定價模式釐定，進一步詳情載於財務報表附註 30。

權益結算交易之成本，連同權益相應增加部份，在表現及／或服務條件獲得履行之期間內確認為僱員福利開支。在各報告期末至歸屬日期前確認之權益結算交易之累計開支，反映歸屬期已到期部份及本集團對最終將會歸屬之股本工具數目之最佳估計。在某一期間內在收益表內扣除或進賬，乃反映累計開支於期初與期末確認之變動。

對於最終不會歸屬之購股權，不會確認任何開支，惟視乎市場或非歸屬條件而決定歸屬與否之權益結算交易則除外，對於該等權益結算交易而言，只要所有其他表現及／或條件已經達成，不論市場或非歸屬條件是否達成，均會被視為已歸屬。

倘權益結算獎勵之條款有所變更，而該獎勵之原始條款已達成，則所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘按變更日期計量，任何變更導致以股份為基礎之付款之總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘若權益結算獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認之獎勵開支，均應即時確認。這包括本集團或僱員控制範疇內之非歸屬條件尚未達成之任何獎勵。然而，若授予新獎勵代替已註銷之獎勵，並於授出日期指定為替代獎勵，則已註銷之獎勵及新獎勵，一如前段所述，均應被視為原獎勵之變更。

未行使購股權之攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

承前有新假期

本集團根據僱傭合約按曆年基準給予其僱員有薪年假。在若干情況下，可承前於年結日未支取之年假，留待有關僱員於來年享用。於報告期末，已就僱員於本財政年度內享有及承前之有薪年假之預期未來重大成本作出累算。

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利(續)

退休福利

本集團根據強制性公積金計劃條例設立定額供款之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，供其合資格僱員參與。供款額為僱員基本薪金之某個百分比，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，由獨立管理之基金持有。本集團之僱主供款在注入強積金計劃後，全數歸於僱員。

本集團在越南及中華人民共和國(「中國」)之附屬公司之僱員，須參加越南及中國政府各自運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須向中央退休金計劃支付工資支出之若干百分比。有關供款乃根據中央退休金計劃規則，於應付時在收益表中扣除。

3. 重大會計判斷及估計

管理層編製本集團之財務報表時，須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響所呈報之收入、開支、資產及負債金額及有關隨附披露以及或然負債披露。由於有關假設及估計存在不確定因素，因此可能導致須於日後對受影響資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

在採用本集團會計政策時，管理層作出以下判斷，除涉及估計者外，均對財務報表內確認之金額有重大影響：

資產減值

本集團在評估資產有否減值或過往導致資產出現減值之事件是否不再存在時，須作出判斷，當中尤其包括評估：(1) 是否出現可能影響資產價值之事件，或影響資產價值之事件是否不再存在；(2) 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(3) 編撰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。改變管理層為釐定資產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。

3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

稅項賠償保證撥備

當根據本集團訂立之若干賠償保證契據出售中國若干物業權益產生之稅項負債導致現時責任(法定或推定)且該稅項負債可能須清償時，即確認稅項賠償保證撥備。管理層須作出判斷以釐定(i)估計銷售所得款項及支出；及(ii)個別物業發展項目之最新發展計劃及狀況。更多詳情載於財務報表附註33(b)。

估計不明朗因素

有關未來之主要假設以及其他於報告期末會為下個財政年度資產賬面值帶來重大調整之重大風險之主要估計不明朗因素如下。

投資物業及可供出售財務資產之公平值估計

公平值之最佳證明為相同地區及情況下訂有同類租約及其他合約之同類物業於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，管理層會根據合理公平值估計範圍釐定有關數額。在作出有關判斷時，管理層會考慮到下述資料：(i)獨立估值；(ii)參考可取得之市場資料有關不同性質、情況或地區物業於活躍市場之現行價格；(iii)同類物業於較不活躍市場之現行價格(已就反映自按該等價格進行交易當日經濟狀況之任何變化作出調整)；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(如相同地區及情況下同類物業之現行市場租值)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。投資物業於二零一五年七月三十一日按公平值計量之賬面值為約15,236,780,000港元(二零一四年：12,669,295,000港元)，而可供出售財務資產(主要資產為投資物業)於二零一五年七月三十一日按公平值計量之賬面值則為約1,051,018,000港元(二零一四年：1,115,780,000港元)。

待售發展中物業之預算成本總額及完成成本之估計

待售發展中物業之預算成本總額包括(i)預付土地租金；(ii)建造成本；及(iii)物業發展應佔之任何其他直接成本。於估計待售發展中物業之預算成本總額時，管理層參考(i)承包商及供應商之現時報價，及(ii)建造及原材料成本之專業估計等資料。

貸款及應收款項減值

本集團於各報告期末評估有否任何客觀證據顯示貸款／應收款項減值。為釐定有否減值之客觀證據，本集團考慮債務人破產或有重大財務困難以及拖欠或嚴重延遲付款之可能性等因素。倘有客觀減值證據，則根據具有相似信貸風險特徵之資產之過往虧損經驗估算未來現金流量之數額及時間。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

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，本集團須考慮多種因素，如因生產變更或改進而引致之技術或商業報廢、資產之預期用途、預期物理損耗、資產之保養及維護及資產使用之法律或相似限制。資產之可使用年期乃基於本集團按相似方式使用相似資產之經驗估計。倘物業、廠房及設備項目之估計可使用年期及／或剩餘價值與先前估計相異，則計提額外折舊。本集團於各財政年度年結日根據環境變化檢討可使用年期及剩餘價值。

4. 分類資料

為方便管理，本集團得出以下可呈報分類：

- (a) 從事物業發展及物業銷售之物業發展及銷售分類；
- (b) 從事投資物業租賃及銷售及發展物業作投資用途之物業投資分類；
- (c) 從事酒店經營及向酒店提供諮詢服務之酒店業務分類；
- (d) 從事餐廳經營及向餐廳提供諮詢服務之餐廳業務分類；及
- (e) 「其他」分類包括本集團之物業管理及諮詢服務業務，其向住宅、辦公室、工業、商業物業提供物業管理、保安及諮詢服務，以及向物業發展項目提供項目管理服務。

管理層獨立監察本集團之經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃按以經調整除稅前溢利計量之可呈報分類業績作出評估。經調整除稅前溢利乃按本集團之除稅前溢利一致之方式計量，惟計量時不包括投資物業公平值增值、稅項賠償保證撥備、利息收入、融資成本、股息收入、應佔聯營公司之溢利及虧損、應佔合營公司之溢利及虧損以及收購一間聯營公司額外權益之折讓。

分類資產主要不包括聯營公司權益、合營公司權益、可供出售財務資產、按公平值計入損益之股本投資、已抵押銀行結餘及定期存款以及若干現金及現金等值項目。

分類負債主要不包括銀行貸款、有擔保票據、應付稅項、遞延稅項及稅項賠償保證撥備。

分類間之銷售乃參考當時市價進行。

財務報表附註

二零一五年七月三十一日

4. 分類資料(續)

分類收入及業績

下表呈列本集團可呈報分類之收入及業績：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
分類收入：														
銷售予外界客戶	277,811	1,046,947	655,476	502,335	383,973	372,139	201,726	167,082	22,700	21,144	—	—	1,541,686	2,109,647
分類業務間之銷售	—	—	12,400	11,002	360	270	—	—	22,700	22,732	(35,460)	(34,004)	—	—
其他收入	4,703	2,140	1,357	1,042	25	7	—	2,345	5,159	1,509	—	—	11,244	7,043
總計	282,514	1,049,087	669,233	514,379	384,358	372,416	201,726	169,427	50,559	45,385	(35,460)	(34,004)	1,552,930	2,116,690
分類業績	53,301	346,558	535,444	386,022	69,956	86,476	(8,587)	(13,049)	(8,171)	1,422	—	—	641,943	807,429
銀行存款利息收入														
— 未分配													3,977	19,007
未分配收入													113,605	53,513
投資物業公平值增值	—	—	1,289,257	928,755	—	—	—	—	—	—	—	—	1,289,257	928,755
未分配開支													(185,245)	(192,702)
稅項賠償保證撥備													—	(139,017)
經營業務溢利													1,863,537	1,476,985
融資成本													(180,016)	(242,723)
應佔聯營公司之溢利及虧損	444	52	—	—	—	—	(2,462)	(2,094)	—	—	—	—	(2,018)	(2,042)
應佔聯營公司之溢利及虧損													92,145	108,555
— 未分配													354,243	110,702
應佔合營公司之溢利及虧損	(686)	5,882	354,929	104,820	—	—	—	—	—	—	—	—	—	150,660
收購一間聯營公司額外權益之折讓													—	—
除稅前溢利													2,127,891	1,602,137
稅項													(79,397)	(90,489)
年度溢利													2,048,494	1,511,648

4. 分類資料(續)

下表呈列本集團可呈報分類之資產及負債總值以及其他分類資料：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳業務		其他		綜合	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
分類資產及負債												
分類資產	1,349,283	1,495,842	15,367,059	12,732,170	2,503,471	885,267	381,659	272,520	135,991	46,726	19,737,463	15,432,525
聯營公司權益	7,114	7,199	—	—	—	—	21,669	18,610	—	—	28,783	25,809
聯營公司權益—未分配											3,901,526	3,816,061
合營公司權益	948,346	1,494,050	4,989,447	4,524,493	—	—	—	—	—	—	5,937,793	6,018,543
未分配資產											2,001,313	2,669,909
資產總值											31,606,878	27,962,847
分類負債	99,813	70,333	184,020	151,066	122,509	61,587	20,976	17,180	8,344	6,537	435,662	306,703
銀行貸款											4,283,202	2,691,222
有擔保票據											2,703,324	2,698,122
其他未分配負債											1,081,116	1,042,305
負債總值											8,503,304	6,738,352
其他分類資料												
預付土地租金攤銷	—	—	—	—	1,027	1,027	—	—	—	—	1,027	1,027
折舊	352	352	322	593	17,615	12,059	19,273	15,860	69	22	37,631	28,886
折舊—未分配											10,982	5,601
											48,613	34,487
資本開支	544,687	13,492	1,384,367	968,490	1,850,422	6,235	15,898	51,855	262	29	3,795,636	1,040,101
資本開支—未分配											7,998	23,232
											3,803,634	1,063,333

財務報表附註

二零一五年七月三十一日

4. 分類資料(續)

地區資料

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

下表呈列按資產所在地區分類之收入及資產：

	香港		英國		越南		其他		綜合	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
分類收入										
銷售予外界客戶	1,035,066	1,727,365	122,946	11,874	380,775	367,208	2,899	3,200	1,541,686	2,109,647
其他收入	11,219	6,158	—	—	4	7	21	878	11,244	7,043
總計	1,046,285	1,733,523	122,946	11,874	380,779	367,215	2,920	4,078	1,552,930	2,116,690
分類資產										
非流動資產	15,401,620	12,380,675	2,665,250	1,312,940	269,930	274,913	1,430	1,785	18,338,230	13,970,313
流動資產	954,557	1,061,035	76,713	25,737	364,060	372,212	3,903	3,228	1,399,233	1,462,212
總計	16,356,177	13,441,710	2,741,963	1,338,677	633,990	647,125	5,333	5,013	19,737,463	15,432,525

有關主要客戶之資料

截至二零一五年七月三十一日及二零一四年七月三十一日止兩個年度，概無來自單一客戶之收入佔本集團該等年度收入之10%以上。

5. 有關連人士交易

除本財務報表其他部份所詳述之有關連人士交易及結餘外，本集團於年內與有關連人士亦有下列重大交易：

(a) 與有關連人士交易

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
來自聯營公司豐德麗控股有限公司(「豐德麗」) 及其附屬公司(統稱「豐德麗集團」) 之租金收入及樓宇管理費	a	11,267	10,518
來自豐德麗集團之餐飲收入	a	—	172
應佔按成本基準之公司薪金分配至下列公司：			
— 麗新製衣		8,657	9,025
— 豐德麗集團		41,678	38,352
應佔按成本基準之行政開支分配至下列公司：			
— 麗新製衣		2,605	2,065
— 豐德麗集團		8,631	12,335
向下列公司支付租金開支及樓宇管理費：			
— 麗新製衣一間聯營公司	a	1,991	1,959
— 豐德麗集團	a	73	152
應佔按成本基準自下列公司所分配之公司薪金：			
— 麗新製衣		5,415	5,020
— 豐德麗集團		4,702	4,286
應佔按成本基準自下列公司所分配之行政開支：			
— 麗新製衣		22	312
— 豐德麗集團		351	631
向一間合營公司購買之待售物業	a	—	1,790

附註：

- 該等交易乃按有關協議或合約所訂條款訂立，並按有關各訂約方互相協定之基準收取。
- 上述若干有關連人士交易亦構成聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14A章所界定之持續關連交易，該等交易之詳情於董事會報告書內披露。

財務報表附註

二零一五年七月三十一日

5. 有關連人士交易(續)

(b) 本集團主要管理人員報酬

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
短期僱員福利	33,846	32,889
離職後福利	260	250
支付主要管理人員之報酬總額	34,106	33,139

董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註9。

6. 營業額及其他收入

營業額包括物業銷售所得款項、租金收入及樓宇管理費，及酒店、餐廳及其他業務之收入。

營業額及其他收入分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
營業額		
物業銷售	277,811	1,046,947
租金收入及樓宇管理費	655,476	502,335
酒店、餐廳及其他業務	608,399	560,365
	1,541,686	2,109,647
其他收入		
銀行存款利息收入	3,977	19,007
持至到期債務投資之利息收入	—	134
其他利息收入	5,130	1,092
按公平值計入損益之上市股本投資之股息收入	—	101
非上市可供出售財務資產之股息收入	97,149	38,154
出售非上市可供出售財務資產之收益	—	11,640
出售按公平值計入損益之上市股本投資之收益	—	786
出售物業、廠房及設備項目之收益	69	—
按公平值計入損益之上市股本投資之公平值收益	3,415	—
其他	19,086	8,649
	128,826	79,563

7. 經營業務溢利

(a) 本集團之經營業務溢利已扣除／(計入)：

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已售存貨成本		80,132	74,980
已售落成物業成本		198,892	638,906
折舊 [#]	14	48,613	34,487
預付土地租金攤銷*	15	1,027	1,027
員工成本(包括董事酬金—附註9)：			
工資及薪金		256,095	240,994
退休金計劃供款		6,704	5,464
僱員購股權福利		528	—
		263,327	246,458
核數師酬金		2,885	2,885
出售物業、廠房及設備項目之虧損*		—	2,125
按公平值計入損益之上市			
股本投資之公平值虧損*		—	2,796
非上市可供出售財務資產之減值虧損*		6,141	—
經營租約之最低租金		20,915	21,913
或然租金		2,628	1,443
經營租約租金總額 [^]		23,543	23,356
經營租約之最低租金收入		(654,286)	(500,197)
或然租金		(1,190)	(2,138)
經營租約收入總額		(655,476)	(502,335)
減：支出		83,664	80,668
租金收入淨額		(571,812)	(421,667)
匯兌虧損／(收益)淨額*		11,587	(441)

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

[^] 經營租約租金約18,511,000港元(二零一四年：16,510,000港元)已計入綜合收益表之「其他經營開支淨額」內。

* 此等項目已計入綜合收益表之「其他經營開支淨額」內。

(b) 除上文附註7(a)所述者外，「其他經營開支淨額」亦包括經營一間會所之服務費約67,296,000港元(二零一四年：56,026,000港元)。

財務報表附註

二零一五年七月三十一日

8. 融資成本

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行貸款之利息	92,694	66,635
有擔保票據之利息	158,825	158,771
銀行融資費用	22,727	18,544
	274,246	243,950
減：一項酒店發展項目資本化之金額(附註14)	(72,000)	—
待售發展中物業資本化之金額(附註17)	(22,230)	(1,227)
	180,016	242,723

由於資金乃一般借用並用作取得合資格資產，故此截至二零一五年七月三十一日止年度已就個別資產開支採用4.45%(二零一四年：無)之資本化比率。

9. 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條之規定披露董事於本年度之酬金如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
袍金	1,250	1,250
其他酬金：		
薪金、津貼與實物利益	32,596	31,639
退休金計劃供款	260	250
	32,856	31,889
	34,106	33,139

9. 董事酬金(續)

年內支付予執行董事、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	總計 千港元
二零一五年				
執行董事：				
林建岳	—	18,174	18	18,192
周福安	—	8,089	18	8,107
劉樹仁 [^]	—	4,638	206	4,844
林孝賢	—	1,695	18	1,713
	—	32,596	260	32,856
非執行董事：				
林建名	250	—	—	250
余寶珠	250	—	—	250
	500	—	—	500
獨立非執行董事：				
葉樹堃	250	—	—	250
林秉軍	250	—	—	250
梁樹賢	250	—	—	250
	750	—	—	750
	1,250	32,596	260	34,106

財務報表附註

二零一五年七月三十一日

9. 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	總計 千港元
二零一四年				
執行董事：				
林建岳	—	17,648	16	17,664
周福安	—	7,740	16	7,756
劉樹仁 [^]	—	4,542	202	4,744
林孝賢	—	1,709	16	1,725
	—	31,639	250	31,889
非執行董事：				
林建名	250	—	—	250
余寶珠	250	—	—	250
	500	—	—	500
獨立非執行董事：				
葉澍堃	250	—	—	250
林秉軍	250	—	—	250
梁樹賢	250	—	—	250
	750	—	—	750
	1,250	31,639	250	33,139

[^] 劉樹仁亦為本公司行政總裁。

年內概無應支付予獨立非執行董事之其他酬金(二零一四年：無)。

於本年度內，各董事概無訂立任何放棄或同意放棄酬金之安排(二零一四年：無)。

10. 僱員酬金

本年度五位最高薪僱員中，其中三位(二零一四年：三位)為董事，彼等之酬金詳情已載於上文附註9。年內其餘兩位(二零一四年：兩位)非董事、非行政總裁及最高薪僱員之酬金詳情如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
薪金、津貼與實物利益	5,308	3,910
退休金計劃供款	111	109
	5,419	4,019

酬金位於以下範圍之非董事、非行政總裁及最高薪僱員數目如下：

	僱員數目	
	二零一五年	二零一四年
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	—	1
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	1	1
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	1	—

11. 稅項

香港利得稅乃就本年度於香港賺取之估計應課稅溢利按 16.5% (二零一四年：16.5%) 之稅率計算而作出撥備。

其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在地區之現行稅率及根據其現行法例、詮釋及慣例而計算。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本期稅項		
香港	44,321	64,149
海外	23,135	18,199
	67,456	82,348
遞延稅項(附註28)	9,400	5,565
過往年度(超額撥備)/撥備不足		
香港	(35)	216
海外	2,576	2,360
	2,541	2,576
本年度稅項支出	79,397	90,489

財務報表附註

二零一五年七月三十一日

11. 稅項(續)

適用於本公司及其大部份附屬公司所在地之法定稅率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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
除稅前溢利	2,127,891	1,602,137
減：應佔聯營公司溢利及虧損	(90,127)	(106,513)
應佔合營公司溢利及虧損	(354,243)	(110,702)
本公司及其附屬公司應佔除稅前溢利	1,683,521	1,384,922
按法定稅率 16.5% (二零一四年：16.5%) 計算之稅項	277,781	228,512
其他國家之較高稅率	6,655	5,034
就過往期間即期稅項作出調整	2,541	2,576
毋須課稅收入	(251,927)	(198,961)
不可扣稅支出	42,121	30,575
動用過往期間之稅項虧損	(5,187)	(13,498)
未確認稅項虧損	7,413	36,251
本年度稅項支出	79,397	90,489

12. 股息

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
擬派末期 — 每股普通股 0.25 港仙 (二零一四年：0.25 港仙)	50,236	50,157

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。

13. 本公司擁有人應佔每股盈利

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利	2,018,262	1,478,730
攤薄一間聯營公司每股盈利對佔其 溢利之調整產生之普通股之潛在攤薄影響	(90)	(300)
用以計算每股攤薄盈利之盈利	2,018,172	1,478,430
	千股	千股
股份數目		
用以計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	20,078,670	20,062,893
購股權產生之普通股之潛在攤薄影響	82,892	90,749
用以計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	20,161,562	20,153,642

財務報表附註

二零一五年七月三十一日

14. 物業、廠房及設備

	酒店物業	契約樓宇	契約 物業裝修	傢俬、 裝置及設備	汽車	電腦	遊艇	在建工程	總計
附註	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
成本值：									
於二零一三年									
八月一日	357,035	237,627	70,965	144,129	23,965	13,300	37,386	11,000	895,407
添置	—	—	42,134	18,062	—	3,264	16,208	2,258	81,926
出售/撇銷	—	—	(3,652)	(10,089)	—	(947)	—	—	(14,688)
於二零一四年									
七月三十一日及									
二零一四年八月一日	357,035	237,627	109,447	152,102	23,965	15,617	53,594	13,258	962,645
資本化之融資成本	8	—	—	—	—	—	—	72,000	72,000
添置	—	—	9,616	10,355	9,519	756	—	1,772,396	1,802,642
出售/撇銷	—	—	(14)	(37,096)	(4,311)	(3,345)	—	—	(44,766)
於二零一五年									
七月三十一日	357,035	237,627	119,049	125,361	29,173	13,028	53,594	1,857,654	2,792,521
累積折舊：									
於二零一三年八月一日									
八月一日	130,847	20,206	45,502	118,071	22,807	11,863	35,909	—	385,205
年內折舊撥備	7	8,208	4,859	12,674	495	812	1,080	—	34,487
出售/撇銷	—	—	(2,029)	(9,094)	—	(559)	—	—	(11,682)
於二零一四年七月三十一日									
及二零一四年八月一日	139,055	25,065	56,147	115,336	23,302	12,116	36,989	—	408,010
年內折舊撥備	7	8,209	4,858	14,337	2,478	1,307	4,744	—	48,613
出售/撇銷	—	—	(7)	(36,478)	(4,311)	(3,573)	—	—	(44,369)
於二零一五年									
七月三十一日	147,264	29,923	70,477	91,538	21,469	9,850	41,733	—	412,254
賬面淨值：									
於二零一五年									
七月三十一日	209,771	207,704	48,572	33,823	7,704	3,178	11,861	1,857,654	2,380,267
於二零一四年									
七月三十一日	217,980	212,562	53,300	36,766	663	3,501	16,605	13,258	554,635

15. 預付土地租金

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
成本值：		
年初及年終	35,960	35,960
累積攤銷：		
年初	13,005	11,978
年內攤銷撥備(附註7)	1,027	1,027
年終	14,032	13,005
賬面淨值：		
年初	22,955	23,982
年終	21,928	22,955

16. 投資物業

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年初賬面值	12,669,295	10,736,496
匯兌調整	(104,536)	36,129
添置，按成本值	1,384,305	967,915
出售	(1,541)	—
公平值增值	1,289,257	928,755
年終賬面值	15,236,780	12,669,295

本集團大部份投資物業已根據經營租約出租予第三方，有關進一步概要詳情載於財務報表附註34(a)。

本集團若干賬面值約為15,025,950,000港元(二零一四年：11,696,570,000港元)之投資物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註26)。

16. 投資物業(續)

估值程序

本公司董事根據每項物業之性質、特徵及風險，釐定所有投資物業均為已落成租賃物業。於二零一五年七月三十一日，根據獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及 Savills (UK) Limited 進行之估值，本集團之投資物業分別被重估為 12,580,830,000 港元(二零一四年：11,356,460,000 港元)及 2,655,950,000 港元(二零一四年：1,312,835,000 港元)。本集團之管理層決定每年委聘外部估值師負責本集團物業之外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否合乎專業資質。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估值師就估值假設及估值結果進行兩次討論。

估值方法

利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)

投資物業之公平值一般按收入資本化法及(如適用)直接比較法計量得出。收入資本化法乃基於通過採用適當之資本化比率，將收入淨額及復歸收入潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師分析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經參考標的物業及其他可供比較物業之近期租務情況而釐定。直接比較法乃基於將要估值之物業與最近已交易之其他可供比較物業作直接比較。

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料

二零一五年

描述	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據 之範圍	不可觀察 輸入數據與 公平值之關係
已落成 租賃物業	收入資本化法	每平方呎每月 平均市場租金	13 港元至 332 港元	市場租金越高， 公平值越高
		資本化比率	3.4% 至 5.2%	資本化比率越高， 公平值越低

16. 投資物業(續)

估值方法(續)

二零一四年

描述	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據 之範圍	不可觀察 輸入數據與 公平值之關係
已落成 租賃物業	收入資本化法	每平方米每月 平均市場租金	12港元至314港元	市場租金越高， 公平值越高
		資本化比率	3.4%至5.4%	資本化比率越高， 公平值越低

年內，公平值計量並無在級別一與級別二之間進行級別轉換，亦無轉入或轉出級別三(二零一四年：無)。

17. 待售發展中物業

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年初，按成本值	109,158	777,904
添置	522,457	12,265
利息及銀行融資費用撥充資本(附註8)	22,230	1,227
轉撥至待售落成物業	—	(682,238)
年終，按成本值	653,845	109,158

於二零一五年七月三十一日，本集團賬面總值約為545,247,000港元(二零一四年：無)之若干待售發展中物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押(附註26)。

18. 聯營公司權益／合營公司權益

(a) 聯營公司權益

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
所佔資產淨值	3,751,527	3,669,655
應收聯營公司款項	356,676	350,985
減值撥備	(177,894)	(178,770)
	3,930,309	3,841,870
於報告期末之上市股份市值	422,175	463,872

18. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(a) 聯營公司權益(續)

應收聯營公司款項為無抵押、免息及預期不會於可見將來償還。董事認為，該等結餘被視為本集團於聯營公司之投資淨額之一部份。

有關於報告期末應收聯營公司款項之減值撥備，乃參考聯營公司所持有相關資產之公平值並根據聯營公司之可收回金額釐定。

年內，減值撥備減少約 876,000 港元(二零一四年：增加約 1,307,000 港元)。

主要聯營公司之詳情載於財務報表附註 41。

豐德麗集團

被視為本集團一間主要聯營公司之豐德麗集團之財政年度年結日與本集團一致。

豐德麗集團已採用權益法於此等財務報表入賬。

- (i) 於二零一三年十一月至二零一三年十二月期間，本集團自公眾股東收購豐德麗 1.33% 額外權益，成本約為 18,545,000 港元。本集團於豐德麗之權益由 39.93% 增加至 41.26%。於二零一四年五月，本集團進一步向公眾股東收購豐德麗 0.66% 之額外權益，成本約為 7,635,000 港元。本集團於豐德麗之權益由 41.26% 增加至 41.92%。因該等收購而產生之收購折讓約為 150,660,000 港元。
- (ii) 於二零一四年六月，豐德麗之一間全資附屬公司發行將於二零一八年到期息率為 8.375% 之人民幣 650,000,000 元有抵押擔保票據。於二零一四年六月十七日，本公司就該等票據訂立維好及抵押不足支持契約(「維好契約」)及股權購買承諾契據(「承諾契據」)。

根據維好契約及承諾契據，倘豐德麗集團未能發行票據及出售豐德麗集團資產之所得款項(作為抵押)不足以支付票據項下之相關未償還款項，本公司將盡其最大努力於切實可行情況下盡快取得所有相關批准(包括股東批准)，以(i)向豐德麗提供充足資金以補足抵押不足金額(如有)；(ii)投資或促使一間附屬公司透過股本投資或股東貸款墊款或兩者相結合之方式投資於豐德麗；及(iii)根據承諾契據所述購買豐德麗持有之股權。

18. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(a) 聯營公司權益(續)

豐德麗集團(續)

下列財務資料概要乃摘錄自豐德麗集團已刊發之綜合財務報表。豐德麗集團之綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製，並已遵守本集團之會計政策。

	二零一五年 七月三十一日 千港元	二零一四年 七月三十一日 千港元
流動資產	7,811,709	7,189,555
非流動資產	21,064,984	19,337,851
流動負債	(4,753,177)	(2,323,937)
非流動負債	(6,981,001)	(7,623,360)
豐德麗擁有人應佔資產淨值	9,164,680	8,926,185
非控股權益	7,977,835	7,653,924
	截至 二零一五年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一四年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	3,329,495	2,344,796
年度溢利	621,876	648,388
年度其他全面(開支)／收益	(141,109)	64,945
年度全面收益總額	480,767	713,333
豐德麗擁有人應佔年度溢利	258,231	268,618
豐德麗擁有人應佔年度全面收益總額	197,975	302,233

財務報表附註

二零一五年七月三十一日

18. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(a) 聯營公司權益(續)

豐德麗集團(續)

以上概述之豐德麗集團財務資料與於綜合財務報表內確認之聯營公司權益之賬面值對賬如下：

	二零一五年 七月三十一日 千港元	二零一四年 七月三十一日 千港元
豐德麗擁有人應佔資產淨值	9,164,680	8,926,185
本集團於豐德麗集團之 41.92% (二零一四年：41.92%) 權益	3,841,834	3,741,858
本集團應佔個別不重要之餘下聯營公司 之負債淨值	(90,307)	(72,203)
本集團應佔聯營公司之資產淨值	3,751,527	3,669,655
	截至 二零一五年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一四年 七月三十一日 止年度 千港元
本集團應佔個別不重要之餘下聯營公司 之虧損及全面開支總額	(18,123)	(2,808)

(b) 合營公司權益

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
所佔資產淨值	3,961,515	3,617,351
應收合營公司款項	1,976,278	2,401,192
	5,937,793	6,018,543

應收合營公司款項為無抵押、免息及預期不會於可見將來償還。董事認為，該等結餘被視為本集團於合營公司之投資淨額之一部分。

本集團持有之若干合營公司股份已抵押予銀行，作為合營公司獲授銀行融資之抵押。

18. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(b) 合營公司權益(續)

所有合營公司均由本集團持有其 50% 權益及已採用權益法於此等財務報表入賬。年內，一間合營公司宣派股息 20,000,000 港元(二零一四年：無)。

主要合營公司之詳情載於財務報表附註 42。

下文所載之財務資料概要為各合營公司根據香港財務報告準則並遵照本集團之會計政策編製之財務報表所示之金額。

顯中國際有限公司及其附屬公司(「顯中集團」)

顯中集團(一間擁有 50% 權益之合營公司)主要於香港持有一項租賃物業。該物業「天文臺道 8 號」位於香港尖沙咀天文臺道 8 號。

	二零一五年 七月三十一日 千港元	二零一四年 七月三十一日 千港元
流動資產	63,645	98,071
非流動資產	3,000,000	2,300,000
流動負債	(78,067)	(4,550)
非流動負債	(1,274,180)	(1,054,180)
上述資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值項目	62,415	97,870
非流動財務負債(不包括貿易 及其他應付款項)	(1,274,180)	(1,054,180)
	截至 二零一五年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一四年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	—	—
年內溢利及全面收益總額	372,057	80,347

財務報表附註

二零一五年七月三十一日

18. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(b) 合營公司權益(續)

顯中國際有限公司及其附屬公司(「顯中集團」)(續)

以上概述之顯中集團財務資料與已於綜合財務報表內確認之於顯中集團之權益之賬面值對賬如下：

	二零一五年 七月三十一日 千港元	二零一四年 七月三十一日 千港元
顯中集團之資產淨值	1,711,398	1,339,341
本集團於顯中集團之50%擁有權權益	855,699	669,671
應收顯中集團款項	637,090	527,090
本集團於顯中集團之權益之賬面值	1,492,789	1,196,761

Diamond Path Limited、卓剛有限公司及 Orient Hero Management Limited (「Diamond Path 集團」)

Diamond Path 集團(一間擁有50%權益之合營公司)主要於香港從事發展一項位於將軍澳68A2區之待售住宅／商業項目。

	二零一五年 七月三十一日 千港元	二零一四年 七月三十一日 千港元
流動資產	15,596	59,786
非流動資產	3,312,961	2,925,133
流動負債	(67,439)	(24,863)
非流動負債	(3,263,309)	(2,961,000)
上述資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值項目	15,084	14,311
非流動財務負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	(3,263,309)	(2,961,000)

18. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(b) 合營公司權益(續)

Diamond Path Limited、卓剛有限公司及 **Orient Hero Management Limited** (「**Diamond Path 集團**」)(續)

	截至 二零一五年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一四年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	—	—
年內虧損及全面開支總額	(1,247)	(827)

以上概述之 **Diamond Path** 集團財務資料與已於綜合財務報表內確認之於 **Diamond Path** 集團之權益之賬面值對賬如下：

	二零一五年 七月三十一日 千港元	二零一四年 七月三十一日 千港元
Diamond Path 集團之負債淨值	(2,191)	(944)
本集團於 Diamond Path 集團之 50% 擁有權權益 應收 Diamond Path 集團款項	(1,095) 945,591	(472) 1,480,516
本集團於 Diamond Path 集團之權益之賬面值	944,496	1,480,044

財務報表附註

二零一五年七月三十一日

18. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(b) 合營公司權益(續)

華力達有限公司(「華力達」)

華力達(一間擁有50%權益之合營公司)主要於香港持有租賃物業。該物業「中國建設銀行大廈」位於香港干諾道中3號。

	二零一五年 七月三十一日 千港元	二零一四年 七月三十一日 千港元
流動資產	233,201	224,766
非流動資產	7,902,359	7,684,609
流動負債	(244,347)	(111,949)
非流動負債	(1,685,091)	(1,929,105)
上述資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值項目	204,923	187,887
非流動財務負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	(1,600,342)	(1,929,105)
	截至 二零一五年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一四年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	227,297	216,089
年度溢利及全面收益總額	337,801	129,293
上述年度溢利及全面收益總額包括下列各項：		
利息收入	516	987
利息開支	25,891	30,407

18. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(b) 合營公司權益(續)

華力達有限公司(「華力達」)(續)

華力達以上概述之財務資料與已於綜合財務報表內確認之於華力達之權益之賬面值對賬如下：

	二零一五年 七月三十一日 千港元	二零一四年 七月三十一日 千港元
華力達之資產淨值	6,206,122	5,868,321
本集團於華力達之50%擁有權權益	3,103,061	2,934,160
應收華力達之款項	393,597	393,572
本集團於華力達之權益之賬面值	3,496,658	3,327,732

19. 可供出售財務資產

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非上市股本投資，按公平值	1,202,233	1,219,214
非上市股本投資，按成本	38,460	38,460
減值撥備	(25,208)	(25,208)
	1,215,485	1,232,466

由於董事認為合理公平值估計變動範圍屬重大且此範圍內之各種估計值之可能性未能合理評估及用於估計公平值，故於二零一五年七月三十一日，本集團非上市投資之賬面值約13,252,000港元(二零一四年：13,252,000港元)乃按成本減減值列賬。

董事認為非上市股本投資已經減值，減值虧損約6,141,000港元已自其他全面收益被重新分類並於本年度之收益表中確認。

於二零一五年七月三十一日，以公平值列賬之可供出售財務資產包括於Bayshore Development Group Limited(「Bayshore」，其主要業務為物業投資)約1,051,018,000港元(二零一四年：1,115,780,000港元)之股本權益。於二零一四年七月三十一日，本集團所持有之權益已抵押予銀行，以取得授予Bayshore之財團貸款融資。

19. 可供出售財務資產(續)

估值方法

利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)

於 Bayshore 之股本權益之公平值已使用 Bayshore 持有之投資物業之公平值予以估計，而 Bayshore 持有之投資物業之公平值乃採用下文詳述之直接比較及收入資本化法得出。

物業均採用直接比較法估值，並假設每項物業均可參照有關市場之可供比較銷售交易按現況附帶現有租約或交吉形式出售。比較乃基於實際交易所變現之價格或可供比較物業之出價。本公司會分析面積、特性及地點相若之可供比較物業，並審慎衡量每項物業各自之所有優點及缺點，以達致價值之公平比較。

物業亦使用收入資本化法估值，當中計及物業之租金及租約之復歸潛力，並在適用時協調兩種方法。

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料

二零一五年

估值方法	不可觀察輸入數據		不可觀察輸入數據與公平值之關係
收入資本化法	每平方呎每月平均市場租金	107 港元	市場租金越高，公平值越高
	資本化比率	3.0%	資本化比率越高，公平值越低

二零一四年

估值方法	不可觀察輸入數據		不可觀察輸入數據與公平值之關係
收入資本化法	每平方呎每月平均市場租金	108 港元	市場租金越高，公平值越高
	資本化比率	3.3%	資本化比率越高，公平值越低

20. 已抵押銀行結餘及定期存款以及現金及現金等值項目

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
現金及銀行結餘	586,250	929,733
定期存款	667,255	879,794
	1,253,505	1,809,527
減：就銀行貸款之已抵押結餘：		
銀行結餘	(100,966)	(53,881)
定期存款	(84,501)	(84,168)
已抵押銀行結餘及定期存款	(185,467)	(138,049)
現金及現金等值項目	1,068,038	1,671,478

將以越南盾(「越南盾」)／人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結餘以及定期存款兌換為外幣及將該等以外幣計值之結餘匯出越南／中國，須遵守相關政府機關頒佈之相關外匯管制規例及規定。於二零一五年七月三十一日，該等以越南盾及人民幣計值之本集團現金及銀行結餘以及定期存款分別為約70,815,000港元(二零一四年：30,324,000港元)及約574,000港元(二零一四年：587,000港元)。

銀行之現金按銀行存款利率以浮息賺取利息。短期定期存款分不同期間存放(視乎本集團之估計現金需要而定)，最長為期一個月，並按有關短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款存於近期並無拖欠記錄之具信譽銀行。

財務報表附註

二零一五年七月三十一日

21. 已付按金及其他應收款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
遞延租金收益	—	223
租金及其他按金	10,722	4,106
應收貸款：		
應收浮動利率按揭貸款	15,128	16,384
應收固定利率其他貸款	97,569	29,216
	112,697	45,600
其他應收款項	9,228	—
就下列各項已付按金：		
購置物業、廠房及設備	9,321	—
添置投資物業	—	8,942
發展及經營一個酒店項目	—	180,240
一項待售發展中物業項目	—	488,357
	9,321	677,539
	141,968	727,468

22. 待售落成物業

待售落成物業乃於報告期末按成本列值。

23. 按公平值計入損益之股本投資

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
股本投資，按市值	5,574	2,159

於報告期末，上述股本工具分類為持作買賣。

24. 應收賬款、已付按金及其他應收款項

本集團根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款交收。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款預付租賃按金。酒店及餐廳收費主要由客戶以現金支付，惟對於在相關附屬公司開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議交收。

24. 應收賬款、已付按金及其他應收款項(續)

根據付款到期日，於報告期末應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應收貿易賬款：		
未到期或逾期少於30天	7,257	8,278
逾期31 - 60天	1,358	1,397
逾期61 - 90天	403	201
逾期超過90天	2,088	1,059
	11,106	10,935
其他應收款項	50,112	61,283
已付按金及預付款項	114,454	61,814
	175,672	134,032

已過期但未減值之應收賬款主要與若干與本集團擁有良好往績記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為信貸質素無重大改變，而本集團已預先自其客戶收取租金按金，因此有關結餘仍被視為可全數收回，故毋須就有關結餘作出減值撥備。除已收取之租金按金外，本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸提升。

25. 應付賬款、已收按金及應付費用

根據付款到期日，於報告期末應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應付貿易賬款：		
未到期或逾期少於30天	11,611	8,967
逾期31 - 60天	458	770
逾期61 - 90天	22	199
逾期超過90天	479	174
	12,570	10,110
其他應付款項及應付費用	194,668	158,050
已收按金及其他撥備	202,063	131,563
	409,301	299,723

應付貿易賬款乃不付息，並一般具一個月信貸期。

財務報表附註

二零一五年七月三十一日

26. 銀行貸款

	實際年利率 (%)	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
流動			
銀行貸款 — 有抵押	2.0 - 3.4 (二零一四年：2.0 - 4.3)	1,012,594	416,808
非流動			
銀行貸款 — 有抵押	2.0 - 3.4 (二零一四年：2.0 - 4.3)	3,270,608	2,274,414
		4,283,202	2,691,222
		二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
分析：			
須於下列期間償還之銀行貸款：			
一年內		1,012,594	416,808
第二年		1,331,330	2,274,414
第三至第五年(包括首尾兩年)		1,939,278	—
		4,283,202	2,691,222

本集團於報告期末之銀行貸款以(其中包括)下列項目作擔保：

- (i) 本集團賬面值分別約 15,025,950,000 港元(二零一四年：11,696,570,000 港元)及 545,247,000 港元(二零一四年：無)之若干投資物業(附註 16)及若干待售發展中物業(附註 17)之固定抵押；
- (ii) 本集團若干附屬公司賬面總值約 7,075,238,000 港元(二零一四年：3,964,666,000 港元)之全部資產之浮動抵押，其中約 6,985,950,000 港元(二零一四年：3,950,000,000 港元)(包括投資物業之賬面值)亦包含在附註(i)內；
- (iii) 本集團賬面總值約 185,467,000 港元(二零一四年：138,049,000 港元)之若干銀行結餘及定期存款(附註 20)之抵押；
- (iv) 本集團持有之若干附屬公司股份之抵押(附註 40)；及
- (v) 本公司提供約 2,032,053,000 港元(二零一四年：217,561,000 港元)之擔保。

27. 有擔保票據

於二零一三年一月十八日，本公司之全資附屬公司Lai Sun International Finance (2012) Limited 發行本金總額為350,000,000美元之有擔保票據(「票據」)。此票據由本公司擔保，年期為五年，按固定利率每年5.7%計息，利息乃每半年於期末支付。

發售之所得款項淨額約為347,000,000美元，用作一般企業開支。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
有擔保票據 發行開支	2,713,550 (10,226)	2,712,500 (14,378)
	2,703,324	2,698,122
票據之公平值	2,747,300	2,741,500

公平值乃參考一間領先全球財務市場數據供應商發佈之票據於二零一五年七月三十一日及二零一四年七月三十一日之收市價釐定。

28. 遞延稅項

遞延稅項(負債)/資產於年內之變動如下：

	加速 稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一三年八月一日	(107,939)	1,689	556	(105,694)
年內於綜合收益表中(扣除)/計入 之遞延稅項(附註11)	(5,744)	232	(53)	(5,565)
收購一間附屬公司	(361)	—	—	(361)
於二零一四年七月三十一日 及二零一四年八月一日	(114,044)	1,921	503	(111,620)
年內於綜合收益表中(扣除)/計入 之遞延稅項(附註11)	(8,047)	(1,427)	74	(9,400)
於二零一五年七月三十一日	(122,091)	494	577	(121,020)

財務報表附註

二零一五年七月三十一日

28. 遞延稅項(續)

除上述已確認遞延稅項之稅項虧損外，本集團之預計稅項虧損約為1,500,000,000港元(二零一四年：1,500,000,000港元)，而該等產生虧損之公司可無限期以此抵銷其未來之應課稅溢利。由於在可見將來未必有未來應課稅溢利可動用該等虧損，故上述虧損之相關遞延稅項資產尚未獲確認。

於二零一五年七月三十一日，並無就本集團若干附屬公司及聯營公司之未匯盈利須繳付之稅項而有重大未確認遞延稅項負債(二零一四年：無)，原因為倘該等金額獲匯款，本集團並無額外稅項之負債。

29. 股本

	二零一五年		二零一四年	
	股份數目	總額 千港元	股份數目	總額 千港元
已發行及繳足股本普通股	20,094,533,563	3,135,561	20,062,893,286	3,129,961

本公司股本之變動概述如下：

	附註	已發行 股份數目	股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	股本 贖回儲備 千港元	總額 千港元
於二零一三年八月一日		20,062,893,286	200,629	7,429,332	1,200,000	8,829,961
由股份溢價賬轉撥至股本	a	—	7,429,332	(7,429,332)	—	—
由股本贖回儲備轉撥至股本	a	—	1,200,000	—	(1,200,000)	—
轉撥至削減股本儲備 (詳情載於二零一四年削減股本)		—	(5,700,000)	—	—	(5,700,000)
於二零一四年七月三十一日 及二零一四年八月一日		20,062,893,286	3,129,961	—	—	3,129,961
代替現金股息所發行之股份	b	31,640,277	5,600	—	—	5,600
於二零一五年七月三十一日		20,094,533,563	3,135,561	—	—	3,135,561

29. 股本(續)

附註：

- a. 根據香港公司條例附表 11 第 37 條所載之過渡性條文，於二零一四年三月三日，本公司股份溢價賬及股本贖回儲備內之進賬均被視為本公司股本之一部份。
- b. 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以現金支付截至二零一四年七月三十一日止年度之末期股息每股 0.0025 港元（「二零一四年末期股息」），並提供以股代息的選擇（「以股代息計劃」）。期內，本公司按每股 0.177 港元之視作價格向根據以股代息計劃選擇收取代息股份代替現金之本公司股東發行 31,640,277 股列作繳足之新股份，以支付 5,600,000 港元之二零一四年末期股息。餘下 44,557,000 港元之二零一四年末期股息以現金支付。

有關以股代息計劃之進一步詳情載於本公司日期為二零一四年十二月三十日之通函。

二零一四年削減股本

於二零一四年七月二十五日，相當於 5,700,000,000 港元削減本公司股本賬之進賬（「二零一四年削減股本」）生效。二零一四年削減股本產生之進賬計入本公司削減股本儲備賬。本公司將削減股本儲備約 5,695,308,000 港元用於抵銷計入本公司賬目中之本公司累積已變現虧損。

二零零六年削減股本

根據於二零零六年七月二十四日舉行之本公司股東特別大會上通過之特別決議案，以及香港高等法院其後於二零零六年十月十七日授出之頒令，本公司進行之削減股本（「二零零六年削減股本」）已於二零零六年十月十八日生效。本公司已繳足股本每股 0.50 港元之已發行普通股每股註銷 0.49 港元，使所有本公司普通股（已發行及未發行）之面值由每股 0.50 港元減至每股 0.01 港元。二零零六年削減股本產生進賬合共 6,245,561,000 港元。進賬總額中 5,619,000,000 港元已計入本公司之累積虧損，而餘額 626,561,000 港元則計入本公司之股份溢價賬。

本公司已就二零零六年削減股本按標準條款向高等法院作出承諾。承諾乃為於二零零六年削減股本生效日期之本公司債權人之利益而作出。根據承諾，本公司於二零零五年八月一日或之後就本公司於以下各項收取之任何收益：

- (1) 於 Fortune Sign Venture Inc（「**Fortune Sign**」）之 50% 投資，最高總額為 1,556,000,000 港元；
- (2) 於 Bayshore 之 10% 投資，最高總額為 2,923,000,000 港元；及／或
- (3) 於富麗華酒店企業有限公司之 100% 投資，最高總額為 1,140,000,000 港元

29. 股本(續)

二零零六年削減股本(續)

須計入本公司會計記錄之特別資本儲備內。倘於二零零六年十月十八日(二零零六年削減股本生效日期)本公司之任何債務或針對本公司之索償仍未清償或解決，且未能與有權獲得有關利益之人士達成協議，則特別資本儲備不得視作已變現溢利，而(只要本公司仍為上市公司)須根據前香港公司條例(第32章)第79C條視作不可分派儲備。

承諾須受以下條文規限：

- (i) 特別資本儲備之進賬金額可與股份溢價賬作相同用途，或可予減少或可予註銷而數額為於二零零六年十月十八日後將可供分派儲備資本化時，以現金或其他新代價方式發行股份引致本公司已發行股本或股份溢價賬有任何增加之總金額，且本公司可自由將該次削減之任何金額轉撥至本公司之一般儲備，而有關金額可供分派之用；
- (ii) 特別資本儲備之總限額，可於承諾涉及之任何資產(如上文(1)至(3)所述)出售或其他變現後減少，數額為有關資產個別限額減因該出售或變現而產生之特別資本儲備進賬金額(如有)；及
- (iii) 倘於根據上文第(ii)條削減有關限額後，特別資本儲備之進賬金額超出該限額，則本公司可自由轉撥超出金額至本公司之一般儲備，且有關金額可供分派之用。

於過往年度，合共630,400,000港元之款項包括(i)本公司於持有Bayshore 10%股權之本公司全資附屬公司Peakflow Profits Limited(「Peakflow」)之權益減值撥備撥回372,072,000港元；及(ii)確認本公司於Fortune Sign投資之股息收入258,328,000港元；上述款項已由累積虧損轉撥至本公司之特別資本儲備。

於二零零六年削減股本生效日期後，本公司於二零零六年十一月十七日訂立一份配售協議，據此，本公司配發及發行合共1,416,000,000股本公司股本中每股面值0.01港元之新普通股，所得款項淨額為現金504,136,000港元。由於配售新股換取現金導致本公司之已發行股本及股份溢價賬增加，根據上文載列之本公司就二零零六年削減股本所作出承諾之條款，於過往年度合共504,136,000港元從特別資本儲備轉撥至本公司一般儲備(可分派儲備)。

29. 股本(續)

二零零六年削減股本(續)

如上文所詳述，由於供股產生約513,640,000港元之現金所得款項淨額，本公司已發行股本及股份溢價賬進一步增加合共約513,640,000港元。根據上文載列之本公司就二零零六年削減股本所作出承諾之條款，於截至二零一二年七月三十一日止年度，特別資本儲備之全部剩餘結餘約126,264,000港元進一步轉撥至本公司一般儲備(可分派儲備)。

於截至二零一三年七月三十一日止年度，本公司確認於Fortune Sign之股息收入16,300,000港元。因此，根據上文載列之本公司就二零零六年削減股本所作出承諾之條款，本公司將16,300,000港元(i)自保留溢利轉撥至特別資本儲備及(ii)自特別資本儲備轉撥至一般儲備。

由於上述儲備之間之轉撥，本公司一般儲備於二零一五年七月三十一日之尚未轉撥結餘約為646,700,000港元(二零一四年：646,700,000港元)。特別資本儲備於二零一五年七月三十一日及二零一四年七月三十一日並無任何剩餘結餘。

30. 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃(「該購股權計劃」)，旨在給予為本集團作出貢獻或可能作出貢獻之合資格參與者鼓勵或獎勵，使本集團可招攬及挽留能幹僱員及吸引對本集團而言屬重要之人力資源。該購股權計劃之合資格參與者包括董事(包括執行、非執行及獨立非執行董事)、本集團之僱員、本集團之代理人或顧問，以及本集團股東或任何成員公司之僱員或由本集團任何成員公司所發行之任何證券之任何持有人。該購股權計劃於二零零六年十二月二十二日獲採納並於二零零六年十二月二十九日起生效，除另行終止或經修訂外，該購股權計劃將於後者之日期起計十年內有效。

因行使根據該購股權計劃及本公司任何其他計劃所有已授出及尚未行使之購股權而可能發行之本公司股份數目最高不得超過本公司不時已發行股份總數之30%。因行使根據該購股權計劃及本公司任何其他計劃將授出之所有購股權而可能發行之股份總數不得超過本公司於採納該購股權計劃當日已發行股份總數之10%，但本公司可於股東大會上尋求股東批准更新該購股權計劃之10%限額。

因行使於任何十二個月期間內向任何一位合資格參與者授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)而已發行及將發行之股份總數不得超過本公司已發行股份總數之1%。任何進一步授出合共超過本公司已發行股份總數之1%之購股權，須獲股東於本公司股東大會上另行批准。

財務報表附註

二零一五年七月三十一日

30. 購股權計劃(續)

每次向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人授出購股權，須獲本公司獨立非執行董事批准。於截至及包括授出日期之十二個月期間內向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人授出合共超過本公司已發行股份之0.1%或總值(按本公司股份於授出日期之收市價計算)超過5,000,000港元之任何購股權，須獲股東於本公司股東大會上批准。

授出購股權之要約須於要約日期起計二十八日內接納，而接納須連同付予本公司1.00港元之款項作為授出購股權之代價。所授出購股權之行使期由本公司董事釐定，惟該期限從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董事釐定，惟不得低於以下最高者：(i) 於授出購股權當日(必須為交易日)，列於聯交所每日報價表之本公司股份收市價；(ii) 於緊接授出購股權日期前五個交易日載於聯交所每日報價表之本公司股份平均收市價；及(iii) 本公司股份之面值。

購股權並不賦予持有人享有股息或於本公司股東大會上投票之權利。

年內根據購股權計劃本公司之尚未行使購股權之變動詳情如下：

	二零一五年		二零一四年	
	購股權涉及之 相關股份數目	每股加權 平均行使價* 港元	購股權涉及之 相關股份數目	每股加權 平均行使價* 港元
於年初尚未行使	702,823,903	0.271	702,823,903	0.271
年內已授出	11,000,000	0.174	—	—
於年終尚未行使	713,823,903	0.269	702,823,903	0.271

* 倘出現供股或發行紅股或本公司股本出現其他有關變動，則購股權行使價須予調整。

本公司於二零一五年一月二十一日授出之購股權之行使價為每股0.174港元。本公司股份於緊接授出日期二零一五年一月二十一日前之收市價為0.171港元。

年內已授出購股權之公平值約為528,000港元(二零一四年：無)，本集團已將有關金額全數確認為年內開支。

30. 購股權計劃(續)

年內所授出股權結算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算，並計及授出購股權之條款及條件。下表載列該模式所用之輸入值：

	二零一五年
股息回報率(%)	1.3021
預期波幅(%)	53.6130
歷史波幅(%)	53.6130
無風險利率(%)	1.4172
購股權預計年期(年)	10
股份收市價(每股港元)	0.172

購股權預計年期未必能標示可能出現之行使模式。預期波幅乃反映歷史波幅可標示未來趨勢之假設，但未必為實際結果。

公平值計量概無計及所授出購股權之其他特性。

除授出上述股購股權外，於年內，並無其他購股權已根據該購股權計劃之條款授出、獲行使、註銷或失效。

於報告期末，本公司於該購股權計劃項下有 713,823,903 份購股權尚未行使。根據本公司之現行股本架構，全面行使尚未行使之購股權將導致本公司額外發行 713,823,903 股普通股，並由此產生額外股本約 192,220,000 港元(扣除發行開支前)。

於二零一四年七月三十一日，本公司於該購股權計劃項下有 702,823,903 份購股權尚未行使。根據本公司之現行股本架構，全面行使尚未行使之購股權將導致本公司額外發行 702,823,903 股普通股，並由此產生額外股本約 190,306,000 港元(扣除發行開支前)。

於批准該等財務報表之日期，根據該購股權計劃可進一步授出可認購本公司最多 1,995,289,328 股(二零一四年：2,006,289,328 股)之購股權。連同於二零一五年七月三十一日及批准該等財務報表之日期仍未行使之購股權所包括之相關 713,823,903 股(二零一四年：702,823,903 股)之股份，根據該購股權計劃，合共 2,709,113,231 股(二零一四年：2,709,113,231 股)股份可供發行，佔本公司於批准該等財務報表之日期已發行股份約 13.48%(二零一四年：13.50%)。

財務報表附註

二零一五年七月三十一日

31. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司

有關擁有重大非控股權益之 Porchester Assets Limited (「**Porchester**」) 及其附屬公司於集團內公司間抵銷前之綜合財務資料概要如下：

	二零一五年 七月三十一日 千港元	二零一四年 七月三十一日 千港元
流動資產	364,060	372,262
非流動資產	266,435	271,212
流動負債	(72,624)	(44,381)
非流動負債	(28,813)	(30,846)
Porchester 擁有人應佔權益	291,243	314,916
非控股權益	237,815	253,331

	截至 二零一五年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一四年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	380,775	367,208
銷售成本及經營開支	(312,674)	(285,637)
年度溢利及全面收益總額	52,279	60,712
Porchester 非控股權益應佔 之溢利及全面收益	25,952	29,915
支付 Porchester 非控股權益之股息	41,468	—

32. 資本承擔

本集團於報告期末未有在財務報表內作出撥備之承擔如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已訂約但未撥備		
購置物業、廠房及設備	27,974	3,308
發展及經營一個酒店項目	375,123	1,560,502
投資物業之添置	7,698	11,950
	410,795	1,575,760

此外，本集團就其應佔一間合營公司本身投資物業之未來發展開支之資本承擔如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已訂約但未撥備	13,926	170,763

33. 或然負債

除財務報表其他地方所披露者外，本集團於報告期末亦擁有以下或然負債：

(a) 未有在財務報表作出撥備之或然負債如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
就一間合營公司獲批出及所動用之 融資額向銀行作出之擔保	703,000	—

33. 或然負債(續)

- (b) 根據本公司與麗豐控股有限公司(「麗豐」)於一九九七年十一月十二日訂立之一份賠償保證契據(「麗豐稅項賠償保證契據」)，本公司承諾就麗豐透過其附屬公司及其聯營公司出售麗豐於一九九七年十月三十一日應佔之任何物業權益(「物業權益」)而應付或分佔之若干中國潛在所得稅及土地增值稅(「土地增值稅」)向麗豐作出賠償保證。本公司作出之該等稅項賠償保證可用於(i) 獨立特許測量師卓德測計師行有限公司(現稱「萊坊測計師行有限公司」)所評估物業權益於一九九七年十月三十一日之價值(「估值」)；及(ii) 該等物業權益直至一九九七年十月三十一日產生之總成本，連同有關物業權益之未支付之土地成本、未支付之地價及未支付之遷徙成本、清拆及公用設施成本及其他可扣除成本之差額所適用之稅項。麗豐稅項賠償保證契據乃假設物業權益以彼等於估值所佔之價值出售，而該價值乃參考於估值時監管中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例計算。

本公司作出之賠償保證並不包括(i) 麗豐於其股份在聯交所上市(「上市」)後所收購之新物業；(ii) 因上市時稅率增加或法例更改而引致有關稅項之任何增加；及(iii) 以計算麗豐於一九九七年十一月十八日刊發之招股章程所載之經調整有形資產淨值已作出重估增值之遞延稅項撥備為限之任何索償。

經考慮麗豐於二零一五年七月三十一日持有之現有物業權益(而該等物業權益包括於麗豐稅項賠償保證契據下)以及現時規範中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例後，本公司所提供之稅項賠償保證總額估計約為1,350,000,000港元(二零一四年：1,350,000,000港元)。

經考慮麗豐於二零一五年七月三十一日及二零一四年七月三十一日持有之物業權益計劃及狀況(而該等物業權益包括於麗豐稅項賠償保證契據下)以及現時規範中國所得稅及土地增值稅之稅率及法例後，本集團錄得稅項賠償保證撥備總額約729,387,000港元。截至二零一四年七月三十一日止年度，本集團於綜合收益表中確認的額外稅項賠償保證撥備為139,017,000港元。此外，本集團於截至二零一四年七月三十一日止年度接獲麗豐要求後償清24,302,000港元之稅項賠償保證。

34. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註16)，而經洽談之租約年期主要介乎一至三年不等。租約年期亦一般要求租客支付抵押按金，以及按當時市況定期調整租金。此等租約包括根據租客之營業額計算之或然租金。

於報告期末，本集團根據與租客訂立之不可撤銷經營租約之未來最低應收租金總額之屆滿年期如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一年內	487,702	391,673
第二至第五年(包括首尾兩年)	617,136	450,478
五年後	147,988	88,824
	1,252,826	930,975

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃若干物業。其中一項租約之原租約年期為十二年，但可選擇於六年、九年或十二年到期後終止租賃。剩餘經營租約安排之租約年期則經磋商為一至六年不等。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約之未來最低租金總額之屆滿年期如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一年內	40,870	36,580
第二至第五年(包括首尾兩年)	69,980	83,687
	110,850	120,267

財務報表附註

二零一五年七月三十一日

35. 財務工具分類

各類財務工具於報告期末之賬面值如下：

財務資產

	二零一五年				二零一四年			
	按公平值 計入 損益之 財務資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總計 千港元	按公平值 計入 損益之 財務資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總計 千港元
可供出售財務資產	—	—	1,215,485	1,215,485	—	—	1,232,466	1,232,466
長期貸款及其他應收款項	—	121,925	—	121,925	—	45,600	—	45,600
應收貿易賬款及其他應收款項	—	61,218	—	61,218	—	72,218	—	72,218
按公平值計入損益之股本投資	5,574	—	—	5,574	2,159	—	—	2,159
已抵押銀行結餘及定期存款	—	185,467	—	185,467	—	138,049	—	138,049
現金及現金等值項目	—	1,068,038	—	1,068,038	—	1,671,478	—	1,671,478
	5,574	1,436,648	1,215,485	2,657,707	2,159	1,927,345	1,232,466	3,161,970

財務負債

	二零一五年 按攤銷成本 列賬之 財務負債 千港元	二零一四年 按攤銷成本 列賬之 財務負債 千港元
應付貿易賬款、其他應付款項及應付費用	207,238	168,160
銀行貸款	4,283,202	2,691,222
有擔保票據	2,703,324	2,698,122
	7,193,764	5,557,504

36. 財務工具公平值等級

公平值須予披露之財務工具

於報告期末，除公平值總額約2,747,300,000港元(二零一四年：2,741,500,000港元)(有關公平值之釐定詳情載於附註27)之有擔保票據外，董事認為所有其他按攤銷成本計量之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

按公平值計量之財務工具

	級別一 千港元	級別二 千港元	級別三 千港元	總計 千港元
於二零一五年七月三十一日				
可供出售財務資產，按公平值(附註19)	—	151,215	1,051,018	1,202,233
按公平值計入損益之股本投資	5,574	—	—	5,574
	5,574	151,215	1,051,018	1,207,807
於二零一四年七月三十一日				
可供出售財務資產，按公平值(附註19)	—	103,434	1,115,780	1,219,214
按公平值計入損益之股本投資	2,159	—	—	2,159
	2,159	103,434	1,115,780	1,221,373

年內級別三公平值計量之變動如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
可供出售財務資產，按公平值		
於年初	1,115,780	1,115,939
其他全面收益中確認之虧損總額	(64,762)	(159)
於年末	1,051,018	1,115,780

37. 財務風險管理之目標及政策

本集團持有之主要財務資產包括可供出售財務資產、已抵押銀行結餘及定期存款，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要求釐定該等財務工具之類別及水平，從而為本集團之經營業務維持適當資金水平及提升該等財務工具所產生之回報。本集團之主要財務負債為銀行貸款及有擔保票據。本集團將取得不同種類及水平之財務負債，以為本集團之日常營運維持充足資金及應付各項待售發展中物業或投資項目所產生之開支。此外，本集團多項其他財務資產及負債（如長期應收貸款、應收賬款及應付賬款）乃直接來自日常之業務營運。

本集團財務工具主要面對利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。本公司管理層會定期舉行會議，分析並制訂措施管理上述本集團面對之風險。本集團一般採用相對保守之風險管理策略，而本集團於年內並無運用任何衍生及其他工具對沖風險。本集團並無持有或發行衍生財務工具作為買賣用途。董事所審閱及釐定之風險管理政策概述如下：

(i) 公平值及現金流量利率風險

公平值利率風險指市場利率變動導致財務工具價值波動之風險。現金流量利率風險指市場利率變動導致財務工具之未來現金流量波動之風險。本集團同時面對公平值利率風險及現金流量利率風險。本集團就利率變動面對之市場風險主要與本集團之浮息已抵押銀行結餘及定期存款、現金及現金等值項目以及銀行貸款有關。

目前，本集團無意為利率波動風險進行對沖。然而，本集團將經常審查經濟情況及其利率風險成份，如有需要，日後將考慮採取適當之對沖措施。

下表說明在所有其他可變因素維持不變及在任何稅項影響之前的情況下，本集團之溢利或虧損（透過對浮息應收按揭貸款、已抵押銀行結餘及定期存款、現金及現金等值項目以及銀行貸款之影響）及本集團之權益，對利率合理可能變動之敏感程度。

	利率增加 (百分比)	溢利及 權益減少 千港元
二零一五年	0.5	15,070
二零一四年	0.5	4,180

37. 財務風險管理之目標及政策(續)

(ii) 外匯風險

外匯風險指外匯匯率變動導致財務工具價值波動之風險。

本集團之主要資產及負債及交易主要以港元或美元計值。鑒於港元與美元匯率掛鈎，故本集團預期在可見將來匯率不會有任何重大變動。

本集團已在英國作出投資，有關資產及負債乃以英鎊計值。為將淨外匯風險降至最低，部份投資以按英鎊計值之銀行貸款撥付。除上文所述者外，本集團之餘下貨幣資產及負債均以人民幣及越南盾計值，與本集團之資產及負債總值相比微不足道。本集團並無利用任何對沖工具對沖外匯風險。

(iii) 信貸風險

按附註 24 所述，本集團就不同業務經營採取不同信貸政策。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。

財務資產之信貸風險，包括應收貿易賬款及其他應收款項、已抵押銀行結餘及定期存款、現金及現金等值項目及可供出售財務資產，該等風險是由於交易對手違約所產生，最高損失為相等於該等工具之賬面值。

(iv) 流動資金風險

本集團之目標乃確保提供充足資金以履行其資本開支及財務負債之相關承擔。本集團正持續密切監察現金流量。

財務報表附註

二零一五年七月三十一日

37. 財務風險管理之目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險(續)

於報告期末，本集團之財務負債按已訂約但未折現付款之到期日分析如下：

	二零一五年			總計 千港元
	三個月內或 按要求償還 千港元	三個月至 十二個月 千港元	一年 至五年 千港元	
應付貿易賬款、其他應付 款項及應付費用	207,238	—	—	207,238
銀行貸款	956,261	151,157	3,475,286	4,582,704
有擔保票據	—	154,672	2,945,559	3,100,231
向一間合營公司作出 之銀行擔保(附註33a)	703,000	—	—	703,000
	1,866,499	305,829	6,420,845	8,593,173

	二零一四年			總計 千港元
	三個月內或 按要求償還 千港元	三個月至 十二個月 千港元	一年 至五年 千港元	
應付貿易賬款、其他應付 款項及應付費用	168,160	—	—	168,160
銀行貸款	31,642	455,857	2,312,039	2,799,538
有擔保票據	—	154,613	3,099,031	3,253,644
	199,802	610,470	5,411,070	6,221,342

(v) 資本管理

本集團管理其資本架構，以確保本集團旗下實體將能持續經營，並透過建立及維持最佳債務與股本架構為利益相關者提供最高回報。本集團之整體策略與上年度同樣維持不變。

本集團之資本架構主要包括銀行貸款、有擔保票據及本公司擁有人應佔權益，其中包含已發行股本及儲備。

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每類資本所涉及之風險。本集團將根據董事之建議，透過各種股本集資活動及維持適當之債務類別及水平，維持整體資本架構之平衡。

37. 財務風險管理之目標及政策(續)

(v) 資本管理(續)

本集團使用(其中包括)資本負債比率(即淨債項除以本公司擁有人應佔權益總額)監察資本。淨債項包括銀行貸款及有擔保票據，減已抵押銀行結餘及定期存款以及現金及現金等值項目。權益總額包括本公司擁有人應佔權益。於報告期末之資本負債比率如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行貸款	4,283,202	2,691,222
有擔保票據	2,703,324	2,698,122
減：已抵押銀行結餘及定期存款 現金及現金等值項目	(185,467) (1,068,038)	(138,049) (1,671,478)
淨債項	5,733,021	3,579,817
本公司擁有人應佔權益	22,662,543	20,774,548
資本負債比率	25%	17%

38. 比較數字

若干比較金額已予重新分類，以符合本年度之呈列。本公司董事認為，該呈列方式能更清楚反映本集團財務表現。

財務報表附註

二零一五年七月三十一日

39. 本公司之財務狀況表

於報告期末，本公司之財務狀況表資料如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	10,830	7,102
投資物業	8,066,700	7,260,500
附屬公司權益	5,997,146	5,924,408
聯營公司權益	6,141	6,589
合營公司權益	393,597	393,586
可供出售財務資產	68,892	63,643
已抵押銀行結餘及定期存款	—	138,049
非流動資產總值	14,543,306	13,793,877
流動資產		
按公平值計入損益之股本投資	5,574	2,159
應收賬款、已付按金及其他應收款項	88,463	34,770
已抵押銀行結餘及定期存款	185,467	—
現金及現金等值項目	263,766	493,498
流動資產總值	543,270	530,427
流動負債		
應付賬款、已收按金及應付費用	71,235	73,482
應付稅項	86,753	76,690
銀行貸款	973,289	199,539
流動負債總值	1,131,277	349,711
流動(負債)/資產淨值	(588,007)	180,716
資產總值減流動負債	13,955,299	13,974,593

39. 本公司之財務狀況表(續)

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動負債		
銀行貸款	1,301,100	2,274,414
遞延稅項	60,315	57,378
稅項賠償保證撥備	729,387	729,387
已收長期租賃按金	49,983	48,108
非流動負債總值	2,140,785	3,109,287
	11,814,514	10,865,306
權益		
股本	3,135,561	3,129,961
儲備(附註)	8,678,953	7,735,345
	11,814,514	10,865,306

董事
周福安

董事
劉樹仁

財務報表附註

二零一五年七月三十一日

39. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司之儲備概要如下：

	股份 溢價賬 千港元	投資 重估 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	資本 贖回 儲備 千港元	削減 股本 儲備 千港元	一般 儲備 千港元	保留 溢利 千港元	總計 千港元
於二零一三年八月一日	7,429,332	(2,162)	58,826	1,200,000	—	646,700	580,011	9,912,707
年度溢利	—	—	—	—	—	—	736,085	736,085
年度其他全面收益：								
可供出售財務資產之 公平值變動	—	15,885	—	—	—	—	—	15,885
年度全面收益總額	—	15,885	—	—	—	—	736,085	751,970
轉撥至股本(附註29)	(7,429,332)	—	—	(1,200,000)	—	—	—	(8,629,332)
轉撥至削減股本儲備 (附註29)	—	—	—	—	5,700,000	—	—	5,700,000
轉撥至保留溢利(附註29)	—	—	—	—	(5,695,308)	—	5,695,308	—
於二零一四年七月三十一日 及二零一四年八月一日	—	13,723	58,826	—	4,692	646,700	7,011,404	7,735,345
年度溢利	—	—	—	—	—	—	987,988	987,988
年度其他全面收益：								
可供出售財務資產之 公平值變動	—	5,249	—	—	—	—	—	5,249
年度全面收益總額	—	5,249	—	—	—	—	987,988	993,237
已宣派二零一四年末期股息 (附註12)	—	—	—	—	—	—	(50,157)	(50,157)
確認以股份為基礎之付款	—	—	528	—	—	—	—	528
於二零一五年七月三十一日	—	18,972	59,354	—	4,692	646,700	7,949,235	8,678,953

截至二零一五年七月三十一日及二零一四年七月三十一日止年度之溢利包括向附屬公司收取之股息收入及利息收入以及附屬公司權益之減值。

40. 主要附屬公司詳情

本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／登記 及經營業務地點	已發行 普通股／ 註冊股本	所持 股份類別	本公司應佔 股權百分比		主要業務
				直接	間接	
Bushell Limited	香港	2港元	普通股	—	100.00	物業發展及 銷售
財閣有限公司	香港	1港元	普通股	—	100.00	酒店發展及 經營
Chains Caravelle Hotel Joint Venture Company Limited (「CCHJV」)	越南	23,175,577 美元	*	—	26.01**	酒店經營
Ever Dragon Properties Limited	英屬處女群島／ 英國	1 美元	普通股	—	100.00	物業投資
Frontier Dragon Limited ***	英屬處女群島／ 英國	1 美元	普通股	—	100.00	物業投資
富麗華酒店企業有限公司	香港	102,880,454 港元	普通股	—	100.00	投資控股
富麗華國際酒店管理 有限公司	英屬處女群島／ 香港	1,000,000 美元	普通股	—	100.00	提供管理服務
Gilroy Company Limited	香港	10,000 港元	普通股	100.00	—	物業投資
Glynhill Hotels and Resorts (Vietnam) Pte Ltd	新加坡／越南	2 新加坡元	普通股	—	100.00	向酒店擁有人 提供管理及 諮詢服務
Glynhill Investments (Vietnam) Pte Ltd (「GIV」)	新加坡	2 新加坡元	普通股	—	51.00 **	投資控股

財務報表附註

二零一五年七月三十一日

40. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立／登記 及經營業務地點	已發行 普通股／ 註冊股本	所持 股份類別	本公司應佔 股權百分比		主要業務
				直接	間接	
Goldmay Development Limited	香港	2港元	普通股	100.00	—	物業發展及銷售
Greatful Limited	香港	100港元	普通股	—	55.00	餐廳經營
洲立發展及管理有限公司	香港	300,000港元	普通股	—	100.00	物業投資
高樂服務有限公司	香港	780,002港元	普通股	100.00	—	物業管理
Lai Sun F&B Holding Company Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	普通股	100.00	—	投資控股
Lai Sun F&B Management Limited	香港	1港元	普通股	—	100.00	向餐廳提供管理及諮詢服務
Lai Sun International Finance (2012) Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	普通股	100.00	—	庫務經營
麗新地產代理有限公司	香港	2港元	普通股	100.00	—	物業管理及地產代理
妍彩有限公司	香港	4,200港元	普通股	—	51.00	餐廳經營
妍亮有限公司	香港	3,300港元	普通股	—	53.00	餐廳經營
美裕投資有限公司	香港	2港元	普通股	100.00	—	物業發展

40. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立/登記 及經營業務地點	已發行 普通股/ 註冊股本	所持 股份類別	本公司應佔 股權百分比		主要業務
				直接	間接	
新濠有限公司	香港	10,000 港元	普通股	—	70.00	餐廳經營
中利達有限公司	香港	1 港元	普通股	—	100.00	物業發展及 銷售
Peakflow	英屬處女群島/ 香港	1 美元	普通股	100.00	—	投資控股
Porchester	英屬處女群島/ 香港	100 美元	普通股	—	51.00 **	投資控股
宏利泰有限公司	香港	3,100 港元	普通股	—	56.77	餐廳經營
Rife World Limited***	香港	1 港元	普通股	—	100.00	提供融資
Rolling Star Limited	香港	1 港元	普通股	—	100.00	提供融資
威棟有限公司	香港	10,000 港元	普通股	—	52.00	餐廳經營
Speedy Result Limited	英屬處女群島/ 英國	1 美元	普通股	—	100.00	物業投資
Transformation International Limited	英屬處女群島/ 香港	1 美元	普通股	100.00	—	投資控股
Transtrend Holdings Limited	香港	20 港元	普通股	—	100.00	投資控股
運騰有限公司	香港	1 港元	普通股	—	100.00	物業發展

財務報表附註

二零一五年七月三十一日

40. 主要附屬公司詳情(續)

- * 該附屬公司擁有註冊資本，但無任何已發行股本。
- ** 本集團擁有 Porchester 之 51% (二零一四年：51%) 股權，而 Porchester 則透過其全資附屬公司 GIV 擁有 CCHJV 之 51% (二零一四年：51%) 權益。由於本集團透過擁有 51% 權益之 Porchester 持有 CCHJV 之 51% (二零一四年：51%) 股權，故本集團於 CCHJV 持有 26.01% (二零一四年：26.01%) 之實際股權。
- *** 該等附屬公司乃於本年度新註冊成立。

本公司應佔上述附屬公司之股權百分比並無變動。

董事認為，上表載列之本公司附屬公司乃對本年度之業績構成重大影響或構成本集團資產淨值之重大部份。董事認為，列出其他附屬公司之詳情將會過於冗長。

本集團所持有若干附屬公司之股份亦已抵押予銀行，作為本集團獲授銀行融資之擔保(附註 26)。

41. 主要聯營公司詳情

本集團主要聯營公司於二零一五年七月三十一日之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 登記及經營 業務地點	所持 股份類別	本集團 應佔擁有權 權益百分比	附註
豐德麗	百慕達/香港	普通股	41.92	a
麗豐	開曼群島/中國	普通股	21.50	b
寰亞傳媒集團有限公司 (「寰亞傳媒」)	於開曼群島 註冊成立 並於百慕達 存續/香港	普通股	25.32	c

41. 主要聯營公司詳情(續)

附註：

- a. 豐德麗於聯交所主板上市。

豐德麗及其附屬公司主要從物業發展作銷售及物業投資作收租用途；發展、經營及投資傳媒、娛樂、音樂製作及發行；投資及製作及發行電影及影像光碟產品；影院營運；提供廣告代理服務；銷售化妝品及投資控股。

- b. 麗豐於聯交所主板上市。於二零一五年七月三十一日，豐德麗擁有麗豐之51.30%（二零一四年：51.39%）權益。

麗豐及其附屬公司主要從物業發展作銷售及物業投資作收租用途。

- c. 寰亞傳媒於聯交所創業板上市。於二零一五年七月三十一日，豐德麗擁有寰亞傳媒之60.41%（二零一四年：62.89%）權益。

寰亞傳媒及其附屬公司主要從事電影製作及發行；舉辦、管理及製作演唱會及現場表演；藝人管理；電視節目製作及發行；音樂製作及出版；及提供策劃及管理文化、娛樂及現場表演項目方面之廣告服務及顧問服務。

董事認為，上表載列之本集團聯營公司乃對本年度之業績構成主要影響或構成本集團資產淨值之重大部份。本公司董事認為，列出其他聯營公司之詳情將會過於冗長。

財務報表附註

二零一五年七月三十一日

42. 主要合營公司詳情

本集團之主要合營公司於二零一五年七月三十一日之詳情如下：

名稱	註冊成立／ 登記及經營 業務地點	所持 股份類別	本集團 應佔擁有權 權益百分比	主要業務
顯中國際有限公司	香港	普通股	50.00	物業發展
Diamond Path Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	50.00	投資控股
華力達有限公司	香港	普通股	50.00	物業投資
Orient Hero Management Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	50.00	項目管理
卓剛有限公司	香港	普通股	50.00	物業發展

本公司董事認為，上表載列之本集團合營公司乃對本年度之業績構成主要影響或構成本集團資產淨值之重大部份。本公司董事認為，列出其他附屬公司之詳情將會過於冗長。

43. 財務報表之批准

董事會於二零一五年十月十五日批准及授權刊發本財務報表。

股東週年大會通告

茲通告麗新發展有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年十二月十一日(星期五)上午十一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」)之股東週年大會(「股東週年大會」)，處理下列事項：

1. 省覽及接納本公司截至二零一五年七月三十一日止年度(「本年度」)之經審核財務報表及本公司董事會報告書與獨立核數師報告書；
2. 宣派末期股息(附有以股代息選擇)；
3. 重選本公司之卸任董事(「董事」)並授權董事會(「董事會」)釐定董事酬金；
4. 續聘執業會計師安永會計師事務所(「安永」)為本公司來年之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金；及
5. 作為特別事項，考慮及酌情通過(不論是否作出修訂)下列決議案為普通決議案：

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)內行使本公司之一切權力，以回購本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或本公司股份可能上市且就此獲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之股份，惟須遵守所有適用之香港法例及聯交所證券上市規則或任何其他證券交易所之規定(經不時修訂)；
- (b) 本公司根據本決議案(a)段之批准所回購之本公司股份之總數，不得超過於本決議案通過當日之本公司已發行股份總數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」乃指由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通過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

普通決議案(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)內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為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為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方式配發)及發行之股份總數，不得超過於本決議案通過當日之本公司已發行股份總數20%，惟不包括：
- (i) 供股(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為本公司股份之債券、公司債券、票據及任何證券)之條款行使認購、交換或兌換權而發行之本公司股份；或
 - (iii) 根據本公司組織章程細則而不時發行作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向該計劃或安排之合資格參與者授予或發行之本公司股份，或使其獲得購買本公司股份之權利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」乃指由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通過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；及

「供股」指於董事所指定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人，按彼等當時之所持股份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適用於本公司之任何地區之法律或該地區任何認可監管機構或任何證券交易所之規定之任何限制或責任而須或權宜取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排）。」

普通決議案(C)

「動議：

待本大會召開通告議程第5項所載之普通決議案(A)及普通決議案(B)獲通過後，擴大授予本公司董事（「董事」）當時生效之行使本公司配發股份之權力及作出或授予或須行使該等權力之售股建議、協議及購股權之一般授權，方式為加入相當於本公司自授出有關一般授權以來因董事行使本公司回購有關股份之權力所回購之本公司有關股份數目，惟有關股份數目不得超過本決議案通過當日之本公司已發行股份總數10%。」

股東週年大會通告

普通決議案(D)

「動議：

- (a) 待(i)麗新製衣國際有限公司(本公司之最終控股公司)之股東於其股東大會上通過批准採納本公司購股權計劃(其規則載於註有「A」字樣之文件中，有關文件已提呈股東週年大會並由股東週年大會主席簽署，以資識別)（「**新購股權計劃**」）之普通決議案；及(ii)香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）上市委員會批准根據行使新購股權計劃下可能授出之任何購股權而將予發行及配發之本公司股本中之股份（「**股份**」）上市及買賣後，批准及採納新購股權計劃，並授權本公司董事作出一切行動及訂立一切為使新購股權計劃全面生效而可能屬必要或權宜之交易、安排及協議（包括但不限於）：
- (i) 管理新購股權計劃，據此向新購股權計劃下之合資格參與者授出購股權以認購股份；
 - (ii) 不時修訂及／或修改新購股權計劃，惟有關修訂及／或修改須按照新購股權計劃關於修訂及／或修改之條文進行；
 - (iii) 根據聯交所證券上市規則，不時發行及配發根據行使新購股權計劃之購股權而須予發行之有關數目之股份；
 - (iv) 於適當時間向聯交所及已發行股份當時上市之任何證券交易所提出申請，批准其後不時根據行使新購股權計劃之購股權而將予發行及配發之任何股份上市及買賣；
 - (v) 於彼等認為適當及權宜之情況下同意有關機構就新購股權計劃可能規定或施加之該等條件、修訂及／或修改；及

- (b) 受本項上文(a)段之規限下，自採納新購股權計劃起，終止本公司於其於二零零六年十二月二十二日舉行之股東週年大會上所採納之購股權計劃(惟其任何尚未行使、已發行及未獲行使之購股權除外)。」

承董事會命
麗新發展有限公司
公司秘書
周國和

香港，二零一五年十一月十二日

註冊辦事處：

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)及在會上投票之股東，均有權根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)委派一位(或倘彼持有兩股或以上股份，則多於一位)代表出席並於投票表決時代為投票。受委代表毋須為股東。
 2. 股東週年大會適用之代表委任表格已連同本公司本年度之年報寄發予股東，其亦在聯交所及本公司網站登載。
 3. 代表委任表格，連同已簽署之授權書或其他已簽署之授權文件(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交本公司之股份過戶登記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，代表委任表格將被視為無效。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續會，並於會上投票。在此情況下，上述代表委任表格將被視為撤回。
- 登記處之聯絡電話號碼為(852) 2980 1333。
4. 為確定出席股東週年大會並於會上投票之權利，股東最遲須於二零一五年十二月八日(星期二)下午四時三十分前將相關過戶文件及股票送交登記處之辦事處，以辦理登記手續。
 5. 倘為任何本公司之普通股(「股份」)之聯名登記持有人，任何一位該等聯名持有人均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；惟倘多於一位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)，則於本公司股東名冊中排名首位並出席之有關持有人方有權就該等股份投票。
 6. 董事會建議之擬派末期股息每股0.0025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二零一五年十二月二十二日(星期二)營業時間結束時。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將於二零一五年十二月二十一日(星期一)及二零一五年十二月二十二日(星期二)，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，各股東最遲須於二零一五年十二月十八日(星期五)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。

股東週年大會通告

7. 有關本通告議程第3項，
- (i) 根據組織章程細則第102條，林建岳博士(「林博士」、周福安先生(「周先生」)及林孝賢先生(「林先生」)將於股東週年大會上輪換卸任董事之職，惟符合資格並願意應選連任；及
 - (ii) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.74條，林博士、周先生及林先生之詳情載於本公司本年度之年報「董事之履歷」一節中。

8. 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二零一六年七月三十一日止年度(「二零一六年度」)之獨立核數師，惟須待股東於股東週年大會上批准。股東須注意，依慣例，獨立核數師於二零一六年度之酬金並不能於股東週年大會上釐定，此乃因為該酬金會按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。為使本公司能夠將獨立核數師之酬金金額列作二零一六年度之營運開支，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二零一六年度之酬金。

9. 本通告議程第5項之建議普通決議案(A)乃有關授予董事回購最多不超過於通過上述決議案當日本公司已發行股份總數10%之股份之一般授權。股東亦請垂注日期為二零一五年十一月十二日之通函附錄一所載有關建議回購授權之說明函件。

本通告議程第5項之建議普通決議案(B)乃有關授予董事發行最多不超過於通過上述決議案當日本公司已發行股份總數20%之新股份之一般授權。本公司目前並無計劃根據一般授權發行任何新股份。

本通告議程第5項之建議普通決議案(C)乃擴大一般授權，當中加入根據回購授權所回購之股份。

本通告議程第5項之建議普通決議案(D)乃有關終止現有購股權計劃及採納新購股權計劃。

10. 有關本通告議程第5項之普通決議案(A)、(B)、(C)及(D)之詳情載於本公司日期為二零一五年十一月十二日有關(其中包括)建議回購股份及發行股份之一般授權以及採納新購股權計劃之通函。

11. 為遵守上市規則第13.39(4)條，載於本通告之所有建議決議案將以投票方式表決。

12. 倘預期將於股東週年大會當日上午七時正至下午五時正期間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號於有關期間生效，則股東週年大會將會順延，而本公司將透過於本公司及聯交所各自之網站登載補充通告，通知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召開當日上午七時正或之前解除，則倘情況許可，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。

於惡劣天氣情況下，股東需考慮自身情況後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。