



麗新發展

(股份代號: 488)



麗新發展有限公司

年報

截至二零一六年七月三十一日止年度

封面圖片
銅鑼灣廣場二期



目錄

2	公司資料
3	公司簡介
4	主席報告書
11	財務摘要
13	管理層討論及分析
26	財務資料概要
28	主要物業詳情
30	企業社會責任報告書
32	企業管治報告書
46	董事之履歷
51	董事會報告書
68	股東信息
69	獨立核數師報告書
71	綜合收益表
72	綜合全面收益表
73	綜合財務狀況表
75	綜合權益變動表
76	綜合現金流量表
78	財務報表附註
164	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

中國銀行(香港)有限公司
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
中國工商銀行(亞洲)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／買賣單位

488/15,000 股

美國預託證券

統一號碼：	50731V102
交易代碼：	LSNVY
預託證券對普通股比率：	1:400
存管銀行：	紐約梅隆銀行

網址

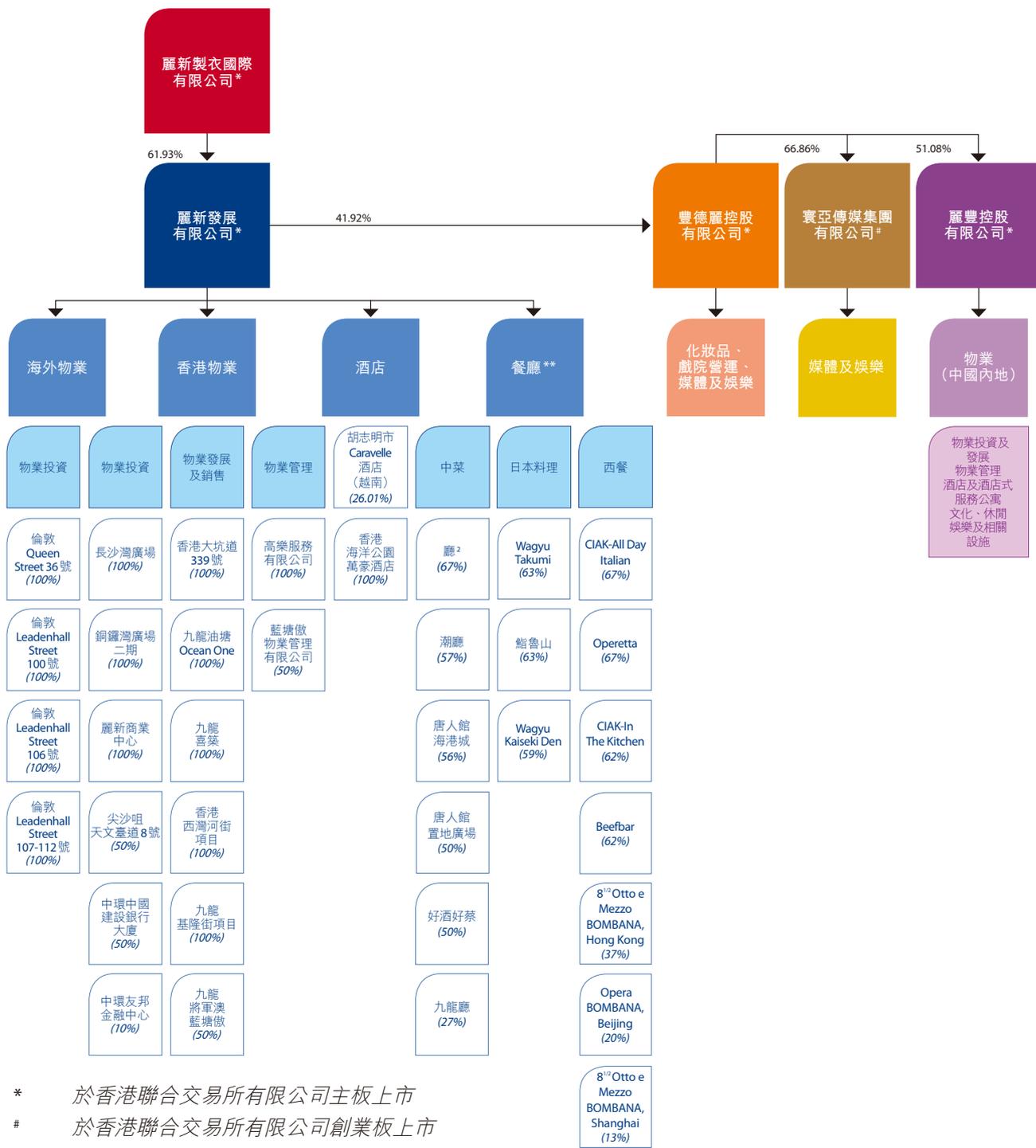
www.laisun.com

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。本公司於本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。



於二零一六年十月十九日之公司架構

主席報告書

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

末期業績概覽

截至二零一六年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 1,868,300,000 港元(二零一五年：1,541,700,000 港元)及毛利 1,006,600,000 港元(二零一五年：895,600,000 港元)，較上年度分別增加約 21.2% 及 12.4%。下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度		差額 (百萬港元)	百分比變動
	二零一六年 (百萬港元)	二零一五年 (百萬港元)		
物業投資	701.6	655.5	46.1	7.0
物業發展及銷售	468.7	277.8	190.9	68.7
餐廳業務	280.7	201.7	79.0	39.2
酒店業務及其他	417.3	406.7	10.6	2.6
總計	1,868.3	1,541.7	326.6	21.2

本公司擁有人應佔溢利淨額約為 1,148,400,000 港元(二零一五年：2,018,300,000 港元)，較去年減少約 43.1%。減少乃由於回顧年度內本集團投資物業重估大幅減值所致。若不計及物業重估之影響，本公司擁有人應佔溢利淨額增加 13.5% 至約 329,800,000 港元(二零一五年：290,600,000 港元)。增加乃主要由於回顧年度內確認銷售大坑道 339 號的住宅單位的溢利貢獻所致。若計入及不計入物業重估之影響，每股基本盈利分別為 0.045 港元(二零一五年(經調整)：0.098 港元)及 0.013 港元(二零一五年：0.014 港元)。





主席
林建岳博士

末期業績概覽(續)

本公司擁有人應佔溢利(百萬港元)	截至七月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
已呈報	1,148.4	2,018.3
減：投資物業重估收益調整		
— 本公司及附屬公司	(51.5)	(1,289.3)
— 聯營公司及合營公司	(767.1)	(438.4)
不計及投資物業重估收益之除稅後溢利淨額	329.8	290.6

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

末期股息

董事決定就截至二零一六年七月三十一日止財政年度建議派發末期股息每股0.19港仙(二零一五年：每股0.25港仙)予於二零一六年十二月二十三日(星期五)名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)，股息金額約57,302,000港元(二零一五年：50,236,000港元)，惟須待股東於二零一六年十二月十六日(星期五)舉行之本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後方可作實。

主席報告書

末期股息(續)

年內並無宣派中期股息(二零一五年：無)。

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

一份載有以股代息計劃詳情之通函及以股代息選擇表格將於二零一七年一月四日(星期三)或前後寄發予股東。預期以股代息之末期股息單及股票將於二零一七年一月二十七日(星期五)或前後寄發予股東。

業務回顧及展望

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



喜築建築師效果圖

業務回顧及展望(續)

香港地產業界整體展示一定抗跌力，從長期的疲弱形勢有所復甦。於回顧年度，由於訪港旅客人數減少，零售市場放緩最為明顯。辦公室租賃市場維持穩定，而受供應短缺及持續的低利率支撐，住宅市場得以恢復活力。英國脫歐等事件導致資本從尋求避險天堂的地區流出，換言之，此舉提供更多流動資金，為香港等本已擁有充裕流動資金的市場更添助力。建造業勞工供應短缺，繼續導致工資上漲，持續為成本管理帶來挑戰。

本集團在當前充滿挑戰的環境中仍表現出色。面積約達 1,800,000 平方呎的應佔租賃組合於高出租率帶動下帶來穩定的租金收入。租金收入透過調整租戶結構、調節租金及倫敦物業帶來的巨大貢獻有所增加。天文臺道 8 號物業於二零一五年六月竣工，在香港尖沙咀區之黃金地段增加 82,585 平方呎應佔建築面積（「**建築面積**」）。於二零一六年十月十八日，該樓宇約 97% 樓面面積已租出或放租，而另外約 3% 樓面面積正在洽談當中。大坑道 339 號豪華住宅物業九個單位中，有四個已於回顧年度內出售。

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



藍塘傲建築師效果圖

主席報告書

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

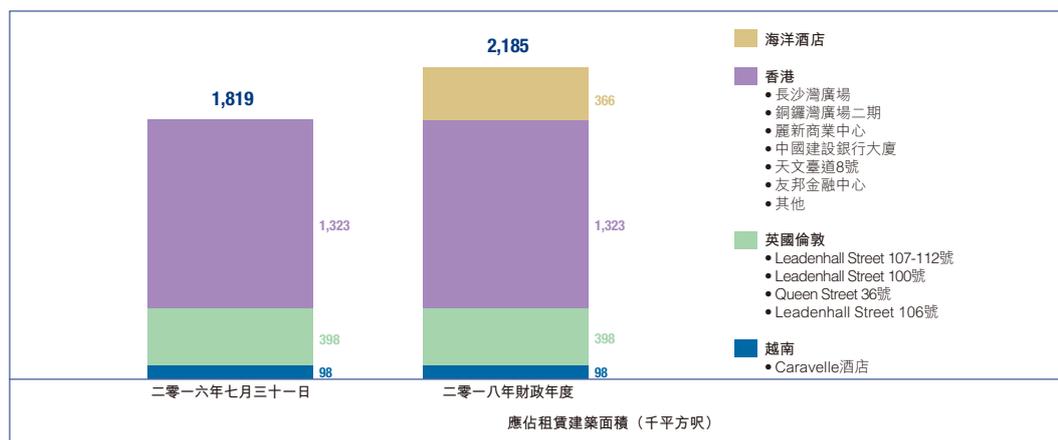
日期	承接項目	總建築面積 (平方呎)	用途	預期竣工日期
香港				
發展物業				
二零一二年十一月	藍塘傲	573,422	商業／住宅	二零一八年 第一季度
二零一四年四月	喜築	111,354	商業／住宅	二零一八年 第一季度
二零一四年五月	香港海洋公園萬豪酒店 (「海洋酒店」)	366,000	酒店	二零一七年 第四季度
二零一五年九月	西灣河街項目	61,139	住宅	二零一九年 第四季度
二零一六年五月	基隆街項目	42,873	商業／住宅	二零二零年 第二季度
英國倫敦				
投資物業				
二零一四年四月	Leadenhall Street 107-112 號	146,606*	辦公室	不適用
二零一四年十一月	Leadenhall Street 100 號	177,700*	辦公室	不適用
二零一五年十二月	Leadenhall Street 106 號	12,687**	辦公室	不適用

* 建築內部面積

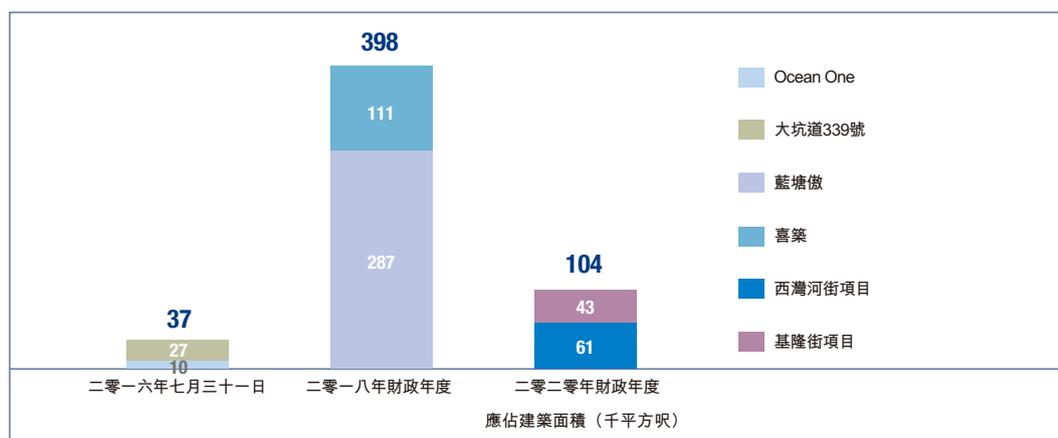
** 實際內部面積

於二零一五年十二月在倫敦收購鄰近另外兩棟本集團全資擁有物業(Leadenhall Street 100 號及 107 號)之 Leadenhall Street 106 號，為英國租賃物業組合中之辦公室面積之實際內部面積增加約 12,687 平方呎。預期此多方面租戶物業可加強及擴充本集團於倫敦市的策略性物業投資組合。海洋酒店將由萬豪集團營運，將提供合共 471 間客房，為本集團約為 1,800,000 平方呎之現有應佔租賃組合新增約 366,000 平方呎之應佔租賃空間。下圖載列本集團租賃組合的預期增長：

業務回顧及展望(續)



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



主席報告書

業務回顧及展望(續)

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

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

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

本集團財政狀況非常穩健，擁有手頭現金2,570,900,000港元，於二零一六年七月三十一日之淨債項權益比率為22.7%，令本集團充滿信心，更積極物色商機。本集團之資產負債比率(不包括扣除融資成本後擁有正賬面淨值之倫敦投資組合之債項淨額)為16.2%。然而，本集團將繼續採納審慎而靈活之方法，以增加土地儲備及管理其財務狀況。

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

二零一六年十月十九日

財務摘要

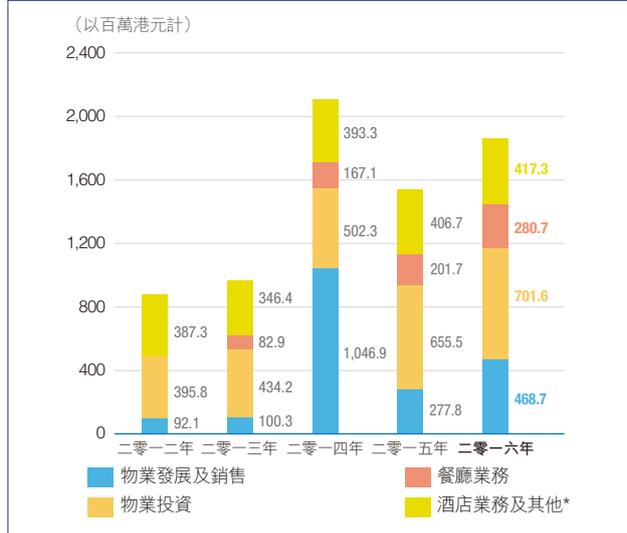
		截至 二零一六年 七月三十一日 止年度	截至 二零一五年 七月三十一日 止年度	變動百分比
營業額	(百萬港元)	1,868.3	1,541.7	21%
毛利	(百萬港元)	1,006.6	895.6	12%
毛利率	(%)	54%	58%	
經營溢利	(百萬港元)	628.0	1,863.5	-66%
經營邊際利潤	(%)	34%	121%	
本公司擁有人應佔溢利	(百萬港元)			
— 不計及物業重估影響		329.8	290.6	13%
— 計及物業重估影響		1,148.4	2,018.3	-43%
淨邊際利潤	(%)			
— 不計及物業重估影響		18%	19%	
— 計及物業重估影響		61%	131%	
每股基本盈利	(港元)			
— 不計及物業重估影響		0.013	0.014	-7%
— 計及物業重估影響		0.045	0.098	-54%
本公司擁有人應佔權益	(百萬港元)	24,357.7	22,662.5	7%
借貸淨額	(百萬港元)	5,540.7	5,733.0	-3%
本公司擁有人應佔每股資產淨值	(港元)	0.808	1.128	-28%
於七月三十一日之股價	(港元)	0.140	0.169	-17%
市盈率	(倍)			
— 不計及物業重估影響		10.8	12.1	
— 計及物業重估影響		3.1	1.7	
於七月三十一日之市值	(百萬港元)	4,222.3	3,396.0	24%
股東權益回報率	(%)			
— 不計及物業重估影響		2%	1%	
— 計及物業重估影響		6%	9%	
每股股息	(港元)	0.0019	0.0025	
股息回報率	(%)	1%	2%	
負債比率 — 淨債項權益比	(%)	23%	25%	
利息倍數(附註1)	(倍)			
— 不計及物業重估影響		0.9	1.0	
— 計及物業重估影響		3.0	7.2	
EBITDA(附註2)/利息開支	(倍)	1.7	2.2	
流動比率	(倍)	4.0	1.3	
資產淨值之折讓	(%)	83%	85%	

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

於二零一六年七月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約2,700,000平方呎。本集團主要物業之概約應佔建築面積(千平方呎)及停車位數目如下：

	商業／零售	辦公室	工業	住宅	酒店	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團 應佔停車位 數目
已落成租賃物業 ¹	485	1,172	64	—	—	1,721	1,027
已落成酒店物業	—	—	—	—	98	98	—
發展中物業 ²	79	—	—	423	366	868	196
已落成待售物業	27	—	—	10	—	37	11
本集團主要物業之總建築面積	591	1,172	64	433	464	2,724	1,234

1. 已落成及產生租金之物業
2. 所有在建物業

上述列表並不包括麗豐控股有限公司(「麗豐」)所持物業之建築面積。

物業投資

租金收入

於回顧年度內，本集團自租賃業務錄得營業額701,600,000港元(二零一五年：655,500,000港元)，較去年增長7.0%。增長主要由於倫敦新收購之租賃物業之貢獻，以及回顧年度內持續管理租戶結構及主要投資物業續租租金上升所致。

本集團在香港全資擁有三項主要投資物業，即長沙灣廣場、銅鑼灣廣場二期及麗新商業中心。與恒基兆業地產有限公司(「恒基兆業地產」)分佔50：50權益及位於九龍天文臺道8號之合營物業已於二零一五年六月完工，並於回顧年度內為本集團業績帶來貢獻。已於綜合收益表中確認為「應佔合營公司之溢利」之組成部份。

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

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

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

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：

	截至二零一六年七月三十一日止年度			截至二零一五年七月三十一日止年度		
	本集團 權益	營業額 (百萬港元)	應佔 建築面積 (平方呎)	本集團 權益	營業額 (百萬港元)	應佔 建築面積 (平方呎)
香港						
長沙灣廣場	100%			100%		
商業		163.2	233,807		158.1	233,807
辦公室		122.6	409,896		118.5	409,896
停車位		16.8	不適用		17.3	不適用
小計：		302.6	643,703		293.9	643,703
銅鑼灣廣場二期	100%			100%		
商業		122.3	109,770		114.1	109,770
辦公室		50.9	96,268		52.1	96,268
停車位		4.8	不適用		4.7	不適用
小計：		178.0	206,038		170.9	206,038
麗新商業中心	100%			100%		
商業		34.8	95,063		33.4	95,063
辦公室		8.2	74,181		7.7	74,181
停車位		16.8	不適用		15.3	不適用
小計：		59.8	169,244		56.4	169,244
其他		11.5	63,592*		11.4	59,302*
小計：		551.9	1,082,577*		532.6	1,078,287*
英國倫敦						
Queen Street 36 號	100%			100%		
辦公室		25.9	60,816		26.7	60,816
Leadenhall Street 107-112 號	100%			100%		
辦公室		50.2	146,606		53.7	146,606
Leadenhall Street 100 號	100%			100%		
辦公室		70.1	177,700		42.5	177,700
Leadenhall Street 106 號	100%			—		
辦公室		3.5	12,687		—	—
小計：		149.7	397,809		122.9	385,122
總計：		701.6	1,480,386*		655.5	1,463,409*

管理層討論及分析

物業投資(續)

租金收入(續)

	截至二零一六年七月三十一日止年度			截至二零一五年七月三十一日止年度		
	本集團 權益	營業額 (百萬港元)	應佔 建築面積 (平方呎)	本集團 權益	營業額 (百萬港元)	應佔 建築面積 (平方呎)
合營公司項目						
香港						
中國建設銀行大廈#(50%基準)	50%			50%		
辦公室		113.3	114,555**		113.6	114,555#
停車位		0.4	不適用			不適用
小計：		113.7	114,555**		113.6	114,555#
天文臺道8號##	50%			—		
(50%基準)						
商業		21.0	46,064***		—	—
辦公室		7.1	36,521***		—	—
停車位		1.9	不適用		—	—
小計：		30.0	82,585***		—	—

* 不包括於友邦金融中心之10%權益。

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

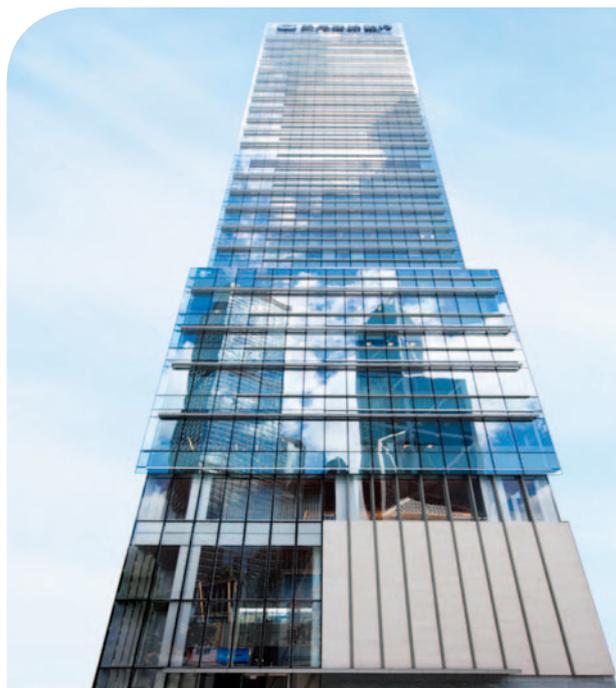
*** 指本集團應佔建築面積。天文臺道8號之總建築面積為165,170平方呎。

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

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



尖沙咀天文臺道8號



中國建設銀行大廈，干諾道中3號

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。該資產位於荔枝角港鐵站上蓋，總建築面積為643,703平方呎(不包括停車位)。該長廊商場定位於為該地區附近社區提供服務，其主要租戶為大型銀行及知名連鎖餐廳。

銅鑼灣廣場二期

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

麗新商業中心

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



友邦金融中心



長沙灣廣場



麗新商業中心

管理層討論及分析

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

香港物業(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港鐵站。該物業之總建築面積為229,110平方呎(不包括停車位)。中國建設銀行大廈於二零一二年落成，並為本集團之租賃組合增加114,555平方呎應佔建築面積。中國建設銀行大廈現已全部租出，其中有18層辦公樓層及2個銀行大廳由中國建設銀行租用以經營其香港業務。

天文臺道8號

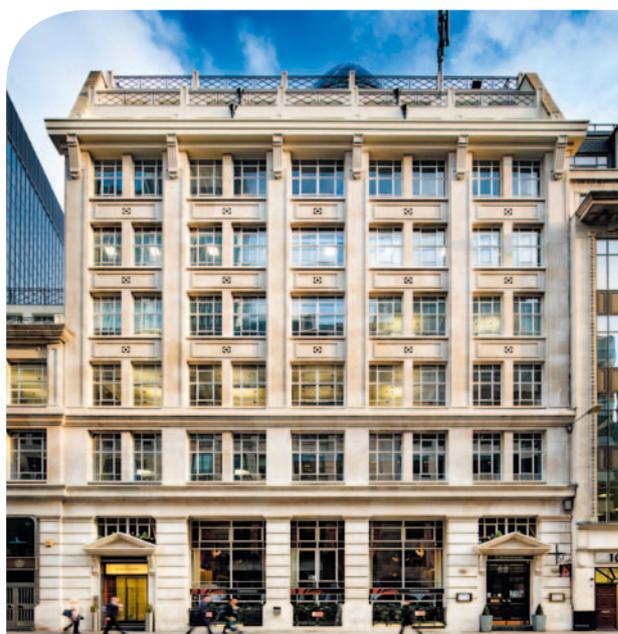
本集團與恒基兆業地產於位於九龍天文臺道之合作發展項目中擁有50:50權益。該物業為一幢19層高商業大廈，總建築面積為165,170平方呎(不包括停車位)。該物業已於二零一五年六月完工，於二零一六年十月十八日，該大廈約97%樓面面積已租出或放租，而另外約3%樓面面積正在洽談當中。

友邦金融中心

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



倫敦 Queen Street 36 號



倫敦 Leadenhall Street 107-112 號

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

英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 107-112 號

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

英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 100 號

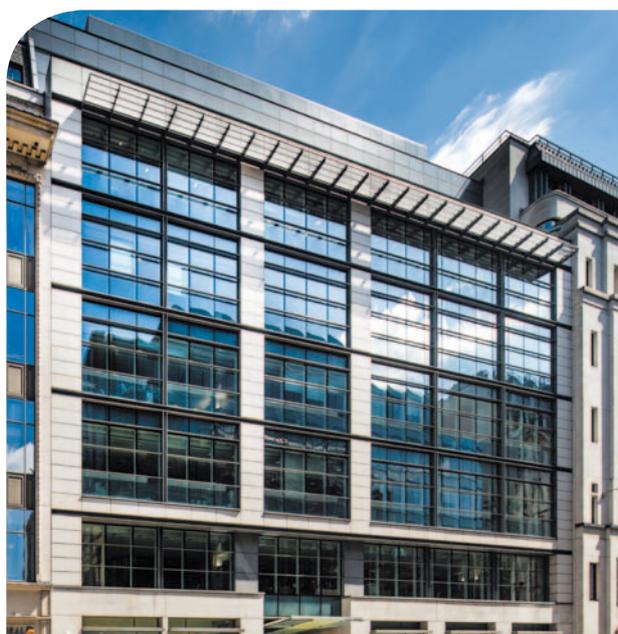
隨著於二零一四年四月收購 Leadenhall Street 107-112 號，本集團於二零一四年十一月宣佈收購 Leadenhall Street 100 號，並於二零一五年一月完成收購。該物業由地庫、地下低層、地下及九層高層組成，提供建築內部面積 177,700 平方呎之辦公室及配套住宿。物業目前全數出租予 ACE Global Markets Limited。

英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 106 號

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



倫敦 Leadenhall Street 106 號



倫敦 Leadenhall Street 100 號

管理層討論及分析

物業發展

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

主要待售項目之回顧

香港大坑道339號

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

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

油塘崇信街6號 Ocean One

本集團全資擁有位於九龍油塘崇信街6號之發展項目，即「Ocean One」。該物業為住宅及商用物業，總建築面積約為**122,000**平方呎(不包括停車位)或**124**個住宅單位及**2**個商業單位。除**2**個舖位及**7**個停車位外，全部單位已售出。

主要發展中項目之回顧

將軍澳藍塘傲

於二零一二年十一月，本集團透過一間其擁有**50%**權益之合營公司成功投標，並購得一幅位於新界將軍澳**68A2**區之地段。該地段佔地面積為**229,338**平方呎，總建築面積為**573,422**平方呎，其中**458,914**平方呎分作住宅用途及**114,508**平方呎分作商業用途。該項目預期於二零一八年第一季度完工。

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



藍塘傲最新工程進展

海洋酒店項目

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



海洋酒店項目最新工程進展

物業發展(續)

主要發展中項目之回顧(續)

喜築

於二零一四年四月，本集團已成功投得市區重建局於香港九龍馬頭角之新山道／炮仗街項目之發展權。該地段佔地面積為12,599平方呎，總建築面積為111,354平方呎，其中94,486平方呎分作住宅用途及16,868平方呎分作商業用途。估計總發展成本約為1,000,000,000港元，預期於二零一八年第一季度完工。

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



喜築最新工程進展

西灣河街項目

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

基隆街項目

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

餐廳業務

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



西灣河街項目最新工程進展



基隆街項目最新工程進展

管理層討論及分析

餐廳業務(續)

截至本年報日期，餐廳業務包括本集團於16間位於香港及中國內地之餐廳之權益。

料理	餐廳	地點	獎項
西式料理	8 ^{1/2} Otto e Mezzo	香港	米芝蓮三星 (二零一二年至二零一六年)
	BOMBANA Hong Kong		
	Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	米芝蓮二星(二零一七年)
	Opera BOMBANA	北京	
	CIAK – In The Kitchen	香港	米芝蓮一星 (二零一五年至二零一六年)
	CIAK – All Day Italian	香港	
中式料理	Beefbar	香港	
	Operetta	香港	
	唐人館置地廣場	香港	
	唐人館海港城	香港	
	好酒好菜	香港	
日式料理	潮廳	香港	
	廳 ²	香港	
	九龍廳	香港	
	Wagyu Takumi	香港	米芝蓮二星 (二零一四年至二零一六年)
	Wagyu Kaiseki Den	香港	米芝蓮一星 (二零一零年至二零一六年)
	鮨魯山	香港	



CIAK – In The Kitchen



唐人館海港城



Wagyu Takumi



Beefbar

酒店業務

酒店業務之營業額主要來自本集團於越南胡志明市經營之 Caravelle 酒店。截至二零一六年七月三十一日止年度，酒店業務為本集團帶來營業額 391,700,000 港元(二零一五年：384,000,000 港元)。

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

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

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



海洋酒店建築師效果圖

管理層討論及分析

於聯營公司之權益(豐德麗)

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

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

於合營公司之權益

於回顧年度內，合營公司之貢獻增加至 770,500,000 港元(二零一五年：354,200,000 港元)，增幅為 117.5%。這主要由於天文臺道 8 號及中國建設銀行大廈之重估收益有所增加所致。

	截至七月三十一日止年度	
	二零一六年 (百萬港元)	二零一五年 (百萬港元)
重估收益	682.4	282.9
經營溢利	88.1	71.3
合營公司之貢獻	770.5	354.2

流動資金及財務資源

於二零一六年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘以及未提取貸款融資分別為 2,570,900,000 港元及 6,115,000,000 港元。

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

於二零一六年七月三十一日，本集團之銀行貸款約為 5,402,400,000 港元及有擔保票據約為 2,709,200,000 港元。按未償還債項總淨額(即未償還銀行貸款總額及有擔保票據減去有抵押及無抵押銀行結餘及定期存款)對本公司擁有人應佔綜合資產淨值百分比計算之資產負債比率約為 22.7%。本集團之資產負債比率(不包括扣除融資成本後擁有正賬面淨值之倫敦物業組合之債項淨額)約為 16.2%。於二零一六年七月三十一日，5,402,400,000 港元之銀行貸款之到期日分佈少於五年，其中 126,700,000 港元須於一年內償還，154,200,000 港元須於第二年償還及 5,121,500,000 港元須於第三至第五年償還。

流動資金及財務資源(續)

本集團之全部借貸均按浮動利率基準計息，惟於二零一三年一月發行之有擔保票據為固定年息5.7%計算除外。

於二零一六年七月三十一日，賬面值約為14,912,700,000港元之若干投資物業、約為2,390,400,000港元之若干物業、廠房及設備、約為634,600,000港元之若干待售發展中物業及約為216,200,000港元之若干銀行結餘及銀行定期存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，本集團持有之附屬公司之若干股份亦已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。本集團持有之合營公司之若干股份已抵押予銀行，作為本集團合營公司取得銀行融資額之抵押。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

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

或然負債

本集團於報告期末之或然負債詳情載於財務報表附註33。

僱員及薪酬政策

於二零一六年七月三十一日，本集團合共僱用約1,500名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和對外進修及培訓計劃之資助。

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				
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	1,868,334	1,541,686	2,109,647	963,757	875,156
除稅前溢利	1,237,457	2,127,891	1,602,137	2,648,032	2,356,838
稅項	(57,691)	(79,397)	(90,489)	(45,694)	(31,110)
年內溢利	1,179,766	2,048,494	1,511,648	2,602,338	2,325,728
應佔：					
本公司擁有人	1,148,390	2,018,262	1,478,730	2,564,114	2,282,568
非控股權益	31,376	30,232	32,918	38,224	43,160
	1,179,766	2,048,494	1,511,648	2,602,338	2,325,728

資產、負債及非控股權益

	於七月三十一日				
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業、廠房及設備	2,983,985	2,380,267	554,635	510,202	350,817
預付土地租金	20,901	21,928	22,955	23,982	25,010
投資物業	15,147,376	15,236,780	12,669,295	10,736,496	8,570,911
待售發展中物業	1,322,403	653,845	109,158	777,904	1,309,418
商譽	5,161	—	—	—	—
聯營公司權益	3,660,835	3,930,309	3,841,870	3,378,850	3,083,687
合營公司權益	6,754,353	5,937,793	6,018,543	5,688,684	3,889,258
可供出售財務資產	1,382,026	1,215,485	1,232,466	1,198,321	1,185,810
已抵押銀行結餘及定期存款 (分類為非流動資產)	216,241	—	138,049	134,692	—
已付按金及其他應收款項	181,062	141,968	727,468	23,500	61,500
流動資產	2,879,098	2,088,503	2,648,408	4,033,832	1,854,169
資產總值	34,553,441	31,606,878	27,962,847	26,506,463	20,330,580
流動負債	(719,579)	(1,592,678)	(849,356)	(831,198)	(1,410,048)
銀行貸款 (分類為非流動負債)	(5,275,720)	(3,270,608)	(2,274,414)	(2,661,322)	(1,707,404)
有擔保票據	(2,709,227)	(2,703,324)	(2,698,122)	(2,695,474)	—
應付聯營公司款項	—	—	—	—	(20,799)
遞延稅項	(127,891)	(121,020)	(111,620)	(105,694)	(100,880)
稅項賠償保證撥備	(729,387)	(729,387)	(729,387)	(614,672)	(347,135)
已收長期租賃按金	(90,063)	(81,907)	(71,087)	(68,152)	(60,032)
遞延租金	(9,724)	(4,380)	(4,366)	—	—
負債總值	(9,661,591)	(8,503,304)	(6,738,352)	(6,976,512)	(3,646,298)
非控股權益	(534,115)	(441,031)	(449,947)	(402,179)	(326,697)
本公司擁有人應佔資產淨值	24,357,735	22,662,543	20,774,548	19,127,772	16,357,585

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 (平方米)			總計 (不包括停車位及配套设施)	本集團應佔停車位數目
				商業/零售	辦公室	工業		
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滿，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	538
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到期	—	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	46,064	36,521	—	82,585	30
偉倫中心二期 (20樓及27樓及2樓17、18及59號停車位)	香港新界葵涌大連排道192至200號	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日期滿，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%	該物業地契年期自一八九五年九月九日 (就海傍地段第275號而言) 起計，為期九十九年；及自一八九六年十月十二日 (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 (10樓A及B單位及地下第1、2、13及14號停車位)	香港新界荃灣柴灣角街30至32號京華工廠貨倉大廈	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日期滿，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	—	—	11,370	11,370	4
聯發隆工業大廈 (4樓)	香港柴灣洋利街19號聯發隆工業大廈	100%	該物業地契年期自一九六三年十一月四日起計，為期七十五年，可續期七十五年	—	—	4,290	4,290	—
香港租賃物業小計：				484,704	774,317	63,592	1,322,613	1,012
海外物業								
倫敦 Leadenhall Street 107-112號 (附註1)	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 (附註1)	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 (附註1)	英國倫敦 EC4 Queen Street 36號	100%	該物業屬永久業權	—	60,816	—	60,816	—
倫敦 Leadenhall Street 106號 (附註2)	英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 106號	100%	該物業屬永久業權	—	12,687	—	12,687	—
海外租賃物業小計：				—	397,809	—	397,809	15
已落成租賃物業總計：				484,704	1,172,126	63,592	1,720,422	1,027

附註1：建築內部面積

附註2：實際內部面積

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)	
香港海洋公園 萬豪酒店	主要結構工程進行中	100%	183,460	二零一七年 第四季度	—	366,000	—	366,000	16
香港新界將軍澳 68A2區	主要結構工程進行中	50%	229,338	二零一八年 第一季度	57,254	—	229,457	286,711	150
香港九龍馬頭角 新山道20-32號及 炮仗街93號	主要結構工程進行中	100%	12,599	二零一八年 第一季度	16,868	—	94,486	111,354	22
香港筲箕灣西灣河街 9-11及15號	地基工程進行中	100%	7,642	二零一九年 第四季度	—	—	61,139	61,139	8
香港九龍 基隆街48-56號	拆卸工程進行中	100%	5,053	二零二零年 第二季度	5,235	—	37,638	42,873	—
發展中物業總計：					79,357	366,000	422,720	868,077	196

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335-339號	100%	—	9,571	9,571	4
待售落成物業總計：			27,306	9,571	36,877	11

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部份，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，於辦公時間後關掉部份乘客升降機等。

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規定之政策及常規，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。本集團的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

本公司於截至二零一六年七月三十一日止年度內(「本年度」)一直遵守企業管治守則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，獲委任以填補臨時空缺之各董事須／將在獲委任後之首個股東大會上經股東推選。因此，董事會認為該等規定足以達致上述守則條文第A.4.1條之相關目標，故此不擬就此方面採取任何矯正措施。

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

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

根據守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會。

由於有其他事先安排之事務必須由主席林建岳博士處理，因此主席並無出席於二零一五年十二月十一日舉行之股東週年大會。然而，為確保於股東週年大會能與股東有效溝通，根據組織章程細則第71條，出席該股東週年大會之周福安先生(副主席兼執行董事)於大會上擔任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

企業管治報告書

(2) 董事會(續)

(2.2) 董事會之組成(續)

董事之履歷詳情載於本年報第46至50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	5/5
余寶珠	5/5
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，本公司已安排獨立非執行董事參加由本公司獨立核數師（「獨立核數師」）舉辦之講座。

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				
葉樹堃，GBS，JP	√	√	√	√
林秉軍	√	√	√	√
梁樹賢	√	√	√	√

企業管治報告書

(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、挽留及激勵具備所需素質之人員，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一次會議，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次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	1/1
林秉軍	1/1
執行董事	
周福安	1/1

(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**」)。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。

遵照聯交所於二零一六年一月一日或之後開始之會計期間實施之關於風險管理及內部監控之經修訂上市規則，董事會於二零一六年三月二十三日修訂審核委員會之職權範圍。載有審核委員會之職權、職責及責任之經修訂職權範圍可於聯交所及本公司網站查閱。

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。

審核委員會亦負責監督本公司之內部監控及風險管理制度。

企業管治報告書

(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二零一五年七月三十一日止年度之經審核業績、本公司截至二零一六年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績，及其他與本公司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。

於二零一六年十月十八日，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3,508,000港元及1,336,300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。

企業管治報告書

(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務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

(15.1) 股東召開股東大會之程序

根據組織章程細則及香港法例第 622 章公司條例(「**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。

企業管治報告書

(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(即二零一五年股東週年大會)，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	0/1
非執行董事	
林建名	0/1
余寶珠	0/1
獨立非執行董事	
葉澍堃，GBS，JP	1/1
林秉軍	1/1
梁樹賢	1/1

企業管治報告書

(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(「二零一五年股東週年大會」)已於二零一五年十二月十一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海景廳I及II號宴會廳舉行。於二零一五年股東週年大會上，股東以大多數投票通過以下事項：(i) 採納截至二零一五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) 選舉林建岳博士、周福安先生及林孝賢先生為執行董事；(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%之本公司股份；(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) 採納本公司之新購股權計劃及終止本公司之原有購股權計劃。二零一五年股東週年大會通告及二零一五年股東週年大會之投票結果公佈已分別於二零一五年十一月十二日及二零一五年十二月十一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。執行董事與投資者關係部不斷與研究分析員及機構投資者進行溝通，並於本公司業績公佈刊發後與研究分析員及新聞界會面，出席主要投資者研討會及參加國際非交易簡報會，以傳達本公司之財務表現及全球業務策略。

(17) 投資者關係(續)

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

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

於回顧年度內，本公司亦已刊發以下研究報告：

公司	分析員	刊發日期
華富	Johnson CHEUNG	二零一六年五月六日

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

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，59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十三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、香港·越南商會有限公司之董事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。林博士於二零一三年十月七日至二零一五年十月六日期間出任香港與內地經貿合作諮詢委員會之非官方成員。

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(本公司之非執行董事)之弟及林孝賢先生(本公司之執行董事)之父親。

執行董事(續)

周福安先生，54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，以及大律師紀律審裁團成員，上述機構均於香港成立。彼曾出任證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會、廉政公署防止貪污諮詢委員會、公司註冊處公司法改革常務委員會之成員及財務匯報局理事會之理事。

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。

劉樹仁先生，行政總裁，60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。劉先生於一九八零年畢業於香港大學持有社會科學系學士學位。

林孝賢先生，35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及於二零一六年七月完成凱洛格—香港科技大學行政人員工商管理碩士課程。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(本公司之非執行董事)之孫。

董事之履歷

非執行董事

林建名博士，79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，91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)之母親及林孝賢先生(本公司之執行董事)之祖母。

余女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。余女士現收取每年250,000港元之董事袍金及有權享有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。

於本年報日期，余女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4,127,625股麗新製衣股份之權益及1,345,974股本公司股份之權益。除此之外，余女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。

獨立非執行董事

林秉軍先生，66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，67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，65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。

葉先生與本公司並無訂立任何服務合約。然而，根據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。葉先生現收取每年300,000港元之董事袍金及有權享有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。

董事之履歷

獨立非執行董事(續)

於本年報日期，葉先生並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。

附註：

余寶珠女士及葉澍堃先生(「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」)截至二零一六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、酒店及餐廳之投資及營運，以及投資控股。

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二零一六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 71 頁至第 163 頁。

本年度內並無派發或宣派中期股息(二零一五年：無)。

董事決定就截至二零一六年七月三十一日止財政年度建議派發末期股息每股 0.0019 港元(二零一五年：每股 0.0025 港元)予於二零一六年十二月二十三日(星期五)名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)，股息金額為 57,302,000 港元(二零一五年：50,236,000 港元)，惟須待股東於二零一六年十二月十六日(星期五)舉行之應屆股東週年大會(「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」)批准根據以股代息計劃發行之新股上市及買賣後方可作實。

一份載有以股代息計劃詳情之通函及以股代息選擇表格將於二零一七年一月四日(星期三)或前後寄發予股東。預期以股代息之末期股息單及股票將於二零一七年一月二十七日(星期五)或前後寄發予股東。

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 10 頁之主席報告書及第 13 頁至 25 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 10 頁之主席報告書及第 11 頁至 12 頁之財務摘要。

董事會報告書

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 30 頁及 31 頁之企業社會責任報告書。

可分派儲備

本公司於二零一六年七月三十一日可供分派予股東之儲備為約 1,337,719,000 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供股結果及代替現金股息。

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」)

葉澍堃，GBS，JP(「葉澍堃先生」)

林秉軍

梁樹賢

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，余女士及葉澍堃先生(「**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、劉德生、李華聰、潘銳民、陳應強、袁錦生、Danilo Nicoletti、謝錦耀、黃僑福、何詠儀、潘正峰、謝思訓、羅泰安、顧菁芬、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46頁至第50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／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／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。

董事會報告書

持續關連交易／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」）或關連交易（「關連交易」）（定義見上市規則），有關交易之詳情如下：

租賃要約函件

誠如本公司截至二零一五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。

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。

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。

於二零一四年七月上市規則變更後，上述持續關連交易符合最低豁免水平，並毋須就此作出披露。

持續關連交易／關連交易(續)

包銷協議

誠如本公司及麗新製衣於日期為二零一五年十一月十七日之聯合公佈及本公司日期為二零一六年一月十八日之通函所公佈，本公司及麗新製衣於二零一五年十一月十七日訂立包銷協議，內容有關本公司每持有兩股現有股份獲配一股之基準的供股，據此，麗新製衣已包銷認購未獲承購股份。

由於麗新製衣為本公司之控股股東，就上市規則而言為本公司之關連人士，因此，包銷協議構成本公司之關連交易。麗新製衣認購包銷股份獲豁免遵守上市規則第 14A.92 (2) 條之股東批准、年度審閱及所有披露規定。

獨立非執行董事已審閱上文之持續關連交易／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) 符合監管該等交易之協議條款，且該等條款屬公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

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。

董事會報告書

購股權計劃

於二零一五年十二月十一日舉行之本公司股東週年大會上，本公司股東批准採納新購股權計劃（「**新購股權計劃**」）。本公司於二零零六年十二月二十二日採納之購股權計劃（「**舊購股權計劃**」）已於二零一五年十二月二十三日（「**生效日期**」）當新購股權計劃生效時終止。再無購股權將根據舊購股權計劃而獲授出，但於終止前授出之有效購股權將根據舊購股權計劃之條款繼續有效及可予行使。

新購股權計劃之目的為透過向合資格參與者（定義見該計劃）（包括任何僱員、任何董事、高級職員或顧問及對本集團作出貢獻之任何其他組別或類別之參與者）授予購股權作為激勵或獎勵以認可彼等對本集團所作貢獻或日後作出貢獻，並依據有關公司（定義見該計劃）（包括本集團或與本公司有聯屬關係之聯屬集團任何成員公司）之業績目標以吸引、挽留或激勵合資格參與者。除非另行修訂或終止者外，新購股權計劃將由生效日期起計十年內有效。

於截至二零一六年七月三十一日止年度，有 15,000,000 份購股權根據新購股權計劃授予合資格僱員，其中 3,000,000 份購股權已失效。除上文所述及下文所列者外，根據計劃之條款，於截至二零一六年七月三十一日止年度，概無購股權授出、行使、註銷或失效。於財政期初及期末之未行使購股權之詳情如下：

參與者名稱及類別	購股權授出日期	於二零一五年		購股權行使價每股港元	購股權包含之相關股份數目		於二零一六年七月三十一日尚未行使	購股權行使期間
		八月一日尚未行使	年內已授出		*包括於供股後購股權經調整之相關股份數目	*供股後之經調整之每股購股權行使價港元		
董事								
林建岳	18/01/2013	20,062,893	—	0.335	20,865,408	0.322	—	18/01/2013 - 17/01/2023
周福安	05/06/2012	200,628,932	—	0.112	208,654,089	0.107	—	05/06/2012 - 04/06/2022
劉樹仁	18/01/2013	100,314,466	—	0.335	104,327,044	0.322	—	18/01/2013 - 17/01/2023
林孝賢	18/01/2013	200,628,932	—	0.335	208,654,089	0.322	—	18/01/2013 - 17/01/2023
其他僱員								
其他僱員	18/01/2013	177,188,680	—	0.335	184,276,227	0.322	—	18/01/2013 - 17/01/2023
其他僱員	26/07/2013	4,000,000	—	0.235	4,160,000	0.225	—	26/07/2013 - 25/07/2023
其他僱員	21/01/2015	11,000,000	—	0.174	11,440,000	0.167	—	21/01/2015 - 20/01/2025
其他僱員	22/01/2016	—	15,000,000	0.094	—	—	3,000,000	22/01/2016 - 21/01/2026
總數：		713,823,903	15,000,000	—	742,376,857	—	3,000,000	754,376,857

*附註：

於二零一六年二月十七日，根據舊購股權計劃授出之尚未行使購股權之行使價以及其有權認購之股份數目已隨著供股完成後予以調整。

購股權計劃之詳情載於財務報表附註 30。

董事之權益

於二零一六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	21,461,617 (附註1)	無	18,676,828,782 (附註1)	20,865,408 (附註3)	18,719,155,807	62.07%
周福安	實益擁有人	無	無	無	208,654,089 (附註3)	208,654,089	0.69%
劉樹仁	實益擁有人	13,175,000 (附註1)	無	無	104,327,044 (附註3)	117,502,044	0.39%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	208,654,089 (附註3)	208,654,089	0.69%
余寶珠(附註2)	實益擁有人	1,345,974 (附註1)	無	無	無	1,345,974	0.01%

董事會報告書

董事之權益(續)

(1) 本公司(續)

附註：

- (1) 該等股份包括於二零一六年二月十七日根據本公司每持有兩股現有股份獲配一股之基準的供股(「供股」)配發之供股股份。

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 18,676,828,782 股股份，佔本公司經供股擴大已發行股本約 61.93%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約 42.33% 權益，故被視為於該等相同之 18,676,828,782 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 12.63% 及約 29.70% 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為其於二零一八年到期之 7.70% 已抵押擔保票據抵押由麗新製衣、*Zimba International* 及欣楚持有之 10,425,699,353 股股份。

- (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，佔本公司經供股擴大已發行股本約 0.66%。
- (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(「舊購股權計劃」)。儘管新購股權計劃於二零一五年十二月十一日舉行之股東週年大會上獲本公司股東採納後，舊購股權計劃已於二零一五年十二月二十三日當新購股權計劃生效時終止，但本公司曾根據舊購股權計劃向林建岳博士、周福安先生、劉樹仁先生及林孝賢先生授出購股權並仍可行使，詳情載列如下：

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	20,062,893	20,865,408	18/01/2013- 17/01/2023	每股 0.335 港元	每股 0.322 港元
周福安	05/06/2012	200,628,932	208,654,089	05/06/2012- 04/06/2022	每股 0.112 港元	每股 0.107 港元
劉樹仁	18/01/2013	100,314,466	104,327,044	18/01/2013- 17/01/2023	每股 0.335 港元	每股 0.322 港元
林孝賢	18/01/2013	200,628,932	208,654,089	18/01/2013- 17/01/2023	每股 0.335 港元	每股 0.322 港元

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3)	801,931,620	42.33%
周福安	實益擁有人／ 受控制公司 擁有人	無	無	7,232,000 (附註2)	8,012,111 (附註3)	15,244,111	0.80%
林孝賢	實益擁有人	60,623,968	無	無	18,762,111 (附註3)	79,386,079	4.19%
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%

董事會報告書

董事之權益(續)

(2) 相聯法團(續)

(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(續)

附註：

- (1) 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 29.70%)中擁有權益。
- (2) 該等股份由周福安先生全資擁有之公司 *The Orchid Growers Association Limited* 持有。於二零一六年七月三十一日後及截至本報告書日期，周福安先生出售 100,000 股麗新製衣股份。
- (3) 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(「舊購股權計劃」)。儘管新購股權計劃於二零一五年十二月十一日之股東週年大會上獲麗新製衣股東採納後，舊購股權計劃已於二零一五年十二月二十三日當新購股權計劃生效時終止，但麗新製衣曾根據舊購股權計劃向林建岳博士、周福安先生及林孝賢先生授出購股權並仍可行使(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)，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	供股前 購股權包含之 相關股份數目	供股後 購股權包含之 相關股份數目	購股權期間	供股前之 認購價	供股後之 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

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 18,676,828,782 股本公司股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約 61.93%，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本中擁有合共約 42.33% 及 62.07% 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(「舊購股權計劃」)。儘管新購股權計劃於二零一五年十二月十一日之股東週年大會上獲豐德麗股東採納後，舊購股權計劃已於二零一五年十二月二十三日當新購股權計劃生效時終止，但豐德麗曾根據舊購股權計劃向林建岳博士、周福安先生及林孝賢先生授出購股權並仍可行使，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	51.18%
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	11,772	無	無	48,287,738 (附註2)	48,299,510	0.30%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	160,959,129 (附註2)	160,959,129	0.99%

附註：

- 豐德麗於8,274,270,422股麗豐股份(佔麗豐已發行股本約51.08%)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本中擁有合共約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。
- 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，但麗豐曾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

於寰亞傳媒之股份及相關股份之好倉

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	1,415,132,837 (附註1)	218,340,611 (附註2)	1,633,473,448	76.47%

附註：

- (1) 於二零一六年七月三十一日，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 66.25%。豐德麗約 41.92% 權益由本公司擁有，而本公司約 61.93% 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 12.63% 及約 29.70% 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 1,415,132,837 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，於二零一六年七月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或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、登記於上述董事及主要行政人員登記冊中或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

於二零一六年七月三十一日，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（均為董事）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	股份及相關 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	18,676,828,782	61.93%
林建岳	實益擁有人／ 受控制公司 擁有人	個人及公司	18,719,155,807	62.07%

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 18,676,828,782 股股份，佔本公司已發行股本約 61.93%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約 42.33% 權益，故被視為於該等相同之 18,676,828,782 股股份中擁有權益。林建岳博士為麗新製衣之副主席及執行董事。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零一六年七月三十一日，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，本公司及本集團之物業、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二零一六年七月三十一日之詳情載於財務報表附註 39。

慈善捐款

於本年度內，本集團合共作出約 6,931,000 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，本集團五大供應商之購貨額佔總購貨額約 50%，而最大供應商之購貨額佔本集團總購貨額約 41%。

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

於二零一四年八月，本集團訂立一項貸款協議，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。根據貸款協議，本公司已承諾促使林建岳博士及其家族於貸款期間內任何時間作為本公司控股股東（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。於二零一六年七月三十一日，未償還貸款結餘約為 467,080,000 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 26 頁及第 27 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

於二零一六年七月三十一日，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，聯屬公司於二零一六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	3,071,947
發展中物業	1,446,653
在建中投資物業	3,723,892
投資物業	19,905,613
電影版權	23,682
電影產品	123,768
音樂版權	14,918
商譽	123,440
其他無形資產	28,605
聯營公司權益	48,430
合營公司權益	1,161,752
可供出售投資	138,592
按金、預付款項及其他應收款項	325,639
遞延稅項資產	9,652
遞延租金福利	109,454
已抵押銀行結餘	178,412
應收股東款項	11,333
流動資產淨值	3,979,730
資產總值減流動負債	34,425,512
非流動負債	
已收長期按金	184,960
長期貸款	5,803,432
其他應付款項	16,275
可換股票據	166,170
定息優先票據	2,092,741
有擔保票據	222,430
衍生財務工具	210,068
遞延稅項負債	2,834,765
遞延收入	45,447
應付股東款項	4,979,293
	16,555,581
	17,869,931
股本及儲備	
已發行股本	661,013
股份溢價賬	4,230,797
繳入盈餘	891,289
投資重估儲備	25,052
購股權儲備	15,293
對沖儲備	21,813
匯兌儲備	(481,312)
法定儲備	70,732
其他儲備	616,112
累積溢利	4,153,616
	10,204,405
非控股權益	7,665,526
	17,869,931

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於本年報第 32 頁至第 45 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

截至二零一六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。已授出購股權之詳情載於本報告書購股權計劃一節。

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

二零一六年十月十九日

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：

二零一五年／二零一六年財政年度	
年度業績公佈	二零一六年十月十九日
將過戶文件送交股份過戶登記處以確定出席 二零一六年股東週年大會(「股東週年大會」)及 於會上投票之權利之最後時間及日期	二零一六年十二月十三日下午四時三十分
二零一六年股東週年大會	二零一六年十二月十六日
就末期股息權利暫停辦理股份過戶登記手續	二零一六年十二月二十二日至二十三日 (包括首尾兩日)
有權收取末期股息之資格之記錄日期	二零一六年十二月二十三日
送交以股代息選擇表格之最後時間及日期	二零一七年一月十八日下午四時三十分
擬派末期股息每股0.0019港元	
寄付息單	二零一七年一月二十七日
寄發代息股份之股票	二零一七年一月二十七日

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

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。二零一五年至二零一六年年報以英文及中文版本編製，並載於本公司之網站 www.laisun.com。

股東週年大會

股東週年大會將於二零一六年十二月十六日舉行。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。

獨立核數師報告書



致：麗新發展有限公司各股東
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師已審核刊載於第 71 至第 163 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，當中包括於二零一六年七月三十一日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料。

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二零一六年七月三十一日之財務狀況及其截至該日止年度之財務表現及現金流量，並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

二零一六年十月十九日

綜合收益表

截至二零一六年七月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
營業額	6	1,868,334	1,541,686
銷售成本		(861,722)	(646,115)
毛利		1,006,612	895,571
其他收入	6	68,235	128,826
銷售及市場推廣開支		(28,520)	(23,534)
行政開支		(249,995)	(240,557)
其他經營開支	7(b)	(219,826)	(186,026)
投資物業公平值增值淨額	16	51,539	1,289,257
經營業務溢利	7(a)	628,045	1,863,537
融資成本	8	(178,290)	(180,016)
應佔聯營公司之溢利及虧損		17,233	90,127
應佔合營公司之溢利		770,469	354,243
除稅前溢利		1,237,457	2,127,891
稅項	11	(57,691)	(79,397)
年度溢利		1,179,766	2,048,494
應佔：			
本公司擁有人		1,148,390	2,018,262
非控股權益		31,376	30,232
		1,179,766	2,048,494
本公司擁有人應佔每股盈利	13		(經調整)
基本		0.045 港元	0.098 港元
攤薄		0.045 港元	0.097 港元

綜合全面收益表

截至二零一六年七月三十一日止年度

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

綜合財務狀況表

二零一六年七月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	2,983,985	2,380,267
預付土地租金	15	20,901	21,928
投資物業	16	15,147,376	15,236,780
待售發展中物業	17	1,322,403	653,845
商譽	43	5,161	—
聯營公司權益	18(a)	3,660,835	3,930,309
合營公司權益	18(b)	6,754,353	5,937,793
可供出售財務資產	19	1,382,026	1,215,485
已抵押銀行結餘及定期存款	20	216,241	—
已付按金及其他應收款項	21	181,062	141,968
非流動資產總值		31,674,343	29,518,375
流動資產			
待售落成物業	22	321,509	641,048
按公平值計入損益之股本投資	23	—	5,574
存貨		25,899	12,704
應收賬款、已付按金及其他應收款項	24	177,008	175,672
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	2,354,682	1,068,038
流動資產總值		2,879,098	2,088,503
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	25	460,588	409,301
應付稅項		132,282	170,783
銀行貸款	26	126,709	1,012,594
流動負債總額		719,579	1,592,678
流動資產淨值		2,159,519	495,825
資產總值減流動負債		33,833,862	30,014,200

綜合財務狀況表

二零一六年七月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動負債			
銀行貸款	26	5,275,720	3,270,608
有擔保票據	27	2,709,227	2,703,324
遞延稅項	28	127,891	121,020
稅項賠償保證撥備	33(b)	729,387	729,387
已收長期租賃按金		90,063	81,907
遞延租金		9,724	4,380
非流動負債總值		8,942,012	6,910,626
		24,891,850	23,103,574
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	29	4,050,252	3,135,561
投資重估儲備		1,241,566	1,117,849
購股權儲備		65,633	65,172
對沖儲備		9,114	(963)
資本削減儲備	29	4,692	4,692
一般儲備	29	646,700	646,700
其他儲備		233,252	263,684
法定儲備		28,996	24,518
匯兌波動儲備		(399,139)	22,373
保留溢利		18,476,669	17,382,957
非控股權益		24,357,735	22,662,543
		534,115	441,031
		24,891,850	23,103,574

董事
周福安

董事
劉樹仁

綜合權益變動表

截至二零一六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	投資重估儲備	購股權儲備	對沖儲備	資本削減儲備	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
於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)
應佔聯營公司其他全面收益/(開支)	—	11,791	—	—	—	—	—	—	(37,033)	—	(25,242)	—	(25,242)
年度全面(開支)/收益總額	—	(13,886)	—	—	—	—	—	—	(89,339)	2,018,262	1,915,037	30,232	1,945,269
已宣派二零一四年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(50,157)	(50,157)	—	(50,157)
應佔一間聯營公司儲備變動	—	—	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(a))	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													
及二零一五年八月一日	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
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,148,390	1,148,390	31,376	1,179,766
年度其他全面收益/(開支):													
可供出售財務資產之公平值變動	—	131,108	—	—	—	—	—	—	—	—	131,108	—	131,108
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	(174,440)	—	(174,440)	—	(174,440)
應佔聯營公司其他全面(開支)/收益	—	(7,391)	—	10,077	—	—	—	—	(247,041)	—	(244,355)	53	(244,302)
出售聯營公司之儲備回撥	—	—	—	—	—	—	—	—	(31)	—	(31)	—	(31)
年度全面收益/(開支)總額	—	123,717	—	10,077	—	—	—	—	(421,512)	1,148,390	860,672	31,429	892,101
已宣派二零一五年末期股息(附註12)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(50,236)	(50,236)	—	(50,236)
應佔一間聯營公司儲備變動	—	—	—	—	—	—	(26,495)	4,478	—	(4,442)	(26,459)	—	(26,459)
確認以股份為基礎之付款	—	—	461	—	—	—	—	—	—	—	461	—	461
附屬公司之非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	35,060	35,060
代替現金股息所發行之股份(附註29(b))	2,008	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,008	—	2,008
供股所得款項淨額(附註29(c))	912,683	—	—	—	—	—	—	—	—	—	912,683	—	912,683
已付附屬公司非控股股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(61,005)	(61,005)
收購附屬公司(附註42)	—	—	—	—	—	—	(2,056)	—	—	—	(2,056)	17,763	15,707
收購非控股權益(附註39)	—	—	—	—	—	—	(13,398)	—	—	—	(13,398)	(61,845)	(75,243)
出售一間附屬公司之部份權益	—	—	—	—	—	—	11,517	—	—	—	11,517	131,682	143,199
於二零一六年七月三十一日	4,050,252	1,241,566	65,633	9,114	4,692	646,700	233,252	28,996	(399,139)	18,476,669	24,357,735	534,115	24,891,850

綜合現金流量表

截至二零一六年七月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營活動之現金流量			
除稅前溢利		1,237,457	2,127,891
調整：			
融資成本	8	178,290	180,016
應佔聯營公司之溢利及虧損		(17,233)	(90,127)
應佔合營公司之溢利		(770,469)	(354,243)
投資物業公平值增值淨額		(51,539)	(1,289,257)
折舊	7(a)	62,119	48,613
預付土地租金攤銷	7(a)	1,027	1,027
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)	6, 7(a)	100	(69)
收購一間附屬公司之議價收購收益	6	(3,128)	—
出售聯營公司之收益	6	(5,338)	—
按公平值計入損益之上市股本投資之公平值 減值／(增值)	6, 7(a)	4,247	(3,415)
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	(12,623)	(9,107)
非上市可供出售之財務資產之股息收入	6	(36,215)	(97,149)
僱員購股權福利	7(a)	461	528
匯兌差額淨額		6,308	10,420
		593,464	531,269
待售發展中物業之增加		(625,625)	(34,100)
應收貸款增加		(21,910)	(77,697)
待售落成物業之減少		319,539	190,002
存貨增加		(3,224)	(4,598)
應收賬款、已付按金及其他應收款項 減少／(增加)		2,897	(56,005)
應付賬款、已收按金及應付費用增加		53,880	118,929
		319,021	667,800
經營業務產生之現金		319,021	667,800
已收利息		12,623	9,107
已付銀行貸款之利息		(110,841)	(93,292)
已付有擔保票據之利息		(154,928)	(154,671)
已付香港利得稅		(64,271)	(25,890)
已付海外稅項		(23,827)	(6,149)
		(22,223)	396,905
經營活動(所用)／所得之現金流量淨額		(22,223)	396,905

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資活動之現金流量			
購置物業、廠房及設備項目		(540,870)	(1,622,402)
添置投資物業		(261,886)	(1,373,780)
購置物業、廠房及設備項目之已付按金	21	(13,498)	(9,321)
添置投資物業之已付按金	21	(6,578)	—
收購非上市可供出售財務資產		(35,433)	(14,837)
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		397	466
出售投資物業之所得款項		—	1,620
收購附屬公司	42	33,248	—
墊款予聯營公司		(11,820)	(13,144)
來自聯營公司之還款		2,080	6,551
墊款予合營公司		(50,000)	(110,025)
來自一間合營公司之還款		75	534,939
已收一間合營公司之股息		—	10,000
已收非上市可供出售財務資產之股息		36,215	97,149
已抵押銀行結餘及定期存款之增加		(30,774)	(47,418)
投資活動所用之現金流量淨額		(878,844)	(2,540,202)
融資活動之現金流量			
新增銀行貸款		3,823,089	2,127,465
償還銀行貸款		(2,393,476)	(468,175)
銀行融資費用		(117,846)	(30,661)
供股所得款項淨額	29(c)	912,683	—
非控股權益認購一間附屬公司之供股所得款項		45,122	—
已付股息		(48,228)	(44,557)
已付非控股股東之股息		(61,005)	(65,968)
附屬公司之非控股股東出資		35,060	26,820
融資活動所得之現金流量淨額		2,195,399	1,544,924
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額		1,294,332	(598,373)
年初之現金及現金等值項目		1,068,038	1,671,478
匯率變動之影響，淨額		(7,688)	(5,067)
年終之現金及現金等值項目		2,354,682	1,068,038
現金及現金等值項目之結餘分析			
無抵押現金及銀行結餘		820,727	485,284
無抵押定期存款		1,533,955	582,754
		2,354,682	1,068,038

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

1. 公司及集團資料

麗新發展有限公司(「**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39。

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二零一六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之現有權利)。

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股權益，即使此舉導致非控股權益產生虧蝕結餘。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。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

2.2 會計政策及披露之變動

概無於本年度之財務報表首次採納之任何新訂或經修訂準則。

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	財務工具 ³
香港財務報告準則第2號 修訂本	以股份為基礎付款之交易之分類及計量 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (二零一一年)修訂本	投資者及其聯營公司或合營公司之間之資產出售或投入 ⁶
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第28號 (二零一一年)修訂本	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 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 ⁵
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ³
香港財務報告準則第15號 修訂本	香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益之澄清 ³
香港財務報告準則第16號	租約 ⁴
香港會計準則第1號修訂本	披露計劃 ¹
香港會計準則第7號修訂本	披露計劃 ²
香港會計準則第12號 修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ²
香港會計準則第16號及香港 會計準則第38號修訂本	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 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 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

⁶ 尚未釐定強制生效日期惟可供提早採納

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。

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 號持作出售之非流動資產及已終止經營業務入賬。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽

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。

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。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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

非財務資產減值(續)

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。

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；

2.4 主要會計政策概要(續)

有關連人士(續)

(b) (續)

- (v) 該實體為以本集團或與本集團有關連之實體之僱員為受益人之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體由(a)節界定之人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)節界定之人士對該實體有重大影響力，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；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

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)。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備以及折舊(續)

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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

按公平值計入損益之財務資產(續)

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。

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待持有，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。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

可供出售財務資產(續)

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。

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。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

財務資產減值(續)

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，並於收益表內確認。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。

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：

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

財務負債(續)

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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

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。

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。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

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) 租金及樓宇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。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。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

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，而本公司之功能貨幣為港元。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。

釐定獎勵之授出日公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則被評定為將最終歸屬為本集團股本工具數目之最佳估計之一部份。市場表現條件將反映在授出日之公平值。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。反映非歸屬條件之獎勵公平值若當中不包含服務及／或表現條件乃即時予以支銷。

因未能達至非市場表現及／或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認開支。倘獎勵包括一項市場或非歸屬條件，不論市場或非歸屬條件是否達成，交易均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

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。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利(續)

承前有薪假期

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。

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。投資物業於二零一六年七月三十一日按公平值計量之賬面值為約15,147,376,000港元(二零一五年：15,236,780,000港元)，而可供出售財務資產(主要資產為投資物業)於二零一六年七月三十一日按公平值計量之賬面值則為約1,204,693,000港元(二零一五年：1,051,018,000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。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

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、工業及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、利息收入、融資成本、股息收入、應佔聯營公司之溢利及虧損以及應佔合營公司之溢利。

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。

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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分類收入：														
銷售予外界客戶	468,691	277,811	701,643	655,476	391,683	383,973	280,664	201,726	25,653	22,700	—	—	1,868,334	1,541,686
分類業務間之銷售	—	—	15,353	12,400	360	360	—	—	24,659	22,700	(40,372)	(35,460)	—	—
其他收入	3,997	4,703	1,085	1,357	15	25	8,525	—	8,409	5,159	—	—	22,031	11,244
總計	472,688	282,514	718,081	669,233	392,058	384,358	289,189	201,726	58,721	50,559	(40,372)	(35,460)	1,890,365	1,552,930
分類業績	103,524	53,301	573,239	535,444	76,173	69,956	(27,851)	(8,587)	3,846	(8,171)	—	—	728,931	641,943
銀行存款利息收入														
— 未分配													4,872	3,977
未分配收入													41,332	113,605
投資物業公平增值淨額	—	—	51,539	1,289,257	—	—	—	—	—	—	—	—	51,539	1,289,257
未分配開支													(198,629)	(185,245)
經營業務溢利													628,045	1,863,537
融資成本													(178,290)	(180,016)
應佔聯營公司之溢利及虧損	986	444	—	—	—	—	(7,670)	(2,462)	—	—	—	—	(6,684)	(2,018)
應佔聯營公司之溢利及虧損													23,917	92,145
— 未分配													770,469	354,243
應佔合營公司之溢利	(4,127)	(686)	774,596	354,929	—	—	—	—	—	—	—	—	1,237,457	2,127,891
除稅前溢利													(57,691)	(79,397)
稅項													1,179,766	2,048,494
年度溢利														

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元										
分類資產及負債												
分類資產	1,690,614	1,349,283	15,312,609	15,367,059	3,070,692	2,503,471	626,357	381,659	152,583	135,991	20,852,855	19,737,463
聯營公司權益	7,343	7,114	—	—	—	—	(1,061)	21,669	—	—	6,282	28,783
聯營公司權益—未分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,654,553	3,901,526
合營公司權益	990,385	948,346	5,763,968	4,989,447	—	—	—	—	—	—	6,754,353	5,937,793
未分配資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,285,398	2,001,313
資產總值											34,553,441	31,606,878
分類負債	62,467	99,813	187,129	184,020	195,510	122,509	47,472	20,976	6,163	8,344	498,741	435,662
銀行貸款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,402,429	4,283,202
有擔保票據	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,709,227	2,703,324
其他未分配負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,051,194	1,081,116
負債總值											9,661,591	8,503,304
其他分類資料												
預付土地租金攤銷	—	—	—	—	1,027	1,027	—	—	—	—	1,027	1,027
折舊	225	352	137	322	17,205	17,615	33,773	19,273	95	69	51,435	37,631
折舊—未分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,684	10,982
											62,119	48,613
資本開支	—	—	261,888	1,384,367	565,472	1,850,422	96,217	15,898	155	262	923,732	3,250,949
資本開支—未分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,488	7,998
											928,220	3,258,947

4. 分類資料(續)

地區資料

下表呈列按資產所在地區分類之收入及資產：

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

有關主要客戶之資料

截至二零一六年七月三十一日及二零一五年七月三十一日止兩個年度，概無來自單一客戶之收入佔本集團該等年度收入之10%以上。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已收或應收聯營公司		
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	附註 11,966	11,267
應佔按成本基準之公司		
薪金分配至下列公司：		
— 麗新製衣	7,546	8,657
— 豐德麗集團	44,710	41,678
應佔按成本基準之		
行政開支分配至下列公司：		
— 麗新製衣	1,826	2,605
— 豐德麗集團	6,129	8,631
已付或應付下列公司之租金開支及樓宇管理費：		
— 麗新製衣一間聯營公司	附註 2,087	1,991
— 豐德麗集團	附註 69	73
應佔按成本基準自下列公司		
所分配之公司薪金：		
— 麗新製衣	5,545	5,415
— 豐德麗集團	5,196	4,702
應佔按成本基準自下列公司		
所分配之行政開支：		
— 麗新製衣	1	22
— 豐德麗集團	1,359	351
已付麗新製衣之包銷佣金	9,733	—

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，其詳情於董事會報告書內披露。

5. 有關連人士交易(續)

(b) 本集團主要管理人員報酬

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
短期僱員福利	31,290	33,846
離職後福利	264	260
支付主要管理人員之報酬總額	31,554	34,106

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
營業額		
物業銷售	468,691	277,811
租金收入及樓宇管理費	701,643	655,476
酒店、餐廳及其他業務	698,000	608,399
	1,868,334	1,541,686
其他收入		
銀行存款利息收入	4,872	3,977
其他利息收入	7,751	5,130
非上市可供出售財務資產之股息收入	36,215	97,149
出售物業、廠房及設備項目之收益	—	69
出售聯營公司之收益	5,338	—
於收購一間附屬公司時之議價收購收益(附註42)	3,128	—
按公平值計入損益之上市股本投資之公平值增值	—	3,415
其他	10,931	19,086
	68,235	128,826

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

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	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已售存貨成本		111,809	80,132
已售落成物業成本		336,139	198,892
折舊 [#]	14	62,119	48,613
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		288,324	256,095
退休金計劃供款		8,076	6,704
僱員購股權福利		461	528
		296,861	263,327
核數師酬金		3,508	2,885
出售物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)		100*	(69) [®]
非上市可供出售財務資產之減值虧損*		—	6,141
按公平值計入損益之上市 股本投資之公平值減值／(增值)		4,247*	(3,415) [®]
經營租約之最低租金		37,749	20,915
或然租金		4,264	2,628
經營租約租金總額 [^]		42,013	23,543
經營租約之最低租金收入		(701,230)	(654,286)
或然租金		(414)	(1,190)
經營租約收入總額		(701,644)	(655,476)
減：支出		93,304	83,664
租金收入淨額		(608,340)	(571,812)
匯兌差額淨額*		6,625	11,587

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

[^] 經營租約租金約35,903,000港元(二零一五年：18,511,000港元)已計入綜合收益表之「其他經營開支」內。

* 此等項目已計入綜合收益表之「其他經營開支」內。

[®] 此等項目已計入綜合收益表之「其他收入」內。

(b) 除上文附註7(a)所述者外，「其他經營開支」亦包括經營本集團於越南之酒店業務之一間會所之服務費約64,616,000港元(二零一五年：67,296,000港元)。

8. 融資成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行貸款之利息	111,396	92,694
有擔保票據之利息	159,085	158,825
銀行融資費用	41,839	22,727
	312,320	274,246
減：於一項酒店發展項目資本化之金額(附註14)	(91,097)	(72,000)
於待售發展中物業資本化之金額 (附註17)	(42,933)	(22,230)
	178,290	180,016

由於資金乃一般借用並用作取得合資格資產，故此截至二零一六年七月三十一日止年度已就個別資產開支採用4.40%(二零一五年：4.45%)之資本化比率。

9. 董事酬金

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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
袍金	1,325	1,250
其他酬金：		
薪金、津貼與實物利益	29,965	32,596
退休金計劃供款	264	260
	30,229	32,856
	31,554	34,106

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

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 ¹ 千港元
二零一六年				
執行董事：				
林建岳	—	15,778	18	15,796
周福安	—	7,883	18	7,901
劉樹仁 [^]	—	4,538	210	4,748
林孝賢	—	1,766	18	1,784
	—	29,965	264	30,229
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	275	—	—	275
林秉軍	275	—	—	275
梁樹賢	275	—	—	275
	825	—	—	825
	1,325	29,965	264	31,554

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

[^] 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(二零一五年：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(二零一五年：無)。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

10. 僱員酬金

本年度五位最高薪僱員中，其中三位(二零一五年：三位)為董事，彼等之酬金詳情已載於上文附註9。既非本公司董事亦非行政總裁之其餘兩位(二零一五年：兩位)最高薪僱員之酬金詳情如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
薪金、津貼與實物利益	6,498	5,308
退休金計劃供款	120	111
	6,618	5,419

酬金位於以下範圍之非董事及非行政總裁最高薪僱員數目如下：

	僱員數目	
	二零一六年	二零一五年
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
4,000,001 港元至 4,500,000 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% (二零一五年：16.5%) 之稅率計算而作出撥備。

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

11. 稅項(續)

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本期稅項		
香港	38,494	44,321
海外	26,724	23,135
遞延稅項(附註28)	65,218	67,456
過往年度(超額撥備)/撥備不足	6,933	9,400
香港	(20)	(35)
海外	(14,440)	2,576
	(14,460)	2,541
本年度稅項支出	57,691	79,397

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利	1,237,457	2,127,891
減：應佔聯營公司溢利及虧損	(17,233)	(90,127)
應佔合營公司溢利	(770,469)	(354,243)
本集團應佔除稅前溢利	449,755	1,683,521
按法定稅率16.5%(二零一五年：16.5%)計算之稅項	74,210	277,781
其他國家之較高稅率	2,433	6,655
就過往期間即期稅項作出調整	(14,460)	2,541
毋須課稅收入	(38,124)	(251,927)
不可扣稅支出	33,078	42,121
動用過往期間之稅項虧損	(19,209)	(5,187)
未確認稅項虧損	19,763	7,413
本年度稅項支出	57,691	79,397

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

12. 股息

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

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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利	1,148,390	2,018,262
攤薄一間聯營公司每股盈利對佔 其溢利之調整產生之 普通股之潛在攤薄影響	—	(90)
用以計算每股攤薄盈利之盈利	1,148,390	2,018,172
股份數目	千股	千股 (經調整)
用以計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	25,305,631	20,693,323
購股權產生之普通股之潛在攤薄影響	17,411	85,430
用以計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	25,323,042	20,778,753

行使一間聯營公司購股權及轉換一間聯營公司所發行尚未行使可換股票據，對於截至二零一六年七月三十一日止年度呈列之每股基本盈利具有反攤薄效果。

截至二零一五年七月三十一日止年度之每股基本及攤薄盈利已作出調整，以反映本公司於本年度供股之影響(附註 29(c))。

14. 物業、廠房及設備

附註	酒店物業 千港元	契約樓宇 千港元	契約 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	遊艇 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本值：									
於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									
及二零一五年八月一日	357,035	237,627	119,049	125,361	29,173	13,028	53,594	1,857,654	2,792,521
資本化之融資成本	8	—	—	—	—	—	—	91,097	91,097
添置	—	—	45,891	35,024	686	2,879	1,885	463,826	550,191
收購附屬公司	42	—	14,624	10,217	—	205	—	—	25,046
出售/撇銷	—	—	(2,153)	(11,568)	(37)	(171)	—	—	(13,929)
於二零一六年七月三十一日	357,035	237,627	177,411	159,034	29,822	15,941	55,479	2,412,577	3,444,926
累積折舊：									
於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(a)	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									
及二零一五年八月一日	147,264	29,923	70,477	91,538	21,469	9,850	41,733	—	412,254
年內折舊撥備	7(a)	8,209	4,857	25,043	2,586	1,706	4,278	—	62,119
出售/撇銷	—	—	(2,152)	(11,194)	(1)	(85)	—	—	(13,432)
於二零一六年七月三十一日	155,473	34,780	93,368	95,784	24,054	11,471	46,011	—	460,941
賬面淨值：									
於二零一六年七月三十一日	201,562	202,847	84,043	63,250	5,768	4,470	9,468	2,412,577	2,983,985
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

於二零一六年七月三十一日，本集團賬面值約為2,390,355,000港元(二零一五年：無)之在建工程已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註26)。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

15. 預付土地租金

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
成本值：		
年初及年終	35,960	35,960
累積攤銷：		
年初	14,032	13,005
年內攤銷撥備(附註7(a))	1,027	1,027
年終	15,059	14,032
賬面淨值：		
年初	21,928	22,955
年終	20,901	21,928

16. 投資物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年初賬面值	15,236,780	12,669,295
匯兌調整	(402,829)	(104,536)
添置，按成本值	261,886	1,384,305
出售	—	(1,541)
公平值增值淨額	51,539	1,289,257
年終賬面值	15,147,376	15,236,780

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14,912,746,000港元(二零一五年：15,025,950,000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。於二零一六年七月三十一日，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 12,684,630,000 港元(二零一五年：12,580,830,000 港元)及 2,462,746,000 港元(二零一五年：2,655,950,000 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

二零一六年

描述	估值技術	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 350 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

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

16. 投資物業(續)

估值方法(續)

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(續)

二零一五年

描述	估值技術	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

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(二零一五年：無)。

17. 待售發展中物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年初，按成本值	653,845	109,158
添置	625,625	522,457
利息及銀行融資費用撥充資本(附註8)	42,933	22,230
年終，按成本值	1,322,403	653,845

於二零一六年七月三十一日，本集團賬面總值約為634,624,000港元(二零一五年：545,247,000港元)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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
所佔資產淨值	3,495,531	3,751,527
應收聯營公司款項	340,550	356,676
減值撥備	(175,246)	(177,894)
	3,660,835	3,930,309
於報告期末之上市股份市值	390,903	422,175

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2,648,000港元乃主要指匯兌差額(二零一五年：876,000港元)。

主要聯營公司之詳情載於財務報表附註40。

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)向豐德麗集團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集團；及(iii)根據承諾契據所述購買豐德麗集團持有之股權。

於本年度內，豐德麗集團購回及註銷本金額為人民幣581,000,000元之票據。豐德麗集團亦贖回及註銷本金額為人民幣69,000,000元之發行在外票據。維好契約及承諾契據相應予以取消。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

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)

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。

	二零一六年 七月三十一日 千港元	二零一五年 七月三十一日 千港元
流動資產	7,407,402	7,811,709
非流動資產	20,994,349	21,064,984
資產總值	28,401,751	28,876,693
流動負債	(3,175,552)	(4,753,177)
非流動負債	(8,961,415)	(6,981,001)
負債總值	(12,136,967)	(11,734,178)
豐德麗擁有人應佔權益	8,599,258	9,164,680
非控股權益	7,665,526	7,977,835
權益總額	16,264,784	17,142,515
	截至 二零一六年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一五年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	3,369,275	3,329,495
其他收入(包括其他經營收益 及應佔聯營公司之溢利及虧損)	205,069	247,892
投資物業公平值增值	522,043	964,632
應佔合營公司溢利及虧損	79,623	83,703
開支	(3,863,004)	(4,003,846)
年度溢利	313,006	621,876
年度其他全面開支	(1,104,025)	(141,109)
年度全面(開支)／收益總額	(791,019)	480,767
豐德麗擁有人應佔年度溢利	80,825	258,231
豐德麗擁有人應佔年度全面(開支)／收益總額	(502,306)	197,975

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：

	二零一六年 七月三十一日 千港元	二零一五年 七月三十一日 千港元
豐德麗擁有人應佔資產淨值	8,599,258	9,164,680
本集團於豐德麗集團之41.92%(二零一五年：41.92%)權益	3,604,809	3,841,834
本集團應佔個別不重要之餘下聯營公司之負債淨值	(109,278)	(90,307)
本集團應佔聯營公司之資產淨值	3,495,531	3,751,527
	截至 二零一六年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一五年 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	(16,649)	(18,123)

(b) 合營公司權益

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
所佔資產淨值	4,728,150	3,961,515
應收合營公司款項	2,026,203	1,976,278
	6,754,353	5,937,793

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份。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

18. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(b) 合營公司權益(續)

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。

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，合營公司並無宣派股息(二零一五年：20,000,000 港元)。

主要合營公司之詳情載於財務報表附註 41。

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。

	二零一六年 七月三十一日 千港元	二零一五年 七月三十一日 千港元
流動資產	81,882	63,645
非流動資產	3,500,000	3,000,000
資產總值	3,581,882	3,063,645
流動負債	(59,218)	(78,067)
非流動負債	(1,274,180)	(1,274,180)
負債總值	(1,333,398)	(1,352,247)
上述資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值項目	65,263	62,415
非流動財務負債(不包括貿易及其他應付款項)	(1,274,180)	(1,274,180)

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)

	截至 二零一六年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一五年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	60,011	—
年內溢利及全面收益總額	537,086	372,057

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：

	二零一六年 七月三十一日 千港元	二零一五年 七月三十一日 千港元
顯中集團之資產淨值	2,248,484	1,711,398
本集團於顯中集團之50%擁有權權益	1,124,242	855,699
應收顯中集團款項	637,090	637,090
本集團於顯中集團之權益之賬面值	1,761,332	1,492,789

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

18. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(b) 合營公司權益(續)

Diamond Path Limited 及其附屬公司(「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住宅／商業項目。「藍塘傲」項目位於香港將軍澳 68A2 區。

	二零一六年 七月三十一日 千港元	二零一五年 七月三十一日 千港元
流動資產	67,495	15,596
非流動資產	3,706,770	3,312,961
資產總值	3,774,265	3,328,557
流動負債	(7,827)	(67,439)
非流動負債	(3,776,851)	(3,263,309)
負債總值	(3,784,678)	(3,330,748)
上述資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值項目	54,654	15,084
非流動財務負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	(3,760,576)	(3,263,309)
	截至 二零一六年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一五年 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	(8,223)	(1,247)

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 及其附屬公司(「Diamond Path 集團」)(續)

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：

	二零一六年 七月三十一日 千港元	二零一五年 七月三十一日 千港元
Diamond Path 集團之負債淨值	(10,413)	(2,191)
本集團於 Diamond Path 集團之 50% 擁有權權益	(5,206)	(1,095)
應收 Diamond Path 集團款項	995,591	945,591
本集團於 Diamond Path 集團之權益之賬面值	990,385	944,496

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。

	二零一六年 七月三十一日 千港元	二零一五年 七月三十一日 千港元
流動資產	197,885	233,201
非流動資產	8,812,404	7,902,359
資產總值	9,010,289	8,135,560
流動負債	(221,314)	(244,347)
非流動負債	(1,570,748)	(1,685,091)
負債總值	(1,792,062)	(1,929,438)

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

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」)(續)

	二零一六年 七月三十一日 千港元	二零一五年 七月三十一日 千港元
上述資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值項目	178,412	204,923
非流動財務負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	(1,484,318)	(1,600,342)
	截至 二零一六年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一五年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	227,474	227,297
年度溢利及全面收益總額	1,012,105	337,801
上述年度溢利及全面收益總額包括下列各項：		
利息收入	227	516
利息開支	(25,388)	(25,891)

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：

	二零一六年 七月三十一日 千港元	二零一五年 七月三十一日 千港元
華力達之資產淨值	7,218,227	6,206,122
本集團於華力達之50%擁有權權益	3,609,114	3,103,061
應收華力達之款項	393,522	393,597
本集團於華力達之權益之賬面值	4,002,636	3,496,658

19. 可供出售財務資產

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非上市股本投資，按公平值	1,368,774	1,202,233
非上市股本投資，按成本	38,460	38,460
減值撥備	(25,208)	(25,208)
	1,382,026	1,215,485

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，故於二零一六年七月三十一日，本集團非上市投資之賬面值約13,252,000港元(二零一五年：13,252,000港元)乃按成本減減值列賬。

去年，董事認為該年度出現非上市股本投資減值，故自其他全面收益重新分類減值虧損約6,141,000港元，並於收益表確認。

於二零一六年七月三十一日，以公平值列賬之可供出售財務資產包括於Bayshore Development Group Limited(「Bayshore」)約1,204,693,000港元(二零一五年：1,051,018,000港元)之股本權益。Bayshore之主要業務為物業投資。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

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法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

二零一六年

估值技術	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	122 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

二零一五年

估值技術	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

20. 已抵押銀行結餘及定期存款以及現金及現金等值項目

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
現金及銀行結餘	936,827	586,250
定期存款	1,634,096	667,255
	2,570,923	1,253,505
減：就銀行貸款之已抵押結餘：		
銀行結餘	(116,100)	(100,966)
定期存款	(100,141)	(84,501)
已抵押銀行結餘及定期存款(附註26)	(216,241)	(185,467)
現金及現金等值項目	2,354,682	1,068,038

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。於二零一六年七月三十一日，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261,276,000港元(二零一五年：70,815,000港元)及約1,073,000港元(二零一五年：574,000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

二零一六年七月三十一日

21. 已付按金及其他應收款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
租金及其他按金	19,025	10,722
應收貸款：		
應收浮動利率按揭貸款	12,046	15,128
應收固定利率其他貸款	99,355	97,569
	111,401	112,697
其他應收款項	30,560	9,228
就下列各項已付按金：		
購置物業、廠房及設備項目	13,498	9,321
添置投資物業	6,578	—
	20,076	9,321
	181,062	141,968

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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
股本投資，按市值	—	5,574

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：

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

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：

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

應付貿易賬款乃不附息，並一般具一個月信貸期。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

26. 銀行貸款

	實際年利率 (%)	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期			
銀行貸款 — 有抵押	1.9 - 3.0 (二零一五年：2.0-3.4)	126,709	1,012,594
非即期			
銀行貸款 — 有抵押	1.9 - 3.0 (二零一五年：2.0-3.4)	5,275,720	3,270,608
		5,402,429	4,283,202
		二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分析：			
須於下列期間償還之銀行貸款：			
一年內		126,709	1,012,594
第二年		154,229	1,331,330
第三至第五年(包括首尾兩年)		5,121,491	1,939,278
		5,402,429	4,283,202

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 2,390,355,000 港元(二零一五年：無)、14,912,746,000 港元(二零一五年：15,025,950,000 港元)及 634,624,000 港元(二零一五年：545,247,000 港元)之若干物業、廠房及設備項目(附註 14)、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 10,233,147,000 港元(二零一五年：7,075,238,000 港元)之全部資產之浮動抵押，其中物業、廠房及設備項目、投資物業及發展中物業之賬面值分別為約 2,390,355,000 港元(二零一五年：無)、6,832,746,000 港元(二零一五年：6,985,950,000 港元)及 634,624,000 港元(二零一五年：無)亦包含在上文附註(i)內；
- (iii) 本集團賬面總值約 216,241,000 港元(二零一五年：185,467,000 港元)之若干銀行結餘及定期存款(附註 20)之抵押；及
- (iv) 本集團持有之若干附屬公司股份之抵押(附註 39)。

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。

發售票據之所得款項淨額約為347,000,000美元，用作一般企業開支。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
有擔保票據 發行開支	2,715,300 (6,073)	2,713,550 (10,226)
	2,709,227	2,703,324
票據之公平值	2,820,200	2,747,300

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二零一六年七月三十一日及二零一五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 及二零一五年八月一日	(122,091)	494	577	(121,020)
年內於綜合收益表中扣除 之遞延稅項(附註11)	(6,573)	(226)	(134)	(6,933)
收購附屬公司(附註42)	255	—	(193)	62
於二零一六年七月三十一日	(128,409)	268	250	(127,891)

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

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(二零一五年：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。

於二零一六年七月三十一日，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(二零一五年：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

	二零一六年		二零一五年	
	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	30,159,108,707	4,050,252	20,094,533,563	3,135,561

本公司股本之變動概述如下：

	附註	已發行 股份數目	總額 千港元
於二零一四年八月一日		20,062,893,286	3,129,961
代替現金股息所發行之股份	a	31,640,277	5,600
於二零一五年七月三十一日及二零一五年八月一日		20,094,533,563	3,135,561
代替現金股息所發行之股份	b	17,308,363	2,008
供股	c	10,047,266,781	912,683
於二零一六年七月三十一日		30,159,108,707	4,050,252

29. 股本(續)

附註：

- a. 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(「二零一四年以股代息計劃」)。於截至二零一五年七月三十一日止年度，本公司按每股0.177港元之視作價格向根據二零一四年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。

有關二零一四年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。

- b. 於二零一五年十二月十一日，本公司股東於股東週年大會上批准以現金支付截至二零一五年七月三十一日止年度之末期股息每股0.0025港元(「二零一五年末期股息」)，並提供以股代息的選擇(「二零一五年以股代息計劃」)。年內，本公司按每股0.116港元之視作價格向根據二零一五年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17,308,363股列作繳足之新股份，以支付2,008,000港元之二零一五年末期股息。餘下48,228,000港元之二零一五年末期股息以現金支付。

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

- c. 根據日期為二零一六年一月十八日之供股章程，本公司建議按每持有兩股本公司現有股份獲配發一股供股股份之基準以每股0.092港元之認購價供股發行10,047,266,781股股份。供股其後於二零一六年二月五日完成。供股所得款項約為912,683,000港元(扣除約11,665,000港元之供股開支後)，已計入股本。

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。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

29. 股本(續)

二零零六年削減股本(續)

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

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。

29. 股本(續)

二零零六年削減股本(續)

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)。

由於截至二零一二年七月三十一日止年度之供股產生約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，本公司一般儲備於二零一六年七月三十一日之尚未轉撥結餘約為646,700,000港元(二零一五年：646,700,000港元)。特別資本儲備於二零一六年七月三十一日及二零一五年七月三十一日並無任何剩餘結餘。

30. 購股權計劃

二零零六年購股權計劃

於二零零六年十二月二十二日，本公司採納一項購股權計劃(「二零零六年購股權計劃」)，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。二零零六年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。二零零六年購股權計劃於二零零六年十二月二十九日生效，除另行終止或經修訂外，二零零六年購股權計劃將於二零零六年十二月二十九日起計十年內有效。二零零六年購股權計劃已於二零一五年十二月十一日採納二零一五年購股權計劃(定義見下文)後終止。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

30. 購股權計劃(續)

二零零六年購股權計劃(續)

因行使根據二零零六年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%。因行使根據二零零六年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二零零六年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二零零六年購股權計劃之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。

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；及(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。

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。

30. 購股權計劃(續)

二零一五年購股權計劃

於二零一五年十二月十一日，本公司採納一項新購股權計劃(「二零一五年購股權計劃」)及終止二零零六年購股權計劃。於終止前根據上一計劃條款授出之購股權仍然有效並可予行使。二零一五年購股權計劃之目的為透過向合資格參與者授予購股權作為激勵或獎勵以認可彼等對本集團所作貢獻或日後作出貢獻，並依據有關公司之業績目標以吸引、挽留及激勵優秀合資格參與者。合資格參與者包括但不限於本集團董事及任何僱員。二零一五年購股權計劃已於二零一五年十二月二十三日生效。除另行註銷或修訂者外，二零一五年購股權計劃將由二零一五年十二月二十三日起計十年內有效。

因行使根據二零一五年購股權計劃將授出之所有購股權而可能發行之股份最高數目 (i) 不得超過本公司於二零一五年購股權計劃採納當日之已發行股份之 10%；(ii) 不得超過本公司不時已發行股份之 30%；及 (iii) 於任何十二個月期間內向各合資格參與者所發行者限於本公司任何時間已發行股份之 1% 以內。如進一步授出超過 (i) 及 (iii) 所載限額之任何購股權須獲本公司股東及麗新製衣股東(只要本公司根據上市規則為麗新製衣之附屬公司)於各自之股東大會上批准。

向本公司董事、主要行政人員或主要股東，或彼等任何聯繫人授出購股權，須事先獲本公司及麗新製衣(只要本公司根據上市規則為麗新製衣之附屬公司)各自之獨立非執行董事批准。此外，於任何十二個月期間內，向本公司主要股東或獨立非執行董事，或彼等任何聯繫人授出之任何購股權超過本公司任何時間已發行股份之 0.1% 或總值(按授出當日本公司股份之收市價計算)超過 5,000,000 港元，須事先獲本公司股東及麗新製衣股東(只要本公司根據上市規則為麗新製衣之附屬公司)於各自之股東大會上批准。

授予購股權之要約可於授出當日起計三十日內接納，同時須由承授人支付合共 1 港元之名義代價。所授出購股權之行使期由本公司董事決定，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，於聯交所每日報價表之本公司股份收市價；及 (ii) 於緊接授出當日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。

購股權並不賦予持有人獲發股息或於本公司股東大會上投票之權利。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

30. 購股權計劃(續)

二零一五年購股權計劃(續)

年內根據二零零六年購股權計劃及二零一五年購股權計劃本公司之尚未行使購股權之變動詳情如下：

	二零一六年		二零一五年	
	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	713,823,903	0.269	702,823,903	0.271
年內已授出	15,000,000	0.094	11,000,000	0.174
年內註銷	(3,000,000)	0.094	—	—
年內調整(附註)	28,552,954	—	—	—
於年終尚未行使	754,376,857	0.256	713,823,903	0.269

附註：於二零一六年二月十七日，尚未行使購股權之行使價及其有權認購之股份數目已因本公司之供股作出調整。

* 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。

本公司於二零一六年一月二十二日授出之購股權之行使價為每股0.094港元。本公司股份於緊接二零一六年一月二十二日前之收市價為0.091港元。

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。本公司股份於緊接二零一五年一月二十一日前之收市價為0.171港元。

年內所授出購股權之公平值約為461,000港元(二零一五年：528,000港元)，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接納購股權之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：

	二零一六年	二零一五年
股息回報率(%)	1.7241	1.3021
預期波幅(%)	51.1150	53.6130
歷史波幅(%)	51.1150	53.6130
無風險利率(%)	1.4675	1.4172
購股權預計年期(年)	10	10
股份收市價(每股港元)	0.1060	0.1720

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。

除以上詳述之購股權變動外，並無其他購股權已根據二零零六年購股權計劃及二零一五年購股權計劃之條款授出、獲行使、註銷或失效。

於二零一六年七月三十一日及該等財務報表之批准日期，購股權涉及之合共754,376,857股相關股份已予發行，其中742,376,857股相關股份乃與根據二零零六年購股權計劃授出之購股權有關，12,000,000股相關股份乃與根據二零一五年購股權計劃授出之購股權有關，分別佔本公司於有關日期之已發行股份之約2.46%及0.04%。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

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：

	二零一六年 七月三十一日 千港元	二零一五年 七月三十一日 千港元
流動資產	345,692	364,060
非流動資產	260,491	266,435
資產總值	606,183	630,495
流動負債	(58,613)	(72,624)
非流動負債	(32,790)	(28,813)
負債總值	(91,403)	(101,437)
Porchester 擁有人應佔權益	280,594	291,243
非控股權益	234,186	237,815
權益總額	514,780	529,058
	截至 二零一六年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一五年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	385,903	380,775
銷售成本及經營開支	(314,440)	(312,674)
其他收入	1,513	729
稅項	(2,533)	(16,551)
年度溢利及全面收益總額	70,443	52,279
Porchester 非控股權益應佔之溢利及全面收益總額	34,591	25,952
支付 Porchester 非控股權益之股息	38,220	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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已訂約但未撥備		
購置物業、廠房及設備項目	7,550	27,974
發展及經營一個酒店項目	2,124,016	375,123
添置投資物業	43,739	7,698
	2,175,305	410,795

此外，本集團就其應佔合營公司本身投資物業之未來發展開支之資本承擔如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已訂約但未撥備	—	13,926

33. 或然負債

於報告期末，除於財務報表其他部份披露者外，本集團尚有以下或然負債：

(a) 未有在財務報表內作出撥備之或然負債：

	二零一六年 千港元	二零一五年 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	897,000	703,000

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

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合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)獨立專業合資格估值師卓德測計師行有限公司(現稱「萊坊測計師行有限公司」)所評估物業權益於一九九七年十月三十一日之價值(「估值」)；及(ii)該等物業權益直至一九九七年十月三十一日產生之總成本，連同有關物業權益之未支付之土地成本、未支付之地價及未支付之遷徙成本、清拆及公用設施成本及其他可扣除成本之差額所適用之稅項。麗豐稅項賠償保證契據乃假設物業權益以彼等於估值所佔之價值出售，而該價值乃參考於估值時之稅率及監管中國所得稅及土地增值稅之法例計算。

本公司作出之賠償保證並不包括(i)麗豐於其股份在聯交所上市(「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麗豐經調整有形資產淨值已作出重估增值之遞延稅項撥備為限之任何索償。

經考慮麗豐於二零一六年七月三十一日持有之現有物業權益(而該等物業權益包括於麗豐稅項賠償保證契據內)及現行稅率以及監管中國所得稅及土地增值稅之法例後，本公司所提供之稅項賠償保證總額估計約為1,350,000,000港元(二零一五年：1,350,000,000港元)。

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

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五年不等。於英國之若干租約經洽談之年期達二十五年。租約年期亦一般要求租戶支付抵押按金，以及按當時市況定期調整租金。若干租約包括參考租戶營業額計算之或然租金。

於報告期末，本集團根據與租戶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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	511,685	487,702
第二至第五年(包括首尾兩年)	563,432	617,136
五年後	121,436	147,988
	1,196,553	1,252,826

(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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一年內	71,415	40,870
第二至第五年(包括首尾兩年)	119,097	69,980
五年後	5,835	—
	196,347	110,850

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

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

	二零一六年			二零一五年			
	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	—	1,382,026	1,382,026	—	—	1,215,485	1,215,485
長期貸款及其他應收款項	141,961	—	141,961	—	121,925	—	121,925
應收貿易賬款及其他應收款項	100,876	—	100,876	—	61,218	—	61,218
按公平值計入損益之股本投資	—	—	—	5,574	—	—	5,574
已抵押銀行結餘及定期存款	216,241	—	216,241	—	185,467	—	185,467
現金及現金等值項目	2,354,682	—	2,354,682	—	1,068,038	—	1,068,038
	2,813,760	1,382,026	4,195,786	5,574	1,436,648	1,215,485	2,657,707

財務負債

	二零一六年 按攤銷 成本 列賬之 財務負債 千港元	二零一五年 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	307,451	207,238
銀行貸款	5,402,429	4,283,202
有擔保票據	2,709,227	2,703,324
	8,419,107	7,193,764

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2,820,200,000港元(二零一五年：2,747,300,000港元)之有擔保票據外(有關詳情載於附註27)，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
於二零一六年七月三十一日				
可供出售財務資產，按公平值(附註19)	—	164,081	1,204,693	1,368,774
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

年內級別三公平值計量之變動如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
可供出售財務資產，按公平值		
於年初	1,051,018	1,115,780
其他全面收益中確認之收益／(虧損)總額	153,675	(64,762)
於年末	1,204,693	1,051,018

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

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包括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該等各項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
二零一六年	0.5	14,095
二零一五年	0.5	15,070

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

二零一六年七月三十一日

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：

	二零一六年			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	307,451	—	—	307,451
銀行貸款	62,737	187,238	5,639,427	5,889,402
有擔保票據	—	149,183	2,792,686	2,941,869
向一間合營公司作出之 銀行擔保(附註33(a))	897,000	—	—	897,000
	1,267,188	336,421	8,432,113	10,035,722

	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33(a))	703,000	—	—	703,000
	1,866,499	305,829	6,420,845	8,593,173

(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)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。於報告期末之資本負債比率如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行貸款	5,402,429	4,283,202
有擔保票據	2,709,227	2,703,324
減：已抵押銀行結餘及定期存款	(216,241)	(185,467)
現金及現金等值項目	(2,354,682)	(1,068,038)
淨債項	5,540,733	5,733,021
本公司擁有人應佔權益	24,357,735	22,662,543
資本負債比率	23%	25%

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

38. 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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	8,796	10,830
投資物業	8,108,500	8,066,700
附屬公司權益	6,295,840	5,997,146
聯營公司權益	6,134	6,141
合營公司權益	393,522	393,597
可供出售財務資產	55,200	68,892
已抵押銀行結餘及定期存款	148,525	—
已付按金及其他應收款項	6,888	—
非流動資產總值	15,023,405	14,543,306
流動資產		
按公平值計入損益之股本投資	—	5,574
應收賬款、已付按金及其他應收款項	40,026	88,463
已抵押銀行結餘及定期存款	—	185,467
現金及現金等值項目	1,236,833	263,766
流動資產總值	1,276,859	543,270
流動負債		
應付賬款、已收按金及應付費用	74,232	71,235
應付稅項	95,286	86,753
銀行貸款	98,580	973,289
流動負債總值	268,098	1,131,277
流動資產／(負債)淨值	1,008,761	(588,007)
資產總值減流動負債	16,032,166	13,955,299

38. 本公司之財務狀況表(續)

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動負債		
銀行貸款	2,161,743	1,301,100
遞延稅項	62,700	60,315
稅項賠償保證撥備	729,387	729,387
已收長期租賃按金	52,397	49,983
非流動負債總值	3,006,227	2,140,785
	13,025,939	11,814,514
權益		
股本	4,050,252	3,135,561
儲備(附註)	8,975,687	8,678,953
	13,025,939	11,814,514

董事
周福安

董事
劉樹仁

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

38. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司之儲備概要如下：

	投資 重估儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	資本 削減儲備 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	—	—	—	—	(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及 二零一五年八月一日	18,972	59,354	4,692	646,700	7,949,235	8,678,953
年度溢利	—	—	—	—	360,201	360,201
年度其他全面開支：						
可供出售財務資產之公平值變動	(13,692)	—	—	—	—	(13,692)
年度全面(開支)/收益總額	(13,692)	—	—	—	360,201	346,509
已宣派二零一五年末期股息(附註12)	—	—	—	—	(50,236)	(50,236)
確認以股份為基礎之付款	—	461	—	—	—	461
於二零一六年七月三十一日	5,280	59,815	4,692	646,700	8,259,200	8,975,687

39. 主要附屬公司詳情

本公司主要附屬公司於二零一六年七月三十一日之詳情如下：

名稱	註冊成立或登記 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
聯信世紀有限公司****	香港	100港元	普通股	—	50.28	餐廳經營
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

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

39. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立或登記 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	
Glynhill Investments (Vietnam) Pte Ltd(「GIV」)	新加坡	2新加坡元	普通股	—	51.00**	投資控股
Goldmay Development Limited	香港	2港元	普通股	100.00	—	物業發展及銷售
鉅好有限公司***	香港	100港元	普通股	—	67.04	中央廚房及 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
興昌信有限公司***	香港	100港元	普通股	—	61.68	餐廳經營
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 (「LSF&B」)***	英屬處女群島/香港	1美元	普通股	—	67.04	投資控股
Lai Sun F&B Management Limited****	香港	1港元	普通股	—	67.04	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

39. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立或登記 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	
妍彩有限公司***	香港	4,200港元	普通股	—	61.68	餐廳經營
妍亮有限公司***	香港	3,300港元	普通股	—	49.61	餐廳經營
Megabull Limited****	英屬處女群島/香港	1美元	普通股	—	100.00	物業投資
美裕投資有限公司	香港	2港元	普通股	100.00	—	物業發展
新湛有限公司***	香港	10,000港元	普通股	—	67.04	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 Profits Limited	英屬處女群島/香港	1美元	普通股	100.00	—	投資控股
Porchester Assets Limited	英屬處女群島/香港	100美元	普通股	—	51.00 **	投資控股
Prompt Result Limited****	英屬處女群島/香港	100美元	普通股	—	57.65	餐廳經營
宏利泰有限公司***	香港	3,100港元	普通股	—	62.71	餐廳經營
利富威有限公司	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

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

39. 主要附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立或登記 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	
威棟有限公司***	香港	10,000港元	普通股	—	59.00	餐廳經營
銀福信有限公司****	香港	500,000港元	普通股	—	67.04	餐廳經營
天華世紀有限公司****	香港	1,000,000港元	普通股	—	67.04	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
翹慧有限公司***	香港	300,000港元	普通股	—	56.31	餐廳經營
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
偉廷有限公司****	香港	1,300港元	普通股	—	57.25	餐廳經營

* 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% (二零一五年：51%) 股權，而 Porchester 則透過其全資附屬公司 GIV 擁有 CCHJV 之 51% (二零一五年：51%) 權益。由於本集團透過擁有 51% 權益之 Porchester 持有 CCHJV 之 51% (二零一五年：51%) 股權，故本集團於 CCHJV 持有 26.01% (二零一五年：26.01%) 之實際股權。

39. 主要附屬公司詳情(續)

*** 於二零一六年六月三十日，本集團收購以下附屬公司之額外股本權益(「收購額外權益」)：

附屬公司	於收購額外權益前	於收購額外權益後	
	LSF&B 應佔股本權益	已收購權益	LSF&B 應佔股本權益
鉅好有限公司	55.00%	45.00%	100.00%
興昌信有限公司	62.00%	30.00%	92.00%
妍彩有限公司	51.00%	41.00%	92.00%
妍亮有限公司	53.00%	21.00%	74.00%
新湛有限公司	70.00%	30.00%	100.00%
宏利泰有限公司	56.77%	36.77%	93.54%
威棟有限公司	52.00%	36.00%	88.00%
翹慧有限公司	54.00%	30.00%	84.00%

代價乃透過配發及發行每股面值1港元之LSF&B之75,242,791股新股份支付，公平值約為68,471,000港元(即每股價值0.91港元之75,242,791股股份)。

根據上述配發及發行LSF&B之新股份及如附註42所載，LSF&B成為本公司擁有66.71%權益之附屬公司。於同日，LSF&B以每股面值1港元完成140,000,000股股份之供股(「LSF&B 供股」)，所得款項總額為140,000,000港元。完成LSF&B供股後，本公司於LSF&B之權益由66.71%增加至67.04%。

**** 該等附屬公司為年內新註冊成立/收購之公司。

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)。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

40. 主要聯營公司詳情

本集團主要聯營公司於二零一六年七月三十一日之詳情如下：

名稱	註冊成立或 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	21.41	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	27.77	c

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事物業發展作銷售及物業投資作收租用途；發展、經營及投資文化、休閒、娛樂及相關設施；發展、經營及投資傳媒、娛樂、音樂製作及發行；投資、製作及發行電視節目、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。於二零一六年七月三十一日，豐德麗擁有麗豐之51.08%（二零一五年：51.30%）權益。

麗豐及其附屬公司主要從事物業發展作銷售、物業投資作收租用途，及發展、經營及投資文化、休閒、娛樂及相關設施。

- c. 寰亞傳媒於聯交所創業板上市。於二零一六年七月三十一日，豐德麗擁有寰亞傳媒之66.25%（二零一五年：60.41%）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；授權媒體內容；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。

41. 主要合營公司詳情

本集團之主要合營公司於二零一六年七月三十一日之詳情如下：

名稱	註冊成立或 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
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，列出其他合營公司之詳情將會過於冗長。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

42. 收購附屬公司

於二零一六年六月三十日，本集團收購三間聯營公司(即聯信世紀有限公司、Prompt Result Limited 及偉廷有限公司，統稱「已收購附屬公司」)之額外股本權益(「收購事項」)，詳情如下：

實體	收購事項前		收購事項後		主要業務
	LSF&B 應佔股本權益	已收購權益	LSF&B 應佔股本權益		
聯信世紀有限公司	45.00%	30.00%	75.00%	餐廳業務	
Prompt Result Limited	30.00%	56.00%	86.00%	餐廳業務	
偉廷有限公司	30.00%	55.39%	85.39%	餐廳業務	

代價乃透過配發及發行 22,834,205 股 LSF&B (一間附屬公司) 之新股份支付，公平值約為 20,779,000 港元(即每股價值 0.91 港元之 22,834,205 股股份)。

商譽約 5,161,000 港元及於收購事項完成後之議價收購收益 3,128,000 港元已獲確認。本集團認為，已收購附屬公司將即時擴大其於香港餐飲業務之規模。概無已確認商譽預期作為扣減所得稅用途。

42. 收購附屬公司(續)

截至收購日期，已收購附屬公司之可識別資產及負債之公平值載列如下：

	附註	千港元
物業、廠房及設備(附註14)		25,046
於一間聯營公司之權益		181
遞延稅項(附註28)		62
存貨		9,971
應收賬款、已付按金及其他應收款項		10,069
現金及現金等值項目		33,248
應付賬款、已收按金及應付費用		(10,348)
應付稅項		(561)
已收購附屬公司之非控股權益	(i)	(3,630)
		64,038
非控股權益	(i)、(ii)	(14,133)
按公平值計量之可識別資產淨值總額		49,905
收購產生之商譽(附註43)	(iii)	5,161
於綜合收益表確認之議價收購收益(附註6)		(3,128)
		51,938
透過以下方式支付：		
LSF&B代價股份		20,779
於收購事項前已收購附屬公司之股本權益之公平值		31,159
		51,938

附註：

- (i) 已收購及自收購事項產生之非控股權益為17,763,000港元。
- (ii) 於收購日期確認之已收購附屬公司之非控股權益經參考相關已收購附屬公司資產淨值的各相關已確認金額比例計量為14,133,000港元。
- (iii) 收購事項產生之商譽乃按已轉讓代價及非控股權益數額之總和，超逾於收購日期所收購可識別資產淨值及所承擔負債淨值之差額計量。

財務報表附註

二零一六年七月三十一日

42. 收購附屬公司(續)

已收購之現金及現金等值項目約為33,248,000港元。

本集團就收購事項產生交易成本約140,000港元。該等交易成本均已支銷並計入綜合收益表之行政開支內。

於收購事項後，已收購附屬公司為本集團之收入貢獻約9,279,000港元，並為本集團截至二零一六年七月三十一日止年度之綜合溢利帶來虧損約179,000港元。

倘收購事項已於年初落實，則本集團之收入及年度溢利將分別為約1,980,707,000港元及約1,182,047,000港元。

43. 商譽

	千港元
成本值及賬面淨值：	
於二零一四年八月一日、二零一五年七月三十一日及二零一五年八月一日	—
收購附屬公司	5,161
於二零一六年七月三十一日	5,161

商譽減值測試

於截至二零一六年七月三十一日止年度透過一項業務合併收購之商譽已分配至收購事項之現金產生單位(「現金產生單位」，為餐廳業務分類之組成部份)，以進行減值測試。

已收購附屬公司為現金產生單位組別，該組別產生之現金流入在很大程度上獨立於其他資產之現金流入。

現金產生單位之可收回數額按使用價值釐定，使用價值乃基於高級管理人員批准之增長率以三年期財務預算之現金流量預測計算，而有關增長率為管理層對市場發展之預測。現金流量預測採用之貼現率為15%。

計算截至二零一六年七月三十一日止年度之現金產生單位之使用價值時會作出假設。下文闡述管理層於進行現金流量預測以作出商譽減值測試時所依據之各項主要假設：

預算溢利 — 用於釐定分配至預算溢利之價值之基準為市場之平均溢利，預期效率提升之調整及預期市場發展。

貼現率 — 所用之貼現率為除稅前利率，並反映有關相關單位之特定風險。

44. 報告期後事項

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

CNI主要從事遊艇之經紀、包租、推銷、管理及建造業務。

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

進一步詳情載於本公司日期為二零一六年九月三十日之公佈。

45. 財務報表之批准

董事會於二零一六年十月十九日批准及授權刊發本財務報表。

股東週年大會通告

茲通告麗新發展有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年十二月十六日(星期五)上午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二零一六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。」

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

股東週年大會通告

(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%。」

承董事會命
麗新發展有限公司
公司秘書
周國和

香港，二零一六年十一月十七日

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，股東最遲須於二零一六年十二月十三日(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0.0019港元須待股東於股東週年大會上批准後，方可作實。擬派末期股息之記錄日期為二零一六年十二月二十三日(星期五)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，本公司將於二零一六年十二月二十二日(星期四)及二零一六年十二月二十三日(星期五)，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，各股東最遲須於二零一六年十二月二十一日(星期三)下午四時三十分前，將所有有關股份過戶文件及股票送交登記處辦理登記手續。
7. 有關本通告議程第3項，
 - (i) 根據組織章程細則第102條，余寶珠女士(「余女士」)及葉澍堃先生(「葉先生」)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，余女士及葉先生之詳情載於本公司本年度之年報「董事之履歷」一節中。

股東週年大會通告

8. 有關本通告議程第4項，董事會（與審核委員會觀點一致）建議續聘安永為本公司截至二零一七年七月三十一日止年度（「二零一七年度」）之獨立核數師，惟須待股東於股東週年大會上批准。股東須注意，依慣例，獨立核數師於二零一七年度之酬金並不能於股東週年大會上釐定，此乃因為該酬金會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二零一七年度之營運開支，本公司須獲得並已尋求股東於股東週年大會上批准授權董事會釐定獨立核數師於二零一七年度之酬金。
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二零一六年十一月十七日之通函附錄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。

10. 有關本通告議程第5項之普通決議案(A)、(B)及(C)之詳情載於本公司日期為二零一六年十一月十七日有關(其中包括)建議回購股份及發行股份之一般授權之通函。
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。