



麗豐控股

(股份代號: 1125)



麗豐控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

年報

截至二零一八年七月三十一日止年度

封面圖片
中國上海五月花生活廣場



目錄

2	公司資料
3	公司簡介
4	主席報告書
12	財務摘要
14	管理層討論及分析
29	財務概要
30	主要物業詳情
34	環境、社會及管治報告書
47	企業管治報告書
64	董事之履歷
73	董事會報告書
92	股東信息
93	獨立核數師報告書
98	綜合收益表
99	綜合全面收益表
100	綜合財務狀況表
102	綜合權益變動表
103	綜合現金流量表
105	財務報表附註
195	股東週年大會通告

公司資料

註冊成立地點

開曼群島

董事會

執行董事

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

非執行董事

羅臻毓
潘子翔(亦為羅臻毓之替代董事)

獨立非執行董事

古滿麟
林秉軍
羅健豪
麥永森
石禮謙

審核委員會

羅健豪(主席)
林秉軍
羅臻毓

薪酬委員會

林秉軍(主席)
周福安
古滿麟
羅健豪
羅臻毓

授權代表

周福安
林建名

公司秘書

嚴麗華

註冊辦事處

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

主要營業地點

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓

電話：(852) 2741 0391
傳真：(852) 2741 9763

於開曼群島之股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited
Royal Bank House - 3rd Floor
24 Shedden Road
P.O. Box 1586
Grand Cayman, KY1-1110
Cayman Islands

於香港之股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東一百八十三號
合和中心二十二樓

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行

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

上市資料

股份

本公司已發行股份於香港聯合交易所有限公司主板上市及買賣

股份代號／買賣單位

1125/400 股

票據

本公司之全資附屬公司Lai Fung Bonds (2018) Limited發行於二零二三年到期息率為5.65%之350,000,000美元有擔保票據(股份代號：5087)於香港聯合交易所有限公司主板上市及買賣

美國預託證券

統一號碼：50731L104
交易代碼：LNGHY
預託證券對普通股比率：1:8
存管銀行：紐約梅隆銀行

網址

www.laifung.com

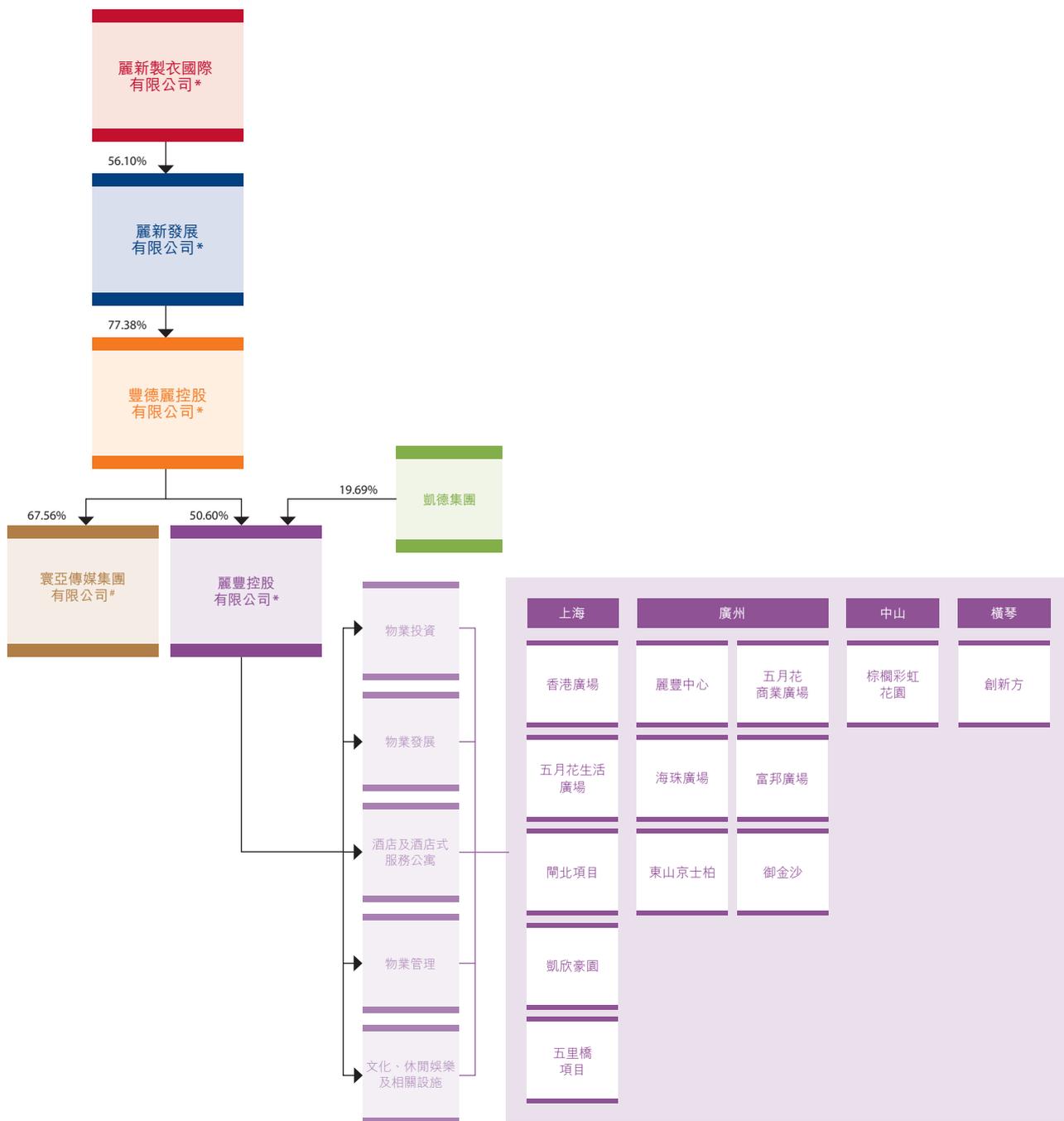
投資者關係

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

公司簡介

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

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



* 於香港聯合交易所有限公司主板上市

於香港聯合交易所有限公司GEM上市

於二零一八年十月二十五日之公司架構

附註：上圖不包括麗新發展有限公司於麗豐控股有限公司持有作股本投資之0.005%權益。



主席
周福安先生

本人欣然提呈麗豐控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年七月三十一日止年度之經審核綜合業績。

末期業績概覽

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

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

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

末期業績概覽(續)

本公司擁有人應佔純利約為1,180,100,000港元(二零一七年：1,477,500,000港元)，較去年同期減少約20.1%。減少乃主要由於(i)來自銷售廣州御金沙(為與凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」)之合營項目)之溢利貢獻較去年有所減少，該金額於綜合收益表內確認為「應佔合營公司溢利」中之一部份；及(ii)根據與本公司於一九九七年在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市有關之稅項賠償保證契據，本集團自麗新發展有限公司(「麗新發展」)收取之稅項賠償保證金額較去年有所減少。

每股基本盈利為3.615港元(二零一七年：4.547港元)。

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

由於本公司按「五十合一」基準進行之股份合併(「股份合併」)已於二零一七年八月十五日生效，為計算每股基本盈利及經調整每股基本盈利，已按上文所述對本公司截至二零一七年七月三十一日止年度之已發行股份加權平均數作出調整。

本公司擁有人應佔溢利(百萬港元)	截至七月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
已呈報	1,180.1	1,477.5
投資物業的調整		
物業重估	(860.0)	(800.1)
投資物業遞延稅項	215.0	200.0
非控制性權益分佔之重估變動減遞延稅項	94.0	110.5
除稅及稅項賠償保證後純利，不包括投資物業重估收益	629.1	987.9

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

主席報告書

末期股息

董事會建議就截至二零一八年七月三十一日止年度派發末期股息每股0.20港元(二零一七年：每股0.20港元)予於二零一九年一月四日(星期五)營業時間結束時名列本公司香港股東名冊分冊(「股東名冊」)之股東(「股東」)。待股東於本公司即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後，建議之末期股息將以現金支付，根據以股代息計劃(「以股代息計劃」)，股東有權選擇收取已繳足股款的本公司股本中每股面值5.00港元的新股以代替現金，或部分收取現金及部分收取新股。

一份載有以股代息計劃詳情之通函及相關選擇表格預期於二零一九年一月十日(星期四)或前後寄發予股東。

以股代息計劃須待於股東週年大會通過有關支付末期股息之決議案及聯交所上市委員會批准根據以股代息計劃發行之新股上市及買賣後方可作實。

末期股息及根據以股代息計劃發行之股票將於二零一九年二月十三日(星期三)派付及寄送予於二零一九年一月四日(星期五)名列股東名冊之股東。

業務回顧及展望

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



上海五里橋項目的建築師效果圖

業務回顧及展望(續)

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

本集團之地區焦點及租賃主導策略近年來展現出一定防禦力。作為主要資產之約 3,300,000 平方呎之租賃組合(其主要位於上海及廣州，出租率接近 100%)之租賃收入表現穩定。於二零一五年一月十五日公佈之資產交換交易(內容有關廣州麗豐中心(廣州東風廣場第五期之辦公樓))已於二零一七年八月完成。此項交易讓本集團完全整合其對廣州麗豐中心之擁有權及為本集團帶來額外之靈活性及戰略價值。本集團所擁有廣州麗豐中心之總建築面積(「建築面積」)由二零一七年七月三十一日之約 626,700 平方呎增至約 705,500 平方呎(不包括停車位)，且該物業之商業面積及辦公樓(不包括自用面積)經已全數租出。

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



上海閘北廣場重新發展後的建築師效果圖

業務回顧及展望(續)

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

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

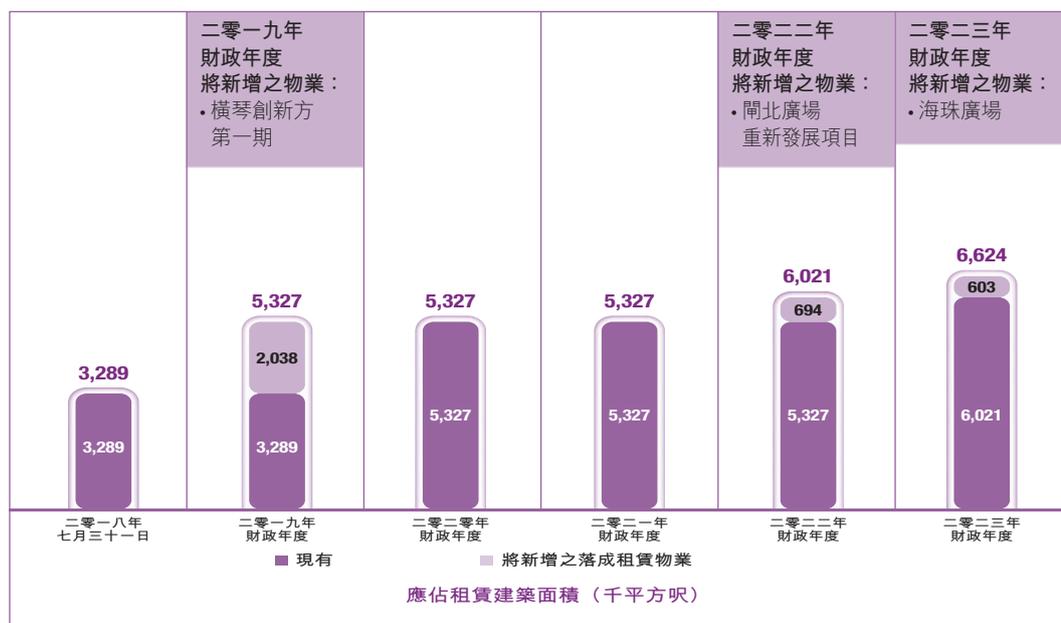


橫琴創新方第一期的建築師效果圖

業務回顧及展望(續)

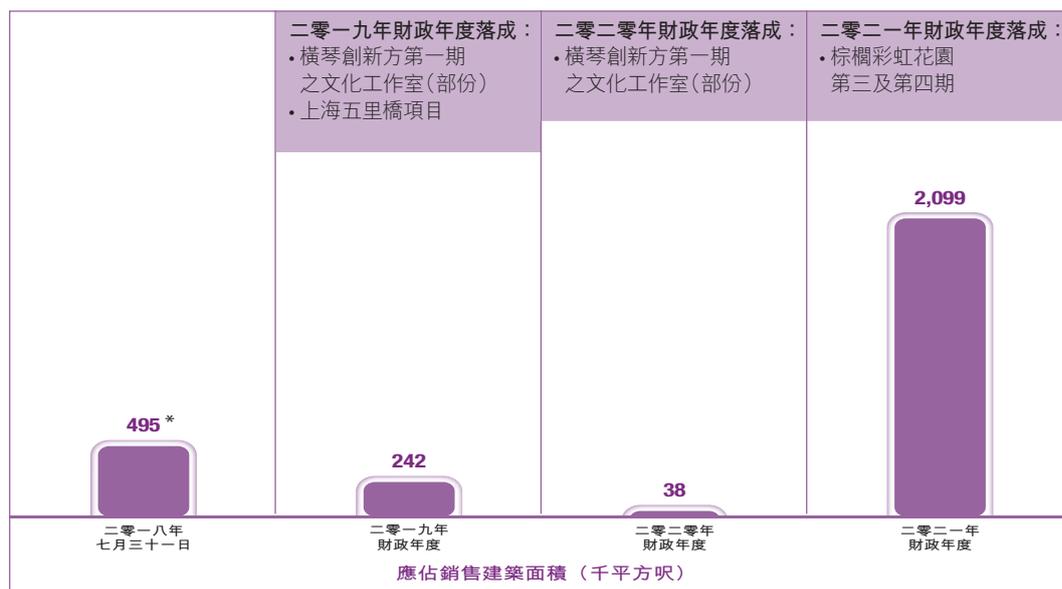
下圖載列本集團於二零一八年七月三十一日租賃組合之預期增長及本集團發展項目之進度：

租賃組合



業務回顧及展望(續)

待售項目



* 不包括中山棕櫚彩虹花園自用之商用部份。



業務回顧及展望(續)

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

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

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

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持份者的支持下，我們將繼續引領本集團審慎及持續向前邁進。

主席
周福安
香港

二零一八年十月二十五日

財務摘要

		截至二零一八年 七月三十一日 止年度	截至二零一七年 七月三十一日 止年度	%
營業額	(百萬港元)	950.8	1,326.7	-28%
毛利	(百萬港元)	679.3	664.2	2%
毛利率	(%)	71%	50%	
經營溢利	(百萬港元)	1,321.1	1,209.3	9%
經營利潤率	(%)	139%	91%	
本公司擁有人應佔溢利	(百萬港元)			
— 所呈報		1,180.1	1,477.5	-20%
— 經調整(附註1)		629.1	987.9	-36%
純利率	(%)			
— 所呈報		124%	111%	
— 經調整		66%	74%	
每股基本盈利(附註2)	(港元)			
— 所呈報		3.615	4.547	-20%
— 經調整		1.927	3.040	-37%
本公司擁有人應佔資產淨值	(百萬港元)	15,502.9	14,584.1	6%
借款淨額	(百萬港元)	5,007.7	3,463.0	45%
每股資產淨值(附註3)	(港元)	47.40	44.78	6%
於七月三十一日之股價(附註4)	(港元)	10.94	12.00	-9%
市盈率	(倍)			
— 所呈報		3.0	2.6	
— 經調整		5.7	3.9	
於七月三十一日之市值	(百萬港元)	3,577.9	3,908.4	-8%
股東權益回報率	(%)			
— 所呈報		8%	10%	
— 經調整		4%	7%	
每股股息(附註4)	(港元)	0.20	0.20	
股息回報率	(%)	1.8%	1.7%	
資產負債比率—淨負債對權益	(%)	32%	24%	
利息覆蓋率(附註5)	(倍)			
— 所呈報		2.8	4.6	
— 經調整		1.5	3.1	
EBITDA(附註6)/利息開支	(倍)	2.3	3.4	
流動比率	(倍)	2.3	1.1	
資產淨值折讓	(%)	77%	73%	

附註1：扣除物業重估之影響

附註2：由於本公司之股份合併於二零一七年八月十五日生效，本公司截至二零一七年七月三十一日止年度之已發行股份之加權平均數已作調整。

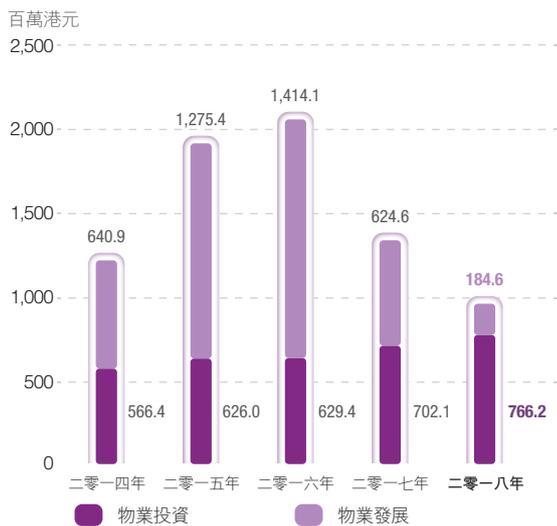
附註3：由於本公司之股份合併於二零一七年八月十五日生效，本公司於二零一七年七月三十一日之已發行股份數目已作調整。

附註4：已作調整以反映本公司之股份合併於二零一七年八月十五日生效。

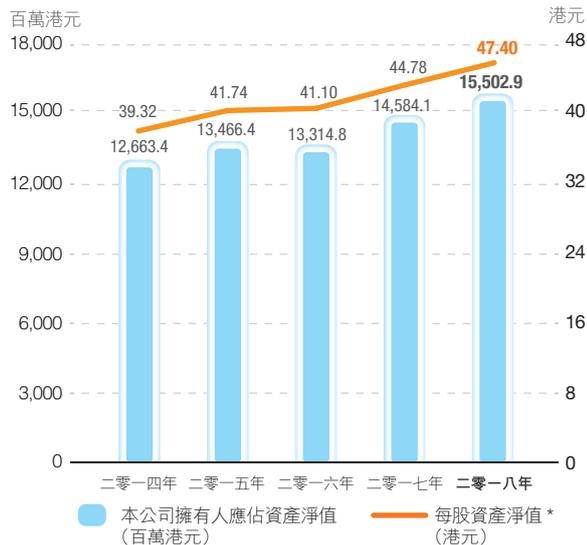
附註5：以本公司擁有人應佔溢利除以現金利息所得

附註6：EBITDA = 除稅及稅項賠償保證前溢利 - 物業重估收益 / 虧損 + 折舊 + 攤銷 + 融資成本

按分部劃分之營業額

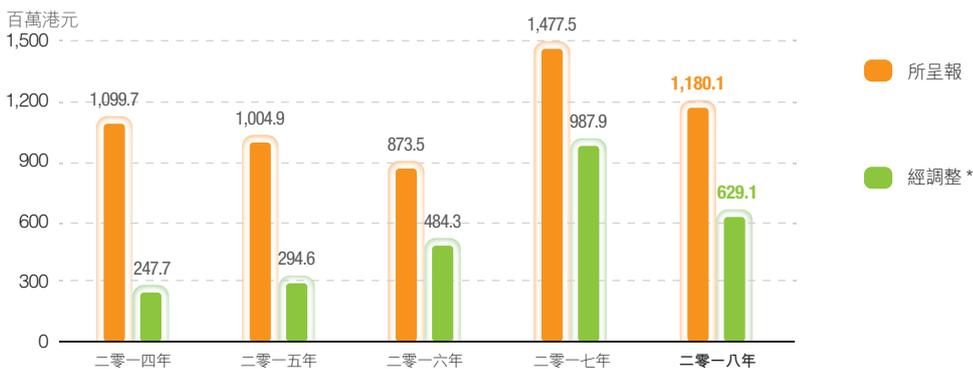


資產淨值及每股資產淨值(「資產淨值」)



* 由於本公司股份合併於二零一七年八月十五日生效，本公司已發行股份數目已作調整。

本公司擁有人應佔溢利



* 扣除物業重估之影響。

股息與股息回報率



* 由於本公司股份合併於二零一七年八月十五日生效，本公司每股股息已作調整。

管理層討論及分析

概覽

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

物業組合組成

於二零一八年七月三十一日，應佔概約建築面積(千平方呎)及停車位數目：

	商業/ 零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅	總計 (不包括 停車位及配 套設施)	停車位數目
已落成持作出租物業 ¹	1,643	1,048	—	—	2,691	799
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓	—	—	598	—	598	—
發展中物業 ²	1,100	1,740	821	2,052	5,713	4,380
已落成待售物業	43 ³	—	—	486	529	2,271
本集團主要物業之總建築面積	2,786	2,788	1,419	2,538	9,531	7,450

1. 已落成及賺取租金物業
2. 所有在建中物業
3. 已落成待售物業(包括中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場之33,699平方呎現時作自用之商業面積)



物業投資

租金收入

截至二零一八年七月三十一日止年度，本集團自租賃業務錄得營業額 766,200,000 港元(二零一七年：702,100,000 港元)，較去年增長 9.1%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之租金收入增加 3.3%。主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度			截至七月三十一日止年度			年結日出租率 (%)
	二零一八年 [#] (百萬港元)	二零一七年 [#] (百萬港元)	百分比 變動	二零一八年 (人民幣百萬元)	二零一七年 (人民幣百萬元)	百分比 變動	
上海							
上海香港廣場	416.9	399.4	4.4	346.4	350.6	-1.2	零售：96.8% 辦公室：94.8% 酒店式服務公寓：91.5%
上海五月花生活廣場	75.9	75.4	0.7	63.1	66.2	-4.7	零售：48.2%* 酒店：72.2%
上海凱欣豪園	25.0	20.0	25.0	20.7	17.5	18.3	100.0%
廣州							
廣州五月花商業廣場	113.2	105.5	7.3	94.1	92.6	1.6	99.2%
廣州富邦廣場	19.8	18.4	7.6	16.5	16.1	2.5	100.0%
廣州麗豐中心	105.2	74.9	40.5	87.4	65.7	33.0	零售：100.0% 辦公室：100.0%**
中山							
中山棕櫚彩虹花園	10.2	8.5	20.0	8.5	7.5	13.3	零售：75.5%** 酒店式服務公寓：51.9%
總計：	766.2	702.1	9.1	636.7	616.2	3.3	

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

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

** 不包括自用面積



管理層討論及分析

物業投資(續)

租金收入(續)

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零一八年七月三十一日止年度			截至二零一七年七月三十一日止年度		
	本集團 權益	營業額 (百萬港元)	應佔 建築面積 (平方呎)	本集團 權益	營業額 (百萬港元)	應佔 建築面積 (平方呎)
上海						
上海香港廣場	100%			100%		
零售		181.2	468,434		181.7	468,434
辦公室		103.2	362,096		93.4	362,096
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		125.2	355,267		117.1	355,267
停車位		7.3	不適用		7.2	不適用
		416.9	1,185,797		399.4	1,185,797
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		34.3	320,314		35.1	320,314
酒店 (客房收益及餐飲)		37.6	143,846		36.6	143,846
停車位		4.0	不適用		3.7	不適用
		75.9	464,160		75.4	464,160
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		21.0	77,959		16.6	77,959
停車位		4.0	不適用		3.4	不適用
		25.0	77,959		20.0	77,959
廣州						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		98.6	357,424		91.3	357,424
辦公室		11.6	79,431		10.9	79,431
停車位		3.0	不適用		3.3	不適用
		113.2	436,855		105.5	436,855
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		19.8	171,968		18.4	171,968
廣州麗豐中心	100%			100%		
零售		12.7	99,054		9.4	101,283
辦公室		86.6	606,495		62.5	525,463
停車位		5.9	不適用		3.0	不適用
		105.2	705,549		74.9	626,746
中山						
中山棕櫚彩虹花園	100%			100%		
零售*		4.2	147,408		3.3	127,884
酒店式服務公寓 (客房收益)		6.0	98,556		5.2	98,556
		10.2	245,964		8.5	226,440
總計：		766.2	3,288,252		702.1	3,189,925

* 不包括自用面積

物業投資(續)

租金收入(續)

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

於二零一五年一月十五日公佈之與廣州市輕工房地產開發公司(「廣州輕工」)之資產交換交易(內容有關廣州麗豐中心(廣州東風廣場第五期之辦公樓))已於二零一七年八月完成。此項交易讓本集團完全整合其對廣州麗豐中心之擁有權及為本集團帶來額外之靈活性及戰略價值。本集團所擁有廣州麗豐中心之總建築面積由二零一七年七月三十一日之約626,700平方呎增至約705,500平方呎(不包括停車位)，且該物業之商業面積及辦公樓(不包括自用面積)經已全數租出。

主要租賃物業之回顧

上海香港廣場

上海香港廣場是座落於上海市黃浦區淮海路南北兩側優質地段之雙子式大樓。該雙子式大樓之間有行人天橋連接。

該物業之總建築面積約為1,190,000平方呎(不包括350個停車位)。該物業包括辦公樓、商場及酒店式服務公寓，總建築面積分別約362,100平方呎、468,400平方呎及355,300平方呎。該物業座落於黃陂南路地鐵站上蓋，徒步可前往上海著名地標新天地。商場現為該區域匯聚全球奢侈品牌之最矚目高檔零售點之一。主要租戶包括Apple專門店、Cartier、Coach、GAP、Tiffany，以及國際著名奢侈品牌及選擇繁多之不同食肆。

酒店式服務公寓現由雅詩閣集團管理，本集團成功受惠於雅詩閣集團於經營酒店式服務公寓方面之豐富經驗及專業知識以建立高檔品牌形象。

本集團擁有該物業100%權益。



管理層討論及分析

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(續)

上海五月花生活廣場

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

本集團擁有零售商場之100%權益，其包括商業區地庫在內之建築面積約為320,300平方呎。該資產定位為社區零售設施。零售商場之主要租戶樂天瑪特之租約已於二零一八年七月三日提早終止。本集團正與若干有意租戶磋商以填補空置舖位。

廣州五月花商業廣場

廣州五月花商業廣場為座落於越秀區中山五路廣州地鐵第一號及第二號線之交匯站廣州公園前地鐵站上蓋之優質物業。該幢13層高綜合大樓之總建築面積約為436,900平方呎(不包括136個停車位)。

該大樓包括零售商舖、餐廳、辦公室單位及停車位。該物業幾乎全部租出，租戶包括著名企業、消費品牌及餐廳。

本集團擁有該物業100%權益。

廣州富邦廣場

廣州富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。此乃綜合用途物業，本集團已售出所有住宅及辦公室單位，但留有建築面積約為172,000平方呎之商場部份。零售商場之租戶包括著名餐廳及當地零售品牌。

廣州麗豐中心

廣州麗豐中心是位於廣州越秀區東風東路廣州東風廣場第五期之辦公樓。廣州東風廣場為分數期興建之項目。該幢38層高之辦公樓已於二零一六年六月落成。

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

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場

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

物業投資(續)

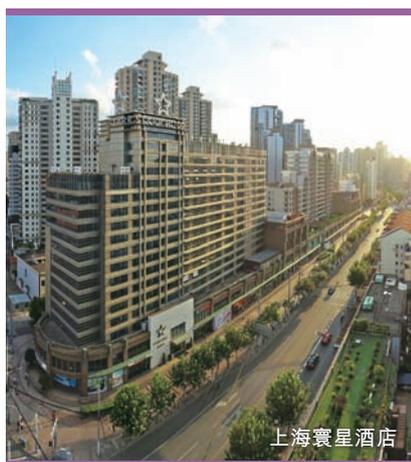
酒店及酒店式服務公寓

上海雅詩閣淮海路服務公寓

位於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區 70 多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為 357,000 平方呎，而本集團應佔之建築面積約為 355,300 平方呎，擁有 308 個不同呎數之現代式公寓：開放式單位(640-750 平方呎)、一房單位(915-1,180 平方呎)、兩房單位(1,720 平方呎)、三房單位(2,370 平方呎)及於最頂兩層設有兩個豪華複式單位(4,520 平方呎)。回顧年度內平均出租率達 87.3%，平均房租約為 1,237 港元。



上海雅詩閣淮海路服務公寓



上海寰星酒店

上海寰星酒店

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

中山寰星度假公寓

中山寰星度假公寓包括位於中山西區翠沙路棕櫚泉生活廣場之兩幢 16 層高大樓。距離中山渡輪碼頭 30 分鐘路程，是家庭週末休息度假的理想場所，設施包括：一個室外游泳池、健身房、瑜伽室、閱覽室、品酒俱樂部、遊藝室、網球場等。90 個酒店式公寓單位均配備廚房，戶型包括一房及兩房套房，總建築面積約為 98,600 平方呎。公寓另設有一個有 80 個座位的餐飲區，適合私人聚會及燒烤等。回顧年度內平均出租率達 53.2%，平均房租約為 378 港元。



中山寰星度假公寓

管理層討論及分析

物業發展

已確認銷售

截至二零一八年七月三十一日止年度，本集團之物業發展業務自銷售物業而錄得營業額184,600,000港元(二零一七年：624,600,000港元)，較去年減少70.4%。

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

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

截至二零一八年七月三十一日止年度物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價# (港元/平方呎)	營業額* (百萬港元#)	(人民幣百萬元)
廣州東風廣場 住宅單位 - 第五期	7	7,521	6,980	50.2	41.7
廣州東山京士柏 商業單位	1	3,337	2,380	7.5	6.3
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	70	84,936	1,148	90.5	75.2
其他				1.1	0.9
小計	78	95,794	1,649	149.3	124.1
廣州東山京士柏 停車位	6			4.6	3.8
廣州東風廣場 停車位	27			30.7	25.5
總計				184.6	153.4
合營公司項目之已確認銷售					
廣州御金沙 住宅單位**(按47.5%基準)	42	92,288	3,616	313.8	260.8
零售單位**(按47.5%基準)	—	665	5,445	3.4	2.8
小計	42	92,953	3,629	317.2	263.6
停車位**(按47.5%基準)	45			16.1	13.4
總計				333.3	277.0

扣除營業稅前及含增值稅

截至二零一八年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.8310

* 扣除營業稅後及不含增值稅

** 廣州御金沙為與凱德中國之合營公司項目，本集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益。截至二零一八年七月三十一日止年度，已售出89個住宅單位及1個零售單位，而已確認之銷售(扣除營業稅後及不含增值稅)667,900,000港元(不包括停車位)是來自整個項目，並確認約195,690平方呎之建築面積(不包括停車位)。來自停車位之已確認銷售33,800,000港元是來自整個項目。

物業發展(續)

已簽約之銷售

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

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

於二零一八年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

已簽約基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價# (港元/平方呎)	營業額# (百萬港元##) (人民幣百萬元)	
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	31	34,614	1,497	51.8	43.0
橫琴創新方工作室	11	47,420	5,207	246.9	205.2
小計	42	82,034	3,641	298.7	248.2
廣州東山京士柏 停車位	2			1.6	1.3
廣州東風廣場 停車位	1			1.2	1.0
中山棕櫚彩虹花園 停車位	3			0.6	0.5
小計				302.1	251.0
合營公司項目已簽約之銷售 廣州御金沙 停車位** (按47.5%基準)	1			0.4	0.3
小計				0.4	0.3
總計(不包括停車位)	42	82,034	3,641	298.7	248.2
總計(包括停車位)				302.5	251.3

扣除營業稅前及含增值稅

截至二零一八年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.8310

** 廣州御金沙為與凱德中國之合營公司項目，本集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益。於二零一八年七月三十一日，來自停車位之已簽約但尚未確認之銷售800,000港元是來自整個項目。

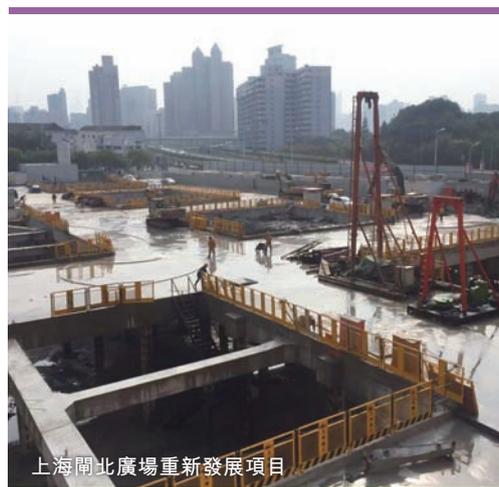
管理層討論及分析

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧

上海閘北廣場重新發展項目

上海閘北廣場第一期位於上海靜安區天目西路，鄰近上海火車站，包括辦公室單位、零售商場及停車位。上海閘北廣場第二期位於閘北廣場第一期毗連之空地。於二零一六年九月，本集團完成收購與閘北廣場第一期相連之匯貢大廈6樓至11樓，連同地下車庫20個停車位之使用權。本集團計劃根據全面的重新發展計劃一併重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈，有關重新發展計劃包括一幢辦公樓、商場及地下停車位，預期將可為本集團之租賃組合增添總建築面積約693,600平方呎(不包括停車位)。總發展成本估計約為人民幣1,698,000,000元(相等於約1,953,000,000港元)。閘北廣場第一期及匯貢大廈之拆卸工程已於二零一七年五月完工，而地基工程亦已於二零一七年九月開始動工。此項目預期將於二零二一年第四季度竣工。



上海五月花生活廣場

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

上海五月花生活廣場之住宅部份現名為「都薈豪庭」，包括628個住宅單位及約627,500平方呎之建築面積。截至二零一八年七月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出，賬面值約為103,400,000港元。

上海五里橋項目

於二零一四年七月，本集團成功投得位於上海市黃浦區黃浦江一塊土地之土地使用權，地盤面積約為74,100平方呎。應佔建議發展之建築面積約為83,700平方呎，並擬發展作高檔豪華住宅項目。總發展成本估計約為人民幣859,000,000元(相等於約988,000,000港元)。建築工程已於二零一七年八月開始動工。此項目預期將於二零一九年第二季度竣工。



物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

廣州東風廣場第五期

廣州東風廣場位於廣州越秀區東風東路，為分數期興建之項目。本集團應佔現有第五期發展項目之總建築面積約為1,024,900平方呎，包括兩幢住宅大樓(建築面積約為319,400平方呎)、一幢辦公樓及配套零售商舖(建築面積約為705,500平方呎)。住宅大樓之建築工程已於截至二零一五年七月三十一日止年度內竣工，而辦公樓則已於二零一六年六月竣工。

廣州東風廣場第五期之住宅部份包括317個單位。截至二零一八年七月三十一日止年度，已確認建築面積7,521平方呎之平均售價為每平方呎6,980港元，貢獻營業額50,200,000港元。截至二零一八年七月三十一日，該發展項目之20個停車位尚未售出，賬面值約為12,700,000港元。

廣州御金沙

廣州御金沙為與凱德中國之合營公司項目，本集團及凱德中國各擁有其47.5%之權益。該發展項目位於廣州白雲區橫沙金沙洲，總項目建築面積約為5,459,000平方呎，該項目包括約2,796個低層及高層住宅單位連商場設施，總面積為3,833,000平方呎(不包括配套設施及停車位)。該項目鄰近金沙洲的商業中心及若干購物娛樂區，可經由廣州地鐵第六號線及其他交通工具直達，交通便利。金沙洲位於廣州西北部，被譽為廣州及佛山首府。

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

廣州東山京士柏

該項目為高檔住宅發展項目，位於越秀區東華東路。應佔建築面積約為98,300平方呎(不包括57個停車位及配套設施)。該項目已於二零一四年一月推出發售。

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

廣州海珠廣場

廣州海珠廣場位於廣州越秀區長堤大馬路珠江沿岸。本集團擁有該項目之全部權益。該擬發展項目之項目總建築面積約為602,800平方呎，並擬發展作出租用途。總發展成本估計約為人民幣1,266,000,000元(相等於約1,456,000,000港元)。預期將於二零二二年第四季度竣工。

管理層討論及分析

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

中山棕櫚彩虹花園

該項目位於中山西區彩虹規劃區。整體發展之總規劃建築面積約為6,075,000平方呎。該項目將包括高層住宅大廈、連排別墅、酒店式服務公寓及商業大樓，總面積合共4,466,000平方呎。

於回顧年度內，已確認之高層住宅單位為84,936平方呎，平均售價為每平方呎1,148港元，貢獻銷售營業額90,500,000港元。於二零一八年七月三十一日，住宅單位之已簽約但尚未確認之銷售為51,800,000港元，平均售價為每平方呎1,497港元。於二零一八年七月三十一日，該發展項目之已落成待售住宅單位為486,500平方呎，賬面值約為395,900,000港元。餘下發展中建築面積約2,099,200平方呎。餘下各期之總發展成本估計約為人民幣1,206,000,000元(相等於約1,387,000,000港元)。



以下為現時預期餘下各期之發展情況：

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

* 不包括停車位及配套设施

本集團正密切監察市場環境，並將相應調整發展進度。

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

橫琴創新方

於二零一三年九月二十五日，本公司公佈成功投得橫琴創新方項目第一期，該項目由本集團及豐德麗控股有限公司分別擁有80%及20%。創新方第一期總建築面積為4,200,000平方呎(包括停車位及配套設施)。總發展成本估計約為人民幣5,447,000,000元(相等於約6,265,000,000港元)。創新方第一期之總體發展方案已於二零一五年一月獲審批通過，建築工程已於二零一五年底開始動工。預期將於二零一九年上半年竣工。

按用途劃分之預期建築面積分析載列如下：

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



管理層討論及分析

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

橫琴創新方(續)

於二零一五年三月，凱悅集團獲委聘管理文化主題酒店。於二零一五年十月三十日，本集團與Lionsgate LBE, Inc. 就有關於創新方第一期兩個表演廳之其中一個表演廳開發及經營獅門娛樂天地™訂立特許協議。於二零一六年七月，威秀主題公園(世界知名的主題公園營運商，其景點分佈於澳洲及美國)獲委任為施工階段的顧問，負責監督開業前的籌備工作及獅門娛樂天地™未來至少十年的營運。獅門娛樂天地™預期設有多項景點、零售及餐飲體驗，將以獅門最為著名的全球電影專營權為主題，包括《飢餓遊戲》、《吸血新世紀》、《分歧者》系列、《非常盜》、《埃及神戰》及《逃亡大計》。



於二零一五年十月三十日，本集團亦與國家地理學會所授總特許權之持有人訂立特許協議以開發名為國家地理探險家中心之親子學習體驗中心，其面積預期約為50,200平方呎，兼具18項個別特色體驗，包括機動遊戲、餐飲設施、零售商戶、虛擬現實及／或4D互動體驗、及其他類別之娛樂活動及教育特色體驗。



於二零一七年六月，本集團與冠忠巴士集團有限公司之全資附屬公司環島旅運有限公司訂立合作協議，以發展往來香港與橫琴之跨境巴士服務。位於橫琴的唯一巴士總站將設於創新方內。

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

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

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

資本架構、流動資金及債務到期情況

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

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

本集團分別約45%及51%之借款為定息及浮息借款，其餘4%為免息借款。

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

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

本集團為數2,437,900,000港元之現金及銀行結餘中85%以人民幣計值、8%以港元計值及7%以美元計值。

本集團之呈列貨幣為港元。本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。本集團(以港元為其呈列貨幣)之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之風險。由於港元兌美元之匯率掛鈎，本集團相信其所面對之相應美元匯率波動風險水平有限。然而，鑑於本集團之資產主要位於中國，而收益乃主要以人民幣計值，故本集團會面對人民幣之淨匯兌風險。除上述貨幣掉期安排外，本集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

本集團之若干資產已抵押以取得本集團之借款，包括總賬面值約為11,575,200,000港元之投資物業、總賬面值約為1,366,700,000港元之發展中物業、總賬面值約為464,700,000港元之酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修、總賬面值約為904,200,000港元之在建工程及約650,700,000港元之銀行結餘。

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

管理層討論及分析

或然負債

本集團於報告期末之或然負債詳情載於財務報表附註 34。

僱員及薪酬政策

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

財務概要

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

業績

	截至七月三十一日止年度				
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
營業額	950,822	1,326,682	2,043,530	1,901,394	1,207,302
除稅及稅項賠償保證前溢利	1,556,005	1,652,804	1,285,585	1,579,246	1,483,028
稅項	(357,229)	(556,156)	(388,163)	(571,197)	(390,411)
稅項賠償保證	92,695	493,936	—	—	24,302
本年度溢利	1,291,471	1,590,584	897,422	1,008,049	1,116,919
歸屬：					
本公司擁有人	1,180,117	1,477,452	873,527	1,004,901	1,099,727
非控制性權益	111,354	113,132	23,895	3,148	17,192
	1,291,471	1,590,584	897,422	1,008,049	1,116,919

資產、負債與非控制性權益

	於七月三十一日				
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
物業、廠房及設備和預付地租	2,413,632	1,708,128	1,455,494	1,331,211	1,505,123
投資物業	18,207,822	16,457,221	14,661,728	14,479,603	13,479,025
發展中物業	407,899	1,341,974	1,184,375	1,617,398	662,386
於合營公司之投資	1,849,437	1,387,570	804,431	739,028	590,758
於聯營公司之投資	5,932	343	—	—	—
衍生金融工具	2,531	—	—	—	—
購買一投資物業之按金	—	—	228,620	—	—
購買土地使用權之按金	—	—	—	—	89,765
商譽	—	—	—	—	426
流動資產	5,341,011	4,325,043	5,564,954	5,113,389	4,511,628
資產總值	28,228,264	25,220,279	23,899,602	23,280,629	20,839,111
流動負債	(2,323,625)	(3,870,380)	(2,431,081)	(4,070,850)	(1,674,289)
已收長期按金	(144,235)	(140,240)	(124,389)	(103,369)	(92,564)
非流動計息銀行貸款	(3,572,464)	(2,814,062)	(2,747,970)	(533,780)	(1,604,858)
定息優先票據	—	—	(2,092,741)	(2,220,914)	(2,232,738)
有擔保票據	(2,725,518)	—	—	—	—
來自一前主要股東墊款	(53,719)	(54,143)	(54,675)	(58,198)	(58,688)
來自一同系附屬公司貸款	(248,509)	(218,279)	(221,714)	(229,244)	(152,760)
來自一合營公司貸款	(426,156)	(649,779)	(222,430)	—	—
衍生金融工具	—	—	(210,068)	(111,654)	(25,162)
遞延稅項負債	(2,945,714)	(2,704,032)	(2,406,920)	(2,407,392)	(2,203,747)
負債總值	(12,439,940)	(10,450,915)	(10,511,988)	(9,735,401)	(8,044,806)
	15,788,324	14,769,364	13,387,614	13,545,228	12,794,305
非控制性權益	(285,457)	(185,253)	(72,847)	(78,875)	(130,871)
	15,502,867	14,584,111	13,314,767	13,466,353	12,663,434

主要物業詳情

已落成持作出租物業

物業名稱	地點	本集團權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)			本集團應佔停車位數目
				商業/零售	辦公室	總計 (不包括停車位及配套设施)	
上海							
上海香港廣場	黃浦區淮海中路282及283號	100%	可持有該物業之年期為自一九九二年九月十六日起計50年	468,434	362,096	830,530	350
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	100%	可持有該物業作商業用途之年期為自二零零七年二月五日起計40年	320,314	—	320,314	—
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	95%	可持有該物業之年期為自一九九六年五月四日起計70年	77,959	—	77,959	—
上海主要已落成持作出租物業小計：				866,707	362,096	1,228,803	350
廣州							
五月花商業廣場	越秀區中山五路68號	100%	該物業可持作商業及其他用途之年 期分別為自一九九七年十月十四日 起計40年及50年	357,424	79,431	436,855	136
富邦廣場	荔灣區中山七路	100%	該物業可持作商業及其他用途之年 期分別為自二零零六年一月十一日 起計40年及50年	171,968	—	171,968	—
麗豐中心	越秀區東風東路787號	100%	該物業可持作商業及其他用途之年 期分別為自一九九七年十月二十一 日起計40年及50年	99,054	606,495	705,549	313
廣州主要已落成持作出租物業小計：				628,446	685,926	1,314,372	449

已落成持作出租物業(續)

物業名稱	地點	本集團權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)			本集團應佔停車位數目
				商業/零售	辦公室	總計 (不包括停車位及配套设施)	
中山							
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	可持有該物業作商業/住宅用途之年期至二零七五年三月三十日屆滿	147,408	—	147,408	—
中山主要已落成持作出租物業小計：				147,408	—	147,408	—
主要已落成持作出租物業總計：				1,642,561	1,048,022	2,690,583	799

已落成酒店物業及酒店式服務公寓

物業名稱	地點	本集團權益	年期	客房數目	概約應佔建築面積(平方呎)	本集團應佔停車位數目
上海						
上海雅詩閣淮海路服務公寓	黃浦區淮海中路282號	100%	可持有該物業之年期為自一九九二年九月十六日起計50年	300	355,267	—
上海寰星酒店	靜安區蘇家巷	100%	可持有該物業作商業用途之年期為自二零零七年二月五日起計50年	239	143,846	—
上海主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				539	499,113	—
中山						
中山寰星度假公寓	西區彩虹規劃區	100%	可持有該物業之年期至二零七三年十月二十三日屆滿	90	98,556	—
中山主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				90	98,556	—
主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓總計：				629	597,669	—

主要物業詳情

發展中物業

物業名稱	地點	本集團權益	工程進度	估計完工日期	概約地盤面積 (平方米) (附註1)	概約應佔建築面積(平方米)				總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位 數目
						商業/ 零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅		
廣州											
海珠廣場	越秀區長堤大馬路	100%	正進行動遷	二零二二年第四季度	90,708	91,925	510,860 (附註2)	—	—	602,785	299
廣州主要發展中物業小計：						91,925	510,860	—	—	602,785	299
中山											
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	現正進行 建設工程	第三期：二零二零年第三季度 第四期：二零二一年第二季度	2,547,298 (附註3)	131,493	—	—	1,967,670	2,099,163	1,761
中山主要發展中物業小計：						131,493	—	—	1,967,670	2,099,163	1,761
上海											
閘北廣場 重新發展項目	靜安區天目西路	100%	現正進行 建設工程	二零二一年第四季度	107,223	94,174	599,426	—	—	693,600	554
五里橋項目	黃浦區五里橋街道 104街坊	100%	現正進行 建設工程	二零一九年第二季度	74,112	—	—	—	83,697	83,697	96
上海主要發展中物業小計：						94,174	599,426	—	83,697	777,297	650
橫琴											
創新方第一期	珠海市橫琴新區藝文二道東側、彩虹路南側、天羽道西側及橫琴大道北側	80%	現正進行 建設工程	二零一九年上半年	1,401,184	782,458	629,906	821,094	—	2,233,458	1,670
橫琴主要發展中物業小計：						782,458	629,906	821,094	—	2,233,458	1,670
主要發展中物業總計：						1,100,050	1,740,192	821,094	2,051,367	5,712,703	4,380

附註1：按項目基準

附註2：辦公室／公寓式辦公樓

附註3：包括已落成待售／待租之項目部份

持作待售物業

物業名稱	地點	本集團權益	概約應佔建築面積(平方呎)				本集團應佔停車位數目
			商業／零售	住宅	辦公室	總計 (不包括停車位及配套设施)	
中山							
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	33,699	486,483	—	520,182	1,239
中山主要已落成持作待售物業小計：			33,699	486,483	—	520,182	1,239
上海							
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	100%	—	—	—	—	458
凱欣豪園第二期	長寧區匯川路 88 號	95%	—	—	—	—	386
上海主要已落成持作待售物業小計：			—	—	—	—	844
廣州							
東風廣場第五期	越秀區東風東路 787 號	100%	—	—	—	—	20
御金沙	白雲區橫沙金沙洲	47.5%	8,932	—	—	8,932	27
東山京士柏	越秀區東華東路	100%	—	—	—	—	14
富邦廣場	荔灣區中山七路	100%	—	—	—	—	127
廣州主要已落成持作待售物業小計：			8,932	—	—	8,932	188
主要已落成持作待售物業總計：			42,631	486,483	—	529,114	2,271

環境、社會及管治報告書

關於本報告書

本環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告書乃根據香港聯合交易所有限公司頒佈之環境、社會及管治報告指引(「聯交所環境、社會及管治指引」)披露本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之管理方針、策略及表現。除非另有指明，本報告涵蓋本集團截至二零一八年七月三十一日止年度之環境、社會及管治表現。本報告書已獲管理團隊及董事會批准及確認。

環境、社會及管治

以下報告之範圍乃參照我們公司架構相關業務而擬備。由於我們業務性質多元化，對各行業環境、健康與安全議題具備專業知識之獨立管理團隊，將負責監察環境、社會及管治政策及程序之制定並檢討該行業之相關環境、社會及管治風險。

持份者參與

除使用其日常營運中之常規溝通渠道外，我們早前已委聘一名獨立顧問進行持份者參與網上意見調查，以瞭解持份者對與業務相關之環境、社會及管治議題之觀點及優先次序之考慮。環境、社會及管治議題之先後次序乃按照從持份者觀點得出之重要性結果及相關環境、社會及管治議題對業務發展之重要性來釐定。

重要性分析

我們專注所有影響其業務及持份者之環境、社會及管治議題，其中已識別其尤為重視之各業務部門中兩個最為重大之議題。該等議題之重要性乃通過持份者參與活動、管理層評審及行業分析而識別。

於報告年度內，本集團之業務營運並無重大變動，故我們繼續採納早前識別之重大議題。下表列示被視為較重大之議題。

環境、社會及管治層面		環境、社會及管治議題	物業
環境		排放物	
		資源使用	✓
		環境及天然資源	✓
僱員	僱傭及勞工常規	僱傭	✓
		健康與安全	
		發展及培訓	
		勞工準則	✓
	營運慣例	供應鏈管理	
		產品責任	✓
		知識產權	
		反貪污	✓
	社區	社區投資	✓

整體環境管理方針

我們致力降低業務營運對環境造成之負面影響，並已就此制定環境管理政策以管理及控制排放量、廢物管理、能源使用及對環境造成之影響。我們已遵守所有環保相關法例及規例，該等法例及規例亦為環境管理策略之重要參考。於報告年度內，我們並無任何違反相關法例及規例而須予呈報之個案（詳情載於以下各節）。

環境管理及氣體排放

我們的部分業務流程可能產生適量氣體排放物。我們在適用情況下會採取積極措施，通過減排程序或減少源頭排放來管理排放物。此方法於集團層面採納，並推廣至所有業務部門。

於物業發展階段，物業建設過程中將產生排放物，例如空氣污染物、廢水、建築廢料。為減少相關排放物，本集團參照相關之當地及國家環境規定與承建商進行協商。為減少工地產生之排放物，我們於建築地盤進行各種程序。

新項目符合當地及國家綠色建築規定，且乃參照「LEED v4 建築設計及施工」設計及規劃。排放物管制（如廢物處理及污水排放）均為 LEED 顧問提出之建議，且會按照所需排放許可證以負責任之方式處理。各建設項目均須通過環境影響評估（「環境影響評估」）以降低對環境造成之影響，而我們將甄選承建商負責進行環境影響評估中列出之要求。使用綠色建築設計及遵守環境影響評估之目的，是為了確保空氣污染、噪音污染、廢水污染及廢物處理從設計階段以至施工階段將受到嚴格監控。

為彰顯我們於環境管理之承諾，上海香港廣場物業管理有限公司（本公司之全資附屬公司）自二零一二年起已取得 ISO 14001:2004 環境管理體系認證，並計劃來年根據經更新之 ISO 14001:2015 環境管理體系提升其管理體系。

於報告年度內，我們並無任何違反《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國土地管理法》及《建設項目環境保護管理條例》之個案。

廢物管理

我們訂有廢物管理方案，藉以管理及減少日常營運中產生之廢物。為易於管理及便於回收，我們按照所產生廢物之性質將廢物分為不同類別。我們在營運中非常鼓勵回收。在適用及可行情況下，我們會於辦公區及旗下物業設置回收箱。我們支持在營運中重用資源(倘可行)，而不可回收之廢物將交由合資格廢物管理公司管理。

於各項目施工階段中，我們確保已制定符合《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》之相關廢物管理程序。例如，我們要求承建商向我們提供書面廢物處理計劃及廢物管理程序，以釐清於施工中產生廢物之管理程序。我們工地通常產生之廢料包括一般垃圾、惰性建築廢料、非惰性建築廢料、可回收金屬廢物及化學廢料。我們的廢物處理計劃採用了「3R」原則，通過現場分類減少、重用及回收廢料，而其餘建築廢料則由認可承包商處理。《國家危險廢物名錄》所識別之所有化學廢料及有害廢物概由認可第三方處理。

資源管理及保護

我們鼓勵各業務部門審慎使用及管理電、煤及水等天然資源。本公司內部及各業務部門之間普遍支持審慎使用資源及回收計劃。

對於旗下物業及已建設環境之整體環境管理，我們務求持續監察能源及水消耗情況，並將尋求機會節省現有物業組合之能源消耗。為鼓勵節水節能，我們已制定一項資源與能源管理計劃，同時鼓勵利用再生水進行灌溉及清潔，並每月監察能源及水消耗情況，以管理能源使用及防止漏水。我們亦在適當時進行節能資產提升項目，以達致更高能源效益。我們將持續檢討其他租賃及投資物業之能耗表現，並將尋求進一步降低能耗及用電量。

與自然環境共存

我們致力從業務發展與相關環境影響之間取得平衡。通過制定一套政策及指導方針降低本集團各業務部門對環境造成之不良影響，我們力求盡量降低業務對環境帶來之負面影響。

本集團注意到建設項目對天然資源及周邊環境之潛在影響。我們致力於可行情況下在新建築加入綠色建築元素。我們所有新項目之設計階段以至拆遷階段均參考中國內地「LEED v4 建築設計及施工」，以減低旗下建築物對周邊環境造成之影響。除要求承建商提交環境管理計劃外，我們將按照環境管理計劃檢討工地實際表現，以確保已採取計劃之緩解措施。我們其中一個位於中國廣州之項目麗豐中心獲認證為綠色建築及獲得 LEED 2009 建築設計及施工黃金級評級，而海珠廣場則計劃參考 LEED 黃金級評級要求建造。

整體僱傭方針

僱傭

本集團為平等機會僱主，不會基於員工之個人特徵而帶有歧視。我們於香港之所有業務部門均遵守第57章《僱傭條例》、第282章《僱員補償條例》及第608章《最低工資條例》，而於中國內地方面，亦遵守《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》(統稱「《中國勞動法》」)，並已於員工手冊內擬定相關僱傭條款及條件。本公司已簽署勞工處之好僱主約章，承諾以員工為本及採取漸進式人力資源管理慣例，令工作環境更為理想。為提倡和諧共融及相互尊重之工作環境，員工手冊內亦訂明員工之權利及福利(包括補償及解僱、招聘、工時、休假管理、防止性騷擾政策)及我們對員工操守與行為之期望。

員工在本公司享有之福利包括為各合資格員工參與強制性公積金、醫療或商業保險計劃、社會保障及住房公積金等。在本公司服務逾12個月之員工均符合資格參與學費計劃，可收取資助及贊助於各自之地區接受培訓與發展課程。

本集團亦已遵守第480章《性別歧視條例》、第487章《殘疾歧視條例》、第527章《家庭崗位歧視條例》及第602章《種族歧視條例》(統稱「該等條例」)，以確保工作環境中發生歧視及騷擾個案之風險減至最低。為履行在這一方面之承諾，我們已根據該等條例制定政策，以確保員工意識到此事宜。為保障受害人之權利，所有涉及在工作環境遭受騷擾之投訴均以保密及專業的方式解決及處理。

於報告年度內，概無出現違反上述僱傭法例及規例之個案。

健康與安全

我們致力減低所有與其各業務部門相關之健康與安全風險，並將確保符合所有必需的安全預防措施。各業務部門之管理團隊將持續尋求管理及控制員工在工作中遇到之健康與安全風險，同時確保工作場所發生之所有健康與安全問題得到充分解決，且不會影響客戶、賓客及顧客。我們將繼續識別其營運中之潛在風險，且絕不容許與工作有關之事故及傷亡事件。

於報告年度內，我們於香港之業務並無任何違反第509章《職業安全及健康條例》之個案，而於中國內地之業務亦無任何違反《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國職業病防治法》及《中華人民共和國建築法》之個案。

整體僱傭方針(續)

健康與安全(續)

房地產業務之政策及措施

我們致力消除可能影響員工之健康與安全風險。我們已遵守職業病防治法之相關法例及規例，並務求為員工提供安全之工作環境。員工將接受有關個人安全及裝備使用安全措施之健康與安全培訓。本年度舉辦了有關工作場所健康與安全之急救課程及講座。我們亦將確保所有物業項目已實施安全措施，並將繼續努力提高員工對健康與安全議題之意識。舉例而言，我們鼓勵物業管理人員申請 OHSAS 18001:2007 職業健康與安全管理等相關證書。

我們注重員工的身心健康。因此我們自願舉行健康研討會及活動，每星期定期舉辦體育活動，讓員工在下班後享受樂趣及放鬆身心。

我們的首要目的是維護建築地盤之職業健康與安全標準。經選定之承建商須提交工地安全管理計劃，並將為每個項目聘請安全主任以監察健康與安全事宜。安全主任負責監察工地職業風險及為新入職者籌辦安全培訓。為監察工地安全狀況及實現減少工作相關傷亡之目標，我們每星期與安全主任及其他有關人士會面，以識別項目之安全事宜及確保實施相應糾正及預防措施。

至於在已建設環境中，職業健康與安全亦同樣重要。因此，我們為物業管理員工提供相關培訓，加強彼等對潛在風險及相關安全措施之意識。

我們已擬備物業管理安全手冊，供物業管理團隊在管理住宅或商用樓宇時隨時查閱。

發展及培訓

員工對本公司增長而言是重要資產，故本公司安排多項內部及外部發展計劃，以滿足其營運發展及員工事業發展之需要。不論所屬之業務部門，在本公司各地點服務逾 12 個月之員工均符合資格申請學費計劃，並獲學費資助參與適合員工崗位及工作範圍之進一步培訓及發展課程。我們力求通過資助課程加強員工培訓，協助員工實現專業及個人目標。

物業管理員工定期接受培訓，例如入職培訓、健康與安全培訓、客戶服務培訓及針對彼等特定崗位所需而設之技能培訓。為促使客戶服務持續改進，我們將向員工提供額外定制培訓，以確保彼等均能提供優質服務。

整體僱傭方針(續)

發展及培訓(續)

為挽留人才，不同層級之員工均有機會出席有關物業安全管理及客戶服務技巧等之培訓。通過該等培訓，員工可提升彼等之職業技能，促進未來職業發展。員工亦可藉此互相分享經驗作進一步知識交流。

勞工準則

我們認為保障員工權利乃當務之急，並嚴禁所有業務部門僱用童工及作出強迫勞工之不當行為。香港業務方面，我們確保完全遵守相關規例，並參考第57B章《僱用兒童規例》及第57C章《僱用青年(工業)規例》。我們對承建商亦訂有同樣嚴格之規定，彼等須遵守及遵從相同規例。

中國內地業務方面，我們確保完全遵守《中華人民共和國勞動法》及《禁止使用童工規定》，其中規定防止僱用16歲以下童工及防止任何強迫勞工之不法行為。勞工權益受到保障，且不曾被迫超時工作。如需超時工作，工人均按照相關法例規定獲發工資。我們對承建商亦訂有同樣嚴格之規定，彼等須遵守及遵從相同規例。

於報告年度內，概無出現違反上述香港及中國內地法例及規例之個案。

員工福利

我們視員工為寶貴資產，致力提供員工福利及關顧員工福祉以加強員工關係。我們定期籌辦活動以加強與員工之間的關係，並提倡工作與生活平衡之模式。舉例而言，我們每月於香港為員工籌辦「午餐講座」，並舉行各種專題講座，例如有關強積金投資之知識、職業安全、健康講座及多個興趣班。於報告年度內，我們在中國內地與外部健康中心合作，舉辦了兩次有關保健及健康之研討會，以提高員工有關保健及健康之認識。員工獲邀自願參加研討會，學習醫療保健知識。

於香港及中國地區，我們亦為員工籌辦大型年度活動，包括週年晚會、體育活動及休閒遊等。該等活動一般深受員工歡迎，而我們相信員工將從活動中有所得益，亦是團隊建設及與其他同事之間聯繫之良機。

管理營運慣例之整體方針

供應鏈管理

我們重視招標程序及其他供應鏈相關事宜之公開性及公平性。我們已制定明確之招標程序，列出不同規模之建設項目所需之報價數目。

對於承建商之環境及安全問題，我們責無旁貸，故此對承建商訂定符合當地規例之一定標準及規定。於招標過程中，潛在承建商之環境及安全措施乃我們在進行甄選時將納入考慮之其中一項要素。所有承建商經甄選後將須提交一份環境管理計劃及安全管理計劃。

於施工過程中，我們要求承建商遵從環境管理計劃以消除對周邊環境造成之污染及廢物，並依循項目環境影響評估中之緩解措施。管理團隊將前往工地與工地管理人員及獲許可第三方顧問(包括駐地盤工程師、工程監督師及屋宇裝備督察等)舉行會議，以確保工程質素及項目之健康與安全準則。

資料保護及私隱

我們竭力保障客戶私隱權。為確保遵守第486章《個人資料(私隱)條例》，我們致力保障客戶私隱權。在收集個人資料之副本時，資料提供者將在其個人資料被收集時或之前獲發一份收集個人資料聲明，以確保資料已獲允許使用。

於報告年度內，概無出現違反上述香港法例及規例之個案。

我們已就處理於物業銷售及管理過程中收集的個人資料制定明確書面程序。舉例而言，於需要收集資料(如客戶個人資料)時，我們會向資料提供者提供收集個人資料聲明，以確保其了解資料收集的目的。於銷售過程中取得的有關資料及銷售記錄以及其他資料保存在我們的內部系統中。只有管理層可獲授權接觸該等資料，而一般員工需要獲管理層批准才可接觸到客戶資料。於物業銷售及市場推廣過程中，一般員工只能接觸其自身客戶的資料及收集到的資料。收集的所有資料將以保密方式存放及僅為達成銷售目的。我們已制定措施，以確保客戶資料不會因其他市場推廣目的被不當使用。

管理營運慣例之整體方針(續)

負責任及道德規範

我們遵守《中華人民共和國城市房地產管理法》中有關物業銷售程序之相關法例及規例，而我們的銷售文件均經過諮詢法律及管理階層之意見以確保合乎法規。我們嚴格遵循政府法例及規例，以獲取房產管理部門批授之官方銷售許可證。我們屬下的財務、項目管理、銷售及市場推廣等不同部門亦通力合作，確保銷售文件公平及準確地反映實際項目規劃及周邊設施，不含誇張失實及誤導的銷售資料。

於報告年度內，概無出現違反有關物業銷售程序及銷售文件之中華人民共和國管理法之個案。

卓越服務

我們致力於物業管理業務中向客戶提供優質體驗。我們定期向客戶發送問卷，以了解彼等對我們服務(包括客戶服務、保安服務、環境綠化及施工管理)之意見及滿意程度。舉例而言，我們位於廣州之三個物業均錄得較高的客戶滿意程度，其中麗豐中心、富邦廣場及五月花商業廣場之整體滿意程度分別為97%、94%及95%。反饋及意見將有助我們不斷改進物業管理服務。

我們竭力為客戶提供卓越服務。物業管理員工獲提供標準投訴處理指引及程序，以規範彼等之答覆並使彼等有能處理客戶及租戶投訴。我們亦重視確保有關投訴得到適當跟進並與客戶深入溝通。所有個案均會予以存檔及記錄，以作持續改進用途。

知識產權

我們尊重及保障知識產權，並保證遵守適當之保安措施及保密協議。於所有業務分部及本集團內部，我們確保與第三方合作訂立之協議經由我們的法律團隊審閱，從而減低違法機會。

於報告年度內，概無出現違反上述法例及規例之個案。

管理營運慣例之整體方針(續)

誠信及紀律

誠信、公平及紀律乃我們的核心價值。我們期望員工秉持高水平道德及誠信，並要求嚴格遵從根據香港法例第201章《防止賄賂條例》以及中國內地的《中華人民共和國刑法》及中華人民共和國有關反貪污賄賂的法例所制定之規則及程序。我們的首要目標是確保所有業務分部均不存在任何欺詐或貪污案件。於報告年度內，概無出現違反上述香港及中國內地法例及規例之個案。

為避免潛在貪污風險，我們向員工提供明確闡述須作申報的「利益」，並制定處理在業務中收取任何禮物或饋贈品之明確程序以便員工遵循。違反有關政策及程序者均會受到處分，而違反相關政府法令之人士將會面臨法律後果。

我們訂有舉報程序，作為保持本公司各層面誠信及紀律之監控過程。我們鼓勵發現任何不當行為或違反《防止賄賂條例》情況的人士向管理層報告，以便即時調查有關個案。

社區發展之整體方針

我們重視回饋社會，並力求利用我們業務中之資源回饋社會。我們致力協助本地就業並向殘疾人士提供援助。我們亦與營運所在地之本地慈善機構緊密合作，以滿足社區需要。

舉例而言，於節日期間，我們從社企購買節慶食品贈予香港員工，例如公平貿易品牌的細味公平月餅，此舉是本集團為響應環保、創造本地就業機會及鼓勵使用鄰里手工藝所作的努力。

於香港，本集團亦通過為元朗區的中學生安排實習，支持元朗區中學生暑期見習計劃。本集團不僅向參加計劃的學生提供工作經驗，以幫助彼等建立自信及提升通用技能，本集團更為學生就辦公室禮儀及求職技能籌辦職業講座及課程，從而為彼等的未來事業規劃及發展做好準備。

我們透過捐款與慈善步行持續提供援助，藉以緩解本地社區之貧窮問題。我們一直就扶貧工作向慈善機構作出捐款。該等捐款乃用作資助中國內地的扶貧項目，例如為有需要人士提供房屋維修服務、家務援助及教育機會。

我們亦尋求創新業務分部，並與合作夥伴攜手共創建立和諧社會之互動方式。

社區發展之整體方針(續)

其中最值得一提的例子是位於廣東珠海之綜合旅遊娛樂發展項目—創新方。創新方為一項將於二零一九年或之前落成之項目，我們於設計時將獅門娛樂天地™及國家地理探險家中心融入其中。獅門娛樂天地™將電影與現實結合，能為訪客提供獅門®電影世界之親身體驗。國家地理探險家中心則借助最新科技將博物館、遊戲及角色扮演融合為一體，能讓訪客以探險家身份穿梭全球不同角落之自然場景。

環境表現摘要

中國物業	單位	總量
A1.2 溫室氣體總排放量及(倘適用)密度		
直接溫室氣體排放量(範疇一) ^{附註1}	噸二氧化碳	445
間接溫室氣體排放量(範疇二) ^{附註2}	噸二氧化碳	48,884
溫室氣體總排放量	噸二氧化碳	49,329
溫室氣體總密度	噸二氧化碳/平方米	0.0631
A1.3 所產生有害廢棄物總量(倘適用)密度^{附註3}		
廢棄光管	公斤	581
有害廢棄物棄置總密度	公斤/平方米	0.0024
A1.4 所產生無害廢棄物總量(倘適用)密度^{附註4}		
一般建築廢料	公斤	247,677
挖土	公斤	101,100,000
鋼鐵回收	公斤	36,000
裝修廢料	公斤	8,158,590
無害廢棄物總量	公斤	109,542,267
無害廢棄物棄置總密度	公斤/平方米	191.86
A2.1 按類型劃分之直接及/或間接能源總耗量及密度		
耗電量	千瓦時	73,653,943
發電機之柴油消耗量	公升	170,100
能源總耗量	千瓦時	75,347,973
能源總耗量密度	千瓦時/平方米	96.79

環境、社會及管治報告書

環境表現摘要(續)

中國物業	單位	總量
A2.2 總耗水量及密度		
耗水量	立方米	1,848,423
總耗水量密度	立方米/平方米	2.37

附註1：來自燃料之二氧化碳排放當量乃根據香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引(二零一零年版)所提供之默認系數計算。

附註2：來自電力之二氧化碳排放當量乃根據中國國家發展和改革委員會於二零一五年刊發的「2015年中國區域電網基準線排放因子」所提及的中國電網碳排放系數計算。

附註3：有害廢棄物之報告範疇包括上海香港廣場、上海五月花生活廣場、凱欣豪園、廣州五月花商業廣場、富邦廣場及棕櫚彩虹花園。

附註4：無害廢棄物之報告範疇包括上海香港廣場、上海五月花生活廣場、凱欣豪園、廣州五月花商業廣場、富邦廣場、麗豐中心、棕櫚彩虹花園、閘北廣場重新發展項目、五里橋項目及棕櫚彩虹花園。

內容索引

主要範疇、層面及一般披露		章節
A. 環境		
層面 A1：排放物	一般披露 有關以下事項之資料： (a) 政策；及 (b) 遵守涉及廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等且對發行人有重大影響的相關法律及規例。	環境管理及氣體排放； 廢物管理
層面 A2：資源使用	一般披露 有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	資源管理及保護
層面 A3：環境及天然資源	一般披露 減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	與自然環境共存

內容索引(續)

主要範疇、層面及一般披露	章節
B. 社會	
僱傭及勞工常規	
層面 B1：僱傭	<p>一般披露</p> <p>有關以下事項之資料：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守涉及薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利且對發行人有重大影響的相關法律及規例。</p>
層面 B2：健康與安全	<p>一般披露</p> <p>有關以下事項之資料：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守涉及提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害且對發行人有重大影響的相關法律及規例。</p>
層面 B3：發展及培訓	<p>一般披露</p> <p>有關提升員工履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。</p>
層面 B4：勞工準則	<p>一般披露</p> <p>有關以下事項之資料：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守涉及防止童工及強制勞工且對發行人有重大影響的相關法律及規例。</p>

環境、社會及管治報告書

內容索引(續)

主要範疇、層面及一般披露		章節
營運慣例		
層面 B5：供應鏈管理	<p>一般披露</p> <p>管理供應鏈的環境及社會風險政策。</p>	<p>供應鏈管理</p>
層面 B6：產品責任	<p>一般披露</p> <p>有關以下事項之資料：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守涉及所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法且對發行人有重大影響的相關法律及規例。</p>	<p>資料保護及私隱；責任及道德規範；卓越服務；知識產權</p>
層面 B7：反貪污	<p>一般披露</p> <p>有關以下事項之資料：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守涉及防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢且對發行人有重大影響的相關法律及規例。</p>	<p>誠信及紀律</p>
社區		
層面 B8：社區投資	<p>一般披露</p> <p>有關通過社區參與來了解發行人營運所在社區的需要及確保其業務活動會考慮社區利益的政策。</p>	<p>社區發展之整體方針</p>

企業管治報告書

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，並已建立符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(分別為「聯交所」及「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

本公司於截至二零一八年七月三十一日止年度(「本年度」)內一直遵守企業管治守則之所有守則條文，惟以下守則條文第A.4.1條及A.5.1條之偏離則除外：

根據守則條文第A.4.1條，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

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

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

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

(2) 董事會

(2.1) 責任及轉授

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

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

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

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

(2.2) 董事會之組成

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

執行董事

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

非執行董事

羅臻毓
潘子翔
(亦為羅臻毓之替代董事)

(2) 董事會(續)

(2.2) 董事會之組成(續)

獨立非執行董事

古滿麟
林秉軍
羅健豪
麥永森
石禮謙

董事之履歷詳情載於本年報第64至72頁「董事之履歷」一節。

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

(2.3) 董事會會議出席紀錄

本年度舉行之董事會會議各董事之出席紀錄載列如下：

董事	會議出席次數／會議舉行次數
執行董事	
周福安	5/6 ^(附註)
林建名	0/6
林建康	6/6
林孝賢	5/6
鄭馨豪	6/6
李子仁	6/6
余寶珠	2/6
非執行董事	
羅臻毓	6/6
潘子翔 (亦為羅臻毓之替代董事)	4/6
獨立非執行董事	
古滿麟	5/6
林秉軍	6/6
羅健豪	6/6
麥永森	5/6
石禮謙	5/6

附註：周福安先生於本年度內因利益衝突而缺席一次董事會會議。

(2) 董事會 (續)

(2.4) 獨立非執行董事

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

古滿麟先生及羅健豪先生(均為獨立非執行董事)將於即將舉行之股東週年大會上輪換卸任董事，惟彼等符合資格並願意應選連任。彼等均已服務董事會逾九年。作為長期服務之董事，古先生及羅先生對本公司之營運及業務有著深入瞭解，且多年來向本公司表達客觀意見及給予獨立指引。概無實質證據證明古先生及羅先生之長期服務會影響其獨立判斷。董事會信納古先生及羅先生仍將具備履行本公司獨立非執行董事職責所需之特質及經驗，並認為於即將舉行之股東週年大會上重選古先生及羅先生為獨立非執行董事乃符合本公司及其股東之整體最佳利益。

(2.5) 董事及高級人員責任保險

本公司已為其董事及高級人員投購合適之董事及高級人員責任保險。

(3) 董事之入職及持續專業發展

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

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

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

(3) 董事之入職及持續專業發展(續)

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

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

(4) 董事委員會

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

(4.1) 薪酬委員會

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

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

(a) 薪酬委員會之職責

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

(b) 薪酬委員會履行之工作

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

(4) 董事委員會(續)

(4.1) 薪酬委員會(續)

(c) 薪酬委員會會議出席紀錄

本年度內舉行之薪酬委員會會議各成員之出席紀錄載列如下：

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

(4.2) 審核委員會

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

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

(a) 審核委員會之職責(包括企業管治職能)

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

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

(4) 董事委員會(續)

(4.2) 審核委員會(續)

(a) 審核委員會之職責(包括企業管治職能)(續)

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

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

(b) 審核委員會履行之工作

於本年度內，審核委員會舉行了三次會議。委員會審閱了本公司截至二零一七年七月三十一日止年度之經審核業績、本公司截至二零一八年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績，及其他與本公司之財務和會計政策及慣例有關之事宜以及本年度之審核性質及範圍。此外，審核委員會已審閱來年之預算及內部監控審閱報告，並向董事會提出相關建議以供批准。

於二零一八年十月二十四日，審核委員會在獨立核數師之代表在場之情況下，與本公司管理層一同審閱本年度本公司之草擬經審核綜合財務報表以及會計原則及政策。審核委員會亦已審閱此企業管治報告書、風險管理報告及由獨立專業顧問公司所編製有關本公司之若干內部監控審閱報告。審核委員會亦評估本集團之風險管理及內部監控系統之成效。

(4) 董事委員會(續)

(4.2) 審核委員會(續)

(c) 審核委員會會議出席紀錄

本年度舉行之審核委員會會議各成員之出席紀錄載列如下：

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

(5) 主席及行政總裁

企業管治守則規定主席與行政總裁之角色應有區分，並應由不同人士擔任。

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

(6) 非執行董事

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

(7) 董事之提名

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

(8) 董事會成員多元化政策

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

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

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

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

政策之副本已登載在本公司網站供公眾查閱。

董事會現由十四名成員組成，其中七名為執行董事，兩名為非執行董事，其餘五名則為獨立非執行董事。現任董事會由擁有房地產、投資、銀行、會計、財務、一般管理及法律背景之專業人士組成。

(9) 董事及指定僱員之證券交易

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

(10) 獨立核數師之酬金

有關獨立核數師安永會計師事務所（為香港執業會計師）於本年度向本集團提供之審核及非審核服務之費用分別為3,285,000港元及2,199,000港元。非審核服務主要包括稅務諮詢、審閱及其他申報服務。

(11) 董事於編製財務報表之責任

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

(12) 獨立核數師之申報責任

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

(13) 風險管理及內部監控

風險管理及內部監控之主要特點在於提供清晰之管治架構、政策及程序以及匯報機制，從而協助本集團管理各項業務範疇之風險。

本集團已制定風險管理框架，由董事會、審核委員會及風險管理專責小組所組成。董事會釐定就實現本集團策略目標須承擔之風險性質及程度，並全體負責監察風險管理及內部監控系統之設計、實行及整體成效。

本集團已制定及採納風險管理政策，提供識別、評估及管理重大風險之方向。風險管理專責小組至少每年一次識別可對實現本集團目標造成不利影響之風險，並根據一套標準準則評估及以優先次序排列所識別風險，繼而為被視為屬重大之風險制定風險緩解計劃及指定風險負責人。

此外，本集團已委聘一名獨立專業顧問以協助董事會及審核委員會持續監督本集團之風險管理及內部監控系統。設計及執行內部監控之目的為識別需作改善之弱點。獨立專業顧問定期向審核委員會報告所識別之弱點並提出相關建議，以確保採取及時補救行動。

風險管理報告及內部監控審閱報告均至少每年提交一次予審核委員會及董事會。董事會已就本集團之風險管理及內部監控系統之成效進行年度檢討，包括但不限於本集團應對其業務轉型及持續轉變之外在環境之能力；管理層檢討風險管理及內部監控系統之工作範疇及素質；內部審計工作結果；就風險及內部監控檢討結果與董事會溝通之程度及次數；已識別之重大失誤或弱點以及其有關影響；及上市規則之合規情況。董事會認為本集團之風險管理及內部監控系統均屬有效。

(13) 風險管理及內部監控(續)

風險管理及內部監控系統乃旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，並只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理(而非絕對)之保證。

處理及發放內幕消息之程序及內部監控

本集團遵守證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)及上市規則之規定。除非有關消息屬證券及期貨條例下任何安全條文之範疇，否則本集團須於合理切實可行之情況下儘快向公眾披露內幕消息。在向公眾全面披露有關消息前，本集團會確保消息嚴格保密。倘本集團認為無法維持必要之保密程度或可能已違反保密措施，則會立即向公眾披露有關消息。本集團致力確保公告所載之資料不會在某重大事實方面屬虛假或具誤導性，或因遺漏某重大事實而屬虛假或具誤導性。該等資料必須以清晰及持平之方式呈述，即須平等地披露正面及負面事實。

(14) 公司秘書

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

(15) 股東權利

(15.1) 股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

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

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

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

(15) 股東權利(續)

(15.1) 股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序(續)

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

(15.2) 於股東大會上提呈議案之程序

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

(15.3) 推選某人參選董事之程序

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

(15.4) 股東向董事會作出查詢之程序

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

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心十一樓

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

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

(16) 與股東之溝通

(16.1) 股東溝通政策

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

本公司已建立以下多個途徑持續與股東進行溝通：

- (i) 企業通訊如年報、中期報告及通函均以印刷形式刊發，並可於聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.laifung.com 查閱；
- (ii) 財務摘要、新聞發佈及業績簡報會文稿亦登載於本公司網站；
- (iii) 透過聯交所作出定期公佈，該等定期公佈亦登載於聯交所及本公司各自之網站；
- (iv) 公司資料可於本公司之網站查閱，而本公司經修訂及經重列之組織章程大綱及細則已登載於聯交所及本公司之網站；
- (v) 參與簡報會及投資者研討會，與股東／投資者、傳媒及財務分析師會面；
- (vi) 股東週年大會及股東特別大會為股東提供一個平台，向董事及高層管理人員發表意見和交流觀點；及
- (vii) 登記處為股東提供股票登記、股息派付、更改股東詳情及相關事宜之服務。

(16) 與股東之溝通(續)

(16.2) 股東大會出席紀錄

本年度內，本公司舉行了一次股東週年大會及一次股東特別大會，各董事於該會議之出席紀錄載列如下：

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

(16) 與股東之溝通(續)

(16.3)最近召開之股東大會詳情

本公司最近召開之股東大會為於二零一七年十二月十五日上午九時正假座香港銅鑼灣告士打道二百八十一號香港怡東酒店三樓海景廳I及II號宴會廳舉行之二零一七年股東週年大會(「二零一七年股東週年大會」)。於二零一七年股東週年大會上，股東以大多數票批准(i)採納截至二零一七年七月三十一日止年度本公司之經審核財務報表及董事會報告書與獨立核數師報告書；(ii)宣派附有以股代息選擇權之末期股息；(iii)重選林建名博士及林孝賢先生為執行董事以及授權董事會釐定董事之酬金；(iv)續聘安永會計師事務所出任本年度之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金；(v)授予董事一般授權以購回不超逾本公司已發行股本面值總額10%之本公司股份(「股份」)；(vi)授予董事一般授權以發行、配發及處理不超逾本公司已發行股本面值總額20%之額外股份；及(vii)藉加上本公司根據上文(v)項購回股份之面值總額，而擴大上文(vi)項授予之一般授權。二零一七年股東週年大會通告及關於二零一七年股東週年大會投票結果之公佈已分別於二零一七年十一月十六日及二零一七年十二月十五日刊登於聯交所及本公司網站。

(17) 投資者關係

為確保投資者對本公司有更深入之瞭解，管理層積極參與投資者關係項目。執行董事及投資者關係部不斷與研究分析員及機構投資者進行溝通，並於本公司業績公佈刊發後與研究分析員及新聞界會面，出席主要投資者研討會及參與國際非交易簡報會，以傳達本公司之財務表現及環球業務策略。

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

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

本公司亦已發佈之研究報告載列如下：

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

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

董事之履歷

執行董事

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

周福安先生，主席，56歲，自二零一二年十一月一日起為董事會主席。彼於二零一二年六月五日獲委任為本公司執行董事及現為本公司執行委員會與薪酬委員會之成員。周先生亦為麗新製衣之副主席及執行董事、麗新發展之副主席及執行董事以及豐德麗之執行董事。

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

周先生於英國及香港之會計、核數及財務領域方面擁有逾三十年經驗。彼畢業於英國倫敦大學倫敦政治經濟學院，持有科學（經濟）學士學位。周先生為香港會計師公會以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會之資深會員。彼亦曾出任香港會計師公會理事會之理事，並於二零一零年擔任該會之副會長。周先生現為廉政公署（「廉署」）審查貪污舉報諮詢委員會會員以及大律師紀律審裁團成員，上述機構均於香港成立。此外，彼獲委任為香港體育學院有限公司之董事會成員，任期為兩年，自二零一七年四月一日起生效。彼曾出任證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會、廉署防止貪污諮詢委員會、公司註冊處公司法改革常務委員會之成員及財務匯報局理事會之理事。

本公司已與周先生訂立無固定期限之僱用合約，惟該合約可由本公司或周先生給予對方不少於三個月之書面通知或代通知金予以終止。根據本公司組織章程細則之條文，如彼於本公司即將舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上獲重選為本公司之董事，彼將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。周先生現時收取3,869,640港元之年薪及由本公司董事會不時經參考本公司業績、彼之工作表現、職務和責任及當時市場情況後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

執行董事(續)

除上文所披露者外，周先生概無於過去三年在任何其他上市公眾公司中擔任任何董事職位，且與本公司任何董事、高層管理人員或主要或控股股東概無任何關係。於本年報日期，除了彼持有 600,000 股本公司股份、202,422 股麗新製衣股份及 400,000 股麗新發展股份之公司權益及根據本公司、麗新製衣及麗新發展各自之購股權計劃可認購 1,009,591 股本公司股份、3,819,204 股麗新製衣股份及 3,773,081 股麗新發展股份的購股權外，周先生概無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有香港法例第 571 章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第 XV 部所定義之任何其他權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「董事之履歷」最後部份之附註。

林建名博士，副主席，81 歲，於一九九七年九月獲委任為本公司之執行董事。林博士現為麗新製衣之主席及執行董事、麗新發展之非執行董事，以及鱷魚恤有限公司(於聯交所主板上市)之主席、行政總裁及執行董事。

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

林博士為林建岳博士(按證券及期貨條例第 XV 部所述屬本公司主要股東)及林建康先生(本公司執行副主席及執行董事)之兄長，以及林孝賢先生(本公司執行董事及行政總裁)之伯父。

林建康先生，執行副主席，50 歲，於二零零一年十二月獲委任為本公司之執行董事。林先生為麗新製衣及鱷魚恤有限公司(於聯交所主板上市)之執行董事。

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

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

林先生亦為愛沙尼亞共和國駐香港名譽領事及香港澳門名譽領事團理事，也是香港僱員補償援助基金管理局委員、香港輸入優秀人才及專才諮詢委員會委員、香港耆樂警訊中央諮詢委員會委員兼宣傳委員會主席、香港中央撲滅罪行委員會委員、香港獨立監察警方處理投訴委員會觀察員、香港賽馬會名譽評判員和香港明天更好基金會理事。

董事之履歷

執行董事(續)

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

林孝賢先生，行政總裁，37 歲，於二零零五年四月獲委任為本公司之執行董事及現為本公司執行委員會成員。彼亦為麗新製衣、麗新發展及豐德麗之執行董事，以及麗新製衣執行董事余寶珠女士之替代董事。

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

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

鄭馨豪先生，52 歲，於二零零七年六月獲委任為本公司之執行董事及現為本公司執行委員會成員。

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

李子仁先生，54 歲，於二零一五年一月獲委任為本公司之執行董事及現為本公司執行委員會成員。

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

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

執行董事(續)

本公司已與李先生訂立無固定期限之服務合約，惟該合約可由本公司或李先生給予對方不少於三個月之書面通知或代通知金予以終止。根據組織章程細則之條文，彼將於即將舉行之股東週年大會上退任為董事，並符合資格應選連任。倘獲選任，彼將須自此或其下次獲選起計，於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。李先生現時收取 1,343,400 港元之年薪及由董事會不時經參考本公司業績、彼之工作表現、職務和責任及當時市場情況後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

除上文所披露者外，李先生概無於過去三年在任何其他上市公眾公司中擔任任何董事職位，且與本公司任何董事、高層管理人員或主要或控股股東概無任何關係。於本年報日期，除了彼持有 4,000 股麗新發展股份之家庭權益及根據本公司及麗新發展各自之購股權計劃可認購 640,000 股本公司股份及 832,000 股麗新發展股份的購股權外，李先生概無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有證券及期貨條例第 XV 部所定義之任何其他權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「董事之履歷」最後部份之附註。

余寶珠女士，93 歲，於二零零三年二月獲委任為本公司之執行董事。彼現為麗新製衣之執行董事，亦為麗新發展及豐德麗之非執行董事。

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

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

本公司並無與余女士訂有任何服務合約。惟根據組織章程細則之條文，如彼於即將舉行之股東週年大會上獲重選為本公司之董事，彼將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。余女士現時收取 4,324,788 港元之年薪及由董事會不時經參考本公司業績、彼之工作表現、職務和責任及當時市場情況後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

除上文所披露者外，余女士概無於過去三年在任何其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。於本年報日期，除了彼持有 825,525 股麗新製衣股份及 26,919 股麗新發展股份之個人權益外，余女士概無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有證券及期貨條例第 XV 部所定義之任何權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「董事之履歷」最後部份之附註。

董事之履歷

非執行董事

羅臻毓先生，52歲，於二零一零年七月獲委任為本公司之非執行董事。彼現為本公司審核委員會及薪酬委員會之成員。

羅先生自二零一八年九月十五日起獲委任為凱德置地有限公司(「凱德置地」，連同其附屬公司統稱為「凱德集團」)，凱德置地為亞洲區最大的上市地產公司之一，其為新加坡上市公司且總部位於新加坡)的集團總裁(中國和投資管理)。彼同時亦為凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」)之董事及總裁。凱德中國為本公司之主要股東CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.之控股公司。凱德中國亦為凱德置地之全資附屬公司。羅先生具有逾十年中國房地產市場經驗。彼於二零零一年九月加入凱德集團，並自二零零四年八月開始留駐中國。彼於獲現時委任為凱德中國之總裁前，羅先生曾出任凱德中國之副總裁、首席投資官及區域總經理(華南區)。彼亦曾於凱德集團出任多個職位，包括雅詩閣有限公司於中國之董事總經理。

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

潘子翔先生，46歲，於二零一七年四月獲委任為本公司之非執行董事。彼亦為本公司非執行董事羅臻毓先生之替代董事。

潘先生現為凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」)之首席投資官兼中國西南區區域總經理(「西南區區域總經理」)。凱德中國為凱德置地有限公司(「凱德置地」，連同其附屬公司統稱為「凱德集團」)之全資附屬公司。凱德置地為亞洲區最大之上市地產公司之一，其為新加坡上市公司且總部位於新加坡。凱德中國為中國長線房地產發展商，一直致力於優質住宅、商用物業及綜合發展項目。凱德中國乃本公司之主要股東CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.之控股公司。

身為凱德中國首席投資官，潘先生負責凱德中國之房地產投資、資產管理和投資平臺，包括來福士中國基金、凱德中國發展基金、凱德新城鎮基金和來福士中國投資夥伴III，基金合併規模為37億美元。同時，作為中國西南區區域總經理，潘先生現管理包括成都、無錫、西安及瀋陽在內之七項住宅項目和一項綜合發展項目之合併投資組合。潘先生為新加坡-四川貿易與投資委員會候補成員。彼曾擔任新加坡-遼寧經濟貿易理事會候補成員。

非執行董事(續)

潘先生於二零零三年七月加盟盛邦新業集團私人有限公司(「**盛邦新業集團**」)，繼二零一一年凱德置地收購其40%之股權後，盛邦新業集團更名為凱德城鎮開發控股私人有限公司(「**凱德新城鎮**」)，並於二零一五年三月成為凱德置地的全資附屬公司。二零一零至二零一五年三月期間，潘先生為凱德城鎮私人有限公司(二零零六年十月至二零零七年五月期間名為盛邦國際投資私人有限公司，二零零七年五月至二零一三年四月期間更名為盛邦置地私人有限公司)的首席執行官，凱德城鎮私人有限公司為凱德新城鎮之附屬公司。潘先生帶領團隊在區域基礎上實現了超過人民幣220億元的住宅銷售收入，旗下御錦城和卓錦城項目，分別榮膺「二零一四至二零一六年西安住宅銷量冠軍」及「二零一零年成都暢銷項目十強」之一。在其領導下，凱德置地亦在二零一六年成都住宅銷售總額中排名第六。

潘先生自一九九七年開始涉足房地產行業。於加盟盛邦新業集團前，潘先生曾任新加坡建屋發展局(「**HDB**」)的機電工程師，其後主管建築入門網站HDBuilders.com，為新加坡房地產業提供電子協作及電子採購服務。彼曾為建材電子競投之行業先鋒，於二零零零年至二零零三年任職HDBuilders期間曾管理超過3.5億新加坡元的網上拍賣。

潘先生獲得HDB之海外學士學位獎學金，於一九九七年獲英國帝國理工學院頒授電氣和電子工程學碩士(一等榮譽)學位。隨後，彼獲得盛邦新業集團之研究生獎學金，並於二零一零年獲美國芝加哥大學商學院頒授高級管理人員工商管理碩士(榮譽)學位。

潘先生現時為建業地產股份有限公司(於聯交所主板上市)之非執行董事。

獨立非執行董事

古滿麟先生，67歲，於二零零六年六月獲委任為本公司之獨立非執行董事及現為本公司薪酬委員會成員。

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

古先生曾出任地產顧問公司Davis Langdon & Seah International(「**DLSI**」)的執行董事，任期直至二零零五年底，負責制訂政策及領導DLSI集團公司的發展方向。彼亦曾於一九九五年至二零零四年出任Davis Langdon & Seah Hong Kong Limited的董事會主席。古先生曾於二零零零年至二零零二年期間擔任Premas Hong Kong Limited(設施管理公司)及於二零零零年至二零零三年期間出任icFox International(資訊科技公司)的主席。彼亦曾於二零零六年至二零一六年出任Ascott Residence Trust Management Limited(作為Ascott Residence Trust(其已發行基金單位於新加坡證券交易所上市)之管理人)的獨立非執行董事。

董事之履歷

獨立非執行董事(續)

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

古先生自擔任董事會成員迄今逾九年。作為長期服務之董事，古先生對本公司之營運及業務有著深入瞭解，且多年來向本公司表達客觀意見及獨立指引。概無實質證據證明古先生之長期服務會影響其獨立判斷。董事會信納古先生仍將具備履行獨立非執行董事職責所需之特質及經驗，並認為於即將舉行之股東週年大會上重選古先生為獨立非執行董事乃符合本公司及其股東整體之最佳利益。

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

請同時參閱刊載於本「董事之履歷」最後部份之附註。

林秉軍先生，69 歲，於二零零一年七月獲委任為本公司之獨立非執行董事及現為本公司薪酬委員會主席和審核委員會成員。

林先生於一九七四年畢業於美國俄立岡大學，取得工商管理學士學位。彼自八十年代中期積極參與中國之物業發展及投資業務，在此行業具備相當經驗。林先生已服務香港多間上市公司之董事會逾十年，現為麗新製衣和麗新發展之獨立非執行董事，以及中國數碼信息有限公司和南海控股有限公司之非執行董事。林先生於二零一八年六月四日退任意科控股有限公司之獨立非執行董事。所有上述公司之已發行股份均在聯交所主板上市及買賣。

羅健豪先生，50 歲，於二零零九年三月獲委任為本公司之獨立非執行董事及現為本公司之審核委員會主席及薪酬委員會成員。

羅先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於二零一八年三月二十一日獲委任為日光(1977)控股有限公司(「日光」)的獨立非執行董事。日光的已發行股份自二零一八年四月十六日起於聯交所 GEM 上市及買賣。

羅先生於香港核數及會計行業方面具廣泛經驗，及現為香港執業會計師。於成立其會計師行之前，羅先生曾於元大證券(香港)有限公司、聯交所及安永會計師事務所任職。彼曾於二零一五年十一月三日至二零一八年七月十七日期間出任中國創意控股有限公司(於聯交所 GEM 上市)之獨立非執行董事。

獨立非執行董事(續)

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

羅先生擔任董事會成員迄今逾九年。作為長期服務之董事，羅先生對本公司之營運及業務有著深入瞭解，且多年來向本公司表達客觀意見及獨立指引。概無實質證據證明羅先生之長期服務會影響其獨立判斷。董事會信納羅先生仍將具備履行獨立非執行董事職責所需之特質及經驗，並認為於即將舉行之股東週年大會上重選羅先生為獨立非執行董事乃符合本公司及其股東整體之最佳利益。

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

請同時參閱刊載於本「董事之履歷」最後部份之附註。

麥永森先生，66 歲，於二零一二年十一月獲委任為本公司獨立非執行董事。麥先生為註冊會計師和加拿大特許會計師公會會員以及香港會計師公會會員。彼現為 I.T Limited、六福集團(國際)有限公司、香港電視網絡有限公司、金邦達寶嘉控股有限公司及晶苑國際集團有限公司之獨立非執行董事。所有前述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。麥先生自二零一五年五月起為香港房屋協會(「房協」)委員。彼於二零一八年九月六日獲選為房協監事會成員，及現為其若干委員會委員。

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

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

董事之履歷

獨立非執行董事(續)

除上文所披露者外，麥先生概無於過去三年在任何其他上市公眾公司中擔任任何董事職位，且與本公司任何董事、高層管理人員或主要或控股股東概無任何關係。於本年報日期，除與其配偶共同持有本金金額為200,000美元由LSD Bonds (2017) Limited發行於二零二二年到期息率為4.60%之有擔保票據之個人權益外，麥先生概無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「董事之履歷」最後部份之附註。

石禮謙先生，73歲，於二零一二年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼於一九九五年獲委任為太平紳士並於二零一三年七月獲頒授金紫荊星章。彼自二零零零年起擔任中國香港特別行政區政府立法會地產及建造界功能界別議員。

石先生擔任多家於聯交所主板上市之公司之獨立非執行董事，包括百利保控股有限公司、利福國際集團有限公司、莊士機構國際有限公司、新創建集團有限公司、碧桂園控股有限公司、香港鐵路有限公司、合興集團控股有限公司、澳門博彩控股有限公司、華潤水泥控股有限公司、四海國際集團有限公司、高銀金融(集團)有限公司、鷹君資產管理(冠君)有限公司(作為冠君產業信託之管理人)及富豪資產管理有限公司(作為富豪產業信託之管理人)、光大永年有限公司及資本策略地產有限公司(自二零一八年七月二十日)。此外，彼為莊士中國投資有限公司之主席及獨立非執行董事以及德祥地產集團有限公司副主席及獨立非執行董事。石先生曾任啟迪國際有限公司、德祥企業集團有限公司以及勤達集團國際有限公司(直至二零一八年一月二十六日)的獨立非執行董事。

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

附註：

根據組織章程細則，周福安先生、李子仁先生、余寶珠女士、古滿麟先生、羅健豪先生及麥永森先生將於即將舉行之股東週年大會上卸任為董事，並符合資格重選。除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據聯交所證券上市規則第13.51(2)條之任何規定須作出披露之資料。

董事會報告書

本公司董事(「**董事**」)同寅謹此提呈截至二零一八年七月三十一日止年度(「**本年度**」)之董事會報告書，連同本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)之經審核財務報表。

主要業務

於本年度內，本公司為一間投資控股公司。

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

業務回顧

本集團於本年度內之業務回顧及本集團未來業務發展以及本集團可能面對之風險及不確定性之討論分別載於本年報第4至11頁之主席報告書以及第14至28頁之管理層討論及分析。以財務關鍵表現指標對本集團於本年度內業務表現作出之分析載於本年報第12及13頁之財務摘要。本集團財務風險管理目標與政策載於綜合財務報表附註41內。此外，本集團的環境政策、與其主要持份者的關係及遵守對本集團造成重大影響的相關法律及法規之討論分別載於本年報第34至46頁之環境、社會及管治報告書以及第47至63頁之企業管治報告書。

業績及股息

本集團本年度之溢利及本集團於二零一八年七月三十一日之財務狀況之詳情載於第98至194頁之綜合財務報表及其隨附之附註。

本公司概無就本年度派付或宣派任何中期股息(二零一七年：無)。

董事會(「**董事會**」)建議於本公司即將舉行之股東週年大會(「**股東週年大會**」)上提呈股東批准派付本年度之末期股息每股普通股0.20港元(二零一七年：每股普通股0.20港元)。

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

獲准許之彌償保證及董事及高級人員責任保險

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

董事會報告書

董事

於本年度內任職及於本報告書日期仍然在任之董事如下：

執行董事(「執行董事」)

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

非執行董事(「非執行董事」)

羅臻毓
潘子翔
(亦為羅臻毓之替代董事)

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

古滿麟
林秉軍
羅健豪
麥永森
石禮謙

按照組織章程細則第 116 條之規定，周福安先生、李子仁先生、余寶珠女士、古滿麟先生、羅健豪先生及麥永森先生(統稱為「卸任董事」)將於即將舉行之股東週年大會上輪換卸任，惟符合資格且願意重選連任。

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

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

董事之履歷

董事之履歷簡介載於本年報第 64 至 72 頁。董事之其他詳情載於本報告書及本年報之其他章節。

董事之服務合約

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

董事於重大交易、安排及合約之權益

除財務報表附註 38(a) 所披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司於本年度所訂立之任何對本集團業務屬重大之交易、安排或合約中，直接或間接擁有重大權益。

董事於競爭業務之權益

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

周福安先生、林建名博士、林建康先生、林孝賢先生、余寶珠女士、李子仁先生、羅臻毓先生及潘子翔先生(統稱為「**有權益董事**」)於中國內地從事物業投資及發展之公司／實體擁有股權或其他權益及／或出任董事職務。

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

董事認購股份或債券之安排

除本公司所採納之購股權計劃(如本報告書「購股權計劃」及「董事之權益」兩節以及財務報表附註 31 所披露)及豐德麗控股有限公司(「**豐德麗**」)所採納之購股權計劃外，於本年度內任何時間，本公司或其任何控股公司及其附屬公司概無參與任何安排，致令董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事會報告書

購股權計劃

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

於二零一八年七月三十一日，涉及合共 10,234,117 股相關股份之購股權尚未行使，其中涉及 1,009,591 股相關股份之購股權乃根據二零零三年購股權計劃獲授出而涉及 9,224,526 股相關股份之購股權乃根據二零一二年購股權計劃獲授出。

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

參與者 姓名或類別	授出日期 (附註1)	購股權涉及之相關股份數目				於二零一八年 七月三十一日	行使期	每股 行使價 (港元) (附註3)
		於二零一七年 八月一日 (經調整) (附註2)	於本年度內 授出	於本年度內 行使	於本年度內 失效			
董事								
周福安	12/06/2012	1,009,591	—	—	—	1,009,591	12/06/2012– 11/06/2020	6.65
林孝賢	18/01/2013	3,219,182	—	—	—	3,219,182	18/01/2013– 17/01/2023	11.40
鄭馨豪	18/01/2013	643,836	—	—	—	643,836	18/01/2013– 17/01/2023	11.40
李子仁	18/01/2013	640,000	—	—	—	640,000	18/01/2013– 17/01/2023	11.40
小計		5,512,609	—	—	—	5,512,609		
其他合資格參與者 (合計)								
第一批	18/01/2013	4,151,508 (附註4)	—	(220,000) (附註5)	(60,000)	3,871,508	18/01/2013– 17/01/2023	11.40
第二批	26/07/2013	220,000	—	—	—	220,000	26/07/2013– 25/07/2023	9.50
第三批	16/01/2015	180,000	—	—	—	180,000	16/01/2015– 15/01/2025	8.00
第四批(附註6)	19/01/2018	—	450,000	—	—	450,000	19/01/2018– 18/01/2028	13.52
小計		4,551,508	450,000	(220,000)	(60,000)	4,721,508		
總計		10,064,117	450,000	(220,000)	(60,000)	10,234,117		

購股權計劃(續)

附註：

1. 購股權已於授出日期歸屬。
2. 本公司股東於二零一七年八月十四日舉行之股東特別大會上批准，按每五十(50)股本公司股本中每股面值0.10港元之已發行及尚未發行普通股合併為一(1)股本公司股本中每股面值5.00港元之普通股，並自二零一七年八月十五日起生效(「股份合併」)。尚未行使購股權涉及之相關股份數目已因股份合併而作出調整。
3. 購股權之行使價或會因供股、紅股發行或本公司股本之其他類似變動而作出調整。除於二零一八年一月十九日授出之購股權外，尚未行使之購股權之行使價已因股份合併而作出調整。
4. 於二零一三年一月十八日，林建岳博士(按香港法例第571章證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東)獲授予一份可認購合共321,918股本公司股份之購股權(計及股份合併之影響後)。
5. 於本年度，已就本公司合資格參與者(並非本公司之董事)按行使價每股11.40港元行使二零一二年購股權計劃項下之購股權而發行合共220,000股每股面值5.00港元之普通股。於緊接行使有關購股權日期前，本公司股份之加權平均收市價為每股13.17港元。
6. 於緊接授出有關購股權日期前，本公司股份之收市價為13.50港元。

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

二零零三年購股權計劃之修訂

於年末後，股東於二零一八年八月八日舉行之股東特別大會上批准二零零三年購股權計劃之若干修訂及確認根據二零零三年購股權計劃授出之購股權持續有效。該等修訂之詳情載於本公司日期為二零一八年七月二十三日之通函。

於本報告書日期(「報告書日期」)，(i)就根據二零零三年購股權計劃(於二零一八年八月八日經修訂)所授出之尚存購股權涉及仍未行使之相關股份而言，最多1,009,591股本公司股份可供發行，佔於報告書日期之已發行股份約0.31%；及(ii)根據二零一二年購股權計劃可進一步授出最多可認購22,747,299股股份之購股權，連同根據二零一二年購股權計劃所授出且於報告書日期仍未行使之購股權所涉及之9,224,526股相關股份，合共31,971,825股股份可根據二零一二年購股權計劃予以發行，佔本公司於報告書日期已發行股份約9.78%。

二零零三年購股權計劃(於二零一八年八月八日經修訂)及二零一二年購股權計劃之進一步詳情載於財務報表附註31。

董事會報告書

董事之權益

下列於二零一八年七月三十一日在任之本公司董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於當日在本公司或其任何相聯法團(按香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)之涵義)之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下之權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉(如有));或(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於本公司須存置之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中;或(c)根據本公司採納之董事及指定僱員進行證券交易之守則(「證券守則」)規定以其他方式知會本公司及聯交所;或(d)為董事知悉:

(1) 本公司

於本公司每股面值5.00港元之普通股(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	身份	股份數目		相關股份數目		總計	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註2)
		個人權益	公司權益	個人權益 (附註1)			
周福安	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	600,000 (附註3)	1,009,591	1,609,591	0.49%	
林孝賢	實益擁有人	無	無	3,219,182	3,219,182	0.98%	
鄭馨豪	實益擁有人	無	無	643,836	643,836	0.20%	
李子仁	實益擁有人	無	無	640,000	640,000	0.20%	

附註:

1. 相關股份權益指根據本公司購股權計劃授予董事之購股權中之權益。有關詳情載於本報告書「購股權計劃」一節。
2. 該百分比乃根據於二零一八年七月三十一日之已發行股份總數(即327,044,134股股份)計算。
3. 該等股份由周福安先生實益擁有其全部已發行股本之The Orchid Growers Association Limited持有。

董事之權益(續)

(2) 相聯法團

豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)

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

董事姓名	身份	豐德麗 股份數目 個人權益	相關豐德麗 股份數目 個人權益	總計	佔已發行 豐德麗 股份總數之 概約百分比 (附註1)
周福安	實益擁有人	無	6,216,060 (附註2)	6,216,060	0.42%
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	12,432,121 (附註3)	15,226,564	1.02%

附註：

1. 該百分比乃根據於二零一八年七月三十一日之已發行豐德麗股份總數(即1,491,854,598股豐德麗股份)計算。
2. 豐德麗於二零一二年六月五日向周福安先生授予一份購股權，可於自二零一二年六月五日至二零二二年六月四日止期間認購合共6,216,060股豐德麗股份，行使價為每股豐德麗股份0.92港元。
3. 豐德麗於二零一三年一月十八日向林孝賢先生授予一份購股權，可於自二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間認購合共12,432,121股豐德麗股份，行使價為每股豐德麗股份1.612港元。

除上文所披露者外，於二零一八年七月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有好倉及淡倉之權益，而須知會本公司及聯交所、登記於董事及主要行政人員登記冊中、根據證券守則知會或以其他方式為董事所知悉。

董事會報告書

董事之權益(續)

於二零一八年五月二十七日，Transtrend Holdings Limited(「要約人」，麗新發展有限公司(「麗新發展」)之全資附屬公司)提出有條件自願性全面現金要約(「豐德麗要約」)，以收購豐德麗全部已發行股份(麗新發展、要約人或彼等各自之附屬公司已持有或同意將予收購者除外)(「豐德麗股份要約」)及註銷豐德麗全部尚未行使之購股權(「豐德麗購股權要約」)。詳情載於本公司、麗新發展、麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」，麗新發展之最終控股公司)、豐德麗及要約人日期為二零一八年五月二十七日之聯合公佈內。

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

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

於本報告書日期，下列董事及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)在本公司下列相聯法團(按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權益或淡倉：

(a) 麗新製衣

於麗新製衣之普通股(「麗新製衣股份」)及相關麗新製衣股份之好倉

董事姓名	身份	麗新製衣股份數目		相關麗新製衣股份數目		總計	佔已發行麗新製衣股份總數之概約百分比 (附註1)
		個人權益	公司權益	個人權益	公司權益		
林建名	實益擁有人	1,007,075	無	無		1,007,075	0.26%
周福安	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	202,422 (附註2)	3,819,204 (附註3)		4,021,626	1.04%
余寶珠	實益擁有人	825,525	無	無		825,525	0.21%
林孝賢	實益擁有人	12,283,938	無	7,571,626 (附註4)		19,855,564	5.16%

董事之權益(續)

(a) 麗新製衣(續)

附註：

1. 該百分比乃根據於本報告書日期之已發行麗新製衣股份總數(即385,137,657股麗新製衣股份)計算。
2. 該等麗新製衣股份由周福安先生實益擁有其全部已發行股本之The Orchid Growers Association Limited持有。
3. 麗新製衣於二零一七年六月十九日向周福安先生授予一份購股權，可於自二零一七年六月十九日至二零二七年六月十八日止期間認購合共3,819,204股麗新製衣股份(計及麗新製衣股份合併之影響後)，行使價為每股麗新製衣股份15.00港元(計及麗新製衣股份合併之影響後)。
4. 麗新製衣於二零一三年一月十八日向林孝賢先生授予一份購股權，可於自二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間認購合共3,752,422股麗新製衣股份(計及麗新製衣股份合併之影響後)，行使價為每股麗新製衣股份6.05港元(計及麗新製衣股份合併之影響後)。

麗新製衣於二零一七年六月十九日向林孝賢先生授予一份購股權，可於自二零一七年六月十九日至二零二七年六月十八日止期間認購合共3,819,204股麗新製衣股份(計及麗新製衣股份合併之影響後)，行使價為每股麗新製衣股份15.00港元(計及麗新製衣股份合併之影響後)。

(b) 麗新發展

於麗新發展之普通股(「麗新發展股份」)及相關麗新發展股份之好倉

董事姓名	身份	麗新發展股份數目			相關麗新發展股份數目		佔已發行麗新發展股份總數之概約百分比 (附註1)
		個人權益	家庭權益	公司權益	個人權益	總計	
周福安	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	400,000 (附註2)	3,773,081 (附註3)	4,173,081	0.69%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	4,173,081 (附註4)	4,173,081	0.69%
余寶珠	實益擁有人	26,919	無	無	無	26,919	0.01%
李子仁	實益擁有人/ 配偶權益	無	4,000 (附註5)	無	832,000 (附註6)	836,000	0.14%

董事會報告書

董事之權益(續)

(b) 麗新發展(續)

附註：

1. 該百分比乃根據於本報告書日期之已發行麗新發展股份總數(即606,076,614股麗新發展股份)計算。
2. 該等麗新發展股份由周福安先生實益擁有其全部已發行股本之The Orchid Growers Association Limited持有。
3. 麗新發展於二零一二年六月五日向周福安先生授予一份購股權，可於自二零一二年六月五日至二零二二年六月四日止期間認購合共3,773,081股麗新發展股份(計及麗新發展股份合併之影響後)，行使價為每股麗新發展股份5.35港元(計及麗新發展股份合併之影響後)。
4. 麗新發展於二零一三年一月十八日向林孝賢先生授予一份購股權，可於自二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間認購合共4,173,081股麗新發展股份(計及麗新發展股份合併之影響後)，行使價為每股麗新發展股份16.10港元(計及麗新發展股份合併之影響後)。
5. 李子仁先生被視為於由其配偶所持有之4,000股麗新發展股份中擁有權益。
6. 麗新發展於二零一三年一月十八日向李子仁先生授予一份購股權，可於自二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間認購合共832,000股麗新發展股份(計及麗新發展股份合併之影響後)，行使價為每股麗新發展股份16.10港元(計及麗新發展股份合併之影響後)。

(c) LSD Bonds (2017) Limited

於二零二二年到期的4.6%有擔保票據之好倉

董事姓名	身份	權益性質	本金額
麥永森	實益擁有人	私人	200,000 美元 (附註)

附註：該等票據由麥永森先生及其配偶共同持有。

(d) 豐德麗

於豐德麗股份之好倉

董事姓名	身份	豐德麗股份數目	佔已發行
		個人權益	豐德麗股份 總數之概約 百分比 (附註1)
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	0.19%

附註：

1. 該百分比乃根據於本報告書日期之已發行豐德麗股份總數(即1,491,854,598股豐德麗股份)計算。
2. 根據豐德麗購股權計劃之條款，全部購股權將於豐德麗股份要約截止後失效。因此，林孝賢先生之一份包括合共12,432,121股相關豐德麗股份之購股權已於二零一八年八月二十二日失效。
3. 於二零一八年七月二十七日，周福安先生提交豐德麗購股權要約接納書以註銷其全部尚未行使之一份包括合共6,216,060股相關豐德麗股份之購股權。於二零一八年八月八日，豐德麗購股權要約於所有方面已成為無條件，而周先生之購股權經已相應註銷。

主要股東及其他人士之權益

於二零一八年七月三十一日，據任何本公司董事或主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，於登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊（「股東登記冊」）之股份及相關股份中擁有以下好倉5%或以上之權益或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權（「投票權」）之法團或個人（不包括本公司董事或主要行政人員）（即按上市規則主要股東之涵義）之詳情如下：

(A) 於本公司股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
主要股東				
豐德麗控股有限公司 (「豐德麗」)	受控制公司擁有人	公司	165,485,406 (附註2)	50.60%
麗新發展有限公司 (「麗新發展」)	受控制公司擁有人	公司	165,485,406 (附註2)	50.60%
麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」)	受控制公司擁有人	公司	165,485,406 (附註2)	50.60%
林建岳	受控制公司擁有人	公司	165,485,406 (附註3)	50.60%
Merit Worth Limited (「MWL」)	實益擁有人及 受控制公司擁有人	公司	165,485,406 (附註4)	50.60%
Silver Glory Securities Limited (「SGS」)	實益擁有人	公司	77,780,773 (附註4)	23.78%
凱德置地中國控股私人有限公司 (「凱德中國」)	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註5)	19.69%
CapitaLand China Investments Limited (「CapitaLand Investments」)	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註5)	19.69%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. (「CapitaLand Cayman」)	實益擁有人	公司	64,400,000	19.69%
凱德置地有限公司	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註5)	19.69%
淡馬錫控股私人有限公司 (「淡馬錫」)	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註5)	19.69%

董事會報告書

主要股東及其他人士之權益(續)

(A) 於本公司股份之好倉(續)

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
其他人士				
Third Avenue Management LLC	投資經理	公司	23,941,600 (附註6)	7.32%
Third Avenue Management LLC (代表 Whitman High Conviction Fund)	實益擁有人	公司	23,941,600 (附註6)	7.32%
余卓兒	實益擁有人	私人	26,595,837 (附註7)	8.13%
余少玉	實益擁有人	私人	26,595,837 (附註7)	8.13%

附註：

1. 該百分比乃根據於二零一八年七月三十一日之已發行股份總數(即327,044,134股股份)計算。
2. 該等於本公司之權益相當於由MWL(87,704,633股股份或全部已發行股份約26.82%)及SGS(77,780,773股股份或全部已發行股份約23.78%)實益擁有之所有股份，該兩間公司均為豐德麗之全資附屬公司。豐德麗約36.94%權益由麗新發展擁有，而麗新發展約56.10%權益則由麗新製衣擁有。因此，麗新發展及麗新製衣均被視為於豐德麗所持有之同一批165,485,406股股份中擁有權益。於本報告書日期，豐德麗由麗新發展擁有約77.38%權益。
3. 林建岳博士因其個人及被視為擁有麗新製衣約41.87%已發行股本之權益(不包括購股權)，而被視為於豐德麗持有之同一批165,485,406股股份中擁有權益。
4. SGS由MWL全資擁有，而MWL則由豐德麗全資擁有。因此，MWL被視為於SGS持有之77,780,773股股份中擁有權益，而豐德麗被視為於MWL持有及視為持有之165,485,406股股份中擁有權益。
5. 此等於本公司之權益相當於由CapitaLand Cayman實益擁有之股份。CapitaLand Cayman由凱德中國全資擁有，而凱德中國則由CapitaLand Investments全資擁有，CapitaLand Investments則由凱德置地有限公司全資擁有。由於其於凱德置地有限公司已發行股本中持有約39.99%權益，故淡馬錫被視為於CapitaLand Cayman所持有之同一批64,400,000股股份中擁有權益。
6. 代表Whitman High Conviction Fund之Third Avenue Management LLC持有23,941,600股股份(計及本公司股份合併之影響後)。
7. 余卓兒先生及余少玉女士均視作擁有相同之26,595,837股股份之權益，而該等股份為彼等共同持有。

主要股東及其他人士之權益(續)

(B) 於本公司相關股份之好倉

姓名	身份	相關股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人	321,918(附註2)	0.10%

附註：

1. 該百分比乃根據於二零一八年七月三十一日之已發行股份總數(即327,044,134股股份)計算。
2. 相關股份權益指於根據本公司購股權計劃向林建岳博士授予之購股權中擁有之權益，詳情載於本報告書「購股權計劃」一節。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零一八年七月三十一日，有任何其他法團或個人於登記於股東登記冊中之股份或相關股份中擁有投票權或5%或以上權益或淡倉。

控股股東之重大合約權益

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

持續關連交易

本公司於本年度擁有若干持續關連交易(定義見上市規則)，其詳情簡述如下：

1. 雅詩閣管理協議

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

持續關連交易(續)

1. 雅詩閣管理協議(續)

根據雅詩閣管理協議，

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

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

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

於本年度，該等已付或應付雅詩閣之費用為人民幣 7,838,000 元(相當於約 9,432,000 港元)。

2. 出租及／或許可使用物業協議備忘錄

於二零一七年七月三十一日，本公司、麗新製衣國際有限公司(「**麗新製衣**」)，連同其附屬公司統稱為「**麗新製衣集團**」、麗新發展有限公司(「**麗新發展**」)，連同其附屬公司統稱為「**麗新發展集團**」、豐德麗控股有限公司(「**豐德麗**」)，連同其附屬公司統稱為「**豐德麗集團**」及寰亞傳媒集團有限公司(「**寰亞傳媒**」)，連同其附屬公司統稱為「**寰亞傳媒集團**」訂立一份續訂協議(「**續訂協議**」)，以續訂日期為二零一四年二月十四日之協議備忘錄，內容有關出租及／或許可麗新集團成員公司(包括本集團、麗新製衣集團、麗新發展集團、豐德麗集團及寰亞傳媒集團)使用多項物業之所有現有或日後之交易(「**該等交易**」)。

根據續訂協議，(i) 各相關交易應受按一般商業條款訂立之書面協議規管及(ii) 應付及／或應收租金或費用應根據當時市場或可比較租金或費用(包括物業管理費)而釐定。續訂協議年期為三年，由二零一七年八月一日起至二零二零年七月三十一日止。

持續關連交易(續)

2. 出租及／或許可使用物業協議備忘錄(續)

根據續訂協議，本公司已分別(i)就本年度以及截至二零一九年及二零二零年七月三十一日止各財政年度與麗新製衣集團及麗新發展集團訂立之該等交易採納最高年度上限金額總額(「上限金額」) 4,100,000 港元、4,400,000 港元及 4,800,000 港元，及(ii)就本年度以及截至二零一九年及二零二零年七月三十一日止各財政年度與豐德麗集團(包括寰亞傳媒集團但不包括本集團)訂立之該等交易採納上限金額 10,200,000 港元、11,000,000 港元及 11,900,000 港元。續訂協議之詳情載於本公司、麗新製衣、麗新發展、豐德麗及寰亞傳媒聯合刊發日期為二零一七年七月三十一日之公佈。

豐德麗為本公司之控股股東，故為本公司之關連人士。據此，豐德麗集團及本集團間的該等交易構成本公司的持續關連交易。

林建岳博士(「林博士」)為本公司之關連人士，此乃由於彼現時於本公司多家附屬公司擔任董事。

林博士為麗新製衣之控股股東，且由於麗新發展為麗新製衣之附屬公司，麗新製衣及麗新發展均為林博士之聯繫人，故為本公司的關連人士。據此，本集團、麗新製衣集團及麗新發展集團間的該等交易構成本公司的持續關連交易。

於本年度，已收或應收麗新發展集團之租金及管理費收入及已付或應付麗新發展集團之租金及管理費分別為 67,000 港元及 2,694,000 港元。

於本年度，已收或應收豐德麗集團(包括寰亞傳媒集團但不包括本集團)之租金及管理費收入為 8,759,000 港元。

獨立非執行董事已審閱列於上文第 1 及 2 段之持續關連交易，並確認有關交易乃：

- (a) 在本集團的一般及日常業務中訂立；
- (b) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (c) 根據規管有關交易的協議進行，條款屬公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

持續關連交易(續)

2. 出租及／或許可使用物業協議備忘錄(續)

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

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

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

定息優先票據及有擔保票據

於二零一三年四月二十五日，本集團發行於二零一八年到期本金總額為人民幣1,800,000,000元之6.875%定息優先票據。於本年度，本公司已於到期日悉數贖回所有未償還定息優先票據。

於二零一八年一月十八日，本集團發行於二零二三年到期本金總額為350,000,000美元之5.65%有擔保票據。有擔保票據之詳情載於財務報表附註28。

股本

本年度內本公司股本之變動詳情載於財務報表附註30。

可分派儲備

於二零一八年七月三十一日，本公司可供分派儲備為831,764,000港元，其中包括保留盈利及匯兌波動儲備。

本公司的股份溢價賬為4,085,811,000港元，根據開曼群島公司法，可用作向各股東進行分派或派付股息，條件是本公司於緊隨建議支付分派或派付股息當日後能償還於日常業務過程中到期的債務。

主要附屬公司

於二零一八年七月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情載於財務報表附註43。

慈善及其他用途之捐款

本年度內本集團作出為數共4,014,000港元之捐款作慈善或其他用途。

優先權

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

財務資料概要

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

主要客戶及供應商

本年度內來自本集團五大客戶之營業額或銷售額合共佔本集團總營業額少於30%。本年度內來自本集團五大供應商之採購額合共佔本集團總採購額約54%，其中最大供應商佔本集團本年度總採購額約21%。

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

根據上市規則第十三章第 13.21 段之披露事項

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

於二零一七年十月二十七日，本公司的兩間非全資附屬公司(作為借款人)訂立融資協議，據此，兩名借款人獲授予兩筆分別最多人民幣 670,000,000 元及人民幣 68,000,000 元為期十年之貸款融資。根據該等協議，豐德麗不得在未經貸款人同意之情況下減少其於兩名借款人之 20% 控股權益(經本公司間接持有之部份除外)。倘違反該契約，貸款人可(其中包括)宣佈該融資項下之未償還負債即時到期，並取消餘下未提取融資。

購買、出售或贖回上市證券

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

公眾持股量

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

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於本年報第 47 至 63 頁之企業管治報告書內。

獨立非執行董事之獨立性

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

股票掛鈎協議

於本年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議，惟本報告書上文「購股權計劃」一節中之將予授出之購股權除外。

審核委員會之審閱

本公司之審核委員會由三名成員組成，包括本公司兩名獨立非執行董事羅健豪先生及林秉軍先生以及一名非執行董事羅臻毓先生。審核委員會已與管理層審閱本公司於本年度之經審核綜合財務報表。

獨立核數師

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

代表董事會

主席

周福安

香港

二零一八年十月二十五日

股東信息

股份持有人的稅項

(a) 香港

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

產生自或源自於香港之買賣股份溢利可能亦須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法例,轉讓及或以其他方式處置股份無須繳納開曼群島印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

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

重要日期

股東及投資者務請注意下列本公司之重要日期並採取適當之行動:

二零一七年至二零一八年財政年度

年度業績公佈	二零一八年十月二十五日
將過戶文件送交香港股份過戶登記分處(「登記處」) 以確定享有出席二零一八年股東週年大會(「股東週年大會」) 及於會上投票之權利之最後時間及日期	二零一八年十二月十七日下午四時三十分
二零一八年股東週年大會	二零一八年十二月二十一日
股份之股息除淨	二零一八年十二月二十八日
暫停辦理香港股東名冊分冊過戶登記手續	二零一九年一月三及四日
建議取得末期股息之資格之記錄日期	二零一九年一月四日
將以股代息計劃文件送交登記處之最後時間及日期	二零一九年一月二十五日下午四時三十分
派付末期股息	二零一九年二月十三日

二零一八年至二零一九年財政年度

中期業績公佈	二零一九年三月三十一日或之前
年度業績公佈	二零一九年十月三十一日或之前



致：麗豐控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核刊載於第 98 至 194 頁麗豐控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，當中包括於二零一八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，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「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」)真實及公平地反映 貴集團於二零一八年七月三十一日之綜合財務狀況，以及其於截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見之基礎

我們已按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計工作。我們在該等準則下承擔之責任已在本報告核數師對審計綜合財務報表之責任一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中之其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得之審計憑證能充足及適當地為我們之審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們之專業判斷，認為對本期綜合財務報表之審計最為重要之事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨之意見。就下列各事項而言，我們是在該背景下提供在審計中處理該事項之方式。

我們已經履行了本報告核數師對審計綜合財務報表之責任部分所述的責任，包括與該等事項的責任。因此，我們的審計包括執程序，以應對我們對綜合財務報表重大錯誤陳述風險的評估。我們的審計程序(包括處理以下事項而採取的程序)的結果，為我們對隨附的綜合財務報表所發表的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告書

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們之審計如何處理關鍵審計事項
投資物業公平值估計	
<p>於二零一八年七月三十一日，貴集團按公平值計量之投資物業為172億港元。</p> <p>管理層於釐定投資物業之公平值時須作出重大估計及判斷。為協助管理層釐定公平值，貴集團已於報告期末聘請外部估值師對投資物業進行估值。</p> <p>有關估計投資物業之公平值之相關披露載於綜合財務報表附註15。</p>	<p>我們已對估值師之客觀性、獨立性及能力進行評價。</p> <p>我們亦已委派內部估值專家協助我們評價所採用之估值技術。我們亦通過詢問管理層及參考歷史信息及公開市場信息，測試選定樣本之相關主要估計及假設。</p>
中國內地土地增值稅	
<p>貴集團須就貴集團於中國內地之物業發展項目繳納土地增值稅(「土地增值稅」)。</p> <p>貴集團尚未與稅務機關就其若干物業開發項目落實其土地增值稅之計算方法及款項。管理層於釐定該等項目之土地增值稅撥備時須作出重大判斷及估計。就有關稅務機關可能採取之決定所作出假設之變動可對財務報表中記錄之土地增值稅撥備水平構成重大影響。最終稅務結果可能有別於最初記錄之金額。</p> <p>有關土地增值稅之相關披露載於綜合財務報表附註10。</p>	<p>我們已委派內部稅務專家協助我們評估管理層編製之土地增值稅計算方法，包括分析及評價管理層所採用之估計及假設，以及土地增值稅撥備是否充分及完備。</p>

年報所載之其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報所載之信息，惟綜合財務報表及我們之核數師報告除外。

我們對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式之鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表之審計，我們之責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解之情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述之情況。基於已執行之工作，倘我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事對綜合財務報表之責任

貴公司之董事須負責根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實及公平之綜合財務報表，以及負責釐定董事認為必要之內部監控，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。

在擬備綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

貴公司董事在審核委員會協助下，須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師對審計綜合財務報表之責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。本報告書僅向全體股東報告，而不作其他用途。我們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。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

核數師對審計綜合財務報表之責任(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，並保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告書的審計項目合夥人是李美群。

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

二零一八年十月二十五日

綜合收益表

截至二零一八年七月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
營業額	5	950,822	1,326,682
銷售成本		(271,505)	(662,438)
毛利		679,317	664,244
其他收入及收益	5	191,237	151,596
銷售及市場推廣費用		(41,315)	(93,629)
行政費用		(312,126)	(300,597)
其他經營費用淨額		(56,084)	(124,050)
貨幣掉期公平值增值	23	—	111,657
投資物業公平值增值	15	860,037	800,104
經營溢利	7	1,321,066	1,209,325
融資成本	6	(205,090)	(166,083)
應佔合營公司溢利		440,221	609,562
應佔聯營公司虧損		(192)	—
除稅及稅項賠償保證前溢利		1,556,005	1,652,804
稅項	10	(357,229)	(556,156)
稅項賠償保證	10	92,695	493,936
本年度溢利		1,291,471	1,590,584
歸屬：			
本公司擁有人		1,180,117	1,477,452
非控制性權益		111,354	113,132
		1,291,471	1,590,584
本公司擁有人應佔每股盈利：	12		
基本		3.615 港元	4.547 港元
攤薄		3.600 港元	4.542 港元

綜合全面收益表

截至二零一八年七月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度溢利		1,291,471	1,590,584
將於其後期間重新分類至收益表之 扣除稅項後之其他全面收益／(開支)			
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額		(208,768)	(134,482)
應佔合營公司之其他全面收益／(開支)		(9,457)	2,934
應佔一聯營公司之其他全面開支		(15)	—
現金流量對沖：			
年內產生之對沖工具公平值變動之有效部份	23	161,845	(101,887)
計入綜合收益表之匯兌收益／(虧損)之重新分類調整		(134,959)	69,653
		26,886	(32,234)
於貨幣掉期到期時解除儲備	23	(35,055)	—
		(226,409)	(163,782)
本年度全面收益總額		1,065,062	1,426,802
歸屬：			
本公司擁有人		964,858	1,314,396
非控制性權益		100,204	112,406
		1,065,062	1,426,802

綜合財務狀況表

於二零一八年七月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	2,409,449	1,703,731
預付地租	16	4,183	4,397
投資物業	15	18,207,822	16,457,221
發展中物業	14	407,899	1,341,974
於合營公司之投資	17	1,849,437	1,387,570
於聯營公司之投資	18	5,932	343
衍生金融工具	23	2,531	—
非流動資產總值		22,887,253	20,895,236
流動資產			
發展中物業	14	1,718,163	213,818
落成待售物業		776,776	904,811
應收賬款、按金及預付款項	19	370,458	256,671
預付稅項		37,687	42,844
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	20	1,073,642	571,022
現金及現金等值項目	20	1,364,285	2,057,346
分類為持作出售之資產	21	—	4,046,512
		5,341,011	278,531
流動資產總值		5,341,011	4,325,043
流動負債			
應付賬款及應計費用	22	1,421,643	957,047
已收按金及遞延收入		369,789	245,024
計息銀行貸款	24	200,669	82,031
定息優先票據	27	—	2,080,366
衍生金融工具	23	—	208,223
來自一合營公司貸款	17	218,542	192,731
應付稅項		112,982	104,958
流動負債總值		2,323,625	3,870,380
流動資產淨值		3,017,386	454,663
資產總值減流動負債		25,904,639	21,349,899

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產總值減流動負債		25,904,639	21,349,899
非流動負債			
已收長期按金		144,235	140,240
計息銀行貸款	24	3,572,464	2,814,062
來自一前主要股東墊款	25	53,719	54,143
來自一同系附屬公司貸款	26	248,509	218,279
來自一合營公司貸款	17	426,156	649,779
有擔保票據	28	2,725,518	—
遞延稅項負債	29	2,945,714	2,704,032
非流動負債總值		10,116,315	6,580,535
		15,788,324	14,769,364
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	30	1,635,221	1,628,509
儲備	32	13,867,646	12,955,602
		15,502,867	14,584,111
非控制性權益		285,457	185,253
		15,788,324	14,769,364

周福安
董事

林孝賢
董事

綜合權益變動表

截至二零一八年七月三十一日止年度

附註	本公司擁有人應佔										非控制性權益	總計
	已發行股本	股份溢價賬	資產重估儲備	購股權儲備	對沖儲備	匯兌波動儲備	資本儲備	法定儲備	保留盈利	小計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一六年七月三十一日及二零一六年八月一日	1,619,770	4,069,257	68,959	29,424	40,403	827,098	137,165	241,397	6,281,294	13,314,767	72,847	13,387,614
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	1,477,452	1,477,452	113,132	1,590,584
本年度扣除稅項後之其他全面收益/(開支)：												
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	(133,756)	—	—	—	(133,756)	(726)	(134,482)
應佔合營公司之其他全面收益	—	—	—	—	—	2,934	—	—	—	2,934	—	2,934
現金流量對沖之虧損淨額	23	—	—	—	(32,234)	—	—	—	—	(32,234)	—	(32,234)
本年度扣除稅項後之全面收益/(開支)總額	—	—	—	—	(32,234)	(130,822)	—	—	1,477,452	1,314,396	112,406	1,426,802
行使購股權時發行股份	30	3,000	2,361	—	(1,371)	—	—	—	—	3,990	—	3,990
購股權失效時解除儲備	—	—	—	(170)	—	—	—	—	170	—	—	—
轉撥自資產重估儲備	—	—	(68,959)	—	—	—	—	—	68,959	—	—	—
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	28,208	(28,208)	—	—	—
應佔合營公司法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	59,300	(59,300)	—	—	—
代替現金股息所發行之股份	30	5,739	3,639	—	—	—	—	—	—	9,378	—	9,378
已付二零一六年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(58,420)	(58,420)	—	(58,420)
於二零一七年七月三十一日及二零一七年八月一日	1,628,509	4,075,257*	—*	27,883*	8,169*	696,276*	137,165*	328,905*	7,681,947*	14,584,111	185,253	14,769,364
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	1,180,117	1,180,117	111,354	1,291,471
本年度扣除稅項後之其他全面收益/(開支)：												
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	(197,618)	—	—	—	(197,618)	(11,150)	(208,768)
應佔合營公司之其他全面開支	—	—	—	—	—	(9,457)	—	—	—	(9,457)	—	(9,457)
應佔一聯營公司之其他全面開支	—	—	—	—	—	(15)	—	—	—	(15)	—	(15)
現金流量對沖之收益淨額	23	—	—	—	26,886	—	—	—	—	26,886	—	26,886
於貨幣掉期到期時解除儲備	23	—	—	—	(35,055)	—	—	—	—	(35,055)	—	(35,055)
本年度扣除稅項後之全面收益/(開支)總額	—	—	—	—	(8,169)	(207,090)	—	—	1,180,117	964,858	100,204	1,065,062
行使購股權時發行股份	30	1,100	2,033	—	(625)	—	—	—	—	2,508	—	2,508
以權益支付之購股權安排	31	—	—	2,441	—	—	—	—	—	2,441	—	2,441
購股權失效時解除儲備	—	—	—	(170)	—	—	—	—	170	—	—	—
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	12,919	(12,919)	—	—	—
應佔合營公司法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	31,521	(31,521)	—	—	—
代替現金股息所發行之股份	30	5,612	8,521	—	—	—	—	—	—	14,133	—	14,133
已付二零一七年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(65,184)	(65,184)	—	(65,184)
於二零一八年七月三十一日	1,635,221	4,085,811*	—*	29,529*	—*	489,186*	137,165*	373,345*	8,752,610*	15,502,867	285,457	15,788,324

* 綜合財務狀況表中之綜合儲備 13,867,646,000 港元(二零一七年：12,955,602,000 港元)乃由該等儲備賬目構成。

綜合現金流量表

截至二零一八年七月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營活動之現金流量			
除稅及稅項賠償保證前溢利		1,556,005	1,652,804
調整：			
投資物業公平值增值	15	(860,037)	(800,104)
融資成本	6	205,090	166,083
應佔合營公司溢利		(440,221)	(609,562)
應佔聯營公司虧損		192	—
利息收入	5	(38,887)	(22,595)
折舊	7	78,433	72,226
預付地租攤銷	7	188	178
匯兌差異淨額	7	31,509	58,715
撇減發展中物業至可變現淨值	7	38,222	—
處置物業、廠房及設備項目虧損	7	2,315	242
貨幣掉期公平值增值	7	(38,049)	(111,657)
於損益確認之有效對沖之無效部分	7	—	7,925
以權益支付之購股權開支	7	2,441	—
撇減已落成待售物業至可變現淨值／ (撇減已落成待售物業至可變現淨值撥回)	7	122	(3,829)
物業交換之收益	7	(41,379)	—
		495,944	410,426
落成待售物業減少		109,230	558,930
發展中物業增加		(537,140)	(488,333)
應收賬款、按金及預付款項減少／(增加)		(113,787)	110,397
添置分類為持作出售之資產		—	(23,374)
應付賬款及應計費用、已收短期按金及遞延收入增加／(減少)		146,582	(349,418)
已收長期按金增加		3,995	15,851
		104,824	234,479
營運產生之現金		104,824	234,479
已收稅項賠償保證	10	92,695	493,936
已付中國內地稅項淨額		(66,415)	(531,455)
		131,104	196,960
經營活動所產生之現金流量淨額			
投資活動之現金流量			
已收利息		38,887	22,595
購買物業、廠房及設備項目		(520,282)	(258,799)
添置投資物業		(448,080)	(662,882)
墊付一合營公司之貸款		(32,544)	(60)
於聯營公司之投資		(314)	(283)
墊付聯營公司之貸款		(5,482)	(60)
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘減少／(增加)		(506,763)	485,327
		(1,474,578)	(414,162)
投資活動所使用之現金流量淨額			

綜合現金流量表

截至二零一八年七月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
融資活動之現金流量			
發行股份之所得款項		2,508	3,990
發行有擔保票據之所得款項(扣除發行開支)	28	2,712,758	—
新增銀行貸款(扣除直接成本)		1,071,373	483,638
償還銀行貸款		(184,202)	(640,585)
來自一同系附屬公司貸款		66,720	27,888
一同系附屬公司之貸款還款		(37,000)	(29,000)
來自一合營公司貸款		—	609,490
一合營公司之貸款還款		(207,929)	(342,143)
已付利息及銀行融資費用		(422,111)	(318,056)
已付股息	11	(51,051)	(49,042)
償還定息優先票據	27	(2,243,270)	—
貨幣掉期到期所產生之現金流出淨額	23	(45,915)	—
融資活動所產生/(使用)之現金流量淨額		661,881	(253,820)
現金及現金等值項目減少淨額		(681,593)	(471,022)
年初之現金及現金等值項目		2,057,346	2,546,240
匯率變動之影響淨額		(11,468)	(17,872)
年終之現金及現金等值項目		1,364,285	2,057,346
現金及現金等值項目結餘之分析			
無抵押及無限制現金及銀行結餘	20	1,001,253	1,776,001
無抵押及無限制定期存款	20	363,032	281,345
綜合財務狀況表及綜合現金流量表所列 之現金及現金等值項目		1,364,285	2,057,346

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

1. 公司及集團資料

麗豐控股有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之有限公司。

本公司之主要營業地點為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。

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

有關主要附屬公司之詳情載列於財務報表附註43。

董事認為，於二零一八年七月三十一日，本公司之控股公司及最終控股公司為豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)，其於百慕達註冊成立及於香港上市。報告期後，麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)(於香港註冊成立及於香港上市)於二零一八年八月八日成為本公司之最終控股公司。進一步詳情載於財務報表附註45。

2.1 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製而成。財務報表乃按歷史成本慣例編製而成，惟按公平值計量之落成投資物業、若干在建中投資物業及衍生金融工具除外。分類為持作出售之非流動資產乃按其賬面值及公平值減出售成本中較低者列賬，如附註2.4所進一步詳述。除另有指明者外，此等財務報表以港元(「港元」)呈列，所有價值均調整至最接近之千元。

綜合基準

截至二零一八年七月三十一日止年度，綜合財務報表已併入本公司及其附屬公司之財務報表。附屬公司指受本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。倘本集團透過參與投資對象業務而享有或有權取得投資對象之可變回報，且有能力行使對投資對象之權力影響有關回報，則本集團擁有該實體之控制權(即現時賦予本集團指揮投資對象相關活動之能力)。

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

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

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

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

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

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

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

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已首次於本年度之財務報表中採納以下香港財務報告準則修訂本：

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

香港會計準則第7號修訂本要求實體提供之披露有助財務報表用戶評估融資活動引致之負債變動，包括現金流量變動及非現金變動。融資活動引致之負債變動之披露於財務報表附註33提供。

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

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ²
香港財務報告準則第2號修訂本	股份付款交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號修訂本	香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務 報告準則第4號保險合約一併應用 ¹
香港財務報告準則第15號修訂本	客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償的提前還款特性 ²
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算 ²
香港會計準則第28號修訂本	聯營公司及合營公司之長期權益 ²
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號 (二零一一年)修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資 ⁴
香港會計準則第40號修訂本	投資物業轉讓 ¹
二零一四年至二零一六年週期之 年度改進所載香港財務報告準則 第1號修訂本	首次採納香港財務報告準則 ¹
二零一四年至二零一六年週期之 年度改進所載香港會計準則 第28號修訂本	投資於聯營公司及合營公司 ¹
二零一五年至二零一七年週期之 年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及香港會計準則第23號(修訂本) ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

有關香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之進一步資料如下：

香港財務報告準則第9號

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號之最終版本，將金融工具項目之所有階段匯集以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之先前所有版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理之新規定。本集團自二零一八年八月一日起開始採納香港財務報告準則第9號。本集團將不會重列比較資料，並將確認對二零一八年八月一日之期初權益結餘作出之任何過渡調整。與分類及計量及減值規定有關之預期影響概述如下：

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

香港財務報告準則第9號(續)

(a) 分類及計量

根據香港財務報告準則第9號，金融資產其後透過損益按公平值入賬、按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值入賬計量。本集團金融資產之分類仍將與香港會計準則第39號項下之規定大致相同。因此，本集團預期採納香港財務報告準則第9號將不會對其金融資產之分類及計量造成重大影響。

(b) 減值

香港財務報告準則第9號規定，按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益入賬之債務工具、並非根據香港財務報告準則第9號按公平值列賬計入損益之租賃應收款項、貸款承擔及財務擔保合約之減值須根據預期信貸虧損模式按十二個月基準或存續期基準入賬。本集團將應用簡化方式，將根據於其所有應收賬款餘下年期內之所有現金差額現值所估計之存續期預期虧損入賬。此外，本集團將採用一般方式，將根據其他應收款項於未來十二個月內可能發生之違約事件所估計之十二個月預期信貸虧損入賬。本集團正在評估初步確認後之減值影響，並預期採納香港財務報告準則第9號將不會對本集團金融資產之減值造成重大影響。

香港財務報告準則第15號

於二零一四年七月頒佈之香港財務報告準則第15號訂立一個全新五步模式，以將來自客戶合約之收益入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉移貨品或服務而有權換取之代價金額確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收益提供更為結構化之方法。該準則亦引入廣泛之定性及定量披露規定，包括分拆收益總額、有關履約責任之資料、合約資產及負債賬目結餘於不同期間之變動，以及重大判斷及估計。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現行收益確認規定。首次應用該準則時，須全面追溯應用或經修改追溯採納。於二零一六年六月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號修訂本，以處理識別履約責任、主事人與代理人之應用指引及知識產權許可以及過渡之實施問題。該修訂本亦擬協助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時能更一致地應用及降低應用該準則之成本及複雜程度。本集團計劃採納香港財務報告準則第15號之過渡條文，以確認首次採納之累計影響，作為對二零一八年八月一日之保留盈利期初結餘作出之調整。此外，本集團計劃僅對於二零一八年八月一日前尚未完成之合約應用新規定。本集團已評估採納香港財務報告準則第15號之影響，預期應用該準則將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第15號之呈列及披露規定較現行香港會計準則第18號所載者更為詳細。呈列規定對現行慣例造成重大變動，將大幅增加須於本集團財務報表作出之披露數量。本集團預期採納香港財務報告準則第15號後須作出範圍更為廣泛之披露。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合營公司之投資

聯營公司為本集團於其擁有一般不少於20%股本投票權之長期權益之實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指的是參與投資對象的財務和經營決策的權力，但不是控制或共同控制這些決策的權力。

合營公司為一類聯合安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營公司之資產淨值擁有權利。共同控制權指按合約協定共享某項安排之控制權，僅當有關活動之決定須取得共享控制權之各方一致同意時方存在。

本集團於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。本集團應佔合營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合收益表及綜合其他全面收益內。此外，當有變動已直接於合營公司之權益中確認時，本集團會在適當時候於綜合權益變動表確認其應佔之任何變動。本集團與其聯營公司或合營公司交易產生之未變現盈虧乃按本集團於聯營公司或合營公司之投資額對銷，惟未變現虧損提供證據證明已轉讓資產減值則作別論。因收購聯營公司或合營公司而產生之商譽計入本集團於聯營公司或合營公司之投資中之一部分。

倘於聯營公司之投資變為於合營公司之投資或出現相反情況，則所保留權益不會重新計量。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司之重大影響力或對合營公司之共同控制權後，本集團按其公平值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合營公司於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於損益內確認。

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

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽

自二零零九年八月一日以後之業務合併

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

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

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

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

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

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

自二零零九年八月一日以後之業務合併(續)

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

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

於二零零九年八月一日以前但於二零零四年八月一日以後之業務合併

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

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

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

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

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

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

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

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

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

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

級別一 — 基於相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)

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

級別三 — 基於對公平值計量而言屬重大之最低級別輸入值不可觀察之估值方法

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

2.4 主要會計政策概要(續)

商譽以外非金融資產減值

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

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

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

有關連人士

以下各方為本集團之有關連人士：

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

或

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

有關連人士(續)

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

物業、廠房及設備與折舊

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

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

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

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

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

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

投資物業

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

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

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

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

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

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

發展中物業

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

該等物業在發展完成後轉撥至落成待售物業。

倘一項發展中物業擬開發成業主自用物業，則其將按賬面值轉撥至在建工程。

落成待售物業

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

倘一項落成待售物業項目變成業主自用，則其將按賬面值轉撥至物業、廠房及設備。

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

2.4 主要會計政策概要(續)

持作出售之非流動資產

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

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

租約

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

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

投資及其他金融資產

首次確認及計量

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

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

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

其後計量

金融資產之其後計量根據其分類進行，方式如下：

透過損益按公平值入賬之金融資產

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

透過損益按公平值入賬之金融資產乃於財務狀況表按公平值列賬，而淨公平值變動則於收益表內確認。該等淨公平值變動不包括就該等金融資產賺取之任何股息或利息，該等股息或利息根據下文「收益確認」所載政策確認。

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

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

貸款及應收款項

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

可供出售金融投資

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

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

可供出售金融投資(續)

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

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

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

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

解除確認金融資產

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

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

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

解除確認金融資產(續)

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

金融資產減值

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

按攤銷成本入賬之金融資產

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

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

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

可供出售金融投資

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

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

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

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

金融負債

首次確認及計量

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

所有金融負債首次按公平值確認，如屬貸款及借款則扣除直接應佔交易成本確認。

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

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

其後計量

金融負債之其後計量根據其分類進行，方式如下：

貸款及借款

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

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

財務擔保合約

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

解除確認金融負債

金融負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時解除確認。

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

抵銷金融工具

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

2.4 主要會計政策概要(續)

衍生金融工具及對沖會計法

初步確認及其後計量

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

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

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

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

本集團於編製其年度或中期財務報表時評估現金流量對沖的有效性。

符合對沖會計法之嚴格標準之現金流量對沖按以下基準入賬：

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

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

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

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

衍生金融工具及對沖會計法(續)

流動與非流動分類

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

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

現金及現金等值項目

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

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

撥備

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅

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

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

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

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列情況除外：

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

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

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

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

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

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

當且僅當本集團有合法可執行權利抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債涉及同一稅務機關對同一納稅實體或於重大遞延稅項負債或資產預期結清或收回的各個未來期間擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結清負債的不同納稅實體徵收的所得稅時，遞延稅項資產及遞延稅項負債予以抵銷。

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

中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)

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

收益確認

收益於本集團預計可獲得經濟利益及於能可靠地計算收益時按下列基準確認：

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

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利

基於股權支付

本公司設有購股權計劃，其目的於財務報表附註31詳述。本集團僱員(包括董事)會按基於股權支付之形式獲得報酬，而代價是僱員就該等股本工具提供服務(「股份代價交易」)。

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

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

未能最終歸屬之報酬不會確認開支，惟歸屬以市場或非歸屬條件為條件之股份代價交易除外，不論市場或非歸屬條件是否獲達成，其均會被視作已歸屬處理，惟所有其他表現及／或服務條件必須已獲達成。

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

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

當修訂股權結算報酬之條款時，倘符合報酬之原有條款，則會確認最少之費用，猶如條款並無修訂一樣。此外，會就導致股份付款之公平值總額增加，或按於修訂日期計量而對僱員有利之任何修訂確認費用。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利(續)

基於股權支付(續)

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

尚未行使購股權之攤薄影響列為計算每股盈利時之額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

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

本集團於中國內地所經營之附屬公司之僱員，須參加當地市政府管理之中央退休金計劃。該等附屬公司須按薪酬成本之若干百分比向中央退休金計劃供款。有關供款乃根據中央退休金計劃之規則於應付時自收益表扣除。

借貸成本

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

由於資金乃一般借用並用作取得合資格資產，故此已就個別資產開支採用5.7%之資本化比率。

2.4 主要會計政策概要(續)

股息

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

外幣

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

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

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

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

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

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

3. 重要會計判斷及估計

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

判斷

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

(i) 投資物業與業主自用物業之分類

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

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

(ii) 何時能可靠地計量在建中投資物業之公平值

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

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

3. 重要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

(iii) 所得稅

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

如財務報表附註 29 所述，預扣稅乃針對於中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日以來產生之盈利所分派之股息徵收。遞延稅項乃按適用預扣稅稅率就本集團之中國附屬公司於可見未來可能分派予中國內地境外之其各控股公司之未分派盈利計提撥備。

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

估計之不明朗因素

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

(i) 投資物業公平值估計

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

於二零一八年七月三十一日，投資物業按公平值計量之賬面值為 17,188,400,000 港元（二零一七年：15,502,400,000 港元）。進一步詳情（包括公平值計量所用之主要假設及敏感度分析）載於財務報表附註 15。

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計之不明朗因素(續)

(ii) 發展中物業／在建中投資物業總預算成本及落成成本估計

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

(iii) 物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值

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

(iv) 非金融資產(商譽除外)減值

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

(v) 衍生金融工具之公平值

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

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計之不明朗因素(續)

(vi) 土地增值稅及企業所得稅(「企業所得稅」)撥備

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備乃管理層根據其對相關中國稅務法律及法規所載規定之認知所作最佳估計。實際土地增值稅負債於物業發展項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未與稅務機關就若干物業發展項目確定土地增值稅的計算方法及金額。實際稅務結果可能有別於初步確認之金額，而任何差額將影響與稅務機關確定有關稅項當期之土地增值稅開支及相關土地增值稅撥備。

本集團主要須繳納中國企業所得稅。由於稅務機關尚未確認若干與企業所得稅有關之事宜，故釐定企業所得稅撥備需要根據現行稅務法律、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事宜之最終稅務結果有別於原先確認之金額，有關差額將影響與稅務機關確定有關稅項當期之企業所得稅及相關企業所得稅撥備。

4. 經營分部資料

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

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

管理層監察本集團經營分部之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分部表現乃按可呈報分部溢利／(虧損)(以經調整除稅前溢利／(虧損)計量)評估。經調整除稅及稅項賠償保證前溢利／(虧損)採用與本集團之除稅及稅項賠償保證前溢利一致之方法計量，惟計量時不包括利息收入、貨幣掉期公平值增值、融資成本以及其他未分配收益與支出。

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

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

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

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

4. 經營分部資料(續)

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

於本年度，概無單一客戶佔本集團總營業額之10%以上(二零一七年：無)。

4. 經營分部資料(續)

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

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

5. 營業額、其他收入及收益

本集團之營業額指物業銷售所得款項以及投資物業及酒店式服務公寓之租金收入。

以下為本集團營業額、其他收入及收益之分析：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
營業額：		
物業銷售	184,633	624,592
投資物業及酒店式服務公寓之租金收入	766,189	702,090
	950,822	1,326,682
其他收入及收益：		
物業管理費收入	116,929	108,194
銀行存款利息收入	38,887	22,595
顧問費用收入	27	143
其他	35,394	20,664
	191,237	151,596

6. 融資成本

以下為本集團融資成本之分析：

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
利息支出：			
銀行貸款		167,789	138,726
定息優先票據		103,767	140,957
有擔保票據		78,557	—
來自一合營公司貸款		28,189	25,668
攤銷：			
銀行貸款		19,152	19,055
定息優先票據	27	6,349	8,145
有擔保票據	28	2,260	—
銀行融資費用及直接成本		13,376	12,689
		419,439	345,240
減：			
撥充發展中物業成本	14	(86,602)	(91,480)
撥充在建中投資物業成本	15	(81,436)	(62,586)
撥充在建工程成本	13	(46,311)	(25,091)
		(214,349)	(179,157)
融資成本總值		205,090	166,083

由於資金乃一般借用並用作取得合資格資產，故此截至二零一八年七月三十一日止年度已就個別資產開支採用5.7%（二零一七年：5.7%）之資本化比率。

7. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／（計入）下列各項：

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銷售已落成物業之成本		102,356	509,032
有關租金收入之支出		169,149	153,406
銷售成本總值		271,505	662,438
折舊 [#]	13	78,433	72,226
於損益確認之有效對沖之無效部分 ^{**}	23	—	7,925
預付地租攤銷		16,023	15,413
撥充發展中物業成本	14	(15,835)	(15,235)
	16	188	178

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

7. 經營溢利(續)

本集團經營溢利已扣除／(計入)下列各項(續)：

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
土地及樓宇經營租約之最低租金		14,495	12,335
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本		(10,466)	(8,695)
		4,029	3,640
僱員福利開支(包括董事酬金 — 附註8)：			
薪金、工資及福利		312,165	286,189
退休金計劃供款*		1,263	1,204
以權益支付之購股權開支	31	2,441	—
		315,869	287,393
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本		(117,663)	(96,852)
		198,206	190,541
支付本公司核數師之核數師酬金		3,285	3,270
匯兌差異淨額**		31,509	58,715
處置物業、廠房及設備項目虧損#		2,315	242
向地方當局歸還土地使用權之已收補償**		—	(6,801)
或然租金		(14,248)	(13,112)
物業交換之收益**	21	(41,379)	—
撇減已落成待售物業至可變現淨值／ (撇減已落成待售物業至可變現淨值撥回)**		122	(3,829)
撇減發展中物業至可變現淨值**	14	38,222	—
貨幣掉期公平值增值***	23	(38,049)	(111,657)

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

* 於二零一八年七月三十一日，本集團並無已沒收供款可供扣減未來年度須支付之強積金計劃供款(二零一七年：無)。

** 有關開支／(收益)項目已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

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

8. 董事酬金

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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
袍金	1,500	1,500
其他酬金：		
薪金、津貼與實物利益	21,529	20,995
退休金計劃供款	129	129
	21,658	21,124
	23,158	22,624
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本	(14,709)	(13,493)
	8,449	9,131

截至二零一八年及二零一七年七月三十一日止年度，概無董事獲授購股權。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

8. 董事酬金(續)

本年度內支付予執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之酬金如下：

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一八年				
執行董事：				
林建名	—	1,140	—	1,140
林建康	—	1,140	57	1,197
林孝賢	—	1,652	18	1,670
余寶珠	—	4,325	—	4,325
周福安	—	4,428	18	4,446
鄭馨豪	—	7,300	18	7,318
李子仁	—	1,544	18	1,562
	—	21,529	129	21,658
非執行董事：				
羅臻毓	—	—	—	—
潘子翔	—	—	—	—
	—	—	—	—
獨立非執行董事：				
林秉軍	300	—	—	300
古滿麟	300	—	—	300
羅健豪	300	—	—	300
麥永森	300	—	—	300
石禮謙	300	—	—	300
	1,500	—	—	1,500
總計	1,500	21,529	129	23,158

8. 董事酬金(續)

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一七年				
執行董事：				
林建名	—	1,140	—	1,140
林建康	—	1,140	57	1,197
林孝賢	—	1,604	18	1,622
余寶珠	—	4,275	—	4,275
周福安	—	4,257	18	4,275
鄭馨豪	—	7,087	18	7,105
李子仁	—	1,492	18	1,510
	—	20,995	129	21,124
非執行董事：				
羅臻毓	—	—	—	—
曾文星(於二零一七年四月一日辭任)	—	—	—	—
潘子翔(於二零一七年四月一日獲委任)	—	—	—	—
	—	—	—	—
獨立非執行董事：				
林秉軍	300	—	—	300
古滿麟	300	—	—	300
羅健豪	300	—	—	300
麥永森	300	—	—	300
石禮謙	300	—	—	300
	1,500	—	—	1,500
總計	1,500	20,995	129	22,624

本年度內並無應支付予獨立非執行董事之其他酬金(二零一七年：無)。

於本年度及過往年度，概無董事訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

9. 五位最高薪僱員

本年度內五位最高薪僱員中，其中三位(二零一七年：三位)為董事，彼等之酬金詳情載於上文附註8。年內，已付其餘兩位(二零一七年：兩位)非董事最高薪僱員之酬金詳情載列如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金、津貼與實物利益	7,869	6,355
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本	(6,781)	(4,067)
	1,088	2,288

酬金介乎下列範圍之非董事最高薪僱員數目如下：

	僱員數目	
	二零一八年	二零一七年
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	—	1
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	—	1
3,500,001 港元至 4,000,000 港元	2	—
	2	2

10. 稅項及稅項賠償保證

(a) 稅項

由於本集團於本年度在香港並無產生估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(二零一七年：無)。其他地區之應課稅溢利已按本集團經營業務所在司法權區當時之稅率計算稅項。

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度 — 中國內地 企業所得稅		56,625	59,843
土地增值稅			
本年度計提		27,157	58,391
過往年度撥備不足		—	122,258
		27,157	180,649
遞延	29	273,447	315,664
本年度稅項開支總值		357,229	556,156

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

10. 稅項及稅項賠償保證(續)

(a) 稅項(續)

採用本公司及其大部份附屬公司所在司法權區之法定稅率所計算除稅及稅項賠償保證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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅及稅項賠償保證前溢利	1,556,005	1,652,804
按法定稅率計算之稅項	389,001	413,201
其他司法權區稅率調整	22,692	6,436
土地增值稅撥備	27,157	58,391
就過往年度之土地增值稅作出調整	—	122,258
土地增值稅撥備之稅務影響	(6,789)	(45,162)
合營公司應佔溢利	(110,055)	(152,390)
毋須課稅收入	(17,154)	(20,086)
不可扣稅支出及虧損	35,710	131,952
未確認稅項虧損	3,698	3,902
按於中國內地成立之附屬公司可供分派盈利計算之預提稅	12,993	43,004
其他暫時差額	(24)	(5,350)
按本集團實際稅率計算之稅項開支	357,229	556,156

10. 稅項及稅項賠償保證(續)

(b) 稅項賠償保證

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
稅項賠償保證	92,695	493,936

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

該賠償保證契據假設物業權益乃按估值所釐定之價值出售，並參考估值當時規管中國內地企業所得稅及土地增值稅之有關稅率及法例而計算。麗新發展作出之賠償保證並不包括(i)本集團上市後所收購之新物業；(ii)因上市時稅率增加或法例改動導致有關稅項增加；及(iii)任何索償，以本公司一九九七年十一月十八日刊發之售股章程所述，於計算本集團經調整有形資產淨值時已計入之重估增值之遞延稅項撥備為限。於本年度，已就本集團或其合營公司出售位於中國內地廣州之若干物業所產生及支付之企業所得稅及土地增值稅從麗新發展收到稅項賠償保證92,695,000港元(二零一七年：493,936,000港元)。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

11. 股息

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

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

於二零一七年十二月十五日，本公司股東於股東週年大會上批准截至二零一七年七月三十一日止年度之應付末期股息(「二零一七年末期股息」)每股0.20港元以現金支付，或可選擇以股代息之方法(「二零一七年以股代息計劃」)代替。截至二零一八年七月三十一日止年度，本公司按每股12.592港元之視作價格發行1,122,400股每股面值5.00港元入賬列作繳足之新股份予選擇根據二零一七年以股代息計劃收取代息股份代替現金之本公司股東，以償付為數14,133,000港元之二零一七年末期股息。餘下51,051,000港元之二零一七年末期股息已以現金支付。

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

於二零一六年十二月十六日，本公司股東於股東週年大會上批准截至二零一六年七月三十一日止年度之應付末期股息(「二零一六年末期股息」)每股0.0036港元以現金支付，或可選擇以股代息之方法(「二零一六年以股代息計劃」)代替。截至二零一七年七月三十一日止年度，本公司按每股0.1634港元之視作價格發行57,394,650股每股面值0.10港元入賬列作繳足之新股份予選擇根據二零一六年以股代息計劃收取代息股份代替現金之本公司股東，以償付為數9,378,000港元之二零一六年末期股息。餘下49,042,000港元之二零一六年末期股息已以現金支付。

12. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔本年度溢利1,180,117,000港元(二零一七年：1,477,452,000港元)及年內已發行普通股加權平均數326,434,171股(二零一七年：324,941,534股)經調整以反映下文附註30所界定股份合併的影響。

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

每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

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

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

13. 物業、廠房及設備

	附註	租賃樓宇 千港元	酒店式 服務公寓 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本：									
於二零一六年八月一日		106,910	1,181,911	275,070	42,721	19,805	13,389	411,928	2,051,734
撥充資本之融資成本	6	—	—	—	—	—	—	25,091	25,091
添置		—	7,725	3,474	3,787	1,282	3,006	292,490	311,764
出售		—	—	(339)	(1,451)	(471)	(443)	—	(2,704)
匯兌調整		(594)	(6,884)	(2,701)	(302)	(92)	(113)	(3,405)	(14,091)
於二零一七年七月三十一日及 二零一七年八月一日									
		106,316	1,182,752	275,504	44,755	20,524	15,839	726,104	2,371,794
撥充資本之融資成本	6	—	—	—	—	—	—	46,311	46,311
添置		—	—	988	7,399	3,550	2,345	733,859	748,141
出售		—	(1,862)	—	(2,935)	(2,169)	(678)	—	(7,644)
匯兌調整		(473)	(5,536)	(2,151)	(128)	5	(64)	(5,696)	(14,043)
於二零一八年七月三十一日									
		105,843	1,175,354	274,341	49,091	21,910	17,442	1,500,578	3,144,559
累計折舊：									
於二零一六年八月一日		35,060	319,956	184,911	34,400	16,531	10,005	—	600,863
年內折舊撥備	7	2,567	25,449	36,533	4,909	1,182	1,586	—	72,226
出售		—	—	(279)	(1,296)	(471)	(416)	—	(2,462)
匯兌調整		(218)	(891)	(1,196)	(148)	(57)	(54)	—	(2,564)
於二零一七年七月三十一日及 二零一七年八月一日									
		37,409	344,514	219,969	37,865	17,185	11,121	—	668,063
年內折舊撥備	7	2,660	26,281	39,100	7,492	1,263	1,637	—	78,433
出售		—	—	—	(2,676)	(1,952)	(701)	—	(5,329)
匯兌調整		(287)	(1,811)	(3,402)	(422)	(37)	(98)	—	(6,057)
於二零一八年七月三十一日									
		39,782	368,984	255,667	42,259	16,459	11,959	—	735,110
賬面淨值：									
於二零一八年七月三十一日		66,061	806,370	18,674	6,832	5,451	5,483	1,500,578	2,409,449
於二零一七年七月三十一日		68,907	838,238	55,535	6,890	3,339	4,718	726,104	1,703,731

如財務報表附註24(a)及附註24(b)所詳載，於二零一八年七月三十一日，賬面值分別合共為464,731,000港元(二零一七年：517,575,000港元)及904,150,000港元(二零一七年：726,104,000港元)之若干酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)及在建工程已抵押予銀行，作為本集團若干銀行借貸之擔保。

14. 發展中物業

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於八月一日之賬面值		1,555,792	1,976,219
撥充資本之融資成本	6	86,602	91,480
添置(包括預付地租資本化 15,835,000 港元 (二零一七年: 15,235,000 港元))		552,975	503,568
預付地租攤銷	7	(15,835)	(15,235)
轉撥至落成待售物業		—	(982,980)
撇減發展中物業至可變現淨值	7	(38,222)	—
匯兌調整		(15,250)	(17,260)
於七月三十一日之賬面值		2,126,062	1,555,792
分類為流動資產之金額		(1,718,163)	(213,818)
非流動部份		407,899	1,341,974

如財務報表附註 24(c) 所詳載，於二零一八年七月三十一日，賬面值合共 1,366,725,000 港元(二零一七年：497,190,000 港元)之若干發展中物業已抵押予銀行，作為本集團若干銀行借貸之擔保。

計入發展中物業之預付地租於本年度內之變動如下：

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於八月一日之賬面值		895,396	901,076
添置		—	60,105
本年度已攤銷	7	(15,835)	(15,235)
轉撥至落成待售物業		—	(41,509)
匯兌調整		(6,304)	(9,041)
於七月三十一日之賬面值		873,257	895,396

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

15. 投資物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
落成投資物業	12,857,500	12,382,400
在建中投資物業，按公平值	4,330,900	3,120,000
在建中投資物業，按成本*	1,019,422	954,821
總計	18,207,822	16,457,221

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

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於八月一日之賬面值		16,457,221	14,661,728
撥充資本之融資成本	6	81,436	62,586
其他添置		642,063	1,032,100
物業交換之添置	21	329,294	—
轉撥自落成待售物業		16,127	16,075
公平值調整收益淨額		860,037	800,104
匯兌調整		(178,356)	(115,372)
於七月三十一日之賬面值		18,207,822	16,457,221

落成投資物業以經營租約方式租予第三方，進一步詳情概要載於財務報表附註35(a)。

如財務報表附註24(d)所詳載，於二零一八年七月三十一日，賬面值合共11,575,170,000港元(二零一七年：10,401,180,000港元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團若干銀行借貸之擔保。

本集團之估值程序

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

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

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

15. 投資物業(續)

估值方法

利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)

本集團之投資物業主要包括位於中國內地之商業物業。

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

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

有關利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)之資料

二零一八年

描述	估值方法	不可觀察 輸入值	不可觀察 輸入值範圍	不可觀察 輸入值與 公平值之關係
落成投資物業				
商業物業	收入法	每月平均單位市場租金 (港元/平方米)	32-360	附註1
		資本化比率	4.25%-7.50%	附註2
住宅物業	市場法	平均市場單價 (港元/平方米)	159,000	附註6
在建中投資物業				
商業物業	剩餘價值法	總發展價值 (港元/平方米)	14,400-88,000	附註3
		發展商利潤率	5%-9%	附註4
		預算落成成本(港元)	1,156,700,000 - 2,062,500,000	附註5

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

15. 投資物業(續)

估值方法(續)

二零一七年

描述	估值方法	不可觀察 輸入值	不可觀察 輸入值範圍	不可觀察 輸入值與 公平值之關係
落成投資物業				
商業物業	收入資本化法	每月平均單位市場租金 (港元/平方米)	32-370	附註1
		資本化比率	4.25%-7.50%	附註2
住宅物業	直接比較法	平均市場單價 (港元/平方米)	160,000	附註6
在建中投資物業				
商業物業	剩餘價值法	總發展價值 (港元/平方米)	14,500-88,700	附註3
		發展商利潤率	5%-20%	附註4
		預算落成成本(港元)	1,285,400,000 - 1,317,117,000	附註5

附註：

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

年內，概無公平值計量在級別一及級別二之間轉撥，亦無公平值計量轉入或轉出級別三(二零一七年：無)。

16. 預付地租

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於八月一日之賬面值		4,397	4,623
本年度已攤銷	7	(188)	(178)
匯兌調整		(26)	(48)
於七月三十一日之賬面值		4,183	4,397

17. 於合營公司之投資

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
所佔商譽以外資產淨值	1,632,428	1,201,664
應收合營公司款項	217,009	185,906
	1,849,437	1,387,570

應收合營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，應收合營公司款項被視為本集團於合營公司之投資淨值之一部分。

	二零一八年		二零一七年	
	實際利率 (%)	千港元	實際利率 (%)	千港元
來自一合營公司之無抵押貸款：				
流動	3.05	218,542	3.92	192,731
非流動	3.05-4.20	426,156	3.05-4.20	649,779
		644,698		842,510
到期情況：				
一年內		218,542		192,731
第二年		426,156		220,264
第三年至第五年(包括首尾兩年)		—		429,515
		644,698		842,510

合營公司之詳情載於財務報表附註 44。

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

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

17. 於合營公司之投資(續)

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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產及負債		
流動資產(包括現金及現金等值項目 2,406,341,000 港元(二零一七年：2,963,774,000 港元))	3,386,213	3,826,574
非流動資產	728,181	1,477,284
資產總值	4,114,394	5,303,858
流動負債	(166,934)	(2,372,663)
非流動負債	(586,936)	(371,263)
負債總值	(753,870)	(2,743,926)
流動金融負債(不包括應付賬款及應計費用)	—	—
本年度溢利及全面收益總額		
收益(包括利息收入 78,819,000 港元 (二零一七年：44,523,000 港元))	838,340	4,167,559
銷售成本	(208,020)	(1,395,935)
費用(包括折舊開支 232,000 港元 (二零一七年：841,000 港元))	(141,289)	(40,581)
稅項	438,052	(1,504,598)
本年度溢利	927,083	1,226,445
本年度扣除稅項後之其他全面收益/(開支)	(20,630)	7,321
本年度扣除稅項後之全面收益總額	906,453	1,233,766
減：非控制性權益	(44,925)	(67,594)
	861,528	1,166,172

17. 於合營公司之投資(續)

上文所載麗運集團之財務資料概要與已於綜合財務報表內確認合營公司權益之賬面值之對賬：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
麗運集團之資產淨值	3,360,524	2,559,932
減：非控制性權益	(95,668)	(156,604)
	3,264,856	2,403,328
本集團於麗運集團之 50% 權益	1,632,428	1,201,664
應收麗運集團之款項	217,009	185,906
於綜合財務報表內列賬之本集團於麗運集團之權益之賬面值	1,849,437	1,387,570

18. 於聯營公司之投資

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分佔資產淨值	390	283
應收一聯營公司之款項	5,542	60
	5,932	343

應收一聯營公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，應收一聯營公司之款項被視為本集團於聯營公司之投資淨值之一部分。

聯營公司乃按權益法於該等綜合財務報表入賬。

於二零一八年七月三十一日，並無重要聯營公司對年內之業績構成重大影響或組成本集團資產淨值之重大部份。

本集團並非個別重大之聯營公司之匯總財務資料如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分佔聯營公司之虧損以及全面開支總額	207	—

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

19. 應收賬款、按金及預付款項

本集團根據不同附屬公司經營業務之慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款收取。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款收取租務按金。酒店式服務公寓收費主要由客戶以現金支付，惟對於在本集團開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議收取。鑑於上文所述及由於本集團之應收貿易賬款涉及眾多不同客戶，故信貸風險並不集中。本集團之應收貿易賬款乃免息。

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用加強措施。

於報告期末按到期付款日之應收貿易賬款賬齡分析如下：

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

20. 現金及現金等值項目以及已抵押及受限制定期存款及銀行結餘

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
現金及銀行結餘		1,639,489	2,160,244
減： 已抵押及受限制銀行結餘			
就銀行貸款已抵押	24(e)	(230,893)	(214,476)
受限制*		(407,343)	(169,767)
無抵押及無限制現金及銀行結餘		1,001,253	1,776,001
定期存款		798,438	468,124
減： 已抵押及受限制定期存款			
就銀行貸款已抵押	24(e)	(419,816)	(186,779)
受限制*		(15,590)	—
無抵押及無限制定期存款		363,032	281,345
現金及現金等值項目		1,364,285	2,057,346

* 根據有關政府機關實行之相關法例及規例或相關銀行貸款協議載列之條款及條件，預售若干物業所得款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於相關項目建設。該限制將於償還相關銀行貸款或有關當局簽發相關所有權證明後獲解除。於二零一八年七月三十一日，結餘為219,943,000港元(二零一七年：123,600,000港元)。

根據有關政府機關實行之相關法例及規例，若干待發展地塊之估計動遷費用須存入指定銀行賬戶。該等存款受限制用於動遷且該限制將於完成動遷後解除。於二零一八年七月三十一日，結餘為24,563,000港元(二零一七年：24,681,000港元)。

根據若干銀行貸款信貸之有關條款，提取銀行貸款所得之款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於支付有關項目之建築成本。於二零一八年七月三十一日，結餘為162,244,000港元(二零一七年：21,486,000港元)。

根據有關政府機關實行之相關法例及規例，若干存款須存入指定及用途受限制之銀行賬戶。於二零一八年七月三十一日，結餘為16,183,000港元(二零一七年：無)。

將以人民幣(「人民幣」)列值之定期存款以及現金及銀行結餘兌換為外幣及將該等以外幣列值之結餘匯出中國內地須遵守有關政府機關頒佈之相關外匯管制規則及法規。於二零一八年七月三十一日，本集團該等以人民幣列值之定期存款以及現金及銀行結餘為2,053,502,000港元(二零一七年：2,134,727,000港元)。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

21. 分類為持作出售之資產

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

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

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

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

交易事項已於二零一七年八月完成，並已於綜合收益表之「其他經營費用淨額」內確認收益41,379,000港元(附註7)，而原有物業329,294,000港元已於綜合財務狀況表內確認為投資物業。

替代物業被分類為分類為持作出售之資產，其非經常性公平值計量如下：

非經常性公平值計量：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分類為持作出售之資產	—	278,531

根據香港財務報告準則第5號，於二零一七年七月三十一日，分類為持作出售之資產(賬面值為278,531,000港元)已按其公平值315,905,000港元減去出售成本37,374,000港元估定，且截至二零一七年七月三十一日止年度概無確認減值。

本集團之估值程序

於二零一七年七月三十一日，本集團按公平值減出售成本列賬之分類為持作出售之資產乃由獨立專業合資格估值師萊坊測計師行有限公司進行估值。估值程序與附註15所披露投資物業之估值程序相同。

21. 分類為持作出售之資產(續)

估值方法

利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)

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

有關利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)之資料

二零一七年

描述	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍	不可觀察輸入值與公平值之關係
商業物業	直接比較法	平均市場單價 (港元/平方米)	37,100 - 54,500	附註1

附註1：市場單價越高，公平值越高

22. 應付賬款及應計費用

於報告期末按到期付款日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

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

本集團應付貿易賬款為免息及須按相關協議之條款予以結算。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

23. 衍生金融工具

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
金融資產／(負債) — 貨幣掉期協議(「貨幣掉期」)		
— 有關定息優先票據(「貨幣掉期 — 定息優先票據」)	—	(208,223)
— 有關有擔保票據(「貨幣掉期 — 有擔保票據」)	2,531	—
於七月三十一日之賬面值	2,531	(208,223)
分類為流動負債之金額	—	208,223
非流動部份	2,531	—

貨幣掉期之賬面值與其公平值相同。

年內貨幣掉期所產生之金融資產／(負債)之變動如下：

二零一八年

	貨幣掉期 — 有擔保票據 千港元	貨幣掉期 — 定息優先 票據 千港元	總計 千港元
於八月一日之賬面值	—	(208,223)	(208,223)
計入對沖儲備之公平值收益(附註a)	—	161,845	161,845
計入綜合收益表之公平值收益	2,531	463	2,994
貨幣掉期到期時償還	—	45,915	45,915
於七月三十一日之賬面值	2,531	—	2,531

定息優先票據及貨幣掉期 — 定息優先票據均已於二零一八年四月二十五日到期。公平值增值總額 38,049,000 港元(附註7)，包括貨幣掉期公平值增值 2,994,000 港元及解除貨幣掉期 — 定息優先票據之相關對沖儲備 35,055,000 港元已計入本年度之綜合收益表並計入「其他經營費用淨額」內。

23. 衍生金融工具(續)

二零一七年

	附註	貨幣掉期 — 定息優先票據 千港元
於八月一日之賬面值		(210,068)
於對沖儲備扣除之公平值虧損(附註 a)		(101,887)
計入綜合收益表之公平值收益(附註 b)		111,657
於損益確認之有效對沖之無效部份	7	(7,925)
於七月三十一日之賬面值		(208,223)
分類為流動負債之金額		208,223
非流動部份		—

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

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

貨幣掉期 — 定息優先票據乃指定作定息優先票據之對沖工具，而貨幣掉期 — 定息優先票據之結餘因應外匯遠期匯率變動而變動。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

23. 衍生金融工具(續)

本集團每半年評估一次現金流量對沖之有效性。現金流量對沖評估之結果載列如下：

- (a) 於二零一七年一月三十一日及二零一八年一月三十一日，定息優先票據之現金流量對沖被評估為高度有效。二零一七年八月一日至二零一八年一月三十一日期間之現金流量對沖收益淨額 26,886,000 港元(二零一六年八月一日至二零一七年一月三十一日期間：虧損淨額 32,234,000 港元)已計入對沖儲備如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
計入對沖儲備之公平值收益／(虧損)總值	161,845	(101,887)
就定息優先票據之匯兌收益／(虧損)		
自對沖儲備轉撥至綜合收益表	(134,959)	69,653
現金流量對沖收益／(虧損)淨額	26,886	(32,234)

- (b) 於二零一七年七月三十一日，定息優先票據之現金流量對沖被評估為無效，並不符合對沖會計入賬之資格。於二零一七年二月一日至二零一七年七月三十一日期間，因貨幣掉期——定息優先票據之公平值變動所產生之公平值收益 111,657,000 港元已計入截至二零一七年七月三十一日止年度之綜合收益表。

截至二零一八年七月三十一日止年度，本集團與金融機構已就有擔保票據(詳情載於財務報表附註 28)訂立貨幣掉期——有擔保票據，總面額為 350,000,000 美元。

根據貨幣掉期——有擔保票據條款，本公司自二零一八年一月十八日至二零二三年一月十八日期間於每個利息支付日期——有擔保票據(定義見附註 28)前，就總面額 350,000,000 美元每半年收取按固定年利率 5.65% 計算之款項，及自二零一八年一月十八日至二零二三年一月十八日期間於每個利息支付日期——有擔保票據前，就總面額 2,738,225,000 港元(即 350,000,000 美元之港元等值金額，按合約匯率 1 美元兌 7.8235 港元換算)每半年支付按固定年利率 5.37% 計算之款項。於二零二三年一月十八日前，本集團將收取及支付之總面額分別為 350,000,000 美元及 2,738,225,000 港元。

貨幣掉期——有擔保票據並非指定作對沖用途及按公平值計入損益。貨幣掉期——有擔保票據之公平值變動 2,531,000 港元已計入本年度之綜合收益表(二零一七年：無)。

24. 計息銀行貸款

	二零一八年		二零一七年	
	實際利率(%)	千港元	實際利率(%)	千港元
銀行貸款：				
流動及已抵押	5.23-6.47	200,669	4.14 - 5.88	82,031
非流動：				
無抵押	6.81	237,290	—	—
已抵押	4.75-6.47	3,335,174	3.84 - 5.88	2,814,062
		3,572,464		2,814,062
		3,773,133		2,896,093
到期情況：				
一年內		200,669		82,031
第二年		455,800		200,166
第三年至第五年(包括首尾兩年)		2,922,540		2,524,667
五年以上		194,124		89,229
		3,773,133		2,896,093

於二零一六年三月十八日，本公司(i)作為借款人與(其中包括)名列其中作為貸款人之銀行訂立離岸融資協議，內容有關2,650,000,000港元之融資(「二零一六年離岸融資」)；及(ii)作為擔保人與(其中包括)本公司若干附屬公司(作為借款人)及名列其中作為貸款人之銀行訂立境內融資協議，內容有關約相等於936,000,000港元之融資(「二零一六年境內融資」)。於二零一八年七月三十一日，二零一六年離岸融資及二零一六年境內融資中分別有1,080,000,000港元(二零一七年：930,000,000港元)及878,001,000港元(二零一七年：897,151,000港元)尚未償還。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

24. 計息銀行貸款(續)

本集團於報告期末之銀行貸款由下列各項作抵押：

- (a) 賬面值合共464,731,000港元(二零一七年：517,575,000港元)之本集團若干酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)之按揭(附註13)；
- (b) 賬面值合共904,150,000港元(二零一七年：726,104,000港元)之本集團在建工程之按揭(附註13)；
- (c) 賬面值合共1,366,725,000港元(二零一七年：497,190,000港元)之本集團若干發展中物業之按揭(附註14)；
- (d) 賬面值合共11,575,170,000港元(二零一七年：10,401,180,000港元)之本集團若干投資物業之按揭(附註15)；
- (e) 賬面值合共650,709,000港元(二零一七年：401,255,000港元)之本集團定期存款及銀行結餘之押記(附註20)；及
- (f) 就本公司若干附屬公司全部股權作出之押記。

根據日期為二零一三年三月二十八日之相互債權人協議(經不時修訂、重列及補充)(「**相互債權人協議**」)，(i)二零一六年離岸融資之貸款人、(ii)定息優先票據持有人及(iii)未來獲准享有同等權益之有擔保債務(如有)之持有人可基於同等基準享有一組抵押品之留置權。因此，於二零一七年七月三十一日，二零一六年離岸融資乃由定息優先票據下作為附屬公司擔保人之相同實體按共同及個別基準作出擔保，惟須受若干限制所規限。此外，本公司若干附屬公司之股份及一個債務償還儲備賬戶(統稱為「**抵押品**」)已予押記，以為二零一六年離岸融資下之尚未償還款項作出擔保(及按與定息優先票據同等之基準)。

根據相互債權人協議之條款，定息優先票據持有人於二零一八年四月二十五日定息優先票據到期後不再為該協議之訂約方。

25. 來自一前主要股東墊款

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

26. 來自一同系附屬公司貸款

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

27. 定息優先票據

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

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

定息優先票據乃為債務進行再融資及為一般企業用途而發行。扣減發行開支後，定息優先票據之所得款項淨額約為 2,205,883,000 港元。

於本年度概無購回定息優先票據（二零一七年：無）。定息優先票據已於截至二零一八年七月三十一日止年度內之到期日悉數贖回。

於綜合財務狀況表內確認之定息優先票據計算如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於八月一日之賬面值	2,080,366	2,092,741
定息優先票據攤銷（附註 6）	6,349	8,145
到期時償還	(2,243,270)	—
匯兌調整	156,555	(20,520)
於七月三十一日之賬面值	—	2,080,366
分類為流動負債之金額	—	(2,080,366)
非流動部份	—	—

定息優先票據之實際年利率為 7.28%。

本公司已就定息優先票據與金融機構訂立貨幣掉期—定息優先票據（定義見附註 23），有效地把定息優先票據轉換為以美元計值之定息債務。經計及貨幣掉期—定息優先票據，定息優先票據之實際年利率為 6.53%。貨幣掉期—定息優先票據之詳情載於財務報表附註 23。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

27. 定息優先票據(續)

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

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

根據相互債權人協議之條款，定息優先票據持有人於二零一八年四月二十五日定息優先票據到期後不再為該協議之訂約方。

28. 有擔保票據

350,000,000美元於二零二三年到期息率為5.65%之有擔保票據

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

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

有擔保票據乃為定息優先票據進行再融資及為一般企業用途而發行。扣減發行開支後，有擔保票據之所得款項淨額約為2,712,758,000港元。

於本年度概無購回有擔保票據(二零一七年：無)。

於綜合財務狀況表內確認之有擔保票據計算如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於八月一日之賬面值	—	—
新發行有擔保票據	2,737,000	—
發行開支	(24,242)	—
有擔保票據攤銷(附註6)	2,260	—
匯兌調整	10,500	—
於七月三十一日之賬面值	2,725,518	—

28. 有擔保票據(續)

350,000,000 美元於二零二三年到期息率為 5.65% 之有擔保票據(續)

有擔保票據之實際年利率為 5.86%。

本公司已就有擔保票據與金融機構訂立貨幣掉期 — 有擔保票據(定義見附註 23)，有效地把有擔保票據轉換為以港元計值之定息債務。經計及貨幣掉期 — 有擔保票據，有擔保票據之實際年利率為 5.58%。有關貨幣掉期 — 有擔保票據之詳情載於財務報表附註 23。

29. 遞延稅項

本年度遞延稅項負債之變動如下：

	超出相關折舊 之折舊免稅額 及開發成本 千港元	收購附屬公司 而產生之 公平值調整 千港元	物業重估 千港元	預提稅 千港元	可用於抵銷未來 應課稅溢利之 虧損 千港元	其他 暫時差額 千港元	總計 千港元
於二零一六年八月一日	485,216	105,556	1,762,669	68,847	(22,807)	7,439	2,406,920
本年度於收益表扣除/(計入)之 遞延稅項(附註 10(a))	61,580	—	200,026	43,004	16,404	(5,350)	315,664
匯兌調整	(3,691)	(1,027)	(14,178)	—	508	(164)	(18,552)
於二零一七年七月三十一日及 二零一七年八月一日	543,105	104,529	1,948,517	111,851	(5,895)	1,925	2,704,032
本年度於收益表扣除/(計入)之 遞延稅項(附註 10(a))	59,381	—	215,009	12,993	(11,944)	(1,992)	273,447
匯兌調整	(6,903)	(815)	(24,688)	—	574	67	(31,765)
於二零一八年七月三十一日	595,583	103,714	2,138,838	124,844	(17,265)	—	2,945,714

於二零一八年七月三十一日，本集團於中國內地產生之將於一至五年內到期之稅項虧損 167,452,000 港元(二零一七年：152,662,000 港元)可用於抵銷產生該等虧損之各公司之未來應課稅溢利。考慮到可能未必有應課稅溢利可供該等稅項虧損予以抵銷，故有關該等虧損之遞延稅項資產並未予以確認。

根據中國企業所得稅法，中國內地成立之外商投資企業向外國投資者宣派之股息須繳納 10% 之預提稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日之後產生之盈利。若中國內地和外國投資者之司法權區已達成稅收協議，則可能採用較低之預提稅稅率。就本集團而言，適用稅率為 10% (二零一七年：10%)。因此，本集團須對該等在中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利所分派之股息作預提稅撥備。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

30. 股本

股份

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
法定：		
400,000,000 股每股面值 5.00 港元之普通股 (二零一七年：20,000,000,000 股每股面值 0.10 港元之普通股)	2,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
327,044,134 股每股面值 5.00 港元之普通股 (二零一七年：16,285,086,736 股每股面值 0.10 港元之普通股)	1,635,221	1,628,509

本公司法定及已發行股本於年內之變動如下：

	法定 股份數目	已發行 股份數目	已發行 股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零一六年八月一日	20,000,000,000	16,197,692,086	1,619,770	4,069,257	5,689,027
行使購股權時發行股份*	—	30,000,000	3,000	2,361	5,361
代替現金股息 所發行之股份(附註11)	—	57,394,650	5,739	3,639	9,378
於二零一七年七月三十一日 及二零一七年八月一日	20,000,000,000	16,285,086,736	1,628,509	4,075,257	5,703,766
股份合併**	(19,600,000,000)	(15,959,385,002)	—	—	—
行使購股權時發行股份*	—	220,000	1,100	2,033	3,133
代替現金股息 所發行之股份(附註11)	—	1,122,400	5,612	8,521	14,133
於二零一八年七月三十一日	400,000,000	327,044,134	1,635,221	4,085,811	5,721,032

* 截至二零一七年七月三十一日止年度，本公司購股權計劃項下獲行使之購股權涉及每股面值 0.10 港元之 30,000,000 股普通股乃按每股 0.133 港元之行使價予以發行及收取總現金代價 3,990,000 港元。購股權儲備 1,371,000 港元已回撥至股份溢價賬。

截至二零一八年七月三十一日止年度，本公司購股權計劃項下獲行使之購股權涉及每股面值 5.00 港元之 220,000 股普通股乃按每股 11.40 港元之行使價予以發行及收取總現金代價 2,508,000 港元。購股權儲備 625,000 港元已回撥至股份溢價賬。

** 本公司股東於二零一七年八月十四日舉行之股東特別大會上批准，按每五十股本公司股本中每股面值 0.10 港元之已發行及尚未發行普通股合併為一股本公司股本中每股面值 5.00 港元之普通股，並自二零一七年八月十五日起生效(「股份合併」)。鑑於股份合併，法定普通股數目由 20,000,000,000 股(每股面值 0.10 港元)調整至 400,000,000 股(每股面值 5.00 港元)，而已發行及繳足之普通股數目則由 16,285,086,736 股(每股面值 0.10 港元)調整至 325,701,734 股(每股面值 5.00 港元)。

股份合併之進一步詳情分別載於本公司日期為二零一七年七月十八日及二零一七年七月二十六日之公佈及通函。

30. 股本(續)

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註31內。

31. 購股權計劃

二零零三年購股權計劃

於二零零三年八月二十一日，本公司採納一項購股權計劃(於二零一八年八月八日經修訂)(「二零零三年購股權計劃」)，向協助本集團營運創出佳績之合資格參與者(定義見該計劃)提供獎勵及回報。二零零三年購股權計劃之合資格參與者包括本集團董事及任何僱員。除另行取消或修訂外，二零零三年購股權計劃將自該日起十年內有效。二零零三年購股權計劃已於二零一二年十二月十八日採納二零一二年購股權計劃(定義見下文)後終止。

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

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

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

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

購股權並無賦予持有人享有股息或於本公司之股東大會上投票之權利。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

31. 購股權計劃(續)

二零一二年購股權計劃

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

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

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

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

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

購股權並無賦予持有人享有股息或於本公司之股東大會上投票之權利。

31. 購股權計劃(續)

年內，二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃項下之購股權變動如下：

	二零一八年		二零一七年	
	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
於八月一日尚未行使	10,064,117	10.821	10,724,117	10.600
於年內已授出	450,000	13.520	—	—
於年內已行使	(220,000)	11.400	(600,000)	6.650
於年內已失效	(60,000)	11.400	(60,000)	11.400
於七月三十一日尚未行使	10,234,117	10.924	10,064,117	10.821

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

於二零一六年八月一日、二零一七年七月三十一日及二零一七年八月一日尚未行使購股權涉及之相關股份數目；截至二零一七年七月三十一日止年度已行使及已失效之購股權及每股相關加權平均行使價，均已調整以反映股份合併之影響(定義見附註30)。

年內，緊接購股權獲行使當日前及獲行使當日，本公司股份之加權平均收市價為13.17港元。

除涉及220,000股相關股份之購股權獲行使、授出涉及450,000股相關股份之購股權及涉及60,000股相關股份之購股權失效外，年內概無購股權根據二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃之條款經已授出、行使、失效或註銷。

年內，於緊接授出購股權日期前，本公司股份之收市價為13.50港元。

年內授出之購股權之公平值約為2,441,000港元(每股5.4236港元)，其中已於截至二零一八年七月三十一日止年度確認撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本前後之購股權支出分別約2,441,000港元(附註7)及806,000港元(二零一七年：無)。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

31. 購股權計劃(續)

年內授出以權益支付之購股權之公平值，乃於授出日期以二項式期權定價模式(「二項式模式」)估計，並計及授出購股權之條款及條件。下表載列該模式所用輸入值：

授出日期	二零一八年一月十九日
授出日期之股份收市價(每股港元)	13.52
行使價(每股港元)	13.52
購股權年期(年)	10
無風險利率(%)	2.0181
股息率(%)	1.5129
預期波幅(%)	47.6430
過往波幅(%)	47.6430
失效率(%)	2.7848

預期波幅反映過往波幅可指示未來趨勢之假設，亦可能與實際結果不符。購股權之價值受多項假設影響，亦受二項式模式限制。因此，有關價值可能屬主觀，並會隨著任何假設之改變而變動。

於二零一八年七月三十一日，購股權涉及之合共 10,234,117 股相關股份尚未發行，其中與根據二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃授出之購股權有關之相關股份數目分別為 1,009,591 股及 9,224,526 股，分別佔本公司於該日已發行股份之約 0.3% 及 2.8%。

32. 儲備

本集團之儲備金額及其於本年度與過往年度之變動載於財務報表第 102 頁之綜合權益變動表。

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

33. 綜合現金流量表附註

本年度融資活動產生之負債變動如下：

	銀行貸款 千港元	應付利息、 銀行融資費用 及直接成本# 千港元	來自一同系附屬 公司貸款 千港元	來自一合營 公司貸款 千港元	定息優先票據 千港元	有擔保票據 千港元
於二零一七年八月一日	2,896,093	65,729	218,279	842,510	2,080,366	—
融資現金流量之變動	887,171	(422,111)	29,720	(207,929)	(2,243,270)	2,712,758
融資成本	19,152	391,678	—	—	6,349	2,260
外匯變動	(29,283)	(190)	510	10,117	156,555	10,500
於二零一八年 七月三十一日	3,773,133	35,106	248,509	644,698	—	2,725,518

該應付款項已計入應付賬款及應計費用。

34. 或然負債

本集團已就若干銀行授予本集團所開發物業單位之若干最終買家之按揭貸款融資而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等最終買家不償還按揭貸款，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約最終買家結欠之應計利息。隨著最終買家償還銀行授出之按揭貸款，本集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時及／或最終買家全數償還按揭貸款時該責任亦會取消。於二零一八年七月三十一日，就該等擔保而言，本集團之或然負債約為520,342,000港元(二零一七年：596,225,000港元)。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

35. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排按最長二十年(二零一七年：二十年)之租期出租其若干物業。租約條款一般規定租戶須支付保證金。

於二零一八年七月三十一日，本集團根據下列期間屆滿之不可撤銷經營租約應收之未來最低租金總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	499,677	500,314
第二至第五年(包括首尾兩年)	969,516	980,614
五年後	172,091	223,539
	1,641,284	1,704,467

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

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃若干辦公室物業，租期最長為三年(二零一七年：兩年)。

於二零一八年七月三十一日，本集團根據下列期間屆滿之不可撤銷經營租約應付之未來最低租金總額如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	2,441	1,377
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,057	123
	3,498	1,500

36. 承擔

除上文附註 35(b) 所詳述之經營租約承擔外，於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已簽約但未作撥備： 工程及開發成本	2,060,785	2,697,150

37. 資產抵押

以本集團若干資產作抵押之本集團銀行貸款、定息優先票據及有擔保票據詳情分別載於財務報表附註 24、27 及 28。

38. 有關連人士交易

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

(a) 有關連人士交易

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
麗新製衣及其附屬公司：			
已付或應付租金及管理費開支	(i)	2,694	2,618
已收或應收租金及管理費收入	(ii)	67	64
已收稅務賠償保證	(iii)	92,695	493,936
按成本基準分佔自該等公司分配之企業工資		23,303	20,507
按成本基準分佔自該等公司分配之行政費用		3,124	2,864
按成本基準分佔該等公司獲分配之企業工資		3,055	2,990
按成本基準分佔該等公司獲分配之行政費用		442	566

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

38. 有關連人士交易(續)

(a) 有關連人士交易(續)

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
豐德麗及其附屬公司，不包括本集團：			
已收或應收租金及管理費收入	(iv)	8,759	8,231
已收墊付貸款	(v)	66,720	27,888
貸款還款	(v)	37,000	29,000
按成本基準分佔自該等公司分配之企業工資		2,225	2,093
按成本基準分佔自該等公司分配之行政費用		138	120
按成本基準分佔該等公司獲分配之企業工資		962	820
按成本基準分佔該等公司獲分配之行政費用		98	26
凱德置地有限公司之一間附屬公司：			
已付或應付管理及其他服務費	(vi)	9,432	8,698
本集團之合營公司：			
已收墊付貸款	(vii)	—	609,490
已償還墊付貸款	(vii)	207,929	342,143
墊付貸款		32,548	60
已付或應付利息開支	(vii)	28,189	25,668

38. 有關連人士交易(續)

(a) 有關連人士交易(續)

附註：

- (i) 有關連公司為麗新發展及麗新發展之一間附屬公司(均為麗新製衣之附屬公司)。豐德麗(麗新發展之聯繫人)為本公司之最終控股公司。因此，本公司亦為麗新發展之聯繫人。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (ii) 有關連公司為麗新發展之一間附屬公司。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (iii) 有關連公司為麗新發展，有關本交易之進一步詳情載於財務報表附註10(b)。
- (iv) 有關連公司為豐德麗之附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (v) 有關連公司為豐德麗之一間附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。貸款之條款載於財務報表附註26。
- (vi) 有關連公司為凱德置地有限公司之一間附屬公司，而本公司為凱德置地有限公司之聯營公司。有關連公司就本集團之酒店式服務公寓業務提供管理及其他服務。管理及其他服務費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (vii) 有關連人士為本集團之合營公司廣州麗運。貸款之條款乃根據本集團與廣州麗運所訂立之協議釐定並載於財務報表附註17。

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

(b) 與有關連人士之未償還結餘

來自一合營公司貸款、來自本公司一前主要股東墊款及來自一同系附屬公司貸款之詳情分別載於財務報表附註17、25及26。

(c) 有關連人士提供之擔保

本公司於本年度之最終控股公司豐德麗就本公司若干附屬公司(作為借款人)所獲授合共最多為3,392,052,000港元(二零一七年：2,696,065,000港元)之若干銀行貸款融資之20%(即豐德麗於相關借款人之股權，經本公司間接持有之部份除外)未償還結餘提供擔保。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

38. 有關連人士交易(續)

(d) 本集團主要管理人員酬金

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
短期僱員福利	26,121	25,365
退休金計劃供款	129	129
總計	26,250	25,494

本集團主要管理人員主要包括本公司董事。董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

39. 按類別劃分之金融工具

金融資產

除衍生金融工具分類為「透過損益按公平值入賬之金融資產」外，本集團於二零一八年及二零一七年七月三十一日之金融資產獲分類為貸款及應收款項。

金融負債

	透過損益按 公平值入賬之 金融負債 千港元	按攤銷成本 入賬之 金融負債 千港元	總計 千港元
二零一八年			
應付賬款及應計費用	—	1,321,567	1,321,567
已收按金	—	194,707	194,707
計息銀行貸款	—	3,773,133	3,773,133
來自一合營公司貸款	—	644,698	644,698
來自一前主要股東墊款	—	53,719	53,719
來自一同系附屬公司貸款 有擔保票據	—	248,509	248,509
	—	2,725,518	2,725,518
	—	8,961,851	8,961,851
二零一七年			
應付賬款及應計費用	—	863,712	863,712
已收按金	—	165,749	165,749
計息銀行貸款	—	2,896,093	2,896,093
來自一合營公司貸款	—	842,510	842,510
來自一前主要股東墊款	—	54,143	54,143
來自一同系附屬公司貸款	—	218,279	218,279
定息優先票據	—	2,080,366	2,080,366
衍生金融工具	208,223	—	208,223
	208,223	7,120,852	7,329,075

40. 金融工具之公平值及公平值等級

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

	賬面值		公平值	
	二零一八年 七月三十一日 千港元	二零一七年 七月三十一日 千港元	二零一八年 七月三十一日 千港元	二零一七年 七月三十一日 千港元
金融資產				
衍生金融工具	2,531	—	2,531	—
金融負債				
衍生金融工具	—	208,223	—	208,223
定息優先票據	—	2,080,366	—	2,090,492
有擔保票據	2,725,518	—	2,580,772	—
	2,725,518	2,288,589	2,580,772	2,298,715

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

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

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

除上述金融負債外，於二零一八年七月三十一日及二零一七年七月三十一日，本集團按攤銷成本入賬之金融工具之賬面值與其公平值並無重大差異。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

40. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

公平值等級

估值金融工具時採用之重大不可觀察輸入值概述如下：

二零一八年

	估值方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值之價值	附註
衍生金融工具—貨幣掉期 有擔保票據	採用掉期之	預期違約風險—對手方	4,910,000港元至20,000,000港元	1
		預期違約風險—本公司	8,570,000港元至33,950,000港元	2
	折現現金流量法	信用利差—對手方	17.36基點至129.32基點	3
		信用利差—本公司	423.62基點至703.18基點	4
		違約損失率—對手方不履約風險	80%	5
		違約損失率—本身信貸風險	60%	6

二零一七年

	估值方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值之價值	附註
衍生金融工具—貨幣掉期 定息優先票據	採用掉期之	預期違約風險—對手方	0.00港元至460.53港元	1
		預期違約風險—本公司	107,410,000港元至107,760,000港元	2
	折現現金流量法	信用利差—對手方	10.33基點至116.82基點	3
		信用利差—本公司	372.67基點至661.30基點	4
		違約損失率—對手方不履約風險	80%	5
		違約損失率—本身信貸風險	60%	6

附註：

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

40. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

下表闡述本集團金融工具之公平值計量等級：

按公平值計量之資產／(負債)

於二零一八年七月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	活躍市場 之報價 (級別一) 千港元	重大可觀察 輸入值 (級別二) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (級別三) 千港元	
衍生金融工具	—	—	2,531	2,531

於二零一七年七月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	活躍市場 之報價 (級別一) 千港元	重大可觀察 輸入值 (級別二) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (級別三) 千港元	
衍生金融工具	—	—	(208,223)	(208,223)

除上文所披露者外，本集團於二零一八年七月三十一日及二零一七年七月三十一日並無任何按公平值計量之金融資產／(負債)。

截至二零一八年七月三十一日及二零一七年七月三十一日止年度，金融資產及金融負債於級別一至級別二之間並無公平值計量轉撥，級別三亦無轉入或轉出。貨幣掉期引致之金融資產／(負債)變動披露於財務報表附註23。

已披露公平值之負債

本集團已披露公平值之金融負債包括有擔保票據(二零一七年：定息優先票據)，其公平值乃按市場報價釐定，並分類為級別一。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

41. 財務風險管理目標與政策

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

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

源自本集團金融工具之主要風險有外匯風險、利率風險、流動資金風險及信貸風險。本公司管理層定期會面，以分析及制訂措施管理本集團所面對之上述風險。本集團一般採取相對保守的風險管理策略。截至二零一三年七月三十一日止年度內，本集團訂立貨幣掉期協議以管理本集團定息優先票據所產生之外匯風險，有關票據於二零一八年四月二十五日到期(詳情見附註23)。截至二零一八年七月三十一日止年度，本集團已與金融機構訂立貨幣掉期協議，而有擔保票據已有效地轉換為以港元計值之債務。本集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。

政策概述如下：

(a) 外匯風險

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

本集團就定息優先票據訂立貨幣掉期，以降低財務報表附註23所詳述之外匯風險。本集團之政策乃就對沖衍生工具之年期與對沖項目之年期協商配對，以盡量取得最大之對沖成效。本集團將會一直觀察經濟情況及其外匯風險狀況，日後如有必要，會考慮採取其他適當之對沖措施。

41. 財務風險管理目標與政策(續)

(a) 外匯風險(續)

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

	匯率變動	對稅後溢利 之影響 千港元	對權益 之影響* 千港元
二零一八年			
倘美元/港元兌人民幣貶值	5%	7,839	3,070
倘美元/港元兌人民幣升值	5%	(7,127)	(2,823)
二零一七年			
倘美元/港元兌人民幣貶值	5%	5,177	1,749
倘美元/港元兌人民幣升值	5%	(4,686)	(1,588)

* 不包括非控制性權益應佔之金額

(b) 利率風險

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

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

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

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

41. 財務風險管理目標與政策(續)

(b) 利率風險(續)

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

	利率變動	對稅後溢利 之影響 千港元	對權益 之影響* 千港元
二零一八年			
	+0.25%	(4,744)	(4,744)
	-0.25%	4,744	4,744
二零一七年			
	+0.25%	(4,530)	(4,530)
	-0.25%	4,530	4,530

* 不包括非控制性權益應佔之金額

(c) 流動資金風險

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

41. 財務風險管理目標與政策(續)

(c) 流動資金風險(續)

於報告期末，基於已訂約但未經折現付款之金融負債到期情況如下：

	少於一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
二零一八年				
應付賬款及應計費用	1,321,567	—	—	1,321,567
已收按金	50,472	144,235	—	194,707
計息銀行貸款	193,311	4,036,345	220,207	4,449,863
來自一合營公司貸款	238,444	429,708	—	668,152
來自一前主要股東墊款	—	53,719	—	53,719
來自一同系附屬公司貸款	—	248,509	—	248,509
有擔保票據	155,234	3,285,394	—	3,440,628
衍生金融工具流入	(155,234)	(3,285,394)	—	(3,440,628)
衍生金融工具流出	147,043	3,247,737	—	3,394,780
	1,950,837	8,160,253	220,207	10,331,297
二零一七年				
應付賬款及應計費用	863,712	—	—	863,712
已收按金	25,509	140,240	—	165,749
計息銀行貸款	207,803	2,708,583	94,043	3,010,429
來自一合營公司貸款	219,928	673,418	—	893,346
來自一前主要股東墊款	—	54,143	—	54,143
來自一同系附屬公司貸款	—	218,279	—	218,279
定息優先票據	2,192,319	—	—	2,192,319
衍生金融工具流入	(2,192,319)	—	—	(2,192,319)
衍生金融工具流出	2,365,136	—	—	2,365,136
	3,682,088	3,794,663	94,043	7,570,794

本集團亦透過授出財務擔保而承受流動資金風險，其進一步詳情於財務報表附註34中披露。擔保可被要求履行之最早期間少於十二個月。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

41. 財務風險管理目標與政策(續)

(d) 信貸風險

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

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

(e) 資本管理

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

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

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

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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
計息銀行貸款	3,773,133	2,896,093
來自一前主要股東墊款	53,719	54,143
定息優先票據	—	2,080,366
有擔保票據	2,725,518	—
來自一同系附屬公司貸款	248,509	218,279
來自一合營公司貸款	644,698	842,510
減：		
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	(1,073,642)	(571,022)
現金及現金等值項目	(1,364,285)	(2,057,346)
淨負債	5,007,650	3,463,023
本公司擁有人應佔資產淨值	15,502,867	14,584,111
資本負債比率	32%	24%

42. 本公司之財務狀況表

於報告期末，有關本公司財務狀況表之資料如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	10,256,451	9,662,468
流動資產		
按金及預付款項	6,672	5,462
已抵押銀行結餘	30,362	24,860
現金及現金等值項目	64,286	117,107
流動資產總值	101,320	147,429
流動負債		
應付賬款及應計費用	8,163	45,834
應付附屬公司款項	—	390
已抵押計息銀行貸款	148,110	40,860
定息優先票據	—	2,080,366
衍生金融工具	—	208,223
流動負債總值	156,273	2,375,673
流動負債淨值	(54,953)	(2,228,244)
資產總值減流動負債	10,201,498	7,434,224
非流動負債		
應付附屬公司款項	2,720,662	—
已抵押計息銀行貸款	898,511	843,244
非流動負債總值	3,619,173	843,244
	6,582,325	6,590,980
權益		
已發行股本	1,635,221	1,628,509
儲備(附註)	4,947,104	4,962,471
	6,582,325	6,590,980

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

42. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	附註	股份 溢價賬 千港元	購股權 儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	對沖儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一六年八月一日		4,069,257	29,424	(9,558)	40,403	431,653	4,561,179
本年度溢利		—	—	—	—	487,317	487,317
行使購股權時發行股份	30	2,361	(1,371)	—	—	—	990
購股權失效時解除儲備		—	(170)	—	—	170	—
代替現金股息所發行之股份	30	3,639	—	—	—	—	3,639
現金流量對沖之虧損淨額	23	—	—	—	(32,234)	—	(32,234)
已付二零一六年末期股息		—	—	—	—	(58,420)	(58,420)
於二零一七年七月三十一日 及二零一七年八月一日		4,075,257	27,883	(9,558)	8,169	860,720	4,962,471
本年度溢利		—	—	—	—	45,616	45,616
行使購股權時發行股份	30	2,033	(625)	—	—	—	1,408
以權益支付之購股權安排	31	—	2,441	—	—	—	2,441
購股權失效時解除儲備		—	(170)	—	—	170	—
代替現金股息所發行之股份	30	8,521	—	—	—	—	8,521
現金流量對沖之收益淨額	23	—	—	—	26,886	—	26,886
貨幣掉期到期時解除儲備	23	—	—	—	(35,055)	—	(35,055)
已付二零一七年末期股息		—	—	—	—	(65,184)	(65,184)
於二零一八年七月三十一日		4,085,811	29,529	(9,558)	—	841,322	4,947,104

43. 本公司主要附屬公司之詳情

本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
麗敬有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資
東方動力有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
永徽有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
先耀有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
正輝發展有限公司	香港	19,999,999港元	—	100	投資控股
振皓有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
振高集團有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
Goldthorpe Limited *	英屬處女群島／ 香港	1美元	—	100	投資控股
Good Strategy Limited	英屬處女群島／ 中國內地	1美元	—	100	物業投資
麗顯有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
麗浣有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
廣州振皓地產置業 有限公司 ^{®*}	中國／ 中國內地	22,830,000美元 ^{##}	—	100	物業投資
廣州振高地產置業 有限公司 ^{®*}	中國／ 中國內地	17,080,000美元 ^{##}	—	100	物業發展
廣州麗興房地產開發 有限公司 ^{μ*}	中國／ 中國內地	280,000,000港元 ^{##}	—	100	物業發展及投資
廣州廣鵬房產發展 有限公司(「廣州廣鵬」) ^{μ*}	中國／ 中國內地	79,600,000美元 ^{##}	—	100	物業發展及投資

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

43. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州宏輝房產開發 有限公司 ^{u*}	中國／ 中國內地	人民幣 79,733,004 元 [#]	—	100	物業發展及投資
廣州翠樺地產置業 有限公司 ^{o*}	中國／ 中國內地	19,150,000 美元 [#]	—	100	物業發展及投資
廣州捷麗置業 有限公司 ^{o*}	中國／ 中國內地	168,000,000 港元 [#]	—	100	物業投資
漢基百樂發展有限公司	香港	10,000 港元	—	100	投資控股
翠樺有限公司	香港	1 港元	—	100	投資控股
帝怡投資有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
麗峯投資有限公司	香港	20 港元	100	—	投資控股
萬利興業有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
麗鵬有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
寶蒼有限公司	香港	1 港元	—	80	投資控股
業佳控股有限公司(附註)	英屬處女群島／ 香港	100 美元	—	80	投資控股
上海漢基房地產發展 有限公司 (「上海漢基」) ^o	中國／ 中國內地	47,600,000 美元 [#]	—	100	物業投資
上海香港廣場物業管理 有限公司 ^{o*}	中國／ 中國內地	150,000 美元 [#]	—	100	物業管理
上海滙欣房地產發展 有限公司 ^o	中國／ 中國內地	40,000,000 美元 [#]	—	100	物業發展及投資
上海麗興房地產 有限公司 ^{o*}	中國／ 中國內地	36,000,000 美元 [#]	—	100	物業投資

43. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海偉怡房地產發展 有限公司 ^{#*}	中國／ 中國內地	10,000,000美元 [#]	70	25	物業發展及投資
上海閘北廣場房地產發展 有限公司 (「上海閘北」) [@]	中國／ 中國內地	79,800,000美元 [#]	—	100	物業投資
新鴻投資有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
偉度發展有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
永輝基業有限公司	香港	1港元	—	80	投資控股
永蒼有限公司	香港	1港元	—	80	投資控股
中山市寶麗房地產發展 有限公司(「中山寶麗」) ^{@*}	中國／ 中國內地	960,000,000港元 [#]	—	100	物業發展及投資
廣州高樂物業管理有限公司 ^{0*}	中國／ 中國內地	人民幣1,100,000元 [#]	—	100	物業管理
上海麗港物業管理有限公司 ^{0*}	中國／ 中國內地	人民幣500,000元 [#]	—	100	物業管理
上海麗星房地產發展 有限公司 ^{@*}	中國／ 中國內地	人民幣630,000,000元 [#]	—	100	物業發展
中山高樂物業管理有限公司 ^{0*}	中國／ 中國內地	人民幣500,000元 [#]	—	100	物業管理
珠海橫琴麗新文創天地 有限公司(「麗新文創」) ^{@*}	中國／ 中國內地	人民幣1,900,000,000元 [#]	—	80	物業發展及投資

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

43. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
珠海橫琴創新方娛樂 有限公司(「創新方娛樂」) ^{**}	中國／ 中國內地	人民幣 450,000,000 元 ^{**}	—	80	發展、經營及投資文化、 休閒娛樂及相關設施
珠海橫琴創新方文化創意 有限公司(「創新方文化」) ^{**}	中國／ 中國內地	人民幣 52,000,000 元 ^{**}	—	80	發展、經營及投資文化、 休閒娛樂及相關設施

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

[†] 根據中國法例註冊成為合作經營企業

[#] 根據中國法例註冊成為中外合資企業

^{**} 該等附屬公司之註冊資本已悉數繳足，惟廣州廣鵬、上海漢基、上海閘北、麗新文創、創新方娛樂、創新方文化及中山寶麗分別約 13,247,000 美元(相等於約 103,989,000 港元)、16,500,000 美元(相等於約 129,525,000 港元)、40,300,000 美元(相等於約 316,355,000 港元)、人民幣 760,000,000 元(相等於約 874,166,000 港元)、人民幣 156,000,000 元(相等於約 179,434,000 港元)、人民幣 39,000,000 元(相等於約 44,859,000 港元)及 364,000,000 港元之股本於二零一八年七月三十一日仍未繳付。於二零一八年七月三十一日後，上海閘北、創新方娛樂、創新方文化及中山寶麗之註冊資本分別為 5,200,000 美元(相等於約 40,820,000 港元)、人民幣 56,000,000 元(相等於約 64,412,000 港元)、人民幣 5,000,000 元(相等於約 5,751,000 港元)及 47,200,000 港元已獲繳清。

[⊗] 根據中國法例註冊成為全外資企業

[⊙] 根據中國法例註冊成為內資企業

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

附註：

本公司透過其全資附屬公司持有業佳控股有限公司及其附屬公司(合稱為「業佳集團」)之 80% 股權。

非控制性權益(其持有業佳集團之 20% 股權)對本集團而言屬重大。截至二零一八年七月三十一日止年度，業佳集團分配至非控制性權益之溢利為 110,192,000 港元(二零一七年：109,578,000 港元)，而業佳集團於二零一八年七月三十一日之累計非控制性權益為 211,617,000 港元(二零一七年：112,280,000 港元)。

43. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

附註(續)：

下表列示業佳集團之財務資料概要。所披露金額並未扣除任何公司間之抵銷。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動資產	1,287,403	710,670
非流動資產	4,021,979	2,373,513
資產總值	5,309,382	3,084,183
流動負債	(1,062,825)	(363,125)
非流動負債	(3,188,497)	(2,159,683)
負債總值	(4,251,322)	(2,522,808)
資產淨值	1,058,060	561,375
營業額	—	—
投資物業公平值增值	751,047	719,294
本年度溢利	550,960	547,892
扣除稅項後之其他全面開支	(54,275)	(2,584)
本年度全面收益總額	496,685	545,308
已付非控制性權益之股息	—	—
經營活動所使用之現金流量淨額	(329,674)	(249,714)
投資活動所使用之現金流量淨額	(744,305)	(172,490)
融資活動所產生之現金流量	815,741	453,468
現金流入／(流出)淨額	(258,238)	31,264

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

44. 合營公司之詳情

於二零一八年七月三十一日，本集團重大合營公司之詳情如下：

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

* 該合營公司擁有註冊資本而並非已發行股本。

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

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

45. 報告期後事項

於二零一八年五月二十七日，Transtrend Holdings Limited(「要約人」，麗新發展之全資附屬公司)提出有條件自願性全面現金要約(「豐德麗要約」)，以收購豐德麗全部已發行股份(麗新發展、要約人或彼等各自之附屬公司已持有或同意將予收購者除外)(「豐德麗股份要約」)及註銷豐德麗全部尚未行使之購股權。詳情載於本公司、麗新發展、麗新製衣(麗新發展之最終控股公司)、豐德麗及要約人日期為二零一八年五月二十七日之聯合公佈內。

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

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

46. 財務報表之批准

董事會已於二零一八年十月二十五日批准及授權刊發本財務報表。

股東週年大會通告

茲通告麗豐控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一八年十二月二十一日(星期五)上午八時四十五分假座香港銅鑼灣告士打道二百八十一號香港怡東酒店三樓海景廳I及II號宴會廳舉行股東(「股東」)週年大會(「股東週年大會」)，藉以處理下列事項：

1. 省覽及接納截至二零一八年七月三十一日止年度(「本年度」)本公司之經審核財務報表及董事會報告書與獨立核數師報告書；
2. 宣派附有以股代息選擇權之末期股息；
3. 重選六名董事，並授權董事會(「董事會」)釐定董事酬金；
4. 續聘香港執業會計師安永會計師事務所(「安永」)出任本公司之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金；及
5. 考慮並酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

(A) 「動議：

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

股東週年大會通告

(B) 「動議：

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

而上文之批准須以此數額為限；及

- (d) 就本決議案而言，

「有關期間」指本決議案通過當日至下列最早者之期間：

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

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

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

承董事會命
麗豐控股有限公司
公司秘書
嚴麗華

香港，二零一八年十一月二十二日

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

香港主要營業地點：
香港
九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告（「**通告**」）召開之股東週年大會或其續會（視乎情況而定）並於會上投票之股東，均有權委派一位（或，如彼持有兩股或以上本公司股本中每股面值5.00港元之股份（「**股份**」），可委派超過一位）受委代表出席大會，並根據本公司經修訂及經重列之組織章程細則（「**組織章程細則**」）於進行投票表決時代其投票。受委代表毋須為股東。
- (2) 代表委任表格，連同妥為簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東週年大會或其續會（視乎情況而定）指定舉行時間四十八小時前送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司（「**登記處**」），地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓，方為有效，若未能依時交回有關文件，受委代表將被視為無效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。於此情況下，有關代表委任表格則被視為已撤銷論。

登記處之聯絡電話號碼為(852) 2980 1333。

股東週年大會通告

- (3) 如欲確定有權出席股東週年大會並於會上投票，股東須於二零一八年十二月十七日(星期一)下午四時三十分前將有關過戶文件及股票送交登記處之辦事處登記。
- (4) 倘為任何股份之聯名登記持有人，任何一位該等聯名持有人可就該等股份親自或委派代表出席股東週年大會或其續會(視乎情況而定)並於會上投票，猶如其為唯一有權投票之人士無異。然而，倘一位以上該等聯名持有人親自或委派代表出席股東週年大會或其續會(視乎情況而定)，則只有就該等股份於本公司股東名冊或香港股東名冊分冊(「股東名冊」)中排名首位之持有人，方有權就有關股份投票。
- (5) 董事會建議之擬派末期股息每股0.20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二零一九年一月四日(星期五)之營業時間結束時。為確定股東有權收取擬派之末期股息，本公司將於二零一九年一月三日(星期四)及二零一九年一月四日(星期五)，暫停辦理股份過戶登記手續，在該期內將不會辦理股份轉讓登記。為符合資格收取擬派之末期股息，各股東最遲須於二零一九年一月二日(星期三)下午四時三十分前，將所有有關股份過戶文件及股票送交登記處辦理登記手續。
- (6) 有關本通告議程第3項，
- (i) 根據組織章程細則第116條，周福安先生、李子仁先生、余寶珠女士、古滿麟先生、羅健豪先生及麥永森先生將於股東週年大會上輪換卸任董事職務，惟符合資格並願意重選連任；及
- (ii) 根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.74條，上述董事之詳情載於本公司本年度之年報中「董事之履歷」一節。
- (7) 有關本通告議程第4項，董事會(與本公司審核委員會觀點一致)建議續聘安永為本公司截至二零一九年七月三十一日止年度(「二零一九年度」)之獨立核數師，惟須獲得股東於股東週年大會上批准。股東須注意，依慣例，獨立核數師於二零一九年度之酬金並不能於股東週年大會上釐定，此乃因為該酬金會參考獨立核數師於當年被要求而進行之核數及其他工作之範疇及深度而釐定。為使本公司能夠將有關獨立核數師之酬金金額列作二零一九年度之營運開支，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二零一九年度之酬金。
- (8) 一份載有關於普通決議案第5(A)至5(C)項之詳情通函將會連同本公司本年度之年報寄予股東。
- (9) 根據上市規則第13.39(4)條，就本通告所提呈之所有決議案所作之投票將以投票表決方式決定。
- (10) 倘若預料於股東週年大會當日上午六時四十五分後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即將生效，則股東週年大會將會順延，而本公司將於本公司及聯交所各自之網站登載補充通告，通知各股東有關押後召開股東週年大會之日期、時間及地點。

倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號於股東週年大會當日上午六時四十五分或之前解除，則倘情況許可下，股東週年大會將如期舉行。

股東週年大會將於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間如期舉行。

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