



麗新發展

(股份代號: 488)



封面圖片
香港海洋公園萬豪酒店



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
28	財務資料概要
30	主要物業詳情
32	環境、社會及管治報告書
47	企業管治報告書
62	董事之履歷
68	董事會報告書
88	股東信息
89	獨立核數師報告書
94	綜合收益表
95	綜合全面收益表
96	綜合財務狀況表
98	綜合權益變動表
99	綜合現金流量表
101	財務報表附註
196	股東週年大會通告

公司資料

註冊成立地點

香港

董事會

執行董事

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

非執行董事

林建名
余寶珠

獨立非執行董事

葉澍堃 · GBS · JP
林秉軍
梁樹賢
梁宏正

審核委員會

梁樹賢 (主席)
林秉軍
林建名 (於二零一八年十月二十五日辭任)
梁宏正 (於二零一八年十月二十五日獲委任)

薪酬委員會

梁樹賢 (主席)
周福安
林秉軍

公司秘書

周國和

註冊辦事處／主要辦事處

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓

電話：(852) 2741 0391
傳真：(852) 2785 2775

授權代表

周福安
周國和

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東一百八十三號
合和中心二十二樓

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行

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

股份資料

上市地點

香港聯合交易所有限公司主板

股份代號／買賣單位

488 / 300 股

美國預託證券

統一號碼：	50731V102
交易代碼：	LSNVY
預託證券對普通股比率：	1:8
存管銀行：	紐約梅隆銀行

網址

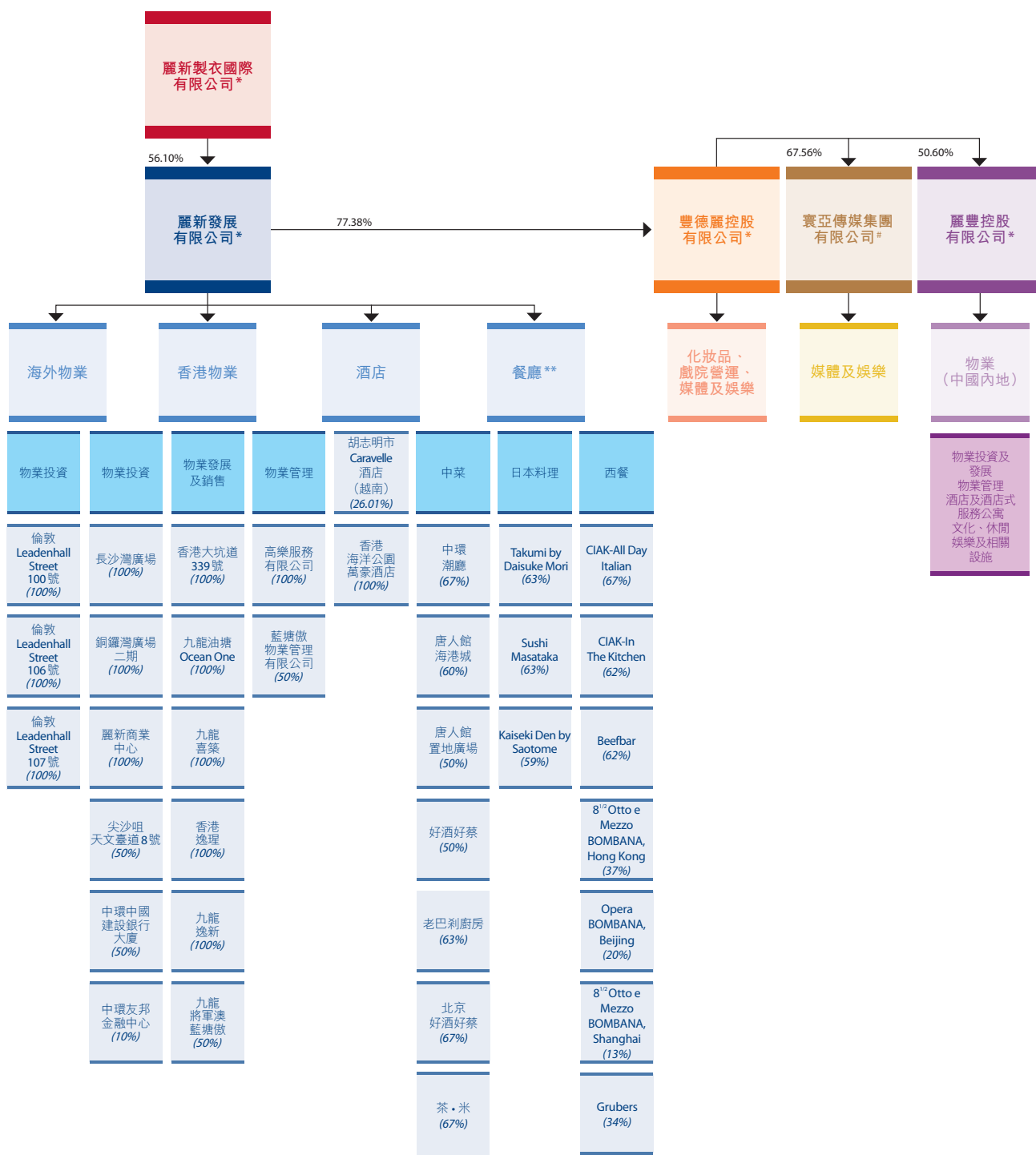
www.laisun.com

投資者關係

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

公司簡介

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



* 於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

** 在多間附屬公司及聯營公司下營運

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
林建岳博士

本人欣然提呈麗新發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八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1,693,000,000港元(二零一七年：1,704,100,000港元)，較去年減少約0.7%。毛利由去年之968,100,000港元輕微增加至970,300,000港元。下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度		差額 (百萬港元)	百分比變動
	二零一八年 (百萬港元)	二零一七年 (百萬港元)		
物業投資	704.5	686.7	17.8	2.6%
物業發展及銷售	0.4	89.2	-88.8	-99.6%
餐廳業務	514.0	481.5	32.5	6.7%
酒店業務及其他	474.1	446.7	27.4	6.1%
總計	1,693.0	1,704.1	-11.1	-0.7%

末期業績概覽(續)

截至二零一八年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利淨額約為4,335,200,000港元(二零一七年：2,093,600,000港元)，較去年增加約107.1%。有關增加乃主要由於於回顧年度本集團所擁有及透過本集團合營公司所持有之投資物業之重估值大幅增加所致。

每股基本盈利為7.159港元(二零一七年：3.465港元)。

若不計及物業重估之影響，本公司擁有人應佔溢利淨額約188,800,000港元(二零一七年：虧損淨額37,000,000港元)。若不計及物業重估之影響，每股溢利淨額為0.312港元(二零一七年：每股虧損淨額0.061港元)。

若不計及物業重估之影響及於回顧年度內之非經常性交易，本公司擁有人應佔溢利淨額約188,500,000港元(二零一七年：250,800,000港元)。若不計及物業重估之影響及於回顧年度內之非經常性交易，每股溢利淨額為0.311港元(二零一七年：每股0.415港元)。

本公司擁有人應佔溢利	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
已呈報	4,335.2	2,093.6
減：由以下公司持有之投資物業重估收益調整		
— 本公司及附屬公司	(2,410.4)	(1,238.1)
— 聯營公司及合營公司	(1,736.0)	(892.5)
不計及投資物業重估收益之除稅後溢利／(虧損)淨額	188.8	(37.0)
減：非經常性交易調整		
— 稅項賠償保證撥備撥回	(0.3)	(142.5)
— 視作出售豐德麗權益之虧損	—	573.1
— 收購豐德麗額外權益之折讓	—	(142.8)
不計及投資物業重估收益及非經常性交易之 除稅後溢利淨額	188.5	250.8

本公司擁有人應佔權益由二零一七年七月三十一日之26,599,800,000港元增至二零一八年七月三十一日之31,158,700,000港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一七年七月三十一日之每股43.965港元增加16.9%至二零一八年七月三十一日之每股51.410港元。

末期股息

董事議決就截至二零一八年七月三十一日止財政年度建議派發末期股息每股10.80港仙(二零一七年：每股10.00港仙)予於二零一九年一月四日(星期五)名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)，股息金額約為65,456,000港元，惟須待股東將於二零一八年十二月二十一日(星期五)舉行之本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後方可作實。

年內並無宣派中期股息(二零一七年：無)。

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

一份載有以股代息計劃詳情之通函及以股代息選擇表格將於二零一九年一月十日(星期四)或前後寄發予股東。預期以股代息之末期股息單及股票將於二零一九年二月十三日(星期三)或前後寄發予股東。

業務回顧及展望

於回顧年度內，世界各主要經濟體系仍然前景未明。儘管經濟前景難以預測，並受歐洲大選、英國脫歐條款尚未明朗、美國及歐洲國內恐襲事件及美國與中國之間近期貿易糾紛等全球性事件干擾，但受審慎樂觀情緒提振，資本市場已展現相當的穩定性。上述事件很可能於不久將來持續發酵，繼續為經濟前景蒙上陰影。

儘管全球經濟前景不明朗增加，但香港地產業界整體繼續展示一定抗跌力。於回顧年度內，隨著訪港旅客人數增加及零售銷售改善，零售分部強勁復甦。然而，由於租戶結構重新調整，導致若干旅遊熱點租金下降，租金增長幅度不均。儘管新辦公樓落成新增了供應，但辦公室租賃市場仍然偏緊，導致租金輕微增加。中環商業區繼續受到中國及金融機構青睞，其他商業區則繼續受惠於分散化及空間整合。儘管存在利率困擾，但受供應有限帶動，住宅市場繼續表現穩健，價格有適度的增幅。然而，由於經濟前景增加不明朗，最近幾個月市場出現疲軟跡象。建造業勞工供應短缺，繼續導致工資上漲，持續為成本管理帶來挑戰。

業務回顧及展望(續)

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

日期	承接項目	總建築面積 (「建築面積」) (平方呎)	用途	佔用許可證日期
香港	發展物業			
二零一二年十一月	藍塘傲	573,268	商業／住宅	二零一八年 第二季度 ^{附註1}
二零一四年四月	喜築	111,354	商業／住宅	二零一八年 第三季度 ^{附註2}
二零一四年五月	香港海洋公園 萬豪酒店	365,974	酒店	二零一八年 第一季度 ^{附註3}
二零一五年九月	逸理 (西灣河街項目)	59,799	住宅	二零一九年 第三季度 (預期)
二零一六年五月	逸新	42,851	商業／住宅	二零一九年 第三季度 (預期)
英國倫敦	投資物業			
二零一四年四月	Leadenhall Street 107號	146,606	商業／辦公室	不適用
二零一四年十一月	Leadenhall Street 100號	177,700	辦公室	不適用
二零一五年十二月	Leadenhall Street 106號	19,924	商業／辦公室	不適用

附註：

1. 建築工程已經竣工，屋宇署已於二零一八年五月發出佔用許可證，地政總署已於二零一八年九月發出合約完成證明書。
2. 建築工程已經竣工，屋宇署已於二零一八年七月發出佔用許可證。截至本年報日期，正向地政總署申請合約完成證明書。
3. 建築工程已經竣工，旅館業監督已於二零一八年十月發出酒店牌照。已計劃於二零一八年十月二十九日試業。

本集團在當前充滿挑戰的環境中整體表現穩定。本集團應佔面積約達 1,800,000 平方呎的租賃組合中，約 1,300,000 平方呎位於香港。儘管經濟情緒偏軟及零售活動疲弱，但本集團的香港物業仍表現穩定，差不多全部已租出。

業務回顧及展望(續)

倫敦市規劃和交通委員會 (City of London's Planning and Transportation Committee) 已議決向本集團授出重建位於倫敦 Leadenhall Street 之三處物業 (包括 Leadenhall Street 100 號、106 號及 107 號) (「**Leadenhall 物業**」) 之規劃同意書 (「**規劃同意書**」)。Leadenhall 物業目前之建築面積合共約為 344,230 平方呎。規劃同意書將允許本集團將 Leadenhall 物業重建為一幢 56 層高之大樓，其中 i) 設有內部總面積約 1,068,510 平方呎之辦公室空間及約 8,730 平方呎之新零售空間；ii) 該大廈第 55 及 56 層設有向公眾免費開放之約 19,967 平方呎之觀景廊，可 360 度俯瞰倫敦全景；及 iii) 於 Leadenhall Street、Bury Street 及 St Mary Axe 之間新設行人通道，及於該大廈底層新增公共場所。擬建樓宇竣工後內部總面積預期約為 1,275,642 平方呎，包括配套設施。Leadenhall 物業全部租約經已統一於二零二三年屆滿。本集團將繼續密切監察倫敦之市況。

於二零一八年七月出售位於英國倫敦之 Queen Street 36 號及位於香港九龍天文臺道 8 號之 50% 權益為本集團提供以變現其於租賃物業之投資良機。位於倫敦之 Queen Street 36 號已於二零一八年七月完成出售，而天文臺道 8 號預期將於二零一九年三月完成出售。

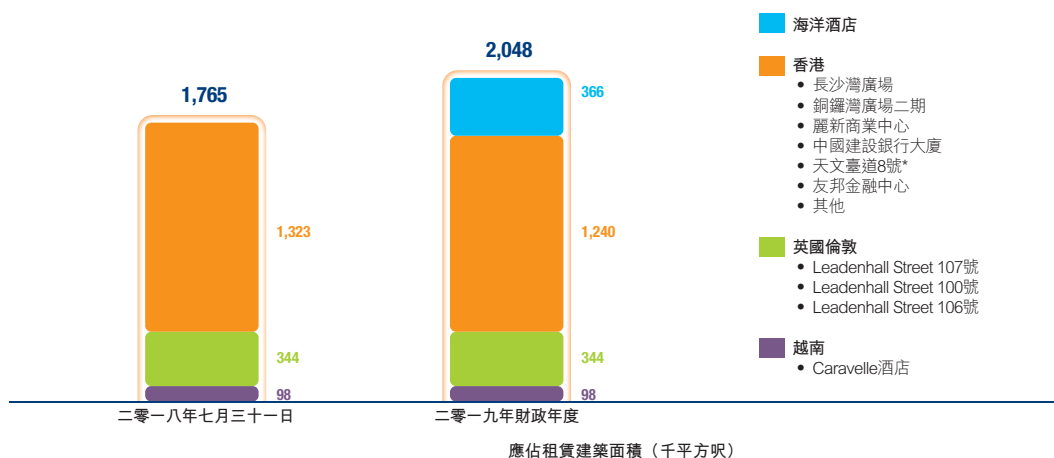
香港海洋公園萬豪酒店 (「**海洋酒店**」) 已經竣工，將由萬豪集團營運；旅館業監督已於二零一八年十月發出酒店牌照。海洋酒店計劃於二零一八年十月二十九日試業，將提供合共 471 間客房，為本集團約為 1,800,000 平方呎之現有應佔租賃組合增加約 365,974 平方呎之應佔租賃空間。本集團於二零一七年六月在泰國布吉投資的酒店項目現時處於初期發展階段，本集團將於適當時間提供有關該項目的重大更新資料。



香港海洋公園萬豪酒店

業務回顧及展望(續)

下圖載列本集團租賃組合的預期增長：



*天文臺道8號已由本集團於二零一八年七月出售，預期將於二零一九年三月完成交易。

喜築之209個住宅單位已完成預售，平均售價約為每平方呎16,400港元。本集團於二零一八年七月推出喜築之商業單位供銷售。截至二零一八年十月十四日，七個商業單位中已預售五個，銷售面積約為14,000平方呎，平均售價約為每平方呎23,000港元。喜築之建築工程已竣工，屋宇署已於二零一八年七月發出佔用許可證。截至本年報日期，正向地政總署申請合約完成證明書。將於合約完成證明書發出後開始進行交付預售單位。

位於九龍深水埗名為「逸新」之基隆街項目及位於將軍澳名為「藍塘傲」之合營公司項目已妥為接收。截至二零一八年十月十四日，本集團已預售逸新137個單位，銷售面積約為28,500平方呎，預售藍塘傲541個單位，銷售面積約為304,700平方呎，平均售價分別約為每平方呎18,800港元及每平方呎15,700港元。藍塘傲之建築工程已竣工，屋宇署已於二零一八年五月發出佔用許可證，而地政總署已於二零一八年九月發出合約完成證明書。現正進行交付預售單位。預期逸新將於二零一九年第三季度竣工。

市區重建局位於香港筲箕灣名為「逸理」之西灣河街項目提供144個住宅單位，總銷售面積為45,822平方呎，已於二零一八年八月開始預售。截至二零一八年十月十四日，本集團已預售逸理10個單位，銷售面積約為3,160平方呎，平均售價約為每平方呎21,200港元。預期逸理將於二零一九年第三季度竣工。

業務回顧及展望(續)

於未來財政年度將確認於回顧年度之物業銷售令本集團備受鼓舞，而本集團將持續參與政府多項投標以加快項目發展。下圖載列本集團之待售發展項目之進度：



於二零一八年六月，本集團收購 Camper & Nicholsons International S.A. (「CNI」) 之額外 49.96% 股本權益。於本年報日期，CNI 由本集團擁有 99.92%。CNI 為豪華遊艇業務之全球領先企業，專營豪華遊艇之經紀、包租、推銷、管理及船員安排業務。其為歷史悠久及國際公認之高品味生活品牌。本集團相信，將 CNI 之權益綜合入併將進一步加強其提供高端酒店服務之能力。

於二零一七年四月二十七日，本集團宣佈按 1 比 50 基準實施股份合併及將每手買賣單位由 15,000 股更改為 300 股，並於二零一七年八月十五日生效(「股份合併」)。期望將提高更廣泛的投資者對投資本集團股份之吸引力，尤其是內部規則可能有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，從而進一步拓闊本公司之股東基礎。

本公司於二零一八年五月提出以收購本公司尚未擁有之豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之全部股份之自願性全面現金要約(「豐德麗要約」)已於二零一八年八月二十二日終止。由豐德麗要約觸發之對麗豐控股有限公司(「麗豐」)之強制性全面要約(「麗豐要約」)已於二零一八年九月十三日終止。於本年報日期，本集團於豐德麗之權益由二零一八年七月三十一日之 36.94% 增加至 77.38%，豐德麗於年結日後成為本集團之附屬公司，其財務業績將綜合併入本公司之賬目。麗豐仍為豐德麗擁有 50.60% 權益之附屬公司。

業務回顧及展望(續)

本集團財政狀況非常穩健，擁有手頭現金4,339,800,000港元及未提取融資1,554,700,000港元，於二零一八年七月三十一日之淨債項權益比率為24.6%，令本集團充滿信心，更積極物色商機。本集團之資產負債比率(不包括所有扣除融資成本後擁有正賬面淨值之倫敦投資組合之債項淨額)為21.6%。本集團之財務流動資金因於二零一七年九月發行之有擔保票據(於聯交所上市)400,000,000美元而得到加強。該新債券之所得款項有助本集團於二零一三年發行並於二零一八年一月屆滿之有擔保票據350,000,000美元之再融資。然而，本集團將繼續採納審慎而靈活之方法，以增加土地儲備及管理其財務狀況。

致謝

回顧本財政年度，本人謹此向董事會同寅、高級管理團隊、我們的合作夥伴以及於本年度曾經與我們合作之所有人士之忠誠、支持及卓越之團隊合作致以衷心感謝。

本人衷心歡迎梁宏正先生自二零一八年八月一日起以獨立非執行董事的身份加入董事會。

本人堅信，在我們員工的共同努力下及在所有利益相關者的支持下，我們將繼續引領本集團審慎及持續向前邁進。

主席

林建岳

香港

二零一八年十月二十五日

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	百分比
營業額	(百萬港元)	1,693.0	1,704.1	-1%
毛利	(百萬港元)	970.3	968.1	0%
毛利率	(%)	57%	57%	
經營溢利	(百萬港元)	2,850.0	1,794.1	59%
經營邊際利潤	(%)	168%	105%	
本公司擁有人應佔溢利	(百萬港元)			
— 所呈報		4,335.2	2,093.6	107%
— 經調整(附註1)		188.5	250.8	-25%
淨邊際利潤	(%)			
— 所呈報		256%	123%	
— 經調整		11%	15%	
每股基本盈利(附註2)	(港元)			
— 所呈報		7.159	3.465	107%
— 經調整		0.311	0.415	-25%
本公司擁有人應佔權益	(百萬港元)	31,158.7	26,599.8	17%
借貸淨額	(百萬港元)	7,663.5	6,689.8	15%
每股資產淨值(附註3)	(港元)	51.410	43.965	17%
於七月三十一日之股價(附註3)	(港元)	13.420	14.500	-7%
市盈率	(倍)			
— 所呈報		1.9	4.2	
— 經調整		43.2	34.9	
於七月三十一日之市值	(百萬港元)	8,133.5	8,772.9	-7%
股東權益回報率	(%)			
— 所呈報		14%	8%	
— 經調整		1%	1%	
每股股息(附註4)	(港元)	0.108	0.100	
股息回報率	(%)	1%	1%	
負債比率—淨負債權益比	(%)	25%	25%	
利息倍數(附註5)	(倍)			
— 所呈報		13.0	7.1	
— 經調整		0.6	0.9	
EBITDA(附註6)/利息開支	(倍)	1.6	2.3	
流動比率	(倍)	2.2	1.1	
資產淨值之折讓	(%)	74%	67%	

附註1：不包括物業重估及非經常性交易(倘適用)之影響，包括稅項賠償保證撥備撥回、視作出售於豐德麗之權益之虧損及收購於豐德麗之額外權益之折讓。

附註2：由於本公司股份合併於二零一七年八月十五日生效，故已就本公司於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作出調整。

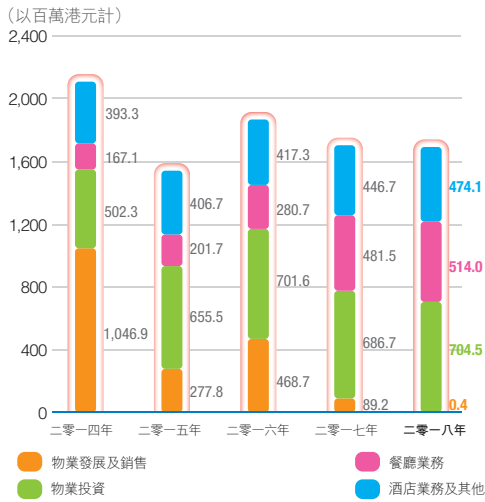
附註3：由於本公司股份合併於二零一七年八月十五日生效，故已就本公司於二零一七年七月三十一日之已發行股份總數目及股價作出調整。

附註4：由於本公司股份合併於二零一七年八月十五日生效，故已就截至二零一七年七月三十一日止年度之每股股息數字作出調整。

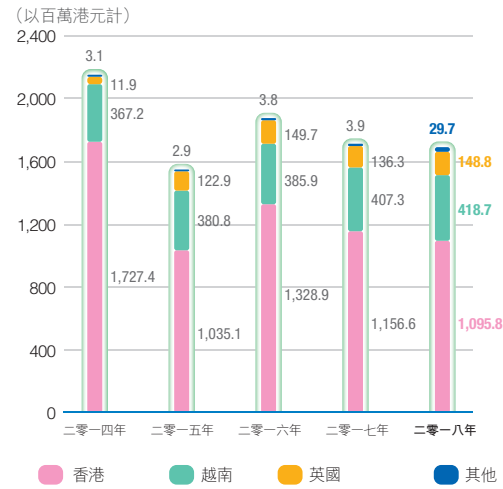
附註5：以本公司擁有人應佔溢利除以現金利息開支所得。

附註6：EBITDA = 經營溢利 - 物業重估收益 / 虧損 + 折舊 + 攤銷。

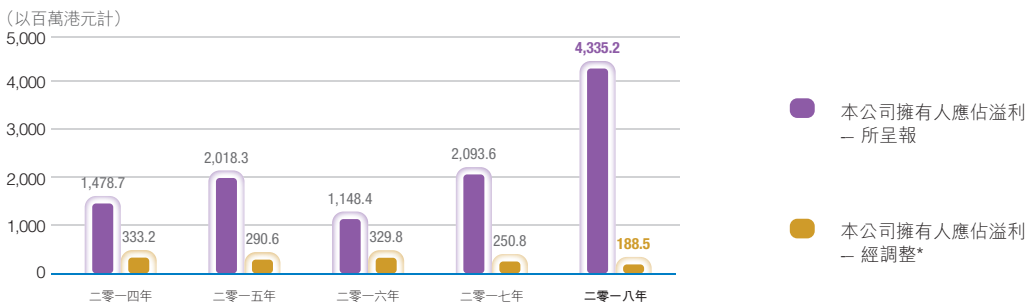
按分部劃分之營業額



按地區劃分之營業額

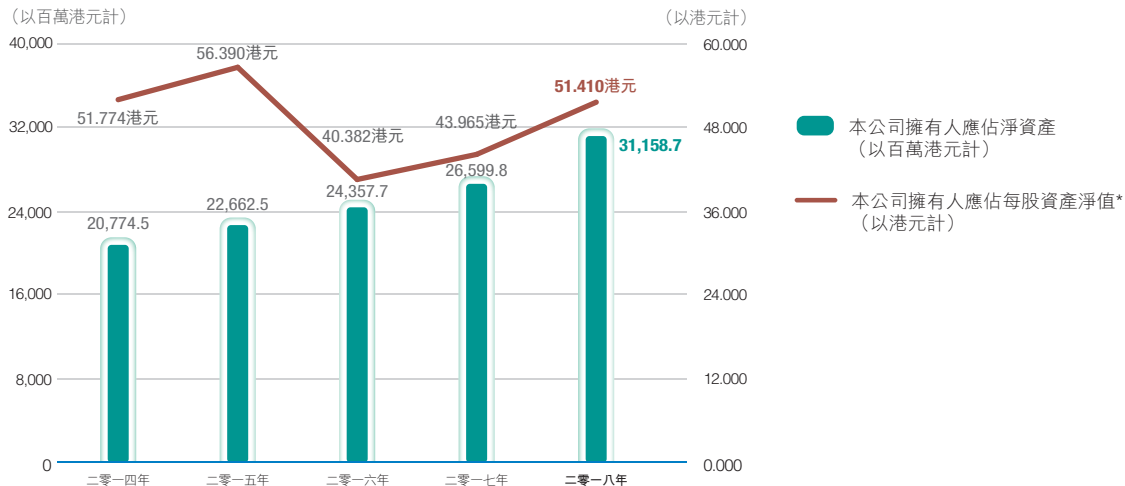


本公司擁有人應佔溢利



* 不包括物業重估及非經常性交易(倘適用)之影響，包括稅項賠償保證撥備撥回、僱員購股權福利、視作出售於豐德麗之權益之虧損及收購於豐德麗之額外權益之折讓。

淨資產及本公司擁有人應佔每股資產淨值(「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，故已就本公司於二零一七年七月三十一日之已發行股份數目作出調整。

管理層討論及分析

物業組合組成

於二零一八年七月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約 2,700,000 平方呎。本集團主要物業之概約應佔建築面積(千平方呎)及停車位數目如下：

	商業／零售	辦公室	工業	住宅	酒店	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
已落成租賃物業 ¹	536	1,067	64	—	—	1,667 ²	1,027
已落成酒店物業	—	—	—	—	98	98	—
發展中物業	80	—	—	421	366	867	196
已落成待售物業	27	—	—	7	—	34	10
本集團主要物業之總建築面積	643	1,067	64	428	464	2,666	1,233

1. 已落成及產生租金之物業
2. 包括本集團於二零一八年七月出售之香港九龍天文臺道 8 號之應佔建築面積，預期於二零一九年三月完成出售。

上述列表並不包括麗豐所持物業之建築面積。

物業投資

租金收入

於回顧年度內，本集團的租賃業務錄得營業額 704,500,000 港元(二零一七年：686,700,000 港元)，較去年增加 2.6%。

物業投資(續)

租金收入(續)

本集團在香港全資擁有三項主要投資物業，即長沙灣廣場、銅鑼灣廣場二期及麗新商業中心。本集團與中國建設銀行股份有限公司(「中國建設銀行」)分佔50:50權益位於香港中環之合營項目及與恒基兆業地產有限公司(「恒基兆業地產」)分佔50:50權益位於九龍天文臺道8號之合營項目之業績於綜合收益表中獲確認為「應佔合營公司之溢利及虧損」。主要投資物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度			年末出租率 (%)
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元	百分比變動	
香港				
長沙灣廣場 (包括停車位)	311.9	302.1	3.2	96.3
銅鑼灣廣場二期 (包括停車位)	181.1	181.4	-0.2	98.8
麗新商業中心 (包括停車位)	49.9	54.6	-8.6	84.1
其他	12.8	12.3	4.1	
小計：	555.7	550.4	1.0	
英國倫敦				
Queen Street 36 號#	24.1	23.1	4.3	100.0
Leadenhall Street 107 號	55.6	45.6	21.9	100.0
Leadenhall Street 100 號	62.8	61.9	1.5	100.0
Leadenhall Street 106 號	6.3	5.7	10.5	100.0
小計：	148.8	136.3	9.2	
總計：	704.5	686.7	2.6	
合營公司項目所得租金款項				
香港				
中國建設銀行大廈##(50%基準)	135.2	122.4	10.5	100.0
天文臺道8號###(50%基準)	52.4	55.0	-4.7	94.9
總計：	187.6	177.4	5.7	

Queen Street 36 號已由本集團於二零一八年七月出售，有關交易已於二零一八年七月完成。

中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行之合營項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零一八年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入270,400,000港元(二零一七年：244,800,000港元)。

天文臺道8號為一項與恒基兆業地產之合營項目，其中本集團與恒基兆業地產各佔50%實際權益。截至二零一八年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入104,800,000港元(二零一七年：110,000,000港元)。本集團已於二零一八年七月出售其於該物業之50%權益，預期將於二零一九年三月完成。

管理層討論及分析

物業投資(續)

租金收入(續)

按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零一八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)
香港						
長沙灣廣場	100%			100%		
商業		162.6	233,807		159.7	233,807
辦公室		129.6	409,896		124.7	409,896
停車位		19.7	不適用		17.7	不適用
小計：		311.9	643,703		302.1	643,703
銅鑼灣廣場二期	100%			100%		
商業		120.5	109,770		124.1	109,770
辦公室		55.6	96,268		52.3	96,268
停車位		5.0	不適用		5.0	不適用
小計：		181.1	206,038		181.4	206,038
麗新商業中心	100%			100%		
商業		23.9	95,063		27.5	95,063
辦公室		7.2	74,181		9.2	74,181
停車位		18.8	不適用		17.9	不適用
小計：		49.9	169,244		54.6	169,244
其他		12.8	63,592*		12.3	63,592*
小計：		555.7	1,082,577*		550.4	1,082,577*
英國倫敦						
Queen Street 36 號**	100%			100%		
辦公室		24.1	60,816		23.1	60,816
Leadenhall Street 107 號	100%			100%		
商業		4.4	48,182		4.6	48,149
辦公室		51.2	98,424		41.0	98,457
小計：		55.6	146,606		45.6	146,606
Leadenhall Street 100 號	100%			100%		
辦公室		62.8	177,700		61.9	177,700
Leadenhall Street 106 號	100%			100%		
商業		1.2	3,540		1.2	4,404
辦公室		5.1	16,384		4.5	15,518
小計：		6.3	19,924		5.7	19,922
小計：		148.8	405,046		136.3	405,044
總計：		704.5	1,487,623*		686.7	1,487,621*

物業投資(續)

租金收入(續)

	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)
合營公司項目						
香港						
中國建設銀行大廈 ^{**} (50%基準)	50%			50%		
辦公室		134.6	114,603 ^{***}		121.9	114,555 ^{***}
停車位		0.6	不適用		0.5	不適用
小計：		135.2	114,603 ^{***}		122.4	114,555 ^{***}
天文臺道8號 ^{***} (50%基準)	50%			50%		
商業		41.5	45,312 [#]		44.4	45,312 [#]
辦公室		8.5	37,273 [#]		8.3	37,273 [#]
停車位		2.4	不適用		2.3	不適用
小計：		52.4	82,585 [#]		55.0	82,585 [#]
總計：		187.6	197,188		177.4	197,140

* 不包括於友邦金融中心之10%權益。

** Queen Street 36號已由本集團於二零一八年七月出售，有關交易已於二零一八年七月完成。

*** 指本集團應佔建築面積。中國建設銀行大廈之總建築面積為229,206平方呎。

指本集團應佔建築面積。天文臺道8號之總建築面積為165,170平方呎。

** 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行之合營項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零一八年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金款項270,400,000港元(二零一七年：244,800,000港元)。

*** 天文臺道8號為一項與恒基兆業地產之合營項目，其中本集團與恒基兆業地產各佔50%實際權益。截至二零一八年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金款項104,800,000港元(二零一七年：110,000,000港元)。本集團已於二零一八年七月出售其於該物業之50%權益，預期將於二零一九年三月完成。

於回顧年度內，英鎊平均匯率較去年升值約6.9%。不計貨幣換算影響，以英鎊計值的倫敦物業之營業額於回顧年度內增加2.2%。倫敦投資組合截至二零一八年七月三十一日止年度之租賃營業額分析如下：

	二零一八年	二零一七年	百分比變動	二零一八年	二零一七年	百分比變動
	千港元	千港元		千英鎊	千英鎊	
Queen Street 36號	24,092	23,119	4.2	2,275	2,333	-2.5
Leadenhall Street 107號	55,627	45,581	22.0	5,253	4,599	14.2
Leadenhall Street 100號	62,826	61,938	1.4	5,933	6,250	-5.1
Leadenhall Street 106號	6,304	5,666	11.3	595	572	4.0
總計：	148,849	136,304	9.2	14,056	13,754	2.2

管理層討論及分析

物業投資(續)

主要投資物業之回顧

香港物業

長沙灣廣場

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

銅鑼灣廣場二期

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

麗新商業中心

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



物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

香港物業(續)

中國建設銀行大廈

本集團與中國建設銀行於位於中環前身為香港麗嘉酒店之合作重建項目中擁有50:50權益。該27層高辦公大樓為中環之地標物業，地下通道可通往中環港鐵站。該物業之總建築面積為229,206平方呎(不包括停車位)。中國建設銀行大廈於二零一二年落成，並為本集團租賃組合增加114,603平方呎應佔建築面積。中國建設銀行大廈現已全部租出，其中有20層辦公樓層及2個銀行大廳由中國建設銀行租用以經營其香港業務。

天文臺道8號

本集團與恒基兆業地產於位於九龍天文臺道之合作發展項目中擁有50:50權益。該物業為一幢19層高商業大廈，總建築面積為165,170平方呎(不包括停車位)。本集團於二零一八年七月出售其於該物業之50%權益，預計於二零一九年三月完成。

友邦金融中心

本集團於友邦金融中心擁有10%權益。友邦金融中心坐落於香港商業中心區，飽覽維多利亞港壯麗景色，北望九龍半島，鄰近遮打花園，南眺山頂。該辦公大樓樓高38層，提供總建築面積約428,962平方呎(不包括停車位)之優質辦公室樓面。



管理層討論及分析

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

海外物業

英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 107 號

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

英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 100 號

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

英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 106 號

於二零一五年十二月，本集團收購位於 Leadenhall Street 100 號及 107 號毗鄰之物業，名為 Leadenhall Street 106 號。該物業為多方面租戶資產，包括建築內部面積合共約 19,924 平方呎之商業及辦公室(包括配套空間)。該物業現時已全數租出。

倫敦市規劃和交通委員會(City of London's Planning and Transportation Committee)已議決向本集團授出重建 Leadenhall 物業之規劃同意書。Leadenhall 物業目前之建築面積合共約為 344,230 平方呎。規劃同意書將允許本集團將 Leadenhall 物業重建為一幢 56 層高之大樓，其中：i) 設有內部總面積約 1,068,510 平方呎之辦公室空間及約 8,730 平方呎之新零售空間；ii) 該大廈第 55 及 56 層設有向公眾免費開放之約 19,967 平方呎之觀景廊，可 360 度俯瞰倫敦全景；及 iii) 於 Leadenhall Street、Bury Street 及 St Mary Axe 之間新設行人通道，及於該大廈底層新增公共場所。該擬建樓宇竣工後內部總面積預期約為 1,275,642 平方呎，包括配套設施。Leadenhall 物業全部租約經已統一於二零二三年屆滿。本集團將繼續密切監察倫敦之市況。



物業發展

截至二零一八年七月三十一日止年度，出售物業已確認之營業額為400,000港元(二零一七年：89,200,000港元)。

主要待售項目之回顧

香港大坑道339號

本集團全資擁有位於香港大坑道339號之發展項目。該發展項目為一幢豪華住宅物業，總建築面積約為30,400平方呎(不包括停車位)。總發展成本(包括土地成本及契約修訂補地價)約為670,000,000港元。截至本年報日期，該項目9個單位中有8個已售出。

油塘崇信街6號 Ocean One

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

主要發展中項目之回顧

香港海洋公園萬豪酒店

本集團於二零一三年十月獲海洋公園點名為海洋酒店項目之首選投標者，並已於二零一四年五月正式獲授此項目。海洋酒店將由萬豪集團營運，並將提供合共471間客房，為本集團約為1,800,000平方呎之現有租賃組合新增365,974平方呎之應佔租賃空間。估計總發展成本約為4,400,000,000港元。工程已於二零一八年三月竣工，旅館業監督已於二零一八年十月發出酒店牌照。已計劃於二零一八年十月二十九日試業。



香港海洋公園萬豪酒店

管理層討論及分析

物業發展(續)

主要發展中項目之回顧(續)

藍塘傲

於二零一二年十一月，本集團透過一間其擁有50%權益之合營公司成功投標，並購得一幅位於新界將軍澳68A2區之地段。該地段土地面積為229,338平方呎，總建築面積為573,268平方呎，其中458,874平方呎分作住宅用途及114,394平方呎分作商業用途。工程已竣工，屋宇署已於二零一八年五月發出佔用許可證，而地政總署已於二零一八年九月發出合約完成證明書。現正進行交付預售單位。

該項目提供605伙，包括23幢獨立洋房，並命名為「藍塘傲」及於二零一六年十月開始預售。截至二零一八年十月十四日，本集團已預售藍塘傲541個單位，銷售面積約為304,700平方呎，平均售價約為每平方呎15,700港元。

喜築

於二零一四年四月，本集團成功投得市區重建局於香港九龍馬頭角之新山道／炮仗街項目之發展權。該地段土地面積為12,599平方呎，總建築面積為111,354平方呎，其中94,486平方呎分作住宅用途及16,868平方呎分作商業用途。估計總發展成本約為1,000,000,000港元。工程已竣工，屋宇署已於二零一八年七月發出佔用許可證。截至本年報日期，正向地政總署申請合約完成證明書。

該項目命名為「喜築」及於二零一六年九月開始預售。209個住宅單位已完成預售，平均售價約為每平方呎16,400港元。本集團於二零一八年七月推出喜築之商業單位供銷售。截至二零一八年十月十四日，七個商業單位中已預售五個，銷售面積約為14,000平方呎，平均售價約為每平方呎23,000港元。



物業發展(續)

主要發展中項目之回顧(續)

逸新

於二零一六年五月十六日，本集團完成收購九龍深水埗基隆街擬發展項目的餘下單位。該地盤包括基隆街48-56號，綜合地盤面積為5,054平方呎，計劃主要發展為待售商業／住宅項目，總建築面積為42,851平方呎。估計總發展成本約為400,000,000港元，工程預期將於二零一九年第三季度完工。

該項目命名為「逸新」及於二零一七年七月開始預售，合共提供138伙，包括開放式、一房及兩房之單位。截至二零一八年十月十四日，本集團已預售該項目137個單位，銷售面積約為28,500平方呎，平均售價為每平方呎18,800港元。

逸理

本集團於二零一五年九月成功投得市區重建局於香港筲箕灣之西灣河街項目之發展權。該項目地段土地面積為7,642平方呎。完工後，該項目擬提供約144個住宅單位，住宅總建築面積為59,799平方呎。總發展成本預計約為900,000,000港元，工程預期將於二零一九年第三季度完工。

該項目命名為「逸理」及於二零一八年八月開始預售。截至二零一八年十月十四日，本集團已預售逸理10個單位，銷售面積約為3,160平方呎，平均售價約為每平方呎21,200港元。



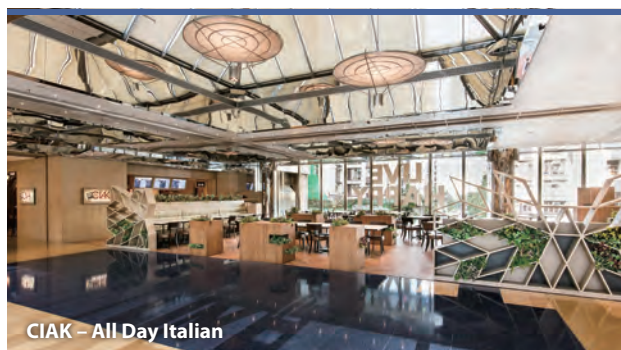
管理層討論及分析

餐廳業務

截至二零一八年七月三十一日止年度，餐廳業務為本集團帶來營業額514,000,000港元(二零一七年：481,500,000港元)，較去年增長約6.7%。

截至本年報日期，餐廳業務包括本集團於17間位於香港及中國內地之餐廳之權益及2間位於澳門及拉斯維加斯之餐廳之管理。

料理	餐廳	地點	本集團應佔權益	獎項
所擁有之餐廳				
西式料理	8 th Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong	香港	37%	米芝蓮三星 (二零一二年至二零一八年)
	8 th Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	13%	米芝蓮二星 (二零一七年至二零一八年)
	Opera BOMBANA	北京	20%	
	CIAK — In The Kitchen	香港	62%	米芝蓮一星 (二零一五年至二零一七年)
	CIAK — All Day Italian	香港	67%	米芝蓮車胎人美食 (二零一七年至二零一八年)
	Beefbar	香港	62%	米芝蓮一星 (二零一七年至二零一八年)
	Grubers	香港	34%	
亞洲料理	唐人館置地廣場	香港	50%	
	唐人館海港城	香港	60%	
	好酒好菜	香港	50%	
	北京好酒好菜	北京	67%	
	中環潮廳	香港	67%	
	老巴剎廚房	香港	63%	
	茶•米	香港	67%	
日式料理	Kaiseki Den by Saotome (前稱「Wagyu Kaiseki Den」)	香港	59%	米芝蓮一星 (二零一零年至二零一八年)
	Takumi by Daisuke Mori (前稱「Wagyu Takumi」)	香港	63%	米芝蓮一星 (二零一七年至二零一八年)
	Sushi Masataka (前稱「鮪魯山」)	香港	63%	
所管理之餐廳				
西式料理	8 th Otto e Mezzo BOMBANA, Macau	澳門	不適用	米芝蓮一星 (二零一六年至二零一八年)
亞洲料理	唐人館拉斯維加斯	拉斯維加斯	不適用	



酒店業務

酒店業務之營業額主要來自本集團於越南胡志明市 Caravelle 酒店之營運。截至二零一八年七月三十一日止年度，酒店業務為本集團帶來營業額 424,000,000 港元（二零一七年：412,300,000 港元）。

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

本集團於二零一四年五月獲授海洋公園之酒店標書，海洋酒店將由萬豪集團營運，將於二零一八年十月二十九日試業後提供合共 471 間客房。鑒於訪港旅客人數增長強勁、海洋公園擴建項目，加上海洋公園本身廣受歡迎，本集團對海洋酒店項目之前景感到樂觀。

本集團之酒店業務團隊擁有豐富經驗，為於中國內地、香港及其他亞洲國家之酒店提供顧問及管理服務。該分部未來之主要發展策略為繼續著重提供管理服務，尤其是把握麗豐於上海、廣州、中山及橫琴之發展所帶來之機遇。酒店分部以「寰星」品牌管理麗豐於上海及中山之酒店式服務公寓。中山寰星度假公寓為位於中山西區翠沙路之棕櫚泉生活廣場（新中山中醫醫療中心對面）之兩幢 16 層高大樓，於二零一三年八月試業，提供 90 個精裝酒店服務式公寓單位。上海寰星酒店於二零一三年十一月試業，為一幢位於靜安區五月花生活廣場內之 17 層高酒店，包括 239 個精裝酒店房間單位及設有小廚房，徒步可前往上海地鐵站第一、三及四號線，連接主要高速公路，交通便利。



管理層討論及分析

流動資金及財務資源

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以及未提取貸款融資分別為4,339,800,000港元及1,554,700,000港元。本集團之資金來源主要包括來自本集團業務營運之內部資金、銀行提供之貸款融資及向投資者發行之有擔保票據。

於二零一八年七月三十一日，本集團之銀行貸款約為8,884,700,000港元及有擔保票據約為3,118,600,000港元。按未償還債項總淨額（即未償還銀行貸款總額及有擔保票據減去有抵押及無抵押銀行結餘及定期存款）對本公司擁有人應佔綜合資產淨值百分比計算之資本負債比率約為24.6%。本集團之資本負債比率（不包括所有扣除融資成本後擁有正賬面值之倫敦物業組合之淨債項）約為21.6%。於二零一八年七月三十一日，8,884,700,000港元之銀行貸款之到期日分佈少於五年，其中1,186,300,000港元須於一年內償還，4,392,400,000港元須於第二年償還及3,306,000,000港元須於第三至第五年償還。本集團之約74%及26%借貸分別按浮動利率基準及固定利率基準計息。

於二零一七年九月十三日，本集團發行本金總額為400,000,000美元之有擔保票據（「二零一七年票據」）。二零一七年票據由本公司擔保，年期為五年，按固定利率每年4.6%計息，利息乃每半年於期末支付。發售二零一七年票據之所得款項淨額約為397,000,000美元。除為於二零一三年發行之為數350,000,000美元之有擔保票據之再融資外，所得款項將用作一般企業用途。於二零一七年九月，本集團與若干金融機構訂立交叉貨幣掉期協議，以對沖二零一七年票據所引致之外匯風險。

於二零一八年七月三十一日，賬面值約為18,090,300,000港元之若干投資物業、約為4,706,800,000港元之若干物業、廠房及設備、約為667,700,000港元之若干待售發展中物業及約為381,400,000港元之若干銀行結餘及銀行定期存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，本集團持有之附屬公司之若干股份亦已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。本集團持有之合營公司之若干股份已抵押予銀行，作為本集團合營公司取得銀行融資額之抵押。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。



流動資金及財務資源(續)

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

或然負債

本集團於報告期末之或然負債詳情載於財務報表附註37。

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1,900名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。



財務資料概要

以下為本集團過往五個財政年度之業績、資產、負債及非控股權益之概要。

業績

	截至七月三十一日止年度				
	二零一八年 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	1,693,010	1,704,080	1,868,334	1,541,686	2,109,647
除稅前溢利	4,420,873	2,203,563	1,237,457	2,127,891	1,602,137
稅項	(49,984)	(76,450)	(57,691)	(79,397)	(90,489)
年度溢利	4,370,889	2,127,113	1,179,766	2,048,494	1,511,648
應佔：					
本公司擁有人	4,335,202	2,093,572	1,148,390	2,018,262	1,478,730
非控股權益	35,687	33,541	31,376	30,232	32,918
	4,370,889	2,127,113	1,179,766	2,048,494	1,511,648

資產、負債及非控股權益

	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	5,276,957	4,034,466	2,983,985	2,380,267	554,635
預付土地租金	18,846	19,873	20,901	21,928	22,955
投資物業	18,356,990	16,447,014	15,147,376	15,236,780	12,669,295
待售發展中物業 (分類為非流動資產)	932,978	1,571,635	1,322,403	653,845	109,158
商譽	235,778	5,161	5,161	—	—
無形資產	120,306	—	—	—	—
聯營公司權益	3,596,585	3,555,876	3,660,835	3,930,309	3,841,870
合營公司權益	7,272,859	7,224,183	6,754,353	5,937,793	6,018,543
可供出售財務資產	2,162,254	1,589,670	1,382,026	1,215,485	1,232,466
衍生金融工具	6,171	—	—	—	—
已付按金及其他應收款項	341,204	231,868	181,062	141,968	727,468
遞延稅項資產	34,534	—	—	—	—
貸款予關連公司	650,000	—	—	—	—
已抵押銀行結餘及定期存款 (分類為非流動資產)	82,909	69,675	216,241	—	138,049
流動資產	7,614,561	3,691,570	2,879,098	2,088,503	2,648,408
資產總值	46,702,932	38,440,991	34,553,441	31,606,878	27,962,847
流動負債	(3,457,150)	(3,459,879)	(719,579)	(1,592,678)	(849,356)
銀行貸款(分類為非流動負債)	(7,698,454)	(6,748,399)	(5,275,720)	(3,270,608)	(2,274,414)
有擔保票據(分類為非流動負債)	(3,118,594)	—	(2,709,227)	(2,703,324)	(2,698,122)
遞延稅項負債	(176,044)	(141,291)	(127,891)	(121,020)	(111,620)
稅項賠償保證撥備	—	(93,000)	(729,387)	(729,387)	(729,387)
已收長期按金及其他應付款項	(634,009)	(893,883)	(99,787)	(86,287)	(75,453)
負債總值	(15,084,251)	(11,336,452)	(9,661,591)	(8,503,304)	(6,738,352)
非控股權益	(459,988)	(504,749)	(534,115)	(441,031)	(449,947)
本公司擁有人應佔資產淨值	31,158,693	26,599,790	24,357,735	22,662,543	20,774,548

主要物業詳情

已落成租賃物業

物業名稱	地點	本集團權益	年期	概約應佔建築面積(平方米)				本集團應佔停車位數目
				商業/零售	辦公室	工業	總計(不包括停車位及配套设施)	
香港物業								
長沙灣廣場	香港九龍長沙灣長沙灣道833號(新九龍內地段第5955號)	100%	該物業地契年期於二零四七年六月三十日到期	233,807	409,896	—	643,703	355
銅鑼灣廣場二期	香港銅鑼灣駱克道463-483號(內地段第2833號J段及D、E、G、H、K、L、M及O段之餘段、H段第4分段及餘段)	100%	該物業地契年期自一九二九年四月十五日起計，為期九十九年，可續期九十九年	109,770	96,268	—	206,038	57
麗新商業中心	香港九龍長沙灣長沙灣道680號(新九龍內地段第5984號)	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日到期，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	95,063	74,181	—	169,244	538
中國建設銀行大廈	香港干諾道中3號(內地段第8736號)	50%	該物業地契年期自一九八九年六月二十八日起計，於二零四七年六月三十日到期	—	114,603	—	114,603	19
天文臺道8號	香港九龍尖沙咀天文臺道2、4、6、8、10及12號(內地段第11231號)	50%	該物業地契年期自二零一四年一月十日起計，為期五十年	45,312	37,273	—	82,585	30
偉倫中心第二期(20樓及27樓及2樓17、18及59號停車位)	香港新界葵涌大連排道192至200號	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日到期，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	—	—	47,932	47,932	3
友邦金融中心	香港干諾道中1號(海旁地段第275號、海旁地段第278號A段及餘段)	10%	該物業地契年期自一八九五年九月九日(就海旁地段第275號而言)起計，為期九十九年；及自一八九六年十月十二日(就海旁地段第278號而言)起計，為期九十九年	—	42,896	—	42,896	6
京華工廠貨倉大廈(10樓A及B單位及地下第1、2、13及14號停車位)	香港新界荃灣柴灣角街30至32號	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日到期，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	—	—	11,370	11,370	4
聯發隆工業大廈(4樓)	香港柴灣祥利街19號	100%	該物業地契年期自一九六三年十一月四日起計，為期七十五年，可續期七十五年	—	—	4,290	4,290	—
香港租賃物業小計：				483,952	775,117	63,592	1,322,661	1,012
海外物業								
倫敦 Leadenhall Street 107號(附註1)	英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 107號	100%	該物業屬永久業權	48,182	98,424	—	146,606	—
倫敦 Leadenhall Street 100號(附註1)	英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 100號	100%	該物業屬永久業權	—	177,700	—	177,700	15
倫敦 Leadenhall Street 106號(附註1)	英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 106號	100%	該物業屬永久業權	3,540	16,384	—	19,924	—
海外租賃物業小計：				51,722	292,508	—	344,230	15
已落成租賃物業總計：				535,674	1,067,625	63,592	1,666,891	1,027

附註1：建築內部面積

已落成酒店物業

酒店名稱	地點	本集團權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)		本集團應佔停車位數目
				酒店		
Caravelle 酒店	越南胡志明市 19 Lam Son Square, District 1	26.01%	該物業根據一項土地使用權持有，於二零二零年十月八日到期	98,376		—

發展中物業

地點	工程進度	本集團權益	土地面積 (概約平方呎) (附註1)	預期竣工日期	概約應佔建築面積(平方呎)			總計(不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
					商業/零售	酒店	住宅		
香港海洋公園 萬豪酒店	主要結構工程已完成	100%	183,460	附註2	—	365,974	—	365,974	16
藍塘傲 香港新界將軍澳 唐賢街29號 68A2區	主要結構工程已完成	50%	229,338	附註3	57,197	—	229,437	286,634	150
喜築 香港九龍馬頭角 新山道20-32號及 炮仗街93號	主要結構工程已完成	100%	12,599	附註4	16,868	—	94,486	111,354	22
逸理 香港筲箕灣西灣河街 9-11及15號	主要結構工程進行中	100%	7,642	二零一九年 第三季度	—	—	59,799	59,799	8
逸新 香港九龍 基隆街48-56號	主要結構工程進行中	100%	5,054	二零一九年 第三季度	5,196	—	37,655	42,851	—
發展中物業總計：					79,261	365,974	421,377	866,612	196

附註1：按項目基準。

附註2：建築工程已經竣工，旅館業監督已於二零一八年十月發出酒店牌照。已計劃於二零一八年十月二十九日試業。

附註3：建築工程已經竣工，屋宇署已於二零一八年五月發出佔用許可證，地政總署已於二零一八年九月發出合約完成證明書。

附註4：建築工程已經竣工，屋宇署已於二零一八年七月發出佔用許可證。截至本年報日期，正向地政總署申請合約完成證明書。

待售落成物業

物業名稱	地點	本集團權益	概約應佔建築面積(平方呎)			本集團應佔 停車位數目
			商業/零售	住宅	總計(不包括 停車位及 配套設施)	
Ocean One	香港九龍油塘崇信街6號	100%	27,306	—	27,306	7
大坑道339號	香港大坑道335-339號	100%	—	6,458	6,458	3
待售落成物業總計：			27,306	6,458	33,764	10

環境、社會及管治報告書

關於本報告書

本公司欣然呈列其第二份環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)報告書。其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。除另有指明外，本報告書涵蓋我們二零一七年八月一日至二零一八年七月三十一日之環境、社會及管治表現。本報告已經管理團隊及董事會批准及確認。

環境、社會及管治

以下報告範圍乃參照與我們公司架構相關之業務草擬。由於我們業務之多元化性質，在各業務部門對環境、健康與安全事宜具專業知識之獨立管理團隊將監督環境、社會及管治政策及程序之制訂，並檢討該業務部門之相關環境、社會及管治風險。

利益相關者參與

除利用我們日常營運中的常規溝通渠道外，我們先前已聘請獨立顧問進行利益相關者參與在線調查，以了解利益相關者對業務相關之環境、社會及管治事宜之意見及優先次序。我們根據利益相關者意見的重大性結果及與業務發展相關之環境、社會及管治議題的重要性，優先確定環境、社會及管治議題。

重要性分析

儘管我們會留意對我們業務及利益相關者造成影響的所有環境、社會及管治事宜，但我們重點關注在各業務部門中識別的兩大重要事宜。我們透過利益相關者參與實踐、管理層檢討及行業分析確定此等事宜之重大性。

重要性分析(續)

於報告年度，本集團業務營運並無重大變動，故我們繼續採納先前已識別的重大事宜。下表載列被視為屬更重大的事宜：

環境、社會及管治層面		環境、社會及管治事宜	物業	餐飲及酒店業務
環境		排放物		
		資源使用	✓	✓
		環境及天然資源	✓	✓
僱員	僱傭及勞工準則	僱傭	✓	
		健康與安全		✓
		發展及培訓		
		勞工準則	✓	✓
	營運實務	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

我們竭力減低業務營運中產生的負面環境影響，因此，我們已制定環境管理政策，以管理及控制排放物的排量、廢物管理、能源利用及環境影響。我們遵守所有有關環境保護的法律及規例，並將其作為我們的環境管理策略的重要參考。於報告年度，我們並無有關法律及規例的違規記錄(如下文各節所示)。

整體環境管理方針(續)

環境管理及廢氣排放

我們開展業務過程中或會產生適量的廢氣排放。在適當情況下，我們採取積極措施，透過減排程序或盡量降低源頭排放物管理我們的排放物。此方法於集團層面採納，並推廣至所有業務部門。

物業業務的政策及計劃

於物業發展階段，物業在建設過程中會產生排放物，例如廢氣、廢水及建築廢物。為減低相關排放物，本公司參照相關地方及國家環境規定的條款與承包商訂立協議。於報告年度，本公司並無違反第311章空氣污染管制條例、第358章水質污染管制條例及第354章廢物處置條例。我們在施工現場執行各項程序，旨在減少工地產生的排放物。例如，粉塵是施工過程中產生的一類重大污染物。本公司要求承包商在物料搬運及車輛行駛中實施除塵程序，以減低對空氣質素的污染。我們鼓勵使用超低含硫柴油，以減少建設工程中二氧化硫的排放量。在可行情況下，我們會選擇含有較低揮發性有機化合物的建築材料，且所使用的全部材料均在空氣污染管制(揮發性有機化合物)規例訂明的範圍內。

新發展項目的設計及規劃須參照「綠建環評新建建築 1.2版」，而選定的承包商將提交相關環境管理計劃，當中須確定及說明所面臨的環境風險及所採取的緩解措施。各發展項目於設計階段會考慮如廢氣污染、噪音污染、廢水污染及廢物處置等環境問題，並於施工階段進行管理，確保符合相關環境法律及規例。

廢物管理

實施廢物管理計劃乃我們管理及盡量減少日常營運中產生的廢物的一種方式。為便於管理及回收利用，我們根據產生的廢物的性質將其單獨分類。我們在營運中大力提倡回收利用，而在適用及可行情況下，亦積極在辦公區域、餐廳及物業周邊設置回收箱。在可行情況下，我們在營運中支持重複利用資源，同時不可回收廢物將由合資格廢物管理公司進行管理。電子廢物或其他有害廢物將按地方規定進行管理。

整體環境管理方針(續)

廢物管理(續)

物業業務的政策及計劃

於我們各項目的建設階段，我們確保相關廢物管理程序得以落實並符合第354章廢物處置條例及其他相關法律及規例。例如，我們要求承包商向我們提供書面廢物處置計劃及廢物管理程序，以闡明廢物產生過程中的管理程序。我們施工現場產生的廢棄材料通常包括一般廢物、惰性建築廢物、非惰性建築廢物、可回收金屬廢物及化學廢物。我們在廢物處置計劃中運用3R原則，透過現場分類減少、再利用及回收物料，而餘下建築廢物由持牌承包商處置。

於施工現場，惰性廢物(包括但不限於岩石、泥土及沙子)將盡可能進行分類進一步用於道路路基，而被挖掘的土壤將用於回填；乾性混凝土將被整理成用於生產混凝土的集料，以減少廢物處置。木板將根據其可重複利用性再利用。現場其他可回收物料將投放於三色回收箱(如適用)中，並將由回收公司收集。餘下廢物將運送至由香港環境保護署營運的回填場，並提交登記結算賬戶或規定的廢物處置許可證。

化學廢物管理方面，所有建設項目必須按廢物處置(化學廢物)(一般)規例的規定向環境保護署登記為化學廢物產生者，並採取緩解措施，盡量減少現場化學廢物的產生。空置化學容器、被污染的土壤及液體化學廢物等固體廢物須根據業務守則妥善處理，化學廢物須以適當的方式包裝、標識及儲存。最後並須委託持牌化學廢物收集商及專業承包商收集及處置所有工作區域及儲存區域的化學廢物。

餐飲及酒店業務的政策及計劃

我們透過妥善儲存易腐食品盡量減少食品生產過程中產生的食物浪費。實質上，我們透過有意識地進行源頭控制減少食物浪費。不可回收的食品廢物將由獲授權承包商管理進行處置。我們亦會進行食品捐贈，減少填埋壓力。

本公司所產生廢物的所有生產、儲存、收集及處理乃根據第354章廢物處置條例妥為管理。

整體環境管理方針(續)

資源管理及保護

我們鼓勵所有部門審慎使用及管理電力、燃油及水資源等天然資源，並支持本公司上下及所有業務部門審慎使用資源及採行回收計劃。

物業業務的政策及計劃

物業及建築環境的整體環境管理方面，我們持續監控我們的能源及水資源消耗量，並將尋求於我們現有物業組合的節約機會。我們每月監控能源及水資源的消耗情況旨在管理能源的使用情況及防止漏水。我們亦實施節能資產提升項目(倘適用)，以實現更高的能源效益。同樣，我們將持續檢討其他租賃及投資物業的能耗表現，並將尋求進一步減少能源消耗及電力消耗。

與自然環境共存

我們致力於維持業務與相關環境影響的平衡發展。透過制定一系列有關盡量減低本集團所有業務部門的不利環境影響的政策及指引，我們尋求盡量減少業務對環境的負面影響。

物業業務的政策及計劃

本公司明白建設工程可能對天然資源及周邊環境造成一定影響。在可行情況下，我們努力於新建築中融入綠色建築元素。就所有新項目於設計階段至拆除階段而言，我們參考「綠建環評新建建築 1.2 版」，以減少建築對周邊環境的影響。除要求承包商提交環境管理計劃外，我們亦將檢討有關環境管理計劃的現場實際表現，以確保按計劃執行減緩措施。

考慮到上文章節所述的各項環境相關措施，我們位於尖沙咀天文臺道 8 號的項目已成功在「綠建環評新建建築 1.1 版」方案中獲最終銀級評級。

餐飲及酒店業務的政策及計劃

本公司將尋求為選定的餐廳門店使用可靠的食品來源以支持生物多樣性保護。例如，香港海洋公園萬豪酒店的項目團隊一直在研究選擇使用海鮮食品，此舉符合可靠的食品來源原則。我們在酒店運營的初期規劃階段與相關專家團隊深入探討，以就可靠的食品來源執行採購程序。

僱傭的整體方針

僱傭

我們為平等機會僱主，僱員不會因個人特徵而遭歧視。經參考有關僱傭條例，本公司於我們的員工手冊中概述有關僱傭條款及條件。本公司已簽署勞工局好僱主約章，承諾以員工為本及採納先進的人力資源管理常規，營造更好的工作環境。為提倡和諧共融及互相尊重的工作環境，我們的員工手冊亦訂明僱員權利及福利，包括補償、終止聘任、工時、休假、醫療福利、強積金、預防性騷擾及我們對僱員行為及服務之預期。

本公司內的僱員福利包括為需要門診、住院及口腔護理的永久僱員登記醫療計劃。在本公司工作滿12個月的僱員有資格參與一項學費計劃，獲取用於培訓及發展的補貼及贊助款。根據強制性公積金條例，全體僱員將參與強積金計劃。

為確保我們工作場所的歧視及騷擾風險微乎其微，我們已根據第480章性別歧視條例制定政策確保僱員了解該問題。我們受理工作場所中與騷擾有關的所有投訴，並以保密但專業的方式處理以保護受害者權利。

於報告年度，我們並無有關第57章僱傭條例、第282章僱傭補償條例、第608章最低工資條例、第487章殘疾歧視條例、第480章性別歧視條例、第527章家庭崗位歧視條例、第602章種族歧視條例及其他相關法律及規例的違規記錄。

健康與安全

我們致力於減少各業務部門中有關健康及安全的所有風險，確保所有必要的安全防範安排得以執行。各業務部門的管理團隊將繼續盡力管理及控制我們的僱員於工作中面臨的健康及安全風險，確保我們的營業場所中存在的全部健康及安全問題得以妥善解決，且不會影響我們的客戶、來賓及贊助人。我們將繼續識別業務中的潛在風險，盡量減少工作相關事故及傷亡。

僱傭的整體方針(續)

健康與安全(續)

物業業務的政策及計劃

我們致力於消除可能影響僱員健康及安全的風險，盡可能為僱員提供安全的工作條件。物業管理部門的新入職僱員將就與個人安全及設備使用有關的安全措施接受健康及安全培訓。倘於營運中發現任何不安全的工作狀況，我們將立即採取補救工作以免再度發生類似情況。例如，於報告年度，我們在對其中一個購物中心現場視察時發現一次高空作業安全事故。因此，我們立即採取了補救措施，事後亦就工作場所安全風險、職業健康及安全以及火災安全舉辦了額外培訓課程。我們努力採取所有必要措施，確保符合第509章職業安全及健康條例。我們亦將確保在所有物業管理項目中實施安全措施，繼續加強僱員對健康及安全問題的認知。我們鼓勵物業經理申請相關證書，如OHSAS 18001:2007職業健康及安全管理體系標準。

我們的首要任務是在我們施工場地保障職業健康及安全標準。獲選的承包商須根據第59章工廠及工業經營條例遞交現場安全管理計劃，並為各項目聘請安全主管以監督健康及安全問題。安全主管負責監督現場職業風險及安排新入職僱員的安全培訓。為了監督現場的安全狀況及盡量降低工作相關傷亡，我們每兩週會與安全主管及其他關連方舉行會議，以識別項目中的安全問題，確保採取相應的糾正及預防措施。

已建成環境中的職業健康及安全同樣重要，因此我們向我們的物業管理僱員提供相關培訓，增強他們對潛在風險及相關安全措施的認知。我們已為物業管理團隊提供有關住宅或商業建築的物業管理安全手冊。

發展及培訓

僱員是我們發展的重要資產，因此，本公司設計並安排多項內部及外部發展計劃以滿足我們的營運發展及僱員職業發展需求。不論業務部門，凡在本公司工作滿12個月的僱員均有權申請我們的學費計劃，該計劃將為適合僱員職位及工作範圍的進一步培訓及發展課程提供學費資助。我們希望透過資助的課程加強對僱員的培訓，協助僱員實現職業及個人目標。

物業業務的政策及計劃

我們的物業管理僱員定期接受培訓，如在職培訓、健康及安全培訓、客服培訓及針對僱員特定職位需要的技術培訓。為繼續改善客戶服務，我們為僱員提供額外的定制培訓，以確保他們有能力提供優質服務。於報告年度，我們為僱員舉行了有關香港土地發展趨勢及企業業務定位的新型簡介會，僱員得以匯集一堂，共同學習最新行業知識及本集團最新發展計劃。

僱傭的整體方針(續)

發展及培訓(續)

物業業務的政策及計劃(續)

作為挽留人才的方式，我們為僱員提供職業發展機會，如提供各類認可證書課程及外部培訓研討會。不同級別的僱員，從前線僱員到物業經理，均有機會參加物業安全管理、建築法律、英語交流、客戶服務技能及計算機技術等培訓。透過該等培訓，僱員可提高其職業技能及管理技能作未來職業發展。僱員亦可藉此機會彼此乃至與外聘講師分享經驗，進一步進行知識交流。其中，人力資源部為管理層、高級職員及實習生舉辦了兩場額外培訓課程，內容有關培養溝通策略及前瞻思維，為本集團作出貢獻。

為鼓勵年青畢業生及新人才加入我們，我們每年設有為期14個月的管理實習生計劃。這是專為對物業行業有興趣的畢業生特制的計劃，旨在加強物業發展及管理方面的實踐經驗。我們提供在職培訓、管理及專業培訓課程、行動學習計劃及為香港的管理實習生提供機會參觀我們的中國物業投資組合。培訓期間將提供輪崗機會，而於為期14個月的管理實習期後，實習生將最終被分配至某一部門進一步展開其職業生涯。

勞工準則

我們認為保障僱員的權利乃重中之重。所有業務部門嚴格禁止以童工及強制勞工形式不當使用勞工。我們確保完全遵守相關法規及參考第57B章僱用兒童規例及第57C章僱用青年(工業)規例。我們對承包商同樣要求嚴格，他們須遵守及符合相同法規。於報告年度，我們並無有關法律及規例的違規記錄。

僱員福利

僱員為我們的寶貴資產，我們致力於透過提供員工福利及關懷員工福祉增進僱員關係。我們定期組織活動增強我們與僱員的關係，並鼓勵工作與生活平衡的生活方式。例如，我們每月為員工組織「午餐會」聚會，提供各類話題討論，例如強基金投資知識、職業安全知識、健康講座及眾多興趣班。

我們每年亦為僱員舉辦大型活動，包括集團週年晚宴及為僱員及其家人或朋友組織的集團一日休閒遊。一般而言，該等活動深受僱員歡迎，我們相信我們的僱員會從該等活動受益，該等活動亦為團隊建設及與其他同事建立聯繫提供大好機會。

管理營運實務之整體方針

供應鏈管理

物業業務之政策及計劃

我們重視招標程序及其他供應鏈相關事務之公開性及公平性。我們已制定清晰的招標程序，列出不同規模建築項目所要求之報價數目。

我們承包商的環境及安全問題乃屬於我們的責任範圍，我們透過制定與本地法規一致的承包商的標準及要求進行規範。於招標程序中，潛在承包商之環境及安全措施將會作為我們甄選標準的考慮因素。進行甄選時，所有的承包商將須按規定提交一份環境管理計劃及安全管理計劃。

於施工過程中，我們要求承包商遵守環境控制計劃，以減少對周邊環境的污染及減少廢棄物，並遵守項目的環境影響評估的減排措施。管理團隊將與工地管理人員及獲認可的第三方顧問(包括駐場地工程師、工程監理人員及樓宇裝備檢驗員等)舉行現場會議，以確保工程質量及遵守項目的健康及安全標準。

資料保護及私隱

我們致力於保護客戶的私隱權利。於報告年度，我們並無有關第 486 章個人資料(私隱)條例及相關法律及規例的違規記錄。無論何時收集個人資料，我們於收集個人資料之前會向資料提供者提供個人資料收集聲明，以確保在獲同意的情況下使用資料。

物業業務之政策及計劃

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。例如，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個人資料收集聲明，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。

餐飲及酒店業務之政策及計劃

我們竭力向顧客提供優質服務，而不危害任何顧客的資料安全。因此，我們在注意若干顧客的偏好及資料以確保提供快捷服務的同時，亦設立處理酒店服務過程中收集的客戶資料的指引及程序，包括資料保護及網路安全政策、資料保護意識指引及支付卡行業規範。該等指引在員工培訓課程不斷重述，並妥善執行，以確保安全處理客戶個人資料。

管理營運實務之整體方針(續)

責任及道德規範

物業業務之政策及計劃

我們在製備物業項目的市場推廣材料時遵守第621章一手住宅物業銷售條例，並採取必要措施防止使用對客戶造成誤導的資料。我們的市場推廣資料，如售樓說明書、價格清單、樣品房、廣告及銷售安排均經外部及內部律師審閱，以減少在我們的市場推廣資料中出現不實陳述的可能性。於報告年度，我們並無相關法律及規例的違規記錄。

餐飲及酒店業務之政策及計劃

食品安全是我們酒店及餐廳運營之基礎。我們嚴格遵守食物環境衛生署頒佈之衛生經理及衛生督導員計劃，並已調配管理人員作為衛生經理及衛生督導員。食品處理人員受監督按適當食物製作流程操作及進行食品衛生條件的日常檢查。我們亦實行常規內部控制，以監控售予客戶之食品質量。除內部控制以外，我們亦控制食品品質，透過僅向經認可供應商購買食品，我們可以追蹤食品供應之來源。透過內部及外部控制，我們可向所有客戶提供優質食品。

卓越服務

物業業務的政策及計劃

我們致力於在物業管理營運方面為客戶提供高品質體驗。我們會定期向客戶發出調查問卷，了解客戶的意見及對我們服務的滿意度，包括客戶服務、保安服務、環境及綠化以及建設管理。

我們致力於向客戶提供卓越服務。我們會向物業管理僱員提供標準投訴處理指引及程序，將僱員的回應標準化，使僱員具備處理客戶及租戶投訴的能力。透過與客戶深入溝通，確保投訴獲妥善跟進，我們對此亦非常重視。所有投訴案件均會編製成冊，作好記錄，供我們持續改進之用。

餐飲及酒店業務的政策及計劃

受酒店及餐廳服務的性質使然，客戶投訴通常於提供服務的過程中產生。因此，儘早發現潛在的投訴跡象並及時對該等投訴作出回應至關重要。所有餐廳及酒店管理員工皆有能力在提供服務時識別並管理投訴。本公司的管理政策要求每天向總部匯報事故情況，以確保妥善跟進所有事宜。

即將開業的香港海洋公園萬豪酒店的投訴處理程序將與上述投訴處理程序相似。此外，我們將提供線上平台，供客戶體驗後發表看法。有關評論會於24小時內回覆，以確保及時回應客戶。

管理營運實務之整體方針(續)

知識產權

我們尊重並保護知識產權，確保遵守適當的安全措施及保密協議。我們確保，於所有業務分部間及本集團內，與第三方訂立的合作協議會由我們的法律團隊審閱，以盡量減少侵權機會。

誠信及守紀

誠信、公平及守紀乃我們的核心價值觀。我們期望我們的僱員均具有高水平的道德及誠信素養，且我們要求根據第201章防止賄賂條例嚴格遵守有關規則及程序。於報告年度，我們的任何業務部門均無存在欺詐或貪污情況。

為避開潛在的貪污風險，我們為僱員提供須申報的「好處」的明確界定，並制定明確的程序供僱員處理業務中涉及的任何禮物或贈品。違反我們政策及程序的任何人士均將受到處罰，同時該等違反有關政府條例的人士亦將承受法律後果。

我們設有舉報程序，作為在本公司所有層面維持誠信及紀律的監察程序。我們鼓勵任何人士向我們的管理層報告其發現的任何不當行為或違反防止賄賂條例的情況，以即時對有關情況展開調查。

社區發展的整體方針

我們珍視回饋社會這一理念，尋求動用我們業務中的資源回饋社會。我們專注於對當地就業提供幫助、青年教育及對殘障人士提供援助。

例如，節日期間，我們從社會企業為我們的僱員採購節日食品，如從公平貿易品牌公平棧採購月餅等，以此作為本集團支持環保、創造就業機會及鼓勵利用鄰里技藝所作出的努力。

本集團亦為元朗區中學生提供見習崗位，支持元朗區中學生暑期實習計劃。加入本集團的學生不僅可獲取工作經驗，幫助他們樹立自信心及提升他們的通用技能。本集團亦安排了有關辦公室禮儀及求職技能的職業講座及課程，讓學生做好準備迎接其未來職業規劃及發展。

餐飲及酒店業務的政策及計劃

在可行情況下，我們會參與由當地慈善組織舉辦的食品捐贈項目。食品衛生風險較低的食物(如烘焙食品)將會透過該慈善組織捐贈給有需要人士。

環境表現概要

香港物業	單位	總計
A1.2 溫室氣體總排放量及(如適用)密度		
直接溫室氣體排放(範圍1) ^{附註1}	噸二氧化碳	14,936
間接溫室氣體排放(範圍2) ^{附註2}	噸二氧化碳	1,722
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳	16,658
溫室氣體排放整體密度	噸二氧化碳/平方米	0.0699
A1.3 所產生有害廢棄物總量及(如適用)密度		
化學廢棄物	千克	537
熒光燈廢棄物	千克	391
有害廢棄物總量	千克	928
已處理有害廢棄物整體密度	千克/平方米	0.0039
A1.4 所產生無害廢棄物總量及(如適用)密度		
一般建築廢棄物	千克	16,077,840
已處理混凝土	千克	696,500
已處理木材	千克	6,050
已回收鋼材	千克	519,960
一般廢棄物	千克	7,181,630
無害廢棄物總量	千克	24,481,980
已處理無害廢棄物整體密度	千克/平方米	102.67
A2.1 各類別直接及/或間接能源消耗總量及密度		
電力消耗	千瓦時	25,623,401
發電機柴油消耗	升	346,520
能源消耗總量	千瓦時	29,074,402
能源消耗整體密度	千瓦時/平方米	121.93
A2.2 水消耗總量及密度		
水消耗	立方米	152,542
水消耗整體密度	立方米/平方米	0.6310

附註1：燃油的二氧化碳當量排放根據香港建築物(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)提供的默認系數計算。

附註2：電力的二氧化碳當量排放根據香港建築物(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)提供的默認系數計算。

環境表現概要(續)

餐飲	單位	總計
A1.2 溫室氣體排放總量及(如適用)密度		
直接溫室氣體排放(範圍1) ^{附註3}	噸二氧化碳	348
間接溫室氣體排放(範圍2) ^{附註4}	噸二氧化碳	2,657
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳	3,005
溫室氣體排放整體密度	噸二氧化碳/平方米	0.4592
A1.3 所產生有害廢棄物總量及(如適用)密度^{附註5}		
熒光燈廢棄物	千克	15
已處理有害廢棄物整體密度	千克/平方米	0.0337
A1.4 所產生無害廢棄物總量及(如適用)密度^{附註6}		
一般廢棄物	千克	17,207
食品廢棄物	千克	4,748
潤滑油	千克	15,251
已處理無害廢棄物總量	千克	37,206
已處理無害廢棄物整體密度	千克/平方米	8.66
A2.1 各類別直接及/或間接能源消耗總量及密度		
電力消耗	千瓦時	3,341,681
煤氣消耗	單位	136,154
能源消耗總量	千瓦時	5,157,082
能源消耗整體密度	千瓦時/平方米	788.00
A2.2 水消耗總量及密度		
水消耗	立方米	77,046
水消耗整體密度	立方米/平方米	11.77

附註3：燃油的二氧化碳當量排放根據香港建築物(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)提供的默認系數計算。

附註4：電力的二氧化碳當量排放根據香港建築物(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)提供的默認系數計算。

附註5：熒光燈廢棄物的報告範圍包括日式餐廳(Kaiseki Den by Saotome、Takumi by Daisuke Mori及Sushi Masataka)

附註6：無害廢棄物的報告範圍包括日式餐廳及中式餐廳(Kaiseki Den by Saotome、Takumi by Daisuke Mori、Sushi Masataka、唐人館置地廣場、唐人館海港城、好酒好菜、中環潮廳及老巴剎廚房)

內容指引

主要範疇、層面及一般披露		章節
A. 環境		
層面 A1：排放物	<p>一般披露</p> <p>有關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的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	環境管理及廢氣排放、廢棄物管理
層面 A2：資源使用	<p>一般披露</p> <p>有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。</p>	資源管理及保護
層面 A3：環境及天然資源	<p>一般披露</p> <p>減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。</p>	與自然環境共存
B. 社會		
僱傭及勞工實務		
層面 B1：僱傭	<p>一般披露</p> <p>有關薪酬及解僱、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的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	僱傭；僱員福利
層面 B2：健康與安全	<p>一般披露</p> <p>有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	健康與安全
層面 B3：發展及培訓	<p>一般披露</p> <p>有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。</p>	發展及培訓

內容指引(續)

主要範疇、層面及一般披露		章節
層面 B4：勞工準則	<p>一般披露</p> <p>有關防止童工及強制勞工的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	勞工準則
營運實務		
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>	供應鏈管理
層面 B6：產品責任	<p>一般披露</p> <p>有關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的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	資料保護及隱私；責任及道德規範；卓越服務；知識產權
層面 B7：反貪污	<p>一般披露</p> <p>有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	誠信及守紀
社區		
層面 B8：社區投資	<p>一般披露</p> <p>有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。</p>	社區發展的整體方針

企業管治報告書

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

(1) 企業管治常規

本公司於截至二零一八年七月三十一日止年度（「本年度」）內，一直遵守企業管治守則所載之所有守則條文，惟守則條文第A.4.1條、第A.5.1條及第E.1.2條之偏離則除外。

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」）並無指定任期。然而，本公司全體董事（「董事」）均須遵守本公司組織章程細則（「組織章程細則」）之卸任條文，規定現任董事須自其上次獲本公司股東（「股東」）推選起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可重選連任。此外，任何獲董事會（「董事會」）委任為新增董事（包括非執行董事）之人士，將僅任職至本公司下屆股東週年大會（「股東週年大會」），且屆時將符合資格可重選連任。此外，為貫徹企業管治守則之相關守則條文，獲委任以填補臨時空缺之各董事須／將在獲委任後之首個股東大會上經股東推選。因此，董事會認為該等規定足以達致上述守則條文第A.4.1條之相關目標，故此不擬就此方面採取任何矯正措施。

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

本公司並無成立提名委員會，但其職能由全體董事會承擔。董事會每年檢討董事會之架構、規模及組成（包括技能、知識及經驗）且本公司已達致及維持董事會成員多元化，包括專業資格及經驗、文化及教育背景、種族及族群、性別、年齡及服務任期，符合本公司之業務模式及特定需要。潛在新董事將根據其知識、技能、經驗及專業知識以及本公司於當時之要求而招攬，獨立非執行董事之人選必須符合獨立標準。識別及甄選合適人選以供董事會考慮及批准之工作已由並將繼續由執行董事（「執行董事」）履行。由於上述甄選及提名之政策及程序已經存在，且企業管治守則所載之提名委員會之其他職責長期由全體董事會有效履行，故董事會認為現階段並無必要成立提名委員會。

根據守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會。

由於有其他事先安排之事務必須由主席林建岳博士處理，因此林博士並無出席於二零一七年十二月十五日舉行之股東週年大會。然而，為確保於股東週年大會能與股東有效溝通，根據組織章程細則第71條，出席該股東週年大會之周福安先生（副主席兼執行董事）擔任該股東週年大會之主席。

(2) 董事會

(2.1) 責任及轉授

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

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

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

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

(2.2) 董事會之組成

董事會現由十名成員組成，其中四名為執行董事，兩名為非執行董事，其餘四名為獨立非執行董事，符合上市規則第 3.10(1) 條規定之獨立非執行董事最低數目。本公司亦已遵守第 3.10A 條董事會至少三分之一成員須為獨立非執行董事之規定。於本年度及截至本報告書日期就任於董事會之董事如下：

執行董事 (「執行董事」)

林建岳，GBS (主席)
周福安 (副主席)
劉樹仁 (行政總裁)
林孝賢

非執行董事 (「非執行董事」)

林建名
余寶珠

獨立非執行董事 (「獨立非執行董事」)

葉澍堃，GBS，JP
林秉軍
梁樹賢
梁宏正 (自二零一八年八月一日起獲委任)

董事之履歷詳情載於本年報第 62 至 67 頁「董事之履歷」一節。

(2) 董事會(續)

(2.2) 董事會之組成(續)

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

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

(2.3) 董事出席董事會會議之次數

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

董事	會議出席次數／ 會議舉行次數
執行董事	
林建岳，GBS(主席)	5/5
周福安(副主席)	5/5
劉樹仁(行政總裁)	5/5
林孝賢	5/5
非執行董事	
林建名	4/5
余寶珠	2/5
獨立非執行董事	
葉澍堃，GBS，JP	5/5
林秉軍	5/5
梁樹賢	5/5
梁宏正	不適用

(2.4) 獨立非執行董事

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

(2.5) 董事及高級職員之責任保險

本公司已為本公司董事及高級職員購買合適之董事及高級職員責任保險。

(3) 董事之入職及持續專業發展

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

董事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相關知識及技能。

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

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

董事	企業管治／法例、 規則及規例之更新		會計／財務／管理 或其他專業技能	
	閱讀材料	出席講座／ 簡報會	閱讀材料	出席講座／ 簡報會
執行董事				
林建岳，GBS	√	√	√	—
周福安	√	√	√	√
劉樹仁	√	√	√	—
林孝賢	√	√	√	√
非執行董事				
林建名	√	√	√	—
余寶珠	√	√	√	—
獨立非執行董事				
葉樹堃，GBS，JP	√	√	√	√
林秉軍	√	√	√	√
梁樹賢	√	√	√	√
梁宏正	不適用	不適用	不適用	不適用

(4) 董事委員會

執行委員會包括由董事會委任之成員，其中執行董事之書面職權範圍乃於二零零五年十一月十八日確立，以協助董事會監督本公司業務之持續管理及根據由董事會批准之策略及政策貫徹本公司之目標。董事會亦已轉授其權力予以下委員會，以協助貫徹其職能：

(4.1) 薪酬委員會

董事會已於二零零五年十一月十八日成立薪酬委員會，該委員會目前由兩名獨立非執行董事，即梁樹賢先生(主席)及林秉軍先生，以及一名執行董事周福安先生組成。

於二零一二年三月二十九日，董事會採納一套薪酬委員會之經修訂職權範圍，其中已包括與自二零一二年四月一日起生效之企業管治守則之新規定一致之變更。薪酬委員會已採納其向董事會履行諮詢角色之運作模式，其中董事會保留批准董事及高級管理人員之薪酬方案之最終權力。載有其職權、職責及責任之薪酬委員會之經修訂職權範圍，可分別於本公司及聯交所網站查閱。

(a) 薪酬委員會之職責

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

(b) 薪酬委員會履行之工作

薪酬委員會於本年度內舉行一次會議，以討論薪酬相關事宜。概無董事於薪酬委員會之會議上參與釐定其本身之薪酬。

(c) 薪酬委員會會議出席次數

各委員會成員出席該次會議之記錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
梁樹賢	1/1
林秉軍	1/1
執行董事	
周福安	1/1

(4) 董事委員會(續)

(4.2) 審核委員會

董事會已於二零零零年三月三十一日成立審核委員會，該委員會目前由三名獨立非執行董事組成，即梁樹賢先生(主席)、林秉軍先生及梁宏正先生組成。

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

(a) 審核委員會之職責(包括企業管治職能)

意識到企業管治為其全體董事會成員之共同責任，董事會已將企業管治職能轉授予審核委員會成員，有關成員被視為能更好地就管治相關事宜提供客觀及獨立之指引。

於二零一二年三月二十九日，董事會最終確定基於問責制、透明度、公平性及完整性而建立且由本集團採納多年之管治相關政策及程序為一套企業管治政策(「**企業管治政策**」)。審核委員會之職權範圍根據企業管治政策進行修訂，並已納入自二零一二年四月一日起生效之企業管治守則規定之新企業管治相關職能。

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

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

除履行企業管治職能外，審核委員會主要負責監察本公司定期財務報表之完整性及於提交董事會批准前審閱其中所載之重要財務申報判斷，以及檢討及監察核數師之獨立性與客觀性及審核過程之成效。

審核委員會亦在獨立顧問協助下負責監督本公司之內部監控及風險管理制度。

(4) 董事委員會(續)

(4.2) 審核委員會(續)

(b) 審核委員會履行之工作

審核委員會於本年度內舉行三次會議。審核委員會已審閱本公司截至二零一七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，及其他與本公司財務及會計政策及慣例有關之事宜以及本年度之審核性質及範圍。此外，審核委員會已審閱本集團來年之內部審核計劃及預算，並已向董事會提交相關建議。

於二零一八年十月二十四日，審核委員會在本公司獨立核數師之代表在場之情況下，與本公司管理層共同審閱本公司之經審核綜合財務報表草稿以及本年度會計原則及政策。審核委員會亦已審閱本企業管治報告書以及由獨立顧問編製之本公司內部監控審閱報告及企業風險管理報告。

(c) 審核委員會會議出席次數

各委員會成員出席本年度舉行之該等會議之記錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
梁樹賢	3/3
林秉軍	3/3
梁宏正(自二零一八年十月二十五日起獲委任)	不適用
非執行董事	
林建名(自二零一八年十月二十五日起辭任)	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。

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

(6) 非執行董事

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

(7) 董事之提名

誠如上文第(1)段所闡釋，本公司並無成立提名委員會。甄選及提名董事之政策(包括董事會成員多元化政策)及程序以及履行提名委員會其他職責之安排亦已於當中披露。

(8) 董事會成員多元化政策

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

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

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

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

政策之副本登載在本公司網站供公眾查閱。

董事會現由十名成員組成，其中四名為執行董事，兩名為非執行董事，其餘四名則為獨立非執行董事。現任董事會由擁有房地產、投資、紡織及服裝業、會計、財務、一般管理及旅遊背景之專業人士組成。

(9) 董事及指定僱員進行之證券交易

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

(10) 獨立核數師酬金

有關獨立核數師安永會計師事務所(香港執業會計師，「安永」)於本年度向本集團提供之審核及非審核服務之費用分別為3,641,000港元及5,054,000港元。非審核服務主要包括諮詢、審閱、稅務合規服務及其他申報服務。

(11) 董事編製財務報表之責任

董事確認，彼等有責任監督編製能真實及公平地反映本集團事務狀況及表現之財務報表。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系統的主要功能為提供清晰的管治架構、政策及程序以及報告機制以協助本集團管理其各類業務營運的風險。

本集團已設立由董事會、審核委員會及風險管理專責小組組成的風險管理框架。董事會釐定在達致本集團策略目標過程中將承擔的風險的性質及程度，並整體負責監察風險管理及內部監控系統的設計、實施及整體有效性。

本集團已制定及採納風險管理政策，以提供識別、評估及管理重大風險之指示。風險管理專責小組須至少每年識別將對達成本集團的目標造成不利影響的風險，並根據一套標準準則評估及排列所識別風險的優先次序。隨後就被視為重大的風險制定風險緩解計劃並確立風險負責人。

此外，本集團已委聘獨立專業顧問以協助董事會及審核委員會持續監控本集團的風險管理及內部監控系統。設計及執行內部監控旨在辨識不足以作出改進。獨立專業顧問將及時向審核委員會及董事會上報已發現的不足及提出的建議，確保迅速採取補救措施。

風險管理報告及內部監控報告至少每年一次提交審核委員會及董事會。董事會已對本集團的風險管理及內部監控系統的有效性進行年度檢討，包括但不限於本集團處理其業務轉型及外在環境轉變的能力；管理層就風險管理及內部監控系統進行檢討的範圍及質素；內部審核工作的結果；就風險及內部監控檢討結果與董事會溝通的程度及頻率；所識别的重大失誤或缺陷及其相關影響；及遵守上市規則的情況。董事會認為本集團的風險管理及內部監控系統屬有效。

(13) 風險管理及內部監控(續)

風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，故該等系統僅可就並無重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

處理及發放內幕消息的程序及內部監控

本集團遵守證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)及上市規則的規定。本集團會在合理實際可行的情況下盡快向公眾披露內幕消息，除非有關消息屬於證券及期貨條例規定的任何安全港條文的範圍。本集團在向公眾全面披露相關消息之前，會確保該消息絕對保密。倘本集團認為無法維持必要程度的保密性或保密性可能已遭違反，則本集團將立即向公眾披露相關消息。本集團致力於確保公告內所載的資料就重大事實而言並非錯誤或具誤導性，亦不因遺漏重大事實而屬錯誤或具誤導性，以清晰及均衡呈列資料的方式對正面及反面的事實作出同等披露。

(14) 公司秘書

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

(15) 股東權利

(15.1) 股東召開股東大會之程序

根據組織章程細則及香港法例第622章公司條例(「公司條例」)，佔有權可於本公司股東大會上投票之全體股東總投票權不少於5%之登記股東(「股東大會呈請人」)，可向本公司之註冊辦事處(地址為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓)(「註冊辦事處」)提交書面呈請(應註明收件人為公司秘書)，要求召開股東大會(「股東大會」)。

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

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

(15) 股東權利(續)

(15.1) 股東召開股東大會之程序(續)

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

(15.2) 於股東大會上提呈議案之程序

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

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

(15.3) 推選某人參選董事之程序

有關推選某人參選董事之程序，請瀏覽本公司網站 www.laisun.com 企業管治一節(股東權利分節)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) 與股東進行溝通

(16.1) 股東溝通政策

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

本公司已建立以下多個途徑以維持與股東進行持續溝通：

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

(16) 與股東進行溝通(續)

(16.2) 董事出席股東大會之次數

於本年度內，本公司已舉行了兩次股東大會(包括二零一七年股東週年大會)，而各董事出席該等會議之記錄載列如下：

董事	會議出席次數／ 會議舉行次數
執行董事	
林建岳，GBS(主席)	0/2
周福安(副主席)	2/2
劉樹仁(行政總裁)	1/2
林孝賢	1/2
非執行董事	
林建名	0/2
余寶珠	0/2
獨立非執行董事	
葉澍堃，GBS，JP	1/2
林秉軍	2/2
梁樹賢	2/2
梁宏正	不適用

(16.3) 股東大會之詳情

本公司上屆股東週年大會已於二零一七年十二月十五日上午十一時正假座香港銅鑼灣告士打道二百八十一號香港怡東酒店三樓海景廳I及II號宴會廳舉行(「二零一七年股東週年大會」)。於二零一七年股東週年大會上，股東以大多數票數批准(i)採納截至二零一七年七月三十一日止年度之本公司經審核財務報表及董事會報告書與獨立核數師報告書；(ii)宣派末期股息；(iii)選舉劉樹仁先生為執行董事、林建名博士為非執行董事、林秉軍先生及梁樹賢先生為獨立非執行董事；(iv)授權董事會釐定董事之酬金；(v)聘請安永為本年度之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金；(vi)授予董事一般授權，以購回不超過本公司已發行股份總數10%之本公司股份；(vii)授予董事一般授權，以發行、配發及處理不超過本公司已發行股份總數20%之額外股份；及(viii)將授予董事發行本公司股份之一般授權擴大至加入購回股份之數目。二零一七年股東週年大會通告及二零一七年股東週年大會之投票結果公佈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於聯交所及本公司之網站刊載。

股東大會已於二零一七年八月十四日下午三時正假座香港銅鑼灣告士打道二百八十一號香港怡東酒店三樓海景廳I及II號宴會廳舉行。於股東大會上，股東以大多數投票通過載列於股東大會通告上之按1比50基準實施股份合併。股東大會通告及股東大會之投票結果公佈已分別於二零一七年七月二十五日及二零一七年八月十四日於聯交所及本公司之網站刊載。

(17) 投資者關係

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

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／ 香港上海 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／ 香港上海 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	二零一八渣打年度 投資者反向路演活動	渣打銀行	香港

(17) 投資者關係(續)

本公司亦已刊發以下研究報告：

公司	分析員	刊發日期
星展銀行	Jeff YAU, Ian CHUI	二零一七年十月二十日
香港上海滙豐銀行	Roanna CHAU, Keith CHAN	二零一七年十月

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

董事之履歷

執行董事

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

林建岳博士，主席，61歲，自一九七七年六月起出任本公司之執行董事及現為本公司執行委員會之成員。彼亦為麗新製衣之副主席及執行董事及鱷魚恤有限公司(「**鱷魚恤**」)(一間於聯交所主板上市公司)之執行董事。且為寰亞傳媒之主席及執行董事。林博士由一九九六年十月十五日至二零一四年二月十三日止為豐德麗之執行董事。林博士由一九九三年十一月二十五日至二零一二年十月三十一日止為麗豐之主席及執行董事。林博士對物業發展及投資業務、款待行業及媒體與娛樂業務擁有豐富經驗。彼於二零一一年六月獲香港演藝學院頒授為榮譽博士。林博士於二零一五年七月一日獲香港特別行政區政府頒發金紫荊星章。

林博士現為香港旅遊發展局之主席及香港貿易發展局之當然成員及香港貿易發展局影視娛樂業諮詢委員會主席，任期兩年，由二零一八年四月一日至二零二零年三月三十一日。彼亦為第十三屆中國人民政治協商會議全國委員會之委員。此外，林博士為香港電影商協會有限公司主席、香港影業協會有限公司之名譽會長、香港地產建設商會之董事、香港明天更好基金之信託人、香港友好協進會有限公司之成員、香港·越南商會有限公司之董事、香港江蘇社團總會榮譽會長、香港文化協進智庫有限公司主席及香港文化產業聯合總會有限公司之主席。於二零一七年七月二十六日，林博士再獲委任為航空發展與機場三跑道系統諮詢委員會之委員，任期兩年，由二零一七年八月一日至二零一九年七月三十一日。林博士獲委任為工業貿易諮詢委員會之非官方委員，任期為二零一七年九月一日至二零一九年十二月三十一日。彼再獲委任為大嶼山發展諮詢委員會之非官方委員，任期兩年，由二零一八年二月一日起生效。

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

林博士與本公司並無訂立任何服務合約。然而，根據本公司組織章程細則(「**組織章程細則**」)之條文，如彼於本公司即將舉行之股東週年大會(「**股東週年大會**」)上獲得重選為本公司董事，彼將於本公司日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。林博士現收取本公司每年13,512,240港元之酬金及由董事會不時經參考本公司業績、彼與本公司之職務及責任及當時市場慣例後所釐定之酌情花紅。林博士亦分別由豐德麗及麗豐收取每年10,809,840港元及2,702,640港元之酬金及寰亞傳媒每年120,000港元之董事酬金。

執行董事(續)

於本年報日期，林博士擁有或被視為擁有按香港法例第 571 章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第 XV 部所界定之合共 340,452,804 股股份及購股權包括 417,308 股本公司股份之權益、161,243,643 股股份及購股權包括 708,575 股麗新製衣股份之權益、1,157,204,515 股豐德麗股份之權益、165,502,573 股股份及購股權包括 321,918 股麗豐股份之權益及 1,443,156,837 股寰亞傳媒股份之權益。除此之外，林博士概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中持有證券及期貨條例第 XV 部所界定之任何權益或淡倉。

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

請同時參照於本「董事之履歷」後部份之附註。

周福安先生，56 歲，於二零一二年六月五日獲委任為本公司之副主席兼執行董事及現為本公司執行委員會及薪酬委員會之成員。彼亦獲委任為麗新製衣之副主席兼執行董事、豐德麗之執行董事以及麗豐之主席兼執行董事。

周先生於英國及香港之會計、核數及財務領域方面擁有逾 30 年經驗。彼畢業於英國倫敦大學倫敦政治經濟學院，持有科學(經濟)學士學位。周先生為香港會計師公會以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會之資深會員。彼曾出任香港會計師公會理事會之理事，並於二零一零年擔任該會之副會長。周先生現為廉政公署(「廉署」)審查貪污舉報諮詢委員會之委員，以及大律師紀律審裁團成員，上述機構均於香港成立。此外，彼於二零一七年四月一日獲委任為香港體育學院有限公司之董事會成員。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。

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

本公司已與周先生訂立無固定期限之僱用合約，惟該合約可由本公司或周先生給予對方不少於三個月之書面通知或代通知金予以終止。根據組織章程細則之條文，如周先生於本公司即將舉行之股東週年大會上獲選為本公司董事，彼將於本公司日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。周先生現由本公司收取每年 7,739,040 港元之酬金及經參考本公司及其附屬公司之業績、彼之工作表現、職務及責任以及當時市況而釐定之酌情花紅。周先生亦由豐德麗及麗豐各自收取每年 3,869,640 港元之酬金。

董事之履歷

執行董事(續)

除上文所披露外，周先生與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無任何關係。於本年報日期，除了彼於本公司持有 400,000 股股份及購股權包括 3,773,081 股股份之個人或被視作權益、於麗新製衣持有 202,422 股股份及購股權包括 3,819,204 股股份之個人權益、及於麗豐持有 600,000 股股份及購股權包括 1,009,591 股股份之個人權益外，周先生概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中持有證券及期貨條例第 XV 部所界定之任何權益或淡倉。

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

請同時參照於本「董事之履歷」後部份之附註。

劉樹仁先生，行政總裁，62 歲，於一九九一年七月加入本公司出任執行董事，現為本公司執行委員會之成員。劉先生由二零零五年四月二十二日至二零一五年一月十六日止為麗豐之執行董事。在加入麗新集團前，彼曾任仲量行有限公司及怡富股票有限公司之董事。劉先生為香港地產建設商會之董事及其執行委員會之成員。彼由二零一五年一月十七日至二零一六年一月十四日獲委任為麗豐之顧問。劉先生於一九八零年畢業於香港大學持有社會科學系學士學位。

林孝賢先生，37 歲，由二零一二年十一月一日起獲委任為本公司之執行董事及本公司執行委員會之成員。彼亦為麗新製衣及豐德麗之執行董事，且為麗豐之執行董事及行政總裁。此外，林先生亦為麗新製衣執行董事余寶珠女士之替代董事。

林先生持有美國波士頓東北大學頒授之工商管理學士學位及於二零一六年七月完成凱洛格 — 香港科技大學行政人員工商管理碩士課程。彼於二零零四年一月加入本公司出任副總裁及自一九九九年於多間從事證券投資、酒店營運、環保產品、娛樂和物業發展及投資等公司取得工作經驗。

林先生為林建岳博士(本公司之主席及執行董事)之子、林建名博士(本公司之非執行董事)之姪及余寶珠女士(本公司之另一位非執行董事)之孫。

本公司已與林先生訂立無固定期限之服務合約，惟該合約可由本公司或林先生給予對方不少於三個月的通知或代通知金予以終止。根據組織章程細則之條文，如彼於本公司即將舉行之股東週年大會上獲得重選為本公司董事，彼將於本公司日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。

林先生現由本公司收取每年 1,697,160 港元之酬金及由董事會不時經參考本公司業績、彼與本公司之職務及責任及當時市場慣例後所釐定之酌情花紅。林先生亦由麗豐收取每年 1,545,600 港元之酬金。

執行董事(續)

除上文所披露外，林先生與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無任何關係。於本年報日期，除了彼於本公司持有購股權股份包括4,173,081股之個人權益、於麗新製衣持有12,283,938股股份及購股權股份包括7,571,626股、於豐德麗持有2,794,443股股份及於麗豐持有購股權股份包括3,219,182股外，林先生概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中持有證券及期貨條例第XV部所界定之任何權益或淡倉。

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

請同時參照於本「董事之履歷」後部份之附註。

非執行董事

林建名博士，81歲，自一九五九年六月起出任本公司董事。彼亦為麗新製衣之主席及執行董事、麗豐之副主席及執行董事與鱷魚恤之主席、行政總裁及執行董事。麗新製衣、麗豐及鱷魚恤之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司。

林博士對物業發展及投資擁有豐富經驗及自一九五八年起已負責管理製衣業務。彼於二零零九年取得美國國際美洲大學榮譽博士學位及於二零一四年二月獲頒授美國林肯大學管理學榮譽博士學位。

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

余寶珠女士，93歲，自一九九三年十二月起出任本公司之董事。彼亦為豐德麗之非執行董事及麗豐之執行董事。此外，余女士已由二零一二年十一月二十七日起調任為麗新製衣之執行董事。麗新製衣、豐德麗及麗豐之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司，本公司則為豐德麗之控股公司，而麗豐為豐德麗之附屬公司。

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

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

董事之履歷

獨立非執行董事

林秉軍先生，69歲，於二零零二年七月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並為本公司審核委員會和薪酬委員會之成員。林先生於一九七四年畢業於美國俄立岡大學，取得工商管理學士學位。彼自八十年代中期積極參與中國之物業發展及投資業務，在此行業具備豐富之經驗。林先生已服務多間香港上市公司的董事會逾十年，現為中國數碼信息有限公司及南海控股有限公司之非執行董事，並為麗新製衣及麗豐之獨立非執行董事。所有前述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司。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職務。

梁樹賢先生，69歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並為本公司之薪酬委員會及審核委員會之主席。梁先生為執業會計師、香港證券及投資學會會員及英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼為兩間香港執業會計師事務所之執業董事，亦出任麗新製衣、鱷魚恤及飛達帽業控股有限公司之獨立非執行董事。所有前述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司。

葉澍堃先生，67歲，於二零零九年十二月獲委任為本公司之獨立非執行董事。葉先生於一九七三年畢業於香港大學，持有社會科學系學士學位。彼於一九七三年十一月加入香港政府，並於一九九七年四月晉升至局長職級。彼由一九九七年七月至二零零七年六月期間出任香港特別行政區政府主要官員。葉先生於過去曾出任的高層職位包括保險業監理專員，勞工處處長，經濟局局長及財經事務局局长。葉先生自二零零二年七月一日起出任經濟發展及勞工局局长。在經濟發展方面，葉先生的職責範疇包括海空交通，物流發展、旅遊、能源、郵政服務、氣象服務、競爭及保障消費者權益。此外，彼亦負責處理包括就業服務、勞資關係和僱員權益等勞工政策事宜。葉先生於二零零七年七月退休離開香港特別行政區政府。葉先生於二零零一年獲香港特別行政區政府頒發金紫荊星章，並被委任為非官守太平紳士。

葉先生現時為另外四間上市公司之獨立非執行董事，即華潤水泥控股有限公司、建滔積層板控股有限公司、六福集團(國際)有限公司及南旋控股有限公司。所有前述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。

獨立非執行董事(續)

梁宏正先生，39歲，於二零一八年八月一日起獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼現為本公司審核委員會之成員。

梁先生畢業於英國劍橋大學，於一九九九年六月及二零零三年三月分別持有經濟文學學士及文學碩士學位。梁先生於紡織及服裝業方面擁有逾18年經驗。彼為新興織造廠有限公司之董事及興紡控股有限公司之獨立非執行董事，後者為一間於聯交所主板上市之公司。

梁先生參與香港特別行政區政府不同委員會。彼為香港特別行政區法律援助服務局成員、扶貧委員會委員、旅遊事務署旅遊業策略小組委員、旅遊發展局成員、青年發展委員會委員及職業訓練局理事會成員。彼並曾擔任城市規劃委員會委員、香港紡織業諮詢委員會會員、中小型企業發展支援基金委員、工業貿易諮詢委員會委員及中央政策組非全職顧問。

梁先生與本公司並無訂立任何服務合約。然而，根據組織章程細則之條文，如彼於即將舉行之股東週年大會上獲得重選為本公司董事，彼將於本公司日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。梁先生現收取每年300,000港元之董事袍金及有權享有由董事會不時經參考本公司業績、彼之工作表現、職務及責任並當時市場情況後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

除上文所披露外，梁先生與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無任何關係。於本年報日期，梁先生並無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中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。

就根據組織章程細則第93條於即將舉行之股東週年大會上重選彼為本公司董事而言，除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據上市規則第13.51(2)條之任何規定須作出披露之資料。

請同時參照於本「董事之履歷」後部份之附註。

附註：

林建岳博士、周福安先生、林孝賢先生及梁宏正先生(「卸任董事」)於即將舉行之本公司股東週年大會上卸任為董事，並符合資格且願意應選連任。就各卸任董事分別之重選而言，除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據聯交所證券上市規則第13.51(2)條之任何規定須作出披露之資料。

董事會報告書

本公司董事(「董事」)謹此提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八年七月三十一日止年度(「本年度」)之董事會報告書及經審核財務報表。

主要業務

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

業績及股息

本公司本年度之綜合溢利及本公司與本集團於二零一八年七月三十一日之業務狀況之詳情載於第94頁至第195頁之綜合財務報表及其隨附之附註。

本年度內並無派發或宣派中期股息(二零一七年：無)。

董事議決就截至二零一八年七月三十一日止財政年度建議派發末期股息每股0.108港元(二零一七年：每股0.10港元)予於二零一九年一月四日(星期五)名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)，股息金額約為65,456,000港元，惟須待股東於二零一八年十二月二十一日(星期五)舉行之應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後方可作實。

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

一份載有以股代息計劃詳情之通函及相關選擇以股代息表格將於二零一九年一月十日(星期四)或前後寄發予股東。預期以股代息計劃之末期股息單及股票將於二零一九年二月十三日(星期三)或前後寄發予股東。

業務回顧

本集團於本年度之業務回顧及有關本集團未來業務發展之討論、本集團可能面對之潛在風險及不明朗因素載於本年報第4頁至第11頁之主席報告書及第14頁至第27頁之管理層討論及分析。

本集團之財務風險管理目標及政策載於財務報表附註41。

本集團採用主要財務表現指標對其本年度表現之分析載於本年報第4頁至第11頁之主席報告書及第12頁至第13頁之財務摘要。

本集團之環保政策、與其主要利益相關者之關係及遵守對本集團有重大影響之相關法律及規例之情況之討論載於本年報第32頁至第46頁之環境、社會及管治報告書。

可分派儲備

本公司於二零一八年七月三十一日可供分派予股東之儲備約為 1,607,759,000 港元。

於本年度發行之股份

本公司於本年度發行之普通股詳情載於財務報表附註 32。本年度發行之普通股為代替現金股息。

獲准許之彌償條文

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

董事

於本年度內任職及於本報告書日期仍然在任之董事如下：

執行董事（「執行董事」）

林建岳，GBS（「林建岳博士」）（主席）

周福安（「周福安先生」）（副主席）

劉樹仁（「劉樹仁先生」）（行政總裁）

林孝賢（「林孝賢先生」）

非執行董事（「非執行董事」）

林建名（「林建名博士」）

余寶珠（「余女士」）

獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）

葉澍堃，GBS，JP（「葉澍堃先生」）

林秉軍（「林秉軍先生」）

梁樹賢（「梁樹賢先生」）

梁宏正先生（「梁宏正先生」）（自二零一八年八月一日起獲委任）

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

根據組織章程細則第 93 條及上市規則附錄十四，梁宏正先生（「卸任董事」）將於即將舉行之股東週年大會上輪換卸任，惟彼符合資格並願意重選連任。

董事會報告書

董事(續)

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

於本年度內及截至本報告書日期，上述各董事均於全部或若干本公司之附屬公司中擔任董事職位。本公司附屬公司之其他董事包括呂兆泉、葉采得、閻焱、劉志強、羅國貴、吳麗文、葉天養、林建康、鄭馨豪、李子仁、羅臻毓、潘子翔、古滿麟、羅健豪、麥永森、石禮謙、陳志光、陳志遠、吳志豪、張曦、劉德生、李華聰、潘銳民、梁守聰、陳應強、袁錦生、Danilo Nicoletti、謝錦耀、張國基、劉嘉紋、Paolo Casani、Jenny Erika Skoog、黃僑福、何詠儀、潘正峰、謝思訓、羅泰安、顧菁芬、Nguyen Thi Xuan Dao、Tran Hung Viet、Pham Huy Binh 及 Ang Hooi Yeong, Pauline。

董事之履歷

現任董事之履歷簡介載於本年報第 62 頁至第 67 頁。董事之其他詳情載於本報告書及本年報其他章節。

董事之服務合約

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

董事之酬金

董事之袍金及其他酬金由本公司之薪酬委員會監管，並由董事會經參考董事之職務、責任及工作表現、本公司之業績以及當時市況而釐定。董事酬金之詳情載於財務報表中附註 9。

董事於交易、安排或合約之權益

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

控股股東於重大合約之權益

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

持續關連交易

有關出租及／或許可使用物業之協議

於二零一七年七月三十一日，麗新集團，即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」）、麗豐控股有限公司（「麗豐」，連同其附屬公司統稱為「麗豐集團」）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（「現有協議」），內容有關出租及／或許可麗新集團成員公司（包括麗新製衣集團、麗新發展集團、豐德麗集團、麗豐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」）。麗新製衣為麗新發展之最終控股公司，並為麗新發展之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，該等交易構成麗新發展之持續關連交易（「持續關連交易」）。

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。

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

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

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

截至二零一八年七月三十一日止年度，並無持續關連交易需由本公司獨立核數師進行審閱。因此，本公司之獨立核數師執業會計師安永會計師事務所（「安永」）並未根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第 3000 號「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作」及參照實務說明第 740 號「關於上市規則所述持續關連交易之核數師函件」，對本集團之持續關連交易作出報告。安永並未出具任何函件，載有其對有關持續關連交易的發現及結論。

董事於競爭業務中之權益

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

董事於競爭業務中之權益(續)

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

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

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

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

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

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

購股權計劃

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

新購股權計劃旨在給予為本集團作出貢獻或可能作出貢獻之本公司或其任何附屬公司之任何合資格僱員及董事、本集團任何成員公司之任何代理或顧問或本集團任何成員公司之股東之任何僱員或本集團任何成員公司發行之任何證券之任何持有人激勵或獎勵，及／或使本集團可招攬及挽留能幹僱員及吸引對本集團而言屬重要之人力資源。除另行修訂或終止者外，新購股權計劃將由生效日期起計十年內有效。

於二零一八年七月三十一日，涉及合共 14,359,534 股相關股份之購股權尚未行使，其中涉及 14,239,534 股相關股份之購股權乃根據舊購股權計劃授出而涉及 120,000 股相關股份之購股權乃根據新購股權計劃授出。

購股權計劃(續)

於本年度，有 60,000 份購股權由合資格僱員於二零一七年十月六日已行使。除上文所述及下文所列者外，根據購股權計劃之條款，於本年度，概無購股權授出、行使、註銷或失效。於財政期初及期末之未行使購股權之詳情如下：

參與者名稱 及類別	購股權 授出日期	購股權包含之相關股份數目							
		於二零一七年		購股權 行使價		*股份合 併後之經調 整之每股購 股權行使價		*於二零一八年	
		八月一日 尚未行使	年內已授出	每股港元	港元	年內已行使	年內已失效	七月三十一日 尚未行使	購股權 行使期間
董事									
林建岳	18/01/2013	20,865,408	—	0.322	16.100	—	—	417,308	18/01/2013-17/01/2023
周福安	05/06/2012	188,654,089	—	0.107	5.350	—	—	3,773,081	05/06/2012-04/06/2022
劉樹仁	18/01/2013	104,327,044	—	0.322	16.100	—	—	2,086,540	18/01/2013-17/01/2023
林孝賢	18/01/2013	208,654,089	—	0.322	16.100	—	—	4,173,081	18/01/2013-17/01/2023
其他僱員	18/01/2013	173,876,227	—	0.322	16.100	—	—	3,477,524	18/01/2013-17/01/2023
其他僱員	26/07/2013	4,160,000	—	0.225	11.250	—	—	83,200	26/07/2013-25/07/2023
其他僱員	21/01/2015	11,440,000	—	0.167	8.350	—	—	228,800	21/01/2015-20/01/2025
其他僱員	22/01/2016	6,000,000	—	0.094	4.700	60,000	—	60,000	22/01/2016-21/01/2026
其他僱員	20/01/2017	3,000,000	—	0.163	8.150	—	—	60,000	20/01/2017-19/01/2027
總數：		720,976,857	—	—	—	60,000	—	14,359,534	

*附註：

於二零一七年八月十五日，根據購股權計劃授出之尚未行使購股權之行使價以及其有權認購之股份數目已隨著股份合併完成後予以調整。

於本報告書日期，(i) 就根據舊購股權計劃所授出之尚存購股權涉及之尚未行使之相關股份而言，最多 14,239,534 股本公司股份可供發行，佔於本報告書日期之已發行股份約 2.35%；及 (ii) 根據新購股權計劃可進一步授出最多可認購 39,889,067 股股份之購股權，連同根據新購股權計劃所授出且於本報告書日期尚未行使之購股權所涉及之 120,000 股相關股份，合共 40,009,067 股股份可根據新購股權計劃予以發行，佔於本報告書日期之已發行股份約 6.60%。

購股權計劃之詳情載於財務報表附註 33。

董事會報告書

董事之權益

於二零一八年七月三十一日在任之本公司下列董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於當日在本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))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而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文當作或被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所備存之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中;或(c)根據本公司所採納之董事及指定僱員進行證券交易之守則(「證券守則」)規定以其他方式知會本公司及聯交所;或(d)為董事所知悉:

(1) 本公司

於本公司普通股(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行股份之概約百分比
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	429,232 (附註1)	無	340,023,572 (附註1)	417,308 (附註5)	340,870,112	56.24%
周福安	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	400,000 (附註3)	3,773,081 (附註5)	4,173,081	0.69%
劉樹仁	實益擁有人	263,500 (附註4)	無	無	2,086,540 (附註5)	2,350,040	0.39%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	4,173,081 (附註5)	4,173,081	0.69%
余寶珠(附註2)	實益擁有人	26,919 (附註2)	無	無	無	26,919	0.01%

董事之權益(續)

(1) 本公司(續)

附註：

- (1) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及其兩間全資附屬公司(即Zimba International Limited(「Zimba International」))及欣楚有限公司(「欣楚」)實益擁有340,023,572股股份，佔本公司已發行股本約56.10%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約42.05%權益，故被視為於該等相同之340,023,572股股份中擁有權益。麗新製衣分別由林建岳博士及林建岳博士實益擁有100%權益之善晴有限公司擁有約12.68%及約29.37%權益。

於二零一七年八月十五日，本公司按將本公司股本中每五十(50)股已發行股本合併為本公司股本中一(1)股合併股份之基準進行股份合併(「股份合併」)。由於股份合併，本公司之已發行股本由30,251,304,984股減少至605,026,099股。

緊隨股份合併完成後，林建岳博士的個人權益由21,461,617股股份變更為429,232股股份。

麗新製衣根據日期為二零一七年八月十六日之次級大宗交易協議配售至多50,934,000股本公司股份，已於二零一七年八月二十一日完成(「配售」)。

於本年度，就根據本公司購股權計劃行使之購股權發行60,000股普通股，將已發行股份數目由605,026,099股增加至605,086,099股。

於二零一八年一月三十日，本公司根據其以股代息計劃就截至二零一七年七月三十一日止年度之末期股息配發及發行990,515股新普通股，使本公司之已發行股份總數由605,086,099股增加至606,076,614股。

麗新製衣已根據日期為二零一四年七月二十四日之股份抵押為其於二零一八年到期之7.70%已抵押擔保票據抵押由麗新製衣、Zimba International及欣楚持有之約208,513,987股股份(於股份合併前為10,425,699,353股本公司已發行股份)。有關金額已全數償還。

麗新製衣及欣楚於二零一八年五月、六月及七月於市場上收購本公司合共17,319,000股股份，因此彼等於本公司之股份權益由322,704,572股股份增加至340,023,572股股份。

- (2) 余寶珠女士為已故林百欣先生之遺孀，林先生之遺產包括3,957,189股股份(於股份合併前為197,859,550股股份)之權益，佔本公司已發行股本約0.65%。

緊隨股份合併完成後，余寶珠女士的個人權益由1,345,974股股份變更為26,919股股份。

- (3) 緊隨股份合併完成後，周福安先生全資擁有之公司The Orchid Growers Association Limited持有之20,000,000股股份變更為400,000股股份。周福安先生被視作於該等400,000股股份中擁有權益。

- (4) 緊隨股份合併完成後，劉樹仁先生的個人權益由13,175,000股股份變更為263,500股股份。

董事會報告書

董事之權益(續)

(1) 本公司(續)

附註：(續)

(5) 本公司向林建岳博士、周福安先生、劉樹仁先生及林孝賢先生各自授出購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	股份合併前 購股權包含之 相關股份數目	股份合併後 購股權包含之 相關股份數目	購股權期間	股份合併前之 認購價	股份合併後之 認購價
林建岳	18/01/2013	20,865,408	417,308	18/01/2013- 17/01/2023	每股0.322港元	每股16.100港元
周福安	05/06/2012	188,654,089	3,773,081	05/06/2012- 04/06/2022	每股0.107港元	每股5.350港元
劉樹仁	18/01/2013	104,327,044	2,086,540	18/01/2013- 17/01/2023	每股0.322港元	每股16.100港元
林孝賢	18/01/2013	208,654,089	4,173,081	18/01/2013- 17/01/2023	每股0.322港元	每股16.100港元

董事之權益(續)

(2) 相聯法團

(i) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」) — 本公司之最終控股公司

於麗新製衣之普通股及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行股份之概約百分比
林建岳	實益擁有人／ 受控制公司 擁有人	48,116,366 (附註1)	無	113,127,277 (附註1)	708,575 (附註6)	161,952,218	42.05%
周福安	受控制公司 擁有人	無	無	202,422 (附註2)	3,819,204 (附註6)	4,021,626	1.04%
林孝賢	實益擁有人	12,283,938 (附註3)	無	無	7,571,626 (附註6)	19,855,564	5.16%
林建名	實益擁有人	1,007,075 (附註4)	無	無	無	1,007,075	0.26%
余寶珠	實益擁有人	825,525 (附註5)	無	無	無	825,525	0.21%

董事之權益 (續)

(2) 相聯法團 (續)

(i) 麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」) — 本公司之最終控股公司 (續)

附註：

- (1) 於二零一七年八月十五日，麗新製衣按將麗新製衣股本中每五(5)股已發行股份合併為麗新製衣股本中一(1)股合併股份之基準進行股份合併(「麗新製衣股份合併」)。

於二零一八年一月三十日，麗新製衣就截至二零一七年七月三十一日止年度末期股息根據其以股代息計劃配發及發行1,917,209股新普通股(「代息股份」)，使麗新製衣已發行股份總數由383,220,448股增加至385,137,657股。

緊隨麗新製衣股份合併完成後，善晴有限公司之權益由562,590,430股股份變更為112,518,086股股份。於二零一八年一月三十日，善晴有限公司根據麗新製衣之以股代息計劃選擇收取合共609,191股代息股份以代替現金股息，將善晴於麗新製衣之權益由112,518,086股股份增加至113,127,277股股份。由於林建岳博士擁有善晴有限公司已發行股本之100%權益，故林建岳博士被視為於該等113,127,277股股份(佔麗新製衣已發行股本約29.37%)中擁有權益。

緊隨麗新製衣股份合併完成後，林建岳博士的個人權益由239,286,305股股份變更為47,857,260股股份。於二零一八年一月三十日，林建岳博士根據麗新製衣之以股代息計劃選擇收取合共259,106股代息股份以代替現金股息，將其於麗新製衣之個人權益由47,857,260股股份增加至48,116,366股股份。

- (2) 緊隨麗新製衣股份合併完成後，周福安先生全資擁有之公司The Orchid Growers Association Limited持有之1,012,111股股份變更為202,422股股份。周福安先生被視為於該等202,422股股份中擁有權益。
- (3) 緊隨麗新製衣股份合併完成後，林孝賢先生之個人權益由61,088,946股股份變更為12,217,789股股份。於二零一八年一月三十日，林孝賢先生根據麗新製衣之以股代息計劃選擇收取合共66,149股代息股份以代替現金股息，將其於麗新製衣之個人權益由12,217,789股股份增加至12,283,938股股份。
- (4) 緊隨麗新製衣股份合併完成後，林建名博士之個人權益由5,008,263股股份變更為1,001,652股股份。於二零一八年一月三十日，林建名博士根據麗新製衣之以股代息計劃選擇收取合共5,423股代息股份以代替現金股息，將其於麗新製衣之個人權益由1,001,652股股份增加至1,007,075股股份。
- (5) 緊隨麗新製衣股份合併完成後，余寶珠女士之個人權益由4,127,625股股份變更為825,525股股份。

董事之權益(續)

(2) 相聯法團(續)

(i) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」) — 本公司之最終控股公司(續)

附註：(續)

(6) 麗新製衣向林建岳博士、周福安先生及林孝賢先生各自授出購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	股份合併前 購股權包含之 相關股份數目	股份合併後 購股權包含之 相關股份數目	購股權期間	麗新製衣 股份合併前之 認購價	麗新製衣 股份合併後之 認購價
林建岳	18/01/2013	1,876,211	375,242	18/01/2013- 17/01/2023	每股 1.21 港元	每股 6.05 港元
	19/06/2017	1,666,666	333,333	19/06/2017- 18/06/2027	每股 3.00 港元	每股 15.00 港元
周福安	19/06/2017	19,096,022	3,819,204	19/06/2017- 18/06/2027	每股 3.00 港元	每股 15.00 港元
林孝賢	18/01/2013	18,762,111	3,752,422	18/01/2013- 17/01/2023	每股 1.21 港元	每股 6.05 港元
	19/06/2017	19,096,022	3,819,204	19/06/2017- 18/06/2027	每股 3.00 港元	每股 15.00 港元

(ii) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」) — 本公司之聯繫人

於豐德麗之普通股及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔 全部已發行 股份之概約 百分比
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	2,794,443	無	795,884,619 (附註1)	1,243,212 (附註2)	799,922,274	53.62% (附註1)
周福安	實益擁有人	無	無	無	6,216,060 (附註2)	6,216,060	0.42%
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	無	無	12,432,121 (附註2)	15,226,564	1.02%

董事之權益(續)

(2) 相聯法團(續)

(ii) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」) — 本公司之聯繫人(續)

附註：

- (1) 麗新製衣於340,023,572股本公司股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約56.10%。根據於二零一八年七月三十日因事項存檔的法團大股東通知(表格2)所示之持股權，於二零一八年七月三十一日，本公司之全資附屬公司Transtrend Holdings Limited(「Transtrend」)於795,884,619股豐德麗股份(「豐德麗股份」)之中擁有權益，佔豐德麗已發行股本約53.35%。因此，林建岳博士由於其個人及被視作分別於麗新製衣及本公司之已發行股本中擁有合共約42.05%及56.24%權益，故被視為於該等相同之795,884,619股豐德麗股份中擁有權益。

於二零一八年七月三十一日，除豐德麗要約(受本公司日期為二零一八年五月二十七日、二零一八年七月二十二日、二零一八年七月二十五日、二零一八年八月八日及二零一八年八月二十二日之公佈(「該等公佈」)以及本公司、Transtrend及豐德麗有關豐德麗要約(定義見該等公佈)就已成為無條件之豐德麗要約條件所聯合刊發日期為二零一八年七月二十三日之綜合要約及回覆文件(「豐德麗綜合文件」)所載條件之規限)之有效接納外，Transtrend於551,040,186股豐德麗股份中擁有權益，佔豐德麗已發行股本約36.94%。因此，林建岳博士被視為於該等相同之551,040,186股豐德麗股份中擁有權益。

於二零一八年八月八日，豐德麗要約於所有方面成為無條件。

於二零一八年七月三十一日後及於本報告書日期，Transtrend於截至二零一八年八月二十二日就有關豐德麗股份要約之603,369,886股豐德麗股份接獲有效接納，有關接納增加本公司被視作擁有權益之豐德麗股份總數至1,154,410,072股。因此，林建岳博士被視為於該等相同之1,154,410,072股豐德麗股份(佔豐德麗已發行股本約77.38%)中擁有權益。

- (2) 豐德麗向林建岳博士、周福安先生及林孝賢先生各自授出購股權，詳情載列如下：

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

* 林建岳博士之1,243,212份豐德麗購股權已於二零一八年八月二十二日根據豐德麗要約註銷。

** 周福安先生已於二零一八年七月二十七日就該等已於二零一八年八月八日註銷之6,216,060份購股權提交豐德麗要約之接納。

*** 林孝賢先生之12,432,121份豐德麗購股權已於二零一八年八月二十二日根據豐德麗要約註銷。

董事之權益(續)

(2) 相聯法團(續)

(iii) 麗豐控股有限公司(「麗豐」)—豐德麗之附屬公司

於麗豐之普通股及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行股份之概約百分比
林建岳	實益擁有人／ 受控制公司 擁有人	無	無	165,485,406 (附註1)	321,918 (附註4)	165,807,324	50.70%
周福安	實益擁有人／ 受控制公司 擁有人	無	無	600,000 (附註2)	1,009,591 (附註4)	1,609,591	0.49%
劉樹仁	實益擁有人	235 (附註3)	無	無	965,754 (附註4)	965,989	0.30%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	3,219,182 (附註4)	3,219,182	0.98%

董事會報告書

董事之權益 (續)

(2) 相聯法團 (續)

(iii) 麗豐控股有限公司 (「麗豐」) – 豐德麗之附屬公司 (續)

附註：

- (1) 於二零一七年八月十五日，麗豐按將麗豐股本中每五十(50)股已發行股份合併為麗豐股本中一(1)股合併股份之基準進行股份合併(「麗豐股份合併」)。

於二零一八年一月三十日，麗豐就截至二零一七年七月三十一日止年度末期股息根據其以股代息計劃配發及發行1,122,400股新普通股，使麗豐已發行股份總數由325,921,734股增加至327,044,134股。

緊隨麗豐股份合併完成後，豐德麗持有麗豐之8,274,270,422股股份變更為165,485,406股股份。林建岳博士由於其個人及被視作於豐德麗之已發行股本中擁有合共約37.21%權益，故被視為於該等相同之165,485,406股麗豐股份中擁有權益。

於二零一八年七月三十一日後及於本報告書日期，Transtrend於截至二零一八年九月十三日就有關麗豐股份要約之17,167股股份(「麗豐股份」)接獲有效接納，有關接納增加林建岳博士被視作擁有權益之麗豐股份總數至165,824,491股(佔麗豐已發行股本約50.70%)。

- (2) 緊隨麗豐股份合併完成後，周福安先生被視作持有之權益由30,000,000股股份變更為600,000股股份。該等股份由周福安先生全資擁有之公司The Orchid Growers Association Limited持有。
- (3) 緊隨麗豐股份合併完成後，劉樹仁先生的個人權益由11,772股股份變更為235股股份。
- (4) 麗豐向林建岳博士、周福安先生、劉樹仁先生及林孝賢先生各自授出購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	麗豐股份合併前	麗豐股份合併後	購股權期間	麗豐	麗豐
		購股權包含之 相關股份數目	購股權包含之 相關股份數目		股份合併前之 認購價	股份合併後之 認購價
林建岳	18/01/2013	16,095,912	321,918	18/01/2013- 17/01/2023	每股0.228港元	每股11.400港元
周福安	12/06/2012	50,479,564	1,009,591	12/06/2012- 11/06/2020	每股0.133港元	每股6.650港元
劉樹仁	18/01/2013	48,287,738	965,754	18/01/2013- 17/01/2023	每股0.228港元	每股11.400港元
林孝賢	18/01/2013	160,959,129	3,219,182	18/01/2013- 17/01/2023	每股0.228港元	每股11.400港元

董事之權益(續)

(2) 相聯法團(續)

(iv) 寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」) — 豐德麗之附屬公司

於寰亞傳媒之股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	所持有之普通 股數目	所持有之相關 股份數目	已發行股份及 相關股份之 總數	權益 總額佔全部 已發行股份之概 約百分比
林建岳	受控制公司擁有人	1,443,156,837 (附註1)	無	1,443,156,837	67.56%

附註：

- (1) 於二零一八年七月三十一日，該等於寰亞傳媒之權益指由豐德麗之全資附屬公司 *Perfect Sky Holdings Limited* (「**Perfect Sky**」) 實益擁有之股份，佔寰亞傳媒已發行股本約 67.56%。豐德麗約 53.35% 權益由本公司擁有，而本公司約 56.10% 權益則由麗新製衣擁有。由於林建岳博士及善晴有限公司分別擁有麗新製衣約 12.68% 及約 29.37% 權益，而林建岳博士實益擁有善晴有限公司 100% 權益，故林建岳博士被視作於上述寰亞傳媒之 1,443,156,837 股股份中擁有權益。

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以及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有或被視為擁有須知會本公司及聯交所、或記錄於上述董事及主要行政人員登記冊中或須根據證券守則知會相關人士或以其他方式為董事所知悉之好倉及淡倉之權益。

董事收購股份或債券之權利

除本報告書「購股權計劃」及「董事之權益」兩節以及財務報表附註 33「購股權計劃」所披露者外，於本年度任何時候，本公司或其任何附屬公司概無作出令董事透過收購本公司或任何其他法團股份或債券而獲益之任何安排。

董事會報告書

主要股東及其他人士之權益

於二零一八年七月三十一日，根據本公司任何董事或主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露，或登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊（「股東登記冊」）中之本公司股份及相關股份之下列好倉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」）（即上市規則主要股東之涵義）之法團或個人（均為董事）之詳情如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份及相關 股份數目	佔已發行股份 之概約百分比
麗新製衣國際有限公司	實益擁有人	公司	340,023,572 (附註1)	56.10%
林建岳	實益擁有人／ 受控制公司 擁有人	個人及公司	340,870,112 (附註1)	56.24%
余卓兒	實益擁有人	個人	95,498,010 (附註2)	15.76%
余少玉	實益擁有人	個人	95,498,010 (附註2)	15.76%

附註：

- (1) 麗新製衣及其兩間全資附屬公司（即Zimba International Limited（「Zimba International」）及欣楚有限公司（「欣楚」））實益擁有340,023,572股股份，佔緊隨股份合併及配售完成後本公司已發行股本約56.10%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約42.05%權益，故被視為於該等相同之340,023,572股股份中擁有權益。
- (2) 根據於二零一八年六月二十一日因事項存檔的最近個人大股東通知（表格1）所示之持股權，余卓兒先生及余少玉女士合共持有95,498,010股股份（15.76%）。

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，於股東登記冊登記有任何其他法團或個人（除本公司董事或主要行政人員外）在本公司股份或相關股份中擁有投票權或5%或以上之權益或淡倉。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一八年七月三十一日止年度，本公司並無贖回其於聯交所上市及買賣之任何股份，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售任何該等股份。

公眾持股量

基於本公司可獲得之公開資料及據董事所知，於本年度及截至本報告書日期，最少25%已發行股份乃由公眾持有（即根據上市規則規定適用於本公司之公眾持股量）。

物業、廠房及設備、投資物業及待售發展中物業

本公司與本集團之物業、廠房及設備、投資物業以及待售發展中物業於本年度之變動詳情分別載於財務報表附註14、16及17。本集團之投資物業及待售發展中物業之進一步詳情載於本年報「主要物業詳情」一節。

主要附屬公司

本公司於二零一八年七月三十一日之主要附屬公司詳情載於財務報表附註43。

慈善捐款

於本年度內，本集團合共作出約4,415,000港元之慈善捐款。

主要客戶及供應商

於本年度內，本集團五大客戶所佔之銷售額佔本集團本年度總銷售額少於30%。

於本年度內，本集團五大供應商所佔之購貨額佔本集團本年度總購貨額少於30%。

概無董事或彼等任何緊密聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上權益之任何股東於本集團五大供應商中擁有任何實益權益。

董事會報告書

財務資料概要

本集團過往五個財政年度之業績以及資產、負債及非控股權益概要載於本年報第 28 頁及第 29 頁之「財務資料概要」內。

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於本年報第 47 頁至第 61 頁之企業管治報告書內。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第 3.13 條確認其獨立性發出之年度確認書，本公司認為全體獨立非執行董事均具有獨立性。

股票掛鈎協議

截至二零一八年七月三十一日止年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。已授出購股權之詳情載於本報告書購股權計劃一節。

審核委員會之審閱

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

審核委員會成員之變動

林建名博士，一名非執行董事，於二零一八年十月二十五日辭任為本公司審核委員會之成員及梁宏正先生，一名獨立非執行董事，於二零一八年十月二十五日已被董事會委任為本公司審核委員會之成員。

審核委員會現由三名獨立非執行董事，即梁樹賢先生（審核委員會主席）、林秉軍先生及梁宏正先生組成。

報告期後事項

本集團於報告期後之重大事項之詳情載於財務報表附註48內。

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，該核數師將於應屆股東週年大會上卸任，惟符合資格並願意重新委聘。經董事會考慮審核委員會之推薦意見後批准，本公司將於應屆股東週年大會上提呈有關重新委聘安永為本公司來年之獨立核數師之決議案，以供股東批准。

代表董事會

執行董事兼副主席

周福安

香港

二零一八年十月二十五日

股東信息

重要日期

股東及投資者務請注意下列本公司之重要日期，並採取適當之行動：

二零一七年／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
將過戶文件送交股份過戶登記處以確定出席 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
就末期股息權利暫停辦理股份過戶登記手續	二零一九年一月三及四日
有權收取末期股息之資格之記錄日期	二零一九年一月四日
送交以股代息選擇表格之最後時間及日期	二零一九年一月二十五日下午四時三十分
擬派末期股息每股0.108港元	
寄付息單	二零一九年二月十三日
寄發代息股份之股票	二零一九年二月十三日

二零一八年／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

年報

為確保所有股東公平和及時獲取重要的公司資料，本公司廣泛利用其網站發放最新資料。二零一七年至二零一八年年報以中文及英文版本編製，並載於本公司之網站 www.laisun.com。

股東週年大會

股東週年大會將於二零一八年十二月二十一日舉行。股東週年大會之詳情載於構成本年報當中部份之股東週年大會通告內。股東週年大會通告及代表委任表格亦載於本公司之網站。



致麗新發展有限公司各股東
(於香港註冊成立之有限公司)

意見

本核數師已審核刊載於第 94 頁至第 195 頁麗新發展有限公司(「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。

本核數師認為，有關綜合財務報表乃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及其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而妥善編製。

意見之基礎

本核數師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」)進行審核工作。本核數師在該等準則下承擔之責任在本報告書「核數師就審核綜合財務報表承擔之責任」一節中進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」(「守則」)，本核數師獨立於 貴集團，並已履行守則中之其他專業道德責任。本核數師相信，本核數師已取得充分及恰當之審核憑證，足以為本核數師之審核意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據本核數師之專業判斷，認為對本期綜合財務報表之審核最為重要之事項。該等事項是在本核數師審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，而本核數師不會對該等事項提供單獨之意見。本核數師於審核中就下列各事項之處理方法描述載於下文。

本核數師已履行本報告書「核數師就審核綜合財務報表承擔之責任」一節所述包括與該等事項有關之責任。相應地，本核數師之審核工作包括執行旨在回應對綜合財務報表重大錯誤風險評估之程序。本核數師審核程序之結果，包括為處理以下事項所履行之程序已為本核數師就隨附之綜合財務報表作出之審核意見提供基礎。

獨立核數師報告書

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	本核數師之審核如何處理關鍵審核事項
在建工程減值	
<p>在建工程主要指酒店項目，按成本減減值虧損(如有)列賬。於二零一八年七月三十一日，列作物業、廠房及設備之在建工程之賬面值約為4,759,000,000港元。管理層須評估是否需要就減值計提撥備作出重大判斷及假設，包括與預測日均房租及入住率等現金流量預測有關之判斷及假設。為協助管理層進行減值評估，貴集團已聘請外部估值師對在建工程進行估值。</p> <p>有關在建工程之相關披露載於綜合財務報表附註3及14。</p>	<p>本核數師之審核程序包括(其中包括)讓內部估值專家協助本核數師評估估值中使用之假設及方法。本核數師亦評估估值師之客觀性、獨立性及能力。</p>
投資物業之公平值之估計	
<p>投資物業按公平值列賬。投資物業於二零一八年七月三十一日之賬面值約為18,357,000,000港元。管理層須就釐定投資物業之公平值作出重大判斷及假設。為協助管理層釐定公平值，貴集團已聘請外部估值師對於報告期末之投資物業進行估值。</p> <p>有關投資物業之相關披露載於綜合財務報表附註3及16。</p>	<p>本核數師之審核程序包括(其中包括)讓內部估值專家協助本核數師評估估值中使用之假設及方法。本核數師亦評估估值師之客觀性、獨立性及能力。其後，本核數師評估貴集團投資物業之披露情況。</p>

本年報所載之其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載之資料，但不包括綜合財務報表及本核數師之核數師報告書。

本核數師對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，本核數師亦不對該等其他資料發表任何形式之鑑證結論。

結合本核數師對綜合財務報表之審核，本核數師之責任乃閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或本核數師在審核過程中所了解之情況存在重大不符或似乎存在重大錯誤陳述之情況。基於本核數師已執行之工作，倘本核數師認為其他資料存在重大錯誤陳述，本核數師須報告該事實。在此方面，本核數師並無任何報告。

董事對綜合財務報表之責任

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

於編製綜合財務報表時，貴公司董事須負責評估貴集團持續經營之能力，並在適用情況下披露與持續經營有關之事項，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，或別無其他實際之替代方案。

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團財務申報過程之責任。

核數師就審核綜合財務報表承擔之責任

本核數師之目標，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之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括本核數師意見之核數師報告書。本報告書乃按照香港公司條例第405條之規定，僅向全體股東報告，而不作其他用途。本核數師概不會就本報告書之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理保證是高水平之保證，但不能保證按照香港審計準則進行之審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可由欺詐或錯誤產生，倘合理預期其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之經濟決定，則有關錯誤陳述被視為重大。

核數師就審核綜合財務報表承擔之責任(續)

在根據香港審計準則進行審核之過程中，本核數師運用專業判斷，保持專業懷疑態度。本核數師亦：

- 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之風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及取得充足和適當之審核憑證，作為本核數師意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險。
- 了解與審核相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但目的並非對 貴集團之內部監控之有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計和相關披露之合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論。根據所取得之審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定性，從而可能導致對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。倘本核數師認為存在重大不確定性，則須在核數師報告書中提請使用者注意綜合財務報表中之相關披露。若有關披露不足，則本核數師應當修改意見。本核數師結論乃基於截止本核數師報告書日期所取得之審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表之整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映有關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務資料取得充足適當之審核憑證，以對綜合財務報表發表意見。本核數師須負責 貴集團審核之方向、監督及執行。本核數師僅對審核意見承擔全部責任。

本核數師與審核委員會溝通了(其中包括)計劃之審核範圍、時間安排、重大審核發現，包括本核數師在審核中識別之內部監控之任何重大缺陷。

本核數師亦向審核委員會提交聲明，說明本核數師已符合有關獨立性之相關職業道德要求，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響本核數師獨立性之所有關係及其他事項，以及(倘適用)相關之防範措施。

核數師就審核綜合財務報表承擔之責任(續)

從與審核委員會溝通之事項中，本核數師確定哪些事項對本期綜合財務報表之審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。本核數師在核數師報告書中提述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露此等事項，或在極端罕見之情況下，倘合理預期在本核數師報告書中溝通某事項造成之負面後果超過產生之公眾利益，本核數師決定不應在報告書中溝通該事項。

本獨立核數師報告書之審核項目合夥人為羅富源。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

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	6	1,693,010	1,704,080
銷售成本		(722,711)	(735,959)
毛利		970,299	968,121
其他收入	6	168,665	54,416
銷售及市場推廣開支		(16,974)	(35,746)
行政開支		(369,391)	(280,214)
其他經營開支	7(b)	(313,245)	(293,003)
投資物業公平值增值淨額	16	2,410,357	1,238,092
稅項賠償保證撥備撥回		305	142,451
經營業務溢利	7(a)	2,850,016	1,794,117
融資成本	8	(229,482)	(175,608)
應佔聯營公司之溢利及虧損		85,979	177,940
應佔合營公司之溢利及虧損		1,714,360	837,413
視作出售一間聯營公司之權益之虧損	20(a)	—	(573,121)
收購一間聯營公司之額外權益之折讓	20(a)	—	142,822
除稅前溢利		4,420,873	2,203,563
稅項	11	(49,984)	(76,450)
年度溢利		4,370,889	2,127,113
應佔：			
本公司擁有人		4,335,202	2,093,572
非控股權益		35,687	33,541
		4,370,889	2,127,113
本公司擁有人應佔每股盈利	13		
基本		7.159 港元	3.465 港元
攤薄		7.128 港元	3.455 港元

綜合全面收益表

截至二零一八年七月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年度溢利	4,370,889	2,127,113
其他全面收益		
其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(開支)：		
可供出售財務資產之公平值變動	328,541	205,655
匯兌調整	(12,975)	9,692
應佔聯營公司其他全面開支	(48,010)	(54,877)
應佔一間合營公司其他全面(開支)／收益	(1,282)	908
	266,274	161,378
視作出售一間聯營公司之權益之儲備回撥	—	49,192
於業務合併後重新計量於一間合營公司之現有權益之儲備回撥	374	—
年度其他全面收益	266,648	210,570
年度全面收益總額	4,637,537	2,337,683
應佔：		
本公司擁有人	4,602,109	2,304,069
非控股權益	35,428	33,614
	4,637,537	2,337,683

綜合財務狀況表

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	14	5,276,957	4,034,466
預付土地租金	15	18,846	19,873
投資物業	16	18,356,990	16,447,014
待售發展中物業	17	932,978	1,571,635
商譽	18	235,778	5,161
無形資產	19	120,306	—
聯營公司權益	20(a)	3,596,585	3,555,876
合營公司權益	20(b)	7,272,859	7,224,183
可供出售財務資產	21	2,162,254	1,589,670
衍生金融工具	22	6,171	—
已付按金及其他應收款項	23	341,204	231,868
遞延稅項資產	31	34,534	—
貸款予關連公司	24	650,000	—
已抵押銀行結餘及定期存款	25	82,909	69,675
非流動資產總值		39,088,371	34,749,421
流動資產			
待售發展中物業	17	1,049,331	—
待售落成物業	26	252,121	252,121
存貨		31,973	31,327
應收賬款、已付按金及其他應收款項	27	547,678	530,416
已抵押銀行結餘及定期存款	25	298,509	213,640
現金及現金等值項目	25	3,958,416	2,664,066
分類為待售之資產	20(b)	6,138,028	3,691,570
		1,476,533	—
流動資產總值		7,614,561	3,691,570
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	28	2,146,488	452,005
應付稅項		124,383	119,062
有擔保票據	29	—	2,731,230
銀行貸款	30	1,186,279	157,582
流動負債總值		3,457,150	3,459,879
流動資產淨值		4,157,411	231,691
資產總值減流動負債		43,245,782	34,981,112

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動負債			
銀行貸款	30	7,698,454	6,748,399
有擔保票據	29	3,118,594	—
遞延稅項負債	31	176,044	141,291
稅項賠償保證撥備	37(b)	—	93,000
已收長期按金及其他應付款項		634,009	893,883
非流動負債總值		11,627,101	7,876,573
		31,618,681	27,104,539
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	32	4,076,816	4,063,736
儲備	34	27,081,877	22,536,054
非控股權益		31,158,693	26,599,790
		459,988	504,749
		31,618,681	27,104,539

董事
周福安

董事
劉樹仁

綜合權益變動表

截至二零一八年七月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											非控股權益	總計
	股本	投資重估儲備	購股權儲備	對沖儲備	資本削減儲備	一般儲備	其他儲備	法定儲備	匯兌波動儲備	保留溢利	小計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一六年八月一日	4,050,252	1,241,566	65,633	9,114	4,692	646,700	233,252	28,996	(399,139)	18,476,669	24,357,735	534,115	24,891,850
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,093,572	2,093,572	33,541	2,127,113
年度其他全面收益/(開支)：													
可供出售財務資產之公平值變動	—	205,655	—	—	—	—	—	—	—	—	205,655	—	205,655
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	9,692	—	9,692	—	9,692
應佔聯營公司其他全面(開支)/收益	—	(2,473)	—	(6,892)	—	—	—	—	(45,585)	—	(54,950)	73	(54,877)
應佔一間合營公司其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	908	—	908	—	908
視作出售一間聯營公司之權益之儲備回撥	—	(2,235)	—	(370)	—	—	—	—	51,797	—	49,192	—	49,192
年度全面收益/(開支)總額	—	200,947	—	(7,262)	—	—	—	—	16,812	2,093,572	2,304,069	33,614	2,337,683
已宣派二零一六年末期股息(附註12)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(57,340)	(57,340)	—	(57,340)
應佔聯營公司儲備變動	—	—	—	—	—	—	(17,254)	17,244	—	(17,208)	(17,218)	—	(17,218)
確認以股份為基礎之付款	—	—	188	—	—	—	—	—	—	—	188	—	188
一間附屬公司之非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	484	484
代替現金股息所發行之股份(附註32(a))	9,651	—	—	—	—	—	—	—	—	—	9,651	—	9,651
已付附屬公司非控股股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(62,720)	(62,720)
已行使購股權	3,833	—	(1,128)	—	—	—	—	—	—	—	2,705	—	2,705
向一間附屬公司非控股權益償還款項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(744)	(744)
於二零一七年七月三十一日	4,063,736	1,442,513*	64,693*	1,852*	4,692*	646,700*	215,998*	46,240*	(382,327)*	20,495,693*	26,599,790	504,749	27,104,539
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,335,202	4,335,202	35,687	4,370,889
年度其他全面收益/(開支)：													
可供出售財務資產之公平值變動	—	328,541	—	—	—	—	—	—	—	—	328,541	—	328,541
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	(12,975)	—	(12,975)	—	(12,975)
應佔聯營公司其他全面開支	—	(5,422)	—	(1,378)	—	—	—	—	(40,951)	—	(47,751)	(259)	(48,010)
應佔一間合營公司其他全面開支	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,282)	—	(1,282)	—	(1,282)
於業務合併後重新計量於一間合營公司之現有權益之儲備回撥	—	—	—	—	—	—	—	—	374	—	374	—	374
年度全面收益/(開支)總額	—	323,119	—	(1,378)	—	—	—	—	(54,834)	4,335,202	4,602,109	35,428	4,637,537
已宣派二零一七年末期股息(附註12)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(60,509)	(60,509)	—	(60,509)
應佔聯營公司儲備變動	—	—	(88)	(474)	—	—	(12,702)	8,341	—	9,261	4,338	—	4,338
代替現金股息所發行之股份(附註32(d))	12,683	—	—	—	—	—	—	—	—	—	12,683	—	12,683
已付附屬公司非控股股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(71,854)	(71,854)
已行使購股權	397	—	(115)	—	—	—	—	—	—	—	282	—	282
向一間附屬公司非控股權益償還款項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(8,576)	(8,576)
收購附屬公司(附註46)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	241	241
於二零一八年七月三十一日	4,076,816	1,765,632*	64,490*	—*	4,692*	646,700*	203,296*	54,581*	(437,161)*	24,779,647*	31,158,693	459,988	31,618,681

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備27,081,877,000港元(二零一七年：22,536,054,000港元)。

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			
除稅前溢利		4,420,873	2,203,563
調整：			
融資成本	8	229,482	175,608
應佔聯營公司之溢利及虧損		(85,979)	(177,940)
應佔合營公司之溢利及虧損		(1,714,360)	(837,413)
視作出售一間聯營公司之權益之虧損		—	573,121
收購一間聯營公司之額外權益之折讓		—	(142,822)
投資物業公平值增值淨額		(2,410,357)	(1,238,092)
稅項賠償保證撥備撥回	37(b)	(305)	(142,451)
折舊	7(a)	84,182	76,991
預付土地租金攤銷	7(a)	1,027	1,028
物業、廠房及設備減值	7(a)	9,583	—
出售／撤銷物業、廠房及設備項目之虧損	7(a)	8,337	1,222
於業務合併後重新計量於一間合營公司之現有權益之收益	6	(24,564)	—
出售一項非上市可供出售財務資產之收益	6	(8,199)	—
交叉貨幣掉期公平值增值	6	(6,171)	—
利息收入	6	(59,713)	(20,666)
非上市可供出售財務資產之股息收入	6	(27,400)	(23,240)
僱員購股權福利	7(a)	—	188
匯兌差額淨額		6,612	22,030
		423,048	471,127
待售發展中物業之增加		(369,744)	(193,253)
應收其他貸款增加		(30,775)	(19,412)
待售落成物業減少		—	69,388
存貨增加		(646)	(5,428)
應收賬款、已付按金及其他應收款項增加		(49,406)	(395,095)
應付賬款、已收按金及應付費用增加		1,083,281	787,198
		1,055,758	714,525
經營業務所產生之現金		1,055,758	714,525
已收利息		59,713	20,666
已付銀行貸款之利息		(173,356)	(118,666)
已付有擔保票據之利息		(144,171)	(155,368)
已付香港利得稅		(40,983)	(44,602)
已付海外稅項		(27,931)	(31,354)
		729,030	385,201
經營活動所得之現金流量淨額		729,030	385,201

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
投資活動之現金流量			
購置物業、廠房及設備項目		(1,193,903)	(1,017,679)
添置投資物業		(43,671)	(47,535)
購置物業、廠房及設備項目之已付按金	23	(38,998)	(2,538)
添置投資物業之已付按金	23	(11,502)	(2,104)
收購非上市可供出售財務資產		(254,348)	(6,907)
出售一項非上市可供出售財務資產之所得款項		18,504	4,918
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		1,568	2,800
出售投資物業之所得款項		561,648	—
收購附屬公司	46	132,650	—
收購一間聯營公司之額外權益		—	(25,426)
收購一間聯營公司		—	(159,555)
墊款予聯營公司		(136)	(187)
來自聯營公司之還款		4,665	4,844
已收一間聯營公司之股息		—	700
收購一間合營公司		—	(114,099)
墊款予合營公司		(89,451)	(154,500)
來自一間合營公司之還款		—	637,090
已收一間合營公司之股息		150,000	—
貸款予關連公司	24	(650,000)	—
已收非上市可供出售財務資產之股息		27,400	23,240
已抵押銀行結餘及定期存款增加		(98,103)	(67,074)
清償稅項賠償保證		(92,695)	(493,936)
投資活動所用之現金流量淨額		(1,576,372)	(1,417,948)
融資活動之現金流量			
新增銀行貸款		3,729,800	3,319,138
償還銀行貸款		(1,809,155)	(1,851,844)
已發行有擔保票據		3,124,800	—
有擔保票據發行開支		(24,861)	—
償還有擔保票據		(2,734,550)	—
銀行融資費用		(15,824)	(19,144)
已付股息		(47,826)	(47,689)
已付非控股股東之股息		(71,854)	(62,720)
一間附屬公司之非控股股東出資		—	484
向一間附屬公司非控股股東償還款項		(8,576)	(744)
已行使購股權		282	2,705
融資活動所得之現金流量淨額		2,142,236	1,340,186
現金及現金等值項目之增加淨額		1,294,894	307,439
年初之現金及現金等值項目		2,664,066	2,354,682
匯率變動之影響淨額		(544)	1,945
年終之現金及現金等值項目		3,958,416	2,664,066
現金及現金等值項目之結餘分析			
無抵押現金及銀行結餘		3,807,347	971,795
無抵押定期存款		151,069	1,692,271
		3,958,416	2,664,066

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

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

年內，本公司及其附屬公司(統稱為「**本集團**」)從事以下主要業務：

- 物業發展作出售；
- 物業投資；
- 投資及營運酒店；
- 投資及營運餐廳；及
- 投資控股。

有關主要附屬公司之詳情載於財務報表附註43。

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)、香港普遍採納之會計準則及香港《公司條例》而編製。此等財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟投資物業、衍生金融工具及若干可供出售財務資產已按公平值計量則除外。除另有指明者外，此等財務報表以港元(「**港元**」)呈列，而所有價值均調整至最接近千元。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司於截至二零一八年七月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與投資對象的相關活動而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並且有能力運用對投資對象的權力(即使本集團目前有能力主導投資對象的相關活動的現時權利)影響該等回報時，即取得控制權。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

2.1 編製基準(續)

綜合賬目基準(續)

當本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，在評估其是否擁有對投資對象的權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表乃按與本公司相同之報告期間採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權之日起並直至有關控制權失效日期止綜合計算。

損益及其他全面收益之各部份歸屬於本集團母公司之擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益有虧絀結餘。所有有關本集團各成員公司間之交易之集團內部公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合計算時悉數抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述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。附屬公司擁有權權益之變動(並無失去控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會解除確認(i) 該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii) 任何非控股權益之賬面值及(iii) 計入權益之累計匯兌差額；並確認(i) 已收代價之公平值；(ii) 任何保留投資之公平值及(iii) 任何由此產生而計入損益之盈虧。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔部份，乃在適當的情況下按倘本集團已直接出售相關資產或負債而要求之相同基準重新分類至損益或保留溢利。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納下列香港財務報告準則之修訂本。

香港會計準則第7號修訂本	披露計劃
香港會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號修訂本	於其他實體中之權益披露：對香港財務
載於香港財務報告準則在二零一四年	報告準則第12號範圍的澄清
至二零一六年週期之年度改進	

香港會計準則第7號修訂本要求實體作出披露，以使財務報表使用者可評估融資活動所產生的負債變動，包括現金流量及非現金變動產生的變動。有關融資活動所產生的負債變動的披露資料載於財務報表附註47。

除上文所述有關香港會計準則第7號修訂本的影響外，採納上述香港財務報告準則之修訂本概無對該等財務報表產生重大財務影響。

2.3 已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表中採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ¹
香港財務報告準則第15號修訂本	香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益之澄清 ¹
香港財務報告準則第16號	租約 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
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	以股份為基礎付款之交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號修訂本	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務 報告準則第9號金融工具 ¹
香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償之提前還款特性 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間之資產出售或貢獻 ³
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或清償 ²
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營公司之長期權益 ²
香港會計準則第28號及香港 財務報告準則第1號修訂本	作為香港財務報告準則在二零一四年至二零一六年週期 之年度改進之一部份 ¹
香港會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則在二零一五年至二零一七年週期之 年度改進 ²

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

2.3 已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則(續)

- 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 於有待確定日期或之後開始之年度期間生效
- ⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

預期適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料載列如下：

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號最終修訂本整合財務工具項目的所有階段，以取代香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的所有過往版本。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。本集團將不會重列可比較資料，並將對二零一八年八月一日的股權期初結餘確認任何過渡調整。預期影響與分類及計量以及減值規定有關，並概述如下：

(a) 分類及計量

根據香港財務報告準則第9號，財務資產其後按公平值計入損益、攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量。本集團財務資產的分類將維持其與根據香港會計準則第39號進行的分類大致相同。因此，本集團預期採納香港財務報告準則第9號將不會對其財務資產的分類及計量產生重大影響。

(b) 減值

香港財務報告準則第9號規定以攤銷成本或按公平值計入其他全面收益錄得之債務工具、租賃應收款項、貸款承擔及根據香港財務報告準則第9號無需按公平值計入損益之財務擔保合約的減值，應基於十二個月或全期基準按預期信貸虧損模式計入。本集團將應用簡化方法，將根據其所有貿易應收款項於餘下年期內所有現金不足差額之現值所估計之全期預期虧損入賬。此外，本集團將應用通用方法，將根據其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。本集團正評估初步確認後有關減值的影響。本集團預期採納香港財務報告準則第9號將不會對其財務資產減值產生重大影響。

2.3 已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號

於二零一四年七月頒佈的香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，對自客戶合約產生的收益進行會計處理。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆總收入，關於履約責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。該準則的首次應用要求全面追溯應用或經修訂追溯採用。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，就確定履約責任、有關委託人與代理人及知識產權許可方面的應用指引以及過渡方面解決實施問題。該等修訂亦旨在幫助確保實體於採納香港財務報告準則第15號時更一致的應用以及降低成本及應用複雜性。本集團計劃採納香港財務報告準則第15號的過渡性條文，以確認首次採納的累積影響為於二零一八年八月一日對保留溢利期初結餘進行調整。此外，本集團計劃僅將新規定應用於在二零一八年八月一日之前尚未完成的合約。本集團已評估採納香港財務報告準則第15號之影響，並預期於應用時，該項準則將不會對本集團的綜合財務報表構成任何重大影響。

香港財務報告準則第15號的呈報及披露規定比現時的香港會計準則第18號更為詳細。呈報規定指現時常規的重大變動且本集團財務報表所需的披露量將會大幅增加。本集團預期採納香港財務報告準則第15號或會導致作出更廣泛披露。

2.3 已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號

香港財務報告準則第16號載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人就大多數租賃確認資產及負債。該準則包括給予承租人兩項選擇性確認豁免 — 低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認於租約年期作出租賃付款為負債(即租賃負債)及代表可使用相關資產之權利為資產(即使用權資產)。使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，但如使用權資產符合香港會計準則第40號所載投資物業之定義或涉及應用重估模式之物業、廠房及設備類別則除外。租賃負債其後會就反映租賃負債利息而增加及因租賃付款而減少。承租人將須分別確認租賃負債之利息開支及使用權資產之折舊開支。承租人將亦須於若干事件發生時重新計量租賃負債，例如租約年期變更及因用於釐定該等付款之一項指數或比率變更而引致未來租賃付款變更。承租人一般將重新計量租賃負債之數額確認為使用權資產之調整。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同之分類原則對所有租賃進行分類，並將之分為經營租賃及融資租賃。香港財務報告準則第16號規定承租人及出租人須作出較香港會計準則第17號所規定者更加廣泛之披露。承租人可選擇按全面追溯方式或經修訂追溯方式應用該準則。本集團預期自二零一九年八月一日起採納香港財務報告準則第16號。採納香港財務報告準則第16號後，本集團預期財務報表附註38(b)所列若干金額或需確認為新有使用權資產及租賃負債。然而，本公司需作進一步分析，以確定將予確認的新有使用權資產及租賃負債金額，包括但不限於涉及低價值資產租賃及短期租賃的金額、所選其他可行權宜方式及寬免以及採用該準則日期前訂立的新租賃。

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，並可對其施以重大影響之實體。重大影響是指參與投資對象的財務及經營政策的權力，但不是控制或共同控制這些政策的權力。

合營公司為一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營公司之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制權僅在有相關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

2.4 主要會計政策概要(續)

於聯營公司及合營公司之投資(續)

本集團於聯營公司及合營公司之投資根據權益會計法按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損，於綜合財務狀況表列賬。

本集團已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。

本集團應佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合收益表及綜合其他全面收益內。此外，當直接在聯營公司或合營公司的權益中確認變動時，本集團會在綜合權益變動表內確認其應佔的任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合營公司交易產生之未變現收益及虧損與本集團於聯營公司或合營公司之投資對銷，惟未變現虧損提供證據證明已轉讓資產減值則作別論。收購聯營公司或合營公司產生之商譽計入本集團於聯營公司或合營公司之投資部份。

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，則不會重新計量保留權益。反之，該投資會繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司有重大影響力或對合營公司之共同控制權後，本集團會按其公平值計量及確認任何保留投資。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所保留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。

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

業務合併及商譽

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

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

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(續)

倘業務合併分階段完成，先前持有之股權會按其於收購日期之公平值重新計量，而所產生之任何收益或虧損於損益內確認。

收購方擬轉讓之任何或然代價將按收購日期之公平值確認。分類為資產或負債之或然代價按公平值計量，公平值之變動於損益內確認。分類為權益之或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本值計算，即已轉讓代價、就非控股權益確認之數額及本集團先前持有之被收購方股權之任何公平值之總和，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔可識別負債淨值之差額。如有關代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，則於重新評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

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

減值透過對與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回數額進行評估而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回數額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於隨後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)並出售該單位內之部份業務，則於釐定出售之盈虧時，與所出售業務有關之商譽乃計入該業務賬面值。於該等情況下出售之商譽，按所出售業務及所保留現金產生單位部份之相對價值計算。

2.4 主要會計政策概要(續)

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、若干可供出售財務資產及衍生金融工具。公平值為市場參與者於計量日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。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易在資產或負債之主要市場或(在無主要市場之情況下)在資產或負債之最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場必須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非財務資產之公平值計量經計及市場參與者透過以最大限度利用資產以達致最佳用途或將資產出售予將以最大限度利用資產以達致最佳用途之另一名市場參與者而產生經濟效益之能力。

本集團使用在屬適當情況下且具備充足數據可供計量公平值之估值方法，以盡量增加使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有其公平值會被計量或於財務報表披露之資產及負債乃按整體對公平值計量屬重要之最低級別輸入數據在下述公平值等級內分類：

- 級別一 — 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 級別二 — 基於對公平值計量屬重要之最低級別輸入數據均可直接或間接被觀察之估值方法
- 級別三 — 基於對公平值計量屬重要之最低級別輸入數據為不可觀察之估值方法

就經常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(基於整體對公平值計量屬重要之最低級別輸入數據)釐定等級內各級之間有否出現轉換。

非財務資產減值

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

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

非財務資產減值(續)

減值虧損僅可在資產賬面值超過其可收回數額時方獲確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量會以可反映現時市場對金錢時間值及該資產特有風險評估之稅前折現率折現至現值。減值虧損於產生期間自收益表內扣除，除非有關資產以重估價值列賬，在此情況下，減值虧損按有關重估資產之有關會計政策入賬。

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

有關連人士

在下列情況下，以下各方被視為與本集團有關連：

(a) 有關方為一名人士或該名人士之家族近親，而該名人士

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理人員之一名成員；

或

(b) 有關方為符合下列任何條件之一間實體：

- (i) 該實體與本集團為同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一間實體(或該實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；

2.4 主要會計政策概要(續)

有關連人士(續)

- (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營公司；
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為以本集團或與本集團有關連之實體之僱員為受益人之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體由(a)節界定之人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)節界定之人士對該實體有重大影響，或該人士為該實體(或該實體之母公司)之主要管理人員之一；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備以及折舊

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

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

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

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

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)

物業、廠房及設備以及折舊(續)

倘一項物業、廠房及設備項目之各部份之可使用年期有所不同，則此項目各部份成本將按合理基礎分配，而各部份將作個別折舊。至少於各財政年結日，會對剩餘價值、可使用年期及折舊方法作出審閱及調整(如適用)。

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

在建工程指在建樓宇，按成本值減任何減值虧損列賬，且不作折舊。成本值包括建築工程於建築期間之直接成本及相關借貸資金之已資本化借貸成本。在建工程於落成及可供使用時重新分類至適當之物業、廠房及設備類別。

投資物業

投資物業指持有以於日常業務過程中賺取租金收入及／或資本增值，而非用作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或作銷售之土地及樓宇權益(包括根據原應符合投資物業定義之物業經營租約下之租賃權益)。其中包括正在興建或發展以於日後作為投資物業之物業。該等物業初步按成本值(包括交易成本)計算。於首次確認後，投資物業按反映報告期末市況之公平值列賬，惟該等物業於報告期末仍在興建或發展中及其公平值於當時不能可靠釐定者則除外。

投資物業公平值變動所產生之損益，於產生年度計入收益表內。

因棄用或出售投資物業而產生之任何損益，在棄用或出售年度於收益表中確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

經營租約

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

根據經營租約之預付土地租金初步按成本值列賬，其後於租約年內以直線法確認。

待售發展中物業

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

該等物業在建築或發展完成後重新分類至適當之資產類別。

持作出售之非流動資產

倘非流動資產之賬面值將主要藉一項出售交易而非透過持續使用收回時，則分類為持作出售。在此情況下，該資產可按當前狀況即時出售，惟僅須受出售該等資產之一般及慣用條款所規限，且實現其出售之概率必須極高。

分類為持作出售之非流動資產(投資物業及財務資產除外)，按其賬面值及公平值減銷售成本兩者間之較低者計量。分類為持作出售之物業、廠房及設備以及無形資產不予折舊或攤銷。

無形資產(商譽除外)

單獨收購之無形資產於初步確認時按成本計量。於業務合併中收購之無形資產成本指於收購日期之公平值。無形資產之可使用年期評估為有限或無限。年期有限之無形資產其後在可使用經濟期限內攤銷，並且如果有跡象表明該無形資產可能減值，則評估減值。可使用年期有限之無形資產之攤銷期及攤銷方法最少於各財政年度末檢討。

可使用年期無限之無形資產每年個別或按現金產生單位級別測試減值。該等無形資產不予攤銷。年期無限之無形資產之可使用年期每年進行檢討，以釐定無限年期評估是否繼續得到支持。如否，則將可使用年期評估由無限至有限的變動按前瞻性基準入賬。

商標按成本減減值虧損列示。客戶關係按成本減累計攤銷及減值虧損列示。攤銷以直線法按估計可使用年期十年計算。

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)

待售落成物業

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

投資及其他財務資產

初步確認及計量

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

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

其後計量

財務資產之其後計量根據其分類進行，方式如下：

按公平值計入損益之財務資產

按公平值計入損益之財務資產包括持作買賣之財務資產及初步確認時指定為按公平值計入損益之財務資產。購入目的為於短期內出售之財務資產歸類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟根據香港會計準則第39號獲指定為實際對沖工具之衍生工具則除外。

按公平值計入損益之財務資產於財務狀況表以公平值列示，公平值淨增加於收益表列為其他收入及收益，而公平值淨減少列為融資成本。該等公平值淨變動不包括該等財務資產賺取之任何股息或利息，該等股息或利息會根據下文「收入確認」所載政策確認。

初步確認時指定為按公平值計入損益之財務資產於初步確認當日指定，且必須符合香港會計準則第39號之標準。

嵌入主合約之衍生工具入賬列作獨立衍生工具，倘其經濟特徵及風險與主合約之經濟特徵及風險並無密切聯繫且主合約並非持作買賣或指定按公平值計入損益，則按公平值入賬。該等嵌入式衍生工具按公平值計量，公平值變動於收益表中確認。僅在更改合約條款導致該合約原本要求之現金流量出現大幅變動或按公平值計入損益類別之財務資產重新分類時，方會進行重新評估。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可釐定付款金額而在活躍市場中並無報價之非衍生財務資產。於首次計量後，該等資產隨後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。計算攤銷成本時，應計及收購之任何折讓或溢價並包括組成實際利率之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表之其他收入內。減值虧損於收益表內確認。

可供出售財務資產

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

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

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

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

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

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

初步確認及其後計量

本集團採用衍生金融工具(如交叉貨幣掉期)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。

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

解除確認財務資產

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

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

當本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利或已訂立轉遞安排時,本集團會對其擁有該資產之風險及回報之存在性及有關程度予以評估。倘其並無轉讓或保留資產之大部份風險及回報,亦無轉讓資產之控制權之情況下,則本集團繼續按本集團持續參與之程度確認該轉讓資產。在此情況下,本集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留之權利及責任之基準計量。

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

財務資產減值

於各報告期末,本集團評估是否有客觀跡象顯示一項財務資產或一組財務資產出現減值。倘於初步確認資產後發生一項或多項事件對一項財務資產或一組財務資產之估計未來現金流量造成能可靠估計之影響,則存在減值。減值跡象可包括一名或一組借款人正面臨重大財務困難、違約或拖欠利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組,以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現顯著減少,例如出現與欠款數目或違約相關之經濟狀況變動。

按攤銷成本入賬之財務資產

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

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)

財務資產減值(續)

按攤銷成本入賬之財務資產(續)

任何已識別之減值虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)之現值之差額計算。估計未來現金流量之現值乃按財務資產之初始實際利率(即初步確認時計算之實際利率)折現。

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

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

以成本列值之資產

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

可供出售財務資產

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

當可供出售財務資產減值時，其成本(扣除任何本金付款及攤銷)與其現有公平值之差額扣減先前於收益表確認之任何減值虧損後，將自其他全面收益移除，並於收益表中確認。

倘股本投資被分類為可供出售類別，則客觀跡象可包括該項投資之公平值大幅或長期跌至其成本值以下。「大幅」是相對於投資之原始成本而評估，而「長期」則相對於公平值低於原始成本之時間而評估。倘出現減值跡象，則累積虧損(按收購成本與現時公平值之差額減先前就該項投資於收益表內確認之任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於收益表內確認。歸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，而其公平值於減值後之增加會直接於其他全面收益中確認。

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

2.4 主要會計政策概要(續)

財務負債

初步確認及計量

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

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

其後計量

視乎分類而定，財務負債之其後計量方法如下：

貸款及借貸

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

計算攤銷成本時，應計及收購之任何折讓或溢價以及組成實際利率之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表之融資成本內。

財務擔保合約

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

解除確認財務負債

財務負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時解除確認。

在現有財務負債被同一貸款人以大致不同條款之負債取代時，或現有負債之條款有重大修改時，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。

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)

抵銷財務工具

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

存貨

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

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及於購入後一般於三個月內到期、可隨時轉換為確定現金數額且價值變動風險不大之短期高流通投資，扣除須於要求時償還並構成本集團現金管理一部份之銀行透支。

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

撥備

倘一間公司因過去事項而須負上現行責任(法定或推定)，並可能須在日後動用資源以履行該責任，便須就此確認撥備，前提為該責任之款額能可靠地估計。

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

所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。與於損益以外確認之項目有關之所得稅，於其他全面收益或直接於權益中確認。

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

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

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

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列除外：

- 當遞延稅項負債源於初步確認一項並非業務合併之交易之資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 關於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資之應課稅暫時差額，當暫時差額之撥回時間可予控制及暫時差額於可見未來不可能撥回。

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

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

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

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

僅當本集團有合法可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同應稅實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

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)

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

收入確認

收入乃於本集團預計可獲得經濟利益及於能可靠地計算收入時按下列基準入賬：

- (a) 出售物業之收入於物業之絕大部份風險及回報轉移予買家時，即有關物業之建築工程已完成，物業已準備好可根據銷售協議交付予買家，及有關應收款項之可收回性獲合理確定時確認。於收入確認日期前售出物業之已收按金及分期款項作為已收按金計入財務狀況表；
- (b) 租金及樓宇管理費收入於物業出租期間按租約年期以直線法計算確認；
- (c) 酒店及餐廳業務與提供其他有關服務之服務收入於向客戶提供該等服務時確認；
- (d) 來自銷售食品及其他經營項目之收入乃於食品及其他經營項目售予客戶及重大風險及回報之擁有權已轉讓予客戶時確認，前提為本集團並無保留一般與擁有權相關的管理參與程度或對已售食品及其他經營項目的實際控制權；
- (e) 利息收入採用實際利率法按應計基準確認，以有關利率在財務工具之預計年期內準確折現估計未來可收取現金至財務資產之賬面淨值；及
- (f) 股息收入於股東收取款項之權利確立時確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

股息

末期股息在股東於股東大會上批准時確認為負債。建議末期股息於財務報表附註披露。

中期股息同時建議派付並宣派，原因為本公司之組織章程細則賦予董事權力宣派中期股息。因此，中期股息於建議派付並宣派時即時確認為負債。

借貸成本

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

外幣

該等財務報表以本公司之功能貨幣港元呈列。本集團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。本集團實體所記錄之外幣交易初步按交易日之適用功能貨幣匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末之功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生之差額於收益表確認。

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

若干海外附屬公司及聯營公司以港元以外之貨幣作為功能貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期末之適用匯率換算為港元，而該等實體之收益表亦按本年度之加權平均匯率換算為港元。

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)

外幣(續)

所產生之匯兌差額均於其他全面收益確認，以及於匯兌波動儲備累計。於出售海外業務時，與該特定海外業務有關之其他全面收益部份於收益表中確認。

收購海外業務產生之任何商譽及收購時產生之資產與負債賬面值之任何公平值調整，均當作海外業務之資產及負債處理，並按收市匯率換算。

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

僱員福利

以股份為基礎之付款

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

就於二零零二年十一月七日後授出之購股權而言，與僱員進行權益結算交易之成本乃參考授出購股權當日之公平值計算。公平值使用二項式期權定價模式釐定，進一步詳情載於財務報表附註33。

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

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利(續)

以股份為基礎之付款(續)

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

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

未行使購股權之攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

結轉有薪假期

本集團根據僱員之僱傭合約按曆年基準給予僱員有薪年假。在若干情況下，於年結日仍未享用之假期允許結轉，供有關僱員在下一年度享用。僱員於本財政年度所享有及結轉之有薪假期之重大預計未來成本均於報告期末計提撥備。

退休福利

本集團根據強制性公積金計劃條例設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，供其合資格僱員參與。供款額為僱員基本薪金之某個百分比，並根據強積金計劃之規則於應付時在收益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。本集團之僱主供款在注入強積金計劃後，全數歸於僱員。

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

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

3. 重大會計判斷及估計

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

判斷

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

資產減值

本集團在評估資產有否減值或過往導致資產出現減值之事件是否不再存在時，須作出判斷，當中尤其包括評估：(1) 是否出現可能影響資產價值之事件，或影響資產價值之事件是否不再存在；(2) 資產之賬面值可否以未來現金流量之現值淨額（根據持續使用資產或解除確認而估計）計算；及(3) 編撰現金流量預測時所用之主要假設是否恰當，包括有否按適當比率將該等現金流量預測折現。改變管理層為釐定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。

在建工程減值

在建工程按成本減減值虧損（如有）列賬。本集團在釐定是否存在任何減值跡象時，須作出判斷，當中尤其包括評估編撰現金流量預測時所用之主要假設是否恰當。為協助進行減值評估，本集團已聘請外部估值師對在建工程進行估值。改變估值師為釐定是否存在任何減值跡象所選用之假設（包括與預測日均房租及入住率等現金流量預測有關之假設）或會對減值測試使用之現值淨額有重大影響。於二零一八年七月三十一日，列作物業、廠房及設備之在建工程之賬面值約為4,759,000,000港元（二零一七年：3,469,000,000港元）。

稅項賠償保證撥備

當根據本集團訂立之若干賠償保證契據出售中國若干物業權益產生之稅項負債導致現時責任（法定或推定）且該稅項負債可能須清償時，即確認稅項賠償保證撥備。管理層須作出判斷以釐定(i) 估計銷售所得款項及支出；及(ii) 個別物業發展項目之最新發展計劃及狀況。更多詳情載於財務報表附註37(b)。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素

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

投資物業及可供出售財務資產之公平值估計

公平值之最佳證明為相同地區及情況下訂有同類租約及其他合約之同類物業於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，管理層會根據合理公平值估計範圍釐定有關數額。在作出有關判斷時，管理層會考慮到下述資料：(i)獨立估值；(ii)參考可取得之市場資料有關不同性質、情況或地區物業於活躍市場之現行價格；(iii)同類物業於較不活躍市場之現行價格(已就反映自按該等價格進行交易當日經濟狀況之任何變化作出調整)；及(iv)根據任何現有租約及其他合約之條款以及(如可行)外在證據(如相同地區及情況下同類物業之現行市場租值)按可靠估計之未來現金流量以可反映當時市場評估現金流量金額及時間不明朗因素之折現率計算之折現現金流量預測。投資物業於二零一八年七月三十一日按公平值計量之賬面值約為18,357,000,000港元(二零一七年：16,447,000,000港元)，而可供出售財務資產(主要資產為投資物業)於二零一八年七月三十一日按公平值計量之賬面值則約為1,664,000,000港元(二零一七年：1,394,000,000港元)。

待售發展中物業之預算成本總額及完成成本之估計

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

貸款及應收款項減值

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

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值

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

業務合併及商譽

倘本集團完成業務合併，則所收購的可識別資產及所承擔的負債按其公平值確認。管理層於釐定所收購資產、所承擔負債、購買代價的公平值，以及分配可識別資產及負債的購買代價時須作出估計。所收購的可識別資產及所承擔的負債的公平值運用估值技術(包括貼現現金流模式)釐定。此等模式之輸入數據在可能情況下從可觀察市場取得，惟在不可行情況下，則須作出判斷及估計以釐定公平值。管理層須估計預期未來現金流量及折現率以計算公平值。

無確定使用限期之商譽及商標減值

本集團至少按年基準釐定無確定使用限期之商譽及商標是否出現減值。該過程需要估計獲分配之無確定使用限期之商譽及商標的現金產生單位或商標之公平值的使用價值。本集團須於估計使用價值及公平值時對現金產生單位或商標的預期未來現金流量作出估計，亦須選用合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。無確定使用限期之商譽及商標的詳情載於財務報表附註18及19。

4. 分類資料

就管理而言，本集團可得出以下可呈報分類：

- (a) 從事物業發展及物業銷售之物業發展及銷售分類；
- (b) 從事投資物業租賃之物業投資分類；
- (c) 從事酒店經營及向酒店提供諮詢服務之酒店業務分類；
- (d) 從事餐廳經營及向餐廳提供諮詢服務之餐廳業務分類；及
- (e) 「其他」分類主要包括提供物業管理服務、租賃代理服務、樓宇服務及豪華游艇業務。

管理層獨立監察本集團之經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃按以經調整除稅前溢利計量之可呈報分類業績作出評估。經調整除稅前溢利乃按本集團之除稅前溢利一致之方式計量，惟計量時不包括投資物業公平值增值、利息收入、融資成本、應佔聯營公司之溢利及虧損、應佔合營公司之溢利及虧損、稅項賠償保證撥備撥回、視作出售一間聯營公司之權益之虧損、收購一間聯營公司之額外權益之折讓以及其他未分配收益及開支。

分類資產主要不包括聯營公司權益、合營公司權益、可供出售財務資產、衍生金融工具、遞延稅項資產、若干已抵押銀行結餘及定期存款、若干現金及現金等值項目以及分類為待售之資產。

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

分類間之銷售乃參考當時市價進行。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

4. 分類資料(續)

分類收入及業績

下表呈列本集團可呈報分類之收入及業績：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零一八年 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	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	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分類收入：														
銷售予外界客戶	430	89,245	704,513	686,748	423,958	412,343	514,019	481,529	50,090	34,215	—	—	1,693,010	1,704,080
分類業務間之銷售	—	—	19,200	16,473	—	90	—	97	27,221	24,899	(46,421)	(41,559)	—	—
其他收入	6,443	4,813	30,708	2,310	145	280	732	426	21,096	11,120	—	—	59,124	18,949
總計	6,873	94,058	754,421	705,531	424,103	412,713	514,751	482,052	98,407	70,234	(46,421)	(41,559)	1,752,134	1,723,029
分類業績	(6,782)	(13,156)	585,524	556,098	34,733	70,697	(36,208)	(30,338)	18,179	(839)	—	—	595,446	582,462
銀行存款利息收入 - 未分配													39,008	10,211
未分配收入													70,533	25,256
投資物業公平值增值淨額	—	—	2,410,357	1,238,092	—	—	—	—	—	—	—	—	2,410,357	1,238,092
未分配開支													(265,633)	(204,355)
稅項賠償保證撥備撥回													305	142,451
經營業務溢利													2,850,016	1,794,117
融資成本													(229,482)	(175,608)
應佔聯營公司之溢利及虧損	466	33	—	—	(309)	—	(1,471)	(3,330)	(80)	—	—	—	(1,394)	(3,297)
應佔聯營公司之溢利及虧損 - 未分配													87,373	181,237
應佔合營公司之溢利及虧損	3,071	(28,638)	1,716,061	859,570	—	—	(1,483)	—	(3,289)	6,481	—	—	1,714,360	837,413
視作出售一間聯營公司之權益之虧損													—	(573,121)
收購一間聯營公司之額外權益之折讓													—	142,822
除稅前溢利													4,420,873	2,203,563
稅項													(49,984)	(76,450)
年度溢利													4,370,889	2,127,113

4. 分類資料(續)

下表呈列本集團可呈報分類之資產及負債總值以及其他分類資料：

	物業發展 及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳業務		其他		綜合	
	二零一八年 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	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
分類資產及負債												
分類資產	2,640,197	2,233,477	18,599,262	16,657,105	5,444,389	4,076,803	531,037	586,663	1,683,631	242,782	28,898,516	23,796,830
聯營公司權益	1,701	5,890	—	—	163,301	159,478	(10,394)	(9,078)	233	—	154,841	156,290
聯營公司權益 - 未分配											3,441,744	3,399,586
合營公司權益	1,194,367	1,116,246	6,075,975	5,986,447	—	—	2,517	—	—	121,490	7,272,859	7,224,183
未分配資產											5,458,439	3,864,102
分類為待售之資產											1,476,533	—
資產總值											46,702,932	38,440,991
分類負債	1,684,053	777,431	390,603	194,047	237,631	279,216	41,259	43,158	330,037	9,932	2,683,583	1,303,784
銀行貸款											8,884,733	6,905,981
有擔保票據											3,118,594	2,731,230
其他未分配負債											397,341	395,457
負債總值											15,084,251	11,336,452
其他分類資料												
預付土地租金攤銷	—	—	—	—	1,027	1,028	—	—	—	—	1,027	1,028
折舊	—	—	116	147	22,048	18,075	49,886	47,136	1,241	217	73,291	65,575
折舊 - 未分配											10,891	11,416
											84,182	76,991
物業、廠房及設備減值	—	—	—	—	—	—	9,583	—	—	—	9,583	—
出售/撤銷物業、廠房及設備項目之虧損	—	226	29	—	653	996	7,655	—	—	—	8,337	1,222
資本開支	—	—	45,858	54,263	1,306,810	1,075,824	26,185	48,257	2,106	3,019	1,380,959	1,181,363
資本開支 - 未分配											369	4,244
											1,381,328	1,185,607

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

4. 分類資料(續)

地區資料

下表呈列按資產所在地區分類之收入及資產：

	香港		英國		越南		其他		綜合	
	二零一八年 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	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
分類收入										
銷售予外界客戶	1,095,759	1,156,603	148,849	136,304	418,729	407,257	29,673	3,916	1,693,010	1,704,080
其他收入	29,545	18,317	29,416	493	20	81	143	58	59,124	18,949
總計	1,125,304	1,174,920	178,265	136,797	418,749	407,338	29,816	3,974	1,752,134	1,723,029
分類資產										
非流動資產	22,367,042	19,295,802	2,868,811	2,703,275	286,291	264,244	380,152	621	25,902,296	22,263,942
流動資產	2,335,915	1,133,371	63,642	72,756	266,462	323,208	330,201	3,553	2,996,220	1,532,888
總計	24,702,957	20,429,173	2,932,453	2,776,031	552,753	587,452	710,353	4,174	28,898,516	23,796,830

有關主要客戶之資料

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兩個年度，概無來自單一客戶之收入佔本集團該等年度收入之10%以上。

5. 有關連人士交易

除本財務報表其他部份所詳述之有關連人士交易及結餘外，本集團於年內與有關連人士訂立以下重大交易：

(a) 與有關連人士交易

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已收或應收聯營公司			
豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)			
及其附屬公司(統稱為「豐德麗集團」)			
之租金收入及樓宇管理費	(i)	13,231	13,080
已收或應收墊款予下列公司之利息收入			
— 豐德麗集團	(i), 24	1,946	—
— 一間合營公司	(i)	4,733	—
應佔按成本基準之公司薪金分配至下列公司：			
— 麗新製衣		8,663	7,735
— 豐德麗集團		50,691	45,203
應佔按成本基準之行政開支分配至下列公司：			
— 麗新製衣		1,478	1,382
— 豐德麗集團		6,212	5,383
已付或應付下列公司租金開支及樓宇管理費：			
— 一間同系附屬公司	(i)	—	6,447
— 麗新製衣之一間聯營公司	(i)	2,298	2,157
— 豐德麗集團	(i)	67	64
應佔按成本基準自下列公司所分配之公司薪金：			
— 麗新製衣		5,730	5,723
— 豐德麗集團		6,376	6,133
應佔按成本基準自下列公司所分配之行政開支：			
— 麗新製衣		3	17
— 豐德麗集團		1,964	1,200

附註：

- (i) 該等交易乃按有關協議或合約所訂條款訂立，並按有關各訂約方互相協定之基準收取。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

5. 有關連人士交易(續)

(b) 本集團主要管理人員報酬

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
短期僱員福利	32,344	30,873
離職後福利	277	270
支付主要管理人員之報酬總額	32,621	31,143

有關董事薪酬之進一步詳情載於財務報表附註9。

6. 營業額及其他收入

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

營業額及其他收入之分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
營業額		
物業銷售	430	89,245
租金收入及樓宇管理費	704,513	686,748
酒店、餐廳及其他業務	988,067	928,087
	1,693,010	1,704,080
其他收入		
銀行存款利息收入	39,008	10,211
其他利息收入	20,705	10,455
非上市可供出售財務資產之股息收入	27,400	23,240
於業務合併後重新計量於一間合營公司之現有權益之收益	24,564	—
出售一項非上市可供出售財務資產之收益	8,199	—
交叉貨幣掉期公平值增值	6,171	—
報酬收入	20,666	—
其他	21,952	10,510
	168,665	54,416

7. 經營業務溢利

(a) 本集團經營業務溢利已扣除／(計入)：

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已售存貨成本		171,994	169,622
已售落成物業成本		—	69,395
折舊 [#]	14	84,182	76,991
預付土地租金攤銷*	15	1,027	1,028
員工成本(包括董事酬金 — 附註9)：			
工資及薪金		417,714	364,588
退休金計劃供款		12,506	11,132
僱員購股權福利		—	188
		430,220	375,908
核數師酬金		3,761	3,750
物業、廠房及設備減值*	14	9,583	—
出售／撇銷物業、廠房及設備項目之虧損*		8,337	1,222
經營租約之最低租金		61,073	61,120
或然租金		11,775	9,064
經營租約租金總額 [^]		72,848	70,184
經營租約之最低租金收入		(704,096)	(686,391)
或然租金		(417)	(357)
經營租約收入總額		(704,513)	(686,748)
減：支出		109,705	98,404
租金收入淨額		(594,808)	(588,344)
匯兌虧損淨額*		5,927	23,849

[#] 物業、廠房及設備之折舊開支約 79,152,000 港元(二零一七年：71,793,000 港元)已計入綜合收益表版面之「其他經營開支」內。

[^] 經營租約租金約 63,356,000 港元(二零一七年：61,979,000 港元)已計入綜合收益表版面之「其他經營開支」內。

* 此等項目亦已計入綜合收益表版面之「其他經營開支」內。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

7. 經營業務溢利(續)

(b) 除上文附註7(a)所述者外，「其他經營開支」亦包括經營本集團於越南之酒店業務之一間會所之服務費約60,250,000港元(二零一七年：64,337,000港元)。

8. 融資成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行貸款之利息	175,378	116,995
有擔保票據之利息	196,075	159,507
銀行融資費用	38,314	55,402
	409,767	331,904
減：於一項酒店發展項目資本化之金額(附註14)	(139,355)	(100,317)
於待售發展中物業資本化之金額(附註17)	(40,930)	(55,979)
	229,482	175,608

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4.00%(二零一七年：4.40%)之資本化比率。

9. 董事酬金

根據聯交所證券上市規則(「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	1,400	1,400
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	30,944	29,473
退休金計劃供款	277	270
	31,221	29,743
	32,621	31,143

9. 董事酬金(續)

年內支付予執行董事、非執行董事以及獨立非執行董事之酬金如下：

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零一八年				
執行董事：				
林建岳	—	15,461	18	15,479
周福安	—	8,855	18	8,873
劉樹仁 [^]	—	4,814	223	5,037
林孝賢	—	1,814	18	1,832
	—	30,944	277	31,221
非執行董事：				
林建名	250	—	—	250
余寶珠	250	—	—	250
	500	—	—	500
獨立非執行董事：				
葉澍堃	300	—	—	300
林秉軍	300	—	—	300
梁樹賢	300	—	—	300
	900	—	—	900
	1,400	30,944	277	32,621

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

9. 董事酬金(續)

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零一七年				
執行董事：				
林建岳	—	14,346	18	14,364
周福安	—	8,515	18	8,533
劉樹仁 [^]	—	4,851	216	5,067
林孝賢	—	1,761	18	1,779
	—	29,473	270	29,743
非執行董事：				
林建名	250	—	—	250
余寶珠	250	—	—	250
	500	—	—	500
獨立非執行董事：				
葉澍堃	300	—	—	300
林秉軍	300	—	—	300
梁樹賢	300	—	—	300
	900	—	—	900
	1,400	29,473	270	31,143

[^] 劉樹仁亦為本公司行政總裁。

年內，概無任何應付予獨立非執行董事之其他酬金(二零一七年：無)。

董事於年內概無訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零一七年：無)。

10. 僱員薪酬

本年度五名最高薪僱員包括三名(二零一七年：三名)董事，其酬金詳情載於上文附註9。既非本公司董事亦非行政總裁之其餘兩名(二零一七年：兩名)最高薪僱員之酬金詳情如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
薪金、津貼及實物利益	7,474	6,995
退休金計劃供款	36	36
	7,510	7,031

酬金介乎下列範圍之非董事及非行政總裁最高薪僱員之人數如下：

	僱員人數	
	二零一八年	二零一七年
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	1	1
4,500,001 港元至 5,000,000 港元	1	1

11. 稅項

香港利得稅乃就本年度於香港賺取之估計應課稅溢利按 16.5% (二零一七年：16.5%) 之稅率計算而作出撥備。

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

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

11. 稅項(續)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本期稅項		
香港	41,517	38,608
海外	27,195	21,630
遞延稅項(附註31)	68,712	60,238
過往年度撥備不足	(25,046)	13,714
香港	5,749	632
海外	569	1,866
	6,318	2,498
本年度稅項支出	49,984	76,450

適用於按本公司及其大多數附屬公司所在地法定稅率計算之除稅前溢利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出對賬如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利	4,420,873	2,203,563
減：應佔聯營公司之溢利及虧損	(85,979)	(177,940)
應佔合營公司之溢利及虧損	(1,714,360)	(837,413)
本集團應佔除稅前溢利	2,620,534	1,188,210
按法定稅率 16.5% (二零一七年：16.5%) 計算之稅項	432,388	196,055
其他國家之較高稅率	27,452	9,800
有關過往期間即期稅項調整	6,318	2,498
毋須課稅收入	(439,614)	(186,849)
不可扣稅開支	58,681	36,975
動用過往期間產生之稅項虧損	(18,479)	(3,714)
未確認稅項虧損	14,850	21,685
確認先前未確認之稅項虧損	(31,612)	—
本年度稅項支出	49,984	76,450

12. 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派付末期股息 (二零一七年：就截至二零一六年七月三十一日 止年度派付末期股息) — 每股普通股 10.00 港仙 (二零一七年：9.50 港仙)	60,509	57,340
擬派末期股息 — 每股普通股 10.80 港仙(二零一七年：10.00 港仙)	65,456	60,509

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

13. 本公司擁有人應佔每股盈利

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利	4,335,202	2,093,572
攤薄一間聯營公司每股盈利 對佔其溢利之調整產生之普通股之潛在攤薄影響	(752)	(76)
用以計算每股攤薄盈利之盈利	4,334,450	2,093,496
	千股	千股
股份數目		
用以計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	605,572	604,123
購股權產生之普通股之潛在攤薄影響	2,525	1,772
用以計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	608,097	605,895

已計算每股盈利之股份數目以反映股份合併(定義見附註 32(c))。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

14. 物業、廠房及設備

	附註	酒店物業 千港元	契約樓宇 千港元	契約 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	遊艇 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本值：										
於二零一六年八月一日		357,035	237,627	177,411	159,034	29,822	15,941	55,479	2,412,577	3,444,926
融資成本撥入資本	8	—	—	—	—	—	—	—	100,317	100,317
添置		—	—	37,888	30,331	3,784	2,949	24	956,201	1,031,177
出售/撇銷		—	—	(15,487)	(14,667)	(32)	(845)	—	—	(31,031)
於二零一七年 七月三十一日及 二零一七年八月一日		357,035	237,627	199,812	174,698	33,574	18,045	55,503	3,469,095	4,545,389
融資成本撥入資本	8	—	—	—	—	—	—	—	139,355	139,355
添置		—	—	24,233	17,879	1,475	1,926	68	1,150,860	1,196,441
收購附屬公司	46	—	—	78	6,428	9	3,850	—	—	10,365
出售/撇銷		—	—	(14,540)	(24,724)	(203)	(344)	—	—	(39,811)
於二零一八年 七月三十一日		357,035	237,627	209,583	174,281	34,855	23,477	55,571	4,759,310	5,851,739
累積折舊及減值：										
於二零一六年八月一日		155,473	34,780	93,368	95,784	24,054	11,471	46,011	—	460,941
年內折舊撥備	7(a)	8,210	4,858	31,246	22,778	3,239	2,131	4,529	—	76,991
出售/撇銷		—	—	(13,705)	(12,463)	(6)	(835)	—	—	(27,009)
於二零一七年 七月三十一日及 二零一七年八月一日		163,683	39,638	110,909	106,099	27,287	12,767	50,540	—	510,923
年內折舊撥備	7(a)	8,207	4,858	34,716	26,239	3,515	2,441	4,206	—	84,182
年內減值	7(a)	—	—	5,619	3,892	—	72	—	—	9,583
出售/撇銷		—	—	(8,651)	(20,900)	(173)	(182)	—	—	(29,906)
於二零一八年 七月三十一日		171,890	44,496	142,593	115,330	30,629	15,098	54,746	—	574,782
賬面淨值：										
於二零一八年 七月三十一日		185,145	193,131	66,990	58,951	4,226	8,379	825	4,759,310	5,276,957
於二零一七年 七月三十一日		193,352	197,989	88,903	68,599	6,287	5,278	4,963	3,469,095	4,034,466

於二零一八年七月三十一日，本集團賬面值約為97,000港元(二零一七年：50,000港元)、229,000港元(二零一七年：64,000港元)、167,000港元(二零一七年：251,000港元)、741,000港元(二零一七年：284,000港元)及4,705,549,000港元(二零一七年：3,445,160,000港元)之若干契約物業裝修、傢俬、裝置及設備、汽車、電腦及名為「香港海洋公園萬豪酒店」之酒店項目之在建工程已分別抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註30)。

於二零一八年七月三十一日，本集團已對若干虧損附屬公司之物業、廠房及設備進行減值測試。現金產生單位(其包括該等物業、廠房及設備)之賬面值超過彼等之可收回數額，乃由於已產生之持續經營虧損所致。因此，減值撥備約9,583,000港元(二零一七年：無)已於年內自綜合收益表扣除。

15. 預付土地租金

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
成本值：		
年初及年終	35,960	35,960
累積攤銷：		
年初	16,087	15,059
年內攤銷撥備(附註7(a))	1,027	1,028
年終	17,114	16,087
賬面淨值：		
年初	19,873	20,901
年終	18,846	19,873

16. 投資物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年初賬面值	16,447,014	15,147,376
匯兌調整	(7,355)	7,433
添置，按成本值	45,775	54,113
出售	(538,801)	—
公平值增值淨額	2,410,357	1,238,092
年終賬面值	18,356,990	16,447,014

本集團之大部份投資物業已按經營租賃出租予第三方，其進一步概要詳情載於財務報表附註38(a)。

本集團賬面值約為18,090,250,000港元(二零一七年：16,204,924,000港元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註30)。

估值程序

根據每項物業之性質、特徵及風險，本公司董事釐定所有投資物業均為已落成租賃物業。於二零一八年七月三十一日，根據獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及Savills (UK) Limited進行之估值，本集團之投資物業分別被重估為15,521,740,000港元(二零一七年：13,772,090,000港元)及2,835,250,000港元(二零一七年：2,674,924,000港元)。本集團之管理層決定每年委聘外部估值師負責本集團物業之外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否合乎專業資質。本集團管理層就為中期及年度財務報告而進行之估值每年與估值師討論兩次估值假設及估值結果。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

16. 投資物業(續)

估值方法

利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)

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

就倫敦投資物業而言，於二零一八年七月三十一日之公平值乃按彼等將根據本集團最新發展規劃獲重建及落成之基準釐定。估值主要按剩餘法釐定，亦會按收益資本化法釐定(倘適用)。剩餘法涉及計算開發總值(「開發總值」)並扣除估計開發成本及開發商利潤。收益資本化法將現有樓宇之餘下收益概況資本化，直至最遲屆滿日期為止。

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料

二零一八年

描述	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
已落成租賃物業	收入資本化法	每平方呎每月平均市場租金	13港元至400港元	市場租金越高，公平值越高
		資本化比率	2.7%至4.3%	資本化比率越高，公平值越低
於倫敦之已落成租賃物業(有未來重建計劃)	剩餘法	每平方呎開發總值	15,527港元	開發總值越高，公平值越高
		估計開發成本	11,000,000,000港元	估計開發成本越高，公平值越低
		開發商邊際利潤	15%	開發商邊際利潤越高，公平值越低

16. 投資物業(續)

估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料(續)

二零一七年

描述	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
已落成租賃物業	收入資本化法	每平方呎每月平均市場租金	13港元至346港元	市場租金越高，公平值越高
		資本化比率	3.0%至5.2%	資本化比率越高，公平值越低

年內，公平值計量並無在級別一與級別二之間進行級別轉換，亦無轉入或轉出級別三(二零一七年：無)。

17. 待售發展中物業

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年初，按成本值	1,571,635	1,322,403
添置	369,744	193,253
利息及銀行融資費用撥入資本(附註8)	40,930	55,979
年終，按成本值	1,982,309	1,571,635
分析：		
流動	1,049,331	—
非流動	932,978	1,571,635
	1,982,309	1,571,635

於二零一八年七月三十一日，本集團賬面總值約為667,695,000港元(二零一七年：809,955,000港元)之若干待售發展中物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註30)。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

18. 商譽

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
成本值及賬面淨值：		
於年初	5,161	5,161
收購附屬公司(附註46)	230,617	—
於年終	235,778	5,161

商譽減值測試

CNI 現金產生單位

於截至二零一八年七月三十一日止年度，因收購事項(如附註46所述)產生之商譽230,617,000港元已分配至現金產生單位(「CNI 現金產生單位」，包含於其他分類之組成部份)，以進行減值測試。

CNI 現金產生單位之已收購附屬公司產生之現金流入在很大程度上獨立於其他資產之現金流入。

CNI 現金產生單位減值測試之詳情載於財務報表附註19。

F&B 現金產生單位

於截至二零一六年七月三十一日止年度，因收購三間附屬公司之額外權益產生之商譽5,161,000港元(二零一七年：5,161,000港元)已分配至現金產生單位(「F&B 現金產生單位」，包含於餐廳業務分類之組成部份)，以進行減值測試。

F&B 現金產生單位之已收購附屬公司產生之現金流入在很大程度上獨立於其他資產之現金流入。

F&B 現金產生單位之可收回數額按使用價值釐定，使用價值乃基於高級管理人員批准之增長率以三年期(二零一七年：三年期)財務預算之現金流量預測計算，而有關增長率為管理層對市場發展之預測。現金流量預測採用之貼現率為13%(二零一七年：13%)。

計算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之F&B 現金產生單位之使用價值時會作出假設。下文闡述管理層於進行現金流量預測以作出商譽減值測試時所依據之各項主要假設：

預算溢利 — 用於釐定分配至預算溢利之價值之基準為市場之平均溢利，並因應預期效率提升及預期市場發展加以調整。

貼現率 — 所用之貼現率為除稅前利率，並反映有關相關單位之特定風險。

19. 無形資產

	商標 千港元	客戶關係 千港元	總計 千港元
成本值及賬面淨值：			
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	—	—	—
收購附屬公司(附註46)	114,761	4,013	118,774
匯兌調整	1,480	52	1,532
於二零一八年七月三十一日	116,241	4,065	120,306

客戶關係按成本值減去任何減值損失列賬及以直線法按其估計可使用年期十年攤銷。商標因商標產品及服務預期可以無限期產生淨現金流入而被視為擁有無限可使用年期。

商譽減值測試及無限可使用年期商標分配至CNI現金產生單位

CNI現金產生單位之可收回數額按使用價值釐定，使用價值乃基於高級管理人員批准之財務預算之五年現金流量預測計算，而有關增長率為管理層對市場發展之預測。用以推算五年期間後CNI現金產生單位之現金流量之增長率為3%。現金流量預測採用之貼現率為16%。

計算截至二零一八年七月三十一日止年度之CNI現金產生單位之使用價值時會作出假設。下文闡述管理層於進行現金流量預測以作出商譽減值測試時所依據之各項主要假設：

預算溢利 — 用於釐定分配至預算溢利之價值之基準為市場之平均溢利，並因應預期效率提升及預期市場發展加以調整。

貼現率 — 所用之貼現率為除稅前利率，並反映有關相關單位之特定風險。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

20. 聯營公司權益／合營公司權益

(a) 聯營公司權益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應佔資產淨值	3,429,842	3,385,577
應收聯營公司款項	252,697	252,839
減值撥備	(85,954)	(82,540)
	3,596,585	3,555,876
上市股份於報告期末之市值	699,821	540,019

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

截至二零一七年七月三十一日止年度，本公司透過收購一間其擁有 38.64% 權益的聯營公司投資於泰國布吉的一幅土地，成本約為 159,555,000 港元，該土地將用於一個度假酒店發展及別墅項目。

截至二零一八年七月三十一日止年度，減值撥備增加約 3,414,000 港元，主要因一間聯營公司之經營虧損及匯兌差額所致（二零一七年：減值撥備減少約 92,706,000 港元，主要因一間聯營公司被除名所致）。

應收聯營公司款項於報告期末之減值撥備乃參考聯營公司所持相關資產之公平值後按其可收回數額釐定。

主要聯營公司之詳情載於財務報表附註 44。

20. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(a) 聯營公司權益(續)

豐德麗集團

被視為本集團主要聯營公司之豐德麗集團之財政年度年結日與本集團一致。

豐德麗集團採用權益法於此等財務報表入賬。

於二零一七年二月九日豐德麗完成配股後，本集團於本集團之聯營公司豐德麗之權益由41.92%攤薄至34.94%。本集團於綜合收益表確認視作出售豐德麗權益之虧損約573,121,000港元，並於綜合全面收益表就該交易撥回儲備約49,192,000港元。其後，本集團自公眾股東另行收購豐德麗之2%權益，成本約為25,426,000港元，本集團於豐德麗之權益由34.94%增加至36.94%。因該項收購而產生約142,822,000港元之收購折讓。

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

	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
流動資產	6,937,701	5,973,510
非流動資產	25,112,118	23,269,238
資產總值	32,049,819	29,242,748
流動負債	(3,311,059)	(4,968,225)
非流動負債	(11,093,812)	(7,051,653)
負債總值	(14,404,871)	(12,019,878)
豐德麗擁有人應佔權益	9,259,465	9,118,200
非控股權益	8,385,483	8,104,670
權益總值	17,644,948	17,222,870

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

20. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(a) 聯營公司權益(續)

豐德麗集團(續)

	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	2,183,863	2,677,388
其他收入(包括應佔聯營公司 之溢利及虧損)	233,373	302,935
交叉貨幣掉期公平值增值	—	111,657
投資物業公平值增值	857,297	832,118
應佔合營公司之溢利及虧損	402,888	313,866
開支	(3,096,699)	(3,704,686)
稅項賠償	92,695	493,936
年度溢利	673,417	1,027,214
年度其他全面開支	(240,934)	(193,230)
年度全面收益總額	432,483	833,984
豐德麗擁有人應佔年度溢利	263,840	514,233
豐德麗擁有人應佔年度全面收益總額	129,523	409,141

豐德麗集團之上述財務資料概要與於綜合財務報表內確認之聯營公司權益之賬面值對賬如下：

	二零一八年 七月三十一日 千港元	二零一七年 七月三十一日 千港元
豐德麗擁有人應佔資產淨值	9,259,465	9,118,200
本集團於豐德麗集團之 36.94% (二零一七年：36.94%) 權益	3,420,446	3,368,263
本集團應佔個別不重要之餘下聯營公司之資產淨值	9,396	17,314
本集團應佔聯營公司之資產淨值	3,429,842	3,385,577

20. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(a) 聯營公司權益(續)

豐德麗集團(續)

	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 七月三十一日 止年度 千港元
本集團應佔個別不重要之餘下聯營公司之 虧損及全面開支總額	(11,483)	(13,290)

(b) 合營公司權益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應佔資產淨值	7,126,729	5,609,570
收購產生之商譽	—	71,000
應收合營公司款項	1,622,663	1,543,613
	8,749,392	7,224,183
減：分類為待售之資產	(1,476,533)	—
	7,272,859	7,224,183

除一筆金額為393,522,000港元(二零一七年：無)之款項須按浮動利率計息外，應收合營公司款項為無抵押、免息及預期不會於可見將來償還。董事認為，該等結餘被視為本集團於合營公司之投資淨額之一部份。

本集團持有之若干合營公司股份已抵押予銀行，作為合營公司獲授銀行融資之擔保。

所有合營公司均採用權益法於此等財務報表入賬。年內，一間合營公司宣派股息300,000,000港元(二零一七年：無)，其中本集團已收取其50%份額之款項150,000,000港元(二零一七年：無)。

主要合營公司之詳情載於財務報表附註45。

下文所載之財務資料概要為相關合營公司根據香港財務報告準則及遵守本集團會計政策編製之財務報表所示之金額。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

20. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(b) 合營公司權益(續)

顯中國際有限公司及其附屬公司(「顯中集團」)

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

	二零一八年 七月三十一日 千港元	二零一七年 七月三十一日 千港元
流動資產	184,759	157,582
非流動資產	4,100,000	3,500,000
資產總值	4,284,759	3,657,582
流動負債	(34,392)	(63,676)
非流動負債	(1,297,301)	(1,294,505)
負債總值	(1,331,693)	(1,358,181)
上述資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值項目	173,965	141,256
非流動財務負債 (不包括貿易及其他應付款項)	(1,290,469)	(1,287,228)
	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	104,822	109,918
年度溢利及全面收益總額	653,665	50,917
上述年度溢利及全面收益總額包括下列各項：		
利息開支	(34,748)	(14,507)

20. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(b) 合營公司權益(續)

顯中國際有限公司及其附屬公司(「顯中集團」)(續)

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

	二零一八年 七月三十一日 千港元	二零一七年 七月三十一日 千港元
顯中集團之資產淨值	2,953,066	2,299,401
本集團於顯中集團之50%擁有權權益	1,476,533	1,149,701
本集團於顯中集團之權益 於轉撥至分類為待售之資產前之賬面值	1,476,533	1,149,701

於二零一八年七月二十七日，本集團訂立買賣協議，以向一名獨立第三方出售本集團持有之顯中集團之全部股本權益。因此，於二零一八年七月三十一日，於顯中集團之權益乃分類為待售之資產。

Diamond Path Limited 及其附屬公司(「Diamond Path 集團」)

Diamond Path 集團(一間擁有50%權益之合營公司)主要於香港從事發展一項住宅／商業項目。該項目「藍塘傲」位於香港新界將軍澳唐賢街29號。

	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
流動資產	6,341,535	1,419,228
非流動資產	278,681	4,904,369
資產總值	6,620,216	6,323,597
流動負債	(4,139,737)	(114,818)
非流動負債	(2,542,027)	(6,276,469)
負債總值	(6,681,764)	(6,391,287)
上述資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值項目	205,355	42,700
非流動財務負債(不包括貿易 及其他應付款項以及撥備)	(2,450,230)	(6,193,016)
利息開支(資本化為非流動資產)	18,022	50,949

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

20. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(b) 合營公司權益(續)

Diamond Path Limited 及其附屬公司(「Diamond Path 集團」)(續)

	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	7,138	2,888
年度溢利／(虧損)及全面 收益／(開支)總額	6,142	(57,277)
上述年度溢利／(虧損)及全面 收益／(開支)總額包括下列各項：		
利息收入	5,377	3,490

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

	二零一八年 七月三十一日 千港元	二零一七年 七月三十一日 千港元
Diamond Path 集團之負債淨值	(61,548)	(67,690)
本集團於 Diamond Path 集團之 50% 擁有權權益 應收 Diamond Path 集團款項	(30,774) 1,225,141	(33,845) 1,150,091
本集團於 Diamond Path 集團之權益之賬面值	1,194,367	1,116,246

20. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(b) 合營公司權益(續)

華力達有限公司(「華力達」)

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

	二零一八年 七月三十一日 千港元	二零一七年 七月三十一日 千港元
流動資產	200,967	214,368
非流動資產	12,979,805	10,314,221
資產總值	13,180,772	10,528,589
流動負債	(32,350)	(762,682)
非流動負債	(1,783,514)	(879,457)
負債總值	(1,815,864)	(1,642,139)
	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
上述資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值項目	230,822	193,312
非流動財務負債(不包括貿易 及其他應付款項以及撥備)	(1,679,161)	(787,043)

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

20. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(b) 合營公司權益(續)

華力達有限公司(「華力達」)(續)

	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	270,437	244,799
年度溢利及全面收益總額	2,478,458	1,668,223
上述年度溢利及全面收益總額包括下列各項：		
利息收入	1,387	396
利息開支	(29,716)	(23,518)

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

	二零一八年 七月三十一日 千港元	二零一七年 七月三十一日 千港元
華力達之資產淨值	11,364,908	8,886,450
本集團於華力達之50%擁有權權益	5,682,453	4,443,225
應收華力達款項	393,522	393,522
本集團於華力達之權益之賬面值	6,075,975	4,836,747

20. 聯營公司權益／合營公司權益(續)

(b) 合營公司權益(續)

下表列示本集團並非個別重大之合營公司之總體財務資料：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本集團於合營公司投資之賬面總值	2,517	121,489
	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 七月三十一日 止年度 千港元
應佔合營公司(虧損)／溢利及 全面(開支)／收益總額	(4,772)	6,481

21. 可供出售財務資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非上市股本投資，按公平值	2,136,170	1,565,494
非上市股本投資，按成本值	51,292	49,384
減值撥備	(25,208)	(25,208)
	2,162,254	1,589,670

由於董事認為合理公平值估計變動範圍屬重大且此範圍內之各種估計值之可能性未能合理評估及未能用於估計公平值，故於二零一八年七月三十一日，本集團非上市投資之賬面值約26,084,000港元(二零一七年：24,176,000港元)乃按成本減減值列賬。

於二零一八年七月三十一日，以公平值列賬之可供出售財務資產包括於Bayshore Development Group Limited(「**Bayshore**」)約1,664,323,000港元(二零一七年：1,394,371,000港元)之股本權益。Bayshore之主要業務為物業投資。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

22. 衍生金融工具

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
財務資產—交叉貨幣掉期協議 (「交叉貨幣掉期」)	6,171	—

年內因交叉貨幣掉期產生之財務資產變動如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年初之賬面值	—	—
於綜合收益表中計入之公平值增值	6,171	—
年終之賬面值	6,171	—

截至二零一八年七月三十一日止年度，本集團與若干金融機構就總名義金額400,000,000美元之有擔保票據(詳情載於財務報表附註29)訂立交叉貨幣掉期。

根據交叉貨幣掉期之條款，本集團於五年年期內根據總名義金額400,000,000美元按固定年利率4.6%計算每半年收取款項及於五年年期內根據總名義金額3,121,400,000港元(按合約匯率1美元兌7.8035港元，400,000,000美元所兌換的等額港元)按固定年利率4.28%計算每半年支付款項。於到期後，本集團將收取總名義金額400,000,000美元及將支付總名義金額3,121,400,000港元。

交叉貨幣掉期並非因對沖目的而設及按公平值計入損益計量。交叉貨幣掉期之公平值變動6,171,000港元已計入本年度綜合收益表(二零一七年：無)。

23. 已付按金及其他應收款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
租金及其他按金	39,088	35,592
遞延租金收益	30,033	18,979
應收貸款：		
應收浮動利率按揭貸款	71,355	48,818
應收固定利率其他貸款	146,424	114,501
	217,779	163,319
其他應收款項	3,804	9,336
就下列各項已付按金：		
購置物業、廠房及設備項目	38,998	2,538
添置投資物業	11,502	2,104
	50,500	4,642
	341,204	231,868

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

24. 貸款予關連公司

於二零一八年五月十日，希耀有限公司(「希耀」，本公司之全資附屬公司)與寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」，豐德麗之附屬公司)訂立貸款協議，據此，希耀同意向寰亞傳媒提供本金金額最高為200,000,000港元之無抵押定期貸款融資，專為寰亞傳媒提供資金悉數贖回寰亞傳媒向台固媒體股份有限公司發行本金金額合共130,000,000港元之三年期零息可換股票據及一般營運資金需求。於報告期末，尚未償還貸款結餘200,000,000港元按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加年利率3.3%計息，並於二零二零年五月到期。

於二零一八年七月二十七日，希耀與豐德麗訂立貸款協議，據此，希耀同意向豐德麗提供本金金額最高為700,000,000港元之無抵押定期貸款融資，專為豐德麗之現有銀行貸款融資進行再融資及一般企業需求提供資金。於報告期末，尚未償還貸款結餘450,000,000港元按香港銀行同業拆息加年利率3.3%計息，並於二零二零年七月到期。

25. 已抵押銀行結餘及定期存款以及現金及現金等值項目

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
現金及銀行結餘	4,039,601	1,146,359
定期存款	300,233	1,801,022
	4,339,834	2,947,381
減：就銀行貸款之已抵押結餘之非流動部份：		
銀行結餘	(26,345)	(21,679)
定期存款	(56,564)	(47,996)
	(82,909)	(69,675)
減：就銀行貸款之已抵押結餘之流動部份：		
銀行結餘	(205,909)	(152,885)
定期存款	(92,600)	(60,755)
	(298,509)	(213,640)
現金及現金等值項目	3,958,416	2,664,066

25. 已抵押銀行結餘及定期存款以及現金及現金等值項目(續)

將以越南盾(「越南盾」)／人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結餘以及定期存款兌換為外幣及將該等以外幣計值之結餘匯出越南／中國，須遵守相關政府機關頒佈之相關外匯管制規例及規定。於二零一八年七月三十一日，該等以越南盾及人民幣計值之本集團現金及銀行結餘以及定期存款分別為約175,063,000港元(二零一七年：155,177,000港元)及約2,460,000港元(二零一七年：2,385,000港元)。

銀行現金按銀行存款利率以浮動利率賺取利息。短期定期存款分不同期間存放(視乎本集團之估計現金需要而定)，最長為期一個月，並按各自之短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款乃存放於近期其並無拖欠記錄且信譽良好之銀行。

26. 待售落成物業

待售落成物業乃於報告期末按成本列值。

27. 應收賬款、已付按金及其他應收款項

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

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

27. 應收賬款、已付按金及其他應收款項(續)

根據付款到期日，於報告期末應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收貿易賬款：		
未到期或逾期少於30天	41,528	11,468
逾期31-60天	1,991	2,269
逾期61-90天	773	655
逾期超過90天	8,455	4,611
	52,747	19,003
其他應收款項	355,866	436,939
已付按金及預付款項	139,065	74,474
	547,678	530,416

已逾期但未減值之應收賬款主要涉及若干與本集團擁有良好往績記錄之獨立客戶。根據過往經驗，本公司董事認為，由於信貸質素並無重大變動，且本集團已預先向其客戶收取租賃按金，故毋須就該等結餘作出減值撥備，因此有關結餘仍被視為可全數收回。除已收取之租賃按金外，本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸加強措施。

28. 應付賬款、已收按金及應付費用

根據付款到期日，於報告期末應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付貿易賬款：		
未到期或逾期少於30天	23,759	18,966
逾期31-60天	4,368	865
逾期61-90天	366	120
逾期超過90天	2,914	74
	31,407	20,025
其他應付款項及應付費用	565,363	267,498
已收按金及其他撥備	1,549,718	164,482
	2,146,488	452,005

應付貿易賬款乃不付息及正常具一個月信貸期。

29. 有擔保票據

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
350,000,000 美元之 5.7% 有擔保票據	a	—	2,731,230
400,000,000 美元之 4.6% 有擔保票據	b	3,118,594	—
		3,118,594	2,731,230
分析：			
須於下列期間償還之有擔保票據：			
一年內		—	2,731,230
第三至第五年(包括首尾兩年)		3,118,594	—
		3,118,594	2,731,230

附註：

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

二零一三年票據發售之所得款項淨額約為 347,000,000 美元，用作一般企業用途。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
有擔保票據	—	2,733,150
發行開支	—	(1,920)
	—	2,731,230
二零一三年票據之公平值	—	2,759,600

公平值乃參考一間領先全球財務市場數據提供商發佈之二零一三年票據於二零一七年七月三十一日之收市價釐定。二零一三年票據於截至二零一八年七月三十一日止年度到期及獲悉數贖回。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

29. 有擔保票據(續)

附註：(續)

- b. 於二零一七年九月十三日，本公司之全資附屬公司LSD Bonds (2017) Limited發行本金總額為400,000,000美元之有擔保票據(「二零一七年票據」)。二零一七年票據由本公司擔保，年期為五年，按固定利率每年4.6%計息，利息乃每半年於期末支付。

二零一七年票據發售之所得款項淨額約為396,000,000美元，將用於為二零一三年票據進行再融資及一般企業用途。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
有擔保票據 發行開支	3,139,600 (21,006)	— —
	3,118,594	—
二零一七年票據之公平值	2,991,788	—

公平值乃參考一間領先全球財務市場數據供應商發佈之二零一七年票據於二零一八年七月三十一日之收市價釐定。

30. 銀行貸款

	實際年利率 (%)	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期			
銀行貸款—有抵押	2.9 - 3.4 (二零一七年：2.0 - 2.7)	1,186,279	157,582
非即期			
銀行貸款—有抵押	2.9 - 3.4 (二零一七年：2.0 - 2.7)	7,698,454	6,748,399
		8,884,733	6,905,981
分析：			
須於下列期間償還之銀行貸款：			
一年內		1,186,279	157,582
第二年		4,392,474	1,233,451
第三至第五年(包括首尾兩年)		3,305,980	5,514,948
		8,884,733	6,905,981

30. 銀行貸款(續)

除於財務報表中另行披露外，本集團於報告期末之銀行貸款以(其中包括)下列項目作擔保：

- (i) 本集團賬面值分別約**4,706,783,000**港元(二零一七年：**3,445,809,000**港元)、**18,090,250,000**港元(二零一七年：**16,204,924,000**港元)及**667,695,000**港元(二零一七年：**809,955,000**港元)之若干物業、廠房及設備項目(附註14)、若干投資物業(附註16)及若干待售發展中物業(附註17)之固定抵押；
- (ii) 本集團若干附屬公司賬面總值約**13,867,278,000**港元(二零一七年：**12,248,769,000**港元)之全部資產之浮動抵押，其中物業、廠房及設備項目、投資物業及待售發展中物業之賬面值分別為約**4,706,783,000**港元(二零一七年：**3,445,809,000**港元)、**8,165,250,000**港元(二零一七年：**7,464,924,000**港元)及**667,695,000**港元(二零一七年：**809,955,000**港元)(亦包含在上述附註(i)內)；
- (iii) 本集團賬面總值約**381,418,000**港元(二零一七年：**283,315,000**港元)之若干銀行結餘及定期存款(附註25)之抵押；及
- (iv) 本集團所持若干附屬公司股份之抵押(附註43)。

31. 遞延稅項

為於綜合財務狀況表內進行呈列，若干遞延稅項資產及負債已相互沖銷。下表為作財務申報用途之遞延稅項結餘之分析：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
遞延稅項資產	34,534	—
遞延稅項負債	(176,044)	(141,291)
	(141,510)	(141,291)

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

31. 遞延稅項(續)

遞延稅項(負債)/資產於年內之變動如下：

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一六年八月一日	(128,409)	268	250	(127,891)
年內於綜合收益表中(扣除)/計入 之遞延稅項(附註11)	(22,876)	9,068	94	(13,714)
匯兌調整	314	—	—	314
於二零一七年七月三十一日及 二零一七年八月一日	(150,971)	9,336	344	(141,291)
年內於綜合收益表中(扣除)/計入 之遞延稅項(附註11)	(537)	25,585	(2)	25,046
收購附屬公司(附註46)	—	—	(24,939)	(24,939)
匯兌調整	(1)	—	(325)	(326)
於二零一八年七月三十一日	(151,509)	34,921	(24,922)	(141,510)

除上述已確認遞延稅項資產之稅項虧損外，本集團之預計不可動用稅項虧損約為1,300,000,000港元(二零一七年：1,500,000,000港元)，而該等產生虧損之公司可無限期以此抵銷其未來之應課稅溢利。由於在可見將來未必有未來應課稅溢利可動用該等虧損，故上述虧損之相關遞延稅項資產尚未獲確認。

於二零一八年七月三十一日，本集團就其若干附屬公司及聯營公司未匯出盈利應付之稅項並無未確認之重大遞延稅項負債(二零一七年：無)，此乃由於本集團在該等款項匯出時並無額外稅項負債。

32. 股本

	二零一八年		二零一七年	
	股份數目	總計 千港元	股份數目	總計 千港元
已發行及繳足普通股	606,076,614	4,076,816	30,251,304,984	4,063,736

32. 股本(續)

本公司股本之變動概述如下：

	附註	已發行 股份數目	總計 千港元
於二零一六年八月一日		30,159,108,707	4,050,252
代替現金股息所發行之股份	a	66,196,277	9,651
已行使之購股權	b	26,000,000	3,833
於二零一七年七月三十一日及二零一七年八月一日		30,251,304,984	4,063,736
股份合併	c	(29,646,278,885)	—
代替現金股息所發行之股份	d	990,515	12,683
已行使之購股權	e	60,000	397
於二零一八年七月三十一日		606,076,614	4,076,816

附註：

- a. 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以現金支付截至二零一六年七月三十一日止年度之末期股息每股0.0019港元(「二零一六年末期股息」)，並提供以股代息的選擇(「二零一六年以股代息計劃」)。於截至二零一七年七月三十一日止年度，本公司按每股0.1458港元之視作價格向根據二零一六年以股代息計劃選擇收取代息股份代替現金之本公司股東發行66,196,277股列作繳足之新股份，以支付9,651,000港元之二零一六年末期股息。二零一六年末期股息之餘額47,689,000港元以現金支付。

有關二零一六年以股代息計劃之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年一月四日之通函。

- b. 於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之20,000,000股普通股乃按每股0.107港元之行使價予以發行及收取總現金代價2,140,000港元。購股權儲備898,000港元已回撥至股本。

於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之6,000,000股普通股乃按每股0.094港元之行使價予以發行及收取總現金代價約564,000港元。購股權儲備約230,000港元已回撥至股本。

- c. 經本公司股東於股東大會上批准，本公司股本中每五十股已發行股份合併為一股股份(「股份合併」)，自二零一七年八月十五日起生效。有關股份合併之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年四月二十七日及二零一七年七月十八日之公佈以及本公司日期為二零一七年七月二十六日之通函。

- d. 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以現金支付截至二零一七年七月三十一日止年度之末期股息每股0.10港元(「二零一七年末期股息」)，並提供以股代息的選擇(「二零一七年以股代息計劃」)。於截至二零一八年七月三十一日止年度，本公司按每股12.804港元之視作價格向根據二零一七年以股代息計劃選擇收取代息股份代替現金之本公司股東發行990,515股列作繳足之新股份，以支付12,683,000港元之二零一七年末期股息。二零一七年末期股息之餘額47,826,000港元以現金支付。

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。

- e. 於截至二零一八年七月三十一日止年度及於股份合併後，本公司購股權計劃項下獲行使之購股權涉及之60,000股普通股乃按每股4.7港元之行使價予以發行及收取總現金代價282,000港元。購股權儲備115,000港元已回撥至股本。

33. 購股權計劃

二零零六年購股權計劃

於二零零六年十二月二十二日，本公司採納一項購股權計劃（「二零零六年購股權計劃」），旨在向對本集團作出貢獻或可能作出貢獻之合資格參與者給予鼓勵或獎勵，使本集團可招攬及挽留能幹僱員及吸引對本集團而言屬重要之人力資源。二零零六年購股權計劃之合資格參與者包括董事（包括執行、非執行及獨立非執行董事）、本集團僱員、本集團代理人或顧問以及本集團股東或任何成員公司之僱員或由本集團任何成員公司所發行任何證券之任何持有人。二零零六年購股權計劃於二零零六年十二月二十九日生效。除另行終止或修訂外，二零零六年購股權計劃將於二零零六年十二月二十九日起計十年內有效。二零零六年購股權計劃已於二零一五年十二月十一日採納二零一五年購股權計劃（定義見下文）後終止。

因行使根據二零零六年購股權計劃及本公司任何其他計劃已授出及尚未行使之所有購股權而可能發行之本公司股份最高數目不得超過本公司不時已發行股份總數之30%。因行使根據二零零六年購股權計劃及本公司任何其他計劃將授出之所有購股權而可能發行之股份總數不得超過本公司於採納二零零六年購股權計劃當日已發行股份總數之10%，除非本公司於股東大會上尋求股東批准更新二零零六年購股權計劃之10%限額。

因行使於任何十二個月期間內向每一位合資格參與者授出之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）而已發行及將發行之股份總數不得超過本公司已發行股份總數之1%。任何進一步授出合共超過本公司已發行股份總數之1%之購股權，須獲股東於本公司股東大會上另行批准。

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

授出購股權之要約須於要約日期起計二十八日內接納，而接納須連同付予本公司1港元之款項作為授出購股權之代價。所授出購股權之行使期由本公司董事決定，惟該期限從授出購股權日期起計不得超過十年。

33. 購股權計劃(續)

二零零六年購股權計劃(續)

購股權之行使價由本公司董事釐定，惟不得低於以下最高者：(i) 於授出當日(必須為交易日)，於聯交所每日報價表之本公司股份收市價；及(ii) 於緊接授出當日前五個交易日載於聯交所每日報價表之本公司股份平均收市價。

購股權並不賦予持有人獲發股息或於本公司股東大會上投票之權利。

二零一五年購股權計劃

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

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

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

授予購股權之要約可於授出當日起計三十日內接納，同時須由承授人支付合共1港元之名義代價。所授出購股權之行使期由本公司董事決定，惟該期限從授出購股權日期起計不得超過十年。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

33. 購股權計劃(續)

購股權之行使價由本公司董事釐定，惟不得低於以下最高者：(i) 於授出購股權當日，於聯交所每日報價表之本公司股份收市價；及(ii) 於緊接授出當日前五個交易日載於聯交所每日報價表之本公司股份平均收市價。

購股權並不賦予持有人獲發股息或於本公司股東大會上投票之權利。

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

	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
於年初尚未行使 就股份合併作出調整(附註)	720,976,857 (706,557,323)	0.260 —	754,376,857 —	0.256 —
	14,419,534	13.008	754,376,857	0.256
年內已授出	—	—	3,000,000	0.163
年內已行使	(60,000)	4.700	(26,000,000)	0.104
年內已失效	—	—	(10,400,000)	0.322
於年終尚未行使	14,359,534	13.043	720,976,857	0.260

附註：尚未行使購股權之行使價及其有權認購之股份數目已於股份合併完成後作出調整。

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

本公司於二零一七年一月二十日授出之購股權之行使價為每股0.163港元(股份合併前)。本公司股份於緊接二零一七年一月二十日前之收市價為每股0.163港元(股份合併前)。

於截至二零一七年七月三十一日止年度已授出購股權之公平值約為188,000港元，本集團已將有關金額全數確認為截至二零一七年七月三十一日止年度之開支。

33. 購股權計劃(續)

截至二零一七年七月三十一日止年度所授出股權結算之購股權之公平值乃於接納購股權日期以二項式期權定價模式估算，並計及授出購股權之條款及條件。下表載列該模式所用之輸入值：

	二零一七年
股息回報率(%)	1.1950
預期波幅(%)	53.3310
歷史波幅(%)	53.3310
無風險利率(%)	1.7089
購股權預計年期(年)	10
股份收市價(每股港元)	0.1730

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

公平值計量概無計及所授出購股權之其他特性。

年內於緊接行使購股權日期前及於行使購股權當日，本公司股份之加權平均收市價分別為每股 14.54 港元(二零一七年：8.79 港元，經重列以反映股份合併之影響)及 14.58 港元(二零一七年：8.91 港元，經重列以反映股份合併之影響)。

除上文所詳述之購股權變動外，並無購股權已根據二零零六年購股權計劃及二零一五年購股權計劃之條款獲授出、行使、註銷或失效。

於二零一八年七月三十一日及該等財務報表之批准日期，購股權涉及之合共 14,359,534 股相關股份已予發行，其中 14,239,534 股相關股份乃與根據二零零六年購股權計劃授出之購股權有關，120,000 股相關股份乃與根據二零一五年購股權計劃授出之購股權有關，分別佔本公司於該等日期之已發行股份之約 2.35% 及 0.02%。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

34. 儲備

本集團截至二零一八年及二零一七年七月三十一日止年度之儲備及其變動金額於綜合權益變動表內呈列。

法定儲備

根據中國有關法律及法規，本公司聯營公司於中國註冊之附屬公司及合營公司須將其若干百分比之除稅後溢利淨額（於抵銷過往年度之虧損（如有）後）轉撥至用途受限之法定儲備金，直至法定儲備金結餘達至實體註冊股本 50% 為止。

35. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司

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

	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
流動資產	266,462	323,208
非流動資產	283,413	261,159
資產總值	549,875	584,367
流動負債	(60,767)	(54,923)
非流動負債	(43,507)	(42,974)
負債總值	(104,274)	(97,897)
Porchester 擁有人應佔權益	225,235	260,682
非控股權益	220,366	225,788
權益總額	445,601	486,470

35. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	418,729	407,257
銷售成本及經營開支	(342,922)	(333,835)
其他收入	5,951	2,467
稅項	(15,767)	(15,979)
年度溢利及全面收益總額	65,991	59,910
Porchester 非控股權益應佔溢利 及全面收益總額	32,798	29,822
已付 Porchester 非控股權益之股息	38,220	38,220

36. 資本承擔

本集團於報告期末未有在財務報表內作出撥備之承擔如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已訂約但未撥備		
購買物業、廠房及設備項目	34,571	6,691
發展及經營一個酒店項目	79,942	1,187,063
添置投資物業	16,868	3,479
	131,381	1,197,233

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

37. 或然負債

於報告期末，除於財務報表其他部份所披露者外，本集團尚有以下或然負債：

- (a) 未有在財務報表內作出撥備之或然負債：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
就合營公司獲批出及所動用之 融資額向銀行作出之擔保	650,000	1,092,000

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

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

經考慮麗豐於二零一八年七月三十一日持有之現有物業權益(而該等物業權益包括於麗豐稅項賠償保證契據內)及現行稅率以及監管中國所得稅及土地增值稅之法例後，本公司所提供之稅項賠償保證總額估計約為700,000,000港元(二零一七年：800,000,000港元)。

於本年度，本公司清償與麗豐產生及支付／承擔之中國所得稅及土地增值稅有關之稅項賠償保證約92,695,000港元(二零一七年：493,936,000港元)。本公司亦撥回過往年度超額撥備約305,000港元(二零一七年：142,451,000港元)，已計入綜合收益表。本公司於報告期末並無就稅項賠償保證作出撥備(二零一七年：93,000,000港元)。

38. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註16)，而經洽談之租約年期主要介乎一至五年不等。於英國之若干租約經洽談之年期達二十五年。於租約之條款一般亦要求租戶須繳交保證按金，以及按當時市況定期調整租金。若干租約包括參考租戶營業額計算之或然租金。

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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	493,993	499,221
第二至第五年內(包括首尾兩年)	514,644	581,542
五年後	1,761	95,282
	1,010,398	1,176,045

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃若干物業。其中一項租約之原租約年期為八年，但可選擇於三年、六年或八年到期後終止租賃。剩餘經營租約安排之租約年期則經磋商為一至六年不等。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租約之未來最低應付租金總額之屆滿年期如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年內	95,347	82,864
第二至第五年內(包括首尾兩年)	233,167	224,881
五年後	49,512	70,555
	378,026	378,300

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

39. 按類別劃分之財務工具

於報告期末，各類財務工具之賬面值如下：

財務資產

	二零一八年				二零一七年		
	按公平值 計入損益 之財務 資產 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總計 千港元	貸款及 應收款項 千港元	可供出售 財務資產 千港元	總計 千港元
可供出售財務資產	-	-	2,162,254	2,162,254	-	1,589,670	1,589,670
衍生金融工具	6,171	-	-	6,171	-	-	-
應收長期貸款及其他應收款項	-	221,583	-	221,583	172,655	-	172,655
貸款予關連公司	-	650,000	-	650,000	-	-	-
應收貿易賬款及其他應收款項	-	408,613	-	408,613	455,942	-	455,942
已抵押銀行結餘及定期存款	-	381,418	-	381,418	283,315	-	283,315
現金及現金等值項目	-	3,958,416	-	3,958,416	2,664,066	-	2,664,066
	6,171	5,620,030	2,162,254	7,788,455	3,575,978	1,589,670	5,165,648

財務負債

	二零一八年 以攤銷 成本列賬 之財務負債 千港元	二零一七年 以攤銷 成本列賬 之財務負債 千港元
應付貿易賬款、其他應付款項及應付費用	596,770	287,523
銀行貸款	8,884,733	6,905,981
有擔保票據	3,118,594	2,731,230
	12,600,097	9,924,734

40. 財務工具公平值等級

已披露公平值之財務工具

於報告期末，除公平值總額約2,991,788,000港元(二零一七年：2,759,600,000港元)(詳情載於附註29)之有擔保票據外，董事認為所有其他按攤銷成本計量之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

按公平值計量之財務工具

	級別一 千港元	級別二 千港元	級別三 千港元	總計 千港元
於二零一八年七月三十一日				
財務資產				
可供出售財務資產，按公平值(附註21)	—	352,511	1,783,659	2,136,170
衍生金融工具(附註22)	—	—	6,171	6,171
	—	352,511	1,789,830	2,142,341

於二零一七年七月三十一日

財務資產				
可供出售財務資產，按公平值(附註21)	—	171,123	1,394,371	1,565,494

截至二零一八年七月三十一日止年度，公平值計量並無在級別一與級別二之間進行級別轉換，亦無轉入或轉出級別三(二零一七年：無)。

於本年度，公平值計量在級別三內之變動如下：

(i) 可供出售財務資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
可供出售財務資產，按公平值		
年初	1,394,371	1,204,693
於其他全面收益內確認之收益總額	264,998	189,678
添置	124,290	—
年終	1,783,659	1,394,371

(ii) 衍生金融工具

因交叉貨幣掉期導致財務資產之變動於財務報表附註22中披露。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

40. 財務工具公平值等級(續)

估值方法

利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別二)

可供出售財務資產之公平值乃根據基金經理所提供之相關投資組合之公平值而釐定。

利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)

本集團管理層每年委任外聘估值師負責對本集團財務工具進行外部估值(「財務工具估值師」)。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財務工具估值師討論兩次估值假設及估值結果。

財務資產及負債之公平值按自願交易方(強迫或清盤出售除外)當前交易中該工具之可交易金額入賬。估計公平值時採用下列方法及假設：

- (i) 於 Bayshore 之股權公平值乃採用一間投資公司所持投資物業之公平值進行估計，其公平值則由下述的直接比較及收入資本化法釐定。

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

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

- (ii) 於另一投資公司之股權公平值已採用按市場法釐定之投資公司公平值進行估計。根據市場法，股權之價值已按投資公司新近發佈之財務數據釐定。行業市場預期亦於可資比較公司之估值中反映。
- (iii) 衍生金融工具即交叉貨幣掉期，乃以與遠期定價及掉期模式類似之估值方法及現時價值計算而計量。該等模式加入多項市場可觀察輸入值，包括對手方之信貸質素、外匯即期匯率及利率曲線。衍生金融工具之賬面值與其公平值相同。

40. 財務工具公平值等級(續)

估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料

二零一八年

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之價值	附註
可供出售財務資產	收入資本化法	每平方呎每月平均市場租金	158 港元	1
		資本化比率	2.85%	2
	市場法	指標公眾公司之企業價值(「EV」)／經營收益或虧損加折舊及攤銷(「EBITDA」)	26.70 倍	3
		缺乏市場流通性折讓(「DLOM」)	5%	4
衍生金融工具 — 交叉貨幣掉期	採用掉期之折現現金流量法	預期違約風險 — 對手方	3,850,000 港元至 38,000,000 港元	5
		預期違約風險 — 本集團	2,560,000 港元至 56,880,000 港元	6
		信用利差 — 對手方	17.36 基點至 127.87 基點	7
		信用利差 — 本集團	28.92 基點至 152.26 基點	8
		違約損失率 — 對手方不履約風險	80%	9
		違約損失率 — 自身信貸風險	60%	10

二零一七年

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之價值	附註
可供出售財務資產	收入資本化法	每平方呎每月平均市場租金	141 港元	1
		資本化比率	3.00%	2

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. 指標公眾公司之EV／EBITDA比率越高，公平值越高
4. DLOM越高，公平值越低
5. 預期違約風險越高 — 對手方，交叉貨幣掉期之公平值越低
6. 預期違約風險越高 — 本集團，交叉貨幣掉期之公平值越高
7. 信用利差越高 — 對手方，交叉貨幣掉期之公平值越低
8. 信用利差越高 — 本集團，交叉貨幣掉期之公平值越高
9. 違約損失率越高 — 對手方，交叉貨幣掉期之公平值越低
10. 違約損失率越高 — 本集團，交叉貨幣掉期之公平值越高

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

41. 財務風險管理之目標及政策

本集團持有之主要財務資產包括可供出售財務資產、已抵押銀行結餘及定期存款，以及現金及現金等值項目。管理層將根據本集團之預測現金流量要求釐定該等財務工具之類別及水平，從而為本集團之營運維持適當資金水平及提升該等財務工具所產生之回報。本集團之主要財務負債包括銀行貸款及有擔保票據。本集團將取得不同類別及水平之財務負債，以為本集團之日常營運維持充足資金及應付各項待售發展中物業或投資項目所產生之開支。此外，本集團擁有多種自其日常業務直接產生之其他財務資產及負債，如應收長期貸款、應收賬款及應付賬款。

本集團財務工具主要面對利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。本公司管理層定期舉行會議，分析並制訂措施管理上述本集團面對之風險。本集團一般採用相對謹慎之風險管理策略，本集團於本年度並無運用任何衍生及其他工具對沖風險。本集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。董事審閱及釐定該等各項風險之管理政策，有關政策概述如下：

(i) 公平值及現金流量利率風險

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

現時，本集團無意尋求對沖其利率波動風險。然而，本集團持續檢討經濟狀況及其利率風險狀況，並將於未來必要時考慮採取適當對沖措施。

下表說明本集團溢利或虧損(透過對應收浮動利率按揭貸款、貸款予關連公司、已抵押銀行結餘及定期存款、現金及現金等值項目及銀行貸款之影響)及本集團之權益對利率之可能合理變動之敏感度(所有其他變數維持不變，且不計任何稅務影響)。

	利率增加 (百分比)	溢利及 權益減少 千港元
二零一八年	0.5	19,106
二零一七年	0.5	19,547

41. 財務風險管理之目標及政策(續)

(ii) 外匯風險

外匯風險指外匯匯率變動導致財務工具價值波動之風險。

本集團之主要資產及負債及交易以港元或美元列值。鑒於港元與美元匯率掛鈎，故本集團相信因美元產生之相應匯兌風險極微，並預期於可見未來匯率不會發生任何重大變動。

本集團在英國作出投資，有關資產及負債乃以英鎊列值。為將淨外匯風險降至最低，有關投資以按英鎊列值之銀行貸款撥付。除上文所述者外，本集團之餘下貨幣資產及負債均以人民幣、馬來西亞元及越南盾列值，與本集團之資產及負債總值相比，亦微不足道。本集團透過密切監察匯率之變動管理外匯風險，如有其他需要，會考慮對沖重大外匯風險。

(iii) 信貸風險

按附註 27 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。

就應收貸款及應收利息而言，本集團對所有要求一定數額信貸的借款人進行個別信貸評估。該等評估集中於借款人過往支付到期款項的記錄及現時付款能力，並考慮借款人的特定資料。若干該等應收貸款及應收利息以若干附屬公司股權及各借款人的非上市股本投資的股份押記作擔保。

財務資產(包括應收貿易賬款及其他應收款項、已抵押銀行結餘及定期存款、現金及現金等值項目、衍生金融工具、貸款予關連公司、應收長期貸款及其他應收款項以及可供出售財務資產)之信貸風險由於對手方違約而產生，最大風險程度相當於該等工具之賬面值。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

41. 財務風險管理之目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險

本集團之目標是確保有充足資金滿足與其資本開支及財務負債有關之承擔。本集團持續密切監察現金流量狀況。

於報告期末，本集團之財務負債之到期狀況(根據已訂約未貼現付款計算)如下：

	二零一八年			總計 千港元
	少於 三個月或 按要求償還 千港元	三至 十二個月 千港元	一至五年 千港元	
應付貿易賬款、其他應付款項 及應付費用	596,770	—	—	596,770
銀行貸款	1,135,903	308,474	7,950,755	9,395,132
有擔保票據	72,211	72,211	3,645,075	3,789,497
向合營公司作出 之銀行擔保(附註37(a))	650,000	—	—	650,000
	2,454,884	380,685	11,595,830	14,431,399
	二零一七年			總計 千港元
	少於 三個月或 按要求償還 千港元	三至 十二個月 千港元	一至五年 千港元	
應付貿易賬款、其他應付款項 及應付費用	287,523	—	—	287,523
銀行貸款	75,099	231,608	6,998,930	7,305,637
有擔保票據	—	2,805,419	—	2,805,419
向合營公司作出之銀行擔保 (附註37(a))	1,092,000	—	—	1,092,000
	1,454,622	3,037,027	6,998,930	11,490,579

41. 財務風險管理之目標及政策(續)

(v) 資本管理

本集團管理其資本架構之目的為確保本集團旗下實體能夠持續經營，同時透過建立及維持最佳債務水平與股本架構使利益相關者獲得最大回報。本集團整體策略與去年相比維持不變。

本集團之資本架構主要包括銀行貸款、有擔保票據及本公司擁有人應佔權益(由股本及儲備組成)。

本公司董事定期檢討資本架構。彼等將考慮市場上之現行資本成本及每類資本所涉及之風險。本集團將根據董事之建議，透過各種股本集資活動及維持適當之債務類別及水平，維持整體資本架構之平衡。

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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行貸款	8,884,733	6,905,981
有擔保票據	3,118,594	2,731,230
減：已抵押銀行結餘及定期存款	(381,418)	(283,315)
現金及現金等值項目	(3,958,416)	(2,664,066)
淨債項	7,663,493	6,689,830
本公司擁有人應佔權益	31,158,693	26,599,790
資本負債比率	25%	25%

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

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		
物業、廠房及設備	3,025	7,760
投資物業	9,961,200	8,771,400
附屬公司權益	8,394,647	6,205,963
聯營公司權益	1,687	6,183
合營公司權益	393,522	393,522
可供出售財務資產	47,691	58,775
已抵押銀行結餘及定期存款	56,564	47,996
已付按金及其他應收款項	11,501	2,227
非流動資產總值	18,869,837	15,493,826
流動資產		
應收賬款、已付按金及其他應收款項	66,603	52,598
已抵押銀行結餘及定期存款	185,976	132,584
現金及現金等值項目	661,875	1,806,286
流動資產總值	914,454	1,991,468
流動負債		
應付賬款、已收按金及應付費用	79,778	92,382
應付稅項	96,984	88,791
銀行貸款	1,148,580	126,080
流動負債總值	1,325,342	307,253
流動(負債)/資產淨值	(410,888)	1,684,215
資產總值減流動負債	18,458,949	17,178,041

42. 本公司之財務狀況表(續)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動負債		
銀行貸款	3,237,043	3,035,643
遞延稅項	70,991	67,143
稅項賠償保證撥備	—	93,000
已收長期租賃按金	56,564	48,032
非流動負債總值	3,364,598	3,243,818
	15,094,351	13,934,223
權益		
股本	4,076,816	4,063,736
儲備(附註)	11,017,535	9,870,487
	15,094,351	13,934,223

董事
周福安

董事
劉樹仁

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：

	投資重估 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	資本削減 儲備 千港元	一般 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一六年八月一日	5,280	59,815	4,692	646,700	8,259,200	8,975,687
年度溢利	—	—	—	—	949,506	949,506
年度其他全面收益：						
可供出售財務資產之公平值變動	3,574	—	—	—	—	3,574
年度全面收益總額	3,574	—	—	—	949,506	953,080
已宣派二零一六年末期股息(附註12)	—	—	—	—	(57,340)	(57,340)
確認以股份為基礎之付款	—	188	—	—	—	188
已行使購股權	—	(1,128)	—	—	—	(1,128)
於二零一七年七月三十一日及 二零一七年八月一日	8,854	58,875	4,692	646,700	9,151,366	9,870,487
年度溢利	—	—	—	—	1,226,954	1,226,954
年度其他全面開支：						
可供出售財務資產之公平值變動	(19,282)	—	—	—	—	(19,282)
年度全面(開支)/收益總額	(19,282)	—	—	—	1,226,954	1,207,672
已宣派二零一七年末期股息(附註12)	—	—	—	—	(60,509)	(60,509)
已行使購股權	—	(115)	—	—	—	(115)
於二零一八年七月三十一日	(10,428)	58,760	4,692	646,700	10,317,811	11,017,535

43. 主要附屬公司之詳情

本公司主要附屬公司於二零一八年七月三十一日之詳情如下：

名稱	註冊 成立或登記 及營業地點	已發行 普通／註冊 股本	所持 股份 類別	本公司應佔 股權百分比		主要業務
				直接	間接	
Bushell Limited	香港	2港元	普通股	—	100.00	物業發展 及銷售
Camper & Nicholsons International S.A. (「CNI」)****	盧森堡	941,625 歐元	普通股	—	99.92	豪華遊艇之 經紀、包租、 推銷、管理 及船員安排
Cape Nga Holding Company Limited	泰國	1,225,000 泰銖	普通股	—	100.00	投資控股
財閣有限公司	香港	1港元	普通股	—	100.00	酒店發展 及經營
Chains Caravelle Hotel Joint Venture Company Limited (「CCHJV」)	越南	23,175,577 美元	*	—	26.01 **	酒店經營
Frontier Dragon Limited	英屬處女群島／ 英國	1 美元	普通股	—	100.00	物業投資
富麗華酒店企業有限公司	香港	102,880,454 港元	普通股	—	100.00	投資控股
富麗華國際酒店管理 有限公司	英屬處女群島／ 香港	1,000,000 美元	普通股	—	100.00	提供管理服務
聯信世紀有限公司	香港	100 港元	普通股	—	50.28 ***	餐廳經營
Gilroy Company Limited	香港	10,000 港元	普通股	100.00	—	物業投資

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

43. 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊 成立或登記 及營業地點	已發行 普通/註冊 股本	所持 股份 類別	本公司應佔 股權百分比		主要業務
				直接	間接	
Glynhill Hotels and Resorts (Vietnam) Pte Ltd	新加坡/ 越南	2新加坡元	普通股	—	100.00	向酒店擁有人 提供管理及 諮詢服務
Glynhill Investments (Vietnam) Pte Ltd (「GIV」)	新加坡	2新加坡元	普通股	—	51.00**	投資控股
鉅好有限公司	香港	100港元	普通股	—	67.04***	中央廚房
希耀****	香港	1港元	普通股	—	100.00	提供融資
洲立發展及管理有限公司	香港	300,000港元	普通股	—	100.00	物業投資
興昌信有限公司	香港	100港元	普通股	—	61.68***	餐廳經營
興運世紀有限公司	香港	1港元	普通股	—	100.00	物業發展
興璋國際有限公司	香港	1港元	普通股	—	100.00	哥爾夫球服裝 零售
高樂服務有限公司	香港	780,002港元	普通股	100.00	—	物業管理
麗新餐飲管理有限公司	香港	1港元	普通股	—	67.04***	向餐廳提供 管理及諮詢 服務
Lai Sun F&B Holding Company Limited (「LSF&B」)	英屬處女群島/ 香港	1美元	普通股	—	67.04	投資控股

43. 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊 成立或登記 及營業地點	已發行 普通/註冊 股本	所持 股份 類別	本公司應佔 股權百分比		主要業務
				直接	間接	
Lai Sun International Finance (2012) Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	普通股	100.00	—	庫務經營
麗新地產代理有限公司	香港	2港元	普通股	100.00	—	物業管理及 地產代理
LSD Bonds (2017) Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	普通股	100.00	—	庫務經營
妍彩有限公司	香港	4,200港元	普通股	—	61.68***	餐廳經營
妍亮有限公司	香港	3,300港元	普通股	—	49.61***	餐廳經營
美裕投資有限公司	香港	2港元	普通股	100.00	—	物業發展
新湛有限公司	香港	10,000港元	普通股	—	67.04***	餐廳經營
中利達有限公司	香港	1港元	普通股	—	100.00	物業發展及銷售
Peakflow Profits Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	普通股	100.00	—	投資控股
Porchester	英屬處女群島/ 香港	100美元	普通股	—	51.00**	投資控股
宏利泰有限公司	香港	3,100港元	普通股	—	62.71***	餐廳經營
利富威有限公司	香港	1港元	普通股	—	100.00	提供融資
Rolling Star Limited	香港	1港元	普通股	—	100.00	提供融資

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

43. 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊 成立或登記 及營業地點	已發行 普通/註冊 股本	所持 股份 類別	本公司應佔 股權百分比		主要業務
				直接	間接	
威棟有限公司	香港	10,000 港元	普通股	—	59.00***	餐廳經營
銀福信有限公司	香港	500,000 港元	普通股	—	67.04***	餐廳經營
天華世紀有限公司	香港	1,000,000 港元	普通股	—	67.04***	餐廳經營
暉俊有限公司	香港	400 港元	普通股	—	37.48***	餐廳經營
翹慧有限公司	香港	300,000 港元	普通股	—	59.67***	餐廳經營
Transformation International Limited	英屬處女群島/ 香港	1 美元	普通股	100.00	—	投資控股
Transtrend Holdings Limited	香港	20 港元	普通股	—	100.00	投資控股
運騰有限公司	香港	1 港元	普通股	—	100.00	物業發展
北京好酒好菜餐飲管理 有限公司	中國	人民幣 23,000,000 元	普通股	—	67.04***	餐廳經營

* 該附屬公司擁有註冊股本，但無已發行股本。

** 本集團擁有 Porchester 之 51% (二零一七年：51%) 股本權益，而 Porchester 則透過其全資附屬公司 GIV 擁有 CCHJV 之 51% (二零一七年：51%) 權益。由於本集團透過擁有 51% 權益之 Porchester 持有 CCHJV 之 51% (二零一七年：51%) 股本權益，故本集團於 CCHJV 持有 26.01% (二零一七年：26.01%) 之實際股本權益。

*** 該等附屬公司由 LSF&B (本公司擁有 67.04% 權益之附屬公司) 持有。

**** 該等附屬公司為本年度新註冊成立/收購之公司。

董事認為，上表所列之本公司附屬公司對本年度之業績構成主要影響，或構成本集團資產淨值之主要部份。董事認為，列出其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

本集團持有若干附屬公司之股份亦已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註 30)。

44. 主要聯營公司之詳情

本集團主要聯營公司於二零一八年七月三十一日之詳情如下：

名稱	註冊成立或 登記及營業地點	所持 股份類別	本集團 應佔擁有權 權益百分比	附註
豐德麗	百慕達／香港	普通股	36.94	a
麗豐	開曼群島／中國	普通股	18.69	b
寰亞傳媒	於開曼群島 註冊成立 並於百慕達 存續／香港	普通股	24.96	c

附註：

- a. 豐德麗於聯交所主板上市。

豐德麗及其附屬公司主要從物業發展作出售及物業投資作出租用途；發展、經營及投資文化、休閒、娛樂及相關設施；發展、經營及投資媒體、娛樂、音樂製作及發行；投資及製作以及發行電視節目、電影及影像光碟產品；戲院營運；銷售化妝品；及投資控股。

- b. 麗豐於聯交所主板上市。於二零一八年七月三十一日，豐德麗擁有麗豐之50.60%（二零一七年：50.81%）權益。

麗豐及其附屬公司主要從物業發展作出售、物業投資作出租用途及發展、經營及投資文化、休閒、娛樂及相關設施。

- c. 寰亞傳媒於聯交所GEM上市。於二零一八年七月三十一日，豐德麗擁有寰亞傳媒之67.56%（二零一七年：67.56%）權益。

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

本公司董事認為上表所列之本集團聯營公司對本年度之業績構成主要影響，或構成本集團資產淨值之主要部份。本公司董事認為列出其他聯營公司之詳情會令篇幅過於冗長。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

45. 主要合營公司之詳情

本集團主要合營公司於二零一八年七月三十一日之詳情如下：

名稱	註冊成立或 登記及營業地點	所持 股份類別	本集團 應佔擁有權 權益百分比	主要業務
顯中集團	香港	普通股	50.00	物業發展
Diamond Path 集團	英屬處女群島／ 香港	普通股	50.00	物業發展
華力達有限公司	香港	普通股	50.00	物業投資

本公司董事認為上表所列之本集團合營公司對本年度之業績構成主要影響，或構成本集團資產淨值之主要部份。本公司董事認為列出其他合營公司之詳情會令篇幅過於冗長。

46. 收購附屬公司

於二零一八年六月二十八日，本集團收購合營公司CNI及其附屬公司(「CNI集團」)之額外股本權益(「收購事項」)，詳情如下：

實體	收購事項前 本集團應佔 股本權益	已收購權益	收購事項後 本集團應佔 股本權益	主要業務
CNI	49.96%	49.96%	99.92%	豪華遊艇之 經紀、包租、 推銷、管理及 船員安排

46. 收購附屬公司(續)

商譽約 230,617,000 港元已於收購事項完成後獲確認。麗新發展認為，CNI 集團將即時擴大其於全球豪華遊艇業務之規模。概無已確認商譽預期作為扣減所得稅用途。

於收購日期，CNI 集團之可識別資產及負債之公平值載列如下：

	千港元
物業、廠房及設備(附註 14)	10,365
無形資產(附註 19)	118,774
應收賬款、已付按金及其他應收款項	14,974
現金及現金等值項目	283,245
應付賬款、已收按金及應付費用	(302,529)
銀行貸款(附註 47)	(29,076)
遞延稅項(附註 31)	(24,939)
	70,814
非控股權益	(241)
按公平值計量之可識別資產淨值總額	70,573
收購產生之商譽(附註 18)	230,617
	301,190
透過以下方式支付：	
已付代價	150,595
於收購事項前 CNI 之股本權益之公平值	150,595
	301,190

本集團就收購事項產生交易成本約 1,362,000 港元。該等交易成本均已支銷並計入綜合收益表之行政開支內。

於收購事項後，CNI 集團為本集團之收入貢獻約 20,267,000 港元，並為本集團截至二零一八年七月三十一日止年度之綜合溢利帶來溢利約 3,078,000 港元。

財務報表附註

二零一八年七月三十一日

46. 收購附屬公司(續)

倘收購事項已於截至二零一八年七月三十一日止年度年初落實，則本集團截至二零一八年七月三十一日止年度之收入及溢利將分別約為1,851,673,000港元及約4,363,918,000港元。

於收購日期之公平值及應收賬款、已付按金及其他應收款項之合約總額均為14,974,000港元。

有關收購事項之現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	(150,595)
所收購之現金及銀行結餘	283,245
計入投資活動之現金流量之現金及現金等值項目流入淨額	132,650
計入經營活動之現金流量之收購事項之交易成本	(1,362)
	131,288

47. 綜合現金流量表附註

融資活動所產生之負債變動

	銀行貸款 千港元	有擔保票據 千港元	應付股息 千港元
於二零一七年八月一日	6,905,981	2,731,230	—
融資現金流量變動	1,904,821	365,389	(47,826)
銀行融資費用攤銷	38,314	—	—
有擔保票據發行費用攤銷	—	5,922	—
已宣派二零一七年末期股息(附註12)	—	—	60,509
以以股代息結算之二零一七年末期股息(附註32(d))	—	—	(12,683)
外匯變動	6,541	16,053	—
收購附屬公司所致增加(附註46)	29,076	—	—
於二零一八年七月三十一日	8,884,733	3,118,594	—

48. 報告期後事項

繼本公司、麗新製衣、豐德麗、麗豐及要約人(定義見下文)日期為二零一八年五月二十七日之聯合公佈及本公司日期為二零一八年七月二十三日之通函，內容有關(其中包括)，(1) **Transtrend Holdings Limited**(「**要約人**」)(本公司之全資附屬公司)當時提出有條件自願性全面現金要約，以收購豐德麗控股有限公司(「**豐德麗**」)全部已發行股份(本公司、要約人或彼等各自之附屬公司已擁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**」，連同豐德麗股份要約，統稱為「**豐德麗要約**」)及(2)要約人當時提出可能無條件強制性全面現金要約，以收購麗豐全部已發行股份(本公司、要約人、豐德麗或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外)及註銷麗豐全部尚未行使之購股權，本集團於二零一八年八月以約**800,000,000**港元收購豐德麗額外**40.44%**股本權益。自此，本集團持有豐德麗**77.38%**之股本權益。有關收購事項之詳情，請參閱本公司、豐德麗、麗豐及要約人日期為二零一八年八月八日之聯合公佈、本公司、麗豐及要約人日期為二零一八年八月十五日之聯合公佈、本公司、豐德麗及要約人日期為二零一八年八月二十二日之聯合公佈及本公司、麗豐及要約人日期為二零一八年九月十三日之聯合公佈。

本集團於二零一八年八月獲得豐德麗控制權且自此起豐德麗被視為一間附屬公司。由於上述豐德麗及麗豐收購事項於批准本財務報表日期前不久生效，故於此階段難以披露有關收購事項之進一步詳情。

49. 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此等財務報表。

股東週年大會通告

茲通告麗新發展有限公司(「本公司」)謹訂於二零一八年十二月二十一日(星期五)上午十一時正假座香港銅鑼灣告士打道二百八十一號香港怡東酒店三樓海景廳I及II號宴會廳舉行股東(「股東」)之股東週年大會(「股東週年大會」)，處理下列事項：

1. 省覽及接納本公司截至二零一八年七月三十一日止年度(「本年度」)之經審核財務報表及本公司董事會報告書與獨立核數師報告書；
2. 宣派末期股息(附有以股代息選擇權)；
3. 重選本公司之卸任董事(「董事」)並授權董事會(「董事會」)釐定董事酬金；
4. 續聘執業會計師安永會計師事務所(「安永」)為本公司來年之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金；及
5. 作為特別事項，考慮及酌情通過(不論是否作出修訂)下列決議案為普通決議案：

普通決議案(A)

「動議：

- (a) 在本決議案(b)段之限制下，一般及無條件批准本公司董事(「董事」)於有關期間(定義見下文)內行使本公司之一切權力，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，回購本公司股份，惟須遵守一切適用之香港法例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) 本公司根據本決議案(a)段之批准所回購之本公司之股份總數，不得超過本公司於本決議案通過當日之已發行股份總數之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」乃指由本決議案通過當日至下列最早者之期間：
 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改根據本決議案所授予之權力時；或
 - (iii) 法例或本公司之組織章程細則規定本公司舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時。」

普通決議案(B)

「動議」：

- (a) 在本決議案(c)段之限制下，一般及無條件批准本公司董事(「董事」)於有關期間(定義見下文)內行使本公司之一切權力，以發行、配發及處理本公司之額外股份，並批准董事作出或授予將須或可能須行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括附有權利認購或可交換或可兌換為本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)；
- (b) 本決議案(a)段之批准將授權董事於有關期間作出或授予將須或可能須於有關期間結束後行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括附有權利認購或可交換或可兌換為本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)；
- (c) 董事根據本決議案(a)段之批准所配發或有條件或無條件同意配發(不論是否根據購股權或以其他方式配發)及發行之股份總數，不得超過本公司於本決議案通過當日之已發行股份總數之20%，惟不包括：
 - (i) 供股(定義見下文)；或
 - (ii) 根據任何購股權(包括附有權利認購或可交換或可兌換為本公司股份之債券、公司債券、票據及任何證券)之條款行使認購、交換或兌換權而發行之本公司股份；或
 - (iii) 根據本公司組織章程細則而不時發行以股代息之本公司股份；或
 - (iv) 根據任何獎勵或購股權計劃或類似安排向該計劃或安排之合資格參與者授予或發行之本公司股份，或使其獲得購買本公司股份之權利而發行之本公司股份，而上文之批准須以此數額為限；及

股東週年大會通告

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由本決議案通過當日至下列最早者之期間：

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

「供股」指於董事所指定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東登記冊之股份持有人，按彼等於該日當時之所持股份比例提呈本公司之股份供股建議（惟董事可就零碎股權或經考慮適用於本公司之任何地區之法律或該地區任何認可監管機構或任何證券交易所之規定之任何限制或責任而須或權宜取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排。）

普通決議案(C)

「動議：

在召開本大會通告議程第5項所載之普通決議案(A)及普通決議案(B)項獲通過後，擴大已授予本公司董事（「董事」）當時生效之行使本公司配發股份之權力及作出或授出或須行使該等權力之售股建議、協議及購股權之一般授權，加上相當於本公司自授出有關一般授權以來根據董事行使本公司回購股份之權力而回購之本公司之有關股份數目，惟有關股份數目不得超過本決議案通過當日之本公司已發行股份總數之10%。」

承董事會命
麗新發展有限公司
公司秘書
周國和

香港，二零一八年十一月二十二日

註冊辦事處：

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓

附註：

1. 凡有權出席上述通告(「通告」)召開之股東週年大會(或其續會)及在會上投票之股東，均有權根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)委派一位(或倘彼持有兩股或以上股份，則多於一位)代表出席並於投票表決時代為投票。受委代表毋須為股東。
2. 股東週年大會適用之代表委任表格已連同本公司本年度之年報寄發予股東，其亦在聯交所及本公司網站登載。
3. 代表委任表格，連同已簽署之授權書或其他已簽署之授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東週年大會或其續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(「登記處」)，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓，方為有效。若未能依時交回有關文件，代表委任表格將被視為無效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東週年大會或其續會，並於會上投票。在此情況下，上述代表委任表格將被視為撤回。

登記處之聯絡電話號碼為(852) 2980 1333。

4. 為確定出席股東週年大會並於會上投票之權利，股東最遲須於二零一八年十二月十七日(星期一)下午四時三十分前將相關過戶文件及股票送交登記處之辦事處，以辦理登記手續。
5. 倘為本公司任何普通股(「股份」)之聯名登記持有人，任何一位該等聯名持有人均可就該等股份親自或委派代表出席股東週年大會或其續會(視乎情況而定)並於會上投票，猶如其為唯一有權投票之人士無異。然而，倘多於一位該等聯名持有人親自或委派代表出席股東週年大會或其續會(視乎情況而定)，則於本公司股東登記冊中排名首位並出席之有關持有人方有權就該等股份投票。
6. 董事會建議之擬派末期股息每股0.108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)營業時間結束時。為確定有權收取擬派末期股息之股東名單，本公司將於二零一九年一月三日(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。為符合資格收取擬派末期股息，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。
7. 有關本通告議程第3項，
 - (i) 根據組織章程細則第102條，林建岳博士(「林建岳博士」)、周福安先生(「周福安先生」)及林孝賢先生(「林孝賢先生」)將於股東週年大會上輪換卸任董事之職，惟符合資格並願意應選連任；
 - (ii) 根據組織章程細則第93條，梁宏正先生(「梁宏正先生」)將於股東週年大會上輪換卸任董事之職，惟符合資格並願意應選連任；及
 - (iii) 根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.74條，林建岳博士、周福安先生、林孝賢先生及梁宏正先生之詳情載於本公司本年度之年報「董事之履歷」一節中。
8. 有關本通告議程第4項，董事會(與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，惟須待股東於股東週年大會上批准。股東須注意，依慣例，獨立核數師於二零一九年度之酬金並不能於股東週年大會上釐定，此乃因為該酬金會按獨立核數師於當年被要求而進行之核數及其他工作之範疇及深度而釐定。為使本公司能夠將獨立核數師之酬金額列作二零一九年度之營運開支，本公司須獲得並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。

股東週年大會通告

9. 本通告議程第5項之建議普通決議案(A)乃有關授予董事回購最多不超過於上述決議案通過當日本公司已發行股份總數10%之股份之一般授權。股東亦請垂注日期為二零一八年十一月二十二日之通函附錄所載有關建議回購授權之說明函件。

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

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

10. 本通告議程第5項之普通決議案(A)、(B)及(C)項之詳情載於本公司日期為二零一八年十一月二十二日有關(其中包括)建議回購股份及發行股份之一般授權之通函內。

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

12. 倘預料於股東週年大會當日上午六時四十五分至下午五時正期間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號於有關期間即將生效，則股東週年大會將會順延，而本公司將於本公司及香港聯合交易所有限公司各自之網站登載補充通告，通知股東有關押後召開股東週年大會之日期、時間及地點。

倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號於股東週年大會召開當日上午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。