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

麗新製衣

麗新製衣國際有限公司
（於香港註冊成立之有限公司）
（股份代號：191）

截至二零一九年七月三十一日止年度之
末期業績公佈

業績

麗新製衣國際有限公司（「**本公司**」）董事會（「**董事會**」）欣然公佈本公司及其附屬公司（「**本集團**」）截至二零一九年七月三十一日止年度之綜合業績，連同去年比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一九年七月三十一日止年度

	附註	**二零一九年 千港元**	二零一八年 千港元
營業額	*4*	**6,609,847**	1,804,039
銷售成本		**(4,203,126)**	(737,332)
毛利		**2,406,721**	1,066,707
其他收入		**331,907**	199,061
銷售及市場推廣開支		**(187,158)**	(16,974)
行政開支		**(1,029,027)**	(458,635)
其他經營開支	*5(b)*	**(1,153,180)**	(321,657)
投資物業公平值增值淨額		**700,710**	2,715,257
稅項賠償保證撥備撥回		**-**	305
於業務合併後重新計量			
於一間聯營公司之現有權益之虧損	*14*	**(2,985,631)**	-
收購附屬公司之議價收購收益	*14*	**6,761,861**	-
經營業務溢利	*5(a)*	**4,846,203**	3,184,064
融資成本	*6*	**(513,586)**	(319,001)
應佔聯營公司之溢利及虧損		**31,353**	100,769
應佔合營公司之溢利及虧損		**649,322**	1,714,360
除稅前溢利		**5,013,292**	4,680,192
稅項	*7*	**(166,945)**	(57,567)
年度溢利		**4,846,347**	4,622,625
應佔：			
本公司擁有人		**2,797,488**	2,567,355
非控股權益		**2,048,859**	2,055,270
		4,846,347	4,622,625
本公司擁有人應佔每股盈利	*9*		
基本		**7.249 港元**	6.686 港元
攤薄		**7.176 港元**	6.604 港元

綜合全面收益表

截至二零一九年七月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年度溢利	**4,846,347**	4,622,625
其他全面收益／（開支）		
可於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	**-**	317,099
按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值變動	**7,347**	-
匯兌調整	**(495,192)**	(12,975)
應佔聯營公司其他全面收益／（開支）	**9,258**	(48,010)
應佔合營公司其他全面收益／（開支）	**10,911**	(1,282)
	(467,676)	254,832
其後期間將不會重新分類至損益之其他全面開支：		
按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值變動	**(3,765)**	-
於業務合併後重新計量		
於一間聯營公司之現有權益之儲備回撥	**265,508**	-
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
於清盤及出售附屬公司後之儲備回撥	**(10,636)**	-
	254,872	374
年度其他全面（開支）／收益	**(216,569)**	255,206
年度全面收益總額	**4,629,778**	4,877,831
應佔：		
本公司擁有人	**2,801,510**	2,698,449
非控股權益	**1,828,268**	2,179,382
	4,629,778	4,877,831

綜合財務狀況表

於二零一九年七月三十一日

	附註	**二零一九年** **千港元**	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		**10,604,613**	5,554,164
預付土地租金		**1,623,441**	18,846
投資物業		**41,962,537**	21,460,590
發展中物業		**3,045,937**	1,008,281
電影版權		**24,608**	-
電影產品		**75,022**	-
音樂版權		**56,718**	-
商譽		**227,033**	235,778
其他無形資產		**113,945**	120,306
於聯營公司之投資		**423,002**	3,681,408
於合營公司之投資		**7,411,355**	7,272,859
可供出售財務資產		**-**	2,413,160
按公平值計入其他全面收益之財務資產		**2,136,331**	-
按公平值計入損益之財務資產		**688,656**	-
衍生金融工具		**53,784**	6,171
按金、預付款項及其他應收款項		**312,453**	342,432
遞延稅項資產		**39,371**	34,534
貸款予關連公司		**-**	650,000
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款		**106,343**	95,797
非流動資產總值		**68,905,149**	42,894,326
流動資產			
發展中物業		**3,881,234**	1,049,331
待售落成物業		**2,277,466**	264,824
拍攝中電影及電影投資		**417,242**	-
存貨		**58,443**	31,973
按公平值計入損益之財務資產		**230,273**	-
應收賬款	*10*	**302,852**	53,414
按金、預付款項及其他應收款項		**1,089,899**	501,010
預付稅項		**42,031**	-
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款		**1,498,767**	351,634
現金及現金等值項目		**3,893,697**	4,098,043
		13,691,904	6,350,229
分類為待售之資產	*11*	**142,883**	1,476,533
流動資產總值		**13,834,787**	7,826,762
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應付費用	*12*	**3,259,951**	676,261
已收按金、遞延收入及合約負債	*13*	**1,682,573**	1,568,168
應付稅項		**307,390**	132,868
銀行貸款		**4,296,923**	1,200,279
其他貸款		**41,440**	-
流動負債總值		**9,588,277**	3,577,576
流動資產淨值		**4,246,510**	4,249,186
資產總值減流動負債		**73,151,659**	47,143,512

綜合財務狀況表（續）
於二零一九年七月三十一日

	附註	**二零一九年** **千港元**	二零一八年 千港元
非流動負債			
銀行貸款		**9,665,545**	8,389,707
其他貸款		**670,100**	395,630
有擔保票據		**5,736,654**	3,118,594
遞延稅項負債		**5,535,762**	242,085
稅項賠償保證撥備		**-**	251,251
其他應付款項	*12*	**87,410**	119,266
已收長期按金	*13*	**266,482**	528,452
非流動負債總值		**21,961,953**	13,044,985
		51,189,706	34,098,527
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		**1,250,152**	1,232,007
儲備		**21,362,184**	18,605,336
		22,612,336	19,837,343
非控股權益		**28,577,370**	14,261,184
		51,189,706	34,098,527

綜合財務報表附註

1. 編製基準

財務資料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。財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟已落成投資物業、若干在建投資物業、若干可供出售財務資產、按公平值計入其他全面收益之財務資產、按公平值計入損益之財務資產及衍生金融工具已按公平值計量則除外。分類為待售之非流動資產，按其賬面值及公平值減銷售成本兩者間之較低者計量。除另有指明者外，財務資料以港元（「**港元**」）呈列，而所有價值均調整至最接近千元。

截至二零一九年七月三十一日止年度之年度業績之初步公佈中載有有關截至二零一九年七月三十一日及二零一八年七月三十一日止年度之財務資料雖不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報表，惟皆來自該等財務報表。根據《公司條例》第 436 條有關該等法定財務報表須予披露之進一步資料如下：

本公司已根據《公司條例》第662(3)條及附表6第3部份之規定，向公司註冊處處長遞交截至二零一八年七月三十一日止年度之財務報表，並將於適當時候呈交截至二零一九年七月三十一日止年度之財務報表。

已就該兩個年度本集團之此等財務報表編製核數師報告。該核數師報告並無保留意見，且並無提述核數師於不作保留意見之情況下，以強調關注事項之方式提請垂注之任何事宜，亦無載有根據《公司條例》第406(2)條、第407(2)或(3)條所指之聲明。

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新訂及經修訂香港財務報告準則。

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分類及計量*
香港財務報告準則第 4 號修訂本	*香港財務報告準則第 9 號金融工具及香港財務報告準則第 4 號保險合同時一併應用*
香港財務報告準則第 9 號	*金融工具*
香港財務報告準則第 15 號	*來自客戶合約收益*
香港財務報告準則第 15 號修訂本	*澄清香港財務報告準則第 15 號來自客戶合約收益*
香港會計準則第 40 號修訂本	*投資物業轉讓*
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*
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	香港財務報告準則第 1 號及香港會計準則第 28 號修訂本

2. 會計政策及披露之變動（續）

除香港財務報告準則第 4 號修訂本及*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*與編製本集團之財務報表無關外，該等新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響如下：

(a) 香港財務報告準則第 2 號修訂本針對三大範圍：歸屬條件對計量以現金結算以股份為基礎付款交易之影響；具預扣若干金額以履行僱員有關以股份為基礎付款之課稅責任之淨額結算特性之以股份為基礎付款交易之分類；及以股份為基礎付款交易條款及條件修訂使其分類由現金結算更改為權益結算之會計處理。該等修訂明確說明計量以權益結算以股份為基礎付款時歸屬條件之入賬方法亦適用於以現金結算以股份為基礎付款。該等修訂引入一個例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行稅務責任而預扣若干金額之以股份為基礎付款之交易（附有淨額結算特質），將整項分類為以權益結算以股份為基礎付款之交易。此外，該等修訂明確說明，倘以現金結算以股份為基礎付款之交易之條款及條件有所修訂，令其成為以權益結算以股份為基礎付款交易，該交易自修訂日期起作為以權益結算之交易入賬。由於本集團並無任何以現金結算以股份為基礎付款之交易及並無就預扣稅有淨額結算特性之以股份為基礎付款之交易，因此該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無影響。

(b) 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間，香港財務報告準則第 9 號*金融工具*取代香港會計準則第 39 號*金融工具：確認及計量*，匯集金融工具會計處理之三大方面：分類及計量、減值及對沖會計。

本集團已於二零一八年八月一日就權益之適用期初結餘確認過渡調整。因此，可比較資料並無予以重列，惟將繼續根據香港會計準則第 39 號呈列。

分類及計量

以下資料載列採納香港財務報告準則第 9 號對財務狀況表之影響，包括以香港財務報告準則第 9 號之預期信貸虧損取代香港會計準則第 39 號已產生信貸虧損計算之影響。

2. 會計政策及披露之變動（續）

(b) （續）

分類及計量（續）

於二零一八年八月一日，根據香港會計準則第 39 號之賬面值與根據香港財務報告準則第 9 號所報告結餘之對賬如下：

		香港會計準則第 39 號 計量			香港財務報告準則第 9 號 計量	
	附註	類別	金額 千港元	重新分類 千港元	金額 千港元	類別
財務資產						
可供出售財務資產		AFS[1]	2,413,160	(2,413,160)	-	不適用
撥入：按公平值計入其他全面收益之財務資產－股本投資	(i)			(1,818,354)		
撥入：按公平值計入損益之財務資產	(ii)			(383,749)		
撥入：按公平值計入其他全面收益之財務資產－債務投資	(iv)			(211,057)		
按公平值計入其他全面收益之財務資產－股本投資		不適用	-	1,818,354	1,818,354	FVOCI[2]（股本）
撥出：可供出售財務資產	(i)			1,818,354		
按公平值計入其他全面收益之財務資產－債務投資		不適用	-	211,057	211,057	FVOCI（債務）
撥出：可供出售財務資產	(iv)			211,057		
應收賬款		L&R[3]	53,414	-	53,414	AC[4]
計入按金、預付款項及其他應收款項之財務資產		L&R	582,560	(95,162)	487,398	AC
撥入：按公平值計入損益之財務資產	(iii)			(95,162)		
按公平值計入損益之財務資產		FVPL[5]	-	478,911	478,911	FVPL（強制性）
撥出：可供出售財務資產	(ii)			383,749		
撥出：計入按金、預付款項及其他應收款項之財務資產	(iii)			95,162		
衍生金融工具		FVPL	6,171	-	6,171	FVPL（強制性）
貸款予關連公司		L&R	650,000	-	650,000	AC
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款		L&R	447,431	-	447,431	AC
現金及現金等值項目		L&R	4,098,043	-	4,098,043	AC
			8,250,779	-	8,250,779	
財務負債						
計入應付賬款、其他應付款項及應付費用之財務負債		AC	676,261	-	676,261	AC
銀行貸款		AC	9,589,986	-	9,589,986	AC
有擔保票據		AC	3,118,594	-	3,118,594	AC
其他貸款		AC	395,630	-	395,630	AC
			13,780,471	-	13,780,471	

1 AFS： 可供出售財務資產
2 FVOCI： 按公平值計入其他全面收益之財務資產
3 L&R： 貸款及應收款項
4 AC： 按攤銷成本計量之財務資產或財務負債
5 FVPL： 按公平值計入損益之財務資產

2. **會計政策及披露之變動**（續）

(b) （續）

分類及計量（續）
附註：

(i) 本集團已選擇不可撤銷地將其先前分類為可供出售財務資產之若干股本投資指定為按公平值計入其他全面收益之財務資產。

(ii) 本集團已將其先前分類為可供出售財務資產之若干投資分類為按公平值計入損益之財務資產，原因是該等投資並未通過香港財務報告準則第 9 號之合約現金流特徵測試。

(iii) 本集團已將非流動資產項下先前分類為按攤銷成本計量之貸款及應收款項之若干應收貸款約 95,162,000 港元（計入按金、預付款項及其他應收款項）分類為按公平值計入損益之財務資產。

(iv) 於二零一八年八月一日，本集團評估了其先前分類為可供出售財務資產之若干債務投資之流動資金組合。本集團持有該流動資金組合之目的為賺取利息收入，同時管理日常流動資金需求。本集團認為該等債務投資乃於目的為收取合約現金流量及出售財務資產之業務模式中管理。因此，本集團已將該等投資分類為按公平值計入其他全面收益之財務資產計量之債務投資。

對儲備及保留溢利之影響
過渡至香港財務報告準則第 9 號對儲備及保留溢利之影響如下：

	投資重估／公平值儲備 千港元	保留溢利 千港元
根據香港會計準則第 39 號計算之 於二零一八年七月三十一日之結餘	527,787	16,327,029
由可供出售財務資產重新分類至按公平值 計入損益之財務資產	(58,734)	58,734
根據香港會計準則第 39 號轉移指定為 按公平值計入其他全面收益之財務資產 而先前分類為可供出售財務資產之股本投資 之減值虧損	(14,134)	14,134
根據香港財務報告準則第 9 號計算之 於二零一八年八月一日之結餘	454,919	16,399,897

2. **會計政策及披露之變動**（續）

(c) 香港財務報告準則第 15 號及其修訂本取替香港會計準則第 11 號*建築合約*、香港會計準則第 18 號*收益*及相關詮釋，且除少數例外情況外，其應用於產生自客戶合約之所有收益。香港財務報告準則第 15 號建立一個全新五步模式，對自客戶合約產生之收益進行會計處理。根據香港財務報告準則第 15 號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務作交換而有權獲得之代價金額確認。香港財務報告準則第 15 號之原則為計量及確認收入提供更加結構化之方法。該準則亦引入廣泛定性及定量披露規定，包括分拆總收入、履約資料、不同期間合約資產及負債賬目結餘之變動以及主要判斷及估計。

本集團透過採用經修改之追溯調整法採納香港財務報告準則第 15 號。根據該方法，該準則可於初次應用日期應用於所有合約或僅應用於該日尚未完成之合約。本集團已選擇將該準則應用於二零一八年八月一日尚未完成之合約。

採納香港財務報告準則第 15 號對於二零一八年八月一日之保留溢利期初結餘並無重大影響。因此，可比較資料並無予以重列，惟將繼續根據香港會計準則第 11 號、香港會計準則第 18 號及相關詮釋呈列。

以下載列採納香港財務報告準則第 15 號對於二零一八年八月一日之有關財務報表科目之影響數額：

	附註	增加 千港元
非流動資產		
發展中物業	(i)	8,697
流動資產		
發展中物業	(i)	59,473
流動負債		
合約負債（計入已收按金、遞延收入及合約負債）	(i)	59,473
非流動負債		
合約負債（計入已收按金、遞延收入及合約負債）	(i)	8,697

於二零一八年八月一日之調整性質載列如下：

附註：

(i) 預收客戶代價

於採納香港財務報告準則第 15 號前，本集團將預收客戶代價確認為已收按金。根據香港財務報告準則第 15 號，該金額分類為計入已收按金、遞延收入及合約負債之合約負債。

2. **會計政策及披露之變動**（續）

(c) （續）

(i) 預收客戶代價（續）

因此，於採納香港財務報告準則第 15 號後，本集團將於二零一八年八月一日之流動負債及非流動負債項下有關於二零一八年八月一日之預收客戶代價約 1,175,171,000 港元及 423,528,000 港元分別由已收按金重新分類為合約負債。

銷售及預售物業之融資組成部份
香港財務報告準則第 15 號規定，物業開發商於融資影響屬重大之情況下將合約融資部份與收入分開入賬，惟付款及交付物業之期間少於一年之實際可行情況除外。目前，就若干物業銷售交易而言，(i)如物業買方選擇於簽訂臨時買賣協議 120 至 180 日內全額支付購買價格，則本集團向其提供折扣；及(ii)預期本集團項目付款與物業交付之時長將超過一年。因此，融資部份被視作重大。

融資部份之金額於合約開始時做估計，而付款計劃由物業買方使用折現率確認，有關利率將於本集團與客戶之間之獨立融資交易中反映，反映本集團之信貸特質以及所提供之任何抵押品或抵押。利息開支於合約負債（預收款項）在客戶合約入賬確認後，方會確認。

於採納香港財務報告準則第 15 號後，本集團確認及資本化已收客戶物業預售之銷售款項利息，導致流動資產及非流動資產項下之發展中物業分別增加約 59,473,000 港元及 8,697,000 港元，而於二零一八年八月一日之合約負債亦相應增加。

(d) 香港會計準則第 40 號修訂本澄清實體應何時將物業（包括在建或發展中物業）轉入或轉出投資物業。該等修訂指明，物業用途僅於該物業符合或不再符合投資物業之定義且有證據證明用途發生變動時才會發生變動。僅憑管理層對物業用途之意向改變不足以證明其用途有所變動。該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無重大影響。

2. 會計政策及披露之變動（續）

(e) 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 22 號為實體以外幣預收或預付代價及確認非貨幣資產或負債之情況下，在採納香港會計準則第 21 號時，應如何釐定交易日期提供指引。該詮釋釐清，就釐定於初步確認相關資產、支出或收入（或其中部分）所用匯率時，交易日期為實體初步確認因支付或收取預付代價而產生之非貨幣資產（如預付款項）或非貨幣負債（如遞延收入）之日。倘確認相關項目前存在多筆預付或預收款項，實體須就每筆預付代價或預收代價釐定交易日期。該詮釋對本集團財務報表並無影響，原因為本集團為釐定非貨幣資產或非貨幣負債初步確認而應用之匯率之會計政策與該詮釋所提供之指引一致。

3. 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) 從事酒店及服務式公寓經營及向酒店及服務式公寓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；

(e) 從事娛樂節目投資及製作以及提供相關廣告服務、提供藝人管理服務、唱片銷售及發行、音樂授權以及遊戲產品買賣之媒體及娛樂分類業務；

(f) 從事電視節目及電影投資、製作、銷售及發行以及提供相關廣告服務，以及有關此等電影及本集團所獲授權電影之影像產品發行之電影製作及發行分類業務；

(g) 於香港及中國內地從事戲院營運之戲院營運分類業務；及

(h) 「其他」分類主要包括豪華遊艇業務、提供物業管理服務、租賃代理服務及樓宇服務。

3. 分類資料（續）

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淨額、稅項賠償保證撥備撥回、於業務合併後重新計量於一間聯營公司之現有權益之虧損、收購附屬公司之議價收購收益、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及其他未分配收益及開支。

分類資產主要不包括於聯營公司之投資、於合營公司之投資、可供出售財務資產、按公平值計入其他全面收益之財務投資、若干按公平值計入損益之財務資產、衍生金融工具、遞延稅項資產、預付稅項、若干已抵押及受限制銀行結餘及定期存款、若干現金及現金等值項目、分類為待售之資產及其他未分配企業資產，原因是該等資產按集團基準管理。

分類負債主要不包括銀行貸款、其他貸款、有擔保票據、應付稅項、遞延稅項負債及其他未分配公司負債，原因是該等負債乃按集團基準管理。

分類間之銷售乃參考當時市價進行。

3. 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		媒體及娛樂		電影製作及發行		戲院營運		其他		抵銷		綜合	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入：																				
銷售予外界客戶	2,279,822	430	1,476,389	818,489	686,057	423,958	514,784	514,019	591,795	-	325,996	-	521,104	-	213,900	47,143	-	-	6,609,847	1,804,039
分類業務間之銷售	-	-	45,452	20,997	2,137	-	249	-	100	-	14,524	-	1,706	-	35,070	30,168	(99,238)	(51,165)	-	-
其他收入	10,245	6,443	31,146	30,708	542	145	480	732	24,208	-	21,788	-	43,925	-	23,529	21,096	-	-	155,863	59,124
總計	2,290,067	6,873	1,552,987	870,194	688,736	424,103	515,513	514,751	616,103	-	362,308	-	566,735	-	272,499	98,407	(99,238)	(51,165)	6,765,710	1,863,163
分類業績	250,339	(6,872)	931,677	684,970	(246,401)	26,947	(40,119)	(36,542)	40,131	-	(119,590)	-	(110,710)	-	(57,396)	15,232	-	-	647,931	683,735
未分配其他收入																			176,044	139,937
投資物業公平值增值淨額	-	-	700,710	2,715,257	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	700,710	2,715,257
未分配開支																			(454,712)	(355,170)
稅項賠償保證撥備撥回																			-	305
於業務合併後重新計量 於一間聯營公司之 現有權益之虧損																			(2,985,631)	-
收購附屬公司之議價 收購收益																			6,761,861	-
經營業務溢利																			4,846,203	3,184,064
融資成本																			(513,586)	(319,001)
應佔聯營公司之溢利及虧損	101	466	4,365	15,071	(237)	(309)	60	(1,471)	(68)	-	432	-	463	-	1,347	(80)	-	-	6,463	13,677
應佔聯營公司之溢利及虧損 - 未分配																			24,890	87,092
應佔合營公司之溢利及虧損	565,620	3,071	85,432	1,716,061	-	-	-	(1,483)	(144)	-	(1,586)	-	-	-	-	(3,289)	-	-	649,322	1,714,360
除稅前溢利																			5,013,292	4,680,192
稅項																			(166,945)	(57,567)
年度溢利																			4,846,347	4,622,625

3. 分類資料（續）

分類資產及負債

下表呈列本集團可呈報分類之資產及負債總值：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳業務		媒體及娛樂		電影製作及發行		戲院營運		其他		綜合	
	二零一九年	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元
分類資產	**9,520,095**	2,728,203	**44,309,783**	21,703,204	**9,563,989**	5,621,531	**583,366**	545,764	**474,906**	-	**877,035**	-	**719,620**	-	**4,292,515**	1,683,631	**70,341,309**	32,282,333
於聯營公司之投資	**2,251**	1,701	**84,373**	79,815	**182,812**	163,301	**(10,105)**	(10,394)	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**2,975**	233	**262,306**	234,656
於聯營公司之投資 - 未分配																	**160,696**	3,446,752
於合營公司之投資	**1,329,107**	1,194,367	**6,062,373**	6,075,975	**-**	-	**-**	2,517	**17,804**	-	**2,071**	-	**-**	-	**-**	-	**7,411,355**	7,272,859
未分配資產																	**4,421,387**	6,007,955
分類為待售之資產																	**142,883**	1,476,533
資產總值																	**82,739,936**	50,721,088
分類負債	**1,325,075**	1,684,053	**1,528,804**	425,104	**664,478**	237,631	**61,600**	41,259	**181,195**	-	**417,061**	-	**205,151**	-	**469,519**	330,037	**4,852,883**	2,718,084
銀行貸款																	**13,962,468**	9,589,986
有擔保票據																	**5,736,654**	3,118,594
其他貸款																	**711,540**	395,630
未分配負債																	**6,286,685**	800,267
負債總值																	**31,550,230**	16,622,561

3. 分類資料（續）

其他分類資料

下表呈列本集團可呈報分類之其他分類資料：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳業務		媒體及娛樂		電影製作及發行		戲院營運		其他		綜合	
	二零一九年	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元
預付土地租金攤銷	**-**	-	**-**	-	**43,405**	1,027	**-**	-	**-**	-	**-**	-	-	-	**-**	-	**43,405**	1,027
折舊	**1,533**	-	**26,381**	223	**233,690**	29,834	**44,583**	50,220	**1,587**	-	**1,508**	-	**68,135**	-	**11,963**	1,241	**389,380**	81,518
折舊 - 未分配																	**17,826**	13,060
																	407,206	94,578
物業、廠房及設備減值	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**2,900**	9,583	**-**	-	**-**	-	**40,850**	-	**-**	-	**43,750**	9,583
物業、廠房及設備減值 - 未分配																	**8,010**	-
																	51,760	9,583
出售／撇銷物業、廠房及設備項目之虧損	**47**	-	**695**	29	**650**	653	**1,283**	7,655	**209**	-	**4**	-	**507**	-	**10**	-	**3,405**	8,337
撇減發展中物業至可變現淨值	**92,003**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**92,003**	-
拍攝中電影減值	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**64,310**	-	**-**	-	**-**	-	**64,310**	-
電影版權之攤銷	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**6,357**	-	**-**	-	**-**	-	**6,357**	-
電影產品之攤銷	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**69,019**	-	**-**	-	**-**	-	**69,019**	-
音樂版權之攤銷	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**26,957**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**26,957**	-
其他無形資產之攤銷	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**586**	-	**-**	-	**395**	-	**981**	-
墊款及其他應收賬項減值	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**3,184**	-	**18,486**	-	**539**	-	**-**	-	**22,209**	-
墊款及其他應收賬項減值撥回	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**(251)**	-	**(316)**	-	**-**	-	**-**	-	**(567)**	-
應收合營公司款項減值	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**1,763**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**1,763**	-
音樂版權減值撥回	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**(8,842)**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**(8,842)**	-
電影版權減值撥回	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**(18,000)**	-	**-**	-	**-**	-	**(18,000)**	-
出售附屬公司之收益	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**(4,720)**	-	**-**	-	**-**	-	**(4,720)**	-
出售一間聯營公司之收益	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**(19,705)**	-	**-**	-	**(19,705)**	-
出售一間合營公司之收益	**-**	-	**(8,158)**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**(8,158)**	-
存貨減值	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**2,319**	-	**161**	-	**-**	-	**-**	-	**2,480**	-
資本開支	**990**	-	**2,554,020**	45,858	**908,246**	1,306,810	**18,082**	26,185	**4,798**	-	**725**	-	**65,368**	-	**24,734**	2,106	**3,576,963**	1,380,959
資本開支 - 未分配																	**723**	384
																	3,577,686	1,381,343

3. 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		中國內地（包括澳門）		英國		越南		其他		綜合	
	二零一九年	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年	**二零一九年**	二零一八年
	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
分類收入												
銷售予外界客戶	**4,121,464**	1,206,788	**1,824,391**	7,658	**113,561**	148,849	**306,970**	418,729	**243,461**	22,015	**6,609,847**	1,804,039
其他收入	**115,517**	29,545	**39,831**	23	**253**	29,416	**262**	20	**-**	120	**155,863**	59,124
總計	**4,236,981**	1,236,333	**1,864,222**	7,681	**113,814**	178,265	**307,232**	418,749	**243,461**	22,135	**6,765,710**	1,863,163
分類資產												
非流動資產	**25,922,560**	25,560,676	**28,113,380**	18,770	**3,021,774**	2,868,811	**533,105**	463,433	**373,783**	361,382	**57,964,602**	29,273,072
流動資產	**3,594,206**	2,348,956	**8,185,936**	9,732	**48,726**	63,642	**205,285**	266,462	**342,554**	320,469	**12,376,707**	3,009,261
總計	**29,516,766**	27,909,632	**36,299,316**	28,502	**3,070,500**	2,932,453	**738,390**	729,895	**716,337**	681,851	**70,341,309**	32,282,333

有關主要客戶之資料

截至二零一九年七月三十一日及二零一八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。

4. 營業額

營業額之分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<u>來自客戶合約之營業額：</u>		
物業銷售	**2,279,822**	430
樓宇管理費收入	**208,501**	110,673
酒店業務收入	**686,057**	423,958
餐廳業務收入	**514,784**	514,019
票房收入、小賣部收入及戲院相關收入	**521,104**	-
電影產品及電影版權之發行佣金收入、版權費收入及銷售	**320,965**	-
娛樂活動收入	**309,321**	-
遊戲產品銷售	**176,965**	-
唱片銷售、版權收入及音樂出版及版權之發行佣金收入	**86,609**	-
藝人管理費收入	**18,900**	-
廣告收入	**5,031**	-
主題公園業務收入	**285**	-
其他	**213,900**	47,143
	5,342,244	1,096,223
<u>來自其他來源之營業額：</u>		
租金收入	**1,267,603**	707,816
總營業額	**6,609,847**	1,804,039

5. 經營業務溢利

(a) 本集團經營業務溢利已扣除／（計入）：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已售存貨成本	**453,386**	171,994
已售落成物業成本	**1,836,830**	90
電影版權、版權及電影產品成本	**347,347**	-
所提供藝人管理服務及娛樂活動服務之成本	**292,758**	-
電影公映及特許權銷售之成本	**187,365**	-
折舊^	**407,206**	94,578
預付土地租金攤銷*	**43,405**	1,027
物業、廠房及設備減值*	**51,760**	9,583
出售／撇銷物業、廠房及設備項目之虧損*	**3,405**	8,337
撇減發展中物業至可變現淨值*	**92,003**	-
拍攝中電影減值#	**64,310**	-
應佔共同投資者主辦之娛樂節目所得收益淨額@	**(9,109)**	-
電影版權之攤銷#	**6,357**	-
電影產品之攤銷#	**69,019**	-
音樂版權之攤銷#	**26,957**	-
其他無形資產之攤銷#	**981**	-
應收賬款減值*	**693**	-
墊款及其他應收賬項減值*	**22,209**	-
墊款及其他應收賬項減值撥回@	**(567)**	-
應收合營公司款項減值*	**1,763**	-
音樂版權減值撥回@	**(8,842)**	-
電影版權減值撥回@	**(18,000)**	-
出售附屬公司之收益@	**(4,720)**	-
出售一間聯營公司之收益@	**(19,705)**	-
出售合營公司之收益@	**(8,158)**	-
交叉貨幣掉期公平值收益@	**(45,082)**	(6,171)
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損*	**18,455**	-
出售按公平值計入損益之財務資產之虧損*	**8,388**	
存貨減值#	**2,480**	-
匯兌（收益）／虧損淨額	**(7,202)@**	3,931*

此等項目已計入綜合收益表版面之「銷售成本」內。

@ 此等項目已計入綜合收益表版面之「其他收入」內。

* 此等項目已計入綜合收益表版面之「其他經營開支」內。

^ 物業、廠房及設備之折舊開支約 374,653,000 港元（二零一八年：89,441,000 港元）已計入綜合收益表版面之「其他經營開支」內。

(b) 除上文附註 5(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 39,461,000 港元（二零一八年：60,250,000 港元）。

6. 融資成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行貸款之利息	**520,456**	184,340
有擔保票據之利息	**313,815**	259,410
其他貸款之利息	**17,342**	11,337
來自一合營公司之貸款之利息	**7,125**	-
銀行融資費用	**73,955**	44,199
收益合約產生之利息開支	**36,355**	-
	969,048	499,286
減：於在建工程資本化之金額	**(133,544)**	(139,355)
於發展中物業資本化之金額	**(177,470)**	(40,930)
於在建投資物業資本化之金額	**(144,448)**	-
	513,586	319,001

7. 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%（二零一八年：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有法例、詮釋及慣例而計算。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本期稅項		
- 香港		
本年度支出	**101,851**	49,760
過往年度（超額撥備）／撥備不足	**(47,586)**	5,719
	54,265	55,479
- 中國內地		
企業所得稅		
本年度支出	**78,900**	-
過往年度撥備不足	**380**	-
土地增值稅		
本年度支出	**118,898**	-
過往年度撥備不足	**20,301**	-
	218,479	-
- 其他地區		
本年度支出	**18,531**	27,195
過往年度撥備不足	**377**	569
	18,908	27,764
	291,652	83,243
遞延稅項	**(124,707)**	(25,676)
本年度稅項支出	**166,945**	57,567

8. 股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
就截至二零一八年七月三十一日止年度派付末期股息（二零一八年：就截至二零一七年七月三十一日止年度派付末期股息) — 每股普通股 7.40 港仙（二零一八年：6.85 港仙）	**28,500**	26,250
擬派末期股息 — 每股普通股 7.40 港仙（二零一八年：7.40 港仙）	**28,629**	28,500

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。

9. 本公司擁有人應佔每股盈利

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利	**2,797,488**	2,567,355
攤薄一間附屬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	**(10,175)**	(10,146)
用以計算每股攤薄盈利之盈利	**2,787,313**	2,557,209
	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	**385,927**	383,991
購股權產生之普通股之潛在攤薄影響	**2,488**	3,247
用以計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	**388,415**	387,238

10. 應收賬款

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

豐德麗控股有限公司（「**豐德麗**」）及其附屬公司（「**豐德麗集團**」）（除麗豐控股有限公司（「**麗豐**」及其附屬公司）外）對其客戶之貿易條款大部份以信貸形式訂立。發票一般於發出後三十至九十天內應付，若干具良好記錄客戶除外，其條款乃延至一百二十天。各客戶均有各自之最高信貸限額。豐德麗集團謀求對其未償還應收賬項維持嚴謹控制，並以信貸監管政策減低信貸風險。高層管理人員亦經常檢討逾期結餘。由於豐德麗集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易，故無需收取抵押品。信貸集中風險乃按照客戶／對手方、地區及行業領域進行管理。由於豐德麗集團應收賬款之客戶基礎廣泛分佈於不同領域及行業，故豐德麗集團內並無重大信貸集中風險。

於報告期末，根據付款到期日，應收貿易賬款（扣除虧損撥備）賬齡分析如下：

	二零一九年 **千港元**	二零一八年 千港元
應收貿易賬款：		
未到期或逾期少於 30 天	**241,259**	42,124
逾期 31－60 天	**28,119**	1,953
逾期 61－90 天	**7,390**	785
逾期超過 90 天	**26,084**	8,552
	302,852	53,414

11. 分類為待售之資產

於二零一八年七月三十一日之結餘指於一間合營公司及其附屬公司之權益，其中本集團於截至二零一八年七月三十一日止年度訂立一項買賣協議，以向獨立第三方出售本集團持有之全部股本權益。該出售事項已於截至二零一九年七月三十一日止年度完成。

於二零一九年七月三十一日之結餘指位於中山之兩幢酒店式服務公寓（即中山寰星度假公寓）推出銷售。該等酒店式服務公寓先前被分類為物業、廠房及設備。管理層已承諾進行出售計劃，並已展開一項積極計劃以物色買家，而出售事項預期於來年完成。因此，賬面值約為142,883,000 港元之酒店式服務公寓已轉撥至分類為待售之資產。

12. 應付賬款、其他應付款項及應付費用

於報告期末，根據收取所購買貨品及服務當日／付款到期日，應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
應付貿易賬款：		
未到期或逾期少於 30 天	**996,421**	24,947
逾期 31－60 天	**8,834**	5,297
逾期 61－90 天	**6,376**	1,452
逾期超過 90 天	**10,263**	2,915
	1,021,894	34,611
其他應付款項及應付費用	**2,045,747**	760,916
認沽期權負債（附註）	**279,720**	-
	3,347,361	795,527
減：分類為流動之部份	**(3,259,951)**	(676,261)
非流動部份	**87,410**	119,266

附註：

於二零一八年十二月三十一日，業佳控股有限公司（「**業佳**」，一間由麗豐及豐德麗分別間接擁有 80%及 20%權益之公司）與獨立第三方中國信達（香港）資產管理有限公司（「**信達**」）訂立兩份投資協議（「**該等協議**」）。根據該等協議，信達同意以購股及／或售股之方式投資於業佳之兩間全資附屬公司和運有限公司（「**和運**」）及榮立有限公司（「**榮立**」），總代價（「**代價**」）約為 35,752,000 美元（「**該交易**」）。該交易已於二零一九年一月二十五日完成，信達則於和運及榮立持有 30%股本權益。

於二零一九年一月二十五日，業佳及信達進一步訂立兩份股東協議，根據協議所載之回購條款，於六年投資期間發生若干觸發事件後，業佳有合約責任按等同於代價之總金額向信達分別回購和運及榮立 30%之股本權益。因此，約 35,752,000 美元（相等於約 279,720,000 港元）之財務負債乃於二零一九年七月三十一日入賬列為綜合財務狀況表內「應付賬款、其他應付款項及應付費用」項下之認沽期權負債。

有關該交易之進一步詳情載於本公司、麗新發展、豐德麗及麗豐日期為二零一九年一月二日之聯合公佈。

13. 已收按金、遞延收入及合約負債

已收按金、遞延收入及合約負債之分析如下：

	二零一九年 **千港元**	二零一八年 千港元
已收按金及遞延收入	**807,483**	2,096,620
合約負債	**1,141,572**	-
	1,949,055	2,096,620
減：分類為流動之部份	**(1,682,573)**	(1,568,168)
非流動部份	**266,482**	528,452

14. 收購附屬公司

(a) 豐德麗收購事項

在本公司、麗新發展、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（內容均有關（其中包括）(1)麗新發展之全資附屬公司 Transtrend Holdings Limited（「**要約人**」）提出當時有條件自願性全面現金要約，以收購豐德麗全部已發行股份（麗新發展、要約人或彼等各自之附屬公司已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)要約人提出當時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（麗新發展、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）後，麗新發展以約 735,000,000 港元收購於豐德麗之額外 40.44%權益。自二零一八年八月八日（「**完成日期**」）以來，豐德麗成為本集團之附屬公司，於豐德麗要約完成後，麗新發展於豐德麗持有 77.38%權益。有關收購事項之詳情，請參閱本公司、麗新發展、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，麗新發展、麗豐及要約人日期為二零一八年八月十五日之聯合公佈，麗新發展、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以及麗新發展、麗豐及要約人日期為二零一八年九月十三日之聯合公佈。

於豐德麗要約前，麗新發展持有豐德麗 36.94%之股本權益（「**現有持股**」）。現有持股於完成日期之公平值約 705,000,000 港元乃參考豐德麗於完成日期所報之股價每股 1.28 港元計算。本集團於緊接完成日期前於豐德麗之權益及本集團就現有持股保留之相關儲備（包括投資重估儲備及匯兌波動儲備）之總賬面值約為 3,691,000,000 港元。

現有持股之公平值與本集團於豐德麗之權益及本集團就現有持股保留之相關儲備之總賬面值於完成日期之差額約 2,986,000,000 港元已於業務合併後於本公司之綜合收益表內確認為重新計量豐德麗現有持股之虧損。

現有持股於完成日期之公平值構成收購成本之一部份，並經考慮下文(b)項所載之出售事項後根據香港財務報告準則第 3 號*業務合併*計入麗新發展收購豐德麗 74.62%之股本權益（「**豐德麗收購事項**」）之議價收購之收益內。

14. 收購附屬公司（續）

(a) 豐德麗收購事項（續）

本集團已選擇按非控股權益佔豐德麗集團可識別資產及負債淨值之比例，計量於豐德麗之非控股權益。

於豐德麗要約完成後，本集團已確認截至二零一九年七月三十一日止年度之整體議價收購收益淨額約 3,776,000,000 港元。

於完成日期，豐德麗集團之可識別資產及負債之公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	5,188,660
投資物業	18,601,100
發展中物業	4,667,700
電影版權	11,205
電影產品	80,217
音樂版權	74,833
其他無形資產	586
於聯營公司之投資	16,278
於合營公司之投資	1,877,476
按公平值計入損益之財務資產	213,226
衍生金融工具	2,531
應收賬款	181,599
按金、預付款項及其他應收款項	561,642
遞延稅項資產	4,189
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	1,073,762
已落成待售物業	1,758,600
拍攝中電影及電影投資	469,585
存貨	21,874
預付稅項	37,856
現金及現金等值項目	2,136,039
應付賬款、其他應付款項及應付費用	(1,961,570)
已收按金、遞延收入及合約負債	(801,367)
應付稅項	(123,973)
銀行貸款	(3,920,953)
來自一合營公司貸款	(644,698)
來自一關連公司貸款	(650,000)
其他貸款	(257,841)
有擔保票據	(2,602,991)
遞延稅項負債	(5,507,393)
豐德麗之非控股權益	(9,643,570)
	10,864,602
調整稅項賠償保證撥備	251,251
非控股權益	(2,913,542)
按公平值計量之可識別資產淨值總額	8,202,311
收購事項之議價收購收益	(6,761,861)
總代價	1,440,450

14. 收購附屬公司（續）

(a) 豐德麗收購事項（續）

於完成日期，豐德麗集團之可識別資產及負債之公平值如下：（續）

	千港元
支付方式：	
豐德麗要約之現金代價	735,119
現有持股之公平值	705,331
	1,440,450
對綜合收益表之影響淨額	
於業務合併後重新計量豐德麗現有持股之虧損	2,985,631
豐德麗收購事項之議價收購收益	(6,761,861)
議價收購收益淨額	(3,776,230)

本集團就豐德麗收購事項產生交易成本總額約 47,000,000 港元，其中約 32,000,000 港元乃於截至二零一八年七月三十一日止年度產生。該等交易成本均已支銷並計入綜合收益表之行政開支內。

自豐德麗收購事項以來，豐德麗集團為本集團之收入貢獻約 2,903,000,000 港元，及溢利約 18,000,000 港元已計入本集團截至二零一九年七月三十一日止年度之綜合溢利中。

倘豐德麗收購事項已於截至二零一九年七月三十一日止年度初進行，則本集團截至二零一九年七月三十一日止年度之收入及溢利將分別為約 6,610,000,000 港元及約 4,846,000,000 港元。

有關豐德麗收購事項之現金流量分析如下：

	千港元
已付現金代價	(735,119)
所收購之現金及銀行結餘	2,136,039
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	1,400,920
計入經營活動之現金流量之豐德麗收購事項之交易成本	(14,849)
	1,386,071

14. 收購附屬公司（續）

(b) 出售豐德麗股份

為恢復香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）第 8.08(1)(a)條所載之於豐德麗之最低公眾持股比例，於二零一九年一月二十五日，要約人訂立了一份具法律約束力及無條件協議，向一名獨立第三方出售合共 41,150,000 股豐德麗股份（「**出售股份**」），佔豐德麗當時全部已發行股本約 2.76%（「**該出售**」）。

於二零一九年二月十一日完成該出售後，已根據上市規則第 8.08(1)(a)條之規定將豐德麗當時全部已發行股本之最低公眾持股量恢復至 25%，自此以後，麗新發展持有豐德麗之 74.62%股本權益。

15. 報告期後事項

於二零一九年七月二十三日，麗新發展與 Sunny Horizon Investments Limited（豐德麗之間接全資附屬公司）訂立股份買賣協議（「**買賣協議**」），以收購業佳（本集團之非全資附屬公司）之 20%股本權益，代價為 557,250,000 港元（「**業佳收購事項**」）。業佳收購事項須待達成買賣協議所載之若干條件（「**條件**」）及獲得豐德麗股東之批准後，方告完成。詳情載於本公司、麗新發展及豐德麗日期為二零一九年七月二十三日之聯合公佈以及豐德麗日期為二零一九年八月三十日之通函。

於二零一九年九月二十四日，條件已獲達成，故業佳收購事項已完成。由於業佳收購事項於批准此等財務報表日期前不久生效，故於此階段難以披露有關業佳收購事項之進一步詳情。

16. 比較數字

已重新分類若干比較金額以配合本年度之呈列。本公司董事認為，此呈列將更好地反映本集團之財務表現。

末期股息

董事議決就截至二零一九年七月三十一日止財政年度建議派發末期股息每股7.40港仙（二零一八年：每股7.40港仙）予於二零二零年一月三日（星期五）名列本公司股東名冊之本公司股東（「**股東**」），股息金額約為28,629,000港元，惟須待股東將於二零一九年十二月二十日（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（二零一八年：無）。

董事建議股東有權選擇以新股代替現金收取末期股息。以股代息計劃須待：(1)將於二零一九年十二月二十日召開之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二零二零年一月八日（星期三）或前後寄發予股東。預期以股代息之末期股息單及股票將於二零二零年二月十三日（星期四）或前後寄發予股東。

股東週年大會

本公司股東週年大會將於二零一九年十二月二十日（星期五）召開。股東週年大會通告連同代表委任表格以及本公司截至二零一九年七月三十一日止年度之年報將於二零一九年十一月中旬於聯交所及本公司各自之網站上刊發，並寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東應確保最遲須於二零一九年十二月十六日（星期一）下午四時三十分前，將所有過戶文件連同相關股票送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心五十四樓，以辦理登記手續。

擬派末期股息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二零二零年一月三日（星期五）營業時間結束時。為確定有權收取擬派末期股息之本公司股東名單，本公司將於二零二零年一月二日（星期四）及二零二零年一月三日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。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十二月三十一日（星期二）下午四時三十分前，將所有有關股份過戶文件及股票送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心五十四樓，以辦理登記手續。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

本公司之非全資附屬公司麗新發展有限公司（「**麗新發展**」，連同其附屬公司，統稱「**麗新發展集團**」）於二零一八年五月提出自願性全面現金要約（「**豐德麗要約**」）收購麗新發展尚未擁有之豐德麗控股有限公司（「**豐德麗**」，連同其附屬公司，統稱「**豐德麗集團**」）之全部已發行股份於二零一八年八月終止後，豐德麗成為麗新發展之附屬公司及其財務業績（自本年度業績開始）已於本公司之賬目內綜合入賬。豐德麗其後於二零一九年二月恢復公眾持股量將麗新發展於豐德麗之持股輕微減少至 74.62%。由豐德麗要約觸發向麗豐控股有限公司（「**麗豐**」，連同其附屬公司，統稱「**麗豐集團**」）作出之強制性全面要約已於二零一八年九月十三日終止。於本業績公佈日期，麗豐為豐德麗擁有 50.53%權益之附屬公司。

豐德麗為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務包括發展、經營以及投資於媒體及娛樂、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、物業發展作銷售及物業投資作收租用途，以及開發、經營及投資於文化、休閒娛樂及相關設施。

豐德麗要約之完成得以鞏固麗新集團實力，突顯麗新集團作為以地產主導的企業集團之能力，尤其是本集團於大灣區的定位。麗新發展集團自豐德麗集團收購橫琴創新方項目第一期（「**創新方第一期**」）之 20%股本權益（「**創新方第一期收購事項**」）已獲豐德麗股東批准並已於二零一九年九月完成，致令本集團可利用彼等於物業投資及發展之豐富資源及經驗，並結合其於橫琴項目之經驗，從而鞏固其於大灣區之地位。於本業績公佈日期，創新方第一期分別由麗豐集團及麗新發展集團擁有 80%及 20%權益。本集團於二零一九年七月三十一日按地理位置劃分之租賃物業組合及土地儲備（千平方呎）及其於大灣區之物業載列如下。

	本集團持有之總建築面積（「建築面積」）[1]		本集團應佔建築面積	
	出租物業	發展物業	出租物業	發展物業
中國內地				
上海	1,728[2]	772[2]	366	163
廣州	1,347[2]	581[2]	285	123
中山	147[2]	2,099[2]	31	444
橫琴	243[3]	5,443[3]	61	1,248
中國內地物業小計：	**3,465**	**8,895**	**743**	**1,978**
香港	1,909[4]	217[4]	1,181	121
大灣區物業小計（包括香港、廣州、中山及橫琴）：	**3,646**	**8,340**	**1,558**	**1,936**
海外				
英國倫敦	344[5]	-	193	-
越南	98[5]	-	55	-
海外物業小計：	**442**	**-**	**248**	**-**
總計：	**5,816**	**9,112**	**2,172**	**2,099**

附註：

1. *於二零一九年七月三十一日，本集團於中國內地之所有主要物業均透過麗豐集團持有，惟創新方第一期分別由麗豐集團及豐德麗集團擁有80%及20%權益除外，而於香港及海外之所有物業均由本集團（不包括豐德麗集團）持有。*
2. *麗豐集團應佔建築面積。*
3. *包括創新方第一期（於二零一九年七月三十一日分別由麗豐集團及豐德麗集團擁有80%及20%權益）的總建築面積及橫琴創新方項目第二期（由麗豐集團擁有100%權益）的總建築面積。*
4. *包括麗新發展集團及本集團之主要租賃物業之建築面積。*
5. *麗新發展集團應佔建築面積。*

受持續的中美貿易戰、圍繞脫歐的不明朗因素、日益升溫的地緣政治緊張局勢以及於二零一九年六月初在香港爆發的一連串反政府示威等各種因素影響，全球經濟仍然疲軟。上述事件以及於回顧年度內的事態發展，加上通脹放緩，令資本市場氣氛越趨審慎。儘管部份事件的影響相對較小，惟某些事件或會對業務前景造成較深遠及持續的影響。我們對本集團業務所在城市的未來前景維持審慎樂觀的態度，尤其是中國南部的大灣區，並繼續將我們總部所在的香港視為主要受益城市之一。社會穩定是恢復商界信心的關鍵，而在中國政府現時的領導下，我們依然確信社會將得以維持穩定和向好。

鑒於香港行政長官於二零一九年十月十六日宣佈的新房屋政策措施，我們認為放寬已落成住宅單位的按揭融資應會提升購買力，進而推動市場需求。此舉可有助於短期內改善香港物業市場的整體氛圍。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。

香港及海外物業市場

本集團的香港物業表現穩定，差不多全部已出租。香港海洋公園萬豪酒店(「**海洋公園萬豪酒店**」)於二零一九年二月十九日正式開業，提供合共 471 間客房，為本集團之租賃組合之應佔租賃空間增加約 365,974 平方呎。儘管於年結日後第一季度的反政府抗議活動導致香港酒店行業的市場環境充滿挑戰，於二零一九年九月十六日，本集團仍能自 18 間頂尖銀行取得 3,600,000,000 港元之四年期有抵押定期貸款融資。該融資乃首筆僅用於融資香港酒店物業的綠色貸款，並獲超額認購 339%，總承擔 12,200,000,000 港元。

於倫敦市規劃和交通委員會授出規劃同意書後，本集團就日後重建位於倫敦 Leadenhall Street 之三處物業（包括 Leadenhall Street 100 號、106 號及 107 號）(「**Leadenhall 物業**」)，繼續監察倫敦市況。Leadenhall 物業全部租約經已統一於二零二三年屆滿。

本集團繼續參與政府招標以擴闊其物業組合。於二零一九年三月，麗新發展集團以 209,800,000 港元成功投得香港元朗大旗嶺丈量約份第 116 約地段第 5382 號的地皮。該地皮指定為私人住宅用途，預期將為麗新發展集團之發展物業組合增加最大建築面積約 42,200 平方呎。於二零一九年四月，麗新發展集團成功投得香港觀塘恒安街 12 - 30 號之市區重建局項目，總地盤面積約為 8,500 平方呎，其將會發展成為約 64,000 平方呎之住宅空間。兩處地皮之地質勘探正在進行中及建築工程預期將於二零二零年第一季度開始動工。

藍塘傲（位於將軍澳之合營公司項目）及喜築之建築工程經已竣工，地政總署分別於二零一八年九月及十一月頒發合約完成證明書。截至二零一九年十月二十日，麗新發展集團已售出藍塘傲 581 個單位，銷售面積約為 353,500 平方呎，平均售價約為每平方呎 17,300 港元。已售出之藍塘傲住宅單位已基本完成交付。自二零一九年三月起，麗新發展集團已推出合共 95 個藍塘傲停車位供銷售。截至二零一九年十月二十日，已售出 63 個停車位，銷售所得款項總額約為 170,500,000 港元。喜築之所有 209 個住宅單位已售罄及交付，平均售價約為每平方呎 16,400 港元。於二零一八年七月，麗新發展集團推出喜築之商業單位供銷售。截至二零一九年十月二十日，7 個商業單位已售出及交付 5 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。

位於香港九龍深水埗之基隆街項目逸新之所有 138 個住宅單位已於回顧年度內完成預售，銷售面積約為 28,800 平方呎，平均售價約為每平方呎 18,900 港元。逸新已竣工，屋宇署已於二零一九年七月發出佔用許可證。預售住宅單位的交付預期於二零一九年年底開始。

市區重建局位於香港筲箕灣名為「逸瑆」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。截至二零一九年十月二十日，麗新發展集團已預售逸瑆 62 個單位，銷售面積約為 19,500 平方呎，平均售價約為每平方呎 20,500 港元。預期逸瑆將於二零一九年年底竣工。

於回顧年度內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。

中國內地物業市場

作為本集團之中國內地物業旗艦，麗豐集團之地區焦點及租賃主導策略繼續展現出一定防禦力，這在不明朗時期尤為重要。作為麗豐集團主要資產之總可供租賃建築面積約 3,400,000 平方呎之租賃組合（主要位於上海及廣州，出租率接近 100%）之租賃收入表現穩定。

通過發展現有於上海、廣州、中山及橫琴之項目，麗豐集團估計其租賃組合將於未來數年由約 3,400,000 平方呎增加至約 9,600,000 平方呎。共同重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈之建築工程預期將於二零二二年第二季度竣工，待竣工後，該重新發展項目（包括一幢辦公樓、商場及地下停車場）將為麗豐集團之租賃組合增添總建築面積約 693,600 平方呎（不包括停車位）。廣州海珠廣場之建築工程已於二零一九年上半年開始動工，並預期將於二零二三年上半年竣工，提供總租賃建築面積約 580,800 平方呎。

創新方第一期之兩個主題室內體驗中心（即「獅門娛樂天地®」及「國家地理探險家中心」）分別於二零一九年七月三十一日及二零一九年九月九日開業。於二零一八年十二月三十一日，中國信達（香港）資產管理有限公司於「獅門娛樂天地®」及「國家地理探險家中心」之兩間營運公司投資 30%股本權益，令該兩個室內體驗中心之營運資本架構更為穩固。經計及「獅門娛樂天地®」及「國家地理探險家中心」所佔之空間，創新方第一期約 68%之商業面積已訂立租約，當中超過 50%之零售商舖計劃於二零一九年年底前開業。創新方第一期之剩餘部份（包括凱悅集團所管理之一間酒店）即將竣工，預期將於二零一九年年底前分階段開業。

於二零一八年十二月，麗豐集團成功透過掛牌出售程序投得由珠海市國土資源局（「**珠海國土局**」）要約出售之土地之土地使用權。該土地鄰近創新方第一期，總地盤面積約為 143,800 平方米，地積比率最高為 2 倍，並已指定用作開發創新方項目第二期（「**創新方第二期**」）。除已取得皇家馬德里足球會（「**皇家馬德里足球會**」）、哈羅國際（中國）管理服務有限公司及禮德控股有限公司作為創新方第二期之主要合作夥伴外，麗豐集團於二零一八年十二月二十七日與 Ducati Motor Holding S.p.A（「**杜卡迪**」）訂立一份特許協議，內容有關於創新方第二期發展及營運一所以電單車為主題的體驗中心（「**杜卡迪體驗中心**」）。杜卡迪體驗中心預期佔地面積不少於 4,500 平方米，將提供體驗式景點，包括身臨其境的賽車體驗、獨家杜卡迪展覽及零售特許經營。預計皇家馬德里足球世界、橫琴哈羅禮德學校（「**橫琴哈羅禮德學校**」）及杜卡迪體驗中心均為創新方第二期之關鍵要素。與中國政府落實總體發展方案後，將會編製發展計劃之詳情。麗豐集團正與中國政府落實創新方第二期之總體發展方案。

中山棕櫚彩虹花園之餘下住宅單位、創新方第一期之文化工作室以及於二零一九年八月竣工之上海五里橋項目之住宅單位預期將於未來財政年度為麗豐集團帶來收益貢獻。其中，鑒於市場前景及對中山住宅單位之需求日趨殷切，麗豐集團決定於二零一九年五月開始發售中山寰星度假公寓之酒店式服務公寓單位。因此，中山寰星度假公寓（由棕櫚泉生活廣場之兩幢 16 層高大樓所組成）已結束營業，總建築面積約 98,600 平方呎已在本集團於二零一九年七月三十一日之綜合財務狀況表中由「物業、廠房及設備」重新分類至「分類為待售之資產」。該等酒店式服務公寓單位之銷售將記錄為出售分類為待售之資產，而扣除成本之銷售所得款項將會計入本集團綜合收益表之「其他經營收益／開支淨額」。麗豐集團將繼續維持其審慎及靈活作風，並適時擴充其土地儲備。

媒體及娛樂／電影製作及發行／戲院營運

豐德麗集團持續提升及拓展其於香港及中國內地之現有媒體及娛樂業務，並優化來自其電影、電視、現場表演節目、藝人管理、音樂及戲院營運的收入。多年來，影視娛樂業一般被視為不受經濟衰退的影響，原因在於其可滿足大眾對娛樂消遣的需求。再者，鑒於中產階級崛起及人均收入不斷提高，豐德麗集團預期市場對娛樂產品的需求將會維持暢旺。憑藉一直以來持續於此行業內作出之投資，豐德麗集團已鞏固其於業內的基礎及市場份額，並已準備就緒把握上述趨勢。

- 電影 — 繼續著力增加電影原創作品，吸引華語觀眾。目前處於製作階段之電影包括由鄭保瑞監製、郭富城及楊千嬅主演之劇情電影*《麥路人》*、由周顯揚執導、韓庚主演之動作片*《我們永不言棄》*、由葉念琛執導、王菀之主演之愛情喜劇片*《阿索的故事》*及由七位香港電影大師杜琪峯、徐克、許鞍華、譚家明、洪金寶、袁和平及已故導演林嶺東執導之多個單元故事組成之電影*《七人樂隊》*。

- 電視 — 拓展其於優質電視連續劇之製作及投資活動，以迎合中國內地電視台及在線視頻網站對優質節目持續而強勁的需求。由鄭愷及陳喬恩主演之 52 集愛情連續劇*《壯志高飛》*正處於後期製作階段。處於籌備階段之項目包括由吳肇軒、廖子妤、胡子彤及譚耀文主演，並由 Viu TV 獨家播放之 20 集時裝連續劇*《地產仔》*。豐德麗集團正就開發新項目與多個中國及海外門戶網站及視頻網站進行洽談。

- 現場表演節目 — 於香港及中國內地成功製作及籌辦多個演唱會，由本地、亞洲及國際知名藝人演出。最近舉辦之*《FOLLOWMi 鄭秀文世界巡迴演唱會— 香港站 2019》*、*《EXO Planet#5 Tour 2019 Hong Kong》*及*《Along with Ekin Live Concert 2019 鄭伊健演唱會》*贏得良好之聲譽及口碑。豐德麗集團將繼續與本地和亞洲知名藝人合作推廣演唱會。即將舉辦之活動包括蔡琴、林宥嘉及黎明之演唱會。

- 音樂 — 由於國際音樂公司與中國大型音樂網站逐漸達成互相接受之發行模式，期待已久之數碼音樂收費模式逐漸形成。豐德麗集團授予騰訊音樂娛樂（深圳）有限公司及華納唱片有關音樂產品之獨家發行權繼續為豐德麗集團提供穩定之收入來源。

- 藝人管理 — 正積極於大中華地區發掘具潛力的藝人及與亞洲藝人進行業務合作，以打造實力雄厚的藝人團隊。豐德麗集團深信藝人管理的重要性，並認為強大的藝人團隊將會成為其傳媒及娛樂業務不可或缺的一部份。

- 戲院 — 於二零一八年十一月收購寰亞洲立集團有限公司（「**寰亞洲立**」）額外 10%之股本權益，有助更有效地對寰亞洲立實施豐德麗之營運策略，推動豐德麗集團於香港及中國內地之電影銷售及發行以及戲院業務之進一步發展。MCL 長沙灣戲院於二零一九年一月正式投入營運，為於香港西九龍區之首間 MCL 戲院。該戲院的裝修採用工業風的設計，設有 4 間影院，提供 418 個大劇場式座位，為觀眾提供舒適無阻的視野，戲院內的所有影院均設有 4K 放影系統、杜比 7.1 環繞立體聲音響系統及 Bowers & Wilkins Hi-Fi 級喇叭，為觀眾帶來無與倫比的戲院觀賞體驗。豐德麗集團亦已在香港取得一個戲院項目，預期將於二零二二年開始營運。豐德麗集團正密切監察香港及中國內地的市況，並將會持續評估進一步擴大業務分佈範圍的機會。

針對規模巨大且仍持續增長之中國市場，豐德麗集團致力加強其綜合媒體平台，以提供具價值及競爭力之產品以及提升其市場地位。豐德麗集團將繼續尋求戰略聯盟以及投資機遇，以讓其業務更豐富多姿，拓闊收入來源。

其他業務進展

麗豐於二零一九年三月八日簽立補充契據，旨在協助麗新集團以更務實而靈活之方式作出投資決定，該契據已於二零一九年四月三十日獲麗豐、豐德麗、麗新發展及本公司各自之獨立股東批准。

於二零一九年七月三十一日，本集團之綜合現金狀況為 5,498,800,000 港元（撇除麗新發展集團則為 243,200,000 港元）及未提取融資為 5,715,700,000 港元（撇除麗新發展集團則為 250,000,000 港元），淨債權比率為 66.2%，令本集團充滿信心，更積極物色商機。本集團之資本負債比率（撇除麗新發展集團之淨債務）約為 4.1%。本集團將繼續採取審慎靈活之方法增加土地儲備及管理財務狀況。

末期業績概覽

截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 6,609,800,000 港元（二零一八年：1,804,000,000 港元）及毛利 2,406,700,000 港元（二零一八年：1,066,700,000 港元）。該顯著增加主要是由於(i)二零一八年八月豐德麗要約終止後將豐德麗之財務業績於本集團之賬目內綜合入賬；及(ii)確認回顧年度內香港已完成住宅項目之物業銷售。

下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度			
	二零一九年（百萬港元）	二零一八年（百萬港元）	差額（百萬港元）	百分比變動
物業投資	**1,476.3**	818.5	657.8	80.4%
物業發展及銷售	**2,279.8**	0.4	2,279.4	569,850.0%
餐廳業務	**514.8**	514.0	0.8	0.2%
酒店業務	**686.1**	424.0	262.1	61.8%
媒體及娛樂	**591.8**	-	591.8	不適用
電影製作及發行	**326.0**	-	326.0	不適用
戲院營運	**521.1**	-	521.1	不適用
其他	**213.9**	47.1	166.8	354.1%
總計	**6,609.8**	1,804.0	4,805.8	266.4%

截至二零一九年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利淨額約為 2,797,500,000 港元（二零一八年：2,567,400,000 港元）。增加的主要原因是(i)於截至二零一九年七月三十一日止年度重估本集團投資物業所產生之公平值收益較上一年度大幅減少；(ii)於回顧年度內確認之大部份收購附屬公司之議價收購收益淨額及於業務合併後重新計量於一間聯營公司之現有權益之虧損，乃源自於豐德麗要約結束後麗新發展收購豐德麗之額外股本權益及於回顧年度內豐德麗成為本公司之附屬公司；及(iii)於回顧年度內自銷售物業所確認之溢利貢獻有所增加的綜合影響。每股基本盈利為 7.249 港元（二零一八年：6.686 港元）。

若不計及於回顧年度內物業重估及非經常性交易之影響，本公司擁有人應佔溢利淨額約為 279,600,000 港元（二零一八年：71,200,000 港元）。若不計及於回顧年度內物業重估及非經常性交易之影響，每股溢利淨額為 0.724 港元（二零一八年：0.185 港元）。

本公司擁有人應佔溢利	截至七月三十一日止年度 二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
已呈報	**2,797.5**	2,567.4
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	**(361.2)**	(1,588.6)
- 聯營公司及合營公司	**(76.4)**	(939.3)
投資物業遞延稅項	**16.0**	-
非控股權益分佔之重估變動減遞延稅項	**0.1**	-
不計及投資物業重估收益之除稅後溢利淨額	**2,376.0**	39.5
減： 非經常性交易調整		
- 於業務合併後重新計量於一間聯營公司之現有權益之虧損	**1,697.0**	-
- 收購附屬公司後之議價收購收益	**(3,793.4)**	-
- 稅項賠償保證撥備撥回	**-**	(0.2)
- 僱員購股權福利	**-**	31.9
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	**279.6**	71.2

本公司擁有人應佔權益由二零一八年七月三十一日之 19,837,300,000 港元增至二零一九年七月三十一日之 22,612,300,000 港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一八年七月三十一日之每股 51.507 港元增加 13.5%至二零一九年七月三十一日之每股 58.448 港元。

物業組合組成

於二零一九年七月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約為 4,400,000 平方呎。本集團於中國內地之所有主要物業均透過麗豐集團持有，惟創新方第一期分別由麗豐集團及豐德麗集團擁有 80%及 20%權益除外，而於香港及海外之所有物業均由本集團（不包括豐德麗集團）持有。於創新方第一期收購事項於二零一九年九月完成後及於本業績公佈日期，創新方第一期分別由麗豐集團及麗新發展集團擁有 80%及 20%權益。

於二零一九年七月三十一日，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	酒店／酒店式服務公寓	住宅	工業	總計（不包括停車位及配套設施）	停車位數目
麗豐集團主要物業之建築面積及停車位數目（按應佔基準[1]）							
已落成租賃物業[2]	391[3]	226	-	-	-	**617**	169
已落成酒店物業及酒店式服務公寓	-	-	106	-	-	**106**	-
發展中物業[4]	848	328	173	433	-	**1,782**	1,051
已落成待售物業	7[5]	-	-	108[6]	-	**115**	440
小計	**1,246**	**554**	**279**	**541**	-	**2,620**	**1,660**
豐德麗集團（不包括麗豐集團）主要物業之建築面積及停車位數目（按應佔基準[1]）							
已落成租賃物業[2]	20[3]	-	-	-	-	**20**	-
發展中物業[4]	61	49	86	-	-	**196**	163
已落成待售物業	-	-	-	15	-	**15**	-
小計	**81**	**49**	**86**	**15**	-	**231**	**163**
麗新發展集團（不包括豐德麗集團）主要物業之建築面積及停車位數目（按應佔基準[1]）							
已落成租賃物業[2]	304	578	-	-	36	**918**	600
已落成酒店物業及酒店式服務公寓[2]	-	-	260	-	-	**260**	9
發展中物業[4]	7	-	-	114	-	**121**	4
已落成待售物業	16	-	-	34	-	**50**	42
小計	**327**	**578**	**260**	**148**	**36**	**1,349**	**655**
本集團（不包括麗新發展集團）主要物業之建築面積及停車位數目（按應佔基準）							
已落成租賃物業[2]	91	-	-	-	159	**250**	38
小計	**91**	**-**	**-**	**-**	**159**	**250**	**38**
本集團應佔總建築面積	**1,745**	**1,181**	**625**	**704**	**195**	**4,450**	**2,516**

附註：

1. *於二零一九年七月三十一日，麗豐為豐德麗擁有50.55%權益之附屬公司，豐德麗為麗新發展擁有74.62%權益之附屬公司，而麗新發展為本公司擁有56.07%權益之附屬公司。*
2. *已落成及產生租金之物業。*
3. *包括創新方第一期內「獅門娛樂天地®」所佔用之文化景點面積。*
4. *所有在建中物業。*
5. *包括中山棕櫚彩虹花園現時作自用之商業面積。*
6. *包括中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓單位，其於二零一九年七月三十一日已重新分類為「分類為待售之資產」。*

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1,476,300,000港元（二零一八年：818,500,000港元），其中來自香港、倫敦及中國內地租賃物業之營業額分別為681,400,000港元、113,600,000港元及681,300,000港元。

本集團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			
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元	百分比 變動	年末出租率 (%)
香港				
長沙灣廣場	**329.0**	311.9	5.5%	94.5%
銅鑼灣廣場二期	**180.7**	181.1	-0.2%	95.9%
麗新商業中心	**46.2**	49.9	-7.4%	94.7%
鱷魚恤中心（商場部份）	**100.3**	96.6	3.8%	100.0%
百欣大廈	**15.0**	14.8	1.4%	91.6%
其他	**10.2**	15.4	-33.8%	
小計：	**681.4**	669.7	1.7%	
英國倫敦				
Queen Street 36號	**-**	24.1	-100%	不適用
Leadenhall Street 107號	**49.5**	55.6	-11.0%	100.0%
Leadenhall Street 100號	**57.7**	62.8	-8.1%	100.0%
Leadenhall Street 106號	**6.4**	6.3	1.6%	100.0%
小計：	**113.6**	148.8	-23.7%	
中國內地				
上海				
上海香港廣場	**330.5**	-	不適用	零售：99.0% 辦公室：96.3%
上海五月花生活廣場	**33.3**	-	不適用	零售：82.1% 酒店：77.9%
上海凱欣豪園	**22.1**	-	不適用	100.0%
廣州				
廣州五月花商業廣場	**122.9**	-	不適用	98.9%
廣州富邦廣場	**26.7**	-	不適用	99.9%
廣州麗豐中心	**126.8**	-	不適用	零售：100.0% 辦公室：100.0%[1]
中山				
中山棕櫚彩虹花園	**4.3**	-	不適用	零售：71.2%[1]
其他	**14.7**	-	不適用	
小計：	**681.3**	-	不適用	
總計：	**1,476.3**	818.5	80.4%	
合營公司項目所得租金款項				
香港				
中國建設銀行大廈[2]（50%基準）	**139.5**	135.2	3.2%	100.0%
天文臺道8號[3]（50%基準）	**27.6**	52.4	-47.3%	100.0%
藍塘傲[4]（50%基準）	**3.7**	-	不適用	25.8%[5]
總計：	**170.8**	187.6	-9.0%	

附註：

1. *不包括自用面積。*
2. *中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行股份有限公司（「**中國建設銀行**」）之合營項目，其中麗新發展集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。*
3. *天文臺道8號為一項與恒基兆業地產有限公司（「**恒基兆業地產**」）之合營項目，其中麗新發展集團與恒基兆業地產各佔50%實際權益。天文臺道8號已於二零一九年三月十一日完成出售。*
4. *藍塘傲為一項與帝國集團控股有限公司（「**帝國集團**」）之合營項目，其中麗新發展集團及帝國集團各佔50%實際權益。*
5. *僅指商業區出租率。*

本集團按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零一九年七月三十一日止年度			截至二零一八年七月三十一日止年度		
	本集團應佔權益	**營業額（百萬港元）**	**總建築面積（平方呎）**	本集團應佔權益	營業額（百萬港元）	總建築面積（平方呎）
香港						
長沙灣廣場	**56.07%**			56.10%		
商業		**171.9**	**233,807**		162.6	233,807
辦公室		**137.4**	**409,896**		129.6	409,896
停車位		**19.7**	**不適用**		19.7	不適用
小計：		**329.0**	**643,703**		311.9	643,703
銅鑼灣廣場二期	**56.07%**			56.10%		
商業		**118.7**	**109,770**		120.5	109,770
辦公室		**57.2**	**96,268**		55.6	96,268
停車位		**4.8**	**不適用**		5.0	不適用
小計：		**180.7**	**206,038**		181.1	206,038
麗新商業中心	**56.07%**			56.10%		
商業		**12.8**	**95,063**		23.9	95,063
辦公室		**14.4**	**74,181**		7.2	74,181
停車位		**19.0**	**不適用**		18.8	不適用
小計：		**46.2**	**169,244**		49.9	169,244
鱷魚恤中心	**100%**			100%		
商業		**100.3**	**91,201**		96.6	91,201
百欣大廈	**100%**			100%		
工業		**14.8**	**109,010**		14.6	109,010
停車位		**0.2**	**不適用**		0.2	不適用
小計：		**15.0**	**109,010**		14.8	109,010
其他		**10.2**	**108,810**		15.4	108,810
小計：		**681.4**	**1,328,006**[1]		669.7	1,328,006[1]
英國倫敦						
Queen Street 36號	*附註2*			56.10%		
辦公室		**-**	**-**		24.1	60,816
Leadenhall Street 107號	**56.07%**			56.10%		
商業		**4.2**	**48,182**		4.4	48,182
辦公室		**45.3**	**98,424**		51.2	98,424
小計：		**49.5**	**146,606**		55.6	146,606
Leadenhall Street 100號	**56.07%**			56.10%		
辦公室		**57.7**	**177,700**		62.8	177,700
Leadenhall Street 106號	**56.07%**			56.10%		
商業		**1.2**	**3,540**		1.2	3,540
辦公室		**5.2**	**16,384**		5.1	16,384
小計：		**6.4**	**19,924**		6.3	19,924
小計：		**113.6**	**344,230**		148.8	405,046
總計：		**795.0**[1]	**1,672,236**[1]		818.5[1]	1,733,052[1]
中國內地						
上海						
上海香港廣場	**21.15%**			*附註3*		
零售		**208.3**	**468,434**		-	-
辦公室		**116.1**	**362,096**		-	-
停車位		**6.1**	**不適用**		-	-
小計：		**330.5**	**830,530**		-	-

上海五月花生活廣場	**21.15%**			*附註3*		
零售		**29.5**	**320,314**		-	-
停車位		**3.8**	**不適用**		-	-
小計：		**33.3**	**320,314**		-	-
上海凱欣豪園	**20.09%**			*附註3*		
零售		**19.2**	**82,062**		-	-
停車位		**2.9**	**不適用**		-	-
小計：		**22.1**	**82,062**		-	-
廣州						
廣州五月花商業廣場	**21.15%**			*附註3*		
零售		**106.9**	**357,424**		-	-
辦公室		**13.1**	**79,431**		-	-
停車位		**2.9**	**不適用**		-	-
小計：		**122.9**	**436,855**		-	-
廣州富邦廣場	**21.15%**			*附註 3*		
零售		**26.7**	**171,968**		-	-
廣州麗豐中心	**21.15%**			*附註 3*		
零售		**16.4**	**112,292**		-	-
辦公室		**104.7**	**625,821**		-	-
停車位		**5.7**	**不適用**		-	-
小計：		**126.8**	**738,113**		-	-
中山						
中山棕櫚彩虹花園	**21.15%**			*附註 3*		
零售		**4.3**	**147,408**		-	-
其他		**14.7**	**不適用**	*附註 3*	-	-
小計：		**681.3**	**2,727,250**		-	-
總計：		**1,476.3**	**4,399,486**[1]		818.5	1,733,052[1]
合營公司項目						
香港						
中國建設銀行大廈[6]（50%基準）	**28.04%**			28.05%		
辦公室		**138.9**	**114,603**[4]		134.6	114,603[4]
停車位		**0.6**	**不適用**		0.6	不適用
小計：		**139.5**	**114,603**[4]		135.2	114,603[4]
天文臺道8號[7]（50%基準）	**28.04%**			28.05%		
商業		**21.9**	**45,312**[5]		41.5	45,312[5]
辦公室		**4.5**	**37,273**[5]		8.5	37,273[5]
停車位		**1.2**	**不適用**		2.4	不適用
小計：		**27.6**	**82,585**[5]		52.4	82,585[5]
藍塘傲[8]（50%基準）	**28.04%**			28.05%		
商業		**1.7**	**47,067**		-	-
住宅單位[9]		**1.7**	**7,557**		-	-
停車位		**0.3**	**不適用**		-	-
小計：		**3.7**	**54,624**		-	-
總計：		**170.8**	**251,812**		187.6	197,188

附註：

1. *不包括於友邦金融中心之5.61%權益。*
2. *Queen Street 36號已經出售，有關出售已於二零一八年七月完成。*
3. *截至二零一八年七月三十一日止年度，豐德麗為本公司之聯營公司，於二零一八年八月豐德麗要約終止後，豐德麗成為本公司之附屬公司，其財務業績於本公司之業績內綜合入賬。*
4. *指麗新發展集團應佔建築面積。中國建設銀行大廈之總建築面積為229,206 平方呎。*
5. *指麗新發展集團應佔建築面積。天文臺道8號之總建築面積為165,170平方呎。*
6. *中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行之合營項目，其中麗新發展集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。*
7. *天文臺道8號為一項與恒基兆業地產之合營項目，其中麗新發展集團與恒基兆業地產各佔50%實際權益。天文臺道8號已於二零一九年三月十一日完成出售。*
8. *藍塘傲為一項與帝國集團之合營項目，其中麗新發展集團及帝國集團各佔50%實際權益。*
9. *指提供提早入伙福利之已售出住宅單位，其允許買家於出售完成前提早遷入。*

於回顧年度內，英鎊平均匯率較去年同期貶值約4.8%。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減少19.8%。Queen Street 36號於二零一八年七月完成出售。倫敦投資組合截至二零一九年七月三十一日止年度之租賃營業額分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	百分比 變動	**二零一九年 千英鎊**	二零一八年 千英鎊	百分比 變動
Queen Street 36號	**-**	24,092	-100.0%	**-**	2,275	-100.0%
Leadenhall Street 107號	**49,427**	55,627	-11.1%	**4,903**	5,253	-6.7%
Leadenhall Street 100號	**57,738**	62,826	-8.1%	**5,728**	5,933	-3.5%
Leadenhall Street 106號	**6,396**	6,304	1.5%	**635**	595	6.7%
總計：	**113,561**	148,849	-23.7%	**11,266**	14,056	-19.8%

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）。

百欣大廈

百欣大廈為一幢14層高工業大樓，總建築面積為109,010平方呎（不包括停車位），位於長沙灣商業區中心及荔枝角港鐵站附近。

鱷魚恤中心

鱷魚恤中心於二零零九年落成，為一幢25層高商業／辦公大樓，位於觀塘港鐵站附近。本集團擁有商業部份，其總建築面積為91,201平方呎（不包括停車位）。租戶主要為本地餐廳集團。

中國建設銀行大廈

麗新發展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，並為麗新發展集團租賃組合增加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。

友邦金融中心

麗新發展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。

海外物業

英國倫敦EC3 Leadenhall Street 107號
於二零一四年四月，麗新發展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，麗新發展集團與本公司於二零一四年十一月聯合公佈收購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，麗新發展集團收購位於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)已議決向麗新發展集團授出重建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。規劃同意書將允許麗新發展集團將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。包括配套設施約178,435平方呎，該擬建樓宇竣工後內部總面積預期約為1,275,642平方呎。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。

中國內地物業

除麗新發展集團於橫琴創新方第一期之20%權益外，本集團於中國內地的所有主要租賃物業均透過麗豐集團持有。

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

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

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

麗豐集團擁有該物業 100%權益。

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

麗豐集團擁有零售商場之 100%權益，其包括商業區地庫在內之建築面積約為 320,300 平方呎。該資產定位為社區零售設施。零售商場之主要租戶樂天瑪特之租約已於二零一八年七月提前終止。麗豐集團與阿里巴巴集團投資之革新超級市場「盒馬鮮生」簽約以承租該舖位之一部份，並正與若干有意租戶磋商以填補空置舖位。

上海凱欣豪園
上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。麗豐集團持有零售商場部份之 95%權益，其總建築面積約為 82,000 平方呎。

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

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

麗豐集團擁有該物業 100%權益。

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

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

於二零一七年八月與廣州市輕工房地產開發公司之資產交換交易完成後，麗豐集團擁有該物業之總建築面積增加至約 738,100 平方呎（不包括停車位），而商業面積及辦公樓（不包括自用面積）經已全數租出。

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場
中山棕櫚彩虹花園位於中山西區彩虹規劃區。其總建築面積約為 181,100 平方呎。

物業發展

截至二零一九年七月三十一日止年度，出售物業已確認之營業額為 2,279,800,000 港元（二零一八年：400,000 港元）。除於二零一八年八月豐德麗要約終止時綜合入賬豐德麗集團之財務業績外，該顯著增加乃由於於回顧年度內出售喜築住宅單位所致。

截至二零一九年七月三十一日止年度來自物業銷售之營業額分析如下：

香港				
	單位數目	概約銷售面積（平方呎）	平均售價（港元／平方呎）	營業額（百萬港元）
喜築				
住宅單位	209	77,012	16,418[1]	1,345.5
商舖	5	13,959	22,996	321.0
小計				**1,666.5**
中國內地				
	單位數目	概約建築面積（平方呎）	平均售價（港元／平方呎）	營業額（百萬港元）
中山棕櫚彩虹花園				
高層住宅單位	129	158,473	1,590[2]	240.2[3]
別墅住宅單位	25	52,870	2,739[2]	137.9[3]
橫琴創新方第一期				
文化工作室	6	24,207	5,274[2]	121.6[3]
上海凱欣豪園				
停車位	153	不適用	不適用	100.3[3]
廣州東風廣場				
停車位	5	不適用	不適用	5.4[3]
廣州富邦廣場				
停車位	4	不適用	不適用	2.4[3]
廣州東山京士柏				
停車位	1	不適用	不適用	0.7[3]
中山棕櫚彩虹花園				
停車位	24	不適用	不適用	4.4[3]
其他				0.4[3]
小計				**613.3[3]**
總計				**2,279.8**
合營公司項目之已確認銷售				
香港				
	單位數目	概約銷售面積（平方呎）	平均售價（港元／平方呎）	營業額（百萬港元）
藍塘傲[4]（按50.0%基準）				
住宅單位	274	156,402	16,134[1]	2,618.0
停車位	21	不適用	不適用	56.4
小計				**2,674.4**
中國內地				
	單位數目	概約建築面積（平方呎）	平均售價（港元／平方呎）	營業額（百萬港元）
廣州御金沙[5]（按47.5%基準）				
零售單位	1	8,932	3,384[2]	28.5[3]
停車位	8	不適用	不適用	2.5[3]
小計				**31.0[3]**
總計				**2,705.4**

附註：

1. *不包括根據香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約收益」之銷售已落成物業之融資部份。*
2. *扣除中國營業稅前及含增值稅。*
3. *扣除中國營業稅後及不含增值稅。*
4. *藍塘傲為一項與帝國集團之合營項目，其中麗新發展集團及帝國集團各佔 50%實際權益。*
5. *廣州御金沙為一項與凱德置地中國控股私人有限公司（「**凱德置地中國**」）之合營項目，其中麗豐集團及凱德置地中國各佔 47.5%實際權益。*

主要已落成待售及發展中物業之回顧

香港物業

香港大坑道 339 號
麗新發展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。截至本業績公佈日期，該項目 9 個單位中有 8 個已售出。

油塘崇信街 6 號 Ocean One
麗新發展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。

藍塘傲
於二零一二年十一月，麗新發展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。

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。截至二零一九年十月二十日，麗新發展集團已售出藍塘傲 581 個單位，銷售面積約為 353,500 平方呎，平均售價約為每平方呎 17,300 港元。已售出住宅單位之交付工作已大致完成。自二零一九年三月以來，麗新發展集團已合共推出藍塘傲 95 個停車位供銷售。截至二零一九年十月二十日，63 個停車位已售出，且銷售所得款項總額約達 170,500,000 港元。

喜築
於二零一四年四月，麗新發展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。工程已竣工，屋宇署已於二零一八年七月發出佔用許可證，而地政總署已於二零一八年十一月發出合約完成證明書。

該項目命名為「喜築」及於二零一六年九月開始預售。209 個住宅單位已完成出售，平均售價約為每平方呎 16,400 港元。已售出住宅單位之交付工作已大致完成。麗新發展集團於二零一八年七月推出喜築之商業單位供銷售。截至二零一九年十月二十日，7 個商業單位中已售出及交付 5 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。

逸新

於二零一六年五月，麗新發展集團完成收購香港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。建築工程已竣工，屋宇署已於二零一九年七月發出佔用許可證及估計總發展成本約為 400,000,000 港元。

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。總銷售面積約為 28,800 平方呎之全部 138 個單位元已預售，平均售價為每平方呎 18,900 港元。預期預售住宅單位之交付工作將於二零一九年底開始。

逸瑆

麗新發展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。竣工後，該項目擬提供 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四季度竣工。

該項目命名為「逸瑆」及於二零一八年八月開始預售。截至二零一九年十月二十日，麗新發展集團已預售逸瑆 62 個單位，銷售面積約為 19,500 平方呎，平均售價約為每平方呎 20,500 港元。

大旗嶺項目

於二零一九年三月，麗新發展集團以 209,800,000 港元成功投得香港元朗大旗嶺丈量約份第 116 約地段第 5382 號的地皮。該地皮指定為私人住宅用途，預期將為麗新發展集團之發展物業組合增加最大建築面積約 42,200 平方呎。地質勘探正在進行中及建築工程預期將於二零二四年竣工。

恒安街項目

於二零一九年四月，麗新發展集團成功投得香港觀塘恒安街 12-30 號之市區重建局項目，佔地面積約為 8,500 平方呎，其將會發展成為約 64,000 平方呎之住宅空間。地質勘探正在進行中及建築工程預期將於二零二三年竣工。

中國內地物業

除麗新發展集團於創新方第一期之 20%權益外，本集團於中國內地的所有主要待售及發展中物業均透過麗豐集團持有。

上海閘北廣場重新發展項目
上海閘北廣場第一期位於上海靜安區天目西路，鄰近上海火車站，包括辦公室單位、零售商場及停車位。上海閘北廣場第二期位於閘北廣場第一期毗連之空地。於二零一六年九月，麗豐集團完成收購與閘北廣場第一期相連之匯貢大廈 6 樓至 11 樓，連同地下車庫 20 個停車位之使用權。麗豐集團計劃根據全面的重新發展計劃一併重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈，有關重新發展計劃包括一幢辦公樓、商場及地下停車場，預期將可為麗豐集團之租賃組合增添總建築面積約 693,600 平方呎（不包括停車位）。此項目預期將於二零二二年第二季度竣工。

上海五里橋項目
於二零一四年七月，麗豐集團成功投得位於上海市黃浦區黃浦江一幅土地之土地使用權，地盤面積約為 74,100 平方呎。建築工程已於二零一九年八月竣工。此高檔豪華住宅項目之應佔建築面積約為 77,900 平方呎，並預期將於未來數月推出發售。

上海五月花生活廣場
上海五月花生活廣場是座落於上海靜安區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之已落成綜合用途項目，位於中山北路地鐵站附近。於二零一九年七月三十一日，該發展項目之 458 個停車位尚未售出。

上海凱欣豪園
上海凱欣豪園是座落於上海長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。於二零一九年七月三十一日，該發展項目合共 253 個停車位尚未售出。

廣州東山京士柏
該項目為高檔住宅發展項目，位於廣州越秀區東華東路。應佔建築面積約為 98,300 平方呎（不包括 57 個停車位及配套設施）。於回顧年度內，1 個停車位之銷售貢獻營業額 700,000 港元。於二零一九年七月三十一日，13 個停車位尚未售出。

廣州海珠廣場
廣州海珠廣場位於廣州越秀區長堤大馬路珠江沿岸。麗豐集團擁有該項目之全部權益。該擬發展項目之項目總建築面積約為 580,800 平方呎，並擬發展作出租用途。建築工程已於二零一九年上半年開始動工，並預期將於二零二三年上半年竣工。

中山棕櫚彩虹花園
該項目位於中山西區彩虹規劃區。整體發展之總規劃建築面積約為 6,075,000 平方呎。該項目包括高層住宅大廈、連排別墅及商業大樓，總面積合共 4,466,000 平方呎。

於回顧年度內，已確認之高層住宅單位為 158,473 平方呎及別墅單位為 52,870 平方呎，平均售價分別為每平方呎 1,590 港元及 2,739 港元，貢獻銷售營業額合共 378,100,000 港元。

於回顧年度內，中山寰星度假公寓（由棕櫚泉生活廣場之兩幢 16 層高大樓所組成）已結束營業。酒店式服務公寓單位已於二零一九年五月開始出售，並已於本集團於二零一九年七月三十一日之綜合財務狀況表中由「物業、廠房及設備」重新分類至「分類為待售之資產」。該等酒店式服務公寓單位之銷售將記錄為出售分類為待售之資產，而扣除成本之銷售所得款項則會計入本集團綜合收益表之「其他經營收益／開支淨額」內。

於二零一九年七月三十一日，該發展項目之已落成待售單位包括高層住宅單位、別墅單位及酒店式服務公寓單位，面積約 373,800 平方呎及 1,215 個未出售停車位。

餘下發展中建築面積約 2,099,200 平方呎。以下為現時預期餘下各期之發展情況：

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

** 不包括停車位及配套設施*

橫琴創新方 — 第一期
於二零一三年九月二十五日，麗豐及豐德麗聯合公佈麗豐成功投得創新方第一期的土地之土地使用權。於二零一九年九月創新方第一期收購事項完成後及截至本業績公佈日期，創新方第一期分別由麗豐集團及麗新發展擁有 80%及 20%。創新方第一期總建築面積為 4,000,000 平方呎（包括停車位及配套設施）。總發展成本估計約為人民幣 5,447,000,000 元（相等於約 6,182,000,000 港元）。建築工程預期將於二零一九年年底分期竣工。

按用途劃分之預期建築面積分析（包括截至二零一九年七月三十一日已出售之建築面積為 24,207 平方呎之文化工作室）載列如下：

用途	建築面積（平方呎）
文化主題酒店	594,763
文化工作坊	430,640
文化商業區	526,264
表演廳	155,193
文化景點（獅門娛樂天地®）	242,906
文化景點（國家地理探險家中心）	50,386
辦公室	543,020
文化工作室（作出售）	244,936
停車位	429,734
配套設施及其他	830,216
總計：	**4,048,058**

於二零一五年三月，凱悅集團獲委聘管理文化主題酒店。於二零一五年十月三十日，麗豐集團與 Lionsgate LBE, Inc.就有關於創新方第一期開發及經營獅門娛樂天地®訂立特許協議。於二零一六年七月，威秀主題公園（世界知名的主題公園營運商，其景點分佈於澳洲及美國）獲委任為施工階段的顧問，負責監督開業前的籌備工作及獅門娛樂天地®未來至少 10 年的營運。獅門娛樂天地®於二零一九年七月三十一日開幕，設有多項景點、零售及餐飲體驗，將以獅門最為著名的全球電影專營權為主題，包括《飢餓遊戲》、《吸血新世紀》、《分歧者》系列、《非常盜》、《埃及神戰》及《逃亡大計》。

於二零一五年十月三十日，麗豐集團亦與國家地理學會所授總特許權之持有人訂立特許協議以開發名為國家地理探險家中心之親子學習體驗中心，其面積約為 50,400 平方呎，兼具 18 項個別特色體驗，包括機動遊戲、餐飲設施、零售商戶、虛擬現實及／或 4D 互動體驗、及其他類別之娛樂活動及教育特色體驗。國家地理探險家中心已於二零一九年九月九日正式開始投入運營。

於二零一九年七月，冠忠巴士集團有限公司之全資附屬公司環島旅運有限公司推出往來香港與橫琴創新方之跨境巴士服務。

創新方第一期文化工作室之銷售表現強勁。於回顧年度內，已確認之 24,207 平方呎之平均售價為每平方呎 5,274 港元，為本集團貢獻營業額 121,600,000 港元。於二零一九年七月三十一日，該發展項目之已落成待售文化工作室約為 173,230 平方呎。

橫琴創新方 — 第二期

於二零一七年六月，麗豐集團與皇家馬德里足球會訂立一份特許協議，內容有關於創新方發展及營運一所娛樂體驗中心（即皇家馬德里足球世界）。皇家馬德里足球世界預期包括三層，超過 20 個景點，總面積約 12,000 平方米，將由多個標誌性體驗組成，包括飛行劇場及守門員競技場、一系列互動訓練遊戲、皇家馬德里歷史介紹以及餐飲和零售店。

於二零一七年十一月，麗豐集團與哈羅國際（中國）管理服務有限公司及禮德控股有限公司訂立一份合作協議，以引進世界領先學府哈羅國際（中國）於橫琴設立橫琴哈羅禮德學校。橫琴哈羅禮德學校的課程旨在匯集最好的英國和中國教育理念，於二零二零年九月首次開辦時，橫琴哈羅禮德學校將初步為約 900 名學生提供 7 至 12 年級教育以及寄宿學生的設施。

於二零一八年十二月，麗豐集團與杜卡迪訂立一份特許協議，內容有關於創新方發展及營運杜卡迪體驗中心。杜卡迪體驗中心預期佔地面積不少於 4,500 平方米，將提供體驗式景點，包括身臨其境的賽車體驗、獨家杜卡迪展覽及零售特許經營。

於二零一八年十二月，麗豐集團成功透過掛牌出售程序投得由珠海國土局要約出售之土地之土地使用權，該土地鄰近創新方第一期，總地盤面積約為 143,800 平方米，地積比率最高為 2 倍，並已指定用作開發創新方第二期項目。預計皇家馬德里足球世界、橫琴哈羅禮德學校及杜卡迪體驗中心均為創新方第二期之關鍵要素，及與中國政府落實總體發展方案後，將會編製發展計劃之詳情。麗豐集團正與中國政府落實創新方第二期之總體發展方案。

餐廳業務

截至二零一九年七月三十一日止年度，餐廳業務分部為本集團帶來營業額 514,800,000 港元（二零一八年：514,000,000 港元）。截至本業績公佈日期，餐廳業務包括麗新發展集團於 23 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。麗新發展集團現有餐廳各自之詳情如下：

料理	餐廳	地點	麗新發展集團應佔權益	獎項
所擁有之餐廳				
西式／國際料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong	香港	37%	米芝蓮三星（二零一二年至二零一九年）
	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	13%	米芝蓮二星（二零一七年至二零一九年）
	Opera BOMBANA	北京	20%	
	CIAK - In The Kitchen	香港	62%	米芝蓮餐盤（二零一九年） 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（二零一七年至二零一九年）
	Beefbar	香港	62%	米芝蓮一星（二零一七年至二零一九年）
	Takumi by Daisuke Mori	香港	63%	米芝蓮一星（二零一八年至二零一九年）
	Prohibition *（附註）*	香港	100%	
	Zest by Konishi	香港	67%	
亞洲料理	唐人館置地廣場	香港	50%	米芝蓮餐盤（二零一九年）
	唐人館海港城	香港	60%	米芝蓮餐盤（二零一九年）
	好酒好蔡	香港	50%	
	北京好酒好蔡	北京	67%	
	中環潮廳	香港	67%	
	老巴剎廚房	香港	63%	
	茶・米太古廣場	香港	67%	
	茶・米KiKi茶德福廣場	香港	69%	
	南海小館 *（附註）*	香港	100%	
	KiKi麵店IFC	香港	67%	
	KiKi麵店K11 MUSEA	香港	67%	
	KiKi麵店上海香港廣場	上海	67%	
日式料理	Kaiseki Den by Saotome	香港	59%	米芝蓮一星（二零一零年至二零一九年）
	Sushi Masataka	香港	63%	米芝蓮餐盤（二零一九年）
所管理之餐廳				
西式料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA, Macau	澳門	不適用	米芝蓮一星（二零一六年至二零一九年）
亞洲料理	唐人館拉斯維加斯	拉斯維加斯	不適用	

附註：
海洋公園萬豪酒店的此兩間餐廳的表現已計入酒店業務分類，作分類報告用途。

酒店及酒店式服務公寓業務

本集團酒店及酒店式服務公寓營運分部包括麗新發展集團於香港海洋公園萬豪酒店及越南胡志明市 Caravelle 酒店之營運，以及麗豐集團於中國內地上海酒店及酒店式服務公寓之營運。麗新發展集團於二零一七年六月投資位於泰國普吉島酒店項目仍處於規劃階段，本集團將適時提供有關該項目的重大更新資料。截至二零一九年七月三十一日止年度，酒店及酒店式服務公寓之營運為本集團帶來營業額 686,100,000 港元（二零一八年：424,000,000 港元）。

海洋公園萬豪酒店由萬豪集團營運，提供合共 471 間客房，於二零一九年二月十九日盛大開業，為麗新發展集團租賃組合增加約 365,974 平方呎之應佔租賃空間。

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

麗新發展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，目前以「寰星」品牌管理麗豐集團於上海之酒店式服務公寓。

上海寰星酒店樓高 17 層，項目位於上海靜安區之五月花生活廣場，可步行至上海地鐵站 1、3 及 4 號線，連接主要高速公路。239 個精裝酒店房間均配備傢具，並設有設計時尚的獨立客廳、睡房、配備齊全的廚房及豪華浴室，可供短租或長租，迎合世界各地商務旅客的需要。總建築面積約為 143,800 平方呎。

麗豐集團亦於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓擁有 100%權益，由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區 70 多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為 357,000 平方呎，擁有 308 個不同呎數之現代式公寓：開放式單位（640-750 平方呎）、一房單位（915-1,180 平方呎）、兩房單位（1,720 平方呎）、三房單位（2,370 平方呎）及於最頂兩層設有兩個豪華複式單位（4,520 平方呎）。

媒體及娛樂

媒體及娛樂業務由豐德麗集團營運。截至二零一九年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額 591,800,000 港元。

現場表演節目

豐德麗集團繼續活躍於現場娛樂表演。於回顧年度內，豐德麗集團已舉辦及投資 118 場表演，由本地、亞洲及國際知名藝人（包括劉德華、鄭秀文、鄭伊健、王菀之、草蜢、林俊傑、林宥嘉、EXO、東海與銀赫及五月天）演出。

音樂製作、發行及出版

截至二零一九年七月三十一日止年度，豐德麗集團發行共 49 張專輯，包括鄭秀文、草蜢、蔡一傑、梁釗峰、鄧小巧及黃淑蔓之唱片。豐德麗集團預期繼續通過新媒體發行善用其音樂庫，從而提高其音樂版權收入。

藝人管理

豐德麗集團擁有強大的藝人管理團隊及大量藝人，並將繼續擴大其團隊，以配合不斷增長之電視劇製作及電影製作業務。

電影及電視節目製作及發行

電影及電視節目製作及發行業務由豐德麗集團營運。截至二零一九年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額 326,000,000 港元，而分類業績為虧損 119,600,000 港元。

於回顧年度內，豐德麗集團共有 2 部電影上映，包括*《武林怪獸》*及*《海上浮城》*，亦發行了 33 部電影及 482 部錄像，其中具知名度的包括*《綠簿旅友》*、*《孟買酒店》*、*《殺神 John Wick 3》*、*《大黃蜂》*、*《Marvel 隊長》*及*《毒魔》*。

戲院營運

戲院營運由豐德麗集團管理。截至二零一九年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額 521,100,000 港元。於本業績公佈日期，豐德麗集團於香港營運 10 家戲院，而於中國內地則營運 3 家戲院。戲院營運為豐德麗集團電影製作及發行業務提供輔助之分銷渠道。MCL 長沙灣戲院於二零一九年一月全新開幕，為於西九龍區首間 MCL 戲院。該戲院採用工業風的設計，設有 4 間影院，提供逾 400 個大劇場式座位，為觀眾提供舒適無阻的視野，戲院內所有影院均設有 4K 放影系統、杜比 7.1 環繞立體聲音響系統及 Bowers & Wilkins Hi-Fi 級喇叭，為觀眾帶來無與倫比的戲院觀賞體驗。

豐德麗集團各現有戲院之影院及座位數目詳情如下：

戲院	豐德麗集團應佔權益 (%)	影院數目 *（附註1）*	座位數目 *（附註1）*
中國內地			
蘇州 Grand 寰亞洲立影城	100	10	1,440
廣州五月花電影城	100	7	606
中山五月花電影城	100	5	905
小計		**22**	**2,951**
香港			
Movie Town（包括 MX4D 影院）	100	7	1,702
Festival Grand Cinema	95	8	1,196
MCL 新都城戲院 *（附註 2）*	95	6	694
MCL 德福戲院（包括 MX4D 影院）	95	6	789
STAR Cinema	95	6	622
康怡戲院（包括 MX4D 影院）	95	5	706
MCL 長沙灣戲院	95	4	418
MCL 海怡戲院	95	3	555
MCL 逸峯戲院	95	3	285
皇室戲院	95	3	246
小計		**51**	**7,213**
總計		**73**	**10,164**

附註：

1. 以100%為基準。

2. 自二零一八年十一月一日起，一影院之租賃空間已歸還予業主。

於合營公司之權益

截至二零一九年七月三十一日止年度，合營公司之貢獻為 649,300,000 港元（二零一八年：1,714,400,000 港元）。該減少主要由於中國建設銀行大廈之重估收益較低，部份被於回顧年度內確認藍塘傲住宅單位之銷售增加之營運溢利抵銷所致。

	截至七月三十一日止年度	
	二零一九年（百萬港元）	二零一八年（百萬港元）
重估收益	**129.5**	1,598.6
經營溢利	**519.8**	115.8
合營公司之貢獻	**649.3**	1,714.4

流動資金及財務資源

於二零一九年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別為 5,498,800,000 港元及 5,715,700,000 港元。本集團持有之現金及銀行結餘中約 44.4%以港元及美元列值，而約 47.8%則以人民幣列值。於二零一九年七月三十一日，本集團（不包括麗新發展）持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別為 243,200,000 港元及 250,000,000 港元。

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

於二零一九年七月三十一日，本集團之銀行貸款約為 13,962,500,000 港元、有擔保票據約為 5,736,700,000 港元、其他貸款約為 711,500,000 港元及其他應付款項約為 65,600,000 港元。於二零一九年七月三十一日，13,962,500,000 港元之銀行貸款之到期日分佈良好，其中 4,296,900,000 港元須於一年內償還，4,483,700,000 港元須於第二年償還、4,041,900,000 港元須於第三至第五年償還及 1,140,000,000 港元須於第五年後償還。

本集團發行本金總額為 750,000,000 美元之有擔保票據。有擔保票據年期為五年，按固定利率每年 4.6%及 5.65%計息，利息乃每半年於期末支付。有擔保票據於聯交所上市，乃為先前票據之再融資及一般企業用途而發行。本集團與若干金融機構訂立交叉貨幣掉期協議，以對沖外匯風險。

本集團貸款總額中分別約有 71%及 28%為浮息及定息貸款，本集團貸款中其餘 1%為免息貸款。

按未償還債項總淨額（即貸款總額減去現金及銀行結餘）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 66.2%。不計麗新發展之淨債項，本集團之資本負債比率約為 4.1%。

於二零一九年七月三十一日，賬面值約為 32,188,000,000 港元之若干投資物業、約為 1,605,600,000 港元之若干預付土地租金、約為 3,299,200,000 港元之若干物業、廠房及設備、約為 1,946,900,000 港元之若干待售發展中物業、約為 1,208,600,000 港元之若干服務式公寓、約為 1,490,800,000 港元之若干銀行結餘及銀行定期存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，本集團持有之附屬公司之若干股份亦已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。本集團持有之合營公司之若干股份已抵押予銀行，作為本集團合營公司取得銀行融資額之抵押。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

本集團之主要資產及負債以及交易以港元、美元、英鎊及人民幣列值。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。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。鑒於麗豐之資產主要位於中國內地，而收益亦主要以人民幣計值，故麗豐面對人民幣之淨匯兌風險。除上文所述者外，本集團之餘下貨幣資產及負債均以馬來西亞令吉及越南盾列值，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。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一九年七月三十一日止年度內，本公司並無贖回其於聯交所上市及買賣之任何股份，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售任何該等股份。

企業管治

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

本公司於截至二零一九年七月三十一日止年度內，一直遵守企業管治守則之所有守則條文，惟守則條文第 A.4.1 條及第 A.5.1 條之偏離則除外。

根據守則條文第 A.4.1 條，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

本公司各現任非執行董事（「**非執行董事**」，包括獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」））概無指定任期。然而，本公司全體董事（「**董事**」）均須遵守本公司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，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。董事會已每年檢討董事會之架構、規模及組成（包括技能、知識及經驗），而本公司已達致並維持董事會成員多元化，包括符合本公司業務模式及特定需求之專業資格及經驗、文化及教育背景、種族及族群特性、性別、年齡及服務任期。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履行。本公司於二零一九年一月採納提名政策，當中載列本公司甄選可能加入董事會之人選之準則、流程及程序。由於提名政策已經存在，且企業管治守則所載之提名委員會之其他職責長期由全體董事會有效履行，故董事會認為現階段並無必要成立提名委員會。

僱員及薪酬政策

於二零一九年七月三十一日，本集團合共僱用約4,600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。

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環球業務策略。

自二零一八年八月一日起，本公司已與眾多研究分析員及投資者會面，並出席了以下非交易簡報會：

月份	活動	主辦機構	地點
二零一八年九月	二零一八年渣打銀行年度投資者反向路演	渣打銀行	香港
二零一八年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一八年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	金英証券	香港
二零一八年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	倫敦
二零一八年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	紐約／三藩市
二零一九年四月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	香港
二零一九年四月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一九年四月	業績刊發後之非交易簡報會	大和	倫敦
二零一九年四月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	紐約／雪城
二零一九年五月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	吉隆坡
二零一九年九月	香港上海滙豐銀行第三屆年度亞洲信貸會議	香港上海滙豐銀行	香港

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。

全年業績之審閱

本公司之審核委員會（「**審核委員會**」）現由三名獨立非執行董事，即梁樹賢（審核委員會主席）、林秉軍及周炳朝諸位先生所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零一九年七月三十一日止年度之綜合業績（包括綜合財務報表）。

由獨立核數師審閱初步業績公佈

初步公佈所載本集團截至二零一九年七月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及其相關附註數字，已經由本公司核數師執業會計師安永會計師事務所與本集團本年度之綜合財務報表草擬本所載金額核對一致。本公司核數師就此執行之相關工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作之核證業務，因此，本公司核數師並無對初步公佈發出核證聲明。

其他資料

本公司截至二零一九年七月三十一日止年度之年報載有符合上市規則規定之一切資料，將於聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.laisun.com 刊載，並將於二零一九年十一月中旬寄發予股東。

承董事會命
主席
林建名

香港，二零一九年十月二十五日

於本公佈日期，董事會包括六名執行董事，即林建名博士（主席）、林建岳博士（副主席）、周福安先生（副主席）、余寶珠女士、林建康先生及林孝賢先生（亦為余寶珠女士之替代董事）；以及三名獨立非執行董事，即梁樹賢、林秉軍及周炳朝諸位先生。