



麗豐控股

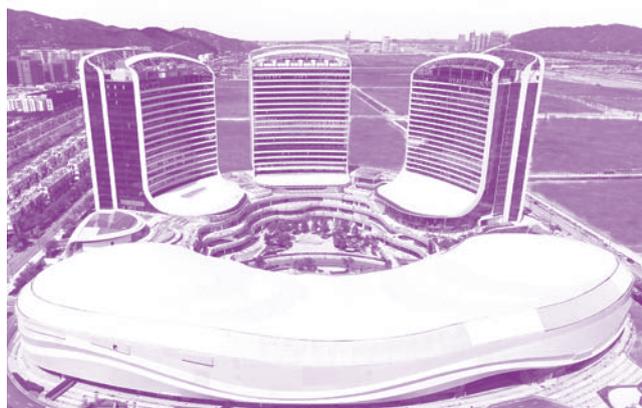
(股份代號: 1125)



麗豐控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

年報
截至二零一九年七月三十一日止年度

封面圖片
中國橫琴創新方第一期



目錄

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

公司資料

註冊成立地點

開曼群島

董事會

執行董事

周福安(主席)
林建名(副主席)
林建康(執行副主席)
林孝賢(行政總裁)
鄭馨豪
李子仁
譚承蔭(於二零一九年八月十九日獲委任)
余寶珠

非執行董事

羅臻毓
潘子翔(亦為羅臻毓之替代董事)

獨立非執行董事

古滿麟
林秉軍
羅健豪
麥永森
石禮謙

審核委員會

羅健豪(主席)
林秉軍
羅臻毓

薪酬委員會

林秉軍(主席)
周福安
古滿麟
羅健豪
羅臻毓

授權代表

周福安
林建名

公司秘書

嚴麗華

註冊辦事處

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

主要營業地點

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓

電話：(852) 2741 0391
傳真：(852) 2741 9763

於開曼群島之股份過戶登記處

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

於香港之股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東一百八十三號
合和中心五十四樓

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行

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

上市資料

股份

本公司已發行股份於香港聯合交易所有限公司主板上市及買賣

股份代號／買賣單位

1125/400 股

票據

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

美國預託證券

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

網址

www.laifung.com

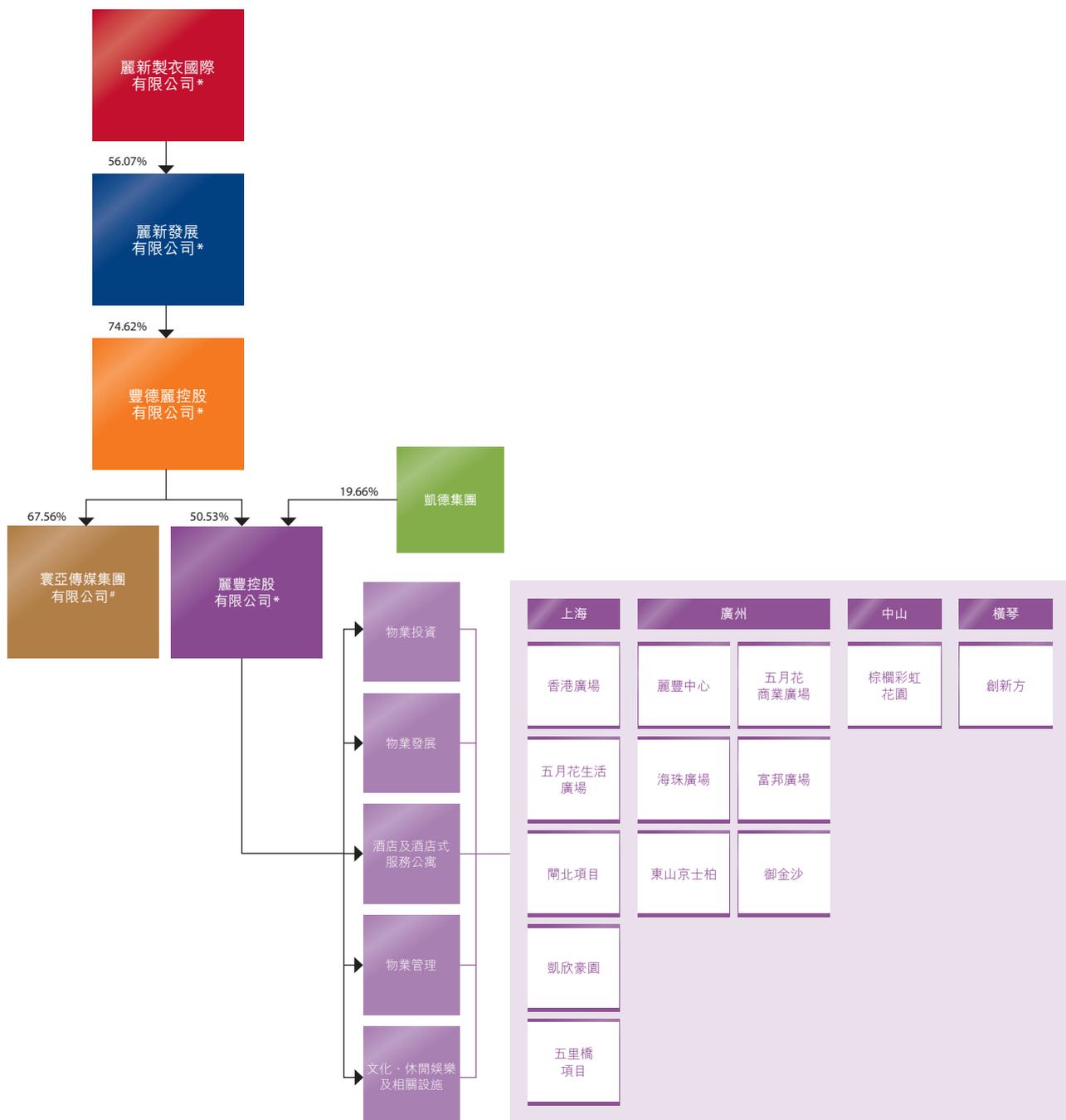
投資者關係

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

公司簡介

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

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



* 於香港聯合交易所有限公司主板上市

於香港聯合交易所有限公司GEM上市

於二零一九年十月二十二日之公司架構

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



主席
周福安先生

本人欣然提呈麗豐控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年七月三十一日止年度之經審核綜合業績。

末期業績概覽

截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 1,461,200,000 港元(二零一八年：950,800,000 港元)，較去年增加約 53.7%。營業額增加主要由於回顧年度內之物業銷售營業額較去年高所致。毛利自去年之 679,300,000 港元上升 35.1% 至 917,500,000 港元。人民幣平均匯率於回顧年度內較去年貶值約 4.7%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之營業額增加 61.3%。

於回顧年度內，在豐德麗要約終止後，本集團(於二零一九年七月三十一日為由豐德麗擁有 50.55% 權益之附屬公司)之財務業績已於麗新發展有限公司(「麗新發展」)之業績內綜合入賬。作為綜合入賬之一部份及為確保與麗新發展的會計處理一致，截至二零一九年七月三十一日止年度，物業管理收入已由綜合收益表之「其他收入及收益」重新分類至營業額下的樓宇管理營運之收入。截至二零一八年七月三十一日止財政年度之比較資料並無重列以反映此項變動。為方便進行比較，以「所呈報」基準及「經調整」基準按分部劃分之營業額載列於下文：

末期業績概覽(續)

	截至七月三十一日止年度			截至七月三十一日止年度		
	二零一九年 ¹	二零一八年 ¹	百分比 變動	二零一九年	二零一八年	百分比 變動
	(所呈報) (百萬港元)	(所呈報) (百萬港元)		(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	
租金收入	847.6	766.2	10.6%	739.2	636.7	16.1%
物業銷售	613.3	184.6	232.2%	534.8	153.4	248.6%
主題公園營運	0.3	—	不適用	0.2	—	不適用
總計：	1,461.2	950.8	53.7%	1,274.2	790.1	61.3%

	截至七月三十一日止年度			截至七月三十一日止年度		
	二零一九年 ¹	二零一八年 ¹	百分比 變動	二零一九年	二零一八年	百分比 變動
	(所呈報) (百萬港元)	(經調整) (百萬港元)		(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	
租金收入—物業租賃	736.3	766.2	-3.9%	642.1	636.7	0.8%
租金收入—樓宇管理	111.3	116.9 ²	-4.8%	97.1	97.2 ²	-0.1%
物業銷售	613.3	184.6	232.2%	534.8	153.4	248.6%
主題公園營運	0.3	—	不適用	0.2	—	不適用
總計：	1,461.2	1,067.7	36.9%	1,274.2	887.3	43.6%

1. 截至二零一九年及二零一八年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為0.8721及0.8310
2. 計入截至二零一八年七月三十一日止年度綜合收益表之「其他收入及收益」內

本公司擁有人應佔純利約為668,600,000港元(二零一八年：1,180,100,000港元)，較去年減少約43.3%。減少乃主要由於下列各項所致：(i)截至二零一九年七月三十一日止年度來自重估本集團投資物業之公平值增值較去年下降；(ii)來自銷售廣州御金沙(為與凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」)之合營項目)之溢利貢獻較去年大幅減少，該金額於本集團之綜合收益表內確認為「應佔合營公司溢利/(虧損)」中之一部份；及(iii)於回顧年度內來自確認物業銷售之溢利貢獻增加。

每股基本盈利為2.043港元(二零一八年：3.615港元)。

末期業績概覽(續)

扣除物業重估之影響，本公司擁有人應佔純利約為263,700,000港元(二零一八年：629,100,000港元)，較去年減少約58.1%。扣除物業重估之影響，每股基本盈利下跌至0.806港元(二零一八年：1.927港元)。

本公司擁有人應佔溢利(百萬港元)	截至七月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
已呈報	668.6	1,180.1
投資物業的調整		
物業重估	(634.8)	(860.0)
投資物業遞延稅項	158.7	215.0
非控制性權益分佔之重估變動減遞延稅項	71.2	94.0
除稅及稅項賠償保證後純利，不包括投資物業重估收益	263.7	629.1

於二零一九年七月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為15,834,000,000港元(二零一八年：15,502,900,000港元)。於二零一九年七月三十一日，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47.40港元輕微增加至每股48.36港元。

末期股息

董事會建議就截至二零一九年七月三十一日止年度派發末期股息每股0.20港元(二零一八年：每股0.20港元)予於二零二零年一月三日(星期五)營業時間結束時名列本公司香港股東名冊分冊(「股東名冊」)之股東(「股東」)。待股東於本公司即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後，建議之末期股息將以現金支付，根據以股代息計劃(「以股代息計劃」)，股東有權選擇收取已繳足股款的本公司股本中每股面值5.00港元的新股以代替現金，或部分收取現金及部分收取新股。

一份載有以股代息計劃詳情之通函及相關選擇表格預期於二零二零年一月八日(星期三)或前後寄發予股東。

以股代息計劃須待於股東週年大會通過有關支付末期股息之決議案及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准根據以股代息計劃發行之新股上市及買賣後方可作實。

末期股息及根據以股代息計劃發行之股票將於二零二零年二月十三日(星期四)派付及寄送予於二零二零年一月三日(星期五)名列股東名冊之股東。

業務回顧及展望

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。儘管部分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。

本集團之地區焦點及租賃主導策略繼續展現出一定防禦力。作為本集團主要資產，總可供租賃建築面積（「**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，本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包括一幢辦公樓、商場及地下停車場，並預期將於二零二二年第二季度竣工，且將為本集團之租賃組合增添總建築面積約693,600平方呎（不包括停車位）。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。

橫琴創新方項目（「**創新方**」）第一期（「**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「橫琴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「橫琴國家地理探險家中心」之兩間營運公司投資30%股權，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「橫琴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分（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。

業務回顧及展望(續)

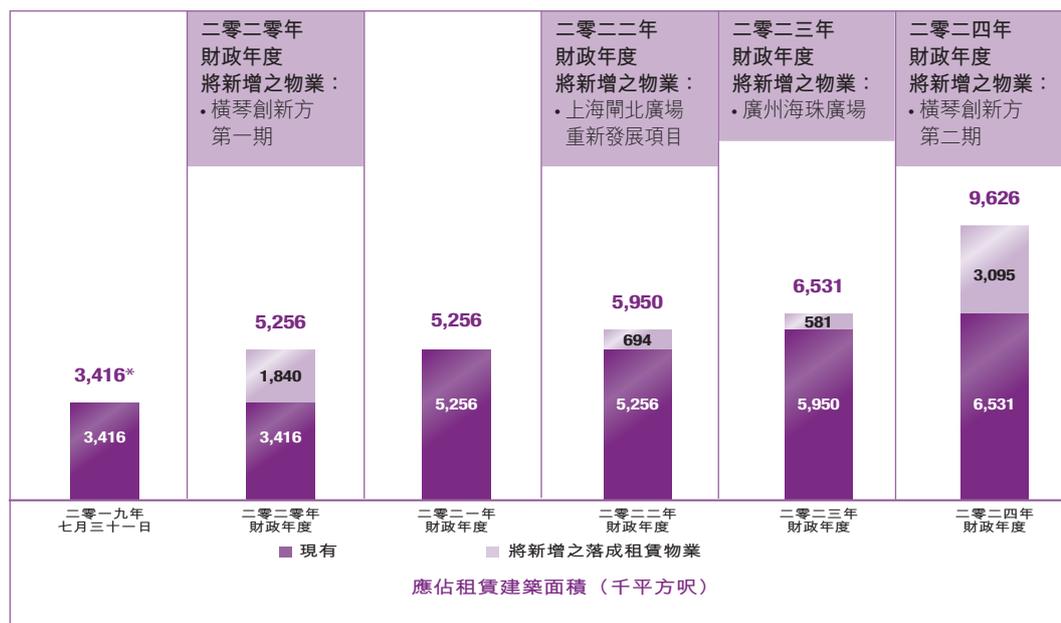
於二零一八年十二月，本集團成功透過掛牌出售程序投得由珠海市國土資源局(「**珠海國土局**」)要約出售之土地之土地使用權。該土地鄰近創新方第一期，總地盤面積約為143,800平方米，地積比率最高為2倍，並已指定用作開發創新方項目第二期(「**創新方第二期**」)。除已取得皇家馬德里足球會(「**皇家馬德里足球會**」)、哈羅國際(中國)管理服務有限公司及禮德控股有限公司作為創新方第二期之主要合作夥伴外，本集團於二零一八年十二月二十七日與Ducati Motor Holding S.p.A(「**杜卡迪**」)訂立一份特許協議，內容有關於創新方第二期發展及營運一所以電單車為主題的體驗中心(「**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。本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、橫琴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本集團帶來收益貢獻。其中，鑒於市場前景及對中山住宅單位之需求日趨殷切，本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「分類為持作出售之資產」。該等酒店式服務公寓單位之銷售將記錄為出售分類為持作出售之資產，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入。本集團將維持其審慎及靈活作風，並適時擴充其土地儲備。

業務回顧及展望(續)

下圖載列本集團於二零一九年七月三十一日租賃組合之預期增長及本集團發展項目之進度：

租賃組合

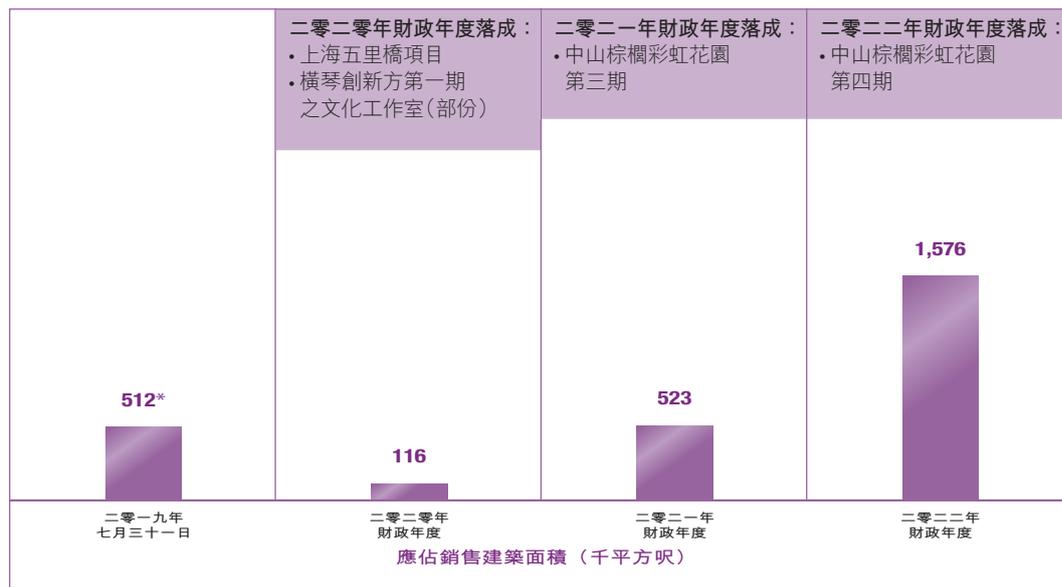


* 包括本集團應佔創新方第一期內「獅門娛樂天地®」所佔文化景點面積約194,300平方呎。



業務回顧及展望(續)

待售項目



* 不包括中山棕櫚彩虹花園自用之商用部份，但包括中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓單位，該等物業已於二零一九年七月三十一日在本集團之綜合財務狀況表中重新分類為「分類為持作出售之資產」。



業務回顧及展望(續)

自二零一八年八月起至九月期間，本公司進行了一項由麗新發展提出自願性全面要約以收購並非由麗新發展擁有之豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)股份(「豐德麗要約」)而觸發之強制性全面要約(「麗豐要約」)。在豐德麗要約於二零一八年八月二十二日終止後，豐德麗成為麗新發展之附屬公司，其財務業績已於麗新發展之業績內綜合入賬。麗豐要約已於二零一八年九月十三日終止。

本公司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本公司、豐德麗、麗新發展及麗新製衣國際有限公司各自之獨立股東批准。

於年結日後，在余卓兒先生及余少玉女士於二零一九年九月十六日完成購買本公司之額外股份後，本公司之公眾持股量已跌至低於本公司已發行股份總數之25%。本公司現正考慮採取各項措施，以恢復公眾持股量至按照聯交所證券上市規則之最低規定百分比。

於二零一九年七月三十一日，本集團之土地儲備約為8,400,000平方呎。本集團現金狀況穩健，於二零一九年七月三十一日分別擁有手頭現金3,097,300,000港元及未動用貸款融資2,647,900,000港元，負債淨值與權益比率為38%，為本集團提供充分信心及能力更積極審視商機。本集團將繼續於擴充土地儲備及管理其財務狀況時維持其審慎靈活之作風。

致謝

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

本人欣然歡迎譚承蔭先生自二零一九年八月十九日起加入董事會出任執行董事。

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

主席
周福安
香港

二零一九年十月二十二日

財務摘要

		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	%
營業額	(百萬港元)	1,461.2	950.8	54%
毛利	(百萬港元)	917.5	679.3	35%
毛利率	(%)	62.8%	71.4%	
經營溢利	(百萬港元)	1,305.1	1,321.1	-1%
經營利潤率	(%)	89.3%	138.9%	
本公司擁有人應佔溢利	(百萬港元)			
— 所呈報		668.6	1,180.1	-43%
— 經調整(附註1)		263.7	629.1	-58%
純利率	(%)			
— 所呈報		45.8%	124.1%	
— 經調整		18.0%	66.2%	
每股基本盈利	(港元)			
— 所呈報		2.043	3.615	-43%
— 經調整		0.806	1.927	-58%
本公司擁有人應佔資產淨值	(百萬港元)	15,834.0	15,502.9	2%
借款淨額	(百萬港元)	6,022.0	5,007.7	20%
每股資產淨值	(港元)	48.36	47.40	2%
於七月三十一日之股價	(港元)	7.84	10.94	-28%
市盈率	(倍)			
— 所呈報		3.8	3.0	
— 經調整		9.7	5.7	
於七月三十一日之市值	(百萬港元)	2,566.7	3,577.9	-28%
股東權益回報率	(%)			
— 所呈報		4.2%	7.6%	
— 經調整		1.7%	4.1%	
每股股息	(港元)	0.20	0.20	
股息回報率	(%)	2.6%	1.8%	
資產負債比率—淨負債對權益	(%)	38.0%	32.3%	
利息覆蓋率(附註2)	(倍)			
— 所呈報		1.6	2.8	
— 經調整		0.6	1.5	
EBITDA(附註3)/利息開支	(倍)	1.7	2.3	
流動比率	(倍)	1.8	2.3	
資產淨值折讓	(%)	83.8%	76.9%	

附註1：扣除物業重估之影響

附註2：以本公司擁有人應佔溢利除以現金利息所得

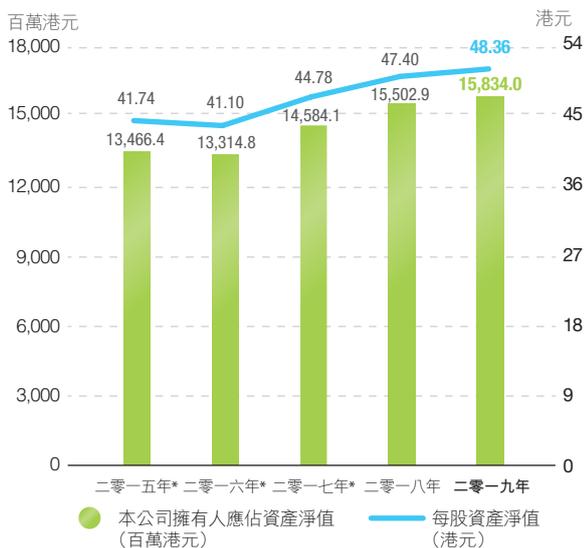
附註3：EBITDA = 除稅及稅項賠償保證前溢利 - 物業重估收益 / 虧損 + 折舊 + 攤銷 + 融資成本

按分部劃分之營業額



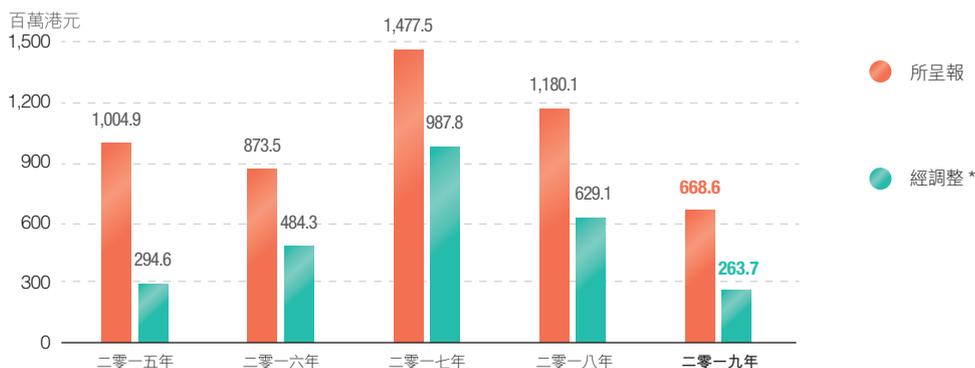
* 截至二零一九年七月三十一日止年度，物業管理費收入已由綜合收益表之「其他收入及收益」重新分類至營業額下的樓宇管理營運之收入。過往財政年度之比較資料並無重列以反映此項變動。

資產淨值及每股資產淨值（「資產淨值」）



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

本公司擁有人應佔溢利



* 扣除物業重估之影響。

股息與股息回報率



* 由於本公司股份合併於二零一七年八月十五日生效，本公司每股股息已作調整。

管理層討論及分析

概覽

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

物業組合組成

於二零一九年七月三十一日，應佔概約建築面積(千平方呎)及停車位數目：

	商業／零售	辦公室	酒店／ 酒店式 服務公寓	住宅	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位數目
已落成持作出租物業 ¹	1,850 ²	1,067	—	—	2,917 ²	799
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓	—	—	499	—	499	—
發展中物業 ³	4,010	1,549	820	2,046	8,425	4,969
已落成待售物業	34 ⁴	—	—	512 ⁵	546	2,083
本集團主要物業之總建築面積	5,894	2,616	1,319	2,558	12,387	7,851

1. 已落成及賺取租金物業
2. 包括本集團應佔創新方第一期內「獅門娛樂天地®」所佔文化景點面積約194,300平方呎
3. 所有在建中物業
4. 已落成待售物業(包括中山棕櫚彩虹花園之33,699平方呎現時作自用之商業面積)
5. 已落成待售物業(包括中山棕櫚彩虹花園之98,600平方呎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「分類為持作出售之資產」)



廣州五月花商業廣場



廣州富邦廣場



廣州麗豐中心

物業投資

來自租賃業務之收益



上海香港廣場



中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場

截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團自租賃業務錄得營業額 847,600,000 港元，當中包括來自租賃物業之收益 736,300,000 港元及來自樓宇管理營運之收益 111,300,000 港元。去年來自樓宇管理營運之收入約 116,900,000 港元已計入截至二零一八年七月三十一日止年度之綜合收益表之「其他收入及收益」內。

扣除來自樓宇管理營運之收入，於回顧年度內，來自租賃物業之收益較去年之 766,200,000 港元輕微下降 3.9%。於回顧年度內，人民幣平均匯率較去年貶值約 4.7%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之來自租賃物業之收益增加 0.8%。

	截至七月三十一日止年度			截至七月三十一日止年度			年結日 出租率 (%)
	二零一九年 [#] (百萬港元)	二零一八年 [#] (百萬港元)	百分比 變動	二零一九年 (人民幣百萬元)	二零一八年 (人民幣百萬元)	百分比 變動	
上海							
上海香港廣場	451.5	416.9	8.3	393.7	346.4	13.7	零售：99.0% 辦公室：96.3% 酒店式服務公寓：89.6%
上海五月花生活廣場	67.6	75.9	-10.9	58.9	63.1	-6.7	零售：82.1% 酒店：77.9%
上海凱欣豪園	22.1	25.0	-11.6	19.3	20.7	-6.8	100.0%
廣州							
廣州五月花商業廣場	127.3	113.2	12.5	111.0	94.1	18.0	98.9%
廣州富邦廣場	26.8	19.8	35.4	23.4	16.5	41.8	99.9%
廣州麗豐中心	126.8	105.2	20.5	110.6	87.4	26.5	零售：100.0% 辦公室：100.0%*
中山							
中山棕櫚彩虹花園	11.1	10.2	8.8	9.7	8.5	14.1	零售：71.2%* 酒店式服務公寓：不適用**
其他	14.4	—	不適用	12.6	—	不適用	不適用
總計：	847.6	766.2	10.6	739.2	636.7	16.1	

[#] 截至二零一九年及二零一八年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為 0.8721 及 0.8310

* 不包括自用面積

** 中山寰星度假公寓已於回顧年度內結束營業，而酒店式服務公寓單位已於二零一九年五月推出發售

管理層討論及分析

物業投資(續)

來自租賃業務之收益(續)

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零一九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 權益	營業額 (百萬港元)	應佔 建築面積 (平方呎)	本集團 權益	營業額 (百萬港元)	應佔 建築面積 (平方呎)
上海						
上海香港廣場	100%			100%		
零售		208.7	468,434		181.2	468,434
辦公室		117.0	362,096		103.2	362,096
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		119.7	355,267		125.2	355,267
停車位		6.1	不適用		7.3	不適用
		<u>451.5</u>	<u>1,185,797</u>		<u>416.9</u>	<u>1,185,797</u>
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		29.5	320,314		34.3	320,314
酒店 (客房收益及餐飲)		34.3	143,846		37.6	143,846
停車位		3.8	不適用		4.0	不適用
		<u>67.6</u>	<u>464,160</u>		<u>75.9</u>	<u>464,160</u>
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		19.2	77,959		21.0	77,959
停車位		2.9	不適用		4.0	不適用
		<u>22.1</u>	<u>77,959</u>		<u>25.0</u>	<u>77,959</u>
廣州						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		111.3	357,424		98.6	357,424
辦公室		13.1	79,431		11.6	79,431
停車位		2.9	不適用		3.0	不適用
		<u>127.3</u>	<u>436,855</u>		<u>113.2</u>	<u>436,855</u>
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		26.8	171,968		19.8	171,968
廣州麗豐中心	100%			100%		
零售		16.4	112,292		12.7	99,054
辦公室		104.7	625,821		86.6	606,495
停車位		5.7	不適用		5.9	不適用
		<u>126.8</u>	<u>738,113</u>		<u>105.2</u>	<u>705,549</u>
中山						
中山棕櫚彩虹花園	100%			100%		
零售*		6.9	147,408		4.2	147,408
酒店式服務公寓** (客房收益)		4.2	98,556		6.0	98,556
		<u>11.1</u>	<u>245,964</u>		<u>10.2</u>	<u>245,964</u>
其他		14.4	不適用		不適用	不適用
總計：		847.6	3,320,816		766.2	3,288,252

* 不包括自用面積

** 中山寰星度假公寓已於回顧年度內結束營業，而酒店式服務公寓單位已於二零一九年五月推出發售

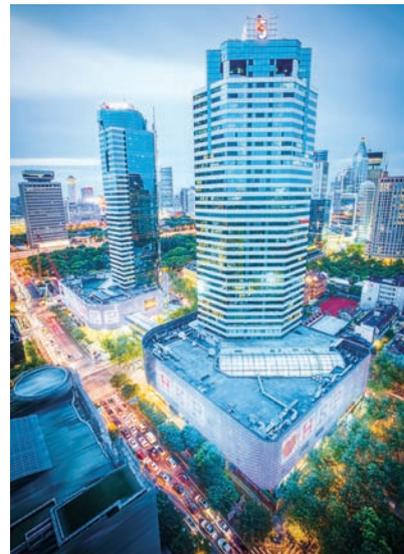
物業投資(續)

主要租賃物業之回顧

上海香港廣場

作為本集團全資擁有的上海旗艦投資物業項目，上海香港廣場位於具策略優勢的市區黃金地段，座落於黃浦區淮海中路黃陂南路地鐵站上蓋，交通便利，可駕車前往及有多種公共交通工具可供選擇，更可徒步前往上海新天地。

該物業包括一幢32層高辦公樓、一幢32層高酒店式服務公寓(由雅詩閣集團管理)、商場及停車場，並以室內行人天橋連接各幢大樓。該物業之總建築面積約為1,185,800平方呎(不包括350個停車位)，當中包括辦公樓約362,100平方呎、酒店式服務公寓約355,300平方呎及商場約468,400平方呎。截至本年報日期，主要租戶包括Apple專門店、Tiffany、Genesis Motor、Coach及Tasaki等。



上海香港廣場



上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場

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

本集團擁有零售商場之100%權益，其包括商業區地庫在內之建築面積約為320,300平方呎。該資產定位為社區零售設施。零售商場之主要租戶樂天瑪特之租約已於二零一八年七月終止。其後，本集團與盒馬鮮生(為阿里巴巴集團根據新零售計劃於中國開設之首批超級市場之一)簽約以承租該舖位之一部分，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。本集團持有商業部份之95%權益，其總建築面積約為82,000平方呎(本集團應佔建築面積約為77,900平方呎)。

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(續)

廣州五月花商業廣場

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

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

本集團擁有該物業 100% 權益。

廣州富邦廣場

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

廣州麗豐中心

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

於二零一七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，本集團於該物業擁有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，於年末之出租率約為 71.2%(不包括自用面積)。

物業投資(續)

酒店及酒店式服務公寓

上海雅詩閣淮海路服務公寓

位於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區70多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為357,000平方呎，而本集團應佔約355,300平方呎，擁有308個不同呎數之現代式公寓：開放式單位(640-750平方呎)、一房單位(915-1,180平方呎)、兩房單位(1,720平方呎)、三房單位(2,370平方呎)及於最頂兩層設有兩個豪華複式單位(4,520平方呎)。回顧年度內平均出租率達86.0%，平均房租約為1,189港元。



上海雅詩閣淮海路服務公寓

上海寰星酒店

上海寰星酒店樓高17層，項目位於靜安區之五月花生活廣場，可步行至上海地鐵站1、3及4號線，連接主要高速公路。239個酒店房間均配備家具，並設有設計時尚的獨立客廳、睡房、配備齊全的廚房及豪華浴室，可供短租或長租，迎合世界各地商務旅客的需要。總建築面積約為143,800平方呎，而本集團應佔之建築面積約為143,800平方呎。回顧年度內平均出租率達73.1%，平均房租約為516港元。



上海寰星酒店

管理層討論及分析

物業發展

已確認銷售

截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團之物業發展業務自物業銷售而錄得營業額613,300,000港元(二零一八年：184,600,000港元)，較去年之銷售收入增加232.2%。該顯著增加主要由中山棕櫚彩虹花園之住宅單位、橫琴創新方第一期之文化工作室及上海凱欣豪園之停車位於回顧年度內之銷售表現所帶動。廣州御金沙住宅單位及零售單位之銷售已經完成，於回顧年度內已出售最後一個零售單位並確認有關銷售，平均售價達到每平方呎3,384港元。該金額於綜合收益表內確認為「應佔合營公司溢利／(虧損)」中之一部份。

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)已經結束營業。總建築面積約為98,600平方呎之酒店式服務公寓單位已於二零一九年五月推出發售，並已由本集團於二零一九年七月三十一日之綜合財務狀況表之「物業、廠房及設備」重新分類至「分類為持作出售之資產」。該等酒店式服務公寓單位之銷售將記錄為出售分類為持作出售之資產，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入內。

截至二零一九年七月三十一日止年度物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 [#] (港元/平方呎)	營業額* (百萬港元 [#]) (人民幣百萬元)	
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	129	158,473	1,590	240.2	209.5
別墅住宅單位	25	52,870	2,739	137.9	120.3
橫琴創新方第一期 文化工作室	6	24,207	5,274	121.6	106.0
其他				0.4	0.3
小計	160	235,550	2,227	500.1	436.1
上海凱欣豪園 停車位	153			100.3	87.5
廣州東風廣場 停車位	5			5.4	4.7
廣州富邦廣場 停車位	4			2.4	2.1
廣州東山京士柏 停車位	1			0.7	0.6
中山棕櫚彩虹花園 停車位	24			4.4	3.8
總計				613.3	534.8
合營公司項目之已確認銷售					
廣州御金沙 零售單位** (按47.5%基準)	1	8,932	3,384	28.5	24.9
停車位** (按47.5%基準)	8			2.5	2.2
總計				31.0	27.1

[#] 扣除營業稅前及含增值稅

^{##} 截至二零一九年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.8721

^{*} 扣除營業稅後及不含增值稅

^{**} 廣州御金沙為與凱德中國之合營公司項目，本集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益

物業發展(續)

已簽約之銷售

於二零一九年七月三十一日，本集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售 238,300,000 港元，包括因銷售中山棕櫚彩虹花園之住宅及酒店式服務公寓單位以及橫琴創新方第一期之文化工作室分別錄得 104,400,000 港元及 131,100,000 港元，而銷售上海凱欣豪園、廣州富邦廣場及廣州東山京士柏之停車位則錄得 2,800,000 港元。橫琴創新方第一期文化工作室之銷售勢頭強勁，平均售價達到每平方呎 4,561 港元。扣除貨幣換算造成之影響，於二零一九年七月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位、酒店式服務公寓單位、文化工作室及停車位銷售額為人民幣 207,800,000 元(二零一八年七月三十一日：人民幣 251,000,000 元)。

於二零一九年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

已簽約基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 [#] (港元/平方呎)	營業額 [#] (百萬港元 ^{##})	(人民幣百萬元)
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	15	19,645	1,700	33.4	29.1
別墅住宅單位	10	21,164	2,637	55.8	48.7
酒店式服務公寓單位 ^{###}	10	10,414	1,460	15.2	13.3
橫琴創新方第一期					
文化工作室	7	28,742	4,561	131.1	114.3
小計	42	79,965	2,945	235.5	205.4
上海凱欣豪園					
停車位	2			1.4	1.2
廣州富邦廣場					
停車位	1			0.6	0.5
廣州東山京士柏					
停車位	1			0.8	0.7
小計				2.8	2.4
總計				238.3	207.8

[#] 扣除營業稅前及含增值稅

^{##} 截至二零一九年七月三十一日止年度所採納之匯率為 0.8721

^{###} 中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓單位之銷售將記錄為出售分類為持作出售之資產，而扣除成本之銷售所得款項則會於銷售完成後計入本集團綜合收益表之其他經營收入內

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧

上海閘北廣場重新發展項目

上海閘北廣場第一期位於上海靜安區天目西路，鄰近上海火車站，包括辦公室單位、零售商場及停車位。上海閘北廣場第二期位於閘北廣場第一期毗連之空地。於二零一六年九月，本集團完成收購與閘北廣場第一期相連之匯貢大廈6樓至11樓，連同地下車庫20個停車位之使用權。本集團計劃根據全面的重新發展計劃一併重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈，有關重新發展計劃包括一幢辦公樓、商場及一個地下停車場，預期將可為本集團之租賃組合增添總建築面積約693,600平方呎(不包括停車位)。此項目預期將於二零二二年第二季度竣工。



上海閘北廣場重新發展後的建築師效果圖

上海五里橋項目

於二零一四年七月，本集團成功投得位於上海市黃浦區黃浦江一塊土地之土地使用權，地盤面積約為74,100平方呎。建築工程已於二零一九年八月竣工。此高檔豪華住宅項目應佔建築面積約為77,900平方呎，預期將於未來數月推出發售。



上海五里橋項目



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。截至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，賬面值約為102,000,000港元。

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

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。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，賬面值約為61,000,000港元。

廣州東山京士柏

該項目為高檔住宅發展項目，位於越秀區東華東路。應佔建築面積約為98,300平方呎(不包括57個停車位及配套設施)。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，1個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為800,000港元，而13個未出售停車位之總賬面值約為9,600,000港元。

廣州海珠廣場

廣州海珠廣場位於廣州越秀區長堤大馬路珠江沿岸。本集團擁有該項目之全部權益。該擬發展項目之項目總建築面積約為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及別墅單位分別為158,473平方呎及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。於二零一九年七月三十一日，高層住宅單位及別墅單位之已簽約但尚未確認之銷售分別為33,400,000港元及55,800,000港元，平均售價則分別達到每平方呎1,700港元及2,637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)已經結束營業。該等酒店式服務公寓單位於二零一九年五月推出發售，並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「分類為持作出售之資產」。於二零一九年七月三十一日，酒店式服務公寓單位之已簽約但尚未確認之銷售為15,200,000港元，平均售價為每平方呎1,460港元。該等酒店式服務公寓單位之銷售將記錄為出售分類為持作出售之資產，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入。

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)之總面積約為373,800平方呎，總賬面值約為304,700,000港元。於二零一九年七月三十一日，該發展項目之1,215個未出售停車位之賬面值約為110,900,000港元。

管理層討論及分析

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

中山棕櫚彩虹花園(續)

餘下發展中建築面積約為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，本公司公佈成功投得橫琴創新方項目第一期的土地之土地使用權，截至本年報日期，該項目由本集團及麗新發展分別擁有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(相當於約6,182,000,000港元)。建築工程預期於二零一九年年底分期竣工。

截至二零一九年七月三十一日按用途劃分之預期建築面積分析(包括已出售作文化工作室之建築面積24,207平方呎)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(橫琴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

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

橫琴創新方(續)

第一期(續)



於二零一五年三月，凱悅集團獲委聘管理文化主題酒店。於二零一五年十月三十日，本集團與 Lionsgate LBE, Inc. 就有關於創新方第一期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[®]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》。



獅門娛樂天地[®]的盛大開幕典禮



橫琴國家地理探險家中心的盛大開幕典禮

於二零一五年十月三十日，本集團亦與國家地理學會所授總特許權之持有人訂立特許協議以開發名為橫琴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。橫琴國家地理探險家中心於二零一九年九月九日正式投入營運。

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開始提供往來香港與橫琴創新方之跨境巴士服務。

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

橫琴創新方(續)

第一期(續)

橫琴創新方第一期文化工作室之銷售表現強勁。於回顧年度內，已確認銷售建築面積24,207平方呎，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，文化工作室已簽約但尚未確認之銷售為131,100,000港元，即平均售價為每平方呎4,561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，賬面值約為334,000,000港元。



橫琴創新方第一期文化工作室

第二期

於二零一七年六月，本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，本集團與哈羅國際(中國)管理服務有限公司及禮德控股有限公司訂立一份合作協議，以引進世界領先學府哈羅國際(中國)於橫琴設立橫琴哈羅禮德學校。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，本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，本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項目第二期。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。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。本集團正與中國政府落實創新方第二期之總體發展方案。

資本架構、流動資金及債務到期情況

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為3,097,300,000港元，本集團之未動用貸款融資為2,647,900,000港元。

於二零一九年七月三十一日，本集團之借款總額為9,119,200,000港元(於二零一八年七月三十一日：7,445,600,000港元)，較二零一八年七月三十一日增加1,673,600,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達15,834,000,000港元(於二零一八年七月三十一日：15,502,900,000港元)。資本負債比率，即淨負債(借款總額減去現金及銀行結餘)對本公司擁有人應佔資產淨值約為38%(於二零一八年七月三十一日：32%)。本集團為數9,119,200,000港元借款之到期情況妥為分散：其中791,200,000港元須於一年內償還、3,019,300,000港元須於第二年償還、4,168,700,000港元須於第三年至第五年償還及1,140,000,000港元須於第五年後償還。

本集團分別約30%及66%之借款為定息及浮息借款，其餘4%為免息借款。

除有擔保票據外，本集團為數6,398,300,000港元之其他借款中44%以人民幣(「人民幣」)計值、48%以港元(「港元」)計值及8%以美元(「美元」)計值。

本集團之2,720,900,000港元之有擔保票據以美元計值。本集團與財務機構訂立貨幣掉期協議，而有擔保票據已有效地轉換為以港元計值之債務。

本集團為數3,097,300,000港元之現金及銀行結餘中77%以人民幣計值、15%以港元計值及8%以美元計值。

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

本集團之若干資產已抵押以取得本集團之借款及銀行融資，包括總賬面值約為10,890,300,000港元之投資物業、總賬面值約為1,085,300,000港元之發展中物業、總賬面值約為428,700,000港元之酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修及約1,059,400,000港元之銀行結餘。

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

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 35。

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 2,000 名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而評核。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

財務概要

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

業績

	截至七月三十一日止年度				
	二零一九年 千港元	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
營業額	1,461,249	950,822	1,326,682	2,043,530	1,901,394
除稅及稅項賠償保證前溢利	1,170,537	1,556,005	1,652,804	1,285,585	1,579,246
稅項	(430,482)	(357,229)	(556,156)	(388,163)	(571,197)
稅項賠償保證	—	92,695	493,936	—	—
本年度溢利	740,055	1,291,471	1,590,584	897,422	1,008,049
歸屬：					
本公司擁有人	668,556	1,180,117	1,477,452	873,527	1,004,901
非控制性權益	71,499	111,354	113,132	23,895	3,148
	740,055	1,291,471	1,590,584	897,422	1,008,049

資產、負債與非控制性權益

	於七月三十一日				
	二零一九年 千港元	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
物業、廠房及設備和預付地租	3,631,178	2,413,632	1,708,128	1,455,494	1,331,211
投資物業	20,455,200	18,207,822	16,457,221	14,661,728	14,479,603
發展中物業	711,362	407,899	1,341,974	1,184,375	1,617,398
於合營公司之投資	1,317	1,849,437	1,387,570	804,431	739,028
於聯營公司之投資	5,804	5,932	343	—	—
衍生金融工具	20,581	2,531	—	—	—
購買一投資物業之按金	—	—	—	228,620	—
流動資產	6,484,185	5,341,011	4,325,043	5,564,954	5,113,389
資產總值	31,309,627	28,228,264	25,220,279	23,899,602	23,280,629
流動負債	(3,550,243)	(2,323,625)	(3,870,380)	(2,431,081)	(4,070,850)
已收長期按金	(149,213)	(144,235)	(140,240)	(124,389)	(103,369)
非流動計息銀行貸款	(5,554,150)	(3,572,464)	(2,814,062)	(2,747,970)	(533,780)
定息優先票據	—	—	—	(2,092,741)	(2,220,914)
有擔保票據	(2,720,857)	(2,725,518)	—	—	—
來自一前主要股東墊款	(53,006)	(53,719)	(54,143)	(54,675)	(58,198)
來自一同系附屬公司貸款	—	(248,509)	(218,279)	(221,714)	(229,244)
來自一合營公司貸款	—	(426,156)	(649,779)	(222,430)	—
衍生金融工具	—	—	—	(210,068)	(111,654)
遞延稅項負債	(3,100,475)	(2,945,714)	(2,704,032)	(2,406,920)	(2,407,392)
負債總值	(15,127,944)	(12,439,940)	(10,450,915)	(10,511,988)	(9,735,401)
	16,181,683	15,788,324	14,769,364	13,387,614	13,545,228
非控制性權益	(347,676)	(285,457)	(185,253)	(72,847)	(78,875)
	15,834,007	15,502,867	14,584,111	13,314,767	13,466,353

主要物業詳情

已落成持作出租物業

物業名稱	地點	本集團權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)			本集團應佔停車位數目
				商業/零售	辦公室	總計 (不包括停車位及配套设施)	
上海							
上海香港廣場	黃浦區淮海中路282及283號	100%	可持有該物業之年期為自一九九二年九月十六日起計50年	468,434	362,096	830,530	350
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	100%	可持有該物業作商業用途之年期為自二零零七年二月五日起計40年	320,314	—	320,314	—
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	95%	可持有該物業之年期為自一九九六年五月四日起計70年	77,959	—	77,959	—
上海主要已落成持作出租物業小計：				866,707	362,096	1,228,803	350
廣州							
五月花商業廣場	越秀區中山五路68號	100%	該物業可持作商業及其他用途之年 期分別為自一九九七年十月十四日 起計40年及50年	357,424	79,431	436,855	136
富邦廣場	荔灣區中山七路	100%	該物業可持作商業及其他用途之年 期分別為自二零零六年一月十一日 起計40年及50年	171,968	—	171,968	—
麗豐中心	越秀區東風東路787號	100%	該物業可持作商業及其他用途之年 期分別為自一九九七年十月二十一日 起計40年及50年	112,292	625,821	738,113	313
廣州主要已落成持作出租物業小計：				641,684	705,252	1,346,936	449
中山							
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	可持有該物業作商業/住宅用途之 年期至二零七五年三月三十日屆滿	147,408	—	147,408	—
中山主要已落成持作出租物業小計：				147,408	—	147,408	—

已落成持作出租物業(續)

物業名稱	地點	本集團權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)			本集團應佔停車位數目
				商業/零售	辦公室	總計 (不包括停車位及配套设施)	
橫琴							
創新方第一期	珠海市橫琴新區藝文二道東側、彩虹路南側、天羽道西側及橫琴大道北側	80%	自二零一三年十二月三十一日起計，該物業可持作辦公室、商業、酒店式服務公寓及酒店用途之年期為40年，而作其他用途之年期為50年	194,325*	—	194,325	—
橫琴主要已落成持作出租物業小計：				194,325	—	194,325	—
主要已落成持作出租物業總計：				1,850,124	1,067,348	2,917,472	799

* 創新方第一期之文化景點部分已指定用作營運獅門娛樂天地®

已落成酒店物業及酒店式服務公寓

物業名稱	地點	本集團權益	年期	客房數目	概約應佔建築面積(平方呎)	本集團應佔停車位數目
上海						
上海雅詩閣淮海路服務公寓	黃浦區淮海中路282號	100%	可持有該物業之年期為自一九九二年九月十六日起計50年	300	355,267	—
上海寰星酒店	靜安區蘇家巷	100%	可持有該物業作商業用途之年期為自二零零七年二月五日起計50年	239	143,846	—
主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓總計：				539	499,113	—

主要物業詳情

發展中物業

物業名稱	地點	本集團權益	工程進度	估計完工日期	概約地盤面積 (平方米) (附註1)	概約應佔建築面積(平方米)				總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位 數目
						商業/ 零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅		
廣州											
海珠廣場	越秀區長堤大馬路	100%	現正進行 建設工程	二零二三年上半年	90,708	104,163	476,662	—	—	580,825	305
廣州主要發展中物業小計：						104,163	476,662	—	—	580,825	305
中山											
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	現正進行 建設工程	第三期：二零二零年第三季度 第四期：二零二一年第三季度	2,547,298 (附註2)	131,493	—	—	1,967,670	2,099,163	1,446
中山主要發展中物業小計：						131,493	—	—	1,967,670	2,099,163	1,446
上海											
閘北廣場 重新發展項目	靜安區天目西路	100%	現正進行 建設工程	二零二二年第二季度	107,223	94,174	599,426	—	—	693,600	554
五里橋項目	黃浦區五里橋街道 104街坊	100%	現正進行 建設工程	二零一九年第三季度(附註3)	74,112	—	—	—	77,943	77,943	96
上海主要發展中物業小計：						94,174	599,426	—	77,943	771,543	650
橫琴											
創新方第一期	珠海市橫琴新區藝文二道東側、彩虹路南側、天羽道西側及橫琴大道北側	80%	現正進行 建設工程	二零一九年第四季度	1,401,184 (附註2)	585,474	472,415	820,322	—	1,878,211	1,557
創新方第二期	珠海市橫琴新區藝文二道東側、香江路南側、藝文一道西側及智水路北側	100%	現正進行 建設工程	二零二三年	1,547,523	3,095,045	—	—	—	3,095,045	1,011
橫琴主要發展中物業小計：						3,680,519	472,415	820,322	—	4,973,256	2,568
主要發展中物業總計：						4,010,349	1,548,503	820,322	2,045,613	8,424,787	4,969

附註1：按項目基準

附註2：包括已落成待售／待租之項目部份

附註3：建設工程於二零一九年八月竣工

已落成持作待售物業

物業名稱	地點	本集團 權益	概約應佔建築面積(平方呎)				本集團應佔 停車位 數目
			商業/ 零售	住宅	酒店式 服務公寓	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
中山							
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	33,699	373,814	—	407,513	1,215
中山主要已落成持作待售物業小計：			33,699	373,814	—	407,513	1,215
橫琴							
創新方第一期	珠海市橫琴新區藝文二道東側、彩虹路南側、天羽道西側及橫琴大道北側	80%	—	138,584	—	138,584	—
橫琴主要已落成持作待售物業小計：			—	138,584	—	138,584	—
上海							
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	100%	—	—	—	—	458
凱欣豪園第二期	長寧區匯川路 88 號	95%	—	—	—	—	240
上海主要已落成持作待售物業小計：			—	—	—	—	698
廣州							
東風廣場第五期	越秀區東風東路 787 號	100%	—	—	—	—	15
御金沙	白雲區橫沙金沙洲	47.5%	—	—	—	—	19
東京士柏	越秀區東華東路	100%	—	—	—	—	13
富邦廣場	荔灣區中山七路	100%	—	—	—	—	123
廣州主要已落成持作待售物業小計：			—	—	—	—	170
主要已落成持作待售物業總計：			33,699	512,398	—	546,097	2,083

關於本報告書

本環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)報告書根據於香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則附錄27中所載之環境、社會及管治報告指引概述本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)在環境、社會及管治方面之管理方針、策略及表現。除非另有指明,本報告書涵蓋本集團由二零一八年八月一日至二零一九年七月三十一日在環境、社會及管治方面之管理及表現。

本報告書已獲本公司管理團隊及董事會(「**董事會**」)批准。

環境、社會及管治的治理

管理層團隊均具備於環境、健康與安全事宜方面之相關專業知識。彼等負責制定環境、社會及管治政策及程序,以管理其各自業務部門之相關環境、社會及管治風險,並協助董事會監察業務營運中之各類環境、社會及管治議題。

持份者參與

本公司於日常營運中維持與持份者進行常規溝通之渠道。為從持份者之觀點進一步了解不同業務部門在考慮環境、社會及管治議題時之優先次序,本公司曾委聘一名獨立顧問進行持份者參與網上意見調查。經參考該網上意見調查之結果,我們按照環境、社會及管治議題對持份者及本公司業務發展之重要性排列環境、社會及管治議題,並決定其優先次序,以進行重要性分析。

重要性分析

通過持份者參與活動、管理層評審及行業分析,本集團已識別各業務部門最重要之環境、社會及管治議題,並優先安排其資源管理該等議題。於本年度,本集團透過分析最新行業慣例進一步檢討議題清單,並交由管理層核證。被視為最重要之議題如下表所示:

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

整體環境管理方針

為盡力降低其業務營運對環境造成之負面影響，本集團已制定環境管理政策，旨在改善其於排放量、能源使用、廢物管理、資源使用等方面之表現以及對環境造成之影響。本集團已遵守所有環保相關法例及規例，並在其環境管理策略內處理有關事項。於報告年度內，概無任何違反環保法例及規例而須予呈報之個案。

環境管理及氣體排放

本集團瞭解其業務營運對環境造成之影響。因此，本集團應用多個減排程序來積極管理其排放量。本集團亦致力通過在集團層面以至所有業務部門實施之多項監控措施，降低其業務活動之氣體及溫室氣體排放量、污水排放量及所產生之廢物。

於物業發展過程中產生之排放物包括空氣污染物、廢水及建築廢料。因此，本集團主動在與其承建商訂立的協議中列明遵守相關地方及國家環保法例及規例的條款，該等法例及法規包括但不限於《中華人民共和國（「中國」）環境保護法》、《中國大氣污染防治法》、《中國水污染防治法》、《中國環境噪聲污染防治法》、《中國土地管理法》及《建設項目環境保護管理條例》。於報告年度內，本集團並無任何違反上述條例之個案。本集團亦已於建築工地採取多項緩解措施，以減少地盤之排放物。舉例而言，塵埃為建築工程期間的主要污染物之一，本集團要求承建商於材料處理及車輛運行期間採取減塵程序，以盡量降低塵埃對空氣質素的影響。此外，本集團已採用超低硫柴油（一種二氧化硫濃度較低之燃料）以減少發展工程之排放物。項目團隊會在可行情況下選用含有較低揮發性有機物之建築材料。

本集團參照「LEED v4 建築設計及施工」設計及規劃在中國內地發展之新項目。LEED 顧問建議排放物管制（如廢物處理及污水排放），讓我們按照所需排放許可證以負責任之方式處理。本集團各建設項目均已通過環境影響評估（「環境影響評估」）。獲選承建商須嚴格遵守環境影響評估之規定，盡量降低對環境所造成之影響。本集團會於設計階段以至施工階段監察及管理使用綠色建築設計及遵守環境影響評估有關空氣污染、噪音污染、廢水污染及廢物處理之情況。

此外，承建商須提交環境管理計劃以識別和提出緩解措施處理任何環境風險。本集團於設計階段及施工階段均致力降低空氣污染、噪音污染、廢水污染及廢物處理對環境所造成之影響，並遵守相關環境法例及規例。

為展示對環境管理之支持，上海香港廣場物業管理有限公司（本公司之全資附屬公司）於二零一二年已取得 ISO 14001:2004 環境管理體系，且近期已將該體系升級至最新之 ISO 14001:2015 環境管理體系。

廢物管理

為管理及盡量減少日常營運中產生之廢物，本集團已制定廢物管理方案，作為減少、循環再用、分類及回收廢物之指引。各類廢物會被分為可回收及不可回收，而在可行情況下，本集團辦公區域及物業內亦會設置回收箱，以收集可回收廢物。雖然本集團鼓勵資源循環再用，惟不可回收之廢物將交由合資格廢物管理公司處理，其中，電子廢物或其他有害廢物將按照相關法例及規例處置。

本集團非常重視其項目的施工階段，並已實施相關廢物管理程序。本集團已遵守《中國固體廢物污染環境防治法》以及其他相關法例及規例。本集團之建築工地通常產生之廢料包括一般垃圾、惰性建築廢料、非惰性建築廢料、可回收金屬廢物及化學廢料。本集團之承建商須提交載有廢物管理程序之廢物處理計劃，作為其廢物管理手法之指引。廢物處理計劃須採用「3R」原則，通過現場分類減少、重用及回收廢料，而其餘建築廢料以及中國內地之《國家危險廢物名錄》所識別之所有化學廢料及有害廢物概由認可第三方處理。

本集團會主動區分建築工地之惰性廢物（包括但不限於沙石及泥土），以於子基地用作其他用途，而掘出之泥土將用於回填坑穴。為減少廢物棄置，本集團會區分已乾固之混凝土並將其回收成為骨料以用於混凝土生產，而在可行情況下木板亦會重用。本集團已於工地設置三色回收箱，可回收之廢物將會由回收公司定期收取。

在化學廢料管理方面，本集團已實施計劃緩解措施，以盡可能減少工地所產生之化學廢料。所有來自工地及儲存區域之化學廢料一概由認可化學廢料收集商和受本集團聘請之專業承包商收集及處理。

資源管理及保護

本集團鼓勵所有業務部門審慎管理使用天然資源，例如電力、燃料、水資源等。一般而言，本集團支持所有業務部門實施回收及節省資源之措施。

本集團旗下物業及已建設環境設有整體環境管理系統，以監察能源及用水消耗情況，並尋求機會節省現有物業組合之能源消耗。本集團之物業管理團隊每月監察能源及用水消耗情況，以避免過度使用能源和漏水。

在中國內地，本集團已制定一項資源與能源管理計劃，以便實施用水及能源節約措施，同時鼓勵利用再生水進行灌溉及清潔。為節約用水，本集團已為香港廣場所有洗手間的水龍頭安裝自動感應器。本集團將會在可行情況下優化資產並安裝節能設備，以提升旗下建築物之能源效益。於二零一八年，本集團已為香港廣場更換風扇及翻新空調泵變頻器，每年分別節能320,000千瓦時及100,000千瓦時。本集團將會持續檢討其他租賃及投資物業之能耗表現，並尋求機會進一步降低能源消耗。

與自然環境共存

本集團深明在其業務發展與相關環境影響之間取得平衡之重要性。因此，本集團致力制定多項政策及指導方針，並應用於本集團所有業務部門，以降低其業務對環境帶來之負面影響。

本集團注意到建設項目對天然資源及周邊環境之潛在影響。本集團致力於可行情況下在新建築加入綠色建築元素。本集團之所有中國內地新項目發展之設計階段以至拆遷階段均參考「LEED v4 建築設計及施工」，以減低旗下建築物對周邊環境造成之影響。本集團要求其承建商提交環境管理計劃，並將會按照該計劃檢討工地實際表現，以確保已採取計劃之緩解措施。

整體僱傭方針

僱傭

本集團致力成為平等機會僱主，並採納多項人力資源管理慣例，以挽留人才及打造更理想的工作環境。員工手冊內已訂明員工之福利(包括薪酬及解僱、招聘、工時、休假管理、防止性騷擾政策)及對員工操守與行為之期望。本集團亦已於各相關地區內推行其他員工福利，例如為各合資格員工參與強制性公積金、醫療或商業保險計劃、社會保障及住房公積金。在本集團服務逾十二個月之員工均符合資格申請參與學費計劃，可收取資助及贊助接受培訓與發展。

本集團遵守並符合《中國勞動法》及《中國勞動合同法》(統稱「《中國勞動法》」)。相關僱傭條款及條件已於員工手冊內載列，以供員工參考。

本集團致力推行平等機會及不存在歧視之僱傭慣例，並已制定政策以實現其對提供平等機會及不存在歧視之工作環境之承諾。就與在工作環境遭受騷擾之相關投訴而言，該等投訴均以保密及專業的方式解決及處理，以保障受害人之權利。本集團旨在通過提高關注及採用全面之政策及申訴機制，盡量減低在其工作環境中遭受歧視及騷擾之風險。

於報告年度內，概無出現違反上述僱傭法例及規例之個案。

健康與安全

員工之健康及安全對本集團之營運而言至關重要。本集團致力減少其工作環境內之潛在職業健康及安全風險。各業務部門之管理層持續管理及控制本集團業務營運中之健康及安全風險。與此同時，本集團已制定措施及監控方法，以確保物業內之員工免受健康與安全危害所影響。本集團將繼續識別及減輕其業務營運中之潛在健康及安全風險，且絕不容許與工作有關之事故及傷亡事件。

整體僱傭方針(續)

健康與安全(續)

於報告年度內，我們於中國內地概無任何違反《中國安全生產法》、《中國職業病防治法》及《中國建築法》之個案。

本集團確保所有物業項目已妥善實施所有安全措施。本集團亦著重提高員工對健康與安全議題之意識，並十分鼓勵其物業管理人員申請 OHSAS 18001:2007 職業健康與安全管理等相關證書。

建築工地的職業健康與安全為最優先考慮之事宜。在物業發展項目的施工過程中，本集團致力為其員工提供安全的工作環境。我們已就每個項目委任安全主任。彼等負責監察健康及安全事宜，以及提交現場安全管理計劃。我們每星期舉行一次會議，以識別是否存在安全問題，並確保已採取措施應對及預防建築工地之安全問題。

除建築工地外，本集團亦為物業管理員工提供培訓，加強彼等對安全相關風險及應對措施之意識。本集團為新加入物業管理團隊之員工提供有關個人安全及裝備使用之健康及安全培訓。住宅或商業樓宇之物業管理團隊亦可隨時查閱物業管理安全手冊，以取得有關健康與安全議題之最新資訊。

在中國內地，本集團已遵守《職業病防治法》之相關法例及規例。員工接受培訓並了解有關個人安全及裝備使用之安全措施，並將會持續提高彼等本身對健康與安全議題之意識。

除員工於工作時之健康與安全外，身心健康對彼等所能提供之產能亦同樣重要。因此，本集團籌辦各種健康活動(包括自願性健康研討會及員工體育活動)，以改善員工身心健康及促進彼等達致工作與生活之平衡。

發展及培訓

本集團之發展主要依賴人才資產，因此，本集團為員工安排多項內部及外部發展計劃，並提供事業發展機會。不論所屬之業務部門，於本集團服務逾十二個月之員工均可申請參與學費計劃。學費計劃會為員工提供資助，讓彼等參與有關其崗位及工作範圍之進一步培訓及發展課程。本集團亦會通過資助課程協助員工實現專業及個人抱負。

本集團的物業管理團隊根據員工工作範圍之需要向彼等提供培訓。所提供之培訓課程包括入職培訓、健康與安全培訓、客戶服務培訓及技能培訓，以提升物業管理員工之能力。本集團將為員工提供更多合適之培訓，讓彼等得以充分具備彼等職責所需之技能及知識。

整體僱傭方針(續)

發展及培訓(續)

本集團亦提供多個認可證書課程及外部培訓工作坊。不同層級之員工均曾修讀與其各自職務相關之認可證書課程，例如銷售及市場推廣技巧、客戶服務、投訴處理、個人儀容、英語交流、物業保安措施、職業健康與安全以及電腦知識課程。本集團亦鼓勵員工之間及與業內外聘專家分享其知識。

勞工準則

本集團致力維護員工的勞工權益。本集團所有業務營運都嚴禁僱用童工及強迫勞工。在中國內地，本集團全面遵守《中國勞動法》及《禁止使用童工規定》，當中規定禁止僱用16歲以下童工及任何強迫勞工之不法行為。嚴禁強迫超時工作。倘需要超時工作，工人將按照相關法例規定獲發工資。上述規定亦適用於我們於所有地區之承包商。

於報告年度內，概無出現違反上述中國內地法例及規例之個案。

員工福利

除法例規定外，本集團明白維持良好員工關係對業務發展之重要性。因此，本集團為其員工提供增值員工福利及健康計劃。

在中國內地，本集團於報告年度內為員工舉辦多項團隊建設計劃及健康計劃，包括週年晚會、生日慶祝活動、興趣班、體育活動、健身計劃、自願健康講座及休閒旅遊。本集團亦會為員工送贈禮物以表示關懷及感謝。

該等活動均能令員工有所得益，並協助他們達至工作與生活平衡，亦是團隊建設及與其他同事之間聯繫之良機。

管理營運慣例之整體方針

本集團致力透過專注管理營運慣例成為更具可持續性的公司，這些營運慣例包括供應鏈管理、資料保護及私隱、負責任及道德規範、卓越服務、知識產權、誠信及紀律。

供應鏈管理

本集團深明公開性及公平性在招標程序及其他供應鏈相關事宜中發揮的關鍵作用。我們已制定明確之招標程序，列出不同規模之建設項目所需之報價數目。

本集團將承建商之環境及安全問題納入考慮，對承建商訂定符合當地規例之標準及規定。作為招標過程中之其中一項甄選標準，本集團將檢查潛在承建商之環境及安全措施，並要求所有承建商經甄選後提交一份環境管理計劃及安全管理計劃。

本集團之承建商須遵從環境管理計劃以消除對周邊環境造成之污染及廢物，並依循項目環境影響評估中之緩解措施。管理團隊亦會前往工地與工地管理人員（例如駐地盤工程師、工程監督師及屋宇裝備督察等）及認可第三方顧問舉行會議，專注討論工程質素及項目之健康與安全準則。

資料保護及私隱

客戶私隱權仍然是本集團業務營運的第一道防線。在資料提供者之個人資料被收集時或之前，其將獲發一份收集個人資料聲明，以確保已徵得資料提供者同意。本集團已告知其業務夥伴及客戶此項措施。

本集團已就處理於物業銷售及管理過程中收集之個人資料制定一套書面程序。舉例而言，於需要收集客戶個人資料時，本集團會向資料提供者提供收集個人資料聲明，以確保其了解資料收集的目的。於銷售過程中取得的有關資料及銷售記錄以及其他資料均保存在本集團之內部系統中。只有管理層可獲授內部系統之訪問權，而一般員工於訪問系統時須獲管理層批准。此外，於物業銷售及市場推廣過程中，一般員工僅可瀏覽其自身客戶的資料。收集的所有資料將以保密方式存放及僅為達成銷售目的。本集團已制定措施以確保客戶資料不會因其他市場推廣目的而被不當使用。

管理營運慣例之整體方針(續)

負責任及道德規範

本集團採取必要措施以防止向客戶提供任何誤導性資料，並確保其售樓說明書、價格清單、樣品房、廣告及銷售安排遵守《中國城市房地產管理法》中有關物業銷售程序之法例及規例。本集團的銷售文件均經外部及內部律師審閱，以避免出現不實陳述之可能性，且均經諮詢法律及管理層面之意見以確保合乎法規。本集團嚴格遵循政府法例及規例，以獲取房產管理部門批授之官方銷售許可證。有賴財務、項目管理、銷售及市場推廣等各部門之通力合作，銷售文件得以保持中肯及準確，從而更好地反映實際項目規劃及周邊設施。市場推廣資料不得包含誇張失實及具誤導性的內容。

於報告年度內，本集團概無錄得違反有關物業銷售程序及銷售文件之中國內地法例及規例之個案。

卓越服務

本集團致力於物業管理業務中向客戶提供優質體驗。本集團定期向客戶發送問卷，以了解彼等對本集團之服務(包括客戶服務、保安服務、環境綠化及施工管理)之意見及滿意程度。舉例而言，本集團位於中國內地之物業均錄得較高的客戶滿意程度，其中上海香港廣場之整體滿意程度為**94%**。在廣州，麗豐中心、富邦廣場及五月花商業廣場之整體滿意程度分別為**98%**、**97%**及**98%**。該等反饋及意見對於不斷改善物業管理服務至關重要。本集團已安排商務英語、個人品牌及化妝技巧方面之培訓，以提升服務質素。

為實現優質之客戶服務，本集團之物業管理員工遵守標準投訴處理指引及程序，以增強前線員工處理客戶及租戶投訴之能力。本集團亦鼓勵直接與客戶進行溝通，從而確保有關投訴得到適當跟進。所有投訴個案均會妥善存檔，而相關記錄將成為推動持續改進之寶貴資產。

知識產權

在業務營運過程中，本集團非常尊重知識產權，並已制定適當的安全措施及保密協議，確保知識產權得到保障。本集團的法律團隊負責審閱所有業務分部與第三方合作時訂立之協議及本集團之內部協議，從而減低發生侵權事件之可能性。

管理營運慣例之整體方針(續)

誠信及紀律

本集團重視誠信、公平及紀律，並要求員工秉持道德及誠信，以及嚴格遵從根據《中國刑法》及《中國反貪污賄賂法》所制定之規則及程序。本集團將預防任何業務分部出現欺詐或貪污案件視為首要工作。於報告年度內，概無出現違反上述中國內地法例及規例之個案。

為避免潛在貪污風險，本集團已清晰界定「利益」的定義，並訂明適當處理在業務中收取之任何禮物或饋贈品之相關程序，以便員工遵循。在處理業務中涉及之任何禮物或饋贈時須申報「利益」。違反有關政策及程序者均會受到處分，而違反相關政府條例之人士將會面臨法律後果。

本集團訂有舉報程序，作為保持各級人員誠信及紀律之監控制度。本公司鼓勵發現任何不當行為的人士向管理層報告，以便即時調查有關個案。

社區發展之整體方針

本集團相信善用其資源回饋社會為履行社會責任的其中一種方法。因此，本集團非常注重社區服務發展，提供本地就業機會及青年教育，並向受助家庭及殘疾人士伸出援手，更會透過與本地慈善機構合作，協助有需要的社群。

本集團在中國內地發展項目時亦會考慮社區需要，並透過舉辦年度社區盆菜宴提高社區的凝聚力。同時，為提升公眾環保意識，本集團亦會在社區推廣垃圾分類及節約用水。除該等社區措施外，本集團亦透過參加慈善步行支持社區發展。

環境表現摘要

中國物業 ^{附註1}	單位	總量
A1.2 溫室氣體總排放量及(倘適用)密度		
直接溫室氣體排放量(範疇一) ^{附註2}	公噸二氧化碳	65.5
間接溫室氣體排放量(範疇二) ^{附註2}	公噸二氧化碳	45,252.2
溫室氣體總排放量	公噸二氧化碳	45,317.6
溫室氣體總排放密度	公噸二氧化碳/平方米	0.054
A1.3 所產生有害廢棄物總量及密度^{附註3}		
廢棄光管	公斤	507.8
有害廢棄物棄置總密度	公斤/平方米	0.0021
A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度^{附註4}		
一般建築廢料	公斤	6,383,000
挖土	公斤	191,252,000
鋼鐵回收	公斤	1,317,180
裝修廢廢料	公斤	8,307,180
所產生無害廢棄物總量	公斤	207,259,360
所產生無害廢棄物總密度	公斤/平方米	330.58
A2.1 按類型劃分之直接及/或間接能源總耗量及密度		
耗電量	千瓦時	74,674,744
發電機之柴油消耗量	公升	24,200
能源總耗量	千瓦時	74,921,491
能源總耗量密度	千瓦時/平方米	89.78
A2.2 總耗水量及密度		
耗水量	立方米	2,722,904
總耗水量密度	立方米/平方米	3.26

附註1： 報告範圍包括上海香港廣場、上海五月花生活廣場、凱欣豪園、廣州五月花商業廣場、富邦廣場、麗豐中心、棕櫚彩虹花園、開北廣場重新發展項目、五里橋項目、創新方及海珠廣場。

附註2： 溫室氣體排放(範疇一及範疇二)按照國家發展和改革委員會發佈的《2011年和2012年中國區域電網平均二氧化碳排放因子》及《公共建築運營企業溫室氣體排放核算方法和報告指南(試行)》計算。

附註3： 開北廣場重新發展項目、五里橋項目、創新方及海珠廣場並不包括在內，並於本報告年度內更新數據收集方法以更恰當地反映真實用量。

附註4： 創新方並不包括在內。

內容索引

主要範疇、層面及一般披露		章節
A. 環境		
層面 A1：排放物	一般披露 有關以下事項之資料： (a) 政策；及 (b) 遵守涉及廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等且對發行人有重大影響的相關法律及規例。	環境管理及氣體排放：廢物管理
層面 A2：資源使用	一般披露 有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	資源管理及保護
層面 A3：環境及天然資源	一般披露 減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	與自然環境共存
B. 社會		
僱傭及勞工常規		
層面 B1：僱傭	一般披露 有關以下事項之資料： (a) 政策；及 (b) 遵守涉及薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利且對發行人有重大影響的相關法律及規例。	僱傭；員工福利
層面 B2：健康與安全	一般披露 有關以下事項之資料： (a) 政策；及 (b) 遵守涉及提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害且對發行人有重大影響的相關法律及規例。	健康與安全
層面 B3：發展及培訓	一般披露 有關提升員工履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	發展及培訓
層面 B4：勞工準則	一般披露 有關以下事項之資料： (a) 政策；及 (b) 遵守涉及防止童工及強制勞工且對發行人有重大影響的相關法律及規例。	勞工準則
營運慣例		
層面 B5：供應鏈管理	一般披露 管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理
層面 B6：產品責任	一般披露 有關以下事項之資料： (a) 政策；及 (b) 遵守涉及所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法且對發行人有重大影響的相關法律及規例。	資料保護及私隱；負責任及道德規範；卓越服務；知識產權
層面 B7：反貪污	一般披露 有關以下事項之資料： (a) 政策；及 (b) 遵守涉及防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢且對發行人有重大影響的相關法律及規例。	誠信及紀律
社區		
層面 B8：社區投資	一般披露 有關通過社區參與來了解發行人營運所在社區的需要及確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社區發展之整體方針

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

(1) 企業管治常規

本公司於截至二零一九年七月三十一日止年度(「本年度」)內一直遵守企業管治守則之所有守則條文，惟以下守則條文第A.4.1條及A.5.1條之偏離則除外：

根據守則條文第A.4.1條，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

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

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

本公司並無成立提名委員會，但其職能由全體董事會承擔。潛在新董事將根據其知識、技能、經驗及專業知識以及本公司於當時之要求而招攬，獨立非執行董事之人選必須符合獨立標準。識別及甄選合適人選以供董事會考慮及批准之工作已由並將繼續由執行董事(「執行董事」)進行。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。

(2) 董事會

(2.1) 責任及轉授

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

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

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

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

(2.2) 董事會之組成

董事會現由十五名成員組成，其中八名為執行董事，兩名為非執行董事，其餘五名則為獨立非執行董事，超過上市規則第 3.10(1) 條所規定之獨立非執行董事之最低人數。本公司亦已遵從第 3.10A 條董事會至少三分之一成員須為獨立非執行董事之規定。於本年度及截至本報告書日期止，就任於董事會之董事如下：

執行董事

周福安(主席)

林建名(副主席)

林建康(執行副主席)

林孝賢(行政總裁)

鄭馨豪

李子仁

余寶珠

譚承蔭

(於二零一九年八月十九日獲委任)

非執行董事

羅臻毓

潘子翔

(亦為羅臻毓之替代董事)

(2) 董事會(續)

(2.2) 董事會之組成(續)

獨立非執行董事

古滿麟
林秉軍
羅健豪
麥永森
石禮謙

董事之履歷詳情載於本年報第61至70頁「董事之履歷」一節。

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

(2.3) 董事會會議出席紀錄

本年度舉行之董事會會議各董事之出席紀錄載列如下：

董事	會議出席次數／會議舉行次數
執行董事 (附註1)	
周福安	5/5
林建名	4/5
林建康	5/5
林孝賢	5/5
鄭馨豪	5/5
李子仁	5/5
余寶珠	4/5
非執行董事	
羅臻毓	4/5 (附註2)
潘子翔 (亦為羅臻毓之替代董事)	4/5
獨立非執行董事	
古滿麟	5/5
林秉軍	5/5
羅健豪	4/5
麥永森	5/5
石禮謙	5/5

附註：

- (1) 譚承蔭先生自二零一九年八月十九日起獲委任為執行董事。
- (2) 包括羅先生之替代董事出席之會議。

(2) 董事會(續)

(2.4) 獨立非執行董事

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

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

本公司獨立非執行董事石禮謙先生將於即將舉行之股東週年大會上輪換卸任董事，惟彼符合資格並願意應選連任。董事會已知悉石先生乃合共16間香港上市公司(包括本公司)之獨立非執行董事及合共2間公司(兩者均為於聯交所上市之投資信託之管理人)之獨立非執行董事。於本年度內，石先生參與所有董事會會議，以就本公司給予中肯建議及作出獨立判斷。石先生在企業管治方面擁有豐富經驗，並熟悉香港上市公司之管理工作，為董事會作出寶貴貢獻。石先生與本公司之管理團隊及其他獨立非執行董事均保持密切及良好溝通，以促進董事會之決策過程。董事會信納石先生仍將能對董事會投放足夠時間，並認為於即將舉行之股東週年大會上重選石先生為獨立非執行董事乃符合本公司及其股東之整體最佳利益。

(2.5) 董事及高級人員責任保險

本公司已為其董事及高級人員投購合適之董事及高級人員責任保險。

(3) 董事之入職及持續專業發展

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

(3) 董事之入職及持續專業發展(續)

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

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

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

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

* 譚承蔭先生自二零一九年八月十九日起獲委任為執行董事。

(4) 董事委員會

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

(4.1) 薪酬委員會

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

薪酬委員會已採納其向董事會履行諮詢角色之運作模式，其中董事會保留批准董事及高層管理人員之薪酬方案之最終權力。載有其權力、職責及責任之薪酬委員會之現時職權範圍可於聯交所及本公司各自之網站查閱。

(a) 薪酬委員會之職責

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

(b) 薪酬委員會履行之工作

薪酬委員會於本年度舉行了兩次會議，以考慮向執行董事派發酌情花紅、檢討執行董事之薪酬待遇、就修訂獨立非執行董事之董事袍金提出建議、審閱就委任譚承蔭先生為執行董事之薪酬待遇(包括授出購股權)以及討論其他薪酬相關事宜。

(4) 董事委員會(續)

(4.1) 薪酬委員會(續)

(c) 薪酬委員會會議出席紀錄

本年度內舉行之薪酬委員會會議各成員之出席紀錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／會議舉行次數
執行董事	
周福安	2/2
非執行董事	
羅臻毓 (替代董事：潘子翔)	1/2
獨立非執行董事	
古滿麟	2/2
林秉軍	2/2
羅健豪	2/2

(4.2) 審核委員會

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

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

(a) 審核委員會之職責(包括企業管治職能)

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

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

(4) 董事委員會(續)

(4.2) 審核委員會(續)

(a) 審核委員會之職責(包括企業管治職能)(續)

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

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

(b) 審核委員會履行之工作

於本年度內，審核委員會舉行了三次會議。委員會審閱了本公司截至二零一八年七月三十一日止年度之經審核業績、本公司截至二零一九年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績，及其他與本公司之財務和會計政策及慣例有關之事宜以及本年度之審核性質及範圍。此外，審核委員會已審閱來年之預算及內部監控審閱報告，並向董事會提出相關建議以供批准。

於二零一九年十月二十一日，審核委員會在獨立核數師之代表在場之情況下，與本公司管理層一同審閱本年度本公司之草擬經審核綜合財務報表以及會計原則及政策。審核委員會亦已審閱此企業管治報告書、風險管理報告及由獨立專業顧問公司所編製有關本公司之若干內部監控審閱報告。審核委員會亦評估本集團之風險管理及內部監控系統之成效。

(4) 董事委員會(續)

(4.2) 審核委員會(續)

(c) 審核委員會會議出席紀錄

本年度舉行之審核委員會會議各成員之出席紀錄載列如下：

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

附註：包括羅先生之替代董事出席之會議。

(5) 主席及行政總裁

企業管治守則規定主席與行政總裁之角色應有區分，並應由不同人士擔任。

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

(6) 非執行董事

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

(7) 董事之提名政策

誠如上文第(1)段所闡釋，本公司並無成立提名委員會。本公司已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。提名政策包含評估建議人選是否合適之多項因素，包括有關人選之技能及經驗、董事會成員多元化政策所載之多元化觀點、人選可投放之時間及其誠信，以及上市規則第3.13條項下之獨立性標準(倘該人選獲建議委任為獨立非執行董事)。新董事人選一般將由主席提名，惟須經董事會批准。於本年度內，全體董事會定期檢討了董事會架構、規模及組成，以確保其具備適合本公司業務需要之均衡專業知識、技能及經驗。獨立非執行董事之獨立性乃根據上市規則項下之相關規則及要求作出評估。於本年度內，董事會舉行了一次會議，以議決自二零一九年八月十九日起委任譚承蔭先生為執行董事。

(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，當中列載董事會為達致及維持成員多元化以提升董事會之有效性而採取之方針。

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

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

經執行董事推薦後，董事會將制定可計量目標以推行董事會成員多元化政策，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董事會成員多元化政策，以不時確保該政策行之有效。

董事會成員多元化政策之副本已登載在本公司網站供公眾查閱。

董事會現由十五名成員組成，其中八名為執行董事，兩名為非執行董事，其餘五名則為獨立非執行董事。現任董事會由擁有房地產、投資、銀行、會計、財務、一般管理及法律背景之專業人士組成。

(9) 董事及指定僱員之證券交易

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

(10) 獨立核數師之酬金

有關獨立核數師安永會計師事務所(為香港執業會計師)於本年度向本集團提供之審核及非審核服務之費用分別為3,691,000港元及1,929,000港元。非審核服務主要包括稅務諮詢、審閱及其他申報服務。

(11) 董事於編製財務報表之責任

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

(12) 獨立核數師之申報責任

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

(13) 風險管理及內部監控

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

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

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

此外，本集團已委聘一名獨立專業顧問以協助董事會及審核委員會持續監督本集團之風險管理及內部監控系統。獨立專業顧問協助識別與設計及執行本集團內部監控有關之弱點，並向審核委員會報告所識別之弱點並提出相關建議，以確保採取及時補救行動。

(13) 風險管理及內部監控(續)

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

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

處理及發放內幕消息之程序及內部監控

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

(14) 公司秘書

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

(15) 股東權利

(15.1) 股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

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

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

(15) 股東權利(續)

(15.1) 股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序(續)

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

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

(15.2) 於股東大會上提呈議案之程序

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

(15.3) 推選某人參選董事之程序

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

(15.4) 股東向董事會作出查詢之程序

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

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心十一樓

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

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

(16) 與股東之溝通

(16.1) 股東溝通政策

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

本公司已建立以下多個途徑持續與股東進行溝通：

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

(16) 與股東之溝通(續)

(16.2) 股東大會出席紀錄

本年度內，本公司舉行了一次股東週年大會及兩次股東特別大會，各董事於該等會議之出席紀錄載列如下：

董事	股東週年 大會	股東特別 大會
	會議出席次數／會議舉行次數	
執行董事*		
周福安	1/1	2/2
林建名	0/1	0/2
林建康	1/1	1/2
林孝賢	0/1	0/2
鄭馨豪	1/1	1/2
李子仁	1/1	2/2
余寶珠	0/1	0/2
非執行董事		
羅臻毓	1/1	1/2
潘子翔 (亦為羅臻毓之替代董事)	1/1	1/2
獨立非執行董事		
古滿麟	1/1	2/2
林秉軍	1/1	2/2
羅健豪	1/1	2/2
麥永森	1/1	1/2
石禮謙	1/1	2/2

* 譚承蔭先生自二零一九年八月十九日起獲委任為執行董事。

(16.3) 最近召開之股東大會詳情

本公司最近召開之股東大會為於二零一九年四月三十日上午九時三十分假座香港香港仔黃竹坑道180號香港海洋公園萬豪酒店B層宴會廳1號舉行之股東特別大會(「二零一九年股東特別大會」)。於二零一九年股東特別大會上，股東以大多數票批准、確認及追認二零一九年補充契據(定義見本公司日期為二零一九年三月十九日之通函)。二零一九年股東特別大會之通告及就二零一九年股東特別大會之投票結果公佈已分別於二零一九年三月十九日及二零一九年四月三十日刊登於聯交所及本公司網站。

(17) 股息政策

董事會已自二零一九年一月二十二日起採納股息政策，以載列宣派及建議向股東派付股息之方法。本公司將視乎(其中包括)財務表現、保留盈利及可分派儲備、營運資金需求、資本開支需求及未來擴張計劃、流動資金狀況、普遍經濟狀況以及董事會認為相關之其他因素而決定是否分派股息。宣派股息須按董事會決策釐定，並須受開曼群島公司法及組織章程細則項下任何限制規限。

(18) 投資者關係

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

自二零一八年八月一日起，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	滙豐銀行第三屆亞洲信用年會	滙豐銀行	香港

本公司持續促進投資者關係，並加強與股東及潛在投資者之溝通。本公司歡迎投資者、權益持有者及公眾人士提供意見，請於一般辦公時間內致電(852) 2853 6116，亦可傳真至(852) 2853 6651或電郵至 ir@laifung.com 聯絡投資者關係部。

執行董事

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

周福安先生，主席，57歲，自二零一二年十一月一日起為董事會主席。彼於二零一二年六月五日獲委任為本公司執行董事及現為本公司執行委員會與薪酬委員會之成員。周先生亦為麗新製衣之副主席及執行董事、麗新發展之副主席及執行董事以及豐德麗之執行董事。

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

周先生於英國及香港之會計、核數及財務領域方面擁有逾三十年經驗。彼畢業於英國倫敦大學倫敦政治經濟學院，持有科學(經濟)學士學位。周先生為香港會計師公會以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會之資深會員。彼亦曾出任香港會計師公會理事會之理事，並於二零一零年擔任該會之副會長。周先生現為廉政公署(「廉署」)審查貪污舉報諮詢委員會會員以及大律師紀律審裁團成員。此外，彼獲委任為香港體育學院有限公司之董事會成員，任期為兩年，自二零一九年四月一日起生效。彼曾出任證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會、廉署防止貪污諮詢委員會、公司註冊處公司法改革常務委員會之成員及財務匯報局理事會之理事。

林建名博士，副主席，82歲，於一九九七年九月獲委任為本公司之執行董事。林博士現為麗新製衣之主席及執行董事、麗新發展之非執行董事，以及鱷魚恤有限公司(於聯交所主板上市)之主席、行政總裁及執行董事。

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

董事之履歷

執行董事(續)

林博士為林建岳博士(按香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部所述屬本公司主要股東)及林建康先生(本公司執行副主席及執行董事)之兄長，以及林孝賢先生(本公司執行董事及行政總裁)之伯父。

林建康先生，執行副主席，51歲，於二零零一年十二月獲委任為本公司之執行董事。林先生為麗新製衣及鱷魚恤有限公司(於聯交所主板上市)之執行董事。

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

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

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

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

本公司已與林先生訂立無固定期限之僱用合約，惟根據本公司經修訂及經重列之組織章程細則(「組織章程細則」)之條文，如彼於本公司即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上獲重選為本公司之董事，彼將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。林先生現時收取1,140,000港元之年薪及由本公司董事會不時經參考本公司業績、彼之工作表現、職務和責任及當時市場情況後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

除上文所披露者外，林先生概無於過去三年在任何其他上市公眾公司中擔任任何董事職位。於本年報日期，林先生概無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有證券及期貨條例第XV部所定義之任何其他權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「董事之履歷」最後部份之附註。

執行董事(續)

林孝賢先生，行政總裁，38歲，於二零零五年四月獲委任為本公司之執行董事及現為本公司執行委員會成員。彼亦為麗新製衣、麗新發展及豐德麗之執行董事，以及麗新製衣執行董事余寶珠女士之替代董事。

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

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

鄭馨豪先生，53歲，於二零零七年六月獲委任為本公司之執行董事及現為本公司執行委員會成員。

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

本公司已與鄭先生訂立無固定期限之僱用合約，惟該合約可由本公司或鄭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，如彼於本公司即將舉行之股東週年大會上獲重選為本公司之董事，彼將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。鄭先生現時收取6,795,240港元之年薪及由本公司董事會不時經參考本公司業績、彼之工作表現、職務和責任及當時市場情況後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

除上文所披露者外，鄭先生概無於過去三年在任何其他上市公眾公司中擔任任何董事職位，且與本公司任何董事、高層管理人員或主要或控股股東概無任何關係。於本年報日期，除根據本公司之購股權計劃可認購643,836股本公司股份的購股權外，鄭先生概無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有證券及期貨條例第XV部所定義之任何其他權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「董事之履歷」最後部份之附註。

董事之履歷

執行董事(續)

李子仁先生，55歲，於二零一五年一月獲委任為本公司之執行董事及現為本公司執行委員會成員。

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

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

余寶珠女士，94歲，於二零零三年二月獲委任為本公司之執行董事。彼現為麗新製衣之執行董事，亦為麗新發展及豐德麗之非執行董事。

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

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

譚承蔭先生，50歲，於二零一九年八月獲委任為本公司之執行董事。彼亦現為麗新發展之執行董事。

譚先生於銀行、會計、金融及管理方面擁有逾28年經驗，主要於大中華區、亞太及英國獲得。譚先生於一九九一年取得英國倫敦大學帝國學院(Imperial College)化學工程碩士學位。譚先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼亦為香港證券及投資學會成員。譚先生現為香港科技大學財務委員會成員及香港會計師公會註冊及執業核准委員會副主席。

於加入本公司之前，譚先生自二零一八年六月起擔任三井住友銀行香港支店企業銀行總經理。彼曾於二零一二年七月至二零一八年五月就職於太古集團，擔任位於新加坡的太古海洋開發集團財務董事及位於香港的太古股份有限公司企業財務董事職務。彼於二零一一年一月至二零一二年六月擔任香港滙豐環球銀行的常務總監兼顧客業務及家族理財香港區主管。彼於二零零四年八月至二零一零年十二月就職於位於香港的麥格理資本亞洲，最後的職位為高級董事總經理、房地產部亞洲主席。彼於一九九四年十一月至二零零四年七月就職於位於香港的滙豐投資銀行亞洲，最後的職位為企業財務董事。彼於一九九一年八月至一九九四年十月擔任英國倫敦及香港羅兵咸會計師事務所之核數師。

執行董事(續)

本公司已與譚先生訂立無固定期限之僱用合約，惟該合約可由本公司或譚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，譚先生如於即將舉行之股東週年大會上獲選任，彼於本公司日後之股東週年大會上每三年輪換卸任為董事一次，並將符合資格應選連任。譚先生現時收取3,900,000港元之年薪及由董事會不時經參考本公司業績、彼之工作表現、職務和責任及當時市場情況後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

除上文所披露者外，譚先生概無於過去三年在任何其他上市公眾公司中擔任任何董事職位，且與本公司任何董事、高層管理人員或主要或控股股東概無任何關係。於本年報日期，除了彼持有根據本公司及麗新發展各自之購股權計劃可認購500,000股本公司股份及800,000股麗新發展股份的購股權外，譚先生概無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有證券及期貨條例第XV部所定義之任何其他權益或淡倉。

請同時參閱刊載於本「董事之履歷」最後部份之附註。

非執行董事

羅臻毓先生，53歲，於二零一零年七月獲委任為本公司之非執行董事。彼現為本公司審核委員會及薪酬委員會之成員。

羅先生現為凱德置地有限公司(「**凱德置地**」)，連同其附屬公司統稱為「**凱德集團**」，凱德置地為亞洲區最大的上市地產公司之一，其為新加坡上市公司且總部位於新加坡)的集團總裁(中國和投資管理)。彼同時亦為凱德置地中國控股私人有限公司(「**凱德中國**」)之董事及總裁。凱德中國為本公司之主要股東CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.之控股公司。凱德中國亦為凱德置地之全資附屬公司。羅先生具有逾十五年中國房地產市場經驗。彼於二零零一年九月加入凱德集團，並自二零零四年八月開始留駐中國。彼於獲現時委任為凱德中國之總裁前，羅先生曾出任凱德中國之副總裁、首席投資官及區域總經理(華南區)。彼亦曾於凱德集團出任多個職位，包括雅詩閣有限公司於中國之董事總經理。

於加入凱德集團前，羅先生為淡馬錫控股私人有限公司(凱德置地之主要股東)之私人證券投資聯席董事，領導其於亞太地區之私人證券投資業務。羅先生於一九九一年開展其事業，為一名新加坡房地產估值師。彼持有新加坡國立大學產業管理學理學士學位及美國奧克拉荷馬市大學工商管理碩士學位。彼於二零一三年修讀哈佛商學院高級管理課程。羅先生亦為麗運有限公司(一間由本公司及凱德中國分別間接持有50%權益之合營公司)的董事。彼曾為廣州麗運房地產開發有限公司(一間由本公司及凱德中國分別間接持有47.5%權益之合營公司)的董事。羅先生於二零一九年八月一日起辭任建業地產股份有限公司(於聯交所主板上市)之非執行董事及副主席。

非執行董事(續)

本公司並無與羅先生訂有任何服務合約。惟根據組織章程細則之條文，如彼於本公司即將舉行之股東週年大會上獲重選為本公司之董事，彼將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。羅先生並無收取本公司任何董事袍金。

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

請同時參閱刊載於本「董事之履歷」最後部份之附註。

潘子翔先生，47歲，於二零一七年四月獲委任為本公司之非執行董事。彼亦為本公司非執行董事羅臻毓先生之替代董事。

潘先生現為凱德置地中國控股私人有限公司(「**凱德中國**」)之總裁(投資與投資組合管理(中國))。凱德中國為凱德置地有限公司(「**凱德置地**」)，連同其附屬公司統稱為「**凱德集團**」)之全資附屬公司。凱德置地为亞州區最大之上市地產公司之一，其為新加坡上市公司且總部位於新加坡。凱德中國為中國長線房地產發展商，一直致力於優質住宅、商用物業及綜合發展項目。凱德中國乃本公司之主要股東CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.之控股公司。

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

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

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

非執行董事(續)

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

潘先生於二零一九年八月一日起辭任建業地產股份有限公司(於聯交所主板上市)之非執行董事。

獨立非執行董事

古滿麟先生，68歲，於二零零六年六月獲委任為本公司之獨立非執行董事及現為本公司薪酬委員會成員。

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

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

古先生之年度董事袍金自二零一九年八月一日起已由300,000港元增加至350,000港元。

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

林先生於一九七四年畢業於美國俄立岡大學，取得工商管理學士學位。彼自八十年代中期積極參與中國之物業發展及投資業務，在此行業具備相當經驗。林先生已服務香港多間上市公司之董事會逾十五年，現為麗新製衣國際有限公司和麗新發展有限公司之獨立非執行董事，以及中國數碼信息有限公司和南海控股有限公司之非執行董事。林先生於二零一八年六月四日退任意科控股有限公司之獨立非執行董事。所有上述公司之已發行股份均在聯交所主板上市及買賣。

本公司並無與林先生訂有任何服務合約。惟根據組織章程細則之條文，如彼於本公司即將舉行之股東週年大會上獲重選為本公司之董事，彼將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。林先生現時收取每年350,000港元之董事袍金。

獨立非執行董事(續)

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

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

請同時參閱刊載於本「董事之履歷」最後部份之附註。

羅健豪先生，52歲，於二零零九年三月獲委任為本公司之獨立非執行董事及現為本公司之審核委員會主席及薪酬委員會成員。

羅先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於香港核數及會計行業方面具廣泛經驗，及現為香港執業會計師。於成立其會計師行之前，羅先生曾於元大證券(香港)有限公司、聯交所及安永會計師事務所任職。

羅先生曾出任中國創意控股有限公司及日光(1977)控股有限公司(直至二零一九年二月二十七日)之獨立非執行董事。上述公司之已發行股份均在聯交所 GEM 上市及買賣。

羅先生之年度董事袍金自二零一九年八月一日起已由 300,000 港元增加至 350,000 港元。

麥永森先生，67歲，於二零一二年十一月獲委任為本公司獨立非執行董事。麥先生為註冊會計師和加拿大特許會計師公會會員以及香港會計師公會會員。彼現為 I.T Limited、六福集團(國際)有限公司、香港電視網絡有限公司、金邦達寶嘉控股有限公司及晶苑國際集團有限公司之獨立非執行董事。所有前述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。麥先生現為香港房屋協會(「房協」)委員及其若干委員會委員。彼於二零一八年九月六日獲選為房協監事會成員。

獨立非執行董事(續)

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

麥先生之年度董事袍金自二零一九年八月一日起已由 300,000 港元增加至 350,000 港元。

石禮謙先生，74 歲，於二零一二年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼於一九九五年獲委任為太平紳士並於二零一三年七月獲頒授金紫荊星章。彼自二零零零年起擔任中國香港特別行政區政府立法會地產及建造界功能界別議員。

石先生擔任多家於聯交所主板上市之公司之獨立非執行董事，包括百利保控股有限公司、利福國際集團有限公司、莊士機構國際有限公司、新創建集團有限公司、碧桂園控股有限公司、合興集團控股有限公司、澳門博彩控股有限公司、華潤水泥控股有限公司、四海國際集團有限公司、高銀金融(集團)有限公司、鷹君資產管理(冠君)有限公司(作為冠君產業信託之管理人)及富豪資產管理有限公司(作為富豪產業信託之管理人)、光大永年有限公司、資本策略地產有限公司及遠東發展有限公司(自二零一九年六月三日)。此外，彼為莊士中國投資有限公司之主席及獨立非執行董事以及德祥地產集團有限公司副主席及獨立非執行董事。石先生於二零一九年五月二十二日退任香港鐵路有限公司之獨立非執行董事。石先生曾任啟迪國際有限公司、德祥企業集團有限公司以及勤達集團國際有限公司的獨立非執行董事。

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

本公司已與石先生訂立無固定期限之服務合約。根據組織章程細則之條文，如彼於本公司即將與行之股東週年大會上獲重選為本公司之董事，彼將於日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格應選連任。石先生現時收取每年 350,000 港元之董事袍金。

獨立非執行董事(續)

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

請同時參閱刊載於本「董事之履歷」最後部份之附註。

附註：

根據組織章程細則，林建康先生、鄭馨豪先生、譚承蔭先生、羅臻毓先生、林秉軍先生及石禮謙先生將於即將舉行之股東週年大會上卸任為董事，並符合資格選任／重選。除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據聯交所證券上市規則第 13.51(2) 條之任何規定須作出披露之資料。

董事會報告書

本公司董事(「董事」)同寅謹此提呈截至二零一九年七月三十一日止年度(「本年度」)之董事會報告書，連同本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之經審核綜合財務報表。

主要業務

於本年度內，本公司為一間投資控股公司。

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

業務回顧

本集團於本年度內之業務回顧及本集團未來業務發展以及本集團可能面對之風險及不確定性之討論分別載於本年報第4至11頁之主席報告書以及第14至28頁之管理層討論及分析。以財務關鍵表現指標對本集團於本年度內業務表現作出之分析載於本年報第12及13頁之財務摘要。本集團財務風險管理目標與政策載於綜合財務報表附註42內。此外，本集團的環境政策、與其主要持份者的關係及遵守對本集團造成重大影響的相關法律及法規之討論分別載於本年報第34至44頁之環境、社會及管治報告書以及第45至60頁之企業管治報告書。

業績及股息

本集團本年度之溢利及本集團於二零一九年七月三十一日之財務狀況之詳情載於第98至198頁之綜合財務報表及其隨附之附註。

本公司概無就本年度派付或宣派任何中期股息(二零一八年：無)。

董事會(「董事會」)建議於本公司即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上提呈股東批准派付本年度之末期股息每股普通股0.20港元(二零一八年：每股普通股0.20港元)。

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

獲准許之彌償保證及董事及高級人員責任保險

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

董事

於本年度內任職及於本報告書日期仍然在任之董事如下：

執行董事(「執行董事」)

周福安(主席)

林建名(副主席)

林建康(執行副主席)

林孝賢(行政總裁)

鄭馨豪

李子仁

譚承蔭

余寶珠

(於二零一九年八月十九日獲委任)

非執行董事(「非執行董事」)

羅臻毓

潘子翔

(亦為羅臻毓之替代董事)

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

古滿麟

林秉軍

羅健豪

麥永森

石禮謙

按照組織章程細則第99條之規定，譚承蔭先生(自二零一九年八月十九日起獲董事會委任為執行董事)將於即將舉行之股東週年大會上卸任，惟彼符合資格且願意應選。

按照組織章程細則第116條之規定，林建康先生、鄭馨豪先生、羅臻毓先生、林秉軍先生及石禮謙先生(連同譚承蔭先生統稱為「卸任董事」)將於即將舉行之股東週年大會上輪換卸任，惟彼等符合資格且願意應選／重選連任。

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

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

董事之履歷

董事之履歷簡介載於本年報第61至70頁。董事之其他詳情載於本報告書及本年報之其他章節。

董事之服務合約

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

董事於重大交易、安排及合約之權益

除財務報表附註 39a 及本報告書「關連交易」及「持續關連交易」兩節所披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司於本年度所訂立之任何對本集團業務屬重大之交易、安排或合約中，直接或間接擁有重大權益。

董事於競爭業務之權益

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

周福安先生、林建名博士、林建康先生、林孝賢先生、余寶珠女士、李子仁先生、譚承蔭先生(自二零一九年八月十九日起)、羅臻毓先生及潘子翔先生(統稱為「**有權益董事**」)於中國內地從事物業投資及發展之公司／實體擁有股權或其他權益及／或出任董事職務。

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

董事認購股份或債券之安排

除本公司所採納之購股權計劃(如本報告書「購股權計劃」及「董事之權益」兩節以及財務報表附註 32 所披露)以及麗新發展有限公司及麗新製衣國際有限公司各自採納之購股權計劃外，於本年度內任何時間，本公司或其任何控股公司及其附屬公司概無參與任何安排，致令董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事酬金

董事袍金及其他酬金由本公司薪酬委員會監管，並由董事會參考董事之職務、職責及表現、本公司之業績以及當前市況後釐定。有關董事酬金之詳情載於財務報表附註 8。

購股權計劃

於二零一二年十二月十八日，股東批准採納一項新購股權計劃（「二零一二年購股權計劃」）及終止本公司於二零零三年八月二十一日採納之購股權計劃（於二零一八年八月八日經修訂）（「二零零三年購股權計劃」），致使將不會根據二零零三年購股權計劃授出更多購股權，惟於終止前授出之現有購股權將根據二零零三年購股權計劃之條款繼續有效及可予行使。

於二零一九年七月三十一日，涉及合共 10,814,117 股相關股份之購股權尚未行使，其中根據二零零三年購股權計劃授出之購股權涉及 1,009,591 股相關股份，而根據二零一二年購股權計劃授出之購股權涉及 9,804,526 股相關股份。

於本年度內，根據二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃授出之購股權變動如下：

參與者 姓名或類別	授出日期 (附註1)	購股權涉及之相關股份數目				於二零一九年 七月三十一日	每股行使價 (港元) (附註2)	
		於二零一八年 八月一日	於本年度內 授出	於本年度內 行使	於本年度內 失效			
董事								
周福安	12/06/2012	1,009,591	—	—	—	1,009,591	12/06/2012– 11/06/2020	6.65
林孝賢	18/01/2013	3,219,182	—	—	—	3,219,182	18/01/2013– 17/01/2023	11.40
鄭馨豪	18/01/2013	643,836	—	—	—	643,836	18/01/2013– 17/01/2023	11.40
李子仁	18/01/2013	640,000	—	—	—	640,000	18/01/2013– 17/01/2023	11.40
小計		5,512,609	—	—	—	5,512,609		
其他合資格參與者(合計)								
第一批	18/01/2013	3,871,508 (附註3)	—	—	—	3,871,508	18/01/2013– 17/01/2023	11.40
第二批	26/07/2013	220,000	—	—	—	220,000	26/07/2013– 25/07/2023	9.50
第三批	16/01/2015	180,000	—	—	—	180,000	16/01/2015– 15/01/2025	8.00
第四批	19/01/2018	450,000	—	—	—	450,000	19/01/2018– 18/01/2028	13.52
第五批(附註4)	22/01/2019	—	580,000	—	—	580,000	22/01/2019– 21/01/2029	10.18
小計		4,721,508	580,000	—	—	5,301,508		
總計		10,234,117	580,000	—	—	10,814,117		

購股權計劃(續)

附註：

1. 購股權已於授出日期歸屬。
2. 購股權之行使價或會因供股、紅股發行或本公司股本之其他類似變動而作出調整。
3. 於二零一三年一月十八日，林建岳博士(按香港法例第571章證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東)獲授予一份可認購合共321,918股本公司股份之購股權。
4. 於緊接授出有關購股權日期前，本公司股份之收市價為10.12港元。

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

於本年度後，

- (i) 執行董事周福安先生根據二零零三年購股權計劃行使之購股權所涉及本公司合共109,591股普通股乃於二零一九年八月六日按行使價每股6.65港元予以發行。本公司股份於緊接行使購股權日期前之收市價為每股7.04港元；及
- (ii) 執行董事譚承蔭先生於二零一九年八月十九日根據二零一二年購股權計劃獲授予一份購股權，彼據此可於二零一九年八月十九日至二零二九年八月十八日可行使期間，按行使價每股6.784港元認購本公司合共500,000股普通股。

於本報告書日期(「報告書日期」)，(i)就根據二零零三年購股權計劃所授出之尚存購股權涉及仍未行使之相關股份而言，最多900,000股本公司股份可供發行，佔於報告書日期之已發行股份約0.27%；及(ii)根據二零一二年購股權計劃可進一步授出最多可認購21,667,299股股份之購股權，連同根據二零一二年購股權計劃所授出且於報告書日期仍未行使之購股權所涉及之10,304,526股相關股份，合共31,971,825股股份可根據二零一二年購股權計劃予以發行，佔本公司於報告書日期已發行股份約9.77%。

二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃之進一步詳情載於財務報表附註32。

董事之權益

下列於二零一九年七月三十一日在任之本公司董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於當日在本公司或其任何相聯法團(按香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)之涵義)之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下之權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉(如有));或(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於本公司須存置之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中;或(c)根據本公司採納之董事及指定僱員進行證券交易之守則(「證券守則」)規定以其他方式知會本公司及聯交所;或(d)為董事知悉:

(1) 本公司

於本公司每股面值5.00港元之普通股(「股份」)及相關股份之好倉

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

附註:

1. 該等相關股份權益指根據本公司購股權計劃授予董事之購股權中之權益。有關詳情載於本報告書「購股權計劃」一節。
2. 該百分比乃根據於二零一九年七月三十一日之已發行股份總數(即327,386,965股股份)計算。於本報告書日期,已發行股份總數為327,496,556股股份。
3. 該等股份由周福安先生實益擁有其全部已發行股本之The Orchid Growers Association Limited持有。

董事之權益(續)

(2) 本公司相聯法團

(i) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)

於豐德麗每股面值0.50港元之普通股(「豐德麗股份」)之好倉

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

附註：該百分比乃根據於二零一九年七月三十一日之已發行豐德麗股份總數(即1,491,854,598股豐德麗股份)計算。

(ii) 麗新發展有限公司(「麗新發展」)

於麗新發展之普通股(「麗新發展股份」)及相關麗新發展股份之好倉

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

董事會報告書

董事之權益(續)

(2) 本公司相聯法團(續)

(ii) 麗新發展有限公司(「麗新發展」)(續)

附註：

1. 相關麗新發展股份權益指根據麗新發展購股權計劃授予董事之購股權中之權益，有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	購股權 涉及之相關 麗新發展 股份數目	購股權期間	每股麗新發展 股份行使價 (港元)
周福安	05/06/2012	3,773,081	05/06/2012 – 04/06/2022	5.35
林孝賢	18/01/2013	4,173,081	18/01/2013 – 17/01/2023	16.10
李子仁	18/01/2013	832,000	18/01/2013 – 17/01/2023	16.10

2. 該百分比乃根據於二零一九年七月三十一日之已發行麗新發展股份總數(即606,464,125股麗新發展股份)計算。
3. 該等麗新發展股份由周福安先生實益擁有其全部已發行股本之The Orchid Growers Association Limited持有。

(iii) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)

於麗新製衣之普通股(「麗新製衣股份」)及相關麗新製衣股份之好倉

董事姓名	身份	麗新製衣股份數目		相關麗新製衣 股份數目	總計	佔已發行 麗新製衣 股份總數 之概約百分比 (附註2)
		個人權益	公司權益	個人權益 (附註1)		
林建名	實益擁有人	1,013,879	無	無	1,013,879	0.26%
周福安	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	202,422 (附註3)	3,819,204	4,021,626	1.04%
余寶珠	實益擁有人	825,525	無	無	825,525	0.21%
林孝賢	實益擁有人	12,366,937	無	7,571,626	19,938,563	5.15%

董事之權益(續)

(2) 本公司相聯法團(續)

(iii) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)(續)

附註：

1. 相關麗新製衣股份權益指根據麗新製衣購股權計劃授予董事之購股權中之權益，有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	購股權 涉及之相關 麗新製衣 股份數目	購股權期間	每股麗新製衣 股份行使價 (港元)
周福安	19/06/2017	3,819,204	19/06/2017 – 18/06/2027	15.00
林孝賢	18/01/2013	3,752,422	18/01/2013 – 17/01/2023	6.05
林孝賢	19/06/2017	3,819,204	19/06/2017 – 18/06/2027	15.00

2. 該百分比乃根據於二零一九年七月三十一日之已發行麗新製衣股份總數(即386,879,622股麗新製衣股份)計算。
3. 該等麗新製衣股份由周福安先生實益擁有其全部已發行股本之The Orchid Growers Association Limited持有。

(iv) LSD Bonds (2017) Limited

於二零二二年到期的4.6%有擔保票據之好倉

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

附註：該等票據由麥永森先生及其配偶共同持有。

除上文所披露者外，於二零一九年七月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有好倉及淡倉之權益，而須知會本公司及聯交所、登記於董事及主要行政人員登記冊中、根據證券守則知會或以其他方式為董事所知悉。

主要股東及其他人士之權益

於二零一九年七月三十一日，據任何董事或本公司主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，於以下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」）中擁有股份及相關股份之好倉5%或以上之權益或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權（「投票權」）之法團或個人（不包括董事或本公司主要行政人員）（即上市規則主要股東之涵義）之詳情如下：

(A) 於本公司股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行股份總數之概約百分比 (附註1)
主要股東				
豐德麗控股有限公司 (「豐德麗」)	受控制公司擁有人	公司	165,485,406 (附註2)	50.55%
麗新發展有限公司 (「麗新發展」)	受控制公司擁有人	公司	165,502,573 (附註3)	50.55%
麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」)	受控制公司擁有人	公司	165,502,573 (附註3)	50.55%
林建岳	受控制公司擁有人	公司	165,502,573 (附註4)	50.55%
Merit Worth Limited (「MWL」)	實益擁有人及 受控制公司擁有人	公司	165,485,406 (附註5)	50.55%
Silver Glory Securities Limited (「SGS」)	實益擁有人	公司	77,780,773 (附註5)	23.76%
凱德置地中國控股私人 有限公司(「凱德中國」)	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註6)	19.67%
CapitaLand China Investments Limited (「CapitaLand Investments」)	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註6)	19.67%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. (「CapitaLand Cayman」)	實益擁有人	公司	64,400,000	19.67%
凱德置地有限公司	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註6)	19.67%
淡馬錫控股私人有限公司 (「淡馬錫」)	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註6)	19.67%

主要股東及其他人士之權益(續)

(A) 於本公司股份之好倉(續)

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
其他人士				
Moerus Capital Management LLC	投資經理	公司	26,189,425	7.99% (附註7)
余卓兒	實益擁有人	私人	29,544,237	9.03% (附註8)
余少玉	實益擁有人	私人	29,544,237	9.03% (附註8)

附註：

1. 該百分比乃根據於二零一九年七月三十一日之已發行股份總數(即327,386,965股股份)計算。於本報告書日期，已發行股份總數為327,496,556股股份。
2. 該等於本公司之權益相當於由MWL(87,704,633股股份或全部已發行股份約26.79%)及SGS(77,780,773股股份或全部已發行股份約23.76%)實益擁有之所有股份，該兩間公司均為豐德麗之全資附屬公司。於本報告書日期，MWL及SGS分別擁有已發行股份總數之約26.78%及約23.75%。
3. 麗新製衣擁有麗新發展約56.07%之持股權益，而麗新發展擁有豐德麗約74.62%之持股權益。因此，麗新製衣及麗新發展均被視為於豐德麗擁有權益之同一批165,485,406股股份中擁有權益。

於二零一八年八月十五日至二零一八年九月十三日，Transtrend Holdings Limited(「Transtrend」，麗新發展之全資附屬公司)就有關收購股份之強制性全面要約接獲17,167股股份之有效接納。麗新製衣及麗新發展均被視為於Transtrend擁有之同一批17,167股股份中擁有權益。

4. 林建岳博士因其個人及被視為擁有麗新製衣約41.96%已發行股本之權益(不包括購股權)，而被視為於本公司已發行股本中由豐德麗持有之165,485,406股股份及由Transtrend持有之17,167股股份中擁有權益，而麗新製衣擁有麗新發展約56.07%之持股權益，同時，麗新發展擁有豐德麗約74.62%之持股權益，而豐德麗則擁有本公司約50.55%之持股權益。於本報告書日期，豐德麗擁有本公司約50.53%之持股權益。
5. SGS由MWL全資擁有，而MWL則由豐德麗全資擁有。因此，MWL被視為於SGS持有之77,780,773股股份中擁有權益，而豐德麗被視為於MWL持有及視為持有之165,485,406股股份中擁有權益。
6. 此等於本公司之權益相當於由CapitaLand Cayman實益擁有之股份。CapitaLand Cayman由凱德中國全資擁有，而凱德中國則由CapitaLand Investments全資擁有，CapitaLand Investments則由凱德置地有限公司全資擁有。由於其於凱德置地有限公司已發行股本持有約40.79%權益，故淡馬錫被視為於CapitaLand Cayman所持有之同一批64,400,000股股份中擁有權益。

主要股東及其他人士之權益(續)

(A) 於本公司股份之好倉(續)

附註：(續)

7. 根據於二零一九年七月三十一日刊登於聯交所網站之權益披露通知，Moerus Capital Management LLC以投資經理身份持有26,189,425股股份。
8. 根據二零一九年七月三十一日刊登於聯交所網站之權益披露通知，余卓兒先生及余少玉女士(統稱「余氏」)均視作擁有相同之29,544,237股股份之權益，而該等股份為彼等共同持有。於本報告書日期，余氏持有合共32,864,637股股份，佔已發行股份總數約10.04%。余氏於二零一九年九月十六日成為主要股東。

(B) 於本公司相關股份之好倉

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

附註：

1. 該百分比乃根據於二零一九年七月三十一日之已發行股份總數(即327,386,965股股份)計算。
2. 相關股份權益指於根據二零一二年購股權計劃向林建岳博士授予之購股權中擁有之權益。詳情載於本報告書「購股權計劃」一節。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零一九年七月三十一日，有任何其他法團或個人於股東登記冊中擁有股份或相關股份之投票權或5%或以上權益或淡倉。

控股股東之重大合約權益

除財務報表附註27及本報告書下文「關連交易」及「持續關連交易」兩節所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度任何時間並無與控股股東(定義見上市規則)或其任何附屬公司訂立任何重大合約，或控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務之任何重大合約。

關連交易

本公司於本年度內擁有下列關連交易：

二零一九年補充契據

於二零一九年三月八日，本公司以麗新製衣、麗新發展及林氏家族(包括已故林百欣先生、林建岳博士(「林建岳博士」)、林建名博士及彼等各自之聯繫人)為受益人簽立補充契據(「二零一九年補充契據」)，以補充本公司以麗新製衣及麗新發展為受益人所簽立之日期為二零一二年十月三十日之有條件豁免契據(於二零一二年十一月十九日經補充)(「有條件豁免契據」)，該豁免契據之內容有關對分拆協議、承諾契據及不競爭協議所作承諾之若干修訂，以擴大上市證券豁免之範圍及應用。

現有承諾及有條件豁免契據之條款及條件維持不變，且具有十足效力及效用，惟二零一九年補充契據所適用者除外。

由於麗新製衣、麗新發展及林氏家族各自為本公司之控股股東，故彼等各自均為本公司之關連人士。簽立二零一九年補充契據構成本公司之關連交易，因此，根據上市規則第14A章，須遵守有關申報、公佈及須獲獨立股東批准之規定。此外，由於本公司為麗新製衣、麗新發展及豐德麗各自之間接非全資附屬公司，簽立二零一九年補充契據亦構成麗新製衣、麗新發展及豐德麗各自之關連交易，因此，根據上市規則第14A章，須遵守有關申報、公佈及須獲獨立股東批准之規定。

二零一九年補充契據於本公司、豐德麗、麗新發展及麗新製衣各自於二零一九年四月三十日舉行之股東大會上獲彼等之獨立股東批准。

有關二零一九年補充契據之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年三月十九日之通函。

持續關連交易

本公司於本年度擁有若干持續關連交易(定義見上市規則)，其詳情簡述如下：

1. 雅詩閣管理協議

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

持續關連交易(續)

1. 雅詩閣管理協議(續)

根據雅詩閣管理協議，

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

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

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

於本年度，該等已付或應付雅詩閣之費用為人民幣 7,883,000 元(相當於約 9,039,000 港元)。

2. 出租及／或許可使用物業協議備忘錄

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

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

持續關連交易(續)

2. 出租及／或許可使用物業協議備忘錄(續)

根據續訂協議，本公司已分別(i)就截至二零一八年七月三十一日止年度、本年度以及截至二零二零年七月三十一日止財政年度與麗新製衣集團及麗新發展集團(均不包括豐德麗集團)訂立之該等交易採納最高年度上限金額總額(「上限金額」)4,100,000港元、4,400,000港元及4,800,000港元，及(ii)就截至二零一八年七月三十一日止年度、本年度以及截至二零二零年七月三十一日止財政年度與豐德麗集團(包括寰亞傳媒集團但不包括本集團)訂立之該等交易採納上限金額10,200,000港元、11,000,000港元及11,900,000港元。續訂協議之詳情載於本公司、麗新製衣、麗新發展、豐德麗及寰亞傳媒聯合刊發日期為二零一七年七月三十一日之公佈。

本公司亦於二零一九年七月三十一日公佈，其有關與麗新製衣集團(包括麗新發展集團但不包括豐德麗集團)及麗新發展集團(不包括豐德麗集團)訂立之該等交易截至二零二零年七月三十一日止年度之上限金額已由4,800,000港元修訂為10,200,000港元。

麗新製衣、麗新發展及豐德麗各自為本公司之控股股東，故彼等各自為本公司之關連人士。據此，本集團與麗新製衣集團／麗新發展集團或豐德麗集團間的該等交易根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易。

於本年度，已收或應收麗新發展集團(不包括豐德麗集團)之租金及管理費收入及已付或應付麗新發展集團(不包括豐德麗集團)之租金及管理費分別為369,000港元及2,736,000港元。

於本年度，已收或應收豐德麗集團(包括寰亞傳媒集團但不包括本集團)之租金及管理費收入為8,098,000港元。

獨立非執行董事已審閱列於上文第1及2段之持續關連交易，並確認有關交易乃：

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

持續關連交易(續)

本公司獨立核數師安永會計師事務所(香港執業會計師,「安永」)已獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過去財務資料以外的核證委聘」及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團之持續關連交易作出報告。安永已根據上市規則第14A.56條向董事會發出彼等之無保留意見函件,當中載列有關本集團於上文披露之持續關連交易之核證結果及結論。本公司已向聯交所提供核數師函件之副本。

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

報告期後之持續關連交易

於本年度後及直至本報告書日期,本公司擁有下列持續關連交易(定義見上市規則),其詳情簡述如下:

1. 物業管理服務協議及成本分攤協議

本公司於二零一九年七月十六日公佈,珠海橫琴創新方商業管理有限公司(「創新方商業管理」,本公司之間接全資附屬公司)於同日與(i)珠海橫琴麗新文創天地有限公司(「麗新文創」);(ii)珠海橫琴創新方文化創意有限公司(「創新方文化創意」);及(iii)珠海橫琴創新方娛樂有限公司(「創新方娛樂」)訂立若干物業管理服務協議及/或成本分攤協議。

(a) 物業管理服務協議

(1) 創新方文化創意物業管理服務協議

根據創新方文化創意物業管理服務協議,創新方商業管理自二零一九年九月一日至二零二二年八月三十一日向創新方文化創意提供物業管理服務,為期三年,惟受截至二零二零年七月三十一日止財政年度不超過4,800,000港元以及截至二零二一年及二零二二年七月三十一日止各財政年度不超過5,200,000港元之年度上限所限。

(2) 創新方娛樂物業管理服務協議

根據創新方娛樂物業管理服務協議,創新方商業管理自二零一九年八月一日至二零二二年七月三十一日向創新方娛樂提供物業管理服務,為期三年,惟受截至二零二零年、二零二一年及二零二二年七月三十一日止各財政年度各自不超過23,800,000港元之年度上限所限。

報告期後之持續關連交易(續)

1. 物業管理服務協議及成本分攤協議(續)

(b) 成本分攤協議

(1) 麗新文創成本分攤協議

根據麗新文創成本分攤協議，創新方商業管理與麗新文創自二零一九年九月一日至二零二一年四月三十日按成本分攤基準分攤有關使用總租賃物業作員工宿舍之成本及開支，惟受截至二零二零年及二零二一年七月三十一日止各財政年度分別不超過3,100,000港元及3,300,000港元之年度上限所限。

(2) 創新方文化創意成本分攤協議

根據創新方文化創意成本分攤協議，創新方商業管理與創新方文化創意自二零一九年九月一日至二零二一年四月三十日按成本基準分攤有關使用總租賃物業作員工宿舍之成本及開支，惟受截至二零二零年及二零二一年七月三十一日止各財政年度各自不超過500,000港元之年度上限所限。

(3) 創新方娛樂成本分攤協議

根據創新方娛樂成本分攤協議，創新方商業管理與創新方娛樂自二零一九年九月一日至二零二一年四月三十日按成本基準分攤有關使用總租賃物業作員工宿舍之成本及開支，惟受截至二零二零年及二零二一年七月三十一日止各財政年度分別不超過2,500,000港元及2,800,000港元之年度上限所限。

豐德麗為本公司控股股東。根據上市規則第14A.16(2)條，由於麗新文創、創新方文化創意及創新方娛樂各自為業佳控股有限公司之間接附屬公司，其為由豐德麗(於該公佈日期)間接控制20%權益之本公司之關連附屬公司，故此該等公司均為本公司之關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，該等物業管理服務協議及該等成本分攤協議各自構成本公司之持續關連交易。根據上市規則第14A.81條，該等物業管理服務協議及該等成本分攤協議各自項下之交易須合併為一系列交易計算。

有關該等物業管理服務協議及該等成本分攤協議之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年七月十六日之公佈。

報告期後之持續關連交易(續)

2. 麗新文創物業管理服務協議

本公司於二零一九年七月二十三日公佈，創新方商業管理於同日與麗新文創訂立物業管理服務協議(「麗新文創物業管理服務協議」)，據此，創新方商業管理自二零一九年十月一日起向麗新文創提供物業管理服務，為期三年，並於二零二二年九月三十日屆滿，惟受截至二零二零年七月三十一日止財政年度不超過59,100,000港元及截至二零二一年及二零二二年七月三十一日止各財政年度不超過70,900,000港元之年度上限所限。

麗新文創為本公司之關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，麗新文創物業管理服務協議構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.81及14A.82條，由於麗新文創物業管理服務協議、創新方文化創意物業管理服務協議及創新方娛樂物業管理服務協議項下之交易性質相近，並於12個月期間由互相關連之人士訂立，故麗新文創物業管理服務協議須與創新方文化創意物業管理服務協議及創新方娛樂物業管理服務協議合併為一系列交易計算。

由於有關麗新文創物業管理服務協議項下之年度上限之一項或多項適用百分比率在與創新方文化創意物業管理服務協議及創新方娛樂物業管理服務協議合併計算時高於5%，根據上市規則第14A章，麗新文創物業管理服務協議須獨立股東批准。

麗新文創物業管理服務協議於本公司在二零一九年九月六日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。

有關麗新文創物業管理服務協議之進一步詳情載於本公司日期分別為二零一九年七月二十三日及二零一九年八月二十一日之公佈及通函。

有擔保票據

於二零一八年一月十八日，本集團發行於二零二三年到期本金總額為350,000,000美元之5.65%有擔保票據。有擔保票據之詳情載於財務報表附註29。

股本

本年度內本公司股本之變動詳情載於財務報表附註31。

可分派儲備

於二零一九年七月三十一日，本公司可供分派儲備為759,120,000港元，其中包括保留盈利及匯兌波動儲備。

本公司的股份溢價賬為4,087,322,000港元，根據開曼群島公司法，可用作向各股東進行分派或派付股息，條件是本公司於緊隨建議支付分派或派付股息當日後能償還於日常業務過程中到期的債務。

主要附屬公司

於二零一九年七月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情載於財務報表附註44。

慈善及其他用途之捐款

本年度內本集團作出為數共3,874,000港元之捐款作慈善或其他用途。

優先權

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

財務資料概要

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

主要客戶及供應商

本年度內來自本集團五大客戶之營業額或銷售額合共佔本集團總營業額少於30%。本年度內來自本集團五大供應商之採購額合共佔本集團總採購額約63%，其中最大供應商佔本集團本年度總採購額約25%。

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

根據上市規則第十三章第 13.21 段之披露事項

於二零一七年十月二十七日，本公司的兩間非全資附屬公司(作為借款人)訂立融資協議，據此，兩名借款人獲授予兩筆分別最多人民幣 670,000,000 元及人民幣 68,000,000 元為期 10 年之貸款融資。融資協議於二零一九年六月十四日獲修訂，據此，豐德麗須仍為兩名借款人之控股公司。倘違反該契約，貸款人可(其中包括)宣佈該等融資項下之未償還負債即時到期，並取消餘下未提取融資。

於二零一八年十月三十日，本公司的一間非全資附屬公司(作為借款人)訂立一份融資協議，據此，借款人獲授予一筆最多 700,000,000 港元為期五年之貸款融資。融資協議於二零一九年十月二十二日獲修訂，據此，麗新發展須維持其於借款人之 20% 直接或間接控股權益(經本公司間接持有之部份除外)。倘違反該契約，貸款人可(其中包括)宣佈該融資項下之未償還負債即時到期。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就董事所知，於本年度內，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)。

誠如本公司日期為二零一九年九月十八日之公佈所披露，余卓兒先生及余少玉女士(統稱「余氏」)已於二零一九年九月十六日共同購買 168,000 股股份(「購買事項」)，因而增加彼等於本公司之持股權益至約 10.04%。緊隨購買事項完成後，余氏成為主要股東及本公司之核心關連人士，且根據上市規則，本公司之公眾持股量將不包括余氏所持股份。因此，於購買事項後，本公司未能符合上市規則第 8.08(1)(a) 條所載公眾持股量最少須為 25% 之規定。股份之公眾持股量不足乃由於余氏增加持股，而余氏於購買事項前並非本公司之核心關連人士，但於購買事項後成為主要股東。本公司正考慮相應措施以根據上市規則恢復本公司公眾持股量之最低規定百分比。本公司將就恢復公眾持股量於適當時候作出進一步公佈。

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於本年報第 45 至 60 頁之企業管治報告書內。

獨立非執行董事之獨立性

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

股票掛鈎協議

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

審核委員會之審閱

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

獨立核數師

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

代表董事會

主席

周福安

香港

二零一九年十月二十二日

股份持有人的稅項

(a) 香港

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

產生自或源自於香港之買賣股份溢利可能亦須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法例,轉讓及或以其他方式處置股份無須繳納開曼群島印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

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

重要日期

股東及投資者務請注意下列本公司之重要日期並採取適當之行動:

二零一八年至二零一九年財政年度	
年度業績公佈	二零一九年十月二十二日
將過戶文件送交香港股份過戶登記分處(「登記處」) 以確定享有出席二零一九年股東週年大會(「股東週年大會」) 及於會上投票之權利之最後時間及日期	二零一九年十二月十六日下午四時三十分
二零一九年股東週年大會	二零一九年十二月二十日
股份之股息除淨	二零一九年十二月二十七日
暫停辦理香港股東名冊分冊過戶登記手續	二零二零年一月二及三日
建議取得末期股息之資格之記錄日期	二零二零年一月三日
將以股代息計劃文件送交登記處之最後時間及日期	二零二零年一月二十一日下午四時三十分
派付末期股息	二零二零年二月十三日

二零一九年至二零二零年財政年度	
中期業績公佈	二零二零年三月三十一日或之前
年度業績公佈	二零二零年十月三十一日或之前



致：麗豐控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核刊載於第 98 至 198 頁麗豐控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，當中包括於二零一九年七月三十一日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實及公平地反映 貴集團於二零一九年七月三十一日之綜合財務狀況，以及其於截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見之基礎

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

關鍵審計事項

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

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

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們之審計如何處理關鍵審計事項
投資物業公平值估計	
<p>於二零一九年七月三十一日，貴集團按公平值計量之投資物業為195億港元。</p> <p>管理層於釐定投資物業之公平值時須作出重大估計及判斷。為協助管理層釐定公平值，貴集團已於報告期末聘請外部估值師對投資物業進行估值。</p> <p>有關估計投資物業之公平值之相關披露載於綜合財務報表附註15。</p>	<p>我們已對外部估值師之客觀性、獨立性及能力進行評價。</p> <p>我們亦已委派內部估值專家協助我們評價所採用之估值技術及假設。我們亦通過詢問管理層及參考歷史信息及公開市場信息，測試選定樣本之相關主要估計及假設。</p>
中國內地土地增值稅	
<p>貴集團須就貴集團於中國內地之物業發展項目繳納土地增值稅(「土地增值稅」)。</p> <p>貴集團尚未與稅務機關就其若干物業開發項目落實其土地增值稅之計算方法及款項。管理層於釐定該等項目之土地增值稅撥備時須作出重大判斷及估計。就有關稅務機關可能採取之決定所作出假設之變動可對財務報表中記錄之土地增值稅撥備水平構成重大影響。最終稅務結果可能有別於最初記錄之金額。</p> <p>有關土地增值稅之相關披露載於綜合財務報表附註10。</p>	<p>我們已委派內部稅務專家協助我們評估管理層編製之土地增值稅計算方法，包括分析及評價管理層所採用之估計及假設，以及土地增值稅撥備是否充分及完備。</p>

年報所載之其他信息

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

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

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

董事對綜合財務報表之責任

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

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

貴公司董事在審核委員會協助下，須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師對審計綜合財務報表之責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。本報告書僅向全體股東報告，而不作其他用途。我們概不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

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

核數師對審計綜合財務報表之責任(續)

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

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

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

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

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

核數師對審計綜合財務報表之責任(續)

出具本獨立核數師報告書的審計項目合夥人是李美群。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零一九年十月二十二日

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	5	1,461,249	950,822
銷售成本		(543,777)	(271,505)
毛利		917,472	679,317
其他收入及收益	5	59,182	191,237
銷售及市場推廣費用		(60,469)	(41,315)
行政費用		(240,378)	(312,126)
其他經營費用淨額		(5,562)	(56,084)
投資物業公平值增值	15	634,810	860,037
經營溢利	7	1,305,055	1,321,066
融資成本	6	(114,287)	(205,090)
應佔合營公司溢利／(虧損)		(20,191)	440,221
應佔聯營公司虧損		(40)	(192)
除稅及稅項賠償保證前溢利		1,170,537	1,556,005
稅項	10	(430,482)	(357,229)
稅項賠償保證	10	—	92,695
本年度溢利		740,055	1,291,471
歸屬：			
本公司擁有人		668,556	1,180,117
非控制性權益		71,499	111,354
		740,055	1,291,471
本公司擁有人應佔每股盈利：	12		
基本		2.043 港元	3.615 港元
攤薄		2.041 港元	3.600 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

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度溢利		740,055	1,291,471
可能於其後期間重新分類至收益表之 扣除稅項後之其他全面收益／(開支)			
匯兌差額：			
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額		(269,515)	(208,768)
一附屬公司清盤後之重新分類調整		(10,134)	—
		(279,649)	(208,768)
應佔合營公司之其他全面開支		(7,165)	(9,457)
應佔一聯營公司之其他全面開支		(20)	(15)
現金流量對沖：			
年內產生之對沖工具公平值變動之有效部份	24	—	161,845
計入綜合收益表之匯兌虧損之重新分類調整		—	(134,959)
		—	26,886
於貨幣掉期到期時解除儲備	24	—	(35,055)
		(286,834)	(226,409)
本年度全面收益總額		453,221	1,065,062
歸屬：			
本公司擁有人		391,002	964,858
非控制性權益		62,219	100,204
		453,221	1,065,062

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	13	3,627,227	2,409,449
預付地租	16	3,951	4,183
投資物業	15	20,455,200	18,207,822
發展中物業	14	711,362	407,899
於合營公司之投資	17	1,317	1,849,437
於聯營公司之投資	18	5,804	5,932
衍生金融工具	24	20,581	2,531
非流動資產總值		24,825,442	22,887,253
流動資產			
發展中物業	14	1,811,683	1,718,163
落成待售物業		902,331	776,776
存貨		5,012	—
應收賬款、按金及預付款項	19	554,897	370,458
預付稅項		42,031	37,687
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	20	1,173,775	1,073,642
現金及現金等值項目	20	1,923,484	1,364,285
分類為持作出售之資產	21	6,413,213 70,972	5,341,011 —
流動資產總值		6,484,185	5,341,011
流動負債			
應付賬款及應計費用	22	2,062,621	1,421,643
合約負債、已收按金及遞延收入	23	540,744	369,789
計息銀行貸款	25	433,536	200,669
來自一同系附屬公司貸款	28	316,259	—
來自一合營公司貸款	17	—	218,542
應付稅項		155,643	112,982
其他借款	26	41,440	—
流動負債總值		3,550,243	2,323,625
流動資產淨值		2,933,942	3,017,386
資產總值減流動負債		27,759,384	25,904,639

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產總值減流動負債		27,759,384	25,904,639
非流動負債			
已收長期按金	23	149,213	144,235
計息銀行貸款	25	5,554,150	3,572,464
來自一前主要股東墊款	27	53,006	53,719
來自一同系附屬公司貸款	28	—	248,509
來自一合營公司貸款	17	—	426,156
有擔保票據	29	2,720,857	2,725,518
遞延稅項負債	30	3,100,475	2,945,714
非流動負債總值		11,577,701	10,116,315
		16,181,683	15,788,324
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	31	1,636,935	1,635,221
儲備	33	14,197,072	13,867,646
		15,834,007	15,502,867
非控制性權益		347,676	285,457
		16,181,683	15,788,324

周福安
董事

林孝賢
董事

綜合權益變動表

截至二零一九年七月三十一日止年度

附註	本公司擁有人應佔								小計 千港元	非控制性 權益 千港元	總計 千港元
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	購股權 儲備 千港元	對沖 儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	資本 儲備 千港元	法定 儲備 千港元	保留 盈利 千港元			
於二零一七年七月三十一日及 二零一七年八月一日	1,628,509	4,075,257	27,883	8,169	696,276	137,165	328,905	7,681,947	14,584,111	185,253	14,769,364
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	1,180,117	1,180,117	111,354	1,291,471
本年度扣除稅項後之 其他全面收益/(開支)：											
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	—	(197,618)	—	—	—	(197,618)	(11,150)	(208,768)
應佔合營公司之其他全面開支	—	—	—	—	(9,457)	—	—	—	(9,457)	—	(9,457)
應佔一聯營公司之其他全面開支	—	—	—	—	(15)	—	—	—	(15)	—	(15)
現金流量對沖之收益淨額	24	—	—	26,886	—	—	—	—	26,886	—	26,886
於貨幣掉期到期時解除儲備	24	—	—	(35,055)	—	—	—	—	(35,055)	—	(35,055)
本年度扣除稅項後 之全面收益/(開支)總額	—	—	—	(8,169)	(207,090)	—	—	1,180,117	964,858	100,204	1,065,062
行使購股權時發行股份	31	1,100	2,033	(625)	—	—	—	—	2,508	—	2,508
以權益支付之購股權安排	32	—	—	2,441	—	—	—	—	2,441	—	2,441
購股權失效時解除儲備	—	—	—	(170)	—	—	—	170	—	—	—
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	—	12,919	(12,919)	—	—	—
應佔合營公司法定儲備	—	—	—	—	—	—	31,521	(31,521)	—	—	—
代替現金股息所發行之股份	31	5,612	8,521	—	—	—	—	(14,133)	—	—	—
已付二零一七年末期股息	11	—	—	—	—	—	—	(51,051)	(51,051)	—	(51,051)
於二零一八年七月三十一日及 二零一八年八月一日	1,635,221	4,085,811*	29,529*	—*	489,186*	137,165*	373,345*	8,752,610*	15,502,867	285,457	15,788,324
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	668,556	668,556	71,499	740,055
本年度扣除稅項後之 其他全面開支：											
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	—	(270,369)	—	—	—	(270,369)	(9,280)	(279,649)
應佔合營公司之其他全面開支	—	—	—	—	(7,165)	—	—	—	(7,165)	—	(7,165)
應佔一聯營公司之其他全面開支	—	—	—	—	(20)	—	—	—	(20)	—	(20)
本年度扣除稅項後 之全面收益/(開支)總額	—	—	—	—	(277,554)	—	—	668,556	391,002	62,219	453,221
以權益支付之購股權安排	32	—	—	2,322	—	—	—	—	2,322	—	2,322
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	—	6,114	(6,114)	—	—	—
清盤一合營公司後變現之儲備	—	—	—	—	—	—	(136,588)	136,588	—	—	—
代替現金股息所發行之股份	31	1,714	1,511	—	—	—	—	(3,225)	—	—	—
已付二零一八年末期股息	11	—	—	—	—	—	—	(62,184)	(62,184)	—	(62,184)
於二零一九年七月三十一日	1,636,935	4,087,322*	31,851*	—*	211,632*	137,165*	242,871*	9,486,231*	15,834,007	347,676	16,181,683

* 綜合財務狀況表中之綜合儲備 14,197,072,000 港元(二零一八年：13,867,646,000 港元)乃由該等儲備賬目構成。

綜合現金流量表

截至二零一九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
經營活動之現金流量			
除稅及稅項賠償保證前溢利		1,170,537	1,556,005
調整：			
投資物業公平值增值	15	(634,810)	(860,037)
融資成本	6	114,287	205,090
應佔合營公司虧損／(溢利)		20,191	(440,221)
應佔聯營公司虧損		40	192
利息收入	5	(25,690)	(38,887)
折舊	7	55,042	78,433
預付地租攤銷	7	179	188
匯兌差異淨額	7	(22,050)	31,509
撇減發展中物業至可變現淨值	7	—	38,222
處置物業、廠房及設備項目虧損	7	765	2,315
貨幣掉期公平值增值	7	(18,050)	(38,049)
以權益支付之購股權開支	7	2,322	2,441
撇減已落成待售物業至可變現淨值	7	—	122
物業交換之收益	7	—	(41,379)
		662,763	495,944
落成待售物業減少		243,393	109,230
發展中物業增加		(703,012)	(537,140)
應收賬款、按金及預付款項增加		(172,497)	(113,787)
存貨增加		(5,012)	—
應付賬款及應計費用、合約負債、已收短期按金及遞延收入增加		290,844	146,582
已收長期按金增加		4,978	3,995
		321,457	104,824
營運產生之現金		321,457	104,824
已收稅項賠償保證	10	—	92,695
已付中國內地稅項淨額		(194,122)	(66,415)
		127,335	131,104
經營活動所產生之現金流量淨額			
投資活動之現金流量			
已收利息		25,690	38,887
購買物業、廠房及設備項目		(1,155,337)	(520,282)
添置投資物業		(1,621,322)	(448,080)
—合營公司之還款／(墊款)		216,905	(32,544)
收取—合營公司之股息	17	1,603,755	—
於聯營公司之投資		—	(314)
—聯營公司之墊款		—	(5,482)
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘增加		(113,568)	(506,763)
自獲得時之原到期日超過三個月之無抵押及無限制定期存款增加		(39,309)	—
		(1,083,186)	(1,474,578)
投資活動所使用之現金流量淨額			

綜合現金流量表

截至二零一九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
融資活動之現金流量			
發行股份之所得款項		—	2,508
發行有擔保票據之所得款項(扣除發行開支)	29	—	2,712,758
新增銀行貸款(扣除直接成本)		4,396,807	1,071,373
償還銀行貸款		(2,177,895)	(184,202)
來自一同系附屬公司貸款		117,860	66,720
一同系附屬公司之貸款還款		(48,187)	(37,000)
來自一合營公司貸款		462,834	—
一合營公司之貸款還款		(1,095,915)	(207,929)
其他借款增加		41,560	—
認沽期權負債增加		280,532	—
已付利息及銀行融資費用		(425,089)	(422,111)
已付股息	11	(62,184)	(51,051)
償還定息優先票據		—	(2,243,270)
貨幣掉期到期所產生之現金流出淨額	24	—	(45,915)
融資活動所產生之現金流量淨額		1,490,323	661,881
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額		534,472	(681,593)
年初之現金及現金等值項目		1,364,285	2,057,346
匯率變動之影響淨額		(14,582)	(11,468)
年終之現金及現金等值項目		1,884,175	1,364,285
現金及現金等值項目結餘之分析			
無抵押及無限制現金及銀行結餘	20	1,238,373	1,001,253
無抵押及無限制定期存款	20	685,111	363,032
綜合財務狀況表所列之現金及現金等值項目	20	1,923,484	1,364,285
自獲得時之原到期日超過三個月之無抵押及無限制定期存款	20	(39,309)	—
綜合現金流量表所列之現金及現金等值項目		1,884,175	1,364,285

二零一九年七月三十一日

1. 公司及集團資料

麗豐控股有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之有限公司。

本公司之主要營業地點為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。

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

有關主要附屬公司之詳情載列於財務報表附註44。

董事認為，於二零一九年七月三十一日，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」)(於香港註冊成立及於香港上市)。

2.1 編製基準

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

綜合基準

截至二零一九年七月三十一日止年度，綜合財務報表已併入本公司及其附屬公司之財務報表。附屬公司指受本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。倘本集團透過參與投資對象業務而享有或有權取得投資對象之可變回報，且有能力行使對投資對象之權力影響有關回報，則本集團擁有該實體之控制權(即現時賦予本集團指揮投資對象相關活動之能力)。

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

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

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

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

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

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

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

2.2 會計政策及披露之變動

本集團就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	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
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號保險合約一併應用
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	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

除香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號外，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團之財務表現或財務狀況造成影響。

2.2 會計政策及披露之變動(續)

香港財務報告準則第9號金融工具

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，合併金融工具會計處理之所有三個方面：分類及計量、減值及對沖會計處理。本集團於二零一八年八月一日開始採納香港財務報告準則第9號。本集團並無重列比較資料，且確認並無對二零一八年八月一日期初權益結餘作出之任何過渡調整。

與採納香港財務報告準則第9號有關分類及計量以及減值要求之影響概述如下：

分類及計量

根據香港財務報告準則第9號，金融資產其後透過損益按公平值入賬、按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值入賬計量。本集團金融資產之分類與香港會計準則第39號規定大致相同。因此，採納香港財務報告準則第9號並無對本集團金融資產之分類及計量造成重大影響。

本集團金融負債之會計處理與香港會計準則第39號規定大致相同。

金融資產減值

採納香港財務報告準則第9號透過以前瞻性預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)法取代香港會計準則第39號之已產生虧損法，從根本上改變本集團對金融資產減值虧損之會計處理。

香港財務報告準則第9號規定本集團記錄並非透過損益按公平值持有之所有債務工具之預期信貸虧損撥備。

預期信貸虧損乃基於根據合約到期收取之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之差額計量。差額其後按資產原定實際利率之近似值貼現。

採納香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損規定並無對綜合財務報表造成重大財務影響。

2.2 會計政策及披露之變動(續)

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號及其修訂本取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋，除少數例外情況外，其應用於客戶合約產生之所有收益。香港財務報告準則第15號確立一個全新五步模式，以將客戶合約收益入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉移貨品或服務而有權換取之代價金額確認。該準則亦引入廣泛之定性及定量披露規定，包括分拆收益總額、有關履約責任之資料、合約資產及負債賬目結餘於期間之變動，以及重大判斷及估計。相關披露載於財務報表附註5。

該準則要求實體作出判斷，並計及將該模式各步驟應用於其客戶合約時之所有相關事實及情況。

本集團採用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第15號，根據該方法，可對首次應用日期之所有合約或僅對在該日尚未完成之合約應用該準則。本集團已選擇對二零一八年八月一日尚未完成之合約應用該準則。

首次應用香港財務報告準則第15號之累計影響將確認為對二零一八年八月一日保留盈利期初結餘之調整(如有)。因此，比較資料並無重列，並繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋呈報。

因取得合約導致之新增成本及與履行合約直接相關之成本

該準則訂明因取得合約導致之新增成本及與履行合約直接相關之成本之會計處理。於採納香港財務報告準則第15號後，該等直接成本(倘可收回)將撥充作為「合約成本」。經撥充之合約成本按系統基準攤銷及自收益表中扣除，其與確認相關資產收益之模式一致。於二零一八年八月一日及二零一九年七月三十一日，合約成本對本集團之影響並不重大。

客戶墊款及相關重大融資成分

預收客戶代價(先前計入「已收按金及遞延收入」)現時確認為計入「合約負債、已收按金及遞延收入」之合約負債，以反映香港財務報告準則第15號之術語。由於採納香港財務報告準則第15號，296,195,000港元及267,143,000港元已於二零一八年八月一日及二零一九年七月三十一日分別重新分類至合約負債。

就客戶付款與轉移已承諾物業或服務之期間超過一年之合約而言，交易價格及已落成物業之銷售收益須就融資成分之影響(如屬重大)作出調整。於二零一八年八月一日及二零一九年七月三十一日，有關影響並不重大。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表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3號修訂本	業務之定義 ²
香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償之預付款項特性 ¹
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間之 資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港會計準則第1號 及香港會計準則第8號修訂本	重大之定義 ²
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算 ¹
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 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) 一 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ¹
二零一五年至二零一七年週期 之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則 第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則 第23號修訂本 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

有關該等預期適用於本集團之香港財務報告準則之進一步資料於下文闡述。

本集團計劃採納香港財務報告準則第16號之過渡條文，將首次採納之累計影響確認為對二零一九年八月一日保留盈利期初結餘作出之調整，並將不會重列比較數字。此外，本集團計劃對過往應用香港會計準則第17號識別為租賃之合約應用新規定，並按剩餘租賃付款採用本集團於首次應用日期之增量借款利率折現之現值計量租賃負債。使用權資產將按租賃負債之金額計量，並經有關於緊接首次應用日期前在財務狀況表中確認之租賃之任何預付或應計租賃付款之金額予以調整。本集團計劃使用租賃期截至首次應用日期起計12個月內屆滿之租賃合約之準則所允許之豁免。採納香港財務報告準則第16號將導致於二零一九年八月一日之使用權資產及租賃負債均有所增加。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合營公司之投資

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

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

本集團於聯營公司及合營公司之投資根據權益會計法按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損，於綜合財務狀況表列賬。本集團已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。本集團應佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合收益表及綜合其他全面收益內。此外，當有變動已直接於聯營公司或合營公司之權益中確認時，本集團會在適當時候於綜合權益變動表確認其應佔之任何變動。本集團與其聯營公司或合營公司交易產生之未變現盈虧乃按本集團於聯營公司或合營公司之投資額對銷，惟未變現虧損提供證據證明已轉讓資產減值則作別論。因收購聯營公司或合營公司而產生之商譽計入本集團於聯營公司或合營公司之投資中之一部分。

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

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。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽

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

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

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

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

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

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

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

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組合)，而有關單位之部份業務已售出，則在釐定出售盈虧時，所售業務之有關商譽列入業務之賬面值。於該等情況出售之商譽，按所出售業務及所保留現金產生單位部份之相對價值基準計算。

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

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

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

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

級別一 — 基於相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)

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

級別三 — 基於對公平值計量而言屬重大之最低級別輸入值不可觀察之估值方法

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

2.4 主要會計政策概要(續)

商譽以外非金融資產減值

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

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

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

有關連人士

以下各方為本集團之有關連人士：

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

或

2.4 主要會計政策概要(續)

有關連人士(續)

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

物業、廠房及設備與折舊

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

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

租賃樓宇	剩餘土地租期
酒店式服務公寓	剩餘土地租期
租賃物業裝修	10% - 20%
主題公園(不包括土地及樓宇)	10% - 20%
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	20% - 25%
電腦	20% - 25%

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

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

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

投資物業

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

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

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

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

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

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

發展中物業

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

該等物業在發展完成後轉撥至落成待售物業。

倘一項發展中物業擬開發成業主自用物業，則其將按賬面值轉撥至在建工程。

落成待售物業

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

倘一項落成待售物業項目變成業主自用，則其將按賬面值轉撥至物業、廠房及設備。

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

2.4 主要會計政策概要(續)

持作出售之非流動資產

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

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

租約

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

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

投資及其他金融資產(香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一日起適用)

首次確認及計量

於首次確認時，金融資產乃分類為其後按攤銷成本計量，透過其他全面收益按公平值入賬及透過損益按公平值入賬。

金融資產於首次確認時之分類取決於金融資產之合約現金流量特徵，及本集團管理金融資產之業務模式。除並無包含重大融資成分之應收貿易賬款或本集團已應用切實可行之權宜方法不就重大融資成分之影響作調整之應收貿易賬款外，本集團初步按公平值計量金融資產，而倘金融資產並非透過損益按公平值入賬，則會加上交易成本。並無包含重大融資成分之應收貿易賬款或本集團已應用切實可行之權宜方法之應收貿易賬款按依照下文「收益確認(自二零一八年八月一日起適用)」所載政策根據香港財務報告準則第15號釐定之交易價計量。

金融資產必須產生僅為支付本金及尚未償還本金之利息之現金流量，方會分類為按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值入賬計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一日起適用)(續)

首次確認及計量(續)

本集團管理金融資產之業務模式指本集團如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否因收取合約現金流量、出售金融資產或因前述兩者而引起。

所有金融資產之一般買賣於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。一般買賣指須於規例或市場慣例一般所訂期間內交付資產之金融資產之買賣。

其後計量

金融資產之其後計量根據其分類進行，分類如下：

按攤銷成本列賬之金融資產(債務工具)

倘符合下列兩項條件，則本集團按攤銷成本計量金融資產：

- 有關金融資產乃於以持有金融資產以收取合約現金流量為目的之業務模式內持有。
- 有關金融資產之合約條款於指定日期產生現金流量，而該等現金流量僅就未償還本金額支付本金及利息。

按攤銷成本列賬之金融資產其後以實際利率法計量，並可予減值。倘資產被終止確認、修訂或出現減值，則收益及虧損會於損益確認。

透過損益按公平值入賬之金融資產

透過損益按公平值入賬之金融資產包括持作交易之金融資產、於首次確認時劃分為透過損益按公平值入賬之金融資產或需要強制按公平值計量之金融資產。倘為短期內出售或回購而購買之金融資產，則分類為持作交易之金融資產。衍生工具(包括獨立之嵌入式衍生工具)亦被分類為持作交易，除非它們被指定為有效之對沖工具。現金流量並非僅可用作償還本金及利息之金融資產分類為透過損益按公平值入賬計量，而不論業務模式為何。儘管如上文所述債務工具可分類為按攤銷成本列賬或透過其他全面收益按公平值入賬，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具或會於首次確認時指定為透過損益按公平值入賬。

透過損益按公平值入賬之金融資產乃於財務狀況表按公平值列賬，而淨公平值變動則於收益表內確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一日起適用)(續)

透過損益按公平值入賬之金融資產(續)

倘內含混合合約(包含金融負債或非金融主體)之衍生工具具備與主體不緊密相關之經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款之單獨工具符合衍生工具之定義；且混合合約並非透過損益按公平值入賬計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，且公平值變動於收益表確認。僅當合約條款出現變動，以致大幅改變其他情況下所須現金流量時或當原分類至透過損益按公平值入賬之金融資產獲重新分類時，方進行重新評估。

內含混合合約(包含金融資產主體)之衍生工具並不單獨入賬。金融資產主體連同內含衍生工具須整體分類為透過損益按公平值入賬之金融資產。

投資及其他金融資產(香港會計準則第39號項下之政策於二零一八年八月一日前適用)

首次確認及計量

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

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

其後計量

金融資產之其後計量根據其分類進行，方式如下：

透過損益按公平值入賬之金融資產

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

透過損益按公平值入賬之金融資產乃於財務狀況表按公平值列賬，而淨公平值變動則於收益表內確認。該等淨公平值變動不包括就該等金融資產賺取之任何股息或利息，該等股息或利息根據下文「收益確認(於二零一八年八月一日前適用)」所載政策確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(香港會計準則第39號項下之政策於二零一八年八月一 日前適用)(續)

透過損益按公平值入賬之金融資產(續)

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

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

貸款及應收款項

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

解除確認金融資產(香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一 日起適用，而香港會計準則第39號項下之政策於二零一八年八月一 日前適用)

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

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

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

以就已轉讓資產提供擔保之形式持續參與乃按有關資產之原有賬面值及本集團或須償還之代價最高金額之較低者計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一日起適用)

本集團就所有並非透過損益按公平值持有之債務工具確認預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損乃以根據合約應付之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間之差額為基準，並按與原有實際利率相近之利率貼現。預期現金流量將包括來自銷售所持抵押品或構成合約條款組成部分之其他增信安排之現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。對於自首次確認後信貸風險並無顯著增加之信貸敞口，本集團就可能於未來12個月內出現之違約事件所導致之信貸虧損計提預期信貸虧損撥備(12個月預期信貸虧損)。對於自首次確認後信貸風險顯著增加之信貸敞口，本集團須在信貸敞口剩餘年期之預期信貸虧損計提虧損撥備，不論違約事件於何時發生(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估自首次確認後金融工具之信貸風險有否顯著增加。本集團作出評估時會對於報告日期金融工具發生違約之風險及於初步確認日期金融工具發生違約之風險進行比較，並考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得之合理及可靠資料，包括歷史及前瞻性資料。

當內部或外部資料顯示，在計及本集團持有之任何增信安排前，本集團不大可能悉數收回未償還之合約金額時，本集團則認為該金融資產違約。金融資產於無法合理預期收回合約現金流量時撇銷。

按攤銷成本列賬之金融資產在一般方式下可能會出現減值，並且在以下階段分類，以用計量預期信貸虧損，惟採用下文詳述之簡化方式之應收貿易賬款除外。

第一階段 — 金融工具之信貸風險自首次確認以來並無顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量

第二階段 — 金融工具之信貸風險自首次確認以來顯著增加，但並不屬信貸減值金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損之金額計量

第三階段 — 於報告日期屬信貸減值之金融資產(但並非購買或原始信貸減值)，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損之金額計量

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一日起適用)(續)

簡化方式

就並無包含重大融資成分之應收貿易賬款或本集團應用切實可行之權宜方法不就重大融資成分之影響作調整之應收貿易賬款而言，本集團採用簡化方式計量其預期信貸虧損。根據簡化方式，本集團不會追蹤信貸風險之變化，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境之前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資成分之應收貿易賬款及租賃應收款項而言，本集團會計政策選擇採用簡化方式根據上述政策進行預期信貸虧損計量。

金融資產減值(香港會計準則第39號項下之政策於二零一八年八月一日前適用)

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

按攤銷成本入賬之金融資產

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(香港會計準則第39號項下之政策於二零一八年八月一日前適用)(續)

按攤銷成本入賬之金融資產(續)

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

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

按成本入賬之資產

倘有客觀憑證顯示因其公平值無法可靠地計算而並非按公平值入賬之無報價股本工具出現減值虧損，或與該等無報價股本工具掛鈎且須以交付相關無報價股本工具結算之衍生資產出現減值虧損，則虧損金額按資產賬面值與類似金融資產之目前市場回報率折現之估計未來現金流量現值之差額計算。該等資產之減值虧損不予撥回。

金融負債(香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一日起適用，而香港會計準則第39號項下之政策於二零一八年八月一日前適用)

首次確認及計量

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

所有金融負債首次按公平值確認，如屬貸款及借款以及應付款項則扣除直接應佔交易成本確認。

本集團之金融負債包括應付賬款及應計費用、來自一合營公司貸款、已收按金、計息銀行貸款、來自一前主要股東墊款、來自一同系附屬公司貸款、其他借款及有擔保票據。

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一日起適用，而香港會計準則第39號項下之政策於二零一八年八月一日前適用)(續)

其後計量

金融負債之其後計量根據其分類進行，方式如下：

貸款及借款

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

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

認沽期權負債

認沽期權為本集團授出之金融工具，據此，在符合若干條件之情況下，對手方有權要求本集團購買彼等於本集團附屬公司之股權以換取現金。倘本集團並無無條件權利避免交付認沽期權項下之現金，則本集團須按認沽期權項下之估計未來現金流出之現值確認金融負債。金融負債最初按公平值確認。

隨後，倘本集團修訂其付款估計，則本集團會調整金融負債之賬面值，以反映實際及經修訂估計現金流出。於各報告期末，本集團會透過按金融工具之原實際利率計算經修訂估計未來現金流出之現值來重新計算賬面值，而對其賬面值的調整則於收益表內確認為收益或開支。

財務擔保合約(香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一日起適用)

本集團發出之財務擔保合約即規定須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損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為負債，並就發出擔保直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按以下各項計量財務擔保合約(以較高者為準)：(i)根據「金融資產減值(香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一日起適用)」所載政策釐定之預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認金額減(如適用)已確認累計收益金額。

財務擔保合約(香港會計準則第39號項下之政策於二零一八年八月一日前適用)

財務擔保合約初步按其公平值確認為負債，並就發出擔保直接產生的交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按以下各項計量財務擔保合約(以較高者為準)：(i)於報告期末履行現有責任所需開支的最佳估計數額；及(ii)初步確認金額減(如適用)累計攤銷。

2.4 主要會計政策概要(續)

解除確認金融負債(香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一日起適用及香港會計準則第39號項下之政策於二零一八年八月一日前適用)

金融負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時解除確認。

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

抵銷金融工具(香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一日起適用及香港會計準則第39號項下之政策於二零一八年八月一日前適用)

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

衍生金融工具及對沖會計法(香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一日起適用及香港會計準則第39號項下之政策於二零一八年八月一日前適用)

初步確認及其後計量

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

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

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

於對沖關係開始時，本集團會正式指定及記錄本集團擬運用對沖會計法之對沖關係、風險管理目標及其執行對沖之策略。

2.4 主要會計政策概要(續)

衍生金融工具及對沖會計法(香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一日起適用及香港會計準則第39號項下之政策於二零一八年八月一日前適用)(續)

初步確認及其後計量(續)

於二零一八年八月一日前，有關記錄包括識別對沖工具、被對沖之項目或交易及被對沖之風險性質，以及本集團如何評估對沖工具之有效性，即對沖工具之公平值變動能否有效抵銷被對沖項目之公平值變動或被對沖風險引致之現金流量變動。此等對沖預期能十分有效地抵銷公平值或現金流量變動，而本集團會持續進行評估，以釐定此等對沖在所指定之整個財務報告期均十分有效。

自二零一八年八月一日開始，有關記錄包括識別對沖工具、被對沖之項目、被對沖之風險性質，以及本集團將如何評估對沖關係是否符合對沖有效性之要求(包括分析對沖無效之緣由及對沖比率之釐定方法)。如對沖關係符合下列所有有效性要求，則適用對沖會計法：

- 被對沖之項目與對沖工具之間存在「經濟關係」。
- 由該經濟關係所引致之信貸風險之影響不會「主導價值變動」。
- 對沖關係之對沖比率與根據本集團實際對沖之被對沖之項目數量與本集團實際用以對沖該數量之被對沖之項目之對沖工具數量結果相同。

本集團於編製其年度或中期財務報表時評估現金流量對沖的有效性。

符合對沖會計法之所有合資格標準之現金流量對沖按以下基準入賬：

對沖工具收益或虧損之有效部份直接於其他全面收益中之對沖儲備確認，而任何非有效部份則即時於收益表中確認為其他營運開支。對沖儲備調整至對沖工具之累計收益或虧損與被對沖之項目公平值累計變動之較低者。

於其他全面收益內累計之金額視乎相關對沖交易之性質入賬。倘該對沖交易其後導致確認一項非金融項目，則於權益內累計之金額將自權益內之獨立組成部分移除，並計入對沖資產或負債之初始成本或其他賬面值。此舉不屬重新分類調整，並不會於期內在其它全面收益內確認。此舉亦適用於非金融資產或非金融負債之對沖預期交易其後成為應用公平值對沖會計之堅定承諾之情況。

就任何其他現金流量對沖而言，於其他全面收益內累計之金額獲重新分類至收益表作為同期或在對沖現金流量影響收益表之期間內之重新分類調整。

2.4 主要會計政策概要(續)

衍生金融工具及對沖會計法(香港財務報告準則第9號項下之政策自二零一八年八月一日起適用及香港會計準則第39號項下之政策於二零一八年八月一日前適用)(續)

初步確認及其後計量(續)

倘不再使用現金流量對沖會計法，而仍然預期會產生被對沖未來現金流量，則其他全面收益中之累計金額必須繼續於其他全面收益中累計。否則，該金額將即時重新分類至損益，列作重新分類調整。於不再使用現金流量對沖會計法後，只要產生被對沖現金流量，則其他全面收益中之餘下累計金額視乎上述相關交易之性質入賬。

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。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。用於主題公園之貨品、食物、飲品及物資成本按加權平均成本基準釐定。可變現淨值乃基於估計售價減完成及出售將予產生之任何估計成本釐定。

現金及現金等值項目

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

撥備

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

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

所得稅

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

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

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

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列情況除外：

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

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

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

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

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

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

中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)

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

收益確認(自二零一八年八月一日起適用)

客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務之控制權轉移予客戶時確認入賬，其金額反映本集團預期就該等貨品或服務而有權換取之代價。

當合約代價包括可變金額時，則以本集團因轉讓貨品或服務予客戶而有權換取之金額估計代價金額。可變代價於合約開始時進行估計並受約束，直至可變代價之相關不確定因素其後得以解決，而已確認之累計收益金額極有可能不會出現重大收益撥回時為止。

2.4 主要會計政策概要(續)

收益確認(自二零一八年八月一日起適用)(續)

客戶合約收益(續)

當合約含有融資部分，就轉移貨品或服務予客戶而向客戶提供超過一年之重大融資利益時，收益按應收款項之現值(採用會反映於本集團與該客戶之間之獨立融資交易中於合約開始時之貼現率貼現)計量。當合約含有融資部分，向本集團提供超過一年之重大融資利益時，根據合約確認之收益包括根據實際利率法就合約負債累計的利息開支。就客戶付款至轉移已承諾貨品或服務期間為一年或以下的合約而言，交易價格並不就重大融資部分的影響採用香港財務報告準則第15號之可行權宜方法予以調整。

(a) 已落成物業銷售

銷售已落成物業所得收益於簽署物業移交函時(即物業控制權轉移至買家的時間點)確認。

(b) 來自酒店式服務公寓業務及樓宇管理業務之收益

由於客戶同時收取並消耗本集團所提供之利益，故來自酒店式服務公寓業務及樓宇管理業務之收益於計劃期間內按直線基準予以確認。

(c) 來自主題公園業務之收益

已售出的入場券收入在客戶獲提供主題公園服務時隨時間確認或於入場券失效時的某一時間點確認；而貨品銷售於貨品交付予客戶時確認。

其他來源之收益

租金收入按租期以時間比例確認。

其他收入

利息收入以應計基準按金融工具之估計年期(或較短期間(如適用))採用實際利率法，將估計之未來現金收入折現至金融資產之賬面淨值確認入賬。

當股東收取股息之權利確立時，股息收入確認入賬。與股息相關之經濟利益有可能流入本集團，且股息金額能可靠地計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

收益確認(於二零一八年八月一日前適用)

收益於經濟利益將很可能流入本集團及於能可靠地計算收益時按下列基準確認：

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

合約負債(自二零一八年八月一日起適用)

合約負債指向客戶轉移本集團已向客戶收取代價(或代價已到期支付)之貨品或服務之責任。倘客戶於本集團向客戶轉移貨品或服務前支付代價，則會於付款或付款到期(以較早發生者為準)時確認合約負債。合約負債於本集團履行合約時確認為收益。

合約成本(自二零一八年八月一日起適用)

因履行客戶合約產生的成本在符合以下全部標準後以資產撥充資本：

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期訂立之合約有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加。
- (c) 有關成本預期可收回。

已撥充資本的合約成本按與資產相關收益確認模式一致之方式有系統地攤銷及從收益表中扣除。其他合約成本於產生時支銷。

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利

基於股權支付

本公司設有購股權計劃，其目的於財務報表附註32詳述。本集團僱員(包括董事)會按基於股權支付之形式獲得報酬，而代價是僱員就該等股本工具提供服務(「股份代價交易」)。

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

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

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

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

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利(續)

基於股權支付(續)

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

尚未行使購股權之攤薄影響列為計算每股盈利時之額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

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

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

借貸成本

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

股息

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

外幣

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

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

在釐定終止確認涉及預付代價之非貨幣資產或非貨幣負債之相關資產、開支或收入於初步確認時之匯率時，初始交易日為本集團初步確認因預付代價產生非貨幣資產或非貨幣負債之日期。倘預先支付或收取多筆款項，則本集團會釐定支付或收取每筆預付代價之交易日期。

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

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

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

3. 重要會計判斷及估計

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

判斷

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

(i) 投資物業與業主自用物業之分類

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

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

(ii) 何時能可靠地計量在建中投資物業之公平值

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

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

3. 重要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

(iii) 所得稅

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

如財務報表附註30所述，預扣稅乃針對於中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日以來產生之盈利所分派之股息徵收。遞延稅項乃按適用預扣稅稅率就本集團之中國附屬公司於可見未來可能分派予中國內地境外之其各控股公司之未分派盈利計提撥備。

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

(iv) 認沽期權負債

如財務報表附註26所闡述，於六年投資期間內發生若干觸發事件後進行回購所產生之認沽期權負債確認為金融負債。在釐定認沽期權負債之分類及計量時已作出各項判斷，包括釐定本集團現時是否擁有於涉及認沽期權之股份之擁有權權益、觸發事件將予發生之時間點以及進行回購之可能性。

估計之不明朗因素

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

(i) 投資物業公平值估計

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

於二零一九年七月三十一日，投資物業按公平值計量之賬面值為19,452,599,000港元(二零一八年：17,188,400,000港元)。進一步詳情(包括公平值計量所用之主要假設及敏感度分析)載於財務報表附註15。

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計之不明朗因素(續)

(ii) 發展中物業／在建中投資物業總預算成本及落成成本估計

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

(iii) 物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值

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

(iv) 非金融資產(商譽除外)減值

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

(v) 衍生金融工具之公平值

倘衍生金融工具之公平值無法從活躍市場取得，則採用估價技術釐定。該等模式之數據在可能情況下來自可觀察市場，但若不可行，則須作出一定程度判斷，包括考慮預期違約風險、信用利差及違約損失率等數據。有關該等因素假設之變動可影響衍生金融工具之已呈報公平值。本集團衍生金融工具之公平值於財務報表附註24內披露。

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計之不明朗因素(續)

(vi) 土地增值稅及企業所得稅(「企業所得稅」)撥備

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

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

4. 經營分部資料

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

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

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

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

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

鑑於本集團超過90%之收益來自中國內地，且本集團超過90%之非流動資產位於中國內地，故並無進一步呈報按地區劃分之分部資料。

4. 經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分部收益／業績：						
分部收益						
銷售予外界客戶	613,322	184,633	847,927	766,189	1,461,249	950,822
其他收益	916	2,599	24,397	140,545	25,313	143,144
總計	614,238	187,232	872,324	906,734	1,486,562	1,093,966
分部業績	341,064	5,026	980,853	1,352,493	1,321,917	1,357,519
銀行存款利息收入					25,690	38,887
未分配收益					8,179	9,206
未分配開支淨額					(50,731)	(84,546)
經營溢利					1,305,055	1,321,066
融資成本					(114,287)	(205,090)
應佔合營公司溢利／(虧損)	(20,191)	440,221	—	—	(20,191)	440,221
應佔聯營公司虧損	—	—	(40)	(192)	(40)	(192)
除稅及稅項賠償保證前溢利					1,170,537	1,556,005
稅項					(430,482)	(357,229)
稅項賠償保證					—	92,695
本年度溢利					740,055	1,291,471
分部資產／負債：						
分部資產	3,467,453	2,937,785	24,214,235	20,702,350	27,681,688	23,640,135
於合營公司之投資	1,317	1,849,437	—	—	1,317	1,849,437
於聯營公司之投資	—	—	5,804	5,932	5,804	5,932
未分配資產					3,549,846	2,732,760
分類為持作出售之資產	70,972	—	—	—	70,972	—
資產總值					31,309,627	28,228,264
分部負債	615,643	685,496	1,757,771	1,133,938	2,373,414	1,819,434
未分配負債					12,754,530	10,620,506
負債總值					15,127,944	12,439,940

於本年度，概無單一客戶佔本集團總營業額之10%以上(二零一八年：無)。

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

4. 經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他分部資料：						
折舊	1,438	1,887	50,089	71,743	51,527	73,630
企業及其他未分配折舊					3,515	4,803
					55,042	78,433
資本開支	965	1,098	3,003,126	1,388,698	3,004,091	1,389,796
企業及其他未分配資本開支					797	408
					3,004,888	1,390,204
投資物業公平值增值	—	—	634,810	860,037	634,810	860,037
撇減已落成待售物業至可變現 淨值撥回	—	122	—	—	—	122
撇減發展中物業至可變現淨值	—	38,222	—	—	—	38,222
物業交換之收益	—	—	—	41,379	—	41,379
處置物業、廠房及設備項目虧損	47	19	693	2,296	740	2,315
處置物業、廠房及設備項目之 企業及其他未分配虧損	—	—	—	—	25	—

5. 營業額、其他收入及收益

本集團之營業額指物業銷售、投資物業、酒店式服務公寓、樓宇管理營運及主題公園營運之收益。

以下為本集團營業額、其他收入及收益之分析：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
營業額	1,461,249	950,822
其他收入及收益	59,182	191,237
總營業額、其他收入及收益	1,520,431	1,142,059
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自客戶合約之營業額、其他收入及收益		
物業銷售	613,322	184,633
酒店式服務公寓營運	158,135	168,776
樓宇管理營運	111,281	116,929
主題公園營運	285	—
	883,023	470,338
來自其他來源之營業額、其他收入及收益		
投資物業之租金收入	578,226	597,413
銀行存款利息收入	25,690	38,887
其他	33,492	35,421
	637,408	671,721
總營業額、其他收入及收益	1,520,431	1,142,059
確認來自客戶合約之營業額、其他收入及收益之時間：		
於某一時間點	613,322	184,633
隨時間	269,701	285,705
總計	883,023	470,338

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

5. 營業額、其他收入及收益(續)

下表載列於本報告期內確認的收益金額，而有關金額於報告期初計入合約負債：

	二零一九年 千港元
於報告期初計入合約負債之已確認收益：	
物業銷售	168,301

有關本集團履約責任之資料概述如下：

物業銷售

物業銷售之收益於已落成物業轉移予客戶之某一時間點(即客戶獲取已落成物業之控制權之時間點)確認。一般情況下須支付預付款項。

酒店式服務公寓營運及樓宇管理營運

履約責任於提供服務時隨時間達成。酒店式服務公寓服務及樓宇管理服務之合約均訂有若干期限，並按發生時間出具賬單。

主題公園營運

於目前或未來日期使用之已售門票之收益於客戶獲提供主題公園服務時隨時間確認或於入場券失效時的某一時間點確認；而貨品銷售則於貨品交付予客戶時確認。一般情況下須支付預付款項。

分配至餘下履約責任之交易價

於二零一九年七月三十一日，銷售物業合約之分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)之交易價為76,748,000港元，並預期將於一年內確認為收益。

本集團選擇應用根據香港財務報告準則第15號之實際權宜措施，不披露分配至預計原合約期為一年或少於一年之合約以及酒店式服務公寓及樓宇管理營運之合約(本集團就該等業務在提供服務的每月出具固定金額賬單，並將本集團有權出具賬單之金額確認為收益)的餘下履約責任之交易價格。

該等合約之最終代價將視乎未來客戶會否履行合約而定。因此，上述事項未必能反映本集團日後之實際表現。有關分析僅為根據香港財務報告準則第15號有關分配至餘下履約責任之交易價之披露規定而作出。

6. 融資成本

以下為本集團融資成本之分析：

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
利息支出：			
銀行貸款		258,799	167,789
定息優先票據		—	103,767
有擔保票據		147,043	78,557
來自一合營公司貸款		7,125	28,189
下列各項之交易費用攤銷：			
銀行貸款		26,086	19,152
定息優先票據		—	6,349
有擔保票據	29	4,440	2,260
銀行融資費用及直接成本		7,601	13,376
		451,094	419,439
減：撥充發展中物業成本	14	(104,175)	(86,602)
撥充在建中投資物業成本	15	(144,448)	(81,436)
撥充在建工程成本	13	(88,184)	(46,311)
		(336,807)	(214,349)
融資成本總值		114,287	205,090

當資金一般借用並用作取得合資格資產，截至二零一九年七月三十一日止年度已就個別資產開支採用5.7%（二零一八年：5.7%）之資本化比率。

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

7. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銷售已落成物業之成本		239,815	102,356
有關租金收入、酒店式服務公寓營運及樓宇管理之支出*		303,962	305,196
折舊#	13	55,042	78,433
預付地租攤銷		14,642	16,023
撥充發展中物業成本	14	(14,463)	(15,835)
	16	179	188
土地及樓宇經營租約之最低租金		16,761	14,495
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本		(10,599)	(10,466)
		6,162	4,029
僱員福利開支(包括董事酬金—附註8)：			
薪金、工資及福利		348,109	312,165
退休金計劃供款**		1,268	1,263
以權益支付之購股權開支	32	2,322	2,441
		351,699	315,869
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本		(124,723)	(117,663)
		226,976	198,206
支付本公司核數師之核數師酬金		3,691	3,285
匯兌差異淨額***		(22,050)	31,509
處置物業、廠房及設備項目虧損#		765	2,315
或然租金##		(4,159)	(14,248)
物業交換之收益***		—	(41,379)
撇減已落成待售物業至可變現淨值***		—	122
撇減發展中物業至可變現淨值***	14	—	38,222
貨幣掉期公平值增值***	24	(18,050)	(38,049)

酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修之折舊支出41,609,000港元(二零一八年：61,457,000港元)及處置物業、廠房及設備項目虧損765,000港元(二零一八年：2,315,000港元)已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

或然租金已計入綜合收益表之「營業額」內。

* 該等項目計入「銷售成本」，惟截至二零一八年七月三十一日止年度之樓宇管理費用計入綜合收益表之「行政費用」內除外。

** 於二零一九年七月三十一日，本集團並無已沒收供款可供扣減未來年度須支付之強積金計劃供款(二零一八年：無)。

*** 有關開支／(收益)項目已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

8. 董事酬金

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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
袍金	1,500	1,500
其他酬金：		
薪金、津貼與實物利益	22,011	21,529
退休金計劃供款	129	129
	22,140	21,658
	23,640	23,158
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本	(15,543)	(14,709)
	8,097	8,449

截至二零一九年及二零一八年七月三十一日止年度，概無董事獲授購股權。

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

8. 董事酬金(續)

本年度內支付予執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之酬金如下：

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一九年				
執行董事：				
林建名	—	1,140	—	1,140
林建康	—	1,140	57	1,197
林孝賢	—	1,734	18	1,752
余寶珠	—	4,280	—	4,280
周福安	—	4,593	18	4,611
鄭馨豪	—	7,529	18	7,547
李子仁	—	1,595	18	1,613
	—	22,011	129	22,140
非執行董事：				
羅臻毓	—	—	—	—
潘子翔	—	—	—	—
	—	—	—	—
獨立非執行董事：				
林秉軍	300	—	—	300
古滿麟	300	—	—	300
羅健豪	300	—	—	300
麥永森	300	—	—	300
石禮謙	300	—	—	300
	1,500	—	—	1,500
總計	1,500	22,011	129	23,640

8. 董事酬金(續)

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

本年度內並無應支付予獨立非執行董事之其他酬金(二零一八年：無)。

於本年度及過往年度，概無董事訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

9. 五位最高薪僱員

本年度內五位最高薪僱員中，其中三位(二零一八年：三位)為董事，彼等之酬金詳情載於上文附註8。年內，已付其餘兩位(二零一八年：兩位)非董事最高薪僱員之酬金詳情載列如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金、津貼與實物利益	10,320	7,869
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本	(4,147)	(6,781)
	6,173	1,088

酬金介乎下列範圍之非董事最高薪僱員數目如下：

	僱員數目	
	二零一九年	二零一八年
3,500,001 港元至 4,000,000 港元	—	2
4,000,001 港元至 4,500,000 港元	1	—
4,500,001 港元至 5,000,000 港元	—	—
5,000,001 港元至 5,500,000 港元	—	—
5,500,001 港元至 6,000,000 港元	—	—
6,000,001 港元至 6,500,000 港元	1	—
	2	2

10. 稅項及稅項賠償保證

(a) 稅項

香港利得稅之法定稅率為16.5%(二零一八年：16.5%)。由於本集團於本年度在香港並無產生估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(二零一八年：無)。其他地區之應課稅溢利已按本集團經營業務所在司法權區當時之稅率計算稅項。

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度 — 中國內地 企業所得稅		75,513	56,625
土地增值稅 本年度計提 過往年度撥備不足		118,898 20,301	27,157 —
		139,199	27,157
遞延	30	215,770	273,447
本年度稅項開支總值		430,482	357,229

採用本公司及其大部份附屬公司所在司法權區之法定稅率所計算除稅及稅項賠償保證前溢利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出兩者對賬如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅及稅項賠償保證前溢利	1,170,537	1,556,005
按法定稅率25%(二零一八年：25%)計算之稅項	292,634	389,001
其他司法權區稅率調整	(1,793)	22,692
土地增值稅撥備	139,199	27,157
土地增值稅撥備之稅務影響	(34,800)	(6,789)
合營公司應佔(溢利)/虧損	5,048	(110,055)
毋須課稅收入	(1,357)	(17,154)
不可扣稅支出及虧損	25,408	35,710
未確認稅項虧損	17,099	3,698
按於中國內地成立之附屬公司可供分派盈利計算之預提稅	(10,959)	12,993
其他暫時差額	3	(24)
按本集團實際稅率計算之稅項開支	430,482	357,229

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

10. 稅項及稅項賠償保證(續)

(b) 稅項賠償保證

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
稅項賠償保證	—	92,695

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

該賠償保證契據假設物業權益乃按估值所釐定之價值出售，並參考估值當時規管中國內地企業所得稅及土地增值稅之有關稅率及法例而計算。麗新發展作出之賠償保證並不包括(i)本集團上市後所收購之新物業；(ii)因上市時稅率增加或法例改動導致有關稅項增加；及(iii)任何索償，以本公司一九九七年十一月十八日刊發之售股章程所述，於計算本集團經調整有形資產淨值時已計入之重估增值之遞延稅項撥備為限。於本年度，並無收到稅項賠償保證。截至二零一八年七月三十一日止年度，就本集團或其合營公司出售位於中國內地廣州之若干物業所產生及支付之企業所得稅及土地增值稅從麗新發展收到92,695,000港元。

11. 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支付之末期股息 (二零一八年：就截至二零一七年七月三十一日止年度 支付之末期股息)	65,409	65,184
擬派末期 — 每股普通股 0.20 港元(二零一八年：0.20 港元)	65,477	65,409

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

於二零一八年十二月二十一日，本公司股東於股東週年大會上批准截至二零一八年七月三十一日止年度之應付末期股息(「二零一八年末期股息」)每股 0.20 港元以現金支付，或可選擇以股代息之方法(「二零一八年以股代息計劃」)代替。截至二零一九年七月三十一日止年度，本公司按每股 9.406 港元之視作價格發行 342,831 股每股面值 5.0 港元入賬列作繳足之新股份予選擇根據二零一八年以股代息計劃收取代息股份代替現金之本公司股東，以償付為數 3,225,000 港元之二零一八年末期股息。餘下 62,184,000 港元之二零一八年末期股息已以現金支付。

有關二零一八年以股代息計劃之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年一月十日之通函。

於二零一七年十二月十五日，本公司股東於股東週年大會上批准截至二零一七年七月三十一日止年度之應付末期股息(「二零一七年末期股息」)每股 0.20 港元以現金支付，或可選擇以股代息之方法(「二零一七年以股代息計劃」)代替。截至二零一八年七月三十一日止年度，本公司按每股 12.592 港元之視作價格發行 1,122,400 股每股面值 5.0 港元入賬列作繳足之新股份予選擇根據二零一七年以股代息計劃收取代息股份代替現金之本公司股東，以償付為數 14,133,000 港元之二零一七年末期股息。餘下 51,051,000 港元之二零一七年末期股息已以現金支付。

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

12. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔本年度溢利 668,556,000 港元(二零一八年：1,180,117,000 港元)及年內已發行普通股加權平均數 327,202,870 股(二零一八年：326,434,171 股)計算。

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

每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
盈利		
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利	668,556	1,180,117

	股份數目	
	二零一九年	二零一八年
股份		
計算每股基本盈利所採用之年內已發行普通股加權平均數	327,202,870	326,434,171
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	353,836	1,352,897
	327,556,706	327,787,068

13. 物業、廠房及設備

	附註	租賃樓宇 千港元	酒店式 服務公寓 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	主題公園 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本：										
於二零一七年八月一日		106,316	1,182,752	275,504	44,755	20,524	15,839	—	726,104	2,371,794
撥充資本之融資成本	6	—	—	—	—	—	—	—	46,311	46,311
添置		—	—	988	7,399	3,550	2,345	—	733,859	748,141
出售/撇銷		—	(1,862)	—	(2,935)	(2,169)	(678)	—	—	(7,644)
匯兌調整		(473)	(5,536)	(2,151)	(128)	5	(64)	—	(5,696)	(14,043)
於二零一八年七月三十一日及 二零一八年八月一日		105,843	1,175,354	274,341	49,091	21,910	17,442	—	1,500,578	3,144,559
撥充資本之融資成本	6	—	—	—	—	—	—	—	88,184	88,184
添置		—	—	1,701	13,552	1,058	5,477	—	1,261,026	1,282,814
出售/撇銷		—	(9)	—	(2,832)	(839)	(498)	—	—	(4,178)
轉撥		—	(78,435)	—	—	—	—	1,537,664	(1,537,664)	(78,435)
匯兌調整		(796)	(9,217)	(3,551)	(462)	(161)	(153)	—	(18,644)	(32,984)
於二零一九年七月三十一日		105,047	1,087,693	272,491	59,349	21,968	22,268	1,537,664	1,293,480	4,399,960
累計折舊：										
於二零一七年八月一日		37,409	344,514	219,969	37,865	17,185	11,121	—	—	668,063
年內折舊撥備	7	2,660	26,281	39,100	7,492	1,263	1,637	—	—	78,433
出售		—	—	—	(2,676)	(1,952)	(701)	—	—	(5,329)
匯兌調整		(287)	(1,811)	(3,402)	(422)	(37)	(98)	—	—	(6,057)
於二零一八年七月三十一日及 二零一八年八月一日		39,782	368,984	255,667	42,259	16,459	11,959	—	—	735,110
年內折舊撥備	7	2,578	25,171	19,709	4,261	1,371	1,952	—	—	55,042
出售		—	—	—	(2,249)	(755)	(409)	—	—	(3,413)
轉撥		—	(7,540)	—	—	—	—	—	—	(7,540)
匯兌調整		(394)	(1,932)	(3,527)	(406)	(92)	(115)	—	—	(6,466)
於二零一九年七月三十一日		41,966	384,683	271,849	43,865	16,983	13,387	—	—	772,733
賬面淨值：										
於二零一九年七月三十一日		63,081	703,010	642	15,484	4,985	8,881	1,537,664	1,293,480	3,627,227
於二零一八年七月三十一日		66,061	806,370	18,674	6,832	5,451	5,483	—	1,500,578	2,409,449

如財務報表附註25(a)所詳載，於二零一九年七月三十一日，賬面值合共為428,716,000港元(二零一八年：464,731,000港元)之若干酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)已抵押予銀行，作為本集團若干銀行借貸之擔保。如財務報表附註25(b)所詳載，於二零一八年七月三十一日，賬面值合共為904,150,000港元之在建工程已抵押予銀行，作為本集團若干銀行借貸之擔保。

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

14. 發展中物業

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於八月一日之賬面值		2,126,062	1,555,792
撥充資本之融資成本	6	104,175	86,602
添置(包括預付地租資本化 14,463,000 港元 (二零一八年: 15,835,000 港元))		717,475	552,975
預付地租攤銷	7	(14,463)	(15,835)
轉撥至落成待售物業		(380,678)	—
撇減發展中物業至可變現淨值	7	—	(38,222)
匯兌調整		(29,526)	(15,250)
於七月三十一日之賬面值		2,523,045	2,126,062
分類為流動資產之金額		(1,811,683)	(1,718,163)
非流動部份		711,362	407,899

如財務報表附註25(c)所詳載，於二零一九年七月三十一日，賬面值合共為1,085,322,000港元(二零一八年：1,366,725,000港元)之若干發展中物業已抵押予銀行，作為本集團若干銀行借貸之擔保。

計入發展中物業之預付地租於本年度內之變動如下：

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於八月一日之賬面值		873,257	895,396
本年度已攤銷	7	(14,463)	(15,835)
轉撥至落成待售物業		(36,546)	—
匯兌調整		(11,446)	(6,304)
於七月三十一日之賬面值		810,802	873,257

15. 投資物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
落成投資物業	12,855,500	12,857,500
在建中投資物業，按公平值	6,597,099	4,330,900
在建中投資物業，按成本*	1,002,601	1,019,422
總計	20,455,200	18,207,822

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

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於八月一日之賬面值		18,207,822	16,457,221
撥充資本之融資成本	6	144,448	81,436
其他添置		1,722,074	642,063
物業交換之添置		—	329,294
轉撥自落成待售物業		—	16,127
公平值調整收益淨額		634,810	860,037
匯兌調整		(253,954)	(178,356)
於七月三十一日之賬面值		20,455,200	18,207,822

落成投資物業以經營租約方式租予第三方，進一步詳情概要載於財務報表附註36(a)。

如財務報表附註25(d)所詳載，於二零一九年七月三十一日，賬面值合共10,890,290,000港元(二零一八年：11,575,170,000港元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團若干銀行借貸之擔保。

本集團之估值程序

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

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

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

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

15. 投資物業(續)

估值方法

利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)

本集團之投資物業主要包括位於中國內地之商業物業。

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

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

有關利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)之資料

二零一九年

描述	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍	不可觀察輸入值與公平值之關係
落成投資物業				
商業物業	收入法	每月平均單位市場租金 (港元/平方米)	31-354	附註1
		資本化比率	4.25%-7.50%	附註2
住宅物業	市場法	平均市場單價 (港元/平方米)	157,000	附註6
在建中投資物業				
商業物業	剩餘價值法	總發展價值 (港元/平方米)	14,200-79,000	附註3
		發展商利潤率	2%-4.5%	附註4
		預算落成成本(港元)	283,700,000- 985,200,000	附註5

15. 投資物業(續)

估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)之資料(續)
二零一八年

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

附註：

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

年內，概無公平值計量在級別一及級別二之間轉撥，亦無公平值計量轉入或轉出級別三(二零一八年：無)。

16. 預付地租

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於八月一日之賬面值		4,183	4,397
本年度已攤銷	7	(179)	(188)
匯兌調整		(53)	(26)
於七月三十一日之賬面值		3,951	4,183

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

17. 於合營公司之投資

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
所佔商譽以外資產淨值	1,317	1,632,428
應收合營公司之款項	—	217,009
	1,317	1,849,437

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

	二零一九年 千港元	二零一八年 實際利率 (%)	千港元
來自一合營公司之無抵押貸款：			
流動	—	3.05	218,542
非流動	—	3.05-4.20	426,156
	—		644,698
到期情況：			
一年內	—		218,542
第二年	—		426,156
	—		644,698

本集團合營公司之匯總財務資料如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分佔合營公司之溢利／(虧損)	(20,191)	440,221
分佔合營公司之其他全面開支	(7,165)	(9,457)
分佔合營公司之全面收益／(開支)總額	(27,356)	430,764

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，本公司透過其全資附屬公司擁有麗運有限公司(「香港麗運」)之50%股權，而香港麗運擁有廣州麗運房地產開發有限公司(「廣州麗運」)之95%股權。廣州麗運從事物業發展，已於本年度內清盤。

於本年度，香港麗運已宣派及派付股息1,603,755,000港元(附註39)予本集團。

18. 於聯營公司之投資

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分佔資產淨值	330	390
應收一聯營公司之款項	5,474	5,542
	5,804	5,932

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

聯營公司乃按權益法於該等綜合財務報表入賬。

於二零一九年及二零一八年七月三十一日，並無重要聯營公司對年內之業績構成重大影響或組成本集團資產淨值之重大部份。

本集團並非個別重大之聯營公司之匯總財務資料如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分佔聯營公司之虧損以及其他全面開支	60	207

19. 應收賬款、按金及預付款項

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

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用加強措施。

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

19. 應收賬款、按金及預付款項(續)

於報告期末按到期付款日之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貿易賬款淨額		
一個月內	102,169	87,563
一至三個月	3,467	2,784
超過三個月	5,346	3,334
其他應收賬款、按金及預付款項	110,982 443,915	93,681 276,777
總計	554,897	370,458

本集團已應用簡化方式就應收貿易賬款之預期信貸虧損計提撥備，該方式允許就所有應收貿易賬款使用全期預期信貸虧損撥備；而就計入其他應收賬款、按金及預付款項之金融資產則應用一般方式。本集團考慮歷史及前瞻性資料，以計量預期信貸虧損。於二零一九年七月三十一日，本集團估計應收貿易賬款及計入其他應收賬款、按金及預付款項之金融資產之預期信貸虧損均並不重大。

20. 現金及現金等值項目以及已抵押及受限制定期存款及銀行結餘

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
現金及銀行結餘		2,029,114	1,639,489
減：已抵押及受限制銀行結餘			
就銀行融資已抵押*		(86,480)	—
就銀行貸款已抵押	25(e)	(605,307)	(230,893)
受限制**		(98,954)	(407,343)
無抵押及無限制現金及銀行結餘		1,238,373	1,001,253
定期存款		1,068,145	798,438
減：已抵押及受限制定期存款			
就銀行貸款已抵押	25(e)	(367,650)	(419,816)
受限制**		(15,384)	(15,590)
無抵押及無限制定期存款***		685,111	363,032
現金及現金等值項目		1,923,484	1,364,285

* 結餘已就銀行出具以政府機關為受益人之保證書而抵押予一銀行。

** 根據有關政府機關實行之相關法例及規例或相關銀行貸款協議載列之條款及條件，預售若干物業所得款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於相關項目建設。該限制將於償還相關銀行貸款或有關當局簽發相關所有權證明後獲解除。於二零一九年七月三十一日，結餘為72,107,000港元(二零一八年：219,943,000港元)。

根據有關政府機關實行之相關法例及規例，若干待發展地塊之估計動遷費用須存入指定銀行賬戶。該等存款受限制用於動遷且該限制將於完成動遷後解除。於二零一九年七月三十一日，結餘為24,311,000港元(二零一八年：24,563,000港元)。

根據若干銀行貸款信貸之有關條款，提取銀行貸款所得之款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於支付有關項目之建築成本。於二零一九年七月三十一日，結餘為2,441,000港元(二零一八年：162,244,000港元)。

根據有關政府機關實行之相關法例及規例，若干存款須存入指定及用途受限制之銀行賬戶。於二零一九年七月三十一日，結餘為15,479,000港元(二零一八年：16,183,000港元)。

*** 原到期日為三個月內之無抵押及無限制定期存款之金額為645,802,000港元(二零一八年：363,032,000港元)，其已就綜合現金流量表分類為現金及現金等值項目。

將以人民幣(「人民幣」)列值之定期存款以及現金及銀行結餘兌換為外幣及將該等以外幣列值之結餘匯出中國內地須遵守有關政府機關頒佈之相關外匯管制規則及法規。於二零一九年七月三十一日，本集團該等以人民幣列值之定期存款以及現金及銀行結餘為2,357,250,000港元(二零一八年：2,053,502,000港元)。

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

21. 分類為持作出售之資產

截至二零一九年七月三十一日止年度，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，而出售預期將於來年完成。因此，賬面值為70,972,000港元之酒店式服務公寓已轉撥至分類為持作出售之資產。

22. 應付賬款及應計費用

於報告期末按到期付款日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應付貿易賬款			
一個月內		921,207	178,907
一至三個月		11	46,067
超過三個月		1,798	264
		923,016	225,238
應計費用及其他應付賬款		859,885	1,196,405
認沽期權負債	26	279,720	—
總計		2,062,621	1,421,643

本集團應付貿易賬款為免息及須按相關協議之條款予以結算。

23. 合約負債、已收按金及遞延收入

於報告期末之合約負債、已收按金及遞延收入分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
合約負債(附註)	267,143	—
已收按金及遞延收入	422,814	514,024
	689,957	514,024
分類為流動負債之金額	(540,744)	(369,789)
非流動負債	149,213	144,235

附註：

於二零一九年七月三十一日及二零一八年八月一日分別為267,143,000港元及296,195,000港元之合約負債均來自物業銷售。合約負債於截至二零一九年七月三十一日止年度內有所減少乃主要由於收益確認及收取客戶墊款的淨影響所致。

24. 衍生金融工具

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
有關有擔保票據之貨幣掉期協議 (「貨幣掉期—有擔保票據」)	20,581	2,531

貨幣掉期—有擔保票據之賬面值與其公平值相同。

年內衍生金融工具所產生之金融資產之變動如下：

二零一九年

	附註	千港元
於八月一日之賬面值		2,531
計入綜合收益表之公平值收益	7	18,050
於七月三十一日之賬面值		20,581

二零一八年

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

24. 衍生金融工具(續)

貨幣掉期 — 有擔保票據

截至二零一八年七月三十一日止年度，本集團與金融機構已就有擔保票據(詳情載於財務報表附註29)訂立貨幣掉期 — 有擔保票據，總面額為350,000,000美元。

根據貨幣掉期 — 有擔保票據條款，本公司自二零一八年一月十八日至二零二三年一月十八日期間於每個利息支付日期 — 有擔保票據(定義見附註29)前，就總面額350,000,000美元每半年收取按固定年利率5.65%計算之款項，及自二零一八年一月十八日至二零二三年一月十八日期間於每個利息支付日期 — 有擔保票據前，就總面額2,738,225,000港元(即350,000,000美元之港元等值金額，按合約匯率1美元兌7.8235港元換算)每半年支付按固定年利率5.37%計算之款項。於二零二三年一月十八日前，本集團將收取及支付之總面額分別為350,000,000美元及2,738,225,000港元。

貨幣掉期 — 有擔保票據並非指定作對沖用途及透過損益按公平值入賬計量。貨幣掉期 — 有擔保票據之公平值變動18,050,000港元已計入本年度之綜合收益表(二零一八年：2,531,000港元)。

貨幣掉期 — 定息優先票據

於二零一三年四月二十五日，本公司發行息率為6.875%之人民幣1,800,000,000元(相等於約2,243,270,000港元)定息優先票據，票據已於二零一八年四月二十五日到期一次性償還。定息優先票據自二零一三年四月二十五日開始計息，須自二零一三年十月二十五日起於每年四月二十五日及十月二十五日(各為「利息支付日期 — 定息優先票據」)每半年期末支付。於二零一三年四月二十五日，本集團與金融機構訂立有關定息優先票據之貨幣掉期協議(「貨幣掉期 — 定息優先票據」)，總面額為人民幣1,800,000,000元，以對沖定息優先票據所引致之外幣風險。

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

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

24. 衍生金融工具(續)

貨幣掉期 — 定息優先票據(續)

本集團每半年評估一次定息優先票據之現金流量對沖之有效性。於二零一八年一月三十一日，定息優先票據之現金流量對沖被評估為高度有效。二零一七年八月一日至二零一八年一月三十一日期間之現金流量對沖收益淨額 26,886,000 港元已計入對沖儲備如下：

	二零一八年 千港元
計入對沖儲備之公平值收益	161,845
就定息優先票據之匯兌虧損自對沖儲備轉撥至綜合收益表	(134,959)
現金流量對沖收益淨額	26,886

於二零一八年四月二十五日，定息優先票據及貨幣掉期一定息優先票據均已到期。截至二零一八年七月三十一日止年度，公平值收益總額 38,049,000 港元(附註 7)(包括貨幣掉期之公平值收益 2,994,000 港元及解除有關貨幣掉期一定息優先票據之對沖儲備 35,055,000 港元)已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

25. 計息銀行貸款

	二零一九年		二零一八年	
	實際利率 (%)	千港元	實際利率 (%)	千港元
銀行貸款：				
流動：				
無抵押	6.81	2,014	—	—
已抵押	4.75-6.14	431,522	5.23-6.47	200,669
		433,536		200,669
非流動：				
無抵押	5.28-6.81	1,197,335	6.81	237,290
已抵押	4.75-6.14	4,356,815	4.75-6.47	3,335,174
		5,554,150		3,572,464
		5,987,686		3,773,133
到期情況：				
一年內		433,536		200,669
第二年		2,966,309		455,800
第三年至第五年(包括首尾兩年)		1,447,812		2,922,540
五年以上		1,140,029		194,124
		5,987,686		3,773,133

於二零一六年三月十八日，本公司(i)作為借款人與(其中包括)名列其中作為貸款人之銀行訂立離岸融資協議，內容有關2,650,000,000港元之融資(「離岸融資」)；及(ii)作為擔保人與(其中包括)本公司若干附屬公司(作為借款人)及名列其中作為貸款人之銀行訂立境內融資協議，內容有關約相等於936,000,000港元之融資(「境內融資」)。於二零一九年七月三十一日，離岸融資及境內融資中分別有2,160,000,000港元(二零一八年：1,080,000,000港元)及852,865,000港元(二零一八年：878,001,000港元)尚未償還。

25. 計息銀行貸款(續)

本集團於報告期末之銀行貸款由下列各項作抵押：

- (a) 賬面值合共 428,716,000 港元(二零一八年：464,731,000 港元)之本集團若干酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)之按揭(附註 13)；
- (b) 本集團概無在建工程之按揭(二零一八年：904,150,000 港元)(附註 13)；
- (c) 賬面值合共 1,085,322,000 港元(二零一八年：1,366,725,000 港元)之本集團若干發展中物業之按揭(附註 14)；
- (d) 賬面值合共 10,890,290,000 港元(二零一八年：11,575,170,000 港元)之本集團若干投資物業之按揭(附註 15)；
- (e) 賬面值合共 972,957,000 港元(二零一八年：650,709,000 港元)之本集團定期存款及銀行結餘之押記(附註 20)；及
- (f) 就本公司若干附屬公司全部股權作出之押記。

根據日期為二零一三年三月二十八日之相互債權人協議(經不時修訂、重列及補充)(「**相互債權人協議**」)，(i) 離岸融資之貸款人、(ii) 定息優先票據持有人及 (iii) 未來獲准享有同等權益之有擔保債務(如有)之持有人可基於同等基準享有一組抵押品之留置權。

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

26. 認沽期權負債及其他借款

於二零一八年十二月三十一日，業佳控股有限公司(「**業佳**」，一間由本公司及豐德麗控股有限公司(「**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，信達同意透過認購股份及／或出售股份形式投資於業佳兩間全資附屬公司，即和運有限公司(「**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**」)。該交易於二零一九年一月二十五日(「**完成日期**」)完成，而信達則成為和運及榮立 30% 股權之持有人。

於完成日期，業佳及信達進一步簽訂兩份股東協議，根據協議所載之購回條款，於六年投資期間內發生若干觸發事件後，業佳有履約責任向信達按相等於代價之總金額分別購回和運及榮立 30% 股權。因此，於二零一九年七月三十一日，金融負債約 35,752,000 美元(相等於約 279,720,000 港元)記錄為綜合財務狀況表之「應付賬款及應計費用」項下之認沽期權負債。

二零一九年七月三十一日

26. 認沽期權負債(續)

於完成日期，業佳及信達訂立兩份股東貸款協議，據此，信達已提供總金額為人民幣 36,000,000 元之美元等額(相等於約 41,440,000 港元)之免息初步股東貸款予和運及榮立。有關股東貸款須於(其中包括)兩份股東貸款協議滿第六週年當日或發生上述購回觸發事件時(以較早發生者為準)償還。於二零一九年七月三十一日，股東貸款已確認為其他借款及記入綜合財務狀況表之流動負債。

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

27. 來自一前主要股東墊款

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

28. 來自一同系附屬公司貸款

該同系附屬公司為本公司一間附屬公司之非控制性股東。該等貸款均為無抵押及免息。於二零一九年七月三十一日，貸款須按要求償還。於二零一八年七月三十一日，該同系附屬公司同意，不會於報告期末起計一年內要求該附屬公司償還貸款。

29. 有擔保票據

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

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

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

有擔保票據乃為定息優先票據(其已於二零一八年四月二十五日到期)進行再融資及為一般企業用途而發行。扣減發行開支後，有擔保票據之所得款項淨額約為 2,712,758,000 港元。

於本年度概無購回有擔保票據(二零一八年：無)。

29. 有擔保票據(續)

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

於綜合財務狀況表內確認之有擔保票據計算如下：

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於八月一日之賬面值		2,725,518	—
新發行有擔保票據		—	2,737,000
發行開支		—	(24,242)
有擔保票據交易費用攤銷	6	4,440	2,260
匯兌調整		(9,101)	10,500
於七月三十一日之賬面值		2,720,857	2,725,518

有擔保票據之實際年利率為 5.86%。

本公司已就有擔保票據與金融機構訂立貨幣掉期——有擔保票據(定義見附註 24)，有效地把有擔保票據轉換為以港元計值之定息債務。經計及貨幣掉期——有擔保票據，有擔保票據之實際年利率為 5.58%。有關貨幣掉期——有擔保票據之詳情載於財務報表附註 24。

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

30. 遞延稅項

本年度遞延稅項負債之變動如下：

	超出相關折舊 之折舊免稅額 及開發成本 千港元	收購附屬公司 而產生之 公平值調整 千港元	物業重估 千港元	預提稅 千港元	可用於抵銷未來 應課稅溢利之 虧損 千港元	其他 暫時差額 千港元	總計 千港元
於二零一七年八月一日	543,105	104,529	1,948,517	111,851	(5,895)	1,925	2,704,032
本年度於收益表扣除/(計入)之 遞延稅項(附註10(a))	59,381	—	215,009	12,993	(11,944)	(1,992)	273,447
匯兌調整	(6,903)	(815)	(24,688)	—	574	67	(31,765)
於二零一八年七月三十一日及 二零一八年八月一日	595,583	103,714	2,138,838	124,844	(17,265)	—	2,945,714
本年度於收益表扣除/(計入)之 遞延稅項(附註10(a))	52,503	—	158,702	(10,959)	15,730	(206)	215,770
本年度已動用之遞延稅項	—	—	—	(20,927)	—	—	(20,927)
匯兌調整	(8,502)	(1,375)	(30,272)	—	68	(1)	(40,082)
於二零一九年七月三十一日	639,584	102,339	2,267,268	92,958	(1,467)	(207)	3,100,475

於二零一九年七月三十一日，本集團於中國內地產生之將於一至五年內到期之稅項虧損202,151,000港元(二零一八年：167,452,000港元)可用於抵銷產生該等虧損之各公司之未來應課稅溢利。考慮到可能未必有應課稅溢利可供該等稅項虧損予以抵銷，故有關該等虧損之遞延稅項資產並未予以確認。

根據中國企業所得稅法，中國內地成立之外商投資企業向外國投資者宣派之股息須繳納10%之預提稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日之後產生之盈利。若中國內地和外國投資者之司法權區已達成稅收協議，則可能採用較低之預提稅稅率。就本集團而言，適用稅率為5%或10%(二零一八年：10%)。因此，本集團須對該等在中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利所分派之股息作預提稅撥備。

31. 股本

股份

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
法定： 400,000,000 股每股面值 5.0 港元之普通股 (二零一八年：400,000,000 股每股面值 5.0 港元之普通股)	2,000,000	2,000,000
已發行及繳足： 327,386,965 股每股面值 5.0 港元之普通股 (二零一八年：327,044,134 股每股面值 5.0 港元之普通股)	1,636,935	1,635,221

本公司法定及已發行股本於年內之變動如下：

	法定 股份數目	已發行 股份數目	已發行 股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零一七年八月一日	20,000,000,000	16,285,086,736	1,628,509	4,075,257	5,703,766
股份合併**	(19,600,000,000)	(15,959,385,002)	—	—	—
行使購股權時發行股份*	—	220,000	1,100	2,033	3,133
代替現金股息 所發行之股份(附註11)	—	1,122,400	5,612	8,521	14,133
於二零一八年七月三十一日及 二零一八年八月一日	400,000,000	327,044,134	1,635,221	4,085,811	5,721,032
代替現金股息 所發行之股份(附註11)	—	342,831	1,714	1,511	3,225
於二零一九年七月三十一日	400,000,000	327,386,965	1,636,935	4,087,322	5,724,257

* 截至二零一八年七月三十一日止年度，本公司購股權計劃項下獲行使之購股權涉及每股面值 5.0 港元之 220,000 股普通股乃按每股 11.40 港元之行使價予以發行及收取總現金代價 2,508,000 港元。購股權儲備 625,000 港元已回撥至股份溢價賬。

** 本公司股東於二零一七年八月十四日舉行之股東特別大會上批准，按每五十股本公司股本中每股面值 0.10 港元之已發行及尚未發行普通股合併為一股本公司股本中每股面值 5.0 港元之普通股，並自二零一七年八月十五日起生效(「股份合併」)。鑑於股份合併，法定普通股數目由 20,000,000,000 股(每股面值 0.10 港元)調整至 400,000,000 股(每股面值 5.0 港元)，而已發行及繳足之普通股數目則由 16,285,086,736 股(每股面值 0.10 港元)調整至 325,701,734 股(每股面值 5.0 港元)。

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

二零一九年七月三十一日

31. 股本(續)

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註32內。

32. 購股權計劃

二零零三年購股權計劃

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

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

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

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

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

購股權並無賦予持有人享有股息或於本公司之股東大會上投票之權利。

32. 購股權計劃(續)

二零一二年購股權計劃

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

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

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

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

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

購股權並無賦予持有人享有股息或於本公司之股東大會上投票之權利。

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

32. 購股權計劃(續)

年內，二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃項下之購股權變動如下：

	二零一九年		二零一八年	
	購股權涉及 之相關股份 數目	每股 加權平均 行使價* 港元	購股權涉及 之相關股份 數目	每股 加權平均 行使價* 港元
於八月一日尚未行使	10,234,117	10.924	10,064,117	10.821
於年內已授出	580,000	10.180	450,000	13.520
於年內已行使	—	—	(220,000)	11.400
於年內已失效	—	—	(60,000)	11.400
於七月三十一日尚未行使及可予行使	10,814,117	10.884	10,234,117	10.924

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

於二零一七年八月一日尚未行使購股權涉及之相關股份數目及每股相關加權平均行使價，均已調整以反映股份合併之影響(定義見附註31)。

除授出涉及580,000股相關股份之購股權，年內概無購股權根據二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃之條款經已授出、行使、失效或註銷。

年內，於緊接授出購股權日期前，本公司股份之收市價為10.12港元。

年內授出之購股權之公平值約為2,322,000港元(每股4.0033港元)(二零一八年：2,441,000港元(每股5.4236港元))，其中已於截至二零一九年七月三十一日止年度確認撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本前後之購股權支出分別約2,322,000港元(二零一八年：2,441,000港元)(附註7)及743,000港元(二零一八年：806,000港元)。

32. 購股權計劃(續)

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

授出日期	二零一九年 一月二十二日	二零一八年 一月十九日
於授出日期之股份收市價(每股港元)	10.18	13.52
行使價(每股港元)	10.18	13.52
購股權年期(年)	10	10
無風險利率(%)	2.0202	2.0181
股息率(%)	2.0202	1.5129
預期波幅(%)	46.8070	47.6430
過往波幅(%)	46.8070	47.6430
失效率(%)	2.5329	2.7848

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

於二零一九年七月三十一日，購股權涉及之合共10,814,117股相關股份尚未發行，其中與根據二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃授出之購股權有關之相關股份數目分別為1,009,591股及9,804,526股，分別佔本公司於該日已發行股份之約0.3%及3.0%。

33. 儲備

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

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

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

34. 綜合現金流量表附註

本年度融資活動產生之負債變動如下：

二零一九年

	應付利息、 銀行融資費用		來自 一同系附屬		其他借款	有擔保票據	認沽 期權負債 [#]
	銀行貸款	及直接成本 [#]	公司貸款	來自一合營 公司貸款			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一八年八月一日	3,773,133	35,106	248,509	644,698	—	2,725,518	—
融資現金流量之變動	2,218,912	(425,089)	69,673	(633,081)	41,560	—	280,532
融資成本	26,086	420,568	—	—	—	4,440	—
外匯變動	(30,445)	(330)	(1,923)	(11,617)	(120)	(9,101)	(812)
於二零一九年 七月三十一日	5,987,686	30,255	316,259	—	41,440	2,720,857	279,720

二零一八年

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

[#] 該等金額計入應付賬款及應計費用。

35. 或然負債

本集團已就若干銀行授予本集團所開發物業單位之若干最終買家之按揭貸款融資而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等最終買家不償還按揭貸款，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約最終買家結欠之應計利息。隨著最終買家償還銀行授出之按揭貸款，本集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時及／或最終買家全數償還按揭貸款時該責任亦會取消。於二零一九年七月三十一日，就該等擔保而言，本集團之或然負債約為566,825,000港元(二零一八年：520,342,000港元)。

36. 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排按最長二十年(二零一八年：二十年)之租期出租其若干物業。租約條款一般規定租戶須支付保證金。

於二零一九年七月三十一日，本集團根據下列期間屆滿之不可撤銷經營租約應收之未來最低租金總額如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	499,624	499,677
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,038,455	969,516
五年後	216,796	172,091
	1,754,875	1,641,284

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

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

36. 經營租約安排(續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租賃若干辦公室物業，租期最長為三年(二零一八年：三年)。

於二零一九年七月三十一日，本集團根據下列期間屆滿之不可撤銷經營租約應付之未來最低租金總額如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	5,787	2,441
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,046	1,057
	9,833	3,498

37. 承擔

除上文附註 36(b) 所詳述之經營租約承擔外，於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已簽約但未作撥備： 工程、開發及動遷成本	1,288,365	2,060,785

38. 資產抵押

以本集團若干資產作抵押之本集團銀行貸款之詳情載於財務報表附註 25。

39. 有關連人士交易

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

(a) 有關連人士交易

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
麗新製衣及其附屬公司 (不包括豐德麗及其附屬公司)：			
已付或應付租金及管理費開支	(i)	2,736	2,694
已收或應收租金及管理費收入	(ii)	369	67
已收稅務賠償保證	(iii)	—	92,695
按成本基準分佔自該等公司分配之企業工資		24,007	23,303
按成本基準分佔自該等公司分配之行政費用		5,681	3,124
按成本基準分佔該等公司獲分配之企業工資		3,596	3,055
按成本基準分佔該等公司獲分配之行政費用		1,094	442

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

39. 有關連人士交易(續)

(a) 有關連人士交易(續)

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
豐德麗及其附屬公司(不包括本集團)：			
已收或應收租金及管理費收入	(iv)	8,098	8,759
已收墊付貸款	(v)	117,860	66,720
貸款還款	(v)	48,187	37,000
按成本基準分佔自該等公司分配之企業工資		2,322	2,225
按成本基準分佔自該等公司分配之行政費用		35	138
按成本基準分佔該等公司獲分配之企業工資		1,005	962
按成本基準分佔該等公司獲分配之行政費用		279	98
凱德置地有限公司之一間附屬公司：			
已付或應付管理及其他服務費	(vi)	9,039	9,432
本集團之合營公司：			
已收墊付貸款	(vii)	462,834	—
已償還墊付貸款	(vii)	1,095,915	207,929
還款／(墊款)	(vii)	216,905	(32,544)
已付或應付利息開支	(vii)	7,125	28,189
已收股息	(viii)	1,603,755	—
本集團之一間聯營公司：			
墊款	(ix)	—	5,482

39. 有關連人士交易(續)

(a) 有關連人士交易(續)

附註：

- (i) 有關連公司為麗新發展及麗新發展之一間附屬公司(均為麗新製衣之附屬公司(自二零一八年八月八日起麗新製衣為本公司之最終控股公司))。截至二零一八年七月三十一日止年度內，豐德麗(本公司當時之最終控股公司)為麗新發展之聯繫人，因此，本公司亦為麗新發展之聯繫人。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (ii) 有關連公司為麗新發展之一間附屬公司。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (iii) 有關連公司為麗新發展，有關本交易之進一步詳情載於財務報表附註 10(b)。
- (iv) 有關連公司為豐德麗(本公司之中間控股公司)之附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (v) 有關連公司為豐德麗之一間附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。貸款之條款載於財務報表附註 28。
- (vi) 有關連公司為凱德置地有限公司之一間附屬公司，而本公司為凱德置地有限公司之聯營公司。有關連公司就本集團之酒店式服務公寓業務提供管理及其他服務。管理及其他服務費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (vii) 有關連公司為本集團之合營公司廣州麗運及香港麗運。計息及免息貸款之條款乃按本集團與該等有關連公司訂立之協議釐定，其載於財務報表附註 17。
有關其他墊款之條款載列於財務報表附註 17。
- (viii) 有關連公司為本集團之合營公司香港麗運。截至二零一九年七月三十一日止年度內，本集團自有有關連公司收取股息 1,603,755,000 港元(附註 17)。
- (ix) 有關連人士為本集團之聯營公司。有關墊款之條款載列於財務報表附註 18。

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

(b) 與有關連人士之未償還結餘

來自合營公司貸款、來自本公司一前主要股東墊款及來自一同系附屬公司貸款之詳情分別載於財務報表附註 17、27 及 28。

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

39. 有關連人士交易(續)

(c) 有關連人士提供之擔保

本公司於本年度之中間控股公司豐德麗就本公司若干附屬公司所獲授合共最多為3,547,197,000港元(二零一八年：3,392,052,000港元)之若干銀行貸款融資之20%(即豐德麗於相關借款人之股權，經本公司間接持有之部份除外)未償還結餘提供擔保。

(d) 本集團主要管理人員酬金

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
短期僱員福利	26,607	26,121
退休金計劃供款	129	129
總計	26,736	26,250

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

40. 按類別劃分之金融工具

金融資產

除衍生金融工具分類為「透過損益按公平值入賬之金融資產」外，本集團於二零一九年七月三十一日之金融資產獲分類為按攤銷成本入賬之金融資產(二零一八年：貸款及應收款項)。

金融負債

於二零一九年及二零一八年七月三十一日，本集團之金融負債獲分類為按攤銷成本入賬之金融負債。

41. 金融工具之公平值及公平值等級

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

	賬面值		公平值	
	二零一九年 七月三十一日 千港元	二零一八年 七月三十一日 千港元	二零一九年 七月三十一日 千港元	二零一八年 七月三十一日 千港元
金融資產				
衍生金融工具	20,581	2,531	20,581	2,531
金融負債				
有擔保票據	2,720,857	2,725,518	2,667,667	2,580,772

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

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

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

除上述金融資產及負債外，於二零一九年七月三十一日及二零一八年七月三十一日，本集團按攤銷成本入賬之金融工具之賬面值與其公平值並無重大差異。

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

41. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

估值金融工具時採用之重大不可觀察輸入值概述如下：

二零一九年

估值方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值之價值	附註
衍生金融工具—貨幣掉期 採用掉期之 折現現金流量法	預期違約風險—對手方	1,580,000港元至19,870,000港元	1
	預期違約風險—本公司	3,450,000港元至20,960,000港元	2
	信用利差—對手方	9.07基點至106.44基點	3
	信用利差—本公司	302.23基點至517.02基點	4
	違約損失率—對手方不履約風險	80%	5
	違約損失率—本身信貸風險	60%	6

二零一八年

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

附註：

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

41. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

公平值等級

下表闡述本集團金融工具之公平值計量等級：

按公平值計量之資產

於二零一九年七月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	活躍市場 之報價 (級別一) 千港元	重大可觀察 輸入值 (級別二) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (級別三) 千港元	
衍生金融工具	—	—	20,581	20,581

於二零一八年七月三十一日

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

除上文所披露者外，本集團於二零一九年七月三十一日及二零一八年七月三十一日並無任何按公平值計量之金融資產或負債。

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，金融資產及金融負債於級別一至級別二之間並無公平值計量轉撥，級別三亦無轉入或轉出。貨幣掉期引致之金融資產變動披露於財務報表附註24。

已披露公平值之負債

本集團已披露公平值之金融負債包括有擔保票據，其公平值乃按市場報價釐定，並分類為級別一。

42. 財務風險管理目標與政策

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

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

源自本集團金融工具之主要風險有外匯風險、利率風險、流動資金風險及信貸風險。本公司管理層定期會面，以分析及制定措施管理本集團所面對之上述風險。本集團一般採取相對保守的風險管理策略。截至二零一三年七月三十一日止年度內，本集團訂立貨幣掉期協議以管理本集團定息優先票據所產生之外匯風險，有關票據於二零一八年四月二十五日到期(詳情見財務報表附註24)。截至二零一八年七月三十一日止年度，本集團已與金融機構訂立貨幣掉期協議(該協議將於二零二三年到期)，而有擔保票據已有效地轉換為以港元計值之債務。本集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。

政策概述如下：

(a) 外匯風險

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

截至二零一八年七月三十一日止年度內，本集團就定息優先票據進行貨幣掉期，以降低財務報表附註24所詳述之外匯風險。本集團之政策乃就對沖衍生工具之年期與對沖項目之年期協商配對，以盡量取得最大之對沖成效。本集團將會一直觀察經濟情況及其外匯風險狀況，日後如有必要，會考慮採取其他適當之對沖措施。

42. 財務風險管理目標與政策(續)

(a) 外匯風險(續)

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

	匯率變動	對稅後溢利 之影響 千港元	對權益 之影響* 千港元
二零一九年			
倘美元/港元兌人民幣貶值	5%	7,230	3,266
倘美元/港元兌人民幣升值	5%	(6,661)	(3,077)
二零一八年			
倘美元/港元兌人民幣貶值	5%	7,839	3,070
倘美元/港元兌人民幣升值	5%	(7,127)	(2,823)

* 不包括非控制性權益應佔之金額

(b) 利率風險

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

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

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

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

42. 財務風險管理目標與政策(續)

(b) 利率風險(續)

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

	利率變動	對稅後溢利 之影響 千港元	對權益 之影響* 千港元
二零一九年			
	+0.25%	(6,836)	(6,836)
	-0.25%	6,836	6,836
二零一八年			
	+0.25%	(4,744)	(4,744)
	-0.25%	4,744	4,744

* 不包括非控制性權益應佔之金額

(c) 流動資金風險

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

42. 財務風險管理目標與政策(續)

(c) 流動資金風險(續)

於報告期末，基於已訂約但未經折現付款之金融負債到期情況如下：

	少於一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
二零一九年				
應付賬款及應計費用	1,974,235	—	—	1,974,235
已收按金	211,190	149,213	—	360,403
計息銀行貸款	774,927	5,297,406	1,285,665	7,357,998
其他借款	41,440	—	—	41,440
來自一前主要股東墊款	—	53,006	—	53,006
來自一同系附屬公司貸款	316,259	—	—	316,259
有擔保票據	154,720	3,119,793	—	3,274,513
衍生金融工具流入	(154,720)	(3,119,793)	—	(3,274,513)
衍生金融工具流出	147,043	3,100,694	—	3,247,737
	3,465,094	8,600,319	1,285,665	13,351,078
二零一八年				
應付賬款及應計費用	1,321,567	—	—	1,321,567
已收按金	50,472	144,235	—	194,707
計息銀行貸款	193,311	4,036,345	220,207	4,449,863
來自一合營公司貸款	238,444	429,708	—	668,152
來自一前主要股東墊款	—	53,719	—	53,719
來自一同系附屬公司貸款	—	248,509	—	248,509
有擔保票據	155,234	3,285,394	—	3,440,628
衍生金融工具流入	(155,234)	(3,285,394)	—	(3,440,628)
衍生金融工具流出	147,043	3,247,737	—	3,394,780
	1,950,837	8,160,253	220,207	10,331,297

本集團亦透過授出財務擔保而承受流動資金風險，其進一步詳情於財務報表附註35中披露。擔保可被要求履行之最早期間少於十二個月。

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

42. 財務風險管理目標與政策(續)

(d) 信貸風險

如財務報表附註19所述，本集團就不同業務營運訂有不同信貸政策。此外，本集團持續監察應收款項結餘，本集團所面臨之壞賬風險並不重大。

於二零一九年七月三十一日之最高風險及年結階段

下表載列基於本集團信貸政策之信貸質素及最高信貸風險，主要基於逾期資料(除非其他資料可在毋須付出不必要成本或努力之情況下獲得)，及於二零一九年七月三十一日之年結階段分類。所呈列的金額指金融資產總賬面值。

	12個月預期 信貸虧損 第1階段 千港元	全期預期 信貸虧損 簡化方法 千港元	千港元
應收貿易賬款*	—	110,982	110,982
其他應收賬款及按金**	51,326	—	51,326
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	1,173,775	—	1,173,775
現金及現金等值項目	1,923,484	—	1,923,484
	3,148,585	110,982	3,259,567

* 本集團為應收貿易賬款的減值應用簡化方法之資料於財務報表附註19披露。

** 由於並無逾期，亦無資料顯示金融資產之信貸風險自初步確認以來大幅增加，故其他應收賬款及按金之信貸質素被視為「正常」。

於二零一八年七月三十一日之最高風險

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

來自本集團其他金融資產(包括已抵押及受限制定期存款及銀行結餘以及現金及現金等值項目)之信貸風險，是由於交易對手違約所產生，最高損失相等於該等工具之賬面值。

42. 財務風險管理目標與政策(續)

(e) 資本管理

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

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

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

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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
計息銀行貸款	5,987,686	3,773,133
來自一前主要股東墊款	53,006	53,719
有擔保票據	2,720,857	2,725,518
來自一同系附屬公司貸款	316,259	248,509
來自一合營公司貸款	—	644,698
其他借款	41,440	—
減：		
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	(1,173,775)	(1,073,642)
現金及現金等值項目	(1,923,484)	(1,364,285)
淨負債	6,021,989	5,007,650
本公司擁有人應佔資產淨值	15,834,007	15,502,867
資本負債比率	38%	32%

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

43. 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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	12,988,245	10,256,451
流動資產		
按金及預付款項	2,409	6,672
已抵押銀行結餘	216,139	30,362
現金及現金等值項目	188,659	64,286
流動資產總值	407,207	101,320
流動負債		
應付賬款及應計費用	10,682	8,163
已抵押計息銀行貸款	297,047	148,110
流動負債總值	307,729	156,273
流動資產／(負債)淨值	99,478	(54,953)
資產總值減流動負債	13,087,723	10,201,498
非流動負債		
應付附屬公司款項	4,730,404	2,720,662
已抵押計息銀行貸款	1,842,091	898,511
非流動負債總值	6,572,495	3,619,173
	6,515,228	6,582,325
權益		
已發行股本	1,636,935	1,635,221
儲備(附註)	4,878,293	4,947,104
	6,515,228	6,582,325

43. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	附註	股份 溢價賬 千港元	購股權 儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	對沖儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一七年八月一日		4,075,257	27,883	(9,558)	8,169	860,720	4,962,471
本年度溢利		—	—	—	—	45,616	45,616
行使購股權時發行股份	31	2,033	(625)	—	—	—	1,408
以權益支付之購股權安排	32	—	2,441	—	—	—	2,441
購股權失效時解除儲備		—	(170)	—	—	170	—
代替現金股息所發行之股份	31	8,521	—	—	—	(14,133)	(5,612)
現金流量對沖之收益淨額	24	—	—	—	26,886	—	26,886
貨幣掉期到期時解除儲備	24	—	—	—	(35,055)	—	(35,055)
已付二零一七年末期股息	11	—	—	—	—	(51,051)	(51,051)
於二零一八年七月三十一日及 二零一八年八月一日		4,085,811	29,529	(9,558)	—	841,322	4,947,104
本年度虧損		—	—	—	—	(7,235)	(7,235)
以權益支付之購股權安排	32	—	2,322	—	—	—	2,322
代替現金股息所發行之股份	31	1,511	—	—	—	(3,225)	(1,714)
已付二零一八年末期股息	11	—	—	—	—	(62,184)	(62,184)
於二零一九年七月三十一日		4,087,322	31,851	(9,558)	—	768,678	4,878,293

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

44. 本公司主要附屬公司之詳情

本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
麗敬有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資
東方動力有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
永徽有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
先耀有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
正輝發展有限公司	香港	19,999,999港元	—	100	投資控股
振皓有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
振高集團有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
Goldthorpe Limited *	英屬處女群島／ 香港	1美元	—	100	投資控股
Good Strategy Limited	英屬處女群島／ 中國內地	1美元	—	100	物業投資
麗顯有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
麗浣有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
廣州振皓地產置業 有限公司@*	中國／ 中國內地	22,830,000美元#	—	100	物業投資
廣州振高地產置業 有限公司@*	中國／ 中國內地	17,080,000美元#	—	100	物業發展
廣州麗興房地產開發 有限公司μ*	中國／ 中國內地	280,000,000港元#	—	100	物業發展及投資
廣州廣鵬房產發展 有限公司(「廣州廣鵬」)μ*	中國／ 中國內地	79,600,000美元#	—	100	物業發展及投資

44. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下(續)：

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州宏輝房產開發 有限公司 ^{u*}	中國／ 中國內地	人民幣 79,733,004 元 ^{##}	—	100	物業發展及投資
廣州捷麗置業 有限公司 ^{@*}	中國／ 中國內地	168,000,000 港元 ^{##}	—	100	物業投資
漢基百樂發展有限公司	香港	10,000 港元	—	100	投資控股
帝怡投資有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
麗峯投資有限公司	香港	20 港元	100	—	投資控股
萬利興業有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
麗鵬有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
寶蒼有限公司	香港	1 港元	—	80	投資控股
業佳控股有限公司(附註)	英屬處女群島／ 香港	100 美元	—	80	投資控股
上海漢基房地產發展 有限公司 [@]	中國／ 中國內地	47,600,000 美元 ^{##}	—	100	物業投資
上海香港廣場物業管理 有限公司 ^{@*}	中國／ 中國內地	150,000 美元 ^{##}	—	100	物業管理
上海滬欣房地產發展 有限公司 [@]	中國／ 中國內地	40,000,000 美元 ^{##}	—	100	物業發展及投資
上海麗興房地產 有限公司 ^{@*}	中國／ 中國內地	36,000,000 美元 ^{##}	—	100	物業投資
上海偉怡房地產發展 有限公司 ^{**}	中國／ 中國內地	10,000,000 美元 ^{##}	70	25	物業發展及投資

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

44. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下(續)：

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海閘北廣場房地產發展 有限公司 [®]	中國／ 中國內地	79,800,000美元 ^{##}	—	100	物業投資
新鴻投資有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
偉度發展有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
永輝基業有限公司	香港	1港元	—	80	投資控股
永蒼有限公司	香港	1港元	—	80	投資控股
中山市寶麗房地產發展 有限公司(「中山寶麗」) ^{®*}	中國／ 中國內地	960,000,000港元 ^{##}	—	100	物業發展及投資
廣州高樂物業管理有限公司 ^{®*}	中國／ 中國內地	人民幣 1,100,000元 ^{##}	—	100	物業管理
上海麗港物業管理有限公司 ^{®*}	中國／ 中國內地	人民幣 500,000元 ^{##}	—	100	物業管理
上海麗星房地產發展 有限公司 ^{®*}	中國／ 中國內地	人民幣 630,000,000元 ^{##}	—	100	物業發展
中山高樂物業管理有限公司 ^{®*}	中國／ 中國內地	人民幣 500,000元 ^{##}	—	100	物業管理
珠海橫琴麗新文創天地 有限公司(「麗新文創」) ^{®*}	中國／ 中國內地	人民幣 1,900,000,000元 ^{##}	—	80	物業發展及投資
珠海橫琴創新方娛樂 有限公司 ^{®*}	中國／ 中國內地	人民幣 500,000,000元 ^{##}	—	80	發展、經營及投資文化、 休閒娛樂及相關設施

44. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下(續)：

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行普通股 股本面值／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
珠海橫琴創新方文化創意 有限公司 ^{②*}	中國／ 中國內地	人民幣 52,000,000 元 ^{##}	—	80	發展、經營及投資文化、 休閒娛樂及相關設施
珠海橫琴創新方發展 有限公司(「創新方發展」) ^{②*}	中國／ 中國內地	人民幣 2,500,000,000 元 ^{##}	—	100	物業發展及投資

* 法定財務報表並非由香港安永會計師事務所或安永會計師事務所全球網絡之任何其他成員公司審核之附屬公司

^② 根據中國法例註冊成為合作經營企業

[#] 根據中國法例註冊成為中外合資企業

^{##} 該等附屬公司之註冊資本已悉數繳足，惟廣州廣鵬、麗新文創、創新方發展及中山寶麗分別約 13,247,000 美元(相等於約 103,645,000 港元)、人民幣 636,000,000 元(相等於約 721,825,000 港元)、人民幣 1,581,610,000 元(相等於約 1,795,040,000 港元)及 27,600,000 港元之股本於二零一九年七月三十一日仍未繳付。於二零一九年七月三十一日後，麗新文創及中山寶麗之註冊資本分別為人民幣 22,400,000 元(相等於約 25,423,000 港元)及 27,600,000 港元已獲繳清。

^③ 根據中國法例註冊成為全外資企業

^④ 根據中國法例註冊成為內資企業

上表列出董事認為對本年度業績有重要影響或構成本集團之資產淨值重大部份之本公司附屬公司。董事認為載列其他附屬公司之詳情會導致篇幅過於冗長。

附註：

本公司透過其全資附屬公司持有業佳控股有限公司及其附屬公司(合稱為「業佳集團」)之 80% 股權。

非控制性權益(其持有業佳集團之 20% 股權)對本集團而言屬重大。截至二零一九年七月三十一日止年度，業佳集團分配至非控制性權益之溢利為 69,137,000 港元(二零一八年：110,192,000 港元)，而業佳集團於二零一九年七月三十一日之累計非控制性權益為 271,925,000 港元(二零一八年：211,617,000 港元)。

財務報表附註

二零一九年七月三十一日

44. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下(續)：

附註(續)：

下表列示業佳集團之財務資料概要。所披露金額並未扣除任何公司間之抵銷：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動資產	1,601,783	1,287,403
非流動資產	6,299,686	4,021,979
資產總值	7,901,469	5,309,382
流動負債	(3,626,803)	(1,062,825)
非流動負債	(2,915,070)	(3,188,497)
負債總值	(6,541,873)	(4,251,322)
資產淨值	1,359,596	1,058,060
營業額	121,865	—
投資物業公平值增值	506,543	751,047
本年度溢利	345,683	550,960
扣除稅項後之其他全面開支	(44,145)	(54,275)
本年度全面收益總額	301,538	496,685
已付非控制性權益之股息	—	—
經營活動所使用之現金流量淨額	(489,036)	(329,674)
投資活動所使用之現金流量淨額	(823,054)	(744,305)
融資活動所產生之現金流量	1,509,055	815,741
現金流入／(流出)淨額	196,965	(258,238)

45. 財務報表之批准

董事會已於二零一九年十月二十二日批准及授權刊發本財務報表。

股東週年大會通告

茲通告麗豐控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年十二月二十日(星期五)上午九時正假座香港香港仔黃竹坑道180號香港海洋公園萬豪酒店B層宴會廳1號舉行股東(「股東」)週年大會(「股東週年大會」)，藉以處理下列事項：

1. 省覽及接納截至二零一九年七月三十一日止年度(「本年度」)本公司之經審核財務報表及董事會報告書與獨立核數師報告書；
2. 宣派附有以股代息選擇權之末期股息；
3. 推選本公司一名卸任董事(「董事」)及重選另外五名董事，並授權董事會(「董事會」)釐定董事酬金；
4. 續聘香港執業會計師安永會計師事務所(「安永」)出任本公司之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金；及
5. 考慮並酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

(A) 「動議：

- (a) 在本決議案(b)段之限制下，一般及無條件批准本公司董事(「董事」)於有關期間(定義見下文)內行使本公司一切權力，在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或本公司股份可能於香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所根據股份回購守則認可之任何其他證券交易所上市之交易所，購回本公司股份，惟須遵照一切適用法律及經不時修訂之聯交所證券上市規則或任何其他證券交易所之規定及受其限制；
- (b) 根據本決議案(a)段之批准而購回之股份面值總額，不得超過本公司於本決議案日期已發行股本面值總額之10%，而上文之批准須以此數額為限；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」指本決議案通過當日至下列最早者之期間：
 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改根據本決議案所授予之權力時；或
 - (iii) 法例或本公司經修訂及經重列之組織章程細則規定本公司舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時。」

股東週年大會通告

(B) 「動議：

- (a) 在本決議案(c)段之限制下，一般及無條件批准本公司董事(「董事」)於有關期間(定義見下文)行使本公司之一切權力，以發行、配發及處理本公司之額外股份，並批准董事作出或授予將須或可能須行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括附有權利認購或可交換或可兌換本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)；
- (b) 本決議案(a)段之批准將授權董事於有關期間作出或授予將須或可能須於有關期間結束後行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括附有權利認購或可交換或可兌換本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)；
- (c) 董事根據本決議案(a)段之批准所配發或有條件或無條件同意配發(不論是否根據購股權或以其他形式配發)及發行之股本面值總額，不得超過本公司於本決議案日期已發行股本面值總額之20%，惟不包括：
- (i) 供股(定義見下文)；或
 - (ii) 根據任何購股權(包括附有權利認購或可交換或可兌換本公司股份之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)之條款行使認購權、交換權或換股權而發行之本公司股份；或
 - (iii) 根據本公司經修訂及經重列之組織章程細則而不時發行以股代息之本公司股份；或
 - (iv) 根據任何獎勵或購股權計劃或類似安排授予或發行予根據該計劃或本公司股份之安排或購買本公司股份之權利之合資格參與者而發行之本公司股份，

而上文之批准須以此數額為限；及

- (d) 就本決議案而言，

「有關期間」指本決議案通過當日至下列最早者之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 本公司股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改根據本決議案所授予之權力時；或
- (iii) 法例或本公司經修訂及經重列之組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；及

「供股」指董事於指定之期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊及／或香港股東名冊分冊之股份持有人，按彼等當日之持股比例提呈本公司之股份供股建議（惟董事可就零碎股權，或經考慮任何認可監管機構或任何證券交易所之法律之任何限制或責任或適用規定而認為必須或權宜取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排）。

- (C) 「動議在召開本大會通告第5(A)及第5(B)項普通決議案獲通過之限制下，擴大已授予本公司董事（「董事」）現已生效之行使本公司權力配發股份及作出或授出須行使該等權力之售股建議、協議及購股權之一般授權，加上相當於本公司在作出一般授權後根據董事行使本公司購回股份之權力而購回之本公司股本中之股份面值總額之數額（惟此數額不得超過本公司於本決議案日期已發行股本面值總額之10%）。」

承董事會命
麗豐控股有限公司
公司秘書
嚴麗華

香港，二零一九年十一月二十一日

註冊辦事處：
P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104
Cayman Islands

香港主要營業地點：
香港
九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告（「通告」）召開之股東週年大會或其續會（視乎情況而定）並於會上投票之股東，均有權委派一位（或，如彼持有兩股或以上本公司股本中每股面值5.00港元之股份（「股份」），可委派超過一位）受委代表出席大會，並根據本公司經修訂及經重列之組織章程細則（「組織章程細則」）於進行投票表決時代其投票。受委代表毋須為股東。
- (2) 代表委任表格，連同妥為簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東週年大會或其續會（視乎情況而定）指定舉行時間四十八小時前送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司（「登記處」），地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心五十四樓，方為有效，若未能依時交回有關文件，受委代表將被視為無效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。於此情況下，有關代表委任表格則被視為已撤銷論。

登記處之聯絡電話號碼為(852) 2980 1333。

股東週年大會通告

- (3) 如欲確定有權出席股東週年大會並於會上投票，股東須於二零一九年十二月十六日(星期一)下午四時三十分前將有關過戶文件及股票送交登記處之辦事處登記。
- (4) 倘為任何股份之聯名登記持有人，任何一位該等聯名持有人可就該等股份親自或委派代表出席股東週年大會或其續會(視乎情況而定)並於會上投票，猶如其為唯一有權投票之人士無異。然而，倘一位以上該等聯名持有人親自或委派代表出席股東週年大會或其續會(視乎情況而定)，則只有就該等股份於本公司股東名冊或香港股東名冊分冊(「股東名冊」)中排名首位之持有人，方有權就有關股份投票。
- (5) 董事會建議之擬派末期股息每股0.20港元須待股東於股東週年大會上批准後，方可作實。擬派末期股息之記錄日期為二零二零年一月三日(星期五)之營業時間結束時。為確定股東有權收取擬派之末期股息，本公司將於二零二零年一月二日(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，在該期內將不會辦理股份轉讓登記。為符合資格收取擬派之末期股息，各股東最遲須於二零一九年十二月三十一日(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交登記處辦理登記手續。
- (6) 有關本通告議程第3項，
- (i) 根據組織章程細則第99條，譚承蔭先生(於二零一九年八月十九日獲董事會委任為執行董事)將於股東週年大會上卸任，惟符合資格並願意應選連任；
- (ii) 根據組織章程細則第116條，林建康先生、鄭馨豪先生、羅臻毓先生、林秉軍先生及石禮謙先生將於股東週年大會上輪換卸任董事職務，惟符合資格並願意重選連任；及
- (iii) 根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.74條，上述董事之詳情載於本公司本年度之年報中「董事之履歷」一節。
- (7) 有關本通告議程第4項，董事會(與本公司審核委員會觀點一致)建議續聘安永為本公司截至二零二零年七月三十一日止年度(「二零二零年度」)之獨立核數師，惟須獲得股東於股東週年大會上批准。股東須注意，依慣例，獨立核數師於二零二零年度之酬金並不能於股東週年大會上釐定，此乃因為該酬金會參考獨立核數師於當年被要求而進行之核數及其他工作之範疇及深度而釐定。為使本公司能夠將有關獨立核數師之酬金金額列作二零二零年度之營運開支，本公司須獲得並已尋求股東於股東週年大會上批准授權董事會釐定獨立核數師於二零二零年度之酬金。
- (8) 一份載有關於普通決議案第5(A)至5(C)項之詳情通函將會連同本公司本年度之年報寄予股東。
- (9) 根據上市規則第13.39(4)條，就本通告所提呈之所有決議案所作之投票將以投票表決方式決定。
- (10) 倘若預料於股東週年大會當日上午七時正後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號即將生效，則股東週年大會將會順延，而本公司將於本公司及聯交所各自之網站登載補充通告，通知各股東有關押後召開股東週年大會之日期、時間及地點。

倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號於股東週年大會當日上午七時正或之前解除，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。