

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



麗新製衣

麗新製衣國際有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：191)

截至二零一八年七月三十一日止年度之 末期業績公佈

業績

麗新製衣國際有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八年七月三十一日止年度之綜合業績，連同去年比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一八年七月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
營業額	3	1,804,039	1,808,083
銷售成本		(737,332)	(753,822)
毛利		1,066,707	1,054,261
其他收入		199,061	83,398
銷售及市場推廣開支		(16,974)	(31,489)
行政開支		(458,635)	(377,418)
其他經營開支	4(b)	(321,657)	(301,323)
投資物業公平值增值淨額		2,715,257	1,467,213
稅項賠償保證撥備撥回	4(c)	305	142,451
經營業務溢利	4(a)	3,184,064	2,037,093
融資成本	5	(319,001)	(267,458)
應佔聯營公司之溢利及虧損		100,769	188,949
應佔合營公司之溢利及虧損		1,714,360	837,413
視作出售一間聯營公司之權益之虧損		-	(573,121)
收購一間聯營公司之額外權益之折讓		-	142,822
除稅前溢利		4,680,192	2,365,698
稅項	6	(57,567)	(83,500)
年度溢利		4,622,625	2,282,198
應佔：			
本公司擁有人		2,567,355	1,456,666
非控股權益		2,055,270	825,532
		4,622,625	2,282,198
本公司擁有人應佔每股盈利	8		
基本		6.686 港元	3.824 港元
攤薄		6.604 港元	3.785 港元

綜合全面收益表

截至二零一八年七月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年度溢利	<u>4,622,625</u>	<u>2,282,198</u>
其他全面收益		
其後期間重新分類至損益之其他全面收益／（開支）：		
可供出售財務資產之公平值變動	317,099	202,804
匯兌調整	(12,975)	9,692
應佔聯營公司其他全面開支	(48,010)	(54,877)
應佔一間合營公司其他全面（開支）／收益	<u>(1,282)</u>	<u>908</u>
	254,832	158,527
視作出售一間聯營公司之權益之儲備回撥	-	49,192
於業務合併後重新計量於一間合營公司之 現有權益之儲備回撥	<u>374</u>	<u>-</u>
年度其他全面收益	<u>255,206</u>	<u>207,719</u>
年度全面收益總額	<u><u>4,877,831</u></u>	<u><u>2,489,917</u></u>
應佔：		
本公司擁有人	2,698,449	1,583,555
非控股權益	<u>2,179,382</u>	<u>906,362</u>
	<u><u>4,877,831</u></u>	<u><u>2,489,917</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一八年七月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,554,164	4,322,054
預付土地租金		18,846	19,873
投資物業		21,460,590	19,245,714
待售發展中物業		1,008,281	1,646,938
商譽		235,778	5,161
無形資產		120,306	-
聯營公司權益		3,681,408	3,628,138
合營公司權益		7,272,859	7,224,183
可供出售財務資產		2,413,160	1,717,665
衍生金融工具		6,171	-
已付按金及其他應收款項		342,432	232,664
遞延稅項資產		34,534	-
貸款予關連公司		650,000	-
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款		95,797	86,892
非流動資產總值		<u>42,894,326</u>	<u>38,129,282</u>
流動資產			
待售發展中物業		1,049,331	-
待售落成物業		264,824	264,914
存貨		31,973	31,327
應收賬款、已付按金及其他應收款項	9	554,424	543,893
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款		351,634	314,152
現金及現金等值項目		4,098,043	3,176,636
		<u>6,350,229</u>	<u>4,330,922</u>
分類為待售之資產		1,476,533	-
流動資產總值		<u>7,826,762</u>	<u>4,330,922</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	10	2,244,429	477,301
應付稅項		132,868	127,541
有擔保票據		-	3,480,606
銀行貸款		1,200,279	171,582
流動負債總值		<u>3,577,576</u>	<u>4,257,030</u>
流動資產淨值		<u>4,249,186</u>	<u>73,892</u>
資產總值減流動負債		<u>47,143,512</u>	<u>38,203,174</u>
非流動負債			
銀行貸款		8,389,707	7,503,652
有擔保票據		3,118,594	-
其他貸款、應付票據及應付利息		395,630	384,293
遞延稅項負債		242,085	207,962
稅項賠償保證撥備		251,251	344,251
已收長期按金及其他應付款項		647,718	909,482
非流動負債總值		<u>13,044,985</u>	<u>9,349,640</u>
		<u>34,098,527</u>	<u>28,853,534</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		1,232,007	1,198,360
儲備		18,605,336	16,839,076
		<u>19,837,343</u>	<u>18,037,436</u>
非控股權益		14,261,184	10,816,098
		<u>34,098,527</u>	<u>28,853,534</u>

綜合財務報表附註

1. 編製基準

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

截至二零一八年七月三十一日止年度之年度業績之初步公佈中載有有關截至二零一八年七月三十一日及二零一七年七月三十一日止年度之財務資料雖不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報表，惟皆來自該等財務報表。根據《公司條例》第436條有關該等法定財務報表須予披露之進一步資料如下：

本公司已根據《公司條例》第662(3)條及附表6第3部份之規定，向公司註冊處處長遞交截至二零一七年七月三十一日止年度之財務報表，並將於適當時候呈交截至二零一八年七月三十一日止年度之財務報表。

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

2. 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納下列香港財務報告準則之修訂本。

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

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

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

3. 分類資料

分類收入及業績

下表呈列本集團可呈報分類之收入及業績：

	物業發展 及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分類收入：														
銷售予外界客戶	430	89,245	818,489	792,549	423,958	412,343	514,019	481,529	47,143	32,417	-	-	1,804,039	1,808,083
分類業務間之銷售	-	-	20,997	22,474	-	90	-	97	30,168	26,697	(51,165)	(49,358)	-	-
其他收入	6,443	4,813	30,708	2,310	145	280	732	426	21,096	11,120	-	-	59,124	18,949
總計	6,873	94,058	870,194	817,333	424,103	412,713	514,751	482,052	98,407	70,234	(51,165)	(49,358)	1,863,163	1,827,032
分類業績	(6,872)	(15,661)	684,970	646,542	26,947	62,911	(36,542)	(30,671)	15,232	(2,637)	-	-	683,735	660,484
銀行存款利息收入－未分配													56,561	30,970
未分配收入													83,376	33,479
投資物業公平值增值淨額	-	-	2,715,257	1,467,213	-	-	-	-	-	-	-	-	2,715,257	1,467,213
未分配開支													(355,170)	(297,504)
稅項賠償保證撥備撥回													305	142,451
經營業務溢利													3,184,064	2,037,093
融資成本													(319,001)	(267,458)
應佔聯營公司之溢利及虧損	466	33	15,071	11,290	(309)	-	(1,471)	(3,330)	(80)	-	-	-	13,677	7,993
應佔聯營公司之溢利及虧損－未分配													87,092	180,956
應佔合營公司之溢利及虧損	3,071	(28,638)	1,716,061	859,570	-	-	(1,483)	-	(3,289)	6,481	-	-	1,714,360	837,413
視作出售一間聯營公司之權益之虧損													-	(573,121)
收購一間聯營公司 之額外權益之折讓													-	142,822
除稅前溢利													4,680,192	2,365,698
稅項													(57,567)	(83,500)
年度溢利													4,622,625	2,282,198

3. 分類資料 (續)

下表呈列本集團可呈報分類之資產及負債總值以及其他分類資料：

	物業發展 及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳業務		其他		綜合	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分類資產及負債												
分類資產	2,728,203	2,321,573	21,703,204	19,456,032	5,621,531	4,261,731	545,764	601,724	1,683,631	242,782	32,282,333	26,883,842
聯營公司權益	1,701	5,890	79,815	66,973	163,301	159,478	(10,394)	(9,078)	233	-	234,656	223,263
聯營公司權益 – 未分配											3,446,752	3,404,875
合營公司權益	1,194,367	1,116,246	6,075,975	5,986,447	-	-	2,517	-	-	121,490	7,272,859	7,224,183
未分配資產											6,007,955	4,724,041
分類為待售之資產											1,476,533	-
資產總值											50,721,088	42,460,204
分類負債	1,684,053	777,431	425,104	229,379	237,631	279,216	41,259	43,158	330,037	9,932	2,718,084	1,339,116
銀行貸款											9,589,986	7,675,234
有擔保票據											3,118,594	3,480,606
其他貸款、應付票據 及應付利息											395,630	384,293
其他未分配負債											800,267	727,421
負債總值											16,622,561	13,606,670
其他分類資料												
預付土地租金攤銷	-	-	-	-	1,027	1,028	-	-	-	-	1,027	1,028
折舊	-	-	223	254	29,834	25,861	50,220	47,469	1,241	217	81,518	73,801
折舊 – 未分配											13,060	13,586
											94,578	87,387
物業、廠房及設備減值	-	-	-	-	-	-	9,583	-	-	-	9,583	-
出售／撇銷物業、廠房及設備 項目之虧損	-	226	29	-	653	996	7,655	-	-	-	8,337	1,222
資本開支	-	-	45,858	57,842	1,306,810	1,075,824	26,185	48,257	2,106	3,019	1,380,959	1,184,942
資本開支 – 未分配											384	4,330
											1,381,343	1,189,272

3. 分類資料 (續)

地區資料

下表呈列按資產所在地區分類之收入及資產：

	香港		英國		越南		其他		綜合	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分類收入										
銷售予外界客戶	1,206,788	1,260,606	148,849	136,304	418,729	407,257	29,673	3,916	1,804,039	1,808,083
其他收入	29,545	18,317	29,416	493	20	81	143	58	59,124	18,949
總計	1,236,333	1,278,923	178,265	136,797	418,749	407,338	29,816	3,974	1,863,163	1,827,032
分類資產										
非流動資產	25,560,676	22,184,372	2,868,811	2,703,275	463,433	449,172	380,152	621	29,273,072	25,337,440
流動資產	2,348,956	1,146,885	63,642	72,756	266,462	323,208	330,201	3,553	3,009,261	1,546,402
總計	27,909,632	23,331,257	2,932,453	2,776,031	729,895	772,380	710,353	4,174	32,282,333	26,883,842

有關主要客戶之資料

截至二零一八年七月三十一日及二零一七年七月三十一日止兩個年度，概無來自單一客戶之收入佔本集團該等年度收入之10%以上。

4. 經營業務溢利

(a) 本集團經營業務溢利已扣除：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已售存貨成本	171,994	169,622
已售落成物業成本	90	71,900
折舊 [#]	94,578	87,387
物業、廠房及設備之減值*	9,583	-
出售／撇銷物業、廠房及設備項目之虧損*	8,337	1,222
匯兌虧損淨額*	3,931	21,462

[#] 物業、廠房及設備之折舊開支約89,441,000港元（二零一七年：82,082,000港元）已計入綜合收益表之「其他經營開支」內。

* 此等項目已計入綜合收益表之「其他經營開支」內。

(b) 除上文附註4(a)所述者外，「其他經營開支」亦包括經營本集團於越南之酒店業務之一間會所之服務費約60,250,000港元（二零一七年：64,337,000港元）。

(c) 根據本公司附屬公司麗新發展有限公司（「麗新發展」）與麗豐控股有限公司（「麗豐」）於一九九七年十一月十二日訂立之賠償保證契據，麗新發展承諾就麗豐透過其附屬公司及其合營公司出售麗豐於一九九七年十月三十一日應佔之若干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麗豐作出賠償保證。於本年度，麗新發展已就麗豐產生及支付的稅項清償約92,695,000港元（二零一七年：493,936,000港元）之稅項賠償保證。麗新發展亦撥回過往年度超額撥備約305,000港元（二零一七年：142,451,000港元），其已計入綜合收益表。

5. 融資成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行貸款之利息	184,340	133,860
有擔保票據之利息	259,410	220,732
其他貸款及應付票據之利息	11,337	11,324
銀行融資費用	44,199	57,838
	<u>499,286</u>	<u>423,754</u>
減： 於一項酒店發展項目資本化之金額	(139,355)	(100,317)
於待售發展中物業資本化之金額	(40,930)	(55,979)
	<u>319,001</u>	<u>267,458</u>

6. 稅項

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

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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本期稅項		
香港	49,760	46,279
海外	27,195	21,630
	<u>76,955</u>	<u>67,909</u>
遞延稅項	(25,676)	13,113
過往年度撥備不足		
香港	5,719	612
海外	569	1,866
	<u>6,288</u>	<u>2,478</u>
本年度稅項支出	<u>57,567</u>	<u>83,500</u>

7. 股息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
就截至二零一七年七月三十一日止年度派付末期股息 （二零一七年：就截至二零一六年七月三十一日止年度派付末期股息）	<u>26,250</u>	<u>23,018</u>
擬派末期股息－每股普通股7.40港仙（二零一七年：6.85港仙）	<u>28,500</u>	<u>26,165</u>

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。

8. 本公司擁有人應佔每股盈利

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利	2,567,355	1,456,666
攤薄一間附屬公司每股盈利對佔其溢利之 調整產生之普通股之潛在攤薄影響	(10,146)	(3,832)
用以計算每股攤薄盈利之盈利	2,557,209	1,452,834
	千股	千股
股份數目		
用以計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	383,991	380,878
購股權產生之普通股之潛在攤薄影響	3,247	2,984
用以計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	387,238	383,862

已計算每股盈利之股份數目以反映股份合併(即本公司股東於股東大會上批准將本公司股本中每五股已發行股份合併為一股股份，自二零一七年八月十五日起生效)（「股份合併」）。股份合併之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年四月二十七日及二零一七年七月十八日之公佈以及本公司日期為二零一七年七月二十六日之通函內。

9. 應收賬款、已付按金及其他應收款項

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

根據付款到期日，於報告期末應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收貿易賬款：		
未到期或逾期少於30天	42,124	11,749
逾期31－60天	1,953	2,270
逾期61－90天	785	655
逾期超過90天	8,552	6,792
	53,414	21,466
其他應收款項	360,977	444,611
已付按金及預付款項	140,033	77,816
	554,424	543,893

10. 應付賬款、已收按金及應付費用

根據付款到期日，於報告期末應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應付貿易賬款：		
未到期或逾期少於30天	24,947	20,592
逾期31－60天	5,297	2,119
逾期61－90天	1,452	950
逾期超過90天	2,915	75
	<u>34,611</u>	<u>23,736</u>
其他應付款項及應付費用	641,650	274,095
已收按金及其他撥備	1,568,168	179,470
	<u>2,244,429</u>	<u>477,301</u>

11. 報告期後事項

繼本公司日期為二零一八年五月二十七日之公佈及本公司日期為二零一八年七月二十三日之通函，內容有關（其中包括），(1) Transtrend Holdings Limited（「要約人」）（麗新發展之全資附屬公司）當時提出有條件自願性全面現金要約，以收購豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）全部已發行股份（麗新發展、要約人或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外）（「豐德麗股份要約」）及註銷豐德麗全部尚未行使之購股權（「豐德麗購股權要約」，連同豐德麗股份要約，統稱為「豐德麗要約」）及(2) 要約人當時提出可能無條件強制性全面現金要約，以收購麗豐全部已發行股份（麗新發展、要約人、豐德麗或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外）及註銷麗豐全部尚未行使之購股權，麗新發展於二零一八年八月以約 800,000,000 港元收購豐德麗額外 40.44% 股本權益。自此，麗新發展持有豐德麗 77.38% 之股本權益。於二零一八年九月，麗新發展以約 100,000 港元收購麗豐 0.005% 之額外股本權益並合共持有麗豐 50.605% 之股本權益（包括豐德麗已持有之 50.60% 之股本權益）。有關收購事項之詳情，請參閱本公司日期為二零一八年八月八日之公佈及麗新發展日期為二零一八年八月十五日、二零一八年八月二十二日及二零一八年九月十三日之公佈。

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

末期股息

董事議決就截至二零一八年七月三十一日止財政年度建議派發末期股息每股 7.40 港仙（二零一七年：每股 6.85 港仙）予於二零一九年一月四日（星期五）名列本公司股東名冊之本公司股東（「股東」），股息金額約為 28,500,000 港元，惟須待股東將於二零一八年十二月二十一日（星期五）舉行之本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後方可作實。

年內並無宣派中期股息（二零一七年：無）。

董事建議股東有權選擇以新股代替現金收取末期股息。以股代息計劃須待：(1)將於二零一八年十二月二十一日召開之股東週年大會批准建議派發末期股息；及(2)香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准根據該計劃將發行之新股上市及買賣後方可作實。

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

股東週年大會

本公司股東週年大會將於二零一八年十二月二十一日（星期五）召開。股東週年大會通告連同代表委任表格以及本公司截至二零一八年七月三十一日止年度之年報將於二零一八年十一月中旬於聯交所及本公司各自之網站上刊發，並寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東應確保最遲須於二零一八年十二月十七日（星期一）下午四時三十分前，將所有過戶文件連同相關股票送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓，以辦理登記手續。

擬派末期股息須待股東於股東週年大會上批准後，方可作實。擬派末期股息之記錄日期為二零一九年一月四日（星期五）營業時間結束時。為確定有權收取擬派末期股息之本公司股東名單，本公司將於二零一九年一月三日（星期四）及二零一九年一月四日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格收取擬派末期股息，各股東最遲須於二零一九年一月二日（星期三）下午四時三十分前，將所有有關股份過戶文件及股票送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓，以辦理登記手續。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

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

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

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

日期	承接項目	總建築面積	用途	佔用許可證日期
		(「建築面積」) (平方呎)		
香港				
發展物業				
二零一二年十一月	藍塘傲	573,268	商業／住宅	二零一八年第二季度 ^{附註1}
二零一四年四月	喜築	111,354	商業／住宅	二零一八年第三季度 ^{附註2}
二零一四年五月	香港海洋公園萬豪酒店	365,974	酒店	二零一八年第一季度 ^{附註3}
二零一五年九月	逸瑋 (西灣河街項目)	59,799	住宅	二零一九年第三季度 (預期)
二零一六年五月	逸新	42,851	商業／住宅	二零一九年第三季度 (預期)
英國倫敦				
投資物業				
二零一四年四月	Leadenhall Street 107號	146,606	商業／辦公室	不適用
二零一四年十一月	Leadenhall Street 100號	177,700	辦公室	不適用
二零一五年十二月	Leadenhall Street 106號	19,924	商業／辦公室	不適用

附註：

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

本集團在當前充滿挑戰的環境中整體表現穩定。本集團應佔面積約達 1,200,000 平方呎的租賃組合中，約 1,000,000 平方呎位於香港。儘管經濟情緒偏軟及零售活動疲弱，但本集團的香港物業仍表現穩定，差不多全部已租出。

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

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

香港海洋公園萬豪酒店（「**海洋酒店**」）已經竣工，將由萬豪集團營運；旅館業監督已於二零一八年十月發出酒店牌照。海洋酒店計劃於二零一八年十月二十九日試業，將提供合共 471 間客房，為本集團約為 1,200,000 平方呎之現有應佔租賃組合增加約 205,311 平方呎之應佔租賃空間。本集團於二零一七年六月在泰國布吉投資的酒店項目現時處於初期發展階段，本集團將於適當時間提供有關該項目的重大更新資料。

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

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

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

於未來財政年度將確認於回顧年度之物業銷售令本集團備受鼓舞，而本集團將持續參與政府多項投標以加快項目發展。

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

於二零一七年四月二十七日，本集團宣佈按 1 比 5 基準實施股份合併及將每手買賣單位由 5,000 股更改為 1,000 股，並於二零一七年八月十五日生效。期望將提高更廣泛的投資者對投資本集團股份之吸引力，尤其是內部規則可能有禁止或限制買賣定價低於指定價格下限的證券之機構投資者，從而進一步拓闊本公司之股東基礎。

本公司與中信里昂證券有限公司於二零一七年八月十六日訂立次級大宗交易協議，以出售本公司所持最多 50,934,000 股麗新發展股份，配售價為每股 13.05 港元（「麗新製衣配售」）。所得款項淨額約 655,400,000 港元（扣除麗新製衣配售之配售佣金及其他開支後）已用於償還本公司之債務。麗新製衣配售為籌集資金之機會，提升了本公司之現金狀況及營運資金。麗新製衣配售已完成及緊隨完成麗新製衣配售後，本公司持有之麗新發展股份數目減少至 322,602,572 股，佔麗新發展之已發行股本約 53.32%。麗新發展仍為本公司之附屬公司。

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

本集團財政狀況非常穩健，擁有手頭現金 4,545,500,000 港元及未提取融資 1,804,700,000 港元，於二零一八年七月三十一日之淨債項權益比率為 43.5%，令本集團充滿信心，更積極物色商機。本集團之資產負債比率（不包括所有扣除融資成本後擁有正賬面淨值之倫敦投資組合之債項淨額）為 38.8%。本集團將繼續採納審慎而靈活之方法，以增加土地儲備及管理其財務狀況。

末期業績概覽

截至二零一八年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 1,804,000,000 港元（二零一七年：1,808,100,000 港元），較去年減少約 0.2%。毛利由去年之 1,054,300,000 港元輕微增加至 1,066,700,000 港元。下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度		差額 (百萬港元)	百分比變動
	二零一八年 (百萬港元)	二零一七年 (百萬港元)		
物業投資	818.5	792.5	26.0	3.3%
物業發展及銷售	0.4	89.2	-88.8	-99.6%
餐廳業務	514.0	481.5	32.5	6.7%
酒店業務及其他	471.1	444.9	26.2	5.9%
總計	1,804.0	1,808.1	-4.1	-0.2%

截至二零一八年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利淨額約為 2,567,400,000 港元（二零一七年：1,456,700,000 港元），較去年增加約 76.2%。有關增加乃主要由於於回顧年度本集團所擁有及透過本集團合營公司所持有之投資物業之重估值大幅增加所致。

每股基本盈利為 6.686 港元（二零一七年：3.824 港元）。

若不計及物業重估之影響，本公司擁有人應佔溢利淨額約 39,500,000 港元（二零一七年：虧損淨額 100,300,000 港元）。若不計及物業重估之影響，每股溢利淨額為 0.103 港元（二零一七年：每股虧損淨額 0.263 港元）。

若不計及物業重估之影響及於回顧年度內之非經常性交易，本公司擁有人應佔溢利淨額約 71,200,000 港元（二零一七年：135,800,000 港元）。若不計及物業重估之影響及於回顧年度內之非經常性交易，每股溢利淨額為 0.185 港元（二零一七年：每股 0.357 港元）。

	截至七月三十一日止年度	
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
本公司擁有人應佔溢利		
已呈報	2,567.4	1,456.7
減： 由以下公司持有之投資物業重估收益調整		
- 本公司及附屬公司	(1,588.6)	(994.5)
- 聯營公司及合營公司	(939.3)	(562.5)
不計及投資物業重估收益之除稅後溢利／（虧損）淨額	39.5	(100.3)
減： 非經常性交易調整		
- 稅項賠償保證撥備撥回	(0.2)	(88.0)
- 視作出售豐德麗權益之虧損	-	353.9
- 收購豐德麗額外權益之折讓	-	(88.2)
- 僱員購股權福利	31.9	58.4
不計及投資物業重估收益及非經常性交易之除稅後溢利淨額	71.2	135.8

本公司擁有人應佔權益由二零一七年七月三十一日之 18,037,400,000 港元增至二零一八年七月三十一日之 19,837,300,000 港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一七年七月三十一日之每股 47.223 港元增加 9.1% 至二零一八年七月三十一日之每股 51.507 港元。

物業組合組成

於二零一八年七月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約 1,700,000 平方呎。本集團主要物業之概約應佔建築面積（千平方呎）及停車位數目如下：

	商業／零售	辦公室	工業	住宅	酒店	總計 (不包括停車位 及配套設施)	本集團應佔 停車位數目
已落成租賃物業 ¹	392	599	195	-	-	1,186 ²	613
已落成酒店物業	-	-	-	-	55	55	-
發展中物業	45	-	-	236	205	486	110
已落成待售物業	15	-	-	4	-	19	6
本集團主要物業 之總建築面積	452	599	195	240	260	1,746	729

1. 已落成及產生租金之物業。

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

上述列表並不包括麗豐所持物業之建築面積。

物業投資

租金收入

於回顧年度內，本集團的租賃業務錄得營業額818,500,000港元(二零一七年：792,500,000港元)，較去年增加3.3%。

本集團在香港擁有五項主要投資物業，即長沙灣廣場、銅鑼灣廣場二期、麗新商業中心、鱷魚恤中心商用部份及百欣大廈。麗新發展與中國建設銀行股份有限公司（「中國建設銀行」）分佔 50：50 權益位於香港中環之合營項目及與恒基兆業地產有限公司（「恒基兆業地產」）分佔 50：50 權益位於九龍天文臺道 8 號之合營項目之業績於綜合收益表中獲確認為「應佔合營公司之溢利及虧損」。

主要投資物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度		百分比 變動	年末出租率 (%)
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元		
香港				
長沙灣廣場 (包括停車位)	311.9	302.1	3.2	96.3
銅鑼灣廣場二期 (包括停車位)	181.1	181.4	-0.2	98.8
麗新商業中心 (包括停車位)	49.9	54.6	-8.6	84.1
鱷魚恤中心 (商場部份)	96.6	88.6	9.0	100.0
百欣大廈	14.8	14.7	0.7	89.9
其他	15.4	14.8	4.1	
小計：	669.7	656.2	2.1	
英國倫敦				
Queen Street 36號 [#]	24.1	23.1	4.3	100.0
Leadenhall Street 107號	55.6	45.6	21.9	100.0
Leadenhall Street 100號	62.8	61.9	1.5	100.0
Leadenhall Street 106號	6.3	5.7	10.5	100.0
小計：	148.8	136.3	9.2	
總計：	818.5	792.5	3.3	
合營公司項目所得租金款項				
香港				
中國建設銀行大廈 ^{###} (50%基準)	135.2	122.4	10.5	100.0
天文臺道8號 ^{###} (50%基準)	52.4	55.0	-4.7	94.9
總計：	187.6	177.4	5.7	

[#] Queen Street 36號已由麗新發展於二零一八年七月出售，有關交易已於二零一八年七月完成。

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

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

按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零一八年七月三十一日止年度			截至二零一七年七月三十一日止年度		
	本集團 權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	本集團 權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
香港						
長沙灣廣場	56.10%			61.74%		
商業		162.6	233,807		159.7	233,807
辦公室		129.6	409,896		124.7	409,896
停車位		19.7	不適用		17.7	不適用
小計：		311.9	643,703		302.1	643,703
銅鑼灣廣場二期	56.10%			61.74%		
商業		120.5	109,770		124.1	109,770
辦公室		55.6	96,268		52.3	96,268
停車位		5.0	不適用		5.0	不適用
小計：		181.1	206,038		181.4	206,038
麗新商業中心	56.10%			61.74%		
商業		23.9	95,063		27.5	95,063
辦公室		7.2	74,181		9.2	74,181
停車位		18.8	不適用		17.9	不適用
小計：		49.9	169,244		54.6	169,244
鯉魚恤中心	100%			100%		
商業		96.6	91,201		88.6	91,201
百欣大廈	100%			100%		
工業		14.6	109,010		14.4	109,010
停車位		0.2	不適用		0.3	不適用
小計：		14.8	109,010		14.7	109,010
其他		15.4	108,810*		14.8	108,810*
小計：		669.7	1,328,006*		656.2	1,328,006*
英國倫敦						
Queen Street 36號**	56.10%			61.74%		
辦公室		24.1	60,816		23.1	60,816
Leadenhall Street 107號	56.10%			61.74%		
商業		4.4	48,182		4.6	48,149
辦公室		51.2	98,424		41.0	98,457
小計：		55.6	146,606		45.6	146,606
Leadenhall Street 100號	56.10%			61.74%		
辦公室		62.8	177,700		61.9	177,700
Leadenhall Street 106號	56.10%			61.74%		
商業		1.2	3,540		1.2	4,404
辦公室		5.1	16,384		4.5	15,518
小計：		6.3	19,924		5.7	19,922
小計：		148.8	405,046		136.3	405,044
總計：		818.5	1,733,052*		792.5	1,733,050*
合營公司項目						
香港						
中國建設銀行大廈### (50%基準)	28.05%			30.87%		
辦公室		134.6	114,603***		121.9	114,555***
停車位		0.6	不適用		0.5	不適用
小計：		135.2	114,603***		122.4	114,555***
天文臺道8號#### (50%基準)	28.05%			30.87%		
商業		41.5	45,312#		44.4	45,312#
辦公室		8.5	37,273#		8.3	37,273#
停車位		2.4	不適用		2.3	不適用
小計：		52.4	82,585#		55.0	82,585#
總計：		187.6	197,188		177.4	197,140

* 不包括於友邦金融中心之10%權益。

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

*** 指麗新發展應佔建築面積。中國建設銀行大廈之總建築面積為229,206平方呎。

指麗新發展應佔建築面積。天文臺道8號之總建築面積為165,170平方呎。

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

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

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

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

主要投資物業之回顧

香港物業

長沙灣廣場

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

銅鑼灣廣場二期

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

麗新商業中心

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

百欣大廈

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

鱷魚恤中心

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

中國建設銀行大廈

麗新發展與中國建設銀行於位於中環前身為香港麗嘉酒店之合作重建項目中擁有50：50權益。該27層高辦公大樓為中環之地標物業，地下通道可通往中環港鐵站。該物業之總建築面積為229,206平方呎（不包括停車位）。中國建設銀行大廈於二零一二年落成，並為本集團租賃組合增加64,292平方呎應佔建築面積。中國建設銀行大廈現已全部租出，其中有20層辦公樓層及2個銀行大廳由中國建設銀行租用以經營其香港業務。

天文臺道8號

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

友邦金融中心

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

海外物業

英國倫敦EC3 Leadenhall Street 107 號

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

英國倫敦EC3 Leadenhall Street 100 號

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

英國倫敦EC3 Leadenhall Street 106 號

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

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

物業發展

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

主要待售項目之回顧

香港大坑道 339 號

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

油塘崇信街 6 號 Ocean One

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

主要發展中項目之回顧

香港海洋公園萬豪酒店

麗新發展於二零一三年十月獲海洋公園點名為海洋酒店項目之首選投標者，並已於二零一四年五月正式獲授此項目。海洋酒店將由萬豪集團營運，並將提供合共 471 間客房，為本集團約為 1,200,000 平方呎之現有租賃組合新增 205,311 平方呎之應佔租賃空間。估計總發展成本約為 4,400,000,000 港元。工程已於二零一八年三月竣工，旅館業監督已於二零一八年十月發出酒店牌照。已計劃於二零一八年十月二十九日試業。

藍塘傲

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

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

喜築

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

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

逸新

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

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

逸瑋

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

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

餐廳業務

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

截至本業績公佈日期，餐廳業務包括麗新發展於 17 間位於香港及中國內地之餐廳之權益及 2 間位於澳門及拉斯維加斯之餐廳之管理。

料理	餐廳	地點	麗新發展 應佔權益	獎項
所擁有之餐廳				
西式料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong	香港	37%	米芝蓮三星 (二零一二年至二零一八年)
	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	13%	米芝蓮二星 (二零一七年至二零一八年)
	Opera BOMBANA	北京	20%	
	CIAK - In The Kitchen	香港	62%	米芝蓮一星 (二零一五年至二零一七年)
	CIAK - All Day Italian	香港	67%	米芝蓮車胎人美食 (二零一七年至二零一八年)
	Beefbar	香港	62%	米芝蓮一星 (二零一七年至二零一八年)
	Grubers	香港	34%	
亞洲料理	唐人館置地廣場	香港	50%	
	唐人館海港城	香港	60%	
	好酒好蔡	香港	50%	
	北京好酒好蔡	北京	67%	
	中環潮廳	香港	67%	
	老巴剎廚房	香港	63%	
	茶。米	香港	67%	
日式料理	Kaiseki Den by Saotome (前稱「Wagyu Kaiseki Den」)	香港	59%	米芝蓮一星 (二零一零年至二零一八年)
	Takumi by Daisuke Mori (前稱「Wagyu Takumi」)	香港	63%	米芝蓮一星 (二零一七年至二零一八年)
	Sushi Masataka (前稱「鮭魯山」)	香港	63%	
所管理之餐廳				
西式料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA, Macau	澳門	不適用	米芝蓮一星 (二零一六年至二零一八年)
亞洲料理	唐人館拉斯維加斯	拉斯維加斯	不適用	

酒店業務

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

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

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

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

流動資金及財務資源

於二零一八年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘以及未提取貸款融資分別為 4,545,500,000 港元及 1,804,700,000 港元。於二零一八年七月三十一日，扣除麗新發展所持有者外，本集團持有之現金及銀行結餘以及未提取貸款融資分別為 205,700,000 港元及 250,000,000 港元。本集團之資金來源主要包括來自本集團業務營運之內部資金、銀行提供之貸款融資及向投資者發行之有擔保票據。

於二零一八年七月三十一日，本集團之銀行貸款約為 9,590,000,000 港元、有擔保票據約為 3,118,600,000 港元、應付已故林百欣先生（「林先生」）之票據 195,000,000 港元及貸款 31,700,000 港元及與上述應付已故林先生之票據及貸款有關之應計利息 168,900,000 港元。按未償還債項總淨額（即主要為未償還銀行貸款總額、有擔保票據、票據及貸款及應付已故林先生之相關應計利息減去有抵押及無抵押銀行結餘及定期存款）對本公司擁有人應佔綜合資產淨值百分比計算之資本負債比率約為 43.5%。不計麗新發展之淨債項在內，資本負債比率約為 4.9%。本集團之資本負債比率（不包括所有扣除融資成本後擁有正賬面值之倫敦物業組合之淨債項）約為 38.8%。於二零一八年七月三十一日，9,590,000,000 港元之銀行貸款之到期日分佈少於五年，其中 1,200,300,000 港元須於一年內償還，4,406,500,000 港元須於第二年償還及 3,983,200,000 港元須於第三至第五年償還。本集團之大部份借貸均按浮動利率基準計息，惟有擔保票據除外。

於二零一七年九月十三日，麗新發展發行本金總額為 400,000,000 美元之有擔保票據（「麗新發展二零一七年票據」）。麗新發展二零一七年票據由麗新發展擔保，年期為五年，按固定利率每年 4.6%計息，利息乃每半年於期末支付。發售麗新發展二零一七年票據之所得款項淨額約為 397,000,000 美元。除為麗新發展於二零一三年發行之為數 350,000,000 美元之有擔保票據之再融資外，所得款項將用作一般企業用途。於二零一七年九月，麗新發展與若干金融機構訂立交叉貨幣掉期協議，以對沖麗新發展二零一七年票據所引致之外匯風險。

於二零一八年七月三十一日，賬面值約為 21,002,200,000 港元之若干投資物業、約為 4,706,800,000 港元之若干物業、廠房及設備及約為 447,400,000 港元之若干銀行結餘及銀行定期存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，本集團持有之附屬公司之若干股份亦已抵押，作為本集團取得銀行融資額及發行有擔保票據之抵押。本集團持有之合營公司之若干股份已抵押予銀行，作為本集團合營公司取得銀行融資額之抵押。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

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

購買、出售或贖回上市證券

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

企業管治

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

本公司於截至二零一八年七月三十一日止年度內，一直遵守企業管治守則之所有守則條文，惟守則條文第 A.4.1 條及第 A.5.1 條之偏離則除外。

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

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

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

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

僱員及薪酬政策

於二零一八年七月三十一日，本集團合共僱用約1,900名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

投資者關係

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

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

月份	活動	主辦機構	地點
二零一七年十月	業績刊發後之非交易簡報會	里昂證券	香港
二零一七年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一七年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	法國巴黎銀行	倫敦
二零一七年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	法國巴黎銀行	紐約／ 洛杉磯
二零一八年一月	交易簡報會－麗豐美元有擔保票據	星展銀行／ 香港上海滙豐銀行／ 華僑銀行／瑞銀	新加坡
二零一八年一月	交易簡報會－麗豐美元有擔保票據	星展銀行／ 香港上海滙豐銀行／ 華僑銀行／瑞銀	香港
二零一八年一月	亞洲脈搏研討會	星展銀行	新加坡
二零一八年三月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	香港
二零一八年三月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一八年四月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	倫敦
二零一八年四月	業績刊發後之非交易簡報會	大和	紐約
二零一八年五月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	吉隆坡
二零一八年九月	二零一八渣打年度投資者反向路演活動	渣打銀行	香港

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

全年業績之審閱

本公司之審核委員會現由三名獨立非執行董事，即梁樹賢、林秉軍及周炳朝諸位先生所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零一八年七月三十一日止年度之綜合業績（包括綜合財務報表）。

由獨立核數師審閱初步業績公佈

初步公佈所載本集團截至二零一八年七月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及其相關附註數字，已經由本公司核數師執業會計師安永會計師事務所與本集團本年度之綜合財務報表草擬本所載金額核對一致。本公司核數師就此執行之相關工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作之核證業務，因此，本公司核數師並無對初步公佈發出核證聲明。

其他資料

本公司截至二零一八年七月三十一日止年度之年報載有符合上市規則規定之一切資料，將於聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.laisun.com 刊載，並將於二零一八年十一月中旬寄發予股東。

承董事會命
主席
林建名

香港，二零一八年十月二十五日

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