
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之任何行動有疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問之獨立意見。

閣下如已售出或轉讓名下所有麗新製衣國際有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人、或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

非常重大收購事項

(收購土地使用權)

董事會函件載於本通函第4頁至9頁。

二零一九年二月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	10
附錄二 – 本集團之管理層討論及分析	15
附錄三 – 一般資料	53

本通函之中、英文版本備有印刷本，並分別刊載於本公司網站「<http://www.laisun.com>」及香港交易及結算所有限公司網站「<http://www.hkexnews.hk>」。本通函之中、英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	麗新製衣國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：191)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「董事」	指	本公司之董事；
「豐德麗」	指	豐德麗控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：571)；
「大灣區」	指	粵港澳大灣區；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「聯合公佈」	指	本公司、麗新發展、豐德麗及麗豐日期為二零一八年十二月二十七日之聯合公佈，內容有關收購土地之土地使用權；
「麗豐」	指	麗豐控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1125)；
「麗豐集團」	指	麗豐及其附屬公司；
「土地」	指	兩幅位於中國廣東省珠海市橫琴新區藝文二道東側、香江路南側、藝文一道西側、智水路北側之土地，總地盤面積為143,768.37平方米，地積比率最高為2倍，為項目所需之土地；

釋 義

「土地收購事項」	指	透過掛牌出售程序及簽訂土地使用權出讓合同收購土地之土地使用權；
「土地使用權出讓合同」	指	珠海國土局與卓動於二零一八年十二月二十九日訂立之土地之國有建設用地使用權出讓合同；
「最後實際可行日期」	指	二零一九年二月十九日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「掛牌出售程序」	指	珠海國土局就掛牌出售土地之土地使用權展開之網上掛牌出售程序；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「麗新發展」	指	麗新發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：488)；
「麗新發展集團」	指	麗新發展及其附屬公司；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「百分比率」	指	具有上市規則第14.07條賦予該詞之涵義；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、澳門及台灣；
「中國政府機關」	指	具有上市規則第19A.04條賦予該詞之涵義；
「中國法律」	指	具有上市規則第19A.04條賦予該詞之涵義；
「項目」	指	發展項目，將由項目公司於土地上擁有、承擔及經營，目前預期將包括發展皇家馬德里足球娛樂體驗中心及橫琴哈羅禮德學校，須視乎最終發展方案而定；
「項目公司」	指	珠海橫琴麗新創新方發展有限公司，一間於中國成立之外商獨資企業，為卓動之直接全資附屬公司；
「合資格地產收購」	指	具有上市規則第14.04(10C)條賦予該詞之涵義；

釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司已發行股本中之普通股股份；
「股東」	指	股份之正式登記持有人；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「卓動」	指	卓動有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為麗豐之間接全資附屬公司；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；
「珠海國土局」	指	珠海市國土資源局；及
「%」	指	百分比。

於本通函內，人民幣金額乃按人民幣1元兌1.1327港元之基準兌換為港元。此匯率乃僅作說明之用，不應被視為人民幣實際上可按該匯率或任何匯率兌換為港元之聲明。



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)

執行董事：

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

林孝賢先生

(亦為余寶珠女士之替代董事)

林建康先生

註冊辦事處／主要辦事處：

香港

九龍

長沙灣道六百八十號

麗新商業中心

十一樓

獨立非執行董事：

梁樹賢先生

林秉軍先生

周炳朝先生

敬啟者：

非常重大收購事項

(收購土地使用權)

緒言

茲提述聯合公佈，其公佈(其中包括)卓動於二零一八年十二月二十六日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。

本通函旨在向閣下提供土地收購事項之進一步詳情(僅供說明用途)。

土地收購事項

於二零一八年十二月二十六日，卓動以人民幣761,972,361元(相當於約863,086,000港元)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。於二零一八年十二月二十九日，卓動與珠海國土局簽訂土地使用權出讓合同。由卓動全資擁有的項目公司已於成功投得土地之土地使用權之日起1個月內在中國成立為外商獨資企業，以持有土地之土地使用權以及擁有、承擔及經營項目。

土地使用權出讓合同之主要條款

日期

二零一八年十二月二十九日

訂約方

- (1) 卓動；及
- (2) 珠海國土局。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，彼等確認，珠海國土局及其最終實益擁有人根據上市規則均獨立於本公司及其關連人士。

有關土地之資料

土地位於中國廣東省珠海市橫琴新區藝文二道東側、香江路南側、藝文一道西側、智水路北側，總地盤面積為143,768.37平方米，地積比率最高為2倍。

土地用作文化設施、零售及商業以及商務及金融用途。獲授的土地之土地使用權為期50年(作文化設施之用)、40年(作零售及商業之用)及40年(作商務及金融之用)。

於成立項目公司前，卓動與珠海國土局已訂立土地使用權出讓合同。項目公司已於二零一九年一月三十一日就土地之土地使用權受讓人由卓動變更為項目公司與卓動及珠海國土局訂立變更合同。

土地出讓金及付款

土地之土地使用權之應付土地出讓金為人民幣761,972,361元(相當於約863,086,000港元)，樓面地價每平方米約人民幣2,650元(相當於每平方米約3,000港元)。

土地出讓金乃基於卓動透過掛牌出售程序成功投得土地之土地使用權而確定。於投標時，卓動已考慮(其中包括)掛牌出售文件中規定之起拍價、現行市況、土地之位置及週邊地區土地價格後達致。

為數人民幣380,990,000元(相當於約431,547,000港元)之按金(即符合資格透過掛牌出售程序投標所需之按金)已由卓動於獲授招標前於二零一八年十二月二十一日支付。

相關掛牌出售文件規定，上文所述按金將用於支付土地之土地使用權之應付土地出讓金。相關掛牌出售文件進一步規定，應付土地出讓金可於土地使用權出讓合同簽訂日期起1個月內悉數結清或分兩期結清，其中第一期付款須於土地使用權出讓合同簽訂日期起1個月內支付，第二期付款(即應付土地出讓金之餘額)須於土地使用權出讓合同簽訂日期起6個月內支付。倘應付土地出讓金未能在簽署土地使用權出讓合同之日起1個月內悉數結清，須就應付土地出讓金之餘額支付利息，利率相當於支付第一期的應付土地出讓金之日中國人民銀行公佈之貸款利率，計息期間為土地使用權出讓合同簽訂日期起第二個月首日至第二期款項悉數支付當日，利息將與第二期款項一併支付。於二零一九年一月三十一日，項目公司、卓動及珠海國土局已就土地之土地使用權受讓人由卓動變更為項目公司簽訂國有建設用地使用權出讓變更合同(「變更合同」)，項目公司並於二零一九年二月一日悉數支付土地出讓金(上述已於二零一八年十二月二十一日支付之按金除外)。由於項目公司根據變更合同的規定時限內悉數支付土地出讓金餘額，項目公司毋須支付因逾期結清土地出讓金所產生的利息。

董事認為，土地收購事項之條款及條件按正常商業條款進行，屬公平及合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

其他承諾

根據土地使用權出讓合同，卓動承諾(其中包括)，項目之投資總額(包括土地出讓金)不得低於人民幣3,500,000,000元(相當於約3,964,450,000港元)。

麗豐為項目融資之融資來源將為內部及外部資源，包括但不限於銀行融資。

麗豐集團現正與中國政府釐定項目之總體發展方案。因此，項目之發展計劃及總發展成本尚未落實。將編製有關項目之發展計劃之詳情及麗豐集團將在適當時候提供發展計劃的最新資料。

項目公司、卓動、麗豐、豐德麗、麗新發展及本公司之資料

項目公司在中國成立為外商獨資企業，主要從事持有土地之土地使用權以及擁有、承擔及經營項目。其由卓動全資擁有。

卓動為一間於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

麗豐為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市及買賣。麗豐之主要業務為投資控股。麗豐附屬公司之主要業務包括中國之物業發展作銷售及物業投資作收租用途，以及開發、經營及投資於文化、休閒娛樂及相關設施。

豐德麗為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市及買賣。豐德麗為一間投資控股公司，其附屬公司主要業務包括發展、經營以及投資於媒體及娛樂、音樂製作及發行、投資及製作以及發行電視節目、電影及影像光碟產品、戲院營運、物業發展作銷售及物業投資作收租用途，以及開發、經營及投資於文化、休閒娛樂及相關設施。於最後實際可行日期，豐德麗擁有麗豐之全部已發行股份約50.55%。

麗新發展為一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市及買賣。麗新發展集團之主要業務包括物業投資、物業發展、酒店及餐廳投資及營運以及投資控股。於最後實際可行日期，麗新發展擁有豐德麗之全部已發行股份約74.62%。

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市及買賣。本集團之主要業務包括物業投資、物業發展、酒店及餐廳投資及營運以及投資控股。於最後實際可行日期，本公司擁有麗新發展之全部已發行股份約56.07%。

珠海國土局之資料

珠海國土局為一個中國政府機關。

進行土地收購事項之理由及裨益

麗豐於二零一三年九月成功取得橫琴創新方項目(「**創新方**」)第一期土地之土地使用權。由麗豐擁有80%及由豐德麗擁有20%權益的創新方第一期之建築工程，目前進展良好，預計將於二零一九年上半年完工。土地鄰近第一期，並已指定用作開發創新方第二期。

麗豐集團現正與中國政府釐定項目之總體發展方案。因此，項目之發展計劃及總發展成本尚未落實。麗豐已就創新方第二期取得若干主要合作夥伴，並受限於成功收購土地之土地使用權。於二零一七年六月，麗豐集團與皇家馬德里足球會(「**皇家馬德里**」)訂立一份特許協議，內容有關於創新方發展及營運一所娛樂體驗中心(即皇家馬德里足球世界)。皇家馬德里足球世界預期包括三層，超過20個景點，總面積約12,000平方米，將由多個標誌性體驗組成，包括飛行劇場及守門員競技場、一系列互動訓練遊戲、皇家馬德里歷史介紹以及餐飲和零售店。於二零一七年十一月，麗豐集團與哈羅國際(中國)管理服務有限公司及禮德控股有限公司訂立一份合作協議，以引進世界領先學府哈羅國際(中國)於橫琴設立橫琴哈羅禮德學校(「**橫琴哈羅禮德學校**」)。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。麗豐集團於二零一八年十二月二十七日與Ducati Motor Holding S.p.A(「**杜卡迪**」)訂立一份特許協議，內容有關於創新方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。將編製有關項目之發展計劃之詳情，與中國政府落實項目之總體發展方案後，麗豐集團將在適當時候提供發展計劃的最新資料。

隨著港珠澳大橋開通以及土地鄰近香港、澳門及大灣區內的其他城市，預計創新方將受益於大灣區旅遊發展之強勁增長優勢。

土地收購事項之財務影響

緊隨土地收購事項完成後，由於根據土地使用權出讓合同應付之土地出讓金餘額人民幣380,982,361元(相當於約431,539,000港元)透過麗豐集團之內部資源支付，董事認為將不會對本集團之資產總值、負債總值及盈利造成任何重大影響。

董事會函件

上市規則涵義

由於有關土地收購事項之適用百分比率對本公司而言可能超出100%，故根據上市規則，土地收購事項可能構成本公司之非常重大收購事項。

土地收購事項為上市規則第14.04(10C)條下之合資格地產收購，因為其涉及透過受中國法律規管之招標、拍賣或掛牌方式向中國政府機關收購中國政府土地。董事會確認，土地收購事項於本集團之一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，屬公平及合理並符合本公司及其股東之整體利益。根據上市規則第14.33A條，由於土地收購事項由本公司(透過其附屬公司)於其一般及日常業務過程中按唯一基準進行，故其獲豁免本公司之股東批准。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
麗新製衣國際有限公司
主席
林建名
謹啟

二零一九年二月二十六日

本集團之財務資料

作為參考，本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年七月三十一日止年度之財務資料已於下列文件中披露，該等文件已分別刊載於聯交所網站「<http://www.hkexnews.hk>」及本公司網站「<http://www.laisun.com>」：

- 本公司於二零一六年十一月十六日刊發截至二零一六年七月三十一日止年度之年報第77至179頁；
- 本公司於二零一七年十一月十五日刊發截至二零一七年七月三十一日止年度之年報第93至197頁；及
- 本公司於二零一八年十一月二十一日刊發截至二零一八年七月三十一日止年度之年報第101至218頁。

債務

本集團之債務

於二零一八年十二月三十一日，本集團之借款總額約為20,225,000,000港元。借款總額詳情概述如下：

	百萬港元
有擔保票據－無抵押	5,834
銀行借款－有抵押	12,490
銀行借款－無抵押但有擔保	1,173
其他貸款、應付票據及應付利息	
－無抵押及無擔保	660
其他應付款項－有抵押及無擔保	68
	<u>20,225</u>

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團向銀行抵押若干物業(包括投資物業、物業、廠房及設備、發展中物業、酒店式服務公寓及相關物業及在建工程)及若干銀行結餘，以取得授予本集團之銀行貸款融資。若干附屬公司及合營公司之股權亦已抵押予銀行以取得授予本集團之若干銀行貸款融資。此外，可供出售資產已抵押予一間財務機構，以取得授予本集團之融資。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團有以下或然負債：

- (i) 就一間合營公司獲批出及所動用之融資額向一間銀行作出650,000,000港元之擔保。
- (ii) 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，連同違約之最終買家結欠之應計利息。隨著最終買家償還銀行授出之按揭貸款，本集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時及／或最終買家全數償還按揭貸款時，該責任亦會取消。於二零一八年十二月三十一日，就該等擔保而言，估計本集團之或然負債將約為516,000,000港元。

除上文所披露者及本集團在一般業務過程中之集團內部公司間之負債及一般貿易應付款項外，於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何已發行及尚未行使，以及已獲批准或已透過其他方式設立但尚未發行之債務證券、定期貸款、屬借款性質之其他借款或債務(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外))、承兌信貸、租購承擔、按揭、押記或其他重大或然負債或擔保。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉自二零一八年七月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來，本集團財務或交易狀況或前景有任何重大不利變動。

營運資金

董事認為，在無任何不可預見之情況下及經考慮(i)本集團之內部資源；(ii)本集團目前可動用之銀行融資及其他借款；(iii)若干銀行貸款的預期再融資；及(iv)完成土地收購事項，包括已於二零一九年二月一日結清土地出讓金之餘額人民幣380,982,361元(相等於約431,539,000港元)，本集團擁有充足之營運資金應付其自本通函日期起至少12個月之需要。

本集團之財務及貿易前景

於截至二零一八年七月三十一日止年度，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、美利堅合眾國(「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。於截至二零一八年七月三十一日止年度，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。

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(「**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%權益為本集團提供以變現其於租賃物業之投資良機。位於倫敦之**Queen Street 36號**已於二零一八年七月完成出售，而天文臺道8號預期將於二零一九年三月完成出售。

香港海洋公園萬豪酒店(「**海洋酒店**」)已經竣工，將由萬豪集團營運；旅館業監督已於二零一八年十月發出酒店牌照。海洋酒店於二零一八年十月二十九日試業，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，地政總署已於二零一八年十一月發出合約完成證明書。現正進行交付預售單位。

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

於未來財政年度將確認於截至二零一八年七月三十一日止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。CNI目前由麗新發展擁有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，本公司宣佈按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(「股份合併」)。期望將提高更廣泛的投資者對投資本公司股份之吸引力，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。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。於二零一九年二月十一日麗新發展完成向一名獨立第三方出售豐德麗2.76%股份後，麗新發展擁有豐德麗約74.62%權益及麗豐仍為豐德麗擁有50.55%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。

本集團截至二零一八年七月三十一日止年度之管理層討論及分析

以下載列本集團之管理層討論及分析，乃摘錄自本公司截至二零一八年七月三十一日止年度之年報。下文所用詞彙與上述年報所界定者具有相同涵義。

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
鱸魚恤中心 (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	不適用
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 本集團 權益	營業額 (百萬港元)	總建築 面積 (平方呎)	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)
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：		<u>311.9</u>	<u>643,703</u>		<u>302.1</u>	<u>643,703</u>
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：		<u>181.1</u>	<u>206,038</u>		<u>181.4</u>	<u>206,038</u>
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：		<u>49.9</u>	<u>169,244</u>		<u>54.6</u>	<u>169,244</u>
鱷魚恤中心	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：		<u>14.8</u>	<u>109,010</u>		<u>14.7</u>	<u>109,010</u>
其他		<u>15.4</u>	<u>108,810*</u>		<u>14.8</u>	<u>108,810*</u>
小計：		<u>669.7</u>	<u>1,328,006*</u>		<u>656.2</u>	<u>1,328,006*</u>
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：		<u>55.6</u>	<u>146,606</u>		<u>45.6</u>	<u>146,606</u>
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：		<u>6.3</u>	<u>19,924</u>		<u>5.7</u>	<u>19,922</u>
小計：		<u>148.8</u>	<u>405,046</u>		<u>136.3</u>	<u>405,044</u>
總計：		<u>818.5</u>	<u>1,733,052*</u>		<u>792.5</u>	<u>1,733,050*</u>

	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)	總建築面積 (平方呎)	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)
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：		<u>135.2</u>	<u>114,603^{***}</u>		<u>122.4</u>	<u>114,555^{***}</u>
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：		<u>52.4</u>	<u>82,585[#]</u>		<u>55.0</u>	<u>82,585[#]</u>
總計：		<u>187.6</u>	<u>197,188</u>		<u>177.4</u>	<u>197,140</u>

* 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：	<u>148,849</u>	<u>136,304</u>	<u>9.2</u>	<u>14,056</u>	<u>13,754</u>	<u>2.2</u>

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。截至本年報日期，該項目9個單位中有8個已售出。

油塘崇信街6號Ocean One

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。截至本年報日期，正向地政總署申請合約完成證明書。

該項目命名為「喜築」及於二零一六年九月開始預售。209個住宅單位已完成預售，平均售價約為每平方呎16,400港元。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。

逸理

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

餐廳業務

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

截至本年報日期，餐廳業務包括麗新發展於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「鮨魯山」)	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。本集團之約76%及24%借貸分別按浮動利率基準及固定利率基準計息。

於二零一七年九月十三日，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、約為667,700,000港元之若干待售發展中物業及約為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鉤，本集團相信因美元產生之相應匯兌風險極微。此外，本集團在英國作出投資，有關資產及負債乃以英鎊列值。為將淨外匯風險降至最低，該等投資主要以按英鎊列值之銀行貸款撥付。除上文所述者外，本集團之餘下貨幣資產及負債均以人民幣、馬來西亞元及越南盾列值，與本集團之資產及負債總值相比，亦微不足道。本集團透過密切監察匯率之變動管理外匯風險，如有其他需要，會考慮對沖重大外匯風險。

或然負債

於報告期末，除於財務報表其他部份所披露者外，本集團尚有以下或然負債：

(a) 未有在財務報表內作出撥備之或然負債：

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

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

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

於本年度，麗新發展清償與麗豐產生及支付／承擔之中國所得稅及土地增值稅有關之稅項賠償保證約92,695,000港元(二零一七年：493,936,000港元)。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)，已計入綜合收益表。本集團於報告期末錄得稅項賠償保證撥備總額約為251,251,000港元(二零一七年：344,251,000港元)。

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。

本集團截至二零一七年七月三十一日止年度之管理層討論及分析

以下載列本集團之管理層討論及分析，乃摘錄自本公司截至二零一七年七月三十一日止年度之年報。下文所用詞彙與上述年報所界定者具有相同涵義。

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，本集團在當前充滿挑戰的環境中仍表現出色，並錄得令人鼓舞之業績。

物業組合組成

於二零一七年七月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約1,900,000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	422	696	199	—	—	1,317	670
已落成酒店物業	—	—	—	—	61	61	—
發展中物業 ²	49	—	—	261	226	536	122
已落成待售物業	17	—	—	4	—	21	6
本集團主要物業之 總建築面積	488	696	199	265	287	1,935	798

1. 已落成及產生租金之物業

2. 所有在建物業

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，本集團自租賃業務錄得營業額792,500,000港元(二零一六年：806,500,000港元)，較去年減少1.7%。減少主要由於於二零一六年六月英國脫歐後導致來自倫敦物業之貢獻降低所致。於回顧年度內，英鎊平均匯率較去年貶值約11.4%。不計英鎊持續貶值的貨幣換算影響，倫敦物業的營業額由減少9.0%變為增加2.8%。

本集團在香港全資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號之合營物業現已全部租出。已於綜合收益表中確認為「應佔合營公司之溢利及虧損」之組成部份。

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 (%)
	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元		
香港				
長沙灣廣場(包括停車位)	302.1	302.6	-0.2	91.1
銅鑼灣廣場二期(包括停車位)	181.4	178.0	1.9	98.8
麗新商業中心(包括停車位)	54.6	59.8	-8.7	85.4
鱷魚恤中心(商場部份)	88.6	87.0	1.8	100.0
百欣大廈	14.7	14.1	4.3	90.6
其他	14.8	15.3	-3.3	不適用
小計：	656.2	656.8	-0.1	
英國倫敦				
Queen Street 36 號	23.1	25.9	-10.8	100.0
Leadenhall Street 107 號	45.6	50.2	-9.2	100.0
Leadenhall Street 100 號	61.9	70.1	-11.7	100.0
Leadenhall Street 106 號	5.7	3.5	62.9	73.6
小計：	136.3	149.7	-9.0	
總計：	792.5	806.5	-1.7	

	截至七月三十一日止年度		百分比變動	年末出租率 (%)
	二零一七年	二零一六年		
	百萬港元	百萬港元		
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)	122.4	113.7	7.7	100.0
天文臺道8號## (50%基準)	<u>55.0</u>	<u>30.0</u>	<u>83.3</u>	100.0
總計：	<u>177.4</u>	<u>143.7</u>	23.5	

[#] 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行股份有限公司(「中國建設銀行」)之合營項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零一七年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金款項244,800,000港元(二零一六年：227,500,000港元)。

^{##} 天文臺道8號為一項與恒基兆業地產之合營項目，其中本集團與恒基兆業地產各佔50%實際權益。截至二零一七年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金款項110,000,000港元(二零一六年：60,000,000港元)。

按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零一七年七月三十一日止年度			截至二零一六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	61.74%			61.93%		
商業		159.7	233,807		163.2	233,807
辦公室		124.7	409,896		122.6	409,896
停車位		17.7	不適用		16.8	不適用
小計：		302.1	643,703		302.6	643,703
銅鑼灣廣場二期						
商業	61.74%	124.1	109,770	61.93%	122.3	109,770
辦公室		52.3	96,268		50.9	96,268
停車位		5.0	不適用		4.8	不適用
小計：		181.4	206,038		178.0	206,038

	截至二零一七年七月三十一日止年度		截至二零一六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)
麗新商業中心	61.74%			61.93%		
商業		27.5	95,063		34.8	95,063
辦公室		9.2	74,181		8.2	74,181
停車位		17.9	不適用		16.8	不適用
小計：		54.6	169,244		59.8	169,244
鱸魚恤中心	100%			100%		
商業		88.6	91,201		87.0	91,201
百欣大廈	100%			100%		
工業		14.4	109,010		13.8	109,010
停車位		0.3	不適用		0.3	不適用
小計：		14.7	109,010		14.1	109,010
其他		14.8	108,810*		15.3	108,810*
小計：		656.2	1,328,006*		656.8	1,328,006*
英國倫敦						
Queen Street 36 號	61.74%			61.93%		
辦公室		23.1	60,816		25.9	60,816
Leadenhall Street 107 號	61.74%			61.93%		
商業		4.6	48,149		6.0	48,149
辦公室		41.0	98,457		44.2	98,457
小計：		45.6	146,606		50.2	146,606
Leadenhall Street 100 號	61.74%			61.93%		
辦公室		61.9	177,700		70.1	177,700
Leadenhall Street 106 號	61.74%			61.93%		
商業		1.2	4,404		0.6	4,404
辦公室		4.5	15,518		2.9	15,518
小計：		5.7	19,922		3.5	19,922
小計：		136.3	405,044		149.7	405,044
總計：		792.5	1,733,050*		806.5	1,733,050*

	截至二零一七年七月三十一日止年度			截至二零一六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)
合營公司項目						
香港						
中國建設銀行大廈 [#] (50% 基準)	30.87%			30.97%		
辦公室		121.9	114,555**		113.3	114,555**
停車位		0.5	不適用		0.4	不適用
小計：		122.4	114,555**		113.7	114,555**
天文臺道8號 ^{##} (50% 基準)	30.87%			30.97%		
商業		44.4	45,312***		21.0	45,312***
辦公室		8.3	37,273***		7.1	37,273***
停車位		2.3	不適用		1.9	不適用
小計：		55.0	82,585***		30.0	82,585***
總計：		177.4	197,140		143.7	197,140

* 不包括於友邦金融中心之10%權益。

** 指本集團應佔建築面積。中國建設銀行大廈之總建築面積為229,110平方呎。

*** 指本集團應佔建築面積。天文臺道8號之總建築面積為165,170平方呎。

[#] 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行之合營項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零一七年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金款項244,800,000港元(二零一六年：227,500,000港元)。

^{##} 天文臺道8號為一項與恒基兆業地產之合營項目，其中本集團與恒基兆業地產各佔50%實際權益。截至二零一七年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金款項110,000,000港元(二零一六年：60,000,000港元)。

倫敦投資組合之租賃營業額分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	百分比變動	二零一七年 千英鎊	二零一六年 千英鎊	百分比變動
Queen Street 36號	23,119	25,862	-10.6	2,333	2,311	1.0
Leadenhall Street 107號	45,581	50,192	-9.2	4,599	4,485	2.5
Leadenhall Street 100號	61,938	70,129	-11.7	6,250	6,267	-0.3
Leadenhall Street 106號	5,666	3,529	60.6	572	315	81.6
總計：	136,304	149,712	-9.0	13,754	13,378	2.8

主要投資物業之回顧

香港物業

長沙灣廣場

該資產於一九八九年落成，包括建造於商場頂部平台之一幢8層及一幢7層高辦公樓。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)。該長廊商場定位於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)。

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。

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。

中國建設銀行大廈

麗新發展與中國建設銀行於位於中環之前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229,110平方呎(不包括停車位)。中國建設銀行大廈於二零一二年落成，並為本集團租賃組合增加114,555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18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)。該物業於二零一五年六月落成，現已全部租出。

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39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EC4 Queen Street 36號

於二零一一年二月，本集團收購位於倫敦市中心Queen Street 36號之辦公大樓。該物業於一九八六年落成，包括地庫、地下及六層高層辦公室單位，建築內部面積合共60,816平方呎。樓宇現時已全數租出。

英國倫敦EC3 Leadenhall Street 107號

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

英國倫敦EC3 Leadenhall Street 100號

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

英國倫敦EC3 Leadenhall Street 106號

於二零一五年十二月，本集團收購位於Leadenhall Street 100號及107號毗鄰之物業，名為Leadenhall Street 106號。該物業為多方面租戶資產，包括建築內部面積合共約19,922平方呎之商業及辦公室(包括配套空間)。截至本年報日期，該物業逾70%的樓面面積已經租出。

物業發展

截至二零一七年七月三十一日止年度，出售物業已確認之營業額為89,200,000港元(二零一六年：468,700,000港元)，由於大坑道339號之一個住宅單位銷售所致。大幅減少乃主要由於回顧年度內可供銷售之物業減少所致。

主要待售項目之回顧

香港大坑道339號

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

油塘崇信街6號Ocean One

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

主要發展中項目之回顧

海洋酒店項目

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1,800,000平方呎之現有租賃組合新增366,000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。工程預期將於二零一八年第二季度完工。

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573,154平方呎，其中458,630平方呎分作住宅用途及114,524平方呎分作商業用途。工程預期將於二零一八年第一季度完工。

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。截至二零一七年十月十五日，麗新發展已預售藍塘傲512個單位，銷售面積約為283,000平方呎，平均售價約為每平方呎15,200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，工程預期將於二零一八年第一季度完工。

該項目命名為「喜築」及於二零一六年九月開始預售，合共提供209伙，包括開放式單位、擁有一間及兩間睡房之單位。截至二零一七年十月十五日，麗新發展已預售該項目197個單位，銷售面積約為70,100平方呎，平均售價為每平方呎16,100港元。

逸新

於二零一六年五月十六日，麗新發展完成購買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42,847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，包括開放式單位、擁有一間及兩間睡房之單位。截至二零一七年十月十五日，麗新發展已預售該項目134個單位，銷售面積約為27,700平方呎，平均售價為每平方呎18,700港元。

西灣河街項目

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，該項目計劃將提供約144個住宅單位，住宅總建築面積為61,099平方呎。估計總發展成本約為900,000,000港元，工程預期將於二零一九年第四季度完工。

餐廳業務

截至二零一七年七月三十一日止年度，餐廳業務為本集團帶來營業額481,500,000港元(二零一六年：280,700,000港元)，較去年增長約71.5%。餐廳分部之營業額主要受到新開業之餐廳帶動，包括位於香港之唐人館海港城、香港中國建設銀行大廈之好酒好蔡、香港太古城中心之CIAK – All Day Italian、香港太古廣場之Operetta、香港中環之Beefbar及香港灣仔之老巴剎廚房。

截至本年報日期，餐廳業務包括本集團於16間位於香港及中國內地之餐廳之權益。

料理	餐廳	地點	獎項
西式料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong	香港	米芝蓮三星(二零一二年至二零一七年)
	Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	米芝蓮二星(二零一七年)
	Opera BOMBANA	北京	
	CIAK – In The Kitchen	香港	米芝蓮一星(二零一五年至二零一七年)
	CIAK – All Day Italian	香港	米芝蓮車胎人美食(二零一七年)
	Beefbar	香港	米芝蓮一星(二零一七年)
	Operetta	香港	
中式料理	唐人館置地廣場	香港	
	唐人館海港城	香港	
	好酒好蔡	香港	
	中環潮廳	香港	
	廳 ²	香港	
	老巴剎廚房	香港	
日式料理	Kaiseki Den by Saotome (前稱「Wagyu Kaiseki Den」)	香港	米芝蓮一星(二零一零年至二零一七年)
	Takumi by Daisuke Mori (前稱「Wagyu Takumi」)	香港	米芝蓮一星(二零一七年)
	Sushi Masataka (前稱「鮫魯山」)	香港	

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經營之Caravelle酒店。截至二零一七年七月三十一日止年度，酒店業務為本集團帶來營業額412,300,000港元(二零一六年：391,700,000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段。該酒店高24層，結合法國殖民時期及傳統越南風格建造，設計典雅，設有335間設施完備之客房、套房、尊貴特色客房樓層及特色休閒室，及一間為殘障人士專門配備的客房。本集團應佔之總建築面積為60,738平方呎。

麗新發展於二零一四年五月獲授海洋公園酒店之標書，海洋酒店將由萬豪集團營運，於二零一八年落成後將提供合共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。於二零一七年六月，麗新發展投資合共159,600,000港元，取得泰國布吉一幅土地的38.635%實際權益作為一個度假酒店發展及別墅項目。該酒店項目包含豪華度假別墅，並將由一間國際酒店管理公司管理。該項目現時處於初期發展階段，本集團將於適當時提供有關該項目的重大更新資料。

本集團在酒店業務擁有豐富經驗，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，為一幢位於閘北內環路區中心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。

於聯營公司之權益(豐德麗)

豐德麗已根據一般授權於二零一七年二月九日完成配售248,642,433股豐德麗新股份，導致將麗新發展於豐德麗之權益由41.92%攤薄至34.94%。於二零一七年二月，麗新發展向公眾股東收購豐德麗2%之額外權益，麗新發展於豐德麗之權益由34.94%增加至36.94%。截至本年報日期，麗新發展於豐德麗之權益為36.94%。

於回顧年度內，應佔豐德麗之溢利為191,000,000港元（二零一六年：33,600,000港元）。增加乃因下列各項綜合影響所致：(a)麗豐附屬公司確認之物業銷售減少導致經營溢利減少；(b)麗豐合營公司項目之物業銷售貢獻之溢利增加；(c)麗豐根據稅項賠償保證契據向麗新發展收取之稅項賠償保證款項；及(d)麗新發展於二零一七年三月出售豐德麗於Pony Media Holdings Inc.之1,480,994股C系列優先股之全部權益之收益。

於合營公司之權益

截至二零一七年七月三十一日止年度，合營公司之貢獻為837,400,000港元（二零一六年：770,500,000港元），增幅為8.7%。這主要由於回顧年度內確認之中國建設銀行大廈及天文臺道8號之重估收益較去年為多所致。

	截至七月三十一日止年度	
	二零一七年 (百萬港元)	二零一六年 (百萬港元)
重估收益	752.9	682.4
經營溢利	84.5	88.1
合營公司之貢獻	837.4	770.5

流動資金及財務資源

於二零一七年七月三十一日，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3,577,700,000港元及4,018,500,000港元。於二零一七年七月三十一日，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630,300,000港元及200,000,000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及供股。

於二零一七年七月三十一日，本集團之銀行貸款約為7,675,200,000港元、有擔保票據約為3,480,600,000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157,600,000港元。按未償還債項總淨額(即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受限制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44.1%。不計麗新發展之淨債項在內，資本負債比率約為7.1%。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35.5%。於二零一七年七月三十一日，7,675,200,000港元之銀行貸款之到期日分佈少於5年，其中171,600,000港元須於1年內償還，1,247,400,000港元須於第二年償還及6,256,200,000港元須於第三至第五年償還。本集團之全部借貸均按浮動利率基準計息，惟於二零一三年一月及二零一四年七月發行之美元及人民幣有擔保票據分別按固定年息5.7%及7.7%計算除外。

於二零一七年七月三十一日，賬面值約為18,838,900,000港元之若干投資物業、約為3,445,800,000港元之若干物業、廠房及設備、約為810,000,000港元之若干待售發展中物業及約為401,000,000港元之若干銀行結餘及銀行定期存款已抵押予銀行，作為本集團及其合營公司取得銀行融資額及發行有擔保票據之抵押。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，大多數投資部份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。於本年度內，本集團並無利用任何對沖工具對沖外匯風險。本集團透過密切監察匯率之變動管理外匯風險，如有需要，會考慮對沖重大外匯風險。

於二零一七年九月十三日，麗新發展發行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396,000,000美元，將用於再融資麗新發展350,000,000美元之現有有擔保票據及一般企業用途。

或然負債

於報告期末，除於財務報表其他部份所披露者外，本集團尚有以下或然負債：

(a) 未有在財務報表內作出撥備之或然負債：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
就合營公司獲批出及所動用之 融資額向銀行作出之擔保	1,092,000	897,000

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

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

於本年度，麗新發展清償與麗豐產生及支付之中國所得稅及土地增值稅有關之稅項賠償保證約493,936,000港元(二零一六年：無)。麗新發展亦撥回過往年度超額撥備約142,451,000港元(二零一六年：無)，已計入綜合收益表。本集團於報告期末錄得稅項賠償保證撥備總額約為344,251,000港元(二零一六年：980,638,000港元)。

僱員及薪酬政策

於二零一七年七月三十一日，本集團合共僱用約1,600名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

本集團截至二零一六年七月三十一日止年度之管理層討論及分析

以下載列本集團之管理層討論及分析，乃摘錄自本公司截至二零一六年七月三十一日止年度之年報。下文所用詞彙與上述年報所界定者具有相同涵義。

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，本集團在當前充滿挑戰的環境中仍表現出色，並錄得令人鼓舞之業績。

物業組合組成

於二零一六年七月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約1,900,000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	391	726	199	—	—	1,316	672
已落成酒店物業	—	—	—	—	61	61	—
發展中物業 ²	49	—	—	262	227	538	122
已落成待售物業	17	—	—	6	—	23	6
本集團主要物業之 總建築面積	457	726	199	268	288	1,938	800

1. 已落成及產生租金之物業

2. 所有在建物業

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，本集團自租賃業務錄得營業額806,500,000港元(二零一五年：755,000,000港元)，較去年增長6.8%。增長主要由於倫敦新收購之租賃物業之貢獻，以及回顧年度內持續管理租戶結構及主要投資物業續租租金上升所致。

本集團在香港全資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。麗新發展與恒基兆業地產分佔50：50權益及位於九龍天文臺道8號之合營物業已於二零一五年六月完工，並於回顧年度內為本集團業績帶來貢獻。已於綜合收益表中確認為「應佔合營公司之溢利」之組成部份。

主要投資物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度 二零一六年 (百萬港元)	二零一五年 (百萬港元)	百分比變動	年末出租率 (%)
香港				
長沙灣廣場 (包括停車位)	302.6	293.9	3.0	93.3
銅鑼灣廣場二期 (包括停車位)	178.0	170.9	4.2	96.5
麗新商業中心 (包括停車位)	59.8	56.4	6.0	98.0
鱷魚恤中心 (商用部份)	89.0	84.0	6.0	100.0
百欣大廈	15.1	13.3	13.5	91.1
小計：	644.5	618.5	4.2	
英國倫敦				
Queen Street 36號	25.9	26.7	-3.0	100.0
Leadenhall Street 107-112號	50.2	53.7	-6.5	100.0
Leadenhall Street 100號	70.1	42.5	64.9	100.0
Leadenhall Street 106號	3.5	-	不適用	94.7
小計：	149.7	122.9	21.8	
其他	12.3	13.6	-9.6	
總計：	806.5	755.0	6.8	
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)	113.7	113.6	0.1	100.0
天文臺道8號## (50%基準)	30.0	-	不適用	辦公室：86.5 零售：90.4

[#] 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行股份有限公司(「中國建設銀行」)之合營項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零一六年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金款項227,500,000港元(二零一五年：227,200,000港元)。

^{##} 天文臺道8號為一項與恒基兆業地產之合營項目，其中本集團與恒基兆業地產各佔50%實際權益。截至二零一六年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金款項60,000,000港元。

按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零一六年七月三十一日止年度			截至二零一五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	61.93%			51.88%		
商業		163.2	233,807		158.1	233,807
辦公室		122.6	409,896		118.5	409,896
停車位		16.8	不適用		17.3	不適用
小計：		302.6	643,703		293.9	643,703
銅鑼灣廣場二期	61.93%			51.88%		
商業		122.3	109,770		114.1	109,770
辦公室		50.9	96,268		52.1	96,268
停車位		4.8	不適用		4.7	不適用
小計：		178.0	206,038		170.9	206,038
麗新商業中心	61.93%			51.88%		
商業		34.8	95,063		33.4	95,063
辦公室		8.2	74,181		7.7	74,181
停車位		16.8	不適用		15.3	不適用
小計：		59.8	169,244		56.4	169,244
鱸魚恤中心	100%			100%		
商業		89.0	91,201		84.0	91,201
百欣大廈	100%			100%		
工業		14.8	109,010		13.1	109,010
停車位		0.3	不適用		0.2	不適用
小計：		15.1	109,010		13.3	109,010
其他		12.3	108,810*		13.6	104,520*
小計：		656.8	1,328,006*		632.1	1,323,716*

	截至二零一六年七月三十一日止年度			截至二零一五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)
英國倫敦						
Queen Street 36 號 辦公室	61.93%	25.9	60,816	51.88%	26.7	60,816
Leadenhall Street 107-112 號 辦公室	61.93%	50.2	146,606	51.88%	53.7	146,606
Leadenhall Street 100 號 辦公室	61.93%	70.1	177,700	51.88%	42.5	177,700
Leadenhall Street 106 號 辦公室	61.93%	3.5	12,687	-	-	-
小計：		149.7	397,809		122.9	385,122
總計：		<u>806.5</u>	<u>1,725,815*</u>		<u>755.0</u>	<u>1,708,838*</u>
合營公司項目						
香港						
中國建設銀行大廈# (50% 基準) 辦公室	30.97%	113.7	114,555**	25.94%	113.6	114,555**
天文臺道8號## (50% 基準) 辦公室／商業	30.97%	30.0	82,585***	-	-	-

* 不包括於友邦金融中心之10%權益及京華工廠貨倉大廈7樓A及B單位之44.65%權益。

** 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229,110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，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零一六年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金款項227,500,000港元(二零一五年：227,200,000港元)。

天文臺道8號為一項與恒基兆業地產之合營項目，其中本集團與恒基兆業地產各佔50%實際權益。截至二零一六年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金款項60,000,000港元。

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)。該長廊商場定位於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)。

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。

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。

中國建設銀行大廈，干諾道中3號

麗新發展與中國建設銀行於位於中環之前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229,110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，並為本集團之租賃組合增加70,944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18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)。該物業已於二零一五年六月完工，於二零一六年十月十八日，該大廈約97%樓面面積已租出或放租，而另外約3%樓面面積正在洽談當中。

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39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EC4 Queen Street 36號

於二零一一年二月，麗新發展收購位於倫敦市中心Queen Street 36號之辦公大樓。該物業於一九八六年落成，包括地庫、地下及六層高層辦公室單位，建築內部面積合共60,816平方呎。該大樓現已全數租出。

英國倫敦EC3 Leadenhall Street 107-112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、閣樓及七層高層辦公室單位，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 107-112號，麗新發展於二零一四年十一月宣佈收購Leadenhall Street 100號，並於二零一五年一月完成收購。該物業由地庫、地下低層、地下及九層高層組成，提供177,700平方呎之辦公室及配套住宿。物業目前全數出租予ACE Global Markets Limited。

英國倫敦EC3 Leadenhall Street 106號

於二零一五年十二月，麗新發展收購毗鄰Leadenhall Street 100號及107號之物業，即Leadenhall Street 106號。該物業為多方面租戶資產，包括實際內部面積約12,687平方呎之辦公室空間。

物業發展

截至二零一六年七月三十一日止年度，出售物業已確認之營業額為468,700,000港元(二零一五年：277,800,000港元)，較去年增加68.7%。大幅增加乃主要由於回顧年度內大坑道339號之住宅單位銷售所致。

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。

該物業現已公開發售。截至二零一六年七月三十一日止年度，麗新發展已完成出售4個住宅單位，可銷售面積合共為10,920平方呎。於回顧年度內已確認銷售所得款項總額為468,700,000港元，而基於可銷售面積計算之平均售價約為每平方呎42,900港元。截至二零一六年十月十八日，該項目9個單位中有7個已出售。

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號之發展項目，即「Ocean One」。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。除兩個舖位及七個停車位外，全部單位已售出。

主要發展中項目之回顧

將軍澳藍塘傲

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。該地段佔地面積為229,338平方呎，總建築面積為573,422平方呎，其中458,914平方呎分作住宅用途及114,508平方呎分作商業用途。該項目預期於二零一八年第一季度完工。

於年末後，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。截至二零一六年十月十八日，藍塘傲之首張、第二張及第三張共363個單位之價單分別於二零一六年十月十一日、二零一六年十月十五日及二零一六年十月十八日公佈，基於可銷售面積之標價介乎每平方呎12,373港元至27,508港元。

海洋酒店項目

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1,400,000平方呎之現有租賃組合新增226,664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。預期於二零一七年第四季度完工。

喜築

於二零一四年四月，麗新發展已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。該地段佔地面積為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，預期於二零一八年第一季度完工。

於年末後，該項目命名為「喜築」及於二零一六年九月開始預售，合共提供209伙，包括開放式單位、擁有一間及兩間睡房之單位。截至二零一六年十月十八日，本集團已預售該項目75個單位，銷售面積約為26,400平方呎，平均售價為每平方呎15,900港元。

西灣河街項目

麗新發展已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。該項目地段佔地面積為7,642平方呎。完工後，該項目計劃將提供約144個住宅單位，住宅總建築面積為61,139平方呎。估計總發展成本約為900,000,000港元，預期於二零一九年第四季度完工。

基隆街項目

於二零一六年五月十六日，麗新發展完成購買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5,053平方呎，計劃主要發展為待售商業／住宅項目，總建築面積為42,873平方呎。估計總發展成本約為400,000,000港元，預期於二零二零年第二季度完工。

餐廳業務

截至二零一六年七月三十一日止年度，餐廳業務為本集團帶來營業額280,700,000港元(二零一五年：201,700,000港元)，較去年增長約39.2%。餐廳分部之貢獻受到新開業之餐廳帶動，包括位於長沙灣廣場之廳²、香港中環之Beefbar、香港中國建設銀行大廈之好酒好蔡、香港太古城中心之CIAK - All Day Italian及香港之唐人館海港城。

截至本年報日期，餐廳業務包括本集團於16間位於香港及中國內地之餐廳之權益。

料理	餐廳	地點	獎項
西式料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong	香港	米芝蓮三星(二零一二年至二零一六年)
	Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	米芝蓮二星(二零一七年)
	Opera BOMBANA	北京	
	CIAC – In The Kitchen	香港	米芝蓮一星(二零一五年至二零一六年)
	CIAC – All Day Italian	香港	
	Beefbar	香港	
	Operetta	香港	
中式料理	唐人館置地廣場	香港	
	唐人館海港城	香港	
	好酒好蔡	香港	
	潮廳	香港	
	廳 ²	香港	
	九龍廳	香港	
日式料理	Wagyu Takumi	香港	米芝蓮二星(二零一四年至二零一六年)
	Wagyu Kaiseki Den	香港	米芝蓮一星(二零一零年至二零一六年)
	鮪魯山	香港	

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經營之Caravelle酒店。截至二零一六年七月三十一日止年度，酒店業務為本集團帶來營業額391,700,000港元(二零一五年：384,000,000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段。該酒店高24層，結合法國殖民時期及傳統越南風格建造，設計典雅，設有335間設施完備之客房、套房、尊貴特色客房樓層及特色休閒室，及一間為殘障人士專門配備的客房。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酒店之標書，海洋酒店將由萬豪集團營運，於二零一七年落成後將提供合共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。

本集團在酒店業務擁有豐富經驗，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，充分地提供90個精裝酒店服務式公寓單位。上海寰星酒店為一幢位於閘北內環路區中心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。

於聯營公司之權益(豐德麗)

於二零一六年七月三十一日，本集團於豐德麗擁有41.92%權益。

分佔豐德麗溢利為33,600,000港元(二零一五年：108,000,000港元)。減少主要由於回顧年度內麗豐之投資物業重估產生之重估收益減少及寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」)及其附屬公司(統稱「寰亞傳媒集團」)業績下降所致，而寰亞傳媒集團業績下降乃主要由於(i)回顧年度內寰亞傳媒集團上映的大型電影及舉行的活動數量減少導致營業額和毛利率下降及(ii)受人民幣貶值產生匯兌虧損的主要影響，寰亞傳媒集團之其他營運開支增加所致。

於合營公司之權益

於回顧年度內，合營公司之貢獻增加至770,500,000港元(二零一五年：354,200,000港元)，增幅為117.5%。這主要由於天文臺道8號及中國建設銀行大廈之重估收益有所增加所致。

	截至七月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	(百萬港元)	(百萬港元)
重估收益	682.4	282.9
經營溢利	88.1	71.3
合營公司之貢獻	770.5	354.2

流動資金及財務資源

於二零一六年七月三十一日，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3,306,900,000港元及6,215,000,000港元。於二零一六年七月三十一日，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736,000,000港元及100,000,000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、向投資者發行之有擔保票據及供股。

於二零一六年七月三十一日，本集團之銀行貸款約為6,285,700,000港元、有擔保票據約為3,461,800,000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146,300,000港元。按未償還債項總淨額(即未償還銀行貸款總額、有擔保票據及應付已故林先生之票據及貸款以及相關應計利息減去有抵押及受限制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41.4%。不計麗新發展之淨債項在內，資本負債比率約為7.7%。本集團之資本負債比率(不包括扣除融資成本後擁有正賬面淨值之倫敦物業組合之淨債項)約為31.7%。於二零一六年七月三十一日，6,285,700,000港元之銀行貸款之到期日分佈少於5年，其中690,700,000港元須於1年內償還，168,200,000港元須於第二年償還及5,426,800,000港元須於第三至第五年償還。本集團之全部借貸均按浮動利率基準計息，惟於二零一三年一月及二零一四年七月發行之美元及人民幣有擔保票據分別按固定年息5.7%及7.7%計算除外。

於二零一六年七月三十一日，賬面值約為17,329,700,000港元之若干投資物業、約為2,390,400,000港元之若干物業、廠房及設備、約為634,600,000港元之若干待售發展中物業及約為395,300,000港元之若干銀行有擔保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及發行有擔保票據之抵押。此外，本集團持有之附屬公司之若干股份亦已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額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，大多數投資部份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。本集團並無利用任何對沖工具對沖外匯風險。本集團透過密切監察匯率之變動管理外匯風險，如有需要，會考慮對沖重大外匯風險。

或然負債

於報告期末，除於財務報表其他部份所披露者外，本集團尚有以下或然負債：

(a) 未有在財務報表內作出撥備之或然負債：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
就一間合營公司獲批出及所動用之 融資額向銀行作出之擔保	897,000	703,000

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

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

經考慮麗豐稅項賠償保證契據內，麗豐持有之物業權益於二零一六年七月三十一日及二零一五年七月三十一日之計劃及狀況及現行稅率以及監管中國所得稅及土地增值稅之法例後，本集團於報告期末錄得稅項賠償保證撥備總額約為980,638,000港元(二零一五年：980,638,000港元)。

僱員及薪酬政策

於二零一六年七月三十一日，本集團合共僱用約1,500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。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定所提供有關本公司之資料。董事共同及個別就本通函所載資料承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦概無遺漏任何其他事項，致令本通函之任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之涵義)之股份、相關股份及債券中擁有以下之權益及淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定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(ii)根據證券及期貨條例第352條規定登記於本公司須備存之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中；或(iii)根據本公司採納不低於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則條款之規定標準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(iv)據董事所知：

(a) 本公司

於普通股股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人 權益	家族 權益	公司 權益	其他 權益	權益 總額	權益總額 佔全部已 發行股份 之概約 百分比
林建岳博士 (附註12)	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	48,441,476 (附註9)	無	113,891,650 (附註1)	708,575 (附註3、6及7)	163,041,701	42.17%
林建名博士	實益擁有人	1,013,879 (附註10)	無	無	無	1,013,879	0.26%
周福安先生	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	202,422 (附註8)	3,819,204 (附註4、6及7)	4,021,626	1.04%
余寶珠女士 (附註12)	實益擁有人	825,525	無	無	無	825,525	0.21%
林孝賢先生 (附註12)	實益擁有人	12,366,937 (附註11)	無	無	7,571,626 (附註5、6及7)	19,938,563	5.16%

附註：

1. 於二零一七年八月十五日，本公司按將本公司股本中每五(5)股已發行股份合併為本公司股本中一(1)股合併股份之基準進行股份合併(「股份合併」)。

於二零一八年十二月二十一日，本公司股東批准以現金支付截至二零一八年七月三十一日止年度之末期股息每股0.074港元，並提供以股代息的選擇(「以股代息計劃」)。

於二零一九年二月十三日，本公司根據其有關截至二零一八年七月三十一日止年度末期股息的以股代息計劃配發及發行1,467,165股新普通股(「代息股份」)，已發行股份總數由385,137,657股增加至386,604,822股。

於二零一九年二月十三日，善晴有限公司根據本公司之以股代息計劃選擇收取合共764,373股代息股份以代替現金股息，將善晴有限公司於本公司之權益由113,127,277股股份增加至113,891,650股股份。因此，由於林建岳博士擁有善晴有限公司已發行股本之100%權益，而善晴有限公司直接擁有113,891,650股股份，故林建岳博士被視為於該等113,891,650股股份(佔本公司已發行股本約29.46%)中擁有權益。

2. 於二零一五年十二月十一日舉行之本公司股東週年大會上，股東批准採納一項新購股權計劃（「二零一五年購股權計劃」）及終止本公司於二零零六年十二月二十二日採納之購股權計劃（「二零零六年購股權計劃」）。於二零零六年購股權計劃終止後，概不得根據二零零六年購股權計劃進一步授出任何購股權，惟於終止前根據二零零六年購股權計劃條款授出之購股權仍然有效並可予行使。

3. 本公司已於二零一三年一月十八日根據二零零六年購股權計劃以行使價每股股份1.41港元授出一份包括合共1,617,423股相關股份之購股權予林建岳博士，該購股權可於二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。

本公司已於二零一七年六月十九日根據二零一五年購股權計劃以行使價每股股份3.00港元授出一份包括合共1,666,666股相關股份之購股權予林建岳博士，該購股權可於二零一七年六月十九日至二零二七年六月十八日止期間行使。

4. 本公司已於二零一二年六月五日根據二零零六年購股權計劃以行使價每股股份0.582港元授出一份包括合共16,174,234股相關股份之購股權予周福安先生，該購股權可於二零一二年六月五日至二零二二年六月四日止期間行使。

自周福安先生於二零一六年十一月一日行使包括合共8,012,111股相關股份之購股權後，彼不再持有本公司二零零六年購股權計劃項下之任何購股權。

本公司已於二零一七年六月十九日根據二零一五年購股權計劃以行使價每股股份3.00港元授出一份包括合共19,096,022股相關股份之購股權予周福安先生，該購股權可於二零一七年六月十九日至二零二七年六月十八日止期間行使。

5. 本公司已於二零一三年一月十八日根據二零零六年購股權計劃以行使價每股股份1.41港元授出一份包括合共16,174,234股相關股份之購股權予林孝賢先生，該購股權可於二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。

本公司已於二零一七年六月十九日根據二零一五年購股權計劃以行使價每股股份3.00港元授出一份包括合共19,096,022股相關股份之購股權予林孝賢先生，該購股權可於二零一七年六月十九日至二零二七年六月十八日止期間行使。

6. 於二零一四年二月七日，尚未行使購股權之行使價及其有權認購之股份數目已隨著本公司供股完成後，按下列方式予以調整：

董事姓名	供股前 購股權涉及之 相關股份數目	供股前之 每股股份 行使價 港元	供股後 經調整之 購股權涉及之 相關股份數目	供股後 經調整之 每股股份 行使價 港元
林建岳博士	1,617,423	1.41	1,876,211	1.21
周福安先生	16,174,234	0.582	18,762,111	0.501
林孝賢先生	16,174,234	1.41	18,762,111	1.21

7. 於二零一七年八月十五日，尚未行使購股權之行使價及其有權認購之股份數目已隨著股份合併完成後，按下列方式予以調整：

董事姓名	股份合併前 購股權涉及之 相關股份數目	股份合併前 之每股股份 行使價 港元	股份合併後	股份合併後
			經調整之 購股權涉及之 相關股份數目	經調整之 每股股份 行使價 港元
林建岳博士	1,876,211	1.21	375,242	6.05
林建岳博士	1,666,666	3.00	333,333	15.00
周福安先生	19,096,022	3.00	3,819,204	15.00
林孝賢先生	18,762,111	1.21	3,752,422	6.05
林孝賢先生	19,096,022	3.00	3,819,204	15.00

8. 由於周福安先生擁有The Orchid Growers Association Limited已發行股本之100%權益，而The Orchid Growers Association Limited直接擁有202,422股股份，故周福安先生被視為於該等202,422股股份(佔本公司之已發行股本0.05%)中擁有權益。
9. 於二零一九年二月十三日，林建岳博士根據本公司之以股代息計劃選擇收取合共325,110股代息股份以代替現金股息，將其於本公司之權益由48,116,366股股份增加至48,441,476股股份。
10. 於二零一九年二月十三日，林建名博士根據本公司之以股代息計劃選擇收取合共6,804股代息股份以代替現金股息，將其於本公司之權益由1,007,075股股份增加至1,013,879股股份。
11. 於二零一九年二月十三日，林孝賢先生根據本公司之以股代息計劃選擇收取合共82,999股代息股份以代替現金股息，將其於本公司之權益由12,283,938股股份增加至12,366,937股股份。
12. 林建岳博士、余寶珠女士及林孝賢先生為善晴有限公司之董事。

(b) 相聯法團

(i) 麗新發展 — 本公司之附屬公司

於麗新發展之普通股及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人 權益	家族 權益	公司 權益	其他 權益	權益 總額	權益總額 佔全部已 發行股份 之概約 百分比
林建岳博士	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	429,232 (附註1)	無	340,023,572 (附註1)	417,308 (附註3、6及7)	340,870,112	56.21%
周福安先生	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	400,000 (附註8)	3,773,081 (附註4、6及7)	4,173,081	0.69%
余寶珠女士 (附註9)	實益擁有人	26,919 (附註9)	無	無	無	26,919	0.01%
林孝賢先生	實益擁有人	無	無	無	4,173,081 (附註5、6及7)	4,173,081	0.69%

附註：

- 本公司及其兩間全資附屬公司(即欣楚有限公司及Zimba International Limited)實益擁有合共340,023,572股麗新發展股本中之股份(「麗新發展股份」)，佔麗新發展已發行股本約56.07%。因此，林建岳博士由於其個人(包括相關股份)及被視作於本公司之已發行股本中擁有合共約42.17%之權益，故被視為於該等相同之340,023,572股麗新發展股份中擁有權益(佔麗新發展已發行股本約56.07%)。

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

緊隨麗新發展股份合併完成後，林建岳博士之權益由21,461,617股麗新發展股份變更為429,232股麗新發展股份。

於本公司持有之340,023,572股麗新發展股份中，本公司已根據日期為二零一四年七月二十四日之股份抵押為其於二零一八年到期之7.70%有抵押擔保票據，抵押所持有其中之208,513,987股麗新發展股份(麗新發展股份合併前為10,425,699,353股麗新發展股份)。有關金額已全數償還。

本公司根據日期為二零一七年八月十六日之次級大宗交易協議配售合共50,934,000股麗新發展股份已於二零一七年八月二十一日完成。因此，本公司持有之麗新發展股份數目由373,536,572股麗新發展股份減少至322,602,572股麗新發展股份。

本公司及欣楚有限公司於二零一七年十一月於市場上收購合共102,000股麗新發展股份，將其於麗新發展之股權由322,602,572股麗新發展股份增加至322,704,572股麗新發展股份。

本公司及欣楚有限公司於二零一八年五月、六月及七月於市場上收購合共17,319,000股麗新發展股份，將其於麗新發展之股權由322,704,572股麗新發展股份增加至340,023,572股麗新發展股份。

於二零一九年二月十三日，麗新發展根據其有關截至二零一八年七月三十一日止年度末期股息的以股代息計劃配發及發行387,511股新普通股，麗新發展股份總數由606,076,614股增加至606,464,125股。

2. 麗新發展已於二零零六年十二月二十二日採納一項購股權計劃，該計劃自二零零六年十二月二十九日起生效（「麗新發展二零零六年購股權計劃」）。儘管麗新發展二零零六年購股權計劃已於二零一五年十二月二十三日當新購股權計劃於二零一五年十二月十一日舉行之股東週年大會上獲麗新發展股東採納後生效而終止，惟該等根據麗新發展二零零六年購股權計劃授出之購股權仍然有效並可予行使。
 3. 麗新發展已於二零一三年一月十八日根據麗新發展二零零六年購股權計劃以行使價每股麗新發展股份0.335港元授出一份包括合共20,062,893股相關麗新發展股份之購股權予林建岳博士，該購股權可於二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。
 4. 麗新發展已於二零一二年六月五日根據麗新發展二零零六年購股權計劃以行使價每股麗新發展股份0.112港元授出一份包括合共200,628,932股相關麗新發展股份之購股權予周福安先生，該購股權可於二零一二年六月五日至二零二二年六月四日止期間行使。
- 一份包括合共20,000,000股相關麗新發展股份之購股權已於二零一六年十二月十三日根據麗新發展二零零六年購股權計劃獲周福安先生行使，因此，周福安先生於麗新發展之購股權總數已減少至188,654,089股相關麗新發展股份。
5. 麗新發展已於二零一三年一月十八日根據麗新發展二零零六年購股權計劃以行使價每股麗新發展股份0.335港元授出一份包括合共200,628,932股相關麗新發展股份之購股權予林孝賢先生，該購股權可於二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。
 6. 於二零一六年二月十七日，尚未行使購股權之行使價及其有權認購之麗新發展股份數目已隨著麗新發展供股完成後，按以下方式予以調整：

董事姓名	麗新發展 供股前之 購股權涉及之 相關麗新發展 股份數目	麗新發展 供股前之 每股麗新發展 股份行使價 港元	麗新發展 供股後經調整 購股權涉及之 相關麗新發展 股份數目	麗新發展 供股後經調整之 每股麗新發展 股份行使價 港元
林建岳博士	20,062,893	0.335	20,865,408	0.322
周福安先生	200,628,932	0.112	208,654,089*	0.107
林孝賢先生	200,628,932	0.335	208,654,089	0.322

* 一份包括合共20,000,000股相關麗新發展股份之購股權已於二零一六年十二月十三日獲周福安先生行使。

7. 於二零一七年八月十五日，尚未行使購股權之行使價及其有權認購之麗新發展股份數目已隨著麗新發展股份合併完成後，按以下方式予以調整：

董事姓名	麗新發展 股份合併前之 購股權涉及之 相關麗新發展 股份數目	麗新發展 股份合併前之 每股麗新發展 股份行使價 港元	麗新發展 股份合併後 經調整 購股權涉及之 相關麗新發展 股份數目	麗新發展 股份合併後 經調整之 每股麗新發展 股份行使價 港元
林建岳博士	20,865,408	0.322	417,308	16.100
周福安先生	188,654,089	0.107	3,773,081	5.350
林孝賢先生	208,654,089	0.322	4,173,081	16.100

8. 緊隨麗新發展股份合併完成後，The Orchid Growers Association Limited擁有之20,000,000股麗新發展股份變更為400,000股麗新發展股份。由於周福安先生擁有The Orchid Growers Association Limited已發行股本之100%權益，而The Orchid Growers Association Limited直接擁有400,000股麗新發展股份，故周福安先生被視為於該等400,000股麗新發展股份(佔麗新發展之已發行股本約0.07%)中擁有權益。

9. 余寶珠女士為已故林百欣先生之遺孀，林先生之遺產包括3,957,189股麗新發展股份(於麗新發展股份合併前為197,859,550股麗新發展股份)之權益，佔麗新發展已發行股本約0.65%。

緊隨麗新發展股份合併完成後，余寶珠女士之權益由1,345,974股麗新發展股份變更為26,919股麗新發展股份。

(ii) 豐德麗—麗新發展之附屬公司

於豐德麗之普通股及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人 權益	家族 權益	公司 權益	其他 權益	權益 總額	權益總額 佔全部已 發行股份 之概約 百分比
林建岳博士 (附註6)	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	2,794,443	無	1,113,260,072 (附註1)	無 (附註3)	1,116,054,515 (附註1)	74.81%
林孝賢先生	實益擁有人	2,794,443	無	無	無 (附註4)	2,794,443	0.19%

附註：

1. 本公司擁有340,023,572股麗新發展股份之權益，佔麗新發展已發行股本約56.07%。Transtrend Holdings Limited (「Transtrend」) (麗新發展之全資附屬公司) 擁有1,113,260,072股豐德麗股本中之股份(「豐德麗股份」)之權益，佔豐德麗已發行股本約74.62%。因此，林建岳博士由於其個人(包括相關股份)及被視作分別於本公司及麗新發展之已發行股本中擁有合共約42.17%及56.21%權益，故被視為於該等相同之1,113,260,072股豐德麗股份(佔豐德麗已發行股本約74.62%)中擁有權益。

由二零一八年七月二十三日至二零一八年八月二十二日，Transtrend就有關豐德麗股份要約(「豐德麗股份要約」)之603,369,886股豐德麗股份接獲有效接納，有關接納增加林建岳博士擁有或被視作擁有權益之豐德麗股份總數至1,157,204,515股(佔豐德麗已發行股本約77.57%)。

Transtrend已於二零一九年二月十一日完成銷售合共41,150,000股豐德麗股份，減少林建岳博士擁有或被視作擁有權益之豐德麗股份總數至1,116,054,515股豐德麗股份(佔豐德麗已發行股本約74.81%)。

2. 豐德麗已於二零零五年十二月二十三日採納一項購股權計劃，該計劃自二零零六年一月五日起生效(「豐德麗二零零六年購股權計劃」)。儘管豐德麗二零零六年購股權計劃已於二零一五年十二月二十三日當新購股權計劃於二零一五年十二月十一日舉行之股東週年大會上獲豐德麗股東採納後生效而終止，惟該等根據豐德麗二零零六年購股權計劃授出之購股權仍然有效並可予行使。
3. 豐德麗已於二零一三年一月十八日根據豐德麗二零零六年購股權計劃以行使價每股豐德麗股份1.612港元授出一份包括合共1,243,212股相關豐德麗股份之購股權予林建岳博士，該購股權可於二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。

根據豐德麗購股權計劃之條款，全部豐德麗之購股權(「豐德麗購股權」)將於Transtrend就豐德麗股份提出之豐德麗要約(「豐德麗購股權要約」)終止後失效。因此，一份授予林建岳博士之包括合共1,243,212股相關豐德麗股份之購股權已於二零一八年八月二十二日失效。

4. 豐德麗已於二零一三年一月十八日根據豐德麗二零零六年購股權計劃以行使價每股豐德麗股份1.612港元授出一份包括合共12,432,121股相關豐德麗股份之購股權予林孝賢先生，該購股權可於二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。

根據豐德麗購股權計劃之條款，全部豐德麗購股權將於Transtrend就豐德麗股份提出之豐德麗購股權要約終止後失效。因此，一份授予林孝賢先生之包括合共12,432,121股相關豐德麗股份之購股權已於二零一八年八月二十二日失效。

5. 豐德麗已於二零一二年六月五日根據豐德麗二零零六年購股權計劃以行使價每股豐德麗股份0.92港元授出一份包括合共6,216,060股相關豐德麗股份之購股權予周福安先生，該購股權可於二零一二年六月五日至二零二二年六月四日止期間行使。

於二零一八年七月二十七日，周福安先生向Transtrend提交豐德麗購股權要約接納書，以註銷全部尚未行使之豐德麗購股權，該註銷涉及其6,216,060股相關豐德麗股份之豐德麗購股權。於二零一八年八月八日，豐德麗購股權要約於所有方面已成為無條件。

6. 林建岳博士於二零一四年二月十四日辭任豐德麗之執行董事。

(iii) 麗豐—豐德麗之附屬公司

於麗豐之普通股及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人 權益	家族 權益	公司 權益	其他 權益	權益 總額	權益總額 佔全部已 發行股份 之概約 百分比
林建岳博士 (附註8)	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	165,502,573 (附註1)	321,918 (附註3及7)	165,824,491 (附註1)	50.65%
周福安先生	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	600,000 (附註6)	1,009,591 (附註4及7)	1,609,591	0.49%
林孝賢先生	實益擁有人	無	無	無	3,219,182 (附註5及7)	3,219,182	0.98%

附註：

1. 緊隨於二零一七年八月十五日麗豐股份合併(「麗豐股份合併」)完成後，豐德麗持有之8,274,270,422股麗豐股本中之股份(「麗豐股份」)變更為165,485,406股麗豐股份。該等於麗豐之權益乃由Merit Worth Limited (87,704,633股麗豐股份)及Silver Glory Securities Limited (77,780,773股麗豐股份)實益擁有之股份，佔麗豐已發行股本約50.55%。後者之兩家公司均為豐德麗之全資附屬公司。豐德麗約74.62%權益由麗新發展擁有，而麗新發展約56.07%權益則由本公司擁有。因此，林建岳博士因其個人(包括相關股份)及被視作持有豐德麗合共約74.81%之權益而被視為於該等相同之165,485,406股麗豐股份(佔麗豐已發行股本約50.55%)中擁有權益。

由二零一八年八月十五日至二零一八年九月十三日，Transtrend就有關麗豐股份要約之17,167股麗豐股份接獲有效接納，有關接納增加林建岳博士擁有或被視作擁有權益之麗豐股份總數至165,824,491股(佔麗豐已發行股本約50.65%)，此乃由於其個人(包括相關股份)及被視作於本公司、麗新發展及豐德麗之已發行股本中分別擁有合共約42.17%、56.21%及74.81%權益。

於二零一九年二月十三日，麗豐根據其有關截至二零一八年七月三十一日止年度末期股息的以股代息計劃配發及發行342,831股新普通股，麗豐股份總數由327,044,134股增加至327,386,965股。

2. 麗豐已於二零零三年八月二十一日採納一項購股權計劃，該計劃自二零零三年八月二十八日起生效，有效期為十年(「麗豐二零零三年購股權計劃」)。麗豐已於二零一二年十二月十八日採納一項新購股權計劃，該計劃自二零一二年十二月二十日起生效，有效期為十年(「麗豐二零一二年購股權計劃」)。
3. 麗豐已於二零一三年一月十八日根據麗豐二零一二年購股權計劃以行使價每股麗豐股份0.228港元授出一份包括合共16,095,912股相關麗豐股份之購股權予林建岳博士，該購股權可於二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。
4. 麗豐已於二零一二年六月十二日根據麗豐二零零三年購股權計劃以行使價每股麗豐股份0.133港元授出一份包括合共80,479,564股相關麗豐股份之購股權予周福安先生，該購股權可於二零一二年六月十二日至二零二零年六月十一日止期間行使。

一份包括合共30,000,000股相關麗豐股份之購股權於二零一六年獲周福安先生行使，因此，周福安先生之購股權總數減少至50,479,564股相關麗豐股份。

5. 麗豐已於二零一三年一月十八日根據麗豐二零一二年購股權計劃以行使價每股麗豐股份0.228港元授出一份包括合共160,959,129股相關麗豐股份之購股權予林孝賢先生，該購股權可於二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。
6. 緊隨麗豐股份合併完成後，周福安先生被視作持有之權益由30,000,000股麗豐股份變更為600,000股麗豐股份。由於周福安先生擁有The Orchid Growers Association Limited已發行股本之100%權益，而The Orchid Growers Association Limited直接擁有600,000股麗豐股份，故周福安先生被視為擁有該600,000股麗豐股份(佔麗豐之已發行股本約0.18%)之權益。

7. 於二零一七年八月十五日，尚未行使購股權之行使價及其有權認購之麗豐股份數目已隨著麗豐股份合併完成後，按以下方式予以調整：

董事姓名	麗豐股份合併前 之購股權涉及之 相關麗豐股份數目	麗豐股份合併前 之每股麗豐股份 行使價 港元	麗豐股份合併後	
			經調整購股權 涉及之相關 麗豐股份數目	麗豐股份合併後 經調整之每股 麗豐股份行使價 港元
林建岳博士	16,095,912	0.228	321,918	11.40
周福安先生	50,479,564	0.133	1,009,591	6.65
林孝賢先生	160,959,129	0.228	3,219,182	11.40

8. 林建岳博士於二零一二年十一月一日辭任麗豐董事會主席兼執行董事。
9. 於二零一八年四月二十五日，麗豐已贖回其為數人民幣1,800,000,000元於二零一八年到期之所有尚未行使之6.875%優先票據（「優先票據」）。因此，林建康先生不再擁有優先票據之權益。

(iv) 寰亞傳媒集團有限公司（「寰亞傳媒」）— 豐德麗之附屬公司

於寰亞傳媒之普通股及相關股份之好倉

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

附註：

1. 於最後可行日期，該等於寰亞傳媒之權益指由豐德麗之全資附屬公司Perfect Sky Holdings Limited實益擁有之股份，佔寰亞傳媒已發行股本約67.56%。豐德麗約74.62%權益由麗新發展擁有，而麗新發展約56.07%權益則由本公司擁有。由於林建岳博士及善晴有限公司分別擁有本公司約12.71%及約29.46%權益，而林建岳博士實益擁有善晴有限公司100%權益，故林建岳博士被視作於上述寰亞傳媒之1,443,156,837股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，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任何其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例須知會本公司及聯交所而記錄於董事及主要行政人員登記冊中或須根據證券守則知會相關人士或以其他方式為董事所知悉之好倉及淡倉之權益。

主要股東及其他人士之權益

於最後實際可行日期，根據本公司任何董事或主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露，並登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊（「股東登記冊」）中之本公司股份及相關股份之下列好倉5%或以上之權益，或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權（「投票權」）（即上市規則主要股東之涵義）之法團或個人（均為董事）之詳情如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份及相關 股份數目	佔已發行股份 之概約百分比
林建岳博士 (附註1)	實益擁有人／ 受控制公司 擁有人	個人及公司	163,041,701 (附註2)	42.17%
善晴有限公司 (附註1)	實益擁有人	公司	113,891,650 (附註1及2)	29.46%
林孝賢先生 (附註1)	實益擁有人	個人	19,938,563 (附註1及2)	5.16%
余卓兒先生	實益擁有人	個人	110,838,516 (附註3)	29.02%
余少玉女士	實益擁有人	個人	110,838,516 (附註3)	29.02%

附註：

1. 本公司董事林建岳博士及林孝賢先生亦為善晴有限公司之董事。
2. 由於林建岳博士擁有善晴有限公司已發行股本之100%權益，故林建岳博士被視為於善晴有限公司擁有之113,891,650股股份中擁有權益。
3. 根據二零一七年九月十八日因事項存檔的最近個人大股東通知(表格1)所示之持股權，余卓兒先生及余少玉女士共同持有110,838,516股股份(29.02%)。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於最後實際可行日期，於股東登記冊登記有任何其他法團或個人(除本公司董事或主要行政人員外)在本公司股份或相關股份中擁有投票權或5%或以上之權益或淡倉。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立任何現有或擬訂立將不會於一年內屆滿或免付賠償(法定賠償除外)之情況下可由本集團相關成員公司終止之服務合約。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本集團之任何成員公司概無尚未完結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，下列董事被視為於與本集團業務構成直接或間接競爭或於可能構成競爭關係之業務中擁有權益(倘彼等各自被視為本公司之控股股東，須根據上市規則第8.10條予以披露)：

林建名博士、林建岳博士、周福安先生、林建康先生、余寶珠女士及林孝賢先生(統稱「**有利益關係董事**」)於香港及中國從事物業投資及發展業務之公司／實體(包括麗新發展及鱷魚恤有限公司)持有股份權益或其他權益及／或擔任董事。

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

林建名博士於從事流行音樂會製作、音樂製作及發行以及藝人管理之公司或實體持有股權或其他權益及／或擔任董事。

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

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

董事會獨立於上述公司／實體之董事會／管治委員會且有利益關係董事概不能獨自控制董事會。而且，各有利益關係董事完全知悉，並一直向本公司履行受信責任，且一直及將繼續以本公司及股東整體之最佳利益行事。因此，本集團能夠獨立於該等公司／實體之業務而經營其業務及與該等公司／實體進行公平交易。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及彼等各自之緊密聯繫人概無於任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益(倘彼等各自被視為本公司之控股股東，須根據上市規則第8.10條予以披露)。

6. 於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於自二零一八年七月三十一日(即本集團最期刊發之經審核財務報表之編製日期)起於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無任何董事於對本集團業務而言為重大並於該日仍然存續之合約或安排中擁有重大權益。

7. 重大合約

緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團成員公司已訂立以下重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 變更合同；
- (b) 業佳控股有限公司(「**業佳**」，一間由麗豐及豐德麗分別擁有80%及20%之公司)、中國信達(香港)資產管理有限公司(「**投資者**」，中國信達資產管理股份有限公司之間接全資附屬公司，而中國信達資產管理股份有限公司為一間於中國註冊成立之股份公司，其股份及優先股在聯交所主板上市(股份代號：1359；優先股股份代號：4607))及榮立有限公司(「**榮立**」，麗豐之間接全資附屬公司)、麗豐及豐德麗之間於完成買賣及認購榮立股份後就榮立所訂立日期為二零一九年一月二十五日之股東協議(「**GSL投資協議**」)；
- (c) 業佳、投資者、和運有限公司(「**和運**」，麗豐之間接全資附屬公司)、麗豐及豐德麗之間於完成認購和運股份後就和運所訂立日期為二零一九年一月二十五日之股東協議(「**HRL投資協議**」)；
- (d) 業佳、投資者及榮立之間就GSL投資協議所訂立日期為二零一八年十二月三十一日之協議，據此：
 - (1) 業佳同意按總認購價9美元認購九股榮立新股份；

- (2) 投資者同意按約人民幣7,000,000元之美元等額向業佳收購三股榮立股份；
- (3) 投資者同意按總認購價約人民幣50,000,000元之美元等額認購27股榮立新股份；及
- (4) 業佳同意按總認購價63美元認購63股榮立新股份；
- (e) 業佳、投資者及和運之間就HRL投資協議所訂立日期為二零一八年十二月三十一日之協議，據此：
 - (1) 投資者同意按總認購價人民幣186,000,000元之美元等額認購30股和運新股份；及
 - (2) 業佳同意按總認購價人民幣314,000,000元之美元等額認購69股和運新股份；
- (f) 土地使用權出讓合同；
- (g) 富威基業有限公司(「**富威基業**」，麗豐之全資附屬公司)(作為被許可方)與杜卡迪(作為許可方)就發展及營運一所以電單車為主題的體驗中心(「**體驗中心**」)所訂立日期為二零一八年十二月二十七日之特許協議。該體驗中心計劃將於創新方項目第二期內推行。根據該協議，杜卡迪應授權富威基業使用其特許知識產權，以作為是次合作之收入(主要是以依照體驗中心之若干收入按年收取專利費，可根據特許協議之條款予以調整)；
- (h) 豐德麗(作為買方)與Lai's Holdings Limited(作為賣方)於二零一八年十一月二十八日訂立之股份買賣協議，據此，豐德麗以總代價37,500,000港元購買5,000股寰亞洲立集團有限公司(「**寰亞洲立**」)股份(佔寰亞洲立全部已發行股份10%)；
- (i) 於二零一八年七月二十七日訂立的買賣協議(「**買賣協議**」)，內容有關日期為二零一八年六月二十七日之要約函件及買賣協議項下擬進行之交易，即瑞達有限公司(麗新發展之全資附屬公司)及豐越國際有限公司向寶登環球有限公司(「**買方**」)出售顯中國際有限公司(「**顯中**」)全部已發行股本(「**銷售股份**」)，代價為買方就銷售股份將予支付之代價及就承擔顯中向若干出資方悉數償還現有貸款(還款後)之責任；
- (j) 豐德麗(作為借方)及希耀有限公司(「**希耀**」，麗新發展之全資附屬公司)(作為貸方)於二零一八年七月二十七日就希耀向豐德麗授出本金金額最高為700,000,000港元之定期貸款融資所訂立之貸款協議(可予補充)；

- (k) Nice Sound Limited (「**Nice Sound**」，豐德麗之全資附屬公司) 與 Stampede Entertainment, Inc. (「**Stampede**」) 就 Nice Sound 按代價 1,999,998.80 美元認購 333,161 股 Stampede 的 A-2 系列優先股所訂立日期為二零一八年六月二十九日之優先股購買協議；
- (l) 豐德麗(作為貸方)與寰亞傳媒集團有限公司(「**寰亞傳媒**」，一間於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所 GEM 上市及買賣(股份代號：8075)，為豐德麗的 67.56% 附屬公司)(作為借方)就豐德麗向寰亞傳媒所提供之金額為 100,000,000 港元之定期貸款融資所訂立日期為二零一八年六月二十九日之貸款協議(可予補充)；
- (m) 於二零一八年六月二十八日由威霸集團有限公司(麗新發展之全資附屬公司)(作為買方)、Fincantieri S.p.A (作為賣方)、麗新發展(作為擔保方)及 Camper & Nicholsons International SA (「**CNI**」) 就買賣 607 股 CNI 股份及轉讓 Fincantieri S.p.A 向 CNI 授出之公司間貸款訂立之股份購買及貸款轉讓協議，代價總額為 17,134,781.63 歐元；
- (n) 寰亞傳媒(作為借方)與希耀(作為貸方)就希耀向寰亞傳媒授出之本金金額最高為 200,000,000 港元之定期貸款融資於二零一八年五月十日訂立之貸款協議；
- (o) 麗豐、Lai Fung Bonds (2018) Limited (「**Lai Fung Bonds**」，麗豐之全資附屬公司)、麗新發展與聯席牽頭經辦人(即星展銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、華僑銀行有限公司及 UBS AG (香港分行)) 就發行及分銷將由 Lai Fung Bonds 發行本金金額為 350,000,000 美元將於二零二三年到期且息率為 5.65% 之有擔保票據所訂立日期為二零一八年一月十日之認購協議；
- (p) 豐德麗影藝控股(中國)有限公司(豐德麗之間接全資附屬公司)與浙江新幕影院經營管理有限公司就透過一間各自持有 50% 權益之合營公司於中國一線、二線及三線城市開發戲院所訂立日期為二零一七年十二月十四日之合作協議；
- (q) 豐德麗(作為賣方)及 Zhai Madalina-Elena 女士(作為買方)就按代價 800,000 港元買賣 Biu Kei Investments Limited (豐德麗之全資附屬公司，擁有一間於中國從事化妝品業務之中國附屬公司)全部已發行股份所訂立日期為二零一七年十二月十三日之買賣協議；

- (r) Marvel Day Ventures Limited (「**Marvel Day**」，豐德麗之間接非全資附屬公司)、Cosmic Dragon Limited (「**Cosmic Dragon**」，麗新發展之間接非全資附屬公司) 與 Love Grubers Limited (「**Love Grubers**」，由 Marvel Day 及 Cosmic Dragon 各自實益擁有50%) 所訂立日期為二零一七年十二月六日之股東協議，據此，各方同意促使 Love Grubers 註冊成立全資附屬公司 Grubers Telford Limited 以在位於香港九龍九龍灣偉業街33號德福花園二樓(部份)及三樓之 MCL 德福戲院物業內經營一間餐廳，Marvel Day 及 Cosmic Dragon 應就 Love Grubers 之業務或營運而言可能所需之一切營運或投資資金或資本按各自於 Love Grubers 之持股比例出資(包括初步股本資金數額為2美元及股東貸款8,000,000港元)；
- (s) 卓動、哈羅國際(中國)管理服務有限公司(「**哈羅國際(中國)**」)及禮德控股有限公司(「**禮德控股**」)就於創新方項目第二期內設立禮德學校－橫琴(「**該學校**」)所訂立日期為二零一七年十一月二十二日之合作協議(可予補充)。該學校須待(其中包括)麗豐成功取得創新方項目第二期土地後方可開始發展。根據該協議，卓動應收購有關土地使用權並開發有關土地以設立該學校(「**開發**」)，而哈羅國際(中國)及禮德控股應以該學校總收益7%及／或哈羅國際(中國)及禮德控股根據合作協議可能支付之有關其他金額，按年分期支付卓動就開發產生之總成本及開支；
- (t) LSD Bonds (2017) Limited (「**發行人**」，麗新發展之全資附屬公司)、麗新發展與法國巴黎銀行、星展銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司及渣打銀行(作為聯席牽頭經辦人)就認購由發行人發行本金金額為400,000,000美元將於二零二二年到期且息率為4.60%之有擔保票據(「**票據**」)及票據之發售所訂立日期為二零一七年九月六日之認購協議；
- (u) 日期為二零一七年八月十六日之次級大宗交易協議，乃由本公司(作為賣方)及中信里昂證券有限公司(作為管理人)訂立，內容有關按麗新發展股份每股13.05港元之價格，配售最多50,934,000股麗新發展股份；
- (v) 福運世紀有限公司(「**福運世紀**」，麗豐之全資附屬公司)(作為被許可方)與皇家馬德里(作為許可方)就發展及營運一所足球娛樂體驗中心(「**皇家馬德里足球娛樂體驗中心**」)所訂立日期為二零一七年六月三十日之特許協議。該足球娛樂體驗中心計劃將於創新方項目第二期內推行，須待麗豐成功取得創新方項目第二期土地後方可開始發展。根據該協議，皇家馬德里應授權福運世紀使用其特許知識產權，以作為是次合作之收入(主要是以依照皇家馬德里足球娛樂體驗中心之若干收入按年收取專利費，可根據特許協議之條款予以調整)；

- (w) 珠海橫琴麗新文創天地有限公司(「**珠海橫琴**」，一間由豐德麗及麗豐分別擁有20%及80%之公司)與環島旅運有限公司(「**環島旅運**」)為發展跨境巴士服務所訂立日期為二零一七年六月一日之合作協議，據此，珠海橫琴應按每月租金每平方米人民幣67元將位於創新方項目第一期之一間建築面積約119.37平方米之商舖租賃予環島旅運作為客戶服務中心，連同六個巴士停車位以便其提供上述跨境巴士服務，而環島旅運應提供合作協議所載跨境巴士服務及其他旅遊服務；及
- (x) Nice Sound (作為賣方)、Alibaba Investment Limited (作為買方)及Pony Media Holdings Inc.就按代價14,902,230美元向Alibaba Investment Limited出售Nice Sound於Pony Media Holdings Inc之全部股權(即Pony Media Holdings Inc之1,480,994股C系列優先股)所訂立日期為二零一七年三月二十一日之股份購買協議。

8. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處地址為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。
- (b) 本公司之公司秘書為謝碧霞女士。彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址於香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓。
- (d) 本通函之中、英文本如有歧義，一概以英文本為準。

9. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起計14日之下列任何平日(星期六、星期日及公眾假期除外)辦公時間內(即上午九時三十分至下午十二時三十分及下午二時三十分至下午五時三十分)，在香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓可供查閱，惟倘(i)當日懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號；或(ii)發出黑色暴雨警告信號則除外：

- (a) 本公司之組織章程細則；
- (b) 本附錄三「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本公司截至二零一六年七月三十一日、二零一七年七月三十一日及二零一八年七月三十一日止年度之年報；及
- (d) 本通函。