

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)

### 截至二零一八年一月三十一日止六個月之 中期業績公佈

#### 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」)截至二零一八年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同上年度同期比較數字如下：

#### 簡明綜合收益表

截至二零一八年一月三十一日止六個月

	附註	截至一月三十一日 止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
營業額	3	917,890	871,978
銷售成本		(374,257)	(340,852)
毛利		543,633	531,126
其他收入		79,479	36,284
銷售及市場推廣開支		(10,901)	(17,307)
行政開支		(213,371)	(154,924)
其他經營開支		(161,036)	(132,336)
投資物業公平值增值		655,144	607,850
經營業務溢利	4	892,948	870,693
融資成本	5	(183,740)	(130,691)
應佔聯營公司之溢利及虧損		(6,881)	11,472
應佔合營公司之溢利及虧損		612,585	333,817
除稅前溢利		1,314,912	1,085,291
稅項	6	(44,704)	(47,609)
期間溢利		1,270,208	1,037,682
應佔：			
本公司擁有人		674,672	673,776
非控股權益		595,536	363,906
		1,270,208	1,037,682
本公司擁有人應佔每股盈利	7		(經調整)
基本		1.762 港元	1.774 港元
攤薄		1.738 港元	1.760 港元

**簡明綜合全面收益表**

截至二零一八年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
<b>期間溢利</b>	<b><u>1,270,208</u></b>	<b><u>1,037,682</u></b>
<b>其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(開支)：</b>		
可供出售財務資產之公平值變動	165,713	49,928
匯兌調整	114,518	(50,324)
應佔聯營公司其他全面收益／(開支)	267,994	(135,542)
應佔一間合營公司其他全面收益	962	-
現金流量對沖：		
期內產生之對沖工具公平值變動之有效部份	(5,728)	-
計入簡明綜合收益表之匯兌虧損重新分類調整	(3,535)	-
	<u>(9,263)</u>	<u>-</u>
<b>期間其他全面收益／(開支)</b>	<b><u>539,924</u></b>	<b><u>(135,938)</u></b>
<b>期間全面收益總額</b>	<b><u>1,810,132</u></b>	<b><u>901,744</u></b>
應佔：		
本公司擁有人	961,821	588,654
非控股權益	848,311	313,090
	<u>1,810,132</u>	<u>901,744</u>

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一八年一月三十一日

	附註	二零一八年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一七年 七月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		5,025,106	4,322,054
預付土地租金		19,359	19,873
投資物業		20,112,722	19,245,714
待售發展中物業		890,697	1,646,938
商譽		5,161	5,161
聯營公司權益		3,884,553	3,628,138
合營公司權益		7,925,439	7,224,183
可供出售財務資產		2,029,282	1,717,665
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款		80,039	86,892
已付按金及其他應收款項		339,354	232,664
非流動資產總值		<u>40,311,712</u>	<u>38,129,282</u>
<b>流動資產</b>			
待售發展中物業		965,856	-
待售落成物業		264,914	264,914
存貨		33,549	31,327
應收賬款、已付按金及其他應收款項	8	656,959	543,893
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款		312,351	314,152
現金及現金等值項目		2,772,167	3,176,636
流動資產總值		<u>5,005,796</u>	<u>4,330,922</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金及應付費用	9	1,469,328	477,301
應付稅項		103,664	127,541
有擔保票據	10	800,275	3,480,606
銀行貸款		186,486	171,582
流動負債總值		<u>2,559,753</u>	<u>4,257,030</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,446,043</u>	<u>73,892</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>42,757,755</u>	<u>38,203,174</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		6,701,767	7,503,652
有擔保票據	10	3,105,184	-
其他貸款、應付票據及應付利息		390,009	384,293
衍生金融工具		5,728	-
遞延稅項		212,816	207,962
稅項賠償保證撥備		344,251	344,251
已收長期按金及其他應付款項		679,618	902,034
遞延租金		6,083	7,448
非流動負債總值		<u>11,445,456</u>	<u>9,349,640</u>
		<u>31,312,299</u>	<u>28,853,534</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		1,232,007	1,198,360
投資重估儲備		460,710	367,057
購股權儲備		100,916	70,925
對沖儲備		(1,138)	1,210
資本削減儲備		6,973	6,973
資產重估儲備		55,494	55,494
其他儲備		1,159,282	2,759,760
法定儲備		30,405	25,622
匯兌波動儲備		(32,901)	(228,745)
保留溢利		14,424,529	13,780,780
		<u>17,436,277</u>	<u>18,037,436</u>
非控股權益		<u>13,876,022</u>	<u>10,816,098</u>
		<u>31,312,299</u>	<u>28,853,534</u>

## 簡明綜合中期財務報表附註

### 1. 編製基準

本集團截至二零一八年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第 34 號 *中期財務報告* 編製而成。

簡明綜合財務狀況表中載有有關截至二零一七年七月三十一日止年度之比較財務資料雖不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報表，惟皆來自該等財務報表。根據香港《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：

本公司已根據香港《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。

本公司核數師已就此等財務報表作出報告。該核數師報告並無保留意見，且並無提述任何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，亦無載有根據香港《公司條例》第 406(2)條、第 407(2)或(3)條所指之聲明。

簡明綜合中期財務報表未經本公司核數師審核，惟已由本公司之審核委員會審閱。

### 2. 主要會計政策

編製此等中期財務報表所採用之主要會計政策及呈列基準與本集團截至二零一七年七月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所採用者相同。

本集團已採納適用於本集團及於本期間生效之新增及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，亦包括香港會計準則及詮釋）。採納此等新增及經修訂香港財務報告準則對本集團之已呈報業績或財務狀況並無構成重大影響。

### 3. 分類資料

下表呈列本集團可呈報分類之收入及業績：

	截至一月三十一日止六個月（未經審核）													
	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	-	-	405,715	400,399	231,933	209,081	268,469	248,653	11,773	13,845	-	-	917,890	871,978
分類業務間之銷售	-	-	10,978	11,736	-	90	-	-	15,679	13,565	(26,657)	(25,391)	-	-
其他收入	2,041	3,637	548	757	85	16	168	180	7,193	4,683	-	-	10,035	9,273
總計	2,041	3,637	417,241	412,892	232,018	209,187	268,637	248,833	34,645	32,093	(26,657)	(25,391)	927,925	881,251
分類業績	(6,711)	(18,751)	321,973	331,505	33,921	33,884	(5,872)	(7,967)	10,825	(7,945)	-	-	354,136	330,726
銀行存款利息收入														
— 未分配													40,607	15,880
未分配收入													28,837	11,131
投資物業公平值增值	-	-	655,144	607,850	-	-	-	-	-	-	-	-	655,144	607,850
未分配開支													(185,776)	(94,894)
經營業務溢利													892,948	870,693
融資成本													(183,740)	(130,691)
應佔聯營公司之溢利及虧損	28	16	5,092	4,653	(251)	-	(1,288)	(2,147)	-	1,749	-	-	3,581	4,271
— 未分配													(10,462)	7,201
應佔合營公司之溢利及虧損	(2,314)	(26,026)	623,873	359,843	-	-	(577)	-	(8,397)	-	-	-	612,585	333,817
除稅前溢利													1,314,912	1,085,291
稅項													(44,704)	(47,609)
期間溢利													1,270,208	1,037,682

### 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：

	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 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一七年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零一八年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一七年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零一八年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一七年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零一八年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一七年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零一八年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一七年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零一八年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一七年 七月三十一日 (經審核) 千港元
分類資產	<b>2,695,411</b>	2,321,573	<b>20,352,388</b>	19,456,032	<b>5,106,134</b>	4,261,731	<b>593,399</b>	601,724	<b>264,984</b>	242,782	<b>29,012,316</b>	26,883,842
聯營公司權益	<b>5,876</b>	5,890	<b>72,065</b>	66,973	<b>172,957</b>	159,478	<b>(10,992)</b>	(9,078)	-	-	<b>239,906</b>	223,263
聯營公司權益—未分配											<b>3,644,647</b>	3,404,875
合營公司權益	<b>1,188,983</b>	1,116,246	<b>6,610,320</b>	5,986,447	-	-	<b>(577)</b>	-	<b>126,713</b>	121,490	<b>7,925,439</b>	7,224,183
未分配資產											<b>4,495,200</b>	4,724,041
資產總值											<b>45,317,508</b>	42,460,204
分類負債	<b>1,482,643</b>	777,431	<b>213,418</b>	229,379	<b>247,390</b>	279,216	<b>40,772</b>	43,158	<b>9,198</b>	9,932	<b>1,993,421</b>	1,339,116
銀行貸款											<b>6,888,253</b>	7,675,234
有擔保票據											<b>3,905,459</b>	3,480,606
其他貸款、應付票據及應付利息											<b>390,009</b>	384,293
其他未分配負債											<b>828,067</b>	727,421
負債總值											<b>14,005,209</b>	13,606,670

#### 4. 經營業務溢利

(a) 本集團經營業務溢利已扣除／（計入）：

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
折舊 <sup>#</sup>	47,342	42,197
銀行存款利息收入	(40,607)	(15,880)
其他利息收入	(12,733)	(7,977)
非上市可供出售之財務資產之股息收入	(10,700)	(7,740)
匯兌虧損淨額*	<u>7,069</u>	<u>3,610</u>

<sup>#</sup> 物業、廠房及設備之折舊開支約 44,793,000 港元（截至二零一七年一月三十一日止六個月：40,029,000 港元）已計入簡明綜合收益表之「其他經營開支」內。

\* 匯兌虧損淨額已計入簡明綜合收益表之「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 36,664,000 港元（截至二零一七年一月三十一日止六個月：31,994,000 港元）。

#### 5. 融資成本

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
銀行貸款之利息	79,899	65,776
有擔保票據之利息	159,397	110,306
其他貸款及應付票據之利息	5,716	5,702
其他應付款項之利息	849	-
銀行融資費用	<u>23,607</u>	<u>25,521</u>
	269,468	207,305
減： 於一項酒店發展項目資本化之金額	(60,306)	(48,441)
於待售發展中物業資本化之金額	<u>(25,422)</u>	<u>(28,173)</u>
	<u>183,740</u>	<u>130,691</u>

## 6. 稅項

香港利得稅乃就本期間於香港賺取之估計應課稅溢利按16.5%（截至二零一七年一月三十一日止六個月：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。

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
本期稅項		
香港	24,233	26,213
海外	<u>16,101</u>	<u>14,041</u>
	40,334	40,254
遞延稅項	4,302	7,542
過往年度撥備不足／（超額撥備）		
香港	75	(85)
海外	<u>(7)</u>	<u>(102)</u>
	<u>68</u>	<u>(187)</u>
本期間稅項支出	<u><u>44,704</u></u>	<u><u>47,609</u></u>

## 7. 本公司擁有人應佔每股盈利

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利	674,672	673,776
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	<u>(2,927)</u>	<u>(1,177)</u>
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<u>671,745</u>	<u>672,599</u>
	千股	千股 (經調整)
股份數目		
用以計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	382,864	379,703
購股權產生之普通股之潛在攤薄影響	<u>3,637</u>	<u>2,498</u>
用以計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<u><u>386,501</u></u>	<u><u>382,201</u></u>



## 7. 本公司擁有人應佔每股盈利（續）

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」）。比較數字亦已基於假設股份合併已於過往期間生效進行調整。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。

## 8. 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 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一七年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款：		
未到期或逾期少於 30 天	14,382	11,749
逾期 31–60 天	3,436	2,270
逾期 61–90 天	1,562	655
逾期超過 90 天	5,991	6,792
	<u>25,371</u>	<u>21,466</u>
其他應收款項	511,711	444,611
已付按金及預付款項	119,877	77,816
	<u>656,959</u>	<u>543,893</u>

## 9. 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 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一七年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款：		
未到期或逾期少於 30 天	26,264	20,592
逾期 31–60 天	2,428	2,119
逾期 61–90 天	420	950
逾期超過 90 天	433	75
	<u>29,545</u>	<u>23,736</u>
其他應付款項及應付費用	181,334	274,095
已收按金及其他撥備	1,258,449	179,470
	<u>1,469,328</u>	<u>477,301</u>

## 10. 有擔保票據

### 於二零一八年到期息率為 5.7% 之 350,000,000 美元有擔保票據

於二零一三年一月十八日，麗新發展有限公司（「麗新發展」）之全資附屬公司 Lai Sun International Finance (2012) Limited 發行本金總額為 350,000,000 美元之有擔保票據（「麗新發展二零一三年票據」）。麗新發展二零一三年票據由麗新發展擔保，年期為五年，按固定利率每年 5.7% 計息，利息乃每半年於期末支付。麗新發展二零一三年票據於聯交所上市，已於二零一八年一月到期後悉數贖回。

### 於二零二二年到期息率為 4.6% 之 400,000,000 美元有擔保票據

於二零一七年九月十三日，麗新發展之全資附屬公司 LSD Bonds (2017) Limited 發行本金總額為 400,000,000 美元之有擔保票據（「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。麗新發展二零一七年票據於聯交所上市。

麗新發展二零一七年票據發售之所得款項淨額約為 397,000,000 美元。除用於麗新發展二零一三年票據之再融資外，所得款項將用作麗新發展之一般企業用途。

## 中期股息

本公司董事會已議決不宣派截至二零一八年七月三十一日止財政年度之中期股息。去年同期並無宣派中期股息。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及展望

於回顧期間內，世界各主要經濟體系仍然前景未明。儘管經濟前景微妙，並受歐洲大選、英國脫歐條款尚不明朗、美國及歐洲國內恐襲事件及朝鮮半島地緣政局狀況等全球性事件干擾，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。

香港地產業界整體繼續展示一定抗跌力。於回顧期間內，由於訪港旅客人數增加且租金尚未趕上已改善之銷售額，疲弱的奢侈品零售市場逐步復甦。由於供應偏緊及中環辦公室空間需求持續穩定以及企業信心普遍改善，故需擴大業務，辦公室租賃市場仍繼續維持穩定。受供應短缺、近期土地投標出現創紀錄價格及持續的低利率支撐，住宅市場得以恢復活力。自去年初，近期加息的影響尚有待觀察，但相對近期記錄，利率仍維持低位。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 (「建築面積」) (平方呎)	用途	工程預期 竣工日期
<b>香港</b>				
<b>發展物業</b>				
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
二零一四年四月	喜築	111,354	商業／住宅	二零一八年第二季度
二零一四年五月	香港海洋公園萬豪酒店	365,974	酒店	二零一八年第二季度
二零一五年九月	西灣河街項目	59,799	住宅	二零一九年第三季度
二零一六年五月	逸新	42,851	商業／住宅	二零一九年第三季度
<b>英國倫敦</b>				
<b>投資物業</b>				
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

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，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。

倫敦物業於回顧期間已經受到英國脫歐帶來的不確定性的衝擊。於本業績公佈日期，倫敦 Leadenhall Street 106 號逾 70% 的樓面面積已經租出。該鄰近另外兩棟全資擁有物業（名為 Leadenhall Street 100 號及 107 號）之多方面租戶物業預期將加強及擴充本集團於倫敦市的策略性物業投資組合。倫敦 Leadenhall Street 100 號、106 號及 107 號之所有租約均將於二零二三年屆滿。本集團已委任一間於規劃、發展及改造方面領先的英國專業顧問公司 DP9 為 Leadenhall Street 100 號、106 號及 107 號地盤的重建提供建議。Skidmore, Owings & Merrill LLP 亦已獲委聘擔任該項目的建築師。本集團已於二零一八年二月向 City of London Corporation 提交規劃申請。擬建新樓宇樓高將達 263 米（海拔高度），包括地庫各層、地下層及地上 56 層，預計將提供總外部面積最多 1,200,000 平方呎之優質靈活的辦公場所，以滿足倫敦市之預期需求。

香港海洋公園萬豪酒店（「**海洋酒店**」）將由萬豪集團營運，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 194,845 平方呎之應佔租賃空間。工程預期將於二零一八年第二季度竣工。麗新發展二零一七年六月於泰國布吉投資的酒店項目現時處於初期發展階段，本集團將於適當時提供有關該項目的重大更新資料。

市區重建局位於九龍馬頭角之項目「喜築」及位於將軍澳之合營公司項目「藍塘傲」已分別於二零一六年九月及二零一六年十月開始預售。喜築項目共提供 209 伙，包括開放式單位、擁有一間及兩間睡房之單位。截至二零一八年三月十八日，本集團已預售喜築 207 個單位，銷售面積約為 74,500 平方呎，平均售價約為每平方呎 16,300 港元。藍塘傲項目提供 605 伙，包括 23 幢獨立式洋房。截至二零一八年三月十八日，本集團已預售藍塘傲 532 個單位，銷售面積約為 298,600 平方呎，平均售價約為每平方呎 15,600 港元。位於九龍旺角名為「逸新」之基隆街項目共提供 138 伙，已於二零一七年七月開始預售。截至二零一八年三月十八日，本集團已預售逸新 135 個單位，銷售面積約為 28,000 平方呎，平均售價約為每平方呎 18,700 港元。獲自市區重建局位於香港筲箕灣之西灣河街項目於完工後計劃將提供約 144 個住宅單位，總建築面積為 59,799 平方呎。

於未來財政年度將確認銷售喜築、藍塘傲及逸新令本集團備受鼓舞。本集團將持續參與政府數項投標以加快項目發展。

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（「**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）擬用於償還本公司於近期之債務。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。

本集團財政狀況非常穩健，擁有手頭現金 3,164,600,000 港元及未提取融資 4,779,500,000 港元，於二零一八年一月三十一日之淨債項權益比率為 46.4%，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 36.6%。然而，本集團將繼續採納審慎而靈活之方法，以增加土地儲備及管理其財務狀況。

## 中期業績概覽

截至二零一八年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額 917,900,000 港元（二零一七年：872,000,000 港元）及毛利 543,600,000 港元（二零一七年：531,100,000 港元），較去年同期分別增加約 5.3%及 2.4%。

下表載列按分部劃分之營業額：

	截至一月三十一日止六個月		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	405.7	400.4	5.3	1.3%
物業發展及銷售	-	-	-	不適用
餐廳業務	268.5	248.7	19.8	8.0%
酒店業務及其他	243.7	222.9	20.8	9.3%
<b>總計</b>	<b>917.9</b>	<b>872.0</b>	<b>45.9</b>	<b>5.3%</b>

截至二零一八年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔溢利淨額約為 674,700,000 港元（二零一七年：673,800,000 港元）。每股基本盈利為 1.762 港元（二零一七年經調整：1.774 港元）。

若不計及物業重估之影響，本公司擁有人應佔虧損淨額約 46,700,000 港元（二零一七年：本公司擁有人應佔溢利淨額：48,400,000 港元）。若不計及物業重估之影響，每股虧損淨額為 0.122 港元（二零一七年經調整：每股溢利淨額：每股 0.127 港元）。

由於本公司之股份合併於二零一七年八月十五日生效，為計算上述每股基本盈利及每股經調整溢利／虧損淨額，已對本公司截至二零一七年一月三十一日止六個月之已發行股份之加權平均數作出調整。

本公司擁有人應佔溢利	截至一月三十一日止六個月	
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
已呈報	674.7	673.8
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	(386.7)	(416.4)
– 聯營公司及合營公司	(334.7)	(209.0)
<b>不計及投資物業重估收益之除稅後（虧損）／溢利淨額</b>	<b>(46.7)</b>	<b>48.4</b>

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 港元輕微減至二零一八年一月三十一日之 17,436,300,000 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（經調整）減少 4.1% 至二零一八年一月三十一日之每股 45.273 港元。由於本公司股份合併於二零一七年八月十五日生效，故本公司於二零一七年七月三十一日之已發行股份總數已作出調整。

### 物業組合組成

於二零一八年一月三十一日，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 <sup>1</sup>	376	601	193	-	-	1,170	584
已落成酒店物業	-	-	-	-	52	52	-
發展中物業 <sup>2</sup>	42	-	-	224	195	461	105
已落成待售物業	15	-	-	3	-	18	6
<b>本集團主要物業之 總建築面積</b>	<b>433</b>	<b>601</b>	<b>193</b>	<b>227</b>	<b>247</b>	<b>1,701</b>	<b>695</b>

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控股有限公司（「麗豐」）所持物業之建築面積。

## 物業投資

### 租金收入

於回顧期間內，本集團自租賃業務錄得營業額405,700,000港元(二零一七年：400,400,000港元)，較去年同期增加1.3%。

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號之合營物業現已全部租出。已於簡明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：

	截至一月三十一日止六個月		百分比變動	期間末出租率 (%)
	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元		
<b>香港</b>				
長沙灣廣場(包括停車位)	153.7	151.5	1.5	95.0
銅鑼灣廣場二期(包括停車位)	89.0	90.2	-1.3	98.2
麗新商業中心(包括停車位)	25.4	29.3	-13.3	84.1
鱷魚恤中心(商場部份)	47.4	45.7	3.7	92.6
百欣大廈	7.4	7.3	1.4	92.6
其他	7.7	7.8	-1.3	
小計：	330.6	331.8	-0.4	
<b>英國倫敦</b>				
Queen Street 36號	12.6	11.5	9.6	100.0
Leadenhall Street 107號	27.4	22.8	20.2	100.0
Leadenhall Street 100號	32.4	31.6	2.5	100.0
Leadenhall Street 106號	2.7	2.7	-	73.6
小計：	75.1	68.6	9.5	
<b>總計：</b>	<b>405.7</b>	<b>400.4</b>	<b>1.3</b>	
<b>合營公司項目所得租金款項</b>				
<b>香港</b>				
中國建設銀行大廈 <sup>#</sup> (50%基準)	66.1	60.4	9.4	100.0
天文臺道8號 <sup>##</sup> (50%基準)	28.4	26.3	8.0	100.0
<b>總計：</b>	<b>94.5</b>	<b>86.7</b>	<b>9.0</b>	

<sup>#</sup> 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行股份有限公司(「中國建設銀行」)之合營項目，其中麗新發展與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零一八年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金款項132,200,000港元(二零一七年：120,700,000港元)。

<sup>##</sup> 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。截至二零一八年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金款項56,800,000港元(二零一七年：52,600,000港元)。

按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零一八年一月三十一日止六個月			截至二零一七年一月三十一日止六個月		
	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)
<b>香港</b>						
長沙灣廣場	53.24%			61.75%		
商業		80.4	233,807		79.1	233,807
辦公室		63.7	409,896		63.8	409,896
停車位		9.6	不適用		8.6	不適用
小計：		153.7	643,703		151.5	643,703
銅鑼灣廣場二期	53.24%			61.75%		
商業		60.1	109,770		61.5	109,770
辦公室		26.4	96,268		26.2	96,268
停車位		2.5	不適用		2.5	不適用
小計：		89.0	206,038		90.2	206,038
麗新商業中心	53.24%			61.75%		
商業		11.9	95,063		15.6	95,063
辦公室		4.2	74,181		5.0	74,181
停車位		9.3	不適用		8.7	不適用
小計：		25.4	169,244		29.3	169,244
鱷魚恤中心	100%			100%		
商業		47.4	91,201		45.7	91,201
百欣大廈	100%			100%		
工業		7.3	109,010		7.2	109,010
停車位		0.1	不適用		0.1	不適用
小計：		7.4	109,010		7.3	109,010
其他		7.7	108,810*		7.8	108,810*
小計：		330.6	1,328,006*		331.8	1,328,006*
<b>英國倫敦</b>						
Queen Street 36號	53.24%			61.75%		
辦公室		12.6	60,816		11.5	60,816
Leadenhall Street 107號	53.24%			61.75%		
商業		2.5	48,182		2.0	48,149
辦公室		24.9	98,424		20.8	98,457
小計：		27.4	146,606		22.8	146,606
Leadenhall Street 100號	53.24%			61.75%		
辦公室		32.4	177,700		31.6	177,700
Leadenhall Street 106號	53.24%			61.75%		
商業		0.6	3,540		0.5	3,540
辦公室		2.1	16,384		2.2	16,384
小計：		2.7	19,924		2.7	19,924
小計：		75.1	405,046		68.6	405,046
總計：		405.7	1,733,052*		400.4	1,733,052*
<b>合營公司項目</b>						
<b>香港</b>						
中國建設銀行大廈 <sup>#</sup> (50%基準)	26.62%			30.88%		
辦公室		65.8	114,603**		60.1	114,555**
停車位		0.3	不適用		0.3	不適用
小計：		66.1	114,603**		60.4	114,555**
天文臺道8號 <sup>##</sup> (50%基準)	26.62%			30.88%		
商業		23.0	45,312***		21.1	45,312***
辦公室		4.2	37,273***		4.0	37,273***
停車位		1.2	不適用		1.2	不適用
小計：		28.4	82,585***		26.3	82,585***
總計：		94.5	197,188		86.7	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229,206平方呎。

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

<sup>#</sup> 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。截至二零一八年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金款項132,200,000港元（二零一七年：120,700,000港元）。

<sup>##</sup> 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。截至二零一八年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金款項56,800,000港元（二零一七年：52,600,000港元）。



於回顧期間內，英鎊平均匯率較去年同期升值約4.4%。不計貨幣換算影響，以英鎊計值倫敦物業的營業額於回顧期間內增加4.8%。倫敦投資組合截至二零一八年一月三十一日止六個月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	12,612	11,514	9.5	1,206	1,149	5.0
Leadenhall Street 107號	27,370	22,818	19.9	2,617	2,277	14.9
Leadenhall Street 100號	32,344	31,570	2.5	3,092	3,151	-1.9
Leadenhall Street 106號	2,734	2,721	0.5	261	272	-4.0
總計：	75,060	68,623	9.4	7,176	6,849	4.8

## 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）。

#### 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229,206平方呎（不包括停車位）。中國建設銀行大廈於二零一二年落成，並為本集團租賃組合增加114,603平方呎應佔建築面積。中國建設銀行大廈現已全部租出，其中有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平方呎之辦公室及配套住宿。物業目前全數出租予Chubb Market Company Limited。

### *英國倫敦EC3 Leadenhall Street 106號*

於二零一五年十二月，本集團收購位於Leadenhall Street 100號及107號毗鄰之物業，名為Leadenhall Street 106號。該物業為多方面租戶資產，包括建築內部面積合共約19,924平方呎之商業及辦公室（包括配套空間）。截至本業績公佈日期，該物業逾70%的樓面面積已經租出。

## 物業發展

截至二零一八年一月三十一日止六個月，並無確認出售物業之營業額（二零一七年：無）。

## 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*

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*

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194,845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573,268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。工程預期將於二零一八年第二季度完工。

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。截至二零一八年三月十八日，本集團已預售藍塘傲532個單位，銷售面積約為298,600平方呎，平均售價約為每平方呎15,600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二季度完工。

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。截至二零一八年三月十八日，本集團已預售該項目207個單位，銷售面積約為74,500平方呎，平均售價為每平方呎16,300港元。

### *逸新*

於二零一六年五月十六日，本集團完成購買九龍旺角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，包括開放式單位、擁有一間及兩間睡房之單位。截至二零一八年三月十八日，本集團已預售該項目135個單位，銷售面積約為28,000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 59,799 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三季度完工。

## 餐廳業務

截至二零一八年一月三十一日止六個月，餐廳業務為本集團帶來營業額 268,500,000 港元（二零一七年：248,700,000 港元），較去年同期增長約 8.0%。餐廳分部之營業額主要受到新開業之餐廳帶動，包括香港中環之潮廳及香港灣仔之老巴剎廚房。

截至本業績公佈日期，餐廳業務包括麗新發展於 18 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
<b>所擁有之餐廳</b>				
西式料理	8 <sup>1/2</sup> Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong	香港	37%	米芝蓮三星 (二零一二年至二零一八年)
	8 <sup>1/2</sup> Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	13%	米芝蓮二星 (二零一七年)
	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)
	Beefbar	香港	62%	米芝蓮一星 (二零一七年至二零一八年)
	Operetta	香港	67%	
	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%	
	廳 <sup>2</sup>	香港	67%	
	老巴剎廚房	香港	63%	
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%	
<b>所管理之餐廳</b>				
西式料理	8 <sup>1/2</sup> 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經營之 Caravelle 酒店。截至二零一八年一月三十一日止六個月，酒店業務為本集團帶來營業額 231,900,000 港元（二零一七年：209,100,000 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 52,376 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。

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）

於二零一八年一月三十一日，麗新發展於豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之權益為 36.94%。

於回顧期間內，應佔豐德麗之虧損為 5,400,000 港元（二零一七年：應佔溢利 11,400,000 港元）。減少乃主要由於(a)來自寰亞傳媒集團有限公司（「寰亞傳媒集團」）之綜合虧損，此乃歸因於回顧期間內寰亞傳媒集團上映之電影表現欠佳及(b)儘管於回顧期間內來自重估麗豐之投資物業公平值增值有所上升，但由於項目之銷售已大致完成，故麗豐之合營公司貢獻之溢利減少所致。

### 於合營公司之權益

截至二零一八年一月三十一日止期間，合營公司之貢獻為 612,600,000 港元（二零一七年：333,800,000 港元），增幅為 83.5%。這主要由於回顧期間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同期為多所致。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一八年 (百萬港元)	二零一七年 (百萬港元)
重估收益	562.6	303.0
經營溢利	50.0	30.8
合營公司之貢獻	612.6	333.8

## 流動資金及財務資源

於二零一八年一月三十一日，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 3,164,600,000 港元及 4,779,500,000 港元。於二零一八年一月三十一日，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 837,100,000 港元及 650,000,000 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。

於二零一八年一月三十一日，本集團之銀行貸款約為 6,888,300,000 港元、有擔保票據約為 3,905,500,000 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 163,300,000 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 46.4%。不計麗新發展之淨債項在內，資本負債比率約為 4.2%。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 36.6%。於二零一八年一月三十一日，6,888,300,000 港元之銀行貸款之到期日分佈少於五年，其中 186,500,000 港元須於一年內償還，690,700,000 港元須於第二年償還及 6,011,100,000 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，惟於二零一七年及二零一四年發行之有擔保票據分別按固定年息 4.6% 及 7.7% 計算除外。

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。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。

於二零一八年一月三十一日，賬面值約為 19,687,300,000 港元之若干投資物業、約為 4,173,200,000 港元之若干物業、廠房及設備及約為 392,400,000 港元之若干銀行結餘及銀行定期存款已抵押予銀行，作為本集團及其合營公司取得銀行融資額及本集團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，全部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

截至二零一八年一月三十一日止六個月內，本公司並無贖回其於香港聯合交易所有限公司（「**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一月三十一日止六個月內，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（「**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

於二零一八年一月三十一日，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。

## 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。

截至二零一八年一月三十一日止六個月內，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／三藩市
二零一八年一月	亞洲脈搏研討會	星展銀行	新加坡

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。



## 中期業績之審閱

本公司之審核委員會（「**審核委員會**」）現由三名獨立非執行董事，即梁樹賢、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一月三十一日止六個月之未經審核中期業績（包括未經審核簡明綜合財務報表）。

承董事會命  
主席  
林建名

香港，二零一八年三月二十二日

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、林孝賢先生（亦為余寶珠女士之替代董事）及林建康先生；以及三名獨立非執行董事，即周炳朝、林秉軍及梁樹賢諸位先生。