

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)

截至二零一六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」）截至二零一六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

截至二零一六年七月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
營業額	3	1,972,089	1,640,834
銷售成本		<u>(887,597)</u>	<u>(668,115)</u>
毛利		1,084,492	972,719
其他收入		102,753	159,577
銷售及市場推廣開支		(26,491)	(23,534)
行政開支		(287,694)	(282,829)
其他經營開支	4(b)	(223,938)	(194,651)
投資物業公平值增值淨額		124,167	1,553,881
經營業務溢利	4(a)	773,289	2,185,163
融資成本	5	(268,251)	(269,667)
應佔聯營公司之溢利及虧損		30,604	96,499
應佔合營公司之溢利		770,469	354,243
除稅前溢利		1,306,111	2,366,238
稅項	6	(64,461)	(85,085)
年度溢利		1,241,650	2,281,153
應佔：			
本公司擁有人		683,316	1,290,676
非控股權益		558,334	990,477
		1,241,650	2,281,153
本公司擁有人應佔每股盈利	8		(經調整)
基本		0.361 港元	0.686 港元
攤薄		0.360 港元	0.681 港元

綜合全面收益表

截至二零一六年七月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年度溢利	<u>1,241,650</u>	<u>2,281,153</u>
其他全面收益／（開支）		
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：		
公平值變動	137,370	(30,367)
綜合收益表內減值虧損之重新分類調整	<u>-</u>	<u>6,141</u>
	137,370	(24,226)
匯兌調整	(174,440)	(52,306)
應佔聯營公司其他全面開支	(244,302)	(25,242)
出售聯營公司之儲備回撥	<u>(31)</u>	<u>-</u>
年度其他全面開支	<u>(281,403)</u>	<u>(101,774)</u>
年度全面收益總額	<u>960,247</u>	<u>2,179,379</u>
應佔：		
本公司擁有人	545,441	1,238,524
非控股權益	<u>414,806</u>	<u>940,855</u>
	<u>960,247</u>	<u>2,179,379</u>

綜合財務狀況表

於二零一六年七月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,281,884	2,688,331
預付土地租金		20,901	21,928
投資物業		17,713,376	17,730,080
待售發展中物業		1,397,706	729,148
商譽		5,161	-
聯營公司權益		3,721,584	3,977,122
合營公司權益		6,754,353	5,937,793
可供出售財務資產		1,512,037	1,339,150
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款		336,828	124,659
已付按金及其他應收款項		181,315	141,968
非流動資產總值		<u>34,925,145</u>	<u>32,690,179</u>
流動資產			
待售落成物業		336,807	668,354
按公平值計入損益之股本投資		-	5,574
存貨		25,899	12,704
應收賬款、已付按金及其他應收款項	9	178,420	180,888
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款		58,438	299,136
現金及現金等值項目		2,911,657	1,769,498
流動資產總值		<u>3,511,221</u>	<u>2,936,154</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	10	478,160	440,814
應付稅項		139,889	178,404
銀行貸款		690,709	1,321,665
流動負債總值		<u>1,308,758</u>	<u>1,940,883</u>
流動資產淨值		<u>2,202,463</u>	<u>995,271</u>
資產總值減流動負債		<u>37,127,608</u>	<u>33,685,450</u>
非流動負債			
銀行貸款		5,594,973	3,270,608
有擔保票據		3,461,817	3,500,015
其他貸款、應付票據及應付利息		372,969	361,619
遞延稅項		195,163	188,902
稅項賠償保證撥備	11	980,638	980,638
已收長期租賃按金		109,678	91,002
遞延租金		9,724	4,380
非流動負債總值		<u>10,724,962</u>	<u>8,397,164</u>
		<u>26,402,646</u>	<u>25,288,286</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		1,179,703	1,177,649
投資重估儲備		245,724	160,245
購股權儲備		14,286	14,286
對沖儲備		5,707	(527)
資本削減儲備		6,973	6,973
資產重估儲備		55,494	55,494
其他儲備		2,809,724	679,380
法定儲備		14,962	12,479
匯兌波動儲備		(238,798)	(9,210)
保留溢利		12,359,569	11,699,526
		<u>16,453,344</u>	<u>13,796,295</u>
非控股權益		9,949,302	11,491,991
		<u>26,402,646</u>	<u>25,288,286</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（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）及香港普遍採納之會計準則以及香港《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。

截至二零一六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二零一六年七月三十一日及二零一五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二零一五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二零一六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

概無於本年度之財務報表首次採納之任何新訂或經修訂準則。

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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分類收入：														
銷售予外界客戶	468,691	277,811	806,488	754,984	391,683	383,973	280,664	201,726	24,563	22,340	-	-	1,972,089	1,640,834
分類業務間之銷售	-	-	19,123	13,976	360	360	-	-	25,749	23,060	(45,232)	(37,396)	-	-
其他收入	3,997	4,703	1,085	1,357	15	25	8,525	-	8,409	5,159	-	-	22,031	11,244
總計	<u>472,688</u>	<u>282,514</u>	<u>826,696</u>	<u>770,317</u>	<u>392,058</u>	<u>384,358</u>	<u>289,189</u>	<u>201,726</u>	<u>58,721</u>	<u>50,559</u>	<u>(45,232)</u>	<u>(37,396)</u>	<u>1,994,120</u>	<u>1,652,078</u>
分類業績	<u>91,516</u>	<u>46,154</u>	<u>664,217</u>	<u>620,100</u>	<u>68,387</u>	<u>62,169</u>	<u>(28,184)</u>	<u>(8,921)</u>	<u>2,756</u>	<u>(8,531)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>798,692</u>	<u>710,971</u>
銀行存款利息收入—未分配													23,122	26,076
未分配收入													57,600	122,257
投資物業公平值增值淨額	-	-	124,167	1,553,881	-	-	-	-	-	-	-	-	124,167	1,553,881
未分配開支													(230,292)	(228,022)
經營業務溢利													773,289	2,185,163
融資成本													(268,251)	(269,667)
應佔聯營公司之溢利及虧損	666	220	13,972	6,877	-	-	(7,670)	(2,462)	-	-	-	-	6,968	4,635
應佔聯營公司之溢利及虧損—未分配													23,636	91,864
應佔合營公司之溢利	(4,127)	(686)	774,596	354,929	-	-	-	-	-	-	-	-	770,469	354,243
除稅前溢利													1,306,111	2,366,238
稅項													(64,461)	(85,085)
年度溢利													<u>1,241,650</u>	<u>2,281,153</u>

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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分類資產及負債												
分類資產	1,781,215	1,451,892	17,876,931	17,860,929	3,263,406	2,703,972	641,751	397,386	152,583	135,991	23,715,886	22,550,170
聯營公司權益	7,343	7,434	55,179	40,642	-	-	(1,061)	21,669	-	-	61,461	69,745
聯營公司權益－未分配											3,660,123	3,907,377
合營公司權益	990,385	948,346	5,763,968	4,989,447	-	-	-	-	-	-	6,754,353	5,937,793
未分配資產											4,244,543	3,161,248
資產總值											38,436,366	35,626,333
分類負債	62,467	99,813	221,181	214,899	195,510	122,509	47,472	20,976	6,163	8,344	532,793	466,541
銀行貸款											6,285,682	4,592,273
有擔保票據											3,461,817	3,500,015
其他貸款、應付票據 及應付利息											372,969	361,619
其他未分配負債											1,380,459	1,417,599
負債總值											12,033,720	10,338,047
其他分類資料												
預付土地租金攤銷	-	-	-	-	1,027	1,027	-	-	-	-	1,027	1,027
折舊	225	352	227	386	24,991	25,404	34,106	19,606	95	69	59,644	45,817
折舊－未分配											12,854	13,151
											72,498	58,968
資本開支	-	-	261,960	1,386,543	565,472	1,850,422	96,217	15,898	155	262	923,804	3,253,125
資本開支－未分配											4,702	8,048
											928,506	3,261,173

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	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分類收入										
銷售予外界客戶	1,432,704	1,134,214	149,713	122,946	385,903	380,775	3,769	2,899	1,972,089	1,640,834
其他收入	21,626	11,219	391	-	-	4	14	21	22,031	11,244
總計	<u>1,454,330</u>	<u>1,145,433</u>	<u>150,104</u>	<u>122,946</u>	<u>385,903</u>	<u>380,779</u>	<u>3,783</u>	<u>2,920</u>	<u>1,994,120</u>	<u>1,652,078</u>
分類資產										
非流動資產	19,532,148	17,985,696	2,512,864	2,665,250	456,495	470,431	985	1,430	22,502,492	21,122,807
流動資產	834,721	982,687	30,247	76,713	345,692	364,060	2,734	3,903	1,213,394	1,427,363
總計	<u>20,366,869</u>	<u>18,968,383</u>	<u>2,543,111</u>	<u>2,741,963</u>	<u>802,187</u>	<u>834,491</u>	<u>3,719</u>	<u>5,333</u>	<u>23,715,886</u>	<u>22,550,170</u>

有關主要客戶之資料

截至二零一六年七月三十一日及二零一五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／（計入）：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
已售存貨成本	111,809	80,132
已售落成物業成本	348,147	206,040
折舊 [#]	72,498	58,968
預付土地租金攤銷 [*]	1,027	1,027
出售物業、廠房及設備項目之虧損／（收益）	100 [*]	(69) [@]
按公平值計入損益之上市股本投資之公平值減值／（增值）	4,247 [*]	(3,415) [@]

[#] 物業、廠房及設備之折舊開支約67,771,000港元（二零一五年：54,095,000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。

[@] 此等項目已計入綜合收益表之「其他收入」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64,616,000港元（二零一五年：67,296,000港元）。

5. 融資成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行貸款之利息	122,585	99,785
有擔保票據之利息	222,899	225,849
其他貸款及應付票據之利息	11,350	11,337
銀行融資費用	45,447	26,926
	<u>402,281</u>	<u>363,897</u>
減： 於一項酒店發展項目資本化之金額	(91,097)	(72,000)
於待售發展中物業資本化之金額	(42,933)	(22,230)
	<u>268,251</u>	<u>269,667</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%（二零一五年：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。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本期稅項		
香港	45,894	50,897
海外	26,724	23,135
	<u>72,618</u>	<u>74,032</u>
遞延稅項	6,323	8,532
過往年度（超額撥備）／撥備不足		
香港	(40)	(55)
海外	(14,440)	2,576
	<u>(14,480)</u>	<u>2,521</u>
本年度稅項支出	<u>64,461</u>	<u>85,085</u>

7. 股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
擬派末期 — 每股普通股1.21港仙（二零一五年：1.10港仙）	<u>22,921</u>	<u>20,809</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

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (經調整)
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利	683,316	1,290,676
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>(579)</u>	<u>(4,222)</u>
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<u>682,737</u>	<u>1,286,454</u>
	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	1,893,042	1,880,841
購股權產生之普通股之潛在攤薄影響	<u>3,740</u>	<u>8,959</u>
用以計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<u>1,896,782</u>	<u>1,889,800</u>

截至二零一五年七月三十一日止年度之每股攤薄盈利已作出調整，以反映本年度內本公司一間附屬公司供股之影響。

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。

9. 應收賬款、已付按金及其他應收款項 (續)

根據付款到期日，於報告期末應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收貿易賬款：		
未到期或逾期少於30天	15,805	7,620
逾期31－60天	2,122	1,433
逾期61－90天	857	408
逾期超過90天	3,881	2,470
	<u>22,665</u>	<u>11,931</u>
其他應收款項	82,132	53,237
已付按金及預付款項	73,623	115,720
	<u>178,420</u>	<u>180,888</u>

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應付貿易賬款：		
未到期或逾期少於30天	20,207	12,667
逾期31－60天	2,128	1,485
逾期61－90天	1,079	903
逾期超過90天	1,148	1,298
	<u>24,562</u>	<u>16,353</u>
其他應付款項及應付費用	291,284	203,583
已收按金及其他撥備	162,314	220,878
	<u>478,160</u>	<u>440,814</u>

11. 稅項賠償保證撥備

根據麗新發展有限公司（「麗新發展」）（一間非全資附屬公司）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聯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華人民共和國（「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)獨立特許測量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)麗豐於其股份在香港聯合交易所有限公司上市（「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。

11. 稅項賠償保證撥備 (續)

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980,638,000港元（二零一五年：980,638,000港元）。

12. 報告期後事項

於二零一六年九月三十日，Action Charm Limited（「ACL」）（麗新發展之全資附屬公司）訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售及 ACL 有條件同意購買 Camper & Nicholsons International SA（「CNI」）49.92%之權益，總代價約為13,000,000歐元（相等於約113,804,000港元）。於二零一六年十月三日完成後，ACL 進一步認購 CNI 一股新股份，有關認購增加其股權至49.96%。

CNI 主要從事遊艇之經紀、包租、推銷、管理及建造業務。

由於本集團仍在評估該交易的時機對本集團之財務影響。因此，並未呈列有關收購事項之若干披露。

進一步詳情載於本公司日期為二零一六年九月三十日之公佈。

末期股息

董事議決就截至二零一六年七月三十一日止財政年度建議派發末期股息每股1.21港仙（二零一五年：每股1.10港仙）予於二零一六年十二月二十三日（星期五）名列本公司股東名冊之本公司股東（「股東」），股息金額約為22,921,000港元，惟須待股東於二零一六年十二月十六日（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（二零一五年：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)將於二零一六年十二月十六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相關選擇表格將於二零一七年一月四日（星期三）或前後寄發予股東。預期以股代息之末期股息單及股票將於二零一七年一月二十七日（星期五）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二零一六年十二月十六日（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二零一六年七月三十一日止年度之年報將於二零一六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二零一六年十二月十三日（星期二）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二零一六年十二月二十三日（星期五）營業時間結束時。為確定有權收取擬派末期股息之本公司股東名單，本公司將於二零一六年十二月二十二日（星期四）至二零一六年十二月二十三日（星期五）（包括首尾兩日），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，各股東最遲須於二零一六年十二月二十一日（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

二零一五年／二零一六年財政年度國內外充斥著政治及地緣政治不明朗因素，如美國總統大選、英國脫歐、中東持久衝突、歐洲的難民問題及香港立法會選舉等等。該等因素繼續對全球主要經濟體系造成妨礙。全球基本因素依然脆弱，資本市場表現相應審慎。香港的經濟表現當然也受全球主要經濟體系所面對的該等挑戰影響。

香港地產業界整體展示一定抗跌力，從長期的疲弱形勢有所復甦。於回顧年度，由於訪港旅客人數減少，零售市場放緩最為明顯。辦公室租賃市場維持穩定，而受供應短缺及持續的低利率支撐，住宅市場得以恢復活力。英國脫歐等事件導致資本從尋求避險天堂的地區流出，換言之，此舉提供更多流動資金，為香港等本已擁有充裕流動資金的市場更添助力。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仍表現出色。面積約達 1,400,000 平方呎的應佔租賃組合於高出租率帶動下帶來穩定的租金收入。租金收入透過調整租戶結構、調節租金及倫敦物業帶來的巨大貢獻有所增加。天文臺道 8 號物業於二零一五年六月竣工，在香港尖沙咀區之黃金地段增加 51,145 平方呎應佔建築面積（「**建築面積**」）。於二零一六年十月十八日，該樓宇約 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。大坑道 339 號豪華住宅物業九個單位中，有四個已於回顧年度內出售。

於年結日後，市區重建局位於九龍馬頭角之項目炮仗街 93 號「喜築」（「**喜築**」）及位於將軍澳之合營公司項目「藍塘傲」（「**藍塘傲**」）已分別於二零一六年九月及二零一六年十月推出進行預售。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。截至二零一六年十月十八日，本集團已預售喜築 75 個單位，銷售面積約為 26,400 平方呎，平均售價約為每平方呎 15,900 港元。藍塘傲提供 605 伙，包括 23 幢獨立式洋房。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，標價介乎每平方呎 12,373 港元至 27,508 港元。

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 (平方呎)	用途	預期竣工日期
香港	發展物業			
二零一二年十一月	藍塘傲	573,422	商業／住宅	二零一八年第一季度
二零一四年四月	喜築	111,354	商業／住宅	二零一八年第一季度
二零一四年五月	香港海洋公園萬豪酒店 (「海洋酒店」)	366,000	酒店	二零一七年第四季度
二零一五年九月	西灣河街項目	61,139	住宅	二零一九年第四季度
二零一六年五月	基隆街項目	42,873	商業／住宅	二零二零年第二季度
英國倫敦	投資物業			
二零一四年四月	Leadenhall Street 107-112號	146,606*	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	12,687**	辦公室	不適用

* 建築內部面積

** 實際內部面積

於二零一五年十二月在倫敦收購鄰近麗新發展另外兩棟全資擁有物業 (Leadenhall Street 100 號及 107 號) 之 Leadenhall Street 106 號，為英國租賃物業組合實際內部面積增加約 12,687 平方呎之辦公室面積。預期此多方面租戶物業可加強及擴充本集團於倫敦市的策略性物業投資組合。海洋酒店將由萬豪集團營運，將提供合共 471 間客房，為本集團約為 1,400,000 平方呎之現有應佔租賃組合新增約 226,664 平方呎之應佔租賃空間。

本集團持續參與政府數項投標以加快項目發展。本集團於二零一五年九月成功投得市區重建局於香港筲箕灣之西灣河街項目之發展權。完工後，該項目計劃將提供約 144 個住宅單位，總建築面積為 61,139 平方呎。於二零一六年五月，本集團完成收購位於九龍深水埗基隆街擬發展之剩餘單位，包括基隆街 48 至 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／住宅發展項目，總建築面積為 42,873 平方呎。

麗新發展按每持有兩股麗新發展現有股份獲配發一股供股股份之基準以每股 0.092 港元之認購價於二零一五年十一月供股發行 10,047,266,781 股股份 (「供股」)，並已於二零一六年二月完成。供股已獲本公司悉數包銷。緊隨供股完成後，本公司於麗新發展之權益由 51.84% 增至 61.93%。

為提高本公司股份於美利堅合眾國 (「美國」) 的流通性，並提供進入美國資本市場之渠道，本公司已與紐約梅隆銀行 (Bank of New York Mellon) 設立一項保薦一級美國預託證券計劃，計劃已於二零一六年四月一日起生效。

於二零一六年九月，麗新發展收購 Camper & Nicholsons International SA (「CNI」，其為歷史悠久及國際公認之豪華遊艇業品牌) 約 49.96% 權益。麗新發展相信，收購 CNI 將加強麗新發展提供高端餐飲及酒店服務之能力。

本集團財政狀況非常穩健，擁有手頭現金 3,306,900,000 港元，於二零一六年七月三十一日之淨債項權益比率為 41.4%，令本集團充滿信心，更積極物色商機。本集團之資本負債比率（不包括扣除融資成本後擁有正賬面淨值之倫敦投資組合之淨債項）為 31.7%。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。

末期業績概覽

截至二零一六年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 1,972,100,000 港元（二零一五年：1,640,800,000 港元）及毛利 1,084,500,000 港元（二零一五年：972,700,000 港元），較上年度分別增加約 20.2% 及 11.5%。下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度			百分比變動
	二零一六年 (百萬港元)	二零一五年 (百萬港元)	差額 (百萬港元)	
物業投資	806.5	755.0	51.5	6.8
物業發展及銷售	468.7	277.8	190.9	68.7
餐廳業務	280.7	201.7	79.0	39.2
酒店業務及其他	416.2	406.3	9.9	2.4
總計	1,972.1	1,640.8	331.3	20.2

截至二零一六年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利淨額約為 683,300,000 港元（二零一五年：1,290,700,000 港元），較去年減少約 47.1%。若不計及物業重估之影響，本公司擁有人應佔溢利淨額約為 172,000,000 港元（二零一五年：122,400,000 港元），較去年增加約 40.5%。增加乃主要由於回顧年度內確認銷售大坑道 339 號的住宅單位的溢利貢獻所致。若計入及不計入物業重估之影響，每股基本盈利分別為 0.361 港元（二零一五年：0.686 港元）及 0.091 港元（二零一五年：0.065 港元）。

本公司擁有人應佔溢利（百萬港元）	截至七月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
已呈報	683.3	1,290.7
減：投資物業重估收益調整		
— 本公司及附屬公司	(96.6)	(934.3)
— 聯營公司及合營公司	(414.7)	(234.0)
不計及投資物業重估收益之除稅後溢利淨額	172.0	122.4

本公司擁有人應佔權益由二零一五年七月三十一日之 13,796,300,000 港元增至二零一六年七月三十一日之 16,453,300,000 港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一五年七月三十一日之每股 7.293 港元增加 19.1% 至二零一六年七月三十一日之每股 8.686 港元。

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有限公司（「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		百分比 變動	年末出租率(%)
	二零一六年 (百萬港元)	二零一五年 (百萬港元)		
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
鱷魚恤中心	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*
英國倫敦						
Queen Street 36號	61.93%			51.88%		
辦公室		25.9	60,816		26.7	60,816
Leadenhall Street 107-112號	61.93%			51.88%		
辦公室		50.2	146,606		53.7	146,606
Leadenhall Street 100號	61.93%			51.88%		
辦公室		70.1	177,700		42.5	177,700
Leadenhall Street 106號	61.93%			-		
辦公室		3.5	12,687		-	-
小計：		149.7	397,809		122.9	385,122
總計：		806.5	1,725,815*		755.0	1,708,838*
合營公司項目						
香港						
中國建設銀行大廈# (50%基準)	30.97%			25.94%		
辦公室		113.7	114,555**		113.6	114,555**
天文臺道8號### (50%基準)	30.97%			-		
辦公室/商業		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，該項目九個單位中有七個已出售。

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。

於年結日後，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。

於年結日後，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菜、香港太古城中心之CIAK-All Day Italian及香港之唐人館海港城。

截至本公佈日期，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	
	CIAK - In The Kitchen	香港	米芝蓮一星 (二零一五年至二零一六年)
	CIAK - 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	
	好酒好菜	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)
	鮭魯山	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，本集團於豐德麗控股有限公司（「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 (百萬港元)	二零一五年 (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五年，其中690,700,000港元須於一年內償還，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。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一六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。

本公司於截至二零一六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。

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。

於截至二零一六年七月三十一日止年度內，本公司已與眾多研究分析員及投資者會面，並出席了以下研討會及非交易簡報會：

月份	活動	主辦機構	地點
二零一五年十月	業績刊發後之非交易簡報會	法國巴黎銀行	香港
二零一五年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	紐約／費城／ 波士頓／三藩市
二零一五年十月	業績刊發後之非交易簡報會	大和	巴黎／巴塞爾 蘇黎世／倫敦
二零一五年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	法國巴黎銀行	新加坡
二零一六年一月	星展唯高達亞洲峰會	星展銀行	新加坡
二零一六年一月	亞太金融、地產及物流峰會	法國巴黎銀行	香港
二零一六年一月	第六屆香港企業高峰會	大和	香港
二零一六年三月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	香港
二零一六年四月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一六年四月	業績刊發後之非交易簡報會	大和	倫敦
二零一六年四月	業績刊發後之非交易簡報會	大和	紐約／洛杉磯／ 聖地亞哥／三藩市

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二零一六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二零一六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。

刊發年報

本公司截至二零一六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，而印刷本將於二零一六年十一月中旬寄發予股東。

承董事會命
主席
林建名

香港，二零一六年十月十九日

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，即周炳朝、林秉軍及梁樹賢諸位先生。