

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。



麗新發展

麗新發展有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：488)

截至二零一七年七月三十一日止年度之 末期業績公佈

業績

麗新發展有限公司(「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」)截至二零一七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

截至二零一七年七月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
營業額	3	1,704,080	1,868,334
銷售成本		(735,959)	(861,722)
毛利		968,121	1,006,612
其他收入		54,416	68,235
銷售及市場推廣開支		(35,746)	(28,520)
行政開支		(280,214)	(249,995)
其他經營開支	4(b)	(293,003)	(219,826)
投資物業公平值增值淨額		1,238,092	51,539
稅項賠償保證撥備撥回	4(c)	142,451	-
經營業務溢利	4(a)	1,794,117	628,045
融資成本	5	(175,608)	(178,290)
應佔聯營公司之溢利及虧損		177,940	17,233
應佔合營公司之溢利及虧損		837,413	770,469
視作出售一間聯營公司之權益之虧損	6	(573,121)	-
收購一間聯營公司之額外權益之折讓	6	142,822	-
除稅前溢利		2,203,563	1,237,457
稅項	7	(76,450)	(57,691)
年度溢利		2,127,113	1,179,766
應佔：			
本公司擁有人		2,093,572	1,148,390
非控股權益		33,541	31,376
		2,127,113	1,179,766
本公司擁有人應佔每股盈利	9		(經調整)
基本		3.465 港元	2.269 港元
攤薄		3.455 港元	2.267 港元

綜合全面收益表

截至二零一七年七月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年度溢利	<u>2,127,113</u>	<u>1,179,766</u>
其後期間重新分類至損益之其他全面收益／（開支）：		
可供出售財務資產之公平值變動	205,655	131,108
匯兌調整	9,692	(174,440)
應佔聯營公司其他全面開支	(54,877)	(244,302)
應佔一間合營公司其他全面收益	908	-
視作出售一間聯營公司之權益之儲備回撥	49,192	-
出售聯營公司之儲備回撥	-	(31)
年度其他全面收益／（開支）	<u>210,570</u>	<u>(287,665)</u>
年度全面收益總額	<u>2,337,683</u>	<u>892,101</u>
應佔：		
本公司擁有人	2,304,069	860,672
非控股權益	33,614	31,429
	<u>2,337,683</u>	<u>892,101</u>

綜合財務狀況表

於二零一七年七月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,034,466	2,983,985
預付土地租金		19,873	20,901
投資物業		16,447,014	15,147,376
待售發展中物業		1,571,635	1,322,403
商譽		5,161	5,161
聯營公司權益		3,555,876	3,660,835
合營公司權益		7,224,183	6,754,353
可供出售財務資產		1,589,670	1,382,026
已抵押銀行結餘及定期存款		69,675	216,241
已付按金及其他應收款項		231,868	181,062
非流動資產總值		<u>34,749,421</u>	<u>31,674,343</u>
流動資產			
待售落成物業		252,121	321,509
存貨		31,327	25,899
應收賬款、已付按金及其他應收款項	10	530,416	177,008
已抵押銀行結餘及定期存款		213,640	-
現金及現金等值項目		2,664,066	2,354,682
流動資產總值		<u>3,691,570</u>	<u>2,879,098</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應付費用	11	452,005	460,588
應付稅項		119,062	132,282
有擔保票據		2,731,230	-
銀行貸款		157,582	126,709
流動負債總值		<u>3,459,879</u>	<u>719,579</u>
流動資產淨值		<u>231,691</u>	<u>2,159,519</u>
資產總值減流動負債		<u>34,981,112</u>	<u>33,833,862</u>
非流動負債			
銀行貸款		6,748,399	5,275,720
有擔保票據		-	2,709,227
遞延稅項		141,291	127,891
稅項賠償保證撥備		93,000	729,387
已收長期按金及其他應付款項		886,435	90,063
遞延租金		7,448	9,724
非流動負債總值		<u>7,876,573</u>	<u>8,942,012</u>
		<u>27,104,539</u>	<u>24,891,850</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		4,063,736	4,050,252
投資重估儲備		1,442,513	1,241,566
購股權儲備		64,693	65,633
對沖儲備		1,852	9,114
資本削減儲備		4,692	4,692
一般儲備		646,700	646,700
其他儲備		215,998	233,252
法定儲備		46,240	28,996
匯兌波動儲備		(382,327)	(399,139)
保留溢利		20,495,693	18,476,669
		<u>26,599,790</u>	<u>24,357,735</u>
非控股權益		504,749	534,115
		<u>27,104,539</u>	<u>24,891,850</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）、香港普遍採納之會計準則及香港《公司條例》而編製。此等財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟投資物業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。

截至二零一七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二零一七年七月三十一日及二零一六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二零一六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二零一七年七月三十一日止年度之財務報表。

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

2. 會計政策及披露之變動

本集團於本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂準則。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號（二零一一年）修訂本	<i>投資實體：應用綜合入賬之例外情況</i>
香港財務報告準則第11號修訂本	<i>收購合營業務之權益之會計法</i>
香港財務報告準則第14號	<i>監管遞延賬目</i>
香港會計準則第1號修訂本	<i>披露計劃</i>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號修訂本	<i>釐清折舊及攤銷之可接納方法</i>
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號修訂本	<i>農業：生產性植物</i>
香港會計準則第27號（二零一一年）修訂本	<i>獨立財務報表之權益法</i>
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	<i>多項香港財務報告準則之修訂</i>

採納上述新訂及經修訂準則對該等財務報表並無重大財務影響。

3. 分類資料

分類收入及業績

下表呈列本集團可呈報分類之收入及業績：

	物業發展 及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳業務		其他		抵銷		綜合	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
分類收入：														
銷售予外界客戶	89,245	468,691	686,748	701,643	412,343	391,683	481,529	280,664	34,215	25,653	-	-	1,704,080	1,868,334
分類業務間之銷售	-	-	16,473	15,353	90	360	97	-	24,899	24,659	(41,559)	(40,372)	-	-
其他收入	4,813	3,997	2,310	1,085	280	15	426	8,525	11,120	8,409	-	-	18,949	22,031
總計	<u>94,058</u>	<u>472,688</u>	<u>705,531</u>	<u>718,081</u>	<u>412,713</u>	<u>392,058</u>	<u>482,052</u>	<u>289,189</u>	<u>70,234</u>	<u>58,721</u>	<u>(41,559)</u>	<u>(40,372)</u>	<u>1,723,029</u>	<u>1,890,365</u>
分類業績	<u>(13,156)</u>	<u>103,524</u>	<u>556,098</u>	<u>573,239</u>	<u>70,697</u>	<u>76,173</u>	<u>(30,338)</u>	<u>(27,851)</u>	<u>(839)</u>	<u>3,846</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>582,462</u>	<u>728,931</u>
銀行存款利息收入—未分配													10,211	4,872
未分配收入													25,256	41,332
投資物業公平值增值淨額	-	-	1,238,092	51,539	-	-	-	-	-	-	-	-	1,238,092	51,539
未分配開支													(204,355)	(198,629)
稅項賠償保證撥備撥回													142,451	-
經營業務溢利													1,794,117	628,045
融資成本													(175,608)	(178,290)
應佔聯營公司之溢利及虧損	33	986	-	-	-	-	(3,330)	(7,670)	-	-	-	-	(3,297)	(6,684)
應佔聯營公司之溢利及虧損—未分配													181,237	23,917
應佔合營公司之溢利及虧損	(28,638)	(4,127)	859,570	774,596	-	-	-	-	6,481	-	-	-	837,413	770,469
視作出售一間聯營公司之權益之虧損													(573,121)	-
收購一間聯營公司之額外權益之折讓													142,822	-
除稅前溢利													2,203,563	1,237,457
稅項													(76,450)	(57,691)
年度溢利													<u>2,127,113</u>	<u>1,179,766</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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
分類資產及負債												
分類資產	2,233,477	1,690,614	16,657,105	15,312,609	4,076,803	3,070,692	586,663	626,357	242,782	152,583	23,796,830	20,852,855
聯營公司權益	5,890	7,343	-	-	159,478	-	(9,078)	(1,061)	-	-	156,290	6,282
聯營公司權益—未分配											3,399,586	3,654,553
合營公司權益	1,116,246	990,385	5,986,447	5,763,968	-	-	-	-	121,490	-	7,224,183	6,754,353
未分配資產											3,864,102	3,285,398
資產總值											38,440,991	34,553,441
分類負債	777,431	62,467	194,047	187,129	279,216	195,510	43,158	47,472	9,932	6,163	1,303,784	498,741
銀行貸款											6,905,981	5,402,429
有擔保票據											2,731,230	2,709,227
其他未分配負債											395,457	1,051,194
負債總值											11,336,452	9,661,591
其他分類資料												
預付土地租金攤銷	-	-	-	-	1,028	1,027	-	-	-	-	1,028	1,027
折舊	-	225	147	137	18,075	17,205	47,136	33,773	217	95	65,575	51,435
折舊—未分配											11,416	10,684
											76,991	62,119
資本開支	-	-	54,263	261,888	1,075,824	565,472	48,257	96,217	3,019	155	1,181,363	923,732
資本開支—未分配											4,244	4,488
											1,185,607	928,220

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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
分類收入										
銷售予外界客戶	1,156,603	1,328,949	136,304	149,713	407,257	385,903	3,916	3,769	1,704,080	1,868,334
其他收入	18,317	21,626	493	391	81	-	58	14	18,949	22,031
總計	1,174,920	1,350,575	136,797	150,104	407,338	385,903	3,974	3,783	1,723,029	1,890,365
分類資產										
非流動資產	19,295,802	16,876,046	2,703,275	2,512,864	264,244	263,781	621	985	22,263,942	19,653,676
流動資產	1,133,371	820,506	72,756	30,247	323,208	345,692	3,553	2,734	1,532,888	1,199,179
總計	20,429,173	17,696,552	2,776,031	2,543,111	587,452	609,473	4,174	3,719	23,796,830	20,852,855

有關主要客戶之資料

截至二零一七年七月三十一日及二零一六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) 本集團之經營業務溢利已扣除：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已售存貨成本	169,622	111,809
已售落成物業成本	69,395	336,139
折舊 [#]	76,991	62,119
預付土地租金攤銷 [*]	1,028	1,027
出售物業、廠房及設備項目之虧損 [*]	1,222	100

[#] 物業、廠房及設備之折舊開支約 71,793,000 港元（二零一六年：57,482,000 港元）已計入綜合收益表之「其他經營開支」內。

^{*} 此等項目已計入綜合收益表之「其他經營開支」內。

(b) 除上文附註4(a)所述者外，「其他經營開支」亦包括經營本集團於越南之酒店業務之一間會所之服務費約64,337,000港元（二零一六年：64,616,000港元）。

(c) 根據本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賠償保證契據，本公司承諾就麗豐透過其附屬公司及其合營公司出售麗豐於一九九七年十月三十一日應佔之若干物業權益而應付或分佔之若干潛在中國內地企業所得稅及土地增值稅向麗豐作出賠償保證。於本年度，本公司已就麗豐產生及支付的稅項清償約493,936,000港元（二零一六年：無）之稅項賠償保證。本公司亦撥回過往年度超額撥備約142,451,000港元（二零一六年：無），其已計入綜合收益表。

5. 融資成本

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行貸款之利息	116,995	111,396
有擔保票據之利息	159,507	159,085
銀行融資費用	55,402	41,839
	<u>331,904</u>	<u>312,320</u>
減：於一項酒店發展項目資本化之金額	(100,317)	(91,097)
於待售發展中物業資本化之金額	(55,979)	(42,933)
	<u>175,608</u>	<u>178,290</u>

6. 於豐德麗控股有限公司之權益

於二零一七年二月九日，本集團之聯營公司豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）完成股份配售，導致本集團於豐德麗之權益由 41.92%攤薄至 34.94%。就該交易而言，本集團於綜合收益表中錄得視作出售於豐德麗之權益之虧損約 573,121,000 港元及於綜合全面收益表中回撥儲備約 49,192,000 港元。

其後，本集團向公眾股東收購豐德麗 2%額外權益，成本約為 25,426,000 港元，本集團於豐德麗之權益由 34.94% 增加至 36.94%。因該項收購而產生約為 142,822,000 港元之收購折讓。

7. 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%（二零一六年：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。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本期稅項		
香港	38,608	38,494
海外	21,630	26,724
	<u>60,238</u>	<u>65,218</u>
遞延稅項	13,714	6,933
過往年度撥備不足／（超額撥備）		
香港	632	(20)
海外	1,866	(14,440)
	<u>2,498</u>	<u>(14,460)</u>
本年度稅項支出	<u>76,450</u>	<u>57,691</u>

8. 股息

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
就截至二零一六年七月三十一日止年度派付末期股息 （二零一六年：就截至二零一五年七月三十一日止 年度派付末期股息）	<u>57,340</u>	<u>50,236</u>
擬派末期股息－每股普通股10.00港仙（二零一六年：股份合併 （定義見附註9）的影響前每股普通股0.19港仙或股份 合併的影響後每股普通股9.50港仙）	<u>60,509</u>	<u>57,302</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。

9. 本公司擁有人應佔每股盈利

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利	2,093,572	1,148,390
攤薄一間聯營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>(76)</u>	<u>-</u>
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<u>2,093,496</u>	<u>1,148,390</u>

9. 本公司擁有人應佔每股盈利（續）

	二零一七年 千股	二零一六年 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	604,123	506,113
購股權產生之普通股之潛在攤薄影響	1,772	348
用以計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	605,895	506,461

行使一間聯營公司購股權及轉換一間聯營公司所發行尚未行使可換股票據，對於截至二零一六年七月三十一日止年度呈列之每股基本盈利具有反攤薄效果。

以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五十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年度生效進行調整。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。

10. 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應收貿易賬款：		
未到期或逾期少於30天	11,468	15,653
逾期31-60天	2,269	2,102
逾期61-90天	655	853
逾期超過90天	4,611	3,492
	19,003	22,100
其他應收款項	436,939	78,776
已付按金及預付款項	74,474	76,132
	530,416	177,008

11. 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應付貿易賬款：		
未到期或逾期少於30天	18,966	19,288
逾期31-60天	865	1,176
逾期61-90天	120	143
逾期超過90天	74	1,148
	<hr/>	<hr/>
其他應付款項及應付費用	20,025	21,755
已收按金及其他撥備	267,498	285,696
	<hr/>	<hr/>
	164,482	153,137
	<hr/>	<hr/>
	452,005	460,588
	<hr/>	<hr/>

12. 報告期後事項

除本公佈另行披露者外，於二零一七年九月十三日，本公司之全資附屬公司 LSD Bonds (2017) Limited 發行本金總額為 400,000,000 美元之有擔保票據（「二零一七年票據」）。二零一七年票據由本公司擔保，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到期支付。

二零一七年票據發售之所得款項淨額約為 396,000,000 美元，其將用作為數 350,000,000 美元之現有有擔保票據之重新融資及一般企業用途。

末期股息

董事議決就截至二零一七年七月三十一日止財政年度建議派發末期股息每股10.00港仙（二零一六年：股份合併的影響前每股0.19港仙或股份合併的影響後每股9.50港仙）予於二零一七年十二月二十二日（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60,509,000港元，惟須待股東於二零一七年十二月十五日（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（二零一六年：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)於股東週年大會批准建議派發末期股息；及(2)香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准根據該計劃將發行之新股上市及買賣後方可作實。

一份載有以股代息計劃詳情之通函及以股代息選擇表格將於二零一八年一月三日（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二零一八年一月三十日（星期二）或前後寄發予股東。

股東週年大會

本公司之股東週年大會將於二零一七年十二月十五日（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二零一七年七月三十一日止年度之年報將於二零一七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，股東應確保所有過戶文件連同相關之股票必須於二零一七年十二月十二日（星期二）下午四時三十分前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二零一七年十二月二十二日（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，本公司將於二零一七年十二月二十一日（星期四）及二零一七年十二月二十二日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格收取擬派末期股息，各股東最遲須於二零一七年十二月二十日（星期三）下午四時三十分前，將所有有關股份過戶文件及股票送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心二十二樓，以辦理登記手續。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

於回顧年度內，世界各主要經濟體系仍然前景未明。儘管經濟前景難以預測，並受歐洲大選、英國脫歐條款尚未明朗、美國及歐洲國內恐怖事件及朝鮮半島地緣政局緊張等全球性事件干擾，資本市場已展示一定抗跌力。上述事件很可能於不久未來持續發酵，為經濟前景蒙上陰影。

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回升。於回顧年度內，由於訪港旅客人數增加，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穩定，即使中環以外區域的租金稍有回軟，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。於本年初，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：

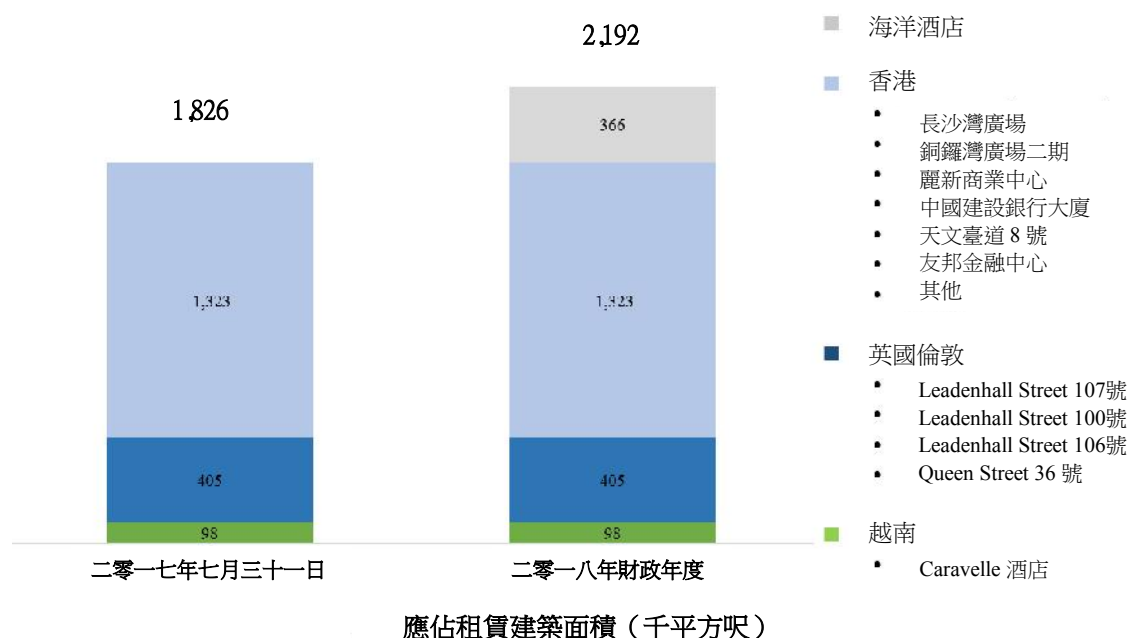
日期	承接項目	總建築面積 （「建築面積」） （平方呎）	用途	工程預期竣工日期
香港				
發展物業				
二零一二年十一月	藍塘傲	573,154	商業／住宅	二零一八年第一季度
二零一四年四月	喜築	111,354	商業／住宅	二零一八年第一季度
二零一四年五月	香港海洋公園萬豪酒店 （「海洋酒店」）	366,000	酒店	二零一八年第二季度
二零一五年九月	西灣河街項目	61,099	住宅	二零一九年第四季度
二零一六年五月	逸新	42,847	商業／住宅	二零一九年第三季度
英國倫敦				
投資物業				
二零一四年四月	Leadenhall Street 107號	146,606	商業／辦公室	不適用
二零一四年十一月	Leadenhall Street 100號	177,700	辦公室	不適用
二零一五年十二月	Leadenhall Street 106號	19,922	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 1,800,000 平方呎的租賃組合中，約 1,300,000 平方呎位於香港。儘管經濟情緒萎靡，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，且大部分主要租約於回顧年度內完成續約。

倘不計及英鎊貶值的貨幣換算影響，倫敦物業於回顧年度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。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。位於 Leadenhall Street 122 號的鄰近樓宇（俗稱「The Cheesegrater」）於二零一七年三月以 11.35 億英鎊的價格售出，令本集團深受鼓舞。

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 1,800,000 平方呎之現有應佔租賃組合增加約 366,000 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。於二零一七年六月，本集團投資合共 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。

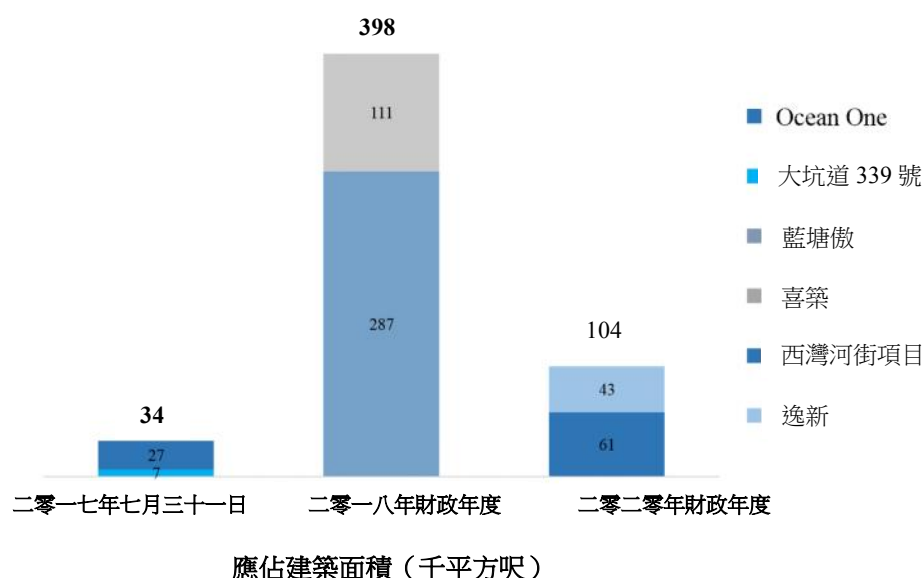
下圖載列本集團租賃組合的預期增長：



市區重建局位於九龍馬頭角之項目「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。截至二零一七年十月十五日，本集團已預售喜築 197 個單位，銷售面積約為 70,100 平方呎，平均售價約為每平方呎 16,100 港元。藍塘傲項目提供 605 伙，包括 23 幢獨立式洋房。截至二零一七年十月十五日，本集團已預售藍塘傲 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。位於九龍深水埗名為「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。截至二零一七年十月十五日，本集團已預售逸新 134 個單位，銷售面積約為 27,700 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 61,099 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。

下圖載列本集團基於工程竣工時間表之待售發展項目之進度：



於二零一六年九月，本集團收購 Camper & Nicholsons International S.A.（「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。本集團相信，與全球主要造船公司之一 Fincantieri S.p.A. 合夥收購 CNI 將加強其提供高端餐飲及酒店服務之能力。

豐德麗控股有限公司（「豐德麗」，本集團之聯營公司）已根據一般授權於二零一七年二月九日完成配售（「豐德麗配售」）248,642,433 股新股份，導致將本集團於豐德麗之權益由 41.92% 攤薄至 34.94%。於二零一七年二月，本集團向公眾股東收購豐德麗 2% 之額外權益，本集團於豐德麗之權益由 34.94% 增加至 36.94%。

本公司於二零一七年二月被納入恒生環球綜合指數及恒生綜合指數系列成分股，並成為深港通內港股通的其中一隻合資格上市股份。

於二零一七年四月二十七日，本集團宣佈按一比五十基準實施股份合併（「股份合併」）及將每手買賣單位由 15,000 股更改為 300 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。

本集團財政狀況非常穩健，擁有手頭現金 2,947,400,000 港元及未提取融資 3,818,500,000 港元，於二零一七年七月三十一日之淨債項權益比率為 25.1%，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值之倫敦投資組合之債項淨額）為 19.3%。本集團之財務流動資金因於二零一七年九月發行之有擔保票據（於聯交所上市）400,000,000 美元而得到加強。該新債券之所得款項將有助本公司於二零一三年一月十八日發行並將於二零一八年一月屆滿之有擔保票據再融資 350,000,000 美元。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

截至二零一七年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 1,704,100,000 港元（二零一六年：1,868,300,000 港元）及毛利 968,100,000 港元（二零一六年：1,006,600,000 港元），較去年分別減少約 8.8%及 3.8%。減少乃主要由於回顧年度內銷售物業之營業額較去年有所減少所致。下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度		差額 (百萬港元)	百分比變動
	二零一七年 (百萬港元)	二零一六年 (百萬港元)		
物業投資	686.7	701.6	-14.9	-2.1%
物業發展及銷售	89.2	468.7	-379.5	-81.0%
餐廳業務	481.5	280.7	200.8	71.5%
酒店業務及其他	446.7	417.3	29.4	7.0%
總計	1,704.1	1,868.3	-164.2	-8.8%

截至二零一七年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利淨額約為 2,093,600,000 港元（二零一六年：1,148,400,000 港元），較去年增加約 82.3%。與去年相較，於回顧年度內增加乃下列各項綜合影響所致：

- (a) 物業銷售減少導致經營溢利減少；
- (b) 本集團、其合營公司及聯營公司持有之投資物業之重估大幅增加；
- (c) 豐德麗配售導致視作出售本集團於豐德麗之權益之虧損；
- (d) 根據有關麗豐控股有限公司（「麗豐」）於一九九七年在聯交所上市訂立之稅項賠償保證契據撥回稅項賠償保證撥備；及
- (e) 收購豐德麗 2%之額外權益之折讓。

每股基本盈利為 3.465 港元（二零一六年經調整：2.269 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 37,000,000 港元（二零一六年：溢利淨額為 329,800,000 港元）。若不計及物業重估之影響，每股虧損淨額為 0.061 港元（二零一六年經調整：溢利淨額為每股 0.652 港元）。

若不計及物業重估之影響及於回顧年度內之非經常性交易，本公司擁有人應佔溢利淨額約 250,800,000 港元（二零一六年：329,800,000 港元）。若不計及物業重估之影響及於回顧年度內之非經常性交易，每股溢利淨額為 0.415 港元（二零一六年經調整：每股 0.652 港元）。

由於本公司之股份合併於年結日後在二零一七年八月十五日生效，為計算每股基本盈利及上述每股經調整溢利／虧損淨額，已分別對本公司截至二零一七年七月三十一日及二零一六年七月三十一日止年度之已發行股份加權平均數目作出調整。

截至七月三十一日止年度

本公司擁有人應佔溢利	二零一七年	二零一六年
	百萬港元	百萬港元
已呈報	2,093.6	1,148.4
減：由以下公司持有之投資物業重估收益調整		
—本公司及附屬公司	(1,238.1)	(51.5)
—聯營公司及合營公司	(892.5)	(767.1)
不計及投資物業重估收益之除稅後（虧損）／溢利淨額	(37.0)	329.8
減：非經常性交易調整		
—稅項賠償保證撥備撥回	(142.5)	-
—視作出售豐德麗權益之虧損	573.1	-
—收購豐德麗額外權益之折讓	(142.8)	-
不計及投資物業重估收益及不計及非經常性交易之除稅後溢利淨額	250.8	329.8

本公司擁有人應佔權益由二零一六年七月三十一日之 24,357,700,000 港元增至二零一七年七月三十一日之 26,599,800,000 港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一六年七月三十一日之每股 40.382 港元（經調整）增加 8.9% 至二零一七年七月三十一日之每股 43.965 港元。由於本公司股份合併於年結日後在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及二零一六年七月三十一日之已發行股份總數已分別作出調整。

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 2,700,000 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	536	1,128	64	-	-	1,728	1,027
已落成酒店物業	-	-	-	-	98	98	-
發展中物業 ²	79	-	-	423	366	868	196
已落成待售物業	27	-	-	7	-	34	10
本集團主要物業之 總建築面積	642	1,128	64	430	464	2,728	1,233

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686,700,000港元（二零一六年：701,600,000港元），較去年減少2.1%。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三項主要投資物業，即長沙灣廣場、銅鑼灣廣場二期及麗新商業中心。本集團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
其他	12.3	11.5	7.0	
小計：	550.4	551.9	-0.3	
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：	686.7	701.6	-2.1	
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)	55.0	30.0	83.3	100.0
總計：	177.4	143.7	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)	應佔建築面積 (平方呎)	本集團 權益	營業額 (百萬港元)	應佔建築面積 (平方呎)
香港						
長沙灣廣場	100%			100%		
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	100%			100%		
商業		124.1	109,770		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
麗新商業中心	100%			100%		
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
其他		12.3	63,592*		11.5	63,592*
小計：		550.4	1,082,577*		551.9	1,082,577*
英國倫敦						
Queen Street 36號	100%			100%		
辦公室		23.1	60,816		25.9	60,816
Leadenhall Street 107號	100%			100%		
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	100%			100%		
辦公室		61.9	177,700		70.1	177,700
Leadenhall Street 106號	100%			100%		
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：		686.7	1,487,621*		701.6	1,487,621*
合營公司項目						
香港						
中國建設銀行大廈** (50%基準)	50%			50%		
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)	50%			50%		
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)。

倫敦投資組合截至二零一七年七月三十一日止年度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）。

中國建設銀行大廈

本集團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

本集團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

本集團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。截至本業績公佈日期，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

藍塘傲

於二零一二年十一月，本集團透過一間其擁有 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，本集團已預售藍塘傲 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。

海洋酒店項目

本集團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。

喜築

於二零一四年四月，本集團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，本集團已預售該項目 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，本集團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，本集團已預售該項目 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

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。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。

截至本業績公佈日期，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「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 98,376 平方呎。

本集團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，本集團投資合共 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，導致將本集團於豐德麗之權益由 41.92% 攤薄至 34.94%。於二零一七年二月，本集團向公眾股東收購豐德麗 2% 之額外權益，本集團於豐德麗之權益由 34.94% 增加至 36.94%。截至本業績公佈日期，本集團於豐德麗之權益為 36.94%。

於回顧年度內，應佔豐德麗之溢利為 191,300,000 港元（二零一六年：33,900,000 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本公司收取之稅項賠償保證款項；及 (d) 本集團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2,947,400,000港元及3,818,500,000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。

於二零一七年七月三十一日，本集團之銀行貸款約為6,906,000,000港元及有擔保票據約為2,731,200,000港元。按未償還債項總淨額（即未償還銀行貸款總額及有擔保票據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產負債比率約為25.1%。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值之倫敦物業組合之債項淨額）約為19.3%。於二零一七年七月三十一日，6,906,000,000港元之銀行貸款之到期日分佈少於五年，其中157,600,000港元須於一年內償還，1,233,500,000港元須於第二年償還及5,514,900,000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發行之有擔保票據為固定年息5.7%計算除外。

於二零一七年七月三十一日，賬面值約為16,204,900,000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283,300,000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，本集團發行本金總額為400,000,000美元之有擔保票據（「二零一七年票據」）。二零一七年票據由本公司擔保，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到期支付。二零一七年票據發售之所得款項淨額約為396,000,000美元，其將用作為數350,000,000美元之現有擔保票據之重新融資及一般企業用途。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一七年七月三十一日止年度內，本公司並無贖回其於聯交所上市及買賣之任何股份，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售任何該等股份。

企業管治

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

本公司於截至二零一七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、第 A.5.1 條及第 E.1.2 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」））並無指定任期。然而，本公司全體董事（「董事」）均須遵守本公司組織章程細則（「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」）委任作為新增董事（包括非執行董事）之人士，將僅任職至下屆股東週年大會，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（「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。

根據守則條文第 E.1.2 條，董事會主席應出席股東週年大會。

由於有其他事先安排之事務必須由主席林建岳博士處理，因此林博士並無出席於二零一六年十二月十六日舉行之股東週年大會。然而，為確保於股東週年大會能與股東有效溝通，根據組織章程細則第 71 條，出席該股東週年大會之周福安先生（副主席兼執行董事）於大會上擔任為該股東週年大會之主席。

董事及指定僱員進行證券交易

本公司已採納不低於上市規則附錄十所載之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，作為董事及指定僱員進行證券交易之守則（「證券守則」）。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等已以書面確認於截至二零一七年七月三十一日止年度內已遵守證券守則所載之規定標準。

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。

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。

於截至二零一七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，並出席了以下簡報會：

月份	活動	主辦機構	地點
二零一六年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	香港
二零一六年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一六年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	大和	紐約／費城／ 洛杉磯／三藩市
二零一六年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	大和	倫敦／阿姆斯特丹／ 蘇黎世
二零一七年三月	業績刊發後之非交易簡報會	大和	香港
二零一七年三月	業績刊發後之非交易簡報會	大和	紐約／三藩市
二零一七年四月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一七年四月	業績刊發後之非交易簡報會	法國巴黎銀行	倫敦
二零一七年六月	業績刊發後之非交易簡報會	香港上海滙豐銀行	台北
二零一七年六月	交易簡報會 - 麗新發展美元有擔保票據	法國巴黎銀行／星展銀行 ／香港上海滙豐銀行／ 渣打銀行	香港／新加坡

於回顧年度內，本公司亦已刊發以下研究報告：

公司	分析員	刊發日期
香港上海滙豐銀行	Keith CHAN	二零一六年十月二十四日
星展銀行	Jeff YAU, Ian CHUI	二零一七年三月二十四日

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（「**審核委員會**」）現由兩名獨立非執行董事，即梁樹賢先生（審核委員會主席）及林秉軍先生，以及一名非執行董事林建名博士組成。審核委員會已審閱本公司截至二零一七年七月三十一日止年度之年度業績（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二零一七年七月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及其相關附註數字，已經由本公司核數師執業會計師安永會計師事務所與本集團本年度之綜合財務報表草擬本所載金額核對一致。本公司核數師就此執行之相關工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作之核證業務，因此，本公司核數師並無對初步公佈發出核證聲明。

其他資料

本公司截至二零一七年七月三十一日止年度之年報載有符合上市規則規定之一切資料，將於聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.laisun.com 刊載，並於二零一七年十一月中旬寄發予股東。

承董事會命
主席
林建岳

香港，二零一七年十月十九日

於本公佈日期，董事會包括下列成員：

執行董事： 林建岳博士（主席）與周福安（副主席）、劉樹仁（行政總裁）及林孝賢諸位先生；

非執行董事： 林建名博士及余寶珠女士；及

獨立非執行董事： 林秉軍、梁樹賢及葉澍堃諸位先生。