

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。



# 麗豐控股

麗豐控股有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1125)

## 截至二零二一年七月三十一日止年度之 末期業績公佈

### 業績

麗豐控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二一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

截至二零二一年七月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
營業額	3	<b>3,196,582</b>	1,201,779
銷售成本		<b>(2,477,462)</b>	(604,505)
毛利		<b>719,120</b>	597,274
其他收入及收益	3	<b>106,640</b>	78,168
銷售及市場推廣費用		<b>(137,511)</b>	(63,326)
行政費用		<b>(247,668)</b>	(267,164)
其他經營費用淨額		<b>(525,579)</b>	(196,596)
撇減已落成待售物業至可變現淨值		<b>—</b>	(467,920)
投資物業公平值增值／(減值)		<b>250,774</b>	(599,081)
<b>經營溢利／(虧損)</b>	4	<b>165,776</b>	(918,645)
融資成本	5	<b>(401,427)</b>	(262,870)
應佔合營公司虧損		<b>(265)</b>	(214)
應佔聯營公司虧損		<b>(235)</b>	(617)
<b>除稅前虧損</b>		<b>(236,151)</b>	(1,182,346)
稅項	6	<b>(439,414)</b>	(42,212)
<b>本年度虧損</b>		<b>(675,565)</b>	(1,224,558)
<b>歸屬：</b>			
本公司擁有人		<b>(538,967)</b>	(1,006,263)
非控制性權益		<b>(136,598)</b>	(218,295)
		<b>(675,565)</b>	(1,224,558)
<b>本公司擁有人應佔每股虧損：</b>	8		
基本及攤薄		<b>(1.628港元)</b>	(3.049港元)

綜合全面收益表

截至二零二一年七月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度虧損	(675,565)	(1,224,558)
可能於其後期間重新分類至收益表之 扣除稅項後之其他全面收益／(開支)		
匯兌差額：		
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	1,706,225	(508,893)
於附屬公司撤銷註冊時重新分類儲備	1,239	—
	1,707,464	(508,893)
應佔一聯營公司之其他全面收益／(開支)	20	(11)
	1,707,484	(508,904)
本年度全面收益／(開支)總額	1,031,919	(1,733,462)
歸屬：		
本公司擁有人	1,122,003	(1,496,209)
非控制性權益	(90,084)	(237,253)
	1,031,919	(1,733,462)

**綜合財務狀況表**

於二零二一年七月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>3,416,099</b>	3,547,337
使用權資產		<b>562,463</b>	475,780
投資物業		<b>19,982,100</b>	18,393,986
於合營公司之投資		<b>16,438</b>	1,103
於聯營公司之投資		<b>45</b>	533
衍生金融工具		<b>—</b>	6,821
應收賬款、按金及預付款項	9	<b>526,687</b>	—
非流動資產總值		<b>24,503,832</b>	22,425,560
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>749,677</b>	1,444,316
落成待售物業		<b>4,507,445</b>	3,909,055
存貨		<b>6,253</b>	6,341
應收賬款、按金及預付款項	9	<b>616,961</b>	598,884
預付稅項		<b>53,100</b>	42,154
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		<b>1,879,366</b>	1,330,619
現金及現金等值項目		<b>2,819,615</b>	1,193,956
分類為持作出售之資產		<b>10,632,417</b>	8,525,325
		<b>2,617</b>	7,449
流動資產總值		<b>10,635,034</b>	8,532,774
<b>流動負債</b>			
應付賬款、應計費用及其他應付賬款	10	<b>2,289,675</b>	2,335,241
合約負債及已收按金	11	<b>1,038,062</b>	608,438
計息銀行貸款		<b>429,229</b>	3,515,128
租賃負債		<b>3,468</b>	5,034
衍生金融工具		<b>—</b>	5,852
應付稅項		<b>384,168</b>	214,581
其他借款		<b>41,159</b>	41,050
流動負債總值		<b>4,185,761</b>	6,725,324
流動資產淨值		<b>6,449,273</b>	1,807,450
資產總值減流動負債		<b>30,953,105</b>	24,233,010

綜合財務狀況表(續)

於二零二一年七月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>30,953,105</b>	24,233,010
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		5,799	787
其他應付賬款	10	993,150	—
已收長期按金	11	139,631	119,852
計息銀行貸款		7,903,894	3,635,370
來自一前主要股東墊款		56,181	51,738
來自一同系附屬公司貸款		445,835	396,475
有擔保票據		2,711,994	2,699,772
衍生金融工具		8,965	—
遞延稅項負債		3,236,058	2,909,494
<b>非流動負債總值</b>		<b>15,501,507</b>	9,813,488
		<b>15,451,598</b>	14,419,522
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本		1,655,167	1,655,167
儲備		13,776,092	12,653,932
		<b>15,431,259</b>	14,309,099
<b>非控制性權益</b>		<b>20,339</b>	110,423
		<b>15,451,598</b>	14,419,522

## 1. 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製而成。財務報表乃按歷史成本慣例編製而成，惟按公平值計量之落成投資物業、若干在建中投資物業及衍生金融工具除外。分類為持作出售之非流動資產乃按其賬面值及公平值減出售成本中較低者列賬。除另有指明者外，此等財務報表以港元(「港元」)呈列，所有價值均調整至最接近之千元。

## 2. 會計政策及披露之變動

本集團就本年度之財務報表首次採納二零一八年財務報告概念框架及下列經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號修訂本	利率基準改革
香港財務報告準則第16號修訂本	Covid-19相關租金優惠
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號修訂本	重大之定義

採納上述經修訂準則對該等財務報表並無重大財務影響。

### 3. 營業額、其他收入及收益及經營分部資料

本集團之營業額指物業銷售、融資租賃項下物業、投資物業、酒店及酒店式服務公寓營運、樓宇管理營運及主題公園營運之收益。

以下為本集團營業額、其他收入及收益之分析：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
營業額	<b>3,196,582</b>	1,201,779
其他收入及收益	<b>106,640</b>	78,168
總營業額、其他收入及收益	<b><u>3,303,222</u></b>	<b><u>1,279,947</u></b>
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自客戶合約之營業額、其他收入及收益		
物業銷售	<b>1,811,355</b>	424,563
酒店及酒店式服務公寓營運	<b>207,910</b>	116,686
樓宇管理營運	<b>119,828</b>	100,499
主題公園營運	<b>30,769</b>	19,153
	<b><u>2,169,862</u></b>	<u>660,901</u>
來自其他來源之營業額、其他收入及收益		
投資物業之租金收入	<b>562,574</b>	540,878
融資租賃項下物業之收入	<b>464,146</b>	—
銀行存款利息收入	<b>48,362</b>	23,479
政府補助金*	<b>24,383</b>	6,896
其他	<b>33,895</b>	47,793
	<b><u>1,133,360</u></b>	<u>619,046</u>
總營業額、其他收入及收益	<b><u>3,303,222</u></b>	<b><u>1,279,947</u></b>
確認來自客戶合約之營業額、其他收入及收益之時間		
於某一時間點	<b>1,811,355</b>	424,563
隨時間	<b>358,507</b>	236,338
總計	<b><u>2,169,862</u></b>	<b><u>660,901</u></b>

\* 此收入概無未達成條件或或然事項。

### 3. 營業額、其他收入及收益及經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		酒店及酒店式 服務公寓營運		主題公園營運		綜合	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
分部收益/業績：										
分部收益										
銷售予外界客戶	2,275,501	424,563	682,402	641,377	207,910	116,686	30,769	19,153	3,196,582	1,201,779
其他收益	1,753	922	21,119	40,558	286	83	1,446	—	24,604	41,563
總計	<u>2,277,254</u>	<u>425,485</u>	<u>703,521</u>	<u>681,935</u>	<u>208,196</u>	<u>116,769</u>	<u>32,215</u>	<u>19,153</u>	<u>3,221,186</u>	<u>1,243,342</u>
分部業績	<u>94,700</u>	<u>(266,294)</u>	<u>538,630</u>	<u>(243,474)</u>	<u>(36,609)</u>	<u>(91,403)</u>	<u>(433,918)</u>	<u>(263,079)</u>	<u>162,803</u>	<u>(864,250)</u>
銀行存款利息收入									48,362	23,479
未分配收益									33,674	13,126
未分配開支淨額									(79,063)	(91,000)
經營溢利/(虧損)									165,776	(918,645)
融資成本									(401,427)	(262,870)
應佔合營公司虧損	(1,047)	(214)	782	—	—	—	—	—	(265)	(214)
應佔聯營公司虧損	—	—	(235)	(617)	—	—	—	—	(235)	(617)
除稅前虧損									(236,151)	(1,182,346)
稅項									(439,414)	(42,212)
本年度虧損									<u>(675,565)</u>	<u>(1,224,558)</u>

### 3. 營業額、其他收入及收益及經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		酒店及酒店式 服務公寓營運		主題公園營運		綜合	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
分部資產/負債：										
分部資產	5,954,564	5,445,982	20,240,298	18,583,714	2,229,339	2,248,776	1,599,193	1,699,030	30,023,394	27,977,502
於合營公司之投資	56	1,103	16,382	—	—	—	—	—	16,438	1,103
於聯營公司之投資	—	—	45	533	—	—	—	—	45	533
未分配資產	—	—	—	—	—	—	—	—	5,096,372	2,971,747
分類為持作出售之資產	2,617	7,449	—	—	—	—	—	—	2,617	7,449
資產總值									<u>35,138,866</u>	<u>30,958,334</u>
分部負債	1,915,930	762,767	651,300	1,255,591	324,491	510,908	132,658	157,577	3,024,379	2,686,843
未分配負債									<u>16,662,889</u>	<u>13,851,969</u>
負債總值									<u>19,687,268</u>	<u>16,538,812</u>

於截至二零二一年七月三十一日止年度，物業發展分部之收益464,146,000港元來自單一客戶。於截至二零二零年七月三十一日止年度，概無來自單一客戶之收益佔本集團總營業額之10%以上。

鑑於本集團超過90%之收益來自中國內地，且本集團超過90%之非流動資產位於中國內地，故並無進一步呈報按地區劃分之分部資料。

### 3. 營業額、其他收入及收益及經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		酒店及酒店式 服務公寓營運		主題公園營運		綜合	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
其他分部資料：										
折舊	1,340	1,566	15,665	11,337	80,180	68,661	164,823	161,962	262,008	243,526
企業及其他未分配折舊									5,742	4,501
									<u>267,750</u>	<u>248,027</u>
資本開支	364	1,122	565,197	983,558	9,643	472,752	113,425	86,510	688,629	1,543,942
企業及其他未分配資本開支									1,752	3,255
									<u>690,381</u>	<u>1,547,197</u>
投資物業公平值增值/(減值)	—	—	250,774	(599,081)	—	—	—	—	250,774	(599,081)
出售分類為持作出售 之資產之收益	4,417	55,560	—	—	—	—	—	—	4,417	55,560
撤減已落成待售物業 至可變現淨值	—	467,920	—	—	—	—	—	—	—	467,920
撤減發展中物業至 可變現淨值	68,612	15,037	—	—	—	—	—	—	68,612	15,037
終止確認應收租金虧損	—	—	3,378	10,663	—	—	—	—	3,378	10,663
融資租賃合約之可預見虧損	15,694	—	—	—	—	—	—	—	15,694	—
處置物業、廠房及設備項目虧損	157	40	4,826	1,074	—	—	—	11	4,983	1,125
物業、廠房及設備減值	—	—	—	—	—	—	189,355	—	189,355	—
處置物業、廠房及設備項目之 企業及其他未分配虧損									—	105

#### 4. 經營溢利／虧損

本集團經營溢利／虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銷售已落成物業之成本	1,986,728	223,100
有關租金收入、酒店及酒店式服務公寓營運、 主題公園營運及樓宇管理營運之支出	490,734	381,405
物業、廠房及設備折舊#	245,141	229,130
使用權資產折舊#	22,609	18,897
預付地租攤銷	12,314	8,148
撥充發展中物業成本	(12,314)	(8,148)
	—	—
匯兌差異淨額**	(19,662)	(23,860)
出售分類為持作出售之資產之收益**	(4,417)	(55,560)
處置物業、廠房及設備項目虧損**	4,983	1,230
物業、廠房及設備減值**	189,355	—
或然租金##	(12,552)	(1,782)
撇減發展中物業至可變現淨值**	68,612	15,037
終止確認應收租金虧損**	3,378	10,663
融資租賃合約之可預見虧損**	15,694	—
貨幣掉期公平值減值**	15,786	13,760
外幣遠期合約公平值減值／(增值)**	(395)	5,852

# 酒店及酒店式服務公寓及相關租賃物業裝修之折舊支出為80,180,000港元(二零二零年：68,661,000港元)。主題公園之折舊支出為161,863,000港元(二零二零年：159,302,000港元)。該等項目已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

## 或然租金已計入綜合收益表之「營業額」內。

\*\* 有關支出／(收入)項目已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

## 5. 融資成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
利息支出：		
銀行貸款	371,969	343,446
有擔保票據	147,043	147,043
交易費用攤銷：		
銀行貸款	25,980	22,463
有擔保票據	4,977	4,710
銀行融資費用及直接成本	11,199	3,465
租賃負債利息	241	442
認沽期權負債利息	4,424	—
	<u>565,833</u>	<u>521,569</u>
減：撥充發展中物業成本	(73,525)	(52,775)
撥充在建中投資物業成本	(78,964)	(173,852)
撥充在建工程成本	(11,917)	(32,072)
	<u>(164,406)</u>	<u>(258,699)</u>
融資成本總值	<u><u>401,427</u></u>	<u><u>262,870</u></u>

## 6. 稅項

香港利得稅之法定稅率為16.5%(二零二零年：16.5%)。由於本集團於本年度在香港並無產生估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(二零二零年：無)。其他地區之應課稅溢利已按本集團經營業務所在司法權區當時之稅率計算稅項。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度 — 中國內地		
企業所得稅		
本年度計提	162,872	70,795
過往年度超額撥備	(1,189)	—
	<u>161,683</u>	<u>70,795</u>
土地增值稅		
本年度計提	191,688	85,788
過往年度撥備不足	4,755	—
	<u>196,443</u>	<u>85,788</u>
遞延	81,288	(114,371)
本年度稅項開支總值	<u><u>439,414</u></u>	<u><u>42,212</u></u>

## 7. 股息

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
就截至二零二零年七月三十一日止年度支付之末期股息 (二零二零年：就截至二零一九年七月三十一日止年度 支付之末期股息)	—	65,499

截至二零二一年七月三十一日及二零二零年七月三十一日止年度概無宣派末期股息。

截至二零二零年七月三十一日止年度，本公司按每股10.008港元之視作價格發行3,536,887股每股面值5.0港元入賬列作繳足之新股份予已選擇根據相關以股代息計劃收取代息股份以代替現金之本公司股東，以償付截至二零一九年七月三十一日止年度35,397,000港元之末期股息。餘下30,102,000港元之末期股息已以現金支付。

## 8. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司擁有人應佔本年度虧損538,967,000港元(二零二零年：1,006,263,000港元)及年內已發行普通股加權平均數331,033,443股(二零二零年：330,039,623股)計算。

由於本集團錄得虧損後產生反攤薄效應，故概無對每股攤薄虧損之計算作出調整。

## 9. 應收賬款、按金及預付款項

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收取。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收取租務按金。酒店及酒店式服務公寓收費主要由客戶以現金支付，惟對於在本集團開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議收取。本集團之應收貿易賬款與眾多分散客戶有關，且無重大集中信貸風險。本集團之應收貿易賬款乃免息。本集團之融資租賃應收款項與信譽良好之第三方有關。

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用加強措施。

於報告期末按到期付款日之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收貿易賬款淨額		
一個月內	123,371	123,608
一至三個月	5,494	11,849
超過三個月	9,952	8,483
	<u>138,817</u>	<u>143,940</u>
未到期之融資租賃應收款項	528,484	—
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>476,347</u>	<u>454,944</u>
	<b>1,143,648</b>	598,884
分類為流動資產之金額	<u>(616,961)</u>	<u>(598,884)</u>
非流動部分	<u><b>526,687</b></u>	<u>—</u>

## 10. 應付賬款、應計費用及其他應付賬款

於報告期末按到期付款日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應付貿易賬款		
一個月內	394,265	321,518
一至三個月	21,889	26,611
超過三個月	3,797	14,854
	<u>419,951</u>	<u>362,983</u>
應計費用及其他應付賬款	1,591,898	1,695,172
認沽期權負債(附註)	1,270,976	277,086
	<u>3,282,825</u>	<u>2,335,241</u>
分類為流動負債之金額	<u>(2,289,675)</u>	<u>(2,335,241)</u>
非流動部分	<u>993,150</u>	—

附註： 於二零二零年一月十九日，本公司間接擁有80%之附屬公司永輝基業有限公司(「永輝基業」)及其全資附屬公司珠海橫琴麗新文創天地有限公司(「麗新文創」)與獨立第三方珠海大橫琴置業有限公司(「大橫琴」)訂立協議(「該協議」)。根據該協議，(其中包括)大橫琴同意向麗新文創注資合共約人民幣948,448,000元(「該交易」)。該交易已於二零二零年八月六日完成，而大橫琴成為麗新文創16.68%股權之持有人。

根據該協議，大橫琴已獲授認沽期權，據此，倘發生若干事件，大橫琴有權(但並無義務)要求麗新文創及/或永輝基業收購大橫琴於麗新文創所持有之全部股權。因此，相等於大橫琴對麗新文創之現金注資額之金融負債約人民幣825,606,000元(相等於約993,150,000港元)已於綜合財務狀況表內之長期「其他應付賬款」作為認沽期權負債入賬。

該交易之進一步詳情已載於本公司日期為二零二零年四月三十日之通函內。

## 11. 合約負債及已收按金

於報告期末之合約負債及已收按金分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
合約負債	933,082	291,771
已收按金	244,611	436,519
	<u>1,177,693</u>	<u>728,290</u>
分類為流動負債之金額	<u>(1,038,062)</u>	<u>(608,438)</u>
非流動部分	<u>139,631</u>	<u>119,852</u>

## 末期股息

董事會不建議派付截至二零二一年七月三十一日止年度之末期股息(二零二零年：無)。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及展望

在爆發二零一九冠狀病毒病(COVID-19)疫情後將近兩年，全球經濟於二零二一年錄得復甦。然而，不同國家的復甦進度不一，且基於(其中包括)Delta變種病毒蔓延、地緣政治局勢持續緊張、全球通脹問題加劇以及供應鏈中斷及瓶頸等各種因素，大部分主要經濟體的前景仍然未見明朗。當中若干事件很可能於不久將來持續，並繼續為全球經濟復甦蒙上陰影。

從去年COVID-19疫情最嚴峻的時刻恢復過來後，中國經濟持續穩健增長。儘管多個行業的政策收緊反映不同的政策重點、Delta變種病毒造成的零星COVID-19爆發以及自然災害，令經濟增長動力於最近數月有所減弱，但我們相信，這些情況都只屬暫時性，而中國政府將會繼續砥礪向前，透過結合更多的中性財政政策及溫和的支持性貨幣政策來實現穩定的經濟增長。鑒於強調重新平衡國內外需求的雙循環發展模式，我們對中國營商環境的長遠前景及可持續性維持樂觀的態度，並對本集團業務所在城市的未來前景充滿信心，尤其是中國南部的大灣區，並繼續將我們總部所在的香港視為主要受益城市之一。

近年，本集團之地區焦點及租賃主導策略展現出抗逆能力。位於上海、廣州、中山及橫琴(即中國一線城市及大灣區內城市)之租賃組合(約4,500,000平方呎)於回顧年度內之租賃收入表現穩定。於未來數年，一線城市及大灣區將仍然為帶動本集團租金增長之主要來源。於現有項目(包括上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈之共同重新發展項目、廣州海珠廣場發展項目及橫琴創新方項目(「**創新方**」)第二期(「**創新方第二期**」))之建築工程完成後，本集團將擁有約6,800,000平方呎之租賃組合。

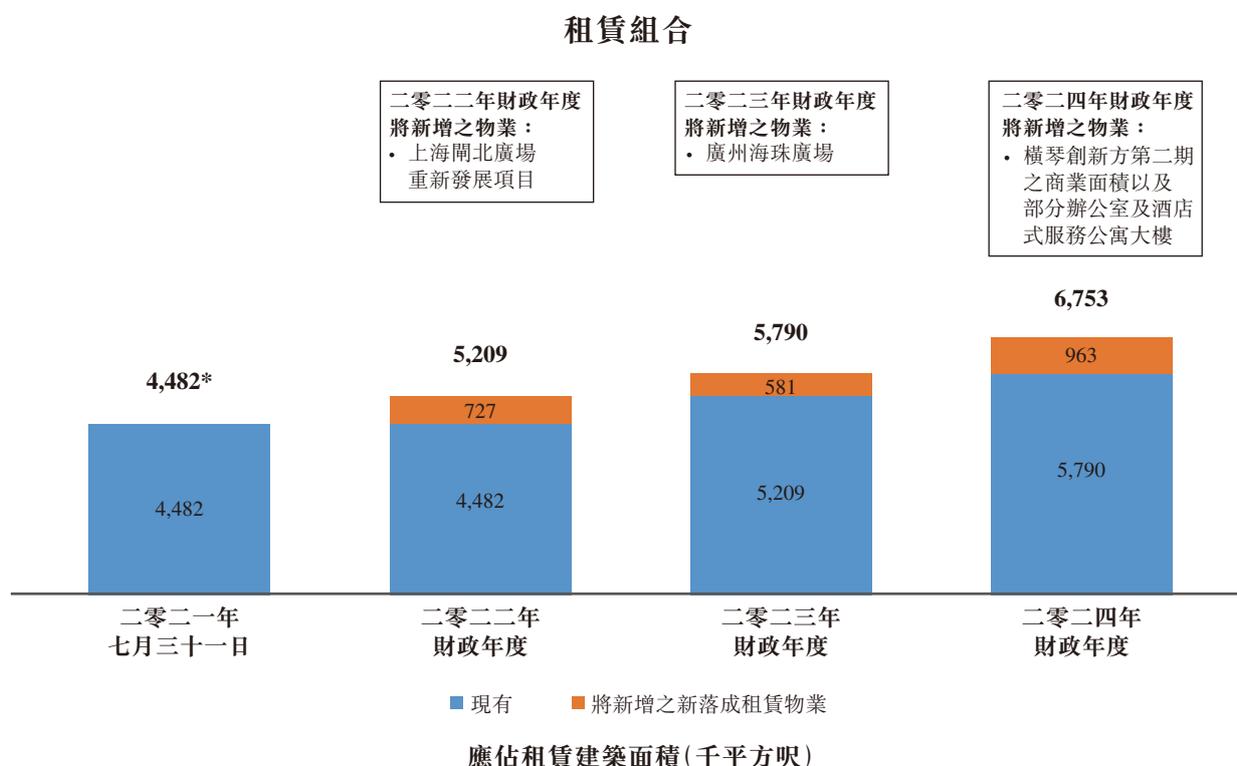
創新方第一期(「**創新方第一期**」)之商業區正進行招租，約有71%之可供出租區域已出租，而主要租戶包括兩個主題室內體驗中心(即「獅門娛樂天地<sup>®</sup>」及「橫琴國家地理探險家中心」)、口袋屋蹦床公園、Adidas直營店、橫琴保拉納德國啤酒餐廳、蠔大仙、Starbucks及McDonald's。於二零二一年二月，創新方第一期戶外花園之全新互動景點「奇幻功夫夜」隆重開幕，當中包括提供沉浸式體驗之光影秀以及以中國功夫與中華美食為相關核心主題之互動遊戲。該景點設於佔地5,000平方米之戶外花園內，提供超過10個互動區域，旨在於先進視覺／媒體技術及文化啟蒙方面為訪客帶來全新體驗的同時，亦以促進創新方之夜經濟為目標。

創新方第二期之建築工程現正進行中。該混合用途開發項目預期將於二零二四年前分階段完成，提供面積分別為357,100平方呎、1,584,300平方呎及578,400平方呎的商業及體驗式娛樂設施、辦公室空間及酒店式服務公寓空間。辦公室及酒店式服務公寓之部分空間已獲指定為待售物業。於回顧年度內，橫琴哈羅禮德學校(「橫琴哈羅禮德學校」)所佔用之創新方第二期物業已出售予學校營運商，使本集團得以變現其於創新方第二期之投資價值並逐步收回資金，以提升項目之營運資金狀況。本集團仍然充滿信心，相信其會一如廣東及澳門政府於二零二一年九月十七日所宣佈，橫琴及澳門兩地間的深化合作，將會鼓勵更多市民遷居橫琴，因而進一步促進旅遊業市場增長，令創新方為本集團之長遠業績帶來新貢獻。

位於黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目 — 上海五里橋項目之建築工程已告竣工。該項目提供之28個住宅單位及43個停車位已於二零二零年九月推出發售，並獲市場熱烈反應。於回顧年度內，24個住宅單位及27個停車位之銷售已告完成，貢獻總營業額約863,900,000港元。於二零二一年七月三十一日，該發展項目之2個住宅單位及2個停車位的已簽約之銷售額約為63,000,000港元。直至本業績公佈日期，其餘2個住宅單位連同2個停車位已預訂，貢獻銷售所得款項合共人民幣69,600,000元，預期有關銷售額將於下一個財政年度轉為已簽約之物業銷售。中山棕櫚彩虹花園餘下各期之建築工程已於回顧年度內竣工，預售單位之交付現正進行中。上海五里橋項目住宅單位、中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓單位及住宅單位以及橫琴創新方第一期之文化工作室、文化工作坊及辦公室預期將於未來財政年度為本集團貢獻收入。

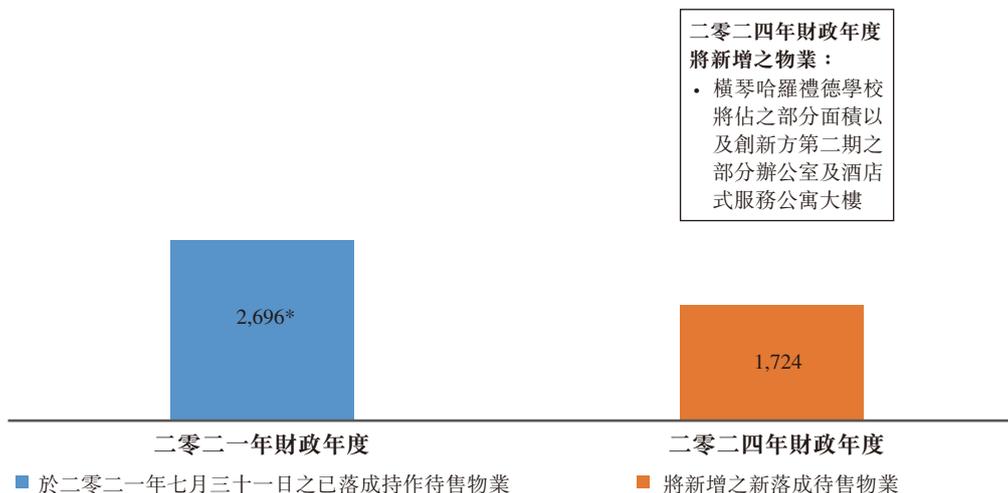
本集團將考慮適時擴充其土地儲備，並將考慮(其中包括)整體宏觀經濟狀況、本集團於相關城市之現有業務及風險分配等因素。

下圖載列於二零二一年七月三十一日本集團租賃組合之預期增長及本集團發展項目之進度：



\* 包括創新方第一期內獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積

## 待售項目



### 應佔銷售建築面積(千平方呎)

\* 不包括中山棕櫚彩虹花園自用之商用部份

誠如本公司於二零二一年四月二十一日刊發之公佈所披露，本公司之公眾持股量跌至低於本公司已發行股份總數之25%。本公司現正考慮採取不同的措施恢復本公司之公眾持股量至按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(分別為「聯交所」及「上市規則」)所訂明的最低百分比。本公司將於適當時候就恢復公眾持股量刊發進一步公佈。

於二零二一年七月三十一日，本集團擁有手頭現金約4,699,000,000港元(二零二零年：2,524,600,000港元)及未動用貸款融資3,026,300,000港元(二零二零年：3,034,200,000港元)，於二零二一年七月三十一日之負債淨值與權益比率為45%(二零二零年：55%)。於二零二一年三月十二日，本集團與12個主要金融機構集團簽訂一項3,280,000,000港元之5年期境外有抵押定期／循環貸款融資及一項692,000,000港元等值之5年期境內有抵押定期貸款融資(「該等融資」)。該等融資之所得款項將用作撥付物業相關項目之投資、於二零二一年到期之現有境外貸款再融資、於二零二一年到期之現有境內貸款再融資(由本集團位於中國之若干投資物業作抵押)以及本集團之一般企業用途。本集團將繼續採取謹慎靈活之方法擴大土地儲備及管理其財務狀況。

## 末期業績概覽

截至二零二一年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額3,196,600,000港元(二零二零年：1,201,800,000港元)，較上個財政年度增加約166.0%。該增加主要是由於回顧年度內之物業銷售營業額較去年增加所致。於回顧年度內，人民幣平均匯率較去年升值約6.9%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之營業額增加148.9%。毛利自去年之597,300,000港元增加20.4%至719,100,000港元。

下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度			截至七月三十一日止年度		
	二零二一年 <sup>1</sup> (百萬港元)	二零二零年 <sup>1</sup> (百萬港元)	百分比變動	二零二一年 (人民幣百萬元)	二零二零年 (人民幣百萬元)	百分比變動
租金收入 <sup>2</sup>	<b>890.3</b>	758.1	17.4%	<b>754.4</b>	686.5	9.9%
物業銷售 <sup>3</sup>	<b>2,275.5</b>	424.6	435.9%	<b>1,928.0</b>	384.5	401.4%
主題公園營運	<b>30.8</b>	19.1	61.3%	<b>26.1</b>	17.3	50.9%
<b>總計</b>	<b>3,196.6</b>	1,201.8	166.0%	<b>2,708.5</b>	1,088.3	148.9%

1. 截至二零二一年及二零二零年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為0.8473及0.9056
2. 包括本集團主要物業之租賃營業額、來自酒店及酒店式服務公寓營運之營業額以及物業管理收入
3. 包括物業銷售收入及融資租賃項下物業之收入

本公司擁有人應佔淨虧損縮減至約539,000,000港元，而去年的本公司擁有人應佔淨虧損則為1,006,300,000港元。該顯著減幅乃主要由於(i)與去年同期相比，於回顧年度內投資物業並無重大公平值減值及並無已落成待售物業撇減至可變現淨值；及(ii)於回顧年度部分來自重估本集團投資物業之公平值收益已被發展中物業撇減至可變現淨值所抵銷所致。

每股淨虧損為1.628港元(二零二零年：3.049港元)。

扣除物業重估之影響，本公司擁有人應佔淨虧損約為727,500,000港元(二零二零年：628,700,000港元)。扣除物業重估之影響之每股淨虧損約為2.198港元(二零二零年：1.905港元)。

本公司擁有人應佔虧損(百萬港元)	截至七月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
已呈報	<b>(539.0)</b>	(1,006.3)
投資物業的調整		
物業重估	<b>(250.8)</b>	599.1
投資物業遞延稅項	<b>62.7</b>	(149.8)
非控制性權益分佔之重估變動減遞延稅項	<b>(0.4)</b>	(71.7)
虧損，不包括投資物業重估增值／減值	<b>(727.5)</b>	(628.7)

於二零二一年七月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為15,431,300,000港元(二零二零年：14,309,100,000港元)。於二零二一年七月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零二零年七月三十一日之每股43.23港元輕微增加至每股46.62港元。

## 物業組合組成

於二零二一年七月三十一日，應佔概約建築面積(千平方呎)及停車位數目：

	商業／零售	辦公室	酒店及 酒店式 服務公寓	住宅	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位數目
已落成持作出租物業 <sup>1</sup>	2,437 <sup>2</sup>	1,067	—	—	3,504 <sup>2</sup>	2,274
已落成酒店物業及酒店式服務公寓	—	—	978	—	978	—
發展中物業 <sup>3</sup>	721	2,696	578	—	3,995	2,232
已落成待售物業	164 <sup>4</sup>	421	297	1,847	2,729	3,514
<b>本集團主要物業之總建築面積</b>	<b>3,322</b>	<b>4,184</b>	<b>1,853</b>	<b>1,847</b>	<b>11,206</b>	<b>8,020</b>

1. 已落成及賺取租金物業
2. 包括本集團應佔創新方第一期內獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積分別約194,325平方呎及40,309平方呎
3. 所有在建中物業
4. 包括中山棕櫚彩虹花園之33,001平方呎現時作自用之商業面積

## 物業投資

### 來自租賃業務之收益

截至二零二一年七月三十一日止年度，本集團自租賃業務錄得營業額890,300,000港元(二零二零年：758,100,000港元)。於回顧年度，人民幣平均匯率較去年升值約6.9%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之來自租賃物業之收益增加9.9%至人民幣754,400,000元。

本集團主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度			截至七月三十一日止年度			年結日 出租率(%)
	二零二一年 <sup>#</sup> (百萬港元)	二零二零年 <sup>#</sup> (百萬港元)	百分比變動	二零二一年 (人民幣百萬元)	二零二零年 (人民幣百萬元)	百分比變動	
<b>上海</b>							
上海香港廣場	398.7	377.6	+5.6%	337.8	341.9	-1.2%	零售：90.3% 辦公室：83.8% 酒店式服務公寓： 90.2%
上海五月花生活廣場	67.0	63.4	+5.7%	56.8	57.4	-1.0%	零售：99.5% 酒店：80.6%
上海凱欣豪園	24.8	22.0	+12.7%	21.0	19.9	+5.5%	100.0%
<b>廣州</b>							
廣州五月花商業廣場	122.3	114.8	+6.5%	103.6	104.0	-0.4%	97.9%
廣州富邦廣場	26.5	23.9	+10.9%	22.5	21.6	+4.2%	90.1%
廣州麗豐中心	136.0	123.2	+10.4%	115.2	111.6	+3.2%	零售：100.0% 辦公室：96.5%*
<b>中山</b>							
中山棕櫚彩虹花園	6.8	5.6	+21.4%	5.8	5.1	+13.7%	零售：80.0%*
<b>橫琴</b>							
橫琴創新方第一期	86.1	12.1	+611.6%	73.0	11.0	+563.6%	零售：71.0%** 酒店：40.6%
<b>其他</b>	22.1	15.5	+42.6%	18.7	14.0	+33.6%	不適用
<b>總計</b>	<b>890.3</b>	<b>758.1</b>	<b>+17.4%</b>	<b>754.4</b>	<b>686.5</b>	<b>+9.9%</b>	

<sup>#</sup> 截至二零二一年及二零二零年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為0.8473及0.9056

<sup>\*</sup> 不包括自用面積

<sup>\*\*</sup> 包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零二一年七月三十一日止年度			截至二零二零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)
<b>上海</b>						
上海香港廣場	100%			100%		
零售		187.8	468,434		179.2	468,434
辦公室		99.0	362,096		108.8	362,096
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		104.5	358,009		84.1	356,638
停車位		7.4	不適用		5.5	不適用
		<b>398.7</b>	<b>1,188,539</b>		<b>377.6</b>	<b>1,187,168</b>
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		38.2	320,314		35.4	320,314
酒店(客房收益及餐飲)		24.3	143,846		24.3	143,846
停車位		4.5	不適用		3.7	不適用
		<b>67.0</b>	<b>464,160</b>		<b>63.4</b>	<b>464,160</b>
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		22.1	77,959		19.8	77,959
停車位		2.7	不適用		2.2	不適用
		<b>24.8</b>	<b>77,959</b>		<b>22.0</b>	<b>77,959</b>
<b>廣州</b>						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		104.4	357,424		99.1	357,424
辦公室		14.9	79,431		13.0	79,431
停車位		3.0	不適用		2.7	不適用
		<b>122.3</b>	<b>436,855</b>		<b>114.8</b>	<b>436,855</b>
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		26.5	171,968		23.9	171,968
廣州麗豐中心	100%			100%		
零售		16.8	112,292		12.3	112,292
辦公室		112.7	625,821		105.0	625,821
停車位		6.5	不適用		5.9	不適用
		<b>136.0</b>	<b>738,113</b>		<b>123.2</b>	<b>738,113</b>
<b>中山</b>						
中山棕櫚彩虹花園	100%			100%		
零售*		6.8	148,106		5.6	147,408
<b>橫琴</b>						
創新方第一期	80%			80%		
零售**		6.9	545,658		3.9	545,658
酒店(客房收益及餐飲)		79.2	475,810		8.2	475,810
		<b>86.1</b>	<b>1,021,468</b>		<b>12.1</b>	<b>1,021,468</b>
其他		22.1	不適用		15.5	不適用
<b>總計</b>		<b>890.3</b>	<b>4,247,168</b>		<b>758.1</b>	<b>4,245,099</b>

\* 不包括自用面積

\*\* 不包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積

## 主要租賃物業之回顧

### 上海香港廣場

作為本集團全資擁有的上海旗艦投資物業項目，上海香港廣場位於具策略優勢的市區黃金地段，座落於黃浦區淮海中路黃陂南路地鐵站上蓋，交通便利，可駕車前往及有多種公共交通工具可供選擇，更可徒步前往上海新天地。

該物業包括一幢32層高辦公樓、一幢32層高酒店式服務公寓(由雅詩閣集團管理)、商場及停車場，並以室內行人天橋連接各幢大樓。該物業之總建築面積約為1,188,500平方呎(不包括350個停車位)，當中包括辦公樓約362,100平方呎、酒店式服務公寓約358,000平方呎及商場約468,400平方呎。截至本業績公佈日期，主要租戶包括Apple專門店、Tiffany、Genesis Motor及Tasaki等。

本集團擁有該物業100%權益。

### 上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海靜安區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之綜合用途項目。該項目位於中山北路地鐵站附近。

本集團擁有零售商場之100%權益，其總建築面積約為320,300平方呎，當中包括商業區地庫面積。該資產定位為社區零售設施。

### 上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。本集團持有商業部份之95%權益，其總建築面積約為82,000平方呎(本集團應佔建築面積約為77,900平方呎)。

### 廣州五月花商業廣場

廣州五月花商業廣場為座落於越秀區中山五路廣州地鐵第一號及第二號線之交匯站廣州公園前地鐵站上蓋之優質物業。該幢13層高綜合大樓之總建築面積約為436,900平方呎(不包括136個停車位)。

該大樓包括零售商舖、餐廳、辦公室單位及停車位。該物業幾乎全部租出，租戶包括著名企業、消費品牌及餐廳。

本集團擁有該物業100%權益。

### 廣州富邦廣場

廣州富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。此乃綜合用途物業，本集團已售出所有住宅及辦公室單位，但留有建築面積約為172,000平方呎之商場部份。零售商場之租戶包括著名餐廳及當地零售品牌。

本集團擁有該物業100%權益。

### 廣州麗豐中心

廣州麗豐中心是位於廣州越秀區東風東路廣州東風廣場第五期之辦公樓。廣州東風廣場為分數期興建之項目。該幢38層高之辦公樓已於二零一六年六月落成。該物業之總建築面積約為738,100平方呎(不包括停車位)。

本集團擁有該物業100%權益。

### 中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場是於中山西區彩虹規劃區中山棕櫚彩虹花園之商用部份。中山棕櫚彩虹花園為分數期興建之項目。該項目定位為社區零售設施，其總建築面積約為181,100平方呎。主要租戶為由本公司之同系附屬公司豐德麗控股有限公司管理及經營之中山五月花電影城。

本集團擁有該物業100%權益。

### 橫琴創新方第一期

創新方第一期為一個位於橫琴中心地帶之綜合旅遊及娛樂項目，而橫琴為中國大灣區內廣東省之核心城市之一，毗鄰澳門及香港。創新方第一期由共有493間客房之凱悅酒店、辦公室、文化工作坊、文化工作室、購物及休閒設施組成，其總建築面積約為2,700,000平方呎，並設有1,844個停車位以及配套設施。

獅門娛樂天地®於二零一九年七月三十一日投入營運，設有多項景點、零售及餐飲體驗，以獅門最為著名的全球電影專營權為主題，包括《飢餓遊戲》、《吸血新世紀》、《分歧者》系列、《非常盜》、《埃及神戰》及《逃亡大計》。親子學習體驗中心橫琴國家地理探險家中心於二零一九年九月九日正式投入營運，其兼具18項個別特色體驗，包括機動遊戲、餐飲設施、零售商戶、虛擬現實及／或4D互動體驗，以及其他類別之娛樂活動及教育特色體驗。於二零二一年二月，創新方第一期戶外花園之全新互動景點「奇幻功夫夜」隆重開幕，當中包括提供沉浸式體驗之光影秀以及以中國功夫與中華美食為相關核心主題之互動遊戲。該景點設於佔地5,000平方米之戶外花園內，提供超過10個互動區域，旨在於先進視覺／媒體技術及文化啟蒙方面為訪客帶來全新體驗的同時，亦以促進創新方之夜經濟為目標。創新方第一期商業區之招租正火熱進行中，約有71%的可供出租區域已出租。除兩個主題室內體驗中心外，主要租戶包括口袋屋蹦床公園、Adidas直營店、橫琴保拉納德國啤酒餐廳、蠔大仙、Starbucks及McDonald's。

本集團擁有創新方第一期80%權益。餘下20%權益由本公司之中間控股公司麗新發展有限公司(「麗新發展」)擁有。

## 酒店及酒店式服務公寓

### *上海雅詩閣淮海路服務公寓*

位於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區70多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為359,700平方呎，而本集團應佔約358,000平方呎，擁有310個不同呎數之現代式公寓：開放式單位(640-750平方呎)、一房單位(915-1,180平方呎)、兩房單位(1,720平方呎)、三房單位(2,370平方呎)及於最頂兩層設有兩個豪華複式單位(4,520平方呎)。回顧年度內平均出租率達87.7%，平均房租約為1,026港元。

### *上海寰星酒店*

上海寰星酒店樓高17層，項目位於靜安區之五月花生活廣場，可步行至上海地鐵站1、3及4號線，連接主要高速公路。239個酒店房間均配備家具，並設有設計時尚的獨立客廳、睡房、配備齊全的廚房及豪華浴室，可供短租或長租，迎合世界各地商務旅客的需要。總建築面積約為143,800平方呎，而本集團應佔之建築面積約為143,800平方呎。回顧年度內平均出租率達64.9%，平均房租約為430港元。

### *珠海橫琴凱悅酒店*

珠海橫琴凱悅酒店於二零一九年十二月三十一日試營業，項目位於大灣區中心地帶之珠海橫琴創新方第一期，鄰近港珠澳大橋。珠海橫琴凱悅酒店之總建築面積約為594,800平方呎，而本集團應佔約475,800平方呎，設有493間客房，當中包括55間面積介乎430平方呎至2,580平方呎之套房，提供各式餐飲選擇以及超過40,000平方呎之宴會及會議設施。回顧年度內平均出租率達34.4%，平均房租約為658港元。

## 物業發展

### 已確認銷售

截至二零二一年七月三十一日止年度，本集團之物業發展業務自物業銷售錄得營業額2,275,500,000港元(二零二零年：424,600,000港元)，較去年之銷售收入增加435.9%。已確認總銷售主要由上海五里橋項目的住宅單位及停車位及中山棕櫚彩虹花園之住宅單位之銷售表現，以及由橫琴哈羅禮德學校所佔用之創新方第二期物業之銷售所帶動。

截至二零二一年七月三十一日止年度物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	單位 數目	概約 建築面積 (平方呎)	平均售價# (港元/平方呎)	營業額## (百萬港元*) (人民幣百萬元)	
上海五里橋項目 住宅單位	24	60,148	15,331	846.0	716.8
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	352	423,309	1,698	663.7	562.3
別墅住宅單位	26	55,808	3,248	172.6	146.3
橫琴創新方第一期 文化工作室	4	16,965	4,983	80.5	68.2
文化工作坊單位	6	5,154	3,531	16.7	14.1
橫琴創新方第二期 橫琴哈羅禮德學校大樓**	不適用	414,417	1,251	464.1	393.3
<b>小計</b>	<b>412</b>	<b>975,801</b>	<b>2,504</b>	<b>2,243.6</b>	<b>1,901.0</b>
上海五里橋項目 停車位	27			17.9	15.1
上海凱欣豪園 停車位	14			9.4	8.0
廣州東風廣場 停車位	2			2.1	1.8
廣州東山京士柏 停車位	2			1.2	1.0
廣州富邦廣場 停車位	2			1.1	0.9
中山棕櫚彩虹花園 停車位	1			0.2	0.2
<b>小計</b>	<b>48</b>			<b>31.9</b>	<b>27.0</b>
<b>總計</b>				<b>2,275.5</b>	<b>1,928.0</b>

# 含增值稅

## 不含增值稅

\* 截至二零二一年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.8473

\*\* 分類為來自融資租賃項下物業之收入

## 已簽約之銷售

於二零二一年七月三十一日，本集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售1,670,700,000港元，主要由中山棕櫚彩虹花園及上海五里橋項目的住宅單位、橫琴創新方第一期的文化工作室及文化工作坊單位之銷售表現，以及由橫琴哈羅禮德學校所佔用之創新方第二期物業之銷售所帶動。扣除貨幣換算造成之影響，於二零二一年七月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位、酒店式服務公寓單位、文化工作室、文化工作坊單位及停車位之銷售額為人民幣1,415,700,000元(二零二零年：人民幣504,900,000元)。

於二零二一年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

已簽約基準	單位 數目	概約		營業額 <sup>#</sup>	
		建築面積 (平方呎)	平均售價 <sup>#</sup> (港元/平方呎)	(百萬港元 <sup>##</sup> )	(人民幣百萬元)
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	572	678,116	1,838	1,246.6	1,056.3
別墅住宅單位	13	27,144	3,540	96.1	81.4
酒店式服務公寓單位*	3	3,082	1,460	4.5	3.8
上海五里橋項目					
住宅單位	2	5,248	11,738	61.6	52.2
橫琴創新方第一期					
文化工作室	3	13,881	5,137	71.3	60.4
文化工作坊單位	1	962	3,950	3.8	3.2
橫琴創新方第二期					
橫琴哈羅禮德學校大樓**	不適用	149,078	1,205	179.7	152.3
<b>小計</b>	<b>594</b>	<b>877,511</b>	<b>1,896</b>	<b>1,663.6</b>	<b>1,409.6</b>
上海五里橋項目					
停車位	2			1.4	1.2
上海凱欣豪園					
停車位	3			2.1	1.8
廣州東風廣場					
停車位	2			2.1	1.8
廣州東山京士柏					
停車位	2			1.5	1.3
<b>小計</b>	<b>9</b>			<b>7.1</b>	<b>6.1</b>
<b>總計</b>				<b>1,670.7</b>	<b>1,415.7</b>

<sup>#</sup> 含增值稅

<sup>##</sup> 截至二零二一年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.8473

\* 將記錄為出售分類為持作出售之資產，而扣除成本之銷售所得款項則會於銷售完成後計入本集團綜合收益表之其他經營收入內

\*\* 將確認為營業額下之融資租賃收入

## 主要已落成待售及發展中物業之回顧

### 上海閘北廣場重新發展項目

上海閘北廣場第一期位於上海靜安區天目西路，鄰近上海火車站，包括辦公室單位、零售商場及停車位。上海閘北廣場第二期位於閘北廣場第一期毗連之空地。於二零一六年九月，本集團完成收購與閘北廣場第一期相連之匯貢大廈6樓至11樓，連同地下車庫20個停車位之使用權。上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈正根據全面的重新發展計劃一併重新發展，有關重新發展計劃正在進行中，當中包括一幢辦公樓、一個商場及一個地下停車場，預期將可為本集團之租賃組合增添總建築面積約727,200平方呎(不包括停車位)。該項目之建築工程正在進行中，預期將於二零二二年第二季度竣工。

### 上海五里橋項目

上海五里橋項目為位於上海黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目，地盤面積約為74,100平方呎。建築工程已於二零一九年八月竣工。此項目提供28個應佔建築面積約為77,900平方呎之住宅單位及43個停車位，並已於二零二零年九月推出發售，且獲市場熱烈反應。於回顧年度，已確認24個總建築面積為60,148平方呎之住宅單位之銷售，平均售價為每平方呎15,331港元，為本集團貢獻營業額合共846,000,000港元，而27個停車位的銷售為本集團貢獻營業額17,900,000港元。於二零二一年七月三十一日，2個住宅單位及2個停車位之已簽約但尚未確認銷售為63,000,000港元。於二零二一年七月三十一日，該發展項目之4個住宅單位及16個停車位尚未售出，總賬面值約為150,800,000港元。

### 上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海靜安區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之已落成綜合用途項目，位於中山北路地鐵站附近。截至二零二一年七月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出，賬面值約為108,000,000港元。

### 上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。於二零二一年七月三十一日，該發展項目合共230個停車位尚未售出，賬面值約為58,800,000港元。

### 廣州東山京士柏

該項目為高檔住宅發展項目，位於越秀區東華東路。應佔建築面積約為98,300平方呎(不包括57個停車位及配套設施)。於回顧年度內，2個停車位之銷售貢獻營業額1,200,000港元。於二零二一年七月三十一日，2個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為1,500,000港元，而7個未出售停車位之總賬面值約為4,900,000港元。

### 廣州海珠廣場

廣州海珠廣場位於廣州越秀區長堤大馬路珠江沿岸。本集團擁有該項目之全部權益。該擬發展項目之項目總建築面積約為580,800平方呎，並擬發展作出租用途。建築工程已於二零一九年上半年動工，並預期將於二零二三年上半年竣工。

### 中山棕櫚彩虹花園

該項目位於中山西區彩虹規劃區。整體發展之總規劃建築面積約為6,075,000平方呎。該項目包括高層住宅大廈、連排別墅及商業大樓，總面積合共4,466,000平方呎。中山棕櫚彩虹花園第三期及第四期之建築工程已竣工，而預售單位之交付正在進行中。

於回顧年度內，已確認之高層住宅單位及別墅單位分別為423,309平方呎及55,808平方呎，平均售價分別為每平方呎1,698港元及3,248港元，貢獻銷售營業額合共836,300,000港元。於二零二一年七月三十一日，高層住宅單位及別墅單位之已簽約但尚未確認之銷售分別為1,246,600,000港元及96,100,000港元，平均售價則分別達到每平方呎1,838港元及3,540港元。

中山寰星度假公寓(由棕櫚泉生活廣場之兩幢16層高大樓所組成)已於二零一九年結束營業。該等酒店式服務公寓單位於二零一九年五月推出發售，並已在本集團之綜合財務狀況表中由「物業、廠房及設備」重新分類至「分類為持作出售之資產」。於回顧年度內，已出售7個酒店式服務公寓單位，總銷售所得款項約為9,800,000港元。該等酒店式服務公寓單位之銷售已記錄為出售分類為持作出售之資產，而扣除成本之銷售所得款項已計入本集團綜合收益表之其他經營收入。於二零二一年七月三十一日，酒店式服務公寓單位之已簽約但尚未確認之銷售為4,500,000港元，平均售價為每平方呎1,460港元。

於二零二一年七月三十一日，該發展項目之已落成待售單位(包括住宅單位、酒店式服務公寓單位及商業單位)之面積約為1,831,894平方呎，總賬面值約為1,346,800,000港元。於二零二一年七月三十一日，該發展項目之2,682個未出售停車位之賬面值約為252,200,000港元。

### 橫琴創新方

#### 第一期

橫琴創新方第一期文化工作室及文化工作坊單位之銷售正在進行中。於回顧年度內，文化工作室及文化工作坊單位之已確認銷售面積分別為16,965平方呎及5,154平方呎，平均售價分別達到每平方呎4,983港元及3,531港元，合共為本集團貢獻營業額97,200,000港元。於二零二一年七月三十一日，文化工作室及文化工作坊單位之已簽約但尚未確認之銷售分別為71,300,000港元及3,800,000港元，平均售價分別達到每平方呎5,137港元及每平方呎3,950港元。於二零二一年七月三十一日，創新方第一期之已落成待售物業(包括文化工作室、文化工作坊單位及辦公室單位)之面積約為1,067,000平方呎，總賬面值約為2,538,100,000港元。

本集團擁有創新方第一期之80%權益。本公司之中間控股公司麗新發展擁有餘下之20%權益。

## 第二期

創新方第二期鄰近創新方第一期，總地盤面積約為143,800平方米，地積比率最高為2倍。於二零一八年十二月，本集團成功透過掛牌出售程序投得由珠海市國土資源局要約出售之土地之土地使用權。

有關建築工程正在進行中，預期將於二零二四年前分階段竣工。該綜合用途發展項目預期將提供面積分別為357,100平方呎、1,584,300平方呎及578,400平方呎的商業及體驗式娛樂設施、辦公室空間及酒店式服務公寓空間。本集團於二零一七年六月與皇家馬德里足球會訂立一份特許協議，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之建築工程正在進行中，預期於落成後將包括超過20個景點，並將由多個標誌性體驗組成，包括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。本集團正在物色及計劃建設一個摩托車主題體驗中心及創新方第二期內其他設施。

於回顧年度內，由橫琴哈羅禮德學校佔用之創新方第二期物業已出售予學校營運商，使本集團得以變現其於創新方第二期之投資價值，並將資本用於改善其營運資金狀況。橫琴哈羅禮德學校於二零二一年二月開始營運。

本集團對加深橫琴與澳門之間的合作仍然充滿信心。誠如廣東及澳門政府於二零二一年九月十七日所公佈，兩地政府將鼓勵更多人士定居橫琴，並進一步推動旅遊業市場的發展，令創新方可為本集團之長遠業績帶來新貢獻。

## 資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零二一年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為4,699,000,000港元，本集團之未動用貸款融資為3,026,300,000港元。

於二零二一年七月三十一日，本集團之借款總額為11,588,300,000港元(二零二零年：10,339,500,000港元)，較二零二零年七月三十一日增加1,248,800,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達15,431,300,000港元(二零二零年：14,309,100,000港元)。資本負債比率，即淨負債(借款總額減去現金及銀行結餘)對本公司擁有人應佔資產淨值約為45%(二零二零年：55%)。本集團為數11,588,300,000港元借款之到期情況妥為分散：其中470,400,000港元須於一年內償還、4,284,600,000港元須於第二年償還、5,397,900,000港元須於第三年至第五年償還及1,435,400,000港元須於第五年後償還。

本集團分別約23%及72%之借款為定息及浮息借款，其餘5%為免息借款。除有擔保票據外，本集團為數8,876,300,000港元之其他借款中50%以人民幣(「人民幣」)計值、46%以港元(「港元」)計值及4%以美元(「美元」)計值。

本集團為數2,712,000,000港元之有擔保票據以美元計值。本集團與財務機構訂立貨幣掉期協議，而有擔保票據已有效地轉換為以港元計值之債務。

本集團為數4,699,000,000港元之現金及銀行結餘中96%以人民幣計值、3%以港元計值及1%以美元計值。本集團之呈列貨幣為港元。本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。本集團(以港元為其呈列貨幣)之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之風險。考慮到美元有擔保票據已有效地轉換為以港元計值之債務，本集團相信其所面對之相應美元匯率波動風險水平有限。然而，鑒於本集團之資產主要位於中國，而收益乃主要以人民幣計值，故本集團會面對人民幣之淨匯兌風險。除上述貨幣掉期外，本集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

本集團之若干資產已抵押以取得本集團之借款及銀行融資，包括總賬面值約為14,850,200,000港元之投資物業、總賬面值約為749,700,000港元之發展中物業、總賬面值約為424,000,000港元之酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修、總賬面值約為705,000,000港元之已落成待售物業、總賬面值約為289,800,000港元之在建工程及約77,100,000港元之定期存款及銀行結餘。

考慮到於報告期末所持有之現金金額、銀行貸款備用額及來自本集團經營活動之經常性現金流，本集團相信，其擁有充足之流動資金可供現有物業發展及投資項目之融資所需。

### 購買、出售或贖回上市證券

於回顧年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 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。

本公司於截至二零二一年七月三十一日止年度一直遵守企業管治守則所載之所有守則條文，惟以下守則條文第A.4.1條及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**」)均須遵守本公司經修訂及經重列之組織章程細則(「**組織章程細則**」)之卸任條文，該等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，根據組織章程細則之條文，任何獲董事會委任為董事，以填補臨時空缺或作為董事會增補之人士，將僅任職至本公司下一次股東大會(就填補臨時空缺而言)或直至本公司下一次股東週年大會(就作為董事會之增補而言)舉行為止，屆時符合資格可重選連任。因此，董事會認為該等規定足以達至上述守則條文第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進行。本公司於二零一九年一月採納提名政策，當中載列本公司甄選可能加入董事會之人選之準則、流程及程序。由於提名政策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

於二零二一年七月三十一日，本集團合共僱用約2,000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評核。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與國際非交易簡報會，以傳達本公司之財務表現及環球業務策略。

儘管疫情肆虐，本集團仍維持與投資界的積極溝通，並為投資者提供有關本集團的營運、財務表現及前景之最新資料。於回顧年度內，本公司已透過以下線上會議及電話會議，與眾多研究分析員及投資者進行溝通：

月份	活動	主辦機構	投資者所在地區
二零二零年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	香港／新加坡
二零二一年三月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	香港／新加坡
二零二一年三月	業績刊發後之非交易簡報會	大和	美國
二零二一年四月	業績刊發後之非交易簡報會	大和	歐洲
二零二一年六月	星展唯高達香港物業電話會議	星展銀行	香港／新加坡／美國

本公司熱衷加強與投資者之關係，並增進與股東及有意投資者之溝通。本公司歡迎投資者、權益持有者及公眾人士提供意見，請致電(852) 2853 6116，亦可傳真至(852) 2853 6651或電郵至ir@laifung.com與投資者關係部聯絡。

## 全年業績之審閱

本公司審核委員會現由四名獨立非執行董事，即羅健豪先生、林秉軍先生、古滿麟先生及麥永森先生所組成。該委員會已審閱本公司截至二零二一年七月三十一日止年度之綜合業績(包括綜合財務報表)。

## 獨立核數師審閱初步業績公佈

本集團載列於本初步公佈之截至二零二一年七月三十一日止年度綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註之數字，已由本公司核數師核對，與本集團本年度綜合財務報表所載之數字一致。本公司核數師安永會計師事務所就此執行之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，因此安永會計師事務所並無就本初步公佈作出任何核證聲明。

## 股東週年大會

本公司謹定於二零二一年十二月十七日(星期五)召開股東週年大會(「股東週年大會」)。該股東週年大會通告連同本公司截至二零二一年七月三十一日止年度之年報將於二零二一年十一月中旬於聯交所及本公司各自之網站上刊發及寄發予各股東。

承董事會命  
主席  
周福安

香港，二零二一年十月十九日

於本公佈日期，董事會成員包括七名執行董事，即周福安先生(主席)、林建康先生(執行副主席)、林孝賢先生(行政總裁)(亦為余寶珠女士之替代董事)、余寶珠女士以及鄭馨豪、李子仁及譚承蔭諸位先生；以及五名獨立非執行董事，即林秉軍、古滿麟、羅健豪、麥永森及石禮謙諸位先生。