

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)

截至二零二二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」)截至二零二二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

截至二零二二年七月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
營業額	3	2,515,771	3,196,582
銷售成本		(1,218,917)	(2,477,462)
毛利		1,296,854	719,120
其他收入及收益	3	142,073	106,640
銷售及市場推廣費用		(137,261)	(137,511)
行政費用		(239,099)	(247,668)
其他經營費用淨額		(725,598)	(525,579)
投資物業公平值增值		340,974	250,774
經營溢利	4	677,943	165,776
融資成本	5	(399,768)	(401,427)
應佔合營公司虧損		(246)	(265)
應佔聯營公司收益／(虧損)		75	(235)
除稅前溢利／(虧損)		278,004	(236,151)
稅項	6	(561,888)	(439,414)
本年度虧損		(283,884)	(675,565)
歸屬：			
本公司擁有人		(134,523)	(538,967)
非控制性權益		(149,361)	(136,598)
		(283,884)	(675,565)
本公司擁有人應佔每股虧損：	8		
基本及攤薄		(0.406港元)	(1.628港元)

綜合全面收益表

截至二零二二年七月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本年度虧損	(283,884)	(675,565)
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	(735,672)	1,706,225
於附屬公司撤銷註冊時重新分類儲備	—	1,239
於一附屬公司退還資本時重新分類儲備	29,965	—
	(705,707)	1,707,464
應佔一聯營公司之其他全面收益／(開支)	(4)	20
	(705,711)	1,707,484
本年度全面收益／(開支)總額	<u>(989,595)</u>	<u>1,031,919</u>
歸屬：		
本公司擁有人	(825,886)	1,122,003
非控制性權益	(163,709)	(90,084)
	<u>(989,595)</u>	<u>1,031,919</u>

綜合財務狀況表
於二零二二年七月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,735,738	3,416,099
使用權資產		530,343	562,463
投資物業		20,589,800	19,982,100
於合營公司之投資		18,692	16,438
於聯營公司之投資		116	45
應收賬款、按金及預付款項	9	493,643	526,687
非流動資產總值		<u>24,368,332</u>	<u>24,503,832</u>
流動資產			
發展中物業		953,515	749,677
落成待售物業		3,656,243	4,507,445
存貨		5,207	6,253
衍生金融工具		4,551	—
應收賬款、按金及預付款項	9	513,245	616,961
預付稅項		140,268	53,100
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		2,031,534	1,879,366
現金及現金等值項目		2,111,091	2,819,615
分類為持作出售之資產		9,415,654	10,632,417
		783	2,617
流動資產總值		<u>9,416,437</u>	<u>10,635,034</u>
流動負債			
應付賬款、應計費用及其他應付賬款	10	1,979,103	2,289,675
合約負債及已收按金	11	651,860	1,038,062
計息銀行貸款		1,065,531	429,229
租賃負債		4,348	3,468
有擔保票據		2,744,923	—
應付稅項		455,175	384,168
其他借款		41,578	41,159
流動負債總值		<u>6,942,518</u>	<u>4,185,761</u>
流動資產淨值		<u>2,473,919</u>	<u>6,449,273</u>
資產總值減流動負債		<u>26,842,251</u>	<u>30,953,105</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零二二年七月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
資產總值減流動負債		26,842,251	30,953,105
非流動負債			
租賃負債		2,578	5,799
其他應付賬款	10	959,672	993,150
已收長期按金	11	138,542	139,631
計息銀行貸款		7,501,104	7,903,894
來自一前主要股東墊款		54,288	56,181
來自一同系附屬公司貸款		532,315	445,835
有擔保票據		—	2,711,994
衍生金融工具		—	8,965
遞延稅項負債		3,190,673	3,236,058
非流動負債總值		12,379,172	15,501,507
		14,463,079	15,451,598
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		1,655,167	1,655,167
儲備		12,951,282	13,776,092
		14,606,449	15,431,259
非控制性權益		(143,370)	20,339
		14,463,079	15,451,598

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。

於二零二二年七月三十一日，本集團擁有須於一年內償還的計息銀行貸款1,065,500,000港元及將於二零二三年一月十八日到期之有擔保票據2,744,900,000港元。

董事已審閱管理層所編製涵蓋自二零二二年七月三十一日起計十二個月期間之本集團現金流量預測。於評估本集團是否將有充足財務資源持續經營時，董事已審慎考慮本集團之未來流動資金及表現以及其可用資金來源。鑒於(i)於二零二二年七月三十一日，本集團之未動用貸款融資為1,984,500,000港元；(ii)本集團已制定中期票據計劃，據此可發行最高達20億美元之票據；(iii)直至此等財務報表批准日期，若干銀行已就將於中國內地向本集團授出之潛在銀團貸款取得其內部信貸批准；及(iv)來自本集團經營活動之經常性現金流，董事認為，本集團將有充足營運資金為其營運提供資金及履行其自二零二二年七月三十一日起計十二個月內到期之財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當。

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下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號、
香港會計準則第39號、
香港財務報告準則第7號、
香港財務報告準則第4號及
香港財務報告準則第16號修訂本
香港財務報告準則第16號修訂本

利率基準改革 — 第2階段
二零二一年六月三十日後之Covid-19相關租金優惠

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
營業額	2,515,771	3,196,582
其他收入及收益	142,073	106,640
總營業額、其他收入及收益	<u>2,657,844</u>	<u>3,303,222</u>
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
來自客戶合約之營業額、其他收入及收益		
物業銷售	1,624,672	1,811,355
酒店及酒店式服務公寓營運	177,621	207,910
樓宇管理營運	128,704	119,828
主題公園營運	16,049	30,769
	<u>1,947,046</u>	<u>2,169,862</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	568,725	562,574
融資租賃項下物業之收入	—	464,146
銀行存款利息收入	69,027	48,362
融資租賃合約利息收入	21,995	—
政府補助金*	24,638	24,383
其他	26,413	33,895
	<u>710,798</u>	<u>1,133,360</u>
總營業額、其他收入及收益	<u>2,657,844</u>	<u>3,303,222</u>
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	1,624,672	1,811,355
隨時間	322,374	358,507
總計	<u>1,947,046</u>	<u>2,169,862</u>

* 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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
分部收益/業績：										
分部收益										
銷售予外界客戶	1,624,672	2,275,501	697,429	682,402	177,621	207,910	16,049	30,769	2,515,771	3,196,582
其他收益	25,038	1,753	12,118	21,119	503	286	1,154	1,446	38,813	24,604
總計	<u>1,649,710</u>	<u>2,277,254</u>	<u>709,547</u>	<u>703,521</u>	<u>178,124</u>	<u>208,196</u>	<u>17,203</u>	<u>32,215</u>	<u>2,554,584</u>	<u>3,221,186</u>
分部業績	<u>761,136</u>	<u>94,700</u>	<u>608,224</u>	<u>538,630</u>	<u>(58,862)</u>	<u>(36,609)</u>	<u>(590,959)</u>	<u>(433,918)</u>	<u>719,539</u>	<u>162,803</u>
銀行存款利息收入									69,027	48,362
未分配收益									34,233	33,674
未分配開支淨額									(144,856)	(79,063)
經營溢利									677,943	165,776
融資成本									(399,768)	(401,427)
應佔合營公司虧損	46	(1,047)	(292)	782	—	—	—	—	(246)	(265)
應佔聯營公司收益/(虧損)	—	—	75	(235)	—	—	—	—	75	(235)
除稅前溢利/(虧損)									278,004	(236,151)
稅項									(561,888)	(439,414)
本年度虧損									<u>(283,884)</u>	<u>(675,565)</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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
分部資產/負債：										
分部資產	5,242,478	5,954,564	20,877,601	20,240,298	2,004,067	2,229,339	1,106,057	1,599,193	29,230,203	30,023,394
於合營公司之投資	102	56	18,590	16,382	—	—	—	—	18,692	16,438
於聯營公司之投資	—	—	116	45	—	—	—	—	116	45
未分配資產	—	—	—	—	—	—	—	—	4,534,975	5,096,372
分類為持作出售之資產	783	2,617	—	—	—	—	—	—	783	2,617
資產總值									<u>33,784,769</u>	<u>35,138,866</u>
分部負債	1,206,861	1,915,930	896,777	651,300	173,721	324,491	81,106	132,658	2,358,465	3,024,379
未分配負債	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>16,963,225</u>	<u>16,662,889</u>
負債總值									<u>19,321,690</u>	<u>19,687,268</u>

於截至二零二二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。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。

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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
其他分部資料：										
折舊	1,254	1,340	10,339	15,665	87,032	80,180	139,024	164,823	237,649	262,008
企業及其他未分配折舊									5,663	5,742
									<u>243,312</u>	<u>267,750</u>
資本開支	183	364	835,967	565,197	—	9,643	86,530	113,425	922,680	688,629
企業及其他未分配資本開支									353	1,752
									<u>923,033</u>	<u>690,381</u>
投資物業公平值增值	—	—	340,974	250,774	—	—	—	—	340,974	250,774
出售分類為持作出售 之資產之收益	994	4,417	—	—	—	—	—	—	994	4,417
撤減發展中物業至 可變現淨值	2,187	68,612	—	—	—	—	—	—	2,187	68,612
終止確認應收租金虧損	—	—	32,265	3,378	—	—	—	—	32,265	3,378
重新計量融資租賃應收款項	34,193	—	—	—	—	—	—	—	34,193	—
融資租賃合約之可預見虧損	1,558	15,694	—	—	—	—	—	—	1,558	15,694
物業、廠房及設備減值	—	—	—	—	—	—	366,312	189,355	366,312	189,355
處置物業、廠房及設備項目虧損	1	157	28	4,826	—	—	53	—	82	4,983
處置物業、廠房及設備項目之 企業及其他未分配虧損									17	—

4. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銷售已落成物業之成本	736,337	1,986,728
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	482,580	490,734
物業、廠房及設備折舊#	221,772	245,141
使用權資產折舊#	21,540	22,609
預付地租攤銷	10,199	12,314
撥充發展中物業成本	(10,199)	(12,314)
	—	—
匯兌差異淨額**	78,089	(19,662)
出售分類為持作出售之資產之收益**	(994)	(4,417)
處置物業、廠房及設備項目虧損**	99	4,983
物業、廠房及設備減值**	366,312	189,355
撇減發展中物業至可變現淨值**	2,187	68,612
或然租金##	(7,630)	(12,552)
終止確認應收租金虧損**	32,265	3,378
重新計量融資租賃應收款項**	34,193	—
融資租賃合約之可預見虧損**	1,558	15,694
貨幣掉期公平值減值／(增值)**	(13,516)	15,786
外幣遠期合約公平值增值**	—	(395)

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87,032,000港元(二零二一年：80,180,000港元)。主題公園之折舊支出為135,825,000港元(二零二一年：161,863,000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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
利息支出：		
銀行貸款	398,390	371,969
有擔保票據	147,043	147,043
交易費用攤銷：		
銀行貸款	27,296	25,980
有擔保票據	5,279	4,977
銀行融資費用及直接成本	20,048	11,199
租賃負債利息	651	241
認沽期權負債利息	4,975	4,424
	603,682	565,833
減：撥充發展中物業成本	(60,758)	(73,525)
撥充在建中投資物業成本	(127,660)	(78,964)
撥充在建工程成本	(15,496)	(11,917)
	(203,914)	(164,406)
融資成本總值	399,768	401,427

6. 稅項

香港利得稅之法定稅率為16.5%(二零二一年：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(二零二一年：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。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本年度 — 中國內地		
企業所得稅		
本年度計提	155,129	162,872
過往年度超額撥備	—	(1,189)
	155,129	161,683
土地增值稅		
本年度計提	330,104	191,688
過往年度撥備不足	—	4,755
	330,104	196,443
遞延	76,655	81,288
本年度稅項開支總值	561,888	439,414

7. 股息

截至二零二二年七月三十一日及二零二一年七月三十一日止年度概無宣派末期股息。

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134,523,000港元(二零二一年：538,967,000港元)及年內已發行普通股加權平均數331,033,443股(二零二一年：331,033,443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一名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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收貿易賬款淨額：		
一個月內	119,699	123,371
一至三個月	22,070	5,494
超過三個月	20,335	9,952
	<hr/>	<hr/>
	162,104	138,817
未到期之融資租賃應收款項	497,168	528,484
其他應收賬款、按金及預付款項	347,616	476,347
	<hr/>	<hr/>
	1,006,888	1,143,648
分類為流動資產之金額	(513,245)	(616,961)
	<hr/>	<hr/>
非流動部分	493,643	526,687
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應付貿易賬款：		
一個月內	368,995	394,265
一至三個月	8,999	21,889
超過三個月	109,830	3,797
	<u>487,824</u>	<u>419,951</u>
應計費用及其他應付賬款	1,210,629	1,591,898
認沽期權負債	1,240,322	1,270,976
	<u>2,938,775</u>	<u>3,282,825</u>
分類為流動負債之金額	<u>(1,979,103)</u>	<u>(2,289,675)</u>
非流動部分	<u>959,672</u>	<u>993,150</u>

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
合約負債	541,567	933,082
已收按金	248,835	244,611
	<u>790,402</u>	<u>1,177,693</u>
分類為流動負債之金額	<u>(651,860)</u>	<u>(1,038,062)</u>
非流動部分	<u>138,542</u>	<u>139,631</u>

末期股息

董事會不建議派付截至二零二二年七月三十一日止年度之末期股息(二零二一年：無)。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

全球經濟於二零二一年逐步復甦，然而，自二零二一年底以來，各國增長動力顯著放緩，當中以最主要經濟體的情況尤其嚴重。儘管世界各國央行於二零二二年大幅加息以抑制通脹，但基於(其中包括)通脹持續高企、借貸成本增加、地緣政治局勢不穩及衝突持續、能源價格波動以及供應鏈中斷問題未解等各種因素，全球經濟衰退風險不斷上升。

由於國內限制因素增加及全球復甦欠明朗，於二零二二年三月舉行的第十三屆全國人大第五次會議上，中國將本年度的經濟增長目標下調至約5.5%，並將穩定經濟發展定為年度優先目標。我們相信，中國政府將砥礪向前，透過結合更多的中性財政政策及溫和的支持性貨幣政策，維持穩定的經濟表現。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，且繼續將我們總部所在的香港視為主要受惠城市之一。

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)約4,500,000平方呎之租賃組合於截至二零二二年七月三十一日止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。上海麗豐天際中心為位於上海靜安區天目西路、鄰近上海火車站的甲級辦公樓，其已於二零二二年九月竣工，為本集團之租賃組合增添約727,200平方呎租賃建築面積(不包括停車位)。上海麗豐天際中心正進行招租。於本業績公佈日期，約8%之商業及辦公室面積已獲預租，並已簽署意向書。於餘下項目(包括廣州麗豐國際中心(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。廣州麗豐國際中心預期將於二零二二年底竣工，並正進行預租。於本業績公佈日期，約20%之商業及辦公室面積已獲預租。創新方第一期(「**創新方第一期**」)之商業區正進行招租，約有77%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®」及「橫琴國家地理探險家中心」)、珠海免稅集團、保聯(珠海橫琴)商業零售有限公司、Adidas直營店、口袋屋蹦床公園、一個室內射擊場、Starbucks、McDonald's、橫琴保拉納德國啤酒餐廳、蠔大仙及華潤萬家LIFE。

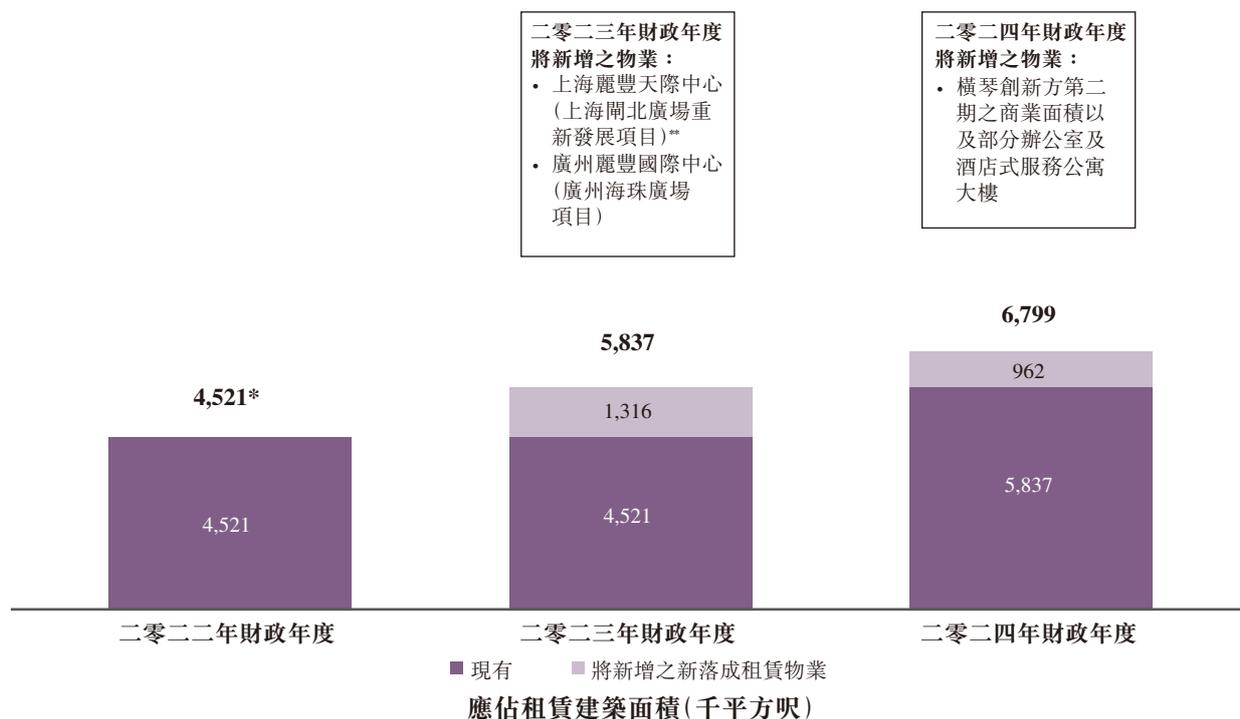
創新方第二期之建築工程現正進行中。該混合用途開發項目預期將於二零二四年前分階段完成，提供面積分別為355,500平方呎、1,585,000平方呎及578,400平方呎的商業及體驗式娛樂設施、辦公室空間，以及酒店式服務公寓空間。部分辦公室單位及酒店式服務公寓單位已獲指定為待售物業。截至二零二二年七月三十一日止年度，創新方第二期成為Retail & Leisure International(「RLI」)二零二一年全球RLI大獎最佳社區營造計劃類別的得獎者，並於二零二一年至二零二二年亞太區物業大獎中獲評為中國廣東省五星級 — 最佳混合用途建築。創新方第二期亦為榮獲第十七屆中國商業地產節「年度文化旅遊地產示範項目」獎項之唯一得獎者。本集團仍然充滿信心，相信橫琴及澳門兩地間的深化合作及橫琴粵澳深度合作區的持續發展，將會鼓勵更多企業及市民遷居橫琴，從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。

上海五里橋項目為位於黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目，其提供之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。於二零二二年七月三十一日，一個住宅單位連同13個停車位仍然未售。中山棕櫚彩虹花園餘下各期之建築工程已竣工，已售單位之交付現正進行中。中山棕櫚彩虹花園之住宅單位及未出售之酒店式服務公寓單位、橫琴創新方第一期之文化工作室、文化工作坊及辦公室，以及橫琴創新方第二期之辦公室及酒店式服務公寓單位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。

下圖載列於二零二二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：

租賃組合



二零二三年財政年度將新增之物業：

- 上海麗豐天際中心(上海閘北廣場重新發展項目)**
- 廣州麗豐國際中心(廣州海珠廣場項目)

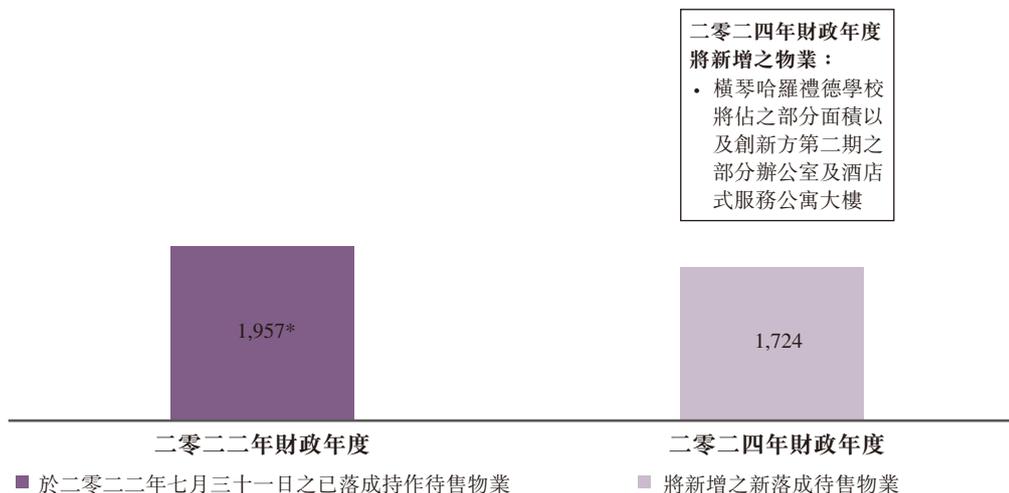
二零二四年財政年度將新增之物業：

- 橫琴創新方第二期之商業面積以及部分辦公室及酒店式服務公寓大樓

* 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

** 上海麗豐天際中心已於二零二二年九月竣工

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現時作自用之商業面積

於二零二一年十二月，本公司之全資附屬公司Lai Fung MTN Limited設立一個2,000,000,000美元之中期票據計劃(「**中期票據計劃**」)。根據中期票據計劃將予發行之票據由本公司無條件及不可撤回地擔保。中期票據計劃使本集團得以直接從資本市場籌措資金，並可以美元或其他貨幣發行不同金額及不同年期之票據。

由於余卓兒先生及余少玉女士於本公司的持股量增加，彼等成為本公司之主要股東及核心關連人士(定義見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**」))，故本公司之公眾持股量仍低於上市規則項下之最低公眾持股量規定。本公司股份自二零二二年六月一日起已在聯交所暫停買賣，並將持續暫停直至恢復最低公眾持股量。本公司正採取適當措施以解決導致其暫停買賣的事宜，並將於適當時候刊發進一步公佈。

於二零二二年七月三十一日，本集團擁有手頭現金約4,142,600,000港元(二零二一年：4,699,000,000港元)及未動用貸款融資1,984,500,000港元(二零二一年：3,026,300,000港元)，於二零二二年七月三十一日之負債淨值與權益比率為53%(二零二一年：45%)。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

截至二零二二年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額2,515,800,000港元(二零二一年：3,196,600,000港元)，較上個財政年度減少約21.3%。該減少主要是由於回顧年度內之物業銷售營業額較去年下跌所致。於回顧年度內，人民幣(「人民幣」)平均匯率較上個財政年度升值約2.1%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之營業額減少22.9%。毛利自去年之719,100,000港元增加80.3%至1,296,900,000港元，乃主要由於回顧年度內物業銷售之盈利能力有所改善所致。

下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度			截至七月三十一日止年度		
	二零二二年 ¹ (百萬港元)	二零二一年 ¹ (百萬港元)	百分比變動	二零二二年 (人民幣百萬元)	二零二一年 (人民幣百萬元)	百分比變動
租金收入 ²	875.1	890.3	-1.7%	726.0	754.4	-3.8%
物業銷售 ³	1,624.7	2,275.5	-28.6%	1,348.0	1,928.0	-30.1%
主題公園營運	16.0	30.8	-48.1%	13.3	26.1	-49.0%
總計	2,515.8	3,196.6	-21.3%	2,087.3	2,708.5	-22.9%

1. 截至二零二二年及二零二一年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為0.8297及0.8473
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約為134,500,000港元，而上個財政年度之本公司擁有人應佔淨虧損則為539,000,000港元。該顯著減幅主要由於以下因素綜合所致：(i)物業銷售之盈利能力改善；(ii)本集團擁有之投資物業於截至二零二二年七月三十一日止年度之公平值增值較上個財政年度增加；及(iii)物業、廠房及設備於截至二零二二年七月三十一日止年度之減值虧損增加。

每股淨虧損為0.406港元(二零二一年：每股1.628港元)。

於回顧年度，扣除物業重估之淨影響，本公司擁有人應佔淨虧損約為391,600,000港元(二零二一年：727,500,000港元)。扣除物業重估之影響之每股淨虧損約為1.183港元(二零二一年：2.198港元)。

於回顧年度，扣除物業重估及其他非經常性項目之淨影響，本公司擁有人應佔淨虧損約為151,600,000港元(二零二一年：604,400,000港元)。扣除物業重估及其他非經常性項目之影響之每股淨虧損約為0.458港元(二零二一年：1.826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	
	二零二二年	二零二一年
已呈報	(134.5)	(539.0)
投資物業的調整		
投資物業重估增值	(341.0)	(250.8)
投資物業重估之遞延稅項	85.2	62.7
非控制性權益分佔之重估變動減遞延稅項	(1.3)	(0.4)
除稅後淨虧損，不包括投資物業重估增值	(391.6)	(727.5)
其他非經常性項目的調整		
物業、廠房及設備之減值	366.3	189.4
物業、廠房及設備減值之遞延稅項	(66.3)	(35.5)
非控制性權益分佔之物業、廠房及設備減值減遞延稅項	(60.0)	(30.8)
除稅後淨虧損，不包括投資物業重估增值及物業、廠房及設備之減值	(151.6)	(604.4)

於二零二二年七月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為14,606,400,000港元(二零二一年七月三十一日：15,431,300,000港元)。於二零二二年七月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零二一年七月三十一日之每股46.62港元輕微下跌至每股44.12港元。

物業組合組成

於二零二二年七月三十一日，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 ¹	2,463 ²	1,068	—	—	3,531 ²	2,274
已落成酒店物業及酒店式服務公寓	—	—	990	—	990	—
小計	2,463	1,068	990	—	4,521	2,274
發展中物業 ³	721	2,703	578	—	4,002	2,212
已落成待售物業	164 ⁴	421	281	1,124	1,990	3,490
本集團主要物業之總建築面積	3,348	4,192	1,849	1,124	10,513	7,976

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258,616平方呎及49,191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

截至二零二二年七月三十一日止年度，本集團自租賃業務錄得營業額875,100,000港元(二零二一年：890,300,000港元)。於回顧年度，人民幣平均匯率較上個財政年度升值約2.1%。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輕微下跌3.8%至人民幣726,000,000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(%)	
	二零二二年# (百萬港元)	二零二一年# (百萬港元)	百分比變動	二零二二年 (人民幣百萬元)	二零二一年 (人民幣百萬元)	百分比變動	二零二二年	二零二一年
上海								
上海香港廣場	397.6	398.7	-0.3%	329.9	337.8	-2.3%	零售：87.2% 辦公室：85.9% 酒店式服務公寓：65.2%	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	67.7	67.0	+1.0%	56.2	56.8	-1.1%	零售：97.3% 酒店：36.6%	零售：99.5% 酒店：80.6%
上海凱欣豪園	19.8	24.8	-20.2%	16.4	21.0	-21.9%	81.0%	100.0%
廣州								
廣州五月花商業廣場	123.4	122.3	+0.9%	102.4	103.6	-1.2%	91.9%	97.9%
廣州富邦廣場	27.2	26.5	+2.6%	22.6	22.5	+0.4%	90.0%	90.1%
廣州麗豐中心	142.9	136.0	+5.1%	118.6	115.2	+3.0%	零售：100.0% 辦公室：93.6%*	零售：100.0% 辦公室：96.5%*
中山								
中山棕櫚彩虹花園 彩虹薈商場	7.1	6.8	+4.4%	5.9	5.8	+1.7%	零售：65.9%*	零售：80.0%*
橫琴								
橫琴創新方第一期	61.2	86.1	-28.9%	50.7	73.0	-30.5%	商業：77.0%** 酒店：28.1%	商業：71.0%** 酒店：40.6%
其他	28.2	22.1	+27.6%	23.3	18.7	+24.6%	不適用	不適用
總計	875.1	890.3	-1.7%	726.0	754.4	-3.8%		

截至二零二二年及二零二一年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為0.8297及0.8473

* 不包括自用面積

** 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：

	截至二零二二年七月三十一日止年度		截至二零二一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)
上海						
上海香港廣場	100%			100%		
零售		190.8	468,434		187.8	468,434
辦公室		104.8	362,096		99.0	362,096
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		95.9	358,009		104.5	358,009
停車位		6.1	不適用		7.4	不適用
		397.6	1,188,539		398.7	1,188,539
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		40.5	320,314		38.2	320,314
酒店(客房收益及餐飲)		22.7	143,846		24.3	143,846
停車位		4.5	不適用		4.5	不適用
		67.7	464,160		67.0	464,160
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		17.6	77,959		22.1	77,959
停車位		2.2	不適用		2.7	不適用
		19.8	77,959		24.8	77,959
廣州						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		106.4	357,424		104.4	357,424
辦公室		14.3	79,431		14.9	79,431
停車位		2.7	不適用		3.0	不適用
		123.4	436,855		122.3	436,855
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		27.2	182,344		26.5	182,344
廣州麗豐中心	100%			100%		
零售		18.3	112,292		16.8	112,292
辦公室		117.8	625,821		112.7	625,821
停車位		6.8	不適用		6.5	不適用
		142.9	738,113		136.0	738,113
中山						
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	100%			100%		
零售*		7.1	148,106		6.8	148,106
橫琴						
創新方第一期	80%**			80%**		
商業***		2.2	796,573		6.9	780,292
酒店(客房收益及餐飲)		59.0	488,432		79.2	475,810
		61.2	1,285,005		86.1	1,256,102
其他		28.2	—		22.1	—
總計		875.1	4,521,081		890.3	4,492,178

* 不包括自用面積

** 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

*** 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(自用面積)，其於二零二二年七月三十一日之應佔建築面積約為307,807平方呎。來自獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心之收益於來自本集團主題公園營運之營業額項下確認

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、Tasaki及Swarovski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82,100平方呎(本集團應佔建築面積約為78,000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182,300平方呎之商場部份之100%權益。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38層高辦公樓。廣州東風廣場為分數期興建之項目。該幢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

創新方為一個位於橫琴中心地帶之綜合文化、娛樂、旅遊及酒店項目，而橫琴為大灣區內廣東省之主要城市之一，位於澳門正對面，距離香港75分鐘車程，並於二零二一年九月十七日成為粵澳深度合作區。

第一期

創新方第一期由共有493間客房之凱悅酒店、多功能廳、婚宴場地、辦公室、文化工作坊及工作室、購物及休閒設施組成，其總建築面積約為2,800,000平方呎，並設有1,844個停車位以及配套設施。

由Village Roadshow Theme Parks Asia管理之獅門娛樂天地®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77%的可供出租區域。除兩個主題室內體驗中心外，主要租戶包括珠海免稅集團、保聯(珠海橫琴)商業零售有限公司、Adidas直營店、口袋屋蹦床公園、一個室內射擊場、Starbucks、McDonald's、橫琴保拉納德國啤酒餐廳、蠟大仙及華潤萬家LIFE。

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72.1%，平均房租約為1,125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59.1%，平均房租約為427港元。

珠海橫琴凱悅酒店

珠海橫琴凱悅酒店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610,500平方呎，而本集團應佔約488,400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24.2%，平均房租約為765港元。

本集團擁有珠海橫琴凱悅酒店80%權益。餘下20%權益由本公司之中間控股公司麗新發展擁有。

物業發展

已確認銷售

截至二零二二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1,624,700,000港元(二零二一年：2,275,500,000港元)，較去年減少28.6%。於回顧年度內，已確認總銷售主要由中山棕櫚彩虹花園之住宅單位及橫琴創新方第一期之文化工作室及文化工作坊單位之銷售表現所帶動。

截至二零二二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	3	7,513	12,911	89.0	73.8
橫琴創新方第一期 文化工作室	19	66,130	5,246	329.0	273.0
文化工作坊單位	2	1,924	3,925	6.9	5.7
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	530	626,549	1,861	1,070.5	888.2
別墅住宅單位	16	33,395	3,621	115.2	95.6
小計	570	735,511	2,363	1,610.6	1,336.3
上海五里橋項目 停車位	3			2.0	1.6
上海凱欣豪園 停車位	10			6.9	5.7
廣州東風廣場 停車位	2			2.0	1.7
廣州東山京士柏 停車位	2			1.4	1.2
廣州富邦廣場 停車位	2			1.2	1.0
中山棕櫚彩虹花園 停車位	3			0.6	0.5
小計	22			14.1	11.7
總計				1,624.7	1,348.0

含增值稅

不含增值稅

* 截至二零二二年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.8297

已簽約之銷售

於二零二二年七月三十一日，本集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售741,200,000港元，主要由中山棕櫚彩虹花園之住宅單位及酒店式服務公寓單位、橫琴創新方第一期之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(「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，於二零二二年七月三十一日，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銷售為人民幣615,000,000元(二零二一年七月三十一日：人民幣1,415,700,000元)。

於二零二二年七月三十一日，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)	
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	190	225,926	2,040	460.8	382.3
別墅住宅單位	2	4,139	3,664	15.2	12.6
酒店式服務公寓單位*	1	1,068	1,536	1.6	1.3
橫琴創新方第一期					
文化工作室	4	16,278	4,903	79.8	66.2
文化工作坊單位	1	962	3,990	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	1,197	178.5	148.1
小計	198	397,451	1,861	739.7	613.7
上海凱欣豪園					
停車位	1			0.7	0.6
廣州東山京士柏					
停車位	1			0.8	0.7
小計	2			1.5	1.3
總計				741.2	615.0

含增值稅

截至二零二二年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.8297

* 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「其他經營費用淨額」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

上海麗豐天際中心(上海閘北廣場重新發展項目)

上海麗豐天際中心為上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈組成之混合用途重新發展項目，位於上海靜安區天目西路，鄰近上海火車站。上海閘北廣場第一期包括辦公室單位、一個零售商場及停車位。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。上海麗豐天際中心包括一幢33層高辦公樓、一個3層高商場及一個地庫停車場，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)。上海麗豐天際中心之建築工程已於二零二二年九月下旬竣工，並正進行招租。於本業績公佈日期，約8%之商業及辦公室面積已獲預租，並已簽署意向書。

本集團擁有該物業100%權益。

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。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，已確認三個總建築面積為7,513平方呎之住宅單位之銷售，平均售價為每平方呎12,911港元，為本集團貢獻營業額合共89,000,000港元，而三個停車位的銷售為本集團貢獻營業額2,000,000港元。於二零二二年七月三十一日，該發展項目之一個住宅單位及13個停車位尚未售出，總賬面值約為53,600,000港元。

本集團於該項目擁有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。截至二零二二年七月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出，賬面值約為104,300,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

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。於二零二二年七月三十一日，該發展項目合共220個停車位尚未售出，賬面值約為54,100,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有95%權益。

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個停車位及配套设施)。於回顧年度內，兩個停車位之銷售貢獻營業額1,400,000港元。於二零二二年七月三十一日，一個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為800,000港元，而五個未出售停車位之總賬面值約為3,300,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

廣州麗豐國際中心(前稱廣州海珠廣場)

廣州麗豐國際中心(前稱廣州海珠廣場)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。廣州麗豐國際中心(由一幢22層高辦公樓所組成，當中包括4層高商業設施)之項目總建築面積約為589,000平方呎，並擬發展作出租用途。建築工程預期將於二零二二年底竣工。該項目正進行預租，於本業績公佈日期，約20%之商業及辦公室面積已獲預租。

本集團擁有該物業100%權益。

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6,100,000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4,500,000平方呎。中山棕櫚彩虹花園餘下各期之建築工程已竣工，而已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626,549平方呎及33,395平方呎，平均售價分別為每平方呎1,861港元及每平方呎3,621港元，貢獻銷售營業額合共1,185,700,000港元。於二零二二年七月三十一日，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460,800,000港元及15,200,000港元，平均售價則分別達到每平方呎2,040港元及每平方呎3,664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，已出售兩個酒店式服務公寓單位，總銷售所得款項約為2,800,000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「其他經營費用淨額」。於二零二二年七月三十一日，一個酒店式服務公寓單位之已簽約但尚未確認之銷售為1,600,000港元，平均售價為每平方呎1,536港元。

於二零二二年七月三十一日，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1,169,400平方呎，總賬面值約為920,800,000港元。於二零二二年七月三十一日，該發展項目之2,679個未出售停車位之賬面值約為245,600,000港元。

本集團於該項目擁有100%權益。

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66,130平方呎及1,924平方呎，平均售價分別達到每平方呎5,246港元及每平方呎3,925港元，合共為本集團貢獻營業額335,900,000港元。於二零二二年七月三十一日，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79,800,000港元及3,800,000港元，平均售價分別達到每平方呎4,903港元及每平方呎3,990港元。於二零二二年七月三十一日，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980,700平方呎，總賬面值約為2,228,100,000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，地積比率最高為兩倍。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355,500平方呎、1,585,000平方呎及578,400平方呎的商業及體驗式娛樂設施、辦公室空間以及酒店式服務公寓空間。部分辦公室單位及酒店式服務公寓單位已獲指定為待售物業。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，以提升該項目之營運資金狀況。

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，於落成後將由標誌性體驗組成，包括互動訓練遊戲、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汽車主題體驗中心及創新方第二期內其他文化主題旅遊設施。

本集團對加深橫琴與澳門之間的合作仍然充滿信心，橫琴粵澳深度合作區的持續發展將會鼓勵更多企業及市民遷居橫琴，從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。

除橫琴哈羅禮德學校所佔用之物業已出售予學校營運商外，本集團擁有創新方第二期之100%權益。

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零二二年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為4,142,600,000港元，本集團之未動用貸款融資為1,984,500,000港元。

於二零二二年七月三十一日，本集團之借款總額為11,939,700,000港元(二零二一年：11,588,300,000港元)，較二零二一年七月三十一日增加351,400,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達14,606,400,000港元(二零二一年：15,431,300,000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53%(二零二一年：45%)。本集團為數11,939,700,000港元借款之到期情況妥為分散：其中3,852,000,000港元須於一年內償還、2,339,300,000港元須於第二年償還、4,168,200,000港元須於第三年至第五年償還及1,580,200,000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9,194,800,000港元之其他借款中52%以人民幣(「人民幣」)計值、44%以港元(「港元」)計值及4%以美元(「美元」)計值。

本集團為數2,744,900,000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4,142,600,000港元之現金及銀行結餘中91%以人民幣計值、8%以港元計值及1%以美元計值。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14,782,200,000港元之投資物業、總賬面值約為729,800,000港元之發展中物業、總賬面值約為397,200,000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689,100,000港元之已落成待售物業、總賬面值約為377,800,000港元之在建工程及約155,500,000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、來自本集團經營活動之經常性現金流及預期將於未來數月取得之貸款融資，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及於其借款到期時履行還款責任。

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。

本公司於截至二零二二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。

僱員及薪酬政策

於二零二二年七月三十一日，本集團合共僱用約1,800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(虛擬形式)	主辦機構	投資者所在地區
二零二一年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	香港
二零二一年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	美國
二零二一年十月	業績刊發後之非交易簡報會	滙豐銀行	香港／新加坡／中國內地
二零二一年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	美國
二零二二年三月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	香港／新加坡／ 英國／阿拉伯聯合酋長國
二零二二年三月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	美國
二零二二年三月	業績刊發後之非交易簡報會	滙豐銀行	香港
二零二二年七月	星展唯高達香港物業及物流電話會議	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，並增進與本公司股東(「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、林秉軍、古滿麟及麥永森諸位先生所組成。該委員會已審閱本公司截至二零二二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二零二二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

本公司謹定於二零二二年十二月十六日(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二零二二年七月三十一日止年度之年報將於二零二二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，二零二二年十月十八日

於本公佈日期，董事會成員包括六名執行董事，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、鄭馨豪先生及李子仁先生；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。