



麗豐控股

(股份代號: 1125)



麗豐控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

年報

截至二零二二年七月三十一日止年度



封面圖片
廣州麗豐國際中心

目錄

公司資料	2
公司簡介	3
主席報告書	4
財務摘要	10
管理層討論及分析	12
財務概要	28
主要物業詳情	30
環境、社會及管治報告書	34
企業管治報告書	68
董事之履歷	90
董事會報告書	97
股東信息	120
獨立核數師報告書	121
綜合收益表	127
綜合全面收益表	128
綜合財務狀況表	129
綜合權益變動表	131
綜合現金流量表	132
財務報表附註	134

公司資料

註冊成立地點

開曼群島

董事會

執行董事

周福安(主席)
林建康(執行副主席)
林孝賢(行政總裁)
(亦為余寶珠之替代董事)
鄭警豪
李子仁
余寶珠

獨立非執行董事

古滿麟
林秉軍
羅健豪
麥永森
石禮謙

審核委員會

羅健豪(主席)
古滿麟
林秉軍
麥永森

提名委員會

周福安(主席)
麥永森
石禮謙

薪酬委員會

林秉軍(主席)
周福安
古滿麟
羅健豪

授權代表

周福安
林孝賢

公司秘書

嚴麗華

註冊辦事處

P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104
Cayman Islands

主要營業地點

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓

電話：(852) 2741 0391
傳真：(852) 2741 9763

於開曼群島之股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A
Block 3, Building D
P.O. Box 1586
Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
Cayman Islands

於香港之股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
夏慤道十號
遠東金融中心十七樓

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中東亞銀行有限公司
中創信託銀行有限公司
大星新銀銀行有限公司
恒豐銀行有限公司
香港分行
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
華僑銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
渣打銀行有限公司

上市資料

股份

本公司已發行股份於香港聯合交易所有限公司主板上市及買賣

股份代號/買賣單位

1125/400股

票據

本公司之全資附屬公司Lai Fung Bonds (2018) Limited發行於二零二三年到期息率為5.65%之350,000,000美元有擔保票據(股份代號：5087)於香港聯合交易所有限公司主板上市及買賣

美國預託證券

統一號碼：50731L104
交易代碼：LNGHY
預託證券對普通股比率：1:8
存管銀行：紐約梅隆銀行

網址

www.laifung.com

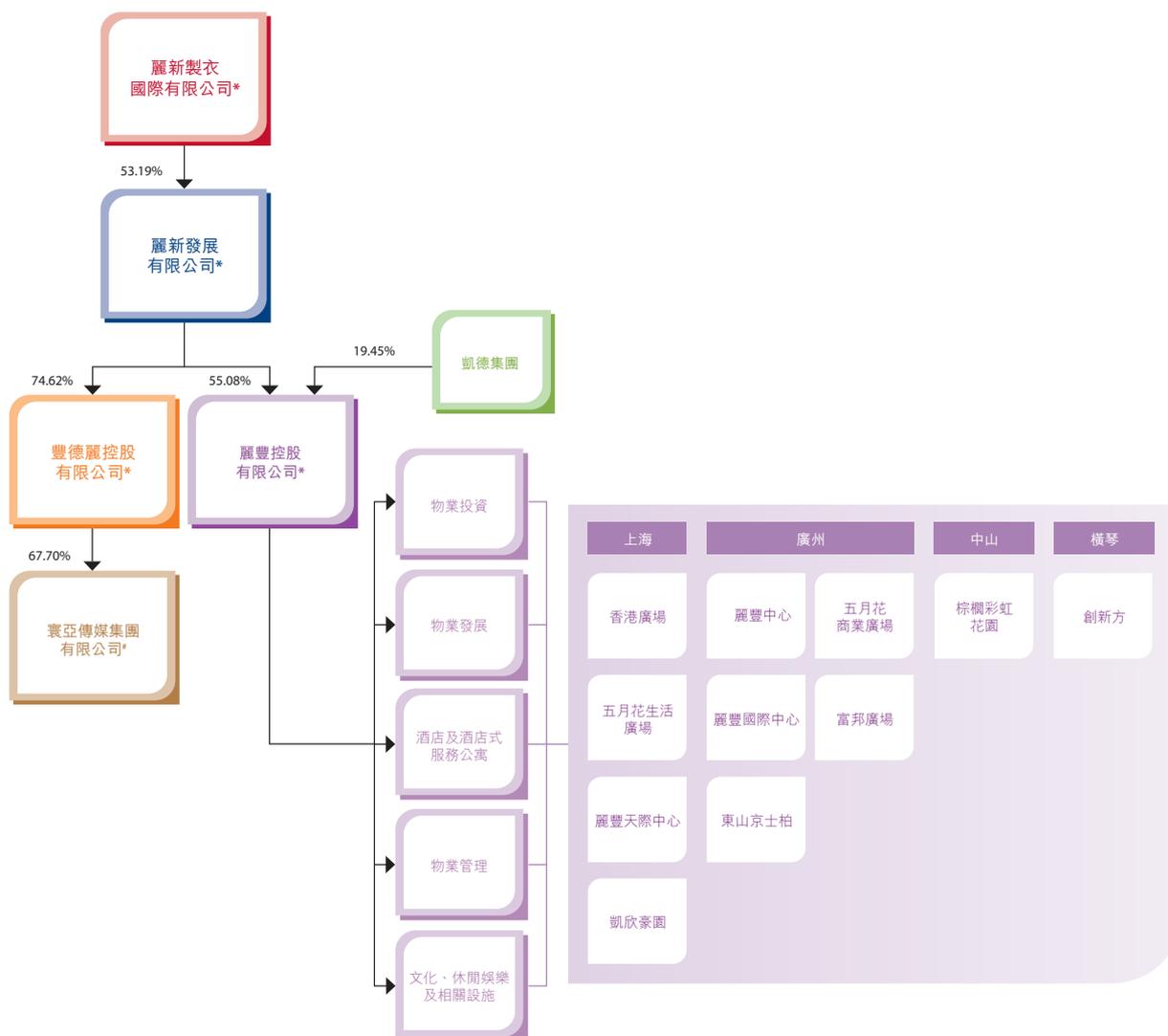
投資者關係

電話：(852) 2853 6116
傳真：(852) 2853 6651
電郵：ir@laifung.com

公司簡介

麗豐控股有限公司(「麗豐」)是麗新集團成員之一，於一九九七年十一月在香港聯合交易所有限公司上市。麗豐乃麗新集團在中國內地(「中國」)從事物業發展及投資之旗艦。

麗豐之主要業務包括在中國投資及發展酒店式服務公寓、住宅、辦公樓及商用物業，以及開發經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施。



* 於香港聯合交易所有限公司主板上市

於香港聯合交易所有限公司GEM上市

於二零二二年十月十八日之公司架構



主席
周福安先生

本人欣然提呈麗豐控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年七月三十一日止年度之經審核綜合業績。

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	二零二一年 ¹	百分比變動	二零二二年	二零二一年	百分比變動
	(百萬港元)	(百萬港元)		(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	
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

末期業績概覽(續)

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)

末期業績概覽(續)

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。

末期股息

本公司董事會(「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)。

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。於本年報日期，約8%之商業及辦公室面積已獲預租，並已簽署意向書。

業務回顧及展望(續)

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前竣工，並正進行預租。於本年報日期，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、蠟大仙及華潤萬家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一最佳混合用途建築。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。

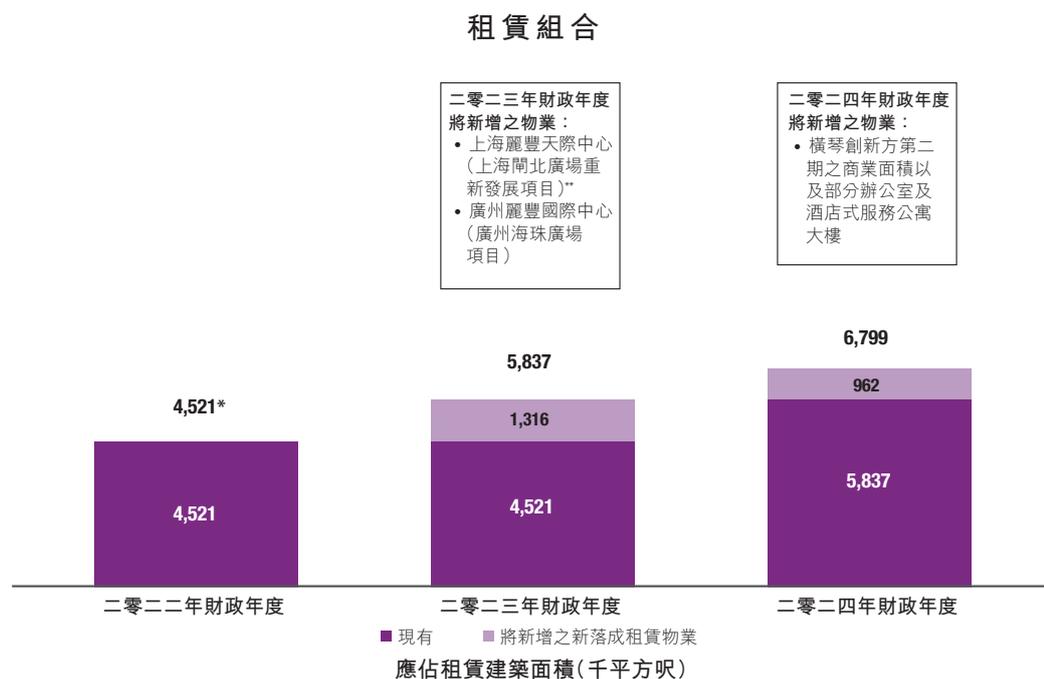
上海五里橋項目為位於黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目，其提供之28個住宅單位及43個停車位已於二零二零年九月推出發售，並獲市場熱烈反應。於二零二二年七月三十一日，一個住宅單位連同13個停車位仍然未售。中山棕櫚彩虹花園餘下各期之建築工程已竣工，已售單位之交付現正進行中。中山棕櫚彩虹花園之住宅單位及未出售之酒店式服務公寓單位、橫琴創新方第一期之文化工作室、文化工作坊及辦公室，以及橫琴創新方第二期之辦公室及酒店式服務公寓單位預期將於未來財政年度為本集團貢獻收入。

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。

主席報告書

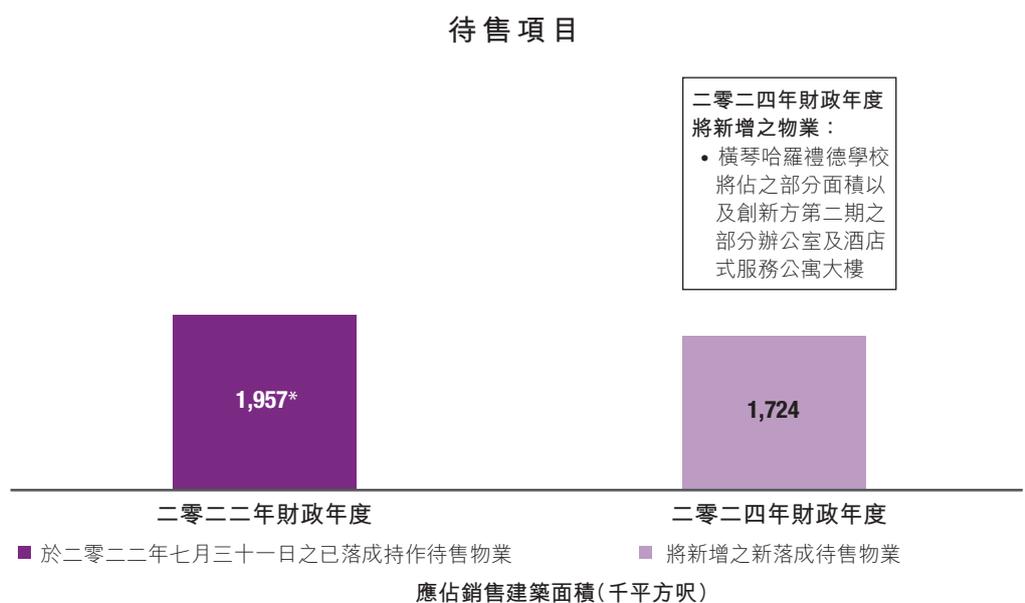
業務回顧及展望(續)

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：



* 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



* 不包括中山棕櫚彩虹花園現時作自用之商業面積

業務回顧及展望(續)

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。

致謝

回顧本財政年度，本人謹此向董事會同寅、高級管理團隊、我們的合作夥伴以及於本年度曾經與我們合作之所有人士之忠誠、支持及卓越之團隊合作致以衷心感謝。

本人謹此向於年內退任董事會之譚承蔭先生對本公司作出之寶貴貢獻表以謝意。

本人堅信，在我們員工的共同努力下及在所有持份者的支持下，我們將繼續引領本集團審慎及持續向前邁進。

主席
周福安
香港

二零二二年十月十八日

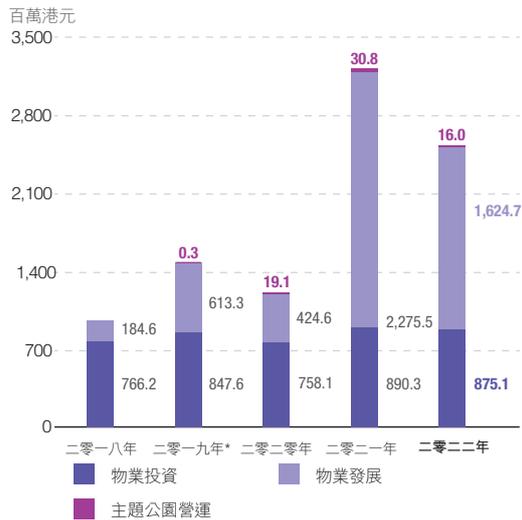
財務摘要

		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
營業額	(百萬港元)	2,515.8	3,196.6
毛利	(百萬港元)	1,296.9	719.1
毛利率	(%)	51.5%	22.5%
經營溢利	(百萬港元)	677.9	165.8
經營利潤率	(%)	26.9%	5.2%
本公司擁有人應佔虧損	(百萬港元)		
一所呈報		(134.5)	(539.0)
一經調整(附註1)		(151.6)	(604.4)
淨虧損率	(%)		
一所呈報		-5.3%	-16.9%
一經調整		-6.0%	-18.9%
每股淨虧損	(港元)		
一所呈報		(0.406)	(1.628)
一經調整		(0.458)	(1.826)
本公司擁有人應佔資產淨值	(百萬港元)	14,606.4	15,431.3
借款淨額	(百萬港元)	7,797.1	6,889.3
每股資產淨值	(港元)	44.12	46.62
於二零二二年五月三十一日(附註2)／ 二零二一年七月三十一日之股價	(港元)	6.80	6.31
市盈率	(倍)		
一所呈報		不適用	不適用
一經調整		不適用	不適用
於二零二二年五月三十一日(附註2)／ 二零二一年七月三十一日之市值	(百萬港元)	2,251.0	2,088.8
股東權益回報率	(%)		
一所呈報		-0.9%	-3.5%
一經調整		-1.0%	-3.9%
每股股息	(港元)	無	無
股息回報率	(%)	無	無
資產負債比率－淨負債對權益	(%)	53.4%	44.6%
流動比率	(倍)	1.4	2.5
資產淨值折讓	(%)	84.6%	86.5%

附註1：扣除物業重估及其他非經常性項目之淨影響

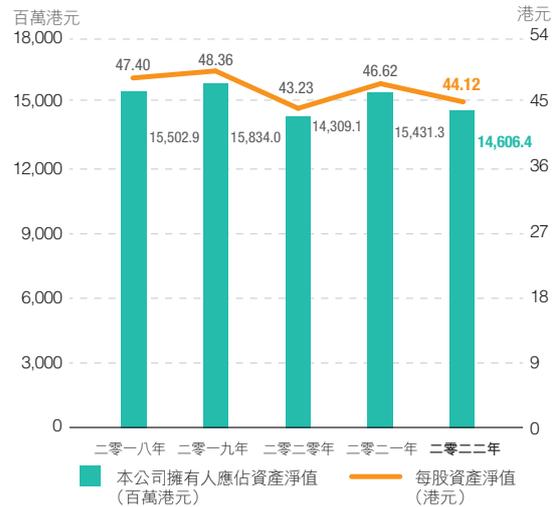
附註2：本公司股份已自二零二二年六月一日起在聯交所暫停買賣

按分部劃分之營業額

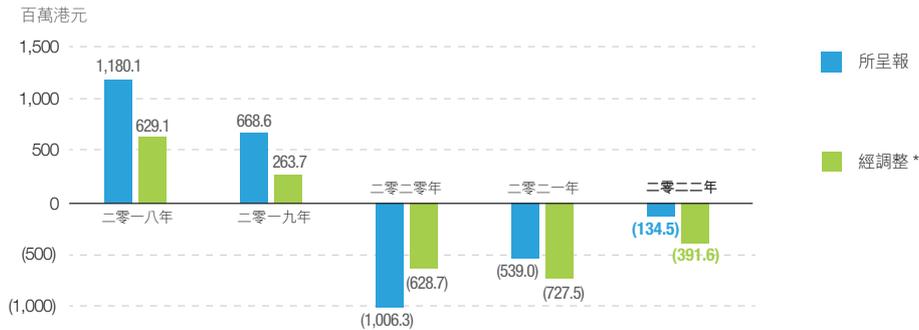


* 截至二零一九年七月三十一日止年度，物業管理收入已由綜合收益表之「其他收入及收益」重新分類至營業額下的樓宇管理營運之收入。過往財政年度之比較資料並無重列以反映此項變動。

資產淨值及每股資產淨值(「資產淨值」)

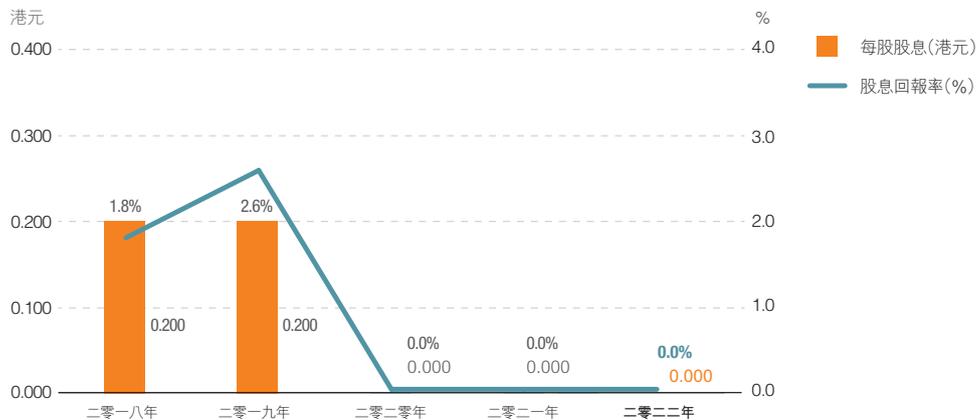


本公司擁有人應佔溢利／(虧損)



* 扣除物業重估之影響。

股息與股息回報率



管理層討論及分析

概覽

本集團主要於中國從事物業發展作銷售、物業投資，以及開發經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施。儘管經營環境挑戰重重，本集團之地區焦點及租賃主導策略於近年來展現出抗逆能力。本集團於上海、廣州、中山及橫琴(即中國一線城市及大灣區內城市)之租賃組合於回顧年度內錄得穩定之經常性租金收入。

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*	二零二一年*	百分比變動	二零二二年	二零二一年	百分比變動	二零二二年	二零二一年
	(百萬港元)	(百萬港元)		(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)			
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

管理層討論及分析

物業投資(續)

來自租賃業務之收益(續)

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

物業投資(續)

來自租賃業務之收益(續)

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下(續)：

	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)
中山						
中山棕櫚彩虹花園 彩虹薈商場 零售*	100%	7.1	148,106	100%	6.8	148,106
橫琴						
創新方第一期 商業***	80%**	2.2	796,573	80%**	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	不適用		22.1	不適用
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



• 中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場



• 橫琴創新方第一期

管理層討論及分析

物業投資(續)

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。截至本年報日期，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)。



• 上海香港廣場



• 上海五月花生活廣場

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(續)

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。



• 廣州五月花商業廣場



• 廣州富邦廣場



• 廣州麗豐中心

管理層討論及分析

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(續)

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、蠔大仙及華潤萬家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。

物業投資(續)

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。



• 上海雅詩閣淮海路服務公寓



• 上海寰星酒店

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。



• 珠海橫琴凱悅酒店

管理層討論及分析

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

物業發展(續)

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

管理層討論及分析

物業發展(續)

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。於本年報日期，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。

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

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，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，於本年報日期，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。



• 上海麗豐天際中心



• 廣州麗豐國際中心

管理層討論及分析

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

中山棕櫚彩虹花園(續)

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。



• 橫琴創新方第一期文化工作室

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

橫琴創新方(續)

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。



• 皇家馬德里足球世界



• 橫琴哈羅禮德學校

管理層討論及分析

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。

或然負債

本集團於報告期末之或然負債詳情載於財務報表附註34。

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。

財務概要

本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債與非控制性權益概要如下，數字乃摘錄自本集團已公佈經審核財務報表：

業績

	截至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	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
營業額	2,515,771	3,196,582	1,201,779	1,461,249	950,822
除稅及稅項賠償保證前 溢利／(虧損)	278,004	(236,151)	(1,182,346)	1,170,537	1,556,005
稅項	(561,888)	(439,414)	(42,212)	(430,482)	(357,229)
稅項賠償保證	—	—	—	—	92,695
本年度溢利／(虧損)	(283,884)	(675,565)	(1,224,558)	740,055	1,291,471
歸屬：					
本公司擁有人	(134,523)	(538,967)	(1,006,263)	668,556	1,180,117
非控制性權益	(149,361)	(136,598)	(218,295)	71,499	111,354
	(283,884)	(675,565)	(1,224,558)	740,055	1,291,471

資產、負債與非控制性權益

	於七月三十一日				
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業、廠房及設備和 預付地租	2,735,738	3,416,099	3,547,337	3,631,178	2,413,632
使用權資產	530,343	562,463	475,780	—	—
投資物業	20,589,800	19,982,100	18,393,986	20,455,200	18,207,822
發展中物業	—	—	—	711,362	407,899
於合營公司之投資	18,692	16,438	1,103	1,317	1,849,437
於聯營公司之投資	116	45	533	5,804	5,932
衍生金融工具	—	—	6,821	20,581	2,531
應收賬款、按金及預付款項	493,643	526,687	—	—	—
流動資產	9,416,437	10,635,034	8,532,774	6,484,185	5,341,011
資產總值	33,784,769	35,138,866	30,958,334	31,309,627	28,228,264
流動負債	(6,942,518)	(4,185,761)	(6,725,324)	(3,550,243)	(2,323,625)
非流動租賃負債	(2,578)	(5,799)	(787)	—	—
非流動其他應付賬款	(959,672)	(993,150)	—	—	—
已收長期按金	(138,542)	(139,631)	(119,852)	(149,213)	(144,235)
非流動計息銀行貸款	(7,501,104)	(7,903,894)	(3,635,370)	(5,554,150)	(3,572,464)
有擔保票據	—	(2,711,994)	(2,699,772)	(2,720,857)	(2,725,518)
來自一前主要股東墊款	(54,288)	(56,181)	(51,738)	(53,006)	(53,719)
來自一同系附屬公司貸款	(532,315)	(445,835)	(396,475)	—	(248,509)
來自一合營公司貸款	—	—	—	—	(426,156)
衍生金融工具	—	(8,965)	—	—	—
遞延稅項負債	(3,190,673)	(3,236,058)	(2,909,494)	(3,100,475)	(2,945,714)
負債總值	(19,321,690)	(19,687,268)	(16,538,812)	(15,127,944)	(12,439,940)
	14,463,079	15,451,598	14,419,522	16,181,683	15,788,324
非控制性權益	143,370	(20,339)	(110,423)	(347,676)	(285,457)
	14,606,449	15,431,259	14,309,099	15,834,007	15,502,867

主要物業詳情

已落成持作出租物業

物業名稱	地點	本集團權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)			本集團應佔停車位數目
				商業/零售	辦公室	總計 (不包括停車位及 配套設施)	
上海							
上海香港廣場	黃浦區淮海中路282及283號	100%	可持有該物業之年期為自一九九二年九月十六日起計50年	468,434	362,096	830,530	350
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷大統路與芷江西路之交匯處	100%	可持有該物業作商業用途之年期為自二零零七年二月五日起計40年	320,314	—	320,314	—
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	95%	可持有該物業之年期為自一九九六年五月四日起計70年	77,959	—	77,959	—
上海主要已落成持作出租物業小計：				866,707	362,096	1,228,803	350
廣州							
五月花商業廣場	越秀區中山五路68號	100%	該物業可持作商業及其他用途之年期分別為自一九九七年十月十四日起計40年及50年	357,424	79,431	436,855	136
富邦廣場	荔灣區中山七路與光復路之交匯處	100%	該物業可持作商業及其他用途之年期分別為自二零零六年一月十一日起計40年及50年	182,344	—	182,344	—
麗豐中心	越秀區東風東路761號	100%	該物業可持作商業及其他用途之年期分別為自一九九七年十月二十一日起計40年及50年	112,292	625,821	738,113	313
廣州主要已落成持作出租物業小計：				652,060	705,252	1,357,312	449
中山							
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	可持有該物業作商業/住宅用途之年期至二零七五年三月三十日屆滿	148,106	—	148,106	—
中山主要已落成持作出租物業小計：				148,106	—	148,106	—

已落成持作出租物業(續)

物業名稱	地點	本集團權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)			本集團應佔停車位數目
				商業/零售	辦公室	總計 (不包括停車位及 配套設施)	
橫琴							
創新方第一期	珠海市橫琴新區藝文二道東側、彩虹路南側、天羽道西側及橫琴大道北側	80%	自二零一三年十二月三十一日起計，該物業可持作辦公室、商業、酒店式服務公寓及酒店用途之年期為40年，而作其他用途之年期為50年	796,574*	—	796,574	1,475
橫琴主要已落成持作出租物業小計：				796,574	—	796,574	1,475
主要已落成持作出租物業總計：				2,463,447	1,067,348	3,530,795	2,274

* 包括獅門娛樂天地®及國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積，其應佔建築面積分別約為258,616平方呎及49,191平方呎

已落成酒店物業及酒店式服務公寓

物業名稱	地點	本集團權益	年期	客房數目	概約應佔建築面積(平方呎)		本集團應佔停車位數目
					酒店	酒店	
上海							
上海雅詩閣淮海路服務公寓	黃浦區淮海中路282號	100%	可持有該物業之年期為自一九九二年九月十六日起計50年	302		358,009	—
上海寰星酒店	靜安區蘇家巷大統路與芷江西路之交匯處	100%	可持有該物業作商業用途之年期為自二零零七年二月五日起計50年	239		143,846	—
上海主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				541		501,855	—
橫琴							
珠海橫琴凱悅酒店	珠海市橫琴新區七色彩虹路1295號	80%	可持有該物業之年期為自二零一三年十二月三十一日起計40年	493		488,432	—
橫琴主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				493		488,432	—
主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓總計：				1,034		990,287	—

主要物業詳情

發展中物業

物業名稱	地點	本集團權益	工程進度	估計完工日期	概約地盤面積(平方呎) (附註1)	概約應佔建築面積(平方呎)				總計 (不包括停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位 數目
						商業/ 零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅		
廣州											
廣州麗豐國際中心(廣州海珠廣場項目)	越秀區長堤大馬路	100%	現正進行 建設工程	二零二二年 第四季度	90,708	105,853	483,099	—	—	588,952	306
廣州主要發展中物業小計：						105,853	483,099	—	—	588,952	306
上海											
上海麗豐天際中心(上海閘北廣場重新發展項目)	靜安區天目西路 及大統路	100%	現正進行 建設工程	已於二零二二 年九月完工	107,220	92,613	634,635	—	—	727,248	554
上海主要發展中物業小計：						92,613	634,635	—	—	727,248	554
橫琴											
創新方第二期	珠海市橫琴新區 藝文二道東側、 香江路南側、 藝文一道西側及 智水路北側	100%	現正進行 建設工程	二零二四年 (分階段)	1,547,523	522,512 (附註2)	1,585,042	578,350	—	2,685,904	1,352
橫琴主要發展中物業小計：						522,512	1,585,042	578,350	—	2,685,904	1,352
主要發展中物業總計：						720,978	2,702,776	578,350	—	4,002,104	2,212

附註1：按項目基準

附註2：包括橫琴哈羅禮德學校於竣工後將佔之166,988平方呎之面積

已落成持作待售物業

物業名稱	地點	本集團 權益	概約應佔建築面積(平方呎)					總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位 數目
			商業/ 零售	住宅	辦公室	酒店式 服務公寓			
中山									
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	164,410	1,037,994	—	—	1,202,404	2,679	
中山主要已落成持作待售物業小計：			164,410	1,037,994	—	—	1,202,404	2,679	
橫琴									
創新方第一期	珠海市橫琴新區藝文二道 東側、彩虹路南側、天羽道 西側及橫琴大道北側	80%	—	82,963	420,705	280,886	784,554	—	
橫琴主要已落成持作待售物業小計：			—	82,963	420,705	280,886	784,554	—	
上海									
五里橋項目	黃浦區五里橋街道104街坊	100%	—	3,202	—	—	3,202	13	
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	100%	—	—	—	—	—	458	
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	95%	—	—	—	—	—	209	
上海主要已落成持作待售物業小計：			—	3,202	—	—	3,202	680	
廣州									
東風廣場第五期	越秀區東風東路787號	100%	—	—	—	—	—	9	
東山京士柏	越秀區東華東路	100%	—	—	—	—	—	5	
富邦廣場	荔灣區中山七路與光復路 之交匯處	100%	—	—	—	—	—	117	
廣州主要已落成持作待售物業小計：			—	—	—	—	—	131	
主要已落成持作待售物業總計：			164,410	1,124,159	420,705	280,886	1,990,160	3,490	

環境、社會及管治報告書

關於本報告書

本公司欣然刊發其年度環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)報告書，當中根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板證券上市規則附錄二十七所載之《環境、社會及管治報告指引》概述本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)在環境、社會及管治方面之管理方針、策略及表現。本報告書遵循聯交所《環境、社會及管治報告指引》所列之四項匯報原則，包括報告披露及歷史數據比較的重要性、量化、平衡及一致性。除非另有指明，本報告書涵蓋本集團由二零二一年八月一日至二零二二年七月三十一日在環境、社會及管治方面之管理及表現。

本報告書之報告範圍包括本集團於中國內地的物業投資、物業發展及投資以及酒店營運下的各項物業。有關報告範圍所涵蓋之具體物業之進一步詳情，請參閱環境表現摘要一節。

本報告書已獲本公司管理層團隊及董事會(「**董事會**」)批准。

環境、社會及管治的治理

董事會聲明

本集團深明環境、社會及管治議題對業務達致長遠成功而言的重要性。董事會就審批環境、社會及管治報告書、監督關鍵環境、社會及管治議題(包括與業務營運有關的重大環境、社會及管治風險)及其與本集團環境、社會及管治策略、政策、程序及措施的整合承擔整體責任。

於二零二零／二零二一年財政年度內，董事會已委任本公司執行委員會(「**委員會**」)檢討及監察相關環境、社會及管治議題之管理及執行成效，包括目的及目標的落實情況。本集團的環境目標已獲董事會批准，並將由委員會每年檢討。鑒於本集團多元化的業務，來自不同業務部門的管理人員定期向委員會報告有關環境、社會及管治的議題和進展。委員會亦安排定期向董事會進行匯報，以協助董事會監督及檢討重大環境、社會及管治相關議題、相關業務風險以及環境、社會及管治政策、程序及舉措的進展及執行。

於二零二零／二零二一年財政年度內，我們亦開展了廣泛的持份者參與活動，以確保本集團的重大環境、社會及管治議題為與我們業務及持份者最為相關的議題。於報告年度內，重大環境、社會及管治議題清單經審閱後，由董事會核實，並納入本集團的環境、社會及管治方面之管理方針及策略當中。未來數年，董事會、委員會及管理層將繼續每年審閱重大環境、社會及管治議題清單。有關環境、社會及管治議題重要性分析之詳情，請參閱持份者參與一節。

環境、社會及管治的治理(續)

持份者參與

本集團致力透過不同溝通渠道維持與持份者之長久關係，並了解彼等對我們可持續發展表現的反饋。為識別本集團的潛在重大環境、社會及管治議題和風險，我們於二零二零／二零二一年財政年度內委聘獨立顧問透過線上調查方式收集持份者的反饋。所收集的意見將作為本集團持續加強其環境、社會及管治策略和管理方針的重要依據，以滿足持份者的期望。

重要性分析

本集團定期審閱環境、社會及管治議題與我們業務及持份者的相關性，以協助本集團落實有效的環境、社會及管治管理及策略。我們採取循序漸進的方式識別及審閱我們業務營運中的重大環境、社會及管治議題。

識別	參考同業對標結果，識別被視為與本集團相關的環境、社會及管治議題。
確定優先次序	定期進行線上持份者調查以收集持份者的反饋。透過分析及整合同業對標結果和持份者參與活動，確定對持份者及本集團業務發展的重要性，以得出各項環境、社會及管治議題的整體重要性水平。
核實	董事會進一步審閱調查結果並核實重大環境、社會及管治議題清單。
審閱	對環境、社會及管治議題進行年度審閱，確保其與本集團業務發展的相關性及重要性。

環境、社會及管治報告書

環境、社會及管治的治理(續)

持份者參與(續)

重要性分析(續)

於報告年度內，我們已進行同業對標及年度重要性分析檢討，以識別同業公司視為重要的環境、社會及管治議題，從而反映環境、社會及管治管理及行業慣例的最新發展。重大議題清單由管理層及董事會核實，並可就編製本環境、社會及管治報告書提供指引。被視為對持份者及本集團重要之環境、社會及管治議題如下表所示：

層面		環境、社會及管治議題	物業	酒店
環境		能源	✓	✓
		氣候應對能力及溫室氣體(「溫室氣體」)排放	✓	✓
		廢物管理	✓	✓
		水資源		
社會	員工	僱員關係	✓	✓
		招聘及留任	✓	✓
		職業健康與安全	✓	✓
		培訓及發展	✓	✓
		平等機會	✓	✓
		福祉	✓	
	營運慣例	供應鏈管理	✓	✓
		客戶滿意度	✓	✓
		產品／服務質量及安全	✓	✓
		市場推廣及標籤		✓
		客戶／租戶私隱	✓	✓
		反貪污	✓	✓
	社區	社區投資	✓	✓

與上一年度的報告相比，「氣候應對能力及溫室氣體排放」為重大議題清單中涵蓋之新重大議題。「福祉」為物業重大議題清單中涵蓋之新議題，而「知識產權」及「法律合規」則從重大議題清單中剔除。

環境

將環境可持續性納入我們的營運

本集團旨在減低對環境的影響，同時以可持續的方式開展業務。除對本集團的碳排放、廢物產生、耗水及能耗以及資源使用實施有效管理外，我們亦承諾將環境考量納入我們的業務規劃及決策過程。為體現本集團對保護環境的承諾，我們已就二零二零／二零二一年財政年度內的物業投資業務制定多個環境層面的定性目標，包括有關減少能源消耗、溫室氣體排放及廢物產生的目標。

本集團定期評估我們的環保措施的有效性並監督環保表現，確保全面遵守所有相關法例及規例。於報告年度內，概無出現違反「主要法例及規例清單」一節所載環境規例之個案。

綠色建築發展及營運

發掘發展項目的可持續發展潛力一直是本集團目標的一部分。我們密切監督業務遵守有關空氣、嘈音、廢水污染及廢棄物處置的所有相關標準、法例及規例的情況，並致力將可持續發展元素融入樓宇的建設及設計當中。本集團於需要時會委聘綠色建築專家及顧問在物業的環保及可持續建築設計以及排放物控制措施上提供技術支援，當中包括根據所需排放許可證訂明的標準進行污水排放及廢物處理。舉例而言，上海香港廣場已委聘供暖、通風和空調（「暖通空調」）專家重新設計空調能源管理系統以提高能源效益。

環境、社會及管治報告書

環境(續)

將環境可持續性納入我們的營運(續)

綠色建築發展及營運(續)

本集團致力為旗下物業取得國際認可之綠色建築認證。我們已獲得的綠色建築認證概述如下：

地區	綠色建築認證	物業
中國內地	LEED 2009綠色建築認證—設計及施工：核心體與外殼評級制度—金級認證	廣州麗豐中心
	LEED 2009綠色建築認證—設計及施工：核心體與外殼評級制度—金級預認證	廣州麗豐國際中心(前稱為：廣州海珠廣場)
		上海麗豐天際中心(前稱為：上海閘北廣場重新發展項目)
	二星級「綠色建築設計標識」	橫琴創新方
		珠海橫琴凱悅酒店

本集團已加強在環境保護及建築工地管理方面的工作，以覆蓋更多有關範疇。例如，承建商必須提交環境管理計劃，當中識別和評估環境風險，並提出有效的緩解措施，以減低施工過程中的環境影響。為確保所有計劃控制措施得以實施以應對潛在的環境風險，我們亦定期根據計劃實地檢討實際表現。

本集團致力於其物業組合實施國際認可之環境管理體系準則，從而提高旗下管理物業的環境表現。於報告年度內，位於廣州的廣州五月花商業廣場及富邦廣場以及位於上海的上海香港廣場的營運取得ISO14001:2015環境管理系統認證。此外，本集團所管理物業的保養及整修項目盡可能使用低揮發性有機化合物環保物料。

環境(續)

將環境可持續性納入我們的營運(續)

應對氣候變化

鑒於氣候變化對全球構成之重大威脅，本集團優化我們的管理策略，以提升我們的氣候應對能力及適應能力。為促進氣候風險緩解策略的制定，我們已於二零二零／二零二一年財政年度進行氣候風險評估，以識別及評估我們業務中的潛在風險。

我們委聘第三方顧問審評我們營運區域中與氣候變化相關的風險。就我們面臨的實體風險而言，熱帶氣旋被識別為我們營運中最重要的氣候相關風險，有可能造成巨大財產損失及經濟損失。我們的氣候風險評估結果表明，由於華南臨近沿海地區，我們的業務可能受到洪水的重大影響，而華東業務的洪水風險有限。此外，政策及法規風險亦被視為中國內地業務面臨的重大轉型風險。為實現碳減排目標及淨零排放承諾，預計政府亦很有可能實施更嚴格的政策及措施，導致營運成本上升。預期更換更高效型號的設備亦將於稍後時間進行以確保日後符合規例。

我們致力採取多項緩解措施，以避免及減少氣候變化對我們業務營運造成的影響。本集團制定了颱風及極端天氣情況工作安排指引，規範於熱帶氣旋警告及惡劣天氣情況下的操作流程。在颱風來臨前，物業管理團隊將進行檢查並採取適當行動，例如固定吊車、檢查屋頂雨水出水口及其他地面渠道排水是否通暢以及檢查室外竹棚是否牢固。於報告年度內，上海雅詩閣淮海路服務公寓改裝其玻璃幕牆，以避免於颱風季節出現漏水及損壞情況，藉此加強酒店的氣候應對能力。

環境目標

於二零二零／二零二一年財政年度，本集團已制定有關減少中國內地投資物業的溫室氣體排放、能源消耗及廢棄物的環境目標。董事會已批准該等目標，而委員會將每年審閱有關目標。

能源目標

本集團訂立的目標為分階段將所有營運場所的照明以及暖通空調系統及電器升級至節能型號。有關於中國內地業務實施的措施的更多詳情，請參閱「盡量減低物業業務之耗水量及能源消耗」一節。

此外，我們的目標為提高物業組合內獲得環境管理系統認證及綠色建築認證的物業數目。於本報告年度內，廣州麗豐中心已於預先評估過程中取得LEED金級認證。同時，橫琴創新方及上海香港廣場亦著手準備申請LEED認證。

環境、社會及管治報告書

環境(續)

環境目標(續)

廢棄物目標

本集團訂立的目標為提高回收率，首先將披露於中國內地的物業投資業務所回收的有害及無害廢棄物數量，並逐步擴展至披露中國內地所有業務營運的回收表現數據。本集團通過擴大廢棄物數據的收集範圍，致使中國內地所有業務營運回收有害及無害廢棄物的數據可於本報告年度予以披露。進一步詳情請參閱本報告書「環境表現摘要」一節。

廢棄物及廢氣之環境排放

本集團亦了解其營運對環境所造成的影響，並盡一切努力減少其廢棄物及廢氣排放。有見及此，我們已實施一系列集團整體及業務單位特定減排程序及控制措施。

管理來自物業業務之廢物

為加強我們於建築工地的減廢工作，本集團物業發展業務的所有承建商均須提交載有完善廢物管理程序之廢物處理計劃。該計劃需說明應用「3R」原則(即減少、重用及回收)的情況，以及其廢物管理措施的具體例子。就管理建築廢料而言，我們會盡可能重用建築材料，並會抽取惰性碎石物料，以用於道路子基地以及作回填坑穴用途。我們亦會盡可能將已乾固之混凝土及木板回收或重用。本集團已於建築工地設置多個回收箱，以鼓勵僱員及承建商參與我們的回收計劃。餘下的不可回收建築廢物將運送到環保署營運並具有登記結算賬戶或必要廢物處置許可證的回填場處理。

本集團意識安全處理及最終處置化學廢物的重要性。於中國內地，我們委任獲授權之第三方承建商處理《國家危險廢物名錄》所識別之所有化學廢料及其他有害廢棄物。就電子廢物及其他有害廢棄物的收集、處理及處置而言，我們會委任合資格廢物管理公司或參與相關回收計劃，從而以安全、負責任及合法的方式處理廢物。同時，自二零二一年年底起，上海物業所產生之有害廢棄物乃由指定機構每季度於現場收集及回收。

就管理無害廢棄物而言，中山棕櫚彩虹花園提高了智能回收箱(結合「小黃狗」大數據平台)的回收頻率，以高效的方式處理各類有害及無害廢棄物。

環境(續)

廢棄物及廢氣之環境排放(續)

降低來自酒店營運之廢物

我們必須培養僱員及客戶的環保意識並引導他們遵從不同的環保常規。例如，我們鼓勵僱員盡可能使用雙面列印及重用廢紙，以減低用紙量。上海雅詩閣淮海路服務公寓估計每年可透過重用廢紙節省1,030公斤的紙張。自二零一九年起，除非顧客要求，否則上海寰星酒店不再提供以下一次性用品，包括即棄牙刷、梳子、浴巾、剃鬚刀、指甲銼及鞋履專用清潔毛巾。

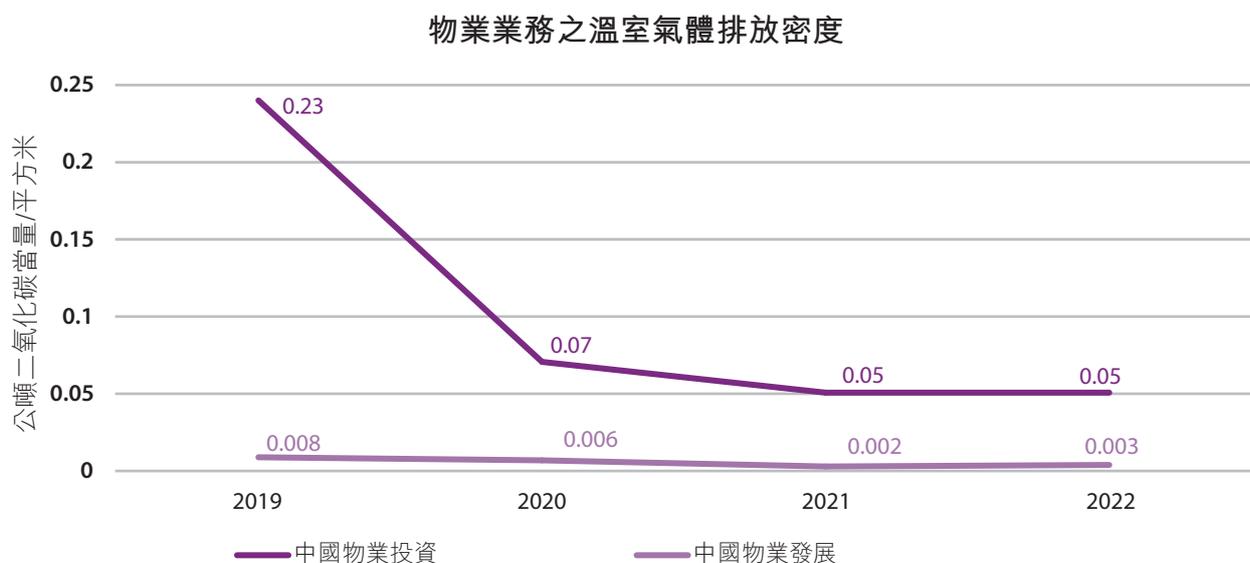
盡量降低物業發展造成的廢氣排放

本集團已採取多項控制措施，以幫助降低其建築項目的空氣污染物排放量。就控制及減少灰塵的措施而言，我們已要求承建商必須於車輛運行及材料處理等工序期間實施減塵程序，以減低工地的粉塵排放。至於空氣污染控制，本集團已於其發展項目中廣泛採用超低含硫量柴油，以儘量減低氣體排放量。

資源使用

本集團大力提倡積極能源管理。我們透過制定綠色政策及環保措施加強於資源管理方面的工作，以儘量減少能源消耗及耗水以及溫室氣體排放。我們已購買並於業務中使用節能科技，而於大廈設計及建造方面則採用本地及國際認可標準，以減少能源消耗及溫室氣體排放。

本集團物業營運之溫室氣體排放密度如下圖所示：



附註：溫室氣體排放密度=本年度溫室氣體總排放量(範疇一及二)／建築面積

環境、社會及管治報告書

環境(續)

資源使用(續)

盡量減低物業業務之耗水量及能源消耗

本集團的物業管理團隊每月監察耗水量及能源消耗，以檢查漏水情況及避免過度使用能源。我們致力不斷提高營運的資源效益，並積極發掘減低環境影響的潛力。

就中國內地的物業營運業務而言，本集團已制定一項資源與能源管理計劃，為節約資源工作提供指引。例如，廣州富邦廣場於本報告年度內在其停車場安裝LED燈，估計每年可節省約55,100千瓦時的電力。中山棕櫚彩虹花園亦已將中央空調系統升級至更具能源效益的型號，每年可減少約60,000千瓦時的電力消耗。該物業亦已於二零二二年內的兩個季度中斷其部分水景的供水，於報告年度內節省約4,870立方米的耗水量。

個案研究：創新方

於報告年度內，橫琴創新方已實施一系列節約能源及用水的措施。舉例而言，我們於二零二二年調整了LED屏幕及扶手電梯的運行時間，估計每年可分別減少約70,200千瓦時及15,700千瓦時的電力消耗。此外，我們亦已採取措施封堵物業外牆的坑洞，以減少漏氣的情況，每年估計可節省124,740千瓦時的電力消耗。

本集團亦已採取各項節水措施，例如將所有洗手間的水龍頭更換為自動感應水龍頭，並採用自動灑水系統進行灌溉，每年因而分別節省3,000立方米及2,000立方米的耗水量。

環境(續)

資源使用(續)

減低酒店業務之耗水量及能源消耗

本集團旗下的中國內地酒店積極推行節約資源。例如，上海雅詩閣淮海路服務公寓已成立節能委員會，監察其於能源方面的表現。除了關閉後台區域閒置空調及照明等措施外，其於報告年度改造約300間客房並安裝LED燈，估計每年可節省約252,700千瓦時的電力。該服務公寓亦已更新長期住宿協議，並加入有關能源價格上限的條款，以協助我們監察顧客的能源消耗，預期每年可達致5%的總用電量減幅。珠海橫琴凱悅酒店已安裝紅外線感應照明管理系統，於酒店客房空置45分鐘時自動關閉照明，每年可因此節省約200,000千瓦時的電力。該酒店亦已安裝出水量為每分鐘6公升的花灑，有助每年節省約800噸的用水。上海寰星酒店就於酒店物業內開啟空調及暖氣的情況及所允許的溫度制定標準。該酒店亦要求清潔人員於夏季拉上酒店客房內的窗簾，以避免不必要的室內升溫。

員工

僱傭慣例

本集團明白到就可持續營運及成功的業務而言，僱員的重要性毋庸置疑，因此我們盡最大努力挽留和吸引人才。我們為僱員創造健全且無與倫比的工作環境，讓他們盡展所長。我們致力遵守中國內地的所有適用僱傭法例及規例，務求維持上述健全的工作環境。同時，我們的員工手冊中載列所有相關條款及條件，包括僱員福利、補償及解僱、工時、假期、反歧視以及本集團對僱員的工作行為及操守準則。

本集團實施有效政策及申訴機制以促進建立共融及多元化的專業工作場所。除鼓勵僱員按照操守守則及員工手冊舉報任何不當或錯誤行為外，我們亦確保其個人資料會受到絕對保密所保護。此外，本集團已建立若干溝通渠道，例如日常電子郵件、會議、內部通訊和社交媒體平台，與其僱員維持緊密關係並努力提高僱員敬業度，從而締造更美好的工作環境。

於報告年度內，概無出現違反僱傭法例及規例之情況。

環境、社會及管治報告書

員工(續)

僱員福利

本集團透過遵守所有相關法例及規例，進一步重申我們的承諾，建立一個為僱員提供基於專業及個人發展一切所需的完備工作環境。我們希望該工作環境能為僱員提供關懷、福利、溝通及工作生活平衡。僱員亦可享有包括強積金、醫療或商業保險、社保及住房公積金等向各地區僱員提供的福利待遇。

除福利待遇外，本集團亦致力為其僱員提供福利計劃及增值福利。我們提供多項非工資補償，如疫苗接種假、額外假期及年度體檢及為於中國內地物業工作的僱員提供免費使用會所設施的福利。於COVID-19疫情期間，我們亦為僱員提供有薪特別假期。假如於中國受僱的香港、澳門或台灣及外籍僱員因個人原因回鄉或回到中國復工，並需要在酒店接受強制隔離，我們將會提供財務支援。鑒於COVID-19疫情，我們於報告年度內舉辦所有團隊活動時均嚴格遵照政府指引，同時仍盡最大努力提升團隊凝聚力。

福祉、健康與安全

本集團鼎力保障我們僱員的健康與安全，不惜一切代價儘量減低任何潛在職業安全風險。為全體員工提供定期安全培訓的同時，我們已將執行職業健康與安全措施的重任交由各業務部門的管理團隊專門負責。例如，我們已委任防火安全大使，向員工傳達防火訊息及宣傳防火安全意識，並負責匯報及減低火災的危害。同時，本集團向所有物業內的僱員提供防護設備，以防止任何健康與安全危害。

於報告年度內，與我們所有的同行面臨的無異，我們致力保障僱員健康與安全的承諾持續受到COVID-19疫情的考驗。除了要求僱員每週進行兩次自願檢測外，我們還採取了進一步的措施，通過提供免費的外科口罩、消毒劑及快速檢測包等抗疫用品保護我們的僱員。僱員工作時須一直佩戴口罩，並須量得正常體溫後方可上班。根據政府指引，我們已設立疫苗接種假，作為鼓勵員工盡早接種COVID-19疫苗的措施。

員工(續)

福祉、健康與安全(續)

本集團視僱員為長期業務發展所需的寶貴資產，亦重視彼等的身心健康。為此，本集團舉辦各種有關身心健康及福祉的工作坊及活動，例如於珠海橫琴凱悅酒店就全球健康週舉辦一系列活動。我們於中山安排僱員一同參與不同的體育活動，例如健身、瑜伽及其他多項運動。我們亦為位於上海的僱員舉辦多項休閒活動，例如品茶及精油香包製作工作坊。所有上述活動均遵循當地政府有關COVID-19疫情的指引籌辦，以確保我們不至從任何途徑助長COVID-19的傳播。

於報告年度內，概無出現違反「主要法例及規例清單」一節所列的健康與安全法例及規例之情況。

於建築工地及樓宇業務

本集團於處理建築工地的潛在職業健康與安全風險時格外謹慎。本集團積極制定及實施有助建立安全工作環境的措施。各個項目將會設有至少一名安全主任，負責監督健康與安全事宜，並編製現場管理計劃。我們與安全主任每兩星期舉行一次會議，以識別安全隱患及商討合適的措施。我們定期安排的安全培訓為僱員提供充足的知識，讓他們能夠有效應對與工作相關的緊急情況，並防止有關情況發生。

我們所管理的所有住宅及商業物業已實施嚴格的安全措施。我們為住宅及商業物業管理團隊提供物業管理安全手冊，以便他們細閱相關資訊。我們亦為所有僱員(包括新入職僱員)提供有關安全相關風險意識的培訓及工作坊。我們所安排的培訓涵蓋火災隱患、安全生產、疫情防控及設備使用等有關安全管理的所有重要議題。我們亦與合資格培訓員合辦指導課程，就高空工作以及健康、安全及環境管理提供意見。值得一提的是，我們其中一項物業上海香港廣場已於二零二零年著手改善其工作安全，以取得職業安全健康管理系統認證，並於二零二一年成功達成上述目標。

由於疫情持續，我們積極檢討目前的工作安排及相關政策，確保僱員在維持業務順利運作的同時受到保障。於報告年度內，我們繼續為所有僱員提供免費的防疫用品，例如外科口罩、手套及自行檢測套裝。我們鼓勵中國內地的僱員經常進行檢測。

環境、社會及管治報告書

員工(續)

福祉、健康與安全(續)

於酒店

至於酒店分部，上海雅詩閣淮海路服務公寓的安全委員會透過實施多項措施管理健康與安全事宜，以改善僱員的福祉。我們所管理的酒店為僱員提供有關應對突發事件的方法、火災隱患、食品安全及急救的培訓。

由於酒店被視為感染COVID-19的高危場所，故在僱員辛勤工作的同時，我們會竭盡所能為彼等提供保障。於我們所管理的所有酒店，當顧客到達時，必須在健康申報表上填寫其資料。為保持環境衛生，我們亦增加進行消毒工作的次數，尤其是電梯及門把等地方及位置，我們亦會一直為前台接待員及清潔人員提供防護面罩、口罩及護目鏡。於珠海橫琴凱悅酒店及上海雅詩閣淮海路服務公寓，我們要求僱員掃描其健康碼，並申報其日程安排(包括其外遊記錄)。

發展及培訓

本集團深明提高僱員技術知識及幫助彼等了解當前行業標準的重要。如員工手冊所述，本集團向管理人員及普通僱員提供廣泛的在職培訓計劃。當中，我們特別邀請資深的專業人士，就基本商業技能為本集團的管理級及主管級員工舉辦講座，以增強僱員的溝通技巧及其他業務技能。

培養職業興趣是專業發展的關鍵，除了內部計劃外，我們亦為有意取得專業資格或參加外部課程的僱員提供財務支援。如要符合資格參與學費計劃，申請者必須在本集團工作最少12個月，而申請的課程性質應與其原來的工作崗位及範圍相關。

本集團相信，評估工作對長遠擴充人才庫相當重要，因其有助認可僱員的努力及卓越的表現。本集團每年進行績效評估，而中國內地的僱員則於每年的七月及十二月進行兩次績效考核。我們參考績效評估或考核的結果調整薪酬及決定是否晉升相關僱員。

員工(續)

發展及培訓(續)

物業業務能力建設

本集團非常重視提升物業管理團隊的質素。我們為新入職僱員提供入職培訓、安全培訓及法律培訓，並按照工作性質為所有正式僱員安排線上及線下課程。完善的培訓系統為不同職位的僱員提供涵蓋從銷售及營銷技能、禮儀、客戶服務、投訴處理、個人發展、英語溝通、物業安全管理、職業健康與安全，以至電腦課程等各式各樣的課程單元。為使僱員能夠向其職業生涯目標邁進，我們亦為彼等提供有關物業管理服務牌照及土地開發的課程。

本集團每年會招聘能幹及優秀的畢業生參與我們的見習管理人員培訓計劃。於報告年度內，我們決定將該計劃由14個月延長至15個月。該計劃要求彼等參與在職培訓、管理及專業培訓工作坊、行動學習計劃及到訪位於中國內地的物業，彼等會於該等物業接受培訓，並於該計劃之後成為本集團的管理人員。

酒店業的培訓機會

就酒店營運而言，我們於所有營運地點提供急救課程、防火安全及應急管理以及禮儀培訓等一般培訓。視乎酒店情況，若干特定培訓可能會有所不同，舉例而言，上海雅詩閣淮海路服務公寓設有其自身的個人職業發展計劃及培訓計劃，當中包括泳池拯溺、處理易燃及爆炸品、專業職場化妝課程及電話禮儀，而珠海橫琴凱悅酒店則設有見習管理人員培訓計劃，旨在吸引有意於酒店管理行業工作的畢業生。

環境、社會及管治報告書

員工(續)

勞工準則

除員工手冊中規定的有關政策外，本集團致力秉承國際認可的勞工準則。我們已將管理僱傭相關問題及監督遵守適用及有關法例的情況的重任交由各人力資源部專門負責。此舉重申我們反對在旗下營運的所有地區出現任何童工及強迫勞工的承諾。我們仔細審查所有潛在候選人士的背景及資料，從而在正式僱用彼等前確保其可合法受僱。僱員在簽訂僱傭合約時，應獲清楚告知所有僱傭及勞動有關條款。僱員能夠因此而理解其簽訂的協議內容，此舉亦將有助本公司於其任何商業項目避免使用強迫勞工或童工。

本集團於中國內地的業務嚴格遵守有關強迫勞工及童工以及加班的法例及規例。倘需要加班，這確保我們的工人將按照相關法例規定獲發工資。此外，這亦適用於本集團於所有地區之承包商。

於報告年度內，概無出現違反「主要法例及規例清單」一節所列的相關法例及規例之情況。

營運慣例

責任及道德規範

物業銷售的負責任市場推廣慣例

本集團實施必要措施以避免向客戶提供任何錯誤資料。為防止我們的市場推廣資料出現任何潛在失實陳述，有關內容會由外部及內部律師以及專業核對人員進行審閱。

本集團亦遵守《中華人民共和國城市房地產管理法》有關中國內地物業銷售流程的相關法律及規例。於編製市場推廣資料時，我們已安排不同部門(包括財務、項目管理、銷售及市場推廣部門)參與編製過程，以確保可準確及中肯地反映實際項目規劃及周邊設施。我們確保有關市場推廣資料不會包含誇張失實及具誤導性的內容。作為監控策略，本集團亦就市場推廣資料諮詢法律及管理層團隊。

於報告年度內，本集團並無違反中國內地有關物業銷售流程及市場推廣資料的相關法例及規例的記錄。

營運慣例(續)

卓越服務

提供卓越物業管理服務

本集團立志於物業管理業務中向客戶提供高品質服務。本集團定期向客戶發出問卷調查，以收集其意見並了解其對我們的客戶服務、保安服務、環境綠化及工程管理等服務的滿意程度。於報告年度內，上海香港廣場取得ISO 9001:2015品質管理體系認證，以確保其品質管理水平符合行業最佳常規。與此同時，我們於報告年度內在各項物業維持較高的客戶滿意程度。在廣州，麗豐中心、富邦廣場及五月花商業廣場之整體滿意程度分別為99%、97%及98%。於報告年度上半年，橫琴創新方租戶的滿意程度亦達到99%。此外，中山棕櫚彩虹花園獲頒發「先進物業管理社區」、「優秀單位」及「零罪案社區」獎項，以認可其物業管理及保安服務的卓越表現。

長遠而言，本集團深明所接獲的所有反饋意見對提升物業管理服務質素至關重要。為進一步提升僱員的表現，我們已就廣州、上海及橫琴的營運為僱員提供客戶服務及個人儀容整理培訓。

本集團設有一套標準投訴處理指引及程序，以指導本集團的前線員工專業地處理客戶及租戶提出之投訴。我們重視客戶對服務的反饋意見，因此，我們已於橫琴創新方內放置客戶意見箱，並設有客戶服務熱線，以了解客戶對我們服務的意見及期望。於報告年度內，我們位於廣州、中山及上海之物業分別接獲5宗、19宗及13宗投訴，當中大部分與期望改善電梯及公園長椅等設施狀況的問題，以及對租戶高空擲物及住戶不負責任地飼養寵物的關注有關。我們的物業管理人員已跟進有關投訴並採取適當措施。我們已放置更多長椅及就電梯擬定翻新計劃，以改善客戶體驗及避免有關設備於日後出現故障。我們亦已採取措施，防止不恰當之棄置方式及不負責任的寵物飼養行為，例如增加巡查次數及發出公告。此外，本集團提倡直接與投訴人進行溝通，從而確保妥善跟進並解決有關投訴。所有投訴均會正式存檔，以確保本集團未來作出改進。

環境、社會及管治報告書

營運慣例(續)

卓越服務(續)

處理酒店營運之投訴

酒店營運而言，本集團力求盡早發現潛在投訴，並在接獲投訴後及時採取糾正措施。每名管理團隊成員均訓練有素，能夠在不同情況下處理投訴。如本集團的管理政策所述，有關僱員須每天向總部提交事故報告，以確保所有事宜均獲妥善跟進。

為監察我們酒店的服務質素，我們著力透過多個渠道收集顧客的反饋意見。舉例而言，上海雅詩閣淮海路服務公寓會定期監察顧客的網上評語，並每月與前台團隊及營運部門分享及討論有關監察結果，以作出後續跟進。顧客滿意度調查問卷亦會於辦理退房手續後透過電郵發送給顧客，並於接獲有關意見後24小時內採取跟進行動，以確保妥善回應顧客的反饋意見。為鼓勵僱員提供優質服務，酒店亦會定期評估及評價彼等的表現。舉例而言，珠海橫琴凱悅酒店為優秀僱員制定凱悅之星獎勵計劃，讓彼等兌換積分換取免費自助餐及酒店住宿。

客戶健康與安全

本集團已實施一系列涵蓋所有業務單位的措施，保障客戶及僱員健康，應對COVID-19疫情所帶來的挑戰。除遵守政府頒佈的限聚令及社交距離規則外，本集團積極採取其他消毒措施，維持安全衛生環境。就一般客戶健康與安全而言，本集團定期進行消防及安全隱患檢查，並就設備保養聘請專業技工，以及定期為租戶及僱員舉行火警演習。

物業管理業務之COVID-19防疫措施

本集團視確保客戶健康及安全為所有業務營運的首要重任。為保障客戶健康，所有中國物業均按照政府規定實施嚴格措施，包括體溫及健康碼檢查以及進行日常消毒工作。於上海，中央冷氣系統及公共區域會定期進行消毒，並就疫情緊急情況設有特別安排及規例，以確保於發現確診個案時能夠即時應對及實施緩解措施。於橫琴，我們已增加於園區各個入口進行COVID-19檢測的次數，以確保訪客的安全。我們向租戶及住戶派發防疫服務包，以進一步確保物業的健康及安全。

營運慣例(續)

客戶健康與安全(續)

酒店業務之COVID-19防疫措施

為應對疫情所帶來之困難，旗下酒店已實施一系列COVID-19防疫措施，以保障顧客及員工之健康及安全。上海雅詩閣淮海路服務公寓已制定標準操作程序(「標準操作程序」)，而所有僱員均必須嚴格遵守有關程序。標準操作程序概述防疫措施的標準，包括使用口罩、體溫檢查、室內通風管理及疑似個案之呈報程序。於辦理入住期間，所有顧客必須填寫健康狀況及旅遊記錄申報表。本集團會通過電子看板提供最新資訊，令顧客及員工了解疫情情況。

資料保護及私隱

本集團透過保護客戶私隱與他們建立互信關係。在處理個人資料及被視為機密的資料時，本集團全面及嚴格遵守《中華人民共和國網絡安全法》。本集團審慎處理個人及機密資料，並僅向其僱員、供應商或客戶收集必要的個人資料。資料提供者將在其個人資料被收集之前或即將被收集時獲悉須簽署《收集個人資料聲明》。我們亦已告知業務夥伴及客戶有關措施以免產生混亂。於報告年度內，概無出現違反資料私隱之記錄。

物業業務

本集團已制定政策及程序保護客戶資料，包括集團資訊科技操作手冊及麗豐控股(廣州)資訊管理系統政策。此外，本集團已實行一套書面程序，以就物業銷售及管理提供有關個人資料收集及處理的指引。收集的所有資料均以絕對保密的方式儲存及僅供銷售用途。於銷售過程中取得的資料(包括《收集個人資料聲明》、所有個人資料及銷售記錄)均保存在本集團的內部系統中，只有管理階層的僱員方可訪問有關系統，而其他員工於訪問系統前必須取得管理層的許可，方可瀏覽其自身客戶的資料。

酒店

向顧客提供度身訂造的優質服務時，本集團竭力維持資料安全。我們設有多項資料處理程序及政策，以規範酒店營運的資料收集程序，包括資料保護及網絡安全政策及資料保護意識指引，並符合支付卡產業資料安全標準。此外，本集團向僱員提供有關上述內容的培訓課程，以確保其了解該等指引。

環境、社會及管治報告書

營運慣例(續)

供應鏈管理

為確保產品及服務質素，本集團遵循投標過程及供應鏈營運和管理透明及公平的原則。為此，我們與所有業務夥伴密切合作，並在挑選供應商時考慮多項因素，例如其質素、實力及經驗等。

甄選建設承建商時考慮之環境、社會及管治因素

本集團已制定全面的招標程序，當中明確列出不同規模之建設項目所需之報價。承建商須遵守本集團的標準及當地規例的規定。就環境及安全表現而言，本集團會評估承建商之環境及安全措施是否符合我們的標準，以將有關表現納入招標過程中的甄選標準。為確保相關程序行之有效，所有獲選之承建商均須向本集團提交環境管理計劃及安全管理計劃。此外，為確保新供應商遵守我們之環境保護規定，他們必須簽署確認書，確認知悉有關規定。

環境及安全管理計劃以及環境影響評估概述承建商必須遵從的緩解措施，以盡量減低污染及廢物對週邊環境之負面影響。此外，管理團隊會定期前往工地，期間會與屋宇裝備督察、工程監督師、駐地盤工程師、工地管理團隊的其他成員及認可第三方顧問就項目質素及環境、健康與安全情況進行討論。

為酒店甄選可持續供應商

本集團已為位於中國內地的酒店制定供應商甄選標準採購程序。上海雅詩閣淮海路服務公寓已於其標準操作程序中清晰列出有關環境、健康與安全表現的指引。供應商必須符合酒店的可持續建設指引以及職業健康及安全規劃所述的廢物管理、物料使用及安全設備規定。為確保承建商的安全，承建商必須於進行高空工作或涉及潛在火災危險的工作前取得特定認證。珠海橫琴凱悅酒店於招標及競標前會進行一系列程序。我們於競標前必須接獲所有招標文件證明及供應商就我們操守守則作出的確認書，以確保供應商符合我們的合規規定。

營運慣例(續)

誠信及紀律

本集團致力於業務中堅持絕對誠信、公平及紀律標準，並期望其僱員根據有關法例及規例嚴格遵守所有規則及程序。無論在任何情況下，我們絕不容忍任何業務部門出現欺詐及貪污情況，並不惜一切竭力遏止其發生。

我們的員工手冊清晰列明「利益」的定義，並概述程序以供僱員遵從，從而防止任何賄賂、貪污及利益衝突等事項發生。於報告年度內，我們已落實反欺詐及反貪污政策，確保本集團在高度誠信、公開及紀律標準下運作。由於收受禮品可被視為可疑及不道德行為，故我們亦期望僱員在處理禮物及饋贈時作出申報或知會管理層。如發現任何失當行為，涉事者將面臨法律後果。本集團定期向包括董事在內的全體僱員提供反欺詐及反貪污培訓。

於報告年度內，本集團亦已實施舉報政策作為監控系統，允許僱員及客戶、供應商、債權人及債務人等相關第三方匯報任何關注事項。該政策載列了舉報不當行為以及審閱和調查有關舉報的方式。本集團將審慎處理一切舉報報告，並將公平、妥善地處理「舉報人」的關注事項。於報告年度內，中國內地概無發生賄賂、敲詐勒索、欺詐及洗錢等違規案件。於報告年度內，本集團或其僱員並無發生涉及貪污行為的法律案件。

本集團已就酒店營運舉辦指定培訓。於珠海橫琴凱悅酒店，所有僱員已參與每年舉行一次的反貪污培訓。展望未來，我們將於未來數年安排額外的反貪污培訓。

就物業投資營運而言，我們定期為中國內地的僱員舉行有關《中華人民共和國反腐敗法》的反貪污講座。該等講座涵蓋誠信及紀律、保密及利益衝突等主題。其中，我們為中國內地新入職僱員提供的入職培訓亦會涵蓋反貪污主題。

知識產權

為保護所有知識產權，本集團已實行適當的安全保障措施及保密協議。本集團之法律團隊負責審閱其所有業務分部與第三方合作時訂立之所有協議及本集團之內部協議，以免出現侵權及違規。

環境、社會及管治報告書

營運慣例(續)

社區

本集團致力承擔企業社會責任，並透過捐款及義工活動支持慈善機構及弱勢群體，回饋社會。為滿足社區需求，我們將大部份社區參與資源投放於地方就業及青年教育等重點貢獻範疇，向受助家庭及殘疾人士等目標群體施以援手。

本集團於COVID-19疫情期間在中國內地積極參與各項社區服務及慈善活動，藉以與社區建立緊密關係，滿足社會需要及履行我們對可持續發展及社會責任的承諾。舉例而言，於報告年度內，本集團向廣州疫苗接種中心捐贈電腦，並安排探訪越秀區工商業聯合會前線員工的慰問活動。除於廣州舉辦活動外，我們的僱員於中山的社區COVID-19核酸檢測中心義務工作，令場地得以運作順暢，協助防止疫情於社區內傳播。此外，我們為居住於中山的長者舉辦義診活動，提供健康評估及醫療建議。另外，本集團亦參與義賣及慈善步行等多項籌款活動、探訪低收入家庭及為外國留學生提供財務援助。

環境表現摘要 附註1

中國物業投資 <small>附註2及3</small>	單位	二零二二年	二零二一年
A1.1 廢氣排放物種類及相關排放數據 <small>附註4</small>			
氮氧化物(「NOx」)排放量	公斤	1,971.56	2,256.75
硫氧化物(「SOx」)排放量	公斤	0.28	0.31
顆粒物(「PM」)排放量	公斤	0.11	0.98
A1.2 溫室氣體總排放量及密度 <small>附註5</small>			
直接溫室氣體排放量(範疇一)	公噸二氧化碳當量	2,036	2,320
間接溫室氣體排放量(範疇二)	公噸二氧化碳當量	52,175	56,007
溫室氣體總排放量	公噸二氧化碳當量	54,211	58,327
溫室氣體總排放密度	公噸二氧化碳當量/平方米	0.05	0.05
A1.3 所產生有害廢棄物總量及密度			
光管棄置量	公斤	893	963
光管回收量	公斤	17	不適用
有害廢棄物密度	公斤/平方米	0.0009	0.0008

附註1：除另有指明外，有關數據乃根據香港聯合交易所有限公司頒佈的《如何編備環境、社會及管治報告—附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引(二零二二年三月二十五日更新版)》及《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引(二零一零年版)》所述之方法及換算系數計算得出。

附註2：環境表現摘要之報告範圍包括本集團於中國內地之投資物業，即上海香港廣場、上海五月花生活廣場、上海凱欣豪園、中山棕櫚彩虹花園、廣州五月花商業廣場、富邦廣場、麗豐中心以及橫琴創新方。上述物業之建築面積及其有關數據每年檢討及重列(如適用)。

附註3：製成品所用包裝材料就物業投資業務而言並非重大議題，因此不予報告。

附註4：其指創新方及上海香港廣場天然氣耗量以及於創新方之汽車產生之廢氣排放。天然氣乃參考政府間氣候變化專門委員會頒佈之《固定燃燒產生的非二氧化碳排放量》計算。

附註5：直接溫室氣體排放量(範疇一)指於中國內地之天然氣耗量、交通運輸汽油及發電機柴油消耗。天然氣乃參考美國國家環境保護局頒佈之《溫室氣體清單排放系數》計算。間接溫室氣體排放量(範疇二)指所耗電力。

環境、社會及管治報告書

環境表現摘要^{附註1}(續)

中國物業投資 ^{附註2及3}	單位	二零二二年	二零二一年
A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度			
一般廢棄物棄置量	公斤	6,483,102	6,619,209
裝修廢料棄置量	公斤	6,497,000	7,832,600
廚餘棄置量	公斤	2,713,739	2,526,973
廚餘回收量	公斤	5,760	0
所產生無害廢棄物總量	公斤	15,699,601	16,978,782
所產生無害廢棄物密度	公斤/平方米	14.88	14.89
A2.1 按類型劃分之直接及/或間接能源總耗量及密度			
電力消耗	千瓦時	85,518,489	91,799,642
天然氣耗量	立方米	1,106,547	1,260,034
發電機柴油消耗	公升	500	1,565
交通運輸之汽油消耗	公升	19,264	21,262
能源總耗量	千瓦時	96,655,672	104,485,768
能源總耗量密度	千瓦時/平方米	91.61	91.63
A2.2 總耗水量及密度			
耗水量	立方米	1,020,505	1,408,292
耗水量密度	立方米/平方米	0.97	1.24

環境表現摘要^{附註1}(續)

中國物業發展 ^{附註6及7}	單位	二零二二年	二零二一年
A1.2 溫室氣體排放總量及密度^{附註8}			
間接溫室氣體排放量(範疇二)	公噸二氧化碳當量	1,669	1,430
溫室氣體總排放量	公噸二氧化碳當量	1,669	1,430
溫室氣體總排放密度	公噸二氧化碳當量/ 平方米	0.003	0.002
A1.3 所產生有害廢棄物總量及密度			
化學品棄置	公斤	0	0 ^{附註9}
有害廢棄物棄置密度	公斤/平方米	0	0 ^{附註9}
A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度^{附註10}			
一般建築廢料棄置量	公斤	7,970	708,700
一般建築廢料回收量	公斤	4,120	不適用
挖土棄置量	公斤	891,280	63,500
挖土回收量	公斤	891,280	不適用
混凝土棄置量	公斤	83,730	70,660
混凝土回收量	公斤	83,200	不適用
磚棄置量	公斤	22,130	41,860
磚回收量	公斤	21,070	不適用
木材棄置量	公斤	14,000	132,490
木材回收量	公斤	12,400	不適用
鋼鐵棄置量	公斤	27,260	不適用
鋼鐵回收量	公斤	25,300	91,910
所產生無害廢棄物總量	公斤	2,083,740	1,109,120
所產生無害廢棄物總密度	公斤/平方米	3.79	1.35
A2.1 按類型劃分之直接及/或間接能源總耗量及密度			
電力消耗	千瓦時	2,736,202	2,343,040
發電機柴油消耗	公升	不適用	475
能源總耗量	千瓦時	2,736,202	2,348,124
能源總耗量密度	千瓦時/平方米	4.97	2.86
A2.2 總耗水量及密度			
耗水量	立方米	115,921	153,677
耗水量密度	立方米/平方米	0.21	0.19

附註6：環境表現摘要之報告範圍包括本集團於中國內地之物業發展項目，即上海閘北廣場重新發展項目、廣州海珠廣場以及橫琴創新方。由於中山棕櫚彩虹花園第四期已於二零二零/二零二一年財政年度完成，故報告範圍並不包括此物業。上述項目之建築面積及其有關數據每年檢討及重列(如適用)。

附註7：廢氣排放及直接溫室氣體排放量(範疇一)並不重大，因此不予報告。製成品所用包裝材料就物業發展業務而言並非重大議題，因此不予報告。

附註8：間接溫室氣體排放量(範疇二)指所耗電力。

附註9：截至二零二一年七月三十一日止財政年度之數據乃於審閱後重列。

附註10：由於無法取得有關數據，故截至二零二一年及二零二二年七月三十一日止年度之報告範圍並不包括創新方。

環境、社會及管治報告書

環境表現摘要^{附註1} (續)

酒店 ^{附註11、12、13、14}	單位	二零二二年	二零二一年
A1.1 廢氣排放物種類及相關排放數據^{附註15}			
NOx排放量	公斤	435.81	431.32
SOx排放量	公斤	0.02	0.03
PM排放量	公斤	0.73	0.32
A1.2 溫室氣體總排放量及密度^{附註16}			
直接溫室氣體排放量(範疇一)	公噸二氧化碳當量	401	436
間接溫室氣體排放量(範疇二)	公噸二氧化碳當量	6,441	7,763
溫室氣體總排放量	公噸二氧化碳當量	6,841	8,199
溫室氣體總排放密度	公噸二氧化碳當量/ 平方米	0.06	0.08
A1.3 所產生有害廢棄物總量及密度			
廢棄光管棄置量	公斤	142	254
廢棄光管回收量	公斤	4	不適用
廢棄碳粉盒棄置量	公斤	110	217
所產生有害廢棄物總量	公斤	256	471
所棄置有害廢棄物總密度	公斤/平方米	0.0023	0.0043

附註11：環境表現摘要之報告範圍包括本集團之酒店，即上海寰星酒店、上海雅詩閣淮海路服務公寓及珠海橫琴凱悅酒店。

附註12：截至二零二二年七月三十一日止年度，交通運輸之汽油消耗並無計及珠海橫琴凱悅酒店。

附註13：製成品所用包裝材料就酒店業務而言並非重大議題，因此不予報告。

附註14：截至二零二二年七月三十一日止年度內，因爆發COVID-19疫情，導致環保足跡低於往常。

附註15：其指自於中國內地的天然氣耗量及使用公司車輛產生之廢氣排放物。天然氣乃參考政府間氣候變化專門委員會頒佈之《固定燃燒產生的非二氧化碳排放量》計算。

附註16：直接溫室氣體排放量(範疇一)指於中國內地天然氣耗量、交通運輸汽油及發電機柴油消耗。天然氣乃參考美國國家環境保護局頒佈之《溫室氣體清單排放系數》計算。間接溫室氣體排放量(範疇二)指所耗電力及煤氣消耗的間接排放。

環境表現摘要^{附註1} (續)

酒店 ^{附註11、12、13、14}	單位	二零二二年	二零二一年
A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度			
產生的一般廢棄物	公斤	36,140	48,520
金屬回收量	公斤	926	2,318
紙張棄置量	公斤	759	不適用
紙張回收量	公斤	13,204	23,253
塑膠棄置量	公斤	183	不適用
塑膠回收量	公斤	1,185	3,524
廚餘棄置量 ^{附註17}	公斤	1,250	243,463
廚餘回收量	公斤	31,554	323
所產生無害廢棄物總量	公斤	85,201	321,400
所產生無害廢棄物總密度	公斤/平方米	0.78	2.95
A2.1 按類型劃分之直接及/或間接能源總耗量及密度^{附註18}			
電力消耗	千瓦時	10,556,883	12,723,441
天然氣耗量	千瓦時	2,189,588	2,376,736
交通運輸之汽油消耗	公升	1,146	1,917
發電機柴油消耗	公升	253	180
能源總耗量	千瓦時	12,760,288	15,120,678
能源總耗量密度	千瓦時/平方米	117.17	138.84
A2.2 總耗水量及密度			
耗水量	立方米	102,907	121,760
耗水量密度	立方米/平方米	0.94	1.12

附註17：其指棄置及回收的廚餘總量。上海寰星酒店之餐飲服務為外判服務，而由於無法取得有關數據，故報告範圍並不包括廚餘。

附註18：於報告年度內，僅珠海橫琴凱悅酒店涉及使用發電機柴油消耗，於上海雅詩閣淮海路服務公寓並無使用天然氣。

環境、社會及管治報告書

社會表現摘要

本集團 <small>附註19</small>	單位	二零二二年	二零二一年
B1.1 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數(不包括承包商及分包商)			
僱員數目	人	1,755	2,028
按性別			
男	人	994	1,141
女	人	761	887
按年齡組別			
30歲以下	人	481	683
30歲 - 50歲	人	1,027	1,097
50歲以上	人	247	248
按僱傭類型			
全職 - 男	人	976	1,130
全職 - 女	人	760	887
兼職 - 男	人	18	11
兼職 - 女	人	1	0
按地區			
香港特區	人	69	65
中國內地	人	1,685	1,963 <small>附註20</small>
其他地區	人	1	0
B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率 <small>附註21</small>			
總僱員流失比率	%	38	32
按性別			
男	%	39	34
女	%	36	29
按年齡組別			
30歲以下	%	77	53
30歲 - 50歲	%	24	22
50歲以上	%	19	17
按地區			
香港特別行政區	%	23	28
中國內地	%	38	32
其他地區	%	0	0

附註19：社會表現摘要之報告範圍包括麗豐控股有限公司及其附屬公司。

附註20：截至二零二一年七月三十一日止財政年度之數據乃於審閱後重列。

附註21：流失比率(百分比) = 二零二零 / 二零二一年及二零二一 / 二零二二年財政年度該類別離職的僱員總數 / 該類別的僱員總數 × 100% (包括所有全職及兼職僱員)。

社會表現摘要(續)

本集團 ^{附註19}	單位	二零二二年	二零二一年
B2.1 因工亡故的人數及比率^{附註22}			
因工亡故的人數	人	0	0
因工亡故的比率	%	0	0
B2.2 因工傷損失工作日數			
損失工作日數	日	318	223 ^{附註23}
按性別及僱員類別劃分的參與培訓僱員的出席次數			
按僱員類別			
高級管理層	出席次數	26	50
中級管理層	出席次數	270	418
一般員工	出席次數	5,622	3,295
按性別			
男	出席次數	3,352	2,061
女	出席次數	2,566	1,702
B3.2 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數^{附註24}			
按僱員類別			
高級管理層	小時	1	3
中級管理層	小時	4	9
一般員工	小時	14	16
按性別			
男	小時	12	14
女	小時	12	15
B5.1 按地區劃分的供應商數目			
香港特別行政區	家	22	0
中國內地	家	1,009	875
其他地區	家	17	1
B8.2 為社區投資所投入資源			
現金捐款	港元	2,692,000	4,904,000
義工時數	小時	14 ^{附註25}	385

附註22：於過去三年(包括報告年度)各年發生的因工亡故的人數及比率為0。

附註23：與物業及酒店營運相關的事故主要由於意外滑倒所導致。

附註24：每名僱員的平均受訓時數=該類別的總受訓時數/該類別的僱員總數。

附註25：由於政府因應COVID-19頒佈社交距離政策，因此大部分義工活動已延期或取消。

環境、社會及管治報告書

主要法例及規例清單

環境

層面A1-A3：環境

- 《中華人民共和國(「中國」)環境保護法》
- 《中華人民共和國大氣污染防治法》
- 《中華人民共和國水污染防治法》
- 《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》
- 《中華人民共和國土地管理法》
- 《建設項目環境保護管理條例》
- 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》

僱員

層面B1：僱傭

- 《中華人民共和國勞動法》
- 《中華人民共和國勞動合同法》

層面B2：健康與安全

- 《中華人民共和國安全生產法》
- 《中華人民共和國職業病防治法》
- 《中華人民共和國建築法》

層面B4：勞工準則

- 《中華人民共和國勞動法》
- 《禁止使用童工規定》

營運慣例

層面B6：產品責任

- 《中華人民共和國城市房地產管理法》
- 《中華人民共和國消費者權益保護法》
- 《中華人民共和國網絡安全法》

層面B7：反貪污

- 《中華人民共和國刑法》
- 《中華人民共和國反貪污賄賂法》

聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引

所涉範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／備註
A. 環境		
層面 A1：排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無 害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	廢棄物及廢氣之環境排放； 將環境可持續性納入我們的營 運
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	環境表現摘要
A1.2	直接(範疇一)及能源間接(範疇二)溫室氣體排放量(以噸計 算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境表現摘要
A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每 產量單位、每項設施計算)。	環境表現摘要
A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每 產量單位、每項設施計算)。	環境表現摘要
A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	環境目標； 廢棄物及廢氣之環境排放
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢 目標及為達到這些目標所採取的步驟。	環境目標； 廢棄物及廢氣之環境排放
層面 A2：資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	將環境可持續性納入我們的營 運；資源使用
A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以 千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境表現摘要
A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境表現摘要
A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取 的步驟。	環境目標；廢棄物及廢氣之環 境排放；資源使用
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效 益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	資源使用；於報告年度內並無 訂立用水效益目標。
A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產 單位佔量。	製成品所用包裝材料並不適用 於本集團業務。

環境、社會及管治報告書

聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引(續)

所涉範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節/備註
層面A3：環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	將環境可持續性納入我們的營運
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	廢棄物及廢氣之環境排放；資源使用
層面A4：氣候變化		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	將環境可持續性納入我們的營運
A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	將環境可持續性納入我們的營運
B. 社會		
層面B1：僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	僱傭慣例； 僱員福利
B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	社會表現摘要
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	社會表現摘要
層面B2：健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	福祉、健康與安全
B2.1	過去三年(包括報告年度)每年因工亡故的人數及比率。	社會表現摘要
B2.2	因工傷損失工作日數。	社會表現摘要
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	福祉、健康與安全

聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引(續)

所涉範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／備註
層面B3：發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	發展及培訓
B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	於報告年度內僅記錄及披露參與培訓僱員的出席次數。
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	社會表現摘要
層面B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工及強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	勞工準則
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	勞工準則
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	本集團不會容忍任何使用童工或強制勞工的情況，並已制定程序確保不會僱用童工或強制勞工。
層面B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理
B5.1	按地區劃分的供應商數目。	社會表現摘要
B5.2	描述有關聘用供應商的慣例、向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理
B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理
B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理

環境、社會及管治報告書

聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引(續)

所涉範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節/備註
層面 B6：產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	負責任及道德規範； 卓越服務； 客戶健康與安全； 資料保護及私隱； 知識產權
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用於本集團的業務。
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	卓越服務
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	知識產權
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	卓越服務
B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	資料保護及私隱
層面 B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	誠信及紀律
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	誠信及紀律
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	誠信及紀律
B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	誠信及紀律

聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引(續)

所涉範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／備註
層面B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社區
B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	社區
B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	社會表現摘要

企業管治報告書

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，並已建立符合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」)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。

(1) 企業管治常規

本公司於截至二零二二年七月三十一日止年度(「本年度」)內一直遵守企業管治守則之所有守則條文。

聯交所於二零二一年十二月刊發對「有關檢討《企業管治守則》及相關《上市規則》條文」諮詢文件之諮詢總結。經修訂之上市規則及新企業管治守則已於二零二二年一月一日生效，而新企業管治守則項下之規定將適用於二零二二年一月一日或之後開始之財政年度之企業管治報告。本公司已遵守大部分新規定，並已實施若干新規定，包括但不限於成立提名委員會以及更新提名政策、董事會成員多元化政策及股東通訊政策，以反映相關新規定。已更新企業管治守則之條文將於本公司二零二二年至二零二三年年報內獲全面遵守。

(2) 企業文化及策略

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司(連同本公司統稱「本集團」)之主要業務包括在中國投資及發展酒店式服務公寓、住宅、辦公樓及商用物業，以及開發經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施。作為一間擁有多元化業務之集團，我們深明持份者對董事會及本集團整體而言相當重要，並致力於提供高質素及可靠之產品及服務，及透過可持續增長及持續發展為持份者創造價值。

本公司董事會(分別為「董事」及「董事會」)已載列以下價值觀以就員工之操守及行為以及業務活動提供指導，並確保將該等價值觀融入本公司之願景、使命、政策及業務策略：

- (a) 誠信—我們致力做正確的事；
- (b) 卓越—我們致力追求卓越；
- (c) 合作—我們相信團隊合作，眾志成城；
- (d) 問責—我們承擔責任，致力信守承諾；

(2) 企業文化及策略(續)

- (e) 同理心 — 我們關心持份者(僱員、客戶、供應鏈及社區)；及
- (f) 可持續發展 — 我們致力締造可持續發展的未來。

本集團將持續檢討其業務策略及在必要時加以調整，並緊貼不斷轉變之市況，確保迅速及主動採取措施以應對變化及滿足市場需求，從而推動本集團之可持續發展。

(3) 董事會

(3.1) 責任及轉授

董事會監督本公司業務及事務之整體管理。董事會之主要職責為確保本公司之存續性，並確保其以於符合本公司股東(「股東」)整體最佳利益之同時，亦顧及其他持份者利益之方式管理。

董事會已成立具書面職權範圍之特定委員會，以協助其有效實行其職能，即執行委員會、審核委員會、提名委員會及薪酬委員會。上述委員會已獲轉授特定職責。

董事會已將本公司業務之日常管理轉授予管理層及執行委員會，並將其工作重點集中於會影響本公司長期目標之事宜及為達成該等目標而制定之計劃、本集團之整體業務及商業策略以及整體政策及指引。董事會亦已將環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)管理轉授予執行委員會。

全體董事已按月獲提供足夠詳盡之本集團管理資料更新、對本集團表現、狀況、近期發展及前景所作之均衡及可理解之評估，以令彼等瞭解本集團之事務及方便彼等履行其於上市規則相關規定下之職責。全體董事均有權於需要時聘請獨立專業顧問。

企業管治報告書

(3) 董事會(續)

(3.2) 董事會之組成

董事會現由十一名成員組成，其中六名為執行董事(「**執行董事**」)，其餘五名則為獨立非執行董事(「**獨立非執行董事**」)，超過上市規則第3.10(1)條所規定之獨立非執行董事之最低人數。本公司亦已遵從第3.10A條董事會至少三分之一成員須為獨立非執行董事之規定。於本年度及截至本年報日期，就任於董事會之董事如下：

執行董事

周福安(主席)

林建康(執行副主席)

林孝賢(行政總裁)

(亦為余寶珠之替代董事)

鄭馨豪

李子仁

譚承蔭

余寶珠

(於二零二二年一月二十七日辭任)

獨立非執行董事

古滿麟

林秉軍

羅健豪

麥永森

石禮謙

現任董事之履歷詳情載於本年報第90至96頁「董事之履歷」一節。

林孝賢先生為余寶珠女士之孫及林建康先生之姪。除上文所述者及本年報「董事之履歷」一節所披露者外，董事之間概無存在任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

(3) 董事會(續)

(3.3) 董事會之獨立性

本集團已建立機制以確保董事會取得獨立觀點及意見，而董事會將於每年檢討該等機制。於二零二二年十月十八日，董事會已在董事會會議上檢討以下機制之實施情況及成效：

- (a) 十一名董事中有五名為獨立非執行董事，超過上市規則對獨立非執行董事至少佔董事會三分之一之要求。
- (b) 提名委員會將於每年評估獲提名為新獨立非執行董事之候選人於獲委任前之獨立性以及現時長期服務之獨立非執行董事之持續獨立性。所有獨立非執行董事均須每年向本公司提交書面確認，以確認各自及其直系家屬成員之獨立性，以及其是否符合上市規則第3.13條所載之規定。
- (c) 全體董事均有權於需要時聘請獨立專業顧問。
- (d) 鼓勵所有董事在董事會／董事委員會會議上開誠佈公地表達意見。
- (e) 董事會主席與獨立非執行董事將於每年在沒有執行董事出席之情況下舉行至少一次會議。
- (f) 於任何合約、交易或安排中擁有重大權益之董事(包括獨立非執行董事)須放棄投票且不得就批准該等合約、交易或安排之任何董事會決議案計入法定人數。
- (g) 將不會向獨立非執行董事授予具有績效相關要素之以權益為基礎之薪酬。

企業管治報告書

(3) 董事會(續)

(3.4) 董事會會議出席紀錄

各董事出席本年度內舉行之董事會會議之紀錄載列如下：

董事	會議出席次數／ 會議舉行次數
執行董事	
周福安	4/4
林建康	4/4
林孝賢 (亦為余寶珠之替代董事)	4/4
鄭馨豪	4/4
李子仁	4/4
譚承蔭 ^(附註)	2/2
余寶珠	3/4
獨立非執行董事	
古滿麟	4/4
林秉軍	4/4
羅健豪	4/4
麥永森	4/4
石禮謙	4/4

附註：譚承蔭先生已於二零二二年一月二十七日辭任執行董事。

(3) 董事會(續)

(3.5) 獨立非執行董事

本公司一直遵守上市規則第3.10(1)條及(2)條之要求。前者之規則要求每名上市發行人之董事會必須最少有三名獨立非執行董事，而後者之規則要求最少一名獨立非執行董事必須擁有合適之專業資格或會計或相關財務管理專長。所有獨立非執行董事亦符合上市規則第3.13條所載評估彼等之獨立性之指引。

林秉軍先生及石禮謙先生(獨立非執行董事)將於本公司即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上輪換卸任董事職務，惟彼等符合資格且願意重選連任。彼等均已擔任董事會成員超過九年。董事會已收到林先生及石先生每年就其獨立性發出之年度確認，並已考慮上市規則第3.13條所載之不同因素，以及彼等在董事會和董事委員會會議期間對其提呈討論之各種問題作出之實際貢獻以及公正及獨立判斷，董事會信納林先生及石先生將繼續具備履行本公司獨立非執行董事職責所需之特質及經驗，並認為於即將舉行之股東週年大會上重選林先生及石先生為獨立非執行董事乃符合本公司及其股東之整體最佳利益。

(3.6) 董事及高級人員責任保險

本公司已為其董事及高級人員投購合適之董事及高級人員責任保險。

(4) 董事之入職及持續專業發展

各董事獲委任加入董事會時均會收到全面之入職資料，範圍涵蓋本公司之業務營運、政策及程序以及作為董事之一般、法定及監管責任，以確保其足夠瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

董事均會定期獲知會相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或律師事務所舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之廣泛專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提高其相關知識及技能。

董事將不時獲提供旨在發展及更新其專業技能之書面培訓材料；本集團之法律及公司秘書部門亦會為董事舉辦及安排有關適用法例、規則及規例最新發展之講座，以協助彼等履行其職責。

企業管治報告書

(4) 董事之入職及持續專業發展(續)

根據本公司存置之記錄，為符合企業管治守則關於持續專業發展之規定，董事於本年度接受以下重點在於上市公司董事之角色、職能及職責之培訓：

董事	企業管治／法例、 規則及規例之更新		會計／財務／管理或 其他專業技能	
	閱讀材料	出席講座／ 在線研討會／ 簡報會	閱讀材料	出席講座／ 在線研討會／ 簡報會
執行董事				
周福安	√	√	√	√
林建康	√	√	√	√
林孝賢 (亦為余寶珠之替代董事)	√	√	√	√
鄭馨豪	√	√	√	—
李子仁	√	√	√	√
譚承蔭* (直至二零二二年一月二十六日為止)	√	√	√	√
余寶珠	√	√	√	—
獨立非執行董事				
古滿麟	√	√	√	√
林秉軍	√	√	√	√
羅健豪	√	√	√	√
麥永森	√	√	√	√
石禮謙	√	√	√	√

* 譚承蔭先生已於二零二二年一月二十七日辭任執行董事。

(5) 董事委員會

具書面職權範圍之執行委員會於二零零五年十一月十八日成立，成員由董事會從執行董事中委任，以協助董事會監督本公司業務之持續管理及根據由董事會批准之策略及政策貫徹本公司之目標。董事會亦已轉授其權力予以下委員會，以協助貫徹其職能：

(5.1) 審核委員會

董事會已於二零零零年三月三十一日成立審核委員會，截至本年報日期，該委員會現由四名成員組成，均為獨立非執行董事，即羅健豪(主席)、林秉軍、古滿麟及麥永森諸位先生。

本公司已遵守上市規則第3.21條，該規則規定審核委員會(最少必須由三名成員組成並由獨立非執行董事擔任主席)中最少一名成員須為具有適當專業資格或會計或相關財務管理專長之獨立非執行董事。

(a) 審核委員會之職責(包括企業管治職能)

審核委員會主要負責監察本公司定期編製之財務報表之完整性、於提交董事會審批前審閱其中所載之重大財務申報判斷，以及審閱及監察核數師之獨立性與客觀性及審核過程之成效。審核委員會亦負責履行企業管治職能及監察本公司之風險管理及內部監控制度以及本公司舉報政策項下之安排。

儘管意識到企業管治為全體董事會成員之共同責任，但董事會已將企業管治職能轉授予審核委員會成員，因為其被認為處於更佳之地位以就管治相關事宜提供客觀及獨立之指引。

於二零一二年三月二十九日，董事會最終確定基於問責制、透明度及公平公正建立且已由本集團採納多年並融入一系列企業管治政策(「**企業管治政策**」)之管治相關政策及程序。其後，審核委員會之職權範圍根據企業管治政策進行修訂，並已納入企業管治相關職能，包括就本公司之政策及企業管治常規(包括遵守企業管治守則及本公司中期報告及年報所載之相關披露規定)、遵守法例及監管規定之常規以及董事及高層管理人員之培訓及持續專業發展來發展、檢討及監察董事會並向董事會提出建議(倘適用)之責任。

載有審核委員會之職權、職務及職責之職權範圍可分別於香港交易及結算所有限公司(「**香港交易所**」)網站www.hkexnews.hk及本公司之網站查閱。

企業管治報告書

(5) 董事委員會(續)

(5.1) 審核委員會(續)

(b) 審核委員會履行之工作

於本年度內，審核委員會舉行了三次會議。委員會審閱了本公司截至二零二一年七月三十一日止年度之經審核業績、本公司截至二零二二年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績，及其他與本公司之財務和會計政策及慣例有關之事宜以及本年度之審核性質及範圍。委員會亦已檢討本公司遵守企業管治守則之情況及企業管治報告書之披露內容。此外，審核委員會已審閱應付獨立核數師之審核費用及來年之預算以及內部監控審閱報告，並向董事會提出相關建議以獲批准。於本年度內，審核委員會亦已檢討及建議董事會採納若干企業管治政策，包括反欺詐及反貪污政策、舉報政策及經修訂股東通訊政策。此外，審核委員會與獨立核數師在沒有管理層出席之情況下進行單獨會面。

於二零二二年十月十七日，審核委員會在獨立核數師之代表在場之情況下，與本公司管理層一同審閱本年度本公司之草擬經審核綜合財務報表以及會計原則及政策。審核委員會亦已審閱此企業管治報告書、風險管理報告及由獨立專業顧問公司所編製有關本公司之若干內部監控審閱報告。審核委員會亦評估本集團之風險管理及內部監控系統之成效。

(c) 審核委員會會議出席紀錄

各成員出席本年度內舉行之審核委員會會議之紀錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
林秉軍	3/3
古滿麟	3/3
羅健豪	3/3
麥永森	3/3

(5.2) 提名委員會

董事會已於二零二二年一月二十一日成立提名委員會，截至本年報日期，該委員會現由三名成員組成，包括一名執行董事，即周福安先生(主席)；及兩名獨立非執行董事麥永森先生及石禮謙先生。

(5) 董事委員會(續)

(5.2) 提名委員會(續)

本公司已遵守上市規則第3.27A條，該規則規定須設立由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席並由大多數獨立非執行董事組成之提名委員會。

載有提名委員會之職權、職務及職責之職權範圍可於香港交易所及本公司各自之網站查閱。

(a) 提名委員會之職責

提名委員會負責至少每年檢討一次董事會之架構、規模及組成(包括專長、知識及經驗)，並就任何建議變動向董事會作出建議以配合本公司之企業策略及提升股東價值。委員會負責物色適合的董事候選人並進行甄選或就個人獲提名為董事之甄選向董事會作出建議。提名委員會亦評估獨立非執行董事之獨立性，並就有關委任或續聘董事及董事繼任規劃向董事會作出建議。

本公司已採納以下政策，而提名委員會負責定期檢討政策，以確保其成效並就任何建議修訂向董事會作出建議：

(i) 董事之提名政策

本公司已於二零一九年一月採納提名政策並於二零二二年一月二十一日作出最新修訂，當中載列本公司甄選可能加入董事會之候選人之準則、流程及程序。提名政策包含評估建議候選人是否合適之多項因素，包括有關候選人之技能及經驗、董事會成員多元化政策所載之多元化觀點、候選人可投放之時間及其承諾與誠信，以及上市規則第3.13條項下之獨立性標準(倘該候選人獲建議委任為獨立非執行董事)。新董事候選人一般將由提名委員會提名，惟須經董事會批准。根據本公司經修訂及經重列之組織章程細則(「組織章程細則」)及適用法律及規例，股東亦可提名個別人士於股東大會上參選董事。有關建議之程序登載於本公司網站。於本年度內，提名委員會定期檢討了董事會架構、規模及組成，以確保其具備適合本公司業務需要之均衡專業知識、技能及經驗。獨立非執行董事之獨立性乃根據上市規則項下之相關規則及要求作出評估。提名委員會將在適當時候檢討提名政策，以確保該政策行之有效。

董事會上一次審閱提名政策為二零二二年十月十八日。

企業管治報告書

(5) 董事委員會(續)

(5.2) 提名委員會(續)

(a) 提名委員會之職責(續)

(ii) 董事會成員多元化政策

本公司於二零一三年七月首次採納董事會成員多元化政策，並於二零二二年三月二十二日作出修訂，當中列載董事會為達致及維持成員多元化以提升董事會之有效性而採取之方針。

本公司認為董事會成員多元化將增強本公司之策略目標，即推動業績增長、提升良好企業管治與信譽，以及吸納及挽留董事會人才。

董事會成員多元化能確保董事會擁有合適及均衡所需技能、經驗及觀點水平以支持本公司業務策略之執行。本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括專業資格及經驗、文化及教育背景、種族及族群特性、性別、年齡及服務任期。本公司亦會考慮根據其自身業務範疇及不時之特定需求而決定董事會成員之最佳組合。

經提名委員會推薦後，董事會將制定可計量目標(就性別、技能及經驗而言)以推行董事會成員多元化政策，並不時檢視該等目標以確保其合適度及確定達致該等目標之進度。提名委員會將每年檢討董事會成員多元化政策，以確保該政策行之有效，並符合監管規定及良好企業管治常規。

董事會成員多元化政策之副本已登載在本公司網站供公眾查閱。

董事會現由十一名成員組成，其中六名為執行董事，其餘五名則為獨立非執行董事。現任董事會由擁有房地產、投資、銀行、會計、財務、一般管理及法律背景之專業人士組成。

董事會重視本集團所有層面之多元化(包括性別多元化)。有關本集團之性別比例之詳情連同相關數據，請參閱本年報第34至67頁之環境、社會及管治報告書。

董事會上一次審閱董事會成員多元化政策為二零二二年十月十八日。

(5) 董事委員會(續)

(5.2) 提名委員會(續)

(b) 提名委員會履行之工作

於本年度內，提名委員會舉行一次會議。該委員會已審閱及批准經修訂董事會成員多元化政策，並檢討董事會之架構、規模及組成(包括專長、知識及經驗)。提名委員會認為董事會目前之組成適合本公司之業務，並就董事會成員多元化政策之規定而言屬適當，因此應維持董事會目前之架構、規模及組成。

於二零二二年十月十七日，提名委員會已檢討提名政策及董事會成員多元化政策，並認為上述政策屬合適及有效。此外，提名委員會已審閱董事之履歷、評估各獨立非執行董事之持續獨立性，並根據提名政策及董事會成員多元化政策向董事會推薦林建康、鄭馨豪、林秉軍及石禮謙諸位先生(「卸任董事」)，以供考慮彼等於即將舉行之股東週年大會上之重選。提名委員會相信卸任董事將繼續向董事會貢獻彼等之專長、經驗及知識，其亦考慮到所有獨立非執行董事之長期服務將不會影響彼等行使獨立判斷，且彼等將繼續致力履行其作為本公司獨立非執行董事之職務。

(c) 提名委員會會議出席紀錄

各成員出席本年度內舉行之提名委員會會議之紀錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數/ 會議舉行次數
執行董事	
周福安	1/1
獨立非執行董事	
麥永森	1/1
石禮謙	1/1

(5) 董事委員會(續)

(5.3) 薪酬委員會

董事會已於二零零五年十一月十八日成立薪酬委員會，截至本年報日期，該委員會現由四名成員組成，包括三名獨立非執行董事，即林秉軍(主席)、古滿麟及羅健豪諸位先生；及一名執行董事周福安先生。

薪酬委員會已採納其向董事會履行諮詢角色之運作模式，其中董事會保留批准董事及高層管理人員之薪酬方案之最終權力。

執行董事之薪酬待遇乃經參考本公司之表現及盈利能力、當前市況及各董事之表現或貢獻後釐定。獨立非執行董事之薪酬政策旨在確保獨立非執行董事就本公司事務貢獻之努力及時間獲得足夠補償。各董事及高層管理人員概無參與決定其自身薪酬。

(a) 薪酬委員會之職責

薪酬委員會已獲提供充裕資源以履行其職責。委員會有責任就全體董事及高層管理人員薪酬各方面(包括但不限於董事袍金、薪金、津貼、花紅、購股權、實物利益及退休金權利)之適當政策及架構徵詢董事會主席及／或行政總裁並向董事會作出建議，以確保本公司所提供之薪酬水平具有競爭力及足以吸引、挽留及激勵所需素質之人員，以成功管理本公司。

此外，委員會參照董事會之企業方針及目標以及獨立非執行董事之薪酬，檢討董事會管理層之薪酬方案及作出建議。經諮詢董事會主席及／或行政總裁及考慮到董事及高層管理人員之表現以及業內薪金及薪酬等因素後，委員會將制定及向董事會建議批准執行董事及高層管理人員各方面之具體薪酬及有關服務合約之年期。在進行討論及諮詢時，薪酬委員會將確保董事或其任何聯繫人將不會參與決定其自身薪酬。

載有薪酬委員會之職權、職務及職責之職權範圍可於香港交易所及本公司各自之網站查閱。

(5) 董事委員會(續)

(5.3) 薪酬委員會(續)

(b) 薪酬委員會履行之工作

薪酬委員會於本年度舉行了一次會議，以考慮向執行董事派發酌情花紅、檢討執行董事之薪酬待遇以及討論其他薪酬相關事宜。

(c) 薪酬委員會會議出席紀錄

各成員出席本年度內舉行之薪酬委員會會議之紀錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／ 會議舉行次數
執行董事	
周福安	1/1
獨立非執行董事	
古滿麟	1/1
林秉軍	1/1
羅健豪	1/1

(6) 主席及行政總裁

企業管治守則規定主席與行政總裁之角色應有區分，並應由不同人士擔任。

於本年度及直至本年報日期，周福安先生為董事會主席，而林孝賢先生為本公司行政總裁。此分工確保主席管理董事會之職責及行政總裁管理公司業務之職責明確區分。主席及行政總裁之職責分工已明確界定。

(7) 董事及指定僱員之證券交易

本公司已採納董事及指定僱員進行證券交易之守則(「證券守則」)，其條款不遜於上市規則附錄十所載上市發行人之董事進行證券交易的標準守則所載之規定標準。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本年度內已遵守證券守則所載之規定標準。

企業管治報告書

(8) 舉報政策

遵照企業管治守則守則條文D.2.6，董事會於二零二二年七月十九日採納舉報政策，其向僱員及與本集團有業務往來之相關第三方(如客戶、供應商、債權人及債務人)提供指引及舉報渠道，以舉報有關本集團任何疑似不當行為之任何事項，有關舉報會直接送交指定執行董事及指定人士以及集團人力資源及行政部主管。本集團為此設立了電郵戶口(whistleblowing@laisun.com)。所有舉報事項將進行獨立調查，同時所有自舉報人取得之資料及其身份將被保密。

董事會及審核委員會將定期檢討舉報政策及機制以提高其成效。

舉報政策之副本已登載於本公司網頁供公眾查閱。

(9) 反欺詐及反貪污政策

遵照企業管治守則守則條文D.2.7，董事會於二零二二年七月十九日採納了反欺詐及反貪污政策，其概述指引及最低行為準則、有關反貪污及反賄賂之所有適用法律及法規、僱員抵制詐騙、幫助本集團防範貪污行為及向管理層或透過適當之舉報渠道舉報任何合理懷疑之欺詐及貪污個案或該方面之任何企圖行為之責任。本集團絕不容忍所有僱員及以代理人或信託組織身份代表本集團之人士，及於其與第三方之業務來往之間進行任何形式之欺詐及貪污。

董事會及審核委員會將定期檢討反欺詐及反貪污政策及機制以確保其成效，並履行本集團防範任何形式之欺詐及貪污之承諾。

反欺詐及反貪污政策之副本已登載於本公司網頁供公眾查閱。

(10) 獨立核數師之酬金

有關獨立核數師安永會計師事務所(為香港執業會計師)於本年度向本集團提供之審核及非審核服務之費用分別為3,708,000港元及2,604,000港元。非審核服務主要包括稅務諮詢、審閱及其他申報服務。

(11) 董事於編製財務報表之責任

董事確認，彼等有責任監督編製能真實及公平地反映本集團該報告期間之財政狀況及財務表現以及現金流量之財務報表。為此，董事選擇並貫徹運用適當之會計政策及作出符合情況之會計估計。在會計及財務人員之協助下，董事確保本集團之財務報表乃根據法定規定及適當之財務報告準則編製。

(12) 獨立核數師之申報責任

獨立核數師就其對財務報表之申報及審核責任作出之聲明載於本年報所載之獨立核數師報告書內。

(13) 風險管理及內部監控

風險管理及內部監控之主要特點在於提供清晰之管治架構、政策及程序以及匯報機制，從而協助本集團管理各項業務範疇之風險。

本集團已制定風險管理框架，由董事會、審核委員會及風險管理專責小組所組成。董事會釐定就實現本集團策略目標須承擔之風險性質及程度，並全體負責監察風險管理及內部監控系統之設計、實行及整體成效。

本集團已制定及採納風險管理政策，提供識別、評估及管理重大風險之方向。風險管理專責小組至少每年一次識別可對實現本集團目標造成不利影響之風險，並根據一套標準準則評估及以優先次序排列所識別風險，繼而為被視為屬重大之風險制定風險緩解計劃及指定風險負責人。

為管理本集團之業務及營運風險，並確保運作順暢，本集團於本年度外判內部審核職能予一名獨立專業顧問，以協助董事會及審核委員會持續監督本集團之風險管理及內部監控系統。設計及執行內部監控之目的為識別需作改善之弱點。獨立專業顧問適時向審核委員會報告所識別之弱點並提出相關建議，以確保採取及時補救行動。

企業管治報告書

(13) 風險管理及內部監控(續)

風險管理報告及內部監控審閱報告均至少每年提交一次予審核委員會及董事會。董事會已就本集團之風險管理及內部監控系統之成效進行年度檢討，包括但不限於本集團應對其業務轉型及持續轉變之外在環境之能力；管理層檢討風險管理及內部監控系統之工作範疇及素質；內部審計工作結果；就風險及內部監控檢討結果與董事會溝通之程度及次數；已識別之重大失誤或弱點以及其有關影響；及上市規則之合規情況。董事會認為本集團於本年度及截至本年報日期採用之風險管理及內部監控系統均屬有效及足夠。

風險管理及內部監控系統乃旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，並只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理(而非絕對)之保證。

處理及發放內幕消息之程序及內部監控

本集團遵守香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)及上市規則之規定。除非有關消息屬證券及期貨條例下任何安全港條文之範疇，否則本集團須於合理切實可行之情況下儘快向公眾披露內幕消息。在向公眾全面披露有關消息前，本集團會確保消息嚴格保密。倘本集團認為無法維持必要之保密程度或可能已違反保密措施，則會立即向公眾披露有關消息。本集團致力確保公告所載之資料不會在某重大事實方面屬虛假或具誤導性，或因遺漏某重大事實而屬虛假或具誤導性。該等資料必須以清晰及持平之方式呈述，即須平等地披露正面及負面事實。

(14) 公司秘書

於本年度，本公司之公司秘書(「公司秘書」)已遵守上市規則第3.29條之有關培訓規定。

(15) 股東權利

(15.1) 股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

根據組織章程細則，持有本公司附帶權利可於本公司股東大會投票之繳足股本不少於十分之一(10%)之登記股東(「股東特別大會呈請人」)，可向本公司之香港主要營業地點(現時之地址為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓)(「主要辦事處」)提交書面呈請(應註明收件人為公司秘書)，請求召開股東特別大會。

股東特別大會呈請人必須在其呈請中列明股東特別大會之目的，而有關呈請必須由所有股東特別大會呈請人簽署，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

本公司香港股份過戶登記分處(「登記處」)將核實股東特別大會呈請人提交之呈請所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲登記處確認股東特別大會呈請人之呈請符合程序，公司秘書將立即與董事會安排根據所有相關法定及監管規定向全體登記股東發出充足通知，以召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實未有符合程序，本公司將告知股東特別大會呈請人相關結果，因而不會按要求召開股東特別大會。

倘董事會並無於股東特別大會呈請人遞交呈請起計二十一(21)日內正式召開股東特別大會，則股東特別大會呈請人(或其中代表全體呈請人總表決權半數以上之任何人士)可自行召開股東特別大會，惟按此方式召開之任何股東特別大會須於股東特別大會呈請人遞交原呈請之日期起計三(3)個月內舉行。股東特別大會呈請人因董事會未有正式召開股東特別大會而產生之所有合理開支，均由本公司向股東特別大會呈請人償付。

(15.2) 於股東大會上提呈議案之程序

根據組織章程細則或開曼群島公司法，除推選某人參選董事的建議外，概無關於股東在股東大會上提呈議案之程序的規定。股東可遵循第(15.1)段列載的程序召開股東特別大會，以處理在該書面呈請中指明的任何事項。

企業管治報告書

(15) 股東權利(續)

(15.3) 推選某人參選董事之程序

有關推選某人參選董事之程序，請瀏覽本公司網站www.laifung.com企業管治一節(股東權益分節)登載之程序。

(15.4) 股東向董事會作出查詢之程序

股東可隨時透過公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交董事會。公司秘書之聯絡詳情如下：

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心十一樓

傳真： (852) 2743 8459
電郵： lscmsec@laisun.com

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

(16) 與股東之溝通

(16.1) 股東通訊政策

董事會於二零一二年三月二十九日首次採納一項反映本公司現時與股東溝通之大部份常規之股東通訊政策(「**股東通訊政策**」)，並於二零二二年七月十九日作出修訂。該政策旨在確保股東及有意投資者可方便和及時地獲得本公司無任何偏見及可理解之資料。董事會將每年檢討股東通訊政策，確保政策具有效力及符合現行之監管及其他規定。

本公司已建立以下多個途徑持續與股東進行溝通：

- (a) 股東可選擇以印刷形式收取企業通訊如年報、中期報告及通函，或以電子形式查閱登載於香港交易所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.laifung.com之企業通訊；
- (b) 財務摘要、新聞發佈及業績簡報會文稿亦登載於本公司網站；
- (c) 透過聯交所作出定期公佈，該等定期公佈亦登載於香港交易所及本公司各自之網站；

(16) 與股東之溝通(續)

(16.1) 股東通訊政策(續)

- (d) 公司資料可於本公司之網站查閱，而組織章程細則已登載於香港交易所及本公司之網站；
- (e) 參與簡報會及投資者研討會，與股東／投資者、傳媒及財務分析師會面；
- (f) 股東週年大會及股東特別大會為股東提供一個平台，向董事及高層管理人員發表意見和交流觀點；及
- (g) 登記處為股東提供股票登記、股息派付、更改股東詳情及相關事宜之服務。

股東通訊政策之副本已登載於本公司網頁供公眾查閱。

經考慮現有多種溝通途徑及參與途徑，董事會信納，股東通訊政策於本年度已適當實施，且為有效。

(16.2) 股東大會出席紀錄

本年度內，本公司舉行了一次股東週年大會，各董事於該會議之出席紀錄載列如下：

董事	會議出席次數／ 會議舉行次數
執行董事	
周福安	1/1
林建康	1/1
林孝賢 (亦為余寶珠女士之替代董事)	0/1
鄭馨豪	1/1
李子仁	1/1
譚承蔭*	1/1
余寶珠	0/1
獨立非執行董事	
古滿麟	1/1
林秉軍	1/1
羅健豪	1/1
麥永森	1/1
石禮謙	1/1

* 譚承蔭先生已於二零二二年一月二十七日辭任執行董事。

企業管治報告書

(16) 與股東之溝通(續)

(16.3) 最近召開之股東大會詳情

本公司最近召開之股東大會為於二零二一年十二月十七日上午九時正假座香港香港仔黃竹坑道180號香港海洋公園萬豪酒店B層宴會廳1號及2號舉行之二零二一年股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)。於二零二一年股東週年大會上，股東以大多數票批准(i)採納本公司截至二零二一年七月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會報告書與獨立核數師報告書；(ii)重選周福安先生、李子仁先生及余寶珠女士為執行董事以及古滿麟、羅健豪及麥永森諸位先生為獨立非執行董事以及授權董事會釐定董事之酬金；(iii)續聘安永會計師事務所出任本年度之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金；(iv)授予董事一般授權以購回不超逾本公司已發行股本面值總額10%之本公司股份(「股份」)；(v)授予董事一般授權以發行、配發及處理不超逾本公司已發行股本面值總額20%之額外股份；及(vi)藉加上本公司根據上文(iv)項將予購回股份之面值總額，而擴大上文(v)項授予之一般授權。二零二一年股東週年大會之通告及關於二零二一年股東週年大會之投票結果之公佈已分別於二零二一年十一月十七日及二零二一年十二月十七日刊登於香港交易所及本公司網站。

(17) 股息政策

董事會已自二零一九年一月二十二日起採納股息政策，以載列宣派及建議向股東派付股息之方法。本公司將視乎(其中包括)財務表現、保留盈利及可分派儲備、營運資金需求、資本開支需求及未來擴張計劃、流動資金狀況、普遍經濟狀況以及董事會認為相關之其他因素而決定是否分派股息。宣派股息須按董事會決策釐定，並須受開曼群島公司法(第22章)及組織章程細則項下任何限制規限。

(18) 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。

(18) 投資者關係(續)

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。

董事之履歷

執行董事

下列各本公司之執行董事均於多間本公司之附屬公司擔任董事職位，彼等(鄭馨豪先生除外)並於全部或若干本公司之上市聯屬公司，即麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)、麗新發展有限公司(「麗新發展」)及豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)擔任董事職位。麗新製衣、麗新發展及豐德麗之已發行股份均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司，麗新發展則為麗新製衣之附屬公司及為本公司和豐德麗之中間控股公司。

周福安先生，主席，60歲，自二零一二年十一月一日起為董事會主席。彼於二零一二年六月五日獲委任為本公司執行董事及現為本公司執行委員會與薪酬委員會之成員，以及本公司提名委員會主席。彼亦為麗新製衣及麗新發展之副主席及執行董事，以及豐德麗之執行董事。

在加入麗新集團前，周先生於二零零九年二月一日至二零一二年五月一日期間出任思捷環球控股有限公司(「思捷環球」)之執行董事及集團財務總裁，以及於二零零七年二月至二零零九年一月期間出任領匯管理有限公司(現稱領展資產管理有限公司，作為領匯房地產投資信託基金(現稱領展房地產投資信託基金(「領展房產基金」)之管理人)之執行董事及首席財務總監。彼亦於一九九六年至二零零四年期間出任嘉里建設有限公司(「嘉里建設」)之首席財務主管，於一九九八年至二零零四年期間出任嘉里控股有限公司之企業財務董事，並於二零零四年至二零零七年期間出任Kyard Limited之執行董事，負責管理一間私人家族公司之物業投資組合。思捷環球及嘉里建設之已發行股份以及領展房產基金之已發行基金單位於聯交所主板上市及買賣。

周先生於英國(「英國」)及香港之會計、核數及財務領域方面擁有逾三十年經驗。彼畢業於英國倫敦大學倫敦政治經濟學院，持有科學(經濟)學士學位。周先生為執業會計師，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會(ICAEW)、香港會計師公會(「香港會計師公會」)與香港董事學會(HKIoD)之資深會員。

周先生曾於二零零三年至二零一零年期間出任香港會計師公會理事會之理事，並於二零一零年擔任該會之副會長。彼於二零零九年十二月十一日至二零一五年十一月三十日獲委任為財務匯報局(「財務匯報局」)理事會之理事，於二零一五年十二月十一日至二零一九年九月三十日獲委任為財務匯報局獨立審計監管改革委員會成員，以及於二零一九年十月一日至二零二一年九月三十日獲委任為財務匯報局調查委員會成員。周先生曾出任證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)諮詢委員會成員(由二零零七年六月一日至二零一三年五月三十一日)、廉政公署(「廉署」)社區關係市民諮詢委員會成員(由二零零七年一月一日至二零零八年十二月三十一日)、廉署防止貪污諮詢委員會成員(由二零零九年一月一日至二零一四年十二月三十一日)及廉署審查貪污舉報諮詢委員會成員(由二零一五年一月一日至二零二零年十二月三十一日)。彼亦曾於二零零九年二月一日至二零一五年一月三十一日獲委任為公司註冊處公司法改革常務委員會之成員。

執行董事(續)

周先生自二零一五年起為香港大律師紀律審裁團成員。彼由二零一七年四月一日起為香港體育學院有限公司(HKSI)之董事會成員，並於二零二一年四月一日起獲委任為該會之副主席。彼自二零一八年起成為亞洲青年管弦樂團委員會成員。周先生獲委任為香港理工大學校董會成員，任期為三年，由二零二二年四月一日起生效。彼由二零二二年六月十三日起為The Malaysian Chamber of Commerce (Hong Kong and Macau) Limited之副主席。周先生於二零二二年十月十七日獲委任為證監會之非執行董事，任期為兩年，由二零二三年一月一日起生效。

林建康先生，執行副主席，54歲，於二零零一年十二月獲委任為本公司之執行董事。林先生為麗新製衣及鱷魚恤有限公司(於聯交所主板上市)之執行董事。

林先生持有英國倫敦大學所頒授之理學士學位，亦曾於國際律師行禮德齊伯禮律師行接受律師培訓。彼為香港Nixon Peabody CWL(尼克松·鄭黃林律師行)的創辦人及管理合夥人，並為香港律師會、新加坡律師公會和英格蘭及威爾斯律師會之會員。

林先生在香港和中國內地之物業發展及企業融資方面擁有豐富經驗。彼現為香港房地產協會的副會長及上海市政協常務委員。

林先生於二零二一年七月獲委任為太平紳士。彼為愛沙尼亞共和國駐香港名譽領事、香港消費者委員會委員、香港中央撲滅罪行委員會委員，以及香港獨立監察警方處理投訴委員會觀察員。林先生亦為香港賽馬會競賽董事和香港明天更好基金會理事。彼曾為香港僱員補償援助基金管理局及香港輸入優秀人才及專才諮詢委員會之委員。

林先生為林建岳博士(按香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部所述屬本公司主要股東)之弟，以及林孝賢先生(本公司執行董事及行政總裁)之叔父。

董事之履歷

執行董事(續)

林孝賢先生，行政總裁，41歲，於二零零五年四月獲委任為本公司之執行董事及現為本公司執行委員會成員。彼亦為本公司執行董事余寶珠女士之替代董事。林先生為麗新製衣、麗新發展及豐德麗之執行董事。彼亦為余寶珠女士(麗新製衣之執行董事，以及麗新發展及豐德麗各自之非執行董事)之替代董事。

林先生持有美國(「美國」)波士頓東北大學頒授之工商管理理學士學位。彼於二零一六年完成凱洛格—香港科技大學行政人員工商管理碩士課程。林先生自一九九九年於多間從事證券投資、酒店營運、環保產品、娛樂和物業發展及投資等公司取得工作經驗。彼為香港上市公司商會常務委員會之委員。

林先生為林建岳博士(按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東)之子，林建康先生(本公司執行副主席及執行董事)之姪，以及余寶珠女士(本公司執行董事)之孫。

鄭馨豪先生，56歲，於二零零七年六月獲委任為本公司之執行董事及現為本公司執行委員會成員。

鄭先生現為CapitaLand Investment Limited(「CLI」，其股份在新加坡證券交易所有限公司主板上市)之CLI中國顧問委員會顧問。CLI為CapitaLand Group Pte. Ltd.(本公司之主要股東)之附屬公司。

於加入本公司前，鄭先生為CapitaLand Limited(現稱CapitaLand Group Pte. Ltd.)(「CapitaLand」)香港及澳門辦事處之區域董事。彼於一九九九年加入CapitaLand，曾參與其於香港、澳門及中國內地之房地產投資工作。於加入CapitaLand前，鄭先生曾於世邦魏理仕(一家國際物業顧問公司)工作，參與物業估值、發展及投資顧問工作。彼自一九九三年起從事中國業務。鄭先生於英國雷丁大學畢業，持有土地管理學榮譽學士學位。

執行董事(續)

李子仁先生，58歲，於二零一五年一月獲委任為本公司之執行董事及現為本公司執行委員會成員。彼亦為麗新發展之執行董事。

李先生於二零一二年六月加入麗新集團出任集團項目發展總監。彼於建築及物業發展行業擁有逾二十年擔任高級職位之經驗。於加入麗新集團前，彼於恒基兆業地產集團擔任高級項目管理行政人員達十八年，負責監督多項於香港及中華人民共和國(「中國」)的大型優質發展項目之執行及完成。

李先生畢業於香港大學建築學系，取得建築學士學位及建築學文學士學位。彼亦持有由美國南伊利諾州大學所頒授之工商管理碩士學位。李先生已為香港建築師學會(HKIA)和英國皇家建築師學會(RIBA)之會員、香港政府認可人士(建築師名單)及香港註冊建築師超過二十年。彼取得中國一級註冊建築師資格，及綠建專才資格。

余寶珠女士，97歲，於二零零三年二月獲委任為本公司之執行董事。彼現為麗新製衣之執行董事，亦為麗新發展及豐德麗各自之非執行董事。

余女士於成衣製造業方面擁有逾五十五年經驗，並曾於六十年代中期從事印刷業務。彼於七十年代初期開始將業務擴展至布料漂染，並於八十年代後期開始從事物業發展與投資業務。

余女士為林建岳博士(按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東)之母及林孝賢先生(本公司執行董事及行政總裁)之祖母。

董事之履歷

獨立非執行董事

古滿麟先生，71歲，於二零零六年六月獲委任為本公司之獨立非執行董事及現為本公司審核委員會及薪酬委員會之成員。

古先生在房地產業具有超過三十五年經驗。彼現為新加坡Surbana Jurong Pte Ltd.的非執行董事。古先生為香港醫院管理局伊利沙伯醫院的醫院管治委員會委員。彼亦為香港測量師學會資深會員。

古先生曾出任地產顧問公司Davis Langdon & Seah International(「DLSI」)的執行董事，任期直至二零零五年底，負責制訂政策及領導DLSI集團公司的發展方向。彼亦曾於一九九五年至二零零四年出任Davis Langdon & Seah Hong Kong Limited的董事會主席。古先生曾於二零零零年至二零零二年期間擔任Premas Hong Kong Limited(設施管理公司)及於二零零零年至二零零三年期間出任icFox International(資訊科技公司)的主席。彼曾於二零零六年至二零一六年出任新加坡Ascott Residence Trust Management Limited的獨立非執行董事，以及於二零零七年至二零二零年出任嘉里建設有限公司(其已發行股份於聯交所主板上市及買賣)的獨立非執行董事。

林秉軍先生，72歲，於二零零一年七月獲委任為本公司之獨立非執行董事及現為本公司薪酬委員會主席和審核委員會成員。

林先生於一九七四年畢業於美國俄立岡大學，取得工商管理學士學位。彼自八十年代中期積極參與中國之物業發展及投資業務，在此行業具備相當經驗。林先生已服務香港多間上市公司之董事會逾十五年，現為麗新製衣和麗新發展之獨立非執行董事，以及中國數碼信息有限公司和南海控股有限公司之非執行董事。所有上述公司之已發行股份均在聯交所主板上市及買賣。

獨立非執行董事(續)

羅健豪先生，55歲，於二零零九年三月獲委任為本公司之獨立非執行董事及現為本公司之審核委員會主席及薪酬委員會成員。

羅先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於香港核數及會計行業方面具廣泛經驗，及現為香港執業會計師。於成立其會計師行之前，羅先生曾於元大證券(香港)有限公司、聯交所及安永會計師事務所任職。

麥永森先生，70歲，於二零一二年十一月獲委任為本公司獨立非執行董事及現為本公司審核委員會及提名委員會之成員。

麥先生為註冊會計師和加拿大特許會計師公會會員以及香港會計師公會會員。彼現為六福集團(國際)有限公司、香港科技探索有限公司、金邦達寶嘉控股有限公司及晶苑國際集團有限公司之獨立非執行董事。所有前述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。麥先生現為香港房屋協會(「房協」)委員及其若干委員會委員。彼亦為房協監事會成員。

麥先生任職花旗銀行逾二十六年後，於二零一二年五月一日退休。彼離任前為花旗銀行香港區資本市場及企業銀行業務總裁，主管香港企業和投資銀行業務。在花旗銀行任職期間，他曾擔任過多項高級職務，包括環球銀行香港主管，專責管理所有顧客關係經理。在此之前，彼亦管理過香港區企業融資業務、區域資產管理業務，並曾為北亞地區財務總裁。麥先生於一九八五年加入花旗銀行前，於永道會計師事務所(現稱羅兵咸永道會計師事務所)任審計組經理。彼於永道會計師事務所工作了八年，其中五年於加拿大多倫多工作。彼於一九七六年在多倫多大學畢業獲取商業學士學位。

董事之履歷

獨立非執行董事(續)

石禮謙先生，77歲，於二零一二年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事及現為本公司提名委員會之成員。彼於一九九五年獲委任為太平紳士並於二零一三年七月獲頒授金紫荊星章。

石先生擔任多家於聯交所主板上市之公司之獨立非執行董事，包括百利保控股有限公司、利福國際集團有限公司、莊士機構國際有限公司、新創建集團有限公司、碧桂園控股有限公司、華潤水泥控股有限公司、四海國際集團有限公司、鷹君資產管理(冠君)有限公司(作為冠君產業信託之管理人)、富豪資產管理有限公司(作為富豪產業信託之管理人)、光大永年有限公司、資本策略地產有限公司、遠東發展有限公司、藍鼎國際發展有限公司、昊天國際建設投資集團有限公司及國際友聯融資租賃有限公司。

此外，石先生為莊士中國投資有限公司之榮譽主席及獨立非執行董事、德祥地產集團有限公司副主席及獨立非執行董事，以及高銀金融(集團)有限公司之主席及執行董事。所有上述公司之已發行股份均在聯交所主板上市及買賣。彼曾任香港鐵路有限公司(於聯交所主板上市之公司)、澳門博彩控股有限公司(於聯交所主板上市之公司)，以及合興集團控股有限公司(已於二零二二年一月二十七日除牌)之獨立非執行董事。

石先生為廉署貪污問題諮詢委員會會員、香港大學校董會及校務委員會成員及香港科技大學顧問委員會榮譽委員。彼曾於二零零零年至二零二一年擔任中國香港特別行政區政府立法會地產及建造界功能界別議員。彼曾任香港獨立監察警方處理投訴委員會副主席、香港按揭證券有限公司的董事及強制性公積金計劃管理局之非執行董事。彼畢業於澳洲悉尼大學，持有文學學士學位及教育文憑。石先生於二零二二年六月一日取得香港城市大學法律博士學位。

董事會報告書

本公司董事(「董事」)同寅謹此提呈截至二零二二年七月三十一日止年度(「本年度」)之董事會報告書，連同本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之經審核綜合財務報表。

主要業務

於本年度內，本公司為一間投資控股公司。

本集團主要業務包括於中華人民共和國之物業發展作銷售、物業投資，以及開發經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施。

業務回顧

本集團於本年度內之業務回顧及本集團未來業務發展以及本集團可能面對之風險及不確定性之討論分別載於本年報第4至9頁之主席報告書以及第12至27頁之管理層討論及分析。以財務關鍵表現指標對本集團於本年度內業務表現作出之分析載於本年報第10及11頁之財務摘要。本集團財務風險管理目標與政策載於綜合財務報表附註40內。此外，本集團的環境政策、與其主要持份者的關係及遵守對本集團造成重大影響的相關法律及法規之討論分別載於本年報第34至67頁之環境、社會及管治報告書以及第68至89頁之企業管治報告書。

業績及股息

本集團本年度之業績及本集團於二零二二年七月三十一日之財務狀況之詳情載於第127至228頁之綜合財務報表及其隨附之附註。

本公司概無就本年度派付或宣派任何中期股息(二零二一年：無)。

董事會(「董事會」)不建議派付本年度之末期股息(二零二一年：無)。

獲准許之彌償保證及董事及高級人員責任保險

根據本公司經修訂及經重列之組織章程細則(「組織章程細則」)第179(a)條，本公司各董事或其他高級人員有權就履行其職務或在其他有關方面蒙受或產生之所有虧損或負債自本公司之資產中獲得賠償，且概無董事或其他高級人員須就履行其職責或與此有關而使本公司蒙受或產生之任何虧損、損害或不幸事件負責，惟該條僅以其條文未經開曼群島公司法所廢除者為有效。於本年度內，本公司已安排董事及高級人員責任保險。

董事會報告書

董事

於本年度內任職及於本報告書日期(「報告書日期」)仍然在任之董事如下：

執行董事

周福安(主席)

林建康(執行副主席)

林孝賢(行政總裁)

(亦為余寶珠之替代董事)

鄭馨豪

李子仁

譚承蔭

余寶珠

(於二零二二年一月二十七日辭任)

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

古滿麟

林秉軍

羅健豪

麥永森

石禮謙

按照組織章程細則第116條之規定，林建康先生、鄭馨豪先生、林秉軍先生及石禮謙先生(「卸任董事」)將於本公司即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上輪換卸任，惟彼等符合資格且願意重選連任。

根據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」)第13.51(2)條規定須予披露有關擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之卸任董事之詳情載於本公司日期為二零二二年十一月十七日之通函。

董事之履歷

現任董事之履歷簡介載於本年報第90至96頁。董事之其他詳情載於本報告書及本年報之其他章節。

董事之服務合約

概無擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事與本公司及／或其任何附屬公司訂有不可由僱用公司於一年內在免付賠償(法定賠償除外)之情況下予以終止之未到期服務合約。

董事於交易、安排或合約之權益

除財務報表附註37(a)及本報告書「持續關連交易」一節所披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司於本年度所訂立之任何對本集團業務屬重大之交易、安排或合約中，直接或間接擁有重大權益。

董事於競爭業務之權益

於本年度及／或截至報告書日期，根據上市規則，以下董事被視為於與本集團之業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益：

周福安先生、林建康先生、林孝賢先生、余寶珠女士、李子仁先生及譚承蔭先生(直至二零二二年一月二十六日為止)(統稱「有權益董事」)於中國內地從事物業投資及發展之公司／實體擁有股權或其他權益及／或出任董事職務。

然而，董事會獨立於上述公司／實體之董事會／管治委員會，且概無有權益董事可個別控制董事會。此外，各有權益董事完全知悉，並一直向本公司履行其受信責任，且一直及將會繼續就本公司及其股東整體之最佳利益行事。因此，本集團得以獨立於該等公司／實體之業務並按公平原則經營自身之業務。

董事認購股份或債券之安排

除本公司所採納之購股權計劃(如本報告書「購股權計劃」及「董事之權益」兩節以及財務報表附註31所披露)以及麗新發展有限公司(「麗新發展」)及麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)各自採納之購股權計劃外，於本年度內任何時間，本公司或其任何控股公司及其附屬公司概無參與任何安排，致令董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事酬金

董事袍金及其他酬金由本公司薪酬委員會監管，並由董事會參考董事之職務、職責及表現、本公司之業績以及當前市況後釐定。有關董事酬金之詳情載於財務報表附註8。

董事會報告書

購股權計劃

本公司於二零一二年十二月十八日(「採納日期」)採納一項購股權計劃(「該計劃」)，目的為認可合資格參與者(定義見該計劃)對本集團所作貢獻或將作出之貢獻。合資格參與者包括但不限於本集團董事及任何僱員。除另行取消或修訂外，該計劃將自採納日期起10年內有效。

於二零二二年七月三十一日，根據該計劃授出涉及合共8,440,690股相關股份之購股權尚未行使。

於本年度內，根據該計劃授出之購股權變動如下：

參與者姓名或類別	授出日期 (附註1)	購股權涉及之相關股份數目						於 二零二二年 七月 三十一日	行使期	每股 行使價 (港元) (附註2)
		於 二零二一年 八月一日	於本年度內 轉至 其他類別	於本年度內 轉自 其他類別	於本年度內 授出	於本年度內 行使	於本年度內 失效			
董事										
林孝賢	18/01/2013	3,219,182	—	—	—	—	3,219,182	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40	
鄭馨豪	18/01/2013	643,836	—	—	—	—	643,836	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40	
李子仁	18/01/2013	640,000	—	—	—	—	640,000	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40	
譚承蔭(附註3)	19/08/2019	500,000	(500,000)	—	—	—	—	19/08/2019 - 18/08/2029	6.784	
小計		5,003,018	(500,000)	—	—	—	4,503,018			
其他合資格參與者(合計)										
第一批	18/01/2013	2,767,672 (附註4)	—	—	—	—	(60,000)	2,707,672	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40
第二批	26/07/2013	220,000	—	—	—	—	(60,000)	160,000	26/07/2013 - 25/07/2023	9.50
第三批	16/01/2015	120,000	—	—	—	—	—	120,000	16/01/2015 - 15/01/2025	8.00
第四批	19/01/2018	190,000	—	—	—	—	—	190,000	19/01/2018 - 18/01/2028	13.52
第五批	22/01/2019	260,000	—	—	—	—	—	260,000	22/01/2019 - 21/01/2029	10.18
第五甲批(附註3)	19/08/2019	—	—	500,000	—	—	(500,000)	—	19/08/2019 - 18/08/2029	6.784
第六批	22/01/2021	120,000	—	—	—	—	(60,000)	60,000	22/01/2021 - 21/01/2031	7.364
第七批(附註5)	21/01/2022	—	—	—	440,000	—	—	440,000	21/01/2022 - 20/01/2032	5.75
小計		3,677,672	—	500,000	440,000	—	(680,000)	3,937,672		
總計		8,680,690	(500,000)	500,000	440,000	—	(680,000)	8,440,690		

購股權計劃(續)

附註：

1. 購股權已於授出日期歸屬。
2. 購股權之行使價或會因供股、紅股發行或本公司股本之其他類似變動而作出調整。
3. 譚承蔭先生於二零二二年一月二十七日辭任本公司執行董事。彼之購股權已由「董事」類別轉至「其他合資格參與者」類別。
4. 於二零一三年一月十八日，林建岳博士(按香港法例第571章證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東)獲授予一份可認購合共321,918股本公司股份之購股權。
5. 於緊接購股權授出日期前，本公司股份之收市價為每股6.00港元。

除上文所披露者外，於本年度內，概無購股權根據該計劃之條款經已授出、行使、註銷或失效。

於報告書日期，根據該計劃可進一步授出最多可認購本公司23,531,135股股份之購股權，連同根據該計劃所授出且於報告書日期仍未行使之購股權所涉及之8,440,690股相關股份，合共31,971,825股股份可根據該計劃予以發行，佔本公司於報告書日期已發行股份約9.66%。

該計劃之進一步詳情載於財務報表附註31。

董事會報告書

董事之權益

下列於二零二二年七月三十一日在任之本公司董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於當日在本公司或其任何相聯法團(按香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)之涵義)之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下之權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉(如有));或(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於本公司須存置之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中;或(c)根據本公司採納之董事及指定僱員進行證券交易之守則(「證券守則」)規定以其他方式知會本公司及聯交所;或(d)為董事知悉:

(1) 本公司

於本公司每股面值5.00港元之普通股(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	身份	股份數目		相關股份數目		佔已發行股份總數之概約百分比 (附註2)
		個人權益	公司權益	個人權益 (附註1)	總計	
林孝賢	實益擁有人	無	無	3,219,182	3,219,182	0.97%
鄭馨豪	實益擁有人	無	無	643,836	643,836	0.19%
李子仁	實益擁有人	無	無	640,000	640,000	0.19%

附註:

1. 該等相關股份權益指根據本公司購股權計劃授予董事之購股權中之權益。有關詳情載於本報告書「購股權計劃」一節。
2. 該百分比乃根據於二零二二年七月三十一日之已發行股份總數(即331,033,443股股份)計算。

董事之權益(續)

(2) 本公司相聯法團

(i) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)

於麗新製衣之普通股(「麗新製衣股份」)及相關麗新製衣股份之好倉

董事姓名	身份	麗新製衣股份數目		相關 麗新製衣 股份數目	總計	佔已發行 麗新製衣 股份總數之 概約百分比 (附註2)
		個人權益	公司權益	個人權益 (附註1)		
周福安	實益擁有人	無	無	4,869,867	4,869,867	0.83%
林孝賢	實益擁有人	18,688,812	無	6,182,167	24,870,979	4.22%
余寶珠	實益擁有人	1,238,287	無	無	1,238,287	0.21%

附註：

- 該等相關麗新製衣股份權益指根據麗新製衣購股權計劃授予董事之購股權中之權益，有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	購股權 涉及之相關 麗新製衣 股份數目	行使期	每股麗新製衣 股份行使價 (港元)
周福安	19/06/2017	4,869,867	19/06/2017 - 18/06/2027	11.763
林孝賢	19/06/2017	4,869,867	19/06/2017 - 18/06/2027	11.763
林孝賢	25/01/2022	1,312,300	25/01/2022 - 24/01/2032	3.874

- 該百分比乃根據於二零二二年七月三十一日之已發行麗新製衣股份總數(即588,915,934股麗新製衣股份)計算。

董事會報告書

董事之權益(續)

(2) 本公司相聯法團(續)

(ii) 麗新發展有限公司(「麗新發展」)

於麗新發展之普通股(「麗新發展股份」)及相關麗新發展股份之好倉

董事姓名	身份	麗新發展股份數目		相關 麗新發展 股份數目	總計	佔已發行 麗新發展 股份總數之 概約百分比 (附註2)
		個人權益	公司權益	個人權益 (附註1)		
周福安	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	1,831,500 (附註3)	無	1,831,500	0.19%
林孝賢	實益擁有人	無	無	4,864,519	4,864,519	0.50%
李子仁	實益擁有人	無	無	969,854	969,854	0.10%
余寶珠	實益擁有人	40,378	無	無	40,378	0.00%

附註：

1. 該等相關麗新發展股份權益指根據麗新發展購股權計劃授予董事之購股權中之權益，有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	購股權 涉及之相關 麗新發展 股份數目		行使期	每股麗新發展 股份行使價 (港元)
林孝賢	18/01/2013	4,864,519		18/01/2013 - 17/01/2023	13.811
李子仁	18/01/2013	969,854		18/01/2013 - 17/01/2023	13.811

2. 該百分比乃根據於二零二二年七月三十一日之已發行麗新發展股份總數(即968,885,887股)計算。
3. 該等麗新發展股份由周福安先生實益擁有其全部已發行股本之The Orchid Growers Association Limited持有。

董事之權益(續)

(2) 本公司相聯法團(續)

(iii) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)

於豐德麗每股面值0.50港元之普通股(「豐德麗股份」)之好倉

董事姓名	身份	豐德麗 股份數目 個人權益	佔已發行 豐德麗股份 總數之概約 百分比 (附註)
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	0.19%

附註：該百分比乃根據於二零二二年七月三十一日之已發行豐德麗股份總數(即1,491,854,598股豐德麗股份)計算。

(iv) LSD Bonds (2017) Limited

於二零二二年到期的4.6%有擔保票據之好倉

董事姓名	身份	權益性質	本金額
麥永森	實益擁有人	個人	200,000美元(附註)

附註：該等票據由麥永森先生及其配偶共同持有。在LSD Bonds (2017) Limited贖回於二零二二年九月十三日到期之所有未償還票據後，麥先生及其配偶不再於該等票據中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二二年七月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有好倉及淡倉之權益，而須知會本公司及聯交所、登記於董事及主要行政人員登記冊中、根據證券守則知會或以其他方式為董事所知悉。

董事會報告書

主要股東及其他人士之權益

於二零二二年七月三十一日，據任何董事或本公司主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，於以下登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊（「股東登記冊」）中擁有股份及相關股份之好倉5%或以上之權益或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權（「投票權」）之法團或個人（不包括董事或本公司主要行政人員）（即上市規則主要股東之涵義）之詳情如下：

(A) 於本公司股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
主要股東				
麗新發展有限公司 (「麗新發展」)	受控制公司擁有人	公司	182,318,266 (附註2)	55.08%
麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」)	受控制公司擁有人	公司	182,318,266 (附註3)	55.08%
林建岳	受控制公司擁有人	公司	182,318,266 (附註4)	55.08%
Holy Unicorn Limited (「Holy Unicorn」)	實益擁有人	公司	180,600,756 (附註2)	54.56%
Transtrend Holdings Limited (「Transtrend」)	實益擁有人	公司	1,717,510 (附註2)	0.52%
凱德置地中國控股私人 有限公司(「凱德中國」)	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註5)	19.45%
Capitaland China Investments Limited (「Capitaland China Investments」)	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註5)	19.45%
Capitaland LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.(「Capitaland Cayman」)	實益擁有人	公司	64,400,000	19.45%
Capitaland Group Pte. Ltd. (「Capitaland」)	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註5)	19.45%
淡馬錫控股私人有限公司 (「淡馬錫」)	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註5)	19.45%

主要股東及其他人士之權益(續)

(A) 於本公司股份之好倉(續)

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
主要股東(續)				
余卓兒	實益擁有人	個人	33,161,037 (附註6)	10.02%
余少玉	實益擁有人	個人	33,161,037 (附註6)	10.02%
其他人士				
Moerus Capital Management LLC	投資經理	公司	24,969,825	7.54%

附註：

- 該百分比乃根據於二零二二年七月三十一日之已發行股份總數(即331,033,443股股份)計算。
- 該等於本公司之權益相當於由Holy Unicorn(180,600,756股股份或全部已發行股份約54.56%)及Transtrend(1,717,510股股份或全部已發行股份約0.52%)實益擁有之所有股份，該兩間公司均為麗新發展之全資附屬公司。
- 麗新製衣擁有麗新發展約53.19%之持股權益。因此，麗新製衣被視為於麗新發展擁有權益之同一批182,318,266股股份中擁有權益。
- 林建岳博士因其個人及被視為擁有麗新製衣約41.93%之持股權益(不包括購股權)，而麗新製衣擁有麗新發展約53.19%之持股權益，而被視為於182,318,266股股份中擁有權益。
- 該等於本公司之權益相當於由CapitaLand Cayman實益擁有之股份。CapitaLand Cayman由凱德中國全資擁有，而凱德中國則由CapitaLand China Investments全資擁有，CapitaLand China Investments則由CapitaLand全資擁有。CapitaLand則為CLA Real Estate Holdings Pte. Ltd.之全資附屬公司。由於CLA Real Estate Holdings Pte. Ltd.為淡馬錫之間接全資附屬公司，故淡馬錫被視為於CapitaLand Cayman持有之同一批64,400,000股股份中擁有權益。
- 余卓兒先生及余少玉女士均被視作擁有相同之33,161,037股股份之權益，而該等股份為彼等共同持有。

董事會報告書

主要股東及其他人士之權益(續)

(B) 於本公司相關股份之好倉

名稱	身份	相關股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人	321,918(附註2)	0.10%

附註：

1. 該百分比乃根據於二零二二年七月三十一日之已發行股份總數(即331,033,443股股份)計算。
2. 相關股份權益指於根據本公司購股權計劃向林建岳博士授予之購股權中擁有之權益。詳情載於本報告書「購股權計劃」一節。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零二二年七月三十一日，有任何其他法團或個人於股東登記冊中擁有股份或相關股份之投票權或5%或以上權益或淡倉。

控股股東之重大合約權益

除財務報表附註37「有關連人士交易」一節及本報告書下文「持續關連交易」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度任何時間並無與控股股東(定義見上市規則)或其任何附屬公司訂立任何重大合約，或控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務之任何重大合約。

持續關連交易

本公司於本年度擁有若干持續關連交易(定義見上市規則)，其詳情簡述如下：

1. 物業管理服務協議

於二零一九年七月十六日，珠海橫琴創新方商業管理有限公司(「**創新方商業管理**」，本公司之間接全資附屬公司)與珠海橫琴創新方文化創意有限公司(「**創新方文化創意**」)訂立創新方文化創意物業管理服務協議，據此，創新方商業管理將自二零一九年九月一日至二零二二年八月三十一日向創新方文化創意提供物業管理服務，惟受截至二零二零年七月三十一日止財政年度不超過**4,800,000**港元以及截至二零二一年及二零二二年七月三十一日止財政年度各年不超過**5,200,000**港元之年度上限所限。

於二零一九年七月十六日，創新方商業管理與珠海橫琴創新方娛樂有限公司(「**創新方娛樂**」)訂立創新方娛樂物業管理服務協議，據此，創新方商業管理將自二零一九年八月一日至二零二二年七月三十一日向創新方娛樂提供物業管理服務，惟受截至二零二零年、二零二一年及二零二二年七月三十一日止財政年度各年不超過**23,800,000**港元之年度上限所限。

於二零一九年七月二十三日，創新方商業管理與珠海橫琴麗新文創天地有限公司(「**麗新文創**」)訂立麗新文創物業管理服務協議，據此，創新方商業管理將自二零一九年十月一日至二零二二年九月三十日向麗新文創提供物業管理服務，惟受截至二零二零年七月三十一日止財政年度不超過**59,100,000**港元以及截至二零二一年及二零二二年七月三十一日止財政年度各年不超過**70,900,000**港元之年度上限所限。

麗新發展為本公司之控股公司。根據上市規則第**14A.16(2)**條，由於創新方文化創意、創新方娛樂及麗新文創各自為業佳控股有限公司之間接附屬公司，其為由麗新發展間接控制**20%**權益(經本集團間接持有之部份除外)之本公司之關連附屬公司，故此該等公司均為本公司之關連附屬公司。

因此，根據上市規則第**14A**章，創新方文化創意物業管理服務協議、創新方娛樂物業管理服務協議及麗新文創物業管理服務協議(統稱「**物業管理服務協議**」)各自項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

物業管理服務協議之詳情載於本公司日期為二零一九年七月十六日及二零一九年七月二十三日之公佈。

董事會報告書

持續關連交易(續)

1. 物業管理服務協議(續)

於本年度，由相關關連附屬公司向創新方商業管理支付或應付之物業管理費金額如下：

創新方文化創意	人民幣3,542,000元(相等於約4,269,000港元)
創新方娛樂	人民幣16,581,000元(相等於約19,984,000港元)
麗新文創	人民幣1,463,000元(相等於約1,763,000港元)

2. 雅詩閣管理協議

於二零二零年一月二十三日，本公司宣佈上海麗興房地產有限公司(「麗興」，本公司之全資附屬公司)與雅詩閣物業管理(上海)有限公司(「雅詩閣」)訂立酒店式服務住宅管理協議(「雅詩閣管理協議」)，內容有關管理由本集團擁有位於中華人民共和國上海市黃浦區之酒店式服務公寓單位(分別為「中國」及「酒店式服務住宅」)，以重續先前之管理協議，自二零二零年五月一日起為期10年，並於雅詩閣選擇及麗興同意之情況下可重續連續兩個五年期。

根據雅詩閣管理協議，

- (i) 雅詩閣於整個雅詩閣管理協議期間各財政年度均有權收取基本管理費；及
- (ii) 雅詩閣將提供(a)用於酒店式服務住宅管理及經營之電腦模件程式(費用為每個單位每月人民幣150元)；(b)中央預訂服務(費用為每月人民幣24,000元)；及(c)其他服務包括(但不限於)教育及培訓課程與設施、集束廣告及宣傳服務，以及中央購貨與採購服務(費用為每年人民幣2,000,000元)。

雅詩閣為CapitaLand Group Pte. Ltd.(「CapitaLand」)之附屬公司，而CapitaLand為本公司之主要股東，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.07條，雅詩閣為CapitaLand之聯繫人(定義見上市規則)，故為本公司之關連人士。根據上市規則，雅詩閣管理協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

於雅詩閣管理協議之年期期間，麗興應付雅詩閣之最高費用總額將不超逾每年人民幣15,000,000元。

雅詩閣管理協議之詳情載於本公司、麗新製衣、麗新發展及豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)聯合刊發日期為二零二零年一月二十三日之公佈。

於本年度，該等已付或應付雅詩閣之費用為人民幣5,156,000元(相當於約6,215,000港元)。

持續關連交易(續)

3. 商業出租框架協議

於二零二零年七月三十一日，本公司、麗新製衣、麗新發展、豐德麗及寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」)(統稱「麗新集團」)訂立商業出租框架協議，內容有關麗新集團成員公司之間出租及／或許可使用物業作辦公室空間、倉庫、銷售辦事處、餐廳物業、酒店式服務公寓、商業店舖及示範單位之交易(「交易」)，為期三年，由二零二零年八月一日起至二零二三年七月三十一日止(「商業出租框架協議」)。

根據商業出租框架協議，

- (i) 各項交易應受按一般商業條款訂立之書面協議規管；
- (ii) 各項交易項下應付之租金或費用(包括物業管理費)及其付款條款須參照當時市場或可資比較租金或費用而釐定；及
- (iii) 麗新製衣、麗新發展、本公司、豐德麗及寰亞傳媒可根據上市規則之規定釐定交易(構成其截至二零二一年及二零二二年七月三十一日止財政年度以及二零二三年七月三十一日止財政年度各年之持續關連交易)之年度上限金額。

根據香港財務報告準則第16號租賃，承租人須就固定租金確認使用權資產。此外，承租人應付之許可費(固定租金除外)乃入賬列作承租人於該租賃期限內產生之開支。因此，本公司已設定下列上限金額：

作為承租人：

- (i) 於截至二零二一年及二零二二年七月三十一日止各財政年度以及截至二零二三年七月三十一日止財政年度，有關交易之使用權資產總值之年度上限金額分別為6,800,000港元及7,300,000港元以及7,900,000港元；及
- (ii) 於截至二零二一年及二零二二年以及二零二三年七月三十一日止各財政年度，有關交易之許可費及其他費用之年度上限金額為800,000港元。

董事會報告書

持續關連交易(續)

3. 商業出租框架協議(續)

作為出租人：

於截至二零二一年及二零二二年七月三十一日止各財政年度以及截至二零二三年七月三十一日止財政年度，本集團就交易之應收年度租金、許可費及／或其他費用之年度上限金額分別為11,800,000港元及12,900,000港元以及14,000,000港元。

麗新製衣及麗新發展為本公司之控股公司，因此根據上市規則，為本公司之關連人士。因此，本集團分別與麗新製衣集團(不包括麗新發展集團)及麗新發展集團(包括豐德麗集團及寰亞傳媒集團)進行之交易均構成本公司之持續關連交易。

商業出租框架協議之詳情載於麗新集團所刊發日期為二零二零年七月三十一日之聯合公佈。

於本年度，有關交易：

- (i) 使用權資產總值為2,978,000港元；
- (ii) 本集團已付或應付許可費及其他費用為492,000港元；及
- (iii) 本集團已收或應收租金、許可費及／或其他費用為4,170,000港元。

4. 五月花電影院租約

於二零一五年十月三十一日，中山市寶麗房地產發展有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(作為出租人)與廣東五月花電影城有限公司(「廣東電影城」，豐德麗之間接全資附屬公司)(作為承租人)訂立一項協議，以將中山棕櫚彩虹花園(由本公司全資擁有之多期發展項目)用於經營中山五月花電影院之若干物業之租期進一步延長15年，由二零一五年十一月一日起至二零三零年十月三十一日止(「中山五月花電影院租約」)。

於二零一五年十一月一日，廣州捷麗置業有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(作為出租人)與廣東電影城(作為承租人)訂立一項協議，以將廣州五月花商業廣場(本公司全資擁有之商業物業)用於經營廣州五月花電影院之若干物業之租期進一步延長15年，由二零一五年十一月一日起至二零三零年十月三十一日止(「廣州五月花電影院租約」，連同中山五月花電影院租約統稱「五月花電影院租約」)。

豐德麗為麗新發展(本公司之控股股東)之附屬公司，因此，五月花電影院租約項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

持續關連交易(續)

4. 五月花電影院租約(續)

根據五月花電影院租約應向本集團支付之租金及其他金額(包括物業管理費及任何額外營業額租金)須受本公司(作為出租人)於截至二零二零年七月三十一日止十個財政年度各年之年度上限人民幣9,000,000元及截至二零三一年七月三十一日止財政年度之年度上限人民幣3,000,000元所規限。

五月花電影院租約之詳情載於本公司、麗新製衣、麗新發展及豐德麗聯合刊發日期為二零二零年七月三十一日之公佈。

於本年度，本集團已收或應收租金及其他金額為人民幣6,467,000元(相等於約7,795,000港元)。

於二零二二年九月十五日，廣州五月花電影院租約之訂約方訂立終止協議(「終止協議」)以提前終止該租約，自二零二二年十月十五日(「終止日期」)起生效，惟須受終止協議項下所載之條款及責任所規限。

由於五月花電影院租約項下所載之年度上限由中山五月花電影院租約及廣州五月花電影院租約共享，中山五月花電影院租約項下之年度上限(「中山五月花電影院上限」)已於廣州五月花電影院租約終止後修訂：

- 自終止日期起至截至二零二三年七月三十一日止財政年度期間為人民幣2,500,000元(相等於2,813,000港元)；
- 由二零二三年八月一日起至二零二零年七月三十一日止各財政年度為人民幣3,000,000元(相等於3,375,000港元)；及
- 截至二零三一年七月三十一日止財政年度為人民幣1,000,000元(相等於1,125,000港元)。

終止協議及經修訂中山五月花電影院上限之詳情載於本公司、麗新製衣、麗新發展及豐德麗所發出日期為二零二二年九月十五日之聯合公佈。

董事會報告書

持續關連交易(續)

5. 成本分攤協議

於二零二一年七月三十日，創新方商業管理就按成本基準分攤使用總租賃物業(「總租賃物業」)作員工宿舍之成本及開支與麗新文創、麗新文創酒店(為麗新文創於中國成立之分公司)、創新方文化創意及創新方娛樂各自訂立以下成本分攤協議：

(i) 麗新文創成本分攤協議

創新方商業管理及麗新文創訂立麗新文創成本分攤協議I，及創新方商業管理及麗新文創酒店訂立麗新文創成本分攤協議II，據此，由二零二一年八月一日至二零二四年四月三十日，協議訂約方將按成本基準分攤有關使用總租賃物業作員工宿舍之成本及開支，惟受截至二零二二年七月三十一日止財政年度以及二零二三年及二零二四年七月三十一日止各財政年度分別不超過3,100,000港元、3,300,000港元及3,400,000港元之年度上限所限。

(ii) 創新方文化創意成本分攤協議

創新方商業管理及創新方文化創意訂立創新方文化創意成本分攤協議，據此，由二零二一年八月一日至二零二四年四月三十日，協議訂約方將按成本基準分攤有關使用總租賃物業作員工宿舍之成本及開支，惟受截至二零二二年七月三十一日止財政年度以及二零二三年及二零二四年七月三十一日止各財政年度不超過300,000港元之年度上限所限。

(iii) 創新方娛樂成本分攤協議

創新方商業管理及創新方娛樂訂立創新方娛樂成本分攤協議，據此，由二零二一年八月一日至二零二四年四月三十日，協議訂約方將按成本基準分攤有關使用總租賃物業作員工宿舍之成本及開支，惟受截至二零二二年七月三十一日止財政年度以及二零二三年及二零二四年七月三十一日止各財政年度分別不超過2,000,000港元、2,100,000港元及2,200,000港元之年度上限所限。

持續關連交易(續)

5. 成本分攤協議(續)

誠如上文第1段所述，根據上市規則第14A.16(2)條，麗新文創、創新方文化創意及創新方娛樂各自為本公司之關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，麗新文創成本分攤協議、創新方文化創意成本分攤協議及創新方娛樂成本分攤協議(統稱「**成本分攤協議**」)各自項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

成本分攤協議之詳情載於本公司日期為二零二一年七月三十日之公佈。

於本年度，相關關連附屬公司向創新方商業管理支付或應付之成本分攤費用金額如下：

麗新文創	人民幣1,652,000元(相等於約1,991,000港元)
創新方文化創意	人民幣152,000元(相等於約183,000港元)
創新方娛樂	人民幣1,017,000元(相等於約1,226,000港元)

6. 重續物業管理服務協議

鑒於上述第1段所述之各物業管理服務協議到期，創新方商業管理與各相關關連附屬公司訂立以下協議以重續各自之物業管理服務協議：

(i) 二零二二年創新方文化創意物業管理服務協議

於二零二二年七月二十九日，創新方商業管理及創新方文化創意訂立二零二二年創新方文化創意物業管理服務協議以重續先前之物業管理服務協議。根據該經重續協議，創新方商業管理將自二零二二年九月一日至二零二五年七月三十一日向創新方文化創意提供物業管理服務，惟受於二零二二年九月一日至二零二三年七月三十一日期間不超過3,700,000港元以及截至二零二四年及二零二五年七月三十一日止各財政年度不超過4,000,000港元之年度上限所限。

(ii) 二零二二年創新方娛樂物業管理服務協議

於二零二二年七月二十九日，創新方商業管理及創新方娛樂訂立二零二二年創新方娛樂物業管理服務協議以重續先前之物業管理服務協議。根據該經重續協議，創新方商業管理將自二零二二年八月一日至二零二五年七月三十一日向創新方娛樂提供物業管理服務，惟受截至二零二三年、二零二四年及二零二五年七月三十一日止各財政年度不超過18,300,000港元之年度上限所限。

董事會報告書

持續關連交易(續)

6. 重續物業管理服務協議(續)

(iii) 二零二二年麗新文創物業管理服務協議

於二零二二年九月三十日，創新方商業管理及麗新文創訂立二零二二年麗新文創物業管理服務協議以重續先前之物業管理服務協議。根據該經重續協議，創新方商業管理將自二零二二年十月一日至二零二三年九月三十日向麗新文創提供物業管理服務，惟受於二零二二年十月一日至二零二三年七月三十一日止期間不超過30,000,000港元及於二零二三年八月一日至九月三十日止期間不超過6,000,000港元之年度上限所限。

相關重續物業管理服務協議之詳情載於本公司日期為二零二二年七月二十九日及二零二二年九月三十日之公佈。

獨立非執行董事已審閱列於上文之持續關連交易，並確認有關交易乃：

- (a) 在本集團的一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按照一般商業條款或更佳條款訂立；及
- (c) 根據規管有關交易的相關協議訂立，條款屬公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

本公司獨立核數師安永會計師事務所(香港執業會計師，「安永」)已獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過去財務資料以外的核證委聘」及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團之持續關連交易作出報告。安永已根據上市規則第14A.56條向董事會發出彼等之無保留意見函件，當中載列彼等有關於上文第1至5段披露之持續關連交易之核證結果及結論。本公司已向聯交所提供核數師函件之副本。

此外，於本年度內，有按成本基準分佔之自麗新製衣集團(不包括本集團)分配及其獲分配之企業工資及行政費用。該等持續關連交易已獲豁免遵守上市規則第14A.98條項下之公佈、申報及須獲股東批准之規定。

有擔保票據

於二零一八年一月十八日，本集團發行於二零二三年到期本金總額為350,000,000美元之5.65%有擔保票據。有擔保票據之詳情載於財務報表附註28。

股本

本年度內本公司股本之變動詳情載於財務報表附註30。

可分派儲備

於二零二二年七月三十一日，本公司可供分派儲備為388,302,000港元，其中包括保留盈利及匯兌波動儲備。

本公司的股份溢價賬為4,105,466,000港元，根據開曼群島公司法，可用作向各股東進行分派或派付股息，條件是本公司於緊隨建議支付分派或派付股息當日後能償還於日常業務過程中到期的債務。

主要附屬公司

於二零二二年七月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情載於財務報表附註42。

慈善及其他用途之捐款

本年度內本集團作出為數共2,647,000港元之捐款作慈善或其他用途。

優先權

組織章程細則或開曼群島公司法並無規定本公司須按比例向現有股東發售新股之優先權條文。

財務資料概要

本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債與非控制性權益概要載於本年報第28及29頁之財務概要。

董事會報告書

主要客戶及供應商

於本年度內來自本集團五大客戶之營業額或銷售額合共佔本集團總營業額少於30%。於本年度內來自本集團五大供應商之採購額合共佔本集團總採購額約65%，其中最大供應商佔本集團本年度總採購額約26%。

董事或其任何聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%之任何股東，於本年度概無擁有本集團五大供應商之任何實益權益。

根據上市規則第十三章第13.21段之披露事項

於二零一八年十月三十日，本公司的一間非全資附屬公司(作為借款人)訂立一份融資協議，據此，借款人獲授予一筆最多700,000,000港元為期五年之貸款融資。融資協議於二零一九年十月二十二日獲修訂，據此，麗新發展須維持其於借款人之20%直接或間接控股權益(經本公司間接持有之部份除外)。倘違反該契約，貸款人可(其中包括)宣佈該融資項下之未償還負債即時到期。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，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。

公眾持股量

根據本公司公開可得之資料及據董事所知，於報告書日期，本公司之公眾持股量低於上市規則所規定本公司全部已發行股本之25%須由公眾人士持有之水平(「最低規定百份比」)。

本公司現正考慮採取不同的措施恢復本公司的公眾持股量至按照上市規則的最低規定百份比。

有關公眾持股量不足之更多詳情，請參閱本公司日期為二零二二年一月五日、二零二二年五月三十一日及二零二二年八月三十一日之公佈。

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於本年報第68至89頁之企業管治報告書內。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出之年度確認書，且本公司認為所有獨立非執行董事乃獨立於本公司。

股票掛鈎協議

於本年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議，惟本報告書上文「購股權計劃」一節中之將予授出之購股權除外。

審核委員會之審閱

本公司之審核委員會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)組成。審核委員會已與管理層審閱本公司於本年度之經審核綜合財務報表。

獨立核數師

本公司於本年度之綜合財務報表已由安永審核，該核數師將於即將舉行之股東週年大會上卸任，惟符合資格並願意續聘。經董事會根據審核委員會之推薦意見批准後，續聘安永為本公司下一年度之獨立核數師之決議案將提呈至即將舉行之股東週年大會並供股東批准。

代表董事會

主席

周福安

香港

二零二二年十月十八日

股東信息

股份持有人的稅項

(a) 香港

買賣及轉讓於本公司之香港股東名冊分冊登記之股份須繳納香港印花稅。買方及賣方(或承讓人及轉讓人)各自繳納之現行稅率為代價或被購買、出售或轉讓股份之公平價值(不足之數當作千港元計算)(以較大者為準)之0.13%。此外，每份股份轉讓文件現時須繳納固定稅額港幣5.00元。

產生自或源自於香港之買賣股份溢利可能亦須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法例，轉讓及或以其他方式處置股份無須繳納開曼群島印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

倘有意持有本公司股份之人士及投資者對認購、購買、持有、出售或買賣股份之稅務影響(包括稅務減免)有任何疑問，建議諮詢彼等之專業顧問。謹此強調，本公司或其董事或高級人員概不對本公司股份持有人因認購、購買、持有、出售或買賣該等股份所產生之任何稅務影響或責任承擔任何責任。

重要日期

股東及投資者務請注意下列本公司之重要日期並採取適當之行動：

二零二一年至二零二二年財政年度	
年度業績公佈	二零二二年十月十八日
將過戶文件送交香港股份過戶登記分處(「登記處」) 以確定享有出席二零二二年股東週年大會 (「股東週年大會」)及於會上投票之權利 之最後時間及日期	二零二二年十二月十二日 下午四時三十分
二零二二年股東週年大會	二零二二年十二月十六日
二零二二年至二零二三年財政年度	
中期業績公佈	二零二三年三月三十一日或之前
年度業績公佈	二零二三年十月三十一日或之前

獨立核數師報告書



致：麗豐控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核刊載於第127至228頁麗豐控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，當中包括於二零二二年七月三十一日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「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」)真實及公平地反映 貴集團於二零二二年七月三十一日之綜合財務狀況，以及其於截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見之基礎

我們已按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計工作。我們在該等準則下承擔之責任已在本報告核數師對審計綜合財務報表之責任一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中之其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得之審計憑證能充足及適當地為我們之審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們之專業判斷，認為對本期綜合財務報表之審計最為重要之事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨之意見。就下列各事項而言，我們是在該背景下提供在審計中處理該事項之方式。

我們已經履行了本報告核數師對審計綜合財務報表之責任部分所述的責任，包括與該等事項的責任。因此，我們的審計包括執程序，以應對我們對綜合財務報表重大錯誤陳述風險的評估。我們的審計程序(包括處理以下事項而採取的程序)的結果，為我們對隨附的綜合財務報表所發表的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告書

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們之審計如何處理關鍵審計事項
投資物業公平值估計	
<p>於二零二二年七月三十一日，貴集團按公平值計量之投資物業為210億港元。</p> <p>管理層於釐定投資物業之公平值時須作出重大估計及判斷。為協助管理層釐定公平值，貴集團已於報告期末聘請外部估值師對投資物業進行估值。</p> <p>有關估計投資物業之公平值之相關披露載於財務報表附註3及15。</p>	<p>我們已對外部估值師之客觀性、獨立性及能力進行評價。</p> <p>我們亦已委派內部估值專家協助我們評價所採用之估值技術及假設。我們亦通過詢問管理層及參考歷史信息及公開市場信息，測試選定樣本之相關主要估計及假設。</p>
中國內地土地增值稅	
<p>貴集團須就貴集團於中國內地之物業發展項目繳納土地增值稅(「土地增值稅」)。</p> <p>貴集團尚未與稅務機關就其若干物業開發項目落實其土地增值稅之計算方法及款項。管理層於釐定該等項目之土地增值稅撥備時須作出重大判斷及估計。就有關稅務機關可能採取之決定所作出假設之變動可對財務報表中記錄之土地增值稅撥備水平構成重大影響。最終稅務結果可能有別於最初記錄之金額。</p> <p>有關土地增值稅之相關披露載於財務報表附註3及10。</p>	<p>我們已委派內部稅務專家協助我們評估管理層編製之土地增值稅計算方法，包括分析及評價管理層所採用之估計及假設，以及土地增值稅撥備是否充分及完備。</p>

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們之審計如何處理關鍵審計事項
<p data-bbox="197 437 606 470">主題公園相關長期資產之減值</p> <p data-bbox="197 491 807 724">於二零二二年七月三十一日，主題公園相關長期資產包括物業、廠房及設備702百萬港元（經扣除累計減值556百萬港元）及使用權資產60百萬港元。由於爆發COVID-19疫情，主題公園營運於本年度蒙受虧損，令有關主題公園相關長期資產之減值風險增加。</p> <p data-bbox="197 771 807 922">管理層視每個主題公園為一個現金產生單位（「現金產生單位」），並透過評估相應現金產生單位之使用價值來計量主題公園相關長期資產之可收回金額。</p> <p data-bbox="197 970 807 1121">該等現金產生單位之可收回性取決於對未來收益增長率及營運成本，以及折現率之假設。減值評估涉及重大之估計不明朗因素、主觀假設及應用重大判斷。</p> <p data-bbox="197 1168 807 1200">相關披露載於綜合財務報表附註3、13及16內。</p>	<p data-bbox="841 491 1433 724">我們已對管理層編製之減值評估所採用之主要估計及假設進行評價，並已透過比較預測與現金產生單位各自之歷史表現，同時參考通過向管理層查詢所得之管理層業務發展計劃及行業趨勢，對就未來收益及經營業績所採用之預測作出評估。</p> <p data-bbox="841 771 1433 879">我們亦已委派內部估值專家協助我們評價所採用之估值方法及管理層編製之減值評估所採用之折現率。</p>

獨立核數師報告書

年報所載之其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報所載之信息，惟綜合財務報表及我們之核數師報告除外。

我們對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式之鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表之審計，我們之責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解之情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述之情況。基於已執行之工作，倘我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事對綜合財務報表之責任

貴公司之董事須負責根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實及公平之綜合財務報表，以及負責釐定董事認為必要之內部監控，以確保可編製並無存有重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之綜合財務報表。

在擬備綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

貴公司董事在審核委員會協助下，須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師對審計綜合財務報表之責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。本報告書僅向全體股東報告，而不作其他用途。我們概不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

核數師對審計綜合財務報表之責任(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，並保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

獨立核數師報告書

核數師對審計綜合財務報表之責任(續)

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除不利影響而採取之行動或所應用之防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告書的審計項目合夥人是李美群。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

二零二二年十月十八日

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	5	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	5	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	15	340,974	250,774
經營溢利	7	677,943	165,776
融資成本	6	(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	10	(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：	12		
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	(989,595)	1,031,919
歸屬：		
本公司擁有人	(825,886)	1,122,003
非控制性權益	(163,709)	(90,084)
	(989,595)	1,031,919

綜合財務狀況表

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	13	2,735,738	3,416,099
使用權資產	16	530,343	562,463
投資物業	15	20,589,800	19,982,100
於合營公司之投資	17	18,692	16,438
於聯營公司之投資	18	116	45
應收賬款、按金及預付款項	19	493,643	526,687
非流動資產總值		24,368,332	24,503,832
流動資產			
發展中物業	14	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	23	4,551	—
應收賬款、按金及預付款項	19	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	20	2,031,534	1,879,366
現金及現金等值項目	20	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		9,416,437	10,635,034
流動負債			
應付賬款、應計費用及其他應付賬款	21	1,979,103	2,289,675
合約負債及已收按金	22	651,860	1,038,062
計息銀行貸款	24	1,065,531	429,229
租賃負債	16	4,348	3,468
有擔保票據	28	2,744,923	—
應付稅項		455,175	384,168
其他借款	25	41,578	41,159
流動負債總值		6,942,518	4,185,761
流動資產淨值		2,473,919	6,449,273
資產總值減流動負債		26,842,251	30,953,105

綜合財務狀況表(續)

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	16	2,578	5,799
其他應付賬款	21	959,672	993,150
已收長期按金	22	138,542	139,631
計息銀行貸款	24	7,501,104	7,903,894
來自一前主要股東墊款	26	54,288	56,181
來自一同系附屬公司貸款	27	532,315	445,835
有擔保票據	28	—	2,711,994
衍生金融工具	23	—	8,965
遞延稅項負債	29	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	30	1,655,167	1,655,167
儲備	32	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

周福安
董事

林孝賢
董事

綜合權益變動表

截至二零二二年七月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	已發行	股份	購股權	匯兌波動	資本	法定	保留	非控制性		總計	
	股本	溢價賬	儲備	儲備	儲備	儲備	盈利	小計	權益		
附註	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零二零年七月三十一日及											
二零二零年八月一日		1,655,167	4,105,466	27,646	(278,314)	137,165	256,469	8,405,500	14,309,099	110,423	14,419,522
本年度虧損		—	—	—	—	—	—	(538,967)	(538,967)	(136,598)	(675,565)
本年度扣除稅項後之其他全面收益：											
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額		—	—	—	1,659,711	—	—	—	1,659,711	46,514	1,706,225
於附屬公司撤銷註冊時重新分類儲備		—	—	—	1,239	—	—	—	1,239	—	1,239
應佔一聯營公司之其他全面收益		—	—	—	20	—	—	—	20	—	20
本年度扣除稅項後之全面收益/(開支)											
總額		—	—	—	1,660,970	—	—	(538,967)	1,122,003	(90,084)	1,031,919
以權益支付之購股權安排	31	—	—	157	—	—	—	—	157	—	157
轉撥至法定儲備		—	—	—	—	—	62,105	(62,105)	—	—	—
購股權失效時解除儲備		—	—	(3,378)	—	—	—	3,378	—	—	—
於二零二一年七月三十一日及											
二零二一年八月一日		1,655,167	4,105,466*	24,425*	1,382,656*	137,165*	318,574*	7,807,806*	15,431,259	20,339	15,451,598
本年度虧損		—	—	—	—	—	—	(134,523)	(134,523)	(149,361)	(283,884)
本年度扣除稅項後之其他全面收益/(開支)：											
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額		—	—	—	(721,324)	—	—	—	(721,324)	(14,348)	(735,672)
於一附屬公司退還資本時重新分類儲備		—	—	—	29,965	—	—	—	29,965	—	29,965
應佔一聯營公司之其他全面開支		—	—	—	(4)	—	—	—	(4)	—	(4)
本年度扣除稅項後之全面收益/(開支)											
總額		—	—	—	(691,363)	—	—	(134,523)	(825,886)	(163,709)	(989,595)
以權益支付之購股權安排	31	—	—	1,076	—	—	—	—	1,076	—	1,076
轉撥至法定儲備		—	—	—	—	—	26,667	(26,667)	—	—	—
購股權失效時解除儲備		—	—	(1,093)	—	—	—	1,093	—	—	—
於二零二二年七月三十一日		1,655,167	4,105,466*	24,408*	691,293*	137,165*	345,241*	7,647,709*	14,606,449	(143,370)	14,463,079

* 綜合財務狀況表中之綜合儲備12,951,282,000港元(二零二一年：13,776,092,000港元)乃由該等儲備賬目構成。

綜合現金流量表

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
經營活動之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		278,004	(236,151)
調整：			
投資物業公平值增值	15	(340,974)	(250,774)
融資成本	6	399,768	401,427
應佔合營公司虧損		246	265
應佔聯營公司虧損／(收益)		(75)	235
銀行存款利息收入	5	(69,027)	(48,362)
融資租賃合約利息收入	5	(21,995)	—
物業、廠房及設備折舊	7	221,772	245,141
使用權資產折舊	7	21,540	22,609
匯兌差異淨額	7	78,089	(19,662)
因租賃不可撤銷期改變而產生之租期修訂		(69)	—
處置物業、廠房及設備項目虧損	7	99	4,983
物業、廠房及設備減值	7	366,312	189,355
撇減發展中物業至可變現淨值	7	2,187	68,612
重新計量融資租賃應收款項	7	34,193	—
融資租賃合約之可預見虧損	7	1,558	15,694
終止確認應收租金虧損	7	32,265	3,378
貨幣掉期公平值減值／(增值)	7	(13,516)	15,786
外幣遠期合約公平值增值	7	—	(395)
以權益支付之購股權開支	7	1,076	157
		991,453	412,298
落成待售物業減少		870,271	2,114,579
發展中物業增加		(338,630)	(825,256)
分類為持作出售之資產減少		1,810	5,368
應收賬款、按金及預付款項減少／(增加)		92,297	(548,142)
存貨減少		1,046	88
應付賬款、應計費用及其他應付賬款以及合約負債及 已收短期按金增加／(減少)		(718,737)	686,756
已收長期按金增加／(減少)		(1,089)	19,779
		898,421	1,865,470
營運產生之現金		898,421	1,865,470
已付中國內地稅項淨額		(491,038)	(218,128)
		407,383	1,647,342
經營活動所產生之現金流量淨額			
投資活動之現金流量			
已收利息		69,027	48,362
添置物業、廠房及設備		(169,153)	(253,428)
添置使用權資產		—	(9,104)
添置投資物業		(591,472)	(509,613)
於一合營公司之投資		(1,000)	(15,600)
墊付一合營公司款項		(1,500)	—
一聯營公司償還之墊款		—	141
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘增加		(213,705)	(454,964)
		(907,803)	(1,194,206)
投資活動所使用之現金流量淨額			

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
融資活動之現金流量			
新增銀行貸款(扣除直接成本)		849,103	4,631,891
償還銀行貸款		(480,407)	(3,795,785)
來自一同系附屬公司貸款		86,480	192,540
一同系附屬公司之貸款還款		—	(143,180)
認沽期權負債增加		—	738,352
支付租賃負債	16(a)(ii)	(5,252)	(6,439)
外幣遠期合約結算	23	—	(5,457)
已付利息及銀行融資費用		(568,293)	(526,103)
融資活動所產生/(所用)之現金流量淨額		(118,369)	1,085,819
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額			
年初之現金及現金等值項目		2,819,615	1,193,956
匯率變動之影響淨額		(89,735)	86,704
年終之現金及現金等值項目		2,111,091	2,819,615
現金及現金等值項目結餘之分析			
無抵押及無限制現金及銀行結餘	20	1,283,286	1,576,108
無抵押及無限制定期存款	20	827,805	1,243,507
綜合財務狀況表所列之現金及現金等值項目	20	2,111,091	2,819,615

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

1. 公司及集團資料

麗豐控股有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之有限公司。

本公司之主要營業地點為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要業務包括物業發展作銷售、物業投資，及發展、經營以及投資在文化、休閒娛樂及相關設施。

有關主要附屬公司之詳情載列於財務報表附註42。

董事認為，於二零二二年七月三十一日，本公司之最終控股公司為麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)(於香港註冊成立及於香港上市)。

2.1 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，惟按公平價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，如財務報表附註2.4所進一步詳述。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。

2.1 編製基準(續)

綜合基準

截至二零二二年七月三十一日止年度，綜合財務報表已併入本公司及其附屬公司之財務報表。附屬公司指受本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。倘本集團透過參與投資對象業務而享有或有權取得投資對象之可變回報，且有能力行使對投資對象之權力影響有關回報，則本集團擁有該實體之控制權(即現時賦予本集團指揮投資對象相關活動之能力)。

倘本公司直接或間接擁有之投資對象投票權或類似權利未能佔大多數，則本集團在評估其是否對投資對象擁有控制權時考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該投資對象其他投票權擁有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表乃按與本公司相同之報告期間採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權之日期予以綜合，並一直綜合，直至有關控制權終止之日期為止。

損益及全面收益各組成部份歸屬於本公司擁有人及非控制性權益，即使此舉導致非控制性權益產生虧蝕結餘。本集團成員公司之間交易所產生之集團內公司間之所有資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全數對銷。

倘有事實及情況顯示上述之三項控制因素中之一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否對投資對象擁有控制權。附屬公司擁有權之權益變動(並無失去控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會解除確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控制性權益之賬面值；及(iii)已計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平值；(ii)任何保留投資之公平值；及(iii)任何由此產生而計入收益表之盈虧。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔部份，乃在適當之情況下，按猶如本集團已直接出售相關資產或負債之相同基準重新分類至收益表或保留盈利。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

2.2 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	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。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及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	概念框架之提述 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第17號修訂本	保險合約 ^{2,5}
香港會計準則第1號修訂本	流動或非流動負債分類 ^{2,4}
香港會計準則第1號修訂本及香港財務報告準則實務公告第2號	會計政策披露 ²
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義 ²
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ²
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號修訂本	虧損合約—履行合約之成本 ¹
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之闡釋範例及香港會計準則第41號修訂本 ¹

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

⁴ 由於香港會計準則第1號修訂本，二零二零年十月對香港詮釋第5號財務報表之呈列—借款人對包含按要價還條款之定期貸款之分類進行修訂，使相應之措辭一致而結論不變

⁵ 由於二零二零年十月發佈之香港財務報告準則第17號修訂本，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以就二零二三年一月一日之前開始的年度期間延長允許保險人應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時豁免

本集團正評估首次應用有關新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。本集團尚未能確定彼等會否對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合營公司之投資

聯營公司為本集團於其擁有一般不少於20%股本投票權之長期權益之實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指的是參與投資對象的財務和經營決策的權力，但不是控制或共同控制這些決策的權力。

合營公司為一類聯合安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營公司之資產淨值擁有權利。共同控制權指按合約協定共享某項安排之控制權，僅當有關活動之決定須取得共享控制權之各方一致同意時方存在。

本集團於聯營公司及合營公司之投資根據權益會計法按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損，於綜合財務狀況表列賬。本集團已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。本集團應佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合收益表及綜合其他全面收益表內。此外，當有變動已直接於聯營公司或合營公司之權益中確認時，本集團會在適當時候於綜合權益變動表確認其應佔之任何變動。本集團與其聯營公司或合營公司交易產生之未變現盈虧乃按本集團於聯營公司或合營公司之投資額對銷，惟未變現虧損提供證據證明已轉讓資產減值則作別論。因收購聯營公司或合營公司而產生之商譽計入本集團於聯營公司或合營公司之投資中之一部分。

倘於聯營公司之投資變為於合營公司之投資或出現相反情況，則所保留權益不會重新計量。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司之重大影響力或對合營公司之共同控制權後，本集團按其公平值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合營公司於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於收益表內確認。

於聯營公司或合營公司之投資分類為持作出售之投資時，根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務入賬。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽

業務合併乃使用收購法入賬。所轉讓之代價乃以收購日期之公平值計量，該公平值為本集團所轉讓之資產、本集團對被收購方之前擁有人承擔之負債及本集團發行以換取被收購方控制權之股權於收購日期之公平值之總和。就各業務合併而言，本集團選擇是否以公平值或應佔被收購方可識別資產淨值之比例，計量於被收購方之屬現時所有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔資產淨值之非控制性權益。所有其他非控制性權益部份按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當所收購的一套活動及資產包括共同對創造產出能力有重大貢獻的投入及實質性流程時，本集團釐定其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件評估所承擔之金融資產及負債，以作出適當之分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中之嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段完成，則先前所持股權會按收購日期之公平值重新計量，而任何所致盈虧將於收益表確認。

收購方擬轉讓之任何或然代價於收購日期按公平值確認。分類為資產或負債之或然代價按公平值計量，公平值變動於收益表確認。分類為權益之或然代價毋須重新計量，其後結算在權益中入賬。

商譽首次按成本計量，即已轉讓代價、就非控制性權益確認之數額及本集團先前持有之被收購方股權之任何公平值之總和，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔可識別負債淨值之差額。如有關代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，則其差額於重新評估後在收益表確認為議價收購收益。

於首次確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計算。商譽須每年進行減值測試，或倘發生事件或環境轉變顯示賬面值或有減值，則會更頻密地進行測試。本集團於七月三十一日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，因業務合併產生之商譽會自收購日期起分配至每個預期會因合併協同作用受惠之本集團現金產生單位或現金產生單位組合，而不論本集團其他資產或負債是否獲分配至該等單位或單位組合。

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

釐定減值時須評估有關商譽之現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額。倘現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。有關商譽之已確認減值虧損不會於隨後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組合)，而有關單位之部份業務已售出，則在釐定出售盈虧時，所售業務之有關商譽列入業務之賬面值。於該等情況出售之商譽，按所出售業務及所保留現金產生單位部份之相對價值基準計算。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業及衍生金融工具。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按市場參與者於資產或負債定價時使用之假設計量，並假設市場參與者會以最佳經濟利益行事。

非金融資產之公平值計量計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者，所產生之經濟效益。

本集團採納適用於實際情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，盡量使用相關可觀察輸入值及盡量減少使用不可觀察輸入值。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

公平值計量(續)

公平值於財務報表計量或披露之所有資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低級別輸入值按以下公平值等級分類：

級別一 — 基於相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)

級別二 — 基於對公平值計量而言屬重大之最低級別輸入值均可直接或間接被觀察之估值方法

級別三 — 基於對公平值計量而言屬重大之最低級別輸入值不可觀察之估值方法

就按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對整體公平值計量而言屬重大之最低級別輸入值)確定是否發生不同級別之間之轉移。

非金融資產減值

倘出現減值跡象，或資產(不包括落成待售物業、發展中物業、存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及商譽)須每年進行減值測試，則須估計資產之可收回金額。一項資產之可收回金額按資產(或現金產生單位)之使用價值與其公平值減處置成本兩者之較高者而計算，並就個別資產釐定，除非有關資產並不產生大致上獨立於其他資產或資產組合之現金流入，則在此情況下須就有關資產所屬之現金產生單位釐定可收回金額。於進行現金產生單位的減值測試時，倘能夠按合理一致的基準進行分配，則將企業資產賬面值的一部分分配至個別現金產生單位，否則將分配至最小的現金產生單位組別。

減值虧損僅可在資產賬面值超過其可收回金額時方獲確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量會以可反映現時市場對金錢時間值及該資產特有風險評估之稅前折現率折現至現值。減值虧損於產生期間自收益表中扣除，除非資產按重估金額列賬，則減值虧損根據重估資產之有關會計政策入賬。

於各報告期末均會作出評估，以確認是否有任何跡象顯示過往確認之減值虧損可能不再出現或可能已經減少。如有任何該等跡象，則會估計可收回金額。僅除非用以釐定該資產可收回金額之估計出現變動，否則過往確認之資產(商譽除外)減值虧損不予撥回，惟撥回後金額不得超過假設過往年度並無確認資產減值虧損所應釐定之賬面值(經扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回於產生期間計入收益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

有關連人士

以下各方為本集團之有關連人士：

(a) 有關方為一名人士或該名人士之家族近親，而該名人士

(i) 控制或共同控制本集團；

(ii) 對本集團有重大影響；或

(iii) 為本集團或本集團母公司主要管理人員之一名成員；

或

(b) 有關方為符合下列任何條件之一間實體：

(i) 該實體與本集團為同一集團之成員公司；

(ii) 一間實體為另一間實體(或該實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；

(iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營公司；

(iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司；

(v) 該實體為以本集團或與本集團有關連之實體之僱員為受益人之離職後福利計劃；

(vi) 該實體由(a)節界定之人士控制或共同控制；

(vii) (a)(i)節界定之人士對該實體有重大影響力，或該人士為該實體(或該實體之母公司)主要管理人員之一名成員；及

(viii) 該實體或所屬集團旗下任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(包括自行經營之酒店、酒店式服務公寓及主題公園而不包括投資物業、發展中物業及在建工程)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。當物業、廠房及設備項目分類為持作出售或構成分類為持作出售之處置組別之一部分，則其將不作折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬，詳情於會計政策「持作出售之非流動資產」中進一步闡釋。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及將資產達至運作狀況及地點作擬定用途而產生之任何直接應佔費用。

物業、廠房及設備項目投入運作後所產生之開支(如維修及保養)通常於產生期間自收益表扣除。若符合確認條件，重大檢查之開支撥充資本計入資產賬面值作為重置處理。當物業、廠房及設備之重大部份須按階段重置，本集團將有關部份確認為具備特定可使用年期之個別資產，並按此折舊。

折舊以直線法按各物業、廠房及設備項目於其估計可使用年期撇銷其成本至其剩餘價值計算。主要折舊年率如下：

租賃樓宇	剩餘土地租期
酒店及酒店式服務公寓	剩餘土地租期
租賃物業裝修	10% - 20%
主題公園(不包括土地及樓宇)	10% - 20%
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	20% - 25%
電腦	20% - 25%

若物業、廠房及設備項目之各部份之可使用年期有所不同，則此項目各部份成本將按合理基準分配，而每部份將作個別折舊。至少於各財政年度結算日須檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括首次確認之任何重大部份)於出售後或預期使用或出售該等物業、廠房及設備項目不會產生未來經濟利益時解除確認。於資產解除確認年度在收益表中確認之出售或棄用有關資產而產生之任何盈虧，按有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額釐定。

在建工程指一幢在建樓宇或安裝測試中之設備，按成本減任何減值虧損列賬，且不作折舊。成本包括建築期間之直接建築或設備成本及有關借貸資金之資本化借貸成本。在建工程於落成及可供使用時重新分類至適當之物業、廠房及設備類別。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業

投資物業指土地及樓宇權益(包括根據原應符合投資物業定義之持作使用權資產之租賃物業)，乃持有以賺取租金收入及／或資本增值，而非用作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或於日常業務過程中出售。該等物業包括持有作目前未定之日後用途之土地及建成作日後投資物業之物業。

投資物業首次按成本(包括交易成本)計量。於首次確認後，投資物業按反映報告期末市況之公平值列賬。投資物業公平值變動所產生之盈虧於產生期間計入收益表。因棄用或出售投資物業所產生之任何盈虧，於棄用或出售期間於收益表確認。

日後用作投資物業之在建中物業乃按落成投資物業之同一方式入賬。特別是，在建中投資物業產生之建築成本撥充資本作為在建中投資物業賬面值之一部份。在建中投資物業於報告期末按公平值計量。在建中投資物業公平值與其賬面值之任何差額，於產生期間於收益表確認。

倘目前無法可靠釐定在建中投資物業之公平值但預期於建設完成時能可靠釐定，則該在建中投資物業按成本列賬，直至其公平值能可靠釐定或建設完成(以較早者為準)為止。

當(且僅當)用途改變(為出售／自用而展開發展)時，須將有關在建中投資物業轉撥至發展中／在建中物業。

發展中物業

發展中物業指為出售而發展之物業，並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括預付地租或土地成本連同發展該等物業之任何其他直接應計成本，以及在發展期間其他撥入資本之相關開支。可變現淨值由董事按個別物業之現行市價減完成估計成本及銷售該物業將產生之成本釐定。

該等物業在發展完成後轉撥至落成待售物業。

倘一項發展中物業擬開發成業主自用物業，則其將按賬面值轉撥至在建工程。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

落成待售物業

落成待售物業按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括所有發展支出、適用借貸成本及該等物業之其他直接應計成本，根據未售出物業應佔土地及樓宇總成本之比例釐定。可變現淨值由董事按個別物業之現行市價減銷售該物業將產生之成本釐定。

倘一項落成待售物業項目變成業主自用，則其將按賬面值轉撥至物業、廠房及設備。

倘一項落成待售物業項目因開始經營租賃而用途發生改變，其將轉撥至按公平值入賬之投資物業，該物業於轉撥當日之公平值與其先前賬面值之任何差額於收益表確認。

持作出售之非流動資產

倘將會主要透過銷售交易而非持續使用而收回賬面值，則非流動資產分類為持作出售。此分類之條件是，有關資產必須在現狀下可供即時出售，而出售時僅受到出售有關資產之一般及慣常條款所規限，而出售可能性必須極高。

分類為持作出售之非流動資產以其賬面值及公平值減出售成本兩者之較低者計量。分類為持作出售之物業、廠房及設備不作折舊或攤銷處理。

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制某項已識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何租賃負債之重新計量作出調整。當使用權資產與作為存貨持有之租賃土地權益相關時，則其後根據本集團之「發展中物業」及「落成待售物業」政策按成本及可變現淨值兩者中之較低者計量。使用權資產之成本包括已確認之租賃負債金額、已產生之初始直接成本以及於開始日期當日或之前作出之租賃付款減任何已收取之租賃優惠。除非本集團合理確定可於租賃期屆滿時取得租賃資產之所有權，否則已確認之使用權資產於估計可使用年期或租賃期兩者中之較短者內按直線法折舊。倘使用權資產符合投資物業之定義，則計入投資物業。根據本集團有關「投資物業」之政策，相應使用權資產初步按成本計量，其後則按公平值計量。

使用權資產於以下資產的租期及估計可使用年期(以較短者為準)按直線法折舊：

租賃土地	剩餘土地租期
辦公室、倉儲物業及員工宿舍	2至3年

租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內將作出之租賃付款現值確認。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率之可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付之金額。租賃付款亦包括本集團合理確定將予行使之購買選擇權之行使價及在租賃期反映本集團行使終止租賃之選擇權時有關終止租賃之罰款。並非取決於指數或利率之可變租賃付款在出現觸發付款之事件或條件之期間內確認為開支。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

於計算租賃付款之現值時，由於租賃所隱含之利率不能輕易釐定，故本集團於租賃開始日期使用其增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額之增加反映利息之增長，其減少則反映所作出之租賃付款。此外，倘出現修改、租賃期變動、租賃付款變動(如因指數或利率變動而引致未來租賃付款變動)、實質定額租賃付款變動或購買相關資產選擇權之評估變動，則重新計量租賃負債之賬面值。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團就其短期租賃(即自開始日期起計租賃期為12個月或以下且不含購買選擇權之租賃)應用短期租賃之確認豁免。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按個別租賃基準決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，其於租賃開始(或租賃修訂)時將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。租金收入於租賃期內按直線法列賬並因其經營性質計入綜合收益表內的收益。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

將相關資產之擁有權所附帶之絕大部分風險及回報轉讓予承租人之租約均會入賬列作融資租賃。

於開始日期，本集團作為製造商或交易商出租人應為其各項融資租賃確認以下各項：

- a) 收益，即相關資產之公平值或使用市場利率折現之出租人應計租賃付款之現值(以較低者為準)；
- b) 銷售成本，即相關資產之成本或(如有不同)賬面值減無擔保剩餘價值之現值；及
- c) 根據其於開始日期應用香港財務報告準則第15號之賣斷銷售政策計算之銷售溢利或虧損(即收益與銷售成本之間之差額)。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產

首次確認及計量

於首次確認時，金融資產乃分類為其後按攤銷成本計量，透過其他全面收益按公平值入賬及透過損益按公平值入賬。

金融資產於首次確認時之分類取決於金融資產之合約現金流量特徵，及本集團管理金融資產之業務模式。除並無包含重大融資成分之應收貿易賬款或本集團已應用切實可行之權宜方法不就重大融資成分之影響作調整之應收貿易賬款外，本集團初步按公平值計量金融資產，而倘金融資產並非透過損益按公平值入賬，則會加上交易成本。並無包含重大融資成分之應收貿易賬款或本集團已應用切實可行之權宜方法之應收貿易賬款按依照下文「收益確認」所載政策根據香港財務報告準則第15號釐定之交易價計量。

金融資產必須產生僅為支付本金及尚未償還本金之利息之現金流量，方會分類為按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值入賬計量。現金流量並非僅為支付本金及尚未償還本金之利息之金融資產，不論業務模式如何，均按公平值計入損益進行分類及計量。

本集團管理金融資產之業務模式指本集團如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否因收取合約現金流量、出售金融資產或因前述兩者而引起。按攤銷成本進行分類及計量的金融資產乃以目的為持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式持有，而按公平值計入其他全面收益進行分類及計量的金融資產乃於以持有作收取合約現金流量及出售為目標的業務模式內持有。並非以上述業務模式持有的金融資產乃按公平值計入損益進行分類及計量。

所有金融資產之一般買賣於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。一般買賣指須於規例或市場慣例一般所訂期間內交付資產之金融資產之買賣。

其後計量

金融資產之其後計量根據其分類進行，分類如下：

按攤銷成本列賬之金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬之金融資產其後以實際利率法計量，並可予減值。倘資產被終止確認、修訂或出現減值，則收益及虧損會於損益確認。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

透過損益按公平值入賬之金融資產

透過損益按公平值入賬之金融資產乃於財務狀況表按公平值列賬，而淨公平值變動則於收益表內確認。

倘內含混合合約(包含金融負債或非金融主體)之衍生工具具備與主體不緊密相關之經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款之單獨工具符合衍生工具之定義；且混合合約並非透過損益按公平值入賬計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，且公平值變動於收益表確認。僅當合約條款出現變動，以致大幅改變其他情況下所須現金流量時或當原分類至透過損益按公平值入賬之金融資產獲重新分類時，方進行重新評估。

內含混合合約(包含金融資產主體)之衍生工具並不單獨入賬。金融資產主體連同內含衍生工具須整體分類為透過損益按公平值入賬之金融資產。

解除確認金融資產

金融資產(或如適用，金融資產之其中部份或一組類似金融資產之其中部份)主要在下列情況下解除確認(即從本集團之綜合財務狀況表移除)：

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已根據「轉遞」安排承擔在無重大延誤之情況下將全數所得現金流量支付予第三方之責任；及(a)本集團已轉讓資產之絕大部份風險及報酬，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部份風險及報酬，惟已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已訂立轉遞安排，其將評估其是否保留該項資產之擁有權風險及報酬以及保留之程度。倘本集團並無轉讓或保留資產之絕大部份風險及報酬，亦無轉讓資產之控制權，則本集團按本集團繼續參與之程度確認已轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留權利及義務之基準計量。

以就已轉讓資產提供擔保之形式持續參與乃按有關資產之原有賬面值及本集團或須償還之最高代價金額之較低者計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值

本集團就所有並非透過損益按公平值持有之債務工具確認預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)撥備。預期信貸虧損乃以根據合約應付之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間之差額為基準，並按與原有實際利率相近之利率貼現。預期現金流量將包括來自銷售所持抵押品或構成合約條款組成部分之其他增信安排之現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。對於自首次確認後信貸風險並無顯著增加之信貸敞口，本集團就可能於未來12個月內出現之違約事件所導致之信貸虧損計提預期信貸虧損撥備(12個月預期信貸虧損)。對於自首次確認後信貸風險顯著增加之信貸敞口，本集團須在信貸敞口剩餘年期之預期信貸虧損計提虧損撥備，不論違約事件於何時發生(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估自首次確認後金融工具之信貸風險有否顯著增加。本集團作出評估時會對於報告日期金融工具發生違約之風險及於初步確認日期金融工具發生違約之風險進行比較，並考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得之合理及可靠資料，包括歷史及前瞻性資料。

當內部或外部資料顯示，在計及本集團持有之任何增信安排前，本集團不大可能悉數收回未償還之合約金額時，本集團則認為該金融資產違約。金融資產於無法合理預期收回合約現金流量時撇銷。

按攤銷成本列賬之金融資產在一般方式下可能會出現減值，並且在以下階段分類，以用計量預期信貸虧損，惟採用下文詳述之簡化方式之應收貿易賬款及合約資產除外。

- 第一階段 — 金融工具之信貸風險自首次確認以來並無顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量
- 第二階段 — 金融工具之信貸風險自首次確認以來顯著增加，但並不屬信貸減值金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損之金額計量
- 第三階段 — 於報告日期屬信貸減值之金融資產(但並非購買或原始信貸減值)，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損之金額計量

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

簡化方式

就並無包含重大融資成分之應收貿易賬款或本集團應用切實可行之權宜方法不就重大融資成分之影響作調整之應收貿易賬款而言，本集團採用簡化方式計量其預期信貸虧損。根據簡化方式，本集團不會追蹤信貸風險之變化，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境之前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資成分之應收貿易賬款及租賃應收款項而言，本集團會計政策選擇採用簡化方式根據上述政策進行預期信貸虧損計量。

金融負債

首次確認及計量

金融負債於首次確認時分類為透過損益按公平值入賬之金融負債、貸款及借款、應付款項，或於有效對沖時指定作對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有金融負債首次按公平值確認，如屬貸款及借款以及應付款項則扣除直接應佔交易成本確認。

本集團之金融負債包括應付賬款、應計費用及其他應付賬款、已收按金、計息銀行貸款、租賃負債、衍生金融工具、來自一前主要股東墊款、來自一同系附屬公司貸款、其他借款及有擔保票據。

其後計量

金融負債之其後計量根據其分類進行，方式如下：

按攤銷成本列賬之金融負債(貸款及借款)

於首次確認後，計息貸款及借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟折現之影響不重大除外(在此情況下則按成本列賬)。盈虧在負債解除確認時，以及透過實際利率攤銷程序於收益表中確認。

計算攤銷成本時亦會計及收購所產生之任何折讓或溢價，以及作為實際利率必要部份之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表之融資成本內。

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

其後計量(續)

認沽期權負債

認沽期權為本集團授出之金融工具，據此，在符合若干條件之情況下，對手方有權要求本集團購買彼等於本集團附屬公司之股權以換取現金。倘本集團並無無條件權利避免交付認沽期權項下之現金，則本集團須按認沽期權項下之估計未來現金流出之現值確認金融負債。金融負債最初按公平值確認。

隨後，倘本集團修訂其付款估計，則本集團會調整金融負債之賬面值，以反映實際及經修訂估計現金流出。於各報告期末，本集團會透過按金融工具之原實際利率計算經修訂估計未來現金流出之現值來重新計算賬面值，而對其賬面值的調整則於收益表內確認為收益或開支。

財務擔保合約

本集團發出之財務擔保合約即規定須付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為負債，並就發出擔保直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按以下各項計量財務擔保合約(以較高者為準)：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定之預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認金額減(如適用)已確認累計收益金額。

解除確認金融負債

金融負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時解除確認。

在現有金融負債為同一出借人以大致不同條款借出之負債取代時，或現有負債之條款有重大修改時，則有關交換或修改被視為解除確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值之差額乃於收益表確認。

抵銷金融工具

倘於現時存在合法可強制執行權利抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及清償負債，則金融資產及金融負債將予互相抵銷，及於財務狀況表內呈報淨金額。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

衍生金融工具

初步確認及其後計量

衍生金融工具初步按衍生工具合約訂立當日之公平值確認，其後按公平值重新計量。當公平值為正值時，衍生工具入賬列為資產，而當公平值為負值時，則入賬列為負債。

衍生工具公平值變動產生之任何收益或虧損直接於收益表處理。

流動與非流動分類

未指定為有效對沖工具之衍生工具，將根據對事實及具體情況(即相關已訂約現金流量)之評估，分類為流動或非流動或分為流動部份及非流動部份。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。用於主題公園之貨品、食物、飲品及物資成本按加權平均成本基準釐定。可變現淨值乃基於估計售價減完成及出售將予產生之任何估計成本釐定。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，及可隨時兌換為已知數額現金、價值變動風險不大及一般於取得後三個月內到期之短期高流通性投資，為本集團現金管理之主要部份。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括無用途限制之手頭及銀行現金(包括定期存款)。

撥備

如因過往事件而引致當期責任(不論法律或推定)，且很有可能需要動用日後資源以應付有關責任，則須在責任所涉金額能可靠估計之情況下確認撥備。

倘計算折現有重大影響，則所確認之撥備金額按預期應付有關責任所需之日後開支於報告期末之現值計算。隨時間增加之折現現值金額計入收益表之融資成本。

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認之項目相關之所得稅於損益以外在其他全面收益或直接於權益中確認。

現行及過往期間之即期稅項資產及負債乃以報告期末之已頒佈或實際頒佈稅率(及稅務法例)，考慮本集團經營所在國家之現行詮釋及慣例，按預期可自稅務當局收回或向其支付之數額計算。

遞延稅項以負債法計算，就於報告期末之資產及負債之稅基及作財務匯報用途之賬面值兩者間之所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債源於首次確認商譽或一項交易中(並非一項業務合併)之資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，暫時差額之撥回時間可予控制而該暫時差額於可見未來很有可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額，以及結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產乃於可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差額，以及承前結轉未動用稅項抵免及未動用之稅項虧損時予以確認，惟出現以下情況則作別論：

- 有關可扣減暫時差額之遞延稅項資產源於一項交易中(並非一項業務合併)首次確認之資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關之可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產只會於暫時差額有可能將會於可預見未來撥回及有應課稅溢利可予動用暫時差額之情況予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，直至不再可能會有足夠應課稅溢利以允許動用全部或部份遞延稅項資產，則相應扣減。未確認遞延稅項資產於各報告期末重新評估，以及如很有可能會有足夠應課稅溢利可收回全部或部份遞延稅項資產則會予以確認。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產及負債按預期適用於資產變現或負債清償期間之稅率計算，而該稅率則按報告期末之已頒佈或實際頒佈稅率(及稅務法例)計算。

當且僅當本集團有合法可執行權利抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債涉及同一稅務機關對同一納稅實體或於重大遞延稅項負債或資產預期結清或收回的各個未來期間擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結清負債的不同納稅實體徵收的所得稅時，遞延稅項資產及遞延稅項負債予以抵銷。

根據中華人民共和國(「中國」)現行稅務規則及規例，來自本公司於中國內地之附屬公司之股息收入須繳納預提稅。

中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅按土地價值之增幅(即銷售物業之所得款項減可扣稅成本)以現行遞增稅率徵收。

政府補助金

政府補助金乃可以合理地保證將可收取及將會符合所有附帶條件的情況下，按公平值予以確認。倘補助金與開支項目有關，則以有系統的方式按擬作為補償之成本支銷之年期確認為收益。

收益確認

客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務之控制權轉移予客戶時確認入賬，其金額反映本集團預期就該等貨品或服務而有權換取之代價。

當合約代價包括可變金額時，則以本集團因轉讓貨品或服務予客戶而有權換取之金額估計代價金額。可變代價於合約開始時進行估計並受約束，直至可變代價之相關不確定因素其後得以解決，而已確認之累計收益金額極有可能不會出現重大收益撥回時為止。

2.4 主要會計政策概要(續)

收益確認(續)

客戶合約收益(續)

當合約含有融資部分，就轉移貨品或服務予客戶而向客戶提供超過一年之重大融資利益時，收益按應收款項之現值(採用會反映於本集團與該客戶之間之獨立融資交易中於合約開始時之貼現率貼現)計量。當合約含有融資部分，向本集團提供超過一年之重大融資利益時，根據合約確認之收益包括根據實際利率法就合約負債累計的利息開支。就客戶付款至轉移已承諾貨品或服務期間為一年或以下的合約而言，交易價格並不就重大融資部分的影響採用香港財務報告準則第15號之可行權宜方法予以調整。

(a) 已落成物業銷售

銷售已落成物業所得收益於簽署物業移交函時(即物業控制權轉移至買家的時間點)確認。

(b) 來自酒店及酒店式服務公寓業務及樓宇管理業務之收益

由於客戶同時收取並消耗本集團所提供之利益，故來自酒店及酒店式服務公寓業務及樓宇管理業務之收益於計劃期間內按直線基準予以確認。

(c) 來自主題公園業務之收益

已出售的入場券收入在客戶獲提供主題公園服務時隨時間確認或於入場券失效時的某一時間點確認；而貨品銷售於貨品交付予客戶時確認。

其他來源之收益

租金收入按租期以時間比例確認。並非取決於指數或利率之可變租賃付款在其產生之會計期間內確認為收入。

當相關物業之擁有權所附帶之絕大部分風險及回報轉讓予承租人，融資租賃項下物業之收入於融資租賃開始日期確認。

其他收入

利息收入以應計基準按金融工具之估計年期(或較短期間(如適用))採用實際利率法，將估計之未來現金收入準確折現至金融資產之賬面淨值確認入賬。

當股東收取股息之權利確立時，股息收入確認入賬。與股息相關之經濟利益有可能流入本集團，且股息金額能可靠地計量。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

合約負債

合約負債乃於本集團轉移相關貨品或服務前收取客戶之付款或付款到期(以較早發生者為準)時確認。合約負債於本集團履行合約(即將相關貨品或服務之控制權轉移至客戶)時確認為收益。

合約成本

因履行客戶合約產生的成本在符合以下全部標準後以資產撥充資本：

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期訂立之合約有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加。
- (c) 有關成本預期可收回。

已撥充資本的合約成本與按向客戶轉讓資產相關商品或服務一致之方式有系統地攤銷及從收益表中扣除。其他合約成本於產生時支銷。

僱員福利

基於股權支付

本公司設有購股權計劃，其目的於財務報表附註31詳述。本集團僱員(包括董事)會按基於股權支付之形式獲得報酬，而代價是僱員就該等股本工具提供服務(「股份代價交易」)。

與僱員進行股份代價交易之成本乃根據授出日期之公平值計算，而公平值採用二項式模式釐定。於評估股份代價交易時，概無考慮任何表現條件，惟與本公司股份價格相關之條件(「市場條件」)(如適用)除外。

股份代價交易之成本與相關權益之增加，於表現及/或服務條件達成之期間內在僱員福利開支確認。由各報告期間結算日直至歸屬日就股份代價交易確認之累計開支反映歸屬期屆滿之程度，以及本集團就最終將會歸屬之股本工具數目所作之最佳估計。在收益表扣除或計入之數額，代表有關期間開始與結束時所確認之累計開支變動。

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利(續)

基於股權支付(續)

未能最終歸屬之報酬不會確認開支，惟歸屬以市場或非歸屬條件為條件之股份代價交易除外，不論市場或非歸屬條件是否獲達成，其均會被視作已歸屬處理，惟所有其他表現及／或服務條件必須已獲達成。

釐定報酬於授出日期之公平值時，不會計及服務及非市場表現，但會評估達成該等條件的可能性，作為本集團對將最終歸屬的權益工具數量之最佳估計。市場表現條件反映於授出日期之公平值內。報酬所附帶但並無相關服務要求之任何其他條件視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於報酬之公平值內，除非同時具服務及／或表現條件，否則報酬即時支銷。

就未能最終歸屬之報酬而言，由於未能達成非市場表現及／或服務條件，故不會確認為開支。倘報酬包含市場或非歸屬條件，則不論市場或非歸屬條件是否獲達成，該等交易均會被視作已歸屬處理，惟所有其他表現及／或服務條件必須已獲達成。

當修訂股權結算報酬之條款時，倘符合報酬之原有條款，則會確認最少之費用，猶如條款並無修訂一樣。此外，會就導致股份付款之公平值總額增加，或按於修訂日期計量而對僱員有利之任何修訂確認費用。

倘股份代價獎勵被註銷，則視為於註銷日期已經歸屬，並即時確認任何尚未確認之獎勵開支。這包括未能符合受本集團或僱員控制之非歸屬條件之任何獎勵。然而，如有新獎勵代替已註銷之獎勵，並於授出獎勵日期指定為替代獎勵，則如上一段所述，已註銷之獎勵及新獎勵視為原有獎勵之修訂。

尚未行使購股權之攤薄影響列為計算每股盈利時之額外股份攤薄。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例設立一項定額供款強制性公積金退休福利計劃(「**強積金計劃**」)，供合資格僱員參與。供款按僱員基本薪金之某個百分比而作出，並根據強積金計劃之規則於應付時在收益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由一獨立管理之基金持有。本集團之僱主供款在撥入強積金計劃時全數歸僱員所有。

本集團於中國內地所經營之附屬公司之僱員，須參加當地市政府管理之中央退休金計劃。該等附屬公司須按薪酬成本之若干百分比向中央退休金計劃供款。有關供款乃根據中央退休金計劃之規則於應付時自收益表扣除。

借貸成本

直接用於購買、興建或生產合資格資產(即需待相當時間方可達致其預期用途或出售之資產)之借貸成本，一律撥充作為該等資產之部份成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借貸成本不再撥充資本。特定借貸於用作合資格資產開支前之臨時投資，所賺取之投資收入用以扣減已資本化之借貸成本。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借用資金產生之利息及其他成本。

由於資金乃一般借用並用作取得合資格資產，故此已就個別資產開支採用5.2%之資本化比率。

股息

末期股息於股東大會獲股東批准時確認為負債。建議末期股息於財務報表附註中披露。

外幣

該等財務報表以港元呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。本集團旗下各實體自行決定其功能貨幣，列於各實體之財務報表之項目均以該功能貨幣計算。本集團旗下實體錄得之外幣交易首次確認時按其各自交易日之功能貨幣適用匯率換算後入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末功能貨幣之適用匯率重新換算。因結算或換算貨幣項目而產生之差額在收益表確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

以外幣為單位而按歷史成本入賬之非貨幣項目按首次交易日之匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量之非貨幣項目按計量公平值當日之匯率換算。換算按公平值計量之非貨幣項目產生之收益或虧損按與確認項目公平值變動之收益或虧損一致之方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或收益表中確認之項目之匯兌差額亦分別於其他全面收益或收益表中確認)。

在釐定終止確認涉及預付代價之非貨幣資產或非貨幣負債之相關資產、開支或收入於初步確認時之匯率時，初始交易日為本集團初步確認因預付代價產生非貨幣資產或非貨幣負債之日期。倘預先支付或收取多筆款項，則本集團會釐定支付或收取每筆預付代價之交易日期。

若干於海外／中國內地經營之附屬公司、聯營公司及合營公司並非以港元為功能貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期末之適用匯率換算為港元，而該等實體之收益表則按該年度之加權平均匯率換算為港元。所產生之匯兌差額均於其他全面收益確認，並於匯兌波動儲備中累計。出售一項海外業務時，該特定海外業務所涉其他全面收益部份於收益表中確認。

通過收購海外業務產生之任何商譽及通過收購產生之資產及負債賬面值之任何公平值調整乃列作海外業務之資產及負債處理，並按成交時之匯率換算。

編撰綜合現金流量表時，於海外／中國內地經營之附屬公司、聯營公司及合營公司之現金流量按現金流量產生日期之適用匯率換算為港元。於海外／中國內地經營之附屬公司、聯營公司及合營公司於整個年度內經常產生之現金流量，按該年度之加權平均匯率換算為港元。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響收入、支出、資產及負債之申報金額及隨附披露以及或然負債之披露。該等假設及估計之不明朗因素可導致未來需要對受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

在採用本集團之會計政策時，管理層作出以下涉及估計外之判斷，該等判斷均對財務報表內確認之金額有重大影響：

(i) 投資物業與業主自用物業之分類

本集團釐定物業是否符合投資物業的資格，並制定作出有關判斷之準則。投資物業乃持有作賺取租金或資本增值或二者兼顧之物業。因此，本集團考慮該物業有否產生大致獨立於本集團持有之其他資產之現金流量。

有些物業包含持有作賺取租金或資本增值之部份，而另一部份則持有作生產或供應產品或服務或作行政用途。倘該等部份可獨立出售或根據融資租約獨立出租，則本集團會將有關部份獨立入賬。倘該等部份無法獨立出售，而僅極少部份持有作生產或供應產品或服務或作行政用途，該物業方屬投資物業。本集團按個別物業作出判斷，以釐定配套服務是否重大至令物業不符合投資物業之資格。

(ii) 所得稅

遞延稅項乃以負債法，就於報告期末之資產及負債之稅項基礎及其用作財務匯報用途之賬面值兩者間之所有暫時差額計提撥備。

如財務報表附註29所述，預扣稅乃針對於中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日以來產生之盈利所分派之股息徵收。遞延稅項乃按適用預扣稅稅率就本集團之中國附屬公司於可見未來可能分派予中國內地境外之其各控股公司之未分派盈利計提撥備。

本集團於中國內地按公平值計量之投資物業持有作賺取租金及／或資本增值，且被視為以商業模式持有，有關模式的目的為隨著時間的推移而非透過出售來消耗掉投資物業絕大部份的經濟效益。因此，該等按公平值計量其投資物業之遞延稅項，以反映透過使用收回投資物業賬面值之稅務影響。

3. 重要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

(iii) 認沽期權負債

如財務報表附註25所闡述，發生若干觸發事件後進行回購所產生之認沽期權負債確認為金融負債。在釐定認沽期權負債之分類及計量時已作出各項判斷，包括釐定本集團現時是否擁有於涉及認沽期權之股份之擁有權權益、觸發事件將予發生之時間點以及進行回購之可能性。

估計之不明朗因素

下文闡述極可能會導致下一財政年度資產及負債賬面值須作重大調整之於報告期末存在之有關未來之主要假設及其他估計不明朗因素之主要來源。

(i) 投資物業公平值估計

公平值之最佳證明為同一地點及條件下且受同類租約及其他合約規限之物業於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，本集團會考慮不同來源之資料，包括：(i)參考獨立估值；(ii)不同性質、狀況及地區(或受不同租約或其他合約規限)物業於活躍市場之現行價格(已就反映該等差異作出調整)；(iii)同類物業於較不活躍市場之最新價格(已就反映自交易日期以來出現之任何經濟狀況變動對該等價格作出調整)；及(iv)根據任何現有租約及其他合約之條款以及(如可行)外在證據(如同區及狀況相同之類似物業當時之市場租值)按可靠估計之未來現金流量以可反映當時市場評估現金流量金額及時間不明朗因素之折現率計算之折現現金流量預測。

於二零二二年七月三十一日，投資物業按公平值計量之賬面值為20,589,800,000港元(二零二一年：19,982,100,000港元)。進一步詳情(包括公平值計量所用之主要假設及敏感度分析)載於財務報表附註15。

(ii) 發展中物業／在建中投資物業總預算成本及落成成本估計

發展中物業／在建中投資物業之總預算成本包括(i)預付地租、(ii)建築成本及(iii)發展物業之任何其他直接應佔成本。於估計發展中物業／在建中投資物業之總預算成本時，管理層參考(i)承建商及供應商之現行出價、(ii)承建商與供應商協定之最新出價及(iii)建築及材料成本之專業估計等資料。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計之不明朗因素(續)

(iii) 物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值

於釐定物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值時，本集團須考慮多個因素，如生產改變或改良，或市場對資產之產品或服務輸出之需求改變而造成之技術或商業落伍、資產之預期用途、資產之預期實質損耗、保養及維修及使用資產之法律或類似限制等。資產可使用年期之估計乃按本集團對以類似方式使用之類似資產之經驗作出。倘物業、廠房及設備項目之估計可使用年期及／或剩餘價值有別於過往估計，則須計提額外折舊。可使用年期及剩餘價值按情況變化於各財政年度結算日檢討。

(iv) 非金融資產(商譽除外)減值

本集團在釐定資產有否減值或過往導致減值之事件是否不再存在時，須於資產減值中作出判斷，當中尤其包括評估：(i)是否出現可能影響資產價值之事件，或影響資產價值之有關事件是否不再存在；(ii)資產之賬面值可否以未來現金流量之現值淨額(根據持續使用資產或解除確認而估計)計算；及(iii)編製現金流量預測時所用之主要假設是否恰當，包括有否按適當比率將該等現金流量預測折現。改變管理層為釐定減值程度所選用之假設(包括現金流量預測之折現率或增長率假設)或會對減值測試使用之現值淨額有重大影響。

(v) 衍生金融工具之公平值

倘衍生金融工具之公平值無法從活躍市場取得，則採用估價技術釐定。該等模式之數據在可能情況下來自可觀察市場，但若不可行，則須作出一定程度判斷，包括考慮預期違約風險、信用利差及違約損失率等數據。有關該等因素假設之變動可影響衍生金融工具之已呈報公平值。本集團衍生金融工具之公平值於財務報表附註23內披露。

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計之不明朗因素(續)

(vi) 土地增值稅及企業所得稅(「企業所得稅」)撥備

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備乃管理層根據其對相關中國稅務法律及法規所載規定之認知所作最佳估計。實際土地增值稅負債於物業發展項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未與稅務機關就若干物業發展項目確定土地增值稅的計算方法及金額。實際稅務結果可能有別於初步確認之金額，而任何差額將影響與稅務機關確定有關稅項當期之土地增值稅開支及相關土地增值稅撥備。

本集團主要須繳納中國企業所得稅。由於稅務機關尚未確認若干與企業所得稅有關之事宜，故釐定企業所得稅撥備需要根據現行稅務法律、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事宜之最終稅務結果有別於原先確認之金額，有關差額將影響與稅務機關確定有關稅項當期之企業所得稅及相關企業所得稅撥備。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

4. 經營分部資料

為進行管理，本集團按其產品及服務劃分業務單位，並擁有以下四個可呈報分部：

- (a) 物業發展分部於中國內地從事物業發展以供銷售；
- (b) 物業投資分部於中國內地投資具租金升值潛力之商業及辦公樓大廈以及提供樓宇管理服務；
- (c) 酒店及酒店式服務公寓營運分部於中國內地從事酒店及酒店式服務公寓之營運；及
- (d) 主題公園營運分部於中國內地從事開發及經營主題公園。

管理層監察本集團經營分部之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分部表現乃按可呈報分部溢利／虧損(以經調整除稅前溢利／(虧損)計量)評估。經調整除稅前溢利／(虧損)採用與本集團之除稅前溢利／(虧損)一致之方法計量，惟計量時不包括銀行存款利息收入、貨幣掉期公平值增值／(減值)、外幣遠期合約公平值增值、融資成本以及其他未分配收益與支出。

分部資產不包括預付稅項、已抵押及受限制定期存款及銀行結餘、現金及現金等值項目、衍生金融工具以及其他未分配企業資產，原因是該等資產乃按集團基準管理。

分部負債不包括計息銀行貸款、應付稅項、來自一前主要股東墊款、來自一同系附屬公司貸款、有擔保票據、遞延稅項負債、認沽期權負債、衍生金融工具以及其他未分配企業負債，原因是該等負債乃按集團基準管理。

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。

4. 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	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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	1,649,710	2,277,254	709,547	703,521	178,124	208,196	17,203	32,215	2,554,584	3,221,186
分部業績	761,136	94,700	608,224	538,630	(58,862)	(36,609)	(590,959)	(433,918)	719,539	162,803
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									(283,884)	(675,565)

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

4. 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	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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									33,784,769	35,138,866
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									16,963,225	16,662,889
負債總值									19,321,690	19,687,268

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。

4. 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	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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
									243,312	267,750
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
									923,033	690,381
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
撇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	—

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

5. 營業額、其他收入及收益

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	2,657,844	3,303,222
	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
	1,947,046	2,169,862
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
	710,798	1,133,360
總營業額、其他收入及收益	2,657,844	3,303,222
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	1,947,046	2,169,862

* 此收入概無未達成的條件或或然事項。

5. 營業額、其他收入及收益(續)

下表載列於本報告期內確認的收益金額，而有關金額於各報告期初計入合約負債：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於報告期初計入合約負債之已確認收益：		
物業銷售	671,005	220,612

有關本集團履約責任之資料概述如下：

物業銷售

物業銷售之收益於已落成物業轉移予客戶之某一時間點(即客戶獲取已落成物業之控制權之時間點)確認。一般情況下須支付預付款項。

酒店及酒店式服務公寓營運及樓宇管理營運

履約責任於提供服務時隨時間達成。酒店及酒店式服務公寓服務及樓宇管理服務之合約均訂有若干期限，並按發生時間出具賬單。

主題公園營運

於目前或未來日期使用之已售門票之收益於客戶獲提供主題公園服務時隨時間確認或於入場券失效時的某一時間點確認；而貨品銷售則於貨品交付予客戶時確認。一般情況下須支付預付款項。

分配至餘下履約責任之交易價

於二零二二年七月三十一日，銷售物業合約之分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)之交易價為32,883,000港元(二零二一年：32,200,000港元)，並預期將於一年內確認為收益。

本集團選擇應用根據香港財務報告準則第15號之實際權宜措施，不披露分配至預計原合約期為一年或少於一年之合約以及酒店及酒店式服務公寓營運及樓宇管理營運之合約(本集團就該等業務在提供服務的每月出具固定金額賬單，並將本集團有權出具賬單之金額確認為收益)的餘下履約責任之交易價格。

該等合約之最終代價將視乎未來客戶會否履行合約而定。因此，上述事項未必能反映本集團日後之實際表現。有關分析僅為根據香港財務報告準則第15號有關分配至餘下履約責任之交易價之披露規定而作出。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

6. 融資成本

以下為本集團融資成本之分析：

	附註	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	28	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	16(a)(ii)	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	14	(60,758)	(73,525)
撥充在建中投資物業成本	15	(127,660)	(78,964)
撥充在建工程成本	13	(15,496)	(11,917)
		(203,914)	(164,406)
融資成本總值		399,768	401,427

當資金一般借用並用作取得合資格資產，截至二零二二年七月三十一日止年度已就個別資產開支採用5.2%（二零二一年：5.1%）之資本化比率。

7. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	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#	13	221,772	245,141
使用權資產折舊#	16(a)(i)	21,540	22,609
預付地租攤銷		10,199	12,314
撥充發展中物業成本	14	(10,199)	(12,314)
		—	—
僱員福利開支(包括董事酬金—附註8)：			
薪金、工資及福利		434,625	438,309
退休金計劃供款*		32,074	18,873
以權益支付之購股權開支	31	1,076	157
		467,775	457,339
撥充發展中物業／在建中投資物業／ 在建工程成本		(113,769)	(101,161)
		354,006	356,178
支付本公司核數師之核數師酬金		3,708	3,713
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)
未計入租賃負債計量之租賃付款	16(a)(iii)	—	114
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**	13	366,312	189,355
撇減發展中物業至可變現淨值**	14	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)**	23	(13,516)	15,786
外幣遠期合約公平值增值**	23	—	(395)

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

7. 經營溢利(續)

- # 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。
- * 於二零二二年七月三十一日，本集團並無已沒收供款可供扣減未來年度須支付之強積金計劃供款(二零二一年：無)。
- ** 有關開支/(收益)項目已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

8. 董事酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之本年度董事酬金如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
袍金	1,750	1,750
其他酬金：		
薪金、津貼與實物利益	22,754	23,861
退休金計劃供款	138	147
	22,892	24,008
	24,642	25,758
撥充發展中物業/在建中投資物業/在建工程成本	(12,406)	(13,791)
	12,236	11,967

截至二零二二年及二零二一年七月三十一日止年度，概無董事獲授購股權。

8. 董事酬金(續)

本年度內支付予執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之酬金如下：

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零二二年				
執行董事：				
林建康	—	1,140	57	1,197
林孝賢	—	1,668	18	1,686
余寶珠	—	4,326	—	4,326
周福安	—	4,481	18	4,499
鄭馨豪	—	7,441	18	7,459
李子仁	—	1,638	18	1,656
譚承蔭 (於二零二二年一月二十七日辭任)	—	2,060	9	2,069
	—	22,754	138	22,892
獨立非執行董事：				
林秉軍	350	—	—	350
古滿麟	350	—	—	350
羅健豪	350	—	—	350
麥永森	350	—	—	350
石禮謙	350	—	—	350
	1,750	—	—	1,750
總計	1,750	22,754	138	24,642

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

8. 董事酬金(續)

	薪金、津貼 袍金 與實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零二一年			
執行董事：			
林建名 (於二零二一年一月八日辭世)	—	500	500
林建康	—	1,140	1,197
林孝賢	—	1,592	1,610
余寶珠	—	4,307	4,307
周福安	—	4,005	4,023
鄭馨豪	—	6,795	6,813
李子仁	—	1,622	1,640
譚承蔭	—	3,900	3,918
	—	23,861	24,008
非執行董事：			
羅臻毓 (於二零二一年四月一日辭任)	—	—	—
潘子翔 (於二零二一年四月一日辭任)	—	—	—
	—	—	—
獨立非執行董事：			
林秉軍	350	—	350
古滿麟	350	—	350
羅健豪	350	—	350
麥永森	350	—	350
石禮謙	350	—	350
	1,750	—	1,750
總計	1,750	23,861	25,758

本年度內並無應支付予獨立非執行董事之其他酬金(二零二一年：無)。

於本年度及過往年度，概無董事訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排。

9. 五位最高薪僱員

本年度內五位最高薪僱員中，其中三位(二零二一年：四位)為董事，彼等之酬金詳情載於上文附註8。年內，已付其餘兩位(二零二一年：一位)非董事最高薪僱員之酬金詳情載列如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
薪金、津貼與實物利益	7,709	3,700
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本	—	—
	7,709	3,700

酬金介乎下列範圍之非董事最高薪僱員數目如下：

	僱員數目	
	二零二二年	二零二一年
3,000,000 港元至 3,500,000 港元	1	—
3,500,001 港元至 4,000,000 港元	—	1
4,000,001 港元至 4,500,000 港元	1	—
	2	1

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

10. 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。

	附註	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	29	76,655	81,288
本年度稅項開支總值		561,888	439,414

10. 稅項(續)

採用本公司及其大部份附屬公司所在司法權區之法定稅率所計算除稅前溢利／(虧損)之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出兩者對賬如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	278,004	(236,151)
按法定稅率25%(二零二一年：25%)計算之稅項	69,501	(59,038)
其他司法權區稅率調整	20,782	20,720
土地增值稅撥備	330,104	196,443
土地增值稅撥備之稅務影響	(82,526)	(49,111)
合營公司應佔虧損	61	66
毋須課稅收入	(27)	(21)
不可扣稅支出及虧損	109,063	189,031
未確認稅項虧損	89,116	97,598
按於中國內地成立之附屬公司可供分派盈利計算 之預提稅	23,459	41,534
按於中國內地成立之附屬公司之利息收入 計算之預提稅	2,355	2,192
按本集團實際稅率計算之稅項開支	561,888	439,414

11. 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。

12. 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。

13. 物業、廠房及設備(續)

如財務報表附註24(a)及24(b)所詳載，於二零二二年七月三十一日，賬面值合共分別為197,431,000港元(二零二一年：211,494,000港元)及274,313,000港元(二零二一年：182,682,000港元)之若干酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)及在建工程已抵押予銀行，作為本集團若干銀行借貸之擔保。

於二零二二年七月三十一日，本集團已就計入物業、廠房及設備之主題公園相關長期資產(各自被視為現金產生單位(「現金產生單位」))進行減值測試。鑒於市況及爆發COVID-19疫情之影響超出管理層預期，若干現金產生單位之賬面值超出其可收回金額。因此，減值撥備366,312,000港元(二零二一年：189,355,000港元)已於本年度之綜合收益表中扣除。於二零二二年七月三十一日之估計可收回金額乃按採用折現率9.6%(二零二一年：10.3%)估算之現金產生單位之使用價值金額釐定。

14. 發展中物業

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於八月一日之賬面值		749,677	1,444,316
撥充資本之融資成本	6	60,758	73,525
添置(包括預付地租資本化10,199,000港元 (二零二一年：12,314,000港元))		348,829	837,570
預付地租攤銷	7	(10,199)	(12,314)
轉撥至落成待售物業		(149,872)	(2,417,232)
轉撥自在建中投資物業	15	—	769,245
變現融資租賃合約之可預見虧損		(16,028)	—
撇減發展中物業至可變現淨值	7	(2,187)	(68,612)
匯兌調整		(27,463)	123,179
於七月三十一日之賬面值		953,515	749,677

如財務報表附註24(d)所詳載，於二零二二年七月三十一日，賬面值合共為729,800,000港元(二零二一年：749,677,000港元)之若干發展中物業已抵押予銀行，作為本集團若干銀行借貸之擔保。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

14. 發展中物業(續)

計入發展中物業之預付地租於本年度內之變動如下：

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於八月一日之賬面值		483,342	215,162
本年度已攤銷	7	(10,199)	(12,314)
轉撥至落成待售物業		—	(230,553)
轉撥自在建中投資物業		—	492,805
匯兌調整		(15,930)	18,242
於七月三十一日之賬面值		457,213	483,342

15. 投資物業

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
落成投資物業	14,763,300	15,360,900
在建中投資物業	5,826,500	4,621,200
總計	20,589,800	19,982,100

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於八月一日之賬面值		19,982,100	18,393,986
撥充資本之融資成本	6	127,660	78,964
其他添置		827,282	544,485
轉撥自己落成待售物業		—	642
轉撥至在建工程	13	—	(31,507)
轉撥至使用權資產	16	—	(64,699)
轉撥至發展中物業	14	—	(769,245)
公平值調整收益淨額		340,974	250,774
匯兌調整		(688,216)	1,578,700
於七月三十一日之賬面值		20,589,800	19,982,100

15. 投資物業(續)

落成投資物業以經營租約方式租予第三方，進一步詳情概要載於財務報表附註16(b)。

如財務報表附註24(e)所詳載，於二零二二年七月三十一日，賬面值合共14,782,200,000港元(二零二一年：14,850,200,000港元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團若干銀行借貸之擔保。

本集團之估值程序

本集團管理層每年委任外部估值師負責對本集團物業進行外部估值(「物業估值師」)。外部估值師之甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水準。本集團管理層就為中期及年度財務報告而進行之估值每年與物業估值師討論兩次估值假設及估值結果。

本年度繼續採用過往年度採用之估值方法。估計物業公平值時，物業之最高及最佳用途為其目前用途。

本集團按公平值列賬之落成投資物業及在建中投資物業乃由獨立專業合資格估值師萊坊測計師行有限公司進行重新估值。

估值方法

利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)

本集團之投資物業主要包括位於中國內地之商業物業。

就落成投資物業而言，估值乃基於收入法及市場法進行。收入法乃透過採用適當之資本化比率，將收入淨額及復歸收入潛力進行資本化，而資本化比率乃透過分析銷售交易及估值師詮釋當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用之現行市值租金乃參考估值師對相關物業及其他類似物業之近期租務情況之看法而釐定。市場法乃基於市場可得之市場類似交易，並將對相關物業及類似物業間之多種因素作出調整。

就按在建中投資物業而言，本集團乃基於該等物業將根據本集團之最新發展計劃發展及落成，而對該等物業進行估值。估值乃基於剩餘價值法進行，該方法實質上乃假設擬發展項目於估值日期落成，透過扣減發展成本以及發展商有關擬發展項目之估計資本價值之溢利及風險，而參考其發展潛力對土地進行估值。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

15. 投資物業(續)

估值方法(續)

利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)(續)

有關利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)之資料

二零二二年

描述	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍	不可觀察輸入值與公平值之關係
落成投資物業				
商業物業	收入法	每月平均單位市場租金 (港元/平方米)	31 - 346	附註1
		資本化比率	3.75% - 7.5%	附註2
商業物業	市場法	平均市場單價 (港元/平方米)	14,500	附註6
住宅物業	市場法	平均市場單價 (港元/平方米)	165,000	附註6
在建中投資物業				
商業物業	剩餘價值法	總發展價值 (港元/平方米)	23,000 - 81,000	附註3
		發展商利潤率	1% - 20%	附註4
		預算落成成本(港元)	339,200,000 - 936,800,000	附註5

15. 投資物業(續)

估值方法(續)

利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)(續)

有關利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)之資料(續)

二零二一年

描述	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍	不可觀察輸入值與公平值之關係
落成投資物業				
商業物業	收入法	每月平均單位市場租金 (港元/平方米)	32 - 363	附註1
		資本化比率	3.75% - 7.5%	附註2
商業物業	市場法	平均市場單價 (港元/平方米)	15,000	附註6
住宅物業	市場法	平均市場單價 (港元/平方米)	174,000	附註6
在建中投資物業				
商業物業	剩餘價值法	總發展價值 (港元/平方米)	24,000 - 84,000	附註3
		發展商利潤率	2% - 20%	附註4
		預算落成成本(港元)	597,000,000 - 1,038,700,000	附註5

附註：

1. 市場租金越高，公平值越高
2. 資本化比率越高，公平值越低
3. 總發展價值越高，公平值越高
4. 發展商利潤率越高，公平值越低
5. 預算落成成本越高，公平值越低
6. 市場單價越高，公平值越高

年內，概無公平值計量在級別一及級別二之間轉撥，亦無公平值計量轉入或轉出級別三(二零二一年：無)。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

16. 使用權資產及租賃負債

(a) 本集團作為承租人

本集團就土地、辦公室、倉儲物業及員工宿舍之多個項目訂立租賃合約。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃之使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及短期租賃(按相關資產類別選擇)之兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃；及(ii)於開始日期之租賃期為12個月或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。反之，本集團於租賃期內以直線法將與該等租賃相關之租賃付款確認為開支。

(i) 使用權資產

於本年度，本集團使用權資產之賬面值及變動如下：

	附註	預付地租 千港元	辦公室、 倉儲物業及 員工宿舍 千港元	總計 千港元
於二零二零年八月一日之賬面值		470,097	5,683	475,780
添置		9,643	9,295	18,938
轉撥自在建中投資物業	15	64,699	—	64,699
折舊支出	7	(16,399)	(6,210)	(22,609)
匯兌調整		25,314	341	25,655
於二零二一年七月三十一日 及二零二一年八月一日之賬面值		553,354	9,109	562,463
添置		—	2,978	2,978
因租賃不可撤銷期改變而產生之 租期修訂		—	(506)	(506)
折舊支出	7	(16,935)	(4,605)	(21,540)
匯兌調整		(12,909)	(143)	(13,052)
於二零二二年七月三十一日之賬面值		523,510	6,833	530,343

如財務報表附註24(c)所詳載，於二零二二年七月三十一日，賬面值為303,278,000港元(二零二一年：319,564,000港元)之若干使用權資產已抵押予銀行，作為本集團銀行借貸之擔保。

16. 使用權資產及租賃負債(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

(ii) 租賃負債

租賃負債於本年度之賬面值及變動如下：

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於八月一日之賬面值		9,267	5,821
新租賃		2,978	9,295
因租賃不可撤銷期改變而產生之 租期修訂		(575)	—
年內確認之利息增長	6	651	241
付款		(5,252)	(6,439)
匯兌調整		(143)	349
於七月三十一日之賬面值		6,926	9,267
分類為流動負債之金額		(4,348)	(3,468)
非流動部份		2,578	5,799

租賃負債之到期分析披露於財務報表附註40(c)。

- (iii) 於截至二零二二年七月三十一日止年度，並無於損益確認之短期租賃相關收費(二零二一年：114,000港元)。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

16. 使用權資產及租賃負債(續)

(b) 本集團作為出租人

本集團根據經營租約安排按最長二十年(二零二一年：二十年)之租期出租其若干物業。租約條款一般規定租戶須支付保證金。

於二零二二年七月三十一日，本集團根據下列期間屆滿之不可撤銷經營租約應收之未來最低租金總額如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一年內	494,844	539,141
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,041,032	1,146,024
五年後	287,874	366,075
	1,823,750	2,051,240

此外，本集團若干投資物業之經營租約安排乃根據有關協議所載之條款及條件按租戶之營業額而訂立之或然租約安排。由於租戶之未來營業額未能準確地釐定，故此上文並無計入相關之或然租金。

17. 於合營公司之投資

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
所佔商譽以外資產淨值	17,192	16,438
應收—合營公司之款項	1,500	—
	18,692	16,438

本集團合營公司之匯總財務資料如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
分佔合營公司之虧損	246	265

應收—合營公司之款項為無抵押、免息及須於有關貸款之提取日期起屆滿三週年之日償還。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

18. 於聯營公司之投資

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
分佔資產淨值	116	45

聯營公司乃按權益法於綜合財務報表入賬。

於二零二二年及二零二一年七月三十一日，並無重要聯營公司對年內之業績構成重大影響或組成本集團資產淨值之重大部份。

本集團並非個別重大之聯營公司之匯總財務資料如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
分佔聯營公司之收益／(虧損)及其他全面收益／(開支)	71	(215)

19. 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
	162,104	138,817
未到期之融資租賃應收款項(附註)	497,168	528,484
其他應收賬款、按金及預付款項	347,616	476,347
	1,006,888	1,143,648
分類為流動資產之金額	(513,245)	(616,961)
非流動部分	493,643	526,687

本集團已應用簡化方式就應收貿易賬款及融資租賃應收款項之預期信貸虧損計提撥備，該方式允許使用全期預期信貸虧損撥備；而就計入其他應收賬款、按金及預付款項之金融資產則應用一般方式。本集團考慮歷史及前瞻性資料，以計量預期信貸虧損。於二零二二年及二零二一年七月三十一日，本集團估計應收貿易賬款、融資租賃應收款項及計入其他應收賬款、按金及預付款項之金融資產之預期信貸虧損均並不重大。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

19. 應收賬款、按金及預付款項(續)

附註：

融資租賃應收款項分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收租賃付款		
1年內	3,525	1,797
1年後但2年內	5,636	5,786
2年後但3年內	7,276	22,898
3年後但4年內	9,091	28,340
4年後但5年內	12,170	33,936
5年後	821,325	750,712
	859,023	843,469
減：與應收租賃付款相關之未賺取融資租賃收入	(361,855)	(314,985)
應收租賃付款之現值	497,168	528,484
加：無擔保剩餘價值之現值	—	—
融資租賃之投資淨值	497,168	528,484
減：累計預期信貸虧損	—	—
總計	497,168	528,484

20. 現金及現金等值項目以及已抵押及受限制定期存款及銀行結餘

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
現金及銀行結餘		3,148,023	3,367,103
減：已抵押及受限制銀行結餘			
就銀行貸款已抵押	24(g)	(5,950)	(5,800)
受限制**		(1,858,787)	(1,785,195)
無抵押及無限制現金及銀行結餘		1,283,286	1,576,108
定期存款		994,602	1,331,878
減：已抵押及受限制定期存款			
就銀行融資已抵押*		(30,000)	—
就銀行貸款已抵押	24(g)	(119,589)	(71,333)
受限制**		(17,208)	(17,038)
無抵押及無限制定期存款		827,805	1,243,507
現金及現金等值項目		2,111,091	2,819,615

* 該結餘已就銀行發出的備用信用證抵押予銀行。

** 根據有關政府機關實行之相關法例及規例或相關銀行貸款協議載列之條款及條件，預售若干物業所得款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於相關項目。該限制將於償還相關銀行貸款或有關當局簽發相關所有權證明後獲解除。於二零二二年七月三十一日，結餘合共為1,797,860,000港元(二零二一年：1,693,992,000港元)。

根據有關政府機關實行之相關法例及規例，若干待發展地塊之估計動遷費用須存入指定銀行賬戶。該等存款受限制用於動遷且該限制將於完成動遷後解除。於二零二二年七月三十一日，結餘合共為25,127,000港元(二零二一年：25,924,000港元)。

根據若干銀行貸款信貸之有關條款，提取銀行貸款所得之款項及若干資金須存入指定銀行賬戶，並受限制用於相關項目。於二零二二年七月三十一日，結餘合共為35,702,000港元(二零二一年：65,176,000港元)。

根據有關政府機關實行之相關法例及規例，若干存款須存入指定及用途受限制之銀行賬戶。於二零二二年七月三十一日，結餘合共為17,306,000港元(二零二一年：17,141,000港元)。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

20. 現金及現金等值項目以及已抵押及受限制定期存款及銀行結餘(續)

將以人民幣(「人民幣」)列值之定期存款以及現金及銀行結餘兌換為外幣及將該等以外幣列值之結餘匯出中國內地須遵守有關政府機關頒佈之相關外匯管制規則及法規。於二零二二年七月三十一日，本集團該等以人民幣列值之定期存款以及現金及銀行結餘為3,743,206,000港元(二零二一年：4,478,474,000港元)。

21. 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：

	附註	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
		487,824	419,951
應計費用及其他應付賬款		1,210,629	1,591,898
認沽期權負債	25	1,240,322	1,270,976
		2,938,775	3,282,825
分類為流動負債之金額		(1,979,103)	(2,289,675)
非流動部分		959,672	993,150

本集團應付貿易賬款為免息及須按相關協議之條款予以結算。

22. 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(附註)	541,567	933,082
已收按金	248,835	244,611
	790,402	1,177,693
分類為流動負債之金額	(651,860)	(1,038,062)
非流動負部份	138,542	139,631

附註：於二零二二年七月三十一日及二零二一年七月三十一日分別為541,567,000港元及933,082,000港元之合約負債均來自物業銷售。合約負債於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內出現變動乃主要由於收益確認及收取客戶墊款的淨影響所致。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

23. 衍生金融工具

年內衍生金融工具所產生之金融資產／(負債)之變動如下：

	附註	貨幣掉期 協議 ([貨幣掉期]) 千港元	外幣遠期 合約 千港元	總計 千港元
於二零二零年八月一日之賬面值		6,821	(5,852)	969
於收益表計入之公平值收益／ (扣除之公平值虧損)	7	(15,786)	395	(15,391)
到期時結算		—	5,457	5,457
於二零二一年七月三十一日及 二零二一年八月一日之賬面值		(8,965)	—	(8,965)
於收益表計入之公平值收益	7	13,516	—	13,516
於二零二二年七月三十一日之賬面值		4,551	—	4,551

貨幣掉期之賬面值與其公平值相同。

截至二零一八年七月三十一日止年度，本集團與金融機構已就有擔保票據(詳情載於財務報表附註28)訂立貨幣掉期，總面額為350,000,000美元。

根據貨幣掉期條款，本公司自二零一八年一月十八日至二零二三年一月十八日期間於每個利息支付日期(定義見附註28)前，就總面額350,000,000美元每半年收取按固定年利率5.65%計算之款項，及自二零一八年一月十八日至二零二三年一月十八日期間於每個利息支付日期前，就總面額2,738,225,000港元(即350,000,000美元之港元等值金額，按合約匯率1美元兌7.8235港元換算)每半年支付按固定年利率5.37%計算之款項。於二零二三年一月十八日前，本集團將收取及支付之總面額分別為350,000,000美元及2,738,225,000港元。

貨幣掉期並非指定作對沖用途及透過損益按公平值入賬計量。貨幣掉期之公平值變動13,516,000港元已於本年度計入綜合收益表(二零二一年：15,786,000港元已於綜合收益表中扣除)。

24. 計息銀行貸款

	二零二二年		二零二一年	
	實際利率 (%)	千港元	實際利率 (%)	千港元
銀行貸款：				
流動：				
無抵押	5.19-6.81	374,658	3.15-6.66	344,688
已抵押	4.16-6.40	690,873	3.33-5.39	84,541
		1,065,531		429,229
非流動：				
無抵押	5.19-6.81	2,401,294	3.15-6.66	2,846,639
已抵押	4.16-6.40	5,099,810	3.33-5.39	5,057,255
		7,501,104		7,903,894
		8,566,635		8,333,123
到期情況：				
一年內		1,065,531		429,229
第二年		1,752,694		1,070,610
第三年至第五年(包括首尾兩年)		4,168,176		5,397,857
五年以上		1,580,234		1,435,427
		8,566,635		8,333,123

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

24. 計息銀行貸款(續)

本集團於報告期末之銀行貸款由下列各項作抵押：

- (a) 賬面值合共197,431,000港元(二零二一年：211,494,000港元)之本集團若干酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)之按揭(附註13)；
- (b) 賬面值合共274,313,000港元(二零二一年：182,682,000港元)之本集團若干在建工程之按揭(附註13)；
- (c) 賬面值合共303,278,000港元(二零二一年：319,564,000港元)之本集團若干使用權資產之按揭(附註16)；
- (d) 賬面值合共729,800,000港元(二零二一年：749,677,000港元)之本集團若干發展中物業之按揭(附註14)；
- (e) 賬面值合共14,782,200,000港元(二零二一年：14,850,200,000港元)之本集團若干投資物業之按揭(附註15)；
- (f) 賬面值合共689,139,000港元(二零二一年：704,967,000港元)之本集團若干已落成待售物業之按揭；
- (g) 賬面值合共125,539,000港元(二零二一年：77,133,000港元)之本集團定期存款及銀行結餘之押記(附註20)；及
- (h) 就本公司若干附屬公司全部股權作出之押記。

25. 認沽期權負債及其他借款

與中國信達(香港)資產管理有限公司之交易

於二零一八年十二月三十一日，業佳控股有限公司(「業佳」，一間由本公司間接擁有80%權益之附屬公司)與獨立第三方中國信達(香港)資產管理有限公司(「信達」)訂立兩份投資協議(「信達協議」)。根據信達協議，信達同意透過認購股份及/或出售股份形式投資於業佳兩間全資附屬公司，即和運有限公司(「和運」)及榮立有限公司(「榮立」)，總代價(「代價」)約為35,752,000美元(「信達交易」)。信達交易於二零一九年一月二十五日(「完成日期」)完成，而信達則成為和運及榮立之30%股權之持有人。

於完成日期，業佳及信達進一步簽訂兩份股東協議，根據協議所載之購回條款，於六年投資期間內發生若干觸發事件後，業佳有履約責任向信達按相等於代價之總金額分別購回和運及榮立30%股權。因此，金融負債約35,752,000美元(相等於約280,650,000港元(二零二一年：277,826,000港元))記錄為綜合財務狀況表之「應付賬款、應計費用及其他應付賬款」項下之認沽期權負債。

25. 認沽期權負債及其他借款(續)

與中國信達(香港)資產管理有限公司之交易(續)

於完成日期，業佳及信達訂立兩份股東貸款協議，據此，信達已提供總金額為人民幣36,000,000元之美元等額(相等於約41,578,000港元(二零二一年：41,159,000港元))之免息初步股東貸款予和運及榮立。有關股東貸款須於(其中包括)兩份股東貸款協議滿第六週年當日或發生上述購回觸發事件時(以較早發生者為準)償還。股東貸款已計入綜合財務狀況表之短期「其他借款」。

有關信達交易之進一步詳情載於本公司、麗新發展有限公司(「麗新發展」)、麗新製衣及豐德麗控股有限公司日期為二零一九年一月二日之聯合公佈。

與珠海大橫琴置業有限公司之交易

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(「大橫琴協議」)。根據大橫琴協議，(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(「大橫琴交易」)。大橫琴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。

根據大橫琴協議，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959,672,000港元(二零二一年：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。

大橫琴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。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

26. 來自一前主要股東墊款

應本集團要求，已故林百欣先生之遺產共同執行人向本集團確認不會於報告期末起計一年內要求償還墊款。該等墊款均為無抵押及免息。

27. 來自一同系附屬公司貸款

該同系附屬公司(作為本公司一間附屬公司之非控制性股東)同意，不會於報告期末起計一年內要求該附屬公司償還貸款。該等貸款均為無抵押及免息。

28. 有擔保票據

於二零一八年一月十八日，Lai Fung Bonds (2018) Limited (本公司之全資附屬公司)發行息率為5.65%之350,000,000美元定息有擔保票據，票據將於二零二三年一月十八日到期一次性償還。有擔保票據自二零一八年一月十八日開始計息，須自二零一八年七月十八日起於每年一月十八日及七月十八日(各為「利息支付日期」)每半年期末支付。有擔保票據於香港聯合交易所有限公司上市。

有擔保票據由本公司擔保，並擁有麗新發展所訂立之維好契約及股權購買承諾契據之利益。

有擔保票據乃為定息優先票據(其已於二零一八年四月二十五日到期)進行再融資及為一般企業用途而發行。扣減發行開支後，有擔保票據之所得款項淨額約為2,712,758,000港元。

於本年度概無購回有擔保票據(二零二一年：無)。

於綜合財務狀況表內確認之有擔保票據計算如下：

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於八月一日之賬面值		2,711,994	2,699,772
有擔保票據交易費用攤銷	6	5,279	4,977
匯兌調整		27,650	7,245
於七月三十一日之賬面值		2,744,923	2,711,994

有擔保票據之實際年利率為5.86%。

本公司已就有擔保票據與金融機構訂立貨幣掉期(定義見附註23)，有效地把有擔保票據轉換為以港元計值之定息債務。經計及貨幣掉期，有擔保票據之實際年利率為5.58%。有關貨幣掉期之詳情載於財務報表附註23。

29. 遞延稅項

本年度遞延稅項負債之變動如下：

	超出 相關折舊之 折舊免稅額 及開發成本 千港元	收購 附屬公司 而產生之 公平值調整 千港元	物業、廠房及 物業重估 千港元	設備減值 千港元	預提稅 千港元	可用於抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 千港元	其他 暫時差額 千港元	總計 千港元
於二零二零年七月三十一日	670,454	99,894	2,062,174	—	98,762	(25,681)	3,891	2,909,494
本年度於收益表扣除/(計入)								
之遞延稅項(附註10)	61,297	—	62,694	(35,504)	41,534	(52,258)	3,525	81,288
匯兌調整	59,139	8,568	181,045	(683)	—	(2,847)	54	245,276
於二零二一年七月三十一日及 二零二一年八月一日	790,890	108,462	2,305,913	(36,187)	140,296	(80,786)	7,470	3,236,058
本年度於收益表扣除/(計入)								
之遞延稅項(附註10)	45,030	—	85,244	(66,303)	23,459	(15,498)	4,723	76,655
本年度已動用之遞延稅項	—	—	—	—	(14,439)	—	—	(14,439)
匯兌調整	(28,220)	(3,652)	(81,818)	3,578	—	2,772	(261)	(107,601)
於二零二二年七月三十一日	807,700	104,810	2,309,339	(98,912)	149,316	(93,512)	11,932	3,190,673

於二零二二年七月三十一日，本集團於中國內地產生之將於一至五年內到期之稅項虧損1,196,723,000港元(二零二一年：903,724,000港元)可用於抵銷產生該等虧損之各公司之未來應課稅溢利。考慮到可能未必有應課稅溢利可供該等稅項虧損予以抵銷，故有關該等虧損之遞延稅項資產並未予以確認。

根據中國企業所得稅法，中國內地成立之外商投資企業向外國投資者宣派之股息須繳納10%之預提稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日之後產生之盈利。若中國內地和外國投資者之司法權區已達成稅收協議，則可能採用較低之預提稅稅率。就本集團而言，適用稅率為5%或10%(二零二一年：5%或10%)。因此，本集團須對該等在中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利所分派之股息作預提稅撥備。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

30. 股本

股份

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
法定：		
400,000,000股每股面值5.0港元之普通股 (二零二一年：400,000,000股每股面值5.0港元之普通股)	2,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
331,033,443股每股面值5.0港元之普通股 (二零二一年：331,033,443股每股面值5.0港元之普通股)	1,655,167	1,655,167

本公司法定及已發行股本於年內之詳情如下：

	法定 股份數目	已發行 股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零二零年八月一日、 二零二一年七月三十一日、 二零二一年八月一日及 二零二二年七月三十一日	400,000,000	331,033,443	1,655,167	4,105,466	5,760,633

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註31內。

31. 購股權計劃

於二零一二年十二月十八日(「採納日期」)，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃之目的為透過向合資格參與者(定義見該計劃)授予購股權作為獎勵或回報以認可彼等對本集團所作貢獻或將作貢獻並依據有關公司(定義見該計劃)之業績目標用以吸引、挽留及激勵優秀之合資格參與者。合資格參與者包括但不限於本集團董事及任何僱員。除另行取消或修訂外，購股權計劃將自採納日期起十年內有效。

因行使根據購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之股份數目上限(i)不得超過採納日期本公司已發行股份之10%；(ii)不得超過本公司不時已發行股份之30%；及(iii)於任何12個月期間內向各合資格參與者發行之股份數目最高為本公司於任何時間已發行股份之1%。凡進一步授出超逾(i)及(iii)所載限額之購股權，均須經本公司股東及本公司控股公司之股東在各自之股東大會上批准。

向本公司董事、行政總裁或主要股東，或彼等之任何聯繫人授出購股權，均須事先經本公司及本公司控股公司各自之獨立非執行董事批准。此外，倘於任何12個月期間內，向本公司主要股東或獨立非執行董事，或彼等之任何聯繫人，授出超逾本公司於任何時間已發行股份之0.1%或總值5,000,000港元以上(根據本公司股份於授出日期之收市價計算)之任何購股權，均須經本公司股東及本公司控股公司之股東在各自之股東大會上批准。

授出購股權之建議可於授出日期起計30天內獲接納，承授人須合共支付1港元之象徵式代價。授出購股權之行使期由本公司之董事釐定，惟有關期間自授出購股權日期起計不得超過十年。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

31. 購股權計劃(續)

購股權之行使價由本公司之董事釐定，須至少為下列之最高者：(i)授出購股權日期當日本公司股份在聯交所之收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日本公司股份在聯交所之平均收市價；及(iii)授出日期當日本公司股份面值。

購股權並無賦予持有人享有股息或於本公司之股東大會上投票之權利。

年內，購股權計劃項下之購股權變動如下：

	二零二二年		二零二一年	
	購股權涉及 之相關股份 數目	每股加權 平均 行使價* 港元	購股權涉及 之相關股份 數目	每股加權 平均 行使價* 港元
於八月一日尚未行使	8,680,690	10.993	9,684,526	11.039
於年內已授出	440,000	5.75	120,000	7.364
於年內已失效	(680,000)	7.482	(1,123,836)	11.001
於七月三十一日尚未行使	8,440,690	11.003	8,680,690	10.993

31. 購股權計劃(續)

於報告期末，尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零二二年

購股權涉及之相關股份數目	每股行使價* 港元	行使期
7,210,690	11.400	18/1/2013-17/1/2023
160,000	9.500	26/7/2013-25/7/2023
120,000	8.000	16/1/2015-15/1/2025
190,000	13.520	19/1/2018-18/1/2028
260,000	10.180	22/1/2019-21/1/2029
60,000	7.364	22/1/2021-21/1/2031
440,000	5.750	21/1/2022-20/1/2032
8,440,690		

二零二一年

購股權涉及之相關股份數目	每股行使價* 港元	行使期
7,270,690	11.400	18/1/2013-17/1/2023
220,000	9.500	26/7/2013-25/7/2023
120,000	8.000	16/1/2015-15/1/2025
190,000	13.520	19/1/2018-18/1/2028
260,000	10.180	22/1/2019-21/1/2029
500,000	6.784	19/8/2019-18/8/2029
120,000	7.364	22/1/2021-21/1/2031
8,680,690		

* 購股權之行使價或會因供股或紅股發行或本公司股本之其他類似變動而作出調整。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

31. 購股權計劃(續)

除授出涉及440,000股相關股份之購股權及涉及680,000股相關股份之購股權失效外，年內概無購股權根據購股權計劃之條款經已授出、行使、失效或註銷。

年內，於緊接授出購股權日期前，本公司股份之收市價為6.00港元。

年內授出之購股權之公平值約為1,076,000港元(每股2.4447港元)(二零二一年：157,000港元(每股1.3101港元))，其中已於截至二零二二年七月三十一日止年度確認撥充發展中物業/在建中投資物業/在建工程成本前後之購股權支出分別約1,076,000港元(二零二一年：157,000港元)(附註7)及495,000港元(二零二一年：69,000港元)。

年內授出以權益支付之購股權之公平值，乃於接納日期以二項式期權定價模式(「二項式模式」)估計，並計及授出購股權之條款及條件。下表載列該模式所用輸入值：

估值日期	二零二二年 一月二十一日	二零二一年 一月二十二日
股份收市價(每股港元)	5.75	7.290
行使價(每股港元)	5.75	7.364
購股權年期(年)	10	10
無風險利率(%)	1.7370	0.7882
股息率(%)	0	0
預期波幅(%)	37.528	37.553
過往波幅(%)	37.528	37.553
失效率(%)	0	9.4143

預期波幅反映過往波幅可指示未來趨勢之假設，其可能與實際結果不符。購股權之價值受多項假設影響，亦受二項式模式限制。因此，有關價值可能屬主觀，並會隨著任何假設之改變而變動。

於二零二二年七月三十一日，根據購股權計劃授出之購股權有關之合共8,440,690股相關股份尚未發行，佔本公司於該日已發行股份之約2.55%。

32. 儲備

本集團之儲備金額及其於本年度與過往年度之變動載於財務報表第131頁之綜合權益變動表。

根據中國相關法律及法規，本公司於中國註冊之附屬公司及合營公司須轉撥其除稅後純利(經抵銷任何過往年度之虧損(如有))之若干百分比至法定公積金，直至法定公積金結餘達到其各自註冊資本之50%，而法定公積金的使用受到限制。

33. 綜合現金流量表附註

(a) 融資活動產生之負債變動

本年度融資活動產生之負債變動如下：

二零二二年

	銀行貸款 千港元	應付利息、 銀行融資 費用及直接 成本*	來自 一同系附屬 公司貸款 千港元	其他借款 千港元	有擔保票據 千港元	應付 認沽期權*	租賃負債 千港元
於二零二一年八月一日	8,333,123	41,828	445,835	41,159	2,711,994	1,270,976	9,267
融資現金流量之變動	368,696	(568,293)	86,480	—	—	—	(5,252)
融資成本	27,296	570,456	—	—	5,279	—	651
新租賃	—	—	—	—	—	—	2,978
租期之修訂	—	—	—	—	—	—	(575)
外匯變動	(162,480)	(1,016)	—	419	27,650	(30,654)	(143)
於二零二二年七月三十一日	8,566,635	42,975	532,315	41,578	2,744,923	1,240,322	6,926

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

33. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 融資活動產生之負債變動(續)

二零二一年

	應付利息、 銀行融資 費用及直接		來自 一同系附屬 公司貸款	其他借款	有擔保票據	認沽期權 負債*	租賃負債	自一附屬	外幣
	銀行貸款	成本*						公司之潛在 非控制性 股東收取之 金額*	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二零年八月一日	7,150,498	30,073	396,475	41,050	2,699,772	277,086	5,821	221,558	5,852
融資現金流量之變動	836,106	(526,103)	49,360	—	—	738,352	(6,439)	—	(5,457)
公平值調整	—	—	—	—	—	—	—	—	(395)
融資成本	25,980	534,635	—	—	4,977	—	241	—	—
新租賃	—	—	—	—	—	—	9,295	—	—
轉撥	—	—	—	—	—	236,044	—	(236,044)	—
外匯變動	320,539	3,223	—	109	7,245	19,494	349	14,486	—
於二零二一年七月三十一日	8,333,123	41,828	445,835	41,159	2,711,994	1,270,976	9,267	—	—

* 該等金額計入應付賬款、應計費用及其他應付賬款。

(b) 租賃現金流出總額

計入綜合現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於經營活動內	—	114
於投資活動內	—	9,104
於融資活動內	5,252	6,439
	5,252	15,657

34. 或然負債

本集團已就若干銀行授予本集團所開發物業單位之若干最終買家之按揭貸款融資而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等最終買家不償還按揭貸款，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約最終買家結欠之應計利息。隨著最終買家償還銀行授出之按揭貸款，本集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時及／或最終買家全數償還按揭貸款時該責任亦會取消。於二零二二年七月三十一日，就該等擔保而言，本集團之或然負債約為768,204,000港元(二零二一年：1,071,581,000港元)。

35. 承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已簽約但未作撥備： 工程、開發及動遷成本	756,308	1,108,680

36. 資產抵押

以本集團若干資產作抵押之本集團銀行貸款之詳情載於財務報表附註24。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

37. 有關連人士交易

除財務報表內其他部份所詳述之交易及結餘外，本集團本年度內與有關連人士有下列重大交易：

(a) 有關連人士交易

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
麗新製衣及其附屬公司 (不包括本集團)：			
已付或應付租金及管理費開支	(i)	492	507
已收或應收租金及管理費收入	(ii)	11,965	11,600
已收墊付貸款	(iii)	86,480	192,540
貸款還款	(iii)	—	143,180
按成本基準分佔自該等公司分配之 企業工資		21,155	31,964
按成本基準分佔自該等公司分配之 行政費用		6,264	8,111
按成本基準分佔該等公司獲分配之 企業工資		5,977	4,611
按成本基準分佔該等公司獲分配之 行政費用		67	110
CapitaLand Group Pte. Ltd. 之一間附屬公司：			
已付或應付管理及其他服務費	(iv)	—	6,750
本集團之合營公司：			
已付或應付多媒體設計費	(v)	—	17,078
墊付貸款	(vi)	1,500	—
本集團之一間聯營公司：			
已收貸款還款	(vii)	—	141

37. 有關連人士交易(續)

(a) 有關連人士交易(續)

附註：

- (i) 有關連公司為麗新發展(其為麗新製衣(本公司之最終控股公司)之一間附屬公司)。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。

本集團向有關連公司租用物業作辦公室及倉儲用途。每月應付租金乃參照市價收取。於二零二二年七月三十一日，與該等租賃有關並於綜合財務狀況表內確認之使用權資產及租賃負債分別為2,577,000港元及2,626,000港元(二零二一年：1,662,000港元及1,720,000港元)。截至二零二二年七月三十一日止年度，使用權資產折舊2,063,000港元(二零二一年：2,157,000港元)及租賃負債之融資成本131,000港元(二零二一年：101,000港元)已於綜合收益表內確認。

- (ii) 有關連公司為麗新發展之附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。

- (iii) 有關連公司為麗新發展之一間附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。有關連公司為本公司一間附屬公司(「該附屬公司」)之一名非控制性股東。於本年度內，有關連公司根據其於該附屬公司之權益百分比墊付貸款86,480,000港元(二零二一年：墊付貸款192,540,000港元及已收償還貸款143,180,000港元)。

- (iv) 截至二零二一年七月三十一日止年度，有關連公司為凱德置地有限公司之一間附屬公司，而本公司為凱德置地有限公司之聯營公司。有關連公司就本集團之若干酒店式服務公寓業務提供管理及其他服務(「該等服務」)。管理及其他服務費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。

截至二零二二年七月三十一日止年度，凱德置地有限公司之公司名稱已更改為CapitaLand Group Pte. Ltd.，而本公司不再為CapitaLand Group Pte. Ltd.之聯營公司。因此，提供該等服務不再分類為本集團之有關連人士交易。

- (v) 有關連公司為本集團之一間合營公司。多媒體設計費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。

- (vi) 有關連公司為本集團之一間合營公司。有關墊款之條款載列於財務報表附註17。

- (vii) 有關連公司為本集團之一間聯營公司。該墊款於截至二零二一年七月三十一日止年度全數償還。

上述若干有關連人士交易亦構成上市規則第14A章所定義之關連交易或持續關連交易，該等交易之詳情於董事會報告書內披露。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

37. 有關連人士交易(續)

(b) 與有關連人士之未償還結餘

來自本公司一前主要股東墊款及來自一同系附屬公司貸款之詳情分別載於財務報表附註26及27。

(c) 有關連人士提供之擔保

於二零二二年七月三十一日，本公司之中間控股公司麗新發展就本公司若干附屬公司所獲授合共最多為2,780,327,000港元(二零二一年：3,199,889,000港元)之若干銀行貸款融資之20%(即麗新發展於相關借款人之股權，經本公司間接持有之部份除外)提供擔保。

(d) 本集團主要管理人員酬金

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
短期僱員福利	27,634	28,408
退休金計劃供款	138	147
總計	27,772	28,555

本集團主要管理人員主要包括本公司董事。董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

38. 按類別劃分之金融工具

金融資產

於二零二二年及二零二一年七月三十一日，除衍生金融工具分類為「透過損益按公平值入賬之金融資產」外，本集團之金融資產獲分類為按攤銷成本入賬之金融資產。

金融負債

於二零二二年及二零二一年七月三十一日，除衍生金融工具分類為「透過損益按公平值入賬之金融負債」外，本集團之金融負債獲分類為按攤銷成本入賬之金融負債。

39. 金融工具之公平值及公平值等級

本集團金融工具之賬面值及公平值(賬面值與其公平值合理地相若之金融工具除外)載列如下：

	賬面值		公平值	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	七月三十一日	七月三十一日	七月三十一日	七月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
金融資產				
衍生金融工具－貨幣掉期	4,551	—	4,551	—
金融負債				
衍生金融工具－貨幣掉期	—	8,965	—	8,965
有擔保票據	2,744,923	2,711,994	2,490,471	2,667,819
	2,744,923	2,720,959	2,490,471	2,676,784

金融資產及負債的公平值按雙方自願在現有交易中(強迫或清盤出售除外)交換工具時的金額入賬。公平值的估計乃採用下列方法及假設：

- (i) 有擔保票據之公平值按所報市價釐定；及
- (ii) 衍生金融工具(即貨幣掉期)乃採用類似遠期定價及掉期模型之估值方法以及現值計算方式計量。該等模型加入多項市場可觀察輸入值，包括交易對手的信貸質素、外匯即期匯價及利率曲線以及其他不可觀察輸入值。衍生金融工具之賬面值與其公平值相同。

本集團管理層每年委任外聘估值師負責對本集團之貨幣掉期進行外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水準。本集團管理層已就為中期及年度財務報告而進行之估值每年與估值師討論兩次估值假設及估值結果。

除上述金融資產及負債外，於二零二二年七月三十一日及二零二一年七月三十一日，本集團按攤銷成本入賬之金融工具之賬面值與其公平值並無重大差異。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

39. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

估值金融工具時採用之重大不可觀察輸入值概述如下：

二零二二年

	估值方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值之價值	附註
衍生金融工具 — 貨幣掉期	採用掉期之 折現現金流量法	預期違約風險—對手方	2,220,000港元至3,330,000港元	1
		預期違約風險—本公司	960,000港元至1,440,000港元	2
		信用利差—對手方	13.34基點至121.35基點	3
		信用利差—本公司	940.31基點至1230.02基點	4
		違約損失率—對手方不履約風險	80%	5
		違約損失率—本身信貸風險	60%	6

二零二一年

	估值方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值之價值	附註
衍生金融工具 — 貨幣掉期	採用掉期之 折現現金流量法	預期違約風險—對手方	310,000港元至2,580,000港元	1
		預期違約風險—本公司	3,050,000港元至9,690,000港元	2
		信用利差—對手方	8.81基點至86.59基點	3
		信用利差—本公司	210.19基點至376.19基點	4
		違約損失率—對手方不履約風險	80%	5
		違約損失率—本身信貸風險	60%	6

附註：

1. 預期違約風險—對手方越高，貨幣掉期之公平值越低
2. 預期違約風險—本公司越高，貨幣掉期之公平值越高
3. 信用利差—對手方越高，貨幣掉期之公平值越低
4. 信用利差—本公司越高，貨幣掉期之公平值越高
5. 違約損失率—對手方不履約風險越高，貨幣掉期之公平值越低
6. 違約損失率—本身信貸風險越高，貨幣掉期之公平值越高

39. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

公平值等級

下表闡述本集團金融工具之公平值計量等級：

按公平值計量之資產／(負債)

於二零二二年七月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	活躍市場之 報價 (級別一) 千港元	重大可觀察 輸入值 (級別二) 千港元	重大不可 觀察輸入值 (級別三) 千港元	
衍生金融工具－貨幣掉期	—	—	4,551	4,551

於二零二一年七月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	活躍市場之 報價 (級別一) 千港元	重大可觀察 輸入值 (級別二) 千港元	重大不可 觀察輸入值 (級別三) 千港元	
衍生金融工具－貨幣掉期	—	—	(8,965)	(8,965)

除上文所披露者外，本集團於二零二二年七月三十一日及二零二一年七月三十一日並無任何按公平值計量之金融資產或負債。

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，金融資產及金融負債於級別一至級別二之間並無公平值計量轉撥，級別三亦無轉入或轉出。貨幣掉期及外幣遠期合約引致之金融資產／(負債)變動披露於財務報表附註23。

已披露公平值之負債

本集團已披露公平值之金融負債包括有擔保票據，其公平值乃按市場報價釐定，並分類為級別一。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

40. 財務風險管理目標與政策

本集團持有之主要金融資產(衍生金融工具除外)包括已抵押及受限制定期存款及銀行結餘以及現金及現金等值項目。管理層將根據本集團之預測現金流量需要，釐定該等金融資產之種類及水平，以維持適當資金水平應付本集團營運，並提高該等金融資產產生之回報。

本集團之主要金融負債為銀行貸款及有擔保票據。本集團將安排不同種類及水平之金融負債，以維持足夠資金應付本集團日常營運，並應付各項作銷售或投資用途之發展中物業所產生之開支。此外，本集團有其日常業務直接產生之應收賬款及應付賬款等多種其他金融資產及負債。

源自本集團金融工具之主要風險有外匯風險、利率風險、流動資金風險及信貸風險。本公司管理層定期會面，以分析及制定措施管理本集團所面對之上述風險。本集團一般採取相對保守的風險管理策略。於二零一八年，本集團已與金融機構訂立貨幣掉期協議(該協議將於二零二三年到期)，而有擔保票據已有效地轉換為以港元計值之債務。本集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。

政策概述如下：

(a) 外匯風險

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匯率。由於有擔保票據已有效地轉換為以港元計值之債務，本集團相信相應之美元匯率波動風險水平有限。然而，鑑於本集團之資產主要位於中國內地，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。

本集團將會一直觀察經濟情況及其外匯風險狀況，日後如有必要，會考慮採取適當之對沖措施。

40. 財務風險管理目標與政策(續)

(a) 外匯風險(續)

下表顯示在所有其他變數保持不變之情況下，本集團於報告期末之稅後溢利及權益(由於貨幣資產及負債之換算值變動)對人民幣匯率之可能合理變動之敏感度。

	匯率變動	對稅後溢利之影響 千港元	對權益之影響* 千港元
二零二二年			
倘美元/港元兌人民幣貶值	5%	13,518	6,897
倘美元/港元兌人民幣升值	5%	(12,669)	(6,609)
二零二一年			
倘美元/港元兌人民幣貶值	5%	10,565	3,855
倘美元/港元兌人民幣升值	5%	(9,633)	(3,542)

* 不包括非控制性權益應佔之金額

(b) 利率風險

由於本集團有若干計息資產，故本集團之收入及經營現金流量將受市場利率變動影響。

本集團之利率風險亦來自長期借款。本集團須分別就其浮息借款及定息借款面對現金流量利率風險及公平值利率風險。

現時，本集團無意對沖利率波動風險。然而，本集團將會一直觀察經濟情況及其利率風險狀況，日後如有必要，會考慮採取適當之對沖措施。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

40. 財務風險管理目標與政策(續)

(b) 利率風險(續)

下表顯示在所有其他變數保持不變之情況下，本集團之稅後溢利(透過對浮息借款(扣除撥充發展中物業、在建中投資物業及在建工程之金額後)之影響)及權益對利率之可能合理變動之敏感度。

	利率變動	對稅後溢利之影響 千港元	對權益之影響* 千港元
二零二二年			
	+0.25%	(15,910)	(14,466)
	-0.25%	15,910	14,466
二零二一年			
	+0.25%	(17,103)	(15,432)
	-0.25%	11,391	9,890

* 不包括非控制性權益應佔之金額

(c) 流動資金風險

本集團藉定期檢討其現金流量預測監控其資金短缺風險。現金流量預測考慮其金融工具及金融資產之到期日以及經營活動之預測現金流量。本集團將一直採用審慎之融資政策，確保維持足夠現金及信貸額以應付其流動資金需求。

40. 財務風險管理目標與政策(續)

(c) 流動資金風險(續)

於報告期末，基於已訂約但未經折現付款之金融負債到期情況如下：

	少於一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
二零二二年				
應付賬款、應計費用及其他應付賬款	1,864,572	—	959,672	2,824,244
已收按金	22,635	138,542	—	161,177
租賃負債	4,976	2,631	—	7,607
計息銀行貸款	1,802,900	6,450,073	1,886,410	10,139,383
其他借款	41,578	—	—	41,578
來自一前主要股東墊款	—	54,288	—	54,288
來自一同系附屬公司貸款	—	532,315	—	532,315
有擔保票據	2,819,692	—	—	2,819,692
衍生金融工具流入	(2,819,692)	—	—	(2,819,692)
衍生金融工具流出	2,806,608	—	—	2,806,608
	6,543,269	7,177,849	2,846,082	16,567,200
二零二一年				
應付賬款、應計費用及其他應付賬款	2,141,535	—	993,150	3,134,685
已收按金	26,432	139,631	—	166,063
租賃負債	4,642	5,202	—	9,844
計息銀行貸款	813,590	7,564,998	1,605,711	9,984,299
其他借款	41,159	—	—	41,159
來自一前主要股東墊款	—	56,181	—	56,181
來自一同系附屬公司貸款	—	445,835	—	445,835
有擔保票據	153,672	2,791,316	—	2,944,988
衍生金融工具流入	(153,672)	(2,791,316)	—	(2,944,988)
衍生金融工具流出	147,043	2,806,608	—	2,953,651
	3,174,401	11,018,455	2,598,861	16,791,717

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

40. 財務風險管理目標與政策(續)

(c) 流動資金風險(續)

本集團亦透過授出財務擔保而承受流動資金風險，其進一步詳情於財務報表附註34中披露。擔保可被要求履行之最早期間少於十二個月。

(d) 信貸風險

如財務報表附註19所述，本集團就不同業務營運訂有不同信貸政策。此外，本集團持續監察應收款項結餘，本集團所面臨之壞賬風險並不重大。

最高風險及年結階段

下表載列基於本集團信貸政策之信貸質素及最高信貸風險，主要基於逾期資料(除非其他資料可在毋須付出不必要成本或努力之情況下獲得)，及年結階段分類。所呈列的金額指金融資產總賬面值。

二零二二年

	12個月預期 信貸虧損 第1階段 千港元	全期預期 信貸虧損 簡化方法 千港元	總計 千港元
應收貿易賬款*	—	162,104	162,104
融資租賃應收款項*	—	497,168	497,168
其他應收賬款及按金**	85,128	—	85,128
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	2,031,534	—	2,031,534
現金及現金等值項目	2,111,091	—	2,111,091
	4,227,753	659,272	4,887,025

40. 財務風險管理目標與政策(續)

(d) 信貸風險(續)

最高風險及年結階段(續)

二零二一年

	12個月預期 信貸虧損 第1階段 千港元	全期預期 信貸虧損 簡化方法 千港元	總計 千港元
應收貿易賬款*	—	138,817	138,817
融資租賃應收款項*	—	528,484	528,484
其他應收賬款及按金**	95,418	—	95,418
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	1,879,366	—	1,879,366
現金及現金等值項目	2,819,615	—	2,819,615
	4,794,399	667,301	5,461,700

* 本集團為應收貿易賬款及融資租賃應收款項的減值應用簡化方法之資料於財務報表附註19披露。

** 由於並無逾期，亦無資料顯示金融資產之信貸風險自初步確認以來大幅增加，故其他應收賬款及按金之信貸質素被視為「正常」。

(e) 資本管理

本集團管理其資本架構之目的為確保本集團能夠持續經營業務，同時透過建立及維持最佳債務水平與股本架構使持份者盡量獲得最大回報。本集團整體策略與上年相比維持不變。

本集團之資本架構主要包括有擔保票據、銀行及其他借款以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

40. 財務風險管理目標與政策(續)

(e) 資本管理(續)

本公司董事定期檢討資本架構。彼等將考慮市場上之現行資本成本及各類資本所涉及之風險。本集團將根據董事之建議，透過各類股本集資活動及將債務維持在合適種類及水平，來平衡其整體資本架構。

本集團採用(其中包括)資本負債比率監察資本狀況，該比率為淨負債除以本公司擁有人應佔資產淨值。淨負債包括計息銀行貸款、來自一前主要股東墊款、有擔保票據、來自一同系附屬公司貸款及其他借款，減去已抵押及受限制定期存款及銀行結餘以及現金及現金等值項目。於報告期末之資本負債比率如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
計息銀行貸款	8,566,635	8,333,123
來自一前主要股東墊款	54,288	56,181
有擔保票據	2,744,923	2,711,994
來自一同系附屬公司貸款	532,315	445,835
其他借款	41,578	41,159
減：		
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)
淨負債	7,797,114	6,889,311
本公司擁有人應佔資產淨值	14,606,449	15,431,259
資本負債比率	53%	45%

41. 本公司之財務狀況表

於報告期末，有關本公司財務狀況表之資料如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	12,943,255	13,102,617
流動資產		
按金及預付款項	2,085	1,952
已抵押銀行結餘	75,509	37,500
現金及現金等值項目	204,378	73,047
流動資產總值	281,972	112,499
流動負債		
應付賬款、應計費用及其他應付賬款	11,314	11,111
流動負債總值	11,314	11,111
流動資產淨值	270,658	101,388
資產總值減流動負債	13,213,913	13,204,005
非流動負債		
已抵押計息銀行貸款	1,944,586	1,969,473
應付附屬公司款項	5,095,984	5,046,713
非流動負債總值	7,040,570	7,016,186
	6,173,343	6,187,819
權益		
已發行股本	1,655,167	1,655,167
儲備(附註)	4,518,176	4,532,652
	6,173,343	6,187,819

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

41. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	附註	股份溢價賬 千港元	購股權儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零二零年八月一日		4,105,466	27,646	(9,558)	679,862	4,803,416
本年度虧損		—	—	—	(270,921)	(270,921)
以權益支付之購股權 安排	31	—	157	—	—	157
購股權失效時 解除儲備		—	(3,378)	—	3,378	—
於二零二一年 七月三十一日及 二零二一年八月一日		4,105,466	24,425	(9,558)	412,319	4,532,652
本年度虧損		—	—	—	(15,552)	(15,552)
以權益支付之購股權 安排	31	—	1,076	—	—	1,076
購股權失效時解除儲備		—	(1,093)	—	1,093	—
於二零二二年 七月三十一日		4,105,466	24,408	(9,558)	397,860	4,518,176

42. 本公司主要附屬公司之詳情

本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/登記及 經營地點	已發行普通股 股本/註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
麗敬有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資
東方動力有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
永徽有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
先耀有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
正輝發展有限公司	香港	19,999,999港元	—	100	投資控股
振皓有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
振高集團有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
Goldthorpe Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	—	100	投資控股
Good Strategy Limited	英屬處女群島/ 中國內地	1美元	—	100	物業投資
麗顯有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
麗浣有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
廣州振皓地產置業有限公司 (「廣州振皓」) [®]	中國/中國內地	22,830,000美元 ^{##}	—	100	物業投資
廣州振高地產置業 有限公司 [®]	中國/中國內地	17,080,000美元 ^{##}	—	100	物業發展
廣州麗興房地產開發 有限公司 [®]	中國/中國內地	280,000,000港元 ^{##}	—	100	物業發展及投資

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

42. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下(續)：

名稱	註冊成立/登記及 經營地點	已發行普通股 股本/註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州廣鵬房產發展 有限公司(「廣州廣鵬」) ^o	中國/中國內地	79,600,000美元 ^{##}	—	100	物業發展及投資
廣州宏輝房產開發 有限公司 ^o	中國/中國內地	人民幣79,733,004元 ^{##}	—	100	物業發展及投資
廣州捷麗置業有限公司 ^o	中國/中國內地	168,000,000港元 ^{##}	—	100	物業投資
漢基百樂發展有限公司	香港	10,000港元	—	100	投資控股
帝怡投資有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
麗峯投資有限公司	香港	20港元	100	—	投資控股
萬利興業有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
麗鵬有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
寶蒼有限公司	香港	1港元	—	80	投資控股
業佳控股有限公司(附註)	英屬處女群島/ 香港	100美元	—	80	投資控股
上海漢基房地產發展 有限公司 ^o	中國/中國內地	47,600,000美元 ^{##}	—	100	物業投資
上海香港廣場物業管理 有限公司 ^o	中國/中國內地	150,000美元 ^{##}	—	100	物業管理

42. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下(續)：

名稱	註冊成立/登記及 經營地點	已發行普通股 股本/註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海滙欣房地產發展 有限公司 [®]	中國/中國內地	40,000,000美元 [#]	—	100	物業發展及投資
上海麗興房地產 有限公司 [®]	中國/中國內地	36,000,000美元 [#]	—	100	物業投資
上海偉怡房地產發展 有限公司 [#]	中國/中國內地	10,000,000美元 [#]	70	25	物業發展及投資
上海閘北廣場房地產發展 有限公司 [®]	中國/中國內地	79,800,000美元 [#]	—	100	物業投資
新鴻投資有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
卓動有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
偉度發展有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
永輝基業有限公司	香港	1港元	—	80	投資控股
永蒼有限公司	香港	1港元	—	80	投資控股
中山市寶麗房地產發展 有限公司 [®]	中國/中國內地	960,000,000港元 [#]	—	100	物業發展及投資

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

42. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下(續)：

名稱	註冊成立/登記及 經營地點	已發行普通股 股本/註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州高樂物業管理 有限公司 ^o	中國/中國內地	人民幣1,100,000元 [#]	—	100	物業管理
上海麗港物業管理 有限公司 ^o	中國/中國內地	人民幣500,000元 [#]	—	100	物業管理
上海麗星房地產發展 有限公司 ^o	中國/中國內地	人民幣80,000,000元 [#]	—	100	物業發展
中山高樂物業管理 有限公司 ^o	中國/中國內地	人民幣500,000元 [#]	—	100	物業管理
珠海橫琴創新方商業管理 有限公司 ^o	中國/中國內地	人民幣5,000,000元 [#]	—	100	物業管理
珠海橫琴麗新文創天地 有限公司(「麗新文創」) [#]	中國/中國內地	人民幣2,280,379,000元 [#]	—	80	物業發展及投資
珠海橫琴麗新創新方發展 有限公司(「創新方發展」) ^o	中國/中國內地	人民幣2,500,000,000元 [#]	—	100	物業發展及投資
珠海橫琴創新方娛樂 有限公司 ^o	中國/中國內地	人民幣500,000,000元 [#]	—	80	發展、經營及投資文化、 休閒娛樂及相關設施
珠海橫琴創新方文化創意 有限公司 ^o	中國/中國內地	人民幣52,000,000元 [#]	—	80	發展、經營及投資文化、 休閒娛樂及相關設施
珠海橫琴創新方馬皇文化 有限公司(「創新方馬皇」) ^o	中國/中國內地	人民幣107,000,000元 [#]	—	100	發展、經營及投資文化、 休閒娛樂及相關設施

42. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下(續)：

- # 根據中國法例註冊成為中外合資企業
- ## 該等附屬公司之註冊資本已悉數繳足，惟廣州廣鵬、麗新文創、創新方發展及創新方馬皇分別約9,971,000美元(相等於約78,272,000港元)、人民幣736,443,000元(相等於約856,030,000港元)、人民幣1,156,610,000元(相等於約1,344,426,000港元)及人民幣77,500,000元(相等於約90,085,000港元)之股本於二零二二年七月三十一日仍未繳付。於二零二二年七月三十一日後，創新方發展之註冊資本人民幣56,000,000元(相等於約65,094,000港元)已獲繳清。

於二零二二年七月三十一日後，廣州振皓已清盤。
- ⊙ 根據中國法例註冊成為全外資企業
- ⊙ 根據中國法例註冊成為內資企業

上表列出董事認為對本年度業績有重要影響或構成本集團之資產淨值重大部份之本公司附屬公司。董事認為載列其他附屬公司之詳情會導致篇幅過於冗長。

附註：

本公司透過其全資附屬公司持有業佳及其附屬公司(合稱為「業佳集團」)之80%股權。

非控制性權益(其持有業佳集團之20%股權)對本集團而言屬重大。截至二零二二年七月三十一日止年度，業佳集團分配至非控制性權益之虧損為150,335,000港元(二零二一年：137,802,000港元)，而業佳集團於二零二二年七月三十一日之累計非控制性權益為223,076,000港元(二零二一年：59,717,000港元)(借項)。

財務報表附註

二零二二年七月三十一日

42. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

附註(續)：

下表列示業佳集團之財務資料概要。所披露金額並未扣除任何公司間之抵銷：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動資產	2,690,019	3,284,419
非流動資產	3,762,466	4,616,867
資產總值	6,452,485	7,901,286
流動負債	(1,358,073)	(1,838,719)
非流動負債	(6,209,792)	(6,361,178)
負債總值	(7,567,865)	(8,199,897)
負債淨值	(1,115,380)	(298,611)
營業額	414,060	214,053
投資物業公平值減值	(7,369)	(2,982)
本年度虧損	(751,674)	(689,010)
扣除稅項後之其他全面收益/(開支)	(65,119)	217,800
本年度全面開支總額	(816,793)	(471,210)
已付非控制性權益之股息	—	—
經營活動所產生/(使用)之現金流量淨額	51,421	(331,795)
投資活動所使用之現金流量淨額	(83,797)	(159,865)
融資活動所產生/(使用)之現金流量淨額	(111,847)	728,506
現金流入/(流出)淨額	(144,223)	236,846

43. 財務報表之批准

董事會已於二零二二年十月十八日批准及授權刊發本財務報表。

