

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



麗豐控股

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

截至二零一九年七月三十一日止年度之 末期業績公佈

業績

麗豐控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九年七月三十一日止年度之綜合業績，連同去年比較數字如下：

綜合收益表

截至二零一九年七月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
營業額	3	1,461,249	950,822
銷售成本		(543,777)	(271,505)
毛利		917,472	679,317
其他收入及收益	3	59,182	191,237
銷售及市場推廣費用		(60,469)	(41,315)
行政費用		(240,378)	(312,126)
其他經營費用淨額		(5,562)	(56,084)
投資物業公平值增值		634,810	860,037
經營溢利	4	1,305,055	1,321,066
融資成本	5	(114,287)	(205,090)
應佔合營公司溢利／(虧損)		(20,191)	440,221
應佔聯營公司虧損		(40)	(192)
除稅及稅項賠償保證前溢利		1,170,537	1,556,005
稅項	6	(430,482)	(357,229)
稅項賠償保證	6	-	92,695
本年度溢利		740,055	1,291,471
歸屬：			
本公司擁有人		668,556	1,180,117
非控制性權益		71,499	111,354
		740,055	1,291,471
本公司擁有人應佔每股盈利：	8		
基本		2.043港元	3.615港元
攤薄		2.041港元	3.600港元

綜合全面收益表

截至二零一九年七月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度溢利	740,055	1,291,471
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	(269,515)	(208,768)
一附屬公司清盤後之重新分類調整	(10,134)	-
	(279,649)	(208,768)
應佔合營公司之其他全面開支	(7,165)	(9,457)
應佔一聯營公司之其他全面開支	(20)	(15)
現金流量對沖：		
年內產生之對沖工具公平值變動之有效部份	-	161,845
計入綜合收益表之匯兌虧損之重新分類調整	-	(134,959)
	-	26,886
於貨幣掉期到期時解除儲備	-	(35,055)
	(286,834)	(226,409)
本年度全面收益總額	453,221	1,065,062
歸屬：		
本公司擁有人	391,002	964,858
非控制性權益	62,219	100,204
	453,221	1,065,062

綜合財務狀況表

於二零一九年七月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,627,227	2,409,449
預付地租		3,951	4,183
投資物業		20,455,200	18,207,822
發展中物業		711,362	407,899
於合營公司之投資		1,317	1,849,437
於聯營公司之投資		5,804	5,932
衍生金融工具		20,581	2,531
非流動資產總值		<u>24,825,442</u>	<u>22,887,253</u>
流動資產			
發展中物業		1,811,683	1,718,163
落成待售物業		902,331	776,776
存貨		5,012	-
應收賬款、按金及預付款項	9	554,897	370,458
預付稅項		42,031	37,687
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		1,173,775	1,073,642
現金及現金等值項目		1,923,484	1,364,285
		<u>6,413,213</u>	<u>5,341,011</u>
分類為持作出售之資產	10	70,972	-
流動資產總值		<u>6,484,185</u>	<u>5,341,011</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	2,062,621	1,421,643
合約負債、已收按金及遞延收入	11	540,744	369,789
計息銀行貸款		433,536	200,669
來自一同系附屬公司貸款		316,259	-
來自一合營公司貸款		-	218,542
應付稅項		155,643	112,982
其他借款		41,440	-
流動負債總值		<u>3,550,243</u>	<u>2,323,625</u>
流動資產淨值		<u>2,933,942</u>	<u>3,017,386</u>
資產總值減流動負債		<u>27,759,384</u>	<u>25,904,639</u>

綜合財務狀況表（續）
於二零一九年七月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產總值減流動負債		27,759,384	25,904,639
非流動負債			
已收長期按金	11	149,213	144,235
計息銀行貸款		5,554,150	3,572,464
來自一前主要股東墊款		53,006	53,719
來自一同系附屬公司貸款		-	248,509
來自一合營公司貸款		-	426,156
有擔保票據	13	2,720,857	2,725,518
遞延稅項負債		3,100,475	2,945,714
非流動負債總值		<u>11,577,701</u>	<u>10,116,315</u>
		<u>16,181,683</u>	<u>15,788,324</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		1,636,935	1,635,221
儲備		14,197,072	13,867,646
		<u>15,834,007</u>	<u>15,502,867</u>
非控制性權益		<u>347,676</u>	<u>285,457</u>
		<u>16,181,683</u>	<u>15,788,324</u>

綜合財務報表附註

1. 編製基準

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

2. 會計政策及披露之變動

本集團就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號修訂本	香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第4號保險合約一併應用
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則第15號修訂本	澄清香港財務報告準則第15號客戶合約收益
香港會計準則第40號修訂本	投資物業轉讓
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
二零一四年至二零一六年週期 之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號 修訂本

除香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號外，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團之財務表現或財務狀況造成影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號金融工具取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，合併金融工具會計處理之所有三個方面：分類及計量、減值及對沖會計處理。本集團於二零一八年八月一日開始採納香港財務報告準則第9號。本集團並無重列比較資料，且確認並無對二零一八年八月一日期初權益結餘作出之任何過渡調整。

與採納香港財務報告準則第9號有關分類及計量以及減值要求之影響概述如下：

分類及計量

根據香港財務報告準則第9號，金融資產其後透過損益按公平值入賬、按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值入賬計量。本集團金融資產之分類與香港會計準則第39號規定大致相同。因此，採納香港財務報告準則第9號並無對本集團金融資產之分類及計量造成重大影響。

本集團金融負債之會計處理與香港會計準則第39號規定大致相同。

2. 會計政策及披露之變動（續）

金融資產減值

採納香港財務報告準則第 9 號透過以前瞻性預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）法取代香港會計準則第 39 號之已產生虧損法，從根本上改變本集團對金融資產減值虧損之會計處理。

香港財務報告準則第 9 號規定本集團記錄並非透過損益按公平值持有之所有債務工具之預期信貸虧損撥備。

預期信貸虧損乃基於根據合約到期收取之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之差額計量。差額其後按資產原定實際利率之近似值貼現。

採納香港財務報告準則第 9 號之預期信貸虧損規定並無對綜合財務報表造成重大財務影響。

香港財務報告準則第 15 號客戶合約收益

香港財務報告準則第 15 號及其修訂本取代香港會計準則第 11 號**建築合約**、香港會計準則第 18 號**收益**及相關詮釋，除少數例外情況外，其應用於客戶合約產生之所有收益。香港財務報告準則第 15 號確立一個全新五步模式，以將客戶合約收益入賬。根據香港財務報告準則第 15 號，收益按能反映實體預期就向客戶轉移貨品或服務而有權換取之代價金額確認。該準則亦引入廣泛之定性及定量披露規定，包括分拆收益總額、有關履約責任之資料、合約資產及負債賬目結餘於期間之變動，以及重大判斷及估計。

該準則要求實體作出判斷，並計及將該模式各步驟應用於其客戶合約時之所有相關事實及情況。

本集團採用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第 15 號，根據該方法，可對首次應用日期之所有合約或僅對在該日尚未完成之合約應用該準則。本集團已選擇對二零一八年八月一日尚未完成之合約應用該準則。

首次應用香港財務報告準則第 15 號之累計影響將確認為對二零一八年八月一日保留盈利期初結餘之調整（如有）。因此，比較資料並無重列，並繼續根據香港會計準則第 11 號、香港會計準則第 18 號及相關詮釋呈報。

因取得合約導致之新增成本及與履行合約直接相關之成本

該準則亦訂明因取得合約導致之新增成本及與履行合約直接相關之成本之會計處理。於採納香港財務報告準則第 15 號後，該等直接成本（倘可收回）將撥充作為「**合約成本**」。經撥充之合約成本按系統基準攤銷及自收益表中扣除，其與確認相關資產收益之模式一致。於二零一八年八月一日及二零一九年七月三十一日，合約成本對本集團之影響並不重大。

2. 會計政策及披露之變動（續）

客戶墊款及相關重大融資成分

預收客戶代價（先前計入「已收按金及遞延收入」）現時確認為計入「合約負債、已收按金及遞延收入」之合約負債，以反映香港財務報告準則第 15 號之術語。由於採納香港財務報告準則第 15 號，296,195,000 港元及 267,143,000 港元已於二零一八年八月一日及二零一九年七月三十一日分別重新分類至合約負債。

就客戶付款與轉移已承諾物業或服務之期間超過一年之合約而言，交易價格及已落成物業之銷售收益須就融資成分之影響（如屬重大）作出調整。於二零一八年八月一日及二零一九年七月三十一日，有關影響並不重大。

3. 營業額、其他收入及收益及經營分部資料

本集團之營業額指物業銷售、投資物業、酒店式服務公寓、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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
營業額	1,461,249	950,822
其他收入及收益	59,182	191,237
總營業額、其他收入及收益	1,520,431	1,142,059
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
來自客戶合約之營業額、其他收入及收益		
物業銷售	613,322	184,633
酒店式服務公寓營運	158,135	168,776
樓宇管理營運	111,281	116,929
主題公園營運	285	-
	883,023	470,338
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	578,226	597,413
銀行存款利息收入	25,690	38,887
其他	33,492	35,421
	637,408	671,721
總營業額、其他收入及收益	1,520,431	1,142,059
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	613,322	184,633
隨時間	269,701	285,705
總計	883,023	470,338

3. 營業額、其他收入及收益及經營分部資料（續）

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分部收益／業績：						
分部收益						
銷售予外界客戶	613,322	184,633	847,927	766,189	1,461,249	950,822
其他收益	916	2,599	24,397	140,545	25,313	143,144
總計	<u>614,238</u>	<u>187,232</u>	<u>872,324</u>	<u>906,734</u>	<u>1,486,562</u>	<u>1,093,966</u>
分部業績	<u>341,064</u>	<u>5,026</u>	<u>980,853</u>	<u>1,352,493</u>	<u>1,321,917</u>	<u>1,357,519</u>
銀行存款利息收入					25,690	38,887
未分配收益					8,179	9,206
未分配開支淨額					(50,731)	(84,546)
經營溢利					1,305,055	1,321,066
融資成本					(114,287)	(205,090)
應佔合營公司溢利／（虧損）	(20,191)	440,221	-	-	(20,191)	440,221
應佔聯營公司虧損	-	-	(40)	(192)	(40)	(192)
除稅及稅項賠償保證前溢利					1,170,537	1,556,005
稅項					(430,482)	(357,229)
稅項賠償保證					-	92,695
本年度溢利					<u>740,055</u>	<u>1,291,471</u>
分部資產／負債：						
分部資產	3,467,453	2,937,785	24,214,235	20,702,350	27,681,688	23,640,135
於合營公司之投資	1,317	1,849,437	-	-	1,317	1,849,437
於聯營公司之投資	-	-	5,804	5,932	5,804	5,932
未分配資產					3,549,846	2,732,760
分類為持作出售之資產	70,972	-	-	-	70,972	-
資產總值					<u>31,309,627</u>	<u>28,228,264</u>
分部負債	615,643	685,496	1,757,771	1,133,938	2,373,414	1,819,434
未分配負債					12,754,530	10,620,506
負債總值					<u>15,127,944</u>	<u>12,439,940</u>

於本年度，概無單一客戶佔本集團總營業額之10%以上（二零一八年：無）。

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

3. 營業額、其他收入及收益及經營分部資料（續）

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
其他分部資料：						
折舊	1,438	1,887	50,089	71,743	51,527	73,630
企業及其他未分配折舊					3,515	4,803
					<u>55,042</u>	<u>78,433</u>
資本開支	965	1,098	3,003,126	1,388,698	3,004,091	1,389,796
企業及其他未分配資本開支					797	408
					<u>3,004,888</u>	<u>1,390,204</u>
投資物業公平值增值	-	-	634,810	860,037	634,810	860,037
撇減已落成待售物業						
至可變現淨值	-	122	-	-	-	122
撇減發展中物業至可變現淨值	-	38,222	-	-	-	38,222
物業交換之收益	-	-	-	41,379	-	41,379
處置物業、廠房及設備項目虧損	47	19	693	2,296	740	2,315
處置物業、廠房及設備項目的 企業及其他未分配虧損	-	-	-	-	25	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25</u>	<u>-</u>

4. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／（計入）下列各項：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銷售已落成物業之成本	239,815	102,356
有關租金收入、酒店式服務公寓營運及樓宇管理之支出*	303,962	305,196
折舊#	55,042	78,433
預付地租攤銷	14,642	16,023
撥充發展中物業成本	(14,463)	(15,835)
	<u>179</u>	<u>188</u>
匯兌差異淨額**	(22,050)	31,509
處置物業、廠房及設備項目虧損#	765	2,315
或然租金###	(4,159)	(14,248)
物業交換之收益**	-	(41,379)
撇減已落成待售物業至可變現淨值**	-	122
撇減發展中物業至可變現淨值**	-	38,222
貨幣掉期公平值增值**	(18,050)	(38,049)

酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修之折舊支出41,609,000港元（二零一八年：61,457,000港元）及處置物業、廠房及設備項目虧損765,000港元（二零一八年：2,315,000港元）已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

或然租金計入綜合收益表之「營業額」內。

* 該等項目計入「銷售成本」，惟截至二零一八年七月三十一日止年度之樓宇管理費用計入綜合收益表之「行政費用」內除外。

** 有關費用／（收入）項目已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

5. 融資成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
利息支出：		
銀行貸款	258,799	167,789
定息優先票據	-	103,767
有擔保票據	147,043	78,557
來自一合營公司貸款	7,125	28,189
交易費用攤銷：		
銀行貸款	26,086	19,152
定息優先票據	-	6,349
有擔保票據	4,440	2,260
銀行融資費用及直接成本	<u>7,601</u>	<u>13,376</u>
	451,094	419,439
減：撥充發展中物業成本	(104,175)	(86,602)
撥充在建中投資物業成本	(144,448)	(81,436)
撥充在建工程成本	<u>(88,184)</u>	<u>(46,311)</u>
	(336,807)	(214,349)
融資成本總值	<u>114,287</u>	<u>205,090</u>

6. 稅項及稅項賠償保證

(a) 稅項

香港利得稅之法定稅率為16.5%（二零一八年：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（二零一八年：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稅率計算稅項。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度 — 中國內地		
企業所得稅（「 企業所得稅 」）	<u>75,513</u>	<u>56,625</u>
土地增值稅（「 土地增值稅 」）		
本年度計提	118,898	27,157
過往年度撥備不足	<u>20,301</u>	-
	139,199	<u>27,157</u>
遞延	<u>215,770</u>	<u>273,447</u>
本年度稅項開支總值	<u>430,482</u>	<u>357,229</u>

(b) 稅項賠償保證

為安排本公司於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）（現時在主板）上市，已於一九九七年十一月十二日簽署一份稅項賠償保證契據，麗新發展有限公司（「**麗新發展**」）據此就本集團因出售若干於一九九七年十月三十一日本集團透過其附屬公司及合營公司應佔之物業權益而應付或分佔之若干潛在中國內地企業所得稅及土地增值稅，向本集團承諾作出賠償保證。於本年度，並無收到稅項賠償保證。於截至二零一八年七月三十一日止年度，則就本集團或其合營公司出售位於中國內地廣州之若干物業所產生及支付之企業所得稅及土地增值稅從麗新發展收到 92,695,000 港元。

7. 股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
就截至二零一八年七月三十一日止年度支付之末期股息 (二零一八年：就截至二零一七年七月三十一日止年度 支付之末期股息)	<u>65,409</u>	<u>65,184</u>
擬派末期一每股普通股0.20港元(二零一八年：0.20港元)	<u>65,477</u>	<u>65,409</u>

本年度擬派末期股息須於即將舉行之股東週年大會上經本公司股東批准後，方可作實。

於二零一八年十二月二十一日，本公司股東於股東週年大會上批准截至二零一八年七月三十一日止年度之應付末期股息（「二零一八年末期股息」）每股 0.20 港元以現金支付，或可選擇以股代息之方法（「二零一八年以股代息計劃」）代替。截至二零一九年七月三十一日止年度，本公司按每股 9.406 港元之視作價格發行 342,831 股每股面值 5.0 港元入賬列作繳足之新股份予選擇根據二零一八年以股代息計劃收取代息股份代替現金之本公司股東，以償付為數 3,225,000 港元之二零一八年末期股息。餘下 62,184,000 港元之二零一八年末期股息已以現金支付。

有關二零一八年以股代息計劃之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年一月十日之通函。

於二零一七年十二月十五日，本公司股東於股東週年大會上批准截至二零一七年七月三十一日止年度之應付末期股息（「二零一七年末期股息」）每股 0.20 港元以現金支付，或可選擇以股代息之方法（「二零一七年以股代息計劃」）代替。截至二零一八年七月三十一日止年度，本公司按每股 12.592 港元之視作價格發行 1,122,400 股每股面值 5.0 港元入賬列作繳足之新股份予選擇根據二零一七年以股代息計劃收取代息股份代替現金之本公司股東，以償付為數 14,133,000 港元之二零一七年末期股息。餘下 51,051,000 港元之二零一七年末期股息已以現金支付。

8. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔本年度溢利 668,556,000 港元（二零一八年：1,180,117,000 港元）及年內已發行普通股加權平均數 327,202,870 股（二零一八年：326,434,171 股）計算。

每股攤薄盈利金額乃根據用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔本年度溢利計算。計算採用之普通股加權平均數乃按計算每股基本盈利所採用之年內已發行普通股數目，以及於全部具攤薄影響之潛在普通股被視為兌換為普通股時而假設已無償發行之普通股加權平均數計算。若干購股權具有反攤薄影響，而於計算每股攤薄盈利時已排除該等購股權。

每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<u>盈利</u>		
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利	<u>668,556</u>	<u>1,180,117</u>
		股份數目
	二零一九年	二零一八年
<u>股份</u>		
計算每股基本盈利所採用之年內已發行普通股加權平均數	327,202,870	326,434,171
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	<u>353,836</u>	<u>1,352,897</u>
	<u>327,556,706</u>	<u>327,787,068</u>

9. 應收賬款、按金及預付款項

本集團根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款收取。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款收取租務按金。酒店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乃免息。

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貿易賬款淨額：		
一個月內	102,169	87,563
一至三個月	3,467	2,784
超過三個月	5,346	3,334
	<u>110,982</u>	<u>93,681</u>
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>443,915</u>	<u>276,777</u>
總計	<u>554,897</u>	<u>370,458</u>

10. 分類為持作出售之資產

截至二零一九年七月三十一日止年度，位於中山之兩幢酒店式服務公寓（即中山寰星度假公寓）推出銷售。該等酒店式服務公寓先前分類為物業、廠房及設備。管理層已承諾進行出售計劃，並已展開一項積極計劃以物色買家，而出售預期將於來年完成。因此，賬面值為70,972,000港元之酒店式服務公寓已轉撥至分類為持作出售之資產。

11. 應付賬款及應計費用以及合約負債、已收按金及遞延收入

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	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應付貿易賬款：			
一個月內		921,207	178,907
一至三個月		11	46,067
超過三個月		1,798	264
		<u>923,016</u>	<u>225,238</u>
應計費用及其他應付賬款		859,885	1,196,405
認沽期權負債	12	<u>279,720</u>	<u>-</u>
總計		<u>2,062,621</u>	<u>1,421,643</u>

於報告期末之合約負債、已收按金及遞延收入分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
合約負債	267,143	-
已收按金及遞延收入	<u>422,814</u>	<u>514,024</u>
	<u>689,957</u>	<u>514,024</u>
分類為流動負債之金額	<u>(540,744)</u>	<u>(369,789)</u>
非流動部分	<u>149,213</u>	<u>144,235</u>

12. 認沽期權負債

於二零一八年十二月三十一日，業佳控股有限公司（「業佳」，一間由本公司及豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）分別間接擁有 80% 及 20% 權益之公司）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（「該等協議」）。根據該等協議，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（「該交易」）。該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 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，於報告期末，金融負債約 35,752,000 美元（相等於約 279,720,000 港元）記錄為綜合財務狀況表之「應付賬款及應計費用」項下之認沽期權負債。

有關該交易之進一步詳情載於本公司、麗新發展、麗新製衣國際有限公司及豐德麗日期為二零一九年一月二日之聯合公佈。

13. 有擔保票據

350,000,000美元於二零二三年到期息率為5.65%之有擔保票據

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每半年期末支付。有擔保票據於聯交所上市。

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。

末期股息及截止過戶日期

董事會建議就截至二零一九年七月三十一日止年度派發末期股息每股0.20港元(二零一八年:每股0.20港元)予於二零二零年一月三日(星期五)營業時間結束時名列本公司香港股東名冊分冊(「股東名冊」)之股東(「股東」)。待股東於本公司即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後,建議之末期股息將以現金支付,根據以股代息計劃(「以股代息計劃」),股東有權選擇收取已繳足股款的本公司股本中每股面值5.00港元的新股以代替現金,或部分收取現金及部分收取新股。

一份載有以股代息計劃詳情之通函及相關選擇表格預期於二零二零年一月八日(星期三)或前後寄發予股東。

以股代息計劃須待於股東週年大會通過有關支付末期股息之決議案及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准根據以股代息計劃發行之新股上市及買賣後方可作實。

末期股息及根據以股代息計劃發行之股票將於二零二零年二月十三日(星期四)派付及寄送予於二零二零年一月三日(星期五)名列股東名冊之股東。

本公司將於二零二零年一月二日(星期四)及二零二零年一月三日(星期五)暫停辦理股東名冊之股份過戶登記手續,期間將不會登記股份過戶。為符合資格獲派建議末期股息,所有相關之過戶文件及股票必須於二零一九年十二月三十一日(星期二)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓,以辦理登記手續。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

受持續的中美貿易戰、圍繞脫歐的不明朗因素、日益升溫的地緣政治緊張局勢以及於二零一九年六月初在香港爆發的一連串反政府示威等各種因素影響,全球經濟仍然疲軟。上述事件以及於回顧年度內的事態發展,加上通脹放緩,令資本市場氣氛越趨審慎。儘管部分事件的影響相對較小,惟某些事件或會對業務前景造成較深遠及持續的影響。我們對本集團業務所在城市的未來前景維持審慎樂觀的態度,尤其是中國南部的大灣區,並繼續將我們總部所在的香港視為主要受益城市之一。社會穩定是恢復商界信心的關鍵,而在中國政府現時的領導下,我們依然確信社會將得以維持穩定和向好。

本集團之地區焦點及租賃主導策略繼續展現出一定防禦力。作為本集團主要資產之約3,400,000平方呎之租賃組合(總可供租賃建築面積(「建築面積」))(主要位於上海及廣州,出租率接近100%)之租賃收入表現穩定。

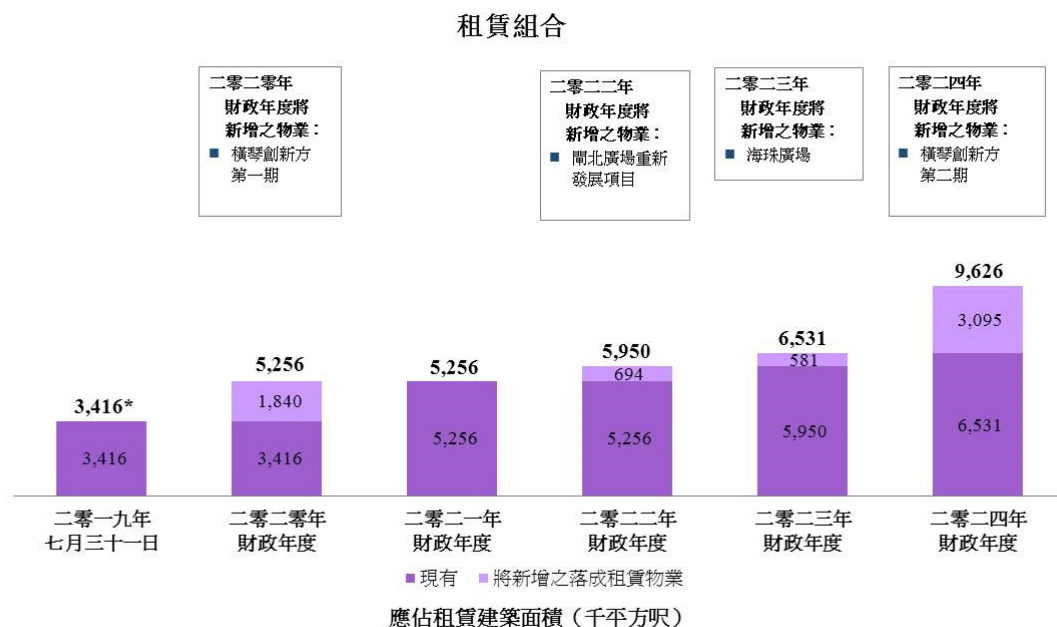
通過發展現有於上海、廣州、中山及橫琴之項目，本集團估計其租賃組合將於未來數年由約 3,400,000 平方呎增加至約 9,600,000 平方呎。共同重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈之建築工程包括一幢辦公樓、商場及地下停車場，並預期將於二零二二年第二季度竣工，且將為本集團之租賃組合增添總建築面積約 693,600 平方呎(不包括停車位)。廣州海珠廣場之建築工程已於二零一九年上半年開始動工，並預期將於二零二三年上半年竣工，提供總租賃建築面積約 580,800 平方呎。

橫琴創新方項目（「**創新方**」）第一期（「**創新方第一期**」）之兩個主題室內體驗中心（即「**獅門娛樂天地**®」及「**國家地理探險家中心**」）分別於二零一九年七月三十一日及二零一九年九月九日開業。於二零一八年十二月三十一日，中國信達（香港）資產管理有限公司於「**獅門娛樂天地**®」及「**國家地理探險家中心**」之兩間營運公司投資 30% 股權，令該兩個室內體驗中心之營運資本架構更為穩固。經計及「**獅門娛樂天地**®」及「**國家地理探險家中心**」所佔之空間，創新方第一期約 68% 之商業面積已訂立租約，當中超過 50% 之零售商舖計劃於二零一九年年底開業。創新方第一期之剩餘部分(包括凱悅集團所管理之一間酒店)即將竣工，預期將於二零一九年年底分階段開業。

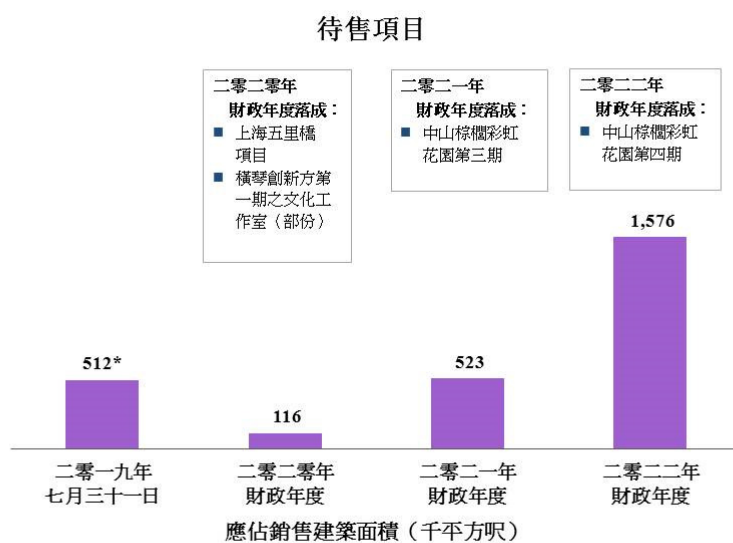
於二零一八年十二月，本集團成功透過掛牌出售程序投得由珠海市國土資源局（「**珠海國土局**」）要約出售之土地之土地使用權。該土地鄰近創新方第一期，總地盤面積約為 143,800 平方米，地積比率最高為 2 倍，並已指定用作開發創新方項目第二期（「**創新方第二期**」）。除已取得皇家馬德里足球會（「**皇家馬德里足球會**」）、哈羅國際（中國）管理服務有限公司及禮德控股有限公司作為創新方第二期之主要合作夥伴外，本集團於二零一八年十二月二十七日與 **Ducati Motor Holding S.p.A**（「**杜卡迪**」）訂立一份特許協議，內容有關於創新方第二期發展及營運一所以電單車為主題的體驗中心（「**杜卡迪體驗中心**」）。杜卡迪體驗中心預期佔地面積不少於 4,500 平方米，將提供體驗式景點，包括身臨其境的賽車體驗、獨家杜卡迪展覽及零售特許經營。預計皇家馬德里足球世界、橫琴哈羅禮德學校及杜卡迪體驗中心均為創新方第二期之關鍵要素。與中國政府落實總體發展方案後，將會編製發展計劃之詳情。本集團正與中國政府落實創新方第二期之總體發展方案。

中山棕櫚彩虹花園之餘下住宅單位、橫琴創新方第一期之文化工作室以及於二零一九年八月竣工之上海五里橋項目之住宅單位預期將於未來財政年度為本集團帶來收益貢獻。其中，鑒於市場前景及對中山住宅單位之需求日趨殷切，本集團決定於二零一九年五月開始發售中山寰星度假公寓之酒店式服務公寓單位。因此，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）已結束營業，總建築面積約 98,600 平方呎已在本集團於二零一九年七月三十一日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」。該等酒店式服務公寓單位之銷售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將會計入本集團綜合收益表之其他經營收入。本集團將維持其審慎及靈活作風，並適時擴充其土地儲備。

下圖載列本集團於二零一九年七月三十一日租賃組合之預期增長及本集團發展項目之進度：



* 包括本集團應佔創新方第一期內「獅門娛樂天地®」所佔文化景點面積約194,300平方呎。



* 不包括中山棕櫚彩虹花園自用之商用部份，但包括中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓單位，該等物業已於二零一九年七月三十一日在本集團之綜合財務狀況表中重新分類為「分類為持作出售之資產」。

自二零一八年八月起至九月期間，本公司進行了一項由麗新發展有限公司（「麗新發展」）提出自願性全面要約以收購並非由麗新發展擁有之豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）股份（「豐德麗要約」）而觸發之強制性全面要約（「麗豐要約」）。在豐德麗要約於二零一八年八月二十二日終止後，豐德麗成為麗新發展之附屬公司，其財務業績已於麗新發展之業績內綜合入賬。麗豐要約已於二零一八年九月十三日終止。

本公司於二零一九年三月八日簽立補充契據，旨在協助麗新集團以更務實而靈活之方式作出投資決定，該契據已於二零一九年四月三十日獲本公司、豐德麗、麗新發展及麗新製衣國際有限公司各自之獨立股東批准。

於年結日後，在余卓兒先生及余少玉女士於二零一九年九月十六日完成購買本公司之額外股份後，本公司之公眾持股量已跌至低於本公司已發行股份總數之 25%。本公司現正考慮採取各項措施，以恢復公眾持股量至按照聯交所證券上市規則之最低規定百分比。

於二零一九年七月三十一日，本集團之土地儲備約為 8,400,000 平方呎。本集團現金狀況穩健，於二零一九年七月三十一日分別擁有手頭現金 3,097,300,000 港元及未動用貸款融資 2,647,900,000 港元，負債淨值與權益比率為 38%，為本集團提供充分信心及能力更積極審視商機。本集團將繼續於擴充土地儲備及管理其財務狀況時維持其審慎靈活之作風。

末期業績概覽

截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 1,461,200,000 港元（二零一八年：950,800,000 港元），較去年增加約 53.7%。營業額增加主要由於回顧年度內之物業銷售營業額較去年高所致。毛利自去年之 679,300,000 港元上升 35.1% 至 917,500,000 港元。人民幣平均匯率於回顧年度內較去年貶值約 4.7%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之營業額增加 61.3%。

於回顧年度內，在豐德麗要約終止後，本集團（於二零一九年七月三十一日為由豐德麗擁有 50.55% 權益之附屬公司）之財務業績已於麗新發展之業績內綜合入賬。作為綜合入賬之一部份，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。截至二零一八年七月三十一日止財政年度之比較資料並無重列以反映此項變動。為方便進行比較，以「所呈報」基準及「經調整」基準按分部劃分之營業額載列於下文：

	截至七月三十一日止年度			截至七月三十一日止年度		
	二零一九年 ¹ (所呈報) (百萬港元)	二零一八年 ¹ (所呈報) (百萬港元)	百分比 變動	二零一九年 (人民幣百萬元)	二零一八年 (人民幣百萬元)	百分比 變動
租金收入	847.6	766.2	10.6%	739.2	636.7	16.1%
物業銷售	613.3	184.6	232.2%	534.8	153.4	248.6%
主題公園營運	0.3	-	不適用	0.2	-	不適用
總計：	1,461.2	950.8	53.7%	1,274.2	790.1	61.3%

	截至七月三十一日止年度			截至七月三十一日止年度		
	二零一九年 ¹ (所呈報) (百萬港元)	二零一八年 ¹ (經調整) (百萬港元)	百分比 變動	二零一九年 (人民幣百萬元)	二零一八年 (人民幣百萬元)	百分比 變動
租金收入 - 物業租賃	736.3	766.2	-3.9%	642.1	636.7	0.8%
租金收入 - 樓宇管理	111.3	116.9 ²	-4.8%	97.1	97.2 ²	-0.1%
物業銷售	613.3	184.6	232.2%	534.8	153.4	248.6%
主題公園營運	0.3	-	不適用	0.2	-	不適用
總計：	1,461.2	1,067.7	36.9%	1,274.2	887.3	43.6%

1. 截至二零一九年及二零一八年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為 0.8721 及 0.8310
2. 計入截至二零一八年七月三十一日止年度綜合收益表之「其他收入及收益」內

本公司擁有人應佔純利約為 668,600,000 港元（二零一八年：1,180,100,000 港元），較去年減少約 43.3%。減少乃主要由於下列各項之綜合影響所致：(i) 截至二零一九年七月三十一日止年度來自重估本集團投資物業之公平值增值較去年下降；(ii) 來自銷售廣州御金沙（為與凱德置地中國控股私人有限公司（「凱德中國」）之合營項目）之溢利貢獻較去年大幅減少，該金額於本集團之綜合收益表內確認為「應佔合營公司溢利／（虧損）」中之一部份；及 (iii) 於回顧年度內來自確認物業銷售之溢利貢獻增加。

每股基本盈利為 2.043 港元（二零一八年：3.615 港元）。

扣除物業重估之影響，本公司擁有人應佔純利約為 263,700,000 港元（二零一八年：629,100,000 港元），較去年減少約 58.1%。扣除物業重估之影響，每股基本盈利下跌至 0.806 港元（二零一八年：1.927 港元）。

本公司擁有人應佔溢利（百萬港元）	截至七月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
已呈報	668.6	1,180.1
投資物業的調整		
物業重估	(634.8)	(860.0)
投資物業遞延稅項	158.7	215.0
非控制性權益分佔之重估變動減遞延稅項	71.2	94.0
除稅及稅項賠償保證後純利，不包括投資物業重估收益	263.7	629.1

於二零一九年七月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為 15,834,000,000 港元（二零一八年：15,502,900,000 港元）。於二零一九年七月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一八年七月三十一日之每股 47.40 港元輕微增加至每股 48.36 港元。

物業組合組成

於二零一九年七月三十一日，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
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓	-	-	499	-	499	-
發展中物業 ³	4,010	1,549	820	2,046	8,425	4,969
已落成待售物業	34 ⁴	-	-	512 ⁵	546	2,083
本集團主要物業之 總建築面積	5,894	2,616	1,319	2,558	12,387	7,851

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[®]」所佔文化景點面積約194,300平方呎
3. 所有在建中物業
4. 已落成待售物業（包括中山棕櫚彩虹花園之33,699平方呎現時作自用之商業面積）
5. 已落成待售物業（包括中山棕櫚彩虹花園之98,600平方呎酒店式服務公寓單位，其於二零一九年七月三十一日已重新分類為「分類為持作出售之資產」）

物業投資

來自租賃業務之收益

截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團自租賃業務錄得營業額 847,600,000 港元，當中包括來自租賃物業之收益 736,300,000 港元及來自樓宇管理營運之收益 111,300,000 港元。去年來自樓宇管理營運之收入約 116,900,000 港元已計入截至二零一八年七月三十一日止年度之綜合收益表之「其他收入及收益」內。

扣除來自樓宇管理營運之收入，於回顧年度內，來自租賃物業之收益較去年之 766,200,000 港元輕微下降 3.9%。於回顧年度內，人民幣平均匯率較去年貶值約 4.7%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之來自租賃物業之收益增加 0.8%。

	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(%)
	二零一九年 [#] (百萬港元)	二零一八年 [#] (百萬港元)	百分比 變動	二零一九年 (人民幣百萬元)	二零一八年 (人民幣百萬元)	百分比 變動	
上海							
上海香港廣場	451.5	416.9	8.3	393.7	346.4	13.7	零售：99.0% 辦公室：96.3% 酒店式服務公寓：89.6%
上海五月花生活廣場	67.6	75.9	-10.9	58.9	63.1	-6.7	零售：82.1% 酒店：77.9%
上海凱欣豪園	22.1	25.0	-11.6	19.3	20.7	-6.8	100.0%
廣州							
廣州五月花商業廣場	127.3	113.2	12.5	111.0	94.1	18.0	98.9%
廣州富邦廣場	26.8	19.8	35.4	23.4	16.5	41.8	99.9%
廣州麗豐中心	126.8	105.2	20.5	110.6	87.4	26.5	零售：100.0% 辦公室：100.0%*
中山							
中山棕櫚彩虹花園	11.1	10.2	8.8	9.7	8.5	14.1	零售：71.2%* 酒店式服務公寓：不適用**
其他	14.4	-	不適用	12.6	-	不適用	不適用
總計：	847.6	766.2	10.6	739.2	636.7	16.1	

[#] 截至二零一九年及二零一八年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為 0.8721 及 0.8310

* 不包括自用面積

** 中山寰星度假公寓已於回顧年度內結束營業，而酒店式服務公寓單位已於二零一九年五月推出發售

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零一九年七月三十一日止年度			截至二零一八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		208.7	468,434		181.2	468,434
辦公室		117.0	362,096		103.2	362,096
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		119.7	355,267		125.2	355,267
停車位		6.1	不適用		7.3	不適用
		451.5	1,185,797		416.9	1,185,797
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		29.5	320,314		34.3	320,314
酒店 (客房收益及餐飲)		34.3	143,846		37.6	143,846
停車位		3.8	不適用		4.0	不適用
		67.6	464,160		75.9	464,160
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		19.2	77,959		21.0	77,959
停車位		2.9	不適用		4.0	不適用
		22.1	77,959		25.0	77,959
廣州						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		111.3	357,424		98.6	357,424
辦公室		13.1	79,431		11.6	79,431
停車位		2.9	不適用		3.0	不適用
		127.3	436,855		113.2	436,855
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		26.8	171,968		19.8	171,968
廣州麗豐中心	100%			100%		
零售		16.4	112,292		12.7	99,054
辦公室		104.7	625,821		86.6	606,495
停車位		5.7	不適用		5.9	不適用
		126.8	738,113		105.2	705,549
中山						
中山棕櫚彩虹花園	100%			100%		
零售*		6.9	147,408		4.2	147,408
酒店式服務公寓** (客房收益)		4.2	98,556		6.0	98,556
		11.1	245,964		10.2	245,964
其他		14.4	不適用		不適用	不適用
總計：		847.6	3,320,816		766.2	3,288,252

* 不包括自用面積

** 中山寰星度假公寓已於回顧年度內結束營業，而酒店式服務公寓單位已於二零一九年五月推出發售

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 1,185,800 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 468,400 平方呎及商場約 355,300 平方呎。

截至本業績公佈日期，主要租戶包括 Apple 專門店、Tiffany、Genesis Motor、Coach 及 Tasaki 等。

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，其包括商業區地庫在內之建築面積約為 320,300 平方呎。該資產定位為社區零售設施。零售商場之主要租戶樂天瑪特之租約已於二零一八年七月提早終止。本集團已與阿里巴巴集團投資之革新超級市場「盒馬鮮生」簽約以承租該舖位之一部分，並正與若干有意租戶磋商以填補空置舖位。

上海凱欣豪園

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

廣州五月花商業廣場

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

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

本集團擁有該物業 100% 權益。

廣州富邦廣場

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

廣州麗豐中心

廣州麗豐中心是位於廣州越秀區東風東路廣州東風廣場第五期之辦公樓。廣州東風廣場為分數期興建之項目。該幢 38 層高之辦公樓已於二零一六年六月落成。

於二零一七年八月與廣州市輕工房地產開發公司之資產交換交易完成後，本集團於該物業擁有之總建築面積增加至約 738,100 平方呎（不包括停車位），而商業面積及辦公樓（不包括自用面積）經已全數租出。

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場

中山棕櫚彩虹花園位於中山西區彩虹規劃區。其總建築面積約為 181,100 平方呎，於年末之出租率約為 71.2%（不包括自用面積）。

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 357,000 平方呎，而本集團應佔約 355,300 平方呎，擁有 308 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 86.0%，平均房租約為 1,189 港元。

上海寰星酒店

上海寰星酒店樓高 17 層，項目位於靜安區之五月花生活廣場，可步行至上海地鐵站 1、3 及 4 號線，連接主要高速公路。239 個酒店房間均配備家具，並設有設計時尚的獨立客廳、睡房、配備齊全的廚房及豪華浴室，可供短租或長租，迎合世界各地商務旅客的需要。總建築面積約為 143,800 平方呎，而本集團應佔之建築面積約為 143,800 平方呎。回顧年度內平均出租率達 73.1%，平均房租約為 516 港元。

物業發展

已確認銷售

截至二零一九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而錄得營業額 613,300,000 港元（二零一八年：184,600,000 港元），較去年之銷售收入增加 232.2%。該顯著增加主要由中山棕櫚彩虹花園之住宅單位、橫琴創新方第一期之文化工作室及上海凱欣豪園之停車位於回顧年度內之銷售表現所帶動。廣州御金沙住宅單位及零售單位之銷售已經完成，於回顧年度內已出售最後一個零售單位並確認有關銷售，平均售價達到每平方呎 3,384 港元。該金額於綜合收益表內確認為「應佔合營公司溢利／（虧損）」中之一部份。

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）已經結束營業。總建築面積約為 98,600 平方呎之酒店式服務公寓單位已於二零一九年五月推出發售，並已由本集團於二零一九年七月三十一日之綜合財務狀況表之「物業、廠房及設備」重新分類至「分類為持作出售之資產」。該等酒店式服務公寓單位之銷售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將會計入本集團綜合收益表之其他經營收入內。

截至二零一九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)	
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	129	158,473	1,590	240.2	209.5
別墅住宅單位	25	52,870	2,739	137.9	120.3
橫琴創新方第一期					
文化工作室	6	24,207	5,274	121.6	106.0
其他				0.4	0.3
小計	160	235,550	2,227	500.1	436.1
上海凱欣豪園					
停車位	153			100.3	87.5
廣州東風廣場					
停車位	5			5.4	4.7
廣州富邦廣場					
停車位	4			2.4	2.1
廣州東山京士柏					
停車位	1			0.7	0.6
中山棕櫚彩虹花園					
停車位	24			4.4	3.8
總計				613.3	534.8
合營公司項目之已確認銷售					
廣州御金沙					
零售單位** (按47.5%基準)	1	8,932	3,384	28.5	24.9
停車位** (按47.5%基準)	8			2.5	2.2
總計				31.0	27.1

扣除營業稅前及含增值稅

截至二零一九年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.8721

* 扣除營業稅後及不含增值稅

** 廣州御金沙為與凱德中國之合營公司項目，本集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益

已簽約之銷售

於二零一九年七月三十一日，本集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售 238,300,000 港元，包括因銷售中山棕櫚彩虹花園之住宅及酒店式服務公寓單位以及橫琴創新方第一期之文化工作室分別錄得 104,400,000 港元及 131,100,000 港元，而銷售上海凱欣豪園、廣州富邦廣場及廣州東山京士柏之停車位則錄得 2,800,000 港元。橫琴創新方第一期文化工作室之銷售勢頭強勁，平均售價達到每平方呎 4,561 港元。扣除貨幣換算造成之影響，於二零一九年七月三十一日，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、文化工作室及停車位銷售額為人民幣 207,800,000 元（二零一八年七月三十一日：人民幣 251,000,000 元）。

於二零一九年七月三十一日，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	15	19,645	1,700	33.4	29.1
別墅住宅單位	10	21,164	2,637	55.8	48.7
酒店式服務公寓單位 ^{###}	10	10,414	1,460	15.2	13.3
橫琴創新方第一期					
文化工作室	7	28,742	4,561	131.1	114.3
小計	42	79,965	2,945	235.5	205.4
上海凱欣豪園					
停車位	2			1.4	1.2
廣州富邦廣場					
停車位	1			0.6	0.5
廣州東山京士柏					
停車位	1			0.8	0.7
小計				2.8	2.4
總計				238.3	207.8

[#] 扣除營業稅前及含增值稅

^{##} 截至二零一九年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.8721

^{###} 中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓單位之銷售將記錄為出售分類為持作出售之資產，而扣除成本之銷售所得款項則會於銷售完成後計入本集團綜合收益表之其他經營收入內

主要已落成待售及發展中物業之回顧

上海閘北廣場重新發展項目

上海閘北廣場第一期位於上海靜安區天目西路，鄰近上海火車站，包括辦公室單位、零售商場及停車位。上海閘北廣場第二期位於閘北廣場第一期毗連之空地。於二零一六年九月，本集團完成收購與閘北廣場第一期相連之匯貢大廈 6 樓至 11 樓，連同地下車庫 20 個停車位之使用權。本集團計劃根據全面的重新發展計劃一併重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈，有關重新發展計劃包括一幢辦公樓、商場及一個地下停車場，預期將可為本集團之租賃組合增添總建築面積約 693,600 平方呎（不包括停車位）。此項目預期將於二零二二年第二季度竣工。

上海五里橋項目

於二零一四年七月，本集團成功投得位於上海市黃浦區黃浦江一塊土地之土地使用權，地盤面積約為 74,100 平方呎。建築工程已於二零一九年八月竣工。此高檔豪華住宅項目應佔建築面積約為 77,900 平方呎，預期將於未來數月推出發售。

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。截至二零一九年七月三十一日，該發展項目之 458 個停車位尚未售出，賬面值約為 102,000,000 港元。

上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。於二零一九年七月三十一日，該發展項目合共 253 個停車位尚未售出，賬面值約為 61,000,000 港元。

廣州東山京士柏

該項目為高檔住宅發展項目，位於越秀區東華東路。應佔建築面積約為 98,300 平方呎（不包括 57 個停車位及配套設施）。於回顧年度內，1 個停車位之銷售貢獻營業額 700,000 港元。於二零一九年七月三十一日，1 個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為 800,000 港元，而 13 個未出售停車位之總賬面值約為 9,600,000 港元。

廣州海珠廣場

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

中山棕櫚彩虹花園

該項目位於中山西區彩虹規劃區。整體發展之總規劃建築面積約為 6,075,000 平方呎。該項目包括高層住宅大廈、連排別墅及商業大樓，總面積合共 4,466,000 平方呎。

於回顧年度內，已確認之高層住宅單位及別墅單位分別為 158,473 平方呎及 52,870 平方呎，平均售價分別為每平方呎 1,590 港元及 2,739 港元，貢獻銷售營業額合共 378,100,000 港元。於二零一九年七月三十一日，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 33,400,000 港元及 55,800,000 港元，平均售價則分別達到每平方呎 1,700 港元及 2,637 港元。

於回顧年度內，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）已經結束營業。該等酒店式服務公寓單位於二零一九年五月推出發售，並已在本集團於二零一九年七月三十一日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」。於二零一九年七月三十一日，酒店式服務公寓單位之已簽約但尚未確認之銷售為 15,200,000 港元，平均售價為每平方呎 1,460 港元。該等酒店式服務公寓單位之銷售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將會計入本集團綜合收益表之其他經營收入。

於二零一九年七月三十一日，該發展項目之已落成待售單位（包括高層住宅單位、別墅單位及酒店式服務公寓單位）之總面積約為 373,800 平方呎，總賬面值約為 304,700,000 港元。於二零一九年七月三十一日，該發展項目之 1,215 個未出售停車位之賬面值約為 110,900,000 港元。

餘下發展中建築面積約為 2,099,200 平方呎。以下為現時預期餘下各期之發展情況：

階段	說明	概約建築面積* (平方呎)	預計 完成時間
第三期	高層住宅單位（包括商業單位）	523,100	二零二零年第三季度
第四期	高層住宅單位（包括商業單位）	1,576,100	二零二一年第三季度

*不包括停車位及配套設施

橫琴創新方

第一期

於二零一三年九月二十五日，本公司公佈成功投得橫琴創新方項目第一期的土地之土地使用權，截至本業績公佈日期，該項目由本集團及麗新發展分別擁有 80% 及 20%。創新方第一期總建築面積為 4,000,000 平方呎（包括停車位及配套設施）。總發展成本估計約為人民幣 5,447,000,000 元（相當於約 6,182,000,000 港元）。建築工程預期於二零一九年年底前分期竣工。

截至二零一九年七月三十一日按用途劃分之預期建築面積分析（包括已出售作文化工作室之建築面積 24,207 平方呎）載列如下：

用途	建築面積（平方呎）
文化主題酒店	594,763
文化工作坊	430,640
文化商業區	526,264
表演廳	155,193
文化景點（獅門娛樂天地®）	242,906
文化景點（國家地理探險家中心）	50,386
辦公室	543,020
文化工作室（作出售）	244,936
停車位	429,734
配套設施及其他	830,216
總計：	4,048,058

於二零一五年三月，凱悅集團獲委聘管理文化主題酒店。於二零一五年十月三十日，本集團與 Lionsgate LBE, Inc. 就有關於創新方第一期開發及經營獅門娛樂天地®訂立特許協議。於二零一六年七月，威秀主題公園（世界知名的主題公園營運商，其景點分佈於澳洲及美國）獲委任為施工階段的顧問，負責監督開業前的籌備工作及獅門娛樂天地®至少 10 年的營運。獅門娛樂天地®於二零一九年七月三十一日開幕，設有多項景點、零售及餐飲體驗，將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》。

於二零一五年十月三十日，本集團亦與國家地理學會所授總特許權之持有人訂立特許協議以開發名為國家地理探險家中心之親子學習體驗中心，其面積約為 50,400 平方呎，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、及其他類別之娛樂活動及教育特色體驗。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。

於二零一九年七月，冠忠巴士集團有限公司之全資附屬公司環島旅運有限公司開始提供往來香港與橫琴創新方之跨境巴士服務。

橫琴創新方第一期文化工作室之銷售表現強勁。於回顧年度內，已確認銷售建築面積 24,207 平方呎，平均售價為每平方呎 5,274 港元，為本集團貢獻營業額 121,600,000 港元。於二零一九年七月三十一日，文化工作室已簽約但尚未確認之銷售為 131,100,000 港元，即平均售價為每平方呎 4,561 港元。於二零一九年七月三十一日，該發展項目之已落成待售文化工作室約為 173,230 平方呎，賬面值約為 334,000,000 港元。

第二期

於二零一七年六月，本集團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預期包括三層，超過 20 個景點，總面積約 12,000 平方米，將由多個標誌性體驗組成，包括飛行劇場及守門員競技場、一系列互動訓練遊戲、皇家馬德里歷史介紹以及餐飲和零售店。

於二零一七年十一月，本集團與哈羅國際（中國）管理服務有限公司及禮德控股有限公司訂立一份合作協議，以引進世界領先學府哈羅國際（中國）於橫琴設立橫琴哈羅禮德學校。橫琴哈羅禮德學校的課程旨在匯集最好的英國和中國教育理念，於二零二零年九月首次開辦時，橫琴哈羅禮德學校將初步為約 900 名學生提供 7 至 12 年級教育以及寄宿學生的設施。

於二零一八年十二月，本集團與杜卡迪訂立一份特許協議，內容有關於創新方發展及營運杜卡迪體驗中心。杜卡迪體驗中心預期佔地面積不少於 4,500 平方米，將提供體驗式景點，包括身臨其境的賽車體驗、獨家杜卡迪展覽及零售特許經營。

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國土局要約出售之土地之土地使用權。該土地鄰近創新方第一期，總地盤面積約為 143,800 平方米，地積比率最高為 2 倍，並已指定用作開發創新方項目第二期。預計皇家馬德里足球世界、橫琴哈羅禮德學校及杜卡迪體驗中心均為創新方第二期之關鍵要素。與中國政府落實總體發展方案後，將會編製發展計劃之詳情。本集團正與中國政府落實創新方第二期之總體發展方案。

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零一九年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為 3,097,300,000 港元，本集團之未動用貸款融資為 2,647,900,000 港元。

於二零一九年七月三十一日，本集團之借款總額為 9,119,200,000 港元（於二零一八年七月三十一日：7,445,600,000 港元），較二零一八年七月三十一日增加 1,673,600,000 港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達 15,834,000,000 港元（於二零一八年七月三十一日：15,502,900,000 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 38%（於二零一八年七月三十一日：32%）。本集團為數 9,119,200,000 港元借款之到期情況妥為分散：其中 791,200,000 港元須於一年內償還、3,019,300,000 港元須於第二年償還、4,168,700,000 港元須於第三年至第五年償還及 1,140,000,000 港元須於第五年後償還。

本集團分別約 30% 及 66% 之借款為定息及浮息借款，其餘 4% 為免息借款。

除有擔保票據外，本集團為數 6,398,300,000 港元之其他借款中 44% 以人民幣（「人民幣」）計值、48% 以港元（「港元」）計值及 8% 以美元（「美元」）計值。

本集團之 2,720,900,000 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 3,097,300,000 港元之現金及銀行結餘中 77% 以人民幣計值、15% 以港元計值及 8% 以美元計值。

本集團之呈列貨幣為港元。本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。本集團（以港元為其呈列貨幣）之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之風險。由於有擔保票據已有效地轉換為以港元計值之債務及港元兌美元之匯率掛鈎，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，鑑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。除上述貨幣掉期安排外，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 10,890,300,000 港元之投資物業、總賬面值約為 1,085,300,000 港元之發展中物業、總賬面值約為 428,700,000 港元之酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修及約 1,059,400,000 港元之銀行結餘。

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

購買、出售或贖回上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

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

本公司於截至二零一九年七月三十一日止年度一直遵守企業管治守則所載之所有守則條文，惟以下守則條文第 A.4.1 條及 A.5.1 條之偏離則除外：

根據守則條文第 A.4.1 條，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

本公司各現任非執行董事（「非執行董事」，包括獨立非執行董事（「獨立非執行董事」））概無指定任期。然而，本公司全體董事（「董事」）均須遵守本公司之經修訂及經重列之組織章程細則（「組織章程細則」）之卸任條文，該等條文規定現任董事須自其上次獲股東推選起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可重選連任。此外，根據組織章程細則之條文，任何獲董事會委任為董事（包括非執行董事），以填補臨時空缺或作為董事會增補之人士，將僅任職至本公司下一次股東大會（就填補臨時空缺而言）或直至本公司下一次股東週年大會（就作為董事會之增補而言）舉行為止，屆時符合資格可重選連任。因此，董事會認為該等規定足以達至上述守則條文第 A.4.1 條之相關目標，故此不擬就此方面採取任何矯正措施。

根據守則條文第 A.5.1 條，應成立由大部份獨立非執行董事組成之提名委員會，並由董事會主席或一名獨立非執行董事擔任主席。

本公司並無成立提名委員會，但其職能由全體董事會承擔。潛在新董事將根據其知識、技能、經驗及專業知識以及本公司於當時之要求而招攬，獨立非執行董事之人選必須符合獨立標準。識別及甄選合適人選以供董事會考慮及批准之工作已由並將繼續由執行董事（「執行董事」）進行。本公司於二零一九年一月採納提名政策，當中載列本公司甄選可能加入董事會之人選之準則、流程及程序。由於提名政策已經存在且企業管治守則所載之提名委員會之其他職責長期由全體董事會有效履行，故董事會認為現階段並無必要成立提名委員會。

董事、僱員及薪酬政策

於二零一九年七月三十一日，本集團合共僱用約2,000名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而評核。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

本集團欣然歡迎譚承蔭先生於二零一九年八月十九日加入董事會出任執行董事。譚先生有權收取每年3,900,000港元之酬金，以及由董事會經不時參考本公司之業績、彼之工作表現、職務和責任及當時市場情況後所釐定之其他酬金及酌情花紅。

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。

自二零一八年八月一日起，本公司已與眾多研究分析員及投資者會面，並出席了以下非交易簡報會：

月份	活動	主辦機構	地點
二零一八年九月	二零一八年渣打銀行年度投資者反向路演	渣打銀行	香港
二零一八年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一八年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	金英証券	香港
二零一八年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	倫敦
二零一八年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	紐約／三藩市
二零一九年四月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	香港
二零一九年四月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一九年四月	業績刊發後之非交易簡報會	大和	倫敦
二零一九年四月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	紐約／雪城
二零一九年五月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	吉隆坡
二零一九年九月	滙豐銀行第三屆亞洲信用年會	滙豐銀行	香港

本公司持續促進投資者關係，並加強與股東及潛在投資者之溝通。本公司歡迎投資者、權益持有者及公眾人士提供意見，請於一般辦公時間內致電(852) 2853 6116，亦可傳真至(852) 2853 6651 或電郵至 ir@laifung.com 聯絡投資者關係部。

全年業績之審閱

本公司審核委員會現由其中兩名獨立非執行董事，即羅健豪先生及林秉軍先生，以及一名非執行董事羅臻毓先生（替代董事：潘子翔先生）所組成。該委員會已審閱本公司截至二零一九年七月三十一日止年度之綜合業績（包括綜合財務報表）。

獨立核數師審閱初步業績公佈

本集團載列於本初步公佈之截至二零一九年七月三十一日止年度綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註之數字，已由本公司核數師核對，與本集團本年度綜合財務報表所載之數字一致。本公司核數師安永會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作之核證業務，因此安永會計師事務所並無就本初步公佈作出任何核證聲明。

股東週年大會

本公司謹定於二零一九年十二月二十日（星期五）召開股東週年大會。該股東週年大會通告連同本公司截至二零一九年七月三十一日止年度之年報將於二零一九年十一月中旬於聯交所及本公司各自之網站上刊發及寄發予各股東。

承董事會命
主席
周福安

香港，二零一九年十月二十二日

於本公佈日期，董事會成員包括八名執行董事，即周福安先生（主席）、林建名博士（副主席）、林建康先生（執行副主席）、林孝賢先生（行政總裁）、余寶珠女士、鄭馨豪先生、李子仁先生及譚承蔭先生；兩名非執行董事，即羅臻毓先生及潘子翔先生（亦為羅臻毓先生之替代董事）；以及五名獨立非執行董事，即林秉軍、古滿麟、羅健豪、麥永森及石禮謙諸位先生。