

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



麗豐控股

麗豐控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1125)

截至二零二零年七月三十一日止年度之 末期業績公佈

業績

麗豐控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二零年七月三十一日止年度之綜合業績，連同去年比較數字如下：

綜合收益表

截至二零二零年七月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
營業額	3	1,201,779	1,461,249
銷售成本		(604,505)	(543,777)
毛利		597,274	917,472
其他收入及收益	3	78,168	59,182
銷售及市場推廣費用		(63,326)	(60,469)
行政費用		(267,164)	(240,378)
其他經營費用淨額		(196,596)	(5,562)
撇減已落成待售物業至可變現淨值		(467,920)	-
投資物業公平值增值／(減值)		(599,081)	634,810
經營溢利／(虧損)	4	(918,645)	1,305,055
融資成本	5	(262,870)	(114,287)
應佔合營公司虧損		(214)	(20,191)
應佔聯營公司虧損		(617)	(40)
除稅前溢利／(虧損)		(1,182,346)	1,170,537
稅項	6	(42,212)	(430,482)
本年度溢利／(虧損)		(1,224,558)	740,055
歸屬：			
本公司擁有人		(1,006,263)	668,556
非控制性權益		(218,295)	71,499
		(1,224,558)	740,055
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)：	8		
基本		(3.049港元)	2.043港元
攤薄		(3.049港元)	2.041港元

綜合全面收益表

截至二零二零年七月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度溢利／(虧損)	(1,224,558)	740,055
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開支		
匯兌差額：		
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	(508,893)	(269,515)
一附屬公司清盤後之重新分類調整	-	(10,134)
	(508,893)	(279,649)
應佔合營公司之其他全面開支	-	(7,165)
應佔一聯營公司之其他全面開支	(11)	(20)
	(508,904)	(286,834)
本年度全面收益／(開支)總額	(1,733,462)	453,221
歸屬：		
本公司擁有人	(1,496,209)	391,002
非控制性權益	(237,253)	62,219
	(1,733,462)	453,221

綜合財務狀況表

於二零二零年七月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,547,337	3,627,227
預付地租		-	3,951
使用權資產		475,780	-
投資物業		18,393,986	20,455,200
發展中物業		-	711,362
於一合營公司之投資		1,103	1,317
於聯營公司之投資		533	5,804
衍生金融工具		6,821	20,581
非流動資產總值		<u>22,425,560</u>	<u>24,825,442</u>
流動資產			
發展中物業		1,444,316	1,811,683
落成待售物業		3,909,055	902,331
存貨		6,341	5,012
應收賬款、按金及預付款項	9	598,884	554,897
預付稅項		42,154	42,031
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		1,330,619	1,173,775
現金及現金等值項目		1,193,956	1,923,484
		<u>8,525,325</u>	<u>6,413,213</u>
分類為持作出售之資產		7,449	70,972
流動資產總值		<u>8,532,774</u>	<u>6,484,185</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	10	2,335,241	2,062,621
合約負債及已收按金	10	608,438	540,744
計息銀行貸款		3,515,128	433,536
租賃負債		5,034	-
衍生金融工具		5,852	-
來自一同系附屬公司貸款		-	316,259
應付稅項		214,581	155,643
其他借款		41,050	41,440
流動負債總值		<u>6,725,324</u>	<u>3,550,243</u>
流動資產淨值		<u>1,807,450</u>	<u>2,933,942</u>
資產總值減流動負債		<u>24,233,010</u>	<u>27,759,384</u>

綜合財務狀況表（續）
於二零二零年七月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
資產總值減流動負債		<u>24,233,010</u>	<u>27,759,384</u>
非流動負債			
租賃負債		787	-
已收長期按金	10	119,852	149,213
計息銀行貸款		3,635,370	5,554,150
來自一前主要股東墊款		51,738	53,006
來自一同系附屬公司貸款		396,475	-
有擔保票據		2,699,772	2,720,857
遞延稅項負債		2,909,494	3,100,475
非流動負債總值		<u>9,813,488</u>	<u>11,577,701</u>
		<u>14,419,522</u>	<u>16,181,683</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		1,655,167	1,636,935
儲備		12,653,932	14,197,072
		<u>14,309,099</u>	<u>15,834,007</u>
非控制性權益		<u>110,423</u>	<u>347,676</u>
		<u>14,419,522</u>	<u>16,181,683</u>

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 9 號修訂本	<i>具有負補償之預付款項特性</i>
香港財務報告準則第 16 號	<i>租賃</i>
香港會計準則第 19 號修訂本	<i>計劃修訂、縮減或結算</i>
香港會計準則第 28 號修訂本	<i>於聯營公司及合營公司之長期權益</i>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 23 號	<i>所得稅處理之不確定性</i>
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進	<i>香港財務報告準則第 3 號、香港財務報告準則 第 11 號、香港會計準則第 12 號及香港會計 準則第 23 號修訂本</i>

除下文所闡釋有關香港財務報告準則第 16 號*租賃*之影響外，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重大影響。

香港財務報告準則第 16 號*租賃*

香港財務報告準則第 16 號取代香港會計準則第 17 號*租賃*、香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 4 號*釐定安排是否包含租賃*、香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第 15 號*經營租賃— 優惠*及香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第 27 號*評估涉及租賃法律形式交易之本質*。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並規定承租人以單一資產負債表內模式將所有租賃入賬，以確認及計量使用權資產及負債，惟若干豁免確認之情況除外。香港財務報告準則第 16 號大致沿用香港會計準則第 17 號內出租人之會計處理方式。出租人繼續使用與香港會計準則第 17 號類似之原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第 16 號對本集團作為出租人之租賃並無任何財務影響。

本集團已採用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第 16 號，首次應用日期為二零一九年八月一日。根據該方法，該準則已獲追溯應用，並將首次採納之累計影響確認為對於二零一九年八月一日之保留盈利期初結餘之調整，且並無重列截至二零一九年七月三十一日止年度及於二零一九年七月三十一日之比較資料，而是繼續根據香港會計準則第 17 號及相關詮釋呈報。

2. 會計政策及披露之變動（續）

香港財務報告準則第 16 號租賃（續）

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第 16 號，倘合約為換取代價而授予於一段時間內控制已識別資產之使用權利，則該合約為租賃或包含租賃。當客戶有權從使用已識別資產獲得絕大部分經濟利益以及有權主導已識別資產之用途時，即擁有控制權。本集團已選擇使用過渡性之可行權宜方法，於首次應用日期僅對先前應用香港會計準則第 17 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 4 號確定為租賃之合約應用該準則。根據香港會計準則第 17 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 4 號未確定為租賃之合約不會進行重新評估。因此，香港財務報告準則第 16 號項下之租賃定義僅適用於在二零一九年八月一日或之後訂立或變更之合約。

於包含租賃部分之合約開始或獲重新評估時，本集團根據其個別價格基準將合約中之代價分配予各租賃及非租賃部分。

作為承租人— 先前分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第 16 號之影響性質

本集團就若干辦公室、倉儲物業及員工宿舍之多個項目訂立租賃合約。作為承租人，本集團先前根據有關租賃是否將資產所有權之絕大部分回報及風險轉移至本集團之評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。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）及租賃期為 12 個月或以下之租賃（「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。

過渡之影響

於二零一九年八月一日之租賃負債按餘下租賃付款現值確認，並使用於二零一九年八月一日之增量借款利率貼現。本集團選擇於綜合財務狀況表內單獨呈列租賃負債。於二零一九年八月一日之租賃負債適用之承租人加權平均增量借款利率約 5.65%。

使用權資產按租賃負債金額計量，並就與緊接二零一九年八月一日前於綜合財務狀況表確認之租賃相關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。所有該等資產於當日均已根據香港會計準則第 36 號就任何減值作出評估。此外，自二零一九年八月一日起，先前在綜合財務狀況表中計入物業、廠房及設備以及預付地租之土地使用權已分類為使用權資產之一部分。本集團選擇於綜合財務狀況表中單獨呈列使用權資產。

就先前計入投資物業及按公平值計量之租賃土地及樓宇（持作賺取租金收入及／或資本升值）而言，本集團繼續將其計入於二零一九年八月一日之投資物業，並繼續應用香港會計準則第 40 號按公平值計量。

2. 會計政策及披露之變動 (續)

香港財務報告準則第 16 號租賃 (續)

作為承租人—先前分類為經營租賃之租賃 (續)

過渡之影響 (續)

於二零一九年八月一日應用香港財務報告準則第 16 號時，本集團已使用以下選擇性可行權宜方法：

- 對租賃期自首次應用日期起計 12 個月內結束之租賃應用短期租賃豁免。
- 倘合約包含延長／終止租賃之選擇權，則使用事後方式釐定租賃期。
- 對具有合理相似特徵之租賃組合使用單一貼現率。
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本。

於二零一九年八月一日採納香港財務報告準則第 16 號產生之影響如下：

	增加／(減少) 千港元
資產	
使用權資產	452,808
物業、廠房及設備	(440,268)
預付地租	(3,951)
總資產增加	<u>8,589</u>
負債	
租賃負債	<u>8,589</u>
總負債增加	<u>8,589</u>

於二零一九年八月一日之租賃負債與二零一九年七月三十一日之經營租賃承擔之對賬如下：

	千港元
於二零一九年七月三十一日之經營租賃承擔	9,833
減：與短期租賃及餘下租賃期於二零二零年七月三十一日或之前 屆滿之該等租賃相關之承擔	<u>(776)</u>
	9,057
於二零一九年八月一日之加權平均增量借款利率	<u>5.65%</u>
於二零一九年八月一日之租賃負債	<u>8,589</u>

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
營業額	1,201,779	1,461,249
其他收入及收益	78,168	59,182
總營業額、其他收入及收益	<u>1,279,947</u>	<u>1,520,431</u>
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自客戶合約之營業額、其他收入及收益		
物業銷售	424,563	613,322
酒店及酒店式服務公寓營運	116,686	158,135
樓宇管理營運	100,499	111,281
主題公園營運	19,153	285
	<u>660,901</u>	<u>883,023</u>
來自其他來源之營業額、其他收入及收益		
投資物業之租金收入	540,878	578,226
銀行存款利息收入	23,479	25,690
政府補助金	6,896	-
其他	47,793	33,492
	<u>619,046</u>	<u>637,408</u>
總營業額、其他收入及收益	<u>1,279,947</u>	<u>1,520,431</u>
確認來自客戶合約之營業額、其他收入及收益之時間		
於某一時間點	424,563	613,322
隨時間	236,338	269,701
總計	<u>660,901</u>	<u>883,023</u>

3. 營業額、其他收入及收益及經營分部資料（續）

於截至二零二零年七月三十一日止年度，先前計入「物業投資」分部之酒店及酒店式服務公寓及主題公園分部資料已分別重新分類至「酒店及酒店式服務公寓營運」分部及「主題公園營運」分部。因此，可比較分部資料已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

	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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分部收益／業績：										
分部收益										
銷售予外界客戶	424,563	613,322	641,377	689,507	116,686	158,135	19,153	285	1,201,779	1,461,249
其他收益	922	916	40,558	24,355	83	42	—	—	41,563	25,313
總計	425,485	614,238	681,935	713,862	116,769	158,177	19,153	285	1,243,342	1,486,562
分部業績	(266,294)	341,064	(243,474)	1,025,861	(91,403)	35,199	(263,079)	(80,207)	(864,250)	1,321,917
銀行存款利息收入									23,479	25,690
未分配收益									13,126	8,179
未分配開支淨額									(91,000)	(50,731)
經營溢利／(虧損)									(918,645)	1,305,055
融資成本									(262,870)	(114,287)
應佔合營公司虧損	(214)	(20,191)	—	—	—	—	—	—	(214)	(20,191)
應佔聯營公司虧損	—	—	(617)	(40)	—	—	—	—	(617)	(40)
除稅前溢利／(虧損)									(1,182,346)	1,170,537
稅項									(42,212)	(430,482)
本年度溢利／(虧損)									(1,224,558)	740,055

3. 營業額、其他收入及收益及經營分部資料（續）

	物業發展		物業投資		酒店及酒店式 服務公寓營運		主題公園營運		綜合	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分部資產／負債：										
分部資產	5,445,982	3,467,453	18,583,714	20,641,994	2,248,776	1,855,727	1,699,030	1,716,514	27,977,502	27,681,688
於一合營公司之投資	1,103	1,317	—	—	—	—	—	—	1,103	1,317
於聯營公司之投資	—	—	533	5,804	—	—	—	—	533	5,804
未分配資產	—	—	—	—	—	—	—	—	2,971,747	3,549,846
分類為持作出售之資產	7,449	70,972	—	—	—	—	—	—	7,449	70,972
資產總值									<u>30,958,334</u>	<u>31,309,627</u>
分部負債	762,767	615,643	1,255,591	1,187,150	510,908	449,799	157,577	120,822	2,686,843	2,373,414
未分配負債	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>13,851,969</u>	<u>12,754,530</u>
負債總值									<u>16,538,812</u>	<u>15,127,944</u>

於本年度，概無來自單一客戶之收益佔本集團總營業額之 10% 以上（二零一九年：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		酒店及酒店式 服務公寓營運		主題公園營運		綜合	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
其他分部資料：										
折舊 企業及其他未分配折舊	1,566	1,438	11,337	6,383	68,661	41,609	161,962	2,097	243,526 4,501	51,527 3,515
									248,027	55,042
資本開支 企業及其他未分配資本 開支	1,122	965	983,558	1,742,100	472,752	507,866	86,510	753,160	1,543,942 3,255	3,004,091 797
									1,547,197	3,004,888
投資物業公平值增值／ (減值)	—	—	(599,081)	634,810	—	—	—	—	(599,081)	634,810
出售分類為持作出售 之資產之收益	55,560	—	—	—	—	—	—	—	55,560	—
撤減已落成待售物業 至可變現淨值	467,920	—	—	—	—	—	—	—	467,920	—
撤減發展中物業至可 變現淨值	15,037	—	—	—	—	—	—	—	15,037	—
終止確認應收租金虧損	—	—	10,663	—	—	—	—	—	10,663	—
處置物業、廠房及設 備項目虧損	40	47	1,074	692	—	—	11	1	1,125	740
處置物業、廠房及設 備項目的企業及其 其他未分配虧損									105	25

4. 經營溢利／虧損

本集團經營溢利／虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銷售已落成物業之成本	223,100	239,815
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	381,405	303,962
物業、廠房及設備折舊 [#]	229,130	55,042
使用權資產折舊 [#]	18,897	-
預付地租攤銷	8,148	14,642
撥充發展中物業成本	(8,148)	(14,463)
	<u>-</u>	<u>179</u>
匯兌差異淨額**	(23,860)	(22,050)
出售分類為持作出售之資產之收益**	(55,560)	-
處置物業、廠房及設備項目虧損**	1,230	765
或然租金 ^{###}	(1,782)	(4,159)
撇減發展中物業至可變現淨值**	15,037	-
終止確認應收租金虧損**	10,663	-
貨幣掉期公平值減值／(增值)**	13,760	(18,050)
外幣遠期合約公平值減值**	5,852	-

[#] 酒店及酒店式服務公寓及相關租賃物業裝修之折舊支出為68,661,000港元(二零一九年：41,609,000港元)。主題公園之折舊支出為159,302,000港元(二零一九年：無)。該等項目已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

^{###} 或然租金計入綜合收益表之「營業額」內。

** 有關支出／(收入)項目已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

5. 融資成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
利息支出：		
銀行貸款	343,446	258,799
有擔保票據	147,043	147,043
來自一合營公司貸款	-	7,125
交易費用攤銷：		
銀行貸款	22,463	26,086
有擔保票據	4,710	4,440
銀行融資費用及直接成本	3,465	7,601
租賃負債利息	442	-
	<u>521,569</u>	<u>451,094</u>
減：撥充發展中物業成本	(52,775)	(104,175)
撥充在建中投資物業成本	(173,852)	(144,448)
撥充在建工程成本	(32,072)	(88,184)
	<u>(258,699)</u>	<u>(336,807)</u>
融資成本總值	<u>262,870</u>	<u>114,287</u>

6. 稅項

(a) 稅項

香港利得稅之法定稅率為16.5%（二零一九年：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（二零一九年：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。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度 — 中國內地		
企業所得稅（「企業所得稅」）	<u>70,795</u>	<u>75,513</u>
土地增值稅（「土地增值稅」）		
本年度計提	85,788	118,898
過往年度撥備不足	-	20,301
	<u>85,788</u>	<u>139,199</u>
遞延	<u>(114,371)</u>	<u>215,770</u>
本年度稅項開支總值	<u>42,212</u>	<u>430,482</u>

6. 稅項（續）

(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（「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（「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。該等由麗新發展所作出之稅項賠償保證，適用於(i)獨立專業合資格估值師卓德測計師行有限公司（現時稱為「萊坊測量師行有限公司」）所進行之估值中物業權益於一九九七年十月三十一日之價值（「估值」）與(ii)該等物業權益截至一九九七年十月三十一日所涉及之總成本連同有關物業權益之未付土地成本、未付地價及未付遷置、拆卸及公共設施成本及其他可扣減成本之差額之有關稅項。

該賠償保證契據假設物業權益乃按估值所釐定之價值出售，並參考估值當時規管中國內地企業所得稅及土地增值稅之有關稅率及法例而計算。麗新發展作出之賠償保證並不包括(i)本集團上市後所收購之新物業；(ii)因上市時稅率增加或法例改動導致有關稅項之任何增加；及(iii)任何索償，以本公司於一九九七年十一月十八日刊發之售股章程所述，於計算本集團經調整有形資產淨值時已計入之重估增值之遞延稅項撥備為限。於本年度內，並無收到稅項賠償保證（二零一九年：無）。

7. 股息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
就截至二零一九年七月三十一日止年度支付之末期股息 (二零一九年：就截至二零一八年七月三十一日止年度 支付之末期股息)	<u>65,499</u>	<u>65,409</u>
擬派末期－每股普通股零(二零一九年：0.20港元)	<u>-</u>	<u>65,477</u>

截至二零二零年七月三十一日止年度概無宣派末期股息。

於二零一九年十二月二十日，本公司股東於股東週年大會上批准截至二零一九年七月三十一日止年度之應付末期股息(「二零一九年末期股息」)每股0.20港元以現金支付，或可選擇以股代息之方法(「二零一九年以股代息計劃」)代替。截至二零二零年七月三十一日止年度，本公司按每股10.008港元之視作價格發行3,536,887股每股面值5.0港元入賬列作繳足之新股份予選擇根據二零一九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35,397,000港元之二零一九年末期股息。餘下30,102,000港元之二零一九年末期股息已以現金支付。

有關二零一九年以股代息計劃之進一步詳情載於本公司日期為二零二零年一月八日之通函。

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。

8. 本公司擁有人應佔每股盈利／虧損

每股基本盈利／虧損金額乃根據本公司擁有人應佔本年度溢利／虧損 1,006,263,000 港元虧損（二零一九年：668,556,000 港元溢利）及年內已發行普通股加權平均數 330,039,623 股（二零一九年：327,202,870 股）計算。

截至二零二零年七月三十一日止年度，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。

截至二零一九年七月三十一日止年度，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。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下數據計算：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<u>盈利／(虧損)</u>		
用於計算每股基本盈利／(虧損)之本公司擁有人 應佔溢利／(虧損)	<u>(1,006,263)</u>	<u>668,556</u>
		股份數目
	二零二零年	二零一九年
<u>股份</u>		
計算每股基本盈利／(虧損)採用之 年內已發行普通股加權平均數	330,039,623	327,202,870
攤薄影響 — 普通股加權平均數： 購股權	<u>-</u>	<u>353,836</u>
	<u>330,039,623</u>	<u>327,556,706</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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收貿易賬款淨額：		
一個月內	123,608	102,169
一至三個月	11,849	3,467
超過三個月	8,483	5,346
	<u>143,940</u>	<u>110,982</u>
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>454,944</u>	<u>443,915</u>
總計	<u><u>598,884</u></u>	<u><u>554,897</u></u>

10. 應付賬款及應計費用以及合約負債及已收按金

於報告期末按到期付款日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付貿易賬款：		
一個月內	321,518	921,207
一至三個月	26,611	11
超過三個月	14,854	1,798
	<u>362,983</u>	<u>923,016</u>
應計費用及其他應付賬款	1,695,172	859,885
認沽期權負債	<u>277,086</u>	<u>279,720</u>
總計	<u><u>2,335,241</u></u>	<u><u>2,062,621</u></u>

於報告期末之合約負債及已收按金分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
合約負債	291,771	267,143
已收按金	<u>436,519</u>	<u>422,814</u>
	<u>728,290</u>	<u>689,957</u>
分類為流動負債之金額	<u>(608,438)</u>	<u>(540,744)</u>
非流動負債	<u><u>119,852</u></u>	<u><u>149,213</u></u>

11. 比較金額

如財務報表附註 3 所進一步闡述，由於年內重組可呈報分部，若干比較金額已經重列以符合本年度之呈列方式。

末期股息

董事會不建議派付截至二零二零年七月三十一日止年度之末期股息(二零一九年:每股0.20港元)。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

除新型冠狀病毒(COVID-19)疫情外,於本年度內與美國之緊張局勢日益加劇,進一步為中國經濟前景增添不明朗因素。然而,於二零二零年第一季度錄得創下歷史新低之經濟收縮6.8%後,根據中國國家統計局於二零二零年七月所發佈之官方數據顯示,中國經濟於第二季度錄得3.2%之增長,暗示中國已成功避免技術性衰退,並有理由相信中國可於疫情後率先成為全球首批邁向復甦之國家之一。我們對本集團業務所在城市的長期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。透過我們的地區焦點及租賃主導策略,我們致力確保本集團處於最佳位置,以於日後渡過各種難關。

物業投資分部繼續為本集團業績作出主要貢獻。截至二零二零年七月三十一日,由位於上海、廣州、中山及橫琴(即中國一線城市及大灣區內城市)租賃建築面積(「**建築面積**」)合共為4,500,000平方呎所組成之本集團租賃組合於回顧年度之貢獻佔其總營業額約63%。

於未來數年,一線城市及大灣區將仍然為帶動本集團租賃建築面積增長之主要來源。於現有項目(包括上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈之共同重新發展項目、廣州海珠廣場發展項目及橫琴創新方項目(「**創新方**」)第二期(「**創新方第二期**」))之建築工程完成後,本集團將擁有約8,800,000平方呎之租賃組合。

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「橫琴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。位於創新方第一期之酒店(名為「珠海橫琴凱悅酒店」)已於二零一九年十二月三十一日試營業。創新方第一期之商業區正進行招租,約有69%之可供出租區域已出租,而主要租戶包括口袋屋蹦床公園(佔地超過37,000平方呎)、Adidas直營店、Starbucks、McDonald's及橫琴帕拉娜德國啤酒餐廳。作為中國內地遏制COVID-19疫情蔓延之預防及保護措施之一部份,創新方第一期自二零二零年一月二十四日起暫停營業五個月,其後於二零二零年六月二十四日重開。本集團對創新方於恢復營運後將為本集團之長遠業績帶來新貢獻仍然充滿信心。於二零二零年一月引進之珠海大橫琴置業有限公司鞏固了創新方第一期營運之現金狀況。

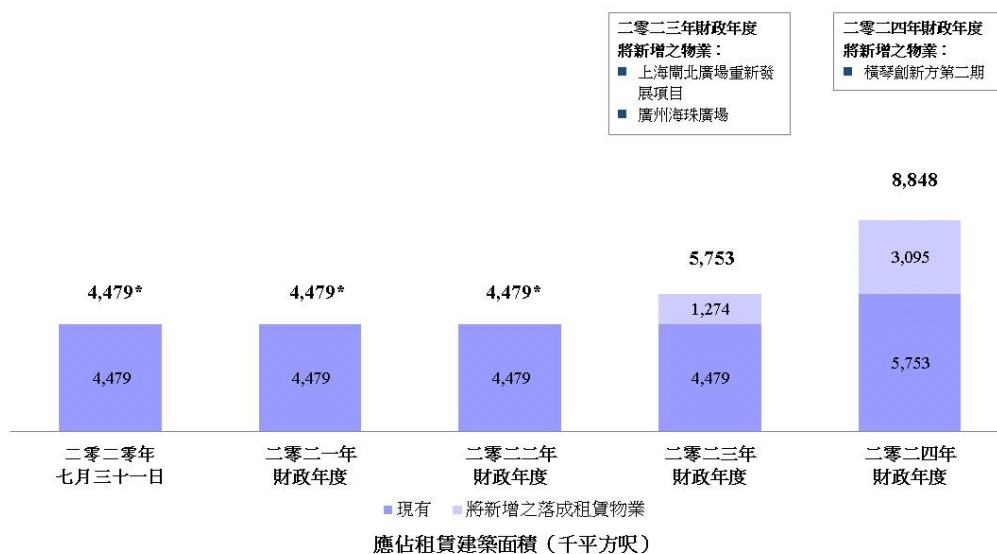
創新方第二期之建築工程現正進行中。橫琴哈羅禮德學校為創新方第二期之關鍵要素之一,預期其將於二零二一年二月開學,並於首年招收一至九年級之學生。本集團正在落實皇家馬德里足球世界、杜卡迪體驗中心及創新方第二期中其他設施之發展計劃。

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，已於二零二零年九月推出發售，並深受市場歡迎。直至二零二零年九月三十日，28個住宅單位中之17個住宅單位以及17個停車位已售出，已簽約之銷售總額約為人民幣536,400,000元。此外，7個住宅單位及7個停車位已分別獲認購，貢獻認購物業銷售額合共約人民幣219,800,000元，預期有關銷售額將於未來數月轉為已簽約之物業銷售，令來自該發展項目之已簽約之銷售總額達到約人民幣756,200,000元。中山棕櫚彩虹花園第三期及第四期之發展正在進行中，預期將分別於二零二零年第四季度及二零二一年第三季度完成。創新方第一期之建築工程已告竣工，而文化工作室及文化工作坊之銷售取得良好之市場反應。鑒於橫琴新區政府已授出預售許可證，創新方第一期之辦公室大樓已於回顧年度內獲重新指定為待售物業。上海五里橋項目住宅單位、中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓單位及其餘住宅單位以及橫琴創新方第一期之文化工作室、文化工作坊及辦公室預期將於未來財政年度為本集團貢獻收入。

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

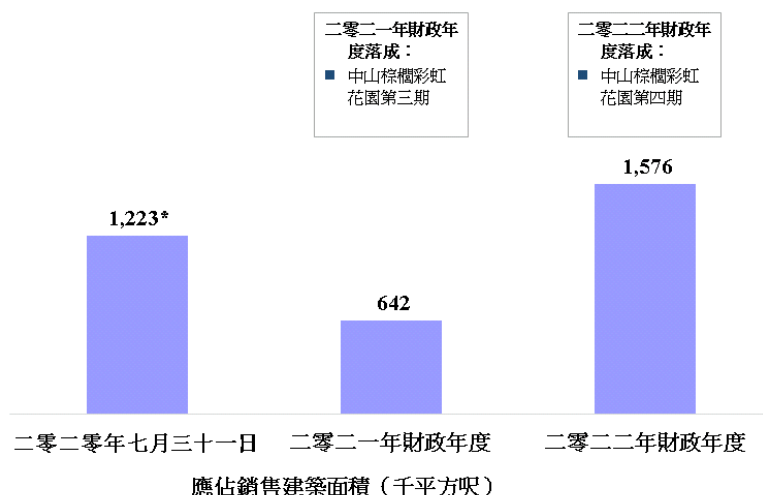
下圖載列於二零二零年七月三十一日本集團租賃組合之預期增長及本集團發展項目之進度：

租賃組合



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

待售項目



* 不包括中山棕櫚彩虹花園自用之商用部份

於二零二零年二月至五月期間，本公司透過由麗新發展有限公司（「麗新發展」）之全資附屬公司 Holy Unicorn Limited（「要約人」）作出之有條件自願性全面現金要約（「麗豐要約」）收購本公司所有已發行股份（麗新發展、要約人或麗新發展之其他全資附屬公司已擁有者除外）及註銷本公司全部尚未行使之購股權。緊隨麗豐要約於二零二零年五月二十八日終止後，本公司由麗新發展擁有 54.56% 權益。

誠如本公司於二零一九年九月十八日刊發之公佈所披露，本公司之公眾持股量跌至低於本公司已發行股份總數之 25%。緊隨麗豐要約終止後，有關公眾持股量進一步下跌至低於 15%，繼而導致本公司之股份於二零二零年五月二十九日上午九時正起於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）暫停買賣。本公司於二零二零年八月四日宣佈，余卓兒先生及余少玉女士於出售 1,658,800 股本公司股份後，已不再為本公司之主要股東，公眾持股量隨之最終於二零二零年八月三日恢復，而本公司之股份自二零二零年八月五日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

於二零二零年七月三十一日，本集團擁有手頭現金約 2,524,600,000 港元（於二零一九年七月三十一日為 3,097,300,000 港元）及未動用貸款融資 3,034,200,000 港元（於二零一九年七月三十一日為 2,647,900,000 港元），於二零二零年七月三十一日之負債淨值與權益比率為 55%（於二零一九年七月三十一日為 38%）。本集團將繼續採取謹慎靈活之方法擴大土地儲備及管理其財務狀況。

末期業績概覽

截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 1,201,800,000 港元（二零一九年：1,461,200,000 港元），較去年下跌約 17.8%。營業額減少主要由於(i)租金收入減少，尤其是由於中國內地 COVID-19 疫情爆發，本集團於上海之酒店及酒店式服務公寓之收入減少，及(ii)於回顧年度內之物業銷售營業額較去年減少所致。毛利自去年之 917,500,000 港元下跌 34.9% 至 597,300,000 港元。人民幣平均匯率於回顧年度內較去年貶值約 3.7%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之營業額下跌 14.6%。

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		
	二零二零年 ¹ (百萬港元)	二零一九年 ¹ (百萬港元)	百分比 變動	二零二零年 (人民幣百萬元)	二零一九年 (人民幣百萬元)	百分比 變動
租金收入 ²	758.1	847.6	-10.6%	686.5	739.2	-7.1%
物業銷售	424.6	613.3	-30.8%	384.5	534.8	-28.1%
主題公園營運	19.1	0.3	6266.7%	17.3	0.2	8550.0%
總計：	1,201.8	1,461.2	-17.8%	1,088.3	1,274.2	-14.6%

1. 截至二零二零年及二零一九年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為 0.9056 及 0.8721

2. 包括本集團主要物業之租賃營業額及物業管理收入

本公司擁有人應佔淨虧損約為 1,006,300,000 港元，而去年則為本公司擁有人應佔純利 668,600,000 港元。業績下滑乃主要由於(i)本集團持有之投資物業之公平值減少，導致於回顧年度確認來自重估本集團投資物業之重大公平值減值；(ii)撇減已落成待售物業至可變現淨值；及(iii)其他經營費用增加，乃主要由於物業、廠房及設備之折舊開支於回顧年度內增加所致。

每股淨虧損為 3.049 港元（二零一九年：每股純利 2.043 港元）。

扣除物業重估之影響，本公司擁有人應佔淨虧損約為 628,700,000 港元（二零一九年：純利 263,700,000 港元）。扣除物業重估之影響之每股淨虧損約為 1.905 港元（二零一九年：每股純利 0.806 港元）。

本公司擁有人應佔溢利／（虧損）（百萬港元）	截至七月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
已呈報	(1,006.3)	668.6
投資物業的調整		
物業重估	599.1	(634.8)
投資物業遞延稅項	(149.8)	158.7
非控制性權益分佔之重估變動減遞延稅項	(71.7)	71.2
淨溢利／（虧損），不包括投資物業重估增值／減值	(628.7)	263.7

於二零二零年七月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為 14,309,100,000 港元（二零一九年：15,834,000,000 港元）。於二零二零年七月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一九年七月三十一日之每股 48.36 港元下跌至每股 43.23 港元。

物業組合組成

於二零二零年七月三十一日，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	2,436 ²	1,067	-	-	3,503 ²	2,274
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓	-	-	976	-	976	-
發展中物業 ³	3,544	1,076	-	1,968	6,588	3,316
已落成待售物業	34 ⁴	476	301	446	1,257	2,159
本集團主要物業之 總建築面積	6,014	2,619	1,277	2,414	12,324	7,749

1. 已落成及賺取租金物業

2. 包括本集團應佔創新方第一期內獅門娛樂天地[®]及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積分別約194,325平方呎及40,309平方呎

3. 所有在建中物業

4. 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）

物業投資

來自租賃業務之收益

截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團自租賃業務錄得營業額 758,100,000 港元。於回顧年度內，人民幣平均匯率較去年貶值約 3.7%。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減少 7.1% 至人民幣 686,500,000 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(%)
	二零二零年 [#] (百萬港元)	二零一九年 [#] (百萬港元)	百分比 變動	二零二零年 (人民幣百萬元)	二零一九年 (人民幣百萬元)	百分比 變動	
上海							
上海香港廣場	377.6	451.5	-16.4%	341.9	393.7	-13.2%	零售：84.4% 辦公室：80.3% 酒店式服務公寓：90.3%
上海五月花生活廣場	63.4	67.6	-6.2%	57.4	58.9	-2.5%	零售：99.4% 酒店：58.0%
上海凱欣豪園	22.0	22.1	-0.5%	19.9	19.3	3.1%	93.7%
廣州							
廣州五月花商業廣場	114.8	127.3	-9.8%	104.0	111.0	-6.3%	95.8%
廣州富邦廣場	23.9	26.8	-10.8%	21.6	23.4	-7.7%	96.5%
廣州麗豐中心	123.2	126.8	-2.8%	111.6	110.6	0.9%	零售：95.3% 辦公室：98.3%*
中山							
中山棕櫚彩虹花園**	5.6	11.1	-49.5%	5.1	9.7	-47.4%	零售：73.2%*
橫琴							
橫琴創新方第一期	12.1	-	不適用	11.0	-	不適用	零售：69.3%*** 酒店：15.5%
其他	15.5	14.4	7.6%	14.0	12.6	11.1%	不適用
總計：	758.1	847.6	-10.6%	686.5	739.2	-7.1%	

[#] 截至二零二零年及二零一九年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為0.9056及0.8721

* 不包括自用面積

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

*** 包括獅門娛樂天地[®]及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零二零年七月三十一日止年度			截至二零一九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		179.2	468,434		208.7	468,434
辦公室		108.8	362,096		117.0	362,096
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		84.1	356,638		119.7	355,267
停車位		5.5	不適用		6.1	不適用
		377.6	1,187,168		451.5	1,185,797
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		35.4	320,314		29.5	320,314
酒店 (客房收益及餐飲)		24.3	143,846		34.3	143,846
停車位		3.7	不適用		3.8	不適用
		63.4	464,160		67.6	464,160
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		19.8	77,959		19.2	77,959
停車位		2.2	不適用		2.9	不適用
		22.0	77,959		22.1	77,959
廣州						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		99.1	357,424		111.3	357,424
辦公室		13.0	79,431		13.1	79,431
停車位		2.7	不適用		2.9	不適用
		114.8	436,855		127.3	436,855
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		23.9	171,968		26.8	171,968
廣州麗豐中心	100%			100%		
零售		12.3	112,292		16.4	112,292
辦公室		105.0	625,821		104.7	625,821
停車位		5.9	不適用		5.7	不適用
		123.2	738,113		126.8	738,113
中山						
中山棕櫚彩虹花園	100%			100%		
零售*		5.6	147,408		6.9	147,408
酒店式服務公寓** (客房收益)		-	不適用		4.2	98,556
		5.6	147,408		11.1	245,964
橫琴						
創新方第一期	80%			80%		
零售***		3.9	545,658		-	不適用
酒店 (客房收益及餐飲)		8.2	475,810		-	不適用
		12.1	1,021,468		-	不適用
其他		15.5	不適用		14.4	不適用
總計：		758.1	4,245,099		847.6	3,320,816

* 不包括自用面積

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

*** 不包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積

主要租賃物業之回顧

上海香港廣場

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

該物業包括一幢 32 層高辦公樓、一幢 32 層高酒店式服務公寓（由雅詩閣集團管理）、商場及停車場，並以室內行人天橋連接各幢大樓。該物業之總建築面積約為 1,187,100 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 356,600 平方呎及商場約 468,400 平方呎。截至本業績公佈日期，主要租戶包括 Apple 專門店、Tiffany、Genesis Motor 及 Tasaki 等。

本集團擁有該物業 100% 權益。

上海五月花生活廣場

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

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

上海凱欣豪園

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

廣州五月花商業廣場

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

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

本集團擁有該物業 100% 權益。

廣州富邦廣場

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

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）。

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。主要租戶為由豐德麗控股有限公司管理及經營之中山五月花電影城。

橫琴創新方第一期

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

獅門娛樂天地[®]於二零一九年七月三十一日投入營運，設有多項景點、零售及餐飲體驗，以獅門最為著名的全球電影專營權為主題，包括《飢餓遊戲》、《吸血新世紀》、《分歧者》系列、《非常盜》、《埃及神戰》及《逃亡大計》。親子學習體驗中心橫琴國家地理探險家中心於二零一九年九月九日正式投入營運，其兼具 18 項個別特色體驗，包括機動遊戲、餐飲設施、零售商戶、虛擬現實及／或 4D 互動體驗，以及其他類別之娛樂活動及教育特色體驗。創新方第一期商業區之招租正火熱進行中，約有 69% 的可供出租區域已出租。鑒於 COVID-19 疫情爆發及作為預防及保護措施之一部分，該項目自二零二零年一月二十四日起暫時關閉，並於歷時五個月後在二零二零年六月二十四日重新開放。本集團對創新方於恢復營運後將會為本集團之長遠業績帶來新貢獻仍然充滿信心。

本集團擁有創新方第一期之 80% 權益。

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 358,400 平方呎，而本集團應佔約 356,600 平方呎，擁有 309 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 67.9%，平均房租約為 1,055 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 57.6%，平均房租約為 472 港元。

珠海橫琴凱悅酒店

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

物業發展

已確認銷售

截至二零二零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 424,600,000 港元（二零一九年：613,300,000 港元），較去年之銷售收入減少 30.8%。於回顧年度內，已確認總銷售主要由橫琴創新方第一期之文化工作室及文化工作坊單位以及中山棕櫚彩虹花園之住宅單位之銷售表現所帶動。

截至二零二零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	23	32,060	1,713	52.3	47.3
別墅住宅單位	16	33,813	2,709	87.2	79.0
橫琴創新方第一期					
文化工作室	11	34,379	4,131	135.3	122.5
文化工作坊單位	69	45,969	3,291	138.8	125.7
其他				(0.4)	(0.4)
小計	119	146,221	3,008	413.2	374.1
上海凱欣豪園					
停車位	9			5.7	5.2
廣州東山京士柏					
停車位	4			2.6	2.4
廣州東風廣場					
停車位	2			1.9	1.7
廣州富邦廣場					
停車位	2			1.2	1.1
總計				424.6	384.5

含增值稅

截至二零二零年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.9056

* 不含增值稅

已簽約之銷售

於二零二零年七月三十一日，本集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售 557,600,000 港元，包括因銷售中山棕櫚彩虹花園之住宅單位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 467,500,000 港元及 87,400,000 港元，而銷售上海凱欣豪園及廣州東山京士柏之停車位則錄得 2,700,000 港元。扣除貨幣換算造成之影響，於二零二零年七月三十一日，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 504,900,000 元（二零一九年七月三十一日：人民幣 207,800,000 元）。

於二零二零年七月三十一日，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###)	營業額# (人民幣百萬元)
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	234	280,276	1,539	431.4	390.7
別墅住宅單位	5	10,476	2,749	28.8	26.1
酒店式服務公寓單位###	5	5,218	1,399	7.3	6.6
橫琴創新方第一期					
文化工作室	3	18,218	4,797	87.4	79.1
小計	247	314,188	1,766	554.9	502.5
上海凱欣豪園					
停車位	3			2.0	1.8
廣州東山京士柏					
停車位	1			0.7	0.6
小計				2.7	2.4
總計				557.6	504.9

含增值稅

截至二零二零年七月三十一日止年度所採納之匯率為 0.9056

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、一個商場及一個地下停車場，預期將可為本集團之租賃組合增添總建築面積約 693,600 平方呎（不包括停車位）。該項目之建築工程正在進行中，預期將於二零二二年下半年竣工。

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，並已於二零二零年九月推出發售，並獲市場熱烈反應。直至二零二零年九月三十日，28 個住宅單位中之 17 個住宅單位以及 17 個停車位已售出，已簽約之銷售總額約為人民幣 536,400,000 元。此外，7 個住宅單位及 7 個停車位已分別獲認購，貢獻認購物業銷售額合共約人民幣 219,800,000 元，預期有關銷售額將於未來數月轉為已簽約之物業銷售，令來自該發展項目之已簽約之銷售總額達到約人民幣 756,200,000 元。

上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海靜安區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之已落成綜合用途項目，位於中山北路地鐵站附近。截至二零二零年七月三十一日，該發展項目之 458 個停車位尚未售出，賬面值約為 99,400,000 港元。

上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。於二零二零年七月三十一日，該發展項目合共 244 個停車位尚未售出，賬面值約為 57,400,000 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，4 個停車位之銷售貢獻營業額 2,600,000 港元。於二零二零年七月三十一日，1 個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為 700,000 港元，而 9 個未出售停車位之總賬面值約為 6,000,000 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 32,060 平方呎及 33,813 平方呎，平均售價分別為每平方呎 1,713 港元及 2,709 港元，貢獻銷售營業額合共 139,500,000 港元。於二零二零年七月三十一日，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 431,400,000 港元及 28,800,000 港元，平均售價則分別達到每平方呎 1,539 港元及 2,749 港元。

中山寰星度假公寓（由棕櫚泉生活廣場之兩幢 16 層高大樓所組成）已經結束營業。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」。於二零二零年七月三十一日，酒店式服務公寓單位之已簽約但尚未確認之銷售為 7,300,000 港元，平均售價為每平方呎 1,399 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。

於二零二零年七月三十一日，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）之面積約為 219,000 平方呎，總賬面值約為 182,100,000 港元。於二零二零年七月三十一日，該發展項目之 1,215 個未出售停車位之賬面值約為 109,300,000 港元。

餘下發展中建築面積約為 2,218,500 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）	642,400	二零二零年第四季度
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

創新方項目第一期之建築工程已於回顧年度內竣工。橫琴創新方第一期文化工作室及文化工作坊單位之銷售表現強勁。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 34,379 平方呎及 45,969 平方呎，平均售價分別達到每平方呎 4,131 港元及每平方呎 3,291 港元，合共為本集團貢獻營業額 274,100,000 港元。於二零二零年七月三十一日，文化工作室已簽約但尚未確認之銷售為 87,400,000 港元，即平均售價為每平方呎 4,797 港元。於二零二零年七月三十一日，該發展項目之已落成待售文化工作室及文化工作坊單位分別約為 186,326 平方呎及 376,631 平方呎，總賬面值約為 1,189,000,000 港元。獲橫琴新區政府發出之預售許可證後，創新方第一期之辦公樓於回顧年度內被重新指定為待售物業。

本集團擁有創新方第一期之 80% 權益。

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超過 20 個景點，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，並將為最多約 1,500 名學生提供學前教育至十二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 Ducati Motor Holding S.p.A 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市國土資源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。橫琴哈羅禮德學校預期於二零二一年二月開始營運，初步提供一至九年級教育。本集團正在落實皇家馬德里足球世界、杜卡迪體驗中心及創新方第二期其他設施之發展方案。

本集團將繼續探索及評估潛在戰略聯盟及其他融資方法，務求促進創新方之發展。

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零二零年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為 2,524,600,000 港元，本集團之未動用貸款融資為 3,034,200,000 港元。

於二零二零年七月三十一日，本集團之借款總額為 10,339,500,000 港元（二零一九年：9,119,200,000 港元），較二零一九年七月三十一日增加 1,220,300,000 港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達 14,309,100,000 港元（二零一九年：15,834,000,000 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 55%（二零一九年：38%）。本集團為數 10,339,500,000 港元借款之到期情況妥為分散：其中 3,556,200,000 港元須於一年內償還、778,700,000 港元須於第二年償還、4,987,700,000 港元須於第三年至第五年償還及 1,016,900,000 港元須於第五年後償還。

本集團分別約 30% 及 65% 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 7,639,700,000 港元之其他借款中 49% 以人民幣（「人民幣」）計值、45% 以港元（「港元」）計值及 6% 以美元（「美元」）計值。

本集團為數 2,699,800,000 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。此外，本集團總賬面值為 439,300,000 港元之若干銀行貸款以美元計值。本集團與一間財務機構訂立遠期合約，而銀行貸款已有效地轉換為以港元計值之債務。

本集團為數 2,524,600,000 港元之現金及銀行結餘中 83% 以人民幣計值、11% 以港元計值及 6% 以美元計值。

本集團之呈列貨幣為港元。本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。本集團（以港元為其呈列貨幣）之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之風險。考慮到美元有擔保票據及若干美元銀行貸款已有效地轉換為以港元計值之債務，而港元乃與美元掛鈎，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，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。除上述貨幣掉期及遠期合約安排外，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 11,521,300,000 港元之投資物業、總賬面值約為 1,093,900,000 港元之發展中物業、總賬面值約為 411,200,000 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 1,017,600,000 港元之已落成待售物業、總賬面值約為 90,000,000 港元之在建工程及約 925,900,000 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、若干銀行貸款之預期再融資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附錄十四所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）不時所載之原則及守則條文之政策及程序。

本公司於截至二零二零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本公司股東（「**股東**」）推選起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可重選連任。此外，根據組織章程細則之條文，任何獲董事會委任為董事（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進行。本公司於二零一九年一月採納提名政策，當中載列本公司甄選可能加入董事會之人選之準則、流程及程序。由於提名政策已經存在且企業管治守則所載之提名委員會之其他職責長期由全體董事會有效履行，故董事會認為現階段並無必要成立提名委員會。

僱員及薪酬政策

於二零二零年七月三十一日，本集團合共僱用約2,000名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而評核。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

投資者關係

為確保投資者對本公司有更深入之瞭解，管理層積極參與投資者關係項目。執行董事及投資者關係部不斷與研究分析員及機構投資者進行溝通，並於本公司業績公佈刊發後與研究分析員及新聞界會面，出席主要投資者研討會及參與國際非交易簡報會，以傳達本公司之財務表現及環球業務策略。

於回顧年度內，除於 COVID-19 疫情爆發前進行之實地考查外，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
二零一九年九月	滙豐銀行第三屆亞洲信用年會	滙豐銀行	香港
二零一九年十月	摩根大通亞洲信用年會	摩根大通	香港
二零一九年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	香港
二零一九年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一九年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	紐約／費城／ 洛杉磯／三藩市
二零一九年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	倫敦
二零二零年一月	大和香港專業系列－橫琴及其於 大灣區之定位	大和	香港
二零二零年六月	滙豐銀行第四屆亞洲信用年會	滙豐銀行	香港

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

全年業績之審閱

本公司審核委員會現由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二零二零年七月三十一日止年度之綜合業績（包括綜合財務報表）。

獨立核數師審閱初步業績公佈

本集團載列於本初步公佈之截至二零二零年七月三十一日止年度綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註之數字，已由本公司核數師核對，與本集團本年度綜合財務報表所載之數字一致。本公司核數師安永會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作之核證業務，因此安永會計師事務所並無就本初步公佈作出任何核證聲明。

股東週年大會

本公司謹定於二零二零年十二月十八日（星期五）召開股東週年大會（「股東週年大會」）。該股東週年大會通告連同本公司截至二零二零年七月三十一日止年度之年報將於二零二零年十一月中旬於聯交所及本公司各自之網站上刊發及寄發予各股東。

承董事會命
主席
周福安

香港，二零二零年十月二十日

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）（亦為余寶珠女士之替代董事）、余寶珠女士以及鄭馨豪、李子仁及譚承蔭諸位先生；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。