

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，概不對就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。



# 麗新發展

麗新發展有限公司  
(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：488)

## 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

麗新發展有限公司（「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
<b>營業額</b>	4	<b>5,213,529</b>	6,493,912
銷售成本		( 3,584,979)	( 4,188,480)
毛利		<b>1,628,550</b>	2,305,432
其他收入及收益		<b>540,912</b>	319,616
銷售及市場推廣開支		( 187,720)	( 187,158)
行政開支		( 955,638)	( 983,804)
其他經營開支		( 1,668,085)	( 1,150,435)
待售落成物業撇減至可變現淨值		( 587,099)	-
投資物業公平值（虧損）／增值淨額		( 1,734,627)	649,774
於業務合併後重新計量於一間聯營公司之 現有權益之虧損		-	( 2,930,325)
收購附屬公司之議價收購收益		-	6,666,994
<b>經營業務（虧損）／溢利</b>	5	<b>( 2,963,707)</b>	4,690,094
融資成本	6	( 698,243)	( 474,207)
應佔聯營公司之溢利及虧損		( 17,641)	26,948
應佔合營公司之溢利及虧損		( 423,021)	649,322
<b>除稅前（虧損）／溢利</b>		<b>( 4,102,612)</b>	4,892,157
稅項	7	<b>90,025</b>	( 159,297)
<b>年度（虧損）／溢利</b>		<b>( 4,012,587)</b>	4,732,860
應佔：			
本公司擁有人		( 2,934,813)	4,842,944
非控股權益		( 1,077,774)	( 110,084)
		<b>( 4,012,587)</b>	4,732,860
<b>本公司擁有人應佔每股（虧損）／盈利</b>	9		
基本		<b>(4.825 港元)</b>	7.988 港元
攤薄		<b>(4.825 港元)</b>	7.958 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
年度（虧損）／溢利	<u>(4,012,587)</u>	<u>4,732,860</u>
其他全面收益／（開支）		
可於其後期間重新分類至損益之 其他全面收益／（開支）：		
匯兌調整	(418,908)	(495,192)
應佔聯營公司其他全面（開支）／收益	(1,876)	9,258
應佔合營公司其他全面（開支）／收益	(63)	10,911
	<u>(420,847)</u>	<u>(475,023)</u>
其後期間將不會重新分類至損益之 其他全面開支：		
按公平值計入其他全面收益之財務資產 之公平值變動	(190,325)	(6,065)
於業務合併後重新計量		
於一間聯營公司之現有權益之儲備回撥	-	215,211
於清盤及出售附屬公司後之儲備回撥	-	(10,636)
	<u>-</u>	<u>204,575</u>
年度其他全面開支	<u>(611,172)</u>	<u>(276,513)</u>
年度全面（開支）／收益 總額	<u>(4,623,759)</u>	<u>4,456,347</u>
應佔：		
本公司擁有人	(3,140,115)	4,743,024
非控股權益	(1,483,644)	(286,677)
	<u>(4,623,759)</u>	<u>4,456,347</u>

# 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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		7,666,270	10,337,776
使用權資產		5,282,544	-
預付土地租金		-	1,623,441
投資物業		35,824,589	38,807,637
發展中物業		-	3,044,000
電影版權		7,055	24,608
電影及電視節目產品		65,121	75,022
音樂版權		25,047	56,718
商譽		271,958	227,033
其他無形資產		151,228	113,945
於聯營公司之投資		328,952	344,433
於合營公司之投資		6,763,682	7,411,355
按公平值計入其他全面收益之財務資產		1,717,411	1,907,735
按公平值計入損益之財務資產		951,436	645,631
衍生金融工具		20,231	53,784
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產		335,563	311,266
遞延稅項資產		4,259	39,371
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款		70,765	81,345
非流動資產總值		<u>59,486,111</u>	<u>65,105,100</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		3,822,423	3,807,868
待售落成物業		5,960,281	2,264,763
拍攝中電影及電視節目以及電影投資		313,384	417,242
存貨		56,547	58,443
按公平值計入損益之財務資產		153,251	230,273
應收賬款	10	305,068	300,468
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產		905,618	1,082,648
預付稅項		42,231	42,031
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款		1,860,097	1,452,156
現金及現金等值項目		4,164,558	3,722,107
		<u>17,583,458</u>	<u>13,377,999</u>
分類為持作出售之資產		48,067	142,883
流動資產總值		<u>17,631,525</u>	<u>13,520,882</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、其他應付款項及應付費用	11	3,391,676	3,187,571
已收按金、遞延收入及合約負債	12	1,092,209	1,674,695
衍生金融工具		5,852	-
租賃負債		280,673	-
應付稅項		439,521	298,297
銀行貸款		8,034,040	4,282,923
其他貸款		41,050	41,440
流動負債總值		<u>13,285,021</u>	<u>9,484,926</u>
流動資產淨值		<u>4,346,504</u>	<u>4,035,956</u>
資產總值減流動負債		<u>63,832,615</u>	<u>69,141,056</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
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		1,093,757	-
銀行貸款		8,101,635	8,988,292
其他貸款		267,315	262,894
有擔保票據		5,717,879	5,736,654
遞延稅項負債		5,012,622	5,470,430
其他應付款項	11	-	87,410
已收長期按金	12	188,477	241,286
非流動負債總值		<u>20,381,685</u>	<u>20,786,966</u>
		<u>43,450,930</u>	<u>48,354,090</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		4,127,703	4,081,774
儲備		30,842,466	31,745,927
		<u>34,970,169</u>	<u>35,827,701</u>
非控股權益		8,480,761	12,526,389
		<u>43,450,930</u>	<u>48,354,090</u>

## 綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

財務資料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）、香港普遍採納之會計準則及香港《公司條例》而編製。財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟已落成投資物業、若干在建投資物業、按公平值計入其他全面收益之財務資產、按公平值計入損益之財務資產及衍生金融工具已按公平值計量則除外。分類為待售之非流動資產，按其賬面值及公平值減銷售成本兩者間之較低者計量。除另有指明者外，財務資料以港元（「港元」）呈列，而所有價值均調整至最接近千元。

截至二零二零年七月三十一日止年度之年度業績之初步公佈中載有有關截至二零二零年七月三十一日及二零一九年七月三十一日止年度之財務資料雖不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報表，惟皆來自該等財務報表。根據《公司條例》第 436 條有關該等法定財務報表須予披露之進一步資料如下：

本公司已根據《公司條例》第662(3)條及附表6第3部份之規定，向公司註冊處處長遞交截至二零一九年七月三十一日止年度之財務報表，並將於適當時候呈交截至二零二零年七月三十一日止年度之財務報表。

已就該兩個年度本集團之此等財務報表編製核數師報告。該核數師報告並無保留意見，且並無提述核數師於不作保留意見之情況下，以強調關注事項之方式提請垂注之任何事宜，亦無載有根據《公司條例》第406(2)條、第407(2)或(3)條所指之聲明。

### 2. 會計政策及披露之變動

本集團已於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>具有負補償之提前還款特性</i>
香港財務報告準則第 16 號	<i>租約</i>
香港財務報告準則第 16 號修訂本	<i>Covid-19- 相關租金減免（提早採納）</i>
香港會計準則第 19 號修訂本	<i>計劃修訂、縮減或清償</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>
二零一五年至二零一七年週期 香港財務報告準則之年度改進	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

除下文所述有關香港財務報告準則第 16 號及香港財務報告準則第 16 號修訂本之影響外，採納上述新訂及經修訂準則並無對該等財務報表構成重大財務影響。

## 2. 會計政策及披露之變動 (續)

### (a) 香港財務報告準則第 16 號租約

香港財務報告準則第 16 號取代香港會計準則第 17 號租約、香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第 4 號釐定安排是否包括租約、香港（準則詮釋委員會）—詮釋第 15 號經營租約—優惠及香港（準則詮釋委員會）—詮釋第 27 號評估涉及租約法律形式交易之內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人按單一資產負債表模式將所有租賃入賬以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。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。出租人將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。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重大影響。

本集團透過採用經修改之追溯調整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期初保留溢利結餘之調整，且並無重列過往期間之比較資料，而是繼續根據香港會計準則第 17 號及相關詮釋呈報。

#### 租賃之新定義

根據香港財務報告準則第 16 號，倘合約轉讓控制已識別資產於一段時間內之使用之權利以換取代價，則合約即屬或包含租賃。倘客戶有權獲取使用已識別資產產生之絕大部份經濟利益及有權管理已識別資產之使用，則控制權即屬已轉讓。本集團選擇使用可行權宜過渡處理方法，使有關準則僅適用於先前在首次應用日期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 號識別為租賃之合約。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 號未識別為租賃之合約並無作出重新評估。因此，香港財務報告準則第 16 號項下之租賃定義僅應用於二零一九年八月一日或之後訂立或變更之合約。

#### 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 號之影響之性質

本集團擁有商舖單位、戲院物業、辦公物業、倉儲物業、員工宿舍及設備等各項租賃合約。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份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）及租賃期為十二個月或以下之租賃（「短期租賃」）（按相關資產類別選擇）之兩項選擇性豁免除外。本集團確認使用權資產折舊（及減值，如有）及尚未償還租賃負債之應計利息（為融資成本），而非於自二零一九年八月一日開始之租賃期內按直線法於經營租賃項下確認租金開支。

## 2.2 會計政策及披露之變動 (續)

### (a) 香港財務報告準則第 16 號租約 (續)

#### 作為承租人—先前分類為經營租賃之租賃 (續) 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，按租賃所隱含之利率貼現，或倘該利率不能釐定，則使用於二零一九年八月一日之增量借款利率貼現。於二零一九年八月一日適用於租賃負債之加權平均增量借款利率約為 3.83%。本集團選擇於綜合財務狀況表中單獨呈列租賃負債。

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，先前於二零一九年七月三十一日之綜合財務狀況表中計入物業、廠房及設備的租賃土地於二零一九年八月一日重新分類為使用權資產。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契約土地及樓宇（持有以賺取租金收入及／或資本增值）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，繼續應用香港會計準則第 40 號按公平值計量。

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

- 就租賃期自首次應用日期起十二個月內終止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，則事後釐定租賃期
- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率
- 依賴實體於緊接首次應用日期前應用香港會計準則第 37 號對租賃是否屬繁重性質之評估以替代進行減值檢討
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本

## 2.2 會計政策及披露之變動 (續)

### (a) 香港財務報告準則第 16 號租約 (續)

於二零一九年八月一日的財務影響

於二零一九年八月一日應用香港財務報告準則第 16 號所產生之影響如下：

	增加／ (減少) 千港元
<b>資產</b>	
使用權資產	5,811,886
物業、廠房及設備	(2,887,251)
預付土地租金	(1,623,441)
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	(4,544)
資產總值增加	<u>1,296,650</u>
<b>負債</b>	
租賃負債	1,347,454
應付賬款、其他應付款項及應付費用	(50,804)
負債總值增加	<u>1,296,650</u>
於二零一九年八月一日之租賃負債與於二零一九年七月三十一日之經營租賃承擔對賬如下：	
	千港元
於二零一九年七月三十一日之經營租賃承擔	1,499,224
加：於二零一九年七月三十一日未確認之 可選擇延長期之付款	71,094
減：與短期租賃及剩餘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有關之承擔及 與低價值資產租賃有關之承擔 未來利息開支總額	(12,043) (210,821)
於二零一九年八月一日經折現經營租賃承擔 及租賃負債	<u>1,347,454</u>

## 2.2 會計政策及披露之變動（續）

### (b) 香港財務報告準則第 16 號修訂本 Covid-19 - 相關租金減免

香港財務報告準則第 16 號修訂本為承租人提供一個實際可行權宜方法以選擇不就 covid-19 疫情之直接後果所產生之租金減免應用租賃修訂會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於 covid-19 疫情之直接後果所產生之租金減免，且僅當(i) 租賃付款變動導致之租賃經修訂代價與緊接變動前之租賃代價大致相同或低於有關代價；(ii) 租賃付款之任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及(iii) 租賃之其他條款及條件並無實質變動。該修訂本於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間追溯生效，並允許提早應用。

截至二零二零年七月三十一日止年度，出租人因 covid-19 疫情減少或寬減本集團戲院物業及商舖單位租賃之若干月租付款，且租賃條款並無其他變動。本集團已提早採納該修訂本，並選擇於截至二零二零年七月三十一日止年度不就出租人因 covid-19 疫情而授出之所有租金減免應用租賃修訂會計處理。因此，租金減免導致之租賃付款減少 47,156,000 港元已作為解除確認租賃負債部份之可變租賃付款入賬，並計入截至二零二零年七月三十一日止年度之綜合收益表內。

## 3. 分類資料

就管理而言，本集團可得出以下可呈報分類：

- (a) 從事物業發展及物業銷售之物業發展及銷售分類；
- (b) 投資於具租金升值潛力之商業及辦公樓並提供樓宇管理服務之物業投資分類；
- (c) 從事酒店及服務式公寓經營及向酒店及服務式公寓提供諮詢服務之酒店業務分類；
- (d) 從事餐廳經營及向餐廳提供諮詢服務之餐廳業務分類；
- (e) 從事娛樂節目投資及製作以及提供相關廣告服務、提供藝人管理服務、唱片銷售及發行、音樂授權以及遊戲產品買賣之媒體及娛樂分類業務；
- (f) 從事電影及電視節目投資、製作、銷售、發行及授權以及提供相關廣告服務，以及有關此等電影及本集團所獲授權電影之影像產品發行之電影及電視節目分類業務；

### 3. 分類資料 (續)

- (g) 於香港及中國內地從事戲院營運之戲院營運分類業務；
- (h) 於中國內地從事發展及經營主題公園之主題公園營運分類業務。該分類資料於過往年度計入物業投資分類。因此，已重新分類比較分類資料以配合本年度之呈列；及
- (i) 「其他」分類主要包括豪華遊艇業務、提供物業管理服務、租賃代理服務及樓宇服務。

管理層獨立監察本集團之經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃按以經調整除稅前（虧損）／溢利計量之可呈報分類業績作出評估。經調整除稅前（虧損）／溢利乃按本集團之除稅前（虧損）／溢利一致之方式計量，惟計量時不包括撇減已落成待售物業至可變現淨值、投資物業公平值（虧損）／增值淨額、於業務合併後重新計量於一間聯營公司之現有權益之虧損、收購附屬公司之議價收購收益、融資成本、應佔聯營公司之溢利及虧損、應佔合營公司之溢利及虧損及其他未分配收益及開支。

分類資產主要不包括於聯營公司之投資、於合營公司之投資、按公平值計入其他全面收益之財務資產、若干按公平值計入損益之財務資產、衍生金融工具、遞延稅項資產、預付稅項、若干已抵押及受限制銀行結餘及定期存款、若干現金及現金等值項目、分類為持作出售之資產及其他未分配企業資產，原因是該等資產按集團基準管理。

分類負債主要不包括銀行貸款、其他貸款、有擔保票據、應付稅項、遞延稅項負債、衍生金融工具、認沽期權負債及其他未分配公司負債，原因是該等負債乃按集團基準管理。

分類間之銷售乃參考當時市價進行。

### 3. 分類資料 (續)

#### 分類收入及業績

下表呈列本集團可呈報分類之收入及業績：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳業務		媒體及娛樂		電影及電視節目		戲院營運		主題公園業務		其他		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	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	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	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	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分類收入：																				
銷售予外界客戶	1,690,213	2,279,822	1,299,408	1,356,793	673,359	686,057	421,764	514,784	326,604	591,795	370,215	325,996	229,264	521,104	19,153	285	183,549	217,276	5,213,529	6,493,912
分類業務間之銷售	-	-	39,099	42,878	683	2,137	148	249	128	100	6,231	14,524	527	1,706	-	-	31,519	31,694	78,335	93,288
其他收入及收益	11,703	10,245	45,363	31,146	8,589	542	20,217	480	6,241	24,208	3,935	21,788	73,684	43,925	-	-	42,504	23,529	212,236	155,863
總計	<u>1,701,916</u>	<u>2,290,067</u>	<u>1,383,870</u>	<u>1,430,817</u>	<u>682,631</u>	<u>688,736</u>	<u>442,129</u>	<u>515,513</u>	<u>332,973</u>	<u>616,103</u>	<u>380,381</u>	<u>362,308</u>	<u>303,475</u>	<u>566,735</u>	<u>19,153</u>	<u>285</u>	<u>257,572</u>	<u>272,499</u>	<u>5,504,100</u>	<u>6,743,063</u>
分類業務間之銷售抵銷																			( 78,335)	( 93,288)
總計																			<u>5,425,765</u>	<u>6,649,775</u>
分類業績	<u>59,241</u>	<u>250,339</u>	<u>850,827</u>	<u>908,021</u>	<u>( 360,633)</u>	<u>( 238,615)</u>	<u>( 110,570)</u>	<u>( 39,786)</u>	<u>( 30,172)</u>	<u>40,131</u>	<u>( 79,962)</u>	<u>( 119,590)</u>	<u>( 515,156)</u>	<u>( 110,710)</u>	<u>( 263,350)</u>	<u>( 80,207)</u>	<u>( 21,130)</u>	<u>( 57,396)</u>	<u>( 470,905)</u>	552,187
未分配其他收入及收益																			328,676	163,753
待售落成物業 撤減至可變現淨值	( 587,099)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 587,099)	-
投資物業公平值 (虧損)/增值淨額	-	-	( 1,734,627)	649,774	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 1,734,627)	649,774
未分配開支 於業務合併後重新計量 於一間聯營公司 之現有權益 之虧損																			( 499,752)	( 412,289)
收購附屬公司之 議價收購收益																			-	( 2,930,325)
收購附屬公司之 議價收購收益																			-	6,666,994
經營業務 (虧損)/溢利																			( 2,963,707)	4,690,094
融資成本 應佔聯營公司之溢利 及虧損	83	101	( 617)	( 40)	( 274)	( 237)	130	60	-	( 68)	-	432	-	463	-	-	2,498	1,347	1,820	2,058
應佔聯營公司之溢利及 虧損—未分配																			( 19,461)	24,890
應佔合營公司之溢利 及虧損	70,252	565,620	( 468,856)	85,432	( 24,505)	-	-	-	( 155)	( 144)	243	( 1,586)	-	-	-	-	-	-	( 423,021)	649,322
除稅前(虧損)/溢利 稅項																			( 4,102,612)	4,892,157
年度(虧損)/溢利																			<u>90,025</u>	<u>( 159,297)</u>
年度(虧損)/溢利																			<u>( 4,012,587)</u>	<u>4,732,860</u>

### 3. 分類資料 (續)

#### 分類資產及負債

下表呈列本集團可呈報分類之資產及負債總值：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳業務		媒體及娛樂		電影及電視節目		戲院營運		主題公園業務		其他		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														
分類資產	9,992,287	9,432,089	36,568,822	39,425,580	9,531,236	9,394,633	600,946	568,971	352,992	474,906	763,534	877,035	1,169,897	719,620	1,712,839	1,727,560	1,003,077	1,094,884	61,695,630	63,715,278
於聯營公司之投資	2,099	2,251	533	5,804	178,033	182,812	(10,105)	(10,105)	-	-	-	-	-	-	-	-	3,156	2,975	173,716	183,737
於聯營公司之投資 — 未分配																			155,236	160,696
於合營公司之投資	1,133,702	1,329,107	5,523,518	6,062,373	92,916	-	-	-	11,599	17,804	1,947	2,071	-	-	-	-	-	-	6,763,682	7,411,355
未分配資產																			8,281,305	7,012,033
分類為持作出售之資產	14,952	142,883	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,115	-	48,067	142,883
資產總值																			77,117,636	78,625,982
分類負債	905,354	1,325,075	1,438,886	1,374,257	751,426	664,478	211,133	61,600	117,541	181,195	381,929	417,061	1,144,518	205,151	157,577	120,822	328,132	425,061	5,436,496	4,774,700
銀行貸款																			16,135,675	13,271,215
有擔保票據																			5,717,879	5,736,654
其他貸款																			308,365	304,334
未分配負債																			6,068,291	6,184,989
負債總值																			33,666,706	30,271,892

### 3. 分類資料 (續)

#### 其他分類資料

下表呈列本集團可呈報分類之其他分類資料：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳業務		媒體及娛樂		電影及電視節目		戲院營運		主題公園業務		其他		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														
物業、廠房及設備之折舊	921	1,533	9,879	24,187	224,060	225,904	38,652	44,250	1,340	1,587	508	1,508	56,597	68,135	143,785	2,097	8,103	11,963	483,845	381,164
物業、廠房及設備之折舊—未分配																			8,286	15,656
																			492,131	396,820
使用權資產之折舊	1,259	-	35,869	-	119,296	-	66,638	-	3,407	-	6,382	-	154,233	-	18,447	-	17,441	-	422,972	-
使用權資產之折舊—未分配																			26,197	-
																			449,169	-
預付土地租金攤銷	-	-	-	-	-	43,405	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,405
物業、廠房及設備減值	-	-	-	-	-	-	26,083	2,900	638	-	273	-	94,832	40,850	-	-	2,408	-	124,234	43,750
物業、廠房及設備減值—未分配																			-	8,010
																			124,234	51,760
使用權資產減值	-	-	-	-	-	-	23,059	-	2,656	-	5,183	-	272,073	-	-	-	832	-	303,803	-
出售／撤銷物業、廠房及設備項目之虧損	40	47	1,085	694	70	650	-	1,283	30	209	4	4	243	507	-	1	24	10	1,496	3,405
出售／撤銷物業、廠房及設備項目之虧損—未分配																			149	-
																			1,645	3,405
撤減發展中物業至可變現淨值	15,037	92,003	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,037	92,003
拍攝中電影及電視節目減值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,439	64,310	-	-	-	-	-	-	12,439	64,310
電影版權之攤銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,689	6,357	-	-	-	-	-	-	29,689	6,357
電影及電視節目產品之攤銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	128,011	69,019	-	-	-	-	-	-	128,011	69,019
音樂版權之攤銷	-	-	-	-	-	-	-	-	31,671	26,957	-	-	-	-	-	-	-	-	31,671	26,957
其他無形資產之攤銷	-	-	-	-	-	-	950	-	-	-	-	586	-	-	-	-	384	395	1,334	981
應收賬款減值	-	-	4,147	-	-	-	-	-	7,466	693	131	-	-	-	-	-	-	-	11,744	693
墊款及其他應收賬項減值	2,595	-	-	-	-	-	-	-	5,530	3,184	16,065	18,486	-	539	-	-	775	-	24,965	22,209
墊款及其他應收賬項減值撥回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(251)	-	(316)	-	-	-	-	-	-	-	(567)
應收合營公司款項減值	-	-	-	-	-	-	-	-	703	1,763	765	-	-	-	-	-	-	-	1,468	1,763
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	(11)	-	-	(4,720)	-	-	-	-	-	-	(11)	(4,720)
出售一間聯營公司之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,705)	-	-	-	-	-	-	(19,705)
出售合營公司之收益	-	-	-	(8,158)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,158)
終止確認應收租金虧損	-	-	16,855	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,855	-
存貨減值	-	-	-	-	-	-	-	-	59	2,319	2,466	161	20	-	-	-	4,185	-	6,730	2,480
商譽減值	-	-	-	-	-	-	1,319	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,319	-
資本開支	1,957	990	1,002,529	2,553,656	621,663	908,246	59,212	18,082	1,539	4,798	2,705	725	144,340	65,368	86,510	-	21,510	24,734	1,941,965	3,576,599
資本開支—未分配																			9,058	708
																			1,951,023	3,577,307

### 3. 分類資料 (續)

#### 地區資料

下表呈列按資產所在地區分類之收入及資產：

	香港		中國內地 及澳門		英國		越南		其他		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	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	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
分類收入												
銷售予外界客戶	2,972,571	4,005,529	1,637,902	1,824,391	108,042	113,561	308,384	306,970	186,630	243,461	5,213,529	6,493,912
其他收入	159,650	115,517	49,222	39,831	138	253	601	262	2,625	-	212,236	155,863
總計	<u>3,132,221</u>	<u>4,121,046</u>	<u>1,687,124</u>	<u>1,864,222</u>	<u>108,180</u>	<u>113,814</u>	<u>308,985</u>	<u>307,232</u>	<u>189,255</u>	<u>243,461</u>	<u>5,425,765</u>	<u>6,649,775</u>
分類資產												
非流動資產	21,113,204	22,751,325	24,302,996	28,113,380	3,251,828	3,021,774	408,112	363,749	412,156	373,783	49,488,296	54,624,011
流動資產	2,838,412	3,406,025	8,839,104	5,088,677	92,847	48,726	162,121	205,285	274,850	342,554	12,207,334	9,091,267
總計	<u>23,951,616</u>	<u>26,157,350</u>	<u>33,142,100</u>	<u>33,202,057</u>	<u>3,344,675</u>	<u>3,070,500</u>	<u>570,233</u>	<u>569,034</u>	<u>687,006</u>	<u>716,337</u>	<u>61,695,630</u>	<u>63,715,278</u>

#### 有關主要客戶之資料

截至二零二零年七月三十一日及二零一九年七月三十一日止兩個年度，概無來自單一客戶之收入佔本集團該等年度收入之 10% 以上。

#### 4. 營業額

營業額之分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>來自客戶合約之營業額：</b>		
物業銷售	1,690,213	2,279,822
樓宇管理費收入	183,467	192,959
酒店業務收入	673,359	686,057
餐廳業務收入	421,764	514,784
電影及電視節目產品以及電影版權之 發行佣金收入、版權費收入及銷售 票房收入、小賣部收入 及戲院相關收入	368,548	320,965
229,264	521,104	
娛樂活動收入	68,922	309,321
遊戲產品銷售	156,520	176,965
唱片銷售、版權收入及音樂出版 及版權之發行佣金收入	89,197	86,609
藝人管理費收入	11,965	18,900
廣告收入	1,667	5,031
主題公園業務收入	19,153	285
其他	183,549	217,276
	<u>4,097,588</u>	<u>5,330,078</u>
<b>來自其他來源之營業額：</b>		
租金收入	<u>1,115,941</u>	<u>1,163,834</u>
總營業額	<u>5,213,529</u>	<u>6,493,912</u>
<b>確認來自客戶合約之營業額之時間：</b>		
於單一時間點	3,557,789	4,824,312
隨時間推移	539,799	505,766
	<u>4,097,588</u>	<u>5,330,078</u>

## 5. 經營業務（虧損）／溢利

本集團經營業務（虧損）／溢利已扣除／（計入）：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已售存貨成本	432,100	453,386
已售落成物業成本	1,518,919	1,836,830
電影版權、版權以及電影及電視節目產品成本	324,814	347,347
所提供藝人管理服務及娛樂活動 服務之成本	101,980	292,758
電影公映及特許權銷售之成本	83,250	187,365
物業、廠房及設備之折舊 <sup>^</sup>	492,131	396,820
使用權資產之折舊 <sup>^</sup>	449,169	-
預付土地租金攤銷 <sup>*</sup>	-	43,405
物業、廠房及設備減值 <sup>*</sup>	124,234	51,760
使用權資產減值 <sup>*</sup>	303,803	-
出售／撤銷物業、廠房及設備項目 之虧損 <sup>*</sup>	1,645	3,405
撇減發展中物業至可變現淨值 <sup>*</sup>	15,037	92,003
拍攝中電影及電視節目減值 <sup>#</sup>	12,439	64,310
來自電影投資之公平值變動 <sup>*</sup>	5,014	-
來自共同投資者所籌辦娛樂活動 之公平值變動 <sup>@</sup>	( 2,962)	( 9,109)
電影版權之攤銷 <sup>#</sup>	29,689	6,357
電影及電視節目產品之攤銷 <sup>#</sup>	128,011	69,019
音樂版權之攤銷 <sup>#</sup>	31,671	26,957
其他無形資產之攤銷 <sup>*</sup>	1,334	981
應收賬款減值 <sup>*</sup>	11,744	693
墊款及其他應收賬項減值 <sup>*</sup>	24,965	22,209
墊款及其他應收賬項減值撥回 <sup>@</sup>	-	( 567)
應收合營公司款項減值 <sup>*</sup>	1,468	1,763
出售附屬公司之收益 <sup>@</sup>	( 11)	( 4,720)
出售一間聯營公司之收益 <sup>@</sup>	-	( 19,705)
出售合營公司之收益 <sup>@</sup>	-	( 8,158)
交叉貨幣掉期公平值虧損／（收益）	33,553 <sup>*</sup>	( 45,082) <sup>@</sup>
外幣遠期合約公平值減值 <sup>*</sup>	5,852	-
按公平值計入損益之財務資產 之公平值（收益）／虧損淨額	( 208,722) <sup>@</sup>	26,809 <sup>*</sup>
出售按公平值計入損益之財務資產 之（收益）／虧損	( 461) <sup>@</sup>	8,388 <sup>*</sup>
終止確認應收租金虧損 <sup>*</sup>	16,855	-
存貨減值 <sup>#</sup>	6,730	2,480
商譽減值 <sup>*</sup>	1,319	-
匯兌差額淨額 <sup>@</sup>	( 47,155)	( 8,125)
經營於越南之酒店業務之一間會所之服務費 <sup>*</sup>	36,989	39,461

<sup>#</sup> 此等項目已計入綜合收益表版面之「銷售成本」內。

<sup>@</sup> 此等項目已計入綜合收益表版面之「其他收入及收益」內。

<sup>\*</sup> 此等項目已計入綜合收益表版面之「其他經營開支」內。

<sup>^</sup> 約 855,565,000 港元（二零一九年：364,364,000 港元）之折舊開支已計入綜合收益表版面之「其他經營開支」內。

## 6. 融資成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行貸款之利息	585,235	498,150
有擔保票據之利息	316,197	313,815
其他貸款之利息	5,689	5,766
來自一合營公司之貸款之利息	-	7,125
租賃負債之利息	56,415	-
銀行融資費用	57,525	68,458
收益合約產生之利息開支	7,854	36,355
	<u>1,028,915</u>	<u>929,669</u>
減：於在建工程資本化之金額	( 32,072)	( 133,544)
於發展中物業資本化之金額	( 124,748)	( 177,470)
於在建投資物業資本化之金額	( 173,852)	( 144,448)
	<u>698,243</u>	<u>474,207</u>

## 7. 稅項

香港利得稅乃就本年度於香港賺取之估計應課稅溢利按 16.5%（二零一九年：16.5%）之稅率計算而作出撥備。

其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在地區之現行稅率及根據其現行法例、詮釋及慣例而計算。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本期稅項		
—香港		
本年度支出	36,142	93,309
過往年度超額撥備	( 16,156)	( 47,401)
	<u>19,986</u>	<u>45,908</u>
—中國內地		
企業所得稅		
本年度支出	143,304	78,900
過往年度（超額撥備）／撥備不足	( 60)	380
土地增值稅		
本年度支出	85,788	118,898
過往年度撥備不足	-	20,301
	<u>229,032</u>	<u>218,479</u>
—其他地區		
本年度支出	21,878	18,531
過往年度撥備不足	4,363	377
	<u>26,241</u>	<u>18,908</u>
	275,259	283,295
遞延稅項	( 365,284)	( 123,998)
本年度稅項（抵免）／支出	<u>( 90,025)</u>	<u>159,297</u>

## 8. 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派付末期股息 (二零一九年：就截至二零一八年七月三十一日 止年度派付末期股息) — 每股普通股 10.80 港仙 (二零一九年：10.80 港仙)	<u>65,498</u>	<u>65,456</u>
擬派末期股息 — 每股普通股零 (二零一九年：10.80 港仙)	<u>-</u>	<u>65,498</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。		

## 9. 本公司擁有人應佔每股（虧損）／盈利

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
(虧損)／盈利		
用以計算每股基本（虧損）／盈利之（虧損）／盈利	<b>(2,934,813)</b>	4,842,944
攤薄附屬公司每股盈利 對佔其溢利之調整產生之普通股 之潛在攤薄影響	<u>-</u>	<u>( 124)</u>
用以計算每股攤薄（虧損）／盈利之（虧損）／盈利	<u><b>(2,934,813)</b></u>	<u>4,842,820</u>
	千股	千股
股份數目		
用以計算每股基本（虧損）／盈利 之加權平均普通股數目	<b>608,280</b>	606,256
購股權產生之普通股之潛在攤薄影響（附註）	<u>-</u>	<u>2,264</u>
用以計算每股攤薄（虧損）／盈利 之加權平均普通股數目	<u><b>608,280</b></u>	<u>608,520</u>

附註：就攤薄影響而言，由於本公司及麗豐控股有限公司的購股權對所呈列之每股基本虧損金額具反攤薄影響，故並無就截至二零二零年七月三十一日止年度所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

## 10. 應收賬款

本集團（除豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）及其附屬公司（「豐德麗集團」）外）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交收。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預付租賃按金。酒店及餐廳收費主要由客戶以現金支付，惟對於在相關附屬公司開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議交收。本集團之應收賬款與眾多分散客戶有關，且無重大集中信貸風險。

豐德麗集團對其客戶之貿易條款大部份以信貸形式訂立。發票一般於發出後三十至九十天內應付，若干具良好記錄客戶除外，其條款乃延至一百二十天。各客戶均有各自之最高信貸限額。豐德麗集團謀求對其未償還應收賬項維持嚴謹控制，並以信貸監管政策減低信貸風險。高層管理人員亦經常檢討逾期結餘。由於豐德麗集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易，故無需收取抵押品。信貸集中風險乃按照客戶／對手方、地區及行業領域進行管理。由於豐德麗集團應收賬款之客戶基礎廣泛分佈於不同領域及行業，故豐德麗集團內並無重大信貸集中風險。豐德麗集團之應收賬項乃免息。

除已收取之租賃按金外，本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸加強措施。

於報告期末，根據付款到期日，應收賬款（扣除虧損撥備）賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收賬款：		
未到期或逾期少於 30 天	245,100	239,202
逾期 31 — 60 天	19,054	28,133
逾期 61 — 90 天	7,754	7,390
逾期超過 90 天	33,160	25,743
	<u>305,068</u>	<u>300,468</u>

## 11. 應付賬款、其他應付款項及應付費用

於報告期末，根據收取所購買貨品及服務當日／付款到期日，應付賬款賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付賬款：		
未到期或逾期少於 30 天	359,582	995,612
逾期 31 — 60 天	33,263	7,644
逾期 61 — 90 天	1,411	6,376
逾期超過 90 天	19,510	10,261
	<u>413,766</u>	<u>1,019,893</u>
其他應付款項及應付費用	2,700,824	1,975,368
認沽期權負債	277,086	279,720
	<u>3,391,676</u>	<u>3,274,981</u>
減：分類為流動之部份	<u>(3,391,676)</u>	<u>(3,187,571)</u>
非流動部份	<u>-</u>	<u>87,410</u>

## 12. 已收按金、遞延收入及合約負債

已收按金、遞延收入及合約負債之分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已收按金及遞延收入	773,316	774,409
合約負債	507,370	1,141,572
	<u>1,280,686</u>	<u>1,915,981</u>
減：分類為流動之部份	<u>(1,092,209)</u>	<u>(1,674,695)</u>
非流動部份	<u>188,477</u>	<u>241,286</u>

## 13. 比較數字

如附註 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

董事會不建議派發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10.80港仙）。

年內並無宣派中期股息（二零一九年：無）。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零二零年十二月十八日（星期五）召開。股東週年大會通告連同代表委任表格以及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香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及本公司各自之網站上刊發，並寄發予本公司之股東（「股東」）。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及展望

新型冠狀病毒(COVID-19)疫情給全球經濟帶來前所未有的挑戰，亦打亂了數十年來的正常社會秩序。許多國家政府紛紛制定並實施創紀錄的經濟刺激計劃，旨在確保工作崗位、提振消費及重振企業信心。然而，隨著眾多國家的疫情捲土重來，全球經濟全面復甦之路或許未如預期般簡單順利。

於截至二零二零年七月三十一日止整個財政年度，本集團繼續審慎行事，並經管理層作出竭誠努力，以盡可能減低影響及干擾。於回顧年度內，本集團能夠提出並完成其全資附屬公司 Holy Unicorn Limited（「要約人」）作出之自願性全面現金要約（「麗豐要約」），以收購麗豐控股有限公司（「麗豐」，連同其附屬公司統稱「麗豐集團」）之全部已發行股份（本公司、要約人或本公司之其他全資附屬公司已擁有或同意將予收購者除外）及註銷麗豐全部尚未行使之購股權，這已導致其相關業務之股權架構得到優化。於麗豐要約截止後，本集團之物業業務直接由本集團及間接透過麗豐集團經營，而豐德麗控股有限公司（「豐德麗」，連同其附屬公司統稱「豐德麗集團」）已轉型為單一經營戲院、媒體及娛樂集團。於本業績公佈日期，麗豐（即本集團於中國之旗艦地產業務機構）為本集團擁有 54.56%權益之附屬公司。

## 香港及海外物業市場

於截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團於香港之投資物業表現相對平穩，貢獻約 557,900,000 港元之營業額，相較於去年則為 562,200,000 港元。儘管二零一九年下半年社會動盪及自二零二零年一月以來爆發 COVID-19 疫情使訪港遊客數量明顯下降，導致香港經濟尤其是旅遊及酒店行業的市場經濟環境充滿挑戰，香港海洋公園萬豪酒店（「**海洋公園萬豪酒店**」）於回顧年度內仍錄得約 50.1% 的平均入住率。於二零一九年九月十六日，本集團能自 18 間頂尖銀行取得 3,600,000,000 港元之四年期有抵押定期貸款融資，以向海洋公園萬豪酒店提供資金。該融資乃首筆僅用於融資香港酒店物業的綠色貸款，並獲得總承擔 12,200,000,000 港元，相當於總融資額約 339%。

本集團就日後重建位於倫敦 Leadenhall Street 之三處物業（包括 Leadenhall Street 100 號、106 號及 107 號）（合稱「**Leadenhall 物業**」），繼續監察倫敦市況。於回顧年度內，本集團於二零一九年十二月收購位於英國蘇格蘭 Fife 之聖安德魯斯費爾蒙酒店之 50% 權益後，已進一步擴大酒店組合。聖安德魯斯費爾蒙酒店乃配備有 211 套客房之五星級酒店，佔地 520 畝，除了十間水療房、五間餐館及酒吧以及 3,000 平方米之會議室及賽事場地外，亦擁有兩個私人莊園（各擁有四間臥房）可坐覽懸崖壯觀景緻以及兩座錦標賽高爾夫球場。

香港觀塘恒安街 12-30 號地皮及香港元朗大旗嶺丈量約份第 116 約地段第 5382 號地皮之建築工程正在進行中。於完成後，該兩項住宅項目預期將分別為本集團之發展物業組合增加總建築面積（「**建築面積**」）約 64,000 平方呎及 42,200 平方呎。

藍塘傲 599 個單位已售出及交付，平均售價約為每平方呎 17,900 港元，售出單位已大部份完成交付。自二零一九年三月起，本集團已推出合共 86 個藍塘傲停車位以供銷售。截至二零二零年十月十一日，已售出 68 個停車位，銷售所得款項總額約為 178,900,000 港元。

喜築之全部 209 個住宅單位及 7 個商業單位已售出及交付。喜築之停車位已於二零一九年七月推出供銷售。截至二零二零年十月十一日，20 個汽車停車位其中 7 個及 5 個摩托車停車位其中 4 個均已售出，銷售所得款項總額約為 10,200,000 港元。

位於香港九龍深水埗之基隆街項目逸新之全部 138 個住宅單位已售出及交付。於本業績公佈日期，逸新之 4 個商業單位尚未售出。

市區重建局位於香港筲箕灣之西灣河街項目逸理提供 144 個住宅單位，總銷售面積為 45,822 平方呎，該項目已竣工。屋宇署已於二零一九年十月發出佔用許可證，地政總署已於二零二零年三月發出合約完成證明書。截至二零二零年十月十一日，本集團已售出逸理 110 個單位，銷售面積約為 34,497 平方呎，平均售價約為每平方呎 20,911 港元。售出住宅單位已大部份完成交付。

本集團將繼續維持其審慎及靈活作風，並繼續參與政府招標以擴闊其物業組合。

## 中國內地物業市場

除 COVID-19 疫情外，於本年度內中美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麗豐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）租賃建築面積合共為 4,500,000 平方呎所組成之麗豐集團租賃組合於回顧年度之貢獻佔麗豐集團總營業額約 63%。

於未來數年，一線城市及大灣區將仍然為帶動麗豐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，麗豐集團將擁有約 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<sup>®</sup>」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。麗豐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內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 1 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。

麗豐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、其於中國內地相關城市之現有業務及風險分配等因素。

本集團自豐德麗集團收購創新方第一期之 20% 股本權益（「**創新方第一期收購事項**」）已於二零一九年九月完成，致令本集團可利用彼等於物業投資及發展之豐富資源及經驗，並結合其於橫琴項目之經驗，從而鞏固其於大灣區之地位。於本業績公佈日期，創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有 80% 及 20% 權益。

## 媒體及娛樂／電影製作及發行／戲院營運

截至二零二零年七月三十一日止年度為香港影視娛樂業史上其中一個最艱難的年度，經歷了香港由二零一九年中開始之社會動盪，以及自二零二零年初開始爆發之 COVID-19 疫情。

豐德麗集團之戲院營運因若干戲院在香港持續社會動盪期間須暫時關閉而受到干擾。自二零二零年年初爆發之 COVID-19 疫情令若干賣座鉅片延遲上映，於回顧年度內之票房收益因而大受影響，令情況雪上加霜。香港戲院於第二波 COVID-19 疫情爆發期間被要求由二零二零年三月二十八日至二零二零年五月八日期間暫停營業，其後於第三波疫情爆發時則由二零二零年七月十五日至二零二零年八月二十七日期間二度暫停營業。中國內地之戲院更暫停營業超過五個月，直到二零二零年七月下旬方重新營業。於本業績公佈日期，在若干社交距離及防疫措施規限下，豐德麗集團全部戲院已恢復營業，惟座位數目受限。儘管於回顧年度內之票房表現無可避免地受到影響，豐德麗集團對基本娛樂需求仍抱持審慎樂觀態度。STAR Cinema 之翻新工程已於二零二零年第二季度完成，當中的新亮點包括 Buttkicker® 震動系統、4K 放映系統和 Bowers & Wilkins Hi-Fi 級喇叭及真皮座椅。位於數碼港之新戲院已於二零二零年六月開業，而位於啟德之新戲院則預期於二零二二年開始營運。豐德麗集團正密切監察香港及中國內地市況，並將持續提高整體經營效率，並以審慎態度評估進一步擴大業務分佈範圍的機遇。

電影製作及上映普遍被推遲，豐德麗集團若干演唱會亦基於健康顧慮而推遲。考慮到短期內不穩定之營商環境，豐德麗集團將會專注於製作具良好往績記錄及商業可行性之優質項目，並收緊成本控制程序。

豐德麗集團將繼續投資於中國題材之原創優質電影製作。近期上映的由鄭保瑞監製、楊千嬅及郭富城領銜主演的劇情電影《麥路人》在疫情之下取得理想票房和不俗口碑。該片榮獲第 39 屆香港電影金像獎 10 項大獎提名，其中張達明因其於影片中的出色表現喜獲第 39 屆香港電影金像獎最佳男配角。豐德麗集團目前處於製作階段之電影包括由葉念琛執導、王菀之主演之愛情喜劇片《阿索的故事》及由七位香港電影大師杜琪峯、徐克、許鞍華、譚家明、洪金寶、袁和平及已故導演林嶺東執導之多個單元故事組成之電影《七人樂隊》。由鄭愷及陳喬恩主演之 52 集愛情連續劇《壯志高飛》正處於後期製作階段。處於製作階段之項目包括將於阿里巴巴優酷平台獨家播放之 30 集現代連續劇《Modern Dynasty》。豐德麗集團正就開發電視劇集製作之新項目與多個中國門戶網站及視頻網站進行洽談。

豐德麗集團授予騰訊音樂娛樂（深圳）有限公司及華納唱片有關其音樂產品之獨家發行權一直為豐德麗集團貢獻穩定之收入。豐德麗集團正積極於大中華地區發掘新藝人及進一步與亞洲藝人合作，以打造強大的藝人團隊。豐德麗集團將繼續與本地和亞洲知名藝人合作推廣演唱會。接下來的蔡琴、林宥嘉及黎明演唱會等活動預期將於明年疫情結束後舉行。

相信憑藉豐德麗集團涵蓋電影、電視節目、音樂、新媒體、藝人管理及現場表演之綜合媒體平台，豐德麗集團得以穩佔優勢，透過均衡且具協同效應之方式把握中國影視娛樂市場之機遇。豐德麗集團正密切關注市況，並將保持審慎態度尋求戰略聯盟與投資機遇，以讓其業務豐富多姿，拓闊收入來源。

## 其他業務最新資料

本公司之公眾持股量已低於本公司全部已發行股份之 25%，乃由於余卓兒先生及余少玉女士（根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），為本公司之主要股東及核心關連人士）之持股增加所致。本公司正考慮採取不同的措施恢復公眾持股量至按照上市規則之最低規定百分比。

於二零二零年七月三十一日，本集團綜合現金及銀行存款為 6,095,400,000 港元（撇除豐德麗集團及麗豐集團則為 1,750,000,000 港元）及未提取融資為 4,680,500,000 港元（撇除豐德麗集團及麗豐集團則為 1,624,300,000 港元）。於二零二零年七月三十一日淨債權比率增至 46%（二零一九年：39%）。本集團之資本負債比率（撇除豐德麗集團及麗豐集團之淨債務）約為 29%。本集團之資本負債比率（撇除豐德麗集團及麗豐集團之淨債項及扣除融資成本後擁有正賬面淨值之倫敦投資組合之淨債項）為 27%。隨年末後，本集團仍能於二零二零年十月五日與 19 間頂尖銀行簽訂五年期有抵押定期貸款及循環信貸融資，以為長沙灣廣場取得之現有貸款融資項下之未償還貸款結餘進行再融資及為本集團之一般企業需求撥資。該項貸款融資獲得大幅超額申請，並獲得總承擔 7,440,000,000 港元，相約於總融資額 3,600,000,000 港元的 207%。本集團將繼續採取審慎靈活之方法擴大土地儲備及管理財務狀況。

## 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 5,213,500,000 港元（二零一九年：6,493,900,000 港元）及毛利 1,628,600,000 港元（二零一九年：2,305,400,000 港元）。該減少主要是由於：(i) 於回顧年度來自物業銷售之營業額較去年減少；及(ii) 二零一九年下半年香港社會持續動蕩不安及自二零二零年一月以來爆發 COVID-19 疫情期間，來自豐德麗集團之媒體及娛樂業務以及戲院營運之收入減少。下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度		差額 (百萬港元)	百分比變動
	二零二零年 (百萬港元)	二零一九年 (百萬港元)		
物業投資	1,299.4	1,356.8	-57.4	-4.2%
物業發展及銷售	1,690.2	2,279.8	-589.6	-25.9%
餐廳業務	421.8	514.8	-93.0	-18.1%
酒店業務	673.3	686.1	-12.8	-1.9%
媒體及娛樂	326.6	591.8	-265.2	-44.8%
電影及電視節目	370.2	326.0	+44.2	+13.6%
戲院營運	229.3	521.1	-291.8	-56.0%
主題公園營運	19.2	0.3	+18.9	+6300.0%
其他	183.5	217.2	-33.7	-15.5%
<b>總計</b>	<b>5,213.5</b>	<b>6,493.9</b>	<b>-1,280.4</b>	<b>-19.7%</b>

截至二零二零年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損淨額約為 2,934,800,000 港元（二零一九年：溢利淨額 4,842,900,000 港元）。大幅下降的主要原因是(i)於回顧年度內並無收購附屬公司之議價收購收益淨額；(ii) 本集團擁有及透過本集團合營公司持有之投資物業公平值減少，導致於回顧年度內確認來自重估本集團投資物業之重大公平值虧損及本集團合營公司應佔之虧損；(iii)本集團於回顧年度內之若干使用權資產減值及若干物業、廠房及設備減值導致其他營運開支增加；及(iv) 麗豐集團待售落成物業撇減至可變現淨值。每股虧損淨額為 4.825 港元（二零一九年：每股溢利淨額 7.988 港元）。

若不計及於回顧年度內物業重估及非經常性交易之影響，本公司擁有人應佔虧損淨額約為 1,012,000,000 港元（二零一九年：溢利淨額 452,700,000 港元）。若不計及於回顧年度內物業重估及非經常性交易之影響，每股虧損淨額為 1.664 港元(二零一九年：每股溢利淨額 0.747 港元)。

本公司擁有人應佔溢利／（虧損）	截至七月三十一日止年度	
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
已呈報	(2,934.8)	4,842.9
減： 由以下公司持有之投資物業重估調整		
- 本公司及附屬公司	1,425.1	(552.8)
- 聯營公司及合營公司	570.0	(129.5)
投資物業遞延稅項	(72.3)	28.6
非控股權益分佔之重估變動減遞延稅項	-	0.2
<b>不計及投資物業重估收益之除稅後溢利／（虧損）淨額</b>	<b>(1,012.0)</b>	<b>4,189.4</b>
減： 非經常性交易調整		
- 於業務合併後重新計量於一間聯營公司之現有權益之虧損	-	2,930.3
- 收購附屬公司之議價收購收益	-	(6,667.0)
<b>不計及投資物業重估收益及非經常性交易之除稅後溢利／（虧損）淨額</b>	<b>(1,012.0)</b>	<b>452.7</b>

於二零二零年七月三十一日，本公司擁有人應佔權益為 34,970,200,000 港元，相較於二零一九年七月三十一日則為 35,827,700,000 港元。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 59.076 港元微跌至二零二零年七月三十一日之每股 57.218 港元。

## 物業組合組成

於二零二零年七月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約為 9,700,000 平方呎。本集團於中國內地之所有主要物業均透過麗豐集團持有，惟創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有 80%及 20%權益除外，而於香港及海外之所有主要物業均由本集團（不包括豐德麗集團及麗豐集團）持有。於二零二零年七月三十一日，本集團主要物業之概約應佔建築面積（千平方呎）及停車位數目如下：

	商業／零售	辦公室	酒店／酒店式 服務公寓	住宅	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位數目
<b>麗豐集團主要物業之建築面積及停車位數目 (按應佔基準<sup>1</sup>)</b>							
已落成租賃物業 <sup>2</sup>	1,329	582	-	-	-	<b>1,911</b>	1,241
已落成酒店物業及酒店式 服務公寓 <sup>2</sup>	-	-	533	-	-	<b>533</b>	-
發展中物業 <sup>3</sup>	1,934	587	-	1,074	-	<b>3,595</b>	1,809
已落成待售物業	18	260	164	243	-	<b>685</b>	1,179
<b>小計</b>	<b>3,281</b>	<b>1,429</b>	<b>697</b>	<b>1,317</b>	-	<b>6,724</b>	<b>4,229</b>
<b>本集團 (不包括麗豐集團) 主要物業之建築面積及停車位數目 (按應佔基準<sup>1</sup>)</b>							
已落成租賃物業 <sup>2</sup>	733	1,030	-	-	64	<b>1,827</b>	1,434
已落成酒店物業及酒店式 服務公寓 <sup>2</sup>	-	-	722	-	-	<b>722</b>	92
發展中物業 <sup>3</sup>	8	-	-	106	-	<b>114</b>	10
已落成待售物業	33	119	75	108	-	<b>335</b>	66
<b>小計</b>	<b>774</b>	<b>1,149</b>	<b>797</b>	<b>214</b>	<b>64</b>	<b>2,998</b>	<b>1,602</b>
<b>本集團應佔總建築面積</b>	<b>4,055</b>	<b>2,578</b>	<b>1,494</b>	<b>1,531</b>	<b>64</b>	<b>9,722</b>	<b>5,831</b>

附註：

1. 於二零二零年七月三十一日，麗豐為本公司擁有54.56%權益之附屬公司。
2. 已落成及產生租金之物業。
3. 所有在建中物業。

## 物業投資

## 租金收入

於回顧年度內，本集團的租賃業務錄得營業額1,299,400,000港元（二零一九年：1,356,800,000港元），其中來自香港、倫敦及中國內地租賃物業之營業額分別為557,900,000港元、108,000,000港元及633,500,000港元。本集團主要投資物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度		百分比 變動	年末 出租率(%)
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元		
<b>香港</b>				
長沙灣廣場	329.7	329.0	+0.2%	94.4%
銅鑼灣廣場二期	179.0	180.7	-0.9%	88.6%
麗新商業中心	44.6	47.0	-5.1%	94.7%
其他	4.6	5.5	-16.4%	
小計：	557.9	562.2	-0.8%	
<b>英國倫敦</b>				
Leadenhall Street 107號	45.2	49.5	-8.7%	100%
Leadenhall Street 100號	56.5	57.7	-2.1%	100%
Leadenhall Street 106號	6.3	6.4	-1.6%	100%
小計：	108.0	113.6	-4.9%	
<b>中國內地</b>				
<b>上海</b>				
上海香港廣場	291.4	330.5	-11.8%	零售：84.4% 辦公室：80.3%
上海五月花生活廣場	39.1	33.3	+17.4%	零售：99.4%
上海凱欣豪園	22.0	22.1	-0.5%	93.7%
<b>廣州</b>				
廣州五月花商業廣場	111.4	122.9	-9.4%	95.8%
廣州富邦廣場	23.8	26.7	-10.9%	96.5%
廣州麗豐中心	123.2	126.8	-2.8%	零售：95.3% 辦公室：98.3% <sup>1</sup>
<b>中山</b>				
中山棕櫚彩虹花園	5.6	4.3	+30.2%	零售：73.2% <sup>1</sup>
<b>橫琴</b>				
創新方第一期	3.9	-	不適用	零售：69.3% <sup>2</sup>
其他	13.1	14.4	-9.0%	
小計：	633.5	681.0	-7.0%	
總計：	1,299.4	1,356.8	-4.2%	
<b>合營公司項目所得租金款項</b>				
<b>香港</b>				
中國建設銀行大廈 <sup>3</sup> (50%基準)	137.2	139.5	-1.6%	93.1%
藍塘傲 <sup>4</sup> (50%基準)	15.7	3.7	+324.3%	35.1%
天文臺道8號 <sup>5</sup> (50%基準)	-	27.6	不適用	
總計：	152.9	170.8	-10.5%	

附註：

1. 不包括自用面積。
2. 包括獅門娛樂天地<sup>®</sup>及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積。
3. 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行股份有限公司(「中國建設銀行」)之合營項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零二零年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約274,300,000港元(二零一九年：279,000,000港元)。
4. 藍塘傲為一項與帝國集團控股有限公司(「帝國集團」)之合營項目，其中本集團及帝國集團各佔50%實際權益。截至二零二零年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約31,400,000港元(二零一九年：7,400,000港元)。
5. 天文臺道8號已於二零一九年三月十一日完成出售。

本集團按主要租賃物業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 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
<b>香港</b>						
長沙灣廣場	100%			100%		
商業		168.7	233,807		171.9	233,807
辦公室		144.1	409,896		137.4	409,896
停車位		16.9	不適用		19.7	不適用
小計：		329.7	643,703		329.0	643,703
銅鑼灣廣場二期	100%			100%		
商業		122.3	109,770		118.7	109,770
辦公室		53.4	96,268		57.2	96,268
停車位		3.3	不適用		4.8	不適用
小計：		179.0	206,038		180.7	206,038
麗新商業中心	100%			100%		
商業		22.3	95,063		12.8	95,063
辦公室		4.6	74,181		14.8	74,181
停車位		17.7	不適用		19.4	不適用
小計：		44.6	169,244		47.0	169,244
其他		4.6	63,592 <sup>1</sup>		5.5	63,592 <sup>1</sup>
小計：		557.9	1,082,577 <sup>1</sup>		562.2	1,082,577 <sup>1</sup>
<b>英國倫敦</b>						
Leadenhall Street 107號	100%			100%		
商業		4.1	48,182		4.2	48,182
辦公室		41.1	98,424		45.3	98,424
小計：		45.2	146,606		49.5	146,606
Leadenhall Street 100號	100%			100%		
辦公室		56.5	177,700		57.7	177,700
Leadenhall Street 106號	100%			100%		
商業		1.2	3,540		1.2	3,540
辦公室		5.1	16,384		5.2	16,384
小計：		6.3	19,924		6.4	19,924
小計：		108.0	344,230		113.6	344,230
<b>中國內地</b>						
<b>上海</b>						
上海香港廣場	54.56%			37.72%		
零售		177.7	468,434		208.3	468,434
辦公室		108.2	362,096		116.1	362,096
停車位		5.5	不適用		6.1	不適用
小計：		291.4	830,530		330.5	830,530
上海五月花生活廣場	54.56%			37.72%		
零售		35.4	320,314		29.5	320,314
停車位		3.7	不適用		3.8	不適用
小計：		39.1	320,314		33.3	320,314
上海凱欣豪園	51.83%			35.83%		
零售		19.8	82,062		19.2	82,062
停車位		2.2	不適用		2.9	不適用
小計：		22.0	82,062		22.1	82,062
<b>廣州</b>						
廣州五月花商業廣場	54.56%			37.72%		
零售		95.7	357,424		106.9	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
小計：		111.4	436,855		122.9	436,855
廣州富邦廣場	54.56%			37.72%		
零售		23.8	171,968		26.7	171,968
廣州麗豐中心	54.56%			37.72%		
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
小計：		123.2	738,113		126.8	738,113

	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 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
<b>中山</b>						
中山棕櫚彩虹花園	54.56%			37.72%		
零售		5.6	147,408		4.3	147,408
<b>橫琴</b>						
創新方第一期	63.65% <sup>2</sup>			45.10%		
零售 <sup>3</sup>		3.9	682,073 <sup>3</sup>		-	-
其他		13.1	不適用		14.4	不適用
小計：		633.5	3,409,323		681.0	2,727,250
<b>總計：</b>		<b>1,299.4</b>	<b>4,836,130<sup>1</sup></b>		<b>1,356.8</b>	<b>4,154,057<sup>1</sup></b>
<b>合營公司項目</b>						
<b>香港</b>						
中國建設銀行大廈 <sup>4</sup> (50%基準)	50%			50%		
辦公室		136.7	114,603 <sup>3</sup>		138.9	114,603 <sup>3</sup>
停車位		0.5	不適用		0.6	不適用
小計：		137.2	114,603 <sup>3</sup>		139.5	114,603 <sup>3</sup>
藍塘傲 <sup>6</sup> (50%基準)	50%			50%		
商業		3.3	47,067 <sup>7</sup>		1.7	47,067 <sup>7</sup>
住宅單位 <sup>8</sup>		11.8	19,587 <sup>9</sup>		1.7	7,557
停車位		0.6	不適用		0.3	不適用
小計：		15.7	66,654		3.7	54,624
天文臺道8號 <sup>10</sup> (50%基準)	-			50%		
商業		-	-		21.9	45,312
辦公室		-	-		4.5	37,273
停車位		-	-		1.2	不適用
小計：		-	-		27.6	82,585
<b>總計：</b>		<b>152.9</b>	<b>181,257</b>		<b>170.8</b>	<b>251,812</b>

附註：

1. 不包括於友邦金融中心之10%權益。
2. 包括本公司於創新方第一期持有之20%直接權益及透過麗豐持有之43.65%應佔權益。於二零二零年七月三十一日，創新方第一期由麗豐持有80%權益，而麗豐則為本公司持有54.56%權益之附屬公司。
3. 不包括獅門娛樂天地<sup>®</sup>及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積。
4. 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行之合營項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零二零年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約274,300,000港元（二零一九年：279,000,000港元）。
5. 本集團應佔建築面積。總建築面積為229,206平方呎。
6. 藍塘傲為一項與帝國集團之合營項目，其中本集團及帝國集團各佔50%實際權益。截至二零二零年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約31,400,000港元（二零一九年：7,400,000港元）。
7. 本集團應佔建築面積。總建築面積為94,133平方呎。
8. 指提供提早入伙福利之已售出住宅單位，其允許買家於出售完成前提早遷入。
9. 本集團應佔銷售面積。總銷售面積為39,174平方呎。
10. 天文臺道8號已於二零一九年三月十一日完成出售。

於回顧年度內，英鎊平均匯率較去年貶值約2.4%。不計貨幣換算影響，以英鎊計值的倫敦物業之營業額於回顧年度內輕微減少2.5%。倫敦投資組合截至二零二零年七月三十一日止年度之租賃營業額分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	百分比 變動	二零二零年 千英鎊	二零一九年 千英鎊	百分比 變動
Leadenhall Street 107號	45,208	49,427	-8.5%	4,594	4,903	-6.3%
Leadenhall Street 100號	56,518	57,738	-2.1%	5,744	5,728	0.3%
Leadenhall Street 106號	6,316	6,396	-1.3%	642	635	1.1%
總計：	108,042	113,561	-4.9%	10,980	11,266	-2.5%

## 主要投資物業之回顧

### 香港物業

#### 長沙灣廣場

該資產於一九八九年落成，包括建造於商場頂部平台之一幢8層及一幢7層高辦公大樓。該資產位於荔枝角港鐵站上蓋，總建築面積為643,703平方呎（不包括停車位）。該長廊商場定位為該地區附近社區提供服務，其主要租戶為大型銀行及知名連鎖餐廳。

#### 銅鑼灣廣場二期

該資產於一九九二年落成，包括一幢28層高商業／辦公大樓及設於地庫之停車場設施。該資產位於銅鑼灣中心地區，總建築面積為206,038平方呎（不包括停車位）。主要租戶包括香港上海滙豐銀行分行、商業辦公室及主要餐廳。

#### 麗新商業中心

該資產於一九八七年落成，包括一幢13層高商業／停車場綜合建築。該資產位於荔枝角港鐵站附近，總建築面積為169,244平方呎（不包括停車位）。

#### 中國建設銀行大廈

該項目為本集團與中國建設銀行就位於中環前身為香港麗嘉酒店之重建擁有50：50權益之合營項目。該27層高辦公大樓為中環之地標物業，地下通道可通往中環港鐵站。該物業之總建築面積為229,206平方呎（不包括停車位）。中國建設銀行大廈之20層辦公樓層及2個銀行大廳租予中國建設銀行用以經營其香港業務。

#### 友邦金融中心

本集團於友邦金融中心擁有10%權益。友邦金融中心座落於香港商業中心區，飽覽維多利亞港壯麗景色，北望九龍半島，鄰近遮打花園，南眺山頂。該辦公大樓樓高38層，提供總建築面積約428,962平方呎（不包括停車位）之優質辦公室樓面。

### 海外物業

#### 英國倫敦EC3 Leadenhall Street 107號

於二零一四年四月，本集團收購位於倫敦市保險業務區域之中心地帶之一項物業，鄰近St Mary Axe 30號（俗稱小黃瓜）、倫敦勞埃德保險社及位於Lime Street 51號之威利斯大廈。該物業屬永久業權商用物業，作商業、辦公室及零售用途。樓宇包括地庫、地下、閣樓及七層上蓋樓層，建築內部面積合共146,606平方呎。樓宇現時已全數租出。

#### 英國倫敦EC3 Leadenhall Street 100號

隨著於二零一四年四月收購Leadenhall Street 107號，本集團於二零一四年十一月公佈收購Leadenhall Street 100號，並於二零一五年一月完成收購。該物業由地庫、地下低層、地下及九層上蓋樓層組成，提供建築內部面積為177,700平方呎之辦公室及配套住宿。該物業目前全數出租予Chubb Market Company Limited。

### *英國倫敦EC3 Leadenhall Street 106號*

於二零一五年十二月，本集團收購位於Leadenhall Street 100號及107號毗鄰之物業，名為Leadenhall Street 106號。該物業為多方面租戶資產，包括建築內部面積合共約19,924平方呎之商業及辦公室（包括配套空間）。該物業現時已全數租出。

倫敦市規劃和交通委員會（City of London's Planning and Transportation Committee）已議決向本集團授出重建Leadenhall 物業之規劃同意書。Leadenhall 物業目前之建築面積合共約為344,230平方呎。規劃同意書將允許本集團將Leadenhall 物業重建為一幢56層高之大樓，其中：i) 設有內部總面積約1,068,510平方呎之辦公室空間及約8,730平方呎之新零售空間；ii) 該大廈第55及56層設有向公眾免費開放之約19,967平方呎之觀景廊，可360度俯瞰倫敦全景；及iii) 於Leadenhall Street、Bury Street及St Mary Axe之間新設行人通道，及於該大廈底層新增公共場所。包括配套設施約178,435平方呎，該擬建樓宇竣工後內部總面積預期約為1,275,642平方呎。Leadenhall物業全部租約經已統一於二零二三年屆滿。本集團將繼續密切監察倫敦之市況。

### *中國內地物業*

除本集團於橫琴創新方第一期之20%權益外，本集團於中國內地的所有主要租賃物業均透過麗豐集團持有。

#### *上海香港廣場*

作為麗豐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。

麗豐集團擁有該物業之 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。

麗豐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。麗豐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。

### *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。

麗豐集團擁有該物業之 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，麗豐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，麗豐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。於本業績公佈日期，創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有 80% 及 20%。

獅門娛樂天地<sup>®</sup>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份，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。麗豐集團對創新方於恢復營運後將會為麗豐集團之長遠業績帶來新貢獻仍然充滿信心。

## 物業發展

截至二零二零年七月三十一日止年度，出售物業已確認之營業額為 1,690,200,000 港元（二零一九年：2,279,800,000 港元）。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：

<b>香港</b>				
	<b>單位數目</b>	<b>概約銷售面積</b> (平方呎)	<b>平均售價<sup>1</sup></b> (港元/平方呎)	<b>營業額</b> (百萬港元)
逸理 住宅單位	97	30,179	20,784	630.0
逸新 住宅單位	138	28,819	18,895	573.0
喜築 商業單位	2	1,915	27,393	52.4
停車位	11	不適用	不適用	10.2
<b>小計</b>				<b>1,265.6</b>
<b>中國內地</b>				
	<b>單位數目</b>	<b>概約建築面積</b> (平方呎)	<b>平均售價<sup>2</sup></b> (港元/平方呎)	<b>營業額<sup>3</sup></b> (百萬港元)
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	23	32,060	1,713	52.3
別墅住宅單位	16	33,813	2,709	87.2
橫琴創新方第一期 文化工作室	11	34,379	4,131	135.3
文化工作坊單位	69	45,969	3,291	138.8
上海凱欣豪園 停車位	9	不適用	不適用	5.7
廣州東山京土柏 停車位	4	不適用	不適用	2.6
廣州東風廣場 停車位	2	不適用	不適用	1.9
廣州富邦廣場 停車位	2	不適用	不適用	1.2
其他				(0.4)
<b>小計</b>				<b>424.6</b>
<b>總計</b>				<b>1,690.2</b>
<b>合營公司項目之已確認銷售</b>				
<b>香港</b>				
	<b>單位數目</b>	<b>概約銷售面積</b> (平方呎)	<b>平均售價<sup>1</sup></b> (港元/平方呎)	<b>營業額</b> (百萬港元)
藍塘傲 (按50%基準) 住宅單位	6	6,491	24,634	159.9
停車位	8	不適用	不適用	19.2
<b>總計</b>				<b>179.1</b>

附註：

1. 不包括根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收益」之銷售已落成物業之融資部份。
2. 扣除中國營業稅前及含增值稅。
3. 扣除中國營業稅後及不含增值稅。

## 主要待售及發展中項目之回顧

### 香港物業

#### 香港大坑道339號

本集團全資擁有位於香港大坑道339號之發展項目。該發展項目為一幢豪華住宅物業，總建築面積約為30,400平方呎（不包括停車位）。截至本業績公佈日期，該項目9個單位中有8個已售出。

### *油塘崇信街6號 Ocean One*

本集團全資擁有位於九龍油塘崇信街6號名為「Ocean One」之發展項目。該物業為住宅及商用物業，總建築面積約為122,000平方呎（不包括停車位）或124個住宅單位及2個商業單位。除2個舖位及7個停車位外，全部單位已售出。

### *藍塘傲*

於二零一二年十一月，本集團透過一間其擁有50%權益之合營公司成功投標，並購得一幅位於新界將軍澳68A2區之地段。該地段土地面積為229,338平方呎，總建築面積為573,268平方呎，其中458,874平方呎分作住宅用途及114,394平方呎分作商業用途。工程已竣工，屋宇署已於二零一八年五月發出佔用許可證，而地政總署已於二零一八年九月發出合約完成證明書。

該項目提供605伙，包括23幢獨立洋房，並命名為「藍塘傲」及於二零一六年十月開始預售。截至二零二零年十月十一日，本集團已售出藍塘傲599個單位，銷售面積約為393,485平方呎，平均售價約為每平方呎17,900港元。已售出住宅單位之交付工作已大致完成。自二零一九年三月以來，本集團已推出合共86個藍塘傲停車位供銷售。截至二零二零年十月十一日，68個停車位已售出，且銷售所得款項總額約達178,900,000港元。

### *喜築*

於二零一四年四月，本集團成功投得市區重建局於香港九龍馬頭角之新山道／炮仗街項目之發展權。該地段土地面積為12,599平方呎，總建築面積為111,354平方呎，其中94,486平方呎分作住宅用途及16,868平方呎分作商業用途。工程已竣工，屋宇署已於二零一八年七月發出佔用許可證，而地政總署已於二零一八年十一月發出合約完成證明書。

該項目命名為「喜築」及於二零一六年九月開始預售。209個住宅單位及7個商業單位已全部售出及交付，平均售價分別約為每平方呎16,400港元及每平方呎23,500港元。截至二零二零年十月十一日，20個汽車停車位其中7個及5個摩托車停車位其中4個均已售出，銷售所得款項總額約為10,200,000港元。

### *逸新*

於二零一六年五月十六日，本集團完成收購九龍深水埗基隆街擬發展項目的餘下單位。該地盤包括基隆街48-56號，綜合地盤面積為5,054平方呎，計劃主要發展為待售商業／住宅項目，總建築面積為42,851平方呎。建築工程已竣工，屋宇署已於二零一九年七月發出佔用許可證。

該項目命名為「逸新」及138伙（包括開放式、一房及兩房之單位）已全部售出及交付，總銷售面積約為28,800平方呎。於本業績公佈日期，逸新之4個商業單位尚未售出。

### *逸瑋*

本集團於二零一五年九月成功投得市區重建局於香港筲箕灣之西灣河街項目之發展權。該項目地段土地面積為 7,642 平方呎。竣工後，該項目擬提供約 144 個住宅單位，總銷售面積約為 45,822 平方呎。建築工程已竣工，屋宇署已於二零一九年十月發出佔用許可證，而地政總署已於二零二零年三月發出合約完成證明書。

該項目命名為「逸瑋」及於二零一八年八月開始預售。截至二零二零年十月十一日，本集團已售出逸瑋 110 個單位，銷售面積約為 34,497 平方呎，平均售價約為每平方呎 20,911 港元。售出住宅單位之交付工作已大致完成。

### *大旗嶺項目*

於二零一九年三月，本集團成功投得香港元朗大旗嶺丈量約份第 116 約地段第 5382 號的地皮。該地皮指定為私人住宅用途，為本集團之發展物業組合增加總建築面積約 42,200 平方呎。建築工程正在進行中及預期將於二零二四年竣工。

### *恒安街項目*

於二零一九年四月，本集團成功投得香港觀塘恒安街 12-30 號之市區重建局項目，佔地面積約為 8,500 平方呎，其將會發展成為總建築面積約 64,000 平方呎之住宅空間。建築工程正在進行中及預期將於二零二三年竣工。

## **中國內地物業**

除麗豐集團及本集團分別擁有 80% 及 20% 權益之橫琴創新方第一期外，本集團於中國內地的所有主要待售及發展中物業均透過麗豐集團持有。

### *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，麗豐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。麗豐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，預期將可為麗豐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，麗豐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 1 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。

### 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。

### 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）。於二零二零年七月三十一日，該發展項目合共 9 個停車位尚未售出。

### 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。麗豐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。

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」。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 平方呎及 1,215 個停車位尚未售出。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，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。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。

創新方第一期分別由麗豐集團及本集團持有 80% 及 20% 權益。

### 第二期

於二零一七年六月，麗豐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，麗豐集團與哈羅國際（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，麗豐集團與 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，麗豐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。麗豐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。

麗豐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。

## 餐廳業務

截至二零二零年七月三十一日止年度，餐廳業務分類為本集團帶來營業額 421,800,000 港元（二零一九年：514,800,000 港元）。截至本業績公佈日期，餐廳業務包括本集團於 23 間位於香港及中國內地之餐廳之權益及 1 間位於澳門之餐廳之管理。本集團現有餐廳各自之詳情如下：

料理	餐廳	地點	本集團 應佔權益	獎項
<b>所擁有之餐廳</b>				
西式/ 國際料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong	香港	37%	米芝蓮三星 (二零一二年至二零二零年)
	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	13%	米芝蓮二星 (二零一七年至二零二零年)
	Opera BOMBANA	北京	20%	
	CIAK - In The Kitchen	香港	62%	米芝蓮一星 (二零一五年至二零一七年)
	CIAK - All Day Italian	香港	67%	米芝蓮車胎人美食 (二零一七年至二零二零年)
	Beefbar	香港	62%	米芝蓮一星 (二零一七年至二零二零年)
	Takumi by Daisuke Mori	香港	63%	米芝蓮一星 (二零一八年至二零二零年)
	Prohibition <small>(附註)</small>	香港	100%	
	Zest by Konishi	香港	67%	米芝蓮一星 (二零二零年)
亞洲料理	唐人館置地廣場	香港	50%	米芝蓮餐盤 (二零一九年至二零二零年)
	唐人館海港城	香港	60%	米芝蓮餐盤 (二零一九年至二零二零年)
	好酒好蔡	香港	50%	
	北京好酒好蔡	北京	67%	
	中環潮廳	香港	67%	
	老巴剎廚房	香港	63%	
	茶·米太古廣場	香港	67%	
	茶·米KiKi茶德福廣場	香港	69%	
	南海小館 <small>(附註)</small>	香港	100%	
	KiKi麵店IFC	香港	67%	
	KiKi麵店 K11 MUSEA	香港	67%	
	KiKi麵店 上海香港廣場	上海	67%	
	KiKi麵店 上海One ITC廣場	上海	67%	
日式料理	Sushi Masataka	香港	63%	米芝蓮餐盤 (二零一九年至二零二零年)
<b>所管理之餐廳</b>				
西式料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA, Macau	澳門	不適用	米芝蓮一星 (二零一六年至二零二零年)

附註：

海洋公園萬豪酒店的此兩間餐廳的表現已計入酒店業務分類，作分類報告用途。

## 酒店及酒店式服務公寓業務

本集團酒店及酒店式服務公寓營運分類包括本集團於香港海洋公園萬豪酒店及越南胡志明市 Caravelle 酒店之營運，以及麗豐集團於中國內地上海酒店及酒店式服務公寓之營運。本集團於二零一七年六月投資位於泰國普吉島酒店項目仍處於規劃階段。本集團正密切監察泰國之旅遊市場，並將適時提供有關該項目的重大更新資料。於回顧年度內，本集團於二零一九年十二月收購位於英國蘇格蘭 Fife 之聖安德魯斯費爾蒙酒店之 50% 權益後，已進一步擴大酒店組合。聖安德魯斯費爾蒙酒店乃配備有 211 套客房之五星級酒店，佔地 520 畝，除了十間水療房、五間餐館及酒吧以及 3,000 平方米之會議室及賽事場地外，亦擁有兩個私人莊園（各擁有四間臥房）可坐覽懸崖壯觀景緻以及兩座錦標賽高爾夫球場。以 50:50 權益擁有之合營項目聖安德魯斯費爾蒙酒店之表現於本集團之綜合收益表內確認為「應佔合營公司之溢利及虧損」。

截至二零二零年七月三十一日止年度，酒店及酒店式服務公寓之營運為本集團帶來營業額 673,300,000 港元（二零一九年：686,100,000 港元）。截至二零二零年七月三十一日止年度來自酒店及酒店式服務公寓業務之營業額分析如下：

	地點	本集團 應佔權益	客房數目 <sup>附註</sup>	總建築面積 (平方呎)	營業額 (百萬港元)	年末出租率 (%)
酒店及酒店式服務公寓						
海洋公園萬豪酒店	香港	100%	471	365,974	247.2	41.6
上海雅詩閣淮海路服務公寓	上海	54.56%	309	356,638	84.1	90.3
上海寰星酒店	上海	54.56%	239	143,846	23.6	58.0
珠海橫琴凱悅酒店	橫琴	63.65%	493	594,756	8.2	15.5
Caravelle 酒店	胡志明市	26.01%	335	378,225	308.4	6.7
<b>小計</b>			<b>1,847</b>	<b>1,839,439</b>	<b>671.5</b>	
酒店管理費					1.8	
<b>總計</b>					<b>673.3</b>	

附註：以 100% 為基準

海洋公園萬豪酒店於二零一九年二月十九日正式開業，提供合共 471 間客房，為本集團租賃組合增加約 365,974 平方呎之應佔租賃空間。儘管香港社會動蕩及 COVID-19 疫情爆發影響香港之酒店行業，鑒於海洋公園本身廣受歡迎，本集團仍對海洋公園萬豪酒店項目之前景持審慎樂觀態度。

Caravelle 酒店為著名的國際五星級酒店，座落於越南胡志明市商業、購物及娛樂區之中心地段。該酒店高 24 層，結合法國殖民及傳統越南風格建造，設計典雅，設有 335 間設施完備之客房、套房、尊貴特色客房樓層及特色休閒室，及一間專門為殘障人士配備的客房。Caravelle 酒店總建築面積約為 378,225 平方呎。

本集團之酒店業務團隊擁有豐富經驗，為於中國內地、香港及其他亞洲國家之酒店提供顧問及管理服務。該分部未來之主要發展策略為繼續著重提供管理服務，尤其是把握麗豐集團於上海、廣州、中山及橫琴之發展所帶來之機遇。本集團酒店分部以「寰星」品牌管理麗豐於上海之酒店式服務公寓。

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 個酒店房間均配備傢具，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。

麗豐集團亦於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓擁有 100%權益，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，而麗新集團應佔約 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）。

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。珠海橫琴凱悅酒店總建築面積約為 594,800 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。

## 戲院營運

戲院營運由豐德麗集團管理。截至二零二零年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額 229,300,000 港元（二零一九年：521,100,000 港元），而分類業績虧損為 515,200,000 港元（二零一九年：110,700,000 港元）。豐德麗集團戲院營運之分類虧損顯著增加乃主要由於(i)於回顧年度內之票房表現下跌；及(ii)若干戲院之使用權資產及物業、廠房及設備減值，且該等戲院於回顧年度內之表現未達預期。於本業績公佈日期，豐德麗集團於香港營運十一家戲院，而於中國內地則營運三家戲院。豐德麗集團各現有戲院之影院及座位數目詳情如下：

戲院	豐德麗集團 應佔之權益 (%)	影院數目 (附註)	座位數目 (附註)
<b>中國內地</b>			
蘇州 Grand 寰亞洲立影城	100	10	1,440
廣州五月花電影城	100	7	606
中山五月花電影城	100	5	905
小計		<b>22</b>	<b>2,951</b>
<b>香港</b>			
Movie Town（包括 MX4D 影院）	100	7	1,702
MCL 數碼港戲院	100	4	818
Festival Grand Cinema	95	8	1,196
MCL 新都城戲院	95	6	690
MCL 德福戲院（包括 MX4D 影院）	95	6	789
STAR Cinema	95	6	622
康怡戲院（包括 MX4D 影院）	95	5	706
MCL 長沙灣戲院	95	4	418
MCL 海怡戲院	95	3	555
MCL 逸峯戲院	95	3	285
皇室戲院	95	3	246
小計		<b>55</b>	<b>8,027</b>
總計		<b>77</b>	<b>10,978</b>

附註：以100%為基準。

## 媒體及娛樂

媒體及娛樂業務由豐德麗集團營運。截至二零二零年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額 326,600,000 港元（二零一九年：591,800,000 港元）。

### 現場表演節目

於回顧年度內，豐德麗集團舉辦及投資39場（二零一九年：118場）表演，由本地、亞洲及國際知名藝人（包括EXO、王菀之、楊千嬅及林海峰）演出。

## 音樂製作、發行及出版

於回顧年度內，豐德麗集團發行15張（二零一九年：49張）專輯，包括鄭秀文、鄧小巧、馮允謙、陳健安及Nowhere Boys之唱片。豐德麗集團預期將繼續通過新媒體發行善用其音樂庫，從而提高其音樂版權收入。

## 藝人管理

豐德麗集團擁有強大的藝人管理團隊及大量藝人，並將繼續擴大其團隊，以配合不斷增長之電視劇製作及電影製作業務。

## 電影及電視節目製作及發行

電影及電視節目製作及發行業務由豐德麗集團營運。截至二零二零年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額 370,200,000 港元（二零一九年：326,000,000 港元），而分類業績略微改善，錄得虧損 80,000,000 港元（二零一九年：虧損 119,600,000 元）。

於回顧年度內，總共 5 部豐德麗集團製作／投資之電影已經上映，即《沉默的證人》、《花椒之味》、《攀登者》、《犯罪現場》及《我們永不言棄》。豐德麗集團亦發行了 25 部（二零一九年：33 部）電影及 468 部（二零一九年：482 部）錄像，其中具知名度的包括《1917：逆戰救兵》、《電影多啦 A 夢：大雄的月球探測記》、《肥龍過江》、《怪醫 D 老篤》、《魔雪奇緣 2》、《超音鼠大電影》及《星球大戰9 — 天行者崛起》。

## 於合營公司之權益

截至二零二零年七月三十一日止年度，合營公司之虧損為 423,000,000 港元，相較於去年則為溢利 649,300,000 港元。這主要由於中國建設銀行大廈的公平值減少及於回顧年度內藍塘傲物業銷售的溢利貢獻較少所致。

	截至七月三十一日止年度	
	二零二零年 (百萬港元)	二零一九年 (百萬港元)
重估收益／（虧損）	<b>(570.0)</b>	129.5
經營溢利	<b>147.0</b>	519.8
應佔合營公司之溢利／（虧損）	<b>(423.0)</b>	649.3

## 流動資金及財務資源

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以及未提取融資分別為6,095,400,000港元及4,680,500,000港元。本集團持有之現金及銀行結餘中約51%以港元及美元列值，而約40%則以人民幣列值。於二零二零年七月三十一日，本集團（不包括豐德麗集團及麗豐集團）持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別為1,750,000,000港元及1,624,300,000港元。

本集團之資金來源主要包括來自本集團業務營運之內部資金、銀行提供之貸款融資及向投資者發行之有擔保票據。

於二零二零年七月三十一日，本集團之銀行貸款約為16,135,700,000港元、有擔保票據約為5,717,900,000港元及其他貸款約為308,300,000港元。於二零二零年七月三十一日，16,135,700,000港元之銀行貸款之到期日分佈如下：8,034,000,000港元須於一年內償還、417,500,000港元須於第二年償還、6,667,200,000港元須於第三至第五年償還及1,017,000,000港元須於第五年後償還。

本集團發行本金總額為750,000,000美元之有擔保票據。有擔保票據年期為五年，按固定利率每年4.6%及5.65%計息，利息乃每半年於期末支付。有擔保票據於聯交所上市，乃為先前票據之再融資及一般企業用途而發行。本集團與若干金融機構訂立交叉貨幣掉期協議，以對沖外匯風險。

本集團貸款總額中分別約有70%及28%為浮息及定息貸款，本集團貸款中其餘2%為免息貸款。

按未償還債項總淨額（即貸款總額減去現金及銀行結餘）對本公司擁有人應佔綜合資產淨值百分比計算之資本負債比率約為46%。不計豐德麗集團及麗豐集團之淨債項，本集團之資本負債比率約為29%。不計扣除融資成本後擁有正賬面淨值之倫敦投資組合之淨債項以及豐德麗集團及麗豐集團之淨債項，本集團之資本負債比率約為27%。

於二零二零年七月三十一日，賬面值約為28,912,900,000港元之若干投資物業、約為3,232,400,000港元之若干物業、廠房及設備、為2,971,400,000港元之若干使用權資產、約為1,019,200,000港元之若干已落成物業、約為2,236,000,000港元之若干發展中物業、約為378,400,000港元之若干酒店式服務公寓及相關租賃物業裝修、約為50,500,000港元之若干在建工程以及約為1,321,100,000港元之若干銀行結餘及銀行定期存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，本集團持有之附屬公司之若干股份亦已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。本集團持有之一間合營公司之股份已抵押予銀行，作為本集團合營公司取得銀行融資額之抵押。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

本集團之主要資產及負債以及交易以港元、美元、英鎊及人民幣列值。鑒於港元與美元匯率掛鈎，本集團相信因美元產生之相應匯兌風險極微。本集團在英國作出投資，有關資產及負債乃以英鎊列值。為將淨外匯風險降至最低，該等投資主要以按英鎊列值之銀行貸款撥付。鑒於麗豐集團之資產主要位於中國內地，而收益亦主要以人民幣計值，故麗豐集團面對人民幣之淨匯兌風險。除上文所述者外，本集團之餘下貨幣資產及負債均以歐元、馬來西亞令吉及越南盾列值，與本集團之資產及負債總值相比，亦微不足道。本集團透過密切監察匯率之變動管理外匯風險，如有其他需要，會考慮對沖重大外匯風險。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零二零年七月三十一日止年度內，本公司並無贖回其於聯交所上市及買賣之任何股份，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售任何該等股份。

## 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。

本公司於截至二零二零年七月三十一日止年度內，一直遵守企業管治守則之所有守則條文，惟守則條文第 A.4.1 條、第 A.5.1 條及第 E.1.2 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」）均須遵守本公司組織章程細則（「組織章程細則」）之卸任條文，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，任何獲董事會（「董事會」）委任為新增董事（包括非執行董事）之人士，將僅任職至下屆股東週年大會，且屆時將符合資格可重選連任。此外，為貫徹企業管治守則之相關守則條文，獲委任以填補臨時空缺之各董事須／將在獲委任後之首個股東大會上經股東推選。因此，董事會認為該等規定足以達致上述守則條文第 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。本公司已達致並維持董事會成員多元化，包括符合本公司業務模式及特定需求之專業資格及經驗、文化及教育背景、種族及族群特性、性別、年齡及服務任期。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」）履行。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。由於上述甄選及提名政策及程序已經存在，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。

根據守則條文第 E.1.2 條，董事會主席應出席股東週年大會。

由於有其他事先安排之事務必須由主席林建岳博士處理，因此彼並無出席於二零一九年十二月二十日舉行之股東週年大會。然而，為確保於股東週年大會能與股東有效溝通，根據組織章程細則第 71 條，出席該股東週年大會之周福安先生（副主席兼執行董事）擔任該股東週年大會之主席。

### 董事及指定僱員進行之證券交易

本公司已採納不低於上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則條款之規定標準，作為董事及指定僱員進行證券交易之守則（「證券守則」）。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截至二零二零年七月三十一日止年度內已遵守證券守則所載之規定標準。

### 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 4,600 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釐定。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察外，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	大和香港專家系列－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

本公司竭誠促進良好之投資者關係，並加強與股東及潛在投資者溝通。本公司歡迎投資者、利益相關者及公眾人士提供建議，可致電(852) 2853 6116，亦可傳真至(852) 2853 6651 或發送電郵至 [ir@laisun.com](mailto:ir@laisun.com) 聯絡投資者關係部。

## 全年業績之審閱

本公司之審核委員會（「**審核委員會**」）現由三名獨立非執行董事，即梁樹賢先生（審核委員會主席）、林秉軍先生及梁宏正先生所組成。審核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全年業績（包括綜合財務報表）。

## 由獨立核數師審閱初步業績公佈

初步公佈所載本集團截至二零二零年七月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及其相關附註數字，已經由本公司核數師執業會計師安永會計師事務所與本集團本年度之綜合財務報表所載金額核對一致。本公司核數師就此執行之相關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，本公司核數師並無對初步公佈發出核證聲明。

## 其他資料

本公司截至二零二零年七月三十一日止年度之年報載有符合上市規則規定之一切資料，將於聯交所網站 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk) 及本公司網站 [www.laisun.com](http://www.laisun.com) 刊載，並將於二零二零年十一月中旬寄發予股東。

代表董事會  
主席  
林建岳

香港，二零二零年十月二十三日

於本公佈之日期，董事會包括下列成員：

- 執行董事： 林建岳博士（主席）與周福安（副主席）、劉樹仁（行政總裁）、林孝賢（亦為余寶珠女士之替代董事）及譚承蔭諸位先生；
- 非執行董事： 林建名博士及余寶珠女士；及
- 獨立非執行董事： 林秉軍、梁樹賢、葉澍堃及梁宏正諸位先生。