

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之內容概不負責，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)

截至二零二二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」)截至二零二二年七月三十一日止年度之綜合業績，連同去年比較數字如下：

綜合收益表

截至二零二二年七月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
營業額	4	5,093,703	5,986,752
銷售成本		(3,549,680)	(4,668,713)
毛利		1,544,023	1,318,039
其他收入及收益		405,769	555,960
銷售及市場推廣開支		(253,834)	(272,041)
行政開支		(851,807)	(875,773)
其他經營開支		(2,214,908)	(1,548,330)
投資物業公平值收益／(虧損)淨額		226,415	(358,857)
經營業務虧損	5	(1,144,342)	(1,181,002)
融資成本	6	(876,416)	(767,423)
應佔聯營公司之溢利及虧損		2,040	20,050
應佔合營公司之溢利及虧損		(42,036)	(473,004)
除稅前虧損		(2,060,754)	(2,401,379)
稅項	7	(262,831)	(255,806)
年度虧損		(2,323,585)	(2,657,185)
應佔：			
本公司擁有人		(1,966,921)	(2,088,090)
非控股權益		(356,664)	(569,095)
		(2,323,585)	(2,657,185)
本公司擁有人應佔每股虧損	9		
基本及攤薄		(2.133港元)	(3.034港元)

綜合全面收益表

截至二零二二年七月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
年度虧損	(2,323,585)	(2,657,185)
其他全面(開支)/收益		
可於其後期間重新分類至損益之其他全面(開支)/收益：		
匯兌調整	(1,145,837)	2,030,052
應佔聯營公司之其他全面開支	(5,680)	(2,672)
應佔合營公司之其他全面開支	(9,927)	(1,225)
解散及註銷附屬公司時所解除之匯兌儲備	42,918	974
一間附屬公司返還資本時儲備之重新分類	29,965	—
	<u>(1,088,561)</u>	<u>2,027,129</u>
其後期間將不會重新分類至損益之其他全面收益/(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	<u>9,140</u>	<u>(41,463)</u>
年度其他全面(開支)/收益	<u>(1,079,421)</u>	<u>1,985,666</u>
年度全面開支總額	<u><u>(3,403,006)</u></u>	<u><u>(671,519)</u></u>
應佔：		
本公司擁有人	(2,706,995)	(926,132)
非控股權益	<u>(696,011)</u>	<u>254,613</u>
	<u><u>(3,403,006)</u></u>	<u><u>(671,519)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二二年七月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		6,645,739	7,464,101
使用權資產		4,922,940	5,306,475
投資物業		37,168,222	37,035,152
電影版權		19,162	15,109
電影及電視節目產品		61,174	54,838
音樂版權		663	3,124
商譽		207,792	274,423
其他無形資產		132,883	150,853
於聯營公司之投資		236,613	217,163
於合營公司之投資		6,826,143	7,124,459
按公平值計入其他全面收益之財務資產		1,710,095	1,689,200
按公平值計入損益之財務資產		906,513	1,041,480
衍生金融工具		—	191
應收賬款	10	493,643	526,687
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產		721,772	275,008
遞延稅項資產		2,118	2,147
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款		79,305	55,105
非流動資產總值		60,134,777	61,235,515
流動資產			
發展中物業		5,576,173	2,075,324
已落成待售物業		5,847,757	7,351,128
拍攝中電影及電視節目以及電影投資		317,109	235,844
存貨		59,612	48,851
按公平值計入損益之財務資產		120,452	183,290
衍生金融工具		25,473	—
應收賬款	10	403,293	340,954
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產		767,253	953,539
預付稅項		140,467	53,100
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款		2,444,971	2,270,483
現金及現金等值項目		5,056,442	8,284,797
流動資產總值		20,759,002	21,797,310
分類為持作出售之資產		1,855	5,273
流動資產總值		20,760,857	21,802,583
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應付費用	11	3,229,241	3,441,480
已收按金、遞延收入及合約負債	12	993,161	1,430,586
租賃負債		275,181	283,725
應付稅項		564,934	545,295
銀行貸款		1,525,333	3,109,624
其他貸款		41,578	41,159
有擔保票據		5,869,298	—
流動負債總值		12,498,726	8,851,869
流動資產淨值		8,262,131	12,950,714
資產總值減流動負債		68,396,908	74,186,229

綜合財務狀況表(續)

於二零二二年七月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動負債			
租賃負債		974,959	1,103,892
銀行貸款		15,836,626	15,661,477
其他貸款		281,152	277,398
有擔保票據		4,281,877	7,692,495
衍生金融工具		—	8,965
遞延稅項負債		4,865,562	5,256,477
其他應付款項及應付費用	11	967,835	1,001,169
已收長期按金	12	201,397	199,653
		<u>27,409,408</u>	<u>31,201,526</u>
		<u>40,987,500</u>	<u>42,984,703</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	13	5,463,477	4,134,565
儲備		27,330,820	30,014,749
		<u>32,794,297</u>	<u>34,149,314</u>
非控股權益		8,193,203	8,835,389
		<u>40,987,500</u>	<u>42,984,703</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法例第622章《公司條例》(「**《公司條例》**」)而編製。財務資料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、衍生金融工具以及若干財務資產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。

截至二零二二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二零二二年七月三十一日及二零二一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二零二一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二零二二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經修訂香港財務報告準則。

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

利率基準改革 — 第二階段

採納上述香港財務報告準則修訂本對財務報表並無造成重大財務影響。

3. 分類資料

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		餐廳及餐飲產品銷售業務		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		
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	
分類收入：																					
銷售予外界客戶	1,685,490	2,503,316	1,241,637	1,287,297	650,030	621,199	419,922	443,089	256,771	321,126	184,575	298,892	385,023	211,986	16,049	30,769	254,206	269,078	5,093,703	5,986,752	
分類業務間之銷售	—	—	33,460	38,199	1,010	457	1,436	12	—	4	5,110	8,597	1,972	1,495	—	—	13,512	26,530	56,500	75,294	
其他收入及收益	31,226	7,860	20,759	33,898	12,165	18,504	16,606	35,393	1,802	16,558	1,737	37,147	73,011	98,675	1,154	1,446	42,364	41,669	200,824	291,150	
總計	<u>1,716,716</u>	<u>2,511,176</u>	<u>1,295,856</u>	<u>1,359,394</u>	<u>663,205</u>	<u>640,160</u>	<u>437,964</u>	<u>478,494</u>	<u>258,573</u>	<u>337,688</u>	<u>191,422</u>	<u>344,636</u>	<u>460,006</u>	<u>312,156</u>	<u>17,203</u>	<u>32,215</u>	<u>310,082</u>	<u>337,277</u>	<u>5,351,027</u>	<u>6,353,196</u>	
分類業務間之銷售抵銷																			(56,500)	(75,294)	
總計																				<u>5,294,527</u>	<u>6,277,902</u>
分類業績	<u>(26,857)</u>	<u>(279,932)</u>	<u>564,252</u>	<u>874,936</u>	<u>(340,418)</u>	<u>(340,979)</u>	<u>(159,337)</u>	<u>(88,919)</u>	<u>(8,362)</u>	<u>(33,531)</u>	<u>(52,757)</u>	<u>(95,019)</u>	<u>(130,062)</u>	<u>(151,664)</u>	<u>(590,999)</u>	<u>(444,474)</u>	<u>55,489</u>	<u>45,902</u>	<u>(689,051)</u>	<u>(513,680)</u>	
未分配其他收入及收益																				204,945	264,810
投資物業公平值收益/(虧損)淨額	—	—	226,415	(358,857)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	226,415	(358,857)
未分配開支																				<u>(886,651)</u>	<u>(573,275)</u>
經營業務虧損																				<u>(1,144,342)</u>	<u>(1,181,002)</u>
融資成本																				(876,416)	(767,423)
應佔聯營公司之溢利及虧損	69	77	75	(235)	(709)	(558)	(217)	3	—	—	—	—	—	—	—	—	2,920	1,990	2,138	1,277	
應佔聯營公司之溢利及虧損 — 未分配																				(98)	18,773
應佔合營公司之溢利及虧損	201,338	105,959	(231,776)	(569,167)	6,363	(10,216)	—	—	(543)	1,309	(847)	(889)	(16,462)	—	—	—	(109)	—	<u>(42,036)</u>	<u>(473,004)</u>	
除稅前虧損																				<u>(2,060,754)</u>	<u>(2,401,379)</u>
稅項																				<u>(262,831)</u>	<u>(255,806)</u>
年度虧損																				<u>(2,323,585)</u>	<u>(2,657,185)</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		餐廳及餐飲產品銷售業務		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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
分類資產	12,560,833	10,253,411	37,820,948	37,675,821	8,789,410	9,272,393	680,455	580,155	265,208	353,929	706,865	588,886	1,253,869	1,349,565	1,109,690	1,602,919	1,052,608	1,084,402	64,239,886	62,761,481
於聯營公司之投資	2,274	2,177	116	45	155,653	171,359	(10,105)	(10,105)	—	—	—	—	—	—	—	—	5,473	5,688	153,411	169,164
於聯營公司之投資—未分配																			83,202	47,999
於合營公司之投資	2,088,023	2,115,704	4,620,676	4,909,949	80,069	82,730	—	—	10,524	15,018	1,659	1,058	12,690	—	—	—	12,502	—	6,826,143	7,124,459
未分配資產																			9,591,137	12,929,722
分類為持作出售之資產	1,855	5,273	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,855	5,273
資產總值																			80,895,634	83,038,098
分類負債	1,276,657	2,025,242	1,050,988	812,513	391,022	513,188	198,527	177,914	80,032	131,324	370,283	367,820	1,152,785	1,259,934	81,106	132,658	443,195	384,570	5,044,595	5,805,163
銀行貸款																			17,361,959	18,771,101
有擔保票據																			10,151,175	7,692,495
其他貸款																			322,730	318,557
未分配負債																			7,027,675	7,466,079
負債總值																			39,908,134	40,053,395

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		餐廳及餐飲產品銷售業務		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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
物業、廠房及設備之折舊	881	880	17,539	21,018	243,894	233,386	20,765	19,533	993	1,081	165	155	49,495	52,368	125,336	146,296	5,941	6,571	465,009	481,288
物業、廠房及設備之折舊—未分配																			12,293	8,402
																			477,302	489,690
使用權資產之折舊	466	496	3,934	5,653	155,804	155,828	50,356	58,295	1,096	1,353	4,324	2,693	139,648	129,030	13,728	18,807	13,558	13,850	382,914	386,005
使用權資產之折舊—未分配																			28,081	28,347
																			410,995	414,352
物業、廠房及設備減值	—	—	—	—	—	—	—	—	618	494	142	125	7,829	8,149	366,312	199,631	855	643	375,756	209,042
使用權資產減值	—	—	—	—	—	—	—	—	2,644	2,613	8,234	865	33,791	18,335	—	—	1,368	1,702	46,037	23,515
商譽減值	—	—	—	—	—	—	36,101	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	36,101	—
電影版權之攤銷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,397	6,595	—	—	—	—	—	—	5,397	6,595
電影及電視節目產品之攤銷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,076	176,388	—	—	—	—	—	—	10,076	176,388
音樂版權之攤銷	—	—	—	—	—	—	—	—	2,461	21,923	—	—	—	—	—	—	—	—	2,461	21,923
拍攝中電影及電視節目減值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	39,977	2,553	—	—	—	—	—	—	39,977	2,553
撤減發展中物業至可變現淨值	310,187	68,612	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	310,187	68,612
撤減已落成待售物業至可變現淨值	—	18,241	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	18,241
應收賬款減值淨額	—	—	6,289	6,661	—	—	4,800	—	6,995	7,209	(118)	2,683	—	—	—	—	—	—	17,966	16,553
墊款及其他應收款項減值	—	—	—	—	—	—	—	—	5,507	20,290	—	3,609	—	—	—	—	—	—	5,507	23,899
墊款及其他應收款項減值—未分配																			68,208	—
																			73,715	23,899
終止確認應收租金虧損	—	—	42,728	14,070	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	42,728	14,070
重新計量融資租賃應收款項	34,193	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	34,193	—
融資租賃合約之可預見虧損	1,558	15,694	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,558	15,694
資本開支	384	664	896,183	581,612	3,589	31,826	132,463	22,837	548	987	732	1,537	708	331,734	86,530	113,425	17,753	10,273	1,138,890	1,094,895
資本開支—未分配																			6,526	82,017
																			1,145,416	1,176,912

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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
分類收入												
銷售予外界客戶	1,779,434	1,860,379	2,751,872	3,586,739	84,750	81,968	222,361	181,121	255,286	276,545	5,093,703	5,986,752
其他收入	159,112	210,713	39,416	65,702	7	7,409	259	3	2,030	7,323	200,824	291,150
總計	<u>1,938,546</u>	<u>2,071,092</u>	<u>2,791,288</u>	<u>3,652,441</u>	<u>84,757</u>	<u>89,377</u>	<u>222,620</u>	<u>181,124</u>	<u>257,316</u>	<u>283,868</u>	<u>5,294,527</u>	<u>6,277,902</u>
分類資產												
非流動資產	20,045,765	20,148,111	26,083,105	26,388,753	3,232,935	3,560,918	347,354	386,946	344,399	397,856	50,053,558	50,882,584
流動資產	6,403,925	2,882,210	7,123,919	8,430,504	35,121	46,364	151,809	137,864	471,554	381,955	14,186,328	11,878,897
總計	<u>26,449,690</u>	<u>23,030,321</u>	<u>33,207,024</u>	<u>34,819,257</u>	<u>3,268,056</u>	<u>3,607,282</u>	<u>499,163</u>	<u>524,810</u>	<u>815,953</u>	<u>779,811</u>	<u>64,239,886</u>	<u>62,761,481</u>

有關主要客戶之資料

截至二零二二年七月三十一日及二零二一年七月三十一日止兩個年度，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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
來自客戶合約之營業額：		
物業銷售	1,685,490	2,039,170
樓宇管理費收入	198,548	199,469
酒店業務收入	650,030	621,199
餐廳及餐飲產品銷售業務收入	419,922	443,089
電影及電視節目產品以及電影版權之發行佣金收入、 版權收入及銷售	180,175	297,562
票房收入、小賣部收入及戲院相關收入	385,023	211,986
娛樂活動收入	36,963	72,429
遊戲產品銷售	128,043	157,597
唱片銷售、版權收入及音樂出版及版權之發行佣金收入	80,713	79,171
藝人管理費收入	11,052	11,929
廣告收入	4,400	1,330
主題公園業務收入	16,049	30,769
其他	254,206	269,078
	4,050,614	4,434,778
來自其他來源之營業額：		
租金收入	1,043,089	1,087,828
來自融資租賃項下物業之收入	—	464,146
	1,043,089	1,551,974
總營業額	5,093,703	5,986,752
確認來自客戶合約之營業額之時間：		
於單一時間點	3,444,962	3,808,230
隨時間推移	605,652	626,548
	4,050,614	4,434,778

5. 經營業務虧損

本集團經營業務虧損已扣除／(計入)：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
物業、廠房及設備之折舊 [^]	477,302	489,690
使用權資產之折舊 [^]	410,995	414,352
物業、廠房及設備減值*	375,756	209,042
使用權資產減值*	46,037	23,515
商譽減值*	36,101	—
電影版權之攤銷 [#]	5,397	6,595
電影及電視節目產品之攤銷 [#]	10,076	176,388
音樂版權之攤銷 [#]	2,461	21,923
拍攝中電影及電視節目減值 [#]	39,977	2,553
來自電影投資之公平值變動	(1,656) [@]	12,702*
撇減發展中物業至可變現淨值 ^{^^}	310,187	68,612
應收賬款減值淨額*	17,966	16,553
墊款及其他應收款項減值*	73,715	23,899
重新計量融資租賃應收款項*	34,193	—
融資租賃合約之可預見虧損*	1,558	15,694
交叉貨幣掉期公平值(收益)／虧損	(34,246) [@]	29,005*
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損／(收益)淨額	244,139*	(101,525) [@]
匯兌差額淨額	198,213*	(50,029) [@]

[#] 此等項目已計入綜合收益表版面之「銷售成本」內。

[@] 此等項目已計入綜合收益表版面之「其他收入及收益」內。

*

此等項目已計入綜合收益表版面之「其他經營開支」內。

[^] 折舊開支約815,061,000港元(二零二一年：829,655,000港元)已計入綜合收益表版面之「其他經營開支」內。

^{^^} 撇減發展中物業至可變現淨值約308,000,000港元(二零二一年：無)及2,187,000港元(二零二一年：68,612,000港元)已分別計入綜合收益表版面之「銷售成本」及「其他經營開支」內。

6. 融資成本

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行貸款之利息	529,999	513,325
有擔保票據之利息	527,340	319,069
其他貸款之利息	5,647	5,640
租賃負債之利息	48,069	55,188
銀行融資費用	82,122	69,800
認沽期權負債之利息	4,975	4,424
	<u>1,198,152</u>	<u>967,446</u>
減：於在建工程資本化之金額	(15,496)	(11,917)
於發展中物業資本化之金額	(178,580)	(109,142)
於在建投資物業資本化之金額	(127,660)	(78,964)
	<u>876,416</u>	<u>767,423</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%(二零二一年：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。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本期稅項		
— 香港		
本年度支出	19,765	35,223
過往年度超額撥備	(3,330)	(7,351)
	<u>16,435</u>	<u>27,872</u>
— 中國內地		
企業所得稅		
本年度支出	162,281	167,631
過往年度超額撥備	(41,971)	(1,310)
土地增值稅		
本年度支出	330,104	191,688
過往年度撥備不足	—	4,755
	<u>450,414</u>	<u>362,764</u>
— 其他地區		
本年度支出	17,960	11,073
過往年度超額撥備	(980)	(3,911)
	<u>16,980</u>	<u>7,162</u>
	<u>483,829</u>	<u>397,798</u>
遞延稅項	(220,998)	(141,992)
本年度稅項支出	<u>262,831</u>	<u>255,806</u>

8. 股息

截至二零二二年及二零二一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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
虧損		
用以計算每股基本及攤薄虧損之虧損	<u>(1,966,921)</u>	<u>(2,088,090)</u>
	千股	千股
股份數目		
用以計算每股基本及攤薄虧損 之加權平均普通股數目(附註)	<u>921,978</u>	<u>688,131</u>

附註：就攤薄影響而言，由於本公司、豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)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，故並無就截至二零二二年及二零二一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。

該兩個年度用以計算上述每股基本及攤薄虧損之加權平均已發行普通股數目已作出調整，以反映於截至二零二二年七月三十一日止年度完成之供股(如附註13所載)之影響。

10. 應收賬款

本集團(不包括豐德麗及其附屬公司(「豐德麗集團」))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。本集團之應收賬款乃免息。本集團之融資租賃應收款項與一名信譽良好之第三方有關。

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款乃免息。

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收賬款：		
未到期或逾期少於30天	302,642	281,435
逾期31-60天	37,680	17,172
逾期61-90天	17,143	5,184
逾期超過90天	42,303	35,366
	<hr/>	<hr/>
	399,768	339,157
未到期的融資租賃應收款項	497,168	528,484
	<hr/>	<hr/>
	896,936	867,641
減：分類為流動之部份	(403,293)	(340,954)
	<hr/>	<hr/>
非流動部份	493,643	526,687
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應付賬款：		
未到期或逾期少於30天	477,855	447,146
逾期31-60天	11,659	31,209
逾期61-90天	7,783	4,648
逾期超過90天	115,281	7,580
	<u>612,578</u>	<u>490,583</u>
其他應付款項及應付費用	2,344,176	2,681,090
認沽期權負債	1,240,322	1,270,976
	<u>4,197,076</u>	<u>4,442,649</u>
減：分類為流動之部份	<u>(3,229,241)</u>	<u>(3,441,480)</u>
非流動部份	<u>967,835</u>	<u>1,001,169</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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已收按金及遞延收入	516,673	563,344
合約負債	677,885	1,066,895
	<u>1,194,558</u>	<u>1,630,239</u>
減：分類為流動之部份	<u>(993,161)</u>	<u>(1,430,586)</u>
非流動部份	<u>201,397</u>	<u>199,653</u>

13. 股本

截至二零二二年七月三十一日止年度，本公司向獨立第三方配發33,834,900股新股份，其所得款項約為235,000,000港元。本公司亦完成供股，按每持有兩股本公司現有股份獲發一股供股股份之基準以每股認購價3.43港元配發322,961,962股股份。供股所得款項淨額約為1,094,000,000港元。

末期股息

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

年內並無宣派中期股息(二零二一年：無)。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二二年十二月十六日(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二零二二年七月三十一日止年度之年報將於二零二二年十一月中旬於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

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

香港及海外物業市場

儘管受到不斷的擾亂，但香港經濟在二零二一年呈現復甦勢頭，並於二零二零年收縮6.5%後，比去年同期實現強勁增長6.4%。然而，由於一月第五波COVID-19感染個案爆發，導致二零二二年第一季度經濟顯著惡化。隨著香港疫情逐漸平穩，政府放寬社交距離措施，並推出多項措施幫助受影響行業及公眾，令本地經濟活動有所恢復。然而，在財政狀況收緊、借貸成本上升及全球經濟展望轉差的情況下，導致經濟前景遜於預期，這可能對消費者情緒造成打擊。

第五波COVID-19於二零二二年中得以控制，寫字樓租賃業務恢復增長勢頭。儘管受到二零二二年下半年經濟表現疲軟的影響，租戶往往持謹慎態度，面對越來越多的不確定因素，彼等放緩了搬遷或擴張計劃。鑒於商業氣氛惡化以及跨國企業及中國企業需求不足，租賃市場面臨壓力，預期短期內空置率將上升，租金將受到抑制。零售業仍然依賴本地消費。經濟前景不佳、加息週期及股市波動預期將繼續打擊本地消費情緒，因此零售租金預期仍存在下行壓力。在按揭貸款利率上升及房價疲軟隨著購買情緒疲弱遍及不同住宅市場細分的情況下，一手及二手住宅市場的市場活動亦有所放緩。

於截至二零二二年七月三十一日止年度，香港持續的社交距離措施及旅遊限制繼續對眾多行業造成不同程度的影響。在商業情緒疲弱、零售租賃活動放緩及市場空置率飆升的情況下，本集團主要香港物業表現相對穩定，出租率超過84%。本集團持續優化租戶組合，以應對不斷變化的市場趨勢及運營環境。於回顧年度內，本集團已進行若干翻新及空間優化工程，以提高本集團主要租賃物業的競爭力。倫敦市規劃和交通委員會(City of London's Planning and Transportation Committee)已授出規劃同意書，且所有租約經已統一於二零二三年屆滿，本集團就日後重建倫敦Leadenhall Street之三處物業(包括Leadenhall Street 100號、106號及107號)(「**Leadenhall物業**」)，繼續密切監察倫敦市況。本集團於二零二二年八月向倫敦市規劃和交通委員會(City of London's Planning and Transportation Committee)提交一份經修訂議案，要求改進原有設計，並重新定位該新大廈，以提供更高級別的可持續性標準及完善的樓宇內部設施。

儘管短期內經濟前景充滿不確定性，但由於供應緊缺及本地實質用家壓抑已久的強勁需求，香港住宅物業市場展現出抗逆能力，我們仍對香港住宅物業市場的長期前景充滿信心。於回顧年度內，本集團繼續物色和評估合適的土地收購機會以補充其發展土地儲備，並成功取得三個住宅項目。於二零二一年九月，本集團收購何文田窩打老道116號一幢三層高大廈，該交易已於二零二二年三月交吉完成。本集團擬將該地皮重建為總建築面積(「**建築面積**」)約46,100平方呎的住宅單位，提供約79個住宅單位。於二零二一年十月，本集團成功投得九龍塘廣播道79號約23,900平方呎的住宅地皮(原址為香港電台教育電視中心)。本集團計劃發展一個高質素的豪華住宅項目，提供約46個中至大型單位(包括2幢獨立洋房)，獲准許的建築面積上限約為71,600平方呎。於二零二二年一月，本集團收購位於港島半山旭龢道1號及1A號的兩幢相鄰大廈，作為重建用途，該交易已於二零二二年三月交吉完成。本集團擬將該地皮重建為總建築面積約55,200平方呎的豪華住宅項目，提供約28個中至大型住宅單位。

位於觀塘Bal Residence(前稱恒安街項目)及元朗大旗嶺項目的建築工程如期進行，預期將分別於二零二三年第四季度及二零二四年第一季度竣工。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約63,700平方呎及42,200平方呎。Bal Residence及大旗嶺項目預期將分別於二零二二年第四季度及二零二三年第一季度開始預售。黃竹坑站第五期物業發展項目的住宅項目的規劃及設計工作正在進行中。建築工程預期將於二零二五年竣工。

藍塘傲604個單位(包括23幢獨立洋房)已售出，平均售價約為每平方呎18,000港元。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。截至二零二二年十月十四日，已售出75個停車位，銷售所得款項總額約為204,100,000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。截至二零二二年十月十四日，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。

西灣河街項目逸理已完成施工。截至二零二二年十月十四日，逸理144個單位已售出140個，銷售面積約為44,378平方呎，平均售價約為每平方呎21,300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，待經濟步入復甦軌道時充分把握新的發展機遇。

中國內地物業市場

由於國內限制因素增加及全球復甦欠明朗，於二零二二年三月舉行的第十三屆全國人大第五次會議上，中華人民共和國(「中國」)將本年度的經濟增長目標下調至約5.5%，並將穩定經濟發展定為年度優先目標。我們相信，中國政府將砥礪向前，透過結合更多的中性財政政策及溫和的支持性貨幣政策，維持穩定的經濟表現。鑒於強調重新平衡國內外需求的雙循環發展模式，我們對中國營商環境的長遠前景及可持續性維持樂觀的態度，並對本集團業務所在城市的未來前景充滿信心，尤其是中國南部的大灣區，且繼續將我們總部所在的香港視為主要受惠城市之一。

近年，本集團的中國物業旗艦麗豐控股有限公司(「麗豐」)及其附屬公司(統稱「麗豐集團」)之地區焦點及租賃主導策略展現出抗逆能力。位於上海、廣州、中山及橫琴(即中國一線城市及大灣區內城市)約4,500,000平方呎之租賃組合於截至二零二二年七月三十一日止年度內之租賃收入表現穩定。於未來數年，一線城市及大灣區將仍然為帶動麗豐集團租金增長之主要來源。上海麗豐天際中心為位於上海靜安區天目西路、鄰近上海火車站的甲級辦公樓，其已於二零二二年九月竣工，為麗豐集團之租賃組合增添約727,200平方呎租賃建築面積(不包括停車位)。上海麗豐天際中心正進行招租。於本業績公佈日期，約8%之商業及辦公室面積已獲預租，並已簽署意向書。於餘下項目(包括廣州麗豐國際中心(廣州海珠廣場發展項目)及橫琴創新方項目(「創新方」第二期(「創新方第二期」))之建築工程完成後，麗豐集團將擁有約6,800,000平方呎之租賃組合。廣州麗豐國際中心預期將於二零二二年底前竣工，並正進行預租。於本業績公佈日期，約20%之商業及辦公室面積已獲預租。創新方第一期(「創新方第一期」)之商業區正進行招租，約有77%之可供出租區域已出租，而主要租戶包括兩個主題室內體驗中心(即「獅門娛樂天地®」及「橫琴國家地理探險家中心」)、珠海免稅集團、保聯(珠海橫琴)商業零售有限公司、Adidas直營店、口袋屋蹦床公園、一個室內射擊場、Starbucks、McDonald's、橫琴保拉納德國啤酒餐廳、蠔大仙及華潤萬家LIFE。

創新方第二期之建築工程現正進行中。該混合用途開發項目預期將於二零二四年前分階段完成，提供面積分別為355,500平方呎、1,585,000平方呎及578,400平方呎的商業及體驗式娛樂設施、辦公室空間，以及酒店式服務公寓空間。部分辦公室單位及酒店式服務公寓單位已獲指定為待售物業。截至二零二二年七月三十一日止年度，創新方第二期成為Retail & Leisure International(「RLI」)二零二一年全球RLI大獎最佳社區營造計劃類別的得獎者，並於二零二一年至二零二二年亞太區物業大獎中獲評為中國廣東省五星級 — 最佳混合用途建築。創新方第二期亦為榮獲第十七屆中國商業地產節「年度文化旅遊地產示範項目」獎項之唯一得獎者。麗豐集團仍然充滿信心，相信橫琴及澳門兩地間的深化合作及橫琴粵澳深度合作區的持續發展，將會鼓勵更多企業及市民遷居橫琴，從而進一步促進旅遊業市場增長，令創新方為麗豐集團之長遠業績帶來新貢獻。

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

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、麗豐集團於相關城市之現有業務及風險分配等因素。

戲院營運／媒體及娛樂／電影製作及發行

COVID-19疫情對全球經濟各方面造成沉重打擊，包括娛樂行業。隨著香港疫情逐漸平穩，社會及經濟活動呈現復甦跡象，但香港經濟前景遜於預期及全球經濟前景轉差均可能對消費情緒造成打擊。

由於社交距離措施放寬及多部本地及國際賣座鉅片上映，豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)及其附屬公司(統稱「豐德麗集團」)之戲院營運自COVID-19疫情最為嚴峻的情況逐漸復甦。於回顧年度內，在二零二二年一月第五波COVID-19疫情還未爆發前，豐德麗集團於香港之戲院獲准在所有影院僅開放85%座位數目之情況下營運，及至二零二二年一月七日起至二零二二年四月二十日止期間我們因第五波疫情爆發而被要求暫停營業，以配合政府收緊措施控制COVID-19擴散之政策。於香港近期放寬社交距離措施之第一階段，我們在二零二二年四月二十一日重開戲院後獲准進場人數上限為正常容量之50%，但自二零二二年五月十九日起已放寬至85%。於中國內地，低風險地區戲院之入座率上限為容量之75%，惟倘當地社區或地區被分類為「中風險」或「高風險」地區，則戲院會暫停營業。自二零二一年起，多部愛國主義鉅片大獲成功，帶動中國內地之票房呈現復甦跡象。香港及中國內地戲院營運之表現仍然受社交距離措施拖累，加上營商環境在經濟不明朗之情況下充滿挑戰，豐德麗集團對長遠基本娛樂需求仍抱持審慎樂觀態度，並將繼續評估商機，以維持及提升其作為香港領先多廳戲院營運商之市場地位。

於二零二二年二月，豐德麗集團延長又一城Festival Grand Cinema之租賃協議，自二零二四年二月一日起為期三年。又一城直達九龍塘港鐵站，為香港最受歡迎之購物及休閒地點之一，而豐德麗集團自二零一六年六月起一直經營該戲院。鑒於其所處之戰略位置，豐德麗集團認為於現有租賃屆滿後繼續使用該物業將對豐德麗集團之戲院營運有所助益，並將進一步提升其作為香港領先多廳戲院營運商之市場地位。MCL Cinemas Plus+ 荷里活戲院位於九龍鑽石山荷里活廣場，為豐德麗集團透過一間合營公司與英皇影院集團聯手開辦之新戲院，已於二零二二年七月開始營業。預期豐德麗集團另一間位於九龍啟德的新戲院將於二零二三年第二季度開始營運。豐德麗集團亦於九龍尖沙咀The ONE承辦一個戲院場地，預期於二零二三年第三季度開始營運。鑒於中國內地市況嚴峻且經濟環境充滿不確定性，廣州五月花電影城已於二零二二年十月結束營運。豐德麗集團正密切監察市況，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。

COVID-19疫情令公眾的消費行為有所轉變。為應對這項挑戰，作為豐德麗集團從事媒體及娛樂之旗艦，寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」，豐德麗之非全資附屬公司，連同其附屬公司，統稱「寰亞傳媒集團」)將繼續製作優質及具商業可行性之產品，並持續投放資源發展串流平台及電子商務之線上內容，以把握有關市場機遇。

寰亞傳媒集團繼續投資於中國題材之原創優質電影製作。目前處於製作階段之電影包括由鄭保瑞執導並由古天樂、洪金寶、任賢齊及林峯主演之動作片《九龍城寨·圍城》，以及由莊澄及鄧漢強監製，並由許學文、陳翊恆及黃千殷(《失衡凶間II》)以及李志毅、李巨源及黃炳耀(《失衡凶間III》)執導之各自由三個短篇故事組成之心理驚悚片《失衡凶間II及III》。

由黃宗澤及周秀娜主演的24集現代電視連續劇《疊影狙擊》正處於後期製作階段。寰亞傳媒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。

我們授予騰訊音樂娛樂(深圳)有限公司及華納唱片有關音樂產品之發行權一直為豐德麗集團提供穩定收入。寰亞傳媒集團將繼續於大中華地區發掘新藝人及進一步與亞洲藝人合作，以為豐德麗集團打造強大的藝人團隊。

即將舉行之活動包括期待已久之「*Re: Grasshopper In Concert*草蜢演唱會2022」、「*Here & Now Ekin In Concert*鄭伊健演唱會2022」及「*Super Junior World Tour — Super Show 9: Road in Hong Kong*」，將於未來數月舉行。寰亞傳媒集團將繼續與本地及亞洲知名藝人合作推廣演唱會，而預定於明年舉辦之活動包括鄭欣宜、馮允謙、林宥嘉及蔡琴之演唱會。

相信憑藉其涵蓋電影、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，寰亞傳媒集團得以穩佔優勢，透過均衡且具協同效應之方式把握娛樂市場之機遇。豐德麗集團正密切關注市況，並將保持審慎態度尋求合作與投資機遇，以讓其業務豐富多姿及拓闊收入來源。

其他業務最新資料

根據一般授權向獨立第三方發行33,834,900股本公司新股(「認購事項」)已於二零二一年八月完成，此舉為擴大本集團股東基礎及增加公眾持有本公司已發行股份提供良機。認購事項之所得款項約為235,200,000港元及所有款項已用於償還本集團之若干銀行貸款。

本公司於二零二一年八月公佈按每持有兩股本公司現有股份獲配發一股供股股份之基準以每股3.43港元之認購價進行之供股(「供股」)已於二零二一年十月完成。供股所得款項扣除供股開支後總淨額約為1,093,800,000港元。於本業績公佈日期，全部款項1,093,800,000港元已獲動用，其中600,000,000港元已用於償還本公司之若干銀行貸款及餘下493,800,000港元已用於本集團之物業發展項目。

本公司之公眾持股量仍低於本公司已發行股份總數之25%。本公司正考慮採取措施根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(分別為「聯交所」及「上市規則」)按最低比例恢復公眾持股量。倘本公司之公眾持股量恢復情況有任何進展，本公司將另行刊發公佈。

本公司之全資附屬公司Lai Sun MTN Limited於二零二一年六月設立2,000,000,000美元中期票據計劃(「中期票據計劃」)，此舉令本集團可直接從資本市場籌措資金。於二零二一年七月發行之250,000,000美元之有擔保票據(「麗新發展二零二一年票據」)、於二零二一年九月250,000,000美元之金額以不限量發行(與麗新發展二零二一年票據合併並構成一個系列)及於二零二一年十一月根據中期票據計劃透過私人配售發行180,000,000港元及205,000,000港元之有擔保票據，進一步增強了本集團之財務流動性。於二零二二年七月三十一日，本集團綜合現金及銀行存款為7,580,700,000港元(撇除豐德麗集團及麗豐集團則為2,234,500,000港元)及未提取融資為5,784,600,000港元(撇除豐德麗集團及麗豐集團則為3,777,300,000港元)。於二零二二年七月三十一日淨債權比率(按未償還債項總淨額佔本公司擁有人應佔綜合資產淨值百分比計算)為62%(二零二一年七月三十一日：47%)。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42%。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40%。隨年結日後，本集團於二零二二年九月償還本集團到期之於二零一七年發行之400,000,000美元之有擔保票據。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

截至二零二二年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額5,093,700,000港元(二零二一年：5,986,800,000港元)及毛利1,544,000,000港元(二零二一年：1,318,000,000港元)。減少主要是由於回顧年度內之物業銷售之營業額較上個財政年度減少所致。

下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度		差額 (百萬港元)	百分比變動
	二零二二年 (百萬港元)	二零二一年 (百萬港元)		
物業投資	1,241.6	1,287.3	-45.7	-3.6
物業發展及銷售	1,685.5	2,503.3	-817.8	-32.7
餐廳及餐飲產品銷售業務	419.9	443.1	-23.2	-5.2
酒店業務	650.0	621.2	+28.8	+4.6
媒體及娛樂	256.8	321.1	-64.3	-20.0
電影及電視節目	184.6	298.9	-114.3	-38.2
戲院營運	385.0	212.0	+173.0	+81.6
主題公園業務	16.0	30.8	-14.8	-48.1
其他	254.3	269.1	-14.8	-5.5
總計	5,093.7	5,986.8	-893.1	-14.9

截至二零二二年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損淨額約為1,966,900,000港元(二零二一年：2,088,100,000港元)。虧損輕微收窄主要是由於(i)回顧年度內物業銷售、戲院以及媒體及娛樂業務的毛利增加；(ii)本集團擁有及透過本集團合營公司持有之投資物業的估值增加；及(iii)截至二零二二年七月三十一日止年度其他營運開支增加所致。每股虧損淨額為2.133港元(二零二一年：3.034港元)。

若不計及物業重估之影響，本公司擁有人應佔虧損淨額約為1,671,700,000港元(二零二一年：947,300,000港元)。若不計及於回顧年度內物業重估之影響，每股虧損淨額為1.813港元(二零二一年：1.377港元)。

本公司擁有人應佔虧損	截至七月三十一日止年度	
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
已呈報	(1,966.9)	(2,088.1)
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	(72.7)	471.2
– 聯營公司及合營公司	303.6	635.5
投資物業遞延稅項	64.3	34.1
不計及投資物業重估之除稅後虧損淨額	(1,671.7)	(947.3)

於二零二二年七月三十一日，本公司擁有人應佔權益為32,794,300,000港元，相較於二零二一年七月三十一日為34,149,300,000港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零二一年七月三十一日之每股55.791港元跌至二零二二年七月三十一日之每股33.847港元。減少主要由於股東基礎因分別於二零二一年八月及二零二一年十月完成之認購事項及供股而擴大所致。

物業組合組成

於二零二二年七月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約為9,000,000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。

於二零二二年七月三十一日，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
麗豐集團主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準¹)							
已落成租賃物業 ²	1,357	588	—	—	—	1,945	1,252
已落成酒店物業及酒店式服務公寓 ²	—	—	545	—	—	545	—
發展中物業 ³	397	1,489	318	—	—	2,204	1,219
已落成待售物業	91	232	155	619	—	1,097	1,922
小計	1,845	2,309	1,018	619	—	5,791	4,393
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)							
已落成租賃物業 ²	737	1,030	—	—	67	1,834	1,436
已落成酒店物業及酒店式服務公寓 ²	—	—	725	—	—	725	92
發展中物業 ³	8	—	—	374	—	382	141
已落成待售物業	33	105	70	49	—	257	55
小計	778	1,135	795	423	67	3,198	1,724
本集團應佔總建築面積	2,623	3,444	1,813	1,042	67	8,989	6,117

附註：

1. 於二零二二年七月三十一日，麗豐為本集團擁有55.08%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1,241,600,000港元(二零二一年：1,287,300,000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465,300,000港元、84,700,000港元及691,600,000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	
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元		二零二二年 %	二零二一年 %
香港					
長沙灣廣場	263.3	302.0	-12.8	87.0	93.5
銅鑼灣廣場二期	151.6	173.8	-12.8	94.6	91.7
麗新商業中心	45.4	47.1	-3.6	86.5	98.7
其他	5.0	4.2	+19.0		
小計：	465.3	527.1	-11.7		
英國倫敦					
Leadenhall Street 107號	27.8	44.5	-37.5	78.9	62.0
Leadenhall Street 100號	50.8	31.2	+62.8	100.0	100.0
Leadenhall Street 106號	6.1	6.3	-3.2	100.0	100.0
小計：	84.7	82.0	+3.3		
中國內地					
上海					
上海香港廣場	298.8	292.5	+2.2	零售：87.2 辦公室：85.9	零售：90.3 辦公室：83.8
上海五月花生活廣場	45.0	42.7	+5.4	零售：97.3	零售：99.5
上海凱欣豪園	19.8	24.8	-20.2	81.0	100.0
廣州					
廣州五月花商業廣場	121.8	121.1	+0.6	91.9	97.9
廣州富邦廣場	27.2	26.5	+2.6	90.0	90.1
廣州麗豐中心	142.9	136.0	+5.1	零售：100.0 辦公室：93.6 ¹	零售：100.0 辦公室：96.5 ¹
中山					
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	7.1	6.8	+4.4	零售：65.9 ¹	零售：80.0 ¹
橫琴					
橫琴創新方第一期	2.2	6.9	-68.1	零售：77.0 ²	零售：71.0 ²
其他	26.8	20.9	+28.2		
小計：	691.6	678.2	+2.0		
總計：	1,241.6	1,287.3	-3.6		
合營公司項目所得租金款項					
香港					
中國建設銀行大廈 ³ (50%基準)	119.7	132.3	-9.5	95.7	95.7
藍塘傲 ⁴ (50%基準)	39.7	28.0	+41.8	84.7	80.7
總計：	159.4	160.3	-0.6		

附註：

1. 不包括自用面積。
2. 包括獅門娛樂天地®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。截至二零二二年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約239,400,000港元(二零二一年：264,500,000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。截至二零二二年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約79,400,000港元(二零二一年：56,000,000港元)。

本集團按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零二二年止年度			截至二零二一年止年度		
	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)
香港						
長沙灣廣場	100%			100%		
商業		120.9	233,807		149.8	233,807
辦公室		125.3	409,896		136.2	409,896
停車位		17.1	不適用		16.0	不適用
小計：		263.3	643,703		302.0	643,703
銅鑼灣廣場二期	100%			100%		
商業		102.4	109,770		120.5	109,770
辦公室		44.8	96,268		48.8	96,268
停車位		4.4	不適用		4.5	不適用
小計：		151.6	206,038		173.8	206,038
麗新商業中心	100%			100%		
商業		19.6	95,063		24.0	95,063
辦公室		5.6	74,181		5.4	74,181
停車位		20.2	不適用		17.7	不適用
小計：		45.4	169,244		47.1	169,244
其他		5.0	63,592 ¹		4.2	63,592 ¹
小計：		465.3	1,082,577 ¹		527.1	1,082,577 ¹
英國倫敦						
Leadenhall Street 107號	100%			100%		
商業		3.4	48,182		4.5	48,182
辦公室		24.4	98,424		40.0	98,424
小計：		27.8	146,606		44.5	146,606
Leadenhall Street 100號	100%			100%		
辦公室		50.8	177,700		31.2	177,700
Leadenhall Street 106號	100%			100%		
商業		0.5	3,540		1.0	3,540
辦公室		5.6	16,384		5.3	16,384
小計：		6.1	19,924		6.3	19,924
小計：		84.7	344,230		82.0	344,230

	截至二零二二年止年度			截至二零二一年止年度		
	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)
中國內地						
上海						
上海香港廣場	55.08%			55.08%		
零售		188.0	468,434		186.2	468,434
辦公室		104.7	362,096		98.9	362,096
停車位		6.1	不適用		7.4	不適用
小計：		298.8	830,530		292.5	830,530
上海五月花生活廣場	55.08%			55.08%		
零售		40.5	320,314		38.2	320,314
停車位		4.5	不適用		4.5	不適用
小計：		45.0	320,314		42.7	320,314
上海凱欣豪園	52.33%			52.33%		
零售		17.6	82,062		22.1	82,062
停車位		2.2	不適用		2.7	不適用
小計：		19.8	82,062		24.8	82,062
廣州						
廣州五月花商業廣場	55.08%			55.08%		
零售		104.8	357,424		103.2	357,424
辦公室		14.3	79,431		14.9	79,431
停車位		2.7	不適用		3.0	不適用
小計：		121.8	436,855		121.1	436,855
廣州富邦廣場	55.08%			55.08%		
零售		27.2	182,344		26.5	182,344
廣州麗豐中心	55.08%			55.08%		
零售		18.3	112,292		16.8	112,292
辦公室		117.8	625,821		112.7	625,821
停車位		6.8	不適用		6.5	不適用
小計：		142.9	738,113		136.0	738,113
中山						
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	55.08%			55.08%		
零售 ²		7.1	148,106		6.8	148,106
橫琴						
創新方第一期	64.06% ³			64.06% ³		
商業 ⁴		2.2	995,717 ⁴		6.9	975,365 ⁴
其他		26.8	不適用		20.9	不適用
小計：		691.6	3,734,041		678.2	3,713,689
總計：		1,241.6	5,160,848 ¹		1,287.3	5,140,496 ¹
合營公司項目						
香港						
中國建設銀行大廈 ⁵ (50%基準)	50%			50%		
辦公室		119.2	114,603 ⁶		131.7	114,603 ⁶
停車位		0.5	不適用		0.6	不適用
小計：		119.7	114,603 ⁶		132.3	114,603 ⁶
藍塘傲 ⁷ (50%基準)	50%			50%		
商業		13.7	47,067 ⁸		8.1	47,067 ⁸
住宅單位 ⁹		22.7	28,191 ¹⁰		17.1	20,613 ¹⁰
停車位		3.3	不適用		2.8	不適用
小計：		39.7	75,258		28.0	67,680
總計：		159.4	189,861		160.3	182,283

附註：

1. 不包括於友邦金融中心之10%權益。
2. 不包括自用面積。
3. 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44.06%應佔權益。於二零二二年七月三十一日，創新方第一期由麗豐持有80%權益，而麗豐則為本公司持有55.08%權益之附屬公司。
4. 包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積(自用面積)。其中於二零二二年七月三十一日的總建築面積約為384,759平方呎。獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心之收益於本集團主題公園業務之營業額項下確認。
5. 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。截至二零二二年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約239,400,000港元(二零二一年：264,500,000港元)。
6. 本集團應佔建築面積。總建築面積為229,206平方呎。
7. 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。截至二零二二年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約79,400,000港元(二零二一年：56,000,000港元)。
8. 本集團應佔建築面積。總建築面積為94,133平方呎。
9. 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。
10. 本集團應佔銷售面積。總銷售面積為56,382(二零二一年：41,226)平方呎。

於回顧年度內，英鎊平均匯率較上個財政年度貶值約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增加5.9%。倫敦投資組合截至二零二二年七月三十一日止年度之租賃營業額分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	百分比變動	二零二二年 千英鎊	二零二一年 千英鎊	百分比變動
Leadenhall Street 107號	27,790	44,472	-37.5	2,703	4,223	-36.0
Leadenhall Street 100號	50,840	31,173	+63.1	4,946	2,960	+67.1
Leadenhall Street 106號	6,120	6,323	-3.2	595	600	-0.8
總計：	84,750	81,968	+3.4	8,244	7,783	+5.9

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。

本集團擁有該物業100%權益。

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。

本集團擁有該物業100%權益。

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)。

本集團擁有該物業100%權益。

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19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。於二零二二年七月底之出租率約78.9%。

本集團擁有該物業100%權益。

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，本集團於二零一五年一月完成收購Leadenhall Street 100號。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。

本集團擁有該物業100%權益。

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。

本集團擁有該物業100%權益。

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。該多種用途之發展項目以溫室氣體淨零排放策略為目標。萊坊及世邦魏理仕已獲委任為寫字樓租賃及發展顧問。本集團於二零二二年八月向倫敦市規劃和交通委員會(City of London's Planning and Transportation Committee)提交一份經修訂議案，要求改進原有設計，並重新定位該新大廈，以提供更高級別的可持續性標準及完善的樓宇內部設施。

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1,188,500平方呎(不包括350個停車位)，當中包括辦公樓約362,100平方呎、酒店式服務公寓約358,000平方呎及商場約468,400平方呎。截至本業績公佈日期，主要租戶包括Apple專門店、Tiffany、Genesis Motor、Tasaki及Swarovski等。

麗豐集團擁有該物業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。

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

上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。麗豐集團持有商業部份之95%權益，其總建築面積約為82,100平方呎(麗豐集團應佔建築面積約為78,000平方呎)。

廣州五月花商業廣場

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

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

麗豐集團擁有該物業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，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182,300平方呎之商場部份100%權益。零售商場之租戶包括著名餐廳及當地零售品牌。

麗豐集團擁有該物業100%權益。

廣州麗豐中心

廣州麗豐中心是位於廣州越秀區東風東路廣州東風廣場第五期之38層高辦公樓。廣州東風廣場為分數期興建之項目。該幢辦公樓已於二零一六年六月落成。該物業之總建築面積約為738,100平方呎(不包括停車位)。

麗豐集團擁有該物業100%權益。

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場是於中山西區彩虹規劃區中山棕櫚彩虹花園之商用部份。中山棕櫚彩虹花園為分數期興建之項目。該項目定位為社區零售設施，其總建築面積約為181,100平方呎。主要租戶為由本公司之同系附屬公司豐德麗管理及經營之中山五月花電影城。

麗豐集團擁有該物業100%權益。

橫琴創新方

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

第一期

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

由Village Roadshow Theme Parks Asia管理之獅門娛樂天地[®]於二零一九年七月三十一日投入營運，設有多項景點、零售及餐飲體驗，以獅門最為著名的全球電影專營權為主題，包括《飢餓遊戲》、《吸血新世紀》、《分歧者》系列、《非常盜》、《埃及神戰》及《逃亡大計》。親子學習體驗中心橫琴國家地理探險家中心於二零一九年九月九日正式投入營運，其兼具18項個別特色體驗，包括機動遊戲、餐飲設施、零售商戶、虛擬現實及／或4D互動體驗，以及其他類別之娛樂活動及教育特色體驗。於二零二一年二月，創新方第一期戶外花園之全新互動景點「奇幻功夫夜」隆重開幕，當中包括提供沉浸式體驗之光影秀以及以中國功夫與中華美食為相關核心主題之互動遊戲。該景點設於佔地5,000平方米之戶外花園內，提供超過10個互動區域，旨在於先進視覺／媒體技術及文化啟蒙方面為訪客帶來全新體驗的同時，亦以促進創新方之夜經濟為目標。創新方第一期商業區之招租正火熱進行中，約有77%的可供出租區域。除兩個主題室內體驗中心外，主要租戶包括珠海免稅集團、保聯(珠海橫琴)商業零售有限公司、Adidas直營店、口袋屋蹦床公園、一個室內射擊場、Starbucks、McDonald's、橫琴保拉納德國啤酒餐廳、蠔大仙及華潤萬家LIFE。

麗豐集團擁有創新方第一期之80%權益。本集團擁有餘下之20%權益。

物業發展

已確認銷售

截至二零二二年七月三十一日止年度，出售物業已確認之營業額為1,685,500,000港元(二零二一年：2,503,300,000港元)。截至二零二二年七月三十一日止年度物業銷售營業額之分析載列如下：

香港				
已確認基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 ¹ (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
逸理 住宅單位	8	2,688	22,626	60.8
小計				60.8
中國內地				
已確認基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 ² (港元/平方呎)	營業額 ³ (百萬港元)
上海五里橋項目 住宅單位	3	7,513	12,911	89.0
橫琴創新方第一期 文化工作室	19	66,130	5,246	329.0
文化工作坊單位	2	1,924	3,925	6.9
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	530	626,549	1,861	1,070.5
別墅住宅單位	16	33,395	3,261	115.2
上海五里橋項目 停車位	3	不適用	不適用	2.0
上海凱欣豪園 停車位	10	不適用	不適用	6.9
廣州東風廣場 停車位	2	不適用	不適用	2.0
廣州東山京士柏 停車位	2	不適用	不適用	1.4
廣州富邦廣場 停車位	2	不適用	不適用	1.2
中山棕櫚彩虹花園 停車位	3	不適用	不適用	0.6
小計				1,624.7
總計				1,685.5
合營公司項目之已確認銷售				
香港				
已確認基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 ² (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
藍塘傲(50%基準) 獨立洋房	4 ⁴	9,615 ⁴	23,595	226.9 ⁵
住宅單位	7 ⁶	6,227 ⁶	27,526	171.4 ⁷
停車位	5 ⁸	不適用	不適用	13.8
總計				412.1

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。
4. 本集團應佔獨立洋房數目及銷售面積。已確認總獨立洋房數目及總銷售面積分別為8個及19,229平方呎。
5. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項212,300,000港元及租金收入14,600,000港元。該等獨立洋房提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
6. 本集團應佔住宅單位數目及銷售面積。已確認總住宅單位數目及總銷售面積分別為14個及12,453平方呎。
7. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項156,900,000港元及租金收入14,500,000港元。該等住宅單位提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
8. 本集團應佔停車位數目。已確認總停車位數目為10個。

已簽約銷售

於二零二二年七月三十一日，本集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售額為764,400,000港元。若計及本集團之合營公司項目，本集團於二零二二年七月三十一日之已簽約但尚未確認之銷售總額為1,188,200,000港元。於二零二二年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

香港

已簽約基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
逸理 住宅單位	3	1,058	21,892	23.2

中國內地

已簽約基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 ¹ (港元/平方呎)	營業額 ¹ (百萬港元)
中山棕櫚彩虹花園				
高層住宅單位	190	225,926	2,040	460.8
別墅住宅單位	2	4,139	3,664	15.2
酒店式服務公寓單位 ²	1	1,068	1,536	1.6
橫琴創新方第一期				
文化工作室	4	16,278	4,903	79.8
文化工作坊單位	1	962	3,990	3.8
橫琴創新方第二期				
橫琴哈羅禮德學校大樓 ³	不適用	149,078	1,197	178.5
上海凱欣豪園				
停車位	1	不適用	不適用	0.7
廣州東山京士柏				
停車位	1	不適用	不適用	0.8
小計				741.2
總計				764.4

合營公司項目之已簽約銷售 香港

已簽約基準	單位數目	概約銷售 面積 (平方呎)	平均售價 (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
藍塘傲(50%基準)				
獨立洋房	5 ⁴	13,879 ⁴	23,060	320.0 ⁵
住宅單位	3 ⁶	3,641 ⁶	25,825	94.0 ⁷
停車位	4 ⁸	不適用	不適用	9.8
總計				423.8

附註：

1. 包含增值稅。
2. 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於銷售完成後計入本集團綜合收益表之「其他經營開支」。
3. 將確認為營業額下之融資租賃收入。
4. 本集團應佔獨立洋房數目及銷售面積。總已簽約獨立洋房數目及總銷售面積分別為9個及27,757平方呎。
5. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項292,600,000港元及租金收入27,400,000港元。該等獨立洋房提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
6. 本集團應佔住宅單位數目及銷售面積。總已簽約住宅單位數目及總銷售面積分別為6個及7,281平方呎。
7. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項89,300,000港元及租金收入4,700,000港元。該等住宅單位提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
8. 本集團應佔停車位數目。總已簽約停車位數目為7個。

主要待售及發展中項目之回顧

香港物業

藍塘傲

於二零一二年十一月，本集團透過一間其擁有50:50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，於二零一六年十月開始預售。藍塘傲的604個單位(包括23幢獨立洋房)已售出，銷售面積約為404,640平方呎，平均售價約為每平方呎18,000港元。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。截至二零二二年十月十四日，75個停車位已售出，且銷售所得款項總額約達204,100,000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。截至二零二二年十月十四日，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。

本集團擁有該項目100%權益。

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。該商業／住宅項目的建築工程已竣工，屋宇署已於二零一九年七月發出佔用許可證。

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個商業單位已全部租出。

本集團擁有該項目100%權益。

逸理

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。該項目佔地面積為7,642平方呎及提供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。

該項目於二零一八年八月開始預售。截至二零二二年十月十四日，本集團已售出逸理140個單位，銷售面積約為44,378平方呎，平均售價約為每平方呎21,300港元。售出住宅單位之交付工作已大致完成。

本集團擁有該項目100%權益。

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號大旗嶺第266號的地皮。該地皮指定為私人住宅用途，提供112個住宅單位，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第一季度竣工。住宅單位預期於二零二三年第一季度開始預售。

本集團擁有該項目100%權益。

Bal Residence (前稱恒安街項目)

於二零一九年四月，本集團成功投得香港觀塘恒安街18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，提供156個住宅單位。該項目獲正式命名為「Bal Residence」。建築工程正在進行中及預期將於二零二三年第四季度竣工。住宅單位預期將於二零二二年第四季度推出預售。

本集團擁有該項目100%權益。

黃竹坑項目

於二零二一年一月，本集團與新世界發展有限公司、Empire Development Hong Kong (BVI) Limited及資本策略地產有限公司合組之財團成功投得黃竹坑站第五期物業發展項目。該住宅發展項目位於優越的香港南區黃竹坑港鐵站上蓋，佔地面積約95,400平方呎，總建築面積約636,100平方呎，預期將可建兩幢住宅大樓，提供約1,050個住宅單位。設計及規劃工作正在進行中，建築工程預期於二零二五年竣工。

本集團擁有該項目15%權益。

窩打老道116號項目

於二零二一年九月，本集團收購位於香港九龍何文田窩打老道116號一幢三層高大廈以供重建，該交易已於二零二二年三月交吉完成。本集團擬將該地皮重建為總建築面積約46,100平方呎的住宅項目，提供約79個住宅單位，投資總額約為1,100,000,000港元。設計、規劃及拆遷工作亦在進行中，建築工程預期於二零二六年上半年竣工。

本集團擁有該項目100%權益。

廣播道79號項目

於二零二一年十月，本集團成功投得香港九龍塘廣播道79號的地皮。該地皮面積約為23,900平方呎(曾為香港電台教育電視中心)，且獲准許的建築面積上限約為71,600平方呎。本集團計劃發展為一個高質素的豪華住宅項目，提供約46個中至大型單位(包括2幢獨立洋房)，投資總額約為2,300,000,000港元。設計、規劃及拆遷工作正在進行中，建築工程預期於二零二六年上半年竣工。

本集團擁有該項目100%權益。

旭龝道1號及1A號項目

於二零二二年一月，本集團收購位於香港島半山旭龝道1號及1A號的兩幢相鄰大廈，作為重建用途，該交易已於二零二二年三月交吉完成。本集團擬將該地皮重建為總建築面積約55,200平方呎的豪華住宅項目，竣工後提供約28個中至大型住宅單位。該項目投資總額約為1,900,000,000港元。設計、規劃及拆遷工作正在進行中，建築工程預期於二零二七年上半年竣工。

本集團擁有該項目100%權益。

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。

上海麗豐天際中心(上海閘北廣場重新發展項目)

上海麗豐天際中心為上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈組成之混合用途重新發展項目，位於上海靜安區天目西路，鄰近上海火車站。上海閘北廣場第一期包括辦公室單位、一個零售商場及停車位。上海閘北廣場第二期位於閘北廣場第一期毗連之空地。於二零一六年九月，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。上海麗豐天際中心包括一幢33層高辦公樓、一個3層高商場及一個地庫停車場，預期將可為麗豐集團之租賃組合增添總建築面積約727,200平方呎(不包括停車位)。上海麗豐天際中心之建築工程已於二零二二年九月下旬竣工，並正進行招租。於本業績公佈日期，約8%之商業及辦公室面積已獲預租，並已簽署意向書。

麗豐集團擁有該物業100%權益。

上海五里橋項目

上海五里橋項目為位於上海黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目。此項目提供28個應佔建築面積約為77,900平方呎之住宅單位及43個停車位，並已於二零二零年九月推出發售，且獲市場熱烈反應。於回顧年度，已確認三個總建築面積為7,513平方呎之住宅單位之銷售，平均售價為每平方呎12,911港元，為麗豐集團貢獻營業額合共89,000,000港元，而三個停車位的銷售為麗豐集團貢獻營業額2,000,000港元。於二零二二年七月三十一日，該發展項目之一個住宅單位及13個停車位尚未售出，總賬面值約為53,600,000港元。

麗豐集團於該項目擁有100%權益。

上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海靜安區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之已落成綜合用途項目，位於中山北路地鐵站附近。截至二零二二年七月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出，賬面值約為104,300,000港元。

麗豐集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。於二零二二年七月三十一日，該發展項目合共220個停車位尚未售出，賬面值約為54,100,000港元。

麗豐集團於該項目之未出售停車位擁有95%權益。

廣州東山京士柏

該項目為高檔住宅發展項目，位於越秀區東華東路。應佔建築面積約為98,300平方呎(不包括57個停車位及配套設施)。於回顧年度內，兩個停車位之銷售貢獻營業額1,400,000港元。於二零二二年七月三十一日，一個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為800,000港元，而五個未出售停車位之總賬面值約為3,300,000港元。

麗豐集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

廣州麗豐國際中心(前稱廣州海珠廣場)

廣州麗豐國際中心(前稱廣州海珠廣場)位於廣州越秀區長堤大馬路珠江沿岸。麗豐集團擁有該項目之全部權益。廣州麗豐國際中心(由一幢22層高辦公樓所組成，當中包括4層高商業設施)之項目總建築面積約為589,000平方呎，並擬發展作出租用途。建築工程預期將於二零二二年底竣工。該項目正進行預租，於本業績公佈日期，約20%之商業及辦公室面積已獲預租。

麗豐集團擁有該物業100%權益。

中山棕櫚彩虹花園

該項目位於中山西區彩虹規劃區。整體發展之總規劃建築面積約為6,100,000平方呎。該項目包括高層住宅大廈、連排別墅及商業大樓，總面積合共4,500,000平方呎。中山棕櫚彩虹花園餘下各期之建築工程已竣工，而已售單位之交付正在進行中。

於回顧年度內，已確認之高層住宅單位及別墅單位分別為626,549平方呎及33,395平方呎，平均售價分別為每平方呎1,861港元及每平方呎3,621港元，貢獻銷售營業額合共1,185,700,000港元。於二零二二年七月三十一日，高層住宅單位及別墅單位之已簽約但尚未確認之銷售分別為460,800,000港元及15,200,000港元，平均售價則分別達到每平方呎2,040港元及每平方呎3,664港元。

中山寰星度假公寓(由棕櫚泉生活廣場之兩幢16層高大樓所組成)已於二零一九年結束營業。該等酒店式服務公寓單位於二零一九年五月推出發售，並已在麗豐集團之綜合財務狀況表中由「物業、廠房及設備」重新分類至「分類為持作出售之資產」。於回顧年度內，已出售兩個酒店式服務公寓單位，總銷售所得款項約為2,800,000港元。該等酒店式服務公寓單位之銷售已記錄為出售分類為持作出售之資產，而扣除成本之銷售所得款項已計入麗豐集團綜合收益表之「其他經營費用淨額」。於二零二二年七月三十一日，一個酒店式服務公寓單位之已簽約但尚未確認之銷售為1,600,000港元，平均售價為每平方呎1,536港元。

於二零二二年七月三十一日，該發展項目之已落成待售單位(包括住宅單位、酒店式服務公寓單位及商業單位)之面積約為1,169,400平方呎，總賬面值約為920,800,000港元。於二零二二年七月三十一日，該發展項目之2,679個未出售停車位之賬面值約為245,600,000港元。

麗豐集團於該項目擁有100%權益。

橫琴創新方

第一期

橫琴創新方第一期文化工作室及文化工作坊單位之銷售正在進行中。於回顧年度內，文化工作室及文化工作坊單位之已確認銷售面積分別為66,130平方呎及1,924平方呎，平均售價分別達到每平方呎5,246港元及每平方呎3,925港元，合共為麗豐集團貢獻營業額335,900,000港元。於二零二二年七月三十一日，文化工作室及文化工作坊單位之已簽約但尚未確認之銷售分別為79,800,000港元及3,800,000港元，平均售價分別達到每平方呎4,903港元及每平方呎3,990港元。於二零二二年七月三十一日，創新方第一期之已落成待售物業(包括文化工作室、文化工作坊單位及辦公室單位)之面積約為980,700平方呎，總賬面值約為2,228,100,000港元。

麗豐集團擁有創新方第一期之80%權益。本集團擁有餘下之20%權益。

第二期

創新方第二期鄰近創新方第一期，總地盤面積約為143,800平方米，地積比率最高為兩倍。於二零一八年十二月，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。

有關建築工程正在進行中，預期將於二零二四年前分階段竣工。該綜合用途發展項目預期將提供面積分別為355,500平方呎、1,585,000平方呎及578,400平方呎的商業及體驗式娛樂設施、辦公室空間以及酒店式服務公寓空間。部分辦公室單位及酒店式服務公寓單位已獲指定為待售物業。橫琴哈羅禮德學校所佔用之創新方第二期物業已出售予學校營運商，使麗豐集團得以變現其於創新方第二期之投資價值並逐步收回資金，以提升該項目之營運資金狀況。

麗豐集團於二零一七年六月與皇家馬德里足球會訂立一份特許協議，內容有關於創新方發展及營運一所娛樂體驗中心(即皇家馬德里足球世界)。皇家馬德里足球世界之建築工程正在進行中，於落成後將由標誌性體驗組成，包括互動訓練遊戲、皇家馬德里歷史介紹以及餐飲和零售店。麗豐集團正在物色及計劃建設一個汽車主題體驗中心及創新方第二期內其他文化主題旅遊設施。

麗豐集團對加深橫琴與澳門之間的合作仍然充滿信心，橫琴粵澳深度合作區的持續發展將會鼓勵更多企業及市民遷居橫琴，從而進一步促進旅遊業市場增長，令創新方為麗豐集團之長遠業績帶來新貢獻。

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

餐廳及餐飲產品銷售業務

截至二零二二年七月三十一日止年度，餐廳及餐飲產品銷售業務為本集團帶來營業額419,900,000港元，較上個財政年度443,100,000港元減少5.2%。於回顧年度內，本集團的餐廳業務繼續受到強制社交距離及座位限制，以及減少用餐時間限制的負面影響，特別是在第五波COVID-19疫情期間。

截至本業績公佈日期，餐廳業務包括本集團於24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
所擁有之餐廳				
西式／國際料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong	香港	38%	米芝蓮三星 (二零一二年至二零二二年)
	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	13%	米芝蓮二星 (二零一七年至二零二二年)
	Opera BOMBANA	北京	20%	
	CIAK - In The Kitchen	香港	63%	米芝蓮一星 (二零一五年至二零一七年)
	CIAK - All Day Italian	香港	68%	米芝蓮車胎人美食 (二零一七年至二零二一年)
	Beefbar	香港	63%	米芝蓮一星 (二零一七年至二零二二年)
	Takumi by Daisuke Mori	香港	65%	米芝蓮一星 (二零一八年至二零二二年)
	Prohibition ^(附註)	香港	100%	
	Zest by Konishi	香港	68%	米芝蓮一星 (二零二零年至二零二二年)
	Cipriani	香港	44%	
	ADD+	香港	68%	
亞洲料理	唐人館置地廣場	香港	51%	米芝蓮餐盤 (二零一九年至二零二一年)
	唐人館北京	北京	68%	
	好酒好蔡	香港	51%	
	中環潮廳	香港	68%	
	老巴剎廚房	香港	65%	
	南海小館 ^(附註)	香港	100%	
	KiKi麵店IFC	香港	85%	
	KiKi麵店K11 MUSEA	香港	85%	
	MOSU Hong Kong PLUS by MOSU	香港	68%	米芝蓮三星(首爾) (二零二三年)
	中國會	香港	10%	
日式料理	Masa Hong Kong	香港	68%	
	Rozan	香港	65%	
	燒鳥	香港	60%	
所管理之餐廳				
西式料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA, Macau	澳門	不適用	米芝蓮一星 (二零一六年至二零二二年)

附註： 位於海洋公園萬豪酒店的此兩間餐廳之表現計入酒店業務分類，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及橫琴酒店及酒店式服務公寓之營運。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。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」。本集團於二零一七年六月投資的位於泰國普吉島的酒店項目仍處於規劃階段。本集團正密切監控泰國的旅遊市場，並將於有重大進展時提供該項目的更新資料。

截至二零二二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650,000,000港元(二零二一年：621,200,000港元)。於回顧年度內。香港海洋公園萬豪酒店推出多項促銷活動，包括住宿套餐及餐飲優惠吸引本港客人。該酒店於香港的檢疫安排於二零二二年九月改為「0+3」之前，自二零二二年六月以來一直作為指定檢疫酒店營運。

截至二零二二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 ¹	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	251.1	59.9
上海雅詩閣淮海路服務公寓	上海	55.08%	310	358,009	95.9	65.2
上海寰星酒店	上海	55.08%	239	143,846	21.7	36.6
珠海橫琴凱悅酒店	橫琴	64.06%	493	610,540	59.0	28.1
Caravelle酒店	胡志明市	26.01%	335	378,225	222.4	60.7
小計：			1,848	1,856,594	650.1	
酒店管理費					(0.1)	
總計：					650.0	
合營公司項目						
聖安德魯斯費爾蒙酒店 (50%基準)	蘇格蘭	50%	106 ²	138,241 ²	91.7	69.1

附註：

1. 以100%為基準。
2. 本集團應佔客房數目及建築面積。總客房數目及總建築面積分別為211個及276,482平方呎。

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。儘管由於COVID-19疫情，特別是嚴格的旅遊限制及邊境關閉措施，影響香港旅遊行業，鑒於海洋公園本身廣受歡迎及新開業的亞洲首個全季水上活動公園「水上樂園」，本集團仍對海洋公園萬豪酒店之前景持審慎樂觀態度。本集團擁有海洋公園萬豪酒店100%權益。

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。本集團擁有Caravelle酒店26.01%權益。

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。

位於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區70多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為359,700平方呎，而麗豐集團應佔約358,000平方呎，擁有310個不同呎數之現代式公寓：開放式單位(640-750平方呎)、一房單位(915-1,180平方呎)、兩房單位(1,720平方呎)、三房單位(2,370平方呎)及於最頂兩層設有兩個豪華複式單位(4,520平方呎)。

珠海橫琴凱悅酒店位於大灣區中心地帶之珠海橫琴創新方第一期，鄰近港珠澳大橋。珠海橫琴凱悅酒店總建築面積約為610,500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。麗豐集團擁有珠海橫琴凱悅酒店之80%權益，而本集團擁有餘下之20%權益。

戲院營運

戲院營運由豐德麗集團管理。截至二零二二年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額385,000,000港元(二零二一年：212,000,000港元)，而分類業績虧損為130,100,000港元(二零二一年：虧損151,700,000港元)。於回顧年度內，豐德麗集團新增一家於香港營運之戲院，即MCL Cinemas Plus+荷里活戲院(與英皇影院集團之合營公司項目)。在二零二二年一月第五波COVID-19個案急升前，特別是節日假期期間，以及戲院自二零二二年四月二十一日起在香港近期放寬社交距離措施之情況下重新營業後，其於香港戲院之票房表現較上個財政年度大幅增長。於本業績公佈日期，豐德麗集團於香港營運十五家戲院(包括一個合營公司項目)，而於中國內地則營運兩家戲院，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)
中國內地			
蘇州Grand寰亞洲立影城	100	10	1,440
中山五月花電影城	100	5	905
	小計	15	2,345
香港			
K11 Art House	100	12	1,708
Movie Town(包括MX4D影院)	100	7	1,702
MCL數碼港戲院	100	4	818
MCL東薈城戲院	100	4	673
MCL淘大戲院	100	3	603
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粉嶺戲院	95	3	285
皇室戲院	95	3	246
MCL Cinemas Plus+荷里活戲院	50	6	1,595
	小計	80	12,606
	總計	95	14,951

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。截至二零二二年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額256,800,000港元(二零二一年：321,100,000港元)，而分類業績虧損由去年同期之33,500,000港元減少至8,400,000港元。

娛樂項目管理

於回顧年度內，豐德麗集團舉辦及投資18場(二零二一年：14場)表演，由本地、亞洲及國際知名藝人(包括鄭秀文、鄭欣宜、馮允謙、C AllStar、Nowhere Boys及林二汶)演出。

音樂製作、發行及出版

於回顧年度內，豐德麗集團發行18張(二零二一年：19張)專輯，包括鄭秀文、鄭欣宜、馮允謙、C AllStar、王菀之、張國榮及梅艷芳之唱片。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。豐德麗集團現時管理33名藝人。

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。截至二零二二年七月三十一日止年度，此分類業務錄得營業額184,600,000港元(二零二一年：298,900,000港元)，而分類業績虧損為52,800,000港元(二零二一年：虧損95,000,000港元)。

於回顧年度內，總共8部(二零二一年：6部)豐德麗集團製作／投資之電影已經上映，即《美國女孩》、《闖家辣》、《誤殺2》、《一樣的天空》、《巨蛇闖女校》及《七人樂隊》。豐德麗集團亦發行了19部(二零二一年：27部)電影及196部(二零二一年：165部)錄像，其中具知名度的包括《美國女孩》、《狂野時速9》、《007：生死有時》、《壯志凌雲：獨行俠》及《失驚無神闖謎城》。

於合營公司之權益

截至二零二二年七月三十一日止年度，合營公司之虧損為42,000,000港元，相較於去年同期則為虧損473,000,000港元。虧損收窄主要由於回顧年度內中國建設銀行大廈的公平值虧損減少及藍塘傲的經營溢利改善所致。

	截至七月三十一日止年度	
	二零二二年 (百萬港元)	二零二一年 (百萬港元)
重估虧損	(303.6)	(635.5)
經營溢利	261.6	162.5
應佔合營公司之虧損	(42.0)	(473.0)

流動資金及財務資源

於二零二二年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別為7,580,700,000港元及5,784,600,000港元。本集團持有之現金及銀行結餘中約40%以港元及美元列值，而約53%則以人民幣列值。於二零二二年七月三十一日，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2,234,500,000港元及3,777,300,000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、向投資者發行之有擔保票據，發行股份及供股。

於二零二二年七月三十一日，本集團之銀行貸款約為17,362,000,000港元、有擔保票據約為10,151,200,000港元及其他貸款約為322,700,000港元。於二零二二年七月三十一日，17,362,000,000港元之銀行貸款之到期日分佈如下：1,525,300,000港元須於一年內償還、6,487,100,000港元須於第二年償還、7,769,400,000港元須於第三至第五年償還及1,580,200,000港元須於第五年後償還。

本集團發行本金總額為1,250,000,000美元及385,000,000港元之有擔保票據。有擔保票據年期介乎五年至七年三個月，按每年介乎4.6%至5.65%之固定利率計息。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，以對沖若干有擔保票據之外匯風險。

本集團貸款總額中分別約有63%及36%為浮息及定息貸款，本集團貸款中其餘1%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62%。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42%。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40%。

於二零二二年七月三十一日，賬面值約為31,314,900,000港元之若干投資物業、約為2,971,400,000港元之若干物業、廠房及設備、約為2,864,000,000港元之若干使用權資產、約為1,100,000,000港元之若干已落成待售物業、約為3,587,300,000港元之若干發展中物業、約為354,800,000港元之若干酒店式服務公寓及相關租賃物業裝修、約為274,300,000港元之若干在建工程以及約為630,800,000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，附屬公司之若干股份已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。若干合營公司之股份已抵押予銀行，作為本集團各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並不重大。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，故其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

截至二零二二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上市規則附錄十四所載之企業管治守則(「**企業管治守則**」)不時所載之原則及守則條文之政策及程序。

本公司於截至二零二二年七月三十一日止年度內，一直遵守企業管治守則之所有守則條文，惟守則條文第F.2.2條之偏離則除外。

根據守則條文第F.2.2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，因此彼並無出席於二零二一年十二月十七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二零二二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

於二零二二年七月三十一日，本集團合共僱用約4,000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加國際非交易簡報會，以傳達本公司之財務表現及環球業務策略。

儘管疫情肆虐，本集團仍維持與投資界的積極溝通，並為投資者提供有關本集團的營運、財務表現及前景之最新資料。於回顧年度內，本公司已透過以下線上會議及電話會議，與眾多研究分析員及投資者進行溝通：

月份	活動(虛擬形式)	主辦機構	投資者所在地區
二零二一年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	香港
二零二一年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	美國
二零二一年十月	業績刊發後之非交易簡報會	滙豐銀行	香港／新加坡／ 中國內地
二零二一年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	美國
二零二二年三月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	香港／新加坡／ 英國／阿拉伯聯合酋長國
二零二二年三月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	美國
二零二二年三月	業績刊發後之非交易簡報會	滙豐銀行	香港
二零二二年七月	星展唯高達香港物業及物流電話會議	星展銀行	香港／新加坡／美國

本公司竭誠促進良好之投資者關係，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，請致電(852) 2853 6116，亦可傳真至(852) 2853 6651或電郵至ir@laisun.com與投資者關係部聯絡。

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)、林秉軍先生及葉澍堃先生所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二二年七月三十一日止年度之全年業績(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二零二二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

本公司截至二零二二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及本公司網站www.laisun.com刊載，並將於二零二二年十一月中旬寄發予股東。

代表董事會
主席
林建岳

香港，二零二二年十月二十一日

於本公佈日期，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)及李子仁諸位先生；

非執行董事： 余寶珠女士；及

獨立非執行董事： 林秉軍、梁樹賢及葉澍堃諸位先生。