

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



麗豐控股

麗豐控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1125)

截至二零二三年七月三十一日止年度之 末期業績公佈

業績

麗豐控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二三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

截至二零二三年七月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
營業額	3	1,800,510	2,515,771
銷售成本		(898,518)	(1,218,917)
毛利		901,992	1,296,854
其他收入及收益	3	96,335	142,073
銷售及市場推廣費用		(112,161)	(137,261)
行政費用		(307,919)	(239,099)
其他經營費用淨額		(343,926)	(725,598)
投資物業公平值增值／(減值)		(68,808)	340,974
經營溢利	4	165,513	677,943
融資成本	5	(596,219)	(399,768)
應佔合營公司虧損		(214)	(246)
應佔一聯營公司溢利／(虧損)		(8)	75
除稅前溢利／(虧損)		(430,928)	278,004
稅項	6	(258,425)	(561,888)
本年度虧損		(689,353)	(283,884)
歸屬：			
本公司擁有人		(584,702)	(134,523)
非控制性權益		(104,651)	(149,361)
		(689,353)	(283,884)
本公司擁有人應佔每股虧損：	8		
基本及攤薄		(1.766港元)	(0.406港元)

綜合全面收益表

截至二零二三年七月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本年度虧損	(689,353)	(283,884)
可能於其後期間重新分類至收益表之 扣除稅項後之其他全面收益／(開支)		
匯兌差額：		
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	(1,253,968)	(735,672)
於一附屬公司撤銷註冊時重新分類儲備	(10,274)	—
於附屬公司退還資本時重新分類儲備	(285)	29,965
	(1,264,527)	(705,707)
應佔一聯營公司之其他全面開支	(9)	(4)
扣除稅項後之本年度其他全面開支	(1,264,536)	(705,711)
本年度全面開支總額	<u>(1,953,889)</u>	<u>(989,595)</u>
歸屬：		
本公司擁有人	(1,828,551)	(825,886)
非控制性權益	(125,338)	(163,709)
	<u>(1,953,889)</u>	<u>(989,595)</u>

綜合財務狀況表
於二零二三年七月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,302,822	2,735,738
使用權資產		487,714	530,343
投資物業		19,720,100	20,589,800
於合營公司之投資		18,478	18,692
於一聯營公司之投資		99	116
應收賬款、按金及預付款項	9	477,974	493,643
非流動資產總值		23,007,187	24,368,332
流動資產			
發展中物業		1,063,709	953,515
落成待售物業		2,926,175	3,656,243
存貨		3,905	5,207
衍生金融工具		—	4,551
應收賬款、按金及預付款項	9	481,967	513,245
預付稅項		162,357	140,268
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		822,900	2,031,534
現金及現金等值項目		1,648,823	2,111,091
分類為持作出售之資產		7,109,836	9,415,654
		735	783
流動資產總值		7,110,571	9,416,437
流動負債			
應付賬款、應計費用及其他應付賬款	10	1,730,450	1,979,103
合約負債及已收按金	11	874,884	651,860
計息銀行貸款		1,116,841	1,065,531
租賃負債		2,822	4,348
有擔保票據		—	2,744,923
應付稅項		458,984	455,175
其他借款		34,412	41,578
流動負債總值		4,218,393	6,942,518
流動資產淨值		2,892,178	2,473,919
資產總值減流動負債		25,899,365	26,842,251

綜合財務狀況表(續)
於二零二三年七月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資產總值減流動負債		25,899,365	26,842,251
非流動負債			
租賃負債		278	2,578
其他應付賬款	10	900,726	959,672
已收長期按金	11	129,385	138,542
計息銀行貸款		8,805,753	7,501,104
來自一前主要股東墊款		50,953	54,288
來自一同系附屬公司貸款		610,245	532,315
遞延稅項負債		2,892,835	3,190,673
非流動負債總值		13,390,175	12,379,172
		12,509,190	14,463,079
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		1,655,167	1,655,167
儲備		11,122,731	12,951,282
		12,777,898	14,606,449
非控制性權益		(268,708)	(143,370)
		12,509,190	14,463,079

1. 編製基準

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

考慮到中國內地之房地產市場充滿挑戰，董事謹慎監察本集團之未來流動資金及表現。於報告期末，董事已審閱管理層所編製涵蓋自二零二三年七月三十一日起計十二個月期間之本集團現金流量預測。鑒於(i)於二零二三年七月三十一日及於其後期間，本集團擁有充足的未動用貸款融資；及(ii)來自本集團經營活動之經常性現金流，董事認為，本集團將有充足營運資金為其營運提供資金及履行其自二零二三年七月三十一日起計十二個月內到期之財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當。

2. 會計政策及披露之變動

本集團就本年度之財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號修訂本	概念框架之提述
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號修訂本	虧損合約 — 履行合約之成本
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之闡釋範例及香港會計準則第41號修訂本

採納上述經修訂準則對該等財務報表並無重大財務影響。

3. 營業額、其他收入及收益及經營分部資料

本集團之營業額指物業銷售、投資物業、酒店及酒店式服務公寓營運、樓宇管理營運及主題公園營運之收益。

以下為本集團營業額、其他收入及收益之分析：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
營業額	1,800,510	2,515,771
其他收入及收益	96,335	142,073
總營業額、其他收入及收益	<u>1,896,845</u>	<u>2,657,844</u>
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
來自客戶合約之營業額、其他收入及收益		
物業銷售	887,025	1,624,672
酒店及酒店式服務公寓營運	250,234	177,621
樓宇管理營運	124,500	128,704
主題公園營運	18,877	16,049
	<u>1,280,636</u>	<u>1,947,046</u>
來自其他來源之營業額、其他收入及收益		
投資物業之租金收入	519,874	568,725
銀行存款利息收入	45,865	69,027
融資租賃合約利息收入	19,533	21,995
政府補助金*	1,851	24,638
其他	29,086	26,413
	<u>616,209</u>	<u>710,798</u>
總營業額、其他收入及收益	<u>1,896,845</u>	<u>2,657,844</u>
確認來自客戶合約之營業額、其他收入及收益之時間		
於某一時間點	887,025	1,624,672
隨時間	393,611	322,374
總計	<u>1,280,636</u>	<u>1,947,046</u>

* 此收入概無未達成條件或或然事項。

3. 營業額、其他收入及收益及經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		酒店及酒店式 服務公寓營運		主題公園營運		綜合	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
分部收益/業績：										
分部收益										
銷售予外界客戶	887,025	1,624,672	644,374	697,429	250,234	177,621	18,877	16,049	1,800,510	2,515,771
其他收益	23,392	25,038	16,639	12,118	356	503	657	1,154	41,044	38,813
總計	<u>910,417</u>	<u>1,649,710</u>	<u>661,013</u>	<u>709,547</u>	<u>250,590</u>	<u>178,124</u>	<u>19,534</u>	<u>17,203</u>	<u>1,841,554</u>	<u>2,554,584</u>
分部業績	<u>403,930</u>	<u>761,136</u>	<u>120,641</u>	<u>608,224</u>	<u>2,112</u>	<u>(58,862)</u>	<u>(295,760)</u>	<u>(590,959)</u>	<u>230,923</u>	<u>719,539</u>
銀行存款利息收入									45,865	69,027
未分配收益									9,426	34,233
未分配開支淨額									(120,701)	(144,856)
經營溢利									165,513	677,943
融資成本									(596,219)	(399,768)
應佔合營公司虧損	(27)	46	(187)	(292)	—	—	—	—	(214)	(246)
應佔一聯營公司溢利/(虧損)	—	—	(8)	75	—	—	—	—	(8)	75
除稅前溢利/(虧損)									(430,928)	278,004
稅項									(258,425)	(561,888)
本年度虧損									<u>(689,353)</u>	<u>(283,884)</u>

3. 營業額、其他收入及收益及經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		酒店及酒店式 服務公寓營運		主題公園營運		綜合	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
分部資產/負債：										
分部資產	4,599,637	5,242,478	19,970,488	20,877,601	1,792,433	2,004,067	849,329	1,106,057	27,211,887	29,230,203
於合營公司之投資	76	102	18,402	18,590	—	—	—	—	18,478	18,692
於一聯營公司之投資	—	—	99	116	—	—	—	—	99	116
未分配資產	—	—	—	—	—	—	—	—	2,886,559	4,534,975
分類為持作出售之資產	735	783	—	—	—	—	—	—	735	783
資產總值									<u>30,117,758</u>	<u>33,784,769</u>
分部負債	1,115,626	1,206,861	1,037,645	896,777	104,543	173,721	95,128	81,106	2,352,942	2,358,465
未分配負債									<u>15,255,626</u>	<u>16,963,225</u>
負債總值									<u>17,608,568</u>	<u>19,321,690</u>

於截至二零二三年及二零二二年七月三十一日止年度，概無來自單一客戶之收益佔本集團總營業額之10%以上。

3. 營業額、其他收入及收益及經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		酒店及酒店式 服務公寓營運		主題公園營運		綜合	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
其他分部資料：										
折舊	951	1,254	8,403	10,339	80,557	87,032	68,123	139,024	158,034	237,649
企業及其他未分配折舊									5,527	5,663
									<u>163,561</u>	<u>243,312</u>
資本開支	289	183	415,862	835,967	—	—	28,919	86,530	445,070	922,680
企業及其他未分配資本開支									268	353
									<u>445,338</u>	<u>923,033</u>
投資物業公平值增值/(減值)	—	—	(68,808)	340,974	—	—	—	—	(68,808)	340,974
出售分類為持作出售 之資產之收益	—	994	—	—	—	—	—	—	—	994
撤減落成待售物業至 可變現淨值	4,849	—	—	—	—	—	—	—	4,849	—
撤減發展中物業至可變現淨值	—	2,187	—	—	—	—	—	—	—	2,187
終止確認應收租金虧損	—	—	7,159	32,265	—	—	—	—	7,159	32,265
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	—	—	—	—	—	—	—	1,558
物業、廠房及設備減值	—	—	—	—	—	—	173,642	366,312	173,642	366,312
處置物業、廠房及設備項目虧損	5	1	183	28	—	—	—	53	188	82
處置物業、廠房及設備項目之 企業及其他未分配虧損									49	17

4. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銷售已落成物業之成本	394,913	736,337
有關租金收入、酒店及酒店式服務公寓營運、 主題公園營運及樓宇管理營運之支出	503,605	482,580
物業、廠房及設備折舊#	142,928	221,772
使用權資產折舊#	20,633	21,540
預付地租攤銷	9,454	10,199
撥充發展中物業成本	(9,454)	(10,199)
	—	—
匯兌差異淨額**	5,846	78,089
出售分類為持作出售之資產之收益**	—	(994)
處置物業、廠房及設備項目虧損**	237	99
物業、廠房及設備減值**	173,642	366,312
撇減落成待售物業至可變現淨值**	4,849	—
撇減發展中物業至可變現淨值**	—	2,187
或然租金##	(4,986)	(7,630)
終止確認應收租金虧損**	7,159	32,265
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
貨幣掉期公平值減值／(增值)**	5,951	(13,516)

酒店及酒店式服務公寓及相關租賃物業裝修之折舊支出為80,557,000港元(二零二二年：87,032,000港元)。主題公園之折舊支出為65,300,000港元(二零二二年：135,825,000港元)。該等項目已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

或然租金已計入綜合收益表之「營業額」內。

** 有關支出／(收入)項目已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

5. 融資成本

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
利息支出：		
銀行貸款	571,273	398,390
有擔保票據	68,320	147,043
交易費用攤銷：		
銀行貸款	28,653	27,296
有擔保票據	2,577	5,279
銀行融資費用及直接成本	62,079	20,048
租賃負債利息	271	651
認沽期權負債利息	4,612	4,975
	<u>737,785</u>	<u>603,682</u>
減：撥充發展中物業成本	(62,743)	(60,758)
撥充在建中投資物業成本	(48,988)	(127,660)
撥充在建工程成本	(29,835)	(15,496)
	<u>(141,566)</u>	<u>(203,914)</u>
融資成本總值	<u><u>596,219</u></u>	<u><u>399,768</u></u>

6. 稅項

香港利得稅之法定稅率為16.5%(二零二二年：16.5%)。由於本集團於本年度在香港並無產生估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(二零二二年：無)。其他地區之應課稅溢利已按本集團經營業務所在司法權區當時之稅率計算稅項。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本年度 — 中國內地		
企業所得稅	98,858	155,129
土地增值稅	211,693	330,104
遞延	<u>(52,126)</u>	<u>76,655</u>
本年度稅項開支總值	<u><u>258,425</u></u>	<u><u>561,888</u></u>

7. 股息

截至二零二三年七月三十一日及二零二二年七月三十一日止年度概無宣派末期股息。

8. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司擁有人應佔本年度虧損584,702,000港元(二零二二年：134,523,000港元)及年內已發行普通股加權平均數331,033,443股(二零二二年：331,033,443股)計算。

由於購股權行使價高於股份於年內之平均市價，故本集團截至二零二三年七月三十一日及二零二二年七月三十一日止年度並無具潛在攤薄效應之已發行普通股。

9. 應收賬款、按金及預付款項

本集團根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款收取。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款收取租務按金。酒店及酒店式服務公寓收費主要由客戶以現金支付，惟對於在本集團開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議收取。本集團之應收貿易賬款與眾多分散客戶有關，且無重大集中信貸風險。本集團之應收貿易賬款乃免息。本集團之融資租賃應收款項與一名信譽良好之第三方有關。

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用加強措施。

於報告期末按到期付款日之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收貿易賬款淨額：		
一個月內	105,627	119,699
一至三個月	8,620	22,070
超過三個月	19,069	20,335
	<hr/>	<hr/>
	133,316	162,104
未到期之融資租賃應收款項	482,099	497,168
其他應收賬款、按金及預付款項	344,526	347,616
	<hr/>	<hr/>
	959,941	1,006,888
分類為流動資產之金額	(481,967)	(513,245)
	<hr/>	<hr/>
非流動部分	477,974	493,643
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

10. 應付賬款、應計費用及其他應付賬款

於報告期末按到期付款日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應付貿易賬款：		
一個月內	163,841	368,995
一至三個月	9,089	8,999
超過三個月	100,888	109,830
	<u>273,818</u>	<u>487,824</u>
應計費用及其他應付賬款	1,243,278	1,210,629
認沽期權負債	1,114,080	1,240,322
	<u>2,631,176</u>	<u>2,938,775</u>
分類為流動負債之金額	<u>(1,730,450)</u>	<u>(1,979,103)</u>
非流動部分	<u>900,726</u>	<u>959,672</u>

11. 合約負債及已收按金

於報告期末之合約負債及已收按金分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
合約負債	755,595	541,567
已收按金	248,674	248,835
	<u>1,004,269</u>	<u>790,402</u>
分類為流動負債之金額	<u>(874,884)</u>	<u>(651,860)</u>
非流動部分	<u>129,385</u>	<u>138,542</u>

末期股息

董事會不建議派付截至二零二三年七月三十一日止年度之末期股息(二零二二年：無)。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

於回顧年度內，全球地緣政治及經濟問題繼續為本已岌岌可危的全球經濟復甦之路蒙上陰影。烏克蘭戰事導致供應鏈中斷，使能源及農作物等若干商品價格創下歷史新高，加速了全球通脹。高息環境令此一局面愈加惡化，導致市場維持審慎氣氛，整體經濟環境疲弱，並面臨確實的衰退風險。雖然中國所受到的直接影響有限，但中美關係持續緊張、中國貿易受限，加上中國於回顧年度內部分時間實施COVID-19限制措施，均令投資者信心及外部需求下降。內需及一帶一路倡議成員國的需求填補了一部分的此需求缺口，惟全國各地仍無可避免地承受了上述影響所帶來的衝擊。

中國於二零二三年三月舉行的全國人民代表大會上宣佈，今年的國內生產總值增長目標約為5.0%，反映了經濟放緩的影響。儘管中國政府推出多項經濟刺激及支持措施以提振經濟增長，但中國經濟環境仍然因「清零政策」下的防疫封控措施而轉差、貿易增長放緩，房地產進一步衰退。我們相信，中國政府將繼續砥礪向前，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經濟表現。調低銀行儲備要求比率、降低首付款金額、減少有關購買第二套住房的限制等各項措施都印證了政府在這方面的決心。鑒於強調重新平衡國內外需求的雙循環發展模式，我們對中國營商環境的長遠前景及可持續性維持樂觀的態度，並對本集團業務所在城市的未來前景充滿信心，尤其是中國南部的大灣區，且繼續將我們總部所在的香港視為主要受惠城市之一。

近年，本集團之地區焦點及租賃主導策略展現出抗逆能力。位於上海、廣州、中山及橫琴(即中國一線城市及大灣區內城市)約5,900,000平方呎之租賃組合於年內之租賃收入雖然疲弱，但仍維持穩定表現。位於上海及廣州之兩幢新甲級辦公樓(即上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心)均已取得綠色建築認證，其建築工程分別於二零二二年九月及十一月竣工，為本集團之租賃組合增添約1,300,000平方呎總租賃建築面積(「**建築面積**」)(不包括停車位)。本集團致力於提高其業務營運之環境表現。該兩幢新綠色大樓以環保及可持續發展方面之特色優勢獲得國際認可。上海麗豐天際中心位於上海靜安區，鄰近上海火車總站，而廣州麗豐國際中心位於廣州越秀區珠江沿岸，該兩項物業均已取得領先能源與環境設計(「**LEED**」)v4金級認證。上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心正進行招租。於本業績公佈日期，上海麗豐天際中心約有73%及32%之商業及辦公室面積，以及廣州麗豐國際中心約有40%及38%之商業及辦公室面積已分別落實租約。

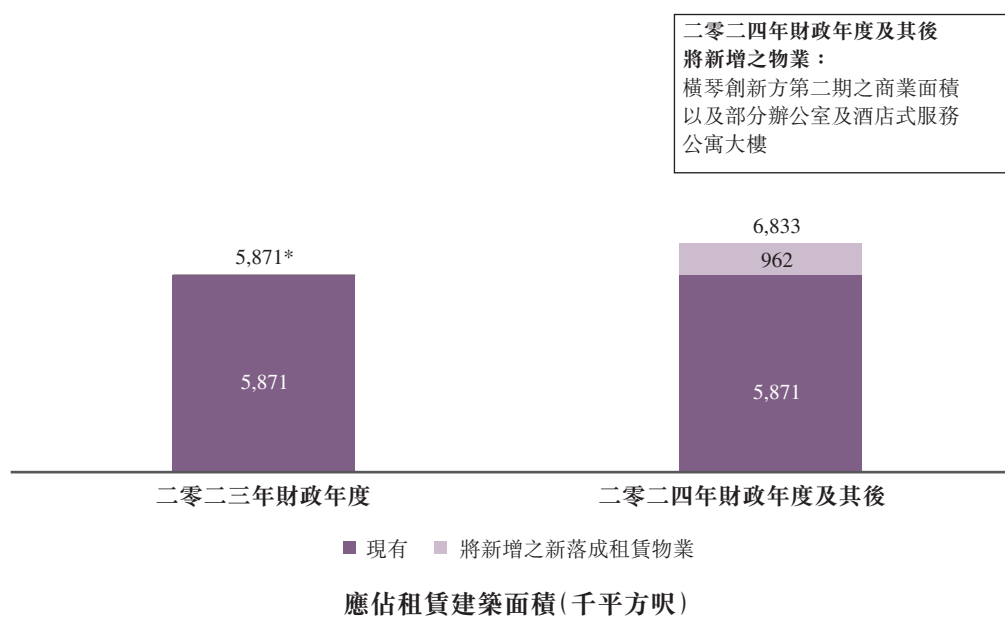
橫琴創新方項目(「**創新方**」)第二期(「**創新方第二期**」)之建築工程現正進行中。該混合用途開發項目預期將提供面積分別為355,500平方呎、1,585,000平方呎及578,400平方呎的商業及體驗式娛樂設施、辦公室空間，以及酒店式服務公寓空間。於本業績公佈日期，創新方第一期(「**創新方第一期**」)之商業區正進行招租，約有83%之可供出租區域已出租，而主要租戶包括兩個主題室內體驗中心(即「**獅門娛樂天地®**」及「**橫琴國家地理探險家中心**」)、珠海免稅集團、口袋屋蹦床公園、鋨鵬卡丁運動中心、十萬雪極滑雪中心、大隱酒家、蠓大仙、臻啟記、愛尚牛鼎記、華潤萬家LIFE及橫琴聯合生命。本集團仍然充滿信心，相信橫琴與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，將會令橫琴成為粵港澳大灣區發展的重要樞紐。澳門與橫琴的融合將會鼓勵更多企業及市民遷居橫琴，從而進一步促進旅遊業市場增長，令創新方為本集團之長遠業績帶來新貢獻。

上海五里橋項目為位於黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目，獲市場熱烈反應。於二零二三年七月三十一日，全部住宅單位均已售出，而13個停車位仍然待售。中山棕櫚彩虹花園餘下各期之銷售現正進行中。中山棕櫚彩虹花園之住宅單位、橫琴創新方第一期之文化工作室、文化工作坊及辦公室，以及橫琴創新方第二期各區域預期將於未來財政年度為本集團貢獻收入。

本集團將考慮適時擴充其土地儲備，並將考慮(其中包括)整體宏觀經濟狀況、本集團於一線城市及大灣區之現有業務及風險分配等因素。

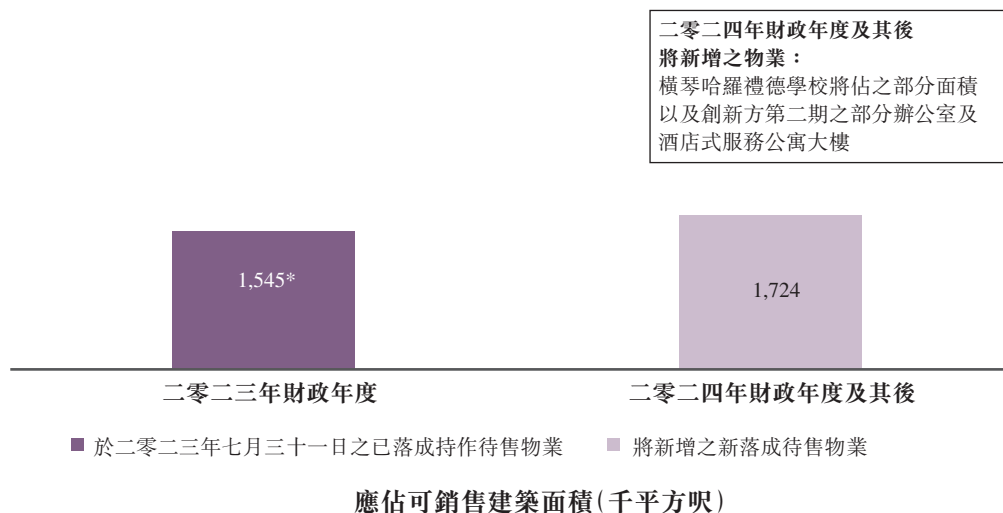
下圖載列於二零二三年七月三十一日本集團租賃組合之預期增長及本集團發展項目之進度：

租賃組合



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

待售項目



* 不包括中山棕櫚彩虹花園現時作自用之商業面積

本公司股份(「股份」)已於二零二二年十一月十一日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)恢復買賣。董事會一直在與本公司核心關連人士討論，考慮出售彼等各自所持的部份股份(「潛在減持」)以恢復本公司的公眾持股量。於本業績公佈日期，有關潛在減持的討論仍在進行中，且尚未訂立具有法律約束力的協議。本公司的公眾持股量仍然低於聯交所證券上市規則(「上市規則」)項下的最低規定。本公司將根據上市規則每季刊發公佈，直至本公司公眾持股量恢復為止，以讓本公司股東(「股東」)及市場了解建議公眾持股量恢復計劃的執行進展。

於截至二零二三年七月三十一日止年度內，本公司全資附屬公司Lai Fung Bonds (2018) Limited於二零二三年一月到期時悉數贖回其於二零一八年發行的350,000,000美元未償還擔保票據。於二零二三年七月三十一日，本集團擁有手頭現金約2,471,700,000港元(二零二二年：4,142,600,000港元)及未動用貸款融資2,013,900,000港元(二零二二年：1,984,500,000港元)，於二零二三年七月三十一日之負債淨值與權益比率為64%(二零二二年：53%)。本集團將繼續採取謹慎靈活之方法擴大土地儲備及管理其財務狀況。

末期業績概覽

截至二零二三年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額1,800,500,000港元(二零二二年：2,515,800,000港元)，較上個財政年度減少約28.4%。人民幣(「人民幣」)平均匯率較上個財政年度貶值約7.3%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之營業額減少約22.8%。該減少主要由於回顧年度內物業銷售營業額較去年減少所致。毛利自上個財政年度之1,296,900,000港元減少30.4%至902,000,000港元。

下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度			截至七月三十一日止年度		
	二零二三年 ¹ (百萬港元)	二零二二年 ¹ (百萬港元)	百分比變動	二零二三年 (人民幣百萬元)	二零二二年 (人民幣百萬元)	百分比變動
租金收入 ²	894.6	875.1	+2.2%	800.8	726.0	+10.3%
物業銷售	887.0	1,624.7	-45.4%	794.0	1,348.0	-41.1%
主題公園營運	18.9	16.0	+18.1%	16.8	13.3	+26.3%
總計	1,800.5	2,515.8	-28.4%	1,611.6	2,087.3	-22.8%

1. 截至二零二三年及二零二二年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為0.8951及0.8297
2. 包括本集團主要物業之租賃營業額、來自酒店及酒店式服務公寓營運之營業額以及物業管理收入

本公司擁有人應佔淨虧損約為584,700,000港元，而上個財政年度之本公司擁有人應佔淨虧損則為134,500,000港元。虧損(部份已被其他經營費用和稅項支出減少而抵銷)增加之主要原因為(i)物業銷售收入減少；(ii)融資成本增加；及(iii)本集團擁有之投資物業估值減少。

每股淨虧損為1.766港元(二零二二年：每股0.406港元)。

於回顧年度，扣除物業重估之淨影響，本公司擁有人應佔淨虧損約為534,000,000港元(二零二二年：391,600,000港元)。扣除物業重估之影響之每股淨虧損約為1.613港元(二零二二年：1.183港元)。

於回顧年度，扣除物業重估及其他非經常性項目之淨影響，本公司擁有人應佔淨虧損約為391,000,000港元(二零二二年：151,600,000港元)。扣除物業重估及其他非經常性項目之影響之每股淨虧損約為1.181港元(二零二二年：0.458港元)。

本公司擁有人應佔虧損(百萬港元)	截至七月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
已呈報	(584.7)	(134.5)
投資物業的調整		
投資物業重估減值／(增值)	68.8	(341.0)
投資物業重估之遞延稅項	(17.2)	85.2
非控制性權益分佔之重估變動減遞延稅項	(0.9)	(1.3)
除稅後淨虧損，不包括投資物業重估減值／增值	(534.0)	(391.6)
其他非經常性項目的調整		
物業、廠房及設備之減值	173.6	366.3
物業、廠房及設備減值之遞延稅項	5.1	(66.3)
非控制性權益分佔之物業、廠房及設備減值	(35.7)	(60.0)
除稅後淨虧損，不包括投資物業重估減值／增值及物業、廠房及設備之減值	(391.0)	(151.6)

於二零二三年七月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為12,777,900,000港元(二零二二年七月三十一日：14,606,400,000港元)。於二零二三年七月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零二二年七月三十一日之每股44.12港元下跌至每股38.60港元。

物業組合組成

於二零二三年七月三十一日，應佔概約建築面積(千平方呎)及停車位數目：

	商業／零售	辦公室	酒店及 酒店式 服務公寓	住宅	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位數目
已落成持作出租物業 ¹	2,673 ²	2,208	—	—	4,881 ²	2,984
已落成酒店物業及酒店式服務公寓	—	—	990	—	990	—
小計	2,673	2,208	990	—	5,871	2,984
發展中物業 ³	523	1,585	578	—	2,686	1,352
已落成待售物業	164 ⁴	421	247	746	1,578	3,463
本集團主要物業之總建築面積	3,360	4,214	1,815	746	10,135	7,799

1. 已落成及賺取租金物業
2. 包括本集團應佔創新方第一期內獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積分別約258,616平方呎及49,191平方呎
3. 所有在建中物業
4. 包括中山棕櫚彩虹花園之33,001平方呎現時作自用之商業面積

物業投資

來自租賃業務之收益

直至二零二二年十二月上旬，中國內地的疫情控制措施削弱了零售銷售及消費者對可支配消費的信心。自二零二二年十二月上旬放寬COVID-19限制後，與去年同期相比，中國內地之酒店業務顯著復甦。此外，位於上海及廣州之兩幢新甲級辦公樓(即上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心)分別於二零二二年九月及十一月竣工，令本集團之租賃物業組合大幅增長。於本年度，通過該等新物業新增約1,300,000平方呎租賃建築面積(不包括停車位)，為本集團之租賃業務帶來增長。

截至二零二三年七月三十一日止年度，本集團自租賃業務錄得營業額894,600,000港元(二零二二年：875,100,000港元)，較上個財政年度增加約2.2%。於回顧年度，人民幣平均匯率較去年貶值約7.3%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之來自租賃物業之收益大幅上升10.3%至人民幣800,800,000元。

本集團主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度			截至七月三十一日止年度			年結日出租率(%)	
	二零二三年 [#] (百萬港元)	二零二二年 [#] (百萬港元)	百分比變動	二零二三年 (人民幣百萬元)	二零二二年 (人民幣百萬元)	百分比變動	二零二三年	二零二二年
上海								
上海香港廣場	370.1	397.6	-6.9%	331.3	329.9	+0.4%	零售：91.5% 辦公室：90.8% 酒店式服務公寓： 88.1%	零售：87.2% 辦公室：85.9% 酒店式服務公寓： 65.2%
上海五月花生活廣場	66.7	67.7	-1.5%	59.7	56.2	+6.2%	零售：98.9% 酒店：91.3%	零售：97.3% 酒店：36.6%
上海凱欣豪園	20.6	19.8	+4.0%	18.5	16.4	+12.8%	100.0%	81.0%
上海麗豐天際中心	12.0	不適用	不適用	10.7	不適用	不適用	零售：70.1% 辦公室：31.9%	不適用* 不適用*
廣州								
廣州五月花商業廣場	96.1	123.4	-22.1%	86.0	102.4	-16.0%	94.5%	91.9%
廣州富邦廣場	21.3	27.2	-21.7%	19.1	22.6	-15.5%	95.0%	90.0%
廣州麗豐中心	130.9	142.9	-8.4%	117.2	118.6	-1.2%	零售：100.0% 辦公室：85.0%**	零售：100.0% 辦公室：93.6%**
廣州麗豐國際中心	10.6	不適用	不適用	9.5	不適用	不適用	零售：6.0% 辦公室：42.0%	不適用* 不適用*
中山								
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	6.4	7.1	-9.9%	5.7	5.9	-3.4%	零售：66.5%**	零售：65.9%**
橫琴								
橫琴創新方第一期	130.8	61.2	+113.7%	117.1	50.7	+131.0%	零售：81.0%*** 酒店：86.0%	零售：77.0%*** 酒店：28.1%
其他	29.1	28.2	+3.2%	26.0	23.3	+11.6%	不適用	不適用
總計	894.6	875.1	+2.2%	800.8	726.0	+10.3%		

[#] 截至二零二三年及二零二二年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為0.8951及0.8297

* 上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心分別於二零二二年九月及十一月竣工

** 不包括自用面積

*** 包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零二三年七月三十一日止年度			截至二零二二年七月三十一日止年度		
	本集團權益	營業額 (百萬港元)	應佔建築面積 (平方呎)	本集團權益	營業額 (百萬港元)	應佔建築面積 (平方呎)
上海						
上海香港廣場	100%			100%		
零售		165.4	468,434		190.8	468,434
辦公室		100.9	362,098		104.8	362,096
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		97.8	358,009		95.9	358,009
停車位		6.0	不適用		6.1	不適用
		370.1	1,188,541		397.6	1,188,539
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		37.8	320,314		40.5	320,314
酒店(客房收益及餐飲)		24.3	143,846		22.7	143,846
停車位		4.6	不適用		4.5	不適用
		66.7	464,160		67.7	464,160
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		18.5	77,959		17.6	77,959
停車位		2.1	不適用		2.2	不適用
		20.6	77,959		19.8	77,959
上海麗豐天際中心*	100%			100%		
零售		1.5	92,226		不適用	不適用
辦公室		10.3	634,839		不適用	不適用
停車位		0.2	不適用		不適用	不適用
		12.0	727,065		不適用	不適用
廣州						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		81.2	357,424		106.4	357,424
辦公室		12.3	79,431		14.3	79,431
停車位		2.6	不適用		2.7	不適用
		96.1	436,855		123.4	436,855
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		21.3	182,344		27.2	182,344
廣州麗豐中心	100%			100%		
零售		17.2	112,292		18.3	112,292
辦公室		107.0	625,821		117.8	625,821
停車位		6.7	不適用		6.8	不適用
		130.9	738,113		142.9	738,113
廣州麗豐國際中心*	100%			100%		
零售		0.1	109,320		不適用	不適用
辦公室		10.2	505,301		不適用	不適用
停車位		0.3	不適用		不適用	不適用
		10.6	614,621		不適用	不適用
中山						
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	100%			100%		
零售**		6.4	148,106		7.1	148,106
橫琴						
創新方第一期	80%***			80%***		
商業****		2.7	804,873		2.2	796,573
酒店(客房收益及餐飲)		128.1	488,432		59.0	488,432
		130.8	1,293,305		61.2	1,285,005
其他		29.1	不適用		28.2	不適用
總計		894.6	5,871,069		875.1	4,521,081

* 上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心分別於二零二二年九月及十一月竣工

** 不包括自用面積

*** 餘下20%權益由本公司之中間控股公司麗新發展有限公司(「麗新發展」)擁有

**** 包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積(自用面積)，其於二零二三年七月三十一日之應佔建築面積約為307,807平方呎。來自獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心之收益於來自本集團主題公園營運之營業額項下確認

主要租賃物業之回顧

上海香港廣場

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

該物業包括一幢32層高辦公樓、一幢32層高酒店式服務公寓(由雅詩閣集團管理)、商場及停車場，並以室內行人天橋連接各幢大樓。該物業之總建築面積約為1,188,500平方呎(不包括350個停車位)，當中包括辦公樓約362,100平方呎、酒店式服務公寓約358,000平方呎及商場約468,400平方呎。截至本業績公佈日期，主要租戶包括Apple專門店、Tiffany、Genesis Motor、Tasaki及Swarovski等。

本集團擁有該物業100%權益。

上海五月花生活廣場

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

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

上海凱欣豪園

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

上海麗豐天際中心

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，鄰近上海火車總站。該幢30層高之辦公樓建於三層購物中心及地下停車場之上，總建築面積約為727,100平方呎(不包括443個停車位)。該物業已於二零二三年十月獲得LEED v4金級認證。建築工程已於二零二二年九月竣工，正進行招租。於本業績公佈日期，分別約有73%及32%之商業及辦公室面積已落實租約。

本集團擁有該物業100%權益。

廣州五月花商業廣場

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

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

本集團擁有該物業100%權益。

廣州富邦廣場

廣州富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。此乃綜合用途物業，本集團已售出所有住宅及辦公室單位。

本集團擁有建築面積約為182,300平方呎之商場部份之100%權益。零售商場之租戶包括著名餐廳及當地零售品牌。

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。該物業榮獲LEED 2009金級認證，總建築面積約為738,100平方呎(不包括停車位)。

本集團擁有該物業100%權益。

廣州麗豐國際中心

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。廣州麗豐國際中心包括一幢18層高辦公樓，建在四層商業設施之上，總建築面積約614,600平方呎(不包括267個停車位)。建築工程已於二零二二年十一月竣工。該物業已於二零二三年二月獲得LEED v4金級認證。該項目正進行招租，於本業績公佈日期，分別約有40%及38%之商業及辦公室面積已落實租約。

本集團擁有該物業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控股有限公司管理及經營之中山五月花電影城。

本集團擁有該物業100%權益。

橫琴創新方

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

第一期

創新方第一期於二零一九年開幕，由共有493間客房之珠海橫琴凱悅酒店、多功能廳、婚宴場地、辦公室、文化工作坊及工作室、舉辦戶外表演的中央花園、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。

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，創新方第一期中央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文化體驗之光影秀以及以中國功夫為相關核心主題之互動遊戲。該景點設於佔地5,000平方米之中央花園內，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。於本業績公佈日期，創新方第一期商業區之招租正火熱進行中，約有83%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、口袋屋蹦床公園、銀鵬卡丁運動中心、十萬雪極滑雪中心、大隱酒家、蠔大仙、臻啟記、愛尚牛鼎記、華潤萬家LIFE及橫琴聯合生命。

本集團擁有創新方第一期80%權益。餘下20%權益由本公司之中間控股公司麗新發展擁有。

酒店及酒店式服務公寓

上海雅詩閣淮海路服務公寓

位於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區70多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為359,700平方呎，而本集團應佔約358,000平方呎，擁有310個不同呎數之現代式公寓：開放式單位(640-750平方呎)、一房單位(915-1,180平方呎)、兩房單位(1,720平方呎)、三房單位(2,370平方呎)及於最頂兩層設有兩個豪華複式單位(4,520平方呎)。回顧年度平均出租率達79.3%，平均房租約為1,055港元。

上海寰星酒店

上海寰星酒店樓高17層，項目位於靜安區之五月花生活廣場，可步行至上海地鐵站1、3及4號線，連接主要高速公路。239個酒店房間均配備家具，並設有設計時尚的獨立客廳、睡房、配備齊全的廚房及豪華浴室，可供短租或長租，迎合世界各地商務旅客的需要。總建築面積約為143,800平方呎，而本集團應佔之建築面積約為143,800平方呎。回顧年度平均出租率達66.3%，平均房租約為412港元。

珠海橫琴凱悅酒店

珠海橫琴凱悅酒店位於大灣區中心地帶之珠海橫琴創新方第一期，鄰近港珠澳大橋。珠海橫琴凱悅酒店之總建築面積約為610,500平方呎，而本集團應佔約488,400平方呎，設有493間客房，當中包括55間面積介乎430平方呎至2,580平方呎之套房，提供各式餐飲選擇以及超過40,000平方呎之宴會及會議設施。回顧年度平均出租率達57.2%，平均房租約為812港元。

本集團擁有珠海橫琴凱悅酒店80%權益。餘下20%權益由本公司之中間控股公司麗新發展擁有。

物業發展

已確認銷售

截至二零二三年七月三十一日止年度，本集團之物業發展業務自物業銷售錄得營業額887,000,000港元(二零二二年：1,624,700,000港元)，較去年減少45.4%。人民幣平均匯率較去年貶值約7.3%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之物業銷售收益為人民幣794,000,000元(二零二二年：人民幣1,348,000,000元)。已確認銷售主要由中山棕櫚彩虹花園及上海五里橋項目之住宅單位、橫琴創新方第一期之文化工作室及文化工作坊單位之銷售表現所帶動。

截至二零二三年七月三十一日止年度物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價# (港元/平方呎)	營業額## (百萬港元*) (人民幣百萬元)	
上海五里橋項目 住宅單位	1	3,202	14,000	41.1	36.8
橫琴創新方第一期 文化工作室	10	32,605	4,547	137.9	123.4
文化工作坊單位	56	42,476	2,375	92.6	82.9
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	287	343,099	1,838	578.8	518.1
別墅住宅單位	3	6,208	3,412	20.2	18.1
小計	357	427,590	2,212	870.6	779.3
上海凱欣豪園 停車位	20			12.8	11.5
廣州東風廣場 停車位	1			0.7	0.6
廣州東山京士柏 停車位	3			1.6	1.4
廣州富邦廣場 停車位	2			1.0	0.9
中山棕櫚彩虹花園 停車位	2			0.3	0.3
小計	28			16.4	14.7
總計				887.0	794.0

含增值稅

不含增值稅

* 截至二零二三年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.8951

已簽約之銷售

於二零二三年七月三十一日，本集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售971,700,000港元，主要由中山棕櫚彩虹花園的住宅單位、橫琴創新方第一期的文化工作室及文化工作坊單位之銷售表現，以及由橫琴哈羅禮德學校(「橫琴哈羅禮德學校」)所佔用之創新方第二期物業之銷售所帶動。扣除貨幣換算造成之影響，於二零二三年七月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位、文化工作室、文化工作坊單位及停車位銷售為人民幣869,800,000元(二零二二年七月三十一日：人民幣615,000,000元)。

於二零二三年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

已簽約基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價# (港元/平方呎)	營業額#	
				(百萬港元#)	(人民幣百萬元)
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	300	364,690	1,684	614.0	549.6
橫琴創新方第一期 文化工作室	7	27,318	4,715	128.8	115.3
文化工作坊單位	37	26,310	2,360	62.1	55.6
橫琴創新方第二期 橫琴哈羅禮德學校大樓*	不適用	149,078	1,110	165.5	148.1
小計	344	567,396	1,710	970.4	868.6
上海凱欣豪園 停車位	1			0.7	0.6
廣州富邦廣場 停車位	1			0.6	0.6
小計	2			1.3	1.2
總計				971.7	869.8

含增值稅

截至二零二三年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.8951

* 將確認為營業額下之融資租賃收入

主要已落成待售及發展中物業之回顧

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，已確認一個總建築面積為3,202平方呎之住宅單位之銷售，平均售價為每平方呎14,000港元，為本集團貢獻營業額合共41,100,000港元。於二零二三年七月三十一日，所有住宅單位及30個停車位已售出。於二零二三年七月三十一日，該發展項目之餘下13個停車位尚未售出，總賬面值約為8,500,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有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。於二零二三年七月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出，賬面值約為97,900,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。於回顧年度內，20個停車位之銷售貢獻營業額12,800,000港元。於二零二三年七月三十一日，一個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為700,000港元，而該發展項目合共200個停車位尚未售出，賬面值約為46,300,000港元。

本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，三個停車位之銷售貢獻營業額1,600,000港元。於二零二三年七月三十一日，兩個未出售停車位之總賬面值約為1,000,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有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。中山棕櫚彩虹花園所有建築工程已竣工，而餘下各期之銷售正在進行中，結果令人非常滿意。

於回顧年度，已確認之高層住宅單位及別墅單位分別為343,099平方呎及6,208平方呎，平均售價分別為每平方呎1,838港元及3,412港元，貢獻銷售營業額合共599,000,000港元。於二零二三年七月三十一日，高層住宅單位之已簽約但尚未確認之銷售為614,000,000港元，平均售價則達到每平方呎1,684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已記錄為出售分類為持作出售之資產，而扣除成本之銷售所得款項已計入本集團綜合收益表之「其他經營費用淨額」。於二零二三年七月三十一日，一個酒店式服務公寓單位仍然未售出。

於二零二三年七月三十一日，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820,000平方呎，總賬面值約為584,100,000港元。於二零二三年七月三十一日，該發展項目之2,677個未出售停車位之賬面值約為217,800,000港元。

本集團於該項目擁有100%權益。

橫琴創新方

第一期

橫琴創新方第一期文化工作室及文化工作坊單位之銷售正在進行中。於回顧年度，文化工作室及文化工作坊單位之已確認銷售面積分別為32,605平方呎及42,476平方呎，平均售價分別達到每平方呎4,547港元及每平方呎2,375港元，合共為本集團貢獻營業額230,500,000港元。於二零二三年七月三十一日，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128,800,000港元及62,100,000港元，平均售價分別達到每平方呎4,715港元及每平方呎2,360港元。於二零二三年七月三十一日，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905,600平方呎，總賬面值約為1,927,600,000港元。

本集團擁有創新方第一期之80%權益。餘下20%權益由本公司之中間控股公司麗新發展擁有。

第二期

創新方第二期鄰近創新方第一期，總地盤面積約為143,800平方米，地積比率最高為兩倍。於二零一八年十二月，本集團成功透過掛牌出售程序投得由珠海市國土資源局要約出售之土地之土地使用權。

有關建築工程正在進行中。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。橫琴哈羅禮德學校所佔用之創新方第二期物業已出售予學校營運商，使本集團得以變現其於創新方第二期之投資價值並逐步收回資金，以提升該項目之營運資金狀況。

本集團對橫琴粵澳深度合作區的持續發展仍然充滿信心，深信橫琴將成為粵港澳大灣區發展的重要樞紐。澳門與橫琴之融合將會鼓勵更多企業及市民遷居橫琴，從而進一步促進旅遊業市場增長，令創新方為本集團之長遠業績帶來新貢獻。

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

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零二三年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為2,471,700,000港元，本集團之未動用貸款融資為2,013,900,000港元。

於二零二三年七月三十一日，本集團之借款總額為10,618,200,000港元(二零二二年：11,939,700,000港元)，較二零二二年七月三十一日減少1,321,500,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達12,777,900,000港元(二零二二年：14,606,400,000港元)。資本負債比率，即淨負債(借款總額減去現金及銀行結餘)對本公司擁有人應佔資產淨值約為64%(二零二二年：53%)。本集團為數10,618,200,000港元借款之到期情況妥為分散：其中1,151,300,000港元須於一年內償還、1,367,400,000港元須於第二年償還、6,625,600,000港元須於第三年至第五年償還及1,473,900,000港元須於第五年後償還。

本集團分別約93%及7%之借款為浮息借款及免息借款。本集團為數10,618,200,000港元之借款中40%以人民幣(「人民幣」)計值、57%以港元(「港元」)計值及3%以美元(「美元」)計值。

本集團為數2,471,700,000港元之現金及銀行結餘中85%以人民幣計值、13%以港元計值及2%以美元計值。本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。本集團(以港元為其呈列貨幣)之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之風險。鑒於本集團之資產主要位於中國，而收益乃主要以人民幣計值，故本集團會面對人民幣之淨匯兌風險。本集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

本集團之若干資產已抵押以取得本集團之借款及銀行融資，包括總賬面值約為17,301,900,000港元之投資物業、總賬面值約為798,700,000港元之發展中物業、總賬面值約為2,355,600,000港元之物業、廠房及設備以及有關使用權資產、總賬面值約為183,000,000港元之已落成待售物業以及約307,000,000港元之定期存款及銀行結餘。

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

購買、出售或贖回上市證券

於二零一八年一月，Lai Fung Bonds (2018) Limited(「**LF Bonds**」，本公司的全資附屬公司)發行於二零二三年到期息率為5.65%的350,000,000美元有擔保票據(「**有擔保票據**」)。

於二零二二年八月十二日，LF Bonds於公開市場以代價總額(連同應計利息)約3,235,000美元(相等於約25,365,000港元)購回本金金額3,500,000美元的有擔保票據。

於二零二三年一月十八日，LF Bonds於到期日按本金金額悉數贖回其未償還的有擔保票據。除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二三年七月三十一日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，並已建立符合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。

本公司於截至二零二三年七月三十一日止年度一直遵守企業管治守則所載之所有守則條文。

董事、僱員及薪酬政策

於二零二三年七月三十一日，本集團合共僱用約1,700名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而評核。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

本集團謹此對分別於二零二三年六月二日及二零二三年八月一日加入董事會出任本公司執行董事(「**執行董事**」)之林建岳博士及張森先生，以及於二零二三年八月一日加入董事會出任本公司獨立非執行董事(「**獨立非執行董事**」)之歐海豐先生表示熱烈歡迎。

本集團亦謹此向於二零二三年十月一日退任董事會之周福安先生於其任期內對本公司作出之寶貴貢獻表以謝意。

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。執行董事與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。

本集團維持與投資界積極溝通，並為投資者提供有關本集團營運、財務表現及前景之最新資料。於回顧年度內，本公司已與眾多研究分析員及投資者透過網絡會議及電話會議進行交流。

本公司熱衷加強與投資者之關係，並增進與股東及有意投資者之溝通。本公司歡迎投資者、權益持有者及公眾人士提供意見，請致電(852) 2853 6106，亦可傳真至(852) 2853 6651或電郵至ir@laifung.com與投資者關係部聯絡。

全年業績之審閱

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)現由四名獨立非執行董事，即羅健豪、林秉軍、古滿麟及麥永森諸位先生所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二三年七月三十一日止年度之綜合業績(包括綜合財務報表)。

獨立核數師審閱初步業績公佈

本集團載列於本初步公佈之截至二零二三年七月三十一日止年度綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註之數字，已由本公司核數師核對，與本集團本年度綜合財務報表所載之數字一致。本公司核數師安永會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作之核證業務，因此安永會計師事務所並無就本初步公佈作出任何核證聲明。

股東週年大會

本公司謹定於二零二三年十二月十五日(星期五)召開股東週年大會(「股東週年大會」)。該股東週年大會通告連同本公司截至二零二三年七月三十一日止年度之年報將於二零二三年十一月中旬於香港交易及結算所有限公司及本公司各自之網站上刊發及寄發予各股東。

承董事會命
主席
林建岳

香港，二零二三年十月十七日

於本公佈日期，董事會成員包括七名執行董事，即林建岳博士(主席)、林建康先生(執行副主席)、林孝賢先生(行政總裁)(亦為余寶珠女士之替代董事)、余寶珠女士以及鄭馨豪、李子仁及張森諸位先生；以及六名獨立非執行董事，即林秉軍、古滿麟、羅健豪、麥永森、石禮謙及歐海豐諸位先生。