

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)

## 截至二零二四年七月三十一日止年度之 末期業績公佈

### 業績摘要：

- 本公司擁有人應佔淨虧損為267,700,000港元，較上個財政年度之虧損584,700,000港元有所改善。
- 扣除投資物業公平值變動以及其他非現金及非經常性項目之影響，經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「經調整EBITDA」)增長至782,000,000港元，按年上升35.7%。
- 租賃組合保持穩健，產生租金收入995,400,000港元，在消費市場環境受壓的情況下，仍然維持穩定的出租率及高效營運，按年上升11.3%。
- 已確認物業銷售及其他營運為1,197,400,000港元，按年上升32.2%。
- 由於實施有效之成本控制措施，行政費用按年減少26.4%。其他經營費用淨額亦按年減39.2%。
- 本集團總資金資源約為4,787,500,000港元，包括於二零二四年七月三十一日之現金及銀行結餘約1,857,100,000港元以及未動用銀行融資約2,930,400,000港元，而本集團於二零二四年七月三十一日的一年內到期借款約為615,500,000港元。
- 借款總額減少至9,853,200,000港元，按年減少7.2%。
- 本集團於橫琴創新方建立之電子商務中心取得重大突破。橫琴創新方已成功重新定位為跨境電商及社交媒體以及相關生態圈發展項目。截至本業績公佈日期，
  - 第一期已全面投入營運，主要辦公室租戶為領先的中國社交媒體及電商平台、科技及物流企業以及其相關生態圈內的合作夥伴，增加了商業區的人流並完善其租戶結構，同時與其第一期的文化工作坊單位及珠海橫琴凱悅酒店產生協同效應；及
  - 第二期取得重大進展，尤其是保障性租賃住房大樓。除三幢在建大樓外(當中兩幢大樓作住房用途)，本集團已獲當地政府批准，可將餘下八幢住房大樓發展作保障性租賃用途，成為橫琴首個獲認證為保障性租賃住房大樓的項目，以滿足橫琴商業生態圈日益增長之保障性租賃住房需求，並作為此圈的配套設施。

## 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」)截至二零二四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

截至二零二四年七月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
營業額	3	<b>2,192,830</b>	1,800,510
銷售成本		<b>(1,302,843)</b>	(898,518)
毛利		<b>889,987</b>	901,992
其他收入及收益	3	<b>92,933</b>	96,335
銷售及市場推廣費用		<b>(123,975)</b>	(112,161)
行政費用		<b>(226,718)</b>	(307,919)
其他經營費用淨額		<b>(209,077)</b>	(343,926)
投資物業公平值收益／(虧損)		<b>446,483</b>	(68,808)
經營溢利	4	<b>869,633</b>	165,513
融資成本	5	<b>(634,139)</b>	(596,219)
應佔合營公司虧損		<b>(1,537)</b>	(214)
應佔一聯營公司虧損		<b>(13)</b>	(8)
除稅前溢利／(虧損)		<b>233,944</b>	(430,928)
稅項	6	<b>(583,109)</b>	(258,425)
本年度虧損		<b>(349,165)</b>	(689,353)
歸屬：			
本公司擁有人		<b>(267,663)</b>	(584,702)
非控制性權益		<b>(81,502)</b>	(104,651)
		<b>(349,165)</b>	(689,353)
本公司擁有人應佔每股虧損：	8		
基本及攤薄		<b>(0.809港元)</b>	(1.766港元)

## 綜合全面收益表

截至二零二四年七月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本年度虧損	(349,165)	(689,353)
可能於其後期間重新分類至收益表之扣除稅項後之 其他全面開支		
匯兌差額：		
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	(212,800)	(1,253,968)
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)
	(212,800)	(1,264,527)
應佔一聯營公司之其他全面開支	(1)	(9)
扣除稅項後之本年度其他全面開支	(212,801)	(1,264,536)
本年度全面開支總額	<u>(561,966)</u>	<u>(1,953,889)</u>
歸屬：		
本公司擁有人	(458,742)	(1,828,551)
非控制性權益	(103,224)	(125,338)
	<u>(561,966)</u>	<u>(1,953,889)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二四年七月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>2,120,130</b>	2,302,822
使用權資產		<b>467,147</b>	487,714
投資物業		<b>19,687,200</b>	19,720,100
於合營公司之投資		<b>15,441</b>	18,478
於一聯營公司之投資		<b>85</b>	99
應收賬款、按金及預付款項	9	<b>489,237</b>	477,974
非流動資產總值		<b>22,779,240</b>	23,007,187
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>1,169,737</b>	1,063,709
落成待售物業		<b>2,106,634</b>	2,926,175
存貨		<b>2,507</b>	3,905
應收賬款、按金及預付款項	9	<b>484,909</b>	481,967
預付稅項		<b>66,726</b>	162,357
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		<b>842,880</b>	822,900
現金及現金等值項目		<b>1,014,250</b>	1,648,823
分類為持作出售之資產		<b>5,687,643</b>	7,109,836
		<b>—</b>	735
流動資產總值		<b>5,687,643</b>	7,110,571
<b>流動負債</b>			
應付賬款、應計費用及其他應付賬款	10	<b>972,952</b>	1,730,450
合約負債及已收按金	11	<b>195,058</b>	874,884
計息銀行貸款		<b>581,032</b>	1,116,841
租賃負債		<b>1,634</b>	2,822
應付稅項		<b>654,170</b>	458,984
其他借款		<b>34,485</b>	34,412
流動負債總值		<b>2,439,331</b>	4,218,393
流動資產淨值		<b>3,248,312</b>	2,892,178
資產總值減流動負債		<b>26,027,552</b>	25,899,365

綜合財務狀況表(續)  
於二零二四年七月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
資產總值減流動負債		<u>26,027,552</u>	<u>25,899,365</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		646	278
其他應付賬款	10	890,237	900,726
已收長期按金	11	156,165	129,385
計息銀行貸款		9,169,112	8,805,753
來自一前主要股東墊款		50,360	50,953
來自一同系附屬公司貸款		18,200	610,245
遞延稅項負債		<u>3,039,608</u>	<u>2,892,835</u>
非流動負債總值		<u>13,324,328</u>	<u>13,390,175</u>
		<u><b>12,703,224</b></u>	<u><b>12,509,190</b></u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		1,655,167	1,655,167
儲備		<u>10,663,989</u>	<u>11,122,731</u>
		12,319,156	12,777,898
非控制性權益		<u>384,068</u>	<u>(268,708)</u>
		<u><b>12,703,224</b></u>	<u><b>12,509,190</b></u>

## 綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製而成。財務報表乃按歷史成本慣例編製而成，惟按公平值計量之投資物業除外。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二零二四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)於二零二四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二零二四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新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號修訂本	會計政策披露
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號修訂本	國際稅制改革—第二支柱模型規則
香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂本」)
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾之非流動負債(「二零二二年修訂本」)

本集團已於本年度之財務報表提前應用二零二零年修訂本及二零二二年修訂本。採納上述新訂及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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
營業額	2,192,830	1,800,510
其他收入及收益	92,933	96,335
總營業額、其他收入及收益	<u>2,285,763</u>	<u>1,896,845</u>
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
來自客戶合約之營業額、其他收入及收益		
物業銷售	1,182,350	887,025
酒店及酒店式服務公寓營運	279,728	250,234
樓宇管理營運	150,417	124,500
主題公園營運	15,065	18,877
	<u>1,627,560</u>	<u>1,280,636</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	565,270	519,874
銀行存款利息收入	34,668	45,865
融資租賃合約利息收入	19,708	19,533
政府補助金*	239	1,851
其他	38,318	29,086
	<u>658,203</u>	<u>616,209</u>
總營業額、其他收入及收益	<u>2,285,763</u>	<u>1,896,845</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	1,182,350	887,025
隨時間	445,210	393,611
總計	<u>1,627,560</u>	<u>1,280,636</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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分部收益/業績：										
分部收益										
銷售予外界客戶	1,182,350	887,025	715,687	644,374	279,728	250,234	15,065	18,877	2,192,830	1,800,510
其他收益	23,850	23,392	21,357	16,639	13	356	2,053	657	47,273	41,044
總計	<u>1,206,200</u>	<u>910,417</u>	<u>737,044</u>	<u>661,013</u>	<u>279,741</u>	<u>250,590</u>	<u>17,118</u>	<u>19,534</u>	<u>2,240,103</u>	<u>1,841,554</u>
分部業績	<u>302,911</u>	<u>403,930</u>	<u>737,062</u>	<u>120,641</u>	<u>18,658</u>	<u>2,112</u>	<u>(124,718)</u>	<u>(295,760)</u>	<u>933,913</u>	<u>230,923</u>
銀行存款利息收入									34,668	45,865
未分配收益									10,992	9,426
未分配開支淨額									(109,940)	(120,701)
經營溢利									869,633	165,513
融資成本									(634,139)	(596,219)
應佔合營公司溢利/(虧損)	8	(27)	(1,545)	(187)	—	—	—	—	(1,537)	(214)
應佔一聯營公司虧損	—	—	(13)	(8)	—	—	—	—	(13)	(8)
除稅前溢利/(虧損)									233,944	(430,928)
稅項									(583,109)	(258,425)
本年度虧損									<u>(349,165)</u>	<u>(689,353)</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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分部資產/負債：										
分部資產	3,845,355	4,599,637	19,962,722	19,970,488	1,705,249	1,792,433	739,799	849,329	26,253,125	27,211,887
於合營公司之投資	84	76	15,357	18,402	—	—	—	—	15,441	18,478
於一聯營公司之投資	—	—	85	99	—	—	—	—	85	99
未分配資產	—	—	—	—	—	—	—	—	2,198,232	2,886,559
分類為持作出售之資產	—	735	—	—	—	—	—	—	—	735
資產總值									<u>28,466,883</u>	<u>30,117,758</u>
分部負債	345,213	1,115,626	515,406	1,037,645	65,372	104,543	32,049	95,128	958,040	2,352,942
未分配負債									<u>14,805,619</u>	<u>15,255,626</u>
負債總值									<u>15,763,659</u>	<u>17,608,568</u>

於截至二零二四年及二零二三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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
其他分部資料：										
折舊	620	951	6,741	8,403	81,245	80,557	29,074	68,123	117,680	158,034
企業及其他未分配折舊									5,426	5,527
									<u>123,106</u>	<u>163,561</u>
資本開支淨額	101	289	(267,208)	415,862	—	—	2,540	28,919	(264,567)	445,070
企業及其他未分配資本開支									2,159	268
									<u>(262,408)</u>	<u>445,338</u>
投資物業公平值收益/(虧損) <sup>⑥</sup>	—	—	446,483	(68,808)	—	—	—	—	446,483	(68,808)
出售分類為持作出售之 資產之收益	533	—	—	—	—	—	—	—	533	—
撤減落成待售物業至可變現淨值	162,457	4,849	—	—	—	—	—	—	162,457	4,849
終止確認應收租金虧損	—	—	—	7,159	—	—	—	—	—	7,159
物業、廠房及設備減值	—	—	—	—	—	—	74,769	173,642	74,769	173,642
處置物業、廠房及設備項目虧損	182	5	—	183	—	—	154	—	336	188
處置物業、廠房及設備項目之 企業及其他未分配虧損									64	49

<sup>⑥</sup> 本年度446,483,000港元之投資物業公平值收益，部份歸因於若干最近落成之投資物業在落實與主要承建商之最終決算後得出之已產生實際建築成本較已計提金額合共低出約283,900,000港元。

#### 4. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銷售已落成物業之成本	624,940	394,913
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	515,446	503,605
物業、廠房及設備折舊#	103,701	142,928
使用權資產折舊#	19,405	20,633
預付地租攤銷	9,146	9,454
撥充發展中物業成本	(9,146)	(9,454)
	—	—
匯兌差異淨額**	24,158	5,846
出售分類為持作出售之資產之收益**	(533)	—
處置物業、廠房及設備項目虧損**	400	237
物業、廠房及設備減值**	74,769	173,642
撇減落成待售物業至可變現淨值^	162,457	4,849
或然租金##	(4,022)	(4,986)
終止確認應收租金虧損**	—	7,159
貨幣掉期公平值減值**	—	5,951

# 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81,245,000港元(二零二三年：80,557,000港元)。主題公園之折舊支出為26,806,000港元(二零二三年：65,300,000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。

^ 撇減落成待售物業至可變現淨值162,457,000港元已計入綜合收益表之「銷售成本」內(二零二三年：4,849,000港元已計入「其他經營費用淨額」內)。

## 5. 融資成本

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
利息支出：		
銀行貸款	672,586	571,273
有擔保票據	—	68,320
交易費用攤銷：		
銀行貸款	20,380	28,653
有擔保票據	—	2,577
銀行融資費用及直接成本	51,948	62,079
租賃負債利息	147	271
認沽期權負債利息	4,474	4,612
	<u>749,535</u>	<u>737,785</u>
減：撥充發展中物業成本	(81,133)	(62,743)
撥充在建中投資物業成本	(27,348)	(48,988)
撥充在建工程成本	(6,915)	(29,835)
	<u>(115,396)</u>	<u>(141,566)</u>
融資成本總值	<u><u>634,139</u></u>	<u><u>596,219</u></u>

## 6. 稅項

香港利得稅之法定稅率為16.5%(二零二三年：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(二零二三年：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。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本年度 — 中國內地		
企業所得稅	150,872	98,858
土地增值稅	225,244	211,693
遞延	206,993	(52,126)
本年度稅項開支總值	<u><u>583,109</u></u>	<u><u>258,425</u></u>

## 7. 股息

截至二零二四年七月三十一日及二零二三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267,663,000港元(二零二三年：584,702,000港元)及年內已發行普通股加權平均數331,033,443股(二零二三年：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，故本集團截至二零二四年七月三十一日及二零二三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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收貿易賬款淨額：		
一個月內	119,282	105,627
一至三個月	7,470	8,620
超過三個月	16,746	19,069
	<u>143,498</u>	<u>133,316</u>
未到期之融資租賃應收款項	492,752	482,099
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>337,896</u>	<u>344,526</u>
	974,146	959,941
分類為流動資產之金額	<u>(484,909)</u>	<u>(481,967)</u>
非流動部分	<u>489,237</u>	<u>477,974</u>

## 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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應付貿易賬款：		
一個月內	132,091	163,841
一至三個月	8,999	9,089
超過三個月	28,789	100,888
	<u>169,879</u>	<u>273,818</u>
應計費用及其他應付賬款	589,267	1,243,278
認沽期權負債	1,104,043	1,114,080
	<u>1,863,189</u>	<u>2,631,176</u>
分類為流動負債之金額	<u>(972,952)</u>	<u>(1,730,450)</u>
非流動部分	<u>890,237</u>	<u>900,726</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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
合約負債	90,091	755,595
已收按金	261,132	248,674
	<u>351,223</u>	<u>1,004,269</u>
分類為流動負債之金額	<u>(195,058)</u>	<u>(874,884)</u>
非流動部分	<u>156,165</u>	<u>129,385</u>

## 末期股息

董事會不建議派付截至二零二四年七月三十一日止年度之末期股息(二零二三年：無)。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及展望

在地緣政治局勢不穩、貿易摩擦升溫、利率相對較高及通脹壓力的陰霾下，全球經濟在風雨飄搖的形勢中蹣跚前行。雖然即將舉行的美國總統大選將緩解部份不確定性，但歐洲及中東的地緣政治緊張局勢於轉機出現前，可能會進一步惡化。因此，鑒於上述理由，全球經濟前景持續起伏不定，以上種種因素很可能繼續拖累全球增長及商業活動。市場期盼已久的減息終於落實，聯邦儲備局於二零二四年九月宣佈減息0.5厘，並暗示可能進一步減息，為市場帶來憧憬。儘管如此，我們尚不清楚全球經濟將如何反應。

中國內地於二零二四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%，反映了經濟放緩帶來的挑戰。中國內地於二零二四年第二季的國內生產總值增長遜於預期，繼續受到零售銷售及物業投資所拖累。消費者信心疲軟阻礙經濟全面復甦。美國現行及即將實施的關稅勢必帶來挑戰，但與金磚四國成員國及一帶一路倡議成員國建立的貿易合作夥伴關係將能在一定程度上減低相關影響。於回顧年度，房地產業依然低迷，前景仍未明朗。於二零二四年五月，中國內地房價以近十年來最快的速度下跌，歸因於物業供過於求、需求萎縮等多項因素，並引發近年一連串發展商違約及大量建築工地被空置的情況。為了支持及穩定陷入困境的房地產業，中央政府於年內實施多方面措施，以加強房地產市場的信心。該等措施包括降低首付款要求、下調按揭利率、放寬購房限制及鼓勵當地政府收購未出售物業作保障性住房。此外，針對房地產市場下行的現況，中央政府於二零二四年九月宣佈「促進房地產市場回穩」的目標。有關措施包括擴大合資格獲得進一步融資的獲批房屋項目名單、盤活閒置土地、取消購房限制、下調現行按揭利率以及完善土地、財政、稅務及金融政策，旨在加快轉型至全新房地產發展模式，大幅提振市場信心，以及為中國內地的房地產業提供持續動能。本集團相信，中央政府將展現其對保持長遠經濟增長的持續承諾。儘管本集團對中國內地的長遠業務前景維持審慎樂觀的態度，但本集團對業務所在城市的未來前景充滿信心，尤其是中國內地南部充滿活力的大灣區(「大灣區」)。

大灣區是一個朝氣蓬勃及活力四射的地區，實現優勢互補及互聯互通，使其成為具吸引力的未來增長引擎：

- 面積約56,000平方公里，涵蓋9個直轄市及2個特別行政區，在珠江三角洲週邊建立互補產業；
- 人口約為87,000,000人，接近香港人口的11倍或中國內地總人口的6%，其中超過70%的人口介乎15至59歲之間；
- 本地生產總值約為人民幣14,000,000,000,000元，佔中國內地國內生產總值的11%，人均生產總值則超過人民幣160,000元，遠超中國內地的平均值；及
- 具有完善且四通八達的道路、高鐵、船舶及機場網絡。

本集團已採取地區焦點及租賃主導策略。於回顧年度內，儘管中國內地經濟疲軟，但位於上海、廣州、中山及橫琴(全部均屬中國內地一線城市及大灣區內城市)約5,900,000平方呎之租賃組合之租金收入仍維持穩定。兩幢近期竣工(分別於二零二二年九月及十一月)之甲級辦公樓(即上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心)之租金持續上升，令本集團之租賃組合大幅增長。於本年度，該等新物業為本集團之租賃組合帶來重大貢獻，產生之收益遠超去年之水平。面對充滿挑戰之經濟環境及充裕之市場供應(尤其在上海及廣州)，現有租賃組合仍錄得平穩表現。

本集團於創新方建立電子商務中心之計劃已取得穩定進展，該項目成為波動市況下之一大發展亮點。於二零二四年七月十六日，橫琴粵澳深度合作區城市規劃和建設局正式批准並認可「橫琴創新方跨境電商產業園」為標準名稱。橫琴島享有多項優勢，重新定義其作為跨境電商發展起點之戰略價值：

- 位於大灣區的核心地帶；於2至4小時內可通達大灣區大部份地區；
- 毗鄰國際機場及港口，連接大橋、高速公路及鐵路；
- 毗鄰大學，可招募當地人才及獲得穩定且廉價的勞動力供應；
- 享有在中國內地無可比擬的個人及企業稅項優惠：企業所得稅率為15%；合資格高端及緊缺人才的個人所得稅率為15%；及
- 就貨物流轉享有優惠稅務安排：跨境進入橫琴的貨物獲免徵關稅。於橫琴加工增值達30%或以上的貨物獲豁免繳納從橫琴進入中國內地的進口關稅。

本集團之橫琴創新方項目已定位為跨境電商及社交媒體以及相關生態圈發展項目，當中涵蓋電商總部基地、專業演播和錄製中心、直播培訓設施、電商工作室、X-Space創業者交流中心、路演中心、酒店及會議設施、健身中心、文化工作坊以及商用空間等。



橫琴創新方項目第一期(「**創新方第一期**」)已投入營運，當中之空間開放予電商及社交媒體以及相關生態圈的合作夥伴租用，吸引中國領先的社交媒體及電商平台、科技及物流企業以及其相關生態圈內的合作夥伴進駐。本集團已出租創新方第一期的六層辦公空間予一名主要租戶作為全球跨境電商總部，並積極與其探討進一步擴展的機會。該主要租戶目前擁有1,200名員工，並預計於佔用額外樓層後，增加員工人數至超過3,000名。於本公佈日期，約76%的辦公室單位已經出租。本集團亦已出租創新方第一期餘下未出售的文化工作坊單位予該等租戶的員工。預期此舉將增加商業區的人流，並完善商業區的租戶結構。以發展速度和出租率計，創新方第一期已成為領先的跨境電商樞紐，並為琴澳地區中跨境電商的中心地帶。

於本業績公佈日期，創新方第一期之商業區正進行招租，約有82%已經出租，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」)、喜茶、麥當勞、口袋屋蹦床公園、靚鵬卡丁運動中心、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。中國工商銀行股份有限公司亦向本集團購買創新方第一期之兩個零售單位(交易已於二零二四年八月完成)，體現其對該項目之信心。

橫琴創新方項目第二期(「**創新方第二期**」)取得重大進展，尤其是保障性租賃住房大樓。除三幢在建大樓外(當中兩幢大樓作住房用途)，本集團已獲當地政府批准，可將餘下八幢住房大樓發展作保障性租賃用途，成為橫琴首個獲認證為保障性租賃住房大樓的項目，以滿足橫琴商業生態圈日益增長之保障性租賃住房需求，並作為此圈的配套設施。

中山棕櫚彩虹花園餘下各期以及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及文化工作坊，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益。

## 其他業務最新資料

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。

於二零二四年六月二十日，珠海橫琴麗新文創天地有限公司(本公司之間接非全資附屬公司)與本集團之獨立第三方就出售位於橫琴新區智水路90號及92號商舖之非住宅物業(「**經營場所出售事項**」)訂立買賣協議，代價為人民幣32,963,320元(相等於約35,400,000港元)。經營場所出售事項令麗新製衣國際有限公司(「**麗新製衣**」)及其附屬公司(統稱「**麗新製衣集團**」)以及本集團可重新分配更多財務資源用於完善資本架構及／或用作麗新製衣集團及本集團之一般企業用途。該項交易已於二零二四年八月十六日完成。

於二零二四年七月三十一日，本集團擁有手頭現金約1,857,100,000港元(二零二三年：2,471,700,000港元)及未動用貸款融資約2,930,400,000港元(二零二三年：2,013,900,000港元)，於二零二四年七月三十一日之負債淨值與權益比率約為65%(二零二三年：64%)。本集團將繼續採取謹慎靈活之方法管理其營運及財務狀況。

## 末期業績概覽

截至二零二四年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額2,192,800,000港元(二零二三年：1,800,500,000港元)，較上個財政年度大幅上升約21.8%。人民幣(「人民幣」)平均匯率較上個財政年度貶值約3.3%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之營業額增加約25.9%。該增加主要由確認過往年度之預售物業，以及回顧年度內之租金收入較去年整體增加所帶動。毛利自上個財政年度之902,000,000港元輕微下跌約1.3%至890,000,000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		
	二零二四年 <sup>1</sup> (百萬港元)	二零二三年 <sup>1</sup> (百萬港元)	百分比變動	二零二四年 (人民幣百萬元)	二零二三年 (人民幣百萬元)	百分比變動
租金收入 <sup>2</sup>						
- 持作出租物業	715.7	644.4	+11.1%	662.2	576.8	+14.8%
- 酒店及酒店式服務 公寓	279.7	250.2	+11.8%	258.8	224.0	+15.5%
	995.4	894.6	+11.3%	921.0	800.8	+15.0%
物業銷售	1,182.3	887.0	+33.3%	1,094.0	794.0	+37.8%
主題公園營運	15.1	18.9	-20.1%	14.0	16.8	-16.7%
<b>總計</b>	<b>2,192.8</b>	<b>1,800.5</b>	<b>+21.8%</b>	<b>2,029.0</b>	<b>1,611.6</b>	<b>+25.9%</b>

1. 截至二零二四年及二零二三年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為0.9253及0.8951
2. 包括持作出租物業之租賃營業額、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267,700,000港元，而上個財政年度之本公司擁有人應佔淨虧損則為584,700,000港元。虧損(部份已被稅項支出增加而抵銷)大幅下跌之主要原因為回顧年度內之(i)投資物業公平值收益；(ii)其他經營費用淨額減少；及(iii)行政費用減少。就投資物業公平值收益而言，有關收益主要由於最近落成之投資物業(即上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心)產生之實際建築成本低於預算所致。創新方第二期兩幢在建樓宇之經修訂預算亦低於先前預期。

每股淨虧損為0.809港元(二零二三年：每股1.766港元)。

## 非香港財務報告準則財務計量

為補充本集團根據香港財務報告準則呈列之綜合財務報表，本集團亦採用(i)本集團經調整EBITDA及(ii)本公司擁有人應佔經調整淨虧損(非香港財務報告準則計量)作為額外財務計量，有關計量並非由香港財務報告準則所規定或按照香港財務報告準則呈列。本集團認為，該等非香港財務報告準則計量扣除若干非現金、一次性及波動性項目(通常由物業市場變動等外部因素引致)，有助於比較不同年度及不同公司之經營業績。本集團認為，此項計量如同協助本集團管理層般，為投資者及其他人士提供有用資料，以了解及評估綜合經營業績。

(i) 本集團經調整EBITDA之對賬(非香港財務報告準則計量)：

(百萬港元)	截至七月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
<b>本集團經營溢利(香港財務報告準則計量)</b>	<b>869.6</b>	165.5
調整：		
應佔合營公司虧損	(1.5)	(0.2)
應佔一聯營公司虧損	(0.0)	(0.0)
投資物業公平值(收益)/虧損(附註1)	(446.5)	68.8
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊(附註2)	123.1	163.6
物業、廠房及設備減值(附註3)	74.8	173.6
撇減落成待售物業至可變現淨值(附註4)	162.5	4.8
<b>本集團經調整EBITDA(非香港財務報告準則計量)</b>	<b>782.0</b>	576.1

附註：

1. 鑒於本集團持有龐大投資物業組合，該調整與投資物業公平值收益/虧損有關，屬非現金性質。
2. 該調整來自本集團之物業、廠房及設備以及使用權資產折舊，屬非現金性質。
3. 該調整來自本集團之物業、廠房及設備減值，屬非現金及非經常性質。
4. 該調整來自撇減本集團落成待售物業至可變現淨值，屬非現金及非經常性質。

於回顧年度，扣除物業重估以及其他非現金及非經常性項目之淨影響，本集團之EBITDA約為782,000,000港元(二零二三年：576,100,000港元)。

(ii) 本公司擁有人應佔經調整淨虧損之對賬(非香港財務報告準則計量)：

(百萬港元)	截至七月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
本公司擁有人應佔淨虧損(香港財務報告準則計量)	(267.7)	(584.7)
調整：		
投資物業公平值(收益)/虧損 <sup>(附註1)</sup>	(446.5)	68.8
投資物業公平值收益/(虧損)之遞延稅項 <sup>(附註1)</sup>	111.6	(17.2)
非控制性權益分佔之公平值收益/(虧損)減遞延稅項 <sup>(附註1)</sup>	18.0	(0.9)
物業、廠房及設備減值 <sup>(附註2)</sup>	74.8	173.6
物業、廠房及設備減值之遞延稅項 <sup>(附註2)</sup>	—	5.1
非控制性權益分佔之物業、廠房及設備減值減遞延稅項 <sup>(附註2)</sup>	(3.9)	(35.7)
撇減落成待售物業至可變現淨值 <sup>(附註3)</sup>	162.5	4.8
撇減落成待售物業至可變現淨值之遞延稅項 <sup>(附註3)</sup>	(116.5)	—
非控制性權益分佔之撇減落成待售物業至可變現淨值減遞延稅項 <sup>(附註3)</sup>	(9.2)	(1.0)
已撇銷遞延稅項資產 <sup>(附註4)</sup>	181.1	—
非控制性權益分佔之已撇銷遞延稅項資產 <sup>(附註4)</sup>	(36.2)	—
本公司擁有人應佔經調整淨虧損，不包括投資物業公平值收益/ 虧損及其他非現金及非經常性項目(非香港財務報告準則計量)	(332.0)	(387.2)

附註：

1. 鑒於本集團持有龐大投資物業組合，該等調整與投資物業公平值收益/虧損及相關遞延稅項以及對非控制性權益分佔部分之影響有關，屬非現金性質。
2. 該等調整來自本集團之物業、廠房及設備減值及相關遞延稅項以及對非控制性權益分佔部分之影響，屬非現金及非經常性質。
3. 該等調整來自撇減本集團落成待售物業至可變現淨值及相關遞延稅項以及對非控制性權益分佔部分之影響，屬非現金及非經常性質。
4. 該等調整來自已撇銷遞延稅項資產及對非控制性權益分佔部分之相關影響，屬非現金及非經常性質。

於回顧年度，扣除物業重估以及其他非現金及非經常性項目之淨影響，本公司擁有人應佔淨虧損約為332,000,000港元(二零二三年：387,200,000港元)。扣除物業重估以及其他非現金及非經常性項目之影響後每股淨虧損約為1.003港元(二零二三年：1.170港元)。

於二零二四年七月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為12,319,200,000港元(二零二三年七月三十一日：12,777,900,000港元)。於二零二四年七月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零二三年七月三十一日之每股38.60港元輕微下跌至每股37.21港元。

## 物業組合組成

於二零二四年七月三十一日，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 <sup>1</sup>	2,673 <sup>2</sup>	2,208	—	—	4,881 <sup>2</sup>	2,984
已落成酒店物業及酒店式服務公寓	—	—	990	—	990	—
<b>小計</b>	<b>2,673</b>	<b>2,208</b>	<b>990</b>	<b>—</b>	<b>5,871</b>	<b>2,984</b>
發展中物業 <sup>3</sup>	544	1,585	579	—	2,708	1,352
落成待售物業	164 <sup>4</sup>	421	191	152	928	3,411
<b>本集團主要物業之總建築面積</b>	<b>3,381</b>	<b>4,214</b>	<b>1,760</b>	<b>152</b>	<b>9,507</b>	<b>7,747</b>

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

### 來自持作出租物業之收益

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，該等新物業為本集團之持作出租物業帶來重大貢獻，產生之收益遠超去年之水平。面對充滿挑戰之經濟環境及充裕之市場供應(尤其在上海及廣州)，現有租賃物業組合仍錄得平穩表現。

截至二零二四年七月三十一日止年度，本集團持作出租物業錄得營業額715,700,000港元(二零二三年：644,400,000港元)，較上個財政年度增加約11.1%。於回顧年度，人民幣平均匯率較去年貶值約3.3%。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上升14.8%至人民幣662,200,000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(%)	
	二零二四年# (百萬港元)	二零二三年# (百萬港元)	百分比變動	二零二四年 (人民幣百萬元)	二零二三年 (人民幣百萬元)	百分比變動	二零二四年	二零二三年
<b>上海</b>								
上海香港廣場	272.0	272.3	-0.1%	251.7	243.7	+3.3%	零售：92.7% 辦公室：90.3%	零售：91.5% 辦公室：90.8%
上海五月花生活廣場	41.1	42.4	-3.1%	38.0	38.0	0.0%	零售：99.6%	零售：98.9%
上海凱欣豪園	17.4	20.6	-15.5%	16.1	18.5	-13.0%	100.0%	100.0%
上海麗豐天際中心	49.2	12.0	+310.0%	45.5	10.7	+325.2%	零售：83.9% 辦公室：45.6%	零售：70.1%* 辦公室：31.9%*
<b>廣州</b>								
廣州五月花商業廣場	93.1	96.1	-3.1%	86.2	86.0	+0.2%	95.1%	94.5%
廣州富邦廣場	22.2	21.3	+4.2%	20.5	19.1	+7.3%	95.0%	95.0%
廣州麗豐中心	122.5	130.9	-6.4%	113.3	117.2	-3.3%	零售：100.0% 辦公室：90.6%**	零售：100.0% 辦公室：85.0%**
廣州麗豐國際中心	43.0	10.6	+305.7%	39.8	9.5	+318.9%	零售：99.0% 辦公室：52.9%	零售：6.0%* 辦公室：42.0%*
<b>中山</b>								
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	5.5	6.4	-14.1%	5.1	5.7	-10.5%	零售：83.5%**	零售：66.5%**
<b>橫琴</b>								
橫琴創新方第一期	6.7	2.7	+148.1%	6.2	2.4	+158.3%	零售：81.3%***	零售：81.0%***
其他	43.0	29.1	+47.8%	39.8	26.0	+53.1%	不適用	不適用
<b>總計</b>	<b>715.7</b>	<b>644.4</b>	<b>+11.1%</b>	<b>662.2</b>	<b>576.8</b>	<b>+14.8%</b>		

# 截至二零二四年及二零二三年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為0.9253及0.8951

\* 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：

	截至二零二四年七月三十一日止年度			截至二零二三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)
<b>上海</b>						
上海香港廣場	100%			100%		
零售		168.5	468,434		165.4	468,434
辦公室		98.0	362,096		100.9	362,098
停車位		5.5	不適用		6.0	不適用
		<b>272.0</b>	<b>830,530</b>		<b>272.3</b>	<b>830,532</b>
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		36.5	320,314		37.8	320,314
停車位		4.6	不適用		4.6	不適用
		<b>41.1</b>	<b>320,314</b>		<b>42.4</b>	<b>320,314</b>
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		16.2	77,959		18.5	77,959
停車位		1.2	不適用		2.1	不適用
		<b>17.4</b>	<b>77,959</b>		<b>20.6</b>	<b>77,959</b>
上海麗豐天際中心*	100%			100%		
零售		6.4	92,226		1.5	92,226
辦公室		41.2	634,839		10.3	634,839
停車位		1.6	不適用		0.2	不適用
		<b>49.2</b>	<b>727,065</b>		<b>12.0</b>	<b>727,065</b>
<b>廣州</b>						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		81.3	357,424		81.2	357,424
辦公室		8.5	79,431		12.3	79,431
停車位		3.3	不適用		2.6	不適用
		<b>93.1</b>	<b>436,855</b>		<b>96.1</b>	<b>436,855</b>
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		22.2	182,344		21.3	182,344
廣州麗豐中心	100%			100%		
零售		16.8	112,292		17.2	112,292
辦公室		99.2	625,821		107.0	625,821
停車位		6.5	不適用		6.7	不適用
		<b>122.5</b>	<b>738,113</b>		<b>130.9</b>	<b>738,113</b>
廣州麗豐國際中心*	100%			100%		
零售		9.6	109,320		0.1	109,320
辦公室		30.6	505,301		10.2	505,301
停車位		2.8	不適用		0.3	不適用
		<b>43.0</b>	<b>614,621</b>		<b>10.6</b>	<b>614,621</b>
<b>中山</b>						
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	100%			100%		
零售**		5.5	148,106		6.4	148,106
<b>橫琴</b>						
創新方第一期#	80%***			80%***		
商業****		6.7	804,873		2.7	804,873
其他		43.0	不適用		29.1	不適用
<b>總計</b>		<b>715.7</b>	<b>4,880,780</b>		<b>644.4</b>	<b>4,880,782</b>

\* 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)，其於二零二四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

# 不包括辦公室單位及文化工作坊單位。截至二零二四年七月三十一日止年度，「落成待售物業」項下橫琴創新方第一期應佔建築面積為420,705平方呎之辦公室單位及應佔建築面積為191,314平方呎之文化工作坊單位已租出，出租率分別約為62.0%及72.0%，且分別錄得計入「其他收入及收益」之款項合共約3,300,000港元及3,500,000港元。

## 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)。建築工程已於二零二二年九月竣工。該物業已於二零二三年十月獲得領先能源與環境設計(「LEED」)v4金級認證。於本業績公佈日期，分別約有83%及47%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。於本業績公佈日期，分別約有99%及65%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。

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，而粵澳深度合作區(「合作區」)獲認可為橫琴之官方名稱，合作區位於具策略優勢的大灣區內，澳門正對面，經港珠澳大橋往來香港車程為75分鐘。於二零二一年九月五日頒佈的《橫琴粵澳深度合作區總體發展規劃》標誌著中央政府支持澳門經濟適度多元發展及豐富「一國兩制」實踐的重大部署，為澳門長遠發展注入新動力。

橫琴合作區於二零二四年三月一日正式實施分線管理及封關運行。此新體制的特點為實行「一線」放開、「二線」管住，在為人員進出提供高度便利的同時，放寬對經「一線」跨境進入橫琴之貨物之監管，而對經「二線」跨境進入中國內地其他地區之貨物則維持管控。值得一提的是，經「一線」跨境之免稅貨物範圍不再限定為「用途與生產有關」，利好具有機器及設備進口自用需求的經營主體。由合作區內企業以進口料件生產的貨物，倘若為進口料件原價值加工增值達30%或以上，在經「二線」進口至中國內地其他地區時可免徵關稅，有利於科技研發、中醫藥等澳門品牌工業和製造業經營主體。具吸引力的企業及個人優惠稅務政策：於橫琴符合條件的產業企業目前將可減按15%的稅率徵收企業所得稅，而高端和緊缺人才將可享受15%的個人所得稅率上限。

於二零二四年上半年，橫琴口岸的交通流量大幅增加，出入境旅客及車輛分別超過10,000,000人次及1,080,000輛次，分別同比上升44%及11%。合作區將有望推動新產業發展，有助澳門經濟多元發展，尤其是電商、科技研發、高端製造、中醫藥及澳門其他重點產業(如教育、文旅、會議展覽及現代金融)。

為配合推動電商生態圈所作出的努力，橫琴當局已推出一系列措施，為合作區內的企業提供財務支援。本集團於創新方建立電子商務中心之計劃已取得穩定進展。本集團將其橫琴創新方項目定位為跨境電商及社交媒體以及相關生態圈發展項目，當中涵蓋電商總部基地、專業演播和錄製中心、直播培訓設施、電商工作室、X-Space創業者交流中心、路演中心、酒店及會議設施、健身中心、文化工作坊以及商用空間等。

創新方第一期已投入營運，當中之空間開放予電商及社交媒體以及相關生態圈的合作夥伴租用，吸引中國領先的社交媒體及電商平台、科技及物流企業以及其相關生態圈內的合作夥伴進駐。本集團已出租創新方第一期的六層辦公空間予一名主要租戶作為全球跨境電商總部，並積極與其探討進一步擴展的機會。該主要租戶目前擁有1,200名員工，並預計於佔用額外樓層後，增加員工人數至超過3,000名。於本公佈日期，約76%的辦公室單位已經出租。本集團亦已出租創新方第一期餘下未出售的文化工作坊單位予該等租戶的員工。預期此舉將增加商業區的人流，並完善商業區的租戶結構。以發展速度和出租率計，創新方第一期已成為領先的跨境電商樞紐，並為琴澳地區中跨境電商的中心地帶。

創新方第二期取得重大進展，尤其是保障性租賃住房大樓。除三幢在建大樓外(當中兩幢大樓作住房用途)，本集團已獲當地政府批准，可將餘下八幢住房大樓發展作保障性租賃用途，成為橫琴首個獲認證為保障性租賃住房大樓的項目，以滿足橫琴商業生態圈日益增長之保障性租賃住房需求，並作為此圈的配套設施。

## 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，並設有1,844個停車位以及配套設施。

於本業績公佈日期，創新方第一期商業區之招租正火熱進行中，約有82%已經出租。除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)外，主要租戶包括喜茶、麥當勞、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。中國工商銀行股份有限公司亦向本集團購買創新方第一期之兩個零售單位(交易已於二零二四年八月完成)，體現其對該項目之信心。

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營運

截至二零二四年七月三十一日止年度，酒店及酒店式服務公寓營運為本集團貢獻營業額279,700,000港元(二零二三年：250,200,000港元)，增加約11.8%。本集團之酒店業務顯著復甦乃主要受中國內地全面放寬COVID-19限制及香港重新通關所帶動。

截至二零二四年七月三十一日止年度酒店及酒店式服務公寓營運營業額之分析如下：

	地點	房間數目 <sup>1</sup>	總建築面積 (平方呎)	營業額 (百萬港元)	年終出租率 (%)
酒店及酒店式服務公寓					
上海雅詩閣淮海路服務公寓	上海	310	358,009	103.2	88.8
上海寰星酒店	上海	239	143,846	28.7	82.3
珠海橫琴凱悅酒店	橫琴	493	610,540	147.8	75.4
<b>總計：</b>				<b>279.7</b>	

附註1：以100%為基準

### 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86.7%，平均房租約為1,035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。回顧年度平均出租率達76.0%，平均房租約為424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66.2%，平均房租約為816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

截至二零二四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1,182,300,000港元(二零二三年：887,000,000港元)，較去年大幅上升33.3%。人民幣平均匯率較去年貶值約3.3%。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1,094,000,000元(二零二三年：人民幣794,000,000元)。於回顧年度，已確認銷售主要由中山棕櫚彩虹花園之住宅單位以及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。

截至二零二四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)	
橫琴創新方第一期					
文化工作室	12	42,179	4,412	175.8	162.7
文化工作坊單位	98	69,488	2,218	141.4	130.8
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	460	558,615	1,644	842.4	779.5
<b>小計</b>	<b>570</b>	<b>670,282</b>	<b>1,877</b>	<b>1,159.6</b>	<b>1,073.0</b>
上海凱欣豪園					
停車位	13			8.0	7.4
廣州富邦廣場					
停車位	35			13.8	12.8
中山棕櫚彩虹花園					
停車位	5			0.9	0.8
<b>小計</b>	<b>53</b>			<b>22.7</b>	<b>21.0</b>
<b>總計</b>				<b>1,182.3</b>	<b>1,094.0</b>

# 含增值稅

## 不含增值稅

\* 截至二零二四年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.9253

## 已簽約之銷售

於二零二四年七月三十一日，本集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售188,600,000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單位之銷售表現，以及由橫琴粵澳深度合作區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，於二零二四年七月三十一日，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174,500,000元(二零二三年七月三十一日：人民幣869,800,000元)。

於二零二四年七月三十一日，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	11	10,277	1,421	14.6	13.5
橫琴創新方第一期 文化工作室	1	2,928	4,542	13.3	12.3
橫琴創新方第二期 橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校大樓*	不適用	149,078	1,074	160.1	148.1
<b>小計</b>	<b>12</b>	<b>162,283</b>	<b>1,158</b>	<b>188.0</b>	<b>173.9</b>
上海凱欣豪園 停車位	1			0.6	0.6
<b>小計</b>	<b>1</b>			<b>0.6</b>	<b>0.6</b>
<b>總計</b>				<b>188.6</b>	<b>174.5</b>

# 含增值稅

## 截至二零二四年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.9253

\* 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。於二零二四年七月三十一日，所有住宅單位及30個停車位已售出。於二零二四年七月三十一日，該發展項目之餘下13個停車位尚未售出，總賬面值約為8,400,000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。於二零二四年七月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出，賬面值約為96,800,000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，13個停車位之銷售貢獻營業額8,000,000港元。於二零二四年七月三十一日，一個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為600,000港元，而該發展項目合共187個停車位尚未售出，賬面值約為42,800,000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)。於二零二四年七月三十一日，兩個未出售停車位之總賬面值約為900,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有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。於回顧年度內，35個停車位之銷售貢獻營業額13,800,000港元。於二零二四年七月三十一日，80個未出售停車位之總賬面值約為7,700,000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為558,615平方呎，平均售價為每平方呎1,644港元，貢獻銷售營業額合共約842,400,000港元。此外，五個停車位之銷售貢獻營業額約900,000港元。於二零二四年七月三十一日，高層住宅單位之已簽約但尚未確認之銷售約為14,600,000港元，平均售價則達到每平方呎1,421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」。於二零二四年七月三十一日，餘下1,068平方呎之酒店式服務公寓單位已按平均售價每平方呎1,240港元出售，貢獻「其他經營費用淨額」合共約1,300,000港元。

於二零二四年七月三十一日，該發展項目之已落成待售單位(包括住宅單位及商業單位)之面積約為260,400平方呎，總賬面值約為179,500,000港元。於二零二四年七月三十一日，該發展項目之2,672個未出售停車位之賬面值約為214,200,000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42,179平方呎及69,488平方呎，平均售價分別達到每平方呎4,412港元及每平方呎2,218港元，合共為本集團貢獻營業額317,200,000港元。於二零二四年七月三十一日，文化工作室單位之已簽約但尚未確認之銷售為13,300,000港元，平均售價達到每平方呎4,542港元。於二零二四年七月三十一日，創新方第一期之已落成持作待售物業(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793,900平方呎，總賬面值約為1,524,300,000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。

於二零二四年九月十九日，橫琴粵澳深度合作區城市規劃和建設局就發展創新方第二期八幢大樓作保障性租賃住房用途發出確認書，當中列明第四至第十一幢大樓可發展成保障性租賃住房大樓。第一及第三幢大樓之建築工程已經展開。一經項目團隊獲得相關批准，第四至第十一幢大樓之建築工程亦將會馬上展開。第二幢大樓為辦公樓，預計將獲更多的跨境電商租戶進駐。

創新方第二期亦包括橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校(由亞洲國際學校有限公司(「AISL」)管理及營運)。橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校於二零二一年二月開始營運。根據與AISL之協議，該學校已被出售，繼而將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。

除橫琴粵澳深度合作區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

於二零二四年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為1,857,100,000港元，本集團之未動用貸款融資為2,930,400,000港元。

於二零二四年七月三十一日，本集團之借款總額為9,853,200,000港元(二零二三年：10,618,200,000港元)，較二零二三年七月三十一日減少765,000,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達12,319,200,000港元(二零二三年：12,777,900,000港元)。資本負債比率，即淨負債(借款總額減去現金及銀行結餘)對本公司擁有人應佔資產淨值約為65%(二零二三年：64%)。本集團為數9,853,200,000港元借款之到期情況妥為分散：其中615,500,000港元須於一年內償還、4,325,000,000港元須於第二年償還、2,074,200,000港元須於第三年至第五年償還及2,838,500,000港元須於第五年後償還。

本集團分別約99%及1%之借款為浮息借款及免息借款。本集團為數9,853,200,000港元之借款中66%以人民幣(「人民幣」)計值、31%以港元(「港元」)計值及3%以美元(「美元」)計值。

本集團為數1,857,100,000港元之現金及銀行結餘中78%以人民幣計值、20%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18,072,700,000港元之投資物業、總賬面值約為868,100,000港元之發展中物業、總賬面值約為2,469,300,000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317,300,000港元之落成待售物業以及約371,300,000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

於截至二零二四年七月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。



## 企業管治

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，並已建立符合上市規則附錄C1第二部分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。

本公司於截至二零二四年七月三十一日止年度內，一直遵守企業管治守則所載之所有守則條文(守則條文第F.2.2條除外)。

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，因此彼並無出席於二零二三年十二月十五日舉行之本公司股東週年大會(「**股東週年大會**」)。為確保於股東週年大會能與股東有效溝通，根據本公司第二次經修訂及經重列之組織章程細則第78條，出席該股東週年大會之本公司執行董事(「**執行董事**」)兼集團首席財務總監張森先生被選定擔任該股東週年大會之主席。

## 僱員及薪酬政策

於二零二四年七月三十一日，本集團合共僱用約1,500名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而評核。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

## 投資者關係

為確保投資者對本公司有更深入之瞭解，管理層積極參與投資者關係項目。執行董事與投資者關係部定期與研究分析員及機構投資者進行溝通。

本集團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，本公司已透過實體／線上會議及電話會議，與眾多持份者進行溝通。

本公司熱衷加強與投資者之關係，並增進與其股東及有意投資者之溝通。本公司歡迎投資者、持份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二零二四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二零二四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

本公司謹定於二零二四年十二月十三日(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二零二四年七月三十一日止年度之年報將於二零二四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，二零二四年十月十五日

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。