

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



# 麗新發展

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

## 截至二零二一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」)截至二零二一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

截至二零二一年七月三十一日止年度

|                 | 附註 | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 |
|-----------------|----|--------------|--------------|
| 營業額             | 4  | 5,986,752    | 5,213,529    |
| 銷售成本            |    | (4,668,713)  | (3,584,979)  |
| 毛利              |    | 1,318,039    | 1,628,550    |
| 其他收入及收益         |    | 555,960      | 540,912      |
| 銷售及市場推廣開支       |    | (272,041)    | (187,720)    |
| 行政開支            |    | (875,773)    | (955,638)    |
| 其他經營開支          |    | (1,530,089)  | (1,668,085)  |
| 撇減已落成待售物業至可變現淨值 |    | (18,241)     | (587,099)    |
| 投資物業公平值虧損淨額     |    | (358,857)    | (1,734,627)  |
| 經營業務虧損          | 5  | (1,181,002)  | (2,963,707)  |
| 融資成本            | 6  | (767,423)    | (698,243)    |
| 應佔聯營公司之溢利及虧損    |    | 20,050       | (17,641)     |
| 應佔合營公司之溢利及虧損    |    | (473,004)    | (423,021)    |
| 除稅前虧損           |    | (2,401,379)  | (4,102,612)  |
| 稅項              | 7  | (255,806)    | 90,025       |
| 年度虧損            |    | (2,657,185)  | (4,012,587)  |
| 應佔：             |    |              |              |
| 本公司擁有人          |    | (2,088,090)  | (2,934,813)  |
| 非控股權益           |    | (569,095)    | (1,077,774)  |
|                 |    | (2,657,185)  | (4,012,587)  |
| 本公司擁有人應佔每股虧損    | 9  |              | (經調整)        |
| 基本及攤薄           |    | (3.034港元)    | (4.292港元)    |

**綜合全面收益表**

截至二零二一年七月三十一日止年度

|                            | 二零二一年<br>千港元     | 二零二零年<br>千港元       |
|----------------------------|------------------|--------------------|
| 年度虧損                       | (2,657,185)      | (4,012,587)        |
| 其他全面收益／(開支)                |                  |                    |
| 可於其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(開支)： |                  |                    |
| 匯兌調整                       | 2,030,052        | (418,908)          |
| 應佔聯營公司其他全面開支               | (2,672)          | (1,876)            |
| 應佔合營公司其他全面開支               | (1,225)          | (63)               |
| 於附屬公司撤銷註冊時所解除之匯兌儲備         | 974              | —                  |
|                            | <u>2,027,129</u> | <u>(420,847)</u>   |
| 其後期間將不會重新分類至損益之其他全面開支：     |                  |                    |
| 按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值變動    | (41,463)         | (190,325)          |
| 年度其他全面收益／(開支)              | <u>1,985,666</u> | <u>(611,172)</u>   |
| 年度全面開支總額                   | <u>(671,519)</u> | <u>(4,623,759)</u> |
| 應佔：                        |                  |                    |
| 本公司擁有人                     | (926,132)        | (3,140,115)        |
| 非控股權益                      | <u>254,613</u>   | <u>(1,483,644)</u> |
|                            | <u>(671,519)</u> | <u>(4,623,759)</u> |

綜合財務狀況表

於二零二一年七月三十一日

|                     | 附註 | 二零二一年<br>千港元      | 二零二零年<br>千港元      |
|---------------------|----|-------------------|-------------------|
| <b>非流動資產</b>        |    |                   |                   |
| 物業、廠房及設備            |    | 7,464,101         | 7,666,270         |
| 使用權資產               |    | 5,306,475         | 5,282,544         |
| 投資物業                |    | 37,035,152        | 35,824,589        |
| 電影版權                |    | 15,109            | 7,055             |
| 電影及電視節目產品           |    | 54,838            | 65,121            |
| 音樂版權                |    | 3,124             | 25,047            |
| 商譽                  |    | 274,423           | 271,958           |
| 其他無形資產              |    | 150,853           | 151,228           |
| 於聯營公司之投資            |    | 217,163           | 328,952           |
| 於合營公司之投資            |    | 7,124,459         | 6,763,682         |
| 按公平值計入其他全面收益之財務資產   |    | 1,689,200         | 1,717,411         |
| 按公平值計入損益之財務資產       |    | 1,041,480         | 951,436           |
| 衍生金融工具              |    | 191               | 20,231            |
| 應收賬款                | 10 | 526,687           | —                 |
| 按金、預付款項、其他應收款項及其他資產 |    | 275,008           | 335,563           |
| 遞延稅項資產              |    | 2,147             | 4,259             |
| 已抵押及受限制銀行結餘及定期存款    |    | 55,105            | 70,765            |
|                     |    | <b>61,235,515</b> | <b>59,486,111</b> |
| <b>流動資產</b>         |    |                   |                   |
| 發展中物業               |    | 2,075,324         | 3,822,423         |
| 已落成待售物業             |    | 7,351,128         | 5,960,281         |
| 拍攝中電影及電視節目以及電影投資    |    | 235,844           | 313,384           |
| 存貨                  |    | 48,851            | 56,547            |
| 按公平值計入損益之財務資產       |    | 183,290           | 153,251           |
| 應收賬款                | 10 | 340,954           | 305,068           |
| 按金、預付款項、其他應收款項及其他資產 |    | 953,539           | 905,618           |
| 預付稅項                |    | 53,100            | 42,231            |
| 已抵押及受限制銀行結餘及定期存款    |    | 2,270,483         | 1,860,097         |
| 現金及現金等值項目           |    | 8,284,797         | 4,164,558         |
|                     |    | <b>21,797,310</b> | <b>17,583,458</b> |
| 分類為持作出售之資產          |    | 5,273             | 48,067            |
|                     |    | <b>21,802,583</b> | <b>17,631,525</b> |
| <b>流動負債</b>         |    |                   |                   |
| 應付賬款、其他應付款項及應付費用    | 11 | 3,441,480         | 3,391,676         |
| 已收按金、遞延收入及合約負債      | 12 | 1,430,586         | 1,092,209         |
| 衍生金融工具              |    | —                 | 5,852             |
| 租賃負債                |    | 283,725           | 280,673           |
| 應付稅項                |    | 545,295           | 439,521           |
| 銀行貸款                |    | 3,109,624         | 8,034,040         |
| 其他貸款                |    | 41,159            | 41,050            |
|                     |    | <b>8,851,869</b>  | <b>13,285,021</b> |
| <b>流動資產淨值</b>       |    | <b>12,950,714</b> | <b>4,346,504</b>  |
| <b>資產總值減流動負債</b>    |    | <b>74,186,229</b> | <b>63,832,615</b> |

綜合財務狀況表(續)

於二零二一年七月三十一日

|              | 附註 | 二零二一年<br>千港元      | 二零二零年<br>千港元      |
|--------------|----|-------------------|-------------------|
| <b>非流動負債</b> |    |                   |                   |
| 租賃負債         |    | 1,103,892         | 1,093,757         |
| 銀行貸款         |    | 15,661,477        | 8,101,635         |
| 其他貸款         |    | 277,398           | 267,315           |
| 有擔保票據        |    | 7,692,495         | 5,717,879         |
| 衍生金融工具       |    | 8,965             | —                 |
| 遞延稅項負債       |    | 5,256,477         | 5,012,622         |
| 其他應付款項及應付費用  | 11 | 1,001,169         | —                 |
| 已收長期按金       | 12 | 199,653           | 188,477           |
|              |    | <u>31,201,526</u> | <u>20,381,685</u> |
| 非流動負債總值      |    | <u>31,201,526</u> | <u>20,381,685</u> |
|              |    | <u>42,984,703</u> | <u>43,450,930</u> |
| <b>權益</b>    |    |                   |                   |
| 本公司擁有人應佔權益   |    |                   |                   |
| 股本           |    | 4,134,565         | 4,127,703         |
| 儲備           |    | 30,014,749        | 30,842,466        |
|              |    | <u>34,149,314</u> | <u>34,970,169</u> |
| 非控股權益        |    | 8,835,389         | 8,480,761         |
|              |    | <u>42,984,703</u> | <u>43,450,930</u> |

## 綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「**香港會計準則**」)及詮釋)、香港普遍採納之會計準則及香港《公司條例》而編製。財務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及衍生金融工具已按公平值計量則除外。分類為待售之非流動資產，按其賬面值及公平值減銷售成本兩者間之較低者計量。除另有指明者外，財務資料以港元(「**港元**」)呈列，而所有價值均調整至最接近千元。

截至二零二一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二零二一年七月三十一日及二零二零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二零二零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二零二一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二零一八年財務報告之概念框架(「**概念框架**」)及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                                | 業務之定義                               |
| 香港財務報告準則第9號、<br>香港會計準則第39號<br>及香港財務報告準則第7號修訂本 | 利率基準改革                              |
| 香港財務報告準則第16號修訂本<br>香港會計準則第1號及<br>香港會計準則第8號修訂本 | 二零二一年六月三十日後之Covid-19相關租金減免<br>重大之定義 |

本集團已於本年度之財務報表提早採納香港財務報告準則第16號修訂本。除香港財務報告準則第16號修訂本外，採納概念框架及經修訂香港財務報告準則並無對本集團之財務表現或財務狀況構成重大財務影響。

## 2. 會計政策及披露之變動(續)

### 香港財務報告準則第16號修訂本二零二一年六月三十日後之Covid-19相關租金減免

本集團已提早採納香港財務報告準則第16號修訂本二零二一年六月三十日後之Covid-19相關租金減免，為承租人提供一個實際可行權宜方法以選擇不就COVID-19疫情之直接後果所產生之租金減免應用租賃修訂會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於COVID-19疫情之直接後果所產生之租金減免，且僅當(i)租賃付款變動導致之租賃經修訂代價與緊接變動前之租賃代價大致相同或低於有關代價；(ii)租賃付款之任何減幅僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前的付款；及(iii)租賃之其他條款及條件並無實質變動。該修訂本於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間追溯生效，並允許提早應用。截至二零二一年七月三十一日止年度，出租人因COVID-19疫情減少或寬減本集團戲院物業及商舖單位租賃之若干月租付款。本集團已於二零二零年八月一日提早採納該修訂本，並選擇於截至二零二一年七月三十一日止年度不就出租人因COVID-19疫情而授出之所有租金減免應用租賃修訂會計處理。因此，租金減免導致之租賃付款減少82,382,000港元已作為解除確認租賃負債部份之可變租賃付款入賬，並計入截至二零二一年七月三十一日止年度之綜合收益表內。

## 3. 分類資料

就管理而言，本集團可得出以下可呈報分類：

- (a) 從事物業發展及物業銷售之物業發展及銷售分類；
- (b) 投資於具租金升值潛力之商業及辦公樓並提供樓宇管理服務之物業投資分類；
- (c) 從事酒店及服務式公寓經營及向酒店及服務式公寓提供諮詢服務之酒店業務分類；
- (d) 從事餐廳經營及餐飲產品零售之餐廳業務分類；
- (e) 從事娛樂節目投資及製作以及提供相關廣告服務、提供藝人管理服務、唱片銷售及音樂發行及授權以及遊戲產品買賣之媒體及娛樂分類業務；

### 3. 分類資料(續)

- (f) 從事電影及電視節目投資、製作、銷售、發行及授權以及提供相關廣告服務，以及有關此等電影及本集團所獲授權電影之影像產品發行之電影及電視節目分類業務；
- (g) 於香港及中國內地從事戲院營運之戲院營運分類業務；
- (h) 於中國內地從事發展及經營主題公園之主題公園營運分類業務；及
- (i) 「其他」分類主要包括豪華遊艇業務、提供物業管理服務、租賃代理服務及樓宇服務。

管理層獨立監察本集團之經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃按以經調整除稅前虧損計量之可呈報分類業績作出評估。經調整除稅前虧損乃按本集團之除稅前虧損一致之方式計量，惟計量時不包括撇減已落成待售物業至可變現淨值、投資物業公平值虧損淨額、融資成本、應佔聯營公司之溢利及虧損、應佔合營公司之溢利及虧損及其他未分配收益及開支。

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

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

分類間之銷售乃參考當時市價進行。

### 3. 分類資料(續)

#### 分類收入及業績

下表呈列本集團可呈報分類之收入及業績：

|                    | 物業發展<br>及銷售      |                  | 物業投資             |                  | 酒店業務             |                  | 餐廳業務            |                  | 媒體及<br>娛樂       |                 | 電影及電視<br>節目     |                 | 戲院營運             |                  | 主題公園<br>業務       |                  | 其他             |                 | 綜合               |                    |                    |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|--------------------|--------------------|
|                    | 二零二一年<br>千港元     | 二零二零年<br>千港元     | 二零二一年<br>千港元     | 二零二零年<br>千港元     | 二零二一年<br>千港元     | 二零二零年<br>千港元     | 二零二一年<br>千港元    | 二零二零年<br>千港元     | 二零二一年<br>千港元    | 二零二零年<br>千港元    | 二零二一年<br>千港元    | 二零二零年<br>千港元    | 二零二一年<br>千港元     | 二零二零年<br>千港元     | 二零二一年<br>千港元     | 二零二零年<br>千港元     | 二零二一年<br>千港元   | 二零二零年<br>千港元    | 二零二一年<br>千港元     | 二零二零年<br>千港元       |                    |
| 分類收入：              |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                 |                  |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                |                 |                  |                    |                    |
| 銷售予外界客戶            | 2,503,316        | 1,690,213        | 1,287,297        | 1,299,408        | 621,199          | 673,359          | 443,089         | 421,764          | 321,126         | 326,604         | 298,892         | 370,215         | 211,986          | 229,264          | 30,769           | 19,153           | 269,078        | 183,549         | 5,986,752        | 5,213,529          |                    |
| 分類業務間之銷售           | —                | —                | 38,199           | 39,099           | 457              | 683              | 12              | 148              | 4               | 128             | 8,597           | 6,231           | 1,495            | 527              | —                | —                | 26,530         | 31,519          | 75,294           | 78,335             |                    |
| 其他收入及收益            | 7,860            | 11,703           | 33,898           | 45,363           | 18,504           | 8,589            | 35,393          | 20,217           | 16,558          | 6,241           | 37,147          | 3,935           | 98,675           | 73,684           | 1,446            | —                | 41,669         | 42,504          | 291,150          | 212,236            |                    |
| 總計                 | <u>2,511,176</u> | <u>1,701,916</u> | <u>1,359,394</u> | <u>1,383,870</u> | <u>640,160</u>   | <u>682,631</u>   | <u>478,494</u>  | <u>442,129</u>   | <u>337,688</u>  | <u>332,973</u>  | <u>344,636</u>  | <u>380,381</u>  | <u>312,156</u>   | <u>303,475</u>   | <u>32,215</u>    | <u>19,153</u>    | <u>337,277</u> | <u>257,572</u>  | <u>6,353,196</u> | <u>5,504,100</u>   |                    |
| 分類業務間之銷售抵銷         |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                 |                  |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                |                 | (75,294)         | (78,335)           |                    |
| 總計                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                 |                  |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                |                 |                  | <u>6,277,902</u>   | <u>5,425,765</u>   |
| 分類業績               | <u>(261,691)</u> | <u>59,241</u>    | <u>874,936</u>   | <u>850,827</u>   | <u>(340,979)</u> | <u>(360,633)</u> | <u>(88,919)</u> | <u>(110,570)</u> | <u>(33,531)</u> | <u>(30,172)</u> | <u>(95,019)</u> | <u>(79,962)</u> | <u>(151,664)</u> | <u>(515,156)</u> | <u>(444,474)</u> | <u>(263,350)</u> | <u>45,902</u>  | <u>(21,130)</u> | <u>(495,439)</u> | <u>(470,905)</u>   |                    |
| 未分配其他收入及收益         |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                 |                  |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                |                 |                  | 264,810            | 328,676            |
| 撇減已落成待售物業至可變現淨值    | (18,241)         | (587,099)        | —                | —                | —                | —                | —               | —                | —               | —               | —               | —               | —                | —                | —                | —                | —              | —               | (18,241)         | (587,099)          |                    |
| 投資物業公平值虧損淨額        | —                | —                | (358,857)        | (1,734,627)      | —                | —                | —               | —                | —               | —               | —               | —               | —                | —                | —                | —                | —              | —               | (358,857)        | (1,734,627)        |                    |
| 未分配開支              |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                 |                  |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                |                 | (573,275)        | (499,752)          |                    |
| 經營業務虧損             |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                 |                  |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                |                 |                  | <u>(1,181,002)</u> | <u>(2,963,707)</u> |
| 融資成本               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                 |                  |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                |                 |                  | (767,423)          | (698,243)          |
| 應佔聯營公司之溢利及虧損       | 77               | 83               | (235)            | (617)            | (558)            | (274)            | 3               | 130              | —               | —               | —               | —               | —                | —                | —                | —                | 1,990          | 2,498           | 1,277            | 1,820              |                    |
| 應佔聯營公司之溢利及虧損 — 未分配 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                 |                  |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                |                 | 18,773           | (19,461)           |                    |
| 應佔合營公司之溢利及虧損       | 105,959          | 70,252           | (569,167)        | (468,856)        | (10,216)         | (24,505)         | —               | —                | 1,309           | (155)           | (889)           | 243             | —                | —                | —                | —                | —              | —               | <u>(473,004)</u> | <u>(423,021)</u>   |                    |
| 除稅前虧損              |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                 |                  |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                |                 |                  | <u>(2,401,379)</u> | <u>(4,102,612)</u> |
| 稅項                 |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                 |                  |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                |                 |                  | <u>(255,806)</u>   | <u>90,025</u>      |
| 年度虧損               |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                 |                  |                 |                 |                 |                 |                  |                  |                  |                  |                |                 |                  | <u>(2,657,185)</u> | <u>(4,012,587)</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<br>及銷售  |              | 物業投資         |              | 酒店業務         |              | 餐廳業務         |              | 媒體及<br>娛樂    |              | 電影及電視<br>節目  |              | 戲院營運         |              | 主題公園業務       |              | 其他           |              | 綜合           |              |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 |
| 分類資產           | 10,253,411   | 9,992,287    | 37,675,821   | 36,568,822   | 9,272,393    | 9,531,236    | 580,155      | 600,946      | 353,929      | 352,992      | 588,886      | 763,534      | 1,349,565    | 1,169,897    | 1,602,919    | 1,712,839    | 1,084,402    | 1,003,077    | 62,761,481   | 61,695,630   |
| 於聯營公司之投資       | 2,177        | 2,099        | 45           | 533          | 171,359      | 178,033      | (10,105)     | (10,105)     | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | 5,688        | 3,156        | 169,164      | 173,716      |
| 於聯營公司之投資 — 未分配 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 47,999       | 155,236      |
| 於合營公司之投資       | 2,115,704    | 1,133,702    | 4,909,949    | 5,523,518    | 82,730       | 92,916       | —            | —            | 15,018       | 11,599       | 1,058        | 1,947        | —            | —            | —            | —            | —            | —            | 7,124,459    | 6,763,682    |
| 未分配資產          |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 12,929,722   | 8,281,305    |
| 分類為持作出售之資產     | 5,273        | 14,952       | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | 33,115       | 5,273        | 48,067       |
| 資產總值           |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 83,038,098   | 77,117,636   |
| 分類負債           | 2,025,242    | 905,354      | 812,513      | 1,438,886    | 513,188      | 751,426      | 177,914      | 211,133      | 131,324      | 117,541      | 367,820      | 381,929      | 1,259,934    | 1,144,518    | 132,658      | 157,577      | 384,570      | 328,132      | 5,805,163    | 5,436,496    |
| 銀行貸款           |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 18,771,101   | 16,135,675   |
| 有擔保票據          |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 7,692,495    | 5,717,879    |
| 其他貸款           |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 318,557      | 308,365      |
| 未分配負債          |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 7,466,079    | 6,068,291    |
| 負債總值           |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 40,053,395   | 33,666,706   |

### 3. 分類資料(續)

#### 其他分類資料

下表呈列本集團可呈報分類之其他分類資料：

|                   | 物業發展及銷售      |              | 物業投資         |              | 酒店業務         |              | 餐廳業務         |              | 媒體及娛樂        |              | 電影及電視節目      |              | 戲院營運         |              | 主題公園業務       |              | 其他           |              | 綜合               |                  |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------|------------------|
|                   | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元     | 二零二零年<br>千港元     |
| 物業、廠房及設備之折舊       | 880          | 921          | 21,018       | 9,879        | 233,386      | 224,060      | 19,533       | 38,652       | 1,081        | 1,340        | 155          | 508          | 52,368       | 56,597       | 146,296      | 143,785      | 6,571        | 8,103        | 481,288          | 483,845          |
| 物業、廠房及設備之折舊 — 未分配 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 8,402            | 8,286            |
|                   |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | <u>489,690</u>   | <u>492,131</u>   |
| 使用權資產之折舊          | 496          | 1,259        | 5,653        | 35,869       | 155,828      | 119,296      | 58,295       | 66,638       | 1,353        | 3,407        | 2,693        | 6,382        | 129,030      | 154,233      | 18,807       | 18,447       | 13,850       | 17,441       | 386,005          | 422,972          |
| 使用權資產之折舊 — 未分配    |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 28,347           | 26,197           |
|                   |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | <u>414,352</u>   | <u>449,169</u>   |
| 物業、廠房及設備減值        | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | 26,083       | 494          | 638          | 125          | 273          | 8,149        | 94,832       | 199,631      | —            | 643          | 2,408        | 209,042          | 124,234          |
| 使用權資產減值           | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | 23,059       | 2,613        | 2,656        | 865          | 5,183        | 18,335       | 272,073      | —            | —            | 1,702        | 832          | 23,515           | 303,803          |
| 電影版權之攤銷           | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | 6,595        | 29,689       | —            | —            | —            | —            | —            | —            | 6,595            | 29,689           |
| 電影及電視節目產品之攤銷      | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | 176,388      | 128,011      | —            | —            | —            | —            | —            | —            | 176,388          | 128,011          |
| 音樂版權之攤銷           | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | 21,923       | 31,671       | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | 21,923           | 31,671           |
| 拍攝中電影及電視節目減值      | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | 2,553        | 12,439       | —            | —            | —            | —            | —            | —            | 2,553            | 12,439           |
| 撤減發展中物業至可變現淨值     | 68,612       | 15,037       | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | 68,612           | 15,037           |
| 應收賬款減值            | —            | —            | 6,661        | 4,147        | —            | —            | —            | —            | 7,209        | 7,466        | 2,683        | 131          | —            | —            | —            | —            | —            | —            | 16,553           | 11,744           |
| 墊款及其他應收賬項減值       | —            | 2,595        | —            | —            | —            | —            | —            | —            | 20,290       | 5,530        | 3,609        | 16,065       | —            | —            | —            | —            | —            | 775          | 23,899           | 24,965           |
| 終止確認應收租金虧損        | —            | —            | 14,070       | 16,855       | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | 14,070           | 16,855           |
| 融資租賃合約之可預見虧損      | 15,694       | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | 15,694           | —                |
| 資本開支              | 664          | 1,957        | 581,612      | 1,002,529    | 31,826       | 621,663      | 22,837       | 59,212       | 987          | 1,539        | 1,537        | 2,705        | 331,734      | 144,340      | 113,425      | 86,510       | 10,273       | 21,510       | 1,094,895        | 1,941,965        |
| 資本開支 — 未分配        |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 82,017           | 9,058            |
|                   |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | <u>1,176,912</u> | <u>1,951,023</u> |

### 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<br>及澳門       |                   | 英國               |                  | 越南             |                | 其他             |                | 綜合                |                   |
|---------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
|         | 二零二一年<br>千港元      | 二零二零年<br>千港元      | 二零二一年<br>千港元      | 二零二零年<br>千港元      | 二零二一年<br>千港元     | 二零二零年<br>千港元     | 二零二一年<br>千港元   | 二零二零年<br>千港元   | 二零二一年<br>千港元   | 二零二零年<br>千港元   | 二零二一年<br>千港元      | 二零二零年<br>千港元      |
| 分類收入    |                   |                   |                   |                   |                  |                  |                |                |                |                |                   |                   |
| 銷售予外界客戶 | 1,860,379         | 2,972,571         | 3,586,739         | 1,637,902         | 81,968           | 108,042          | 181,121        | 308,384        | 276,545        | 186,630        | 5,986,752         | 5,213,529         |
| 其他收入    | 210,713           | 159,650           | 65,702            | 49,222            | 7,409            | 138              | 3              | 601            | 7,323          | 2,625          | 291,150           | 212,236           |
| 總計      | <u>2,071,092</u>  | <u>3,132,221</u>  | <u>3,652,441</u>  | <u>1,687,124</u>  | <u>89,377</u>    | <u>108,180</u>   | <u>181,124</u> | <u>308,985</u> | <u>283,868</u> | <u>189,255</u> | <u>6,277,902</u>  | <u>5,425,765</u>  |
| 分類資產    |                   |                   |                   |                   |                  |                  |                |                |                |                |                   |                   |
| 非流動資產   | 20,148,111        | 21,113,204        | 26,388,753        | 24,302,996        | 3,560,918        | 3,251,828        | 386,946        | 408,112        | 397,856        | 412,156        | 50,882,584        | 49,488,296        |
| 流動資產    | 2,882,210         | 2,838,412         | 8,430,504         | 8,839,104         | 46,364           | 92,847           | 137,864        | 162,121        | 381,955        | 274,850        | 11,878,897        | 12,207,334        |
| 總計      | <u>23,030,321</u> | <u>23,951,616</u> | <u>34,819,257</u> | <u>33,142,100</u> | <u>3,607,282</u> | <u>3,344,675</u> | <u>524,810</u> | <u>570,233</u> | <u>779,811</u> | <u>687,006</u> | <u>62,761,481</u> | <u>61,695,630</u> |

#### 有關主要客戶之資料

截至二零二一年七月三十一日及二零二零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：

|  | 二零二一年<br>千港元     | 二零二零年<br>千港元     |
|--|------------------|------------------|
| <b>來自客戶合約之營業額：</b>   |                  |                  |
| 物業銷售   | 2,039,170        | 1,690,213        |
| 樓宇管理費收入  | 199,469          | 183,467          |
| 酒店業務收入   | 621,199          | 673,359          |
| 餐廳業務收入   | 443,089          | 421,764          |
| 電影及電視節目產品以及電影版權之<br>發行佣金收入、版權費收入及銷售<br>票房收入、小賣部收入<br>及戲院相關收入 | 297,562          | 368,548          |
| 211,986  | 229,264          |                  |
| 娛樂活動收入   | 72,429           | 68,922           |
| 遊戲產品銷售   | 157,597          | 156,520          |
| 唱片銷售、版權收入及音樂出版<br>及版權之發行佣金收入                                 | 79,171           | 89,197           |
| 藝人管理費收入  | 11,929           | 11,965           |
| 廣告收入   | 1,330            | 1,667            |
| 主題公園業務收入   | 30,769           | 19,153           |
| 其他   | 269,078          | 183,549          |
|  | <b>4,434,778</b> | <b>4,097,588</b> |
| <b>來自其他來源之營業額：</b>   |                  |                  |
| 租金收入   | 1,087,828        | 1,115,941        |
| 來自融資租賃項下物業之收入  | 464,146          | —                |
|  | <b>1,551,974</b> | <b>1,115,941</b> |
| 總營業額   | <b>5,986,752</b> | <b>5,213,529</b> |
| <b>確認來自客戶合約之營業額之時間：</b>                                      |                  |                  |
| 於單一時間點   | 3,808,230        | 3,557,789        |
| 隨時間推移  | 626,548          | 539,799          |
|  | <b>4,434,778</b> | <b>4,097,588</b> |

## 5. 經營業務虧損

本集團經營業務虧損已扣除／(計入)：

|                                     | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| 已售落成物業成本                            | 2,549,514    | 1,518,919    |
| 已售存貨成本                              | 356,521      | 356,407      |
| 電影版權、版權以及電影及電視節目產品成本                | 346,297      | 324,814      |
| 所提供藝人管理服務及娛樂活動服務之成本                 | 100,572      | 101,980      |
| 電影公映及特許權銷售之成本                       | 80,483       | 83,250       |
| 物業、廠房及設備之折舊 <sup>^</sup>            | 489,690      | 492,131      |
| 使用權資產之折舊 <sup>^</sup>               | 414,352      | 449,169      |
| 物業、廠房及設備減值 <sup>*</sup>             | 209,042      | 124,234      |
| 使用權資產減值 <sup>*</sup>                | 23,515       | 303,803      |
| 電影版權之攤銷 <sup>#</sup>                | 6,595        | 29,689       |
| 電影及電視節目產品之攤銷 <sup>#</sup>           | 176,388      | 128,011      |
| 音樂版權之攤銷 <sup>#</sup>                | 21,923       | 31,671       |
| 拍攝中電影及電視節目減值 <sup>#</sup>           | 2,553        | 12,439       |
| 來自電影投資之公平值變動 <sup>*</sup>           | 12,702       | 5,014        |
| 撇減發展中物業至可變現淨值 <sup>*</sup>          | 68,612       | 15,037       |
| 應收賬款減值 <sup>*</sup>                 | 16,553       | 11,744       |
| 墊款及其他應收賬項減值 <sup>*</sup>            | 23,899       | 24,965       |
| 終止確認應收租金虧損 <sup>*</sup>             | 14,070       | 16,855       |
| 融資租賃合約之可預見虧損 <sup>*</sup>           | 15,694       | —            |
| 經營於越南之酒店業務之一間會所之服務費 <sup>*</sup>    | 19,746       | 36,989       |
| 交叉貨幣掉期公平值虧損 <sup>*</sup>            | 29,005       | 33,553       |
| 按公平值計入損益之財務資產之公平值收益淨額 <sup>@</sup>  | (101,525)    | (208,722)    |
| 匯兌差額淨額 <sup>@</sup>                 | (50,029)     | (47,155)     |
| 政府補助金 <sup>@</sup>                  | (106,505)    | (46,760)     |
| COVID-19相關租金減免 <sup>@</sup>         | (82,382)     | (47,156)     |
| 銀行存款利息收入 <sup>@</sup>               | (59,954)     | (40,796)     |
| 其他利息收入 <sup>@</sup>                 | (30,180)     | (27,050)     |
| 按公平值計入其他全面收益之財務資產之股息收入 <sup>@</sup> | (42,400)     | (21,194)     |

<sup>#</sup> 此等項目已計入綜合收益表版面之「銷售成本」內。

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

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

<sup>^</sup> 約829,655,000港元(二零二零年：855,565,000港元)之折舊開支已計入綜合收益表版面之「其他經營開支」內。

## 6. 融資成本

|               | 二零二一年<br>千港元   | 二零二零年<br>千港元     |
|---------------|----------------|------------------|
| 銀行貸款之利息       | 513,325        | 585,235          |
| 有擔保票據之利息      | 319,069        | 316,197          |
| 其他貸款之利息       | 5,640          | 5,689            |
| 租賃負債之利息       | 55,188         | 56,415           |
| 銀行融資費用        | 69,800         | 57,525           |
| 收益合約產生之利息開支   | —              | 7,854            |
| 認沽期權負債之利息     | 4,424          | —                |
|               | <u>967,446</u> | <u>1,028,915</u> |
| 減：於在建工程資本化之金額 | (11,917)       | (32,072)         |
| 於發展中物業資本化之金額  | (109,142)      | (124,748)        |
| 於在建投資物業資本化之金額 | (78,964)       | (173,852)        |
|               | <u>767,423</u> | <u>698,243</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%(二零二零年：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有法例、詮釋及慣例而計算。

|                 | 二零二一年<br>千港元   | 二零二零年<br>千港元    |
|-----------------|----------------|-----------------|
| 本期稅項            |                |                 |
| — 香港            |                |                 |
| 本年度支出           | 35,223         | 36,142          |
| 過往年度超額撥備        | (7,351)        | (16,156)        |
|                 | <u>27,872</u>  | <u>19,986</u>   |
| — 中國內地          |                |                 |
| 企業所得稅           |                |                 |
| 本年度支出           | 167,631        | 143,304         |
| 過往年度超額撥備        | (1,310)        | (60)            |
| 土地增值稅           |                |                 |
| 本年度支出           | 191,688        | 85,788          |
| 過往年度撥備不足        | 4,755          | —               |
|                 | <u>362,764</u> | <u>229,032</u>  |
| — 其他地區          |                |                 |
| 本年度支出           | 11,073         | 21,878          |
| 過往年度(超額撥備)/撥備不足 | (3,911)        | 4,363           |
|                 | <u>7,162</u>   | <u>26,241</u>   |
|                 | <u>397,798</u> | <u>275,259</u>  |
| 遞延稅項            | (141,992)      | (365,284)       |
| 本年度稅項支出/(抵免)    | <u>255,806</u> | <u>(90,025)</u> |

## 8. 股息

|   | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 |
|---|--------------|--------------|
| 就截至二零二零年七月三十一日止年度派付末期股息<br>(二零二零年：就截至二零一九年七月三十一日<br>止年度派付末期股息) 一零(二零二零年：每股普通股<br>10.80港仙) | —            | 65,498       |

截至二零二一年及二零二零年七月三十一日止年度概無宣派末期股息。

## 9. 本公司擁有人應佔每股虧損

|                                 | 二零二一年<br>千港元       | 二零二零年<br>千港元       |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| 虧損                              |                    |                    |
| 用以計算每股基本及攤薄虧損之虧損                | <u>(2,088,090)</u> | <u>(2,934,813)</u> |
|                                 | 千股                 | 千股<br>(經調整)        |
| 股份數目                            |                    |                    |
| 用以計算每股基本及攤薄虧損<br>之加權平均普通股數目(附註) | <u>688,131</u>     | <u>683,865</u>     |

附註：就攤薄影響而言，由於本公司及麗豐控股有限公司(「麗豐」)的購股權對所呈列之每股基本虧損金額具反攤薄影響，故並無就截至二零二一年及二零二零年七月三十一日止年度所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

截至二零二零年七月三十一日止年度的每股基本及攤薄虧損已作出調整，以反映本公司其後於二零二一年十月六日完成之供股之影響。根據日期為二零二一年九月十日的章程，本公司建議進行供股，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。

## 10. 應收賬款

本集團(除豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)及其附屬公司(「豐德麗集團」)外)根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款交收。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款預付租賃按金。酒店及餐廳收費主要由客戶以現金支付，惟對於在相關附屬公司開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議交收。本集團之應收賬款與眾多分散客戶有關，且無重大集中信貸風險。本集團之應收賬款乃免息。本集團之融資租賃應收款項與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：

|              | 二零二一年<br>千港元   | 二零二零年<br>千港元   |
|--------------|----------------|----------------|
| 應收賬款         |                |                |
| 未到期或逾期少於30天  | 281,435        | 245,100        |
| 逾期31-60天     | 17,172         | 19,054         |
| 逾期61-90天     | 5,184          | 7,754          |
| 逾期超過90天      | 35,366         | 33,160         |
|              | <u>339,157</u> | <u>305,068</u> |
| 未到期的融資租賃應收款項 | 528,484        | —              |
|              | <u>867,641</u> | <u>305,068</u> |
| 減：分類為流動之部份   | (340,954)      | (305,068)      |
| 非流動部份        | <u>526,687</u> | <u>—</u>       |



## 11. 應付賬款、其他應付款項及應付費用

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

|             | 二零二一年<br>千港元       | 二零二零年<br>千港元       |
|-------------|--------------------|--------------------|
| 應付賬款：       |                    |                    |
| 未到期或逾期少於30天 | 447,146            | 359,582            |
| 逾期31-60天    | 31,209             | 33,263             |
| 逾期61-90天    | 4,648              | 1,411              |
| 逾期超過90天     | 7,580              | 19,510             |
|             | <u>490,583</u>     | <u>413,766</u>     |
| 其他應付款項及應付費用 | 2,681,090          | 2,700,824          |
| 認沽期權負債(附註)  | 1,270,976          | 277,086            |
|             | <u>4,442,649</u>   | <u>3,391,676</u>   |
| 減：分類為流動之部份  | <u>(3,441,480)</u> | <u>(3,391,676)</u> |
| 非流動部份       | <u>1,001,169</u>   | <u>—</u>           |

附註：於二零二零年一月十九日，永輝基業有限公司(「永輝基業」)(麗豐及本公司(透過麗豐持有的權益除外)分別擁有80%及20%之附屬公司)及其全資附屬公司珠海橫琴麗新文創天地有限公司(「麗新文創」)與獨立第三方珠海大橫琴置業有限公司(「大橫琴」)訂立協議(「大橫琴協議」)。根據大橫琴協議，(其中包括)大橫琴已同意向麗新文創注資合共約人民幣948,448,000元(「大橫琴交易」)。大橫琴交易已於二零二零年八月六日完成，而大橫琴已成為麗新文創16.68%股權之持有人。

根據大橫琴協議，大橫琴已獲授認沽期權，據此，倘發生若干事件，大橫琴有權(但並無義務)要求麗新文創及／或永輝基業收購大橫琴於麗新文創所持有之全部股權。因此，於報告期末，相等於大橫琴對麗新文創之現金注資額之財務負債約人民幣825,606,000元(相等於約993,150,000港元)已於綜合財務狀況表內長期「其他應付款項」作為認沽期權負債入賬。

有關大橫琴交易之進一步詳情載於麗豐日期為二零二零年四月三十日之通函。

## 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：

|            | 二零二一年<br>千港元          | 二零二零年<br>千港元          |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 已收按金及遞延收入  | 563,344               | 773,316               |
| 合約負債       | <u>1,066,895</u>      | <u>507,370</u>        |
|            | 1,630,239             | 1,280,686             |
| 減：分類為流動之部份 | <u>(1,430,586)</u>    | <u>(1,092,209)</u>    |
| 非流動部份      | <u><u>199,653</u></u> | <u><u>188,477</u></u> |

## 13. 報告期後事項

- (a) 於二零二一年九月九日，本公司之全資附屬公司Lai Sun MTN Limited發行本金總額為250,000,000美元之有擔保票據。該等票據由本公司擔保，按固定利率每年5%計息，每半年於期末支付，並將於二零二六年七月到期。

該等票據發售之所得款項淨額約為248,000,000美元將會用作一般企業用途。

- (b) 根據日期為二零二一年九月十日的章程，本公司建議進行供股，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。供股其後於二零二一年十月六日完成。供股所得款項淨額約1,094,000,000港元將計入股本。

## 末期股息

董事會不建議派發截至二零二一年七月三十一日止年度之末期股息(二零二零年：無)。

年內並無宣派中期股息(二零二零年：無)。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二一年十二月十七日(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二零二一年七月三十一日止年度之年報將於二零二一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

在爆發新型冠狀病毒(「COVID-19」)疫情後將近兩年，全球經濟於二零二一年錄得復甦。然而，不同國家的復甦進度不一，且基於(其中包括)Delta變種病毒蔓延、地緣政治局勢持續緊張、全球通脹問題加劇以及供應鏈中斷及瓶頸等各種因素，大部份主要經濟體的前景仍然未見明朗。儘管當中若干事件很可能於不久將來持續，並繼續為全球經濟復甦蒙上陰影，但我們對本集團業務所在城市的未來前景維持審慎樂觀的態度，尤其是中國南部的大灣區，並繼續將我們總部所在的香港視為主要受益城市之一。

### 香港及海外物業市場

由於疫情穩定及本地經濟逐步好轉，香港的物業市場整體而言繼續表現出抗跌性和穩健性。由於繼續就COVID-19實行社交距離措施及旅遊限制，零售業仍然依賴本地消費，並隨著經濟復甦呈現溫和增長。然而，由於租戶組合從專注於奢侈品轉向中端及大眾化市場，零售租金表現不一。中小型店舖(尤其是適合餐廳的店舖)已出現需求跡象，而較大的閒置空間(尤其是位於黃金地段的零售店舖)則難以覓得合適租戶。辦公室市場自今年初以來持續企穩，租賃活動重拾升勢。商業中心區繼續受到中華人民共和國(「中國」)及金融公司的追捧，其他商業區則受益於對核心位置不斷上升的需求及更多公司開始在更實惠租金水平下擴張。由於限度供應、本地實質用家壓抑已久的強勁需求及普遍低息環境，住宅市場持續表現強勁，價格溫和上漲。儘管香港物業市場有所好轉，但近期Delta變種病毒個案在全球各地激增、跨境旅客減少及地緣政治風險對經濟全面復甦至疫情前水平帶來壓力。

管理層認為，本集團準備好迎接未來的挑戰及機遇至關重要。於回顧年度內，本集團主要香港物業表現相對穩定，出租率超過90%。本集團與其權益持有者(包括租戶)緊密合作，攜手渡過前所未有充滿挑戰的時期，並根據逐個情況向若干租戶提供租金延期或租金優惠等租金寬減安排。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，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。疫情挑戰和英國與歐盟之間的複雜關係，潛在構成英國經濟短期不明朗因素，儘管如此，本集團認為倫敦市作為主要金融和商業中心的定位仍將維持不變。Leadenhall物業的潛在重建為一項由Skidmore, Owings & Merrill設計的多用途發展項目。這座56層高的商業大廈將以符合RIBA 2030標準的溫室氣體淨零排放策略為目標，從而在交付時滿足全球所有主要租戶的需求。萊坊及世邦魏理仕已獲委任為寫字樓租賃及發展顧問。London & Oriental LLP為英國客戶代表及發展顧問。

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待拓展。於二零二一年一月，由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95,600平方呎，總建築面積(「**建築面積**」)約636,200平方呎，預計可建兩幢住宅大樓，提供約1,050個住宅單位。於年結日後，本集團於二零二一年九月收購何文田窩打老道116號一幢三層高大廈，該交易預期將於二零二二年年中以交吉完成。本集團擬將該地皮重建為總建築面積約46,000平方呎的住宅單位。

位於香港觀塘恒安街18號地皮及香港元朗大旗嶺丈量約份第116約地段第5382號大旗嶺266號地皮之建築工程正在進行中。於完成後，該兩項住宅項目預期將分別為本集團之發展物業組合增加總建築面積約64,000平方呎及42,200平方呎。預期恒安街項目的住宅單位將於二零二二年上半年開始預售。

截至二零二一年十月十七日，藍塘傲全部605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。截至二零二一年十月十七日，已售出76個停車位，銷售所得款項總額約為206,900,000港元。

喜築之全部209個住宅單位及7個商業單位已售出及交付。喜築之停車位已於二零一九年七月推出供銷售。截至二零二一年十月十七日，20個汽車停車位其中7個及5個摩托車停車位其中4個均已售出，銷售所得款項總額約為10,200,000港元。

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

西灣河街項目逸理已完成施工。截至二零二一年十月十七日，逸理144個單位已售出136個，銷售面積約為43,034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發展機遇。

## 中國內地物業市場

從去年COVID-19疫情最嚴峻的時刻恢復過來後，中國經濟持續穩健增長。儘管多個行業的政策收緊反映不同的政策重點、Delta變種病毒造成的零星COVID-19爆發以及自然災害，令經濟增長動力於最近數月有所減弱，但我們相信，這些情況都只屬暫時性，而中國政府將會繼續砥礪向前，透過結合更多的中性財政政策及溫和的支持性貨幣政策來實現穩定的經濟增長。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。

近年，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)之租賃組合(約4,500,000平方呎)於回顧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。於現有項目(包括上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈之共同重新發展項目、廣州海珠廣場發展項目及橫琴創新方項目(「創新方」)第二期(「創新方第二期」))之建築工程完成後，麗豐集團將擁有約6,800,000平方呎之租賃組合。

創新方第一期(「創新方第一期」)之商業區正進行招租，約有71%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」)、口袋屋蹦床公園、Adidas直營店、橫琴保拉納德國啤酒餐廳、蠔大仙、Starbucks及McDonald's。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357,100平方呎、1,584,300平方呎及578,400平方呎的商業及體驗式娛樂設施、辦公室空間及酒店式服務公寓空間。辦公室及酒店式服務公寓之部份空間已獲指定為待售物業。於回顧年度內，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，以提升項目之營運資金狀況。麗豐集團仍然充滿信心，相信其會一如廣東及澳門政府於二零二一年九月十七日所宣佈，橫琴及澳門兩地間的深化合作，將會鼓勵更多市民遷居橫琴，因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。

位於黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目——上海五里橋項目之建築工程已告竣工。該項目提供之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。於回顧年度內，24個住宅單位及27個停車位之銷售已告完成，貢獻總營業額約863,900,000港元。於二零二一年七月三十一日，該發展項目之2個住宅單位及2個停車位的已簽約之銷售額約為63,000,000港元。直至本業績公佈日期，其餘2個住宅單位連同2個停車位已預訂，貢獻銷售所得款項合共人民幣69,600,000元，預期有關銷售額將於下一個財政年度轉為已簽約之物業銷售。中山棕櫚彩虹花園餘下各期之建築工程已於回顧年度內竣工，預售單位之交付現正進行中。上海五里橋項目住宅單位、中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓單位及住宅單位以及橫琴創新方第一期之文化工作室、文化工作坊及辦公室預期將於未來財政年度為麗豐集團貢獻收入。

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**

全球爆發的COVID-19疫情使本財政年度成為影視娛樂業史上其中一個最艱難的年度。儘管各國政府已推出大規模的疫苗接種計劃，但近期Delta變種病毒愈趨流行影響了營商信心，而且疫情再度爆發的風險依然存在，業界仍備受新型冠狀病毒疫情所影響。

截至二零二一年七月三十一日止年度，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」)之戲院營運繼續受到干擾。於回顧年度內，豐德麗集團於香港之戲院被要求暫停營業兩次，合共105日。二零二零年十二月二日至二零二一年二月十七日假期旺季爆發之第四波COVID-19疫情，引致最近一次的強制暫停營業，無可避免地令豐德麗集團之票房表現受到影響。中國內地之戲院暫停營業超過五個月後於二零二零年七月下旬重新營業，票房亦見復甦跡象。近期於中國內地再度爆發之Delta變種病毒案例，令觀眾打消入場觀看電影之意慾。於二零二一年六月，為應對於廣東省爆發之Delta變種病毒疫情，廣州五月花電影城被強制暫停營業28日。獲准許重新營業之香港及中國內地戲院之業務表現仍然受賣座鉅片延遲上映及社交距離措施(例如對座位數目及戲院內嚴禁飲食的限制)拖累。儘管COVID-19疫情下的營商環境充滿挑戰，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影院營運商之市場地位。

於回顧年度內，豐德麗集團接管三個先前由娛藝院線有限公司營運的場地，包括分別位於九龍尖沙咀K11購物藝術館、東涌東薈城及九龍淘大商場的場地。K11 Art House於二零二一年三月六日開始營運，設有12間影院，提供合共1,708個座位，為香港首間使用IMAX鐳射投影的戲院，並配備了所有最先進的影音技術(例如IMAX 12聲道IMMERSIVE音響系統以及4K RGB鐳射投影)，帶來非凡的影院觀賞效果。MCL東薈城戲院及MCL淘大戲院分別於二零二一年六月十七日及二零二一年七月十五日開始營業。預期豐德麗集團另一間位於九龍啟德的新戲院將於二零二二年第四季度開始營運。豐德麗集團亦於九龍尖沙咀The ONE承辦一個戲院場地，預期於二零二三年四月開始營運。豐德麗集團正密切監察香港及中國內地市況，並將持續提高整體經營效率，並以審慎態度評估進一步擴大業務分佈範圍的機遇。

COVID-19疫情爆發亦為媒體及娛樂行業帶來前所未有的挑戰，隨之而來的經濟衰退及社交距離措施令娛樂消費受到嚴重影響。儘管新型冠狀病毒疫情持續，中國及本地市場在娛樂方面之消費開始復甦。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」)繼續專注於製作優質及具商業可行性之產品，以應對挑戰，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。由莊澄及鄧漢強監製，並由許業生、馮志強及陳果執導之由三個短篇故事組成之心理驚悚片《失衡凶間》正處於後期製作階段。由七位香港電影大師杜琪峯、徐克、許鞍華、譚家明、洪金寶、袁和平及已故導演林嶺東執導之多個單元故事組成之電影《七人樂隊》獲選為第45屆香港國際電影節開幕影片。該影片即將於各大院線上映。

由張智霖及楊茜堯主演、將於阿里巴巴優酷平台獨家播放之30集現代連續劇《家族榮耀》正處於後期製作階段。處於製作階段之項目包括由黃宗澤主演的24集現代連續劇《疊影狙擊》，該劇將於二零二一年十二月開拍。豐德麗集團正就開發電視劇集製作之新項目與多個中國門戶網站及視頻網站進行洽談。

豐德麗集團授予騰訊音樂娛樂(深圳)有限公司及華納唱片有關音樂產品之發行權一直為豐德麗集團貢獻穩定收入。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。

近期「黎明Talk & Sing 2021演唱會」及「C AllStar 2021演唱會」贏得良好口碑，且大眾好評如潮。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，而即將舉行之活動包括林二汶、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

於二零二零年十月五日，本集團已與19間頂尖銀行簽訂一項五年期有抵押定期貸款及循環信貸融資，以為長沙灣廣場取得之現有貸款融資項下之未償還貸款結餘進行再融資及為本集團之一般企業需求撥資。該項貸款融資獲得大幅超額認購，並獲得總承擔7,440,000,000港元，相約於總融資額3,600,000,000港元的207%。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」)及於二零二一年九月250,000,000美元之不限量發行(與麗新發展二零二一年票據合併並構成一個系列)進一步增強了本集團之財務流動性。該新票據之所得款項將有助於本集團於二零一七年發行之將於二零二二年九月到期之400,000,000美元之有擔保票據進行再融資。

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。於本業績公佈日期，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宣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。供股所得款項總淨額扣除估計供股開支後約為1,093,800,000港元。於本業績公佈日期，600,000,000港元已用於償還本公司之若干銀行貸款。

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

於二零二一年七月三十一日，本集團綜合現金及銀行存款為10,610,400,000港元(撇除豐德麗集團及麗豐集團則為4,269,800,000港元)及未提取融資為3,902,400,000港元(撇除豐德麗集團及麗豐集團則為852,800,000港元)。於二零二一年七月三十一日淨債權比率約為47%(二零二零年：46%)。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32%。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30%。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

截至二零二一年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額5,986,800,000港元(二零二零年：5,213,500,000港元)及毛利1,318,000,000港元(二零二零年：1,628,600,000港元)。物業銷售之營業額增加主要是受回顧年度內麗豐集團於中國內地發展項目之銷售表現推動，但部份被本集團酒店業務以及豐德麗集團戲院營運及媒體及娛樂業務之收入因持續爆發COVID-19全球性疫情而減少所抵銷。

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<br>(百萬港元)  | 百分比變動         |
|-----------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
|           | 二零二一年<br>(百萬港元) | 二零二零年<br>(百萬港元) |               |               |
| 物業投資      | <b>1,287.3</b>  | 1,299.4         | -12.1         | -0.9%         |
| 物業發展及銷售   | <b>2,503.3</b>  | 1,690.2         | +813.1        | +48.1%        |
| 餐廳業務      | <b>443.1</b>    | 421.8           | +21.3         | +5.0%         |
| 酒店業務      | <b>621.2</b>    | 673.3           | -52.1         | -7.7%         |
| 媒體及娛樂     | <b>321.1</b>    | 326.6           | -5.5          | -1.7%         |
| 電影及電視節目   | <b>298.9</b>    | 370.2           | -71.3         | -19.3%        |
| 戲院營運      | <b>212.0</b>    | 229.3           | -17.3         | -7.5%         |
| 主題公園營運    | <b>30.8</b>     | 19.2            | +11.6         | +60.4%        |
| 其他        | <b>269.1</b>    | 183.5           | +85.6         | +46.6%        |
| <b>總計</b> | <b>5,986.8</b>  | <b>5,213.5</b>  | <b>+773.3</b> | <b>+14.8%</b> |

截至二零二一年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損淨額約為2,088,100,000港元(二零二零年：2,934,800,000港元)。虧損收窄主要是由於相較去年，於回顧年度內投資物業公平值虧損淨額、撇減已落成待售物業至可變現淨值及使用權資產減值之減少所致。每股虧損淨額為3.034港元(二零二零年(經調整)：4.292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947,300,000港元(二零二零年：1,012,000,000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1.377港元(二零二零年(經調整)：1.480港元)。

| 本公司擁有人應佔虧損                 | 截至七月三十一日止年度      |               |
|----------------------------|------------------|---------------|
|                            | 二零二一年<br>百萬港元    | 二零二零年<br>百萬港元 |
| 已呈報                        | <b>(2,088.1)</b> | (2,934.8)     |
| 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                 | <b>471.2</b>     | 1,425.1       |
| - 合營公司                     | <b>635.5</b>     | 570.0         |
| 投資物業遞延稅項                   | <b>34.1</b>      | (72.3)        |
| <b>不計及投資物業重估虧損之除稅後虧損淨額</b> | <b>(947.3)</b>   | (1,012.0)     |

於二零二一年七月三十一日，本公司擁有人應佔權益為34,149,300,000港元，而於二零二零年七月三十一日為34,970,200,000港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零二零年七月三十一日之每股57.218港元微跌至二零二一年七月三十一日之每股55.791港元。

## 物業組合組成

於二零二一年七月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約為9,200,000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。

於二零二一年七月三十一日，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／<br>酒店式<br>服務公寓 | 住宅           | 工業        | 總計<br>(不包括<br>停車位及<br>配套設施) | 停車位數目        |
|---|--------------|--------------|--------------------|--------------|-----------|-----------------------------|--------------|
| <b>麗豐集團主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準<sup>1</sup>)</b>         |              |              |                    |              |           |                             |              |
| 已落成租賃物業 <sup>2</sup>                                  | 1,342        | 588          | —                  | —            | —         | 1,930                       | 1,252        |
| 已落成酒店物業及酒店式服務公寓 <sup>2</sup>                          | —            | —            | 538                | —            | —         | 538                         | —            |
| 發展中物業 <sup>3</sup>                                    | 397          | 1,485        | 319                | —            | —         | 2,201                       | 1,229        |
| 已落成待售物業   | 91           | 232          | 164                | 1,017        | —         | 1,504                       | 1,936        |
| <b>小計</b>   | <b>1,830</b> | <b>2,305</b> | <b>1,021</b>       | <b>1,017</b> | <b>—</b>  | <b>6,173</b>                | <b>4,417</b> |
| <b>本集團(不包括麗豐集團)主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準<sup>1</sup>)</b> |              |              |                    |              |           |                             |              |
| 已落成租賃物業 <sup>2</sup>                                  | 733          | 1,030        | —                  | —            | 67        | 1,830                       | 1,436        |
| 已落成酒店物業及酒店式服務公寓 <sup>2</sup>                          | —            | —            | 722                | —            | —         | 722                         | 92           |
| 發展中物業 <sup>3</sup>                                    | 8            | —            | —                  | 201          | —         | 209                         | 38           |
| 已落成待售物業   | 33           | 105          | 74                 | 84           | —         | 296                         | 65           |
| <b>小計</b>   | <b>774</b>   | <b>1,135</b> | <b>796</b>         | <b>285</b>   | <b>67</b> | <b>3,057</b>                | <b>1,631</b> |
| <b>本集團應佔總建築面積</b>                                     | <b>2,604</b> | <b>3,440</b> | <b>1,817</b>       | <b>1,302</b> | <b>67</b> | <b>9,230</b>                | <b>6,048</b> |

附註：

1. 於二零二一年七月三十一日，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1,287,300,000港元(二零二零年：1,299,400,000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527,100,000港元、82,000,000港元及678,200,000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<br>(%)                        |
|-------------------------------|----------------|----------------|---------------|-------------------------------------|
|                               | 二零二一年<br>百萬港元  | 二零二零年<br>百萬港元  |               |                                     |
| <b>香港</b>                     |                |                |               |                                     |
| 長沙灣廣場                         | 302.0          | 329.7          | -8.4%         | 93.5%                               |
| 銅鑼灣廣場二期                       | 173.8          | 179.0          | -2.9%         | 91.7%                               |
| 麗新商業中心                        | 47.1           | 44.6           | +5.6%         | 98.7%                               |
| 其他                            | 4.2            | 4.6            | -8.7%         |                                     |
| <b>小計：</b>                    | <b>527.1</b>   | <b>557.9</b>   | <b>-5.5%</b>  |                                     |
| <b>英國倫敦</b>                   |                |                |               |                                     |
| Leadenhall Street 107號        | 44.5           | 45.2           | -1.5%         | 62.0%                               |
| Leadenhall Street 100號        | 31.2           | 56.5           | -44.8%        | 100.0%                              |
| Leadenhall Street 106號        | 6.3            | 6.3            | 0.0%          | 100.0%                              |
| <b>小計：</b>                    | <b>82.0</b>    | <b>108.0</b>   | <b>-24.1%</b> |                                     |
| <b>中國內地</b>                   |                |                |               |                                     |
| <b>上海</b>                     |                |                |               |                                     |
| 上海香港廣場                        | 292.5          | 291.4          | +0.4%         | 零售：90.3%<br>辦公室：83.8%               |
| 上海五月花生活廣場                     | 42.7           | 39.1           | +9.2%         | 零售：99.5%                            |
| 上海凱欣豪園                        | 24.8           | 22.0           | +12.7%        | 100.0%                              |
| <b>廣州</b>                     |                |                |               |                                     |
| 廣州五月花商業廣場                     | 121.1          | 111.4          | +8.7%         | 97.9%                               |
| 廣州富邦廣場                        | 26.5           | 23.8           | +11.3%        | 90.1%                               |
| 廣州麗豐中心                        | 136.0          | 123.2          | +10.4%        | 零售：100.0%<br>辦公室：96.5% <sup>1</sup> |
| <b>中山</b>                     |                |                |               |                                     |
| 中山棕櫚彩虹花園                      | 6.8            | 5.6            | +21.4%        | 零售：80.0% <sup>1</sup>               |
| <b>橫琴</b>                     |                |                |               |                                     |
| 橫琴創新方第一期                      | 6.9            | 3.9            | +76.9%        | 零售：71.0% <sup>2</sup>               |
| 其他                            | 20.9           | 13.1           | +59.5%        |                                     |
| <b>小計：</b>                    | <b>678.2</b>   | <b>633.5</b>   | <b>+7.1%</b>  |                                     |
| <b>總計：</b>                    | <b>1,287.3</b> | <b>1,299.4</b> | <b>-0.9%</b>  |                                     |
| <b>合營公司項目所得租金款項</b>           |                |                |               |                                     |
| <b>香港</b>                     |                |                |               |                                     |
| 中國建設銀行大廈 <sup>3</sup> (50%基準) | 132.3          | 137.2          | -3.6%         | 95.7%                               |
| 藍塘傲 <sup>4</sup> (50%基準)      | 28.0           | 15.7           | +78.3%        | 80.7%                               |
| <b>總計：</b>                    | <b>160.3</b>   | <b>152.9</b>   | <b>+4.8%</b>  |                                     |

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。截至二零二一年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約264,500,000港元(二零二零年：274,300,000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。截至二零二一年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約56,000,000港元(二零二零年：31,400,000港元)。

本集團按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：

|                        | 截至二零二一年七月三十一日止年度 |               |                        | 截至二零二零年七月三十一日止年度 |               |                        |
|------------------------|------------------|---------------|------------------------|------------------|---------------|------------------------|
|                        | 本集團<br>應佔權益      | 營業額<br>(百萬港元) | 總建築面積<br>(平方呎)         | 本集團<br>應佔權益      | 營業額<br>(百萬港元) | 總建築面積<br>(平方呎)         |
| <b>香港</b>              |                  |               |                        |                  |               |                        |
| 長沙灣廣場                  | 100%             |               |                        | 100%             |               |                        |
| 商業                     |                  | 149.8         | 233,807                |                  | 168.7         | 233,807                |
| 辦公室                    |                  | 136.2         | 409,896                |                  | 144.1         | 409,896                |
| 停車位                    |                  | 16.0          | 不適用                    |                  | 16.9          | 不適用                    |
| 小計：                    |                  | 302.0         | 643,703                |                  | 329.7         | 643,703                |
| 銅鑼灣廣場二期                | 100%             |               |                        | 100%             |               |                        |
| 商業                     |                  | 120.5         | 109,770                |                  | 122.3         | 109,770                |
| 辦公室                    |                  | 48.8          | 96,268                 |                  | 53.4          | 96,268                 |
| 停車位                    |                  | 4.5           | 不適用                    |                  | 3.3           | 不適用                    |
| 小計：                    |                  | 173.8         | 206,038                |                  | 179.0         | 206,038                |
| 麗新商業中心                 | 100%             |               |                        | 100%             |               |                        |
| 商業                     |                  | 24.0          | 95,063                 |                  | 22.3          | 95,063                 |
| 辦公室                    |                  | 5.4           | 74,181                 |                  | 4.6           | 74,181                 |
| 停車位                    |                  | 17.7          | 不適用                    |                  | 17.7          | 不適用                    |
| 小計：                    |                  | 47.1          | 169,244                |                  | 44.6          | 169,244                |
| 其他                     |                  | 4.2           | 63,592 <sup>1</sup>    |                  | 4.6           | 63,592 <sup>1</sup>    |
| 小計：                    |                  | 527.1         | 1,082,577 <sup>1</sup> |                  | 557.9         | 1,082,577 <sup>1</sup> |
|                        |                  |               |                        |                  |               |                        |
| <b>英國倫敦</b>            |                  |               |                        |                  |               |                        |
| Leadenhall Street 107號 | 100%             |               |                        | 100%             |               |                        |
| 商業                     |                  | 4.5           | 48,182                 |                  | 4.1           | 48,182                 |
| 辦公室                    |                  | 40.0          | 98,424                 |                  | 41.1          | 98,424                 |
| 小計：                    |                  | 44.5          | 146,606                |                  | 45.2          | 146,606                |
| Leadenhall Street 100號 | 100%             |               |                        | 100%             |               |                        |
| 辦公室                    |                  | 31.2          | 177,700                |                  | 56.5          | 177,700                |
| Leadenhall Street 106號 | 100%             |               |                        | 100%             |               |                        |
| 商業                     |                  | 1.0           | 3,540                  |                  | 1.2           | 3,540                  |
| 辦公室                    |                  | 5.3           | 16,384                 |                  | 5.1           | 16,384                 |
| 小計：                    |                  | 6.3           | 19,924                 |                  | 6.3           | 19,924                 |
| 小計：                    |                  | 82.0          | 344,230                |                  | 108.0         | 344,230                |
|                        |                  |               |                        |                  |               |                        |
| <b>中國內地</b>            |                  |               |                        |                  |               |                        |
| <b>上海</b>              |                  |               |                        |                  |               |                        |
| 上海香港廣場                 | 55.08%           |               |                        | 54.56%           |               |                        |
| 零售                     |                  | 186.2         | 468,434                |                  | 177.7         | 468,434                |
| 辦公室                    |                  | 98.9          | 362,096                |                  | 108.2         | 362,096                |
| 停車位                    |                  | 7.4           | 不適用                    |                  | 5.5           | 不適用                    |
| 小計：                    |                  | 292.5         | 830,530                |                  | 291.4         | 830,530                |

|                               | 截至二零二一年七月三十一日止年度    |               |                        | 截至二零二零年七月三十一日止年度 |               |                        |
|-------------------------------|---------------------|---------------|------------------------|------------------|---------------|------------------------|
|                               | 本集團<br>應佔權益         | 營業額<br>(百萬港元) | 總建築面積<br>(平方呎)         | 本集團<br>應佔權益      | 營業額<br>(百萬港元) | 總建築面積<br>(平方呎)         |
| 上海五月花生活廣場                     | 55.08%              |               |                        | 54.56%           |               |                        |
| 零售                            |                     | 38.2          | 320,314                |                  | 35.4          | 320,314                |
| 停車位                           |                     | 4.5           | 不適用                    |                  | 3.7           | 不適用                    |
| 小計：                           |                     | 42.7          | 320,314                |                  | 39.1          | 320,314                |
| 上海凱欣豪園                        | 52.33%              |               |                        | 51.83%           |               |                        |
| 零售                            |                     | 22.1          | 82,062                 |                  | 19.8          | 82,062                 |
| 停車位                           |                     | 2.7           | 不適用                    |                  | 2.2           | 不適用                    |
| 小計：                           |                     | 24.8          | 82,062                 |                  | 22.0          | 82,062                 |
| 廣州                            |                     |               |                        |                  |               |                        |
| 廣州五月花商業廣場                     | 55.08%              |               |                        | 54.56%           |               |                        |
| 零售                            |                     | 103.2         | 357,424                |                  | 95.7          | 357,424                |
| 辦公室                           |                     | 14.9          | 79,431                 |                  | 13.0          | 79,431                 |
| 停車位                           |                     | 3.0           | 不適用                    |                  | 2.7           | 不適用                    |
| 小計：                           |                     | 121.1         | 436,855                |                  | 111.4         | 436,855                |
| 廣州富邦廣場                        | 55.08%              |               |                        | 54.56%           |               |                        |
| 零售                            |                     | 26.5          | 171,968                |                  | 23.8          | 171,968                |
| 廣州麗豐中心                        | 55.08%              |               |                        | 54.56%           |               |                        |
| 零售                            |                     | 16.8          | 112,292                |                  | 12.3          | 112,292                |
| 辦公室                           |                     | 112.7         | 625,821                |                  | 105.0         | 625,821                |
| 停車位                           |                     | 6.5           | 不適用                    |                  | 5.9           | 不適用                    |
| 小計：                           |                     | 136.0         | 738,113                |                  | 123.2         | 738,113                |
| 中山                            |                     |               |                        |                  |               |                        |
| 中山棕櫚彩虹花園                      | 55.08%              |               |                        | 54.56%           |               |                        |
| 零售                            |                     | 6.8           | 148,106                |                  | 5.6           | 147,408                |
| 橫琴                            |                     |               |                        |                  |               |                        |
| 橫琴創新方第一期                      | 64.06% <sup>2</sup> |               |                        | 63.65%           |               |                        |
| 零售 <sup>3</sup>               |                     | 6.9           | 682,073 <sup>3</sup>   |                  | 3.9           | 682,073 <sup>3</sup>   |
| 其他                            |                     | 20.9          | 不適用                    |                  | 13.1          | 不適用                    |
| 小計：                           |                     | 678.2         | 3,410,021              |                  | 633.5         | 3,409,323              |
| 總計：                           |                     | 1,287.3       | 4,836,828 <sup>1</sup> |                  | 1,299.4       | 4,836,130 <sup>1</sup> |
| 合營公司項目                        |                     |               |                        |                  |               |                        |
| 香港                            |                     |               |                        |                  |               |                        |
| 中國建設銀行大廈 <sup>4</sup> (50%基準) | 50%                 |               |                        | 50%              |               |                        |
| 辦公室                           |                     | 131.7         | 114,603 <sup>5</sup>   |                  | 136.7         | 114,603 <sup>5</sup>   |
| 停車位                           |                     | 0.6           | 不適用                    |                  | 0.5           | 不適用                    |
| 小計：                           |                     | 132.3         | 114,603 <sup>5</sup>   |                  | 137.2         | 114,603 <sup>5</sup>   |
| 藍塘傲 <sup>6</sup> (50%基準)      | 50%                 |               |                        | 50%              |               |                        |
| 商業                            |                     | 8.1           | 47,067 <sup>7</sup>    |                  | 3.3           | 47,067 <sup>7</sup>    |
| 住宅單位 <sup>8</sup>             |                     | 17.1          | 20,613 <sup>9</sup>    |                  | 11.8          | 19,587 <sup>9</sup>    |
| 停車位                           |                     | 2.8           | 不適用                    |                  | 0.6           | 不適用                    |
| 小計：                           |                     | 28.0          | 67,680                 |                  | 15.7          | 66,654                 |
| 總計：                           |                     | 160.3         | 182,283                |                  | 152.9         | 181,257                |

附註：

1. 不包括於友邦金融中心之10%權益。
2. 包括本公司於創新方第一期持有之20%直接權益及透過麗豐持有之44.06%應佔權益。於二零二一年七月三十一日，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。
3. 不包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積。
4. 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行之合營項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零二一年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約264,500,000港元(二零二零年：274,300,000港元)。
5. 本集團應佔建築面積。總建築面積為229,206平方呎。
6. 藍塘傲為一項與帝國集團之合營項目，其中本集團及帝國集團各佔50%實際權益。截至二零二一年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約56,000,000港元(二零二零年：31,400,000港元)。
7. 本集團應佔建築面積。總建築面積為94,133平方呎。
8. 指提供提早入住福利之已售出住宅單位，其允許買家於出售完成前提早遷入。
9. 本集團應佔銷售面積。總銷售面積為41,226平方呎(二零二零年：39,174平方呎)。

於回顧年度內，英鎊平均匯率較去年升值約7.0%。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減少29.1%。倫敦投資組合截至二零二一年七月三十一日止年度之租賃營業額分析如下：

|                        | 二零二一年<br>千港元 | 二零二零年<br>千港元 | 百分比變動  | 二零二一年<br>千英鎊 | 二零二零年<br>千英鎊 | 百分比變動  |
|------------------------|--------------|--------------|--------|--------------|--------------|--------|
| Leadenhall Street 107號 | 44,472       | 45,208       | -1.6%  | 4,223        | 4,594        | -8.1%  |
| Leadenhall Street 100號 | 31,173       | 56,518       | -44.8% | 2,960        | 5,744        | -48.5% |
| Leadenhall Street 106號 | 6,323        | 6,316        | 0.1%   | 600          | 642          | -6.5%  |
| 總計：                    | 81,968       | 108,042      | -24.1% | 7,783        | 10,980       | -29.1% |

## 主要投資物業之回顧

### 香港物業

#### 長沙灣廣場

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

#### 銅鑼灣廣場二期

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

#### 麗新商業中心

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

### 中國建設銀行大廈

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

### 友邦金融中心

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

### 海外物業

#### 英國倫敦EC3 Leadenhall Street 107號

於二零一四年四月，本集團收購位於倫敦市保險業務區域之中心地帶之一項物業，鄰近St Mary Axe 30號(俗稱小黃瓜)、倫敦勞埃德保險社及位於Lime Street 51號之威利斯大廈。該物業屬永久業權商用物業，作商業、辦公室及零售用途。樓宇包括地庫、地下、閣樓及七層上蓋樓層，建築內部面積合共146,606平方呎。於二零二一年七月底之出租率約62.0%。

#### 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。

#### 英國倫敦EC3 Leadenhall Street 106號

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

倫敦市規劃和交通委員會(City of London's Planning and Transportation Committee)已議決向本集團授出重建Leadenhall物業之規劃同意書。Leadenhall物業目前之建築面積合共約為344,230平方呎。規劃同意書將允許本集團將Leadenhall物業重建為一幢56層高之大樓，其中：i)設有內部總面積約1,068,510平方呎之辦公室空間及約8,730平方呎之新零售空間；ii)該大廈第55及56層設有向公眾免費開放之約19,967平方呎之觀景廊，可360度俯瞰倫敦全景；及iii)於Leadenhall Street、Bury Street及St Mary Axe之間新設行人通道，及於該大廈底層新增公共場所。包括配套設施約178,435平方呎，該擬建樓宇竣工後內部總面積預期約為1,275,642平方呎。該多種用途之發展項目由Skidmore, Owings & Merrill設計，該大樓將以符合RIBA 2030標準的溫室氣體淨零排放策略為目標，從而在交付時滿足全球所有主要租戶的需求。萊坊及世邦魏理仕已獲委任為寫字樓租賃及發展顧問。London & Oriental LLP為英國客戶代表及發展顧問。

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及Tasaki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82,000平方呎(麗豐集團應佔建築面積約為77,900平方呎)。

### 廣州五月花商業廣場

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

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

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172,000平方呎之商場部份。零售商場之租戶包括著名餐廳及當地零售品牌。

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辦公樓。廣州東風廣場為分數期興建之項目。該幢38層高之辦公樓已於二零一六年六月落成。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。

### 橫琴創新方第一期

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

獅門娛樂天地®於二零一九年七月三十一日投入營運，設有多項景點、零售及餐飲體驗，以獅門最為著名的全球電影專營權為主題，包括《飢餓遊戲》、《吸血新世紀》、《分歧者》系列、《非常盜》、《埃及神戰》及《逃亡大計》。親子學習體驗中心橫琴國家地理探險家中心於二零一九年九月九日正式投入營運，其兼具18項個別特色體驗，包括機動遊戲、餐飲設施、零售商戶、虛擬現實及／或4D互動體驗，以及其他類別之娛樂活動及教育特色體驗。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71%的可供出租區域已出租。除兩個主題室內體驗中心外，主要租戶包括口袋屋蹦床公園、Adidas直營店、橫琴保拉納德國啤酒餐廳、蠔大仙、Starbucks及McDonald's。

創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有80%及20%權益。

## 物業發展

### 已確認銷售

截至二零二一年七月三十一日止年度，出售物業已確認之營業額為2,503,300,000港元(二零二零年：1,690,200,000港元)。截至二零二一年七月三十一日止年度物業銷售營業額之分析如下：

|                                     |                |                        |                                     |                                  |
|-------------------------------------|----------------|------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| <b>香港</b>                           |                |                        |                                     |                                  |
| <b>已確認基準</b>                        | <b>單位數目</b>    | <b>概約銷售面積</b><br>(平方呎) | <b>平均售價<sup>1</sup></b><br>(港元/平方呎) | <b>營業額</b><br>(百萬港元)             |
| 逸理<br>住宅單位                          | 31             | 10,167                 | 22,397                              | 227.8                            |
| <b>小計</b>                           |                |                        |                                     | <b>227.8</b>                     |
| <b>中國內地</b>                         |                |                        |                                     |                                  |
| <b>已確認基準</b>                        | <b>單位數目</b>    | <b>概約建築面積</b><br>(平方呎) | <b>平均售價<sup>2</sup></b><br>(港元/平方呎) | <b>營業額<sup>3</sup></b><br>(百萬港元) |
| 上海五里橋項目<br>住宅單位                     | 24             | 60,148                 | 15,331                              | 846.0                            |
| 中山棕櫚彩虹花園<br>高層住宅單位                  | 352            | 423,309                | 1,698                               | 663.7                            |
| 別墅住宅單位                              | 26             | 55,808                 | 3,248                               | 172.6                            |
| 橫琴創新方第一期<br>文化工作室                   | 4              | 16,965                 | 4,983                               | 80.5                             |
| 文化工作坊單位                             | 6              | 5,154                  | 3,531                               | 16.7                             |
| 橫琴創新方第二期<br>橫琴哈羅禮德學校大樓 <sup>4</sup> | 不適用            | 414,417                | 1,251                               | 464.1                            |
| 上海五里橋項目<br>停車位                      | 27             | 不適用                    | 不適用                                 | 17.9                             |
| 上海凱欣豪園<br>停車位                       | 14             | 不適用                    | 不適用                                 | 9.4                              |
| 廣州東風廣場<br>停車位                       | 2              | 不適用                    | 不適用                                 | 2.1                              |
| 廣州東山京士柏<br>停車位                      | 2              | 不適用                    | 不適用                                 | 1.2                              |
| 廣州富邦廣場<br>停車位                       | 2              | 不適用                    | 不適用                                 | 1.1                              |
| 中山棕櫚彩虹花園<br>停車位                     | 1              | 不適用                    | 不適用                                 | 0.2                              |
| <b>小計</b>                           |                |                        |                                     | <b>2,275.5</b>                   |
| <b>總計</b>                           |                |                        |                                     | <b>2,503.3</b>                   |
| <b>合營公司項目之已確認銷售</b>                 |                |                        |                                     |                                  |
| <b>香港</b>                           |                |                        |                                     |                                  |
| <b>已確認基準</b>                        | <b>單位數目</b>    | <b>概約銷售面積</b><br>(平方呎) | <b>平均售價<sup>1</sup></b><br>(港元/平方呎) | <b>營業額</b><br>(百萬港元)             |
| 藍塘傲(50%基準)<br>獨立洋房                  | 2 <sup>5</sup> | 3,390 <sup>5</sup>     | 24,258                              | 82.2 <sup>6</sup>                |
| 住宅單位                                | 3 <sup>7</sup> | 2,678 <sup>7</sup>     | 24,267                              | 65.0 <sup>8</sup>                |
| 停車位                                 | 1 <sup>9</sup> | 不適用                    | 不適用                                 | 1.4                              |
| <b>總計</b>                           |                |                        |                                     | <b>148.6</b>                     |

附註：

1. 不包括根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收益」之銷售已落成物業之融資部份。
2. 扣除中國營業稅前及含增值稅。
3. 扣除中國營業稅後及不含增值稅。
4. 分類為來自融資租賃項下物業之收入。
5. 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3個及6,779平方呎。
6. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項81,400,000港元及租金收入800,000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。
7. 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5個及5,356平方呎。
8. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項63,000,000港元及租金收入2,000,000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。
9. 本集團應佔停車位數目。已確認總停車位數目為2個。

## 已簽約銷售

於二零二一年七月三十一日，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1,708,200,000港元。若計及本集團之合營公司項目，本集團於二零二一年七月三十一日之已簽約但尚未確認之銷售總額為2,568,300,000港元。於二零二一年七月三十一日，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<br>(平方呎) | 平均售價<br>(港元/平方呎) | 營業額<br>(百萬港元) |
|-------|------|-----------------|------------------|---------------|
| 逸理    |      |                 |                  |               |
| 住宅單位  | 5    | 1,630           | 23,008           | 37.5          |
| 小計    |      |                 |                  | <b>37.5</b>   |

### 中國內地

| 已簽約基準                   | 單位數目 | 概約建築面積<br>(平方呎) | 平均售價 <sup>1</sup><br>(港元/平方呎) | 營業額 <sup>1</sup><br>(百萬港元) |
|-------------------------|------|-----------------|-------------------------------|----------------------------|
| 中山棕櫚彩虹花園                |      |                 |                               |                            |
| 高層住宅單位                  | 572  | 678,116         | 1,838                         | 1,246.6                    |
| 別墅住宅單位                  | 13   | 27,144          | 3,540                         | 96.1                       |
| 酒店式服務公寓單位 <sup>2</sup>  | 3    | 3,082           | 1,460                         | 4.5                        |
| 上海五里橋項目                 |      |                 |                               |                            |
| 住宅單位                    | 2    | 5,248           | 11,738                        | 61.6                       |
| 橫琴創新方第一期                |      |                 |                               |                            |
| 文化工作室                   | 3    | 13,881          | 5,137                         | 71.3                       |
| 文化工作坊單位                 | 1    | 962             | 3,950                         | 3.8                        |
| 橫琴創新方第二期                |      |                 |                               |                            |
| 橫琴哈羅禮德學校大樓 <sup>3</sup> | 不適用  | 149,078         | 1,205                         | 179.7                      |
| 上海五里橋項目                 |      |                 |                               |                            |
| 停車位                     | 2    | 不適用             | 不適用                           | 1.4                        |
| 上海凱欣豪園                  |      |                 |                               |                            |
| 停車位                     | 3    | 不適用             | 不適用                           | 2.1                        |
| 廣州東風廣場                  |      |                 |                               |                            |
| 停車位                     | 2    | 不適用             | 不適用                           | 2.1                        |
| 廣州東山京士柏                 |      |                 |                               |                            |
| 停車位                     | 2    | 不適用             | 不適用                           | 1.5                        |
| 小計                      |      |                 |                               | <b>1,670.7</b>             |
| 總計                      |      |                 |                               | <b>1,708.2</b>             |

## 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                |                  | 營業額<br>(百萬港元)      |
|------------|-----------------|---------------------|------------------|--------------------|
|            |                 | 面積<br>(平方呎)         | 平均售價<br>(港元／平方呎) |                    |
| 藍塘傲(50%基準) |                 |                     |                  |                    |
| 獨立洋房       | 9 <sup>4</sup>  | 23,493 <sup>4</sup> | 23,453           | 551.0 <sup>5</sup> |
| 住宅單位       | 11 <sup>6</sup> | 10,463 <sup>6</sup> | 27,142           | 284.0 <sup>7</sup> |
| 停車位        | 9 <sup>8</sup>  | 不適用                 | 不適用              | 25.1               |
| <b>總計</b>  |                 |                     |                  | <b>860.1</b>       |

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「其他經營收入」。
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17個及46,986平方呎。
5. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項501,200,000港元及租金收入49,800,000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21個及約20,925平方呎。
7. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項257,100,000港元及租金收入26,900,000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18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%權益之合營公司成功投標，並購得一幅位於新界將軍澳68A2區之地段。該地段土地面積為229,338平方呎，總建築面積為573,268平方呎，其中458,874平方呎分作住宅用途及114,394平方呎分作商業用途。工程已竣工，屋宇署已於二零一八年五月發出佔用許可證，而地政總署已於二零一八年九月發出合約完成證明書。

該項目提供605伙，包括23幢獨立洋房，並命名為「藍塘傲」及於二零一六年十月開始預售。截至二零二一年十月十七日，藍塘傲全部605個單位已售出，銷售面積約為408,936平方呎，平均售價約為每平方呎18,000港元。已售出住宅單位之交付工作已大致完成。自二零一九年三月以來，本集團已推出合共86個藍塘傲停車位供銷售。截至二零二一年十月十七日，76個停車位已售出，且銷售所得款項總額約達206,900,000港元。

#### 喜築

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

該項目命名為「喜築」及於二零一六年九月開始預售。209個住宅單位及7個商業單位已全部售出及交付，平均售價分別約為每平方呎16,400港元及每平方呎23,500港元。截至二零二一年十月十七日，20個汽車停車位其中7個及5個摩托車停車位其中4個均已售出，銷售所得款項總額約為10,200,000港元。

#### *逸新*

於二零一六年五月十六日，本集團完成收購九龍深水埗基隆街擬發展項目的餘下單位。該地盤包括基隆街48-56號，綜合地盤面積為5,054平方呎。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。

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

#### *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。

該項目命名為「逸理」及於二零一八年八月開始預售。截至二零二一年十月十七日，本集團已售出逸理136個單位，銷售面積約為43,034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。

#### *大旗嶺項目*

於二零一九年三月，本集團成功投得香港元朗大旗嶺丈量約份第116約地段第5382號的地皮。該地皮指定為私人住宅用途，為本集團之發展物業組合增加總建築面積約42,200平方呎。建築工程正在進行中及預期將於二零二四年第一季度竣工。

#### *恒安街項目*

於二零一九年四月，本集團成功投得香港觀塘恒安街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。建築工程正在進行中及預期將於二零二三年第三季度竣工。住宅單位預期將於二零二二年上半年推出預售。

#### *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95,600平方呎，總建築面積約636,200平方呎，預期將可建兩幢住宅大樓，提供約1,050個住宅單位。

## 中國內地物業

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

### 上海閘北廣場重新發展項目

上海閘北廣場第一期位於上海靜安區天目西路，鄰近上海火車站，包括辦公室單位、零售商場及停車位。上海閘北廣場第二期位於閘北廣場第一期毗連之空地。於二零一六年九月，麗豐集團完成收購與閘北廣場第一期相連之匯貢大廈6樓至11樓，連同地下車庫20個停車位之使用權。上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈正根據全面的重新發展計劃一併重新發展，有關重新發展計劃正在進行中，當中包括一幢辦公樓、一個商場及一個地下停車場，預期將可為麗豐集團之租賃組合增添總建築面積約727,200平方呎(不包括停車位)。該項目之建築工程正在進行中，預期將於二零二二年第二季度竣工。

### 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，地盤面積約為74,100平方呎。建築工程已於二零一九年八月竣工。此項目提供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24個總建築面積為60,148平方呎之住宅單位之銷售，平均售價為每平方呎15,331港元，為麗豐集團貢獻營業額合共846,000,000港元，而27個停車位的銷售為麗豐集團貢獻營業額17,900,000港元。於二零二一年七月三十一日，2個住宅單位及2個停車位之已簽約但尚未確認銷售為63,000,000港元。於二零二一年七月三十一日，該發展項目之4個住宅單位及16個停車位尚未售出。

### 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。截至二零二一年七月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出。

### 上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。於二零二一年七月三十一日，該發展項目合共230個停車位尚未售出。

### 廣州東山京士柏

該項目為高檔住宅發展項目，位於越秀區東華東路。應佔建築面積約為98,300平方呎(不包括57個停車位及配套設施)。於回顧年度內，2個停車位之銷售貢獻營業額1,200,000港元。於二零二一年七月三十一日，2個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為1,500,000港元，而7個停車位尚未售出。

### 廣州海珠廣場

廣州海珠廣場位於廣州越秀區長堤大馬路珠江沿岸。麗豐集團擁有該項目之全部權益。該擬發展項目之項目總建築面積約為580,800平方呎，並擬發展作出租用途。建築工程已於二零一九年上半年動工，並預期將於二零二三年上半年竣工。

### 中山棕櫚彩虹花園

該項目位於中山西區彩虹規劃區。整體發展之總規劃建築面積約為6,075,000平方呎。該項目包括高層住宅大廈、連排別墅及商業大樓，總面積合共4,466,000平方呎。中山棕櫚彩虹花園第三期及第四期之建築工程已竣工，而預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423,309平方呎及55,808平方呎，平均售價分別為每平方呎1,698港元及3,248港元，貢獻銷售營業額合共836,300,000港元。於二零二一年七月三十一日，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1,246,600,000港元及96,100,000港元，平均售價則分別達到每平方呎1,838港元及3,540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」。於回顧年度內，已出售7個酒店式服務公寓單位，總銷售所得款項約為9,800,000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本集團綜合收益表之其他經營收入。於二零二一年七月三十一日，酒店式服務公寓單位之已簽約但尚未確認之銷售為4,500,000港元，平均售價為每平方呎1,460港元。

於二零二一年七月三十一日，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1,831,894平方呎及2,682個停車位尚未售出。

## 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16,965平方呎及5,154平方呎，平均售價分別達到每平方呎4,983港元及3,531港元，合共為本集團貢獻營業額97,200,000港元。於二零二一年七月三十一日，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71,300,000港元及3,800,000港元，平均售價分別達到每平方呎5,137港元及每平方呎3,950港元。於二零二一年七月三十一日，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1,067,000平方呎。

創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有80%及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2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357,100平方呎、1,584,300平方呎及578,400平方呎的商業及體驗式娛樂設施、辦公室空間及酒店式服務公寓空間。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，預期於落成後將包括超過20個景點，並將由多個標誌性體驗組成，包括一系列互動訓練遊戲、皇家馬德里歷史介紹以及餐飲和零售店。麗豐集團正在物色及計劃建設一個摩托車主題體驗中心及創新方第二期內其他設施。

於回顧年度內，由橫琴哈羅禮德學校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，並將資本用於改善其營運資金狀況。橫琴哈羅禮德學校於二零二一年二月開始營運。

麗豐集團對加深橫琴與澳門之間的合作仍然充滿信心。誠如廣東及澳門政府於二零二一年九月十七日所公佈，兩地政府將鼓勵更多人士定居橫琴，並進一步推動旅遊業市場的發展，令創新方可為麗豐集團之長遠業績帶來新貢獻。



## 餐廳業務

香港加大對餐飲業務的限制措施繼續拖累本集團餐廳的表現。本集團該分類的收入無可避免地受到強制社交距離及座位限制，以及減少用餐時間限制的影響。截至二零二一年七月三十一日止年度，餐廳業務分類為本集團帶來營業額443,100,000港元(二零二零年：421,800,000港元)。截至本業績公佈日期，餐廳業務包括本集團於21間位於香港及中國內地之餐廳之權益及2間位於香港及澳門之餐廳之管理。本集團現有餐廳各自之詳情如下：

| 料理            | 餐廳                                | 地點 | 本集團<br>應佔權益 | 獎項                        |
|---------------|-----------------------------------|----|-------------|---------------------------|
| <b>所擁有之餐廳</b> |                                   |    |             |                           |
| 西式／國際料理       | 8½ Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong | 香港 | 37%         | 米芝蓮三星<br>(二零一二年至二零二一年)    |
|               | 8½ Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai  | 上海 | 13%         | 米芝蓮二星<br>(二零一七年至二零二一年)    |
|               | Opera BOMBANA                     | 北京 | 20%         |                           |
|               | CIAK – In The Kitchen             | 香港 | 62%         | 米芝蓮一星<br>(二零一五年至二零一七年)    |
|               | CIAK – All Day Italian            | 香港 | 67%         | 米芝蓮車胎人美食<br>(二零一七年至二零二一年) |
|               | Beefbar                           | 香港 | 62%         | 米芝蓮一星<br>(二零一七年至二零二一年)    |
|               | Takumi by Daisuke Mori            | 香港 | 63%         | 米芝蓮一星<br>(二零一八年至二零二一年)    |
|               | Prohibition <sup>(附註)</sup>       | 香港 | 100%        |                           |
|               | Zest by Konishi                   | 香港 | 67%         | 米芝蓮一星<br>(二零二零年至二零二一年)    |
| 亞洲料理          | 唐人館置地廣場                           | 香港 | 50%         | 米芝蓮餐盤<br>(二零一九年至二零二一年)    |
|               | 唐人館北京                             | 北京 | 67%         |                           |
|               | 好酒好蔡                              | 香港 | 50%         |                           |
|               | 中環潮廳                              | 香港 | 67%         |                           |
|               | 老巴剎廚房                             | 香港 | 63%         |                           |
|               | 茶•米KiKi茶德福廣場                      | 香港 | 69%         |                           |
|               | 南海小館 <sup>(附註)</sup>              | 香港 | 100%        |                           |
|               | KiKi麵店IFC                         | 香港 | 67%         |                           |
|               | KiKi麵店K11 MUSEA                   | 香港 | 67%         |                           |
|               | KiKi麵店上海香港廣場                      | 上海 | 67%         |                           |
|               | KiKi麵店上海One ITC廣場                 | 上海 | 67%         |                           |
| 日式料理          | Masa Hong Kong                    | 香港 | 67%         |                           |
| <b>所管理之餐廳</b> |                                   |    |             |                           |
| 西式料理          | 8½ Otto e Mezzo BOMBANA, Macau    | 澳門 | 不適用         | 米芝蓮一星<br>(二零一六年至二零二一年)    |
|               | Cipriani                          | 香港 | 不適用         |                           |

附註： 海洋公園萬豪酒店的此兩間餐廳的表現已計入酒店業務分類，作分類報告用途。

## 酒店及酒店式服務公寓業務

本集團酒店及酒店式服務公寓營運分類包括本集團於香港海洋公園萬豪酒店及越南胡志明市Caravelle酒店之營運，以及麗豐集團於中國內地上海酒店及酒店式服務公寓之營運。本集團於二零一九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。

COVID-19疫情給全球旅遊及酒店行業帶來前所未有的挑戰。自二零二零年初以來，世界各國相繼實施多項社會隔離措施及旅行限制，以防止病毒擴散，旅遊經濟經歷創紀錄萎縮。截至二零二一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621,200,000港元(二零二零年：673,300,000港元)。

截至二零二一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<br>應佔權益 | 客房數目 <sup>1</sup> | 總建築面積<br>(平方呎)       | 營業額<br>(百萬港元) | 年末出租率<br>(%) |
|-----------------------|------|-------------|-------------------|----------------------|---------------|--------------|
| 酒店及酒店式服務公寓            |      |             |                   |                      |               |              |
| 海洋公園萬豪酒店              | 香港   | 100%        | 471               | 365,974              | 230.5         | 82.4         |
| 上海雅詩閣淮海路服務公寓          | 上海   | 55.08%      | 310               | 358,009              | 104.5         | 90.2         |
| 上海寰星酒店                | 上海   | 55.08%      | 239               | 143,846              | 23.8          | 80.6         |
| 珠海橫琴凱悅酒店              | 橫琴   | 64.06%      | 493               | 594,763              | 79.2          | 40.6         |
| Caravelle酒店           | 胡志明市 | 26.01%      | 335               | 378,225              | 181.1         | 2.7          |
| <b>小計</b>             |      |             | <b>1,848</b>      | <b>1,840,817</b>     | <b>619.1</b>  |              |
| 酒店管理費                 |      |             |                   |                      | 2.1           |              |
| <b>總計</b>             |      |             |                   |                      | <b>621.2</b>  |              |
| 合營公司項目                |      |             |                   |                      |               |              |
| 聖安德魯斯費爾蒙酒店<br>(50%基準) | 蘇格蘭  | 50%         | 106 <sup>2</sup>  | 138,241 <sup>2</sup> | 44.8          | 62.4         |

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COVID-19疫情影響香港之旅遊行業，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。

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

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

上海寰星酒店樓高17層，項目位於靜安區之五月花生活廣場，可步行至上海地鐵站1、3及4號線，連接主要高速公路。239個酒店房間均配備傢具，並設有設計時尚的獨立客廳、睡房、配備齊全的廚房及豪華浴室，可供短租或長租，迎合世界各地商務旅客的需要。總建築面積約為143,800平方呎。

麗豐集團亦於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓擁有100%權益，由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區70多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為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)。

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

## 戲院營運

戲院營運由豐德麗集團管理。截至二零二一年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額212,000,000港元(二零二零年：229,300,000港元)，而分類業績虧損為151,700,000港元(二零二零年：515,200,000港元)。分類虧損減少乃主要由於回顧年度內使用權資產及物業、廠房及設備之減值與去年相比下跌所致。於本業績公佈日期，豐德麗集團於香港營運十四家戲院，而於中國內地則營運三家戲院，豐德麗集團各戲院之影院及座位數目詳情如下：

| 戲院                    | 豐德麗集團<br>應佔之權益<br>(%) | 影院數目<br>(附註) | 座位數目<br>(附註)  |
|-----------------------|-----------------------|--------------|---------------|
| <b>中國內地</b>           |                       |              |               |
| 蘇州Grand寰亞洲立影城         | 100                   | 10           | 1,440         |
| 廣州五月花電影城              | 100                   | 7            | 606           |
| 中山五月花電影城              | 100                   | 5            | 905           |
| <b>小計</b>             |                       | <b>22</b>    | <b>2,951</b>  |
| <b>香港</b>             |                       |              |               |
| 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           |
| <b>小計</b>             |                       | <b>74</b>    | <b>11,011</b> |
| <b>總計</b>             |                       | <b>96</b>    | <b>13,962</b> |

附註：以100%為基準。

## 媒體及娛樂

媒體及娛樂業務由豐德麗集團營運。截至二零二一年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額321,100,000港元(二零二零年：326,600,000港元)，而分類業績虧損為33,500,000港元(二零二零年：30,200,000港元)。

### 現場表演節目

於回顧年度內，豐德麗集團舉辦及投資14場(二零二零年：39場)表演，由本地、亞洲及國際知名藝人(包括黎明、C AllStar及林二汶)演出。

### 音樂製作、發行及出版

截至二零二一年七月三十一日止年度，豐德麗集團發行19張(二零二零年：15張)專輯，包括鄭秀文、C AllStar、梁釗峰、陳健安、馮允謙、Nowhere Boys及鄭欣宜之唱片。

### 藝人管理

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

### 電影及電視節目製作及發行

電影及電視節目製作及發行業務由豐德麗集團營運。截至二零二一年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額298,900,000港元(二零二零年：370,200,000港元)，而呈列的分類虧損為95,000,000港元(二零二零年：80,000,000港元)。

於回顧年度內，總共6部(二零二零年：5部)豐德麗集團製作／投資之電影已經上映，即《麥路人》、《阿索的故事》、《總是有愛在隔離》、《射鵬英雄傳之九陰白骨爪》、《射鵬英雄傳之降龍十八掌》及《1921》。豐德麗集團亦發行了27部(二零二零年：25部)電影及165部(二零二零年：468部)錄像，其中具知名度的包括《1921》、《Stand By Me哆啦A夢2》、《感動她77次》及《特種部隊：蛇眼之戰》。

### 於合營公司之權益

截至二零二一年七月三十一日止年度，合營公司之虧損為473,000,000港元，相較於去年則為虧損423,000,000港元。這主要由於回顧年度內中國建設銀行大廈的公平值減少所致。

|           | 截至七月三十一日止年度     |                 |
|-----------|-----------------|-----------------|
|           | 二零二一年<br>(百萬港元) | 二零二零年<br>(百萬港元) |
| 重估虧損淨額    | (635.5)         | (570.0)         |
| 經營溢利      | 162.5           | 147.0           |
| 應佔合營公司之虧損 | (473.0)         | (423.0)         |

## 流動資金及財務資源

於二零二一年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別為10,610,400,000港元及3,902,400,000港元。本集團持有之現金及銀行結餘中約50%以港元及美元列值，而約45%則以人民幣列值。於二零二一年七月三十一日，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4,269,800,000港元及852,800,000港元。

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

於二零二一年七月三十一日，本集團之銀行貸款約為18,771,100,000港元、有擔保票據約為7,692,500,000港元及其他貸款約為318,600,000港元。於二零二一年七月三十一日，18,771,100,000港元之銀行貸款之到期日分佈如下：3,109,600,000港元須於一年內償還、1,428,900,000港元須於第二年償還、12,797,200,000港元須於第三至第五年償還及1,435,400,000港元須於第五年後償還。

本集團發行本金總額為1,000,000,000美元之有擔保票據。有擔保票據年期為五年，按每年介乎4.6%至5.65%之固定利率計息，利息乃每半年於期末支付。有擔保票據於聯交所上市，乃為先前票據之再融資及一般企業用途而發行。本集團與若干金融機構訂立交叉貨幣掉期協議，以對沖若干有擔保票據之外匯風險。

本集團貸款總額中分別約有70%及29%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47%。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32%。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30%。

於二零二一年七月三十一日，賬面值約為30,343,400,000港元之若干投資物業、約為3,103,500,000港元之若干物業、廠房及設備、約為3,010,000,000港元之若干使用權資產、約為1,698,700,000港元之若干已落成待售物業、約為2,063,000,000港元之若干發展中物業、約為378,100,000港元之若干酒店式服務公寓及相關租賃物業裝修、約為182,700,000港元之若干在建工程以及約為523,300,000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極微。本集團在英國作出投資，有關資產及負債乃以英鎊列值。為將淨外匯風險降至最低，該等投資主要以按英鎊列值之銀行貸款撥付。鑒於麗豐集團之資產主要位於中國內地，而收益亦主要以人民幣計值，故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

截至二零二一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。

本公司於截至二零二一年七月三十一日止年度內，一直遵守企業管治守則之所有守則條文，惟守則條文第A.4.1條、第A.5.1條及第E.1.2條之偏離則除外。

*根據守則條文第A.4.1條，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。*

本公司各現任非執行董事(「**非執行董事**」，包括獨立非執行董事(「**獨立非執行董事**」))概無指定任期。然而，本公司全體董事(「**董事**」)均須遵守本公司組織章程細則(「**組織章程細則**」)之卸任條文，規定現任董事須自其上次獲股東推選起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可重選連任。此外，任何獲董事會(「**董事會**」)委任為新增董事(包括非執行董事)之人士，將僅任職至下屆股東週年大會，且屆時將符合資格可重選連任。此外，為貫徹企業管治守則之相關守則條文，獲委任以填補臨時空缺之各董事須／將在獲委任後之首個股東大會上經股東推選。因此，董事會認為該等規定足以達致上述守則條文第A.4.1條之相關目標，故此不擬就此方面採取任何矯正措施。

根據守則條文第A.5.1條，應成立由大部份獨立非執行董事組成之提名委員會，並由董事會主席或一名獨立非執行董事擔任主席。

本公司並無成立提名委員會，但其職能由全體董事會承擔。本公司已達致並維持董事會成員多元化，包括符合本公司業務模式及特定需求之專業資格及經驗、文化及教育背景、種族及族群特性、性別、年齡及服務任期。潛在新董事將根據其知識、技能、經驗及專業知識以及本公司於當時之要求而招攬，獨立非執行董事之人選必須符合獨立標準。識別及甄選合適人選以供董事會考慮及批准之工作已由並將繼續由執行董事(「執行董事」)履行。本公司於二零一九年一月採納提名政策，當中載列本公司甄選可能加入董事會之人選之準則、流程及程序。由於上述甄選及提名政策及程序已經存在，且企業管治守則所載之提名委員會之其他職責長期由全體董事會有效履行，故董事會認為現階段並無必要成立提名委員會。

根據守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會。

由於有其他事先安排之事務必須由主席林建岳博士處理，因此彼並無出席於二零二零年十二月十八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二零二一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**

於二零二一年七月三十一日，本集團合共僱用約4,400名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。



## 投資者關係

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

儘管疫情尚未完結，本集團仍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，詳情如下：

| 月份      | 活動                  | 主辦機構                        | 投資者所在地點   |
|---------|---------------------|-----------------------------|-----------|
| 二零二零年十月 | 業績刊發後之非交易簡報會        | 星展銀行                        | 香港／新加坡    |
| 二零二一年三月 | 業績刊發後之非交易簡報會        | 星展銀行                        | 香港／新加坡    |
| 二零二一年三月 | 業績刊發後之非交易簡報會        | 大和                          | 美國        |
| 二零二一年四月 | 業績刊發後之非交易簡報會        | 大和                          | 歐洲        |
| 二零二一年六月 | 星展唯高達香港房地產電話會議      | 星展銀行                        | 香港／新加坡／美國 |
| 二零二一年七月 | 交易簡報會 — 麗新發展美元有擔保票據 | 法國巴黎銀行／<br>星展銀行／<br>滙豐銀行／瑞銀 | 香港／新加坡    |

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

## 全年業績之審閱

本公司之審核委員會(「審核委員會」)現由三名獨立非執行董事，即梁樹賢先生(審核委員會主席)、林秉軍先生及梁宏正先生所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二一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二零二一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

本公司截至二零二一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，並將於二零二一年十一月中旬寄發予股東。

代表董事會  
主席  
林建岳

香港，二零二一年十月二十二日

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)及譚承蔭諸位先生；

非執行董事： 余寶珠女士；及

獨立非執行董事： 林秉軍、梁樹賢、葉澍堃及梁宏正諸位先生。