



麗豐控股

(股份代號: 1125)



麗豐控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

年報

截至二零二零年七月三十一日止年度

封面圖片
中國中山棕櫚彩虹花園第三期



目錄

2	公司資料
3	公司簡介
4	主席報告書
10	財務摘要
12	管理層討論及分析
29	財務概要
31	主要物業詳情
36	環境、社會及管治報告書
52	企業管治報告書
70	董事之履歷
77	董事會報告書
100	股東信息
101	獨立核數師報告書
106	綜合收益表
107	綜合全面收益表
108	綜合財務狀況表
110	綜合權益變動表
111	綜合現金流量表
113	財務報表附註

公司資料

註冊成立地點

開曼群島

董事會

執行董事

周福安(主席)
林建名(副主席)
林建康(執行副主席)
林孝賢(行政總裁)
(亦為余寶珠之替代董事)
鄭馨豪
李子仁
譚承蔭
余寶珠

非執行董事

羅臻毓
潘子翔
(亦為羅臻毓之替代董事)

獨立非執行董事

古滿麟
林秉軍
羅健豪
麥永森
石禮謙

審核委員會

羅健豪(主席)
林秉軍
羅臻毓

薪酬委員會

林秉軍(主席)
周福安
古滿麟
羅健豪
羅臻毓

授權代表

周福安
林建名

公司秘書

嚴麗華

註冊辦事處

P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104
Cayman Islands

主要營業地點

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓

電話：(852) 2741 0391
傳真：(852) 2741 9763

於開曼群島之股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Royal Bank House – 3rd Floor
24 Shedden Road
P.O. Box 1586
Grand Cayman, KY1-1110
Cayman Islands

於香港之股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東一百八十三號
合和中心五十四樓

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
中信銀行股份有限公司
星展銀行有限公司香港分行
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
華僑銀行
上海浦東發展銀行股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
大華銀行有限公司

上市資料 股份

本公司已發行股份於香港聯合交易所有限公司主板上市及買賣

股份代號／買賣單位

1125/400 股

票據

本公司之全資附屬公司 Lai Fung Bonds (2018) Limited 發行於二零二三年到期息率為5.65%之350,000,000美元有擔保票據(股份代號：5087)於香港聯合交易所有限公司主板上市及買賣

美國預託證券

統一號碼：	50731L104
交易代碼：	LNGHY
預託證券對普通股比率：	1:8
存管銀行：	紐約梅隆銀行

網址

www.laifung.com

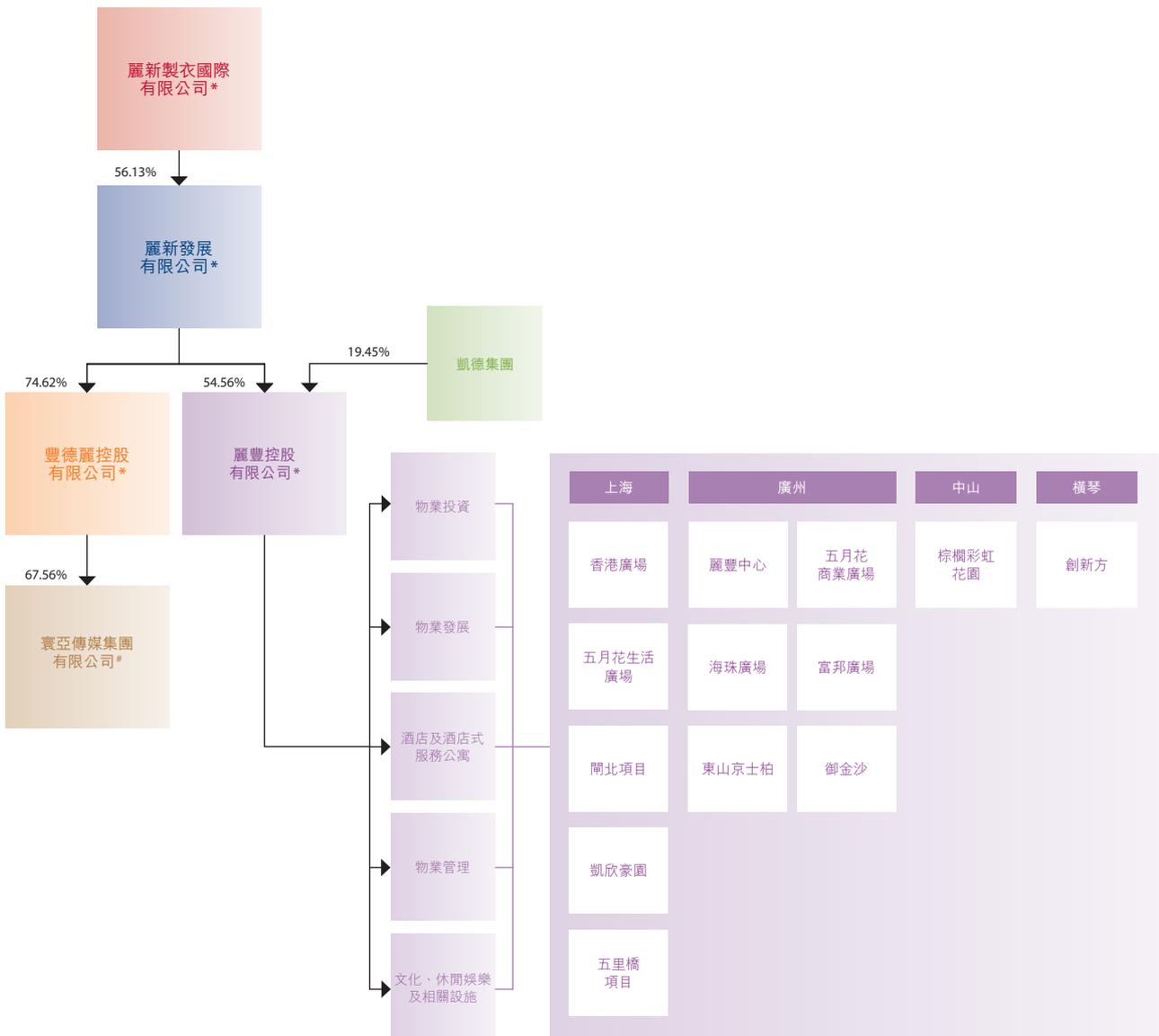
投資者關係

電話：(852) 2853 6116
傳真：(852) 2853 6651
電郵：ir@laifung.com

公司簡介

麗豐控股有限公司(「麗豐」)是麗新集團成員之一，於一九九七年十一月在香港聯合交易所有限公司上市。麗豐乃麗新集團在中國內地(「中國」)從事物業發展及投資之旗艦。

麗豐之主要業務包括在中國投資及發展酒店式服務公寓、住宅、辦公樓及商用物業，以及開發經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施。



* 於香港聯合交易所有限公司主板上市

於香港聯合交易所有限公司GEM上市

於二零二零年十月二十日之公司架構

主席報告書



主席
周福安先生

本人欣然提呈麗豐控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年七月三十一日止年度之經審核綜合業績。

末期業績概覽

截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額 1,201,800,000 港元(二零一九年：1,461,200,000 港元)，較去年下跌約 17.8%。營業額減少主要由於(i)租金收入減少，尤其是由於中國內地 COVID-19 疫情爆發，本集團於上海之酒店及酒店式服務公寓之收入減少，及(ii)於回顧年度內之物業銷售營業額較去年減少所致。毛利自去年之 917,500,000 港元下跌 34.9% 至 597,300,000 港元。人民幣平均匯率於回顧年度內較去年貶值約 3.7%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之營業額下跌 14.6%。

末期業績概覽(續)

下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度			截至七月三十一日止年度		
	二零二零年 ¹ (百萬港元)	二零一九年 ¹ (百萬港元)	百分比 變動	二零二零年 (人民幣百萬元)	二零一九年 (人民幣百萬元)	百分比 變動
租金收入 ²	758.1	847.6	-10.6%	686.5	739.2	-7.1%
物業銷售	424.6	613.3	-30.8%	384.5	534.8	-28.1%
主題公園營運	19.1	0.3	6266.7%	17.3	0.2	8550.0%
總計：	1,201.8	1,461.2	-17.8%	1,088.3	1,274.2	-14.6%

1. 截至二零二零年及二零一九年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為0.9056及0.8721
2. 包括本集團主要物業之租賃營業額及物業管理收入

本公司擁有人應佔淨虧損約為1,006,300,000港元，而去年則為本公司擁有人應佔純利668,600,000港元。業績下滑乃主要由於(i)本集團持有之投資物業之公平值減少，導致於回顧年度確認來自重估本集團投資物業之重大公平值減值；(ii)撤減已落成待售物業至可變現淨值；及(iii)其他經營費用增加，乃主要由於物業、廠房及設備之折舊開支於回顧年度內增加所致。

每股淨虧損為3.049港元(二零一九年：每股純利2.043港元)。

扣除物業重估之影響，本公司擁有人應佔淨虧損約為628,700,000港元(二零一九年：純利263,700,000港元)。扣除物業重估之影響之每股淨虧損約為1.905港元(二零一九年：每股純利0.806港元)。

本公司擁有人應佔溢利／(虧損)(百萬港元)	截至七月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
已呈報	(1,006.3)	668.6
投資物業的調整		
物業重估	599.1	(634.8)
投資物業遞延稅項	(149.8)	158.7
非控制性權益分佔之重估變動減遞延稅項	(71.7)	71.2
淨溢利／(虧損)，不包括投資物業重估增值／減值	(628.7)	263.7

主席報告書

末期業績概覽(續)

於二零二零年七月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為 14,309,100,000 港元(二零一九年：15,834,000,000 港元)。於二零二零年七月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一九年七月三十一日之每股 48.36 港元下跌至每股 43.23 港元。

末期股息

本公司董事會(「董事會」)不建議派付截至二零二零年七月三十一日止年度之末期股息(二零一九年：每股 0.20 港元)。

業務回顧及展望

除新型冠狀病毒(COVID-19)疫情外，於本年度內與美國之緊張局勢日益加劇，進一步為中國經濟前景增添不明朗因素。然而，於二零二零年第一季度錄得創下歷史新低之經濟收縮 6.8% 後，根據中國國家統計局於二零二零年七月所發佈之官方數據顯示，中國經濟於第二季度錄得 3.2% 之增長，暗示中國已成功避免技術性衰退，並有理由相信中國可於疫情後率先成為全球首批邁向復甦之國家之一。我們對本集團業務所在城市的長期前景維持審慎樂觀的態度，尤其是中國南部的大灣區，並繼續將我們總部所在的香港視為主要受益城市之一。透過我們的地區焦點及租賃主導策略，我們致力確保本集團處於最佳位置，以於日後渡過各種難關。

物業投資分部繼續為本集團業績作出主要貢獻。截至二零二零年七月三十一日，由位於上海、廣州、中山及橫琴(即中國一線城市及大灣區內城市)租賃建築面積(「**建築面積**」)合共為 4,500,000 平方呎所組成之本集團租賃組合於回顧年度之貢獻佔其總營業額約 63%。

於未來數年，一線城市及大灣區將仍然為帶動本集團租賃建築面積增長之主要來源。於現有項目(包括上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈之共同重新發展項目、廣州海珠廣場發展項目及橫琴創新方項目(「**創新方**」)第二期(「**創新方第二期**」)之建築工程完成後，本集團將擁有約 8,800,000 平方呎之租賃組合。

業務回顧及展望(續)

創新方第一期(「**創新方第一期**」)之兩個主題室內體驗中心(即「獅門娛樂天地[®]」及「橫琴國家地理探險家中心」)分別於二零一九年七月三十一日及二零一九年九月九日開業。位於創新方第一期之酒店(名為「珠海橫琴凱悅酒店」)已於二零一九年十二月三十一日試營業。創新方第一期之商業區正進行招租，約有69%之可供出租區域已出租，而主要租戶包括口袋屋蹦床公園(佔地超過37,000平方呎)、Adidas直營店、Starbucks、McDonald's及橫琴帕拉娜德國啤酒餐廳。作為中國內地遏制COVID-19疫情蔓延之預防及保護措施之一部份，創新方第一期自二零二零年一月二十四日起暫停營業五個月，其後於二零二零年六月二十四日重開。本集團對創新方於恢復營運後將為本集團之長遠業績帶來新貢獻仍然充滿信心。於二零二零年一月引進之珠海大橫琴置業有限公司鞏固了創新方第一期營運之現金狀況。

創新方第二期之建築工程現正進行中。橫琴哈羅禮德學校為創新方第二期之關鍵要素之一，預期其將於二零二一年二月開學，並於首年招收一至九年級之學生。本集團正在落實皇家馬德里足球世界、杜卡迪體驗中心及創新方第二期內其他設施之發展計劃。

上海五里橋項目為位於黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目，已於二零二零年九月推出發售，並深受市場歡迎。直至二零二零年九月三十日，28個住宅單位中之17個住宅單位以及17個停車位已售出，已簽約之銷售總額約為人民幣536,400,000元。此外，7個住宅單位及7個停車位已分別獲認購，貢獻認購物業銷售額合共約人民幣219,800,000元，預期有關銷售額將於未來數月轉為已簽約之物業銷售，令來自該發展項目之已簽約之銷售總額達到約人民幣756,200,000元。中山棕櫚彩虹花園第三期及第四期之發展正在進行中，預期將分別於二零二零年第四季度及二零二一年第三季度完成。創新方第一期之建築工程已告竣工，而文化工作室及文化工作坊之銷售取得良好之市場反應。鑒於橫琴新區政府已授出預售許可證，創新方第一期之辦公室大樓已於回顧年度內獲重新指定為待售物業。上海五里橋項目住宅單位、中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓單位及其餘住宅單位以及橫琴創新方第一期之文化工作室、文化工作坊及辦公室預期將於未來財政年度為本集團貢獻收入。

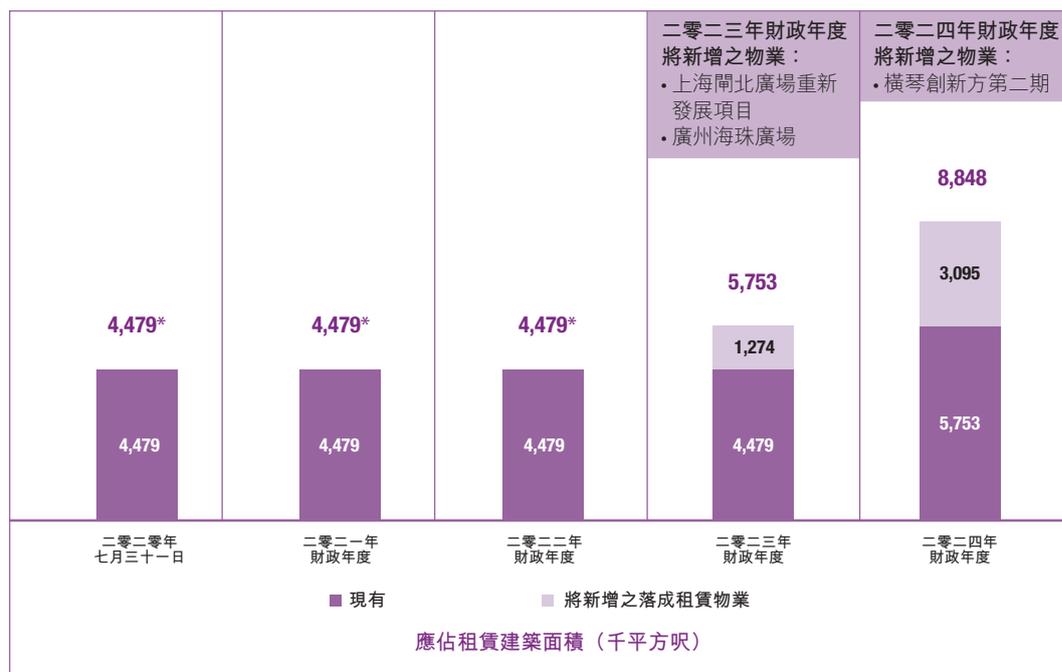
本集團將考慮適時擴充其土地儲備，並將考慮(其中包括)整體宏觀經濟狀況、本集團於相關城市之現有業務及風險分配等因素。

主席報告書

業務回顧及展望(續)

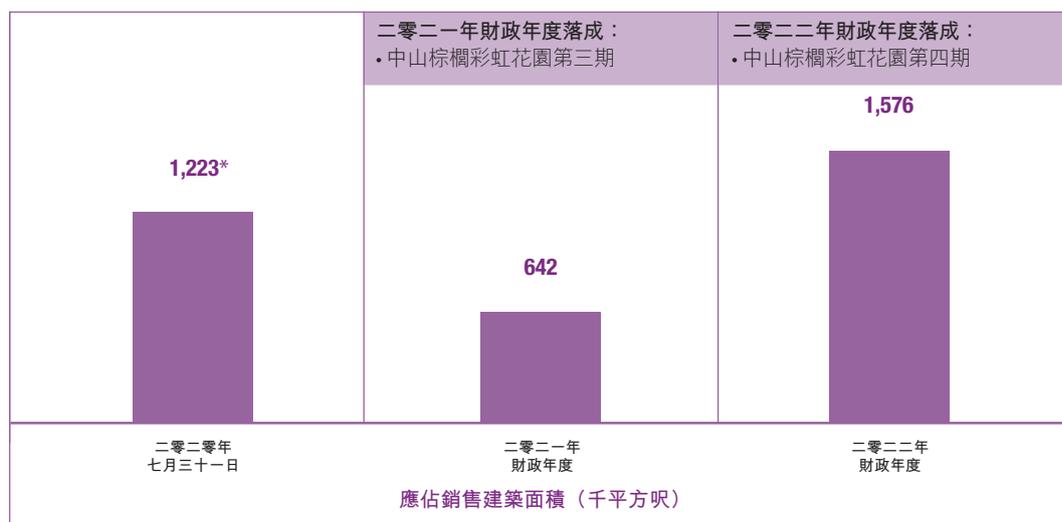
下圖載列於二零二零年七月三十一日本集團租賃組合之預期增長及本集團發展項目之進度：

租賃組合



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

待售項目



* 不包括中山棕櫚彩虹花園自用之商用部份

業務回顧及展望(續)

於二零二零年二月至五月期間，本公司透過由麗新發展有限公司(「麗新發展」)之全資附屬公司Holy Unicorn Limited(「要約人」)作出之有條件自願性全面現金要約(「麗豐要約」)收購本公司所有已發行股份(麗新發展、要約人或麗新發展之其他全資附屬公司已擁有者除外)及註銷本公司全部尚未行使之購股權。緊隨麗豐要約於二零二零年五月二十八日終止後，本公司由麗新發展擁有54.56%權益。

誠如本公司於二零一九年九月十八日刊發之公佈所披露，本公司之公眾持股量跌至低於本公司已發行股份總數之25%。緊隨麗豐要約終止後，有關公眾持股量進一步下跌至低於15%，繼而導致本公司之股份於二零二零年五月二十九日上午九時正起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)暫停買賣。本公司於二零二零年八月四日宣佈，余卓兒先生及余少玉女士於出售1,658,800股本公司股份後，已不再為本公司之主要股東，公眾持股量隨之最終於二零二零年八月三日恢復，而本公司之股份自二零二零年八月五日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

於二零二零年七月三十一日，本集團擁有手頭現金約2,524,600,000港元(於二零一九年七月三十一日為3,097,300,000港元)及未動用貸款融資3,034,200,000港元(於二零一九年七月三十一日為2,647,900,000港元)，於二零二零年七月三十一日之負債淨值與權益比率為55%(於二零一九年七月三十一日為38%)。本集團將繼續採取謹慎靈活之方法擴大土地儲備及管理其財務狀況。

致謝

回顧本財政年度，本人謹此向董事會同寅、高級管理團隊、我們的合作夥伴以及於本年度曾經與我們合作之所有人士之忠誠、支持及卓越之團隊合作致以衷心感謝。本人堅信，在我們員工的共同努力下及在所有持份者的支持下，我們將繼續引領本集團審慎及持續向前邁進。

主席
周福安
香港

二零二零年十月二十日

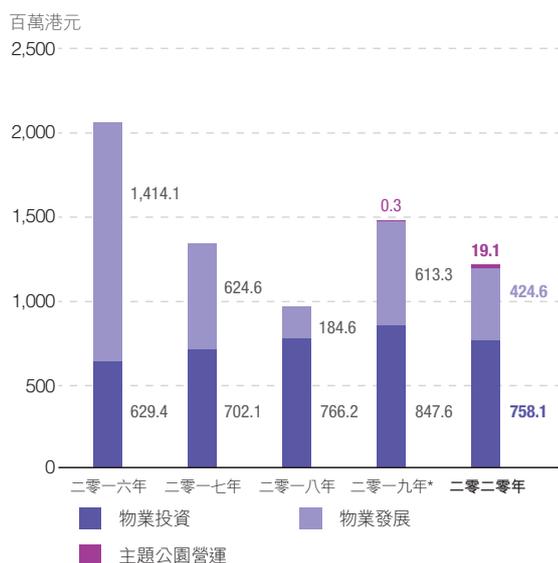
財務摘要

		截至 二零二零年 七月三十一日 止年度	截至 二零一九年 七月三十一日 止年度
營業額	(百萬港元)	1,201.8	1,461.2
毛利	(百萬港元)	597.3	917.5
毛利率	(%)	49.7%	62.8%
經營溢利／(虧損)	(百萬港元)	(918.6)	1,305.1
經營利潤／(虧損)率	(%)	-76.4%	89.3%
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	(百萬港元)		
— 所呈報		(1,006.3)	668.6
— 經調整(附註1)		(628.7)	263.7
純利／(淨虧損)率	(%)		
— 所呈報		-83.7%	45.8%
— 經調整		-52.3%	18.0%
每股基本盈利／(虧損)	(港元)		
— 所呈報		(3.049)	2.043
— 經調整		(1.905)	0.806
本公司擁有人應佔資產淨值	(百萬港元)	14,309.1	15,834.0
借款淨額	(百萬港元)	7,815.0	6,022.0
每股資產淨值	(港元)	43.23	48.36
於七月三十一日之股價	(港元)	8.93	7.84
市盈率	(倍)		
— 所呈報		不適用	3.8
— 經調整		不適用	9.7
於七月三十一日之市值	(百萬港元)	2,956.1	2,566.7
股東權益回報率	(%)		
— 所呈報		-7.1%	4.2%
— 經調整		-4.4%	1.7%
每股股息	(港元)	無	0.20
股息回報率	(%)	無	2.6%
資產負債比率 — 淨負債對權益	(%)	54.6%	38.0%
利息覆蓋率(附註2)	(倍)		
— 所呈報		-2.0	1.6
— 經調整		-1.3	0.6
流動比率	(倍)	1.3	1.8
資產淨值折讓	(%)	79.3%	83.8%

附註1：扣除物業重估之影響

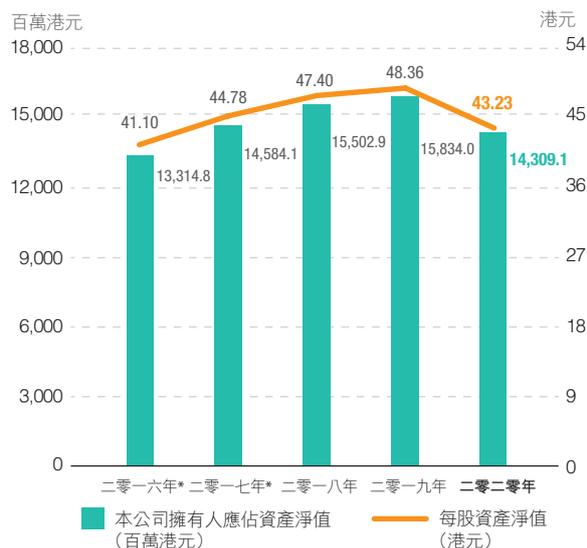
附註2：以本公司擁有人應佔溢利除以現金利息所得

按分部劃分之營業額



* 截至二零一九年七月三十一日止年度，物業管理收入已由綜合收益表之「其他收入及收益」重新分類至營業額下的樓宇管理營運之收入。過往財政年度之比較資料並無重列以反映此項變動。

資產淨值及每股資產淨值(「資產淨值」)



* 由於本公司股份合併於二零一七年八月十五日生效，本公司已發行股份數目已作調整。

本公司擁有人應佔溢利／(虧損)



* 扣除物業重估之影響。

股息與股息回報率



* 由於本公司股份合併於二零一七年八月十五日生效，本公司已發行股份數目已作調整。

管理層討論及分析

概覽

本集團主要於中國從物業發展作銷售、物業投資，以及開發經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施。儘管經營環境挑戰重重，本集團之地區焦點及租賃主導策略於近年來展現出抗逆能力。本集團於上海、廣州、中山及橫琴(即中國一線城市及大灣區內城市)之租賃組合於回顧年度內錄得穩定之經常性租金收入。

物業組合組成

於二零二零年七月三十一日，應佔概約建築面積(千平方呎)及停車位數目：

	商業/零售	辦公室	酒店及酒店式服務公寓	住宅	總計 (不包括停車位及配套设施)	停車位數目
已落成持作出租物業 ¹	2,436 ²	1,067	—	—	3,503 ³	2,274
已落成酒店物業及酒店式服務公寓	—	—	976	—	976	—
發展中物業 ³	3,544	1,076	—	1,968	6,588	3,316
已落成待售物業	34 ⁴	476	301	446	1,257	2,159
本集團主要物業之總建築面積	6,014	2,619	1,277	2,414	12,324	7,749

1. 已落成及賺取租金物業
2. 包括本集團應佔創新方第一期內獅門娛樂天地[®]及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積分別約 194,325 平方呎及 40,309 平方呎
3. 所有在建中物業
4. 已落成待售物業(包括中山棕櫚彩虹花園之 33,699 平方呎現時作自用之商業面積)



上海香港廣場

物業投資

來自租賃業務之收益

截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團自租賃業務錄得營業額758,100,000港元。於回顧年度內，人民幣平均匯率較去年貶值約3.7%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之來自租賃物業之收益減少7.1%至人民幣686,500,000元。

本集團主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度			截至七月三十一日止年度			年結日 出租率(%)
	二零二零年 [#] (百萬港元)	二零一九年 [#] (百萬港元)	百分比 變動	二零二零年 (人民幣百萬元)	二零一九年 (人民幣百萬元)	百分比 變動	
上海							
上海香港廣場	377.6	451.5	-16.4%	341.9	393.7	-13.2%	零售：84.4% 辦公室：80.3% 酒店式服務公寓：90.3%
上海五月花生活廣場	63.4	67.6	-6.2%	57.4	58.9	-2.5%	零售：99.4% 酒店：58.0%
上海凱欣豪園	22.0	22.1	-0.5%	19.9	19.3	3.1%	93.7%
廣州							
廣州五月花商業廣場	114.8	127.3	-9.8%	104.0	111.0	-6.3%	95.8%
廣州富邦廣場	23.9	26.8	-10.8%	21.6	23.4	-7.7%	96.5%
廣州麗豐中心	123.2	126.8	-2.8%	111.6	110.6	0.9%	零售：95.3% 辦公室：98.3%*
中山							
中山棕櫚彩虹花園**	5.6	11.1	-49.5%	5.1	9.7	-47.4%	零售：73.2%*
橫琴							
橫琴創新方第一期	12.1	—	不適用	11.0	—	不適用	零售：69.3%*** 酒店：15.5%
其他	15.5	14.4	7.6%	14.0	12.6	11.1%	不適用
總計：	758.1	847.6	-10.6%	686.5	739.2	-7.1%	

[#] 截至二零二零年及二零一九年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為0.9056及0.8721

* 不包括自用面積

** 中山寰星度假公寓已結束營業，而酒店式服務公寓單位已於二零一九年五月推出發售

*** 包括獅門娛樂天地[®]及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積

管理層討論及分析

物業投資(續)

來自租賃業務之收益(續)

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零二零年七月三十一日止年度			截至二零一九年七月三十一日止年度		
	本集團 權益	營業額 (百萬港元)	應佔 建築面積 (平方呎)	本集團 權益	營業額 (百萬港元)	應佔 建築面積 (平方呎)
上海						
上海香港廣場	100%			100%		
零售		179.2	468,434		208.7	468,434
辦公室		108.8	362,096		117.0	362,096
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		84.1	356,638		119.7	355,267
停車位		5.5	不適用		6.1	不適用
		377.6	1,187,168		451.5	1,185,797
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		35.4	320,314		29.5	320,314
酒店 (客房收益及餐飲)		24.3	143,846		34.3	143,846
停車位		3.7	不適用		3.8	不適用
		63.4	464,160		67.6	464,160
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		19.8	77,959		19.2	77,959
停車位		2.2	不適用		2.9	不適用
		22.0	77,959		22.1	77,959
廣州						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		99.1	357,424		111.3	357,424
辦公室		13.0	79,431		13.1	79,431
停車位		2.7	不適用		2.9	不適用
		114.8	436,855		127.3	436,855
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		23.9	171,968		26.8	171,968
廣州麗豐中心	100%			100%		
零售		12.3	112,292		16.4	112,292
辦公室		105.0	625,821		104.7	625,821
停車位		5.9	不適用		5.7	不適用
		123.2	738,113		126.8	738,113

物業投資(續)

來自租賃業務之收益(續)

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下(續)：

	截至二零二零年七月三十一日止年度			截至二零一九年七月三十一日止年度		
	本集團 權益	營業額 (百萬港元)	應佔 建築面積 (平方呎)	本集團 權益	營業額 (百萬港元)	應佔 建築面積 (平方呎)
中山						
中山棕櫚彩虹花園 零售*	100%	5.6	147,408	100%	6.9	147,408
酒店式服務公寓** (客房收益)		—	不適用		4.2	98,556
		5.6	147,408		11.1	245,964
橫琴						
創新方第一期 零售***	80%	3.9	545,658	80%	—	不適用
酒店 (客房收益及餐飲)		8.2	475,810		—	不適用
		12.1	1,021,468		—	不適用
其他		15.5	不適用		14.4	不適用
總計：		758.1	4,245,099		847.6	3,320,816

* 不包括自用面積

** 中山寰星度假公寓已結束營業，而酒店式服務公寓單位已於二零一九年五月推出發售

*** 不包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積



中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場



橫琴創新方第一期

管理層討論及分析

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧



上海香港廣場

上海香港廣場

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

該物業包括一幢 32 層高辦公樓、一幢 32 層高酒店式服務公寓(由雅詩閣集團管理)、商場及停車場，並以室內行人天橋連接各幢大樓。該物業之總建築面積約為 1,187,100 平方呎(不包括 350 個停車位)，當中包括辦公樓約 362,100 平方呎、酒店式服務公寓約 356,600 平方呎及商場約 468,400 平方呎。截至本年報日期，主要租戶包括 Apple 專門店、Tiffany、Genesis Motor 及 Tasaki 等。

本集團擁有該物業 100% 權益。

上海五月花生活廣場

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

本集團擁有零售商場之 100% 權益，其建築面積約為 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。



上海五月花生活廣場

上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。本集團持有商業部份之 95% 權益，其總建築面積約為 82,000 平方呎(本集團應佔建築面積約為 77,900 平方呎)。

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(續)

廣州五月花商業廣場

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

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

本集團擁有該物業100%權益。



廣州五月花商業廣場



廣州富邦廣場

廣州富邦廣場

廣州富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。此乃綜合用途物業，本集團已售出所有住宅及辦公室單位，但留有建築面積約為172,000平方呎之商場部份。零售商場之租戶包括著名餐廳及當地零售品牌。

廣州麗豐中心

廣州麗豐中心是位於廣州越秀區東風東路廣州東風廣場第五期之辦公樓。廣州東風廣場為分數期興建之項目。該幢38層高之辦公樓已於二零一六年六月落成。於二零一七年八月與廣州市輕工房地產開發公司之資產交換交易完成後，本集團於該物業擁有之總建築面積增加至約738,100平方呎(不包括停車位)。



廣州麗豐中心

管理層討論及分析

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(續)

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控股有限公司管理及經營之中山五月花電影城。

橫琴創新方第一期

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

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。創新方第一期商業區之招租正火熱進行中，約有69%的可供出租區域已出租。鑒於COVID-19疫情爆發及作為預防及保護措施之一部分，該項目自二零二零年一月二十四日起暫時關閉，並於歷時五個月後在二零二零年六月二十四日重新開放。本集團對創新方於恢復營運後將會為本集團之長遠業績帶來新貢獻仍然充滿信心。

本集團擁有創新方第一期之80%權益。



獅門娛樂天地[®]



橫琴國家地理探險家中心

物業投資(續)

酒店及酒店式服務公寓

上海雅詩閣淮海路服務公寓

位於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區70多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為358,400平方呎，而本集團應佔約356,600平方呎，擁有309個不同呎數之現代式公寓：開放式單位(640-750平方呎)、一房單位(915-1,180平方呎)、兩房單位(1,720平方呎)、三房單位(2,370平方呎)及於最頂兩層設有兩個豪華複式單位(4,520平方呎)。回顧年度內平均出租率達67.9%，平均房租約為1,055港元。



上海雅詩閣淮海路服務公寓



上海寰星酒店

上海寰星酒店

上海寰星酒店樓高17層，項目位於靜安區之五月花生活廣場，可步行至上海地鐵站1、3及4號線，連接主要高速公路。239個酒店房間均配備家具，並設有設計時尚的獨立客廳、睡房、配備齊全的廚房及豪華浴室，可供短租或長租，迎合世界各地商務旅客的需要。總建築面積約為143,800平方呎，而本集團應佔之建築面積約為143,800平方呎。回顧年度內平均出租率達57.6%，平均房租約為472港元。

珠海橫琴凱悅酒店

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。珠海橫琴凱悅酒店之總建築面積約為594,800平方呎，而本集團應佔約475,800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。



珠海橫琴凱悅酒店

管理層討論及分析

物業發展

已確認銷售

截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團之物業發展業務自物業銷售而錄得營業額424,600,000港元(二零一九年：613,300,000港元)，較去年之銷售收入減少30.8%。於回顧年度內，已確認總銷售主要由橫琴創新方第一期之文化工作室及文化工作坊單位以及中山棕櫚彩虹花園之住宅單位之銷售表現所帶動。

截至二零二零年七月三十一日止年度物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價# (港元/平方呎)	營業額* (百萬港元##)	營業額* (人民幣百萬元)
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	23	32,060	1,713	52.3	47.3
別墅住宅單位	16	33,813	2,709	87.2	79.0
橫琴創新方第一期					
文化工作室	11	34,379	4,131	135.3	122.5
文化工作坊單位	69	45,969	3,291	138.8	125.7
其他				(0.4)	(0.4)
小計	119	146,221	3,008	413.2	374.1
上海凱欣豪園 停車位	9			5.7	5.2
廣州東山京士柏 停車位	4			2.6	2.4
廣州東風廣場 停車位	2			1.9	1.7
廣州富邦廣場 停車位	2			1.2	1.1
總計				424.6	384.5

含增值稅

截至二零二零年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.9056

* 不含增值稅

物業發展(續)

已簽約之銷售

於二零二零年七月三十一日，本集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售557,600,000港元，包括因銷售中山棕櫚彩虹花園之住宅單位及酒店式服務公寓單位以及橫琴創新方第一期之文化工作室分別錄得467,500,000港元及87,400,000港元，而銷售上海凱欣豪園及廣州東山京士柏之停車位則錄得2,700,000港元。扣除貨幣換算造成之影響，於二零二零年七月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位、酒店式服務公寓單位、文化工作室及停車位銷售額為人民幣504,900,000元(二零一九年七月三十一日：人民幣207,800,000元)。

於二零二零年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

已簽約基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價# (港元/平方呎)	營業額# (百萬港元##) (人民幣百萬元)	
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	234	280,276	1,539	431.4	390.7
別墅住宅單位	5	10,476	2,749	28.8	26.1
酒店式服務公寓單位###	5	5,218	1,399	7.3	6.6
橫琴創新方第一期					
文化工作室	3	18,218	4,797	87.4	79.1
小計	247	314,188	1,766	554.9	502.5
上海凱欣豪園					
停車位	3			2.0	1.8
廣州東山京士柏					
停車位	1			0.7	0.6
小計				2.7	2.4
總計				557.6	504.9

含增值稅

截至二零二零年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.9056

中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓單位之銷售將記錄為出售分類為持作出售之資產，而扣除成本之銷售所得款項則會於銷售完成後計入本集團綜合收益表之其他經營收入內

管理層討論及分析

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧



上海閘北廣場重新發展項目

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，本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。本集團計劃根據全面的重新發展計劃一併重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈，有關重新發展計劃包括一幢辦公樓、一個商場及一個地下停車場，預期將可為本集團之租賃組合增添總建築面積約693,600平方呎(不包括停車位)。該項目之建築工程正在進行中，預期將於二零二二年下半年竣工。

上海五里橋項目

於二零一四年七月，本集團成功投得位於上海市黃浦區黃浦江一塊土地之土地使用權，地盤面積約為74,100平方呎。建築工程已於二零一九年八月竣工。此高檔豪華住宅項目應佔建築面積約為77,900平方呎，並已於二零二零年九月推出發售，並獲市場熱烈反應。直至二零二零年九月三十日，28個住宅單位中之17個住宅單位以及17個停車位已售出，已簽約之銷售總額約為人民幣536,400,000元。此外，7個住宅單位及7個停車位已分別獲認購，貢獻認購物業銷售額合共約人民幣219,800,000元，預期有關銷售額將於未來數月轉為已簽約之物業銷售，令來自該發展項目之已簽約之銷售總額達到約人民幣756,200,000元。



上海五里橋項目

上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海靜安區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之已落成綜合用途項目，位於中山北路地鐵站附近。截至二零二零年七月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出，賬面值約為99,400,000港元。

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。於二零二零年七月三十一日，該發展項目合共 244 個停車位尚未售出，賬面值約為 57,400,000 港元。

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，4 個停車位之銷售貢獻營業額 2,600,000 港元。於二零二零年七月三十一日，1 個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為 700,000 港元，而 9 個未出售停車位之總賬面值約為 6,000,000 港元。

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。本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。



廣州海珠廣場的建築師效果圖

中山棕櫚彩虹花園

該項目位於中山西區彩虹規劃區。整體發展之總規劃建築面積約為 6,075,000 平方呎。該項目包括高層住宅大廈、連排別墅及商業大樓，總面積合共 4,466,000 平方呎。

於回顧年度內，已確認之高層住宅單位及別墅單位分別為 32,060 平方呎及 33,813 平方呎，平均售價分別為每平方呎 1,713 港元及 2,709 港元，貢獻銷售營業額合共 139,500,000 港元。於二零二零年七月三十一日，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 431,400,000 港元及 28,800,000 港元，平均售價則分別達到每平方呎 1,539 港元及 2,749 港元。

管理層討論及分析

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

中山棕櫚彩虹花園(續)

中山寰星度假公寓(由棕櫚泉生活廣場之兩幢16層高大樓所組成)已經結束營業。該等酒店式服務公寓單位於二零一九年五月推出發售，並已在本集團之綜合財務狀況表中由「物業、廠房及設備」重新分類至「分類為持作出售之資產」。於二零二零年七月三十一日，酒店式服務公寓單位之已簽約但尚未確認之銷售為7,300,000港元，平均售價為每平方呎1,399港元。該等酒店式服務公寓單位之銷售將記錄為出售分類為持作出售之資產，而扣除成本之銷售所得款項將會計入本集團綜合收益表之其他經營收入。

於二零二零年七月三十一日，該發展項目之已落成待售單位(包括高層住宅單位、別墅單位及酒店式服務公寓單位)之面積約為219,000平方呎，總賬面值約為182,100,000港元。於二零二零年七月三十一日，該發展項目之1,215個未出售停車位之賬面值約為109,300,000港元。

餘下發展中建築面積約為2,218,500平方呎。以下為現時預期餘下各期之發展情況：

階段	說明	概約建築面積* (平方呎)	預計完成時間
第三期	高層住宅單位(包括商業單位)	642,400	二零二零年第四季度
第四期	高層住宅單位(包括商業單位)	1,576,100	二零二一年第三季度

* 不包括停車位及配套設施



中山棕櫚彩虹花園第三期



中山棕櫚彩虹花園第四期

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

橫琴創新方

第一期

創新方項目第一期之建築工程已於回顧年度內竣工。橫琴創新方第一期文化工作室及文化工作坊單位之銷售表現強勁。於回顧年度內，文化工作室及文化工作坊單位之已確認銷售面積分別為34,379平方呎及45,969平方呎，平均售價分別達到每平方呎4,131港元及每平方呎3,291港元，合共為本集團貢獻營業額274,100,000港元。於二零二零年七月三十一日，文化工作室已簽約但尚未確認之銷售為87,400,000港元，即平均售價為每平方呎4,797港元。於二零二零年七月三十一日，該發展項目之已落成待售文化工作室及文化



橫琴創新方第一期文化工作室

工作坊單位分別約為186,326平方呎及376,631平方呎，總賬面值約為1,189,000,000港元。獲橫琴新區政府發出之預售許可證後，創新方第一期之辦公樓於回顧年度內被重新指定為待售物業。

本集團擁有創新方第一期之80%權益。

第二期

於二零一七年六月，本集團與皇家馬德里足球會訂立一份特許協議，內容有關於創新方發展及營運一所娛樂體驗中心(即皇家馬德里足球世界)。皇家馬德里足球世界預期包括超過20個景點，將由多個標誌性體驗組成，包括飛行劇場及守門員競技場、一系列互動訓練遊戲、皇家馬德里歷史介紹以及餐飲和零售店。



橫琴哈羅禮德學校

於二零一七年十一月，本集團與哈羅國際(中國)管理服務有限公司及禮德控股有限公司訂立一份合作協議，以引進世界領先學府哈羅國際(中國)於橫琴設立橫琴哈羅禮德學校。橫琴哈羅禮德學校的課程旨在匯集最好的英國和中國教育理念，並將為最多約1,500名學生提供學前教育至十二年級教育以及寄宿學生的設施。

管理層討論及分析

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

橫琴創新方(續)

第二期(續)

於二零一八年十二月，本集團與 **Ducati Motor Holding S.p.A** 訂立一份特許協議，內容有關於創新方發展及營運杜卡迪體驗中心。杜卡迪體驗中心預期佔地面積不少於4,500平方米，將提供體驗式景點，包括身臨其境的賽車體驗、獨家杜卡迪展覽及零售特許經營。

於二零一八年十二月，本集團成功透過掛牌出售程序投得由珠海市國土資源局要約出售之土地之土地使用權，該土地鄰近創新方第一期，總地盤面積約為143,800平方米，地積比率最高為2倍，並已指定用作開發創新方第二期。預計皇家馬德里足球世界、橫琴哈羅禮德學校及杜卡迪體驗中心均為創新方第二期之關鍵要素。橫琴哈羅禮德學校預期於二零二一年二月開始營運，初步提供一至九年級教育。本集團正在落實皇家馬德里足球世界、杜卡迪體驗中心及創新方第二期其他設施之發展方案。

本集團將繼續探索及評估潛在戰略聯盟及其他融資方法，務求促進創新方之發展。



橫琴創新方第二期的建築師效果圖

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零二零年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為2,524,600,000港元，本集團之未動用貸款融資為3,034,200,000港元。

於二零二零年七月三十一日，本集團之借款總額為10,339,500,000港元(二零一九年：9,119,200,000港元)，較二零一九年七月三十一日增加1,220,300,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達14,309,100,000港元(二零一九年：15,834,000,000港元)。資本負債比率，即淨負債(借款總額減去現金及銀行結餘)對本公司擁有人應佔資產淨值約為55%(二零一九年：38%)。本集團為數10,339,500,000港元借款之到期情況妥為分散：其中3,556,200,000港元須於一年內償還、778,700,000港元須於第二年償還、4,987,700,000港元須於第三年至第五年償還及1,016,900,000港元須於第五年後償還。

本集團分別約30%及65%之借款為定息及浮息借款，其餘5%為免息借款。

除有擔保票據外，本集團為數7,639,700,000港元之其他借款中49%以人民幣(「人民幣」)計值、45%以港元(「港元」)計值及6%以美元(「美元」)計值。

本集團為數2,699,800,000港元之有擔保票據以美元計值。本集團與財務機構訂立貨幣掉期協議，而有擔保票據已有效地轉換為以港元計值之債務。此外，本集團總賬面值為439,300,000港元之若干銀行貸款以美元計值。本集團與一間財務機構訂立遠期合約，而銀行貸款已有效地轉換為以港元計值之債務。

本集團為數2,524,600,000港元之現金及銀行結餘中83%以人民幣計值、11%以港元計值及6%以美元計值。

本集團之呈列貨幣為港元。本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。本集團(以港元為其呈列貨幣)之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之風險。考慮到美元有擔保票據及若干美元銀行貸款已有效地轉換為以港元計值之債務，而港元乃與美元掛鈎，本集團相信其所面對之相應美元匯率波動風險水平有限。然而，鑒於本集團之資產主要位於中國，而收益乃主要以人民幣計值，故本集團會面對人民幣之淨匯兌風險。除上述貨幣掉期及遠期合約安排外，本集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

管理層討論及分析

資本架構、流動資金及債務到期情況(續)

本集團之若干資產已抵押以取得本集團之借款及銀行融資，包括總賬面值約為 11,521,300,000 港元之投資物業、總賬面值約為 1,093,900,000 港元之發展中物業、總賬面值約為 411,200,000 港元之酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修、總賬面值約為 1,017,600,000 港元之已落成待售物業、總賬面值約為 90,000,000 港元之在建工程及約 925,900,000 港元之定期存款及銀行結餘。

考慮到於報告期末所持有之現金金額、銀行貸款備用額、若干銀行貸款之預期再融資及來自本集團經營活動之經常性現金流，本集團相信，本集團擁有充足之流動資金可供現有物業發展及投資項目之融資所需。

或然負債

本集團於報告期末之或然負債詳情載於財務報表附註 35。

僱員及薪酬政策

於二零二零年七月三十一日，本集團合共僱用約 2,000 名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而評核。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

財務概要

本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債與非控制性權益概要如下，數字乃摘錄自本集團已公佈經審核財務報表：

業績

	截至七月三十一日止年度				
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
營業額	1,201,779	1,461,249	950,822	1,326,682	2,043,530
除稅及稅項賠償保證前溢利／(虧損)	(1,182,346)	1,170,537	1,556,005	1,652,804	1,285,585
稅項	(42,212)	(430,482)	(357,229)	(556,156)	(388,163)
稅項賠償保證	—	—	92,695	493,936	—
本年度溢利／(虧損)	(1,224,558)	740,055	1,291,471	1,590,584	897,422
歸屬：					
本公司擁有人	(1,006,263)	668,556	1,180,117	1,477,452	873,527
非控制性權益	(218,295)	71,499	111,354	113,132	23,895
	(1,224,558)	740,055	1,291,471	1,590,584	897,422

財務概要

資產、負債與非控制性權益

	於七月三十一日				
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
物業、廠房及設備和預付地租	3,547,337	3,631,178	2,413,632	1,708,128	1,455,494
使用權資產	475,780	—	—	—	—
投資物業	18,393,986	20,455,200	18,207,822	16,457,221	14,661,728
發展中物業	—	711,362	407,899	1,341,974	1,184,375
於合營公司之投資	1,103	1,317	1,849,437	1,387,570	804,431
於聯營公司之投資	533	5,804	5,932	343	—
衍生金融工具	6,821	20,581	2,531	—	—
購買一投資物業之按金	—	—	—	—	228,620
流動資產	8,532,774	6,484,185	5,341,011	4,325,043	5,564,954
資產總值	30,958,334	31,309,627	28,228,264	25,220,279	23,899,602
流動負債	(6,725,324)	(3,550,243)	(2,323,625)	(3,870,380)	(2,431,081)
非流動租賃負債	(787)	—	—	—	—
已收長期按金	(119,852)	(149,213)	(144,235)	(140,240)	(124,389)
非流動計息銀行貸款	(3,635,370)	(5,554,150)	(3,572,464)	(2,814,062)	(2,747,970)
定息優先票據	—	—	—	—	(2,092,741)
有擔保票據	(2,699,772)	(2,720,857)	(2,725,518)	—	—
來自一前主要股東墊款	(51,738)	(53,006)	(53,719)	(54,143)	(54,675)
來自一同系附屬公司貸款	(396,475)	—	(248,509)	(218,279)	(221,714)
來自一合營公司貸款	—	—	(426,156)	(649,779)	(222,430)
衍生金融工具	—	—	—	—	(210,068)
遞延稅項負債	(2,909,494)	(3,100,475)	(2,945,714)	(2,704,032)	(2,406,920)
負債總值	(16,538,812)	(15,127,944)	(12,439,940)	(10,450,915)	(10,511,988)
	14,419,522	16,181,683	15,788,324	14,769,364	13,387,614
非控制性權益	(110,423)	(347,676)	(285,457)	(185,253)	(72,847)
	14,309,099	15,834,007	15,502,867	14,584,111	13,314,767

主要物業詳情

已落成持作出租物業

物業名稱	地點	本集團權益	年期	概約應佔建築面積(平方米)			本集團應佔停車位數目
				商業/零售	辦公室	總計 (不包括停車位及配套设施)	
上海							
上海香港廣場	黃浦區淮海中路 282 及 283 號	100%	可持有該物業之年期為自一九九二年九月十六日起計 50 年	468,434	362,096	830,530	350
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	100%	可持有該物業作商業用途之年期為自二零零七年二月五日起計 40 年	320,314	—	320,314	—
凱欣豪園	長寧區匯川路 88 號	95%	可持有該物業之年期為自一九九六年五月四日起計 70 年	77,959	—	77,959	—
上海主要已落成持作出租物業小計：				866,707	362,096	1,228,803	350
廣州							
五月花商業廣場	越秀區中山五路 68 號	100%	該物業可持作商業及其他用途之年期分別為自一九九七年十月十四日起計 40 年及 50 年	357,424	79,431	436,855	136
富邦廣場	荔灣區中山七路	100%	該物業可持作商業及其他用途之年期分別為自二零零六年一月十一日起計 40 年及 50 年	171,968	—	171,968	—
麗豐中心	越秀區東風東路 787 號	100%	該物業可持作商業及其他用途之年期分別為自一九九七年十月二十一日起計 40 年及 50 年	112,292	625,821	738,113	313
廣州主要已落成持作出租物業小計：				641,684	705,252	1,346,936	449
中山							
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	可持有該物業作商業/住宅用途之年期至二零七五年三月三十日屆滿。	147,408	—	147,408	—
中山主要已落成持作出租物業小計：				147,408	—	147,408	—

主要物業詳情

已落成持作出租物業(續)

物業名稱	地點	本集團權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)			本集團應佔停車位數目
				商業/零售	辦公室	總計 (不包括停車位及配套设施)	
橫琴							
創新方第一期	珠海市橫琴新區藝文二道東側、彩虹路南側、天羽道西側及橫琴大道北側	80%	自二零一三年十二月三十一日起計，該物業可持作辦公室、商業、酒店式服務公寓及酒店用途之年期為40年，而作其他用途之年期為50年	780,292 (附註)	—	780,292	1,475
橫琴主要已落成持作出租物業小計：				780,292	—	780,292	1,475
主要已落成持作出租物業總計：				2,436,091	1,067,348	3,503,439	2,274

附註：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，其應佔建築面積分別約為194,325平方呎及40,309平方呎

已落成酒店物業及酒店式服務公寓

物業名稱	地點	本集團權益	年期	客房數目	概約應佔建築面積(平方呎)	本集團應佔停車位數目
上海						
上海雅詩閣淮海路服務公寓	黃浦區淮海中路282號	100%	可持有該物業之年期為自一九九二年九月十六日起計50年	301	356,638	—
上海寰星酒店	靜安區蘇家巷	100%	可持有該物業作商業用途之年期為自二零零七年二月五日起計50年	239	143,846	—
上海主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				540	500,484	—
橫琴						
珠海橫琴凱悅酒店	珠海市橫琴新區七色彩虹路1295號	80%	可持有該物業之年期為自二零一三年十二月三十一日起計40年	493	475,810	—
橫琴主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				493	475,810	—
主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓總計：				1,033	976,294	—

發展中物業

物業名稱	地點	本集團權益	工程進度	估計完工日期	概約地盤面積 (平方呎) (附註1)	概約應佔建築面積(平方呎)				總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位 數目
						商業/ 零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅		
廣州											
海珠廣場	越秀區長堤大馬路	100%	現正進行 建設工程	二零二三年上半年	90,708	104,163	476,662	—	—	580,825	305
廣州主要發展中物業小計：						104,163	476,662	—	—	580,825	305
中山											
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	現正進行 建設工程	第三期：二零二零年第四季度 第四期：二零二一年第二季度	2,547,298	250,856 (附註2)	—	—	1,967,659	2,218,515	1,446
中山主要發展中物業小計：						250,856	—	—	1,967,659	2,218,515	1,446
上海											
閘北廣場 重新發展項目	靜安區天目西路	100%	現正進行 建設工程	二零二二年下半年	107,223	94,174	599,426	—	—	693,600	554
上海主要發展中物業小計：						94,174	599,426	—	—	693,600	554
橫琴											
創新方第二期	珠海市橫琴新區藝文二道東側、香江路南側、藝文一道西側及智水路北側	100%	現正進行 建設工程	二零二四年(分階段)	1,547,523	3,095,045	—	—	—	3,095,045	1,011
橫琴主要發展中物業小計：						3,095,045	—	—	—	3,095,045	1,011
主要發展中物業總計：						3,544,238	1,076,088	—	1,967,659	6,587,985	3,316

附註1：按項目基準

附註2：包括已落成待售/已出售/已出租之項目部份

主要物業詳情

已落成持作待售物業

物業名稱	地點	本集團 權益	概約應佔建築面積(平方呎)					總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位 數目
			商業/ 零售	住宅	辦公室	酒店式 服務公寓			
中山									
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	33,699	219,153	—	—	252,852	1,215	
中山主要已落成持作待售物業小計：			33,699	219,153	—	—	252,852	1,215	
橫琴									
創新方第一期	珠海市橫琴新區藝文二 道東側、彩虹路南側、 天羽道西側及橫琴大道 北側	80%	—	149,061	475,810	301,305	926,176	—	
橫琴主要已落成持作待售物業小計：			—	149,061	475,810	301,305	926,176	—	
上海									
五里橋項目	黃浦區五里橋街道104 街坊	100%	—	77,856	—	—	77,856	95	
五月花生生活廣場	靜安區蘇家巷	100%	—	—	—	—	—	458	
凱欣豪園第二期	長寧區匯川路88號	95%	—	—	—	—	—	232	
上海主要已落成持作待售物業小計：			—	77,856	—	—	77,856	785	

已落成持作待售物業(續)

物業名稱	地點	本集團 權益	概約應佔建築面積(平方呎)					總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位 數目
			商業/ 零售	住宅	辦公室	酒店式 服務公寓			
廣州									
東風廣場第五期	越秀區東風東路 787 號	100%	—	—	—	—	—	13	
御金沙	白雲區橫沙金沙洲	47.5%	—	—	—	—	—	16	
東山京士柏	越秀區東華東路	100%	—	—	—	—	—	9	
富邦廣場	荔灣區中山七路	100%	—	—	—	—	—	121	
廣州主要已落成持作待售物業小計：			—	—	—	—	—	159	
主要已落成持作待售物業總計：			33,699	446,070	475,810	301,305	1,256,884	2,159	

環境、社會及管治報告書

本公司欣然刊發其年度環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)報告書，當中根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 27 所載之《環境、社會及管治報告指引》概述本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)在環境、社會及管治方面之管理方針、策略及表現。除非另有指明，本報告書涵蓋本集團由二零一九年八月一日至二零二零年七月三十一日在環境、社會及管治方面之管理及表現。

本報告書已獲本公司管理層團隊及董事會(「**董事會**」)批准。

環境、社會及管治的治理

本公司了解負責任的業務常規對其長期發展的重要性。董事會負責監督業務營運中的環境、社會及管治風險管理，以及審批環境、社會及管治報告。除指導整體環境、社會及管治工作外，亦會安排定期簡介會，讓彼等了解最新環境、社會及管治趨勢。

由於多元化的業務組合，本公司具備相應環境、社會及管治議題方面之專業知識的管理人員協助董事會監督環境、社會及管治政策、程序及措施的進展及執行。

持份者參與

本公司於日常營運中維持與持份者進行常規溝通之渠道，以聽取彼等對各項關注事宜的意見。為識別可能對本集團重要的環境、社會及管治議題及風險，過去本公司委聘獨立顧問通過線上調查獲取持份者的反饋。所收取的意見將作為本公司持續完善其環境、社會及管治管理常規的重要依據。

重要性分析

參考持份者參與調查的結果，環境、社會及管治議題按照對持份者及本集團業務發展之重要性排列，並決定優先次序。本集團亦對議題的相關性進行年度審閱，以反映環境、社會及管治管理及行業慣例的最新變動。重要性議題清單由管理層及董事會核證，為本環境、社會及管治報告的編製提供指引。被視為對持份者及本集團重要之議題如下表所示：

層面		環境、社會及管治議題	物業	酒店
環境		排放物	✓	
		資源使用	✓	✓
		環境及天然資源	✓	
員工	員工	僱傭	✓	✓
		健康與安全	✓	✓
		發展及培訓	✓	✓
		勞工準則	✓	✓
	營運慣例	供應鏈管理	✓	✓
		產品責任	✓	✓
		知識產權		
		反貪污	✓	✓
	社區	社區投資	✓	✓

環境

將環境可持續性納入我們的營運

本集團致力維持其業務發展與其營運的環境影響之間的平衡，並努力管理其排放物、能源及水消耗、廢物管理及資源使用表現，矢志將本集團對環境的潛在負面影響降至最低。

根據本集團的環境管理方針，我們遵守所有有關環保的法例及規例。於報告年度內，本集團概無發現任何違反載於「主要法律法規清單」一節之環保法例及規例之情況。

綠色建築發展及營運

本集團一直探索機會以提升其發展項目對社區之環境價值。項目乃參照「LEED v4 建築設計及施工」規劃及設計。本集團將綠色建築納入從設計至施工之整個項目週期中，並監督遵守相關法例及法規之情況，特別是在空氣、噪音及廢水污染層面以及廢物處理層面。本集團已委聘綠色建築顧問，以協助本集團應用可持續設計並採取排放物控制，包括根據所需排放許可證所載準則進行廢物處理及污水處理。

環境、社會及管治報告書

環境(續)

將環境可持續性納入我們的營運(續)

綠色建築發展及營運(續)

本集團評估其施工項目之環境影響，並要求承建商相應降低環境影響。承建商需提交環境管理計劃，當中識別和提出相關緩解措施處理環境風險。本集團將根據計劃實地檢討實際表現，以確保所有計劃緩解措施均妥為實施。

就管理物業而言，本集團致力在其物業組合內採用國際上認可之環境管理體系準則。上海及廣州業務已升級其管理體系，以符合最新ISO 14001:2015準則。

環境排放物

本集團了解其業務營運會導致潛在環境污染，故致力減低其業務營運中的廢氣及溫室氣體、廢水及廢物的排放。為此，本集團採納積極的排放物管理方針，在集團層面及業務單位執行各種減排程序及控制措施。

本集團提倡減少、重複利用、分揀及回收廢物作為其廢物管理的核心原則。例如，將廢物分類為可回收或不可回收。在可行情況下，可回收廢物通過放置在本集團辦公區域及物業的回收箱予以回收。本集團亦本著負責任的態度努力管理電子廢物及其他有害廢棄物。本集團已委任合資格廢物管理公司或(於可行時)參與相關回收計劃，以根據相關法例及規例處置廢物。

除廢物外，本集團的物業發展業務亦產生空氣污染物及廢水。為此，本集團在與其承建商訂立的協議中訂明其預期，並參考及確保全面遵守相關當地及國家環境法例及法規。

盡量降低建築工地的空氣污染

本集團已採取多項緩解措施降低建築工地的空氣污染物排放。例如，本集團要求其承建商於施工(包括材料處理及車輛運行)期間採取減塵程序，以盡量減低塵土排放。此外，本集團已在其發展項目中廣泛採用超低硫柴油(一種含硫量較低之燃料)以減少硫排放。於採購建築材料時，項目團隊僅會選用符合相關法例法規所指明限制的材料，並會在可行情況下優先選用含有較低揮發性有機化合物之建築材料。

管理來自物業發展之廢物

本集團要求其承建商提交載有適當廢物管理程序之廢物處理計劃。該計劃包括「3R」原則(即減少、重用及回收)並明確其實地描述廢物管理慣例。就其他建築廢料而言，本集團已委聘認可第三方處理《國家危險廢物名錄》所識別之所有化學廢料及有害廢物。

環境(續)

環境排放物(續)

管理來自物業發展之廢物(續)

本集團會抽取建築工地的惰性廢物(包括但不限於沙石及泥土)，以於道路子基地重用，而掘出之泥土將用於回填坑穴。為減少棄置廢物量，本集團會將已乾固之混凝土回收成為骨料以用於混凝土生產。在可行情況重用木板。回收公司定期收取透過設置於建築工地之三色回收箱收集之可回收物。

資源使用

本集團提倡對能源及水的使用實施自覺管理，鼓勵所有業務單位執行有關其營運的措施以減少能源及水消耗，進而減少溫室氣體(「溫室氣體」)排放。

樓宇業務

本集團持續監察其物業組合之能源及用水消耗情況，並尋求機會以進一步提升效率。每月監察能源及用水情況可讓物業管理團隊檢查漏水以及過度及非必要之能源使用。

本集團已制定一項資源與能源管理計劃，為節水節能工作提供指引。為提升環境效率，本集團已升級其物業中的若干節能節水設備。於報告年度內，本集團於廣州麗豐中心、廣州五月花商業廣場及廣州富邦廣場安裝節能照明設施，實現每年共降低能耗近 70,000 千瓦時。

本集團將持續檢討其他租賃及投資物業之效率表現，並物色可作進一步改善之地方。

酒店業務

本集團在樓宇業務及客戶意識層面積極提倡節約使用能源、水及其他材料。本集團已在我們的酒店採取不同的節約資源措施。

例如，上海雅詩閣淮海路服務公寓已成立節能委員會監察其進度。後台區域的空調、照明等設備在閒置時關閉。所有螢光燈由 LED 燈取代，而公共照明區域為自動控制。該等措施令酒店每年降低能源消耗量約 255,000 千瓦時。

環境、社會及管治報告書

員工

僱傭慣例

本集團認識到僱員對其成功的價值。其致力吸引和挽留人才，並提供平等、具吸引力及和諧的工作環境。本集團遵守和履行中國內地的適用僱傭法例及規例，並於其員工手冊中載列有關僱傭條款及條件，當中亦訂明僱員福利、補償及解僱、工時、假期以及本集團對僱員的操守及行為期望。

本集團履行在法律規定以外對僱員關懷、福利、溝通及工作生活平衡等層面的承諾。本集團提供涵蓋多方面的豐富僱員福利，包括醫療或商業保險計劃、社保及住房公積金等。

本集團積極推行工作場所平等機會及不歧視原則，並已相應制定政策及投訴機制以履行本集團的承諾。遭遇或發現任何不公僱傭現象的僱員可根據操守守則及員工手冊舉報有關事宜。有關工作場所騷擾之所有投訴將予以保密及以專業方式解決及處理，以保障受害人之權利。

於報告年度內，概無出現違反僱傭法例及規例之情況。

僱員福利

本集團明白維持良好僱員關係之重要性，並努力向其僱員提供增值員工福利及健康計劃。例如，本集團為僱員組織運動班及大型年度活動，包括員工晚會。於報告期間，本集團邀請員工加入優先考察團，前往本集團於橫琴創新方的項目遊玩。通過該等活動，本集團希望促進員工工作與生活平衡，以及提升團隊凝聚力。

此外，本集團亦向參與有關僱員關係活動的員工提供其他福利，如獅門娛樂天地[®]及橫琴國家地理探險家中心的免費門票。

健康與安全

保障我們僱員的健康與安全是本集團的重中之重，本集團致力減低其營運中的潛在職業健康與安全風險。各業務部門的管理團隊負責採納有效措施管理及控制各自的健康與安全風險，確保已採取所有必要安全預防措施。本集團提供適當培訓、提示及防護設備，保護本集團物業內的僱員免受健康與安全危害。

為減低於工作場所感染 COVID-19 的風險，本集團向所有物業內的員工提供口罩，並為所有居住樓宇出現 COVID-19 確診病例的僱員安排核酸測試，鼓勵及早測試及遏制病毒傳播。

於報告年度內，概無出現違反健康與安全法例及規例之情況。

員工(續)

健康與安全(續)

於建築工地及樓宇業務(續)

建築工地為本集團職業健康與安全風險最高的場所之一。本集團為每個項目指派員工監督健康與安全問題，並檢討適當預防及矯正措施的實施情況。本集團亦組織安全培訓，以確保所有僱員具備充分的職業健康與安全知識。

就物業管理而言，本集團提供有關培養安全相關風險意識及措施的定期培訓。新人入職培訓亦涵蓋人身安全、設備使用等內容。此外，物業管理安全手冊可供住宅或商業物業管理團隊索取，以隨時更新知識。

於酒店

為了給僱員提供一個安全的工作環境，管理層監督相關措施的實施情況。尤其是上海雅詩閣淮海路服務公寓已成立安全委員會規管相關問題。本集團亦進行相關培訓，以維持員工職業健康與安全危害意識。

鑒於 COVID-19 疫情爆發，所有酒店均已採取多項防疫措施保護其僱員。酒店提供包括外科口罩、搓手液等防疫物品，並為從事高風險業務的人士提供個人防護裝備。於上海寰星酒店，會對電梯按鈕、前台等頻繁接觸的公共設施加強消毒。

發展及培訓

僱員能力是本集團業務增長的重要貢獻因素，為此，本集團向管理人員及普通僱員提供廣泛的內部及外部發展計劃，以及事業發展機會。不論所屬之業務單位，在本集團服務逾 12 個月之員工均可申請參與學費計劃，本集團為參與計劃的員工提供資助，讓彼等參與有關其崗位及工作範圍之進一步培訓及發展課程。本集團亦會提供各種資助課程，進一步支持我們的員工實現個人及專業目標。

物業業務能力建設

為提升本集團物業管理團隊的能力，本集團向僱員提供適用於彼等職責及需要的培訓計劃。我們向僱員提供多技能發展機會。涵蓋的內容包括銷售及營銷技能、禮儀、客戶服務、投訴處理、物業安全管理、職業健康與安全、急救及電腦課程。本集團亦鼓勵在組織內部以及與行業專家進行知識交流。於報告年度內，本集團舉行廣泛的培訓證書課程及外部工作坊，以提升保安、普通員工及物業培訓人員的技能。尤其是為讓員工緊貼最新行業趨勢，本集團亦組織有關城市更新、數據管理及建築資訊模擬方面的培訓。

環境、社會及管治報告書

員工(續)

發展及培訓(續)

酒店業的培訓機會

本集團旗下酒店根據其業務需要，不斷努力培養僱員及舉辦培訓項目。於報告期內，上海寰星酒店及上海雅詩閣淮海路服務公寓亦為僱員提供多個培訓項目，內容涵蓋職業健康與安全、業務發展、酒店營運準則、電腦知識、急救、客戶服務及預防新型冠狀病毒等主題。本集團旨在透過該等項目與僱員共同成長。

勞工準則

本集團致力保障員工的勞工權益。本集團全面遵守有關法例及規例，禁止僱用16歲以下童工及任何強迫勞工之不法行為，以及嚴禁強迫加班。倘需要加班，工人將按照相關法例規定獲發工資。上述嚴格規定亦適用於本集團於所有地區之承包商。於報告年度內，概無出現違反「主要法例及規例清單」一節所列相關法例及規例之情況。

營運慣例

負責任及道德規範

物業銷售的負責任市場推廣慣例

本集團遵守《中華人民共和國城市房地產管理法》有關中國內地物業銷售流程的相關法律及規例。於編製市場推廣資料時，我們已安排財務、項目管理、銷售及市場推廣等多個部門參與編製過程，以確保可準確及中肯地反映實際項目規劃及周邊設施。市場推廣資料不得包含誇張失實及具誤導性的內容。作為監控措施，本集團亦就市場推廣材料諮詢其法律顧問及管理層。憑藉嚴格遵守政府法律及規例，本集團取得房地產管理部門的官方銷售許可證。

於報告年度內，本集團概無錄得違反有關物業銷售程序及市場推廣資料之相關中國內地法例及規例之個案。

卓越服務

提供卓越物業管理服務

本集團旨在於物業管理業務中向客戶提供高品質服務。本集團定期向客戶發送問卷，以了解彼等對本集團之服務(包括客戶服務、保安服務、環境綠化及施工管理)之意見及滿意程度。於報告年度內，本集團之物業繼續錄得較高的客戶滿意程度。在廣州，麗豐中心、富邦廣場及五月花商業廣場之整體滿意程度分別為99%、97%及99%。長遠而言，本集團收到的全部反饋均對改善物業管理服務質素至關重要。

營運慣例(續)

卓越服務(續)

提供卓越物業管理服務(續)

本集團已設立標準投訴處理指引及程序，以指導本集團之前線員工以專業態度應對客戶及租戶提出之投訴。此外，本集團鼓勵直接與客戶進行溝通，從而確保可適當跟進並解決有關投訴。所有投訴均會妥善存檔，以促進本集團之未來改進。

處理酒店營運之投訴

就酒店營運而言，本集團力求盡早發現潛在的投訴跡象，並在接獲投訴後及時採取緩解措施。所有管理員工皆有能力在不同情況下管理投訴。根據本集團的管理政策，有關員工須每天向總部提交事故報告，以確保所有事宜均獲妥善跟進。

為監察我們的服務質素，我們著力透過不同渠道收集客戶回饋。上海雅詩閣淮海路服務公寓會於顧客退房後，透過電郵發送顧客滿意度調查問卷。前台團隊將於接獲回饋後，與營運團隊一同進行表現評估。為確保可妥善回應顧客的意見，彼等將於接獲有關意見後24小時內採取跟進行動。為了感謝及鼓勵僱員在提供優質服務方面所作的努力，酒店亦會定時評估及／或嘉許彼等的表現。

客戶健康與安全

近期爆發的COVID-19疫情為本集團營運及客戶均帶來挑戰。為此，本集團已實施一系列涵蓋所有業務單位的措施，以保障客戶及僱員健康。本集團的營運嚴格遵守政府頒佈的限聚令及社交距離規則，並積極採取其他消毒措施，以維持安全衛生環境。

物業管理業務之COVID-19防疫措施

確保客戶健康及安全為我們業務營運的首要重任。在廣州，麗豐中心、富邦廣場及五月花商業廣場均已因應COVID-19疫情的不同階段而採納不同的防疫措施。於疫情的第一階段，本集團配合小區封閉性管理啟動內部應急計劃，當中涉及人員監控及頻繁消毒。於第二階段，隨著業務及營運逐步恢復，本集團與租戶緊密合作，以推廣商場及提高客流量。於第三階段，儘管COVID-19個案數字有所下降，但本集團仍繼續實施不同預防措施，並提供短期租約。本集團的該等應對計劃備受客戶好評，而廣州高樂物業管理公司亦因其在該方面的工作而獲越秀區政府嘉許為模範公司。

酒店業務之COVID-19防疫措施

為應對COVID-19疫情所帶來之挑戰，旗下酒店已採納不同防疫措施，以確保員工及顧客的健康及安全。舉例而言，上海雅詩閣淮海路服務公寓已制定標準操作程序(「標準操作程序」)，當中列明有關使用口罩、體溫檢查、室內通風控制及疑似個案的呈報程序的規定。員工必須嚴格遵守標準操作程序，以確保所有防疫措施得到有效實施。

環境、社會及管治報告書

營運慣例(續)

資料保護及私隱

保護客戶私隱對維持客戶關係及信任至為關鍵。我們僅向僱員、供應商及藝人收集認為必要的個人資料，並審慎管理個人資料的獲取權限。資料提供者將在其個人資料被收集時或之前獲發一份收集個人資料聲明以徵求其同意。我們已與業務夥伴及客戶溝通，確保彼等亦知悉有關措施。

物業業務

本集團已就處理於物業銷售及管理過程中收集之個人資料制定一套書面程序。除收集個人資料聲明外，於銷售過程中取得的所有個人資料、銷售記錄以及其他資料亦保存在本集團之內部系統中。只有管理層可獲授系統之訪問權，而一般員工於訪問系統時須事先徵求管理層批准。於物業銷售及市場推廣過程中，一般員工僅可取得瀏覽其自身客戶資料之權利。收集的所有資料均以絕對保密的方式存放及僅為達成銷售目的。本集團已制定各項程序及措施，以確保客戶資料不會因原定資料收集目的以外之任何目的而被不當使用。

酒店營運

於向顧客提供度身訂造的優質服務時，本集團亦竭力維持資料安全。本集團已採納多項資料處理措施，包括資料保護及網絡安全政策及資料保護意識指引，並符合支付卡行業數據安全標準。該等措施已成為我們酒店營運的標準指引及程序。為確保員工熟知有關指引，本集團已將上述內容納入員工培訓課程。

供應鏈管理

甄選建設承建商時考慮的環境、社會及管治因素

本集團深明透明度及公平性在招標程序及供應鏈營運及管理中的重要性。本集團已制定明確及有系統之招標程序，以列出不同規模之建設項目所需之報價數目。

除要求承建商遵守本集團符合當地規例之標準及規定外，本集團亦將其承建商之環境及安全表現納入考慮。作為招標過程中之其中一項甄選標準，本集團將評估承建商之環境及安全程序是否符合預期水平。所有獲選的承建商均須向本集團提交環境管理計劃及安全管理計劃，從而確保有關程序獲妥善實行。

為盡量減低對周邊環境造成之污染及廢物，承建商須在可行的情況下遵從計劃及環境影響評估所列明之緩解措施。管理團隊亦會定期前往工地與工地管理人員(包括駐地盤工程師、工程監督師及屋宇裝備督察)及認可第三方顧問舉行會議，討論工程質素及項目之環境、健康與安全(「**環境、健康與安全**」)情況。

營運慣例(續)

供應鏈管理(續)

為酒店甄選可持續供應商

在為位於中國之酒店甄選供應商時，我們依循標準採購程序。例如，上海雅詩閣淮海路服務公寓已於其標準操作程序中列明有關環境、健康與安全表現的規定。供應商須遵從酒店的可持續建設指引及職業健康及安全規劃，當中載有對廢物管理、物料使用及安全設備等方面的期望。所有涉及高空工作或火災隱患之合約均須取得特定認證。

誠信及紀律

本集團於業務營運中致力維持高度誠信、公平及紀律標準，並要求其員工於日常工作中秉持道德及誠信，以及根據有關法例及規例遵守規則及程序。本集團決意防止任何業務部門出現欺詐及貪污情況。

本集團已於員工手冊中清晰界定「利益」的定義，並概述相關程序為僱員提供指引，以防止可能發生賄賂、貪污及利益衝突等違規事項。在處理業務中涉及之任何禮物或饋贈時，僱員須就任何潛在「利益」作出申報。違反任何有關政策及程序的僱員將予以處罰，而違反相關政府條例之人士亦將會面臨法律後果。

為於本集團所有層面維持誠信及紀律，本集團設有舉報程序作為監督及監控系統，鼓勵任何人士如發現任何不當行為向管理層匯報，以便即時開展調查。於報告年度內，概無出現違反中國內地有關賄賂、勒索、欺詐及洗錢規定之情況。

知識產權

本集團尊重所有知識產權，並已相應採納適當之安全措施及保密協議。為減低侵權之機率，本集團之法律團隊負責審閱其所有業務分部與第三方合作時訂立之協議及本集團之內部協議。

社區

本集團努力利用其資源回饋社會，以此履行其社會責任。於報告年度內，本集團繼續支持地方就業及青年教育，並向受助家庭及殘疾人士伸出援手，以及致力透過向本地慈善機構捐款，協助有需要的社群。

環境、社會及管治報告書

環境表現摘要

中國物業投資 ^{附註1及2}	單位	二零二零年	二零一九年
A1.2 溫室氣體總排放量及密度^{附註3}			
直接溫室氣體排放量(範疇一)	公噸二氧化碳當量	164	0
間接溫室氣體排放量(範疇二)	公噸二氧化碳當量	77,532	57,291
溫室氣體總排放量	公噸二氧化碳當量	77,695	57,291
溫室氣體排放密度	公噸二氧化碳當量 /平方米	0.23	0.23
A1.3 所產生有害廢棄物總量及密度^{附註4}			
廢棄光管	公斤	980	872
有害廢棄物棄置密度	公斤/平方米	0.0029	0.0034
A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度			
裝修廢料	公斤	11,379,872	8,307,180
所產生無害廢棄物密度	公斤/平方米	33.08	32.79
A2.1 按類型劃分之直接及/或間接能源總耗量及密度			
耗電量	千瓦時	81,906,758	69,716,567
天然氣耗量	立方米	75,544	0
蒸氣耗量	千瓦時	216,006	0
地區冷卻耗量	千瓦時	11,883,106	0
能源總耗量^{附註3}	千瓦時	94,822,816	69,716,567
能源總耗量密度^{附註3}	千瓦時/平方米	275.66	275.16
A2.2 總耗水量及密度			
耗水量	立方米	877,368	927,283
耗水量密度	立方米/平方米	2.55	3.66

附註1：環境表現摘要的報告範圍包括本集團之投資物業，即上海香港廣場、上海五月花生活廣場及上海凱欣豪園、中山棕櫚彩虹花園、位於廣州之五月花商業廣場、富邦廣場及麗豐中心以及橫琴創新方。與截至二零一九年七月三十一日止年度相比，創新方為新增之物業。上述物業之建築面積及其有關數據每年檢討及重列(如適用)。

附註2：製成品所用包裝材料就物業投資業務而言並非重大議題，因此不予報告。

附註3：溫室氣體排放量(範疇一及二)及蒸氣能源耗量根據香港聯合交易所有限公司頒佈的《如何編備環境、社會及管治報告：環境、社會及管治匯報指南》及國家發展和改革委員會頒佈的《公共建築運營企業溫室氣體排放核算方法和報告指南(試行)》所載的換算系數計算。為具有數據可比性，截至二零一九年七月三十一日止年度的有關數據亦予以重列。

附註4：數據收集方法於報告年度內作出更新。為具有數據可比性，截至二零一九年七月三十一日止年度的有關數據亦予以重列。

環境表現摘要(續)

中國物業投資 ^{附註5及6}	單位	二零二零年	二零一九年
A1.2 溫室氣體總排放量及密度^{附註7}			
直接溫室氣體排放量(範疇一)	公噸二氧化碳當量	0	63.3
間接溫室氣體排放量(範疇二)	公噸二氧化碳當量	2,441.3	4,117.4
溫室氣體總排放量	公噸二氧化碳當量	2,441.3	4,180.7
溫室氣體總排放密度	公噸二氧化碳當量 /平方米	0.004	0.008
A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度^{附註8}			
一般建築廢料	公斤	10,900,000	6,383,000
挖土	公斤	71,500,000	191,252,000
木材	公斤	95,000	12,000
鋼鐵回收	公斤	1,970,000	1,317,180
所產生無害廢棄物總量	公斤	84,465,000	198,964,180
所產生無害廢棄物總密度	公斤/平方米	1,471	620
A2.1 按類型劃分之直接及/或間接能源總耗量及密度			
耗電量	千瓦時	2,954,216	4,958,177
發電機之柴油消耗量	公升	0	24,200
能源總耗量^{附註7}	千瓦時	2,954,216	5,217,195
能源總耗量密度^{附註7}	千瓦時/平方米	4.83	9.68
A2.2 總耗水量及密度			
耗水量	立方米	153,792	1,795,621
總耗水量密度	立方米/平方米	0.25	3.33

附註5：環境表現摘要之報告範圍包括本集團之物業發展項目，即上海開北廣場重新發展項目、中山棕櫚彩虹花園、廣州海珠廣場及橫琴創新方。與截至二零一九年七月三十一日止年度相比，由於五里橋項目竣工，故該項目從報告範圍中剔除。上述項目之建築面積及其有關數據每年檢討及重列(如適用)。

附註6：所產生之有害廢棄物並不顯著，因此不予報告。製成品所用包裝材料就物業發展業務而言並非重大議題，因此不予報告。

附註7：溫室氣體排放量(範疇一及二)及發電機之柴油消耗量根據香港聯合交易所有限公司頒佈的《如何編備環境、社會及管治報告：環境、社會及管治匯報指南》及國際能源署頒佈的《能源數據手冊》所載的換算系數計算。為具有數據可比性，截至二零一九年七月三十一日止年度的有關數據亦予以重列。

附註8：由於無法取得有關數據，故截至二零一九年及二零二零年七月三十一日止年度之報告範圍並不包括創新方。基於相同的原因，截至二零二零年七月三十一日止年度之報告範圍亦不包括棕櫚彩虹花園。數據收集範圍於報告年度內擴大至包括木材，因此其於截至二零一九年七月三十一日止年度的有關數據亦予以重列。

環境、社會及管治報告書

環境表現摘要(續)

酒店 ^{附註9及10及11}	單位	二零二零年
A1.2 溫室氣體總排放量及密度^{附註12}		
直接溫室氣體排放量(範疇一)	公噸二氧化碳當量	8
間接溫室氣體排放量(範疇二)	公噸二氧化碳當量	1,840
溫室氣體總排放量	公噸二氧化碳當量	1,848
溫室氣體總排放密度	公噸二氧化碳當量/平方米	0.04
A1.3 所產生有害廢棄物總量及密度		
廢棄光管	公斤	7
有害廢棄物棄置密度	公斤/平方米	0.0002
A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度		
一般廢棄物	公斤	25,494
已回收紙張	公斤	665
已回收塑料	公斤	211
廚餘 ^{附註13}	公斤	766
已回收廚餘	公斤	306
所產生無害廢棄物總量	公斤	27,136
所產生無害廢棄物總密度	公斤/平方米	0.58
A2.1 按類型劃分之直接及/或間接能源總耗量及密度^{附註12}		
耗電量	千瓦時	2,287,311
交通運輸汽油耗量	公升	2,778
能源總耗量	千瓦時	2,314,234
能源總耗量密度	千瓦時/平方米	49.77
A2.2 總耗水量及密度		
耗水量	立方米	31,434
耗水量密度	立方米/平方米	0.68

附註9： 環境表現摘要之報告範圍包括本集團於中國內地之酒店，即上海寰星酒店及上海雅詩閣淮海路服務公寓。

附註10： 製成品所用包裝材料就酒店業務而言並非重大議題，因此不予報告。

附註11： 因爆發COVID-19疫情，導致環境足跡低於一般水平。

附註12： 溫室氣體排放量(範疇一及二)及交通運輸汽油能源耗量根據香港聯合交易所有限公司頒佈的《如何編備環境、社會及管治報告：環境、社會及管治匯報指南》及國際能源署頒佈的《能源數據手冊》所載的換算系數計算。

附註13： 上海寰星酒店之餐飲服務為外判服務，而由於無法取得有關數據，故報告範圍並不包括廚餘。

主要法例及規例清單

環境

層面A1-A3：環境

- 《中華人民共和國(「中國」)環境保護法》
- 《中華人民共和國大氣污染防治法》
- 《中華人民共和國水污染防治法》
- 《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》
- 《中華人民共和國土地管理法》
- 《建設項目環境保護管理條例》
- 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》

僱員

層面B1：僱傭

- 《中華人民共和國勞動法》
- 《中華人民共和國勞動合同法》

層面B2：健康與安全

- 《中華人民共和國安全生產法》
- 《中華人民共和國職業病防治法》
- 《中華人民共和國建築法》

層面B4：勞工準則

- 《中華人民共和國勞動法》
- 《禁止使用童工規定》

營運慣例

層面B6：產品責任

- 《中華人民共和國城市房地產管理法》
- 《中華人民共和國消費者權益保護法》

層面B7：反貪污

- 《中華人民共和國刑法》
- 《中華人民共和國反貪污賄賂法》

環境、社會及管治報告書

香港交易所《環境、社會及管治報告指引》索引

所涉範疇、層面及一般披露		章節
A. 環境		
層面 A1：排放物	<p>一般披露</p> <p>有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	環境排放物
層面 A2：資源使用	<p>一般披露</p> <p>有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。</p>	資源使用
層面 A3：環境及天然資源	<p>一般披露</p> <p>減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。</p>	將環境可持續性納入我們的營運
B. 社會		
僱傭及勞工常規		
層面 B1：僱傭	<p>一般披露</p> <p>有關補償及解僱、招聘及晉升、工作時數、休假、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	僱傭慣例；僱員福利
層面 B2：健康與安全	<p>一般披露</p> <p>有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	健康與安全
層面 B3：發展及培訓	<p>一般披露</p> <p>有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。</p>	發展及培訓

香港交易所《環境、社會及管治報告指引》索引(續)

所涉範疇、層面及一般披露		章節
B. 社會		
僱傭及勞工常規		
層面 B4： 勞工準則	<p>一般披露</p> <p>有關防止童工或強制勞工的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	勞工準則
營運慣例		
層面 B5： 供應鏈管理	<p>一般披露</p> <p>管理供應鏈的環境及社會風險政策。</p>	供應鏈管理
層面 B6： 產品責任	<p>一般披露</p> <p>有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	負責任及道德規範； 卓越服務；客戶健康與安全；數據保護及私隱；知識產權
層面 B7： 反貪污	<p>一般披露</p> <p>有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。</p>	誠信及紀律
社區		
層面 B8： 社區投資	<p>一般披露</p> <p>有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。</p>	社區

企業管治報告書

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，並已建立符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（分別為「聯交所」及「上市規則」）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。

(1) 企業管治常規

本公司於截至二零二零年七月三十一日止年度（「本年度」）內一直遵守企業管治守則之所有守則條文，惟以下守則條文第A.4.1條及A.5.1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」）均須遵守本公司經修訂及經重列之組織章程細則（「組織章程細則」）之卸任條文，該等條文規定董事須自其上次獲本公司股東（「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，根據組織章程細則之條文，任何獲董事會（「董事會」）委任為董事（包括非執行董事），以填補臨時空缺或作為董事會增補之人士，將僅任職至本公司下一次股東大會舉行（就填補臨時空缺而言）或直至本公司下一次股東週年大會（「股東週年大會」）（就作為董事會之增補而言）舉行為止，屆時符合資格可重選連任。因此，董事會認為該等規定足以達至上述守則條文第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。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」）進行。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。由於提名政策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。

(2) 董事會

(2.1) 責任及轉授

董事會監督本公司業務及事務之整體管理。董事會之主要職責為確保本公司之存續性，並確保其以於符合股東整體最佳利益之同時，亦顧及其他持份者利益之方式管理。

董事會已成立具書面職權範圍之特定委員會，以協助其有效實行其職能，即執行委員會、審核委員會及薪酬委員會。上述委員會已獲轉授特定職責。

董事會已將本公司業務之日常管理轉授予管理層及執行委員會，並將其工作重點集中於會影響本公司長期目標之事宜及為達成該等目標而制定之計劃、本集團之整體業務及商業策略以及整體政策及指引。

自二零一二年四月起，全體董事已按月獲提供足夠詳盡之本集團管理資料更新、對本集團表現、狀況、近期發展及前景所作之均衡及可理解之評估，以令彼等瞭解本集團之事務及方便彼等履行其於上市規則相關規定下之職責。

(2.2) 董事會之組成

董事會現由十五名成員組成，其中八名為執行董事，兩名為非執行董事，其餘五名則為獨立非執行董事，超過上市規則第3.10(1)條所規定之獨立非執行董事之最低人數。本公司亦已遵從第3.10A條董事會至少三分之一成員須為獨立非執行董事之規定。於本年度及截至本年報日期，就任於董事會之董事如下：

執行董事

周福安(主席)

林建名(副主席)

林建康(執行副主席)

林孝賢(行政總裁)

(亦為余寶珠之替代董事)^(附註)

鄭馨豪

李子仁

譚承蔭

余寶珠

(於二零一九年八月十九日獲委任)

附註：林孝賢先生於二零二零年六月十九日獲委任為余女士之替代董事。

企業管治報告書

(2) 董事會(續)

(2.2) 董事會之組成(續)

非執行董事

羅臻毓

潘子翔

(亦為羅臻毓之替代董事)

獨立非執行董事

古滿麟

林秉軍

羅健豪

麥永森

石禮謙

董事之履歷詳情載於本年報第 70 至 76 頁「董事之履歷」一節。

林建名博士為林建康先生之兄長。林孝賢先生為余寶珠女士之孫及林建名博士與林建康先生之姪。除上文所述者及本年報「董事之履歷」一節所披露者外，董事之間概無存在任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

(2) 董事會(續)

(2.3) 董事會會議出席紀錄

各董事出席本年度內舉行之董事會會議之紀錄載列如下：

董事	會議出席次數／會議舉行次數
執行董事	
周福安	5/5
林建名	2/5
林建康	3/5
林孝賢	
(亦為余寶珠之替代董事)	5/5
鄭馨豪	5/5
李子仁	5/5
譚承蔭	5/5
余寶珠	5/5
非執行董事	
羅臻毓	5/5
潘子翔	
(亦為羅臻毓之替代董事)	5/5
獨立非執行董事	
古滿麟	5/5
林秉軍	5/5
羅健豪	5/5
麥永森	5/5
石禮謙	5/5

(2.4) 獨立非執行董事

本公司一直遵守上市規則第3.10(1)條及(2)條之要求。前者之規則要求每名上市發行人之董事會必須最少有三名獨立非執行董事，而後者之規則要求最少一名獨立非執行董事必須擁有合適之專業資格或會計或相關財務管理專長。所有獨立非執行董事亦符合上市規則第3.13條所載評估彼等之獨立性之指引。

企業管治報告書

(2) 董事會(續)

(2.5) 董事及高級人員責任保險

本公司已為其董事及高級人員投購合適之董事及高級人員責任保險。

(3) 董事之入職及持續專業發展

各董事獲委任加入董事會時均會收到全面之入職資料，範圍涵蓋本公司之業務營運、政策及程序以及作為董事之一般、法定及監管責任，以確保其足夠瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

董事均會定期獲知會相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或律師事務所舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之廣泛專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提高其相關知識及技能。

董事將不時獲提供旨在發展及更新其專業技能之書面培訓材料；本集團之法律及公司秘書部門亦會為董事舉辦及安排有關適用法例、規則及規例最新發展之講座，以協助彼等履行其職責。於本年度，本公司安排獨立非執行董事參加由本公司獨立核數師(「**獨立核數師**」)舉辦之講座。

(3) 董事之入職及持續專業發展(續)

根據本公司存置之記錄，為符合企業管治守則關於持續專業發展之規定，董事於本年度接受以下重點在於上市公司董事之角色、職能及職責之培訓：

董事	企業管治／法例、 規則及規例之更新		會計／財務／管理或 其他專業技能	
	閱讀材料	出席講座／ 簡報會	閱讀材料	出席講座／ 簡報會
執行董事				
周福安	√	√	√	√
林建名	√	√	√	—
林建康	√	√	√	√
林孝賢 (亦為余寶珠之替代董事)	√	√	√	√
鄭馨豪	√	√	√	—
李子仁	√	√	√	√
譚承蔭	√	√	√	√
余寶珠	√	√	√	—
非執行董事				
羅臻毓	√	√	√	√
潘子翔 (亦為羅臻毓之替代董事)	√	√	√	√
獨立非執行董事				
古滿麟	√	√	√	√
林秉軍	√	√	√	√
羅健豪	√	√	√	√
麥永森	√	√	√	√
石禮謙	√	√	√	√

企業管治報告書

(4) 董事委員會

具書面職權範圍之執行委員會於二零零五年十一月十八日成立，成員由董事會從執行董事中委任，以協助董事會監督本公司業務之持續管理及根據由董事會批准之策略及政策貫徹本公司之目標。董事會亦已轉授其權力予以下委員會，以協助貫徹其職能：

(4.1) 薪酬委員會

董事會已於二零零五年十一月十八日成立薪酬委員會，於本年度及截至本年報日期，該委員會現由五名成員組成，包括三名獨立非執行董事，即林秉軍(主席)、古滿麟及羅健豪諸位先生；一名執行董事周福安先生；及一名非執行董事羅臻毓先生(替代董事：潘子翔先生)。

薪酬委員會已採納其向董事會履行諮詢角色之運作模式，其中董事會保留批准董事及高層管理人員之薪酬方案之最終權力。載有其權力、職責及責任之薪酬委員會之現時職權範圍可於聯交所及本公司各自之網站查閱。

(a) 薪酬委員會之職責

薪酬委員會有責任就全體董事及高層管理人員薪酬各方面(包括但不限於董事袍金、薪金、津貼、花紅、購股權、實物利益及退休金權利)之適當政策及架構徵詢董事會主席及／或行政總裁並向董事會作出建議，以確保本公司所提供之薪酬水平具有競爭力及足以吸引、挽留及激勵所需素質之人員，以成功管理本公司。

(b) 薪酬委員會履行之工作

薪酬委員會於本年度舉行了一次會議，以考慮向執行董事派發酌情花紅、檢討執行董事之薪酬待遇以及討論其他薪酬相關事宜。

(4) 董事委員會(續)

(4.1) 薪酬委員會(續)

(c) 薪酬委員會會議出席紀錄

各成員出席本年度內舉行之薪酬委員會會議之紀錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／會議舉行次數
執行董事	
周福安	1/1
非執行董事	
羅臻毓 (替代董事：潘子翔)	1/1
獨立非執行董事	
古滿麟	1/1
林秉軍	1/1
羅健豪	1/1

(4.2) 審核委員會

董事會已於二零零零年三月三十一日成立審核委員會，於本年度及截至本年報日期，該委員會現由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事，即羅健豪先生(主席)及林秉軍先生，以及一名非執行董事羅臻毓先生(替代董事：潘子翔先生)。

本公司已遵守上市規則第3.21條，該規則規定審核委員會(最少必須由三名成員組成並由獨立非執行董事擔任主席)中最少一名成員須為具有適當專業資格或會計或相關財務管理專長之獨立非執行董事。

(a) 審核委員會之職責(包括企業管治職能)

審核委員會主要負責監察本公司定期編製之財務報表之完整性、於提交董事會審批前審閱其中所載之重大財務申報判斷，以及審閱及監察核數師之獨立性與客觀性及審核過程之成效。審核委員會亦負責履行企業管治職能及監察本公司之風險管理及內部監控制度。

儘管意識到企業管治為全體董事會成員之共同責任，但董事會已將企業管治職能轉授予審核委員會成員，因為其被認為處於更佳之地位以就管治相關事宜提供客觀及獨立之指引。

企業管治報告書

(4) 董事委員會(續)

(4.2) 審核委員會(續)

(a) 審核委員會之職責(包括企業管治職能)(續)

於二零一二年三月二十九日，董事會最終確定基於問責制、透明度及公平公正建立且已由本集團採納多年並融入一系列企業管治政策(「企業管治政策」)之管治相關政策及程序。其後，審核委員會之職權範圍根據企業管治政策進行修訂，並已納入企業管治相關職能，包括就本公司之政策及企業管治常規(包括遵守企業管治守則及本公司中期報告及年報所載之相關披露規定)、遵守法例及監管規定之常規以及董事及高層管理人員之培訓及持續專業發展來發展、檢討及監察董事會並向董事會提出建議(倘適用)之責任。

為符合聯交所實施關於二零一六年一月一日或以後會計期間企業管治守則項下風險管理及內部監控之經修訂上市規則，董事會已於二零一六年三月二十三日修訂審核委員會之職權範圍。載有審核委員會之職權、職務及職責之現時職權範圍可於聯交所及本公司各自之網站查閱。

(b) 審核委員會履行之工作

於本年度內，審核委員會舉行了三次會議。委員會審閱了本公司截至二零一九年七月三十一日止年度之經審核業績、本公司截至二零二零年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績，及其他與本公司之財務和會計政策及慣例有關之事宜以及本年度之審核性質及範圍。此外，審核委員會已審閱來年之預算及內部監控審閱報告，並向董事會提出相關建議以供批准。

於二零二零年十月十九日，審核委員會在獨立核數師之代表在場之情況下，與本公司管理層一同審閱本年度本公司之草擬經審核綜合財務報表以及會計原則及政策。審核委員會亦已審閱此企業管治報告書、風險管理報告及由獨立專業顧問公司所編製有關本公司之若干內部監控審閱報告。審核委員會亦評估本集團之風險管理及內部監控系統之成效。

(4) 董事委員會(續)

(4.2) 審核委員會(續)

(c) 審核委員會會議出席紀錄

各成員出席本年度內舉行之審核委員會會議之紀錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／會議舉行次數
非執行董事	
羅臻毓 (替代董事：潘子翔)	3/3
獨立非執行董事	
林秉軍	3/3
羅健豪	3/3

(5) 主席及行政總裁

企業管治守則規定主席與行政總裁之角色應有區分，並應由不同人士擔任。

於本年度及直至本年報日期，周福安先生為董事會主席，而林孝賢先生為本公司行政總裁。此分工確保主席管理董事會之職責及行政總裁管理公司業務之職責明確區分。主席及行政總裁之職責分工已明確界定。

(6) 非執行董事

誠如上文第(1)段所闡釋，各現任非執行董事(包括獨立非執行董事)並無指定任期。

(7) 董事之提名政策

誠如上文第(1)段所闡釋，本公司並無成立提名委員會。本公司已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。提名政策包含評估建議人選是否合適之多項因素，包括有關人選之技能及經驗、董事會成員多元化政策所載之多元化觀點、人選可投放之時間及其誠信，以及上市規則第3.13條項下之獨立性標準(倘該人選獲建議委任為獨立非執行董事)。新董事人選一般將由主席提名，惟須經董事會批准。於本年度內，全體董事會定期檢討了董事會架構、規模及組成，以確保其具備適合本公司業務需要之均衡專業知識、技能及經驗。獨立非執行董事之獨立性乃根據上市規則項下之相關規則及要求作出評估。

由於本年度內並無董事獲委任或辭任，故並無舉行董事會會議以決議有關事宜。

企業管治報告書

(8) 董事會成員多元化政策

本公司於二零一三年七月採納董事會成員多元化政策，當中列載董事會為達致及維持成員多元化以提升董事會之有效性而採取之方針。

本公司認為董事會成員多元化將增強本公司之策略目標；推動業績增長；提升良好企業管治與信譽；及吸納及挽留董事會人才。

董事會成員多元化能確保董事會擁有合適及均衡所需技能、經驗及觀點水平以支持本公司業務策略之執行。本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括專業資格及經驗、文化及教育背景、種族及族群特性、性別、年齡及服務任期。本公司亦會考慮根據其自身業務範疇及不時特定需求而決定董事會成員之最佳組合。

經執行董事推薦後，董事會已制定可計量目標(就性別、技能及經驗而言)以推行董事會成員多元化政策，並不時檢視該等目標以確保其合適度及確定達致該等目標之進度。執行董事將在適當時候檢討董事會成員多元化政策，以不時確保該政策行之有效。

董事會成員多元化政策之副本已登載在本公司網站供公眾查閱。

董事會現由十五名成員組成，其中八名為執行董事，兩名為非執行董事，其餘五名則為獨立非執行董事。現任董事會由擁有房地產、投資、銀行、會計、財務、一般管理及法律背景之專業人士組成。

(9) 董事及指定僱員之證券交易

本公司已採納董事及指定僱員進行證券交易之守則(「證券守則」)，其條款不遜於上市規則附錄十所載上市發行人之董事進行證券交易的標準守則所載之規定標準。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本年度內已遵守證券守則所載之規定標準。

(10) 獨立核數師之酬金

有關獨立核數師安永會計師事務所(為香港執業會計師)於本年度向本集團提供之審核及非審核服務之費用分別為3,694,000港元及2,738,000港元。非審核服務主要包括稅務諮詢、審閱及其他申報服務。

(11) 董事於編製財務報表之責任

董事確認，彼等有責任監督編製能真實及公平地反映本集團該報告期間之財政狀況及財務表現以及現金流量之財務報表。為此，董事選擇並貫徹運用適當之會計政策及作出符合情況之會計估計。在會計及財務人員之協助下，董事確保本集團之財務報表乃根據法定規定及適當之財務報告準則編製。

(12) 獨立核數師之申報責任

獨立核數師就其對財務報表之申報及審核責任作出之聲明載於本年報所載之獨立核數師報告書內。

(13) 風險管理及內部監控

風險管理及內部監控之主要特點在於提供清晰之管治架構、政策及程序以及匯報機制，從而協助本集團管理各項業務範疇之風險。

本集團已制定風險管理框架，由董事會、審核委員會及風險管理專責小組所組成。董事會釐定就實現本集團策略目標須承擔之風險性質及程度，並全體負責監察風險管理及內部監控系統之設計、實行及整體成效。

本集團已制定及採納風險管理政策，提供識別、評估及管理重大風險之方向。風險管理專責小組至少每年一次識別可對實現本集團目標造成不利影響之風險，並根據一套標準準則評估及以優先次序排列所識別風險，繼而為被視為屬重大之風險制定風險緩解計劃及指定風險負責人。

此外，本集團已委聘一名獨立專業顧問以協助董事會及審核委員會持續監督本集團之風險管理及內部監控系統。設計及執行內部監控之目的為識別需作改善之弱點。獨立專業顧問適時向審核委員會報告所識別之弱點並提出相關建議，以確保採取及時補救行動。

風險管理報告及內部監控審閱報告均至少每年提交一次予審核委員會及董事會。董事會已就本集團之風險管理及內部監控系統之成效進行年度檢討，包括但不限於本集團應對其業務轉型及持續轉變之外在環境之能力；管理層檢討風險管理及內部監控系統之工作範疇及素質；內部審計工作結果；就風險及內部監控檢討結果與董事會溝通之程度及次數；已識別之重大失誤或弱點以及其有關影響；及上市規則之合規情況。董事會認為本集團之風險管理及內部監控系統均屬有效。

企業管治報告書

(13) 風險管理及內部監控(續)

風險管理及內部監控系統乃旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，並只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理(而非絕對)之保證。

處理及發放內幕消息之程序及內部監控

本集團遵守香港法例第 571 章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)及上市規則之規定。除非有關消息屬證券及期貨條例下任何安全港條文之範疇，否則本集團須於合理切實可行之情況下儘快向公眾披露內幕消息。在向公眾全面披露有關消息前，本集團會確保消息嚴格保密。倘本集團認為無法維持必要之保密程度或可能已違反保密措施，則會立即向公眾披露有關消息。本集團致力確保公告所載之資料不會在某重大事實方面屬虛假或具誤導性，或因遺漏某重大事實而屬虛假或具誤導性。該等資料必須以清晰及持平之方式呈述，即須平等地披露正面及負面事實。

(14) 公司秘書

於本年度，本公司之公司秘書(「公司秘書」)已遵守上市規則第 3.29 條之有關培訓規定。

(15) 股東權利

(15.1) 股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

根據組織章程細則，持有本公司附帶權利可於本公司股東大會投票之繳足股本不少於十分之一(10%)之登記股東(「股東特別大會呈請人」)，可向本公司之香港主要營業地點(現時之地址為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓)(「主要辦事處」)提交書面呈請(應註明收件人為公司秘書)，請求召開股東特別大會。

股東特別大會呈請人必須在其呈請中列明股東特別大會之目的，而有關呈請必須由所有股東特別大會呈請人簽署，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

本公司香港股份過戶登記分處(「登記處」)將核實股東特別大會呈請人提交之呈請所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲登記處確認股東特別大會呈請人之呈請符合程序，公司秘書將立即與董事會安排根據所有相關法定及監管規定向全體登記股東發出充足通知，以召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實未有符合程序，本公司將告知股東特別大會呈請人相關結果，因而不會按要求召開股東特別大會。

(15) 股東權利(續)

(15.1) 股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序(續)

倘董事會並無於股東特別大會呈請人遞交呈請起計二十一(21)日內正式召開股東特別大會，則股東特別大會呈請人(或其中代表全體呈請人總表決權半數以上之任何人士)可自行召開股東特別大會，惟按此方式召開之任何股東特別大會須於股東特別大會呈請人遞交原呈請之日期起計三(3)個月內舉行。股東特別大會呈請人因董事會未有正式召開股東特別大會而產生之所有合理開支，均由本公司向股東特別大會呈請人償付。

(15.2) 於股東大會上提呈議案之程序

根據組織章程細則或開曼群島公司法，除推選某人參選董事的建議外，概無關於股東在股東大會上提呈議案之程序的規定。股東可遵循第(15.1)段列載的程序召開股東特別大會，以處理在該書面呈請中指明的任何事項。

(15.3) 推選某人參選董事之程序

有關推選某人參選董事之程序，請瀏覽本公司網站www.laifung.com企業管治一節(股東權益分節)登載之程序。

(15.4) 股東向董事會作出查詢之程序

股東可隨時透過公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交董事會。公司秘書之聯絡詳情如下：

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心十一樓

傳真： (852) 2743 8459
電郵： lscmsec@laisun.com

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

企業管治報告書

(16) 與股東之溝通

(16.1) 股東溝通政策

於二零一二年三月二十九日，董事會採納一項反映本公司現時與股東溝通之大部份常規之股東溝通政策。該政策旨在確保股東及有意投資者可方便和及時地獲得本公司無任何偏見及可理解之資料。然而，本集團將定期檢討該項政策，確保政策具有效力及符合現行之監管及其他規定。

本公司已建立以下多個途徑持續與股東進行溝通：

- (i) 企業通訊如年報、中期報告及通函均以印刷形式刊發，並可於聯交所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.laifung.com 查閱；
- (ii) 財務摘要、新聞發佈及業績簡報會文稿亦登載於本公司網站；
- (iii) 透過聯交所作出定期公佈，該等定期公佈亦登載於聯交所及本公司各自之網站；
- (iv) 公司資料可於本公司之網站查閱，而組織章程細則已登載於聯交所及本公司之網站；
- (v) 參與簡報會及投資者研討會，與股東／投資者、傳媒及財務分析師會面；
- (vi) 股東週年大會及股東特別大會為股東提供一個平台，向董事及高層管理人員發表意見和交流觀點；及
- (vii) 登記處為股東提供股票登記、股息派付、更改股東詳情及相關事宜之服務。

(16) 與股東之溝通(續)

(16.2) 股東大會出席紀錄

本年度內，本公司舉行了一次股東週年大會及一次股東特別大會，各董事於該等會議之出席紀錄載列如下：

董事	股東週年 大會	股東特別 大會
	會議出席次數／會議舉行次數	
執行董事		
周福安	1/1	1/1
林建名	0/1	0/1
林建康	0/1	1/1
林孝賢 (亦為余寶珠之替代董事)	0/1	0/1
鄭馨豪	1/1	1/1
李子仁	1/1	1/1
譚承蔭	1/1	1/1
余寶珠	0/1	0/1
非執行董事		
羅臻毓	0/1	0/1
潘子翔 (亦為羅臻毓之替代董事)	0/1	0/1
獨立非執行董事		
古滿麟	1/1	0/1
林秉軍	1/1	1/1
羅健豪	1/1	1/1
麥永森	1/1	1/1
石禮謙	1/1	1/1

企業管治報告書

(16) 與股東之溝通(續)

(16.3) 最近召開之股東大會詳情

本公司最近召開之股東大會為於二零一九年十二月二十日上午九時正假座香港香港仔黃竹坑道180號香港海洋公園萬豪酒店B層宴會廳1號舉行之二零一九年股東週年大會(「二零一九年股東週年大會」)。於二零一九年股東週年大會上，股東以大多數票批准(i)採納本公司截至二零一九年七月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會報告書與獨立核數師報告書；(ii)宣派附有以股代息選擇權之末期股息；(iii)推選譚承蔭先生為執行董事及重選林建康先生及鄭馨豪先生為執行董事、羅臻毓先生為非執行董事及林秉軍先生及石禮謙先生為獨立非執行董事以及授權董事會釐定董事之酬金；(iv)續聘安永會計師事務所出任本年度之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金；(v)授予董事一般授權以購回不超過本公司已發行股本面值總額10%之本公司股份(「股份」)；(vi)授予董事一般授權以發行、配發及處理不超過本公司已發行股本面值總額20%之額外股份；及(vii)藉加上本公司根據上文(v)項將予購回股份之面值總額，而擴大上文(vi)項授予之一般授權。二零一九年股東週年大會之通告及關於二零一九年股東週年大會之投票結果之公佈已分別於二零一九年十一月二十一日及二零一九年十二月二十日刊登於聯交所及本公司網站。

(17) 股息政策

董事會已自二零一九年一月二十二日起採納股息政策，以載列宣派及建議向股東派付股息之方法。本公司將視乎(其中包括)財務表現、保留盈利及可分派儲備、營運資金需求、資本開支需求及未來擴張計劃、流動資金狀況、普遍經濟狀況以及董事會認為相關之其他因素而決定是否分派股息。宣派股息須按董事會決策釐定，並須受開曼群島公司法(第22章)及組織章程細則項下任何限制規限。

(18) 投資者關係

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

於回顧年度內，除於 COVID-19 疫情爆發前進行之實地考查外，本公司已與眾多研究分析員及投資者會面，並出席了以下非交易簡報會：

月份	活動	主辦機構	地點
二零一九年九月	滙豐銀行第三屆亞洲信用年會	滙豐銀行	香港
二零一九年十月	摩根大通亞洲信用年會	摩根大通	香港
二零一九年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	香港
二零一九年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一九年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	紐約／費城／ 洛杉磯／三藩市
二零一九年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	倫敦
二零二零年一月	大和香港專業系列 — 橫琴及其於 大灣區之定位	大和	香港
二零二零年六月	滙豐銀行第四屆亞洲信用年會	滙豐銀行	香港

本公司持續促進投資者關係，並加強與股東及潛在投資者之溝通。本公司歡迎投資者、權益持有者及公眾人士提供意見，請致電 (852) 2853 6116，亦可傳真至 (852) 2853 6651 或電郵至 ir@laifung.com 與投資者關係部聯絡。

董事之履歷

執行董事

下列各本公司之執行董事均於多間本公司之附屬公司擔任董事職位，彼等（鄭馨豪先生及李子仁先生除外）並於全部或若干本公司之上市聯屬公司，即麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）、麗新發展有限公司（「麗新發展」）及豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）擔任董事職位。麗新製衣、麗新發展及豐德麗之已發行股份均於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司，麗新發展則為麗新製衣之附屬公司及為本公司和豐德麗之中間控股公司。

周福安先生，主席，58歲，自二零一二年十一月一日起為董事會主席。彼於二零一二年六月五日獲委任為本公司執行董事及現為本公司執行委員會與薪酬委員會之成員。周先生亦為麗新製衣之副主席及執行董事、麗新發展之副主席及執行董事以及豐德麗之執行董事。

在加入麗新集團前，周先生於二零零九年二月一日至二零一二年五月一日期間出任思捷環球控股有限公司（「思捷環球」）之執行董事及集團財務總裁，以及於二零零七年二月至二零零九年一月期間出任領匯管理有限公司（現稱領展資產管理有限公司，作為領匯房地產投資信託基金（現稱領展房地產投資信託基金（「領展房產基金」）之管理人）之執行董事及首席財務總監。彼亦於一九九六年至二零零四年期間出任嘉里建設有限公司（「嘉里建設」）之首席財務主管，於一九九八年至二零零四年期間出任嘉里控股有限公司之企業財務董事，並於二零零四年至二零零七年期間出任 Kyard Limited 之執行董事，負責管理一間私人家族公司之物業投資組合。思捷環球及嘉里建設之已發行股份以及領展房產基金之已發行基金單位於聯交所主板上市及買賣。

周先生於英國及香港之會計、核數及財務領域方面擁有逾三十年經驗。彼畢業於英國倫敦大學倫敦政治經濟學院，持有科學（經濟）學士學位。周先生為香港會計師公會以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會之資深會員。彼亦曾出任香港會計師公會理事會之理事，並於二零一零年擔任該會之副會長。周先生現為廉政公署（「廉署」）審查貪污舉報諮詢委員會會員。此外，彼再獲委任為香港體育學院有限公司之董事會成員，任期為兩年，自二零一九年四月一日起生效。周先生再獲委任為大律師紀律審裁團成員，任期為五年，自二零二零九月一日起生效。彼曾出任證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會、廉署防止貪污諮詢委員會、公司註冊處公司法改革常務委員會之成員及財務匯報局理事會之理事。

林建名博士，副主席，83歲，於一九九七年九月獲委任為本公司之執行董事。林博士現為麗新製衣之主席及執行董事、麗新發展之非執行董事，以及鱷魚恤有限公司（於聯交所主板上市）之主席、行政總裁及執行董事。

林博士於二零零九年取得美國國際美洲大學榮譽博士學位及於二零一四年二月獲頒授美國林肯大學管理學榮譽博士學位。彼在物業發展及投資以及製衣業務方面具有廣泛經驗，及自一九五八年起一直負責製衣業務之管理事務。

執行董事(續)

林博士為林建岳博士(按香港法例第 571 章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第 XV 部所述屬本公司主要股東)及林建康先生(本公司執行副主席及執行董事)之兄長，以及林孝賢先生(本公司執行董事及行政總裁)之伯父。

林建康先生，執行副主席，52 歲，於二零零一年十二月獲委任為本公司之執行董事。林先生為麗新製衣及鱷魚恤有限公司(於聯交所主板上市)之執行董事。

林先生持有英國倫敦大學所頒授之理學士學位，亦曾於國際律師行禮德齊伯禮律師行接受律師培訓。彼為香港 Nixon Peabody CWL(尼克松·鄭黃林律師行)的創辦人及管理合夥人，並為香港律師會、新加坡律師公會和英格蘭及威爾斯律師會之會員。

林先生在香港和中國內地之物業發展及企業融資方面擁有豐富經驗。彼現為香港房地產協會的副會長兼長三角分域主席及上海市政協常務委員。

林先生亦為愛沙尼亞共和國駐香港名譽領事及香港澳門名譽領事團理事，也是香港消費者委員會委員、香港中央撲滅罪行委員會委員、香港獨立監察警方處理投訴委員會觀察員、香港賽馬會名譽評判員和香港明天更好基金會理事。彼曾為香港僱員補償援助基金管理局委員及香港輸入優秀人才及專才諮詢委員會委員。

林先生為林建名博士(本公司副主席及執行董事)及林建岳博士(按證券及期貨條例第 XV 部所述屬本公司主要股東)之弟，以及林孝賢先生(本公司執行董事及行政總裁)之叔父。

林孝賢先生，行政總裁，39 歲，於二零零五年四月獲委任為本公司之執行董事及現為本公司執行委員會成員。彼亦為本公司執行董事余寶珠女士之替代董事。林先生為麗新製衣、麗新發展及豐德麗之執行董事。彼亦為余寶珠女士(麗新製衣之執行董事以及麗新發展及豐德麗各自之非執行董事)之替代董事。

林先生持有美國波士頓東北大學頒授之工商管理理學士學位。彼於二零一六年完成凱洛格 — 香港科技大學行政人員工商管理碩士課程。林先生自一九九九年起於多間從事證券投資、酒店營運、環保產品、娛樂和物業發展及投資等公司取得工作經驗。

林先生為林建岳博士(按證券及期貨條例第 XV 部所述屬本公司主要股東)之子，林建名博士(本公司副主席及執行董事)及林建康先生(本公司執行副主席及執行董事)之姪，以及余寶珠女士(本公司執行董事)之孫。

董事之履歷

執行董事(續)

鄭馨豪先生，54歲，於二零零七年六月獲委任為本公司之執行董事及現為本公司執行委員會成員。

於加入本公司前，鄭先生為凱德置地有限公司(「**凱德置地**」，連同其附屬公司統稱為「**凱德集團**」)香港及澳門辦事處之區域董事。彼於一九九九年加入凱德集團，曾參與凱德集團於香港、澳門及中國內地之房地產投資工作。於加入凱德置地前，鄭先生曾於世邦魏理仕(一家國際物業顧問公司)工作，參與物業估值、發展及投資顧問工作。彼自一九九三年起從事中國業務。鄭先生於英國雷丁大學畢業，持有土地管理學榮譽學士學位。

李子仁先生，56歲，於二零一五年一月獲委任為本公司之執行董事及現為本公司執行委員會成員。

李先生於二零一二年六月加入麗新集團出任集團項目發展總監。彼於建築及物業發展行業擁有逾二十年擔任高級職位之經驗。於加入麗新集團前，彼於恒基兆業地產集團擔任高級項目管理行政人員達十八年，負責監督多項於香港及中華人民共和國(「**中國**」)的大型優質發展項目之執行及完成。

李先生畢業於香港大學建築學系，取得建築學士學位及建築學文學士學位。彼亦持有由美國南伊利諾州大學所頒授之工商管理碩士學位。李先生已為香港建築師學會(HKIA)和英國皇家建築師學會(RIBA)之會員、香港政府認可人士(建築師名單)及香港註冊建築師超過二十年。彼取得中國一級註冊建築師資格，及綠建專才資格。

譚承蔭先生，51歲，於二零一九年八月獲委任為本公司之執行董事及現為本公司執行委員會成員。彼亦為麗新發展之執行董事。

譚先生於銀行、會計、金融及管理方面擁有逾二十九年經驗，主要於大中華區、亞太及英國獲得。譚先生於一九九一年取得英國倫敦大學帝國學院(Imperial College)化學工程碩士學位。譚先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼亦為香港證券及投資學會成員。譚先生現為香港科技大學財務委員會成員及香港會計師公會註冊及執業核准委員會主席。

於加入本公司之前，譚先生自二零一八年六月起擔任三井住友銀行香港支店企業銀行總經理。彼曾於二零一二年七月至二零一八年五月就職於太古集團，擔任位於新加坡的太古海洋開發集團財務董事及位於香港的太古股份有限公司企業財務董事職務。彼於二零一一年一月至二零一二年六月擔任香港滙豐環球銀行的常務總監兼顧客業務及家族理財香港區主管。彼於二零零四年八月至二零一零年十二月就職於位於香港的麥格理資本亞洲，最後的職位為高級董事總經理、房地產部亞洲主席。彼於一九九四年十一月至二零零四年七月就職於位於香港的滙豐投資銀行亞洲，最後的職位為企業財務董事。彼於一九九一年八月至一九九四年十月擔任英國倫敦及香港羅兵咸會計師事務所之核數師。

執行董事(續)

余寶珠女士，95歲，於二零零三年二月獲委任為本公司之執行董事。彼現為麗新製衣之執行董事，亦為麗新發展及豐德麗之非執行董事。

余女士於成衣製造業方面擁有逾五十五年經驗，並曾於六十年代中期從事印刷業務。彼於七十年代初期開始將業務擴展至布料漂染，並於八十年代後期開始從事物業發展與投資業務。

余女士為林建岳博士(按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東)之母及林孝賢先生(本公司執行董事及行政總裁)之祖母。

非執行董事

羅臻毓先生，54歲，於二零一零年七月獲委任為本公司之非執行董事。彼現為本公司審核委員會及薪酬委員會之成員。

羅先生現為凱德置地有限公司(「凱德置地」，連同其附屬公司統稱為「凱德集團」，凱德置地為亞洲區最大的上市地產公司之一，其為新加坡上市公司且總部位於新加坡)的集團總裁(中國和投資管理)。彼同時亦為凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」)之董事及總裁。凱德中國為本公司之主要股東Capitaland LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.之控股公司。凱德中國亦為凱德置地之全資附屬公司。羅先生具有逾十五年中國房地產市場經驗。彼於二零零一年九月加入凱德集團，並自二零零四年八月開始留駐中國。彼於獲現時委任為凱德中國之總裁前，羅先生曾出任凱德中國之副總裁、首席投資官及區域總經理(華南區)。彼亦曾於凱德集團出任多個職位，包括雅詩閣有限公司於中國之董事總經理。

於加入凱德集團前，羅先生為淡馬錫控股私人有限公司(凱德置地之主要股東)之私人證券投資聯席董事，領導其於亞太地區之私人證券投資業務。羅先生於一九九一年開展其事業，為一名新加坡房地產估值師。彼持有新加坡國立大學產業管理學理學士學位及美國奧克拉荷馬市大學工商管理碩士學位。彼於二零一三年修讀哈佛商學院高級管理課程。羅先生亦為麗運有限公司(一間由本公司及凱德中國分別間接持有50%權益之合營公司)的董事。

潘子翔先生，48歲，於二零一七年四月獲委任為本公司之非執行董事。彼亦為本公司非執行董事羅臻毓先生之替代董事。

潘先生現為凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」)之總裁(投資與投資組合管理(中國))。凱德中國為凱德置地有限公司(「凱德置地」，連同其附屬公司統稱為「凱德集團」)之全資附屬公司。凱德置地為亞洲區最大之上市地產公司之一，其為新加坡上市公司且總部位於新加坡。凱德中國為中國長線房地產發展商，一直致力於優質住宅、商用物業及綜合發展項目。凱德中國乃本公司之主要股東Capitaland LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.之控股公司。

董事之履歷

非執行董事(續)

身為凱德中國之總裁，潘先生負責凱德中國之房地產投資、資產管理和投資平臺，包括來福士中國基金、凱德中國發展基金、凱德新城鎮基金和來福士中國投資夥伴III，基金合併規模為37億美元。同時，潘先生現管理包括成都、無錫、西安及瀋陽在內之七項住宅項目和一項綜合發展項目之合併投資組合。潘先生為新加坡-四川貿易與投資委員會候補成員。彼曾擔任新加坡-遼寧經濟貿易理事會候補成員。

潘先生於二零零三年七月加盟盛邦新業集團私人有限公司(「**盛邦新業集團**」)，繼二零一一年凱德置地收購其40%之股權後，盛邦新業集團更名為凱德城鎮開發控股私人有限公司(「**凱德新城鎮**」)，並於二零一五年三月成為凱德置地的全資附屬公司。二零一零年至二零一五年三月期間，潘先生為凱德城鎮私人有限公司(二零零六年十月至二零零七年五月期間名為盛邦國際投資私人有限公司，二零零七年五月至二零一三年四月期間更名為盛邦置地私人有限公司)的首席執行官，凱德城鎮私人有限公司為凱德新城鎮之附屬公司。潘先生帶領團隊在區域基礎上實現了超過人民幣220億元的住宅銷售收入，旗下御錦城和卓錦城項目，分別榮膺「二零一四至二零一六年西安住宅銷量冠軍」及「二零一零年成都暢銷項目十強」之一。在其領導下，凱德置地亦在二零一六年成都住宅銷售總額中排名第六。

潘先生自一九九七年開始涉足房地產行業。於加盟盛邦新業集團前，潘先生曾任新加坡建屋發展局(「**HDB**」)的機電工程師，其後主管建築入門網站HDBuilders.com，為新加坡房地產業提供電子協作及電子採購服務。彼曾為建材電子競投之行業先鋒，於二零零零年至二零零三年任職HDBuilders期間曾管理超過3.5億新加坡元的網上拍賣。

潘先生為麗運有限公司(一間由本公司及凱德中國分別間接持有50%權益之合營公司)的董事。

潘先生獲得HDB之海外學士學位獎學金，於一九九七年獲英國帝國理工學院頒授電氣和電子工程學碩士(一等榮譽)學位。隨後，彼獲得盛邦新業集團之研究生獎學金，並於二零一零年獲美國芝加哥大學商學院頒授高級管理人員工商管理碩士(榮譽)學位。

獨立非執行董事

古滿麟先生，69歲，於二零零六年六月獲委任為本公司之獨立非執行董事及現為本公司薪酬委員會成員。

古先生在房地產業具有超過三十五年經驗。彼現為新加坡Surbana Jurong Pte Ltd.的非執行董事。古先生為香港醫院管理局伊利沙伯醫院的醫院管治委員會委員。彼亦為香港測量師學會資深會員。

獨立非執行董事(續)

古先生曾出任地產顧問公司 Davis Langdon & Seah International (「DLSI」) 的執行董事，任期直至二零零五年底，負責制訂政策及領導 DLSI 集團公司的發展方向。彼亦曾於一九九五年至二零零四年出任 Davis Langdon & Seah Hong Kong Limited 的董事會主席。古先生曾於二零零零年至二零零二年期間擔任 Premas Hong Kong Limited (設施管理公司) 及於二零零零年至二零零三年期間出任 icFox International (資訊科技公司) 的主席。彼亦曾於二零零六年至二零一六年出任新加坡 Ascott Residence Trust Management Limited 的獨立非執行董事。古先生已於二零二零年五月二十日卸任嘉里建設有限公司(其已發行股份於聯交所主板上市及買賣)的獨立非執行董事。

林秉軍先生，70 歲，於二零零一年七月獲委任為本公司之獨立非執行董事及現為本公司薪酬委員會主席和審核委員會成員。

林先生於一九七四年畢業於美國俄立岡大學，取得工商管理學士學位。彼自八十年代中期積極參與中國之物業發展及投資業務，在此行業具備相當經驗。林先生已服務香港多間上市公司之董事會逾十五年，現為麗新製衣和麗新發展之獨立非執行董事，以及中國數碼信息有限公司和南海控股有限公司之非執行董事。所有上述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。

羅健豪先生，53 歲，於二零零九年三月獲委任為本公司之獨立非執行董事及現為本公司之審核委員會主席及薪酬委員會成員。

羅先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於香港核數及會計行業方面具廣泛經驗，及現為香港執業會計師。於成立其會計師行之前，羅先生曾於元大證券(香港)有限公司、聯交所及安永會計師事務所任職。

羅先生曾出任中國創意控股有限公司及日光(1977)控股有限公司之獨立非執行董事。上述公司之已發行股份均於聯交所 GEM 上市及買賣。

麥永森先生，68 歲，於二零一二年十一月獲委任為本公司獨立非執行董事。麥先生為註冊會計師和加拿大特許會計師公會會員以及香港會計師公會會員。彼現為六福集團(國際)有限公司、香港電視網絡有限公司、金邦達寶嘉控股有限公司及晶苑國際集團有限公司之獨立非執行董事。所有上述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。麥先生現為香港房屋協會(「房協」)委員及其若干委員會委員。彼亦為房協監事會成員。

董事之履歷

獨立非執行董事(續)

麥先生任職花旗銀行逾二十六年後，於二零一二年五月一日退休。彼離任前為花旗銀行香港區資本市場及企業銀行業務總裁，主管香港企業和投資銀行業務。在花旗銀行任職期間，彼曾擔任過多項高級職務，包括環球銀行香港主管，專責管理所有顧客關係經理。在此之前，彼亦管理過香港區企業融資業務、區域資產管理業務，並曾為北亞地區財務總裁。麥先生於一九八五年加入花旗銀行前，於永道會計師事務所（現稱羅兵咸永道會計師事務所）任審計組經理。彼於永道會計師事務所工作了八年，其中五年於加拿大多倫多工作。彼曾任 I.T Limited（其已發行股份於聯交所主板上市及買賣）之獨立非執行董事。彼於一九七六年在多倫多大學畢業獲取商業學士學位。

石禮謙先生，75歲，於二零一二年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼於一九九五年獲委任為太平紳士並於二零一三年七月獲頒授金紫荊星章。彼自二零零零年起擔任中國香港特別行政區政府立法會地產及建造界功能界別議員。

石先生擔任多家於聯交所主板上市之公司之獨立非執行董事，包括百利保控股有限公司、利福國際集團有限公司、莊士機構國際有限公司、新創建集團有限公司、碧桂園控股有限公司、澳門博彩控股有限公司、華潤水泥控股有限公司、四海國際集團有限公司、高銀金融(集團)有限公司、鷹君資產管理(冠君)有限公司(作為冠君產業信託之管理人)及富豪資產管理有限公司(作為富豪產業信託之管理人)、光大永年有限公司、資本策略地產有限公司、遠東發展有限公司、藍鼎國際發展有限公司(自二零二零年八月十四日)及昊天國際建設投資集團有限公司(自二零二零年十月十五日)。此外，彼為莊士中國投資有限公司之榮譽主席及獨立非執行董事以及德祥地產集團有限公司副主席及獨立非執行董事。石先生已於二零二零年六月二日卸任合興集團控股有限公司(其已發行股份於聯交所主板上市及買賣)的獨立非執行董事。

石先生亦為強制性公積金計劃管理局之非執行董事、廉政公署貪污問題諮詢委員會會員、香港大學校董會及校務委員會成員及香港科技大學顧問委員會榮譽委員。彼曾任香港獨立監察警方處理投訴委員會副主席及香港按揭證券有限公司的董事。彼畢業於澳洲悉尼大學，持有文學學士學位及教育文憑。

董事會報告書

本公司董事(「董事」)同寅謹此提呈截至二零二零年七月三十一日止年度(「本年度」)之董事會報告書，連同本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之經審核綜合財務報表。

主要業務

於本年度內，本公司為一間投資控股公司。

本集團主要業務包括物業發展作銷售、物業投資，以及開發經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施。

業務回顧

本集團於本年度內之業務回顧及本集團未來業務發展以及本集團可能面對之風險及不確定性之討論分別載於本年報第4至9頁之主席報告書以及第12至28頁之管理層討論及分析。以財務關鍵表現指標對本集團於本年度內業務表現作出之分析載於本年報第10及11頁之財務摘要。本集團財務風險管理目標與政策載於綜合財務報表附註41內。此外，本集團的環境政策、與其主要持份者的關係及遵守對本集團造成重大影響的相關法律及法規之討論分別載於本年報第36至51頁之環境、社會及管治報告書以及第52至69頁之企業管治報告書。

業績及股息

本集團本年度之業績及本集團於二零二零年七月三十一日之財務狀況之詳情載於第106至206頁之綜合財務報表及其隨附之附註。

本公司概無就本年度派付或宣派任何中期股息(二零一九年：無)。

董事會(「董事會」)不建議派付本年度之末期股息(二零一九年：每股普通股0.20港元)。

獲准許之彌償保證及董事及高級人員責任保險

根據本公司經修訂及經重列之組織章程細則(「組織章程細則」)第179(a)條，本公司各董事或其他高級人員有權就履行其職務或在其他有關方面蒙受或產生之所有虧損或負債自本公司之資產中獲得賠償，且概無董事或其他高級人員須就履行其職責或與此有關而使本公司蒙受或產生之任何虧損、損害或不幸事件負責，惟該條僅以其條文未經開曼群島公司法所廢除者為有效。於本年度內，本公司已安排董事及高級人員責任保險。

董事會報告書

董事

於本年度內任職及於本報告書日期仍然在任之董事如下：

執行董事(「執行董事」)

周福安(主席)

林建名(副主席)

林建康(執行副主席)

林孝賢(行政總裁)

(亦為余寶珠之替代董事)^(附註)

鄭馨豪

李子仁

譚承蔭

余寶珠

(於二零一九年八月十九日獲委任)

非執行董事(「非執行董事」)

羅臻毓

潘子翔

(亦為羅臻毓之替代董事)

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

古滿麟

林秉軍

羅健豪

麥永森

石禮謙

附註：林孝賢先生於二零二零年六月十九日獲委任為余女士之替代董事。

按照組織章程細則第 116 條之規定，林建名博士、林孝賢先生及潘子翔先生(「卸任董事」)將於本公司即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上輪換卸任，惟彼等符合資格且願意重選連任。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(分別為「聯交所」及「上市規則」)第 13.51(2) 條規定須予披露有關擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之卸任董事之詳情載於本公司日期為二零二零年十一月十九日之通函。

董事之履歷

董事之履歷簡介載於本年報第 70 至 76 頁。董事之其他詳情載於本報告書及本年報之其他章節。

董事之服務合約

概無擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事與本公司及／或其任何附屬公司訂有不可由僱用公司於一年內在免付賠償(法定賠償除外)之情況下予以終止之未到期服務合約。

董事於重大交易、安排及合約之權益

除財務報表附註 38a 及本報告書「持續關連交易」一節所披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司於本年度所訂立之任何對本集團業務屬重大之交易、安排或合約中，直接或間接擁有重大權益。

董事於競爭業務之權益

於本年度及／或截至本報告書日期，根據上市規則，以下董事被視為於與本集團之業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益：

周福安先生、林建名博士、林建康先生、林孝賢先生、余寶珠女士、李子仁先生、譚承蔭先生(自二零一九年八月十九日起)、羅臻毓先生及潘子翔先生(統稱為「**有權益董事**」)於中國內地從事物業投資及發展之公司／實體擁有股權或其他權益及／或出任董事職務。

然而，董事會獨立於上述公司／實體之董事會／管治委員會，且概無有權益董事可個別控制董事會。此外，各有權益董事完全知悉，並一直向本公司履行其受信責任，且一直及將會繼續就本公司及其股東整體之最佳利益行事。因此，本集團得以獨立於該等公司／實體之業務並按公平原則經營自身之業務。

董事認購股份或債券之安排

除本公司所採納之購股權計劃(如本報告書「購股權計劃」及「董事之權益」兩節以及財務報表附註 32 所披露)以及麗新發展有限公司(「**麗新發展**」)及麗新製衣國際有限公司(「**麗新製衣**」)各自採納之購股權計劃外，於本年度內任何時間，本公司或其任何控股公司及其附屬公司概無參與任何安排，致令董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事酬金

董事袍金及其他酬金由本公司薪酬委員會監管，並由董事會參考董事之職務、職責及表現、本公司之業績以及當前市況後釐定。有關董事酬金之詳情載於財務報表附註 8。

董事會報告書

購股權計劃

於二零一二年十二月十八日，本公司股東（「股東」）批准採納一項新購股權計劃（「二零一二年購股權計劃」）及終止本公司於二零零三年八月二十一日採納之購股權計劃（於二零一八年八月八日經修訂）（「二零零三年購股權計劃」），致使將不會根據二零零三年購股權計劃授出更多購股權，惟於終止前授出之現有購股權將根據二零零三年購股權計劃之條款繼續有效及可予行使。

茲提述麗新製衣、麗新發展、豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）、本公司及 Holy Unicorn Limited（「要約人」，麗新發展之全資附屬公司）所刊發日期為二零二零年二月二十一日之聯合公佈，內容有關（其中包括）香港上海滙豐銀行有限公司代表要約人提出之有條件自願性全面現金要約，以收購本公司全部已發行股份（麗新發展、要約人或麗新發展之其他全資附屬公司已經擁有或同意將予收購之股份除外）（「麗豐股份要約」），並註銷本公司全部尚未行使之購股權（「麗豐購股權要約」，連同麗豐股份要約，統稱為「麗豐要約」）。

茲亦提述 (i) 麗新製衣、麗新發展、要約人、豐德麗及本公司所刊發日期為二零二零年五月十四日之聯合公佈；及 (ii) 麗新發展、要約人及本公司所刊發日期為二零二零年五月二十八日之聯合公佈（「截止公佈」），內容有關（其中包括）麗豐要約已於二零二零年五月十四日於所有方面宣佈為無條件並於二零二零年五月二十八日截止。誠如截止公佈所披露，要約人已就本公司 900,000 股相關股份（相當於根據二零零三年購股權計劃授出之所有現有購股權）接獲麗豐購股權要約有效接納書，該等購股權已相應被註銷。

於二零二零年七月三十一日，根據二零一二年購股權計劃授出涉及合共 9,684,526 股相關股份之購股權尚未行使。

於本年度內，根據二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃授出之購股權變動如下：

參與者 姓名或類別	授出日期 (附註1)	購股權涉及之相關股份數目					於二零二零年 七月三十一日	每股行使價 (港元) (附註2)
		於二零一九年 八月一日	於本年度內 授出	於本年度內 行使	於本年度內 失效/註銷	於二零二零年 七月三十一日		
董事								
周福安	12/06/2012	1,009,591	—	(109,591) (附註3)	(900,000) (附註4)	—	12/06/2012 – 11/06/2020	6.65
林孝賢	18/01/2013	3,219,182	—	—	—	3,219,182	18/01/2013 – 17/01/2023	11.40
鄭馨豪	18/01/2013	643,836	—	—	—	643,836	18/01/2013 – 17/01/2023	11.40
李子仁	18/01/2013	640,000	—	—	—	640,000	18/01/2013 – 17/01/2023	11.40
譚承蔭	19/08/2019	—	500,000 (附註5)	—	—	500,000	19/08/2019 – 18/08/2029	6.784
小計		5,512,609	500,000	(109,591)	(900,000)	5,003,018		

購股權計劃(續)

參與者 姓名或類別	授出日期 (附註1)	購股權涉及之相關股份數目				於二零二零年 七月三十一日	行使期	每股行使價 (港元) (附註2)
		於二零一九年 八月一日	於本年度內 授出	於本年度內 行使	於本年度內 失效/註銷			
其他合資格參與者(合計)								
第一批	18/01/2013	3,871,508 (附註6)	—	—	(240,000)	3,631,508	18/01/2013 – 17/01/2023	11.40
第二批	26/07/2013	220,000	—	—	—	220,000	26/07/2013 – 25/07/2023	9.50
第三批	16/01/2015	180,000	—	—	—	180,000	16/01/2015 – 15/01/2025	8.00
第四批	19/01/2018	450,000	—	—	(260,000)	190,000	19/01/2018 – 18/01/2028	13.52
第五批	22/01/2019	580,000	—	—	(120,000)	460,000	22/01/2019 – 21/01/2029	10.18
小計		5,301,508	—	—	(620,000)	4,681,508		
總計		10,814,117	500,000	(109,591)	(1,520,000)	9,684,526		

附註：

- 購股權已於授出日期歸屬。
- 購股權之行使價或會因供股、紅股發行或本公司股本之其他類似變動而作出調整。
- 於緊接有關購股權行使日期前，本公司股份之收市價為每股7.04港元。
- 周福安先生已於二零二零年五月十八日提呈接納要約人提出之麗豐購股權要約，以註銷其涉及本公司900,000股相關股份之購股權之全部尚未行使購股權。
- 於緊接授出有關購股權日期前，本公司股份之收市價為每股6.760港元。
- 於二零一三年一月十八日，林建岳博士(按香港法例第571章證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東)獲授予一份可認購合共321,918股本公司股份之購股權。

除上文所披露者外，於本年度內，概無購股權根據二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃之條款經已授出、行使、註銷或失效。於本年度後，根據二零一二年購股權計劃授出涉及合共100,000股相關股份之購股權已告失效。

於本報告書日期(「報告書日期」)，根據二零一二年購股權計劃可進一步授出最多可認購本公司22,387,299股股份之購股權，連同根據二零一二年購股權計劃所授出且於報告書日期仍未行使之購股權所涉及之9,584,526股相關股份，合共31,971,825股股份可根據二零一二年購股權計劃予以發行，佔本公司於報告書日期已發行股份約9.66%。

二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃之進一步詳情載於財務報表附註32。

董事會報告書

董事之權益

下列於二零二零年七月三十一日在任之本公司董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於當日在本公司或其任何相聯法團(按香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)之涵義)之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下之權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉(如有));或(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於本公司須存置之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中;或(c)根據本公司採納之董事及指定僱員進行證券交易之守則(「證券守則」)規定以其他方式知會本公司及聯交所;或(d)為董事知悉:

(1) 本公司

於本公司每股面值5.00港元之普通股(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	身份	股份數目		相關	總計	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註2)
		個人權益	公司權益	股份數目 個人權益 (附註1)		
林孝賢	實益擁有人	無	無	3,219,182	3,219,182	0.97%
鄭馨豪	實益擁有人	無	無	643,836	643,836	0.19%
李子仁	實益擁有人	無	無	640,000	640,000	0.19%
譚承蔭	實益擁有人	無	無	500,000	500,000	0.15%

附註:

1. 該等相關股份權益指根據本公司購股權計劃授予董事之購股權中之權益。有關詳情載於本報告書「購股權計劃」一節。
2. 該百分比乃根據於二零二零年七月三十一日之已發行股份總數(即331,033,443股股份)計算。

董事之權益(續)

(2) 本公司相聯法團

(i) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)

於麗新製衣之普通股(「麗新製衣股份」)及相關麗新製衣股份之好倉

董事姓名	身份	麗新製衣股份數目		相關麗新製衣 股份數目	總計	佔已發行 麗新製衣 股份總數
		個人權益	公司權益	個人權益 (附註1)		之概約百分比 (附註2)
周福安	實益擁有人	無	無	3,819,204	3,819,204	0.97%
林建名	實益擁有人	1,021,443	無	無	1,021,443	0.26%
林孝賢	實益擁有人	12,459,208	無	3,819,204	16,278,412	4.15%
余寶珠	實益擁有人	825,525	無	無	825,525	0.21%

附註：

1. 相關麗新製衣股份權益指根據麗新製衣購股權計劃授予董事之購股權中之權益，有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	購股權 涉及之相關 麗新製衣 股份數目	購股權期間	每股麗新製衣 股份行使價 (港元)
周福安	19/06/2017	3,819,204	19/06/2017 – 18/06/2027	15.00
林孝賢	19/06/2017	3,819,204	19/06/2017 – 18/06/2027	15.00

2. 該百分比乃根據於二零二零年七月三十一日之已發行麗新製衣股份總數(即392,610,623股麗新製衣股份)計算。

董事會報告書

董事之權益(續)

(2) 本公司相聯法團(續)

(ii) 麗新發展有限公司(「麗新發展」)

於麗新發展之普通股(「麗新發展股份」)及相關麗新發展股份之好倉

董事姓名	身份	麗新發展股份數目		相關麗新發展	總計	佔已發行
		個人權益	公司權益	股份數目		麗新發展
				個人權益	股份總數	
				(附註1)	(附註2)	
周福安	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	888,300 (附註3)	2,867,081	3,755,381	0.61%
林孝賢	實益擁有人	無	無	4,173,081	4,173,081	0.68%
李子仁	實益擁有人	無	無	832,000	832,000	0.14%
譚承蔭	實益擁有人	無	無	800,000	800,000	0.13%
余寶珠	實益擁有人	26,919	無	無	26,919	0.004%

附註：

1. 相關麗新發展股份權益指根據麗新發展購股權計劃授予董事之購股權中之權益，有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	購股權		每股麗新發展
		涉及之相關	購股權期間	
		麗新發展	股份行使價	
		股份數目	(港元)	
周福安	05/06/2012	2,867,081	05/06/2012 – 04/06/2022	
林孝賢	18/01/2013	4,173,081	18/01/2013 – 17/01/2023	
李子仁	18/01/2013	832,000	18/01/2013 – 17/01/2023	
譚承蔭	19/08/2019	800,000	19/08/2019 – 18/08/2029	

2. 該百分比乃根據於二零二零年七月三十一日之已發行麗新發展股份總數(即611,174,025股麗新發展股份)計算。
3. 該等麗新發展股份由周福安先生實益擁有其全部已發行股本之The Orchid Growers Association Limited持有。

董事之權益(續)

(2) 本公司相聯法團(續)

(iii) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)

於豐德麗每股面值0.50港元之普通股(「豐德麗股份」)之好倉

董事姓名	身份	豐德麗 股份數目 個人權益	佔已發行 豐德麗股份 總數之概約 百分比 (附註)
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	0.19%

附註：該百分比乃根據於二零二零年七月三十一日之已發行豐德麗股份總數(即1,491,854,598股豐德麗股份)計算。

(iv) LSD Bonds (2017) Limited

於二零二二年到期的4.6%有擔保票據之好倉

董事姓名	身份	權益性質	本金額
麥永森	實益擁有人	個人	200,000美元(附註)

附註：該等票據由麥永森先生及其配偶共同持有。

除上文所披露者外，於二零二零年七月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有好倉及淡倉之權益，而須知會本公司及聯交所、登記於董事及主要行政人員登記冊中、根據證券守則知會或以其他方式為董事所知悉。

董事會報告書

主要股東及其他人士之權益

於二零二零年七月三十一日，據任何董事或本公司主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，於以下登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊（「股東登記冊」）中擁有股份及相關股份之好倉5%或以上之權益或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權（「投票權」）之法團或個人（不包括董事或本公司主要行政人員）（即上市規則主要股東之涵義）之詳情如下：

(A) 於本公司股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
主要股東				
麗新發展有限公司 (「麗新發展」)	受控制公司擁有人	公司	180,618,266 (附註2)	54.56%
麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」)	受控制公司擁有人	公司	180,618,266 (附註3)	54.56%
林建岳	受控制公司擁有人	公司	180,618,266 (附註4)	54.56%
Holy Unicorn Limited (「Holy Unicorn」)	實益擁有人	公司	180,600,756 (附註2)	54.55%
Transtrend Holdings Limited (「Transtrend」)	實益擁有人	公司	17,510 (附註2)	0.005%
凱德置地中國控股私人 有限公司(「凱德中國」)	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註5)	19.45%
CapitaLand China Investments Limited (「CapitaLand Investments」)	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註5)	19.45%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.(「CapitaLand Cayman」)	實益擁有人	公司	64,400,000	19.45%
凱德置地有限公司	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註5)	19.45%
淡馬錫控股私人有限公司 (「淡馬錫」)	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註5)	19.45%
余卓兒	實益擁有人	個人	34,729,037 (附註6)	10.49%
余少玉	實益擁有人	個人	34,729,037 (附註6)	10.49%

主要股東及其他人士之權益(續)

(A) 於本公司股份之好倉(續)

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
其他人士				
Moerus Capital Management LLC	投資經理	公司	26,189,425 (附註7)	7.99%

附註：

1. 該百分比乃根據於二零二零年七月三十一日之已發行股份總數(即331,033,443股股份)計算。
2. 該等於本公司之權益相當於由Holy Unicorn(180,600,756股股份或全部已發行股份約54.55%)及Transtrend(17,510股股份或全部已發行股份約0.005%)實益擁有之所有股份，該兩間公司均為麗新發展之全資附屬公司。
3. 麗新製衣擁有麗新發展約56.22%之持股權益。因此，麗新製衣被視為於麗新發展擁有權益之同一批180,618,266股股份中擁有權益。
4. 林建岳博士因其個人及被視為擁有麗新製衣約41.66%之持股權益(不包括購股權)，而麗新製衣擁有麗新發展約56.22%之持股權益，而被視為於180,618,266股股份中擁有權益。
5. 此等於本公司之權益相當於由CapitaLand Cayman實益擁有之股份。CapitaLand Cayman由凱德中國全資擁有，而凱德中國則由CapitaLand Investments全資擁有，CapitaLand Investments則由凱德置地有限公司全資擁有。由於其於凱德置地有限公司已發行股本持有超過50%間接權益，故淡馬錫被視為於CapitaLand Cayman所持有之同一批64,400,000股股份中擁有權益。
6. 余卓兒先生及余少玉女士均視作擁有相同之34,729,037股股份之權益，而該等股份為彼等共同持有。
7. Moerus Capital Management LLC以投資經理身份持有26,189,425股股份。

董事會報告書

主要股東及其他人士之權益(續)

(B) 於本公司相關股份之好倉

名稱	身份	相關股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人	321,918 (附註2)	0.10%

附註：

1. 該百分比乃根據於二零二零年七月三十一日之已發行股份總數(即331,033,443股股份)計算。
2. 相關股份權益指於根據二零一二年購股權計劃向林建岳博士授予之購股權中擁有之權益。詳情載於本報告書「購股權計劃」一節。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零二零年七月三十一日，有任何其他法團或個人於股東登記冊中擁有股份或相關股份之投票權或5%或以上權益或淡倉。

控股股東之重大合約權益

除財務報表附註27及本報告書下文「持續關連交易」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度任何時間並無與控股股東(定義見上市規則)或其任何附屬公司訂立任何重大合約，或控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務之任何重大合約。

持續關連交易

本公司於本年度擁有若干持續關連交易(定義見上市規則)，其詳情簡述如下：

1. 雅詩閣管理協議

本公司於二零零九年五月五日公佈，於同日，上海麗興房地產有限公司(「麗興」，本公司之全資附屬公司)與雅詩閣物業管理(上海)有限公司(「雅詩閣」)訂立服務式住宅管理協議(「二零零九年管理協議」)，內容有關管理由本集團擁有位於中華人民共和國(「中國」)上海市黃浦區之酒店式服務公寓單位(「服務式住宅」)，自服務式住宅正式營運及租賃業務展開當日起計初步為期十年，並於雅詩閣選擇及麗興協定之情況下可重續連續兩個五年期。

根據二零零九年管理協議，

- (a) 雅詩閣於整個二零零九年管理協議期間各財政年度均有權收取基本管理費；及
- (b) 雅詩閣將提供(i)用於服務式住宅管理及經營之電腦模件程式(費用為每個服務式住宅單位每月人民幣160元)；(ii)全球市場推廣服務及使用雅詩閣集團之知識產權(每年人民幣2,000,000元，可根據新加坡消費者物價指數進行調整，上限為人民幣2,500,000元)及(iii)其他服務包括(但不限於)教育及培訓課程與設施、中央預訂服務、集束廣告及宣傳服務，以及中央購貨與採購服務。

雅詩閣為凱德置地有限公司(「凱德置地」)之全資附屬公司，而凱德置地為本公司之主要股東，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.07條，雅詩閣為凱德置地之聯繫人(定義見上市規則)，故為本公司之關連人士。根據上市規則，二零零九年管理協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

於二零二零年一月二十三日，鑒於二零零九年管理協議於二零二零年四月三十日屆滿，麗興與雅詩閣認為透過訂立協議(「二零二零年管理協議」)重續二零零九年管理協議之年期(由二零二零年五月一日起計為期十年，並於雅詩閣選擇及麗興協定之情況下可重續連續兩個五年期)，對重續二零零九年管理協議而言屬合適。

董事會報告書

持續關連交易(續)

1. 雅詩閣管理協議(續)

根據二零二零年管理協議，

- (a) 雅詩閣於整個二零二零年管理協議期間各財政年度均有權收取基本管理費；及
- (b) 雅詩閣將提供 (i) 用於服務式住宅管理及經營之電腦模件程式(費用為每個單位每月人民幣150元)；(ii) 中央預訂服務(費用為每月人民幣24,000元)及(iii) 其他服務包括(但不限於)教育及培訓課程與設施、集束廣告及宣傳服務，以及中央購貨與採購服務(費用為每年人民幣2,000,000元)。

於二零二零年管理協議之年期期間，麗興應付雅詩閣之最高費用總額將不超逾每年人民幣15,000,000元。

二零二零年管理協議之詳情載於本公司、麗新製衣、麗新發展及豐德麗聯合刊發日期為二零二零年一月二十三日之公佈。

於本年度，該等已付或應付雅詩閣之費用為人民幣6,340,000元(相當於約7,001,000港元)。

2. 出租及／或許可使用物業協議備忘錄

於二零一七年七月三十一日，本公司、麗新製衣(連同其附屬公司統稱為「麗新製衣集團」、麗新發展(連同其附屬公司統稱為「麗新發展集團」、豐德麗(連同其附屬公司統稱為「豐德麗集團)」及寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」，連同其附屬公司統稱為「寰亞傳媒集團)」訂立一份續訂協議(「續訂協議」)，以續訂日期為二零一四年二月十四日之協議備忘錄(「協議備忘錄」)，內容有關出租及／或許可麗新集團成員公司(包括本集團、麗新製衣集團、麗新發展集團、豐德麗集團及寰亞傳媒集團)使用多項物業之所有現有或日後的交易(「該等交易」)。

根據續訂協議，(i) 各相關交易應受按一般商業條款訂立之書面協議規管及(ii) 應付及／或應收租金或費用應根據當時市場或可比較租金或費用(包括物業管理費)而釐定。續訂協議年期為三年，由二零一七年八月一日起至二零二零年七月三十一日止。根據續訂協議，本公司已分別(i) 就截至二零一八年七月三十一日止財政年度、截至二零一九年七月三十一日止財政年度以及本年度與麗新製衣集團及麗新發展集團(均不包括本集團及豐德麗集團)訂立之該等交易採納最高年度上限金額總額(「上限金額」)4,100,000港元、4,400,000港元及4,800,000港元，及(ii) 就截至二零一八年七月三十一日止財政年度、截至二零一九年七月三十一日止財政年度以及本年度與豐德麗集團(包括寰亞傳媒集團但不包括本集團)訂立之該等交易採納上限金額10,200,000港元、11,000,000港元及11,900,000港元。

本公司於二零一九年七月三十一日公佈，其有關與麗新製衣集團及麗新發展集團(均不包括本集團及豐德麗集團)訂立之該等交易於本年度之上限金額已由4,800,000港元修訂為10,200,000港元(「二零二零年年度上限」)。

持續關連交易(續)

2. 出租及／或許可使用物業協議備忘錄(續)

於續訂協議日期，麗新製衣、麗新發展及豐德麗各自為本公司之控股股東，故彼等各自為本公司之關連人士。據此，本集團與麗新製衣集團／麗新發展集團或豐德麗集團間的該等交易根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易。

豐德麗於二零二零年五月十四日不再為本公司之控股股東，但仍為麗新發展及麗新製衣之附屬公司。因此，本集團與豐德麗集團之該等交易仍屬本公司之持續關連交易。

於本年度，已收或應收麗新發展集團(不包括本集團及豐德麗集團)之租金及管理費收入及已付或應付麗新發展集團(不包括本集團及豐德麗集團)之租金及管理費(受限於二零二零年年度上限)分別為1,494,000港元及1,951,000港元。

於本年度，已收或應收豐德麗集團(包括寰亞傳媒集團但不包括本集團)之租金及管理費收入為6,048,000港元。

續訂協議於二零二零年七月三十一日屆滿。

3. 物業管理服務協議

於二零一九年七月十六日，珠海橫琴創新方商業管理有限公司(「**創新方商業管理**」，本公司之間接全資附屬公司)與珠海橫琴創新方文化創意有限公司(「**創新方文化創意**」)訂立創新方文化創意物業管理服務協議，據此，創新方商業管理將自二零一九年九月一日至二零二二年八月三十一日向創新方文化創意提供物業管理服務，惟受截至二零二零年七月三十一日止財政年度不超過4,800,000港元以及截至二零二一年及二零二二年七月三十一日止各財政年度不超過5,200,000港元之年度上限所限。

於二零一九年七月十六日，創新方商業管理與珠海橫琴創新方娛樂有限公司(「**創新方娛樂**」)訂立創新方娛樂物業管理服務協議，據此，創新方商業管理將自二零一九年八月一日至二零二二年七月三十一日向創新方娛樂提供物業管理服務，惟受截至二零二零年七月三十一日止財政年度以及截至二零二一年及二零二二年七月三十一日止各財政年度各自不超過23,800,000港元之年度上限所限。

於二零一九年七月二十三日，創新方商業管理與珠海橫琴麗新文創天地有限公司(「**麗新文創**」)訂立麗新文創物業管理服務協議，據此，創新方商業管理將自二零一九年十月一日至二零二二年九月三十日向麗新文創提供物業管理服務，惟受截至二零二零年七月三十一日止財政年度不超過59,100,000港元以及截至二零二一年及二零二二年七月三十一日止各財政年度不超過70,900,000港元之年度上限所限。

董事會報告書

持續關連交易(續)

3. 物業管理服務協議(續)

豐德麗為本公司之控股股東。根據上市規則第14A.16(2)條，由於創新方文化創意、創新方娛樂及麗新文創各自為業佳控股有限公司(「業佳」)之間接附屬公司，其為由豐德麗(於物業管理服務協議日期)間接控制20%權益之本公司之關連附屬公司，故此該等公司均為本公司之關連附屬公司。

因此，根據上市規則第14A章，創新方文化創意物業管理服務協議、創新方娛樂物業管理服務協議及麗新文創物業管理服務協議(統稱「物業管理服務協議」)各自構成本公司之持續關連交易。

業佳目前由本公司控股股東麗新發展控制20%權益(經本集團間接持有之部份除外)。因此，物業管理服務協議仍屬本公司之持續關連交易。

於本年度，由相關關連附屬公司向創新方商業管理支付或應付之物業管理費金額如下：

創新方文化創意	人民幣 1,449,000 元(相等於約 1,600,000 港元)
創新方娛樂	人民幣 8,099,000 元(相等於約 8,943,000 港元)
麗新文創	人民幣 686,000 元(相等於約 757,000 港元)

4. 成本分攤協議

於二零一九年七月十六日，創新方商業管理與麗新文創訂立麗新文創成本分攤協議，據此，創新方商業管理與麗新文創將自二零一九年九月一日至二零二一年四月三十日按成本基準分攤有關使用由創新方商業管理租賃之總租賃物業(「總租賃物業」)作員工宿舍之成本及開支，惟受截至二零二零年七月三十一日止財政年度不超過3,100,000港元以及截至二零二一年七月三十一日止財政年度不超過3,300,000港元之年度上限所限。

於二零一九年七月十六日，創新方商業管理與創新方文化創意訂立創新方文化創意成本分攤協議，據此，創新方商業管理與創新方文化創意將自二零一九年九月一日至二零二一年四月三十日按成本基準分攤有關使用總租賃物業作員工宿舍之成本及開支，惟受截至二零二零年七月三十一日及二零二一年七月三十一日止各財政年度各自不超過500,000港元之年度上限所限。

於二零一九年七月十六日，創新方商業管理與創新方娛樂訂立創新方娛樂成本分攤協議，據此，創新方商業管理與創新方娛樂將自二零一九年九月一日至二零二一年四月三十日按成本基準分攤有關使用總租賃物業作員工宿舍之成本及開支，惟受截至二零二零年七月三十一日止財政年度不超過2,500,000港元以及截至二零二一年七月三十一日止財政年度不超過2,800,000港元之年度上限所限。

持續關連交易(續)

4. 成本分攤協議(續)

誠如上文第3段所述，根據上市規則第14A.16(2)條，由於麗新文創、創新方文化創意及創新方娛樂各自為本公司之關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，麗新文創成本分攤協議、創新方文化創意成本分攤協議及創新方娛樂成本分攤協議(統稱「成本分攤協議」)各自構成本公司之持續關連交易。

成本分攤協議亦仍為本公司之持續關連交易。

於本年度，相關關連附屬公司向創新方商業管理支付或應付之成本分攤費用金額如下：

麗新文創	人民幣 1,733,000 元(相等於約 1,914,000 港元)
創新方文化創意	人民幣 247,000 元(相等於約 273,000 港元)
創新方娛樂	人民幣 1,581,000 元(相等於約 1,746,000 港元)

5. 二零二零年商業出租框架協議

於二零二零年七月三十一日，本公司、麗新製衣、麗新發展、豐德麗及寰亞傳媒訂立商業出租框架協議，內容有關麗新集團成員公司之間出租及／或許可使用物業作辦公室空間、倉庫、銷售辦事處、餐廳物業、酒店式服務公寓、商業店舖及示範單位之交易(「交易」)，為期三年，由二零二零年八月一日起至二零二三年七月三十一日止(「二零二零年商業出租框架協議」)。

根據二零二零年商業出租框架協議，

- (i) 各項交易應受按一般商業條款訂立之書面協議規管；
- (ii) 各項交易項下應付之租金或費用(包括物業管理費)及其付款條款須參照當時市場或可比較租金或費用而釐定；及
- (iii) 麗新製衣、麗新發展、本公司、豐德麗及寰亞傳媒可根據上市規則之規定釐定交易(構成其截至二零二一年、二零二二年及二零二三年七月三十一日止三個財政年度各年之持續關連交易)之年度上限金額。

董事會報告書

持續關連交易(續)

5. 二零二零年商業出租框架協議(續)

麗新集團根據自二零一九年八月一日起生效之香港財務報告準則第16號租賃，承租人須就固定租金確認使用權資產。此外，承租人應付之許可費(固定租金除外)乃入賬列作承租人於該租賃期限內產生之開支。因此，本公司已設定下列上限金額：

作為承租人：

- (i) 於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年七月三十一日止財政年度各年，有關交易之使用權資產總值之年度上限金額分別為6,800,000港元、7,300,000港元及7,900,000港元；及
- (ii) 於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年七月三十一日止財政年度各年，有關交易之許可費及其他費用之年度上限金額為800,000港元。

作為出租人：

於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年七月三十一日止財政年度各年，本集團就交易之應收年度租金、許可費及／或其他費用之年度上限金額分別為11,800,000港元、12,900,000港元及14,000,000港元。

麗新製衣及麗新發展為本公司之控股公司，因此根據上市規則，為本公司之關連人士。因此，本集團分別與麗新製衣集團(不包括麗新發展集團)及麗新發展集團(包括豐德麗集團及寰亞傳媒集團)進行之交易均構成本公司之持續關連交易。

二零二零年商業出租框架協議之詳情載於本公司、麗新製衣、麗新發展、豐德麗及寰亞傳媒聯合刊發日期為二零二零年七月三十一日之公佈。

6. 五月花電影院租約

於二零一五年十月三十一日，中山市寶麗房地產發展有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(作為出租人)與廣東五月花電影城有限公司(「廣東電影城」，豐德麗之間接全資附屬公司)(作為承租人)訂立一項協議，以將中山棕櫚彩虹花園(由本公司全資擁有之多期發展項目)用於經營中山五月花電影院之若干物業之租期進一步延長15年，由二零一五年十一月一日起至二零三零年十月三十一日止(「中山五月花電影院租約」)。

於二零一五年十一月一日，廣州捷麗置業有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(作為出租人)與廣東電影城(作為承租人)訂立一項協議，以將廣州五月花商業廣場(本公司全資擁有之商業物業)用於經營廣州五月花電影院之若干物業之租期進一步延長15年，由二零一五年十一月一日起至二零三零年十月三十一日止(「廣州五月花電影院租約」)。

持續關連交易(續)

6. 五月花電影院租約(續)

中山五月花電影院租約與廣州五月花電影院租約統稱為「五月花電影院租約」。

由於豐德麗於訂立五月花電影院租約時已是本公司之主要股東，故於五月花電影院租約根據協議備忘錄被訂立時，五月花電影院租約已構成本公司之持續關連交易，而本公司已遵守上市規則第14A章項下之適用規定。儘管豐德麗於二零二零年五月十四日已不再為本公司之主要股東，但因其為麗新發展(本公司之控股股東)之附屬公司，故其仍為本公司之關連人士。因此，五月花電影院租約仍為本公司之持續關連交易。

五月花電影院租約乃根據年期已於二零二零年七月三十一日屆滿之協議備忘錄(經更新及修訂)訂立。儘管協議備忘錄之年期屆滿，惟各五月花電影院租約將於其餘下半年期繼續有效。

根據五月花電影院租約應向本集團支付之租金及其他金額(包括物業管理費及任何額外營業額租金)須受本公司(作為出租人)於截至二零二零年七月三十一日止十個財政年度各年之年度上限人民幣9,000,000元及截至二零三一年七月三十一日止財政年度之年度上限人民幣3,000,000元所規限。

五月花電影院租約之詳情載於本公司、麗新製衣、麗新發展及豐德麗聯合刊發日期為二零二零年七月三十一日之公佈。

獨立非執行董事已審閱列於上文之持續關連交易，並確認有關交易乃：

- (a) 在本集團的一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按照一般商業條款或更佳條款訂立；及
- (c) 根據規管有關交易的相關協議訂立，條款屬公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

本公司獨立核數師安永會計師事務所(香港執業會計師，「安永」)已獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過去財務資料以外的核證委聘」及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團之持續關連交易作出報告。安永已根據上市規則第14A.56條向董事會發出彼等之無保留意見函件，當中載列彼等有關本集團於上文第1至4段披露之持續關連交易之核證結果及結論。本公司已向聯交所提供核數師函件之副本。

董事會報告書

持續關連交易(續)

此外，於本年度內，有按成本基準分佔之自麗新製衣集團及豐德麗集團(均不包括本集團)分配及彼等獲分配之企業工資及行政費用。該等持續關連交易已獲豁免遵守上市規則第14A.98條項下之公佈、申報及須獲股東批准之規定。

有擔保票據

於二零一八年一月十八日，本集團發行於二零二三年到期本金總額為350,000,000美元之5.65%有擔保票據。有擔保票據之詳情載於財務報表附註29。

股本

本年度內本公司股本之變動詳情載於財務報表附註31。

可分派儲備

於二零二零年七月三十一日，本公司可供分派儲備為670,304,000港元，其中包括保留盈利及匯兌波動儲備。

本公司的股份溢價賬為4,105,466,000港元，根據開曼群島公司法，可用作向各股東進行分派或派付股息，條件是本公司於緊隨建議支付分派或派付股息當日後能償還於日常業務過程中到期的債務。

主要附屬公司

於二零二零年七月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情載於財務報表附註44。

慈善及其他用途之捐款

本年度內本集團作出為數共2,738,000港元之捐款作慈善或其他用途。

優先權

組織章程細則或開曼群島公司法並無規定本公司須按比例向現有股東發售新股之優先權條文。

財務資料概要

本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債與非控制性權益概要載於本年報第29及30頁之財務概要。

主要客戶及供應商

本年度內來自本集團五大客戶之營業額或銷售額合共佔本集團總營業額少於30%。本年度內來自本集團五大供應商之採購額合共佔本集團總採購額約61%，其中最大供應商佔本集團本年度總採購額約23%。

董事或其任何聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%之任何股東，於本年度概無擁有本集團五大供應商之任何實益權益。

根據上市規則第十三章第13.21段之披露事項

於二零一八年十月三十日，本公司的一間非全資附屬公司(作為借款人)訂立一份融資協議，據此，借款人獲授予一筆最多700,000,000港元為期五年之貸款融資。融資協議於二零一九年十月二十二日獲修訂，據此，麗新發展須維持其於借款人之20%直接或間接控股權益(經本公司間接持有之部份除外)。倘違反該契約，貸款人可(其中包括)宣佈該融資項下之未償還負債即時到期。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

公眾持股量

於二零一九年九月十六日至二零二零年八月二日期間內，本公司之公眾持股量百分比已跌至低於25%(即根據上市規則規定適用於本公司之公眾持股量)。

誠如本公司於二零一九年九月十八日所公佈，余卓兒先生及余少玉女士(統稱「余氏」)已於二零一九年九月十六日共同購買168,000股股份(「購買事項」)，因而增加彼等於本公司之持股權益至約10.04%。緊隨購買事項完成後，余氏成為主要股東及本公司之核心關連人士，且根據上市規則，本公司之公眾持股量將不包括余氏所持股份。因此，於購買事項後，本公司未能符合上市規則第8.08(1)(a)條所載公眾持股量最少須為25%之規定。股份之公眾持股量不足乃由於余氏增加持股，而余氏於購買事項前並非本公司之核心關連人士，但於購買事項後成為主要股東。

誠如截止公佈所披露，緊隨麗豐要約截止後，48,982,620股股份由公眾(定義見上市規則)持有，佔於截止公佈日期已發行股份總數約14.80%。根據上市規則第8.08(1)(b)條附註1，倘若公眾持股量百分比低於15%，在一般情況下股份將須暫停買賣。因此，股份自二零二零年五月二十九日上午九時正起暫停在聯交所買賣，以待恢復股份之最低公眾持股量。

董事會報告書

公眾持股量(續)

誠如本公司日期為二零二零年八月四日之公佈所披露，本公司接獲余氏提交的披露權益通知悉，余氏已於二零二零年八月三日出售合共1,658,800股股份，佔已發行股份總數約0.50%（「出售事項」）。於出售事項完成後，余氏持有之本公司持股權益已由34,729,037股股份減少至33,070,237股股份，佔於該公佈日期本公司全部已發行股本約9.99%。因此，余氏已不再為本公司之主要股東（定義見上市規則），並已為公眾人士（定義見上市規則第8.24條），及彼等於本公司之持股權益將計入本公司的公眾持股量。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，緊隨出售事項完成後，83,711,657股股份（佔本公司全部已發行股本約25.29%）由公眾持有。因此，本公司之公眾持股量已自二零二零年八月三日起恢復至不少於本公司全部已發行股本之25%，並已遵守上市規則第8.08(1)(a)條。

根據本公司公開可得之資料及據董事於本報告書刊發前之最後可行日期所知，已發行股份之最少25%已由公眾持有，符合上市規則之規定。

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於本年報第52至69頁之企業管治報告書內。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出之年度確認書，且本公司認為所有獨立非執行董事乃獨立於本公司。

股票掛鈎協議

於本年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議，惟本報告書上文「購股權計劃」一節中之將予授出之購股權除外。

審核委員會之審閱

本公司之審核委員會由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事羅健豪先生及林秉軍先生以及一名非執行董事羅臻毓先生。審核委員會已與管理層審閱本公司於本年度之經審核綜合財務報表。

獨立核數師

本公司於本年度之綜合財務報表已由安永審核，該核數師將於即將舉行之股東週年大會上卸任，惟符合資格並願意續聘。經董事會根據審核委員會之推薦意見批准後，續聘安永為本公司下一年度之獨立核數師之決議案將提呈至即將舉行之股東週年大會並供股東批准。

代表董事會

主席

周福安

香港

二零二零年十月二十日

股東信息

股份持有人的稅項

(a) 香港

買賣及轉讓於本公司之香港股東名冊分冊登記之股份須繳納香港印花稅。買方及賣方(或承讓人及轉讓人)各自繳納之現行稅率為代價或被購買、出售或轉讓股份之公平價值(不足之數當作千港元計算)(以較大者為準)之0.1%。此外，每份股份轉讓文件現時須繳納固定稅額港幣5.00元。

產生自或源自於香港之買賣股份溢利可能亦須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法例，轉讓及或以其他方式處置股份無須繳納開曼群島印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

倘有意持有本公司股份之人士及投資者對認購、購買、持有、出售或買賣股份之稅務影響(包括稅務減免)有任何疑問，建議諮詢彼等之專業顧問。謹此強調，本公司或其董事或高級人員概不對本公司股份持有人因認購、購買、持有、出售或買賣該等股份所產生之任何稅務影響或責任承擔任何責任。

重要日期

股東及投資者務請注意下列本公司之重要日期並採取適當之行動：

二零一九年至二零二零年財政年度	
年度業績公佈	二零二零年十月二十日
將過戶文件送交香港股份過戶登記分處以確定享有出席 二零二零年股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」) 及於會上投票之權利之最後時間及日期	二零二零年十二月十四日下午四時三十分
二零二零年股東週年大會	二零二零年十二月十八日
二零二零年至二零二一年財政年度	
中期業績公佈	二零二一年三月三十一日或之前
年度業績公佈	二零二一年十月三十一日或之前

獨立核數師報告書



致：麗豐控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核刊載於第 106 至 206 頁麗豐控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，當中包括於二零二零年七月三十一日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「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」)真實及公平地反映 貴集團於二零二零年七月三十一日之綜合財務狀況，以及其於截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見之基礎

我們已按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計工作。我們在該等準則下承擔之責任已在本報告核數師對審計綜合財務報表之責任一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中之其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得之審計憑證能充足及適當地為我們之審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們之專業判斷，認為對本期綜合財務報表之審計最為重要之事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨之意見。就下列各事項而言，我們是在該背景下提供在審計中處理該事項之方式。

我們已經履行了本報告核數師對審計綜合財務報表之責任部分所述的責任，包括與該等事項的責任。因此，我們的審計包括執程序，以應對我們對綜合財務報表重大錯誤陳述風險的評估。我們的審計程序(包括處理以下事項而採取的程序)的結果，為我們對隨附的綜合財務報表所發表的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告書

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們之審計如何處理關鍵審計事項
投資物業公平值估計	
<p>於二零二零年七月三十一日，貴集團按公平值計量之投資物業為174億港元。</p> <p>管理層於釐定投資物業之公平值時須作出重大估計及判斷。為協助管理層釐定公平值，貴集團已於報告期末聘請外部估值師對投資物業進行估值。</p> <p>有關估計投資物業之公平值之相關披露載於財務報表附註3及15。</p>	<p>我們已對外部估值師之客觀性、獨立性及能力進行評價。</p> <p>我們亦已委派內部估值專家協助我們評價所採用之估值技術及假設。我們亦通過詢問管理層及參考歷史信息及公開市場信息，測試選定樣本之相關主要估計及假設。</p>
中國內地土地增值稅	
<p>貴集團須就貴集團於中國內地之物業發展項目繳納土地增值稅(「土地增值稅」)。</p> <p>貴集團尚未與稅務機關就其若干物業開發項目落實其土地增值稅之計算方法及款項。管理層於釐定該等項目之土地增值稅撥備時須作出重大判斷及估計。就有關稅務機關可能採取之決定所作出假設之變動可對財務報表中記錄之土地增值稅撥備水平構成重大影響。最終稅務結果可能有別於最初記錄之金額。</p> <p>有關土地增值稅之相關披露載於財務報表附註3及10。</p>	<p>我們已委派內部稅務專家協助我們評估管理層編製之土地增值稅計算方法，包括分析及評價管理層所採用之估計及假設，以及土地增值稅撥備是否充分及完備。</p>

年報所載之其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報所載之信息，惟綜合財務報表及我們之核數師報告除外。

我們對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式之鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表之審計，我們之責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解之情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述之情況。基於已執行之工作，倘我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事對綜合財務報表之責任

貴公司之董事須負責根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實及公平之綜合財務報表，以及負責釐定董事認為必要之內部監控，以確保可編製並無存有重大錯誤陳述（不論其由欺詐或錯誤引起）之綜合財務報表。

在擬備綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

貴公司董事在審核委員會協助下，須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師對審計綜合財務報表之責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。本報告書僅向全體股東報告，而不作其他用途。我們概不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告書

核數師對審計綜合財務報表之責任(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，並保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

核數師對審計綜合財務報表之責任(續)

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除不利影響而採取之行動或所應用之防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告書的審計項目合夥人是李美群。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零二零年十月二十日

綜合收益表

截至二零二零年七月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
營業額	5	1,201,779	1,461,249
銷售成本		(604,505)	(543,777)
毛利		597,274	917,472
其他收入及收益	5	78,168	59,182
銷售及市場推廣費用		(63,326)	(60,469)
行政費用		(267,164)	(240,378)
其他經營費用淨額		(196,596)	(5,562)
撇減已落成待售物業至可變現淨值		(467,920)	—
投資物業公平值增值／(減值)	15	(599,081)	634,810
經營溢利／(虧損)	7	(918,645)	1,305,055
融資成本	6	(262,870)	(114,287)
應佔合營公司虧損		(214)	(20,191)
應佔聯營公司虧損		(617)	(40)
除稅前溢利／(虧損)		(1,182,346)	1,170,537
稅項	10	(42,212)	(430,482)
本年度溢利／(虧損)		(1,224,558)	740,055
歸屬：			
本公司擁有人		(1,006,263)	668,556
非控制性權益		(218,295)	71,499
		(1,224,558)	740,055
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)：	12		
基本		(3.049 港元)	2.043 港元
攤薄		(3.049 港元)	2.041 港元

綜合全面收益表

截至二零二零年七月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度溢利／(虧損)	(1,224,558)	740,055
可能於其後期間重新分類至收益表之 扣除稅項後之其他全面開支		
匯兌差額：		
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	(508,893)	(269,515)
一附屬公司清盤後之重新分類調整	—	(10,134)
	(508,893)	(279,649)
應佔合營公司之其他全面開支	—	(7,165)
應佔一聯營公司之其他全面開支	(11)	(20)
	(508,904)	(286,834)
本年度全面收益／(開支)總額	(1,733,462)	453,221
歸屬：		
本公司擁有人	(1,496,209)	391,002
非控制性權益	(237,253)	62,219
	(1,733,462)	453,221

綜合財務狀況表

二零二零年七月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	3,547,337	3,627,227
預付地租	16	—	3,951
使用權資產	16	475,780	—
投資物業	15	18,393,986	20,455,200
發展中物業	14	—	711,362
於一合營公司之投資	17	1,103	1,317
於聯營公司之投資	18	533	5,804
衍生金融工具	24	6,821	20,581
非流動資產總值		22,425,560	24,825,442
流動資產			
發展中物業	14	1,444,316	1,811,683
落成待售物業		3,909,055	902,331
存貨		6,341	5,012
應收賬款、按金及預付款項	19	598,884	554,897
預付稅項		42,154	42,031
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	20	1,330,619	1,173,775
現金及現金等值項目	20	1,193,956	1,923,484
分類為持作出售之資產		8,525,325	6,413,213
	21	7,449	70,972
流動資產總值		8,532,774	6,484,185
流動負債			
應付賬款及應計費用	22	2,335,241	2,062,621
合約負債及已收按金	23	608,438	540,744
計息銀行貸款	25	3,515,128	433,536
租賃負債	16	5,034	—
衍生金融工具	24	5,852	—
來自一同系附屬公司貸款	28	—	316,259
應付稅項		214,581	155,643
其他借款	26	41,050	41,440
流動負債總值		6,725,324	3,550,243
流動資產淨值		1,807,450	2,933,942
資產總值減流動負債		24,233,010	27,759,384

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
資產總值減流動負債		24,233,010	27,759,384
非流動負債			
租賃負債	16	787	—
已收長期按金	23	119,852	149,213
計息銀行貸款	25	3,635,370	5,554,150
來自一前主要股東墊款	27	51,738	53,006
來自一同系附屬公司貸款	28	396,475	—
有擔保票據	29	2,699,772	2,720,857
遞延稅項負債	30	2,909,494	3,100,475
非流動負債總值		9,813,488	11,577,701
		14,419,522	16,181,683
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	31	1,655,167	1,636,935
儲備	33	12,653,932	14,197,072
		14,309,099	15,834,007
非控制性權益		110,423	347,676
		14,419,522	16,181,683

周福安
董事

林孝賢
董事

綜合權益變動表

截至二零二零年七月三十一日止年度

附註	本公司擁有人應佔							小計 千港元	非控制性 權益 千港元	總計 千港元
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	購股權 儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	資本 儲備 千港元	法定 儲備 千港元	保留 盈利 千港元			
於二零一八年七月三十一日及 二零一八年八月一日	1,635,221	4,085,811	29,529	489,186	137,165	373,345	8,752,610	15,502,867	285,457	15,788,324
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	668,556	668,556	71,499	740,055
本年度扣除稅項後之其他全面開支：										
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	(270,369)	—	—	—	(270,369)	(9,280)	(279,649)
應佔合營公司之其他全面開支	—	—	—	(7,165)	—	—	—	(7,165)	—	(7,165)
應佔一聯營公司之其他全面開支	—	—	—	(20)	—	—	—	(20)	—	(20)
本年度扣除稅項後 之全面收益/(開支)總額	—	—	—	(277,554)	—	—	668,556	391,002	62,219	453,221
以權益支付之購股權安排	32	—	2,322	—	—	—	—	2,322	—	2,322
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	6,114	(6,114)	—	—	—
清盤一合營公司後變現之儲備	—	—	—	—	—	(136,588)	136,588	—	—	—
代替現金股息所發行之股份	31	1,714	1,511	—	—	—	(3,225)	—	—	—
已付二零一八年末期股息	11	—	—	—	—	—	(62,184)	(62,184)	—	(62,184)
於二零一九年七月三十一日及 二零一九年八月一日	1,636,935	4,087,322*	31,851*	211,632*	137,165*	242,871*	9,486,231*	15,834,007	347,676	16,181,683
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(1,006,263)	(1,006,263)	(218,295)	(1,224,558)
本年度扣除稅項後之其他全面開支：										
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	(489,935)	—	—	—	(489,935)	(18,958)	(508,893)
應佔一聯營公司之其他全面開支	—	—	—	(11)	—	—	—	(11)	—	(11)
本年度扣除稅項後之全面開支總額	—	—	—	(489,946)	—	—	(1,006,263)	(1,496,209)	(237,253)	(1,733,462)
行使購股權時發行股份	31	548	431	(250)	—	—	—	729	—	729
以權益支付之購股權安排	32	—	—	674	—	—	—	674	—	674
購股權失效及註銷時解除儲備	—	—	(4,629)	—	—	—	4,629	—	—	—
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	13,598	(13,598)	—	—	—
代替現金股息所發行之股份	31	17,684	17,713	—	—	—	(35,397)	—	—	—
已付二零一九年末期股息	11	—	—	—	—	—	(30,102)	(30,102)	—	(30,102)
於二零二零年七月三十一日	1,655,167	4,105,466*	27,646*	(278,314)*	137,165*	256,469*	8,405,500*	14,309,099	110,423	14,419,522

* 綜合財務狀況表中之綜合儲備 12,653,932,000 港元(二零一九年：14,197,072,000 港元)乃由該等儲備賬目構成。

綜合現金流量表

截至二零二零年七月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營活動之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		(1,182,346)	1,170,537
調整：			
投資物業公平值減值／(增值)	15	599,081	(634,810)
融資成本	6	262,870	114,287
應佔合營公司虧損		214	20,191
應佔聯營公司虧損		617	40
利息收入	5	(23,479)	(25,690)
物業、廠房及設備折舊	7	229,130	55,042
預付地租攤銷	7	—	179
使用權資產折舊	7	18,897	—
匯兌差異淨額	7	(23,860)	(22,050)
處置物業、廠房及設備項目虧損	7	1,230	765
撇減已落成待售物業至可變現淨值		467,920	—
撇減發展中物業至可變現淨值	7	15,037	—
終止確認應收租金虧損	7	10,663	—
貨幣掉期公平值減值／(增值)	7	13,760	(18,050)
外幣遠期合約公平值減值	7	5,852	—
以權益支付之購股權開支	7	674	2,322
		396,260	662,763
落成待售物業減少		203,546	243,393
發展中物業增加		(663,553)	(703,012)
分類為持作出售之資產減少		63,445	—
應收賬款、按金及預付款項增加		(54,650)	(172,497)
存貨增加		(1,329)	(5,012)
應付賬款及應計費用及合約負債及已收短期按金增加		20,923	290,844
已收長期按金增加／(減少)		(29,361)	4,978
		(64,719)	321,457
營運產生／(使用)之現金		(99,338)	(194,122)
已付中國內地稅項淨額			
經營活動所產生／(使用)之現金流量淨額		(164,057)	127,335
投資活動之現金流量			
已收利息		23,479	25,690
購買物業、廠房及設備項目		(392,209)	(1,155,337)
添置使用權資產		(8,823)	—
添置投資物業		(943,905)	(1,621,322)
—合營公司之還款		—	216,905
收取—合營公司之股息		—	1,603,755
於—聯營公司之投資		(690)	—
—聯營公司償還之墊款		4,495	—
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘增加		(192,187)	(113,568)
自獲得時之原到期日超過三個月之無抵押及無限制定期存款減少／(增加)		39,309	(39,309)
投資活動所使用之現金流量淨額		(1,470,531)	(1,083,186)

綜合現金流量表

截至二零二零年七月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
融資活動之現金流量			
發行股份之所得款項		729	—
新增銀行貸款(扣除直接成本)		1,657,354	4,396,807
償還銀行貸款		(448,522)	(2,177,895)
來自同系附屬公司貸款		402,475	117,860
一同系附屬公司之貸款還款		(322,259)	(48,187)
來自一合營公司貸款		—	462,834
一合營公司之貸款還款		—	(1,095,915)
其他借款增加		—	41,560
認沽期權負債增加		—	280,532
自一附屬公司之潛在非控制性股東收取之金額		220,848	—
支付租賃負債	16(a)(iii)	(5,942)	—
已付利息及銀行融資費用		(492,554)	(425,089)
已付股息	11	(30,102)	(62,184)
融資活動所產生之現金流量淨額		982,027	1,490,323
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額		(652,561)	534,472
年初之現金及現金等值項目		1,884,175	1,364,285
匯率變動之影響淨額		(37,658)	(14,582)
年終之現金及現金等值項目		1,193,956	1,884,175
現金及現金等值項目結餘之分析			
無抵押及無限制現金及銀行結餘	20	871,435	1,238,373
無抵押及無限制定期存款	20	322,521	685,111
綜合財務狀況表所列之現金及現金等值項目	20	1,193,956	1,923,484
自獲得時之原到期日超過三個月之無抵押及無限制定期存款	20	—	(39,309)
綜合現金流量表所列之現金及現金等值項目		1,193,956	1,884,175

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

1. 公司及集團資料

麗豐控股有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之有限公司。

本公司之主要營業地點為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要業務包括物業發展作銷售、物業投資，及發展、經營以及投資在文化、休閒娛樂及相關設施。

有關主要附屬公司之詳情載列於財務報表附註44。

董事認為，於二零二零年七月三十一日，本公司之最終控股公司為麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)(於香港註冊成立及於香港上市)。

於本年度內，本公司透過Holy Unicorn Limited(「要約人」，為麗新發展有限公司(「麗新發展」)之全資附屬公司)作出之有條件自願性全面現金要約(「麗豐要約」)收購本公司所有已發行股份(麗新發展、要約人或麗新發展之其他全資附屬公司已擁有者除外)及註銷本公司全部尚未行使之購股權。誠如麗新製衣、麗新發展、豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)及本公司所刊發日期為二零二零年五月十四日之聯合公佈所詳述，麗豐要約已於二零二零年五月十四日於所有方面宣佈為無條件。麗新製衣為麗新發展之最終控股公司，因此，麗新製衣於麗豐要約完成後仍為本公司之最終控股公司。基於上述，豐德麗自二零二零年五月十四日起不再為本公司之中間控股公司，並成為本公司之同系附屬公司。

2.1 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製而成。財務報表乃按歷史成本慣例編製而成，惟按公平值計量之落成投資物業、若干在建中投資物業及衍生金融工具除外。分類為持作出售之非流動資產乃按其賬面值及公平值減出售成本中較低者列賬，如財務報表附註2.4所進一步詳述。除另有指明者外，此等財務報表以港元(「港元」)呈列，所有價值均調整至最接近之千元。

綜合基準

截至二零二零年七月三十一日止年度，綜合財務報表已併入本公司及其附屬公司之財務報表。附屬公司指受本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。倘本集團透過參與投資對象業務而享有或有權取得投資對象之可變回報，且有能力行使對投資對象之權力影響有關回報，則本集團擁有該實體之控制權(即現時賦予本集團指揮投資對象相關活動之能力)。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

倘本公司直接或間接擁有之投資對象投票權或類似權利未能佔大多數，則本集團在評估其是否對投資對象擁有控制權時考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該投資對象其他投票權擁有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表乃按與本公司相同之報告期間採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權之日期予以綜合，並一直綜合，直至有關控制權終止之日期為止。

損益及全面收益各組成部份歸屬於本公司擁有人及非控制性權益，即使此舉導致非控制性權益產生虧蝕結餘。本集團成員公司之間交易所產生之集團內公司間之所有資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全數對銷。

倘有事實及情況顯示上述之三項控制因素中之一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否對投資對象擁有控制權。附屬公司擁有權之權益變動(並無失去控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會解除確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控制性權益之賬面值；及(iii)已計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平值；(ii)任何保留投資之公平值；及(iii)任何由此產生而計入收益表之盈虧。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔部份，乃在適當之情況下，按猶如本集團已直接出售相關資產或負債之相同基準重新分類至收益表或保留盈利。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償之預付款項特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及香港會計準則第23號修訂本

除下文所闡釋有關香港財務報告準則第16號租賃之影響外，應用該等新訂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造成重大影響。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

2.2 會計政策及披露之變動(續)

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第4號釐定安排是否包含租賃、香港(準則詮釋委員會)–詮釋第15號經營租賃 – 優惠及香港(準則詮釋委員會)–詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之本質。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並規定承租人以單一資產負債表內模式將所有租賃入賬，以確認及計量使用權資產及負債，惟若干豁免確認之情況除外。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人繼續使用與香港會計準則第17號類似之原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對本集團作為出租人之租賃並無任何財務影響。

本集團已採用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號，首次應用日期為二零一九年八月一日。根據該方法，該準則已獲追溯應用，並將首次採納之累計影響確認為對於二零一九年八月一日之保留盈利期初結餘之調整，且並無重列截至二零一九年七月三十一日止年度及於二零一九年七月三十一日之比較資料，而是繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予於一段時間內控制已識別資產之使用權利，則該合約為租賃或包含租賃。當客戶有權從使用已識別資產獲得絕大部分經濟利益以及有權主導已識別資產之用途時，即擁有控制權。本集團已選擇使用過渡性之可行權宜方法，於首次應用日期僅對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第4號確定為租賃之合約應用該準則。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第4號未確定為租賃之合約不會進行重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下之租賃定義僅適用於在二零一九年八月一日或之後訂立或變更之合約。

於包含租賃部分之合約開始或獲重新評估時，本集團根據其個別價格基準將合約中之代價分配予各租賃及非租賃部分。

作為承租人 – 先前分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第16號之影響性質

本集團就若干辦公室、倉儲物業及員工宿舍之多個項目訂立租賃合約。作為承租人，本集團先前根據有關租賃是否將資產所有權之絕大部分回報及風險轉移至本集團之評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃之使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及租賃期為12個月或以下之租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)之兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃；及(ii)於開始日期之租賃期為12個月或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。反之，本集團於租賃期內以直線法將與該等租賃相關之租賃付款確認為開支。

過渡之影響

於二零一九年八月一日之租賃負債按餘下租賃付款現值確認，並使用於二零一九年八月一日之增量借款利率貼現。本集團選擇於綜合財務狀況表內單獨呈列租賃負債。於二零一九年八月一日之租賃負債適用之承租人加權平均增量借款利率約5.65%。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

2.2 會計政策及披露之變動(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

作為承租人 – 先前分類為經營租賃之租賃(續)

過渡之影響(續)

使用權資產按租賃負債金額計量，並就與緊接二零一九年八月一日前於綜合財務狀況表確認之租賃相關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。所有該等資產於當日均已根據香港會計準則第36號就任何減值作出評估。此外，自二零一九年八月一日起，先前在綜合財務狀況表中計入物業、廠房及設備以及預付地租之土地使用權已分類為使用權資產之一部分。本集團選擇於綜合財務狀況表中單獨呈列使用權資產。

就先前計入投資物業及按公平值計量之租賃土地及樓宇(持作賺取租金收入及/或資本升值)而言，本集團繼續將其計入於二零一九年八月一日之投資物業，並繼續應用香港會計準則第40號按公平值計量。

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

- 對租賃期自首次應用日期起計12個月內結束之租賃應用短期租賃豁免。
- 倘合約包含延長/終止租賃之選擇權，則使用事後方式釐定租賃期。
- 對具有合理相似特徵之租賃組合使用單一貼現率。
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本。

於二零一九年八月一日採納香港財務報告準則第16號產生之影響如下：

	增加/(減少) 千港元
資產	
使用權資產	452,808
物業、廠房及設備	(440,268)
預付地租	(3,951)
總資產增加	8,589
負債	
租賃負債	8,589
總負債增加	8,589

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

2.2 會計政策及披露之變動(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

作為承租人 – 先前分類為經營租賃之租賃(續)

過渡之影響(續)

於二零一九年八月一日之租賃負債與二零一九年七月三十一日之經營租賃承擔之對賬如下：

	千港元
於二零一九年七月三十一日之經營租賃承擔	9,833
減：與短期租賃及餘下租賃期於二零二零年七月三十一日或之前屆滿之該等租賃相關之承擔	(776)
	9,057
於二零一九年八月一日之加權平均增量借款利率	5.65%
於二零一九年八月一日之租賃負債	8,589

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及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 ¹
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號 及香港財務報告準則 第7號修訂本	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資 ⁶
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第16號修訂本	Covid-19 – 相關租金優惠 ²
香港財務報告準則第3號修訂本	概念框架之提述 ⁴
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項 ⁴
香港會計準則第37號修訂本	虧損合約 – 履行合約之成本 ⁴
香港會計準則第1號 及香港會計準則第8號修訂本	重大之定義 ¹
香港會計準則第1號修訂本	流動或非流動負債分類 ⁵
香港財務報告準則二零一八年 至二零二零年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號及香港會計準則第41號修訂本 ⁴

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

本集團正評估首次應用有關新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。本集團尚未能確定彼等會否對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合營公司之投資

聯營公司為本集團於其擁有一般不少於20%股本投票權之長期權益之實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指的是參與投資對象的財務和經營決策的權力，但不是控制或共同控制這些決策的權力。

合營公司為一類聯合安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營公司之資產淨值擁有權利。共同控制權指按合約協定共享某項安排之控制權，僅當有關活動之決定須取得共享控制權之各方一致同意時方存在。

本集團於聯營公司及一合營公司之投資根據權益會計法按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損，於綜合財務狀況表列賬。本集團已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。本集團應佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合收益表及綜合其他全面收益表內。此外，當有變動已直接於聯營公司或合營公司之權益中確認時，本集團會在適當時候於綜合權益變動表確認其應佔之任何變動。本集團與其聯營公司或合營公司交易產生之未變現盈虧乃按本集團於聯營公司或合營公司之投資額對銷，惟未變現虧損提供證據證明已轉讓資產減值則作別論。因收購聯營公司或合營公司而產生之商譽計入本集團於聯營公司或合營公司之投資中之一部分。

倘於聯營公司之投資變為於合營公司之投資或出現相反情況，則所保留權益不會重新計量。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司之重大影響力或對合營公司之共同控制權後，本集團按其公平值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合營公司於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於收益表內確認。

於聯營公司或合營公司之投資分類為持作出售之投資時，根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務入賬。

業務合併及商譽

業務合併乃使用收購法入賬。所轉讓之代價乃以收購日期之公平值計量，該公平值為本集團所轉讓之資產、本集團對被收購方之前擁有人承擔之負債及本集團發行以換取被收購方控制權之股權於收購日期之公平值之總和。就各業務合併而言，本集團選擇是否以公平值或應佔被收購方可識別資產淨值之比例，計量於被收購方之屬現時所有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔資產淨值之非控制性權益。所有其他非控制性權益部份按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件評估所承擔之金融資產及負債，以作出適當之分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中之嵌入式衍生工具進行分離。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

倘業務合併分階段完成，則先前所持股權會按收購日期之公平值重新計量，而任何所致盈虧將於收益表確認。

收購方擬轉讓之任何或然代價於收購日期按公平值確認。分類為資產或負債之或然代價按公平值計量，公平值變動於收益表確認。分類為權益之或然代價毋須重新計量，其後結算在權益中入賬。

商譽首次按成本計量，即已轉讓代價、就非控制性權益確認之數額及本集團先前持有之被收購方股權之任何公平值之總和，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔可識別負債淨值之差額。如有關代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，則其差額於重新評估後在收益表確認為議價收購收益。

於首次確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計算。商譽須每年進行減值測試，或倘發生事件或環境轉變顯示賬面值或有減值，則會更頻密地進行測試。本集團於七月三十一日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，因業務合併產生之商譽會自收購日期起分配至每個預期會因合併協同作用受惠之本集團現金產生單位或現金產生單位組合，而不論本集團其他資產或負債是否獲分配至該等單位或單位組合。

釐定減值時須評估有關商譽之現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額。倘現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。有關商譽之已確認減值虧損不會於隨後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組合)，而有關單位之部份業務已售出，則在釐定出售盈虧時，所售業務之有關商譽列入業務之賬面值。於該等情況出售之商譽，按所出售業務及所保留現金產生單位部份之相對價值基準計算。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其已落成投資物業、若干在建中投資物業及衍生金融工具。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按市場參與者於資產或負債定價時使用之假設計量，並假設市場參與者會以最佳經濟利益行事。

非金融資產之公平值計量計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者，所產生之經濟效益。

本集團採納適用於實際情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，盡量使用相關可觀察輸入值及盡量減少使用不可觀察輸入值。

公平值於財務報表計量或披露之所有資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低級別輸入值按以下公平值等級分類：

級別一 — 基於相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)

級別二 — 基於對公平值計量而言屬重大之最低級別輸入值均可直接或間接被觀察之估值方法

級別三 — 基於對公平值計量而言屬重大之最低級別輸入值不可觀察之估值方法

就按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對整體公平值計量而言屬重大之最低級別輸入值)確定是否發生不同級別之間之轉移。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產減值

倘出現減值跡象，或資產(不包括落成待售物業、發展中物業、存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及商譽)須每年進行減值測試，則須估計資產之可收回金額。一項資產之可收回金額按資產(或現金產生單位)之使用價值與其公平值減處置成本兩者之較高者而計算，並就個別資產釐定，除非有關資產並不產生大致上獨立於其他資產或資產組合之現金流入，則在此情況下須就有關資產所屬之現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅可在資產賬面值超過其可收回金額時方獲確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量會以可反映現時市場對金錢時間值及該資產特有風險評估之稅前折現率折現至現值。減值虧損於產生期間自收益表中扣除，除非資產按重估金額列賬，則減值虧損根據重估資產之有關會計政策入賬。

於各報告期末均會作出評估，以確認是否有任何跡象顯示過往確認之減值虧損可能不再出現或可能已經減少。如有任何該等跡象，則會估計可收回金額。僅除非用以釐定該資產可收回金額之估計出現變動，否則過往確認之資產(商譽除外)減值虧損不予撥回，惟撥回後金額不得超過假設過往年度並無確認資產減值虧損所應釐定之賬面值(經扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回於產生期間計入收益表。

有關連人士

以下各方為本集團之有關連人士：

- (a) 有關方為一名人士或該名人士之家族近親，而該名人士
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理人員之一名成員；

或

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

有關連人士(續)

- (b) 有關方為符合下列任何條件之一間實體：
 - (i) 該實體與本集團為同一集團之成員公司；
 - (ii) 一間實體為另一間實體(或該實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
 - (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營公司；
 - (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司；
 - (v) 該實體為以本集團或與本集團有關連之實體之僱員為受益人之離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體由(a)節界定之人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)節界定之人士對該實體有重大影響力，或該人士為該實體(或該實體之母公司)主要管理人員之一名成員；及
 - (viii) 該實體或所屬集團旗下任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(包括自行經營之酒店、酒店式服務公寓及主題公園而不包括投資物業、發展中物業及在建工程)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。當物業、廠房及設備項目分類為持作出售或構成分類為持作出售之處置組別之一部分，則其將不作折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬，詳情於會計政策「持作出售之非流動資產」中進一步闡釋。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及將資產達至運作狀況及地點作擬定用途而產生之任何直接應佔費用。

物業、廠房及設備項目投入運作後所產生之開支(如維修及保養)通常於產生期間自收益表扣除。若符合確認條件，重大檢查之開支撥充資本計入資產賬面值作為重置處理。當物業、廠房及設備之重大部份須按階段重置，本集團將有關部份確認為具備特定可使用年期之個別資產，並按此折舊。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

折舊以直線法按各物業、廠房及設備項目於其估計可使用年期撇銷其成本至其剩餘價值計算。主要折舊年率如下：

租賃樓宇	剩餘土地租期
酒店及酒店式服務公寓	剩餘土地租期
租賃物業裝修	10% - 20%
主題公園(不包括土地及樓宇)	10% - 20%
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	20% - 25%
電腦	20% - 25%

若物業、廠房及設備項目之各部份之可使用年期有所不同，則此項目各部份成本將按合理基準分配，而每部份將作個別折舊。至少於各財政年度結算日須檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括首次確認之任何重大部份)於出售後或預期使用或出售該等物業、廠房及設備項目不會產生未來經濟利益時解除確認。於資產解除確認年度在收益表中確認之出售或棄用有關資產而產生之任何盈虧，按有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額釐定。

在建工程指一幢在建樓宇或安裝測試中之設備，按成本減任何減值虧損列賬，且不作折舊。成本包括建築期間之直接建築或設備成本及有關借貸資金之資本化借貸成本。在建工程於落成及可供使用時重新分類至適當之物業、廠房及設備類別。

投資物業

投資物業指土地及樓宇權益(包括根據原應符合投資物業定義之持作使用權資產之租賃物業(二零一九年：經營租賃下之租賃物業)，乃持有以賺取租金收入及／或資本增值，而非用作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或於日常業務過程中出售。該等物業包括持有作目前未定之日後用途之土地及建成作日後投資物業之物業。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業(續)

投資物業首次按成本(包括交易成本)計量。於首次確認後，投資物業按反映報告期末市況之公平值列賬。投資物業公平值變動所產生之盈虧於產生期間計入收益表。因棄用或出售投資物業所產生之任何盈虧，於棄用或出售期間於收益表確認。

日後用作投資物業之在建中物業乃按落成投資物業之同一方式入賬。特別是，在建中投資物業產生之建築成本撥充資本作為在建中投資物業賬面值之一部份。在建中投資物業於報告期末按公平值計量。在建中投資物業公平值與其賬面值之任何差額，於產生期間於收益表確認。

倘目前無法可靠釐定在建中投資物業之公平值但預期於建設完成時能可靠釐定，則該在建中投資物業按成本列賬，直至其公平值能可靠釐定或建設完成(以較早者為準)為止。

當(且僅當)用途改變(為出售/自用而展開發展)時，須將有關在建中投資物業轉撥至發展中/在建中物業。

發展中物業

發展中物業指為出售而發展之物業，並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括預付地租或土地成本連同發展該等物業之任何其他直接應計成本，以及在發展期間其他撥入資本之相關開支。可變現淨值由董事按個別物業之現行市價減完成估計成本及銷售該物業將產生之成本釐定。

該等物業在發展完成後轉撥至落成待售物業。

倘一項發展中物業擬開發成業主自用物業，則其將按賬面值轉撥至在建工程。

落成待售物業

落成待售物業按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括所有發展支出、適用借貸成本及該等物業之其他直接應計成本，根據未售出物業應佔土地及樓宇總成本之比例釐定。可變現淨值由董事按個別物業之現行市價減銷售該物業將產生之成本釐定。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

落成待售物業(續)

倘一項落成待售物業項目變成業主自用，則其將按賬面值轉撥至物業、廠房及設備。

倘一項落成待售物業項目因開始經營租賃而用途發生改變，其將轉撥至按公平值入賬之投資物業，該物業於轉撥當日之公平值與其先前賬面值之任何差額於收益表確認。

持作出售之非流動資產

倘將會主要透過銷售交易而非持續使用而收回賬面值，則非流動資產分類為持作出售。此分類之條件是，有關資產必須在現狀下可供即時出售，而出售時僅受到出售有關資產之一般及慣常條款所規限，而出售可能性必須極高。

分類為持作出售之非流動資產以其賬面值及公平值減出售成本兩者之較低者計量。分類為持作出售之物業、廠房及設備不作折舊或攤銷處理。

租賃(自二零一九年八月一日起適用)

本集團於合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制某項已識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何租賃負債之重新計量作出調整。當使用權資產與作為存貨持有之租賃土地權益相關時，則其後根據本集團之「發展中物業」及「落成待售物業」政策按成本及可變現淨值兩者中之較低者計量。使用權資產之成本包括已確認之租賃負債金額、已產生之初始直接成本以及於開始日期當日或之前作出之租賃付款減任何已收取之租賃優惠。除非本集團合理確定可於租賃期屆滿時取得租賃資產之所有權，否則已確認之使用權資產於估計可使用年期或租賃期兩者中之較短者內按直線法折舊。倘使用權資產符合投資物業之定義，則計入投資物業。根據本集團有關「投資物業」之政策，相應使用權資產初步按成本計量，其後則按公平值計量。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(自二零一九年八月一日起適用)(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產(續)

使用權資產於以下資產的租期及估計可使用年期(以較短者為準)按直線法折舊：

租賃土地	剩餘土地租期
辦公室、倉儲物業及員工宿舍	2至3年

租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內將作出之租賃付款現值確認。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率之可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付之金額。租賃付款亦包括本集團合理確定將予行使之購買選擇權之行使價及在租賃期反映本集團行使終止選擇權時有關終止租賃之罰款。並非取決於指數或利率之可變租賃付款在出現觸發付款之事件或條件之期間內確認為開支。

於計算租賃付款之現值時，由於租賃所隱含之利率不能輕易釐定，故本集團於租賃開始日期使用其增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額之增加反映利息之增長，其減少則反映所作出之租賃付款。此外，倘出現修改、租賃期變動、租賃付款變動(如因指數或利率變動而引致未來租賃付款變動)、實質定額租賃付款變動或購買相關資產選擇權之評估變動，則重新計量租賃負債之賬面值。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團就其短期租賃(即自開始日期起計租賃期為12個月或以下且不含購買選擇權之租賃)應用短期租賃之確認豁免。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按個別租賃基準決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

本集團作為出租人

本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。租金收入於租賃期內按直線法列賬並因其經營性質計入綜合收益表內的收益。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(於二零一九年八月一日前適用)

經營租約乃指資產所有權之絕大部份回報及風險仍由出租人保留之租約。倘本集團為出租人，本集團根據經營租約租出之資產計入非流動資產，而經營租約之應收租金以直線法按租期計入收益表。倘本集團為承租人，則經營租約之應付租金(扣除收取自出租人之任何獎勵)按租期以直線法自收益表扣除。

經營租約之預付地租首次按成本列賬，其後則按租期以直線法確認。倘租金不能可靠地劃分至土地及樓宇項目，則全部租金計入土地及樓宇成本，作為物業、廠房及設備之融資租約。

投資及其他金融資產

首次確認及計量

於首次確認時，金融資產乃分類為其後按攤銷成本計量，透過其他全面收益按公平值入賬及透過損益按公平值入賬。

金融資產於首次確認時之分類取決於金融資產之合約現金流量特徵，及本集團管理金融資產之業務模式。除並無包含重大融資成分之應收貿易賬款或本集團已應用切實可行之權宜方法不就重大融資成分之影響作調整之應收貿易賬款外，本集團初步按公平值計量金融資產，而倘金融資產並非透過損益按公平值入賬，則會加上交易成本。並無包含重大融資成分之應收貿易賬款或本集團已應用切實可行之權宜方法之應收貿易賬款按依照下文「收益確認」所載政策根據香港財務報告準則第15號釐定之交易價計量。

金融資產必須產生僅為支付本金及尚未償還本金之利息之現金流量，方會分類為按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值入賬計量。現金流量並非僅為支付本金及尚未償還本金之利息之金融資產，不論業務模式如何，均按公平值計入損益進行分類及計量。

本集團管理金融資產之業務模式指本集團如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否因收取合約現金流量、出售金融資產或因前述兩者而引起。按攤銷成本進行分類及計量的金融資產乃以目的為持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式持有，而按公平值計入其他全面收益進行分類及計量的金融資產乃於以持有作收取合約現金流量及出售為目標的業務模式內持有。並非以上述業務模式持有的金融資產乃按公平值計入損益進行分類及計量。

所有金融資產之一般買賣於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。一般買賣指須於規例或市場慣例一般所訂期間內交付資產之金融資產之買賣。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

其後計量

金融資產之其後計量根據其分類進行，分類如下：

按攤銷成本列賬之金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬之金融資產其後以實際利率法計量，並可予減值。倘資產被終止確認、修訂或出現減值，則收益及虧損會於損益確認。

透過損益按公平值入賬之金融資產

透過損益按公平值入賬之金融資產乃於財務狀況表按公平值列賬，而淨公平值變動則於收益表內確認。

倘內含混合合約(包含金融負債或非金融主體)之衍生工具具備與主體不緊密相關之經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款之單獨工具符合衍生工具之定義；且混合合約並非透過損益按公平值入賬計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，且公平值變動於收益表確認。僅當合約條款出現變動，以致大幅改變其他情況下所須現金流量時或當原分類至透過損益按公平值入賬之金融資產獲重新分類時，方進行重新評估。

內含混合合約(包含金融資產主體)之衍生工具並不單獨入賬。金融資產主體連同內含衍生工具須整體分類為透過損益按公平值入賬之金融資產。

解除確認金融資產

金融資產(或如適用，金融資產之其中部份或一組類似金融資產之其中部份)主要在下列情況下解除確認(即從本集團之綜合財務狀況表移除)：

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已根據「轉遞」安排承擔在無重大延誤之情況下將全數所得現金流量支付予第三方之責任；及(a)本集團已轉讓資產之絕大部份風險及報酬，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部份風險及報酬，惟已轉讓資產之控制權。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

解除確認金融資產(續)

倘本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已訂立轉遞安排，其將評估其是否保留該項資產之擁有權風險及報酬以及保留之程度。倘本集團並無轉讓或保留資產之絕大部份風險及報酬，亦無轉讓資產之控制權，則本集團按本集團繼續參與之程度確認已轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留權利及義務之基準計量。

以就已轉讓資產提供擔保之形式持續參與乃按有關資產之原有賬面值及本集團或須償還之最高代價金額之較低者計量。

金融資產減值

本集團就所有並非透過損益按公平值持有之債務工具確認預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)撥備。預期信貸虧損乃以根據合約應付之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間之差額為基準，並按與原有實際利率相近之利率貼現。預期現金流量將包括來自銷售所持抵押品或構成合約條款組成部分之其他增信安排之現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。對於自首次確認後信貸風險並無顯著增加之信貸敞口，本集團就可能於未來12個月內出現之違約事件所導致之信貸虧損計提預期信貸虧損撥備(12個月預期信貸虧損)。對於自首次確認後信貸風險顯著增加之信貸敞口，本集團須在信貸敞口剩餘年期之預期信貸虧損計提虧損撥備，不論違約事件於何時發生(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估自首次確認後金融工具之信貸風險有否顯著增加。本集團作出評估時會對於報告日期金融工具發生違約之風險及於初步確認日期金融工具發生違約之風險進行比較，並考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得之合理及可靠資料，包括歷史及前瞻性資料。

當內部或外部資料顯示，在計及本集團持有之任何增信安排前，本集團不大可能悉數收回未償還之合約金額時，本集團則認為該金融資產違約。金融資產於無法合理預期收回合約現金流量時撇銷。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

一般方式(續)

按攤銷成本列賬之金融資產在一般方式下可能會出現減值，並且在以下階段分類，以用計量預期信貸虧損，惟採用下文詳述之簡化方式之應收貿易賬款及合約資產除外。

第一階段 — 金融工具之信貸風險自首次確認以來並無顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量

第二階段 — 金融工具之信貸風險自首次確認以來顯著增加，但並不屬信貸減值金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損之金額計量

第三階段 — 於報告日期屬信貸減值之金融資產(但並非購買或原始信貸減值)，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損之金額計量

簡化方式

就並無包含重大融資成分之應收貿易賬款或本集團應用切實可行之權宜方法不就重大融資成分之影響作調整之應收貿易賬款而言，本集團採用簡化方式計量其預期信貸虧損。根據簡化方式，本集團不會追蹤信貸風險之變化，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境之前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資成分之應收貿易賬款及租賃應收款項而言，本集團會計政策選擇採用簡化方式根據上述政策進行預期信貸虧損計量。

金融負債

首次確認及計量

金融負債於首次確認時分類為透過損益按公平值入賬之金融負債、貸款及借款、應付款項，或於有效對沖時指定作對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有金融負債首次按公平值確認，如屬貸款及借款以及應付款項則扣除直接應佔交易成本確認。

本集團之金融負債包括應付賬款及應計費用、來自一合營公司貸款、已收按金、計息銀行貸款、租賃負債、衍生金融工具、來自一前主要股東墊款、來自一同系附屬公司貸款、其他借款及有擔保票據。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債(續)

其後計量

金融負債之其後計量根據其分類進行，方式如下：

按攤銷成本列賬之金融負債(貸款及借款)

於首次確認後，計息貸款及借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟折現之影響不重大除外(在此情況下則按成本列賬)。盈虧在負債解除確認時，以及透過實際利率攤銷程序於收益表中確認。

計算攤銷成本時亦會計及收購所產生之任何折讓或溢價，以及作為實際利率必要部份之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表之融資成本內。

認沽期權負債

認沽期權為本集團授出之金融工具，據此，在符合若干條件之情況下，對手方有權要求本集團購買彼等於本集團附屬公司之股權以換取現金。倘本集團並無無條件權利避免交付認沽期權項下之現金，則本集團須按認沽期權項下之估計未來現金流出之現值確認金融負債。金融負債最初按公平值確認。

隨後，倘本集團修訂其付款估計，則本集團會調整金融負債之賬面值，以反映實際及經修訂估計現金流出。於各報告期末，本集團會透過按金融工具之原實際利率計算經修訂估計未來現金流出之現值來重新計算賬面值，而對其賬面值的調整則於收益表內確認為收益或開支。

財務擔保合約

本集團發出之財務擔保合約即規定須付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為負債，並就發出擔保直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按以下各項計量財務擔保合約(以較高者為準)：(i) 根據「金融資產減值」所載政策釐定之預期信貸虧損撥備；及(ii) 初步確認金額減(如適用)已確認累計收益金額。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

解除確認金融負債

金融負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時解除確認。

在現有金融負債為同一出借人以大致不同條款借出之負債取代時，或現有負債之條款有重大修改時，則有關交換或修改被視為解除確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值之差額乃於收益表確認。

抵銷金融工具

倘於現時存在合法可強制執行權利抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及清償負債，則金融資產及金融負債將予互相抵銷，及於財務狀況表內呈報淨金額。

衍生金融工具

初步確認及其後計量

衍生金融工具初步按衍生工具合約訂立當日之公平值確認，其後按公平值重新計量。當公平值為正值時，衍生工具入賬列為資產，而當公平值為負值時，則入賬列為負債。

衍生工具公平值變動產生之任何收益或虧損直接於收益表處理。

流動與非流動分類

未指定為有效對沖工具之衍生工具，將根據對事實及具體情況(即相關已訂約現金流量)之評估，分類為流動或非流動或分為流動部份及非流動部份。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。用於主題公園之貨品、食物、飲品及物資成本按加權平均成本基準釐定。可變現淨值乃基於估計售價減完成及出售將予產生之任何估計成本釐定。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，及可隨時兌換為已知數額現金、價值變動風險不大及一般於取得後三個月內到期之短期高流通性投資，為本集團現金管理之主要部份。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括無用途限制之手頭及銀行現金(包括定期存款)。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

撥備

如因過往事件而引致當期責任(不論法律或推定)，且很有可能需要動用日後資源以應付有關責任，則須在責任所涉金額能可靠估計之情況下確認撥備。

倘計算折現有重大影響，則所確認之撥備金額按預期應付有關責任所需之日後開支於報告期末之現值計算。隨時間增加之折現現值金額計入收益表之融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認之項目相關之所得稅於其他全面收益或直接於權益中確認。

現行及過往期間之即期稅項資產及負債乃以報告期末之已頒佈或實際頒佈稅率(及稅務法例)，考慮本集團經營所在國家之現行詮釋及慣例，按預期可自稅務當局收回或向其支付之數額計算。

遞延稅項以負債法計算，就於報告期末之資產及負債之稅基及作財務匯報用途之賬面值兩者間之所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債源於首次確認商譽或一項交易中(並非一項業務合併)之資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及一合營公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，暫時差額之撥回時間可予控制而該暫時差額於可見未來很有可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額，以及結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產乃於可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差額，以及承前結轉未動用稅項抵免及未動用之稅項虧損時予以確認，惟出現以下情況則作別論：

- 有關可扣減暫時差額之遞延稅項資產源於一項交易中(並非一項業務合併)首次確認之資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及一合營公司之投資有關之可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產只會於暫時差額有可能將會於可預見未來撥回及有應課稅溢利可予動用暫時差額之情況予以確認。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，直至不再可能有足夠應課稅溢利以允許動用全部或部份遞延稅項資產，則相應扣減。未確認遞延稅項資產於各報告期末重新評估，以及如很有可能有足夠應課稅溢利可收回全部或部份遞延稅項資產則會予以確認。

遞延稅項資產及負債按預期適用於資產變現或負債清償期間之稅率計算，而該稅率則按報告期末之已頒佈或實際頒佈稅率(及稅務法例)計算。

當且僅當本集團有合法可執行權利抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債涉及同一稅務機關對同一納稅實體或於重大遞延稅項負債或資產預期結清或收回的各個未來期間擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結清負債的不同納稅實體徵收的所得稅時，遞延稅項資產及遞延稅項負債予以抵銷。

根據中華人民共和國(「中國」)現行稅務規則及規例，來自本公司於中國內地之附屬公司之股息收入須繳納預提稅。

中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅按土地價值之增幅(即銷售物業之所得款項減可扣稅成本)以現行遞增稅率徵收。

政府補助金

政府補助金乃可以合理地保證將可收取及將會符合所有附帶條件的情況下，按公平值予以確認。倘補助金與開支項目有關，則以有系統的方式按擬作為補償之成本支銷之年期確認為收益。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

收益確認

客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務之控制權轉移予客戶時確認入賬，其金額反映本集團預期就該等貨品或服務而有權換取之代價。

當合約代價包括可變金額時，則以本集團因轉讓貨品或服務予客戶而有權換取之金額估計代價金額。可變代價於合約開始時進行估計並受約束，直至可變代價之相關不確定因素其後得以解決，而已確認之累計收益金額極有可能不會出現重大收益撥回時為止。

當合約含有融資部分，就轉移貨品或服務予客戶而向客戶提供超過一年之重大融資利益時，收益按應收款項之現值(採用會反映於本集團與該客戶之間之獨立融資交易中於合約開始時之貼現率貼現)計量。當合約含有融資部分，向本集團提供超過一年之重大融資利益時，根據合約確認之收益包括根據實際利率法就合約負債累計的利息開支。就客戶付款至轉移已承諾貨品或服務期間為一年或以下的合約而言，交易價格並不就重大融資部分的影響採用香港財務報告準則第15號之可行權宜方法予以調整。

(a) 已落成物業銷售

銷售已落成物業所得收益於簽署物業移交函時(即物業控制權轉移至買家的時間點)確認。

(b) 來自酒店及酒店式服務公寓業務及樓宇管理業務之收益

由於客戶同時收取並消耗本集團所提供之利益，故來自酒店及酒店式服務公寓業務及樓宇管理業務之收益於計劃期間內按直線基準予以確認。

(c) 來自主題公園業務之收益

已售出的入場券收入在客戶獲提供主題公園服務時隨時間確認或於入場券失效時的某一時間點確認；而貨品銷售於貨品交付予客戶時確認。

其他來源之收益

租金收入按租期以時間比例確認。並非取決於指數或利率之可變租賃付款在其產生之會計期間內確認為收入。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

收益確認(續)

其他收入

利息收入以應計基準按金融工具之估計年期(或較短期間(如適用))採用實際利率法，將估計之未來現金收入折現至金融資產之賬面淨值確認入賬。

當股東收取股息之權利確立時，股息收入確認入賬。與股息相關之經濟利益有可能流入本集團，且股息金額能可靠地計量。

合約負債

合約負債乃於本集團轉移相關貨品或服務前收取客戶之付款或付款到期(以較早發生者為準)時確認。合約負債於本集團履行合約(即將相關貨品或服務之控制權轉移至客戶)時確認為收益。

合約成本

因履行客戶合約產生的成本在符合以下全部標準後以資產撥充資本：

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期訂立之合約有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加。
- (c) 有關成本預期可收回。

已撥充資本的合約成本按與資產相關收益確認模式一致之方式有系統地攤銷及從收益表中扣除。其他合約成本於產生時支銷。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利

基於股權支付

本公司設有購股權計劃，其目的於財務報表附註32詳述。本集團僱員(包括董事)會按基於股權支付之形式獲得報酬，而代價是僱員就該等股本工具提供服務(「股份代價交易」)。

與僱員進行股份代價交易之成本乃根據授出日期之公平值計算，而公平值採用二項式模式釐定。於評估股份代價交易時，概無考慮任何表現條件，惟與本公司股份價格相關之條件(「市場條件」)(如適用)除外。

股份代價交易之成本與相關權益之增加，於表現及／或服務條件達成之期間內在僱員福利開支確認。由各報告期間結算日直至歸屬日就股份代價交易確認之累計開支反映歸屬期屆滿之程度，以及本集團就最終將會歸屬之股本工具數目所作之最佳估計。在收益表扣除或計入之數額，代表有關期間開始與結束時所確認之累計開支變動。

未能最終歸屬之報酬不會確認開支，惟歸屬以市場或非歸屬條件為條件之股份代價交易除外，不論市場或非歸屬條件是否獲達成，其均會被視作已歸屬處理，惟所有其他表現及／或服務條件必須已獲達成。

釐定報酬於授出日期之公平值時，不會計及服務及非市場表現，但會評估達成該等條件的可能性，作為本集團對將最終歸屬的權益工具數量之最佳估計。市場表現條件反映於授出日期之公平值內。報酬所附帶但並無相關服務要求之任何其他條件視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於報酬之公平值內，除非同時具服務及／或表現條件，否則報酬即時支銷。

就未能最終歸屬之報酬而言，由於未能達成非市場表現及／或服務條件，故不會確認為開支。倘報酬包含市場或非歸屬條件，則不論市場或非歸屬條件是否獲達成，該等交易均會被視作已歸屬處理，惟所有其他表現及／或服務條件必須已獲達成。

當修訂股權結算報酬之條款時，倘符合報酬之原有條款，則會確認最少之費用，猶如條款並無修訂一樣。此外，會就導致股份付款之公平值總額增加，或按於修訂日期計量而對僱員有利之任何修訂確認費用。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利(續)

基於股權支付(續)

倘股份代價獎勵被註銷，則視為於註銷日期已經歸屬，並即時確認任何尚未確認之獎勵開支。這包括未能符合受本集團或僱員控制之非歸屬條件之任何獎勵。然而，如有新獎勵代替已註銷之獎勵，並於授出獎勵日期指定為替代獎勵，則如上一段所述，已註銷之獎勵及新獎勵視為原有獎勵之修訂。

尚未行使購股權之攤薄影響列為計算每股盈利時之額外股份攤薄。

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例設立一項定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，供合資格僱員參與。供款按僱員基本薪金之某個百分比而作出，並根據強積金計劃之規則於應付時在收益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由一獨立管理之基金持有。本集團之僱主供款在撥入強積金計劃時全數歸僱員所有。

本集團於中國內地所經營之附屬公司之僱員，須參加當地市政府管理之中央退休金計劃。該等附屬公司須按薪酬成本之若干百分比向中央退休金計劃供款。有關供款乃根據中央退休金計劃之規則於應付時自收益表扣除。

借貸成本

直接用於購買、興建或生產合資格資產(即需待相當時間方可達致其預期用途或出售之資產)之借貸成本，一律撥充作為該等資產之部份成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借貸成本不再撥充資本。特定借貸於用作合資格資產開支前之臨時投資，所賺取之投資收入用以扣減已資本化之借貸成本。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借用資金產生之利息及其他成本。

由於資金乃一般借用並用作取得合資格資產，故此已就個別資產開支採用5.7%之資本化比率。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

股息

末期股息於股東大會獲股東批准時確認為負債。建議末期股息於財務報表附註中披露。

外幣

該等財務報表以港元呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。本集團旗下各實體自行決定其功能貨幣，列於各實體之財務報表之項目均以該功能貨幣計算。本集團旗下實體錄得之外幣交易首次確認時按其各自交易日之功能貨幣適用匯率換算後入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末功能貨幣之適用匯率重新換算。因結算或換算貨幣項目而產生之差額在收益表確認。

以外幣為單位而按歷史成本入賬之非貨幣項目按首次交易日之匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量之非貨幣項目按計量公平值當日之匯率換算。換算按公平值計量之非貨幣項目產生之收益或虧損按與確認項目公平值變動之收益或虧損一致之方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或收益表中確認之項目之匯兌差額亦分別於其他全面收益或收益表中確認)。

在釐定終止確認涉及預付代價之非貨幣資產或非貨幣負債之相關資產、開支或收入於初步確認時之匯率時，初始交易日為本集團初步確認因預付代價產生非貨幣資產或非貨幣負債之日期。倘預先支付或收取多筆款項，則本集團會釐定支付或收取每筆預付代價之交易日期。

若干於海外／中國內地經營之附屬公司、聯營公司及一合營公司並非以港元為功能貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期末之適用匯率換算為港元，而該等實體之收益表則按該年度之加權平均匯率換算為港元。所產生之匯兌差額均於其他全面收益確認，並於匯兌波動儲備中累計。出售一項海外業務時，該特定海外業務所涉其他全面收益部份於收益表中確認。

通過收購海外業務產生之任何商譽及通過收購產生之資產及負債賬面值之任何公平值調整乃列作海外業務之資產及負債處理，並按成交時之匯率換算。

編撰綜合現金流量表時，於海外／中國內地經營之附屬公司、聯營公司及一合營公司之現金流量按現金流量產生日期之適用匯率換算為港元。於海外／中國內地經營之附屬公司、聯營公司及合營公司於整個年度內經常產生之現金流量，按該年度之加權平均匯率換算為港元。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響收入、支出、資產及負債之申報金額及隨附披露以及或然負債之披露。該等假設及估計之不明朗因素可導致未來需要對受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

在採用本集團之會計政策時，管理層作出以下涉及估計外之判斷，該等判斷均對財務報表內確認之金額有重大影響：

(i) 投資物業與業主自用物業之分類

本集團釐定物業是否符合投資物業的資格，並制定作出有關判斷之準則。投資物業乃持有作賺取租金或資本增值或二者兼顧之物業。因此，本集團考慮該物業有否產生大致獨立於本集團持有之其他資產之現金流量。

有些物業包含持有作賺取租金或資本增值之部份，而另一部份則持有作生產或供應產品或服務或作行政用途。倘該等部份可獨立出售或根據融資租約獨立出租，則本集團會將有關部份獨立入賬。倘該等部份無法獨立出售，而僅極少部份持有作生產或供應產品或服務或作行政用途，該物業方屬投資物業。本集團按個別物業作出判斷，以釐定配套服務是否重大至令物業不符合投資物業之資格。

(ii) 何時能可靠地計量在建中投資物業之公平值

倘在建中投資物業之公平值現時無法可靠地計量，則該物業乃按成本列賬，直至其公平值能可靠地計量或建設完成（以較早者為準）為止。

本集團在釐定在建中投資物業之公平值何時能可靠地計量時，須作出判斷，方式為評估絕大部份項目風險是否已減少或消除，該評估或會考慮 (i) 資產是否在成熟之流通市場上興建；(ii) 是否已取得建設許可證；及 (iii) 建設或落成進度。按照個別發展之事實及情況，其他指標亦可能適用。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

3. 重要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

(iii) 所得稅

遞延稅項乃以負債法，就於報告期末之資產及負債之稅項基礎及其用作財務匯報用途之賬面值兩者間之所有暫時差額計提撥備。

如財務報表附註 30 所述，預扣稅乃針對於中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日以來產生之盈利所分派之股息徵收。遞延稅項乃按適用預扣稅稅率就本集團之中國附屬公司於可見未來可能分派予中國內地境外之其各控股公司之未分派盈利計提撥備。

本集團於中國內地按公平值計量之若干投資物業持有作賺取租金及／或資本增值，且被視為以商業模式持有，有關模式的目的為隨著時間的推移而非透過出售來消耗掉投資物業絕大部份的經濟效益。因此，該等按公平值計量其投資物業之遞延稅項，以反映透過使用收回投資物業賬面值之稅務影響。就本集團按公平值計量並具有銷售商業模式之投資物業而言，遞延稅項之計算可反映透過銷售收回投資物業賬面值之稅務影響。

(iv) 認沽期權負債

如財務報表附註 26 所闡述，於六年投資期間內發生若干觸發事件後進行回購所產生之認沽期權負債確認為金融負債。在釐定認沽期權負債之分類及計量時已作出各項判斷，包括釐定本集團現時是否擁有於涉及認沽期權之股份之擁有權權益、觸發事件將予發生之時間點以及進行回購之可能性。

估計之不明朗因素

下文闡述極可能會導致下一財政年度資產及負債賬面值須作重大調整之於報告期末存在之有關未來之主要假設及其他估計不明朗因素之主要來源。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計之不明朗因素(續)

(i) 投資物業公平值估計

公平值之最佳證明為同一地點及條件下且受同類租約及其他合約規限之物業於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，本集團會考慮不同來源之資料，包括：(i) 參考獨立估值；(ii) 不同性質、狀況及地區(或受不同租約或其他合約規限)物業於活躍市場之現行價格(已就反映該等差異作出調整)；(iii) 同類物業於較不活躍市場之最新價格(已就反映自交易日期以來出現之任何經濟狀況變動對該等價格作出調整)；及(iv) 根據任何現有租約及其他合約之條款以及(如可行)外在證據(如同區及狀況相同之類似物業當時之市場租值)按可靠估計之未來現金流量以可反映當時市場評估現金流量金額及時間不明朗因素之折現率計算之折現現金流量預測。

於二零二零年七月三十一日，投資物業按公平值計量之賬面值為 17,437,900,000 港元(二零一九年：19,452,599,000 港元)。進一步詳情(包括公平值計量所用之主要假設及敏感度分析)載於財務報表附註 15。

(ii) 發展中物業／在建中投資物業總預算成本及落成成本估計

發展中物業／在建中投資物業之總預算成本包括(i) 預付地租、(ii) 建築成本及(iii) 發展物業之任何其他直接應佔成本。於估計發展中物業／在建中投資物業之總預算成本時，管理層參考(i) 承建商及供應商之現行出價、(ii) 承建商與供應商協定之最新出價及(iii) 建築及材料成本之專業估計等資料。

(iii) 物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值

於釐定物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值時，本集團須考慮多個因素，如生產改變或改良，或市場對資產之產品或服務輸出之需求改變而造成之技術或商業落伍、資產之預期用途、資產之預期實質損耗、保養及維修及使用資產之法律或類似限制等。資產可使用年期之估計乃按本集團對以類似方式使用之類似資產之經驗作出。倘物業、廠房及設備項目之估計可使用年期及／或剩餘價值有別於過往估計，則須計提額外折舊。可使用年期及剩餘價值按情況變化於各財政年度結算日檢討。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計之不明朗因素(續)

(iv) 非金融資產(商譽除外)減值

本集團在釐定資產有否減值或過往導致減值之事件是否不再存在時，須於資產減值中作出判斷，當中尤其包括評估：(i) 是否出現可能影響資產價值之事件，或影響資產價值之有關事件是否不再存在；(ii) 資產之賬面值可否以未來現金流量之現值淨額(根據持續使用資產或解除確認而估計)計算；及(iii) 編製現金流量預測時所用之主要假設是否恰當，包括有否按適當比率將該等現金流量預測折現。改變管理層為釐定減值程度所選用之假設(包括現金流量預測之折現率或增長率假設)或會對減值測試使用之現值淨額有重大影響。

(v) 衍生金融工具之公平值

倘衍生金融工具之公平值無法從活躍市場取得，則採用估價技術釐定。該等模式之數據在可能情況下來自可觀察市場，但若不可行，則須作出一定程度判斷，包括考慮預期違約風險、信用利差及違約損失率等數據。有關該等因素假設之變動可影響衍生金融工具之已呈報公平值。本集團衍生金融工具之公平值於財務報表附註 24 內披露。

(vi) 土地增值稅及企業所得稅(「企業所得稅」)撥備

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備乃管理層根據其對相關中國稅務法律及法規所載規定之認知所作最佳估計。實際土地增值稅負債於物業發展項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未與稅務機關就若干物業發展項目確定土地增值稅的計算方法及金額。實際稅務結果可能有別於初步確認之金額，而任何差額將影響與稅務機關確定有關稅項當期之土地增值稅開支及相關土地增值稅撥備。

本集團主要須繳納中國企業所得稅。由於稅務機關尚未確認若干與企業所得稅有關之事宜，故釐定企業所得稅撥備需要根據現行稅務法律、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事宜之最終稅務結果有別於原先確認之金額，有關差額將影響與稅務機關確定有關稅項當期之企業所得稅及相關企業所得稅撥備。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

4. 經營分部資料

為進行管理，本集團按其產品及服務劃分業務單位。於截至二零二零年七月三十一日止年度，為更好地分配本集團的資源及評估不同經營分部的表現，先前計入「物業投資」分部之酒店及酒店式服務公寓及主題公園分部資料已分別重新分類至「酒店及酒店式服務公寓營運」分部及「主題公園營運」分部。因此，可比較分部資料已重新分類，以符合本年度之呈列方式。本集團之四個可呈報分部如下：

- (a) 物業發展分部於中國內地從事物業發展以供銷售；
- (b) 物業投資分部於中國內地投資具租金升值潛力之商業及辦公樓大廈以及提供樓宇管理服務；
- (c) 酒店及酒店式服務公寓營運分部於中國內地從事酒店及酒店式服務公寓之營運；及
- (d) 主題公園營運分部於中國內地從事開發及經營主題公園。

管理層監察本集團經營分部之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分部表現乃按可呈報分部溢利／（虧損）（以經調整除稅前溢利／（虧損）計量）評估。經調整除稅前溢利／（虧損）採用與本集團之除稅前溢利／（虧損）一致之方法計量，惟計量時不包括利息收入、貨幣掉期公平值增值／（減值）、外幣遠期合約公平值減值、融資成本以及其他未分配收益與支出。

分部資產不包括預付稅項、已抵押及受限制定期存款及銀行結餘、現金及現金等值項目、衍生金融工具以及其他未分配企業資產，原因是該等資產乃按集團基準管理。

分部負債不包括計息銀行貸款、應付稅項、來自一前主要股東墊款、來自一同系附屬公司貸款、有擔保票據、遞延稅項負債、認沽期權負債、衍生金融工具以及其他未分配企業負債，原因是該等負債乃按集團基準管理。

鑑於本集團超過90%之收益來自中國內地，且本集團超過90%之非流動資產位於中國內地，故並無進一步呈報按地區劃分之分部資料。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

4. 經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		酒店及酒店式服務公寓營運		主題公園營運		綜合	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分部收益/業績：										
分部收益										
銷售予外界客戶	424,563	613,322	641,377	689,507	116,686	158,135	19,153	285	1,201,779	1,461,249
其他收益	922	916	40,558	24,355	83	42	—	—	41,563	25,313
總計	425,485	614,238	681,935	713,862	116,769	158,177	19,153	285	1,243,342	1,486,562
分部業績	(266,294)	341,064	(243,474)	1,025,861	(91,403)	35,199	(263,079)	(80,207)	(864,250)	1,321,917
銀行存款利息收入									23,479	25,690
未分配收益									13,126	8,179
未分配開支淨額									(91,000)	(50,731)
經營溢利/(虧損)									(918,645)	1,305,055
融資成本									(262,870)	(114,287)
應佔合營公司虧損	(214)	(20,191)	—	—	—	—	—	—	(214)	(20,191)
應佔聯營公司虧損	—	—	(617)	(40)	—	—	—	—	(617)	(40)
除稅前溢利/(虧損)									(1,182,346)	1,170,537
稅項									(42,212)	(430,482)
本年度溢利/(虧損)									(1,224,558)	740,055
分部資產/負債：										
分部資產	5,445,982	3,467,453	18,583,714	20,641,994	2,248,776	1,855,727	1,699,030	1,716,514	27,977,502	27,681,688
於一合營公司之投資	1,103	1,317	—	—	—	—	—	—	1,103	1,317
於聯營公司之投資	—	—	533	5,804	—	—	—	—	533	5,804
未分配資產									2,971,747	3,549,846
分類為持作出售之資產	7,449	70,972	—	—	—	—	—	—	7,449	70,972
資產總值									30,958,334	31,309,627
分部負債	762,767	615,643	1,255,591	1,187,150	510,908	449,799	157,577	120,822	2,686,843	2,373,414
未分配負債									13,851,969	12,754,530
負債總值									16,538,812	15,127,944

於本年度，概無來自單一客戶之收益佔本集團總營業額之10%以上(二零一九年：無)。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

4. 經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		酒店及酒店式服務公寓營運		主題公園營運		綜合	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
其他分部資料：										
折舊	1,566	1,438	11,337	6,383	68,661	41,609	161,962	2,097	243,526	51,527
企業及其他未分配折舊									4,501	3,515
									248,027	55,042
資本開支	1,122	965	983,558	1,742,100	472,752	507,866	86,510	753,160	1,543,942	3,004,091
企業及其他未分配資本開支									3,255	797
									1,547,197	3,004,888
投資物業公平值增值/(減值)	—	—	(599,081)	634,810	—	—	—	—	(599,081)	634,810
出售分類為持作出售之資產之收益	55,560	—	—	—	—	—	—	—	55,560	—
撤減已落成待售物業至可變現淨值	467,920	—	—	—	—	—	—	—	467,920	—
撤減發展中物業至可變現淨值	15,037	—	—	—	—	—	—	—	15,037	—
終止確認應收租金虧損	—	—	10,663	—	—	—	—	—	10,663	—
處置物業、廠房及設備項目虧損	40	47	1,074	692	—	—	11	1	1,125	740
處置物業、廠房及設備項目之 企業及其他未分配虧損									105	25

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

5. 營業額、其他收入及收益

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

以下為本集團營業額、其他收入及收益之分析：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
營業額	1,201,779	1,461,249
其他收入及收益	78,168	59,182
總營業額、其他收入及收益	1,279,947	1,520,431
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自客戶合約之營業額、其他收入及收益		
物業銷售	424,563	613,322
酒店及酒店式服務公寓營運	116,686	158,135
樓宇管理營運	100,499	111,281
主題公園營運	19,153	285
	660,901	883,023
來自其他來源之營業額、其他收入及收益		
投資物業之租金收入	540,878	578,226
銀行存款利息收入	23,479	25,690
政府補助金*	6,896	—
其他	47,793	33,492
	619,046	637,408
總營業額、其他收入及收益	1,279,947	1,520,431
確認來自客戶合約之營業額、其他收入及收益之時間：		
於某一時間點	424,563	613,322
隨時間	236,338	269,701
總計	660,901	883,023

* 此收入概無未達成的條件或或然事項。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

5. 營業額、其他收入及收益(續)

下表載列於本報告期內確認的收益金額，而有關金額於各報告期初計入合約負債：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於報告期初計入合約負債之已確認收益：		
物業銷售	163,700	168,301

有關本集團履約責任之資料概述如下：

物業銷售

物業銷售之收益於已落成物業轉移予客戶之某一時間點(即客戶獲取已落成物業之控制權之時間點)確認。一般情況下須支付預付款項。

酒店及酒店式服務公寓營運及樓宇管理營運

履約責任於提供服務時隨時間達成。酒店及酒店式服務公寓服務及樓宇管理服務之合約均訂有若干期限，並按發生時間出具賬單。

主題公園營運

於目前或未來日期使用之已售門票之收益於客戶獲提供主題公園服務時隨時間確認或於入場券失效時的某一時間點確認；而貨品銷售則於貨品交付予客戶時確認。一般情況下須支付預付款項。

分配至餘下履約責任之交易價

於二零二零年七月三十一日，銷售物業合約之分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)之交易價為81,634,000港元(二零一九年：76,748,000港元)，並預期將於一年內確認為收益。

本集團選擇應用根據香港財務報告準則第15號之實際權宜措施，不披露分配至預計原合約期為一年或少於一年之合約以及酒店及酒店式服務公寓及樓宇管理營運之合約(本集團就該等業務在提供服務的每月出具固定金額賬單，並將本集團有權出具賬單之金額確認為收益)的餘下履約責任之交易價格。

該等合約之最終代價將視乎未來客戶會否履行合約而定。因此，上述事項未必能反映本集團日後之實際表現。有關分析僅為根據香港財務報告準則第15號有關分配至餘下履約責任之交易價之披露規定而作出。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

6. 融資成本

以下為本集團融資成本之分析：

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
利息支出：			
銀行貸款		343,446	258,799
有擔保票據		147,043	147,043
來自一合營公司貸款		—	7,125
下列各項之交易費用攤銷：			
銀行貸款		22,463	26,086
有擔保票據	29	4,710	4,440
銀行融資費用及直接成本		3,465	7,601
租賃負債利息	16(a)(iii)	442	—
		521,569	451,094
減：撥充發展中物業成本	14	(52,775)	(104,175)
撥充在建中投資物業成本	15	(173,852)	(144,448)
撥充在建工程成本	13	(32,072)	(88,184)
		(258,699)	(336,807)
融資成本總值		262,870	114,287

當資金一般借用並用作取得合資格資產，截至二零二零年七月三十一日止年度已就個別資產開支採用5.7%（二零一九年：5.7%）之資本化比率。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

7. 經營溢利／虧損

本集團經營溢利／虧損已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銷售已落成物業之成本		223,100	239,815
有關租金收入、酒店及酒店式服務公寓營運、 主題公園營運及樓宇管理營運之支出		381,405	303,962
物業、廠房及設備折舊#	13	229,130	55,042
使用權資產折舊#	16(a)(ii)	18,897	—
預付地租攤銷		8,148	14,642
撥充發展中物業成本	14	(8,148)	(14,463)
	16(a)(i)	—	179
土地及樓宇經營租約之最低租金		—	16,761
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本		—	(10,599)
		—	6,162
僱員福利開支(包括董事酬金 — 附註8)：			
薪金、工資及福利		414,350	332,001
退休金計劃供款*		14,086	17,376
以權益支付之購股權開支	32	674	2,322
		429,110	351,699
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本		(138,805)	(124,723)
		290,305	226,976
支付本公司核數師之核數師酬金		3,694	3,691
匯兌差異淨額**		(23,860)	(22,050)
出售分類為持作出售之資產之收益**		(55,560)	—
未計入租賃負債計量之租賃付款	16(a)(iv)	772	—
處置物業、廠房及設備項目虧損**		1,230	765
或然租金##		(1,782)	(4,159)
撇減發展中物業至可變現淨值**	14	15,037	—
終止確認應收租金虧損**		10,663	—
貨幣掉期公平值減值／(增值)**	24	13,760	(18,050)
外幣遠期合約公平值減值**	24	5,852	—

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

7. 經營溢利／虧損(續)

- # 酒店及酒店式服務公寓及相關租賃物業裝修之折舊支出為**68,661,000**港元(二零一九年：41,609,000港元)。主題公園之折舊支出為**159,302,000**港元(二零一九年：無)。該等項目已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。
- ## 或然租金已計入綜合收益表之「營業額」內。
- * 於二零二零年七月三十一日，本集團並無已沒收供款可供扣減未來年度須支付之強積金計劃供款(二零一九年：無)。
- ** 有關開支／(收益)項目已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

8. 董事酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之本年度董事酬金如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
袍金	1,750	1,500
其他酬金：		
薪金、津貼與實物利益	25,426	22,011
以權益支付之購股權開支	674	—
退休金計劃供款	147	129
	26,247	22,140
	27,997	23,640
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本	(13,458)	(15,543)
	14,539	8,097

於本年度，本集團根據本公司購股權計劃向一名效力本集團之董事授出購股權，進一步詳情載於財務報表附註32。於歸屬期已於收益表內確認之有關購股權之公平值乃於接納日期釐定，載於本年度財務報表之金額已計入上述董事酬金之披露資料內(二零一九年：無)。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

8. 董事酬金(續)

本年度內支付予執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之酬金如下：

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	以權益支付 之購股權 開支 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零二零年					
執行董事：					
林建名	—	1,140	—	—	1,140
林建康	—	1,140	—	57	1,197
林孝賢	—	1,658	—	18	1,676
余寶珠	—	4,247	—	—	4,247
周福安	—	4,339	—	18	4,357
鄭馨豪	—	7,248	—	18	7,266
李子仁	—	1,622	—	18	1,640
譚承蔭 (於二零一九年八月十九日獲委任)	—	4,032	674	18	4,724
	—	25,426	674	147	26,247
非執行董事：					
羅臻毓	—	—	—	—	—
潘子翔	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
林秉軍	350	—	—	—	350
古滿麟	350	—	—	—	350
羅健豪	350	—	—	—	350
麥永森	350	—	—	—	350
石禮謙	350	—	—	—	350
	1,750	—	—	—	1,750
總計	1,750	25,426	674	147	27,997

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

8. 董事酬金(續)

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零一九年				
執行董事：				
林建名	—	1,140	—	1,140
林建康	—	1,140	57	1,197
林孝賢	—	1,734	18	1,752
余寶珠	—	4,280	—	4,280
周福安	—	4,593	18	4,611
鄭馨豪	—	7,529	18	7,547
李子仁	—	1,595	18	1,613
	—	22,011	129	22,140
非執行董事：				
羅臻毓	—	—	—	—
潘子翔	—	—	—	—
	—	—	—	—
獨立非執行董事：				
林秉軍	300	—	—	300
古滿麟	300	—	—	300
羅健豪	300	—	—	300
麥永森	300	—	—	300
石禮謙	300	—	—	300
	1,500	—	—	1,500
總計	1,500	22,011	129	23,640

本年度內並無應支付予獨立非執行董事之其他酬金(二零一九年：無)。

於本年度及過往年度，概無董事訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

9. 五位最高薪僱員

本年度內五位最高薪僱員中，其中四位(二零一九年：三位)為董事，彼等之酬金詳情載於上文附註8。年內，已付其餘一位(二零一九年：兩位)非董事最高薪僱員之酬金詳情載列如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金、津貼與實物利益	5,870	10,320
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本	—	(4,147)
	5,870	6,173

酬金介乎下列範圍之非董事最高薪僱員數目如下：

	僱員數目	
	二零二零年	二零一九年
4,000,001 港元至 4,500,000 港元	—	1
4,500,001 港元至 5,000,000 港元	—	—
5,000,001 港元至 5,500,000 港元	—	—
5,500,001 港元至 6,000,000 港元	1	—
6,000,001 港元至 6,500,000 港元	—	1
	1	2

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

10. 稅項

(a) 稅項

香港利得稅之法定稅率為16.5%（二零一九年：16.5%）。由於本集團於本年度在香港並無產生估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備（二零一九年：無）。其他地區之應課稅溢利已按本集團經營業務所在司法權區當時之稅率計算稅項。

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度 — 中國內地 企業所得稅		70,795	75,513
土地增值稅 本年度計提		85,788	118,898
過往年度撥備不足		—	20,301
		85,788	139,199
遞延	30	(114,371)	215,770
本年度稅項開支總值		42,212	430,482

採用本公司及其大部份附屬公司所在司法權區之法定稅率所計算除稅前溢利／（虧損）之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出兩者對賬如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前溢利／（虧損）	(1,182,346)	1,170,537
按法定稅率25%（二零一九年：25%）計算之稅項	(295,587)	292,634
其他司法權區稅率調整	17,093	(1,793)
土地增值稅撥備	85,788	139,199
土地增值稅撥備之稅務影響	(21,447)	(34,800)
反映透過銷售收回相關物業賬面值之 稅務後果之遞延稅務影響	86,448	—
合營公司應佔虧損	54	5,048
毋須課稅收入	(32)	(1,357)
不可扣稅支出及虧損	95,186	25,408
未確認稅項虧損	63,571	17,099
按於中國內地成立之附屬公司可供分派盈利計算之預提稅	9,293	(10,959)
按自於中國內地成立之附屬公司收取之利息收入 計算之預提稅	1,843	—
其他暫時差額	2	3
按本集團實際稅率計算之稅項開支	42,212	430,482

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

10. 稅項(續)

(b) 稅項賠償保證

為安排本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)(現時在主板)上市(「上市」)，已於一九九七年十一月十二日簽署一份稅項賠償保證契據，麗新發展據此就本集團因出售若干於一九九七年十月三十一日本集團透過其附屬公司及合營公司應佔之物業權益(「物業權益」)而應付或分佔之若干潛在中國內地企業所得稅及土地增值稅，向本集團承諾作出賠償保證。該等由麗新發展所作出之稅項賠償保證，適用於(i)獨立專業合資格估值師卓德測計師行有限公司(現時稱為「萊坊測量師行有限公司」)所進行之估值中物業權益於一九九七年十月三十一日之價值(「估值」)與(ii)該等物業權益截至一九九七年十月三十一日所涉及之總成本連同有關物業權益之未付土地成本、未付地價及未付遷置、拆卸及公共設施成本及其他可扣減成本之差額之有關稅項。

該賠償保證契據假設物業權益乃按估值所釐定之價值出售，並參考估值當時規管中國內地企業所得稅及土地增值稅之有關稅率及法例而計算。麗新發展作出之賠償保證並不包括(i)本集團上市後所收購之新物業；(ii)因上市時稅率增加或法例改動導致有關稅項之任何增加；及(iii)任何索償，以本公司於一九九七年十一月十八日刊發之售股章程所述，於計算本集團經調整有形資產淨值時已計入之重估增值之遞延稅項撥備為限。於本年度內，並無收到稅項賠償保證(二零一九年：無)。

11. 股息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
就截至二零一九年七月三十一日止年度支付之末期股息 (二零一九年：就截至二零一八年七月三十一日止年度 支付之末期股息)	65,499	65,409
擬派末期 — 每股普通股零(二零一九年：0.20港元)	—	65,477

截至二零二零年七月三十一日止年度概無宣派末期股息。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

11. 股息(續)

於二零一九年十二月二十日，本公司股東於股東週年大會上批准截至二零一九年七月三十一日止年度之應付末期股息(「二零一九年末期股息」)每股0.20港元以現金支付，或可選擇以股代息之方法(「二零一九年以股代息計劃」)代替。截至二零二零年七月三十一日止年度，本公司按每股10.008港元之視作價格發行3,536,887股每股面值5.0港元入賬列作繳足之新股份予選擇根據二零一九年以股代息計劃收取代息股份代替現金之本公司股東，以償付為數35,397,000港元之二零一九年末期股息。餘下30,102,000港元之二零一九年末期股息已以現金支付。

有關二零一九年以股代息計劃之進一步詳情載於本公司日期為二零二零年一月八日之通函。

於二零一八年十二月二十一日，本公司股東於股東週年大會上批准截至二零一八年七月三十一日止年度之應付末期股息(「二零一八年末期股息」)每股0.20港元以現金支付，或可選擇以股代息之方法(「二零一八年以股代息計劃」)代替。截至二零一九年七月三十一日止年度，本公司按每股9.406港元之視作價格發行342,831股每股面值5.0港元入賬列作繳足之新股份予選擇根據二零一八年以股代息計劃收取代息股份代替現金之本公司股東，以償付為數3,225,000港元之二零一八年末期股息。餘下62,184,000港元之二零一八年末期股息已以現金支付。

12. 本公司擁有人應佔每股盈利／虧損

每股基本盈利／虧損金額乃根據本公司擁有人應佔本年度溢利／1,006,263,000港元虧損(二零一九年：668,556,000港元溢利)及年內已發行普通股加權平均數330,039,623股(二零一九年：327,202,870股)計算。

截至二零二零年七月三十一日止年度，由於本集團錄得虧損後產生反攤薄效應，故概無對每股攤薄虧損之計算作出調整。

截至二零一九年七月三十一日止年度，每股攤薄盈利金額乃根據用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔本年度溢利計算。計算採用之普通股加權平均數乃按計算每股基本盈利所採用之年內已發行普通股數目，以及於全部具攤薄影響之潛在普通股被視為兌換為普通股時而假設已無償發行之普通股加權平均數計算。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

12. 本公司擁有人應佔每股盈利／虧損(續)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下數據計算：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
盈利／(虧損)		
用於計算每股基本盈利／(虧損)之本公司擁有人應佔 溢利／(虧損)	(1,006,263)	668,556
	股份數目	
	二零二零年	二零一九年
股份		
計算每股基本盈利／(虧損)所採用之年內 已發行普通股加權平均數	330,039,623	327,202,870
攤薄影響 — 普通股加權平均數： 購股權	—	353,836
	330,039,623	327,556,706

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

13. 物業、廠房及設備

附註	租賃樓宇 千港元	酒店及 酒店式 服務公寓 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	主題公園 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本：									
於二零一八年八月一日	105,843	1,175,354	274,341	49,091	21,910	17,442	—	1,500,578	3,144,559
撥充資本之融資成本	6	—	—	—	—	—	—	88,184	88,184
添置	—	—	1,701	13,552	1,058	5,477	—	1,261,026	1,282,814
出售/撇銷	—	(9)	—	(2,832)	(839)	(498)	—	—	(4,178)
轉撥	—	(78,435)	—	—	—	—	1,537,664	(1,537,664)	(78,435)
匯兌調整	(796)	(9,217)	(3,551)	(462)	(161)	(153)	—	(18,644)	(32,984)
於二零一九年七月三十一日	105,047	1,087,693	272,491	59,349	21,968	22,268	1,537,664	1,293,480	4,399,960
採納香港財務報告準則 第16號之影響	(43,800)	(384,759)	—	—	—	—	(51,681)	(137,261)	(617,501)
於二零一九年八月一日(經重列)	61,247	702,934	272,491	59,349	21,968	22,268	1,485,983	1,156,219	3,782,459
撥充資本之融資成本	6	—	—	—	—	—	—	32,072	32,072
添置	2,768	1,417	9,974	3,660	2,355	9,145	49,857	490,042	569,218
出售	(4,764)	(367)	—	(1,167)	(733)	(1,570)	—	—	(8,601)
轉撥	—	1,478,678	—	—	—	—	173,356	(1,593,034)	59,000
匯兌調整	(1,430)	(12,218)	(6,365)	(1,136)	(296)	(432)	(31,926)	(26,299)	(80,102)
於二零二零年七月三十一日	57,821	2,170,444	276,100	60,706	23,294	29,411	1,677,270	59,000	4,354,046
累計折舊：									
於二零一八年八月一日	39,782	368,984	255,667	42,259	16,459	11,959	—	—	735,110
年內折舊撥備	7	2,578	25,171	19,709	1,371	1,952	—	—	55,042
出售	—	—	—	(2,249)	(755)	(409)	—	—	(3,413)
轉撥	—	(7,540)	—	—	—	—	—	—	(7,540)
匯兌調整	(394)	(1,932)	(3,527)	(406)	(92)	(115)	—	—	(6,466)
於二零一九年七月三十一日	41,966	384,683	271,849	43,865	16,983	13,387	—	—	772,733
採納香港財務報告準則 第16號之影響	(11,899)	(165,334)	—	—	—	—	—	—	(177,233)
於二零一九年八月一日(經重列)	30,067	219,349	271,849	43,865	16,983	13,387	—	—	595,500
年內折舊撥備	7	2,299	56,966	1,239	1,574	4,001	157,955	—	229,130
出售	(4,287)	—	—	(1,084)	(632)	(1,368)	—	—	(7,371)
匯兌調整	(717)	(2,806)	(6,371)	(747)	(194)	(209)	494	—	(10,550)
於二零二零年七月三十一日	27,362	273,509	266,717	47,130	17,731	15,811	158,449	—	806,709
賬面淨值：									
於二零二零年七月三十一日	30,459	1,896,935	9,383	13,576	5,563	13,600	1,518,821	59,000	3,547,337
於二零一九年七月三十一日	63,081	703,010	642	15,484	4,985	8,881	1,537,664	1,293,480	3,627,227

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

13. 物業、廠房及設備(續)

如財務報表附註25(a)及25(b)所詳載，於二零二零年七月三十一日，賬面值合共分別為209,138,000港元(二零一九年：428,716,000港元)及50,521,000港元(二零一九年：無)之若干酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)及在建工程已抵押予銀行，作為本集團若干銀行借貸之擔保。

14. 發展中物業

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於八月一日之賬面值		2,523,045	2,126,062
撥充資本之融資成本	6	52,775	104,175
添置(包括預付地租資本化8,148,000港元 (二零一九年：14,463,000港元))		671,701	717,475
預付地租攤銷	7	(8,148)	(14,463)
轉撥至落成待售物業		(3,688,658)	(380,678)
轉撥自在建中投資物業	15	2,001,486	—
撇減發展中物業至可變現淨值	7	(15,037)	—
匯兌調整		(92,848)	(29,526)
於七月三十一日之賬面值		1,444,316	2,523,045
分類為流動資產之金額		(1,444,316)	(1,811,683)
非流動部份		—	711,362

如財務報表附註25(d)所詳載，於二零二零年七月三十一日，賬面值合共為1,093,915,000港元(二零一九年：1,085,322,000港元)之若干發展中物業已抵押予銀行，作為本集團若干銀行借貸之擔保。

計入發展中物業之預付地租於本年度內之變動如下：

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於八月一日之賬面值		810,802	873,257
本年度已攤銷	7	(8,148)	(14,463)
轉撥至落成待售物業		(682,803)	(36,546)
轉撥自在建中投資物業		117,297	—
匯兌調整		(21,986)	(11,446)
於七月三十一日之賬面值		215,162	810,802

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

15. 投資物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
落成投資物業	14,137,800	12,855,500
在建中投資物業，按公平值	3,300,100	6,597,099
在建中投資物業，按成本*	956,086	1,002,601
總計	18,393,986	20,455,200

* 若干在建中投資物業處於規劃階段而無法可靠計量其公平值，故該等物業於報告期末按成本入賬。

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於八月一日之賬面值		20,455,200	18,207,822
撥充資本之融資成本	6	173,852	144,448
其他添置		971,924	1,722,074
轉撥至在建工程		(59,000)	—
轉撥至使用權資產	16	(39,514)	—
轉撥至發展中物業	14	(2,001,486)	—
公平值調整收益／(虧損)淨額		(599,081)	634,810
匯兌調整		(507,909)	(253,954)
於七月三十一日之賬面值		18,393,986	20,455,200

落成投資物業以經營租約方式租予第三方，進一步詳情概要載於財務報表附註16(b)。

如財務報表附註25(e)所詳載，於二零二零年七月三十一日，賬面值合共11,521,336,000港元(二零一九年：10,890,290,000港元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團若干銀行借貸之擔保。

本集團之估值程序

本集團管理層每年委任一名外部估值師負責對本集團物業進行外部估值(「物業估值師」)。外部估值師之甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水準。本集團管理層就為中期及年度財務報告而進行之估值每年與物業估值師討論兩次估值假設及估值結果。

本年度繼續採用過往年度採用之估值方法。估計物業公平值時，物業之最高及最佳用途為其目前用途。

本集團按公平值列賬之落成投資物業及在建中投資物業乃由獨立專業合資格估值師萊坊測計師行有限公司進行重新估值。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

15. 投資物業(續)

估值方法

利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)

本集團之投資物業主要包括位於中國內地之商業物業。

就落成投資物業而言，估值乃基於收入法及市場法進行。收入法乃透過採用適當之資本化比率，將收入淨額及復歸收入潛力進行資本化，而資本化比率乃透過分析銷售交易及估值師詮釋當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用之現行市值租金乃參考估值師對相關物業及其他類似物業之近期租務情況之看法而釐定。市場法乃基於市場可得之市場類似交易，並將對相關物業及類似物業間之多種因素作出調整。

就按公平值列賬之在建中投資物業而言，本集團乃基於該等物業將根據本集團之最新發展計劃發展及落成，而對該等物業進行估值。估值乃基於剩餘價值法進行，該方法實質上乃假設擬發展項目於估值日期落成，透過扣減發展成本以及發展商有關擬發展項目之估計資本價值之溢利及風險，而參考其發展潛力對土地進行估值。

有關利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)之資料

二零二零年

描述	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍	不可觀察輸入值與公平值之關係
落成投資物業				
商業物業	收入法	每月平均單位市場租金 (港元/平方米)	29-336	附註1
		資本化比率	3.75%-7.5%	附註2
商業物業	市場法	平均市場單價 (港元/平方米)	13,800	附註6
住宅物業	市場法	平均市場單價 (港元/平方米)	161,000	附註6
在建中投資物業				
商業物業	剩餘價值法	總發展價值 (港元/平方米)	34,000-78,000	附註3
		發展商利潤率	4%	附註4
		預算落成成本(港元)	807,200,000	附註5

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

15. 投資物業(續)

估值方法(續)

利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)(續)

有關利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)之資料(續)

二零一九年

描述	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍	不可觀察輸入值與公平值之關係
落成投資物業				
商業物業	收入法	每月平均單位市場租金 (港元/平方米)	31-354	附註1
		資本化比率	4.25%-7.50%	附註2
住宅物業	市場法	平均市場單價 (港元/平方米)	157,000	附註6
在建中投資物業				
商業物業	剩餘價值法	總發展價值 (港元/平方米)	14,200-79,000	附註3
		發展商利潤率	2%-4.5%	附註4
		預算落成成本(港元)	283,700,000- 985,200,000	附註5

附註：

1. 市場租金越高，公平值越高
2. 資本化比率越高，公平值越低
3. 總發展價值越高，公平值越高
4. 發展商利潤率越高，公平值越低
5. 預算落成成本越高，公平值越低
6. 市場單價越高，公平值越高

年內，概無公平值計量在級別一及級別二之間轉撥，亦無公平值計量轉入或轉出級別三(二零一九年：無)。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

16. 使用權資產及租賃負債

(a) 本集團作為承租人

本集團就土地、辦公室、倉儲物業及員工宿舍之多個項目訂立租賃合約。作為承租人，本集團先前根據有關租賃是否將資產所有權之絕大部分回報及風險轉移至本集團之評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃之使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃（按個別租賃基準選擇）及短期租賃（按相關資產類別選擇）之兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃；及(ii)於開始日期之租賃期為12個月或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。反之，本集團於租賃期內以直線法將與該等租賃相關之租賃付款確認為開支。

自二零一九年八月一日起，先前在綜合財務狀況表中計入物業、廠房及設備以及預付地租之土地使用權已分類為使用權資產之一部分。

(i) 預付地租（於二零一九年八月一日前）

	附註	二零一九年 千港元
於二零一八年八月一日之賬面值		4,183
於年內之損益確認	7	(179)
匯兌調整		(53)
於二零一九年七月三十一日之賬面值		3,951

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

16. 使用權資產及租賃負債(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

(ii) 使用權資產

截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團使用權資產之賬面值及變動如下：

	附註	預付地租 千港元	辦公室、 倉儲物業及 員工宿舍 千港元	總計 千港元
於二零一九年八月一日		444,219	8,589	452,808
添置		6,055	2,919	8,974
轉撥自在建中投資物業	15	39,514	—	39,514
折舊支出	7	(13,260)	(5,637)	(18,897)
匯兌調整		(6,431)	(188)	(6,619)
於二零二零年七月三十一日		470,097	5,683	475,780

如財務報表附註25(c)所詳載，於二零二零年七月三十一日，賬面值為241,592,000港元(二零一九年：無)之使用權資產已抵押予銀行，作為本集團銀行借貸之擔保。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

16. 使用權資產及租賃負債(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

(iii) 租賃負債

租賃負債於本年度之賬面值及變動如下：

	附註	二零二零年 千港元
於二零一九年八月一日之賬面值		8,589
新租賃		2,919
年內確認之利息增長	6	442
付款		(5,942)
匯兌調整		(187)
於二零二零年七月三十一日之賬面值		5,821
分類為流動負債之金額		(5,034)
非流動部份		787

租賃負債之到期分析披露於財務報表附註41(c)。

(iv) 本年度於損益確認之短期租賃相關金額為772,000港元。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

16. 使用權資產及租賃負債(續)

(b) 本集團作為出租人

本集團根據經營租約安排按最長二十年(二零一九年：二十年)之租期出租其若干物業。租約條款一般規定租戶須支付保證金。

於二零二零年七月三十一日，本集團根據下列期間屆滿之不可撤銷經營租約應收之未來最低租金總額如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	465,785	499,624
第二至第五年(包括首尾兩年)	887,721	1,038,455
五年後	277,926	216,796
	1,631,432	1,754,875

此外，本集團若干投資物業之經營租約安排乃根據有關協議所載之條款及條件按租戶之營業額而訂立之或然租約安排。由於租戶之未來營業額未能準確地釐定，故此上文並無計入相關之或然租金。

17. 於一合營公司之投資

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
所佔商譽以外資產淨值	1,103	1,317

本集團合營公司之匯總財務資料如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分佔合營公司之虧損	214	20,191
分佔合營公司之其他全面開支	—	7,165
分佔合營公司之全面開支總額	214	27,356

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

17. 於一合營公司之投資(續)

截至二零一九年七月三十一日止年度，本公司透過其全資附屬公司擁有麗運有限公司(「香港麗運」)之50%股權，而香港麗運擁有廣州麗運房地產開發有限公司(「廣州麗運」)之95%股權。廣州麗運從事物業發展，已於截至二零一九年七月三十一日止年度清盤。

截至二零一九年七月三十一日止年度，香港麗運已宣派及派付股息1,603,755,000港元(附註38)予本集團。本年度概無自合營公司收取股息。

18. 於聯營公司之投資

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分佔資產淨值	392	330
應收一聯營公司之款項	141	5,474
	533	5,804

應收一聯營公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，應收一聯營公司之款項被視為本集團於聯營公司之投資淨值之一部分。

聯營公司乃按權益法於綜合財務報表入賬。

於二零二零年及二零一九年七月三十一日，並無重要聯營公司對年內之業績構成重大影響或組成本集團資產淨值之重大部份。

本集團並非個別重大之聯營公司之匯總財務資料如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
分佔聯營公司之虧損以及其他全面開支	628	60

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

19. 應收賬款、按金及預付款項

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

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用加強措施。

於報告期末按到期付款日之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收貿易賬款淨額		
一個月內	123,608	102,169
一至三個月	11,849	3,467
超過三個月	8,483	5,346
其他應收賬款、按金及預付款項	143,940 454,944	110,982 443,915
總計	598,884	554,897

本集團已應用簡化方式就應收貿易賬款之預期信貸虧損計提撥備，該方式允許就所有應收貿易賬款使用全期預期信貸虧損撥備；而就計入其他應收賬款、按金及預付款項之金融資產則應用一般方式。本集團考慮歷史及前瞻性資料，以計量預期信貸虧損。於二零二零年及二零一九年七月三十一日，本集團估計應收貿易賬款及計入其他應收賬款、按金及預付款項之金融資產之預期信貸虧損均並不重大。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

20. 現金及現金等值項目以及已抵押及受限制定期存款及銀行結餘

附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
現金及銀行結餘	1,734,234	2,029,114
減：已抵押及受限制銀行結餘		
就銀行融資已抵押*	—	(86,480)
就銀行貸款已抵押	25(g) (473,744)	(605,307)
受限制**	(389,055)	(98,954)
無抵押及無限制現金及銀行結餘	871,435	1,238,373
定期存款	790,341	1,068,145
減：已抵押及受限制定期存款		
就銀行貸款已抵押	25(g) (452,128)	(367,650)
受限制**	(15,692)	(15,384)
無抵押及無限制定期存款***	322,521	685,111
現金及現金等值項目	1,193,956	1,923,484

* 結餘已就銀行出具以政府機關為受益人之保證書而抵押予一銀行。

** 根據有關政府機關實行之相關法例及規例或相關銀行貸款協議載列之條款及條件，預售若干物業所得款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於相關項目。該限制將於償還相關銀行貸款或有關當局簽發相關所有權證明後獲解除。於二零二零年七月三十一日，結餘合共為316,796,000港元(二零一九年：72,107,000港元)。

根據有關政府機關實行之相關法例及規例，若干待發展地塊之估計動遷費用須存入指定銀行賬戶。該等存款受限制用於動遷且該限制將於完成動遷後解除。於二零二零年七月三十一日，結餘合共為23,801,000港元(二零一九年：24,311,000港元)。

根據若干銀行貸款信貸之有關條款，提取銀行貸款及若干資金所得之款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於相關項目。於二零二零年七月三十一日，結餘合共為48,365,000港元(二零一九年：2,441,000港元)。

根據有關政府機關實行之相關法例及規例，若干存款須存入指定及用途受限制之銀行賬戶。於二零二零年七月三十一日，結餘合共為15,785,000港元(二零一九年：15,479,000港元)。

*** 原到期日為三個月內之無抵押及無限制定期存款之金額為322,521,000港元(二零一九年：645,802,000港元)，其已就綜合現金流量表分類為現金及現金等值項目。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

20. 現金及現金等值項目以及已抵押及受限制定期存款及銀行結餘(續)

將以人民幣(「人民幣」)列值之定期存款以及現金及銀行結餘兌換為外幣及將該等以外幣列值之結餘匯出中國內地須遵守有關政府機關頒佈之相關外匯管制規則及法規。於二零二零年七月三十一日，本集團該等以人民幣列值之定期存款以及現金及銀行結餘為2,099,122,000港元(二零一九年：2,357,250,000港元)。

21. 分類為持作出售之資產

截至二零一九年七月三十一日止年度，位於中山之兩幢酒店式服務公寓(即中山寰星度假公寓)推出銷售。於二零一九年七月三十一日前，該等酒店式服務公寓先前分類為物業、廠房及設備。管理層已承諾進行出售計劃，並已展開一項積極計劃以物色買家，而出售預期將於來年完成。因此，酒店式服務公寓已自此轉撥至分類為持作出售之資產。

22. 應付賬款及應計費用

於報告期末按到期付款日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付貿易賬款			
一個月內		321,518	921,207
一至三個月		26,611	11
超過三個月		14,854	1,798
		362,983	923,016
應計費用及其他應付賬款		1,695,172	859,885
認沽期權負債	26	277,086	279,720
總計		2,335,241	2,062,621

本集團應付貿易賬款為免息及須按相關協議之條款予以結算。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

23. 合約負債及已收按金

於報告期末之合約負債及已收按金分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
合約負債(附註)	291,771	267,143
已收按金	436,519	422,814
	728,290	689,957
分類為流動負債之金額	(608,438)	(540,744)
非流動負債	119,852	149,213

附註：於二零二零年七月三十一日及二零一九年七月三十一日分別為 291,771,000 港元及 267,143,000 港元之合約負債均來自物業銷售。合約負債於截至二零二零年七月三十一日及二零一九年七月三十一日止年度內出現變動乃主要由於收益確認及收取客戶墊款的淨影響所致。

24. 衍生金融工具

年內衍生金融工具所產生之金融資產／(負債)之變動如下：

二零二零年		貨幣掉期協議 (「貨幣掉期」) 千港元	外幣遠期 合約 千港元	總計 千港元
於八月一日之賬面值		20,581	—	20,581
於收益表扣除之公平值虧損	7	(13,760)	(5,852)	(19,612)
於七月三十一日之賬面值		6,821	(5,852)	969

貨幣掉期及外幣遠期合約之賬面值與其公平值相同。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

24. 衍生金融工具(續)

二零一九年	附註	貨幣掉期 千港元
於八月一日之賬面值		2,531
計入收益表之公平值收益	7	18,050
於七月三十一日之賬面值		20,581

截至二零一八年七月三十一日止年度，本集團與金融機構已就有擔保票據(詳情載於財務報表附註29)訂立貨幣掉期，總面額為350,000,000美元。

根據貨幣掉期條款，本公司自二零一八年一月十八日至二零二三年一月十八日期間於每個利息支付日期(定義見附註29)前，就總面額350,000,000美元每半年收取按固定年利率5.65%計算之款項，及自二零一八年一月十八日至二零二三年一月十八日期間於每個利息支付日期前，就總面額2,738,225,000港元(即350,000,000美元之港元等值金額，按合約匯率1美元兌7.8235港元換算)每半年支付按固定年利率5.37%計算之款項。於二零二三年一月十八日前，本集團將收取及支付之總面額分別為350,000,000美元及2,738,225,000港元。

貨幣掉期並非指定作對沖用途及透過損益按公平值入賬計量。貨幣掉期之公平值變動13,760,000港元已於本年度之綜合收益表中扣除(二零一九年：18,050,000港元已計入綜合收益表)。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

25. 計息銀行貸款

	二零二零年		二零一九年	
	實際利率 (%)	千港元	實際利率 (%)	千港元
銀行貸款：				
流動：				
無抵押	6.00-6.66	489,858	6.81	2,014
已抵押	3.95-5.88	3,025,270	4.75-6.14	431,522
		3,515,128		433,536
非流動：				
無抵押	3.45-6.66	1,719,852	5.28-6.81	1,197,335
已抵押	4.36-5.88	1,915,518	4.75-6.14	4,356,815
		3,635,370		5,554,150
		7,150,498		5,987,686
到期情況：				
一年內		3,515,128		433,536
第二年		330,473		2,966,309
第三年至第五年(包括首尾兩年)		2,287,946		1,447,812
五年以上		1,016,951		1,140,029
		7,150,498		5,987,686

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

25. 計息銀行貸款(續)

本集團於報告期末之銀行貸款由下列各項作抵押：

- (a) 賬面值合共 209,138,000 港元(二零一九年：428,716,000 港元)之本集團若干酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)之按揭(附註 13)；
- (b) 賬面值合共 50,521,000 港元(二零一九年：無)之本集團在建工程之按揭(附註 13)；
- (c) 賬面值合共 241,592,000 港元(二零一九年：無)之本集團若干使用權資產之按揭(附註 16)；
- (d) 賬面值合共 1,093,915,000 港元(二零一九年：1,085,322,000 港元)之本集團若干發展中物業之按揭(附註 14)；
- (e) 賬面值合共 11,521,336,000 港元(二零一九年：10,890,290,000 港元)之本集團若干投資物業之按揭(附註 15)；
- (f) 賬面值合共 1,017,560,000 港元(二零一九年：無)之本集團若干已落成待售物業之按揭；
- (g) 賬面值合共 925,872,000 港元(二零一九年：972,957,000 港元)之本集團定期存款及銀行結餘之押記(附註 20)；及
- (h) 就本公司若干附屬公司全部股權作出之押記。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

26. 認沽期權負債及其他借款

於二零一八年十二月三十一日，業佳控股有限公司（「業佳」，一間由本公司間接擁有 80% 權益之附屬公司）與獨立第三方中國信達（香港）資產管理有限公司（「信達」）訂立兩份投資協議（「該等協議」）。根據該等協議，信達同意透過認購股份及／或出售股份形式投資於業佳兩間全資附屬公司，即和運有限公司（「和運」）及榮立有限公司（「榮立」），總代價（「代價」）約為 35,752,000 美元（「該交易」）。該交易於二零一九年一月二十五日（「完成日期」）完成，而信達則成為和運及榮立 30% 股權之持有人。

於完成日期，業佳及信達進一步簽訂兩份股東協議，根據協議所載之購回條款，於六年投資期間內發生若干觸發事件後，業佳有履約責任向信達按相等於代價之總金額分別購回和運及榮立 30% 股權。因此，金融負債約 35,752,000 美元（相等於約 277,086,000 港元（二零一九年：279,720,000 港元））記錄為綜合財務狀況表之「應付賬款及應計費用」項下之認沽期權負債。

於完成日期，業佳及信達訂立兩份股東貸款協議，據此，信達已提供總金額為人民幣 36,000,000 元之美元等額（相等於約 41,050,000 港元（二零一九年：41,440,000 港元））之免息初步股東貸款予和運及榮立。有關股東貸款須於（其中包括）兩份股東貸款協議滿第六週年當日或發生上述購回觸發事件時（以較早發生者為準）償還。股東貸款已確認為其他借款及記入綜合財務狀況表之流動負債。

有關該交易之進一步詳情載於本公司、麗新發展、麗新製衣及豐德麗日期為二零一九年一月二日之聯合公佈。

27. 來自一前主要股東墊款

應本集團要求，林百欣先生之遺產執行人向本集團確認不會於報告期末起計一年內要求償還墊款。該等墊款均為無抵押及免息。

28. 來自一同系附屬公司貸款

該同系附屬公司為本公司一間附屬公司之非控制性股東。該等貸款均為無抵押及免息。於二零二零年七月三十一日，該同系附屬公司同意，不會於報告期末起計一年內要求該附屬公司償還貸款。於二零一九年七月三十一日，貸款須按要求償還。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

29. 有擔保票據

350,000,000 美元於二零二三年到期息率為 5.65% 之有擔保票據

於二零一八年一月十八日，Lai Fung Bonds (2018) Limited (本公司之全資附屬公司) 發行息率為 5.65% 之 350,000,000 美元定息有擔保票據，票據將於二零二三年一月十八日到期一次性償還。有擔保票據自二零一八年一月十八日開始計息，須自二零一八年七月十八日起於每年一月十八日及七月十八日 (各為「利息支付日期」) 每半年期末支付。有擔保票據於聯交所上市。

有擔保票據由本公司擔保，並擁有麗新發展所訂立之維好契約及股權購買承諾契據之利益。

有擔保票據乃為定息優先票據 (其已於二零一八年四月二十五日到期) 進行再融資及為一般企業用途而發行。扣減發行開支後，有擔保票據之所得款項淨額約為 2,712,758,000 港元。

於本年度概無購回有擔保票據 (二零一九年：無)。

於綜合財務狀況表內確認之有擔保票據計算如下：

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於八月一日之賬面值		2,720,857	2,725,518
有擔保票據交易費用攤銷	6	4,710	4,440
匯兌調整		(25,795)	(9,101)
於七月三十一日之賬面值		2,699,772	2,720,857

有擔保票據之實際年利率為 5.86%。

本公司已就有擔保票據與金融機構訂立貨幣掉期 (定義見附註 24)，有效地把有擔保票據轉換為以港元計值之定息債務。經計及貨幣掉期，有擔保票據之實際年利率為 5.58%。有關貨幣掉期之詳情載於財務報表附註 24。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

30. 遞延稅項

本年度遞延稅項負債之變動如下：

	超出相關折舊 之折舊免稅額 及開發成本 千港元	收購附屬公司 而產生之 公平值調整 千港元	物業重估 千港元	預提稅 千港元	可用於抵銷未來 應課稅溢利之 虧損 千港元	其他 暫時差額 千港元	總計 千港元
於二零一八年八月一日	595,583	103,714	2,138,838	124,844	(17,265)	—	2,945,714
本年度於收益表扣除/(計入)之 遞延稅項(附註10(a))	52,503	—	158,702	(10,959)	15,730	(206)	215,770
本年度已動用之遞延稅項	—	—	—	(20,927)	—	—	(20,927)
匯兌調整	(8,502)	(1,375)	(30,272)	—	68	(1)	(40,082)
於二零一九年七月三十一日及 二零一九年八月一日	639,584	102,339	2,267,268	92,958	(1,467)	(207)	3,100,475
本年度於收益表扣除/(計入)之 遞延稅項(附註10(a))	46,127	—	(149,771)	9,293	(24,118)	4,098	(114,371)
本年度已動用之遞延稅項	—	—	—	(3,489)	—	—	(3,489)
匯兌調整	(15,257)	(2,445)	(55,323)	—	(96)	—	(73,121)
於二零二零年七月三十一日	670,454	99,894	2,062,174	98,762	(25,681)	3,891	2,909,494

於二零二零年七月三十一日，本集團於中國內地產生之將於一至五年內到期之稅項虧損431,623,000港元(二零一九年：202,151,000港元)可用於抵銷產生該等虧損之各公司之未來應課稅溢利。考慮到可能未必有應課稅溢利可供該等稅項虧損予以抵銷，故有關該等虧損之遞延稅項資產並未予以確認。

根據中國企業所得稅法，中國內地成立之外商投資企業向外國投資者宣派之股息須繳納10%之預提稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日之後產生之盈利。若中國內地和外國投資者之司法權區已達成稅收協議，則可能採用較低之預提稅稅率。就本集團而言，適用稅率為5%或10%(二零一九年：5%或10%)。因此，本集團須對該等在中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利所分派之股息作預提稅撥備。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

31. 股本

股份

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
法定：		
400,000,000 股每股面值 5.0 港元之普通股 (二零一九年：400,000,000 股每股面值 5.0 港元之普通股)	2,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
331,033,443 股每股面值 5.0 港元之普通股 (二零一九年：327,386,965 股每股面值 5.0 港元之普通股)	1,655,167	1,636,935

本公司法定及已發行股本於年內之變動如下：

	法定 股份數目	已發行 股份數目	已發行 股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零一八年八月一日	400,000,000	327,044,134	1,635,221	4,085,811	5,721,032
代替現金股息 所發行之股份(附註 11)	—	342,831	1,714	1,511	3,225
於二零一九年七月三十一日及 二零一九年八月一日	400,000,000	327,386,965	1,636,935	4,087,322	5,724,257
行使購股權時發行股份*	—	109,591	548	431	979
代替現金股息 所發行之股份(附註 11)	—	3,536,887	17,684	17,713	35,397
於二零二零年七月三十一日	400,000,000	331,033,443	1,655,167	4,105,466	5,760,633

* 截至二零二零年七月三十一日止年度，本公司購股權計劃項下獲行使之購股權涉及每股面值 5.0 港元之 109,591 股普通股乃按每股 6.65 港元之行使價予以發行及收取總現金代價 729,000 港元。購股權儲備 250,000 港元已回撥至股份溢價賬。

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註 32 內。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

32. 購股權計劃

二零零三年購股權計劃

於二零零三年八月二十一日，本公司採納一項購股權計劃（於二零一八年八月八日經修訂）（「二零零三年購股權計劃」），向協助本集團營運創出佳績之合資格參與者（定義見該計劃）提供獎勵及回報。二零零三年購股權計劃之合資格參與者包括本集團董事及任何僱員。除另行取消或修訂外，二零零三年購股權計劃將自該日起十年內有效。二零零三年購股權計劃已於二零一二年十二月十八日採納二零一二年購股權計劃（定義見下文）後終止。

根據二零零三年購股權計劃獲准授出之購股權數目上限相當於行使時根據二零零三年購股權計劃批准之本公司已發行股份之10%。於任何12個月期間內，根據購股權可向二零零三年購股權計劃內各合資格參與者發行之股份數目上限最高為本公司於任何時間已發行股份之1%。凡進一步授出超逾此限額之購股權，均須經股東在本公司之股東大會上批准。

向本公司董事、行政總裁或主要股東，或彼等之任何聯繫人授出購股權，均須事先經本公司之獨立非執行董事批准。此外，倘於任何12個月期間內，向本公司主要股東或獨立非執行董事，或彼等之任何聯繫人，授出超逾本公司於任何時間已發行股份之0.1%或總值5,000,000港元以上（根據本公司股份於授出日期之收市價計算）之任何購股權，均須事先經股東在本公司之股東大會上批准。

授出購股權之建議可於授出日期起計30天內獲接納，承授人須合共支付1港元之象徵式代價。授出購股權之行使期由本公司之董事釐定，惟有關期間自授出購股權日期起計不得超過八年。

購股權之行使價由本公司之董事釐定，惟不得少於下列之最高者：(i) 授出日期當日本公司股份在聯交所每日報價表所報之收市價；(ii) 緊接授出日期前五個交易日本公司股份在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii) 本公司股份面值。

購股權並無賦予持有人享有股息或於本公司之股東大會上投票之權利。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

32. 購股權計劃(續)

二零一二年購股權計劃

於二零一二年十二月十八日(「採納日期」)，本公司採納一項新購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)及終止二零零三年購股權計劃。於終止前授出之現有購股權將根據先前計劃之條款繼續有效及可行使。二零一二年購股權計劃之目的為透過向合資格參與者(定義見該計劃)授予購股權作為獎勵或回報以認可彼等對本集團所作貢獻或將作貢獻並依據有關公司(定義見該計劃)之業績目標用以吸引、挽留及激勵優秀之合資格參與者。合資格參與者包括但不限於本集團董事及任何僱員。除另行取消或修訂外，二零一二年購股權計劃將自採納日期起十年內有效。

因行使根據二零一二年購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之股份數目上限(i)不得超過於採納日期本公司已發行股份之10%；(ii)不得超過本公司不時已發行股份之30%；及(iii)於任何12個月期間內向各合資格參與者發行之股份數目最高為本公司於任何時間已發行股份之1%。凡進一步授出超逾(i)及(iii)所載限額之購股權，均須經本公司股東及本公司控股公司之股東在各自之股東大會上批准。

向本公司董事、行政總裁或主要股東，或彼等之任何聯繫人授出購股權，均須事先經本公司及本公司控股公司各自之獨立非執行董事批准。此外，倘於任何12個月期間內，向本公司主要股東或獨立非執行董事，或彼等之任何聯繫人，授出超逾本公司於任何時間已發行股份之0.1%或總值5,000,000港元以上(根據本公司股份於授出日期之收市價計算)之任何購股權，均須經本公司股東及本公司控股公司之股東在各自之股東大會上批准。

授出購股權之建議可於授出日期起計30天內獲接納，承授人須合共支付1港元之象徵式代價。授出購股權之行使期由本公司之董事釐定，惟有關期間自授出購股權日期起計不得超過十年。

購股權之行使價由本公司之董事釐定，須至少為下列之最高者：(i)授出購股權日期當日本公司股份在聯交所之收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日本公司股份在聯交所之平均收市價；及(iii)授出日期當日本公司股份面值。

購股權並無賦予持有人享有股息或於本公司之股東大會上投票之權利。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

32. 購股權計劃(續)

年內，二零二零年購股權計劃及二零一九年購股權計劃項下之購股權變動如下：

	二零二零年		二零一九年	
	購股權涉及之相關股份數目	每股加權平均行使價* 港元	購股權涉及之相關股份數目	每股加權平均行使價* 港元
於八月一日尚未行使	10,814,117	10.884	10,234,117	10.924
於年內已授出	500,000	6.784	580,000	10.180
於年內已行使	(109,591)	6.650	—	—
於年內已失效	(620,000)	12.053	—	—
於年內已註銷	(900,000)	6.650	—	—
於七月三十一日尚未行使	9,684,526	11.039	10,814,117	10.884

於報告期末，尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零二零年

購股權涉及之相關股份數目	每股行使價* 港元	行使期
8,134,526	11.400	18/1/2013-17/1/2023
220,000	9.500	26/7/2013-25/7/2023
180,000	8.000	16/1/2015-15/1/2025
190,000	13.520	19/1/2018-18/1/2028
460,000	10.180	22/1/2019-21/1/2029
500,000	6.784	19/8/2019-18/8/2029
9,684,526		

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

32. 購股權計劃(續)

二零一九年

購股權涉及之 相關股份數目	每股行使價* 港元	行使期
1,009,591	6.650	12/6/2012-11/6/2020
8,374,526	11.400	18/1/2013-17/1/2023
220,000	9.500	26/7/2013-25/7/2023
180,000	8.000	16/1/2015-15/1/2025
450,000	13.520	19/1/2018-18/1/2028
580,000	10.180	22/1/2019-21/1/2029
10,814,117		

* 購股權之行使價或會因供股或紅股發行或本公司股本之其他類似變動而作出調整。

年內，於緊接購股權行使日期前及當日，本公司股份之收市價為**7.040**港元。

除授出涉及**500,000**股相關股份之購股權、行使涉及**109,591**股相關股份之購股權、涉及**620,000**股相關股份之購股權失效及註銷涉及**900,000**股相關股份之購股權，年內概無購股權根據二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃之條款經已授出、行使、失效或註銷。

年內，於緊接授出購股權日期前，本公司股份之收市價為**6.76**港元。

年內授出之購股權之公平值約為**674,000**港元(每股**1.348**港元)(二零一九年：**2,322,000**港元(每股**4.0033**港元))，其中已於截至二零二零年七月三十一日止年度確認撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本前後之購股權支出分別約**674,000**港元(二零一九年：**2,322,000**港元)(附註7)及**303,000**港元(二零一九年：**743,000**港元)。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

32. 購股權計劃(續)

年內授出以權益支付之購股權之公平值，乃於接納日期以二項式期權定價模式(「二項式模式」)估計，並計及授出購股權之條款及條件。下表載列該模式所用輸入值：

估值日期	二零一九年 八月二十日	二零一九年 一月二十二日
股份收市價(每股港元)	6.610	10.18
行使價(每股港元)	6.784	10.18
購股權年期(年)	10	10
無風險利率(%)	1.035	2.0202
股息率(%)	2.020	2.0202
預期波幅(%)	39.134	46.8070
過往波幅(%)	39.134	46.8070
失效率(%)	0.0	2.5329

預期波幅反映過往波幅可指示未來趨勢之假設，其可能與實際結果不符。購股權之價值受多項假設影響，亦受二項式模式限制。因此，有關價值可能屬主觀，並會隨著任何假設之改變而變動。

於二零二零年七月三十一日，根據二零一二年購股權計劃授出之購股權有關之合共9,684,526股相關股份尚未發行，佔本公司於該日已發行股份之約2.93%。截至二零二零年七月三十一日止年度，根據二零零三年購股權計劃授出涉及900,000股相關股份之所有現有購股權已被註銷。

33. 儲備

本集團之儲備金額及其於本年度與過往年度之變動載於財務報表第110頁之綜合權益變動表。

根據中國相關法律及法規，本公司於中國註冊之附屬公司及合營公司須轉撥其除稅後純利(經抵銷任何過往年度之虧損(如有))之若干百分比至法定公積金，直至法定公積金結餘達到其各自註冊資本之50%，而法定公積金的使用受到限制。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

34. 綜合現金流量表附註

(a) 融資活動產生之負債變動

本年度融資活動產生之負債變動如下：

二零二零年

	銀行貸款 千港元	應付利息、 銀行融資費用 及直接成本# 千港元	來自 一同系附屬 公司貸款 千港元	其他借款 千港元	有擔保票據 千港元	認沽 期權負債# 千港元	租賃負債 千港元	自一名 附屬公司之 潛在非控制 性股東收取 之金額# 千港元
於二零一九年七月三十一日	5,987,686	30,255	316,259	41,440	2,720,857	279,720	—	—
採納香港財務報告準則第16號之影響	—	—	—	—	—	—	8,589	—
於二零一九年八月一日(經重列)	5,987,686	30,255	316,259	41,440	2,720,857	279,720	8,589	—
融資現金流量之變動	1,208,832	(492,554)	80,216	—	—	—	(5,942)	220,848
融資成本	22,463	493,954	—	—	4,710	—	442	—
新租賃	—	—	—	—	—	—	2,919	—
外匯變動	(68,483)	(1,582)	—	(390)	(25,795)	(2,634)	(187)	710
於二零二零年七月三十一日	7,150,498	30,073	396,475	41,050	2,699,772	277,086	5,821	221,558

二零一九年

	銀行貸款 千港元	應付利息、 銀行融資費用 及直接成本# 千港元	來自 一同系附屬 公司貸款 千港元	其他借款 千港元	有擔保票據 千港元	認沽期權 負債# 千港元	來自一合營 公司貸款 千港元
於二零一八年八月一日	3,773,133	35,106	248,509	—	2,725,518	—	644,698
融資現金流量之變動	2,218,912	(425,089)	69,673	41,560	—	280,532	(633,081)
融資成本	26,086	420,568	—	—	4,440	—	—
外匯變動	(30,445)	(330)	(1,923)	(120)	(9,101)	(812)	(11,617)
於二零一九年七月三十一日	5,987,686	30,255	316,259	41,440	2,720,857	279,720	—

該等金額計入應付賬款及應計費用。

(b) 租賃現金流出總額

計入綜合現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	二零二零年 千港元
於經營活動內	772
於投資活動內	8,823
於融資活動內	5,942
	15,537

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

35. 或然負債

本集團已就若干銀行授予本集團所開發物業單位之若干最終買家之按揭貸款融資而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等最終買家不償還按揭貸款，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約最終買家結欠之應計利息。隨著最終買家償還銀行授出之按揭貸款，本集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時及／或最終買家全數償還按揭貸款時該責任亦會取消。於二零二零年七月三十一日，就該等擔保而言，本集團之或然負債約為659,069,000港元(二零一九年：566,825,000港元)。

36. 承擔

(a) 於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
已簽約但未作撥備： 工程、開發及動遷成本	1,162,581	1,288,365

(b) 於二零一九年七月三十一日之經營租約承擔

本集團根據經營租約協議租賃若干辦公室物業，租期最長為三年。於二零一九年七月三十一日，本集團根據下列期間屆滿之不可撤銷經營租約應付之未來最低租金總額如下：

	二零一九年 千港元
一年內	5,787
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,046
	9,833

37. 資產抵押

以本集團若干資產作抵押之本集團銀行貸款之詳情載於財務報表附註25。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

38. 有關連人士交易

除此等財務報表內其他部份所詳述之交易及結餘外，本集團本年度內與有關連人士有下列重大交易：

(a) 有關連人士交易

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
麗新製衣及其附屬公司 (不包括本集團以及豐德麗及其附屬公司)：			
已付或應付租金及管理費開支	(i)	1,951	2,736
已收或應收租金及管理費收入	(ii)	1,494	369
已收墊付貸款	(iii)	396,475	—
按成本基準分佔自該等公司分配之企業工資		23,625	24,007
按成本基準分佔自該等公司分配之行政費用		7,502	5,681
按成本基準分佔該等公司獲分配之企業工資		3,769	3,596
按成本基準分佔該等公司獲分配之行政費用		1,201	1,094

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

38. 有關連人士交易(續)

(a) 有關連人士交易(續)

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
豐德麗及其附屬公司(不包括本集團)：			
已收或應收租金及管理費收入	(iv)	6,048	8,098
已收墊付貸款	(v)	6,000	117,860
貸款還款	(v)	322,259	48,187
按成本基準分佔自該等公司分配之企業工資		2,397	2,322
按成本基準分佔自該等公司分配之行政費用		432	35
按成本基準分佔該等公司獲分配之企業工資		1,164	1,005
按成本基準分佔該等公司獲分配之行政費用		336	279
凱德置地有限公司之一間附屬公司：			
已付或應付管理及其他服務費	(vi)	7,001	9,039
本集團之合營公司：			
已收墊付貸款	(vii)	—	462,834
已償還墊付貸款	(vii)	—	1,095,915
已收墊款還款	(vii)	—	216,905
已付或應付利息開支	(vii)	—	7,125
已收股息	(viii)	—	1,603,755
本集團之一間聯營公司：			
已收貸款還款	(ix)	4,495	—

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

38. 有關連人士交易(續)

(a) 有關連人士交易(續)

附註：

- (i) 有關連公司為麗新發展(其為麗新製衣(本公司之最終控股公司)之附屬公司)。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。

本集團向有關連公司租用物業作辦公室及倉儲用途。每月應付租金乃參照市價收取。於二零二零年七月三十一日，與該等租賃有關並於綜合財務狀況表內確認之使用權資產及租賃負債分別為2,614,000港元及2,659,000港元。截至二零二零年七月三十一日止年度，使用權資產折舊1,656,000港元及租賃負債之融資成本129,000港元已於綜合收益表內確認。

- (ii) 有關連公司為麗新發展之附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。

- (iii) 有關連公司為麗新發展之一間附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。於本年度內，有關連公司成為本公司一間附屬公司(「該附屬公司」)之一名非控制性股東，並根據其於該附屬公司之權益百分比墊付貸款396,475,000港元(二零一九年：無)。

- (iv) 有關連公司為豐德麗(在二零二零年五月十四日前為本公司之中間控股公司，並自二零二零年五月十四日起為本公司之同系附屬公司)之附屬公司。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。

- (v) 有關連公司為豐德麗之一間附屬公司。於本年度內，有關連公司(當時為該附屬公司之一名非控制性股東)根據其於該附屬公司之權益百分比墊付貸款6,000,000港元(二零一九年：墊付貸款117,860,000港元及已收償還貸款48,187,000港元)。其後，有關連公司不再為該附屬公司之一名非控制性股東，並已收償還貸款322,259,000港元。

- (vi) 有關連公司為凱德置地有限公司之一間附屬公司，而本公司為凱德置地有限公司之聯營公司。有關連公司就本集團之酒店式服務公寓業務提供管理及其他服務。管理及其他服務費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。

- (vii) 有關連公司為本集團之合營公司廣州麗運及香港麗運。計息及免息貸款之條款乃按本集團與該等有關連公司訂立之協議釐定。截至二零一九年七月三十一日止年度，該等有關連公司按固定年利率3.045%至4.200%就墊付之計息貸款向本集團收取利息開支。

有關其他墊款之條款為無抵押、免息及無固定還款期。

- (viii) 有關連公司為本集團之合營公司香港麗運。截至二零一九年七月三十一日止年度內，本集團自有關連公司收取股息1,603,755,000港元(附註17)。

- (ix) 有關連人士為本集團之聯營公司。有關墊款之條款載列於財務報表附註18。

上述若干有關連人士交易亦構成上市規則第14A章所定義之關連交易或持續關連交易，該等交易之詳情於董事會報告書內披露。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

38. 有關連人士交易(續)

(b) 與有關連人士之未償還結餘

來自本公司一前主要股東墊款及來自一同系附屬公司貸款之詳情分別載於財務報表附註27及28。

(c) 有關連人士提供之擔保

於二零二零年七月三十一日，本公司之中間控股公司麗新發展就本公司若干附屬公司所獲授合共最多為3,849,339,000港元之若干銀行貸款融資之20%(即麗新發展於相關借款人之股權，經本公司間接持有之部份除外)提供擔保。

於二零一九年七月三十一日，本公司當時之中間控股公司豐德麗就本公司若干附屬公司所獲授合共最多為3,547,197,000港元之若干銀行貸款融資之20%(即豐德麗於相關借款人之股權，經本公司間接持有之部份除外)提供擔保。

(d) 本集團主要管理人員酬金

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
短期僱員福利	30,090	26,607
以權益支付之購股權開支	674	—
退休金計劃供款	147	129
總計	30,911	26,736

本集團主要管理人員主要包括本公司董事。董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

39. 按類別劃分之金融工具

金融資產

於二零二零年及二零一九年七月三十一日，除衍生金融工具分類為「透過損益按公平值入賬之金融資產」外，本集團之金融資產獲分類為按攤銷成本入賬之金融資產。

金融負債

於二零二零年及二零一九年七月三十一日，除衍生金融工具分類為「透過損益按公平值入賬之金融負債」外，本集團之金融負債獲分類為按攤銷成本入賬之金融負債。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

40. 金融工具之公平值及公平值等級

本集團金融工具之賬面值及公平值(賬面值與其公平值合理地相若之金融工具除外)載列如下：

	賬面值		公平值	
	二零二零年 七月三十一日 千港元	二零一九年 七月三十一日 千港元	二零二零年 七月三十一日 千港元	二零一九年 七月三十一日 千港元
金融資產				
衍生金融工具—貨幣掉期	6,821	20,581	6,821	20,581
金融負債				
衍生金融工具—外幣遠期合約	5,852	—	5,852	—
有擔保票據	2,699,772	2,720,857	2,528,148	2,667,667
	2,705,624	2,720,857	2,534,000	2,667,667

金融資產及負債的公平值按雙方自願在現有交易中(強迫或清盤出售除外)交換工具時的金額入賬。公平值的估計乃採用下列方法及假設：

- (i) 有擔保票據之公平值按所報市價釐定；
- (ii) 衍生金融工具—貨幣掉期乃採用類似遠期定價及掉期模型之估值方法以及現值計算方式計量。該等模型加入多項市場可觀察輸入值，包括交易對手的信貸質素、外匯即期匯價及利率曲線以及其他不可觀察輸入值。衍生金融工具之賬面值與其公平值相同。

本集團管理層每年委任外聘估值師負責對本集團之貨幣掉期進行外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水準。本集團管理層已就為中期及年度財務報告而進行之估值每年與估值師討論兩次估值假設及估值結果；及

- (iii) 就衍生金融工具—外幣遠期合約而言，本集團依賴銀行估值來釐定工具之公平值。該等估值盡可能使用可觀察市場數據。估值中之主要可觀察輸入值為即期匯價、成交匯率、波幅、到期時間及無風險利率。

除上述金融資產及負債外，於二零二零年七月三十一日及二零一九年七月三十一日，本集團按攤銷成本入賬之金融工具之賬面值與其公平值並無重大差異。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

40. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

估值金融工具時採用之重大不可觀察輸入值概述如下：

二零二零年

估值方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值之價值	附註
衍生金融工具—貨幣掉期 採用掉期之 折現現金流量法	預期違約風險—對手方	2,930,000 港元至 18,610,000 港元	1
	預期違約風險—本公司	1,790,000 港元至 22,790,000 港元	2
	信用利差—對手方	7.69 基點至 111.58 基點	3
	信用利差—本公司	303.05 基點至 484.14 基點	4
	違約損失率—對手方不履約風險	80%	5
	違約損失率—本身信貸風險	60%	6

二零一九年

估值方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值之價值	附註
衍生金融工具—貨幣掉期 採用掉期之 折現現金流量法	預期違約風險—對手方	1,580,000 港元至 19,870,000 港元	1
	預期違約風險—本公司	3,450,000 港元至 20,960,000 港元	2
	信用利差—對手方	9.07 基點至 106.44 基點	3
	信用利差—本公司	302.23 基點至 517.02 基點	4
	違約損失率—對手方不履約風險	80%	5
	違約損失率—本身信貸風險	60%	6

附註：

1. 預期違約風險—對手方越高，貨幣掉期之公平值越低
2. 預期違約風險—本公司越高，貨幣掉期之公平值越高
3. 信用利差—對手方越高，貨幣掉期之公平值越低
4. 信用利差—本公司越高，貨幣掉期之公平值越高
5. 違約損失率—對手方越高，貨幣掉期之公平值越低
6. 違約損失率—本公司越高，貨幣掉期之公平值越高

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

40. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

公平值等級

下表闡述本集團金融工具之公平值計量等級：

按公平值計量之資產／(負債)

於二零二零年七月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	活躍市場 之報價 (級別一) 千港元	重大可觀察 輸入值 (級別二) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (級別三) 千港元	
衍生金融工具 — 貨幣掉期	—	—	6,821	6,821
衍生金融工具 — 外幣遠期合約	—	(5,852)	—	(5,852)

於二零一九年七月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	活躍市場 之報價 (級別一) 千港元	重大可觀察 輸入值 (級別二) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (級別三) 千港元	
衍生金融工具 — 貨幣掉期	—	—	20,581	20,581

除上文所披露者外，本集團於二零二零年七月三十一日及二零一九年七月三十一日並無任何按公平值計量之金融資產或負債。

截至二零二零年七月三十一日及二零一九年七月三十一日止年度，金融資產及金融負債於級別一至級別二之間並無公平值計量轉撥，級別三亦無轉入或轉出。貨幣掉期及外幣遠期合約引致之金融資產／(負債)變動披露於財務報表附註24。

已披露公平值之負債

本集團已披露公平值之金融負債包括有擔保票據，其公平值乃按市場報價釐定，並分類為級別一。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

41. 財務風險管理目標與政策

本集團持有之主要金融資產(衍生金融工具除外)包括已抵押及受限制定期存款及銀行結餘以及現金及現金等值項目。管理層將根據本集團之預測現金流量需要，釐定該等金融資產之種類及水平，以維持適當資金水平應付本集團營運，並提高該等金融資產產生之回報。

本集團之主要金融負債為銀行貸款及有擔保票據。本集團將安排不同種類及水平之金融負債，以維持足夠資金應付本集團日常營運，並應付各項作銷售或投資用途之發展中物業所產生之開支。此外，本集團有其日常業務直接產生之應收賬款及應付賬款等多種其他金融資產及負債。

源自本集團金融工具之主要風險有外匯風險、利率風險、流動資金風險及信貸風險。本公司管理層定期會面，以分析及制定措施管理本集團所面對之上述風險。本集團一般採取相對保守的風險管理策略。於二零一八年，本集團已與金融機構訂立貨幣掉期協議(該協議將於二零二三年到期)，而有擔保票據已有效地轉換為以港元計值之債務。此外，於二零二零年，本集團與一間金融機構訂立遠期合約，而若干美元銀行貸款已有效地轉換為以港元計值之債務。本集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。

政策概述如下：

(a) 外匯風險

本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。本集團(以港元為其呈列貨幣)之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之匯率。由於該等有擔保票據及若干美元銀行貸款已有效地轉換為以港元計值之債務，本集團相信相應之美元匯率波動風險水平有限。然而，鑑於本集團之資產主要位於中國內地，而收益乃主要以人民幣計值，故本集團會面對人民幣之淨匯兌風險。

本集團將會一直觀察經濟情況及其外匯風險狀況，日後如有必要，會考慮採取適當之對沖措施。

下表顯示在所有其他變數保持不變之情況下，本集團於報告期末之稅後溢利及權益(由於貨幣資產及負債之換算值變動)對人民幣匯率之可能合理變動之敏感度。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

41. 財務風險管理目標與政策(續)

(a) 外匯風險(續)

	匯率變動	對稅後溢利 之影響 千港元	對權益 之影響* 千港元
二零二零年			
倘美元／港元兌人民幣貶值	5%	8,685	2,997
倘美元／港元兌人民幣升值	5%	(7,794)	(2,698)
二零一九年			
倘美元／港元兌人民幣貶值	5%	7,230	3,266
倘美元／港元兌人民幣升值	5%	(6,661)	(3,077)

* 不包括非控制性權益應佔之金額

(b) 利率風險

由於本集團有若干計息資產，故本集團之收入及經營現金流量將受市場利率變動影響。

本集團之利率風險亦來自長期借款。本集團須分別就其浮息借款及定息借款面對現金流量利率風險及公平值利率風險。

現時，本集團無意對沖利率波動風險。然而，本集團將會一直觀察經濟情況及其利率風險狀況，日後如有必要，會考慮採取適當之對沖措施。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

41. 財務風險管理目標與政策(續)

(b) 利率風險(續)

下表顯示在所有其他變數保持不變之情況下，本集團之稅後溢利(透過對浮息借款(扣除撥充發展中物業、在建中投資物業及在建工程之金額後)之影響)及權益對利率之可能合理變動之敏感度。

	利率變動	對稅後溢利 之影響 千港元	對權益 之影響* 千港元
二零二零年			
	+0.25%	(6,533)	(6,533)
	-0.25%	6,533	6,533
二零一九年			
	+0.25%	(6,836)	(6,836)
	-0.25%	6,836	6,836

* 不包括非控制性權益應佔之金額

(c) 流動資金風險

本集團藉定期檢討其現金流量預測監控其資金短缺風險。現金流量預測考慮其金融工具及金融資產之到期日以及經營活動之預測現金流量。本集團將一直採用審慎之融資政策，確保維持足夠現金及信貸額以應付其流動資金需求。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

41. 財務風險管理目標與政策(續)

(c) 流動資金風險(續)

於報告期末，基於已訂約但未經折現付款之金融負債到期情況如下：

	少於一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
二零二零年				
應付賬款及應計費用	2,242,950	—	—	2,242,950
已收按金	250,856	119,852	—	370,708
租賃負債	5,138	836	—	5,974
計息銀行貸款	3,848,777	3,104,378	1,257,973	8,211,128
其他借款	41,050	—	—	41,050
來自一前主要股東墊款	—	51,738	—	51,738
來自一同系附屬公司貸款	—	396,475	—	396,475
有擔保票據	153,262	2,937,142	—	3,090,404
衍生金融工具流入	(593,366)	(2,937,142)	—	(3,530,508)
衍生金融工具流出	587,147	2,953,651	—	3,540,798
	6,535,814	6,626,930	1,257,973	14,420,717
二零一九年				
應付賬款及應計費用	1,974,235	—	—	1,974,235
已收按金	211,190	149,213	—	360,403
計息銀行貸款	774,927	5,297,406	1,285,665	7,357,998
其他借款	41,440	—	—	41,440
來自一前主要股東墊款	—	53,006	—	53,006
來自一同系附屬公司貸款	316,259	—	—	316,259
有擔保票據	154,720	3,119,793	—	3,274,513
衍生金融工具流入	(154,720)	(3,119,793)	—	(3,274,513)
衍生金融工具流出	147,043	3,100,694	—	3,247,737
	3,465,094	8,600,319	1,285,665	13,351,078

本集團亦透過授出財務擔保而承受流動資金風險，其進一步詳情於財務報表附註35中披露。擔保可被要求履行之最早期間少於十二個月。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

41. 財務風險管理目標與政策(續)

(d) 信貸風險

如財務報表附註19所述，本集團就不同業務營運訂有不同信貸政策。此外，本集團持續監察應收款項結餘，本集團所面臨之壞賬風險並不重大。

最高風險及年結階段

下表載列基於本集團信貸政策之信貸質素及最高信貸風險，主要基於逾期資料(除非其他資料可在毋須付出不必要成本或努力之情況下獲得)，及年結階段分類。所呈列的金額指金融資產總賬面值。

二零二零年

	12個月預期 信貸虧損 第1階段 千港元	全期預期 信貸虧損 簡化方法 千港元	總計 千港元
應收貿易賬款*	—	143,940	143,940
其他應收賬款及按金**	80,476	—	80,476
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	1,330,619	—	1,330,619
現金及現金等值項目	1,193,956	—	1,193,956
	2,605,051	143,940	2,748,991

二零一九年

	12個月預期 信貸虧損 第1階段 千港元	全期預期 信貸虧損 簡化方法 千港元	總計 千港元
應收貿易賬款*	—	110,982	110,982
其他應收賬款及按金**	51,326	—	51,326
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	1,173,775	—	1,173,775
現金及現金等值項目	1,923,484	—	1,923,484
	3,148,585	110,982	3,259,567

* 本集團為應收貿易賬款的減值應用簡化方法之資料於財務報表附註19披露。

** 由於並無逾期，亦無資料顯示金融資產之信貸風險自初步確認以來大幅增加，故其他應收賬款及按金之信貸質素被視為「正常」。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

41. 財務風險管理目標與政策(續)

(e) 資本管理

本集團管理其資本架構之目的為確保本集團能夠持續經營業務，同時透過建立及維持最佳債務水平與股本架構使持份者盡量獲得最大回報。本集團整體策略與上年相比維持不變。

本集團之資本架構主要包括有擔保票據、銀行及其他借款以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

本公司董事定期檢討資本架構。彼等將考慮市場上之現行資本成本及各類資本所涉及之風險。本集團將根據董事之建議，透過各類股本集資活動及將債務維持在合適種類及水平，來平衡其整體資本架構。

本集團採用(其中包括)資本負債比率監察資本狀況，該比率為淨負債除以本公司擁有人應佔資產淨值。淨負債包括計息銀行貸款、來自一前主要股東墊款、有擔保票據、來自一同系附屬公司貸款及其他借款，減去已抵押及受限制定期存款及銀行結餘以及現金及現金等值項目。於報告期末之資本負債比率如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
計息銀行貸款	7,150,498	5,987,686
來自一前主要股東墊款	51,738	53,006
有擔保票據	2,699,772	2,720,857
來自一同系附屬公司貸款	396,475	316,259
其他借款	41,050	41,440
減：		
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	(1,330,619)	(1,173,775)
現金及現金等值項目	(1,193,956)	(1,923,484)
淨負債	7,814,958	6,021,989
本公司擁有人應佔資產淨值	14,309,099	15,834,007
資本負債比率	55%	38%

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

42. 比較金額

如財務報表附註2.2所進一步闡述，本集團於二零一九年八月一日採用經修訂追溯方式採納香港財務報告準則第16號。根據該方法，財務報表內的比較金額並無重列，並繼續根據先前準則(香港會計準則第17號)及相關詮釋之規定進行匯報。

如財務報表附註4所進一步闡述，由於年內重組可呈報分部，若干比較金額已經重列以符合本年度之呈列方式。

43. 本公司之財務狀況表

於報告期末，有關本公司財務狀況表之資料如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	13,054,598	12,988,245
流動資產		
按金及預付款項	2,434	2,409
已抵押銀行結餘	197,394	216,139
現金及現金等值項目	49,856	188,659
流動資產總值	249,684	407,207
流動負債		
應付賬款及應計費用	9,353	10,682
已抵押計息銀行貸款	1,901,655	297,047
衍生金融工具	5,852	—
流動負債總值	1,916,860	307,729
流動資產／(負債)淨值	(1,667,176)	99,478
資產總值減流動負債	11,387,422	13,087,723
非流動負債		
應付附屬公司款項	4,928,839	4,730,404
已抵押計息銀行貸款	—	1,842,091
非流動負債總值	4,928,839	6,572,495
	6,458,583	6,515,228
權益		
已發行股本	1,655,167	1,636,935
儲備(附註)	4,803,416	4,878,293
	6,458,583	6,515,228

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

43. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	附註	股份 溢價賬 千港元	購股權 儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一八年八月一日		4,085,811	29,529	(9,558)	841,322	4,947,104
本年度虧損		—	—	—	(7,235)	(7,235)
以權益支付之購股權安排	32	—	2,322	—	—	2,322
代替現金股息所發行之股份	31	1,511	—	—	(3,225)	(1,714)
已付二零一八年末期股息	11	—	—	—	(62,184)	(62,184)
於二零一九年七月三十一日 及二零一九年八月一日		4,087,322	31,851	(9,558)	768,678	4,878,293
本年度虧損		—	—	—	(27,946)	(27,946)
行使購股權時發行股份	31	431	(250)	—	—	181
以權益支付之購股權安排	32	—	674	—	—	674
購股權失效及註銷時解除儲備		—	(4,629)	—	4,629	—
代替現金股息所發行之股份	31	17,713	—	—	(35,397)	(17,684)
已付二零一九年末期股息	11	—	—	—	(30,102)	(30,102)
於二零二零年七月三十一日		4,105,466	27,646	(9,558)	679,862	4,803,416

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

44. 本公司主要附屬公司之詳情

本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行普通股 股本／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
麗敬有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資
東方動力有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
永徽有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
先耀有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
正輝發展有限公司	香港	19,999,999港元	—	100	投資控股
振皓有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
振高集團有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
Goldthorpe Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	—	100	投資控股
Good Strategy Limited	英屬處女群島／ 中國內地	1美元	—	100	物業投資
麗顯有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
麗浣有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
廣州振皓地產置業 有限公司 [®]	中國／ 中國內地	22,830,000美元 [#]	—	100	物業投資
廣州振高地產置業 有限公司 [®]	中國／ 中國內地	17,080,000美元 [#]	—	100	物業發展
廣州麗興房地產開發 有限公司 ^μ	中國／ 中國內地	280,000,000港元 [#]	—	100	物業發展及投資
廣州廣鵬房產發展 有限公司(「廣州廣鵬」) ^μ	中國／ 中國內地	79,600,000美元 [#]	—	100	物業發展及投資

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

44. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下(續)：

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行普通股 股本／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州宏輝房產開發 有限公司 ^u	中國／ 中國內地	人民幣 79,733,004 元 ^{##}	—	100	物業發展及投資
廣州捷麗置業 有限公司 ^o	中國／ 中國內地	168,000,000 港元 ^{##}	—	100	物業投資
漢基百樂發展有限公司	香港	10,000 港元	—	100	投資控股
帝怡投資有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
麗峯投資有限公司	香港	20 港元	100	—	投資控股
萬利興業有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
麗鵬有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
寶蒼有限公司	香港	1 港元	—	80	投資控股
業佳控股有限公司(附註)	英屬處女群島／ 香港	100 美元	—	80	投資控股
上海漢基房地產發展 有限公司 ^o	中國／ 中國內地	47,600,000 美元 ^{##}	—	100	物業投資
上海香港廣場物業管理 有限公司 ^o	中國／ 中國內地	150,000 美元 ^{##}	—	100	物業管理
上海滬欣房地產發展 有限公司 ^o	中國／ 中國內地	40,000,000 美元 ^{##}	—	100	物業發展及投資
上海麗興房地產 有限公司 ^o	中國／ 中國內地	36,000,000 美元 ^{##}	—	100	物業投資

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

44. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下(續)：

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行普通股 股本／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海偉怡房地產發展 有限公司 [#]	中國／ 中國內地	10,000,000 美元 ^{##}	70	25	物業發展及投資
上海開北廣場房地產發展 有限公司 [@]	中國／ 中國內地	79,800,000 美元 ^{##}	—	100	物業投資
新鴻投資有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
卓動有限公司	香港	1 港元	—	100	投資控股
偉度發展有限公司	香港	2 港元	—	100	投資控股
永輝基業有限公司	香港	1 港元	—	80	投資控股
永蒼有限公司	香港	1 港元	—	80	投資控股
中山市寶麗房地產發展 有限公司 [@]	中國／ 中國內地	960,000,000 港元 ^{##}	—	100	物業發展及投資
廣州高樂物業管理有限公司 ⁰	中國／ 中國內地	人民幣 1,100,000 元 ^{##}	—	100	物業管理
上海麗港物業管理有限公司 ⁰	中國／ 中國內地	人民幣 500,000 元 ^{##}	—	100	物業管理
上海麗星房地產發展 有限公司 [@]	中國／ 中國內地	人民幣 630,000,000 元 ^{##}	—	100	物業發展
中山高樂物業管理有限公司 ⁰	中國／ 中國內地	人民幣 500,000 元 ^{##}	—	100	物業管理
珠海橫琴創新方商業管理 有限公司 [@]	中國／ 中國內地	人民幣 5,000,000 元 ^{##}	—	100	物業管理
珠海橫琴麗新文創天地 有限公司(「麗新文創」) [@]	中國／ 中國內地	人民幣 1,900,000,000 元 ^{##}	—	80	物業發展及投資
珠海橫琴創新方娛樂 有限公司 [@]	中國／ 中國內地	人民幣 500,000,000 元 ^{##}	—	80	發展、經營及投資文化、 休閒娛樂及相關設施

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

44. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下(續)：

名稱	註冊成立／登記 及經營地點	已發行普通股 股本／ 註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
珠海橫琴創新方文化創意 有限公司 [Ⓜ]	中國／ 中國內地	人民幣 52,000,000 元 ^{##}	—	80	發展、經營及投資文化、 休閒娛樂及相關設施
珠海橫琴麗新創新方發展 有限公司(「創新方發展」) [Ⓝ]	中國／ 中國內地	人民幣 2,500,000,000 元 ^{##}	—	100	物業發展及投資
珠海橫琴創新方馬皇文化 有限公司(「創新方馬皇」) [Ⓞ]	中國／ 中國內地	人民幣 107,000,000 元 ^{##}	—	100	發展、經營及投資文化、 休閒娛樂及相關設施

[Ⓜ] 根據中國法例註冊成為合作經營企業

[Ⓝ] 根據中國法例註冊成為中外合資企業

^{##} 該等附屬公司之註冊資本已悉數繳足，惟廣州廣鵬、創新方發展及創新方馬皇分別約 13,247,000 美元(相等於約 102,668,000 港元)、人民幣 1,575,610,000 元(相等於約 1,745,441,000 港元)及人民幣 99,000,000 元(相等於約 109,671,000 港元)之股本於二零二零年七月三十一日仍未繳付。於二零二零年七月三十一日後，廣州廣鵬、創新方發展及創新方馬皇之註冊資本分別為 1,484,000 美元(相等於約 11,500,000 港元)、人民幣 5,000,000 元(相等於約 5,539,000 港元)及人民幣 4,000,000 元(相等於約 4,431,000 港元)已獲繳清。

麗新文創約人民幣 613,600,000 元(相等於約 679,739,000 港元)之註冊資本於二零二零年七月三十一日仍未繳付。於二零二零年七月三十一日後，麗新文創之註冊資本增加至約人民幣 2,280,379,000 元，而當中人民幣 600,000,000 元(相等於約 664,673,000 港元)已獲繳清。

[Ⓞ] 根據中國法例註冊成為全外資企業

[Ⓞ] 根據中國法例註冊成為內資企業

上表列出董事認為對本年度業績有重要影響或構成本集團之資產淨值重大部份之本公司附屬公司。董事認為載列其他附屬公司之詳情會導致篇幅過於冗長。

財務報表附註

二零二零年七月三十一日

44. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

附註：

本公司透過其全資附屬公司持有業佳及其附屬公司(合稱為「業佳集團」)之80%股權。

非控制性權益(其持有業佳集團之20%股權)對本集團而言屬重大。截至二零二零年七月三十一日止年度，業佳集團分配至非控制性權益之虧損為219,251,000港元(二零一九年：溢利69,137,000港元)，而業佳集團於二零二零年七月三十一日之累計非控制性權益為34,525,000港元(二零一九年：271,925,000港元)。

下表列示業佳集團之財務資料概要。所披露金額並未扣除任何公司間之抵銷：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動資產	2,900,333	1,601,783
非流動資產	4,764,089	6,299,686
資產總值	7,664,422	7,901,469
流動負債	(2,750,144)	(3,626,803)
非流動負債	(4,741,679)	(2,915,070)
負債總值	(7,491,823)	(6,541,873)
資產淨值	172,599	1,359,596
營業額	305,266	121,865
投資物業公平值增值/(減值)	(459,214)	506,543
本年度溢利/(虧損)	(1,096,255)	345,683
扣除稅項後之其他全面開支	(90,743)	(44,145)
本年度全面收益/(開支)總額	(1,186,998)	301,538
已付非控制性權益之股息	—	—
經營活動所使用之現金流量淨額	(650,939)	(489,036)
投資活動所使用之現金流量淨額	(378,180)	(823,054)
融資活動所產生之現金流量淨額	953,400	1,509,055
現金流入/(流出)淨額	(75,719)	196,965

45. 財務報表之批准

董事會已於二零二零年十月二十日批准及授權刊發本財務報表。