

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



# 麗新發展

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

## 截至二零二三年一月三十一日止六個月之 中期業績公佈

### 業績

麗新發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二三年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同上年度同期比較數字如下：

### 簡明綜合收益表

截至二零二三年一月三十一日止六個月

	附註	截至一月三十一日止六個月 二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
營業額	4	2,467,443	2,719,500
銷售成本		(1,549,187)	(1,752,441)
毛利		918,256	967,059
其他收入及收益		225,546	152,239
銷售及市場推廣開支		(127,299)	(139,849)
行政開支		(474,769)	(438,255)
其他經營開支		(599,922)	(743,029)
投資物業公平值(虧損)/收益淨額		(825,102)	82,843
經營業務虧損	5	(883,290)	(118,992)
融資成本	6	(560,889)	(482,392)
應佔聯營公司之溢利及虧損		(780)	(277)
應佔合營公司之溢利及虧損		(30,711)	87,283
除稅前虧損		(1,475,670)	(514,378)
稅項	7	(50,199)	(128,983)
期間虧損		(1,525,869)	(643,361)
應佔：			
本公司擁有人		(1,360,823)	(479,936)
非控股權益		(165,046)	(163,425)
		(1,525,869)	(643,361)
本公司擁有人應佔每股虧損	8		
基本及攤薄		(1.397港元)	(0.548港元)

## 簡明綜合全面收益表

截至二零二三年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
期間虧損	<u>(1,525,869)</u>	<u>(643,361)</u>
其他全面(開支)/收益		
可於其後期間重新分類至損益之其他全面(開支)/收益：		
匯兌調整	(79,130)	287,764
應佔聯營公司其他全面收益/(開支)	7,625	(805)
應佔合營公司其他全面收益/(開支)	605	(2,613)
註銷及解散一間附屬公司時所解除之匯兌儲備	(10,274)	(176)
一間附屬公司返還資本時儲備之重新分類	(13,511)	29,965
	<u>(94,685)</u>	<u>314,135</u>
其後期間將不會重新分類至損益之其他全面開支：		
按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值變動	(8,587)	(17,373)
期間其他全面(開支)/收益	<u>(103,272)</u>	<u>296,762</u>
期間全面開支總額	<u><u>(1,629,141)</u></u>	<u><u>(346,599)</u></u>
應佔：		
本公司擁有人	(1,398,022)	(370,602)
非控股權益	(231,119)	24,003
	<u><u>(1,629,141)</u></u>	<u><u>(346,599)</u></u>

**簡明綜合財務狀況表**  
於二零二三年一月三十一日

	二零二三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 七月三十一日 (經審核) 千港元
	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	6,496,376	6,645,739
使用權資產	4,667,756	4,922,940
投資物業	36,842,792	37,168,222
電影版權	16,688	19,162
電影及電視節目產品	61,861	61,174
音樂版權	—	663
商譽	219,674	207,792
其他無形資產	137,913	132,883
於聯營公司之投資	288,952	236,613
於合營公司之投資	6,562,340	6,826,143
按公平值計入其他全面收益之財務資產	1,701,508	1,710,095
按公平值計入損益之財務資產	959,879	906,513
應收賬款	9 497,182	493,643
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	758,145	721,772
遞延稅項資產	2,049	2,118
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	84,001	79,305
	<hr/>	<hr/>
非流動資產總值	59,297,116	60,134,777
	<hr/>	<hr/>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	5,972,296	5,576,173
已落成待售物業	5,382,299	5,847,757
拍攝中電影及電視節目以及電影投資	286,651	317,109
存貨	81,980	59,612
按公平值計入損益之財務資產	23,985	120,452
衍生金融工具	—	25,473
應收賬款	9 374,228	403,293
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	906,545	767,253
預付稅項	102,356	140,467
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	1,453,507	2,444,971
現金及現金等值項目	4,079,734	5,056,442
	<hr/>	<hr/>
分類為持作出售之資產	18,663,581	20,759,002
	<hr/>	<hr/>
流動資產總值	18,665,432	20,760,857
	<hr/>	<hr/>

簡明綜合財務狀況表(續)  
於二零二三年一月三十一日

		二零二三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 七月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>流動負債</b>			
應付賬款、其他應付款項及應付費用	10	3,416,387	3,229,241
已收按金、遞延收入及合約負債		629,432	993,161
衍生金融工具		1,778	—
租賃負債		229,822	275,181
應付稅項		543,411	564,934
銀行貸款		5,658,623	1,525,333
其他貸款		41,511	41,578
有擔保票據		—	5,869,298
流動負債總值		<b>10,520,964</b>	12,498,726
<b>流動資產淨值</b>		<b>8,144,468</b>	8,262,131
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>67,441,584</b>	68,396,908
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		850,996	974,959
銀行貸款		16,087,473	15,836,626
其他貸款		284,022	281,152
有擔保票據		4,279,241	4,281,877
遞延稅項負債		4,668,676	4,865,562
其他應付款項及應付費用	10	965,498	967,835
已收長期按金		205,548	201,397
非流動負債總值		<b>27,341,454</b>	27,409,408
		<b>40,100,130</b>	40,987,500
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	11	6,240,082	5,463,477
儲備		25,943,299	27,330,820
非控股權益		32,183,381	32,794,297
		7,916,749	8,193,203
		<b>40,100,130</b>	40,987,500

## 簡明綜合中期財務報表附註

### 1. 編製基準

本集團截至二零二三年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告編製而成。

本集團截至二零二三年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表中載有有關截至二零二二年七月三十一日止年度之比較財務資料雖不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報表，惟皆來自該等財務報表。根據香港《公司條例》第436條有關該等法定財務報表須予披露之進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部份之規定，向公司註冊處處長遞交截至二零二二年七月三十一日止年度之財務報表。

本公司獨立核數師已就此等財務報表作出報告。該獨立核數師報告並無保留意見，且並無提述任何獨立核數師於不作保留意見之情況下，以強調關注事項之方式提請垂注之任何事宜，亦無載有根據香港《公司條例》第406(2)條、第407(2)或(3)條所指之聲明。

簡明綜合中期財務報表未經本公司獨立核數師審核，惟已由本公司之審核委員會審閱。

### 2. 主要會計政策

編製此等中期財務報表所採納之主要會計政策及編製基準，與本集團截至二零二二年七月三十一日止年度經審核綜合財務報表所採用者相同。

本集團已採納適用於本集團及於本期間生效之經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，其亦包括香港會計準則及詮釋)。採納該等經修訂香港財務報告準則不會對本集團的財務表現或財務狀況造成重大影響。

### 3. 分類資料

#### 分類收入及業績

下表呈列本集團可呈報分類之收入及業績：

	截至一月三十一日止六個月(未經審核)																				
	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳及餐飲產品銷售業務		媒體及娛樂		電影及電視節目		戲院營運		主題公園營運		其他		綜合		
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	
分類收入：																					
銷售予外界客戶	600,158	858,861	562,177	644,215	421,473	335,552	262,619	248,945	176,048	147,244	72,927	135,362	263,127	223,940	8,781	10,251	100,133	115,130	2,467,443	2,719,500	
分類業務間之銷售	—	—	23,298	19,506	242	295	1,278	1,436	—	—	3,741	3,282	3,366	1,335	—	—	13,227	12,543	45,152	38,397	
其他收入及收益	15,246	15,230	16,820	7,178	1,233	146	2,020	271	1,989	1,633	1,519	537	9,686	8,467	319	475	42,790	17,520	91,622	51,457	
總計	<u>615,404</u>	<u>874,091</u>	<u>602,295</u>	<u>670,899</u>	<u>422,948</u>	<u>335,993</u>	<u>265,917</u>	<u>250,652</u>	<u>178,037</u>	<u>148,877</u>	<u>78,187</u>	<u>139,181</u>	<u>276,179</u>	<u>233,742</u>	<u>9,100</u>	<u>10,726</u>	<u>156,150</u>	<u>145,193</u>	<u>2,604,217</u>	<u>2,809,354</u>	
分類業務間之銷售抵銷																			(45,152)	(38,397)	
總計																				<u>(45,152)</u>	<u>(38,397)</u>
分類業績	<u>79,744</u>	<u>118,656</u>	<u>274,862</u>	<u>359,775</u>	<u>(134,474)</u>	<u>(163,599)</u>	<u>(66,990)</u>	<u>(54,240)</u>	<u>17,359</u>	<u>9,761</u>	<u>(12,193)</u>	<u>11,839</u>	<u>(35,247)</u>	<u>(61,865)</u>	<u>(62,363)</u>	<u>(117,112)</u>	<u>3,707</u>	<u>5,844</u>	<u>64,405</u>	<u>109,059</u>	
未分配其他收入及收益																				133,924	100,782
投資物業公平值(虧損)/收益淨額	—	—	(825,102)	82,843	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(825,102)	82,843	
未分配開支																				(256,511)	(411,676)
經營業務虧損																				(883,290)	(118,992)
融資成本																				(560,889)	(482,392)
應佔聯營公司之溢利及虧損	319	40	(6)	82	(356)	(395)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(570)	204	(613)	(69)	
應佔聯營公司之溢利及虧損 — 未分配																			(167)	(208)	
應佔合營公司之溢利及虧損	33,413	37,259	(55,184)	50,097	(6,576)	274	—	—	(255)	92	1	(437)	(2,089)	(2)	—	—	(21)	—	(30,711)	87,283	
除稅前虧損																				(1,475,670)	(514,378)
稅項																				(50,199)	(128,983)
期間虧損																				<u>(1,525,869)</u>	<u>(643,361)</u>

### 3. 分類資料(續)

#### 分類資產及負債

下表呈列本集團可呈報分類之資產及負債總值：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳及餐飲產品銷售業務		媒體及娛樂		電影及電視節目		戲院營運		主題公園營運		其他		綜合	
	二零二三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 七月三十一日 (經審核) 千港元																		
分類資產	12,560,972	12,560,833	37,511,232	37,820,948	8,598,019	8,789,410	688,601	680,455	293,510	265,208	717,370	706,865	1,072,526	1,253,869	1,098,855	1,109,690	979,160	1,052,608	63,520,245	64,239,886
於聯營公司之投資	2,211	2,274	109	116	171,454	155,653	(10,105)	(10,105)	—	—	—	—	—	—	—	—	1,944	5,473	165,613	153,411
於聯營公司之投資 — 未分配																			123,339	83,202
於合營公司之投資	1,887,256	2,088,023	4,565,491	4,620,676	74,119	80,069	—	—	9,756	10,524	1,428	1,659	11,808	12,690	—	—	12,482	12,502	6,562,340	6,826,143
未分配資產																			7,589,160	9,591,137
分類為持作出售之資產	1,851	1,855	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,851	1,855
資產總值																			<u>77,962,548</u>	<u>80,895,634</u>
分類負債	843,586	1,276,657	1,336,031	1,050,988	374,361	391,022	226,117	198,527	118,994	80,032	377,227	370,283	1,025,756	1,152,785	63,434	81,106	386,536	443,195	4,752,042	5,044,595
銀行貸款																			21,746,096	17,361,959
有擔保票據																			4,279,241	10,151,175
其他貸款																			325,533	322,730
未分配負債																			<u>6,759,506</u>	<u>7,027,675</u>
負債總值																			<u>37,862,418</u>	<u>39,908,134</u>

#### 4. 營業額

營業額之分析如下：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
<b>來自客戶合約之營業額：</b>		
物業銷售	600,158	858,861
樓宇管理費收入	97,664	99,710
酒店業務收入	421,473	335,552
餐廳及餐飲產品銷售業務收入	262,619	248,945
電影及電視節目產品及電影版權之發行佣金收入、 版權收入及銷售	68,416	132,877
票房收入、小賣部收入及戲院相關收入	263,127	223,940
娛樂活動收入	98,869	7,898
遊戲產品銷售	42,055	84,000
唱片銷售、版權收入及音樂出版及版權之發行佣金收入	27,208	47,861
藝人管理費收入	7,916	7,485
廣告收入	4,511	2,485
主題公園營運收入	8,781	10,251
其他	100,133	115,130
	<b>2,002,930</b>	<b>2,174,995</b>
<b>來自其他來源之營業額：</b>		
租金收入	464,513	544,505
總營業額	<b>2,467,443</b>	<b>2,719,500</b>
<b>確認來自客戶合約之營業額之時間：</b>		
於單一時間點	1,664,061	1,837,631
隨時間推移	338,869	337,364
	<b>2,002,930</b>	<b>2,174,995</b>

## 5. 經營業務虧損

本集團經營業務虧損已扣除／(計入)：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
物業、廠房及設備之折舊 <sup>^</sup>	206,305	232,081
使用權資產之折舊 <sup>^</sup>	192,151	206,932
匯兌差額淨額	(50,473) <sup>@</sup>	53,378 <sup>*</sup>
電影版權之攤銷 <sup>#</sup>	2,474	3,434
電影及電視節目產品之攤銷 <sup>#</sup>	24,565	168
音樂版權之攤銷 <sup>#</sup>	663	2,150
其他無形資產之攤銷 <sup>*</sup>	992	1,475
出售分類為持作出售之資產之虧損 <sup>*</sup>	—	569
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損淨額 <sup>*</sup>	18,315	145,568
交叉貨幣掉期公平值虧損／(收益)	26,873 <sup>*</sup>	(5,315) <sup>@</sup>

<sup>^</sup> 折舊開支約364,154,000港元(截至二零二二年一月三十一日止六個月：405,001,000港元)已計入未經審核簡明綜合收益表版面之「其他經營開支」內。

<sup>@</sup> 此等項目已計入未經審核簡明綜合收益表版面之「其他收入及收益」內。

<sup>#</sup> 此等項目已計入未經審核簡明綜合收益表版面之「銷售成本」內。

<sup>\*</sup> 此等項目已計入未經審核簡明綜合收益表版面之「其他經營開支」內。

## 6. 融資成本

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
銀行貸款之利息	476,753	257,614
有擔保票據之利息	212,920	256,086
其他貸款之利息	3,003	2,847
租賃負債之利息	20,554	25,263
認沽期權負債之利息	2,323	2,525
銀行融資費用	48,282	40,178
	763,835	584,513
減：於在建工程資本化之金額	(11,795)	(7,483)
於發展中物業資本化之金額	(154,217)	(45,960)
於在建投資物業資本化之金額	(36,934)	(48,678)
	560,889	482,392

## 7. 稅項

香港利得稅乃就本期間於香港賺取之估計應課稅溢利按16.5%(截至二零二二年一月三十一日止六個月：16.5%)之稅率計算而作出撥備。

其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在地區之現行稅率及根據其現行法例、詮釋及慣例而計算。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
本期稅項		
— 香港		
本期支出	6,924	14,256
過往期間超額撥備	(592)	(1,444)
	<u>6,332</u>	<u>12,812</u>
— 中國內地		
企業所得稅		
本期支出	63,742	87,684
過往期間超額撥備	—	(1)
土地增值稅		
本期支出	101,376	148,827
	<u>165,118</u>	<u>236,510</u>
— 其他地區		
本期支出	5,982	5,390
過往期間撥備不足	—	68
	<u>5,982</u>	<u>5,458</u>
	<u>177,432</u>	<u>254,780</u>
遞延稅項	<u>(127,233)</u>	<u>(125,797)</u>
本期間稅項支出	<u><u>50,199</u></u>	<u><u>128,983</u></u>

## 8. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司擁有人應佔期間虧損1,360,823,000港元(截至二零二二年一月三十一日止六個月：479,936,000港元)及期間已發行普通股之加權平均數974,152,000股(截至二零二二年一月三十一日止六個月：875,835,000股)計算。

就攤薄影響而言，由於本公司、豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)及麗豐控股有限公司的購股權對所呈列之每股基本虧損金額具反攤薄影響，故並無就截至二零二三年及二零二二年一月三十一日止期間所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

## 9. 應收賬款

本集團(不包括豐德麗及其附屬公司(「豐德麗集團」))根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款交收。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款預付租賃按金。酒店及餐廳收費主要由客戶以現金支付，惟對於在相關附屬公司開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議交收。本集團之應收賬款與眾多分散客戶有關，且無重大集中信貸風險。本集團之應收賬款乃免息。本集團之融資租賃應收款項與一名信譽良好之第三方有關。

豐德麗集團對其客戶之貿易條款大部份以信貸形式訂立。發票一般於發出後三十至九十天內應付，若干具良好記錄客戶除外，其條款乃延至一百二十天。各客戶均有各自之最高信貸限額。豐德麗集團謀求對其未償還應收賬項維持嚴謹控制，並以信貸監管政策減低信貸風險。高層管理人員亦經常檢討逾期結餘。由於豐德麗集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易，故無需收取抵押品。信貸集中風險乃按照客戶／對手方、地區及行業領域進行管理。由於豐德麗集團應收賬款之客戶基礎廣泛分佈於不同領域及行業，故豐德麗集團內並無重大信貸集中風險。豐德麗集團之應收賬款乃免息。

除已收取之租賃按金外，本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸加強措施。

於報告期末，根據付款到期日，應收賬款(扣除虧損撥備)賬齡分析如下：

	二零二三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收賬款：		
未到期或逾期少於30天	252,057	302,642
逾期31-60天	32,028	37,680
逾期61-90天	24,996	17,143
逾期超過90天	59,987	42,303
	<hr/>	<hr/>
未到期的融資租賃應收款項	369,068	399,768
	502,342	497,168
	<hr/>	<hr/>
減：分類為流動之部份	871,410	896,936
	(374,228)	(403,293)
	<hr/>	<hr/>
非流動部份	497,182	493,643
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 10. 應付賬款、其他應付款項及應付費用

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

	二零二三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付賬款：		
未到期或逾期少於30天	244,032	477,855
逾期31-60天	67,277	11,659
逾期61-90天	27,666	7,783
逾期超過90天	72,400	115,281
	<b>411,375</b>	612,578
其他應付款項及應付費用	2,732,979	2,344,176
認沽期權負債	1,237,531	1,240,322
	<b>4,381,885</b>	4,197,076
減：分類為流動之部份	<b>(3,416,387)</b>	(3,229,241)
	<b>965,498</b>	967,835
非流動部份		

## 11. 股本

於二零二三年一月，本公司完成供股，按每持有兩股本公司現有股份獲發一股供股股份之基準以每股認購價1.64港元配發484,442,943股股份。供股所得款項淨額約為776,600,000港元。

## 12. 報告期後事項

繼本公司、麗新製衣國際有限公司、豐德麗、寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」)及Perfect Sky Holdings Limited(豐德麗之全資附屬公司，「要約人」)就(其中包括)建議豐德麗及要約人(「建議」)透過協議安排方式合併寰亞傳媒(「計劃」)所訂立日期為二零二二年十一月十日及二零二三年三月十七日之聯合公佈及豐德麗、要約人及寰亞傳媒聯合刊發的日期為二零二三年一月十二日之計劃文件後，建議及計劃之所有條件均已於二零二三年三月十六日獲達成及計劃已生效。此後，寰亞傳媒成為豐德麗之全資附屬公司。

豐德麗將於二零二三年三月二十七日配發及發行264,022,268股新股份及支付現金代價總額約194,300,000港元(該款項已納入於二零二三年一月三十一日之受限制銀行結餘)。於完成後，本公司於豐德麗之權益將由74.62%被攤薄至63.40%。

## 中期股息

本公司董事會已議決不宣派截至二零二三年七月三十一日止財政年度之中期股息。去年同期並無宣派中期股息。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及展望

全球經濟於二零二二年逐步復甦，然而，於二零二三年，由於利率攀升以及俄烏戰爭令經濟活動持續受壓，預期增長將呈減弱態勢，當中以最主要經濟體的情況尤其嚴重。儘管世界各國央行大幅加息以抑制通脹，但基於(其中包括)通脹持續高企、借貸成本增加、地緣政治局勢不穩及衝突持續、能源價格波動以及供應鏈中斷問題未解等各種因素，全球經濟衰退風險依然存在。

### 香港及海外物業市場

二零二二年，香港經濟增長明顯放緩，經濟活動先受挫於第五波新型冠狀病毒(「COVID-19」)感染個案，隨後又受到外圍環境惡化及金融狀況收緊的影響。二零二二年全年，香港實質本地生產總值(「本地生產總值」)收縮3.5%。自二零二二年年年底起，隨著COVID-19相關限制措施減縮，香港與中國內地間的跨境商業活動及旅遊得以恢復，本地經濟活動出現復甦。根據香港財政司司長於二零二三年二月發表的二零二三至二四年度《財政預算案》，預計二零二三年香港的本地生產總值將增長3.5%至5.5%。

第五波COVID-19於二零二二年年中得以受控，寫字樓租賃業務恢復增長勢頭。儘管受到二零二二年下半年經濟表現疲弱的影響，租戶往往持謹慎態度，面對越來越多的不確定因素，彼等放緩了搬遷或擴張計劃。隨著邊境重新開放及經濟前景好轉，二零二三年，市場情緒有所改善，預期經濟復甦緩慢及租賃市場仍然面臨壓力，預期短期內空置率將上升，租金將受到抑制。受惠於訪港旅遊業市場復甦，零售租賃市場自二零二三年年初開始逐漸恢復增長勢頭。然而，由於經濟的不穩定性、加息週期及股市波動預期將繼續打擊消費情緒，零售商於擴大其市場規模方面仍然保持審慎，零售租金預期仍存有壓力。隨著與中國內地邊境的全面重新開放，購買情緒轉為積極，一手及二手住宅市場的市場活動均有所回升。

於回顧期間內，香港的辦公室及零售租賃業務充滿挑戰。本集團持續優化租戶組合，以應對不斷變化的市場趨勢及不斷演變的營運環境。於回顧期間內，本集團已完成若干翻新及空間優化工程，以提高本集團主要租賃物業的競爭力。倫敦市規劃和交通委員會(City of London's Planning and Transportation Committee)已授出規劃同意書，且所有租約經已統一於二零二三年屆滿，本集團就日後重建倫敦Leadenhall Street之三處物業(包括Leadenhall Street 100號、106號及107號)(「**Leadenhall物業**」)，繼續密切監察倫敦市況。本集團於二零二二年八月向倫敦市規劃和交通委員會(City of London's Planning and Transportation Committee)提交一份經修訂議案，要求改進原有設計，並重新定位該大廈，以提供更高級別的可持續性標準及完善的樓宇內部設施。預計經修訂議案將於未來數月內獲批准。

儘管短期內全球經濟前景充滿不確定性，但香港正走上其回歸常態之路，經濟恢復增長勢頭。由於供應緊缺及本地實質用家及投資者壓抑已久的強勁需求，香港住宅物業市場展現出抗逆能力，我們仍對香港住宅物業市場的長期前景充滿信心。位於觀塘Bal Residence及元朗大旗嶺項目的建築工程如期進行，預期將於二零二四年上半年竣工。於完成後，該兩項住宅項目預期將分別為本集團之發展物業組合增加總建築面積(「**建築面積**」)約71,800平方呎及42,200平方呎。Bal Residence已於二零二三年二月開始預售。截至二零二三年三月二十四日，Bal Residence已預售出3個單位，銷售面積約為1,016平方呎，平均售價約為每平方呎18,000港元。大旗嶺項目預期將於本年度第二季度推出預售。

本集團於過去兩年內取得的三個住宅項目(即窩打老道116號項目、廣播道79號項目及旭龔道1號及1A號項目)其施工前工作正在進行中。本集團擬將窩打老道116號項目(其於二零二一年九月獲收購，並於二零二二年三月交吉)重建為總建築面積約46,600平方呎的住宅項目，提供約88個住宅單位。於二零二一年十月，本集團成功投得九龍塘廣播道79號項目(原址為香港電台教育電視中心)。該項目將被發展為一個高質素的豪華住宅物業，獲准許的建築面積上限約為71,600平方呎，提供約46個中至大型單位(包括2幢獨立洋房)。本集團亦收購位於港島半山旭龔道1號及1A號項目，該交易已於二零二二年三月交吉完成。本集團計劃將該地皮重建為總建築面積約55,200平方呎的豪華住宅項目，提供約28個中至大型住宅單位。黃竹坑站第五期物業發展住宅項目的招標及批出合約工作正在進行中。建築工程預期將於二零二五年竣工。

藍塘傲604個單位(包括23幢獨立洋房)已售出，自二零一九年起，已推出合共86個藍塘傲停車位以供銷售。截至二零二三年三月二十四日，已售出75個停車位，銷售所得款項總額約為204,100,000港元。

喜築之全部209個住宅單位及7個商業單位已售出。喜築之停車位銷售正在進行中。截至二零二三年三月二十四日，20個汽車停車位其中7個及5個摩托車停車位其中4個均已售出，銷售所得款項總額約為10,200,000港元。

逸理之全部144個住宅單位目前已售出，銷售面積約為45,822平方呎，平均售價約為每平方呎21,300港元。

於期末後，本集團收購一間公司15%權益，該公司連同其附屬公司之主要業務活動包括持有一幅位於香港大埔船灣之土地以及於其上開發及建設一個具有其他配套設施之18洞高爾夫球場。鑒於香港高爾夫球場數目有限，是次收購事項被認為對本集團而言乃獨特之投資機會。截至本業績公佈日期，於該土地將進行之開發計劃尚未落實。

本集團將繼續維持其審慎及靈活作風，充分把握新的發展機遇。

## 中國內地物業市場

由於國內限制因素增加及全球復甦欠明朗，於二零二三年三月舉行的第十四屆全國人大第一次會議上，中華人民共和國(「中國」)將二零二三年的經濟增長目標減緩至約5%，並將穩定經濟發展定為年度首要目標。我們相信，中國政府將砥礪向前，透過持續提升競爭力及推動創新發展，長遠實現更高質量的經濟增長。我們對中國營商環境的長遠前景及可持續性維持樂觀的態度，並對本集團業務所在城市的未來前景充滿信心，尤其是中國南部的大灣區，且繼續將我們總部所在的香港視為主要受惠城市之一。

近年，本集團的中國物業旗艦麗豐控股有限公司(「麗豐」)及其附屬公司(統稱「麗豐集團」)之地區焦點及租賃主導策略展現出抗逆能力。位於上海、廣州、中山及橫琴(即中國一線城市及大灣區內城市)約5,900,000平方呎之租賃組合於回顧期間內之租賃收入表現相對穩定。位於上海及廣州之兩幢新甲級辦公樓(即上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心)均已取得綠色建築認證，其建築工程分別於二零二二年九月及十一月竣工，為麗豐集團之租賃組合增添約1,300,000平方呎總租賃建築面積(不包括停車位)。麗豐集團致力於提高其業務營運之環境表現。該兩幢新綠色大樓以環保及可持續發展方面之特色優勢獲得國際認可。上海麗豐天際中心位於上海靜安區，鄰近上海火車總站，已取得領先能源與環境設計(「LEED」)之前期認證金級證書，並著手準備申請LEED金級認證。廣州麗豐國際中心位於廣州越秀區珠江沿岸，已取得LEED v4金級認證。上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心正進行招租。於本業績公佈日期，上海麗豐天際中心約25%之可供出租面積及廣州麗豐國際中心約33%之可供出租面積已落實租約。於橫琴創新方項目(「創新方」)第二期(「創新方第二期」)之建築工程完成後，麗豐集團將擁有約6,800,000平方呎之租賃組合。

創新方第二期之建築工程現正進行中。該混合用途開發項目預期將於二零二四年前分階段完成，提供面積分別為355,500平方呎、1,585,000平方呎及578,400平方呎的商業及體驗式娛樂設施、辦公室空間，以及酒店式服務公寓空間。部分辦公室單位及酒店式服務公寓單位已獲指定為待售物業。創新方第一期(「**創新方第一期**」)之商業區正進行招租，約有77.7%之可供出租區域已出租，而主要租戶包括兩個主題室內體驗中心(即「獅門娛樂天地®」及「橫琴國家地理探險家中心」)、珠海免稅集團、保聯(珠海橫琴)商業零售有限公司、Adidas直營店、口袋屋蹦床公園、Starbucks、McDonald's、橫琴保拉納德國啤酒餐廳、蠓大仙及華潤萬家LIFE。麗豐集團仍然充滿信心，相信橫琴與澳門兩地間的深化合作及橫琴粵澳深度合作區的持續發展，將會令橫琴成為粵港澳大灣區內重要的發展中心。澳門與橫琴的融合將會鼓勵更多企業及市民遷居橫琴，從而進一步促進旅遊業市場增長，令創新方為麗豐集團之長遠業績帶來新貢獻。

上海五里橋項目為位於黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目，獲市場熱烈反應。於二零二三年一月三十一日，全部住宅單位均已售出，而13個停車位仍然待售。中山棕櫚彩虹花園餘下各期之銷售現正進行中。中山棕櫚彩虹花園之住宅單位、橫琴創新方第一期之文化工作室、文化工作坊及辦公室，以及橫琴創新方第二期之辦公室及酒店式服務公寓單位預期將於未來財政年度為麗豐集團貢獻收入。

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

#### **戲院營運／媒體及娛樂／電影製作及發行**

隨著香港撤銷口罩令安排及所有社交距離措施，加上全國放寬COVID-19限制措施及中國內地放寬邊境管制，社會及經濟活動呈現復甦跡象，但香港經濟前景遜於預期及全球經濟前景轉差均可能對消費情緒造成打擊。

由於COVID-19限制措施逐步放寬及多部本地及國際賣座鉅片上映，豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）及其附屬公司（統稱「豐德麗集團」）之戲院營運自COVID-19疫情最為嚴峻的情況逐漸復甦。於回顧期間內，在香港自二零二二年十二月二十二日起進一步放寬社交距離措施前，豐德麗集團於香港之戲院被要求在所有影院僅開放85%座位數目之情況下營運。現時，豐德麗集團於香港之戲院營運不再受任何COVID-19措施限制，並已開放所有座位。中國內地戲院營運於二零二二年之業務表現亦受到座位數目及戲院內嚴禁飲食的限制等社交距離規定拖累。鑒於中國內地市況嚴峻且經濟環境充滿不確定性，廣州五月花電影城已於二零二二年十月結束營運。儘管在二零二三年一月因全國放寬防疫措施而受到短暫衝擊，中國內地的戲院營運已大致恢復正常。豐德麗集團對長遠基本娛樂需求仍抱持審慎樂觀態度，並將繼續評估商機，以維持及提升其作為香港領先多廳戲院營運商之市場地位。MCL Cinemas Plus+ 荷里活戲院位於九龍鑽石山荷里活廣場，為豐德麗集團與英皇影院集團透過一間合營公司聯手開辦之香港新戲院，已於二零二二年七月開始營業。豐德麗集團即將於九龍啟德AIRSIDE及九龍尖沙咀The ONE開設兩家戲院，預期於二零二三年第三季度開始營運。豐德麗集團正密切監察市況，並將持續提高整體經營效率，並以審慎態度評估進一步擴大業務分佈範圍的機遇。

作為豐德麗集團從事媒體及娛樂之旗艦，寰亞傳媒集團有限公司（「寰亞傳媒」），於本業績公佈日期為豐德麗之間接全資附屬公司，連同其附屬公司，統稱「寰亞傳媒集團」將繼續製作優質及具商業可行性之產品，並持續投放資源發展串流平台及電子商務之線上內容，以把握有關市場機遇。

寰亞傳媒集團繼續投資於中國題材之原創優質電影製作。目前處於製作階段之電影包括由鄭保瑞執導並由古天樂、洪金寶、任賢齊及林峯主演之動作片《九龍城寨·圍城》，以及由莊澄及鄧漢強監製，並由許學文、陳翊恆及黃千般（《失衡凶間之罪與殺》）以及李志毅、李巨源及黃炳耀（《失衡凶間之惡念之最》）執導之各自由三個短篇故事組成之心理驚悚片《失衡凶間之罪與殺》及《失衡凶間之惡念之最》。

由黃宗澤及周秀娜主演的24集現代電視連續劇《疊影狙擊》正處於後期製作階段。處於製作階段之項目包括為阿里巴巴優酷平台定製之30集現代連續劇《家族繼承者》。寰亞傳媒集團正就開發電視劇集製作之新項目與多個中國門戶網站及視頻網站進行洽談。

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

祝賀鄭欣宜於二零二二年度叱咤樂壇流行榜頒獎典禮連續第二年奪得女歌手金獎，並獲投票選為我最喜愛的女歌手。寰亞傳媒集團將繼續於大中華地區發掘新藝人及進一步與亞洲藝人合作，以為豐德麗集團打造強大的藝人團隊。

近期舉行之「Re: Grasshopper Concert 草蜢演唱會2022」、「Super Junior World Tour – Super Show 9: Road in Hong Kong」、「Here & Now Ekin In Concert 鄭伊健演唱會2022」及「Believe Us 鄭欣宜演唱會2023」贏得良好口碑且大眾好評如潮。豐德麗集團將繼續與本地及亞洲知名藝人合作推廣演唱會，而預定於未來數月舉辦之活動包括NCT Dream、馮允謙、林宥嘉、蔡琴及鄭秀文之演唱會。

相信憑藉其涵蓋電影、電視節目、音樂、新媒體、藝人管理及現場表演之綜合媒體平台，寰亞傳媒集團得以穩佔優勢，透過均衡且具協同效應之方式把握娛樂市場之機遇。豐德麗集團將繼續尋求合作與投資機遇，以讓其業務豐富多姿及拓闊豐德麗集團之收入來源。

## 其他業務最新資料

本公司於二零二二年十一月公佈按每持有兩股本公司現有股份獲配發一股供股股份之基準以每股1.64港元之認購價進行之供股(「供股」)已於二零二三年一月完成。供股所得款項扣除供股開支後總淨額約為776,600,000港元。於本業績公佈日期，776,600,000港元已全部用於償還本集團之未償還銀行貸款。於供股完成後，本公司的公眾持股量符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則所載的最低規定。

豐德麗宣佈於二零二二年十一月十日透過協議安排方式(「計劃」)私有化寰亞傳媒。於二零二三年二月十三日，計劃獲寰亞傳媒及豐德麗各自之股東於寰亞傳媒之法院會議及股東特別大會上以及豐德麗之股東特別大會上批准。計劃於二零二三年三月三日獲百慕達最高法院在毋須修訂之情況下批准，並於二零二三年三月十六日生效，而寰亞傳媒股份之上市地位於二零二三年三月二十日下午四時正被撤銷。於二零二三年三月二十七日，合共264,022,268股新豐德麗股份將被配發及發行，且現金代價約194,300,000港元將支付予相關計劃股東。寰亞傳媒成為豐德麗之間接全資附屬公司，而豐德麗仍為本公司之間接非全資附屬公司。緊隨計劃完成後，豐德麗將由本公司間接擁有約63.4%權益。

於報告期末，本集團於二零二二年九月到期贖回本集團於二零一七年發行的400,000,000美元有擔保票據。於二零二三年一月三十一日，本集團綜合現金及銀行存款為5,617,200,000港元(撇除豐德麗集團及麗豐集團則為2,176,500,000港元)及未提取融資為3,416,400,000港元(撇除豐德麗集團及麗豐集團則為1,020,300,000港元)。於二零二三年一月三十一日淨債權比率約為64%(二零二二年七月三十一日：62%)。本集團之資本負債比率(撇除豐德麗集團及麗豐集團之淨債務)約為42%。本集團之資本負債比率(撇除豐德麗集團及麗豐集團之淨債務及扣除融資成本後擁有正賬面淨值之倫敦投資組合之淨債務)約為40%。本集團將繼續採取審慎靈活之方法擴大土地儲備及管理財務狀況。

## 中期業績概覽

截至二零二三年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額2,467,400,000港元(二零二二年：2,719,500,000港元)及毛利918,300,000港元(二零二二年：967,100,000港元)。減少主要是由於回顧期間內之物業銷售之營業額較去年同期減少所致。

下表載列按分部劃分之營業額：

	截至一月三十一日止六個月		差額 (百萬港元)	百分比變動
	二零二三年 (百萬港元)	二零二二年 (百萬港元)		
物業投資	562.2	644.2	-82.0	-12.7
物業發展及銷售	600.2	858.9	-258.7	-30.1
餐廳及餐飲產品銷售業務	262.6	248.9	+13.7	+5.5
酒店業務	421.5	335.6	+85.9	+25.6
媒體及娛樂	176.0	147.2	+28.8	+19.6
電影及電視節目	72.9	135.4	-62.5	-46.2
戲院營運	263.1	223.9	+39.2	+17.5
主題公園營運	8.8	10.3	-1.5	-14.6
其他	100.1	115.1	-15.0	-13.0
<b>總計</b>	<b>2,467.4</b>	<b>2,719.5</b>	<b>-252.1</b>	<b>-9.3</b>

截至二零二三年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔虧損淨額約為1,360,800,000港元(二零二二年：479,900,000港元)。虧損主要是由於本集團擁有及透過本集團合營公司持有之投資物業的估值較去年同期大幅減少所致。每股虧損淨額為1.397港元(二零二二年：0.548港元)。

若不計及物業重估之影響，本公司擁有人應佔虧損淨額約為515,700,000港元(二零二二年：571,000,000港元)。若不計及於回顧期間內物業重估之影響，每股虧損淨額為0.529港元(二零二二年：0.652港元)。

本公司擁有人應佔虧損	截至一月三十一日止六個月	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
已呈報	(1,360.8)	(479.9)
減：由以下公司持有之投資物業重估調整		
- 本公司及附屬公司	793.5	(84.3)
- 聯營公司及合營公司	77.4	(5.4)
投資物業遞延稅項	(25.8)	(1.4)
<b>不計及投資物業重估之除稅後虧損淨額</b>	<b>(515.7)</b>	<b>(571.0)</b>

於二零二三年一月三十一日，本公司擁有人應佔權益為32,183,400,000港元，相較於二零二二年七月三十一日為32,794,300,000港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零二二年七月三十一日之每股33.847港元跌至二零二三年一月三十一日之每股22.145港元。減少主要由於股東基礎因供股於二零二三年一月完成而擴大所致。

## 物業組合組成

於二零二三年一月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約為8,800,000平方呎。本集團於中國內地之所有主要物業均透過麗豐集團持有，惟創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有80%及20%權益除外，而於香港及海外之所有主要物業均由本集團(不包括豐德麗集團及麗豐集團)持有。

於二零二三年一月三十一日，本集團主要物業之概約應佔建築面積(千平方呎)及停車位數目如下：

	商業/零售	辦公室	酒店/ 酒店式 服務公寓	住宅	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位數目
<b>麗豐集團主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準)</b>							
已落成租賃物業 <sup>2</sup>	1,468	1,216	—	—	—	2,684	1,643
已落成酒店物業及酒店式服務公寓 <sup>2</sup>	—	—	545	—	—	545	—
發展中物業 <sup>3</sup>	288	873	319	—	—	1,480	745
已落成待售物業	90	232	151	468	—	941	1,915
<b>小計</b>	<b>1,846</b>	<b>2,321</b>	<b>1,015</b>	<b>468</b>	<b>—</b>	<b>5,650</b>	<b>4,303</b>
<b>本集團(不包括麗豐集團)主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準)</b>							
已落成租賃物業 <sup>2</sup>	737	1,030	—	—	67	1,834	1,436
已落成酒店物業及酒店式服務公寓 <sup>2</sup>	—	—	725	—	—	725	92
發展中物業 <sup>3</sup>	8	—	—	375	—	383	149
已落成待售物業	33	105	68	42	—	248	53
<b>小計</b>	<b>778</b>	<b>1,135</b>	<b>793</b>	<b>417</b>	<b>67</b>	<b>3,190</b>	<b>1,730</b>
<b>本集團應佔總建築面積</b>	<b>2,624</b>	<b>3,456</b>	<b>1,808</b>	<b>885</b>	<b>67</b>	<b>8,840</b>	<b>6,033</b>

附註：

1. 於二零二三年一月三十一日，麗豐為本公司擁有55.08%權益之附屬公司。
2. 已落成及產生租金之物業。
3. 所有在建中之物業。

## 物業投資

### 租金收入

於回顧期間內，本集團的租賃業務錄得營業額562,200,000港元(二零二二年：644,200,000港元)，其中來自香港、倫敦及中國內地租賃物業之營業額分別為216,200,000港元、36,400,000港元及309,600,000港元。

本集團主要投資物業之租賃營業額分析如下：

	截至一月三十一日止六個月		百分比變動	期末出租率	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元		二零二三年 %	二零二二年 %
<b>香港</b>					
長沙灣廣場	131.1	136.1	-3.7	92.7	81.6
銅鑼灣廣場二期	60.7	79.0	-23.2	88.4	90.0
麗新商業中心	21.8	24.0	-9.2	89.6	97.5
其他	2.6	2.5	+4.0		
小計：	216.2	241.6	-10.5		
<b>英國倫敦</b>					
Leadenhall Street 107號	10.3	13.6	-24.3	88.2	78.9
Leadenhall Street 100號	23.2	26.4	-12.1	100.0	100.0
Leadenhall Street 106號	2.9	2.9	—	100.0	100.0
小計：	36.4	42.9	-15.2		
<b>中國內地</b>					
<b>上海</b>					
上海香港廣場	134.4	157.0	-14.4	零售：90.3 辦公室：87.1	零售：95.3 辦公室：91.2
上海五月花生活廣場	20.9	23.3	-10.3	零售：97.0	零售：98.7
上海凱欣豪園	9.8	10.1	-3.0	100.0	79.1
上海麗豐天際中心 <sup>1</sup>	0.1	不適用	不適用	22.8	不適用
<b>廣州</b>					
廣州五月花商業廣場	46.0	63.7	-27.8	91.0	98.6
廣州富邦廣場	11.2	14.9	-24.8	83.5	92.0
廣州麗豐中心	67.3	70.4	-4.4	零售：100.0 辦公室：90.9 <sup>2</sup>	零售：100.0 辦公室：97.9 <sup>2</sup>
廣州麗豐國際中心 <sup>1</sup>	1.4	不適用	不適用	31.6	不適用
<b>中山</b>					
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	2.7	3.9	-30.8	零售：66.2 <sup>2</sup>	零售：67.5 <sup>2</sup>
<b>橫琴</b>					
橫琴創新方第一期	2.3	3.3	-30.3	零售：77.7 <sup>3</sup>	零售：72.8 <sup>3</sup>
其他	13.5	13.1	+3.1		
小計：	309.6	359.7	-13.9		
總計：	562.2	644.2	-12.7		
<b>合營公司項目所得租金款項</b>					
<b>香港</b>					
中國建設銀行大廈 <sup>4</sup> (50%基準)	55.9	65.5	-14.7	95.7	95.7
藍塘傲 <sup>5</sup> (50%基準)	11.9	22.2	-46.4	93.5	84.7
總計：	67.8	87.7	-22.7		

附註：

- 上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心已分別於二零二二年九月及十一月竣工。
- 不包括自用面積。
- 包括獅門娛樂天地<sup>®</sup>及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積。
- 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行股份有限公司(「中國建設銀行」)之合營項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零二三年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約111,800,000港元(二零二二年：131,100,000港元)。
- 藍塘傲為一項與帝國集團控股有限公司(「帝國集團」)之合營項目，其中本集團及帝國集團各佔50%實際權益。截至二零二三年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約23,900,000港元(二零二二年：44,500,000港元)。

下表載列本集團按主要租賃物業用途劃分之營業額分析：

	截至二零二三年一月三十一日止六個月			截至二零二二年一月三十一日止六個月		
	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
<b>香港</b>						
長沙灣廣場	100%			100%		
商業		58.1	233,807		62.2	233,807
辦公室		63.7	409,896		64.9	409,896
停車位		9.3	不適用		9.0	不適用
小計：		131.1	643,703		136.1	643,703
銅鑼灣廣場二期	100%			100%		
商業		36.2	109,770		54.0	109,770
辦公室		21.9	96,268		22.6	96,268
停車位		2.6	不適用		2.4	不適用
小計：		60.7	206,038		79.0	206,038
麗新商業中心	100%			100%		
商業		8.6	95,063		10.3	95,063
辦公室		2.7	74,181		3.5	74,181
停車位		10.5	不適用		10.2	不適用
小計：		21.8	169,244		24.0	169,244
其他		2.6	63,592 <sup>1</sup>		2.5	63,592 <sup>1</sup>
小計：		216.2	1,082,577 <sup>1</sup>		241.6	1,082,577 <sup>1</sup>
<b>英國倫敦</b>						
Leadenhall Street 107號	100%			100%		
商業		1.3	48,182		1.5	48,182
辦公室		9.0	98,424		12.1	98,424
小計：		10.3	146,606		13.6	146,606
Leadenhall Street 100號	100%			100%		
辦公室		23.2	177,700		26.4	177,700
Leadenhall Street 106號	100%			100%		
商業		0.3	3,540		0.3	3,540
辦公室		2.6	16,384		2.6	16,384
小計：		2.9	19,924		2.9	19,924
小計：		36.4	344,230		42.9	344,230
<b>中國內地</b>						
<b>上海</b>						
上海香港廣場	55.08%			55.08%		
零售		79.0	468,434		100.0	468,434
辦公室		52.4	362,096		52.7	362,096
停車位		3.0	不適用		4.3	不適用
小計：		134.4	830,530		157.0	830,530
上海五月花生活廣場	55.08%			55.08%		
零售		18.8	320,314		20.8	320,314
停車位		2.1	不適用		2.5	不適用
小計：		20.9	320,314		23.3	320,314
上海凱欣豪園	52.33%			52.33%		
零售		8.7	82,062		8.9	82,062
停車位		1.1	不適用		1.2	不適用
小計：		9.8	82,062		10.1	82,062
上海麗豐天際中心 <sup>2</sup>	55.08%			55.08%		
零售及辦公室		0.1	727,065		不適用	不適用

	截至二零二三年一月三十一日止六個月			截至二零二二年一月三十一日止六個月		
	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
<b>廣州</b>						
廣州五月花商業廣場	55.08%			55.08%		
零售		39.2	357,424		55.0	357,424
辦公室		5.7	79,431		7.3	79,431
停車位		1.1	不適用		1.4	不適用
小計：		46.0	436,855		63.7	436,855
廣州富邦廣場	55.08%			55.08%		
零售		11.2	182,344		14.9	182,344
廣州麗豐中心	55.08%			55.08%		
零售		8.1	112,292		9.0	112,292
辦公室		56.0	625,821		58.0	625,821
停車位		3.2	不適用		3.4	不適用
小計：		67.3	738,113		70.4	738,113
廣州麗豐國際中心 <sup>2</sup>	55.08%			55.08%		
零售及辦公室		1.4	614,621		不適用	不適用
<b>中山</b>						
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	55.08%			55.08%		
零售 <sup>3</sup>		2.7	148,106		3.9	148,106
<b>橫琴</b>						
創新方第一期	64.06% <sup>4</sup>			64.06% <sup>4</sup>		
商業 <sup>5</sup>		2.3	995,717 <sup>5</sup>		3.3	975,365 <sup>5</sup>
其他		13.5	不適用		13.1	不適用
小計：		309.6	5,075,727		359.7	3,713,689
總計：		562.2	6,502,534 <sup>1</sup>		644.2	5,140,496 <sup>1</sup>
<b>合營公司項目</b>						
<b>香港</b>						
中國建設銀行大廈 <sup>6</sup> (50%基準)	50%			50%		
辦公室		55.6	114,603 <sup>7</sup>		65.2	114,603 <sup>7</sup>
停車位		0.3	不適用		0.3	不適用
小計：		55.9	114,603 <sup>7</sup>		65.5	114,603 <sup>7</sup>
藍塘傲 <sup>8</sup> (50%基準)	50%			50%		
商業		7.3	47,067 <sup>9</sup>		6.4	47,067 <sup>9</sup>
住宅單位 <sup>10</sup>		3.1	15,262 <sup>11</sup>		14.0	28,412 <sup>11</sup>
停車位		1.5	不適用		1.8	不適用
小計：		11.9	62,329		22.2	75,479
總計：		67.8	176,932		87.7	190,082

附註：

1. 不包括於友邦金融中心之10%權益。
2. 上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心已分別於二零二二年九月及十一月竣工。
3. 不包括自用面積。
4. 包括本公司於創新方第一期持有之20%直接權益及透過麗豐持有之44.06%應佔權益。於二零二三年一月三十一日，創新方第一期由麗豐持有80%權益，而麗豐則為本公司持有55.08%權益之附屬公司。
5. 包括獅門娛樂天地<sup>®</sup>及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積(自用面積)。於二零二三年一月三十一日總建築面積約為384,759平方呎。獅門娛樂天地<sup>®</sup>及橫琴國家地理探險家中心收益於本集團主題公園營運之營業額項下確認。
6. 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行之合營項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零二三年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約111,800,000港元(二零二二年：131,100,000港元)。
7. 本集團應佔建築面積。總建築面積為229,206平方呎。
8. 藍塘傲為一項與帝國集團之合營項目，其中本集團及帝國集團各佔50%實際權益。截至二零二三年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約23,900,000港元(二零二二年：44,500,000港元)。
9. 本集團應佔建築面積。總建築面積為94,133平方呎。
10. 指提供提早入伙福利之已售出住宅單位，其允許買家於出售完成前提早遷入。
11. 本集團應佔銷售面積。總銷售面積為30,524(二零二二年：56,823)平方呎。

於回顧期間內，英鎊平均匯率較去年同期貶值約12.1%。不計貨幣換算影響，以英鎊計值的倫敦物業之營業額於回顧期間內減少3.5%。倫敦投資組合截至二零二三年一月三十一日止六個月之租賃營業額分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	百分比變動	二零二三年 千英鎊	二零二二年 千英鎊	百分比變動
Leadenhall Street 107號	<b>10,344</b>	13,621	-24.1	<b>1,113</b>	1,289	-13.7
Leadenhall Street 100號	<b>23,161</b>	26,352	-12.1	<b>2,493</b>	2,493	—
Leadenhall Street 106號	<b>2,887</b>	2,940	-1.8	<b>311</b>	278	+11.9
總計：	<b>36,392</b>	42,913	-15.2	<b>3,917</b>	4,060	-3.5

## 主要投資物業之回顧

### 香港物業

#### 長沙灣廣場

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

本集團擁有該物業100%權益。

#### 銅鑼灣廣場二期

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

本集團擁有該物業100%權益。

#### 麗新商業中心

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

本集團擁有該物業100%權益。

#### 中國建設銀行大廈

該項目為本集團與中國建設銀行就位於中環前身為香港麗嘉酒店之重建擁有50：50權益之合營項目。該27層高辦公大樓為中環之地標物業，地下通道可通往中環港鐵站。該物業之總建築面積為229,206平方呎(不包括停車位)。中國建設銀行大廈之19層辦公樓層及1個銀行大廳租予中國建設銀行用以經營其香港業務。

### 友邦金融中心

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

### 海外物業

#### 英國倫敦EC3 Leadenhall Street 107號

於二零一四年四月，本集團收購位於倫敦市保險業務區域之中心地帶之一項物業，鄰近St Mary Axe 30號(俗稱小黃瓜)、倫敦勞埃德保險社及位於Lime Street 51號之威利斯大廈。該物業屬永久業權商用物業，作商業、辦公室及零售用途。樓宇包括地庫、地下、閣樓及七層上蓋樓層，建築內部面積合共146,606平方呎。於二零二三年一月底之出租率約88.2%。

本集團擁有該物業100%權益。

#### 英國倫敦EC3 Leadenhall Street 100號

隨著於二零一四年四月收購Leadenhall Street 107號，本集團於二零一五年一月完成收購Leadenhall Street 100號。該物業由地庫、地下低層、地下及九層上蓋樓層組成，提供建築內部面積為177,700平方呎之辦公室及配套住宿。該物業目前全數出租予Chubb Market Company Limited。

本集團擁有該物業100%權益。

#### 英國倫敦EC3 Leadenhall Street 106號

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

本集團擁有該物業100%權益。

倫敦市規劃和交通委員會(City of London's Planning and Transportation Committee)已議決向本集團授出重建Leadenhall物業之規劃同意書。Leadenhall物業目前之建築面積合共約為344,230平方呎。規劃同意書將允許本集團將Leadenhall物業重建為一幢56層高之大樓，其中：i)設有內部總面積約1,068,510平方呎之辦公室空間及約8,730平方呎之新零售空間；ii)該大廈第55及56層設有向公眾免費開放之約19,967平方呎之觀景廊，可360度俯瞰倫敦全景；及iii)於Leadenhall Street、Bury Street及St Mary Axe之間新設行人通道，及於該大廈底層新增公共場所。包括配套設施約178,435平方呎，該擬建樓宇竣工後內部總面積預期約為1,275,642平方呎。該多種用途之發展項目以溫室氣體淨零排放策略為目標。萊坊及世邦魏理仕已獲委任為寫字樓租賃及發展顧問。本集團於二零二二年八月向倫敦市規劃和交通委員會(City of London's Planning and Transportation Committee)提交一份經修訂議案，要求改進原有設計，並重新定位該大廈，以提供更高級別的可持續性標準及完善的樓宇內部設施。預計經修訂議案將於未來數月內獲批准。

Leadenhall物業全部租約經已統一於二零二三年屆滿，本集團將繼續密切監察倫敦之市況。

## 中國內地物業

除本集團於橫琴創新方第一期之20%權益外，本集團於中國內地的所有主要租賃物業均透過麗豐集團持有。

### 上海香港廣場

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

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

麗豐集團擁有該物業100%權益。

### 上海五月花生活廣場

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

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

### 上海凱欣豪園

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

#### 上海麗豐天際中心

上海麗豐天際中心為上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈組成之混合用途重新發展項目，位於上海靜安區天目西路，鄰近上海火車總站。該幢30層高之辦公樓建於三層購物中心及地下停車場之上，總建築面積約為727,100平方呎(不包括443個停車位)。該物業已獲得LEED前期認證金級證書，並著手準備申請LEED金級認證。建築工程已於二零二二年九月竣工，正進行招租。於本業績公佈日期，約25%之商業及辦公室面積已出租。

麗豐集團擁有該物業100%權益。

#### 廣州五月花商業廣場

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

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

麗豐集團擁有該物業100%權益。

#### 廣州富邦廣場

廣州富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。此乃綜合用途物業，麗豐集團已售出所有住宅及辦公室單位，但留有建築面積約為182,300平方呎之商場部份之100%權益。零售商場之租戶包括著名餐廳及當地零售品牌。

麗豐集團擁有該物業100%權益。

#### 廣州麗豐中心

廣州麗豐中心是位於廣州越秀區東風東路廣州東風廣場第五期之38層高辦公樓。廣州東風廣場為分數期興建之項目。該幢辦公樓已於二零一六年六月落成。該物業榮獲LEED 2009金級認證，總建築面積約為738,100平方呎(不包括停車位)。

麗豐集團擁有該物業100%權益。

#### 廣州麗豐國際中心

廣州麗豐國際中心(前稱廣州海珠廣場)位於廣州越秀區長堤大馬路珠江沿岸。廣州麗豐國際中心包括一幢18層高辦公樓，建在四層商業設施之上，總建築面積約614,600平方呎(不包括267個停車位)。建築工程已於二零二二年十一月竣工。該物業已於二零二三年二月獲得LEED v4金級認證。該項目正進行招租，於本業績公佈日期，約33%之商業及辦公室面積已出租。

麗豐集團擁有該物業100%權益。

### 中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場

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

麗豐集團擁有該物業100%權益。

### 橫琴創新方

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

### 第一期

創新方第一期於二零一九年開幕，由共有493間客房之珠海橫琴凱悅酒店、多功能廳、婚宴場地、辦公室、文化工作坊及工作室、舉辦戶外表演的中央花園、購物及休閒設施組成，其總建築面積約為2,800,000平方呎，並設有1,844個停車位以及配套設施。

獅門娛樂天地<sup>®</sup>於二零一九年七月三十一日投入營運，設有多項景點、零售及餐飲體驗，以獅門最為著名的全球電影專營權為主題，包括《飢餓遊戲》、《吸血新世紀》、《分歧者》系列、《非常盜》、《埃及神戰》及《逃亡大計》。親子學習體驗中心橫琴國家地理探險家中心於二零一九年九月九日投入營運，其兼具18項個別特色體驗，包括機動遊戲、餐飲設施、零售商戶、虛擬現實及／或4D互動體驗，以及其他類別之娛樂活動及教育特色體驗。於二零二一年二月，創新方第一期中央花園之全新互動景點「奇幻功夫夜」隆重開幕，當中包括提供沉浸式文化體驗之光影秀以及以中國功夫為相關核心主題之互動遊戲。該景點設於佔地5,000平方米之中央花園內，提供超過10個互動區域，旨在於先進視覺／媒體技術及文化啟蒙方面為訪客帶來全新體驗的同時，亦以促進創新方之夜經濟為目標。創新方第一期商業區之招租正火熱進行中，約有77.7%的可供出租區域。除兩個主題室內體驗中心外，主要租戶包括珠海免稅、保聯(珠海橫琴)商業零售有限公司、Adidas直營店、口袋屋蹦床公園、Starbucks、McDonald's、橫琴保拉納德國啤酒餐廳、蠔大仙及華潤萬家LIFE。

麗豐集團擁有創新方第一期80%權益。餘下20%權益由本集團擁有。

## 物業發展

### 已確認銷售

截至二零二三年一月三十一日止六個月，出售物業已確認之營業額為600,200,000港元(二零二二年：858,900,000港元)。截至二零二三年一月三十一日止六個月，物業銷售營業額之分析載列如下：

<b>香港</b>				
<b>已確認基準</b>	<b>單位數目</b>	<b>概約銷售面積 (平方呎)</b>	<b>平均售價<sup>1</sup> (港元/平方呎)</b>	<b>營業額 (百萬港元)</b>
逸理 住宅單位	4	1,344	22,085	29.7
<b>小計</b>				<b>29.7</b>
<b>中國內地</b>				
<b>已確認基準</b>	<b>單位數目</b>	<b>概約建築面積 (平方呎)</b>	<b>平均售價<sup>2</sup> (港元/平方呎)</b>	<b>營業額<sup>3</sup> (百萬港元)</b>
上海五里橋項目 住宅單位	1	3,302	13,986	41.1
橫琴創新方第一期 文化工作室	3	9,672	4,630	42.0
文化工作坊單位	9	7,761	2,369	16.9
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	215	257,497	1,879	444.1
別墅住宅單位	3	6,208	3,409	20.1
上海凱欣豪園 停車位	7			4.5
廣州東山京土柏 停車位	2			0.9
廣州富邦廣場 停車位	1			0.5
中山棕櫚彩虹花園 停車位	2			0.4
<b>小計</b>				<b>570.5</b>
<b>總計</b>				<b>600.2</b>
<b>合營公司項目之已確認銷售</b>				
<b>香港</b>				
<b>已確認基準</b>	<b>單位數目</b>	<b>概約銷售面積 (平方呎)</b>	<b>平均售價<sup>2</sup> (港元/平方呎)</b>	<b>營業額 (百萬港元)</b>
藍塘傲(50%基準) 獨立洋房	1 <sup>4</sup>	2,880 <sup>4</sup>	22,275	64.1 <sup>5</sup>
住宅單位	1 <sup>6</sup>	709 <sup>6</sup>	25,406	18.0 <sup>7</sup>
停車位	1 <sup>8</sup>			1.4
<b>總計</b>				<b>83.5</b>

附註：

1. 不包括根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收益」之銷售已落成物業之融資部份。
2. 含增值稅。
3. 不含增值稅。
4. 本集團應佔獨立洋房數目及銷售面積。已確認總獨立洋房數目及總銷售面積分別為2個及5,759平方呎。
5. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項118,900,000港元及租金收入9,400,000港元。該等獨立洋房提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
6. 本集團應佔住宅單位數目及銷售面積。已確認總住宅單位數目及總銷售面積分別為1個及1,417平方呎。
7. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項34,200,000港元及租金收入1,800,000港元。該等住宅單位提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
8. 本集團應佔停車位數目。已確認總停車位數目為1個。

## 已簽約銷售

於二零二三年一月三十一日，本集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售額為312,700,000港元。若計及本集團之合營公司項目，本集團於二零二三年一月三十一日之已簽約但尚未確認之銷售總額為651,900,000港元。於二零二三年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

### 中國內地

已簽約基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 <sup>1</sup> (港元/平方呎)	營業額 <sup>1</sup> (百萬港元)
中山棕櫚彩虹花園				
高層住宅單位	43	53,704	1,772	95.2
橫琴創新方第一期				
文化工作室	2	10,044	4,560	45.8
文化工作坊單位	2	1,612	3,102	5.0
橫琴創新方第二期				
橫琴哈羅禮德學校大樓 <sup>2</sup>	不適用	149,078	1,109	165.3
上海凱欣豪園				
停車位	1			0.7
廣州東山京士柏				
停車位	1			0.7
<b>總計</b>				<b>312.7</b>

合營公司項目之已簽約銷售  
香港

已簽約基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
藍塘傲(50%基準)				
獨立洋房	4 <sup>3</sup>	10,999 <sup>3</sup>	23,165	254.8 <sup>4</sup>
住宅單位	3 <sup>5</sup>	2,932 <sup>5</sup>	25,926	76.0 <sup>6</sup>
停車位	3 <sup>7</sup>			8.4
<b>總計</b>				<b>339.2</b>

附註：

1. 包含增值稅。
2. 將確認為營業額下之融資租賃收入。
3. 本集團應佔獨立洋房數目及銷售面積。總已簽約獨立洋房數目及總銷售面積分別為7個及21,998平方呎。
4. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項467,700,000港元及租金收入41,800,000港元。該等獨立洋房提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
5. 本集團應佔住宅單位數目及銷售面積。總已簽約住宅單位數目及總銷售面積分別為5個及5,864平方呎。
6. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項144,400,000港元及租金收入7,600,000港元。該等住宅單位提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
7. 本集團應佔停車位數目。總已簽約停車位數目為6個。

## 主要待售及發展中項目之回顧

### 香港物業

#### 藍塘傲

於二零一二年十一月，本集團透過一間其擁有50:50權益之合營公司成功投標，並購得一幅位於新界將軍澳唐賢街29號之地皮。

該項目提供605伙，包括23幢獨立洋房，並命名為「藍塘傲」及於二零一八年九月竣工。藍塘傲的604個單位(包括23幢獨立洋房)已售出，銷售面積約為404,640平方呎，平均售價約為每平方呎18,000港元。自二零一九年三月以來，已推出合共86個藍塘傲停車位供銷售。截至二零二三年三月二十四日，75個停車位已售出，且銷售所得款項總額約達204,100,000港元。

### 喜築

於二零一四年四月，本集團成功投得市區重建局於香港九龍馬頭角之新山道／炮仗街項目之發展權。該地盤土地面積為12,599平方呎，總建築面積為111,354平方呎，其中94,486平方呎分作住宅用途及16,868平方呎分作商業用途。

該項目命名為「喜築」及於二零一八年十一月竣工。209個住宅單位及7個商業單位已全部售出，平均售價分別約為每平方呎16,400港元及每平方呎23,500港元。截至二零二三年三月二十四日，20個汽車停車位其中7個及5個摩托車停車位其中4個均已售出，銷售所得款項總額約為10,200,000港元。

本集團擁有該項目100%權益。

### 逸新

該地盤包括基隆街48-56號，綜合地盤面積為5,054平方呎。該商業／住宅發展項目的建築工程已於二零一九年七月竣工。

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

本集團擁有該項目100%權益。

### 逸理

本集團於二零一五年九月成功投得市區重建局於香港筲箕灣之西灣河街項目之發展權。該項目佔地面積為7,642平方呎及提供144個住宅單位，總銷售面積約為45,822平方呎。建築工程已於二零二零年三月竣工。

該項目命名為「逸理」及於二零一八年八月開始預售。截至二零二三年三月二十四日，本集團已售出逸理全部144個單位，銷售面積約為45,822平方呎，平均售價約為每平方呎21,300港元。售出住宅單位之交付工作已大致完成。

本集團擁有該項目100%權益。

### 大旗嶺項目

於二零一九年三月，本集團成功投得香港元朗大旗嶺丈量約份第116約地段第5382號大旗嶺第266號的地皮。該地皮指定為私人住宅用途，為本集團之發展物業組合增加總建築面積約42,200平方呎。建築工程正在進行中及預期將於二零二四年上半年竣工。住宅單位預期於本年度第二季度開始預售。

本集團擁有該項目100%權益。

### *Bal Residence*

於二零一九年四月，本集團成功投得香港觀塘恒安街18號之市區重建局項目，佔地面積約為8,500平方呎，其將會發展成為總建築面積約71,800平方呎，包括8,100平方呎之商業設施及63,700平方呎之住宅空間，提供156個住宅單位。該項目獲正式命名為「Bal Residence」。住宅單位已於二零二三年二月推出預售。截至二零二三年三月二十四日，本集團已預售3個Bal Residence單位，銷售面積約為1,016平方呎，平均售價約為每平方呎18,000港元。建築工程正在進行中及預期將於二零二四年第一季度竣工。

本集團擁有該項目100%權益。

### *黃竹坑項目*

於二零二一年一月，本集團與新世界發展有限公司、Empire Development Hong Kong (BVI) Limited及資本策略地產有限公司合組之財團成功投得黃竹坑站第五期物業發展項目。該豪華住宅發展項目位於黃竹坑港鐵站上蓋，而「THE SOUTHSIDE」為優越的香港南區最大的購物中心，將於二零二三年年底開業，佔地面積約95,600平方呎，總建築面積約636,200平方呎，預期將可建兩幢住宅大樓，提供約824個住宅單位。招標及批出合約工作正在進行中，建築工程預期將於二零二五年竣工。

本集團擁有該項目15%權益。

### *窩打老道116號項目*

於二零二一年九月，本集團收購位於香港九龍何文田窩打老道116號一幢三層高大廈以供重建，該交易已於二零二二年三月交吉完成。本集團擬將該地皮重建為總建築面積約46,600平方呎的住宅單位，提供約88個住宅單位，投資總額約為1,100,000,000港元。設計、規劃及拆卸工作亦在進行中，建築工程預期於二零二七年上半年竣工。

本集團擁有該項目100%權益。

### *廣播道79號項目*

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

本集團擁有該項目100%權益。

### *旭龝道1號及1A號項目*

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

本集團擁有該項目100%權益。

## 中國內地物業

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

### 上海五里橋項目

上海五里橋項目為位於上海黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目。此項目提供28個應佔建築面積約為77,900平方呎之住宅單位及43個停車位，並已於二零二零年九月推出發售，且獲市場熱烈反應。於回顧期間內，已確認一個總建築面積為3,202平方呎之住宅單位之銷售，平均售價為每平方呎13,986港元，為麗豐集團貢獻營業額合共41,100,000港元。於二零二三年一月三十一日，所有住宅單位及30個停車位已售出。於二零二三年一月三十一日，該發展項目之13個停車位尚未售出。

麗豐集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

### 上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海靜安區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之已落成綜合用途項目，位於中山北路地鐵站附近。於二零二三年一月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出。

麗豐集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

### 上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。於回顧期間內，七個停車位之銷售貢獻營業額4,500,000港元。於二零二三年一月三十一日，一個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為700,000港元，而該發展項目合共213個停車位尚未售出。

麗豐集團於該項目之未出售停車位擁有95%權益。

### 廣州東山京士柏

該項目為高檔住宅發展項目，位於越秀區東華東路。應佔建築面積約為98,300平方呎(不包括57個停車位及配套設施)。於回顧期間內，兩個停車位之銷售貢獻營業額900,000港元。於二零二三年一月三十一日，一個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為700,000港元，而三個停車位尚未售出。

麗豐集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

### 中山棕櫚彩虹花園

該項目位於中山西區彩虹規劃區。整體發展之總規劃建築面積約為6,100,000平方呎。該項目包括高層住宅大廈、連排別墅及商業大樓，總面積合共4,500,000平方呎。中山棕櫚彩虹花園所有建築工程已竣工，而餘下各期之銷售正在進行中，結果令人非常滿意。

於回顧期間內，已確認之高層住宅單位及別墅單位分別為257,497平方呎及6,208平方呎，平均售價分別為每平方呎1,879港元及3,409港元，貢獻銷售營業額合共464,200,000港元。於二零二三年一月三十一日，高層住宅單位之已簽約但尚未確認之銷售為95,200,000港元，平均售價則達到每平方呎1,772港元。

中山寰星度假公寓(由棕櫚泉生活廣場之兩幢16層高大樓所組成)已於二零一九年結束營業。該等酒店式服務公寓單位於二零一九年五月推出發售，並已在麗豐集團之綜合財務狀況表中由「物業、廠房及設備」重新分類至「分類為持作出售之資產」。該等酒店式服務公寓單位之銷售已記錄為出售分類為持作出售之資產，而扣除成本之銷售所得款項已計入麗豐集團綜合收益表之「其他經營費用淨額」。於二零二三年一月三十一日，一個酒店式服務公寓單位仍然未售出。

於二零二三年一月三十一日，該發展項目之已落成待售單位(包括住宅單位、酒店式服務公寓單位及商業單位)之面積約為905,600平方呎及2,677個停車位尚未售出。

麗豐集團於該項目擁有100%權益。

### 橫琴創新方

#### 第一期

橫琴創新方第一期文化工作室及文化工作坊單位之銷售正在進行中。於回顧期間內，文化工作室及文化工作坊單位之已確認銷售面積分別為9,672平方呎及7,761平方呎，平均售價分別達到每平方呎4,630港元及每平方呎2,369港元，合共為麗豐集團貢獻營業額58,900,000港元。於二零二三年一月三十一日，文化工作室及文化工作坊單位之已簽約但尚未確認之銷售分別為45,800,000港元及5,000,000港元，平均售價分別達到每平方呎4,560港元及每平方呎3,102港元。於二零二三年一月三十一日，創新方第一期之已落成待售物業(包括文化工作室、文化工作坊單位及辦公室單位)之面積約為963,300平方呎。

麗豐集團擁有創新方第一期之80%權益。餘下20%權益由本集團擁有。

#### 第二期

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

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

麗豐集團於二零一七年六月與皇家馬德里足球會訂立一份特許協議，內容有關於創新方發展及營運一所娛樂體驗中心(即皇家馬德里足球世界)。麗豐集團亦正在物色及計劃建設一個汽車主題體驗中心及創新方第二期內其他文化主題旅遊設施。

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

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

### **餐廳及餐飲產品銷售業務**

截至二零二三年一月三十一日止六個月，餐廳及餐飲產品銷售業務為本集團帶來營業額262,600,000港元，較去年同期248,900,000港元增加約5.5%。於回顧期間內，本集團有另外3間新餐廳投入營運，即ADD+、MOSU Hong Kong及SÉP，然而，本集團的餐廳業務尚未恢復到疫情前的業務水平。

截至本業績公佈日期，餐廳業務包括本集團於25間位於香港及中國內地之餐廳之權益及1間位於澳門之餐廳之管理。本集團現有餐廳各自之詳情如下：

料理	餐廳	地點	本集團 應佔權益	獎項
<b>所擁有之餐廳</b>				
西式／國際料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong	香港	38%	米芝蓮三星 (二零一二年至二零二二年)
	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	13%	米芝蓮二星 (二零一七年至二零二二年)
	Opera BOMBANA	北京	20%	
	CIAK – In The Kitchen	香港	63%	米芝蓮一星 (二零一五年至二零一七年)
	CIAK – All Day Italian	香港	68%	米芝蓮車胎人美食 (二零一七年至二零二一年)
	Beefbar	香港	63%	米芝蓮一星 (二零一七年至二零二二年)
	Takumi by Daisuke Mori	香港	65%	米芝蓮一星 (二零一八年至二零二二年)
	Prohibition <sup>(附註)</sup>	香港	100%	
	Zest by Konishi	香港	68%	米芝蓮一星 (二零二零年至二零二二年)
	Cipriani	香港	44%	
	ADD+	香港	68%	
亞洲料理	唐人館置地廣場	香港	51%	米芝蓮餐盤 (二零一九年至二零二一年)
	唐人館北京	北京	68%	
	好酒好蔡	香港	51%	
	中環潮廳	香港	68%	
	老巴剎廚房	香港	65%	
	南海小館 <sup>(附註)</sup>	香港	100%	
	KiKi麵店IFC	香港	85%	
	KiKi麵店K11 MUSEA	香港	85%	
	MOSU Hong Kong	香港	68%	米芝蓮三星(首爾) (二零二三年)
	SÉP	香港	68%	
中國會	香港	17%		
日式料理	Masa Hong Kong	香港	68%	
	Rozan	香港	65%	
	燒鳥	香港	60%	
<b>所管理之餐廳</b>				
西式料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA, Macau	澳門	不適用	米芝蓮一星 (二零一六年至二零二二年)

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

## 酒店及酒店式服務公寓業務

本集團酒店及酒店式服務公寓營運分類包括本集團於香港海洋公園萬豪酒店及越南胡志明市Caravelle酒店之營運，以及麗豐集團於中國內地上海及橫琴酒店及酒店式服務公寓之營運。本集團於二零一九年十二月收購位於英國蘇格蘭Fife之聖安德魯斯費爾蒙酒店之50%權益後，已進一步擴大酒店組合。以50：50權益擁有之合營項目聖安德魯斯費爾蒙酒店之表現於本集團之綜合收益表內確認為「應佔合營公司之溢利及虧損」。本集團於二零一七年六月投資的位於泰國普吉島的酒店項目仍處於規劃階段。本集團正密切監控泰國的旅遊市場，並將於有重大進展時提供該項目的更新資料。

截至二零二三年一月三十一日止六個月，酒店及酒店式服務公寓之營運為本集團帶來營業額421,500,000港元(二零二二年：335,600,000港元)。自越南於二零二二年三月向外國遊客重新開放邊境大門以來，其旅遊業及酒店業務復甦強勁，於回顧期間，本集團於胡志明市的Caravelle酒店較去年同期錄得強勁增長。香港海洋公園萬豪酒店於香港的檢疫安排於二零二二年九月改為「0+3」之前，自二零二二年六月以來一直作為指定檢疫酒店營運，且於該期間內，酒店的餐飲及宴會業務的需求明顯降低。自二零二二年九月二十六日解除強制檢疫規定後，入住率大幅下降，並且由於缺乏訪港遊客，特別是二零二三年一月初中國內地邊境重新開放前來自中國內地的遊客，以及本地市場對酒店住宿的需求降低，入住率一直面臨壓力。

截至二零二三年一月三十一日止六個月來自酒店及酒店式服務公寓業務之營業額分析如下：

	地點	本集團 應佔權益	客房 數目 <sup>1</sup>	總建築面積 (平方呎)	營業額 (百萬港元)	期末出租率 (%)
酒店及酒店式服務公寓						
海洋公園萬豪酒店	香港	100%	471	365,974	112.4	45.9
上海雅詩閣淮海路服務公寓	上海	55.08%	310	358,009	44.8	62.8
上海寰星酒店	上海	55.08%	239	143,846	9.1	52.5
珠海橫琴凱悅酒店	橫琴	64.06%	493	610,540	55.2	77.7
Caravelle酒店	胡志明市	26.01%	335	378,225	199.5	55.2
<b>小計：</b>			<b>1,848</b>	<b>1,856,594</b>	<b>421.0</b>	
酒店管理費					0.5	
<b>總計：</b>					<b>421.5</b>	
合營公司項目						
聖安德魯斯費爾蒙酒店 (50%基準)	蘇格蘭	50%	106 <sup>2</sup>	138,241 <sup>2</sup>	32.5	24.4

附註：

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

海洋公園萬豪酒店於二零一九年二月十九日正式開業，提供合共471間客房，為本集團租賃組合增加約365,974平方呎之應佔租賃空間。海洋公園萬豪酒店於綠建環評最終評估中獲得「金級」評級。隨著香港與中國內地邊境於二零二三年一月八日重新開放，考慮到海洋公園本身廣受歡迎及亞洲首個全季水上活動公園「水上樂園」於二零二一年九月盛大開業，本集團仍對海洋公園萬豪酒店之前景持審慎樂觀態度。本集團擁有海洋公園萬豪酒店100%權益。

Caravelle酒店為著名的國際五星級酒店，座落於越南胡志明市商業、購物及娛樂區之中心地段。該酒店高24層，結合法國殖民及傳統越南風格建造，設計典雅，設有335間設施完備之客房、套房、尊貴特色客房樓層及特色休閒室，及一間專門為殘障人士配備的客房。Caravelle酒店總建築面積約為378,225平方呎。本集團擁有Caravelle酒店26.01%權益。

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

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

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

珠海橫琴凱悅酒店位於大灣區中心地帶之珠海橫琴創新方第一期，鄰近港珠澳大橋。珠海橫琴凱悅酒店總建築面積約為610,500平方呎，設有493間客房，當中包括55間面積介乎430平方呎至2,580平方呎之套房，提供各式餐飲選擇以及超過40,000平方呎之宴會及會議設施。麗豐集團擁有珠海橫琴凱悅酒店之80%權益，而本集團擁有餘下之20%權益。

## 戲院營運

戲院營運由豐德麗集團管理。截至二零二三年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額263,100,000港元(二零二二年：223,900,000港元)，而分類業績虧損為35,200,000港元(二零二二年：虧損61,900,000港元)。多部本地製作電影及荷里活賣座鉅片於回顧期間內上映，憑藉強勁之電影陣容，香港票房錄得令人鼓舞之表現。於回顧期間內，鑒於中國內地市況嚴峻且經濟環境充滿不確定性，廣州五月花電影城已於二零二二年十月結束營運。於本業績公佈日期，豐德麗集團於香港營運十五家戲院(包括一個合營公司項目)，而於中國內地則營運兩家戲院，各現有戲院之影院及座位數目詳情如下：

戲院	豐德麗集團 應佔之權益 (%)	影院 數目 (附註)	座位 數目 (附註)
<b>中國內地</b>			
蘇州Grand寰亞洲立影城	100	10	1,440
中山五月花電影城	100	5	905
	<b>小計</b>	<b>15</b>	<b>2,345</b>
<b>香港</b>			
K11 Art House	100	12	1,708
Movie Town(包括MX4D影院)	100	7	1,702
MCL數碼港戲院	100	4	818
MCL東薈城戲院	100	4	673
MCL淘大戲院	100	3	603
Festival Grand Cinema	95	8	1,196
MCL德福戲院(包括MX4D影院)	95	6	789
MCL新都城戲院	95	6	690
STAR Cinema	95	6	622
康怡戲院(包括MX4D影院)	95	5	706
MCL長沙灣戲院	95	4	418
MCL海怡戲院	95	3	555
MCL粉嶺戲院	95	3	285
皇室戲院	95	3	246
MCL Cinemas Plus+ 荷里活戲院	50	6	1,595
	<b>小計</b>	<b>80</b>	<b>12,606</b>
	<b>總計</b>	<b>95</b>	<b>14,951</b>

附註：以100%為基準。

## 媒體及娛樂

媒體及娛樂業務由豐德麗集團營運。截至二零二三年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額176,000,000港元(二零二二年：147,200,000港元)，而分類業績溢利由去年同期之9,800,000港元增加至17,400,000港元。

### 娛樂項目管理

於回顧期間內，豐德麗集團舉辦及投資47場(二零二二年：8場)表演，由本地、亞洲及國際知名藝人(包括草蜢、Super Junior、鄭伊健、鄭秀文、艾粒、楊千嬅及C AllStar)演出。

### 音樂製作、發行及出版

於回顧期間內，豐德麗集團發行5張(二零二二年：6張)專輯，包括馮允謙、雲浩影及張國榮之唱片。豐德麗集團預期將繼續通過新媒體發行善用其音樂庫，從而提高其音樂版權收入。

### 藝人管理

豐德麗集團擁有強大的藝人管理團隊及大量藝人，並將繼續擴大其團隊，以配合不斷增長之電視劇製作及電影製作業務。豐德麗集團現時管理27名藝人。

### 電影及電視節目製作及發行

電影及電視節目製作及發行業務由豐德麗集團營運。截至二零二三年一月三十一日止六個月，此分類業務錄得營業額72,900,000港元(二零二二年：135,400,000港元)，而分類業績虧損為12,200,000港元(二零二二年：溢利11,800,000港元)。

於回顧期間內，總共2部(二零二二年：2部)豐德麗集團製作／投資之電影已經上映，即《明日戰記》及《失衡凶間I》。豐德麗集團亦發行了17部(二零二二年：10部)電影及127部(二零二二年：133部)錄像，其中具知名度的包括《明日戰記》、《阿媽有咗第二個》、《教父》、《侏羅紀世界：統治霸權》及《壯志凌雲：獨行俠》。

### 於合營公司之權益

截至二零二三年一月三十一日止六個月，合營公司之虧損為虧損30,700,000港元，相較於去年同期則為收益87,300,000港元。虧損主要由於於回顧期間內中國建設銀行大廈的公平值虧損增加及合營公司的經營溢利減少。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二三年 (百萬港元)	二零二二年 (百萬港元)
重估(虧損)／收益	(77.4)	5.4
經營溢利	46.7	81.9
合營公司之(虧損)／收益	(30.7)	87.3

## 流動資金及財務資源

於二零二三年一月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別約為5,617,200,000港元及3,416,400,000港元。本集團持有之現金及銀行結餘中約56%以港元及美元列值，而約36%則以人民幣列值。於二零二三年一月三十一日，本集團(不包括豐德麗集團及麗豐集團)持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別約為2,176,500,000港元及1,020,300,000港元。

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

於二零二三年一月三十一日，本集團之銀行貸款約為21,746,100,000港元、有擔保票據約為4,279,200,000港元及其他貸款約為325,500,000港元。於二零二三年一月三十一日，21,746,100,000港元之銀行貸款之到期日分佈如下：5,658,600,000港元須於一年內償還、2,075,700,000港元須於第二年償還、12,125,800,000港元須於第三至第五年償還及1,886,000,000港元須於第五年後償還。

本集團發行本金總額為500,000,000美元及385,000,000港元之有擔保票據。有擔保票據年期介乎五年至七年三個月，按每年介乎4.9%至5.25%之固定利率計息。若干有擔保票據於聯交所上市，乃為先前票據之再融資及一般企業用途而發行。

本集團貸款總額中分別約有83%及16%為浮息及定息貸款，本集團貸款中其餘1%為免息貸款。

按未償還債項總淨額(即貸款總額減去現金及銀行結餘)對本公司擁有人應佔綜合資產淨值百分比計算之資本負債比率約為64%。不計豐德麗集團及麗豐集團之淨債項，本集團之資本負債比率約為42%。不計扣除融資成本後擁有正賬面淨值之倫敦投資組合之淨債項以及豐德麗集團及麗豐集團之淨債項，本集團之資本負債比率約為40%。

於二零二三年一月三十一日，賬面值約為28,112,300,000港元之若干投資物業、賬面值約為8,212,400,000港元之若干物業、廠房及設備及相關使用權資產、賬面值約為184,600,000港元之若干已落成待售物業、賬面值約為3,882,800,000港元之若干發展中物業及約為840,500,000港元之若干銀行結餘及銀行定期存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，附屬公司之若干股份已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。若干合營公司之股份已抵押予銀行，作為本集團各合營公司取得銀行融資額之抵押。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

本集團之主要資產及負債以及交易以港元、美元、英鎊及人民幣列值。鑒於港元與美元匯率掛鈎，本集團相信因美元產生之相應匯兌風險並不重大。本集團在英國作出投資，有關資產及負債乃以英鎊列值。為將淨外匯風險降至最低，該等投資主要以按英鎊列值之銀行貸款撥付。鑒於麗豐集團之資產主要位於中國內地，而收益亦主要以人民幣計值，故其面對人民幣之淨匯兌風險。除上文所述者外，本集團之餘下貨幣資產及負債均以歐元、馬來西亞令吉及越南盾列值，與本集團之資產及負債總值相比，亦微不足道。本集團透過密切監察匯率之變動管理外匯風險，如有其他需要，會考慮對沖重大外匯風險。

## 或然負債

自二零二二年七月三十一日起，本集團之或然負債並無重大變動。

## 購買、出售或贖回上市證券

於二零一七年九月，LSD Bonds (2017) Limited，本公司之全資附屬公司，發行於二零二二年九月十三日到期息率為4.6%的400,000,000美元有擔保票據(「麗新發展有擔保票據」)。

於二零二二年九月十三日到期日，麗新發展有擔保票據之到期金額及利息金額已全部償還。

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

於二零二二年八月十二日，LF Bonds於公開市場以代價總額(連同應計利息)約3,235,000美元(相等於約25,365,000港元)購回本金金額3,500,000美元的麗豐有擔保票據。於二零二三年一月十八日，LF Bonds於到期日按本金金額悉數贖回其未償還的麗豐有擔保票據。

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二三年一月三十一日止六個月概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

本公司於截至二零二三年一月三十一日止六個月內，一直遵守聯交所證券上市規則附錄十四所載之企業管治守則之所有守則條文，惟守則條文第F.2.2條之偏離則除外。

根據守則條文第F.2.2條，董事會主席應出席股東週年大會。

由於有其他事先安排之事務必須由主席林建岳博士處理，因此彼並無出席於二零二二年十二月十六日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)。為確保於股東週年大會能與股東有效溝通，根據組織章程細則第71條，出席該股東週年大會之周福安先生(副主席兼執行董事)擔任該股東週年大會之主席。

## 僱員及薪酬政策

於二零二三年一月三十一日，本集團合共僱用約4,200名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

## 投資者關係

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

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

月份	活動(虛擬形式)	主辦機構	投資者所在地區
二零二二年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	香港
二零二二年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	美國
二零二二年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	美國
二零二二年十二月	星展唯高達香港物業及 物流電話會議	星展銀行	香港／新加坡

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

## 中期業績之審閱

本公司之審核委員會(「審核委員會」)現由三名獨立非執行董事，即梁樹賢先生、林秉軍先生及葉澍堃先生所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二三年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績(包括未經審核簡明綜合財務報表)。

承董事會命  
主席  
林建岳

香港，二零二三年三月二十四日

於本公佈日期，董事會包括下列成員：

執行董事： 林建岳博士(主席)與周福安(副主席)、劉樹仁(行政總裁)、林孝賢(亦為余寶珠女士之替代董事)及李子仁諸位先生；

非執行董事： 余寶珠女士；及

獨立非執行董事： 林秉軍、梁樹賢及葉澍堃諸位先生。