



麗新發展

麗新發展有限公司  
(股份代號：488)

中期報告

截至二零二三年一月三十一日止六個月



# 公司資料

## 註冊成立地點

香港

## 董事會

### 執行董事

林建岳，GBM，GBS(主席)

周福安(副主席)

劉樹仁(行政總裁)

林孝賢(亦為余寶珠之替代董事)

李子仁

### 非執行董事

余寶珠

### 獨立非執行董事

林秉軍

梁樹賢

葉樹堃，GBS, JP

## 審核委員會

梁樹賢(主席)

林秉軍

葉樹堃，GBS, JP

## 提名委員會

林建岳，GBM，GBS(主席)

周福安(為林建岳之替任)

梁樹賢

林秉軍

## 薪酬委員會

梁樹賢(主席)

周福安

林秉軍

## 公司秘書

周國和

## 註冊辦事處／主要辦事處

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) 2785 2775

## 授權代表

周福安

周國和

## 股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

香港

夏慤道十六號

遠東金融中心十七樓

## 獨立核數師

安永會計師事務所

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

## 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

交通銀行股份有限公司

東亞銀行有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

創興銀行有限公司

大新銀行有限公司

星展銀行

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

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

## 股份資料

### 上市地點

香港聯合交易所有限公司主板

### 股份代號／買賣單位

488/300股

### 美國預託證券

統一號碼：

50731V102

交易代碼：

LSNVY

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.laisun.com

## 投資者關係

電話：(852) 2853 6116

傳真：(852) 2853 6651

電郵：ir@laisun.com

麗新發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)呈報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	<b>2,467,443</b>	2,719,500
銷售成本		<b>(1,549,187)</b>	(1,752,441)
毛利		<b>918,256</b>	967,059
其他收入及收益		<b>225,546</b>	152,239
銷售及市場推廣開支		<b>(127,299)</b>	(139,849)
行政開支		<b>(474,769)</b>	(438,255)
其他經營開支		<b>(599,922)</b>	(743,029)
投資物業公平值(虧損)/收益淨額		<b>(825,102)</b>	82,843
經營業務虧損	5	<b>(883,290)</b>	(118,992)
融資成本	6	<b>(560,889)</b>	(482,392)
應佔聯營公司之溢利及虧損		<b>(780)</b>	(277)
應佔合營公司之溢利及虧損		<b>(30,711)</b>	87,283
除稅前虧損		<b>(1,475,670)</b>	(514,378)
稅項	7	<b>(50,199)</b>	(128,983)
期間虧損		<b>(1,525,869)</b>	(643,361)
應佔：			
本公司擁有人		<b>(1,360,823)</b>	(479,936)
非控股權益		<b>(165,046)</b>	(163,425)
		<b>(1,525,869)</b>	(643,361)
本公司擁有人應佔每股虧損	8		
基本及攤薄		<b>(1.397港元)</b>	(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	<b>(1,525,869)</b>	(643,361)
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	<b>(79,130)</b>	287,764
應佔聯營公司其他全面收益/(開支)	<b>7,625</b>	(805)
應佔合營公司其他全面收益/(開支)	<b>605</b>	(2,613)
註銷/解散一間附屬公司時所解除之匯兌儲備	<b>(10,274)</b>	(176)
一間附屬公司返還資本時儲備之重新分類	<b>(13,511)</b>	29,965
	<b>(94,685)</b>	314,135
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	<b>(8,587)</b>	(17,373)
期間其他全面(開支)/收益	<b>(103,272)</b>	296,762
期間全面開支總額	<b>(1,629,141)</b>	(346,599)
應佔：		
本公司擁有人	<b>(1,398,022)</b>	(370,602)
非控股權益	<b>(231,119)</b>	24,003
	<b>(1,629,141)</b>	(346,599)

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二三年一月三十一日

	附註	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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>6,496,376</b>	6,645,739
使用權資產		<b>4,667,756</b>	4,922,940
投資物業		<b>36,842,792</b>	37,168,222
電影版權		<b>16,688</b>	19,162
電影及電視節目產品		<b>61,861</b>	61,174
音樂版權		—	663
商譽		<b>219,674</b>	207,792
其他無形資產		<b>137,913</b>	132,883
於聯營公司之投資		<b>288,952</b>	236,613
於合營公司之投資		<b>6,562,340</b>	6,826,143
按公平值計入其他全面收益之財務資產		<b>1,701,508</b>	1,710,095
按公平值計入損益之財務資產		<b>959,879</b>	906,513
應收賬款	9	<b>497,182</b>	493,643
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產		<b>758,145</b>	721,772
遞延稅項資產		<b>2,049</b>	2,118
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款		<b>84,001</b>	79,305
<b>非流動資產總值</b>		<b>59,297,116</b>	60,134,777
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>5,972,296</b>	5,576,173
已落成待售物業		<b>5,382,299</b>	5,847,757
拍攝中電影及電視節目以及電影投資		<b>286,651</b>	317,109
存貨		<b>81,980</b>	59,612
按公平值計入損益之財務資產		<b>23,985</b>	120,452
衍生金融工具		—	25,473
應收賬款	9	<b>374,228</b>	403,293
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產		<b>906,545</b>	767,253
預付稅項		<b>102,356</b>	140,467
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款		<b>1,453,507</b>	2,444,971
現金及現金等值項目		<b>4,079,734</b>	5,056,442
<b>分類為持作出售之資產</b>		<b>18,663,581</b>	20,759,002
		<b>1,851</b>	1,855
<b>流動資產總值</b>		<b>18,665,432</b>	20,760,857

# 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二三年一月三十一日

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

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二二年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔										總計 千港元	
	股本 千港元	公平值 儲備一 財務資產 千港元	購股權 儲備 千港元	資本削減 儲備 千港元	一般儲備 千港元	其他儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元		非控股 權益 千港元
於二零二二年七月三十一日(經審核)及 二零二二年八月一日(未經審核)	5,463,477	1,462,328*	43,513*	4,692*	646,700*	2,485,891*	55,868*	(205,105)*	22,836,933*	32,794,297	8,193,203	40,987,500
期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,360,823)	(1,360,823)	(165,046)	(1,525,869)
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	—	—	—	—	—	—	(22,152)	—	—	(22,152)	(56,978)	(79,130)
應佔聯營公司之其他全面收益	—	—	—	—	—	—	6,025	—	—	6,025	1,600	7,625
應佔合營公司之其他全面收益/(開支)	—	—	—	—	—	—	616	—	—	616	(11)	605
註銷一間附屬公司時所解除之匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	(5,659)	—	—	(5,659)	(4,615)	(10,274)
一間附屬公司返還資本時儲備之重新分類	—	—	—	—	—	—	(7,442)	—	—	(7,442)	(6,069)	(13,511)
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)	—	—	—	—	—	—	—	(8,587)	—	(8,587)
期間全面開支總額	—	(8,587)	—	—	—	—	(28,612)	—	(1,360,823)	(1,398,022)	(231,119)	(1,629,141)
供股所得款項淨額(附註11(b))	776,605	—	—	—	—	—	—	—	—	776,605	—	776,605
向附屬公司非控股權益償還款項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(436)	(436)
購股權失效時儲備回撥	—	—	(41,306)	—	—	—	—	—	41,306	—	—	—
一間附屬公司之購股權失效時儲備回撥	—	—	—	—	—	—	—	—	11,360	11,360	(11,360)	—
轉發至法定儲備	—	—	—	—	—	—	21,745	—	(21,745)	—	—	—
已付附屬公司非控股權益之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(34,398)	(34,398)
收購一間附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	(859)	—	—	—	(859)	859	—
於二零二二年一月三十一日(未經審核)	6,240,082	1,453,741*	2,207*	4,692*	646,700*	2,485,032*	77,613*	(233,717)*	21,507,031*	32,183,381	7,916,749	40,100,130

\* 該等儲備賬包括簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備25,943,299,000港元(二零二二年七月三十一日：27,330,820,000港元)。

# 簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二二年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔										總計 千港元	
	股本 千港元	公平值 儲備— 財務資產 千港元	購股權 儲備 千港元	資本削減 儲備 千港元	一般儲備 千港元	其他儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元		非控股 權益 千港元
於二零二一年七月三十一日(經審核)及 二零二一年八月一日(未經審核)	4,134,565	1,449,127	52,004	4,692	646,700	2,463,766	41,456	547,129	24,809,875	34,149,314	8,835,389	42,984,703
期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(479,936)	(479,936)	(163,425)	(643,361)
可於其後期間重新分類至損益之 其他全面收益/(開支):	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	110,716	—	110,716	177,048	287,764
應佔聯營公司之其他全面(開支)/收益	—	—	—	—	—	—	—	(806)	—	(806)	1	(805)
應佔合營公司之其他全面(開支)/收益	—	—	—	—	—	—	—	(2,639)	—	(2,639)	26	(2,613)
解散一間附屬公司時所解除之匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	—	(89)	—	(89)	(87)	(176)
一間附屬公司返還資本時儲備之重新分類	—	—	—	—	—	—	—	16,505	—	16,505	13,460	29,965
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	—	(14,353)	—	—	—	—	—	—	—	(14,353)	(3,020)	(17,373)
期間全面(開支)/收益總額	—	(14,353)	—	—	—	—	—	123,687	(479,936)	(370,602)	24,003	(346,599)
發行股份(附註11(a))	235,153	—	—	—	—	—	—	—	—	235,153	—	235,153
供股所得款項淨額(附註11(b))	1,093,759	—	—	—	—	—	—	—	—	1,093,759	—	1,093,759
以權益結算之購股權安排	—	—	550	—	—	—	—	—	—	550	—	550
附屬公司以權益結算之購股權安排	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,319	1,319
向附屬公司非控股權益償還款項	—	—	(315)	—	—	—	—	—	—	—	(2,120)	(2,120)
購股權失效時儲備回撥	—	—	—	—	—	—	—	—	315	—	—	—
一間附屬公司之購股權失效時儲備回撥	—	—	—	—	—	—	—	—	137	137	(137)	—
轉發至法定儲備	—	—	—	—	—	—	11,889	—	(11,889)	—	—	—
已付附屬公司非控股權益之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(34,334)	(34,334)
一間附屬公司向一間附屬公司之非控股權益發行 之股份*	—	—	—	—	—	21,918	—	—	—	21,918	26,119	48,037
於二零二二年一月三十一日(未經審核)	5,463,477	1,434,774	52,239	4,692	646,700	2,485,684	53,345	670,816	24,318,502	35,130,229	8,850,239	43,980,468

\* 於二零二一年八月三日，寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」)以每股1.2港元向一名認購人發行合共40,612,197股普通股。本集團於寰亞傳媒之實際股本權益由51.22%減至50.52%。本集團收取之所得款項減直接交易成本為48,037,000港元。本集團於寰亞傳媒之實際股本權益變動導致其他儲備增加21,918,000港元及非控股權益增加26,119,000港元。詳情載於豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)及寰亞傳媒日期為二零二一年八月三日之聯合公佈。



# 簡明綜合現金流量表

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
經營活動所用之現金流量淨額	<b>(1,022,477)</b>	(2,467,376)
<b>投資活動之現金流量</b>		
購置物業、廠房及設備項目	<b>(87,304)</b>	(171,697)
添置投資物業	<b>(223,150)</b>	(525,064)
添置投資物業之已付按金	<b>(8,380)</b>	(19,591)
於合營公司之投資	<b>(5,050)</b>	(1,000)
墊款予聯營公司	<b>(38,785)</b>	(5,629)
墊款予合營公司	<b>(1,743)</b>	(32,970)
來自聯營公司之還款	<b>383</b>	79
來自合營公司之還款	<b>238,356</b>	194,241
已收按公平值計入其他全面收益之財務資產之股息	<b>22,300</b>	18,400
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款減少／(增加)	<b>982,081</b>	(251,762)
其他	<b>31,966</b>	(71,369)
投資活動所得／(所用)之現金流量淨額	<b>910,674</b>	(866,362)
<b>融資活動之現金流量</b>		
新增銀行貸款	<b>6,244,882</b>	779,976
償還銀行貸款	<b>(1,860,313)</b>	(3,061,920)
銀行融資費用	<b>(5,924)</b>	(3,918)
已發行有擔保票據	—	2,331,750
有擔保票據發行費用	—	(20,263)
贖回及購回有擔保票據	<b>(5,876,038)</b>	—
租賃付款	<b>(119,850)</b>	(147,001)
已付附屬公司非控股權益之股息	<b>(34,398)</b>	(34,334)
向附屬公司非控股權益償還款項	<b>(436)</b>	(2,120)
發行股份所得款項	—	235,153
供股所得款項淨額	<b>776,605</b>	1,093,759
來自發行一間附屬公司股份之所得款項淨額	—	48,037
融資活動(所用)／所得之現金流量淨額	<b>(875,472)</b>	1,219,119

## 簡明綜合現金流量表(續)

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
現金及現金等值項目之減少淨額	<b>(987,275)</b>	(2,114,619)
期初之現金及現金等值項目	<b>5,056,442</b>	8,284,797
匯率變動之影響淨額	<b>10,567</b>	7,939
期終之現金及現金等值項目	<b>4,079,734</b>	6,178,117
現金及現金等值項目之結餘分析		
無抵押及非受限制現金及銀行結餘	<b>3,206,127</b>	4,537,360
無抵押及非受限制定期存款	<b>873,607</b>	1,640,757
載列於簡明綜合財務狀況表及簡明綜合現金流量表之 現金及現金等值項目	<b>4,079,734</b>	6,178,117

# 簡明綜合中期財務報表附註

二零二三年一月三十一日

## 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。

# 簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二三年一月三十一日

## 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		雜誌出版		主題公園		其他		綜合	
	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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	246,945	176,048	147,244	72,927	135,362	263,127	223,940	8,781	10,251	115,130	2,467,443	2,719,500	
分類業務間之銷售	—	—	23,298	19,906	242	295	1,278	1,436	—	—	3,741	3,282	3,366	1,335	—	—	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	17,520	91,622	51,457	
總計	615,404	874,091	602,295	670,889	422,948	335,993	265,917	250,652	178,037	148,877	78,187	139,181	276,179	233,742	9,100	10,726	145,193	2,604,217	2,809,354	
分類業務間之銷售抵銷																			(45,152)	(38,397)
總計																			2,559,065	2,770,957
分類業績	79,744	118,656	274,862	359,775	(134,474)	(163,599)	(66,990)	(54,240)	17,359	9,761	(12,193)	11,839	(35,247)	(61,865)	(62,363)	(117,112)	5,844	64,405	109,059	
未分配其他收入及收益	—	—	(825,102)	82,843	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	133,924	100,782	
投資物業公平值虧損/收益淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(825,102)	82,843	
未分配開支	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(256,517)	(411,676)	
經營業務虧損																		(883,290)	(118,992)	
融資成本	319	40	(6)	82	(356)	(395)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	204	(560,889)	(482,392)	
應佔聯營公司之溢利及虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(613)	(69)	
應佔聯營公司之溢利及虧損 — 未分配	—	—	—	—	—	—	—	—	(255)	92	1	(437)	(2,089)	(2)	—	—	—	(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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(30,711)	87,283	
除稅前虧損																		(1,475,670)	(514,378)	
稅項																		(50,199)	(128,983)	
期間虧損																		(1,525,869)	(643,361)	

# 簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二三年一月三十一日

## 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		餐廳及零售		電影及電視節目		創意業務		主題公園營運		其他		綜合		
	二零二二年 七月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 七月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 七月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 七月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 七月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 七月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 七月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 七月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 七月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 七月三十一日 (未經審核) 千港元
分類資產	12,560,972	12,560,833	37,511,232	37,820,948	8,789,410	8,598,019	8,789,410	688,601	680,455	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	155,653	171,454	(10,105)	(10,105)	—	—	—	—	—	—	—	1,944	5,473	165,613	153,411
於聯營公司之投資—未分配	1,887,256	2,088,023	4,565,491	4,620,676	80,069	74,119	—	—	—	1,428	1,659	11,808	12,690	—	—	12,482	12,502	123,339	83,202
於合營公司之投資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,562,340	6,826,143
未分配資產	1,851	1,855	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,589,160	9,591,137
分類為持作出售之資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,851	1,855
資產總值	843,586	1,276,657	1,336,031	1,050,988	391,022	374,361	226,117	226,117	198,527	377,327	370,283	1,025,756	1,152,785	63,434	81,106	386,536	443,195	4,752,042	5,044,595
分類負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	21,746,096	17,361,959
銀行貸款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,279,241	10,151,175
有擔保票據	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	325,533	322,730
其他貸款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,759,506	7,027,675
未分配負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
負債總值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	37,862,418	39,908,134

# 簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二三年一月三十一日

## 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>	2,174,995
<b>來自其他來源之營業額：</b>		
租金收入	464,513	544,505
	<b>2,467,443</b>	2,719,500
<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>	2,174,995

# 簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二三年一月三十一日

## 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*
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*	992	1,475
出售分類為持作出售之資產之虧損*	—	569
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損淨額*	18,315	145,568
交叉貨幣掉期公平值虧損／(收益)	26,873*	(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。

\*

## 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

# 簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二三年一月三十一日

## 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)
	6,332	12,812
— 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
	165,118	236,510
— 其他地區		
本期支出	5,982	5,390
過往期間撥備不足	—	68
	5,982	5,458
	177,432	254,780
遞延稅項	(127,233)	(125,797)
本期間稅項支出	50,199	128,983

## 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。



# 簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二三年一月三十一日

## 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
	<b>369,068</b>	399,768
未到期的融資租賃應收款項	<b>502,342</b>	497,168
	<b>871,410</b>	896,936
減：分類為流動之部份	<b>(374,228)</b>	(403,293)
非流動部份	<b>497,182</b>	493,643

# 簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二三年一月三十一日

## 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	<b>2,732,979</b>	2,344,176
認沽期權負債	<b>1,237,531</b>	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)
非流動部份	<b>965,498</b>	967,835

## 11. 股本

	附註	已發行 股份數目	總計 千港元
於二零二一年七月三十一日(經審核)及 二零二一年八月一日(未經審核)		612,089,025	4,134,565
發行股份	a	33,834,900	235,153
供股	b	322,961,962	1,093,759
於二零二二年一月三十一日(未經審核)、 二零二二年七月三十一日(經審核)及 二零二二年八月一日(未經審核)		<b>968,885,887</b>	<b>5,463,477</b>
供股	b	<b>484,442,943</b>	<b>776,605</b>
於二零二三年一月三十一日(未經審核)		<b>1,453,328,830</b>	<b>6,240,082</b>

附註：

- 於截至二零二二年一月三十一日止六個月，本公司向獨立第三方配發33,834,900股新股份，其所得款項約為235,200,000港元。
- 於截至二零二三年一月三十一日止六個月，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(截至二零二二年一月三十一日止六個月：每股3.43港元)配發484,442,943股(截至二零二二年一月三十一日止六個月：322,961,962股)股份。供股所得款項淨額約為776,600,000港元(截至二零二二年一月三十一日止六個月：1,093,800,000港元)。

# 簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二三年一月三十一日

## 12. 承擔

本集團於報告期末未有在簡明綜合中期財務報表內作出撥備之承擔如下：

	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
已訂約但未撥備		
購買物業、廠房及設備項目	19,301	19,942
添置投資物業	8,299	22,824
建設、開發及遷徙成本	251,225	756,308
	<b>278,825</b>	<b>799,074</b>

## 13. 有關連人士交易

除本簡明綜合中期財務報表其他部份所詳述之有關連人士交易及結餘外，本集團於期內與有關連人士訂立以下重大交易：

### (a) 與有關連人士交易

	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
向下列公司已付或應付租賃付款及樓宇管理費：			
— 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)	(i), (ii)	205	163
— 麗新製衣之一間聯營公司	(i), (ii)	151	364
已收或應收麗新製衣租金收入及管理費收入	(i)	298	320
已收或應收墊款予合營公司之利息收入	(i)	33,605	9,815
已收或應收一間合營公司銷售產品及管理費收入	(i)	1,355	—
已收或應收一間合營公司電影版權版權收入	(i)	475	—
已付或應付一間合營公司之製作費用	(i)	930	570
已付或應付一間合營公司之廣告及推廣開支	(i)	613	—
向麗新製衣分配應佔按成本基準之公司薪金		5,126	4,969
向麗新製衣分配應佔按成本基準之行政開支		1,006	611
自麗新製衣分配應佔按成本基準之公司薪金		3,142	4,410

附註：

- (i) 該等交易乃按有關協議或合約所訂條款訂立，並按有關各訂約方互相協定之基準收取。
- (ii) 除應付有關連人士之可變租賃付款及樓宇管理費付款外，於二零二三年一月三十一日之簡明綜合財務狀況表內確認與有關連人士租賃有關之使用權資產約2,732,000港元及租賃負債約3,181,000港元。截至二零二三年一月三十一日止六個月，於簡明綜合收益表內確認該等使用權資產折舊約1,704,000港元(截至二零二二年一月三十一日止六個月：1,561,000港元)及該等租賃負債之融資成本約60,000港元(截至二零二二年一月三十一日止六個月：45,000港元)。

# 簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二三年一月三十一日

## 13. 有關連人士交易(續)

### (b) 本集團主要管理人員報酬

	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
短期僱員福利	33,439	38,693
退休金計劃供款	65	88
支付主要管理人員之報酬總額	33,504	38,781

## 14. 金融工具公平值等級

### 已披露公平值之金融工具

於報告期末，除公平值總額約3,337,228,000港元(二零二二年七月三十一日：8,611,681,000港元)(公平值乃參考一間領先全球財務市場數據供應商發佈之有擔保票據於報告期末之收市價釐定)之若干有擔保票據外，董事認為所有其他按攤銷成本計量之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

### 按公平值計量之金融工具

	級別一 (未經審核) 千港元	級別二 (未經審核) 千港元	級別三 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
於二零二三年一月三十一日				
<b>財務資產</b>				
按公平值計入其他全面收益之財務資產	23,581	—	1,677,927	1,701,508
按公平值計入損益之財務資產	23,985	842,908	116,971	983,864
計入按金、預付款項、其他應收款項及 其他資產之財務資產	—	—	8,589	8,589
電影投資	—	—	47,596	47,596
	47,566	842,908	1,851,083	2,741,557
<b>財務負債</b>				
衍生金融工具	—	(1,778)	—	(1,778)
	級別一 (經審核) 千港元	級別二 (經審核) 千港元	級別三 (經審核) 千港元	總計 (經審核) 千港元
於二零二二年七月三十一日				
<b>財務資產</b>				
按公平值計入其他全面收益之財務資產	28,621	—	1,681,474	1,710,095
按公平值計入損益之財務資產	14,457	915,313	97,195	1,026,965
衍生金融工具				
— 交叉貨幣掉期	—	—	25,473	25,473
計入按金、預付款項、其他應收款項及 其他資產之財務資產	—	—	4,425	4,425
電影投資	—	—	71,720	71,720
	43,078	915,313	1,880,287	2,838,678

截至二零二三年一月三十一日止六個月，就財務資產及財務負債而言，公平值計量並無在級別一與級別二之間進行級別轉換且公平值計量亦無轉入或轉出級別三(截至二零二二年一月三十一日止六個月：無)。

# 簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二三年一月三十一日

## 14. 金融工具公平值等級(續)

### 按公平值計量之金融工具(續)

期內，財務資產／(負債)之公平值計量在級別三內之變動如下：

	截至二零二三年一月三十一日止六個月	
	財務資產 (未經審核) 千港元	財務負債 (未經審核) 千港元
期初	1,880,287	—
於其他全面收益內確認之虧損總額	(3,547)	—
於收益表內確認之虧損總額	(15,746)	—
添置	14,410	—
結算	(28,345)	—
匯兌調整	4,024	—
期末	1,851,083	—

	截至二零二二年一月三十一日止六個月	
	財務資產 (未經審核) 千港元	財務負債 (未經審核) 千港元
期初	1,826,874	(8,965)
於其他全面收益內確認之虧損總額	(9,904)	—
於收益表內確認之收益總額	5,816	1,977
添置	30,435	—
結算	(1,789)	—
匯兌調整	2,044	—
期末	1,853,476	(6,988)

### 估值方法

#### 利用重大可觀察輸入數據計量公平值(級別二)

按公平值計入損益之若干財務資產之公平值乃根據基金經理所提供之相關投資組合之公平值而釐定。

就級別二中之衍生金融工具而言，工具之公平值乃使用可觀察市場數據於報告期末進行估計。估值中之主要可觀察輸入數據為即期匯率、成交匯率、波動率、到期時間及無風險利率。

# 簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二三年一月三十一日

## 14. 金融工具公平值等級(續)

### 估值方法(續)

利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)

本集團管理層每年委任外聘估值師負責對本集團金融工具進行外部估值(「金融工具估值師」)。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金融工具估值師討論兩次估值假設及估值結果。

財務資產及負債之公平值按自願交易方(強迫或清盤出售除外)當前交易中該工具之可交易金額入賬。估計主要金融工具之公平值所採用之方法及假設載列如下：

於一間投資公司之股權公平值分類為按公平值計入其他全面收益之財務資產，乃採用被投資公司所持投資物業之公平值進行估計，其公平值則主要由收入法釐定。收入法乃為透過將未來現金流量轉為單一資本現值提供價值指標之估值方法。資本現值乃根據折現現金流量法預測。折現現金流量法為透過對未來現金流量進行估計及經計及貨幣時間價值對投資物業或資產進行估值。

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之價值	附註
二零二三年一月三十一日				
按公平值計入 其他全面收益之 財務資產	收入法	每平方呎每月平均市場租金	137港元	1
		資本化比率	2.85%	2
二零二二年七月三十一日				
按公平值計入 其他全面收益之 財務資產	收入法	每平方呎每月平均市場租金	134港元	1
		資本化比率	2.85%	2

附註：

1. 每平方呎每月平均市場租金越高，公平值越高
2. 資本化比率越高，公平值越低

## 15. 報告期後事項

繼本公司、麗新製衣、豐德麗、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。

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧及展望(續)

#### 香港及海外物業市場(續)

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號項目及旭龢道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龢道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。截至本中期報告日期，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。



## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧及展望(續)

#### 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。於二零二三年三月二十四日，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、蠔大仙及華潤萬家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。

# 管理層討論及分析(續)

## 業務回顧及展望(續)

### 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」)，於本中期報告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。

# 管理層討論及分析(續)

## 業務回顧及展望(續)

### 戲院營運／媒體及娛樂／電影製作及發行(續)

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，以讓寰亞傳媒集團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。於本中期報告日期，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，以及現金代價約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。

# 管理層討論及分析(續)

## 中期業績概覽(續)

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			
	二零二三年 (百萬港元)	二零二二年 (百萬港元)	差額 (百萬港元)	百分比變動
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值所致。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)。

	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
本公司擁有人應佔虧損		
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。

## 管理層討論及分析(續)

### 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</b> (按應佔基準 <sup>1</sup> )							
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：

- 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。
- 已落成及產生租金之物業。
- 所有在建中之物業。

## 管理層討論及分析(續)

### 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			期末出租率	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	百分比變動	二零二三年 %	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		
<b>小計：</b>	<b>216.2</b>	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
<b>小計：</b>	<b>36.4</b>	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		
<b>小計：</b>	<b>309.6</b>	359.7	-13.9		
<b>總計：</b>	<b>562.2</b>	644.2	-12.7		

## 管理層討論及分析(續)

### 物業投資(續)

#### 租金收入(續)

	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>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)	<b>55.9</b>	65.5	-14.7	<b>95.7</b>	95.7
藍塘傲 <sup>5</sup> (50%基準)	<b>11.9</b>	22.2	-46.4	<b>93.5</b>	84.7
<b>總計：</b>	<b>67.8</b>	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
<b>小計：</b>		<b>131.1</b>	<b>643,703</b>		136.1	643,703
<b>銅鑼灣廣場二期</b>						
商業	100%	36.2	109,770	100%	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
<b>小計：</b>		<b>60.7</b>	<b>206,038</b>		79.0	206,038
<b>麗新商業中心</b>						
商業	100%	8.6	95,063	100%	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
<b>小計：</b>		<b>21.8</b>	<b>169,244</b>		24.0	169,244
其他		2.6	63,592 <sup>1</sup>		2.5	63,592 <sup>1</sup>
<b>小計：</b>		<b>216.2</b>	<b>1,082,577<sup>1</sup></b>		241.6	1,082,577 <sup>1</sup>

# 管理層討論及分析(續)

## 物業投資(續)

### 租金收入(續)

	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>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%	23.2	177,700	100%	26.4	177,700
辦公室						
Leadenhall Street 106號	100%	0.3	3,540	100%	0.3	3,540
商業						
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%	0.1	727,065	55.08%	不適用	不適用
零售及辦公室						
<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%	11.2	182,344	55.08%	14.9	182,344
零售						
廣州麗豐中心	55.08%	8.1	112,292	55.08%	9.0	112,292
零售						
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



## 管理層討論及分析(續)

### 物業投資(續)

#### 租金收入(續)

	截至二零二三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)	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)
廣州麗豐國際中心 <sup>2</sup> 零售及辦公室	55.08%	1.4	614,621	55.08%	不適用	不適用
中山 中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場 零售 <sup>3</sup>	55.08%	2.7	148,106	55.08%	3.9	148,106
橫琴 創新方第一期 商業 <sup>5</sup> 其他	64.06% <sup>4</sup>	2.3 13.5	995,717 <sup>5</sup> 不適用	64.06% <sup>4</sup>	3.3 13.1	975,365 <sup>5</sup> 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>						
香港 中國建設銀行大廈 <sup>6</sup> (50%基準) 辦公室 停車位	50%	55.6 0.3	114,603 <sup>7</sup> 不適用	50%	65.2 0.3	114,603 <sup>7</sup> 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) 商業 住宅單位 <sup>10</sup> 停車位	50%	7.3 3.1 1.5	47,067 <sup>9</sup> 15,262 <sup>11</sup> 不適用	50%	6.4 14.0 1.8	47,067 <sup>9</sup> 28,412 <sup>11</sup> 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。

## 管理層討論及分析(續)

### 物業投資(續)

#### 租金收入(續)

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。

## 管理層討論及分析(續)

### 物業投資(續)

#### 主要投資物業之回顧(續)

##### 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。

# 管理層討論及分析(續)

## 物業投資(續)

### 主要投資物業之回顧(續)

#### 中國內地物業(續)

##### 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。截至本中期報告日期，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。於二零二三年三月二十四日，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。

## 管理層討論及分析(續)

### 物業投資(續)

#### 主要投資物業之回顧(續)

##### 中國內地物業(續)

###### 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，於二零二三年三月二十四日，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。

# 管理層討論及分析(續)

## 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：

香港 已確認基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 <sup>1</sup> (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
逸理				
住宅單位	4	1,344	22,085	29.7
小計				<b>29.7</b>
中國內地 已確認基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 <sup>2</sup> (港元/平方呎)	營業額 <sup>3</sup> (百萬港元)
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
廣州東山京士柏				
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
小計				<b>570.5</b>
總計				<b>600.2</b>

# 管理層討論及分析(續)

## 物業發展(續)

### 已確認銷售(續)

合營公司項目之已確認銷售  
香港

已確認基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 <sup>1</sup> (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
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。

# 管理層討論及分析(續)

## 物業發展(續)

### 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。



# 管理層討論及分析(續)

## 物業發展(續)

### 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。於本中期報告日期，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。

## 管理層討論及分析(續)

### 物業發展(續)

#### 主要待售及發展中項目之回顧(續)

##### 香港物業(續)

##### *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及「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。設計及規劃工作亦在進行中，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。

##### *旭龔道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龔道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。

# 管理層討論及分析(續)

## 物業發展(續)

### 主要待售及發展中項目之回顧(續)

#### 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。

## 管理層討論及分析(續)

### 物業發展(續)

#### 主要待售及發展中項目之回顧(續)

##### 中國內地物業(續)

###### 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。

# 管理層討論及分析(續)

## 物業發展(續)

### 主要待售及發展中項目之回顧(續)

#### 中國內地物業(續)

##### 橫琴創新方(續)

##### 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。

## 管理層討論及分析(續)

### 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。

截至本中期報告日期，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%		
日式料理	中國會	香港	17%		
	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。

## 管理層討論及分析(續)

### 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，於回顧期間內，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
小計：		1,848	1,856,594	421.0		
酒店管理費				0.5		
總計：				421.5		
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：

- 以100%為基準。
- 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。

## 管理層討論及分析(續)

### 酒店及酒店式服務公寓業務(續)

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。



## 管理層討論及分析(續)

### 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。於本中期報告日期，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
<hr/>			
小計		<b>15</b>	<b>2,345</b>
<hr/>			
<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
<hr/>			
小計		<b>80</b>	<b>12,606</b>
<hr/>			
總計		<b>95</b>	<b>14,951</b>

附註：以100%為基準。

## 管理層討論及分析(續)

### 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》。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

## 管理層討論及分析(續)

### 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鉤，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。

# 主要物業詳情

## 已落成租賃物業

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	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	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
香港								
長沙灣廣場	香港九龍長沙灣長沙灣道833號 (新九龍內地段第5955號)	100%	該物業地契年期於二零四七年六月三十日到期	233,807	409,896	—	643,703	355
銅鑼灣廣場二期	香港銅鑼灣駱克道463-483號(內地段第2833號 J段及D、E、G、H、K、L、M及O段之餘段、 H段第4分段及餘段)	100%	該物業地契年期自一九二九年四月十五日起計，為期九十九年，可續期九十九年	109,770	96,268	—	206,038	57
麗新商業中心	香港九龍長沙灣長沙灣道680號 (新九龍內地段第5984號)	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日到期，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	95,063	74,181	—	169,244	538
中國建設銀行大廈	香港干諾道中3號(內地段第8736號)	50%	該物業地契年期自一九八九年六月二十八日起計，於二零四七年六月三十日到期	—	114,603	—	114,603	19
藍塘傲	香港新界將軍澳唐賢街29號	50%	該物業地契年期自二零一二年十二月十七日起計，為期五十年	47,067	—	—	47,067	68
偉倫中心第二期(20樓及27樓 及2樓第17、18、53、58及 59號停車位)	香港新界葵涌大連排道192至200號	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日到期，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	—	—	51,236	51,236	5
友邦金融中心	香港干諾道中1號(海旁地段第275號、 海旁地段第278號A段及餘段)	10%	該物業地契年期自一八九五年九月九日(就海旁地段第275號而言)起計，為期九百九十九年；及自一八九六年十月十二日(就海旁地段第278號而言)起計，為期九百九十九年	—	42,896	—	42,896	6
京華工廠貨倉大廈(10樓A及 B單位及地下第1、2、13及 14號停車位)	香港新界荃灣柴灣角街30至32號	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日到期，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	—	—	11,370	11,370	4
聯發隆工業大廈(4樓)	香港柴灣祥利街19號	100%	該物業地契年期自一九六三年十一月四日起計，為期七十五年，可續期七十五年	—	—	4,290	4,290	—
香港主要已落成租賃物業小計：				<b>485,707</b>	<b>737,844</b>	<b>66,896</b>	<b>1,290,447</b>	<b>1,052</b>

# 主要物業詳情

## 已落成租賃物業(續)

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	年期	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	工業		
英國								
倫敦Leadenhall Street 107號	英國倫敦EC3 Leadenhall Street 107號	100%	該物業屬永久業權	48,182	98,424	—	146,606	—
倫敦Leadenhall Street 100號	英國倫敦EC3 Leadenhall Street 100號	100%	該物業屬永久業權	—	177,700	—	177,700	15
倫敦Leadenhall Street 106號	英國倫敦EC3 Leadenhall Street 106號	100%	該物業屬永久業權	3,540	16,384	—	19,924	—
英國主要已落成租賃物業小計：				<b>51,722</b>	<b>292,508</b>	<b>—</b>	<b>344,230</b>	<b>15</b>
中國內地								
上海								
香港廣場	黃浦區淮海中路282及283號	55.08%	該物業地契年期自一九九二年九月十六日起計，為期五十年	258,013	199,442	—	457,455	193
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷大統路與芷江西路之交匯處	55.08%	該物業地契年期自二零零七年二月五日起計，為期四十年，作商業用途	176,429	—	—	176,429	—
麗豐天際中心	靜安區天目西路及大統路	55.08%	該物業地契年期自二零一六年九月三十日起計，為期四十年(作商業用途)及五十年(作辦公用途)	50,798	349,669	—	400,467	244
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	52.33%	該物業地契年期自一九九六年五月四日起計，為期七十年	42,940	—	—	42,940	—
上海主要已落成租賃物業小計：				<b>528,180</b>	<b>549,111</b>	<b>—</b>	<b>1,077,291</b>	<b>437</b>

# 主要物業詳情

## 已落成租賃物業(續)

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	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	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
<b>廣州</b>								
五月花商業廣場	越秀區中山五路68號	55.08%	該物業地契年期自一九九七年十月十四日起計，為期四十年(作商業用途)及五十年(作其他用途)	196,869	43,751	—	240,620	75
富邦廣場	荔灣區中山七路與光復路之交匯處	55.08%	該物業地契年期自二零零六年一月十一日起計，為期四十年(作商業用途)及五十年(作其他用途)	100,435	—	—	100,435	—
麗豐中心	越秀區東風東路761號	55.08%	該物業地契年期自一九九七年十月二十一起計，為期四十年(作商業用途)及五十年(作其他用途)	61,850	344,702	—	406,552	172
麗豐國際中心	越秀區長堤大馬路	55.08%	該物業地契年期自二零零六年六月二日起計，為期四十年(作商業、旅遊及娛樂用途)及五十年(作其他用途)	60,213	278,320	—	338,533	147
<b>廣州主要已落成租賃物業小計：</b>				<b>419,367</b>	<b>666,773</b>	<b>—</b>	<b>1,086,140</b>	<b>394</b>
<b>中山</b>								
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	55.08%	該物業地契年期於二零七年三月三十日到期，作商業/住宅用途	81,577	—	—	81,577	—
<b>中山主要已落成租賃物業小計：</b>				<b>81,577</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>81,577</b>	<b>—</b>
<b>橫琴</b>								
創新方第一期 <sup>2</sup>	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	64.06%	該物業地契年期自二零一三年十二月三十一日起計，為期四十年(作辦公室、商業及酒店式服務公寓以及酒店用途)及五十年(作其他用途)	637,896 <sup>3</sup>	—	—	637,896 <sup>3</sup>	1,181
<b>橫琴主要已落成租賃物業小計：</b>				<b>637,896<sup>3</sup></b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>637,896<sup>3</sup></b>	<b>1,181</b>
<b>中國內地主要已落成租賃物業小計：</b>				<b>1,667,020</b>	<b>1,215,884</b>	<b>—</b>	<b>2,882,904</b>	<b>2,012</b>
<b>主要已落成租賃物業總計：</b>				<b>2,204,449</b>	<b>2,246,236</b>	<b>66,896</b>	<b>4,517,581</b>	<b>3,079</b>

附註：

1. 建築內部面積。
2. 於二零二三年一月三十一日，創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有80%及20%權益。
3. 包括獅門娛樂天地<sup>6</sup>及橫琴國家地理探險家中心所佔有的文化景點部分。

# 主要物業詳情

## 已落成酒店物業及酒店式服務公寓

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	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
					酒店	
<b>香港</b>						
香港海洋公園萬豪酒店	香港海洋公園黃竹坑道180號	100%	該物業地契年期自一九七二年十二月二十二日起計，為期七十五年	471	365,974	16
<b>越南</b>						
Caravelle酒店	越南胡志明市19 Lam Son Square, District 1	26.01%	該物業根據一項土地使用權持有，於二零四零年十月八日到期	335	98,376	—
<b>英國</b>						
聖安德魯斯費爾蒙酒店	英國聖安德魯斯KY16 8PN	50%	該物業屬永久業權	211	138,241	76
<b>中國內地</b>						
<b>上海</b>						
上海雅詩閣淮海路服務公寓	黃浦區淮海中路282號	55.08%	該物業地契年期自一九九二年九月十六日起計，為期五十年	310	197,191	—
上海寰星酒店	靜安區蘇家巷大統路與芷江西路之交匯處	55.08%	該物業地契年期自二零零七年二月五日起計，為期五十年，作商業用途	239	79,230	—
<b>橫琴</b>						
珠海橫琴凱悅酒店	珠海市橫琴新區七色彩虹路1295號	64.06%	該物業地契年期自二零一三年十二月三十一日起計，為期四十年	493	391,136	—
中國內地主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				<b>1,042</b>	<b>667,557</b>	<b>—</b>
主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓總計：				<b>2,059</b>	<b>1,270,148</b>	<b>92</b>

# 主要物業詳情

## 發展中物業

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	工程進度	預期竣工 日期	概約土地面積 (平方呎) <sup>1</sup>	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		
<b>香港</b>											
Bal Residence	香港觀塘恒安街 18號	100%	建設工程進行中	二零二四年 第一季度	8,500	8,074	—	—	63,694	71,768	10
大旗嶼項目	香港元朗大旗嶼丈 量約份第116約地 段第5382號大旗 嶼266號	100%	建設工程進行中	二零二四年 上半年	12,000	—	—	—	42,200	42,200	—
黃竹坑站項目	香港仔內地段第467號 的E地段	15%	招標及批出合約 進行中	二零二五年	95,560	—	—	—	95,423	95,423	26
廣播道79號項目	香港九龍塘廣播道 79號	100%	項目設計及拆卸 進行中	二零二六年 上半年	23,864	—	—	—	71,591	71,591	62
窩打老道116號項目	香港何文田窩打老 道116號	100%	項目設計進行中	二零二七年 上半年	9,322 <sup>2</sup>	—	—	—	46,608 <sup>2</sup>	46,608 <sup>2</sup>	21 <sup>2</sup>
旭龔道1號及1A號 項目	香港島半山旭龔道 1號及1A號	100%	項目設計及地基 預備工程 進行中	二零二七年 上半年	11,044	—	—	—	55,219	55,219	30
<b>香港主要發展中物業小計：</b>						<b>8,074</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>374,735</b>	<b>382,809</b>	<b>149</b>
<b>中國內地</b>											
<b>橫琴</b>											
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	55.08%	建設工程進行中	二零二四年 (分階段)	1,547,523	287,800	873,041	318,555	—	1,479,396	745
<b>中國內地主要發展中物業小計：</b>						<b>287,800</b>	<b>873,041</b>	<b>318,555</b>	<b>—</b>	<b>1,479,396</b>	<b>745</b>
<b>主要發展中物業總計：</b>						<b>295,874</b>	<b>873,041</b>	<b>318,555</b>	<b>374,735</b>	<b>1,862,205</b>	<b>894</b>

附註：

1. 按項目基準。
2. 待與地政總署磋商。



# 主要物業詳情

## 已落成待售物業

物業名稱	地點	本集團應佔權益	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	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅			
<b>香港</b>									
Ocean One	香港九龍油塘崇信街6號	100%	27,306	—	—	—	27,306	7	
大坑道339號	香港大坑道339號	100%	—	—	—	6,458	6,458	3	
藍塘嶺	香港新界將軍澳唐賢街29號	50%	—	—	—	14,527	14,527	24	
喜築	香港九龍馬頭角新山道20-32號 及炮仗街93號	100%	—	—	—	—	—	13	
逸新	香港九龍基隆街50號	100%	5,996	—	—	—	5,996	—	
逸理	香港筲箕灣西灣河街9號	100%	—	—	—	1,884	1,884	6	
香港主要已落成待售物業小計：			<b>33,302</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>22,869</b>	<b>56,171</b>	<b>53</b>	
<b>中國內地</b>									
<b>上海</b>									
五里橋項目	黃浦區五里橋街道104街坊	55.08%	—	—	—	—	—	7	
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	55.08%	—	—	—	—	—	252	
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	52.33%	—	—	—	—	—	111	
上海主要已落成待售物業小計：			<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>370</b>	

# 主要物業詳情

## 已落成待售物業(續)

物業名稱	地點	本集團應佔權益	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	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅			
<b>廣州</b>									
東風廣場第五期	越秀區東風東路787號	55.08%	—	—	—	—	—	5	
東山京士柏	越秀區東華東路	55.08%	—	—	—	—	—	2	
富邦廣場	荔灣區中山七路與光復路之交匯處	55.08%	—	—	—	—	—	64	
廣州主要已落成待售物業小計：			—	—	—	—	—	71	
<b>中山</b>									
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	55.08%	90,529	—	—	426,479	517,008	1,474	
中山主要已落成待售物業小計：			90,529	—	—	426,479	517,008	1,474	
<b>橫琴</b>									
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	64.06%	—	336,900	219,961	60,240	617,101	—	
橫琴主要已落成待售物業小計：			—	336,900	219,961	60,240	617,101	—	
中國內地主要已落成待售物業小計：			90,529	336,900	219,961	486,719	1,134,109	1,915	
主要已落成待售物業總計：			123,831	336,900	219,961	509,588	1,190,280	1,968	

# 企業管治及其他資料

## 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本公司股東週年大會(「股東週年大會」)。然而，為確保於股東週年大會能與本公司股東(「股東」)有效溝通，根據本公司之組織章程細則第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(「執行董事」))擔任該股東週年大會之主席。

## 董事會

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，亦顧及其他利益相關者利益之方式管理。

董事會已將本公司之日常業務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致該等目標而制定之計劃、本公司及其附屬公司(「本集團」)之整體業務及商業策略以及整體政策及指引。董事會亦已將環境、社會及管治管理職責轉授予執行委員會。

董事會現由九名成員組成，其中五名為執行董事，一名為非執行董事及餘下三名為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。不論從性別、國籍、專業背景及技能方面，董事會現時之組成均屬多元化。現任董事會由擁有房地產、投資、紡織及服裝業、會計、財務、一般管理及旅遊背景之專業人士組成。

董事會每年至少舉行四次會議，於年初前確定會議日期。於需要時，將會額外舉行董事會會議。董事亦通過傳閱予董事之書面決議案連同說明性材料(如需要)參與考慮及批准本公司之事宜。

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。全體董事均有權於需要時聘請獨立專業顧問。

## 主席及行政總裁

於截至二零二三年一月三十一日止六個月內及截至本中期報告日期，林建岳博士(執行董事)為本公司之主席，而周福安先生(執行董事)及劉樹仁先生(執行董事)分別為本公司之副主席及行政總裁。此舉可確保將主席管理董事會之責任與行政總裁管理本公司業務之責任清楚區分。主席及行政總裁職責的分工得以明確界定。

# 企業管治及其他資料(續)

## 董事及指定僱員之證券交易

本公司已採納不低於上市規則附錄十所載之上市發行人之董事進行證券交易的標準守則條款之規定標準，作為董事及指定僱員進行證券交易之常規守則(「證券守則」)。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等已以書面確認於截至二零二三年一月三十一日止六個月內已遵守證券守則所載之規定標準。

## 董事之權益

於二零二三年一月三十一日在任之本公司下列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(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文當作或被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所備存之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中；或(c)根據證券守則規定以其他方式知會本公司及聯交所；或(d)為董事所知悉：

### (1) 本公司

#### 於本公司普通股(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行股份之概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	975,907 (附註2)	無	773,084,296 (附註3)	無 (附註7)	774,060,203	53.26%
周福安	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	1,831,500 (附註5)	無	1,831,500	0.13%
劉樹仁	實益擁有人	592,875 (附註6)	無	無	無 (附註7)	592,875	0.04%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	無 (附註7)	無	不適用
李子仁	實益擁有人	無	無	無	無 (附註7)	無	不適用
余寶珠(附註4)	實益擁有人	60,567 (附註4)	無	無	無	60,567	0.01%

# 企業管治及其他資料(續)

## 董事之權益(續)

### (1) 本公司(續)

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二三年一月三十一日之已發行股份總數(即1,453,328,830股股份)編製。

於二零二三年一月三十日，本公司根據本公司按2供1基準供股(「供股」)完成發行及配發484,442,943股供股股份，已發行股份總數由968,885,887股增加至1,453,328,830股。

- (2) 林建岳博士認購325,302股供股股份，於供股完成後其於本公司之權益由650,605股股份增加至975,907股股份。

- (3) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及其兩間全資附屬公司(即Zimba International Limited(「Zimba International」))及欣楚有限公司(「欣楚」)認購257,694,765股供股股份，於供股完成後彼等於本公司之權益由515,389,531股股份增加至773,084,296股股份。

麗新製衣、Zimba International及欣楚實益擁有773,084,296股股份，佔本公司已發行股本約53.19%。林建岳博士由於其個人(不包括相關股份)及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約41.93%權益，故被視為於該等相同之773,084,296股股份中擁有權益。麗新製衣分別由林建岳博士及林建岳博士實益擁有100%權益之善晴有限公司(「善晴」)擁有約12.70%及約29.23%權益。

麗新製衣已根據日期為二零一四年七月二十四日之股份抵押為其於二零一八年到期之7.70%已抵押擔保票據抵押由麗新製衣、Zimba International及欣楚持有之約208,513,987股股份。有關金額已全數償還。

- (4) 余寶珠女士為已故林百欣先生之遺孀，林先生之遺產包括8,718,829股股份之權益，佔本公司已發行股本約0.60%。

余寶珠女士認購20,189股供股股份，於供股完成後其於本公司之權益由40,378股股份增加至60,567股股份。

- (5) The Orchid Growers Association Limited擁有1,831,500股股份。由於周福安先生擁有The Orchid Growers Association Limited已發行股本之100%權益，故彼被視為於該等1,831,500股股份中擁有權益。

- (6) 劉樹仁先生認購197,625股供股股份，於供股完成後其於本公司之權益由395,250股股份增加至592,875股股份。

- (7) 本公司於二零一三年一月十八日向林建岳博士、劉樹仁先生、林孝賢先生及李子仁先生各自授出之486,452份購股權、2,432,259份購股權、4,864,519份購股權及969,854份購股權已於二零二三年一月十八日到期。

# 企業管治及其他資料(續)

## 董事之權益(續)

### (2) 相聯法團

#### (i) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」) — 本公司之最終控股公司

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	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行麗新製衣股份之概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	112,211,038 (附註2)	無	258,168,186 (附註3)	1,832,017 (附註6)	372,211,241	42.14%
周福安	實益擁有人	無	無	無	5,135,275 (附註6)	5,135,275	0.58%
林孝賢	實益擁有人	28,033,218 (附註4)	無	無	6,519,095 (附註6)	34,552,313	3.91%
余寶珠	實益擁有人	1,857,430 (附註5)	無	無	無	1,857,430	0.21%

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二三年一月三十一日之已發行麗新製衣股份總數(即883,373,901股麗新製衣股份)編製。

於二零二三年一月三日，麗新製衣根據按2供1基準供股(「麗新製衣供股」)發行及配發294,457,967股新普通股，已發行麗新製衣股份總數由588,915,934股麗新製衣股份增加至883,373,901股麗新製衣股份。

- (2) 林建岳博士認購37,403,679股麗新製衣供股股份，於麗新製衣供股完成後其於麗新製衣之權益由74,807,359股麗新製衣股份增加至112,211,038股麗新製衣股份。
- (3) 善晴認購86,056,062股麗新製衣供股股份，於麗新製衣供股完成後其於麗新製衣之權益由172,112,124股麗新製衣股份增加至258,168,186股麗新製衣股份。
- (4) 林孝賢先生認購9,344,406股麗新製衣供股股份，於麗新製衣供股完成後其於麗新製衣之權益由18,688,812股麗新製衣股份增加至28,033,218股麗新製衣股份。
- (5) 余寶珠女士認購619,143股麗新製衣供股股份，於麗新製衣供股完成後其於麗新製衣之權益由1,238,287股麗新製衣股份增加至1,857,430股麗新製衣股份。

# 企業管治及其他資料(續)

## 董事之權益(續)

### (2) 相聯法團(續)

#### (i) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」) — 本公司之最終控股公司(續)

附註：(續)

(6) 麗新製衣向林建岳博士、周福安先生及林孝賢先生各自授出購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	麗新製衣 供股前購股權 所涉相關 麗新製衣		行使期間	麗新製衣 供股後購股權 所涉經調整相關 麗新製衣		麗新製衣供股後 經調整行使價 每股麗新製衣 股份港元
		股份數目	行使期間		麗新製衣供股前 行使價 每股麗新製衣 股份港元	麗新製衣 股份數目	
林建岳	19/06/2017	425,033	19/06/2017-18/06/2027	11.763	448,197	11.155	
	25/01/2022	1,312,300	25/01/2022-24/01/2032	3.874	1,383,820	3.673	
周福安	19/06/2017	4,869,867	19/06/2017-18/06/2027	11.763	5,135,275	11.155	
林孝賢	19/06/2017	4,869,867	19/06/2017-18/06/2027	11.763	5,135,275	11.155	
	25/01/2022	1,312,300	25/01/2022-24/01/2032	3.874	1,383,820	3.673	

#### (ii) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」) — 本公司之附屬公司

於豐德麗之普通股(「豐德麗股份」)及相關豐德麗股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔 全部已發行 豐德麗股份 之概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司擁有人	2,794,443	無	1,113,260,072 (附註2)	無	1,116,054,515	74.81%
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	無	無	無	2,794,443	0.19%

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二三年一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)編製。
- (2) 於二零二三年一月三十一日，麗新製衣於773,084,296股本公司股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約53.19%。本公司之全資附屬公司Transtrend Holdings Limited(「Transtrend」)於1,113,260,072股豐德麗股份之中擁有權益，佔豐德麗已發行股本約74.62%。因此，林建岳博士由於其個人(不包括相關股份)及被視作分別於麗新製衣及本公司之已發行股本中擁有合共約41.93%及53.26%權益，故被視為於該等相同之1,113,260,072股豐德麗股份中擁有權益。

# 企業管治及其他資料(續)

## 董事之權益(續)

### (2) 相聯法團(續)

#### (iii) 麗豐控股有限公司(「麗豐」) — 本公司之附屬公司

##### 於麗豐之普通股(「麗豐股份」)及相關麗豐股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行麗豐股份之概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司擁有人	無	無	182,318,266 (附註2)	無 (附註3)	182,318,266	55.08%
劉樹仁	實益擁有人	無	無	無	無 (附註3)	無	不適用
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	無 (附註3)	無	不適用
李子仁	實益擁有人	無	無	無	無 (附註3)	無	不適用

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二三年一月三十一日之已發行麗豐股份總數(即331,033,443股麗豐股份)編製。
- (2) 於二零二三年一月三十一日，本公司擁有或被視為擁有182,318,266股麗豐股份之權益，其中180,600,756股麗豐股份由本公司全資附屬公司Holy Unicorn Limited實益擁有及1,717,510股麗豐股份由Transtrend實益擁有。因此，林建岳博士由於其個人(不包括相關股份)及被視作分別於麗新製衣及本公司之已發行股本中擁有合共約41.93%及53.26%權益，故被視為於該等相同之182,318,266股麗豐股份(佔麗豐已發行股本約55.08%)中擁有權益。
- (3) 麗豐於二零一三年一月十八日向林建岳博士、劉樹仁先生、林孝賢先生及李子仁先生各自授出之321,918份購股權、965,754份購股權、3,219,182份購股權及640,000份購股權已於二零二三年一月十八日失效。



## 企業管治及其他資料(續)

### 董事之權益(續)

#### (2) 相聯法團(續)

##### (iv) 寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」) — 豐德麗之附屬公司

於寰亞傳媒之股份(「寰亞傳媒股份」)及相關寰亞傳媒股份之好倉

董事姓名	身份	所持有之 寰亞傳媒 股份數目	所持有 之相關 寰亞傳媒 股份數目	所持有之 寰亞傳媒股份及 相關寰亞傳媒 股份之總數	權益總額佔 全部已發行 寰亞傳媒股份之 概約百分比 (附註1)
林建岳	受控制公司擁有人	2,021,848,647 (附註2)	無	2,021,848,647	67.70%

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二三年一月三十一日之已發行寰亞傳媒股份總數(即2,986,314,015股寰亞傳媒股份)編製。
- (2) 於二零二三年一月三十一日，該等於寰亞傳媒之權益指由豐德麗之全資附屬公司Perfect Sky Holdings Limited實益擁有之寰亞傳媒股份，佔寰亞傳媒已發行股本約67.70%。豐德麗約74.62%權益由本公司擁有，而本公司約53.19%權益則由麗新製衣擁有。由於林建岳博士及善晴分別擁有麗新製衣約12.70%(不包括相關股份)及約29.23%權益，而林建岳博士實益擁有善晴100%權益，故彼被視作於上述2,021,848,647股寰亞傳媒股份中擁有權益。

##### (v) Lai Sun MTN Limited — 本公司之附屬公司

於二零二六年到期之5%有擔保中期票據之好倉

董事姓名	身份	權益性質	本金金額
林建岳	實益擁有人	個人	10,000,000 美元

除上文所披露者外，於二零二三年一月三十一日，本公司董事及主要行政人員以及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有或被視為擁有須知會本公司及聯交所、或記錄於上述董事及主要行政人員登記冊中；或須根據證券守則知會相關人士；或以其他方式為董事所知悉之好倉及淡倉之權益。

# 企業管治及其他資料(續)

## 主要股東及其他人士之權益

於二零二三年一月三十一日，根據本公司任何董事或主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露，或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」)中之本公司股份及相關股份之下列好倉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」)(即上市規則主要股東之涵義)之法團或個人之詳情如下：

### 於本公司股份及相關股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份及 相關股份數目	佔已發行股份之 概約百分比 (附註1)
麗新製衣國際有限公司	實益擁有人	公司	773,084,296 (附註2)	53.19%
林建岳	實益擁有人／ 受控制公司擁有人	個人及公司	774,060,203 (附註2)	53.26%
余卓兒	實益擁有人	個人	274,177,500 (附註3)	18.87% (附註3)
余少玉	實益擁有人	個人	274,177,500 (附註3)	18.87% (附註3)

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二三年一月三十一日之已發行股份總數(即1,453,328,830股股份)編製。
- (2) 麗新製衣連同Zimba International及欣楚認購257,694,765股供股股份，於供股完成後其於本公司之權益由515,389,531股股份增加至773,084,296股股份。  
  
林建岳博士認購325,302股供股股份，於供股完成後其於本公司之權益由650,605股股份增加至975,907股股份。  
  
麗新製衣及其兩間全資附屬公司(即Zimba International及欣楚)實益擁有773,084,296股股份，佔本公司已發行股本約53.19%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約41.93%權益，故被視為於該等相同之773,084,296股股份中擁有權益。
- (3) 根據於二零二三年一月三十一日因事項存檔之個人大股東通知(表格1)所示之持股權，余卓兒先生及余少玉女士聯合持有274,177,500股股份(18.87%，根據已發行股份總數(即1,453,328,830股股份)計算)。於二零二三年一月三十一日後及於本中期報告日期，根據於二零二三年三月二十三日因事項存檔之最近個人大股東通知(表格1)所示之持股權，余卓兒先生及余少玉女士聯合持有276,926,400股股份(19.05%，根據已發行股份總數(即1,453,328,830股股份)計算)。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零二三年一月三十一日，於股東登記冊登記有任何其他法團或個人(除本公司董事或主要行政人員外)在本公司股份或相關股份中擁有投票權或5%或以上之權益或淡倉。

# 企業管治及其他資料(續)

## 購股權計劃

### (1) 本公司

茲提述本公司日期為二零二二年十月二十一日截至二零二二年七月三十一日止年度之年報(「二零二二年報」)。

如二零二二年報第144及145頁所示，於財政期初及期末之未行使購股權以及財政年度內已授出之購股權之詳情已根據上市規則第17.07條載列。下文載列上市規則第17.09(3)條規定之額外披露。除另行說明外，本報告所用詞彙與二零二二年報所界定者具有相同涵義。

於二零二二年報日期(「報告日期」)，(i)就根據舊計劃已授出且仍尚未行使之尚存購股權所涉及之相關股份而言，最多可發行10,256,358股本公司股份，佔於報告日期之已發行股份約1.06%；(ii)就根據新計劃已授出且仍尚未行使之尚存購股權所涉及之相關股份而言，最多可發行706,329股本公司股份，佔於報告日期之已發行股份約0.07%；及(iii)根據新計劃可進一步授出認購最多39,302,738股股份之購股權，佔於報告日期之已發行股份約4.06%。

於二零二二年十二月十六日舉行之本公司股東週年大會上，本公司股東批准採納一項新購股權計劃(「二零二二年新計劃」)。二零二二年新計劃亦已於二零二二年十二月十六日舉行之股東週年大會上獲麗新製衣股東批准。於二零二二年新計劃於二零二二年十二月十六日獲採納並於二零二二年十二月十九日(「生效日期」)生效後，本公司於二零零六年十二月二十二日(「二零零六年舊計劃」)及二零一五年十二月十一日採納之購股權計劃(「二零一五年舊計劃」)即告終止。概不會根據二零零六年舊計劃及二零一五年舊計劃進一步授出任何購股權，惟於其終止前根據二零零六年舊計劃及二零一五年舊計劃條款授出之尚存購股權仍然有效並可予行使。

二零二二年新計劃旨在透過向合資格參與者(定義見二零二二年新計劃)授出購股權，作為認可彼等對本集團所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報，並為實現本集團及關連實體(定義見二零二二年新計劃)業績目標而吸引、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、主要行政人員及僱員、關連實體及服務提供者。二零二二年新計劃將鞏固合資格參與者與本集團之眾多長期關係。除另行修訂或終止者外，二零二二年新計劃將由生效日期起計十年內有效。

二零二二年新計劃之主要條款載於本公司日期為二零二二年十一月十七日之通函。根據二零二二年新計劃，於生效日期及截至二零二三年一月三十一日止六個月財政期間結束時可予授出之股份數目為96,888,588股股份(佔本公司於二零二三年一月三十一日已發行股份之6.67%)。於生效日期及截至二零二三年一月三十一日止六個月財政期間結束時，服務提供者分項限額為9,688,858股股份(佔本公司於二零二三年一月三十一日已發行股份之0.67%)。

於截至二零二三年一月三十一日止六個月期間，根據二零零六年舊計劃及二零一五年舊計劃授予董事(即林建岳博士、劉樹仁先生、林孝賢先生、李子仁先生)之486,452份購股權、2,432,259份購股權、4,864,519份購股權及969,854份購股權以及授予若干合資格參與者之1,212,318份購股權於二零二三年一月十八日到期。於根據供股配發及發行供股股份後，根據二零零六年舊計劃及二零一五年舊計劃授出之997,285份餘下未行使購股權已調整為993,191份購股權，自二零二三年一月三十日起生效。

於二零二三年一月三十一日及本中期報告日期，根據二零零六年舊計劃及二零一五年舊計劃授出涉及合共993,191股相關股份之購股權尚未行使，佔目前已發行股份(包括分別根據二零零六年舊計劃及二零一五年舊計劃授出而尚未行使之289,763股及703,428股相關股份，分別佔目前已發行股份約0.02%及0.05%)約0.07%。本公司根據二零二二年新計劃及任何其他股份計劃可發行之股份總數為96,888,588股，佔目前已發行1,453,328,830股股份約6.67%。

截至二零二三年一月三十一日止六個月，概無根據二零二二年新計劃及所有其舊購股權計劃授出任何購股權。因此，於上述期間內，概無根據本公司所有購股權計劃授出之購股權而可能予以發行之本公司股份。

# 企業管治及其他資料(續)

## 購股權計劃(續)

### (1) 本公司(續)

於財政期初及期末根據二零零六年舊計劃及二零一五年舊計劃之未行使購股權之詳情如下：

參與者姓名及類別	購股權涉及之相關股份數目										
	於二零二二年					於二零二三年					供股後購股權 之經調整 行使價 每股港元 (附註2)
	購股權 授出日期 (附註1)	八月一日 尚未行使	供股後調整	期內已授出	期內已行使	期內已失效	一月三十一日 尚未行使	購股權 行使期間	供股前購股權 行使價 每股港元		
<b>董事</b>											
林建岳(附註3)	18/01/2013	486,452	—	—	—	(486,452)	—	18/01/2013 - 17/01/2023	13.811	不適用	
劉樹仁(附註4)	18/01/2013	2,432,259	—	—	—	(2,432,259)	—	18/01/2013 - 17/01/2023	13.811	不適用	
林孝賢(附註5)	18/01/2013	4,864,519	—	—	—	(4,864,519)	—	18/01/2013 - 17/01/2023	13.811	不適用	
李子仁(附註6)	18/01/2013	969,854	—	—	—	(969,854)	—	18/01/2013 - 17/01/2023	13.811	不適用	
<b>小計：</b>		<b>8,753,084</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(8,753,084)</b>	<b>—</b>				
<b>其他僱員參與者 (附註7)</b>											
	18/01/2013	1,212,318	—	—	—	(1,212,318)	—	18/01/2013 - 17/01/2023	13.811	不適用	
	26/07/2013	96,985	96,587	—	—	—	96,587	26/07/2013 - 25/07/2023	9.650	9.689	
	21/01/2015	193,971	193,176	—	—	—	193,176	21/01/2015 - 20/01/2025	7.163	7.192	
	22/01/2016	69,940	69,652	—	—	—	69,652	22/01/2016 - 21/01/2026	4.032	4.048	
	20/01/2017	69,940	69,652	—	—	—	69,652	20/01/2017 - 19/01/2027	6.991	7.019	
	26/01/2021	256,449	255,395	—	—	—	255,395	26/01/2021 - 25/01/2031	5.455	5.476	
	25/01/2022	310,000	308,729	—	—	—	308,729	25/01/2022 - 24/01/2032	4.380	4.397	
<b>小計：</b>		<b>2,209,603</b>	<b>993,191</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(1,212,318)</b>	<b>993,191</b>				
<b>總計：</b>		<b>10,962,687</b>	<b>993,191</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(9,965,402)</b>	<b>993,191</b>				

# 企業管治及其他資料(續)

## 購股權計劃(續)

### (1) 本公司(續)

附註：

1. 購股權已於授出日期歸屬。
2. 倘本公司出現供股或發行紅股或其股本出現其他類似變動，則購股權行使價須予調整。
3. 林建岳博士之486,452份購股權已於二零二三年一月十八日到期。
4. 劉樹仁先生之2,432,259份購股權已於二零二三年一月十八日到期。
5. 林孝賢先生之4,864,519份購股權已於二零二三年一月十八日到期。
6. 李子仁先生之969,854份購股權已於二零二三年一月十八日到期。
7. 其他僱員參與者包括本集團僱員。

除上文所披露者外，於截至二零二三年一月三十一日止六個月內，概無購股權根據二零零六年舊計劃、二零一五年舊計劃及二零二二年新計劃之條款獲授出、行使、註銷或失效。

### (2) 豐德麗

於二零一五年十二月十一日，豐德麗採納一項購股權計劃(「**豐德麗二零一五年計劃**」)，其於二零一五年十二月二十三日生效並自其採納日期起十年內持續有效。根據豐德麗二零一五年計劃可予發行之每股0.50港元之豐德麗普通股(「**豐德麗股份**」)數目上限為124,321,216股，佔於豐德麗二零一五年計劃獲批准當日之已發行豐德麗股份總數之10%。

在豐德麗之要約於二零一八年八月二十二日截止後，根據豐德麗二零一五年計劃授出之所有尚未行使購股權已註銷。於二零二二年一月二十一日，豐德麗根據豐德麗二零一五年計劃向合資格參與者授出購股權，以按行使價每股豐德麗股份0.50港元認購合共1,500,000股相關豐德麗股份(相等於在該日期已發行豐德麗股份總數(即1,491,854,598股)約0.10%)，行使期為自二零二二年一月二十一日起至二零三二年一月二十日。

於二零二二年七月三十一日及豐德麗截至二零二二年七月三十一日止年度之年報(「**豐德麗年報**」)日期，根據豐德麗二零一五年計劃授出涉及合共1,500,000股相關豐德麗股份之購股權尚未行使，連同可根據豐德麗二零一五年計劃進一步授出可認購上限為122,821,216股豐德麗股份之購股權，豐德麗二零一五年計劃項下可供發行之豐德麗股份總數為124,321,216股，佔於豐德麗年報日期之已發行豐德麗股份總數約8.33%。

豐德麗之股東(「**豐德麗股東**」)於二零二二年十二月十六日舉行之股東週年大會上終止豐德麗二零一五年計劃並採納一項新購股權計劃(「**豐德麗二零二二年計劃**」)。豐德麗二零二二年計劃亦已獲麗新製衣及本公司之股東於其各自在同日舉行之股東週年大會上批准，並於二零二二年十二月十九日(「**豐德麗生效日期**」)生效。

截至二零二三年一月三十一日止六個月財政期間開始時，根據豐德麗二零一五年計劃可予授出之豐德麗股份數目為122,821,216股。於豐德麗二零一五年計劃終止後，概不得根據該計劃進一步授出任何購股權，惟於終止前授出之尚未行使購股權仍然有效並可根據豐德麗二零一五年計劃之條款予以行使。

除另行取消或修訂外，豐德麗二零二二年計劃將自豐德麗生效日期起十年內有效。豐德麗二零二二年計劃之主要條款載於豐德麗日期為二零二二年十一月十七日之通函。根據豐德麗二零二二年計劃，於豐德麗生效日期及截至二零二三年一月三十一日止六個月財政期間結束時可予發行之豐德麗股份及服務提供者分項限額數目上限分別為149,185,459股及14,918,545股豐德麗股份(佔已發行豐德麗股份總數之10%及1%)。

# 企業管治及其他資料(續)

## 購股權計劃(續)

### (2) 豐德麗(續)

豐德麗二零二二年計劃旨在透過向合資格參與者(定義見豐德麗二零二二年計劃)授出購股權，作為認可彼等對豐德麗及其附屬公司(「豐德麗集團」)所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報，並為實現豐德麗集團及關連實體之業績目標而吸引、挽留及激勵優秀之合資格參與者。豐德麗二零二二年計劃將鞏固合資格參與者與豐德麗集團建立之眾多長期關係。合資格參與者包括但不限於豐德麗集團之董事、主要行政人員、僱員及服務提供者以及關連實體參與者。

於二零二三年一月三十一日及本中期報告日期，根據豐德麗二零一五年計劃授出涉及合共1,500,000股相關豐德麗股份(佔於該等日期已發行豐德麗股份總數(即1,491,854,598股)約0.10%)之購股權尚未行使，而豐德麗二零一五年計劃於二零二二年十二月十六日終止後，概不得根據該計劃進一步授出任何購股權。

截至二零二三年一月三十一日止六個月，概無根據豐德麗二零一五年計劃及豐德麗二零二二年計劃授出購股權。因此，於上述期間內，概無豐德麗股份根據豐德麗所有購股權計劃授出之購股權而可予以發行。

於截至二零二三年一月三十一日止六個月內，根據豐德麗二零一五年計劃授出之豐德麗購股權變動如下：

豐德麗購股權涉及之相關豐德麗股份數目

承授人類別	授出日期 (附註1)	於二零二二年 八月一日			於二零二三年 一月三十一日			每股豐德麗股份 行使價 (港元) (附註2)
		尚未行使	期內已授出	期內已行使	期內已失效	尚未行使	行使期間	
合資格參與者								
僱員	21/01/2022	400,000	—	—	—	400,000	21/01/2022 - 20/01/2032	0.50
其他合資格參與者	21/01/2022	1,100,000	—	—	—	1,100,000	21/01/2022 - 20/01/2032	0.50
總計：		1,500,000	—	—	—	1,500,000		

附註：

1. 豐德麗購股權已於授出日期歸屬。
2. 倘進行供股或紅股發行或豐德麗股本出現其他特定變動，則豐德麗購股權行使價須作出調整。

除上文所披露者外，於截至二零二三年一月三十一日止六個月內，概無豐德麗購股權根據豐德麗二零一五年計劃及豐德麗二零二二年計劃之條款獲授出、行使、註銷或失效。

## 企業管治及其他資料(續)

### 購股權計劃(續)

#### (3) 麗豐

麗豐於二零一二年十二月十八日採納之購股權計劃(「麗豐二零一二年購股權計劃」)已於二零二二年十二月十七日屆滿(「屆滿日期」)。根據麗豐二零一二年購股權計劃，於二零二三年一月三十一日止六個月財政期間開始時可予授出之股份數目為23,531,135股股份。在屆滿日期後，不會再根據麗豐二零一二年購股權計劃授出任何購股權，惟據此授出而尚未行使之購股權，將根據麗豐二零一二年購股權計劃之條款繼續有效及可予行使。

於二零二二年十二月十六日舉行之麗豐股東週年大會上，麗豐採納一項新購股權計劃(「麗豐二零二二年購股權計劃」)，目的為認可合資格參與者(定義見麗豐二零二二年購股權計劃)對麗豐及其附屬公司(「麗豐集團」)所作貢獻或未來將作出之貢獻。合資格參與者包括但不限於麗豐集團及關連實體之董事、主要行政人員及僱員，以及麗豐集團之服務提供者。麗豐二零二二年購股權計劃亦已由麗新製衣及本公司股東於其各自之股東週年大會上批准，並於二零二二年十二月十九日(「麗豐生效日期」)起生效。除另行取消或修訂外，麗豐二零二二年購股權計劃將自麗豐生效日期起十年內有效。麗豐二零二二年購股權計劃之主要條款載於麗豐日期為二零二二年十一月十七日之通函。根據麗豐二零二二年購股權計劃，於麗豐生效日期及截至二零二三年一月三十一日止六個月財政期間結束時可予授出之股份數目為33,103,344股麗豐股份(佔於二零二三年一月三十一日已發行麗豐股份之10%)。於麗豐生效日期及截至二零二三年一月三十一日止六個月財政期間結束時，服務提供者分項限額為3,310,334股麗豐股份(佔於二零二三年一月三十一日已發行麗豐股份之1%)。

於二零二三年一月三十一日，根據麗豐二零一二年購股權計劃授出之涉及合共1,170,000股相關麗豐股份(佔於二零二三年一月三十一日已發行麗豐股份之0.35%)之購股權尚未行使。

截至二零二三年一月三十一日止六個月，概無根據麗豐二零一二年購股權計劃及麗豐二零二二年購股權計劃授出任何購股權。因此，於上述期間內，概無根據麗豐所有購股權計劃授出之購股權而可能予以發行之麗豐股份。

# 企業管治及其他資料(續)

## 購股權計劃(續)

### (3) 麗豐(續)

於截至二零二三年一月三十一日止六個月內，根據麗豐二零一二年購股權計劃授出之麗豐購股權變動如下：

承授人姓名或類別	授出日期 (附註1)	麗豐購股權涉及之相關麗豐股份數目				於二零二三年 一月三十一日 尚未行使	行使期間	每股 麗豐股份 行使價 (港元) (附註2)
		於二零二二年 八月一日 尚未行使	期內已授出	期內已行使	期內已失效			
<b>麗豐董事</b>								
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
<b>小計</b>		<b>4,503,018</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(4,503,018)</b>	<b>—</b>		
<b>其他僱員參與者</b>								
	18/01/2013	1,381,918 (附註3)	—	—	(1,381,918) (附註3)	—	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40
	26/07/2013	60,000	—	—	—	60,000	26/07/2013 - 25/07/2023	9.50
	16/01/2015	120,000	—	—	—	120,000	16/01/2015 - 15/01/2025	8.00
	19/01/2018	150,000	—	—	—	150,000	19/01/2018 - 18/01/2028	13.52
	22/01/2019	260,000	—	—	—	260,000	22/01/2019 - 21/01/2029	10.18
	22/01/2021	60,000	—	—	—	60,000	22/01/2021 - 21/01/2031	7.364
	21/01/2022	240,000	—	—	(60,000)	180,000	21/01/2022 - 20/01/2032	5.75
<b>小計</b>		<b>2,271,918</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1,441,918</b>	<b>830,000</b>		
<b>關連實體參與者</b>								
	18/01/2013	1,325,754 (附註4)	—	—	(1,325,754) (附註4)	—	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40
	26/07/2013	100,000	—	—	—	100,000	26/07/2013 - 25/07/2023	9.50
	19/01/2018	40,000	—	—	—	40,000	19/01/2018 - 18/01/2028	13.52
	21/01/2022	200,000	—	—	—	200,000	21/01/2022 - 20/01/2032	5.75
<b>小計</b>		<b>1,665,754</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(1,325,754)</b>	<b>340,000</b>		
<b>總計</b>		<b>8,440,690</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(7,270,690)</b>	<b>1,170,000</b>		



## 企業管治及其他資料(續)

### 購股權計劃(續)

#### (3) 麗豐(續)

附註：

1. 麗豐購股權已於授出日期歸屬。
2. 倘進行供股或紅股發行或麗豐股本出現其他類似變動，則麗豐購股權行使價須作出調整。
3. 於二零一三年一月十八日，林建岳博士(按證券及期貨條例第XV部所述為麗豐之主要股東)獲授一份可認購合共321,918股麗豐股份之購股權。該購股權根據麗豐二零一二年購股權計劃之條款於二零二三年一月十八日失效。
4. 於二零一三年一月十八日，本公司董事劉樹仁先生獲授一份可認購合共965,754股麗豐股份之購股權。該購股權根據麗豐二零一二年購股權計劃之條款於二零二三年一月十八日失效。

除上文所披露者外，於截至二零二三年一月三十一日止六個月內，概無購股權根據麗豐二零一二年購股權計劃及麗豐二零二二年購股權計劃之條款獲授出、歸屬、行使、註銷或失效。

#### (4) 寰亞傳媒

在寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」，為於聯交所GEM(「GEM」)上市之公司及自二零一一年六月九日起為豐德麗之附屬公司)於二零二二年十二月十六日舉行之股東週年大會上，寰亞傳媒之股東批准採納一項新購股權計劃(「寰亞傳媒二零二二年購股權計劃」)以取代寰亞傳媒於二零一二年十二月十八日採納(「寰亞傳媒二零一二年購股權計劃」)並於二零二二年十二月十七日屆滿之購股權計劃。寰亞傳媒二零二二年購股權計劃亦已獲麗新製衣、本公司及豐德麗各自之股東於其各自在同日舉行之股東週年大會上批准。

自寰亞傳媒二零一二年購股權計劃獲採納起直至其屆滿為止，概無根據該計劃授出任何購股權。

寰亞傳媒二零二二年購股權計劃旨在透過向合資格參與者(定義見寰亞傳媒二零二二年購股權計劃)授出購股權，作為認可彼等對寰亞傳媒及其附屬公司(「寰亞傳媒集團」)所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報，並為實現寰亞傳媒集團及關連實體之業績目標而吸引、挽留及激勵優秀之合資格參與者，並鞏固其合資格參與者可能與寰亞傳媒集團建立之眾多長期關係。寰亞傳媒之合資格參與者包括但不限於寰亞傳媒集團之董事、主要行政人員、僱員及服務提供者以及關連實體參與者。

於二零二二年十二月十九日(「寰亞傳媒生效日期」)生效之寰亞傳媒二零二二年購股權計劃將自寰亞傳媒生效日期起十年內有效。寰亞傳媒二零二二年購股權計劃之主要條款載於寰亞傳媒日期為二零二二年十月三十一日之通函。根據寰亞傳媒二零二二年購股權計劃，於寰亞傳媒生效日期及截至二零二三年一月三十一日止六個月會計期間結束時可予發行之寰亞傳媒股份及寰亞傳媒服務提供者分項限額數目上限分別為298,631,401股及29,863,140股寰亞傳媒股份(佔已發行寰亞傳媒股份總數之10%及1%)。

自寰亞傳媒二零二二年購股權計劃獲採納以來，概無根據該計劃授出任何購股權。由於寰亞傳媒股份於GEM之上市地位於二零二三年三月二十日下午四時正被撤銷，寰亞傳媒二零二二年購股權計劃隨後由寰亞傳媒董事會及唯一股東終止。

## 企業管治及其他資料(續)

### 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。

### 董事資料之更新

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司於二零二一至二零二二年報作出披露以來董事及行政總裁之資料變動如下：

- (1) 本集團慣常考慮於一月調整基本薪金及發放花紅。本年度並無建議上調執行董事薪金，亦無建議向執行董事支付酌情花紅，惟合約花紅除外。截至二零二三年及二零二二年一月三十一日止六個月之董事酬金如下：

	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
截至二零二三年一月三十一日止六個月				
執行董事				
林建岳(主席)(附註a)	90	14,335	2	14,427
周福安(副主席)(附註b)	—	8,210	27	8,237
劉樹仁(行政總裁)	—	2,378	—	2,378
林孝賢(附註c)	—	1,687	18	1,705
李子仁(附註d)	—	3,786	18	3,804
	90	30,396	65	30,551
非執行董事				
余寶珠(附註e)	125	2,128	—	2,253
獨立非執行董事				
葉樹堃	175	—	—	175
林秉軍(附註g)	350	—	—	350
梁樹賢	175	—	—	175
	700	—	—	700
	915	32,524	65	33,504

# 企業管治及其他資料(續)

## 董事資料之更新(續)

(1) (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
<b>截至二零二二年一月三十一日止六個月</b>				
<b>執行董事</b>				
林建岳(主席)(附註a)	90	16,958	9	17,057
周福安(副主席)(附註b)	—	9,712	27	9,739
劉樹仁(行政總裁)	—	2,728	15	2,743
林孝賢(附註c)	—	1,812	18	1,830
李子仁(附註d)	—	107	1	108
譚承蔭(附註f)	—	4,120	18	4,138
	90	35,437	88	35,615
<b>非執行董事</b>				
余寶珠(附註e)	125	2,166	—	2,291
<b>獨立非執行董事</b>				
葉焯堃	175	—	—	175
林秉軍(附註g)	350	—	—	350
梁樹賢	175	—	—	175
梁宏正(附註h)	175	—	—	175
	875	—	—	875
	1,090	37,603	88	38,781

附註：

- 該等金額包括豐德麗集團支付之袍金及薪金5,824,000港元及麗豐支付之薪金1,434,000港元(截至二零二二年一月三十一日止六個月：豐德麗集團支付之6,873,000港元及麗豐支付之1,696,000港元)。
- 該等金額包括豐德麗集團支付之薪金及退休金計劃供款2,062,000港元及麗豐支付之2,062,000港元(截至二零二二年一月三十一日止六個月：豐德麗集團支付之2,437,000港元及麗豐支付之2,437,000港元)。
- 該等金額包括麗豐支付之薪金及退休金計劃供款813,000港元(截至二零二二年一月三十一日止六個月：873,000港元)。
- 李子仁先生自二零二二年一月二十五日起獲委任為本公司執行董事。該等金額包括麗豐支付之薪金及退休金計劃供款955,000港元(截至二零二二年一月三十一日止六個月：27,000港元)。
- 該等金額包括麗豐支付之薪金2,128,000港元(截至二零二二年一月三十一日止六個月：2,166,000港元)。
- 譚承蔭先生自二零二二年一月二十七日起辭任本公司執行董事。截至二零二二年一月三十一日止六個月之金額包括麗豐支付之薪金及退休金計劃供款2,069,000港元。
- 該等金額包括麗豐支付之袍金175,000港元(截至二零二二年一月三十一日止六個月：175,000港元)。
- 梁宏正先生自二零二二年七月二十五日起辭任本公司獨立非執行董事。

## 企業管治及其他資料(續)

### 董事資料之更新(續)

- (2) 林建岳博士於二零二三年三月十一日獲委任為中國人民政治協商會議第十四屆全國委員會常務委員。
- (3) 劉樹仁先生於二零二三年二月二十七日獲委任為Lien Hoe Corporation Berhad之獨立非執行董事及審核委員會成員。

### 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	星辰銀行	香港
二零二二年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星辰銀行	美國
二零二二年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星辰銀行	美國
二零二二年十二月	星辰唯高達香港物業及 物流電話會議	星辰銀行	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。

## 企業管治及其他資料(續)

### 中期報告之審閱

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中期報告(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

