

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

截至二零二四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」)截至二零二四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

截至二零二四年一月三十一日止六個月

		截至一月三十一日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
營業額	4	3,038,925	2,467,443
銷售成本		(1,967,346)	(1,549,187)
毛利		1,071,579	918,256
其他收入及收益		211,130	225,546
銷售及市場推廣開支		(133,947)	(127,299)
行政開支		(427,558)	(474,769)
其他經營開支		(583,050)	(599,922)
投資物業公平值虧損淨額		(1,038,597)	(825,102)
經營業務虧損	5	(900,443)	(883,290)
融資成本	6	(679,337)	(560,889)
應佔聯營公司之溢利及虧損		7,531	(780)
應佔合營公司之溢利及虧損		(341,390)	(30,711)
除稅前虧損		(1,913,639)	(1,475,670)
稅項	7	(109,011)	(50,199)
期間虧損		(2,022,650)	(1,525,869)
應佔：			
本公司擁有人		(1,853,019)	(1,360,823)
非控股權益		(169,631)	(165,046)
本公司擁有人應佔每股虧損	8	(1,275港元)	(1,397港元)
基本及攤薄		(1,275港元)	(1,397港元)

## 簡明綜合全面收益表

截至二零二四年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
期間虧損	<u>(2,022,650)</u>	<u>(1,525,869)</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	(110,426)	(79,130)
應佔聯營公司其他全面(開支)/收益	(1,509)	7,625
應佔合營公司其他全面(開支)/收益	(944)	605
註銷一間附屬公司時所解除之匯兌儲備	—	(10,274)
一間附屬公司返還資本時儲備之重新分類	—	(13,511)
	<u>(112,879)</u>	<u>(94,685)</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	<u>(40,478)</u>	<u>(8,587)</u>
期間其他全面開支	<u>(153,357)</u>	<u>(103,272)</u>
期間全面開支總額	<u><b>(2,176,007)</b></u>	<u><b>(1,629,141)</b></u>
應佔：		
本公司擁有人	(1,982,544)	(1,398,022)
非控股權益	(193,463)	(231,119)
	<u><b>(2,176,007)</b></u>	<u><b>(1,629,141)</b></u>

**簡明綜合財務狀況表**  
於二零二四年一月三十一日

	二零二四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二三年 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	5,950,659	5,987,057
使用權資產	4,347,581	4,501,872
投資物業	34,807,048	35,751,721
電影版權	23,317	24,366
電影及電視節目產品	60,899	61,059
音樂版權	—	—
商譽	218,305	221,977
其他無形資產	107,654	109,630
於聯營公司之投資	338,985	323,694
於合營公司之投資	6,497,934	6,807,047
按公平值計入其他全面收益之財務資產	1,650,182	1,690,582
按公平值計入損益之財務資產	865,824	895,902
應收賬款	9 482,585	477,974
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	531,158	595,936
遞延稅項資產	1,786	1,858
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	114,870	109,247
	<u>55,998,787</u>	<u>57,559,922</u>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	5,734,576	5,377,100
已落成待售物業	3,586,574	4,351,917
拍攝中電影及電視節目以及電影投資	421,454	306,142
存貨	65,313	66,614
按公平值計入損益之財務資產	123,761	95,258
衍生金融工具	766	748
應收賬款	9 334,969	349,699
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	787,249	785,310
預付稅項	138,577	162,381
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	1,325,762	1,234,210
現金及現金等值項目	2,973,401	3,678,957
	<u>15,492,402</u>	<u>16,408,336</u>
分類為持作出售之資產	1,754	1,758
	<u>15,494,156</u>	<u>16,410,094</u>

簡明綜合財務狀況表(續)  
於二零二四年一月三十一日

		二零二四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二三年 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	2,683,580	3,058,397
已收按金、遞延收入及合約負債		767,440	1,285,548
租賃負債		251,276	245,039
應付稅項		652,260	496,557
銀行貸款		2,359,705	6,000,821
其他貸款		34,502	34,412
流動負債總值		<u>6,748,763</u>	<u>11,120,774</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>8,745,393</u>	<u>5,289,320</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>64,744,180</u>	<u>62,849,242</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		734,986	838,618
銀行貸款		19,681,227	15,343,543
其他貸款		287,199	284,006
有擔保票據		4,276,568	4,263,654
遞延稅項負債		3,954,702	4,152,881
其他應付款項及應付費用	10	906,399	909,044
已收長期按金		213,554	195,670
非流動負債總值		<u>30,054,635</u>	<u>25,987,416</u>
		<u><b>34,689,545</b></u>	<u><b>36,861,826</b></u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		6,240,082	6,240,082
儲備		21,561,184	23,543,512
		<u>27,801,266</u>	<u>29,783,594</u>
非控股權益		<u>6,888,279</u>	<u>7,078,232</u>
		<u><b>34,689,545</b></u>	<u><b>36,861,826</b></u>

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 1. 編製基準

本集團截至二零二四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D2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。

本集團截至二零二四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二零二三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二零二三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. 重大會計政策

編製此等中期財務報表所採納之重大會計政策及編製基準，與本集團截至二零二三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。

本集團就本期間之未經審核簡明綜合中期財務報表首次採納適用於本集團之多項新訂及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)。採納該等新訂及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(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	
	二零二四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二三年 七月三十一日 (經審核) 千港元																		
分類資產	10,312,519	10,748,451	35,460,128	36,390,311	8,125,868	8,334,600	702,038	705,612	239,645	235,392	788,022	773,501	948,533	1,088,189	851,924	852,827	898,584	1,025,364	58,327,261	60,154,247
於聯營公司之投資	2,288	2,242	91	99	160,477	166,442	8,059	1,003	—	—	—	—	—	—	—	—	5,648	4,221	176,563	174,007
於聯營公司之投資—未分配																			162,422	149,687
於合營公司之投資	1,812,582	1,931,531	4,372,490	4,584,710	60,266	73,474	—	—	9,748	8,957	38	106	46,042	25,999	—	—	196,768	182,270	6,497,934	6,807,047
未分配資產																			6,327,009	6,683,270
分類為持作出售之資產	1,754	1,758	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,754	1,758
資產總值																			<u>71,492,943</u>	<u>73,970,016</u>
分類負債	549,215	1,222,994	1,168,242	1,208,957	322,090	353,423	196,790	177,675	165,926	138,987	427,880	432,776	922,426	1,026,379	32,413	95,128	397,085	453,977	4,182,067	5,110,296
銀行貸款																			22,040,932	21,344,364
有擔保票據																			4,276,568	4,263,654
其他貸款																			321,701	318,418
未分配負債																			5,982,130	6,071,458
負債總值																			<u>36,803,398</u>	<u>37,108,190</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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
<b>來自客戶合約之營業額：</b>		
物業銷售	924,597	600,158
樓宇管理費收入	112,809	97,664
酒店業務收入	622,996	421,473
餐廳及餐飲產品銷售業務收入	285,840	262,619
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	121,615	68,416
票房收入、小賣部收入及戲院相關收入	188,896	263,127
娛樂活動收入	101,830	98,869
遊戲產品銷售	36,905	42,055
唱片銷售、版權收入及音樂出版及版權之發行佣金收入	27,433	27,208
藝人管理費收入	13,130	7,916
廣告收入	3,549	4,511
主題公園營運收入	9,878	8,781
其他	78,318	100,133
	<b>2,527,796</b>	<b>2,002,930</b>
<b>來自其他來源之營業額：</b>		
租金收入	511,129	464,513
總營業額	<b>3,038,925</b>	<b>2,467,443</b>
<b>確認來自客戶合約之營業額之時間：</b>		
於單一時間點	2,084,664	1,664,061
隨時間推移	443,132	338,869
	<b>2,527,796</b>	<b>2,002,930</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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
物業、廠房及設備之折舊 <sup>^</sup>	178,230	206,305
使用權資產之折舊 <sup>^</sup>	186,169	192,151
匯兌差額淨額	26,026*	(50,473) <sup>@</sup>
電影版權之攤銷 <sup>#</sup>	1,049	2,474
電影及電視節目產品之攤銷 <sup>#</sup>	9,153	24,565
其他無形資產之攤銷*	188	992
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損淨額*	8,878	18,315
交叉貨幣掉期公平值虧損*	—	26,873
修訂租賃之收益 <sup>@</sup>	(28,959)	—

<sup>^</sup> 折舊開支約330,782,000港元(截至二零二三年一月三十一日止六個月：364,154,000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。

\* 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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
銀行貸款之利息	744,082	476,753
有擔保票據之利息	111,184	212,920
其他貸款之利息	3,343	3,003
租賃負債之利息	21,454	20,554
認沽期權負債之利息	2,252	2,323
銀行融資費用	57,814	48,282
	940,129	763,835
減：於在建工程資本化之金額	(19,279)	(11,795)
於發展中物業資本化之金額	(227,732)	(154,217)
於在建投資物業資本化之金額	(13,781)	(36,934)
	679,337	560,889

## 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%(截至二零二三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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
本期稅項		
— 香港		
本期支出	9,968	6,924
過往期間撥備不足/(超額撥備)	42	(592)
	<u>10,010</u>	<u>6,332</u>
— 中國內地		
企業所得稅		
本期支出	76,719	63,742
土地增值稅		
本期支出	170,679	101,376
	<u>247,398</u>	<u>165,118</u>
— 其他地區		
本期支出	14,862	5,982
過往期間超額撥備	(700)	—
	<u>14,162</u>	<u>5,982</u>
	<u>271,570</u>	<u>177,432</u>
遞延稅項	<u>(162,559)</u>	<u>(127,233)</u>
本期間稅項支出	<u><u>109,011</u></u>	<u><u>50,199</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1,853,019,000港元(截至二零二三年一月三十一日止六個月：1,360,823,000港元)及期間已發行普通股之加權平均數1,453,329,000股(截至二零二三年一月三十一日止六個月：974,152,000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，故並無就截至二零二四年及二零二三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：

	二零二四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二三年 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	238,908	243,298
逾期31至60天	28,926	40,409
逾期61至90天	12,892	9,531
逾期超過90天	49,697	52,336
	<hr/>	<hr/>
	330,423	345,574
未到期的融資租賃應收款項	487,131	482,099
	<hr/>	<hr/>
	817,554	827,673
減：分類為流動之部份	(334,969)	(349,699)
	<hr/>	<hr/>
非流動部份	482,585	477,974
	<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：

	二零二四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二三年 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	243,399	254,171
逾期31至60天	12,932	27,623
逾期61至90天	8,462	6,415
逾期超過90天	67,749	105,752
	<u>332,542</u>	<u>393,961</u>
其他應付款項及應付費用	2,145,441	2,459,400
認沽期權負債	1,111,996	1,114,080
	<u>3,589,979</u>	<u>3,967,441</u>
減：分類為流動之部份	(2,683,580)	(3,058,397)
	<u>906,399</u>	<u>909,044</u>

## 11. 報告期後事項

於二零二四年三月十五日，本集團與一名獨立第三方訂立一份臨時買賣協議，內容有關出售位於香港之一項非住宅物業及三個停車位，代價為80,000,000港元。本集團將有關物業持作自用用途之物業、廠房及設備。進一步詳情載於本公司及麗新製衣國際有限公司日期為二零二四年三月十五日之聯合公佈。

## 中期股息

本公司董事會已議決不宣派截至二零二四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

於回顧期間內，全球經濟仍然面臨通脹及增長前景黯淡之挑戰。儘管二零二三年之全球國內生產總值增長較預期強勁主要是由於COVID-19後市況復甦所致，惟地緣政治緊張局勢、金融環境收緊、貿易增長疲弱以及企業及消費者信心持續下降導致全球國內生產總值增長逐漸放緩。鑒於地緣政治緊張局勢升溫，例如俄烏衝突持續、近期之以巴衝突及主要經濟體之間的緊張局勢加劇，短期前景並不明朗。上述種種挑戰加上利率持續高企，嚴重阻礙全球復甦。美國經濟數據較預期理想，導致減息步伐出乎市場預料地較預期慢，顯示高息環境或會維持一段時間。儘管中國所受到之直接影響有限，但與美國之關係持續緊張，加上貿易限制，均令投資者信心及外部需求下降。中國政府透過於國內推行措施及提出一帶一路倡議，設法緩解有關跌幅。然而，全國各地均受到上述挑戰所影響，尤其對其經濟造成廣泛影響。

### 香港及海外物業市場

儘管香港於回顧期間內面臨地緣政治緊張局勢、利率持續高企、股市回報欠佳及本地生產總值增長低於預期等重重挑戰，但社會各界在困境中仍然砥礪前行。上述各項因素均對投資氣氛及營商信心造成不利影響，導致經濟環境疲弱。展望未來，預料香港市場波動將會加劇，地緣政治局勢亦不明朗。政府預期二零二四年本地生產總值增長將介乎2.5%至3.5%。利率高企及經濟基本面復甦乏力亦導致消費數據低迷。

由於經濟復甦不明朗，租戶仍保持謹慎，並延遲搬遷或擴張計劃。營商氣氛惡化，跨國企業及中國企業需求減少，導致寫字樓租賃市場疲弱。因此，預期寫字樓租賃市場將持續面臨挑戰，包括短期內空置率上升及租金受到抑制。重新通關及旅客重臨為零售業帶來了一些裨益，但本地消費仍然是主要的驅動力。經濟前景不佳、加息週期及股市表現欠佳預期將繼續打擊本地消費情緒，因此零售租金預期仍存在下行壓力。於回顧期間內，按揭貸款利率上升及購買情緒疲弱，導致房價疲軟遍及不同住宅細分市場，在此情況下，一手及二手住宅市場的市場活動亦有所放緩。然而，於中期報告期末後撤銷住宅物業購買限制為住宅市場提供了急需的推動力，我們希望這一勢頭將持續至二零二四年餘下時間。

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。此外，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。因此，於回顧期間內，本集團於香港的辦公室及零售租賃業務取得顯著增長。

倫敦市規劃和交通委員會(City of London's Planning and Transportation Committee)已授出規劃同意書，本集團就日後重建倫敦Leadenhall Street之三處物業(包括Leadenhall Street 100號、106號及107號)(「**Leadenhall物業**」)，繼續密切監察倫敦市況。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。經修訂議案已於二零二三年五月獲倫敦市管理局(City of London Authority)批准。本集團現正考慮重建Leadenhall物業的方案及時間。

位於觀塘Bal Residence的建築工程已於二零二三年十月竣工，現正進行裝修工程，預期將於二零二四年三月底竣工。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第二季度竣工。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，隨後於二零二三年十一月底正式推出發售。截至二零二四年三月二十二日，本集團已售出Bal Residence的47個單位，銷售面積約為16,024平方呎，平均售價約為每平方呎15,454港元。大旗嶺項目預期將於二零二四年第二季度推出預售。

本集團於過去數年內取得的兩個住宅項目(即窩打老道116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85個住宅單位。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27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建築工程正在進行中，預期將於二零二五年第四季度竣工。九龍塘廣播道79號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)。項目設計及地基工作正在進行中，建築工程預期於二零二六年上半年竣工。

藍塘傲之全部605個單位(包括23幢獨立洋房)已售出，已推出合共110個藍塘傲停車位以供銷售。截至二零二四年三月二十二日，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。截至二零二四年三月二十二日，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個住宅單位已售出。逸理之停車位銷售正在進行中。截至二零二四年三月二十二日，6個停車位尚未售出。

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

中國於二零二四年三月舉行之全國人民代表大會上宣佈，今年之國內生產總值增長目標約為5.0%，反映了經濟放緩所帶來之挑戰。儘管中國政府推出多項經濟刺激及支持措施以提振經濟增長，但中國經濟環境仍然因貿易疲弱及房地產業進一步衰退而有所放緩。我們相信，中國政府將繼續砥礪向前，並對刺激消費活動展現更堅定的承諾。降低首付款金額、延長按揭年期及下調按揭利率等各項措施都印證了政府在這方面之決心。我們對中國營商環境之長遠前景及可持續性維持審慎樂觀之態度，並對本集團業務所在城市之未來前景充滿信心，尤其是中國南部之大灣區，且繼續將我們總部所在之香港視為主要受惠城市之一。

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」)已採取地區焦點及租賃主導策略。位於上海、廣州、中山及橫琴(全部均屬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金收入之表現有所改善。值得注意的是，兩幢新甲級辦公樓(即上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心)分別於二零二二年九月及十一月竣工，令麗豐集團之租賃組合大幅增長。於本期間，該等新物業為麗豐集團之租賃業務帶來重大貢獻，產生之收益遠超去年同期之水平。然而，麗豐集團面臨中國因經濟放緩而充滿挑戰的營商環境，以致對辦公室租賃業務產生抑制的影響，租金因而下降及空置率略有增加。因此，該等因素輕微抵銷了於回顧期間內租金收入之增幅。

橫琴創新方項目(「創新方」)第二期(「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。於本業績公佈日期，創新方第一期(「創新方第一期」)之商業區正進行招租，約有83%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、口袋屋蹦床公園、銀鵬卡丁運動中心、十萬雪極滑雪中心、大隱酒家、蠔大仙、臻啟記、愛尚牛鼎記、華潤萬家LIFE及橫琴聯合生命。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發展的重要樞紐。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。

中山棕櫚彩虹花園餘下各期以及橫琴創新方第一期之文化工作室及文化工作坊單位之銷售現正進行中。中山棕櫚彩虹花園之住宅單位、橫琴創新方第一期之文化工作室、文化工作坊及辦公室，以及橫琴創新方第二期各區域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

儘管自重新通關及旅客重臨以來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對消費情緒造成打擊。受市民外遊、經濟狀況欠佳及消費者行為傾向串流平台之轉變等因素影響，香港票房出現下滑。以上種種挑戰均令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」）之戲院營運表現受挫。此外，鑒於中國內地市況嚴峻且經濟環境充滿不確定性，中山五月花電影城已於二零二四年二月結束營運。豐德麗集團仍致力創造最優質之媒體及娛樂內容。

截至二零二四年一月三十一日止六個月，豐德麗集團於香港九龍尖沙咀The ONE及九龍啟德AIRSIDE開設兩家新戲院，並已於二零二三年九月開始營運。該等新戲院進一步完善豐德麗集團之戲院網絡，並鞏固豐德麗集團之市場地位。豐德麗集團正密切監察市況，並將持續提高整體經營效率，包括但不限於與現有業主就租金減免／下調進行磋商。豐德麗集團將以審慎態度評估進一步擴大業務分佈範圍之機遇。

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（豐德麗之間接全資附屬公司）將繼續製作優質及具商業可行性之產品。

豐德麗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》。

於二零二四年三月舉辦之香港國際影視展上，豐德麗集團宣佈與包括優酷及阿里巴巴影業集團在內之阿里大文娛集團組成戰略聯盟。是次合作包括聯合製作及投資電影及電視劇集以及藝人管理。該聯盟讓豐德麗集團能夠透過多個重要渠道獲取投資及發行旗下製作項目。

處於製作階段之項目包括為阿里巴巴優酷串流平台定製之30集現代連續劇《家族榮耀之繼承者》。豐德麗集團亦正就開發電視劇集製作之新項目與多個中國合作夥伴進行洽談。

我們授予騰訊音樂娛樂（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。

近期舉行之「Leon黎明紅館演唱會2023」及「陳健安Live after Life 2024演唱會」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，而即將舉行之活動包括蔡琴及鄭秀文之演唱會。

展望未來，我們相信，憑藉豐德麗集團涵蓋電影、電視節目、音樂、藝人管理及現場表演之綜合媒體平台，我們得以穩佔優勢，透過均衡且具協同效應之方式把握娛樂市場之機遇，我們亦將繼續尋求合作與投資機遇，以讓業務豐富多姿、拓闊收入來源及為股東實現最大價值。

### 其他業務最新資料

於二零二四年三月十五日(交易時段後)，本集團與本集團之獨立第三方訂立一份臨時買賣協議，內容有關出售位於偉倫中心第二期之非住宅物業及停車位(「出售事項」)，代價為80,000,000港元。出售事項使本集團可就完善資本架構及／或本集團之一般企業用途重新分配更多財務資源。

於二零二四年一月三十一日，本集團綜合現金及銀行存款為4,414,000,000港元(撇除豐德麗集團及麗豐集團則為1,819,300,000港元)及未提取融資為5,213,000,000港元(撇除豐德麗集團及麗豐集團則為2,121,200,000港元)。於二零二四年一月三十一日淨債權比率約為80%(二零二三年七月三十一日：70%)。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53%。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

截至二零二四年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額3,038,900,000港元(二零二三年：2,467,400,000港元)及毛利1,071,600,000港元(二零二三年：918,300,000港元)。增加主要是由於(i)本集團租賃業務的營業額上升；(ii)麗豐集團的物業銷售額增加；(iii)本集團酒店業務、餐廳及餐飲產品銷售業務增長，此主要因COVID-19限制放寬所致；及(iv)豐德麗集團電影及電視節目的收入增加。儘管如此，與去年同期相比，本集團於回顧期間內在戲院營運方面的表現弱於預期，部分抵銷了這一增長。

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
	二零二四年 (百萬港元)	二零二三年 (百萬港元)		
物業投資	<b>623.9</b>	562.2	+61.7	+11.0
物業發展及銷售	<b>924.6</b>	600.2	+324.4	+54.0
餐廳及餐飲產品銷售業務	<b>285.8</b>	262.6	+23.2	+8.8
酒店業務	<b>623.0</b>	421.5	+201.5	+47.8
媒體及娛樂	<b>179.3</b>	176.0	+3.3	+1.9
電影及電視節目	<b>125.2</b>	72.9	+52.3	+71.7
戲院營運	<b>188.9</b>	263.1	-74.2	-28.2
主題公園營運	<b>9.9</b>	8.8	+1.1	+12.5
其他	<b>78.3</b>	100.1	-21.8	-21.8
<b>總計</b>	<b>3,038.9</b>	2,467.4	+571.5	+23.2

截至二零二四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1,853,000,000港元(二零二三年：1,360,800,000港元)。虧損(部分已被收入增加而抵銷)增加主要是由於回顧期間內本集團擁有之投資物業的公平值較去年同期減少所致。每股虧損淨額為1.275港元(二零二三年：1.397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533,200,000港元(二零二三年：515,700,000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0.367港元(二零二三年：0.529港元)。

本公司擁有人應佔虧損	截至一月三十一日止六個月	
	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
已呈報	<b>(1,853.0)</b>	(1,360.8)
減：由以下公司持有之投資物業重估調整		
- 本公司及附屬公司	<b>994.3</b>	793.5
- 合營公司	<b>341.0</b>	77.4
投資物業遞延稅項	<b>(15.5)</b>	(25.8)
<b>不計及投資物業重估之除稅後虧損淨額</b>	<b>(533.2)</b>	(515.7)

於二零二四年一月三十一日，本公司擁有人應佔權益為27,801,300,000港元，相較於二零二三年七月三十一日為29,783,600,000港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零二三年七月三十一日之每股20.493港元輕微跌至二零二四年一月三十一日之每股19.129港元。

## 物業組合組成

於二零二四年一月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約為8,400,000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。

於二零二四年一月三十一日，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<sup>1</sup>)</b>							
已落成租賃物業 <sup>2</sup>	1,472	1,216	—	—	—	2,688	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	91	232	115	162	—	600	1,885
<b>小計</b>	<b>1,851</b>	<b>2,321</b>	<b>979</b>	<b>162</b>	<b>—</b>	<b>5,313</b>	<b>4,273</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>	739	1,030	—	—	16	1,785	1,431
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	148
已落成待售物業	33	105	53	24	—	215	51
<b>小計</b>	<b>780</b>	<b>1,135</b>	<b>778</b>	<b>399</b>	<b>16</b>	<b>3,108</b>	<b>1,722</b>
<b>本集團應佔總建築面積</b>	<b>2,631</b>	<b>3,456</b>	<b>1,757</b>	<b>561</b>	<b>16</b>	<b>8,421</b>	<b>5,995</b>

附註：

1. 於二零二四年一月三十一日，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623,900,000港元(二零二三年：562,200,000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239,600,000港元、34,100,000港元及350,200,000港元。

本集團主要投資物業之租賃營業額分析如下：

	截至一月三十一日止六個月		百分比變動	期末出租率	
	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元		二零二四年 %	二零二三年 %
<b>香港</b>					
長沙灣廣場	143.2	131.1	+9.2	97.3	92.7
銅鑼灣廣場二期	67.9	60.7	+11.9	94.9	88.4
麗新商業中心	25.7	21.8	+17.9	97.9	89.6
其他	2.8	2.6	+7.7		
小計：	239.6	216.2	+10.8		
<b>英國倫敦</b>					
Leadenhall Street 107號	6.7	10.3	-35.0	45.9	88.2
Leadenhall Street 100號	26.7	23.2	+15.1	100.0	100.0
Leadenhall Street 106號	0.7	2.9	-75.9	0.0	100.0
小計：	34.1	36.4	-6.3		
<b>中國內地</b>					
<u>上海</u>					
上海香港廣場	134.7	134.4	+0.2	零售：96.2 辦公室：89.7	零售：90.3 辦公室：87.1
上海五月花生活廣場	20.3	20.9	-2.9	零售：100.0	零售：97.0
上海凱欣豪園	8.8	9.8	-10.2	100.0	100.0
上海麗豐天際中心 <sup>1</sup>	23.1	0.1	+23,000.0	零售：83.9 辦公室：32.8	22.8
<u>廣州</u>					
廣州五月花商業廣場	49.6	46.0	+7.8	90.0	91.0
廣州富邦廣場	11.1	11.2	-0.9	91.0	83.5
廣州麗豐中心	60.7	67.3	-9.8	零售：100.0 辦公室：86.5 <sup>2</sup>	零售：100.0 辦公室：90.9 <sup>2</sup>
廣州麗豐國際中心 <sup>1</sup>	17.3	1.4	+1,135.7	零售：71.0 辦公室：40.3	31.6
<u>中山</u>					
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	2.6	2.7	-3.7	零售：68.5 <sup>2</sup>	零售：66.2 <sup>2</sup>
<u>橫琴</u>					
橫琴創新方第一期	3.4	2.3	+47.8	零售：83.2 <sup>3</sup>	零售：77.7 <sup>3</sup>
其他	18.6	13.5	+37.8		
小計：	350.2	309.6	+13.1		
總計：	623.9	562.2	+11.0		

	截至一月三十一日止六個月		百分比變動	期末出租率	
	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元		二零二四年 %	二零二三年 %
合營公司項目所得租金款項					
香港					
中國建設銀行大廈 <sup>(50%基準)</sup>	57.3	55.9	+2.5	97.7	95.7
藍塘傲 <sup>(50%基準)</sup>	11.7	11.9	-1.7	86.8	93.5
總計：	69.0	67.8	+1.8		

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。截至二零二四年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約114,600,000港元(二零二三年：111,800,000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。截至二零二四年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約23,400,000港元(二零二三年：23,900,000港元)。

本集團按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零二四年一月三十一日止六個月			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)	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		67.1	233,807		58.1	233,807
辦公室		66.4	409,896		63.7	409,896
停車位		9.7	不適用		9.3	不適用
小計：		143.2	643,703		131.1	643,703
銅鑼灣廣場二期	100%			100%		
商業		42.6	109,770		36.2	109,770
辦公室		22.7	96,268		21.9	96,268
停車位		2.6	不適用		2.6	不適用
小計：		67.9	206,038		60.7	206,038
麗新商業中心	100%			100%		
商業		11.7	95,063		8.6	95,063
辦公室		2.8	74,181		2.7	74,181
停車位		11.2	不適用		10.5	不適用
小計：		25.7	169,244		21.8	169,244
其他		2.8	15,951 <sup>1</sup>		2.6	15,951 <sup>1</sup>
小計：		239.6	1,034,936 <sup>1</sup>		216.2	1,034,936 <sup>1</sup>
<b>英國倫敦</b>						
Leadenhall Street 107號	100%			100%		
商業		2.0	48,182		1.3	48,182
辦公室		4.7	98,424		9.0	98,424
小計：		6.7	146,606		10.3	146,606
Leadenhall Street 100號	100%			100%		
辦公室		26.7	177,700		23.2	177,700
Leadenhall Street 106號	100%			100%		
商業		0.1	3,540		0.3	3,540
辦公室		0.6	16,384		2.6	16,384
小計：		0.7	19,924		2.9	19,924
小計：		34.1	344,230		36.4	344,230
<b>中國內地</b>						
<b>上海</b>						
上海香港廣場	55.08%			55.08%		
零售		83.4	468,434		79.0	468,434
辦公室		48.2	362,096		52.4	362,096
停車位		3.1	不適用		3.0	不適用
小計：		134.7	830,530		134.4	830,530
上海五月花生活廣場	55.08%			55.08%		
零售		18.1	320,314		18.8	320,314
停車位		2.2	不適用		2.1	不適用
小計：		20.3	320,314		20.9	320,314
上海凱欣豪園	52.33%			52.33%		
零售		8.5	82,062		8.7	82,062
停車位		0.3	不適用		1.1	不適用
小計：		8.8	82,062		9.8	82,062
上海麗豐天際中心 <sup>2</sup>	55.08%			55.08%		
零售		2.7	92,226		—	92,226
辦公室		19.4	634,839		0.1	634,839
停車位		1.0	不適用		—	不適用
小計：		23.1	727,065		0.1	727,065

	截至二零二四年一月三十一日止六個月			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)	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		43.0	357,424		39.2	357,424
辦公室		4.9	79,431		5.7	79,431
停車位		1.7	不適用		1.1	不適用
小計：		49.6	436,855		46.0	436,855
廣州富邦廣場	55.08%			55.08%		
零售		11.1	182,344		11.2	182,344
廣州麗豐中心	55.08%			55.08%		
零售		8.5	112,292		8.1	112,292
辦公室		49.0	625,821		56.0	625,821
停車位		3.2	不適用		3.2	不適用
小計：		60.7	738,113		67.3	738,113
廣州麗豐國際中心 <sup>2</sup>	55.08%			55.08%		
零售		3.6	109,320		—	109,320
辦公室		12.4	505,301		1.4	505,301
停車位		1.3	不適用		—	不適用
小計：		17.3	614,621		1.4	614,621
<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>		2.6	148,106		2.7	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>		3.4	1,006,091 <sup>5</sup>		2.3	995,717 <sup>5</sup>
其他		18.6	不適用		13.5	不適用
小計：		350.2	5,086,101		309.6	5,075,727
<b>總計：</b>		<b>623.9</b>	<b>6,465,267<sup>1</sup></b>		<b>562.2</b>	<b>6,454,893<sup>1</sup></b>
<b>合營公司項目所得租金款項</b>						
<b>香港</b>						
中國建設銀行大廈 <sup>6</sup> (50%基準)	50%			50%		
辦公室		57.0	114,603 <sup>7</sup>		55.6	114,603 <sup>7</sup>
停車位		0.3	不適用		0.3	不適用
小計：		57.3	114,603 <sup>7</sup>		55.9	114,603 <sup>7</sup>
藍塘傲 <sup>8</sup> (50%基準)	50%			50%		
商業		7.5	47,067 <sup>9</sup>		7.3	47,067 <sup>9</sup>
住宅單位 <sup>10</sup>		2.5	11,038 <sup>11</sup>		3.1	15,262 <sup>11</sup>
停車位		1.7	不適用		1.5	不適用
小計：		11.7	58,105		11.9	62,329
<b>總計：</b>		<b>69.0</b>	<b>172,708</b>		<b>67.8</b>	<b>176,932</b>

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。於二零二四年一月三十一日，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®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)。於二零二四年一月三十一日總建築面積約為384,759平方呎。來自獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心收益於來自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。截至二零二四年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約114,600,000港元(二零二三年：111,800,000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。截至二零二四年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約23,400,000港元(二零二三年：23,900,000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22,076(二零二三年：30,524)平方呎。

於回顧期間內，英鎊平均匯率較去年同期升值約5.9%。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11.6%。倫敦投資組合截至二零二四年一月三十一日止六個月之租賃營業額分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	百分比變動	二零二四年 千英鎊	二零二三年 千英鎊	百分比變動
Leadenhall Street 107號	6,674	10,344	-35.5	678	1,113	-39.1
Leadenhall Street 100號	26,733	23,161	+15.4	2,717	2,493	+9.0
Leadenhall Street 106號	648	2,887	-77.6	66	311	-78.8
總計：	34,055	36,392	-6.4	3,461	3,917	-11.6

## 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。於二零二四年一月底之出租率約45.9%。

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)。該物業現時空置。

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。本集團將繼續密切監察倫敦的市況。規劃同意書將允許本集團將Leadenhall物業重建為一幢57層高之大樓，其中：i)設有內部總面積約1,059,525平方呎之辦公室空間及約57,827平方呎之新零售空間(包括位於第53及54層的兩個餐廳樓層)；ii)該大廈第56及57層設有向公眾免費開放之約25,190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153,487平方呎，該擬建樓宇竣工後內部總面積預期約為1,296,029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)提交一份經修訂計劃，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。經修訂議案已於二零二三年五月獲倫敦市管理局(City of London Authority)批准。本集團現正考慮重建Leadenhall物業的方案及時間。

### 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)。該物業已於二零二三年十月獲得領先能源與環境設計(「LEED」)v4金級認證。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，分別約有84%及33%之商業及辦公室面積已落實租約。

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。

麗豐集團擁有建築面積約為182,300平方呎之商場部份之100%權益。零售商場之租戶包括著名餐廳及當地零售品牌。

### 廣州麗豐中心

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

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。於本業績公佈日期，分別約有95%及42%之商業及辦公室面積已落實租約。

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。

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。

於本業績公佈日期，創新方第一期商業區之招租正火熱進行中，約有83%的可供出租區域。除兩個主題室內體驗中心(即獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心)外，主要租戶包括珠海免稅集團、口袋屋蹦床公園、銀鵬卡丁運動中心、十萬雪極滑雪中心、大隱酒家、蠓大仙、臻啟記、愛尚牛鼎記、華潤萬家LIFE及橫琴聯合生命。

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

截至二零二四年一月三十一日止六個月，出售物業已確認之營業額為924,600,000港元(二零二三年：600,200,000港元)。截至二零二四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)
基隆街 零售單位	2	2,400	11,117	26.7
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)
橫琴創新方第一期 文化工作室 文化工作坊單位	10 64	35,784 46,107	4,512 2,220	152.4 93.9
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	351	423,352	1,633	634.3
上海凱欣豪園 停車位	9			5.6
廣州富邦廣場 停車位	27			10.9
中山棕櫚彩虹花園 停車位	5			0.8
<b>小計</b>				<b>897.9</b>
<b>總計</b>				<b>924.6</b>
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>	1,759 <sup>4</sup>	23,381	41.1 <sup>5</sup>
<b>總計</b>				<b>41.1</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。總已確認獨立洋房數目及總銷售面積分別為1個及3,518平方呎。
5. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項75,900,000港元及租金收入6,300,000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。

## 已簽約銷售

於二零二四年一月三十一日，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492,500,000港元。若計及本集團之合營公司項目，本集團於二零二四年一月三十一日之已簽約但尚未確認之銷售總額為747,400,000港元。於二零二四年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

<b>香港</b>				
<b>已簽約基準</b>	<b>單位數目</b>	<b>概約銷售面積 (平方呎)</b>	<b>平均售價 (港元/平方呎)</b>	<b>營業額 (百萬港元)</b>
Bal Residence 住宅單位	32	10,907	15,639	170.6
<b>中國內地</b>				
<b>已簽約基準</b>	<b>單位數目</b>	<b>概約建築面積 (平方呎)</b>	<b>平均售價' (港元/平方呎)</b>	<b>營業額' (百萬港元)</b>
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	58	72,763	1,748	127.2
橫琴創新方第一期 文化工作室	2	6,367	4,319	27.5
文化工作坊單位	3	2,235	2,819	6.3
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	1,075	160.3
上海凱欣豪園 停車位	1			0.6
<b>小計</b>				<b>321.9</b>
<b>總計</b>				<b>492.5</b>
<b>合營公司項目之已簽約銷售</b>				
<b>香港</b>				
<b>已簽約基準</b>	<b>單位數目</b>	<b>概約銷售面積 (平方呎)</b>	<b>平均售價 (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	3 <sup>3</sup>	7,482 <sup>3</sup>	22,974	171.9 <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>			7.0
<b>總計</b>				<b>254.9</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5個及14,964平方呎。
4. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項318,500,000港元及租金收入25,300,000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5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605個單位(包括23幢獨立洋房)已售出，銷售面積約為405,831平方呎，平均售價約為每平方呎18,000港元。已推出合共110個藍塘傲停車位供銷售。截至二零二四年三月二十二日，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。截至二零二四年三月二十二日，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(包括開放式及一房之單位)已全部售出，總銷售面積約為28,800平方呎。截至二零二四年三月二十二日，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。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。截至二零二四年三月二十二日，6個停車位尚未售出。

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，提供112個住宅單位。建築工程正在進行中及預期將於二零二四年第二季度竣工。住宅單位預期於二零二四年第二季度開始預售。

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，隨後於二零二三年十一月底正式推出發售。截至二零二四年三月二十二日，本集團已售出47個Bal Residence單位，銷售面積約為16,024平方呎，平均售價約為每平方呎15,454港元。裝修工程正在進行中及預期將於二零二四年三月底竣工。

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)，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825個住宅單位，投資總額約為18,000,000,000港元。建築工程正在進行中，預期將於二零二五年第四季度竣工。

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85個住宅單位，投資總額約為1,100,000,000港元。項目設計工作亦在進行中，建築工程預期將於二零二八年第三季度竣工。

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。項目設計及地基工作正在進行中，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27個中至大型住宅單位。該項目投資總額約為1,900,000,000港元。項目設計及地基預備工作正在進行中，建築工程預期將於二零二八年第四季度竣工。

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。於二零二四年一月三十一日，所有住宅單位及30個停車位已售出。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。於二零二四年一月三十一日，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，九個停車位之銷售貢獻營業額5,600,000港元。於二零二四年一月三十一日，一個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為600,000港元，而該發展項目合共191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)。於二零二四年一月三十一日，兩個停車位尚未售出。

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為423,352平方呎，平均售價為每平方呎1,633港元，貢獻銷售營業額合共634,300,000港元。於二零二四年一月三十一日，高層住宅單位之已簽約但尚未確認之銷售為127,200,000港元，平均售價則達到每平方呎1,748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」。於二零二四年一月三十一日，一個酒店式服務公寓單位仍然未售出。

於二零二四年一月三十一日，該發展項目之已落成待售單位(包括住宅單位及商業單位)之面積約為396,700平方呎，而該發展項目之2,672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35,784平方呎及46,107平方呎，平均售價分別達到每平方呎4,512港元及每平方呎2,220港元，合共為麗豐集團貢獻營業額246,300,000港元。於二零二四年一月三十一日，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27,500,000港元及6,300,000港元，平均售價分別達到每平方呎4,319港元及每平方呎2,819港元。於二零二四年一月三十一日，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823,700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。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。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。

麗豐集團對橫琴粵澳深度合作區的持續發展仍然充滿信心，深信橫琴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

截至二零二四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285,800,000港元，較去年同期262,600,000港元增加約8.8%。該增加主要因放寬COVID-19限制所致。於回顧期間內，本集團有2間新餐廳投入營運，即Plaisance by Mauro Colagreco及KiKi麵店Hysan Place。

截至本業績公佈日期，餐廳業務包括本集團於27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 (二零一二年至二零二四年)
	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	13%	米芝蓮二星 (二零一七年至二零二四年)
	Opera BOMBANA	北京	20%	米芝蓮一星 (二零二三年至二零二四年)
	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 (二零一七年至二零二四年)
	Takumi by Daisuke Mori	香港	65%	米芝蓮一星 (二零一八年至二零二四年)
	Prohibition <sup>(附註)</sup>	香港	100%	
	ZEST by Konishi	香港	68%	米芝蓮一星 (二零二零年至二零二四年)
	Cipriani	香港	44%	
	Plaisance by Mauro Colagreco	香港	70%	
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%	
	南海小館 <sup>(附註)</sup>	香港	100%	
	老巴剎廚房	香港	85%	
	KiKi麵店IFC	香港	85%	
	KiKi麵店K11 MUSEA	香港	85%	
	KiKi麵店OP Mall	香港	85%	
	KiKi滷麵	香港	85%	
	KiKi麵店Hysan Place	香港	85%	
	MOSU Hong Kong	香港	68%	
	SÉP	香港	68%	
	中國會	香港	17%	
日式料理	Kanesaka Hong Kong	香港	68%	
	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 (二零一六年至二零二四年)

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。本集團正密切關注泰國的旅遊市場，並將於有重大進展時提供該項目的更新資料。

截至二零二四年一月三十一日止六個月，酒店及酒店式服務公寓業務為本集團營業額貢獻623,000,000港元(二零二三年：421,500,000港元)，大幅增加約47.8%。本集團酒店業務顯著復甦，主要由於(i)香港及中國內地放寬COVID-19限制；(ii)香港與中國內地重新通關；及(iii)越南旅遊業呈上升趨勢所致。因此，本集團旗下酒店，尤其是香港海洋公園萬豪酒店、珠海橫琴凱悅酒店及位於胡志明市的Caravelle酒店，於回顧期間內較去年同期錄得強勁增長。

截至二零二四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	226.7	67.2
上海雅詩閣淮海路服務公寓	上海	55.08%	310	358,009	52.8	85.8
上海寰星酒店	上海	55.08%	239	143,846	14.5	61.3
珠海橫琴凱悅酒店	橫琴	64.06%	493	610,540	82.0	78.3
Caravelle酒店	胡志明市	26.01%	335	378,225	246.3	86.0
<b>小計：</b>			<b>1,848</b>	<b>1,856,594</b>	<b>622.3</b>	
酒店管理費					0.7	
<b>總計：</b>					<b>623.0</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>	45.4	5.7

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。

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。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。麗豐集團應佔之總建築面積約為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。珠海橫琴凱悅酒店之總建築面積約為610,500平方呎，麗豐集團應佔約488,400平方呎，設有493間客房，當中包括55間面積介乎430平方呎至2,580平方呎之套房，提供各式餐飲選擇以及超過40,000平方呎之宴會及會議設施。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。截至二零二四年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額188,900,000港元(二零二三年：263,100,000港元)，而分類業績虧損為55,900,000港元(二零二三年：虧損35,200,000港元)。於本業績公佈日期，豐德麗集團於香港營運十七家戲院(包括一個合營公司項目)，而於中國內地則營運一家戲院，各現有戲院之影院及座位數目詳情披露於下表。此外，豐德麗集團已與英皇影院集團透過一間擁有50%權益之合營公司擴展其戲院網絡，即英皇戲院Plus+(大圍圍方)，其由英皇影院集團管理，已於二零二三年七月開始營業。

戲院(由豐德麗集團管理)	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
	<b>小計</b>	<b>10</b>	<b>1,440</b>
<b>香港</b>			
K11 Art House	100	12	1,708
Movie Town(包括MX4D影院)	100	7	1,702
MCL AIRSIDE戲院	100	7	944
MCL The ONE戲院	100	6	831
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>93</b>	<b>14,381</b>
	<b>總計</b>	<b>103</b>	<b>15,821</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。截至二零二四年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額179,300,000港元(二零二三年：176,000,000港元)，而分類業績溢利由去年同期之17,400,000港元增加至25,000,000港元。

### 娛樂項目管理

於回顧期間內，豐德麗集團舉辦及投資27場(二零二三年：47場)表演，由本地及亞洲知名藝人(包括黎明、Dear Jane、草蜢、林海峰、林宥嘉、YEAHS、魏如萱及蔡琴)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(二零二三年：5張)專輯，包括馮允謙、任賢齊、陳健安及梁釗峰之唱片。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22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。截至二零二四年一月三十一日止六個月，此分類業務錄得營業額125,200,000港元(二零二三年：72,900,000港元)，而分類業績虧損為1,300,000港元(二零二三年：虧損12,200,000港元)。

於回顧期間內，豐德麗集團製作／投資之合共1部(二零二三年：2部)電影及1部(二零二三年：無)電視節目已經上映，即《不是你愛你》及《疊影狙擊》。豐德麗集團亦發行了26部(二零二三年：17部)電影，其中具知名度的包括《消失的她》、《孤注一擲》、《白日之下》、《花月殺手》及《蒼鷺與少年》。

### 於合營公司之權益

截至二零二四年一月三十一日止六個月，合營公司之虧損為虧損341,400,000港元，相較於去年同期則為虧損30,700,000港元。虧損增加主要由於於回顧期間內藍塘傲及中國建設銀行大廈的公平值虧損增加及藍塘傲的經營溢利減少。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二四年 (百萬港元)	二零二三年 (百萬港元)
重估虧損	(341.0)	(77.4)
經營(虧損)／溢利	(0.4)	46.7
合營公司之虧損	(341.4)	(30.7)

## 流動資金及財務資源

於二零二四年一月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別約為4,414,000,000港元及5,213,000,000港元。本集團持有之現金及銀行結餘中約49%以港元及美元列值，而約39%則以人民幣列值。於二零二四年一月三十一日，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1,819,300,000港元及2,121,200,000港元。

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

於二零二四年一月三十一日，本集團之銀行貸款約為22,040,900,000港元、有擔保票據約為4,276,600,000港元及其他貸款約為321,700,000港元。於二零二四年一月三十一日，22,040,900,000港元之銀行貸款之到期日分佈如下：2,359,700,000港元須於一年內償還、6,552,600,000港元須於第二年償還、11,195,800,000港元須於第三至第五年償還及1,932,800,000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。若干有擔保票據於香港聯合交易所有限公司(「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80%。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53%。

於二零二四年一月三十一日，賬面值約為32,389,200,000港元之若干投資物業、賬面值約為8,169,500,000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435,600,000港元之若干已落成待售物業、賬面值約為5,063,300,000港元之若干發展中物業及約為954,500,000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，若干附屬公司之股份已抵押予銀行，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

自二零二三年七月三十一日起，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

於截至二零二四年一月三十一日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

本公司於截至二零二四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C1第二部分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，因此彼並無出席於二零二三年十二月十五日舉行之本公司股東週年大會（「股東週年大會」）。然而，為確保於股東週年大會能與本公司股東有效溝通，根據本公司組織章程細則第71條，張森先生（本公司執行董事（「執行董事」）兼集團首席財務官）出席該股東週年大會並被選定擔任該股東週年大會之主席。

## 僱員及薪酬政策

於二零二四年一月三十一日，本集團合共僱用約4,000名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。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定期與研究分析員及機構投資者進行溝通。

本集團維持與投資界的積極溝通，並為投資者提供有關本集團的營運、財務表現及前景之最新資料。於回顧期間內，本公司已與眾多權益持有者透過實體／線上會議及電話會議進行交流。

本公司竭誠促進良好之投資者關係，並加強與其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 6106，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二零二四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，二零二四年三月二十二日

於本公佈日期，董事會包括下列成員：

執行董事： 林建岳博士(主席)與劉樹仁(行政總裁)、張森(集團首席財務官)、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、葉澍堃及陸瀚民諸位先生。