

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



# 麗新製衣

## 麗新製衣國際有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：191)

### 截至二零二二年一月三十一日止六個月之 中期業績公佈

#### 業績

麗新製衣國際有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二二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

截至二零二二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	
		二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
營業額	4	2,770,827	2,794,119
銷售成本		(1,761,779)	(2,136,568)
毛利		1,009,048	657,551
其他收入及收益		155,649	434,257
銷售及市場推廣開支		(139,849)	(93,380)
行政開支		(465,057)	(487,313)
其他經營開支		(748,880)	(759,512)
投資物業公平值收益／(虧損)淨額		12,692	(475,890)
經營業務虧損	5	(176,397)	(724,287)
融資成本	6	(495,667)	(381,418)
應佔聯營公司之溢利及虧損		2,079	(11,088)
應佔合營公司之溢利及虧損		87,283	(328,933)
除稅前虧損		(582,702)	(1,445,726)
稅項	7	(132,469)	(197,986)
期間虧損		(715,171)	(1,643,712)
應佔：			
本公司擁有人		(323,785)	(797,153)
非控股權益		(391,386)	(846,559)
		(715,171)	(1,643,712)
本公司擁有人應佔每股虧損	8		(經調整)
基本及攤薄		(0.551港元)	(1.658港元)

## 簡明綜合全面收益表

截至二零二二年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
期間虧損	<u>(715,171)</u>	<u>(1,643,712)</u>
其他全面收益／(開支)		
可於其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(開支)：		
按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值變動	(437)	1,302
匯兌調整	287,764	2,003,098
應佔聯營公司之其他全面(開支)／收益	(805)	3,295
應佔合營公司之其他全面開支	(2,613)	(2,582)
解散及註銷附屬公司時所解除之匯兌儲備	(176)	974
一間附屬公司返還資本時儲備之重新分類	29,965	—
	<u>313,698</u>	<u>2,006,087</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>(17,537)</u>	<u>(16,218)</u>
期間其他全面收益	<u>296,161</u>	<u>1,989,869</u>
期間全面(開支)／收益總額	<u>(419,010)</u>	<u>346,157</u>
應佔：		
本公司擁有人	(266,230)	(142,152)
非控股權益	<u>(152,780)</u>	<u>488,309</u>
	<u>(419,010)</u>	<u>346,157</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年一月三十一日

	二零二二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二一年 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	7,636,496	7,710,358
使用權資產	5,160,548	5,304,503
投資物業	40,543,372	39,788,552
電影版權	11,675	15,109
電影及電視節目產品	56,914	54,838
音樂版權	974	3,124
商譽	260,849	274,423
其他無形資產	142,827	150,853
於聯營公司之投資	293,556	290,278
於合營公司之投資	7,047,743	7,124,459
按公平值計入其他全面收益之財務資產	1,800,557	1,817,403
按公平值計入損益之財務資產	964,287	1,111,482
衍生金融工具	—	191
應收賬款	9 541,606	526,687
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	310,700	277,784
遞延稅項資產	2,188	2,147
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	78,063	71,483
	<b>64,852,355</b>	<b>64,523,674</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	3,875,228	2,077,261
已落成待售物業	6,841,009	7,374,096
拍攝中電影及電視節目以及電影投資	337,442	235,844
存貨	54,328	48,851
按公平值計入損益之財務資產	256,046	183,290
衍生金融工具	3,529	—
應收賬款	9 317,691	349,351
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	1,844,882	960,501
預付稅項	36,784	53,100
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	2,599,539	4,959,423
現金及現金等值項目	6,576,092	8,738,747
	<b>22,742,570</b>	<b>24,980,464</b>
分類為持作出售之資產	<b>1,938</b>	<b>5,273</b>
	<b>22,744,508</b>	<b>24,985,737</b>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二二年一月三十一日

	附註	二零二二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二一年 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	3,106,136	3,513,230
暫收款項		—	2,637,580
已收按金、遞延收入及合約負債		1,543,245	1,446,335
衍生金融工具		6,988	—
租賃負債		269,391	281,997
應付稅項		659,562	551,009
銀行貸款		1,465,601	3,193,624
其他貸款		41,281	41,159
有擔保票據		5,807,410	—
流動負債總值		<u>12,899,614</u>	<u>11,664,934</u>
流動資產淨值		<u>9,844,894</u>	<u>13,320,803</u>
資產總值減流動負債		<u>74,697,249</u>	<u>77,844,477</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		1,010,367	1,103,276
銀行貸款		16,031,548	15,980,762
其他貸款		716,889	707,350
有擔保票據		4,250,564	7,692,495
衍生金融工具		—	8,965
遞延稅項負債		5,275,560	5,322,668
其他應付款項及應付費用	10	1,018,429	1,001,169
已收長期按金		238,956	216,253
非流動負債總值		<u>28,542,313</u>	<u>32,032,938</u>
		<u><b>46,154,936</b></u>	<u><b>45,811,539</b></u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	11	1,731,861	1,297,237
儲備		18,865,833	20,429,648
非控股權益		20,597,694	21,726,885
		<u>25,557,242</u>	<u>24,084,654</u>
		<u><b>46,154,936</b></u>	<u><b>45,811,539</b></u>

## 簡明綜合中期財務報表附註

### 1. 編製基準

本集團截至二零二二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。

本集團截至二零二二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二零二一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二零二一年七月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就此等財務報表作出報告。該核數師報告並無保留意見，且並無提述任何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，與本集團截至二零二一年七月三十一日止年度經審核綜合財務報表所採用者相同。

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

### 3. 分類資料

#### 分類收入及業績

下表呈列本集團可呈報分類之收入及業績：

	截至一月三十一日止六個月(未經審核)																			
	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳及餐飲產品銷售業務		媒體及娛樂		電影及電視節目		戲院營運		主題公園業務		其他		綜合	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
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	千港元
分類收入：																				
銷售予外界客戶	858,861	1,219,993	696,785	711,121	335,552	289,317	248,945	172,069	147,244	163,534	135,362	57,235	223,940	61,074	10,251	14,197	113,887	105,579	2,770,827	2,794,119
分類業務間之銷售	—	—	21,041	21,332	295	400	1,436	47	—	—	3,282	3,019	1,335	146	—	—	13,786	14,643	41,175	39,587
其他收入及收益	15,230	3,789	7,178	10,608	146	17,122	271	27,900	1,633	13,189	537	34,298	8,467	57,562	475	2,277	17,520	32,706	51,457	199,451
總計	<u>874,091</u>	<u>1,223,782</u>	<u>725,004</u>	<u>743,061</u>	<u>335,993</u>	<u>306,839</u>	<u>250,652</u>	<u>200,016</u>	<u>148,877</u>	<u>176,723</u>	<u>139,181</u>	<u>94,552</u>	<u>233,742</u>	<u>118,782</u>	<u>10,726</u>	<u>16,474</u>	<u>145,193</u>	<u>152,928</u>	<u>2,863,459</u>	<u>3,033,157</u>
分類業務間之銷售抵銷																				
總計																				
分類業績	<u>118,656</u>	<u>(265,675)</u>	<u>403,300</u>	<u>440,088</u>	<u>(167,492)</u>	<u>(193,157)</u>	<u>(54,406)</u>	<u>(25,823)</u>	<u>9,761</u>	<u>8,448</u>	<u>11,839</u>	<u>13,133</u>	<u>(61,865)</u>	<u>(64,556)</u>	<u>(117,112)</u>	<u>(117,807)</u>	<u>5,844</u>	<u>6,070</u>	<u>148,525</u>	<u>(199,279)</u>
未分配其他收入及收益																				
投資物業公平值收益/(虧損)淨額	—	—	12,692	(475,890)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	104,192	234,806
未分配開支																				
經營業務虧損																				
融資成本																				
應佔聯營公司之溢利及虧損	40	47	2,438	(1,548)	(395)	(189)	—	(186)	—	—	—	—	—	—	—	—	204	153	2,287	(1,723)
應佔聯營公司之溢利及虧損—未分配																				
應佔合營公司之溢利及虧損	37,259	21,117	50,097	(353,408)	274	974	—	—	92	2,805	(437)	(463)	(2)	42	—	—	—	—	87,283	(328,933)
除稅前虧損																				
稅項																				
期間虧損																				

### 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		主題公園業務		其他		綜合	
	二零二二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二一年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零二二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二一年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零二二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二一年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零二二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二一年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零二二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二一年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零二二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二一年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零二二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二一年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零二二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二一年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零二二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二一年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零二二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二一年 七月三十一日 (經審核) 千港元
分類資產	12,219,311	10,278,316	41,212,264	40,436,806	9,294,757	9,426,177	684,902	593,884	266,967	353,929	714,602	588,886	1,255,793	1,349,565	1,620,221	1,602,919	967,887	1,084,402	68,236,704	65,714,884
於聯營公司之投資	2,232	2,177	75,655	73,160	168,872	171,359	(9,823)	(10,105)	—	—	—	—	—	—	—	—	4,341	5,688	241,277	242,279
於聯營公司之投資 — 未分配																			52,279	47,999
於合營公司之投資	1,978,159	2,115,704	4,962,547	4,909,949	81,091	82,730	—	—	9,796	15,018	620	1,058	2,917	—	—	—	12,613	—	7,047,743	7,124,459
未分配資產																			12,016,922	16,374,517
分類為持作出售之資產	1,938	5,273	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,938	5,273
資產總值																			87,596,863	89,509,411
分類負債	2,026,719	2,025,242	812,893	849,544	471,770	513,188	181,573	177,914	90,807	131,324	304,984	367,820	1,169,309	1,259,934	96,722	132,658	290,415	384,570	5,445,192	5,842,194
銀行貸款																			17,497,149	19,174,386
有擔保票據																			10,057,974	7,692,495
其他貸款																			758,170	748,509
暫收款項																			—	2,637,580
未分配負債																			7,683,442	7,602,708
負債總值																			41,441,927	43,697,872

#### 4. 營業額

營業額之分析如下：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
<b>來自客戶合約之營業額：</b>		
物業銷售	858,861	940,761
樓宇管理費收入	107,325	105,460
酒店業務收入	335,552	289,317
餐廳及餐飲產品銷售業務收入	248,945	172,069
電影及電視節目產品以及電影版權之發行佣金收入、 版權收入及銷售	132,877	57,118
票房收入、小賣部收入及戲院相關收入	223,940	61,074
娛樂活動收入	7,898	489
遊戲產品銷售	84,000	111,606
唱片銷售、版權收入及音樂出版及版權之發行佣金收入	47,861	45,202
藝人管理費收入	7,485	6,237
廣告收入	2,485	117
主題公園業務收入	10,251	14,197
其他	113,887	105,579
	<b>2,181,367</b>	<b>1,909,226</b>
<b>來自其他來源之營業額：</b>		
租金收入	589,460	605,661
來自融資租賃項下物業之收入	—	279,232
	<b>589,460</b>	<b>884,893</b>
總營業額	<b>2,770,827</b>	<b>2,794,119</b>
<b>確認來自客戶合約之營業額之時間：</b>		
於單一時間點	1,836,388	1,604,305
隨時間推移	344,979	304,921
	<b>2,181,367</b>	<b>1,909,226</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	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
物業、廠房及設備之折舊 <sup>^</sup>	237,246	263,082
使用權資產之折舊 <sup>^</sup>	206,078	196,114
匯兌差額淨額	52,801 <sup>*</sup>	(79,169) <sup>@</sup>
電影版權之攤銷 <sup>#</sup>	3,434	3,849
電影及電視節目產品之攤銷 <sup>#</sup>	168	26,208
音樂版權之攤銷 <sup>#</sup>	2,150	16,388
其他無形資產之攤銷 <sup>*</sup>	1,475	1,019
撇減發展中物業至可變現淨值 <sup>*</sup>	—	135,838
以權益結算之購股權開支	11,173	—
出售分類為持作出售之資產之虧損 <sup>*</sup>	569	2,946
按公平值計入損益之財務資產 之公平值虧損／(收益)淨額	146,850 <sup>*</sup>	(106,904) <sup>@</sup>
交叉貨幣掉期公平值(收益)／虧損	(5,315) <sup>@</sup>	29,817 <sup>*</sup>
遠期外匯合約之公平值虧損 <sup>*</sup>	—	121
融資租賃合約之可預見虧損 <sup>*</sup>	—	26,183

<sup>^</sup> 折舊開支約410,145,000港元(截至二零二一年一月三十一日止六個月：438,125,000港元)已計入未經審核簡明綜合收益表版面之「其他經營開支」內。

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

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

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

## 6. 融資成本

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
銀行貸款之利息	263,158	253,471
有擔保票據之利息	256,086	160,038
其他貸款之利息	8,562	8,542
租賃負債之利息	25,240	26,043
認沽期權負債之利息	2,525	1,974
銀行融資費用	42,217	36,436
	<hr/>	<hr/>
	597,788	486,504
減：於在建工程資本化之金額	(7,483)	(3,537)
於發展中物業資本化之金額	(45,960)	(46,648)
於在建投資物業資本化之金額	(48,678)	(54,901)
	<hr/>	<hr/>
	<b>495,667</b>	<b>381,418</b>

## 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%之稅率計算而作出撥備，惟本集團一間附屬公司為利得稅稅率兩級制下之合資格實體除外。該附屬公司首2,000,000港元之應課稅溢利按8.25%稅率課稅，餘下應課稅溢利則按16.5%稅率課稅。

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	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
本期稅項		
— 香港		
本期支出	17,993	22,986
過往期間超額撥備	(1,444)	(29)
	<u>16,549</u>	<u>22,957</u>
— 中國內地		
企業所得稅		
本期支出	87,684	108,568
過往期間超額撥備	(1)	(20)
土地增值稅		
本期支出	148,827	55,304
	<u>236,510</u>	<u>163,852</u>
— 其他地區		
本期支出	5,390	7,779
過往期間撥備不足／(超額撥備)	68	(3,581)
	<u>5,458</u>	<u>4,198</u>
	<u>258,517</u>	<u>191,007</u>
遞延稅項	<u>(126,048)</u>	<u>6,979</u>
本期間稅項支出	<u><u>132,469</u></u>	<u><u>197,986</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323,785,000港元(截至二零二一年一月三十一日止六個月：797,153,000港元)及期間已發行普通股之加權平均數587,740,000股(截至二零二一年一月三十一日止六個月(經調整)：480,748,000股)計算。

就攤薄影響而言，由於本公司、麗新發展有限公司、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，故並無就截至二零二二年及二零二一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。

截至二零二一年一月三十一日止六個月之每股基本及攤薄虧損已進行調整，以反映本公司於本期間之供股影響。

## 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乃與信譽良好的第三方有關。

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。

## 9. 應收賬款(續)

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：

	二零二二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二一年 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	253,548	281,544
逾期31 - 60天	12,419	21,193
逾期61 - 90天	6,041	5,238
逾期超過90天	40,283	39,579
	<u>312,291</u>	<u>347,554</u>
未到期的融資租賃應收款項	547,006	528,484
	<u>859,297</u>	<u>876,038</u>
減：分類為流動之部份	(317,691)	(349,351)
	<u>541,606</u>	<u>526,687</u>
非流動部份	<u>541,606</u>	<u>526,687</u>

## 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：

	二零二二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二一年 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	347,155	448,806
逾期31 - 60天	153,283	32,956
逾期61 - 90天	12,099	6,019
逾期超過90天	8,632	8,925
	<u>521,169</u>	<u>496,706</u>
其他應付款項及應付費用	2,314,338	2,746,717
認沽期權負債	1,289,058	1,270,976
	<u>4,124,565</u>	<u>4,514,399</u>
減：分類為流動之部份	(3,106,136)	(3,513,230)
	<u>1,018,429</u>	<u>1,001,169</u>
非流動部份	<u>1,018,429</u>	<u>1,001,169</u>

## 11. 股本

於二零二二年一月三十一日止六個月期間，本公司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2.24港元完成供股196,305,311股股份。供股所得款項淨額約為435,000,000港元。

## 中期股息

本公司董事會已議決不宣派截至二零二二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

在爆發二零一九冠狀病毒病(COVID-19)疫情後兩年，全球經濟正逐步復甦。然而，自二零二一年底以來，各國增長動力顯著放緩，當中以最主要經濟體的情況尤其嚴重，且基於(其中包括)新一波Omicron變種病毒蔓延、地緣政治衝突持續(特別是於俄羅斯與烏克蘭之間)、全球通脹加劇、供應鏈中斷問題未解及勞工市場持續面對之挑戰等各種因素，經濟前景仍然未見明朗。儘管當中若干事件很可能於不久將來持續，並繼續為全球經濟復甦蒙上陰影，但我們對本集團業務所在城市的未來前景維持審慎樂觀的態度，尤其是中國南部的大灣區，並繼續將我們總部所在的香港視為主要受惠城市之一。

### 香港及海外市場地產

儘管受到不斷的擾亂，但香港經濟在二零二一年呈現復甦勢頭，並於二零二零年收縮6.5%後，比去年同期實現強勁增長6.4%，這得益於全球需求反彈、疫情控制良好及疫苗接種率提高。此外，消費券計劃亦刺激本地消費，並惠及零售、餐飲及服務行業。然而，由於自二零二二年一月以來的第五波COVID-19感染個案，隨著香港政府採取嚴格的「清零COVID-19」措施，本地經濟活動遭受重創，市場氣氛受到衝擊，預期二零二二年的增長將較為緩和。

自二零二零年一月爆發COVID-19疫情以來，香港物業市場整體而言已表現出抗跌性和穩健性，而第五波COVID-19疫情空前爆發，令二零二二年香港物業市場的經營活動充滿不確定性及挑戰。由於疫情導致中國內地邊境關閉及繼續實施旅遊限制，零售業仍然依賴本地消費。社區近期再次出現Omicron COVID-19變種病毒感染個案的情況下，社交距離及遏制措施進一步收緊，嚴重打擊了消費者的情緒，影響了核心及非核心地區絕大部分購物中心的人流。二零二一年下半年寫字樓租賃市場增長勢頭亦不可避免地受到擾亂。儘管商業中心區，尤其是優質甲級寫字樓，繼續受到在美國上市的中國企業的預期回歸以及金融及加密貨幣公司不斷增長的需求支撐，但其他商業區的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，導致租賃情緒低迷，活躍程度偏低。由於爆發第五波COVID-19疫情，一手及二手住宅市場的市場活動亦有所放緩。參觀樓盤很大程度上受到最新社交距離措施的限制，部份物業發展商已推遲或重新安排新盤推出時間。然而，獨一無二的豪華住宅仍備受富裕的購房者及投資者的追捧，土地銷售市場上的優質住宅地皮仍備受本地物業發展商青睞，反映其對香港豪華住宅市場的前景充滿信心。

於截至二零二二年一月三十一日止六個月，香港持續的社交距離措施及旅遊限制繼續對眾多行業造成不同程度的影響。在商業情緒疲弱、零售租賃活動放緩及市場空置率飆升的情況下，本集團主要香港物業表現相對穩定，出租率超過80%。鑒於香港自二零二二年一月以來COVID-19疫情的嚴峻形勢，本集團將與其持份者(包括租戶)緊密合作，尋求互惠互利的解決方案，攜手渡過前所未有充滿挑戰的時期。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，麗新發展有限公司(「麗新發展」)及其附屬公司(統稱「麗新發展集團」)就日後重建倫敦Leadenhall Street之三處物業(包括Leadenhall Street 100號、106號及107號)(「**Leadenhall物業**」)，繼續密切監察倫敦市況。疫情挑戰和俄羅斯與烏克蘭之間緊張局勢日趨複雜，潛在構成英國經濟短期不明朗因素，儘管如此，本集團認為倫敦市作為主要金融和商業中心的定位仍將維持不變。Leadenhall物業的潛在重建為一項由Skidmore, Owings & Merrill設計的多用途發展項目。這座56層高的商業大廈將以符合RIBA 2030標準的溫室氣體淨零排放策略為目標，從而在交付時滿足全球所有主要租戶的需求。萊坊及世邦魏理仕已獲委任為寫字樓租賃及發展顧問。London & Oriental LLP為英國客戶代表及發展顧問。

儘管疫情持續令經濟前景充滿不確定性，但由於供應緊缺、本地實質用家壓抑已久的強勁需求及普遍低息環境，香港住宅物業市場展現出抗逆能力。於回顧期間內，本集團繼續物色和評估合適的土地收購機會以補充其發展土地儲備，並成功取得三個住宅項目。於二零二一年九月，麗新發展集團收購何文田窩打老道116號一幢三層高大廈，該交易已於二零二二年三月交吉完成。麗新發展集團擬將該地皮重建為總建築面積(「**建築面積**」)約46,100平方呎的住宅單位。於二零二一年十月，麗新發展集團成功投得九龍塘廣播道79號約23,900平方呎的住宅地皮(原址為香港電台教育電視中心)。麗新發展集團計劃發展一個高品質的豪華住宅項目，提供約46個中至大型單位(包括3幢獨立洋房)，獲准許的建築面積上限約為71,600平方呎。於二零二二年一月，麗新發展集團收購位於港島半山旭龝道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。麗新發展集團擬將該地皮重建為總建築面積約57,500平方呎的豪華項目，提供約25個中至大型住宅單位。

恒安街項目及大旗嶺項目的建築工程如期進行，預期將分別於二零二三年第四季度及二零二四年第一季度竣工。於完成後，該兩項住宅項目預期將分別為麗新發展集團之發展物業組合增加總建築面積約64,000平方呎及42,200平方呎。視乎香港的COVID-19疫情情況，恒安街項目及大旗嶺項目預期將於二零二二年開始預售。黃竹坑站第五期物業發展項目的住宅項目的規劃及設計工作正在進行中。建築工程預期將於二零二五年上半年竣工。

藍塘傲604個單位(包括23幢獨立洋房)已售出，平均售價約為每平方呎18,000港元。自二零一九年三月起，麗新發展集團已推出合共86個藍塘傲停車位以供銷售。截至二零二二年三月十四日，已售出76個停車位，銷售所得款項總額約為206,900,000港元。

喜築之全部209個住宅單位及7個商業單位已售出及交付。喜築之停車位已於二零一九年七月推出供銷售。截至二零二二年三月十四日，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。

西灣河街項目逸理已完成施工。截至二零二二年三月十四日，逸理144個單位已售出136個，銷售面積約為43,034平方呎，平均售價約為每平方呎21,300港元。售出住宅單位已大部份完成交付。

本集團將繼續維持其審慎及靈活作風，待經濟步入復甦軌道時充分把握發展機遇。

## 中國內地物業市場

由於中華人民共和國(「中國」)限制因素增加及全球復甦欠明朗，於二零二二年三月舉行的第十三屆全國人大第五次會議上，中國將本年度的經濟增長目標下調至約5.5%。儘管房地產、科技及教育行業政策收緊、反覆的COVID-19疫情及封城措施，以及出口增長減慢導致經濟疲軟，中國政府仍將穩定經濟發展定為年度優先目標。我們相信，中國政府將會繼續砥礪向前，透過結合更多的中性財政政策及溫和的支持性貨幣政策，維持穩定的經濟表現。鑒於強調重新平衡國內外需求的雙循環發展模式，我們對中國營商環境的長遠前景及可持續性維持樂觀的態度，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，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4,500,000平方呎之租賃組合於回顧期間內之租賃收入表現穩定。於未來數年，一線城市及大灣區將仍然為帶動麗豐集團租金增長之主要來源。於現有項目(包括上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈之共同重新發展項目(「上海閘北廣場重新發展項目」)、廣州海珠廣場發展項目及橫琴創新方項目(「創新方」)第二期(「創新方第二期」))之建築工程完成後，麗豐集團將擁有約6,800,000平方呎之租賃組合。上海閘北廣場重新發展項目獲正式命名為「麗豐天際中心」，並正進行預租。麗豐集團亦已展開廣州海珠廣場項目的預租，該項目獲正式命名為「麗豐國際中心」，預計將於二零二二年底前竣工。



創新方第一期(「**創新方第一期**」)之商業區正進行招租，約有73%之可供出租區域已出租，而主要租戶包括兩個主題室內體驗中心(即「獅門娛樂天地®」及「橫琴國家地理探險家中心」)、口袋屋蹦床公園、Adidas直營店、橫琴保拉納德國啤酒餐廳、蠔大仙、Starbucks、McDonald's及一個室內射擊場。

創新方第二期之建築工程現正進行中。該混合用途開發項目預期將於二零二四年前分階段完成，提供面積分別為357,100平方呎、1,585,000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。辦公室及酒店式服務公寓之部分空間已獲指定為待售物業。於回顧期間內，創新方第二期成為Retail & Leisure International (「**RLI**」)二零二一年全球RLI大獎最佳社區營造計劃類別的得獎者，並於二零二一年至二零二二年亞太區物業大獎中獲評為中國廣東省五星級 – 最佳混合用途建築。麗豐集團仍然充滿信心，相信橫琴及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，其提供之28個住宅單位及43個停車位已於二零二零年九月推出發售，並獲市場熱烈反應。直至本業績公佈日期，兩個住宅單位連同14個停車位仍然未售，當中，於二零二二年一月三十一日，一個住宅單位連同一個停車位之已簽約銷售額約為35,000,000港元。中山棕櫚彩虹花園餘下各期之建築工程已竣工，預售單位之交付現正進行中。中山棕櫚彩虹花園之住宅單位及未出售之酒店式服務公寓單位、橫琴創新方第一期之文化工作室、文化工作坊及辦公室，以及上海五里橋項目之餘下住宅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、麗豐集團於相關城市之現有業務及風險分配等因素。

### **戲院營運／媒體及娛樂／電影製作及發行**

COVID-19疫情對全球經濟各方面造成沉重打擊，包括娛樂行業。儘管香港及中國內地已推出大規模的疫苗接種計劃，但近期出現新一波Omicron COVID-19變種病毒感染個案影響了營商信心，而且疫情未來再度爆發的風險依然存在，業界仍備受新型冠狀病毒疫情所影響。

由於社交距離措施放寬及多部賣座鉅片上映，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**」)之戲院營運於二零二一年自COVID-19疫情最為嚴峻的情況逐漸復甦。於回顧期間內，在二零二二年一月第五波COVID-19個案飆升前，豐德麗集團於香港之戲院獲准在所有影院僅開放85%座位數目之情況下營運，並自二零二二年一月七日起被要求暫停營業，以配合政府收緊措施控制Omicron變種病毒擴散之政策。中國內地之戲院於二零二零年七月下旬恢復營業，多部愛國主義鉅片大獲成功，帶動票房於二零二一年顯現復甦跡象。然而，香港及中國內地戲院營運之業務表現仍然受社交距離措施(例如對影院內座位數目及嚴禁飲食的限制)拖累。儘管COVID-19疫情下的營商環境充滿挑戰，豐德麗集團對長遠基本娛樂需求仍抱持審慎樂觀態度，並將繼續評估商機，以維持及提升其作為香港領先多廳影院營運商之市場地位。

於二零二二年二月，豐德麗集團延長又一城Festival Grand Cinema的租賃協議，自二零二四年二月一日起為期三年。又一城直達九龍塘港鐵站，為香港最受歡迎之購物及休閒地點之一，而豐德麗集團自二零一六年六月起一直經營該戲院。鑒於其所處之戰略位置，豐德麗集團認為於現有租賃屆滿後繼續使用該物業將對豐德麗集團之戲院營運有所助益，並將進一步提升其作為香港領先多廳戲院營運商之市場地位。豐德麗集團亦透過一間合營公司與香港其中一家主要戲院營運商於九龍鑽石山荷里活廣場承辦一個戲院場地，新戲院預期於二零二二年第三季度啟業。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。

COVID-19疫情爆發亦為媒體及娛樂行業帶來前所未有的挑戰，隨之而來的社交距離措施令娛樂消費受到嚴重影響。儘管新型冠狀病毒疫情持續，中國市場的娛樂消費開始復甦。然而，香港近期Omicron COVID-19變種病毒感染個案急升為本地娛樂市場帶來挑戰。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**」)，本公司之非全資附屬公司，連同其附屬公司，「**寰亞傳媒集團**」將繼續專注於製作優質及具商業可行性之產品，以應對挑戰，並持續投放資源發展串流平台及電子商務之線上內容，以把握有關市場機遇。

寰亞傳媒集團繼續投資於中國題材之原創優質電影製作。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，並由許業生、馮志強及陳果(失衡凶間 I)、許學文、陳翊恆及黃千殷(失衡凶間 II)以及李志毅、李巨源及黃炳耀(失衡凶間 III)執導之各自由三個短篇故事組成之心理驚悚片三部曲《失衡凶間》系列。

由七位香港電影大師杜琪峯、徐克、許鞍華、譚家明、洪金寶、袁和平及已故導演林嶺東執導之由多個單元故事組成之電影《七人樂隊》在稍後時間將於各大院線上映。

連續劇《家族榮耀》自二零二二年一月起於阿里巴巴優酷及無綫電視播放，為兩大平台帶來令人滿意的收視率。由黃宗澤及周秀娜主演的24集現代連續劇《疊影狙擊》現處於製作階段。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。

祝賀鄭欣宜於二零二一年度叱咤樂壇流行榜頒獎典禮奪得女歌手金獎，並獲投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。

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貢獻穩定收入。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有望於稍後在疫情好轉時舉辦之馮允謙、林宥嘉及蔡琴之演唱會。

相信憑藉其涵蓋電影、電視節目、音樂、新媒體、藝人管理及現場表演之綜合媒體平台，寰亞傳媒集團得以穩佔優勢，透過均衡且具協同效應之方式把握娛樂市場之機遇。豐德麗集團正密切關注市況，並將保持審慎態度尋求合作與投資機遇，以讓其業務豐富多姿及拓闊收入來源。

## 其他業務最新資料

本公司於二零二一年六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2.24港元之認購價進行之供股(「供股」)已於二零二一年八月完成。供股所得款項總淨額扣除供股開支後約為434,600,000港元。於本業績公佈日期，70,000,000港元已用於償還本公司之若干銀行貸款。

於二零二二年一月三十一日，本集團綜合現金及銀行存款為9,253,700,000港元(撇除麗新發展集團則為466,500,000港元)及未提取融資為5,691,200,000港元(撇除麗新發展集團則為50,000,000港元)。於二零二二年一月三十一日淨債權比率為93%(二零二一年七月三十一日：76%)。本集團之資本負債比率(撇除麗新發展集團之淨債務)約為5%。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

截至二零二二一年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額2,770,800,000港元(二零二一年：2,794,100,000港元)及毛利1,009,000,000港元(二零二一年：657,600,000港元)。物業銷售之營業額減少主要是受麗豐集團於中國內地發展項目之銷售表現所推動，但部分被麗新發展集團酒店業務以及餐廳及餐飲(「餐飲」)產品銷售業務，以及豐德麗集團戲院營運及媒體及娛樂業務之收入增加所抵銷。

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
	二零二二年 (百萬港元)	二零二一年 (百萬港元)		
物業投資	<b>696.8</b>	711.1	-14.3	-2.0
物業發展及銷售	<b>858.9</b>	1,220.0	-361.1	-29.6
餐廳及餐飲產品銷售業務	<b>248.9</b>	172.1	+76.8	+44.6
酒店業務	<b>335.6</b>	289.3	+46.3	+16.0
媒體及娛樂	<b>147.2</b>	163.5	-16.3	-10.0
電影及電視節目	<b>135.4</b>	57.2	+78.2	+136.7
戲院營運	<b>223.9</b>	61.1	+162.8	+266.4
主題公園業務	<b>10.3</b>	14.2	-3.9	-27.5
其他	<b>113.8</b>	105.6	+8.2	+7.8
<b>總計</b>	<b>2,770.8</b>	2,794.1	-23.3	-0.8

截至二零二二年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔虧損淨額約為323,800,000港元(二零二一年：797,200,000港元)。虧損收窄主要是由於對比去年同期，於回顧期間內本集團擁有及透過麗新發展集團合營公司所持有之投資物業的估值增加所致。每股虧損淨額為0.551港元(二零二一年(經調整)：1.658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304,000,000港元(二零二一年：229,500,000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0.517港元(二零二一年(經調整)：0.477港元)。

本公司擁有人應佔虧損	截至一月三十一日止六個月	
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
已呈報	<b>(323.8)</b>	(797.2)
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>25.3</b>	337.8
- 聯營公司及合營公司	<b>(4.8)</b>	223.1
投資物業遞延稅項	<b>(0.7)</b>	6.8
<b>不計及投資物業重估之除稅後虧損淨額</b>	<b>(304.0)</b>	(229.5)

於二零二二年一月三十一日，本公司擁有人應佔權益為20,597,700,000港元，相較於二零二一年七月三十一日為21,726,900,000港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零二一年七月三十一日之每股55.340港元跌至二零二二年一月三十一日之每股34.976港元。減少主要由於股東基礎因供股於二零二一年八月完成而擴大所致。

## 物業組合組成

於二零二二年一月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約為5,100,000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麗新發展集團擁有80%及20%權益除外，而於香港及海外之所有主要物業均由麗新發展集團(不包括豐德麗集團及麗豐集團)持有。

於二零二二年一月三十一日，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>	714	313	—	—	—	1,027	666
已落成酒店物業及酒店式服務公寓 <sup>2</sup>	—	—	286	—	—	286	—
發展中物業 <sup>3</sup>	211	791	169	—	—	1,171	647
已落成待售物業	48	123	87	432	—	690	1,025
<b>小計</b>	<b>973</b>	<b>1,227</b>	<b>542</b>	<b>432</b>	<b>—</b>	<b>3,174</b>	<b>2,338</b>
<b>麗新發展集團(不包括麗豐集團)主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準<sup>1</sup>)</b>							
已落成租賃物業 <sup>2</sup>	390	548	—	—	36	974	764
已落成酒店物業及酒店式服務公寓 <sup>2</sup>	—	—	384	—	—	384	49
發展中物業 <sup>3</sup>	4	—	—	200	—	204	69
已落成待售物業	18	56	39	39	—	152	35
<b>小計</b>	<b>412</b>	<b>604</b>	<b>423</b>	<b>239</b>	<b>36</b>	<b>1,714</b>	<b>917</b>
<b>本集團(不包括麗新發展集團)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>	91	—	—	—	160	251	38
<b>小計</b>	<b>91</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>160</b>	<b>251</b>	<b>38</b>
<b>本集團應佔總建築面積</b>	<b>1,476</b>	<b>1,831</b>	<b>965</b>	<b>671</b>	<b>196</b>	<b>5,139</b>	<b>3,293</b>

附註：

- 於二零二二年一月三十一日，麗豐為麗新發展擁有55.08%權益之附屬公司，而麗新發展為本公司擁有53.19%權益之附屬公司。
- 已落成及產生租金之物業。
- 所有在建中物業。

## 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696,800,000港元(二零二一年：711,100,000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294,200,000港元、42,900,000港元及359,700,000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	
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元		二零二二年 %	二零二一年 %
<b>香港</b>					
長沙灣廣場	136.1	154.9	-12.1	81.6	93.3
銅鑼灣廣場二期	79.0	86.6	-8.8	93.5	91.9
麗新商業中心	23.7	21.7	+9.2	97.5	98.4
鱸魚恤中心(商場部份)	42.7	40.7	+4.9	100.0	100.0
百欣大廈	7.8	7.7	+1.3	96.8	88.5
其他	4.9	4.2	+16.7		
小計：	294.2	315.8	-6.8		
<b>英國倫敦</b>					
Leadenhall Street 107號	13.6	23.0	-40.9	78.9	97.4
Leadenhall Street 100號	26.4	29.7	-11.1	100.0	100.0
Leadenhall Street 106號	2.9	3.2	-9.4	100.0	100.0
小計：	42.9	55.9	-23.3		
<b>中國內地</b>					
<u>上海</u>					
上海香港廣場	157.0	144.8	+8.4	零售：95.3 辦公室：91.2	零售：91.8 辦公室：83.4
上海五月花生活廣場	23.3	20.5	+13.7	零售：98.7	零售：99.2
上海凱欣豪園	10.1	11.6	-12.9	79.1	100.0
<u>廣州</u>					
廣州五月花商業廣場	63.7	58.4	+9.1	98.6	98.8
廣州富邦廣場	14.9	13.4	+11.2	92.0	96.0
廣州麗豐中心	70.4	73.8	-4.6	零售：100.0 辦公室：97.9 <sup>1</sup>	零售：95.9 辦公室：98.3 <sup>1</sup>
<u>中山</u>					
中山棕櫚彩虹花園	4.7	2.6	+80.8	零售：67.5 <sup>1</sup>	零售：74.5 <sup>1</sup>
<u>橫琴</u>					
橫琴創新方第一期	3.3	4.3	-23.3	零售：72.8 <sup>2</sup>	零售：66.2 <sup>2</sup>
其他	12.3	10.0	+23.0		
小計：	359.7	339.4	+6.0		
總計：	696.8	711.1	-2.0		
<b>合營公司項目所得租金款項</b>					
<b>香港</b>					
中國建設銀行大廈 <sup>3</sup> (50%基準)	59.0	68.6	-14.0	95.7	100.0
藍塘傲 <sup>4</sup> (50%基準)	22.2	10.9	+103.7	84.7	68.9
總計：	81.2	79.5	+2.1		

附註：

1. 不包括自用面積。
2. 包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積。
3. 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行股份有限公司(「中國建設銀行」)之合營項目，其中麗新發展集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零二二年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約118,000,000港元(二零二一年：137,100,000港元)。
4. 藍塘傲為一項與帝國集團控股有限公司(「帝國集團」)之合營項目，其中麗新發展集團及帝國集團各佔50%實際權益。截至二零二二年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約44,500,000港元(二零二一年：21,800,000港元)。

本集團按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零二二年一月三十一日止六個月			截至二零二一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	53.19%			56.13%		
商業		62.2	233,807		78.0	233,807
辦公室		64.9	409,896		69.3	409,896
停車位		9.0	不適用		7.6	不適用
小計：		136.1	643,703		154.9	643,703
銅鑼灣廣場二期	53.19%			56.13%		
商業		54.0	109,770		60.2	109,770
辦公室		22.6	96,268		24.2	96,268
停車位		2.4	不適用		2.2	不適用
小計：		79.0	206,038		86.6	206,038
麗新商業中心	53.19%			56.13%		
商業		11.0	95,063		11.2	95,063
辦公室		2.6	74,181		2.3	74,181
停車位		10.1	不適用		8.2	不適用
小計：		23.7	169,244		21.7	169,244
鱷魚恤中心	100%			100%		
商業		42.7	91,201		40.7	91,201
百欣大廈	100%			100%		
工業		7.7	109,010		7.6	109,010
停車位		0.1	不適用		0.1	不適用
小計：		7.8	109,010		7.7	109,010
其他		4.9	108,810 <sup>1</sup>		4.2	108,810 <sup>1</sup>
小計：		294.2	1,328,006 <sup>1</sup>		315.8	1,328,006 <sup>1</sup>
<b>英國倫敦</b>						
Leadenhall Street 107號	53.19%			56.13%		
商業		1.5	48,182		2.3	48,182
辦公室		12.1	98,424		20.7	98,424
小計：		13.6	146,606		23.0	146,606
Leadenhall Street 100號	53.19%			56.13%		
辦公室		26.4	177,700		29.7	177,700
Leadenhall Street 106號	53.19%			56.13%		
商業		0.3	3,540		0.6	3,540
辦公室		2.6	16,384		2.6	16,384
小計：		2.9	19,924		3.2	19,924
小計：		42.9	344,230		55.9	344,230
<b>中國內地</b>						
<b>上海</b>						
上海香港廣場	29.30%			30.62%		
零售		100.0	468,434		90.8	468,434
辦公室		52.7	362,096		50.2	362,096
停車位		4.3	不適用		3.8	不適用
小計：		157.0	830,530		144.8	830,530
上海五月花生活廣場	29.30%			30.62%		
零售		20.8	320,314		18.6	320,314
停車位		2.5	不適用		1.9	不適用
小計：		23.3	320,314		20.5	320,314
上海凱欣豪園	27.83%			29.09%		
零售		8.9	82,062		10.5	82,062
停車位		1.2	不適用		1.1	不適用
小計：		10.1	82,062		11.6	82,062

	截至二零二二年一月三十一日止六個月			截至二零二一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	29.30%			30.62%		
零售		55.0	357,424		49.9	357,424
辦公室		7.3	79,431		6.9	79,431
停車位		1.4	不適用		1.6	不適用
小計：		63.7	436,855		58.4	436,855
廣州富邦廣場	29.30%			30.62%		
零售		14.9	171,968		13.4	171,968
廣州麗豐中心	29.30%			30.62%		
零售		9.0	112,292		9.0	112,292
辦公室		58.0	625,821		61.5	625,821
停車位		3.4	不適用		3.3	不適用
小計：		70.4	738,113		73.8	738,113
<b>中山</b>						
中山棕櫚彩虹花園	29.30%			30.62%		
零售		4.7	148,106		2.6	149,433
<b>橫琴</b>						
橫琴創新方第一期	34.07%			35.73%		
零售 <sup>2</sup>		3.3	682,073 <sup>2</sup>		4.3	682,073 <sup>2</sup>
其他	不適用	12.3	不適用	不適用	10.0	不適用
小計：		359.7	3,410,021		339.4	3,411,348
<b>總計：</b>		<b>696.8</b>	<b>5,082,257</b>		<b>711.1</b>	<b>5,083,584</b>
<b>合營公司項目</b>						
<b>香港</b>						
中國建設銀行大廈 <sup>3</sup> (50%基準)	26.60%			28.07%		
辦公室		58.7	114,603 <sup>4</sup>		68.3	114,603 <sup>4</sup>
停車位		0.3	不適用		0.3	不適用
小計：		59.0	114,603 <sup>4</sup>		68.6	114,603 <sup>4</sup>
藍塘傲 <sup>5</sup> (50%基準)	26.60%			28.07%		
商業		6.4	47,067 <sup>6</sup>		2.7	47,067 <sup>6</sup>
住宅單位 <sup>7</sup>		14.0	28,412 <sup>8</sup>		7.0	19,768 <sup>8</sup>
停車位		1.8	不適用		1.2	不適用
小計：		22.2	75,479		10.9	66,835
<b>總計：</b>		<b>81.2</b>	<b>190,082</b>		<b>79.5</b>	<b>181,438</b>

附註：

1. 不包括於友邦金融中心之10%權益。
2. 不包括獅門娛樂天地<sup>®</sup>及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積。
3. 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行之合營項目，其中麗新發展集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零二二年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約118,000,000港元(二零二一年：137,100,000港元)。
4. 麗新發展集團應佔建築面積。總建築面積為229,206平方呎。
5. 藍塘傲為一項與帝國集團之合營項目，其中麗新發展集團及帝國集團各佔50%實際權益。截至二零二二年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約44,500,000港元(二零二一年：21,800,000港元)。
6. 麗新發展集團應佔建築面積。總建築面積為94,133平方呎。
7. 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。
8. 麗新發展集團應佔銷售面積。總銷售面積為56,823平方呎(二零二一年：39,536平方呎)。



於回顧期間內，英鎊平均匯率較去年同期升值約2.7%。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25.3%。倫敦投資組合截至二零二二年一月三十一日止六個月之租賃營業額分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	百分比 變動	二零二二年 千英鎊	二零二一年 千英鎊	百分比 變動
Leadenhall Street 107號	<b>13,621</b>	22,963	-40.7	<b>1,289</b>	2,232	-42.2
Leadenhall Street 100號	<b>26,352</b>	29,713	-11.3	<b>2,493</b>	2,888	-13.7
Leadenhall Street 106號	<b>2,940</b>	3,260	-9.8	<b>278</b>	317	-12.3
總計：	<b>42,913</b>	55,936	-23.3	<b>4,060</b>	5,437	-25.3

## 主要投資物業之回顧

### 香港物業

#### 長沙灣廣場

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

#### 銅鑼灣廣場二期

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

#### 麗新商業中心

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

#### 百欣大廈

百欣大廈為一幢14層高工業大樓，總建築面積為109,010平方呎(不包括停車位)，位於長沙灣商業區中心及荔枝角港鐵站附近。

#### 鱷魚恤中心

鱷魚恤中心於二零零九年落成，為一幢25層高商業／辦公大樓，位於觀塘港鐵站附近。本集團擁有商業部份，其總建築面積為91,201平方呎(不包括停車位)。租戶主要為本地餐廳集團。

#### 中國建設銀行大廈

該項目為麗新發展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2個銀行大廳租予中國建設銀行用以經營其香港業務。

### 友邦金融中心

麗新發展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，麗新發展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。於二零二二年一月底之出租率約78.9%。

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

#### 英國倫敦EC3 Leadenhall Street 106號

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

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

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

## 中國內地物業

除麗新發展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)。

### 廣州五月花商業廣場

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

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

麗豐集團擁有該物業100%權益。

### 廣州富邦廣場

廣州富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。此乃綜合用途物業，麗豐集團已售出所有住宅及辦公室單位，但留有建築面積約為172,000平方呎之商場部份100%權益。零售商場之租戶包括著名餐廳及當地零售品牌。

麗豐集團擁有該物業100%權益。

### 廣州麗豐中心

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

麗豐集團擁有該物業100%權益。

### 中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場是於中山西區彩虹規劃區中山棕櫚彩虹花園之商用部份。中山棕櫚彩虹花園為分數期興建之項目。該項目定位為社區零售設施，其總建築面積約為181,100平方呎。主要租戶為由麗豐集團之同系附屬公司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旅遊及娛樂項目，而橫琴為大灣區廣東省內之主要城市之一，毗鄰澳門及香港，並於二零二一年九月十七日成為粵澳深度合作區。

#### 第一期

創新方第一期由共有493間客房之凱悅酒店、辦公室、文化工作坊及工作室、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®於二零一九年七月三十一日投入營運，設有多項景點、零售及餐飲體驗，以獅門最為著名的全球電影專營權為主題，包括《飢餓遊戲》、《吸血新世紀》、《分歧者》系列、《非常盜》、《埃及神戰》及《逃亡大計》。親子學習體驗中心橫琴國家地理探險家中心於二零一九年九月九日正式投入營運，其兼具18項個別特色體驗，包括機動遊戲、餐飲設施、零售商戶、虛擬現實及／或4D互動體驗，以及其他類別之娛樂活動及教育特色體驗。於二零二一年二月，創新方第一期戶外花園之全新互動景點「奇幻功夫夜」隆重開幕，當中包括提供沉浸式體驗之光影秀以及以中國功夫與中華美食為相關核心主題之互動遊戲。該景點設於佔地5,000平方米之戶外花園內，提供超過10個互動區域，旨在於先進視覺／媒體技術及文化啟蒙方面為訪客帶來全新體驗的同時，亦以促進創新方之夜經濟為目標。創新方第一期商業區之招租正火熱進行中，約有73%的可供出租區域已出租。除兩個主題室內體驗中心外，主要租戶包括口袋屋蹦床公園、Adidas直營店、橫琴保拉納德國啤酒餐廳、蠓大仙、Starbucks、McDonald's及一個室內射擊場。

創新方第一期分別由麗豐集團及麗新發展集團擁有80%及20%權益。

## 物業發展

### 已確認銷售

截至二零二二年一月三十一日止六個月，出售物業已確認之營業額為858,900,000港元(二零二一年：1,220,000,000港元)。截至二零二二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	8	2,688	22,626	60.9
<b>小計</b>				<b>60.9</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	2	5,248	12,068	58.1
橫琴創新方第一期 文化工作室	6	21,954	5,546	116.0
文化工作坊單位	1	962	4,250	3.7
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	281	334,283	1,846	566.7
別墅住宅單位	6	12,496	3,602	42.9
上海五里橋項目 停車位	2	不適用	不適用	1.3
上海凱欣豪園 停車位	7	不適用	不適用	4.8
廣州東風廣場 停車位	2	不適用	不適用	2.1
廣州東山京士柏 停車位	2	不適用	不適用	1.4
廣州富邦廣場 停車位	1	不適用	不適用	0.6
中山棕櫚彩虹花園 停車位	2	不適用	不適用	0.4
<b>小計</b>				<b>798.0</b>
<b>總計</b>				<b>858.9</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>	1,122 <sup>4</sup>	23,623	26.5 <sup>5</sup>
住宅單位	3 <sup>6</sup>	2,089 <sup>6</sup>	29,786	62.2 <sup>7</sup>
停車位	1 <sup>8</sup>	不適用	不適用	1.4
<b>總計</b>				<b>90.1</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. 扣除中國營業稅前及含增值稅。
3. 扣除中國營業稅後及不含增值稅。
4. 麗新發展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1個及2,244平方呎。
5. 指物業銷售所得款項53,000,000港元。
6. 麗新發展集團應佔住宅單位數目及銷售面積。已確認總住宅單位數目及總銷售面積分別為5個及4,177平方呎。
7. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項112,000,000港元及租金收入12,400,000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. 麗新發展集團應佔停車位數目。已確認總停車位數目為1個。

## 已簽約銷售

於二零二二年一月三十一日，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1,398,200,000港元。若計及本集團之合營公司項目，本集團於二零二二年一月三十一日之已簽約但尚未確認之銷售總額為2,156,500,000港元。於二零二二年一月三十一日，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' (港元/平方呎)	營業額' (百萬港元)
中山棕櫚彩虹花園				
高層住宅單位	389	458,006	1,962	898.6
別墅住宅單位	9	18,786	3,652	68.6
酒店式服務公寓單位 <sup>2</sup>	1	1,068	1,592	1.7
上海五里橋項目				
住宅單位	1	2,265	15,143	34.3
橫琴創新方第一期				
文化工作室	12	40,913	4,991	204.2
文化工作坊單位	1	962	4,054	3.9
橫琴創新方第二期				
橫琴哈羅禮德學校大樓 <sup>3</sup>	不適用	149,078	1,239	184.7
上海五里橋項目				
停車位	1	不適用	不適用	0.7
上海凱欣豪園				
停車位	1	不適用	不適用	0.7
廣州東山京土柏				
停車位	1	不適用	不適用	0.8
<b>總計</b>				<b>1,398.2</b>
合營公司項目之已簽約銷售				
香港				
已簽約基準	單位數目	概約銷售面積 (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	8 <sup>4</sup>	22,371 <sup>4</sup>	23,383	523.1 <sup>5</sup>
住宅單位	8 <sup>6</sup>	8,025 <sup>6</sup>	26,359	211.5 <sup>7</sup>
停車位	9 <sup>8</sup>	不適用	不適用	23.7
<b>總計</b>				<b>758.3</b>

附註：

1. 包含增值稅。
2. 將記錄為出售分類為持作出售之資產，而扣除成本之銷售所得款項將會於銷售完成後計入本集團綜合收益表之「其他經營開支」。
3. 將確認為營業額下之融資租賃收入。
4. 麗新發展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16個及44,742平方呎。
5. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項955,400,000港元及租金收入90,800,000港元。該等獨立洋房提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
6. 麗新發展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15個及16,050平方呎。
7. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項394,900,000港元及租金收入28,200,000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. 麗新發展集團應佔停車位數目。總已簽約停車位數目為17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，麗新發展集團透過一間其擁有50%權益之合營公司成功投標，並購得一幅位於新界將軍澳68A2區之地段。該地段土地面積為229,338平方呎，總建築面積為573,268平方呎，其中458,874平方呎分作住宅用途及114,394平方呎分作商業用途。工程已竣工，屋宇署已於二零一八年五月發出佔用許可證，而地政總署已於二零一八年九月發出合約完成證明書。

該項目提供605伙，包括23幢獨立洋房，並命名為「藍塘傲」及於二零一六年十月開始預售。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405,133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，麗新發展集團已推出合共86個藍塘傲停車位供銷售。截至二零二二年三月十四日，76個停車位已售出，且銷售所得款項總額約達206,900,000港元。

#### 喜築

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

該項目命名為「喜築」及於二零一六年九月開始預售。209個住宅單位及7個商業單位已全部售出及交付，平均售價分別約為每平方呎16,400港元及每平方呎23,500港元。截至二零二二年三月十四日，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。

### 逸新

於二零一六年五月十六日，麗新發展集團完成收購九龍深水埗基隆街擬發展項目的餘下單位。該地盤包括基隆街48-56號，綜合地盤面積為5,054平方呎。該商業／住宅項目的建築工程已竣工，屋宇署已於二零一九年七月發出佔用許可證。

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

### 逸理

麗新發展集團於二零一五年九月成功投得市區重建局於香港筲箕灣之西灣河街項目之發展權。該項目佔地面積為7,642平方呎及提供144個住宅單位，總銷售面積約為45,822平方呎。建築工程已竣工，屋宇署已於二零一九年十月發出佔用許可證，而地政總署已於二零二零年三月發出合約完成證明書。

該項目命名為「逸理」及於二零一八年八月開始預售。截至二零二二年三月十四日，麗新發展集團已售出逸理136個單位，銷售面積約為43,034平方呎，平均售價約為每平方呎21,300港元。售出住宅單位之交付工作已大致完成。

### 大旗嶺項目

於二零一九年三月，麗新發展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，為麗新發展集團之發展物業組合增加總建築面積約42,200平方呎。建築工程正在進行中及預期將於二零二四年第一季度竣工。住宅單位預期於二零二二年開始預售。

### 恒安街項目

於二零一九年四月，麗新發展集團成功投得香港觀塘恒安街18號之市區重建局項目，佔地面積約為8,500平方呎，其將會發展成為總建築面積約64,000平方呎之住宅空間。建築工程正在進行中及預期將於二零二三年第四季度竣工。住宅單位預期將於二零二二年推出預售。

### 黃竹坑項目

於二零二一年一月，麗新發展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。該住宅發展項目位於優越的香港南區黃竹坑港鐵站上蓋，佔地面積約95,600平方呎，總建築面積約636,200平方呎，預期將可建兩幢住宅大樓，提供約1,050個住宅單位。設計及規劃工作正在進行中，建築工程預期於二零二五年上半年竣工。



#### *窩打老道116號項目*

於二零二一年九月，麗新發展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。麗新發展集團擬將該地皮重建為總建築面積約46,100平方呎的住宅單位。設計及規劃工作亦在進行中，建築工程預期於二零二六年上半年竣工。

#### *廣播道79號項目*

於二零二一年十月，麗新發展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。麗新發展集團計劃發展為一個高品質的豪華住宅項目，提供約46個中至大型單位(包括3幢獨立洋房)，投資總額約為2,300,000,000港元。設計及規劃工作正在進行中，建築工程預期於二零二五年第四季度竣工。

#### *旭龝道1號及1A號項目*

於二零二二年一月，麗新發展集團收購位於港島半山旭龝道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。麗新發展集團擬將該地皮重建為總建築面積約57,500平方呎的豪華項目，竣工後提供約25個中至大型住宅單位。設計及規劃工作正在進行中，建築工程預期於二零二六年上半年竣工。

#### 中國內地物業

除麗豐集團及麗新發展集團分別擁有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。

#### *上海麗豐天際中心(上海閘北廣場重新發展項目)*

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，鄰近上海火車站。上海閘北廣場第一期包括辦公室單位、一個零售商場及停車位。上海閘北廣場第二期位於閘北廣場第一期毗連之空地。於二零一六年九月，麗豐集團完成收購與閘北廣場第一期相連之匯貢大廈6樓至11樓，連同地下車庫20個停車位之使用權。上海麗豐天際中心正根據全面的重新發展計劃發展一幢辦公樓、一個商場及一個地下停車場，預期將可為麗豐集團之租賃組合增添總建築面積約727,200平方呎(不包括停車位)。建築工程預期將於二零二二年第二季竣工，並正進行預租。

#### 上海五里橋項目

上海五里橋項目為位於上海黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目，地盤面積約為74,100平方呎。建築工程已於二零一九年八月竣工。此項目提供28個應佔建築面積約為77,900平方呎之住宅單位及43個停車位，並已於二零二零年九月推出發售，且獲市場熱烈反應。於回顧期間，已確認兩個總建築面積為5,248平方呎之住宅單位之銷售，平均售價為每平方呎12,068港元，為麗豐集團貢獻營業額合共58,100,000港元，而兩個停車位的銷售為麗豐集團貢獻營業額1,300,000港元。於二零二二年一月三十一日，一個住宅單位及一個停車位之已簽約但尚未確認銷售為35,000,000港元。於二零二二年一月三十一日，該發展項目之兩個住宅單位及14個停車位尚未售出。

#### 上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海靜安區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之已落成綜合用途項目，位於中山北路地鐵站附近。截至二零二二年一月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出。

#### 上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。於二零二二年一月三十一日，該發展項目合共223個停車位尚未售出。

#### 廣州東山京士柏

該項目為高檔住宅發展項目，位於越秀區東華東路。應佔建築面積約為98,300平方呎(不包括57個停車位及配套設施)。於回顧期間內，兩個停車位之銷售貢獻營業額1,400,000港元。於二零二二年一月三十一日，一個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為800,000港元，而五個停車位尚未售出。

#### 廣州麗豐國際中心(廣州海珠廣場項目)

廣州麗豐國際中心(前稱廣州海珠廣場項目)位於廣州越秀區長堤大馬路珠江沿岸。麗豐集團擁有該項目之全部權益。該擬發展項目之項目總建築面積約為580,800平方呎，並擬發展作出租用途。建築工程已於二零一九年上半年動工，並預期將於二零二二年下半年竣工。該項目正進行預租。

#### 中山棕櫚彩虹花園

該項目位於中山西區彩虹規劃區。整體發展之總規劃建築面積約為6,075,000平方呎。該項目包括高層住宅大廈、連排別墅及商業大樓，總面積合共4,466,000平方呎。中山棕櫚彩虹花園第三期及第四期之建築工程已竣工，而預售單位之交付正在進行中。

於回顧期間內，已確認之高層住宅單位及別墅單位分別為334,283平方呎及12,496平方呎，平均售價分別為每平方呎1,846港元及3,602港元，貢獻銷售營業額合共609,600,000港元。於二零二二年一月三十一日，高層住宅單位及別墅單位之已簽約但尚未確認之銷售額分別為898,600,000港元及68,600,000港元，平均售價則分別達到每平方呎1,962港元及每平方呎3,652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」。於回顧期間內，已出售兩個酒店式服務公寓單位，總銷售所得款項約為2,800,000港元。該等酒店式服務公寓單位之銷售已記錄為出售分類為持作出售之資產，而扣除成本之銷售所得款項已計入麗豐集團綜合收益表之其他經營收入。於二零二二年一月三十一日，一個酒店式服務公寓單位之已簽約但尚未確認之銷售額為1,700,000港元，平均售價為每平方呎1,592港元。

於二零二二年一月三十一日，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1,483,068平方呎及2,680個停車位尚未售出。

### 橫琴創新方

#### 第一期

橫琴創新方第一期文化工作室及文化工作坊單位之銷售正在進行中。於回顧期間內，文化工作室及文化工作坊單位之已確認銷售面積分別為21,954平方呎及962平方呎，平均售價分別達到每平方呎5,546港元及4,250港元，合共為麗豐集團貢獻營業額119,700,000港元。於二零二二年一月三十一日，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204,200,000港元及3,900,000港元，平均售價分別達到每平方呎4,991港元及每平方呎4,054港元。於二零二二年一月三十一日，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1,044,200平方呎。

創新方第一期分別由麗豐集團及麗新發展集團持有80%及20%權益。

## 第二期

創新方第二期鄰近創新方第一期，總地盤面積約為143,800平方米，地積比率最高為兩倍。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357,100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、辦公室空間及酒店式服務公寓空間。辦公室及酒店式服務式公寓之部份空間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)。皇家馬德里足球世界之建築工程正在進行中，預期於落成後將包括超過20個景點，並將由多個標誌性體驗組成，包括一系列互動訓練遊戲、皇家馬德里歷史介紹以及餐飲和零售店。麗豐集團正在物色及計劃建設一個汽車主題體驗中心及創新方第二期內其他設施。

麗豐集團對加深橫琴與澳門之間的合作仍然充滿信心。橫琴粵澳深度合作區的持續發展將會鼓勵更多企業及市民遷居橫琴，從而進一步促推旅遊業市場增長，令創新方可為麗豐集團之長遠業績帶來新貢獻。

## 餐廳及餐飲產品銷售業務

截至二零二二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248,900,000港元，較去年同期172,100,000港元增加44.6%。麗新發展集團的餐廳業務繼續受到強制社交距離及座位限制，以及減少用餐時間限制的負面影響。隨著政府於二零二一年下半年放寬若干措施，於回顧期間的首幾個月，香港餐飲業務逐漸復甦，直至二零二二年一月第五波COVID-19個案激增。麗新發展集團密切關注香港COVID-19疫情的發展形勢，並已採取必要措施保障員工，以及減輕財務和營運風險。

截至本業績公佈日期，餐廳業務包括麗新發展集團於24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。麗新發展集團現有餐廳各自之詳情如下：

料理	餐廳	地點	麗新發展集團應佔權益	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	37%	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	62%	米芝蓮一星 (二零一五年至二零一七年)
	CIAK - All Day Italian	香港	67%	米芝蓮車胎人美食 (二零一七年至二零二一年)
	Beefbar	香港	62%	米芝蓮一星 (二零一七年至二零二二年)
	Takumi by Daisuke Mori	香港	63%	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	67%	米芝蓮一星 (二零二零年至二零二二年)
	Cipriani	香港	44%	
	亞洲料理	唐人館置地廣場	香港	50%
唐人館北京		北京	67%	
好酒好蔡		香港	50%	
中環潮廳		香港	67%	
老巴剎廚房		香港	63%	
茶•米KiKi茶德福廣場		香港	69%	
南海小館 <sup>(附註)</sup>		香港	100%	
KiKi麵店IFC		香港	67%	
KiKi麵店K11 MUSEA		香港	67%	
KiKi麵店 上海One ITC廣場		上海	67%	
中國會		香港	10%	
日式料理	Masa Hong Kong	香港	67%	
	Rozan	香港	67%	
	燒鳥	香港	59%	
<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麗新發展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。麗新發展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」。麗新發展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。麗新發展集團正密切監控泰國的旅遊市場，並將於有重大進展時提供該項目的更新資料。

COVID-19疫情給全球旅遊及酒店行業帶來前所未有的挑戰。自二零二零年初以來，世界各國相繼實施多項社會隔離措施及旅行限制，以防止病毒擴散，旅遊經濟經歷創紀錄萎縮。截至二零二二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335,600,000港元(二零二一年：289,300,000港元)。增加主要是由於香港海洋公園萬豪酒店推出多項住宿套餐及餐飲優惠吸引本港客人，故收益較去年同期好轉。

截至二零二二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	麗新發展集團應佔權益	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	174.2	17.5
上海雅詩閣淮海路服務公寓	上海	55.08%	310	358,009	53.9	70.4
上海寰星酒店	上海	55.08%	239	143,846	12.2	52.7
珠海橫琴凱悅酒店	橫琴	64.06%	493	594,763	45.1	19.1
Caravelle酒店	胡志明市	26.01%	335	378,225	51.0	14.3
<b>小計：</b>			<b>1,848</b>	<b>1,840,817</b>	<b>336.4</b>	
酒店管理費					(0.8)	
<b>總計：</b>					<b>335.6</b>	
<b>合營公司項目</b>						
聖安德魯斯費爾蒙(50%基準)	蘇格蘭	50%	106 <sup>2</sup>	138,241 <sup>2</sup>	40.3	26.9

附註：

- 以100%為基準。
- 麗新發展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，為麗新發展集團租賃組合增加約365,974平方呎之應佔租賃空間。儘管由於COVID-19疫情，特別是嚴格的旅遊限制及邊境關閉措施，影響香港旅遊行業，鑒於海洋公園本身廣受歡迎及新開業的亞洲首個全季水上活動公園「水上樂園」，麗新發展集團仍對海洋公園萬豪酒店之前景持審慎樂觀態度。

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

麗新發展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。麗新發展集團酒店分部以「寰星」品牌管理麗豐於上海之酒店式服務公寓。

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

麗豐集團亦於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓擁有100%權益，由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區70多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為359,700平方呎，而麗豐集團應佔約358,000平方呎，擁有310個不同呎數之現代式公寓：開放式單位(640-750平方呎)、一房單位(915-1,180平方呎)、兩房單位(1,720平方呎)、三房單位(2,370平方呎)及於最頂兩層設有兩個豪華複式單位(4,520平方呎)。

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

## 戲院營運

戲院營運由豐德麗集團管理。截至二零二二年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額223,900,000港元(二零二一年：61,100,000港元)，而分類業績虧損為61,900,000港元(二零二一年：64,600,000港元)。於本業績公佈日期，豐德麗集團於香港營運十四家戲院，而於中國內地則營運三家戲院，豐德麗集團各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
廣州五月花電影城	100	7	606
中山五月花電影城	100	5	905
	<b>小計</b>	<b>22</b>	<b>2,951</b>
<b>香港</b>			
K11 Art House	100	12	1,708
Movie Town(包括MX4D影院)	100	7	1,702
MCL數碼港戲院	100	4	818
MCL東薈城戲院	100	4	673
MCL淘大戲院	100	3	603
Festival Grand Cinema	95	8	1,196
MCL新都城戲院	95	6	690
MCL德福戲院(包括MX4D影院)	95	6	789
STAR Cinema	95	6	622
康怡戲院(包括MX4D影院)	95	5	706
MCL長沙灣戲院	95	4	418
MCL海怡戲院	95	3	555
MCL粉嶺戲院	95	3	285
皇室戲院	95	3	246
	<b>小計</b>	<b>74</b>	<b>11,011</b>
	<b>總計</b>	<b>96</b>	<b>13,962</b>

附註：以100%為基準。



## 媒體及娛樂

媒體及娛樂業務由豐德麗集團營運。截至二零二二年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額147,200,000港元(二零二一年：163,500,000港元)，而分類業績溢利為9,800,000港元(二零二一年：8,400,000港元)。

### 娛樂項目管理

於回顧期間內，豐德麗集團舉辦及投資8場(二零二一年：1場)表演，由本地熱門知名藝人(包括鄭秀文、C AllStar、鄭欣宜、馮允謙及林二汶)演出。

### 音樂製作、發行及出版

截至二零二二年一月三十一日止六個月，豐德麗集團發行6張(二零二一年：9張)專輯，包括鄭秀文、王菀之、C AllStar、鄭欣宜及馮允謙之唱片。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。

### 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。截至二零二二年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額135,400,000港元(二零二一年：57,200,000港元)，而分類業績溢利為11,800,000港元(二零二一年：13,100,000港元)。

於回顧期間內，總共2部(二零二一年：2部)豐德麗集團製作／投資之電影已經上映，即《美國女孩》及《誤殺2》。豐德麗集團亦發行了10部(二零二一年：10部)電影及133部(二零二一年：107部)錄像，其中具知名度的包括《美國女孩》、《F9狂野時速》、《007：生死有時》及《月老》。

### 於合營公司之權益

截至二零二二年一月三十一日止六個月，合營公司之虧損為87,300,000港元，相較於去年同期則為虧損328,900,000港元。這主要由於回顧期間內中國建設銀行大廈的公平值增加所致。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二二年 (百萬港元)	二零二一年 (百萬港元)
重估收益／(虧損)	5.4	(394.5)
經營溢利	81.9	65.6
應佔合營公司之收益／(虧損)	87.3	(328.9)

## 流動資金及財務資源

於二零二二年一月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別為9,253,700,000港元及5,691,200,000港元。本集團持有之現金及銀行結餘中約44%以港元及美元列值，而約50%則以人民幣列值。於二零二二年一月三十一日，本集團(不包括麗新發展集團)持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別為466,500,000港元及50,000,000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。

於二零二二年一月三十一日，本集團之銀行貸款約為17,497,100,000港元、有擔保票據約為10,058,000,000港元、其他貸款約為758,200,000港元及其他應付款項約為57,000,000港元。於二零二二年一月三十一日，17,497,100,000港元之銀行貸款之到期日分佈如下：1,465,600,000港元須於一年內償還、5,469,000,000港元須於第二年償還、8,870,300,000港元須於第三至第五年償還及1,692,200,000港元須於第五年後償還。

本集團發行本金總額為1,250,000,000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4.6%至5.65%之固定利率計息。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。本集團與若干金融機構訂立交叉貨幣掉期協議，以對沖若干有擔保票據之外匯風險。

本集團貸款總額中分別約有63%及36%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93%。不計麗新發展集團之淨債項，本集團之資本負債比率約為5%。

於二零二二年一月三十一日，賬面值約為33,327,900,000港元之若干投資物業、約為3,036,600,000港元之若干物業、廠房及設備、約為2,959,200,000港元之若干使用權資產、約為1,137,100,000港元之若干已落成待售物業、約為2,038,200,000港元之若干發展中物業、約為372,100,000港元之若干酒店式服務公寓及相關租賃物業裝修、約為259,500,000港元之若干在建工程以及約為616,700,000港元之若干銀行結餘及銀行定期存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，附屬公司之若干股份已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。若干合營公司之股份已抵押予銀行，作為本集團各合營公司取得銀行融資額之抵押。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

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

## 或然負債

本集團自二零二一年七月三十一日起或然負債並無重大變動。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零二二年一月三十一日止六個月內，本公司並無贖回其於聯交所上市及買賣之任何股份，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售任何該等股份。

## 企業管治

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，並已建立符合聯交所證券上市規則附錄十四所載之企業管治守則(「**企業管治守則**」)不時所載之原則及守則條文之政策及程序。

本公司於截至二零二二年一月三十一日止六個月期間，已遵守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，因此彼並無出席於二零二一年十二月十七日舉行之股東週年大會(「**股東週年大會**」)。然而，為確保於股東週年大會能與股東有效溝通，根據組織章程細則第71條，出席該股東週年大會之周福安先生(副主席兼執行董事)擔任該股東週年大會之主席。

## 僱員及薪酬政策

於二零二二年一月三十一日，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，本公司已透過以下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
二零二一年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	香港
二零二一年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	美國
二零二一年十月	業績刊發後之非交易簡報會	滙豐銀行	香港／新加坡／ 中國內地
二零二一年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	美國

本公司熱衷加強與投資者之關係，並增進與股東及潛在投資者之溝通。本公司歡迎投資者、權益持有者及公眾人士提供意見，請致電(852) 2853 6116，亦可傳真至(852) 2853 6651或電郵至ir@laisun.com與投資者關係部聯絡。

## 中期業績之審閱

本公司之審核委員會(「審核委員會」)現由三名獨立非執行董事，即梁樹賢、林秉軍及周炳朝諸位先生所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二二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，二零二二年三月二十五日

於本公佈日期，董事會包括五名執行董事，即林建岳博士(主席)、周福安先生(副主席)、余寶珠女士、林建康先生及林孝賢先生(亦為余寶珠女士之替代董事)；以及三名獨立非執行董事，即梁樹賢、林秉軍及周炳朝諸位先生。