



麗豐控股

麗豐控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號:1125)

中期報告

截至二零二二年一月三十一日止六個月



公司資料

註冊成立地點

開曼群島

董事會

執行董事

周福安(主席)
林建康(執行副主席)
林孝賢(行政總裁)
(亦為余寶珠之替代董事)

鄭馨豪
李子仁
余寶珠

獨立非執行董事

古滿麟
林秉軍
羅健豪
麥永森
石禮謙

審核委員會

羅健豪(主席)
古滿麟
林秉軍
麥永森

提名委員會

周福安(主席)
麥永森
石禮謙

薪酬委員會

林秉軍(主席)
周福安
古滿麟
羅健豪

授權代表

周福安
林孝賢

公司秘書

嚴麗華

註冊辦事處

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

主要營業地點

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓

電話：(852) 2741 0391

傳真：(852) 2741 9763

於開曼群島之股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A
Block 3, Building D
P.O. Box 1586
Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
Cayman Islands

於香港之股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東一百八十三號
合和中心五十四樓

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師
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
東亞銀行有限公司
中信銀行股份有限公司
創興銀行有限公司
大新銀行有限公司
星展銀行有限公司香港分行
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
華僑銀行
上海浦東發展銀行股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
大華銀行有限公司

上市資料

股份

本公司已發行股份於香港聯合交易所有限公司主板上市及買賣

股份代號／買賣單位

1125/400股

票據

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

美國預託證券

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

網址

www.laifung.com

投資者關係

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

業績

麗豐控股有限公司(「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，連同去年同期比較數字如下：

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	3	1,281,083	1,554,721
銷售成本		(661,169)	(1,264,139)
毛利		619,914	290,582
其他收入及收益		78,102	54,964
銷售及市場推廣費用		(69,571)	(61,664)
行政費用		(121,467)	(149,483)
其他經營費用淨額		(150,383)	(281,166)
投資物業公平值增值／(減值)		(6,911)	87,405
經營溢利／(虧損)	4	349,684	(59,362)
融資成本	5	(214,424)	(186,318)
應佔合營公司虧損		(246)	(501)
應佔聯營公司溢利／(虧損)		82	(210)
除稅前溢利／(虧損)		135,096	(246,391)
稅項	6	(254,873)	(247,704)
本期間虧損		(119,777)	(494,095)
歸屬：			
本公司擁有人		(74,853)	(446,124)
非控制性權益		(44,924)	(47,971)
		(119,777)	(494,095)
本公司擁有人應佔每股虧損：	7		
基本及攤薄		(0.226港元)	(1.348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
本期間虧損	(119,777)	(494,095)
可能於其後期間重新分類至收益表之 扣除稅項後之其他全面收益		
匯兌差額：		
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	375,528	1,705,911
於附屬公司撤銷註冊時重新分類儲備	—	1,239
於一附屬公司退還資本時重新分類儲備	29,965	—
	405,493	1,707,150
應佔一聯營公司之其他全面收益	2	18
	405,495	1,707,168
本期間全面收益總額	285,718	1,213,073
歸屬：		
本公司擁有人	322,402	1,213,031
非控制性權益	(36,684)	42
	285,718	1,213,073

簡明綜合財務狀況表

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
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,436,433	3,416,099
使用權資產		561,286	562,463
投資物業		20,821,400	19,982,100
於合營公司之投資		18,692	16,438
於聯營公司之投資		129	45
應收賬款、按金及預付款項	8	541,606	526,687
非流動資產總值		25,379,546	24,503,832
流動資產			
發展中物業		872,458	749,677
落成待售物業		4,234,387	4,507,445
存貨		6,046	6,253
應收賬款、按金及預付款項	8	690,167	616,961
預付稅項		36,585	53,100
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		2,135,867	1,879,366
現金及現金等值項目		2,499,329	2,819,615
分類為持作出售之資產		10,474,839	10,632,417
		824	2,617
流動資產總值		10,475,663	10,635,034
流動負債			
應付賬款、應計費用及其他應付賬款	9	2,004,229	2,289,675
合約負債及已收按金		1,223,825	1,038,062
計息銀行貸款		1,037,273	429,229
租賃負債		2,984	3,468
有擔保票據		2,722,667	—
衍生金融工具		6,988	—
應付稅項		507,939	384,168
其他借款		41,281	41,159
流動負債總值		7,547,186	4,185,761
流動資產淨值		2,928,477	6,449,273
資產總值減流動負債		28,308,023	30,953,105
非流動負債			
租賃負債		6,677	5,799
其他應付賬款	9	1,010,410	993,150
已收長期按金		153,388	139,631
計息銀行貸款		7,512,344	7,903,894
來自一前主要股東墊款		57,158	56,181
來自一同系附屬公司貸款		515,575	445,835
有擔保票據		—	2,711,994
衍生金融工具		—	8,965
遞延稅項負債		3,314,079	3,236,058
非流動負債總值		12,569,631	15,501,507
		15,738,392	15,451,598

簡明綜合財務狀況表(續)

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
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	1,655,167	1,655,167
儲備	14,099,570	13,776,092
	15,754,737	15,431,259
非控制性權益	(16,345)	20,339
	15,738,392	15,451,598

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									非控制性 權益	總計
	已發行 股本	股份 溢價賬	購股權 儲備	匯兌波動 儲備	資本 儲備	法定 儲備	保留 盈利	小計	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
於二零二一年七月三十一日及 二零二一年八月一日(經審核)	1,655,167	4,105,466	24,425	1,382,656	137,165	318,574	7,807,806	15,431,259	20,339	15,451,598	
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	(74,853)	(74,853)	(44,924)	(119,777)	
本期間扣除稅項後之其他全面收益：											
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	367,288	—	—	—	367,288	8,240	375,528	
於一附屬公司退還資本時重新分類儲備	—	—	—	29,965	—	—	—	29,965	—	29,965	
應佔一聯營公司之其他全面收益	—	—	—	2	—	—	—	2	—	2	
本期間扣除稅項後之全面收益/(開支)											
總額	—	—	—	397,255	—	—	(74,853)	322,402	(36,684)	285,718	
以權益支付之購股權安排	—	—	1,076	—	—	—	—	1,076	—	1,076	
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	21,585	(21,585)	—	—	—	
購股權失效時解除儲備	—	—	(249)	—	—	—	249	—	—	—	
於二零二二年一月三十一日(未經審核)	1,655,167	4,105,466[#]	25,252[#]	1,779,911[#]	137,165[#]	340,159[#]	7,711,617[#]	15,754,737	(16,345)	15,738,392	

* 簡明綜合財務狀況表中之綜合儲備14,099,570,000港元(二零二一年七月三十一日：13,776,092,000港元)乃由該等儲備賬目構成。

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									
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	購股權 儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	資本 儲備 千港元	法定 儲備 千港元	保留 盈利 千港元	小計 千港元	非控制性 權益 千港元	總計 千港元
於二零二零年七月三十一日及 二零二零年八月一日(經審核)	1,655,167	4,105,466	27,646	(278,314)	137,165	256,469	8,405,500	14,309,099	110,423	14,419,522
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	(446,124)	(446,124)	(47,971)	(494,095)
本期間扣除稅項後之其他全面收益：										
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	1,657,898	—	—	—	1,657,898	48,013	1,705,911
於附屬公司撤銷註冊時重新分類儲備	—	—	—	1,239	—	—	—	1,239	—	1,239
應佔一聯營公司之其他全面收益	—	—	—	18	—	—	—	18	—	18
本期間扣除稅項後之全面收益/(開支)										
總額	—	—	—	1,659,155	—	—	(446,124)	1,213,031	42	1,213,073
以權益支付之購股權安排	—	—	157	—	—	—	—	157	—	157
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	34,917	(34,917)	—	—	—
購股權失效時解除儲備	—	—	(1,255)	—	—	—	1,255	—	—	—
於二零二一年一月三十一日(未經審核)	1,655,167	4,105,466 [#]	26,548 [#]	1,380,841 [#]	137,165 [#]	291,386 [#]	7,925,714 [#]	15,522,287	110,465	15,632,752

* 簡明綜合財務狀況表中之綜合儲備13,867,120,000港元(二零二零年七月三十一日：12,653,932,000港元)乃由該等儲備賬目構成。

簡明綜合現金流量表

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
經營活動所產生之現金流量淨額	583,059	874,300
投資活動之現金流量		
已收利息	35,100	16,463
添置投資物業	(517,967)	(341,203)
添置物業、廠房及設備	(147,584)	(46,296)
於一合營公司之投資	(1,000)	(15,600)
墊付一合營公司款項	(1,500)	—
一聯營公司償還之墊款	—	141
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘增加	(224,776)	(610,092)
投資活動所使用之現金流量淨額	(857,727)	(996,587)
融資活動之現金流量		
新增銀行貸款(扣除直接成本)	519,976	1,698,226
償還銀行貸款	(400,156)	(1,055,127)
來自一同系附屬公司貸款	69,740	136,500
一同系附屬公司之貸款還款	—	(143,180)
認沽期權負債增加	—	752,473
支付租賃負債	(2,792)	(3,315)
已付利息及銀行融資費用	(278,648)	(252,839)
融資活動所產生/(使用)之現金流量淨額	(91,880)	1,132,738
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	(366,548)	1,010,451
期初之現金及現金等值項目	2,819,615	1,193,956
匯率變動之影響淨額	46,262	86,572
期末之現金及現金等值項目	2,499,329	2,290,979
現金及現金等值項目結餘之分析		
無抵押及無限制現金及銀行結餘	1,419,368	1,569,930
無抵押及無限制定期存款	1,079,961	721,049
簡明綜合財務狀況表及簡明綜合現金流量表所列之現金及現金等值項目	2,499,329	2,290,979

簡明綜合財務報表附註

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中適用之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。

本簡明綜合中期財務報表未經本公司之獨立核數師審核，但已經本公司審核委員會審閱。

2. 主要會計政策

編製回顧期間之未經審核簡明綜合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一致。此等未經審核簡明綜合業績應與本公司截至二零二一年七月三十一日止年度之年報一併閱讀。

此外，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多項適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，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並無對本集團之已呈報業績或財務狀況造成任何重大影響。

3. 營業額及經營分部資料

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

以下為本集團營業額之分析：

	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
來自客戶合約之營業額		
物業銷售	798,043	816,617
酒店及酒店式服務公寓營運	111,079	103,215
樓宇管理營運	63,757	58,758
主題公園營運	10,251	14,197
	983,130	992,787
來自其他來源之營業額		
投資物業之租金收入	297,953	282,702
融資租賃項下物業之收入	—	279,232
	297,953	561,934
總營業額	1,281,083	1,554,721
確認來自客戶合約之營業額之時間		
於某一時間點	798,043	816,617
隨時間	185,087	176,170
總計	983,130	992,787

簡明綜合財務報表附註(續)

3. 營業額及經營分部資料(續)

	截至一月三十一日止六個月(未經審核)									
	物業發展		物業投資		酒店及酒店式 服務公寓營運		主題公園營運		綜合	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
分部收益/業績：										
分部收益										
銷售予外界客戶	798,043	1,095,849	361,710	341,460	111,079	103,215	10,251	14,197	1,281,083	1,554,721
其他收益	12,218	931	5,515	6,163	27	208	475	2,277	18,235	9,579
總計	810,261	1,096,780	367,225	347,623	111,106	103,423	10,726	16,474	1,299,318	1,564,300
分部業績	362,131	(147,627)	143,925	226,490	(23,016)	(28,506)	(117,092)	(117,672)	365,948	(67,315)
銀行存款利息收入									35,100	16,463
未分配收益									24,767	28,922
未分配開支淨額									(76,131)	(37,432)
經營溢利/(虧損)									349,684	(59,362)
融資成本									(214,424)	(186,318)
應佔合營公司虧損	(2)	(501)	(244)	—	—	—	—	—	(246)	(501)
應佔聯營公司溢利/(虧損)	—	—	82	(210)	—	—	—	—	82	(210)
除稅前溢利/(虧損)									135,096	(246,391)
稅項									(254,873)	(247,704)
本期間虧損									(119,777)	(494,095)
其他分部資料：										
投資物業公平值增值/(減值)	—	—	(6,911)	87,405	—	—	—	—	(6,911)	87,405
出售分類為持作出售之資產之收益	1,000	4,341	—	—	—	—	—	—	1,000	4,341
撇減發展中物業至可變現淨值	—	135,838	—	—	—	—	—	—	—	135,838
融資租賃合約之可預見虧損	—	26,183	—	—	—	—	—	—	—	26,183
處置物業、廠房及設備項目虧損	1	153	17	4,565	—	—	53	27	71	4,745
處置物業、廠房及設備項目 之企業及其他未分配虧損									—	5

簡明綜合財務報表附註(續)

3. 營業額及經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		酒店及酒店式 服務公寓營運		主題公園營運		綜合	
	二零二二年 一月三十一日	二零二一年 七月三十一日	二零二二年 一月三十一日	二零二一年 七月三十一日	二零二二年 一月三十一日	二零二一年 七月三十一日	二零二二年 一月三十一日	二零二一年 七月三十一日	二零二二年 一月三十一日	二零二一年 七月三十一日
	(未經審核) 千港元	(經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(經審核) 千港元
分部資產/負債：										
分部資產	5,835,718	5,954,564	21,095,800	20,240,298	2,210,594	2,229,339	1,615,999	1,599,193	30,758,111	30,023,394
於合營公司之投資	54	56	18,638	16,382	—	—	—	—	18,692	16,438
於聯營公司之投資	—	—	129	45	—	—	—	—	129	45
未分配資產	—	—	—	—	—	—	—	—	5,077,453	5,096,372
分類為持作出售之資產	824	2,617	—	—	—	—	—	—	824	2,617
資產總值									35,855,209	35,138,866
分部負債	1,933,177	1,915,930	616,192	651,300	278,146	324,491	96,722	132,658	2,924,237	3,024,379
未分配負債	—	—	—	—	—	—	—	—	17,192,580	16,662,889
負債總值									20,116,817	19,687,268

4. 經營溢利/虧損

本集團經營溢利/虧損已扣除/(計入)下列各項：

	附註	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、廠房及設備折舊*		114,462	133,891
使用權資產折舊*		11,062	11,304
貨幣掉期公平值減值/(增值)**	12	(1,977)	15,666
外幣遠期合約公平值減值**		—	121
匯兌差異淨額**		36,861	(26,460)
出售分類為持作出售之資產之收益**		(1,000)	(4,341)
處置物業、廠房及設備項目虧損**		71	4,750
撇減發展中物業至可變現淨值**		—	135,838
融資租賃合約之可預見虧損**		—	26,183

* 酒店及酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修之折舊支出為46,364,000港元(截至二零二一年一月三十一日止六個月：52,805,000港元)。主題公園之折舊支出為69,263,000港元(截至二零二一年一月三十一日止六個月：80,049,000港元)。該等項目已計入簡明綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

** 有關支出/(收入)項目已計入簡明綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

簡明綜合財務報表附註(續)

5. 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
利息支出：		
銀行貸款	195,970	178,526
有擔保票據	74,126	74,126
交易費用攤銷：		
銀行貸款	13,696	12,870
有擔保票據	2,623	2,470
銀行融資費用及直接成本	10,433	2,898
租賃負債利息	92	137
認沽期權負債利息	2,525	1,974
	299,465	273,001
減：撥充發展中物業成本	(28,880)	(28,245)
撥充在建中投資物業成本	(48,678)	(54,901)
撥充在建工程成本	(7,483)	(3,537)
	(85,041)	(86,683)
融資成本總值	214,424	186,318

6. 稅項

香港利得稅之法定稅率為16.5%(截至二零二一年一月三十一日止六個月：16.5%)。由於本集團於本期間在香港並無產生估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(截至二零二一年一月三十一日止六個月：無)。其他地區之應課稅溢利已按本集團經營業務所在司法權區當時之稅率計算稅項。

	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
本期間 — 中國內地		
企業所得稅	82,589	104,916
土地增值稅	148,827	55,304
遞延	23,457	87,484
本期間稅項開支總值	254,873	247,704

簡明綜合財務報表附註(續)

7. 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本期間虧損74,853,000港元(截至二零二一年一月三十一日止六個月：446,124,000港元)及期內已發行普通股加權平均數331,033,443股(截至二零二一年一月三十一日止六個月：331,033,443股)計算。

由於本集團錄得虧損後產生反攤薄效應，故概無對每股攤薄虧損之計算作出調整。

8. 應收賬款、按金及預付款項

本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收取。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款收取租務按金。酒店及酒店式服務公寓收費主要由客戶以現金支付，惟對於在本集團開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議收取。本集團之應收貿易賬款與眾多分散客戶有關，且無重大集中信貸風險。本集團之應收貿易賬款乃免息。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。

於報告期末按到期付款日之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零二二年 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
應收貿易賬款淨額		
一個月內	129,301	123,371
一至三個月	5,266	5,494
超過三個月	7,469	9,952
	142,036	138,817
未到期之融資租賃應收款項	547,006	528,484
其他應收賬款、按金及預付款項	542,731	476,347
	1,231,773	1,143,648
分類為流動資產之金額	(690,167)	(616,961)
非流動部分	541,606	526,687

簡明綜合財務報表附註(續)

9. 應付賬款、應計費用及其他應付賬款

於報告期末按到期付款日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	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
應付貿易賬款		
一個月內	292,459	394,265
一至三個月	134,135	21,889
超過三個月	641	3,797
	427,235	419,951
應計費用及其他應付賬款	1,298,346	1,591,898
認沽期權負債	1,289,058	1,270,976
	3,014,639	3,282,825
分類為流動負債之金額	(2,004,229)	(2,289,675)
非流動部分	1,010,410	993,150

10. 承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	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
已簽約但未作撥備：		
工程、開發及動遷成本	835,805	1,108,680

簡明綜合財務報表附註(續)

11. 有關連人士交易

(a) 有關連人士交易

	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
麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及其附屬公司， 不包括本集團：			
已付或應付租金及管理費開支	(i)	246	667
已收或應收租金及管理費收入	(ii)	6,979	4,792
已收墊付貸款	(iii)	69,740	136,500
償還貸款	(iii)	—	143,180
按成本基準分佔自該等公司分配之企業工資		11,059	11,883
按成本基準分佔自該等公司分配之行政費用		2,942	4,192
按成本基準分佔該等公司獲分配之企業工資		3,099	2,233
按成本基準分佔該等公司獲分配之行政費用		37	60
CapitaLand Group Pte. Ltd.之一附屬公司：			
已付或應付管理及其他服務費	(iv)	3,447	3,243
本集團之一合營公司：			
墊付貸款	(v)	1,500	—
本集團之一聯營公司：			
已收貸款還款	(vi)	—	141

簡明綜合財務報表附註(續)

11. 有關連人士交易(續)

(a) 有關連人士交易(續)

附註：

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

本集團向有關連公司租用物業作辦公室及倉儲用途。每月應付租金乃參照市價收取。於二零二二年一月三十一日，與該等租賃有關並於簡明綜合財務狀況表內確認之使用權資產及租賃負債分別為3,622,000港元及3,643,000港元(二零二一年七月三十一日：1,662,000港元及1,720,000港元)。截至二零二二年一月三十一日止期間，使用權資產折舊1,018,000港元(截至二零二一年一月三十一日止六個月：1,160,000港元)及租賃負債之融資成本46,000港元(截至二零二一年一月三十一日止六個月：57,000港元)已於簡明綜合收益表內確認。

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

- (iii) 有關連公司為麗新發展之一間附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。有關連公司為本公司一間附屬公司(「該附屬公司」)之一名非控制性股東。期內，有關連公司根據其於該附屬公司之權益百分比墊付貸款69,740,000港元(截至二零二一年一月三十一日止六個月：墊付貸款136,500,000港元及已收償還貸款143,180,000港元)。

- (iv) 有關連公司為CapitaLand Group Pte. Ltd.(前稱凱德置地有限公司)之一間附屬公司，而本公司為CapitaLand Group Pte. Ltd.之聯營公司。有關連公司就本集團經營酒店式服務公寓提供管理及其他服務。管理及其他服務費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。

- (v) 有關連公司為本集團之一間合營公司。免息貸款之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。

- (vi) 有關連公司為本集團之一間聯營公司。該墊款為無抵押、免息及無固定還款期。

(b) 有關連人士提供之擔保

於二零二二年一月三十一日，本公司之中間控股公司麗新發展就本公司若干附屬公司所獲授合共最多為3,074,899,000港元(二零二一年七月三十一日：3,199,889,000港元)之若干銀行貸款融資之20%(即麗新發展於相關借款人之股權，經本公司間接持有之部份除外)提供擔保。

(c) 本集團主要管理人員酬金

	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
短期僱員福利	15,564	14,562
退休金計劃供款	74	74
總計	15,638	14,636

簡明綜合財務報表附註(續)

12. 金融工具之公平值及公平值等級

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

	賬面值		公平值	
	二零二二年 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
金融負債				
衍生金融工具	6,988	8,965	6,988	8,965
有擔保票據	2,722,667	2,711,994	2,653,783	2,667,819
	2,729,655	2,720,959	2,660,771	2,676,784

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

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

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

除上述金融負債外，於二零二二年一月三十一日及二零二一年七月三十一日，本集團按攤銷成本入賬之金融工具之賬面值與其公平值並無重大差異。

簡明綜合財務報表附註(續)

12. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

公平值等級

估值金融工具時採用之重大不可觀察輸入值概述如下：

二零二二年一月三十一日

	估值方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值之價值	附註
衍生金融工具 — 貨幣掉期	採用掉期之 貼現現金 流量法	預期違約風險 — 對手方	630,000港元至1,330,000港元	1
		預期違約風險 — 本公司	2,800,000港元至6,330,000港元	2
		信用利差 — 對手方	8.97基點至95.57基點	3
		信用利差 — 本公司	502.81基點至686.09基點	4
		違約損失率	80%	5
		— 對手方不履約風險		
		違約損失率 — 本身信貸風險	60%	6

二零二一年七月三十一日

	估值方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值之價值	附註
衍生金融工具 — 貨幣掉期	採用掉期之 貼現現金流 量法	預期違約風險 — 對手方	310,000港元至2,580,000港元	1
		預期違約風險 — 本公司	3,050,000港元至9,690,000港元	2
		信用利差 — 對手方	8.81基點至86.59基點	3
		信用利差 — 本公司	210.19基點至376.19基點	4
		違約損失率	80%	5
		— 對手方不履約風險		
		違約損失率 — 本身信貸風險	60%	6

附註：

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

簡明綜合財務報表附註(續)

12. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

按公平值計量之資產／(負債)

於二零二二年一月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	活躍市場 之報價 (級別一) 千港元	重大可觀察 輸入值 (級別二) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (級別三) 千港元	
衍生金融工具 — 貨幣掉期	—	—	(6,988)	(6,988)

於二零二一年七月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	活躍市場 之報價 (級別一) 千港元	重大可觀察 輸入值 (級別二) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (級別三) 千港元	
衍生金融工具 — 貨幣掉期	—	—	(8,965)	(8,965)

除上文所披露者外，本集團於二零二二年一月三十一日及二零二一年七月三十一日並無任何以公平值計量之金融資產或負債。

期內及截至二零二一年七月三十一日止年度，金融資產及金融負債於級別一與級別二之間並無公平值計量轉撥，級別三亦無轉入或轉出。

衍生金融工具 — 貨幣掉期所產生之金融資產／(負債)(按公平值等級分類為級別三)之變動如下：

截至二零二二年一月三十一日止六個月(未經審核)

	附註	千港元
於二零二一年八月一日之賬面值		(8,965)
計入收益表之公平值收益	4	1,977
於二零二二年一月三十一日之賬面值		(6,988)

截至二零二一年一月三十一日止六個月(未經審核)

	附註	千港元
於二零二零年八月一日之賬面值		6,821
於收益表扣除之公平值虧損	4	(15,666)
於二零二一年一月三十一日之賬面值		(8,845)

簡明綜合財務報表附註(續)

12. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

已披露公平值之負債

於二零二二年一月三十一日及二零二一年七月三十一日，本集團已披露公平值之金融負債包括有擔保票據，其公平值乃按市場報價釐定，並分類為級別一。

13. 購股權計劃

本公司於二零二二年十二月十八日採納一項購股權計劃，下表披露本公司董事及其他合資格參與者所持之本公司購股權之變動：

購股權涉及之相關股份數目	
於二零二一年八月一日尚未行使	8,680,690
於期內已授出	440,000
於期內已失效	(120,000)
於二零二二年一月三十一日尚未行使	9,000,690

期內，於緊接授出購股權日期前，本公司股份之收市價為6.00港元。

期內授出之購股權之公平值約為1,076,000港元(每股2.4447港元)(截至二零二一年一月三十一日止六個月：157,000港元(每股1.3101港元))，其中已於截至二零二二年一月三十一日止六個月確認撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本前及後之購股權支出分別約1,076,000港元(截至二零二一年一月三十一日止六個月：157,000港元)及495,000港元(截至二零二一年一月三十一日止六個月：69,000港元)。

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

估值日期	二零二二年 一月二十一日	二零二一年 一月二十二日
股份收市價(每股港元)	5.75	7.290
行使價(每股港元)	5.75	7.364
購股權年期(年)	10	10
無風險利率(%)	1.7370	0.7882
股息率(%)	0	0
預期波幅(%)	37.528	37.553
過往波幅(%)	37.528	37.553
失效率(%)	0	9.4143

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

14. 財務報表之批准

董事會已於二零二二年三月二十二日批准及授權刊發此等簡明綜合中期財務報表。

中期股息

董事會議決不派發截至二零二二年一月三十一日止六個月之中期股息(截至二零二一年一月三十一日止六個月：無)。

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。

由於國內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，本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本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，本集團將擁有約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。本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一最佳混合用途建築。本集團仍然充滿信心，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，令創新方為本集團之長遠業績帶來新貢獻。

管理層討論及分析(續)

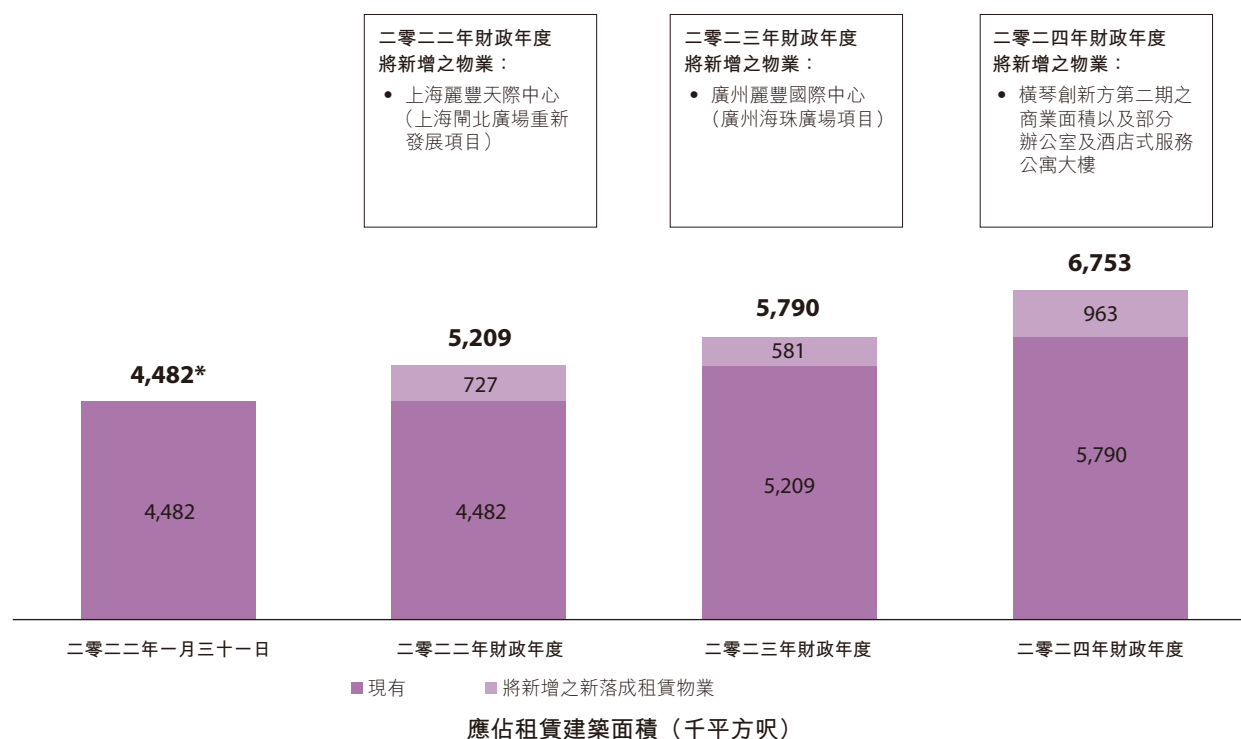
業務回顧及展望(續)

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。直至本中期報告日期，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本集團貢獻收入。

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

下圖載列於二零二二年一月三十一日本集團租賃組合之預期增長及本集團發展項目之進度：

租賃組合

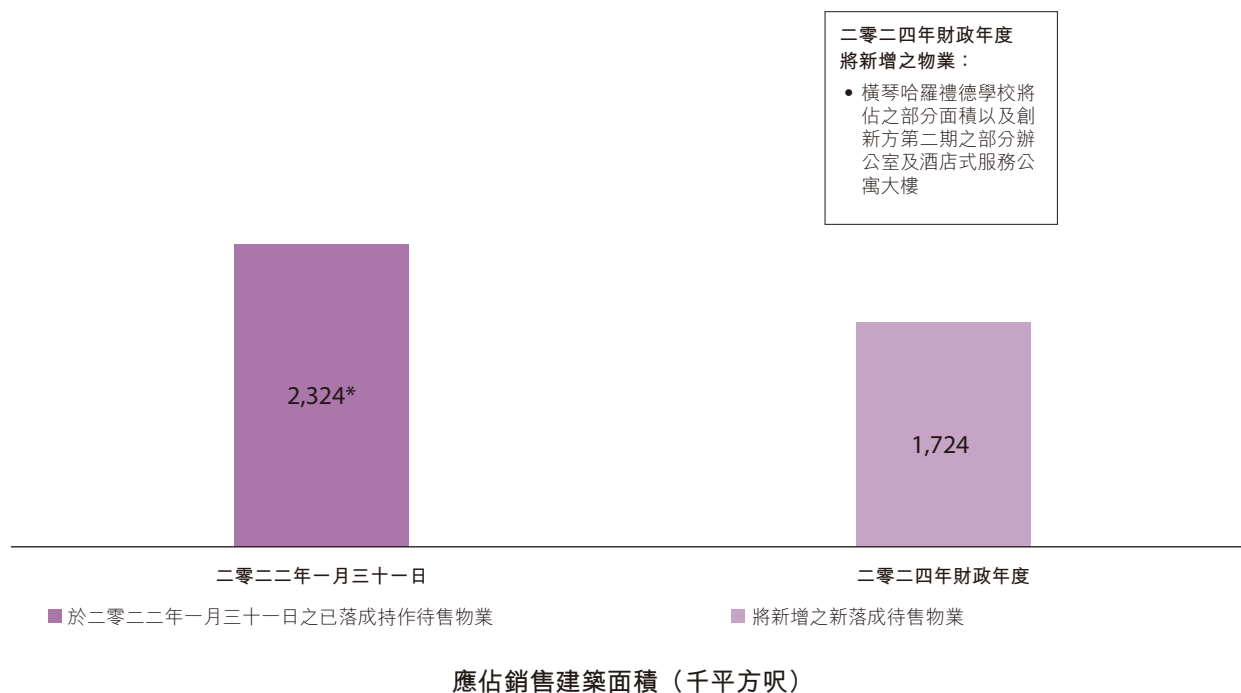


* 包括創新方第一期內獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

待售項目



* 不包括中山棕櫚彩虹花園現時作自用之商業面積

誠如本公司於二零二二年一月五日刊發之公佈所披露，本公司之公眾持股量仍然不足本公司已發行股份總數之25%。本公司一直積極監察及就公眾持股量之事宜和所面對之挑戰不時進行商討，並將繼續探討一切其認為符合本公司及其股東整體利益之合理方案，以處理公眾持股量不足之事宜。倘本公司就恢復公眾持股量之進展有任何更新，本公司將作進一步公佈。

於二零二一年十二月，本公司之全資附屬公司Lai Fung MTN Limited設立一個2,000,000,000美元之中期票據計劃(「中期票據計劃」)。根據中期票據計劃將予發行之票據由本公司無條件及不可撤回地擔保。中期票據計劃使本集團得以直接從資本市場籌措資金，並可以美元或其他貨幣發行不同金額及不同年期之票據。

於二零二二年一月三十一日，本集團擁有手頭現金約4,635,200,000港元(於二零二一年七月三十一日為4,699,000,000港元)及未動用貸款融資2,520,600,000港元(於二零二一年七月三十一日為3,026,300,000港元)，於二零二二年一月三十一日之負債淨值與權益比率為46%(於二零二一年七月三十一日為45%)。本集團將繼續採取謹慎靈活之方法擴大土地儲備及管理其財務狀況。

管理層討論及分析(續)

中期業績概覽

截至二零二二年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額1,281,100,000港元(二零二一年：1,554,700,000港元)，較去年同期減少約17.6%。該減少主要是由於回顧期間內之物業銷售營業額下跌所致。於回顧期間，人民幣(「人民幣」)平均匯率較去年同期升值約4.6%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之營業額減少21.2%。毛利自去年同期之290,600,000港元增加113.3%至619,900,000港元。

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			截至一月三十一日止六個月		
	二零二二年 ¹ (百萬港元)	二零二一年 ¹ (百萬港元)	百分比 變動	二零二二年 (人民幣百萬元)	二零二一年 (人民幣百萬元)	百分比 變動
租金收入 ²	472.8	444.7	6.3%	389.7	383.4	1.6%
物業銷售 ³	798.0	1,095.8	-27.2%	657.7	944.8	-30.4%
主題公園營運	10.3	14.2	-27.5%	8.5	12.2	-30.3%
總計	1,281.1	1,554.7	-17.6%	1,055.9	1,340.4	-21.2%

1. 截至二零二二年及二零二一年一月三十一日止六個月所採納之匯率分別為0.8242及0.8622
2. 包括本集團主要物業之租賃營業額、來自酒店及酒店式服務公寓營運之營業額以及物業管理收入
3. 包括物業銷售收入及融資租賃項下物業之收入

本公司擁有人應佔淨虧損約為74,900,000港元，而去年相應回顧期間之本公司擁有人應佔淨虧損則為446,100,000港元。該顯著減幅乃主要由於(i)物業銷售盈利能力於回顧期間有所改善；(ii)對比去年同期，本期間之發展中物業並無撇減至可變現淨值；及(iii)本集團擁有之投資物業估值下跌。

每股淨虧損為0.226港元(二零二一年：每股1.348港元)。

於回顧期間，扣除物業重估之淨影響，本公司擁有人應佔淨虧損約為72,600,000港元(二零二一年：510,300,000港元)。扣除物業重估之影響之每股淨虧損約為0.2191港元(二零二一年：1.5414港元)。

本公司擁有人應佔虧損(百萬港元)	截至一月三十一日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
已呈報	(74.9)	(446.1)
投資物業的調整		
投資物業重估	6.9	(87.4)
投資物業遞延稅項	(1.7)	21.9
非控制性權益分佔之重估變動減遞延稅項	(2.9)	1.3
除稅後淨虧損，不包括投資物業重估減值／增值	(72.6)	(510.3)

管理層討論及分析(續)

中期業績概覽(續)

於二零二二年一月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為15,754,700,000港元(二零二一年七月三十一日：15,431,300,000港元)。於二零二二年一月三十一日，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46.62港元增加至每股47.59港元。

物業組合組成

於二零二二年一月三十一日，應佔概約建築面積(千平方呎)及停車位數目：

	商業／零售	辦公室	酒店及 酒店式 服務公寓	住宅	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位 數目
已落成持作出租物業 ¹	2,437 ²	1,067	—	—	3,504 ²	2,274
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓	—	—	978	—	978	—
發展中物業 ³	721	2,696	578	—	3,995	2,211
已落成待售物業	164 ⁴	421	296	1,476	2,357	3,496
本集團主要物業之 總建築面積	3,322	4,184	1,852	1,476	10,834	7,981

1. 已落成及賺取租金物業
2. 包括本集團應佔創新方第一期內獅門娛樂天地[®]及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積分別約194,325平方呎及40,309平方呎
3. 所有在建中物業
4. 包括中山棕櫚彩虹花園之33,001平方呎現時作自用之商業面積

管理層討論及分析(續)

物業投資

來自租賃業務之收益

截至二零二二年一月三十一日止六個月，本集團自租賃業務錄得營業額472,800,000港元(二零二一年：444,700,000港元)。於回顧期間，人民幣平均匯率較去年同期升值約4.6%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之來自租賃物業之收益輕微增加1.6%至人民幣389,700,000元。

本集團主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

	截至一月三十一日止六個月			截至一月三十一日止六個月			期末出租率(%)		
	二零二二年*	二零二一年*	百分比 變動	二零二二年	二零二一年	百分比 變動	二零二二年	二零二一年	
	百萬港元	百萬港元		人民幣百萬元	人民幣百萬元				
上海									
上海香港廣場	211.6	194.8	+8.6%	174.4	168.0	+3.8%	零售： 辦公室： 酒店式服務公寓：	零售： 辦公室： 酒店式服務公寓：	91.8% 83.4% 83.6%
上海五月花生活廣場	35.5	31.9	+11.3%	29.3	27.5	+6.5%	零售： 酒店：	零售： 酒店：	99.2% 46.5%
上海凱欣豪園	10.1	11.6	-12.9%	8.3	10.0	-17.0%	79.1%	100.0%	
廣州									
廣州五月花商業廣場	64.3	59.0	+9.0%	53.0	50.9	+4.1%	98.6%	98.8%	
廣州富邦廣場	14.9	13.4	+11.2%	12.3	11.6	+6.0%	92.0%	96.0%	
廣州麗豐中心	70.4	73.8	-4.6%	58.0	63.6	-8.8%	零售： 辦公室：	零售： 辦公室：	95.9% 98.3%*
中山									
中山棕櫚彩虹花園	5.3	3.3	+60.6%	4.4	2.8	+57.1%	零售：	零售：	74.5%*
橫琴									
橫琴創新方第一期	48.4	46.9	+3.2%	39.9	40.4	-1.2%	零售： 酒店：	零售： 酒店：	66.2%** 26.7%
其他	12.3	10.0	+23.0%	10.1	8.6	+17.4%	不適用	不適用	
總計	472.8	444.7	+6.3%	389.7	383.4	+1.6%			

* 截至二零二二年及二零二一年一月三十一日止六個月所採納之匯率分別為0.8242及0.8622

* 不包括自用面積

** 包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

來自租賃業務之收益(續)

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零二二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 權益	營業額 (百萬港元)	應佔 建築面積 (平方呎)	本集團權益	營業額 (百萬港元)	應佔 建築面積 (平方呎)
上海						
上海香港廣場	100%			100%		
零售		100.7	468,434		91.7	468,434
辦公室		52.7	362,096		50.2	362,096
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		53.9	358,009		49.1	356,638
停車位		4.3	不適用		3.8	不適用
		211.6	1,188,539		194.8	1,187,168
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		20.8	320,314		18.6	320,314
酒店 (客房收益及餐飲)		12.2	143,846		11.4	143,846
停車位		2.5	不適用		1.9	不適用
		35.5	464,160		31.9	464,160
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		8.9	77,959		10.5	77,959
停車位		1.2	不適用		1.1	不適用
		10.1	77,959		11.6	77,959
廣州						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		55.6	357,424		50.5	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
		64.3	436,855		59.0	436,855
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		14.9	171,968		13.4	171,968
廣州麗豐中心	100%			100%		
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
		70.4	738,113		73.8	738,113
中山						
中山棕櫚彩虹花園	100%			100%		
零售*		5.3	148,106		3.3	149,433
橫琴						
創新方第一期	80%**			80%**		
零售***		3.3	545,658		4.3	545,658
酒店 (客房收益及餐飲)		45.1	475,810		42.6	475,810
		48.4	1,021,468		46.9	1,021,468
其他		12.3	不適用		10.0	不適用
總計		472.8	4,247,168		444.7	4,247,124

* 不包括自用面積

** 餘下20%權益由本公司之中間控股公司麗新發展有限公司(「麗新發展」)擁有

*** 不包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧

上海香港廣場

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

該物業包括一幢32層高辦公樓、一幢32層高酒店式服務公寓(由雅詩閣集團管理)、商場及停車場，並以室內行人天橋連接各幢大樓。該物業之總建築面積約為1,188,500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。

本集團擁有該物業100%權益。

上海五月花生活廣場

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

本集團擁有零售商場之100%權益，其總建築面積約為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。本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(本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。

本集團擁有該物業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，本集團已售出所有住宅及辦公室單位，但留有建築面積約為172,000平方呎之商場部份之100%權益。零售商場之租戶包括著名餐廳及當地零售品牌。

本集團擁有該物業100%權益。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(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)。

本集團擁有該物業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。主要租戶為由本公司之同系附屬公司豐德麗控股有限公司管理及經營之中山五月花電影城。

本集團擁有該物業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，而橫琴為大灣區內廣東省之主要城市之一，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。

本集團擁有創新方第一期80%權益。餘下20%權益由本公司之中間控股公司麗新發展擁有。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

酒店及酒店式服務公寓

上海雅詩閣淮海路服務公寓

位於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區70多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為359,700平方呎，而本集團應佔約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)。回顧期間平均出租率達79.3%，平均房租約為1,134港元。

上海寰星酒店

上海寰星酒店樓高17層，項目位於靜安區之五月花生活廣場，可步行至上海地鐵站1、3及4號線，連接主要高速公路。239個酒店房間均配備家具，並設有設計時尚的獨立客廳、睡房、配備齊全的廚房及豪華浴室，可供短租或長租，迎合世界各地商務旅客的需要。總建築面積約為143,800平方呎，而本集團應佔之建築面積約為143,800平方呎。回顧期間平均出租率達62.7%，平均房租約為428港元。

珠海橫琴凱悅酒店

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594,800平方呎，而本集團應佔約475,800平方呎，設有493間客房，當中包括55間面積介乎430平方呎至2,580平方呎之套房，提供各式餐飲選擇以及超過40,000平方呎之宴會及會議設施。回顧期間平均出租率達33.0%，平均房租約為830港元。

管理層討論及分析(續)

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，本集團之物業發展業務自物業銷售錄得營業額798,000,000港元(二零二一年：1,095,800,000港元)，較去年同期減少27.2%。於回顧期間，已確認總銷售主要由中山棕櫚彩虹花園之住宅單位之銷售表現所帶動。

截至二零二二年一月三十一日止六個月物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價* (港元/平方呎)	營業額** (百萬港元*) (人民幣百萬元)	
上海五里橋項目 住宅單位	2	5,248	12,068	58.1	47.9
橫琴創新方第一期 文化工作室	6	21,954	5,546	116.0	95.6
文化工作坊單位	1	962	4,250	3.7	3.0
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	281	334,283	1,846	566.7	467.1
別墅住宅單位	6	12,496	3,602	42.9	35.4
小計	296	374,943	2,270	787.4	649.0
上海五里橋項目 停車位	2			1.3	1.1
上海凱欣豪園 停車位	7			4.8	4.0
廣州東風廣場 停車位	2			2.1	1.7
廣州東山京士柏 停車位	2			1.4	1.1
廣州富邦廣場 停車位	1			0.6	0.5
中山棕櫚彩虹花園 停車位	2			0.4	0.3
小計	16			10.6	8.7
總計				798.0	657.7

* 含增值稅

** 不含增值稅

* 截至二零二二年一月三十一日止六個月所採納之匯率為0.8242

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

已簽約之銷售

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1,398,200,000港元，主要由中山棕櫚彩虹花園的住宅單位及酒店式服務公寓單位、橫琴創新方第一期的文化工作室及文化工作坊單位之銷售表現，以及由橫琴哈羅禮德學校(「橫琴哈羅禮德學校」)所佔用之創新方第二期物業之銷售所帶動。扣除貨幣換算造成之影響，於二零二二年一月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位、酒店式服務公寓單位、文化工作室、文化工作坊單位及停車位銷售為人民幣1,152,500,000元(二零二一年七月三十一日：人民幣1,415,700,000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：

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# (百萬元#) (人民幣百萬元)	
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	389	458,006	1,962	898.6	740.6
別墅住宅單位	9	18,786	3,652	68.6	56.5
酒店式服務公寓單位*	1	1,068	1,592	1.7	1.4
上海五里橋項目					
住宅單位	1	2,265	15,143	34.3	28.3
橫琴創新方第一期					
文化工作室	12	40,913	4,991	204.2	168.3
文化工作坊單位	1	962	4,054	3.9	3.2
橫琴創新方第二期					
橫琴哈羅禮德學校大樓**	不適用	149,078	1,239	184.7	152.3
小計	413	671,078	2,080	1,396.0	1,150.6
上海五里橋項目					
停車位	1			0.7	0.6
上海凱欣豪園					
停車位	1			0.7	0.6
廣州東山京士柏					
停車位	1			0.8	0.7
小計	3			2.2	1.9
總計				1,398.2	1,152.5

含增值稅

** 截至二零二二年一月三十一日止六個月所採納之匯率為0.8242

* 將記錄為出售分類為持作出售之資產，而扣除成本之銷售所得款項則會於銷售完成後計入本集團綜合收益表之其他經營收入內

** 將確認為營業額下之融資租賃收入

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧

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，本集團完成收購與閘北廣場第一期相連之匯貢大廈6樓至11樓，連同地下車庫20個停車位之使用權。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，預期將可為本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，為本集團貢獻營業額合共58,100,000港元，而兩個停車位的銷售為本集團貢獻營業額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，總賬面值約為90,200,000港元。

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，賬面值約為109,800,000港元。

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，賬面值約為58,000,000港元。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

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，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，而五個未出售停車位之總賬面值約為3,400,000港元。

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。本集團擁有該項目之全部權益。該擬發展項目之項目總建築面積約為580,800平方呎，並擬發展作出租用途。建築工程已於二零一九年上半年動工，並預期將於二零二二年下半年竣工。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，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港元及每平方呎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，並已在本集團之綜合財務狀況表中由「物業、廠房及設備」重新分類至「分類為持作出售之資產」。於回顧期間，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本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，總賬面值約為1,136,600,000港元。於二零二二年一月三十一日，該發展項目之2,680個未出售停車位之賬面值約為253,500,000港元。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

橫琴創新方

第一期

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，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港元及每平方呎4,250港元，合共為本集團貢獻營業額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，總賬面值約為2,533,800,000港元。

本集團擁有創新方第一期之80%權益。餘下20%權益由本公司之中間控股公司麗新發展擁有。

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，本集團成功透過掛牌出售程序投得由珠海市國土資源局要約出售之土地之土地使用權。

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，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。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，使本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。

本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。本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。

本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，從而進一步促進旅遊業市場增長，令創新方為本集團之長遠業績帶來新貢獻。

管理層討論及分析(續)

資本架構、流動資金及債務到期情況

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為4,635,200,000港元，本集團之未動用貸款融資為2,520,600,000港元。

於二零二二年一月三十一日，本集團之借款總額為11,886,300,000港元(於二零二一年七月三十一日：11,588,300,000港元)，較二零二一年七月三十一日增加298,000,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達15,754,700,000港元(於二零二一年七月三十一日：15,431,300,000港元)。資本負債比率，即淨負債(借款總額減去現金及銀行結餘)對本公司擁有人應佔資產淨值約為46%(於二零二一年七月三十一日：45%)。本集團為數11,886,300,000港元借款之到期情況妥為分散：其中3,801,200,000港元須於一年內償還、2,293,700,000港元須於第二年償還、4,099,100,000港元須於第三年至第五年償還及1,692,300,000港元須於第五年後償還。

本集團分別約23%及72%之借款為定息及浮息借款，其餘5%為免息借款。除有擔保票據外，本集團為數9,163,600,000港元之其他借款中53%以人民幣(「人民幣」)計值、43%以港元(「港元」)計值及4%以美元(「美元」)計值。

本集團為數2,722,700,000港元之有擔保票據以美元計值。本集團與財務機構訂立貨幣掉期協議，而有擔保票據已有效地轉換為以港元計值之債務。

本集團為數4,635,200,000港元之現金及銀行結餘中95%以人民幣計值、4%以港元計值及1%以美元計值。本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。本集團(以港元為其呈列貨幣)之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之風險。考慮到美元有擔保票據已有效地轉換為以港元計值之債務，本集團相信其所面對之相應美元匯率波動風險水平有限。然而，鑒於本集團之資產主要位於中國，而收益乃主要以人民幣計值，故本集團會面對人民幣之淨匯兌風險。除上述貨幣掉期外，本集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

本集團之若干資產已抵押以取得本集團之借款及銀行融資，包括總賬面值約為15,404,700,000港元之投資物業、總賬面值約為660,000,000港元之發展中物業、總賬面值約為417,300,000港元之酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修、總賬面值約為688,100,000港元之已落成待售物業、總賬面值約為368,400,000港元之在建工程及約74,900,000港元之定期存款及銀行結餘。

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

或然負債

自二零二一年七月三十一日起，本集團之或然負債概無任何重大變動。

主要物業詳情

已落成持作出租物業

物業名稱	地點	本集團 權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)			本集團應佔 停車位數目
				商業/零售	辦公室	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
上海							
上海香港廣場	黃浦區淮海中路282及283號	100%	可持有該物業之年期為 自一九九二年九月十六日起計50年	468,434	362,096	830,530	350
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	100%	可持有該物業作商業用途之 年期為自二零零七年二月五日 起計40年	320,314	—	320,314	—
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	95%	可持有該物業之年期為 自一九九六年五月四日起計70年	77,959	—	77,959	—
上海主要已落成持作出租物業小計：				866,707	362,096	1,228,803	350
廣州							
五月花商業廣場	越秀區中山五路68號	100%	該物業可持作商業及其他用途之 年期分別為自一九九七年 十月十四日起計40年及50年	357,424	79,431	436,855	136
富邦廣場	荔灣區中山七路	100%	該物業可持作商業及其他用途之 年期分別為自二零零六年 一月十一日起計40年及50年	171,968	—	171,968	—
麗豐中心	越秀區東風東路787號	100%	該物業可持作商業及其他用途之 年期分別為自一九九七年 十月二十一起計40年及50年	112,292	625,821	738,113	313
廣州主要已落成持作出租物業小計：				641,684	705,252	1,346,936	449

主要物業詳情(續)

已落成持作出租物業(續)

物業名稱	地點	本集團 權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)			本集團應佔 停車位數目
				商業/零售	辦公室	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
中山							
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	可持有該物業作商業/住宅用途之 年期至二零七五年三月三十日屆滿	148,106	—	148,106	—
中山主要已落成持作出租物業小計：				148,106	—	148,106	—
橫琴							
創新方第一期	珠海市橫琴新區藝文二道 東側、彩虹路南側、天羽道 西側及橫琴大道北側	80%	自二零一三年十二月三十一日起計， 該物業可持作辦公室、商業、 酒店式服務公寓及酒店用途之年期 為40年，而作其他用途之年期 為50年	780,292*	—	780,292	1,475
橫琴主要已落成持作出租物業小計：				780,292	—	780,292	1,475
主要已落成持作出租物業總計：				2,436,789	1,067,348	3,504,137	2,274

* 包括獅門娛樂天地[®]及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點，應佔建築面積分別約為194,325平方呎及40,309平方呎

主要物業詳情(續)

已落成酒店物業及酒店式服務公寓

物業名稱	地點	本集團 權益	年期	客房數目	概約應佔 建築面積 (平方呎)	本集團應佔 停車位數目
上海						
上海雅詩閣淮海路服務公寓	黃浦區淮海中路282號	100%	可持有該物業之年期為 自一九九二年九月十六日 起計50年	302	358,009	—
上海寰星酒店	靜安區蘇家巷	100%	可持有該物業作商業用途之 年期為自二零零七年 二月五日起計50年	239	143,846	—
上海主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				541	501,855	—
橫琴						
珠海橫琴凱悅酒店	珠海市橫琴新區七色彩虹路1295號	80%	可持有該物業之年期為 自二零一三年 十二月三十一日起計40年	493	475,810	—
橫琴主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				493	475,810	—
主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓總計：				1,034	977,665	—

主要物業詳情(續)

發展中物業

物業名稱	地點	本集團 權益	工程進度	估計完工日期	概約地盤面積 (平方呎) (附註1)	概約應佔建築面積(平方呎)				總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
						商業/ 零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅		
廣州											
廣州麗豐國際中心 (廣州海珠廣場項目)	越秀區長堤大馬路	100%	現正進行建設工程	二零二二年 下半年	90,708	104,163	476,662	—	—	580,825	305
廣州主要發展中物業小計：						104,163	476,662	—	—	580,825	305
上海											
上海麗豐天際中心 (上海閘北廣場 重新發展項目)	靜安區天目西路	100%	現正進行建設工程	二零二二年 第二季度	107,220	92,613	634,635	—	—	727,248	554
上海主要發展中物業小計：						92,613	634,635	—	—	727,248	554
橫琴											
創新方第二期	珠海市橫琴新區 藝文二道東側、 香江路南側、 藝文一道西側及 智水路北側	100%	現正進行建設工程	二零二四年 (分階段)	1,547,523	524,116 (附註2)	1,585,042	578,350	—	2,687,508	1,352
橫琴主要發展中物業小計：						524,116	1,585,042	578,350	—	2,687,508	1,352
主要發展中物業總計：						720,892	2,696,339	578,350	—	3,995,581	2,211

附註1：按項目基準

附註2：包括落成後橫琴哈羅禮德學校所佔用之166,988平方呎空間

主要物業詳情(續)

已落成持作待售物業

物業名稱	地點	本集團 權益	概約應佔建築面積(平方呎)				酒店式 服務公寓	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
			商業/零售	住宅	辦公室				
中山									
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	164,359	1,351,710	—	—	1,516,069	2,680	
中山主要已落成持作待售物業小計：			164,359	1,351,710	—	—	1,516,069	2,680	
橫琴									
創新方第一期	珠海市橫琴新區藝文二道 東側、彩虹路南側、天羽道 西側及橫琴大道北側	80%	—	118,304	420,677	296,412	835,393	—	
橫琴主要已落成持作待售物業小計：			—	118,304	420,677	296,412	835,393	—	
上海									
五里橋項目	黃浦區五里橋街道104街坊	100%	—	5,467	—	—	5,467	14	
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	100%	—	—	—	—	—	458	
凱欣豪園第二期	長寧區匯川路88號	95%	—	—	—	—	—	212	
上海主要已落成持作待售物業小計：			—	5,467	—	—	5,467	684	
廣州									
東風廣場第五期	越秀區東風東路787號	100%	—	—	—	—	—	9	
東山京士柏	越秀區東華東路	100%	—	—	—	—	—	5	
富邦廣場	荔灣區中山七路	100%	—	—	—	—	—	118	
廣州主要已落成持作待售物業小計：			—	—	—	—	—	132	
主要已落成持作待售物業總計：			164,359	1,475,481	420,677	296,412	2,356,929	3,496	

企業管治及其他資料

企業管治

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不時所載之所有守則條文。

董事會

本公司之董事會(分別為「董事」及「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，亦顧及其他權益持有者利益之方式管理。

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

董事會現由11名成員組成，其中六名為執行董事，其餘五名則為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。現有董事會組成呈現出性別、國籍、專業背景及技能多元化之特點。現任董事會由擁有房地產、投資、銀行、會計、財務、一般管理及法律背景之專業人士組成。

董事會每年至少舉行四次會議，會議日期於年度開始前預定。倘有需要，亦會舉行額外董事會會議。董事亦會藉向董事傳閱附帶理據說明材料(如有需要)之書面決議案方式參與省覽及批准本公司事宜。

本集團每月向全體董事提供本集團之最新管理資料，當中充分詳細地對本集團之表現、狀況、近期發展及前景作出均衡及易於理解之評估，以使董事瞭解本集團事務及促使彼等履行其於上市規則相關規定下之職責。

主席及行政總裁

於截至二零二二年一月三十一日止六個月及直至本中期報告日期，周福安先生為董事會主席，而林孝賢先生為本公司行政總裁。此分工確保主席管理董事會及行政總裁管理本公司業務之職責明確區分。主席與行政總裁之間職責的分工有明確界定。

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上市發行人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操守守則(「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二零二二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。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃

本公司於二零一二年十二月十八日(「採納日期」)採納一項購股權計劃(「該計劃」)，目的為認可合資格參與者(定義見該計劃)對本集團所作貢獻或將作出之貢獻。合資格參與者包括但不限於本集團董事及任何僱員。除另行取消或修訂外，該計劃將自採納日期起10年內有效。

下表載列截至二零二二年一月三十一日止六個月根據該計劃授出之購股權之變動：

參與者姓名或類別	授出日期 (附註1)	購股權涉及之相關股份數目						於二零二二年 一月三十一日	行使期	每股 行使價 (港元) (附註2)
		於二零二一年 八月一日	於期內 轉至 其他類別	於期內 轉自 其他類別	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效			
董事										
林孝賢	18/01/2013	3,219,182	—	—	—	—	3,219,182	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40	
鄭馨豪	18/01/2013	643,836	—	—	—	—	643,836	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40	
李子仁	18/01/2013	640,000	—	—	—	—	640,000	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40	
譚承蔭(附註3)	19/08/2019	500,000	(500,000)	—	—	—	—	19/08/2019 - 18/08/2029	6.784	
小計		5,003,018	(500,000)	—	—	—	4,503,018			
其他合資格參與者(合計)										
第一批	18/01/2013	2,767,672 (附註4)	—	—	—	—	2,767,672	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40	
第二批	26/07/2013	220,000	—	—	—	(60,000)	160,000	26/07/2013 - 25/07/2023	9.50	
第三批	16/01/2015	120,000	—	—	—	—	120,000	16/01/2015 - 15/01/2025	8.00	
第四批	19/01/2018	190,000	—	—	—	—	190,000	19/01/2018 - 18/01/2028	13.52	
第五批	22/01/2019	260,000	—	—	—	—	260,000	22/01/2019 - 21/01/2029	10.18	
第五甲批(附註3)	19/08/2019	—	—	500,000	—	—	500,000	19/08/2019 - 18/08/2029	6.784	
第六批	22/01/2021	120,000	—	—	—	(60,000)	60,000	22/01/2021 - 21/01/2031	7.364	
第七批(附註5)	21/01/2022	—	—	—	440,000	—	440,000	21/01/2022 - 20/01/2032	5.75	
小計		3,677,672	—	500,000	440,000	(120,000)	4,497,672			
總計		8,680,690	(500,000)	500,000	440,000	(120,000)	9,000,690			

附註：

- 購股權已於授出日期歸屬。
- 購股權之行使價或會因供股、紅股發行或本公司股本之其他類似變動而作出調整。
- 譚承蔭先生於二零二二年一月二十七日辭任本公司執行董事。彼之購股權已由「董事」類別轉至「其他合資格參與者」類別。
- 於二零一三年一月十八日，林建岳博士(按香港法例第571章證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東)獲授予一份可認購合共321,918股本公司股份之購股權。
- 於緊接購股權授出日期前，本公司股份之收市價為每股6.00港元。

除上文所披露者外，於回顧期間，概無購股權根據該計劃之條款經已授出、行使、註銷或失效。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益

下列於二零二二年一月三十一日在任之本公司董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於當日在本公司或其任何相聯法團(按香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)之涵義)之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下之權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉(如有))；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於本公司須存置之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中；或(c)根據本公司採納之證券守則規定以其他方式知會本公司及聯交所；或(d)為董事知悉：

(1) 本公司

於本公司每股面值5.00港元之普通股(「股份」)及相關股份之好倉

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

附註：

1. 該等相關股份權益指根據本公司購股權計劃授予董事之購股權中之權益。有關詳情載於本中期報告「購股權計劃」一節。
2. 該百分比乃根據於二零二二年一月三十一日之已發行股份總數(即331,033,443股股份)計算。

(2) 本公司相聯法團

(i) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)

於麗新製衣之普通股(「麗新製衣股份」)及相關麗新製衣股份之好倉

董事姓名	身份	麗新製衣股份數目		相關	總計	佔已發行 麗新製衣 股份總數之 概約百分比 (附註2)
		個人權益	公司權益	麗新製衣 股份數目 (附註1)		
周福安	實益擁有人	無	無	4,869,867	4,869,867	0.83%
林孝賢	實益擁有人	18,688,812	無	6,182,167	24,870,979	4.22%
余寶珠	實益擁有人	1,238,287	無	無	1,238,287	0.21%

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(2) 本公司相聯法團(續)

(i) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)(續)

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(續)

附註：

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

董事姓名	授出日期	購股權 涉及之相關 麗新製衣 股份數目		行使期	每股麗新製衣 股份行使價 (港元)
周福安	19/06/2017	4,869,867		19/06/2017 - 18/06/2027	11.763
林孝賢	19/06/2017	4,869,867		19/06/2017 - 18/06/2027	11.763
林孝賢	25/01/2022	1,312,300		25/01/2022 - 24/01/2032	3.874

- 該百分比乃根據於二零二二年一月三十一日之已發行麗新製衣股份總數(即588,915,934股麗新製衣股份)計算。

(ii) 麗新發展有限公司(「麗新發展」)

於麗新發展之普通股(「麗新發展股份」)及相關麗新發展股份之好倉

董事姓名	身份	麗新發展股份數目		相關 麗新發展 股份數目	總計	佔已發行 麗新發展 股份總數之 概約百分比 (附註2)
		個人權益	公司權益	個人權益 (附註1)		
周福安	實益擁有人/ 受控制公司擁有人	無	1,831,500 (附註3)	2,275,301	4,106,801	0.42%
林孝賢	實益擁有人	無	無	4,864,519	4,864,519	0.50%
李子仁	實益擁有人	無	無	969,854	969,854	0.10%
余寶珠	實益擁有人	40,378	無	無	40,378	0.00%

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(2) 本公司相聯法團(續)

(ii) 麗新發展有限公司(「麗新發展」)(續)

於麗新發展之普通股(「麗新發展股份」)及相關麗新發展股份之好倉(續)

附註：

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

董事姓名	授出日期	購股權涉及之 相關麗新發展 股份數目	行使期	每股麗新發展 股份行使價 (港元)
周福安	05/06/2012	2,275,301	05/06/2012 - 04/06/2022	4.59
林孝賢	18/01/2013	4,864,519	18/01/2013 - 17/01/2023	13.811
李子仁	18/01/2013	969,854	18/01/2013 - 17/01/2023	13.811

2. 該百分比乃根據於二零二二年一月三十一日之已發行麗新發展股份總數(即968,885,887股麗新發展股份)計算。
3. 該等麗新發展股份由周福安先生實益擁有其全部已發行股本之The Orchid Growers Association Limited持有。

(iii) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)

於豐德麗每股面值0.50港元之普通股(「豐德麗股份」)之好倉

董事姓名	身份	豐德麗 股份數目 個人權益	佔已發行 豐德麗 股份總數之 概約百分比 (附註)
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	0.19%

附註：該百分比乃根據於二零二二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)計算。

(iv) LSD Bonds (2017) Limited

於二零二二年到期的4.6%有擔保票據之好倉

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

附註：該等票據由麥永森先生及其配偶共同持有。

除上文所披露者外，於二零二二年一月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有好倉及淡倉之權益，而須知會本公司及聯交所、登記於董事及主要行政人員登記冊中、根據證券守則知會或以其他方式為董事所知悉。

企業管治及其他資料(續)

主要股東及其他人士之權益

於二零二二年一月三十一日，據任何董事或本公司主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，於以下登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊(「股東登記冊」)中擁有股份及相關股份之好倉5%或以上之權益或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權(「投票權」)之法團或個人(不包括董事或本公司主要行政人員)(即上市規則主要股東之涵義)之詳情如下：

(A) 於本公司股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
主要股東				
麗新發展有限公司 (「麗新發展」)	受控制公司擁有人	公司	182,318,266 (附註2)	55.08%
麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」)	受控制公司擁有人	公司	182,318,266 (附註3)	55.08%
林建岳	受控制公司擁有人	公司	182,318,266 (附註4)	55.08%
Holy Unicorn Limited (「Holy Unicorn」)	實益擁有人	公司	180,600,756 (附註2)	54.56%
Transtrend Holdings Limited (「Transtrend」)	實益擁有人	公司	1,717,510 (附註2)	0.52%
凱德置地中國控股私人有限公司 (「凱德中國」)	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註5)	19.45%
CapitaLand China Investments Limited (「CapitaLand China Investments」)	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註5)	19.45%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. (「CapitaLand Cayman」)	實益擁有人	公司	64,400,000	19.45%
CapitaLand Group Pte. Ltd. (「CapitaLand」)	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註5)	19.45%
淡馬錫控股私人有限公司 (「淡馬錫」)	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註5)	19.45%

企業管治及其他資料(續)

主要股東及其他人士之權益(續)

(A) 於本公司股份之好倉(續)

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
其他人士				
余卓兒	實益擁有人	個人	33,070,237 (附註6)	9.99%
余少玉	實益擁有人	個人	33,070,237 (附註6)	9.99%
Moerus Capital Management LLC	投資經理	公司	24,969,825	7.54%

附註：

1. 該百分比乃根據於二零二二年一月三十一日之已發行股份總數(即331,033,443股股份)計算。
2. 該等於本公司之權益相當於由Holy Unicorn(180,600,756股股份或全部已發行股份約54.56%)及Transtrend(1,717,510股股份或全部已發行股份約0.52%)實益擁有之所有股份，該兩間公司均為麗新發展之全資附屬公司。
3. 麗新製衣擁有麗新發展約53.19%之持股權益。因此，麗新製衣被視為於麗新發展擁有權益之同一批182,318,266股股份中擁有權益。
4. 林建岳博士因其個人及被視為擁有麗新製衣約41.93%之持股權益(不包括購股權)，而麗新製衣擁有麗新發展約53.19%之持股權益，故被視為於182,318,266股股份中擁有權益。
5. 該等於本公司之權益相當於由CapitaLand Cayman實益擁有之股份。CapitaLand Cayman由凱德中國全資擁有，而凱德中國則由CapitaLand China Investments全資擁有，CapitaLand China Investments則由CapitaLand全資擁有。CapitaLand則為CLA Real Estate Holdings Pte. Ltd.之全資附屬公司。由於CLA Real Estate Holdings Pte. Ltd.為淡馬錫之間接全資附屬公司，故淡馬錫被視為於CapitaLand Cayman持有之同一批64,400,000股股份中擁有權益。
6. 余卓兒先生及余少玉女士均被視為於同一批之33,070,237股股份中擁有權益，而該等股份為彼等共同持有。

企業管治及其他資料(續)

主要股東及其他人士之權益(續)

(B) 於本公司相關股份之好倉

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

附註：

1. 該百分比乃根據於二零二二年一月三十一日之已發行股份總數(即331,033,443股股份)計算。
2. 相關股份權益指於根據本公司購股權計劃向林建岳博士授予之購股權中擁有之權益。詳情載於本中期報告「購股權計劃」一節。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零二二年一月三十一日，有任何其他法團或個人於股東登記冊中擁有股份或相關股份之投票權或5%或以上權益或淡倉。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二二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。

根據上市規則第十三章第13.21段之披露事項

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

董事資料之更新

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司2020-2021年報披露以來，董事資料之變更載列如下：

- (a) 周福安先生於二零二二年一月二十一日獲委任為本公司提名委員會成員兼主席。周先生亦自二零二二年四月一日起獲委任為香港理工大學校董會成員，任期為三年。
- (b) 鄭馨豪先生自二零二二年四月一日起獲委任為CapitaLand Investment Limited(「CLI」，其股份在新加坡證券交易所有限公司主板上市)之CLI中國顧問委員會顧問。CLI為CapitaLand Group Pte. Ltd.(本公司之主要股東)之附屬公司。

企業管治及其他資料(續)

董事資料之更新(續)

- (c) 李子仁先生於二零二二年一月二十五日獲委任為本公司之中間控股公司麗新發展有限公司(「麗新發展」)之執行董事。
- (d) 譚承蔭先生於二零二二年一月二十七日辭任本公司及麗新發展之執行董事。
- (e) 麥永森先生於二零二二年一月二十一日獲委任為本公司提名委員會成員。
- (f) 石禮謙先生自二零二二年一月一日起不再為中華人民共和國香港特別行政區立法會議員。石先生於二零二二年一月二十一日獲委任為本公司提名委員會成員。
- (g) 本集團慣常於每年一月調整基本薪金及發放酌情花紅。周福安、林孝賢、鄭馨豪及李子仁諸位先生之基本薪金已自二零二二年一月一日起上調(幅度介乎1.0%至2.5%)。截至二零二二年及二零二一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
截至二零二二年一月三十一日止六個月				
執行董事：				
周福安	—	2,428	9	2,437
林建康	—	570	29	599
林孝賢	—	864	9	873
鄭馨豪	—	3,975	9	3,984
李子仁	—	929	9	938
譚承蔭 (於二零二二年一月二十七日辭任)	—	2,060	9	2,069
余寶珠	—	2,166	—	2,166
	—	12,992	74	13,066
獨立非執行董事：				
古滿麟	175	—	—	175
林秉軍	175	—	—	175
羅健豪	175	—	—	175
麥永森	175	—	—	175
石禮謙	175	—	—	175
	875	—	—	875
總計	875	12,992	74	13,941

企業管治及其他資料(續)

董事資料之更新(續)

(g) (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
截至二零二一年一月三十一日止六個月				
執行董事：				
周福安	—	2,003	9	2,012
林建名 (於二零二一年一月八日辭世)	—	499	—	499
林建康	—	570	29	599
林孝賢	—	796	9	805
鄭馨豪	—	3,398	9	3,407
李子仁	—	927	9	936
譚承蔭	—	1,950	9	1,959
余寶珠	—	2,145	—	2,145
	—	12,288	74	12,362
非執行董事：				
羅臻毓	—	—	—	—
潘子翔	—	—	—	—
	—	—	—	—
獨立非執行董事：				
古滿麟	175	—	—	175
林秉軍	175	—	—	175
羅健豪	175	—	—	175
麥永森	175	—	—	175
石禮謙	175	—	—	175
	875	—	—	875
總計	875	12,288	74	13,237

企業管治及其他資料(續)

董事、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1,900名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而評核。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

本集團謹此向於回顧期間退任董事會之譚承蔭先生表示謝意，感謝彼於在任期間對本公司作出之寶貴貢獻。

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。執行董事與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，並增進與股東及有意投資者之溝通。本公司歡迎投資者、權益持有者及公眾人士提供意見，請致電(852) 2853 6116，亦可傳真至(852) 2853 6651或電郵至ir@laifung.com與投資者關係部聯絡。

中期報告之審閱

本公司審核委員會(「審核委員會」)現由四名獨立非執行董事，即羅健豪、林秉軍、古滿麟及麥永森諸位先生所組成。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中期報告(載有未經審核簡明綜合財務報表)。

承董事會命
主席
周福安

香港，二零二二年三月二十二日

