



麗新發展

麗新發展有限公司
(股份代號：488)

中期報告

截至二零二二年一月三十一日止六個月



公司資料

註冊成立地點

香港

董事會

執行董事

林建岳，*GBS*(主席)

周福安(副主席)

劉樹仁(行政總裁)

林孝賢

(亦為余寶珠之替代董事)

李子仁

(於二零二二年一月二十五日獲委任)

譚承蔭

(於二零二二年一月二十七日辭任)

非執行董事

余寶珠

獨立非執行董事

葉澍堃，*GBS*，*JP*

林秉軍

梁樹賢

梁宏正，*JP*

審核委員會

梁樹賢(主席)

林秉軍

梁宏正，*JP*

提名委員會

林建岳，*GBS*(主席)

周福安(為林建岳之替任)

梁樹賢

梁宏正，*JP*

薪酬委員會

梁樹賢(主席)

周福安

林秉軍

公司秘書

周國和

註冊辦事處／主要辦事處

香港九龍

長沙灣道六百八十號

麗新商業中心

十一樓

電話：(852) 2741 0391

傳真：(852) 2785 2775

授權代表

周福安

周國和

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

香港

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(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司香港分行

東亞銀行有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

創興銀行有限公司

星展銀行

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

大華銀行有限公司

股份資料

上市地點

香港聯合交易所有限公司主板

股份代號／買賣單位

488/300股

美國預託證券

統一號碼：

50731V102

交易代碼：

LSNVY

預託證券對普通股比率：

1：8

存管銀行：

紐約梅隆銀行

網址

www.laisun.com

投資者關係

電話：(852) 2853 6116

傳真：(852) 2853 6651

電郵：ir@laisun.com

麗新發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)呈報本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二二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	2,719,500	2,745,371
銷售成本		(1,752,441)	(2,127,231)
毛利		967,059	618,140
其他收入及收益		152,239	429,936
銷售及市場推廣開支		(139,849)	(93,380)
行政開支		(438,255)	(466,644)
其他經營開支		(743,029)	(753,191)
投資物業公平值收益／(虧損)淨額		82,843	(363,382)
經營業務虧損	5	(118,992)	(628,521)
融資成本	6	(482,392)	(369,546)
應佔聯營公司之溢利及虧損		(277)	(9,750)
應佔合營公司之溢利及虧損		87,283	(328,933)
除稅前虧損		(514,378)	(1,336,750)
稅項	7	(128,983)	(195,618)
期間虧損		(643,361)	(1,532,368)
應佔：			
本公司擁有人		(479,936)	(1,227,421)
非控股權益		(163,425)	(304,947)
		(643,361)	(1,532,368)
本公司擁有人應佔每股虧損	8		(經調整)
基本及攤薄		(0.548港元)	(1.784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	(643,361)	(1,532,368)
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)：		
匯兌調整	287,764	2,003,098
應佔聯營公司其他全面(開支)／收益	(805)	3,295
應佔合營公司其他全面開支	(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	—
	314,135	2,004,785
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	(17,373)	(16,379)
期間其他全面收益	296,762	1,988,406
期間全面(開支)／收益總額	(346,599)	456,038
應佔：		
本公司擁有人	(370,602)	(63,093)
非控股權益	24,003	519,131
	(346,599)	456,038

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		
非流動資產			
物業、廠房及設備		7,395,371	7,464,101
使用權資產		5,162,247	5,306,475
投資物業		37,859,672	37,035,152
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		218,030	217,163
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		1,672,576	1,689,200
按公平值計入損益之財務資產		895,360	1,041,480
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		308,796	275,008
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		56,034	55,105
非流動資產總值		61,632,862	61,235,515
流動資產			
發展中物業		3,873,291	2,075,324
已落成待售物業		6,818,041	7,351,128
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	307,990	340,954
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產		1,837,870	953,539
預付稅項		36,784	53,100
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款		2,553,041	2,270,483
現金及現金等值項目		6,178,117	8,284,797
流動資產總值		22,256,479	21,797,310
分類為持作出售之資產		1,938	5,273
流動資產總值		22,258,417	21,802,583

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
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應付費用	10	3,039,799	3,441,480
已收按金、遞延收入及合約負債		1,532,118	1,430,586
衍生金融工具		6,988	—
租賃負債		271,021	283,725
應付稅項		655,034	545,295
銀行貸款		1,451,601	3,109,624
其他貸款		41,281	41,159
有擔保票據		5,807,410	—
流動負債總值		12,805,252	8,851,869
流動資產淨值		9,453,165	12,950,714
資產總值減流動負債		71,086,027	74,186,229
非流動負債			
租賃負債		1,010,601	1,103,892
銀行貸款		15,119,263	15,661,477
其他貸款		281,222	277,398
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		5,209,621	5,256,477
其他應付款項及應付費用	10	1,018,429	1,001,169
已收長期按金		215,859	199,653
非流動負債總值		27,105,559	31,201,526
		43,980,468	42,984,703
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	11	5,463,477	4,134,565
儲備		29,666,752	30,014,749
非控股權益		35,130,229	34,149,314
		8,850,239	8,835,389
		43,980,468	42,984,703

簡明綜合權益變動表

截至二零二二年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔										總計 千港元	
	股本 千港元	公平值 儲備一 財務資產 千港元	購股權 儲備 千港元	資本 削減 儲備 千港元	一般 儲備 千港元	其他 儲備 千港元	法定 儲備 千港元	匯兌 波動 儲備 千港元	保留 溢利 千港元	小計 千港元		非控股權益 千港元
於二零二一年八月一日(經審核)	4,134,565	1,449,127*	52,004*	4,692*	646,700*	2,463,766*	41,456*	547,129*	24,809,875*	34,149,314	8,835,389	42,984,703
期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(479,936)	(479,936)	(163,425)	(643,361)
可於其後期間重新分類至損益之 其他全面收益/(開支)：												
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	110,716	110,716	—	110,716	177,048	287,764
應佔聯營公司其他全面(開支)/收益	—	—	—	—	—	—	(806)	(806)	—	(806)	1	(805)
應佔合營公司其他全面(開支)/收益	—	—	—	—	—	—	(2,639)	(2,639)	—	(2,639)	26	(2,613)
解散及註銷附屬公司時所解除之匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	(89)	(89)	—	(89)	(87)	(176)
一間附屬公司返還資本時儲備之重新分類	—	—	—	—	—	—	16,505	16,505	—	16,505	13,460	29,965
其後期間將不會重新分類至損益之其他全面開支：												
按公平值計入其他全面收益之財務資產之 公平值變動	—	(14,353)	—	—	—	—	—	—	—	(14,353)	(3,020)	(17,373)
期間全面(開支)/收益總額	—	(14,353)	—	—	—	—	123,687	(479,936)	—	(370,602)	24,003	(346,599)
發行股份(附註11(a))	235,153	—	—	—	—	—	—	—	—	235,153	—	235,153
供股所得款項淨額(附註11(b))	1,093,759	—	—	—	—	—	—	—	—	1,093,759	—	1,093,759
以權益結算之購股權安排	—	—	550	—	—	—	—	—	—	550	—	550
附屬公司以權益結算之購股權安排	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,319	1,319
向附屬公司非控股權益償還款項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,120)	(2,120)
購股權失效時儲備回撥	—	—	(315)	—	—	—	—	—	315	—	—	—
一間附屬公司之購股權失效時儲備回撥	—	—	—	—	—	—	—	—	137	137	(137)	—
轉發至法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,889)	—	—	—
已付附屬公司非控股權益之股息	—	—	—	—	—	—	11,889	—	—	—	—	—
一間附屬公司向一間附屬公司之非控股權益發行之 股份淨額*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(34,334)	(34,334)
於二零二二年一月三十一日(未經審核)	5,463,477	1,434,774*	52,239*	4,692*	646,700*	2,485,684*	53,345*	670,816*	24,318,502*	35,130,229	8,850,239	43,980,468

* 該等儲備賬包括簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備29,666,752,000港元(二零二一年七月三十一日：30,014,749,000港元)。

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

簡明綜合權益變動表(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										非控股權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	公平值 儲備— 財務資產 千港元	購股權 儲備 千港元	資本 削減 儲備 千港元	一般 儲備 千港元	其他 儲備 千港元	法定 儲備 千港元	匯兌 波動 儲備 千港元	保留 溢利 千港元	小計 千港元		
於二零二零年八月一日(經審核)	4,127,703	1,480,445	59,219	4,692	646,700	2,366,461	7,572	(654,077)	26,931,454	34,970,169	8,480,761	43,450,930
期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	(1,227,421)	(1,227,421)	(1,227,421)	(304,947)	(1,532,368)
可於其後期間重新分類至損益之 其他全面收益/(開支)：												
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	1,179,714	—	—	1,179,714	823,384	2,003,098
應佔聯營公司其他全面收益	—	—	—	—	—	—	3,088	—	—	3,088	207	3,295
應佔合營公司其他全面(開支)/收益	—	—	—	—	—	—	(2,617)	—	—	(2,617)	35	(2,582)
解散附屬公司時所解除之匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	522	—	—	522	452	974
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	—	(16,379)	—	—	—	—	—	—	—	(16,379)	—	(16,379)
期間全面收益/(開支)總額	—	(16,379)	—	—	—	—	1,180,707	(1,227,421)	(63,093)	519,131	456,038	
購股權獲行使後發行之股份	6,862	—	(1,967)	—	—	—	—	—	4,895	—	4,895	
收購一間附屬公司之額外權益淨額	—	—	—	—	—	(2,322)	—	—	(2,322)	128,182	125,860	
以權益結算之購股權安排	—	—	1,224	—	—	—	—	—	1,224	—	1,224	
一間附屬公司以權益結算之購股權安排	—	—	—	—	—	—	—	—	—	157	157	
由一間附屬公司發行之購股權失效時儲備回撥	—	—	—	—	—	—	—	685	685	(685)	—	
轉發至法定儲備	—	—	—	—	—	19,051	—	(19,051)	—	—	—	
已付一間附屬公司非控股權益之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,331)	(2,331)	
撤銷註冊附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(792)	(792)	
於二零二一年一月三十一日(未經審核)	4,134,565	1,464,066	58,476	4,692	646,700	2,364,139	526,630	25,685,667	34,911,558	9,124,423	44,035,981	

該金額乃於豐德麗及其附屬公司(統稱為「豐德麗集團」)同意按每股合併股份0.16港元的價格認購2,687,500股豐德麗合併股份，代價以抵銷豐德麗向寰亞傳媒提供貸款之未償還本金金額430,000,000港元之方式註銷後，自回補發售及配售共809,967,036股豐德麗合併股份之應收款減直接交易成本而產生。於貸款資本化、回補發售及配售完成後，本集團認購餘下1,877,532,964股寰亞傳媒普通股，而本集團於寰亞傳媒之實際股本權益由50.41%增至52.00%。該交易已作為權益交易入賬。詳情載於本公司、麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)、豐德麗及寰亞傳媒日期為二零二零年十一月十八日之聯合公佈。

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(所用)/所得之現金流量淨額	(2,467,376)	445,127
投資活動之現金流量		
購置物業、廠房及設備項目	(171,697)	(160,457)
添置投資物業	(525,064)	(351,157)
添置投資物業之已付按金	(19,591)	(3,029)
投資於一間合營公司	(1,000)	(15,600)
墊款予聯營公司	(5,629)	(158,134)
墊款予合營公司	(32,970)	(3,137)
來自聯營公司之還款	79	61,878
來自合營公司之還款	194,241	40,011
已收按公平值計入其他全面收益之財務資產之股息	18,400	30,400
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款增加	(251,762)	(533,636)
其他	(71,369)	(29,568)
投資活動所用之現金流量淨額	(866,362)	(1,122,429)
融資活動之現金流量		
新增銀行貸款	779,976	5,229,939
償還銀行貸款	(3,061,920)	(4,682,735)
銀行融資費用	(3,918)	(41,999)
已發行有擔保票據	2,331,750	—
有擔保票據發行費用	(20,263)	—
租賃付款之本金部份	(147,001)	(115,372)
認沽期權負債增加	—	752,473
已付附屬公司非控股權益之股息	(34,334)	(2,331)
向附屬公司非控股權益償還款項	(2,120)	—
發行股份所得款項	235,153	—
供股所得款項淨額	1,093,759	—
行使購股權之所得款項	—	4,895
回補發售及配售一間附屬公司股份之收款淨額	—	125,860
發行一間附屬公司股份之所得款項淨額	48,037	—
融資活動所得之現金流量淨額	1,219,119	1,270,730

簡明綜合現金流量表(續)

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
現金及現金等值項目之(減少)/增加淨額	(2,114,619)	593,428
期初之現金及現金等值項目	8,284,797	4,164,558
匯率變動之影響淨額	7,939	118,846
期終之現金及現金等值項目	6,178,117	4,876,832
現金及現金等值項目之結餘分析		
無抵押及無限制現金及銀行結餘	4,537,360	3,693,011
無抵押及無限制定期存款	1,640,757	1,183,821
載列於簡明綜合財務狀況表及簡明綜合現金流量表之 現金及現金等值項目	6,178,117	4,876,832

簡明綜合中期財務報表附註

二零二二年一月三十一日

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對本集團的財務表現或財務狀況並無構成重大影響。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二二年一月三十一日

3. 分類資料

分類收入及業績

下表呈列本集團可呈報分類之收入及業績：

	截至一月三十一日止六個月(未經審核)																			
	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳及餐飲		電影及電視節目		劇院營運		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		
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	859,861	1,219,993	644,215	660,862	335,552	289,317	248,945	172,069	147,244	163,534	135,362	57,235	223,940	61,074	10,251	14,197	115,130	107,090	2,719,500	2,745,371
分類業務間之銷售	—	—	19,506	19,910	295	400	1,436	47	—	—	3,282	3,019	1,335	146	—	—	12,543	13,132	38,397	36,654
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	874,091	1,223,782	670,899	691,380	335,993	306,839	250,652	200,016	148,877	176,723	139,181	94,552	233,742	118,782	10,726	16,474	145,193	152,928	2,809,354	2,981,476
分類業務間之銷售抵銷																			(38,397)	(36,654)
總計																			2,770,957	2,944,822
分類業績	118,656	(265,675)	359,775	399,655	(163,599)	(189,264)	(54,240)	(25,657)	9,761	8,448	11,839	13,133	(61,865)	(64,556)	(117,112)	(117,807)	5,844	6,070	109,059	(236,053)
未分配其他收入及收益	—	—	82,843	(363,382)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100,782	230,485
投資物業公平值收益/(虧損)淨額	—	—	82,843	(363,382)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	82,843	(363,382)
未分配開支	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(411,676)	(259,571)
經營業務虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(118,992)	(628,521)
融資成本	40	47	82	(210)	(395)	(189)	—	(186)	—	—	—	—	—	—	—	—	204	153	(482,392)	(369,546)
應佔聯營公司之溢利及虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(69)	(385)
應佔聯營公司之溢利及虧損 — 未分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(208)	(9,365)
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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(514,378)	(1,336,750)
稅項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(128,983)	(195,618)
期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(643,361)	(1,532,368)

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二二年一月三十一日

3. 分類資料(續)

分類資產及負債

下表呈列本集團可呈報分類之資產及負債總值：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳及餐飲產品銷售業務		媒體及娛樂		電影及電視節目		劇院營運		主題公園業務		其他		綜合		
	二零二二年一月三十一日	二零二二年七月三十一日																			
分類資產	12,194,406	10,253,411	38,519,668	37,675,821	9,144,867	9,272,393	671,340	580,155	266,967	353,929	714,602	588,886	1,255,793	1,349,565	1,602,221	1,602,919	967,887	1,084,402	65,355,751	62,761,481	
於聯營公司之投資	2,232	2,177	129	45	168,872	171,359	(9,823)	(10,105)	—	—	—	—	—	—	—	—	4,341	5,688	165,751	169,164	
於聯營公司之投資 — 未分配	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	—	52,279	47,999	
未分配資產	1,938	5,273	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,047,743	7,124,459	
分類所持出售之資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11,267,817	12,929,722	
資產總值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,938	5,273	
分類負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	83,891,279	83,038,098	
銀行存款	2,026,719	2,025,242	774,856	812,513	471,770	513,188	181,573	177,914	90,807	131,324	304,994	367,820	1,169,309	1,259,934	96,722	132,658	290,415	384,570	5,407,155	5,605,163	
有擔保票據	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	16,570,864	18,771,101
其他存款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,057,974	7,692,495
未分配負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	322,503	318,557
負債總值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,552,315	7,466,079
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	39,910,811	40,053,395

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二二年一月三十一日

4. 營業額

營業額之分析如下：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二二年 (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	858,861	940,761
樓宇管理費收入	99,710	99,022
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	115,130	107,090
	2,174,995	1,904,299
來自其他來源之營業額：		
租金收入	544,505	561,840
來自融資租賃項下物業之收入	—	279,232
	544,505	841,072
總營業額	2,719,500	2,745,371
確認來自客戶合約之營業額之時間：		
於單一時間點	1,837,631	1,605,816
隨時間推移	337,364	298,483
	2,174,995	1,904,299

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二二年一月三十一日

5. 經營業務虧損

本集團經營業務虧損已扣除／(計入)：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二二年 (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 [^]	232,081	257,908
使用權資產之折舊 [^]	206,932	196,638
匯兌差額淨額	53,378*	(79,097) [Ⓞ]
電影版權之攤銷 [#]	3,434	3,849
電影及電視節目產品之攤銷 [#]	168	26,208
音樂版權之攤銷 [#]	2,150	16,388
其他無形資產之攤銷*	1,475	1,019
撇減發展中物業至可變現淨值*	—	135,838
出售分類為持作出售之資產之虧損*	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	145,568*	(106,330) [Ⓞ]
交叉貨幣掉期公平值(收益)／虧損	(5,315) [Ⓞ]	29,817*
外幣遠期合約之公平值虧損*	—	121
融資租賃合約之可預見虧損*	—	26,183

[^] 折舊開支約405,001,000港元(截至二零二一年一月三十一日止六個月：432,981,000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。

[Ⓞ] 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。

[#] 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	257,614	249,908
有擔保票據之利息	256,086	160,038
其他貸款之利息	2,847	2,840
租賃負債之利息	25,263	26,066
認沽期權負債之利息	2,525	1,974
銀行融資費用	40,178	33,806
	584,513	474,632
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)
	482,392	369,546

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二二年一月三十一日

7. 稅項

香港利得稅乃就本期間於香港賺取之估計應課稅溢利按16.5%(截至二零二一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	14,256	20,911
過往期間超額撥備	(1,444)	(29)
	12,812	20,882
— 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
	236,510	163,852
— 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)
	5,458	4,198
	254,780	188,932
遞延稅項	(125,797)	6,686
期間稅項支出	128,983	195,618

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479,936,000港元(截至二零二一年一月三十一日止六個月：1,227,421,000港元)及期間已發行普通股之加權平均數875,835,000股(截至二零二一年一月三十一日止六個月(經調整)：688,114,000股)計算。

就攤薄影響而言，由於本公司、豐德麗及麗豐控股有限公司(「麗豐」)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。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二二年一月三十一日

9. 應收賬款

本集團(不包括豐德麗集團)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	253,419	281,435
逾期31-60天	11,030	17,172
逾期61-90天	4,858	5,184
逾期超過90天	33,283	35,366
	302,590	339,157
未到期的融資租賃應收款項	547,006	528,484
	849,596	867,641
減：分類為流動之部份	(307,990)	(340,954)
非流動部份	541,606	526,687

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二二年一月三十一日

10. 應付賬款、其他應付款項及應付費用

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

	二零二二年 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	345,978	447,146
逾期31-60天	152,017	31,209
逾期61-90天	10,874	4,648
逾期超過90天	5,901	7,580
	514,770	490,583
其他應付款項及應付費用	2,254,400	2,681,090
認沽期權負債	1,289,058	1,270,976
	4,058,228	4,442,649
減：分類為流動之部份	(3,039,799)	(3,441,480)
非流動部份	1,018,429	1,001,169

11. 股本

	附註	已發行股份數目	總計 千港元
於二零二零年八月一日(經審核)		611,174,025	4,127,703
購股權獲行使後發行之股份		915,000	6,862
於二零二一年一月三十一日(未經審核)及 二零二一年八月一日(經審核)		612,089,025	4,134,565
股份發行	a	33,834,900	235,153
供股	b	322,961,962	1,093,759
於二零二二年一月三十一日(未經審核)		968,885,887	5,463,477

附註：

- 於截至二零二二年一月三十一日止六個月，本公司向獨立第三方配發33,834,900股新股份，其所得款項約為235,000,000港元。
- 於截至二零二二年一月三十一日止六個月，本公司亦以每股股份3.43港元的認購價完成322,961,962股股份之供股，該供股是按每持有兩股本公司現有股份獲配發一股供股股份為基準。供股所得款項淨額約為1,094,000,000港元。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二二年一月三十一日

12. 購股權計劃

本公司

本公司於二零一五年十二月十一日採納一項新購股權計劃，並終止之前於二零零六年十二月二十二日採納之購股權計劃。於終止前授出之購股權將根據先前計劃之條款繼續有效及可予行使。

下表披露本公司董事、僱員及其他合資格參與者所持本公司購股權之變動：

	購股權涉及之 本公司相關股份數目
於二零二一年八月一日尚未行使	12,327,810
期內授出	310,000
期內失效	(72,739)
期內調整	2,042,370
於二零二二年一月三十一日尚未行使	14,607,441

於二零二一年十月六日，根據尚未行使購股權有權認購之股份之行使價及數目已因本公司供股而予以調整。

於期內緊接授出本公司購股權日期前，本公司股份之收市價為每股股份4.32港元。

本公司於期內授出之購股權之公平值約為550,000港元(每股1.774港元)(截至二零二一年一月三十一日止六個月：1,224,000港元(每股2.604港元))，有關金額已確認為截至二零二二年一月三十一日止六個月之購股權開支。

本公司於期內授出以權益支付之購股權之公平值，乃於授出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之輸入值：

估值日期	二零二二年 一月二十五日	二零二一年 一月二十六日
股份收市價(每股港元)	4.250	6.360
行使價(每股港元)	4.380	6.360
購股權年期(年)	10	10
無風險利率(%)	1.727	0.752
股息回報率(%)	0.0	0.0
預期波幅(%)	36.586	36.393
歷史波幅(%)	36.586	36.393
失效率(%)	2.200	2.258

預期波幅反映歷史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，亦受二項式模式之限制。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。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二二年一月三十一日

12. 購股權計劃(續)

豐德麗

豐德麗於二零一五年十二月十一日採納一項購股權計劃。下表披露豐德麗董事、僱員及其他合資格參與者所持豐德麗購股權之變動：

	購股權涉及之 豐德麗相關股份數目
於二零二一年八月一日尚未行使	—
期內授出	1,500,000
於二零二二年一月三十一日尚未行使	1,500,000

於期內緊接授出豐德麗購股權日期前，豐德麗股份之收市價為每股股份0.37港元。

豐德麗於期內授出之購股權之公平值約為243,000港元(每股0.162港元)(截至二零二一年一月三十一日止六個月：無)，有關金額已確認為截至二零二二年一月三十一日止六個月之購股權開支。

豐德麗於期內授出以權益支付之購股權之公平值，乃於授出日期以二項式模式估計，並計及授出購股權之條款及條件。下表載列該模式所用之輸入值：

估值日期	二零二二年 一月二十一日
股份收市價(每股港元)	0.360
行使價(每股港元)	0.500
購股權年期(年)	10
無風險利率(%)	1.737
股息回報率(%)	0.0
預期波幅(%)	52.626
歷史波幅(%)	52.626
失效率(%)	2.200

預期波幅反映歷史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，亦受二項式模式之限制。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。

麗豐

麗豐於二零一二年十二月十八日採納一項購股權計劃，下表披露麗豐董事及其他合資格參與者所持麗豐購股權之變動：

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

於期內緊接授出麗豐購股權日期前，麗豐股份之收市價為每股股份6.00港元。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二二年一月三十一日

12. 購股權計劃(續)

麗豐(續)

麗豐於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)。

麗豐於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
股息回報率(%)	0	0
預期波幅(%)	37.528	37.553
歷史波幅(%)	37.528	37.553
失效率(%)	0	9.4143

預期波幅反映歷史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。

13. 承擔

本集團於報告期末未有在簡明綜合中期財務報表內作出撥備之承擔如下：

	二零二二年 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
已訂約但未撥備		
購買物業、廠房及設備項目	1,200	7,214
添置投資物業	21,001	12,046
建設、開發及遷徙成本	835,805	1,108,680
	858,006	1,127,940

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二二年一月三十一日

14. 有關連人士交易

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

(a) 與有關連人士交易

	附註	截至一月三十一日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
向下列公司已付或應付租賃付款及樓宇管理費：			
一 麗新製衣	(i), (ii)	163	499
一 麗新製衣之一間聯營公司	(i), (ii)	364	52
已收或應收麗新製衣租金收入及管理費收入	(i)	320	390
已收或應收墊款予合營公司之利息收入	(i)	9,815	2,577
已付或應付合營公司之生產費用	(i)	570	400
已付或應付麗豐主要股東之附屬公司之管理及其他服務費	(i)	3,447	3,243
向麗新製衣分配應佔按成本基準之公司薪金		4,969	4,721
向麗新製衣分配應佔按成本基準之行政開支		611	513
自麗新製衣分配應佔按成本基準之公司薪金		4,410	3,635

附註：

- (i) 該等交易乃按有關協議或合約所訂條款訂立，並按有關各訂約方互相協定之基準收取。
- (ii) 除應付有關連人士之可變租賃付款及短期租賃之租賃付款外，於二零二二年一月三十一日之簡明綜合財務狀況表內確認與有關連人士租約有關的使用權資產約4,228,000港元及租賃負債約4,405,000港元。截至二零二二年一月三十一日止六個月，於簡明綜合收益表內確認該等使用權資產折舊約1,561,000港元(截至二零二一年一月三十一日止六個月：1,237,000港元)及該等租賃負債之融資成本約45,000港元(截至二零二一年一月三十一日止六個月：56,000港元)。

(b) 本集團主要管理人員報酬

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二二年 (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	38,693	33,741
退休金計劃供款	88	189
支付主要管理人員之報酬總額	38,781	33,930

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二二年一月三十一日

15. 金融工具公平值等級

已披露公平值之金融工具

於報告期末，除公平值總額約9,540,888,000港元(二零二一年七月三十一日：7,737,907,000港元)(公平值乃參考一間領先全球財務市場數據供應商發佈之有擔保票據於報告期末之收市價釐定)之若干有擔保票據外，董事認為所有其他按攤銷成本計量之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

按公平值計量之金融工具

	級別一 (未經審核) 千港元	級別二 (未經審核) 千港元	級別三 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
於二零二二年一月三十一日				
財務資產				
按公平值計入其他全面收益之財務資產	31,355	—	1,641,221	1,672,576
按公平值計入損益之財務資產	3,912	1,019,231	128,263	1,151,406
衍生金融工具				
— 交叉貨幣掉期(「交叉貨幣掉期」)	—	—	3,529	3,529
計入按金、預付款項、其他應收款項及 其他資產之財務資產	—	—	5,289	5,289
電影投資	—	—	75,174	75,174
	35,267	1,019,231	1,853,476	2,907,974
財務負債				
衍生金融工具 — 交叉貨幣掉期	—	—	(6,988)	(6,988)
	級別一 (經審核) 千港元	級別二 (經審核) 千港元	級別三 (經審核) 千港元	總計 (經審核) 千港元
於二零二一年七月三十一日				
財務資產				
按公平值計入其他全面收益之財務資產	38,824	—	1,650,376	1,689,200
按公平值計入損益之財務資產	—	1,097,884	126,886	1,224,770
衍生金融工具 — 交叉貨幣掉期	—	—	191	191
計入按金、預付款項、其他應收款項及 其他資產之財務資產	—	—	5,687	5,687
電影投資	—	—	43,734	43,734
	38,824	1,097,884	1,826,874	2,963,582
財務負債				
衍生金融工具 — 交叉貨幣掉期	—	—	(8,965)	(8,965)

截至二零二二年一月三十一日止六個月，就財務資產及財務負債而言，公平值計量並無在級別一與級別二之間進行級別轉換且公平值計量亦無轉入或轉出級別三(截至二零二一年一月三十一日止六個月：無)。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二二年一月三十一日

15. 金融工具公平值等級(續)

按公平值計量之金融工具(續)

期內，財務資產／(負債)之公平值計量在級別三內之變動如下：

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

	截至二零二一年一月三十一日止六個月	
	財務資產 (未經審核) 千港元	財務負債 (未經審核) 千港元
期初	1,864,325	—
於其他全面收益確認之虧損總額	(11,966)	—
於收益報表確認之虧損總額	(29,596)	—
添置	946	—
結算	(11,212)	—
重新分類	9,586	(9,586)
匯兌調整	6,560	—
期末	1,828,643	(9,586)

估值方法

利用重大可觀察輸入數據計量公平值(級別二)

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

利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)

本集團管理層每年委任外聘估值師負責對本集團金融工具進行外部估值(「金融工具估值師」)。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水準。本集團管理層就為中期及年度財務報告而進行之估值每年與金融工具估值師討論兩次估值假設及估值結果。

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

- (i) 於一間投資公司之股權公平值分類為按公平值計入其他全面收益之財務資產，乃採用被投資公司所持投資物業之公平值進行估計，其公平值則主要由收入法釐定。收入法乃為透過將未來現金流量轉為單一資本現值提供價值指標之估值方法。資本現值乃根據折現現金流量法預測。折現現金流量法為透過對未來現金流量進行估計及經計及貨幣時間價值對投資物業或資產進行估值。
- (ii) 衍生金融工具 — 交叉貨幣掉期，乃以與遠期定價及掉期模式類似之估值方法及現時價值計算而計量。該等模式加入多項市場可觀察輸入數據，包括對手方之信貸質素、外匯即期匯率及利率曲線以及其他不可觀察輸入數據。衍生金融工具之賬面值與其公平值相同。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二二年一月三十一日

15. 金融工具公平值等級(續)

估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之價值	附註
二零二二年一月三十一日				
按公平值計入 其他全面收益之 財務資產	收入法	每平方呎每月平均市場租金	132港元	1
		資本化比率	2.85%	2
衍生金融工具 — 交叉貨幣掉期	採用掉期之 折現現金流量法	預期違約風險 — 對手方	630,000港元至 3,770,000港元	3
		預期違約風險 — 本集團	140,000港元至 6,330,000港元	4
		信用利差 — 對手方	8.97基點至 95.57基點	5
		信用利差 — 本集團	14.74基點至 686.09基點	6
		違約損失率 — 對手方不履約風險	80%	7
		違約損失率 — 自身信貸風險	60%	8
二零二一年七月三十一日				
按公平值計入 其他全面收益之 財務資產	收入法	每平方呎每月平均市場租金	139港元	1
		資本化比率	2.85%	2
衍生金融工具 — 交叉貨幣掉期	採用掉期之 折現現金流量法	預期違約風險 — 對手方	310,000港元至 4,050,000港元	3
		預期違約風險 — 本集團	440,000港元至 11,220,000港元	4
		信用利差 — 對手方	8.81基點至 86.59基點	5
		信用利差 — 本集團	11.38基點至 376.19基點	6
		違約損失率 — 對手方不履約風險	80%	7
		違約損失率 — 自身信貸風險	60%	8

附註：

1. 每平方呎每月平均市場租金越高，公平值越高
2. 資本化比率越高，公平值越低
3. 預期違約風險越高 — 對手方，交叉貨幣掉期之公平值越低
4. 預期違約風險越高 — 本集團，交叉貨幣掉期之公平值越高
5. 信用利差越高 — 對手方，交叉貨幣掉期之公平值越低
6. 信用利差越高 — 本集團，交叉貨幣掉期之公平值越高
7. 違約損失率 — 對手方不履約風險越高，交叉貨幣掉期之公平值越低
8. 違約損失率 — 自身信貸風險越高，交叉貨幣掉期之公平值越高

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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

香港及海外市場地產(續)

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，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。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，本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。本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，本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)。本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，本集團收購位於港島半山旭龔道1號及1A號的兩幢相鄰大廈，作為重建用途，該交易已於二零二二年三月交吉完成。本集團擬將該地皮重建為總建築面積約57,500平方呎的豪華住宅項目，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本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，本集團已推出合共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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

香港及海外市場地產(續)

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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

中國內地物業市場(續)

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疫情已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。中國內地的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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

戲院營運／媒體及娛樂／電影製作及發行(續)

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影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、陳翊恆及黃千般(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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

其他業務最新資料

根據一般授權向獨立第三方發行33,834,900股本公司新股(「認購事項」)已於二零二一年八月完成，此舉為擴大本集團股東基礎及增加公眾持有本公司已發行股份提供良機。認購事項之所得款項約為235,200,000港元及所有款項已用於償還本集團之若干銀行貸款。

本公司於二零二一年八月宣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3.43港元之認購價進行之供股(「供股」)已於二零二一年十月完成。供股所得款項扣除供股開支後總淨額約為1,093,800,000港元。於本中期報告日期，全部款項1,093,800,000港元已獲動用，其中600,000,000港元已用於償還本公司之若干銀行貸款及餘下493,800,000港元已用於本集團之物業發展項目。

由於余卓兒先生及余少玉女士(即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」)項下本公司之主要股東及核心關連人士)之持股增加，故本公司之公眾持股量仍低於本公司已發行股份總數之25%。本公司正考慮採取措施根據上市規則按最低比例恢復公眾持股量。倘本公司之公眾持股量恢復情況有任何進展，本公司將另行刊發公佈。

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8,787,200,000港元(撇除豐德麗集團及麗豐集團則為2,786,600,000港元)及未提取融資為5,641,200,000港元(撇除豐德麗集團及麗豐集團則為3,097,300,000港元)。於二零二二年一月三十一日淨債權比率為52%(二零二一年七月三十一日：47%)。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35%。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以及扣除融資成本後之賬面淨值均為正數之倫敦組合之淨債務)為34%。本公司之全資附屬公司Lai Sun MTN Limited於二零二一年六月設立2,000,000,000美元中期票據計劃(「中期票據計劃」)，此舉令本集團可直接從資本市場籌措資金及以美元或其他貨幣發行票據且金額及票據年期限不限。於二零二一年七月發行之250,000,000美元之有擔保票據(「麗新發展二零二一年票據」)、於二零二一年九月250,000,000美元之金額以不限量發行(與麗新發展二零二一年票據合併並構成一個系列)及於二零二一年十一月根據中期票據計劃透過私人配售發行180,000,000港元及205,000,000港元之有擔保票據，進一步增強了本集團之財務流動性。該新票據之所得款項將有助於本集團於二零一七年發行之將於二零二二年九月到期之400,000,000美元之有擔保票據進行再融資。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

截至二零二二年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額2,719,500,000港元(二零二一年：2,745,400,000港元)及毛利967,100,000港元(二零二一年：618,100,000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，但部分被本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。

管理層討論及分析(續)

中期業績概覽(續)

下表載列按分部劃分之營業額：

	截至一月三十一日止六個月			
	二零二二年 (百萬港元)	二零二一年 (百萬港元)	差額 (百萬港元)	百分比變動
物業投資	644.2	660.9	-16.7	-2.5
物業發展及銷售	858.9	1,220.0	-361.1	-29.6
餐廳及餐飲產品銷售業務	248.9	172.1	+76.8	+44.6
酒店業務	335.6	289.3	+46.3	+16.0
媒體及娛樂	147.2	163.5	-16.3	-10.0
電影及電視節目	135.4	57.2	+78.2	+136.7
戲院營運	223.9	61.1	+162.8	+266.4
主題公園業務	10.3	14.2	-3.9	-27.5
其他	115.1	107.1	+8.0	+7.5
總計	2,719.5	2,745.4	-25.9	-0.9

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479,900,000港元(二零二一年：1,227,400,000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本集團合營公司持有之投資物業的估值增加所致。每股虧損淨額為0.548港元(二零二一年(經調整)：1.784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571,000,000港元(二零二一年：419,500,000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0.652港元(二零二一年(經調整)：0.610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	(479.9)	(1,227.4)
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	(84.3)	401.4
- 聯營公司及合營公司	(5.4)	394.5
投資物業遞延稅項	(1.4)	12.0
不計及投資物業重估之除稅後虧損淨額	(571.0)	(419.5)

於二零二二年一月三十一日，本公司擁有人應佔權益為35,130,200,000港元，相較於二零二一年七月三十一日為34,149,300,000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55.791港元跌至二零二二年一月三十一日之每股36.258港元。減少主要由於股東基礎因分別於二零二一年八月及二零二一年十月完成之認購事項及供股而擴大所致。

管理層討論及分析(續)

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9,200,000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
麗豐集團主要物業之建築面積及 停車位數目(按應佔基準)¹							
已落成租賃物業 ²	1,342	588	—	—	—	1,930	1,252
已落成酒店物業及酒店式服務公寓 ²	—	—	538	—	—	538	—
發展中物業 ³	397	1,485	319	—	—	2,201	1,218
已落成待售物業	91	232	163	813	—	1,299	1,926
小計	1,830	2,305	1,020	813	—	5,968	4,396
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)							
已落成租賃物業 ²	733	1,030	—	—	67	1,830	1,436
已落成酒店物業及酒店式服務公寓 ²	—	—	722	—	—	722	92
發展中物業 ³	8	—	—	377	—	385	130
已落成待售物業	33	105	74	73	—	285	65
小計	774	1,135	796	450	67	3,222	1,723
本集團應佔總建築面積	2,604	3,440	1,816	1,263	67	9,190	6,119

附註：

- 於二零二二年一月三十一日，麗豐為本集團擁有55.08%權益之附屬公司。
- 已落成及產生租金之物業。
- 所有在建中物業。

管理層討論及分析(續)

物業投資

租金收入

於回顧期間內，本集團的租賃業務錄得營業額644,200,000港元(二零二一年：660,900,000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241,600,000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			期末出租率	
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元	百分比變動	二零二二年 %	二零二一年 %
香港					
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	24.0	22.1	+8.6	97.5	98.4
其他	2.5	2.0	+25.0		
小計：	241.6	265.6	-9.0		
英國倫敦					
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		
中國內地					
上海					
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
廣州					
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：97.9¹	零售：95.9 辦公室：98.3 ¹
中山					
中山棕櫚彩虹花園	4.7	2.6	+80.8	零售：67.5¹	零售：74.5 ¹
橫琴					
橫琴創新方第一期	3.3	4.3	-23.3	零售：72.8²	零售：66.2 ²
其他	12.3	10.0	+23.0		
小計：	359.7	339.4	+6.0		
總計：	644.2	660.9	-2.5		

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

租金收入(續)

	截至一月三十一日止六個月			期末出租率	
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元	百分比變動	二零二二年 %	二零二一年 %
合營公司項目所得租金款項					
香港					
中國建設銀行大廈 ³ (50%基準)	59.0	68.6	-14.0	95.7	100.0
藍塘傲 ⁴ (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，其中本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，其中本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)
香港						
長沙灣廣場	100%			100%		
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	100%			100%		
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	100%			100%		
商業		11.0	95,063		11.2	95,063
辦公室		2.8	74,181		2.5	74,181
停車位		10.2	不適用		8.4	不適用
小計：		24.0	169,244		22.1	169,244

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

租金收入(續)

	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)
其他		2.5	63,592 ¹		2.0	63,592 ¹
小計：		241.6	1,082,577 ¹		265.6	1,082,577 ¹
英國倫敦						
Leadenhall Street 107號	100%			100%		
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	100%			100%		
辦公室		26.4	177,700		29.7	177,700
Leadenhall Street 106號	100%			100%		
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
中國內地						
上海						
上海香港廣場	55.08%			54.56%		
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	55.08%			54.56%		
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	52.33%			51.83%		
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

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

租金收入(續)

	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)
廣州						
廣州五月花商業廣場	55.08%			54.56%		
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						
零售	55.08%	14.9	171,968	54.56%	13.4	171,968
廣州麗豐中心						
零售	55.08%	9.0	112,292	54.56%	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
中山						
中山棕櫚彩虹花園	55.08%			54.56%		
零售		4.7	148,106		2.6	149,433
橫琴						
橫琴創新方第一期	64.06% ²			63.65%		
零售 ³		3.3	682,073 ³		4.3	682,073 ³
其他		12.3	不適用		10.0	不適用
小計：		359.7	3,410,021		339.4	3,411,348
總計：		644.2	4,836,828		660.9	4,838,155
合營公司項目						
香港						
中國建設銀行大廈 ⁴ (50%基準)	50%			50%		
辦公室		58.7	114,603 ⁵		68.3	114,603 ⁵
停車位		0.3	不適用		0.3	不適用
小計：		59.0	114,603 ⁵		68.6	114,603 ⁵

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

租金收入(續)

	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)
藍塘傲 ⁶ (50%基準)	50%			50%		
商業		6.4	47,067 ⁷		2.7	47,067 ⁷
住宅單位 ⁸		14.0	28,412 ⁹		7.0	19,768 ⁹
停車位		1.8	不適用		1.2	不適用
小計：		22.2	75,479		10.9	66,835
總計：		81.2	190,082		79.5	181,438

附註：

1. 不包括於友邦金融中心之10%權益。
2. 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。於二零二二年一月三十一日，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。
3. 不包括獅門娛樂天地⁶及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積。
4. 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)。
5. 本集團應佔建築面積。總建築面積為229,206平方呎。
6. 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)。
7. 本集團應佔建築面積。總建築面積為94,133平方呎。
8. 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。
9. 本集團應佔銷售面積。總銷售面積為56,823(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	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
	千港元	千港元		千英鎊	千英鎊	
Leadenhall Street 107號	13,621	22,963	-40.7	1,289	2,232	-42.2
Leadenhall Street 100號	26,352	29,713	-11.3	2,493	2,888	-13.7
Leadenhall Street 106號	2,940	3,260	-9.8	278	317	-12.3
總計：	42,913	55,936	-23.3	4,060	5,437	-25.3

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

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)。

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

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，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。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

海外物業(續)

英國倫敦EC3 Leadenhall Street 106號

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

倫敦市規劃和交通委員會(City of London's Planning and Transportation Committee)已議決向本集團授出重建Leadenhall物業之規劃同意書。Leadenhall物業目前之建築面積合共約為344,230平方呎。規劃同意書將允許本集團將Leadenhall物業重建為一幢56層高之大樓，其中：i)設有內部總面積約1,068,510平方呎之辦公室空間及約8,730平方呎之新零售空間；ii)該大廈第55及56層設有向公眾免費開放之約19,967平方呎之觀景廊，可360度俯瞰倫敦全景；及iii)於Leadenhall Street、Bury Street及St Mary Axe之間新設行人通道，及於該大廈底層新增公共場所。包括配套設施約178,435平方呎，該擬建樓宇竣工後內部總面積預期約為1,275,642平方呎。該多種用途之發展項目由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，本集團將繼續密切監察倫敦之市況。

中國內地物業

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

上海香港廣場

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

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

麗豐集團擁有該物業100%權益。

上海五月花生活廣場

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

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

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

中國內地物業(續)

上海凱欣豪園

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平方呎之商場部份之100%權益。零售商場之租戶包括著名餐廳及當地零售品牌。

麗豐集團擁有該物業100%權益。

廣州麗豐中心

廣州麗豐中心是位於廣州越秀區東風東路廣州東風廣場第五期之辦公樓。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。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

中國內地物業(續)

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、蠔大仙、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本集團擁有80%及20%權益。

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，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 ¹ (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
小計				60.9

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 ² (港元/平方呎)	營業額 ³ (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
廣州高邦廣場 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
小計				798.0
總計				858.9

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

已確認銷售(續)

合營公司項目之已確認銷售
香港

已確認基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 ¹ (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
藍塘傲(50%基準)				
獨立洋房	1 ⁴	1,122 ⁴	23,623	26.5 ⁵
住宅單位	3 ⁶	2,089 ⁶	29,786	62.2 ⁷
停車位	1 ⁸	不適用	不適用	1.4
總計				90.1

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. 本集團應佔獨立洋房數目及銷售面積。已確認總獨立洋房數目及總銷售面積分別為1個及2,244平方呎。
5. 指物業銷售所得款項53,000,000港元。
6. 本集團應佔住宅單位數目及銷售面積。已確認總住宅單位數目及總銷售面積分別為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. 本集團應佔停車位數目。已確認總停車位數目為1個。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

已簽約銷售

於二零二二年一月三十一日，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 ¹ (港元/平方呎)	營業額 ¹ (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 ²	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 ³	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
廣州東山京士柏				
停車位	1	不適用	不適用	0.8
總計				1,398.2

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 ⁴	22,371 ⁴	23,383	523.1 ⁵
住宅單位	8 ⁶	8,025 ⁶	26,359	211.5 ⁷
停車位	9 ⁸	不適用	不適用	23.7
總計				758.3

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

已簽約銷售(續)

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. 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. 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. 本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，本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。本集團已售出藍塘傲604個單位，包括23幢獨立洋房，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，本集團已推出合共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，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。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

香港物業(續)

逸新

於二零一六年五月十六日，本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。於本中期報告日期，逸新之4個商業單位已全部租出。

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，本集團已售出逸理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，本集團成功投得香港元朗大旗嶺丈量約份第116約地段第5382號大旗嶺第266號的地皮。該地皮指定為私人住宅用途，為本集團之發展物業組合增加總建築面積約42,200平方呎。建築工程正在進行中及預期將於二零二四年第一季度竣工。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，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，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，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，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46,100平方呎的住宅單位。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。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

香港物業(續)

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品質的豪華住宅項目，提供約46個中至大型單位(包括3幢洋房)，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，本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。本集團擬將該地皮重建為總建築面積約57,500平方呎的豪華住宅項目，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。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

中國內地物業(續)

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。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

中國內地物業(續)

橫琴創新方

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港元及每平方呎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本集團持有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。

管理層討論及分析(續)

餐廳及餐飲產品銷售業務

截至二零二二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%。本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。本集團密切關注香港COVID-19疫情的發展形勢，並已採取必要措施保障員工，以及減輕財務和運營風險。

截至本中期報告日期，餐廳業務包括本集團於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。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
所擁有之餐廳				
西式/國際料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong	香港	37%	米芝蓮三星 (二零一一年至二零二二年)
	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 ^(附註)	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%	米芝蓮餐盤 (二零一九年至二零二一年)
	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 ^(附註)	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%	
日式料理	中國會	香港	10%	
	Masa Hong Kong	香港	67%	
	Rozan	香港	67%	
燒鳥	燒鳥	香港	59%	
	燒鳥	香港	59%	
所管理之餐廳				
西式料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA, Macau	澳門	不適用	米芝蓮一星 (二零一六年至二零二二年)

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

管理層討論及分析(續)

酒店及酒店式服務公寓業務

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

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	本集團 應佔權益	客房數目 ¹	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
小計：			1,848	1,840,817	336.4	
酒店管理費					(0.8)	
總計：					335.6	
合營公司項目						
聖安德魯斯費爾蒙酒店(50%基準)	蘇格蘭	50%	106 ²	138,241 ²	40.3	26.9

附註：

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

管理層討論及分析(續)

酒店及酒店式服務公寓業務(續)

海洋公園萬豪酒店於二零一九年二月十九日正式開業，提供合共471間客房，為本集團租賃組合增加約365,974平方呎之應佔租賃空間。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」，本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。

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

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

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。

管理層討論及分析(續)

戲院營運

戲院營運由豐德麗集團管理。截至二零二二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)。於本中期報告日期，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)
中國內地			
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
小計		22	2,951
香港			
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
小計		74	11,011
總計		96	13,962

附註：以100%為基準。

管理層討論及分析(續)

媒體及娛樂

媒體及娛樂業務由豐德麗集團營運。截至二零二二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，合營公司之收益為87,300,000港元，相較於去年同期則為虧損328,900,000港元。轉虧為盈主要由於回顧期間內中國建設銀行大廈的公平值增加以及合營公司的經營溢利改善所致。

	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
合營公司之收益／(虧損)	87.3	(328.9)

管理層討論及分析(續)

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8,787,200,000港元及5,641,200,000港元。本集團持有之現金及銀行結餘中約42%以港元及美元列值，而約53%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為2,786,600,000港元及3,097,300,000港元。

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

於二零二二年一月三十一日，本集團之銀行貸款約為16,570,900,000港元、有擔保票據約為10,058,000,000港元及其他貸款約為322,500,000港元。於二零二二年一月三十一日，16,570,900,000港元之銀行貸款之到期日分佈如下：1,451,600,000港元須於一年內償還、5,455,000,000港元須於第二年償還、7,972,100,000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62%及37%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52%。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35%。不計扣除融資成本後擁有正賬面淨值之倫敦投資組合之淨債項以及豐德麗集團及麗豐集團之淨債項，本集團之資本負債比率約為34%。

於二零二二年一月三十一日，賬面值約為30,833,900,000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548,100,000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。

管理層討論及分析(續)

流動資金及財務資源(續)

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。

主要物業詳情

已落成租賃物業

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)			總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
				商業/ 零售	辦公室	工業		
香港								
長沙灣廣場	香港九龍長沙灣長沙灣道833號 (新九龍內地段第5955號)	100%	該物業地契年期 於二零四七年 六月三十日到期	233,807	409,896	—	643,703	355
銅鑼灣廣場二期	香港銅鑼灣駱克道463-483號 (內地段第2833號J段及D、E、G、 H、K、L、M及O段之餘段、H段 第4分段及餘段)	100%	該物業地契年期自 一九二九年四月十五日 起計，為期九十九年， 可續期九十九年	109,770	96,268	—	206,038	57
麗新商業中心	香港九龍長沙灣長沙灣道680號 (新九龍內地段第5984號)	100%	該物業地契年期於 一九九七年六月二十七日 到期，並已於到期時續期 至二零四七年六月三十日	95,063	74,181	—	169,244	538
中國建設銀行大廈	香港干諾道中3號 (內地段第8736號)	50%	該物業地契年期自 一九八九年六月二十八日 起計，於二零四七年 六月三十日到期	—	114,603	—	114,603	19
藍塘傲	香港新界將軍澳唐賢街29號	50%	該物業地契年期自 二零一二年十二月十七日 起計，為期五十年	47,067	—	—	47,067	68
偉倫中心第二期 (20樓及27樓及2樓第17、 18、53、58及59號停車位)	香港新界葵涌大連排道192至200號	100%	該物業地契年期於 一九九七年六月二十七日 到期，並已於到期時續期 至二零四七年六月三十日	—	—	51,236	51,236	5
友邦金融中心	香港干諾道中1號 (海旁地段第275號、海旁地段 第278號A段及餘段)	10%	該物業地契年期自 一八九五年九月九日 (就海旁地段第275號而言) 起計，為期九十九年； 及自一八九六年十月十二日 (就海旁地段第278號而言) 起計，為期九十九年	—	42,896	—	42,896	6
京華工廠貨倉大廈 (10樓A及B單位及地下 第1、2、13及14號停車位)	香港新界荃灣柴灣角街30至32號	100%	該物業地契年期於 一九九七年六月二十七日 到期，並已於到期時續期 至二零四七年六月三十日	—	—	11,370	11,370	4
聯發隆工業大廈(4樓)	香港柴灣祥利街19號	100%	該物業地契年期自 一九六三年十一月四日 起計，為期七十五年， 可續期七十五年	—	—	4,290	4,290	—
香港主要已落成租賃物業小計：				485,707	737,844	66,896	1,290,447	1,052

主要物業詳情(續)

已落成租賃物業(續)

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)				本集團應佔 停車位數目
				商業/ 零售	辦公室	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
英國								
倫敦Leadenhall Street 107號/	英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 107號	100%	該物業屬永久業權	48,182	98,424	—	146,606	—
倫敦Leadenhall Street 100號/	英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 100號	100%	該物業屬永久業權	—	177,700	—	177,700	15
倫敦Leadenhall Street 106號/	英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 106號	100%	該物業屬永久業權	3,540	16,384	—	19,924	—
英國主要已落成租賃物業小計：				51,722	292,508	—	344,230	15
中國內地								
上海								
上海香港廣場	黃浦區淮海中路282及283號	55.08%	該物業地契年期自一九九二年九月十六日起計，為期五十年	258,013	199,442	—	457,455	193
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	55.08%	該物業地契年期自二零零七年二月五日起計，為期四十年，作商業用途	176,429	—	—	176,429	—
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	52.33%	該物業地契年期自一九九六年五月四日起計，為期七十年	42,940	—	—	42,940	—
上海主要已落成租賃物業小計：				477,382	199,442	—	676,824	193
廣州								
五月花商業廣場	越秀區中山五路68號	55.08%	該物業地契年期自一九九七年十月十四日起計，為期四十年(作商業用途)及五十年(作其他用途)	196,869	43,751	—	240,620	75
富邦廣場	荔灣區中山七路	55.08%	該物業地契年期自二零零六年一月十一日起計，為期四十年(作商業用途)及五十年(作其他用途)	94,720	—	—	94,720	—
麗豐中心	越秀區東風東路787號	55.08%	該物業地契年期自一九九七年十月二十一日起計，為期四十年(作商業用途)及五十年(作其他用途)	61,850	344,702	—	406,552	172
廣州主要已落成租賃物業小計：				353,439	388,453	—	741,892	247

主要物業詳情(續)

已落成租賃物業(續)

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	年期	概約應佔建築面積(平方米)			總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
				商業/ 零售	辦公室	工業		
中山								
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	55.08%	該物業地契年期於二零七五年三月三十日到期，作商業/住宅用途	81,577	—	—	81,577	—
中山主要已落成租賃物業小計：				81,577	—	—	81,577	—
橫琴								
創新方第一期 ²	珠海市橫琴新區藝文二道東側、彩虹路南側、天羽道西側及橫琴大道北側	64.06%	該物業地契年期自二零一三年十二月三十一日起計，為期四十年(作辦公室、商業及酒店式服務公寓以及酒店用途)及五十年(作其他用途)	624,858 ¹	—	—	624,858	1,181
橫琴主要已落成租賃物業小計：				624,858	—	—	624,858	1,181
中國內地主要已落成租賃物業小計：				1,537,256	587,895	—	2,125,151	1,621
主要已落成租賃物業總計：				2,074,685	1,618,247	66,896	3,759,828	2,688

附註：

1. 建築內部面積。
2. 於二零二二年一月三十一日，創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有80%及20%權益。
3. 包括獅門娛樂天地⁶及橫琴國家地理探險家中心所佔有的文化景點部分。

主要物業詳情(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 應佔權益	年期	客房數目	概約應佔 建築面積 (平方呎)	本集團應佔 停車位數目
香港						
香港海洋公園 萬豪酒店	香港海洋公園黃竹坑道180號	100%	該物業地契年期 自一九七二年 十二月二十二日起 計，為期七十五年	471	365,974	16
越南						
Caravelle酒店	越南胡志明市 19 Lam Son Square, District 1	26.01%	該物業根據一項 土地使用權持有， 於二零四零年 十月八日到期	335	98,376	—
英國						
聖安德魯斯 費爾蒙酒店	英國聖安德魯斯KY16 8PN	50%	該物業屬永久業權	211	138,241	76
中國內地						
上海						
上海雅詩閣 淮海路服務公寓	黃浦區淮海中路282號	55.08%	該物業地契年期 自一九九二年 九月十六日起計， 為期五十年	310	197,191	—
上海寰星酒店	靜安區蘇家巷	55.08%	該物業地契年期 自二零零七年 二月五日起計， 為期五十年， 作商業用途	239	79,230	—
橫琴						
珠海橫琴 凱悅酒店	珠海市橫琴新區 七色彩虹路1295號	64.06%	該物業地契年期 自二零一三年 十二月三十一日 起計，為期四十年	493	381,029	—
中國內地主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				1,042	657,450	—
主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓總計：				2,059	1,260,041	92

主要物業詳情(續)

發展中物業

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	工程進度	預期 竣工日期	概約 土地面積 (平方呎) 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/ 酒店式 服務公寓	住宅		
香港											
恒安街項目	香港觀塘 恒安街18號	100%	建設工程 進行中	二零二三年	8,500	8,100	—	—	63,700	71,800	10
大旗嶺項目	香港元朗大旗嶺 丈量約份第 116約地段第 5382號大旗嶺 266號	100%	建設工程 進行中	二零二四年	12,000	—	—	—	42,200	42,200	—
黃竹坑項目	香港仔內地段 第467號的E地段	15%	項目設計 進行中	二零二五年	95,560	—	—	—	95,423	95,423	26
廣播道79號項目	香港九龍塘 廣播道79號	100%	項目設計 進行中	二零二五年	23,864	—	—	—	71,591	71,591	60
旭龔道1號及 1A號項目	香港半山 旭龔道1號及1A號	100%	項目設計 進行中	二零二六年	11,490	—	—	—	57,450	57,450	18
窩打老道116號項目	香港何文田 窩打老道116號	100%	項目設計 進行中	二零二六年	9,220 ²	—	—	—	46,102 ²	46,102 ²	16
香港主要發展中物業小計：						8,100	—	—	376,466	384,566	130

主要物業詳情(續)

發展中物業(續)

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	工程進度	預期 竣工日期	概約 土地面積 (平方呎) 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/ 酒店式 服務公寓	住宅		
中國內地											
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	55.08%	建設工程 進行中	二零二二年 下半年	90,708	57,373	262,545	—	—	319,918	168
廣州主要發展中物業小計：						57,373	262,545	—	—	319,918	168
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	55.08%	建設工程 進行中	二零二二年 第二季度	107,220	51,011	349,557	—	—	400,568	305
上海主要發展中物業小計：						51,011	349,557	—	—	400,568	305
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	55.08%	建設工程 進行中	二零二四年 (分階段)	1,547,523	288,683	873,041	318,555	—	1,480,279	745
橫琴主要發展中物業小計：						288,683	873,041	318,555	—	1,480,279	745
中國內地主要發展中物業小計：						397,067	1,485,143	318,555	—	2,200,765	1,218
主要發展中物業總計：						405,167	1,485,143	318,555	376,466	2,585,331	1,348

附註：

1. 按項目基準。
2. 待與地政總署磋商。

主要物業詳情(續)

已落成待售物業

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	概約應佔建築面積(平方呎)				總計 (不包括 停車位 及配套設施)	本集團應佔 停車位數目
			商業/零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅		
香港								
Ocean One	香港九龍油塘崇信街6號	100%	27,306	—	—	—	27,306	7
大坑道339號	香港大坑道339號	100%	—	—	—	6,458	6,458	3
藍塘傲	香港新界將軍澳唐賢街29號	50%	—	—	—	33,567	33,567	36
喜築	香港九龍馬頭角新山道20-32號及 炮仗街93號	100%	—	—	—	—	—	13
逸新	香港九龍基隆街50號	100%	5,996	—	—	—	5,996	—
逸理	香港筲箕灣西灣河街9號	100%	—	—	—	3,638	3,638	6
香港主要已落成待售物業小計：			33,302	—	—	43,663	76,965	65
中國內地								
中山								
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	55.08%	90,529	—	—	744,522	835,051	1,476
中山主要已落成待售物業小計：			90,529	—	—	744,522	835,051	1,476

主要物業詳情(續)

已落成待售物業(續)

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	概約應佔建築面積(平方呎)				總計 (不包括 停車位 及配套設施)	本集團應佔 停車位數目
			商業/零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅		
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	64.06%	—	336,878	237,367	94,738	668,983	—
橫琴主要已落成待售物業小計：			—	336,878	237,367	94,738	668,983	—
上海								
五里橋項目	黃浦區五里橋街道104街坊	55.08%	—	—	—	3,011	3,011	8
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	55.08%	—	—	—	—	—	252
凱欣豪園第二期	長寧區匯川路88號	52.33%	—	—	—	—	—	117
上海主要已落成待售物業小計：			—	—	—	3,011	3,011	377
廣州								
東風廣場第五期	越秀區東風東路787號	55.08%	—	—	—	—	—	5
東山京士柏	越秀區東華東路	55.08%	—	—	—	—	—	3
富邦廣場	荔灣區中山七路	55.08%	—	—	—	—	—	65
廣州主要已落成待售物業小計：			—	—	—	—	—	73
中國內地主要已落成待售物業小計：			90,529	336,878	237,367	842,271	1,507,045	1,926
主要已落成待售物業總計：			123,831	336,878	237,367	885,934	1,584,010	1,991

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內，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本公司股東(「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(「執行董事」))擔任該股東週年大會之主席。

董事會

董事會監督本公司業務及事務之整體管理。董事會之主要職責為確保本公司之存續性，並確保其以於符合股東整體最佳利益之同時，亦顧及其他利益相關者利益之方式管理。

董事會已將本公司之日常業務管理轉授予管理層及執行委員會，並將其工作重點集中於會影響本公司長期目標之事宜及為達致該等目標而制定之計劃、本公司及其附屬公司(「本集團」)之整體業務及商業策略以及整體政策及指引。

董事會現由十名成員組成，其中五名為執行董事，一名為非執行董事及四名為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。不論從性別、國籍、專業背景及技能方面，董事會現時之組成均屬多元化。

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

全體董事已適時獲提供足夠詳盡之本集團管理資料更新、對本集團表現、狀況、近期發展及前景所作之均衡及可理解之評估，以令彼等瞭解本集團之事務及方便彼等履行其於上市規則相關規定下之職責。

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

企業管治及其他資料(續)

董事及指定僱員之證券交易

本公司已採納不低於上市規則附錄十所載之上市發行人之董事進行證券交易的標準守則條款之規定標準，作為董事及指定僱員進行證券交易之常規守則(「證券守則」)。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等已以書面確認於截至二零二二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。

董事之權益

於二零二二年一月三十一日在任之本公司下列董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於當日在本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文當作或被視為擁有之權益及淡倉(如有)；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於本公司所備存之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中；或(c)根據證券守則規定以其他方式知會本公司及聯交所；或(d)為董事所知悉：

(1) 本公司

於本公司普通股(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行股份之概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	650,605 (附註2)	無	515,389,531 (附註3)	486,452 (附註7)	516,526,588	53.31%
周福安	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	1,831,500 (附註5)	2,275,301 (附註7)	4,106,801	0.42%
劉樹仁	實益擁有人	395,250 (附註6)	無	無	2,432,259 (附註7)	2,827,509	0.29%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	4,864,519 (附註7)	4,864,519	0.50%
李子仁	實益擁有人	無	無	無	969,854 (附註7)	969,854	0.10%
余寶珠(附註4)	實益擁有人	40,378 (附註4)	無	無	無	40,378	0.01%

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(1) 本公司(續)

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二二年一月三十一日之已發行股份總數(即968,885,887股股份)編製。

於二零二一年八月三十日，本公司根據日期為二零二一年八月十二日之認購協議(經日期為二零二一年八月二十七日之修訂契據修訂)(「認購協議」)發行及配發合共33,834,900股新股份，已發行股份總數由612,089,025股增加至645,923,925股。

於二零二一年十月六日，本公司根據本公司按2供1基準供股(「供股」)完成發行及配發322,961,962股供股股份，已發行股份總數由645,923,925股增至968,885,887股。

- (2) 林建岳博士認購216,868股供股股份，於供股完成後其於本公司之權益由433,737股股份增加至650,605股股份。
- (3) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及其兩間全資附屬公司(即Zimba International Limited(「Zimba International」)及欣楚有限公司(「欣楚」)認購171,796,510股供股股份，於供股完成後彼等於本公司之權益由343,593,021股股份增加至515,389,531股股份。

麗新製衣、Zimba International及欣楚實益擁有515,389,531股股份，佔本公司已發行股本約53.19%。林建岳博士由於其個人(不包括相關股份)及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約41.93%權益，故被視為於該等相同之515,389,531股股份中擁有權益。麗新製衣分別由林建岳博士及林建岳博士實益擁有100%權益之善晴有限公司(「善晴」)擁有約12.70%及約29.23%權益。

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

- (4) 余寶珠女士為已故林百欣先生之遺孀，林先生之遺產包括5,812,553股股份之權益，佔本公司已發行股本約0.60%。

余寶珠女士認購13,459股供股股份，於供股完成後其於本公司之權益由26,919股股份增加至40,378股股份。

- (5) 周福安先生認購610,500股供股股份，於供股完成後其於本公司之權益由1,221,000股股份增加至1,831,500股股份。

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

- (6) 劉樹仁先生認購131,750股供股股份，於供股完成後其於本公司之權益由263,500股股份增加至395,250股股份。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(1) 本公司(續)

附註：(續)

- (7) 本公司向林建岳博士、周福安先生、劉樹仁先生、林孝賢先生、譚承蔭先生及李子仁先生各自授出一份購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	供股前購股權 所涉相關 股份數目	供股前行使價 每股港元	行使期間	供股後購股權 所涉經調整相關 股份數目	供股後 經調整行使價 每股港元
林建岳	18/01/2013	417,308	16.100	18/01/2013-17/01/2023	486,452	13.811
周福安	05/06/2012	1,952,081	5.350	05/06/2012-04/06/2022	2,275,301	4.590
劉樹仁	18/01/2013	2,086,540	16.100	18/01/2013-17/01/2023	2,432,259	13.811
林孝賢	18/01/2013	4,173,081	16.100	18/01/2013-17/01/2023	4,864,519	13.811
李子仁*	18/01/2013	832,000	16.100	18/01/2013-17/01/2023	969,854	13.811
譚承蔭*	19/08/2019	800,000	9.920	19/08/2019-18/08/2029	932,552	8.509

* 李子仁先生於二零二二年一月二十五日獲委任為本公司執行董事及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。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(2) 相聯法團

(i) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」) — 本公司之最終控股公司

於麗新製衣之普通股(「麗新製衣股份」)及相關麗新製衣股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行麗新製衣股份之概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	74,807,359 (附註2)	無	172,112,124 (附註3)	1,737,333 (附註6)	248,656,816	42.22%
周福安	實益擁有人	無	無	無	4,869,867 (附註6)	4,869,867	0.83%
林孝賢	實益擁有人	18,688,812 (附註4)	無	無	6,182,167 (附註6)	24,870,979	4.22%
余寶珠	實益擁有人	1,238,287 (附註5)	無	無	無	1,238,287	0.21%

附註：

- (1) 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)編製。

於二零二一年八月二日，麗新製衣根據按2供1基準供股(「麗新製衣供股」)發行及配發196,305,311股新普通股，已發行麗新製衣股份總數由392,610,623股麗新製衣股份增加至588,915,934股麗新製衣股份。

- (2) 林建岳博士認購24,401,453股麗新製衣供股股份，於麗新製衣供股完成後其於麗新製衣之權益由49,605,906股麗新製衣股份增加至74,007,359股麗新製衣股份。

林建岳博士於二零二一年八月四日及二零二二年一月十二日分別購買550,000股麗新製衣股份及250,000股麗新製衣股份，其持股權益由74,007,359股麗新製衣股份增加至74,807,359股麗新製衣股份。

- (3) 善晴認購57,370,708股麗新製衣供股股份，於麗新製衣供股完成後其於麗新製衣之權益由114,741,416股麗新製衣股份增加至172,112,124股麗新製衣股份。

- (4) 林孝賢先生認購6,229,604股麗新製衣供股股份，於麗新製衣供股完成後其於麗新製衣之權益由12,459,208股麗新製衣股份增加至18,688,812股麗新製衣股份。

- (5) 余寶珠女士認購412,762股麗新製衣供股股份，於麗新製衣供股完成後其於麗新製衣之權益由825,525股麗新製衣股份增加至1,238,287股麗新製衣股份。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(2) 相聯法團(續)

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

附註：(續)

- (6) 麗新製衣於二零一七年六月十九日向林建岳博士、周福安先生及林孝賢先生各自授出一份購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	麗新製衣 供股前購股權 所涉相關 麗新製衣 股份數目	行使期間	麗新製衣 供股前行使價 每股麗新製衣 股份港元	麗新製衣 供股後購股權 所涉經調整相關 麗新製衣 股份數目	麗新製衣 供股後 經調整行使價 每股麗新製衣 股份港元
林建岳	19/06/2017	333,333	19/06/2017-18/06/2027	15.00	425,033	11.763
周福安	19/06/2017	3,819,204	19/06/2017-18/06/2027	15.00	4,869,867	11.763
林孝賢	19/06/2017	3,819,204	19/06/2017-18/06/2027	15.00	4,869,867	11.763

麗新製衣於二零二二年一月二十五日向林建岳博士及林孝賢先生各自授出一份購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	購股權 所涉相關 麗新製衣 股份數目	行使期間	行使價 每股麗新製衣 股份港元
林建岳	25/01/2022	1,312,300	25/01/2022-24/01/2032	3.874
林孝賢	25/01/2022	1,312,300	25/01/2022-24/01/2032	3.874

- (7) 已故林建名博士之遺產包括1,532,164股麗新製衣股份之權益，佔麗新製衣已發行股本0.26%。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(2) 相聯法團(續)

(ii) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」) — 本公司之附屬公司

於豐德麗之普通股(「豐德麗股份」)及相關豐德麗股份之好倉

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

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二二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)編製。
- (2) 麗新製衣於515,389,531股本公司股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約53.19%。本公司之全資附屬公司Transtrend Holdings Limited(「Transtrend」)於1,113,260,072股豐德麗股份之中擁有權益，佔豐德麗已發行股本約74.62%。因此，林建岳博士由於其個人(不包括相關股份)及被視作分別於麗新製衣及本公司之已發行股本中擁有合共約41.93%及53.26%權益，故被視為於該等相同之1,113,260,072股豐德麗股份中擁有權益。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(2) 相聯法團(續)

(iii) 麗豐控股有限公司(「麗豐」) — 本公司之附屬公司

於麗豐之普通股(「麗豐股份」)及相關麗豐股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行麗豐股份之概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	182,318,266 (附註2)	321,918 (附註3)	182,640,184	55.17%
劉樹仁	實益擁有人	無	無	無	965,754 (附註3)	965,754	0.29%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	3,219,182 (附註3)	3,219,182	0.97%
李子仁	實益擁有人	無	無	無	640,000 (附註3)	640,000	0.19%

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二二年一月三十一日之已發行麗豐股份總數(即331,033,443股麗豐股份)編製。
- (2) 於二零二二年一月三十一日，本公司擁有或被視為擁有182,318,266股麗豐股份之權益，其中180,600,756股麗豐股份由本公司全資附屬公司Holy Unicorn Limited實益擁有及1,717,510股麗豐股份由Transtrend實益擁有。因此，林建岳博士由於其個人(不包括相關股份)及被視作分別於麗新製衣及本公司之已發行股本中擁有合共約41.93%及53.26%權益，故被視為於該等相同之182,318,266股麗豐股份(佔麗豐已發行股本約55.08%)中擁有權益。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(2) 相聯法團(續)

(iii) 麗豐控股有限公司(「麗豐」) — 本公司之附屬公司(續)

附註：(續)

- (3) 麗豐向林建岳博士、劉樹仁先生、林孝賢先生、李子仁先生及譚承蔭先生各自授出一份購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	購股權涉及之 相關麗豐 股份數目	行使期間	行使價 每股麗豐股份 港元
林建岳	18/01/2013	321,918	18/01/2013-17/01/2023	11.400
劉樹仁	18/01/2013	965,754	18/01/2013-17/01/2023	11.400
林孝賢	18/01/2013	3,219,182	18/01/2013-17/01/2023	11.400
李子仁	18/01/2013	640,000	18/01/2013-17/01/2023	11.400
譚承蔭*	19/08/2019	500,000	19/08/2019-18/08/2029	6.784

* 譚承蔭先生於二零二二年一月二十七日辭任麗豐執行董事。

(iv) 寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」) — 豐德麗之附屬公司

於寰亞傳媒之股份(「寰亞傳媒股份」)及相關寰亞傳媒股份之好倉

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

附註：

- (1) 於二零二一年八月三日，寰亞傳媒發行及配發合共40,612,197股認購股份，認購價為每股寰亞傳媒股份1.20港元，故寰亞傳媒之已發行股份總數由2,945,701,818股增加至2,986,314,015股。百分比乃根據於二零二二年一月三十一日之已發行寰亞傳媒股份總數(即2,986,314,015股寰亞傳媒股份)編製。
- (2) 於二零二二年一月三十一日，該等於寰亞傳媒之權益指由豐德麗之全資附屬公司Perfect Sky Holdings Limited實益擁有之寰亞傳媒股份，佔寰亞傳媒已發行股本約67.70%。豐德麗約74.62%權益由本公司擁有，而本公司約53.19%權益則由麗新製衣擁有。由於林建岳博士及善晴分別擁有麗新製衣約12.70%(不包括相關股份)及約29.23%權益，而林建岳博士實益擁有善晴100%權益，故彼被視作於上述2,021,848,647股寰亞傳媒股份中擁有權益。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(2) 相聯法團(續)

(v) Lai Sun MTN Limited — 本公司之附屬公司

於二零二六年到期之5%有擔保中期票據之好倉

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

除上文所披露者外，於二零二二年一月三十一日，本公司董事及主要行政人員以及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須知會本公司及聯交所、或記錄於上述董事及主要行政人員登記冊中；或須根據證券守則知會相關人士；或以其他方式為董事所知悉之好倉及淡倉之權益。

主要股東及其他人士之權益

於二零二二年一月三十一日，根據本公司任何董事或主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露，或登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊(「股東登記冊」)中之本公司股份及相關股份之下列好倉5%或以上之權益，或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權(「投票權」)(即上市規則主要股東之涵義)之法團或個人之詳情如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份及 相關股份數目	佔已發行股份之 概約百分比 (附註1)
麗新製衣國際有限公司	實益擁有人	公司	515,389,531 (附註2)	53.19%
林建岳	實益擁有人／ 受控制公司擁有人	個人及公司	516,526,588 (附註2)	53.31%
余卓兒	實益擁有人	個人	254,550,900 (附註3)	26.27%
余少玉	實益擁有人	個人	254,550,900 (附註3)	26.27%

企業管治及其他資料(續)

主要股東及其他人士之權益(續)

附註：

- (1) 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968,885,887股股份)編製。
- (2) 於根據認購協議發行合共33,834,900股新股份後，本公司之已發行股份總數由612,089,025股股份增加至645,923,925股股份，麗新製衣於本公司之持股權益由56.13%減少至53.19%。

麗新製衣連同Zimba International及欣楚認購171,796,510股供股股份，於供股完成後其於本公司之權益由343,593,021股股份增加至515,389,531股股份。

林建岳博士認購216,868股供股股份，於供股完成後其於本公司之權益由433,737股股份增加至650,605股股份。

麗新製衣及其兩間全資附屬公司(即Zimba International及欣楚)實益擁有515,389,531股股份，佔本公司已發行股本約53.19%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約41.93%權益，故被視為於該等相同之515,389,531股股份中擁有權益。

- (3) 根據於二零二一年十月六日因事項存檔的最近個人大股東通知(表格1)所示之持股權，余卓兒先生及余少玉女士合共持有254,550,900股股份(26.27%，根據已發行股份總數(即968,885,887股股份)計算)。

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，於股東登記冊登記有任何其他法團或個人(除本公司董事或主要行政人員外)在本公司股份或相關股份中擁有投票權或5%或以上之權益或淡倉。

購股權計劃

(1) 本公司

於二零一五年十二月十一日舉行之本公司股東週年大會上，本公司股東批准採納一項新購股權計劃(「新購股權計劃」)。新購股權計劃於二零一五年十二月二十三日生效後，本公司於二零零六年十二月二十二日採納之購股權計劃(「舊購股權計劃」)即告終止。概不得根據舊購股權計劃進一步授出任何購股權，惟於其終止前根據舊購股權計劃條款授出之購股權仍然有效並可予行使。

新購股權計劃之目的為向(i)本公司連同其附屬公司(「本集團」)或任何與本公司有聯屬關係之麗新製衣、豐德麗、麗豐與寰亞傳媒連同其附屬公司(「聯屬集團」)之任何成員公司(「有關公司」)之任何僱員；(ii)有關公司之任何成員公司之任何董事、高級職員或顧問；及(iii)董事全權酌情認為已對或將對本集團之發展及增長作出貢獻(無論是透過業務聯盟或其他業務安排)之任何其他團體或參與者類別(「合資格參與者」)授予購股權作為激勵或獎勵以認可彼等對本集團所作貢獻或日後作出貢獻，並依據有關公司之業績目標以吸引、挽留或激勵合資格參與者。除另行修訂或終止者外，新購股權計劃將由採納日期起計十年內有效。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

(1) 本公司(續)

於二零二二年一月三十一日，涉及合共14,607,441股相關股份之購股權尚未行使，其中12,677,137股相關股份乃根據舊購股權計劃授出及涉及1,930,304股相關股份之購股權乃根據新購股權計劃授出。

於截至二零二二年一月三十一日止六個月內，72,739份購股權於二零二二年一月二十二日由合資格僱員根據舊購股權計劃失效，及根據新購股權計劃向若干合資格參與者授出310,000份購股權。

於財政期初及期末之未行使購股權之詳情如下：

參與者姓名及類別	購股權授出日期 (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尚未行使	購股權行使期間	供股後購股權之經調整行使價 每股港元
		於二零二一年八月一日尚未行使	供股後調整	期內轉至其他類別	期內轉自其他類別	期內已授出	期內已行使	期內已失效			
董事											
林建岳	18/01/2013	417,308	486,452	—	—	—	—	—	486,452	18/01/2013 - 17/01/2023	13.811
周福安	05/06/2012	1,952,081	2,275,301	—	—	—	—	—	2,275,301	05/06/2012 - 04/06/2022	4.590
劉樹仁	18/01/2013	2,086,540	2,432,259	—	—	—	—	—	2,432,259	18/01/2013 - 17/01/2023	13.811
林孝賢	18/01/2013	4,173,081	4,864,519	—	—	—	—	—	4,864,519	18/01/2013 - 17/01/2023	13.811
李子仁(附註2)	18/01/2013	—	—	—	969,854	—	—	—	969,854	18/01/2013 - 17/01/2023	13.811
譚承蔭(附註3)	19/08/2019	800,000	932,552	(932,552)	—	—	—	—	—	19/08/2019 - 18/08/2029	8.509
其他僱員(附註2)	18/01/2013	2,059,200	2,400,389	(969,854)	—	—	—	(72,739)	1,357,796	18/01/2013 - 17/01/2023	13.811
其他僱員	26/07/2013	83,200	96,985	—	—	—	—	—	96,985	26/07/2013 - 25/07/2023	9.650
其他僱員	21/01/2015	166,400	193,971	—	—	—	—	—	193,971	21/01/2015 - 20/01/2025	7.163
其他僱員	22/01/2016	60,000	69,940	—	—	—	—	—	69,940	22/01/2016 - 21/01/2026	4.032
其他僱員	20/01/2017	60,000	69,940	—	—	—	—	—	69,940	20/01/2017 - 19/01/2027	6.991
其他僱員(附註3)	19/08/2019	—	—	—	932,552	—	—	—	932,552	19/08/2019 - 18/08/2029	8.509
其他僱員	26/01/2021	470,000	547,872	—	—	—	—	—	547,872	26/01/2021 - 25/01/2031	5.455
其他僱員	25/01/2022	—	—	—	—	310,000 (附註4)	—	—	310,000	25/01/2022 - 24/01/2032	4.380
總計：		12,327,810	14,370,180	(1,902,406)	1,902,406	310,000	—	(72,739)	14,607,441		

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

(1) 本公司(續)

附註：

1. 購股權已於授出日期歸屬。
2. 李子仁先生於二零二二年一月二十五日獲委任為本公司執行董事，其購股權已由「其他僱員」類別轉至「董事」類別。
3. 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，其購股權已由「董事」類別轉至「其他僱員」類別。
4. 於截至二零二二年一月三十一日止六個月內，若干合資格參與者根據新購股權計劃於二零二二年一月二十五日獲授一份購股權，可使彼等認購合共310,000股股份，行使價為每股4.38港元，行使期間由二零二二年一月二十五日至二零二二年一月二十四日。股份於緊接授出日期前之收市價為每股4.32港元。

除上文所披露者外，於截至二零二二年一月三十一日止六個月內，概無購股權根據計劃之條款獲授出、行使、註銷或失效。

(2) 豐德麗

於二零一五年十二月十一日，豐德麗採納一項新購股權計劃（「二零一五年購股權計劃」）及終止其於二零零五年十二月二十三日採納之購股權計劃（「二零零五年購股權計劃」）。於二零一五年十二月二十三日生效之二零一五年購股權計劃自其採納日期起十年內維持有效。有關二零一五年購股權計劃之詳情載於豐德麗日期為二零一五年十一月十二日之通函內。豐德麗根據二零一五年購股權計劃可予發行之豐德麗股份數目最多為124,321,216股，佔於二零一五年購股權計劃獲批准當日已發行豐德麗股份總數之10%。

在豐德麗要約於二零一八年八月二十二日終止後，二零零五年購股權計劃項下當時已授出之所有尚未行使購股權已失效或已獲註銷。

於二零二二年一月三十一日，根據二零一五年購股權計劃授出之涉及合共1,500,000股相關豐德麗股份之購股權尚未行使。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

(2) 豐德麗(續)

於截至二零二二年一月三十一日止六個月內，根據二零一五年購股權計劃授出之購股權變動如下：

豐德麗購股權涉及之相關豐德麗股份數目								
參與者姓名或類別	授出日期	於二零二一年			於二零二二年			每股 豐德麗股份 行使價 (港元) (附註2)
		八月一日 尚未行使	期內已授出	期內已行使	一月三十一日 期內已失效	尚未行使	行使期間	
	(附註1)							(附註2)
僱員及其他合資格 參與者								
僱員(合計)	21/1/2022	—	1,500,000 (附註3)	—	—	1,500,000	21/01/2022 - 20/01/2032	0.50
總計：		—	1,500,000	—	—	1,500,000		

附註：

1. 豐德麗購股權已於授出日期歸屬。
2. 倘進行供股或紅股發行或豐德麗股本出現其他特定變動，則購股權行使價須作出調整。
3. 於截至二零二二年一月三十一日止六個月內，若干合資格參與者根據二零一五年購股權計劃於二零二二年一月二十一日獲授一份購股權，可使彼等認購合共1,500,000股豐德麗普通股，行使價為每股豐德麗股份0.50港元，行使期間由二零二二年一月二十一日至二零三二年一月二十日。股份於緊接授出日期前之收市價為每股豐德麗股份0.37港元。

除上文所披露者外，於截至二零二二年一月三十一日止六個月內，概無購股權根據二零一五年購股權計劃之條款獲授出、行使、註銷或失效。

(3) 麗豐

麗豐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)對麗豐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麗豐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十年內有效。

於二零二二年一月三十一日，根據該計劃授出之涉及合共9,000,690股相關麗豐股份之購股權尚未行使。

於截至二零二二年一月三十一日止六個月期間內，120,000份購股權由合資格僱員根據該計劃失效，及根據該計劃向若干合資格參與者授出440,000份購股權。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

(3) 麗豐(續)

於截至二零二二年一月三十一日止六個月內，根據該計劃授出之購股權變動如下：

麗豐購股權涉及之相關麗豐股份數目

參與者姓名或類別	授出日期	於二零二一年	期內	期內	期內已授出	期內已行使	期內已失效	於二零二二年	行使期間	每股麗豐 股份行使價 (港元) (附註2)
		八月一日 尚未行使 (附註1)	轉至 其他類別	轉自其他 類別				一月三十一日 尚未行使		
董事(附註3)										
林建岳	18/01/2013	321,918	—	—	—	—	—	321,918	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40
劉樹仁	18/01/2013	965,754	—	—	—	—	—	965,754	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40
林孝賢	18/01/2013	3,219,182	—	—	—	—	—	3,219,182	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40
李子仁(附註5)	18/01/2013	—	—	640,000	—	—	—	640,000	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40
譚承蔭(附註6)	19/08/2019	500,000	(500,000)	—	—	—	—	—	19/08/2019 - 18/08/2029	6.784
其他合資格參與者 (合計)(附註7)										
第一批(附註5)	18/01/2013	2,763,836	(640,000)	—	—	—	—	2,123,836	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6)	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	21/01/2022	—	—	—	440,000 (附註4)	—	—	440,000	21/01/2022 - 20/01/2032	5.75
總計：		8,680,690	(1,140,000)	1,140,000	440,000	—	(120,000)	9,000,690		

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

(3) 麗豐(續)

附註：

1. 麗豐購股權已於授出日期歸屬。
2. 倘進行供股或紅股發行或麗豐股本出現其他類似變動，則購股權行使價須作出調整。
3. 董事指本公司董事。
4. 於截至二零二二年一月三十一日止六個月內，若干合資格參與者根據該計劃於二零二二年一月二十一日獲授一份購股權，可使彼等認購合共440,000股麗豐普通股，行使價為每股麗豐股份5.75港元，行使期間由二零二二年一月二十一日至二零三二年一月二十日。股份於緊接授出日期前之收市價為每股麗豐股份6.00港元。
5. 李子仁先生於二零二二年一月二十五日獲委任為本公司執行董事，其購股權已由「其他合資格參與者」類別轉至「董事」類別。
6. 譚承蔭先生於二零二二年一月二十七日辭任麗豐執行董事，其購股權已由「董事」類別轉至「其他合資格參與者」類別。
7. 其他合資格參與者包括麗豐董事。

除上文所披露者外，於截至二零二二年一月三十一日止六個月內，概無購股權根據該計劃之條款獲授出、行使、註銷或失效。

(4) 寰亞傳媒

於二零一二年十二月十八日，寰亞傳媒(為於聯交所GEM上市之公司及自二零一一年六月九日起為豐德麗之非全資附屬公司)採納一項購股權計劃(「寰亞傳媒計劃」)，其亦已於二零一二年十二月十八日舉行之豐德麗股東特別大會上獲股東批准。寰亞傳媒計劃於採納日期起計十年內維持有效。

為遵守聯交所GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)第二十三章，寰亞傳媒股東於二零一五年十二月十一日舉行之股東週年大會上通過一項決議案，更新寰亞傳媒計劃之計劃限額，允許寰亞傳媒可授出購股權以認購最多合共213,605,682股寰亞傳媒股份(「該更新」)，佔於通過相關決議案當日其已發行股份總數之10%。該更新亦於二零一五年十二月十一日舉行之豐德麗股東週年大會上獲股東根據上市規則第17.01(4)條及GEM上市規則第23.01(4)條之規定批准。

自採納起概無根據寰亞傳媒計劃授出任何購股權。由於(a)寰亞傳媒股份合併於二零二零年十二月二十二日生效；(b)貸款資本化於二零二一年一月十八日完成；(c)於二零二一年三月十七日發行普通股；及(d)分別於二零二一年六月二十八日及二零二一年八月三日發行認購股份，寰亞傳媒之已發行股份總數增加至2,986,314,015股股份。於本中期報告日期，寰亞傳媒可根據寰亞傳媒計劃授出購股權以認購最多21,360,568股寰亞傳媒股份(經寰亞傳媒股份合併調整後)，佔寰亞傳媒於二零二二年一月三十一日已發行股份總數(即2,986,314,015股寰亞傳媒股份)之約0.72%。

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。

企業管治及其他資料(續)

董事資料之更新

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司於二零二零至二零二一年報作出披露以來董事及行政總裁之資料變動如下：

- (1) 本集團慣常考慮於一月調整基本薪金及發放酌情花紅。自二零二二年一月一日起，林建岳博士及周福安、劉樹仁、林孝賢及李子仁諸位先生之基本薪金上調介乎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				
林建岳(主席)(附註a)	90	16,958	9	17,057
周福安(副主席)(附註b)	—	9,712	27	9,739
劉樹仁(行政總裁)	—	2,728	15	2,743
林孝賢(附註c)	—	1,812	18	1,830
李子仁(附註d)	—	107	1	108
譚承蔭(附註e)	—	4,120	18	4,138
	90	35,437	88	35,615
非執行董事				
余寶珠(附註f)	125	2,166	—	2,291
獨立非執行董事				
葉澍堃	175	—	—	175
林秉軍(附註g)	350	—	—	350
梁樹賢	175	—	—	175
梁宏正	175	—	—	175
	875	—	—	875
	1,090	37,603	88	38,781

企業管治及其他資料(續)

董事資料之更新(續)

(1) (續)

	袍金 千港元	薪金、津貼與 實物利益 千港元	退休金計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零二一年一月三十一日止六個月				
執行董事				
林建岳(主席)(附註a)	90	13,985	9	14,084
周福安(副主席)(附註b)	—	8,010	27	8,037
劉樹仁(行政總裁)	—	2,331	117	2,448
林孝賢(附註c)	—	1,670	18	1,688
譚承蔭(附註e)	—	3,900	18	3,918
	90	29,896	189	30,175
非執行董事				
林建名(附註h)	110	500	—	610
余寶珠(附註f)	125	2,145	—	2,270
	235	2,645	—	2,880
獨立非執行董事				
葉澍堃	175	—	—	175
林秉軍(附註g)	350	—	—	350
梁樹賢	175	—	—	175
梁宏正	175	—	—	175
	875	—	—	875
	1,200	32,541	189	33,930

附註：

- 該等金額包括豐德麗集團支付之袍金及薪金6,873,000港元及麗豐支付之薪金1,696,000港元(截至二零二一年一月三十一日止六個月：豐德麗集團支付之5,684,000港元及麗豐支付之1,399,000港元)。
- 該等金額包括豐德麗集團支付之薪金及退休金計劃供款2,437,000港元及麗豐支付之2,437,000港元(截至二零二一年一月三十一日止六個月：豐德麗集團支付之2,011,000港元及麗豐支付之2,012,000港元)。
- 該等金額包括麗豐支付之薪金及退休金計劃供款873,000港元(截至二零二一年一月三十一日止六個月：805,000港元)。
- 李子仁先生自二零二二年一月二十五日起獲委任為本公司執行董事。該等金額包括麗豐支付之薪金及退休金計劃供款27,000港元(截至二零二一年一月三十一日止六個月：無)。
- 譚承蔭先生自二零二二年一月二十七日起辭任本公司執行董事。該等金額包括麗豐支付之薪金及退休金計劃供款2,069,000港元(截至二零二一年一月三十一日止六個月：1,959,000港元)。
- 該等金額包括麗豐支付之薪金2,166,000港元(截至二零二一年一月三十一日止六個月：2,145,000港元)。
- 該等金額包括麗豐支付之袍金175,000港元(截至二零二一年一月三十一日止六個月：175,000港元)。
- 林建名博士於二零二一年一月八日辭世。截至二零二一年一月三十一日止六個月，該等金額包括麗豐支付之薪金499,000港元。

企業管治及其他資料(續)

董事資料之更新(續)

- (2) 林建岳博士
 - (a) 自二零二二年一月一日起，重新獲委任為工業貿易諮詢委員會之非官方委員，任期兩年；及
 - (b) 於二零二二年一月二十五日獲委任為本公司提名委員會成員兼主席。
- (3) 周福安先生
 - (a) 於二零二一年九月三十日不再擔任財務匯報局調查委員會之成員；
 - (b) 於二零二二年一月二十五日獲委任為本公司提名委員會主席林建岳博士之替任；及
 - (c) 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，任期三年。
- (4) 李子仁先生於二零二二年一月二十五日獲委任為本公司執行董事。
- (5) 譚承蔭先生於二零二二年一月二十七日辭任本公司及麗豐執行董事。
- (6) 梁樹賢先生於二零二二年一月二十五日獲委任為本公司提名委員會成員。
- (7) 梁宏正先生於二零二二年一月二十五日獲委任為本公司提名委員會成員。

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。

企業管治及其他資料(續)

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

本公司竭誠促進良好之投資者關係，並加強與股東及潛在投資者溝通。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。

中期報告之審閱

本公司之審核委員會(「**審核委員會**」)現由三名獨立非執行董事，即梁樹賢先生、林秉軍先生及梁宏正先生所組成。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(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

