



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

截至二零二三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

夏慤道十六號

遠東金融中心十七樓

獨立核數師

安永會計師事務所

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司

中國銀行股份有限公司

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

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

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

1125/400股

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」)呈列本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二三年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同去年同期比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零二三年一月三十一日止六個月

		截至一月三十一日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
	附註		
營業額	3	1,002,365	1,281,083
銷售成本		(527,521)	(661,169)
毛利		474,844	619,914
其他收入及收益		58,234	78,102
銷售及市場推廣費用		(53,652)	(69,571)
行政費用		(161,297)	(121,467)
其他經營費用淨額		(56,911)	(150,383)
投資物業公平值減值		(71,316)	(6,911)
經營溢利	4	189,902	349,684
融資成本	5	(274,452)	(214,424)
應佔合營公司溢利／(虧損)		188	(246)
應佔一聯營公司溢利／(虧損)		(6)	82
除稅前溢利／(虧損)		(84,368)	135,096
稅項	6	(138,210)	(254,873)
本期間虧損		(222,578)	(119,777)
歸屬：			
本公司擁有人		(176,944)	(74,853)
非控制性權益		(45,634)	(44,924)
		(222,578)	(119,777)
本公司擁有人應佔每股虧損：	7		
基本及攤薄		(0.535港元)	(0.226港元)

簡明綜合全面收益表

截至二零二三年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
本期間虧損	(222,578)	(119,777)
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／(開支)		
匯兌差額：		
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	(123,966)	375,528
於一附屬公司撤銷註冊時重新分類儲備	(10,274)	—
於一附屬公司退還資本時重新分類儲備	(13,511)	29,965
	(147,751)	405,493
應佔一聯營公司之其他全面收益／(開支)	(1)	2
	(147,752)	405,495
本期間全面收益／(開支)總額	(370,330)	285,718
歸屬：		
本公司擁有人	(322,340)	322,402
非控制性權益	(47,990)	(36,684)
	(370,330)	285,718

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年一月三十一日

	附註	二零二三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 七月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,688,659	2,735,738
使用權資產		518,964	530,343
投資物業		20,960,700	20,589,800
於合營公司之投資		18,881	18,692
於一聯營公司之投資		109	116
應收賬款、按金及預付款項	8	497,182	493,643
非流動資產總值		24,684,495	24,368,332
流動資產			
發展中物業		1,070,203	953,515
落成待售物業		3,385,391	3,656,243
存貨		4,711	5,207
衍生金融工具		—	4,551
應收賬款、按金及預付款項	8	522,203	513,245
預付稅項		102,030	140,268
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		716,193	2,031,534
現金及現金等值項目		1,599,442	2,111,091
分類為持作出售之資產		7,400,173	9,415,654
		781	783
流動資產總值		7,400,954	9,416,437
流動負債			
應付賬款、應計費用及其他應付賬款	9	2,159,534	1,979,103
合約負債及已收按金		293,297	651,860
計息銀行貸款		1,013,817	1,065,531
租賃負債		4,113	4,348
有擔保票據		—	2,744,923
應付稅項		518,436	455,175
其他借款		41,511	41,578
流動負債總值		4,030,708	6,942,518
流動資產淨值		3,370,246	2,473,919
資產總值減流動負債		28,054,741	26,842,251
非流動負債			
租賃負債		685	2,578
其他應付賬款	9	957,335	959,672
已收長期按金		144,538	138,542
計息銀行貸款		9,121,249	7,501,104
來自一前主要股東墊款		54,155	54,288
來自一同系附屬公司貸款		583,355	532,315
遞延稅項負債		3,100,675	3,190,673
非流動負債總值		13,961,992	12,379,172
		14,092,749	14,463,079

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二三年一月三十一日

	二零二三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 七月三十一日 (經審核) 千港元
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	12,628,942	12,951,282
	14,284,109	14,606,449
非控制性權益	(191,360)	(143,370)
	14,092,749	14,463,079

簡明綜合權益變動表

截至二零二三年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔									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
於二零二二年七月三十一日及 二零二二年八月一日(經審核)	1,655,167	4,105,466	24,408	691,293	137,165	345,241	7,647,709	14,606,449	(143,370)	14,463,079	
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	(176,944)	(176,944)	(45,634)	(222,578)	
本期間扣除稅項後之其他全面開支：											
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	(121,610)	—	—	—	(121,610)	(2,356)	(123,966)	
於一附屬公司撤銷註冊時重新分類儲備	—	—	—	(10,274)	—	—	—	(10,274)	—	(10,274)	
於一附屬公司退還資本時重新分類儲備	—	—	—	(13,511)	—	—	—	(13,511)	—	(13,511)	
應佔一聯營公司之其他全面開支	—	—	—	(1)	—	—	—	(1)	—	(1)	
本期間扣除稅項後之全面開支總額	—	—	—	(145,396)	—	—	(176,944)	(322,340)	(47,990)	(370,330)	
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	39,479	(39,479)	—	—	—	
購股權失效時解除儲備	—	—	(20,625)	—	—	—	20,625	—	—	—	
於二零二三年一月三十一日(未經審核)	1,655,167	4,105,466 [#]	3,783 [#]	545,897 [#]	137,165 [#]	384,720 [#]	7,451,911 [#]	14,284,109	(191,360)	14,092,749	

[#] 簡明綜合財務狀況表中之綜合儲備12,628,942,000港元(二零二二年七月三十一日：12,951,282,000港元)乃由該等儲備賬目構成。

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二三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	總計		
	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
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。

簡明綜合現金流量表

截至二零二三年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
經營活動所產生／(使用)之現金流量淨額	(192,160)	583,059
投資活動之現金流量		
已收利息	30,196	35,100
添置投資物業	(202,650)	(517,967)
添置物業、廠房及設備	(41,951)	(147,584)
於一合營公司之投資	—	(1,000)
墊付一合營公司款項	—	(1,500)
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘減少／(增加)	1,310,655	(224,776)
投資活動所產生／(使用)之現金流量淨額	1,096,250	(857,727)
融資活動之現金流量		
新增銀行貸款(扣除直接成本)	3,037,382	519,976
償還銀行貸款	(1,448,629)	(400,156)
贖回及購回有擔保票據	(2,736,038)	—
來自一同系附屬公司貸款	51,040	69,740
支付租賃負債	(2,362)	(2,792)
已付利息及銀行融資費用	(312,474)	(278,648)
融資活動所使用之現金流量淨額	(1,411,081)	(91,880)
現金及現金等值項目減少淨額	(506,991)	(366,548)
期初之現金及現金等值項目	2,111,091	2,819,615
匯率變動之影響淨額	(4,658)	46,262
期末之現金及現金等值項目	1,599,442	2,499,329
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	914,206	1,419,368
無抵押及無限制定期存款	685,236	1,079,961
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	1,599,442	2,499,329

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

本集團截至二零二三年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六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，與本集團截至二零二二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二零二二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、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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
來自客戶合約之營業額		
物業銷售	570,476	798,043
酒店及酒店式服務公寓營運	109,365	111,079
樓宇管理營運	61,684	63,757
主題公園營運	8,781	10,251
	750,306	983,130
來自其他來源之營業額		
投資物業之租金收入	252,059	297,953
總營業額	1,002,365	1,281,083
確認來自客戶合約之營業額之時間		
於某一時間點	570,476	798,043
隨時間	179,830	185,087
總計	750,306	983,130

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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
分部收益/業績：										
分部收益										
銷售予外界客戶	570,476	798,043	313,743	361,710	109,365	111,079	8,781	10,251	1,002,365	1,281,083
其他收益	12,199	12,218	11,580	5,515	187	27	319	475	24,285	18,235
總計	582,675	810,261	325,323	367,225	109,552	111,106	9,100	10,726	1,026,650	1,299,318
分部業績	239,328	362,131	30,590	143,925	(16,583)	(23,016)	(62,344)	(117,092)	190,991	365,948
銀行存款利息收入									30,196	35,100
未分配收益									3,753	24,767
未分配開支淨額									(35,038)	(76,131)
經營溢利									189,902	349,684
融資成本									(274,452)	(214,424)
應佔合營公司溢利/(虧損)	(1)	(2)	189	(244)	—	—	—	—	188	(246)
應佔一聯營公司溢利/(虧損)	—	—	(6)	82	—	—	—	—	(6)	82
除稅前溢利/(虧損)									(84,368)	135,096
稅項									(138,210)	(254,873)
本期間虧損									(222,578)	(119,777)
其他分部資料：										
投資物業公平值減值	—	—	71,316	6,911	—	—	—	—	71,316	6,911
出售分類為持作出售之資產之收益	—	1,000	—	—	—	—	—	—	—	1,000
終止確認應收租金虧損	—	—	3,686	—	—	—	—	—	3,686	—
處置物業、廠房及設備項目虧損	1	1	29	17	—	—	—	53	30	71

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	
	二零二三年 一月三十一日	二零二二年 七月三十一日	二零二三年 一月三十一日	二零二二年 七月三十一日	二零二三年 一月三十一日	二零二二年 七月三十一日	二零二三年 一月三十一日	二零二二年 七月三十一日	二零二三年 一月三十一日	二零二二年 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	5,066,246	5,242,478	21,243,647	20,877,601	1,957,200	2,004,067	1,095,246	1,106,057	29,362,339	29,230,203
於合營公司之投資	103	102	18,778	18,590	—	—	—	—	18,881	18,692
於一聯營公司之投資	—	—	109	116	—	—	—	—	109	116
未分配資產	—	—	—	—	—	—	—	—	2,703,339	4,534,975
分類為持作出售之資產	781	783	—	—	—	—	—	—	781	783
資產總值									32,085,449	33,784,769
分部負債	783,117	1,206,861	1,164,147	896,777	172,316	173,721	63,434	81,106	2,183,014	2,358,465
未分配負債	—	—	—	—	—	—	—	—	15,809,686	16,963,225
負債總值									17,992,700	19,321,690

4. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除/(計入)下列各項：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
物業、廠房及設備折舊*	73,783	114,462
使用權資產折舊*	10,365	11,062
貨幣掉期公平值減值/(增值)**	5,951	(1,977)
匯兌差異淨額**	(26,219)	36,861
出售分類為持作出售之資產之收益**	—	(1,000)
處置物業、廠房及設備項目虧損**	30	71
終止確認應收租金虧損**	3,686	—

* 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42,335,000港元(截至二零二二年一月三十一日止六個月：46,364,000港元)。主題公園之折舊支出為32,716,000港元(截至二零二二年一月三十一日止六個月：69,263,000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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
利息支出：		
銀行貸款	245,026	195,970
有擔保票據	68,320	74,126
交易費用攤銷：		
銀行貸款	17,383	13,696
有擔保票據	2,577	2,623
銀行融資費用及直接成本	13,425	10,433
租賃負債利息	164	92
認沽期權負債利息	2,323	2,525
	349,218	299,465
減：撥充發展中物業成本	(26,037)	(28,880)
撥充在建中投資物業成本	(36,934)	(48,678)
撥充在建工程成本	(11,795)	(7,483)
	(74,766)	(85,041)
融資成本總值	274,452	214,424

6. 稅項

香港利得稅之法定稅率為16.5%(截至二零二二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(截至二零二二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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
本期間 — 中國內地		
企業所得稅	63,036	82,589
土地增值稅	101,376	148,827
遞延	(26,202)	23,457
本期間稅項開支總值	138,210	254,873

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176,944,000港元(截至二零二二年一月三十一日止六個月：74,853,000港元)及期內已發行普通股加權平均數331,033,443股(截至二零二二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：

	二零二三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款淨額：		
一個月內	117,958	119,699
一至三個月	17,814	22,070
超過三個月	21,017	20,335
	156,789	162,104
未到期之融資租賃應收款項	502,342	497,168
其他應收賬款、按金及預付款項	360,254	347,616
	1,019,385	1,006,888
分類為流動資產之金額	(522,203)	(513,245)
非流動部分	497,182	493,643

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：

	二零二三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款：		
一個月內	168,861	368,995
一至三個月	58,561	8,999
超過三個月	53,415	109,830
	280,837	487,824
應計費用及其他應付賬款	1,598,501	1,210,629
認沽期權負債	1,237,531	1,240,322
	3,116,869	2,938,775
分類為流動負債之金額	(2,159,534)	(1,979,103)
非流動部分	957,335	959,672

10. 承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零二三年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二二年 七月三十一日 (經審核) 千港元
已簽約但未作撥備：		
工程、開發及動遷成本	251,225	756,308

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	
		二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (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)	254	246
已收或應收租金及管理費收入	(ii)	4,161	6,979
已收墊付貸款	(iii)	51,040	69,740
按成本基準分佔自該等公司分配之企業工資		10,175	11,059
按成本基準分佔自該等公司分配之行政費用		3,537	2,942
按成本基準分佔該等公司獲分配之企業工資		3,724	3,099
按成本基準分佔該等公司獲分配之行政費用		82	37
本集團之一合營公司：			
墊付貸款	(iv)	—	1,500

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。於二零二三年一月三十一日，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1,532,000港元及1,583,000港元(二零二二年七月三十一日：2,577,000港元及2,626,000港元)。截至二零二三年一月三十一日止期間，使用權資產折舊1,045,000港元(截至二零二二年一月三十一日止六個月：1,018,000港元)及租賃負債之融資成本57,000港元(截至二零二二年一月三十一日止六個月：46,000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51,040,000港元(截至二零二二年一月三十一日止六個月：69,740,000港元)。

- (iv) 有關連公司為本集團之一間合營公司。該貸款為無抵押、免息及須於有關貸款之提取日期起屆滿三週年之日償還。

(b) 有關連人士提供之擔保

於二零二三年一月三十一日，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2,600,726,000港元(二零二二年七月三十一日：2,780,327,000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	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	12,275	15,564
退休金計劃供款	65	74
總計	12,340	15,638

12. 財務報表之批准

董事會已於二零二三年三月二十一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二零二三年一月三十一日止六個月之中期股息(截至二零二二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

全球經濟於二零二二年逐步復甦，然而，於二零二三年，由於利率攀升以及俄烏戰爭令經濟活動持續受壓，預期增長將呈減弱態勢，當中最主要經濟體的情況尤其嚴重。儘管世界各國央行大幅加息以抑制通脹，但基於(其中包括)通脹持續高企、借貸成本增加、地緣政治局勢不穩及衝突持續、能源價格波動以及供應鏈中斷問題未解等各種因素，全球經濟衰退風險依然存在。

由於國內限制因素增加及全球復甦欠明朗，於二零二三年三月舉行的第十四屆全國人大第一次會議上，中國將二零二三年的經濟增長目標減緩至約5%，並將穩定經濟發展定為年度首要目標。我們相信，中國政府將砥礪向前，透過持續提升競爭力及推動創新發展，長遠實現更高質量的經濟增長。我們對中國營商環境的長遠前景及可持續性維持樂觀的態度，並對本集團業務所在城市的未來前景充滿信心，尤其是中國南部的大灣區，且繼續將我們總部所在的香港視為主要受惠城市之一。

近年，本集團之地區焦點及租賃主導策略展現出抗逆能力。位於上海、廣州、中山及橫琴(即中國一線城市及大灣區內城市)約5,900,000平方呎之租賃組合於回顧期間內之租賃收入表現相對穩定。位於上海及廣州之兩幢新甲級辦公樓(即上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心)均已取得綠色建築認證，其建築工程分別於二零二二年九月及十一月竣工，為本集團之租賃組合增添約1,300,000平方呎總租賃建築面積(不包括停車位)。本集團致力於提高其業務營運之環境表現。該兩幢新綠色大樓以環保及可持續發展方面之特色優勢獲得國際認可。上海麗豐天際中心位於上海靜安區，鄰近上海火車總站，已取得領先能源與環境設計(「LEED」)之前期認證金級證書，並著手準備申請LEED金級認證。廣州麗豐國際中心位於廣州越秀區珠江沿岸，已取得LEED v4金級認證。上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心正進行招租。於二零二三年三月二十一日，上海麗豐天際中心約25%之可供出租面積及廣州麗豐國際中心約33%之可供出租面積已落實租約。於橫琴創新方項目(「創新方」)第二期(「創新方第二期」)之建築工程完成後，本集團將擁有約6,800,000平方呎之租賃組合。

創新方第二期之建築工程現正進行中。該混合用途開發項目預期將於二零二四年前分階段完成，提供面積分別為355,500平方呎、1,585,000平方呎及578,400平方呎的商業及體驗式娛樂設施、辦公室空間，以及酒店式服務公寓空間。部分辦公室單位及酒店式服務公寓單位已獲指定為待售物業。創新方第一期(「創新方第一期」)之商業區正進行招租，約有77.7%之可供出租區域已出租，而主要租戶包括兩個主題室內體驗中心(即「獅門娛樂天地」及「橫琴國家地理探險家中心」)、珠海免稅集團、保聯(珠海橫琴)商業零售有限公司、Adidas直營店、口袋屋蹦床公園、Starbucks、McDonald's、橫琴保拉納德國啤酒餐廳、蠔大仙及華潤萬家LIFE。本集團仍然充滿信心，相信橫琴與澳門兩地間的深化合作及橫琴粵澳深度合作區的持續發展，將會令橫琴成為粵港澳大灣區內重要的發展中心。澳門與橫琴的融合將會鼓勵更多企業及市民遷居橫琴，從而進一步促進旅遊業市場增長，令創新方為本集團之長遠業績帶來新貢獻。

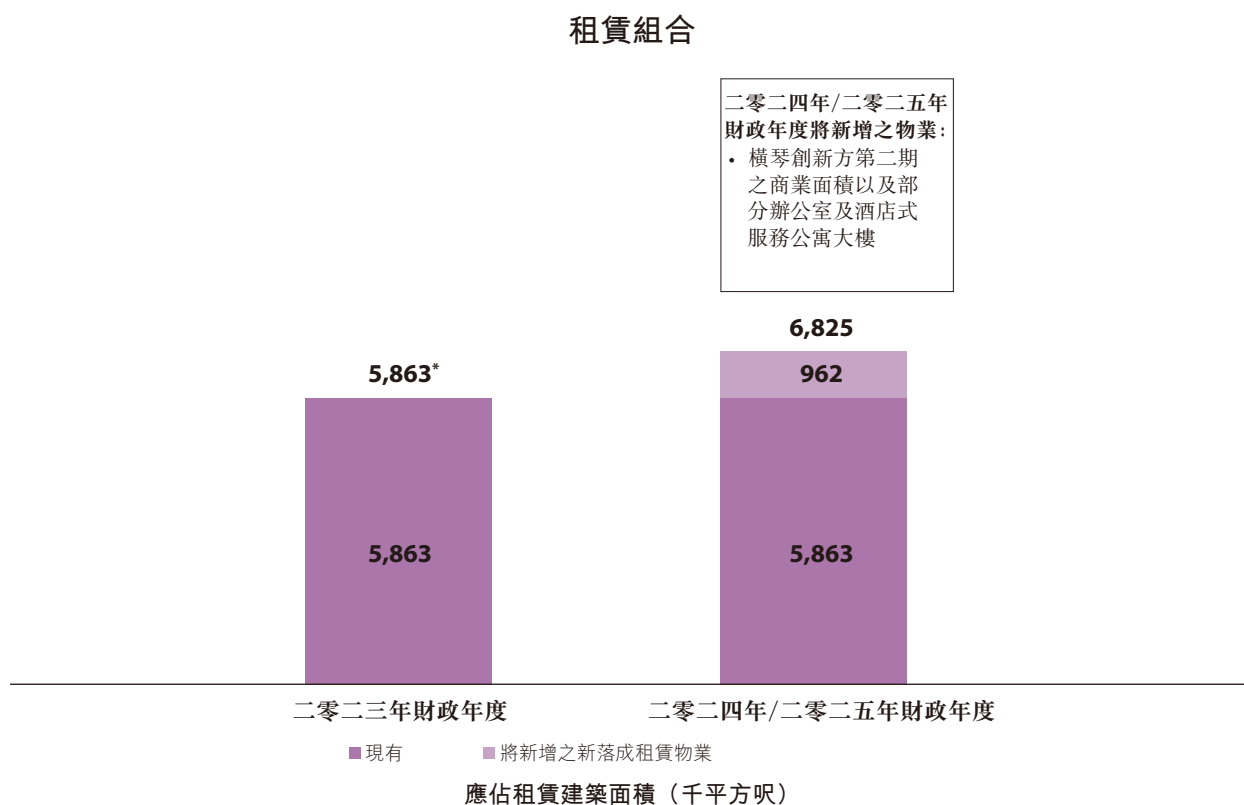
管理層討論及分析(續)

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，獲市場熱烈反應。於二零二三年一月三十一日，全部住宅單位均已售出，而13個停車位仍然待售。中山棕櫚彩虹花園餘下各期之銷售現正進行中。中山棕櫚彩虹花園之住宅單位、橫琴創新方第一期之文化工作室、文化工作坊及辦公室，以及橫琴創新方第二期之辦公室及酒店式服務公寓單位預期將於未來財政年度為本集團貢獻收入。

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、本集團於一線城市及大灣區之現有業務及風險分配等因素。

下圖載列於二零二三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：

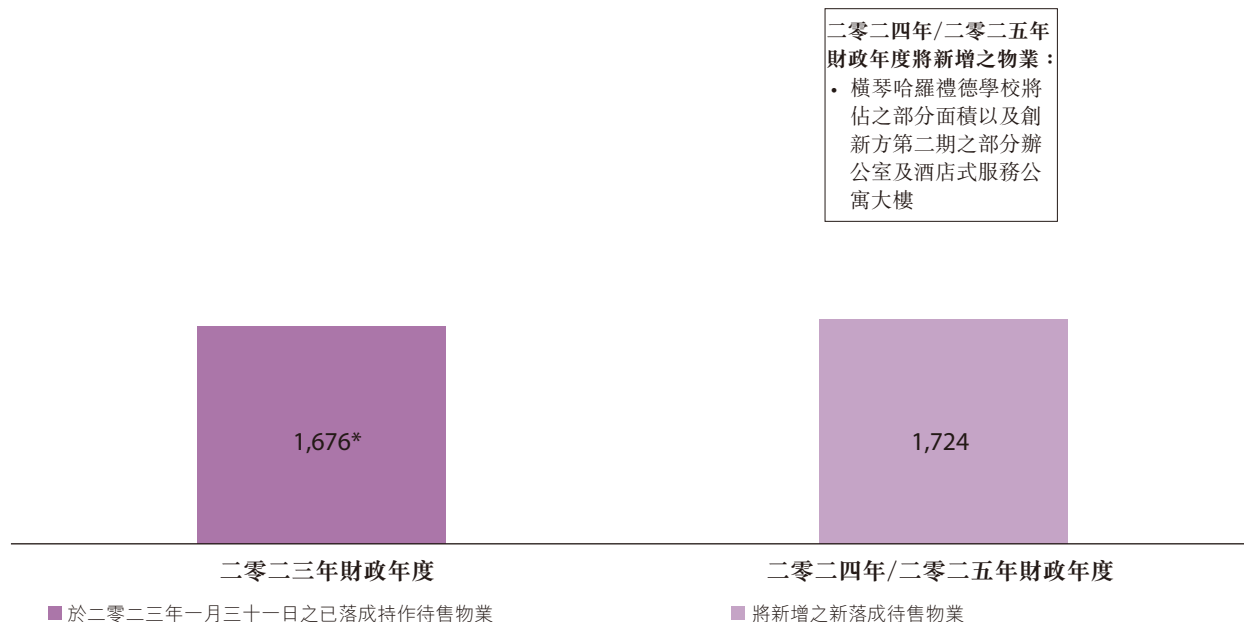


* 包括創新方第一期內獅門娛樂天地[®]及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

待售項目



應佔可銷售建築面積 (千平方呎)

* 不包括中山棕櫚彩虹花園現時作自用之商業面積

本公司股份(「股份」)已於二零二二年十一月十一日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)恢復買賣。董事會一直在與本公司核心關連人士討論，考慮出售彼等各自所持的部份股份(「潛在減持」)以恢復本公司的公眾持股量。於本中期報告日期，有關潛在減持的討論仍在進行中，且尚未訂立具有法律約束力的協議。本公司的公眾持股量仍然低於聯交所證券上市規則(「上市規則」)項下的最低規定。本公司將根據上市規則每季刊發公佈，直至本公司公眾持股量恢復為止，以讓本公司股東及市場了解建議公眾持股量恢復計劃的執行進展。

於回顧期間內，本公司全資附屬公司Lai Fung Bonds (2018) Limited於二零二三年一月到期時悉數贖回其於二零一八年發行的350,000,000美元未償還擔保票據。於二零二三年一月三十一日，本集團擁有手頭現金約2,315,600,000港元(二零二二年七月三十一日：4,142,600,000港元)及未動用貸款融資2,372,700,000港元(二零二二年七月三十一日：1,984,500,000港元)，於二零二三年一月三十一日之負債淨值與權益比率為59%(二零二二年七月三十一日：53%)。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

截至二零二三年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額1,002,400,000港元(二零二二年：1,281,100,000港元)，較去年同期減少約21.8%。人民幣(「人民幣」)平均匯率較去年同期貶值約8.0%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之營業額減少約14.9%。該減少主要由於回顧期內物業銷售營業額較去年同期減少所致。毛利自去年同期之619,900,000港元減少23.4%至474,800,000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		
	二零二三年 ¹ (百萬港元)	二零二二年 ¹ (百萬港元)	百分比變動	二零二三年 (人民幣百萬元)	二零二二年 (人民幣百萬元)	百分比變動
租金收入 ²	423.1	472.8	-10.5%	379.1	389.7	-2.7%
物業銷售	570.5	798.0	-28.5%	511.2	657.7	-22.3%
主題公園營運	8.8	10.3	-14.6%	7.9	8.5	-7.1%
總計	1,002.4	1,281.1	-21.8%	898.2	1,055.9	-14.9%

1. 截至二零二三年及二零二二年一月三十一日止六個月所採納之匯率分別為0.8960及0.8242

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

本公司擁有人應佔淨虧損約為176,900,000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74,900,000港元。該虧損增幅乃主要由於(i)物業銷售收入有所減少；(ii)融資成本增加；及(iii)本集團擁有之投資物業估值下降。

每股淨虧損為0.535港元(二零二二年：每股0.226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125,200,000港元(二零二二年：72,600,000港元)。扣除物業重估之影響之每股淨虧損約為0.3781港元(二零二二年：0.2191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	
	二零二三年	二零二二年
已呈報	(176.9)	(74.9)
投資物業的調整		
投資物業重估減值	71.3	6.9
投資物業重估之遞延稅項	(17.8)	(1.7)
非控制性權益分佔之重估變動減遞延稅項	(1.8)	(2.9)
除稅後淨虧損，不包括投資物業重估減值	(125.2)	(72.6)

於二零二三年一月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為14,284,100,000港元(二零二二年七月三十一日：14,606,400,000港元)。於二零二三年一月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零二二年七月三十一日之每股44.12港元輕微下跌至每股43.15港元。

管理層討論及分析(續)

物業組合組成

於二零二三年一月三十一日，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	2,665 ²	2,208	—	—	4,873 ²	2,984
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓	—	—	990	—	990	—
小計	2,665	2,208	990	—	5,863	2,984
發展中物業 ³	523	1,585	578	—	2,686	1,352
已落成待售物業	163 ⁴	421	275	850	1,709	3,478
本集團主要物業之 總建築面積	3,351	4,214	1,843	850	10,258	7,814

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258,616平方呎及49,191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

物業投資

來自租賃業務之收益

直至二零二二年十二月上旬，中國內地的疫情控制措施削弱了零售銷售及消費者對可支配消費的信心。經濟放緩及充滿挑戰的營商環境亦對辦公室租賃業務產生抑制的影響，導致租金下降及空置率增加。自二零二二年十二月上旬放寬疫情限制後，經濟復甦於邊境重新開放初期仍見停滯，而二零二二年十二月中旬至二零二三年一月期間中國內地主要城市的二零一九冠狀病毒病感染已達高峰。

截至二零二三年一月三十一日止六個月，本集團自租賃業務錄得營業額423,100,000港元(二零二二年：472,800,000港元)。於回顧期間，人民幣平均匯率較去年同期貶值約8.0%。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下跌2.7%至人民幣379,100,000元。

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
	二零二三年 [#] (百萬港元)	二零二二年 [#] (百萬港元)	百分比 變動	二零二三年 (人民幣 百萬元)	二零二二年 (人民幣 百萬元)	百分比 變動	二零二三年	二零二二年	
上海									
上海香港廣場	180.8	211.6	-14.6%	162.0	174.4	-7.1%	零售： 辦公室： 酒店式服務公寓：	零售： 辦公室： 酒店式服務公寓：	95.3% 91.2% 70.4%
上海五月花生活廣場	30.2	35.5	-14.9%	27.1	29.3	-7.5%	零售： 酒店：	零售： 酒店：	98.7% 52.7%
上海凱欣豪園	9.8	10.1	-3.0%	8.8	8.3	+6.0%	100.0%		79.1%
上海麗豐天際中心	0.1	不適用	不適用	0.1	不適用	不適用	22.8%		不適用 ^{***}
廣州									
廣州五月花商業廣場	47.2	64.3	-26.6%	42.3	53.0	-20.2%	91.0%		98.6%
廣州富邦廣場	11.2	14.9	-24.8%	10.0	12.3	-18.7%	83.5%		92.0%
廣州麗豐中心	67.3	70.4	-4.4%	60.3	58.0	+3.9%	零售： 辦公室：	零售： 辦公室：	100.0% 97.9%*
廣州麗豐國際中心	1.4	不適用	不適用	1.3	不適用	不適用	31.6%		不適用 ^{***}
中山									
中山棕櫚彩虹花園 彩虹薈商場	3.4	3.9	-12.8%	3.0	3.2	-6.2%	零售：	零售：	67.5%*
橫琴									
橫琴創新方第一期	57.5	48.4	+18.8%	51.5	39.9	+29.1%	零售： 酒店：	零售： 酒店：	72.8% ^{**} 19.1%
其他	14.2	13.7	+3.6%	12.7	11.3	+12.4%	不適用		不適用
總計	423.1	472.8	-10.5%	379.1	389.7	-2.7%			

[#] 截至二零二三年及二零二二年一月三十一日止六個月所採納之匯率分別為0.8960及0.8242

* 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

*** 上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心分別於二零二二年九月及十一月竣工

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：

	截至二零二三年一月三十一日止六個月			截至二零二二年一月三十一日止六個月		
	本集團 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		80.3	468,434		100.7	468,434
辦公室		52.7	362,096		52.7	362,096
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		44.8	358,009		53.9	358,009
停車位		3.0	不適用		4.3	不適用
		180.8	1,188,539		211.6	1,188,539
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		18.8	320,314		20.8	320,314
酒店 (客房收益及餐飲)		9.3	143,846		12.2	143,846
停車位		2.1	不適用		2.5	不適用
		30.2	464,160		35.5	464,160
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		8.7	77,959		8.9	77,959
停車位		1.1	不適用		1.2	不適用
		9.8	77,959		10.1	77,959
上海麗豐天際中心****	100%			100%		
零售及辦公室		0.1	727,065		不適用	不適用
廣州						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		40.4	357,424		55.6	357,424
辦公室		5.7	79,431		7.3	79,431
停車位		1.1	不適用		1.4	不適用
		47.2	436,855		64.3	436,855
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		11.2	182,344		14.9	182,344
廣州麗豐中心	100%			100%		
零售		8.1	112,292		9.0	112,292
辦公室		56.0	625,821		58.0	625,821
停車位		3.2	不適用		3.4	不適用
		67.3	738,113		70.4	738,113
廣州麗豐國際中心****	100%			100%		
零售及辦公室		1.4	614,621		不適用	不適用
中山						
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	100%			100%		
零售*		3.4	148,106		3.9	148,106
橫琴						
創新方第一期	80%**			80%**		
商業***		2.3	796,573		3.3	780,292
酒店 (客房收益及餐飲)		55.2	488,432		45.1	475,810
		57.5	1,285,005		48.4	1,256,102
其他		14.2	不適用		13.7	不適用
總計		423.1	5,862,767		472.8	4,492,178

* 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

*** 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(自用面積)，其於二零二三年一月三十一日之應佔建築面積約為307,807平方呎。來自獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心之收益於來自本集團主題公園營運之營業額項下確認

**** 上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心分別於二零二二年九月及十一月竣工

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)。

上海麗豐天際中心

上海麗豐天際中心為上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈組成之混合用途重新發展項目，位於上海靜安區天目西路，鄰近上海火車總站。該幢30層高之辦公樓建於三層購物中心及地下停車場之上，總建築面積約為727,100平方呎(不包括443個停車位)。該物業已獲得LEED前期認證金級證書，並著手準備申請LEED金級認證。建築工程已於二零二二年九月竣工，正進行招租。於二零二三年三月二十一日，約25%之商業及辦公室面積已出租。

本集團擁有該物業100%權益。

廣州五月花商業廣場

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

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

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182,300平方呎之商場部份之100%權益。零售商場之租戶包括著名餐廳及當地零售品牌。

本集團擁有該物業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38層高辦公樓。廣州東風廣場為分數期興建之項目。該幢辦公樓已於二零一六年六月落成。該物業榮獲LEED 2009金級認證，總建築面積約為738,100平方呎(不包括停車位)。

本集團擁有該物業100%權益。

廣州麗豐國際中心

廣州麗豐國際中心(前稱廣州海珠廣場)位於廣州越秀區長堤大馬路珠江沿岸。廣州麗豐國際中心包括一幢18層高辦公樓，建在四層商業設施之上，總建築面積約614,600平方呎(不包括267個停車位)。建築工程已於二零二二年十一月竣工。該物業已於二零二三年二月獲得LEED v4金級認證。該項目正進行招租，於二零二三年三月二十一日，約33%之商業及辦公室面積已出租。

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。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(續)

橫琴創新方

創新方為一個位於橫琴中心地帶之綜合文化、娛樂、旅遊及酒店項目，而橫琴為大灣區內廣東省之主要城市之一，位於澳門正對面，經港珠澳大橋往來香港車程為75分鐘，並於二零二一年九月十七日成為粵澳深度合作區。

第一期

創新方第一期於二零一九年開幕，由共有493間客房之珠海橫琴凱悅酒店、多功能廳、婚宴場地、辦公室、文化工作坊及工作室、舉辦戶外表演的中央花園、購物及休閒設施組成，其總建築面積約為2,800,000平方呎，並設有1,844個停車位以及配套設施。

獅門娛樂天地[®]於二零一九年七月三十一日投入營運，設有多項景點、零售及餐飲體驗，以獅門最為著名的全球電影專營權為主題，包括《飢餓遊戲》、《吸血新世紀》、《分歧者》系列、《非常盜》、《埃及神戰》及《逃亡大計》。親子學習體驗中心橫琴國家地理探險家中心於二零一九年九月九日投入營運，其兼具18項個別特色體驗，包括機動遊戲、餐飲設施、零售商戶、虛擬現實及／或4D互動體驗，以及其他類別之娛樂活動及教育特色體驗。於二零二一年二月，創新方第一期中央花園之全新互動景點「奇幻功夫夜」隆重開幕，當中包括提供沉浸式文化體驗之光影秀以及以中國功夫為相關核心主題之互動遊戲。該景點設於佔地5,000平方米之中央花園內，提供超過10個互動區域，旨在於先進視覺／媒體技術及文化啟蒙方面為訪客帶來全新體驗的同時，亦以促進創新方之夜經濟為目標。創新方第一期商業區之招租正火熱進行中，約有77.7%的可供出租區域。除兩個主題室內體驗中心外，主要租戶包括珠海免稅、保聯(珠海橫琴)商業零售有限公司、Adidas直營店、口袋屋蹦床公園、Starbucks、McDonald's、橫琴保拉納德國啤酒餐廳、蠔大仙及華潤萬家LIFE。

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73.8%，平均房租約為1,013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52.9%，平均房租約為386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610,500平方呎，而本集團應佔約488,400平方呎，設有493間客房，當中包括55間面積介乎430平方呎至2,580平方呎之套房，提供各式餐飲選擇以及超過40,000平方呎之宴會及會議設施。回顧期間平均出租率達48.6%，平均房租約為824港元。

本集團擁有珠海橫琴凱悅酒店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)

物業發展

已確認銷售

截至二零二三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570,500,000港元(二零二二年：798,000,000港元)，較去年同期減少28.5%。於回顧期間，人民幣平均匯率較去年同期貶值約8.0%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之物業銷售收益為人民幣511,200,000元(二零二二年：人民幣657,700,000元)。於回顧期間，已確認銷售主要由中山棕櫚彩虹花園及上海五里橋項目之住宅單位、橫琴創新方第一期之文化工作室及文化工作坊單位之銷售表現所帶動。

截至二零二三年一月三十一日止六個月物業銷售營業額之分析如下：

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	1	3,202	13,986	41.1	36.8
橫琴創新方第一期 文化工作室	3	9,672	4,630	42.0	37.7
文化工作坊單位	9	7,761	2,369	16.9	15.1
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	215	257,497	1,879	444.1	397.9
別墅住宅單位	3	6,208	3,409	20.1	18.1
小計	231	284,340	2,156	564.2	505.6
上海凱欣豪園 停車位	7			4.5	4.0
廣州東山京士柏 停車位	2			0.9	0.8
廣州富邦廣場 停車位	1			0.5	0.4
中山棕櫚彩虹花園 停車位	2			0.4	0.4
小計	12			6.3	5.6
總計				570.5	511.2

[#] 含增值稅

^{**} 不含增值稅

^{*} 截至二零二三年一月三十一日止六個月所採納之匯率為0.8960

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

已簽約之銷售

於二零二三年一月三十一日，本集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售312,700,000港元，主要由中山棕櫚彩虹花園的住宅單位、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，於二零二三年一月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位、文化工作室、文化工作坊單位及停車位銷售為人民幣280,100,000元(二零二二年七月三十一日：人民幣615,000,000元)。

於二零二三年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

已簽約基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價# (港元/平方呎)	營業額# (百萬港元#)	營業額# (人民幣百萬元)
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	43	53,704	1,772	95.2	85.3
橫琴創新方第一期 文化工作室	2	10,044	4,560	45.8	41.0
文化工作坊單位	2	1,612	3,102	5.0	4.5
橫琴創新方第二期 橫琴哈羅禮德學校大樓*	不適用	149,078	1,109	165.3	148.1
小計	47	214,438	1,451	311.3	278.9
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			0.7	0.6
小計	2			1.4	1.2
總計				312.7	280.1

含增值稅

截至二零二三年一月三十一日止六個月所採納之匯率為0.8960

* 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

上海五里橋項目

上海五里橋項目為位於上海黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目。此項目提供28個應佔建築面積約為77,900平方呎之住宅單位及43個停車位，並已於二零二零年九月推出發售，且獲市場熱烈反應。於回顧期間，已確認一個總建築面積為3,202平方呎之住宅單位之銷售，平均售價為每平方呎13,986港元，為本集團貢獻營業額合共41,100,000港元。於二零二三年一月三十一日，所有住宅單位及30個停車位已售出。於二零二三年一月三十一日，該發展項目之餘下13個停車位尚未售出，總賬面值約為9,100,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海靜安區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之已落成綜合用途項目，位於中山北路地鐵站附近。於二零二三年一月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出，賬面值約為104,100,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。於回顧期間內，七個停車位之銷售貢獻營業額4,500,000港元。於二零二三年一月三十一日，一個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為700,000港元，而該發展項目合共213個停車位尚未售出，賬面值約為52,500,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有95%權益。

廣州東山京士柏

該項目為高檔住宅發展項目，位於越秀區東華東路。應佔建築面積約為98,300平方呎(不包括57個停車位及配套設施)。於回顧期間內，兩個停車位之銷售貢獻營業額900,000港元。於二零二三年一月三十一日，一個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為700,000港元，而三個未出售停車位之總賬面值約為1,800,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

中山棕櫚彩虹花園

該項目位於中山西區彩虹規劃區。整體發展之總規劃建築面積約為**6,100,000**平方呎。該項目包括高層住宅大廈、連排別墅及商業大樓，總面積合共**4,500,000**平方呎。中山棕櫚彩虹花園所有建築工程已竣工，而餘下各期之銷售正在進行中，結果令人非常滿意。

於回顧期間，已確認之高層住宅單位及別墅單位分別為**257,497**平方呎及**6,208**平方呎，平均售價分別為每平方呎**1,879**港元及**3,409**港元，貢獻銷售營業額合共**464,200,000**港元。於二零二三年一月三十一日，高層住宅單位之已簽約但尚未確認之銷售為**95,200,000**港元，平均售價則達到每平方呎**1,772**港元。

中山寰星度假公寓(由棕櫚泉生活廣場之兩幢**16**層高大樓所組成)已於二零一九年結束營業。該等酒店式服務公寓單位於二零一九年五月推出發售，並已在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」。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「其他經營費用淨額」。於二零二三年一月三十一日，一個酒店式服務公寓單位仍然未售出。

於二零二三年一月三十一日，該發展項目之已落成待售單位(包括住宅單位、酒店式服務公寓單位及商業單位)之面積約為**905,600**平方呎，總賬面值約為**740,700,000**港元。於二零二三年一月三十一日，該發展項目之**2,677**個未出售停車位之賬面值約為**245,100,000**港元。

本集團於該項目擁有**100%**權益。

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9,672平方呎及7,761平方呎，平均售價分別達到每平方呎4,630港元及每平方呎2,369港元，合共為本集團貢獻營業額58,900,000港元。於二零二三年一月三十一日，文化工作室及文化工作坊單位之已簽約但尚未確認之銷售分別為45,800,000港元及5,000,000港元，平均售價分別達到每平方呎4,560港元及每平方呎3,102港元。於二零二三年一月三十一日，創新方第一期之已落成待售物業(包括文化工作室、文化工作坊單位及辦公室單位)之面積約為963,300平方呎，總賬面值約為2,186,000,000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355,500平方呎、1,585,000平方呎及578,400平方呎的商業及體驗式娛樂設施、辦公室空間，以及酒店式服務公寓空間。部分辦公室單位及酒店式服務公寓單位已獲指定為待售物業。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)。本集團亦正在物色及計劃建設一個汽車主題體驗中心及創新方第二期內其他文化主題旅遊設施。

本集團對橫琴粵澳深度合作區的持續發展仍然充滿信心，深信其將成為粵港澳大灣區發展的重要樞紐。澳門與橫琴之融合將會鼓勵更多企業及市民遷居橫琴，從而進一步促進旅遊業市場增長，令創新方為本集團之長遠業績帶來新貢獻。

除橫琴哈羅禮德學校所佔用之物業已出售予學校營運商外，本集團擁有創新方第二期之100%權益。

管理層討論及分析(續)

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零二三年一月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為2,315,600,000港元，本集團之未動用貸款融資為2,372,700,000港元。

於二零二三年一月三十一日，本集團之借款總額為10,814,100,000港元(於二零二二年七月三十一日：11,939,700,000港元)，較二零二二年七月三十一日減少1,125,600,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達14,284,100,000港元(於二零二二年七月三十一日：14,606,400,000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59%(於二零二二年七月三十一日：53%)。本集團為數10,814,100,000港元借款之到期情況妥為分散：其中1,055,300,000港元須於一年內償還、1,340,600,000港元須於第二年償還、6,532,200,000港元須於第三年至第五年償還及1,886,000,000港元須於第五年後償還。

本集團分別約94%及6%之借款為浮息借款及免息借款。本集團為數10,814,400,000港元之借款中43%以人民幣(「人民幣」)計值、54%以港元(「港元」)計值及3%以美元(「美元」)計值。

本集團為數2,315,600,000港元之現金及銀行結餘中82%以人民幣計值、16%以港元計值及2%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。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。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12,037,500,000港元之投資物業、總賬面值約為806,600,000港元之發展中物業、總賬面值約為2,526,400,000港元之物業、廠房及設備以及有關使用權資產、總賬面值約為184,600,000港元之已落成待售物業以及約282,800,000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、本集團可動用之融資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

自二零二二年七月三十一日起，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							
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	靜安區蘇家巷大統路與芷江西 路之交匯處	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	—
麗豐天際中心	靜安區天目西路及大統路	100%	可持有該物業作商業及辦公室用途之 年期分別為自二零一六年九月三十 日起計40年及50年	92,226	634,839	727,065	443
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：				958,933	996,935	1,955,868	793
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	荔灣區中山七路與光復路之交 匯處	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	182,344	—	182,344	—
麗豐中心	越秀區東風東路761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 十月二十一日起計40年及50年	112,292	625,821	738,113	313
麗豐國際中心	越秀區長堤大馬路	100%	該物業可持作商業、旅遊及娛樂用途 及作其他用途之年期分別為自二零 零六年六月二日起計40年及50年	109,320	505,301	614,621	267
廣州主要已落成持作出租物業小計：				761,380	1,210,553	1,971,933	716

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	796,574*	—	796,574	1,475
橫琴主要已落成持作出租物業小計：				796,574	—	796,574	1,475
主要已落成持作出租物業總計：				2,664,993	2,207,488	4,872,481	2,984

* 包括獅門娛樂天地®及國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積，其應佔建築面積分別約為258,616平方呎及49,191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	靜安區蘇家巷大統路與芷江西路之 交匯處	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	488,432	—
橫琴主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				493	488,432	—
主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓總計：				1,034	990,287	—

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		
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	522,512 (附註2)	1,585,042	578,350	—	2,685,904	1,352
主要發展中物業總計：						522,512	1,585,042	578,350	—	2,685,904	1,352

附註1：按項目基準

附註2：包括橫琴哈羅禮德學校於竣工後將佔之166,988平方呎之面積

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)				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	酒店式 服務公寓		
上海								
五里橋項目	黃浦區五里橋街道104街坊	100%	—	—	—	—	—	13
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	100%	—	—	—	—	—	458
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	95%	—	—	—	—	—	202
上海主要已落成持作待售物業小計：			—	—	—	—	—	673
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%	—	—	—	—	—	3
富邦廣場	荔灣區中山七路與光復路之 交匯處	100%	—	—	—	—	—	116
廣州主要已落成持作待售物業小計：			—	—	—	—	—	128
中山								
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	164,359	774,290	—	—	938,649	2,677
中山主要已落成持作待售物業小計：			164,359	774,290	—	—	938,649	2,677
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%	—	75,226	420,705	274,677	770,608	—
橫琴主要已落成持作待售物業小計：			—	75,226	420,705	274,677	770,608	—
主要已落成持作待售物業總計：			164,359	849,516	420,705	274,677	1,709,257	3,478

企業管治及其他資料

企業管治

本公司於截至二零二三年一月三十一日止六個月一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(分別為「聯交所」及「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則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

於截至二零二三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。

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二零二三年一月三十一日止六個月內已遵守證券守則所載之規定標準。

購股權計劃

本公司於二零一二年十二月十八日採納之購股權計劃(「二零一二年計劃」)已於二零二二年十二月十七日(「屆滿日期」)屆滿。根據二零一二年計劃，於二零二三年一月三十一日止六個月財政期間開始時可予授出之股份數目為23,531,135股股份。在屆滿日期後，不會再根據二零一二年計劃授出任何購股權，惟據此授出而尚未行使之購股權，將根據二零一二年計劃之條款繼續有效及可予行使。

於二零二二年十二月十六日舉行之本公司股東週年大會上，本公司採納一項新購股權計劃(「二零二二年計劃」)，目的為認可合資格參與者(定義見二零二二年計劃)對本集團所作貢獻或未來將作出之貢獻。合資格參與者包括但不限於本集團及關聯實體之董事、主要行政人員及僱員，以及本集團之服務提供者。二零二二年計劃亦已由麗新製衣國際有限公司及麗新發展有限公司股東於其各自之股東週年大會上批准，並於二零二二年十二月十九日(「生效日期」)起生效。除另行取消或修訂外，二零二二年計劃將自生效日期起十年內有效。二零二二年計劃之主要條款載於本公司日期為二零二二年十一月十七日之通函。根據二零二二年計劃，於生效日期及二零二三年一月三十一日止六個月財政期間結束時可予授出之股份數目為33,103,344股股份(佔本公司於二零二三年一月三十一日已發行股份之10%)。於生效日期及二零二三年一月三十一日止六個月財政期間結束時，服務提供者分項限額為3,310,334股股份(佔本公司於二零二三年一月三十一日已發行股份之1%)。

截至二零二三年一月三十一日止六個月，概無根據二零一二年計劃及二零二二年計劃授出任何購股權。因此，於上述期間內，概無根據本公司所有購股權計劃授出之購股權而可能予以發行之本公司股份。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

下表載列截至二零二三年一月三十一日止六個月根據二零一二年計劃授出之購股權之變動：

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

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。
- 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。該購股權根據二零一二年計劃之條款於二零二三年一月十八日失效。

除上文所披露者外，於回顧期間，概無購股權根據二零一二年計劃及二零二二年計劃之條款經已授出、歸屬、行使、註銷或失效。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益

下列於二零二三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：

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		相關麗新製衣股份數目		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	個人權益 (附註1)	總計	
周福安	實益擁有人	無	無	5,135,275	5,135,275	0.58%
林孝賢	實益擁有人	28,033,218	無	6,519,095	34,552,313	3.91%
余寶珠	實益擁有人	1,857,430	無	無	1,857,430	0.21%

附註：

1. 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)
		個人權益	公司權益		
周福安	19/06/2017	5,135,275	無	19/06/2017 - 18/06/2027	11.155
林孝賢	19/06/2017	5,135,275	無	19/06/2017 - 18/06/2027	11.155
林孝賢	25/01/2022	1,383,820	無	25/01/2022 - 24/01/2032	3.673

於麗新製衣供股完成後，購股權涉及之相關麗新製衣股份數目及每股麗新製衣股份行使價於二零二三年一月三日獲調整。

2. 該百分比乃根據於二零二三年一月三十一日之已發行麗新製衣股份總數(即883,373,901股麗新製衣股份)計算。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

本公司相聯法團(續)

(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1)
		個人權益	公司權益	個人權益		
周福安	實益擁有人/ 受控制公司擁有人	無	1,831,500 (附註2)	無	1,831,500	0.13%
余寶珠	實益擁有人	60,567	無	無	60,567	0.00%

附註：

- 該百分比乃根據於二零二三年一月三十一日之已發行麗新發展股份總數(即1,453,328,830股麗新發展股份)計算。
- 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		佔已發行 豐德麗 股份總數之 概約百分比 (附註)
		個人權益	個人權益	
林孝賢	實益擁有人		2,794,443	0.19%

附註：該百分比乃根據於二零二三年一月三十一日之已發行豐德麗股份總數(即1,491,854,598股豐德麗股份)計算。

除上文所披露者外，於二零二三年一月三十一日，本公司董事及主要行政人員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

於二零二三年一月三十一日，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：

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%
余卓兒	實益擁有人	個人	33,161,037 (附註6)	10.02%
余少玉	實益擁有人	個人	33,161,037 (附註6)	10.02%
其他人士				
Moerus Capital Management LLC	投資經理	公司	24,969,825	7.54%

企業管治及其他資料(續)

主要股東及其他人士之權益(續)

於本公司股份之好倉(續)

附註：

1. 該百分比乃根據於二零二三年一月三十一日之已發行股份總數(即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33,161,037股股份中擁有權益，而該等股份為彼等共同持有。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零二三年一月三十一日，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

於二零一八年一月，Lai Fung Bonds (2018) Limited(「LF Bonds」，本公司全資附屬公司)發行於二零二三年到期息率為5.65%的350,000,000美元有擔保票據(「有擔保票據」)。

於二零二二年八月十二日，LF Bonds於公開市場以代價總額(連同應計利息)約3,235,000美元(相等於約25,365,000港元)購回本金金額3,500,000美元的有擔保票據。

於二零二三年一月十八日，LF Bonds於到期日按本金金額悉數贖回其未償還的有擔保票據。除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二三年一月三十一日止六個月概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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。融資協議於二零一九年十月二十二日獲修訂，據此，麗新發展須維持其於借款人之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。

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2021-2022年報披露以來，董事資料之變更載列如下：

- (a) 石禮謙先生繼續為利福國際集團有限公司(自二零二二年十二月二十日下午四時正起已於聯交所除牌之公司)之獨立非執行董事。石先生於二零二三年一月一日起獲委任為香港城市大學顧問委員會委員。彼於二零二三年一月一日起不再為廉政公署之諮詢委員會委員。
- (b) 截至二零二三年及二零二二年一月三十一日止六個月之董事酬金如下：

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零二三年一月三十一日止六個月				
執行董事：				
周福安	—	2,053	9	2,062
林建康	—	570	29	599
林孝賢	—	804	9	813
鄭馨豪	—	3,465	9	3,474
李子仁	—	946	9	955
余寶珠	—	2,128	—	2,128
	—	9,966	65	10,031
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	9,966	65	10,906

企業管治及其他資料(續)

董事資料之更新(續)

(b) (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)

僱員及薪酬政策

於二零二三年一月三十一日，本集團合共僱用約1,800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。

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
二零二二年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	香港
二零二二年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	美國
二零二二年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	美國
二零二二年十二月	星展唯高達香港物業及 物流電話會議	星展銀行	香港／新加坡

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二零二三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，二零二三年三月二十一日

