

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



麗豐控股

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)

截至二零二二年一月三十一日止六個月
之中期業績公佈

業績

麗豐控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二二年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同去年同期比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零二二年一月三十一日止六個月

	附註	截至一月三十一日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
營業額	3	1,281,083	1,554,721
銷售成本		(661,169)	(1,264,139)
毛利		619,914	290,582
其他收入及收益		78,102	54,964
銷售及市場推廣費用		(69,571)	(61,664)
行政費用		(121,467)	(149,483)
其他經營費用淨額		(150,383)	(281,166)
投資物業公平值增值／(減值)		(6,911)	87,405
經營溢利／(虧損)	4	349,684	(59,362)
融資成本	5	(214,424)	(186,318)
應佔合營公司虧損		(246)	(501)
應佔聯營公司溢利／(虧損)		82	(210)
除稅前溢利／(虧損)		135,096	(246,391)
稅項	6	(254,873)	(247,704)
本期間虧損		(119,777)	(494,095)
歸屬：			
本公司擁有人		(74,853)	(446,124)
非控制性權益		(44,924)	(47,971)
		(119,777)	(494,095)

簡明綜合收益表(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)

二零二一年
(未經審核)

附註

本公司擁有人應佔每股虧損：

7

基本及攤薄

(0.226港元)

(1.348港元)

簡明綜合全面收益表

截至二零二二年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
本期間虧損	(119,777)	(494,095)
可能於其後期間重新分類至收益表之 扣除稅項後之其他全面收益		
匯兌差額：		
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	375,528	1,705,911
於附屬公司撤銷註冊時重新分類儲備	—	1,239
於一附屬公司退還資本時重新分類儲備	29,965	—
	405,493	1,707,150
應佔一聯營公司之其他全面收益	2	18
	405,495	1,707,168
本期間全面收益總額	285,718	1,213,073
歸屬：		
本公司擁有人	322,402	1,213,031
非控制性權益	(36,684)	42
	285,718	1,213,073

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年一月三十一日

		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		3,436,433	3,416,099
使用權資產		561,286	562,463
投資物業		20,821,400	19,982,100
於合營公司之投資		18,692	16,438
於聯營公司之投資		129	45
應收賬款、按金及預付款項	8	541,606	526,687
非流動資產總值		25,379,546	24,503,832
流動資產			
發展中物業		872,458	749,677
落成待售物業		4,234,387	4,507,445
存貨		6,046	6,253
應收賬款、按金及預付款項	8	690,167	616,961
預付稅項		36,585	53,100
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		2,135,867	1,879,366
現金及現金等值項目		2,499,329	2,819,615
分類為持作出售之資產		10,474,839	10,632,417
		824	2,617
流動資產總值		10,475,663	10,635,034
流動負債			
應付賬款、應計費用及其他應付賬款	9	2,004,229	2,289,675
合約負債及已收按金		1,223,825	1,038,062
計息銀行貸款		1,037,273	429,229
租賃負債		2,984	3,468
有擔保票據		2,722,667	—
衍生金融工具		6,988	—
應付稅項		507,939	384,168
其他借款		41,281	41,159
流動負債總值		7,547,186	4,185,761
流動資產淨值		2,928,477	6,449,273
資產總值減流動負債		28,308,023	30,953,105

簡明綜合財務狀況表(續)
於二零二二年一月三十一日

		二零二二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二一年 七月三十一日 (經審核) 千港元
資產總值減流動負債		28,308,023	30,953,105
非流動負債			
租賃負債		6,677	5,799
其他應付賬款	9	1,010,410	993,150
已收長期按金		153,388	139,631
計息銀行貸款		7,512,344	7,903,894
來自一前主要股東墊款		57,158	56,181
來自一同系附屬公司貸款		515,575	445,835
有擔保票據		—	2,711,994
衍生金融工具		—	8,965
遞延稅項負債		3,314,079	3,236,058
		<u>12,569,631</u>	<u>15,501,507</u>
非流動負債總值		<u>12,569,631</u>	<u>15,501,507</u>
		<u>15,738,392</u>	<u>15,451,598</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		1,655,167	1,655,167
儲備		14,099,570	13,776,092
		<u>15,754,737</u>	<u>15,431,259</u>
非控制性權益		(16,345)	20,339
		<u>(16,345)</u>	<u>20,339</u>
		<u>15,738,392</u>	<u>15,451,598</u>

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

本集團截至二零二二年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六中適用之披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製而成。

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

2. 主要會計政策

編製回顧期間之未經審核簡明綜合中期財務報表所採納之主要會計政策及編製基準，與本集團截至二零二一年七月三十一日止年度經審核綜合財務報表所採用者一致。此等未經審核簡明綜合業績應與本公司截至二零二一年七月三十一日止年度之年報一併閱讀。

此外，本集團就本期間之未經審核簡明綜合中期財務報表首次採納多項適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，亦包括香港會計準則及詮釋)。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團之已呈報業績或財務狀況造成任何重大影響。

3. 營業額及經營分部資料

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

以下為本集團營業額之分析：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
來自客戶合約之營業額		
物業銷售	798,043	816,617
酒店及酒店式服務公寓營運	111,079	103,215
樓宇管理營運	63,757	58,758
主題公園營運	10,251	14,197
	<u>983,130</u>	<u>992,787</u>
來自其他來源之營業額		
投資物業之租金收入	297,953	282,702
融資租賃項下物業之收入	—	279,232
	<u>297,953</u>	<u>561,934</u>
總營業額	<u>1,281,083</u>	<u>1,554,721</u>
確認來自客戶合約之營業額之時間		
於某一時間點	798,043	816,617
隨時間	185,087	176,170
總計	<u>983,130</u>	<u>992,787</u>

3. 營業額及經營分部資料(續)

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

3. 營業額及經營分部資料(續)

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

4. 經營溢利／虧損

本集團經營溢利／虧損已扣除／(計入)下列各項：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
物業、廠房及設備折舊#	114,462	133,891
使用權資產折舊#	11,062	11,304
貨幣掉期公平值減值／(增值)##	(1,977)	15,666
外幣遠期合約公平值減值##	—	121
匯兌差異淨額##	36,861	(26,460)
出售分類為持作出售之資產之收益##	(1,000)	(4,341)
處置物業、廠房及設備項目虧損##	71	4,750
撇減發展中物業至可變現淨值##	—	135,838
融資租賃合約之可預見虧損##	—	26,183

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

有關支出／(收入)項目已計入簡明綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

5. 融資成本

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
利息支出：		
銀行貸款	195,970	178,526
有擔保票據	74,126	74,126
交易費用攤銷：		
銀行貸款	13,696	12,870
有擔保票據	2,623	2,470
銀行融資費用及直接成本	10,433	2,898
租賃負債利息	92	137
認沽期權負債利息	2,525	1,974
	<u>299,465</u>	<u>273,001</u>
減：撥充發展中物業成本	(28,880)	(28,245)
撥充在建中投資物業成本	(48,678)	(54,901)
撥充在建工程成本	(7,483)	(3,537)
	<u>(85,041)</u>	<u>(86,683)</u>
融資成本總值	<u><u>214,424</u></u>	<u><u>186,318</u></u>

6. 稅項

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

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
本期間 — 中國內地		
企業所得稅	82,589	104,916
土地增值稅	148,827	55,304
遞延	23,457	87,484
	<u>254,873</u>	<u>247,704</u>

7. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司擁有人應佔本期間虧損74,853,000港元(截至二零二一年一月三十一日止六個月：446,124,000港元)及期內已發行普通股加權平均數331,033,443股(截至二零二一年一月三十一日止六個月：331,033,443股)計算。

由於本集團錄得虧損後產生反攤薄效應，故概無對每股攤薄虧損之計算作出調整。

8. 應收賬款、按金及預付款項

本集團根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款收取。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款收取租務按金。酒店及酒店式服務公寓收費主要由客戶以現金支付，惟對於在本集團開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議收取。本集團之應收貿易賬款與眾多分散客戶有關，且無重大集中信貸風險。本集團之應收貿易賬款乃免息。本集團之融資租賃應收款項與一名信譽良好之第三方有關。

於報告期末按到期付款日之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零二二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二一年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款淨額		
一個月內	129,301	123,371
一至三個月	5,266	5,494
超過三個月	7,469	9,952
	<u>142,036</u>	<u>138,817</u>
未到期之融資租賃應收款項	547,006	528,484
其他應收賬款、按金及預付款項	542,731	476,347
	<u>1,231,773</u>	<u>1,143,648</u>
分類為流動資產之金額	<u>(690,167)</u>	<u>(616,961)</u>
非流動部分	<u>541,606</u>	<u>526,687</u>

9. 應付賬款、應計費用及其他應付賬款

於報告期末按到期付款日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零二二年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二一年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款		
一個月內	292,459	394,265
一至三個月	134,135	21,889
超過三個月	641	3,797
	<u>427,235</u>	<u>419,951</u>
應計費用及其他應付賬款	1,298,346	1,591,898
認沽期權負債	<u>1,289,058</u>	<u>1,270,976</u>
	3,014,639	3,282,825
分類為流動負債之金額	<u>(2,004,229)</u>	<u>(2,289,675)</u>
非流動部分	<u><u>1,010,410</u></u>	<u><u>993,150</u></u>

中期股息

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

管理層討論及分析

業務回顧及展望

在爆發二零一九冠狀病毒病(COVID-19)疫情後兩年，全球經濟正逐步復甦。然而，自二零二一年底以來，各國增長動力顯著放緩，當中以最主要經濟體的情況尤其嚴重，且基於(其中包括)新一波Omicron變種病毒蔓延、地緣政治衝突持續(特別是於俄羅斯與烏克蘭之間)、全球通脹加劇、供應鏈中斷問題未解及勞工市場持續面對之挑戰等各種因素，經濟前景仍然未見明朗。

由於國內限制因素增加及全球復甦欠明朗，於二零二二年三月舉行的第十三屆全國人大第五次會議上，中國將本年度的經濟增長目標下調至約5.5%。儘管房地產、科技及教育行業政策收緊、反覆的COVID-19疫情及封城措施，以及出口增長減慢導致經濟疲軟，中國政府仍將穩定經濟發展定為年度優先目標。我們相信，中國政府將會繼續砥礪向前，透過結合更多的中性財政政策及溫和的支持性貨幣政策，維持穩定的經濟表現。鑒於強調重新平衡國內外需求的雙循環發展模式，我們對中國營商環境的長遠前景及可持續性維持樂觀的態度，並對本集團業務所在城市的未來前景充滿信心，尤其是中國南部的大灣區，且繼續將我們總部所在的香港視為主要受惠城市之一。

近年，本集團之地區焦點及租賃主導策略展現出抗逆能力。位於上海、廣州、中山及橫琴(即中國一線城市及大灣區內城市)約4,500,000平方呎之租賃組合於回顧期間內之租賃收入表現穩定。於未來數年，一線城市及大灣區將仍然為帶動本集團租金增長之主要來源。於現有項目(包括上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈之共同重新發展項目(「上海閘北廣場重新發展項目」)、廣州海珠廣場發展項目及橫琴創新方項目(「創新方」)第二期(「創新方第二期」))之建築工程完成後，本集團將擁有約6,800,000平方呎之租賃組合。上海閘北廣場重新發展項目獲正式命名為「麗豐天際中心」，並正進行預租。本集團亦已展開廣州海珠廣場項目的預租，該項目獲正式命名為「麗豐國際中心」，預計將於二零二二年底前竣工。

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

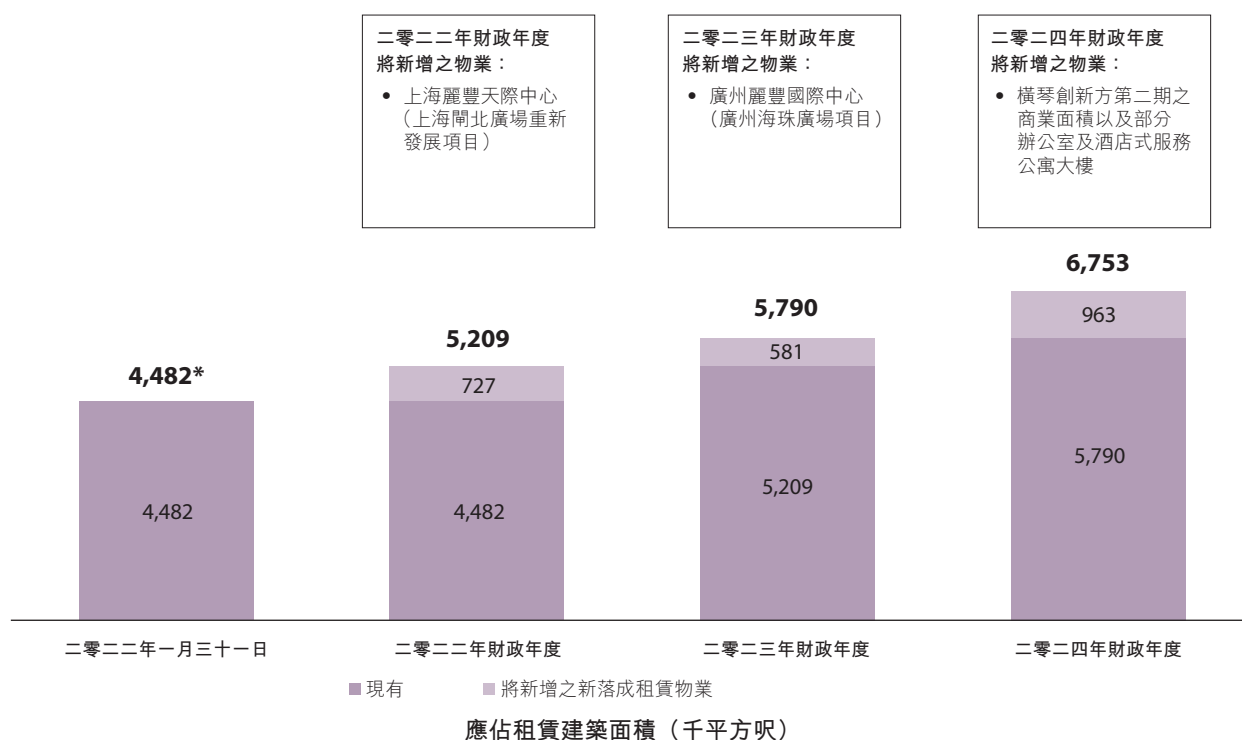
創新方第二期之建築工程現正進行中。該混合用途開發項目預期將於二零二四年前分階段完成，提供面積分別為357,100平方呎、1,585,000平方呎及578,400平方呎的商業及體驗式娛樂設施、辦公室空間，以及酒店式服務公寓空間。辦公室及酒店式服務公寓之部分空間已獲指定為待售物業。於回顧期間內，創新方第二期成為Retail & Leisure International (「RLI」)二零二一年全球RLI大獎最佳社區營造計劃類別的得獎者，並於二零二一年至二零二二年亞太區物業大獎中獲評為中國廣東省五星級 — 最佳混合用途建築。本集團仍然充滿信心，相信橫琴及澳門兩地間的深化合作及橫琴粵澳深度合作區的持續發展，將會鼓勵更多企業及市民遷居橫琴，從而進一步促進旅遊業市場增長，令創新方為本集團之長遠業績帶來新貢獻。

上海五里橋項目為位於黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目，其提供之28個住宅單位及43個停車位已於二零二零年九月推出發售，並獲市場熱烈反應。直至本業績公佈日期，兩個住宅單位連同14個停車位仍然未售，當中，於二零二二年一月三十一日，一個住宅單位連同一個停車位之已簽約銷售額約為35,000,000港元。中山棕櫚彩虹花園餘下各期之建築工程已竣工，預售單位之交付現正進行中。中山棕櫚彩虹花園之住宅單位及未出售之酒店式服務公寓單位、橫琴創新方第一期之文化工作室、文化工作坊及辦公室，以及上海五里橋項目之餘下住宅單位預期將於未來財政年度為本集團貢獻收入。

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

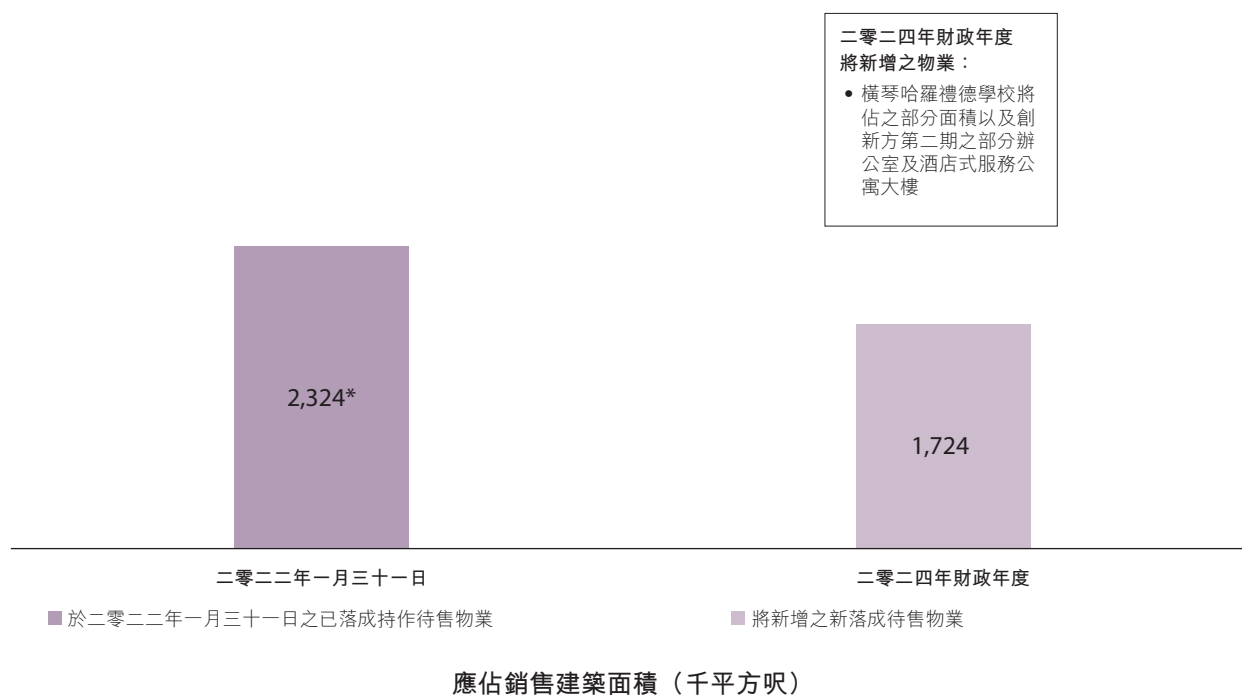
下圖載列於二零二二年一月三十一日本集團租賃組合之預期增長及本集團發展項目之進度：

租賃組合



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

待售項目



* 不包括中山棕欄彩虹花園現時作自用之商業面積

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

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

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

中期業績概覽

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

下表載列按分部劃分之營業額：

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

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

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

每股淨虧損為0.226港元(二零二一年：每股1.348港元)。

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

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

於二零二二年一月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為15,754,700,000港元(二零二一年七月三十一日：15,431,300,000港元)。於二零二二年一月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零二一年七月三十一日之每股46.62港元增加至每股47.59港元。

物業組合組成

於二零二二年一月三十一日，應佔概約建築面積(千平方呎)及停車位數目：

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

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

物業投資

來自租賃業務之收益

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

本集團主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

	截至一月三十一日止六個月			截至一月三十一日止六個月			期末出租率(%)		二零二一年	
	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 人民幣 百萬元	二零二一年 人民幣 百萬元	百分比 變動	二零二二年	二零二一年		
上海										
上海香港廣場	211.6	194.8	+8.6%	174.4	168.0	+3.8%	零售： 辦公室： 酒店式服務公寓：	95.3% 91.2% 70.4%	零售： 辦公室： 酒店式服務公寓：	91.8% 83.4% 83.6%
上海五月花生活廣場	35.5	31.9	+11.3%	29.3	27.5	+6.5%	零售： 酒店：	98.7% 52.7%	零售： 酒店：	99.2% 46.5%
上海凱欣豪園	10.1	11.6	-12.9%	8.3	10.0	-17.0%		79.1%		100.0%
廣州										
廣州五月花商業廣場	64.3	59.0	+9.0%	53.0	50.9	+4.1%		98.6%		98.8%
廣州富邦廣場	14.9	13.4	+11.2%	12.3	11.6	+6.0%		92.0%		96.0%
廣州麗豐中心	70.4	73.8	-4.6%	58.0	63.6	-8.8%	零售： 辦公室：	100.0% 97.9%*	零售： 辦公室：	95.9% 98.3%*
中山										
中山棕櫚彩虹花園	5.3	3.3	+60.6%	4.4	2.8	+57.1%	零售：	67.5%*	零售：	74.5%*
橫琴										
橫琴創新方第一期	48.4	46.9	+3.2%	39.9	40.4	-1.2%	零售： 酒店：	72.8%** 19.1%	零售： 酒店：	66.2%** 26.7%
其他	12.3	10.0	+23.0%	10.1	8.6	+17.4%		不適用		不適用
總計	472.8	444.7	+6.3%	389.7	383.4	+1.6%				

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

* 不包括自用面積

** 包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零二二年一月三十一日止六個月			截至二零二一年一月三十一日止六個月		
	本集團 權益	營業額 (百萬港元)	應佔 建築面積 (平方呎)	本集團權益	營業額 (百萬港元)	應佔 建築面積 (平方呎)
上海						
上海香港廣場	100%			100%		
零售		100.7	468,434		91.7	468,434
辦公室		52.7	362,096		50.2	362,096
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		53.9	358,009		49.1	356,638
停車位		4.3	不適用		3.8	不適用
		211.6	1,188,539		194.8	1,187,168
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		20.8	320,314		18.6	320,314
酒店 (客房收益及餐飲)		12.2	143,846		11.4	143,846
停車位		2.5	不適用		1.9	不適用
		35.5	464,160		31.9	464,160
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		8.9	77,959		10.5	77,959
停車位		1.2	不適用		1.1	不適用
		10.1	77,959		11.6	77,959
廣州						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		55.6	357,424		50.5	357,424
辦公室		7.3	79,431		6.9	79,431
停車位		1.4	不適用		1.6	不適用
		64.3	436,855		59.0	436,855
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		14.9	171,968		13.4	171,968
廣州麗豐中心	100%			100%		
零售		9.0	112,292		9.0	112,292
辦公室		58.0	625,821		61.5	625,821
停車位		3.4	不適用		3.3	不適用
		70.4	738,113		73.8	738,113
中山						
中山棕櫚彩虹花園	100%			100%		
零售*		5.3	148,106		3.3	149,433
橫琴						
創新方第一期	80%**			80%**		
零售***		3.3	545,658		4.3	545,658
酒店 (客房收益及餐飲)		45.1	475,810		42.6	475,810
		48.4	1,021,468		46.9	1,021,468
其他		12.3	不適用		10.0	不適用
總計		472.8	4,247,168		444.7	4,247,124

* 不包括自用面積

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

*** 不包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積

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。截至本業績公佈日期，主要租戶包括Apple專門店、Tiffany、Genesis Motor、Tasaki及Swarovski等。

本集團擁有該物業100%權益。

上海五月花生活廣場

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

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

上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。本集團持有商業部份之95%權益，其總建築面積約為82,100平方呎(本集團應佔建築面積約為78,000平方呎)。

廣州五月花商業廣場

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

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

本集團擁有該物業100%權益。

廣州富邦廣場

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

本集團擁有該物業100%權益。

廣州麗豐中心

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

本集團擁有該物業100%權益。

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場是於中山西區彩虹規劃區中山棕櫚彩虹花園之商用部份。中山棕櫚彩虹花園為分數期興建之項目。該項目定位為社區零售設施，其總建築面積約為181,100平方呎。主要租戶為由本公司之同系附屬公司豐德麗控股有限公司管理及經營之中山五月花電影城。

本集團擁有該物業100%權益。

橫琴創新方

創新方為一個位於橫琴中心地帶之綜合旅遊及娛樂項目，而橫琴為大灣區內廣東省之主要城市之一，毗鄰澳門及香港，並於二零二一年九月十七日成為粵澳深度合作區。

第一期

創新方第一期由共有493間客房之凱悅酒店、辦公室、文化工作坊及工作室、購物及休閒設施組成，其總建築面積約為2,800,000平方呎，並設有1,844個停車位以及配套設施。

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

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

酒店及酒店式服務公寓

上海雅詩閣淮海路服務公寓

位於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區70多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為359,700平方呎，而本集團應佔約358,000平方呎，擁有310個不同呎數之現代式公寓：開放式單位(640-750平方呎)、一房單位(915-1,180平方呎)、兩房單位(1,720平方呎)、三房單位(2,370平方呎)及於最頂兩層設有兩個豪華複式單位(4,520平方呎)。回顧期間平均出租率達79.3%，平均房租約為1,134港元。

上海寰星酒店

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

珠海橫琴凱悅酒店

珠海橫琴凱悅酒店位於大灣區中心地帶之珠海橫琴創新方第一期，鄰近港珠澳大橋。珠海橫琴凱悅酒店之總建築面積約為594,800平方呎，而本集團應佔約475,800平方呎，設有493間客房，當中包括55間面積介乎430平方呎至2,580平方呎之套房，提供各式餐飲選擇以及超過40,000平方呎之宴會及會議設施。回顧期間平均出租率達33.0%，平均房租約為830港元。

物業發展

已確認銷售

截至二零二二年一月三十一日止六個月，本集團之物業發展業務自物業銷售錄得營業額798,000,000港元(二零二一年：1,095,800,000港元)，較去年同期減少27.2%。於回顧期間，已確認總銷售主要由中山棕櫚彩虹花園之住宅單位之銷售表現所帶動。

截至二零二二年一月三十一日止六個月物業銷售營業額之分析如下：

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

含增值稅

不含增值稅

* 截至二零二二年一月三十一日止六個月所採納之匯率為0.8242

已簽約之銷售

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

於二零二二年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

已簽約基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價# (港元/平方呎)	營業額# (百萬港元#) (人民幣百萬元)	
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	389	458,006	1,962	898.6	740.6
別墅住宅單位	9	18,786	3,652	68.6	56.5
酒店式服務公寓單位*	1	1,068	1,592	1.7	1.4
上海五里橋項目					
住宅單位	1	2,265	15,143	34.3	28.3
橫琴創新方第一期					
文化工作室	12	40,913	4,991	204.2	168.3
文化工作坊單位	1	962	4,054	3.9	3.2
橫琴創新方第二期					
橫琴哈羅禮德學校大樓**	不適用	149,078	1,239	184.7	152.3
小計	413	671,078	2,080	1,396.0	1,150.6
上海五里橋項目					
停車位	1			0.7	0.6
上海凱欣豪園					
停車位	1			0.7	0.6
廣州東山京士柏					
停車位	1			0.8	0.7
小計	3			2.2	1.9
總計				1,398.2	1,152.5

含增值稅

截至二零二二年一月三十一日止六個月所採納之匯率為0.8242

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

** 將確認為營業額下之融資租賃收入

主要已落成待售及發展中物業之回顧

上海麗豐天際中心(上海閘北廣場重新發展項目)

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

上海五里橋項目

上海五里橋項目為位於上海黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目，地盤面積約為74,100平方呎。建築工程已於二零一九年八月竣工。此項目提供28個應佔建築面積約為77,900平方呎之住宅單位及43個停車位，並已於二零二零年九月推出發售，且獲市場熱烈反應。於回顧期間，已確認兩個總建築面積為5,248平方呎之住宅單位之銷售，平均售價為每平方呎12,068港元，為本集團貢獻營業額合共58,100,000港元，而兩個停車位的銷售為本集團貢獻營業額1,300,000港元。於二零二二年一月三十一日，一個住宅單位及一個停車位之已簽約但尚未確認銷售為35,000,000港元。於二零二二年一月三十一日，該發展項目之兩個住宅單位及14個停車位尚未售出，總賬面值約為90,200,000港元。

上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海靜安區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之已落成綜合用途項目，位於中山北路地鐵站附近。截至二零二二年一月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出，賬面值約為109,800,000港元。

上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。於二零二二年一月三十一日，該發展項目合共223個停車位尚未售出，賬面值約為58,000,000港元。

廣州東山京士柏

該項目為高檔住宅發展項目，位於越秀區東華東路。應佔建築面積約為98,300平方呎(不包括57個停車位及配套設施)。於回顧期間，兩個停車位之銷售貢獻營業額1,400,000港元。於二零二二年一月三十一日，一個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為800,000港元，而五個未出售停車位之總賬面值約為3,400,000港元。

廣州麗豐國際中心(廣州海珠廣場項目)

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

中山棕櫚彩虹花園

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

於回顧期間，已確認之高層住宅單位及別墅單位分別為334,283平方呎及12,496平方呎，平均售價分別為每平方呎1,846港元及3,602港元，貢獻銷售營業額合共609,600,000港元。於二零二二年一月三十一日，高層住宅單位及別墅單位之已簽約但尚未確認之銷售分別為898,600,000港元及68,600,000港元，平均售價則分別達到每平方呎1,962港元及每平方呎3,652港元。

中山寰星度假公寓(由棕櫚泉生活廣場之兩幢16層高大樓所組成)已於二零一九年結束營業。該等酒店式服務公寓單位於二零一九年五月推出發售，並已在本集團之綜合財務狀況表中由「物業、廠房及設備」重新分類至「分類為持作出售之資產」。於回顧期間，已出售兩個酒店式服務公寓單位，總銷售所得款項約為2,800,000港元。該等酒店式服務公寓單位之銷售已記錄為出售分類為持作出售之資產，而扣除成本之銷售所得款項已計入本集團綜合收益表之其他經營收入。於二零二二年一月三十一日，一個酒店式服務公寓單位之已簽約但尚未確認之銷售為1,700,000港元，平均售價為每平方呎1,592港元。

於二零二二年一月三十一日，該發展項目之已落成待售單位(包括住宅單位、酒店式服務公寓單位及商業單位)之面積約為1,483,068平方呎，總賬面值約為1,136,600,000港元。於二零二二年一月三十一日，該發展項目之2,680個未出售停車位之賬面值約為253,500,000港元。

橫琴創新方

第一期

橫琴創新方第一期文化工作室及文化工作坊單位之銷售正在進行中。於回顧期間，文化工作室及文化工作坊單位之已確認銷售面積分別為21,954平方呎及962平方呎，平均售價分別達到每平方呎5,546港元及每平方呎4,250港元，合共為本集團貢獻營業額119,700,000港元。於二零二二年一月三十一日，文化工作室及文化工作坊單位之已簽約但尚未確認之銷售分別為204,200,000港元及3,900,000港元，平均售價分別達到每平方呎4,991港元及每平方呎4,054港元。於二零二二年一月三十一日，創新方第一期之已落成待售物業(包括文化工作室、文化工作坊單位及辦公室單位)之面積約為1,044,200平方呎，總賬面值約為2,533,800,000港元。

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

第二期

創新方第二期鄰近創新方第一期，總地盤面積約為143,800平方米，地積比率最高為兩倍。於二零一八年十二月，本集團成功透過掛牌出售程序投得由珠海市國土資源局要約出售之土地之土地使用權。

有關建築工程正在進行中，預期將於二零二四年前分階段竣工。該綜合用途發展項目預期將提供面積分別為357,100平方呎、1,585,000平方呎及578,400平方呎的商業及體驗式娛樂設施、辦公室空間，以及酒店式服務公寓空間。辦公室及酒店式服務公寓之部分空間已獲指定為待售物業。橫琴哈羅禮德學校所佔用之創新方第二期物業已出售予學校營運商，使本集團得以變現其於創新方第二期之投資價值並逐步收回資金，以提升該項目之營運資金狀況。

本集團於二零一七年六月與皇家馬德里足球會訂立一份特許協議，內容有關於創新方發展及營運一所娛樂體驗中心(即皇家馬德里足球世界)。皇家馬德里足球世界之建築工程正在進行中，預期於落成後將包括超過20個景點，並將由多個標誌性體驗組成，包括一系列互動訓練遊戲、皇家馬德里歷史介紹以及餐飲和零售店。本集團正在物色及計劃建設一個汽車主題體驗中心及創新方第二期內其他設施。

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

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零二二年一月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為4,635,200,000港元，本集團之未動用貸款融資為2,520,600,000港元。

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

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

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

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

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

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

或然負債

自二零二一年七月三十一日起，本集團之或然負債概無任何重大變動。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二二年一月三十一日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司於截至二零二二年一月三十一日止六個月期間已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則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、僱員及薪酬政策

於二零二二年一月三十一日，本集團合共僱用約1,900名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而評核。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

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

投資者關係

為確保投資者對本公司有更深入之瞭解，管理層積極參與投資者關係項目。執行董事與投資者關係部不斷與研究分析員及機構投資者進行溝通，並於本公司業績公佈刊發後與研究分析員及新聞界會面、出席主要投資者研討會及參加國際非交易簡報會，以傳達本公司之財務表現及環球業務策略。

儘管疫情肆虐，本集團仍維持與投資界的積極溝通，並為投資者提供有關本集團的營運、財務表現及前景之最新資料。於回顧期間內，本公司已透過以下線上會議及電話會議，與眾多研究分析員及投資者進行溝通：

月份	活動(虛擬形式)	主辦機構	投資者所在地區
二零二一年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	香港
二零二一年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	美國
二零二一年十月	業績刊發後之非交易簡報會	滙豐銀行	香港／新加坡／ 中國內地
二零二一年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	美國

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

中期業績之審閱

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)現由其中四名獨立非執行董事，即羅健豪、林秉軍、古滿麟及麥永森諸位先生所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二二年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績(包括未經審核簡明綜合財務報表)。

承董事會命
主席
周福安

香港，二零二二年三月二十二日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括六名執行董事，即周福安先生(主席)、林建康先生(執行副主席)、林孝賢先生(行政總裁)(亦為余寶珠女士之替代董事)、余寶珠女士、鄭馨豪先生及李子仁先生；以及五名獨立非執行董事，即林秉軍、古滿麟、羅健豪、麥永森及石禮謙諸位先生。