

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)

截至二零二四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」)截至二零二四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

截至二零二四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	
		二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
營業額	3	1,409,290	1,002,365
銷售成本		(729,543)	(527,521)
毛利		679,747	474,844
其他收入及收益		49,237	58,234
銷售及市場推廣費用		(76,098)	(53,652)
行政費用		(121,954)	(161,297)
其他經營費用淨額		(61,863)	(56,911)
投資物業公平值減值		(106,006)	(71,316)
經營溢利	4	363,063	189,902
融資成本	5	(314,681)	(274,452)
應佔合營公司溢利／(虧損)		(185)	188
應佔一聯營公司虧損		(8)	(6)
除稅前溢利／(虧損)		48,189	(84,368)
稅項	6	(250,226)	(138,210)
本期間虧損		(202,037)	(222,578)
歸屬：			
本公司擁有人		(174,530)	(176,944)
非控制性權益		(27,507)	(45,634)
		(202,037)	(222,578)

簡明綜合收益表(續)

截至二零二四年一月三十一日止六個月

截至一月三十一日止六個月

二零二四年

二零二三年

(未經審核)

(未經審核)

附註

本公司擁有人應佔每股虧損：

7

基本及攤薄

(0.527港元)

(0.535港元)

簡明綜合全面收益表

截至二零二四年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
本期間虧損	(202,037)	(222,578)
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開支		
匯兌差額：		
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	(71,102)	(123,966)
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)
	(71,102)	(147,751)
應佔一聯營公司之其他全面開支	—	(1)
	(71,102)	(147,752)
本期間全面開支總額	<u>(273,139)</u>	<u>(370,330)</u>
歸屬：		
本公司擁有人	(226,667)	(322,340)
非控制性權益	(46,472)	(47,990)
	<u>(273,139)</u>	<u>(370,330)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二四年一月三十一日

		二零二四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二三年 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		2,269,917	2,302,822
使用權資產		479,753	487,714
投資物業		19,572,500	19,720,100
於合營公司之投資		18,293	18,478
於一聯營公司之投資		91	99
應收賬款、按金及預付款項	8	482,585	477,974
非流動資產總值		<u>22,823,139</u>	<u>23,007,187</u>
流動資產			
發展中物業		1,119,214	1,063,709
落成待售物業		2,444,559	2,926,175
存貨		3,213	3,905
應收賬款、按金及預付款項	8	481,287	481,967
預付稅項		138,553	162,357
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		957,880	822,900
現金及現金等值項目		1,193,734	1,648,823
分類為持作出售之資產		<u>6,338,440</u>	<u>7,109,836</u>
		733	735
流動資產總值		<u>6,339,173</u>	<u>7,110,571</u>
流動負債			
應付賬款、應計費用及其他應付賬款	9	1,343,588	1,730,450
合約負債及已收按金		301,145	874,884
計息銀行貸款		698,246	1,116,841
租賃負債		2,435	2,822
應付稅項		615,941	458,984
其他借款		34,502	34,412
流動負債總值		<u>2,995,857</u>	<u>4,218,393</u>
流動資產淨值		<u>3,343,316</u>	<u>2,892,178</u>
資產總值減流動負債		<u>26,166,455</u>	<u>25,899,365</u>

簡明綜合財務狀況表(續)
於二零二四年一月三十一日

		二零二四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
資產總值減流動負債		26,166,455	25,899,365
非流動負債			
租賃負債		1,501	278
其他應付賬款	9	898,081	900,726
已收長期按金		142,364	129,385
計息銀行貸款		9,214,894	8,805,753
來自一前主要股東墊款		50,803	50,953
來自一同系附屬公司貸款	10	—	610,245
遞延稅項負債		2,866,761	2,892,835
		13,174,404	13,390,175
非流動負債總值		13,174,404	13,390,175
		12,992,051	12,509,190
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		10,896,064	11,122,731
		12,551,231	12,777,898
非控制性權益		440,820	(268,708)
		12,992,051	12,509,190

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

本集團截至二零二四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D2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，與本集團截至二零二三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二零二三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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
來自客戶合約之營業額		
物業銷售	897,917	570,476
酒店及酒店式服務公寓營運	149,748	109,365
樓宇管理營運	71,688	61,684
主題公園營運	9,878	8,781
	<u>1,129,231</u>	<u>750,306</u>
來自其他來源之營業額		
投資物業之租金收入	280,059	252,059
	<u>280,059</u>	<u>252,059</u>
總營業額	<u><u>1,409,290</u></u>	<u><u>1,002,365</u></u>
確認來自客戶合約之營業額之時間		
於某一時間點	897,917	570,476
隨時間	231,314	179,830
	<u>231,314</u>	<u>179,830</u>
總計	<u><u>1,129,231</u></u>	<u><u>750,306</u></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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分部收益/業績：										
分部收益										
銷售予外界客戶	897,917	570,476	351,747	313,743	149,748	109,365	9,878	8,781	1,409,290	1,002,365
其他收益	11,815	12,199	6,957	11,580	13	187	1,486	319	20,271	24,285
總計	<u>909,732</u>	<u>582,675</u>	<u>358,704</u>	<u>325,323</u>	<u>149,761</u>	<u>109,552</u>	<u>11,364</u>	<u>9,100</u>	<u>1,429,561</u>	<u>1,026,650</u>
分部業績	<u>358,772</u>	<u>239,328</u>	<u>38,052</u>	<u>30,590</u>	<u>14,533</u>	<u>(16,583)</u>	<u>(24,310)</u>	<u>(62,344)</u>	<u>387,047</u>	<u>190,991</u>
銀行存款利息收入									20,542	30,196
未分配收益									8,424	3,753
未分配開支淨額									(52,950)	(35,038)
經營溢利									363,063	189,902
融資成本									(314,681)	(274,452)
應佔合營公司溢利/(虧損)	18	(1)	(203)	189	—	—	—	—	(185)	188
應佔一聯營公司虧損	—	—	(8)	(6)	—	—	—	—	(8)	(6)
除稅前溢利/(虧損)									48,189	(84,368)
稅項									(250,226)	(138,210)
本期間虧損									<u>(202,037)</u>	<u>(222,578)</u>
其他分部資料：										
投資物業公平值減值	—	—	106,006	71,316	—	—	—	—	106,006	71,316
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	155	1	91	29	—	—	8	—	254	30

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	
	二零二四年 一月三十一日	二零二三年 七月三十一日	二零二四年 一月三十一日	二零二三年 七月三十一日	二零二四年 一月三十一日	二零二三年 七月三十一日	二零二四年 一月三十一日	二零二三年 七月三十一日	二零二四年 一月三十一日	二零二三年 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	4,145,609	4,599,637	19,832,501	19,970,488	1,749,461	1,792,433	848,448	849,329	26,576,019	27,211,887
於合營公司之投資	94	76	18,199	18,402	—	—	—	—	18,293	18,478
於一聯營公司之投資	—	—	91	99	—	—	—	—	91	99
未分配資產									2,567,176	2,886,559
分類為持作出售之資產	733	735	—	—	—	—	—	—	733	735
資產總值									<u>29,162,312</u>	<u>30,117,758</u>
分部負債	448,733	1,115,626	840,871	1,037,645	98,202	104,543	32,413	95,128	1,420,219	2,352,942
未分配負債									<u>14,750,042</u>	<u>15,255,626</u>
負債總值									<u>16,170,261</u>	<u>17,608,568</u>

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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
物業、廠房及設備折舊#	52,072	73,783
使用權資產折舊#	9,910	10,365
貨幣掉期公平值減值##	—	5,951
匯兌差異淨額##	6,584	(26,219)
處置物業、廠房及設備項目虧損##	254	30
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40,669,000港元(截至二零二三年一月三十一日止六個月：42,335,000港元)。主題公園之折舊支出為13,421,000港元(截至二零二三年一月三十一日止六個月：32,716,000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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
利息支出：		
銀行貸款	352,504	245,026
有擔保票據	—	68,320
交易費用攤銷：		
銀行貸款	10,540	17,383
有擔保票據	—	2,577
銀行融資費用及直接成本	23,684	13,425
租賃負債利息	75	164
認沽期權負債利息	2,252	2,323
	<u>389,055</u>	<u>349,218</u>
減：撥充發展中物業成本	(41,314)	(26,037)
撥充在建中投資物業成本	(13,781)	(36,934)
撥充在建工程成本	(19,279)	(11,795)
	<u>(74,374)</u>	<u>(74,766)</u>
融資成本總值	<u><u>314,681</u></u>	<u><u>274,452</u></u>

6. 稅項

香港利得稅之法定稅率為16.5%(截至二零二三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(截至二零二三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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
本期間 — 中國內地		
企業所得稅	75,892	63,036
土地增值稅	170,679	101,376
遞延	3,655	(26,202)
	<u>250,226</u>	<u>138,210</u>
本期間稅項開支總值	<u><u>250,226</u></u>	<u><u>138,210</u></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174,530,000港元(截至二零二三年一月三十一日止六個月：176,944,000港元)及期內已發行普通股加權平均數331,033,443股(截至二零二三年一月三十一日止六個月：331,033,443股)計算。

由於購股權行使價高於股份於期內之平均市價，故本集團截至二零二四年一月三十一日及二零二三年一月三十一日止期間並無具潛在攤薄效應之已發行普通股。

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：

	二零二四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款淨額		
一個月內	119,767	105,627
一至三個月	7,611	8,620
超過三個月	17,112	19,069
	<u>144,490</u>	<u>133,316</u>
未到期之融資租賃應收款項	487,131	482,099
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>332,251</u>	<u>344,526</u>
	963,872	959,941
分類為流動資產之金額	<u>(481,287)</u>	<u>(481,967)</u>
非流動部分	<u><u>482,585</u></u>	<u><u>477,974</u></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：

	二零二四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二三年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款		
一個月內	195,930	163,841
一至三個月	6,479	9,089
超過三個月	63,140	100,888
	<u>265,549</u>	<u>273,818</u>
應計費用及其他應付賬款	864,124	1,243,278
認沽期權負債	1,111,996	1,114,080
	<u>2,241,669</u>	<u>2,631,176</u>
分類為流動負債之金額	<u>(1,343,588)</u>	<u>(1,730,450)</u>
非流動部分	<u>898,081</u>	<u>900,726</u>

10. 來自一同系附屬公司貸款

該同系附屬公司(作為本公司一間附屬公司(「該附屬公司」))之非控制性股東向該附屬公司根據其於該附屬公司之權益百分比墊付貸款，而上述貸款已於期內資本化。

中期股息

董事會議決不派發截至二零二四年一月三十一日止六個月之中期股息(截至二零二三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

於回顧期間內，全球經濟仍然面臨通脹及增長前景黯淡之挑戰。儘管二零二三年之全球國內生產總值增長較預期強勁主要是由於COVID-19後市況復甦所致，惟地緣政治緊張局勢、金融環境收緊、貿易增長疲弱以及企業及消費者信心持續下降導致全球國內生產總值增長逐漸放緩。鑒於地緣政治緊張局勢升溫，例如俄烏衝突持續、近期之以巴衝突及主要經濟體之間的緊張局勢加劇，短期前景並不明朗。上述種種挑戰加上利率持續高企，嚴重阻礙全球復甦。美國經濟數據較預期理想，導致減息步伐出乎市場預料地較預期慢，顯示高息環境或會維持一段時間。儘管中國所受到之直接影響有限，但與美國之關係持續緊張，加上貿易限制，均令投資者信心及外部需求下降。中國政府透過於國內推行措施及提出一帶一路倡議，設法緩解有關跌幅。然而，全國各地均受到上述挑戰所影響，尤其對其經濟造成廣泛影響。

中國於二零二四年三月舉行之全國人民代表大會上宣佈，今年之國內生產總值增長目標約為5.0%，反映了經濟放緩所帶來之挑戰。儘管中國政府推出多項經濟刺激及支持措施以提振經濟增長，但中國經濟環境仍然因貿易疲弱及房地產業進一步衰退而有所放緩。我們相信，中國政府將繼續砥礪向前，並對刺激消費活動展現更堅定的承諾。降低首付款金額、延長按揭年期及下調按揭利率等各項措施都印證了政府在這方面之決心。我們對中國營商環境之長遠前景及可持續性維持審慎樂觀之態度，並對本集團業務所在城市之未來前景充滿信心，尤其是中國南部之大灣區，且繼續將我們總部所在之香港視為主要受惠城市之一。

本集團已採取地區焦點及租賃主導策略。位於上海、廣州、中山及橫琴(全部均屬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金收入之表現有所改善。值得注意的是，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)分別於二零二二年九月及十一月竣工，令本集團之租賃組合大幅增長。於本期間，該等新物業為本集團之租賃業務帶來重大貢獻，產生之收益遠超去年同期之水平。然而，本集團面臨中國因經濟放緩而充滿挑戰的營商環境，以致對辦公室租賃業務產生抑制的影響，租金因而下降及空置率略有增加。因此，該等因素輕微抵銷了於回顧期間內租金收入之增幅。

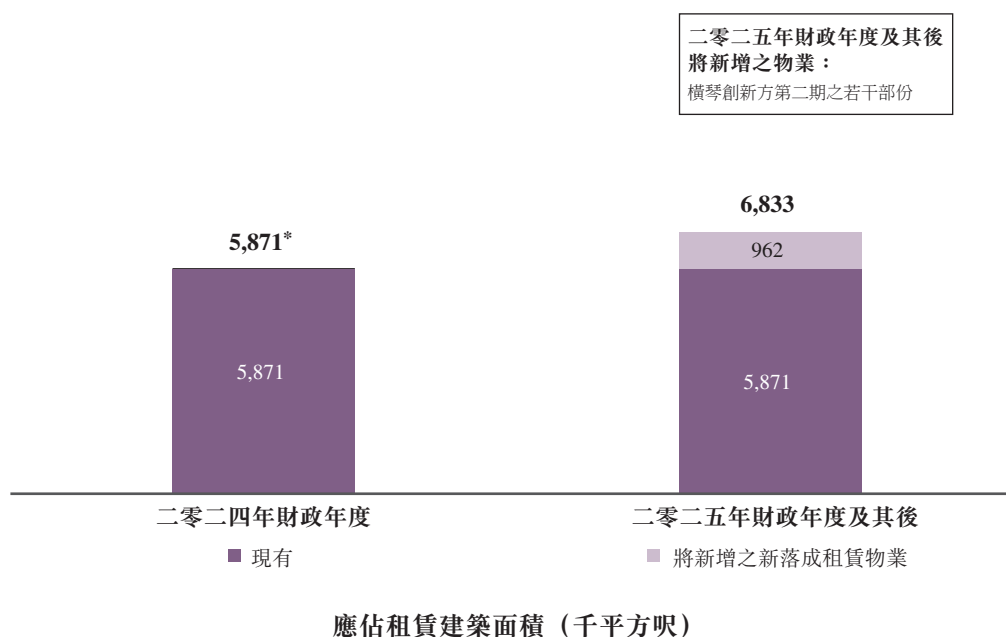
橫琴創新方項目(「**創新方**」)第二期(「**創新方第二期**」)之建築工程現正進行中。該混合用途開發項目預期將提供面積分別為355,500平方呎、1,585,000平方呎及578,400平方呎的商業及體驗式娛樂設施、辦公室空間，以及酒店式服務公寓空間。於本業績公佈日期，創新方第一期(「**創新方第一期**」)之商業區正進行招租，約有83%之可供出租區域已出租，而主要租戶包括兩個主題室內體驗中心(即「獅門娛樂天地®」及「橫琴國家地理探險家中心」)、珠海免稅集團、口袋屋蹦床公園、靚鵬卡丁運動中心、十萬雪極滑雪中心、大隱酒家、蠓大仙、臻啟記、愛尚牛鼎記、華潤萬家LIFE及橫琴聯合生命。本集團仍然充滿信心，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發展的重要樞紐。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。

中山棕櫚彩虹花園餘下各期以及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各區域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。

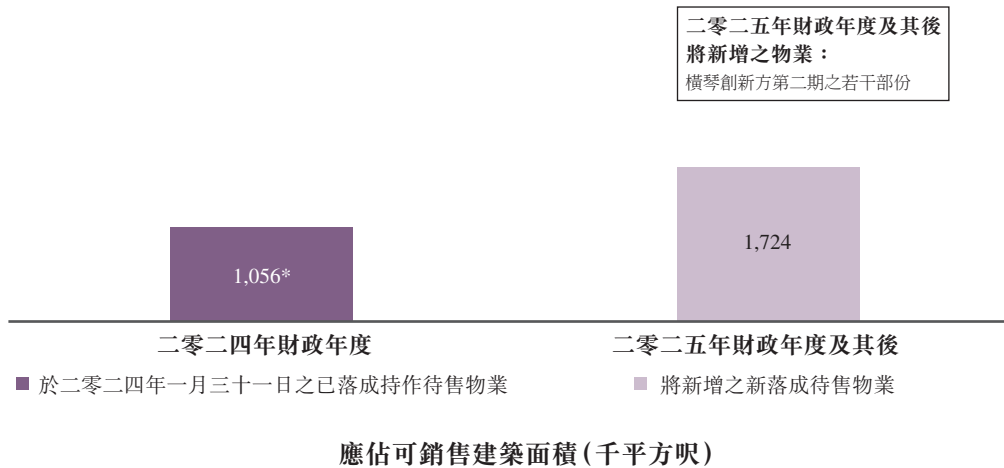
下圖載列於二零二四年一月三十一日本集團租賃組合之預期增長及本集團發展項目之進度：

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。於本業績公佈日期，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(「股東」)及市場了解建議公眾持股量恢復計劃的執行進展。

於二零二四年一月三十一日，本集團擁有手頭現金約2,151,600,000港元(二零二三年七月三十一日：2,471,700,000港元)及未動用貸款融資3,091,800,000港元(二零二三年七月三十一日：2,013,900,000港元)，於二零二四年一月三十一日之負債淨值與權益比率為63%(二零二三年七月三十一日：64%)。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

截至二零二四年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額1,409,300,000港元(二零二三年：1,002,400,000港元)，較去年同期大幅增加約40.6%。人民幣(「人民幣」)平均匯率較去年同期貶值約3.0%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之營業額增加約45.0%。該增加主要由於回顧期間內來自租金、物業銷售及主題公園營運之收入較去年同期增加所致。毛利自上個回顧期間之474,800,000港元增加43.2%至679,700,000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		
	二零二四年 ¹ (百萬港元)	二零二三年 ¹ (百萬港元)	百分比變動	二零二四年 (人民幣百萬元)	二零二三年 (人民幣百萬元)	百分比變動
租金收入 ²	501.5	423.1	+18.5%	463.4	379.1	+22.2%
物業銷售	897.9	570.5	+57.4%	829.7	511.2	+62.3%
主題公園營運	9.9	8.8	+12.5%	9.1	7.9	+15.2%
總計	1,409.3	1,002.4	+40.6%	1,302.2	898.2	+45.0%

1. 截至二零二四年及二零二三年一月三十一日止六個月所採納之匯率分別為0.9240及0.8960

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174,500,000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176,900,000港元。虧損(部份已被投資物業公平值減值、融資成本和稅項支出增加而抵銷)輕微下跌之主要原因為於回顧期間內來自租金、物業銷售及主題公園營運之收益增加。

每股淨虧損為0.527港元(二零二三年：每股0.535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100,500,000港元(二零二三年：125,200,000港元)。扣除物業重估之影響之每股淨虧損約為0.304港元(二零二三年：0.378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	
	二零二四年	二零二三年
已呈報	(174.5)	(176.9)
投資物業的調整		
投資物業重估減值	106.0	71.3
投資物業重估之遞延稅項	(26.5)	(17.8)
非控制性權益分佔之重估變動減遞延稅項	(5.5)	(1.8)
除稅後淨虧損，不包括投資物業重估減值	(100.5)	(125.2)

於二零二四年一月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為12,551,200,000港元(二零二三年七月三十一日：12,777,900,000港元)。於二零二四年一月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零二三年七月三十一日之每股38.60港元輕微下跌至每股37.92港元。

物業組合組成

於二零二四年一月三十一日，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	2,673 ²	2,208	—	—	4,881 ²	2,984
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓	—	—	990	—	990	—
小計	2,673	2,208	990	—	5,871	2,984
發展中物業 ³	523	1,585	578	—	2,686	1,352
已落成持作待售物業	164 ⁴	421	210	294	1,089	3,422
本集團主要物業之 總建築面積	3,360	4,214	1,778	294	9,646	7,758

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

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)分別於二零二二年九月及十一月竣工，令本集團之租賃組合大幅增長。於本期間，該等新物業為本集團之租賃業務帶來重大貢獻，產生之收益遠超去年同期之水平。此外，自二零二二年十二月上旬放寬COVID-19限制後，與去年同期相比，中國內地之酒店業務顯著復甦。儘管如此，中國整體經濟持續放緩，加上若干分部及地區出現供過於求之情況，均對辦公室租賃業務造成打擊，導致租金下降及空置率增加。

截至二零二四年一月三十一日止六個月，本集團自租賃業務錄得營業額501,500,000港元(二零二三年：423,100,000港元)，較去年同期增加約18.5%。於回顧期間，人民幣平均匯率較去年同期貶值約3.0%。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大幅上升22.2%至人民幣463,400,000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(%)	
	二零二四年#	二零二三年#	百分比變動	二零二四年 (人民幣 百萬元)	二零二三年 (人民幣 百萬元)	百分比變動	二零二四年	二零二三年
上海								
上海香港廣場	187.9	180.8	+3.9%	173.6	162.0	+7.2%	零售： 辦公室： 酒店式 服務公寓： 96.2% 89.7% 85.8%	零售： 辦公室： 酒店式 服務公寓： 90.3% 87.1% 62.8%
上海五月花生活廣場	35.3	30.2	+16.9%	32.6	27.1	+20.3%	零售： 酒店： 100.0% 61.3%	零售： 酒店： 97.0% 52.5%
上海凱欣豪園	8.8	9.8	-10.2%	8.1	8.8	-8.0%	100.0%	100.0%
上海麗豐天際中心	23.1	0.1	+23,000.0%	21.3	0.1	+21,200.0%	零售： 辦公室： 83.9% 32.8%	22.8%*
廣州								
廣州五月花商業廣場	49.6	47.2	+5.1%	45.8	42.3	+8.3%	90.0%	91.0%
廣州富邦廣場	11.1	11.2	-0.9%	10.3	10.0	+3.0%	91.0%	83.5%
廣州麗豐中心	60.7	67.3	-9.8%	56.1	60.3	-7.0%	零售： 辦公室： 100.0% 86.5%**	零售： 辦公室： 100.0% 90.9%**
廣州麗豐國際中心	17.3	1.4	+1,135.7%	16.0	1.3	+1,130.8%	零售： 辦公室： 71.0% 40.3%	31.6%*
中山								
中山棕櫚彩虹花園 彩虹蒼商場	3.1	3.4	-8.8%	2.9	3.0	-3.3%	零售： 68.5%**	零售： 66.2%**
橫琴								
橫琴創新方第一期	85.4	57.5	+48.5%	78.9	51.5	+53.2%	零售： 酒店： 83.2%*** 78.3%	零售： 酒店： 77.7%*** 77.7%
其他	19.2	14.2	+35.2%	17.8	12.7	+40.2%	不適用	不適用
總計	501.5	423.1	+18.5%	463.4	379.1	+22.2%		

截至二零二四年及二零二三年一月三十一日止六個月所採納之匯率分別為0.9240及0.8960

* 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

** 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：

	截至二零二四年一月三十一日止六個月			截至二零二三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		83.4	468,434		80.3	468,434
辦公室		48.6	362,096		52.7	362,096
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		52.8	358,009		44.8	358,009
停車位		3.1	不適用		3.0	不適用
		187.9	1,188,539		180.8	1,188,539
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		18.1	320,314		18.8	320,314
酒店 (客房收益及餐飲)		15.0	143,846		9.3	143,846
停車位		2.2	不適用		2.1	不適用
		35.3	464,160		30.2	464,160
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		8.5	77,959		8.7	77,959
停車位		0.3	不適用		1.1	不適用
		8.8	77,959		9.8	77,959
上海麗豐天際中心*	100%			100%		
零售		2.7	92,226		-	92,226
辦公室		19.4	634,839		0.1	634,839
停車位		1.0	不適用		-	不適用
		23.1	727,065		0.1	727,065
廣州						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		43.0	357,424		40.4	357,424
辦公室		4.9	79,431		5.7	79,431
停車位		1.7	不適用		1.1	不適用
		49.6	436,855		47.2	436,855
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		11.1	182,344		11.2	182,344
廣州麗豐中心	100%			100%		
零售		8.5	112,292		8.1	112,292
辦公室		49.0	625,821		56.0	625,821
停車位		3.2	不適用		3.2	不適用
		60.7	738,113		67.3	738,113
廣州麗豐國際中心*	100%			100%		
零售		3.6	109,320		-	109,320
辦公室		12.4	505,301		1.4	505,301
停車位		1.3	不適用		-	不適用
		17.3	614,621		1.4	614,621
中山						
中山棕欄彩虹花園彩虹薈商場	100%			100%		
零售**		3.1	148,106		3.4	148,106
橫琴						
創新方第一期	80%***			80%***		
商業****		3.4	804,873		2.3	796,573
酒店 (客房收益及餐飲)		82.0	488,432		55.2	488,432
		85.4	1,293,305		57.5	1,285,005
其他		19.2	不適用		14.2	不適用
總計		501.5	5,871,067		423.1	5,862,767

* 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

** 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)，其於二零二四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

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)。

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)。該物業已於二零二三年十月獲得領先能源與環境設計(「LEED」) v4金級認證。建築工程已於二零二二年九月竣工，正進行招租。於本業績公佈日期，分別約有84%及33%之商業及辦公室面積已落實租約。

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。

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。

本集團擁有建築面積約為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。

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。於本業績公佈日期，分別約有95%及42%之商業及辦公室面積已落實租約。

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。

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。

於本業績公佈日期，創新方第一期商業區之招租正火熱進行中，約有83%的可供出租區域。除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)外，主要租戶包括珠海免稅集團、口袋屋蹦床公園、錕鵬卡丁運動中心、十萬雪極滑雪中心、大隱酒家、蠓大仙、臻啟記、愛尚牛鼎記、華潤萬家LIFE及橫琴聯合生命。

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88.7%，平均房租約為1,030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78.3%，平均房租約為426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68.4%，平均房租約為821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。

物業發展

已確認銷售

截至二零二四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897,900,000港元(二零二三年：570,500,000港元)，較去年同期大幅上升57.4%。人民幣平均匯率較去年同期貶值約3.0%。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829,700,000元(二零二三年：人民幣511,200,000元)。於回顧期間，已確認銷售主要由中山棕櫚彩虹花園之住宅單位以及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。

截至二零二四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)	
橫琴創新方第一期					
文化工作室	10	35,784	4,512	152.4	140.8
文化工作坊單位	64	46,107	2,220	93.9	86.8
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	351	423,352	1,633	634.3	586.1
小計	425	505,243	1,891	880.6	813.7
上海凱欣豪園					
停車位	9			5.6	5.2
廣州富邦廣場					
停車位	27			10.9	10.1
中山棕櫚彩虹花園					
停車位	5			0.8	0.7
小計	41			17.3	16.0
總計				897.9	829.7

含增值稅

不含增值稅

* 截至二零二四年一月三十一日止六個月所採納之匯率為0.9240

已簽約之銷售

於二零二四年一月三十一日，本集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售321,900,000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，於二零二四年一月三十一日，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297,400,000元(二零二三年七月三十一日：人民幣869,800,000元)。

於二零二四年一月三十一日，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	58	72,763	1,748	127.2	117.5
橫琴創新方第一期 文化工作室	2	6,367	4,319	27.5	25.4
文化工作坊單位	3	2,235	2,819	6.3	5.8
橫琴創新方第二期 橫琴哈羅禮德學校大樓*	不適用	149,078	1,075	160.3	148.1
小計	63	230,443	1,394	321.3	296.8
上海凱欣豪園 停車位	1			0.6	0.6
小計	1			0.6	0.6
總計				321.9	297.4

含增值稅

截至二零二四年一月三十一日止六個月所採納之匯率為0.9240

* 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。於二零二四年一月三十一日，所有住宅單位及30個停車位已售出。於二零二四年一月三十一日，該發展項目之餘下13個停車位尚未售出，總賬面值約為8,500,000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。於二零二四年一月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出，賬面值約為97,600,000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，九個停車位之銷售貢獻營業額5,600,000港元。於二零二四年一月三十一日，一個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為600,000港元，而該發展項目合共191個停車位尚未售出，賬面值約為44,100,000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)。於二零二四年一月三十一日，兩個未出售停車位之總賬面值約為1,000,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

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為423,352平方呎，平均售價為每平方呎1,633港元，貢獻銷售營業額合共634,300,000港元。於二零二四年一月三十一日，高層住宅單位之已簽約但尚未確認之銷售為127,200,000港元，平均售價則達到每平方呎1,748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」。於二零二四年一月三十一日，一個酒店式服務公寓單位仍然未售出。

於二零二四年一月三十一日，該發展項目之已落成待售單位(包括住宅單位及商業單位)之面積約為396,700平方呎，總賬面值約為277,900,000港元。於二零二四年一月三十一日，該發展項目之2,672個未出售停車位之賬面值約為216,100,000港元。

本集團於該項目擁有100%權益。

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35,784平方呎及46,107平方呎，平均售價分別達到每平方呎4,512港元及每平方呎2,220港元，合共為本集團貢獻營業額246,300,000港元。於二零二四年一月三十一日，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27,500,000港元及6,300,000港元，平均售價分別達到每平方呎4,319港元及每平方呎2,819港元。於二零二四年一月三十一日，創新方第一期之已落成持作待售物業(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823,700平方呎，總賬面值約為1,759,200,000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。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。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。

本集團對橫琴粵澳深度合作區的持續發展仍然充滿信心，深信橫琴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。

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零二四年一月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為2,151,600,000港元，本集團之未動用貸款融資為3,091,800,000港元。

於二零二四年一月三十一日，本集團之借款總額為9,998,400,000港元(於二零二三年七月三十一日：10,618,200,000港元)，較二零二三年七月三十一日減少619,800,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達12,551,200,000港元(於二零二三年七月三十一日：12,777,900,000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63%(於二零二三年七月三十一日：64%)。本集團為數9,998,400,000港元借款之到期情況妥為分散：其中732,700,000港元須於一年內償還、2,212,900,000港元須於第二年償還、5,120,000,000港元須於第三年至第五年償還及1,932,800,000港元須於第五年後償還。

本集團分別約99%及1%之借款為浮息借款及免息借款。本集團為數9,998,400,000港元之借款中52%以人民幣(「人民幣」)計值、45%以港元(「港元」)計值及3%以美元(「美元」)計值。

本集團為數2,151,600,000港元之現金及銀行結餘中76%以人民幣計值、23%以港元計值及1%以美元計值。本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。本集團(以港元為其呈列貨幣)之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之風險。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17,169,700,000港元之投資物業、總賬面值約為838,800,000港元之發展中物業、總賬面值約為2,326,600,000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179,900,000港元之已落成待售物業以及約471,700,000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、可動用之銀行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

自二零二三年七月三十一日起，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

於截至二零二四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

本公司於截至二零二四年一月三十一日止六個月內，一直遵守上市規則附錄C1第二部分所載之企業管治守則之所有守則條文(守則條文第F.2.2條除外)。

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，因此彼並無出席於二零二三年十二月十五日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)。為確保於股東週年大會能與股東有效溝通，根據本公司第二次經修訂及經重列之組織章程細則第78條，出席該股東週年大會之本公司執行董事(「執行董事」)張森先生被選定擔任該股東週年大會之主席。

僱員及薪酬政策

於二零二四年一月三十一日，本集團合共僱用約1,700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定期與研究分析員及機構投資者進行溝通。

本集團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，本公司已透過實體／線上會議及電話會議，與眾多持份者進行溝通。

本公司熱衷加強與投資者之關係，並增進與其股東及有意投資者之溝通。本公司歡迎投資者、持份者及公眾人士提供意見，請致電(852) 2853 6106，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二零二四年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績(包括未經審核簡明綜合財務報表)。

承董事會命
主席
林建岳

香港，二零二四年三月十九日

於本公佈日期，董事會成員包括七名執行董事，即林建岳博士(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)、余寶珠女士以及鄭馨豪、李子仁及張森諸位先生；以及六名獨立非執行董事，即林秉軍、古滿麟、羅健豪、麥永森、石禮謙及歐海豐諸位先生。