



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

截至二零一八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)  
林建名(副主席)  
林建康(執行副主席)  
林孝賢(行政總裁)  
鄭馨豪  
李子仁  
余寶珠

### 非執行董事

羅臻毓  
潘子翔(亦為羅臻毓之替代董事)

### 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)  
林秉軍  
羅臻毓

## 薪酬委員會

林秉軍(主席)  
周福安  
古滿麟  
羅健豪  
羅臻毓

## 授權代表

周福安  
林建名

## 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

SMP Partners (Cayman) Limited  
Royal Bank House – 3rd Floor  
24 Shedden Road  
P.O. Box 1586  
Grand Cayman, KY1-1110  
Cayman Islands

## 於香港之股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東一百八十三號  
合和中心二十二樓

## 獨立核數師

安永會計師事務所  
執業會計師

## 主要往來銀行

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  
星展銀行有限公司香港分行  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
華僑銀行  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
大華銀行有限公司

## 上市資料

### 股份

本公司已發行股份於香港聯合交易所有限公司主板上市及買賣

### 股份代號／買賣單位

1125/400 股

### 票據

本公司發行於二零一八年到期息率為6.875%之人民幣1,800,000,000元優先票據(股份代號：85920)於香港聯合交易所有限公司主板上市及買賣

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

## 美國預託證券

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

## 網址

www.laifung.com

## 投資者關係

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

麗豐控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八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

截至二零一八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	
		二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
<b>營業額</b>	3	<b>509,410</b>	479,022
銷售成本		<b>(163,683)</b>	(138,617)
毛利		<b>345,727</b>	340,405
其他收入及收益		<b>80,907</b>	76,642
銷售及市場推廣費用		<b>(20,775)</b>	(55,801)
行政費用		<b>(159,592)</b>	(141,130)
其他經營費用淨額		<b>(23,548)</b>	(30,086)
投資物業公平值增值		<b>351,180</b>	123,995
<b>經營溢利</b>	4	<b>573,899</b>	314,025
融資成本	5	<b>(97,610)</b>	(78,024)
應佔合營公司溢利		<b>115,282</b>	310,979
應佔聯營公司虧損		<b>(101)</b>	—
<b>除稅前溢利</b>		<b>591,470</b>	546,980
稅項	6	<b>(191,238)</b>	(200,364)
<b>本期間溢利</b>		<b>400,232</b>	346,616
<b>歸屬：</b>			
本公司擁有人		<b>358,911</b>	336,424
非控制性權益		<b>41,321</b>	10,192
		<b>400,232</b>	346,616
<b>本公司擁有人應佔每股盈利：</b>	7		(經調整)
基本		<b>1.102 港元</b>	1.038 港元
攤薄		<b>1.096 港元</b>	1.037 港元

# 簡明綜合全面收益表

截至二零一八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	
		二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
<b>本期間溢利</b>		<b>400,232</b>	346,616
<b>將於其後期間重新分類至收益表之</b>			
<b>扣除稅項後之其他全面收益／(開支)</b>			
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額		<b>1,138,251</b>	(537,468)
應佔合營公司之其他全面收益／(開支)		<b>100,715</b>	(29,521)
應佔一聯營公司之其他全面收益		<b>23</b>	—
現金流量對沖：			
期內產生之對沖工具公平值變動之有效部份	13	<b>159,924</b>	(101,887)
計入簡明綜合收益表之匯兌收益／(虧損)之重新分類調整		<b>(134,959)</b>	69,653
		<b>24,965</b>	(32,234)
		<b>1,263,954</b>	(599,223)
<b>本期間全面收益／(開支)總額</b>		<b>1,664,186</b>	(252,607)
<b>歸屬：</b>			
本公司擁有人		<b>1,592,407</b>	(252,907)
非控制性權益		<b>71,779</b>	300
		<b>1,664,186</b>	(252,607)

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一八年一月三十一日

	附註	二零一八年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一七年 七月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,101,172	1,703,731
預付地租		4,585	4,397
投資物業		18,625,868	16,457,221
發展中物業		1,659,495	1,341,974
於合營公司之投資		1,604,302	1,387,570
於聯營公司之投資		805	343
非流動資產總值		23,996,227	20,895,236
<b>流動資產</b>			
發展中物業		327,218	213,818
落成待售物業		879,178	904,811
應收賬款、按金及預付款項	8	303,872	256,671
預付稅項		35,852	42,844
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		1,006,896	571,022
現金及現金等值項目		4,033,149	2,057,346
		6,586,165	4,046,512
分類為持作出售之資產	9	—	278,531
流動資產總值		6,586,165	4,325,043
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	10	1,378,153	957,047
已收按金及遞延收入		196,700	245,024
已抵押計息銀行貸款		43,271	82,031
定息優先票據	11	2,219,658	2,080,366
衍生金融工具	13	46,378	208,223
來自一合營公司貸款		205,196	192,731
應付稅項		126,898	104,958
流動負債總值		4,216,254	3,870,380
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,369,911</b>	454,663
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>26,366,138</b>	21,349,899
<b>非流動負債</b>			
已收長期按金		151,800	140,240
已抵押計息銀行貸款		3,120,002	2,814,062
來自一前主要股東墊款		57,645	54,143
來自一同系附屬公司貸款		229,075	218,279
來自一合營公司貸款		691,804	649,779
有擔保票據	12	2,712,910	—
衍生金融工具	13	1,921	—
遞延稅項負債		3,013,533	2,704,032
非流動負債總值		9,978,690	6,580,535
		16,387,448	14,769,364

# 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一八年一月三十一日

	二零一八年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一七年 七月三十一日 (經審核) 千港元
<b>權益</b>		
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		
已發行股本	1,635,221	1,628,509
儲備	14,495,195	12,955,602
	<b>16,130,416</b>	14,584,111
<b>非控制性權益</b>	<b>257,032</b>	185,253
	<b>16,387,448</b>	14,769,364

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一八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 千港元	總計 千港元
	已發行股本 <sup>A</sup> 千港元	股份溢價賬 千港元	資產重估儲備 千港元	購股權儲備 千港元	對沖儲備 千港元	匯兌波動儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	保留盈利 千港元	小計 千港元			
於二零一七年七月三十一日及 二零一七年八月一日(經審核)	1,628,509	4,075,257	—	27,883	8,169	696,276	137,165	328,905	7,681,947	14,584,111	185,253	14,769,364	
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	358,911	358,911	41,321	400,232		
本期間扣除稅項後之其他全面收益：													
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	1,107,793	—	—	1,107,793	30,458	1,138,251		
應佔合營公司之其他全面收益	—	—	—	—	—	100,715	—	—	100,715	—	100,715		
應佔一聯營公司之其他全面收益	—	—	—	—	—	23	—	—	23	—	23		
現金流量對沖之收益淨額	—	—	—	—	24,965	—	—	—	24,965	—	24,965		
本期間扣除稅項後之全面收益總額	—	—	—	—	24,965	1,208,531	—	—	358,911	1,592,407	71,779	1,664,186	
行使購股權時發行股份*	1,100	2,033	—	(625)	—	—	—	—	—	2,508	—	2,508	
以權益支付之購股權安排	—	—	—	2,441	—	—	—	—	—	2,441	—	2,441	
購股權失效時解除儲備	—	—	—	(170)	—	—	—	—	170	—	—	—	
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	23,193	(23,193)	—	—	—	
應佔合營公司法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	24,547	(24,547)	—	—	—	
代替現金股息所發行之股份**	5,612	8,521	—	—	—	—	—	—	—	14,133	—	14,133	
已付二零一七年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(65,184)	(65,184)	—	(65,184)	
<b>於二零一八年一月三十一日(未經審核)</b>	<b>1,635,221</b>	<b>4,085,811<sup>†</sup></b>	<b>—<sup>‡</sup></b>	<b>29,529<sup>‡</sup></b>	<b>33,134<sup>‡</sup></b>	<b>1,904,807<sup>‡</sup></b>	<b>137,165<sup>‡</sup></b>	<b>376,645<sup>‡</sup></b>	<b>7,928,104<sup>‡</sup></b>	<b>16,130,416</b>	<b>257,032</b>	<b>16,387,448</b>	

# 簡明綜合財務狀況表中之綜合儲備 14,495,195,000 港元(二零一七年七月三十一日：12,955,602,000 港元)乃由該等儲備賬目構成。

\* 截至二零一八年一月三十一日止期間內，已根據本公司購股權計劃行使之購股權按每股 11.40 港元之行使價發行 220,000 股每股面值 5.0 港元之普通股及已收取現金總代價 2,508,000 港元。625,000 港元之購股權儲備已轉撥至股份溢價賬。

\*\* 於二零一七年十二月十五日，本公司股東於股東週年大會上批准截至二零一七年七月三十一日止年度之應付末期股息(「二零一七年末期股息」)每股 0.20 港元以現金支付，或可選擇以股代息之方法(「二零一七年以股代息計劃」)代替。期內，本公司按每股 12.592 港元之視作價格發行 1,122,400 股入賬列作繳足之新股份予選擇根據二零一七年以股代息計劃收取代息股份代替現金之本公司股東，以償付為數 14,133,000 港元之二零一七年末期股息。餘下 51,051,000 港元之二零一七年末期股息已以現金支付。

有關二零一七年以股代息計劃之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年一月三日之通函。

<sup>†</sup> 本公司股東於二零一七年八月十四日舉行的股東特別大會上批准，按每五十股本公司股本中每股面值 0.10 港元之已發行及尚未發行普通股合併為一股本公司股本中每股面值 5.00 港元之普通股，於二零一七年八月十五日生效(「股份合併」)。

# 簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一八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	資產重估儲備	購股權儲備	對沖儲備	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
於二零一六年七月三十一日及 二零一六年八月一日(經審核)	1,619,770	4,069,257	68,959	29,424	40,403	827,098	137,165	241,397	6,281,294	13,314,767	72,847	13,387,614
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	336,424	336,424	10,192	346,616
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	—	—	—	—	—	(527,576)	—	—	—	(527,576)	(9,892)	(537,468)
應佔合營公司之其他全面開支	—	—	—	—	—	(29,521)	—	—	—	(29,521)	—	(29,521)
現金流量對沖之虧損淨額	—	—	—	—	(32,234)	—	—	—	—	(32,234)	—	(32,234)
本期間扣除稅項後之 全面收益/(開支)總額	—	—	—	—	(32,234)	(557,097)	—	—	336,424	(252,907)	300	(252,607)
行使購股權時發行股份*	3,000	2,361	—	(1,371)	—	—	—	—	—	3,990	—	3,990
購股權失效時解除儲備	—	—	—	(170)	—	—	—	—	170	—	—	—
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	6,380	(6,380)	—	—	—
應佔合營公司法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	24,931	(24,931)	—	—	—
代替現金股息所發行之股份**	5,739	3,639	—	—	—	—	—	—	—	9,378	—	9,378
已付二零一六年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(58,420)	(58,420)	—	(58,420)
於二零一七年一月三十一日(未經審核)	1,628,509	4,075,257 <sup>#</sup>	68,959 <sup>#</sup>	27,883 <sup>#</sup>	8,169 <sup>#</sup>	270,001 <sup>#</sup>	137,165 <sup>#</sup>	272,708 <sup>#</sup>	6,528,157 <sup>#</sup>	13,016,808	73,147	13,089,955

<sup>#</sup> 簡明綜合財務狀況表中之綜合儲備 11,388,299,000 港元(二零一六年七月三十一日：11,694,997,000 港元)乃由該等儲備賬目構成。

\* 截至二零一七年一月三十一日止期間內，已根據本公司購股權計劃行使之購股權按每股 0.133 港元之行使價發行 30,000,000 股每股面值 0.10 港元之普通股及已收取現金總代價 3,990,000 港元。1,371,000 港元之購股權儲備已轉撥至股份溢價賬。

\*\* 於二零一六年十二月十六日，本公司股東於股東週年大會上批准截至二零一六年七月三十一日止年度之應付末期股息(「二零一六年末期股息」)每股 0.0036 港元以現金支付，或可選擇以股代息之方法(「二零一六年以股代息計劃」)代替。期內，本公司按每股 0.1634 港元之視作價格發行 57,394,650 股入賬列作繳足之新股份予選擇根據二零一六年以股代息計劃收取代息股份代替現金之本公司股東，以償付為數 9,378,000 港元之二零一六年末期股息。餘下 49,042,000 港元之二零一六年末期股息已以現金支付。

有關二零一六年以股代息計劃之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年一月四日之通函。



# 簡明綜合現金流量表

截至二零一八年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
<b>經營活動所產生／(使用)之現金流量淨額</b>	<b>93,034</b>	(119,149)
<b>投資活動之現金流量</b>		
已收利息	10,539	12,685
添置物業、廠房及設備	(211,727)	(124,645)
添置投資物業	(291,975)	(463,370)
墊付一合營公司之貸款	(691)	(574)
墊付一聯營公司之貸款	(540)	—
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘減少／(增加)	(401,613)	313,856
<b>投資活動所使用之現金流量淨額</b>	<b>(896,007)</b>	(262,048)
<b>融資活動之現金流量</b>		
發行股份之所得款項	2,508	3,990
發行有擔保票據之所得款項(扣除發行開支)	2,712,758	—
新增銀行貸款(扣除直接成本)	493,099	214,000
償還銀行貸款	(307,636)	(484,520)
來自一同系附屬公司貸款	19,200	3,648
一同系附屬公司之貸款還款	(19,200)	(4,800)
來自一合營公司貸款	—	420,489
一合營公司之貸款還款	—	(154,078)
已付利息及銀行融資費用	(175,022)	(164,590)
已付股息	(51,051)	(49,042)
<b>融資活動所產生／(使用)之現金流量淨額</b>	<b>2,674,656</b>	(214,903)
<b>現金及現金等值項目增加／(減少)淨額</b>	<b>1,871,683</b>	(596,100)
期初之現金及現金等值項目	2,057,346	2,546,240
匯率變動之影響淨額	104,120	(67,996)
<b>期末之現金及現金等值項目</b>	<b>4,033,149</b>	1,882,144
<b>現金及現金等值項目結餘之分析</b>		
無抵押及無限制現金及銀行結餘	1,262,828	1,518,063
無抵押及無限制定期存款	2,770,321	364,081
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	4,033,149	1,882,144

# 簡明綜合財務報表附註

## 1. 編製基準

本集團截至二零一八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(「上市規則」)及「聯交所」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

編製回顧期內之未經審核簡明綜合中期財務報表所採用之主要會計政策及編製基準，與本集團截至二零一七年七月三十一日止年度經審核綜合財務報表(「二零一七年度財務報表」)所採用者相同。此等未經審核簡明綜合業績應與本公司截至二零一七年七月三十一日止年度之年報一併閱讀。

此外，本集團已採納多項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)，該等香港財務報告準則首次適用於本集團本期間之未經審核簡明綜合中期財務報表。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團已呈報之業績或財務狀況並無重大影響。

## 3. 經營分部資料

	截至一月三十一日止六個月(未經審核)					
	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>分部收益／業績：</b>						
分部收益						
銷售予外界客戶	<b>129,883</b>	133,192	<b>379,527</b>	345,830	<b>509,410</b>	479,022
其他收益	<b>1,387</b>	1,132	<b>64,940</b>	59,945	<b>66,327</b>	61,077
<b>總計</b>	<b>131,270</b>	134,324	<b>444,467</b>	405,775	<b>575,737</b>	540,099
<b>分部業績</b>	<b>28,112</b>	31,447	<b>610,341</b>	304,699	<b>638,453</b>	336,146
銀行存款利息收入					<b>10,539</b>	12,685
未分配收益					<b>4,041</b>	2,880
未分配開支淨額					<b>(79,134)</b>	(37,686)
經營溢利					<b>573,899</b>	314,025
融資成本					<b>(97,610)</b>	(78,024)
應佔合營公司溢利	<b>115,282</b>	310,979	—	—	<b>115,282</b>	310,979
應佔聯營公司虧損	—	—	<b>(101)</b>	—	<b>(101)</b>	—
除稅前溢利					<b>591,470</b>	546,980
稅項					<b>(191,238)</b>	(200,364)
本期間溢利					<b>400,232</b>	346,616
<b>其他分部資料：</b>						
投資物業公平值增值	—	—	<b>351,180</b>	123,995	<b>351,180</b>	123,995
撇減已落成待售物業至可變現 淨值撥回／(撇減已落成待售物業 至可變現淨值)	<b>692</b>	(618)	—	—	<b>692</b>	(618)
向地方當局歸還土地使用權之已收補償	—	6,813	—	—	—	6,813
物業交換之收益	—	—	<b>41,379</b>	—	<b>41,379</b>	—
處置物業、廠房及設備項目虧損	<b>11</b>	32	<b>145</b>	137	<b>156</b>	169

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 3. 經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一八年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一七年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零一八年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一七年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零一八年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一七年 七月三十一日 (經審核) 千港元
<b>分部資產/負債：</b>						
分部資產	2,903,311	2,502,894	20,811,311	18,240,394	23,714,622	20,743,288
於合營公司之投資	1,604,302	1,387,570	—	—	1,604,302	1,387,570
於聯營公司之投資	—	—	805	343	805	343
未分配資產					5,262,663	2,810,547
分類為持作出售之資產					—	278,531
資產總值					30,582,392	25,220,279
分部負債	561,872	439,278	983,849	767,616	1,545,721	1,206,894
未分配負債					12,649,223	9,244,021
負債總值					14,194,944	10,450,915

### 4. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除/(計入)下列各項：

	附註	截至一月三十一日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
銷售已落成物業之成本		78,990	61,184
有關租金收入之支出		84,693	77,433
折舊 <sup>#</sup>		39,023	35,292
於損益確認之有效對沖之無效部份 <sup>**</sup>	13	—	7,925
匯兌差異淨額 <sup>**</sup>		33,423	(5,364)
處置物業、廠房及設備項目虧損 <sup>**</sup>		156	169
預付地租攤銷		92	89
向地方當局歸還土地使用權之已收補償 <sup>**</sup>		—	(6,813)
物業交換之收益 <sup>**</sup>	9	(41,379)	—
撇減已落成待售物業至可變現淨值/ (撇減已落成待售物業至可變現淨值撥回) <sup>**</sup>		(692)	618

<sup>#</sup> 酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修之折舊支出30,472,000港元(截至二零一七年一月三十一日止六個月：29,935,000港元)已計入簡明綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

<sup>\*\*</sup> 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	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
利息支出：		
銀行貸款	77,216	66,910
定息優先票據	71,415	70,958
有擔保票據	5,237	—
來自一合營公司貸款	15,272	11,592
攤銷：		
銀行貸款	9,337	9,455
定息優先票據	4,333	4,034
有擔保票據	152	—
銀行融資費用及直接成本	6,759	6,364
	<b>189,721</b>	169,313
減：撥充發展中物業成本	(36,059)	(51,103)
撥充在建中投資物業成本	(37,435)	(28,496)
撥充在建工程成本	(18,617)	(11,690)
	<b>(92,111)</b>	(91,289)
融資成本總值	<b>97,610</b>	78,024

### 6. 稅項

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(截至二零一七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稅率計算稅項。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
本期間 — 中國內地		
企業所得稅	35,311	10,670
土地增值稅	18,554	110,217
遞延	137,373	79,477
本期間稅項開支總值	<b>191,238</b>	200,364

為安排本公司於聯交所(現時在主板)上市，已於一九九七年十一月十二日簽署一份稅項賠償保證契據，麗新發展有限公司(「麗新發展」)據此就本集團因出售若干於一九九七年十月三十一日本集團透過其附屬公司及合營公司應佔之物業權益而應付或分佔之若干潛在中國內地所得稅及土地增值稅，向本集團承諾作出賠償保證。本集團於本期間並無根據上述賠償保證收取稅項賠償(截至二零一七年一月三十一日止六個月：無)。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 7. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔本期間溢利358,911,000港元(截至二零一七年一月三十一日止六個月：336,424,000港元)及期內已發行普通股加權平均數325,820,865股(截至二零一七年一月三十一日止六個月：經調整為324,193,731股)計算，經調整以反映股份合併之影響。比較數字亦已按假設股份合併已於過往期間生效進行調整。

每股攤薄盈利金額乃根據用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔本期間溢利計算。計算採用之普通股加權平均數乃按計算每股基本盈利所採用之期內已發行普通股數目，以及於全部具攤薄影響之潛在普通股被視為兌換為普通股時而假設已無償發行之普通股加權平均數計算。

每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利	358,911	336,424
		<b>股份數目</b> (經調整)
<b>股份</b>		
計算每股基本盈利採用之期內已發行普通股加權平均數	325,820,865	324,193,731
攤薄影響 — 普通股加權平均數： 購股權	1,629,347	244,222
	327,450,212	324,437,953

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 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。鑑於上文所述及由於本集團之應收貿易賬款涉及眾多不同客戶，故信貸風險並不集中。本集團之應收貿易賬款乃免息。

於報告期末按到期付款日之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一八年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一七年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款淨額：		
一個月內	104,614	103,530
一至三個月	1,974	2,897
超過三個月	5,308	3,794
	111,896	110,221
其他應收賬款、按金及預付款項	191,976	146,450
總計	303,872	256,671

### 9. 分類為持作出售之資產

交易事項(定義及披露見二零一七年度財務報表附註22)已於截至二零一八年一月三十一日止期間完成，並於簡明綜合收益表之「其他經營費用淨額」內確認及計入收益41,379,000港元。

### 10. 應付賬款及應計費用

於報告期末按到期付款日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一八年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一七年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款：		
一個月內	366,556	201,075
一至三個月	14,888	4,244
超過三個月	76	552
	381,520	205,871
應計費用及其他應付賬款	996,633	751,176
總計	1,378,153	957,047

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 11. 定息優先票據

#### 人民幣 1,800,000,000 元於二零一八年到期息率為 6.875% 之優先票據

於二零一三年四月二十五日，本公司發行息率為 6.875% 之人民幣 1,800,000,000 元定息優先票據，票據將於二零一八年四月二十五日到期一次性償還。定息優先票據自二零一三年四月二十五日開始計息，須自二零一三年十月二十五日起於每年四月二十五日及十月二十五日每半年期末支付。定息優先票據於聯交所上市。

### 12. 有擔保票據

#### 350,000,000 美元於二零二三年到期息率為 5.65% 之有擔保票據

於二零一八年一月十八日，Lai Fung Bonds (2018) Limited (本公司之全資附屬公司) 發行息率為 5.65% 之 350,000,000 美元定息有擔保票據，票據將於二零二三年一月十八日到期一次性償還。有擔保票據自二零一八年一月十八日開始計息，須自二零一八年七月十八日起於每年一月十八日及七月十八日(各為「利息支付日期」)每半年期末支付。有擔保票據於聯交所上市。

有擔保票據由本公司擔保，並擁有麗新發展所訂立之維好契約及股權購買承諾契據之利益。

### 13. 衍生金融工具

	二零一八年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一七年 七月三十一日 (經審核) 千港元
金融負債 — 貨幣掉期協議(「貨幣掉期」)		
— 有關定息優先票據(「貨幣掉期 — 定息優先票據」)	46,378	208,223
— 有關有擔保票據(「貨幣掉期 — 有擔保票據」)	1,921	—
期末之賬面值	48,299	208,223
分類為流動負債之金額	(46,378)	(208,223)
非流動部份	1,921	—

貨幣掉期之賬面值與其公平值相同。

期內，本集團與金融機構已就有擔保票據(詳情載於本財務報表附註 12) 訂立貨幣掉期 — 有擔保票據，總面額為 350,000,000 美元。

根據貨幣掉期 — 有擔保票據條款，本公司自二零一八年一月十八日至二零二三年一月十八日期間於有擔保票據每個利息支付日期(定義見附註 12) 前，就總面額 350,000,000 美元每半年收取按固定年利率 5.65% 計算之款項，及自二零一八年一月十八日至二零二三年一月十八日期間於每個利息支付日期前，就總面額 2,738,225,000 港元(即 350,000,000 美元之港元等值金額，按合約匯率 1 美元兌 7.8235 港元換算)每半年支付按固定年利率 5.37% 計算之款項。於二零二三年一月十八日前，本集團將收取及支付之總面額分別為 350,000,000 美元及 2,738,225,000 港元。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 13. 衍生金融工具(續)

貨幣掉期 — 定息優先票據及貨幣掉期 — 有擔保票據乃分別指定作定息優先票據及有擔保票據之對沖工具，貨幣掉期結餘因應外匯遠期匯率變動而變動。

本集團每半年評估一次現金流量對沖之有效性。

於二零一八年一月三十一日，定息優先票據及有擔保票據(二零一七年一月三十一日：定息優先票據)之現金流量對沖被評估為高度有效，期內貨幣掉期產生之金融負債變動如下：

#### 截至二零一八年一月三十一日止六個月(未經審核)

	貨幣掉期 — 有擔保票據 千港元	貨幣掉期 — 定息優先票據 千港元	總計 千港元
期初賬面值	—	208,223	208,223
於對沖儲備扣除/(計入對沖儲備)之公平值虧損/(收益)	1,921	(161,845)	(159,924)
期末賬面值	1,921	46,378	48,299

#### 截至二零一七年一月三十一日止六個月(未經審核)

	附註	貨幣掉期 — 定息優先票據 千港元
期初賬面值		210,068
於對沖儲備扣除之公平值虧損		101,887
於損益確認之有效對沖之無效部份	4	7,925
期末賬面值		319,880

### 14. 承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零一八年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一七年 七月三十一日 (經審核) 千港元
已簽約但未作撥備： 工程及開發成本	2,076,637	2,697,150



## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 15. 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	
		二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (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：			
已付或應付租金及管理費開支	(i)	1,344	1,267
已收或應收租金及管理費收入	(ii)	33	32
按成本基準分佔自該等公司分配之企業工資		12,956	11,236
按成本基準分佔自該等公司分配之行政費用		1,813	1,194
按成本基準分佔該等公司獲分配之企業工資		1,637	1,678
按成本基準分佔該等公司獲分配之行政費用		276	200
豐德麗及其附屬公司，不包括本集團：			
已收或應收租金及管理費收入	(iii)	4,292	4,123
已收墊付貸款	(iv)	19,200	3,648
償還貸款	(iv)	19,200	4,800
按成本基準分佔自該等公司分配之企業工資		1,229	1,129
按成本基準分佔自該等公司分配之行政費用		61	—
按成本基準分佔該等公司獲分配之企業工資		529	404
按成本基準分佔該等公司獲分配之行政費用		11	—
凱德置地有限公司之一附屬公司：			
已付或應付管理及其他服務費	(v)	5,140	4,786

# 簡明綜合財務報表附註(續)

## 15. 有關連人士交易(續)

### (a) 有關連人士交易(續)

	附註	截至一月三十一日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
本集團之合營公司：			
已收墊付貸款	(vi)	—	420,489
已償還墊付貸款	(vi)	—	154,078
墊付貸款		691	574
已付或應付利息開支	(vi)	15,272	11,592

附註：

- (i) 有關連公司為麗新發展及麗新發展之一間附屬公司(均為麗新製衣之附屬公司)。豐德麗(麗新發展之聯繫人)為本公司之最終控股公司。因此，本公司亦為麗新發展之聯繫人。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。
- (ii) 有關連公司為麗新發展之一間附屬公司。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。
- (iii) 有關連公司為豐德麗之附屬公司，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。
- (iv) 有關連公司為豐德麗之一間附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。有關連公司為擁有業佳控股有限公司(「業佳」，本公司之附屬公司，本集團擁有其80%之權益)20%權益之股東。期內，有關連公司根據其於業佳之權益百份比墊付貸款19,200,000港元(截至二零一七年一月三十一日止六個月：3,648,000港元)及已收償還貸款19,200,000港元(截至二零一七年一月三十一日止六個月：4,800,000港元)。
- (v) 有關連公司為凱德置地有限公司之一間附屬公司，而本公司為凱德置地有限公司之聯營公司。有關連公司就本集團經營酒店式服務公寓提供管理及其他服務。管理及其他服務費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (vi) 有關連公司為本集團之合營公司廣州麗運房地產開發有限公司(「廣州麗運」)。貸款之條款乃按本集團與廣州麗運訂立之協議釐定。期內，廣州麗運按固定年利率3.045%至4.20%(截至二零一七年一月三十一日止六個月年利率3.045%至4.20%)就墊付之貸款向本集團收取利息。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 15. 有關連人士交易(續)

#### (b) 本集團主要管理人員酬金

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	14,041	13,581
退休金計劃供款	65	65
總計	14,106	13,646

### 16. 金融工具之公平值及公平值等級

本集團若干金融工具之賬面值及公平值載列如下：

	賬面值		公平值	
	二零一八年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一七年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零一八年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一七年 七月三十一日 (經審核) 千港元
<b>金融負債</b>				
衍生金融工具	48,299	208,223	48,299	208,223
定息優先票據	2,219,658	2,080,366	2,232,449	2,090,492
有擔保票據	2,712,910	—	2,723,890	—
	4,980,867	2,288,589	5,004,638	2,298,715

本集團管理層每年委任外聘估值師負責對本集團衍生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。

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

- (i) 定息優先票據及有擔保票據之公平值按所報市價釐定；及
- (ii) 衍生金融工具(即貨幣掉期)乃採用類似於遠期定價及掉期模型之估值方法以及現值估值技術計量。該等模型加入多項市場可觀察值，包括交易對手的信貸質素、外匯即期匯價及利率曲線。衍生金融工具之賬面值與其公平值相同。

除上述金融負債外，於二零一八年一月三十一日及二零一七年七月三十一日，本集團按攤銷成本入賬之金融工具之賬面值與其公平值並無重大差異。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 16. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

#### 公平值等級

估值金融工具時採用之重大不可觀察輸入值概述如下：

二零一八年一月三十一日

	估值方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值之價值	附註
衍生金融工具 — 貨幣掉期 定息優先票據	採用掉期之 折現現金流 量法	預期違約風險 — 對手方	0.00 港元至 1,470,000 港元	1
		預期違約風險 — 本公司	0.00 港元至 24,880,000 港元	2
		信用利差 — 對手方	4.05 基點至 108.61 基點	3
		信用利差 — 本公司	389.54 基點至 658.23 基點	4
		違約損失率	80%	5
		— 對手方不履約風險 違約損失率 — 本身信貸風險	60%	6
衍生金融工具 — 貨幣掉期 有擔保票據	採用掉期之 折現現金流 量法	預期違約風險 — 對手方	4,440,000 港元至 25,040,000 港元	1
		預期違約風險 — 本公司	10,590,000 港元至 44,980,000 港元	2
		信用利差 — 對手方	4.05 基點至 109.27 基點	3
		信用利差 — 本公司	389.54 基點至 662.31 基點	4
		違約損失率	80%	5
		— 對手方不履約風險 違約損失率 — 本身信貸風險	60%	6

二零一七年七月三十一日

	估值方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值之價值	附註
衍生金融工具 — 貨幣掉期 定息優先票據	採用掉期之 折現現金流 量法	預期違約風險 — 對手方	0.00 港元至 460.53 港元	1
		預期違約風險 — 本公司	107,410,000 港元至 107,760,000 港元	2
		信用利差 — 對手方	10.33 基點至 116.82 基點	3
		信用利差 — 本公司	372.67 基點至 661.30 基點	4
		違約損失率	80%	5
		— 對手方不履約風險 違約損失率 — 本身信貸風險	60%	6

附註：

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

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 16. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

按公平值計量之負債

於二零一八年一月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 (未經審核) 千港元
	活躍市場 之報價 (級別一) (未經審核) 千港元	重大可觀察 輸入值 (級別二) (未經審核) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (級別三) (未經審核) 千港元	
衍生金融工具	—	—	48,299	48,299

於二零一七年七月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 (經審核) 千港元
	活躍市場 之報價 (級別一) (經審核) 千港元	重大可觀察 輸入值 (級別二) (經審核) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (級別三) (經審核) 千港元	
衍生金融工具	—	—	208,223	208,223

本集團於二零一八年一月三十一日及二零一七年七月三十一日並無任何以公平值計量之金融資產。

期內及截至二零一七年七月三十一日止年度，金融資產及金融負債於級別一與級別二之間並無公平值計量轉撥，級別三亦無轉入或轉出。

#### 已披露公平值之負債

於二零一八年一月三十一日及二零一七年七月三十一日，本集團已披露公平值之金融負債包括定息優先票據及有擔保票據，其公平值乃按市場報價釐定，並分類為級別一。

### 17. 購股權計劃

本公司於二零一二年十二月十八日採納一項新購股權計劃，並終止之前於二零零三年八月二十一日採納之購股權計劃。於終止前授出之現有購股權將根據先前計劃之條款繼續有效及可行使。

下表披露本公司董事及其他合資格參與者所持之本公司購股權之變動：

	購股權涉及之相關股份數目
於二零一七年八月一日尚未行使	10,064,117
於期內已授出	450,000
於期內已行使	(220,000)
於期內已失效	(60,000)
於二零一八年一月三十一日尚未行使	10,234,117

於二零一七年八月一日尚未行使購股權涉及之相關股份數目已調整以反映股份合併之影響。

# 簡明綜合財務報表附註(續)

## 17. 購股權計劃(續)

期內，於緊接授出購股權日期前，本公司之股份之收市價為13.50港元。

期內授出之購股權之公平值約為2,441,000港元(每股5.4236港元)，其中已於截至二零一八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2,441,000港元及806,000港元(截至二零一七年一月三十一日止六個月：無)。

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輸入值：

授出日期	二零一八年一月十九日
授出日期之股份收市價(每股港元)	13.52
行使價(每股港元)	13.52
購股權年期(年)	10
無風險利率(%)	2.0181
股息率(%)	1.5129
預期波幅(%)	47.6430
過往波幅(%)	47.6430
失效率(%)	2.7848

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

## 18. 財務報表之批准

董事會已於二零一八年三月二十二日批准及授權刊發此等簡明綜合中期財務報表。

## 中期股息

董事會議決不派發截至二零一八年一月三十一日止六個月之中期股息(截至二零一七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，全球主要經濟體仍受不明朗因素影響。經濟前景受歐洲多個地區進行大選、英國脫歐的退出條款未明朗、美國及歐洲當地之恐襲事件以及朝鮮半島地緣政治局勢等全球事件影響而變得不穩定；儘管如此，資本市場依然展現相當的穩健性，惟部份該等事件於不久將來仍可能持續產生影響，令經濟前景不穩。

儘管宏觀環境看似動盪，中央政府繼續砥礪前行，在採取積極的財政政策及穩健的貨幣政策雙管齊下，實現了經濟穩定增長。然而，全球經濟表現低迷之下，出口等部分行業走弱。其實放緩的幅度部分已因中央政府推動其他行業發展並提振國內消費而得以抵銷。房地產行業是其中一個受惠行業，這從近期的多次土地拍賣及成交金額足可佐證。我們相信，房地產行業仍將為重要經濟支柱，並繼續顯著受政府政策所影響。長遠而言，中央政府施行之經濟策略對房地產行業無疑是個利好消息，而積極利好的財政政策亦將令一眾投資者及發展商同樣受惠。在第十三屆全國人民代表大會第一次會議及第十三屆中國人民政治協商會議全國委員會第一次會議圓滿閉幕下，這令人放心房地產行業可望持續穩定向前發展。

本集團之地區焦點及租賃主導策略近年來展現出一定防禦力。作為主要資產之約3,300,000平方呎之租賃組合(其主要位於上海及廣州，出租率接近100%)之租賃收入表現穩定。於二零一五年一月十五日公佈之資產交換交易(內容有關廣州麗豐中心(廣州東風廣場第五期之辦公樓))已於二零一七年八月完成。此項交易讓本集團完全整合其對廣州麗豐中心之擁有權及為本集團帶來額外之靈活性及戰略價值。本集團所擁有廣州麗豐中心之總建築面積(「**建築面積**」)由二零一七年七月三十一日之約626,700平方呎增至約705,900平方呎(不包括停車位)，且該物業之商業面積及辦公樓(不包括自用面積)經已全數租出。

本集團於上海、廣州、中山及橫琴之若干項目正處於不同發展階段。通過於未來數年發展現有項目，租賃組合預期將由約3,300,000平方呎增加至約6,600,000平方呎。上海閘北廣場第一期及匯貢大廈之拆卸工程已於二零一七年五月完工，而共同重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈之地基工程亦已於二零一七年九月開始動工。有關重新發展計劃包括一幢辦公樓、商場及地下停車位，預期將可為本集團之租賃組合增添總建築面積約693,600平方呎(不包括停車位)。

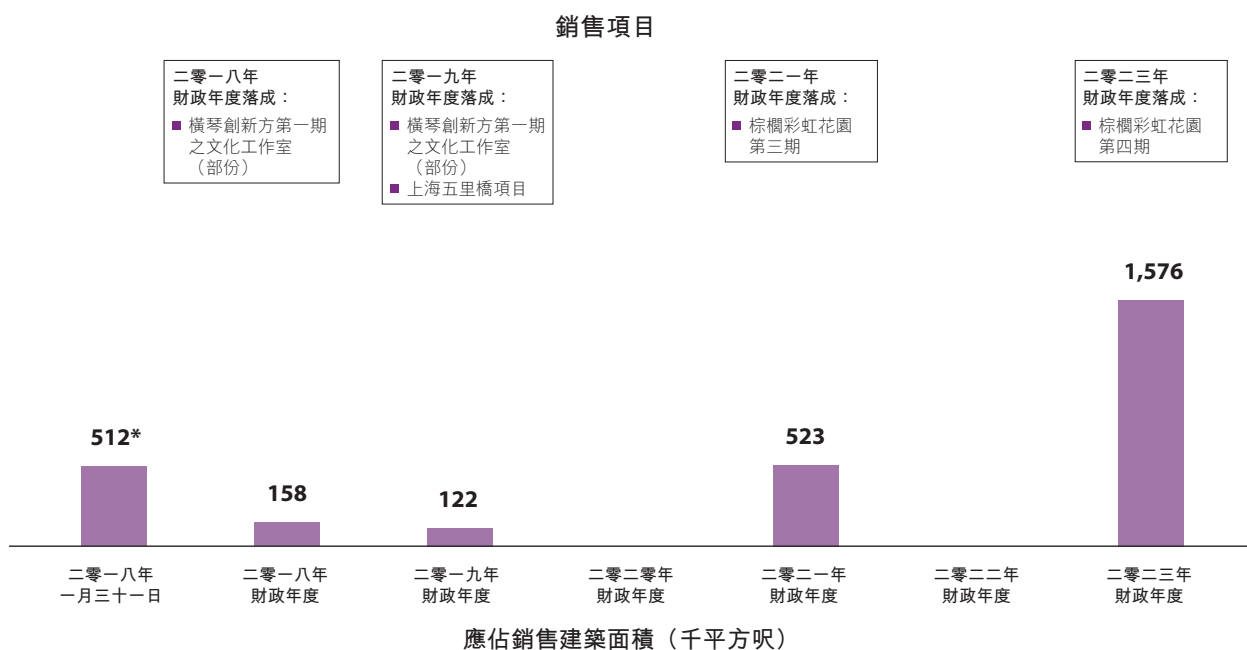
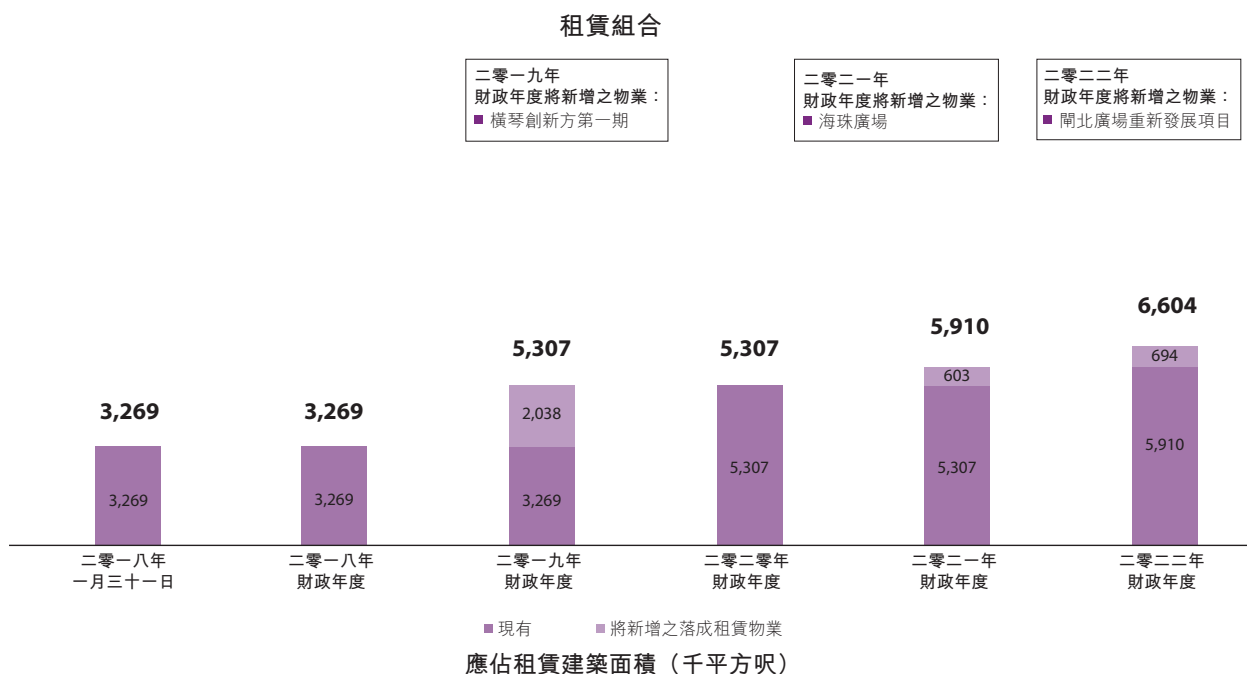
橫琴創新方項目(「**創新方**」)第一期之建築工程於二零一五年年底開始動工，目前進展良好。於二零一七年六月，本集團與皇家馬德里足球會(「**皇家馬德里**」)訂立一份特許協議，內容有關於創新方發展及營運一座足球娛樂體驗中心(「**皇家馬德里足球娛樂體驗中心**」)。於二零一七年九月，本集團與Dr. Ing. h.c. F. Porsche AG(「**保時捷**」)訂立一份框架協議，內容有關於創新方發展及營運一所名為保時捷之城之汽車主題文化體驗館(「**保時捷之城**」)。於二零一七年十一月，本集團與哈羅國際(中國)管理服務有限公司及禮德控股有限公司訂立一份合作協議，以引進世界領先學府哈羅國際(中國)於珠海橫琴設立橫琴哈羅禮德學校(「**橫琴哈羅禮德學校**」)。該合作旨在全面提升橫琴之教學水準，以滿足在珠江三角洲地區內包括橫琴、珠海、澳門及大灣區居住之國內外家庭之學習需要。皇家馬德里足球娛樂體驗中心、保時捷之城及橫琴哈羅禮德學校均計劃將於橫琴創新方項目第二期內推行，惟須待收購第二期之土地後方可作實。本集團仍就有關土地出讓及創新方第二期發展與橫琴政府進行磋商。

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧及展望(續)

中山棕櫚彩虹花園之餘下住宅單位及橫琴創新方第一期之文化工作室預期將於未來財政年度為本集團帶來收益貢獻。本集團將繼續於擴充土地儲備時維持審慎及靈活作風。

下圖載列本集團於二零一八年一月三十一日租賃組合之預期增長及本集團發展項目之進度：



\* 不包括中山棕櫚彩虹花園自用之商用部份。



## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧及展望(續)

本集團於二零一七年七月十八日所宣佈按「五十合一」基準進行之股份合併(「**股份合併**」)以及將股份之每手買賣單位由20,000股股份更改為400股股份，已於二零一七年八月十五日生效。期望此舉將提高投資本集團股份對更廣泛投資者之吸引力，尤其是內部規則可能另行禁止或限制買賣定價低於指定價格下限的證券之機構投資者，從而有助進一步拓闊本公司之股東基礎。

於二零一八年一月三十一日，本集團土地儲備為5,700,000平方呎。本集團現金狀況穩健，於二零一八年一月三十一日分別擁有手頭現金5,040,000,000港元及未動用貸款融資4,473,600,000港元，負債淨值與權益比率為26%，為本集團提供充分信心及更積極審視商機。本集團之財務流動性因於二零一八年一月發行之350,000,000美元有擔保票據(於香港聯合交易所有限公司上市)而得到加強。該有擔保票據之所得款項將有助本公司再融資於二零一三年發行並將於二零一八年四月到期之人民幣1,800,000,000元定息優先票據。然而，本集團將繼續採取審慎靈活之方法，以增加土地儲備及管理其財務狀況。

### 中期業績概覽

截至二零一八年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額509,400,000港元(二零一七年：479,000,000港元)及毛利345,700,000港元(二零一七年：340,400,000港元)，較去年同期分別增加約6.3%及1.6%。人民幣平均匯率於回顧期間內較去年同期升值約3.9%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之營業額增加2.4%。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		
	二零一八年* (百萬港元)	二零一七年* (百萬港元)	百分比 變動	二零一八年 (人民幣百萬元)	二零一七年 (人民幣百萬元)	百分比 變動
租金收入	379.5	345.8	9.7%	320.1	303.0	5.6%
物業銷售	129.9	133.2	-2.5%	109.5	116.7	-6.2%
<b>總計：</b>	<b>509.4</b>	<b>479.0</b>	<b>6.3%</b>	<b>429.6</b>	<b>419.7</b>	<b>2.4%</b>

\* 截至二零一八年及二零一七年一月三十一日止六個月所採納之匯率分別為0.8433及0.8762

本公司擁有人應佔純利約為358,900,000港元(二零一七年：336,400,000港元)，較去年同期增加約6.7%。增加乃由於下列綜合原因：i) 本集團截至二零一八年一月三十一日止六個月來自投資物業之重估收益較去年同期有所增加；及ii) 來自銷售廣州御金沙(為與凱德置地中國控股私人有限公司(「**凱德中國**」)之合營公司項目)之溢利貢獻較去年同期有所減少，有關物業大部份已出售及該金額於簡明綜合收益表內確認為「應佔合營公司溢利」中之一部份。

每股基本盈利為1.102港元(二零一七年(經調整)：1.038港元)。

扣除物業重估之影響，本公司擁有人應佔純利約132,700,000港元(二零一七年：246,300,000港元)，較去年同期減少約46.1%。撇除物業重估效應，每股基本盈利減少至0.4075港元(二零一七年(經調整)：0.7597港元)。

由於本公司之股份合併已於二零一七年八月十五日生效，為計算每股基本盈利及經調整每股基本盈利，已按上文所述對本公司截至二零一七年一月三十一日止六個月之已發行股份加權平均數作出調整。

## 管理層討論及分析(續)

### 中期業績概覽(續)

本公司擁有人應佔溢利(百萬港元)	截至一月三十一日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
已呈報	358.9	336.4
投資物業的調整		
物業重估	(351.2)	(124.0)
投資物業遞延稅項	87.8	31.0
非控制性權益分佔之重估變動減遞延稅項	37.2	2.9
除稅後純利，不包括投資物業重估收益	132.7	246.3

於二零一八年一月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為16,130,400,000港元(二零一七年七月三十一日：14,584,100,000港元)。增加主要是由於匯兌波動儲備因人民幣於回顧期間升值而有所增加所致。於二零一八年一月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一七年七月三十一日之每股44.78港元(經調整)增加至每股49.32港元。由於本公司之股份合併已於二零一七年八月十五日生效，故已對本公司於二零一七年七月三十一日之已發行股份總數作出調整。

### 物業組合組成

於二零一八年一月三十一日，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 <sup>1</sup>	1,623	1,048	—	—	2,671	799
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓	—	—	598	—	598	—
發展中物業 <sup>2</sup>	1,100	1,740	821	2,052	5,713	4,380
已落成待售物業	66 <sup>3</sup>	—	—	500	566	2,234
<b>本集團主要物業之 總建築面積</b>	<b>2,789</b>	<b>2,788</b>	<b>1,419</b>	<b>2,552</b>	<b>9,548</b>	<b>7,413</b>

1. 已落成及賺取租金物業
2. 所有在建中物業
3. 已落成待售物業(包括中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場內53,223平方呎現時自用之商業面積)。

## 管理層討論及分析(續)

### 物業投資

#### 租金收入

截至二零一八年一月三十一日止六個月，本集團自租賃業務錄得營業額379,500,000港元(二零一七年：345,800,000港元)，較去年同期增長9.7%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之租金收入增加5.6%。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(%)
	二零一八年# (百萬港元)	二零一七年# (百萬港元)	百分比 變動	二零一八年 (人民幣百萬元)	二零一七年 (人民幣百萬元)	百分比 變動	
<b>上海</b>							
上海香港廣場	206.3	201.3	2.5	174.0	176.4	-1.4	零售： 93.7% 辦公室： 93.4% 酒店式 服務公寓： 80.7%
上海五月花生活廣場	38.8	37.8	2.6	32.7	33.1	-1.2	零售： 100.0% 酒店： 69.9%
上海凱欣豪園	12.4	7.0	77.1	10.5	6.1	72.1	100.0%
<b>廣州</b>							
廣州五月花商業廣場	55.0	55.8	-1.4	46.4	48.9	-5.1	99.2%
廣州富邦廣場	9.9	9.1	8.8	8.3	8.0	3.8	98.8%
廣州麗豐中心	51.9	30.3	71.3	43.8	26.5	65.3	零售： 100.0% 辦公室： 100.0%*
<b>中山</b>							
中山棕櫚彩虹花園	5.2	4.5	15.6	4.4	4.0	10.0	零售： 86.0%* 酒店式 服務公寓： 49.6%
<b>總計：</b>	<b>379.5</b>	<b>345.8</b>	<b>9.7</b>	<b>320.1</b>	<b>303.0</b>	<b>5.6</b>	

# 截至二零一八年及二零一七年一月三十一日止六個月所採納之匯率分別為0.8433及0.8762

\* 不包括自用面積

## 管理層討論及分析(續)

### 物業投資(續)

#### 租金收入(續)

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零一八年一月三十一日止六個月			截至二零一七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)
<b>上海</b>						
上海香港廣場	100%			100%		
零售		90.4	468,434		91.8	468,434
辦公室		50.0	362,096		48.2	360,687
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		62.0	355,267		58.1	355,267
停車位		3.9	不適用		3.2	不適用
		<b>206.3</b>	<b>1,185,797</b>		<b>201.3</b>	<b>1,184,388</b>
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		17.3	320,314		17.6	320,314
酒店 (客房收益及餐飲)		19.4	143,846		18.3	143,846
停車位		2.1	不適用		1.9	不適用
		<b>38.8</b>	<b>464,160</b>		<b>37.8</b>	<b>464,160</b>
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		10.3	77,959		5.5	77,959
停車位		2.1	不適用		1.5	不適用
		<b>12.4</b>	<b>77,959</b>		<b>7.0</b>	<b>77,959</b>
<b>廣州</b>						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		47.8	357,424		48.8	357,424
辦公室		5.7	79,431		5.3	79,431
停車位		1.5	不適用		1.7	不適用
		<b>55.0</b>	<b>436,855</b>		<b>55.8</b>	<b>436,855</b>
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		9.9	171,968		9.1	171,968
廣州麗豐中心	100%			100%		
零售		6.3	99,399		4.6	100,701
辦公室		42.7	606,495		24.7	525,463
停車位		2.9	不適用		1.0	不適用
		<b>51.9</b>	<b>705,894</b>		<b>30.3</b>	<b>626,164</b>
<b>中山</b>						
中山棕櫚彩虹花園	100%			100%		
零售*		2.1	127,884		2.0	112,124
酒店式服務公寓 (客房收益)		3.1	98,556		2.5	98,556
		<b>5.2</b>	<b>226,440</b>		<b>4.5</b>	<b>210,680</b>
<b>總計：</b>		<b>379.5</b>	<b>3,269,073</b>		<b>345.8</b>	<b>3,172,174</b>

\* 不包括自用面積

# 管理層討論及分析(續)

## 物業投資(續)

### 租金收入(續)

鑒於所有主要物業大致已全數租出，整體租金收入穩定。廣州麗豐中心之強勁增長乃主要由於其在回顧期間內經已全數租出所致。

於二零一五年一月十五日公佈之與廣州市輕工房地產開發公司(「廣州輕工」)之資產交換交易(內容有關廣州麗豐中心(廣州東風廣場第五期之辦公樓))已於二零一七年八月完成。此項交易讓本集團完全整合其對廣州麗豐中心之擁有權及為本集團帶來額外之靈活性及戰略價值。本集團所擁有廣州麗豐中心之總建築面積由二零一七年七月三十一日之約626,700平方呎增至約705,900平方呎(不包括停車位)，且該物業之商業面積及辦公樓(不包括自用面積)經已全數租出。

### 主要租賃物業之回顧

#### 上海香港廣場

上海香港廣場是座落於上海市黃浦區淮海中路南北兩側優質地段之雙子式大樓。該雙子式大樓之間有行人天橋連接。

該物業之總建築面積約為1,190,000平方呎(不包括350個停車位)。該物業包括辦公樓、商場及酒店式服務公寓，總建築面積分別約362,100平方呎、468,400平方呎及355,300平方呎。該物業座落於黃陂南路地鐵站上蓋，徒步可前往上海著名地標新天地。商場現為該區域匯聚全球奢侈品牌之最矚目高檔零售點之一。主要租戶包括Apple專門店、Cartier、Coach、GAP、Tiffany，以及國際著名奢侈品牌及選擇繁多之不同食肆。

酒店式服務公寓現由雅詩閣集團管理，本集團成功受惠於雅詩閣集團於經營酒店式服務公寓方面之豐富經驗及專業知識以建立高檔品牌形象。

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，其包括商業區地庫在內之建築面積約為320,300平方呎。該資產定位為社區零售設施。

#### 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172,000平方呎之商場部份。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。

於二零一五年一月十五日公佈之與廣州輕工之資產交換交易已於二零一七年八月完成。本集團所擁有廣州麗豐中心之總建築面積由二零一七年七月三十一日之約626,700平方呎增至約705,900平方呎(不包括停車位)，且該物業之商業面積及辦公樓(不包括自用面積)經已全數租出。

##### 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為本集團之全資住宅項目中山棕櫚彩虹花園之商業元素。中山棕櫚彩虹花園位於中山西區彩虹規劃區。其總建築面積約為181,100平方呎，於期末之出租率約為86.0%(不包括自用面積)。

### 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357,000平方呎，而本集團應佔之建築面積約為355,300平方呎，擁有308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)。回顧期間內平均出租率達86.9%，平均房租約為1,221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。回顧期間內平均出租率達78.6%，平均房租約為537港元。

#### 中山寰星度假公寓

中山寰星度假公寓包括位於中山西區翠沙路棕櫚泉生活廣場之兩幢16層高大樓。距離中山渡輪碼頭30分鐘路程，是家庭週末休息度假的理想場所，設施包括：一個室外游泳池、健身房、瑜伽室、閱覽室、品酒俱樂部、遊藝室、網球場等。90個酒店式公寓單位均配備廚房，戶型包括一房及兩房套房，總建築面積約為98,600平方呎。公寓另設有一個有80個座位的餐飲區，適合私人聚會及燒烤等。回顧期間內平均出租率達56.4%，平均房租約為370港元。

## 管理層討論及分析(續)

### 物業發展

#### 已確認銷售

截至二零一八年一月三十一日止六個月，本集團之物業發展業務自銷售物業而錄得營業額 129,900,000 港元(二零一七年：133,200,000 港元)，較去年同期之銷售收益減少 2.5%。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。

截至二零一八年一月三十一日止六個月，已確認之整體平均售價(不包括廣州御金沙及停車位)約為每平方呎 1,282 港元(二零一七年：每平方呎 3,075 港元)，乃由於中山之平均售價相對廣州為低所致。廣州御金沙住宅單位銷售表現良好，平均售價達每平方呎 3,474 港元(二零一七年：每平方呎 2,416 港元)，該金額於簡明綜合收益表內確認為「應佔合營公司溢利」。

截至二零一八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		營業額*	
		建築面積 (平方呎)	平均售價# (港元/平方呎)	(百萬港元#) (人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
廣州東風廣場					
住宅單位 – 第五期	2	2,460	6,435	14.9	12.5
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	69	83,629	1,131	90.1	76.0
其他				0.5	0.4
<b>小計</b>	<b>71</b>	<b>86,089</b>	<b>1,282</b>	<b>105.5</b>	<b>88.9</b>
廣州東風廣場					
停車位	19			21.3	18.0
廣州東山京士柏					
停車位	4			3.1	2.6
<b>總計</b>				<b>129.9</b>	<b>109.5</b>
<b>合營公司項目之已確認銷售</b>					
廣州御金沙					
住宅單位**(按 47.5% 基準)	40	85,278	3,460	277.4	233.9
零售單位**(按 47.5% 基準)	—	665	5,365	3.3	2.8
<b>小計</b>	<b>40</b>	<b>85,943</b>	<b>3,474</b>	<b>280.7</b>	<b>236.7</b>
停車位**(按 47.5% 基準)	39			13.6	11.5
<b>總計</b>				<b>294.3</b>	<b>248.2</b>

# 扣除營業稅前及含增值稅

## 截至二零一八年一月三十一日止六個月所採納之匯率為 0.8433

\* 扣除營業稅後及不含增值稅

\*\* 廣州御金沙為與凱德中國之合營公司項目，本集團及凱德中國各擁有其 47.5% 之實際權益。截至二零一八年一月三十一日止六個月，已確認之銷售(扣除營業稅後及不含增值稅) 591,000,000 港元(不包括停車位)是來自整個項目(按 100% 基準)，並確認約 180,932 平方呎之建築面積(不包括停車位)。來自停車位之已確認銷售 28,700,000 港元是來自整個項目(按 100% 基準)。

## 管理層討論及分析(續)

### 物業發展(續)

#### 已簽約之銷售

於二零一八年一月三十一日，本集團之物業發展業務(不包括廣州御金沙)因銷售廣州東風廣場第五期及中山棕櫚彩虹花園之住宅單位分別錄得已簽約但尚未確認之銷售35,900,000港元及3,200,000港元，而銷售廣州東風廣場及廣州東山京士柏之停車位則錄得6,300,000港元。廣州東風廣場第五期及中山棕櫚彩虹花園餘下已落成住宅單位之銷售勢頭強勁，平均售價分別達到每平方呎7,092港元及1,225港元。扣除貨幣換算造成之影響，於二零一八年一月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位及停車位銷售總額(不包括廣州御金沙)為人民幣38,300,000元(二零一七年七月三十一日：人民幣125,700,000元)。

於二零一八年一月三十一日，本集團之已簽約但尚未確認銷售總額(包括廣州御金沙及停車位)為79,900,000港元(二零一七年七月三十一日：402,800,000港元)。於二零一八年一月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位及停車位銷售額(包括廣州御金沙)為人民幣67,400,000元(二零一七年七月三十一日：人民幣353,600,000元)。

於二零一八年一月三十一日，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		營業額 <sup>#</sup>	
		建築面積 (平方呎)	平均售價 <sup>#</sup> (港元/平方呎)	(百萬港元 <sup>##</sup> )	(人民幣百萬元)
廣州東風廣場					
住宅單位 – 第五期	5	5,062	7,092	35.9	30.3
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	2	2,613	1,225	3.2	2.7
<b>小計</b>	<b>7</b>	<b>7,675</b>	<b>5,094</b>	<b>39.1</b>	<b>33.0</b>
廣州東風廣場					
停車位	4			4.7	4.0
廣州東山京士柏					
停車位	2			1.6	1.3
<b>小計</b>				<b>45.4</b>	<b>38.3</b>
<b>合營公司項目已簽約之銷售</b>					
廣州御金沙					
住宅單位** (按47.5%基準)	2	7,010	4,822	33.8	28.5
停車位** (按47.5%基準)	2			0.7	0.6
<b>小計</b>				<b>34.5</b>	<b>29.1</b>
<b>總計(不包括停車位)</b>	<b>9</b>	<b>14,685</b>	<b>4,964</b>	<b>72.9</b>	<b>61.5</b>

<sup>#</sup> 扣除營業稅前及含增值稅

<sup>##</sup> 截至二零一八年一月三十一日止六個月所採納之匯率為0.8433

<sup>\*\*\*</sup> 廣州御金沙為與凱德中國之合營公司項目，本集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益。於二零一八年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售71,100,000港元(不包括停車位)是來自整個項目(按100%基準)，約14,757平方呎之建築面積(不包括停車位)已售出。來自停車位之已簽約但尚未確認之銷售1,500,000港元是來自整個項目(按100%基準)。



## 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

##### 上海閘北廣場重新發展項目

上海閘北廣場第一期位於上海靜安區天目西路，鄰近上海火車站，包括辦公室單位、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。本集團計劃根據全面的重新發展計劃一併重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈，有關重新發展計劃包括一幢辦公樓、商場及地下停車位，預期將可為本集團之租賃組合增添總建築面積約693,600平方呎(不包括停車位)。閘北廣場第一期及匯貢大廈之拆卸工程已於二零一七年五月完工，而地基工程亦已於二零一七年九月開始動工。此項目預期將於二零二一年第三季度竣工。

##### 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。

上海五月花生活廣場之住宅部份現名為「都薈豪庭」，包括628個住宅單位及約627,500平方呎之建築面積。截至二零一八年一月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出，賬面值約為110,900,000港元。

##### 上海五里橋項目

於二零一四年七月，本集團成功投得位於上海市黃浦區黃浦江一塊土地之土地使用權，地盤面積約為74,100平方呎。應佔建議發展之建築面積約為83,700平方呎，並擬發展作高檔豪華住宅項目。建築工程已於二零一七年八月開始動工。此項目預期將於二零一九年第一季度竣工。

##### 廣州東風廣場第五期

廣州東風廣場位於廣州越秀區東風東路，為分數期興建之項目。第五期之總建築面積約為1,025,300平方呎，包括兩幢住宅大樓(建築面積約為319,400平方呎)、一幢辦公樓及配套零售商舖(建築面積約為705,900平方呎)。住宅大樓之建築工程已於截至二零一五年七月三十一日止年度內竣工，而辦公樓則已於二零一六年六月竣工。

廣州東風廣場第五期之住宅部份包括317個單位。截至二零一八年一月三十一日止六個月，已確認建築面積2,460平方呎之平均售價為每平方呎6,435港元，貢獻營業額14,900,000港元。於二零一八年一月三十一日，該發展項目之已落成待售住宅單位約為5,062平方呎，賬面值約為14,200,000港元。

## 管理層討論及分析(續)

### 物業發展(續)

#### 主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

##### 廣州御金沙

廣州御金沙為與凱德中國之合營公司項目，本集團及凱德中國各擁有其47.5%之權益。該發展項目位於廣州白雲區橫沙金沙洲，總項目建築面積約為5,459,000平方呎，該項目包括約2,796個低層及高層住宅單位連商場設施，總面積為3,833,000平方呎(不包括配套設施及停車位)。該項目鄰近金沙洲的商業中心及若干購物娛樂區，可經由廣州地鐵第六號線及其他交通工具直達，交通便利。金沙洲位於廣州西北部，被譽為廣州及佛山首府。

於回顧期間內，已確認本集團應佔之85,943平方呎，並帶來應佔銷售所得款項280,700,000港元。於二零一八年一月三十一日，應佔已簽約但尚未確認之銷售(不包括停車位)為33,800,000港元，平均售價為4,822港元。該項目之建設工程經已完工。

##### 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)。該項目已於二零一四年一月推出發售。

於回顧期間內，4個停車位之銷售貢獻營業額3,100,000港元。於二零一八年一月三十一日，2個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為1,600,000港元。

##### 廣州海珠廣場

廣州海珠廣場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602,800平方呎，並擬發展作出租用途。預期將於二零二一年上半年竣工。

##### 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。該項目將包括高層住宅大廈、連排別墅、酒店式服務公寓及商業大樓，總面積合共4,466,000平方呎。

於回顧期間內，已確認之高層住宅單位為83,629平方呎，平均售價為每平方呎1,131港元，貢獻銷售營業額90,100,000港元。於二零一八年一月三十一日，高層住宅單位之已簽約但尚未確認之銷售為3,200,000港元，平均售價為每平方呎1,225港元。於二零一八年一月三十一日，該發展項目之已落成待售住宅單位為488,000平方呎，賬面值約為425,000,000港元。餘下發展中建築面積約2,099,200平方呎。以下為現時預期餘下各期之發展情況：

階段	說明	概約建築面積* (平方呎)	預計完成時間
第三期	高層住宅單位(包括商業單位)	523,100	二零二零年第三季度
第四期	高層住宅單位(包括商業單位)	1,576,100	二零二二年第三季度

\* 不包括停車位及配套設施

本集團正密切監察市場環境，並將相應調整發展進度。

# 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

於二零一三年九月二十五日，本公司公佈成功投得橫琴創新方項目第一期，該項目由本集團及豐德麗控股有限公司分別擁有80%及20%。創新方第一期總建築面積為4,200,000平方呎(包括停車位及配套設施)。根據本集團與珠海市國土資源局於二零一三年九月二十七日訂立之土地出讓合同，創新方第一期之最低投資要求約為人民幣3,000,000,000元(約相等於3,700,000,000港元)，其中約人民幣523,300,000元(約相等於645,900,000港元)為土地成本。創新方第一期之總體發展方案已於二零一五年一月獲審批通過，建築工程已於二零一五年底開始動工。預期將於二零一八年第四季度竣工。

按用途劃分之預期建築面積分析載列如下：

用途	建築面積(平方呎)
文化主題酒店	596,727
文化工作坊	429,641
文化商業區	523,843
表演廳	167,982
文化景點	286,247
辦公室	542,447
文化工作室(作出售)	244,936
停車位	582,827
配套設施及其他	844,817
<b>總計：</b>	<b>4,219,467</b>

於二零一五年三月，凱悅集團獲委聘管理文化主題酒店。於二零一五年十月三十日，本集團與Lionsgate LBE, Inc.就有關於創新方第一期兩個表演廳之其中一個表演廳開發及經營獅門娛樂天地™訂立特許協議。於二零一六年七月，威秀主題公園(世界知名的主題公園營運商，其景點分佈於澳洲及美國)獲委任為施工階段的顧問，負責監督開業前的籌備工作及獅門娛樂天地™未來至少十年的營運。獅門娛樂天地™預期設有多項景點、零售及餐飲體驗，將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》。

於二零一五年十月三十日，本集團亦與國家地理學會所授總特許權之持有人訂立特許協議以開發名為國家地理探險家中心之親子學習體驗中心，其面積預期約為50,200平方呎，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、及其他類別之娛樂活動及教育特色體驗。

於二零一七年六月，本集團與冠忠巴士集團有限公司之全資附屬公司環島旅運有限公司訂立合作協議，以發展往來香港與橫琴之跨境巴士服務。位於橫琴的唯一巴士總站將設於創新方內。

## 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(續)

於二零一七年一月，本集團與悅興股份有限公司(現稱行健國際股份有限公司，於台灣擁有台北市北投健康管理醫院)訂立一份股東協議，以成立一間合營公司於創新方第一期共同發展一間醫療及美容中心。該醫療保健旅遊勝地預期佔地約80,000平方呎，為旅客提供綜合醫療體檢、美容諮詢及保健服務。

於二零一七年六月，本集團與皇家馬德里訂立一份特許協議，內容有關於創新方發展及營運皇家馬德里足球娛樂體驗中心。於二零一七年九月，本集團與保時捷訂立一份框架協議，內容有關於創新方發展及營運保時捷之城。於二零一七年十一月，本集團與哈羅國際(中國)管理服務有限公司及禮德控股有限公司訂立一份合作協議，以引進世界領先學府哈羅國際(中國)於橫琴設立橫琴哈羅禮德學校。皇家馬德里足球娛樂體驗中心、保時捷之城及橫琴哈羅禮德學校均計劃將於橫琴創新方項目第二期內推行，惟須待收購第二期之土地後方可作實。本集團仍就有關土地出讓及創新方第二期發展與橫琴政府進行磋商。

### 資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零一八年一月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為5,040,000,000港元，本集團之未動用貸款融資為4,473,600,000港元。

於二零一八年一月三十一日，本集團之借款總額為9,279,600,000港元(於二零一七年七月三十一日：6,091,400,000港元)，較二零一七年七月三十一日增加3,188,200,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達16,130,400,000港元(於二零一七年七月三十一日：14,584,100,000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26%(於二零一七年七月三十一日：24%)。本集團為數9,279,600,000港元借款之到期情況妥為分散：其中2,468,100,000港元須於一年內償還、1,357,300,000港元須於第二年償還、5,285,000,000港元須於第三年至第五年償還及169,200,000港元須於第五年後償還。

本集團分別約63%及34%之借款為定息及浮息借款，其餘3%為免息借款。

除定息優先票據及有擔保票據外，本集團為數4,347,000,000港元之其他借款中60%以人民幣(「人民幣」)計值，29%以港元(「港元」)計值及11%以美元(「美元」)計值。

本集團之2,219,700,000港元之定息優先票據以人民幣計值。本集團與財務機構訂立貨幣掉期協議，以對沖該等票據所產生之外匯風險。因此，定息優先票據已有效地轉換為以美元計值之債務。本集團之2,712,900,000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5,040,000,000港元之現金及銀行結餘中45%以人民幣計值、6%以港元計值及49%以美元計值。

## 管理層討論及分析(續)

### 資本架構、流動資金及債務到期情況(續)

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。由於港元兌美元之匯率掛鈎，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，鑑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。除上述貨幣掉期安排外，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，包括總賬面值約為11,673,000,000港元之投資物業、總賬面值約為1,333,600,000港元之發展中物業、總賬面值約為507,200,000港元之酒店式服務公寓及有關物業、總賬面值約為754,100,000港元之在建工程及約555,200,000港元之銀行結餘。

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

自二零一七年七月三十一日起，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)	
<b>上海</b>							
上海香港廣場	黃浦區淮海中路282及283號	100%	可持有該物業之年期 為自一九九二年 九月十六日起計50年	468,434	362,096	830,530	350
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	100%	可持有該物業作商業用途 之年期為自二零零七年 二月五日起計40年	320,314	—	320,314	—
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	95%	可持有該物業之年期 為自一九九六年 五月四日起計70年	77,959	—	77,959	—
<b>上海主要已落成持作出租物業小計：</b>				<b>866,707</b>	<b>362,096</b>	<b>1,228,803</b>	<b>350</b>
<b>廣州</b>							
五月花商業廣場	越秀區中山五路68號	100%	該物業可持作商業及 其他用途之年期分別 為自一九九七年 十月十四日起計40年 及50年	357,424	79,431	436,855	136
富邦廣場	荔灣區中山七路	100%	該物業可持作商業及 其他用途之年期分別 為自二零零六年 一月十一日起計40年 及50年	171,968	—	171,968	—
麗豐中心	越秀區東風東路787號	100%	該物業可持作商業及 其他用途之年期分別 為自一九九七年 十月二十一日起計40年 及50年	99,399	606,495	705,894	313
<b>廣州主要已落成持作出租物業小計：</b>				<b>628,791</b>	<b>685,926</b>	<b>1,314,717</b>	<b>449</b>
<b>中山</b>							
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	127,884	—	127,884	—
<b>中山主要已落成持作出租物業小計：</b>				<b>127,884</b>	<b>—</b>	<b>127,884</b>	<b>—</b>
<b>主要已落成持作出租物業總計：</b>				<b>1,623,382</b>	<b>1,048,022</b>	<b>2,671,404</b>	<b>799</b>

## 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
<b>上海</b>						
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	300	355,267	—
上海寰星酒店	靜安區蘇家巷	100%	可持有該物業作商業用途 之年期為自二零零七年 二月五日起計 50 年	239	143,846	—
<b>上海主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：</b>				<b>539</b>	<b>499,113</b>	<b>—</b>
<b>中山</b>						
中山寰星度假公寓	西區彩虹規劃區	100%	可持有該物業之年期 至二零七三年 十月二十三日屆滿	90	98,556	—
<b>中山主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：</b>				<b>90</b>	<b>98,556</b>	<b>—</b>
<b>主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓總計：</b>				<b>629</b>	<b>597,669</b>	<b>—</b>

# 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		
<b>廣州</b>											
海珠廣場	越秀區長堤大馬路	100%	正進行動遷	二零二一年上半年 (附註2)	90,708	91,925	510,860 (附註3)	—	—	602,785	299
<b>廣州主要發展中物業小計:</b>						<b>91,925</b>	<b>510,860</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>602,785</b>	<b>299</b>
<b>中山</b>											
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	現正進行建設工程	第三期:二零二零年第三季度 第四期:二零二二年第三季度 (附註4)	2,547,298 (附註4)	131,493	—	—	1,967,670	2,099,163	1,761
<b>中山主要發展中物業小計:</b>						<b>131,493</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1,967,670</b>	<b>2,099,163</b>	<b>1,761</b>
<b>上海</b>											
閘北廣場重新發展項目	靜安區天目西路	100%	現正進行建設工程	二零二一年第二季度	107,223	94,174	599,426	—	—	693,600	554
五里橋項目	黃浦區五里橋 街道104街坊	100%	現正進行建設工程	二零一九年第一季度	74,112	—	—	—	83,697	83,697	96
<b>上海主要發展中物業小計:</b>						<b>94,174</b>	<b>599,426</b>	<b>—</b>	<b>83,697</b>	<b>777,297</b>	<b>650</b>
<b>橫琴</b>											
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%	現正進行建設工程	二零一八年第四季度	1,401,184	782,458	629,906	821,094	—	2,233,458	1,670
<b>橫琴主要發展中物業小計:</b>						<b>782,458</b>	<b>629,906</b>	<b>821,094</b>	<b>—</b>	<b>2,233,458</b>	<b>1,670</b>
<b>主要發展中物業總計:</b>						<b>1,100,050</b>	<b>1,740,192</b>	<b>821,094</b>	<b>2,051,367</b>	<b>5,712,703</b>	<b>4,380</b>

附註1: 按項目基準

附註2: 正與市政府磋商該地盤之可建面積

附註3: 辦公室/公寓式辦公樓

附註4: 包括已落成待售/待租之項目部份



## 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			
<b>中山</b>								
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	53,223	487,997	—	541,220	1,186	
<b>中山主要已落成持作待售物業小計：</b>			<b>53,223</b>	<b>487,997</b>	<b>—</b>	<b>541,220</b>	<b>1,186</b>	
<b>上海</b>								
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	100%	—	—	—	—	458	
凱欣豪園第二期	長寧區匯川路88號	95%	—	—	—	—	386	
<b>上海主要已落成持作待售物業小計：</b>			<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>844</b>	
<b>廣州</b>								
東風廣場第五期	越秀區東風東路787號	100%	—	5,062	—	5,062	27	
御金沙	白雲區橫沙金沙洲	47.5%	8,932	7,004	—	15,936	33	
東山京士柏	越秀區東華東路	100%	3,337	—	—	3,337	16	
東風廣場	越秀區東風東路787號	100%	—	—	—	—	1	
富邦廣場	荔灣區中山七路	100%	—	—	—	—	127	
<b>廣州主要已落成持作待售物業小計：</b>			<b>12,269</b>	<b>12,066</b>	<b>—</b>	<b>24,335</b>	<b>204</b>	
<b>主要已落成持作待售物業總計：</b>			<b>65,492</b>	<b>500,063</b>	<b>—</b>	<b>565,555</b>	<b>2,234</b>	

# 企業管治及其他資料

## 企業管治

本公司於截至二零一八年一月三十一日止六個月期間一直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(「**企業管治守則**」)不時所載之所有守則條文，惟以下守則條文第 A.4.1 條及 A.5.1 條之偏離則除外：

*根據守則條文第 A.4.1 條，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。*

本公司各現任非執行董事(「**非執行董事**」，包括獨立非執行董事(「**獨立非執行董事**」))概無指定任期。然而，本公司全體董事(「**董事**」)均須遵守本公司組織章程細則(「**組織章程細則**」)之卸任條文，該等條文規定現任董事須自其上次獲本公司股東(「**股東**」)推選起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可重選連任。此外，根據組織章程細則之條文，任何獲董事會委任為董事(包括非執行董事)，以填補臨時空缺或作為董事會之增補之人士，將僅任職至本公司下一次股東大會(就填補臨時空缺而言)或至本公司下一次股東週年大會(就作為董事會之增補而言)舉行為止，屆時符合資格可重選連任。因此，董事會認為該等規定足以達至上述守則條文第 A.4.1 條之相關目標，故此不擬就此方面採取任何矯正措施。

*根據守則條文第 A.5.1 條，應成立由大部份獨立非執行董事組成之提名委員會，並由董事會主席或一名獨立非執行董事擔任主席。*

本公司並無成立提名委員會，但其職能由全體董事會承擔。潛在新董事將根據其知識、技能、經驗及專業知識以及本公司於當時之要求而招攬，獨立非執行董事之人選必須符合獨立標準。識別及甄選合適人選以供董事會考慮及批准之工作已由並將繼續由執行董事(「**執行董事**」)進行。由於上述甄選及提名之政策及程序已經存在且企業管治守則所載之提名委員會之其他職責長期由全體董事會有效履行，故董事會認為現階段並無必要成立提名委員會。

## 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。

董事會現由十四名成員組成，其中七名為執行董事，兩名為非執行董事，其餘五名則為獨立非執行董事。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。

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。

## 企業管治及其他資料(續)

### 企業管治(續)

#### 董事會(續)

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

於截至二零一八年一月三十一日止六個月及直至本中期報告日期，周福安先生為董事會主席，而林孝賢先生為本公司行政總裁。此分工確保主席管理董事會及行政總裁管理本公司業務之職責明確區分。主席與行政總裁之間職責的分工有明確界定。

#### 董事及指定僱員之證券交易

本公司已採納不低於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則條款之規定標準，作為董事及指定僱員進行證券交易之操守守則(「證券守則」)。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等已以書面確認於截至二零一八年一月三十一日止六個月內已遵守證券守則所載之規定標準。

## 企業管治及其他資料(續)

### 購股權計劃

於二零一二年十二月十八日，股東批准採納一項新購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)及終止本公司於二零零三年八月二十一日採納之購股權計劃(「二零零三年購股權計劃」)，致使將不會根據二零零三年購股權計劃授出更多購股權，惟於終止前授出之現有購股權將根據二零零三年購股權計劃之條款繼續有效及可予行使。

於二零一八年一月三十一日，涉及合共 10,234,117 股相關股份之購股權尚未行使，其中根據二零零三年購股權計劃授出之購股權涉及 1,009,591 股相關股份，而根據二零一二年購股權計劃授出之購股權涉及 9,224,526 股相關股份。

於截至二零一八年一月三十一日止六個月，根據二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃授出之購股權變動如下：

參與者 姓名或類別	授出日期 (附註1)	購股權涉及之相關股份數目				於二零一八年 一月三十一日	行使期	每股 行使價 (港元) (附註3)
		於二零一七年 八月一日 (經調整) (附註2)	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效			
<b>董事</b>								
周福安	12/06/2012	1,009,591	—	—	—	1,009,591	12/06/2012 — 11/06/2020	6.65
林孝賢	18/01/2013	3,219,182	—	—	—	3,219,182	18/01/2013 — 17/01/2023	11.40
鄭馨豪	18/01/2013	643,836	—	—	—	643,836	18/01/2013 — 17/01/2023	11.40
李子仁	18/01/2013	640,000	—	—	—	640,000	18/01/2013 — 17/01/2023	11.40
<b>小計</b>		<b>5,512,609</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>5,512,609</b>		
<b>其他合資格參與者(合計)</b>								
第一批	18/01/2013	4,151,508 (附註4)	—	(220,000) (附註5)	(60,000)	3,871,508	18/01/2013 — 17/01/2023	11.40
第二批	26/07/2013	220,000	—	—	—	220,000	26/07/2013 — 25/07/2023	9.50
第三批	16/01/2015	180,000	—	—	—	180,000	16/01/2015 — 15/01/2025	8.00
第四批(附註6)	19/01/2018	—	450,000	—	—	450,000	19/01/2018 — 18/01/2028	13.52
<b>小計</b>		<b>4,551,508</b>	<b>450,000</b>	<b>(220,000)</b>	<b>(60,000)</b>	<b>4,721,508</b>		
<b>總計</b>		<b>10,064,117</b>	<b>450,000</b>	<b>(220,000)</b>	<b>(60,000)</b>	<b>10,234,117</b>		

附註：

- 購股權已於授出日期歸屬。
- 本公司股東於二零一七年八月十四日舉行之股東特別大會上批准，按每五十(50)股本公司股本中每股面值0.10港元之已發行及尚未發行普通股合併為一(1)股本公司股本中每股面值5.00港元之普通股，並自二零一七年八月十五日起生效(「股份合併」)。尚未行使購股權涉及之相關股份數目已因股份合併而作出調整。
- 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。除於二零一八年一月十九日授出之購股權外，尚未行使之購股權之行使價已因股份合併而作出調整。
- 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(計及股份合併之影響後)。
- 期內，已就本公司合資格參與者(並非本公司之董事)按行使價每股11.40港元行使二零一二年購股權計劃項下之購股權而發行合共220,000股每股面值5.00港元之普通股。於緊接行使有關購股權日期前，本公司股份之加權平均收市價為每股13.17港元。
- 於緊接授出有關購股權日期前，本公司股份之收市價為13.50港元。

除上文所披露者外，於回顧期間，概無購股權根據二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃之條款經已授出、行使、註銷或失效。

## 企業管治及其他資料(續)

### 董事之權益

下列於二零一八年一月三十一日在任之本公司董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於當日在本公司或其任何相聯法團(按香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)之涵義)之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下之權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉(如有));或(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於本公司須存置之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中;或(c)根據本公司採納之證券守則規定以其他方式知會本公司及聯交所;或(d)為董事知悉:

#### (1) 本公司

##### (A) 於本公司每股面值5.00港元之普通股(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	身份	股份數目		相關	總計	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註2)
		個人權益	公司權益	股份數目 個人權益 (附註1)		
周福安	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	600,000 (附註3)	1,009,591	1,609,591	0.49%
林孝賢	實益擁有人	無	無	3,219,182	3,219,182	0.98%
鄭馨豪	實益擁有人	無	無	643,836	643,836	0.20%
李子仁	實益擁有人	無	無	640,000	640,000	0.20%

附註:

- 該等相關股份權益指根據本公司購股權計劃授予董事之購股權中之權益。有關詳情載於本中期報告「購股權計劃」一節。
- 該百分比乃根據於二零一八年一月三十一日之已發行股份總數(即327,044,134股股份)計算。
- 該等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。

##### (B) 於本公司發行於二零一八年到期的6.875%優先票據之好倉

董事姓名	身份	權益性質	本金額
林建康	受控制公司擁有人	公司(附註)	人民幣23,600,000元

附註: 該等票據由大富控股有限公司持有,其全部已發行股本由林建康先生及其配偶實益擁有。

## 企業管治及其他資料(續)

### 董事之權益(續)

#### (2) 相聯法團

豐德麗控股有限公司(「豐德麗」) — 本公司最終控股公司

於豐德麗每股面值 0.50 港元之普通股(「豐德麗股份」)及相關豐德麗股份之好倉

董事姓名	身份	豐德麗股份數目	相關豐德麗	總計	佔已發行豐德麗 股份總數之 概約百分比 (附註1)
		個人權益	股份數目 個人權益		
周福安	實益擁有人	無	6,216,060 (附註2)	6,216,060	0.42%
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	12,432,121 (附註3)	15,226,564	1.02%

附註：

1. 該百分比乃根據於二零一八年一月三十一日之豐德麗已發行股份總數(即 1,491,854,598 股豐德麗股份)計算。
2. 豐德麗於二零一二年六月五日向周福安先生授予一份購股權，可於自二零一二年六月五日至二零二二年六月四日止期間認購合共 6,216,060 股豐德麗股份，行使價為每股豐德麗股份 0.92 港元。
3. 豐德麗於二零一三年一月十八日向林孝賢先生授予一份購股權，可於自二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間認購合共 12,432,121 股豐德麗股份，行使價為每股豐德麗股份 1.612 港元。

除上文所披露者外，於二零一八年一月三十一日，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

於二零一八年一月三十一日，據任何董事或本公司主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，於以下登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊(「股東登記冊」)中擁有股份及相關股份之好倉5%或以上之權益或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權(「投票權」)之法團或個人(不包括董事或本公司主要行政人員)(即上市規則主要股東之涵義)之詳情如下：

#### (A) 於本公司股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
<b>主要股東</b>				
豐德麗控股有限公司 (「豐德麗」)	受控制公司擁有人	公司	165,485,406 (附註2)	50.60%
麗新發展有限公司 (「麗新發展」)	受控制公司擁有人	公司	165,485,406 (附註2)	50.60%
麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」)	受控制公司擁有人	公司	165,485,406 (附註2)	50.60%
林建岳	受控制公司擁有人	公司	165,485,406 (附註3)	50.60%
Merit Worth Limited (「MWL」)	實益擁有人及 受控制公司擁有人	公司	165,485,406 (附註4)	50.60%
Silver Glory Securities Limited (「SGS」)	實益擁有人	公司	77,780,773 (附註4)	23.78%
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)	19.69%
CapitaLand China Investments Limited (「CapitaLand Investments」)	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註5)	19.69%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. (「CapitaLand Cayman」)	實益擁有人	公司	64,400,000	19.69%
凱德置地有限公司	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註5)	19.69%
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)	19.69%

## 企業管治及其他資料(續)

### 主要股東及其他人士之權益(續)

#### (A) 於本公司股份之好倉(續)

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
<b>其他人士</b>				
Third Avenue Management LLC	投資經理	公司	23,941,600 (附註6)	7.32%
Third Avenue Management LLC (代表 Whitman High Conviction Fund)	實益擁有人	公司	23,941,600 (附註6)	7.32%
余卓兒	實益擁有人	私人	22,881,036 (附註7)	7.00%
余少玉	實益擁有人	私人	22,881,036 (附註7)	7.00%

附註：

1. 該百分比乃根據於二零一八年一月三十一日之已發行股份總數(即327,044,134股股份)計算。
2. 該等於本公司之權益相當於由MWL(87,704,633股股份或全部已發行股份約26.82%)及SGS(77,780,773股股份或全部已發行股份約23.78%)實益擁有之所有股份，該兩間公司均為豐德麗之全資附屬公司。豐德麗約36.94%權益由麗新發展擁有，而麗新發展約53.24%權益則由麗新製衣擁有。因此，麗新發展及麗新製衣均被視為於豐德麗所持有之同一批165,485,406股股份中擁有權益。
3. 林建岳博士因其個人及被視為擁有麗新製衣約41.86%已發行股本之權益(不包括購股權)，而被視為於豐德麗持有之同一批165,485,406股股份中擁有權益。
4. SGS由MWL全資擁有，而MWL則由豐德麗全資擁有。因此，MWL被視為於SGS持有之77,780,773股股份中擁有權益，而豐德麗被視為於MWL持有及視為持有之165,485,406股股份中擁有權益。
5. 此等於本公司之權益相當於由CapitalLand Cayman實益擁有之股份。CapitalLand Cayman由凱德中國全資擁有，而凱德中國則由CapitalLand Investments全資擁有，CapitalLand Investments則由凱德置地有限公司全資擁有。由於其於凱德置地有限公司已發行股本持有約39.99%權益，故淡馬錫被視為於CapitalLand Cayman所持有之同一批64,400,000股股份中擁有權益。
6. 代表Whitman High Conviction Fund之Third Avenue Management LLC持有23,941,600股股份(計及股份合併之影響後)。
7. 余卓兒先生及余少玉女士均視作擁有相同之22,881,036股股份之權益，而該等股份為彼等共同持有。



## 企業管治及其他資料(續)

### 主要股東及其他人士之權益(續)

#### (B) 於本公司相關股份之好倉

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

附註：

1. 該百分比乃根據於二零一八年一月三十一日之已發行股份總數(即327,044,134股股份)計算。
2. 相關股份權益指於根據本公司購股權計劃向林建岳博士授予之購股權中擁有之權益，詳情載於本中期報告「購股權計劃」一節。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零一八年一月三十一日，有任何其他法團或個人於股東登記冊中擁有股份或相關股份之投票權或5%或以上權益或淡倉。

### 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一八年一月三十一日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 根據上市規則第十三章第13.21段之披露事項

於二零一六年一月七日，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人民幣1,800,000,000元為期五年之貸款融資。根據該協議，本公司與豐德麗須合共維持借款人之100%直接或間接控股權益。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，並取消餘下未提取融資。

## 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2016-2017年報披露以來，董事資料之變更載列如下：

- (a) 麥永森先生自二零一二年七月一日起為Crystal International Limited(現稱Crystal International Group Limited(晶苑國際集團有限公司)(「晶苑國際」))之獨立非執行董事。晶苑國際之已發行股份於聯交所主板上市及買賣，自二零一七年十一月三日起生效。
- (b) 石禮謙先生獲委任為光大永年有限公司(一間香港上市之公司)獨立非執行董事，自二零一八年一月十六日起生效。石先生亦辭任勤達集團國際有限公司(一間香港上市之公司)獨立非執行董事，自二零一八年一月二十七日起生效。
- (c) 本集團慣常於每年一月調整基本薪金及發放酌情花紅。周福安、林孝賢、鄭馨豪及李子仁諸位先生之基本薪金上調(幅度介乎3.0%至4.0%)，自二零一八年一月一日起生效。截至二零一八年及二零一七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	以權益支付 購股權支出 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
<b>截至二零一八年一月三十一日止六個月</b>					
<b>執行董事：</b>					
周福安	—	2,493	—	9	2,502
林建名	—	570	—	—	570
林建康	—	570	—	29	599
林孝賢	—	879	—	9	888
鄭馨豪	—	4,009	—	9	4,018
李子仁	—	873	—	9	882
余寶珠	—	2,156	—	—	2,156
		11,550	—	65	11,615
<b>非執行董事：</b>					
羅臻毓	—	—	—	—	—
潘子翔	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事：</b>					
古滿麟	150	—	—	—	150
林秉軍	150	—	—	—	150
羅健豪	150	—	—	—	150
麥永森	150	—	—	—	150
石禮謙	150	—	—	—	150
	750	—	—	—	750
<b>總計</b>	<b>750</b>	<b>11,550</b>	<b>—</b>	<b>65</b>	<b>12,365</b>

## 企業管治及其他資料(續)

### 董事資料之更新(續)

(c) (續)

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	以權益支付 購股權支出 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
<b>截至二零一七年一月三十一日止六個月</b>					
<i>執行董事：</i>					
周福安	—	2,397	—	9	2,406
林建名	—	570	—	—	570
林建康	—	570	—	29	599
林孝賢	—	853	—	9	862
鄭馨豪	—	3,893	—	9	3,902
李子仁	—	840	—	9	849
余寶珠	—	2,138	—	—	2,138
	—	11,261	—	65	11,326
<i>非執行董事：</i>					
羅臻毓	—	—	—	—	—
曾文星	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
<i>獨立非執行董事：</i>					
古滿麟	150	—	—	—	150
林秉軍	150	—	—	—	150
羅健豪	150	—	—	—	150
麥永森	150	—	—	—	150
石禮謙	150	—	—	—	150
	750	—	—	—	750
總計	750	11,261	—	65	12,076

## 企業管治及其他資料(續)

### 僱員及薪酬政策

於二零一八年一月三十一日，本集團合共僱用約1,300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。

於截至二零一八年一月三十一日止六個月，本公司已與眾多研究分析員及投資者會面，並出席了以下研討會及非交易簡報會：

月份	活動	主辦機構	地點
二零一七年十月	業績刊發後之非交易簡報會	里昂證券	香港
二零一七年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一七年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	法國巴黎銀行	倫敦
二零一七年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	法國巴黎銀行	紐約／洛杉磯
二零一八年一月	交易簡報會 — 麗豐美元有擔保票據	星展銀行／滙豐銀行／華僑銀行／瑞銀	新加坡
二零一八年一月	交易簡報會 — 麗豐美元有擔保票據	星展銀行／滙豐銀行／華僑銀行／瑞銀	香港
二零一八年一月	亞洲脈搏研討會	星展銀行	新加坡

於回顧期內，本公司已發佈之研究報告載列如下：

公司	分析員	發佈日期
滙豐銀行	Keith CHAN	二零一七年十月二十三日

本公司持續促進投資者關係，並加強與股東及潛在投資者之溝通。本公司歡迎投資者、權益持有者及公眾人士提供意見，請於一般辦公時間內致電(852)2853 6116，亦可傳真至(852)2853 6651或電郵至ir@laifung.com聯絡投資者關係部。

## 企業管治及其他資料(續)

### 中期報告之審閱

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)現由其中兩名獨立非執行董事，即羅健豪先生及林秉軍先生，以及一名非執行董事羅臻毓先生(替代董事：潘子翔先生)所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零一八年一月三十一日止六個月之未經審核中期報告(包括未經審核簡明綜合財務報表)。

承董事會命  
主席  
**周福安**

香港，二零一八年三月二十二日