

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，概不對就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。



# 麗新發展

麗新發展有限公司  
(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：488)

## 截至二零一九年一月三十一日止六個月之 中期業績公佈

### 業績

麗新發展有限公司（「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」）截至二零一九年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同上年度同期比較數字如下：

### 簡明綜合收益表

截至二零一九年一月三十一日止六個月

	附註	截至 二零一九年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
營業額	3	3,760,743	863,780	1,693,010
銷售成本		(2,375,975)	(366,937)	(722,711)
毛利		1,384,768	496,843	970,299
其他收入		117,696	73,273	168,665
銷售及市場推廣開支		(114,826)	(10,901)	(16,974)
行政開支		(483,764)	(155,237)	(369,391)
其他經營開支		(547,727)	(148,823)	(313,245)
投資物業公平值增值淨額		304,219	575,044	2,410,357
稅項賠償保證撥備撥回		-	-	305
經營業務溢利	4	660,366	830,199	2,850,016
融資成本	5	(240,063)	(138,522)	(229,482)
應佔聯營公司之溢利及虧損		(4,368)	(11,832)	85,979
應佔合營公司之溢利及虧損		744,642	612,585	1,714,360
於業務合併後重新計量 於一間聯營公司之現有權益之虧損	11	(2,930,325)	-	-
收購附屬公司之議價收購收益	11	6,666,994	-	-
除稅前溢利		4,897,246	1,292,430	4,420,873
稅項	6	(95,449)	(41,176)	(49,984)
期間／年度溢利		4,801,797	1,251,254	4,370,889
應佔：				
本公司擁有人		5,076,304	1,223,639	4,335,202
非控股權益		(274,507)	27,615	35,687
		4,801,797	1,251,254	4,370,889
本公司擁有人應佔每股盈利	7			
基本		8.376 港元	2.022 港元	7.159 港元
攤薄		8.344 港元	2.013 港元	7.128 港元

簡明綜合全面收益表  
截至二零一九年一月三十一日止六個月

	截至 二零一九年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
期間／年度溢利	<u>4,801,797</u>	<u>1,251,254</u>	<u>4,370,889</u>
其他全面收益			
可於其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(開支)：			
可供出售財務資產之公平值變動	-	167,315	328,541
匯兌調整	<b>397,511</b>	114,518	( 12,975)
應佔聯營公司其他全面收益／(開支)	<b>29</b>	267,994	( 48,010)
應佔合營公司其他全面收益／(開支)	<b>10,329</b>	962	( 1,282)
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	-	( 5,728)	-
計入簡明綜合收益表之匯兌虧損重新分類調整	-	( 3,535)	-
	<u>407,869</u>	<u>541,526</u>	<u>266,274</u>
其後期間將不會重新分類至損益之其他全面開支：			
按公平值計入其他全面收益之 股本投資之公平值變動	<b>( 31,095)</b>	-	-
於業務合併後重新計量 於一間聯營公司之現有權益之儲備回撥	<b>215,211</b>	-	-
於業務合併後重新計量 於一間合營公司之現有權益之儲備回撥	-	-	374
於註銷及出售附屬公司後之儲備回撥	<b>( 10,621)</b>	-	-
	<u>204,590</u>	-	<u>374</u>
期間／年度其他全面收益	<u>581,364</u>	<u>541,526</u>	<u>266,648</u>
期間／年度全面收益總額	<u>5,383,161</u>	<u>1,792,780</u>	<u>4,637,537</u>
應佔：			
本公司擁有人	<b>5,421,531</b>	1,765,183	4,602,109
非控股權益	<b>( 38,370)</b>	27,597	35,428
	<u>5,383,161</u>	<u>1,792,780</u>	<u>4,637,537</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一九年一月三十一日

	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	9,974,951	5,276,957
預付土地租金	1,652,206	18,846
投資物業	38,637,921	18,356,990
待售發展中物業	2,628,785	932,978
電影版權	9,475	-
電影產品	100,376	-
音樂版權	61,472	-
商譽	234,202	235,778
其他無形資產	118,110	120,306
聯營公司權益	192,491	3,596,585
合營公司權益	8,127,536	7,272,859
可供出售財務資產	-	2,162,254
按公平值計入損益之財務資產	62,798	-
按公平值計入其他全面收益之股本投資	2,594,260	-
衍生金融工具	3,205	6,171
已付按金及其他應收款項	280,595	341,204
遞延稅項資產	43,824	34,534
貸款予關連公司	-	650,000
已抵押銀行結餘及定期存款	86,714	82,909
非流動資產總值	<u>64,808,921</u>	<u>39,088,371</u>
<b>流動資產</b>		
待售發展中物業	2,822,285	1,049,331
待售落成物業	2,766,309	252,121
拍攝中電影	493,075	-
存貨	56,278	31,973
按公平值計入損益之財務資產	123,050	-
應收賬款、已付按金及其他應收款項	1,833,746	547,678
預付稅項	38,584	-
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	1,394,889	298,509
現金及現金等值項目	4,210,656	3,958,416
	<u>13,738,872</u>	<u>6,138,028</u>
分類為待售之資產	1,478,044	1,476,533
流動資產總值	<u>15,216,916</u>	<u>7,614,561</u>

簡明綜合財務狀況表（續）  
於二零一九年一月三十一日

	附註	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
<b>流動負債</b>			
應付賬款、已收按金、合約負債及應付費用	9	5,049,426	2,146,488
應付稅項		258,176	124,383
銀行貸款		5,110,224	1,186,279
來自一合營公司貸款		277,648	-
其他貸款		41,525	-
流動負債總值		<u>10,736,999</u>	<u>3,457,150</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,479,917</u>	<u>4,157,411</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>69,288,838</u>	<u>43,245,782</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		7,997,823	7,698,454
其他貸款		261,617	-
有擔保票據		5,733,626	3,118,594
衍生金融工具		2,982	-
遞延稅項負債		5,691,208	176,044
已收長期按金、合約負債及其他應付款項	9	332,824	634,009
非流動負債總值		<u>20,020,080</u>	<u>11,627,101</u>
		<u>49,268,758</u>	<u>31,618,681</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		4,076,816	4,076,816
儲備		32,431,529	27,081,877
		<u>36,508,345</u>	<u>31,158,693</u>
非控股權益		<u>12,760,413</u>	<u>459,988</u>
		<u>49,268,758</u>	<u>31,618,681</u>

## 簡明綜合中期財務報表附註

### 1. 編製基準

本集團截至二零一九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（「聯交所」）證券上市規則附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第 34 號 *中期財務報告* 編製而成。此外，為提供進一步資料，管理層已納入摘錄自過往年度財務報表之截至二零一八年七月三十一日止年度之綜合收益表及綜合全面收益表及相關附註。

本集團截至二零一九年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表中載有有關截至二零一八年七月三十一日止年度之比較財務資料雖不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報表，惟皆來自該等財務報表。根據香港《公司條例》第436條有關該等法定財務報表須予披露之進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部份之規定，向公司註冊處處長遞交截至二零一八年七月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就此等財務報表作出報告。該核數師報告並無保留意見，且並無提述任何核數師於不作保留意見之情況下，以強調關注事項之方式提請垂注之任何事宜，亦無載有根據香港《公司條例》第 406(2)條、第 407(2)或(3)條所指之聲明。

簡明綜合中期財務報表未經本公司核數師審核，惟已由本公司之審核委員會審閱。

### 2. 主要會計政策

編製此等中期財務報表所採納之主要會計政策及編製基準，與本集團截至二零一八年七月三十一日止年度經審核綜合財務報表所採用者相同，惟(i)採納於二零一八年八月一日開始之本集團之財政年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）；及(ii)採納於本期間收購之豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之若干資產、收益及開支之會計政策（如簡明綜合中期財務報表附註 11 所載）。

#### 2.1 新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已就本期間之未經審核財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 2 號修訂本	以股份為基礎付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第 4 號修訂本	香港財務報告準則第 9 號金融工具及 香港財務報告準則第 4 號保險合同時一併應用
香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約收益
香港財務報告準則第 15 號修訂本	澄清香港財務報告準則第 15 號來自客戶合約收益
香港會計準則第 40 號修訂本	投資物業轉讓
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第 22 號	外幣交易及預付代價
二零一四年至二零一六年週期 之年度改進	香港財務報告準則第 1 號及香港會計準則第 28 號修訂本

## 2. 主要會計政策（續）

### 2.1 新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

除香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號外，應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之財務表現或財務狀況並無構成重大影響。

#### 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，匯集金融工具會計處理之三大方面：分類及計量、減值及對沖會計。本集團已於二零一八年八月一日就權益之適用期初結餘確認過渡調整。因此，可比較資料並無予以重列，惟將繼續根據香港會計準則第39號呈列。

採納涉及分類及計量以及減值規定之香港財務報告準則第9號之影響概述如下：

#### *分類及計量*

根據香港財務報告準則第9號，本集團初步按財務資產之公平值加（倘屬並非按公平值計入損益之財務資產）交易成本計量財務資產。

根據香港財務報告準則第9號，財務資產其後按攤銷成本、按公平值計入損益（「**按公平值計入損益**」）或按公平值計入其他全面收益（「**按公平值計入其他全面收益**」）計量。該分類按兩個標準進行：本集團管理資產之業務模式；及工具之合約現金流量是否「僅為支付本金及未償還本金之利息」（「**僅支付本金及利息準則**」）。

財務資產之新分類及計量如下：

- 財務資產按攤銷成本列賬之債務工具指在業務模式內以持有財務資產以收取符合SPPI標準的合約現金流量為目的之財務資產。
- 按公平值計入其他全面收益之股權工具，其於終止確認時概無收益或虧損結轉至損益。此類別僅包括本集團進行戰略投資、擬就可預見未來持有及於初步確認或過渡後本集團不可撤回地選擇如此分類之股權工具。
- 按公平值計入損益之財務資產包括衍生金融工具及本集團於初步確認或過渡時並沒有不可撤回地選擇將其分類為按公平值計入其他全面收益之所有其他股本工具。此類別亦包括現金流量特徵未符合僅支付本金及利息準則之債務工具或並無按目標是持有資產以收取合約現金流量之業務模式或按目標是收取合約現金流量及出售財務資產之業務模式持有之債務工具。

本集團之業務模式評估乃於首次應用日期（即二零一八年八月一日）進行評估。債務工具之合約現金流量是否僅包括本金及利息乃根據於初步確認資產時之事實及情況進行評估。

本集團財務負債之會計處理很大程度上與香港會計準則第39號規定一致。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 2.1 新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

#### 香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

##### 分類及計量 (續)

分類及計量之上述變動主要影響本集團可供出售財務資產及若干應收貸款之分類計量。

下表概述財務資產之分類及計量於二零一八年八月一日 (首次應用香港財務報告準則第9號之日) 之變動之影響：

	應收賬款、 已付按金及 其他應收貸款 千港元	可供出售 財務資產 千港元	按公平值計入 其他全面收益 之股本投資 千港元	按公平值計入 損益 之財務資產 千港元
於二零一八年七月三十一日 (如先前呈列)	888,882	2,162,254	-	-
由可供出售財務資產重新分類至按公平值計入 其他全面收益之股本投資 (附註(a))	-	(2,162,254)	2,162,254	-
由應收賬款、已付按金及其他應收款項重新分類至 按公平值計入損益之財務資產 (附註(b))	(130,225)	-	-	130,225
於二零一八年八月一日 (經調整)	<u>758,657</u>	<u>-</u>	<u>2,162,254</u>	<u>130,225</u>

##### 附註(a)：

本集團選擇於其他全面收益中呈列其先前分類為可供出售財務資產之所有股本投資之公平值變動。該等投資並非持作買賣，及預期不會於可見將來出售。於首次應用香港財務報告準則第9號當日，賬面值2,162,254,000港元乃由可供出售財務資產重新分類至按公平值計入其他全面收益之股本投資。由於本集團股本投資之分類變動，與先前根據累計其他全面收益呈列之該等投資有關之投資重估儲備1,765,632,000港元乃重新分類為按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值儲備。

##### 附註(b)：

本集團已將先前分類為按攤銷成本計量之貸款及應收款項之若干應收貸款重新分類為流動資產 (計入應收賬款、已付按金及其他應收款項) 及非流動資產 (計入已付按金及其他應收款項) 項下分別為5,802,000港元及124,423,000港元之按公平值計入損益之財務資產。

##### 財務資產減值

透過以前瞻性預期信貸虧損 (「**預期信貸虧損**」) 法取代香港會計準則第39號之已產生虧損法，採納香港財務報告準則第9號基本上改變了本集團有關財務資產減值虧損之會計處理。

香港財務報告準則第9號要求本集團須就並非按公平值計入損益持有之所有債務工具記錄預期信貸虧損之撥備。

預期信貸虧損乃基於根據合約到期之合約現金流量與本集團預期將收取之所有現金流量之間之差額。有關差額其後按資產初始實際利率之約數折現。

採用香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損規定並無對簡明綜合財務報表構成任何重大財務影響。

## 2. 主要會計政策（續）

### 2.1 新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

#### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

香港財務報告準則第15號及其修訂本取替香港會計準則第11號建造合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋，並於有限例外情況下應用於產生自客戶合約之所有收益。香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，對自客戶合約產生的收益進行會計處理。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務作交換而有權獲得之代價金額確認。

該準則規定，實體於將每一步模型應用於客戶合約時，會經計及所有相關事實及情況後作出判斷。該準則亦訂明取得合約之增量成本及與履行合約直接相關之成本之會計處理。

本集團透過採用修改後的追溯調整法採納香港財務報告準則第15號。根據該方法，該準則可於初次應用日期應用於所有合約或僅應用於該日尚未完成之合約。本集團已選擇將該準則應用於二零一八年八月一日尚未完成之合約。

首次應用香港財務報告準則第15號之累計影響乃確認為於二零一八年八月一日對保留溢利之期初結餘作出之調整。因此，可比較資料並無予以重列，惟將繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋呈列。

#### 呈列合約負債

合約負債為向客戶轉讓貨物或服務之責任，而本集團已就有關貨物或服務向客戶收取代價（或逾期代價金額）。倘客戶於本集團向客戶轉讓貨物或服務時支付代價，則合約負債於支付付款或付款到期（以較早者為準）時確認。合約負債於本集團根據合約履約時確認為收益。

於二零一八年八月一日，流動負債（計入應付賬款、已收按金、合約負債及應付費用）及非流動負債（計入已收長期按金、合約負債及其他應付款項）項下分別為1,175,171,000港元及423,528,000港元之已收客戶預收代價現確認為合約負債，以反映香港財務報告準則第15號之專門用語。

#### 銷售落成物業之融資組成部份

香港財務報告準則第15號規定，物業開發商於融資影響屬重大之情況下將合約融資部份與收入分開入賬，惟付款及交付物業之期間少於一年之實際可行情況除外。目前，就若干銷售物業之交易而言，(i)如物業買方選擇於簽訂臨時買賣協議120至180日內全額支付購買價格，則本集團向其提供額外折扣；及(ii)預期本集團項目付款與物業交付之時長將超過一年。因此，該等交易產生之融資部份被視作重大。融資部份之金額於合約開始時做估計，而付款計劃由物業買方使用折現率確認，有關利率將於本集團與客戶之間之獨立融資交易中反映，反映本集團之信貸特質以及所提供之任何抵押品或抵押。利息開支於合約負債（預收款項）在客戶合約入賬確認後，方會確認。



## 2. 主要會計政策 (續)

### 2.1 新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

#### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益 (續)

##### 銷售落成物業之融資組成部份 (續)

於採納香港財務報告準則第15號後，流動資產及非流動資產項下之待售發展中物業分別增加59,473,000港元及8,697,000港元，於二零一八年八月一日之合約負債相應增加。

下表概述於採納香港財務報告準則第15號後，根據過渡法就簡明綜合財務狀況表內各項確認之期初結餘調整。

	於二零一八年 七月三十一日 千港元 (如先前呈列)	初步應用香港 財務報告準則 第15號之影響 千港元	於二零一八年 八月一日 千港元 (經調整)
<b>非流動資產</b>			
待售發展中物業	932,978	8,697	941,675
<b>流動資產</b>			
待售發展中物業	1,049,331	59,473	1,108,804
<b>流動負債</b>			
合約負債 (計入應付賬款、 已付按金、合約負債 及應付費用)	2,146,488	59,473	2,205,961
<b>非流動負債</b>			
合約負債 (計入已收長期按金、 合約負債及其他應付款項)	634,009	8,697	642,706

下文載列因採納香港財務報告準則第15號而對二零一九年一月三十一日及截至二零一九年一月三十一日止六個月之財務報表各項目造成影響之金額。採納香港財務報告準則第15號對其他全面收益或本集團之經營、投資及融資現金流量並無造成影響。第一欄列示根據香港財務報告準則第15號記錄之金額，及第二欄列示倘香港財務報告準則第15號並無獲採納本應錄得之金額：

截至二零一九年一月三十一日止六個月之簡明綜合收益表 (摘錄)：

	根據下列各項編製之金額		
	香港財務報告 準則第15號 千港元	舊香港財務 報告準則 千港元	增加 千港元
收入	3,760,743	3,679,589	81,154
銷售成本	(2,375,975)	(2,294,821)	81,154
毛利	1,384,768	1,384,768	-

## 2. 主要會計政策（續）

### 2.1 新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

#### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益（續）

於二零一九年一月三十一日之簡明綜合財務狀況表（摘錄）：

	根據下列各項編製之金額		
	香港財務報告 準則第15號 千港元	舊香港財務 報告準則 千港元	增加 千港元
<u>流動資產</u>			
待售發展中物業	2,822,285	2,806,574	15,711
<u>流動負債</u>			
合約負債（計入應付賬款、 已付按金、合約負債 及應付費用）	<u>5,049,426</u>	<u>5,033,715</u>	<u>15,711</u>

此外，於二零一九年一月三十一日，流動負債（計入應付賬款、已收按金、合約負債及應付費用）及非流動負債（計入已收長期按金、合約負債及其他應付款項）項下分別為1,137,139,000港元及9,987,000港元之已收客戶預收代價現確認為合約負債，以反映香港財務報告準則第15號之專門用語。

### 2.2 主要新會計政策概要

本集團於截至二零一九年一月三十一日止六個月新採納之豐德麗之若干資產、收益及開支之會計政策如下：

#### 無形資產

- (i) 藝人管理及服務協議  
藝人管理及服務協議按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷金額乃按估計可使用年期三年以直線法基準計算。
- (ii) 在線電影平台  
在線電影平台按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷金額乃按估計可使用年期三年以直線法基準計算。

#### 音樂版權

音樂版權乃外購歌曲之歌曲版權、音樂錄像版權及出版權，以成本值減累計攤銷及減值虧損列賬。

音樂版權成本減累計減值虧損乃按年度所賺取的實際收益佔估計預期收益總額（最多十五年）的比例攤銷。若未來估計預期收益較先前估計為差，則會作額外攤銷／減值虧損。估計預期收益會於各報告期末作出檢討。

#### 電影版權、電影產品及拍攝中電影

電影版權為外購或獲授權以上映及作其他用途之權利。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 2.2 主要新會計政策概要 (續)

#### 電影版權、電影產品及拍攝中電影 (續)

電影版權以成本值減累計攤銷及任何減值虧損列賬。電影版權減累計減值虧損乃按年內賺取之實際收益佔估計預期收益總額之比例攤銷。若未來估計預期收益較先前估計為差，則會作額外攤銷／減值虧損。估計預期收益及相關現金流量會至少於各報告期末作出檢討。

電影產品以成本值減累計攤銷及任何減值虧損列賬。電影產品減估計剩餘價值及累計減值虧損乃按年內賺取之實際收益佔估計預期收益總額之比例攤銷。電影產品成本視乎個別電影入賬，包括製作成本、服務成本、直接勞工成本、製作電影所耗用設施及原材料。

拍攝中電影包括製作成本、服務成本、直接勞工成本、製作電影所耗用設施及原材料。待完成及發佈後，該等拍攝中電影重新分類為電影產品。拍攝中電影會視乎個別項目基準入賬，以成本值減任何減值虧損列賬。

倘用以釐定可收回金額之估計用途有變，且其賬面值超過可收回金額，則會作出減值虧損。

#### 收入確認

收入乃於本集團預計可獲得經濟利益及於能可靠地計算收入時按下列基準入賬：

- (a) 本集團主辦娛樂節目之營業額於節目完成後確認入賬；
- (b) 其他共同投資者主辦之娛樂節目所得收入淨額於節目完成後按與共同投資者協定之比例確認入賬；
- (c) 向電影院授出電影版權之收入於電影上映時確認入賬；
- (d) 就根據不可撤銷合約以定額費用或不可退還擔保授出之電影版權收入而言，倘已轉讓予特許使用人，據此，特許使用人可自由使用該等電影版權而本集團毋須履行餘下責任，則收入於電影母碟已送交特許使用人時確認入賬。所確認之收益以已收代價金額為限（並扣除或有開支撥備）；
- (e) 就非根據不可撤銷合約以定額費用或不可退還擔保向特許使用人授出之電影版權收入而言，收入於許可期內及當電影可用於放映或廣播用途時確認入賬；
- (f) 就銷售貨品及唱片而言，在資產之擁有權控制之風險及回報均轉移予客戶時（一般為交付貨品及唱片時）確認入賬；

## 2. 主要會計政策 (續)

### 2.2 主要新會計政策概要 (續)

#### 收入確認 (續)

- (g) 發行佣金收入於交付唱片或電影母碟予批發商、分銷商及特許使用人時確認入賬；
- (h) 唱片發行收入及授出音樂版權之收入以應計基準按有關協議之條款確認入賬；
- (i) 總票房收入於門票售出及電影上映時確認入賬；及
- (j) 廣告收入、藝人管理費收入、監製費收入及娛樂活動之顧問服務收入於提供相關服務間確認入賬。

#### 所得稅

根據中華人民共和國現行稅務規則及規例，來自本公司中國內地附屬公司之股息收入須繳納預扣稅。

#### 中國內地土地增值稅 (「土地增值稅」)

土地增值稅按土地價值之增幅(即銷售物業之所得款項減可扣稅成本)以現行遞增稅率徵收。

### 3. 營業額及分類資料

	截至 二零一九年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
<b>來自客戶合約之營業額：</b>			
物業銷售	1,751,268	-	430
樓宇管理費收入	96,746	46,949	95,758
酒店業務收入	280,620	231,933	423,958
餐廳業務收入	269,828	268,469	514,019
票房收入、小賣部收入及戲院相關收入	214,277	-	-
電影產品及電影版權之發行佣金收入及版權費收入	238,212	-	-
遊戲產品銷售	103,132	-	-
娛樂活動收入	77,354	-	-
唱片銷售、版權收入及音樂出版及版權之 發行佣金收入	42,808	-	-
藝人管理費收入	9,768	-	-
廣告收入	2,045	-	-
其他	97,498	13,896	50,090
	<b>3,183,556</b>	<b>561,247</b>	<b>1,084,255</b>
<b>來自其他來源之營業額：</b>			
租金收入	577,187	302,533	608,755
<b>總營業額</b>	<b>3,760,743</b>	<b>863,780</b>	<b>1,693,010</b>
<b>確認來自客戶合約之營業額之時間：</b>			
於單一時間點	2,952,194	461,700	891,669
隨時間推移	231,362	99,547	192,586
	<b>3,183,556</b>	<b>561,247</b>	<b>1,084,255</b>

### 3. 營業額及分類資料（續）

就管理而言，本集團可得出以下可呈報分類：

- (a) 從事物業發展及物業銷售之物業發展及銷售分類；
- (b) 從事投資物業租賃之物業投資分類；
- (c) 從事酒店及服務式公寓經營及向酒店及服務式公寓提供諮詢服務之酒店業務分類；
- (d) 從事餐廳經營及向餐廳提供諮詢服務之餐廳業務分類；
- (e) 從事娛樂節目投資及製作以及提供相關廣告服務、提供藝人管理服務、唱片銷售及發行、音樂授權以及遊戲產品買賣之媒體及娛樂分類；
- (f) 從事電視節目及電影投資、製作、銷售及發行以及提供相關廣告服務，以及有關此等電影及本集團所獲授權電影之影像產品發行之電影製作及發行分類；
- (g) 於香港及中國內地從事戲院營運之戲院營運分類；及
- (h) 「其他」分類主要包括提供物業管理服務、租賃代理服務、樓宇服務及豪華游艇業務。

管理層獨立監察本集團之經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃按以經調整除稅前溢利計量之可呈報分類業績作出評估。經調整除稅前溢利乃按本集團之除稅前溢利一致之方式計量，惟計量時不包括投資物業公平值增值淨額、利息收入、融資成本、股息收入、應佔聯營公司之溢利及虧損、應佔合營公司之溢利及虧損、於業務合併後重新計量於一間聯營公司之現有權益之虧損、收購附屬公司之議價收購收益、其他未分配收益及開支。

分類資產主要不包括聯營公司權益、合營公司權益、按公平值計入其他全面收益之股本投資／可供出售財務資產、若干按公平值計入損益之財務資產、遞延稅項資產、預付稅項、衍生金融工具、若干已抵押及受限制銀行結餘及定期存款、若干現金及現金等值項目、分類為待售之資產以及其他未分配公司資產，原因是該等資產乃按集團基準管理。

分類負債主要不包括銀行貸款、其他貸款、來自一間合營公司之貸款、有擔保票據、應付稅項、遞延稅項負債、衍生金融工具以及其他未分配公司負債，原因是該等負債乃按集團基準管理。

分類間之銷售乃參考當時市價進行。

### 3. 營業額及分類資料 (續)

下表呈列本集團可呈報分類之收入及業績：

	截至一月三十一日止六個月 (未經審核)																			
	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳業務		媒體及娛樂		電影製作及發行		戲院營運		其他		抵銷		綜合	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分類收入：																				
銷售予外界客戶	1,751,268	-	673,933	349,482	280,620	231,933	269,828	268,469	233,062	-	240,257	-	214,277	-	97,498	13,896	-	-	3,760,743	863,780
分類業務間之銷售	-	-	20,329	10,120	1,018	-	130	-	28	-	7,161	-	845	-	15,996	13,556	(45,507)	(23,676)	-	-
其他收入	4,854	2,041	23,713	548	1,274	564	227	168	3,349	-	4,069	-	10,673	-	40,104	17,971	-	-	88,263	21,292
總計	1,756,122	2,041	717,975	360,150	282,912	232,497	270,185	268,637	236,439	-	251,487	-	225,795	-	153,598	45,423	(45,507)	(23,676)	3,849,006	885,072
分類業績	367,943	(6,711)	432,134	273,059	(136,051)	37,814	(2,102)	(5,705)	14,420	-	(36,610)	-	(48,246)	-	(21,823)	12,948	-	-	569,665	311,405
未分配其他收入																			29,433	51,981
投資物業公平值增值淨額	-	-	304,219	575,044	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	304,219	575,044
未分配開支																			(242,951)	(108,231)
經營業務溢利																			660,366	830,199
融資成本																			(240,063)	(138,522)
應佔聯營公司之 溢利及虧損	45	28	23	-	(180)	(251)	(6)	(1,288)	(34)	-	113	-	463	-	261	-	-	-	685	(1,511)
應佔聯營公司之 溢利及虧損—未分配																			(5,053)	(10,321)
應佔合營公司之 溢利及虧損	551,477	(2,314)	194,675	623,873	-	-	-	(577)	(766)	-	(744)	-	-	-	-	(8,397)	-	-	744,642	612,585
於業務合併後重新計量 於一間聯營公司之 現有權益之虧損 —未分配																			(2,930,325)	-
收購附屬公司之議價收購收益 —未分配																			6,666,994	-
除稅前溢利																			4,897,246	1,292,430
稅項																			(95,449)	(41,176)
期間溢利																			4,801,797	1,251,254

### 3. 營業額及分類資料 (續)

下表呈列本集團可呈報分類之資產及負債總值：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳業務		媒體及娛樂		電影製作及發行		戲院營運		其他		綜合	
	二零一九年 一月 三十一日 千港元 (未經審核)	二零一八年 七月 三十一日 千港元 (經審核)	二零一九年 一月 三十一日 千港元 (未經審核)	二零一八年 七月 三十一日 千港元 (經審核)	二零一九年 一月 三十一日 千港元 (未經審核)	二零一八年 七月 三十一日 千港元 (經審核)	二零一九年 一月 三十一日 千港元 (未經審核)	二零一八年 七月 三十一日 千港元 (經審核)	二零一九年 一月 三十一日 千港元 (未經審核)	二零一八年 七月 三十一日 千港元 (經審核)	二零一九年 一月 三十一日 千港元 (未經審核)	二零一八年 七月 三十一日 千港元 (經審核)	二零一九年 一月 三十一日 千港元 (未經審核)	二零一八年 七月 三十一日 千港元 (經審核)	二零一九年 一月 三十一日 千港元 (未經審核)	二零一八年 七月 三十一日 千港元 (經審核)	二零一九年 一月 三十一日 千港元 (未經審核)	二零一八年 七月 三十一日 千港元 (經審核)
分類資產	8,765,509	2,640,197	40,758,877	18,599,262	9,451,034	5,444,389	531,389	531,037	399,827	-	985,452	-	763,666	-	4,803,997	1,683,631	66,459,751	28,898,516
聯營公司權益	1,748	1,701	6,018	-	174,198	163,301	(10,555)	(10,394)	-	-	3,970	-	-	-	822	233	176,201	154,841
聯營公司權益 — 未分配																	16,290	3,441,744
合營公司權益	1,842,500	1,194,367	6,269,140	6,075,975	-	-	-	2,517	13,230	-	2,666	-	-	-	-	-	8,127,536	7,272,859
未分配資產																	3,768,015	5,458,439
分類為待售之資產																	1,478,044	1,476,533
資產總值																	80,025,837	46,702,932
分類負債	1,448,056	1,684,053	1,864,120	390,603	516,856	237,631	44,737	41,259	119,282	-	432,751	-	180,055	-	340,001	330,037	4,945,858	2,683,583
銀行貸款																	13,108,047	8,884,733
有擔保票據																	5,733,626	3,118,594
其他貸款																	303,142	-
來自一間合營公司之貸款																	277,648	-
其他未分配負債																	6,388,758	397,341
負債總值																	30,757,079	15,084,251



#### 4. 經營業務溢利

(a) 本集團經營業務溢利已扣除／（計入）：

	截至 二零一九年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
折舊 <sup>@</sup>	192,012	42,145	84,182
銀行存款利息收入	( 23,265)	( 31,633)	( 39,008)
其他利息收入	( 14,057)	( 6,404)	( 20,705)
非上市可供出售 財務資產之股息收入	-	( 10,700)	( 27,400)
按公平值計入其他全面收益之 股本投資之股息收入	( 16,100)	-	-
匯兌（收益）／虧損淨額	( 15,858)*	( 9,105)*	5,927 <sup>^</sup>
電影版權之攤銷 <sup>#</sup>	1,730	-	-
電影產品之攤銷 <sup>#</sup>	197,283	-	-
音樂版權之攤銷 <sup>#</sup>	13,362	-	-
其他無形資產之攤銷 <sup>#</sup>	539	-	-
物業、廠房及設備減值 <sup>^</sup>	9,505	-	9,583
墊款及其他應收賬項減值 <sup>^</sup>	3,350	-	-
應收合營公司款項減值 <sup>^</sup>	311	-	-
出售一間聯營公司之收益 <sup>^</sup>	( 19,705)	-	-
交叉貨幣掉期公平值虧損／（收益）	8,479 <sup>^</sup>	-	( 6,171)*

<sup>@</sup> 物業、廠房及設備之折舊開支約 174,866,000 港元（截至二零一八年一月三十一日止六個月：39,648,000 港元）已計入未經審核簡明綜合收益表版面之「其他經營開支」內。

\* 此等項目已計入未經審核簡明綜合收益表版面之「其他收入」內。

<sup>#</sup> 此等項目已計入未經審核簡明綜合收益表版面之「銷售成本」內。

<sup>^</sup> 此等項目已計入未經審核簡明綜合收益表版面之「其他經營開支」內。

(b) 除上文附註 4(a)所述者外，「其他經營開支」亦包括經營本集團於越南之酒店業務之一間會所之服務費約 18,854,000 港元（截至二零一八年一月三十一日止六個月：36,664,000 港元）。

## 5. 融資成本

	截至 二零一九年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
銀行貸款之利息	275,930	75,483	175,378
其他貸款之利息	2,895	-	-
有擔保票據之利息	157,540	127,168	196,075
來自一間合營公司之貸款之利息	7,112	-	-
收益合約產生之利息開支	28,695	-	-
銀行融資費用	38,095	21,599	38,314
	<u>510,267</u>	<u>224,250</u>	<u>409,767</u>
減：撥充在建工程成本	( 98,027)	( 60,306)	( 139,355)
撥充待售發展中物業成本	( 102,489)	( 25,422)	( 40,930)
撥充在建投資物業成本	( 69,688)	-	-
	<u>240,063</u>	<u>138,522</u>	<u>229,482</u>

## 6. 稅項

香港利得稅乃就本期間於香港賺取之估計應課稅溢利按16.5%（截至二零一八年一月三十一日止六個月：16.5%）之稅率計算而作出撥備。

其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在地區之現行稅率及根據其現行法例、詮釋及慣例而計算。

	截至 二零一九年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
即期稅項			
香港	70,715	20,398	41,517
中國內地	97,410	-	-
海外	8,899	16,101	27,195
	<u>177,024</u>	<u>36,499</u>	<u>68,712</u>
遞延稅項	( 79,243)	4,609	( 25,046)
過往期間／年度（超額撥備）／撥備不足			
香港	( 52)	75	5,749
中國內地	( 3)	-	-
海外	( 2,277)	( 7)	569
	<u>( 2,332)</u>	<u>68</u>	<u>6,318</u>
本期間／年度稅項支出	<u>95,449</u>	<u>41,176</u>	<u>49,984</u>

## 7. 本公司擁有人應佔每股盈利

	截至 二零一九年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
盈利			
用以計算每股基本盈利之盈利	<b>5,076,304</b>	1,223,639	4,335,202
攤薄一間聯營公司每股盈利 對佔其溢利之調整產生之 普通股之潛在攤薄影響	-	( 202)	( 752)
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<b>5,076,304</b>	<b>1,223,437</b>	<b>4,334,450</b>
	千股	千股	千股
股份數目			
用以計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	<b>606,077</b>	605,075	605,572
購股權產生之普通股之潛在攤薄影響	<b>2,265</b>	2,593	2,525
用以計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	<b>608,342</b>	<b>607,668</b>	<b>608,097</b>

## 8. 應收賬款、已付按金及其他應收款項

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交收。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款預付租賃按金。酒店及餐廳收費主要由客戶以現金支付，惟對於在相關附屬公司開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議交收。

豐德麗（除麗豐控股有限公司（「麗豐」）外）對其客戶之貿易條款大部份以信貸形式訂立。發票一般於發出後三十至九十天內應付，若干具良好記錄客戶除外，其條款乃延至一百二十天。各客戶均有各自之最高信貸限額。豐德麗謀求對其未償還應收賬項維持嚴謹控制，並以信貸監管政策減低信貸風險。高層管理人員亦經常檢討逾期結餘。由於豐德麗僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易，故無需收取抵押品。信貸集中風險乃按照客戶／對手方、地區及行業領域進行管理。由於豐德麗應收貿易賬項之客戶基礎廣泛分佈於不同領域及行業，故豐德麗內並無重大信貸集中風險。

## 8. 應收賬款、已付按金及其他應收款項（續）

根據付款到期日，應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 八月一日 (未經審核) 千港元 (經調整)	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款：			
未到期或逾期少於30天	189,434	41,528	41,528
逾期31 – 60天	17,409	1,991	1,991
逾期61 – 90天	9,017	773	773
逾期超過90天	24,576	8,455	8,455
	<u>240,436</u>	52,747	52,747
其他應收款項	576,648	350,064	355,866
已付按金及預付款項	<u>1,016,662</u>	<u>139,065</u>	<u>139,065</u>
	<u>1,833,746</u>	<u>541,876</u>	<u>547,678</u>

## 9. 應付賬款、已收按金、合約負債及應付費用

根據付款到期日，應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 八月一日 (未經審核) 千港元 (經調整)	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款：			
未到期或逾期少於30天	277,568	23,759	23,759
逾期31 – 60天	10,631	4,368	4,368
逾期61 – 90天	5,453	366	366
逾期超過90天	14,411	2,914	2,914
	<u>308,063</u>	31,407	31,407
其他應付款項及應付費用	2,510,305	684,629	684,629
已收按金及其他撥備	1,055,297	465,762	2,064,461
合約負債	1,162,837	1,666,869	-
應付股息	65,456	-	-
認沽期權負債（附註10）	<u>280,292</u>	-	-
	<u>5,382,250</u>	2,848,667	2,780,497
分類為流動之金額	<u>(5,049,426)</u>	<u>(2,205,961)</u>	<u>(2,146,488)</u>
非流動部份	<u>332,824</u>	<u>642,706</u>	<u>634,009</u>

## 10. 認沽期權負債

於二零一八年十二月三十一日，業佳控股有限公司（「業佳」，一間麗豐及豐德麗分別間接擁有80%及20%之公司）與獨立第三方中國信達（香港）資產管理有限公司（「信達」）訂立兩份投資協議（「該等協議」）。根據該等協議，信達同意以購股及／或售股之方式投資於業佳之兩間全資附屬公司和運有限公司（「和運」）及榮立有限公司（「榮立」），總代價（「代價」）約為35,752,000美元（「該交易」）。該交易已於二零一九年一月二十五日（「完成日期」）完成，並構成視作由業佳向信達出售和運及榮立30%股本權益之出售事項。

於完成日期，業佳及信達進一步訂立兩份股東協議，根據當中所載之回購條款，於六年投資期間發生若干觸發事件後，業佳有合約責任按等同於代價之總金額向信達回購和運及榮立30%之股本權益。因此，約35,752,000美元（相等於約280,292,000港元）之財務負債乃於報告期末入賬列為未經審核簡明綜合財務狀況表內「應付賬款、已收按金、合約負債及應付費用」項下之認沽期權負債。

該交易之進一步詳情載於本公司、麗新製衣國際有限公司、豐德麗及麗豐日期為二零一九年一月二日之聯合公佈。

## 11. 收購附屬公司

### (a) 收購豐德麗

在本公司日期為二零一八年五月二十七日之公佈及本公司日期為二零一八年七月二十三日之通函（內容均有關（其中包括）(1)本公司之全資附屬公司 Transtrend Holdings Limited（「**要約人**」）提出當時有條件自願性全面現金要約，以收購豐德麗全部已發行股份（本公司、要約人或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外）（「**豐德麗股份要約**」）及註銷豐德麗全部尚未行使之購股權（「**豐德麗購股權要約**」，連同豐德麗股份要約，統稱為「**豐德麗要約**」）；及(2)要約人提出當時可能無條件強制性全面現金要約，以收購麗豐全部已發行股份（本公司、要約人、豐德麗或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外）及註銷麗豐全部尚未行使之購股權）後，本集團以約 735,000,000 港元收購於豐德麗之額外 40.44%權益。自二零一八年八月八日（「**完成日期**」）以來，豐德麗成為本集團之附屬公司，於豐德麗要約完成後，本集團於豐德麗持有 77.38%權益。如下文(b)中所進一步解釋，所收購之 2.76%豐德麗股份被分類為按公平值計入損益之財務資產。有關收購事項之詳情，請參閱本公司、豐德麗、麗豐及要約人日期為二零一八年八月八日之聯合公佈，本公司、麗豐及要約人日期為二零一八年八月十五日之聯合公佈，本公司、豐德麗及要約人日期為二零一八年八月二十二日之聯合公佈以及本公司、麗豐及要約人日期為二零一八年九月十三日之聯合公佈。

於豐德麗要約前，本集團持有豐德麗 36.94%之股本權益（「**現有持股**」）。現有持股於完成日期之公平值約 705,000,000 港元乃參考豐德麗於完成日期所報之股價每股 1.28 港元計算。本集團於緊接完成日期前於豐德麗之權益及本集團就現有持股保留之相關儲備（包括投資重估儲備及匯兌波動儲備）之總賬面值約為 3,635,000,000 港元。

現有持股之公平值與本集團於豐德麗之權益及本集團就現有持股保留之相關儲備之總賬面值於完成日期之差額約 2,930,000,000 港元已於本公司之簡明綜合收益表內確認為出售現有持股之虧損。

現有持股於完成日期之公平值構成收購成本之一部份，並經考慮下文(b)項所載之出售事項後根據香港財務報告準則第 3 號業務合併計入收購豐德麗 74.62%股權（「**收購事項**」）之議價收購之收益內。

本集團已選擇按非控制性權益佔豐德麗可識別資產及負債淨值之比例，計量於豐德麗之非控制性權益。

於豐德麗要約完成後，本公司已確認整體議價收購收益淨額約 3,737,000,000 港元。

## 11. 收購附屬公司（續）

### (a) 收購豐德麗（續）

於完成日期，豐德麗之可識別資產及負債之公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	5,188,660
投資物業	18,601,100
待售發展中物業	4,667,700
電影版權	11,205
電影產品	80,217
音樂版權	74,833
其他無形資產	586
聯營公司權益	16,278
合營公司權益	1,877,476
按公平值計入其他全面收益之股本投資	213,226
衍生金融工具	2,531
應收賬款、已付按金及其他應收款項	743,241
遞延稅項資產	4,189
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	1,073,762
待售落成物業	1,758,600
拍攝中電影	469,585
存貨	21,874
預付稅項	37,856
現金及現金等值項目	2,136,039
應付賬款、已收按金、合約負債及應付費用	( 2,762,937)
應付稅項	( 123,973)
銀行貸款	( 3,920,953)
來自一合營公司貸款	( 644,698)
來自一關連公司貸款	( 650,000)
其他貸款	( 257,841)
有擔保票據	( 2,602,991)
遞延稅項負債	( 5,507,393)
豐德麗之非控股權益	( 9,643,570)
	<u>10,864,602</u>
非控股權益	<u>( 2,757,158)</u>
按公平值計量之可識別資產淨值總額	8,107,444
收購事項之議價收購收益	<u>( 6,666,994)</u>
總代價	<u>1,440,450</u>
支付方式：	
豐德麗要約之代價	735,119
現有持股之公平值	<u>705,331</u>
	<u>1,440,450</u>
對簡明綜合收益表之影響淨額	
出售現有持股之虧損	2,930,325
收購事項之議價收購收益	<u>( 6,666,994)</u>
議價收購收益淨額	<u>( 3,736,669)</u>

## 11. 收購附屬公司（續）

### (a) 收購豐德麗（續）

本集團就收購事項產生交易成本總額約 45,000,000 港元，其中約 31,000,000 港元乃於前一年度產生。該等交易成本均已支銷並計入簡明綜合收益表之行政開支內。

上述業務合併於完成日期收購之可識別資產淨值之公平值乃暫定金額，須於自完成日期起計之十二個月內最終確定公平值估計。

自收購事項以來，豐德麗為本集團之收入貢獻約 1,260,000,000 港元，及虧損約 416,000,000 港元已計入本集團截至二零一九年一月三十一日止六個月之綜合溢利中。

倘收購事項已於截至二零一九年一月三十一日止六個月初進行，則本集團截至二零一九年一月三十一日止六個月之收入及溢利將分別為約 3,761,000,000 港元及約 4,802,000,000 港元。

有關收購事項於本期間之現金流量分析如下：

	千港元
已付現金代價	( 735,119)
所收購之現金及銀行結餘	<u>2,136,039</u>
計入投資活動之現金流量之	
現金及現金等值項目流入淨額	1,400,920
計入經營活動之現金流量之收購事項之交易成本	<u>( 13,726)</u>
	<u><u>1,387,194</u></u>

### (b) 出售豐德麗股份

為恢復上市規則第 8.08(1)(a)條規定之於豐德麗之最低公眾持股比例，於二零一九年一月二十五日，要約人訂立了一份具法律約束力及無條件協議，向一名獨立第三方出售合共 41,150,000 股豐德麗股份（「出售股份」），佔豐德麗當時全部已發行股本約 2.76%（「該出售」）。於二零一九年一月三十一日，有關出售股份款項約 45,000,000 港元已於簡明綜合財務狀況表內確認為按公平值計入損益之財務資產。

於報告期末後，於二零一九年二月十一日已完成該出售。於完成該出售后，已根據上市規則第 8.08(1)(a)條之規定將豐德麗當時全部已發行股本之最低公眾持股量恢復至 25%，自此以後，本集團持有豐德麗之 74.62%股本權益。



## 中期普通股股息

本公司董事會已議決不宣派截至二零一九年七月三十一日止財政年度之中期普通股股息。去年同期並無宣派中期普通股股息。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及展望

在本公司於二零一八年五月提出自願性全面現金要約（「豐德麗要約」）收購本公司尚未擁有之豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之全部已發行股份於二零一八年八月終止後，豐德麗已成為本集團之附屬公司及其財務業績（自本中期業績開始）綜合併入本公司之賬目。其後豐德麗於二零一九年二月恢復公眾持股量將本公司於豐德麗之持股輕微減少至 74.62%。由豐德麗要約觸發對麗豐控股有限公司（「麗豐」）之強制性全面要約已於二零一八年九月十三日終止。於本公佈日期，麗豐為由豐德麗擁有 50.55%之附屬公司。

豐德麗為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務包括發展、經營以及投資於媒體及娛樂、音樂製作及發行、投資及製作以及發行電視節目、電影及影像光碟產品、戲院營運、物業發展作銷售及物業投資作收租用途，以及開發、經營及投資於文化、休閒、娛樂及相關設施。

豐德麗要約之完成得以鞏固麗新集團實力，突顯麗新集團作為以地產業務為主導之綜合企業之能力，尤其是本集團於大灣區的定位。本集團按地理位置劃分之租賃組合及土地儲備（千平方呎）及我們於大灣區之物業載列如下。

	本集團所持總建築面積 （「建築面積」） <sup>1</sup>		本集團應佔建築面積	
	出租物業	發展物業	出租物業	發展物業
<b>中國內地</b>				
上海	1,728 <sup>2</sup>	772 <sup>2</sup>	652	291
廣州	1,314 <sup>2</sup>	581 <sup>2</sup>	496	219
中山	246 <sup>2</sup>	2,099 <sup>2</sup>	93	793
橫琴	-	5,689 <sup>3</sup>	-	2,339
中國內地物業小計：	<b>3,288</b>	<b>9,141</b>	<b>1,241</b>	<b>3,642</b>
香港	1,741 <sup>4</sup>	103 <sup>4</sup>	1,741	103
大灣區物業小計 (包括香港、廣州、中山及橫琴)：	<b>3,301</b>	<b>8,472</b>	<b>2,330</b>	<b>3,454</b>
<b>海外</b>				
英國倫敦	344 <sup>4</sup>	-	344	-
越南	98 <sup>4</sup>	-	98	-
海外物業小計：	<b>442</b>	<b>-</b>	<b>442</b>	<b>-</b>
總計：	<b>5,471</b>	<b>9,244</b>	<b>3,424</b>	<b>3,745</b>

1. 本集團於中國內地之所有物業均透過麗豐及其附屬公司（「麗豐集團」）持有，惟橫琴創新方項目（「創新方」）第一期由麗豐集團及豐德麗與其附屬公司（「豐德麗集團」）分別擁有 80% 及 20% 權益，而於香港及海外之所有主要物業均由本集團（不包括豐德麗集團）持有。
2. 麗豐集團應佔建築面積。
3. 包括創新方第一期（分別由麗豐及豐德麗擁有 80% 及 20% 權益）的總建築面積及創新方第二期（由麗豐擁有 100% 權益）的總建築面積。
4. 本集團應佔建築面積。

## 香港及海外物業市場

於回顧期間內，在幾近常態的不明朗因素籠罩下，全球經濟繼續在動盪不安的局勢中向前邁進。儘管經濟前景未見穩定，尤其是英國脫歐期限延長及中美貿易糾紛反覆不定，資本市場依然抱持審慎樂觀態度，並展現相當的穩健性，惟部份該等事件於不久將來仍可能持續產生影響，令經濟前景蒙上陰霾。

儘管全球經濟前景不明朗因素增加，但香港地產業界整體繼續展示一定抗跌力。於回顧期間內，隨著新高速鐵路連接及港珠澳大橋的開通，訪港旅客人數增加及零售銷售改善，零售分部強勁復甦。然而，由於租戶結構重新調整，導致若干旅遊熱點租金下降，零售租金增長幅度不均。儘管新辦公樓落成新增了供應，但辦公室租賃市場仍然偏緊，導致整體租金輕微增加。中環商業區繼續受到中國及金融機構青睞，其他商業區則繼續受惠於分散化及空間整合。截至二零一八年底，由於經濟前景不明朗，住宅市場有所疲軟，但供應有限有一定支撐作用。儘管政府努力增加土地供應，如明日大嶼願景，但預期短期仍將供不應求。建造業勞工供應短缺，繼續導致工資上漲，持續為成本管理帶來挑戰。

管理層相信應付挑戰及迎接機遇為本集團作好準備甚為重要。本集團的香港物業表現穩定，差不多全部已租出。萬豪集團營運的香港海洋公園萬豪酒店(「**海洋酒店**」)於二零一九年二月十九日盛大開業，提供合共 471 間客房，為本集團之租賃組合增加約 365,974 平方呎之應佔租賃空間。於倫敦市規劃和交通委員會授出規劃同意書後，本集團密切監督倫敦市況，以於日後重建位於倫敦 **Leadenhall Street** 之三處物業(包括 **Leadenhall Street 100 號**、**106 號**及 **107 號**)(「**Leadenhall 物業**」)。**Leadenhall 物業**全部租約經已統一於二零二三年屆滿。

本集團繼續參與政府招標以擴闊其物業組合。於二零一九年三月，本集團以 209,800,000 港元成功投得新界元朗大旗嶺丈量約份第 116 約地段第 5382 號的地皮。該地皮指定為私人住宅用途，預期將為本集團之發展物業組合增加最大建築面積約 42,200 平方呎。

藍塘傲(位於將軍澳之合營公司項目)及喜築之建築工程經已竣工，地政總署分別於二零一八年九月及十一月頒發合約完成證明書。截至二零一九年三月二十四日，本集團已售出藍塘傲 556 個單位，銷售面積約為 320,600 平方呎，平均售價約為每平方呎 16,400 港元。藍塘傲已售出住宅單位已基本完成交付。於二零一九年三月，本集團推出 43 個藍塘傲停車位供銷售。截至二零一九年三月二十四日，已出售 41 個停車位，銷售所得款項總額約為 110,000,000 港元。喜築之所有 209 個住宅單位已售罄，平均售價約為每平方呎 16,400 港元。喜築已售出住宅單位已基本完成交付。於二零一八年七月，本集團推出喜築之商業單位供銷售。截至二零一九年三月二十四日，七個商業單位已售出五個，銷售面積約為 14,000 平方呎，平均售價約為每平方呎 23,000 港元。

位於九龍深水埗名為「逸新」之基隆街項目已妥為接收。逸新之所有 138 個住宅單位已完成預售，銷售面積約為 28,800 平方呎，平均售價約為每平方呎 18,900 港元。預期逸新將於二零一九年第三季度竣工。市區重建局位於香港筲箕灣名為「逸瑋」之西灣河街項目提供 144 個住宅單位，總銷售面積為 45,822 平方呎，已於二零一八年八月開始預售。截至二零一九年三月二十四日，本集團已預售逸瑋 41 個單位，銷售面積約為 12,900 平方呎，平均售價約為每平方呎 20,100 港元。預期逸瑋將於二零一九年第三季度竣工。

於回顧期間之物業銷售令本集團備受鼓舞，而本集團將持續參與政府多項投標以加快項目發展。

## 中國內地物業市場

儘管表面上市場環境波動，中國政府繼續砥礪前行，採取積極的財政政策及穩健的貨幣政策，雙管齊下，實現了穩定的經濟增長。北京最近一輪的會議展現政府維持經濟穩定的決心，於本業績公佈刊發時，所公佈之國內生產總值增長為 6 至 6.5%。與美國之貿易糾紛對中國經濟若干行業造成影響，例如出口業。鑒於全球經濟表現下滑，加上與美國之貿易糾紛，中國經濟仍有部分薄弱環節。然而，我們相信，這或會成為內需發揮作用之機遇。我們認為，作為主要經濟支柱之一，房地產行業將可受惠於更利好的政策，這在政府對多個中國城市放寬對物業項目建設及銷售之控制已得到印證。長遠而言，中國政府施行之經濟策略對房地產行業無疑是個利好消息，而支持性的財政政策亦將令一眾投資者及發展商同樣受惠。在中國政府現時的領導下，房地產行業可望持續穩定向前發展。

作為本集團之中國內地物業旗艦，麗豐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。

麗豐集團於上海、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 9,700,000 平方呎。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建築工程預期將於二零二二年第二季度竣工，並將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）。有關重新發展計劃包括一幢辦公樓、商場及地下停車位。廣州海珠廣場之建築工程預期於二零一九年第二季度開始動工，並預期將於二零二三年上半年竣工，提供總租賃建築面積約 580,500 平方呎。

創新方第一期之建築工程預期將於二零一九年上半年竣工，並於二零一九年下半年分期開幕。麗豐集團於二零一八年十二月三十一日與中國信達（香港）資產管理有限公司（「信達」）訂立投資協議，信達已於麗豐兩間附屬公司投資 30% 股權，該等公司的核心業務為根據「國家地理」及「獅門」授予之知識產權許可在創新方項目第一期從事主題室內體驗中心之內部擴建、裝修、籌備及營運。

於二零一八年十二月，麗豐集團成功透過掛牌出售程序投得由珠海市國土資源局（「**珠海國土局**」）要約出售之土地之土地使用權。該土地鄰近創新方項目第一期，總地盤面積約為 143,800 平方米，地積比率最高為 2 倍，並已指定用作開發創新方項目第二期。除已取得皇家馬德里足球會（「**皇家馬德里足球會**」）、哈羅國際（中國）管理服務有限公司及禮德控股有限公司作為創新方第二期之主要合作夥伴外，麗豐集團於二零一八年十二月二十七日與 Ducati Motor Holding S.p.A（「**杜卡迪**」）訂立一份特許協議，內容有關於創新方第二期發展及營運一所以電單車為主題的體驗中心（「**杜卡迪體驗中心**」）。杜卡迪體驗中心預期佔地面積不少於 4,500 平方米，將提供體驗式景點，包括身臨其境的賽車體驗、獨家杜卡迪展覽及零售特許經營。預計皇家馬德里足球世界、橫琴哈羅禮德學校（「**橫琴哈羅禮德學校**」）及杜卡迪體驗中心均為創新方第二期之關鍵要素。與中國政府落實總體發展方案後，將會編製發展計劃之詳情。麗豐集團正與中國政府落實創新方第二期之總體發展方案。

中山棕櫚彩虹花園之餘下住宅單位、橫琴創新方第一期之文化工作室以及將於截至二零一九年七月三十一日止財政年度竣工之上海五里橋項目之住宅單位預期將於未來財政年度為麗豐集團帶來收益貢獻。麗豐集團將繼續於擴充土地儲備時維持審慎及靈活作風。

### 媒體及娛樂／電影製作及發行／戲院營運

中國內地娛樂市場繼續錄得顯著增長。豐德麗集團持續拓展其於中國內地之媒體及娛樂業務，優化來自這快速增長之市場之電影、電視、現場表演節目、藝人管理、音樂及戲院的收入。憑藉其於行內之穩健基礎，豐德麗集團已準備就緒把握此趨勢。

- 電影 — 繼續著力增加電影原創作品，吸引華語觀眾。由導演 Renny Harlin 執導、張家輝及任賢齊主演之動作犯罪片《*沉默的證人*》，由許鞍華監製、鄭秀文主演之愛情片《*花椒之味*》以及由鄭保瑞監製、郭富城及楊千嬅主演之劇情電影《*麥路相逢*》均處於後期製作階段。處於製作階段的項目包括由周顯揚執導、韓庚主演之動作片《*我們永不言棄*》及由葉念琛執導、王菀之主演之愛情喜劇片《*阿索的故事*》。
- 電視 — 拓展其於優質電視連續劇之製作及投資活動，以迎合中國內地電視台及在線視頻網站對優質節目持續而強勁的需求。由鄭愷及陳喬恩主演之 52 集愛情連續劇《*壯志高飛*》現處於後期製作階段，而豐德麗集團目前正就開發新項目與多個中國及海外門戶網站及視頻網站進行洽談。
- 現場表演節目 — 於香港及中國內地成功製作及籌辦多個演唱會，由本地、亞洲及國際知名藝人演出。最近舉辦之《*Along with Ekin Live Concert 2019 鄭伊健演唱會*》贏得良好之聲譽及口碑。豐德麗集團將繼續與本地和亞洲知名藝人合作推廣演唱會。即將舉辦之活動包括鄭秀文及林宥嘉之演唱會。
- 音樂 — 由於國際音樂公司與中國大型音樂網站逐漸達成互相接受之發行模式，期待已久之數碼音樂收費模式逐漸形成。豐德麗集團授予騰訊音樂娛樂（深圳）有限公司及華納唱片有關音樂產品之獨家發行權繼續為豐德麗集團貢獻穩定之收入。

- 藝人管理 — 正積極於大中華區發掘新藝人及進一步與亞洲藝人合作，以打造強大的藝人團隊。豐德麗集團相信強大的藝人團隊與其傳媒及娛樂業務相輔相成，並將繼續致力栽培藝人。
- 戲院 — 於二零一八年十一月收購寰亞洲立集團有限公司（「寰亞洲立」）額外10%之權益，有助更有效地對寰亞洲立實施本公司之營運策略，推動豐德麗集團於香港及中國內地之電影銷售及發行以及戲院業務之進一步發展。MCL長沙灣戲院於二零一九年一月全新開幕，為於香港西九龍區之首間MCL戲院。該戲院採用工業風的設計，設有4間影院，提供逾400個大劇場座位，為觀眾提供舒適無阻的視野，戲院內的所有影院均設有4K放影系統、杜比7.1環繞立體聲音響系統及Bowers & Wilkins Hi-Fi級喇叭，為觀眾帶來無與倫比的戲院觀賞體驗。豐德麗集團對香港及中國內地的戲院前景持樂觀態度，並將繼續尋找機會擴大業務分佈範圍。

針對規模巨大且仍持續增長之中國市場，豐德麗集團致力於加強其綜合媒體平台，以提供最具價值及競爭力之產品以及提升其市場地位。豐德麗集團亦將繼續尋求戰略聯盟以及投資機遇，以讓其業務豐富多姿，拓闊收入來源。

麗豐於二零一九年三月八日簽訂之補充契據，旨在協助麗豐集團以更務實而靈活之方式作出投資決定，惟將須待麗豐、豐德麗、本公司及麗新製衣國際有限公司各自之獨立股東批准後，方可作實。有關股東大會已定於二零一九年四月三十日舉行。

於二零一九年一月三十一日，本集團之綜合現金狀況 5,692,300,000 港元（不包括豐德麗集團則為 1,422,400,000 港元）及未提取融資 6,380,600,000 港元（不包括豐德麗集團則為 2,717,700,000 港元），淨債權比率為 37.6%，令本集團充滿信心，更積極物色商機。本集團之資本負債比率（不包括豐德麗集團之淨債務）約為 25.4%。本集團之資本負債比率（不包括豐德麗集團之淨債項及所有扣除融資成本後擁有正賬面淨值之倫敦投資組合之淨債項）為 22.9%。本集團將繼續審慎而靈活地擴闊土地儲備及管理財務狀況。

## 中期業績概覽

截至二零一九年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額 3,760,700,000 港元（二零一八年：863,800,000 港元）及毛利 1,384,800,000 港元（二零一八年：496,800,000 港元）。該顯著增加主要是由於(i)二零一八年八月豐德麗要約終止後將豐德麗之財務業績綜合併入本公司賬目；及(ii)確認回顧期間內香港已完成住宅項目之物業銷售。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		差額 (百萬港元)	百分比變動
	二零一九年 (百萬港元)	二零一八年 (百萬港元)		
物業投資	673.9	349.5	324.4	92.8%
物業發展及銷售	1,751.3	-	1,751.3	不適用
餐廳業務	269.8	268.5	1.3	0.5%
酒店業務	280.6	231.9	48.7	21.0%
媒體及娛樂	233.1	-	233.1	不適用
電影製作及發行	240.3	-	240.3	不適用
戲院營運	214.3	-	214.3	不適用
其他	97.4	13.9	83.5	600.7%
<b>總計</b>	<b>3,760.7</b>	<b>863.8</b>	<b>2,896.9</b>	<b>335.4%</b>

截至二零一九年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔溢利淨額約為 5,076,300,000 港元（二零一八年：1,223,600,000 港元）。大幅增加的主要原因是於回顧期間內確認之大部份收購附屬公司之議價收購收益淨額，乃源自於豐德麗要約終止後本公司收購豐德麗之額外權益及於回顧期間內豐德麗成為本公司之附屬公司。每股基本盈利為 8.376 港元（二零一八年：2.022 港元）。截至二零一八年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利淨額約 4,335,200,000 港元。

若不計及物業重估之影響，本公司擁有人應佔溢利淨額約 4,398,400,000 港元（二零一八年：30,000,000 港元）。若不計及物業重估之影響，每股溢利淨額為 7.257 港元（二零一八年：0.050 港元）。若不計及物業重估之影響，截至二零一八年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利淨額約 188,800,000 港元。

若不計及物業重估之影響及於回顧期間內之非經常性交易，本公司擁有人應佔溢利淨額約 661,700,000 港元（二零一八年：30,000,000 港元）。若不計及物業重估之影響及於回顧期間內之非經常性交易，每股溢利淨額為 1.092 港元（二零一八年：0.050 港元）。若不計及物業重估之影響及非經常性交易，截至二零一八年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利淨額約 188,500,000 港元。

	截至一月三十一日止 六個月		截至 七月三十一日止 年度
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
<b>本公司擁有人應佔溢利</b>			
已呈報	<b>5,076.3</b>	1,223.6	4,335.2
減： 由以下公司持有之投資物業重估收益調整			
- 本公司及附屬公司	<b>(498.5)</b>	(575.0)	(2,410.4)
- 聯營公司及合營公司	<b>(150.1)</b>	(618.6)	(1,736.0)
- 投資物業遞延稅項	<b>(29.4)</b>	-	-
- 非控股權益分佔之重估變動減遞延稅項	<b>0.1</b>	-	-
<b>不計及投資物業重估收益之除稅後溢利淨額</b>	<b>4,398.4</b>	30.0	188.8
減： 非經常性交易調整			
- 於業務合併後重新計量於一間聯營公司之 現有權益之虧損	<b>2,930.3</b>	-	-
- 收購附屬公司之議價收購收益	<b>(6,667.0)</b>	-	-
- 稅項賠償保證撥備撥回	-	-	(0.3)
<b>不計及投資物業重估收益及非經常性交易之除稅後溢利淨額</b>	<b>661.7</b>	30.0	188.5

本公司擁有人應佔權益由二零一八年七月三十一日之 31,158,700,000 港元增至二零一九年一月三十一日之 36,508,300,000 港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一八年七月三十一日之每股 51.410 港元增加 17.2%至二零一九年一月三十一日之每股 60.237 港元。

## 物業組合組成

於二零一九年一月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約 7,500,000 平方呎。本集團於中國內地之所有主要物業均透過麗豐集團持有，惟創新方第一期由麗豐集團及豐德麗集團分別擁有 80% 及 20% 權益，而於香港及海外之所有物業均由本集團（不包括豐德麗集團）持有。本集團主要物業之概約應佔建築面積（千平方呎）及停車位數目如下：

	商業／零售	辦公室	酒店／ 酒店式 服務公寓	住宅	工業	總計 (不包括 停車位 及配套設施)	停車位數目
<b>麗豐集團主要物業之建築面積及停車位數目（按應佔基準<sup>1</sup>）</b>							
已落成租賃物業 <sup>2</sup>	620	396	-	-	-	1,016	301
已落成酒店物業 及酒店式服務公寓 <sup>2</sup>	-	-	226	-	-	226	-
發展中物業 <sup>3</sup>	1,588	585	310	772	-	3,255	2,200
已落成待售物業	13	-	-	229	-	242	800
<b>小計</b>	<b>2,221</b>	<b>981</b>	<b>536</b>	<b>1,001</b>	<b>-</b>	<b>4,739</b>	<b>3,301</b>
<b>豐德麗集團（不包括麗豐集團）主要物業之建築面積及停車位數目（按應佔基準<sup>1</sup>）</b>							
發展中物業 <sup>3</sup>	146	88	153	-	-	387	312
已落成待售物業	-	-	-	30	-	30	-
<b>小計</b>	<b>146</b>	<b>88</b>	<b>153</b>	<b>30</b>	<b>-</b>	<b>417</b>	<b>312</b>
<b>本集團（不包括豐德麗集團）主要物業之建築面積及停車位數目（按應佔基準）</b>							
已落成租賃物業 <sup>2</sup>	588	1,068	-	-	64	1,720	1,100
已落成酒店物業 及酒店式服務公寓 <sup>2</sup>	-	-	464	-	-	464	16
發展中物業 <sup>3</sup>	5	-	-	98	-	103	8
已落成待售物業	31	-	-	64	-	95	97
<b>小計</b>	<b>624</b>	<b>1,068</b>	<b>464</b>	<b>162</b>	<b>64</b>	<b>2,382</b>	<b>1,221</b>
<b>本集團應佔總建築面積</b>	<b>2,991</b>	<b>2,137</b>	<b>1,153</b>	<b>1,193</b>	<b>64</b>	<b>7,538</b>	<b>4,834</b>

1. 於二零一九年一月三十一日，麗豐為豐德麗擁有50.60%權益之附屬公司，豐德麗為本公司擁有74.62%權益之附屬公司。
2. 已落成及產生租金之物業。
3. 所有在建物業。

## 物業投資 租金收入

於回顧期間內，本集團的租賃業務錄得營業額673,900,000港元（二零一八年：349,500,000港元），其中來自香港、倫敦及中國內地租賃物業之營業額分別為274,800,000港元、58,000,000港元及341,100,000港元。本集團主要投資物業之租賃營業額分析如下：

	截至一月三十一日止六個月		百分比 變動	期末出租率 (%)
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元		
<b>香港</b>				
長沙灣廣場 (包括停車位)	160.0	153.7	4.1%	94.7%
銅鑼灣廣場二期 (包括停車位)	88.1	89.0	-1.0%	92.8%
麗新商業中心 (包括停車位)	24.0	25.4	-5.5%	93.3%
其他	2.7	6.3	-57.1%	
小計：	274.8	274.4	0.1%	
<b>英國倫敦</b>				
Queen Street 36號	-	12.6	不適用	不適用
Leadenhall Street 107號	25.5	27.4	-6.9%	100.0%
Leadenhall Street 100號	29.2	32.4	-9.9%	100.0%
Leadenhall Street 106號	3.3	2.7	22.2%	100.0%
小計：	58.0	75.1	-22.8%	
<b>中國內地</b>				
<b>上海</b>				
上海香港廣場	167.9	-	不適用	零售：97.8% 辦公室：94.6% 酒店式服務公寓：76.2%
上海五月花生活廣場	15.4	-	不適用	零售：82.1% 酒店：64.8%
上海凱欣豪園	10.6	-	不適用	81.0%
<b>廣州</b>				
廣州五月花商業廣場	65.1	-	不適用	98.9%
廣州富邦廣場	13.2	-	不適用	99.9%
廣州麗豐中心	62.9	-	不適用	零售：100.0% 辦公室：100.0% <sup>3</sup>
<b>中山</b>				
中山棕櫚彩虹花園	3.2	-	不適用	零售：71.2% <sup>3</sup> 酒店式服務公寓：45.3%
其他	2.8	-	不適用	
小計：	341.1	-	不適用	
<b>總計：</b>	<b>673.9</b>	<b>349.5</b>	<b>92.8%</b>	
<b>合營公司項目所得租金款項</b>				
<b>香港</b>				
中國建設銀行大廈 <sup>1</sup> （50%基準）	69.6	66.1	5.3%	100.0%
天文臺道8號 <sup>2</sup> （50%基準）	27.6	28.4	-2.8%	100.0%
<b>總計：</b>	<b>97.2</b>	<b>94.5</b>	<b>2.9%</b>	

附註：

- 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行（「建設銀行」）之合營項目，其中本集團與建設銀行各佔50%實際權益。截至二零一九年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入139,300,000港元（二零一八年：132,200,000港元）。
- 天文臺道8號為一項與恒基兆業地產有限公司（「恒基兆業地產」）之合營項目，其中本集團與恒基兆業地產各佔50%實際權益。截至二零一九年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金款項55,200,000港元（二零一八年：56,800,000港元）。天文臺道8號已於二零一九年三月十一日完成出售。
- 不包括自用面積。



本集團按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零一九年一月三十一日止六個月			截至二零一八年一月三十一日止六個月		
	本集團 應佔 權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	本集團 應佔 權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
<b>香港</b>						
長沙灣廣場	100%			100%		
商業		84.0	233,807		80.4	233,807
辦公室		65.9	409,896		63.7	409,896
停車位		10.1	不適用		9.6	不適用
小計：		160.0	643,703		153.7	643,703
銅鑼灣廣場二期	100%			100%		
商業		57.8	109,770		60.1	109,770
辦公室		27.8	96,268		26.4	96,268
停車位		2.5	不適用		2.5	不適用
小計：		88.1	206,038		89.0	206,038
麗新商業中心	100%			100%		
商業		11.9	95,063		11.9	95,063
辦公室		2.4	74,181		4.2	74,181
停車位		9.7	不適用		9.3	不適用
小計：		24.0	169,244		25.4	169,244
其他		2.7	63,592 <sup>附註1</sup>		6.3	63,592 <sup>附註1</sup>
小計：		274.8	1,082,577 <sup>附註1</sup>		274.4	1,082,577 <sup>附註1</sup>
<b>英國倫敦</b>						
Queen Street 36號	附註2			100%		
辦公室		-	-		12.6	60,816
Leadenhall Street 107號	100%			100%		
商業		2.2	48,182		2.5	48,182
辦公室		23.3	98,424		24.9	98,424
小計：		25.5	146,606		27.4	146,606
Leadenhall Street 100號	100%			100%		
辦公室		29.2	177,700		32.4	177,700
Leadenhall Street 106號	100%			100%		
商業		0.6	3,540		0.6	3,540
辦公室		2.7	16,384		2.1	16,384
小計：		3.3	19,924		2.7	19,924
小計：		58.0	344,230		75.1	405,046
<b>中國內地</b>						
<b>上海</b>						
上海香港廣場	37.76%			附註3		
零售		106.9	468,434		-	-
辦公室		57.9	362,096		-	-
停車位		3.1	不適用		-	-
小計：		167.9	830,530		-	-
上海五月花生活廣場	37.76%			附註3		
零售		13.5	320,314		-	-
停車位		1.9	不適用		-	-
小計：		15.4	320,314		-	-

	截至二零一九年一月三十一日止六個月			截至二零一八年一月三十一日止六個月		
	本集團 應佔 權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	本集團 應佔 權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
上海凱欣豪園	35.87%			附註3		
零售		8.9	82,062		-	-
停車位		1.7	不適用		-	-
小計：		10.6	82,062		-	-
廣州						
廣州五月花商業廣場	37.76%			附註3		
零售		57.2	357,424		-	-
辦公室		6.6	79,431		-	-
停車位		1.3	不適用		-	-
小計：		65.1	436,855		-	-
廣州富邦廣場	37.76%			附註3		
零售		13.2	171,968		-	-
廣州麗豐中心	37.76%			附註3		
零售		8.1	99,054		-	-
辦公室		52.1	606,495		-	-
停車位		2.7	不適用		-	-
小計：		62.9	705,549		-	-
中山						
中山棕櫚彩虹花園	37.76%			附註3		
零售		3.2	147,408		-	-
其他	37.76%	2.8	不適用	附註3	-	-
小計：		341.1	2,694,686		-	-
總計：		673.9	4,121,493		349.5	1,487,623
合營公司項目						
香港						
中國建設銀行大廈 <sup>附註6</sup> (50%基準)	50%			50%		
辦公室		69.3	114,603 <sup>附註4</sup>		65.8	114,603 <sup>附註4</sup>
停車位		0.3	不適用		0.3	不適用
小計：		69.6	114,603 <sup>附註4</sup>		66.1	114,603 <sup>附註4</sup>
天文臺道8號 <sup>附註7</sup> (50%基準)	50%			50%		
商業		21.9	45,312 <sup>附註5</sup>		23.0	45,312 <sup>附註5</sup>
辦公室		4.5	37,273 <sup>附註5</sup>		4.2	37,273 <sup>附註5</sup>
停車位		1.2	不適用		1.2	不適用
小計：		27.6	82,585 <sup>附註5</sup>		28.4	82,585 <sup>附註5</sup>
總計：		97.2	197,188		94.5	197,188

附註：

1. 不包括於友邦金融中心之10%權益。
2. Queen Street 36號已經出售，有關交易已於二零一八年七月完成。
3. 截至二零一八年一月三十一日止六個月，豐德麗為本公司之聯營公司，二零一八年八月豐德麗要約終止後，豐德麗成為本公司之附屬公司，其財務業績綜合併入本公司業績。
4. 指本集團應佔建築面積。中國建設銀行大廈之總建築面積為229,206平方呎。
5. 指本集團應佔建築面積。天文臺道8號之總建築面積為165,170平方呎。
6. 中國建設銀行大廈為一項與建設銀行之合營項目，其中本集團與建設銀行各佔50%實際權益。截至二零一九年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金款項139,300,000港元（二零一八年：132,200,000港元）。
7. 天文臺道8號為一項與恒基兆業地產之合營項目，其中本集團與恒基兆業地產各佔50%實際權益。截至二零一九年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金款項55,200,000港元（二零一八年：56,800,000港元）。天文臺道8號已於二零一九年三月十一日完成出售。

於回顧期間內，英鎊平均匯率較去年同期貶值約3.3%。不計貨幣換算影響，以英鎊計值的倫敦物業之營業額於回顧期間內減少20.0%。Queen Street 36號於二零一八年七月完成出售。倫敦投資組合截至二零一九年一月三十一日止六個月之租賃營業額分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	百分比 變動	二零一九年 千英鎊	二零一八年 千英鎊	百分比 變動
Queen Street 36號	-	12,612	不適用	-	1,206	不適用
Leadenhall Street 107號	25,505	27,370	-6.8%	2,520	2,617	-3.7%
Leadenhall Street 100號	29,222	32,344	-9.7%	2,888	3,092	-6.6%
Leadenhall Street 106號	3,347	2,734	22.4%	331	261	26.8%
總計：	58,074	75,060	-22.6%	5,739	7,176	-20.0%

## 主要投資物業之回顧

### 香港物業

#### 長沙灣廣場

該資產於一九八九年落成，包括建造於商場頂部平台之一幢8層及一幢7層高辦公大樓。該資產位於荔枝角港鐵站上蓋，總建築面積為643,703平方呎（不包括停車位）。該長廊商場定位為該地區附近社區提供服務，其主要租戶為大型銀行及知名連鎖餐廳。

#### 銅鑼灣廣場二期

該資產於一九九二年落成，包括一幢28層高商業／辦公大樓及設於地庫之停車場設施。該資產位於銅鑼灣中心地區，總建築面積為206,038平方呎（不包括停車位）。主要租戶包括香港上海滙豐銀行分行、商業辦公室及主要餐廳。

#### 麗新商業中心

該資產於一九八七年落成，包括一幢13層高商業／停車場綜合建築。該資產位於荔枝角港鐵站附近，總建築面積為169,244平方呎（不包括停車位）。

#### 中國建設銀行大廈

本集團與中國建設銀行於位於中環前身為香港麗嘉酒店之合作重建項目中擁有50：50權益。該27層高辦公大樓為中環之地標物業，地下通道可通往中環港鐵站。該物業之總建築面積為229,206平方呎（不包括停車位）。中國建設銀行大廈於二零一二年落成，並為本集團租賃組合增加114,603平方呎應佔建築面積。中國建設銀行大廈現已全部租出，其中有20層辦公樓層及2個銀行大廳由中國建設銀行租用以經營其香港業務。

#### 友邦金融中心

本集團於友邦金融中心擁有10%權益。友邦金融中心坐落於香港商業中心區，飽覽維多利亞港壯麗景色，北望九龍半島，鄰近遮打花園，南眺山頂。該辦公大樓樓高38層，提供總建築面積約428,962平方呎（不包括停車位）之優質辦公室樓面。

## 海外物業

### 英國倫敦EC3 Leadenhall Street 107號

於二零一四年四月，本集團收購位於倫敦市保險業務區域之中心地帶之一項物業，鄰近St Mary Axe 30號（俗稱小黃瓜）、倫敦勞埃德保險社及位於Lime Street 51號之威利斯大廈。該物業屬永久業權商用物業，作商業、辦公室及零售用途。樓宇包括地庫、地下、閣樓及七層上蓋樓層，建築內部面積合共146,606平方呎。樓宇現時已全數租出。

### 英國倫敦EC3 Leadenhall Street 100號

隨著於二零一四年四月收購Leadenhall Street 107號，本集團於二零一四年十一月宣佈收購Leadenhall Street 100號，並於二零一五年一月完成收購。該物業由地庫、地下低層、地下及九層上蓋樓層組成，提供建築內部面積為177,700平方呎之辦公室及配套住宿。該物業目前全數出租予Chubb Market Company Limited。

### 英國倫敦EC3 Leadenhall Street 106號

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

倫敦市規劃和交通委員會(City of London's Planning and Transportation Committee) 已議決向本集團授出重建Leadenhall 物業之規劃同意書。Leadenhall物業目前之建築面積合共約為344,230平方呎。規劃同意書將允許本集團將Leadenhall物業重建為一幢56層高之大樓，其中：i)設有內部總面積約1,068,510平方呎之辦公室空間及約8,730平方呎之新零售空間；ii)該大廈第55及56層設有向公眾免費開放之約19,967平方呎之觀景廊，可360度俯瞰倫敦全景；及iii)於Leadenhall Street、Bury Street及St Mary Axe之間新設行人通道，及於該大廈底層新增公共場所。包括配套設施約178,435平方呎，該擬建樓宇竣工後內部總面積預期約為1,275,642平方呎。Leadenhall物業全部租約經已統一於二零二三年屆滿。本集團將繼續密切監察倫敦之市況。

## 中國內地物業

本集團於中國內地的所有主要租賃物業透過麗豐集團持有。

### 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物業。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大樓，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、Tiffany、Genesis Motor、Coach、Tasaki，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。

麗豐集團擁有該物業 100%權益。

### *上海五月花生活廣場*

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

麗豐集團擁有零售商場之 100%權益，其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。零售商場之主要租戶樂天瑪特之租約已於二零一八年七月提早終止。麗豐集團已與阿里巴巴集團投資之革新超級市場「盒馬鮮生」簽約以承租該舖位之一部分，並正與若干有意租戶磋商以填補空置舖位。

### *上海凱欣豪園*

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。麗豐集團持有零售商場部份之 95%權益，其總建築面積約為 82,000 平方呎。

### *廣州五月花商業廣場*

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

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

麗豐集團擁有該物業 100%權益。

### *廣州富邦廣場*

廣州富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。此乃綜合用途物業，麗豐集團已售出所有住宅及辦公室單位，但留有建築面積約為 172,000 平方呎之商場部份。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。麗豐集團於該物業擁有之總建築面積約為 705,500 平方呎（不包括停車位），而商業面積及辦公樓（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。

## 物業發展

截至二零一九年一月三十一日止六個月，出售物業已確認之營業額為 1,751,300,000 港元（二零一八年：無）。除於二零一八年八月豐德麗要約結束時綜合入賬豐德麗集團之財務業績外，該顯著增加乃主要由於於回顧期間內出售香港喜築住宅單位所致。截至二零一九年一月三十一日止六個月來自物業銷售之營業額分析如下：

香港				
	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
喜築				
住宅單位	209	77,012	16,418 <sup>附註1</sup>	1,345.5
商舖	4	12,337	21,083	260.1
小計				<b>1,605.6</b>
中國內地				
	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)
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	32	37,653	1,520 <sup>附註2</sup>	54.6 <sup>附註3</sup>
上海凱欣豪園 停車位	128	不適用	不適用	83.3 <sup>附註3</sup>
廣州東風廣場 停車位	3	不適用	不適用	3.4 <sup>附註3</sup>
廣州東山京士柏 停車位	1	不適用	不適用	0.7 <sup>附註3</sup>
中山棕櫚彩虹花園 停車位	20	不適用	不適用	3.7 <sup>附註3</sup>
小計				<b>145.7</b>
<b>總計</b>				<b>1,751.3</b>
合營公司項目之已確認銷售				
香港				
	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
藍塘傲 住宅單位（按50.0%基準）	271	152,345	15,708 <sup>附註1</sup>	2,393.1
小計				<b>2,393.1</b>
中國內地				
	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)
廣州御金沙 零售單位（按47.5%基準）	1	8,932	3,361 <sup>附註2</sup>	28.3 <sup>附註3</sup>
停車位	6	不適用	不適用	1.9 <sup>附註3</sup>
小計				<b>30.2</b>
<b>總計</b>				<b>2,423.3</b>

附註：

1. 不包括根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收益」之銷售已落成物業之融資部份。
2. 扣除中國營業稅前及含增值稅。
3. 扣除中國營業稅後及不含增值稅。

## 主要待售及發展中項目之回顧

### 香港

#### 香港大坑道 339 號

本集團全資擁有位於香港大坑道 339 號之發展項目。該發展項目為一幢豪華住宅物業，總建築面積約為 30,400 平方呎（不包括停車位）。總發展成本（包括土地成本及契約修訂補地價）約為 670,000,000 港元。截至本業績公佈日期，該項目 9 個單位中有 8 個已售出。

#### 油塘崇信街 6 號 Ocean One

本集團全資擁有位於九龍油塘崇信街 6 號名為「Ocean One」之發展項目。該物業為住宅及商用物業，總建築面積約為 122,000 平方呎（不包括停車位）或 124 個住宅單位及 2 個商業單位。除 2 個舖位及 7 個停車位外，全部單位已售出。

#### 藍塘傲

於二零一二年十一月，本集團透過一間其擁有 50%權益之合營公司成功投標，並購得一幅位於新界將軍澳 68A2 區之地段。該地段土地面積為 229,338 平方呎，總建築面積為 573,268 平方呎，其中 458,874 平方呎分作住宅用途及 114,394 平方呎分作商業用途。工程已竣工，屋宇署已於二零一八年五月發出佔用許可證，而地政總署已於二零一八年九月發出合約完成證明書。

該項目提供 605 伙，包括 23 幢獨立洋房，並命名為「藍塘傲」及於二零一六年十月開始預售。截至二零一九年三月二十四日，本集團已售出藍塘傲 556 個單位，銷售面積約為 320,600 平方呎，平均售價約為每平方呎 16,400 港元。已售出住宅單位之交付工作已大致完成。於二零一九年三月，本集團推出藍塘傲 43 個停車位供銷售。截至二零一九年三月二十四日，41 個停車位已售出，且銷售所得款項總額達約 110,000,000 港元。

#### 喜築

於二零一四年四月，本集團成功投得市區重建局於香港九龍馬頭角之新山道／炮仗街項目之發展權。該地段土地面積為 12,599 平方呎，總建築面積為 111,354 平方呎，其中 94,486 平方呎分作住宅用途及 16,868 平方呎分作商業用途。工程已竣工，屋宇署已於二零一八年七月發出佔用許可證，而地政總署已於二零一八年十一月發出合約完成證明書。

該項目命名為「喜築」及於二零一六年九月開始預售。209 個住宅單位已完成出售，平均售價約為每平方呎 16,400 港元。已售出住宅單位之交付工作已大致完成。本集團於二零一八年七月推出喜築之商業單位供銷售。截至二零一九年三月二十四日，七個商業單位中已售出五個，銷售面積約為 14,000 平方呎，平均售價約為每平方呎 23,000 港元。

### 逸新

於二零一六年五月十六日，本集團完成收購九龍深水埗基隆街擬發展項目的餘下單位。該地盤包括基隆街 48-56 號，綜合地盤面積為 5,054 平方呎，計劃主要發展為待售商業／住宅項目，總建築面積為 42,851 平方呎。估計總發展成本約為 400,000,000 港元，工程預期將於二零一九年第三季度完工。

該項目命名為「逸新」及於二零一七年七月開始預售，合共提供 138 伙，包括開放式、一房及兩房之單位。總銷售面積約為 28,800 平方呎之全部 138 個單位元已預售，平均售價為每平方呎 18,900 港元。

### 逸瑋

本集團於二零一五年九月成功投得市區重建局於香港筲箕灣之西灣河街項目之發展權。該項目地段土地面積為 7,642 平方呎。完工後，該項目擬提供約 144 個住宅單位，住宅總建築面積為 59,799 平方呎。總發展成本預計約為 900,000,000 港元，工程預期將於二零一九年第三季度完工。

該項目命名為「逸瑋」及於二零一八年八月開始預售。截至二零一九年三月二十四日，本集團已預售逸瑋 41 個單位，銷售面積約為 12,900 平方呎，平均售價約為每平方呎 20,100 港元。

### 中國內地

除橫琴創新方第一期由麗豐集團及豐德麗集團分別擁有 80%及 20%權益外，本集團所有主要待售及發展中物業均透過麗豐集團持有。

### 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，麗豐集團完成收購與閘北廣場第一期相連之匯貢大廈 6 樓至 11 樓，連同地下車庫 20 個停車位之使用權。麗豐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，預期將可為麗豐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竣工，而地基工程亦已於二零一七年九月開始動工。此項目預期將於二零二二年第二季度竣工。

### 上海五里橋項目

於二零一四年七月，麗豐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 77,900 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二季度竣工。

### 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。截至二零一九年一月三十一日，該發展項目之 458 個停車位尚未售出。



### 上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海長寧區中山公園商業區內之大型住宅／商業綜合發展項目，可步行至中山公園地鐵站。於二零一九年一月三十一日，該發展項目合共 278 個停車位尚未售出。

### 廣州東山京士柏

該項目為高檔住宅發展項目，位於越秀區東華東路。應佔建築面積約為 98,300 平方呎（不包括 57 個停車位及配套設施）。於回顧期間內，1 個停車位之銷售貢獻營業額 700,000 港元。於二零一九年一月三十一日，該發展項目中 13 個停車位尚未售出。

### 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。麗豐集團擁有該項目之全部權益。該擬發展項目之項目總建築面積約為 580,500 平方呎，並擬發展作出租用途。建築工程預期將於二零一九年第二季度開始動工，預期將於二零二三年上半年竣工。

### 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 37,653 平方呎，平均售價為每平方呎 1,520 港元，貢獻銷售營業額 54,600,000 港元。於二零一九年一月三十一日，該發展項目之已落成待售住宅單位為 448,800 平方呎。

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	二零二一年第三季度

\*不包括停車位及配套設施

麗豐集團正密切監察市場環境，並將相應調整發展進度。

### 橫琴創新方

#### 第一期

於二零一三年九月二十五日，麗豐及豐德麗聯合公佈彼等成功投得橫琴創新方項目第一期的土地之土地使用權，該項目由麗豐及豐德麗分別擁有 80%及 20%權益。創新方第一期總建築面積為 4,000,000 平方呎（包括停車位及配套設施）。估計總發展成本約為人民幣 5,447,000,000 元（相等於約 6,368,000,000 港元）。建築工程預期將於二零一九年上半年竣工並於二零一九年下半年分期開幕。

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	160,937
文化景點	293,292
辦公室	542,447
文化工作室（作出售）	244,936
停車位	507,215
配套設施及其他	736,217
<b>總計：</b>	<b>4,035,255</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，麗豐集團與 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，麗豐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，麗豐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。

於二零一七年一月，麗豐集團與悅興股份有限公司（現稱行健國際股份有限公司，於台灣擁有臺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。

橫琴創新方第一期文化工作室之銷量強勁。於二零一九年一月三十一日，已簽約但尚未確認之文化工作室銷售額達 233,700,000 港元，平均售價達到每平方呎 4,929 港元。該發展項目之已落成待售文化工作室於二零一九年一月三十一日約為 197,000 平方呎。

## 第二期

於二零一七年六月，麗豐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預期包括三層，超過 20 個景點，總面積約 12,000 平方米，將由多個標誌性體驗組成，包括飛行劇場及守門員競技場、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。

於二零一七年十一月，麗豐集團與哈羅國際（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。橫琴哈羅禮德學校的課程旨在匯集最好的英國和中國教育理念，於二零二零年九月首次開辦時，橫琴哈羅禮德學校將初步為約 900 名學生提供 7 至 12 年級教育以及寄宿學生的設施。

麗豐集團於二零一八年十二月與杜卡迪訂立一份特許協議，內容有關於創新方發展及營運杜卡迪體驗中心。杜卡迪體驗中心預期佔地面積不少於 4,500 平方米，將提供體驗式景點，包括身臨其境的賽車體驗、獨家杜卡迪展覽及零售特許經營。

於二零一八年十二月，麗豐集團成功透過掛牌出售程式投得由珠海國土局要約出售之土地之土地使用權，該土地鄰近創新方項目第一期，總地盤面積約為 143,800 平方米，地積比率最高為 2 倍並已指定用作開發創新方項目第二期。預計皇家馬德里足球世界、橫琴哈羅禮德學校及杜卡迪體驗中心均為創新方第二期之關鍵要素，及與中國政府落實總體發展方案後將編製有關發展計劃之詳情資料。麗豐集團正與中國政府就創新方第二期落實總體發展方案。

## 餐廳業務

截至二零一九年一月三十一日止六個月，餐廳業務為本集團帶來營業額 269,800,000 港元（二零一八年：268,500,000 港元）。截至本業績公佈日期，餐廳業務包括本集團於 17 間位於香港及中國內地之餐廳之權益及 2 間位於澳門及拉斯維加斯之餐廳之管理。本集團現有餐廳各自之詳情如下：

料理	餐廳	地點	本集團應佔權益	獎項
<b>所擁有之餐廳</b>				
西式料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong	香港	37%	米芝蓮三星 (二零一二年至二零一九年)
	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	13%	米芝蓮二星 (二零一七年至二零一九年)
	Opera BOMBANA	北京	20%	
	CIAK - In The Kitchen	香港	62%	米芝蓮一星 (二零一五年至二零一九年)
	CIAK - All Day Italian	香港	67%	米芝蓮車胎人美食 (二零一七年至二零一九年)
	Beefbar	香港	62%	米芝蓮一星 (二零一七年至二零一八年)
	Grubers	香港	69%	
亞洲料理	唐人館置地廣場	香港	50%	米芝蓮餐盤 (二零一九年)
	唐人館海港城	香港	60%	米芝蓮餐盤 (二零一九年)
	好酒好蔡	香港	50%	
	北京好酒好蔡	北京	67%	
	中環潮廳	香港	67%	
	老巴剎廚房	香港	63%	
	茶·米	香港	67%	
日式料理	Kaiseki Den by Saotome	香港	59%	米芝蓮一星 (二零一零年至二零一九年)
	Takumi by Daisuke Mori	香港	63%	米芝蓮一星 (二零一八年至二零一九年)
	Sushi Masataka	香港	63%	米芝蓮餐盤 (二零一九年)
<b>所管理之餐廳</b>				
西式料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA, Macau	澳門	不適用	米芝蓮一星 (二零一六年至二零一九年)
亞洲料理	唐人館拉斯維加斯	拉斯維加斯	不適用	

## 酒店及酒店式服務公寓業務

本集團酒店及酒店式服務公寓營運包括本集團於越南胡志明市 Caravelle 酒店及香港海洋酒店（於二零一八年十月試業）之營運，以及麗豐集團於中國內地上海及中山酒店及酒店式服務公寓之營運。截至二零一九年一月三十一日止六個月，酒店及酒店式服務公寓之營運為本集團帶來營業額 280,600,000 港元（二零一八年：231,900,000 港元）。

Caravelle 酒店為著名的國際五星級酒店，坐落於越南胡志明市商業、購物及娛樂區之中心地段。該酒店高 24 層，結合法國殖民時期及傳統越南風格建造，設計典雅，設有 335 間設施完備之客房、套房、尊貴特色客房樓層及特色休閒室，及一間為殘障人士專門配備的客房。本集團應佔之總建築面積為 98,376 平方呎。

海洋酒店由萬豪集團營運，提供合共 471 間客房，於二零一九年二月十九日盛大開業，為本集團租賃組合增加約 365,974 平方呎之應佔租賃空間。鑒於訪港旅客人數增長強勁、海洋公園擴建項目，加上海洋公園本身廣受歡迎，本集團對海洋酒店項目之前景感到樂觀。

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

上海寰星酒店樓高 17 層，項目位於靜安區之五月花生活廣場，可步行至上海地鐵站 1、3 及 4 號線，連接主要高速公路。239 個精裝酒店房間均配備傢俱，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。於回顧期間內平均出租率達 73.2%，平均房租約為 515 港元。

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 個精裝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。於回顧期間內平均出租率達 52.4%，平均房租約為 375 港元。

麗豐集團亦於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓 擁有 100%權益，由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區 70 多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為 357,000 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）。於回顧期間內平均出租率達 86.7%，平均房租約為 1,183 港元。

## 媒體及娛樂

媒體及娛樂業務由豐德麗集團營運。截至二零一九年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額 233,100,000 港元。

### 現場表演節目

豐德麗集團繼續高度活躍於現場娛樂表演。於回顧期間內，豐德麗集團已舉辦及投資46場表演，由本地、亞洲及國際知名藝人（包括劉德華、鄭秀文、王菀之、林俊傑、五月天及EXO）演出。

### 音樂製作、發行及出版

截至二零一九年一月三十一日止六個月，豐德麗集團發行共 36 張專輯，包括鄭秀文、草蜢、蔡一傑及梁釗峰之唱片。豐德麗集團預期繼續通過新媒體發行善用其音樂庫，從而提高其音樂版權收入。

### 藝人管理

豐德麗集團擁有強大的藝人管理團隊及大量藝人，並將繼續擴大其團隊，以配合不斷增長之電視劇製作及電影製作業務。

### 電影及電視節目製作及發行

截至二零一九年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額 240,300,000 港元，而分類業績為虧損 36,600,000 港元。

於回顧期間內，豐德麗集團共有 2 部電影上映，包括《武林怪獸》及《海上浮城》，亦發行了 22 部電影及 290 部錄像，其中具知名度的包括《電影多啦 A 夢：大雄之金銀島》、《小心幫忙》、《綠簿旅友》、《大黃蜂》、《復仇者聯盟 3：無限之戰》、《超人特工隊 2》、《侏羅紀世界：迷失國度》及《蟻俠 2：黃蜂女現身》。

### 戲院營運

戲院營運由豐德麗集團管理。截至二零一九年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額 214,300,000 港元。於本業績公佈日期，豐德麗集團於香港營運十家戲院，而於中國內地則營運三家戲院。戲院營運為豐德麗集團電影製作及發行業務提供輔助之分銷渠道。MCL 長沙灣戲院於二零一九年一月全新開幕，為於西九龍地區之首間 MCL 戲院。該戲院採用工業風的設計，設有 4 間影院，提供逾 400 個大劇場座位，為觀眾提供舒適無阻的視野，戲院內所有影院均設有 4K 放映系統、杜比 7.1 環繞立體聲音響系統及 Bowers & Wilkins Hi-Fi 級喇叭，為觀眾帶來無與倫比的戲院觀賞體驗。

豐德麗集團各現有戲院之影院及座位數目詳情如下：

戲院	豐德麗集團 應佔權益 (%)	影院 數目 (附註1)	座位 數目 (附註1)
<b>中國內地</b>			
蘇州 Grand 寰亞洲立影城	100	10	1,440
廣州五月花電影城	100	7	606
中山五月花電影城	100	5	905
<b>小計</b>		<b>22</b>	<b>2,951</b>
<b>香港</b>			
Movie Town (包括 MX4D 影院)	100	7	1,702
Festival Grand Cinema	95	8	1,196
MCL 新都城戲院 (附註2)	95	6	694
MCL 德福戲院 (包括 MX4D 影院)	95	6	789
STAR Cinema	95	6	622
康怡戲院 (包括 MX4D 影院)	95	5	706
MCL 長沙灣戲院	95	4	418
MCL 海怡戲院	95	3	555
MCL 逸峯戲院	95	3	285
皇室戲院	95	3	246
<b>小計</b>		<b>51</b>	<b>7,213</b>
<b>總計</b>		<b>73</b>	<b>10,164</b>

附註：

1. 以100%為基準。
2. 正在分階段進行翻新。自二零一八年十一月一日起，一間戲院之租賃空間已歸還予業主。

#### 於合營公司之權益

截至二零一九年一月三十一日止期間，合營公司之貢獻為 744,600,000 港元（二零一八年：612,600,000 港元），增幅為 21.5%。這主要由於回顧期間內確認藍塘傲住宅單位之銷售所致。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一九年 (百萬港元)	二零一八年 (百萬港元)
重估收益	150.1	562.6
經營溢利	594.5	50.0
合營公司之貢獻	744.6	612.6

## 流動資金及財務資源

於二零一九年一月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別為5,692,300,000港元及6,380,600,000港元。本集團持有之現金及銀行結餘中約43.8%以港元及美元列值，而約49.1%則以人民幣列值。於二零一九年一月三十一日，扣除麗新發展所持有者外，本集團（不包括豐德麗及其附屬公司（「豐德麗集團」））持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別為1,422,400,000港元及2,717,700,000港元。本集團之資金來源主要包括來自本集團業務營運之內部資金、銀行提供之貸款融資及向投資者發行之有擔保票據。

於二零一九年一月三十一日，本集團之銀行貸款約為13,108,000,000港元、有擔保票據約為5,733,600,000港元、其他貸款約為303,100,000港元及來自一合營公司貸款約為277,600,000港元。於二零一九年一月三十一日，13,108,000,000港元之銀行貸款之到期日分佈少於五年，其中5,110,300,000港元須於一年內償還，1,423,000,000港元須於第二年償還、5,477,000,000港元須於第三至第五年償還及1,097,700,000港元須於第五年後償還。

本集團發行本金總額為750,000,000美元之有擔保票據。有擔保票據年期為五年，按固定利率每年4.6%及5.65%計息，利息乃每半年於期末支付。有擔保票據於聯交所上市，乃為先前票據之再融資及一般企業用途而發行。本集團與若干金融機構訂立交叉貨幣掉期協議，以對沖外匯風險。

本集團貸款總額中分別約有69%及29%為浮息及定息貸款，本集團貸款中其餘2%為免息貸款。

按未償還債項總淨額（即貸款總額減去現金及銀行結餘）對本公司擁有人應佔綜合資產淨值百分比計算之資本負債比率約為37.6%。不計豐德麗集團之淨債項，本集團之資本負債比率約為25.4%。不計豐德麗集團之淨債項及倫敦物業組合之淨債項（扣除融資成本後擁有正賬面淨值），本集團之資本負債比率約為22.9%。

於二零一九年一月三十一日，賬面值約為30,792,600,000港元之若干投資物業、約為1,633,900,000港元之若干預付土地租金、約為3,322,500,000港元之若干物業、廠房及設備、約為2,324,200,000港元之若干待售發展中物業、約為1,246,600,000港元之若干服務式公寓、約為1,176,100,000港元之若干在建工程及約為1,296,300,000港元之若干銀行結餘及銀行定期存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，本集團持有之附屬公司之若干股份亦已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。本集團持有之合營公司之若干股份已抵押予銀行，作為本集團合營公司取得銀行融資額之抵押。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。



本集團之主要資產及負債以及交易以港元、美元、英鎊及人民幣列值。鑒於港元與美元匯率掛鈎，本集團相信因美元產生之相應匯兌風險極微。本集團在英國作出投資，有關資產及負債乃以英鎊列值。為將淨外匯風險降至最低，該等投資主要以按英鎊列值之銀行貸款撥付。鑒於麗豐之資產主要位於中國內地，而收益亦主要以人民幣計值，故麗豐面對人民幣之淨匯兌風險。除上文所述者外，本集團之餘下貨幣資產及負債均以馬來西亞元及越南盾列值，與本集團之資產及負債總值相比，亦微不足道。本集團透過密切監察匯率之變動管理外匯風險，如有其他需要，會考慮對沖重大外匯風險。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零一九年一月三十一日止六個月內，本公司並無贖回其於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市及買賣之任何股份，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售任何該等股份。

## 企業管治

本公司於截至二零一九年一月三十一日止六個月內，一直遵守聯交所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」）之所有守則條文，惟守則條文第 A.4.1 條、第 A.5.1 條及第 E.1.2 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」））並無指定任期。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，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，任何獲董事會委任為新增董事（包括非執行董事）之人士，將僅任職至本公司下屆股東週年大會（「股東週年大會」），且屆時將符合資格可重選連任。此外，為貫徹企業管治守則之相關守則條文，獲委任以填補臨時空缺之各董事須／將在獲委任後之首個股東大會上經股東推選。因此，董事會認為該等規定足以達致上述守則條文第 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。董事會已每年檢討董事會之架構、規模及組成（包括技能、知識及經驗），且本公司已達致及維持董事會成員多元化，包括專業資格及經驗、文化及教育背景、種族及族群、性別、年齡及服務任期，符合本公司業務模式及特定需要。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」）履行。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。

根據守則條文第 E.1.2 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，因此林博士並無出席於二零一八年十二月二十一日舉行之股東週年大會。然而，為確保於股東週年大會能與股東有效溝通，根據組織章程細則第 71 條，出席該股東週年大會之周福安先生（副主席兼執行董事）於大會上擔任為該股東週年大會之主席。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年一月三十一日，本集團合共僱用約4,000名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

## 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全球業務策略。

自二零一八年八月一日起，本公司已與眾多研究分析員及投資者會面，並出席了以下非交易簡報會：

月份	活動	主辦機構	地點
二零一八年九月	二零一八年渣打銀行年度投資者反向路演	渣打銀行	香港
二零一八年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一八年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	金英証券	香港
二零一八年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	倫敦
二零一八年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	紐約／ 三藩市

本公司竭誠促進良好之投資者關係，並加強與股東及潛在投資者溝通。本公司歡迎投資者、利益相關者及公眾人士提供建議，可於正常營業時間內致電(852) 2853 6116，亦可傳真至(852) 2853 6651 或發送電郵至 [ir@laisun.com](mailto:ir@laisun.com) 聯絡投資者關係部。

## 中期業績之審閱

本公司之審核委員會（「**審核委員會**」）現由三名獨立非執行董事，即梁樹賢先生、林秉軍先生及梁宏正先生所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零一九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，二零一九年三月二十九日

於本公佈之日期，董事會包括下列成員：

執行董事： 林建岳博士（主席）與周福安（副主席）、劉樹仁（行政總裁）及林孝賢諸位先生；

非執行董事： 林建名博士及余寶珠女士；及

獨立非執行董事： 林秉軍、梁樹賢、葉澍堃及梁宏正諸位先生。