

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



# 麗豐控股

麗豐控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1125)

## 截至二零二零年一月三十一日止六個月 之中期業績公佈

### 業績

麗豐控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同去年同期比較數字如下：

### 簡明綜合收益表

截至二零二零年一月三十一日止六個月

	附註	截至一月三十一日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
<b>營業額</b>	3	<b>599,898</b>	571,086
銷售成本		<u>( 287,849)</u>	<u>( 211,949)</u>
毛利		<b>312,049</b>	359,137
其他收入及收益		<b>30,526</b>	38,121
銷售及市場推廣費用		( 33,010)	( 19,707)
行政費用		( 132,522)	( 122,416)
其他經營費用淨額		( 39,231)	( 11,507)
投資物業公平值增值／(減值)		<u>( 387,598)</u>	<u>109,692</u>
<b>經營溢利／(虧損)</b>	4	<b>( 249,786)</b>	353,320
融資成本	5	( 115,477)	( 73,549)
應佔合營公司虧損		( 107)	( 18,305)
應佔聯營公司溢利／(虧損)		<u>( 8)</u>	<u>23</u>
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>		<b>( 365,378)</b>	261,489
稅項	6	<u>( 205,412)</u>	<u>( 178,803)</u>
<b>本期間溢利／(虧損)</b>		<u><b>( 570,790)</b></u>	<u>82,686</u>
<b>歸屬：</b>			
本公司擁有人		( 442,388)	69,005
非控制性權益		<u>( 128,402)</u>	<u>13,681</u>
		<u><b>( 570,790)</b></u>	<u>82,686</u>

簡明綜合收益表（續）

截至二零二零年一月三十一日止六個月

截至一月三十一日止六個月  
二零二零年      二零一九年  
(未經審核)      (未經審核)

附註

本公司擁有人應佔每股盈利／（虧損）：

7

基本

(1.351港元)

0.211港元

攤薄

(1.351港元)

0.211港元

## 簡明綜合全面收益表

截至二零二零年一月三十一日止六個月

截至一月三十一日止六個月  
二零二零年 二零一九年  
(未經審核) (未經審核)  
千港元 千港元

本期間溢利／(虧損)

( 570,790) 82,686

可能於其後期間重新分類至收益表之  
扣除稅項後之其他全面收益／(開支)

匯兌差額：

換算為呈列貨幣產生之匯兌差額  
— 附屬公司清盤後之重新分類調整

( 424,811)	351,925
—	( 10,134)
( 424,811)	341,791
—	( 7,165)
( 9)	( 7)
<u>( 424,820)</u>	<u>334,619</u>

應佔合營公司之其他全面開支  
應佔一聯營公司之其他全面開支

本期間全面收益／(開支)總額

( 995,610) 417,305

歸屬：

本公司擁有人  
非控制性權益

( 851,504)	392,401
( 144,106)	24,904
<u>( 995,610)</u>	<u>417,305</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二零年一月三十一日

	附註	二零二零年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年 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		3,632,349	3,627,227
預付地租		—	3,951
使用權資產		442,034	—
投資物業		20,447,565	20,455,200
發展中物業		591,227	711,362
於一合營公司之投資		1,210	1,317
於聯營公司之投資		1,165	5,804
衍生金融工具		24,323	20,581
非流動資產總值		<u>25,139,873</u>	<u>24,825,442</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		1,123,906	1,811,683
落成待售物業		1,892,248	902,331
存貨		6,667	5,012
應收賬款、按金及預付款項	8	594,772	554,897
預付稅項		25,086	42,031
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		1,214,086	1,173,775
現金及現金等值項目		1,249,053	1,923,484
		<u>6,105,818</u>	<u>6,413,213</u>
分類為持作出售之資產		17,325	70,972
流動資產總值		<u>6,123,143</u>	<u>6,484,185</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	9	2,193,121	2,062,621
合約負債、已收按金及遞延收入	9	508,648	540,744
應付股息		65,499	—
計息銀行貸款		1,049,407	433,536
租賃負債		6,450	—
來自一同系附屬公司貸款		—	316,259
應付稅項		192,318	155,643
其他借款		41,148	41,440
流動負債總值		<u>4,056,591</u>	<u>3,550,243</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,066,552</u>	<u>2,933,942</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>27,206,425</u>	<u>27,759,384</u>

簡明綜合財務狀況表（續）  
於二零二零年一月三十一日

	附註	二零二零年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年 七月三十一日 (經審核) 千港元
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>27,206,425</b>	27,759,384
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		2,742	—
已收長期按金	9	141,609	149,213
計息銀行貸款		5,654,503	5,554,150
來自一前主要股東墊款		51,933	53,006
來自一同系附屬公司貸款		382,359	—
有擔保票據		2,703,874	2,720,857
衍生金融工具		3,660	—
遞延稅項負債		3,143,768	3,100,475
非流動負債總值		<u>12,084,448</u>	<u>11,577,701</u>
		<u>15,121,977</u>	<u>16,181,683</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本		1,637,483	1,636,935
儲備		13,280,924	14,197,072
		<u>14,918,407</u>	<u>15,834,007</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>203,570</u>	<u>347,676</u>
		<u>15,121,977</u>	<u>16,181,683</u>

## 簡明綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

本集團截至二零二零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

編製回顧期間之未經審核簡明綜合中期財務報表所採納之主要會計政策及編製基準，與本集團截至二零一九年七月三十一日止年度經審核綜合財務報表所採用者一致。此等未經審核簡明綜合業績應與本公司截至二零一九年七月三十一日止年度之年報一併閱讀。

此外，本集團就本期間之未經審核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**」，亦包括香港會計準則及詮釋）：

香港財務報告準則第9號修訂本	<i>具有負補償之預付款項特性</i>
香港財務報告準則第16號	<i>租賃</i>
香港會計準則第19號修訂本	<i>計劃修訂、縮減或結算</i>
香港會計準則第28號修訂本	<i>於聯營公司及合營公司之長期權益</i>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	<i>所得稅處理之不確定性</i>
香港財務報告準則二零一五年至二零一 七年週期之年度改進	<i>香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及香港會計準則第23號修訂本</i>

除下文所闡釋有關香港財務報告準則第16號租賃之影響外，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團之財務表現或財務狀況造成影響。

#### 香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號釐定安排是否包含租賃、香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第15號經營租賃— 優惠及香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之本質。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並規定承租人以單一資產負債表內模式將所有租賃入賬，以確認及計量使用權資產及負債，惟若干豁免確認之情況除外。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人繼續使用與香港會計準則第17號類似之原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對本集團作為出租人之租賃並無任何財務影響。

## 2. 主要會計政策（續）

### 香港財務報告準則第16號租賃（續）

本集團已採用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號，首次應用日期為二零一九年八月一日。根據該方法，該準則已獲追溯應用，並將首次採納之累計影響確認為對於二零一九年八月一日之保留溢利期初結餘之調整，且並無重列截至二零一九年一月三十一日止六個月及於二零一九年七月三十一日之比較資料，而是繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

### 租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予於一段時間內控制已識別資產之使用權利，則該合約為租賃或包含租賃。當客戶有權從使用已識別資產獲得絕大部分經濟利益以及有權主導已識別資產之用途時，即擁有控制權。本集團已選擇使用過渡性之可行權宜方法，於首次應用日期僅對先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號確定為租賃之合約應用該準則。根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號未確定為租賃之合約不會進行重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下之租賃定義僅適用於在二零一九年八月一日或之後訂立或變更之合約。

於包含租賃部分之合約開始或獲重新評估時，本集團根據其個別價格基準將合約中之代價分配予各租賃及非租賃部分。

### 作為承租人－先前分類為經營租賃之租賃

#### 採納香港財務報告準則第16號之影響性質

本集團就若干辦公室、倉儲物業及員工宿舍之多個項目訂立租賃合約。作為承租人，本集團先前根據有關租賃是否將資產所有權之絕大部分回報及風險轉移至本集團之評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃之使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃（按個別租賃基準選擇）及租賃期為12個月或以下之租賃（「短期租賃」）（按相關資產類別選擇）之兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃；及(ii)於開始日期之租賃期為12個月或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。反之，本集團於租賃期內以直線法將與該等租賃相關之租賃付款確認為開支。

#### 過渡之影響

於二零一九年八月一日之租賃負債按餘下租賃付款現值確認，並使用於二零一九年八月一日之增量借款利率貼現。本集團選擇於簡明綜合財務狀況表內單獨呈列租賃負債。於二零一九年八月一日之租賃負債適用之承租人加權平均增量借款利率約5.65%。

使用權資產按租賃負債金額計量，並就與緊接二零一九年八月一日前於簡明綜合財務狀況表確認之租賃相關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。所有該等資產於當日均已根據香港會計準則第36號就任何減值作出評估。此外，自二零一九年八月一日起，先前在簡明綜合財務狀況表中計入物業、廠房及設備以及預付地租之土地使用權已分類為使用權資產之一部分。本集團選擇於簡明綜合財務狀況表中單獨呈列使用權資產。

就先前計入投資物業及按公平值計量之租賃土地及樓宇（持作賺取租金收入及／或資本升值）而言，本集團繼續將其計入於二零一九年八月一日之投資物業，並繼續應用香港會計準則第40號按公平值計量。

## 2. 主要會計政策（續）

### 香港財務報告準則第16號租賃（續）

#### 作為承租人—先前分類為經營租賃之租賃（續）

##### 過渡之影響（續）

於二零一九年八月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下選擇性可行權宜方法：

- 對租賃期自首次應用日期起計12個月內結束之租賃應用短期租賃豁免。
- 倘合約包含延長／終止租賃之選擇權，則使用事後方式釐定租賃期。
- 對具有合理相似特徵之租賃組合使用單一貼現率。
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本。

於二零一九年八月一日採納香港財務報告準則第16號產生之影響如下：

	增加／（減少） （未經審核） 千港元
<b>資產</b>	
使用權資產	452,808
物業、廠房及設備	( 440,268)
預付地租	( 3,951)
總資產增加	<u>8,589</u>
<b>負債</b>	
租賃負債	<u>8,589</u>
總負債增加	<u>8,589</u>

於二零一九年八月一日之租賃負債與二零一九年七月三十一日之經營租賃承擔之對賬如下：

	（未經審核） 千港元
於二零一九年七月三十一日之經營租賃承擔	9,833
減：與短期租賃及餘下租賃期於二零二零年七月三十一日或之前屆滿之該等租賃相關之承擔	<u>( 776)</u>
	9,057
於二零一九年八月一日之加權平均增量借款利率	<u>5.65%</u>
於二零一九年八月一日之租賃負債	<u>8,589</u>

## 2. 主要會計政策（續）

### 香港財務報告準則第16號租賃（續）

#### 新會計政策概要

截至二零一九年七月三十一日止年度之年度財務報表所披露之租賃會計政策，自二零一九年八月一日起採納香港財務報告準則第 16 號後，將被以下新會計政策取代：

#### *使用權資產*

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何租賃負債之重新計量作出調整。當使用權資產與作為存貨持有之租賃土地權益相關時，則其後根據本集團之「落成待售物業」政策按成本及可變現淨值兩者中之較低者計量。使用權資產之成本包括已確認之租賃負債金額、已產生之初始直接成本以及於開始日期當日或之前作出之租賃付款減任何已收取之租賃優惠。除非本集團合理確定可於租賃期屆滿時取得租賃資產之所有權，否則已確認之使用權資產於估計可使用年期或租賃期兩者中之較短者內按直線法折舊。倘使用權資產符合投資物業之定義，則計入投資物業。根據本集團有關「投資物業」之政策，相應使用權資產初步按成本計量，其後則按公平值計量。

#### *租賃負債*

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內將作出之租賃付款現值確認。租賃付款包括定額付款（含實質定額款項）減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率之可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付之金額。租賃付款亦包括本集團合理確定將予行使之購買選擇權之行使價及在租賃期反映本集團行使終止選擇權時，有關終止租賃之罰款。並非取決於指數或利率之可變租賃付款在出現觸發付款之事件或條件之期間內確認為開支。

於計算租賃付款之現值時，由於租賃所隱含之利率不能輕易釐定，故本集團於租賃開始日期使用其增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額之增加反映利息之增長，其減少則反映所作出之租賃付款。此外，倘出現修改、租賃期變動、租賃付款變動（如因指數或利率變動而引致未來租賃付款變動）、實質定額租賃付款變動或購買相關資產選擇權之評估變動，則重新計量租賃負債之賬面值。

#### *短期租賃及低價值資產租賃*

本集團就其短期租賃（即自開始日期起計租賃期為12個月或以下且不含購買選擇權之租賃）應用短期租賃之確認豁免。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按個別租賃基準決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

### 3. 營業額及經營分部資料

本集團之營業額指截至二零二零年一月三十一日止期間物業銷售、投資物業、酒店及酒店式服務公寓、樓宇管理營運及主題公園營運之收益。

以下為本集團營業額之分析：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
來自客戶合約之營業額		
物業銷售	175,186	145,668
酒店及酒店式服務公寓營運	78,168	80,072
樓宇管理營運	54,743	55,551
主題公園營運	13,949	—
	<u>322,046</u>	<u>281,291</u>
來自其他來源之營業額		
投資物業之租金收入	<u>277,852</u>	<u>289,795</u>
總營業額	<u>599,898</u>	<u>571,086</u>
確認來自客戶合約之營業額之時間		
於某一時間點	175,186	145,668
隨時間	<u>146,860</u>	<u>135,623</u>
總計	<u>322,046</u>	<u>281,291</u>

### 3. 營業額經營分部資料（續）

於截至二零二零年一月三十一日止期間，先前計入「物業投資」分部之酒店及酒店式服務公寓分部資料已重新分類至「酒店及酒店式服務公寓」分部。因此，可比較分部資料已重新分類，以符合本期間之呈列方式。

	截至一月三十一日止六個月（未經審核）							
	物業發展		物業投資		酒店及酒店式 服務公寓		綜合	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>分部收益／業績：</b>								
分部收益								
銷售予外界客戶	175,186	145,668	346,544	345,346	78,168	80,072	599,898	571,086
其他收益	393	194	9,512	22,614	113	20	10,018	22,828
總計	175,579	145,862	356,056	367,960	78,281	80,092	609,916	593,914
分部業績	125,694	72,905	(354,207)	285,533	( 12,231)	9,250	(240,744)	367,688
銀行存款利息收入							12,416	11,564
未分配收益							8,092	3,729
未分配開支淨額							(29,550)	( 29,661)
經營溢利／（虧損）							(249,786)	353,320
融資成本							(115,477)	( 73,549)
應佔合營公司虧損	( 107)	( 18,305)	—	—	—	—	( 107)	( 18,305)
應佔聯營公司溢利／ （虧損）	—	—	( 8)	23	—	—	( 8)	23
除稅前溢利／（虧損）							(365,378)	261,489
稅項							(205,412)	(178,803)
本期間溢利／（虧損）							(570,790)	82,686
<b>其他分部資料：</b>								
投資物業公平值增值／ （減值）	—	—	(387,598)	109,692	—	—	(387,598)	109,692
出售分類為持作出售 之資產之收益	47,587	—	—	—	—	—	47,587	—
處置物業、廠房及設 備項目虧損	35	2	633	142	—	—	668	144
處置物業、廠房及 設備項目之企業 及其他未分配虧損	—	—	—	—	—	—	104	—

### 3. 營業額及經營分部資料（續）

	物業發展		物業投資		酒店及酒店式服務公寓		綜合	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	一月三十一日 (未經審核)	七月三十一日 (經審核)	一月三十一日 (未經審核)	七月三十一日 (經審核)	一月三十一日 (未經審核)	七月三十一日 (經審核)	一月三十一日 (未經審核)	七月三十一日 (經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部資產／負債：								
分部資產	3,670,048	3,467,453	22,335,001	22,358,508	2,296,837	1,855,727	28,301,886	27,681,688
於合營公司之投資	1,210	1,317	—	—	—	—	1,210	1,317
於聯營公司之投資	—	—	1,165	5,804	—	—	1,165	5,804
未分配資產	—	—	—	—	—	—	2,941,430	3,549,846
分類為持作出售之資產	17,325	70,972	—	—	—	—	17,325	70,972
資產總值							<u>31,263,016</u>	<u>31,309,627</u>
分部負債	641,385	615,643	946,900	1,307,972	885,283	449,799	2,473,568	2,373,414
未分配負債	—	—	—	—	—	—	13,667,471	12,754,530
負債總值							<u>16,141,039</u>	<u>15,127,944</u>

### 4. 經營溢利／（虧損）

本集團經營溢利／（虧損）已扣除／（計入）下列各項：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
	千港元	千港元
物業、廠房及設備折舊 <sup>#</sup>	103,613	36,438
使用權資產折舊 <sup>#</sup>	8,383	—
貨幣掉期公平值減值／（增值） <sup>##</sup>	( 3,742)	5,513
外幣遠期合約公平值減值 <sup>#</sup>	3,660	—
匯兌差異淨額 <sup>##</sup>	( 16,446)	( 24,727)
出售分類為持作出售之資產之收益 <sup>##</sup>	( 47,587)	—
處置物業、廠房及設備項目虧損 <sup>##</sup>	772	144
預付地租攤銷	—	89
	<u>—</u>	<u>89</u>

<sup>#</sup> 酒店及酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修之折舊支出為18,213,000港元（截至二零一九年一月三十一日止六個月：29,027,000港元）。主題公園之折舊支出為84,135,000港元（截至二零一九年一月三十一日止六個月：無）。該等項目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。

## 5. 融資成本

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
利息支出：		
銀行貸款	158,002	151,343
有擔保票據	74,126	74,126
來自一合營公司貸款	—	7,112
攤銷：		
銀行貸款	10,125	15,881
有擔保票據	2,336	2,206
銀行融資費用及直接成本	1,491	4,919
租賃負債利息	228	—
	<u>246,308</u>	<u>255,587</u>
減：撥充發展中物業成本	( 20,708)	( 59,683)
撥充在建中投資物業成本	( 92,443)	( 69,688)
撥充在建工程成本	( 17,680)	( 52,667)
	<u>(130,831)</u>	<u>(182,038)</u>
融資成本總值	<u>115,477</u>	<u>73,549</u>

## 6. 稅項

香港利得稅之法定稅率為16.5%（截至二零一九年一月三十一日止六個月：16.5%）。由於本集團於本期間在香港並無產生估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備（截至二零一九年一月三十一日止六個月：無）。其他地區之應課稅溢利已按本集團經營業務所在司法權區當時之稅率計算稅項。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
本期間 — 中國內地		
企業所得稅	44,487	41,435
土地增值稅	52,803	54,468
遞延	<u>108,122</u>	<u>82,900</u>
本期間稅項開支總值	<u>205,412</u>	<u>178,803</u>

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（截至二零一九年一月三十一日止六個月：無）。

## 7. 本公司擁有人應佔每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）金額乃根據本公司擁有人應佔本期間溢利／虧損，442,388,000港元虧損（截至二零一九年一月三十一日止六個月：69,005,000港元溢利）及期內已發行普通股加權平均數327,493,578股（截至二零一九年一月三十一日止六個月：327,044,134股）計算。

截至二零二零年一月三十一日止期間，由於本集團錄得虧損後產生反攤薄效應，故概無對每股攤薄虧損之計算作出調整。

截至二零一九年一月三十一日止期間，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／（虧損）乃按以下數據計算：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
	千港元	千港元
<u>盈利／（虧損）</u>		
用於計算每股基本盈利／（虧損）之本公司擁有人 應佔溢利／（虧損）	<u>(442,388)</u>	<u>69,005</u>
	股份數目	
<u>股份</u>		
計算每股基本盈利／（虧損）採用之期內已發行 普通股加權平均數	327,493,578	327,044,134
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	<u>—</u>	<u>376,452</u>
	<u>327,493,578</u>	<u>327,420,586</u>

## 8. 應收賬款、按金及預付款項

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

於報告期末按到期付款日之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零二零年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款淨額：		
一個月內	103,630	102,169
一至三個月	2,768	3,467
超過三個月	3,127	5,346
	<u>109,525</u>	<u>110,982</u>
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>485,247</u>	<u>443,915</u>
總計	<u>594,772</u>	<u>554,897</u>

## 9. 應付賬款及應計費用以及合約負債、已收按金及遞延收入

於報告期末按到期付款日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零二零年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款：		
一個月內	232,272	921,207
一至三個月	5,117	11
超過三個月	24,268	1,798
	<u>261,657</u>	<u>923,016</u>
應計費用及其他應付賬款	<u>1,653,717</u>	<u>859,885</u>
認沽期權負債	<u>277,747</u>	<u>279,720</u>
總計	<u>2,193,121</u>	<u>2,062,621</u>

9. 應付賬款及應計費用以及合約負債、已收按金及遞延收入（續）

於報告期末之合約負債、已收按金及遞延收入分析如下：

	二零二零年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年 七月三十一日 (經審核) 千港元
合約負債	306,212	267,143
已收按金及遞延收入	<u>344,045</u>	<u>422,814</u>
	650,257	689,957
分類為流動負債之金額	<u>(508,648)</u>	<u>(540,744)</u>
非流動部分	<u>141,609</u>	<u>149,213</u>

## 中期股息

董事會議決不派發截至二零二零年一月三十一日止六個月之中期股息（截至二零一九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

於截至二零二零年一月三十一日止六個月（「**回顧期間**」），中國經濟主要因與美國之貿易糾紛引致之不明朗因素而蒙上陰霾。加上政府推行多項反投機措施，令中國樓價增速較最近數年有所放緩。本集團於回顧期間之營業額相對穩定，維持於 599,900,000 港元，較截至二零一九年一月三十一日止六個月（「**去年同期**」）之 571,100,000 港元增加 5.0%。

於二零二零年，由於新型冠狀病毒（COVID-19）疫情爆發，中國政府宣佈延長農曆新年假期。地方政府實施多項防控措施，包括但不限於限制群眾聚會及公眾活動、關閉不必要之公共空間及公用設施、設立指定地點放置及收取包裹及外賣以盡量減少接觸、對若干人士實施檢疫隔離管制措施及禁足令以及封鎖住宅區等。多間廠房因而關閉，市民出行亦受到限制，多個城市實際上已有一段長時間處於封城狀態。中國不少發展商面臨停售停工之困境。回顧期間後，於二零二零年三月十二日，由於 114 個國家中之確診個案飆升至 118,000 宗以上，世界衛生組織正式宣佈將新型冠狀病毒疫情爆發列為全球大流行，對全球供應鏈構成威脅。儘管全球疫情所帶來之長遠影響仍然難以預測，但本集團已積極進行籌備工作以應付日後之挑戰，並將與其持份者緊密合作，同時繼續審慎管理其財務狀況，以渡過此次難關。

物業投資分部繼續為本集團業績作出主要貢獻。截至二零二零年一月三十一日，由位於上海、廣州、中山及橫琴（即中國一線城市及大灣區內城市）租賃建築面積（「**建築面積**」）合共為 4,500,000 平方呎所組成之本集團租賃組合於回顧期間之貢獻佔其總營業額 68% 以上。

於未來數年，一線城市及大灣區將仍然為帶動本集團租賃建築面積增長之主要來源。於現有項目（包括上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈之共同重新發展項目、廣州海珠廣場發展項目及橫琴創新方項目（「**創新方**」）第二期（「**創新方第二期**」））之建築工程完成後，本集團將擁有約 9,300,000 平方呎之租賃組合。

除租賃建築面積錄得增長外，本集團亦致力透過改善營運狀況加強其租賃組合。創新方第一期（「**創新方第一期**」）之兩個主題室內體驗中心（即「獅門娛樂天地<sup>®</sup>」及「橫琴國家地理探險家中心」）分別於二零一九年七月三十一日及二零一九年九月九日開業。「珠海橫琴凱悅酒店」於二零一九年十二月三十一日試營業。創新方第一期之商業區正進行招租，約有 76% 之可供出租區域已出租。於二零二零年一月引進之珠海大橫琴置業有限公司鞏固了創新方第一期營運之現金狀況。

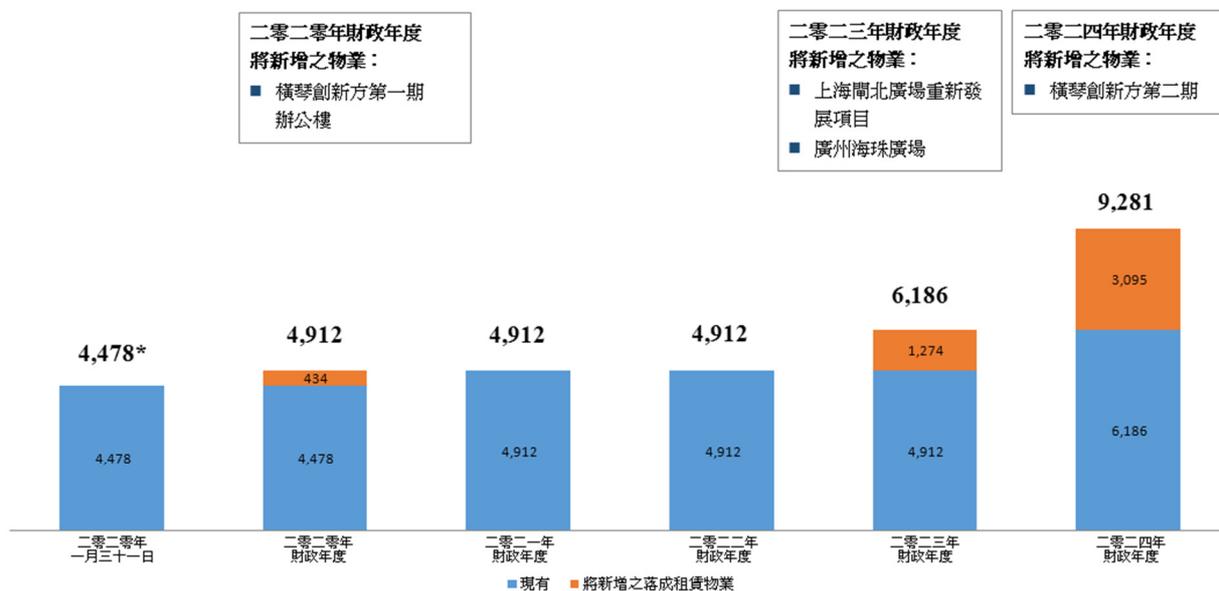
鑒於新型冠狀病毒疫情爆發及作為預防及保護措施之一部分，創新方第一期自二零二零年一月二十四日起暫時關閉，儘管如此，本集團對創新方於恢復營運後將會為本集團之長遠業績帶來新貢獻仍然充滿信心。本集團正密切監察事態發展及與當地官員保持緊密聯繫，並將於確實重新營業日期後作出公佈。於二零二零年一月二十三日，本集團與雅詩閣集團就位於上海之酒店式服務公寓重續管理協議。透過延續與雅詩閣之長期合作關係，本集團擬繼續借助雅詩閣集團在經營酒店式服務公寓及品牌推廣方面的豐富經驗及專業知識，從而提高酒店式服務公寓對本集團之價值。

本集團正就上海五里橋項目辦理銷售許可證，該項目為位於黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目。於獲授銷售許可證後，本集團將會重新評估市況，以就項目推出市場進行籌備工作。中山棕櫚彩虹花園第三期及第四期之發展正在進行中，預期將分別於二零二零年第三季度及二零二一年第三季度完成。創新方項目第一期之建築工程已於二零一九年年底竣工，正待向中國政府相關建設行政部門就辦公室大樓及文化工作坊大樓作出竣工驗收備案，而於回顧期間，該文化工作坊已推出發售。上海五里橋項目住宅單位、中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓單位及其餘住宅單位以及橫琴創新方第一期之文化工作室及文化工作坊預期將於未來財政年度為本集團貢獻收入。

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

下圖載列本集團經參考現有項目後，於二零二零年一月三十一日租賃組合之預期增長及物業發展項目之進度：

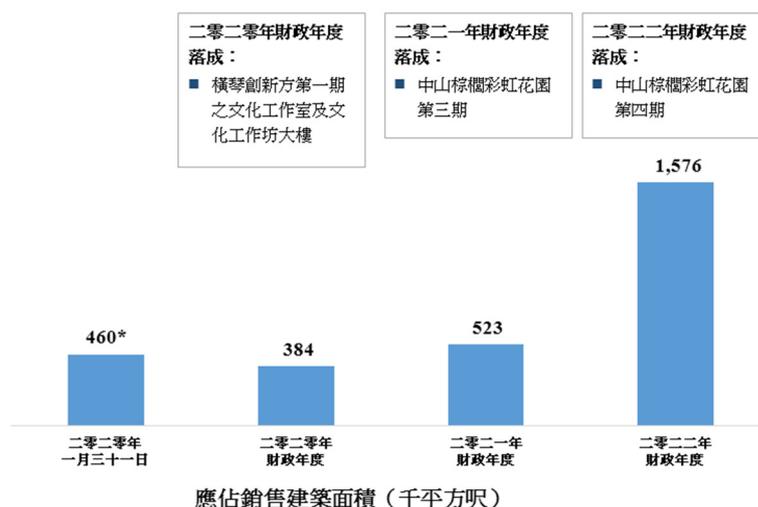
### 租賃組合



應佔租賃建築面積（千平方呎）

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

## 待售項目



\* 不包括中山棕櫚彩虹花園自用之商用部份

誠如本公司於二零一九年九月十八日刊發之公佈所披露，本公司之公眾持股量跌至低於本公司已發行股份總數之 25%。本公司已密切監察情況，並正考慮採取各項措施，以恢復公眾持股量至按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之最低規定百分比。

於二零二零年二月二十一日，本公司於聯合公佈中披露，其獲麗新發展有限公司（「麗新發展」）及其全資附屬公司 Holy Unicorn Limited（「要約人」）接洽，提出有條件自願性全面現金要約（「麗豐要約」）以收購本公司所有已發行股份（麗新發展、要約人或麗新發展之其他全資附屬公司已擁有者除外）及註銷本公司全部尚未行使之購股權。載有（其中包括）麗豐要約之進一步條款及詳情之綜合文件將於實際可行之情況下儘快寄發予本公司股東及購股權持有人，以遵守香港公司收購及合併守則以及其他適用法例及法規之規定。於本業績公佈日期，本公司仍為豐德麗控股有限公司擁有 50.99% 權益之附屬公司。

於二零二零年一月三十一日，本集團擁有手頭現金約 2,463,100,000 港元（於二零一九年七月三十一日為 3,097,300,000 港元）及未動用貸款融資 3,756,000,000 港元（於二零一九年七月三十一日為 2,647,900,000 港元），於二零二零年一月三十一日之負債淨值與權益比率為 50%（於二零一九年七月三十一日為 38%）。本集團將繼續採取謹慎靈活之方法擴大土地儲備及管理其財務狀況。

## 中期業績概覽

於回顧期間，本集團錄得營業額 599,900,000 港元（二零一九年：571,100,000 港元）及毛利 312,000,000 港元（二零一九年：359,100,000 港元）。下表載列按分部劃分之營業額：

	截至一月三十一日止六個月			截至一月三十一日止六個月		
	二零二零年 <sup>1</sup> (百萬港元)	二零一九年 <sup>1</sup> (百萬港元)	百分比 變動	二零二零年 (人民幣百萬元)	二零一九年 (人民幣百萬元)	百分比 變動
租金收入 <sup>2</sup>	410.8	425.4	-3.4%	370.2	373.5	-0.9%
物業銷售	175.2	145.7	+20.2%	157.9	127.9	+23.5%
主題公園營運	13.9	-	不適用	12.5	-	不適用
<b>總計：</b>	<b>599.9</b>	<b>571.1</b>	<b>+5.0%</b>	<b>540.6</b>	<b>501.4</b>	<b>+7.8%</b>

1. 截至二零二零年及二零一九年一月三十一日止六個月所採納之匯率分別為 0.9012 及 0.8780

2. 包括本集團主要物業之租賃營業額及物業管理收入

於回顧期間，本公司擁有人應佔淨虧損約為 442,400,000 港元，而去年同期則為本公司擁有人應佔純利 69,000,000 港元。業績下滑乃主要由於本集團持有之投資物業之公平值減少，導致於回顧期間確認來自重估本集團投資物業之重大公平值減值。

每股淨虧損為 1.351 港元（二零一九年：每股純利 0.211 港元）。

扣除物業重估之淨影響，於回顧期間，本公司擁有人應佔淨虧損約為 213,100,000 港元，而去年同期則為淨虧損 12,900,000 港元。扣除物業重估之影響，每股淨虧損約為 0.6508 港元（二零一九年：每股淨虧損 0.0395 港元）。

本公司擁有人應佔溢利／（虧損）（百萬港元）	截至一月三十一日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
已呈報	(442.4)	69.0
投資物業的調整		
物業重估	387.6	(109.7)
投資物業遞延稅項	(96.9)	27.4
非控制性權益分佔之重估變動減遞延稅項	(61.4)	0.4
<b>除稅後淨虧損，不包括投資物業重估增值／減值</b>	<b>(213.1)</b>	<b>(12.9)</b>

於二零二零年一月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為 14,918,400,000 港元（二零一九年七月三十一日：15,834,000,000 港元）。於二零二零年一月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一九年七月三十一日之每股 48.36 港元輕微下跌至每股 45.55 港元。

## 物業組合組成

於二零二零年一月三十一日，應佔概約建築面積（千平方呎）及停車位數目：

	商業／零售	辦公室	酒店及 酒店式 服務公寓	住宅	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位數目
已落成持作出租物業 <sup>1</sup>	2,436 <sup>2</sup>	1,067	-	-	<b>3,503</b>	2,274
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓	-	-	975	-	<b>975</b>	-
發展中物業 <sup>3</sup>	3,425	1,548	346	1,968	<b>7,287</b>	3,316
已落成待售物業	34 <sup>4</sup>	-	-	460	<b>494</b>	2,167
<b>本集團主要物業之 總建築面積</b>	<b>5,895</b>	<b>2,615</b>	<b>1,321</b>	<b>2,428</b>	<b>12,259</b>	<b>7,757</b>

1. 已落成及賺取租金物業

2. 包括本集團應佔創新方第一期內獅門娛樂天地<sup>®</sup>及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積分別約194,325平方呎及40,309平方呎

3. 所有在建中物業

4. 已落成待售物業（包括中山棕櫚彩虹花園之33,699平方呎現時作自用之商業面積）

## 物業投資

### 租金收入

截至二零二零年一月三十一日止六個月，本集團自租賃業務錄得營業額 410,800,000 港元。於回顧期間，人民幣平均匯率較去年同期貶值約 2.6%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之來自租賃物業之收益輕微下跌 0.9%至人民幣 370,200,000 元。

本集團主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

	截至一月三十一日止六個月			截至一月三十一日止六個月			期末出租率(%)
	二零二零年# 百萬港元	二零一九年# 百萬港元	百分比 變動	二零二零年 人民幣百萬元	二零一九年 人民幣百萬元	百分比 變動	
<b>上海</b>							
上海香港廣場	209.4	227.9	-8.1%	188.7	200.1	-5.7%	零售：97.5% 辦公室：90.4% 酒店式服務公寓：64.1%
上海五月花生活廣場	35.7	32.7	+9.2%	32.2	28.7	+12.2%	零售：100.0% 酒店：57.7%
上海凱欣豪園	11.7	10.6	+10.4%	10.6	9.3	+14.0%	100.0%
<b>廣州</b>							
廣州五月花商業廣場	62.8	65.1	-3.5%	56.6	57.2	+1.0%	98.3%
廣州富邦廣場	12.8	13.2	-3.0%	11.5	11.6	-0.9%	99.9%
廣州麗豐中心	61.5	62.9	-2.2%	55.4	55.2	+0.4%	零售：100.0% 辦公室：98.9%*
<b>中山</b>							
中山棕櫚彩虹花園**	3.5	6.0	-41.7%	3.2	5.3	-39.6%	零售：84.4%*
<b>橫琴</b>							
橫琴創新方	5.7	-	不適用	5.1	-	不適用	零售：75.8%*** 酒店：不適用****
<b>其他</b>	7.7	7.0	+10.0%	6.9	6.1	+13.1%	不適用
<b>總計：</b>	<b>410.8</b>	<b>425.4</b>	<b>-3.4%</b>	<b>370.2</b>	<b>373.5</b>	<b>-0.9%</b>	

# 截至二零二零年及二零一九年一月三十一日止六個月所採納之匯率分別為0.9012及0.8780

\* 不包括自用面積

\*\* 中山寰星度假公寓已結束營業，而酒店式服務公寓單位已於二零一九年五月推出發售，因此，於回顧期間概無自此產生租賃營業額

\*\*\* 包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔面積

\*\*\*\* 於二零一九年十二月三十一日試營業之珠海橫琴凱悅酒店因中國內地爆發新型冠狀病毒疫情而自二零二零年二月一日起暫時關閉

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零二零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		
	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		98.4	468,434		106.9	468,434
辦公室		52.0	362,096		57.9	362,096
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		56.0	355,267		60.0	355,267
停車位		3.0	不適用		3.1	不適用
		<b>209.4</b>	<b>1,185,797</b>		<b>227.9</b>	<b>1,185,797</b>
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		17.3	320,314		13.5	320,314
酒店 (客房收益及餐飲)		16.5	143,846		17.3	143,846
停車位		1.9	不適用		1.9	不適用
		<b>35.7</b>	<b>464,160</b>		<b>32.7</b>	<b>464,160</b>
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		10.6	77,959		8.9	77,959
停車位		1.1	不適用		1.7	不適用
		<b>11.7</b>	<b>77,959</b>		<b>10.6</b>	<b>77,959</b>
<b>廣州</b>						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		54.9	357,424		57.2	357,424
辦公室		6.5	79,431		6.6	79,431
停車位		1.4	不適用		1.3	不適用
		<b>62.8</b>	<b>436,855</b>		<b>65.1</b>	<b>436,855</b>
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		12.8	171,968		13.2	171,968
廣州麗豐中心	100%			100%		
零售		7.5	112,292		8.1	99,054
辦公室		51.1	625,821		52.1	606,495
停車位		2.9	不適用		2.7	不適用
		<b>61.5</b>	<b>738,113</b>		<b>62.9</b>	<b>705,549</b>
<b>中山</b>						
中山棕櫚彩虹花園	100%			100%		
零售*		3.5	147,408		3.2	147,408
酒店式服務公寓** (客房收益)		-	-		2.8	98,556
		<b>3.5</b>	<b>147,408</b>		<b>6.0</b>	<b>245,964</b>
<b>橫琴</b>						
創新方第一期	80%			80%		
零售***		0.1	545,661		-	不適用
酒店 (客房收益及餐飲)		5.6	475,805		-	不適用
		<b>5.7</b>	<b>1,021,466</b>		<b>-</b>	<b>不適用</b>
其他		7.7	不適用		7.0	不適用
<b>總計：</b>		<b>410.8</b>	<b>4,243,726</b>		<b>425.4</b>	<b>3,288,252</b>

\* 不包括自用面積

\*\* 中山寰星度假公寓已結束營業，而酒店式服務公寓單位已於二零一九年五月推出發售

\*\*\* 不包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積

## 主要租賃物業之回顧

### 上海香港廣場

作為本集團全資擁有的上海旗艦投資物業項目，上海香港廣場位於具策略優勢的市區黃金地段，座落於黃浦區淮海中路黃陂南路地鐵站上蓋，交通便利，可駕車前往及有多種公共交通工具可供選擇，更可徒步前往上海新天地。

該物業包括一幢 32 層高辦公樓、一幢 32 層高酒店式服務公寓（由雅詩閣集團管理）、商場及停車場，並以室內行人天橋連接各幢大樓。該物業之總建築面積約為 1,185,800 平方呎（不包括 350 個停車位），當中包括辦公樓約 362,100 平方呎、酒店式服務公寓約 355,300 平方呎及商場約 468,400 平方呎。截至本業績公佈日期，主要租戶包括 Apple 專門店、Tiffany、Genesis Motor、Coach 及 Tasaki 等。

本集團擁有該物業 100% 權益。

### 上海五月花生活廣場

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

本集團擁有零售商場之 100% 權益，其總建築面積約為 320,300 平方呎，當中包括商業區地庫面積。該資產定位為社區零售設施。本集團已與盒馬鮮生（為阿里巴巴集團根據新零售計劃於中國開設之首批超級市場之一）訂立租約。

### 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綜合用途發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。本集團持有商業部份之 95% 權益，其總建築面積約為 82,000 平方呎（本集團應佔建築面積約為 77,900 平方呎）。

### 廣州五月花商業廣場

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

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

本集團擁有該物業 100% 權益。

### 廣州富邦廣場

廣州富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。此乃綜合用途物業，本集團已售出所有住宅及辦公室單位，但留有建築面積約為 172,000 平方呎之商場部份。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。

於二零一七年八月與廣州市輕工房地產開發公司之資產交換交易完成後，本集團於該物業擁有之總建築面積增加至約 738,100 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 84.4%（不包括自用面積）。

### 橫琴創新方第一期

創新方第一期為一個位於橫琴中心地帶之綜合旅遊及娛樂項目，而橫琴為中國內地大灣區內廣東省之核心城市之一，毗鄰澳門及香港。創新方第一期由共有 493 間客房之酒店（以「凱悅」品牌營運）、辦公室、文化工作坊、文化工作室、購物及休閒設施以及 1,844 個停車位所組成。創新方第一期於二零二零年一月三十一日按用途劃分之建築面積（不包括配套設施及停車位）分析載列如下：

用途	建築面積（平方呎）
文化主題酒店	594,756
文化商業區	526,117
表演廳	155,959
文化景點（獅門娛樂天地®）	242,906
文化景點（橫琴國家地理探險家中心）	50,386
辦公室	543,020
文化工作坊（作出售）	432,025
文化工作室（作出售）	198,391
<b>總計：</b>	<b>2,743,560</b>

創新方於回顧期間之表現卓越，實現了多個項目里程碑。獅門娛樂天地®於二零一九年七月三十一日投入營運，設有多項景點、零售及餐飲體驗，以獅門最為著名的全球電影專營權為主題，包括《飢餓遊戲》、《吸血新世紀》、《分歧者》系列、《非常盜》、《埃及神戰》及《逃亡大計》。親子學習體驗中心橫琴國家地理探險家中心於二零一九年九月九日正式投入營運，其兼具 18 項個別特色體驗，包括機動遊戲、餐飲設施、零售商戶、虛擬現實及／或 4D 互動體驗，以及其他類別之娛樂活動及教育特色體驗。創新方第一期商業區之招租正火熱進行中，約有 76% 的可供出租區域已出租。鑒於新型冠狀病毒疫情爆發而作為預防及保護措施之一部份，該項目自二零二零年一月二十四日起暫時關閉，儘管如此，本集團對創新方於恢復營運後將為本集團之長遠業績帶來新貢獻仍然充滿信心。

本集團擁有創新方第一期之 80% 權益。

## 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，而本集團應佔約 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 82.8%，平均房租約為 1,130 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 74.2%，平均房租約為 500 港元。

### *珠海橫琴凱悅酒店*

珠海橫琴凱悅酒店於二零一九年十二月三十一日試營業，項目位於大灣區中心地帶之珠海橫琴創新方第一期，鄰近港珠澳大橋。珠海橫琴凱悅酒店之總建築面積約為 594,800 平方呎，而本集團應佔約 475,800 平方呎，設有 493 間客房，當中包括 55 間面積介乎 430 平方呎至 2,580 平方呎之套房，提供各式餐飲選擇以及超過 40,000 平方呎之宴會及會議設施。

## 物業發展

### **已確認銷售**

截至二零二零年一月三十一日止六個月，本集團之物業發展業務自物業銷售而錄得營業額 175,200,000 港元，較去年同期增加 20.2%。於回顧期間，已確認總銷售主要由橫琴創新方第一期之文化工作室及中山棕櫚彩虹花園之住宅單位之銷售表現所帶動。

截至二零二零年一月三十一日止六個月物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價# (港元/平方呎)	營業額*	
				(百萬港元##)	(人民幣百萬元)
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	13	17,556	1,667	27.9	25.1
別墅住宅單位	10	21,105	2,565	51.5	46.5
橫琴創新方第一期					
文化工作室	7	22,315	4,175	88.7	79.9
<b>小計</b>	<b>30</b>	<b>60,976</b>	<b>2,896</b>	<b>168.1</b>	<b>151.5</b>
上海凱欣豪園					
停車位	6			3.8	3.4
廣州東風廣場					
停車位	2			2.1	1.9
廣州富邦廣場					
停車位	2			1.2	1.1
<b>總計</b>				<b>175.2</b>	<b>157.9</b>

# 扣除營業稅前及含增值稅

## 截至二零二零年一月三十一日止六個月所採納之匯率為0.9012

\* 扣除營業稅後及不含增值稅

### 已簽約之銷售

於二零二零年一月三十一日，本集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售 332,700,000 港元，包括因銷售中山棕櫚彩虹花園之住宅單位及酒店式服務公寓單位以及橫琴創新方第一期之文化工作室及文化工作坊分別錄得 84,300,000 港元及 245,700,000 港元，而銷售上海凱欣豪園及廣州東山京土柏之停車位則錄得 2,700,000 港元。橫琴創新方第一期文化工作室及文化工作坊之銷售勢頭強勁，平均售價分別達到每平方呎 4,537 港元及 3,411 港元。創新方第一期之文化工作坊已於回顧期間推出發售。扣除貨幣換算造成之影響，於二零二零年一月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位、酒店式服務公寓單位、文化工作室、文化工作坊及停車位銷售額為人民幣 299,800,000 元（二零一九年七月三十一日：人民幣 207,800,000 元）。

於二零二零年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

已簽約基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 <sup>#</sup> (港元/平方呎)	營業額 <sup>#</sup>	
				(百萬港元 <sup>##</sup> )	(人民幣百萬元)
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	25	30,936	1,555	48.1	43.4
別墅住宅單位	3	6,379	3,135	20.0	18.0
酒店式服務公寓單位 <sup>###</sup>	11	11,387	1,423	16.2	14.6
橫琴創新方第一期					
文化工作室	7	30,282	4,537	137.4	123.8
文化工作坊	47	31,754	3,411	108.3	97.6
<b>小計</b>	<b>93</b>	<b>110,738</b>	<b>2,980</b>	<b>330.0</b>	<b>297.4</b>
上海凱欣豪園					
停車位	3			2.0	1.8
廣州東山京士柏					
停車位	1			0.7	0.6
<b>小計</b>				<b>2.7</b>	<b>2.4</b>
<b>總計</b>				<b>332.7</b>	<b>299.8</b>

<sup>#</sup> 扣除營業稅前及含增值稅

<sup>##</sup> 截至二零二零年一月三十一日止六個月所採納之匯率為 0.9012

<sup>###</sup> 中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓單位之銷售將記錄為出售分類為持作出售之資產，而扣除成本之銷售所得款項則會於銷售完成後計入本集團綜合收益表之其他經營收入內

## 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、一個商場及一個地下停車場，預期將可為本集團之租賃組合增添總建築面積約 693,600 平方呎（不包括停車位）。此項目預期將於二零二二年下半年竣工。

### 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。建築工程已於二零一九年八月竣工。此高檔豪華住宅項目應佔建築面積約為 77,900 平方呎，而本集團正在辦理銷售許可證。

### 上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海靜安區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之已落成綜合用途項目，位於中山北路地鐵站附近。截至二零二零年一月三十一日，該發展項目之 458 個停車位尚未售出，賬面值約為 100,000,000 港元。

### 上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。於二零二零年一月三十一日，該發展項目合共 247 個停車位尚未售出，賬面值約為 58,300,000 港元。

### 廣州東山京士柏

該項目為高檔住宅發展項目，位於越秀區東華東路。應佔建築面積約為 98,300 平方呎（不包括 57 個停車位及配套設施）。於二零二零年一月三十一日，1 個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為 700,000 港元，而 13 個未出售停車位之總賬面值約為 9,400,000 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 580,800 平方呎，並擬發展作出租用途。建築工程已於二零一九年上半年動工，並預期將於二零二三年上半年竣工。

### 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及別墅單位分別為 17,556 平方呎及 21,105 平方呎，平均售價分別為每平方呎 1,667 港元及 2,565 港元，貢獻銷售營業額合共 79,400,000 港元。於二零二零年一月三十一日，高層住宅單位及別墅單位之已簽約但尚未確認之銷售分別為 48,100,000 港元及 20,000,000 港元，平均售價則分別達到每平方呎 1,555 港元及 3,135 港元。

中山寰星度假公寓（由棕櫚泉生活廣場之兩幢 16 層高大樓所組成）已經結束營業。該等酒店式服務公寓單位於二零一九年五月推出發售，並已在本集團之綜合財務狀況表中由「物業、廠房及設備」重新分類至「分類為持作出售之資產」。於二零二零年一月三十一日，酒店式服務公寓單位之已簽約但尚未確認之銷售為 16,200,000 港元，平均售價為每平方呎 1,423 港元。該等酒店式服務公寓單位之銷售將記錄為出售分類為持作出售之資產，而扣除成本之銷售所得款項將會計入本集團綜合收益表之其他經營收入。

於二零二零年一月三十一日，該發展項目之已落成待售單位（包括高層住宅單位、別墅單位及酒店式服務公寓單位）之面積約為 261,000 平方呎，總賬面值約為 213,700,000 港元。於二零二零年一月三十一日，該發展項目之 1,215 個未出售停車位之賬面值約為 109,500,000 港元。

餘下發展中建築面積約為 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

## 橫琴創新方

### 第一期

創新方項目第一期之建築工程已於二零一九年年底前竣工，正待向中國政府相關建設行政部門就辦公室大樓及文化工作坊大樓作出竣工驗收備案。

橫琴創新方第一期文化工作室之銷售表現強勁。於回顧期間內，已確認銷售面積 22,315 平方呎，平均售價為每平方呎 4,175 港元，為本集團貢獻營業額 88,700,000 港元。於二零二零年一月三十一日，文化工作室及文化工作坊已簽約但尚未確認之銷售分別為 137,400,000 港元及 108,300,000 港元，即平均售價為每平方呎 4,537 港元及 3,411 港元。於二零二零年一月三十一日，該發展項目之已落成待售文化工作室約為 150,916 平方呎，賬面值約為 280,600,000 港元。

本集團擁有創新方第一期之 80% 權益。

### 第二期

於二零一七年六月，本集團與皇家馬德里足球會訂立一份特許協議，內容有關於創新方發展及營運一所娛樂體驗中心（即皇家馬德里足球世界）。皇家馬德里足球世界預期包括三層，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，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。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，並將初步為約 900 名學生提供七至十二年級教育以及寄宿學生的設施。

於二零一八年十二月，本集團與 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，本集團成功透過掛牌出售程序投得由珠海市國土資源局要約出售之土地之土地使用權。該土地鄰近創新方第一期，總地盤面積約為 143,800 平方米，地積比率最高為 2 倍，並已指定用作開發創新方第二期。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。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。

創新方第二期之建設工程無可避免地受近期爆發之新型冠狀病毒疫情及其防控措施影響。管理層一直密切監察事態發展，並將不時遵守當地政府所公佈之措施。透過與項目合作夥伴保持友好溝通及合作，本集團有信心可將任何有關延誤所引致之損失減至最低。

本集團將繼續探索及評估潛在戰略聯盟及其他融資方法，務求促進創新方之發展。

## 資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零二零年一月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為 2,463,100,000 港元，本集團之未動用貸款融資為 3,756,000,000 港元。

於二零二零年一月三十一日，本集團之借款總額為 9,883,200,000 港元（於二零一九年七月三十一日：9,119,200,000 港元），較二零一九年七月三十一日增加 764,000,000 港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達 14,918,400,000 港元（於二零一九年七月三十一日：15,834,000,000 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 50%（於二零一九年七月三十一日：38%）。本集團為數 9,883,200,000 港元借款之到期情況妥為分散：其中 1,090,600,000 港元須於一年內償還、3,340,500,000 港元須於第二年償還、4,329,400,000 港元須於第三年至第五年償還及 1,122,700,000 港元須於第五年後償還。

本集團分別約 32%及 64%之借款為定息及浮息借款，其餘 4%為免息借款。

除有擔保票據外，本集團為數 7,179,300,000 港元之其他借款中 49%以人民幣（「人民幣」）計值、44%以港元（「港元」）計值及 7%以美元（「美元」）計值。

本集團為數 2,703,900,000 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。此外，本集團總賬面值為 446,500,000 港元之若干銀行貸款以美元計值。本集團與一間財務機構訂立遠期合約，而銀行貸款已有效地轉換為以港元計值之債務。

本集團為數 2,463,100,000 港元之現金及銀行結餘中，80%以人民幣計值、13%以港元計值及 7%以美元計值。

本集團之呈列貨幣為港元。本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。本集團（以港元為其呈列貨幣）之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之風險。考慮到美元有擔保票據及若干美元銀行貸款已有效地轉換為以港元計值之債務，而港元乃與美元掛鈎，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，鑒於本集團之資產主要位於中國，而收益乃主要以人民幣計值，故本集團會面對人民幣之淨匯兌風險。除上述貨幣掉期及遠期合約安排外，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及銀行融資，包括總賬面值約為 11,698,300,000 港元之投資物業、總賬面值約為 416,500,000 港元之酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修、總賬面值約為 1,089,400,000 港元之已落成待售物業以及為數約 1,069,200,000 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

自二零一九年七月三十一日起，本集團之或然負債概無任何重大變動。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二零年一月三十一日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

本公司於截至二零二零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**」）均須遵守本公司經修訂及經重列之組織章程細則（「**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進行。本公司於二零一九年一月採納提名政策，當中載列本公司甄選可能加入董事會之人選之準則、流程及程序。由於上述提名政策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。

## 僱員及薪酬政策

於二零二零年一月三十一日，本集團合共僱用約 2,000 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評核。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

## 投資者關係

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

自二零一九年八月一日起，本公司已與眾多研究分析員及投資者會面，並出席以下非交易簡報會：

月份	活動	主辦機構	地點
二零一九年九月	滙豐銀行第三屆亞洲信用年會	滙豐銀行	香港
二零一九年十月	摩根大通亞洲信用年會	摩根大通	香港
二零一九年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	香港
二零一九年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一九年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	紐約／費城／ 洛杉磯／三藩市
二零一九年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	倫敦
二零二零年一月	大和香港專業系列－橫琴及其於 大灣區之定位	大和	香港

本公司持續促進與投資者之關係，並加強與股東及有意投資者之溝通。本公司歡迎投資者、權益持有者及公眾人士提供意見，請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](mailto:ir@laifung.com) 與投資者關係部聯絡。

## 中期業績之審閱

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）現由其中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二零二零年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績（包括未經審核簡明綜合財務報表）。

承董事會命  
主席  
周福安

香港，二零二零年三月二十七日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括八名執行董事，即周福安先生（主席）、林建名博士（副主席）、林建康先生（執行副主席）、林孝賢先生（行政總裁）、余寶珠女士以及鄭馨豪、李子仁及譚承蔭諸位先生；兩名非執行董事，即羅臻毓先生及潘子翔先生（亦為羅臻毓先生之替代董事）；以及五名獨立非執行董事，即林秉軍、古滿麟、羅健豪、麥永森及石禮謙諸位先生。