

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之內容概不負責，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之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)

### 截至二零二零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」）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，連同上年度同期比較數字如下：

#### 簡明綜合收益表

截至二零二零年一月三十一日止六個月

		截至一月三十一日 止六個月	
	附註	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
營業額	4	2,751,592	3,760,743
銷售成本		(1,617,678)	(2,375,975)
毛利		1,133,914	1,384,768
其他收入		192,614	117,696
銷售及市場推廣開支		(107,672)	(114,826)
行政開支		(498,868)	(483,764)
其他經營開支		(967,675)	(547,727)
投資物業公平值（虧損）／增值淨額		(870,968)	304,219
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		-	(2,930,325)
收購附屬公司之議價收購收益		-	6,666,994
經營業務（虧損）／溢利	5	(1,118,655)	4,397,035
融資成本	6	(336,235)	(240,063)
應佔聯營公司之溢利及虧損		(287)	(4,368)
應佔合營公司之溢利及虧損		(96,658)	744,642
除稅前（虧損）／溢利		(1,551,835)	4,897,246
稅項	7	(71,598)	(95,449)
期間（虧損）／溢利		(1,623,433)	4,801,797
應佔：			
本公司擁有人		(1,109,167)	5,076,304
非控股權益		(514,266)	(274,507)
		(1,623,433)	4,801,797
本公司擁有人應佔每股（虧損）／盈利	8		
基本		(1.829)港元	8.376 港元
攤薄		(1.829)港元	8.344 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 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
期間(虧損)/溢利	<u>(1,623,433)</u>	<u>4,801,797</u>
其他全面(開支)/收益		
可於其後期間重新分類至損益之其他全面(開支)/收益：		
匯兌調整	(294,801)	397,511
應佔聯營公司其他全面(開支)/收益	(1,232)	29
應佔合營公司其他全面收益	<u>452</u>	<u>10,329</u>
	<u>(295,581)</u>	<u>407,869</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財務資產之公平值變動	<u>(5,896)</u>	<u>(31,095)</u>
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	-	215,211
於清盤及出售附屬公司後之儲備回撥	-	<u>(10,621)</u>
	-	<u>204,590</u>
期間其他全面(開支)/收益	<u>(301,477)</u>	<u>581,364</u>
期間全面(開支)/收益總額	<u>(1,924,910)</u>	<u>5,383,161</u>
應佔：		
本公司擁有人	(1,123,764)	5,421,531
非控股權益	<u>(801,146)</u>	<u>(38,370)</u>
	<u>(1,924,910)</u>	<u>5,383,161</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二零年一月三十一日

	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	7,616,463	10,337,776
預付土地租金	-	1,623,441
使用權資產	5,898,869	-
投資物業	38,555,822	38,807,637
發展中物業	2,931,184	3,044,000
電影版權	22,918	24,608
電影產品	71,240	75,022
音樂版權	40,705	56,718
商譽	224,161	227,033
其他無形資產	112,280	113,945
於聯營公司之投資	348,267	344,433
於合營公司之投資	7,442,098	7,411,355
按公平值計入其他全面收益之財務資產	1,901,838	1,907,735
按公平值計入損益之財務資產	702,897	645,631
衍生金融工具	58,769	53,784
按金、預付款項及其他應收款項	339,743	311,266
遞延稅項資產	13,916	39,371
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	85,565	81,345
非流動資產總值	<u>66,366,735</u>	<u>65,105,100</u>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	2,537,621	3,807,868
待售落成物業	3,202,648	2,264,763
拍攝中電影及電影投資	419,296	417,242
存貨	63,127	58,443
按公平值計入損益之財務資產	168,188	230,273
應收賬款	306,043	300,468
按金、預付款項及其他應收款項	1,102,089	1,082,648
預付稅項	25,086	42,031
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	1,526,184	1,452,156
現金及現金等值項目	2,839,864	3,722,107
	<u>12,190,146</u>	<u>13,377,999</u>
分類為持作出售之資產	34,879	142,883
流動資產總值	<u>12,225,025</u>	<u>13,520,882</u>

附註

9

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>流動負債</b>			
應付賬款、其他應付款項及應付費用	10	3,136,314	3,187,571
已收按金、遞延收入及合約負債		1,402,560	1,674,695
租賃負債		245,348	-
應付稅項		362,844	298,297
銀行貸款		2,236,685	4,282,923
其他貸款		41,148	41,440
流動負債總值		<u>7,424,899</u>	<u>9,484,926</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,800,126</u>	<u>4,035,956</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>71,166,861</u>	<u>69,141,056</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		1,139,903	-
銀行貸款		12,172,499	8,988,292
其他貸款		264,702	262,894
有擔保票據		5,710,164	5,736,654
衍生金融工具		3,660	-
遞延稅項負債		5,280,061	5,470,430
其他應付款項	10	83,049	87,410
已收長期按金		226,147	241,286
非流動負債總值		<u>24,880,185</u>	<u>20,786,966</u>
		<u>46,286,676</u>	<u>48,354,090</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		4,081,774	4,081,774
儲備		30,605,300	31,745,927
		<u>34,687,074</u>	<u>35,827,701</u>
非控股權益		<u>11,599,602</u>	<u>12,526,389</u>
		<u>46,286,676</u>	<u>48,354,090</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（「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。

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中載有有關截至二零一九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二零一九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，與本集團截至二零一九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，惟採納於二零一九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」）除外。

#### 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 9 號修訂本	<i>具有負補償之提前還款特性</i>
香港財務報告準則第 16 號	<i>租約</i>
香港會計準則第 19 號修訂本	<i>計劃修訂、縮減或清償</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>
二零一五年至二零一七年週期 香港財務報告準則之年度改進	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

除下文所述有關香港財務報告準則第 16 號 *租約* 的影響外，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。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

#### 應用香港財務報告準則第 16 號

香港財務報告準則第 16 號取代香港會計準則第 17 號 *租約*、香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 4 號 *釐定安排是否包括租約*、香港 (準則詮釋委員會) – 詮釋第 15 號 *經營租約 – 優惠* 及香港 (準則詮釋委員會) – 詮釋第 27 號 *評估涉及租約法律形式交易之內容*。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人按單一資產負債表模式將所有租賃入賬以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。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。出租人將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。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重大影響。

本集團透過採用經修改之追溯調整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期初保留溢利結餘之調整，且並無重列過往期間之比較資料，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，倘合約轉讓控制已識別資產於一段時間內之使用之權利以換取代價，則合約即屬或包含租賃。倘客戶有權獲取使用已識別資產產生之絕大部份經濟利益及有權管理已識別資產之使用，則控制權即屬已轉讓。本集團選擇使用可行權宜過渡處理方法，使有關準則僅適用於先前在首次應用日期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 號識別為租賃之合約。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 號未識別為租賃之合約並無作出重新評估。因此，香港財務報告準則第 16 號項下之租賃定義僅應用於二零一九年八月一日或之後訂立或變更之合約。

#### 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 號之影響之性質

本集團擁有戲院物業、辦公室、員工宿舍、倉庫、商舖單位及辦公室設備等各項租賃合約。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) 及租賃期為十二個月或以下之租賃 (「**短期租賃**」) (按相關資產類別選擇) 之兩項選擇性豁免除外。本集團確認使用權資產折舊 (及減值，如有) 及尚未償還租賃負債之應計利息 (為融資成本)，而非於自二零一九年八月一日開始之租賃期內按直線法於經營租賃項下確認租金開支。

##### 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，使用於二零一九年八月一日之增量借款利率貼現。於二零一九年八月一日適用於租賃負債之承租人之加權平均增量借款利率約為 3.83%。本集團選擇於簡明綜合財務狀況表中單獨呈列租賃負債。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

#### 應用香港財務報告準則第 16 號 (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)

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，先前於二零一九年七月三十一日之簡明綜合財務狀況表中計入物業、廠房及設備的租賃土地於二零一九年八月一日重新分類為使用權資產。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契約土地及樓宇（持有以賺取租金收入及／或資本增值）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，繼續應用香港會計準則第 40 號按公平值計量。

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

- 就租賃期自首次應用日期起十二個月內終止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，則事後釐定租賃期。
- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率。
- 依賴其對於緊接首次應用日期前租賃是否屬繁重性質的評估。
- 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的財務影響

於二零一九年八月一日應用香港財務報告準則第 16 號所產生之影響如下：

	增加／(減少) (未經審核) 千港元
<b>資產</b>	
使用權資產	5,811,886
物業、廠房及設備	(2,887,251)
預付土地租金	(1,623,441)
按金、預付款項及其他應收款項	(4,544)
資產總值增加	<u>1,296,650</u>
<b>負債</b>	
租賃負債	1,347,454
應付賬款、其他應付款項及應付費用	(50,804)
負債總值增加	<u>1,296,650</u>

## 2. 主要會計政策 (續)

### 新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

#### 應用香港財務報告準則第 16 號 (續)

#### 作為承租人－先前分類為經營租賃之租賃 (續)

#### 於二零一九年八月一日的財務影響 (續)

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

	(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	1,627,815
加： 於二零一九年七月三十一日未確認之可選擇延長期之付款	71,094
減： 與短期租賃及剩餘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有關之承擔及 與低價值資產租賃有關之承擔	( 140,634)
未來利息開支總額	<u>( 210,821)</u>
於二零一九年八月一日經折現經營租賃承擔及租賃負債	<u>1,347,454</u>

#### 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為自二零一九年八月一日起應用香港財務報告準則第 16 號後之下列新會計政策所取代：

#### 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，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。當使用權資產與作為存貨持有之契約土地之權益相關時，彼等其後根據本集團「發展中物業」及「待售落成物業」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租賃負債金額、已發生初始直接成本及於開始日期或之前支付之租賃付款減已收取之任何租賃優惠。除非本集團合理確定於租賃期終止時取得租賃資產之所有權，否則已確認使用權資產於估計使用年期及租賃期（以較短者為準）內以直線法折舊。倘使用權資產符合投資物業之定義，則該資產計入投資物業。相應之使用權資產於開始時按成本計量，而其後須根據本集團對「投資物業」之政策按公平值計量。



## 2. 主要會計政策 (續)

### 新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

#### 應用香港財務報告準則第 16 號 (續)

#### 新會計政策概要 (續)

##### *租賃負債*

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內作出的租賃付款之現值確認。租賃付款包括固定付款（包括實質固定付款）減去任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率的可變租賃付款、以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定將行使的購買選擇權之行使價，以及在租賃條款反映了本集團行使選擇權終止租賃之情況下因終止租賃而支付的罰款。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款於觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款之現值時，倘租賃中隱含的利率不易確定，則本集團採用租賃開始日期的增量借款利率。於開始日期後，租賃負債金額會增加以反映利息的增長，並就所作出的租賃付款作出扣減。此外，倘存在修改、租賃期發生變化、租賃付款變動（例如，未來租賃付款因某一指數或比率變動而出現變動）或購買相關資產的選擇權的評估變更，則重新計量租賃負債的賬面值。

##### *短期租賃及低價值資產租賃*

本集團對其短期租賃（即自開始日期起租賃期為 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以直線法按租賃期確認為開支。

### 3. 分類資料

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	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	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
分類收入：																				
銷售予外界客戶	744,841	1,751,268	683,516	673,933	478,532	280,620	233,355	269,828	202,827	233,062	111,354	240,257	194,566	214,277	102,601	97,498	-	-	2,751,592	3,760,743
分類業務間之銷售	-	-	20,890	20,329	676	1,018	56	130	86	28	5,252	7,161	686	845	17,442	15,996	(45,088)	(45,507)	-	-
其他收入	54,107	4,854	10,963	23,713	736	1,274	884	227	4,605	3,349	1,671	4,069	18,700	10,673	13,602	40,104	-	-	105,268	88,263
總計	798,948	1,756,122	715,369	717,975	479,944	282,912	234,295	270,185	207,518	236,439	118,277	251,487	213,952	225,795	133,645	153,598	(45,088)	(45,507)	2,856,860	3,849,006
分類業績	(60,282)	367,943	297,709	432,134	(103,414)	(136,051)	(42,257)	(2,102)	8,156	14,420	(17,849)	(36,610)	(153,957)	(48,246)	(61,131)	(21,823)	-	-	(133,025)	569,665
未分配其他收入																			87,346	29,433
投資物業公平值（虧損）／增值淨額	-	-	(870,968)	304,219	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(870,968)	304,219
未分配開支																			(202,008)	(242,951)
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																			-	(2,930,325)
收購附屬公司之議價收購收益																			-	6,666,994
經營業務（虧損）／溢利																			(1,118,655)	4,397,035
融資成本																			(336,235)	(240,063)
應佔聯營公司之溢利及虧損	53	45	(8)	23	(221)	(180)	(260)	(6)	(30)	(34)	27	113	-	463	282	261	-	-	(157)	685
應佔聯營公司之溢利及虧損—未分配																			(130)	(5,053)
應佔合營公司之溢利及虧損	61,848	551,477	(158,597)	194,675	-	-	-	-	869	(766)	(778)	(744)	-	-	-	-	-	-	(96,658)	744,642
除稅前（虧損）／溢利																			(1,551,835)	4,897,246
稅項																			(71,598)	(95,449)
期間（虧損）／溢利																			(1,623,433)	4,801,797

### 3. 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	
	二零二零年 一月三十一日 (未經審核)	二零一九年 七月三十一日 (經審核)	二零二零年 一月三十一日 (未經審核)	二零一九年 七月三十一日 (經審核)	二零二零年 一月三十一日 (未經審核)	二零一九年 七月三十一日 (經審核)	二零二零年 一月三十一日 (未經審核)	二零一九年 七月三十一日 (經審核)	二零二零年 一月三十一日 (未經審核)	二零一九年 七月三十一日 (經審核)	二零二零年 一月三十一日 (未經審核)	二零一九年 七月三十一日 (經審核)	二零二零年 一月三十一日 (未經審核)	二零一九年 七月三十一日 (經審核)	二零二零年 一月三十一日 (未經審核)	二零一九年 七月三十一日 (經審核)	二零二零年 一月三十一日 (未經審核)	二零一九年 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	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
分類資產	8,962,314	9,432,089	40,958,916	41,153,140	9,760,861	9,394,633	692,683	568,971	388,814	474,906	895,607	877,035	1,543,451	719,620	3,619,849	4,292,515	66,822,495	66,912,909
聯營公司權益	2,308	2,251	1,165	5,804	178,645	182,812	(10,071)	(10,105)	-	-	-	-	-	-	2,405	2,975	174,452	183,737
聯營公司權益—未分配																	173,815	160,696
合營公司權益	1,250,904	1,329,107	5,903,777	6,062,373	274,047	-	-	-	12,142	17,804	1,228	2,071	-	-	-	-	7,442,098	7,411,355
未分配資產																	3,944,021	3,814,402
分類為持作出售之資產																	34,879	142,883
資產總值																	78,591,760	78,625,982
分類負債	1,089,225	1,325,075	1,128,504	1,495,079	1,102,485	664,478	226,487	61,600	97,202	181,195	481,131	417,061	1,145,742	205,151	447,524	469,519	5,718,300	4,819,158
銀行貸款																	14,409,184	13,271,215
有擔保票據																	5,710,164	5,736,654
其他貸款																	305,850	304,334
未分配負債																	6,161,586	6,140,531
負債總值																	32,305,084	30,271,892

#### 4. 營業額

營業額之分析如下：

	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>來自客戶合約之營業額：</b>		
物業銷售	744,841	1,751,268
樓宇管理費收入	97,300	96,746
主題公園業務收入	13,949	-
酒店業務收入	478,532	280,620
餐廳業務收入	233,355	269,828
娛樂活動收入	66,886	77,354
電影產品及電影版權之發行佣金收入、 版權費收入及銷售	109,944	238,212
唱片銷售、版權收入及音樂出版 及版權之發行佣金收入	43,847	42,808
票房收入、小賣部收入及 戲院相關收入	194,566	214,277
藝人管理費收入	7,413	9,768
廣告收入	1,410	2,045
遊戲產品銷售	84,681	103,132
其他	102,601	97,498
	<u>2,179,325</u>	<u>3,183,556</u>
<b>來自其他來源之營業額：</b>		
租金收入	<u>572,267</u>	<u>577,187</u>
<b>總營業額</b>	<u><u>2,751,592</u></u>	<u><u>3,760,743</u></u>
<b>確認來自客戶合約之營業額之時間</b>		
於單一時間點	1,856,933	2,952,194
隨時間推移	<u>322,392</u>	<u>231,362</u>
	<u><u>2,179,325</u></u>	<u><u>3,183,556</u></u>

## 5. 經營業務（虧損）／溢利

(a) 本集團經營業務（虧損）／溢利已扣除／（計入）：

	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
物業、廠房及設備之折舊 <sup>@</sup>	238,916	192,012
使用權資產之折舊 <sup>@</sup>	217,667	-
銀行存款利息收入	( 18,790)	( 23,265)
其他利息收入	( 14,306)	( 14,057)
按公平值計入其他全面收益之		
財務資產之股息收入	( 20,777)	( 16,100)
匯兌收益淨額 <sup>*</sup>	( 32,530)	( 15,858)
電影版權之攤銷 <sup>#</sup>	1,826	1,730
電影產品之攤銷 <sup>#</sup>	39,631	197,283
音樂版權之攤銷 <sup>#</sup>	16,013	13,362
其他無形資產之攤銷 <sup>^</sup>	199	539
物業、廠房及設備減值 <sup>^</sup>	97,050	9,505
發展中物業撇減至可變現淨值 <sup>^</sup>	229,470	-
出售一間聯營公司之收益 <sup>^</sup>	-	( 19,705)
出售分類為持作出售之資產之虧損 <sup>^</sup>	5,204	-
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損 <sup>^</sup>	15,300	-
交叉貨幣掉期公平值（收益）／虧損	( 4,984) <sup>*</sup>	8,479 <sup>^</sup>
遠期外匯合約之公平值虧損 <sup>^</sup>	3,660	-
	<u>          </u>	<u>          </u>

<sup>@</sup> 折舊開支約 413,594,000 港元（截至二零一九年一月三十一日止六個月：174,866,000 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。

<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 5(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 26,828,000 港元（截至二零一九年一月三十一日止六個月：18,854,000 港元）。

## 6. 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
銀行貸款之利息	284,628	275,930
有擔保票據之利息	158,914	157,540
其他貸款之利息	2,881	2,895
來自一合營公司之貸款之利息	-	7,112
租賃負債之利息	29,819	-
銀行融資費用	27,701	38,095
收益合約產生之利息開支	7,191	28,695
	<u>511,134</u>	<u>510,267</u>
減： 於在建工程資本化之金額	( 17,680)	( 98,027)
於發展中物業資本化之金額	( 64,776)	( 102,489)
於在建投資物業資本化之金額	( 92,443)	( 69,688)
	<u>336,235</u>	<u>240,063</u>

## 7. 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%（截至二零一九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
本期稅項		
香港	19,577	70,715
中國內地	99,027	97,410
海外	12,555	8,899
	<u>131,159</u>	<u>177,024</u>
遞延稅項	( 60,894)	( 79,243)
過往期間撥備不足／（超額撥備）		
香港	( 99)	( 52)
中國內地	( 150)	( 3)
海外	1,582	( 2,277)
	<u>1,333</u>	<u>( 2,332)</u>
本期間稅項支出	<u>71,598</u>	<u>95,449</u>

## 8. 本公司擁有人應佔每股（虧損）／盈利

	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
(虧損)／盈利		
用以計算每股基本及攤薄（虧損）／盈利 之（虧損）／盈利	<u>(1,109,167)</u>	<u>5,076,304</u>
	千股	千股
股份數目		
用以計算每股基本（虧損）／盈利之 加權平均普通股數目	<u>606,464</u>	606,077
購股權產生之普通股之潛在攤薄影響（附註）	<u>-</u>	<u>2,265</u>
用以計算每股攤薄（虧損）／盈利之 加權平均普通股數目	<u>606,464</u>	<u>608,342</u>

附註：

就攤薄影響而言，由於本公司及麗豐控股有限公司（「麗豐」，連同其附屬公司，統稱「麗豐集團」）的購股權對所呈列之每股基本虧損金額具反攤薄影響，故並無就截至二零二零年一月三十一日止期間所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

## 9. 應收賬款

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。

豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）及其附屬公司（「豐德麗集團」）（除麗豐集團外）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。豐德麗集團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。由於豐德麗集團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。由於豐德麗集團應收賬款之客戶基礎廣泛分佈於不同領域及行業，故豐德麗集團內並無重大信貸集中風險。

除已收取之租賃按金外，本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸加強措施。

## 9. 應收賬款（續）

於報告期末，根據付款到期日，應收賬款（扣除虧損撥備）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
應收賬款：		
未到期或逾期少於30天	227,248	239,202
逾期31－60天	19,050	28,133
逾期61－90天	24,625	7,390
逾期超過90天	35,120	25,743
	<u>306,043</u>	<u>300,468</u>

## 10. 應付賬款、其他應付款項及應付費用

於報告期末，根據收取所購買貨品及服務當日／付款到期日，應付賬款賬齡分析如下：

	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
應付賬款：		
未到期或逾期少於 30 天	290,684	995,612
逾期 31－60 天	12,449	7,644
逾期 61－90 天	5,109	6,376
逾期超過 90 天	30,557	10,261
	<u>338,799</u>	<u>1,019,893</u>
其他應付款項及應付費用	2,537,319	1,975,368
應付股息	65,498	-
認沽期權負債	277,747	279,720
	<u>3,219,363</u>	<u>3,274,981</u>
減：分類為流動之部份	<u>(3,136,314)</u>	<u>(3,187,571)</u>
非流動部份	<u>83,049</u>	<u>87,410</u>



## 11. 報告期後事項

於二零二零年二月二十一日，Holy Unicorn Limited（「要約人」，本公司之全資附屬公司）提出有條件自願性全面現金要約，以收購麗豐全部已發行股份（本公司、要約人或本公司之其他全資附屬公司已擁有或同意將予收購之麗豐股份除外），其中包括豐德麗擁有之麗豐股份及註銷麗豐全部尚未行使之購股權。每股麗豐股份之要約價為現金 8.99 港元。有關詳情載於本公司、麗新製衣國際有限公司、豐德麗、麗豐及要約人日期為二零二零年二月二十一日之聯合公佈。

## 中期普通股股息

本公司董事會已議決不宣派截至二零二零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

二零一九年，全球經濟受各種事件包括中美貿易糾紛、英國脫歐進展緩慢及香港社會長期動蕩不安而陰雲籠罩。步入二零二零年，新型冠狀病毒（COVID-19）疫情爆發及俄羅斯與沙特阿拉伯之石油價格戰令全球投資者大感意外。尤其是，新型冠狀病毒疫情迅速升級為全球大流行病引致商業營運暫時中斷及金融市場出現恐慌性拋售。該等事件之長期影響程度難以量化，特別是二零二零年三月以來有關發展情況瞬息萬變，短期內對投資者信心少不免造成負面影響。在此前所未有之時刻，本集團積極準備迎接未來挑戰，並將與利益相關者緊密合作，繼續審慎管理財務狀況以渡過難關。

### 香港及海外物業市場

於截至二零二零年一月三十一日止六個月（「回顧期間」），本集團於香港之投資物業表現相對平穩，貢獻約 285,400,000 港元之營業額，相較於截至二零一九年一月三十一日止六個月（「去年同期」）則為 274,800,000 港元。香港海洋公園萬豪酒店（「海洋公園萬豪酒店」）於二零一九年二月十九日正式開業後，新增合共 471 間客房，為本集團之租賃組合之應佔租賃空間增加約 365,974 平方呎。儘管二零一九年社會動蕩不安使訪港遊客，特別是中國內地遊客數量明顯下降，導致香港經濟尤其是旅遊及酒店行業的市場經濟環境充滿挑戰，海洋公園萬豪酒店於回顧期間內仍錄得約 68% 的平均入住率。此乃主要由於回顧期間內海洋公園萬豪酒店一半以上顧客為香港本地居民，而入境遊客則較少。於二零一九年九月十六日，本集團仍能自 18 間頂尖銀行取得 3,600,000,000 港元之四年期有抵押定期貸款融資，以向海洋公園萬豪酒店提供資金。該融資乃首筆僅用於融資香港酒店物業的綠色貸款，並獲得總承擔 12,200,000,000 港元，相約於總融資額的 339%。

本集團就日後重建位於倫敦 Leadenhall Street 之三處物業（包括 Leadenhall Street 100 號、106 號及 107 號）（合稱「**Leadenhall 物業**」），繼續監察倫敦市況。就日後重建 Leadenhall 物業之規劃同意書已取得倫敦市規劃和交通委員會批准，Leadenhall 物業全部租約經已統一於二零二三年屆滿。於回顧期間內，本集團於二零一九年十二月收購位於蘇格蘭 Fife 之聖安德魯斯費爾蒙酒店之 50% 權益後已進一步擴大酒店組合。聖安德魯斯費爾蒙酒店乃配備有 211 套客房之五星級酒店，佔地 520 畝，除了十間水療房、五間餐館及酒吧以及 3,000 平方米之會議室及賽事場地外，亦擁有兩個私人莊園（各擁有四間臥房）可坐覽懸崖壯觀景緻以及兩座錦標賽高爾夫球場。

於回顧期間內，香港元朗大旗嶺丈量約份第 116 約地段第 5382 號地皮的地質勘探已完成，現正進行拆除工作。預計於二零二四年完成後，該住宅項目預期將為本集團之發展物業組合增加總建築面積（「**建築面積**」）約 42,200 平方呎。同時，本集團於回顧期間內亦已完成香港觀塘恒安街 12-30 號地皮的地質勘探，現正進行地基打樁工程。預計於二零二三年完成後，該住宅項目預期將為本集團之發展物業組合增加約 64,000 平方呎。

藍塘傲 584 個單位已售出及交付，平均售價約為每平方呎 17,400 港元，售出單位已大部分完成交付。自二零一九年三月起，本集團已推出合共 110 個藍塘傲停車位供銷售。截至二零二零年三月二十二日，已售出 64 個停車位，銷售所得款項總額約為 173,300,000 港元。

喜築之所有 209 個住宅單位已售出及交付，平均售價約為每平方呎 16,400 港元。於二零一八年七月，本集團推出喜築之商業單位供銷售。截至二零二零年三月二十二日，所有 7 個商業單位已售出，銷售面積約為 15,900 平方呎，平均售價約為每平方呎 23,500 港元。喜築之停車位已於二零一九年七月推出供銷售。截至二零二零年三月二十二日，20 個汽車停車位其中 3 個及 5 個摩托車停車位其中 3 個均已售出，銷售所得款項總額約為 5,300,000 港元。

位於香港九龍深水埗之基隆街項目逸新已竣工，屋宇署已於二零一九年七月發出佔用許可證。138 個預售住宅單位中已交付 137 個。於二零一九年十月，本集團推出逸新 4 個商業單位供銷售。

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 45,856 平方呎，已於二零一八年八月開始預售。截至二零二零年三月二十二日，本集團已預售逸瑋 93 個單位，銷售面積約為 28,800 平方呎，平均售價約為每平方呎 20,700 港元。逸瑋於二零一九年年底竣工，屋宇署已於二零一九年十月發出佔用許可證。地政總署已於二零二零年三月發出合約完成證明書，預售住宅單位不久即會開始交付。

本集團將繼續維持其審慎及靈活作風，並將繼續參與政府招標以擴闊其物業組合。

## 中國內地物業市場

於回顧期間，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，令中國內地樓價增速較最近數年有所放緩。於二零二零年，由於新型冠狀病毒疫情爆發，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。中國內地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。

於未來數年，中國內地一線城市及大灣區將仍然為帶動麗豐控股有限公司（「麗豐」，為本公司之非全資附屬公司）及其附屬公司（統稱「麗豐集團」）租賃建築面積（「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，麗豐集團將擁有約 9,300,000 平方呎之租賃組合。

除租賃建築面積錄得增長外，麗豐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。麗豐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。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份，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，麗豐集團對創新方於恢復營運後將會為麗豐集團之長遠業績帶來新貢獻仍然充滿信心。麗豐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，麗豐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。透過延續與雅詩閣集團之長期合作關係，麗豐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麗豐集團之價值。

麗豐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，麗豐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，而於回顧期間，該等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麗豐集團貢獻收入。

麗豐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、麗豐集團於相關城市之現有業務及風險分配等因素。

本集團自豐德麗控股有限公司（「豐德麗」，連同其附屬公司，統稱「豐德麗集團」）收購創新方第一期之 20% 股本權益（「創新方第一期收購事項」）已獲豐德麗股東批准並已於二零一九年九月完成，致令本集團可利用彼等於物業投資及發展之豐富資源及經驗，並結合其於橫琴項目之經驗，從而鞏固其於大灣區之地位。於本業績公佈日期，創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有 80% 及 20% 權益。

## 媒體及娛樂／電影製作及發行／戲院營運

自二零一九年中起，本地持續的社會動盪對香港影視娛樂業以及旅遊業、飲食業及零售業構成負面影響。自二零二零年初起爆發之新型冠狀病毒疫情亦進一步令行業前景蒙上陰霾。社會動盪導致旅客（尤其是來自中國內地之旅客）到訪人次及香港商場人流下跌，與此同時，新型冠狀病毒疫情爆發亦進一步打擊消費意欲。上述兩宗事件皆無法預測，且已分別對經濟造成影響，亦無可避免地影響豐德麗集團於回顧期間之業務表現，並或會持續對二零二零年餘下時間帶來影響。

為應對上述前所未見之事件，豐德麗集團已實行若干措施以遏止新型冠狀病毒疫情蔓延，確保豐德麗集團業務得以保持靈活應變能力。有關措施包括但不限於 (i) 優化成本及經常費用；(ii) 減少其於香港戲院之營運時間；及 (iii) 與其業主就租金寬減事宜保持緊密溝通及友好合作。根據香港政府於二零二零年三月二十七日宣佈新的人群管制措施，豐德麗集團在香港的所有戲院將自二零二零年三月二十八日起暫時關閉十四天。豐德麗集團已準備考慮並實施進一步的短期措施（在適當及需要時）；以幫助減少本地社區傳播的風險。

儘管上述事件所帶來之短期影響，豐德麗集團謹此重申其堅決致力於媒體及娛樂行業之長遠發展。透過管理層的竭誠努力及持續投資以加速其多元化媒體及娛樂平台之增長，豐德麗集團致力於進一步鞏固其行業定位，並為把握香港及中國內地娛樂市場之商機做好準備。

- 電影 — 繼續著力增加電影原創作品，吸引華語觀眾。目前處於製作階段之電影包括由鄭保瑞監製、郭富城及楊千嬅主演之劇情電影《麥路人》、由周顯揚執導、韓庚主演之動作片《我們永不言棄》、由葉念琛執導、王菀之主演之愛情喜劇片《阿索的故事》及由七位香港電影大師杜琪峯、徐克、許鞍華、譚家明、洪金寶、袁和平及已故導演林嶺東執導之多個單元故事組成之電影《七人樂隊》。
- 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》正處於後期製作階段。處於籌備階段之項目包括由吳肇軒、廖子好、胡子彤及譚耀文主演，並由ViuTV獨家播放之20集時裝連續劇《地產仔》。豐德麗集團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《FOLLOWMi 鄭秀文世界巡迴演唱會 — 香港站2019》、《EXO Planet#5 Tour 2019 Hong Kong》及《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。
- 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提供穩定之收入來源。

- 藝人管理 — 正積極於大中華地區發掘具潛力的藝人及與亞洲藝人進行業務合作，以打造實力雄厚的藝人團隊。豐德麗集團深信藝人管理的重要性，並認為強大的藝人團隊將會成為其傳媒及娛樂業務不可或缺的一部份。
- 戲院 — 豐德麗集團現時擁有寰亞洲立集團有限公司95%之股本權益，根據香港票房有限公司（「香港票房」）之報告，按戲院總數及票房收益計，其已成為香港領先多廳戲院營運商之一。於回顧期間，根據香港票房，香港市場錄得總票房收益792,500,000港元，較去年同期減少約10.0%。豐德麗集團於回顧期間之票房收益較去年同期下跌，跌幅大致符合香港市況。有關跌幅乃主要由於若干戲院於香港社會動盪期間暫時關閉以及若干賣座鉅片於二零二零年一月農曆新年期間因新型冠狀病毒疫情爆發而延遲上映所致。儘管如此，豐德麗集團對香港及中國內地戲院營運之長遠發展潛力仍抱持審慎樂觀態度，而近期亦取得香港兩間新戲院場地，分別位於啟德及數碼港。預期位於數碼港之新戲院將於截至二零二零年七月三十一日止財政年度開業，而位於啟德之新戲院則預期於二零二二年開始營業。豐德麗集團擬透過改善現有戲院、升級其現有戲院之設施及收購新戲院場地於戲院營運方面進一步提升其市場份額，並將密切監察香港及中國內地的市況，以及持續評估進一步擴大其業務分佈範圍的機會。

## 其他業務最新資料

本公司之公眾持股量已低於本公司全部已發行股份之 25%，乃由於余卓兒先生及余少玉女士（根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），為本公司之主要股東及核心關連人士）之持股增加所致。本公司正考慮採取不同的措施恢復公眾持股量至按照上市規則之最低規定百分比。

於二零二零年二月二十一日，本公司透過其全資附屬公司 Holy Unicorn Limited（「要約人」）提出有條件自願性全面現金要約（「麗豐要約」），以收購麗豐所有已發行股份（本公司、要約人或本公司之其他全資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。於本業績公佈日期，作為本集團之中國內地物業旗艦，麗豐為豐德麗擁有 50.99%權益之附屬公司，本集團之物業業務直接由本集團及間接透過麗豐集團經營。於完成麗豐要約及豐德麗接納麗豐要約後，物業業務將直接併入本集團，而餘下豐德麗集團將轉型為一間單一經營戲院、媒體及娛樂公司。麗豐要約將構成本公司一項主要收購事項及多項關連交易，並須遵守上市規則第 14A 章項下獨立股東批准之規定。預期將於二零二零年四月十四日或前後向本公司股東寄發一份載有（其中包括）麗豐要約詳情之通函。

於二零二零年一月三十一日，本集團綜合現金及銀行存款為 4,451,600,000 港元（撇除豐德麗集團則為 1,347,200,000 港元）及未提取融資為 5,974,100,000 港元（撇除豐德麗集團則為 2,150,000,000 港元）。於二零二零年一月三十一日淨債權比率增至 46.1%（二零一九年七月三十一日：39.2%）。本集團之資本負債比率（撇除豐德麗集團之淨債務）約為 26.9%。本集團之資本負債比率（撇除豐德麗集團之淨債項及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 24.8%。本集團將繼續採取審慎靈活之方法擴大土地儲備及管理財務狀況。

## 中期業績概覽

截至二零二零年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額 2,751,600,000 港元（二零一九年：3,760,700,000 港元）及毛利 1,133,900,000 港元（二零一九年：1,384,800,000 港元）。該減少主要是由於確認回顧期間內香港已完成住宅項目之物業銷售減少。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
	二零二零年 (百萬港元)	二零一九年 (百萬港元)		
物業投資	683.5	673.9	9.6	1.4
物業發展及銷售	744.8	1,751.3	(1,006.5)	-57.5
餐廳業務	233.4	269.8	(36.4)	-13.5
酒店業務	478.5	280.6	197.9	70.5
媒體及娛樂	202.8	233.1	(30.3)	-13.0
電影製作及發行	111.4	240.3	(128.9)	-53.6
戲院營運	194.6	214.3	(19.7)	-9.2
其他	102.6	97.4	5.2	5.3
<b>總計</b>	<b>2,751.6</b>	<b>3,760.7</b>	<b>(1,009.1)</b>	<b>-26.8</b>

截至二零二零年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔虧損淨額約為 1,109,200,000 港元，相較於去年同期本公司擁有人應佔溢利淨額為 5,076,300,000 港元。大幅下降的主要原因是 (i) 於回顧期間內並無收購附屬公司之議價收購收益淨額；(ii) 本集團擁有及透過本集團合營公司持有之投資物業公平值減少，導致於回顧期間內確認來自重估本集團投資物業之重大公平值虧損及本集團合營公司應佔之虧損；及 (iii) 於回顧期間內，本集團合營公司項目物業銷售相較於去年同期溢利貢獻較少。每股虧損淨額為 1.829 港元（二零一九年：每股溢利淨額為 8.376 港元）。

若不計及回顧期間內物業重估之影響，本公司擁有人應佔虧損淨額約為 324,300,000 港元（二零一九年：溢利淨額 4,398,400,000 港元）。若不計及物業重估之影響，每股虧損淨額為 0.535 港元（二零一九年：每股溢利淨額為 7.257 港元）。

若不計及於回顧期間內物業重估及非經常性交易之影響，本公司擁有人應佔虧損淨額約為 324,300,000 港元（二零一九年：溢利淨額 661,700,000 港元）。若不計及於回顧期間內物業重估及非經常性交易之影響，每股虧損淨額為 0.535 港元（二零一九年：每股溢利淨額為 1.092 港元）。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元
<b>本公司擁有人應佔溢利／（虧損）</b>		
已呈報	<b>(1,109.2)</b>	5,076.3
減： 由以下公司持有之投資物業重估調整		
- 本公司及附屬公司	<b>633.7</b>	(498.5)
- 聯營公司及合營公司	<b>208.9</b>	(150.1)
- 投資物業遞延稅項	<b>(37.4)</b>	(29.4)
- 非控股權益分佔之重估變動減遞延稅項	<b>(20.3)</b>	0.1
<b>不計及投資物業重估之除稅後溢利／（虧損）淨額</b>	<b>(324.3)</b>	4,398.4
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	-	2,930.3
- 收購附屬公司之議價收購收益	-	(6,667.0)
<b>不計及投資物業重估及非經常性交易之除稅後溢利／（虧損）淨額</b>	<b>(324.3)</b>	661.7

於二零二零年一月三十一日，本公司擁有人應佔權益為 34,687,100,000 港元，相較於二零一九年七月三十一日則為 35,827,700,000 港元。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 59.076 港元輕微減少至二零二零年一月三十一日之每股 57.196 港元。

## 物業組合組成

於二零二零年一月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約為 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，惟創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有 80% 及 20% 權益除外，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。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>	919	402	-	-	-	<b>1,321</b>	857
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓 <sup>2</sup>	-	-	368	-	-	<b>368</b>	-
發展中物業 <sup>3</sup>	1,291	584	130	742	-	<b>2,747</b>	1,250
已落成待售物業	13	-	-	173	-	<b>186</b>	818
<b>小計</b>	<b>2,223</b>	<b>986</b>	<b>498</b>	<b>915</b>	-	<b>4,622</b>	<b>2,925</b>
<b>本集團（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）</b>							
已落成租賃物業 <sup>2</sup>	737	1,030	-	-	64	<b>1,831</b>	1,443
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓 <sup>2</sup>	-	-	583	-	-	<b>583</b>	16
發展中物業 <sup>3</sup>	8	118	86	166	-	<b>378</b>	8
已落成待售物業	35	-	-	81	-	<b>116</b>	65
<b>小計</b>	<b>780</b>	<b>1,148</b>	<b>669</b>	<b>247</b>	<b>64</b>	<b>2,908</b>	<b>1,532</b>
<b>本集團應佔總建築 面積</b>	<b>3,003</b>	<b>2,134</b>	<b>1,167</b>	<b>1,162</b>	<b>64</b>	<b>7,530</b>	<b>4,457</b>

1. 於二零二零年一月三十一日，麗豐為豐德麗擁有50.53% 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. 所有在建中物業。



## 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683,500,000港元（二零一九年：673,900,000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285,400,000港元、56,500,000港元及341,600,000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 (%)
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元		
<b>香港</b>				
長沙灣廣場 (包括停車位)	168.0	160.0	5.0	96.8
銅鑼灣廣場二期 (包括停車位)	91.6	88.1	4.0	94.1
麗新商業中心 (包括停車位)	23.1	24.0	-3.8	95.1
其他	2.7	2.7	0.0	
小計：	285.4	274.8	3.9	
<b>英國倫敦</b>				
Leadenhall Street 107 號	24.6	25.5	-3.5	100.0
Leadenhall Street 100 號	28.7	29.2	-1.7	100.0
Leadenhall Street 106 號	3.2	3.3	-3.0	100.0
小計：	56.5	58.0	-2.6	
<b>中國內地</b>				
<u>上海</u>				
上海香港廣場	151.9	167.9	-9.5	零售：97.5 辦公室：90.4
上海五月花生活廣場	19.2	15.4	24.7	零售：100.0
上海凱欣豪園	11.7	10.6	10.4	100.0
<u>廣州</u>				
廣州五月花商業廣場	60.7	65.1	-6.8	98.3
廣州富邦廣場	12.7	13.2	-3.8	99.9
廣州麗豐中心	61.5	62.9	-2.2	零售：100.0 辦公室：98.9 <sup>1</sup>
<u>中山</u>				
中山棕櫚彩虹花園	2.2	3.2	-31.3	零售：84.4 <sup>1</sup>
<u>橫琴</u>				
橫琴創新方第一期	0.1	-	不適用	零售：75.8 <sup>2</sup>
其他	21.6	2.8	671.4	
小計：	341.6	341.1	0.1	
總計：	683.5	673.9	1.4	
<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>3</sup> （50%基準）	70.0	69.6	0.6	100.0
藍塘傲 <sup>4</sup> （50%基準）	7.1	0.3	2,266.7	37.8
天文臺道8號 <sup>5</sup> （50%基準）	-	27.6	-100.0	不適用
總計：	77.1	97.5	-20.9	

附註：

1. 不包括自用面積。
2. 包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積。
3. 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行股份有限公司(「中國建設銀行」)之合營項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零二零年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約140,000,000 港元(二零一九年：139,300,000 港元)。
4. 藍塘傲為一項與帝國集團之合營項目，其中本集團及帝國集團各佔50%實際權益。截至二零二零年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約14,200,000 港元(二零一九年：600,000 港元)。
5. 天文臺道8號已於二零一九年三月十一日完成出售。

本集團按主要租賃物業用途劃分之營業額分析載列如下：

	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 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		86.1	233,807		84.0	233,807
辦公室		73.2	409,896		65.9	409,896
停車位		8.7	不適用		10.1	不適用
小計：		168.0	643,703		160.0	643,703
銅鑼灣廣場二期	100%			100%		
商業		61.6	109,770		57.8	109,770
辦公室		28.3	96,268		27.8	96,268
停車位		1.7	不適用		2.5	不適用
小計：		91.6	206,038		88.1	206,038
麗新商業中心	100%			100%		
商業		11.8	95,063		11.9	95,063
辦公室		2.2	74,181		2.4	74,181
停車位		9.1	不適用		9.7	不適用
小計：		23.1	169,244		24.0	169,244
其他		2.7	63,592 <sup>1</sup>		2.7	63,592 <sup>1</sup>
小計：		285.4	1,082,577 <sup>1</sup>		274.8	1,082,577 <sup>1</sup>
<b>英國倫敦</b>						
Leadenhall Street 107 號	100%			100%		
商業		2.0	48,182		2.2	48,182
辦公室		22.6	98,424		23.3	98,424
小計：		24.6	146,606		25.5	146,606
Leadenhall Street 100 號	100%			100%		
辦公室		28.7	177,700		29.2	177,700
Leadenhall Street 106 號	100%			100%		
商業		0.6	3,540		0.6	3,540
辦公室		2.6	16,384		2.7	16,384
小計：		3.2	19,924		3.3	19,924
小計：		56.5	344,230		58.0	344,230
<b>中國內地</b>						
<b>上海</b>						
上海香港廣場	37.71%			37.76%		
零售		97.4	468,434		106.9	468,434
辦公室		51.5	362,096		57.9	362,096
停車位		3.0	不適用		3.1	不適用
小計：		151.9	830,530		167.9	830,530
上海五月花生活廣場	37.71%			37.76%		
零售		17.3	320,314		13.5	320,314
停車位		1.9	不適用		1.9	不適用
小計：		19.2	320,314		15.4	320,314

	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 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	35.82%			35.87%		
零售		10.6	82,062		8.9	82,062
停車位		1.1	不適用		1.7	不適用
小計：		11.7	82,062		10.6	82,062
廣州						
廣州五月花商業廣場	37.71%			37.76%		
零售		52.8	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
小計：		60.7	436,855		65.1	436,855
廣州富邦廣場	37.71%			37.76%		
零售		12.7	171,968		13.2	171,968
廣州麗豐中心	37.71%			37.76%		
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
小計：		61.5	738,113		62.9	705,549
中山						
中山棕櫚彩虹花園	37.71%			37.76%		
零售		2.2	147,408		3.2	147,408
橫琴						
創新方第一期	50.16%					
零售		0.1	682,076 <sup>2</sup>		-	-
其他	不適用	21.6	不適用	37.76%	2.8	不適用
小計：		341.6	3,409,326		341.1	2,694,686
總計：		683.5	4,836,133		673.9	4,121,493
合營公司項目						
香港						
中國建設銀行大廈 <sup>3</sup> (50%基準)	50%			50%		
辦公室		69.7	114,603 <sup>4</sup>		69.3	114,603 <sup>4</sup>
停車位		0.3	不適用		0.3	不適用
小計：		70.0	114,603 <sup>4</sup>		69.6	114,603 <sup>4</sup>
藍塘傲 <sup>5</sup> (50%基準)	50%			50%		
商業		1.6	43,217 <sup>6</sup>		0.3	43,217 <sup>6</sup>
住宅單位 <sup>7</sup>		5.4	19,452 <sup>8</sup>		-	-
停車位		0.1	不適用		-	不適用
小計：		7.1	62,669		0.3	43,217
天文臺道8號 <sup>9</sup> (50%基準)				50%		
商業		-	-		21.9	45,312
辦公室		-	-		4.5	37,273
停車位		-	-		1.2	不適用
小計：		-	-		27.6	82,585
總計：		77.1	177,272		97.5	240,405

附註：

1. 不包括於友邦金融中心之10%權益。
2. 不包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積。
3. 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行之合營項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50% 實際權益。截至二零二零年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約140,000,000港元（二零一九年：139,300,000港元）。
4. 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. 藍塘傲為一項與帝國集團之合營項目，其中本集團及帝國集團各佔50% 實際權益。截至二零二零年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約14,200,000港元（二零一九年：600,000港元）。
6. 本集團應佔建築面積。總建築面積為86,434平方呎。
7. 指提供提早入伙福利之已售出住宅單位，其允許買家於出售完成前提早遷入。
8. 本集團應佔銷售面積。總銷售面積為38,903平方呎。
9. 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2.0%。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輕微減少0.8%。倫敦投資組合截至二零二零年一月三十一日止六個月之租賃營業額分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	百分比 變動	二零二零年 千英鎊	二零一九年 千英鎊	百分比 變動
Leadenhall Street 107 號	24,626	25,505	-3.4	2,482	2,520	-1.5
Leadenhall Street 100 號	28,644	29,222	-2.0	2,888	2,888	0.0
Leadenhall Street 106 號	3,214	3,347	-4.0	324	331	-2.1
總計：	56,484	58,074	-2.7	5,694	5,739	-0.8

## 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

該大廈為本集團與中國建設銀行就重建中環前身為香港麗嘉酒店擁有50：50權益之合營公司項目。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公佈收購 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

除本集團於橫琴創新方第一期之20%權益外，本集團於中國內地的所有主要租賃物業均透過麗豐集團持有。

### 上海香港廣場

作為麗豐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。

麗豐集團擁有該物業之 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。麗豐集團已與盒馬鮮生（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。麗豐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。

#### 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之 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。

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，麗豐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提供 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。於本業績公佈日期，創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有 80%及 20%。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，麗豐集團對創新方於恢復營運後將為麗豐集團之長遠業績帶來新貢獻仍然充滿信心。

## 物業發展

截至二零二零年一月三十一日止六個月，出售物業已確認之營業額為 744,800,000 港元（二零一九年：1,751,300,000 港元）。來自物業銷售之營業額分析載列如下：

香港				
	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 <sup>1</sup> (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
逸新 住宅單位	137	28,507	18,861	566.2
喜築 停車位	5	不適用	不適用	3.4
<b>小計</b>				<b>569.6</b>
中國內地				
	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 <sup>2</sup> (港元/平方呎)	營業額 <sup>3</sup> (百萬港元)
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	13	17,556	1,667	27.9
別墅住宅單位	10	21,105	2,565	51.5
橫琴創新方第一期 文化工作室	7	22,315	4,175	88.7
上海凱欣豪園 停車位	6	不適用	不適用	3.8
廣州東風廣場 停車位	2	不適用	不適用	2.1
廣州富邦廣場 停車位	2	不適用	不適用	1.2
<b>小計</b>				<b>175.2</b>
<b>總計</b>				<b>744.8</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 <sup>1</sup> (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
藍塘傲 (50%基準) 住宅單位	5	5,895	24,572	144.9
停車位	8	不適用	不適用	19.2
<b>總計</b>				<b>164.1</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）。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。截至二零二零年三月二十二日，本集團已售出藍塘傲584個單位，銷售面積約為360,600平方呎，平均售價約為每平方呎17,400港元。已售出住宅單位之交付工作已大致完成。自二零一九年三月以來，本集團已推出合共110個藍塘傲停車位供銷售。截至二零二零年三月二十二日，64個停車位已售出，且銷售所得款項總額約達173,300,000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及交付，平均售價約為每平方呎16,400港元。本集團於二零一八年七月推出喜築之商業單位供銷售。截至二零二零年三月二十二日，全部7個商業單位已售出，銷售面積約為15,900平方呎，平均售價約為每平方呎23,500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。建築工程已竣工，屋宇署已於二零一九年七月發出佔用許可證。

該項目命名為「逸新」及合共提供138伙，包括開放式、一房及兩房之單位，總銷售面積約為28,800平方呎已預售，平均售價為每平方呎18,900港元。138個預售住宅單位中已交付137個。於二零一九年十月，本集團推出逸新4個商業單位供銷售。

### *逸理*

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。竣工後，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。建築工程已於二零一九年年底竣工，屋宇署已於二零一九年十月發出佔用許可證。

該項目命名為「逸理」及於二零一八年八月開始預售。截至二零二零年三月二十二日，本集團已預售逸理 93 個單位，銷售面積約為 28,800 平方呎，平均售價約為每平方呎 20,700 港元。地政總署已於二零二零年三月發出合約完成證明書，預售住宅單位不久即會開始交付。

### *大旗嶺項目*

於二零一九年三月，本集團以 209,800,000 港元成功投得香港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。拆除工作正在進行中及建築工程預期將於二零二四年竣工。

### *恒安街項目*

於二零一九年四月，本集團成功投得香港觀塘恒安街 12-30 號之市區重建局項目，佔地面積約為 8,500 平方呎，其將會發展成為約 64,000 平方呎之住宅空間。打樁工程正在進行中及建築工程預期將於二零二三年竣工。

### 中國內地

除麗豐集團及本集團分別擁有 80%及 20%權益之橫琴創新方第一期外，本集團於中國內地的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、一個商場及一個地下停車場，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）。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，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。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，而麗豐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。

### *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。

### *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，該發展項目合共 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 580,800 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。

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」。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未經審核簡明綜合收益表之「其他經營開支」內。

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 平方呎及 1,215 個未出售停車位。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及文化工作坊大樓進行竣工驗收備案。

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，為麗豐集團貢獻營業額 88,700,000 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。

創新方第一期分別由麗豐集團及本集團持有 80%及 20%權益。

#### 第二期

於二零一七年六月，麗豐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，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，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，麗豐集團與 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，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，麗豐集團有信心可將任何有關延誤所引致之損失減至最低。

## 餐廳業務

截至二零二零年一月三十一日止六個月，餐廳業務為本集團帶來營業額 233,400,000 港元（二零一九年：269,800,000 港元）。截至本業績公佈日期，餐廳業務包括本集團於 22 間位於香港及中國內地之餐廳之權益及 1 間位於澳門之餐廳之管理。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／國際料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong	香港	37%	米芝蓮三星 (二零一二年至二零二零年)
	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	13%	米芝蓮二星 (二零一七年至二零二零年)
	Opera BOMBANA	北京	20%	
	CIAK - In The Kitchen	香港	62%	米芝蓮一星 (二零一五年至二零一七年)
	CIAK - All Day Italian	香港	67%	米芝蓮車胎人美食 (二零一七年至二零二零年)
	Beefbar	香港	62%	米芝蓮一星 (二零一七年至二零二零年)
	Takumi by Daisuke Mori	香港	63%	米芝蓮一星 (二零一八年至二零二零年)
	Prohibition <small>(附註)</small>	香港	100%	
	Zest by Konishi	香港	67%	米芝蓮一星 (二零二零年)
亞洲料理	唐人館置地廣場	香港	50%	米芝蓮餐盤 (二零一九年至二零二零年)
	唐人館海港城	香港	60%	米芝蓮餐盤 (二零一九年至二零二零年)
	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•米太古廣場	香港	67%	
	茶•米KiKi茶德福廣場	香港	69%	
	南海小館 <small>(附註)</small>	香港	100%	
	KiKi麵店IFC	香港	67%	
	KiKi麵店K11 MUSEA	香港	67%	
	KiKi麵店上海香港廣場	上海	67%	
日式料理	Sushi Masataka	香港	63%	米芝蓮餐盤 (二零一九年至二零二零年)
<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 (二零一六年至二零二零年)

附註：海洋公園萬豪酒店的此兩間餐廳的表現已計入酒店業務分類，作分類報告用途。

## 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 酒店及香港海洋公園萬豪酒店之營運，以及麗豐集團於中國內地上海及橫琴酒店及酒店式服務公寓之營運。本集團於二零一七年六月投資位於泰國普吉島酒店項目仍處於規劃階段，本集團將適時提供有關該項目的重大更新資料。截至二零二零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 478,500,000 港元（二零一九年：280,600,000 港元）。

截至二零二零年一月三十一日止六個月來自酒店及酒店式服務公寓業務之營業額分析如下：

	地點	本集團 應佔權益	客房數 <sup>1</sup>	總建築面積 (平方呎)	營業額 (百萬港元)	期末出租率 (%)
酒店及酒店式服務公寓						
海洋公園萬豪酒店	香港	100%	471	365,974	187.4	52.0
上海雅詩閣淮海路 服務公寓	上海	37.71%	308	355,267	56.0	64.1
上海寰星酒店	上海	37.71%	239	143,846	16.5	57.7
珠海橫琴凱悅酒店	橫琴	50.16%	493	594,756	5.6	附註 2
Caravelle 酒店	胡志明市	26.01%	335	378,225	212.0	48.7
小計			<b>1,846</b>	<b>1,838,068</b>	<b>477.5</b>	
酒店管理費					1.0	
總計					<b>478.5</b>	

附註：

- 以 100% 為基準
- 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由於中國內地爆發新型冠狀病毒疫情自二零二零年二月一日暫停營業。

海洋公園萬豪酒店於二零一九年二月十九日正式開業，提供合共 471 間客房，為本集團租賃組合增加約 365,974 平方呎之應佔租賃空間。儘管香港社會動蕩及新型冠狀病毒影響香港之酒店行業，鑒於海洋公園本身廣受歡迎，本集團仍對海洋公園萬豪酒店項目之前景持審慎樂觀態度。

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，及一間專門為殘障人士配備的客房。本集團應佔之總建築面積為 98,376 平方呎。

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 個酒店房間均配備傢具，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。

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）。

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。珠海橫琴凱悅酒店總建築面積約為 594,800 平方呎，而麗豐集團應佔約 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。



## 媒體及娛樂

媒體及娛樂業務由豐德麗集團營運。截至二零二零年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額 202,800,000 港元（二零一九年：233,100,000 港元）。

### 現場表演節目

於回顧期間內，豐德麗集團已舉辦及投資39場（二零一九年：46場）表演，由本地、亞洲及國際知名藝人（包括EXO、王菀之、楊千嬅及林海峰）演出。

### 音樂製作、發行及出版

截至二零二零年一月三十一日止六個月，豐德麗集團發行共12張（二零一九年：36張）專輯，包括鄭秀文、鄧小巧、馮允謙、陳健安及Nowhere Boys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

截至二零二零年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額 111,400,000 港元（二零一九年：240,300,000 港元），而分類業績為虧損 17,800,000 港元（二零一九年：虧損 36,600,000 港元）。

於回顧期間內，共有 4 部由豐德麗集團製作／投資電影在戲院上映，即《沉默的證人》、《花椒之味》、《攀登者》及《犯罪現場》。豐德麗集團亦發行了 17 部（二零一九年：22 部）電影及 179 部（二零一九年：290 部）錄像，其中具知名度的包括《1917》、《雙子任務：疊影危機》、《黑超特警組：反轉世界》、《復仇者聯盟 4：終局之戰》、《蜘蛛俠：決戰千里》、《玩命關頭：特別行動》、《獅子王》、《反斗奇兵 4》及《捍衛任務 3：全面開戰》。

### 戲院營運

戲院營運由豐德麗集團管理。截至二零二零年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額 194,600,000 港元（二零一九年：214,300,000 港元）及分類業績虧損為 154,000,000 港元（二零一九年：48,200,000 港元）。豐德麗集團戲院營運分類虧損顯著增加乃主要由於若干戲院之物業、廠房及設備減值，而其於回顧期間內之表現未達預期。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。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)	座位數目 (附註)
<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	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：以100%為基準

#### 於合營公司之權益

截至二零二零年一月三十一日止期間，合營公司之虧損為 96,700,000 港元，相較於二零一九年同期則為溢利 744,600,000 港元。這主要由於中國建設銀行大廈的公平值減少及於回顧期間內藍塘傲物業銷售的溢利貢獻較少所致。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二零年 (百萬港元)	二零一九年 (百萬港元)
重估收益／(虧損)	<b>(208.9)</b>	150.1
經營溢利	<b>112.2</b>	594.5
合營公司之貢獻／(虧損)	<b>(96.7)</b>	744.6

## 流動資金及財務資源

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以及未提取融資分別為4,451,600,000港元及5,974,100,000港元。本集團持有之現金及銀行結餘中約43.0%以港元及美元列值，而約49.5%則以人民幣列值。於二零二零年一月三十一日，本集團（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1,347,200,000港元及2,150,000,000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。

於二零二零年一月三十一日，本集團之銀行貸款約為14,409,200,000港元、有擔保票據約為5,710,200,000港元及其他貸款約為305,800,000港元。於二零二零年一月三十一日，14,409,200,000港元之銀行貸款之到期日分佈良好，其中2,236,700,000港元須於一年內償還，5,098,200,000港元須於第二年償還、5,951,500,000港元須於第三至第五年償還及1,122,800,000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30%為浮息及定息貸款，本集團貸款中其餘1%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46.1%。不計豐德麗集團之淨債項，本集團之資本負債比率約為26.9%。不計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及豐德麗集團之淨債項，本集團之資本負債比率約為24.8%。

於二零二零年一月三十一日，賬面值約為29,610,500,000港元之若干投資物業、約為1,577,400,000港元之若干使用權資產、約為3,271,400,000港元之若干物業、廠房及設備、約為1,089,400,000港元之若干待售落成物業、約為899,200,000港元之若干發展中物業、約為1,894,100,000港元之若干酒店式服務公寓及相關租賃物業裝修、約為1,466,800,000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。本集團持有之一間合營公司之股份已抵押予銀行，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歐元、馬來西亞令吉及越南盾列值，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。

## 或然負債

本集團自二零一九年七月三十一日起或然負債並無重大變動。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零二零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

本公司於截至二零二零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」））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，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。本公司已達致並維持董事會成員多元化，包括符合本公司業務模式及特定需求之專業資格及經驗、文化及教育背景、種族及族群特性、性別、年齡及服務任期。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。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。由於上述甄選及提名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二零一九年十二月二十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）擔任該股東週年大會之主席。

## 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4,900名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。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，並出席了以下非交易簡報會：

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	大和香港專家系列 — 橫琴及其於大灣區之地位	大和	香港

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）。

代表董事會  
主席  
林建岳

香港，二零二零年三月三十一日

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）、林孝賢及譚承蔭諸位先生；

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。