



麗 豐 控 股

麗豐控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號:1125)

中期報告

截至二零二零年一月三十一日止六個月



公司資料

註冊成立地點

開曼群島

董事會

執行董事

周福安(主席)
林建名(副主席)
林建康(執行副主席)
林孝賢(行政總裁)
鄭馨豪
李子仁
譚承蔭(於二零一九年八月十九日獲委任)
余寶珠

非執行董事

羅臻毓
潘子翔(亦為羅臻毓之替代董事)

獨立非執行董事

古滿麟
林秉軍
羅健豪
麥永森
石禮謙

審核委員會

羅健豪(主席)
林秉軍
羅臻毓

薪酬委員會

林秉軍(主席)
周福安
古滿麟
羅健豪
羅臻毓

授權代表

周福安
林建名

公司秘書

嚴麗華

註冊辦事處

P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104
Cayman Islands

主要營業地點

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓

電話：(852) 2741 0391
傳真：(852) 2741 9763

於開曼群島之股份過戶登記處

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

於香港之股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東一百八十三號
合和中心五十四樓

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
中信銀行股份有限公司
星展銀行有限公司香港分行
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
華僑銀行
上海浦東發展銀行股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
大華銀行有限公司

上市資料

股份

本公司已發行股份於香港聯合交易所有限公司主板上市及買賣

股份代號/買賣單位

1125/400 股

票據

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

美國預託證券

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

網址

www.laifung.com

投資者關係

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

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

		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
	附註		
營業額	3	599,898	571,086
銷售成本		(287,849)	(211,949)
毛利		312,049	359,137
其他收入及收益		30,526	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)		(387,598)	109,692
經營溢利／(虧損)	4	(249,786)	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)		(8)	23
除稅前溢利／(虧損)		(365,378)	261,489
稅項	6	(205,412)	(178,803)
本期間溢利／(虧損)		(570,790)	82,686
歸屬：			
本公司擁有人		(442,388)	69,005
非控制性權益		(128,402)	13,681
		(570,790)	82,686
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 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 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	(424,811)	351,925
一附屬公司清盤後之重新分類調整	—	(10,134)
	(424,811)	341,791
應佔合營公司之其他全面開支	—	(7,165)
應佔一聯營公司之其他全面開支	(9)	(7)
	(424,820)	334,619
本期間全面收益／(開支)總額	(995,610)	417,305
歸屬：		
本公司擁有人	(851,504)	392,401
非控制性權益	(144,106)	24,904
	(995,610)	417,305

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
非流動資產			
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		25,139,873	24,825,442
流動資產			
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
分類為持作出售之資產		6,105,818	6,413,213
		17,325	70,972
流動資產總值		6,123,143	6,484,185
流動負債			
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		4,056,591	3,550,243
流動資產淨值		2,066,552	2,933,942
資產總值減流動負債			
非流動負債			
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		12,084,448	11,577,701
		15,121,977	16,181,683

簡明綜合財務狀況表(續)

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
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	1,637,483	1,636,935
儲備	13,280,924	14,197,072
	14,918,407	15,834,007
非控制性權益	203,570	347,676
	15,121,977	16,181,683

簡明綜合權益變動表

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								非控制性 權益	總計
	已發行 股本	股份 溢價賬	購股權 儲備	匯兌波動 儲備	資本 儲備	法定 儲備	保留 盈利	小計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一九年七月三十一日及 二零一九年八月一日(經審核)	1,636,935	4,087,322	31,851	211,632	137,165	242,871	9,486,231	15,834,007	347,676	16,181,683
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	(442,388)	(442,388)	(128,402)	(570,790)
本期間扣除稅項後之其他全面開支：										
匯兌差額	—	—	—	(409,107)	—	—	—	(409,107)	(15,704)	(424,811)
應佔一聯營公司之其他全面開支	—	—	—	(9)	—	—	—	(9)	—	(9)
本期間扣除稅項後之全面開支總額	—	—	—	(409,116)	—	—	(442,388)	(851,504)	(144,106)	(995,610)
行使購股權時發行股份*	548	431	(250)	—	—	—	—	729	—	729
以權益支付之購股權安排	—	—	674	—	—	—	—	674	—	674
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	17,166	(17,166)	—	—	—
購股權失效時解除儲備	—	—	(227)	—	—	—	227	—	—	—
應付二零一九年末期股息**	—	—	—	—	—	—	(65,499)	(65,499)	—	(65,499)
於二零二零年一月三十一日(未經審核)	1,637,483	4,087,753[‡]	32,048[‡]	(197,484)[‡]	137,165[‡]	260,037[‡]	8,961,405[‡]	14,918,407	203,570	15,121,977

簡明綜合財務狀況表中之綜合儲備 13,280,924,000 港元(二零一九年七月三十一日：14,197,072,000 港元)乃由該等儲備賬目構成。

* 截至二零二零年一月三十一日止期間內，本公司購股權計劃項下獲行使之購股權涉及每股面值 5.00 港元之 109,591 股普通股乃按每股 6.65 港元之行使價予以發行及收取總現金代價 729,000 港元。購股權儲備 250,000 港元已轉撥至股份溢價賬。

** 於二零一九年十二月二十日，本公司股東於股東週年大會上批准截至二零一九年七月三十一日止年度之應付末期股息每股 0.20 港元以現金支付，或可選擇以股代息之方法(「二零一九年以股代息計劃」)代替。

有關二零一九年以股代息計劃之進一步詳情載於本公司日期為二零二零年一月八日之通函。

簡明綜合權益變動表(續)

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								非控制性 權益	總計
	已發行 股本	股份 溢價賬	購股權 儲備	匯兌波動 儲備	資本 儲備	法定 儲備	保留 盈利	小計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一八年七月三十一日及 二零一八年八月一日(經審核)	1,635,221	4,085,811	29,529	489,186	137,165	373,345	8,752,610	15,502,867	285,457	15,788,324
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	69,005	69,005	13,681	82,686
本期間扣除稅項後之其他全面收益/(開支)：										
匯兌差額	—	—	—	330,568	—	—	—	330,568	11,223	341,791
應佔合營公司之其他全面開支	—	—	—	(7,165)	—	—	—	(7,165)	—	(7,165)
應佔一聯營公司之其他全面開支	—	—	—	(7)	—	—	—	(7)	—	(7)
本期間扣除稅項後之全面收益總額	—	—	—	323,396	—	—	69,005	392,401	24,904	417,305
以權益支付之購股權安排	—	—	2,322	—	—	—	—	2,322	—	2,322
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	13,784	(13,784)	—	—	—
清盤一合營公司後變現之儲備	—	—	—	—	—	(136,588)	136,588	—	—	—
應付二零一八年末期股息*	—	—	—	—	—	—	(65,409)	(65,409)	—	(65,409)
於二零一九年一月三十一日(未經審核)	1,635,221	4,085,811 [#]	31,851 [#]	812,582 [#]	137,165 [#]	250,541 [#]	8,879,010 [#]	15,832,181	310,361	16,142,542

簡明綜合財務狀況表中之綜合儲備 14,196,960,000 港元(二零一八年七月三十一日：13,867,646,000 港元)乃由該等儲備賬目構成。

* 於二零一八年十二月二十一日，本公司股東於股東週年大會上批准截至二零一八年七月三十一日止年度之應付末期股息每股 0.20 港元以現金支付，或可選擇以股代息之方法(「二零一八年以股代息計劃」)代替。

有關二零一八年以股代息計劃之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年一月十日之通函。

簡明綜合現金流量表

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
經營活動所使用之現金流量淨額	(298,903)	(82,079)
投資活動之現金流量		
已收利息	12,416	11,564
添置投資物業	(810,258)	(903,166)
添置物業、廠房及設備	(184,010)	(654,281)
一合營公司之還款	—	657
一聯營公司之還款	4,495	—
已收一合營公司之股息	—	1,540,176
自獲得時之原到期日超過三個月之無抵押及無限制定期存款減少	39,309	—
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘增加	(70,203)	(74,895)
投資活動所使用之現金流量淨額	(1,008,251)	(79,945)
融資活動之現金流量		
發行股份之所得款項	729	—
新增銀行貸款(扣除直接成本)	957,545	3,549,658
償還銀行貸款	(193,418)	(1,974,999)
來自同系附屬公司貸款	388,359	63,762
一同系附屬公司之貸款還款	(322,259)	(48,171)
來自一合營公司貸款	—	462,834
一合營公司之貸款還款	—	(825,225)
其他借款增加	—	41,560
認沽期權負債增加	—	280,532
自一潛在非控制性股東收取之金額	110,963	—
租賃付款的本金部份	(2,433)	—
已付利息及銀行融資費用	(235,828)	(244,006)
融資活動所產生之現金流量淨額	703,658	1,305,945
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	(603,496)	1,143,921
期初之現金及現金等值項目	1,884,175	1,364,285
匯率變動之影響淨額	(31,626)	17,053
期末之現金及現金等值項目	1,249,053	2,525,259
現金及現金等值項目結餘之分析		
無抵押及無限制現金及銀行結餘	1,040,210	1,823,465
無抵押及無限制定期存款	208,843	701,794
簡明綜合財務狀況表及簡明綜合現金流量表所列之現金及現金等值項目	1,249,053	2,525,259

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	具有負補償之預付款項特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
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	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重大影響。

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。

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

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

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。

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

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
資產	
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	8,589
負債	
租賃負債	8,589
總負債增加	8,589

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	(776)
	9,057
於二零一九年八月一日之加權平均增量借款利率	5.65%
於二零一九年八月一日之租賃負債	8,589

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。

簡明綜合財務報表附註(續)

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(續)

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	—
	322,046	281,291
來自其他來源之營業額		
投資物業之租金收入	277,852	289,795
總營業額	599,898	571,086
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	146,860	135,623
總計	322,046	281,291

簡明綜合財務報表附註(續)

3. 營業額及經營分部資料(續)

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之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
分部收益/業績：								
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
其他分部資料：								
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	—

簡明綜合財務報表附註(續)

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	七月三十一日	一月三十一日	七月三十一日	一月三十一日	七月三十一日	一月三十一日	七月三十一日
	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(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							31,263,016	31,309,627
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							16,141,039	15,127,944

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

* 酒店及酒店式服務公寓以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。

** 有關支出/(收入)項目已計入簡明綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

簡明綜合財務報表附註(續)

5. 融資成本

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二零年 (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	—
	246,308	255,587
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)
	(130,831)	(182,038)
融資成本總值	115,477	73,549

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	108,122	82,900
本期間稅項開支總值	205,412	178,803

為安排本公司於聯交所(現時在主板)上市，已於一九九七年十一月十二日簽署一份稅項賠償保證契據，麗新發展有限公司(「麗新發展」)據此就本集團因出售若干於一九九七年十月三十一日本集團透過其附屬公司及合營公司應佔之物業權益而應付或分佔之若干潛在中國內地所得稅及土地增值稅，向本集團承諾作出賠償保證。本集團於本期間並無根據上述賠償保證收取稅項賠償(截至二零一九年一月三十一日止六個月：無)。

簡明綜合財務報表附註(續)

7. 本公司擁有人應佔每股盈利／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) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
盈利／(虧損)		
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)	(442,388)	69,005
	股份數目	
股份		
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	—	376,452
	327,493,578	327,420,586

簡明綜合財務報表附註(續)

8. 應收賬款、按金及預付款項

本集團根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款收取。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款收取租務按金。酒店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
	109,525	110,982
其他應收賬款、按金及預付款項	485,247	443,915
總計	594,772	554,897

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
	261,657	923,016
應計費用及其他應付賬款	1,653,717	859,885
認沽期權負債	277,747	279,720
總計	2,193,121	2,062,621

簡明綜合財務報表附註(續)

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	344,045	422,814
	650,257	689,957
分類為流動負債之金額	(508,648)	(540,744)
非流動部份	141,609	149,213

10. 承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	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
已簽約但未作撥備： 工程、開發及動遷成本	407,635	1,288,365

簡明綜合財務報表附註(續)

11. 有關連人士交易

(a) 有關連人士交易

	附註	截至一月三十一日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及其附屬公司， 不包括豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)及其附屬公司：			
已付或應付租金及管理費開支	(i)	1,408	1,350
已收或應收租金及管理費收入	(ii)	731	32
已收墊付貸款	(iii)	382,359	—
按成本基準分佔自該等公司分配之企業工資		12,710	13,461
按成本基準分佔自該等公司分配之行政費用		4,392	2,119
按成本基準分佔該等公司獲分配之企業工資		2,020	1,959
按成本基準分佔該等公司獲分配之行政費用		455	974
豐德麗及其附屬公司，不包括本集團：			
已收或應收租金及管理費收入	(iv)	3,893	4,167
已收墊付貸款	(v)	6,000	63,762
償還貸款	(v)	322,259	48,171
按成本基準分佔自該等公司分配之企業工資		1,283	1,253
按成本基準分佔自該等公司分配之行政費用		185	3
按成本基準分佔該等公司獲分配之企業工資		631	557
按成本基準分佔該等公司獲分配之行政費用		50	278
凱德置地有限公司之一附屬公司：			
已付或應付管理及其他服務費	(vi)	4,695	5,015

簡明綜合財務報表附註(續)

11. 有關連人士交易(續)

(a) 有關連人士交易(續)

	附註	截至一月三十一日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
本集團之合營公司：			
已收墊付貸款	(vii)	—	462,834
已償還墊付貸款	(vii)	—	825,225
償還貸款		—	657
已付或應付利息開支	(vii)	—	7,112
已收股息	(viii)	—	1,540,176
本集團之一聯營公司：			
償還貸款	(ix)	4,495	—

附註：

- (i) 有關連公司為麗新發展及麗新發展之一間附屬公司(均為麗新製衣之附屬公司(麗新製衣為本公司之最終控股公司))。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (ii) 有關連公司為麗新發展之一間附屬公司。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (iii) 有關連公司為麗新發展之一間附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。期內，有關連公司成為本公司一間附屬公司(「該附屬公司」)之一名非控制性股東，並根據其於該附屬公司之權益百分比墊付貸款382,359,000港元(截至二零一九年一月三十一日止六個月：無)。
- (iv) 有關連公司為豐德麗(本公司之中間控股公司)之附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。
- (v) 有關連公司為豐德麗之一間附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。期內，有關連公司(當時為該附屬公司之一名非控制性股東)根據其於該附屬公司之權益百分比墊付貸款6,000,000港元(截至二零一九年一月三十一日止六個月：墊付貸款63,762,000港元及已收償還貸款48,171,000港元)。其後，有關連公司不再為該附屬公司之一名非控制性股東，並已收償還貸款322,259,000港元。
- (vi) 有關連公司為凱德置地有限公司之一間附屬公司，而本公司為凱德置地有限公司之聯營公司。有關連公司就本集團經營酒店式服務公寓提供管理及其他服務。管理及其他服務費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。

簡明綜合財務報表附註(續)

11. 有關連人士交易(續)

(a) 有關連人士交易(續)

附註(續)：

(vii) 有關連公司為本集團之合營公司廣州麗運房地產開發有限公司及麗運有限公司。計息及免息貸款之條款乃按本集團與該等有關連公司訂立之協議釐定。截至二零一九年一月三十一日止期間內，該等有關連公司按固定年利率率3.045%至4.20%就墊付之計息貸款向本集團收取利息開支。

(viii) 有關連公司為本集團之合營公司麗運有限公司。截至二零一九年一月三十一日止期間內，本集團自有關連公司收取股息1,540,176,000港元。

(ix) 有關連公司為本集團之聯營公司。該墊付為無抵押、免息及無固定還款期。

(b) 本集團主要管理人員酬金

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	15,713	14,283
退休金計劃供款	74	65
以權益支付之購股權開支	674	—
總計	16,461	14,348

簡明綜合財務報表附註(續)

12. 金融工具之公平值及公平值等級

本集團金融工具之賬面值及公平值(賬面值與其公平值合理地相若之金融工具除外)載列如下：

	賬面值		公平值	
	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	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
金融資產				
衍生金融工具 — 貨幣掉期(「貨幣掉期」)	24,323	20,581	24,323	20,581
金融負債				
衍生金融工具 — 外幣遠期合約	3,660	—	3,660	—
有擔保票據	2,703,874	2,720,857	2,639,057	2,667,667
	2,707,534	2,720,857	2,642,717	2,667,667

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

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

本集團管理層每年委任外聘估值師負責對本集團之貨幣掉期進行外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水準。本集團管理層已就為中期及年度財務報告而進行之估值每年與估值師討論兩次估值假設及估值結果；及

- (iii) 就衍生金融工具 — 外幣遠期合約而言，本集團依賴銀行估值來釐定工具之公平值。該等估值盡可能使用可觀察市場數據。估值中之主要可觀察輸入值為即期匯價、成交匯率、波幅、到期時間及無風險利率。

除上述金融資產和負債外，於二零二零年一月三十一日及二零一九年七月三十一日，本集團按攤銷成本入賬之金融工具之賬面值與其公平值並無重大差異。

簡明綜合財務報表附註(續)

12. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

公平值等級

估值金融工具時採用之重大不可觀察輸入值概述如下：

二零二零年一月三十一日

	估值方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值之價值	附註
衍生金融工具	採用掉期之	預期違約風險 — 對手方	1,210,000 港元至 16,790,000 港元	1
— 貨幣掉期	貼現現金	預期違約風險 — 本公司	2,120,000 港元至 16,710,000 港元	2
	流量法	信用利差 — 對手方	6.52 基點至 96.44 基點	3
		信用利差 — 本公司	288.38 基點至 520.06 基點	4
		違約損失率	80%	5
		— 對手方不履約風險		
		違約損失率 — 本身信貸風險	60%	6

二零一九年七月三十一日

	估值方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值之價值	附註
衍生金融工具	採用掉期之	預期違約風險 — 對手方	1,580,000 港元至 19,870,000 港元	1
— 貨幣掉期	貼現現金流	預期違約風險 — 本公司	3,450,000 港元至 20,960,000 港元	2
	量法	信用利差 — 對手方	9.07 基點至 106.44 基點	3
		信用利差 — 本公司	302.23 基點至 517.02 基點	4
		違約損失率	80%	5
		— 對手方不履約風險		
		違約損失率 — 本身信貸風險	60%	6

附註：

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

簡明綜合財務報表附註(續)

12. 金融工具之公平值及公平值等級(續)

按公平值計量之資產/(負債)

於二零二零年一月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	活躍市場 之報價 (級別一) 千港元	重大可觀察 輸入值 (級別二) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (級別三) 千港元	
衍生金融工具 — 貨幣掉期	—	—	24,323	24,323
衍生金融工具 — 外幣遠期合約	—	(3,660)	—	(3,660)

於二零一九年七月三十一日

	使用以下各項進行公平值計量			總計 千港元
	活躍市場 之報價 (級別一) 千港元	重大可觀察 輸入值 (級別二) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (級別三) 千港元	
衍生金融工具 — 貨幣掉期	—	—	20,581	20,581

除上文所披露者外，本集團於二零二零年一月三十一日及二零一九年七月三十一日並無任何以公平值計量之金融資產或負債。

期內及截至二零一九年七月三十一日止年度，金融資產及金融負債於級別一與級別二之間並無公平值計量轉撥，級別三亦無轉入或轉出。

已披露公平值之負債

於二零二零年一月三十一日及二零一九年七月三十一日，本集團已披露公平值之金融負債包括有擔保票據，其公平值乃按市場報價釐定，並分類為級別一。

13. 購股權計劃

本公司於二零一二年十二月十八日採納一項新購股權計劃，並終止之前於二零零三年八月二十一日採納之購股權計劃(於二零一八年八月八日經修訂)。於終止前授出之現有購股權將根據先前計劃之條款繼續有效及可行使。

下表披露本公司董事及其他合資格參與者所持之本公司購股權之變動：

	購股權涉及之相關股份數目
於二零一九年八月一日尚未行使	10,814,117
於期內已授出	500,000
於期內已行使	(109,591)
於期內已失效	(80,000)
於二零二零年一月三十一日尚未行使及可予行使	11,124,526

期內，於緊接授出購股權日期前，本公司股份之收市價為6.76港元。

簡明綜合財務報表附註(續)

13. 購股權計劃(續)

期內授出之購股權之公平值約為674,000港元(每股1.348港元)(截至二零一九年一月三十一日止六個月：2,322,000港元(每股4.0033港元))，其中已於截至二零二零年一月三十一日止六個月確認撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本前及後之購股權支出分別約674,000港元(截至二零一九年一月三十一日止六個月：2,322,000港元)及303,000港元(截至二零一九年一月三十一日止六個月：743,000港元)。

期內授出以權益支付之購股權之公平值，乃於接納日期以二項式期權定價模式(「二項式模式」)估計，並計及授出購股權之條款及條件。下表載列該模式所用輸入值：

估值日期	二零一九年 八月二十日	二零一九年 一月二十二日
股份收市價(每股港元)	6.610	10.180
行使價(每股港元)	6.784	10.180
購股權年期(年)	10	10
無風險利率(%)	1.035	2.0202
股息率(%)	2.020	2.0202
預期波幅(%)	39.134	46.8070
過往波幅(%)	39.134	46.8070
失效率(%)	0.0	2.5329

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

14. 財務報表之批准

董事會已於二零二零年三月二十七日批准及授權刊發此等簡明綜合中期財務報表。

中期股息

董事會議決不派發截至二零二零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®」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广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。

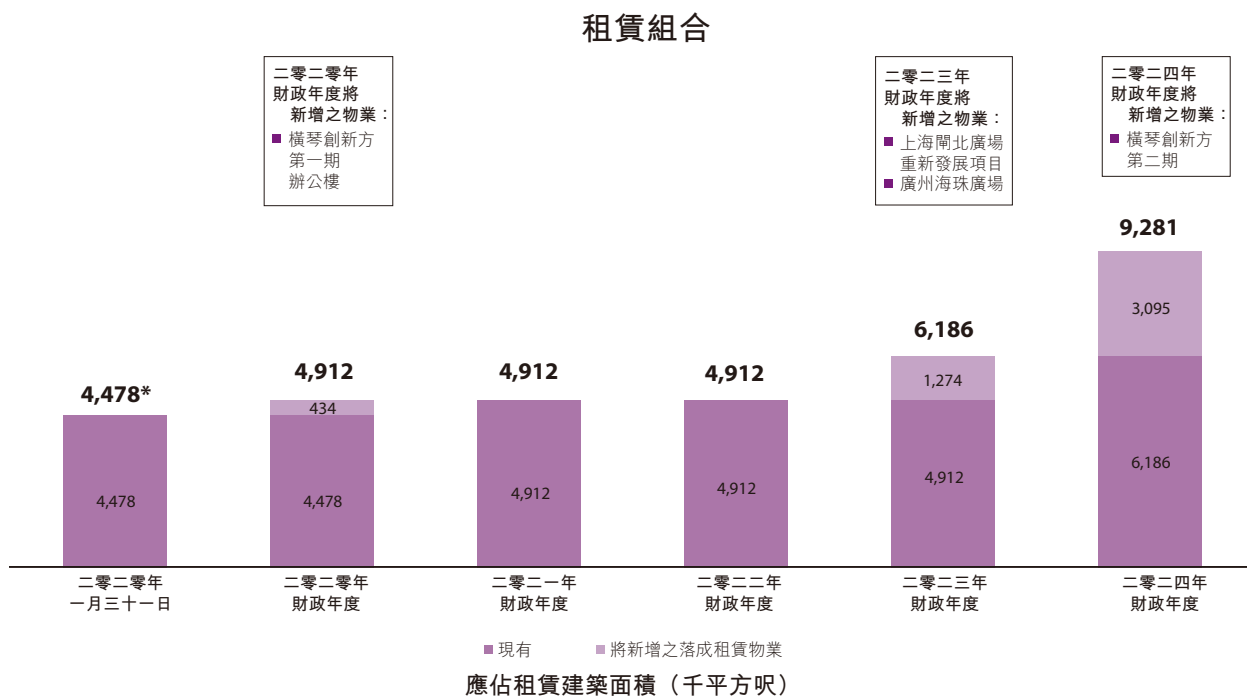
本集團正就上海五里橋項目辦理銷售許可證，該項目為位於黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目。於獲授銷售許可證後，本集團將會重新評估市況，以就項目推出市場進行籌備工作。中山棕櫚彩虹花園第三期及第四期之發展正在進行中，預期將分別於二零二零年第三季度及二零二一年第三季度完成。創新方項目第一期之建築工程已於二零一九年年底前竣工，正待向中國政府相關建設行政部門就辦公室大樓及文化工作坊大樓作出竣工驗收備案，而於回顧期間，該文化工作坊已推出發售。上海五里橋項目住宅單位、中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓單位及其餘住宅單位以及橫琴創新方第一期之文化工作室及文化工作坊預期將於未來財政年度為本集團貢獻收入。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

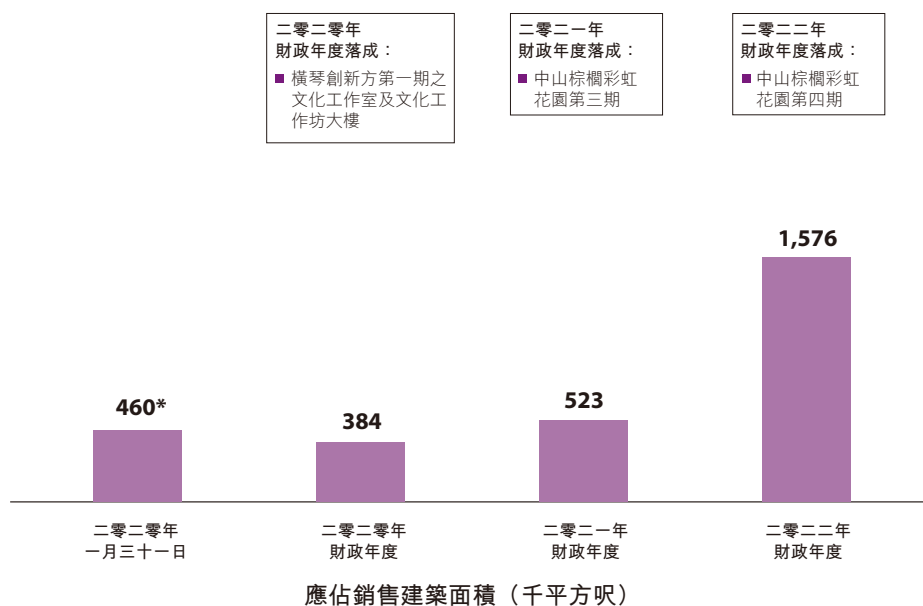
本集團將考慮適時擴充其土地儲備，並將考慮(其中包括)整體宏觀經濟狀況、本集團於相關城市之現有業務及風險分配等因素。

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：



* 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

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

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。於本中期報告日期，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 ¹ (百萬港元)	二零一九年 ¹ (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 ²	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
總計：	599.9	571.1	+5.0%	540.6	501.4	+7.8%

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)。

管理層討論及分析(續)

中期業績概覽(續)

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
除稅後淨虧損，不包括投資物業重估增值／減值	(213.1)	(12.9)

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 ¹	2,436 ²	1,067	—	—	3,503	2,274
已落成酒店物業及酒店式服務公寓	—	—	975	—	975	—
發展中物業 ³	3,425	1,548	346	1,968	7,287	3,316
已落成待售物業	34 ⁴	—	—	460	494	2,167
本集團主要物業之總建築面積	5,895	2,615	1,321	2,428	12,259	7,757

1. 已落成及賺取租金物業
2. 包括本集團應佔創新方第一期內獅門娛樂天地[®]及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積分別約為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)

管理層討論及分析(續)

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	
上海							
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%
廣州							
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%*
中山							
中山棕櫚彩虹花園**	3.5	6.0	-41.7%	3.2	5.3	-39.6%	零售： 84.4%*
橫琴							
橫琴創新方	5.7	—	不適用	5.1	—	不適用	零售： 75.8%*** 酒店： 不適用****
其他							
	7.7	7.0	+10.0%	6.9	6.1	+13.1%	不適用
總計：	410.8	425.4	-3.4%	370.2	373.5	-0.9%	

[#] 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

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

租金收入(續)

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零二零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)
上海						
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
		209.4	1,185,797		227.9	1,185,797
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
		35.7	464,160		32.7	464,160
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
		11.7	77,959		10.6	77,959
廣州						
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
		62.8	436,855		65.1	436,855
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
		61.5	738,113		62.9	705,549
中山						
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)		—	不適用		2.8	98,556
		3.5	147,408		6.0	245,964
橫琴						
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
		5.7	1,021,466		—	不適用
其他		7.7	不適用		7.0	不適用
總計：		410.8	4,243,726		425.4	3,288,252

* 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

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

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。截至本中期報告日期，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。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(續)

廣州富邦廣場

廣州富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。此乃綜合用途物業，本集團已售出所有住宅及辦公室單位，但留有建築面積約為172,000平方呎之商場部份。零售商場之租戶包括著名餐廳及當地零售品牌。

廣州麗豐中心

廣州麗豐中心是位於廣州越秀區東風東路廣州東風廣場第五期之辦公樓。廣州東風廣場為分數期興建之項目。該幢38層高之辦公樓已於二零一六年六月落成。

於二零一七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
總計：	2,743,560

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(續)

橫琴創新方第一期(續)

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。

管理層討論及分析(續)

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
小計	30	60,976	2,896	168.1	151.5
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
總計				175.2	157.9

[#] 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士柏之停車位則錄得 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)。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

已簽約之銷售(續)

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# (港元/平方呎)	營業額# (百萬港元#)	營業額# (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***	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
小計	93	110,738	2,980	330.0	297.4
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
小計				2.7	2.4
總計				332.7	299.8

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

*** 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。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

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。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

中山棕櫚彩虹花園(續)

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设施

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 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。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

橫琴創新方(續)

第二期(續)

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。

管理層討論及分析(續)

資本架構、流動資金及債務到期情況(續)

本集團之呈列貨幣為港元。本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。本集團(以港元為其呈列貨幣)之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之風險。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。

主要物業詳情

已落成持作出租物業

物業名稱	地點	本集團 權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)			本集團應佔 停車位數目
				商業/零售	辦公室	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
上海							
上海香港廣場	黃浦區淮海中路282及283號	100%	可持有該物業之年期 為自一九九二年 九月十六日起計50年	468,434	362,096	830,530	350
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	100%	可持有該物業作商業用途 之年期為自二零零七年 二月五日起計40年	320,314	—	320,314	—
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	95%	可持有該物業之年期 為自一九九六年 五月四日起計70年	77,959	—	77,959	—
上海主要已落成持作出租物業小計：				866,707	362,096	1,228,803	350
廣州							
五月花商業廣場	越秀區中山五路68號	100%	該物業可持作商業及 其他用途之年期分別 為自一九九七年 十月十四日起計40年 及50年	357,424	79,431	436,855	136
富邦廣場	荔灣區中山七路	100%	該物業可持作商業及 其他用途之年期分別 為自二零零六年 一月十一日起計40年 及50年	171,968	—	171,968	—
麗豐中心	越秀區東風東路787號	100%	該物業可持作商業及 其他用途之年期分別 為自一九九七年 十月二十一起計40年 及50年	112,292	625,821	738,113	313
廣州主要已落成持作出租物業小計：				641,684	705,252	1,346,936	449
中山							
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	可持有該物業作商業/ 住宅用途之年期至 二零七五年 三月三十日屆滿	147,408	—	147,408	—
中山主要已落成持作出租物業小計：				147,408	—	147,408	—

主要物業詳情(續)

已落成持作出租物業(續)

物業名稱	地點	本集團 權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)		總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
				商業/零售	辦公室		
橫琴							
創新方第一期	珠海橫琴新區 藝文二道東側、 彩虹路南側、 天羽道西側及 橫琴大道北側	80%	自二零一三年十二月三十一日起計， 該物業可持作辦公室、商業、 酒店式服務公寓及酒店 用途之年期為40年，而作其他 用途之年期為50年	780,294*	—	780,294	1,475
橫琴主要已落成持作出租物業小計：				780,294	—	780,294	1,475
主要已落成持作出租物業總計：				2,436,093	1,067,348	3,503,441	2,274

* 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，應佔建築面積分別約為194,325平方呎及40,309平方呎

主要物業詳情(續)

已落成酒店物業及酒店式服務公寓

物業名稱	地點	本集團 權益	年期	客房數目	概約應佔 建築面積 (平方呎)	本集團應佔 停車位數目
上海						
上海雅詩閣淮海路服務公寓	黃浦區淮海中路282號	100%	可持有該物業之年期 為自一九九二年 九月十六日起計50年	300	355,267	—
上海寰星酒店	靜安區蘇家巷	100%	可持有該物業作商業用途 之年期為自二零零七年 二月五日起計50年	239	143,846	—
上海主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				539	499,113	—
橫琴						
珠海橫琴凱悅酒店	珠海橫琴 七色彩虹路1295號	80%	可持有該物業之年期 為自二零一三年 十二月三十一日起計 40年	493	475,805	—
橫琴主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				493	475,805	—
主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓總計：				1,032	974,918	—

主要物業詳情(續)

發展中物業

物業名稱	地點	本集團權益	工程進度	估計完工日期	概約地盤面積 (平方米) (附註1)	概約應佔建築面積(平方米)				總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
						商業/ 零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅		
廣州											
海珠廣場	越秀區長堤大馬路	100%	現正進行建設工程	二零二三年上半年	90,708	104,163	476,662	—	—	580,825	305
廣州主要發展中物業小計：						104,163	476,662	—	—	580,825	305
中山											
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	現正進行建設工程	第三期：二零二零年第三季度 第四期：二零二一年第三季度	2,547,298 (附註2)	131,493	—	—	1,967,670	2,099,163	1,446
中山主要發展中物業小計：						131,493	—	—	1,967,670	2,099,163	1,446
上海											
閘北廣場重新發展項目	靜安區天目西路	100%	現正進行建設工程	二零二二年下半年	107,223	94,174	599,426	—	—	693,600	554
上海主要發展中物業小計：						94,174	599,426	—	—	693,600	554
橫琴											
創新方第一期	珠海橫琴新區 藝文二道東側、 彩虹路南側、 天羽道西側及 橫琴大道北側	80%	建設工程大致完成	二零二零年上半年 (附註3)	1,401,184 (附註2)	—	472,396	345,620	—	818,016	—
創新方第二期	珠海橫琴新區 藝文二道東側、 香江路南側、 藝文一道西側及 智水路北側	100%	現正進行建設工程	二零二三年	1,547,523	3,095,045	—	—	—	3,095,045	1,011
橫琴主要發展中物業小計：						3,095,045	472,396	345,620	—	3,913,061	1,011
主要發展中物業總計：						3,424,875	1,548,484	345,620	1,967,670	7,286,649	3,316

附註1：按項目基準

附註2：包括已落成作出售/已出售/作出租之項目部份

附註3：正待向中國政府相關建設行政部門作出竣工驗收備案

主要物業詳情(續)

已落成持作待售物業

物業名稱	地點	本集團權益	概約應佔建築面積(平方呎)				總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
			商業/零售	住宅	辦公室			
中山								
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	33,699	261,012	—	294,711	1,215	
中山主要已落成持作待售物業小計：			33,699	261,012	—	294,711	1,215	
橫琴								
創新方第一期	橫琴新區藝文二道東側、 彩虹路南側、天羽道西側及 橫琴大道北側	80%	—	120,733	—	120,733	—	
橫琴主要已落成持作待售物業小計：			—	120,733	—	120,733	—	
上海								
五里橋項目	黃浦區五里橋街道104街坊	100%	—	77,856	—	77,856	95	
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	100%	—	—	—	—	458	
凱欣豪園第二期	長寧區匯川路88號	95%	—	—	—	—	235	
上海主要已落成持作待售物業小計：			—	77,856	—	77,856	788	
廣州								
東風廣場第五期	越秀區東風東路787號	100%	—	—	—	—	13	
御金沙	白雲區橫沙金沙洲	50%	—	—	—	—	17	
東山京士柏	越秀區東華東路	100%	—	—	—	—	13	
富邦廣場	荔灣區中山七路	100%	—	—	—	—	121	
廣州主要已落成持作待售物業小計：			—	—	—	—	164	
主要已落成持作待售物業總計：			33,699	459,601	—	493,300	2,167	

企業管治及其他資料

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(分別為「聯交所」及「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(「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。

董事會

董事會監督本公司業務及事務之整體管理。董事會之主要職責為確保本公司之存續性，並確保其以於符合股東整體最佳利益之同時，亦顧及其他權益持有者利益之方式管理。

董事會已將本公司業務之日常管理轉授予管理層及執行委員會，並將其工作重點集中於會影響本公司長期目標之事宜及為達成該等目標而制定之計劃、本集團之整體業務及商業策略以及整體政策及指引。

董事會現由 15 名成員組成，其中八名為執行董事，兩名為非執行董事，其餘五名則為獨立非執行董事。現有董事會組成呈現出性別、國籍、專業背景及技能多元化之特點。現任董事會由擁有房地產、投資、銀行、會計、財務、一般管理及法律背景之專業人士組成。

董事會每年至少舉行四次會議，會議日期於年度開始前預定。倘有需要，亦會舉行額外董事會會議。董事亦會藉向董事傳閱附帶理據說明材料(如有需要)之書面決議案方式參與省覽及批准本公司事宜。

企業管治及其他資料(續)

企業管治(續)

董事會(續)

本集團每月向全體董事提供本集團之最新管理資料，當中充分詳細地對本集團之表現、狀況、近期發展及前景作出均衡及易於理解之評估，以使董事瞭解本集團事務及促使彼等履行其於上市規則相關規定下之職責。

主席及行政總裁

於截至二零二零年一月三十一日止六個月及直至本中期報告日期，周福安先生為董事會主席，而林孝賢先生為本公司行政總裁。此分工確保主席管理董事會及行政總裁管理本公司業務之職責明確區分。主席與行政總裁之間職責的分工有明確界定。

董事及指定僱員之證券交易

本公司已採納不低於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則條款之規定標準，作為董事及指定僱員進行證券交易之操守守則(「證券守則」)。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等已以書面確認於截至二零二零年一月三十一日止六個月內已遵守證券守則所載之規定標準。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃

於二零一二年十二月十八日，股東批准採納一項新購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)及終止本公司於二零零三年八月二十一日採納之購股權計劃(於二零一八年八月八日經修訂)(「二零零三年購股權計劃」)，致使將不會根據二零零三年購股權計劃授出更多購股權，惟於終止前授出之現有購股權將根據二零零三年購股權計劃之條款繼續有效及可予行使。

於二零二零年一月三十一日，涉及合共11,124,526股相關股份之購股權尚未行使，其中根據二零零三年購股權計劃授出之購股權涉及900,000股相關股份，而根據二零一二年購股權計劃授出之購股權涉及10,224,526股相關股份。

於截至二零二零年一月三十一日止六個月，根據二零零三年購股權計劃及二零一二年購股權計劃授出之購股權變動如下：

參與者 姓名或類別	授出日期 (附註1)	購股權涉及之相關股份數目				於二零二零年 一月三十一日	行使期	每股行使價 (港元) (附註2)
		於二零一九年 八月一日	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效			
董事								
周福安	12/06/2012	1,009,591	—	(109,591) (附註3)	—	900,000	12/06/2012 - 11/06/2020	6.65
林孝賢	18/01/2013	3,219,182	—	—	—	3,219,182	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40
鄭警豪	18/01/2013	643,836	—	—	—	643,836	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40
李子仁	18/01/2013	640,000	—	—	—	640,000	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40
譚承蔭	19/08/2019	—	500,000 (附註4)	—	—	500,000	19/08/2019 - 18/08/2029	6.784
小計		5,512,609	500,000	(109,591)	—	5,903,018		
其他合資格參與者(合計)								
第一批	18/01/2013	3,871,508 (附註5)	—	—	(80,000)	3,791,508	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40
第二批	26/07/2013	220,000	—	—	—	220,000	26/07/2013 - 25/07/2023	9.50
第三批	16/01/2015	180,000	—	—	—	180,000	16/01/2015 - 15/01/2025	8.00
第四批	19/01/2018	450,000	—	—	—	450,000	19/01/2018 - 18/01/2028	13.52
第五批	22/01/2019	580,000	—	—	—	580,000	22/01/2019 - 21/01/2029	10.18
小計		5,301,508	—	—	(80,000)	5,221,508		
總計		10,814,117	500,000	(109,591)	(80,000)	11,124,526		

附註：

- 購股權已於授出日期歸屬。
- 購股權之行使價或會因供股、紅股發行或本公司股本之其他類似變動而作出調整。
- 於緊接行使購股權日期前，本公司股份之收市價為每股7.04港元。
- 於緊接授出購股權日期前，本公司股份之收市價為每股6.760港元。
- 於二零一三年一月十八日，林建岳博士(按香港法例第571章證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東)獲授予一份可認購合共321,918股本公司股份之購股權。

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

企業管治及其他資料(續)

董事之權益

下列於二零二零年一月三十一日在任之本公司董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於當日在本公司或其任何相聯法團(按香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)之涵義)之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下之權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉(如有));或(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於本公司須存置之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中;或(c)根據本公司採納之證券守則規定以其他方式知會本公司及聯交所;或(d)為董事知悉:

(1) 本公司

於本公司每股面值5.00港元之普通股(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	身份	股份數目		相關	總計	佔已發行
		個人權益	公司權益	股份數目		股份總數之
				個人權益	概約百分比	
				(附註1)	(附註2)	
周福安	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	709,591 (附註3)	900,000	1,609,591	0.49%
林孝賢	實益擁有人	無	無	3,219,182	3,219,182	0.97%
鄭馨豪	實益擁有人	無	無	643,836	643,836	0.19%
李子仁	實益擁有人	無	無	640,000	640,000	0.19%
譚承蔭	實益擁有人	無	無	500,000	500,000	0.15%

附註:

1. 該等相關股份權益指根據本公司購股權計劃授予董事之購股權中之權益。有關詳情載於本中期報告「購股權計劃」一節。
2. 該百分比乃根據於二零二零年一月三十一日之已發行股份總數(即327,496,556股股份)計算。於本中期報告日期,已發行股份總數為331,033,443股。
3. 該等股份由周福安先生實益擁有其全部已發行股本之The Orchid Growers Association Limited持有。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(2) 本公司相聯法團

- (i) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)
於豐德麗每股面值0.50港元之普通股(「豐德麗股份」)之好倉

董事姓名	身份	豐德麗 股份數目 個人權益	佔已發行 豐德麗股份 總數之概約 百分比 (附註)
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	0.19%

附註：該百分比乃根據於二零二零年一月三十一日之已發行豐德麗股份總數(即1,491,854,598股豐德麗股份)計算。

- (ii) 麗新發展有限公司(「麗新發展」)
於麗新發展之普通股(「麗新發展股份」)及相關麗新發展股份之好倉

董事姓名	身份	麗新發展股份數目		相關 麗新發展 股份數目 個人權益 (附註1)	總計	佔已發行 麗新發展 股份總數 之概約百分比 (附註2)
		個人權益	公司權益			
周福安	實益擁有人/ 受控制公司擁有人	無	400,000 (附註3)	3,773,081	4,173,081	0.69%
林孝賢	實益擁有人	無	無	4,173,081	4,173,081	0.69%
李子仁	實益擁有人	無	無	832,000	832,000	0.14%
譚承蔭	實益擁有人	無	無	800,000	800,000	0.13%
余寶珠	實益擁有人	26,919	無	無	26,919	0.01%

附註：

1. 相關麗新發展股份權益指根據麗新發展購股權計劃授予董事之購股權中之權益，有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	購股權 涉及之相關 麗新發展 股份數目	購股權期間	每股麗新發展 股份行使價 (港元)
周福安	05/06/2012	3,773,081	05/06/2012 – 04/06/2022	5.35
林孝賢	18/01/2013	4,173,081	18/01/2013 – 17/01/2023	16.10
李子仁	18/01/2013	832,000	18/01/2013 – 17/01/2023	16.10
譚承蔭	19/08/2019	800,000	19/08/2019 – 18/08/2029	9.92

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(2) 本公司相聯法團(續)

(ii) 麗新發展有限公司(「麗新發展」)(續)

附註：(續)

- 該百分比乃根據於二零二零年一月三十一日之已發行麗新發展股份總數(即606,464,125股麗新發展股份)計算。於本中期報告日期，已發行麗新發展股份總數為610,268,025股。
- 該等麗新發展股份由周福安先生實益擁有其全部已發行股本之The Orchid Growers Association Limited持有。

(iii) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)

於麗新製衣之普通股(「麗新製衣股份」)及相關麗新製衣股份之好倉

董事姓名	身份	麗新製衣股份數目		相關 麗新製衣 股份數目	總計	佔已發行 麗新製衣 股份總數 之概約百分比 (附註2)
		個人權益	公司權益	個人權益 (附註1)		
周福安	實益擁有人/ 受控制公司擁有人	無	202,422 (附註3)	3,819,204	4,021,626	1.04%
林建名	實益擁有人	1,013,879 (附註4)	無	無	1,013,879	0.26%
林孝賢	實益擁有人	12,366,937 (附註5)	無	7,571,626	19,938,563	5.15%
余寶珠	實益擁有人	825,525	無	無	825,525	0.21%

附註：

- 相關麗新製衣股份權益指根據麗新製衣購股權計劃授予董事之購股權中之權益，有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	購股權 涉及之相關 麗新製衣 股份數目	購股權期間	每股麗新製衣 股份行使價 (港元)
周福安	19/06/2017	3,819,204	19/06/2017 – 18/06/2027	15.00
林孝賢	18/01/2013	3,752,422	18/01/2013 – 17/01/2023	6.05
林孝賢	19/06/2017	3,819,204	19/06/2017 – 18/06/2027	15.00

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(2) 本公司相聯法團(續)

(iii) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)(續)

附註：(續)

2. 該百分比乃根據於二零二零年一月三十一日之已發行麗新製衣股份總數(即386,879,622股麗新製衣股份)計算。於本中期報告日期，已發行麗新製衣股份總數為388,482,959股。
3. 該等麗新製衣股份由周福安先生實益擁有其全部已發行股本之The Orchid Growers Association Limited持有。
4. 於本中期報告日期，林建名博士於1,021,443股麗新製衣股份中擁有權益。
5. 於本中期報告日期，林孝賢先生於12,459,208股麗新製衣股份中擁有權益。

(iv) LSD Bonds (2017) Limited

於二零二二年到期的4.6%有擔保票據之好倉

董事姓名	身份	權益性質	本金額
麥永森	實益擁有人	個人	200,000美元 (附註)

附註：該等票據由麥永森先生及其配偶共同持有。

除上文所披露者外，於二零二零年一月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有好倉及淡倉之權益，而須知會本公司及聯交所、登記於董事及主要行政人員登記冊中、根據證券守則知會或以其他方式為董事所知悉。

企業管治及其他資料(續)

主要股東及其他人士之權益

於二零二零年一月三十一日，據任何董事或本公司主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，於以下登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊(「股東登記冊」)中擁有股份及相關股份之好倉5%或以上之權益或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權(「投票權」)之法團或個人(不包括董事或本公司主要行政人員)(即上市規則主要股東之涵義)之詳情如下：-

(A) 於本公司股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
主要股東				
豐德麗控股有限公司 (「豐德麗」)	受控制公司擁有人	公司	165,485,406 (附註2)	50.53%
麗新發展有限公司 (「麗新發展」)	受控制公司擁有人	公司	165,502,573 (附註3)	50.54%
麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」)	受控制公司擁有人	公司	165,502,573 (附註3)	50.54%
林建岳	受控制公司擁有人	公司	165,502,573 (附註4)	50.54%
Merit Worth Limited (「MWL」)	實益擁有人及 受控制公司擁有人	公司	165,485,406 (附註5)	50.53%
Silver Glory Securities Limited (「SGS」)	實益擁有人	公司	77,780,773 (附註5)	23.75%
凱德置地中國控股私人 有限公司(「凱德中國」)	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註6)	19.66%
CapitaLand China Investments Limited (「CapitaLand Investments」)	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註6)	19.66%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. (「CapitaLand Cayman」)	實益擁有人	公司	64,400,000	19.66%
凱德置地有限公司	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註6)	19.66%
淡馬錫控股私人有限公司 (「淡馬錫」)	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註6)	19.66%

企業管治及其他資料(續)

主要股東及其他人士之權益(續)

(A) 於本公司股份之好倉(續)

名稱	身份	權益性質	股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
余卓兒	實益擁有人	私人	32,864,637 (附註7)	10.04%
余少玉	實益擁有人	私人	32,864,637 (附註7)	10.04%
其他人士				
Moerus Capital Management LLC	投資經理	公司	26,189,425 (附註8)	7.99%

附註：

1. 該百分比乃根據於二零二零年一月三十一日之已發行股份總數(即327,496,556股股份)計算。於本中期報告日期，已發行股份總數為331,033,443股股份。
2. 該等於本公司之權益相當於由MWL(87,704,633股股份或全部已發行股份約26.78%)及SGS(77,780,773股股份或全部已發行股份約23.75%)實益擁有之所有股份，該兩間公司均為豐德麗之全資附屬公司。於本中期報告日期，MWL擁有89,457,323股股份，而SGS擁有79,335,144股股份，分別佔已發行股份總數約27.02%及23.97%。
3. 麗新製衣擁有麗新發展約56.07%之持股權益，而麗新發展擁有豐德麗74.62%之持股權益。因此，麗新製衣及麗新發展均被視為於豐德麗擁有權益之同一批165,485,406股股份中擁有權益。Transtrend Holdings Limited(「Transtrend」，麗新發展之全資附屬公司)擁有17,167股股份。麗新製衣及麗新發展均被視為於Transtrend擁有之同一批17,167股股份中擁有權益。於本中期報告日期，麗新製衣擁有麗新發展約56.30%之持股權益，而Transtrend擁有17,510股股份。
4. 林建岳博士因其個人及被視為擁有麗新製衣約41.96%已發行股本之持股權益(不包括購股權)，而被視為於本公司已發行股本中由豐德麗持有之165,485,406股股份及由Transtrend持有之17,167股股份中擁有權益。於本中期報告日期，林建岳博士被視為擁有麗新製衣42.10%已發行股本之權益(不包括購股權)，而麗新製衣擁有麗新發展約56.30%之持股權益，同時，麗新發展擁有豐德麗74.62%之持股權益，而豐德麗則擁有本公司50.99%之持股權益。
5. SGS由MWL全資擁有，而MWL則由豐德麗全資擁有。因此，MWL被視為於SGS持有之77,780,773股股份中擁有權益，而豐德麗被視為於MWL持有及視為持有之165,485,406股股份中擁有權益。於本中期報告日期，豐德麗被視為於168,792,467股股份中擁有權益。
6. 此等於本公司之權益相當於由CapitaLand Cayman實益擁有之股份。CapitaLand Cayman由凱德中國全資擁有，而凱德中國則由CapitaLand Investments全資擁有，CapitaLand Investments則由凱德置地有限公司全資擁有。由於其於凱德置地有限公司已發行股本持有約51.01%間接權益，故淡馬錫被視為於CapitaLand Cayman所持有之同一批64,400,000股股份中擁有權益。於本中期報告日期，CapitaLand Cayman擁有本公司19.45%之持股權益。
7. 余卓兒先生及余少玉女士(統稱「余氏」)均被視為於同一批之32,864,637股股份中擁有權益，而該等股份為彼等共同持有。於本中期報告日期，余氏於34,584,237股股份中擁有權益。
8. Moerus Capital Management LLC以投資經理身份持有26,189,425股股份。

企業管治及其他資料(續)

主要股東及其他人士之權益(續)

(B) 於本公司相關股份之好倉

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

附註：

1. 該百分比乃根據於二零二零年一月三十一日之已發行股份總數(即327,469,556股股份)計算。於本中期報告日期，已發行股份總數為331,033,443股股份。
2. 相關股份權益指於根據本公司購股權計劃向林建岳博士授予之購股權中擁有之權益。詳情載於本中期報告「購股權計劃」一節。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零二零年一月三十一日，有任何其他法團或個人於股東登記冊中擁有股份或相關股份之投票權或5%或以上權益或淡倉。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二零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。

根據上市規則第十三章第13.21段之披露事項

於二零一七年十月二十七日，本公司的兩間非全資附屬公司(作為借款人)訂立融資協議，據此，兩名借款人獲授予兩筆分別最多人民幣670,000,000元及人民幣68,000,000元為期十年之貸款融資。融資協議於二零一九年六月十四日獲修訂，據此，豐德麗須仍為兩名借款人之控股公司。倘違反該契約，貸款人可(其中包括)宣佈該融資項下之未償還負債即時到期，並取消餘下未提取融資。

於二零一八年十月三十日，本公司的一間非全資附屬公司(作為借款人)訂立一份融資協議，據此，借款人獲授予一筆最多700,000,000港元為期五年之貸款融資。融資協議於二零一九年十月二十二日獲修訂，據此，麗新發展須維持借款人之20%直接或間接控股權益(經本公司間接持有之部份除外)。倘違反該契約，貸款人可(其中包括)宣佈該融資項下之未償還負債即時到期。

企業管治及其他資料(續)

董事資料之更新

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司2018-2019年報披露以來，董事資料之變更載列如下：

- (a) 林建康先生於二零一九年十二月三十一日不再為香港耆樂警訊中央諮詢委員會委員兼宣傳委員會主席。
- (b) 譚承蔭先生於二零二零年一月二十四日獲委任為香港會計師公會註冊及執業核准委員會主席。
- (c) 麥永森先生已辭任I.T Limited之獨立非執行董事，自二零一九年十二月二日起生效。
- (d) 本集團慣常考慮於一月調整基本薪金及發放酌情花紅。截至二零二零年及二零一九年一月三十一日止六個月之董事酬金如下：

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	以權益支付之 購股權開支 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零二零年一月三十一日止六個月					
執行董事：					
周福安	—	2,336	—	9	2,345
林建名	—	570	—	—	570
林建康	—	570	—	29	599
林孝賢	—	862	—	9	871
鄭馨豪	—	3,851	—	9	3,860
李子仁	—	927	—	9	936
譚承蔭 (於二零一九年八月十九日獲委任)	—	2,081	674	9	2,764
余寶珠	—	2,126	—	—	2,126
		13,323	674	74	14,071
非執行董事：					
羅臻毓	—	—	—	—	—
潘子翔	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
古滿麟	175	—	—	—	175
林秉軍	175	—	—	—	175
羅健豪	175	—	—	—	175
麥永森	175	—	—	—	175
石禮謙	175	—	—	—	175
	875	—	—	—	875
總計	875	13,323	674	74	14,946

企業管治及其他資料(續)

董事資料之更新(續)

(d) (續)

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	以權益支付之 購股權開支 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零一九年一月三十一日止六個月					
執行董事：					
周福安	—	2,591	—	9	2,600
林建名	—	570	—	—	570
林建康	—	570	—	29	599
林孝賢	—	938	—	9	947
鄭馨豪	—	4,131	—	9	4,140
李子仁	—	899	—	9	908
余寶珠	—	2,137	—	—	2,137
		11,836	—	65	11,901
非執行董事：					
羅臻毓	—	—	—	—	—
潘子翔	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
古滿麟	150	—	—	—	150
林秉軍	150	—	—	—	150
羅健豪	150	—	—	—	150
麥永森	150	—	—	—	150
石禮謙	150	—	—	—	150
	750	—	—	—	750
總計	750	11,836	—	65	12,651

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。

企業管治及其他資料(續)

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以來，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

本公司持續促進投資者關係，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 與投資者關係部聯絡。

中期報告之審閱

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)現由其中兩名獨立非執行董事，即羅健豪先生及林秉軍先生，以及一名非執行董事羅臻毓先生(替代董事：潘子翔先生)所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二零年一月三十一日止六個月之中期報告(載有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