



麗新發展

麗新發展有限公司
(股份代號：488)

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

香港

董事會

執行董事

林建岳，*GBS* (主席)

周福安 (副主席)

劉樹仁 (行政總裁)

林孝賢

譚承蔭

(於二零一九年八月十九日獲委任)

非執行董事

林建名

余寶珠

獨立非執行董事

葉樹堃，*GBS*，*JP*

林秉軍

梁樹賢

梁宏正，*JP*

審核委員會

梁樹賢 (主席)

林秉軍

梁宏正，*JP*

薪酬委員會

梁樹賢 (主席)

周福安

林秉軍

公司秘書

周國和

註冊辦事處／主要辦事處

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) 2785 2775

授權代表

周福安

周國和

股份過戶登記處

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(香港)有限公司

東亞銀行有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

星展銀行

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(亞洲)有限公司

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

股份資料

上市地點

香港聯合交易所有限公司主板

股份代號／買賣單位

488／300股

美國預託證券

統一號碼：

50731V102

交易代碼：

LSNVY

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.laisun.com

投資者關係

電話：(852) 2853 6116

傳真：(852) 2853 6651

電郵：ir@laisun.com

麗新發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)呈報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

	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
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	(1,623,433)	4,801,797
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	452	10,329
	(295,581)	407,869
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	(5,896)	(31,095)
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	—	(10,621)
	—	204,590
期間其他全面(開支)/收益	(301,477)	581,364
期間全面(開支)/收益總額	(1,924,910)	5,383,161
應佔：		
本公司擁有人	(1,123,764)	5,421,531
非控股權益	(801,146)	(38,370)
	(1,924,910)	5,383,161

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		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		66,366,735	65,105,100
流動資產			
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	9	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
分類為持作出售之資產		12,190,146	13,377,999
		34,879	142,883
流動資產總值		12,225,025	13,520,882

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
流動負債			
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		7,424,899	9,484,926
流動資產淨值		4,800,126	4,035,956
資產總值減流動負債		71,166,861	69,141,056
非流動負債			
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		24,880,185	20,786,966
		46,286,676	48,354,090
權益			
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
非控股權益		34,687,074	35,827,701
		11,599,602	12,526,389
		46,286,676	48,354,090

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								非控股權益	總計		
	股本	公平值儲備	購股權儲備	資本削減儲備	一般儲備	其他儲備	法定儲備	匯兌波動儲備			保留溢利	小計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一九年八月一日(經審核)	4,081,774	1,663,216*	58,760*	4,692*	646,700*	(32,509)*	2,312*	(531,399)*	29,934,155*	35,827,701	12,526,389	48,354,090
期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,109,167)	(1,109,167)	(514,266)	(1,623,433)
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	—	—	—	—	—	—	—	(7,677)	—	(7,677)	(287,124)	(294,801)
應佔聯營公司其他全面(開支)/收益	—	—	—	—	—	—	—	(1,252)	—	(1,252)	20	(1,232)
應佔合營公司其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	228	—	228	224	452
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	—	(5,896)	—	—	—	—	—	—	—	(5,896)	—	(5,896)
期間全面開支總額	—	(5,896)	—	—	—	—	—	(8,701)	(1,109,167)	(1,123,764)	(801,146)	(1,924,910)
已宣派二零一九年末期股息：												
收購一間附屬公司之額外權益 [△]	—	—	—	—	—	—	—	—	(65,498)	(65,498)	—	(65,498)
以權益結算之購股權安排	—	—	—	—	—	47,733	—	—	—	47,733	(98,896)	(51,163)
購股權失效時儲備回撥	—	—	3,248	—	—	—	—	—	—	3,248	674	3,922
一間附屬公司於行使購股權時發行股份	—	—	(841)	—	—	—	—	—	956	115	(115)	—
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	(2,461)	—	—	—	(2,461)	3,190	729
應付附屬公司非控股權益之股息	—	—	—	—	—	—	6,472	—	(6,472)	—	—	—
一間附屬公司之非控股權益出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(32,402)	(32,402)
向一間附屬公司非控股權益償還款項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,308	2,308
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(400)	(400)
於二零二零年一月三十一日(未經審核)	4,081,774	1,657,320*	61,167*	4,692*	646,700*	12,763*	8,784*	(540,100)*	28,753,974*	34,687,074	11,599,602	46,286,676

* 該等儲備賬包括簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備30,605,300,000港元(二零一九年七月三十一日：31,745,927,000港元)。

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以現金支付截至二零一九年七月三十一日止年度之末期股息每股0.108港元(「二零一九年末期股息」)，並提供以股代息的選擇。二零一九年末期股息其後於二零二零年二月結算。

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。

[△] 該金額乃自截至二零二零年一月三十一日止六個月向豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之間接全資附屬公司Sunny Horizon Investments Limited收購本公司之非全資附屬公司業佳控股有限公司之20%股權而產生，代價為557,250,000港元。

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										非控股權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	公平值 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	資本削減 儲備 千港元	一般 儲備 千港元	其他 儲備 千港元	法定 儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元		
於二零一八年八月一日(經審核)	4,076,816	1,765,632	64,490	4,692	646,700	203,296	54,581	(437,161)	24,779,647	31,158,693	459,988	31,618,681
期間溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	5,076,304	5,076,304	(274,507)	4,801,797
可於其後期間重新分類至損益之 其他全面收益/(開支)：												
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	161,915	—	—	161,915	235,596	397,511
應佔聯營公司其他全面(開支)/收益	—	—	—	—	—	—	(3)	—	—	(3)	32	29
應佔合營公司其他全面收益	—	—	—	—	—	—	3,863	—	—	3,863	6,466	10,329
其後期間將不會重新分類至損益之 其他全面(開支)/收益：												
按公平值計入其他全面收益之 財務資產之公平值變動	—	(31,748)	—	—	—	—	—	—	—	(31,748)	653	(31,095)
於業務合併後重新計量	—	383	—	—	—	—	214,828	—	—	215,211	—	215,211
於一間聯營公司之現有權益之儲備回撥	—	—	—	—	—	—	(4,011)	—	—	(4,011)	(6,610)	(10,621)
於清盤及出售附屬公司後之儲備回撥	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
期間全面收益/(開支)總額	—	(31,365)	—	—	—	—	376,592	5,076,304	5,421,531	5,421,531	(38,370)	5,383,161
已宣派二零一八年末期股息*	—	—	—	—	—	—	—	(65,456)	(65,456)	(65,456)	—	(65,456)
已付/應付附屬公司非控股權益之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(33,712)	(33,712)
向附屬公司非控股股東償還款項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(5)	(5)
附屬公司之非控股權益出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	858	858
由一間附屬公司發行之購股權註銷及 失效時儲備回撥	—	—	—	—	—	—	—	15,054	15,054	15,054	(15,054)	—
一間附屬公司以權益結算之購股權合併 轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,322	2,322
於註銷一間合營公司後之儲備回撥	—	—	—	—	—	6,975	—	(6,975)	(6,975)	—	—	—
收購附屬公司	—	—	—	—	—	(69,114)	—	69,114	—	—	—	—
收購一間附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	(21,477)	—	—	—	(21,477)	12,400,728	12,400,728
於業務合併後重新計量	—	—	(5,730)	—	—	(207,233)	—	267,544	—	—	(16,342)	(37,819)
於一間聯營公司之現有權益之儲備回撥	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於二零一九年一月三十一日(未經審核)	4,076,816	1,734,267	58,760	4,692	646,700	(25,414)	(62,139)	(60,569)	30,135,232	36,508,345	12,760,413	49,268,758

* 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以現金支付截至二零一八年七月三十一日止年度之末期股息每股0.108港元(「二零一八年末期股息」)，並提供以股代息的選擇。二零一八年末期股息其後於二零一九年二月結算。

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
經營活動所用之現金流量淨額	(507,968)	(903,357)
投資活動之現金流量		
購置物業、廠房及設備項目	(311,784)	(986,910)
添置投資物業	(810,258)	(900,254)
添置投資物業之已付按金	(5,439)	(17,204)
收購按公平值計入其他全面收益之財務資產	—	(249,875)
收購附屬公司	—	1,400,920
出售一間聯營公司之所得款項	—	23,800
墊款予聯營公司	(13,474)	(651)
墊款予合營公司	(276,533)	(1,300)
來自合營公司之還款	145,980	213,812
已收按公平值計入其他全面收益之財務資產之股息	20,777	16,100
已收一間合營公司之股息	—	1,540,176
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款增加	(78,248)	(26,423)
於購買時原到期日為三個月以上之無抵押及 非受限制定期存款減少	39,309	—
其他	(38,535)	(59,318)
投資活動(所用)／所得之現金流量淨額	(1,328,205)	952,873
融資活動之現金流量		
新增銀行貸款	5,581,397	3,900,058
償還銀行貸款	(4,429,441)	(3,672,371)
銀行融資費用	(39,760)	(10,509)
租賃付款之本金部份	(144,245)	—
一間附屬公司發行股份之所得款項	729	—
來自一合營公司之貸款	—	462,834
償還一合營公司貸款	—	(825,225)
其他貸款增加	—	41,560
認沽期權負債增加	—	280,532
收購一間附屬公司之額外權益	—	(37,819)
已付附屬公司非控股權益之股息	—	(1,405)
一間附屬公司之非控股權益注資	2,308	858
自一潛在非控股權益收取之金額	110,963	—
其他	(400)	—
融資活動所得之現金流量淨額	1,081,551	138,513

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二零年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
現金及現金等值項目之(減少)/增加淨額	(754,622)	188,029
期初之現金及現金等值項目	3,682,798	3,958,416
匯率變動之影響淨額	(88,312)	64,211
期終之現金及現金等值項目	2,839,864	4,210,656
現金及現金等值項目之結餘分析		
無抵押及無限制現金及銀行結餘	2,564,491	3,206,873
無抵押及無限制定期存款	275,373	1,003,783
載列於簡明綜合財務狀況表及簡明綜合現金流量表之現金及現金等值項目	2,839,864	4,210,656

簡明綜合中期財務報表附註

二零二零年一月三十一日

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	具有負補償之提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租約
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或清償
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
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。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年一月三十一日

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。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年一月三十一日

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

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。

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。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年一月三十一日

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)

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
資產	
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	1,296,650
負債	
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	1,296,650

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	(210,821)
於二零一九年八月一日經折現經營租賃承擔及租賃負債	1,347,454

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年一月三十一日

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

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。

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。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年一月三十一日

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		物業管理		酒店業務		餐廳業務		媒體及娛樂		電影製作及發行		其他		抵銷		綜合	
	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
分類收入：																		
銷予外埠客戶	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	—	—
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	(45,507)	—
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	—	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	(45,507)	2,856,860
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)	(2,1823)	—	(133,025)
未分配其他收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	87,346
投資物業公平值(虧損)/增值淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	304,219
未分配開支	—	—	(870,968)	304,219	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(870,968)
於一間聯營公司之業務合併後重新計量	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(202,008)
現有權益之虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
收購附屬公司之議股收購收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,930,325)
經營業務(虧損)/溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,666,994
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,118,655)
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	—	(336,235)
應佔聯營公司之溢利及虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(157)
應佔一未分配虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(130)
應佔聯營公司之溢利及虧損	61,848	551,477	(158,597)	194,675	—	—	—	—	869	(766)	(778)	(744)	—	—	—	—	—	(96,658)
除稅前(虧損)/溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,551,835)
稅項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(71,598)
期間(虧損)/溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,623,433)
																		4,897,246
																		(95,449)
																		4,801,797

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年一月三十一日

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		劇院營運		其他		綜合			
	二零一九年七月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年七月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年七月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年七月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年七月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年七月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年七月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年七月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年七月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年七月三十一日 (未經審核) 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	692,688	588,971	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	66,912,909	
聯營公司權益	2,308	2,251	1,165	584	178,645	182,812	(10,071)	(10,105)	—	—	—	—	—	—	2,405	297	174,452	183,737	183,737	
聯營公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
一未分配	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	7,411,355	
合營公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,944,021	3,814,402	3,814,402	
未分配資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
分類時持作出售之資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
資產總值	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	4,819,158	
分類負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
銀行貸款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
有條件業績	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
其他貸款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
未分配負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
負債總值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
總值	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	4,819,158	
總值	32,305,084	30,271,892	78,591,760	78,625,982	78,591,760	78,625,982	78,591,760	78,625,982	78,591,760	78,625,982	78,591,760	78,625,982	78,591,760	78,625,982	78,591,760	78,625,982	78,591,760	78,625,982	78,591,760	78,625,982

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年一月三十一日

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
來自客戶合約之營業額：		
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
	2,179,325	3,183,556
來自其他來源之營業額：		
租金收入	572,267	577,187
總營業額	2,751,592	3,760,743
確認來自客戶合約之營業額之時間		
於單一時間點	1,856,933	2,952,194
隨時間推移	322,392	231,362
	2,179,325	3,183,556

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年一月三十一日

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 [⊙]	238,916	192,012
使用權資產之折舊 [⊙]	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*	(32,530)	(15,858)
電影版權之攤銷 [#]	1,826	1,730
電影產品之攤銷 [#]	39,631	197,283
音樂版權之攤銷 [#]	16,013	13,362
其他無形資產之攤銷 [^]	199	539
物業、廠房及設備減值 [^]	97,050	9,505
發展中物業撇減至可變現淨值 [^]	229,470	—
出售一間聯營公司之收益 [^]	—	(19,705)
出售分類為持作出售之資產之虧損 [^]	5,204	—
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損 [^]	15,300	—
貨幣掉期公平值(收益)/虧損	(4,984) [*]	8,479 [^]
遠期外匯合約之公平值虧損 [^]	3,660	—

⊙ 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。

* 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。

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。

^ 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)。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年一月三十一日

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
	511,134	510,267
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)
	336,235	240,063

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
	131,159	177,024
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)
	1,333	(2,332)
本期間稅項支出	71,598	95,449

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年一月三十一日

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	(1,109,167)	5,076,304
	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	606,464	606,077
購股權產生之普通股之潛在攤薄影響(附註)	—	2,265
用以計算每股攤薄(虧損)/盈利之加權平均普通股數目	606,464	608,342

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。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年一月三十一日

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
	306,043	300,468

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
	338,799	1,019,893
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
	3,219,363	3,274,981
減：分類為流動之部份	(3,136,314)	(3,187,571)
非流動部份	83,049	87,410

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年一月三十一日

11. 購股權計劃

本公司

本公司於二零一五年十二月十一日採納一項新購股權計劃，並終止之前於二零零六年十二月二十二日採納之購股權計劃。於終止前授出之購股權將根據先前計劃之條款繼續有效及可予行使。

下表披露本公司董事、僱員及其他合資格參與者所持本公司購股權之變動：

本公司購股權涉及之本公司相關股份數目	
於二零一九年八月一日尚未行使	14,359,534
期內授出	800,000
期內失效	(166,400)
於二零二零年一月三十一日尚未行使及可予行使	14,993,134

期內，於緊接授出本公司購股權日期前，本公司股份之收市價為每股9.520港元。

本公司於期內授出之購股權之公平值約為3,248,000港元，每份購股權為4.060港元，本集團已將有關金額全數確認為截至二零二零年一月三十一日止六個月之購股權開支。

本公司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之輸入值：

估值日期	二零一九年八月二十日
股份收市價(每股本公司股份港元)	9.750
行使價(每股本公司股份港元)	9.920
購股權年期(年)	10
無風險利率(%)	1.035
股息回報率(%)	0.982
預期波幅(%)	38.839
歷史波幅(%)	38.839
失效率(%)	0.0

預期波幅乃反映歷史波幅可標示未來趨勢之假設，但未必為實際結果。購股權之價值受多項假設影響，亦受二項式模式之限制。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。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年一月三十一日

11. 購股權計劃(續)

麗豐

麗豐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)。於終止前授出之購股權將根據先前計劃之條款繼續有效及可予行使。

下表披露麗豐董事、僱員及其他合資格參與者所持麗豐購股權之變動：

麗豐購股權涉及之麗豐相關股份數目	
於二零一九年八月一日尚未行使	10,814,117
期內授出	500,000
期內已行使	(109,591)
期內失效	(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，於緊接麗豐購股權授出日期前，麗豐股份之收市價為每股麗豐股份 6.76 港元。

期內麗豐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)。

期內麗豐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(每股麗豐股份港元)	6.610	10.180
行使價(每股麗豐股份港元)	6.784	10.180
購股權年期(年)	10	10
無風險利率(%)	1.035	2.0202
股息回報率(%)	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。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年一月三十一日

12. 資本承擔

本集團於報告期末未有在簡明綜合中期財務報表內作出撥備之承擔如下：

	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
已訂約但未撥備		
購買物業、廠房及設備項目	9,091	11,460
添置投資物業	14,792	9,773
建設、開發及遷徙成本	407,635	1,288,365
	431,518	1,309,598

13. 有關連人士交易

除本簡明綜合中期財務報表其他部份所詳述之有關連人士交易及結餘外，本集團於期內與有關連人士訂立以下重大交易：

(a) 與有關連人士交易

	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
向下列公司已付或應付租金		
開支及樓宇管理費*：		
— 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)	(附註) 684	865
— 麗新製衣之一間聯營公司	(附註) 886	1,230
已收或應收墊款予合營公司之利息收入	(附註) 6,225	5,579
已付或應付合營公司貸款之利息開支	(附註) —	7,112
已付或應付合營公司之生產費用	(附註) 770	1,200
已付或應付麗豐主要股東之附屬公司之 管理及其他服務費	(附註) 4,695	5,015
向麗新製衣分配應佔按成本基準之公司薪金	5,403	5,870
向麗新製衣分配應佔按成本基準之行政開支	884	2,657
自麗新製衣分配應佔按成本基準之公司薪金	4,043	3,914

附註：該等交易乃按協議或合約訂立，並按有關各訂約方互相協定之基準收取。

* 於採納香港財務報告準則第16號後，與有關連人士租賃有關之使用權資產約3,660,000港元及租賃負債約3,692,000港元已於二零二零年一月三十一日之未經審核簡明綜合財務狀況表內確認。截至二零二零年一月三十一日止六個月，使用權資產折舊約552,000港元及租賃負債之融資成本約31,000港元已於未經審核簡明綜合收益表內確認。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年一月三十一日

13. 有關連人士交易(續)

(b) 本集團主要管理人員報酬

	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	37,098	35,802
退休金計劃供款	189	167
以權益結算之購股權開支	3,922	—
支付主要管理人員之報酬總額	41,209	35,969

14. 金融工具公平值等級

已披露公平值之金融工具

於報告期末，除公平值總額約5,666,848,000港元(二零一九年七月三十一日：5,686,417,000港元)(公平值乃參考一間領先全球財務市場數據供應商發佈之有擔保票據於報告期末之收市價釐定)之有擔保票據外，董事認為所有其他按攤銷成本計量之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

按公平值計量之金融工具

	級別一 (未經審核) 千港元	級別二 (未經審核) 千港元	級別三 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
於二零二零年一月三十一日				
財務資產				
按公平值計入其他全面收益之財務資產	42,913	—	1,858,925	1,901,838
按公平值計入損益之財務資產	33,465	743,825	93,796	871,086
衍生金融工具—貨幣掉期 (「貨幣掉期」)	—	—	58,769	58,769
計入按金、預付款項及其他應收款項之 財務資產	—	—	28,578	28,578
電影投資	—	—	9,096	9,096
	76,378	743,825	2,049,164	2,869,367
財務負債				
衍生金融工具—遠期外匯合約	—	3,660	—	3,660

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年一月三十一日

14. 金融工具公平值等級(續)

按公平值計量之金融工具(續)

	級別一 (經審核) 千港元	級別二 (經審核) 千港元	級別三 (經審核) 千港元	總計 (經審核) 千港元
於二零一九年七月三十一日				
財務資產				
按公平值計入其他全面收益之財務資產	44,298	—	1,863,437	1,907,735
按公平值計入損益之財務資產	34,106	748,457	93,341	875,904
衍生金融工具 — 貨幣掉期	—	—	53,784	53,784
計入按金、預付款項及其他應收款項之 財務資產	—	—	17,899	17,899
電影投資	—	—	8,466	8,466
	78,404	748,457	2,036,927	2,863,788

截至二零二零年一月三十一日止六個月，公平值計量並無在級別一與級別二之間進行級別轉換(截至二零一九年一月三十一日止六個月：無)。

截至二零二零年一月三十一日止六個月，公平值計量並無轉入或轉出級別三。截至二零一九年一月三十一日止六個月，按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值計量已自級別三轉出至級別一，原因是活躍市場存在市場報價。

期內，主要金融工具之公平值計量在級別三內之變動如下：

按公平值計入其他全面收益之財務資產

	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
期初	1,863,437	1,809,743
於其他全面收益內確認之(虧損)/收益總額	(4,512)	34,202
添置	—	97,102
轉至級別一	—	(119,336)
期末	1,858,925	1,821,711

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年一月三十一日

14. 金融工具公平值等級(續)

估值方法

利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別二)

按公平值計入損益之若干財務資產之公平值乃根據基金經理所提供之相關投資組合之公平值而釐定。

就衍生金融工具 — 遠期外匯合約而言，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。

利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)

本集團管理層每年委任外聘估值師負責對本集團金融工具進行外部估值(「**金融工具估值師**」)。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水準。本集團管理層就為中期及年度財務報告而進行之估值每年與金融工具估值師討論兩次估值假設及估值結果。

財務資產及負債之公平值按自願交易方(強迫或清盤出售除外)當前交易中該工具之可交易金額入賬。估計主要金融工具之公平值所採用之方法及假設載列如下：

- (i) 於一間投資公司之股權公平值分類為按公平值計入其他全面收益之財務資產，乃採用投資公司所持投資物業之公平值進行估計，其公平值則由市場法及收入法釐定。市場法透過比較目標資產與相同或類似資產(可獲得價格資料)而提供價值指標。透過分析自願買方與賣方之間符合「公平」交易之銷售，當比較有關銷售價格以評估目標資產之價值時，已就面積、地點、時間、設施及其他相關因素作出調整。倘存在可靠之類似性質資產之銷售證據，此方法為常用之資產估值方法。收入法乃為透過將未來現金流量轉為單一資本現值提供價值指標之估值方法。資本現值乃根據折現現金流量法預測。折現現金流量法為透過對未來現金流量進行估計及經計及貨幣時間價值對投資物業或資產進行估值。
- (ii) 衍生金融工具 — 貨幣掉期，乃以與遠期定價及掉期模式類似之估值方法及現時價值計算而計量。該等模式加入多項市場可觀察輸入值，包括對手方之信貸質素、外匯即期匯率及利率曲線以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。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年一月三十一日

14. 金融工具公平值等級(續)

估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之價值	附註
二零二零年一月三十一日				
按公平值計入 其他全面收益之 財務資產	收入法	每平方米每月平均市場租金	152港元	1
		資本化比率	2.85%	2
衍生金融工具 — 貨幣掉期	採用掉期之 折現現金流量法	預期違約風險 — 對手方	1,210,000港元至 32,050,000港元	3
		預期違約風險 — 本集團	90,000港元至 22,450,000港元	4
		信用利差— 對手方	6.52基點至 96.44基點	5
		信用利差— 本集團	15.46基點至 520.06基點	6
		違約損失率— 對手方 不履約風險	80%	7
		違約損失率 — 自身信貸風險	60%	8
二零一九年七月三十一日				
按公平值計入 其他全面收益之 財務資產	收入法	每平方米每月平均市場租金	158港元	1
		資本化比率	2.85%	2
衍生金融工具 — 貨幣掉期	採用掉期之 折現現金流量法	預期違約風險 — 對手方	1,580,000港元至 37,930,000港元	3
		預期違約風險 — 本集團	330,000港元至 33,130,000港元	4
		信用利差— 對手方	9.07基點至 106.44基點	5
		信用利差— 本集團	18.59基點至 517.02基點	6
		違約損失率— 對手方 不履約風險	80%	7
		違約損失率 — 自身信貸風險	60%	8

附註：

1. 市場租金越高，公平值越高
2. 資本化比率越高，公平值越低
3. 預期違約風險— 對手方越高，貨幣掉期之公平值越低
4. 預期違約風險— 本集團越高，貨幣掉期之公平值越高
5. 信用利差— 對手方越高，貨幣掉期之公平值越低
6. 信用利差— 本集團越高，貨幣掉期之公平值越高
7. 違約損失率— 對手方越高，貨幣掉期之公平值越低
8. 違約損失率— 本集團越高，貨幣掉期之公平值越高

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二零年一月三十一日

15. 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、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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

香港及海外物業市場(續)

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「逸理」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。逸理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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

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®」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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

中國內地物業市場(續)

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。於本報告日期，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。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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

媒體及娛樂／電影製作及發行／戲院營運(續)

- 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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

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。於本報告日期，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二十四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。

管理層討論及分析(續)

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
總計	2,751.6	3,760.7	(1,009.1)	-26.8

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)。

管理層討論及分析(續)

中期業績概覽(續)

本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	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
已呈報	(1,109.2)	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	633.7	(498.5)
— 聯營公司及合營公司	208.9	(150.1)
— 投資物業遞延稅項	(37.4)	(29.4)
— 非控股權益分佔之重估變動減遞延稅項	(20.3)	0.1
不計及投資物業重估之除稅後溢利／(虧損)淨額	(324.3)	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)
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	(324.3)	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。

管理層討論及分析(續)

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
麗豐集團主要物業之建築面積及 停車位數目(按應佔基準¹)							
已落成租賃物業 ²	919	402	—	—	—	1,321	857
已落成酒店物業及酒店式服務公寓 ²	—	—	368	—	—	368	—
發展中物業 ³	1,291	584	130	742	—	2,747	1,250
已落成待售物業	13	—	—	173	—	186	818
小計	2,223	986	498	915	—	4,622	2,925
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)							
已落成租賃物業 ²	737	1,030	—	—	64	1,831	1,443
已落成酒店物業及酒店式服務公寓 ²	—	—	583	—	—	583	16
發展中物業 ³	8	118	86	166	—	378	8
已落成待售物業	35	—	—	81	—	116	65
小計	780	1,148	669	247	64	2,908	1,532
本集團應佔總建築面積	3,003	2,134	1,167	1,162	64	7,530	4,457

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。

管理層討論及分析(續)

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		
香港				
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	
英國倫敦				
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	
中國內地				
<i>上海</i>				
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
<i>廣州</i>				
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 ¹
<i>中山</i>				
中山棕櫚彩虹花園	2.2	3.2	-31.3	零售：84.4 ¹
<i>橫琴</i>				
橫琴創新方第一期	0.1	—	不適用	零售：75.8 ²
其他	21.6	2.8	671.4	
小計：	341.6	341.1	0.1	
總計：	683.5	673.9	1.4	

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

租金收入(續)

	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		
合營公司項目所得租金款項				
香港				
中國建設銀行大廈 ³ (50%基準)	70.0	69.6	0.6	100.0
藍塘傲 ⁴ (50%基準)	7.1	0.3	2,266.7	37.8
天文臺道8號 ⁵ (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)
香港						
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 ¹		2.7	63,592 ¹
小計：		285.4	1,082,577¹		274.8	1,082,577¹

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

租金收入(續)

	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)
英國倫敦						
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
中國內地						
上海						
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
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

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

租金收入(續)

	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)
中山						
中山棕櫚彩虹花園 零售	37.71%	2.2	147,408	37.76%	3.2	147,408
橫琴						
創新方第一期 零售	50.16%	0.1	682,076 ²	—	—	—
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 ³ (50%基準)	50%			50%		
辦公室		69.7	114,603 ⁴		69.3	114,603 ⁴
停車位		0.3	不適用		0.3	不適用
小計：		70.0	114,603⁴		69.6	114,603⁴
藍塘傲 ⁵ (50%基準)	50%			50%		
商業		1.6	43,217 ⁶		0.3	43,217 ⁶
住宅單位 ⁷		5.4	19,452 ⁸		—	—
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 ⁹ (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. 指提供提早入住福利之已售住宅單位，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。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

租金收入(續)

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。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

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。截至本報告日期，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。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

中國內地物業(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。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

中國內地物業(續)

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。於本報告日期，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
總計：	2,743,560

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。

管理層討論及分析(續)

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 ¹ (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
小計				569.6

中國內地

	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 ² (港元/平方呎)	營業額 ³ (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
小計				175.2
總計				744.8

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 ¹ (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
總計				164.1

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。

管理層討論及分析(續)

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)。截至本報告日期，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。該地盤位於基隆街50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。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

香港(續)

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。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

中國內地(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。

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

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

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前竣工，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。

管理層討論及分析 (續)

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)。截至本報告日期，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
所擁有之餐廳				
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 ^(附註)	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 ^(附註)	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)
所管理之餐廳				
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。

管理層討論及分析(續)

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 ¹	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	100%	471	365,974	187.4	52.0
上海雅詩閣淮海路服務公寓	37.71%	308	355,267	56.0	64.1
上海寰星酒店	37.71%	239	143,846	16.5	57.7
珠海橫琴凱悅酒店	50.16%	493	594,756	5.6	附註2
Caravelle 酒店	26.01%	335	378,225	212.0	48.7
小計		1,846	1,838,068	477.5	
酒店管理費				1.0	
總計				478.5	

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。

管理層討論及分析(續)

酒店及酒店式服務公寓業務(續)

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》。

管理層討論及分析(續)

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。於本報告日期，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)
中國內地			
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
小計		22	2,951
香港			
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
小計		51	7,213
總計		73	10,164

附註：以 100% 為基準

管理層討論及分析(續)

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)	(208.9)	150.1
經營溢利	112.2	594.5
合營公司之貢獻／(虧損)	(96.7)	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(不包括豐德麗集團)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%。

管理層討論及分析(續)

流動資金及財務資源(續)

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。

主要物業詳情

已落成租賃物業

物業名稱	地點	本集團 權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)			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	工業		
香港								
長沙灣廣場	香港九龍長沙灣長沙灣道833號 (新九龍內地段第5955號)	100%	該物業地契年期 於二零四七年 六月三十日到期	233,807	409,896	—	643,703	355
銅鑼灣廣場二期	香港銅鑼灣駱克道463-483號 (內地段第2833號J段及 D、E、G、H、K、L、M及 O段之餘段、H段第4分段 及餘段)	100%	該物業地契年期自 一九二九年四月十五日 起計，為期九十九年， 可續期九十九年	109,770	96,268	—	206,038	57
麗新商業中心	香港九龍長沙灣長沙灣道680號 (新九龍內地段第5984號)	100%	該物業地契年期於 一九九七年六月二十七日 到期，並已於到期時續期 至二零四七年六月三十日	95,063	74,181	—	169,244	538
中國建設銀行大廈	香港干諾道中3號 (內地段第8736號)	50%	該物業地契年期自 一九八九年六月二十八日 起計，於二零四七年 六月三十日到期	—	114,603	—	114,603	19
藍塘墩	香港新界將軍澳唐賢街29號	50%	該物業地契年期自 二零一二年十二月十七日 起計，為期五十年	51,291	—	—	51,291	77
偉倫中心第二期 20樓及27樓及2樓17、18 及59號停車位	香港新界葵涌大連排道192至200號	100%	該物業地契年期於 一九九七年六月二十七日 到期，並已於到期時續期至 二零四七年六月三十日	—	—	47,932	47,932	3
友邦金融中心	香港干諾道中1號(海旁地段第275號、 海旁地段第278號A段及餘段)	10%	該物業地契年期 自一九九五年九月九日 (就海旁地段第275號而言) 起計，為期九十九年；及 自一九九六年十月十二日 (就海旁地段第278號而言) 起計，為期九十九年	—	42,896	—	42,896	6
京華工廠貨倉大廈 10樓A及B單位及 地下第1、2、13及14號停車位	香港新界荃灣柴灣角街30至32號	100%	該物業地契年期於 一九九七年六月二十七日 到期，並已於到期時續期至 二零四七年六月三十日	—	—	11,370	11,370	4
聯發隆工業大廈 4樓	香港柴灣祥利街19號	100%	該物業地契年期自 一九六三年十一月四日 起計，為期七十五年， 可續期七十五年	—	—	4,290	4,290	—
香港主要已落成租賃物業小計：				489,931	737,844	63,592	1,291,367	1,059

主要物業詳情(續)

已落成租賃物業(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	工業		
英國								
倫敦 Leadenhall Street 107 號 ¹	英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 107 號	100%	該物業屬永久業權	48,182	98,424	—	146,606	—
倫敦 Leadenhall Street 100 號 ¹	英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 100 號	100%	該物業屬永久業權	—	177,700	—	177,700	15
倫敦 Leadenhall Street 106 號 ¹	英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 106 號	100%	該物業屬永久業權	3,540	16,384	—	19,924	—
英國主要已落成租賃物業小計:				51,722	292,508	—	344,230	15

主要物業詳情(續)

已落成租賃物業(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	工業		
中國內地								
上海								
上海香港廣場	黃浦區淮海中路282及283號	37.71%	該物業地契年期自一九九二年九月十六日起計，為期五十年	176,626	136,530	—	313,156	132
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	37.71%	該物業地契年期自二零零七年二月五日起計，為期四十年，作商業用途	120,776	—	—	120,776	—
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	35.82%	該物業地契年期自一九九六年五月四日起計，為期七十年	29,395	—	—	29,395	—
上海主要已落成租賃物業小計：				326,797	136,530	—	463,327	132
廣州								
五月花商業廣場	越秀區中山五路68號	37.71%	該物業地契年期自一九九七年十月十四日起計，為期四十年(作商業用途)及五十年(作其他用途)	134,768	29,949	—	164,717	51
富邦廣場	荔灣區中山七路	37.71%	該物業地契年期自二零零六年一月十一日起計，為期四十年(作商業用途)及五十年(作其他用途)	64,841	—	—	64,841	—
麗豐中心	越秀區東風東路787號	37.71%	該物業地契年期自一九九七年十月二十一日起計，為期四十年(作商業用途)及五十年(作其他用途)	42,340	235,969	—	278,309	118
廣州主要已落成租賃物業小計：				241,949	265,918	—	507,867	169
中山								
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	37.71%	該物業地契年期於二零七年三月三十日到期，作商業/住宅用途	55,581	—	—	55,581	—
中山主要已落成租賃物業小計：				55,581	—	—	55,581	—
橫琴								
創新方第一期 ²	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	50.16%	該物業地契年期自二零一三年十二月三十一日起計，為期四十年(作辦公室、商業及酒店式服務公寓以及酒店用途)及五十年(作其他用途)	489,288 ³	—	—	489,288	925
橫琴主要已落成租賃物業小計：				489,288	—	—	489,288	925
中國內地主要已落成租賃物業小計：				1,113,615	402,448	—	1,516,063	1,226
主要已落成租賃物業總計：				1,655,268	1,432,800	63,592	3,151,660	2,300

附註：

1. 建築內部面積。
2. 於二零二零年一月三十一日，創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有80%及20%權益。
3. 包括獅門娛樂天地²及橫琴國家地理探險家中心所佔有的文化景點部分。

主要物業詳情(續)

已落成酒店物業及酒店式服務公寓

酒店名稱	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
香港						
香港海洋公園萬豪酒店	香港海洋公園黃竹坑道180號	100%	該物業地契年期自一九七二年十二月二十二日起計，為期七十五年	471	365,974	16
越南						
Caravelle酒店	越南胡志明市19 Lam Son Square, District 1	26.01%	該物業根據一項土地使用權持有於二零四零年十月八日到期	335	98,376	—
中國內地						
上海						
上海雅詩閣淮海路服務公寓	黃浦區淮海中路282號	37.71%	該物業地契年期自一九九二年九月十六日起計，為期五十年	300	133,955	—
上海寰星酒店	靜安區蘇家巷	37.71%	該物業地契年期自二零零七年二月五日起計，為期五十年，作商業用途	239	54,238	—
橫琴						
珠海橫琴凱悅酒店	珠海橫琴七色彩虹路1295號	50.16%	該物業地契年期自二零一三年十二月三十一日起計，為期四十年	493	298,355	—
中國內地主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				1,032	486,548	—
主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓總計：				1,838	950,898	16

主要物業詳情(續)

發展中物業

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	工程進度	預期 竣工日期	概約土地 面積(平方呎) ¹	概約應佔建築面積(平方呎)				總計(不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
						商業/零售	辦公室	酒店/ 酒店式 服務公寓	住宅		
香港											
逸理	香港筲箕灣西灣河街 9號	100%	主要結構工程已竣工	附註2	7,642	—	—	—	59,799	59,799	8
恒安街項目	香港觀塘恒安街12-30號	100%	樁基工程進行中	二零二三年	8,500	8,100	—	—	63,600	71,700	—
大旗嶺項目	香港元朗大旗嶺丈量約份 第116約地段第5382號	100%	拆遷工程進行中	二零二四年	12,000	—	—	—	42,200	42,200	—
香港主要發展中物業小計：						8,100	—	—	165,599	173,699	8
中國內地											
廣州											
海珠廣場	越秀區長堤大馬路	37.71%	建設工程進行中	二零二三年上半年	90,708	39,275	179,727	—	—	219,002	115
廣州主要發展中物業小計：						39,275	179,727	—	—	219,002	115
中山											
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	37.71%	建設工程進行中	第三期：二零二零年 第二季度 第四期：二零二一年 第二季度	2,547,298 ³	49,580	—	—	741,920	791,500	545
中山主要發展中物業小計：						49,580	—	—	741,920	791,500	545
上海											
開北廣場重新發展項目	靜安區天目西路	37.71%	建設工程進行中	二零二二年下半年	107,223	35,509	226,017	—	—	261,526	209
上海主要發展中物業小計：						35,509	226,017	—	—	261,526	209

主要物業詳情 (續)

發展中物業 (續)

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	工程進度	預期 竣工日期	概約土地 面積 (平方呎) <small>(附註1)</small>	概約應佔建築面積 (平方呎)				總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
						商業/零售	辦公室	酒店/ 酒店式 服務公寓	住宅		
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	50.16%	建設工程大致 已完成	二零二零年 上半年*	1,401,184 ³	—	296,218	216,723	—	512,941	—
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	37.71%	建設工程進行中	二零二三年	1,547,523	1,167,002	—	—	—	1,167,002	381
橫琴主要發展中物業小計：						1,167,002	296,218	216,723	—	1,679,943	381
中國內地主要發展中物業小計：						1,291,366	701,962	216,723	741,920	2,951,971	1,250
主要發展中物業總計：						1,299,466	701,962	216,723	907,519	3,125,670	1,258

附註：

1. 按項目基準。
2. 屋宇署已於二零一九年十月發出佔用許可證，而地政總署已於二零二零年三月發出合約完成證明書。
3. 包括已落成作出售/已出售/作出租之項目部份。
4. 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)			本集團應佔停車位數目
			商業/零售	住宅	總計 (不包括停車位及配套设施)	
香港						
Ocean One	香港九龍油塘崇信街6號	100%	27,306	—	27,306	7
大坑道339號	香港大坑道339號	100%	—	6,458	6,458	3
藍塘傲	香港新界將軍澳唐賢街29號	50%	—	44,018	44,018	37
喜築	香港九龍馬頭角新山道20-32號及炮仗街93號	100%	2,035	—	2,035	18
逸新	香港九龍基隆街50號	100%	5,196	408	5,604	—
香港主要已落成待售物業小計：			34,537	50,884	85,421	65
中國內地						
中山						
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	37.71%	12,706	98,416	111,122	458
中山主要已落成待售物業小計：			12,706	98,416	111,122	458
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	50.16%	—	75,706	75,706	—
橫琴主要已落成待售物業小計：			—	75,706	75,706	—
上海						
五里橋項目	黃浦區五里橋街道104街坊	37.71%	—	29,356	29,356	36
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	37.71%	—	—	—	172
凱欣豪園第二期	長寧區匯川路88號	35.82%	—	—	—	89
上海主要已落成待售物業小計：			—	29,356	29,356	297
廣州						
東風廣場第五期	越秀區東風東路787號	37.71%	—	—	—	5
御金沙	白雲區橫沙金沙洲	18.86%	—	—	—	7
東山京士柏	越秀區東華東路	37.71%	—	—	—	5
富邦廣場	荔灣區中山七路	37.71%	—	—	—	46
廣州主要已落成待售物業小計：			—	—	—	63
中國內地主要已落成待售物業小計：			12,706	203,478	216,184	818
主要已落成待售物業總計：			47,243	254,362	301,605	883

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內，一直遵守香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**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，因此彼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。

企業管治及其他資料(續)

企業管治(續)

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，亦顧及其他利益相關者利益之方式管理。

董事會已將本公司之日常業務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致該等目標而制定之計劃、本公司及其附屬公司(「**本集團**」)之整體業務及商業策略以及整體政策及指引。

董事會現由十一名成員組成，其中五名為執行董事，兩名為非執行董事及四名為獨立非執行董事。不論從性別、國籍、專業背景及技能方面，董事會現時之組成均屬多元化。

董事會每年至少舉行四次會議，於年初前確定會議日期。於需要時，將會額外舉行董事會會議。董事亦通過傳閱予董事之書面決議案連同說明性材料(如需要)參與考慮及批准本公司之事宜。

全體董事已適時獲提供足夠詳盡之本集團管理資料更新、對本集團表現、狀況、近期發展及前景所作之均衡及可理解之評估，以令彼等瞭解本集團之事務及方便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內及截至本報告日期，林建岳博士(執行董事)為本公司之主席，而周福安先生(執行董事)及劉樹仁先生(執行董事)分別為本公司之副主席及行政總裁。此舉可確保將主席管理董事會之責任與行政總裁管理本公司業務之責任清楚區分。主席及行政總裁職責的分工得以明確界定。

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之上市發行人之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常規守則(「**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)

董事之權益

於二零二零年一月三十一日在任之本公司下列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(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文當作或被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所備存之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中；或(c)根據證券守則規定以其他方式知會本公司及聯交所；或(d)為董事所知悉：

(1) 本公司

於本公司普通股(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行股份之概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制 公司擁有人	429,232 (附註2)	無	340,023,572 (附註2)	417,308 (附註5)	340,870,112	56.21% (附註2)
周福安	實益擁有人/ 受控制 公司擁有人	無	無	400,000 (附註4)	3,773,081 (附註5)	4,173,081	0.69%
劉樹仁	實益擁有人	263,500	無	無	2,086,540 (附註5)	2,350,040	0.39%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	4,173,081 (附註5)	4,173,081	0.69%
譚承蔭	實益擁有人	無	無	無	800,000 (附註5)	800,000	0.13%
余寶珠(附註3)	實益擁有人	26,919 (附註3)	無	無	無	26,919	0.01%

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(1) 本公司(續)

附註：

- (1) 百分比乃根據截至二零二零年一月三十一日止六個月之已發行股份總數(即606,464,125股股份)編製。
- (2) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及其兩間全資附屬公司(即Zimba International Limited(「Zimba International」)及欣楚有限公司(「欣楚」))實益擁有340,023,572股股份，佔本公司已發行股本約56.07%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約41.96%權益，故被視為於該等相同之340,023,572股股份中擁有權益。麗新製衣分別由林建岳博士及林建岳博士實益擁有100%權益之善晴有限公司擁有約12.52%及約29.44%權益。

麗新製衣已根據日期為二零一四年七月二十四日之股份抵押為其於二零一八年到期之7.70%已抵押擔保票據抵押由麗新製衣、Zimba International及欣楚持有之約208,513,987股股份。有關金額已全數償還。

於二零一九年十二月二十日，股東批准以現金支付截至二零一九年七月三十一日止年度之末期股息每股0.108港元，並提供以股代息(「以股代息計劃」)的選擇。

於二零二零年二月十三日，本公司根據其以股代息計劃就截至二零一九年七月三十一日止年度之末期股息配發及發行3,803,900股新普通股(「代息股份」)，使本公司已發行股份總數由606,464,125股增加至610,268,025股。

於二零二零年二月十三日，麗新製衣、Zimba International及欣楚分別選擇收取743,571股、2,319,984股及505,894股代息股份以代替現金，緊隨代息股份配發後，將彼等於本公司之股份權益由56.07%增加至56.30%。

於二零二零年二月十三日，林建岳博士選擇收取4,505股代息股份以代替現金，將其於本公司所持之股份總數由429,232股股份增加至433,737股股份。

- (3) 余寶珠女士為已故林百欣先生之遺孀，林先生之遺產包括3,957,189股股份之權益，佔本公司已發行股本約0.65%。
- (4) The Orchid Growers Association Limited 擁有400,000股股份。由於周福安先生擁有The Orchid Growers Association Limited 已發行股本之100%權益，故彼被視為於該等400,000股股份中擁有權益。
- (5) 本公司向林建岳博士、周福安先生、劉樹仁先生、林孝賢先生及譚承蔭先生各自授出一份購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	購股權涉及之 相關股份數目	購股權期間	每股認購價
林建岳	18/01/2013	417,308	18/01/2013-17/01/2023	16.100港元
周福安	05/06/2012	3,773,081	05/06/2012-04/06/2022	5.350港元
劉樹仁	18/01/2013	2,086,540	18/01/2013-17/01/2023	16.100港元
林孝賢	18/01/2013	4,173,081	18/01/2013-17/01/2023	16.100港元
譚承蔭	19/08/2019	800,000	19/08/2019-18/08/2029	9.920港元

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(2) 相聯法團

(i) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」) – 本公司之最終控股公司

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	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額 佔全部已 發行麗新 製衣股份 之概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	48,441,476 (附註2)	無	113,891,650 (附註2)	708,575 (附註6)	163,041,701	42.14%
周福安	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	202,422 (附註3)	3,819,204 (附註6)	4,021,626	1.04%
林孝賢	實益擁有人	12,366,937 (附註4)	無	無	7,571,626 (附註6)	19,938,563	5.15%
林建名	實益擁有人	1,013,879 (附註5)	無	無	無	1,013,879	0.26%
余寶珠	實益擁有人	825,525	無	無	無	825,525	0.21%

附註：

- (1) 百分比乃根據截至二零二零年一月三十一日止六個月之已發行麗新製衣股份總數(即386,879,622股麗新製衣股份)編製。
- (2) 於二零一九年十二月二十日，麗新製衣股東批准以現金支付截至二零一九年七月三十一日止年度之末期股息每股0.074港元，並提供以股代息(「麗新製衣以股代息計劃」)的選擇。

於二零二零年二月十三日，麗新製衣根據麗新製衣以股代息計劃就截至二零一九年七月三十一日止年度之末期股息配發及發行1,603,337股新普通股(「麗新製衣代息股份」)，使麗新製衣已發行股份總數由386,879,622股增加至388,482,959股。

於二零二零年二月十三日，善晴有限公司根據麗新製衣以股代息計劃選擇收取合共849,766股麗新製衣代息股份以代替現金股息，將善晴於麗新製衣之權益由113,891,650股麗新製衣股份增加至114,741,416股麗新製衣股份。由於林建岳博士擁有善晴有限公司已發行股本之100%權益，故林建岳博士被視為於該等114,741,416股麗新製衣股份(佔麗新製衣已發行股本約29.54%)中擁有權益。

於二零二零年二月十三日，林建岳博士根據麗新製衣以股代息計劃選擇收取合共361,430股麗新製衣代息股份以代替現金股息，將其於麗新製衣之個人權益由48,441,476股麗新製衣股份增加至48,802,906股麗新製衣股份。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(2) 相聯法團(續)

(i) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」) – 本公司之最終控股公司(續)

附註：(續)

- (3) 周福安先生全資擁有之公司*The Orchid Growers Association Limited* 持有202,422股麗新製衣股份。周福安先生被視為於該等202,422股麗新製衣股份中擁有權益。
- (4) 於二零二零年二月十三日，林孝賢先生根據麗新製衣以股代息計劃選擇收取合共92,271股麗新製衣代息股份以代替現金股息，將其於麗新製衣之個人權益由12,366,937股麗新製衣股份增加至12,459,208股麗新製衣股份。
- (5) 於二零二零年二月十三日，林建名博士根據麗新製衣之以股代息計劃選擇收取合共7,564股麗新製衣代息股份以代替現金股息，將其於麗新製衣之個人權益由1,013,879股麗新製衣股份增加至1,021,443股麗新製衣股份。
- (6) 麗新製衣向林建岳博士、周福安先生及林孝賢先生各自授出購股權，詳情載列如下：

登記姓名	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 股份認購價
林建岳	18/01/2013	375,242	18/01/2013-17/01/2023	6.05港元
	19/06/2017	333,333	19/06/2017-18/06/2027	15.00港元
周福安	19/06/2017	3,819,204	19/06/2017-18/06/2027	15.00港元
林孝賢	18/01/2013	3,752,422	18/01/2013-17/01/2023	6.05港元
	19/06/2017	3,819,204	19/06/2017-18/06/2027	15.00港元

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(2) 相聯法團(續)

(ii) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」) – 本公司之附屬公司

於豐德麗之普通股(「豐德麗股份」)及相關豐德麗股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行豐德麗股份之概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	2,794,443	無	1,113,260,072 (附註2)	無	1,116,054,515	74.81%
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	無	無	無	2,794,443	0.19%

附註：

- (1) 百分比乃根據截至二零二零年一月三十一日止六個月之已發行豐德麗股份總數(即 1,491,854,598 股豐德麗股份)編製。
- (2) 麗新製衣於 340,023,572 股本公司股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約 56.07%。本公司之全資附屬公司 Transtrend Holdings Limited (「Transtrend」) 於豐德麗 1,113,260,072 股股份之中擁有權益，佔豐德麗已發行股本約 74.62%。因此，林建岳博士由於其個人(包括相關股份)及被視作分別於麗新製衣及本公司之已發行股本中擁有合共約 42.14% 及 56.21% 權益，故被視為於該等相同之 1,113,260,072 股豐德麗股份中擁有權益。

參照本公司日期為二零一八年五月二十七日、二零一八年七月二十二日、二零一八年七月二十五日、二零一八年八月八日及二零一八年八月二十二日之公佈(「該等公佈」)以及本公司、Transtrend 及豐德麗所聯合刊發日期為二零一八年七月二十三日之綜合要約及回覆文件，於二零一八年八月八日，豐德麗要約(定義見該等公佈)於所有方面成為無條件。

Transtrend 自二零一八年七月二十三日至二零一八年八月二十二日就有關豐德麗股份要約之 603,369,886 股豐德麗股份接獲有效接納，有關接納增加本公司被視作擁有權益之豐德麗股份總數至 1,154,410,072 股。

於二零一九年二月十一日，Transtrend 已完成出售合共 41,150,000 股豐德麗股份，有關事項減少本公司被視作擁有權益之豐德麗股份總數至 1,113,260,072 股。因此，林建岳博士被視為於該等相同之 1,113,260,072 股豐德麗股份(佔豐德麗已發行股本約 74.62%)中擁有權益。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(2) 相聯法團(續)

(iii) 麗豐控股有限公司(「麗豐」) – 豐德麗之附屬公司

於麗豐之普通股(「麗豐股份」)及相關麗豐股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行麗豐股份之概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司擁有人	無	無	165,502,573 (附註2)	321,918 (附註4)	165,824,491	50.63%
周福安	實益擁有人/ 受控制公司擁有人	無	無	709,591 (附註3)	900,000 (附註4)	1,609,591	0.49%
劉樹仁	實益擁有人	235	無	無	965,754 (附註4)	965,989	0.29%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	3,219,182 (附註4)	3,219,182	0.98%
譚承蔭	實益擁有人	無	無	無	500,000 (附註4)	500,000	0.15%

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(2) 相聯法團(續)

(iii) 麗豐控股有限公司(「麗豐」) – 豐德麗之附屬公司(續)

附註：

(1) 百分比乃根據截至二零二零年一月三十一日止六個月之已發行麗豐股份總數(即327,496,556股麗豐股份)編製。

(2) 於二零一九年十二月二十日，麗豐股東批准以現金支付截至二零一九年七月三十一日止年度之末期股息每股0.20港元，並提供以股代息(「麗豐以股代息計劃」)的選擇。

於二零二零年二月十三日，麗豐根據麗豐以股代息計劃就截至二零一九年七月三十一日止年度之末期股息配發及發行3,536,887股新普通股(「麗豐代息股份」)，使已發行麗豐股份總數由327,496,556股增加至331,033,443股。

於二零二零年二月十三日，Silver Glory Securities Limited及Merit Worth Limited分別選擇收取1,554,371股及1,752,690股麗豐代息股份，緊隨麗豐代息股份配發後，將豐德麗於麗豐之股份權益將由50.53%增加至50.99%。

林建岳博士由於其個人及被視作於豐德麗之已發行股本中擁有合共約74.81%權益，故被視為於該等相同之165,485,406股麗豐股份中擁有權益。

Transtrend自二零一八年八月十五日至二零一八年九月十三日就有關麗豐股份要約之17,167股麗豐股份接獲有效接納並於二零二零年二月十三日選擇收取343股麗豐代息股份，故增加林建岳博士被視作擁有權益之麗豐股份總數至168,809,977股(佔麗豐已發行股本約50.99%)。

(3) 周福安先生被視作於709,591股麗豐股份中擁有權益。該等股份由周福安先生全資擁有之公司The Orchid Growers Association Limited持有。

(4) 麗豐授予林建岳博士、周福安先生、劉樹仁先生、林孝賢先生及譚承蔭先生各自一份購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	購股權涉及之 相關麗豐 股份數目	購股權期間	每股麗豐 股份認購價
林建岳	18/01/2013	321,918	18/01/2013-17/01/2023	11.400港元
周福安	12/06/2012	900,000*	12/06/2012-11/06/2020	6.650港元
劉樹仁	18/01/2013	965,754	18/01/2013-17/01/2023	11.400港元
林孝賢	18/01/2013	3,219,182	18/01/2013-17/01/2023	11.400港元
譚承蔭	19/08/2019	500,000	19/08/2019-18/08/2029	6.784港元

* 於二零一九年八月六日行使109,591份購股權後，周福安先生之1,009,591份購股權減少至900,000份購股權。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(2) 相聯法團(續)

(iv) 寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」) – 豐德麗之附屬公司

於寰亞傳媒之股份(「寰亞傳媒股份」)及相關寰亞傳媒股份之好倉

董事姓名	身份	所持有之寰亞 傳媒股份數目	所持有之相關 寰亞傳媒股份 數目	已發行 寰亞傳媒股份及 相關寰亞傳媒 股份之總數	權益總額佔全部 已發行寰亞傳媒 股份之概約百分比
林建岳	受控制公司擁有人	1,443,156,837 (附註1)	無	1,443,156,837	67.56%

附註：

- (1) 於二零二零年一月三十一日，該等於寰亞傳媒之權益指由豐德麗之全資附屬公司 *Perfect Sky Holdings Limited* 實益擁有之股份，佔寰亞傳媒已發行股本約 67.56%。豐德麗約 74.62% 權益由本公司擁有，而本公司約 56.07% 權益則由麗新製衣擁有。由於林建岳博士及善晴有限公司分別擁有麗新製衣約 12.70% 及約 29.44% 權益，而林建岳博士實益擁有善晴有限公司 100% 權益，故林建岳博士被視作於上述 1,443,156,837 股寰亞傳媒股份中擁有權益。

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以及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有或被視為擁有須知會本公司及聯交所、或記錄於上述董事及主要行政人員登記冊中；或須根據證券守則知會相關人士；或以其他方式為董事所知悉之好倉及淡倉之權益。

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，根據本公司任何董事或主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部之條文須向本公司披露，或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」)中之本公司股份及相關股份之下列好倉 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」)(即上市規則主要股東之涵義)之法團或個人(均為董事)之詳情如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份及相關股份數目	佔已發行股份之概約百分比
麗新製衣國際有限公司	實益擁有人	公司	340,023,572 (附註 1)	56.07%
林建岳	實益擁有人／ 受控制公司擁有人	個人及公司	340,870,112 (附註 1)	56.21%
余卓兒	實益擁有人	個人	121,473,210 (附註 2)	20.03%
余少玉	實益擁有人	個人	121,473,210 (附註 2)	20.03%

附註：

- (1) 麗新製衣及其兩間全資附屬公司(即 *Zimba International Limited* (「*Zimba International*」) 及欣楚有限公司(「欣楚」))實益擁有 340,023,572 股股份，佔本公司已發行股本約 56.07%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約 41.96% 權益，故被視為於該等相同之 340,023,572 股股份中擁有權益。
- (2) 根據於二零一九年十二月十一日因事項存檔的最近個人大股東通知(表格 1)所示之持股權，余卓兒先生及余少玉女士合共持有 121,473,210 股股份(20.03%)。於本報告日期，根據其於二零二零年三月二十六日因事項存檔的最近個人大股東通知(表格 1)所示之持股權，余卓兒先生持有 134,611,110 股股份(22.06%，包括與余少玉女士共同持有)。

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，於股東登記冊登記有任何其他法團或個人(除本公司董事或主要行政人員外)在本公司股份或相關股份中擁有投票權或 5% 或以上之權益或淡倉。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃

(1) 本公司

於二零一五年十二月十一日舉行之本公司股東週年大會上，本公司股東批准採納一項新購股權計劃(「**新購股權計劃**」)。新購股權計劃於二零一五年十二月二十三日(「**生效日期**」)生效後，本公司於二零零六年十二月二十二日採納之購股權計劃(「**舊購股權計劃**」)即告終止。概不得根據舊購股權計劃進一步授出任何購股權，惟於其終止前根據舊購股權計劃條款授出之購股權仍然有效並可予行使。

新購股權計劃之目的為向(i)本公司連同其附屬公司(「**本集團**」)或任何與本公司有聯屬關係之麗新製衣、豐德麗、麗豐與寰亞傳媒連同其附屬公司(「**聯屬集團**」)之任何成員公司(「**有關公司**」)之任何僱員；(ii)有關公司之任何成員公司之任何董事、高級職員或顧問；及(iii)董事全權酌情認為已對或將對本集團之發展及增長作出貢獻(無論是透過業務聯盟或其他業務安排)之任何其他團體或參與者類別(「**合資格參與者**」)授予購股權作為激勵或獎勵以認可彼等對本集團所作貢獻或日後作出貢獻，並依據有關公司之業績目標以吸引、挽留或激勵合資格參與者。除另行修訂或終止者外，新購股權計劃將由生效日期起計十年內有效。

於截至二零二零年一月三十一日止六個月內，涉及合共 14,993,134 股相關股份之購股權尚未行使，其中 14,073,134 股相關股份乃根據舊購股權計劃授出及涉及 920,000 股相關股份之購股權乃根據新購股權計劃授出。

於截至二零二零年一月三十一日止六個月內，根據新購股權計劃向譚承蔭先生授出 800,000 份購股權及根據舊購股權計劃向一名合資格僱員授出的 166,400 份購股權已失效。除此以外，於截至二零二零年一月三十一日止六個月內，概無購股權根據計劃之條款授出、行使、註銷或失效。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

(1) 本公司(續)

於財政期初及期末之未行使購股權之詳情如下：

參與者姓名 及類別	購股權 授出日期	購股權涉及之相關股份數目						購股權 行使期間
		於二零一九年 八月一日 尚未行使	期內已授出	購股權 行使價 每股港元	期內已行使	期內已失效	*於二零二零年 一月三十一日 尚未行使	
董事								
林建岳	18/01/2013	417,308	—	16.100	—	—	417,308	18/01/2013 – 17/01/2023
周福安	05/06/2012	3,773,081	—	5.350	—	—	3,773,081	05/06/2012 – 04/06/2022
劉樹仁	18/01/2013	2,086,540	—	16.100	—	—	2,086,540	18/01/2013 – 17/01/2023
林孝賢	18/01/2013	4,173,081	—	16.100	—	—	4,173,081	18/01/2013 – 17/01/2023
譚承蔭	19/08/2019	—	800,000 (附註1)	9.920	—	—	800,000	19/08/2019 – 18/08/2029
其他僱員	18/01/2013	3,477,524	—	16.100	—	(166,400) (附註2)	3,311,124	18/01/2013 – 17/01/2023
其他僱員	26/07/2013	83,200	—	11.250	—	—	83,200	26/07/2013 – 25/07/2023
其他僱員	21/01/2015	228,800	—	8.350	—	—	228,800	21/01/2015 – 20/01/2025
其他僱員	22/01/2016	60,000	—	4.700	—	—	60,000	22/01/2016 – 21/01/2026
其他僱員	20/01/2017	60,000	—	8.150	—	—	60,000	20/01/2017 – 19/01/2027
總計：		14,359,534	800,000	—	—	(166,400)	14,993,134	

附註：

- 譚承蔭先生已於二零一九年八月十九日獲委任為本公司執行董事。彼獲授一份可於二零一九年八月十九日至二零二九年八月十八日的行使期內按行使價每股9.920港元認購合共800,000股普通股之購股權。
- 於二零一九年九月，於二零一三年一月十八日授出之166,400份購股權已失效。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

(2) 豐德麗

於二零一五年十二月十一日，豐德麗採納一項新購股權計劃(「二零一五年購股權計劃」)及終止其於二零零五年十二月二十三日採納之購股權計劃(「二零零五年購股權計劃」)。於二零零五年購股權計劃終止後，概不得根據該計劃進一步授出任何購股權，惟於終止前授出之購股權仍然有效並可予行使。於二零一五年十二月二十三日生效之二零一五年購股權計劃自其採納日期起十年內維持有效。豐德麗根據二零一五年購股權計劃可予發行之豐德麗股份(「豐德麗股份」)數目最多為124,321,216股，佔於二零一五年購股權計劃獲批准當日已發行股份總數之10%。

在豐德麗要約於二零一八年八月二十二日終止後，二零零五年購股權計劃及二零一五年購股權計劃項下之所有尚未行使購股權已失效或已獲註銷。其後及於二零二零年一月三十一日，概無購股權根據二零一五年購股權計劃獲授出。

(3) 麗豐

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

於二零一八年八月八日，麗豐股東批准二零零三年購股權計劃之若干修訂及確認根據二零零三年購股權計劃授出之購股權持續有效。

於二零二零年一月三十一日，涉及合共11,124,526股相關麗豐股份之購股權尚未行使，其中根據二零零三年購股權計劃(於二零一八年八月八日經修訂)授出之購股權涉及900,000股相關麗豐股份，而根據二零一二年購股權計劃授出之購股權涉及10,224,526股相關麗豐股份。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

(3) 麗豐(續)

於截至二零二零年一月三十一日止六個月內，根據二零零三年購股權計劃(於二零一八年八月八日經修訂)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)	購股權涉及之相關麗豐股份數目					於二零二零年 一月三十一日 尚未行使	行使期間	每股行使價 (港元) ^(附註2)
		於二零一九年 八月一日 尚未行使	期內已授出	期內已行使	期內已失效	尚未行使			
董事 ^(附註3)									
林建岳	18/01/2013	321,918	—	—	—	321,918	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40	
周福安	12/06/2012	1,009,591	—	(109,591) (附註4)	—	900,000	12/06/2012 - 11/06/2020	6.65	
劉樹仁	18/01/2013	965,754	—	—	—	965,754	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40	
林孝賢	18/01/2013	3,219,182	—	—	—	3,219,182	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40	
譚承蔭	19/08/2019	—	500,000 (附註5)	—	—	500,000	19/08/2019 - 18/08/2029	6.784	
其他合資格參與者 (合計) ^(附註6)									
第一批	18/01/2013	3,867,672	—	—	(80,000)	3,787,672	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	
總計：		10,814,117	500,000	(109,591)	(80,000)	11,124,526			

附註：

- 購股權於授出日期經已歸屬。
- 倘進行供股或紅股發行或麗豐股本出現其他類似變動，則購股權行使價須作出調整。
- 董事指本公司董事。
- 於截至二零二零年一月三十一日止六個月內，根據二零零三年購股權計劃行使之購股權所涉及合共 109,591 股麗豐普通股，乃按行使價每股 6.65 港元予以發行。於緊接行使日期前，麗豐股份之收市價為每股 7.04 港元。
- 於截至二零二零年一月三十一日止六個月內，根據二零一二年購股權計劃授予譚承蔭先生一份購股權，可使其於二零一九年八月十九日至二零一九年八月十八日的行使期內按行使價每股 6.784 港元認購麗豐合共 500,000 股普通股。於緊接行使日期前，麗豐股份之收市價為每股 6.760 港元。
- 其他合資格參與者包括麗豐董事。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

(3) 麗豐(續)

除上文所披露者外，年內，概無購股權根據二零零三年購股權計劃(於二零一八年八月八日經修訂)及二零一二年購股權計劃之條款獲授出、行使、註銷或失效。

(4) 寰亞傳媒

於二零一二年十二月十八日，寰亞傳媒(為於聯交所GEM上市之公司及自二零一一年六月九日起為豐德麗之非全資附屬公司)採納一項購股權計劃(「寰亞傳媒購股權計劃」)，其亦已於二零一二年十二月十八日舉行之豐德麗股東特別大會上獲股東批准。寰亞傳媒購股權計劃於採納日期起計十年內維持有效。

為遵守聯交所GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)第二十三章，寰亞傳媒股東於二零一五年十二月十一日舉行之股東週年大會上通過一項決議案，更新寰亞傳媒購股權計劃之計劃限額，允許寰亞傳媒可授出購股權以認購最多合共213,605,682股寰亞傳媒股份(「該更新」)，佔於通過相關決議案當日其已發行股份總數之10%。該更新亦於二零一五年十二月十一日舉行之股東週年大會上獲股東根據上市規則第17.01(4)條及GEM上市規則第23.01(4)條之規定批准。

自二零一二年十二月十八日採納起概無根據寰亞傳媒購股權計劃授出任何購股權。

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，自本公司於二零一八至二零一九年報作出披露以來董事及行政總裁之資料變動如下：

- (1) 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	僱員 購股權福利 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：					
林建岳(主席)(附註a)	90	15,151	—	9	15,250
周福安(副主席)(附註b)	—	9,345	—	27	9,372
劉樹仁(行政總裁)	—	2,720	—	117	2,837
林孝賢(附註c)	—	1,809	—	18	1,827
譚承蔭(附註d)	—	4,163	3,922	18	8,103
	90	33,188	3,922	189	37,389
非執行董事：					
林建名(附註e)	125	570	—	—	695
余寶珠(附註f)	125	2,125	—	—	2,250
	250	2,695	—	—	2,945
獨立非執行董事：					
葉澍埜	175	—	—	—	175
林秉軍(附註g)	350	—	—	—	350
梁樹賢	175	—	—	—	175
梁宏正	175	—	—	—	175
	875	—	—	—	875
	1,215	35,883	3,922	189	41,209

企業管治及其他資料(續)

董事資料之更新(續)

(1) (續)

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	僱員 購股權福利 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：					
林建岳(主席)(附註a)	60	16,969	—	9	17,038
周福安(副主席)(附註b)	—	10,364	—	27	10,391
劉樹仁(行政總裁)	—	2,735	—	113	2,848
林孝賢(附註c)	—	1,967	—	18	1,985
	60	32,035	—	167	32,262
非執行董事：					
林建名(附註e)	125	570	—	—	695
余寶珠(附註f)	125	2,137	—	—	2,262
	250	2,707	—	—	2,957
獨立非執行董事：					
葉樹堃	150	—	—	—	150
林秉軍(附註g)	300	—	—	—	300
梁樹賢	150	—	—	—	150
梁宏正	150	—	—	—	150
	750	—	—	—	750
	1,060	34,742	—	167	35,969

附註：

- 該金額包括豐德麗及其附屬公司(「**豐德麗集團**」)支付之袍金、薪金及退休金計劃供款7,665,000港元(截至二零一九年一月三十一日止六個月：豐德麗集團支付8,545,000港元)。
- 該金額包括豐德麗集團支付之薪金及退休金計劃供款4,691,000港元(截至二零一九年一月三十一日止六個月：豐德麗集團支付5,200,000港元)。
- 該金額包括豐德麗集團支付之薪金及退休金計劃供款871,000港元(截至二零一九年一月三十一日止六個月：豐德麗集團支付947,000港元)。
- 譚承蔭先生自二零一九年八月十九日起獲委任為執行董事。該金額包括豐德麗集團支付之薪金、僱員購股權福利及退休金計劃供款2,764,000港元(截至二零一九年一月三十一日止六個月：無)。
- 該金額包括豐德麗集團支付之薪金570,000港元(截至二零一九年一月三十一日止六個月：豐德麗集團支付570,000港元)。
- 該金額包括豐德麗集團支付之薪金2,125,000港元(截至二零一九年一月三十一日止六個月：豐德麗集團支付2,137,000港元)。
- 該金額包括豐德麗集團支付之袍金175,000港元(截至二零一九年一月三十一日止六個月：豐德麗集團支付150,000港元)。

企業管治及其他資料(續)

董事資料之更新(續)

- (2) 林建岳博士
- (a) 重新獲委任為工業貿易諮詢委員會之非官方成員，任期兩年，由二零二零年一月一日至二零二一年十二月三十一日；及
- (b) 在其任期屆滿後，於二零二零年一月三十一日不再為大嶼山發展諮詢委員會之非官方成員。
- (3) 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。

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

企業管治及其他資料(續)

投資者關係(續)

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。

中期報告之審閱

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中期報告(包括未經審核簡明綜合財務報表)。

承董事會命
主席
林建岳

香港，二零二零年三月三十一日