



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

截至二零二一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)
林建康(執行副主席)
林孝賢(行政總裁)
(亦為余寶珠之替代董事)

鄭馨豪
李子仁
譚承蔭
余寶珠

非執行董事^{附註(1)}

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^{附註(2)}

羅健豪(主席)
林秉軍
羅臻毓

薪酬委員會^{附註(3)}

林秉軍(主席)
周福安
古滿麟
羅健豪
羅臻毓

授權代表

周福安
林孝賢

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

附註：

自二零二一年四月一日起，

- (1) 羅臻毓先生及潘子翔先生已辭任非執行董事，潘先生停任為羅先生之替代董事；
- (2) 羅臻毓先生停任審核委員會之成員，古滿麟先生及麥永森先生獲委任為審核委員會之成員；及
- (3) 羅臻毓先生停任薪酬委員會之成員。

於開曼群島之股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A
Block 3, Building D
P.O. Box 1586
Gardenia Court
Camana Bay
Grand Cayman
KY1-1100
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
創興銀行有限公司
大新銀行有限公司
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」)截至二零二一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

截至二零二一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	
		二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
營業額	3	1,554,721	599,898
銷售成本		(1,264,139)	(287,849)
毛利		290,582	312,049
其他收入及收益		54,964	30,526
銷售及市場推廣費用		(61,664)	(33,010)
行政費用		(149,483)	(132,522)
其他經營費用淨額		(145,328)	(39,231)
撤減發展中物業至可變現淨值		(135,838)	—
投資物業公平值增值／(減值)		87,405	(387,598)
經營虧損	4	(59,362)	(249,786)
融資成本	5	(186,318)	(115,477)
應佔合營公司虧損		(501)	(107)
應佔聯營公司虧損		(210)	(8)
除稅前虧損		(246,391)	(365,378)
稅項	6	(247,704)	(205,412)
本期間虧損		(494,095)	(570,790)
歸屬：			
本公司擁有人		(446,124)	(442,388)
非控制性權益		(47,971)	(128,402)
		(494,095)	(570,790)
本公司擁有人應佔每股虧損：	7		
基本及攤薄		(1.348 港元)	(1.351 港元)

簡明綜合全面收益表

截至二零二一年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
本期間虧損	(494,095)	(570,790)
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	1,705,911	(424,811)
於附屬公司撤銷註冊時重新分類儲備	1,239	—
	1,707,150	(424,811)
應佔一聯營公司之其他全面收益／(開支)	18	(9)
	1,707,168	(424,820)
本期間全面收益／(開支)總額	1,213,073	(995,610)
歸屬：		
本公司擁有人	1,213,031	(851,504)
非控制性權益	42	(144,106)
	1,213,073	(995,610)

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年一月三十一日

	附註	二零二一年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二零年 七月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,777,056	3,547,337
使用權資產		554,407	475,780
投資物業		19,552,800	18,393,986
於合營公司之投資		16,202	1,103
於聯營公司之投資		200	533
衍生金融工具		—	6,821
應收賬款、按金及預付款項	8	322,119	—
非流動資產總值		24,222,784	22,425,560
流動資產			
發展中物業		1,791,076	1,444,316
落成待售物業		4,017,184	3,909,055
存貨		7,117	6,341
應收賬款、按金及預付款項	8	672,695	598,884
預付稅項		35,804	42,154
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		2,034,351	1,330,619
現金及現金等值項目		2,290,979	1,193,956
分類為持作出售之資產		10,849,206	8,525,325
		2,617	7,449
流動資產總值		10,851,823	8,532,774
流動負債			
應付賬款、應計費用及其他應付賬款	9	2,375,353	2,335,241
合約負債及已收按金		1,101,809	608,438
計息銀行貸款		2,938,220	3,515,128
租賃負債		3,090	5,034
衍生金融工具		5,973	5,852
應付稅項		258,149	214,581
其他借款		41,067	41,050
流動負債總值		6,723,661	6,725,324
流動資產淨值		4,128,162	1,807,450
資產總值減流動負債		28,350,946	24,233,010
非流動負債			
租賃負債		—	787
其他應付賬款	9	993,031	—
已收長期按金		137,411	119,852
計息銀行貸款		5,186,778	3,635,370
來自一前主要股東墊款		56,175	51,738
來自一同系附屬公司貸款		389,795	396,475
有擔保票據		2,703,362	2,699,772
衍生金融工具		8,845	—
遞延稅項負債		3,242,797	2,909,494
非流動負債總值		12,718,194	9,813,488
		15,632,752	14,419,522

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二一年一月三十一日

	二零二一年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二零年 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	1,655,167	1,655,167
儲備	13,867,120	12,653,932
	15,522,287	14,309,099
非控制性權益	110,465	110,423
	15,632,752	14,419,522

簡明綜合權益變動表

截至二零二一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
於二零二零年七月三十一日及 二零二零年八月一日(經審核)	1,655,167	4,105,466	27,646	(278,314)	137,165	256,469	8,405,500	14,309,099	110,423	14,419,522
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	(446,124)	(446,124)	(47,971)	(494,095)
本期間扣除稅項後之其他全面收益：										
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	1,657,898	—	—	—	1,657,898	48,013	1,705,911
於附屬公司撤銷註冊時重新分類儲備	—	—	—	1,239	—	—	—	1,239	—	1,239
應佔一聯營公司之其他全面收益	—	—	—	18	—	—	—	18	—	18
本期間扣除稅項後之全面收益／(開支)總額	—	—	—	1,659,155	—	—	(446,124)	1,213,031	42	1,213,073
以權益支付之購股權安排	—	—	157	—	—	—	—	157	—	157
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	34,917	(34,917)	—	—	—
購股權失效時解除儲備	—	—	(1,255)	—	—	—	1,255	—	—	—
於二零二一年一月三十一日(未經審核)	1,655,167	4,105,466[#]	26,548[#]	1,380,841[#]	137,165[#]	291,386[#]	7,925,714[#]	15,522,287	110,465	15,632,752

簡明綜合財務狀況表中之綜合儲備 13,867,120,000 港元(二零二零年七月三十一日：12,653,932,000 港元)乃由該等儲備賬目構成。

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二一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。

簡明綜合現金流量表

截至二零二一年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
經營活動所產生／(使用)之現金流量淨額	874,300	(298,903)
投資活動之現金流量		
已收利息	16,463	12,416
添置投資物業	(341,203)	(810,258)
添置物業、廠房及設備	(46,296)	(184,010)
於一合營公司之投資	(15,600)	—
一聯營公司償還之墊款	141	4,495
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	(610,092)	(70,203)
投資活動所使用之現金流量淨額	(996,587)	(1,008,251)
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)	1,698,226	957,545
償還銀行貸款	(1,055,127)	(193,418)
來自同系附屬公司貸款	136,500	388,359
同系附屬公司之貸款還款	(143,180)	(322,259)
認沽期權負債增加	752,473	—
自一附屬公司之一潛在非控制性股東收取之金額	—	110,963
支付租賃負債	(3,315)	(2,433)
已付利息及銀行融資費用	(252,839)	(235,828)
融資活動所產生之現金流量淨額	1,132,738	703,658
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	1,010,451	(603,496)
期初之現金及現金等值項目	1,193,956	1,884,175
匯率變動之影響淨額	86,572	(31,626)
期末之現金及現金等值項目	2,290,979	1,249,053
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	1,569,930	1,040,210
無抵押及無限制定期存款	721,049	208,843
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	2,290,979	1,249,053

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

本集團截至二零二一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，與本集團截至二零二零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二零二零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簡明綜合中期財務報表首次採納多項適用於本集團之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)。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團之已呈報業績或財務狀況造成任何重大影響。

3. 營業額及經營分部資料

本集團之營業額指物業銷售、投資物業、酒店及酒店式服務公寓營運、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	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
來自客戶合約之營業額		
物業銷售	816,617	175,186
酒店及酒店式服務公寓營運	103,215	78,168
樓宇管理營運	58,758	54,743
主題公園營運	14,197	13,949
	992,787	322,046
來自其他來源之營業額		
投資物業之租金收入	282,702	277,852
融資租賃項下物業之收入	279,232	—
	561,934	277,852
總營業額	1,554,721	599,898
確認來自客戶合約之營業額之時間		
於某一時間點	816,617	175,186
隨時間	176,170	146,860
總計	992,787	322,046

簡明綜合財務報表附註(續)

3. 營業額及經營分部資料(續)

於截至二零二一年一月三十一日止期間，先前計入「物業投資」分部之主題公園分部資料已重新分類至「主題公園營運」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 服務公寓營運		主題公園營運		綜合	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元 (經重列)	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元 (經重列)	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
分部收益/業績：										
分部收益										
銷售予外界客戶	1,095,849	175,186	341,460	332,595	103,215	78,168	14,197	13,949	1,554,721	599,898
其他收益	931	393	6,163	9,512	208	113	2,277	—	9,579	10,018
總計	1,096,780	175,579	347,623	342,107	103,423	78,281	16,474	13,949	1,564,300	609,916
分部業績	(147,627)	125,694	226,490	(203,433)	(28,506)	(12,231)	(117,672)	(150,774)	(67,315)	(240,744)
銀行存款利息收入									16,463	12,416
未分配收益									28,922	8,092
未分配開支淨額									(37,432)	(29,550)
經營虧損									(59,362)	(249,786)
融資成本									(186,318)	(115,477)
應佔合營公司虧損	(501)	(107)	—	—	—	—	—	—	(501)	(107)
應佔聯營公司虧損	—	—	(210)	(8)	—	—	—	—	(210)	(8)
除稅前虧損									(246,391)	(365,378)
稅項									(247,704)	(205,412)
本期間虧損									(494,095)	(570,790)
其他分部資料：										
投資物業公平值增值/(減值)	—	—	87,405	(387,598)	—	—	—	—	87,405	(387,598)
出售分類為持作出售之資產之收益	4,341	47,587	—	—	—	—	—	—	4,341	47,587
撇減發展中物業至可變現淨值	135,838	—	—	—	—	—	—	—	135,838	—
融資租賃合約之可預見虧損	26,183	—	—	—	—	—	—	—	26,183	—
處置物業、廠房及設備項目虧損	153	35	4,565	633	—	—	27	—	4,745	668
處置物業、廠房及設備項目之企業及其他未分配虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	5	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 服務公寓營運		主題公園營運		綜合	
	二零二一年 一月三十一日 (未經審核)	二零二零年 七月三十一日 (經審核)	二零二一年 一月三十一日 (未經審核)	二零二零年 七月三十一日 (經審核)	二零二一年 一月三十一日 (未經審核)	二零二零年 七月三十一日 (經審核)	二零二一年 一月三十一日 (未經審核)	二零二零年 七月三十一日 (經審核)	二零二一年 一月三十一日 (未經審核)	二零二零年 七月三十一日 (經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部資產/負債：										
分部資產	6,309,335	5,445,982	19,797,044	18,583,714	2,348,253	2,248,776	1,855,714	1,699,030	30,310,346	27,977,502
於合營公司之投資	602	1,103	15,600	—	—	—	—	—	16,202	1,103
於聯營公司之投資	—	—	200	533	—	—	—	—	200	533
未分配資產	—	—	—	—	—	—	—	—	4,745,242	2,971,747
分類為持作出售之資產	2,617	7,449	—	—	—	—	—	—	2,617	7,449
資產總值									35,074,607	30,958,334
分部負債	1,978,724	762,767	569,114	1,255,591	512,851	510,908	171,684	157,577	3,232,373	2,686,843
未分配負債	—	—	—	—	—	—	—	—	16,209,482	13,851,969
負債總值									19,441,855	16,538,812

4. 經營虧損

本集團經營虧損已扣除/(計入)下列各項：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
物業、廠房及設備折舊*	133,891	103,613
使用權資產折舊*	11,304	8,383
貨幣掉期公平值減值/(增值)**	15,666	(3,742)
外幣遠期合約公平值減值**	121	3,660
匯兌差異淨額**	(26,460)	(16,446)
出售分類為持作出售之資產之收益**	(4,341)	(47,587)
處置物業、廠房及設備項目虧損**	4,750	772
融資租賃合約之可預見虧損**	26,183	—

* 酒店及酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修之折舊支出為52,805,000港元(截至二零二零年一月三十一日止六個月：18,213,000港元)。主題公園之折舊支出為80,049,000港元(截至二零二零年一月三十一日止六個月：84,135,000港元)。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	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
利息支出：		
銀行貸款	178,526	158,002
有擔保票據	74,126	74,126
交易費用攤銷：		
銀行貸款	12,870	10,125
有擔保票據	2,470	2,336
銀行融資費用及直接成本	2,898	1,491
租賃負債利息	137	228
認沽期權負債利息	1,974	—
	273,001	246,308
減：撥充發展中物業成本	(28,245)	(20,708)
撥充在建中投資物業成本	(54,901)	(92,443)
撥充在建工程成本	(3,537)	(17,680)
	(86,683)	(130,831)
融資成本總值	186,318	115,477

6. 稅項

香港利得稅之法定稅率為 16.5% (截至二零二零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 (截至二零二零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	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
本期間 — 中國內地		
企業所得稅	104,916	44,487
土地增值稅	55,304	52,803
遞延	87,484	108,122
本期間稅項開支總值	247,704	205,412

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(截至二零二零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虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司擁有人應佔本期間虧損446,124,000港元(截至二零二零年一月三十一日止六個月：442,388,000港元)及期內已發行普通股加權平均數331,033,443股(截至二零二零年一月三十一日止六個月：327,493,578股)計算。

截至二零二一年及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。

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：

	二零二一年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二零年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款淨額：		
一個月內	130,505	123,608
一至三個月	4,796	11,849
超過三個月	10,910	8,483
	146,211	143,940
未到期之長期融資租賃應收款項	322,119	—
其他應收賬款、按金及預付款項	526,484	454,944
	994,814	598,884
分類為流動資產之金額	(672,695)	(598,884)
非流動部分	322,119	—

簡明綜合財務報表附註(續)

9. 應付賬款、應計費用及其他應付賬款

於報告期末按到期付款日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零二一年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二零年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款：		
一個月內	350,017	321,518
一至三個月	232,273	26,611
超過三個月	2,518	14,854
	584,808	362,983
應計費用及其他應付賬款	1,513,345	1,695,172
認沽期權負債(附註)	1,270,231	277,086
	3,368,384	2,335,241
分類為流動負債之金額	(2,375,353)	(2,335,241)
非流動部分	993,031	—

附註：於二零二零年一月十九日，本公司間接擁有80%之附屬公司永輝基業有限公司(「永輝基業」)及其全資附屬公司珠海橫琴麗新文創天地有限公司(「麗新文創」)與獨立第三方珠海大橫琴置業有限公司(「大橫琴」)訂立協議(「該協議」)。根據該協議，(其中包括)大橫琴同意向麗新文創注資合共約人民幣948,448,000元(「該交易」)。該交易已於二零二零年八月六日完成，而大橫琴成為麗新文創16.68%股權之持有人。

根據該協議，大橫琴已獲授認沽期權，據此，倘發生若干事件，大橫琴有權(但並無義務)要求麗新文創及/或永輝基業收購大橫琴於麗新文創所持有之全部股權。因此，於報告期末，相等於大橫琴對麗新文創之現金注資額之金融負債約人民幣825,606,000元(相等於約993,031,000港元)已於簡明綜合財務狀況表內之長期「其他應付賬款」作為認沽期權負債入賬。

該交易之進一步詳情已載於本公司日期為二零二零年四月三十日之通函內。

10. 承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零二一年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二零年 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	1,150,755	1,162,581

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	
		二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (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， 不包括本集團及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)	667	1,408
已收或應收租金及管理費收入	(ii)	805	731
已收墊付貸款	(iii)	136,500	382,359
償還貸款	(iii)	143,180	—
按成本基準分佔自該等公司分配之企業工資		10,759	12,710
按成本基準分佔自該等公司分配之行政費用		3,642	4,392
按成本基準分佔該等公司獲分配之企業工資		1,718	2,020
按成本基準分佔該等公司獲分配之行政費用		58	455
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)	3,987	3,893
已收墊付貸款	(v)	—	6,000
償還貸款	(v)	—	322,259
按成本基準分佔自該等公司分配之企業工資		1,124	1,283
按成本基準分佔自該等公司分配之行政費用		550	185
按成本基準分佔該等公司獲分配之企業工資		515	631
按成本基準分佔該等公司獲分配之行政費用		2	50
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)	3,243	4,695
本集團之一聯營公司：			
償還貸款	(vii)	141	4,495

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：

- (i) 有關連公司為麗新發展(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。

本集團向有關連公司租用物業作辦公室及倉儲用途。每月應付租金乃參照市價收取。於二零二一年一月三十一日，與該等租賃有關並於簡明綜合財務狀況表內確認之使用權資產及租賃負債分別為1,454,000港元及1,518,000港元。截至二零二一年一月三十一日止期間，使用權資產折舊1,160,000港元及租賃負債之融資成本57,000港元已於簡明綜合收益表內確認。

- (ii) 有關連公司為麗新發展之附屬公司，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。

- (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。有關連公司為本公司一間附屬公司(「該附屬公司」)之一名非控制性股東。期內，有關連公司根據其於該附屬公司之權益百分比墊付貸款136,500,000港元(截至二零二零年一月三十一日止六個月：382,359,000港元)及已收償還貸款143,180,000港元(截至二零二零年一月三十一日止六個月：無)。

- (iv) 有關連公司為豐德麗(直至二零二零年五月十四日為本公司之中間控股公司，自二零二零年五月十四日起為本公司之同系附屬公司)之附屬公司。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。

- (v) 有關連公司為豐德麗之一間附屬公司。截至二零二零年一月三十一日止期間，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。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) 截至二零二一年一月三十一日止期間，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。

- (vii) 有關連人士為本集團之一間聯營公司。該墊款為無抵押、免息及無固定還款期。

(b) 有關連人士提供之擔保

於二零二一年一月三十一日，本公司之中間控股公司麗新發展就本公司若干附屬公司所獲授合共最多為3,583,259,000港元(二零二零年七月三十一日：3,849,339,000港元)之若干銀行貸款融資之20%(即麗新發展於相關借款人之股權，經本公司間接持有之部份除外)提供擔保。

簡明綜合財務報表附註(續)

11. 有關連人士交易(續)

(c) 本集團主要管理人員酬金

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	14,562	15,713
退休金計劃供款	74	74
以權益支付之購股權開支	—	674
總計	14,636	16,461

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	
	二零二一年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二零年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零二一年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二零年 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」)	—	6,821	—	6,821
金融負債				
衍生金融工具 — 外幣遠期合約	5,973	5,852	5,973	5,852
衍生金融工具 — 貨幣掉期	8,845	—	8,845	—
有擔保票據	2,703,362	2,699,772	2,586,858	2,528,148
	2,718,180	2,705,624	2,601,676	2,534,000

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。

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)

除上述金融資產和負債外，於二零二一年一月三十一日及二零二零年七月三十一日，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。

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：

二零二一年一月三十一日

	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 — 貨幣掉期	採用掉期之 貼現現金 流量法	預期違約風險 — 對手方	290,000 港元至 4,860,000 港元	1
		預期違約風險 — 本公司	3,230,000 港元至 13,720,000 港元	2
		信用利差 — 對手方	8.61 基點至 90.76 基點	3
		信用利差 — 本公司	266.63 基點至 407.04 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

二零二零年七月三十一日

	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 — 貨幣掉期	採用掉期之 貼現現金流 量法	預期違約風險 — 對手方	2,930,000 港元至 18,610,000 港元	1
		預期違約風險 — 本公司	1,790,000 港元至 22,790,000 港元	2
		信用利差 — 對手方	7.69 基點至 111.58 基點	3
		信用利差 — 本公司	303.05 基點至 484.14 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 — 對手方不履約風險越高，貨幣掉期之公平值越低
6. 違約損失率 — 本身信貸風險越高，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)

於二零二一年一月三十一日

	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	—	—	(8,845)	(8,845)
衍生金融工具 — 外幣遠期合約	—	(5,973)	—	(5,973)

於二零二零年七月三十一日

	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	—	—	6,821	6,821
衍生金融工具 — 外幣遠期合約	—	(5,852)	—	(5,852)

除上文所披露者外，本集團於二零二一年一月三十一日及二零二零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。

期內及截至二零二零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

於二零二一年一月三十一日及二零二零年七月三十一日，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。

簡明綜合財務報表附註(續)

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購股權計劃，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
於二零二零年八月一日尚未行使	9,684,526
於期內已授出	120,000
於期內已失效	(360,000)
於二零二一年一月三十一日尚未行使	9,444,526

期內，於緊接授出購股權日期前，本公司股份之收市價為7.30港元。

期內授出之購股權之公平值約為157,000港元(每股1.3101港元)(截至二零二零年一月三十一日止六個月：674,000港元(每股1.348港元))，其中已於截至二零二一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157,000港元(截至二零二零年一月三十一日止六個月：674,000港元)及69,000港元(截至二零二零年一月三十一日止六個月：303,000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	二零二一年 一月二十二日	二零一九年 八月二十日
股份收市價(每股港元)	7.290	6.610
行使價(每股港元)	7.364	6.784
購股權年期(年)	10	10
無風險利率(%)	0.7882	1.035
股息率(%)	0	2.020
預期波幅(%)	37.553	39.134
過往波幅(%)	37.553	39.134
失效率(%)	9.4143	0.0

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

董事會已於二零二一年三月二十三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二零二一年一月三十一日止六個月之中期股息(截至二零二零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

根據中華人民共和國(「**中國**」)國家統計局發佈之數據，中國經濟從新型冠狀病毒(COVID-19)疫情中復甦的速度較全球其他地區快，在最後一季更以強勁之國內生產總值增長為二零二零年劃上句號，而有關增長主要是由製造業及出口活動所帶動。隨著中國政府採取積極方針檢測及追蹤個案且不時有效地實施防控措施，我們相信COVID-19疫情反彈之可能性將相對較低。然而，於短期內，由於出行及消費活動尚未恢復至疫情前之水平，故預期中國經濟將繼續受COVID-19之衝擊所影響。二零二一年預期將為中國具里程碑意義的一年，標誌著國家「十四五」規劃開局之年，亦適逢中國共產黨成立100週年。鑒於中國政府之雙循環發展模式著重新調整國內外之需求，本集團對中國營商環境之長遠前景及可持續性維持樂觀的態度。

近年，本集團之地區焦點及租賃主導策略展現出抗逆能力。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)之租賃組合(約4,500,000平方呎)於回顧期間之租賃收入表現穩定。於未來數年，一線城市及大灣區將仍然為帶動本集團租金增長之主要來源。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6,800,000平方呎之租賃組合。

創新方第一期(「**創新方第一期**」)之商業區正進行招租，約有66%之可供出租區域已出租，而主要租戶包括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」)、口袋屋蹦床公園、Adidas直營店、迪卡儂、橫琴保拉納德國啤酒餐廳、蠔大仙、Starbucks及McDonald's。於二零二一年二月，創新方第一期戶外花園之全新互動景點「奇幻功夫夜」隆重開幕，當中包括提供沉浸式體驗之光影秀以及以中國功夫與中華美食為相關核心主題之互動遊戲。該景點設於佔地5,000平方米之戶外花園內，提供超過10個互動區域，旨在於先進視覺／媒體技術及文化啟蒙方面為訪客帶來全新體驗的同時，亦以促進創新方之夜經濟為目標。

創新方第二期之建築工程現正進行中。該混合用途開發項目預期將於二零二四年前分階段完成，提供面積分別為387,700平方呎、1,599,300平方呎及586,800平方呎的商業及體驗式娛樂設施、辦公室空間及酒店式服務公寓空間。皇家馬德里足球世界及杜卡迪體驗中心預期將成為創新方第二期之主要體驗式娛樂設施。辦公室及酒店式服務公寓之部分空間已獲指定為待售物業。於回顧期間，橫琴哈羅禮德學校(「**橫琴哈羅禮德學校**」)所佔用之創新方第二期物業已出售予學校營運商，使本集團得以變現其於創新方第二期之投資價值並逐步收回資金，以提升項目之營運資金狀況。本集團對粵港澳企業於開發大灣區方面的日益重視將令創新方為本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)

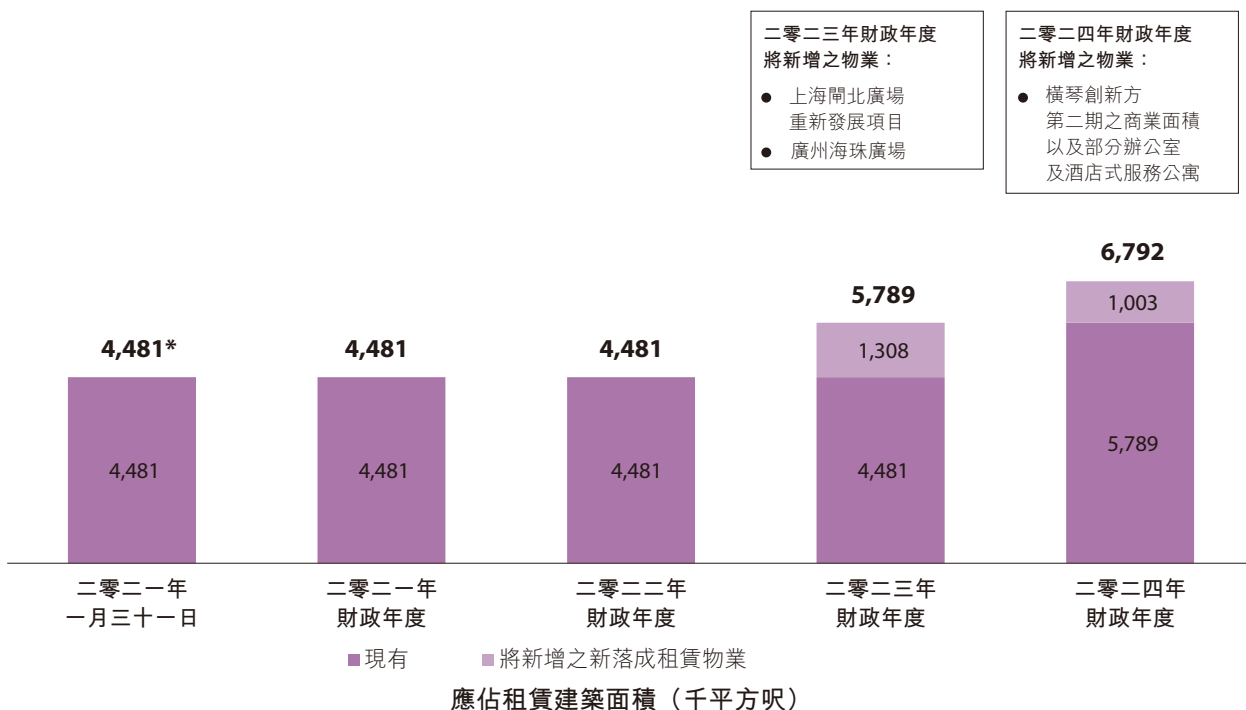
業務回顧及展望(續)

位於黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目的上海五里橋項目之建築工程已告竣工。該項目提供之28個住宅單位及43個停車位已於二零二零年九月推出發售，並獲市場熱烈反應。於回顧期間，15個住宅單位及15個停車位之銷售已告完成，貢獻總營業額約529,500,000港元，而於二零二一年一月三十一日，該發展項目之8個住宅單位及7個停車位的已簽約之銷售額約為300,900,000港元。直至二零二一年二月二十八日，其餘5個住宅單位連同6個停車位已預訂，貢獻合共人民幣162,000,000元，預期有關銷售額將於未來數月轉為已簽約之物業銷售。中山棕櫚彩虹花園第三期之建築工程已於二零二零年十一月竣工，預售單位之交付現正進行中。中山棕櫚彩虹花園第四期之發展正在進行中，預期將於二零二一年第三季度完成。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住宅單位以及橫琴創新方第一期之文化工作室、文化工作坊及辦公室預期將於未來財政年度為本集團貢獻收入。

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

下圖載列於二零二一年一月三十一日本集團租賃組合之預期增長及本集團發展項目之進度：

租賃組合

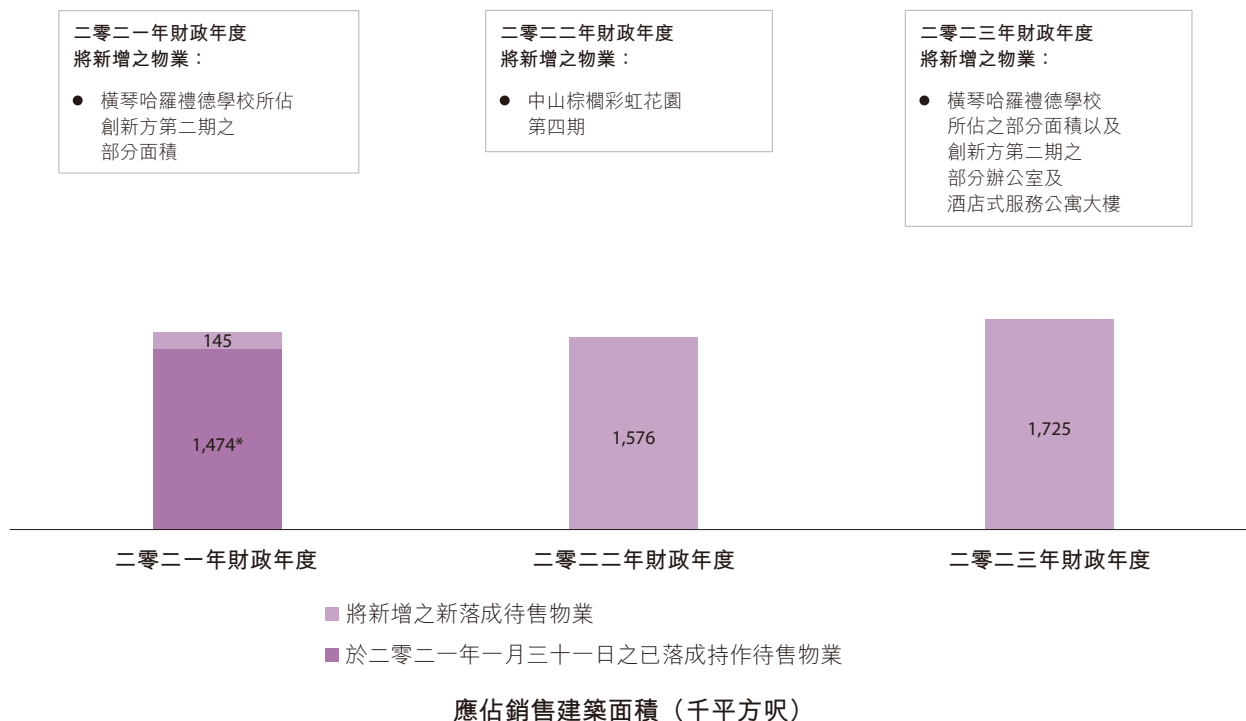


* 包括創新方第一期內獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

待售項目



二零二一年財政年度
將新增之物業：

- 橫琴哈羅禮德學校所佔創新方第二期之部分面積

二零二二年財政年度
將新增之物業：

- 中山棕櫚彩虹花園第四期

二零二三年財政年度
將新增之物業：

- 橫琴哈羅禮德學校所佔之部分面積以及創新方第二期之部分辦公室及酒店式服務公寓大樓

* 不包括中山棕櫚彩虹花園自用之商用部份

誠如本公司於二零一九年九月十八日刊發之公佈所披露，本公司之公眾持股量跌至低於本公司已發行股份總數之25%。緊隨麗新發展有限公司(「麗新發展」)之全資附屬公司Holy Unicorn Limited(「要約人」)就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作出之有條件自願性全面現金要約(「麗豐要約」)截止後，有關公眾持股量進一步下跌至低於15%。本公司之股份於二零二零年五月二十九日上午九時正起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)暫停買賣。余卓兒先生及余少玉女士於出售1,658,800股本公司股份後，已不再為本公司之主要股東，公眾持股量隨之最終於二零二零年八月三日恢復，而本公司之股份自二零二零年八月五日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

於二零二一年一月三十一日，本集團擁有手頭現金約4,325,300,000港元(於二零二零年七月三十一日為2,524,600,000港元)及未動用貸款融資2,934,900,000港元(於二零二零年七月三十一日為3,034,200,000港元)，於二零二一年一月三十一日之負債淨值與權益比率為45%(於二零二零年七月三十一日為55%)。於期末後，本集團於二零二一年三月十二日與12個主要金融機構集團簽訂一項3,280,000,000港元之5年期境外有抵押定期/循環貸款融資及一項692,000,000港元等值之5年期境內有抵押定期貸款融資(「該等融資」)。該等融資之所得款項將用作撥付物業相關項目之投資、於二零二一年到期之現有境外貸款再融資、於二零二一年到期之現有境內貸款再融資(由本集團位於中國之若干投資物業作抵押)以及本集團之一般企業用途。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。

管理層討論及分析(續)

中期業績概覽

截至二零二一年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額 1,554,700,000 港元(二零二零年：599,900,000 港元)，較去年同期增加約 159.2%。該增加主要是由於回顧期間內之物業銷售營業額有所增加所致。於回顧期間，人民幣平均匯率較去年同期升值約 4.5%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之營業額增加 147.9%。毛利自去年同期之 312,000,000 港元下跌 6.9% 至 290,600,000 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		
	二零二一年 ¹ (百萬港元)	二零二零年 ¹ (百萬港元)	百分比 變動	二零二一年 (人民幣百萬元)	二零二零年 (人民幣百萬元)	百分比 變動
租金收入 ²	444.7	410.8	8.3%	383.4	370.2	3.6%
物業銷售 ³	1,095.8	175.2	525.5%	944.8	157.9	498.4%
主題公園營運	14.2	13.9	2.2%	12.2	12.5	-2.4%
總計：	1,554.7	599.9	159.2%	1,340.4	540.6	147.9%

1. 截至二零二一年及二零二零年一月三十一日止六個月所採納之匯率分別為 0.8622 及 0.9012
2. 包括本集團主要物業之租賃營業額、來自酒店及酒店式服務公寓營運之營業額以及物業管理收入
3. 包括物業銷售收入及融資租賃項下物業之收入

於回顧期間，本公司擁有人應佔淨虧損約為 446,100,000 港元(二零二零年：442,400,000 港元)。與去年同期相比，於回顧期間內並無重大公平值減值，而於回顧期間來自重估本集團投資物業之公平值增值已被於回顧期間內撇減發展中物業至可變現淨值及其他經營費用增加所抵銷。其他經營費用增加乃主要由於 (i) 於回顧期間出售分類為持作出售之資產(與中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓單位之銷售有關)之收益較去年同期減少；(ii) 於回顧期間就橫琴哈羅禮德學校佔用之創新方第二期物業之銷售相關而確認之融資租賃合約之可預見虧損；及 (iii) 物業、廠房及設備之折舊開支於回顧期間內增加所致。

每股淨虧損為 1.348 港元(二零二零年：每股 1.351 港元)。

於回顧期間，扣除物業重估之淨影響，本公司擁有人應佔淨虧損約為 510,300,000 港元(二零二零年：213,100,000 港元)。扣除物業重估之影響之每股淨虧損約為 1.5414 港元(二零二零年：0.6508 港元)。

本公司擁有人應佔虧損(百萬港元)	截至一月三十一日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
已呈報	(446.1)	(442.4)
投資物業的調整		
物業重估	(87.4)	387.6
投資物業遞延稅項	21.9	(96.9)
非控制性權益分佔之重估變動減遞延稅項	1.3	(61.4)
除稅後淨虧損，不包括投資物業重估增值/減值	(510.3)	(213.1)

管理層討論及分析(續)

中期業績概覽(續)

於二零二一年一月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為15,522,300,000港元(二零二零年七月三十一日：14,309,100,000港元)。於二零二一年一月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零二零年七月三十一日之每股43.23港元增加至每股46.89港元。

物業組合組成

於二零二一年一月三十一日，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	2,438 ²	1,067	—	—	3,505	2,274
已落成酒店物業及酒店式服務公寓	—	—	976	—	976	—
發展中物業 ³	679	3,010 ⁴	587	1,482	5,758	3,336
已落成待售物業	69 ⁵	421	301	752	1,543	2,537
本集團主要物業之總建築面積	3,186	4,498	1,864	2,234	11,782	8,147

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194,325平方呎及40,309平方呎
3. 所有在建中物業
4. 包括於落成後將由橫琴哈羅禮德學校佔用之299,421平方呎之面積
5. 包括中山棕櫚彩虹花園之31,226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

截至二零二一年一月三十一日止六個月，本集團自租賃業務錄得營業額 444,700,000 港元。於回顧期間，人民幣平均匯率較去年同期升值約 4.5%。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增加 3.6% 至人民幣 383,400,000 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 (%)
	二零二一年# 百萬港元	二零二零年# 百萬港元	百分比 變動	二零二一年 人民幣百萬元	二零二零年 人民幣百萬元	百分比 變動	
上海							
上海香港廣場	194.8	209.4	-7.0%	168.0	188.7	-11.0%	零售： 91.8% 辦公室： 83.4% 酒店式 服務公寓： 83.6%
上海五月花生活廣場	31.9	35.7	-10.6%	27.5	32.2	-14.6%	零售： 99.2% 酒店： 46.5%
上海凱欣豪園	11.6	11.7	-0.9%	10.0	10.6	-5.7%	100.0%
廣州							
廣州五月花商業廣場	59.0	62.8	-6.1%	50.9	56.6	-10.1%	98.8%
廣州富邦廣場	13.4	12.8	+4.7%	11.6	11.5	+0.9%	96.0%
廣州麗豐中心	73.8	61.5	+20.0%	63.6	55.4	+14.8%	零售： 95.9% 辦公室： 98.3%*
中山							
中山棕櫚彩虹花園	3.3	3.5	-5.7%	2.8	3.2	-12.5%	零售： 74.5%*
橫琴							
橫琴創新方第一期	46.9	5.7	+722.8%	40.4	5.1	+692.2%	零售： 66.2%** 酒店： 26.7%
其他	10.0	7.7	+29.9%	8.6	6.9	+24.6%	不適用
總計：	444.7	410.8	+8.3%	383.4	370.2	+3.6%	

截至二零二一年及二零二零年一月三十一日止六個月所採納之匯率分別為 0.8622 及 0.9012

* 不包括自用面積

** 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)

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：

	截至二零二一年一月三十一日止六個月			截至二零二零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		91.7	468,434		98.4	468,434
辦公室		50.2	362,096		52.0	362,096
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		49.1	356,638		56.0	355,267
停車位		3.8	不適用		3.0	不適用
		194.8	1,187,168		209.4	1,185,797
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		18.6	320,314		17.3	320,314
酒店 (客房收益及餐飲)		11.4	143,846		16.5	143,846
停車位		1.9	不適用		1.9	不適用
		31.9	464,160		35.7	464,160
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		10.5	77,959		10.6	77,959
停車位		1.1	不適用		1.1	不適用
		11.6	77,959		11.7	77,959
廣州						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		50.5	357,424		54.9	357,424
辦公室		6.9	79,431		6.5	79,431
停車位		1.6	不適用		1.4	不適用
		59.0	436,855		62.8	436,855
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		13.4	171,968		12.8	171,968
廣州麗豐中心	100%			100%		
零售		9.0	112,292		7.5	112,292
辦公室		61.5	625,821		51.1	625,821
停車位		3.3	不適用		2.9	不適用
		73.8	738,113		61.5	738,113
中山						
中山棕櫚彩虹花園	100%			100%		
零售*		3.3	149,433		3.5	147,408
橫琴						
創新方第一期	80%			80%		
零售**		4.3	545,658		0.1	545,661
酒店 (客房收益及餐飲)		42.6	475,810		5.6	475,805
		46.9	1,021,468		5.7	1,021,466
其他		10.0	不適用		7.7	不適用
總計：		444.7	4,247,124		410.8	4,243,726

* 不包括自用面積

** 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1,187,100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356,600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。

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。本集團持有商業部份之95%權益，其總建築面積約為82,000平方呎(本集團應佔建築面積約為77,900平方呎)。

廣州五月花商業廣場

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

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

本集團擁有該物業100%權益。

廣州富邦廣場

廣州富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。此乃綜合用途物業，本集團已售出所有住宅及辦公室單位，但留有建築面積約為172,000平方呎之商場部份之100%權益。零售商場之租戶包括著名餐廳及當地零售品牌。

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。該物業之總建築面積約為738,100平方呎(不包括停車位)。

本集團擁有該物業100%權益。

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場是於中山西區彩虹規劃區中山棕櫚彩虹花園之商用部份。中山棕櫚彩虹花園為分數期興建之項目。該項目定位為社區零售設施，其總建築面積約為181,100平方呎。主要租戶為由本公司之同系附屬公司豐德麗控股有限公司管理及經營之中山五月花電影城。

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間客房之凱悅酒店、辦公室、文化工作坊、文化工作室、購物及休閒設施組成，其總建築面積約為2,700,000平方呎，並設有1,844個停車位以及配套設施。

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。於二零二一年二月，創新方第一期戶外花園之全新互動景點「奇幻功夫夜」隆重開幕，當中包括提供沉浸式體驗之光影秀以及以中國功夫與中華美食為相關核心主題之互動遊戲。該景點設於佔地5,000平方米之戶外花園內，提供超過10個互動區域，旨在於先進視覺／媒體技術及文化啟蒙方面為訪客帶來全新體驗的同時，亦以促進創新方之夜經濟為目標。創新方第一期商業區之招租正火熱進行中，約有66%的可供出租區域已出租。除兩個主題室內體驗中心外，主要租戶包括口袋屋蹦床公園、Adidas直營店、迪卡儂、橫琴保拉納德國啤酒餐廳、蠓大仙、Starbucks及McDonald's。

本集團擁有創新方第一期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358,400平方呎，而本集團應佔約356,600平方呎，擁有309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)。回顧期間平均出租率達86.2%，平均房租約為978港元。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

酒店及酒店式服務公寓(續)

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。回顧期間平均出租率達59.7%，平均房租約為424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。回顧期間平均出租率達36.5%，平均房租約為752港元。

管理層討論及分析(續)

物業發展

已確認銷售

截至二零二一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錄得營業額 1,095,800,000 港元，較去年同期增加 525.5%。已確認總銷售主要由上海五里橋項目的住宅單位及停車位及中山棕櫚彩虹花園之住宅單位之銷售表現，以及由橫琴哈羅禮德學校所佔用之創新方第二期物業之銷售所帶動。

截至二零二一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)	
上海五里橋項目					
住宅單位	15	37,976	14,922	519.9	448.3
橫琴創新方第一期					
文化工作室	3	13,990	5,026	67.0	57.8
文化工作坊單位	1	655	3,435	2.1	1.8
橫琴創新方第二期					
橫琴哈羅禮德學校大樓 [Ⓞ]	不適用	271,381	1,029	279.2	240.7
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	81	102,910	1,647	158.0	136.2
別墅住宅單位	9	20,200	2,932	56.4	48.6
小計	109	447,112	2,566	1,082.6	933.4
上海五里橋項目					
停車位	15			9.6	8.3
上海凱欣豪園					
停車位	4			2.6	2.2
廣州東風廣場					
停車位	1			1.0	0.9
小計	20			13.2	11.4
總計				1,095.8	944.8

含增值稅

** 不含增值稅

* 截至二零二一年一月三十一日止六個月所採納之匯率為 0.8622

Ⓞ 分類為來自融資租賃項下物業之收入

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

已簽約之銷售

於二零二一年一月三十一日，本集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售2,092,200,000港元，主要由中山棕櫚彩虹花園及上海五里橋項目的住宅單位、橫琴創新方第一期的文化工作室及文化工作坊單位之銷售表現，以及由橫琴哈羅禮德學校所佔用之創新方第二期物業之銷售所帶動。扣除貨幣換算造成之影響，於二零二一年一月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之銷售額為人民幣1,803,900,000元(二零二零年七月三十一日：人民幣504,900,000元)。

於二零二一年一月三十一日，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	563	660,791	1,713	1,131.9	976.0
別墅住宅單位	16	33,473	3,200	107.1	92.3
酒店式服務公寓單位*	2	2,120	1,462	3.1	2.7
上海五里橋項目					
住宅單位	8	19,633	15,061	295.7	254.9
橫琴創新方第一期					
文化工作室	2	11,106	5,276	58.6	50.5
酒店式服務公寓單位	2	1,597	3,632	5.8	5.0
橫琴創新方第二期					
橫琴哈羅禮德學校大樓**	不適用	293,729	1,641	481.9	415.5
小計	593	1,022,449	2,038	2,084.1	1,796.9
上海五里橋項目					
停車位	7			5.2	4.5
上海凱欣豪園					
停車位	3			2.1	1.8
廣州東山京士柏					
停車位	1			0.8	0.7
小計	11			8.1	7.0
總計				2,092.2	1,803.9

含增值稅

** 截至二零二一年一月三十一日止六個月所採納之匯率為0.8622

* 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

** 將確認為營業額下之融資租賃收入

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

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。上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈正根據全面的重新發展計劃一併重新發展，有關重新發展計劃正在進行中，當中包括一幢辦公樓、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727,200平方呎(不包括停車位)。該項目之建築工程正在進行中，預期將於二零二二年下半年竣工。

上海五里橋項目

上海五里橋項目為位於上海黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目，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。此項目提供28個應佔建築面積約為77,900平方呎之住宅單位及28個停車位，並已於二零二零年九月推出發售，且獲市場熱烈反應。於回顧期間，已確認15個總建築面積為37,976平方呎之住宅單位之銷售，平均售價為每平方呎14,922港元，為本集團貢獻營業額合共519,900,000港元，而15個停車位的銷售為本集團貢獻營業額9,600,000港元。於二零二一年一月三十一日，8個住宅單位及7個停車位之已簽約但尚未確認銷售為300,900,000港元。於二零二一年一月三十一日，該發展項目之13個住宅單位及28個停車位尚未售出，總賬面值約為498,800,000港元。

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。截至二零二一年一月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出，賬面值約為107,900,000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。於二零二一年一月三十一日，該發展項目合共240個停車位尚未售出，賬面值約為61,300,000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)。於二零二一年一月三十一日，1個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為800,000港元，而9個未出售停車位之總賬面值約為7,000,000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。

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

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。該項目包括高層住宅大廈、連排別墅及商業大樓，總面積合共4,466,000平方呎。

於回顧期間，已確認之高層住宅單位及別墅單位分別為102,910平方呎及20,200平方呎，平均售價分別為每平方呎1,647港元及2,932港元，貢獻銷售營業額合共214,400,000港元。於二零二一年一月三十一日，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1,131,900,000港元及107,100,000港元，平均售價則分別達到每平方呎1,713港元及3,200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」。於回顧期間，已出售7個酒店式服務公寓單位，總銷售所得款項約為9,600,000港元。該等酒店式服務公寓單位之銷售已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已計入本集團綜合收益表之其他經營收入。於二零二一年一月三十一日，酒店式服務公寓單位之已簽約但尚未確認之銷售為3,100,000港元，平均售價為每平方呎1,462港元。

於二零二一年一月三十一日，該發展項目之已落成待售單位(包括住宅單位、酒店式服務公寓單位及商業單位)之面積約為611,973平方呎，總賬面值約為552,500,000港元。於二零二一年一月三十一日，該發展項目之1,621個未出售停車位之賬面值約為163,300,000港元。

棕櫚彩虹花園第四期的餘下發展中建築面積約為1,576,100平方呎(不包括停車位及配套設施)。建築工程正在進行中，並預期將於二零二一年第三季度竣工。

橫琴創新方

第一期

橫琴創新方第一期文化工作室及文化工作坊單位之銷售正在進行中。於回顧期間，文化工作室及文化工作坊單位之已確認銷售面積分別為13,990平方呎及655平方呎，平均售價分別達到每平方呎5,026港元及3,435港元，合共為本集團貢獻營業額69,100,000港元。於二零二一年一月三十一日，文化工作室及文化工作坊單位之已簽約但尚未確認之銷售分別為58,600,000港元及5,800,000港元，平均售價分別達到每平方呎5,276港元及每平方呎3,632港元。於二零二一年一月三十一日，創新方第一期之已落成待售物業(包括文化工作室、文化工作坊單位及辦公室單位)之面積約為1,074,000平方呎，總賬面值約為2,579,300,000港元。

本集團擁有創新方第一期之80%權益。

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

創新方第二期鄰近創新方第一期，總地盤面積約為143,800平方米，地積比率最高為2倍。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。

本集團於二零一七年六月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超過20個景點，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。本集團亦於二零一八年十二月與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。

有關建築工程正在進行中，預期將於二零二四年前分階段竣工。該綜合用途發展項目預期將提供面積分別為387,700平方呎、1,599,300平方呎及586,800平方呎的商業及體驗式娛樂設施、辦公室空間及酒店式服務公寓空間。皇家馬德里足球世界及杜卡迪體驗中心預期將為創新方第二期主要的體驗式娛樂設施。皇家馬德里足球世界的建築工程正在進行中，而本集團亦正在落實杜卡迪體驗中心及創新方第二期內其他設施之發展計劃。

於回顧期間，由橫琴哈羅禮德學校佔用之創新方第二期物業已出售予學校營運商，使本集團得以變現其於創新方第二期之投資價值，並將資本用於改善其營運資金狀況。橫琴哈羅禮德學校於二零二一年二月開始營運。

本集團對粵港澳三地於合作開發大灣區方面的日益重視將令創新方為本集團之長遠業績帶來新貢獻仍然充滿信心。

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零二一年一月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為4,325,300,000港元，本集團之未動用貸款融資為2,934,900,000港元。

於二零二一年一月三十一日，本集團之借款總額為11,315,400,000港元(於二零二零年七月三十一日：10,339,500,000港元)，較二零二零年七月三十一日增加975,900,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達15,522,300,000港元(於二零二零年七月三十一日：14,309,100,000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45%(於二零二零年七月三十一日：55%)。本集團為數11,315,400,000港元借款之到期情況妥為分散：其中2,979,300,000港元須於一年內償還、4,060,800,000港元須於第二年償還、2,703,700,000港元須於第三年至第五年償還及1,571,600,000港元須於第五年後償還。

本集團分別約24%及72%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8,612,000,000港元之其他借款中52%以人民幣(「人民幣」)計值、42%以港元(「港元」)計值及6%以美元(「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)

本集團為數2,703,400,000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433,400,000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4,325,300,000港元之現金及銀行結餘中95%以人民幣計值、3%以港元計值及2%以美元計值。

本集團之呈列貨幣為港元。本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。本集團(以港元為其呈列貨幣)之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之風險。考慮到美元有擔保票據及若干美元銀行貸款已有效地轉換為以港元計值之債務，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14,563,000,000港元之投資物業、總賬面值約為1,116,000,000港元之發展中物業、總賬面值約為417,000,000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29,100,000港元之已落成待售物業、總賬面值約為229,300,000港元之在建工程及約933,000,000港元之定期存款及銀行結餘。

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

自二零二零年七月三十一日起，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 十月二十一日起計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	149,433	—	149,433	—
中山主要已落成持作出租物業小計：				149,433	—	149,433	—

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	780,292*	—	780,292	1,475
橫琴主要已落成持作出租物業小計：				780,292	—	780,292	1,475
主要已落成持作出租物業總計：				2,438,116	1,067,348	3,505,464	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	301	356,638	—
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：				540	500,484	—
橫琴						
珠海橫琴凱悅酒店	珠海市橫琴新區 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	475,810	—
橫琴主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				493	475,810	—
主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓總計：				1,033	976,294	—

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 (第四期)	西區彩虹規劃區	100%	現正進行建設工程	二零二一年第三季度	2,547,298	94,530	—	—	1,481,546	1,576,076	1,039
中山主要發展中物業小計：						94,530	—	—	1,481,546	1,576,076	1,039
上海											
開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	92,613	634,635	—	—	727,248	554
上海主要發展中物業小計：						92,613	634,635	—	—	727,248	554
橫琴											
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	二零二四年(分階段)	1,547,523	387,661	1,898,725 (附註2)	586,821	—	2,873,207	1,438
橫琴主要發展中物業小計：						387,661	1,898,725	586,821	—	2,873,207	1,438
主要發展中物業總計：						678,967	3,010,022	586,821	1,481,546	5,757,356	3,336

附註1：按項目基準

附註2：包括落成後橫琴哈羅禮德學校所佔用之299,421平方米空間

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	酒店式 服務公寓		
中山								
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	68,552	575,096	—	—	643,648	1,621
中山主要已落成持作待售物業小計：			68,552	575,096	—	—	643,648	1,621
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%	—	137,869	420,677	300,781	859,327	—
橫琴主要已落成持作待售物業小計：			—	137,869	420,677	300,781	859,327	—
上海								
五里橋項目	黃浦區五里橋街道104街坊	100%	—	39,880	—	—	39,880	80
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%	—	—	—	—	—	228
上海主要已落成持作待售物業小計：			—	39,880	—	—	39,880	766
廣州								
東風廣場第五期	越秀區東風東路787號	100%	—	—	—	—	—	12
御金沙	白雲區橫沙金沙洲	50%	—	—	—	—	—	8
東山京士柏	越秀區東華東路	100%	—	—	—	—	—	9
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：			—	—	—	—	—	150
主要已落成持作待售物業總計：			68,552	752,845	420,677	300,781	1,542,855	2,537

企業管治及其他資料

企業管治

本公司於截至二零二一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(「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。

董事會現由十四名成員組成，其中七名為執行董事，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

於截至二零二一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二零二一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

本公司於二零一二年十二月十八日(「採納日期」)採納一項購股權計劃(「該計劃」)，目的為認可合資格參與者(定義見該計劃)對本集團所作貢獻或將作出之貢獻。合資格參與者包括但不限於本集團董事及任何僱員。除另行取消或修訂外，該計劃將自採納日期起十年內有效。

下表載列截至二零二一年一月三十一日止六個月根據該計劃授出之購股權之變動：

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				於二零二一年 一月三十一日	行使期	每股行使價 (港元) (附註2)
		於二零二零年 八月一日	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效			
董事								
林孝賢	18/01/2013	3,219,182	—	—	—	3,219,182	18/01/2013 – 17/01/2023	11.40
鄭馨豪	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	—	—	—	500,000	19/08/2019 – 18/08/2029	6.784
小計		5,003,018	—	—	—	5,003,018		
其他合資格參與者(合計)								
第一批	18/01/2013	3,631,508 (附註3)	—	—	(160,000)	3,471,508	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	190,000	—	—	—	190,000	19/01/2018 – 18/01/2028	13.52
第五批	22/01/2019	460,000	—	—	(200,000)	260,000	22/01/2019 – 21/01/2029	10.18
第六批(附註4)	22/01/2021	—	120,000	—	—	120,000	22/01/2021 – 21/01/2031	7.364
小計		4,681,508	120,000	—	(360,000)	4,441,508		
總計		9,684,526	120,000	—	(360,000)	9,444,526		

附註：

1. 購股權已於授出日期歸屬。
2. 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。
3. 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。
4. 於緊接購股權授出日期前，本公司股份之收市價為每股7.30港元。

除上文所披露者外，於回顧期間，概無購股權根據該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

下列於二零二一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)	
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:

- 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。
- 該百分比乃根據於二零二一年一月三十一日之已發行股份總數(即331,033,443股股份)計算。

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) 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
		個人權益	公司權益	個人權益 (附註1)		之概約百分比 (附註2)
周福安	實益擁有人	無	無	3,819,204	3,819,204	0.97%
林孝賢	實益擁有人	12,459,208	無	3,819,204	16,278,412	4.15%
余寶珠	實益擁有人	825,525	無	無	825,525	0.21%

附註：

1. 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	19/06/2017	3,819,204	19/06/2017 – 18/06/2027	15.00

2. 該百分比乃根據於二零二一年一月三十一日之已發行麗新製衣股份總數(即392,610,623股麗新製衣股份)計算。

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」)

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	總計	佔已發行 麗新發展 股份總數
		個人權益	公司權益	個人權益 (附註1)		之概約百分比 (附註2)
周福安	實益擁有人/ 受控制公司擁有人	無	1,221,000 (附註3)	1,952,081	3,173,081	0.52%
林孝賢	實益擁有人	無	無	4,173,081	4,173,081	0.68%
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	0.004%

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	1,952,081	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

2. 該百分比乃根據於二零二一年一月三十一日之已發行麗新發展股份總數(即612,089,025股麗新發展股份)計算。
3. 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。

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) 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：該百分比乃根據於二零二一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。

- (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，於二零二一年一月三十一日，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

於二零二一年一月三十一日，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				
麗新發展有限公司 (「麗新發展」)	受控制公司擁有人	公司	180,618,266 (附註2)	54.56%
麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」)	受控制公司擁有人	公司	180,618,266 (附註3)	54.56%
林建岳	受控制公司擁有人	公司	180,618,266 (附註4)	54.56%
Holy Unicorn Limited (「Holy Unicorn」)	實益擁有人	公司	180,600,756 (附註2)	54.55%
Transtrend Holdings Limited (「Transtrend」)	實益擁有人	公司	17,510 (附註2)	0.005%
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5)	19.45%
CapitaLand China Investments Limited (「CapitaLand Investments」)	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註5)	19.45%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. (「CapitaLand Cayman」)	實益擁有人	公司	64,400,000	19.45%
凱德置地有限公司	受控制公司擁有人	公司	64,400,000 (附註5)	19.45%
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5)	19.45%

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)
其他人士				
余卓兒	實益擁有人	個人	33,070,237 (附註6)	9.99%
余少玉	實益擁有人	個人	33,070,237 (附註6)	9.99%
Moerus Capital Management LLC	投資經理	公司	20,918,035	6.32%

附註：

1. 該百分比乃根據於二零二一年一月三十一日之已發行股份總數(即331,033,443股股份)計算。
2. 該等於本公司之權益相當於由Holy Unicorn(180,600,756股股份或全部已發行股份約54.55%)及Transtrend(17,510股股份或全部已發行股份約0.005%)實益擁有之所有股份，該兩間公司均為麗新發展之全資附屬公司。
3. 麗新製衣擁有麗新發展約56.13%之持股權益，因此麗新製衣被視為於麗新發展擁有權益之同一批180,618,266股股份中擁有權益。
4. 林建岳博士因其個人及被視為擁有麗新製衣約41.66%之持股權益(不包括購股權)，而麗新製衣擁有麗新發展約56.13%之持股權益，故被視為於180,618,266股股份中擁有權益。
5. 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超過50%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。
6. 余卓兒先生及余少玉女士均被視為於同一批之33,070,237股股份中擁有權益，而該等股份為彼等共同持有。

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. 該百分比乃根據於二零二一年一月三十一日之已發行股份總數(即331,033,443股股份)計算。
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，於二零二一年一月三十一日，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

於截至二零二一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2019-2020年報披露以來，董事資料之變更載列如下：

- (a) 周福安先生於二零二零年十二月三十一日不再為廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會會員。彼自二零二一年四月一日起獲委任為香港體育學院有限公司之董事局副主席，任期為兩年。
- (b) 石禮謙先生自二零二一年三月一日起獲委任為高銀金融(集團)有限公司副主席，並從獨立非執行董事調任為執行董事。彼於強制性公積金計劃管理局出任非執行董事之任期已於二零二一年三月十六日結束。
- (c) 截至二零二一年及二零二零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
截至二零二一年 一月三十一日止六個月					
執行董事：					
周福安	—	2,003	—	9	2,012
林建名 (於二零二一年一月八日辭世)	—	499	—	—	499
林建康	—	570	—	29	599
林孝賢	—	796	—	9	805
鄭馨豪	—	3,398	—	9	3,407
李子仁	—	927	—	9	936
譚承蔭	—	1,950	—	9	1,959
余寶珠	—	2,145	—	—	2,145
	—	12,288	—	74	12,362
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	12,288	—	74	13,237

企業管治及其他資料(續)

董事資料之更新(續)

(c) (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)

僱員及薪酬政策

於二零二一年一月三十一日，本集團合共僱用約2,000名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而評核。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

投資者關係

為確保投資者對本公司有更深入之瞭解，管理層積極參與投資者關係項目。執行董事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。

於回顧期間，全球COVID-19疫情導致若干投資者關係活動延遲或取消。本集團透過電話會議及虛擬活動維持與投資界的積極溝通，為投資者提供有關本集團營運、財務表現及前景之最新資料。本公司熱衷加強與投資者之關係，並增進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二零二一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，二零二一年三月二十三日