

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



麗豐控股

麗豐控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1125)

截至二零一九年一月三十一日止六個月 之中期業績公佈

業績

麗豐控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一九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

截至二零一九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	
		二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
營業額	3	571,086	509,410
銷售成本		(211,949)	(163,683)
毛利		359,137	345,727
其他收入及收益	3	38,121	80,907
銷售及市場推廣費用		(19,707)	(20,775)
行政費用		(122,416)	(159,592)
其他經營費用淨額		(11,507)	(23,548)
投資物業公平值增值		109,692	351,180
經營溢利	4	353,320	573,899
融資成本	5	(73,549)	(97,610)
應佔合營公司溢利／(虧損)		(18,305)	115,282
應佔聯營公司溢利／(虧損)		23	(101)
除稅前溢利		261,489	591,470
稅項	6	(178,803)	(191,238)
本期間溢利		82,686	400,232
歸屬：			
本公司擁有人		69,005	358,911
非控制性權益		13,681	41,321
		82,686	400,232

簡明綜合收益表（續）

截至二零一九年一月三十一日止六個月

截至一月三十一日止六個月
二零一九年 二零一八年
(未經審核) (未經審核)

附註

本公司擁有人應佔每股盈利：

7

基本

0.211港元

1.102港元

攤薄

0.211港元

1.096港元

簡明綜合全面收益表

截至二零一九年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
本期間溢利	82,686	400,232
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	351,925	1,138,251
註銷一附屬公司後之重新分類調整	(10,134)	—
	341,791	1,138,251
應佔合營公司之其他全面收益／(開支)	(7,165)	100,715
應佔一聯營公司之其他全面收益／(開支)	(7)	23
現金流量對沖：		
期內產生之對沖工具公平值變動之有效部份	—	159,924
計入簡明綜合收益表之匯兌虧損之重新分類調整	—	(134,959)
	—	24,965
	<u>334,619</u>	<u>1,263,954</u>
本期間全面收益總額	<u>417,305</u>	<u>1,664,186</u>
歸屬：		
本公司擁有人	392,401	1,592,407
非控制性權益	24,904	71,779
	<u>417,305</u>	<u>1,664,186</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年一月三十一日

	附註	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,075,024	2,409,449
預付地租		4,161	4,183
投資物業		19,913,529	18,207,822
發展中物業		588,712	407,899
於合營公司之投資		280,465	1,849,437
於聯營公司之投資		6,018	5,932
衍生金融工具		—	2,531
非流動資產總值		<u>23,867,909</u>	<u>22,887,253</u>
流動資產			
發展中物業		1,625,237	1,718,163
落成待售物業		1,064,884	776,776
應收賬款、按金及預付款項	8	714,200	370,458
預付稅項		38,584	37,687
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		1,165,096	1,073,642
現金及現金等值項目		<u>2,525,259</u>	<u>1,364,285</u>
流動資產總值		<u>7,133,260</u>	<u>5,341,011</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	9	1,942,289	1,421,643
合約負債、已收按金及遞延收入	9	761,785	369,789
應付股息		65,409	—
計息銀行貸款		414,225	200,669
來自一合營公司貸款		277,648	218,542
應付稅項		92,864	112,982
其他借款		41,525	—
流動負債總值		<u>3,595,745</u>	<u>2,323,625</u>
流動資產淨值		<u>3,537,515</u>	<u>3,017,386</u>
資產總值減流動負債		<u>27,405,424</u>	<u>25,904,639</u>

簡明綜合財務狀況表（續）
於二零一九年一月三十一日

	附註	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
資產總值減流動負債		27,405,424	25,904,639
非流動負債			
已收長期按金	9	139,061	144,235
計息銀行貸款		4,998,999	3,572,464
來自一前主要股東墊款		54,599	53,719
來自一同系附屬公司貸款		266,326	248,509
來自一合營公司貸款		—	426,156
有擔保票據		2,724,223	2,725,518
衍生金融工具		2,982	—
遞延稅項負債		3,076,692	2,945,714
非流動負債總值		<u>11,262,882</u>	<u>10,116,315</u>
		<u>16,142,542</u>	<u>15,788,324</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		1,635,221	1,635,221
儲備		14,196,960	13,867,646
		15,832,181	15,502,867
非控制性權益		<u>310,361</u>	<u>285,457</u>
		<u>16,142,542</u>	<u>15,788,324</u>

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

本集團截至二零一九年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」及「聯交所」）附錄十六中適用之披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」編製而成。

本簡明綜合中期財務報表未經本公司之獨立核數師審核，但已經本公司審核委員會審閱。

2. 主要會計政策

編製回顧期間之未經審核簡明綜合中期財務報表所採納之主要會計政策及編製基準，與本集團截至二零一八年七月三十一日止年度經審核綜合財務報表所採用者一致。此等未經審核簡明綜合業績應與本公司截至二零一八年七月三十一日止年度之年報一併閱讀。

此外，本集團就本期間之未經審核財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，亦包括香港會計準則及詮釋）：

香港財務報告準則第 2 號修訂本	<i>以股份為基礎之付款交易之分類及計量</i>
香港財務報告準則第 4 號修訂本	<i>香港財務報告準則第 9 號金融工具及香港財務報告準則第 4 號保險合同一併應用</i>
香港財務報告準則第 9 號	<i>金融工具</i>
香港財務報告準則第 15 號	<i>客戶合約收益</i>
香港財務報告準則第 15 號修訂本	<i>澄清香港財務報告準則第 15 號客戶合約收益</i>
香港會計準則第 40 號修訂本	<i>投資物業轉讓</i>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 22 號	<i>外幣交易及預付代價</i>
二零一四年至二零一六年週期 之年度改進	<i>香港財務報告準則第 1 號及香港會計準則第 28 號修訂本</i>

除香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 15 號外，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團之財務表現或財務狀況造成影響。

香港財務報告準則第 9 號金融工具

香港財務報告準則第 9 號取代香港會計準則第 39 號金融工具：確認及計量，整合金融工具會計處理之所有三個方面：分類及計量、減值及對沖會計處理。本集團自二零一八年八月一日開始採納香港財務報告準則第 9 號。本集團並無重列比較資料，並已確認對二零一八年八月一日期初權益結餘作出之任何過渡調整。

2. 主要會計政策（續）

與採納香港財務報告準則第9號有關分類及計量以及減值要求之影響概述如下：

分類及計量

根據香港財務報告準則第9號，金融資產其後透過損益按公平值入賬、按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值入賬計量。本集團金融資產之分類與香港會計準則第39號規定大致相同。因此，採納香港財務報告準則第9號並無對本集團金融資產之分類及計量造成重大影響。

本集團金融負債之會計處理與香港會計準則第39號規定大致相同。

金融資產減值

採納香港財務報告準則第9號透過以前瞻性預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）法取代香港會計準則第39號之已產生虧損法，從根本上改變本集團對金融資產減值虧損之會計處理。

香港財務報告準則第9號規定本集團記錄並非透過損益按公平值持有之所有債務工具之預期信貸虧損撥備。

預期信貸虧損乃基於根據合約到期收取的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量的差額計量。差額其後按資產原定實際利率的近似值貼現。

採納香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損規定並無對簡明綜合財務報表造成重大財務影響。

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號及其修訂本取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋，除少數例外情況外，其應用於所有客戶合約收益。香港財務報告準則第15號訂立一個全新五步模式，以將客戶合約收益入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉移貨品或服務而有權換取之代價金額確認。

該準則要求實體作出判斷，並計及將該模式各步驟應用於其客戶合約時之所有相關事實及情況。該準則亦註明因取得合約導致之成本上漲及與履行合約直接相關之成本之會計處理。

本集團採用經修改追溯採納方法採納香港財務報告準則第15號，根據該方法，可對首次應用日期之所有合約或僅對當日尚未完成之合約應用該準則。本集團已選擇對二零一八年八月一日尚未完成之合約應用該準則。

首次應用香港財務報告準則第15號之累計影響已確認為對二零一八年八月一日保留盈利期初結餘之調整。因此，並無重列比較資料，並繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋呈報。

2. 主要會計政策（續）

合約負債之呈列

合約負債是指本集團已收客戶代價（或應收客戶代價）而應向客戶轉讓貨品或服務之義務。倘客戶於本集團向客戶轉讓貨品或服務前支付代價，則合約負債於付款或付款到期（以較早者為準）時確認。合約負債於本集團根據合約履約時確認為收益。

預收客戶代價（先前計入「已收按金及遞延收入」）現時確認為合約負債（計入「合約負債、已收按金及遞延收入」），以反映香港財務報告準則第15號之術語。

3. 營業額、其他收入及收益及經營分部資料

本集團之營業額指截至二零一九年一月三十一日止期間物業銷售所得款項、投資物業之租金收入以及酒店式服務公寓及樓宇管理營運之收入。

以下為本集團營業額、其他收入及收益之分析：

	截至一月三十一日止六個月 二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
營業額	571,086	509,410
其他收入及收益	<u>38,121</u>	<u>80,907</u>
總營業額、其他收入及收益	<u>609,207</u>	<u>590,317</u>
來自客戶合約之營業額、其他收入及收益		
物業銷售	145,668	129,883
酒店式服務公寓營運	80,072	84,558
樓宇管理營運	<u>55,551</u>	<u>57,379</u>
	<u>281,291</u>	<u>271,820</u>
來自其他來源之營業額、其他收入及收益		
投資物業之租金收入	289,795	294,969
銀行存款利息收入	11,564	10,539
其他	<u>26,557</u>	<u>12,989</u>
	<u>327,916</u>	<u>318,497</u>
總營業額、其他收入及收益	<u>609,207</u>	<u>590,317</u>
確認來自客戶合約之營業額、其他收入及收益之時間		
於某一時間點	145,668	129,883
隨時間	<u>135,623</u>	<u>141,937</u>
總計	<u>281,291</u>	<u>271,820</u>

3. 營業額、其他收入及收益及經營分部資料（續）

	截至一月三十一日止六個月（未經審核）					
	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分部收益／業績：						
分部收益						
銷售予外界客戶	145,668	129,883	425,418	379,527	571,086	509,410
其他收益	194	1,387	22,634	64,940	22,828	66,327
總計	<u>145,862</u>	<u>131,270</u>	<u>448,052</u>	<u>444,467</u>	<u>593,914</u>	<u>575,737</u>
分部業績	<u>72,905</u>	<u>28,112</u>	<u>294,783</u>	<u>610,341</u>	<u>367,688</u>	638,453
銀行存款利息收入					11,564	10,539
未分配收益					3,729	4,041
未分配開支淨額					(29,661)	(79,134)
經營溢利					353,320	573,899
融資成本					(73,549)	(97,610)
應佔合營公司溢利／（虧損）	(18,305)	115,282	—	—	(18,305)	115,282
應佔聯營公司溢利／（虧損）	—	—	23	(101)	23	(101)
除稅前溢利					261,489	591,470
稅項					(178,803)	(191,238)
本期間溢利					<u>82,686</u>	<u>400,232</u>
其他分部資料：						
投資物業公平值增值	—	—	109,692	351,180	109,692	351,180
撇減已落成待售物業至可變現淨值撥回	—	692	—	—	—	692
物業交換之收益	—	—	—	41,379	—	41,379
處置物業、廠房及設備項目虧損	2	11	142	145	144	156
	<u>—</u>	<u>703</u>	<u>109,692</u>	<u>392,564</u>	<u>109,836</u>	<u>393,427</u>
	物業發展		物業投資		綜合	
	二零一九年 一月三十一日 （未經審核） 千港元	二零一八年 七月三十一日 （經審核） 千港元	二零一九年 一月三十一日 （未經審核） 千港元	二零一八年 七月三十一日 （經審核） 千港元	二零一九年 一月三十一日 （未經審核） 千港元	二零一八年 七月三十一日 （經審核） 千港元
分部資產／負債：						
分部資產	3,330,964	2,937,785	23,299,127	20,702,350	26,630,091	23,640,135
於合營公司之投資	280,465	1,849,437	—	—	280,465	1,849,437
於聯營公司之投資	—	—	6,018	5,932	6,018	5,932
未分配資產	—	—	—	—	4,084,595	2,732,760
資產總值	<u>3,330,964</u>	<u>2,937,785</u>	<u>23,299,127</u>	<u>20,702,350</u>	<u>31,001,169</u>	<u>28,228,264</u>
分部負債	786,645	685,496	1,690,705	1,133,938	2,477,350	1,819,434
未分配負債	—	—	—	—	12,381,277	10,620,506
負債總值	<u>786,645</u>	<u>685,496</u>	<u>1,690,705</u>	<u>1,133,938</u>	<u>14,858,627</u>	<u>12,439,940</u>

4. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／（計入）下列各項：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
折舊 [#]	36,438	39,023
貨幣掉期公平值虧損 ^{##}	5,513	—
匯兌差異淨額 ^{##}	(24,727)	33,423
處置物業、廠房及設備項目虧損 ^{##}	144	156
預付地租攤銷	89	92
物業交換之收益 ^{##}	—	(41,379)
撇減已落成待售物業至可變現淨值撥回 ^{##}	—	(692)

[#] 酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修之折舊支出29,027,000港元（截至二零一八年一月三十一日止六個月：30,472,000港元）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。

5. 融資成本

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
利息支出：		
銀行貸款	151,343	77,216
定息優先票據	—	71,415
有擔保票據	74,126	5,237
來自一合營公司貸款	7,112	15,272
攤銷：		
銀行貸款	15,881	9,337
定息優先票據	—	4,333
有擔保票據	2,206	152
銀行融資費用及直接成本	4,919	6,759
	<u>255,587</u>	<u>189,721</u>
減：撥充發展中物業成本	(59,683)	(36,059)
撥充在建中投資物業成本	(69,688)	(37,435)
撥充在建工程成本	(52,667)	(18,617)
	<u>(182,038)</u>	<u>(92,111)</u>
融資成本總值	<u>73,549</u>	<u>97,610</u>

6. 稅項

由於本集團於本期間在香港並無產生估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備（截至二零一八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	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
本期間 — 中國內地		
企業所得稅	41,435	35,311
土地增值稅	54,468	18,554
遞延	82,900	137,373
本期間稅項開支總值	<u>178,803</u>	<u>191,238</u>

為安排本公司於聯交所（現時在主板）上市，已於一九九七年十一月十二日簽署一份稅項賠償保證契據，麗新發展有限公司（「麗新發展」）據此就本集團因出售若干於一九九七年十月三十一日本集團透過其附屬公司及合營公司應佔之物業權益而應付或分佔之若干潛在中國內地所得稅及土地增值稅，向本集團承諾作出賠償保證。本集團於本期間並無根據上述賠償保證收取稅項賠償（截至二零一八年一月三十一日止六個月：無）。

7. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔本期間溢利69,005,000港元（截至二零一八年一月三十一日止六個月：358,911,000港元）及期內已發行普通股加權平均數327,044,134股（截至二零一八年一月三十一日止六個月：325,820,865股，經調整以反映股份合併（定義見下文）之影響）計算。

本公司股東於二零一七年八月十四日舉行的股東特別大會上批准，按每五十股本公司股本中每股面值0.10港元之已發行及尚未發行普通股合併為一股本公司股本中每股面值5.00港元之普通股，並於二零一七年八月十五日生效（「**股份合併**」）。

每股攤薄盈利金額乃根據用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔本期間溢利計算。計算採用之普通股加權平均數乃按計算每股基本盈利所採用之期內已發行普通股數目，以及於全部具攤薄影響之潛在普通股被視為兌換為普通股時而假設已無償發行之普通股加權平均數計算。

每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
<u>盈利</u>		
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利	<u>69,005</u>	<u>358,911</u>
		股份數目
<u>股份</u>		
計算每股基本盈利採用之期內已發行普通股加權平均數	327,044,134	325,820,865
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	<u>376,452</u>	<u>1,629,347</u>
	<u>327,420,586</u>	<u>327,450,212</u>

8. 應收賬款、按金及預付款項

本集團根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款收取。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款收取租務按金。酒店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。鑑於上文所述及由於本集團之應收貿易賬款涉及眾多不同客戶，故信貸風險並不集中。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：

	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款淨額：		
一個月內	89,174	87,563
一至三個月	4,688	2,784
超過三個月	3,535	3,334
	<u>97,397</u>	<u>93,681</u>
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>616,803</u>	<u>276,777</u>
總計	<u>714,200</u>	<u>370,458</u>

9. 應付賬款及應計費用以及合約負債、已收按金及遞延收入

於報告期末按到期付款日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	附註	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款：			
一個月內		215,514	178,907
一至三個月		121	46,067
超過三個月		256	264
		<u>215,891</u>	<u>225,238</u>
應計費用及其他應付賬款		<u>1,446,106</u>	1,196,405
認沽期權負債	10	<u>280,292</u>	—
總計		<u>1,942,289</u>	<u>1,421,643</u>

9. 應付賬款及應計費用以及合約負債、已收按金及遞延收入（續）

於報告期末之合約負債、已收按金及遞延收入分析如下：

	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 一月三十一日 (經審核) 千港元
合約負債	431,551	—
已收按金及遞延收入	469,295	514,024
	<u>900,846</u>	<u>514,024</u>
分類為流動負債之金額	(761,785)	(369,789)
非流動部分	<u>139,061</u>	<u>144,235</u>

10. 認沽期權負債

於二零一八年十二月三十一日，業佳控股有限公司（「業佳」，一間由本公司及豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）分別間接擁有 80% 及 20% 權益之公司）與獨立第三方中國信達（香港）資產管理有限公司（「信達」）訂立兩份投資協議（「該等協議」）。根據該等協議，信達同意透過認購股份及／或出售股份形式投資於業佳兩間全資附屬公司，即和運有限公司（「和運」）及榮立有限公司（「榮立」），總代價（「代價」）約為35,752,000美元（「該交易」）。該交易於二零一九年一月二十五日（「完成日期」）完成，並被視作業佳向信達出售於和運及榮立之 30% 權益。

於完成日期，業佳及信達進一步簽訂兩份股東協議，根據協議所載之購回條款，於六年投資期內發生若干觸發事件後，業佳有履約責任向信達按相等於代價之總金額分別購回和運及榮立 30% 股權。因此，於報告期末，金融負債約 35,752,000 美元（相等於約 280,292,000 港元）記錄為簡明綜合財務狀況表之「應付賬款及應計費用」項下之認沽期權負債。

有關該交易之進一步詳情載於本公司、麗新發展、麗新製衣國際有限公司及豐德麗日期為二零一九年一月二日之聯合公佈。

中期股息

董事會議決不派發截至二零一九年一月三十一日止六個月之中期股息（截至二零一八年一月三十一日止六個月：無）。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

於回顧期間內，在幾近常態的不明朗因素籠罩下，全球經濟繼續在動盪不安的局勢中向前邁進。儘管經濟前景未見穩定，尤其是英國脫歐期限延長及中美貿易糾紛反覆不定，資本市場依然抱持審慎樂觀態度，並展現相當的穩健性，惟部份該等事件於不久將來仍可能持續產生影響，令經濟前景蒙上陰霾。

儘管表面上市場環境波動，中國政府繼續砥礪前行，採取積極的財政政策及穩健的貨幣政策，雙管齊下，實現了穩定的經濟增長。北京最近一輪的會議展現政府維持經濟穩定的決心，於本業績公佈刊發時，所公佈之國內生產總值增長為 6 至 6.5%。與美國之貿易糾紛對中國經濟若干行業造成影響，例如出口業。鑒於全球經濟表現下滑，加上與美國之貿易糾紛，中國經濟仍有部分薄弱環節。然而，我們相信，這或會成為內需發揮作用之機遇。我們認為，作為主要經濟支柱之一，房地產行業將可受惠於更利好的政策，這在政府對多個中國城市放寬對物業項目建設及銷售之控制已得到印證。長遠而言，中國政府施行之經濟策略對房地產行業無疑是個利好消息，而支持性的財政政策亦將令一眾投資者及發展商同樣受惠。在中國政府現時的領導下，房地產行業可望持續穩定向前發展。

本集團之地區焦點及租賃主導策略近年來展現出一定防禦力。作為主要資產之約 3,300,000 平方呎之租賃組合（其主要位於上海及廣州，出租率接近 100%）之租賃收入表現穩定。

本集團於上海、廣州、中山及橫琴之若干項目正處於不同發展階段。通過於未來數年發展現有項目，租賃組合預期將由約 3,300,000 平方呎增加至約 9,700,000 平方呎。共同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之建築工程預期將於二零二二年第二季度竣工，並將為本集團之租賃組合增添總建築面積（「**建築面積**」）約 693,600 平方呎（不包括停車位）。有關重新發展計劃包括一幢辦公樓、商場及地下停車位。廣州海珠廣場之建築工程預期於二零一九年第二季度開始動工，並預期將於二零二三年上半年竣工，提供總租賃建築面積約 580,500 平方呎。

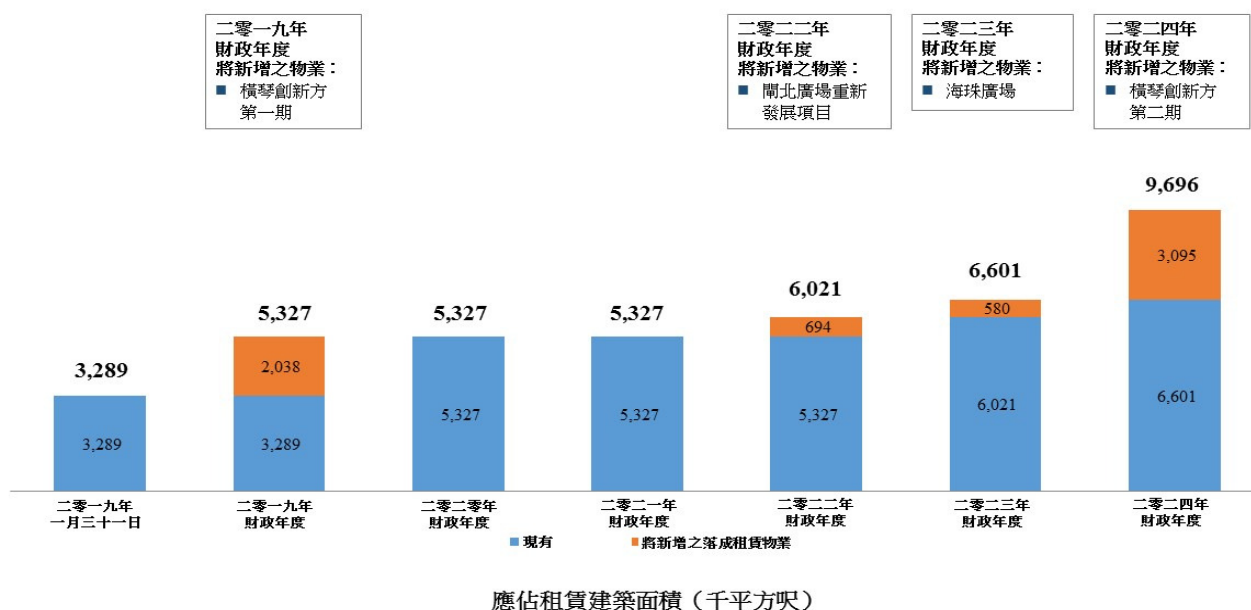
橫琴創新方項目（「**創新方**」）第一期之建築工程預期將於二零一九年上半年竣工，並於二零一九年下半年分期開幕。本集團於二零一八年十二月三十一日與中國信達（香港）資產管理有限公司（「**信達**」）訂立投資協議，信達已於本公司兩間附屬公司投資 30% 股權，該等公司的核心業務為根據「國家地理」及「獅門」授予之知識產權許可在創新方項目第一期從事主題室內體驗中心之內部擴建、裝修、籌備及營運。

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（「**珠海國土局**」）要約出售之土地之土地使用權。該土地鄰近創新方項目第一期，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項目第二期。除已取得皇家馬德里足球會（「**皇家馬德里足球會**」）、哈羅國際（中國）管理服務有限公司及禮德控股有限公司作為創新方第二期之主要合作夥伴外，本集團於二零一八年十二月二十七日與 **Ducati Motor Holding S.p.A**（「**杜卡迪**」）訂立一份特許協議，內容有關於創新方第二期發展及營運一所以電單車為主題的體驗中心（「**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。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。本集團正與中國政府落實創新方第二期之總體發展方案。

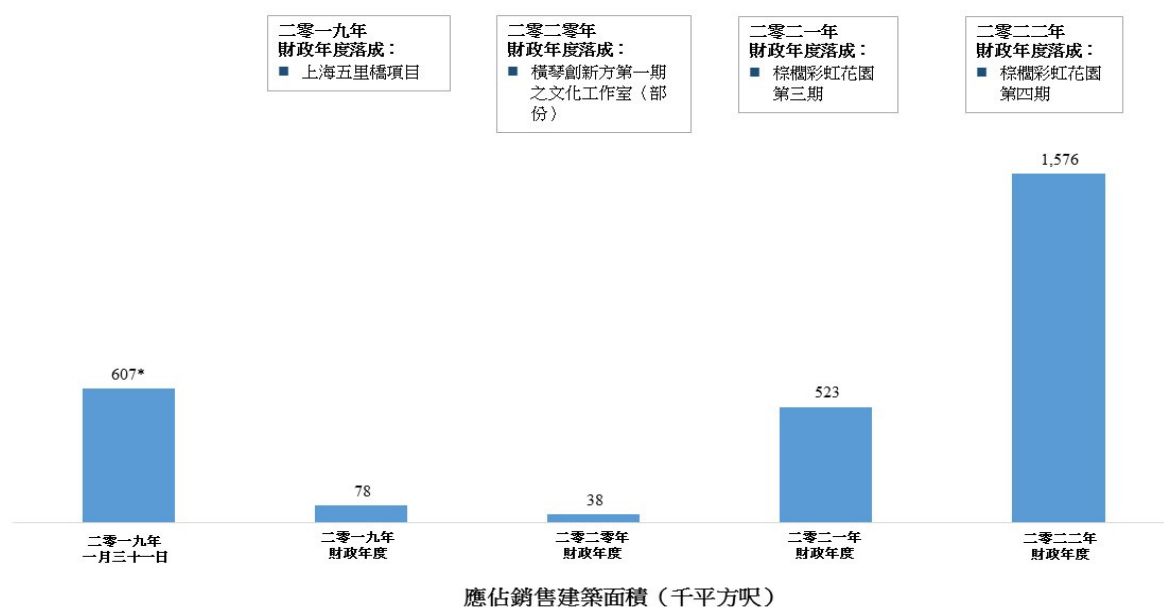
中山棕櫚彩虹花園之餘下住宅單位、橫琴創新方第一期之文化工作室以及將於截至二零一九年七月三十一日止財政年度竣工之上海五里橋項目之住宅單位預期將於未來財政年度為本集團帶來收益貢獻。本集團將繼續於擴充土地儲備時維持審慎及靈活作風。

下圖載列本集團於二零一九年一月三十一日租賃組合之預期增長及本集團發展項目之進度：

租賃組合



待售項目



* 不包括中山棕櫚彩虹花園自用之商用部份。

自二零一八年八月起至九月期間，本公司進行了一項由麗新發展有限公司（「麗新發展」）提出自願性全面要約以收購並非由麗新發展擁有之豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）股份（「豐德麗要約」）而觸發之強制性全面要約（「麗豐要約」）。在豐德麗要約於二零一八年八月二十二日終止後，豐德麗成為麗新發展之附屬公司，其財務業績將於麗新發展之業績內綜合入賬。麗豐要約已於二零一八年九月十三日終止。於本業績公佈日期，本公司為豐德麗擁有 50.55% 權益之附屬公司。

本公司於二零一九年三月八日簽立補充契據，旨在協助麗新集團以更務實而靈活之方式作出投資決定，惟將須待本公司、豐德麗、麗新發展及麗新製衣國際有限公司各自之獨立股東批准後，方可作實，有關股東大會已定於二零一九年四月三十日舉行。

於二零一九年一月三十一日，本集團之土地儲備為 8,600,000 平方呎。本集團現金狀況穩健，於二零一九年一月三十一日分別擁有手頭現金 3,690,400,000 港元及未動用貸款融資 3,592,300,000 港元，負債淨值與權益比率為 32%，為本集團提供充分信心及更積極審視商機。本集團將繼續於擴充土地儲備及管理其財務狀況時維持其審慎靈活之作風。

中期業績概覽

截至二零一九年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額 571,100,000 港元（二零一八年：509,400,000 港元）及毛利 359,100,000 港元（二零一八年：345,700,000 港元）。

於回顧期間內，在豐德麗要約終止後，本集團（於二零一九年一月三十一日為由豐德麗擁有 50.60% 權益之附屬公司）之財務業績已於麗新發展之業績內綜合入賬。作為綜合入賬之一部份，截至二零一九年一月三十一日止六個月，物業管理費收入已由簡明綜合收益表之「其他收入及收益」重新分類至營業額下的樓宇管理營運之收入。二零一八年同期之比較資料並無重列以反映此項變動。為方便進行比較，以「所呈報」基準及「經調整」基準按分部劃分之營業額載列於下文。

	截至一月三十一日止六個月			截至一月三十一日止六個月		
	二零一九年 ¹ (所呈報) (百萬港元)	二零一八年 ¹ (所呈報) (百萬港元)	百分比 變動	二零一九年 (人民幣 百萬元)	二零一八年 (人民幣 百萬元)	百分比 變動
租金收入	425.4	379.5	12.1%	373.5	320.1	16.7%
物業銷售	145.7	129.9	12.2%	127.9	109.5	16.8%
總計：	571.1	509.4	12.1%	501.4	429.6	16.7%

	截至一月三十一日止六個月			截至一月三十一日止六個月		
	二零一九年 ¹ (所呈報) (百萬港元)	二零一八年 ¹ (經調整) (百萬港元)	百分比 變動	二零一九年 (人民幣 百萬元)	二零一八年 (人民幣 百萬元)	百分比 變動
租金收入 – 物業租賃	369.9	379.5	-2.5%	324.8	320.1	1.5%
租金收入 – 樓宇管理	55.5	57.4 ²	-3.3%	48.7	48.4 ²	0.6%
物業銷售	145.7	129.9	12.2%	127.9	109.5	16.8%
總計：	571.1	566.8	0.8%	501.4	478.0	4.9%

1. 截至二零一九年及二零一八年一月三十一日止六個月所採納之匯率分別為 0.8780 及 0.8433。
2. 計入截至二零一八年一月三十一日止六個月簡明綜合收益表之「其他收入及收益」內。

本公司擁有人應佔純利約為 69,000,000 港元（二零一八年：358,900,000 港元），較去年同期減少約 80.8%。減少乃主要由於：(i) 截至二零一九年一月三十一日止六個月來自重估本集團投資物業之公平值增值較去年同期下降；及 (ii) 來自銷售廣州御金沙（為與凱德置地中國控股私人有限公司（「凱德中國」）之合營項目）之溢利貢獻較去年同期有所減少，該金額於簡明綜合收益表內確認為「應佔合營公司溢利／（虧損）」中之一部份。

每股基本盈利為 0.211 港元（二零一八年：1.102 港元）。

扣除物業重估之影響，本公司擁有人應佔淨虧損約為 12,900,000 港元（二零一八年：純利 132,700,000 港元）。扣除物業重估之影響，每股淨虧損約為 0.0395 港元（二零一八年（經調整）：每股純利 0.4075 港元）。

本公司擁有人應佔溢利／（虧損）（百萬港元）	截至一月三十一日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
已呈報	69.0	358.9
投資物業的調整		
物業重估	(109.7)	(351.2)
投資物業遞延稅項	27.4	87.8
非控制性權益分佔之重估變動減遞延稅項	0.4	37.2
除稅後溢利／（虧損）淨額，不包括投資物業重估收益	(12.9)	132.7

於二零一九年一月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為 15,832,200,000 港元（二零一八年七月三十一日：15,502,900,000 港元）。於二零一九年一月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一八年七月三十一日之每股 47.40 港元輕微增加至每股 48.41 港元。

物業組合組成

於二零一九年一月三十一日，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	1,643	1,048	-	-	2,691	799
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓	-	-	598	-	598	-
發展中物業 ²	4,207	1,548	821	2,046	8,622	5,824
已落成待售物業	33 ³	-	-	607	640	2,118
本集團主要物業之 總建築面積	5,883	2,596	1,419	2,653	12,551	8,741

1. 已落成及賺取租金物業

2. 所有在建中物業

3. 已落成待售物業（包括中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場之 33,699 平方呎現時作自用之商業面積）。

物業投資

租金收入

截至二零一九年一月三十一日止六個月，本集團自租賃業務錄得營業額 425,400,000 港元，當中包括來自租賃物業之收益 369,900,000 港元及來自樓宇管理營運之收益 55,500,000 港元。去年同期來自樓宇管理營運之收入約 57,400,000 港元已計入截至二零一八年一月三十一日止六個月之簡明綜合收益表之「其他收入及收益」內。

扣除來自樓宇管理營運之收入，於回顧期間內，來自租賃物業之收益較去年同期 379,500,000 港元輕微下降 2.5%。於回顧期間內，人民幣平均匯率較去年同期貶值約 4.0%。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增加 1.5%。

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 (%)
	二零一九年# 百萬港元	二零一八年# 百萬港元	百分比 變動	二零一九年 人民幣 百萬元	二零一八年 人民幣 百萬元	百分比 變動	
上海							
上海香港廣場	227.9	206.3	10.5	200.1	174.0	15.0	零售：97.8% 辦公室：94.6% 酒店式服務公寓：76.2%
上海五月花生活廣場	32.7	38.8	-15.7	28.7	32.7	-12.2	零售：82.1% 酒店：64.8%
上海凱欣豪園	10.6	12.4	-14.5	9.3	10.5	-11.4	81.0%
廣州							
廣州五月花商業廣場	65.1	55.0	18.4	57.2	46.4	23.3	98.9%
廣州富邦廣場	13.2	9.9	33.3	11.6	8.3	39.8	99.9%
廣州麗豐中心	62.9	51.9	21.2	55.2	43.8	26.0	零售：100.0% 辦公室：100.0%*
中山							
中山棕櫚彩虹花園	6.0	5.2	15.4	5.3	4.4	20.5	零售：71.2%* 酒店式服務公寓：45.3%
其他	7.0	-	不適用	6.1	-	不適用	不適用
總計：	425.4	379.5	12.1	373.5	320.1	16.7	

截至二零一九年及二零一八年一月三十一日止六個月所採納之匯率分別為 0.8780 及 0.8433

* 不包括自用面積

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零一九年一月三十一日止六個月			截至二零一八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		106.9	468,434		90.4	468,434
辦公室		57.9	362,096		50.0	362,096
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		60.0	355,267		62.0	355,267
停車位		3.1	不適用		3.9	不適用
		227.9	1,185,797		206.3	1,185,797
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		13.5	320,314		17.3	320,314
酒店 (客房收益及餐飲)		17.3	143,846		19.4	143,846
停車位		1.9	不適用		2.1	不適用
		32.7	464,160		38.8	464,160
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		8.9	77,959		10.3	77,959
停車位		1.7	不適用		2.1	不適用
		10.6	77,959		12.4	77,959
廣州						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		57.2	357,424		47.8	357,424
辦公室		6.6	79,431		5.7	79,431
停車位		1.3	不適用		1.5	不適用
		65.1	436,855		55.0	436,855
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		13.2	171,968		9.9	171,968
廣州麗豐中心	100%			100%		
零售		8.1	99,054		6.3	99,399
辦公室		52.1	606,495		42.7	606,495
停車位		2.7	不適用		2.9	不適用
		62.9	705,549		51.9	705,894
中山						
中山棕櫚彩虹花園	100%			100%		
零售*		3.2	147,408		2.1	127,884
酒店式服務公寓 (客房收益)		2.8	98,556		3.1	98,556
		6.0	245,964		5.2	226,440
其他		7.0	不適用		不適用	不適用
總計：		425.4	3,288,252		379.5	3,269,073

* 不包括自用面積

鑒於所有主要物業大致已全數租出，整體租金收入穩定。上海五月花生活廣場之租金收入下跌，乃由於樂天瑪特之租約在二零一八年七月提前終止所致。本集團已與阿里巴巴集團投資之革新超級市場「盒馬鮮生」簽約以承租該舖位之一部分，並正與若干有意租戶磋商以填補空置舖位。

主要租賃物業之回顧

上海香港廣場

上海香港廣場是座落於上海市黃浦區淮海中路南北兩側優質地段之雙子式大樓物業。該雙子式大樓之間有行人天橋連接。

該物業之總建築面積約為 1,190,000 平方呎（不包括 350 個停車位）。該物業包括辦公樓、商場及酒店式服務公寓大樓，總建築面積分別約 362,100 平方呎、468,400 平方呎及 355,300 平方呎。該物業座落於黃陂南路地鐵站上蓋，徒步可前往上海著名地標新天地。商場現為該區域匯聚全球奢侈品牌之最矚目高檔零售點之一。主要租戶包括 Apple 專門店、Tiffany、Genesis Motor、Coach、Tasaki，以及國際著名奢侈品牌及選擇繁多之不同食肆。

酒店式服務公寓現由雅詩閣集團管理，本集團成功受惠於雅詩閣集團於經營酒店式服務公寓方面之豐富經驗及專業知識以建立高檔品牌形象。

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，其包括商業區地庫在內之建築面積約為 320,300 平方呎。該資產定位為社區零售設施。零售商場之主要租戶樂天瑪特之租約已於二零一八年七月提早終止。本集團已與阿里巴巴集團投資之革新超級市場「盒馬鮮生」簽約以承租該舖位之一部分，並正與若干有意租戶磋商以填補空置舖位。

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。本集團持有零售商場部份之 95% 權益，其總建築面積約為 82,000 平方呎（本集團應佔建築面積約為 77,900 平方呎）。

廣州五月花商業廣場

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

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

本集團擁有該物業 100% 權益。

廣州富邦廣場

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

廣州麗豐中心

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

於二零一五年一月十五日公佈之與廣州市輕工房地產開發公司之資產交換交易於二零一七年八月完成。本集團於該物業擁有之總建築面積增加至約 705,500 平方呎（不包括停車位），而商業面積及辦公樓（不包括自用面積）經已全數租出。

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場為全資住宅項目中山棕櫚彩虹花園之商業元素。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 71.2%（不包括自用面積）。

酒店及酒店式服務公寓

上海雅詩閣淮海路服務公寓

位於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區 70 多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為 357,000 平方呎，而本集團應佔約 355,300 平方呎，擁有 308 個不同呎數之現代式公寓：開放式單位（640-750 平方呎）、一房單位（915-1,180 平方呎）、兩房單位（1,720 平方呎）、三房單位（2,370 平方呎）及於最頂兩層設有兩個豪華複式單位（4,520 平方呎）。回顧期間內平均出租率達 86.7%，平均房租約為 1,183 港元。

上海寰星酒店

上海寰星酒店樓高 17 層，項目位於靜安區之五月花生活廣場，可步行至上海地鐵站 1、3 及 4 號線，連接主要高速公路。239 個酒店房間均配備家具，並設有設計時尚的獨立客廳、睡房、配備齊全的廚房及豪華浴室，可供短租或長租，迎合世界各地商務旅客的需要。總建築面積約為 143,800 平方呎，而本集團應佔之建築面積約為 143,800 平方呎。回顧期間內平均出租率達 73.2%，平均房租約為 515 港元。

中山寰星度假公寓

中山寰星度假公寓包括位於中山西區翠沙路棕櫚泉生活廣場之兩幢 16 層高大樓。距離中山渡輪碼頭 30 分鐘路程，是家庭週末休息度假的理想場所，設施包括：一個室外游泳池、健身房、瑜伽室、閱覽室、品酒俱樂部、遊藝室、網球場等。90 個酒店式公寓單位均配備廚房，戶型包括一房及兩房套房，總建築面積約為 98,600 平方呎。公寓另設有一個有 80 個座位的餐飲區，適合私人聚會及燒烤等。回顧期間內平均出租率達 52.4%，平均房租約為 375 港元。

物業發展

已確認銷售

截至二零一九年一月三十一日止六個月，本集團之物業發展業務自物業銷售而錄得營業額 145,700,000 港元（二零一八年：129,900,000 港元），較去年同期之銷售收入增加 12.2%。已確認總銷售主要由中山棕櫚彩虹花園之住宅單位及上海凱欣豪園之停車位之銷售表現所帶動。

截至二零一九年一月三十一日止六個月，中山棕櫚彩虹花園之住宅單位之平均售價約為每平方呎 1,520 港元（二零一八年：每平方呎 1,131 港元）。廣州御金沙住宅單位及零售單位之銷售已經完成，於回顧期間已出售最後一個零售單位並確認有關銷售，平均售價達到每平方呎 3,361 港元，該金額於簡明綜合收益表內確認為「應佔合營公司溢利／（虧損）」中之一部份。

截至二零一九年一月三十一日止六個月物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	單位數目	概約 建築面積 (平方呎)	平均售價# (港元/平方呎)	營業額* (百萬港元##)	(人民幣百萬元)
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	32	37,653	1,520	54.6	47.9
小計	32	37,653	1,520	54.6	47.9
上海凱欣豪園 停車位	128			83.3	73.1
廣州東風廣場 停車位	3			3.4	3.0
廣州東山京士柏 停車位	1			0.7	0.6
中山棕櫚彩虹花園 停車位	20			3.7	3.3
總計				145.7	127.9
合營公司項目之已確認銷售					
廣州御金沙 零售單位** (按47.5%基準)	1	8,932	3,361	28.3	24.8
小計	1	8,932	3,361	28.3	24.8
停車位** (按47.5%基準)	6			1.9	1.7
總計				30.2	26.5

扣除營業稅前及含增值稅

截至二零一九年一月三十一日止六個月所採納之匯率為 0.8780

* 扣除營業稅後及不含增值稅

** 廣州御金沙為與凱德中國之合營公司項目，本集團及凱德中國各擁有其 47.5% 之實際權益。截至二零一九年一月三十一日止六個月，該項目按 100% 基準已確認之銷售（扣除營業稅後及不含增值稅）為 59,500,000 港元（不包括停車位），並確認約 18,805 平方呎之建築面積（不包括停車位）。停車位按 100% 基準之已確認銷售為 4,000,000 港元。

已簽約之銷售

於二零一九年一月三十一日，本集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售 601,900,000 港元，包括因銷售中山棕櫚彩虹花園之住宅單位以及橫琴創新方第一期之文化工作室分別錄得 361,100,000 港元及 233,700,000 港元，而銷售上海凱欣豪園、廣州東風廣場、廣州東山京士柏及中山棕櫚彩虹花園之停車位則錄得 7,100,000 港元。橫琴創新方第一期文化工作室之銷售勢頭強勁，平均售價達到每平方呎 4,929 港元。扣除貨幣換算造成之影響，於二零一九年一月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位、文化工作室及停車位銷售額為人民幣 528,500,000 元（二零一八年七月三十一日：人民幣 251,000,000 元）。

於二零一九年一月三十一日，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		營業額 [#]	
		建築面積 (平方呎)	平均售價 [#] (港元/平方呎)	(百萬港元 ^{##})	(人民幣百萬元)
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	104	130,127	1,605	208.8	183.3
別墅住宅單位	27	57,261	2,660	152.3	133.7
橫琴創新方第一期					
文化工作室	11	47,420	4,929	233.7	205.2
小計	142	234,808	2,533	594.8	522.2
上海凱欣豪園					
停車位	7			4.8	4.2
廣州東風廣場					
停車位	1			1.1	1.0
廣州東山京士柏					
停車位	1			0.8	0.7
中山棕櫚彩虹花園					
停車位	2			0.4	0.4
小計				7.1	6.3
總計				601.9	528.5

[#] 扣除營業稅前及含增值稅

^{##} 截至二零一九年一月三十一日止六個月所採納之匯率為 0.8780

主要已落成待售及發展中物業之回顧

上海閘北廣場重新發展項目

上海閘北廣場第一期位於上海靜安區天目西路，鄰近上海火車站，包括辦公室單位、零售商場及停車位。上海閘北廣場第二期位於閘北廣場第一期毗連之空地。於二零一六年九月，本集團完成收購與閘北廣場第一期相連之匯貢大廈 6 樓至 11 樓，連同地下車庫 20 個停車位之使用權。本集團計劃根據全面的重新發展計劃一併重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈，有關重新發展計劃包括一幢辦公樓、商場及地下停車位，預期將可為本集團之租賃組合增添總建築面積約 693,600 平方呎（不包括停車位）。閘北廣場第一期及匯貢大廈之拆卸工程已於二零一七年五月竣工，而地基工程亦已於二零一七年九月開始動工。此項目預期將於二零二二年第二季度竣工。

上海五里橋項目

於二零一四年七月，本集團成功投得位於上海市黃浦區黃浦江一塊土地之土地使用權，地盤面積約為 74,100 平方呎。應佔建議發展之建築面積約為 77,900 平方呎，並擬發展作高檔豪華住宅項目。建築工程已於二零一七年八月開始動工。此項目預期將於二零一九年第二季度竣工。

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。截至二零一九年一月三十一日，該發展項目之 458 個停車位尚未售出，賬面值約為 105,100,000 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。截至二零一九年一月三十一日，該發展項目之 278 個停車位尚未售出，賬面值約為 69,000,000 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）。於回顧期間內，1 個停車位之銷售貢獻營業額 700,000 港元。於二零一九年一月三十一日，1 個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為 800,000 港元，而 13 個未出售停車位之總賬面值約為 9,900,000 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 580,500 平方呎，並擬發展作出租用途。建築工程預期於二零一九年第二季度開始動工，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為 37,653 平方呎，平均售價為每平方呎 1,520 港元，貢獻銷售營業額 54,600,000 港元。於二零一九年一月三十一日，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 208,800,000 港元及 152,300,000 港元，平均售價則分別達到每平方呎 1,605 港元及 2,660 港元。於二零一九年一月三十一日，該發展項目之已落成待售單位為 448,800 平方呎，賬面值約為 376,300,000 港元。餘下發展中建築面積約 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

本集團正密切監察市場環境，並將相應調整發展進度。

橫琴創新方

第一期

於二零一三年九月二十五日，本公司公佈成功投得橫琴創新方項目第一期的土地之土地使用權，該項目由本集團及豐德麗分別擁有 80% 及 20%。創新方第一期總建築面積為 4,000,000 平方呎（包括停車位及配套設施）。總發展成本估計約為人民幣 5,447,000,000 元（相當於約 6,368,000,000 港元）。建築工程預期於二零一九年上半年竣工，並於二零一九年下半年分期開幕。

按用途劃分之預期建築面積分析載列如下：

用途	建築面積（平方呎）
文化主題酒店	596,727
文化工作坊	429,641
文化商業區	523,843
表演廳	160,937
文化景點	293,292
辦公室	542,447
文化工作室（作出售）	244,936
停車位	507,215
配套設施及其他	736,217
總計：	4,035,255

於二零一五年三月，凱悅集團獲委聘管理文化主題酒店。於二零一五年十月三十日，本集團與 Lionsgate LBE, Inc. 就有關於創新方第一期兩個表演廳之其中一個表演廳開發及經營獅門娛樂天地™ 訂立特許協議。於二零一六年七月，威秀主題公園（世界知名的主題公園營運商，其景點分佈於澳洲及美國）獲委任為施工階段的顧問，負責監督開業前的籌備工作及獅門娛樂天地™ 未來至少十年的營運。獅門娛樂天地™ 預期設有多項景點、零售及餐飲體驗，將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》。

於二零一五年十月三十日，本集團亦與國家地理學會所授總特許權之持有人訂立特許協議以開發名為國家地理探險家中心之親子學習體驗中心，其面積預期約為 50,200 平方呎，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、及其他類別之娛樂活動及教育特色體驗。

於二零一七年六月，本集團與冠忠巴士集團有限公司之全資附屬公司環島旅運有限公司訂立合作協議，以發展往來香港與橫琴之跨境巴士服務。位於橫琴的唯一巴士總站將設於創新方內。

於二零一七年一月，本集團與悅興股份有限公司（現稱行健國際股份有限公司，於台灣擁有台北市北投健康管理醫院）訂立一份股東協議，以成立一間合營公司於創新方第一期共同發展一間醫療及美容中心。該醫療保健旅遊勝地預期佔地約 80,000 平方呎，為旅客提供綜合醫療體檢、美容諮詢及保健服務。

橫琴創新方第一期文化工作室之銷售表現強勁。於二零一九年一月三十一日，文化工作室已簽約但尚未確認之銷售為 233,700,000 港元，平均售價為每平方呎 4,929 港元。於二零一九年一月三十一日，該發展項目之已落成待售文化工作室約為 197,000 平方呎，賬面值約為 336,000,000 港元。

第二期

於二零一七年六月，本集團與皇家馬德里足球會訂立一份特許協議，內容有關於創新方發展及營運一所娛樂體驗中心（即皇家馬德里足球世界）。皇家馬德里足球世界預期包括三層，超過 20 個景點，總面積約 12,000 平方米，將由多個標誌性體驗組成，包括飛行劇場及守門員競技場、一系列互動訓練遊戲、皇家馬德里歷史介紹以及餐飲和零售店。

於二零一七年十一月，本集團與哈羅國際（中國）管理服務有限公司及禮德控股有限公司訂立一份合作協議，以引進世界領先學府哈羅國際（中國）於橫琴設立橫琴哈羅禮德學校。橫琴哈羅禮德學校的課程旨在匯集最好的英國和中國教育理念，於二零二零年九月首次開辦時，橫琴哈羅禮德學校將初步為約 900 名學生提供 7 至 12 年級教育以及寄宿學生的設施。

於二零一八年十二月，本集團與杜卡迪訂立一份特許協議，內容有關於創新方發展及營運杜卡迪體驗中心。杜卡迪體驗中心預期佔地面積不少於 4,500 平方米，將提供體驗式景點，包括身臨其境的賽車體驗、獨家杜卡迪展覽及零售特許經營。

於二零一八年十二月，本集團成功透過掛牌出售程序投得由珠海國土局要約出售之土地之土地使用權。該土地鄰近創新方項目第一期，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項目第二期。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。本集團正與中國政府落實創新方第二期之總體發展方案。

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零一九年一月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為 3,690,400,000 港元，本集團之未動用貸款融資為 3,592,300,000 港元。

於二零一九年一月三十一日，本集團之借款總額為 8,777,500,000 港元（二零一八年七月三十一日：7,445,600,000 港元），較二零一八年七月三十一日增加 1,331,900,000 港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達 15,832,200,000 港元（二零一八年七月三十一日：15,502,900,000 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 32%（二零一八年七月三十一日：32%）。本集團為數 8,777,500,000 港元借款之到期情況妥為分散：其中 733,400,000 港元須於一年內償還、863,500,000 港元須於第二年償還、6,082,800,000 港元須於第三年至第五年償還及 1,097,800,000 港元須於第五年後償還。

本集團分別約 31% 及 62% 之借款為定息及浮息借款，其餘 7% 為免息借款。

除有擔保票據外，本集團為數 6,053,300,000 港元之其他借款中 50% 以人民幣（「人民幣」）計值、42% 以港元（「港元」）計值及 8% 以美元（「美元」）計值。

本集團之 2,724,200,000 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。

本集團為數 3,690,400,000 港元之現金及銀行結餘中 69% 以人民幣計值、15% 以港元計值及 16% 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。由於港元兌美元之匯率掛鈎，本集團相信其所面對之相應美元匯率波動風險水平有限。然而，鑑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，包括總賬面值約為 12,078,400,000 港元之投資物業、總賬面值約為 1,545,800,000 港元之發展中物業、總賬面值約為 442,900,000 港元之酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修、總賬面值約為 1,169,400,000 港元之在建工程及約 979,800,000 港元之銀行結餘。

考慮到於報告期末所持有之現金金額、銀行貸款備用額及來自本集團經營活動之經常性現金流，本集團相信，本集團擁有充足之流動資金可供現有物業發展及投資項目之融資所需。

或然負債

自二零一八年七月三十一日起，本集團之或然負債概無任何重大變動。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一九年一月三十一日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司於截至二零一九年一月三十一日止六個月期間一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）不時所載之所有守則條文，惟以下守則條文第 A.4.1 條及 A.5.1 條之偏離則除外：

根據守則條文第 A.4.1 條，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

本公司各現任非執行董事（「**非執行董事**」，包括獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」））概無指定任期。然而，本公司全體董事（「**董事**」）均須遵守本公司經修訂及經重列之組織章程細則（「**組織章程細則**」）之卸任條文，該等條文規定現任董事須自其上次獲本公司股東推選起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可重選連任。此外，根據組織章程細則之條文，任何獲董事會委任為董事（包括非執行董事），以填補臨時空缺或作為董事會之增補之人士，將僅任職至本公司下一次股東大會（就填補臨時空缺而言）或至本公司下一次股東週年大會（就作為董事會之增補而言）舉行為止，屆時符合資格可重選連任。因此，董事會認為該等規定足以達至上述守則條文第 A.4.1 條之相關目標，故此不擬就此方面採取任何矯正措施。

根據守則條文第 A.5.1 條，應成立由大部份獨立非執行董事組成之提名委員會，並由董事會主席或一名獨立非執行董事擔任主席。

本公司並無成立提名委員會，但其職能由全體董事會承擔。潛在新董事將根據其知識、技能、經驗及專業知識以及本公司於當時之要求而招攬，獨立非執行董事之人選必須符合獨立標準。識別及甄選合適人選以供董事會考慮及批准之工作已由並將繼續由執行董事進行。本公司於二零一九年一月採納提名政策，當中載列本公司甄選可能加入董事會之人選之準則、流程及程序。由於上述提名政策已經存在且企業管治守則所載之提名委員會之其他職責長期由全體董事會有效履行，故董事會認為現階段並無必要成立提名委員會。

僱員及薪酬政策

於二零一九年一月三十一日，本集團合共僱用約1,400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。

自二零一八年八月一日以來，本公司已與眾多研究分析員及投資者會面，並出席了以下非交易簡報會：

月份	活動	主辦機構	地點
二零一八年九月	二零一八年渣打銀行年度投資者反向路演	渣打銀行	香港
二零一八年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一八年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	金英証券	香港
二零一八年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	倫敦
二零一八年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	紐約／三藩市

本公司持續促進投資者關係，並加強與股東及潛在投資者之溝通。本公司歡迎投資者、權益持有者及公眾人士提供意見，請於一般辦公時間內致電(852) 2853 6116，亦可傳真至(852) 2853 6651 或電郵至 ir@laifung.com 聯絡投資者關係部。

中期業績之審閱

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）現由其中兩名獨立非執行董事，即羅健豪先生及林秉軍先生，以及一名非執行董事羅臻毓先生（替代董事：潘子翔先生）所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零一九年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績（包括未經審核簡明綜合財務報表）。

承董事會命
主席
周福安

香港，二零一九年三月二十六日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括七名執行董事，即周福安先生（主席）、林建名博士（副主席）、林建康先生（執行副主席）、林孝賢先生（行政總裁）、余寶珠女士、鄭馨豪先生及李子仁先生；兩名非執行董事，即羅臻毓先生及潘子翔先生（亦為羅臻毓先生之替代董事）；以及五名獨立非執行董事，即林秉軍、古滿麟、羅健豪、麥永森及石禮謙諸位先生。