

公司資料

註冊成立地點

百慕達

董事會

執行董事

呂兆泉 (行政總裁)
周福安
林孝賢
葉采得

非執行董事

余寶珠

獨立非執行董事

劉志強 (主席)
羅國貴
吳麗文
葉天養

審核委員會

吳麗文 (主席)
劉志強
葉天養

薪酬委員會

劉志強 (主席)
周福安
呂兆泉
吳麗文
葉天養

授權代表

周福安
呂兆泉

公司秘書

黃麗春

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

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

百慕達股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor North Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東一百八十三號
合和中心五十四樓

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師

主要往來銀行

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

上市資料

股份

本公司之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

571／2,000股

網址

www.esun.com

投資者關係

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

業績

豐德麗控股有限公司(「本公司」)之董事會(分別為「董事會」及「董事」)謹此提呈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簡明綜合業績，連同去年同期比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零二零年一月三十一日止六個月

	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	1,107,375	1,260,206
銷售成本		(562,250)	(693,082)
毛利		545,125	567,124
其他收益	5	57,035	55,566
銷售及市場推廣費用		(60,896)	(40,657)
行政費用		(308,422)	(297,045)
其他經營費用淨額		(348,670)	(214,059)
投資物業之公平值虧損		(386,916)	(312,139)
經營業務虧損	6	(502,744)	(241,210)
融資成本	7	(158,895)	(95,504)
分佔合營公司之溢利及虧損		(1,823)	(22,344)
分佔聯營公司之溢利及虧損		(11)	565
除稅前虧損		(663,473)	(358,493)
稅項	8	(219,026)	(58,402)
期內虧損		(882,499)	(416,895)
應佔：			
本公司擁有人		(526,569)	(254,863)
非控制性權益		(355,930)	(162,032)
		(882,499)	(416,895)
本公司擁有人應佔每股虧損	9		
基本		(0.353 港元)	(0.171 港元)
攤薄		(0.353 港元)	(0.171 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
期內虧損	(882,499)	(416,895)
扣除稅項後之其他全面收益／(虧損)		
於其後可能重新分類至收益表之項目：		
折算海外業務之匯兌調整	(431,649)	352,358
分佔合營公司之其他全面收益	452	10,329
分佔聯營公司之其他全面虧損	(9)	(7)
一間附屬公司清盤後之匯兌儲備撥回	—	(10,621)
於其後將不會重新分類至收益表之項目：		
按公平值計入其他全面收益之股本投資之公平值變動	—	2,574
期內扣除稅項後之其他全面收益／(虧損)	(431,206)	354,633
期內總全面虧損	(1,313,705)	(62,262)
應佔：		
本公司擁有人	(758,706)	(68,314)
非控制性權益	(554,999)	6,052
	(1,313,705)	(62,262)

簡明綜合財務狀況表

二零二零年一月三十一日

	二零二零年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年 七月三十一日 (經審核) 千港元
附註		
非流動資產		
物業、廠房及設備	3,877,088	4,931,149
使用權資產	2,403,381	—
發展中物業	592,703	713,590
投資物業	20,418,465	20,424,800
電影版權	34,918	24,608
電影產品	71,240	75,022
音樂版權	11,963	15,629
商譽	82,440	82,440
於合營公司之投資	17,051	22,993
於聯營公司之投資	1,165	5,804
按公平值計入損益之金融資產	59,654	75,815
按金、預付款項及其他應收賬項	105,161	96,237
遞延稅項資產	11,833	9,108
衍生金融工具	24,323	20,581
總非流動資產	27,711,385	26,497,776
流動資產		
發展中物業	1,128,752	1,815,822
落成待售物業	1,953,233	966,132
拍攝中電影及電影投資	419,295	417,242
存貨	21,396	19,031
應收賬項	234,314	232,507
按公平值計入損益之金融資產	134,723	144,936
按金、預付款項及其他應收賬項	716,062	637,799
預付稅項	25,086	42,031
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	1,214,206	1,173,895
現金及現金等值項目	1,888,989	2,598,020
	7,736,056	8,047,415
分類為持作出售之資產	16,645	68,186
總流動資產	7,752,701	8,115,601
流動負債		
應付賬項及應計費用	2,618,646	2,577,378
已收按金及合約負債	857,470	875,415
租賃負債	160,703	—
應付稅項	256,230	170,344
計息銀行貸款	1,112,297	535,980
其他貸款	41,148	41,440
來自同系附屬公司貸款	200,000	900,000
總流動負債	5,246,494	5,100,557
流動資產淨值	2,506,207	3,015,044
總資產減流動負債	30,217,592	29,512,820

簡明綜合財務狀況表(續)

二零二零年一月三十一日

		二零二零年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年 七月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
總資產減流動負債		30,217,592	29,512,820
非流動負債			
租賃負債		952,950	—
已收長期按金	13	140,299	147,876
計息銀行貸款		5,726,132	5,554,150
其他貸款		264,702	262,894
有擔保票據		2,703,874	2,720,857
來自同系附屬公司貸款		432,359	50,000
遞延稅項負債		3,387,864	3,351,747
衍生金融工具		3,660	—
總非流動負債		13,611,840	12,087,524
資產淨值		16,605,752	17,425,296
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		745,927	745,927
儲備		7,868,433	8,352,694
		8,614,360	9,098,621
非控制性權益		7,991,392	8,326,675
總權益		16,605,752	17,425,296

簡明綜合權益變動表

截至二零二零年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔									非控制性 權益	總權益 千港元
	已發行 股本	股份 溢價賬	繳入 盈餘	匯兌 儲備	其他 儲備	法定 儲備	保留 溢利	總數	非控制性 權益		
	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	745,927	4,257,351	891,289	(822,077)	503,457	71,824	3,450,850	9,098,621	8,326,675	17,425,296	
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(526,569)	(526,569)	(355,930)	(882,499)	
期內其他全面收益／(虧損)(經扣除稅項)：											
折算海外業務之匯兌調整	-	-	-	(232,437)	-	-	-	(232,437)	(199,212)	(431,649)	
分佔合營公司之其他全面收益	-	-	-	305	-	-	-	305	147	452	
分佔聯營公司之其他全面虧損	-	-	-	(5)	-	-	-	(5)	(4)	(9)	
期內總全面虧損	-	-	-	(232,137)	-	-	(526,569)	(758,706)	(554,999)	(1,313,705)	
於不喪失控制權之情況下 出售一間附屬公司之部分權益#	-	-	-	-	277,628	-	-	277,628	247,532	525,160	
於一間附屬公司購股權失效時儲備撥回	-	-	-	-	-	-	115	115	(115)	-	
一間附屬公司於行使購股權時發行股份	-	-	-	-	(3,298)	-	-	(3,298)	4,027	729	
一間附屬公司以權益支付之購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	674	674	
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	8,674	(8,674)	-	-	-	
應付附屬公司非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,402)	(32,402)	
於二零二零年一月三十一日(未經審核)	745,927	4,257,351*	891,289*	(1,054,214)*	777,787*	80,498*	2,915,722*	8,614,360	7,991,392	16,605,752	

* 該等儲備賬包括於簡明綜合財務狀況表之綜合儲備7,868,433,000港元(二零一九年七月三十一日：8,352,694,000港元)。

該金額乃自截至二零二零年一月三十一日止六個月向Bravo Heart Limited(麗新發展有限公司(「麗新發展」)之全資附屬公司)出售業佳控股有限公司之20%股權而產生。所得款項總額為557,250,000港元，而交易成本及相關稅項為51,163,000港元。稅項19,073,000港元已自簡明綜合收益表扣除。

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二零年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔											非控制性 權益	總權益 千港元
	已發行 股本	股份 溢價賬	繳入 盈餘	購股權 儲備	投資重估 儲備	匯兌 儲備	其他 儲備	法定 儲備	保留 溢利	總數	總權益		
	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		
於二零一八年八月一日	745,927	4,257,351	891,289	15,054	65,559	(677,122)	540,566	137,840	3,381,866	9,358,330	8,385,483	17,743,813	
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(254,863)	(254,863)	(162,032)	(416,895)	
期內其他全面收益/(虧損)(經扣除稅項)：													
折算海外業務之匯兌調整	-	-	-	-	-	184,178	-	-	-	184,178	168,180	352,358	
分佔合營公司之其他全面收益	-	-	-	-	-	5,176	-	-	-	5,176	5,153	10,329	
分佔聯營公司之其他全面虧損	-	-	-	-	-	(4)	-	-	-	(4)	(3)	(7)	
一間附屬公司清盤後之匯兌儲備撥回	-	-	-	-	-	(5,375)	-	-	-	(5,375)	(5,246)	(10,621)	
按公平值計入其他全面收益之股本投資 之公平值變動	-	-	-	-	2,574	-	-	-	-	2,574	-	2,574	
期內總全面收益/(虧損)	-	-	-	-	2,574	183,975	-	-	(254,863)	(68,314)	6,052	(62,262)	
收購一間附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	(28,852)	-	-	(28,852)	(8,648)	(37,500)	
一間附屬公司一名非控股股東之注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	858	858	
購股權註銷及失效時儲備撥回	-	-	-	(15,054)	-	-	-	-	15,054	-	-	-	
一間附屬公司以權益支付之購股權安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,322	2,322	
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	6,975	(6,975)	-	-	-	
一間合營公司清盤後變現之儲備	-	-	-	-	-	-	-	(69,114)	69,114	-	-	-	
應付附屬公司非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,312)	(32,312)	
於二零一九年一月三十一日(未經審核)	745,927	4,257,351	891,289	-	68,133	(493,147)	511,714	75,701	3,204,196	9,261,164	8,353,755	17,614,919	

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	(412,989)	(372,496)
投資活動之現金流量		
添置投資物業	(810,258)	(903,166)
購買物業、廠房及設備項目	(205,631)	(708,719)
墊付合營公司款項	(2,480)	(1,300)
合營公司還款	5,980	818
一合營公司之股息收入	—	1,540,176
出售一聯營公司之所得款項	—	23,800
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘之增加	(40,311)	(91,454)
於收購時原訂到期日為三個月以上之無抵押及無限制定期存款減少	39,309	—
其他投資現金流量	20,559	14,246
投資活動所用之現金流量淨額	(992,832)	(125,599)
融資活動之現金流量		
一間附屬公司發行股份之所得款項	729	—
新增銀行貸款(經扣除直接成本)	1,047,021	3,563,058
償還銀行貸款	(250,918)	(2,013,999)
來自一合營公司之貸款	—	462,834
償還一合營公司之貸款	—	(825,225)
來自同系附屬公司貸款	382,359	200,000
償還一同系附屬公司之貸款	(700,000)	—
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	—	(37,500)
出售一間附屬公司部分權益之所得款項	557,250	—
已付利息及銀行融資費用	(237,907)	(246,982)
已付一同系附屬公司之利息	(12,745)	(18,433)
一間附屬公司一名非控股股東之注資	—	858
自一名潛在非控股股東收取之金額	110,963	—
租賃付款之本金部份	(95,623)	—
融資活動產生之現金流量淨額	801,129	1,406,703
現金及現金等值項目之增加/(減少)淨額	(604,692)	908,608
期初之現金及現金等值項目	2,558,711	2,136,039
匯率變動之影響淨額	(65,030)	59,862
期末之現金及現金等值項目	1,888,989	3,104,509
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	1,613,616	2,376,756
無抵押及無限制定期存款	275,373	727,753
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	1,888,989	3,104,509

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簡明綜合中期財務報表(「財務報表」)並未經本公司獨立核數師審核，但已由本公司審核委員會審閱。

未經審核財務報表乃按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」而編製。

2. 主要會計政策

除下文所詳述外，編製回顧期間之該等未經審核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。

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

香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償之預付款項特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
二零一五年至二零一七年週期 之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及香港會計準則第23號修訂本

除下文所闡釋有關香港財務報告準則第16號租賃之影響外，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財務表現或財務狀況造成重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包含租賃、香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第15號經營租賃 — 優惠及香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之本質。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並規定承租人以單一資產負債表內模式將所有租賃入賬，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干豁免確認之情況除外。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人繼續使用與香港會計準則第17號類似之原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。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。

本集團採用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號，首次應用日期為二零一九年八月一日。根據該方法，該準則已獲追溯應用，並將首次採納之累計影響確認為對於二零一九年八月一日之保留溢利期初結餘之調整，且並無重列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，倘合約為換取代價而授予於一段時間內控制已識別資產之使用權利，則該合約為租賃或包含租賃。當客戶有權從使用已識別資產獲得絕大部份經濟利益以及有權主導已識別資產之用途時，即擁有控制權。本集團已選擇使用過渡性之可行權宜方法，於首次應用日期僅對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號確定為租賃之合約應用該準則。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號未確定為租賃之合約不會進行重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下之租賃定義僅適用於在二零一九年八月一日或之後訂立或變更之合約。

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

作為承租人 — 先前分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第16號之影響性質

本集團就若干戲院物業、辦公室、員工宿舍、倉庫及辦公室設備項目訂立租賃合約。作為承租人，本集團先前根據有關租賃是否將資產所有權之絕大部份回報及風險轉移至本集團之評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃之使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及租賃期為12個月或以下之租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)之兩項選擇性豁免除外。本集團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(作為融資成本)，而非於自二零一九年八月一日開始之租期內按直線法於經營租賃項下確認租金支出。

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，按租賃所隱含之利率貼現，或倘該利率不能輕易釐定，則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加權平均增量借款利率約為4.0%。本集團選擇於未經審核簡明綜合財務狀況表中單獨地呈列租賃負債。

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在綜合財務狀況表中計入物業、廠房及設備之租賃土地已於二零一九年八月一日重新分類為使用權資產。本集團選擇於未經審核簡明綜合財務狀況表中單獨地呈列使用權資產。

就先前計入投資物業及按公平值計量之租賃土地及樓宇(持作賺取租金收入及/或資本升值)而言，本集團繼續將其計入於二零一九年八月一日之投資物業，並繼續應用香港會計準則第40號按公平值計量。

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

- 對租賃期自首次應用日期起計12個月內結束之租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延長或終止租賃之選擇權，則使用事後方式釐定租賃期
- 對具有合理相似特徵之租賃組合使用單一貼現率
- 依賴其對於緊接首次應用日期前租賃是否屬繁重性質之評估
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

於二零一九年八月一日之財務影響

於二零一九年八月一日採納香港財務報告準則第16號產生之影響如下：

	增加／(減少) (未經審核) 千港元
資產	
物業、廠房及設備	(1,382,376)
使用權資產	2,376,976
按金、預付款項及其他應收賬項	(860)
總資產增加	993,740
負債	
應付賬項及應計費用	(39,361)
租賃負債	1,033,101
總負債增加	993,740

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之對賬如下：

	(未經審核) 千港元
於二零一九年七月三十一日之經營租賃承擔	1,241,683
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	118,660
減：與短期租賃及餘下租賃期於二零二零年七月三十一日或之前屆滿之 該等租賃相關之承擔及與低價值資產租賃相關之承擔	(132,100)
減：未來利息開支總額	(195,142)
於二零一九年八月一日之租賃負債	1,033,101

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

新會計政策概要

截至二零一九年七月三十一日止年度之年度財務報表所披露之租賃會計政策，自二零一九年八月一日起採納香港財務報告準則第16號後，將被以下新會計政策取代：

使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認(即相關資產可供使用之日期)。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何租賃負債之重新計量作出調整。當使用權資產與作為存貨持有之租賃土地權益相關時，則其後根據本集團之「落成待售物業」政策按成本及可變現淨值兩者中之較低者計量。使用權資產之成本包括已確認之租賃負債金額、已產生之初始直接成本以及於開始日期當日或之前作出之租賃付款減任何已收取之租賃優惠。除非本集團合理確定可於租賃期屆滿時取得租賃資產之所有權，否則已確認之使用權資產於估計可使用年期及租賃期兩者中之較短者內按直線法折舊。倘使用權資產符合投資物業之定義，則計入投資物業。根據本集團有關「投資物業」之政策，相應使用權資產初步按成本計量，其後則按公平值計量。

租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內將作出之租賃付款現值確認。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率之可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付之金額。租賃付款亦包括本集團合理確定將予行使之購買選擇權之行使價及在租賃期反映本集團行使終止選擇權時，有關終止租賃之罰款。並非取決於指數或利率之可變租賃付款在出現觸發付款之事件或條件之期間內確認為開支。

於計算租賃付款之現值時，由於租賃所隱含之利率不能輕易釐定，故本集團於租賃開始日期使用其增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額之增加反映利息之增長，其減少則反映所作出之租賃付款。此外，倘出現修改、租賃期變動、租賃付款變動(如因指數或利率變動而引致未來租賃付款變動)或購買相關資產選擇權之評估變動，則重新計量租賃負債之賬面值。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團就其短期租賃(即自開始日期起計租賃期為12個月或以下且不含購買選擇權之租賃)應用短期租賃之確認豁免。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按個別租賃基準決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

3. 經營分類資料

分類收益／業績：

	截至一月三十一日止六個月															
	物業發展		物業投資		酒店及酒店式服務公寓		媒體及娛樂		電影製作及發行		戲院營運		公司及其他		綜合	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (經重列) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (經重列) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
分類收益：																
向外界客戶銷售	175,166	145,668	342,638	341,114	78,168	80,040	202,827	233,062	111,354	240,257	194,576	214,277	2,626	5,788	1,107,375	1,260,206
分類間銷售	-	-	1,191	4,232	-	32	86	28	5,252	7,161	675	845	1,006	1,207	8,210	13,505
其他收益	393	194	9,491	22,400	113	20	1,491	1,844	1,671	327	20,204	12,790	914	739	34,277	38,314
總計	175,579	145,862	353,320	367,746	78,281	80,092	204,404	234,934	118,277	247,745	215,455	227,912	4,546	7,734	1,149,862	1,312,025
分類間銷售撇銷															(8,210)	(13,505)
總收益															1,141,652	1,298,520
分類業績	126,142	46,634	(357,621)	(137,911)	(30,006)	(8,613)	20,503	26,295	(6,609)	(36,610)	(152,937)	(45,557)	(125,056)	(97,187)	(525,584)	(252,949)
未分配利息及其他收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,758	17,252
貨幣掉期之公平值 增值／(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,742	(5,513)
遠期外匯合約 之公平值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,660)	-
經營業務虧損															(502,744)	(241,210)
融資成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(158,895)	(95,504)
分佔合營公司 之溢利及虧損	(107)	(20,116)	-	-	-	-	869	(766)	(778)	(744)	-	-	(1,807)	(718)	(1,823)	(22,344)
分佔聯營公司 之溢利及虧損	-	-	(8)	23	-	-	(30)	(34)	27	113	-	463	-	-	(11)	565
除稅前虧損															(663,473)	(358,493)
稅項															(219,026)	(58,402)
期內虧損															(882,499)	(416,895)

其他分類資料：

	截至一月三十一日止六個月															
	物業發展		物業投資		酒店及酒店式服務公寓		媒體及娛樂		電影製作及發行		戲院營運		公司及其他		綜合	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (經重列) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (經重列) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
投資物業之公平值虧損	-	-	(386,916)	(312,139)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(386,916)	(312,139)
物業、廠房及設備之減值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(97,050)	-	-	-	(97,050)	-

3. 經營分類資料(續)

分類資產／負債：

	物業發展		物業投資		酒店及酒店式服務公寓		媒體及娛樂		電影製作及發行		戲院營運		公司及其他		綜合	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	一月三十一日	七月三十一日	一月三十一日	七月三十一日	一月三十一日	七月三十一日	一月三十一日	七月三十一日	一月三十一日	七月三十一日	一月三十一日	七月三十一日	一月三十一日	七月三十一日	一月三十一日	七月三十一日
	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經重列)	(未經審核)	(經重列)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類資產	3,737,355	3,537,621	22,327,760	22,354,822	3,122,868	2,701,291	360,071	433,816	907,607	877,035	1,526,067	647,469	2,796,046	3,315,404	34,777,774	33,867,458
於合營公司之投資	1,210	1,317	-	-	-	-	12,142	17,804	1,228	2,071	-	-	2,471	1,801	17,051	22,993
於聯營公司之投資	-	-	1,165	5,804	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,165	5,804
未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	651,451	648,936
分類為持作出售之資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,645	68,186
總資產															35,464,086	34,613,377
分類負債	641,385	615,643	947,719	1,307,915	885,283	449,799	97,202	181,195	481,131	417,061	1,199,800	205,151	199,801	144,185	4,452,321	3,320,949
未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,406,013	13,867,132
總負債															18,858,334	17,188,081

4. 營業額

本集團之營業額之分析如下：

	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	175,186	145,668
酒店及酒店式服務公寓營運	78,168	80,040
主題公園營運	13,949	-
樓宇管理營運	53,549	54,321
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及版權費收入	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	194,576	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
商品銷售	2,626	5,788
	832,235	973,413
來自其他來源之營業額		
投資物業之租金收入	275,140	286,793
總營業額	1,107,375	1,260,206
確認來自客戶合約之營業額之時間		
於一個時間點	663,103	811,357
隨時間	169,132	162,056
	832,235	973,413

5. 其他收益

本集團其他收益之分析如下：

	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
銀行利息收入	13,853	12,706
政府補助金	277	513
其他	42,905	42,347
	57,035	55,566

6. 經營業務虧損

本集團經營業務虧損已扣除／(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、廠房及設備折舊 [^]	139,957	90,063
使用權資產折舊 [^]	111,039	—
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 [#]	3,666	1,487
其他無形資產之攤銷 [#]	—	310
物業、廠房及設備之減值 [*]	97,050	—
墊款及其他應收賬項減值 [*]	609	3,350
應收合營公司款項減值 [*]	1,071	311
電影版權減值之撥回 [*]	(12,000)	—
出售一聯營公司之收益 [*]	—	(19,705)
出售分類為持作出售資產之收益 [*]	(49,632)	—
貨幣掉期之公平值虧損／(增值) [*]	(3,742)	5,513
遠期外匯合約之公平值虧損 [*]	3,660	—
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損 [*]	17,142	—
匯兌差額淨額 [*]	(8,377)	(13,503)

* 該等項目計入未經審核簡明綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

該等項目計入未經審核簡明綜合收益表之「銷售成本」內。

[^] 折舊費用229,438,000港元(截至二零一九年一月三十一日止六個月：77,858,000港元)已計入未經審核簡明綜合收益表之「其他經營費用淨額」內，其中35,987,000港元(截至二零一九年一月三十一日止六個月：46,979,000港元)為酒店及酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修、84,164,000港元(截至二零一九年一月三十一日止六個月：無)為與主題公園有關及109,287,000港元(截至二零一九年一月三十一日止六個月：30,879,000港元)則與戲院營運有關。

7. 融資成本

融資成本之分析如下：

	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
以下各項之利息：		
租賃負債	25,149	—
銀行貸款	160,130	153,835
其他貸款	2,881	2,895
有擔保票據	74,126	74,126
來自一合營公司貸款	—	7,112
來自一同系附屬公司貸款	12,796	19,019
攤銷：		
銀行貸款	10,225	15,993
有擔保票據	2,336	2,206
銀行融資費用及直接成本	1,491	4,919
其他融資成本	592	996
	289,726	281,101
減：撥充發展中物業之成本	(20,708)	(60,559)
撥充在建投資物業之成本	(92,443)	(71,249)
撥充在建工程之成本	(17,680)	(53,789)
	(130,831)	(185,597)
融資成本總額	158,895	95,504

8. 稅項

香港利得稅乃按截至二零二零年一月三十一日及二零一九年一月三十一日止期間之估計應課稅溢利按稅率16.5%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司法權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
本期間		
— 香港		
期內支出	829	1,748
過往期間超額撥備	(96)	(52)
	733	1,696
— 中國內地		
企業所得稅		
期內支出	65,220	42,854
過往期間超額撥備	(150)	(3)
土地增值稅		
期內支出	52,803	54,468
	117,873	97,319
遞延稅項	118,606	99,015
	100,420	(40,613)
期內稅項總支出	219,026	58,402

9. 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期內虧損及期內已發行普通股加權平均數1,491,854,598股(截至二零一九年一月三十一日止六個月：1,491,854,598股)計算。

由於麗豐控股有限公司(「麗豐」，連同其附屬公司統稱「麗豐集團」)購股權之影響對所呈列之每股基本虧損金額具有反攤薄效應，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。

由於麗豐及本公司購股權之影響對所呈列之每股基本虧損金額具有反攤薄效應，故並無就截至二零一九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。

10. 中期股息

董事不建議派付截至二零二零年一月三十一日止六個月之中期股息(截至二零一九年一月三十一日止六個月：無)。

11. 應收賬項

本集團(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。發票一般須於發出後30至90天內應付，惟若干具良好記錄之客戶除外，其期限乃延至120天。各客戶均有各自之最高信貸限額。本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。高層管理人員定期檢討逾期結餘。由於本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。由於本集團應收賬項之客戶基礎廣泛分佈於不同領域及行業，故本集團內並無重大信貸集中風險。本集團之應收賬項乃免息。

麗豐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，惟對於在麗豐集團開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議收取。麗豐集團之應收賬項乃免息。

於二零二零年一月三十一日及二零一九年七月三十一日，根據付款到期日編製之應收貿易賬項減去虧損撥備之賬齡分析如下：

	二零二零年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬項：		
未逾期及未減值	153,164	133,404
逾期1天至90天	58,322	84,424
逾期90天以上	22,828	14,679
總計	234,314	232,507

12. 應付賬項及應計費用

於二零二零年一月三十一日及二零一九年七月三十一日，根據收取所購買貨品及服務當日／到期付款日編製之應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零二零年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬項：		
少於30天	254,397	959,287
31天至60天	9,047	4,390
61天至90天	4,962	5,734
90天以上	28,274	8,456
其他應付賬項及應計費用	296,680	977,867
認沽期權負債	2,044,219	1,319,791
總計	277,747	279,720
總計	2,618,646	2,577,378

13. 已收按金及合約負債

已收按金及合約負債之分析如下：

	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
已收按金	416,099	488,054
合約負債	581,670	535,237
	997,769	1,023,291
分類為流動之金額	(857,470)	(875,415)
非流動部份	140,299	147,876

14. 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(「二零一五年購股權計劃」)，並終止之前於二零一五年十二月二十三日採納之購股權計劃。截至二零二零年一月三十一日止期間，並無購股權根據二零一五年購股權計劃獲授出。

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，並終止之前於二零一三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仍然有效並根據先前購股權計劃之條款可予行使。

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 之相關麗豐股份數目
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	11,124,526

15. 承擔

於報告期末，本集團之資本承擔如下：

	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：		
工程、開發及動遷成本	407,635	1,288,365
收購物業、廠房及設備之項目	4,950	635
	412,585	1,289,000

16. 金融工具之公平值等級

按公平值計量之資產及負債：

	賬面值		公平值	
	二零二零年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零二零年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年 七月三十一日 (經審核) 千港元
金融資產				
按公平值計入損益之金融資產	194,377	220,751	194,377	220,751
電影投資	9,096	8,466	9,096	8,466
計入按金、預付款項及其他應收賬項之金融資產	28,578	17,899	28,578	17,899
衍生金融工具 — 貨幣掉期(「貨幣掉期」)	24,323	20,581	24,323	20,581
	256,374	267,697	256,374	267,697
金融負債				
衍生金融工具 — 外幣遠期合約	3,660	—	3,660	—

已披露公平值之負債：

	賬面值		公平值	
	二零二零年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零二零年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一九年 七月三十一日 (經審核) 千港元
金融負債				
有擔保票據	2,703,874	2,720,857	2,639,057	2,667,667

金融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。估計公平值時採用下列方法及假設：

- (i) 按公平值計入損益之金融資產之公平值乃基於基金經理之報價/價值或利用貼現現金流量估值模式釐定；
- (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)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；

- (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；及
- (iv) 有擔保票據之公平值乃按照所報市場價格釐定。

16. 金融工具之公平值等級(續)

估值金融工具時採用之重大不可觀察輸入值概述如下：

於二零二零年一月三十一日	估值方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值之價值	附註
衍生金融工具 — 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 16,790,000 港元	1
		預期違約風險 — 麗豐	2,120,000 港元至 16,710,000 港元	2
		信用利差 — 對手方	6.52 基點至 96.44 基點	3
		信用利差 — 麗豐	288.38 基點至 520.06 基點	4
		違約損失率 — 對手方不履約風險	80%	5
		違約損失率 — 麗豐信貸風險	60%	6
於二零一九年七月三十一日	估值方法	重大不可觀察輸入值	不可觀察輸入值之價值	附註
衍生金融工具 — 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 19,870,000 港元	1
		預期違約風險 — 麗豐	3,450,000 港元至 20,960,000 港元	2
		信用利差 — 對手方	9.07 基點至 106.44 基點	3
		信用利差 — 麗豐	302.23 基點至 517.02 基點	4
		違約損失率 — 對手方不履約風險	80%	5
		違約損失率 — 麗豐信貸風險	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 — 麗豐越高，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 — 麗豐越高，貨幣掉期之公平值越高
5. 違約損失率 — 對手方越高，貨幣掉期之公平值越低
6. 違約損失率 — 麗豐越高，貨幣掉期之公平值越高

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

16. 金融工具之公平值等級(續)

下表列示本集團金融工具之公平值計量等級：

按公平值計量之資產及負債：

於二零二零年一月三十一日	使用以下各項進行公平值計量			
	活躍市場 之報價 (級別一) (未經審核) 千港元	重大可觀察 輸入值 (級別二) (未經審核) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (級別三) (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
金融資產				
按公平值計入損益之金融資產	—	179,391	14,986	194,377
電影投資	—	—	9,096	9,096
計入按金、預付款項及其他應收賬項之金融資產	—	—	28,578	28,578
衍生金融工具 — 貨幣掉期	—	—	24,323	24,323
金融負債				
衍生金融工具 — 外幣遠期合約	—	3,660	—	3,660

於二零一九年七月三十一日	使用以下各項進行公平值計量			
	活躍市場 之報價 (級別一) (經審核) 千港元	重大可觀察 輸入值 (級別二) (經審核) 千港元	重大不可觀察 輸入值 (級別三) (經審核) 千港元	總計 (經審核) 千港元
金融資產				
按公平值計入損益之金融資產	—	199,976	20,775	220,751
電影投資	—	—	8,466	8,466
計入按金、預付款項及其他應收賬項之金融資產	—	—	17,899	17,899
衍生金融工具 — 貨幣掉期	—	—	20,581	20,581

截至二零二零年一月三十一日止期間及截至二零一九年七月三十一日止年度內，級別一至級別二之間並無公平值計量之轉移，且金融資產及金融負債均無轉入或轉出級別三。

已披露公平值之負債：

已披露公平值之本集團金融負債包括有擔保票據，其公平值乃按照所報市場價格釐定，並於二零二零年一月三十一日及二零一九年七月三十一日分類為級別一。

17. 關連人士交易

除於本財務報表其他部份所詳述之交易及結餘外，本集團於回顧期內與關連人士進行下列重大交易：

(a) 關連人士交易

	附註	截至一月三十一日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」) 及其附屬公司，不包括本集團：			
已付或應付租金支出及樓宇管理費	(i)	3,751	8,046
已收或應收租金收入及管理費收入	(ii)	731	33
利息開支	(iii)	12,796	19,019
按成本基準應佔自該等公司所分配之企業薪金		27,617	29,681
按成本基準應佔自該等公司所分配之行政費用		5,501	5,053
按成本基準應佔該等公司獲分配之企業薪金		4,894	4,859
按成本基準應佔該等公司獲分配之行政費用		1,219	2,147
合營公司：			
製作費	(iv)	770	1,200
利息收入	(iv)	277	342
利息開支	(v)	—	7,112
已付或應付一間關連公司之管理及其他服務費	(vi)	4,695	5,015

附註：

- (i) 本集團向同系附屬公司租用物業作辦公室及戲院用途。每月應付租金乃參照市價收取。於採納香港財務報告準則第16號後，與租賃有關之使用權資產66,591,000港元及租賃負債69,298,000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6,353,000港元及租賃負債之融資成本1,477,000港元已於未經審核簡明綜合收益表內確認。
- (ii) 租金收入及管理費收入之條款乃按本集團與關連公司訂立之協議釐定。
- (iii) 貸款之條款乃按本集團與一同系附屬公司訂立之協議釐定。
- (iv) 製作費及利息收入乃根據與各訂約方訂立之合約條款收取。
- (v) 本集團之合營公司為廣州麗運房地產開發有限公司及麗運有限公司。貸款之條款乃按本集團與該等合營公司訂立之協議釐定。截至二零一九年一月三十一日止期間，該等合營公司按固定年利率3.045%至4.20%就墊付之計息貸款向本集團收取利息開支。
- (vi) 管理及其他服務費乃根據本集團與凱德置地有限公司(麗豐之一名主要股東)之一間附屬公司訂立之協議收取。

17. 關連人士交易(續)

(b) 本集團主要管理人員之薪酬

	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	19,873	21,510
離職後福利	52	52
以權益支付之購股權開支	674	—
支付予主要管理人員之總薪酬	20,599	21,562

18. 報告期後事項

於二零二零年二月二十一日，Holy Unicorn Limited(「要約人」，為麗新發展之全資附屬公司)提出有條件自願性全面現金要約，以收購全部麗豐已發行股份(麗新發展、要約人或麗新發展之其他全資附屬公司已經擁有或同意將予收購之股份除外)，包括本公司擁有之麗豐股份，並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。詳情於本公司、麗新發展、麗新製衣、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載列。

19. 比較數字

截至二零二零年一月三十一日止六個月，先前計入「物業投資」分類之酒店及酒店式服務公寓分類資料已重新分類至「酒店及酒店式服務公寓」分類。因此，比較分類資料已重新分類，以符合本期間之呈列方式。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

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。自二零二零年年初起爆發之新型冠狀病毒(COVID-19)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，亦無可避免地影響本集團於截至二零二零年一月三十一日止六個月之業務表現，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，本集團已實行若干措施以遏止新型冠狀病毒疫情蔓延，確保本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，本集團在香港的所有戲院已自二零二零年三月二十八日起暫時關閉。本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，本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，本集團致力於進一步鞏固其行業定位，並為把握香港及中國內地娛樂市場之商機做好準備。

- 電影 — 繼續著力增加電影原創作品，吸引華語觀眾。目前處於製作階段之電影包括由鄭保瑞監製、郭富城及楊千嬅主演之劇情電影《麥路人》、由周顯揚執導、韓庚主演之動作片《我們永不言棄》、由葉念琛執導、王菀之主演之愛情喜劇片《阿索的故事》及由七位香港電影大師杜琪峯、徐克、許鞍華、譚家明、洪金寶、袁和平及已故導演林嶺東執導之多個單元故事組成之電影《七人樂隊》。
- 電視 — 拓展其於優質電視連續劇之製作及投資活動，以迎合中國內地電視台及在線視頻網站對優質節目持續而強勁的需求。由鄭愷及陳喬恩主演之52集愛情連續劇《壯志高飛》正處於後期製作階段。處於籌備階段之項目包括由吳肇軒、廖子妤、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》。本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。本集團將繼續與本地和亞洲知名藝人合作推廣演唱會。

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)

- 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。本集團授予騰訊音樂娛樂(深圳)有限公司及華納唱片有關我們音樂產品之獨家發行權繼續為本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。本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 — 本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，較截至二零一九年一月三十一日止六個月減少約10.0%。本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，本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。本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。

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，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。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，一線城市及大灣區將仍然為帶動麗豐控股有限公司(「麗豐」，為本公司之非全資附屬公司)及其附屬公司(統稱「麗豐集團」)租賃建築面積(「建築面積」)增長之主要來源。於現有項目(包括上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈之共同重新發展項目、廣州海珠廣場發展項目及橫琴創新方項目(「創新方」)第二期(「創新方第二期」))之建築工程完成後，麗豐集團將擁有約9,300,000平方呎之租賃組合。

業務回顧及展望(續)

中國內地物業市場(續)

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广方面的豐富經驗及專業知識，從而提高酒店式服務公寓對麗豐集團之價值。

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

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

其他業務最新資料

本集團於二零一九年九月獲本公司股東(「**股東**」)批准並完成向麗新發展有限公司(「**麗新發展**」)出售創新方第一期項目之20%股權，使本集團得以變現其於創新方第一期之投資價值，並將於日後有機會出現時將所得資金用於減少貸款，從而改善其營運資金狀況。

於二零一九年九月十六日，本公司獲悉余卓兒先生及余少玉女士(「**余氏**」)於公開市場收購本公司之額外股份，致使余氏成為主要股東(定義見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**」))，繼而導致本公司之公眾持股量不足。在余氏完成向一名獨立第三方出售1,000,000股本公司股份後，公眾持股量最終於二零一九年九月二十五日恢復，而本公司之股份於二零一九年九月二十六日在聯交所恢復買賣。

業務回顧及展望(續)

其他業務最新資料(續)

於二零二零年二月二十一日，本公司宣佈麗豐獲麗新發展及其全資附屬公司Holy Unicorn Limited(「要約人」)接洽，提出有條件自願性全面現金要約(「麗豐要約」)以收購麗豐全部已發行股份(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。於本中期報告日期，麗豐為本公司擁有50.99%權益之附屬公司，因接納麗豐要約而出售本公司所擁有之全部麗豐股份(「豐德麗出售事項」)將使餘下本集團轉型為一間單一經營戲院、媒體及娛樂公司，並為其提供資金以鞏固其行業地位及加速發展、經營及投資於媒體及娛樂、音樂製作及發行、投資及製作以及發行電視節目、電影及影像光碟產品及戲院營運之業務增長。豐德麗出售事項將構成本公司一項非常重大出售事項及關連交易，須遵守上市規則第14章及第14A章項下獨立股東批准之規定。Trinity Corporate Finance Limited(「豐德麗獨立財務顧問」)已獲委任為本公司之獨立財務顧問，以就豐德麗出售事項提供意見。預期一份載有(其中包括)麗豐要約及豐德麗出售事項詳情以及豐德麗獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會之意見函件之通函將於二零二零年四月二十四日或前後寄發予股東。

於二零二零年一月三十一日，本集團之綜合現金及銀行存款為3,103,200,000港元(撇除麗豐集團及寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」，為本公司之非全資附屬公司)連同其附屬公司(「寰亞傳媒集團」)則為380,400,000港元)(二零一九年七月三十一日：3,771,900,000港元(撇除麗豐集團及寰亞傳媒集團則為339,700,000港元))，於二零二零年一月三十一日之負債淨值與權益比率增加至85.6%(二零一九年七月三十一日：69.2%)。撇除麗豐集團及寰亞傳媒集團之淨負債，負債比率約為0.2%。本集團將繼續採取審慎靈活之方法管理其財務狀況。

中期業績概覽

截至二零二零年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額1,107,400,000港元，較去年同期之1,260,200,000港元減少12.1%。毛利輕微減少約3.9%至545,100,000港元(二零一九年：567,100,000港元)。

截至二零二零年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔淨虧損約為526,600,000港元(二零一九年：淨虧損254,900,000港元)。本公司擁有人應佔每股淨虧損為0.353港元(二零一九年：每股淨虧損0.171港元)。於回顧期間內之綜合虧損顯著增加主要是由於：(i)本集團投資物業之公平值虧損增加；(ii)若干物業、廠房及設備減值；及(iii)有關於回顧期間內已完成開發之若干項目之融資成本資本化減少導致融資成本增加所致。

撇除物業重估之影響，截至二零二零年一月三十一日止六個月之本公司擁有人應佔淨虧損約為403,400,000港元(二零一九年：淨虧損136,500,000港元)。本公司擁有人應佔每股淨虧損(不包括物業重估之影響)為每股0.270港元(二零一九年：每股淨虧損0.091港元)。

中期業績概覽(續)

本公司擁有人應佔虧損	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	(526.6)	(254.9)
就投資物業作出之調整		
物業重估	200.5	157.8
投資物業之遞延稅項	(50.1)	(39.5)
非控制性權益應佔重估變動減遞延稅項	(27.2)	0.1
除稅後淨虧損，不包括投資物業重估	(403.4)	(136.5)

於二零二零年一月三十一日，本公司擁有人應佔權益為8,614,400,000港元(二零一九年七月三十一日：9,098,600,000港元)。於二零二零年一月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值為每股5.774港元(二零一九年七月三十一日：每股6.099港元)。

媒體及娛樂

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)，而分類業績由去年同期之26,300,000港元輕微減少至20,500,000港元。

現場表演節目

於回顧期間內，本集團已舉辦及投資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、王苑之、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，本集團發行共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。本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

本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6,600,000港元(二零一九年：虧損36,600,000港元)。

於回顧期間內，共有4部由本集團製作/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》。本集團亦發行了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》。

中期業績概覽(續)

戲院營運

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 194,600,000 港元(二零一九年：214,300,000 港元)，而分類業績虧損為 152,900,000 港元(二零一九年：45,600,000 港元)。本集團戲院營運之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。於本中期報告日期，本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	本集團 應佔之權益 %	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

中期業績概覽(續)

物業組合組成

於二零二零年一月三十一日，本集團於中國內地之所有主要物業均透過麗豐集團持有。下文載列於二零二零年一月三十一日之應佔概約建築面積(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(附註1)	1,231 (附註2)	539	—	—	1,770	1,149
已落成酒店物業 及酒店式服務公寓	—	—	493	—	493	—
發展中物業(附註3)	1,731	782	175	994	3,682	1,676
已落成待售物業 (附註4)	17	—	—	232	249	1,096
本集團應佔之麗豐集團 主要物業之總建築 面積(附註5)	2,979	1,321	668	1,226	6,194	3,921

附註：

1. 已落成及賺取租金物業
2. 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
3. 所有在建中物業
4. 已落成待售物業(包括中山棕櫚彩虹花園之17,028平方呎現時作自用之商業面積)
5. 於二零二零年一月三十一日，麗豐為本公司擁有50.53%權益之附屬公司。

中期業績概覽(續)

物業投資

租金收入

截至二零二零年一月三十一日止六個月，麗豐集團自租賃業務錄得營業額406,900,000港元。於回顧期間，人民幣平均匯率較去年同期貶值約2.6%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之來自租賃物業之收益輕微下跌0.8%至人民幣366,700,000元。

麗豐集團主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

	截至一月三十一日止六個月			截至一月三十一日止六個月			期末出租率 %
	二零二零年# 百萬港元	二零一九年# 百萬港元	概約變動 %	二零二零年 人民幣百萬元	二零一九年 人民幣百萬元	概約變動 %	
上海							
上海香港廣場	209.0	227.5	-8.1	188.4	199.7	-5.7	零售：97.5 辦公室：90.4 酒店式服務公寓：64.1
上海五月花生活廣場	35.7	32.7	+9.2	32.2	28.7	+12.2	零售：100.0 酒店：57.7
上海凱欣豪園	11.7	10.6	+10.4	10.6	9.3	+14.0	100.0
廣州							
廣州五月花商業廣場	60.7	62.7	-3.2	54.7	55.1	-0.7	98.3
廣州富邦廣場	12.7	13.1	-3.1	11.4	11.5	-0.9	99.9
廣州麗豐中心	61.5	62.9	-2.2	55.4	55.2	+0.4	零售：100.0 辦公室：98.9*
中山							
中山棕櫚彩虹花園**	2.2	4.7	-53.2	2.0	4.1	-51.2	零售：84.4*
橫琴							
橫琴創新方	5.7	—	不適用	5.1	—	不適用	零售：75.8*** 酒店：不適用****
其他	7.7	7.0	+10.0	6.9	6.1	+13.1	不適用
總計	406.9	421.2	-3.4	366.7	369.7	-0.8	

截至二零二零年及二零一九年一月三十一日止六個月所採納之匯率分別為0.9012及0.8780。

* 不包括自用面積

** 中山寰星度假公寓已結束營業，而酒店式服務公寓單位已於二零一九年五月推出發售，因此，於回顧期間概無自此產生租賃營業額

*** 包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積

**** 於二零一九年十二月三十一日試營業之珠海橫琴凱悅酒店因中國內地爆發新型冠狀病毒疫情而自二零二零年二月一日起暫時關閉。

中期業績概覽(續)

物業投資(續)

租金收入(續)

麗豐集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零二零年一月三十一日止六個月			截至二零一九年一月三十一日止六個月		
	本集團應佔之權益	營業額 百萬港元	總建築面積# 平方呎	本集團應佔之權益	營業額 百萬港元	總建築面積# 平方呎
上海						
上海香港廣場	50.53%			50.60%		
零售		98.4	468,434		106.9	468,434
辦公室		51.6	362,096		57.5	362,096
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		56.0	355,267		60.0	355,267
停車位		3.0	不適用		3.1	不適用
		209.0	1,185,797		227.5	1,185,797
上海五月花生活廣場	50.53%			50.60%		
零售		17.3	320,314		13.5	320,314
酒店(客房收益及餐飲)		16.5	143,846		17.3	143,846
停車位		1.9	不適用		1.9	不適用
		35.7	464,160		32.7	464,160
上海凱欣豪園	48.00%			48.07%		
零售		10.6	82,062		8.9	82,062
停車位		1.1	不適用		1.7	不適用
		11.7	82,062		10.6	82,062
廣州						
廣州五月花商業廣場	50.53%			50.60%		
零售		52.8	357,424		54.8	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
		60.7	436,855		62.7	436,855
廣州富邦廣場	50.53%			50.60%		
零售		12.7	171,968		13.1	171,968
廣州麗豐中心	50.53%			50.60%		
零售		7.5	112,292		8.1	99,054
辦公室		51.1	625,821		52.1	606,495
停車位		2.9	不適用		2.7	不適用
		61.5	738,113		62.9	705,549
中山						
中山棕櫚彩虹花園	50.53%			50.60%		
零售*		2.2	147,408		1.9	147,408
酒店式服務公寓** (客房收益)		—	—		2.8	98,556
		2.2	147,408		4.7	245,964
橫琴						
創新方第一期	40.42%			60.48%		
零售***		0.1	682,076		—	不適用
酒店(客房收益及餐飲)		5.6	594,756		—	不適用
		5.7	1,276,832		—	不適用
其他		7.7	不適用		7.0	不適用
總計		406.9	4,503,195		421.2	3,292,355

以100%為基準

* 不包括自用面積

** 中山寰星度假公寓已結束營業，而酒店式服務公寓單位已於二零一九年五月推出發售。

*** 不包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積

中期業績概覽(續)

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧

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。於本中期報告日期，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。

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。本集團已與盒馬鮮生(為阿里巴巴集團根據新零售計劃於中國內地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(麗豐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。

麗豐集團擁有該物業之100%權益。

中期業績概覽(續)

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(續)

廣州富邦廣場

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

廣州麗豐中心

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

於二零一七年八月與廣州市輕工房地產開發公司之資產交換交易完成後，麗豐集團於該物業擁有之總建築面積增加至約738,100平方呎(不包括停車位)，而商業面積及辦公樓(不包括自用面積)經已全數租出。

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場

中山棕櫚彩虹花園位於中山西區彩虹規劃區。其總建築面積約為181,100平方呎，於期末之出租率約為84.4%(不包括自用面積)。

橫琴創新方第一期

創新方第一期為一個位於橫琴中心地帶之綜合旅遊及娛樂項目，而橫琴為中國內地大灣區內廣東省之核心城市之一，毗鄰澳門及香港。創新方第一期由共有493間客房之酒店(以「凱悅」品牌營運)、辦公室、文化工作坊、文化工作室、購物及休閒設施以及1,844個停車位所組成。創新方第一期於二零二零年一月三十一日按用途劃分之建築面積(不包括配套設施及停車位)分析載列如下：

用途	建築面積 平方呎
文化主題酒店	594,756
文化商業區	526,117
表演廳	155,959
文化景點(獅門娛樂天地®)	242,906
文化景點(橫琴國家地理探險家中心)	50,386
辦公室	543,020
文化工作坊(作出售)	432,025
文化工作室(作出售)	198,391
總計	2,743,560

中期業績概覽(續)

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(續)

橫琴創新方第一期(續)

創新方於回顧期間之表現卓越，實現了多個項目里程碑。獅門娛樂天地[®]於二零一九年七月三十一日投入營運，設有多項景點、零售及餐飲體驗，以獅門最為著名的全球電影專營權為主題，包括《飢餓遊戲》、《吸血新世紀》、《分歧者》系列、《非常盜》、《埃及神戰》及《逃亡大計》。親子學習體驗中心橫琴國家地理探險家中心於二零一九年九月九日正式投入營運，其兼具18項個別特色體驗，包括機動遊戲、餐飲設施、零售商戶、虛擬現實及／或4D互動體驗，以及其他類別之娛樂活動及教育特色體驗。創新方第一期商業區之招租正火熱進行中，約有76%的可供出租區域已出租。鑒於新型冠狀病毒疫情爆發而作為預防及保護措施之一部份，該項目自二零二零年一月二十四日起暫時關閉，儘管如此，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。

麗豐集團擁有創新方第一期之80%權益。

酒店及酒店式服務公寓

上海雅詩閣淮海路服務公寓

位於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區70多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為357,000平方呎，而麗豐集團應佔約355,300平方呎，擁有308個不同呎數之現代式公寓：開放式單位(640 - 750平方呎)、一房單位(915 - 1,180平方呎)、兩房單位(1,720平方呎)、三房單位(2,370平方呎)及於最頂兩層設有兩個豪華複式單位(4,520平方呎)。回顧期間內平均出租率達82.8%，平均房租約為1,130港元。

上海寰星酒店

上海寰星酒店樓高17層，項目位於靜安區之五月花生活廣場，可步行至上海地鐵站1、3及4號線，連接主要高速公路。239個酒店房間均配備家具，並設有設計時尚的獨立客廳、睡房、配備齊全的廚房及豪華浴室，可供短租或長租，迎合世界各地商務旅客的需要。總建築面積約為143,800平方呎，而麗豐集團應佔之建築面積約為143,800平方呎。回顧期間內平均出租率達74.2%，平均房租約為500港元。

珠海橫琴凱悅酒店

珠海橫琴凱悅酒店於二零一九年十二月三十一日試營業，項目位於大灣區中心地帶之創新方第一期，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。

中期業績概覽(續)

物業發展

已確認銷售

截至二零二零年一月三十一日止六個月，麗豐集團之物業發展業務自物業銷售而錄得營業額175,200,000港元，較去年同期增加20.2%。於回顧期間，已確認總銷售主要由創新方第一期之文化工作室及中山棕櫚彩虹花園之住宅單位之銷售表現所帶動。

截至二零二零年一月三十一日止六個月物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	單位數目	概約		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	13	17,556	1,667	27.9	25.1
別墅住宅單位	10	21,105	2,565	51.5	46.5
橫琴創新方第一期					
文化工作室	7	22,315	4,175	88.7	79.9
小計	30	60,976	2,896	168.1	151.5
上海凱欣豪園					
停車位	6			3.8	3.4
廣州東風廣場					
停車位	2			2.1	1.9
廣州富邦廣場					
停車位	2			1.2	1.1
總計				175.2	157.9

扣除營業稅前及含增值稅

截至二零二零年一月三十一日止六個月所採納之匯率為0.9012。

* 扣除營業稅後及不含增值稅

中期業績概覽(續)

物業發展(續)

已簽約之銷售

於二零二零年一月三十一日，麗豐集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售332,700,000港元，包括因銷售中山棕櫚彩虹花園之住宅單位及酒店式服務公寓單位以及創新方第一期之文化工作室及文化工作坊分別錄得84,300,000港元及245,700,000港元，而銷售上海凱欣豪園及廣州東山京士柏之停車位則錄得2,700,000港元。創新方第一期文化工作室及文化工作坊之銷售勢頭強勁，平均售價分別達到每平方呎4,537港元及3,411港元。創新方第一期之文化工作坊於回顧期間推出發售。扣除貨幣換算造成之影響，於二零二零年一月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位、酒店式服務公寓、文化工作室、文化工作坊及停車位銷售額為人民幣299,800,000元(二零一九年七月三十一日：人民幣207,800,000元)。

於二零二零年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

已簽約基準	單位數目	概約		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	25	30,936	1,555	48.1	43.4
別墅住宅單位	3	6,379	3,135	20.0	18.0
酒店式服務公寓單位 ^{###}	11	11,387	1,423	16.2	14.6
橫琴創新方第一期					
文化工作室	7	30,282	4,537	137.4	123.8
文化工作坊	47	31,754	3,411	108.3	97.6
小計	93	110,738	2,980	330.0	297.4
上海凱欣豪園					
停車位	3			2.0	1.8
廣州東山京士柏					
停車位	1			0.7	0.6
小計				2.7	2.4
總計				332.7	299.8

[#] 扣除營業稅前及含增值稅

^{##} 截至二零二零年一月三十一日止六個月所採納之匯率為0.9012。

^{###} 中山棕櫚彩虹花園之酒店式服務公寓單位之銷售將記錄為出售分類為持作出售之資產，而扣除成本之銷售所得款項則會於銷售完成後計入本集團未經審核簡明綜合收益表之其他經營收入內。

中期業績概覽(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，麗豐集團完成收購與閘北廣場第一期相連之匯貢大廈6樓至11樓，連同地下車庫20個停車位之使用權。麗豐集團計劃根據全面的重新發展計劃一併重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈，有關重新發展計劃包括一幢辦公樓、一個商場及一個地下停車場，預期將可為麗豐集團之租賃組合增添總建築面積約693,600平方呎(不包括停車位)。此項目預期將於二零二二年下半年竣工。

上海五里橋項目

於二零一四年七月，麗豐集團成功投得位於上海市黃浦區黃浦江一塊土地之土地使用權，地盤面積約為74,100平方呎。建築工程已於二零一九年八月竣工。此高檔豪華住宅項目應佔建築面積約為77,900平方呎，而麗豐集團正在辦理銷售許可證。

上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海靜安區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之已落成綜合用途項目，位於中山北路地鐵站附近。截至二零二零年一月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出，賬面值約為100,000,000港元。

上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。於二零二零年一月三十一日，該發展項目合共247個停車位尚未售出，賬面值約為58,300,000港元。

廣州東山京士柏

該項目為高檔住宅發展項目，位於越秀區東華東路。應佔建築面積約為98,300平方呎(不包括57個停車位及配套設施)。於二零二零年一月三十一日，1個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為700,000港元，而13個未出售停車位之總賬面值約為9,400,000港元。

廣州海珠廣場

廣州海珠廣場位於廣州越秀區長堤大馬路珠江沿岸。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。

中期業績概覽(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。該項目將包括高層住宅大廈、連排別墅、酒店式服務公寓及商業大樓，總面積合共4,466,000平方呎。

於回顧期間內，已確認之高層住宅單位及別墅單位分別為17,556平方呎及21,105平方呎，平均售價分別為每平方呎1,667港元及2,565港元，貢獻銷售營業額合共79,400,000港元。於二零二零年一月三十一日，高層住宅單位及別墅單位之已簽約但尚未確認之銷售分別為48,100,000港元及20,000,000港元，平均售價則分別達到每平方呎1,555港元及3,135港元。

中山寰星度假公寓(由棕櫚泉生活廣場之兩幢16層高大樓所組成)已經結束營業。該等酒店式服務公寓單位於二零一九年五月推出發售，並已在本集團之綜合財務狀況表中由「物業、廠房及設備」重新分類至「分類為持作出售之資產」。於二零二零年一月三十一日，酒店式服務公寓單位之已簽約但尚未確認之銷售為16,200,000港元，平均售價為每平方呎1,423港元。該等酒店式服務公寓單位之銷售將記錄為出售分類為持作出售之資產，而扣除成本之銷售所得款項將會計入本集團未經審核簡明綜合收益表之其他經營收入。

於二零二零年一月三十一日，該發展項目之已落成待售單位(包括高層住宅單位、別墅單位及酒店式服務公寓單位)之面積約為261,000平方呎，總賬面值約為213,700,000港元。於二零二零年一月三十一日，該發展項目之1,215個未出售停車位之賬面值約為109,500,000港元。

餘下發展中建築面積約為2,099,200平方呎。以下為現時預期餘下各期之發展情況：

階段	說明	概約建築面積* 平方呎	預計完成時間
第三期	高層住宅單位(包括商業單位)	523,100	二零二零年第三季度
第四期	高層住宅單位(包括商業單位)	1,576,100	二零二一年第三季度

* 不包括停車位及配套設施

橫琴創新方第一期

創新方項目第一期之建築工程已於二零一九年年底前竣工，正待向中國政府相關建設行政部門就辦公室大樓及文化工作坊大樓作出竣工驗收備案。

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，文化工作室及文化工作坊已簽約但尚未確認之銷售分別為137,400,000港元及108,300,000港元，即平均售價分別為每平方呎4,537港元及3,411港元。於二零二零年一月三十一日，該發展項目之已落成待售文化工作室約為150,916平方呎，賬面值約為280,600,000港元。

麗豐集團擁有創新方第一期之80%權益。

中期業績概覽(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.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。

流動資金、財務資源、資產抵押及負債比率

現金及銀行結餘

於二零二零年一月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為3,103,200,000港元(二零一九年七月三十一日：3,771,900,000港元)，其中約28.9%以港元(「港元」)及美元(「美元」)列值，而約70.3%則以人民幣(「人民幣」)列值。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(不包括寰亞傳媒集團及麗豐集團持有之現金及銀行結餘)為380,400,000港元(二零一九年七月三十一日：339,700,000港元)。由於港元與美元掛鈎，故本集團認為美元相應匯率波動風險有限。以人民幣列值之現金及銀行結餘兌換為外幣及將該等外幣列值之結餘匯出中國內地須遵守有關政府部門頒佈之外匯管制相關規則及法規。除麗豐集團之貨幣掉期及遠期外匯合約安排外，本集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

流動資金、財務資源、資產抵押及負債比率(續)

貸款

於二零二零年一月三十一日，本集團之尚未償還綜合貸款總額(扣除集團內之撇銷)為10,480,500,000港元。本集團(不包括寰亞傳媒及麗豐)、寰亞傳媒及麗豐之貸款如下：

本集團(不包括寰亞傳媒及麗豐)

於二零二零年一月三十一日，若干銀行向本集團授出有擔保之一般銀行信貸。於二零二零年一月三十一日，本集團之尚未償還銀行貸款為134,500,000港元，並已動用信用證及保函信貸1,900,000港元。本集團之銀行貸款到期情況分散，其中62,900,000港元須於一年內償還、17,900,000港元須於第二年償還及53,700,000港元須於第三年償還。所有銀行貸款均為浮息貸款並以港元計值。

除銀行貸款外，本集團來自希耀有限公司(「希耀」)(麗新發展之全資附屬公司)之尚未償還貸款為50,000,000港元。該等貸款屬浮息貸款及以港元計值，並須於第二年償還。本集團於二零二零年一月三十一日之未動用信貸為218,100,000港元。

此外，本公司有應付已故林百欣先生之無抵押其他貸款，本金金額為113,000,000港元，乃按滙豐最優惠年利率計息。於二零二零年一月三十一日，本集團就上述無抵押其他貸款錄得應計利息99,800,000港元。應本集團要求，林百欣先生之遺產執行人已確認，由二零二零年一月三十一日起計一年內，將不會要求償還尚未償還之其他貸款或有關利息。

寰亞傳媒

於二零二零年一月三十一日，寰亞傳媒來自希耀及本公司之無抵押計息貸款分別為200,000,000港元及132,000,000港元。該等貸款之到期情況分散，其中300,000,000港元須於一年內償還及32,000,000港元須於第三年償還。該等貸款均為浮息貸款並以港元計值。

麗豐

於二零二零年一月三十一日，麗豐集團之貸款總額為9,883,200,000港元，包括銀行貸款6,703,900,000港元、有擔保票據2,703,900,000港元、來自一間同系附屬公司之貸款382,300,000港元及其他貸款93,100,000港元。麗豐集團為數9,883,200,000港元貸款之到期情況妥為分散，其中1,090,600,000港元須於一年內償還、3,340,500,000港元須於第二年償還、4,329,400,000港元須於第三年至第五年償還及1,122,700,000港元須於第五年後償還。麗豐集團於二零二零年一月三十一日之未動用信貸為3,756,000,000港元。

麗豐集團分別約有32%及64%之貸款為定息及浮息貸款，其餘4%為麗豐集團之免息貸款。

除有擔保票據外，麗豐集團為數7,179,300,000港元之其他貸款中49%以人民幣計值、44%以港元計值及7%以美元計值。

麗豐集團為數2,703,900,000港元之有擔保票據以美元計值。麗豐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，麗豐集團總賬面值為446,500,000港元之若干銀行貸款以美元計值。麗豐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。

流動資金、財務資源、資產抵押及負債比率(續)

貸款(續)

麗豐(續)

麗豐集團之呈列貨幣為港元。麗豐集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。麗豐集團(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。由於有擔保票據及若干美元銀行貸款已有效兌換為港元計值貸款，且港元與美元掛鈎，因此麗豐集團相信所面對之美元相應匯率波動風險有限。然而，鑑於麗豐集團之資產主要位於中國內地，而收益亦主要以人民幣計值，故麗豐集團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，麗豐集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

資產抵押及負債比率

本集團之若干資產已抵押以取得本集團之貸款及銀行信貸，包括總賬面值約為11,698,300,000港元之投資物業、總賬面值約為1,089,400,000港元之落成待售物業、總賬面值約為1,175,100,000港元之酒店式服務公寓及相關租賃物業裝修，以及約1,069,300,000港元之定期存款及銀行結餘。

於二零二零年一月三十一日，本公司擁有人應佔綜合資產淨值達8,614,400,000港元(二零一九年七月三十一日：9,098,600,000港元)。負債比率(即本公司擁有人應佔淨負債(借貸總額10,480,500,000港元減有抵押及受限制銀行結餘及定期存款1,214,200,000港元以及現金及現金等值項目1,889,000,000港元)與資產淨值之比例)為約85.6%。撇除麗豐集團及寰亞傳媒集團之淨負債，負債比率約為0.2%。

考慮到於報告期末所持有之現金金額、可動用貸款額度及銀行融資、若干銀行貸款、若干貸款之預期再融資及來自本集團經營活動之經常性現金流量，本集團相信，本集團擁有充足之流動資金應付現有業務及正在進行之項目之目前所需。

或然負債

自二零一九年七月三十一日起，本集團之或然負債概無任何重大變動。

主要物業詳情

已落成持作出租物業

物業名稱	地點	本集團 權益	年期	概約應佔建築面積(平方米)			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 及配套设施)	
上海							
上海香港廣場	黃浦區淮海中路282及283號	50.53%	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	236,700	182,967	419,667	177
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	50.53%	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	161,855	—	161,855	—
凱欣家園	長寧區匯川路88號	48.00%	可持有該物業之年期為自一九九六年五月四日起計70年	39,393	—	39,393	—
上海主要已落成持作出租物業小計：				437,948	182,967	620,915	177
廣州							
五月花商業廣場	越秀區中山五路68號	50.53%	可持有該物業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	180,606	40,136	220,742	69
富邦廣場	荔灣區中山七路	50.53%	可持有該物業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	86,895	—	86,895	—
麗豐中心	越秀區東風東路787號	50.53%	可持有該物業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	56,741	316,227	372,968	158
廣州主要已落成持作出租物業小計：				324,242	356,363	680,605	227
中山							
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	50.53%	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	74,485	—	74,485	—
中山主要已落成持作出租物業小計：				74,485	—	74,485	—
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	40.42%	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	394,283*	—	394,283	745
橫琴主要已落成持作出租物業小計：				394,283	—	394,283	745
主要已落成持作出租物業總計：				1,230,958	539,330	1,770,288	1,149

* 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

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 平方米	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	50.53%	可持有該物業之年期為自 一九九二年九月十六日 起計50年	300	179,516	—
上海寰星酒店	靜安區蘇家巷	50.53%	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	72,685	—
上海主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				539	252,201	—
橫琴						
珠海橫琴凱悅酒店	珠海橫琴七色彩虹路1295號	40.42%	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	240,424	—
橫琴主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				493	240,424	—
主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓總計：				1,032	492,625	—

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	50.53%	現正進行建設工程	二零二三年上半年	90,708	52,634	240,857	—	—	293,491	154
廣州主要發展中物業小計：						52,634	240,857	—	—	293,491	154
中山											
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	50.53%	現正進行建設工程	第三期：二零二零年第三季度 第四期：二零二一年第三季度	2,547,298 (附註2)	66,443	—	—	994,264	1,060,707	731
中山主要發展中物業小計：						66,443	—	—	994,264	1,060,707	731
上海											
閘北廣場重新發展項目	靜安區天目西路	50.53%	現正進行建設工程	二零二二年下半年	107,223	47,586	302,890	—	—	350,476	280
上海主要發展中物業小計：						47,586	302,890	—	—	350,476	280
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	40.42%	建設工程大致完成	二零二零年上半年 (附註2)	1,401,184 (附註2)	—	238,702	174,642	—	413,344	—
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	50.53%	現正進行建設工程	二零二三年	1,547,523	1,563,926	—	—	—	1,563,926	511
橫琴主要發展中物業小計：						1,563,926	238,702	174,642	—	1,977,270	511
主要發展中物業總計：						1,730,589	782,449	174,642	994,264	3,681,944	1,676

附註：

1. 按項目基準
2. 包括已落成作出售/已出售/作出租之項目部份
3. 正待向中國政府相關建設行政部門作出竣工驗收備案

已落成持作待售物業

物業名稱	地點	本集團 權益	概約應佔建築面積(平方呎)			總計 (不包括停車位 及配套設施)	本集團 應佔停車位 數目
			商業/ 零售	住宅	辦公室		
中山							
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	50.53%	17,028	131,889	—	148,917	614
中山主要已落成持作待售物業小計：			17,028	131,889	—	148,917	614
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	40.42%	—	61,006	—	61,006	—
橫琴主要已落成持作待售物業小計：			—	61,006	—	61,006	—
上海							
五里橋項目	黃浦區五里橋街道104街坊	50.53%	—	39,341	—	39,341	48
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	50.53%	—	—	—	—	231
凱欣豪園第二期	長寧區匯川路88號	48.00%	—	—	—	—	119
上海主要已落成持作待售物業小計：			—	39,341	—	39,341	398
廣州							
東風廣場第五期	越秀區東風東路787號	50.53%	—	—	—	—	7
御金沙	白雲區橫沙金沙洲	25.27%	—	—	—	—	9
東山京士柏	越秀區東華東路	50.53%	—	—	—	—	7
富邦廣場	荔灣區中山七路	50.53%	—	—	—	—	61
廣州主要已落成持作待售物業小計：			—	—	—	—	84
主要已落成持作待售物業總計：			17,028	232,236	—	249,264	1,096

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證券上市規則（分別為「聯交所」及「上市規則」）附錄十四內企業管治守則（「企業管治守則」）不時所載之所有適用守則條文，惟以下守則條文第A.4.1條及第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，並須接受重新選舉。

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」））並無指定任期。然而，全體本公司董事（「董事」）均須遵守本公司細則之卸任條文，規定在任董事須自其上次獲本公司股東（「股東」）選舉起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可應選連任。再者，任何獲董事會（「董事會」）委任為董事（包括非執行董事）之人士，倘為填補臨時空缺，將須在本公司隨後之股東大會上卸任；或倘為董事會之新增成員，則將須在本公司隨後之股東週年大會（「股東週年大會」）上卸任，惟均符合資格於會上應選連任。此外，為貫徹企業管治守則之相關守則條文，為填補臨時空缺而獲委任之各董事已／將在彼等獲委任後之首次股東大會上接受股東選舉。基於以上原因，董事會認為上述規定足以達致有關守則條文第A.4.1條之相關目標，故無意就此採取任何矯正措施。

根據守則條文第A.5.1條，公司應成立由大多數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，惟其職能由全體董事會成員履行。潛在新董事將根據彼等之知識、技能、經驗及專業知識以及本公司於當時之需求而獲招攬，若為獨立非執行董事之候選人則必須符合上市規則第3.13條所載之獨立性標準。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」）執行。根據企業管治守則強制披露要求第L(d)(ii)條，本公司已於二零一九年一月二十二日舉行之董事會會議上批准採納其提名政策，以提高提名程序之透明度。由於上述甄選及提名政策與程序已經制定，而且企業管治守則所載提名委員會之其他職責均一直由全體董事會成員有效履行，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人利益之方式管理。

董事會已成立具書面職權範圍之特定委員會，即執行委員會、審核委員會及薪酬委員會，以協助其高效實行其職能。上述委員會已獲轉授特定職責。

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成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。

企業管治(續)

董事會(續)

董事會現由九名成員組成，其中四名為執行董事，一名為非執行董事，其餘四名為獨立非執行董事。董事會現有九名成員當中，有兩名為女性，董事會組成呈現性別、國籍、專業背景及技能多元化的特點。現任董事在以下業務擁有豐富的經驗及技能，包括但不限於物業發展及投資、餐飲、傳媒及娛樂、企業顧問、業務發展及投資銀行、法律、會計及核數服務以及企業融資等。

董事會每年至少舉行四次會議，會議日期於年初之前確定。倘有需要時，亦會召開額外之董事會會議。董事亦透過傳閱董事附有理據說明文件(如需要)之書面決議案之形式參與考慮並批准本公司之事宜。

全體董事已按月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

截至二零二零年一月三十一日止六個月及直至本中期報告日期，獨立非執行董事劉志強先生為董事會主席，而執行董事呂兆泉先生則為本公司行政總裁。主席及行政總裁之職務分開能確保主席管理董事會之職責及行政總裁管理公司業務之職責明確區分。主席及行政總裁之職責分工乃清晰確立，並以書面形式載列。

董事及指定僱員證券交易

本公司已採納有關董事及指定僱員進行證券交易之守則(「證券守則」)，其條款不遜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所載規定標準。本公司已向全體董事作具體查詢，而彼等亦以書面確認，彼等於截至二零二零年一月三十一日止六個月內已遵守載於證券守則之規定標準。

購股權計劃

(1) 本公司

於二零一五年十二月十一日，本公司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。有關二零一五年購股權計劃之詳情載於本公司日期為二零一五年十一月十二日之通函內。本公司根據二零一五年購股權計劃可予發行之普通股股份(「股份」)數目最多為124,321,216股股份，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%。

在本公司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。有關上述購股權計劃之進一步詳情於簡明綜合中期財務報表附註14內披露。

購股權計劃(續)

(2) 寰亞傳媒集團有限公司(「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本公司之非全資附屬公司)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本公司股東特別大會(「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十年內維持有效。

根據聯交所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」)(佔於相關決議案獲通過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。

(3) 麗豐控股有限公司(「麗豐」)

於二零一二年十二月十八日，麗豐(為本公司於聯交所主板上市之非全資附屬公司)採納一項新購股權計劃(「二零一二年麗豐購股權計劃」)及終止其於二零零三年八月二十一日採納之購股權計劃(「二零零三年麗豐購股權計劃」)。於二零零三年麗豐購股權計劃終止後，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將仍然有效並可予行使。採納二零一二年麗豐購股權計劃及終止二零零三年麗豐購股權計劃亦已於二零一二年十二月十八日舉行之股東特別大會上獲股東批准。

於二零一七年八月十四日，麗豐股東在股東特別大會上批准，按每五十股麗豐股本中每股面值0.10港元之已發行及尚未發行普通股合併為一股麗豐股本中每股面值5.00港元之普通股(「麗豐股份」)，並自二零一七年八月十五日起生效(「股份合併」)。鑒於股份合併，尚未行使購股權之行使價及尚未行使購股權涉及之股份數目已予以調整。

於二零一八年八月八日，麗豐股東及股東在各自之股東特別大會上批准二零零三年麗豐購股權計劃之若干修訂及確認根據二零零三年麗豐購股權計劃授出之購股權持續有效。該等修訂之詳情載於本公司日期為二零一八年七月二十三日之通函。

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麗豐購股權計劃(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，而根據二零一二年麗豐購股權計劃授出之購股權涉及10,224,526股相關麗豐股份。

購股權計劃 (續)

(3) 麗豐控股有限公司 (「麗豐」) (續)

截至二零二零年一月三十一日止六個月內，根據二零零三年麗豐購股權計劃(於二零一八年八月八日經修訂)及二零一二年麗豐購股權計劃授出之購股權之變動載列如下：

類別/參與者姓名	授出日期 (日/月/年) (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	行使期 (日/月/年)	每股麗豐 股份之 行使價 (港元) (附註2)
		於二零一九年 八月一日	於 期內授出	於 期內行使	於 期內失效			
麗豐董事								
周福安	12/06/2012	1,009,591	—	(109,591) (附註3)	—	900,000	12/06/2012 – 11/06/2020	6.65
林孝賢	18/01/2013	3,219,182	—	—	—	3,219,182	18/01/2013 – 17/01/2023	11.40
鄭馨豪	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 (附註4)	—	—	500,000	19/08/2019 – 18/08/2029	6.784
小計		5,512,609	500,000	(109,591)	—	5,903,018		
僱員及其他合資格參與者(合計)								
第一批	18/01/2013	3,871,508 (附註5)	—	—	(80,000)	3,791,508	18/01/2013 – 17/01/2023	11.40
第二批	26/07/2013	220,000	—	—	—	220,000	26/07/2013 – 25/07/2023	9.50
第三批	16/01/2015	180,000	—	—	—	180,000	16/01/2015 – 15/01/2025	8.00
第四批	19/01/2018	450,000	—	—	—	450,000	19/01/2018 – 18/01/2028	13.52
第五批	22/01/2019	580,000	—	—	—	580,000	22/01/2019 – 21/01/2029	10.18
小計		5,301,508	—	—	(80,000)	5,221,508		
總計		10,814,117	500,000	(109,591)	(80,000)	11,124,526		

附註：

- 上述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。
- 於緊接行使購股權日期前，每股麗豐股份之收市價為7.04港元。
- 於緊接授出有關購股權日期(二零一九年八月十九日)前，每股麗豐股份之收市價為6.76港元。
- 林建岳博士(「林博士」)為麗豐之主要股東(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)，於二零一三年一月十八日獲授一份可認購合共321,918股麗豐股份之購股權(計及股份合併之影響後)。

除上文所披露者外，於截至二零二零年一月三十一日止六個月，概無購股權根據二零零三年麗豐購股權計劃(於二零一八年八月八日經修訂)及二零一二年麗豐購股權計劃之條款獲授出、行使、註銷或失效。有關上述麗豐購股權計劃之進一步詳情於簡明綜合中期財務報表附註14內披露。

董事及主要行政人員之權益

下列於二零二零年一月三十一日在任之董事及本公司主要行政人員以及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下好倉或淡倉之權益而於當日(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例之有關規定被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條規定須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)根據證券守則規定須知會本公司及聯交所;或(d)以其他方式為董事知悉:

(I) 於本公司之權益

董事姓名	身份	於股份及相關股份之好倉					佔已發行 股份總數 概約百分比 (附註)
		股份數目		相關股份 數目		總數	
		個人權益	公司權益	個人權益			
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	無	無	2,794,443	0.19%	

附註：以於二零二零年一月三十一日已發行股份總數(1,491,854,598股股份)計算概約百分比。

(II) 於相關法團之權益

(a) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)

董事姓名	身份	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					佔已發行 麗新製衣 股份總數 概約百分比 (附註2)
		麗新製衣股份數目		相關 麗新製衣 股份數目		總數	
		個人權益	公司權益	個人權益			
林孝賢	實益擁有人	12,366,937 (附註3)	無	7,571,626	19,938,563	5.15%	
周福安	實益擁有人及 受控法團擁有人	無	202,422 (附註4)	3,819,204	4,021,626	1.04%	
呂兆泉	實益擁有人	185,600	無	無	185,600	0.05%	
余寶珠	實益擁有人	825,525	無	無	825,525	0.21%	

董事及主要行政人員之權益 (續)

(II) 於相關法團之權益 (續)

(a) 麗新製衣國際有限公司 (「麗新製衣」) (續)

附註：

1. 該等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 (日/月/年)	購股權涉及之 相關麗新製衣		每股麗新製衣 股份行使價 (港元)
		股份數目	行使期 (日/月/年)	
林孝賢	18/01/2013	3,752,422	18/01/2013 – 17/01/2023	6.05
	19/06/2017	3,819,204	19/06/2017 – 18/06/2027	15.00
周福安	19/06/2017	3,819,204	19/06/2017 – 18/06/2027	15.00

2. 以於二零二零年一月三十一日已發行麗新製衣股份總數 (386,879,622 股麗新製衣股份) 計算概約百分比。

於二零二零年二月十三日，麗新製衣根據其有關截至二零一九年七月三十一日止年度末期股息之以股代息計劃 (「麗新製衣以股代息計劃」) 配發及發行 1,603,337 股新普通股 (「麗新製衣以股代息股份」)，使已發行麗新製衣股份總數由 386,879,622 股增加至 388,482,959 股。

3. 於二零二零年二月十三日，林先生已根據麗新製衣以股代息計劃選擇收取合共 92,271 股麗新製衣以股代息股份以代替現金股息，將其於麗新製衣股份之權益由 12,366,937 股增加至 12,459,208 股。
4. 周先生因其於 The Orchid Growers Association Limited 之 100% 持股權益而被視為擁有由該公司擁有之 202,422 股麗新製衣股份之權益。

董事及主要行政人員之權益 (續)

(II) 於相關法團之權益 (續)

(b) 麗新發展有限公司 (「麗新發展」)

董事姓名	身份	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					佔已發行 麗新發展 股份總數 概約百分比 (附註2)
		麗新發展股份數目		相關 麗新發展 股份數目	總數		
		個人權益	公司權益	個人權益 (附註1)			
林孝賢	實益擁有人	無	無	4,173,081	4,173,081	0.69%	
周福安	實益擁有人及 受控法團擁有人	無	400,000 (附註3)	3,773,081	4,173,081	0.69%	
呂兆泉	實益擁有人	無	無	104,000	104,000	0.02%	
余寶珠	實益擁有人	26,919	無	無	26,919	0.01%	

附註：

- 該等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 (日/月/年)	購股權涉及之 相關麗新發展 股份數目	行使期 (日/月/年)	每股 麗新發展 股份行使價 (港元)
周福安	05/06/2012	3,773,081	05/06/2012 — 04/06/2022	5.35
林孝賢	18/01/2013	4,173,081	18/01/2013 — 17/01/2023	16.10
呂兆泉	18/01/2013	104,000	18/01/2013 — 17/01/2023	16.10

- 以於二零二零年一月三十一日已發行麗新發展股份總數 (606,464,125 股麗新發展股份) 計算概約百分比。

於二零二零年二月十三日，麗新發展根據其有關截至二零一九年七月三十一日止年度末期股息之以股代息計劃配發及發行 3,803,900 股新普通股 (「麗新發展以股代息股份」)，使已發行麗新發展股份總數由 606,464,125 股增加至 610,268,025 股。

- 周先生因其於 The Orchid Growers Association Limited 之 100% 持股權益而被視為擁有由該公司擁有之 400,000 股麗新發展股份之權益。

董事及主要行政人員之權益(續)

(II) 於相關法團之權益(續)

(C) 麗豐

董事姓名	身份	於麗豐股份及相關麗豐股份之好倉				
		麗豐股份數目		相關麗豐	總數	佔已發行 麗豐股份總數 概約百分比
		個人權益	公司權益	股份數目 個人權益 (附註1)		
林孝賢	實益擁有人	無	無	3,219,182	3,219,182	0.98%
周福安	實益擁有人及 受控法團擁有人	無	709,591	900,000	1,609,591	0.49%

附註：

1. 該等相關麗豐股份權益指根據麗豐購股權計劃授予董事之購股權中之權益，有關詳情載列於本中期報告「購股權計劃」一節。
2. 以於二零二零年一月三十一日已發行麗豐股份總數(327,496,556股麗豐股份)計算概約百分比。

於二零二零年二月十三日，麗豐根據其有關截至二零一九年七月三十一日止年度末期股息之以股代息計劃配發及發行3,536,887股新普通股，使已發行麗豐股份總數由327,496,556股增加至331,033,443股。

3. 周先生因其於The Orchid Growers Association Limited之100%持股權益而被視為擁有由該公司擁有之709,591股麗豐股份之權益。

除上文所披露者外，於二零二零年一月三十一日，概無董事及本公司主要行政人員以及彼等各自之緊密聯繫人於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有或被視為擁有任何好倉或淡倉之權益，而須根據證券及期貨條例的規定知會本公司及聯交所，或須登記在董事及主要行政人員登記冊中，或須根據證券守則知會本公司及聯交所或以其他方式為董事所知悉。

主要股東及其他人士之權益

於二零二零年一月三十一日，就任何董事或本公司之主要行政人員所知或彼等以其他方式獲知會，根據證券及期貨條例第336條規定須登記於本公司所備存之登記冊（「股東登記冊」），以下法團或個人於股份及相關股份之下列好倉中擁有5%或以上權益，或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上之投票權（「投票權」）（即上市規則主要股東之定義）之詳情載列如下：

名稱／姓名	身份	於股份及相關股份之好倉	
		所持股份及 相關股份數目	佔已發行 股份總數 概約百分比 <i>(附註1)</i>
主要股東			
麗新發展有限公司 ^(附註2)	受控法團擁有人	1,113,260,072	74.62% <i>(附註4)</i>
麗新製衣國際有限公司 ^(附註3)	受控法團擁有人	1,113,260,072	74.62% <i>(附註4)</i>
林建岳博士	實益擁有人及受控法團擁有人	1,116,054,515	74.81% <i>(附註4)</i>
其他人士			
余卓兒先生	實益擁有人	148,982,000	9.99% <i>(附註5)</i>
余少玉女士	實益擁有人	148,982,000	9.99% <i>(附註5)</i>

主要股東及其他人士之權益(續)

附註：

1. 以於二零二零年一月三十一日已發行股份總數(1,491,854,598股股份)計算概約百分比。
2. 於二零二零年一月三十一日，執行董事周先生及林先生亦為麗新發展之執行董事。非執行董事余女士亦為麗新發展之非執行董事。
3. 於二零二零年一月三十一日，執行董事周先生及林先生以及非執行董事余女士亦為麗新製衣之執行董事。執行董事葉采得先生亦為麗新製衣之行政總裁。
4. 該等於本公司之權益指麗新發展間接全資附屬公司Transtrend Holdings Limited實益擁有之全部股份。於二零二零年一月三十一日，麗新製衣及林博士被視為擁有由麗新發展間接擁有之相同1,113,260,072股股份之權益(佔已發行股份總數約74.62%)，乃由於林博士個人擁有及被視為擁有已發行麗新製衣股份總數約41.96%(不包括購股權)之權益；麗新發展由麗新製衣直接及間接擁有約56.07%權益；而麗新製衣分別由林博士及林博士實益擁有100%權益之善晴有限公司(「善晴」)擁有約12.52%(不包括購股權)及約29.44%之權益。

於二零二零年二月十三日收取麗新製衣以股代息股份及麗新發展以股代息股份後，麗新發展由麗新製衣直接及間接擁有約56.30%權益。麗新製衣分別由林博士及善晴擁有約12.56%(不包括購股權)及約29.54%之權益。

於二零二零年一月三十一日，林博士亦以實益擁有人身份持有2,794,443股股份。

5. 根據本公司接獲之披露權益通告，於二零二零年一月三十一日，余卓兒先生及余少玉女士均被視作擁有相同之148,982,000股股份之權益(佔已發行股份總數約9.99%)，而該等股份為彼等共同持有。

除上文所披露者外，董事概不知悉，根據股東登記冊所記示，有任何其他法團或個人(董事或本公司主要行政人員除外)於二零二零年一月三十一日於股份或相關股份中擁有投票權或5%或以上權益或淡倉。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二零年一月三十一日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司上市證券。

根據上市規則第13.21條披露事項

於二零一八年十月三十日，本公司的一間間接非全資附屬公司(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，麗新發展須維持其於借款人之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。

董事資料更新

根據上市規則第 13.51B(1)條，自於本公司截至二零一九年七月三十一日止年度之年報作出披露以來，董事資料之變更載列如下：

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	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：				
呂兆泉	90	2,073	7	2,170*
周福安	—	4,673	18	4,691**
林孝賢	—	862	9	871^
葉采得	90	1,327	18	1,435^^
	180	8,935	52	9,167
非執行董事：				
余寶珠	—	2,125	—	2,125^
獨立非執行董事：				
劉志強	363	30	—	393
羅國貴	145	30	—	175
吳麗文	195	30	—	225
葉天養	145	30	—	175
	848	120	—	968
總計	1,028	11,180	52	12,260

* 該金額包括麗豐支付之薪金及退休金計劃供款347,000港元及寰亞傳媒支付之袍金90,000港元。

** 該金額包括麗豐支付之薪金及退休金計劃供款2,345,000港元。

^ 該金額由麗豐支付。

^^ 該金額包括寰亞傳媒支付之薪金及退休金計劃供款762,000港元。

董事資料更新 (續)

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 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：				
呂兆泉	60	2,155	7	2,222*
周福安	—	5,182	18	5,200**
林孝賢	—	938	9	947^
葉采得	—	1,379	18	1,397^^
	60	9,654	52	9,766
非執行董事：				
余寶珠	—	2,137	—	2,137^
閻焱 #	126	10	—	136
	126	2,147	—	2,273
獨立非執行董事：				
劉志強	363	30	—	393
羅國貴	145	30	—	175
吳麗文	195	35	—	230
葉天養	145	35	—	180
	848	130	—	978
總計	1,034	11,931	52	13,017

* 該金額包括麗豐支付之薪金及退休金計劃供款359,000港元及寰亞傳媒支付之袍金60,000港元。

** 該金額包括麗豐支付之薪金及退休金計劃供款2,600,000港元。

^ 該金額由麗豐支付。

^^ 該金額包括寰亞傳媒支付之薪金及退休金計劃供款698,000港元。

閻焱先生自二零一九年一月八日起辭任本公司非執行董事。

僱員及酬金政策

於二零二零年一月三十一日，本集團合共僱有約2,770名(二零一九年一月三十一日：1,990名)僱員。本集團深明維持穩定之員工團隊對其持續取得成功攸關重要。根據本集團之現有政策，僱員之薪金水平維持於具競爭力水平，並會因應員工表現而作出升遷及調整薪酬，亦按員工之貢獻及業內慣例獲授酌情花紅。為合資格僱員而設立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、醫療津貼以及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。本公司執行董事與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，並出席以下非交易簡報會及研討會：

月份	活動	主辦機構	地點
二零一九年九月	滙豐銀行第三屆亞洲信用年會	滙豐銀行	香港
二零一九年十月	摩根大通亞洲信用年會	摩根大通	香港
二零一九年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	香港
二零一九年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一九年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	紐約／費城／ 洛杉磯／三藩市
二零一九年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	倫敦
二零二零年一月	大和香港專業系列 – 橫琴及其於大灣區之定位	大和	香港

本公司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、權益人士及公眾人士提供意見，可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@esun.com與投資者關係部聯絡。

中期報告之審閱

本公司審核委員會目前由三名獨立非執行董事吳麗文博士(主席)、劉志強先生及葉天養先生所組成。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本中期報告(包括未經審核簡明綜合中期財務報表)、本公司所採納之會計原則及慣例，以及內部監控及財務報告事宜。

承董事會命
主席
劉志強

香港，二零二零年三月二十七日