

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)

截至二零二一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」）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)
撇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)

簡明綜合收益表（續）

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 二零二零年

（未經審核） （未經審核）

附註

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 二零二零年
(未經審核) (未經審核)
千港元 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
於附屬公司撤銷註冊時重新分類儲備

1,705,911	(424,811)
1,239	—
1,707,150	(424,811)
18	(9)
1,707,168	(424,820)

應佔一聯營公司之其他全面收益／(開支)

本期間全面收益／(開支)總額

1,213,073 (995,610)

歸屬：

本公司擁有人
非控制性權益

1,213,031	(851,504)
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		<u>24,222,784</u>	<u>22,425,560</u>
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
		<u>10,849,206</u>	<u>8,525,325</u>
分類為持作出售之資產		2,617	7,449
流動資產總值		<u>10,851,823</u>	<u>8,532,774</u>
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		<u>6,723,661</u>	<u>6,725,324</u>
流動資產淨值		<u>4,128,162</u>	<u>1,807,450</u>
資產總值減流動負債		<u>28,350,946</u>	<u>24,233,010</u>

簡明綜合財務狀況表（續）
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
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		<u>12,718,194</u>	<u>9,813,488</u>
		<u>15,632,752</u>	<u>14,419,522</u>
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
		<u>15,522,287</u>	<u>14,309,099</u>
非控制性權益		<u>110,465</u>	<u>110,423</u>
		<u>15,632,752</u>	<u>14,419,522</u>

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
	<u>992,787</u>	<u>322,046</u>
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	—
	<u>561,934</u>	<u>277,852</u>
總營業額	<u>1,554,721</u>	<u>599,898</u>
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	<u>992,787</u>	<u>322,046</u>

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

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) 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	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	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
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									<u>35,074,607</u>	<u>30,958,334</u>
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	—	—	—	—	—	—	—	—	<u>16,209,482</u>	<u>13,851,969</u>
負債總值									<u>19,441,855</u>	<u>16,538,812</u>

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。

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
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	—
	<u>273,001</u>	<u>246,308</u>
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)
	<u>(86,683)</u>	<u>(130,831)</u>
融資成本總值	<u>186,318</u>	<u>115,477</u>

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
	<u>247,704</u>	<u>205,412</u>
本期間稅項開支總值	<u>247,704</u>	<u>205,412</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）。

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
	<u>146,211</u>	<u>143,940</u>
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
	<u>994,814</u>	<u>598,884</u>
分類為流動資產之金額	<u>(672,695)</u>	<u>(598,884)</u>
非流動部分	<u>322,119</u>	<u>—</u>

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
	<u>584,808</u>	<u>362,983</u>
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
	<u>3,368,384</u>	<u>2,335,241</u>
分類為流動負債之金額	<u>(2,375,353)</u>	<u>(2,335,241)</u>
非流動部分	<u>993,031</u>	<u>—</u>

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。

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。

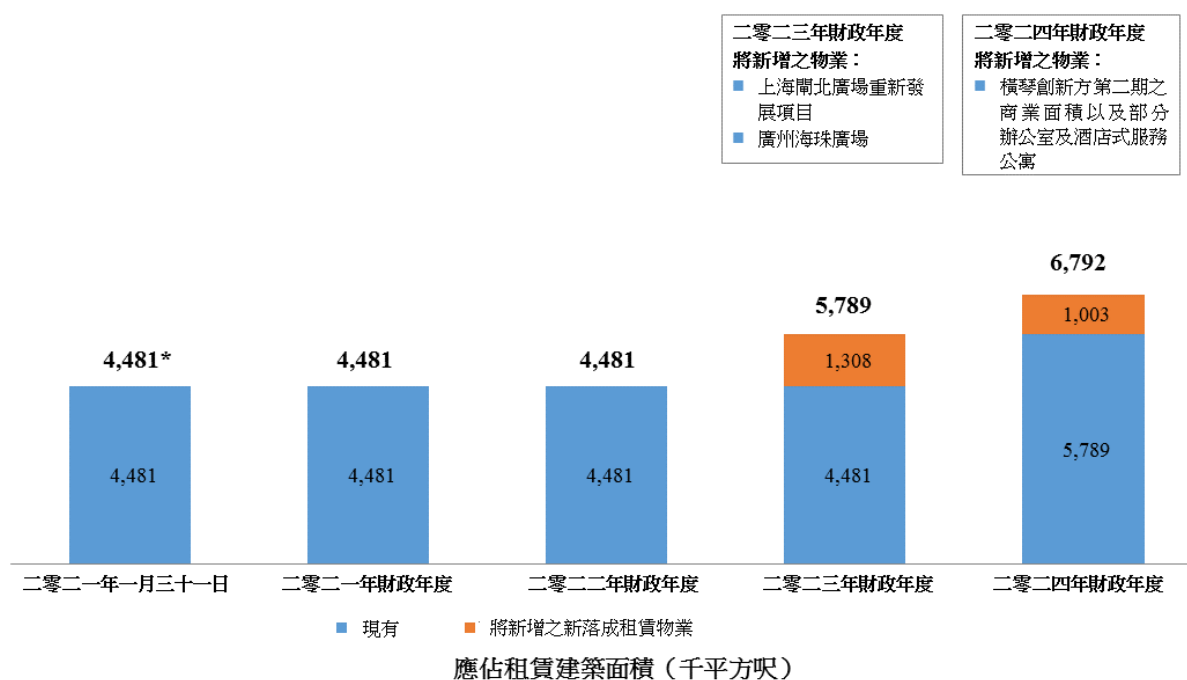
創新方第二期之建築工程現正進行中。該混合用途開發項目預期將於二零二四年前分階段完成，提供面積分別為 387,700 平方呎、1,599,300 平方呎及 586,800 平方呎的商業及體驗式娛樂設施、辦公室空間及酒店式服務公寓空間。皇家馬德里足球世界及杜卡迪體驗中心預期將成為創新方第二期之主要體驗式娛樂設施。辦公室及酒店式服務公寓之部分空間已獲指定為待售物業。於回顧期間，橫琴哈羅禮德學校（「橫琴哈羅禮德學校」）所佔用之創新方第二期物業已出售予學校營運商，使本集團得以變現其於創新方第二期之投資價值並逐步收回資金，以提升項目之營運資金狀況。本集團對粵港澳企業於開發大灣區方面的日益重視將令創新方為本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

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。

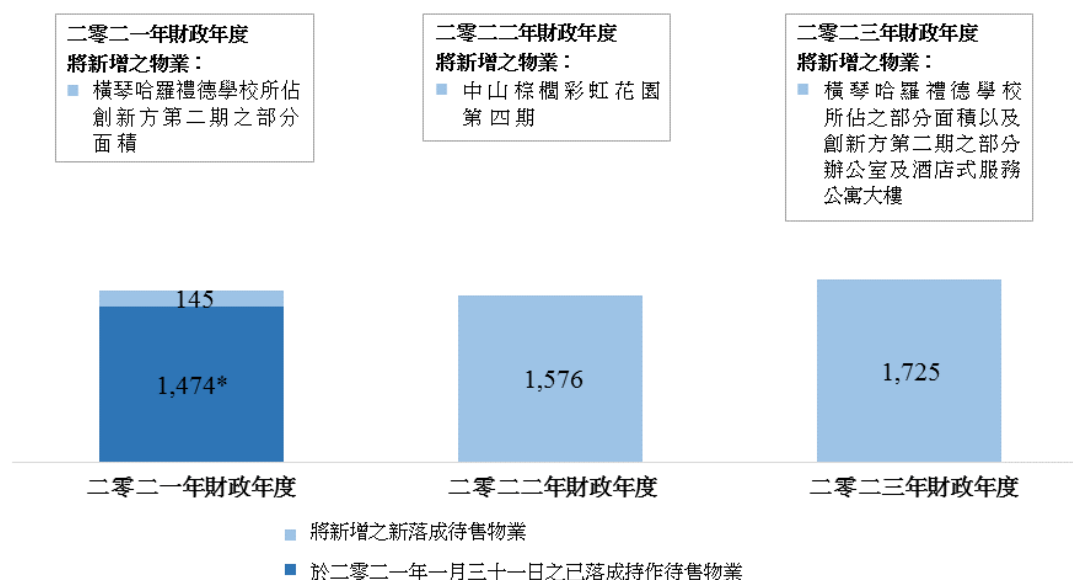
下圖載列於二零二一年一月三十一日本集團租賃組合之預期增長及本集團發展項目之進度：

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

待售項目



應佔銷售建築面積 (千平方呎)

* 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。

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)

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

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

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

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。截至本業績公佈日期，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。

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、蠔大仙、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。

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。

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

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

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。

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。

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。

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。

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。

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附錄十四所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）不時所載之所有守則條文，惟以下守則條文第 A.4.1 條及 A.5.1 條之偏離則除外：

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

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

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

本公司並無成立提名委員會，但其職能由全體董事會承擔。潛在新董事將根據其知識、技能、經驗及專業知識以及本公司於當時之要求而招攬，獨立非執行董事之人選必須符合獨立標準。識別及甄選合適人選以供董事會考慮及批准之工作已由並將繼續由執行董事進行。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。

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二零二一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，二零二一年三月二十三日

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）、林建康先生（執行副主席）、林孝賢先生（行政總裁）（亦為余寶珠女士之替代董事）、余寶珠女士以及鄭馨豪、李子仁及譚承蔭諸位先生；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。