

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對就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之任何損失承擔任何責任。



麗新發展

麗新發展有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：488)

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

麗新發展有限公司（「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，連同上年度同期比較數字如下：

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	4	2,745,371	2,751,592
銷售成本		<u>(2,127,231)</u>	<u>(1,617,678)</u>
毛利		618,140	1,133,914
其他收入及收益		429,936	192,614
銷售及市場推廣開支		(93,380)	(107,672)
行政開支		(466,644)	(498,868)
其他經營開支		(617,353)	(738,205)
撇減發展中物業至可變現淨值		(135,838)	(229,470)
投資物業公平值虧損淨額		<u>(363,382)</u>	<u>(870,968)</u>
經營業務虧損	5	(628,521)	(1,118,655)
融資成本	6	(369,546)	(336,235)
應佔聯營公司之溢利及虧損		(9,750)	(287)
應佔合營公司之溢利及虧損		<u>(328,933)</u>	<u>(96,658)</u>
除稅前虧損		(1,336,750)	(1,551,835)
稅項	7	<u>(195,618)</u>	<u>(71,598)</u>
期間虧損		<u>(1,532,368)</u>	<u>(1,623,433)</u>
應佔：			
本公司擁有人		(1,227,421)	(1,109,167)
非控股權益		<u>(304,947)</u>	<u>(514,266)</u>
		<u>(1,532,368)</u>	<u>(1,623,433)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損	8		
基本		<u>(2.005 港元)</u>	<u>(1.829 港元)</u>
攤薄		<u>(2.005 港元)</u>	<u>(1.829 港元)</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零二一年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
期間虧損	<u>(1,532,368)</u>	<u>(1,623,433)</u>
其他全面收益／(開支)		
可於其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(開支)：		
匯兌調整	2,003,098	(294,801)
應佔聯營公司其他全面收益／(開支)	3,295	(1,232)
應佔合營公司其他全面(開支)／收益	(2,582)	452
解散附屬公司時所解除之匯兌儲備	974	-
	<u>2,004,785</u>	<u>(295,581)</u>
其後期間將不會重新分類至損益之其他全面開支：		
按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值變動	<u>(16,379)</u>	<u>(5,896)</u>
期間其他全面收益／(開支)	<u>1,988,406</u>	<u>(301,477)</u>
期間全面收益／(開支)總額	<u>456,038</u>	<u>(1,924,910)</u>
應佔：		
本公司擁有人	(63,093)	(1,123,764)
非控股權益	<u>519,131</u>	<u>(801,146)</u>
	<u>456,038</u>	<u>(1,924,910)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年一月三十一日

	二零二一年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二零年 七月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	7,861,748	7,666,270
使用權資產	5,278,869	5,282,544
投資物業	36,704,531	35,824,589
電影版權	4,256	7,055
電影及電視節目產品	65,241	65,121
音樂版權	8,659	25,047
商譽	279,177	271,958
其他無形資產	153,896	151,228
於聯營公司之投資	423,942	328,952
於合營公司之投資	6,402,291	6,763,682
按公平值計入其他全面收益之財務資產	1,701,032	1,717,411
按公平值計入損益之財務資產	1,061,906	951,436
衍生金融工具	-	20,231
應收賬款	9 322,119	-
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	395,493	335,563
遞延稅項資產	4,157	4,259
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	64,222	70,765
非流動資產總值	<u>60,731,539</u>	<u>59,486,111</u>
流動資產		
發展中物業	4,004,612	3,822,423
待售落成物業	6,249,045	5,960,281
拍攝中電影及電視節目以及電影投資	409,584	313,384
存貨	56,801	56,547
按公平值計入損益之財務資產	185,863	153,251
應收賬款	9 313,736	305,068
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	1,014,966	905,618
預付稅項	36,004	42,231
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	2,493,916	1,860,097
現金及現金等值項目	4,876,832	4,164,558
	<u>19,641,359</u>	<u>17,583,458</u>
分類為持作出售之資產	5,368	48,067
流動資產總值	<u>19,646,727</u>	<u>17,631,525</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
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應付費用	10	3,258,653	3,391,676
已收按金、遞延收入及合約負債		1,660,194	1,092,209
衍生金融工具		5,973	5,852
租賃負債		246,985	280,673
應付稅項		474,401	439,521
銀行貸款		4,616,786	8,034,040
其他貸款		41,067	41,050
流動負債總值		<u>10,304,059</u>	<u>13,285,021</u>
流動資產淨值		<u>9,342,668</u>	<u>4,346,504</u>
資產總值減流動負債		<u>70,074,207</u>	<u>63,832,615</u>
非流動負債			
租賃負債		1,003,548	1,093,757
銀行貸款		12,411,590	8,101,635
其他貸款		274,592	267,315
有擔保票據		5,738,039	5,717,879
衍生金融工具		9,586	-
遞延稅項負債		5,407,223	5,012,622
其他應付款項	10	993,031	-
已收長期按金		200,617	188,477
非流動負債總值		<u>26,038,226</u>	<u>20,381,685</u>
		<u>44,035,981</u>	<u>43,450,930</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		4,134,565	4,127,703
儲備		30,776,993	30,842,466
		<u>34,911,558</u>	<u>34,970,169</u>
非控股權益		9,124,423	8,480,761
		<u>44,035,981</u>	<u>43,450,930</u>

簡明綜合中期財務報表附註

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（「**聯交所**」）證券上市規則附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「**香港會計準則**」）第 34 號 *中期財務報告* 編製而成。

本集團截至二零二一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中載有有關截至二零二零年七月三十一日止年度之比較財務資料雖不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報表，惟皆來自該等財務報表。根據香港《公司條例》第436條有關該等法定財務報表須予披露之進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部份之規定，向公司註冊處處長遞交截至二零二零年七月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就此等財務報表作出報告。該核數師報告並無保留意見，且並無提述任何核數師於不作保留意見之情況下，以強調關注事項之方式提請垂注之任何事宜，亦無載有根據香港《公司條例》第 406(2)條、第 407(2)或(3)條所指之聲明。

簡明綜合中期財務報表未經本公司核數師審核，惟已由本公司之審核委員會審閱。

2. 主要會計政策

編製此等中期財務報表所採納之主要會計政策及編製基準，與本集團截至二零二零年七月三十一日止年度經審核綜合財務報表所採用者相同。

本集團已採納適用於本集團及於本期間生效之二零一八年財務報告之概念框架（「**概念框架**」）及經修訂香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」，其亦包括香港會計準則及詮釋）。採納概念框架及經修訂香港財務報告準則對本集團的財務表現或財務狀況並無構成重大影響。

3. 分類資料

分類收入及業績

下表呈列本集團可呈報分類之收入及業績：

截至二零二一年一月三十一日止期間，先前計入「物業投資」分類的主題公園分類資料已重新分類至「主題公園營運」分類。因此，比較分類資料已重新分類，以符合本期呈列。

	截至一月三十一日止六個月（未經審核）																				
	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳業務		媒體及娛樂		電影及電視節目		戲院營運		主題公園營運		其他		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	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	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	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	
分類收入：																					
銷售予外界客戶	1,219,993	744,841	660,862	669,567	289,317	478,532	172,069	233,355	163,534	202,827	57,235	111,354	61,074	194,566	14,197	13,949	107,090	102,601	2,745,371	2,751,592	
分類業務間之銷售	-	-	19,910	20,890	400	676	47	56	-	86	3,019	5,252	146	686	-	-	13,132	17,442	36,654	45,088	
其他收入及收益	3,789	54,107	10,608	10,963	17,122	736	27,900	884	13,189	4,605	34,298	1,671	57,562	18,700	2,277	-	32,706	13,602	199,451	105,268	
總計	1,223,782	798,948	691,380	701,420	306,839	479,944	200,016	234,295	176,723	207,518	94,552	118,277	118,782	213,952	16,474	13,949	152,928	133,645	2,981,476	2,901,948	
分類業務間之銷售抵銷																			(36,654)	(45,088)	
總計																				2,944,822	2,856,860
分類業績	(129,837)	169,188	399,255	448,611	(189,264)	(103,414)	(25,657)	(42,257)	8,448	8,156	13,133	(17,849)	(64,556)	(153,957)	(117,807)	(150,902)	6,070	(61,131)	(100,215)	96,445	
未分配其他收入及收益																				230,485	87,346
撇減發展中物業至可變現淨值	(135,838)	(229,470)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(135,838)	(229,470)
投資物業公平值虧損淨額	-	-	(363,382)	(870,968)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(363,382)	(870,968)
未分配開支																				(259,571)	(202,008)
經營業務虧損																				(628,521)	(1,118,655)
融資成本																				(369,546)	(336,235)
應佔聯營公司之溢利及虧損	47	53	(210)	(8)	(189)	(221)	(186)	(260)	-	(30)	-	27	-	-	-	-	153	282	(385)	(157)	
應佔聯營公司之溢利及虧損—未分配																			(9,365)	(130)	
應佔合營公司之溢利及虧損	21,117	61,848	(353,408)	(158,597)	974	-	-	-	2,805	869	(463)	(778)	42	-	-	-	-	-	-	(328,933)	(96,658)
除稅前虧損																				(1,336,750)	(1,551,835)
稅項																				(195,618)	(71,598)
期間虧損																				(1,532,368)	(1,623,433)

3. 分類資料 (續)

分類資產及負債

下表呈列本集團可呈報分類之資產及負債總值：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳業務		媒體及娛樂		電影及電視節目		戲院營運		主題公園營運		其他		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	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
分類資產	10,880,063	9,992,287	37,493,498	36,568,822	9,527,272	9,531,236	531,300	600,946	334,033	352,992	886,678	763,534	1,137,074	1,169,897	1,870,348	1,712,839	1,018,184	1,003,077	63,678,450	61,695,630
於聯營公司之投資	159,647	2,099	200	533	186,414	178,033	(10,105)	(10,105)	-	-	-	-	-	-	-	-	3,519	3,156	339,675	173,716
於聯營公司之投資—未分配																			84,267	155,236
於合營公司之投資	1,114,975	1,133,702	5,185,709	5,523,518	91,225	92,916	-	-	8,855	11,599	1,484	1,947	43	-	-	-	-	-	6,402,291	6,763,682
未分配資產																			9,868,215	8,281,305
分類為持作出售之資產	5,368	14,952	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,115	5,368	48,067
資產總值																			80,378,266	77,117,636
分類負債	2,075,961	905,354	736,227	1,438,886	710,984	751,426	177,399	211,133	93,301	117,541	499,151	381,929	1,068,500	1,144,518	171,684	157,577	232,550	328,132	5,765,757	5,436,496
銀行貸款																			17,028,376	16,135,675
有擔保票據																			5,738,039	5,717,879
其他貸款																			315,659	308,365
未分配負債																			7,494,454	6,068,291
負債總值																			36,342,285	33,666,706

4. 營業額

營業額之分析如下：

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零二一年 (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	940,761	744,841
樓宇管理費收入	99,022	97,300
酒店業務收入	289,317	478,532
餐廳業務收入	172,069	233,355
電影及電視節目產品以及電影版權之發行 佣金收入、版權費收入及銷售	57,118	109,944
票房收入、小賣部收入及戲院相關收入	61,074	194,566
娛樂活動收入	489	66,886
遊戲產品銷售	111,606	84,681
唱片銷售、版權收入及音樂出版 及版權之發行佣金收入	45,202	43,847
藝人管理費收入	6,237	7,413
廣告收入	117	1,410
主題公園業務收入	14,197	13,949
其他	107,090	102,601
	1,904,299	2,179,325
來自其他來源之營業額：		
來自投資物業之租金收入	561,840	572,267
來自融資租賃項下物業之收入	279,232	-
	2,745,371	2,751,592
總營業額		
	1,904,299	2,179,325
確認來自客戶合約之營業額之時間：		
於單一時間點	1,605,816	1,856,933
隨時間推移	298,483	322,392
	1,904,299	2,179,325

5. 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、廠房及設備之折舊 [^]	257,908	238,916
使用權資產之折舊 [^]	196,638	217,667
匯兌差額淨額 [@]	(79,097)	(32,530)
電影版權之攤銷 [#]	3,849	1,826
電影產品之攤銷 [#]	26,208	39,631
音樂版權之攤銷 [#]	16,388	16,013
其他無形資產之攤銷 [*]	1,019	199
物業、廠房及設備減值 [*]	-	97,050
出售分類為持作出售之資產之虧損 [*]	2,946	5,204
按公平值計入損益之財務資產之公平值（收益）／虧損	(106,330) [@]	15,300 [*]
交叉貨幣掉期公平值虧損／（收益）	29,817 [*]	(4,984) [@]
遠期外匯合約之公平值虧損 [*]	121	3,660
融資租賃合約之可預見虧損 [*]	26,183	-
經營於越南之酒店業務之一間會所之服務費 [*]	12,702	26,828

[^] 折舊開支約 432,981,000 港元(截至二零二零年一月三十一日止六個月:413,594,000 港元) 已計入未經審核簡明綜合收益表版面之「其他經營開支」內。

[@] 此等項目已計入未經審核簡明綜合收益表版面之「其他收入及收益」內。

[#] 此等項目已計入未經審核簡明綜合收益表版面之「銷售成本」內。

^{*} 此等項目已計入未經審核簡明綜合收益表版面之「其他經營開支」內。

6. 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
銀行貸款之利息	249,908	284,628
有擔保票據之利息	160,038	158,914
其他貸款之利息	2,840	2,881
租賃負債之利息	26,066	29,819
認沽期權負債之利息	1,974	-
銀行融資費用	33,806	27,701
收益合約產生之利息開支	-	7,191
	474,632	511,134
減： 於在建工程資本化之金額	(3,537)	(17,680)
於發展中物業資本化之金額	(46,648)	(64,776)
於在建投資物業資本化之金額	(54,901)	(92,443)
	369,546	336,235

7. 稅項

香港利得稅乃就本期間於香港賺取之估計應課稅溢利按16.5%（截至二零二零年一月三十一日止六個月：16.5%）之稅率計算而作出撥備。

其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在地區之現行稅率及根據其現行法例、詮釋及慣例而計算。

	截至一月三十一日 止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
本期稅項		
香港	20,911	19,577
中國內地	163,872	99,027
海外	7,779	12,555
	192,562	131,159
遞延稅項	6,686	(60,894)
過往期間（超額撥備）／撥備不足		
香港	(29)	(99)
中國內地	(20)	(150)
海外	(3,581)	1,582
	(3,630)	1,333
本期間稅項支出	195,618	71,598

8. 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間虧損 1,227,421,000 港元（截至二零二零年一月三十一日止六個月：1,109,167,000 港元）及期間已發行普通股之加權平均數 612,059,000 股（截至二零二零年一月三十一日止六個月：606,464,000 股）計算。

就攤薄影響而言，由於本公司及麗豐控股有限公司（「麗豐」）的購股權對所呈列之每股基本虧損金額具反攤薄影響，故並無就截至二零二一年及二零二零年一月三十一日止期間所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

9. 應收賬款

本集團（不包括豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）及其附屬公司（「豐德麗集團」））根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款交收。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款預付租賃按金。酒店及餐廳收費主要由客戶以現金支付，惟對於在相關附屬公司開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議交收。本集團之應收賬款與眾多分散客戶有關，且無重大集中信貸風險。本集團之應收賬款乃免息。

豐德麗集團對其客戶之貿易條款大部份以信貸形式訂立。發票一般於發出後三十至九十天內應付，若干具良好記錄客戶除外，其條款乃延至一百二十天。各客戶均有各自之最高信貸限額。豐德麗集團謀求對其未償還應收賬項維持嚴謹控制，並以信貸監管政策減低信貸風險。高層管理人員亦經常檢討逾期結餘。由於豐德麗集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易，故無需收取抵押品。信貸集中風險乃按照客戶／對手方、地區及行業領域進行管理。由於豐德麗集團應收賬款之客戶基礎廣泛分佈於不同領域及行業，故豐德麗集團內並無重大信貸集中風險。豐德麗集團之應收賬款乃免息。

除已收取之租賃按金外，本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸加強措施。

於報告期末，根據付款到期日，應收賬款（扣除虧損撥備）賬齡分析如下：

	二零二一年 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
即期部分		
應收賬款：		
未到期或逾期少於30天	249,389	245,100
逾期31－60天	18,387	19,054
逾期61－90天	6,786	7,754
逾期超過90天	39,174	33,160
	<u>313,736</u>	<u>305,068</u>
非即期部分		
未到期的融資租賃應收款項	322,119	-
	<u>635,855</u>	<u>305,068</u>

10. 應付賬款、其他應付款項及應付費用

於報告期末，根據收取所購買貨品及服務當日／付款到期日，應付賬款賬齡分析如下：

	二零二一年 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
應付賬款：		
未到期或逾期少於 30 天	375,545	359,582
逾期 31–60 天	233,899	33,263
逾期 61–90 天	12,958	1,411
逾期超過 90 天	9,215	19,510
	<u>631,617</u>	<u>413,766</u>
其他應付款項及應付費用	2,349,836	2,700,824
認沽期權負債（附註）	<u>1,270,231</u>	<u>277,086</u>
	<u>4,251,684</u>	<u>3,391,676</u>
減：分類為流動之部份	<u>(3,258,653)</u>	<u>(3,391,676)</u>
非流動部份	<u>993,031</u>	<u>-</u>

附註：於二零二零年一月十九日，永輝基業有限公司（「永輝基業」）（麗豐及本公司分別擁有 80% 及 20% 之附屬公司）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）大橫琴已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，而大橫琴已成為麗新文創 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財務負債約人民幣 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長期「其他應付款項」作為認沽期權負債入賬。

該交易之進一步詳情已載於麗豐日期為二零二零年四月三十日之通函內。

11. 報告期後事項

於二零二一年一月二十五日，豐德麗集團及娛藝院線有限公司（「娛藝」）訂立資產買賣協議，據此，豐德麗集團已有條件同意按代價 56,000,000 港元購買戲院相關資產。同日，豐德麗集團、娛藝及香島發展有限公司訂立約務更替及修訂協議，豐德麗集團已有條件同意獲得九龍尖沙咀 K11 人文購物藝術館 L4 及 L5 租賃協議的所有產業、權利、所有權、利益及權益。於二零二一年一月三十一日，已支付初步按金 5,600,000 港元。交易已於二零二一年三月初落實完成。詳情載於本公司、麗新製衣國際有限公司及豐德麗日期為二零二一年一月二十五日之聯合公佈。

中期股息

本公司董事會已議決不宣派截至二零二一年七月三十一日止財政年度之中期股息。去年同期並無宣派中期股息。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

新型冠狀病毒(COVID-19)疫情對全球經濟帶來沉重干擾，觸發了自大蕭條以來最大的全球性衰退。一如我們所見世界各國陸續推出 COVID-19 大規模疫苗接種計劃，政府繼續實施經濟刺激方案，但全球經濟狀況何時能完全恢復至疫情前水平仍屬未知之數。於回顧期間內，本集團繼續謹慎行事，盡量減少有關疫情干擾造成的衝擊，並加大力度物色及獲取機會，以完備自己可從疫情後的復甦勢頭中受益。

香港及海外物業市場

於截至二零二一年一月三十一日止六個月，社交距離措施及旅遊限制的持續實施給許多行業帶來重創。然而，本集團的香港投資物業貢獻了相對穩定的經常性收入流，錄得營業額約 265,600,000 港元，相較於去年同期則為 285,400,000 港元。尤其面對當下前所未有充滿挑戰的時期，本集團與其權益持有者（包括租戶）更加緊密地合作，攜手渡過最艱難時刻。於回顧期間內，本集團根據逐個情況向若干租戶提供租金延期或租金優惠等租金寬減安排。本集團認為香港作為處於亞洲中心戰略位置、不設資本管制、成熟完善的金融樞紐，將繼續吸引優質跨國企業和業務精英。隨著越來越多的公司尋求在香港進行首次公開招股或二次上市增長趨勢，應可對市中心辦公空間帶來大量需求。在倫敦，疫情挑戰和英國與歐盟之間的複雜關係，潛在構成英國經濟短期不明朗因素，儘管如此，本集團認為倫敦市作為主要金融和商業中心的定位仍將維持不變。本集團就日後重建 Leadenhall Street 之三處物業（包括 Leadenhall Street 100 號、106 號及 107 號）（合稱「**Leadenhall 物業**」），繼續監察倫敦市況。

儘管疫情持續不散令經濟前景充滿不確定性，由於限度供應、本地實質用家壓抑已久的強勁需求及普遍低息環境，香港住宅物業市場展現出抗跌性和穩健性。於回顧期間內，本集團繼續物色和評估合適的土地收購機會以待拓展。於二零二一年一月，由本集團與新世界發展有限公司、Empire Development Hong Kong (BVI) Limited 及資本策略地產有限公司合組財團成功投得黃竹坑站第五期物業發展項目。該住宅發展項目位於優越的香港南區黃竹坑港鐵站上蓋，佔地面積約 95,600 平方呎，總建築面積（「**建築面積**」）約 636,200 平方呎，預計可建兩幢住宅大樓，提供約 1,050 個住宅單位。

位於香港觀塘恒安街 18 號地皮及香港元朗大旗嶺丈量約份第 116 約地段第 5382 號大旗嶺 266 號地皮之建築工程正在進行中。於完成後，該兩項住宅項目預期將分別為本集團之發展物業組合增加建築面積約 64,000 平方呎及 42,200 平方呎。

截至二零二一年三月十四日，藍塘傲 603 個單位已售出，平均售價約為每平方呎 18,000 港元。自二零一九年三月起，本集團已推出合共 86 個藍塘傲停車位以供銷售。截至二零二一年三月十四日，已售出 73 個停車位，銷售所得款項總額約為 190,100,000 港元。

喜築之全部 209 個住宅單位及 7 個商業單位已售出及交付。喜築之停車位已於二零一九年七月推出供銷售。截至二零二一年三月十四日，20 個汽車停車位其中 7 個及 5 個摩托車停車位其中 4 個均已售出，銷售所得款項總額約為 10,200,000 港元。

位於香港九龍深水埗之基隆街項目逸新之全部 138 個住宅單位已售出及交付。於本業績公佈日期，逸新之 4 個商業單位尚未售出。

西灣河街項目逸理已完成施工。截至二零二一年三月十四日，逸理 144 個單位已售出 121 個，銷售面積約為 37,984 平方呎，平均售價約為每平方呎 21,100 港元。售出住宅單位已大部份完成交付。

本集團將繼續維持其審慎及靈活作風，待經濟步入復甦軌道時充分把握發展機遇。

中國內地物業市場

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 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，麗豐控股有限公司（「**麗豐**」）及其附屬公司（統稱「**麗豐集團**」）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麗豐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，麗豐集團將擁有約 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，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，使麗豐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。麗豐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麗豐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。

戲院營運／媒體及娛樂／電影製作及發行

二零二零年為影視娛樂業史上其中一個最艱難的年度，經歷了在全球爆發的 COVID-19 疫情。儘管各國政府已推出大規模的疫苗接種計劃，惟將需一段時間方可達到全民免疫的效果。因此，預計短期內將會持續實施 COVID-19 疫情的防控措施。

截至二零二一年一月三十一日止六個月，豐德麗控股有限公司（「**豐德麗**」）及其附屬公司（統稱「**豐德麗集團**」）之戲院營運繼續受到干擾。自 COVID-19 於二零二零年年初爆發以來，豐德麗集團於香港之戲院被要求暫停營業三次，合共超過 160 日。二零二零年十二月二日至二零二一年二月十七日假期期間爆發第四波 COVID-19 疫情，引致最近一次的強制暫停營業，無可避免地令豐德麗集團於回顧期間內之票房表現受到影響。中國內地之戲院暫停營業超過五個月後於二零二零年七月下旬重新營業，票房亦見復甦跡象。然而，香港及中國內地戲院營運之業務表現仍然受賣座鉅片延遲上映及社交距離措施（例如對座位數目及戲院內嚴禁飲食的限制）拖累。儘管 COVID-19 疫情下的營商環境充滿挑戰，豐德麗集團對長遠基本娛樂需求仍抱持審慎樂觀態度，並將繼續評估商機，以維持及提升其作為香港領先多廳戲院營運商之市場地位。於二零二一年三月，豐德麗集團接管位於九龍尖沙咀 K11 人文購物藝術館的場地（該場地先前由娛藝院線有限公司營運）及名為 K11 Art House 的戲院於二零二一年三月六日開始營運。K11 Art House 設有 12 間影院，提供合共 1,708 個座位，為香港首間使用 IMAX 鐳射投影的戲院，並配備了所有最先進的影音技術（例如 IMAX 12 聲道 IMMERSIVE 音響系統以及 4K RGB 鐳射投影），帶來非凡的影院觀賞效果。豐德麗集團亦於九龍尖沙咀彌敦道 100 號 The ONE 承辦一個戲院場地，預期於二零二三年四月開始營運。豐德麗集團正密切監察香港及中國內地市況，並將持續提高整體經營效率，並以審慎態度評估進一步擴大業務分佈範圍的機遇。

COVID-19 疫情爆發亦為媒體及娛樂行業帶來前所未有的挑戰，隨之而來的經濟衰退及社交距離措施令娛樂消費受到嚴重影響。鑒於短期內不穩定之營商環境，作為豐德麗集團從事媒體及娛樂之旗艦，寰亞傳媒集團有限公司（「**寰亞傳媒**」，豐德麗之非全資附屬公司，連同其附屬公司統稱「**寰亞傳媒集團**」）正專注於製作具良好往績記錄及商業可行性之優質項目，並收緊成本控制程序。隨著疫情封鎖措施及社交距離政策令串流平台及電子商務領域之線上內容使用量大幅增加，相信線上電子商務及網絡紅人市場充滿機遇，而寰亞傳媒集團亦已投放資源發展相關業務。

寰亞傳媒集團繼續投資於中國題材之原創優質電影製作。目前處於製作階段之電影包括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》，以及由莊澄及鄧漢強監製，並由許業生、馮志強及陳果執導之由三個短篇故事組成之心理驚悚片《失衡兇間》。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。處於製作階段之項目包括將於阿里巴巴優酷平台獨家播放之 30 集現代連續劇《家族榮耀》。寰亞傳媒集團正就開發電視劇集製作之新項目與多個中國門戶網站及視頻網站進行洽談。

寰亞傳媒集團授予騰訊音樂娛樂（深圳）有限公司及華納唱片有關寰亞傳媒集團音樂產品之獨家發行權一直為其貢獻穩定之收入。於回顧期間內，寰亞傳媒集團與天下一集團成立一間合營企業（即「天寰藝人管理有限公司」），以擴展其藝人管理業務。天寰藝人管理有限公司的其他股東包括模特兒兼演員楊穎以及電影導演馮德倫。寰亞傳媒集團將繼續於大中華地區發掘新藝人及進一步與亞洲藝人合作，以為寰亞傳媒集團打造強大的藝人團隊。寰亞傳媒集團的若干演唱會因公共健康顧慮而推遲。寰亞傳媒集團將繼續與本地和亞洲知名藝人合作推廣演唱會，而即將舉行之活動包括林二汶之演唱會。

相信憑藉其涵蓋電影、電視節目、音樂、新媒體、藝人管理及現場表演之綜合媒體平台，寰亞傳媒集團得以穩佔優勢，透過均衡且具協同效應之方式把握中國娛樂市場之機遇。豐德麗集團正密切關注市況，並將保持審慎態度尋求戰略聯盟與投資機遇，以讓其業務豐富多姿及拓闊收入來源。

其他業務最新資料

於二零二一年一月三十一日，本集團綜合現金及銀行存款為 7,435,000,000 港元（撇除豐德麗集團及麗豐集團則為 1,305,500,000 港元）及未提取融資為 5,397,200,000 港元（撇除豐德麗集團及麗豐集團則為 2,439,000,000 港元）。於二零二一年一月三十一日淨債權比率為 45%（二零二零年七月三十一日：46%）。本集團之資本負債比率（撇除豐德麗集團及麗豐集團之淨債務）約為 30%。本集團之資本負債比率（撇除豐德麗集團及麗豐集團之淨債項及扣除融資成本後擁有正賬面淨值之倫敦投資組合之淨債項）為 28%。於二零二零年十月五日，本集團設法與 19 間頂尖銀行簽訂五年期有抵押定期貸款及循環信貸融資，以為長沙灣廣場取得之現有貸款融資項下之未償還貸款結餘進行再融資及為本集團之一般企業需求撥資。該項貸款融資獲得大幅超額申請，並獲得總承擔 7,440,000,000 港元，相約於總融資額 3,600,000,000 港元的 207%。本集團將繼續採取審慎靈活之方法擴大土地儲備及管理財務狀況。

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 2,745,400,000 港元（二零二零年：2,751,600,000 港元）及毛利 618,100,000 港元（二零二零年：1,133,900,000 港元）。物業銷售之營業額增加主要是受回顧期間內麗豐集團於中國內地發展項目之銷售表現推動，但被本集團酒店及餐廳業務以及豐德麗集團戲院營運及媒體及娛樂業務之收入自二零二零年一月以來持續爆發 COVID-19 全球性疫情而減少所抵銷。

下表載列按分部劃分之營業額：

	截至一月三十一日止六個月		差額 (百萬港元)	百分比變動
	二零二一年 (百萬港元)	二零二零年 (百萬港元)		
物業投資	660.9	669.6	-8.7	-1.3
物業發展及銷售	1,220.0	744.8	+475.2	+63.8
餐廳業務	172.1	233.4	-61.3	-26.3
酒店業務	289.3	478.5	-189.2	-39.5
媒體及娛樂	163.5	202.8	-39.3	-19.4
電影及電視節目	57.2	111.4	-54.2	-48.7
戲院營運	61.1	194.6	-133.5	-68.6
主題公園營運	14.2	13.9	+0.3	+2.2
其他	107.1	102.6	+4.5	+4.4
總計	2,745.4	2,751.6	-6.2	-0.2

截至二零二一年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔虧損淨額約為 1,227,400,000 港元（二零二零年：1,109,200,000 港元）。每股虧損淨額為 2.005 港元（二零二零年：1.829 港元）。

若不計及於回顧期間內物業重估之影響，本公司擁有人應佔虧損淨額約為 419,500,000 港元（二零二零年：324,300,000 港元）。若不計及物業重估之影響，每股虧損淨額為 0.685 港元（二零二零年：0.535 港元）。

截至一月三十一日止六個月

二零二一年
百萬元

二零二零年
百萬元

本公司擁有人應佔虧損

已呈報	(1,227.4)	(1,109.2)
減：由以下公司持有之投資物業重估調整		
- 本公司及附屬公司	401.4	633.7
- 聯營公司及合營公司	394.5	208.9
投資物業遞延稅項	12.0	(37.4)
非控股權益分佔之重估變動減遞延稅項	-	(20.3)
不計及投資物業重估之除稅後虧損淨額	(419.5)	(324.3)

於二零二一年一月三十一日，本公司擁有人應佔權益為 34,911,600,000 港元，而於二零二零年七月三十一日為 34,970,200,000 港元。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 57.218 港元微跌至二零二一年一月三十一日之每股 57.037 港元。

物業組合組成

於二零二一年一月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約為 9,400,000 平方呎。本集團於中國內地之所有主要物業均透過麗豐集團持有，惟創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有 80% 及 20% 權益除外，而於香港及海外之所有主要物業均由本集團（不包括豐德麗集團及麗豐集團）持有。

於二零二一年一月三十一日，本集團主要物業之概約應佔建築面積（千平方呎）及停車位數目如下：

	商業/ 零售	辦公室	酒店/ 酒店式 服務公寓	住宅	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位數目
麗豐集團主要物業之建築面積及停車位數目（按應佔基準¹）							
已落成租賃物業 ²	1,330	582	-	-	-	1,912	1,241
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓 ²	-	-	533	-	-	533	-
發展中物業 ³	370	1,642	320	808	-	3,140	1,820
已落成待售物業	37	230	164	411	-	842	1,384
小計	1,737	2,454	1,017	1,219	-	6,427	4,445
本集團（不包括麗豐集團）主要物業之建築面積及停車位數目（按應佔基準）							
已落成租賃物業 ²	733	1,030	-	-	64	1,827	1,436
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓 ²	-	-	722	-	-	722	92
發展中物業 ³	8	-	-	106	-	114	12
已落成待售物業	33	105	75	97	-	310	65
小計	774	1,135	797	203	64	2,973	1,605
本集團應佔總建築面積	2,511	3,589	1,814	1,422	64	9,400	6,050

附註：

1. 於二零二一年一月三十一日，麗豐為本集團擁有54.56%權益之附屬公司。
2. 已落成及產生租金之物業。
3. 所有在建中物業。

物業投資

租金收入

於回顧期間內，本集團的租賃業務錄得營業額660,900,000港元（二零二零年：669,600,000港元），其中來自香港、倫敦及中國內地租賃物業之營業額分別為265,600,000港元、55,900,000港元及339,400,000港元。

本集團主要投資物業之租賃營業額分析如下：

	截至一月三十一日止六個月		百分比 變動	期末出租率 (%)
	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元		
香港				
長沙灣廣場	154.9	168.0	-7.8	93.3
銅鑼灣廣場二期	86.6	91.6	-5.5	91.9
麗新商業中心	22.1	23.1	-4.3	98.4
其他	2.0	2.7	-25.9	
小計：	265.6	285.4	-6.9	
英國倫敦				
Leadenhall Street 107號	23.0	24.6	-6.5	97.4
Leadenhall Street 100號	29.7	28.7	+3.5	100.0
Leadenhall Street 106號	3.2	3.2	0.0	100.0
小計：	55.9	56.5	-1.1	
中國內地				
<u>上海</u>				
上海香港廣場	144.8	151.9	-4.7	零售：91.8 辦公室：83.4
上海五月花生活廣場	20.5	19.2	+6.8	零售：99.2
上海凱欣豪園	11.6	11.7	-0.9	100.0
<u>廣州</u>				
廣州五月花商業廣場	58.4	60.7	-3.8	98.8
廣州富邦廣場	13.4	12.7	+5.5	96.0
廣州麗豐中心	73.8	61.5	+20.0	零售：95.9 辦公室：98.3 ¹
<u>中山</u>				
中山棕櫚彩虹花園	2.6	2.2	+18.2	零售：74.5 ¹
<u>橫琴</u>				
橫琴創新方第一期	4.3	0.1	+4200.0	零售：66.2 ²
其他	10.0	7.7	+29.9	
小計：	339.4	327.7	+3.6	
總計：	660.9	669.6	-1.3	
合營公司項目所得租金款項				
香港				
中國建設銀行大廈 ³ (50%基準)	68.6	70.0	-2.0	100.0
藍塘傲 ⁴ (50%基準)	10.9	7.1	+53.5	68.9
總計：	79.5	77.1	+3.1	

附註：

1. 不包括自用面積。
2. 包括獅門娛樂天地[®]及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積。
3. 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行股份有限公司（「中國建設銀行」）之合營項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零二一年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約137,100,000 港元（二零二零年：140,000,000 港元）。
4. 藍塘傲為一項與帝國集團控股有限公司（「帝國集團」）之合營項目，其中本集團及帝國集團各佔50%實際權益。截至二零二一年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約21,800,000 港元（二零二零年：14,200,000 港元）。

本集團按主要租賃物業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 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
香港						
長沙灣廣場	100%			100%		
商業		78.0	233,807		86.1	233,807
辦公室		69.3	409,896		73.2	409,896
停車位		7.6	不適用		8.7	不適用
小計：		154.9	643,703		168.0	643,703
銅鑼灣廣場二期	100%			100%		
商業		60.2	109,770		61.6	109,770
辦公室		24.2	96,268		28.3	96,268
停車位		2.2	不適用		1.7	不適用
小計：		86.6	206,038		91.6	206,038
麗新商業中心	100%			100%		
商業		11.2	95,063		11.8	95,063
辦公室		2.5	74,181		2.2	74,181
停車位		8.4	不適用		9.1	不適用
小計：		22.1	169,244		23.1	169,244
其他		2.0	63,592 ¹		2.7	63,592 ¹
小計：		265.6	1,082,577 ¹		285.4	1,082,577 ¹
英國倫敦						
Leadenhall Street 107號	100%			100%		
商業		2.3	48,182		2.0	48,182
辦公室		20.7	98,424		22.6	98,424
小計：		23.0	146,606		24.6	146,606
Leadenhall Street 100號	100%			100%		
辦公室		29.7	177,700		28.7	177,700
Leadenhall Street 106號	100%			100%		
商業		0.6	3,540		0.6	3,540
辦公室		2.6	16,384		2.6	16,384
小計：		3.2	19,924		3.2	19,924
小計：		55.9	344,230		56.5	344,230
中國內地						
上海						
上海香港廣場	54.56%			37.71%		
零售		90.8	468,434		97.4	468,434
辦公室		50.2	362,096		51.5	362,096
停車位		3.8	不適用		3.0	不適用
小計：		144.8	830,530		151.9	830,530
上海五月花生活廣場	54.56%			37.71%		
零售		18.6	320,314		17.3	320,314
停車位		1.9	不適用		1.9	不適用
小計：		20.5	320,314		19.2	320,314
上海凱欣豪園	51.83%			35.82%		
零售		10.5	82,062		10.6	82,062
停車位		1.1	不適用		1.1	不適用
小計：		11.6	82,062		11.7	82,062

	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 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
廣州						
廣州五月花商業廣場	54.56%			37.71%		
零售		49.9	357,424		52.8	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
小計：		58.4	436,855		60.7	436,855
廣州富邦廣場	54.56%			37.71%		
零售		13.4	171,968		12.7	171,968
廣州麗豐中心	54.56%			37.71%		
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
小計：		73.8	738,113		61.5	738,113
中山						
中山棕櫚彩虹花園	54.56%			37.71%		
零售		2.6	149,433		2.2	147,408
橫琴						
創新方第一期	63.65% ²			50.16%		
零售 ³		4.3	682,073 ³		0.1	682,076 ³
其他	不適用	10.0	不適用	不適用	7.7	不適用
小計：		339.4	3,411,348		327.7	3,409,326
總計：		660.9	4,838,155		669.6	4,836,133
合營公司項目						
香港						
中國建設銀行大廈 ⁴ (50%基準)	50%			50%		
辦公室		68.3	114,603 ⁵		69.7	114,603 ⁵
停車位		0.3	不適用		0.3	不適用
小計：		68.6	114,603 ⁵		70.0	114,603 ⁵
藍塘傲 ⁶ (50%基準)	50%			50%		
商業		2.7	47,067 ⁷		1.6	47,067 ⁷
住宅單位 ⁸		7.0	19,768 ⁹		5.4	19,452 ⁹
停車位		1.2	不適用		0.1	不適用
小計：		10.9	66,835		7.1	66,519
總計：		79.5	181,438		77.1	181,122

附註：

1. 不包括於友邦金融中心之10%權益。
2. 包括本公司於創新方第一期持有之20%直接權益及透過麗豐持有之43.65%應佔權益。於二零二一年一月三十一日，創新方第一期由麗豐持有80%權益，而麗豐則為本公司持有54.56%權益之附屬公司。
3. 不包括獅門娛樂天地[®]及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積。
4. 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行之合營項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零二一年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約137,100,000港元（二零二零年：140,000,000港元）。
5. 本集團應佔建築面積。中國建設銀行大廈之總建築面積為229,206平方呎。
6. 藍塘傲為一項與帝國集團之合營項目，其中本集團及帝國集團各佔50%實際權益。截至二零二一年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約21,800,000港元（二零二零年：14,200,000港元）。
7. 本集團應佔建築面積。總建築面積為94,133平方呎。
8. 指提供提早入住福利之已售出住宅單位，其允許買家於出售完成前提早遷入。
9. 本集團應佔銷售面積。總銷售面積為39,536（二零二零年：38,903）平方呎。

於回顧期間內，英鎊平均匯率較去年同期升值約3.7%。不計貨幣換算影響，以英鎊計值的倫敦物業之營業額於回顧期間內輕微減少4.5%。倫敦投資組合截至二零二一年一月三十一日止六個月之租賃營業額分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	百分比 變動	二零二一年 千英鎊	二零二零年 千英鎊	百分比 變動
Leadenhall Street 107號	22,963	24,626	-6.8	2,232	2,482	-10.1
Leadenhall Street 100號	29,713	28,644	+3.7	2,888	2,888	0.0
Leadenhall Street 106號	3,260	3,214	+1.4	317	324	-2.2
總計：	55,936	56,484	-1.0	5,437	5,694	-4.5

主要投資物業之回顧

香港物業

長沙灣廣場

該資產於一九八九年落成，包括建造於商場頂部平台之一幢 8 層及一幢 7 層高辦公大樓。該資產位於荔枝角港鐵站上蓋，總建築面積為 643,703 平方呎（不包括停車位）。該長廊商場定位為該地區附近社區提供服務，其主要租戶為大型銀行及知名連鎖餐廳。

銅鑼灣廣場二期

該資產於一九九二年落成，包括一幢 28 層高商業／辦公大樓及設於地庫之停車場設施。該資產位於銅鑼灣中心地區，總建築面積為 206,038 平方呎（不包括停車位）。主要租戶包括香港上海滙豐銀行分行、商業辦公室及主要餐廳。

麗新商業中心

該資產於一九八七年落成，包括一幢 13 層高商業／停車場綜合建築。該資產位於荔枝角港鐵站附近，總建築面積為 169,244 平方呎（不包括停車位）。

中國建設銀行大廈

該項目為本集團與中國建設銀行就位於中環前身為香港麗嘉酒店之重建擁有 50:50 權益之合營項目。該 27 層高辦公大樓為中環之地標物業，地下通道可通往中環港鐵站。該物業之總建築面積為 229,206 平方呎（不包括停車位）。中國建設銀行大廈之 20 層辦公樓層及 2 個銀行大廳租予中國建設銀行用以經營其香港業務。

友邦金融中心

本集團於友邦金融中心擁有 10% 權益。友邦金融中心座落於香港商業中心區，飽覽維多利亞港壯麗景色，北望九龍半島，鄰近遮打花園，南眺山頂。該辦公大樓樓高 38 層，提供總建築面積約 428,962 平方呎（不包括停車位）之優質辦公室樓面。

海外物業

英國倫敦EC3 Leadenhall Street 107號

於二零一四年四月，本集團收購位於倫敦市保險業務區域之中心地帶之一項物業，鄰近 St Mary Axe 30 號（俗稱小黃瓜）、倫敦勞埃德保險社及位於 Lime Street 51 號之威利斯大廈。該物業屬永久業權商用物業，作商業、辦公室及零售用途。樓宇包括地庫、地下、閣樓及七層上蓋樓層，建築內部面積合共 146,606 平方呎。於二零二一年一月底之出租率約 97.4%。

英國倫敦EC3 Leadenhall Street 100號

隨著於二零一四年四月收購 Leadenhall Street 107 號，本集團於二零一五年一月完成收購 Leadenhall Street 100 號。該物業由地庫、地下低層、地下及九層上蓋樓層組成，提供建築內部面積為 177,700 平方呎之辦公室及配套住宿。該物業目前全數出租予 Chubb Market Company Limited。

英國倫敦EC3 Leadenhall Street 106號

於二零一五年十二月，本集團收購位於 Leadenhall Street 100 號及 107 號毗鄰之物業，名為 Leadenhall Street 106 號。該物業為多方面租戶資產，包括建築內部面積合共約 19,924 平方呎之商業及辦公室（包括配套空間）。該物業現時已全數租出。

倫敦市規劃和交通委員會（City of London's Planning and Transportation Committee）已議決向本集團授出重建 Leadenhall 物業之規劃同意書。Leadenhall 物業目前之建築面積合共約為 344,230 平方呎。規劃同意書將允許本集團將 Leadenhall 物業重建為一幢 56 層高之大樓，其中：i) 設有內部總面積約 1,068,510 平方呎之辦公室空間及約 8,730 平方呎之新零售空間；ii) 該大廈第 55 及 56 層設有向公眾免費開放之約 19,967 平方呎之觀景廊，可 360 度俯瞰倫敦全景；及 iii) 於 Leadenhall Street、Bury Street 及 St Mary Axe 之間新設行人通道，及於該大廈底層新增公共場所。包括配套設施約 178,435 平方呎，該擬建樓宇竣工後內部總面積預期約為 1,275,642 平方呎。Leadenhall 物業全部租約經已統一於二零二三年屆滿。本集團將繼續密切監察倫敦之市況。

中國內地物業

除本集團於橫琴創新方第一期之 20% 權益外，本集團於中國內地的所有主要租賃物業均透過麗豐集團持有。

上海香港廣場

作為麗豐集團全資擁有的上海旗艦投資物業項目，上海香港廣場位於具策略優勢的市區黃金地段，座落於黃浦區淮海中路黃陂南路地鐵站上蓋，交通便利，可駕車前往及有多種公共交通工具可供選擇，更可徒步前往上海新天地。

該物業包括一幢 32 層高辦公樓、一幢 32 層高酒店式服務公寓（由雅詩閣集團管理）、商場及停車場，並以室內行人天橋連接各幢大樓。該物業之總建築面積約為 1,187,100 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。

麗豐集團擁有該物業 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。

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。

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。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 100% 權益。

廣州富邦廣場

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

麗豐集團擁有該物業 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）。

麗豐集團擁有該物業 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。主要租戶為由豐德麗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。

創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有 80% 及 20% 權益。

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，出售物業已確認之營業額為 1,220,000,000 港元（二零二零年：744,800,000 港元）。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載列如下：

香港				
已確認基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 ¹ (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
逸理 住宅單位	17	5,662	21,926	124.2
小計				124.2
中國內地				
已確認基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 ² (港元/平方呎)	營業額 ³ (百萬港元)
上海五里橋項目 住宅單位	15	37,976	14,922	519.9
橫琴創新方第一期 文化工作室	3	13,990	5,026	67.0
文化工作坊單位	1	655	3,435	2.1
橫琴創新方第二期 橫琴哈羅禮德學校大樓 ⁴	不適用	271,381	1,029	279.2
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	81	102,910	1,647	158.0
別墅住宅單位	9	20,200	2,932	56.4
上海五里橋項目 停車位	15	不適用	不適用	9.6
上海凱欣豪園 停車位	4	不適用	不適用	2.6
廣州東風廣場 停車位	1	不適用	不適用	1.0
小計				1,095.8
總計				1,220.0
合營公司項目之已確認銷售				
香港				
已確認基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 ¹ (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
藍塘傲 (50%基準) 住宅單位	2	2,319	23,588	54.7

附註：

1. 不包括根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收益」之銷售已落成物業之融資部份。
2. 包含增值稅。
3. 不含增值稅。
4. 分類為來自融資租賃項下物業之收入。

已簽約銷售

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額為 2,141,800,000 港元。若計及本集團之合營公司項目，本集團於二零二一年一月三十一日之已簽約但尚未確認之銷售總額為 3,057,700,000 港元。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：

香港

已簽約基準	單位數目	概約 銷售面積 (平方呎)	平均售價 (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
逸理 住宅單位	7	2,143	23,122	49.6
小計				49.6

中國內地

已簽約基準	單位數目	概約 建築面積 (平方呎)	平均售價 ¹ (港元/平方呎)	營業額 ¹ (百萬港元)
中山棕櫚彩虹花園				
高層住宅單位	563	660,791	1,713	1,131.9
別墅住宅單位	16	33,473	3,200	107.1
酒店式服務公寓單位 ²	2	2,120	1,462	3.1
上海五里橋項目				
住宅單位	8	19,633	15,061	295.7
橫琴創新方第一期				
文化工作室	2	11,106	5,276	58.6
酒店式服務公寓單位	2	1,597	3,632	5.8
橫琴創新方第二期				
橫琴哈羅禮德學校大樓 ³	不適用	293,729	1,641	481.9
上海五里橋項目				
停車位	7	不適用	不適用	5.2
上海凱欣豪園				
停車位	3	不適用	不適用	2.1
廣州東山京士柏				
停車位	1	不適用	不適用	0.8
小計				2,092.2
總計				2,141.8

合營公司項目之已簽約銷售

香港

已簽約基準	單位數目	概約銷售 建築面積 (平方呎)	平均售價 (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
藍塘傲 (50%基準)				
住宅單位	21	36,669	24,691	905.4 ⁴
停車位	9	不適用	不適用	19.5

附註：

1. 包含增值稅。
2. 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於銷售完成後計入本集團綜合收益表之「其他經營開支」。
3. 將確認為營業額下之融資租賃收入。
4. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項 829,200,000 港元及租金收入 76,200,000 港元。該等住宅單位提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。

主要待售及發展中項目之回顧

香港物業

藍塘傲

於二零一二年十一月，本集團透過一間其擁有 50% 權益之合營公司成功投標，並購得一幅位於新界將軍澳 68A2 區之地段。該地段土地面積為 229,338 平方呎，總建築面積為 573,268 平方呎，其中 458,874 平方呎分作住宅用途及 114,394 平方呎分作商業用途。工程已竣工，屋宇署已於二零一八年五月發出佔用許可證，而地政總署已於二零一八年九月發出合約完成證明書。

該項目提供 605 伙，包括 23 幢獨立洋房，並命名為「藍塘傲」及於二零一六年十月開始預售。截至二零二一年三月十四日，本集團已售出藍塘傲 603 個單位，銷售面積約為 403,761 平方呎，平均售價約為每平方呎 18,000 港元。自二零一九年三月以來，本集團已推出合共 86 個藍塘傲停車位供銷售。截至二零二一年三月十四日，73 個停車位已售出，且銷售所得款項總額約達 190,100,000 港元。

喜築

於二零一四年四月，本集團成功投得市區重建局於香港九龍馬頭角之新山道／炮仗街項目之發展權。該地段土地面積為 12,599 平方呎，總建築面積為 111,354 平方呎，其中 94,486 平方呎分作住宅用途及 16,868 平方呎分作商業用途。工程已竣工，屋宇署已於二零一八年七月發出佔用許可證，而地政總署已於二零一八年十一月發出合約完成證明書。

該項目命名為「喜築」及於二零一六年九月開始預售。209 個住宅單位及 7 個商業單位已全部售出及交付，平均售價分別約為每平方呎 16,400 港元及每平方呎 23,500 港元。截至二零二一年三月十四日，20 個汽車停車位其中 7 個及 5 個摩托車停車位其中 4 個均已售出，銷售所得款項總額約為 10,200,000 港元。

逸新

於二零一六年五月十六日，本集團完成收購九龍深水埗基隆街擬發展項目的餘下單位。該地盤包括基隆街 48-56 號，綜合地盤面積為 5,054 平方呎。該商業／住宅項目的建築工程已竣工，屋宇署已於二零一九年七月發出佔用許可證。

該項目命名為「逸新」及 138 伙（包括開放式、一房及兩房之單位）已全部售出及交付，總銷售面積約為 28,800 平方呎。於本業績公佈日期，逸新之 4 個商業單位尚未售出。

逸理

本集團於二零一五年九月成功投得市區重建局於香港筲箕灣之西灣河街項目之發展權。該項目佔地面積為 7,642 平方呎及提供 144 個住宅單位，總銷售面積約為 45,822 平方呎。建築工程已竣工，屋宇署已於二零一九年十月發出佔用許可證，而地政總署已於二零二零年三月發出合約完成證明書。

該項目命名為「逸理」及於二零一八年八月開始預售。截至二零二一年三月十四日，本集團已售出逸理 121 個單位，銷售面積約為 37,984 平方呎，平均售價約為每平方呎 21,100 港元。售出住宅單位之交付工作已大致完成。

大旗嶺項目

於二零一九年三月，本集團成功投得香港元朗大旗嶺丈量約份第 116 約地段第 5382 號大旗嶺第 266 號的地皮。該地皮指定為私人住宅用途，為本集團之發展物業組合增加總建築面積約 42,200 平方呎。建築工程正在進行中及預期將於二零二四年竣工。

恒安街項目

於二零一九年四月，本集團成功投得香港觀塘恒安街 18 號之市區重建局項目，佔地面積約為 8,500 平方呎，其將會發展成為總建築面積約 64,000 平方呎之住宅空間。建築工程正在進行中及預期將於二零二三年竣工。

黃竹坑項目

於二零二一年一月，本集團與新世界發展有限公司、Empire Development Hong Kong (BVI) Limited 及有資本策略地產有限公司合組財團成功投得黃竹坑站第五期物業發展項目。該住宅發展項目位於優越的香港南區黃竹坑港鐵站上蓋，佔地面積約 95,600 平方呎，總建築面積約 636,200 平方呎，預期將可建兩幢住宅大樓，提供約 1,050 個住宅單位。

中國內地物業

除麗豐集團及本集團分別擁有 80% 及 20% 權益之橫琴創新方第一期外，本集團於中國內地的所有主要待售及發展中物業均透過麗豐集團持有。

上海閘北廣場重新發展項目

上海閘北廣場第一期位於上海靜安區天目西路，鄰近上海火車站，包括辦公室單位、零售商場及停車位。上海閘北廣場第二期位於閘北廣場第一期毗連之空地。於二零一六年九月，麗豐集團完成收購與閘北廣場第一期相連之匯貢大廈 6 樓至 11 樓，連同地下車庫 20 個停車位之使用權。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，預期將可為麗豐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，為麗豐集團貢獻營業額合共 519,900,000 港元，而 15 個停車位的銷售為麗豐集團貢獻營業額 9,600,000 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。

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。於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。

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。

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，該發展項目合共 9 個停車位尚未售出。

廣州海珠廣場

廣州海珠廣場位於廣州越秀區長堤大馬路珠江沿岸。麗豐集團擁有該項目之全部權益。該擬發展項目之項目總建築面積約為 580,800 平方呎，並擬發展作出租用途。建築工程已於二零一九年上半年動工，並預期將於二零二三年上半年竣工。

中山棕櫚彩虹花園

該項目位於中山西區彩虹規劃區。整體發展之總規劃建築面積約為 6,075,000 平方呎。該項目包括高層住宅大廈、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。

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「其他經營開支」。

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 平方呎及 1,621 個停車位尚未售出。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，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。

創新方第一期分別由麗豐集團及本集團持有 80% 及 20% 權益。

第二期

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，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。

麗豐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。麗豐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，而麗豐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，使麗豐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。

麗豐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麗豐集團之長遠業績帶來新貢獻仍然充滿信心。

餐廳業務

香港加大對餐飲業務的限制措施繼續拖累本集團餐廳的表現。本集團該分類的收入不可避免地受到強制社交距離及座位限制，以及減少用餐時間限制的影響。截至二零二一年一月三十一日止六個月，餐廳業務為本集團帶來營業額 172,100,000 港元（二零二零年：233,400,000 港元）。截至本業績公佈日期，餐廳業務包括本集團於 23 間位於香港及中國內地之餐廳之權益及 2 間位於香港及澳門之餐廳之管理。本集團現有餐廳各自之詳情如下：

料理	餐廳	地點	本集團 應佔權益	獎項
所擁有之餐廳				
西式／國際 料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong	香港	37%	米芝蓮三星 (二零一二年至二零二一年)
	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	13%	米芝蓮二星 (二零一七年至二零二一年)
	Opera BOMBANA	北京	20%	
	CIAK - In The Kitchen	香港	62%	米芝蓮一星 (二零一五年至二零一七年)
	CIAK - All Day Italian	香港	67%	米芝蓮車胎人美食 (二零一七年至二零二一年)
	Beefbar	香港	62%	米芝蓮一星 (二零一七年至二零二一年)
	Takumi by Daisuke Mori	香港	63%	米芝蓮一星 (二零一八年至二零二一年)
	Prohibition <small>(附註)</small>	香港	100%	
	Zest by Konishi	香港	67%	米芝蓮一星 (二零二零年至二零二一年)
亞洲料理	唐人館置地廣場	香港	50%	米芝蓮餐盤 (二零一九年至二零二一年)
	唐人館海港城	香港	60%	米芝蓮餐盤 (二零一九年至二零二一年)
	唐人館北京	北京	67%	
	好酒好蔡	香港	50%	
	中環潮廳	香港	67%	
	老巴剎廚房	香港	63%	
	茶·米太古廣場	香港	67%	
	茶·米 KiKi 茶德福廣場	香港	69%	
	南海小館 <small>(附註)</small>	香港	100%	
	KiKi 麵店 IFC	香港	67%	
	KiKi 麵店 K11 MUSEA	香港	67%	
	KiKi 麵店 上海香港廣場	上海	67%	
	KiKi 麵店 上海 One ITC 廣場	上海	67%	
日式料理	Masa Hong Kong	香港	67%	
所管理之餐廳				
西式料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Macau	澳門	不適用	米芝蓮一星 (二零一六年至二零二一年)
	Cipriani	香港	不適用	

附註：海洋公園萬豪酒店的此兩間餐廳的表現已計入酒店業務分類，作分類報告用途。

酒店及酒店式服務公寓業務

本集團酒店及酒店式服務公寓營運分類包括本集團於香港海洋公園萬豪酒店及越南胡志明市 Caravelle 酒店之營運，以及麗豐集團於中國內地上海酒店及酒店式服務公寓之營運。本集團於二零一九年十二月收購位於英國蘇格蘭 Fife 之聖安德魯斯費爾蒙酒店之 50% 權益後，已進一步擴大酒店組合。聖安德魯斯費爾蒙酒店乃配備有 211 套客房之五星級酒店，佔地 520 畝，除了十間水療房、五間餐館及酒吧以及 3,000 平方米之會議室及賽事場地外，亦擁有兩個私人莊園（各擁有四間臥房）可坐覽懸崖壯觀景緻以及兩座錦標賽高爾夫球場。以 50 : 50 權益擁有之合營項目聖安德魯斯費爾蒙酒店之表現於本集團之綜合收益表內確認為「應佔合營公司之溢利及虧損」。本集團於二零一七年六月投資的位於泰國普吉島的酒店項目仍處於規劃階段。本集團正密切監控泰國的旅遊市場，並將於有重大進展時提供該項目的更新資料。

COVID-19 疫情給全球旅遊及酒店行業帶來前所未有的挑戰。自二零二零年初以來，世界各國相繼實施多項社會隔離措施及旅行限制，以防止病毒擴散，旅遊經濟經歷創紀錄萎縮。本集團的酒店及酒店式服務公寓組合不可避免地受到疫情影響，其入住率及每間客房收入均大幅下降。截至二零二一年一月三十一日止六個月，酒店及酒店式服務公寓之營運為本集團帶來營業額 289,300,000 港元（二零二零年：478,500,000 港元）。

截至二零二一年一月三十一日止六個月來自酒店及酒店式服務公寓業務之營業額分析如下：

	地點	本集團 應佔權益	客房數目 ^{附註1}	總建築面積 (平方呎)	營業額 (百萬港元)	期末出租率 (%)
酒店及酒店式服務公寓						
海洋公園萬豪酒店	香港	100%	471	365,974	81.8	23.8
上海雅詩閣淮海路服務公寓	上海	54.56%	309	356,638	49.1	83.6
上海寰星酒店	上海	54.56%	239	143,846	11.4	46.5
珠海橫琴凱悅酒店	橫琴	63.65%	493	594,763	42.6	26.7
Caravelle 酒店	胡志明市	26.01%	335	378,225	104.2	7.0
小計：			1,847	1,839,446	289.1	
酒店管理費					0.2	
總計：					289.3	
合營公司項目						
聖安德魯斯費爾蒙酒店 (50%基準)	蘇格蘭	50%	211	274,682	13.3	附註2

附註：

1. 以 100% 為基準
2. 由於英國的 COVID-19 疫情，該酒店被要求自二零二零年十月二十四日起暫停營業

海洋公園萬豪酒店於二零一九年二月十九日正式開業，提供合共 471 間客房，為本集團租賃組合增加約 365,974 平方呎之應佔租賃空間。

Caravelle 酒店為著名的國際五星級酒店，座落於越南胡志明市商業、購物及娛樂區之中心地段。該酒店高 24 層，結合法國殖民及傳統越南風格建造，設計典雅，設有 335 間設施完備之客房、套房、尊貴特色客房樓層及特色休閒室，及一間專門為殘障人士配備的客房。Caravelle 酒店總建築面積約為 378,225 平方呎。

本集團之酒店業務團隊擁有豐富經驗，為於中國內地、香港及其他亞洲國家之酒店提供顧問及管理服務。該分部未來之主要發展策略為繼續著重提供管理服務，尤其是把握麗豐集團於上海、廣州、中山及橫琴之發展所帶來之機遇。本集團酒店分部以「寰星」品牌管理麗豐於上海之酒店式服務公寓。

上海寰星酒店樓高 17 層，項目位於靜安區之五月花生活廣場，可步行至上海地鐵站 1、3 及 4 號線，連接主要高速公路。239 個酒店房間均配備傢具，並設有設計時尚的獨立客廳、睡房、配備齊全的廚房及豪華浴室，可供短租或長租，迎合世界各地商務旅客的需要。總建築面積約為 143,800 平方呎。

麗豐集團亦於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓擁有 100% 權益，由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區 70 多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為 358,400 平方呎，而麗豐集團應佔約 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）。

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。珠海橫琴凱悅酒店總建築面積約為 594,800 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。

戲院營運

戲院營運由豐德麗集團管理。截至二零二一年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額 61,100,000 港元（二零二零年：194,600,000 港元），而分類業績虧損為 64,600,000 港元（二零二零年：虧損 154,000,000 港元）。在全球 COVID-19 疫情下，豐德麗集團之票房表現因戲院關閉及主要賣座鉅片延遲上映而受到嚴重影響。於本業績公佈日期，豐德麗集團於香港營運十二家戲院，而於中國內地則營運三家戲院，各現有戲院之影院及座位數目詳情如下：

戲院	豐德麗集團		
	應佔之權益 (%)	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			
K11 Art House	100	12	1,708
Movie Town（包括 MX4D 影院）	100	7	1,702
MCL 數碼港戲院	100	4	818
Festival Grand Cinema	95	8	1,196
MCL 新都城戲院	95	6	690
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	67	9,735
	總計	89	12,686

附註：以100%為基準

媒體及娛樂

媒體及娛樂業務由豐德麗集團營運。截至二零二一年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額 163,500,000 港元（二零二零年：202,800,000 港元），而分類業績溢利為 8,400,000 港元（二零二零年：8,200,000 港元）。

現場表演節目

於回顧期間內，豐德麗集團舉辦及投資1場（二零二零年：39場）表演。

音樂製作、發行及出版

截至二零二一年一月三十一日止六個月，豐德麗集團發行9張（二零二零年：12張）專輯，包括鄭秀文、梁釗峰、陳健安、馮允謙及Nowhere Boys之唱片。豐德麗集團預期將繼續通過新媒體發行善用其音樂庫，從而提高其音樂版權收入。

藝人管理

豐德麗集團擁有強大的藝人管理團隊及大量藝人，並將繼續擴大其團隊，以配合不斷增長之電視劇製作及電影製作業務。

電影及電視節目製作及發行

電影及電視節目製作及發行業務由豐德麗集團營運。截至二零二一年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額57,200,000港元（二零二零年：111,400,000港元），而分類業績溢利為13,100,000港元（二零二零年：虧損17,800,000港元）。

於回顧期間內，總共2部豐德麗集團製作／投資之電影已經上映，即《麥路人》及《阿索的故事》。豐德麗集團亦發行了10部（二零二零年：17部）電影及107部（二零二零年：179部）錄像，其中具知名度的包括《多啦A夢：大雄之新恐龍》、《1/2的魔法》、《末世綠洲》及《魔髮精靈：唱遊大世界》。

於合營公司之權益

截至二零二一年一月三十一日止期間，合營公司之虧損為328,900,000港元，而二零二零年同期則為虧損96,700,000港元。這主要由於中國建設銀行大廈的公平值減少及於回顧期間內藍塘傲物業銷售的溢利貢獻較少所致。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二一年 (百萬港元)	二零二零年 (百萬港元)
重估虧損	(394.5)	(208.9)
經營溢利	65.6	112.2
合營公司之虧損	(328.9)	(96.7)

流動資金及財務資源

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以及未提取融資分別為7,435,000,000港元及5,397,200,000港元。本集團持有之現金及銀行結餘中約36%以港元及美元列值，而約60%則以人民幣列值。於二零二一年一月三十一日，本集團（不包括豐德麗集團及麗豐集團）持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別為1,305,500,000港元及2,439,000,000港元。

本集團之資金來源主要包括來自本集團業務營運之內部資金、銀行提供之貸款融資及向投資者發行之有擔保票據。

於二零二一年一月三十一日，本集團之銀行貸款約為17,028,400,000港元、有擔保票據約為5,738,000,000港元及其他貸款約為315,700,000港元。於二零二一年一月三十一日，17,028,400,000港元之銀行貸款之到期日分佈如下：4,616,800,000港元須於一年內償還、1,118,900,000港元須於第二年償還、9,721,100,000港元須於第三至第五年償還及1,571,600,000港元須於第五年後償還。

本集團發行本金總額為750,000,000美元之有擔保票據。有擔保票據年期為五年，按固定利率每年4.6%及5.65%計息，利息乃每半年於期末支付。有擔保票據於聯交所上市，乃為先前票據之再融資及一般企業用途而發行。本集團與若干金融機構訂立交叉貨幣掉期協議，以對沖外匯風險。

本集團貸款總額中分別約有73%及25%為浮息及定息貸款，本集團貸款中其餘2%為免息貸款。

按未償還債項總淨額（即貸款總額減去現金及銀行結餘）對本公司擁有人應佔綜合資產淨值百分比計算之資本負債比率約為45%。不計豐德麗集團及麗豐集團之淨債項，本集團之資本負債比率約為30%。不計扣除融資成本後擁有正賬面淨值之倫敦投資組合之淨債項以及豐德麗集團及麗豐集團之淨債項，本集團之資本負債比率約為28%。

於二零二一年一月三十一日，賬面值約為31,672,800,000港元之若干投資物業、約為3,166,800,000港元之若干物業、廠房及設備、約為3,019,400,000港元之若干使用權資產、約為53,100,000港元之若干已落成物業、約為3,089,300,000港元之若干發展中物業、約為383,300,000港元之若干酒店式服務公寓及相關租賃物業裝修、約為122,800,000港元之若干在建工程以及約為1,456,800,000港元之若干銀行結餘及銀行定期存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，本集團持有之若干附屬公司之股份亦已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。本集團持有之若干合營公司及一間聯營公司之股份已抵押予銀行，作為本集團若干合營公司及一間聯營公司取得銀行融資額之抵押。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

本集團之主要資產及負債以及交易以港元、美元、英鎊及人民幣列值。鑒於港元與美元匯率掛鈎，本集團相信因美元產生之相應匯兌風險極微。本集團在英國作出投資，有關資產及負債乃以英鎊列值。為將淨外匯風險降至最低，該等投資主要以按英鎊列值之銀行貸款撥付。鑒於麗豐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，故其面對人民幣之淨匯兌風險。除上文所述者外，本集團之餘下貨幣資產及負債均以歐元、馬來西亞令吉及越南盾列值，與本集團之資產及負債總值相比，亦微不足道。本集團透過密切監察匯率之變動管理外匯風險，如有其他需要，會考慮對沖重大外匯風險。

或然負債

本集團自二零二零年七月三十一日起或然負債並無重大變動。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零二一年一月三十一日止六個月內，本公司並無贖回其於聯交所上市及買賣之任何股份，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售任何該等股份。

企業管治

本公司於截至二零二一年一月三十一日止六個月內，一直遵守聯交所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**」）之所有守則條文，惟守則條文第 A.4.1 條、第 A.5.1 條及第 E.1.2 條之偏離則除外。

根據守則條文第A.4.1條，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

本公司各現任非執行董事（「**非執行董事**」，包括獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」））概無指定任期。然而，本公司全體董事（「**董事**」）均須遵守本公司組織章程細則（「**組織章程細則**」）之卸任條文，規定現任董事須自其上次獲本公司股東（「**股東**」）推選起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可重選連任。此外，任何獲董事會（「**董事會**」）委任為新增董事（包括非執行董事）之人士，將僅任職至本公司下屆股東週年大會（「**股東週年大會**」），且屆時將符合資格可重選連任。此外，為貫徹企業管治守則之相關守則條文，獲委任以填補臨時空缺之各董事須／將在獲委任後之首個股東大會上經股東推選。因此，董事會認為該等規定足以達致上述守則條文第 A.4.1 條之相關目標，故此不擬就此方面採取任何矯正措施。

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

本公司並無成立提名委員會，但其職能由全體董事會承擔。本公司已達致並維持董事會成員多元化，包括符合本公司業務模式及特定需求之專業資格及經驗、文化及教育背景、種族及族群特性、性別、年齡及服務任期。潛在新董事將根據其知識、技能、經驗及專業知識以及本公司於當時之要求而招攬，獨立非執行董事之人選必須符合獨立標準。識別及甄選合適人選以供董事會考慮及批准之工作已由並將繼續由執行董事（「**執行董事**」）履行。本公司於二零一九年一月採納提名政策，當中載列本公司甄選可能加入董事會之人選之準則、流程及程序。由於上述甄選及提名政策及程序已經存在，且企業管治守則所載之提名委員會之其他職責長期由全體董事會有效履行，故董事會認為現階段並無必要成立提名委員會。

根據守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會。

由於有其他事先安排之事務必須由主席林建岳博士處理，因此彼並無出席於二零二零年十二月十八日舉行之股東週年大會。然而，為確保於股東週年大會能與股東有效溝通，根據組織章程細則第71條，出席該股東週年大會之周福安先生（副主席兼執行董事）擔任該股東週年大會之主席。

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4,500名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

投資者關係

為確保投資者對本公司有更深入之瞭解，管理層積極參與投資者關係項目。執行董事及投資者關係部不斷與研究分析員及機構投資者進行溝通，並於本公司業績公佈刊發後與研究分析員及新聞界會面，出席主要投資者研討會及參加國際非交易簡報會，以傳達本公司之財務表現及環球業務策略。

於回顧期間，由於受全球 COVID-19 疫情影響，若干投資關係活動已推遲或取消。本集團透過電話會議及虛擬活動維持與投資界積極溝通，並向彼等提供本集團營運、財務表現及前景之最新資料。本公司竭誠促進良好之投資者關係，並加強與股東及潛在投資者溝通。本公司歡迎投資者、權益持有者及公眾人士提供建議，可致電(852) 2853 6116，亦可傳真至(852) 2853 6651 或發送電郵至 ir@laisun.com 聯絡投資者關係部。

中期業績之審閱

本公司之審核委員會（「**審核委員會**」）現由三名獨立非執行董事，即梁樹賢先生、林秉軍先生及梁宏正先生所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二一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
林建岳

香港，二零二一年三月二十六日

於本公佈之日期，董事會包括下列成員：

- 執行董事： 林建岳博士（主席）與周福安（副主席）、劉樹仁（行政總裁）、林孝賢（亦為余寶珠女士之替代董事）及譚承蔭諸位先生；
- 非執行董事： 余寶珠女士；及
- 獨立非執行董事： 林秉軍、梁樹賢、葉澍堃及梁宏正諸位先生。