

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



# 麗豐控股

麗豐控股有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1125)

## 截至二零一七年一月三十一日止六個月 之中期業績公佈

### 業績

麗豐控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一七年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同去年同期比較數字如下：

### 簡明綜合收益表

截至二零一七年一月三十一日止六個月

		截至一月三十一日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
	附註		
<b>營業額</b>	3	<b>479,022</b>	833,552
銷售成本		<u>( 138,617)</u>	<u>( 363,032)</u>
毛利		<b>340,405</b>	470,520
其他收入及收益		<b>76,642</b>	64,135
銷售及市場推廣費用		<b>( 55,801)</b>	( 28,482)
行政費用		<b>( 141,130)</b>	( 144,927)
其他經營費用淨額		<b>( 30,086)</b>	( 99,257)
投資物業公平值增值		<u><b>123,995</b></u>	<u>226,381</u>
<b>經營溢利</b>	4	<b>314,025</b>	488,370
融資成本	5	<b>( 78,024)</b>	( 83,014)
應佔合營公司溢利		<u><b>310,979</b></u>	<u>88,641</u>
<b>除稅前溢利</b>		<b>546,980</b>	493,997
稅項	6	<b>( 200,364)</b>	( 177,184)
<b>本期間溢利</b>		<u><b>346,616</b></u>	<u>316,813</u>
<b>歸屬：</b>			
本公司擁有人		<b>336,424</b>	303,213
非控制性權益		<u><b>10,192</b></u>	<u>13,600</u>
		<u><b>346,616</b></u>	<u>316,813</u>

簡明綜合收益表（續）

截至二零一七年一月三十一日止六個月

		截至一月三十一日止六個月	
		二零一七年	二零一六年
		(未經審核)	(未經審核)
		千港元	千港元
本公司擁有人應佔每股盈利：	附註		
	7		
基本		<u>0.021</u> 港元	<u>0.019</u> 港元
攤薄		<u>0.021</u> 港元	<u>0.019</u> 港元

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一七年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
本期間溢利	346,616	316,813
將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)		
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	( 537,468)	( 859,775)
應佔合營公司之其他全面開支	( 29,521)	( 45,377)
現金流量對沖：		
期內產生之對沖工具公平值變動之有效部份	( 101,887)	( 119,047)
計入簡明綜合收益表之匯兌收益之重新分類調整	69,653	119,348
	<u>( 32,234)</u>	<u>301</u>
	<u>( 599,223)</u>	<u>( 904,851)</u>
本期間全面開支總額	<u>( 252,607)</u>	<u>( 588,038)</u>
歸屬：		
本公司擁有人	( 252,907)	( 587,144)
非控制性權益	<u>300</u>	<u>( 894)</u>
	<u>( 252,607)</u>	<u>( 588,038)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一七年一月三十一日

	附註	二零一七年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一六年 七月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,509,650	1,450,871
預付地租		4,382	4,623
投資物業		15,072,949	14,661,728
發展中物業		1,348,350	1,184,375
於合營公司之投資		1,061,385	804,431
購買一投資物業之按金		—	228,620
非流動資產總值		<u>18,996,716</u>	<u>18,334,648</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		864,503	791,844
落成待售物業		447,231	503,187
應收賬款、按金及預付款項	8	271,144	367,068
預付稅項		33,257	32,575
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		718,488	1,066,374
現金及現金等值項目		1,882,144	2,546,240
		<u>4,216,767</u>	<u>5,307,288</u>
分類為持作出售之資產		<u>249,622</u>	<u>257,666</u>
流動資產總值		<u>4,466,389</u>	<u>5,564,954</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	9	620,506	797,512
已收按金及遞延收入		661,182	596,367
已抵押計息銀行貸款		17,798	287,548
來自一合營公司貸款		188,193	350,328
應付稅項		370,679	399,326
流動負債總值		<u>1,858,358</u>	<u>2,431,081</u>
流動資產淨值		<u>2,608,031</u>	<u>3,133,873</u>
資產總值減流動負債		<u>21,604,747</u>	<u>21,468,521</u>

簡明綜合財務狀況表（續）  
於二零一七年一月三十一日

	附註	二零一七年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一六年 七月三十一日 (經審核) 千港元
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>21,604,747</b>	21,468,521
<b>非流動負債</b>			
已收長期按金		132,954	124,389
已抵押計息銀行貸款		2,724,741	2,747,970
來自一前主要股東墊款		52,868	54,675
來自一同系附屬公司貸款		213,566	221,714
來自一合營公司貸款		634,481	222,430
定息優先票據	10	2,027,122	2,092,741
衍生金融工具		319,880	210,068
遞延稅項負債		2,409,180	2,406,920
非流動負債總值		<u>8,514,792</u>	<u>8,080,907</u>
		<b>13,089,955</b>	<b>13,387,614</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本		1,628,509	1,619,770
儲備		11,388,299	11,694,997
		<u>13,016,808</u>	<u>13,314,767</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>73,147</u>	<u>72,847</u>
		<b>13,089,955</b>	<b>13,387,614</b>

## 簡明綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

本集團截至二零一七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

編製回顧期內之未經審核簡明綜合中期財務報表所採用之主要會計政策及編製基準，與本集團截至二零一六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。此等未經審核簡明綜合業績應與本公司截至二零一六年七月三十一日止年度之年報一併閱讀。

此外，本集團已採納多項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），該等香港財務報告準則首次適用於本集團本期間之未經審核簡明綜合中期財務報表。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團已呈報之業績或財務狀況並無重大影響。



#### 4. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／（計入）下列各項：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
銷售已落成物業之成本	61,184	287,579
有關租金收入之支出	77,433	75,453
折舊 <sup>#</sup>	35,292	35,846
於損益確認之有效對沖之無效部份 <sup>##</sup>	7,925	22,568
匯兌差異淨額 <sup>##</sup>	( 5,364)	19,415
處置物業、廠房及設備項目虧損 <sup>##</sup>	169	89
預付地租攤銷	89	94
向地方當局歸還土地使用權之虧損 <sup>##</sup>	—	23,493
向地方當局歸還土地使用權之已收補償 <sup>##</sup>	( 6,813)	—
撇減已落成待售物業至可變現淨值 ／（撇減已落成待售物業至可變現淨值撥回） <sup>##</sup>	<u>618</u>	<u>( 148)</u>

<sup>#</sup> 酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修之折舊支出29,935,000港元（截至二零一六年一月三十一日止六個月：30,399,000港元）已計入簡明綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

<sup>##</sup> 有關支出／（收入）項目已計入簡明綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

#### 5. 融資成本

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
利息支出：		
銀行貸款	66,910	71,024
二零一三年票據（定義及披露見附註10）	70,958	70,944
來自一合營公司貸款	11,592	7,485
攤銷：		
銀行貸款	9,455	6,407
二零一三年票據	4,034	3,744
銀行融資費用及直接成本	6,364	9,263
	<u>169,313</u>	<u>168,867</u>
減：撥充發展中物業成本	( 51,103)	( 45,014)
撥充在建中投資物業成本	( 28,496)	( 34,736)
撥充在建工程成本	( 11,690)	( 6,103)
	<u>( 91,289)</u>	<u>( 85,853)</u>
融資成本總值	<u>78,024</u>	<u>83,014</u>

## 6. 稅項

由於本集團於本期間在香港並無產生估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備（截至二零一六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稅率計算稅項。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
本期間 — 中國內地		
企業所得稅	<b>10,670</b>	49,818
土地增值稅	<b>110,217</b>	72,472
遞延	<b>79,477</b>	54,894
本期間稅項開支總值	<b><u>200,364</u></b>	<b><u>177,184</u></b>

為安排本公司於聯交所（現時在主板）上市，已於一九九七年十一月十二日簽署一份稅項賠償保證契據，麗新發展有限公司（「麗新發展」）據此就本集團因出售任何於一九九七年十月三十一日本集團透過其附屬公司及合營公司應佔之物業權益而應付或分佔之若干潛在中國內地所得稅及土地增值稅，向本集團承諾作出賠償保證。本集團於本期間並無根據上述賠償保證收取稅項賠償（截至二零一六年一月三十一日止六個月：無）。

## 7. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔本期間溢利336,424,000港元（截至二零一六年一月三十一日止六個月：303,213,000港元）及期內已發行普通股加權平均數16,209,686,506股（截至二零一六年一月三十一日止六個月：16,130,783,452股）計算。

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

每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千港元	二零一六年 (未經審核) 千港元
<u>盈利</u>		
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利	<u>336,424</u>	<u>303,213</u>
	股份數目	
<u>股份</u>		
計算每股基本盈利採用之期內已發行普通股加權平均數	<b>16,209,686,506</b>	16,130,783,452
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	<u>12,211,091</u>	<u>—</u>
	<u><b>16,221,897,597</b></u>	<u>16,130,783,452</u>

## 8. 應收賬款、按金及預付款項

本集團根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款收取。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款收取租務按金。酒店式服務公寓收費主要由客戶以現金支付，惟對於在本集團開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議收取。鑑於上文所述及由於本集團之應收貿易賬款涉及眾多不同客戶，故信貸風險並不集中。本集團之應收貿易賬款乃免息。

於報告期末按到期付款日之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一七年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一六年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款淨額：		
一個月內	116,240	239,078
一至三個月	3,560	6,466
超過三個月	3,288	5,276
	<u>123,088</u>	<u>250,820</u>
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>148,056</u>	<u>116,248</u>
總計	<u>271,144</u>	<u>367,068</u>

## 9. 應付賬款及應計費用

於報告期末按到期付款日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一七年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一六年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款：		
一個月內	34,253	81,680
一至三個月	10,169	16,777
超過三個月	11	72
	<u>44,433</u>	<u>98,529</u>
應計費用及其他應付賬款	<u>576,073</u>	<u>698,983</u>
總計	<u>620,506</u>	<u>797,512</u>

## 10. 定息優先票據

### 人民幣 1,800,000,000 元於二零一八年到期息率為 6.875% 之優先票據

於二零一三年四月二十五日，本公司發行到期息率為 6.875% 之人民幣 1,800,000,000 元定息優先票據（「二零一三年票據」），票據將於二零一八年四月二十五日到期一次性償還。二零一三年票據自二零一三年四月二十五日開始計息，須自二零一三年十月二十五日起於每年四月二十五日及十月二十五日每半年期末支付。二零一三年票據於聯交所上市。

## 中期股息

董事會議決不派發截至二零一七年一月三十一日止六個月之中期股息（截至二零一六年一月三十一日止六個月：無）。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及展望

於回顧期間內，全球主要經濟體仍步步為營。隨著美國總統大選落幕及英國脫歐帶來的初步衝擊淡化，資本市場重現樂觀跡象。然而，此樂觀跡象將繼續受基本因素支撐多久，仍然是未知之數。新上任的美國總統及其內閣官員仍在嘗試建立政權的階段，加上英國脫歐的退出條款仍未明朗。即將到來的歐洲政權大選及中東地區的長期衝突局面，仍然使全球增長前景滿佈陰霾。

儘管宏觀環境看似動盪，中國政府繼續砥礪前行，在採取積極的財政政策及穩健的貨幣政策雙管齊下，實現了經濟穩定增長。全球經濟表現低迷之下，出口等部分行業明顯繼續收縮。其實放緩的幅度部分已因中國政府推動其他行業發展並提振國內消費而得以抵銷。房地產行業是其中一個受惠行業，這從近期的多次土地拍賣及成交金額足可佐證。我們近年亦同樣受惠，在我們的業績未受同期人民幣持續貶值所削弱前正可見一斑。我們相信，房地產行業仍將為重要經濟支柱，並繼續顯著受政府政策所左右。長遠而言，中國政府施行之經濟策略對房地產行業無疑是個利好消息，而積極利好的財政政策亦將令一眾投資者及發展商同樣受惠。

本集團之地區焦點及租賃主導策略近年來展現出一定防禦力。作為主要資產之約 3,200,000 平方呎之租賃組合（其主要位於上海及廣州，出租率接近 100%）之租賃收入表現穩定。位於廣州之麗豐中心已於二零一六年六月落成，並已加入本集團之租賃組合。截至本業績公佈日期，除受本公司於二零一五年一月十五日所宣佈之資產交換交易所規限之辦公室面積外，該辦公樓約 99.0% 之建築面積已租出或簽訂租賃意向，而商場部份經已全部租出。

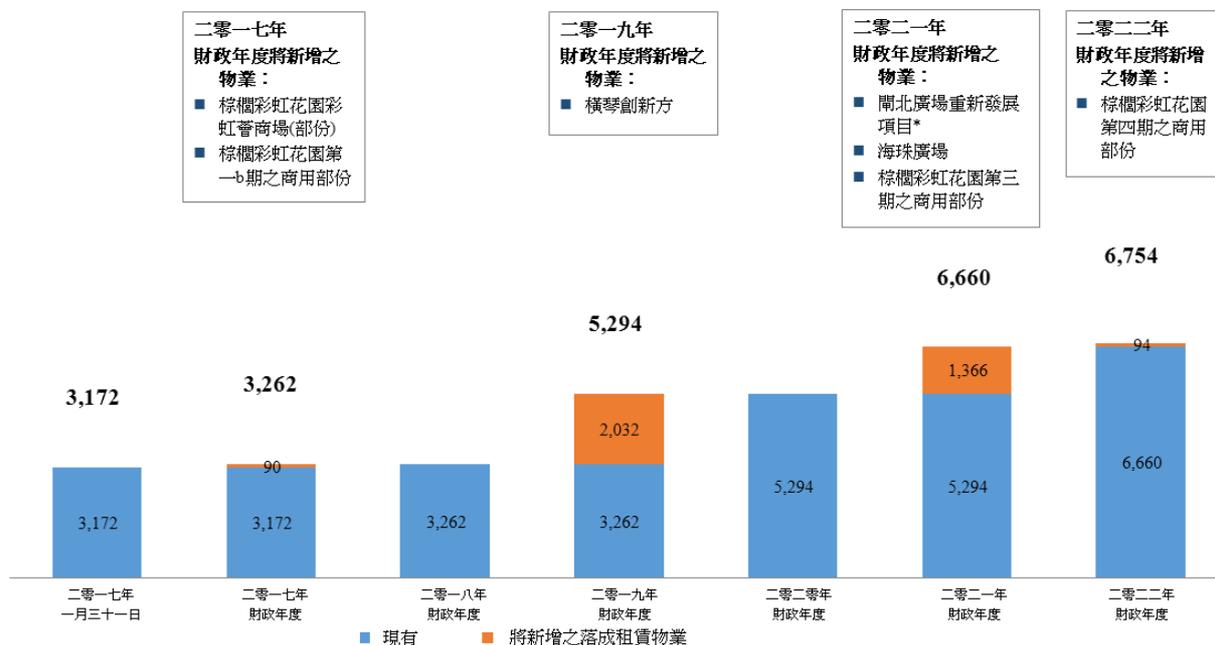
於截至二零一七年一月三十一日止六個月內，本集團穩步發展，惟因人民幣貶值，令本集團在按呈報基準換算人民幣時受到影響。廣州御金沙、廣州東風廣場第五期及中山棕櫚彩虹花園住宅單位之銷售為此份業績奠定基礎。

本集團於上海、廣州、中山及橫琴之若干項目正處於不同發展階段。通過於未來數年發展現有租賃項目，租賃組合預期將由約 3,200,000 平方呎增加至約 6,800,000 平方呎。收購與上海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（「匯貢大廈」）已於二零一六年九月完成。這將有利於閘北廣場第一期及毗鄰之閘北廣場第二期之重建計劃，並將於完成重建後提升共同發展之整體價值。本集團現正與專業顧問及地方當局落實重新發展計劃。閘北廣場第一期經已清空，而拆卸工程經已動工。預期拆卸工程將於本財政年度結束前完工。本集團預期於二零一七年下半年可取得地方當局之建築許可，而建築工程將於其後開始動工。

廣州御金沙、廣州東風廣場第五期及中山棕櫚彩虹花園之餘下住宅單位預期於未來財政年度為本集團之收益表帶來貢獻。本集團將繼續維持其於擴大土地儲備時之審慎及靈活作風。

下圖載列本集團於二零一七年一月三十一日租賃組合之預期增長及本集團發展項目之進度：

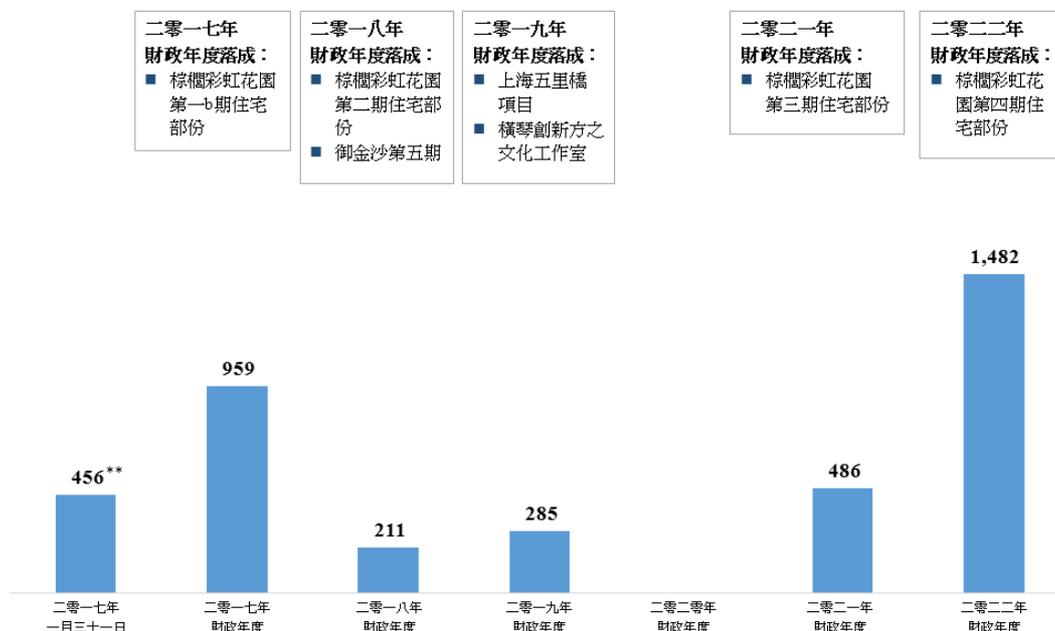
### 租賃組合



### 應佔租賃建築面積 (千平方呎)

\*於二零一六年九月，本集團完成收購與開北廣場第一期相連之總建築面積約111,400平方呎之匯貢大廈6樓至11樓，連同地下車庫20個停車位之使用權。本集團計劃根據全面的重新發展計劃一併重新發展上海開北廣場第一期、開北廣場第二期及匯貢大廈。

### 銷售項目



### 應佔銷售建築面積 (千平方呎)

\*\* 不包括中山棕櫚彩虹花園之商用部份，該部份會隨租出時間，而將重新分類為已落成持作出租物業用途，亦不包括廣州港景中心，該物業須進行資產交換交易，目前該交易待完成。

於二零一七年一月三十一日，本集團土地儲備為6,900,000平方呎。本集團現金狀況穩健，於二零一七年一月三十一日分別擁有手頭現金及未動用貸款融資2,600,600,000港元及3,636,400,000港元，負債淨值與權益比率為25.0%，為本集團提供充分信心及更主動審視商機。

## 中期業績概覽

截至二零一七年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額 479,000,000 港元（二零一六年：833,600,000 港元）及毛利 340,400,000 港元（二零一六年：470,500,000 港元），較去年同期分別減少約 42.5% 及 27.7%。營業額及毛利減少主要由於廣州東風廣場第五期、廣州東山京士柏、上海五月花生活廣場及中山棕櫚彩虹花園之住宅單位及酒店式公寓單位之大部份銷售已於截至二零一六年一月三十一日止六個月內確認，及於回顧期內可供出售物業之數量較少所致。人民幣平均匯率於回顧期內較去年同期貶值逾 5%。扣除因人民幣貶值對貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之營業額減少 39.2%。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		
	二零一七年 (百萬港元) @0.8762	二零一六年 (百萬港元) @0.8285	百分比 變動	二零一七年 (人民幣百萬元)	二零一六年 (人民幣百萬元)	百分比 變動
租金收入	345.8	310.1	11.5%	303.0	256.9	17.9%
物業銷售	133.2	523.5	-74.6%	116.7	433.7	-73.1%
<b>總計：</b>	<b>479.0</b>	<b>833.6</b>	<b>-42.5%</b>	<b>419.7</b>	<b>690.6</b>	<b>-39.2%</b>

本公司擁有人應佔純利約為 336,400,000 港元（二零一六年：303,200,000 港元），較去年同期增加約 11.0%。增加主要是由於來自銷售廣州御金沙（為與凱德置地中國控股私人有限公司（「凱德中國」）之合營公司項目）之溢利貢獻較去年同期有所增加。該金額於簡明綜合收益表內確認為「應佔合營公司溢利」中之一部份。每股基本盈利為 0.021 港元（二零一六年：0.019 港元）。

扣除物業重估之影響，本公司擁有人應佔純利約 246,300,000 港元（二零一六年：134,900,000 港元）。撇除物業重估效應，每股基本盈利相應增加至 0.0152 港元（二零一六年：0.0084 港元）。

本公司擁有人應佔溢利（百萬港元）	截至一月三十一日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
已呈報	336.4	303.2
投資物業的調整		
物業重估	(124.0)	(226.4)
投資物業遞延稅項	31.0	56.6
非控制性權益分佔之重估變動減遞延稅項	2.9	1.5
除稅後純利，不包括投資物業重估收益	246.3	134.9
於損益確認之有效對沖之無效部份的調整	7.9	22.6
除稅後純利，不包括投資物業及於損益確認之有效對沖之無效部份的調整	254.2	157.5

於二零一七年一月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為 13,016,800,000 港元，較二零一六年七月三十一日之 13,314,800,000 港元減少 2.2%。於二零一七年一月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一六年七月三十一日每股 0.822 港元減少至二零一七年一月三十一日每股 0.799 港元。資產淨值略微減少主要由於人民幣於截至二零一七年一月三十一日止六個月內貶值逾 5%，惟部份跌幅已被回顧期內所賺取之純利抵銷。

## 物業組合組成

於二零一七年一月三十一日，應佔概約建築面積（千平方呎）及停車位數目：

	商業／零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位數目
已落成持作出租物業 <sup>1</sup>	1,609	966	-	-	2,575	695
已落成酒店物業及酒店式服務公寓	-	-	598	-	598	-
發展中物業 <sup>2</sup>	1,162	1,746	816	3,214	6,938	5,056
已落成待售物業	79 <sup>3</sup>	76	-	452	607	1,320
<b>本集團主要物業之總 建築面積</b>	<b>2,850</b>	<b>2,788</b>	<b>1,414</b>	<b>3,666</b>	<b>10,718</b>	<b>7,071</b>

1. 已落成及賺取租金物業
2. 所有在建中物業
3. 已落成待售物業（包括69,000平方呎之購物商場，隨著中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場之購物商場陸續租出，預期將重新分類為已落成持作出租物業用途）

## 物業投資

### 租金收入

截至二零一七年一月三十一日止六個月，本集團自租賃業務錄得營業額 345,800,000 港元（二零一六年：310,100,000 港元），較去年同期增長 11.5%。升幅主要來自於二零一六年六月落成的廣州麗豐中心（廣州東風廣場第五期之辦公樓）之貢獻。主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

	截至一月三十一日止六個月			截至一月三十一日止六個月			期末出租率 (%)
	二零一七年 (百萬港元) @0.8762	二零一六年 (百萬港元) @0.8285	百分比 變動	二零一七年 (人民幣百萬元)	二零一六年 (人民幣百萬元)	百分比 變動	
<b>上海</b>							
上海香港廣場	201.3	197.6	1.9	176.4	163.7	7.8	零售：98.2% 辦公室：96.6% 酒店式 服務公寓：67.4%
上海五月花生活廣場	37.8	34.7	8.9	33.1	28.7	15.3	零售：99.6% 酒店：66.5%
上海凱欣豪園	7.0	6.6	6.1	6.1	5.5	10.9	100.0%
上海閘北廣場第一期*	-	4.1	-100.0	-	3.4	-100.0	0.0%
<b>廣州</b>							
廣州五月花商業廣場	55.8	54.6	2.2	48.9	45.2	8.2	98.0%
廣州麗豐中心	30.3	-	不適用	26.5	-	不適用	零售：100.0% 辦公室：81.8%**
廣州富邦廣場	9.1	8.7	4.6	8.0	7.2	11.1	97.8%
<b>中山</b>							
中山棕櫚彩虹花園	4.5	3.8	18.4	4.0	3.2	25.0	零售：84.8%*** 酒店式 服務公寓：41.3%
<b>總計：</b>	<b>345.8</b>	<b>310.1</b>	<b>11.5</b>	<b>303.0</b>	<b>256.9</b>	<b>17.9</b>	

\* 所有租戶均已遷出，並正進行拆卸，以重新發展項目

\*\* 不包括本公司於二零一五年一月十五日所宣佈之資產交換交易所規限之辦公室面積

\*\*\* 不包括自用面積

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零一七年一月三十一日止六個月			截至二零一六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)
<b>上海</b>						
上海香港廣場	100%			100%		
零售		91.8	468,434		83.6	468,434
辦公室		48.2	360,687		48.3	360,687
酒店式服務公寓 (客房收益及餐飲)		58.1	355,267		62.3	354,239
停車位		3.2	不適用		3.4	不適用
		<b>201.3</b>	<b>1,184,388</b>		<b>197.6</b>	<b>1,183,360</b>
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		17.6	320,314		14.7	320,314
酒店 (客房收益及餐飲)		18.3	143,846		18.8	143,846
停車位		1.9	不適用		1.2	不適用
		<b>37.8</b>	<b>464,160</b>		<b>34.7</b>	<b>464,160</b>
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		5.5	77,959		5.4	77,959
停車位		1.5	不適用		1.2	不適用
		<b>7.0</b>	<b>77,959</b>		<b>6.6</b>	<b>77,959</b>
上海閘北廣場第一期*	100%			99%		
零售		-	-		-	190,425
辦公室		-	-		3.9	128,931
停車位		-	-		0.2	不適用
		-	-		<b>4.1</b>	<b>319,356</b>
<b>廣州</b>						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		48.8	357,424		47.1	357,424
辦公室		5.3	79,431		5.6	79,431
停車位		1.7	不適用		1.9	不適用
		<b>55.8</b>	<b>436,855</b>		<b>54.6</b>	<b>436,855</b>
廣州麗豐中心	100%			100%		
零售		24.7	100,701		-	23,326
辦公室**		4.6	525,463		-	-
停車位		1.0	不適用		-	-
		<b>30.3</b>	<b>626,164</b>		-	<b>23,326</b>
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		<b>9.1</b>	<b>171,968</b>		<b>8.7</b>	<b>171,968</b>
<b>中山</b>						
中山棕櫚彩虹花園	100%			100%		
零售***		2.0	112,124		1.4	86,842
酒店式服務公寓 (客房收益)		2.5	98,556		2.4	98,556
		<b>4.5</b>	<b>210,680</b>		<b>3.8</b>	<b>185,398</b>
<b>總計：</b>		<b>345.8</b>	<b>3,172,174</b>		<b>310.1</b>	<b>2,862,382</b>

\* 所有租戶均已遷出，並正進行拆卸，以重新發展項目

\*\* 於二零一五年一月十五日所宣佈之資產交換交易完成後，廣州麗豐中心之總建築面積預期約為 707,000 平方呎（不包括停車位）。

\*\*\* 不包括自用面積

整體租金收入穩定，乃因所有主要物業大致已全數租出。於回顧期內，租金收入增長部份被人民幣貶值所抵銷。

廣州麗豐中心（廣州東風廣場第五期之辦公樓）已於二零一六年六月落成並加入本集團之租賃組合，並開始為本集團貢獻租金收入。截至本業績公佈日期，除受本公司於二零一五年一月十五日公佈之資產交換交易所規限之辦公室面積外，該辦公樓約 99.0%之建築面積已租出或簽訂租賃意向，且商場部份已全數租出。

本集團現正與專業顧問及地方當局落實有關上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期以及本集團於二零一六年九月已完成收購之匯貢大廈 6 樓至 11 樓之重新發展計劃。閘北廣場第一期經已清空，而拆卸工程經已動工，預期拆卸工程將於本財政年度結束前完工。本集團預期於二零一七年下半年可取得地方當局之建築許可，而建築工程將於其後開始動工。

除約 53,200 平方呎之自用面積外，中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場之部份（佔總建築面積約 87.7%）已出租，故該部份已重新分類為租賃物業。待該物業全部租出，本集團將於適當時候作進一步重新分類及作租金收入確認。

## 主要租賃物業之回顧

### 上海香港廣場

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

該物業之總建築面積約為 1,180,000 平方呎（不包括 350 個停車位）。該物業包括辦公樓、商場及酒店式服務公寓，總建築面積分別約 360,700 平方呎、468,400 平方呎及 355,300 平方呎。該物業座落於黃陂南路地鐵站上蓋，徒步可前往上海著名地標新天地。商場現為該區域匯聚全球奢侈品牌之最矚目高檔零售點之一。主要租戶包括 Apple 專門店、Cartier、Coach、GAP、MCM、Tiffany、Y3，以及國際著名奢侈品牌及選擇繁多之不同食肆。旨在改善上海香港廣場零售商場高層人流量之資產增值工程已完成，新租戶已於二零一四年底進駐。

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

本集團擁有該物業 100%權益。

### 上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海靜安區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之綜合用途項目。該項目位於中山北路地鐵站附近。

本集團擁有零售商場之 100%權益，其包括商業區地庫在內之建築面積約為 320,300 平方呎。該資產定位為社區零售設施。

### 廣州五月花商業廣場

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

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

本集團擁有該物業 100% 權益。

### 廣州富邦廣場

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

### 廣州麗豐中心

廣州麗豐中心是位於廣州越秀區東風東路廣州東風廣場第五期之辦公樓。廣州東風廣場為分數期興建之項目。該幢 38 層高之辦公樓已於二零一六年六月落成。本集團目前擁有該物業總建築面積約 626,200 平方呎（不包括 209 個停車位）。

於二零一五年一月十五日公佈之與廣州市輕工房地產開發公司（「廣州輕工」）之資產交換交易已於二零一五年三月五日獲本公司之最終控股公司豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）股東批准，目前尚未完成。此項交易將能讓本集團完全整合其對廣州麗豐中心之擁有權及為本集團帶來額外之靈活性及戰略價值。於資產交換交易完成後，廣州麗豐中心之總建築面積預期約為 707,000 平方呎（不包括停車位）。

截至本業績公佈日期，除受資產交換交易所規限之辦公室面積外，該辦公樓約 99.0% 之建築面積（「建築面積」）已租出或簽訂租賃意向，且商場部份已全數租出。

### 中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場為全資住宅項目中山棕櫚彩虹花園之商業元素。中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場位於中山西區彩虹規劃區。其總建築面積約為 181,100 平方呎，於期末出租率約為 84.8%（不包括自用面積）。

### 酒店及酒店式服務公寓

#### 上海雅詩閣淮海路服務公寓

位於上海香港廣場之雅詩閣淮海路服務公寓由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區 70 多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為 357,000 平方呎，而本集團應佔之建築面積約為 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 81.8%，平均房租約為 1,210 港元。

### *上海寰星酒店*

上海寰星酒店於二零一三年十一月開業，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。自酒店於二零一三年十一月試業以來，回顧期間內平均出租率達 78.3%，平均房租約為 504 港元。

### *中山寰星度假公寓*

中山寰星度假公寓包括位於中山西區翠沙路棕櫚泉生活廣場之兩幢 16 層高大樓。距離中山渡輪碼頭 30 分鐘路程，是家庭週末休息度假的理想場所，設施包括：一個室外游泳池、健身房、瑜伽室、閱覽室、品酒俱樂部、遊藝室、網球場等。90 個酒店式公寓單位均配備廚房，戶型包括單元型及雙床房，總建築面積約為 98,600 平方呎。公寓另設有一個有 80 個座位的餐飲區，適合私人聚會及燒烤等。回顧期間內平均出租率達 52.2%，平均房租約為 345 港元。

## **物業發展**

### **已確認銷售**

截至二零一七年一月三十一日止六個月，本集團之物業發展業務自銷售物業而錄得營業額 133,200,000 港元（二零一六年：523,500,000 港元），較去年同期之銷售收益減少 74.6%。

已確認總銷售主要由廣州東風廣場第五期及中山棕櫚彩虹花園之銷售表現所帶動，兩者分別已售出建築面積約 13,340 平方呎及 29,254 平方呎，銷售收益分別達 82,100,000 港元及 42,400,000 港元。

截至二零一七年一月三十一日止六個月，在人民幣貶值情況下，已確認之整體平均售價（不包括廣州御金沙及停車位）約為每平方呎 3,075 港元（二零一六年：每平方呎 3,598 港元）。廣州御金沙住宅單位銷售表現良好，平均售價達每平方呎 2,416 港元（二零一六年：每平方呎 3,100 港元），該金額於簡明綜合收益表內確認為「應佔合營公司溢利」。

截至二零一七年一月三十一日止六個月內物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	單位數量	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 @0.8762	人民幣百萬元
廣州東風廣場					
住宅單位 – 第五期	12	13,340	6,465	82.1	71.9
中山棕櫚彩虹花園					
別墅單位	10	29,254	1,529	42.4	37.2
<b>小計</b>	<b>22</b>	<b>42,594</b>	<b>3,075</b>	<b>124.5</b>	<b>109.1</b>
廣州東山京士柏					
停車位	12			8.0	7.0
廣州富邦廣場					
停車位	1			0.7	0.6
<b>總計</b>				<b>133.2</b>	<b>116.7</b>
<b>合營公司項目之已確認銷售</b>					
廣州御金沙					
住宅單位** (按47.5%基準)	314	409,722	2,390	926.5	811.8
零售單位** (按47.5%基準)	2	2,521	6,532	15.6	13.7
<b>小計</b>	<b>316</b>	<b>412,243</b>	<b>2,416</b>	<b>942.1</b>	<b>825.5</b>
停車位** (按47.5%基準)	292			98.8	86.6
<b>總計</b>				<b>1,040.9</b>	<b>912.1</b>

# 扣除營業稅前及含增值稅

\* 扣除營業稅後及不含增值稅

\*\* 廣州御金沙為與凱德中國之合營公司項目，本集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益。截至二零一七年一月三十一日止六個月，已確認之銷售（扣除營業稅後及不含增值稅後）1,983,400,000港元（不包括停車位）是來自整個項目，並確認約 867,880 平方呎之建築面積（不包括停車位）。來自停車位之已確認銷售（扣除營業稅後及不含增值稅後）208,000,000港元是來自整個項目。

截至二零一六年一月三十一日止六個月內物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	單位數量	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 @0.8285	人民幣百萬元
上海五月花生活廣場					
住宅單位	6	5,083	5,170	24.8	20.5
公寓式辦公樓單位	18	11,994	3,704	41.9	34.7
廣州東風廣場					
住宅單位—第五期	61	57,943	5,892	322.0	266.8
廣州東山京士柏					
住宅單位	5	9,569	4,789	43.2	35.8
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	8	9,160	707	6.1	5.1
別墅單位	22	60,482	1,498	85.5	70.8
<b>總計</b>	<b>120</b>	<b>154,231</b>	<b>3,598</b>	<b>523.5</b>	<b>433.7</b>
<b>合營公司項目之已確認銷售</b>					
廣州御金沙					
住宅單位** (按47.5%基準)	53	118,954	3,081	345.8	286.5
零售單位** (按47.5%基準)	1	798	5,971	4.5	3.7
<b>小計</b>	<b>54</b>	<b>119,752</b>	<b>3,100</b>	<b>350.3</b>	<b>290.2</b>
停車位** (按47.5%基準)	45			13.2	10.9
<b>總計</b>				<b>363.5</b>	<b>301.1</b>

# 扣除營業稅前

\* 扣除營業稅後

\*\* 廣州御金沙為與凱德中國之合營公司項目，本集團及凱德中國各擁有其 47.5%之實際權益。截至二零一六年一月三十一日止六個月，已確認之銷售(扣除營業稅後) 737,400,000 港元(不包括停車位)是來自整個項目，並確認約252,111 平方呎之建築面積(不包括停車位)。來自停車位之已確認銷售 27,800,000 港元是來自整個項目。

### 已簽約之銷售

於二零一七年一月三十一日，本集團之物業發展業務(不包括廣州御金沙)因銷售中山棕櫚彩虹花園以及廣州東風廣場第五期之住宅單位分別錄得已簽約但尚未確認之銷售 558,900,000 港元及 20,600,000 港元，而銷售廣州東山京士柏之三個停車位則錄得 1,900,000 港元。中山棕櫚彩虹花園餘下已落成住宅單位的銷售勢頭強勁，平均售價達到每平方呎 805 港元。扣除人民幣貶值對貨幣換算造成之影響，於二零一七年一月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位及停車位銷售總額(不包括廣州御金沙)為人民幣 509,400,000 元(二零一六年七月三十一日：人民幣 484,400,000 元)。

於二零一七年一月三十一日，本集團之已簽約但尚未確認銷售總額(包括廣州御金沙及停車位)為 1,601,700,000 港元(二零一六年七月三十一日：2,249,100,000 港元)。於二零一七年一月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之住宅單位及停車位銷售總額(包括廣州御金沙)為人民幣 1,403,400,000 元(二零一六年七月三十一日：人民幣 1,881,800,000 元)。

於二零一七年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

已簽約基準	單位數量	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
廣州東風廣場				
住宅單位 – 第五期	3	3,114	6,615	20.6
中山棕櫚彩虹花園				
高層住宅單位	547	680,443	786	534.8
別墅單位	5	14,142	1,704	24.1
<b>小計</b>	<b>555</b>	<b>697,699</b>	<b>831</b>	<b>579.5</b>
廣州東山京士柏				
停車位	3			1.9
<b>小計</b>				<b>581.4</b>
<b>合營公司項目已簽約之銷售</b>				
廣州御金沙				
住宅單位** (按47.5%基準)	228	369,967	2,736	1,012.2
停車位** (按47.5%基準)	22			8.1
<b>小計</b>				<b>1,020.3</b>
<b>總計 (不包括停車位)</b>	<b>783</b>	<b>1,067,666</b>	<b>1,491</b>	<b>1,591.7</b>

# 扣除營業稅前及含增值稅

\*\* 廣州御金沙為與凱德中國之合營公司項目，本集團及凱德中國各擁有其47.5%之實際權益。於二零一七年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售2,130,900,000港元(不包括停車位)是來自整個項目，約778,878平方呎之建築面積(不包括停車位)已售出。來自停車位之已簽約但尚未確認之銷售17,000,000港元是來自整個項目。

## 主要已落成待售及發展中物業之回顧

### 上海閘北廣場重新發展項目

上海閘北廣場第一期位於上海靜安區天目西路，鄰近上海火車站，包括辦公室單位、零售商場及停車位。上海閘北廣場第二期位於閘北廣場第一期毗連之空地。於二零一六年九月，本集團完成收購與閘北廣場第一期相連之匯貢大廈 6 樓至 11 樓，連同地下車庫 20 個停車位之使用權。本集團計劃根據全面的重新發展計劃一併重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈。該重新發展項目將包括一幢辦公樓、商場及地下停車位。本集團現正與專業顧問及地方當局落實重新發展計劃。閘北廣場第一期經已清空，而拆卸工程經已動工。預期拆卸工程將於本財政年度結束前完工。本集團預期於二零一七年下半年可取得地方當局之建築許可，而建築工程將於其後開始動工。

### 上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海靜安區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之已落成綜合用途項目，位於中山北路地鐵站附近。

上海五月花生活廣場之住宅部份現名為「都薈豪庭」，包括 628 個住宅單位及約 627,500 平方呎之建築面積。截至二零一七年一月三十一日，該發展項目之 458 個停車位尚未售出，賬面值約為 101,800,000 港元。

### *上海五里橋項目*

於二零一四年七月，本集團成功投得位於上海市黃浦區黃浦江一塊土地之土地使用權，地盤面積約為 74,100 平方呎。應佔建議發展之建築面積約為 84,600 平方呎，並擬發展作高檔豪華住宅項目。建築工程預期將於二零一七年第二季度開始動工。此項目預期將於二零一八年第四季度竣工。

### *廣州東風廣場第五期*

廣州東風廣場位於廣州越秀區東風東路，為分數期興建之項目。本集團應佔現有第五期發展項目之總建築面積將約為 945,600 平方呎，包括兩幢住宅大樓（建築面積約為 319,400 平方呎）、一幢辦公樓及配套零售商舖（建築面積約為 626,200 平方呎）。住宅大樓之建築工程已於截至二零一五年七月三十一日止年度內竣工，而辦公樓則已於二零一六年六月竣工。

廣州東風廣場第五期之住宅部份包括 317 個單位。截至二零一七年一月三十一日止六個月，已確認建築面積 13,340 平方呎之平均售價為每平方呎 6,465 港元，貢獻營業額 82,100,000 港元。於二零一七年一月三十一日，該發展項目之已落成待售住宅單位約為 15,500 平方呎，賬面值約為 40,800,000 港元。

### *廣州御金沙*

廣州御金沙為與凱德中國之合營公司項目，本集團及凱德中國各擁有其 47.5% 之權益。該發展項目位於廣州白雲區橫沙金沙洲，總項目建築面積將約為 5,860,000 平方呎，該項目將包括約 2,796 個低層及高層住宅單位連商場設施，總面積為 3,820,000 平方呎（不包括配套設施及停車位）。該項目鄰近金沙洲的商業中心及若干購物娛樂區，可經由廣州地鐵第六號線及其他交通工具直達，交通便利。金沙洲位於廣州西北部，被譽為廣州及佛山首府。

於回顧期間內，已確認本集團應佔之 412,243 平方呎，並帶來應佔銷售所得款項 942,100,000 港元。於二零一七年一月三十一日，應佔已簽約但尚未確認之銷售（不包括停車位）為 1,012,200,000 港元，平均售價為 2,736 港元。截至期末，除本集團目前將總建築面積約 19,400 平方呎之商業單位用作該項目的銷售中心外，該項目之建設工程經已完工。該等商業單位預期於二零一七年底前翻新出售。

### *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）。該項目已於二零一四年一月推出發售。

於回顧期間內，12 個停車位之銷售貢獻營業額 8,000,000 港元。於二零一七年一月三十一日，3 個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為 1,900,000 港元。

### *廣州港景中心*

該物業位於越秀區大沙頭路與沿江東路之交匯處。應佔建築面積約為 83,000 平方呎（不包括 46 個停車位及配套設施）。該項目受本集團於二零一五年一月十五日所宣佈之資產交換交易所規限，該交易已於二零一五年三月五日獲豐德麗股東批准，現正待完成。

### 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 602,800 平方呎，並擬發展作出租用途。預期將於二零二一年上半年竣工。

### 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 6,037,000 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。

該項目第一 a 期已於截至二零一三年七月三十一日止財政年度上半年內落成，包括高層住宅大樓及連排別墅。於回顧期間內，已確認之連排別墅為 29,254 平方呎，平均售價為每平方呎 1,529 港元，貢獻銷售營業額 42,400,000 港元。於二零一七年一月三十一日，高層住宅單位及連排別墅之已簽約但尚未確認之銷售分別為 534,800,000 港元及 24,100,000 港元，平均售價分別為每平方呎 786 港元及 1,704 港元。於二零一七年一月三十一日，該發展項目之已落成待售單位為 22,600 平方呎，賬面值約為 22,900,000 港元。餘下發展中建築面積約 3,306,300 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
第一b期	高層住宅單位	980,100	二零一七年第二季度
第二期	連排別墅	201,500	二零一七年第三季度
第三期	高層住宅單位 (包括商業單位)	548,500	二零二零年第三季度
第四期	高層住宅單位 (包括商業單位)	1,576,200	二零二二年第一季度

\* 不包括停車位及配套设施

本集團正密切監察市場環境，並將相應調整發展進度。

### 橫琴創新方

於二零一三年九月二十五日，本公司公佈成功投得橫琴創新方項目第一期（「創新方」），該項目由本集團及豐德麗分別擁有 80% 及 20%。創新方總建築面積為 4,200,000 平方呎（包括停車位及配套设施）。根據本集團與珠海市國土資源局於二零一三年九月二十七日訂立之國有建設用地使用權出讓合同，創新方之最低投資要求約為人民幣 3,000,000,000 元（約相等於 3,400,000,000 港元），其中約人民幣 523,300,000 元（約相等於 592,400,000 港元）為土地成本。創新方之總體發展方案已於二零一五年一月審批通過，建築工程已於二零一五年底開始動工。

按用途劃分之預期建築面積分析載列如下：

用途	建築面積 (平方呎)
文化主題酒店	590,182
文化工作坊	429,641
文化商業區	523,843
表演廳	167,982
文化景點	286,247
辦公室	542,447
文化工作室 (作出售)	250,553
停車位	593,797
配套設施及其他	835,345
<b>總計：</b>	<b>4,220,037</b>

二零一五年三月，凱悅集團獲委聘管理文化主題酒店。於二零一五年十月三十日，本集團與 Lionsgate LBE, Inc. (「LG」) 就有關於創新方兩個表演廳之其中一個表演廳開發及經營一所互動體驗中心訂立特許協議。於二零一六年七月，威秀主題公園 (世界知名的主題公園營運商，其景點分佈於澳洲及美國) 獲委任為創新方獅門主題互動體驗中心施工階段的顧問，負責監督開業前的籌備工作及該體驗中心未來至少十年的營運。互動體驗中心預期設有多項景點、零售及餐飲體驗，將以獅門部分最為著名的全球電影專營權為主題，包括《飢餓遊戲》、《分歧者》系列及《非常盜》，另有三項電影專營權有待公佈。

於二零一五年十月三十日，本集團亦與國家地理學會所授總特許權之持有人訂立特許協議以開發親子學習體驗中心。親子學習體驗中心之面積預期約為 50,200 平方呎，兼具不少於 5 項個別特色體驗，包括機動遊戲、餐飲設施、零售商戶、虛擬現實及／或 4D 互動體驗、及其他類別之娛樂活動及教育特色體驗。

於二零一六年四月，本集團與冠忠巴士集團有限公司之全資附屬公司環島旅運有限公司訂立合作框架協議，以發展往來香港與橫琴之跨境巴士服務。位於橫琴的唯一巴士總站將設於創新方內。

於二零一七年一月，本集團與悅興股份有限公司 (於台灣擁有台北市北投健康管理醫院) 訂立一份股東協議，以成立一間合營公司於創新方共同發展一間醫療及美容文化中心。該醫療保健旅遊勝地預期佔地約 86,000 平方呎，為旅客提供綜合醫療體檢、美容諮詢及保健服務。

## 資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零一七年一月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為2,600,600,000港元，本集團之未動用貸款融資為3,636,400,000港元。

於二零一七年一月三十一日，本集團之借款總額為5,858,800,000港元（於二零一六年七月三十一日：5,977,400,000港元），較二零一六年七月三十一日減少118,600,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達13,016,800,000港元（於二零一六年七月三十一日：13,314,800,000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25%（於二零一六年七月三十一日：18%）。本集團為數5,858,800,000港元借款之到期情況妥為分散：其中206,000,000港元須於一年內償還、2,356,500,000港元須於第二年償還、3,175,300,000港元須於第三年至第五年償還及121,000,000港元須於第五年後償還。

本集團分別約48%及47%之借款為定息及浮息借款，其餘5%為免息借款。

除定息優先票據外，本集團為數3,831,700,000港元之其他借款中49%以人民幣（「人民幣」）計值，39%以港元（「港元」）計值及12%以美元（「美元」）計值。

本集團之2,027,100,000港元之定息優先票據以人民幣計值。於二零一三年四月二十五日，即以人民幣計值之優先票據（「二零一三年票據」）之發行日期，本集團與財務機構訂立貨幣掉期協議，以對沖該等票據所產生之外匯風險。因此，二零一三年票據已有效地轉換為以美元計值之貸款。

本集團為數2,600,600,000港元之現金及銀行結餘中81%以人民幣計值、10%以港元計值及9%以美元計值。

本集團之呈列貨幣為港元。本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。本集團（以港元為其呈列貨幣）之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之風險。由於港元兌美元之匯率掛鈎，本集團相信其所面對之相應美元匯率波動風險水平有限。然而，鑑於本集團之資產主要位於中國，而收益乃主要以人民幣計值，故本集團會面對人民幣之淨匯兌風險。除上述貨幣掉期安排外，本集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

本集團之若干資產已抵押以取得本集團之借款，包括總賬面值約為8,657,400,000港元之投資物業、總賬面值約為501,600,000港元之發展中物業、總賬面值約為536,700,000港元之酒店式服務公寓及有關物業、總賬面值約為54,100,000港元之已落成待售物業、總賬面值約為515,700,000港元之在建工程及約260,700,000港元之銀行結餘。

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

## 或然負債

自二零一六年七月三十一日起，本集團之或然負債概無任何重大變動。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一七年一月三十一日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

本公司於截至二零一七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**」）均須遵守本公司組織章程細則（「**組織章程細則**」）之卸任條文，該等條文規定現任董事須自其上次獲本公司股東推選起計，每三年輪換卸任一次，而卸任董事符合資格可重選連任。此外，根據組織章程細則之條文，任何獲董事會委任為董事（包括非執行董事），以填補臨時空缺或作為董事會之增補之人士，將僅任職至本公司下一次股東大會（就填補臨時空缺而言）或至本公司下一次股東週年大會（就作為董事會之增補而言）舉行為止，屆時符合資格可重選連任。因此，董事會認為該等規定足以達至上述守則條文第 A.4.1 條之相關目標，故此不擬就此方面採取任何矯正措施。

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

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

## 僱員及薪酬政策

於二零一七年一月三十一日，本集團合共僱用約1,300名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而評核。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

## 投資者關係

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

於截至二零一七年一月三十一日止六個月，本公司已與眾多研究分析員及投資者會面，並出席了以下研討會及非交易簡報會：

月份	活動	主辦機構	地點
二零一六年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	香港
二零一六年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一六年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	大和	紐約／費城／ 洛杉磯／三藩市
二零一六年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	大和	倫敦／阿姆斯特丹／蘇黎世

於回顧期內，本公司已發佈之研究報告載列如下：

公司	分析員	發佈日期
瑞信	Daniel TAM	二零一六年十一月三日

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

## 中期業績之審閱

本公司審核委員會（「審核委員會」）現由其中兩名獨立非執行董事，即羅健豪先生及林秉軍先生，以及一名非執行董事羅臻毓先生（替代董事：曾文星先生）所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零一七年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績（包括未經審核簡明綜合財務報表）。

承董事會命  
主席  
周福安

香港，二零一七年三月二十三日

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）、林建名博士（副主席）、林建康先生（執行副主席）、林孝賢先生（行政總裁）、余寶珠女士、鄭馨豪先生及李子仁先生；兩名非執行董事，即羅臻毓先生及曾文星先生（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。