



麗新製衣

麗新製衣國際有限公司
(股份代號:191)

中期報告

截至二零一九年一月三十一日止六個月



公司資料

註冊成立地點

香港

董事會

執行董事

林建名(主席)

林建岳, GBS(副主席)

周福安(副主席)

林孝賢

(亦為余寶珠之替代董事)

林建康

余寶珠

獨立非執行董事

周炳朝

林秉軍

梁樹賢

審核委員會

梁樹賢(主席)

周炳朝

林秉軍

薪酬委員會

林秉軍(主席)

周福安

周炳朝

梁樹賢

公司秘書

謝碧霞

註冊辦事處/主要辦事處

香港九龍

長沙灣道六百八十號

麗新商業中心

十一樓

電話：(852) 2741 0391

傳真：(852) 2785 2775

授權代表

林建名

周福安

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東一百八十三號

合和中心二十二樓

獨立核數師

安永會計師事務所

執業會計師

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司

中國銀行股份有限公司

東亞銀行有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

星展銀行

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

中國工商銀行股份有限公司

華僑銀行

上海浦東發展銀行股份有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

大華銀行有限公司

股份資料

上市地點

香港聯合交易所有限公司主板

股份代號/買賣單位

191 / 1,000股

美國預託證券

統一號碼：

50171P102

交易代碼：

LGRTY

預託證券對普通股比率：

1:20

存管銀行：

紐約梅隆銀行

網址

www.laisun.com

投資者關係

電話：(852) 2853 6116

傳真：(852) 2853 6651

電子郵件：ir@laisun.com

麗新製衣國際有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然呈報本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同上年度同期比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零一九年一月三十一日止六個月

	附註	截至 二零一九年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
營業額	3	3,815,851	917,890	1,804,039
銷售成本		(2,384,529)	(374,257)	(737,332)
毛利		1,431,322	543,633	1,066,707
其他收入		124,159	79,479	199,061
銷售及市場推廣開支		(114,826)	(10,901)	(16,974)
行政開支		(506,634)	(213,371)	(458,635)
其他經營開支		(553,672)	(161,036)	(321,657)
投資物業公平值增值淨額		362,855	655,144	2,715,257
稅項賠償保證撥備撥回		—	—	305
經營業務溢利	4	743,204	892,948	3,184,064
融資成本	5	(259,781)	(183,740)	(319,001)
應佔聯營公司之溢利及虧損		(601)	(6,881)	100,769
應佔合營公司之溢利及虧損		744,642	612,585	1,714,360
於業務合併後重新計量				
於一間聯營公司之現有權益之虧損	16	(2,985,631)	—	—
收購附屬公司之議價收購收益	16	6,761,861	—	—
除稅前溢利		5,003,694	1,314,912	4,680,192
稅項	6	(98,769)	(44,704)	(57,567)
期間／年度溢利		4,904,925	1,270,208	4,622,625
應佔：				
本公司擁有人		2,914,638	674,672	2,567,355
非控股權益		1,990,287	595,536	2,055,270
		4,904,925	1,270,208	4,622,625
本公司擁有人應佔每股盈利	7			
基本		7.568 港元	1.762 港元	6.686 港元
攤薄		7.492 港元	1.738 港元	6.604 港元

簡明綜合全面收益表

截至二零一九年一月三十一日止六個月

	截至 二零一九年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
期間／年度溢利	4,904,925	1,270,208	4,622,625
其他全面收益			
可於其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(開支)：			
可供出售財務資產之公平值變動	—	165,713	317,099
按公平值計入其他全面收益之 債務投資之公平值變動	1,577	—	—
匯兌調整	397,511	114,518	(12,975)
應佔聯營公司其他全面收益／(開支)	29	267,994	(48,010)
應佔合營公司其他全面收益／(開支)	10,329	962	(1,282)
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	—	(5,728)	—
計入簡明綜合收益表之匯兌虧損重新分類調整	—	(3,535)	—
	409,446	539,924	254,832
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股本投資之公平值變動	(32,384)	—	—
於業務合併後重新計量			
於一間聯營公司之現有權益之儲備回撥	265,508	—	—
於業務合併後重新計量			
於一間合營公司之現有權益之儲備回撥	—	—	374
於註銷及出售附屬公司後之儲備回撥	(10,621)	—	—
	254,887	—	374
期間／年度其他全面收益	631,949	539,924	255,206
期間／年度全面收益總額	5,536,874	1,810,132	4,877,831
應佔：			
本公司擁有人	3,158,895	961,821	2,698,449
非控股權益	2,377,979	848,311	2,179,382
	5,536,874	1,810,132	4,877,831

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年一月三十一日

	附註	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		10,246,962	5,554,164
預付土地租金		1,652,206	18,846
投資物業		41,800,521	21,460,590
待售發展中物業		2,704,088	1,008,281
電影版權		9,475	—
電影產品		100,376	—
音樂版權		61,472	—
商譽		234,202	235,778
其他無形資產		118,110	120,306
聯營公司權益		276,413	3,681,408
合營公司權益		8,127,536	7,272,859
可供出售財務資產		—	2,413,160
按公平值計入損益之財務資產		62,798	—
按公平值計入其他全面收益之股本投資		2,636,319	—
按公平值計入其他全面收益之債務投資		212,474	—
衍生金融工具		3,205	6,171
已付按金及其他應收款項		281,063	342,432
遞延稅項資產		43,824	34,534
貸款予關連公司		—	650,000
已抵押銀行結餘及定期存款		111,900	95,797
非流動資產總值		68,682,944	42,894,326
流動資產			
待售發展中物業		2,822,285	1,049,331
待售落成物業		2,779,012	264,824
拍攝中電影		493,075	—
存貨		56,278	31,973
按公平值計入損益之財務資產		123,050	—
應收賬款、已付按金及其他應收款項	8	1,838,967	554,424
預付稅項		38,584	—
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款		1,442,261	351,634
現金及現金等值項目		4,340,497	4,098,043
分類為待售之資產		13,934,009	6,350,229
		1,478,044	1,476,533
流動資產總值		15,412,053	7,826,762

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一九年一月三十一日

	附註	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
流動負債			
應付賬款、已收按金、合約負債及應付費用	9	5,124,556	2,244,429
應付稅項		262,545	132,868
銀行貸款		5,124,224	1,200,279
來自一合營公司貸款		277,648	—
其他貸款		41,525	—
流動負債總值		10,830,498	3,577,576
流動資產淨值			
		4,581,555	4,249,186
資產總值減流動負債			
		73,264,499	47,143,512
非流動負債			
銀行貸款		8,682,076	8,389,707
其他貸款		663,060	395,630
有擔保票據		5,733,626	3,118,594
衍生金融工具		2,982	—
遞延稅項負債		5,756,936	242,085
稅項賠償保證撥備		—	251,251
已收長期按金、合約負債及其他應付款項	9	358,896	647,718
非流動負債總值		21,197,576	13,044,985
		52,066,923	34,098,527
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		1,232,007	1,232,007
儲備		21,732,128	18,605,336
		22,964,135	19,837,343
非控股權益		29,102,788	14,261,184
		52,066,923	34,098,527

簡明綜合權益變動表

截至二零一九年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔											非控股權益	總計
	股本	投資重估/ 公平值儲備*	購股權儲備*	資本削減儲備*	資產重估儲備*	其他儲備*	法定儲備*	匯兌波動儲備*	保留溢利*	小計	千港元		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一八年八月一日(經審核)	1,232,007	527,787	100,916	6,973	55,494	1,814,711	30,070	(257,644)	16,327,029	19,837,343	14,261,184	34,098,527	
期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	2,914,638	2,914,638	1,990,287	4,904,925	
可於其後期間重新分類至損益之其他全面收益/(開支):													
按公平值計入其他全面收益之債務投資之公平值變動	—	1,577	—	—	—	—	—	—	—	1,577	—	1,577	
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	90,834	—	90,834	306,677	397,511	
應佔聯營公司之其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	(2)	—	(2)	31	29	
應佔合營公司之其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	2,167	—	2,167	8,162	10,329	
其後期間將不會重新分類至損益之其他全面(開支)/收益:													
按公平值計入其他全面收益之股本投資之公平值變動	—	(19,100)	—	—	—	—	—	—	—	(19,100)	(13,284)	(32,384)	
於業務合併後重新計量													
於一間聯營公司之現有權益之儲備回撥	—	692	—	—	—	—	—	170,339	—	171,031	94,477	265,508	
於註銷及出售附屬公司後之儲備回撥	—	—	—	—	—	—	—	(2,250)	—	(2,250)	(8,371)	(10,621)	
期間全面收益/(開支)總額	—	(16,831)	—	—	—	—	—	261,088	2,914,638	3,158,895	2,377,979	5,536,874	
已宣派二零一八年末期股息*	—	—	—	—	—	—	—	—	(28,500)	(28,500)	—	(28,500)	
已付/應付附屬公司非控股股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(62,446)	(62,446)	
向附屬公司非控股權益償還款項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(5)	(5)	
附屬公司之非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	858	858	
購股權註銷及失效時儲備回撥	—	—	—	—	—	—	—	—	8,445	8,445	(8,445)	—	
以權益結算之購股權安排	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,322	2,322	
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	—	3,913	—	(3,913)	—	—	—	
於註銷一間合營公司後之儲備回撥	—	—	—	—	—	—	(38,773)	—	38,773	—	—	—	
收購附屬公司(附註16)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	12,557,112	12,557,112	
收購一間附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	(12,048)	—	—	—	(12,048)	(25,771)	(37,819)	
於業務合併後重新計量													
於一間聯營公司之現有權益之儲備回撥	—	—	(2,401)	—	—	(92,647)	(30,070)	—	125,118	—	—	—	
於二零一九年一月三十一日(未經審核)	1,232,007	510,956	98,515	6,973	55,494	1,710,016	(34,860)	3,444	19,381,590	22,964,135	29,102,788	52,066,923	

* 該等儲備賬包括簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備21,732,128,000港元(二零一八年七月三十一日: 18,605,336,000港元)。

* 於二零一八年十二月二十一日,本公司股東於股東週年大會上批准以現金支付截至二零一八年七月三十一日止年度之應付末期股息每股0.074港元(「二零一八年末期股息」),並提供以股代息的選擇。二零一八年末期股息其後於二零一九年二月結算。

進一步詳情載於本公司日期為二零一九年一月十日之通函。

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零一九年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔											非控股權益	總計
	股本 [^]	投資重估儲備	購股權儲備	對沖儲備	資本削減儲備	資產重估儲備	其他儲備	法定儲備	匯兌波動儲備	保留溢利	小計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一七年八月一日(經審核)	1,198,360	367,057	70,925	1,210	6,973	55,494	2,759,760	25,622	(228,745)	13,780,780	18,037,436	10,816,098	28,853,534
期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	674,672	674,672	595,536	1,270,208
期間其他全面收益/(開支):													
可供出售財務資產之公平值變動	—	87,610	—	—	—	—	—	—	—	—	87,610	78,103	165,713
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	61,061	—	61,061	53,457	114,518
應佔聯營公司其他全面收益	—	6,043	—	2,591	—	—	—	—	134,270	—	142,904	125,090	267,994
應佔一間合營公司其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	513	—	513	449	962
現金流量對沖之虧損淨額	—	—	—	(4,939)	—	—	—	—	—	—	(4,939)	(4,324)	(9,263)
期間全面收益/(開支)總額	—	93,653	—	(2,348)	—	—	—	—	195,844	674,672	961,821	848,311	1,810,132
已宣派二零一七年末期股息*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(26,250)	(26,250)	—	(26,250)
應佔一間聯營公司儲備變動	—	—	(47)	—	—	—	(7,025)	4,783	—	(4,673)	(6,962)	(6,094)	(13,056)
確認以股份為基礎之付款	—	—	31,909	—	—	—	—	—	—	—	31,909	—	31,909
代替現金股息所發行之股份*	24,256	—	—	—	—	—	—	—	—	—	24,256	—	24,256
代替現金股息由一間附屬公司發行之股份	—	—	—	—	—	—	(18,627)	—	—	—	(18,627)	31,310	12,683
已付附屬公司非控股股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(42,762)	(42,762)
已行使購股權*	9,391	—	(1,871)	—	—	—	—	—	—	—	7,520	—	7,520
已行使一間附屬公司購股權	—	—	—	—	—	—	212	—	—	—	212	70	282
收購一間附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	1,442	—	—	—	1,442	(2,821)	(1,379)
出售一間附屬公司之部份權益	—	—	—	—	—	—	(1,576,480)	—	—	—	(1,576,480)	2,231,910	655,430
於二零一八年一月三十一日 (未經審核)	1,232,007	460,710	100,916	(1,138)	6,973	55,494	1,159,282	30,405	(32,901)	14,424,529	17,436,277	13,876,022	31,312,299

[^] 經本公司股東於股東大會上批准，本公司股本中每五股已發行股份合併為一股股份(「股份合併」)，自二零一七年八月十五日起生效。有關股份合併之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年四月二十七日及二零一七年七月十八日之公佈以及本公司日期為二零一七年七月二十六日之通函。

* 於二零一七年十二月十五日，本公司股東於股東週年大會上批准以現金支付截至二零一八年七月三十一日止年度之末期股息每股0.0685港元(「二零一七年末期股息」)，並提供以股代息的選擇(「二零一七年以股代息計劃」)。截至二零一八年一月三十一日止六個月內，本公司按每股12.652港元之視作價格向根據二零一八年以股代息計劃選擇收取代息股份代替現金之本公司股東發行1,917,209股列作繳足之新股份，以支付24,256,000港元之二零一八年末期股息。二零一八年末期股息之餘額1,994,000港元以現金支付。

有關二零一七年以股代息計劃之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年一月三日之通函。

* 於截至二零一八年一月三十一日止期間，本公司購股權計劃項下獲行使之購股權涉及之1,173,600股普通股及80,000股普通股乃分別按每股6.05港元及每股5.25港元之行使價予以發行及分別收取總現金代價7,100,000港元及420,000港元。購股權儲備1,766,000港元及105,000港元已回撥至股本。

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年一月三十一日止六個月

	截至 二零一九年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
經營活動(所用)／所得之現金流量淨額	(893,856)	403,987	792,850
投資活動之現金流量			
購置物業、廠房及設備項目	(986,910)	(688,208)	(1,193,919)
添置投資物業	(900,618)	(1,392)	(43,671)
添置投資物業之已付按金	(17,204)	—	(11,502)
收購非上市可供出售財務資產	—	(147,590)	(413,282)
收購按公平值計入其他全面收益之股本投資	(253,404)	—	—
收購附屬公司(附註16)	1,400,920	—	132,650
出售一間聯營公司之所得款項	23,800	—	—
墊款予聯營公司	(991)	—	(768)
墊款予合營公司	(1,300)	(84,651)	(89,451)
來自合營公司之還款	213,812	—	—
已收非上市可供出售財務資產之股息	—	23,240	27,400
已收按公平值計入其他全面收益之 非上市股本投資之股息	16,100	—	—
已收一間合營公司之股息	1,540,176	—	150,000
已抵押銀行結餘及定期存款(增加)／減少	(32,968)	8,654	(46,387)
出售一間附屬公司之部份權益之所得款項淨額	—	655,430	655,430
其他	(59,318)	(4,983)	(167,223)
投資活動所得／(所用)之現金流量淨額	942,095	(239,500)	(1,000,723)

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零一九年一月三十一日止六個月

	截至 二零一九年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
融資活動之現金流量			
新增銀行貸款	3,900,058	689,000	4,129,800
已發行有擔保票據	—	3,124,800	3,124,800
償還銀行貸款	(3,680,371)	(1,614,606)	(2,275,155)
償還有擔保票據	—	(2,734,550)	(3,482,180)
有擔保票據發行開支	—	(24,861)	(24,861)
銀行融資費用	(11,018)	(8,302)	(17,824)
來自一合營公司貸款	462,834	—	—
償還一合營公司貸款	(825,225)	—	—
其他貸款增加	41,560	—	—
認沽期權負債增加	280,532	—	—
收購一間附屬公司之額外權益	(37,819)	—	(234,579)
已付股息	—	(1,994)	(1,994)
已付附屬公司非控股股東之股息	(1,405)	(30,079)	(87,409)
一間附屬公司之一名非控股股東出資	858	—	—
其他	—	7,802	(774)
融資活動所得／(所用)之現金流量淨額	130,004	(592,790)	1,129,824
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	178,243	(428,303)	921,951
期初之現金及現金等值項目	4,098,043	3,176,636	3,176,636
匯率變動之影響淨額	64,211	23,834	(544)
期終之現金及現金等值項目	4,340,497	2,772,167	4,098,043
現金及現金等值項目之結餘分析			
無抵押及非受限制現金及銀行結餘	3,328,606	1,087,312	3,938,918
無抵押及非受限制定期存款	1,011,891	1,684,855	159,125
	4,340,497	2,772,167	4,098,043

簡明綜合中期財務報表附註

二零一九年一月三十一日

1. 編製基準

本集團截至二零一九年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司(「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。此外，為提供進一步資料，管理層已納入摘錄自過往年度財務報表之截至二零一八年七月三十一日止年度之綜合收益表及綜合全面收益表及相關附註。

本集團截至二零一九年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表中載有有關截至二零一八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二零一八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，與本集團截至二零一八年七月三十一日止年度經審核綜合財務報表所採用者相同，惟(i)採納於二零一八年八月一日開始之本集團之財政年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及(ii)採納於本期間收購之豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之若干資產、收益及開支之會計政策(如簡明綜合中期財務報表附註16所載)。

2.1 新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已就本期間之未經審核財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號修訂本	香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第4號保險合同時一併應用
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約收益
香港財務報告準則第15號修訂本	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約收益
香港會計準則第40號修訂本	投資物業轉讓
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
二零一四年至二零一六年週期 之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號修訂本

除香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號外，應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之財務表現或財務狀況並無構成重大影響。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一九年一月三十一日

2. 主要會計政策(續)

2.1 新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，匯集金融工具會計處理之三大方面：分類及計量、減值及對沖會計。本集團已於二零一八年八月一日就權益之適用期初結餘確認過渡調整。因此，可比較資料並無予以重列，惟將繼續根據香港會計準則第39號呈列。

採納涉及分類及計量以及減值規定之香港財務報告準則第9號之影響概述如下：

分類及計量

根據香港財務報告準則第9號，本集團初步按財務資產之公平值加(倘屬並非按公平值計入損益之財務資產)交易成本計量財務資產。

根據香港財務報告準則第9號，財務資產其後按攤銷成本、按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)或按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量。該分類按兩個標準進行：本集團管理資產之業務模式；及工具之合約現金流量是否「僅為支付本金及未償還本金之利息」(「僅支付本金及利息準則」)。

財務資產之新分類及計量如下：

- 財務資產按攤銷成本列賬之債務工具指在業務模式內以持有財務資產以收取符合僅支付本金及利息準則的合約現金流量為目的之財務資產。
- 按公平值計入其他全面收益之股權工具，其於終止確認時概無收益或虧損結轉至損益。此類別僅包括本集團進行戰略投資、擬就可預見未來持有及於初步確認或過渡後本集團不可撤回地選擇如此分類之股權工具。
- 按公平值計入其他全面收益之債務工具，其盈利或虧損於終止確認時撥回損益。該類別僅包括本集團投資以於可見未來收取合約現金流量及本集團於首次確認或過渡時不可撤回地選擇如此分類的債務工具。
- 按公平值計入損益之財務資產包括衍生金融工具及本集團於初步確認或過渡時並沒有不可撤回地選擇將其分類為按公平值計入其他全面收益之所有其他股本工具。此類別亦包括現金流量特徵未符合僅支付本金及利息準則之債務工具或並無按目標是持有資產以收取合約現金流量之業務模式或按目標是收取合約現金流量及出售財務資產之業務模式持有之債務工具。

本集團之業務模式評估乃於首次應用日期(即二零一八年八月一日)進行評估。債務工具之合約現金流量是否僅包括本金及利息乃根據於初步確認資產時之事實及情況進行評估。

本集團財務負債之會計處理很大程度上與香港會計準則第39號規定一致。

分類及計量之上述變動主要影響本集團可供出售財務資產及若干應收貸款之分類及計量。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一九年一月三十一日

2. 主要會計政策(續)

2.1 新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

分類及計量(續)

下表概述財務資產之分類及計量於二零一八年八月一日(首次應用香港財務報告準則第9號之日)之變動之影響：

	應收賬款、 已付按金及 其他應收款項 千港元	可供出售 財務資產 千港元	按公平值 計入其他 全面收益 之股本投資 千港元	按公平值 計入其他 全面收益 之債務投資 千港元	按公平值計入 損益之 財務資產 千港元
於二零一八年七月三十一日 (如先前呈列)	896,856	2,413,160	—	—	—
由可供出售財務資產重新分類 至按公平值計入 其他全面收益之股本/ 債務投資(附註(a))	—	(2,413,160)	2,202,103	211,057	—
由應收賬款、已付按金及 其他應收款項重新分類至 按公平值計入損益之 財務資產(附註(b))	(130,225)	—	—	—	130,225
於二零一八年八月一日(經調整)	766,631	—	2,202,103	211,057	130,225

附註(a)：

本集團選擇於其他全面收益中呈列其先前分類為可供出售財務資產之所有股本及債務投資之公平值變動。該等投資並非持作買賣，及預期不會於可見將來出售。於首次應用香港財務報告準則第9號當日，賬面值2,202,103,000港元及211,057,000港元乃由可供出售財務資產分別重新分類至按公平值計入其他全面收益之股本投資及按公平值計入其他全面收益之債務投資。由於本集團股本及債務投資之分類變動，與先前根據累計其他全面收益呈列之該等投資有關之投資重估儲備527,787,000港元乃重新分類為按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值儲備。

附註(b)：

本集團已將先前分類為按攤銷成本計量之貸款及應收款項之若干應收貸款重新分類為流動資產(計入應收賬款、已付按金及其他應收款項)及非流動資產(計入已付按金及其他應收款項)項下金額分別為5,802,000港元及124,423,000港元之按公平值計入損益之財務資產。

財務資產減值

透過以前瞻性預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)法取代香港會計準則第39號之已產生虧損法，採納香港財務報告準則第9號基本上改變了本集團有關財務資產減值虧損之會計處理。

香港財務報告準則第9號要求本集團須就並非按公平值計入損益持有之所有債務工具記錄預期信貸虧損之撥備。

預期信貸虧損乃基於根據合約到期之合約現金流量與本集團預期將收取之所有現金流量之間之差額。有關差額其後按資產初始實際利率之約數折現。

採用香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損規定並無對簡明綜合財務報表構成任何重大財務影響。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一九年一月三十一日

2. 主要會計政策(續)

2.1 新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

香港財務報告準則第15號及其修訂本取替香港會計準則第11號建造合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋，並於有限例外情況下應用於產生自客戶合約之所有收益。香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，對自客戶合約產生的收益進行會計處理。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務作交換而有權獲得之代價金額確認。

該準則規定，實體於將每一步模型應用於客戶合約時，會經計及所有相關事實及情況後作出判斷。該準則亦訂明取得合約之增量成本及與履行合約直接相關之成本之會計處理。

本集團透過採用修改後的追溯調整法採納香港財務報告準則第15號。根據該方法，該準則可於初次應用日期應用於所有合約或僅應用於該日尚未完成之合約。本集團已選擇將該準則應用於二零一八年八月一日尚未完成之合約。

首次應用香港財務報告準則第15號之累計影響乃確認為於二零一八年八月一日對保留溢利之期初結餘作出之調整。因此，可比較資料並無予以重列，惟將繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋呈列。

呈列合約負債

合約負債為向客戶轉讓貨物或服務之責任，而本集團已就有關貨物或服務向客戶收取代價(或逾期代價金額)。倘客戶於本集團向客戶轉讓貨物或服務時支付代價，則合約負債於支付付款或付款到期(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團根據合約履約時確認為收益。

於二零一八年八月一日，流動負債(計入應付賬款、已收按金、合約負債及應付費用)及非流動負債(計入已收長期按金、合約負債及其他應付款項)項下分別為1,175,171,000港元及423,528,000港元之已收客戶預收代價現確認為合約負債，以反映香港財務報告準則第15號之專門用語。

銷售落成物業之融資組成部份

香港財務報告準則第15號規定，物業開發商於融資影響屬重大之情況下將合約融資部份與收入分開入賬，惟付款及交付物業之期間少於一年之實際可行情況除外。目前，就若干物業銷售交易而言，(i)如物業買方選擇於簽訂臨時買賣協議120至180日內全額支付購買價格，則本集團向其提供額外折扣；及(ii)預期本集團項目付款與物業交付之時長將超過一年。因此，該等交易產生之融資部份被視作重大。融資部份之金額於合約開始時做估計，而付款計劃由物業買方使用折現率確認，有關利率將於本集團與客戶之間之獨立融資交易中反映，反映本集團之信貸特質以及所提供之任何抵押品或抵押。利息開支於合約負債(預收款項)在客戶合約入賬確認後，方會確認。

於採納香港財務報告準則第15號後，流動資產及非流動資產項下之待售發展中物業分別增加59,473,000港元及8,697,000港元，於二零一八年八月一日之合約負債相應增加。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一九年一月三十一日

2. 主要會計政策(續)

2.1 新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益(續)

下表概述於採納香港財務報告準則第15號後，根據過渡法就簡明綜合財務狀況表內各項確認之期初結餘調整。

	於二零一八年 七月三十一日 千港元 (如先前呈列)	初步應用香港 財務報告準則 第15號之影響 千港元	於二零一八年 八月一日 千港元 (經調整)
非流動資產			
待售發展中物業	1,008,281	8,697	1,016,978
流動資產			
待售發展中物業	1,049,331	59,473	1,108,804
流動負債			
合約負債(計入應付賬款、 已收按金、合約負債及應付費用)	2,244,429	59,473	2,303,902
非流動負債			
合約負債(計入已收長期按金、 合約負債及其他應付款項)	647,718	8,697	656,415

下文載列因採納香港財務報告準則第15號而對二零一九年一月三十一日及截至二零一九年一月三十一日止六個月之財務報表各項目造成影響之金額。採納香港財務報告準則第15號對其他全面收益或本集團之經營、投資及融資現金流量並無造成影響。第一欄列示根據香港財務報告準則第15號記錄之金額，及第二欄列示倘香港財務報告準則第15號並無獲採納本應錄得之金額：

截至二零一九年一月三十一日止六個月之簡明綜合收益表(摘錄)：

	根據下列各項編製之金額		增加 千港元
	香港財務報告 準則第15號 千港元	舊香港財務 報告準則 千港元	
收入	3,815,851	3,734,697	81,154
銷售成本	(2,384,529)	(2,303,375)	81,154
毛利	1,431,322	1,431,322	—

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一九年一月三十一日

2. 主要會計政策(續)

2.1 新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益(續)

於二零一九年一月三十一日之簡明綜合財務狀況表(摘錄)：

	根據下列各項編製之金額		增加 千港元
	香港財務報告 準則第15號 千港元	舊香港財務 報告準則 千港元	
流動資產			
待售發展中物業	2,822,285	2,806,574	15,711
流動負債			
合約負債(計入應付賬款、 已收按金、合約負債及應付費用)	5,124,556	5,108,845	15,711

此外，於二零一九年一月三十一日，流動負債(計入應付賬款、已收按金、合約負債及應付費用)及非流動負債(計入已收長期按金、合約負債及其他應付款項)項下分別為1,137,139,000港元及9,987,000港元的預收客戶代價現時確認為合約負債，以反映香港財務報告準則第15號的術語。

2.2 主要新會計政策概要

本集團於截至二零一九年一月三十一日止六個月最新採納之豐德麗若干資產、收益及開支之會計政策如下：

無形資產

(i) 藝人管理及服務協議

藝人管理及服務協議按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷金額乃按估計可使用年期三年以直線法基準計算。

(ii) 在線電影平台

在線電影平台按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷金額乃按估計可使用年期三年以直線法基準計算。

音樂版權

音樂版權乃外購歌曲之歌曲版權、音樂錄像版權及出版權，以成本值減累計攤銷及減值虧損列賬。

音樂版權成本減累計減值虧損乃根據年內所賺實際收益與估計預期總收益的比例攤銷，惟最長不得超過15年。若未來估計預期收益較先前估計為差，則會作額外攤銷/減值虧損。估計預期收益會於各報告期末作出檢討。

電影版權、電影產品及拍攝中電影

電影版權為外購或獲授權以上映及作其他用途之權利。

電影版權以成本值減累計攤銷及任何減值虧損列賬。電影版權減累計減值虧損乃根據年內所賺實際收益與估計預期總收益的比例攤銷。若未來估計預期收益較先前估計為差，則會作額外攤銷/減值虧損。估計預期收益及有關現金流量至少會於各報告期末作出檢討。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一九年一月三十一日

2. 主要會計政策(續)

2.2 主要新會計政策概要(續)

電影版權、電影產品及拍攝中電影(續)

電影產品按成本減累計攤銷及任何減值虧損呈列。電影產品減估計剩餘價值及累計減值虧損乃根據年內所賺實際收益與估計預期總收益的比例攤銷。電影產品成本視乎個別電影入賬，包括製作成本、服務成本、直接勞工成本、製作電影所耗用設施及原材料。

拍攝中電影包括製作成本、服務成本、直接勞工成本、製作電影所耗用設施及原材料。待完成及撥回後，該等拍攝中電影重新分類為電影產品。拍攝中電影會視乎個別項目基準入賬，以成本值減任何減值虧損列賬。

倘用以釐定可收回金額之估計有變，且其賬面值超過可收回金額，則會作出減值虧損。

收入確認

收入乃於本集團預計可獲得經濟利益及於能可靠地計算收入時按下列基準入賬：

- (a) 本集團主辦娛樂節目之營業額於節目完成後確認入賬；
- (b) 其他共同投資者主辦之娛樂節目所得收入淨額於節目完成後按與共同投資者協定之比例確認入賬；
- (c) 向電影院授出電影版權之收入於電影上映時確認入賬；
- (d) 就根據不可撤銷合約以定額費用或不可退還擔保授出之電影版權收入而言，倘已轉讓予特許使用人，據此，特許使用人可自由使用該等電影版權而本集團毋須履行餘下責任，則收入於電影母碟已送交特許使用人時確認入賬。所確認之收益以已收代價金額為限(並扣除或有開支撥備)；
- (e) 就非根據不可撤銷合約以定額費用或不可退還擔保向特許使用人授出之電影版權收入而言，收入於許可期內及當電影可用於放映或廣播用途時確認入賬；
- (f) 就銷售貨品及唱片而言，在資產控制轉移予客戶之時間點(一般為交付貨品及唱片時)確認入賬；
- (g) 發行佣金收入於交付唱片或電影母碟予批發商、分銷商及特許商時確認入賬；
- (h) 唱片發行收入及授出音樂版權之收入以應計基準按有關協議之條款確認入賬；
- (i) 總票房收入於門票售出及電影上映時確認入賬；及
- (j) 廣告收入、藝人管理費收入、監製費收入及娛樂活動之顧問服務收入於提供相關服務間確認入賬。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一九年一月三十一日

2. 主要會計政策(續)

2.2 主要新會計政策概要(續)

所得稅

根據中華人民共和國(「中國」)現行稅務規則及規例，來自本公司中國內地附屬公司之股息收入須繳納預扣稅。

中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅按土地價值之增幅(即銷售物業之所得款項減可扣稅成本)以現行遞增稅率徵收。

3. 營業額及分類資料

	截至 二零一九年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
來自客戶合約之營業額：			
物業銷售	1,751,268	—	430
樓宇管理費收入	104,554	54,184	110,673
酒店業務收入	280,620	231,933	423,958
餐廳業務收入	269,828	268,469	514,019
票房收入、小賣部收入及戲院相關收入	214,277	—	—
電影產品及電影版權之發行佣金收入及版權費收入	238,212	—	—
遊戲產品銷售	103,132	—	—
娛樂活動收入	77,354	—	—
唱片銷售、版權收入及音樂出版及版權之發行佣金收入	42,808	—	—
藝人管理費收入	9,768	—	—
廣告收入	2,045	—	—
其他	95,013	11,773	47,143
	3,188,879	566,359	1,096,223
來自其他來源之營業額：			
租金收入	626,972	351,531	707,816
總營業額	3,815,851	917,890	1,804,039
確認來自客戶合約之營業額之時間：			
於單一時間點	2,949,709	459,577	888,722
隨時間推移	239,170	106,782	207,501
	3,188,879	566,359	1,096,223

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一九年一月三十一日

3. 營業額及分類資料(續)

就管理而言，本集團可得出以下可呈報分類：

- (a) 從事物業發展及物業銷售之物業發展及銷售分類；
- (b) 從事投資物業租賃之物業投資分類；
- (c) 從事酒店及服務式公寓經營及向酒店及服務式公寓提供諮詢服務之酒店業務分類；
- (d) 從事餐廳經營及向餐廳提供諮詢服務之餐廳業務分類；
- (e) 從事娛樂節目投資及製作以及提供相關廣告服務、提供藝人管理服務、唱片銷售及發行、音樂授權以及遊戲產品買賣之媒體及娛樂分類業務；
- (f) 從事電視節目及電影投資、製作、銷售及發行以及提供相關廣告服務，以及有關此等電影及本集團所獲授權電影之影像產品發行之電影製作及發行分類業務；
- (g) 於香港及中國內地從事戲院營運之戲院營運分類業務；及
- (h) 「其他」分類主要包括提供物業管理服務、租賃代理服務、樓宇服務及豪華游艇業務。

管理層獨立監察本集團之經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃按以經調整除稅前溢利計量之可呈報分類業績作出評估。經調整除稅前溢利乃按本集團之除稅前溢利一致之方式計量，惟計量時不包括投資物業公平值增值、利息收入淨額、融資成本、股息收入、應佔聯營公司之溢利及虧損、應佔合營公司之溢利及虧損、於業務合併後重新計量於一間聯營公司之現有權益之虧損、收購附屬公司之議價收購收益及其他未分配收益及開支。

分類資產主要不包括聯營公司權益、合營公司權益、按公平值計入其他全面收益／可供出售財務資產之股本及債務投資、若干按公平值計入損益之財務資產、遞延稅項資產、預付稅項、衍生金融工具、若干已抵押及受限制銀行結餘及定期存款、若干現金及現金等值項目、分類為待售之資產及其他未分配企業資產，原因是該等資產按集團基準管理。

分類負債主要不包括銀行貸款、其他貸款、來自一間合營公司之貸款、有擔保票據、應付稅項、遞延稅項負債、稅項賠償保證撥備、衍生金融工具以及其他未分配公司負債，原因是該等負債乃按集團基準管理。

分類間之銷售乃參考當時市價進行。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一九年一月三十一日

3. 營業額及分類資料(續)

下表呈列本集團可呈報分類之收入及業績：

	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		電影製作及發行		創作營運		其他		播銷		綜合		
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	
分類收入：																					
銷售予外界客戶	1,751,268	—	731,526	405,715	280,620	231,933	269,828	268,469	233,062	—	240,257	—	214,277	—	95,013	11,773	—	—	—	—	917,890
分類業務間之銷售	—	—	21,585	10,978	1,018	—	130	—	28	—	7,161	—	845	—	18,481	156,79	(49,248)	(26,657)	—	—	—
其他收入	4,854	2,041	23,713	548	1,274	85	227	168	3,349	—	4,069	—	10,673	—	40,104	7,193	—	—	—	—	10,035
總計	1,756,122	2,041	776,824	417,241	282,912	232,018	270,185	268,637	236,439	—	251,487	—	225,795	—	153,598	34,645	(49,248)	(26,657)	—	—	3,904,114
分類業績	367,943	(6,711)	481,173	321,973	(139,944)	33,921	(2,268)	(5,872)	14,420	—	(36,610)	—	(48,246)	—	(24,308)	10,825	—	—	—	—	612,160
未分配其他收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	69,444
投資物業公平增值淨額	—	—	362,855	655,144	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	655,144
未分配開支	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(267,707)
經營業務溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	892,948
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(183,740)
應佔聯營公司之溢利及虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,581
應佔附屬公司之溢利及虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(259,781)
應佔合營公司之溢利及虧損	45	28	3,790	5,092	(180)	(251)	(6)	(1,288)	(34)	—	113	—	463	—	261	—	—	—	—	—	4,452
於業合營公司之溢利及虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,033)
於業合營公司之溢利及虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	744,642
於業合營公司之溢利及虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(10,462)
於業合營公司之溢利及虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	612,585
收購附屬公司之溢利及虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
收購附屬公司之溢利及虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
除稅前溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,003,694
稅項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(98,709)
期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,904,925

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一九年一月三十一日

4. 經營業務溢利

(a) 本集團經營業務溢利已扣除／(計入)：

	截至 二零一九年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
折舊 [◎]	197,208	47,342	94,578
銀行存款利息收入	(23,750)	(40,607)	(56,561)
其他利息收入	(20,048)	(12,733)	(33,536)
非上市可供出售財務資產之股息收入	—	(10,700)	(27,400)
按公平值計入其他全面收益之			
股本投資之股息收入	(16,100)	—	—
匯兌(收益)／虧損淨額	(15,643)*	7,069 [^]	3,931 [^]
電影版權之攤銷 [#]	1,730	—	—
電影產品之攤銷 [#]	197,283	—	—
音樂版權之攤銷 [#]	13,362	—	—
其他無形資產之攤銷 [#]	539	—	—
物業、廠房及設備減值 [^]	9,505	—	9,583
墊款及其他應收賬項減值 [^]	3,350	—	—
應收合營公司款項減值 [^]	311	—	—
出售一間聯營公司之收益 [^]	(19,705)	—	—
交叉貨幣掉期公平值虧損／(收益)	8,479 [^]	—	(6,171)*

[◎] 物業、廠房及設備之折舊開支約 180,010,000 港元(截至二零一八年一月三十一日止六個月：44,793,000 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」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。

(b) 除上文附註 4(a) 所述者外，「其他經營開支」亦包括經營本集團於越南之酒店業務之一間會所之服務費約 18,854,000 港元(截至二零一八年一月三十一日止六個月：36,664,000 港元)。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一九年一月三十一日

5. 融資成本

	截至 二零一九年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
銀行貸款之利息	287,026	79,899	184,340
其他貸款之利息	8,708	5,716	11,337
有擔保票據之利息	157,540	159,397	259,410
來自一合營公司之貸款之利息	7,112	—	—
收益合約產生之利息開支	28,695	—	—
銀行融資費用	40,904	24,456	44,199
	529,985	269,468	499,286
減：撥充在建工程成本	(98,027)	(60,306)	(139,355)
撥充待售發展中物業成本	(102,489)	(25,422)	(40,930)
撥充在建投資物業成本	(69,688)	—	—
	259,781	183,740	319,001

6. 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% (截至二零一八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 二零一九年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
即期稅項			
香港	74,348	24,233	49,760
中國內地	97,410	—	—
海外	8,899	16,101	27,195
	180,657	40,334	76,955
遞延稅項	(79,556)	4,302	(25,676)
過往期間／年度(超額撥備)／撥備不足			
香港	(52)	75	5,719
中國內地	(3)	—	—
海外	(2,277)	(7)	569
	(2,332)	68	6,288
本期間／年度稅項支出	98,769	44,704	57,567

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一九年一月三十一日

7. 本公司擁有人應佔每股盈利

	截至 二零一九年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
盈利			
用以計算每股基本盈利之盈利	2,914,638	674,672	2,567,355
攤薄一間附屬公司每股盈利對佔其溢利之 調整產生之普通股之潛在攤薄影響	(10,605)	(2,927)	(10,146)
用以計算每股攤薄盈利之盈利	2,904,033	671,745	2,557,209
	千股	千股	千股
股份數目			
用以計算每股基本盈利之加權平均普通股數目	385,138	382,864	383,991
購股權產生之普通股之潛在攤薄影響	2,455	3,637	3,247
用以計算每股攤薄盈利之加權平均普通股數目	387,593	386,501	387,238

8. 應收賬款、已付按金及其他應收款項

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。

豐德麗(除麗豐控股有限公司(「麗豐」)外)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。由於豐德麗應收貿易賬項之客戶基礎廣泛分佈於不同領域及行業，故豐德麗內並無重大信貸集中風險。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一九年一月三十一日

8. 應收賬款、已付按金及其他應收款項(續)

根據付款到期日，應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 八月一日 (未經審核) 千港元 (經調整)	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款：			
未到期或逾期少於30天	189,744	42,124	42,124
逾期31-60天	17,425	1,953	1,953
逾期61-90天	9,017	785	785
逾期超過90天	24,915	8,552	8,552
	241,101	53,414	53,414
其他應收款項	580,215	355,175	360,977
已付按金及預付款項	1,017,651	140,033	140,033
	1,838,967	548,622	554,424

9. 應付賬款、已收按金、合約負債及應付費用

根據付款到期日，應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 八月一日 (未經審核) 千港元 (經調整)	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款：			
未到期或逾期少於30天	278,426	24,947	24,947
逾期31-60天	11,525	5,297	5,297
逾期61-90天	7,130	1,452	1,452
逾期超過90天	14,412	2,915	2,915
	311,493	34,611	34,611
其他應付款項及應付費用	2,611,694	760,916	760,916
已收按金及其他撥備	1,088,636	497,921	2,096,620
合約負債	1,162,837	1,666,869	—
應付股息	28,500	—	—
認沽期權負債(附註10)	280,292	—	—
	5,483,452	2,960,317	2,892,147
分類為流動之金額	(5,124,556)	(2,303,902)	(2,244,429)
非流動部份	358,896	656,415	647,718

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一九年一月三十一日

10. 認沽期權負債

於二零一八年十二月三十一日，業佳控股有限公司(「業佳」，一間麗豐及豐德麗分別間接擁有 80% 及 20% 之公司)與獨立第三方中國信達(香港)資產管理有限公司(「信達」)訂立兩份投資協議(「該等協議」)。根據該等協議，信達同意以購股及／或售股之方式投資於業佳之兩間全資附屬公司和運有限公司(「和運」)及榮立有限公司(「榮立」)，總代價(「代價」)約為 35,752,000 美元(「該交易」)。該交易已於二零一九年一月二十五日完成，並構成視作由業佳向信達出售和運及榮立 30% 股本權益之出售事項。

於二零一九年一月二十五日，業佳及信達進一步訂立兩份股東協議，根據當中所載之回購條款，於六年投資期間發生若干觸發事件後，業佳有合約責任按等同於代價之總金額向信達回購和運及榮立 30% 之股本權益。因此，約 35,752,000 美元(相等於約 280,292,000 港元)之財務負債乃於報告期末入賬列為未經審核簡明綜合財務狀況表內「應付賬款、已收按金、合約負債及應付費用」項下之認沽期權負債。

該交易之進一步詳情載於本公司、麗新發展有限公司(「麗新發展」)、豐德麗及麗豐日期為二零一九年一月二日之聯合公佈。

11. 購股權計劃

本公司

本公司於二零一五年十二月十一日採納一項新購股權計劃，並終止之前於二零零六年十二月二十二日採納之購股權計劃。於終止前授出之購股權仍然有效並根據先前計劃之條款可予行使。

下表披露本集團董事、僱員及其他合資格參與者所持本公司購股權之變動：

購股權涉及之相關股份數目

於二零一八年八月一日及二零一九年一月三十一日尚未行使	17,334,484
----------------------------	------------

麗新發展

麗新發展於二零一五年十二月十一日採納一項新購股權計劃，並終止之前於二零零六年十二月二十二日採納之購股權計劃。於終止前授出之購股權仍然有效並根據先前計劃之條款可予行使。

下表披露麗新發展董事、僱員及其他合資格參與者所持麗新發展購股權之變動：

麗新發展購股權涉及之相關麗新發展股份數目

於二零一八年八月一日及二零一九年一月三十一日尚未行使	14,359,534
----------------------------	------------

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一九年一月三十一日

11. 購股權計劃(續)

豐德麗

豐德麗於二零一五年十二月十一日採納一項新購股權計劃，並終止之前於二零零五年十二月二十三日採納之購股權計劃。於終止前授出之購股權仍然有效並根據先前計劃之條款可予行使。

下表披露豐德麗董事、僱員及其他合資格參與者所持豐德麗購股權之變動：

	豐德麗購股權涉及之 相關豐德麗股份數目
於二零一八年八月一日尚未行使	32,850,665
期內註銷	(13,145,696)
期內失效	(19,704,969)
於二零一九年一月三十一日尚未行使	—

於二零一八年八月八日，Transtrend Holdings Limited (「Transtrend」，麗新發展之全資附屬公司)就接納要約交回有關購股權後，根據二零零五年採納之購股權計劃授出涉及12,745,696股豐德麗相關股份之購股權及根據二零一五年採納之購股權計劃授出涉及400,000股豐德麗相關股份之購股權已被註銷，以註銷所有豐德麗購股權。根據二零零五年採納之購股權計劃之條款，在二零一八年八月二十二日Transtrend就豐德麗股份提出之要約截止後，涉及合共19,704,969股豐德麗相關股份之購股權已告失效。

麗豐

麗豐於二零一二年十二月十八日採納一項新購股權計劃，並終止之前於二零零三年八月二十一日採納之購股權計劃(於二零一八年八月八日經修訂)。於終止前授出之購股權仍然有效並根據先前購股權計劃之條款可予行使。

下表披露麗豐董事、僱員及其他合資格參與者所持麗豐購股權之變動：

	麗豐購股權涉及之 相關麗豐股份數目
於二零一八年八月一日尚未行使	10,234,117
期內授出	580,000
於二零一九年一月三十一日尚未行使	10,814,117

期內授出之麗豐購股權之行使價為每股麗豐股份10.18港元。麗豐股份於緊接二零一九年一月二十二日(即授出日期)前之收市價為每股麗豐股份10.12港元。

麗豐於期內授出之購股權之公平值約為2,322,000港元，其中已於截至二零一九年一月三十一日止六個月確認撥充發展中物業/在建中投資物業/在建工程成本前後之購股權開支分別約2,322,000港元及743,000港元。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一九年一月三十一日

11. 購股權計劃(續)

麗豐(續)

麗豐於期內授出以權益支付之購股權之公平值，乃於授出日期以二項式期權定價模式估計，並計及授出購股權之條款及條件。下表載列該模式所用輸入值：

授出日期	二零一九年 一月二十二日
股息率(%)	2.0202
預期波幅(%)	46.8070
過往波幅(%)	46.8070
無風險利率(%)	2.0202
購股權年期(年)	10
授出日期之股份收市價(每股麗豐股份港元)	10.18
失效率(%)	2.5329

預期波幅反映過往波幅顯示未來趨勢之假設，不一定是實際結果。購股權之價值受多項假設影響，亦受二項式期權定價模式之限制。因此，有關價值可能屬主觀，並會隨著任何假設之改變而變動。

12. 資本承擔

本集團於報告期末未有在簡明綜合中期財務報表內作出撥備之承擔如下：

	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備：		
購買物業、廠房及設備項目	16,661	34,571
發展及經營一個酒店項目	—	79,942
添置投資物業	16,652	16,868
建設、開發及遷徙成本	1,647,138	—
	1,680,451	131,381

13. 或然負債

於報告期末，除於簡明綜合中期財務報表其他部份所披露者外，本集團尚有以下未有在簡明綜合中期財務報表內作出撥備之或然負債：

	二零一九年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 七月三十一日 (經審核) 千港元
就合營公司獲批出及所動用之融資額 向銀行作出之擔保	650,000	650,000
就本集團開發之物業單位之若干終端買家 獲批出之按揭貸款融資額向銀行作出之擔保	561,709	—
	1,211,709	650,000

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一九年一月三十一日

14. 有關連人士交易

除本簡明綜合中期財務報表其他部份所詳述之有關連人士交易及結餘外，本集團於期內與有關連人士訂立以下重大交易：

(a) 與有關連人士交易

	截至二零一九年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至二零一八年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至二零一八年 七月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
已收或應收當時的 聯營公司豐德麗及其附屬公司 (統稱為「豐德麗集團」)之 租金收入及樓宇管理費 (附註)	—	6,646	13,231
向下列公司已付或應付租金 開支及樓宇管理費：			
— 一間聯營公司 (附註)	1,230	1,157	2,298
— 豐德麗集團 (附註)	—	33	67
已收或應收墊款予下列公司之利息收入：			
— 豐德麗集團	—	—	1,946
— 合營公司	5,327	—	4,733
下列公司墊款之已付或應付利息開支：			
— 合營公司 (附註)	7,112	—	—
已付或應付下列公司之生產費用：			
— 合營公司 (附註)	1,200	—	—
已付或應付下列公司之管理 及其他服務費：			
— 麗豐主要股東之附屬公司 (附註)	5,015	—	—
向豐德麗集團分配應佔 按成本基準之公司薪金	—	29,044	52,241
向豐德麗集團分配應佔 按成本基準之行政開支	—	3,622	6,212
自豐德麗集團分配應佔 按成本基準之公司薪金	—	4,564	8,343
自豐德麗集團分配應佔 按成本基準之行政開支	—	1,428	3,335

附註：該等交易乃按有關協議或合約所訂條款訂立，並按有關各訂約方互相協定之基準收取。

(b) 本集團主要管理人員報酬

截至二零一九年一月三十一日止六個月內，本集團支付之主要管理人員短期僱員福利及離職後福利分別為44,401,000港元及137,000港元(截至二零一八年一月三十一日止六個月：24,657,000港元及63,000港元)。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一九年一月三十一日

15. 金融工具公平值等級

已披露公平值之金融工具

於報告期末，除公平值總額約5,540,485,000港元(二零一八年七月三十一日：2,991,788,000港元)(公平值乃參考一間領先全球財務市場數據供應商發佈之有擔保票據於二零一九年一月三十一日之收市價釐定)之有擔保票據外，董事認為所有其他按攤銷成本計量之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

按公平值計量之金融工具

	級別一 (未經審核) 千港元	級別二 (未經審核) 千港元	級別三 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
於二零一九年一月三十一日				
財務資產				
按公平值計入其他全面收益之 股本投資	69,444	706,634	1,860,241	2,636,319
按公平值計入其他全面收益之 債務投資	212,474	—	—	212,474
按公平值計入損益之 財務資產	45,265	—	140,583	185,848
衍生金融工具	—	—	3,205	3,205
	327,183	706,634	2,004,029	3,037,846
財務負債				
衍生金融工具	—	—	2,982	2,982
	級別一 (經審核) 千港元	級別二 (經審核) 千港元	級別三 (經審核) 千港元	總計 (經審核) 千港元
於二零一八年七月三十一日				
財務資產				
可供出售財務資產，按公平值	211,057	352,511	1,823,508	2,387,076
衍生金融工具	—	—	6,171	6,171
	211,057	352,511	1,829,679	2,393,247

截至二零一九年一月三十一日止六個月，公平值計量並無在級別一與級別二之間進行級別轉換(截至二零一八年一月三十一日止六個月：無)。

截至二零一九年一月三十一日止六個月，按公平值計入其他全面收益之股本投資之若干項目的公平值計量已自級別三轉出至級別一，原因是活躍市場存在市場報價(截至二零一八年一月三十一日止六個月：無)。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一九年一月三十一日

15. 金融工具公平值等級(續)

按公平值計量之金融工具(續)

期內，公平值計量在級別三內之變動如下：

(i) 按公平值計入其他全面收益之股本投資／可供出售財務資產

	截至 二零一九年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
期／年初	1,849,592*	1,394,371	1,394,371
於其他全面收益內確認之收益總額	32,883	122,541	265,602
添置	97,102	—	163,535
轉至級別一	(119,336)	—	—
期／年末	1,860,241	1,516,912	1,823,508

* 於二零一八年八月一日之結餘包括於採納香港財務報告準則第9號後自按成本計量之可供出售財務資產重新分類之26,084,000港元。

(ii) 按公平值計入損益之財務資產

	截至二零一九年一月 三十一日止六個月 (未經審核) 千港元
期初(經調整)	130,225
添置	10,358
期末	140,583

(iii) 衍生金融工具

	截至 二零一九年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 一月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
期／年初資產之賬面淨值	6,171	—	—
收購附屬公司(附註16)	2,531	—	—
於損益扣除之公平值淨(虧損)／收益	(8,479)	—	6,171
於對沖儲備扣除之公平值淨虧損	—	(5,728)	—
期／年末資產／(負債)之賬面淨值	223	(5,728)	6,171

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一九年一月三十一日

15. 金融工具公平值等級(續)

估值方法

利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別二)

按公平值計入其他全面收益之若干股本投資之公平值乃根據基金經理所提供之相關投資組合之公平值而釐定。

利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)

本集團管理層每年委任外聘估值師負責對本集團重大金融工具進行外部估值(「**金融工具估值師**」)。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水準。本集團管理層就為中期及年度財務報告而進行之估值每年與金融工具估值師討論兩次估值假設及估值結果。

財務資產及負債之公平值按自願交易方(強迫或清盤出售除外)當前交易中該工具之可交易金額入賬。估計主要金融工具之公平值時採用之方法及假設載述如下：

於投資公司之股權公平值分類為按公平值計入其他全面收益之股本投資(二零一八年七月三十一日：可供出售財務資產)，乃採用一間投資公司所持投資物業之公平值進行估計，其公平值則由市場法及收入法釐定。市場法透過比較目標資產與相同或類似資產(可獲得價格資料)而提供價值指標。透過分析自願買方與賣方之間符合「公平」交易之銷售，當比較有關銷售價格以評估目標資產之價值時，已就面積、地點、時間、設施及其他相關因素作出調整。倘存在可靠之類似性質資產之銷售證據，此方法為常用之資產估值方法。收入法乃為透過將未來現金流量轉為單一資本現值提供價值指標之估值方法。資本現值乃根據折現現金流量法預測。折現現金流量法為透過對未來現金流量進行估計及經計及貨幣時間價值對投資物業或資產進行估值。

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料

二零一九年一月三十一日

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據之價值	附註
按公平值計入 其他全面收益之 股本投資	收入法	每平方米每月平均市場租金	157港元	1
		資本化比率	2.85%	2
二零一八年七月三十一日				
	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據之價值	附註
可供出售財務資產	收入法	每平方米每月平均市場租金	158港元	1
		資本化比率	2.85%	2

附註：

1. 市場租金越高，公平值越高
2. 資本化比率越高，公平值越低

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一九年一月三十一日

16. 收購附屬公司

(a) 收購豐德麗

在本公司、麗新發展、豐德麗、麗豐及要約人(定義見下文)日期為二零一八年五月二十七日之聯合公佈及本公司日期為二零一八年七月二十三日之通函(內容均有關(其中包括)(1)麗新發展之全資附屬公司Transtrend(「**要約人**」)提出當時有條件自願性全面現金要約,以收購豐德麗全部已發行股份(麗新發展、要約人或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外)(「**豐德麗股份要約**」)及註銷豐德麗全部尚未行使之購股權(「**豐德麗購股權要約**」,連同豐德麗股份要約,統稱為「**豐德麗要約**」);及(2)要約人提出當時可能無條件強制性全面現金要約,以收購麗豐全部已發行股份(麗新發展、要約人、豐德麗或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外)及註銷麗豐全部尚未行使之購股權)後,本集團以約735,000,000港元收購於豐德麗之額外40.44%權益。自二零一八年八月八日(「**完成日期**」)以來,豐德麗成為本集團之附屬公司,於豐德麗要約完成後,本集團於豐德麗持有77.38%權益。如下文(b)中所進一步解釋,所收購之2.76%豐德麗股份被分類為按公平值計入損益之財務資產。有關收購事項之詳情,請參閱本公司、麗新發展、豐德麗、麗豐及要約人日期為二零一八年八月八日之聯合公佈,麗新發展、麗豐及要約人日期為二零一八年八月十五日之聯合公佈,麗新發展、豐德麗及要約人日期為二零一八年八月二十二日之聯合公佈以及麗新發展、麗豐及要約人日期為二零一八年九月十三日之聯合公佈。

於豐德麗要約前,本集團持有豐德麗36.94%之股本權益(「**現有持股**」)。現有持股於完成日期之公平值約705,000,000港元乃參考豐德麗於完成日期所報之股價每股1.28港元計算。本集團於緊接完成日期前於豐德麗之權益及本集團就現有持股保留之相關儲備(包括投資重估儲備及匯兌波動儲備)之總賬面值約為3,691,000,000港元。

現有持股之公平值與本集團於豐德麗之權益及本集團就現有持股保留之相關儲備之總賬面值於完成日期之差額約2,986,000,000港元已於本公司之簡明綜合收益表內確認為出售現有持股之虧損。

現有持股於完成日期之公平值構成收購成本之一部份,並經考慮下文(b)項所載之出售事項後根據香港財務報告準則第3號業務合併計入收購豐德麗74.62%股權(「**收購事項**」)之議價收購之收益內。

本集團已選擇按非控制性權益佔豐德麗可識別資產及負債淨值之比例,計量於豐德麗之非控制性權益。

於豐德麗要約完成後,本公司已確認整體議價收購收益淨額約3,776,000,000港元。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一九年一月三十一日

16. 收購附屬公司(續)

(a) 收購豐德麗(續)

於完成日期，豐德麗之可識別資產及負債之公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	5,188,660
投資物業	18,601,100
待售發展中物業	4,667,700
電影版權	11,205
電影產品	80,217
音樂版權	74,833
其他無形資產	586
聯營公司權益	16,278
合營公司權益	1,877,476
按公平值計入其他全面收益之股本投資	213,226
衍生金融工具	2,531
應收賬款、已付按金及其他應收款項	743,241
遞延稅項資產	4,189
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	1,073,762
已落成待售物業	1,758,600
拍攝中電影	469,585
存貨	21,874
預付稅項	37,856
現金及現金等值項目	2,136,039
應付賬款、已收按金、合約負債及應付費用	(2,762,937)
應付稅項	(123,973)
銀行貸款	(3,920,953)
來自一合營公司貸款	(644,698)
來自一關連公司貸款	(650,000)
其他貸款	(257,841)
有擔保票據	(2,602,991)
遞延稅項負債	(5,507,393)
豐德麗之非控股權益	(9,643,570)
	10,864,602
調整稅項賠償保證撥備	251,251
非控股權益	(2,913,542)
按公平值計量之可識別資產淨值總額	8,202,311
收購事項之議價收購收益	(6,761,861)
總代價	1,440,450
支付方式：	
豐德麗要約之代價	735,119
現有持股之公平值	705,331
	1,440,450
對簡明綜合收益表之影響淨額	
出售現有持股之虧損	2,985,631
收購事項之議價收購收益	(6,761,861)
議價收購收益淨額	(3,776,230)

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零一九年一月三十一日

16. 收購附屬公司(續)

(a) 收購豐德麗(續)

本集團就收購事項產生交易成本總額約47,000,000港元，其中約32,000,000港元乃於前一年度產生。該等交易成本均已支銷並計入簡明綜合收益表之行政開支內。

上述業務合併於完成日期收購之可識別資產淨值之公平值乃暫定金額，須於自完成日期起計之十二個月內最終確定公平值估計。

自收購事項以來，豐德麗為本集團之收入貢獻約1,260,000,000港元，及虧損約416,000,000港元已計入本集團截至二零一九年一月三十一日止六個月之綜合溢利中。

倘收購事項已於截至二零一九年一月三十一日止六個月初進行，則本集團截至二零一九年一月三十一日止六個月之收入及溢利將分別為約3,816,000,000港元及約4,905,000,000港元。

有關收購事項於本期間之現金流量分析如下：

	千港元
已付現金代價	(735,119)
所收購之現金及銀行結餘	2,136,039
計入投資活動之現金流量之現金及現金等值項目流入淨額	1,400,920
計入經營活動之現金流量之收購事項之交易成本	(14,849)
	1,386,071

(b) 出售豐德麗股份

為恢復上市規則第8.08(1)(a)條所載之於豐德麗之最低公眾持股比例，於二零一九年一月二十五日，要約人訂立了一份具法律約束力及無條件協議，向一名獨立第三方出售合共41,150,000股豐德麗股份(「出售股份」)，佔豐德麗當時全部已發行股本約2.76%(「該出售」)。於二零一九年一月三十一日，有關出售股份款項約45,000,000港元已於簡明綜合財務狀況表內確認為按公平值計入損益之財務資產。

於報告期末後，於二零一九年二月十一日已完成該出售。於完成該出售后，已根據上市規則第8.08(1)(a)條之規定將豐德麗當時全部已發行股本之最低公眾持股量恢復至25%，自此以後，本集團持有豐德麗之74.62%股本權益。

中期股息

本公司董事會已議決不宣派截至二零一九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

於麗新發展有限公司(「麗新發展」)於二零一八年五月提出自願性全面現金要約(「豐德麗要約」)收購麗新發展尚未擁有之豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)之全部已發行股份於二零一八年八月終止後，豐德麗成為麗新發展之附屬公司及其財務業績(自本中期業績開始)已於本公司之業績內綜合入賬。豐德麗其後於二零一九年二月恢復公眾持股量將麗新發展於豐德麗之持股輕微減少至74.62%。由豐德麗要約觸發向麗豐控股有限公司(「麗豐」)作出之強制性全面要約已於二零一八年九月十三日終止。於本報告日期，麗豐為豐德麗擁有50.55%權益之附屬公司。

豐德麗為一間投資控股公司，而其附屬公司之主要業務包括發展、經營以及投資於媒體及娛樂、音樂製作及發行、投資及製作以及發行電視節目、電影及影像光碟產品、戲院營運、物業發展作銷售及物業投資作收租用途，以及開發、經營及投資於文化、休閒娛樂及相關設施。

豐德麗要約之完成得以鞏固麗新集團實力，突顯麗新集團作為以地產主導的企業集團之能力，尤其是其於大灣區的定位。本集團按地理位置劃分之租賃物業組合及土地儲備(千平方呎)及其於大灣區之物業載列如下。

	本集團持有之總建築面積 (「建築面積」) ¹		本集團應佔建築面積	
	出租物業	發展物業	出租物業	發展物業
中國內地				
上海	1,728 ²	772 ²	366	163
廣州	1,314 ²	581 ²	278	123
中山	246 ²	2,099 ²	52	445
橫琴	—	5,689 ³	—	1,312
中國內地物業小計：	3,288	9,141	696	2,043
香港	1,992 ⁴	103 ⁵	1,228	58
大灣區物業小計 (包括香港、廣州、中山及橫琴)：	3,552	8,472	1,558	1,938
海外				
英國倫敦	344 ⁵	—	193	—
越南	98 ⁵	—	55	—
海外物業小計：	442	—	248	—
總計：	5,722	9,244	2,172	2,101

附註：

1. 本集團於中國內地之所有主要物業均透過麗豐及其附屬公司(「麗豐集團」)持有，惟橫琴創新方項目(「創新方」)第一期分別由麗豐集團及豐德麗與其附屬公司(「豐德麗集團」)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)持有。
2. 麗豐集團應佔建築面積。
3. 包括創新方第一期(分別由麗豐及豐德麗擁有80%及20%權益)的建築面積及創新方第二期(由麗豐擁有100%權益)的建築面積。
4. 包括麗新發展及其附屬公司(「麗新發展集團」)主要租賃物業之建築面積及本集團主要租賃物業之建築面積。
5. 麗新發展集團應佔建築面積。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

香港及海外物業市場

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

儘管全球經濟前景不明朗因素增加，但香港地產業界整體繼續展示一定抗跌力。於回顧期間內，隨著新高速鐵路連接及港珠澳大橋的開通，訪港旅客人數增加及零售銷售改善，零售分部強勁復甦。然而，由於租戶結構重新調整，導致若干旅遊熱點租金下降，零售租金增長幅度不均。儘管新辦公樓落成新增了供應，但辦公室租賃市場仍然偏緊，導致整體租金輕微增加。中環商業區繼續受到中國及金融機構青睞，其他商業區則繼續受惠於分散化及空間整合。接近二零一八年底，由於經濟前景不明朗，住宅市場有所疲軟，但供應有限起到一定支撐作用。儘管政府努力增加土地供應，如明日大嶼願景，但預期短期仍將供不應求。建造業勞工供應短缺，繼續導致工資上漲，持續為成本管理帶來挑戰。

管理層相信為本集團應付挑戰及迎接機遇作好準備甚為重要。本集團的香港物業表現穩定，差不多全部已出租。萬豪集團營運的香港海洋公園萬豪酒店(「**海洋酒店**」)於二零一九年二月十九日盛大開業，提供合共471間客房，為麗新發展集團之租賃組合之應佔租賃空間增加約365,974平方呎。於倫敦市規劃和交通委員會授出規劃同意書後，就日後重建位於倫敦Leadenhall Street之三處物業(包括Leadenhall Street 100號、106號及107號)(「**Leadenhall物業**」)，本集團繼續密切監督倫敦市況。Leadenhall物業全部租約已經統一於二零二三年屆滿。

本集團繼續參與政府招標以擴闊其物業組合。於二零一九年三月，麗新發展集團以209,800,000港元成功投得新界元朗大旗嶺丈量約份第116約地段第5382號的地皮。該地皮指定為私人住宅用途，預期將為麗新發展集團之發展物業組合增加最大總建築面積約42,200平方呎。

藍塘傲(位於將軍澳之合營公司項目)及喜築之建築工程經已竣工，地政總署分別於二零一八年九月及十一月頒發合約完成證明書。截至二零一九年三月二十四日，麗新發展集團已售出藍塘傲556個單位，銷售面積約為320,600平方呎，平均售價約為每平方呎16,400港元。已售出之藍塘傲住宅單位已基本完成交付。於二零一九年三月，麗新發展集團推出43個藍塘傲停車位供銷售。截至二零一九年三月二十四日，已售出41個停車位，銷售所得款項總額約為110,000,000港元。喜築之所有209個住宅單位已售罄，平均售價約為每平方呎16,400港元。已售出之喜築住宅單位已基本完成交付。於二零一八年七月，麗新發展集團推出喜築之商業單位供銷售。截至二零一九年三月二十四日，7個商業單位已售出5個，銷售面積約為14,000平方呎，平均售價約為每平方呎23,000港元。

位於九龍深水埗名為「逸新」之基隆街項目已妥為接收。逸新之所有138個住宅單位已完成預售，銷售面積約為28,800平方呎，平均售價約為每平方呎18,900港元。預期逸新將於二零一九年第三季度竣工。市區重建局位於香港筲箕灣名為「逸理」之西灣河街項目提供144個住宅單位，總銷售面積為45,822平方呎，已於二零一八年八月開始預售。截至二零一九年三月二十四日，麗新發展集團已預售逸理41個單位，銷售面積約為12,900平方呎，平均售價約為每平方呎20,100港元。預期逸理將於二零一九年第三季度竣工。

於回顧期間之物業銷售令本集團備受鼓舞，而本集團將持續參與政府多項投標以加快項目發展。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

中國內地物業市場

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

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

麗豐集團於上海、廣州、中山及橫琴之若干項目正處於不同發展階段。通過於未來數年發展現有項目，麗豐集團之租賃組合預期將由約3,300,000平方呎增加至約9,700,000平方呎。共同重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈之建築工程預期將於二零二二年第二季度竣工，並將為麗豐集團之租賃組合增添總建築面積約693,600平方呎(不包括停車位)。有關重新發展計劃包括一幢辦公樓、商場及地下停車位。廣州海珠廣場之建築工程預期於二零一九年第二季度開始動工，並預期將於二零二三年上半年竣工，提供總租賃建築面積約580,500平方呎。

創新方第一期之建築工程預期將於二零一九年上半年竣工，並於二零一九年下半年分期開幕。麗豐集團於二零一八年十二月三十一日與中國信達(香港)資產管理有限公司(「**信達**」)訂立投資協議，信達已於麗豐兩間附屬公司投資30%股權，該等公司的核心業務為根據「國家地理」及「獅門」授予之知識產權許可在創新方第一期從事主題室內體驗中心之內部擴建、裝修、籌備及營運。

於二零一八年十二月，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(「**珠海國土局**」)要約出售之土地之土地使用權。該土地鄰近創新方第一期，總地盤面積約為143,800平方米，地積比率最高為2倍，並已指定用作開發創新方第二期。除已取得皇家馬德里足球會(「**皇家馬德里足球會**」)、哈羅國際(中國)管理服務有限公司及禮德控股有限公司作為創新方第二期之主要合作夥伴外，麗豐集團於二零一八年十二月二十七日與Ducati Motor Holding S.p.A(「**杜卡迪**」)訂立一份特許協議，內容有關於創新方第二期發展及營運一所以電單車為主題的體驗中心(「**杜卡迪體驗中心**」)。杜卡迪體驗中心預期佔地面積不少於4,500平方米，將提供體驗式景點，包括身臨其境的賽車體驗、獨家杜卡迪展覽及零售特許經營。預計皇家馬德里足球世界、橫琴哈羅禮德學校(「**橫琴哈羅禮德學校**」)及杜卡迪體驗中心均為創新方第二期之關鍵要素。與中國政府落實總體發展方案後，將會編製發展計劃之詳情。麗豐集團正與中國政府落實創新方第二期之總體發展方案。

中山棕櫚彩虹花園之餘下住宅單位、創新方第一期之文化工作室以及將於二零一九年七月三十一日止財政年度竣工之上海五里橋項目之住宅單位預期將於未來財政年度為麗豐集團帶來收益貢獻。麗豐集團將繼續於擴充土地儲備時維持審慎及靈活作風。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

媒體及娛樂／電影製作及發行／戲院營運

中國內地娛樂市場繼續錄得顯著增長。豐德麗集團持續拓展其於中國內地之媒體及娛樂業務，優化來自這快速增長之市場之電影、電視、現場表演節目、藝人管理、音樂及戲院的收入。憑藉其於行內之穩健基礎，豐德麗集團已準備就緒把握此趨勢。

- 電影 — 繼續著力增加電影原創作品，吸引華語觀眾。由導演 Renny Harlin 執導、張家輝及任賢齊主演之動作犯罪片《沉默的證人》，由許鞍華監製、鄭秀文主演之愛情片《花椒之味》以及由鄭保瑞監製、郭富城及楊千嬅主演之劇情電影《麥路相逢》均處於後期製作階段。處於製作階段的項目包括由周顯揚執導、韓庚主演之動作片《我們永不言棄》及由葉念琛執導、王菀之主演之愛情喜劇片《阿索的故事》。
- 電視 — 拓展其於優質電視連續劇之製作及投資活動，以迎合中國內地電視台及在線視頻網站對優質節目持續而強勁的需求。由鄭愷及陳喬恩主演之 52 集愛情連續劇《壯志高飛》現處於後期製作階段，而豐德麗集團目前正就開發新項目與多個中國及海外門戶網站及視頻網站進行洽談。
- 現場表演節目 — 於香港及中國內地成功製作及籌辦多個演唱會，由本地、亞洲及國際知名藝人演出。最近舉辦之《Along with Ekin Live Concert 2019 鄭伊健演唱會》贏得良好之聲譽及口碑。豐德麗集團將繼續與本地和亞洲知名藝人合作推廣演唱會。即將舉辦之活動包括鄭秀文及林宥嘉之演唱會。
- 音樂 — 由於國際音樂公司與中國大型音樂網站逐漸達成互相接受之發行模式，期待已久之數碼音樂收費模式逐漸形成。授予騰訊音樂娛樂(深圳)有限公司及與華納唱片有關音樂產品之獨家發行權繼續為豐德麗集團貢獻穩定之收入。
- 藝人管理 — 正積極於大中華區地區發掘新藝人及進一步與亞洲藝人合作，以打造強大的藝人團隊。豐德麗集團相信強大的藝人團隊與其傳媒及娛樂業務相輔相成，並將繼續致力栽培藝人。
- 戲院 — 於二零一八年十一月收購寰亞洲立集團有限公司(「寰亞洲立」)額外 10% 之權益，有助更有效地對寰亞洲立實施豐德麗之營運策略，推動豐德麗集團於香港及中國內地之電影銷售及發行以及戲院業務之進一步發展。MCL 長沙灣戲院於二零一九年一月全新開幕，為於香港西九龍區之首間 MCL 戲院，該影院採用工業風的設計，設有 4 間影院，提供逾 400 個大劇場座位，為觀眾提供舒適無阻的視野，戲院內的所有影院均設有 4K 放影系統、杜比 7.1 環繞立體聲音響系統及 Bowers & Wilkins Hi-Fi 級喇叭，為觀眾帶來無與倫比的戲院觀賞體驗。豐德麗集團對香港及中國內地的戲院前景持樂觀態度，並將繼續尋找機會擴大業務分佈範圍。

針對規模巨大且仍持續增長之中國市場，豐德麗集團致力於加強其綜合媒體平台，以提供最具價值及競爭力之產品以及提升其市場地位。豐德麗集團亦將繼續尋求戰略聯盟以及投資機遇，以讓其業務豐富多姿，拓闊收入來源。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

媒體及娛樂／電影製作及發行／戲院營運(續)

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

於二零一九年一月三十一日，本集團之綜合現金狀況為5,894,700,000港元(撇除麗新發展集團則為202,400,000港元)及未提取融資為6,630,600,000港元(撇除麗新發展集團則為250,000,000港元)，淨債權比率為64.0%，令本集團充滿信心，更積極審視商機。本集團之資本負債比率(撇除麗新發展集團之淨債務)約為4.2%。本集團將繼續採取審慎靈活之方法擴闊土地儲備及管理財務狀況。

中期業績概覽

截至二零一九年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額3,815,900,000港元(二零一八年：917,900,000港元)及毛利1,431,300,000港元(二零一八年：543,600,000港元)。該顯著增加主要是由於(i)二零一八年八月豐德麗要約終止後將豐德麗之財務業績於本集團之業績內綜合入賬；及(ii)確認回顧期間內香港已完成住宅項目之物業銷售。

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
	二零一九年 (百萬港元)	二零一八年 (百萬港元)		
物業投資	731.5	405.7	325.8	80.3%
物業發展及銷售	1,751.3	—	1,751.3	不適用
餐廳業務	269.8	268.5	1.3	0.5%
酒店業務	280.6	231.9	48.7	21.0%
媒體及娛樂	233.1	—	233.1	不適用
電影製作及發行	240.3	—	240.3	不適用
戲院營運	214.3	—	214.3	不適用
其他	95.0	11.8	83.2	705.1%
總計	3,815.9	917.9	2,898.0	315.7%

截至二零一九年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔溢利淨額約為2,914,600,000港元(二零一八年：674,700,000港元)。大幅增加的主要原因是於回顧期間內確認之大部份收購附屬公司之議價收購收益淨額，乃源自於豐德麗要約結束後麗新發展收購豐德麗之額外權益及於回顧期間內豐德麗成為本公司之附屬公司。每股基本盈利為7.568港元(二零一八年：1.762港元)。截至二零一八年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利淨額約為2,567,400,000港元。

若不計及物業重估之影響，本公司擁有人應佔溢利淨額約為2,472,200,000港元(二零一八年：本公司擁有人應佔虧損淨額：46,700,000港元)。若不計及物業重估之影響，每股溢利淨額為6.420港元(二零一八年：每股虧損淨額：0.122港元)。若不計及物業重估之影響，截至二零一八年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利淨額約為39,500,000港元。

管理層討論及分析(續)

中期業績概覽(續)

若不計及於回顧期間內物業重估及非經常性交易之影響，本公司擁有人應佔溢利淨額約為375,800,000港元(二零一八年：本公司擁有人應佔虧損淨額：14,800,000港元)。若不計及於回顧期間內物業重估及非經常性交易之影響，每股溢利淨額為0.976港元(二零一八年：每股虧損淨額：0.039港元)。若不計及物業重估及非經常性交易之影響，截至二零一八年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利淨額約為71,200,000港元。

	截至一月三十一日止 六個月		截至 七月三十一日止年度
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
本公司擁有人應佔溢利			
已呈報	2,914.6	674.7	2,567.4
減：由以下公司持有之投資物業重估收益調整			
— 本公司及附屬公司	(338.3)	(386.7)	(1,588.6)
— 聯營公司及合營公司	(87.7)	(334.7)	(939.3)
投資物業遞延稅項	(16.5)	—	—
非控股權益分佔之重估變動減遞延稅項	0.1	—	—
不計及投資物業重估收益之除稅後溢利／(虧損)淨額	2,472.2	(46.7)	39.5
減：非經常性交易調整			
— 於業務合併後重新計量於一間聯營公司之 現有權益之虧損	1,697.0	—	—
— 收購附屬公司之議價收購收益	(3,793.4)	—	—
— 稅項賠償保證撥備撥回	—	—	(0.2)
— 僱員購股權福利	—	31.9	31.9
不計及投資物業重估收益及非經常性交易之 除稅後溢利／(虧損)淨額	375.8	(14.8)	71.2

本公司擁有人應佔權益由二零一八年七月三十一日之19,837,300,000港元增至二零一九年一月三十一日之22,964,100,000港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零一八年七月三十一日之每股51.507港元增加15.8%至二零一九年一月三十一日之每股59.632港元。

管理層討論及分析(續)

物業組合組成

於二零一九年一月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約為4,500,000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豐德麗集團擁有80%及20%權益除外，而於香港及海外之物業主要由麗新發展集團持有。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	348	222	—	—	—	570	169
已落成酒店物業及酒店式服務公寓	—	—	127	—	—	127	—
發展中物業 ³	891	328	174	433	—	1,826	1,235
已落成待售物業	7	—	—	129	—	136	449
小計	1,246	550	301	562	—	2,659	1,853
豐德麗集團(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¹)							
發展中物業 ³	82	49	86	—	—	217	175
已落成待售物業	—	—	—	17	—	17	—
小計	82	49	86	17	—	234	175
麗新發展集團(不包括豐德麗集團)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	330	599	—	—	36	965	616
已落成酒店物業及酒店式服務公寓 ²	—	—	261	—	—	261	9
發展中物業 ³	3	—	—	55	—	58	4
已落成待售物業	17	—	—	36	—	53	55
小計	350	599	261	91	36	1,337	684
本集團(不包括麗新發展集團)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	91	—	—	—	159	250	38
小計	91	—	—	—	159	250	38
本集團應佔總建築面積	1,769	1,198	648	670	195	4,480	2,750

附註：

- 於二零一九年一月三十一日，麗豐為豐德麗擁有50.60%權益之附屬公司，豐德麗為麗新發展擁有74.62%權益之附屬公司，而麗新發展為本公司擁有56.10%權益之附屬公司。
- 已落成及產生租金之物業。
- 所有在建物業。

管理層討論及分析(續)

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731,500,000港元(二零一八年：405,700,000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332,400,000港元、58,000,000港元及341,100,000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 (%)
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元		
香港				
長沙灣廣場(包括停車位)	160.0	153.7	4.1%	94.7%
銅鑼灣廣場二期(包括停車位)	88.1	89.0	-1.0%	92.8%
麗新商業中心(包括停車位)	24.0	25.4	-5.5%	93.3%
鱷魚恤中心(商場部份)	48.1	47.4	1.5%	100.0%
百欣大廈	7.5	7.4	1.4%	92.0%
其他	4.7	7.7	-39.0%	
小計：	332.4	330.6	0.5%	
英國倫敦				
Queen Street 36 號	—	12.6	不適用	不適用
Leadenhall Street 107 號	25.5	27.4	-6.9%	100%
Leadenhall Street 100 號	29.2	32.4	-9.9%	100%
Leadenhall Street 106 號	3.3	2.7	22.2%	100%
小計：	58.0	75.1	-22.8%	
中國內地				
上海				
上海香港廣場	167.9	—	不適用	零售：97.8% 辦公室：94.6% 酒店式服務公寓：76.2%
上海五月花生活廣場	15.4	—	不適用	零售：82.1% 酒店：64.8%
上海凱欣豪園	10.6	—	不適用	81.0%
廣州				
廣州五月花商業廣場	65.1	—	不適用	98.9%
廣州富邦廣場	13.2	—	不適用	99.9%
廣州麗豐中心	62.9	—	不適用	零售：100.0% 辦公室：100.0% ³
中山				
中山棕櫚彩虹花園	3.2	—	不適用	零售：71.2% ³ 酒店式服務公寓：45.3%
其他	2.8	—	不適用	
小計：	341.1	—	不適用	
總計：	731.5	405.7	80.3%	

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

租金收入(續)

	截至一月三十一日止六個月		百分比 變動	期末出租率 (%)
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元		
合營公司項目所得租金款項				
香港				
中國建設銀行大廈 ¹ (50%基準)	69.6	66.1	5.3%	100%
天文臺道8號 ² (50%基準)	27.6	28.4	-2.8%	100%
總計：	97.2	94.5	2.9%	

附註：

- 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，其中麗新發展集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零一九年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入139,300,000港元(二零一八年：132,200,000港元)。
- 天文臺道8號為一項與恒基兆業地產有限公司(「恒基兆業地產」)之合營項目，其中麗新發展集團與恒基兆業地產各佔50%實際權益。截至二零一九年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入55,200,000港元(二零一八年：56,800,000港元)。天文臺道8號已於二零一九年三月十一日完成出售。
- 不包括自用面積。

本集團按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零一九年一月三十一日止六個月		截至二零一八年一月三十一日止六個月			
	本集團 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	56.10%			53.24%		
商業		84.0	233,807		80.4	233,807
辦公室		65.9	409,896		63.7	409,896
停車位		10.1	不適用		9.6	不適用
小計：		160.0	643,703		153.7	643,703
銅鑼灣廣場二期	56.10%			53.24%		
商業		57.8	109,770		60.1	109,770
辦公室		27.8	96,268		26.4	96,268
停車位		2.5	不適用		2.5	不適用
小計：		88.1	206,038		89.0	206,038
麗新商業中心	56.10%			53.24%		
商業		11.9	95,063		11.9	95,063
辦公室		2.4	74,181		4.2	74,181
停車位		9.7	不適用		9.3	不適用
小計：		24.0	169,244		25.4	169,244
鱷魚恤中心	100%			100%		
商業		48.1	91,201		47.4	91,201
百欣大廈	100%			100%		
工業		7.4	109,010		7.3	109,010
停車位		0.1	不適用		0.1	不適用
小計：		7.5	109,010		7.4	109,010
其他		4.7	108,810 ^{附註1}		7.7	108,810 ^{附註1}
小計：		332.4	1,328,006^{附註1}		330.6	1,328,006^{附註1}

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

租金收入(續)

	截至二零一九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)	截至二零一八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)
英國倫敦						
Queen Street 36 號 辦公室	附註 2	—	—	53.24%	12.6	60,816
Leadenhall Street 107 號 商業 辦公室	56.10%	2.2 23.3	48,182 98,424	53.24%	2.5 24.9	48,182 98,424
小計：		25.5	146,606		27.4	146,606
Leadenhall Street 100 號 辦公室	56.10%	29.2	177,700	53.24%	32.4	177,700
Leadenhall Street 106 號 商業 辦公室	56.10%	0.6 2.7	3,540 16,384	53.24%	0.6 2.1	3,540 16,384
小計：		3.3	19,924		2.7	19,924
小計：		58.0	344,230		75.1	405,046
中國內地						
上海						
上海香港廣場 零售 辦公室 停車位	21.18%	106.9 57.9 3.1	468,434 362,096 不適用	附註 3	— — —	— — —
小計：		167.9	830,530		—	—
上海五月花生活廣場 零售 停車位	21.18%	13.5 1.9	320,314 不適用	附註 3	— —	— —
小計：		15.4	320,314		—	—
上海凱欣豪園 零售 停車位	20.12%	8.9 1.7	82,062 不適用	附註 3	— —	— —
小計：		10.6	82,062		—	—
廣州						
廣州五月花商業廣場 零售 辦公室 停車位	21.18%	57.2 6.6 1.3	357,424 79,431 不適用	附註 3	— — —	— — —
小計：		65.1	436,855		—	—
廣州富邦廣場 零售	21.18%	13.2	171,968	附註 3	—	—
廣州麗豐中心 零售 辦公室 停車位	21.18%	8.1 52.1 2.7	99,054 606,495 不適用	附註 3	— — —	— — —
小計：		62.9	705,549		—	—
中山						
中山棕櫚彩虹花園 零售	21.18%	3.2	147,408	附註 3	—	—
其他						
	21.18%	2.8	不適用	附註 3	—	—
小計：		341.1	2,694,686		—	—
總計：		731.5	4,366,922		405.7	1,733,052

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

租金收入(續)

	截至二零一九年一月三十一日止六個月		截至二零一八年一月三十一日止六個月			
	本集團 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)
合營公司項目						
香港						
中國建設銀行大廈 ^{附註6} (50% 基準)	28.05%			26.62%		
辦公室		69.3	114,603 ^{附註4}		65.8	114,603 ^{附註4}
停車位		0.3	不適用		0.3	不適用
小計：		69.6	114,603^{附註4}		66.1	114,603^{附註4}
天文臺道8號 ^{附註7} (50% 基準)	28.05%			26.62%		
商業		21.9	45,312 ^{附註5}		23.0	45,312 ^{附註5}
辦公室		4.5	37,273 ^{附註5}		4.2	37,273 ^{附註5}
停車位		1.2	不適用		1.2	不適用
小計：		27.6	82,585^{附註5}		28.4	82,585^{附註5}
總計：		97.2	197,188		94.5	197,188

附註：

1. 不包括於友邦金融中心之5.61%權益。
2. Queen Street 36號已經出售，有關出售已於二零一八年七月完成。
3. 截至二零一八年一月三十一日止六個月，豐德麗為本公司之聯營公司，於二零一八年八月豐德麗要約終止後，豐德麗成為本公司之附屬公司，其財務業績於本公司之業績內綜合入賬。
4. 指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。
5. 指本集團應佔建築面積。天文臺道8號之總建築面積為165,170平方呎。
6. 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行之合營項目，其中麗新發展集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零一九年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入139,300,000港元(二零一八年：132,200,000港元)。
7. 天文臺道8號為一項與恒基兆業地產之合營項目，其中麗新發展集團與恒基兆業地產各佔50%實際權益。截至二零一九年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入55,200,000港元(二零一八年：56,800,000港元)。天文臺道8號已於二零一九年三月十一日完成出售。

於回顧期間內，英鎊平均匯率較去年同期貶值約3.3%。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減少20.0%。Queen Street 36號於二零一八年七月完成出售。倫敦投資組合截至二零一九年一月三十一日止六個月之租賃營業額分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	百分 比變動	二零一九年 千英鎊	二零一八年 千英鎊	百分 比變動
Queen Street 36號	—	12,612	不適用	—	1,206	不適用
Leadenhall Street 107號	25,505	27,370	-6.8%	2,520	2,617	-3.7%
Leadenhall Street 100號	29,222	32,344	-9.7%	2,888	3,092	-6.6%
Leadenhall Street 106號	3,347	2,734	22.4%	331	261	26.8%
總計：	58,074	75,060	-22.6%	5,739	7,176	-20.0%

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

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)。

百欣大廈

百欣大廈為一幢14層高工業大樓，總建築面積為109,010平方呎(不包括停車位)，位於長沙灣商業區中心及荔枝角港鐵站附近。

鱷魚恤中心

鱷魚恤中心於二零零九年落成，為一幢25層高商業／辦公大樓，位於觀塘港鐵站附近。本集團擁有商業部份，其總建築面積為91,201平方呎(不包括停車位)。租戶主要為本地餐廳集團。

中國建設銀行大廈

麗新發展集團與中國建設銀行於位於中環前身為香港麗嘉酒店之合作重建項目中擁有50:50權益。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)。中國建設銀行大廈於二零一二年落成，並為本集團租賃組合增加114,603平方呎應佔建築面積。中國建設銀行大廈現已全部租出，其中有20層辦公樓層及2個銀行大廳由中國建設銀行租用以經營其香港業務。

友邦金融中心

麗新發展集團於友邦金融中心擁有10%權益。友邦金融中心坐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。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

海外物業

英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 107 號

於二零一四年四月，麗新發展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 號之威利士大廈。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。樓宇現時已全數租出。

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，麗新發展與本公司於二零一四年十一月聯合公佈收購 Leadenhall Street 100 號，並於二零一五年一月完成收購。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，麗新發展集團收購位於 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)已議決向麗新發展集團授出重建 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。規劃同意書將允許麗新發展集團將 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

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

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

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

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

麗豐集團擁有該物業 100% 權益。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

中國內地物業(續)

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

上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。麗豐集團持有零售商場部份之95%權益，其總建築面積約為82,000平方呎(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。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。麗豐集團擁有該物業之總建築面積約為705,500平方呎(不包括停車位)，而商業面積及辦公樓(不包括自用面積)經已全數租出。

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場為全資住宅項目中山棕櫚彩虹花園之商業元素。中山棕櫚彩虹花園位於中山西區彩虹規劃區。其總建築面積約為181,100平方呎。

管理層討論及分析(續)

物業發展

截至二零一九年一月三十一日止六個月，出售物業已確認之營業額為1,751,300,000港元(二零一八年：無)。除於二零一八年八月豐德麗要約結束時綜合入賬豐德麗集團之財務業績外，該顯著增加乃主要由於於回顧期間內出售香港喜築住宅單位所致。

截至二零一九年一月三十一日止六個月來自物業銷售之營業額分析如下：

香港

	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)
喜築				
住宅單位	209	77,012	16,418 附註1	1,345.5
商舖	4	12,337	21,083	260.1
小計				1,605.6

中國內地

	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)
中山棕櫚彩虹花園				
高層住宅單位	32	37,653	1,520 附註2	54.6 附註2
上海凱欣豪園				
停車位	128	不適用	不適用	83.3 附註2
廣州東風廣場				
停車位	3	不適用	不適用	3.4 附註2
廣州東山京士柏				
停車位	1	不適用	不適用	0.7 附註2
中山棕櫚彩虹花園				
停車位	20	不適用	不適用	3.7 附註2
小計				145.7

總計

1,751.3

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

合營公司項目之已確認銷售

香港

	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)
藍塘傲 住宅單位(按50.0%基準)	271	152,345	15,708 ^{附註1}	2,393.1

小計

2,393.1

中國內地

	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)
廣州御金沙 零售單位(按47.5%基準)	1	8,932	3,361 ^{附註2}	28.3 ^{附註3}
停車位	6	不適用	不適用	1.9 ^{附註3}

小計

30.2

總計

2,423.3

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. 扣除中國營業稅前及含增值稅。
3. 扣除中國營業稅後及不含增值稅。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧

香港

香港所有主要待售及發展中物業均透過麗新發展集團持有。

香港大坑道339號

麗新發展集團全資擁有位於香港大坑道339號之發展項目。該發展項目為一幢豪華住宅物業，總建築面積約為30,400平方呎(不包括停車位)。總發展成本(包括土地成本及契約修訂補地價)約為670,000,000港元。截至本報告日期，該項目9個單位中有8個已售出。

油塘崇信街6號Ocean One

麗新發展集團全資擁有位於九龍油塘崇信街6號名為「Ocean One」之發展項目。該物業為住宅及商用物業，總建築面積約為122,000平方呎(不包括停車位)或124個住宅單位及2個商業單位。除2個舖位及7個停車位外，全部單位已售出。

藍塘傲

於二零一二年十一月，麗新發展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。截至二零一九年三月二十四日，麗新發展集團已售出藍塘傲556個單位，銷售面積約為320,600平方呎，平均售價約為每平方呎16,400港元。已售出住宅單位之交付工作已大致完成。於二零一九年三月，麗新發展集團推出藍塘傲43個停車位供銷售。截至二零一九年三月二十四日，41個停車位已售出，且銷售所得款項總額約達110,000,000港元。

喜築

於二零一四年四月，麗新發展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個住宅單位已完成出售，平均售價約為每平方呎16,400港元。已售出住宅單位之交付工作已大致完成。麗新發展集團於二零一八年七月推出喜築之商業單位供銷售。截至二零一九年三月二十四日，7個商業單位中已售出5個，銷售面積約為14,000平方呎，平均售價約為每平方呎23,000港元。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

香港(續)

逸新

於二零一六年五月十六日，麗新發展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，計劃主要發展為待售商業／住宅項目，總建築面積為42,851平方呎。估計總發展成本約為400,000,000港元，工程預期將於二零一九年第三季度完工。

該項目命名為「逸新」及於二零一七年七月開始預售，合共提供138伙，包括開放式、一房及兩房之單位。總銷售面積約為28,800平方呎之全部138個單位元已預售，平均售價為每平方呎18,900港元。

逸理

麗新發展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。該項目地段土地面積為7,642平方呎。完工後，該項目擬提供約144個住宅單位，住宅總建築面積為59,799平方呎。總發展成本預計約為900,000,000港元，工程預期將於二零一九年第三季度完工。

該項目命名為「逸理」及於二零一八年八月開始預售。截至二零一九年三月二十四日，麗新發展集團已預售逸理41個單位，銷售面積約為12,900平方呎，平均售價約為每平方呎20,100港元。

中國內地

除創新方第一期分別由麗豐集團及豐德麗集團擁有80%及20%權益外，所有中國內地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。麗豐集團計劃根據全面的重新發展計劃一併重新發展上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈，有關重新發展計劃包括一幢辦公樓、商場及地下停車位，預期將可為麗豐集團之租賃組合增添總建築面積約693,600平方呎(不包括停車位)。閘北廣場第一期及匯貢大廈之拆卸工程已於二零一七年五月竣工，而地基工程亦已於二零一七年九月開始動工。此項目預期將於二零二二年第二季度竣工。

上海五里橋項目

於二零一四年七月，麗豐集團成功投得位於上海市黃浦區黃浦江一幅土地之土地使用權，地盤面積約為74,100平方呎。應佔建議發展之建築面積約為77,900平方呎，並擬發展作高檔豪華住宅項目。建築工程已於二零一七年八月開始動工。此項目預期將於二零一九年第二季度竣工。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

中國內地(續)

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。於二零一九年一月三十一日，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。於二零一九年一月三十一日，該發展項目合共278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)。於回顧期間內，1個停車位之銷售貢獻營業額700,000港元。於二零一九年一月三十一日，該發展項目中13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580,500平方呎，並擬發展作出租用途。建築工程預期將於二零一九年第二季度開始動工，並預期將於二零二三年上半年竣工。

中山棕櫚彩虹花園

該項目位於中山西區彩虹規劃區。整體發展之總規劃建築面積約為6,075,000平方呎。該項目將包括高層住宅大廈、連排別墅、酒店式服務公寓及商業大樓，總面積合共4,466,000平方呎。

於回顧期間內，已確認之高層住宅單位為37,653平方呎，平均售價為每平方呎1,520港元，貢獻銷售營業額54,600,000港元。於二零一九年一月三十一日，該發展項目之已落成待售單位為448,800平方呎。

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

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

* 不包括停車位及配套設施

麗豐集團正密切監察市場環境，並將相應調整發展進度。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

中國內地(續)

橫琴創新方

第一期

於二零一三年九月二十五日，豐德麗及麗豐聯合公佈彼等成功投得創新方第一期的土地之土地使用權，該項目分別由麗豐集團及豐德麗集團擁有80%及20%。創新方第一期總建築面積為4,000,000平方呎(包括停車位及配套設施)。總發展成本估計約為人民幣5,447,000,000元(相等於約6,368,000,000港元)。建築工程預期將於二零一九年上半年竣工，並於二零一九年下半年分期開幕。

按用途劃分之預期建築面積分析載列如下：

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

於二零一五年三月，凱悅集團獲委聘管理文化主題酒店。於二零一五年十月三十日，麗豐集團與Lionsgate LBE, Inc.就有關於創新方第一期兩個表演廳之其中一個表演廳開發及經營獅門娛樂天地™訂立特許協議。於二零一六年七月，威秀主題公園(世界知名的主題公園營運商，其景點分佈於澳洲及美國)獲委任為施工階段的顧問，負責監督開業前的籌備工作及獅門娛樂天地™未來至少十年的營運。獅門娛樂天地™預期設有多項景點、零售及餐飲體驗，將以獅門最為著名的全球電影專營權為主題，包括《飢餓遊戲》、《吸血新世紀》、《分歧者》系列、《非常盜》、《埃及神戰》及《逃亡大計》。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

中國內地(續)

橫琴創新方(續)

第一期(續)

於二零一五年十月三十日，麗豐集團亦與國家地理學會所授總特許權之持有人訂立特許協議以開發名為國家地理探險家中心之親子學習體驗中心，其面積預期約為50,200平方呎，兼具18項個別特色體驗，包括機動遊戲、餐飲設施、零售商戶、虛擬現實及／或4D互動體驗、及其他類別之娛樂活動及教育特色體驗。

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

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

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

第二期

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

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

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

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

中國內地(續)

橫琴創新方(續)

第二期(續)

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國土局要約出售之土地之土地使用權，該土地鄰近創新方第一期，總地盤面積約為143,800平方米，地積比率最高為2倍，並已指定用作開發創新方第二期。預計皇家馬德里足球世界、橫琴哈羅禮德學校及杜卡迪體驗中心均為創新方第二期之關鍵要素，及與中國政府落實總體發展方案後，將會編製發展計劃之詳情。麗豐集團正與中國政府落實創新方第二期之總體發展方案。

餐廳業務

截至二零一九年一月三十一日止六個月，餐廳業務為本集團帶來營業額269,800,000港元(二零一八年：268,500,000港元)。截至本報告日期，餐廳業務包括麗新發展集團於17間位於香港及中國內地之餐廳之權益及2間位於澳門及拉斯維加斯之餐廳之管理。麗新發展集團現有餐廳各自之詳情如下：

料理	餐廳	地點	麗新發展 集團應佔權益	獎項	
所擁有之餐廳					
西式料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong	香港	37%	米芝蓮三星(二零一二年至二零一九年)	
	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	13%	米芝蓮二星(二零一七年至二零一九年)	
	Opera BOMBANA	北京	20%		
	CIAK — In The Kitchen	香港	62%	米芝蓮一星(二零一五年至二零一九年)	
	CIAK — All Day Italian	香港	67%	米芝蓮車胎人美食 (二零一七年至二零一九年)	
	Beefbar	香港	62%	米芝蓮一星(二零一七年至二零一八年)	
	Grubers	香港	69%		
	亞洲料理	唐人館置地廣場	香港	50%	米芝蓮餐盤(二零一九年)
		唐人館海港城	香港	60%	米芝蓮餐盤(二零一九年)
		好酒好菜	香港	50%	
北京好酒好菜		北京	67%		
中環潮廳		香港	67%		
老巴剎廚房		香港	63%		
茶·米		香港	67%		
日式料理	Kaiseki Den by Saotome	香港	59%	米芝蓮一星(二零一零年至二零一九年)	
	Takumi by Daisuke Mori	香港	63%	米芝蓮一星(二零一八年至二零一九年)	
	Sushi Masataka	香港	63%	米芝蓮餐盤(二零一九年)	
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(二零一六年至二零一九年)	
亞洲料理	唐人館拉斯維加斯	拉斯維加斯	不適用		

管理層討論及分析(續)

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包括麗新發展集團於越南胡志明市 Caravelle 酒店及香港海洋酒店(於二零一八年十月試業)之營運，以及麗豐集團於中國內地上海及中山酒店及酒店式服務公寓之營運。截至二零一九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 280,600,000 港元(二零一八年：231,900,000 港元)。

Caravelle 酒店為著名的國際五星級酒店，坐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。本集團應佔之總建築面積為 98,376 平方呎。

海洋酒店由萬豪集團營運，提供合共 471 間客房，於二零一九年二月十九日盛大開業，為本集團租賃組合增加約 365,974 平方呎之應佔租賃空間。鑒於訪港旅客人數增長強勁、海洋公園擴建項目，加上海洋公園本身廣受歡迎，本集團對海洋酒店項目之前景感到樂觀。

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及中山之酒店式服務公寓。

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。於回顧期間內平均出租率達 73.2%，平均房租約為 515 港元。

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

管理層討論及分析(續)

酒店及酒店式服務公寓業務(續)

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357,000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)。於回顧期間內平均出租率達86.7%，平均房租約為1,183港元。

媒體及娛樂

媒體及娛樂業務由豐德麗集團營運。截至二零一九年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額233,100,000港元。

現場表演節目

豐德麗集團繼續高度活躍於現場娛樂表演。於回顧期間內，豐德麗集團已舉辦及投資46場表演，由本地、亞洲及國際知名藝人(包括劉德華、鄭秀文、王菀之、林俊傑、五月天及EXO)演出。

音樂製作、發行及出版

截至二零一九年一月三十一日止六個月，豐德麗集團發行共36張專輯，包括鄭秀文、草蜢、蔡一傑及梁釗峰之唱片。豐德麗集團預期繼續通過新媒體發行善用其音樂庫，從而提高其音樂版權收入。

藝人管理

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

截至二零一九年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額240,300,000港元，而分類業績為虧損36,600,000港元。

於回顧期間內，豐德麗集團共有2部電影上映，包括《武林怪獸》及《海上浮城》，亦發行了22部電影及290部錄像，其中具知名度的包括《電影多啦A夢：大雄之金銀島》、《小心幫忙》、《綠簿旅友》、《大黃蜂》、《復仇者聯盟3：無限之戰》、《超人特工隊2》、《侏羅紀世界：迷失國度》及《蟻俠2：黃蜂女現身》。

戲院營運

本集團戲院營運由豐德麗集團管理。截至二零一九年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額214,300,000港元。於本報告日期，豐德麗集團於香港營運十家戲院，而於中國內地則營運三家戲院。戲院營運為豐德麗集團電影製作及發行業務提供輔助之分銷渠道。MCL長沙灣戲院於二零一九年一月全新開幕，為西九龍區首間MCL戲院。該戲院採用工業風的設計，設有4間影院，提供逾400個大劇場座位，為觀眾提供舒適無阻的視野，戲院內所有影院均設有4K放映系統、杜比7.1環繞立體聲音響系統及Bowers & Wilkins Hi-Fi級喇叭，為觀眾帶來無與倫比的戲院觀賞體驗。

管理層討論及分析(續)

戲院營運(續)

豐德麗集團各現有戲院之影院及座位數目詳情如下：

戲院	豐德麗集團 應佔權益 (%)	影院數目 (附註1)	座位數目 (附註1)
中國內地			
蘇州 Grand 寰亞洲立影城	100	10	1,440
廣州五月花電影城	100	7	606
中山五月花電影城	100	5	905
小計		22	2,951
香港			
Movie Town (包括 MX4D 影院)	100	7	1,702
Festival Grand Cinema	95	8	1,196
MCL 新都城戲院 (附註2)	95	6	694
MCL 德福戲院 (包括 MX4D 影院)	95	6	789
STAR Cinema	95	6	622
康怡戲院 (包括 MX4D 影院)	95	5	706
MCL 長沙灣戲院	95	4	418
MCL 海怡戲院	95	3	555
MCL 逸峯戲院	95	3	285
皇室戲院	95	3	246
小計		51	7,213
總計		73	10,164

附註：

- 以 100% 為基準
- 正在分階段進行翻新。自二零一八年十一月一日起，一影院之租賃空間已歸還予業主。

於合營公司之權益

截至二零一九年一月三十一日止期間，合營公司之貢獻為 744,600,000 港元(二零一八年：612,600,000 港元)，增幅為 21.5%。這主要由於於回顧期間內確認藍塘傲住宅單位之銷售所致。

	截至一月三十一日止 六個月	
	二零一九年 (百萬港元)	二零一八年 (百萬港元)
重估收益	150.1	562.6
經營溢利	594.5	50.0
合營公司之貢獻	744.6	612.6

管理層討論及分析(續)

流動資金及財務資源

於二零一九年一月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別為5,894,700,000港元及6,630,600,000港元。本集團持有之現金及銀行結餘中約45.8%以港元及美元列值，而約47.4%則以人民幣列值。於二零一九年一月三十一日，扣除麗新發展所持有者外，本集團持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別為202,400,000港元及250,000,000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。

於二零一九年一月三十一日，本集團之銀行貸款約為13,806,300,000港元、有擔保票據約為5,733,600,000港元、其他貸款約為704,600,000港元、來自一合營公司貸款約為277,600,000港元及其他應付款項約為67,000,000港元。於二零一九年一月三十一日，13,806,300,000港元之銀行貸款之到期日分佈少於五年，其中5,124,200,000港元須於一年內償還，1,437,400,000港元須於第二年償還、6,147,000,000港元須於第三至第五年償還及1,097,700,000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70%及28%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64.0%。不計麗新發展之淨債項在內，資本負債比率約為4.2%。

於二零一九年一月三十一日，賬面值約為33,758,600,000港元之若干投資物業、約為1,633,900,000港元之若干預付土地租金、約為3,322,500,000港元之若干物業、廠房及設備、約為2,324,200,000港元之若干待售發展中物業、約為1,246,600,000港元之若干服務式公寓、約為1,176,100,000港元之若干在建工程及約為1,368,800,000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，本集團持有之附屬公司之若干股份亦已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。本集團持有之合營公司之若干股份已抵押予銀行，作為本集團合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，故麗豐集團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馬來西亞元及越南盾列值，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

有關本集團或然負債之詳情載於簡明綜合中期財務報表附註13。

主要物業詳情

已落成租賃物業

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)			總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
				商業/零售	辦公室	工業		
香港								
百欣大廈	香港九龍長沙灣 青山道478號 (新九龍內地段第2081號)	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日期滿，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	—	—	109,010	109,010	7
鱷魚恤中心 (商場部份)	香港九龍觀塘 開源道79號 (觀塘內地段第692號)	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日期滿，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	91,201	—	—	91,201	—
鱷魚恤中心 (停車位)	香港九龍觀塘 開源道79號 (觀塘內地段第692號)	50%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日期滿，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	—	—	—	—	27
百美工業大廈 (3樓A、B、C及D單位)	香港九龍長沙灣 青山道500號	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日期滿，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	—	—	20,089	20,089	—
福達工業大廈 (6樓及地下第10、22及27號停車位)	香港新界元朗 橫洲路16號	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日期滿，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	—	—	19,301	19,301	3
百勝工廠大廈 (5樓B單位)	香港九龍新蒲崗 爵祿街33A至37A號及 三祝街16至20號	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日期滿，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	—	—	5,828	5,828	—
京華工廠貨倉大廈 (7樓A及B單位及地下 第11及12號停車位)	香港新界荃灣 柴灣角街30至32號	44.65%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日期滿，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	—	—	5,077	5,077	1
長沙灣廣場	香港九龍長沙灣 長沙灣道833號 (新九龍內地段第5955號)	56.10%	該物業地契年期於二零四七年六月三十日期滿	131,166	229,952	—	361,118	199
銅鑼灣廣場二期	香港銅鑼灣 駱克道463-483號 (內地段第2833號J段及 D、E、G、H、K、L、M及 O段之餘段、H段第4分段 及餘段)	56.10%	該物業地契年期自一九二九年四月十五日起計，為期九十九年，可續期九十九年	61,581	54,006	—	115,587	32
麗新商業中心	香港九龍長沙灣 長沙灣道680號 (新九龍內地段第5984號)	56.10%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日期滿，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	53,330	41,616	—	94,946	302

主要物業詳情(續)

已落成租賃物業(續)

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)				本集團應佔 停車位數目
				商業/零售	辦公室	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
中國建設銀行大廈	香港干諾道中3號 (內地段第8736號)	28.05%	該物業地契年期自一九八九年六月二十八日起計，於二零四七年六月三十日到期	—	64,292	—	64,292	10
天文臺道8號	香港九龍尖沙咀天文臺道2、4、6、8、10及12號 (內地段第11231號)	28.05%	該物業地契年期自二零一四年一月十日起計，為期五十年	25,420	20,910	—	46,330	17
藍塘傲	香港新界將軍澳唐賢街29號	28.05%	該物業地契年期自二零一二年十二月十七日起計，為期五十年	29,445	—	—	29,445	41
偉倫中心第二期 (20樓及27樓及2樓17、18及59號停車位)	香港新界葵涌大連排道192至200號	56.10%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日期滿，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	—	—	26,890	26,890	2
友邦金融中心	香港干諾道中1號 (海旁地段第275號、海旁地段第278號A段及餘段)	5.61%	該物業地契年期自一八九五年九月九日(就海旁地段第275號而言)起計，為期九百九十九年；及自一八九六年十月十二日(就海旁地段第278號而言)起計，為期九百九十九年	—	24,065	—	24,065	3
京華工廠貨倉大廈 (10樓A及B單位及地下第1、2、13及14號停車位)	香港新界荃灣柴灣角街30至32號	56.10%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日期滿，並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	—	—	6,379	6,379	2
聯發隆工業大廈 (4樓)	香港柴灣祥利街19號	56.10%	該物業地契年期自一九六三年十一月四日起計，為期七十五年，可續期七十五年	—	—	2,407	2,407	—
香港主要已落成租賃物業小計：				392,143	434,841	194,981	1,021,965	646
英國								
倫敦 Leadenhall Street 107號(附註1)	英國倫敦EC3 Leadenhall Street 107號	56.10%	該物業屬永久業權	27,030	55,216	—	82,246	—
倫敦 Leadenhall Street 100號(附註1)	英國倫敦EC3 Leadenhall Street 100號	56.10%	該物業屬永久業權	—	99,690	—	99,690	8
倫敦 Leadenhall Street 106號(附註1)	英國倫敦EC3 Leadenhall Street 106號	56.10%	該物業屬永久業權	1,986	9,191	—	11,177	—
英國主要已落成租賃物業小計：				29,016	164,097	—	193,113	8

主要物業詳情 (續)

已落成租賃物業 (續)

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)			總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
				商業/零售	辦公室	工業		
中國內地								
上海								
上海香港廣場	黃浦區淮海中路 282及283號	21.18%	該物業地契年期自 一九九二年九月十六日 起計，為期五十年	99,224	76,700	—	175,924	74
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	21.18%	該物業地契年期自 二零零七年二月五日起計， 為期四十年，作商業用途	67,849	—	—	67,849	—
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	20.12%	該物業地契年期自 一九九六年五月四日起計， 為期七十年	16,513	—	—	16,513	—
上海主要已落成租賃物業小計：				183,586	76,700	—	260,286	74
廣州								
五月花商業廣場	越秀區中山五路68號	21.18%	該物業地契年期自 一九九七年十月十四日 起計，為期四十年 (作商業用途)及五十年 (作其他用途)	75,710	16,825	—	92,535	29
富邦廣場	荔灣區中山七路	21.18%	該物業地契年期自 二零零六年一月十一日 起計，為期四十年 (作商業用途)及 五十年(作其他用途)	36,426	—	—	36,426	—
麗豐中心	越秀區東風東路787號	21.18%	該物業地契年期自 一九九七年十月二十一日 起計，為期四十年 (作商業用途)及五十年 (作其他用途)	20,981	128,468	—	149,449	66
廣州主要已落成租賃物業小計：				133,117	145,293	—	278,410	95
中山								
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	21.18%	該物業地契年期於 二零七五年三月三十日 到期，作商業/住宅用途	31,224	—	—	31,224	—
中山主要已落成租賃物業小計：				31,224	—	—	31,224	—
中國內地主要已落成租賃物業小計：				347,927	221,993	—	569,920	169
主要已落成租賃物業總計：				769,086	820,931	194,981	1,784,998	823

附註1：建築內部面積

主要物業詳情(續)

已落成酒店物業及酒店式服務公寓

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	年期	客房數目	概約應佔 建築面積 (平方呎)	本集團應佔 停車位數目
香港						
香港海洋公園 萬豪酒店	香港海洋公園 黃竹坑道180號	56.10%	該物業地契年期自 一九七二年十二月 二十一日起計， 為期七十五年	471	205,311	9
越南						
Caravelle酒店	越南胡志明市 19 Lam Son Square, District 1	14.59%	該物業根據一項 土地使用權持有， 於二零零零年 十月八日到期	335	55,189	—
中國內地						
上海						
上海雅詩閣 淮海路服務公寓	黃浦區淮海中路282號	21.18%	該物業地契年期自 一九九二年九月十六日 起計，為期五十年	300	75,253	—
上海寰星酒店	靜安區蘇家巷	21.18%	該物業地契年期自 二零零七年二月五日 起計，為期五十年， 作商業用途	239	30,470	—
上海主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				539	105,723	—
中山						
中山寰星度假公寓	西區彩虹規劃區	21.18%	該物業地契年期於 二零七三年十月 二十三日到期	90	20,876	—
中山主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				90	20,876	—
中國內地主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				629	126,599	—
主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓總計：				1,435	387,099	9

主要物業詳情 (續)

發展中物業

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	工程進度	預期 竣工日期	概約 土地面積 (平方呎) (附註1)	概約應佔建築面積(平方呎)				總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
						商業/ 零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅		
香港											
逸理	香港筲箕灣西灣河街 9-11號及15號	56.10%	主要結構工程 進行中	二零一九年 第三季度	7,642	—	—	—	33,547	33,547	4
逸新	香港九龍 基隆街48-56號	56.10%	主要結構工程 進行中	二零一九年 第三季度	5,054	2,915	—	—	21,124	24,039	—
香港主要發展中物業小計：						2,915	—	—	54,671	57,586	4
中國內地											
廣州											
海珠廣場	越秀區長堤大馬路	21.18%	發展工程規劃中	二零二三年 上半年	90,708	21,986	100,967	—	—	122,953	65
廣州主要發展中物業小計：						21,986	100,967	—	—	122,953	65
中山											
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	21.18%	建設工程進行中	第三期： 二零二零年 第三季度 第四期： 二零二一年 第三季度	2,547,298 (附註2)	27,853	—	—	416,793	444,646	373
中山主要發展中物業小計：						27,853	—	—	416,793	444,646	373
上海											
閘北廣場 重新發展項目	靜安區天目西路	21.18%	建設工程進行中	二零二二年 第二季度	107,223	19,948	126,971	—	—	146,919	117
五里橋項目	黃浦區五里橋街道 104街坊	21.18%	建設工程進行中	二零一九年 第二季度	74,112	—	—	—	16,510	16,510	21
上海主要發展中物業小計：						19,948	126,971	—	16,510	163,429	138

主要物業詳情(續)

發展中物業(續)

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	工程進度	預期 竣工日期	概約 土地面積 (平方呎) (附註1)	概約應佔建築面積(平方呎)				總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
						商業/ 零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅		
橫琴											
創新方第一期	珠海市橫琴新區 藝文二道東側、 彩虹路南側、 天羽道西側及 橫琴大道北側	25.32%	建設工程 進行中	二零一九年 上半年	1,401,184 (附註2)	247,628	149,363	259,856	—	656,847	529
創新方第二期	珠海市橫琴新區 藝文二道東側、 香江路南側、 藝文一道西側及 智水路北側	21.18%	發展工程規劃中	二零二三年	1,547,523	655,594	—	—	—	655,594	305
橫琴主要發展中物業小計:						903,222	149,363	259,856	—	1,312,441	834
中國內地主要發展中物業小計:						973,009	377,301	259,856	433,303	2,043,469	1,410
主要發展中物業總計:						975,924	377,301	259,856	487,974	2,101,055	1,414

附註:

1. 按項目基準
2. 包括已落成待售/作出租之項目部份

主要物業詳情(續)

已落成待售物業

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	概約應佔建築面積(平方呎)			本集團應佔 停車位數目
			商業/零售	住宅	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
香港						
Ocean One	香港九龍油塘崇信街6號	56.10%	15,319	—	15,319	4
大坑道339號	香港大坑道335-339號	56.10%	—	3,623	3,623	2
藍塘傲	香港新界將軍澳 唐賢街29號	28.05%	—	32,423	32,423	38
喜築	香港九龍馬頭角新山道20-32號 及炮仗街93號	56.10%	2,108	—	2,108	11
香港主要已落成待售物業小計：			17,427	36,046	53,473	55
中國內地						
中山						
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	21.18%	7,138	95,064	102,202	258
中山主要已落成待售物業小計：			7,138	95,064	102,202	258
橫琴						
創新方第一期	珠海市橫琴新區藝文二道東側、 彩虹路南側、天羽道西側及 橫琴大道北側	25.32%	—	49,987	49,987	—
橫琴主要已落成待售物業小計：			—	49,987	49,987	—
上海						
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	21.18%	—	—	—	97
凱欣豪園第二期	長寧區匯川路88號	20.12%	—	—	—	56
上海主要已落成待售物業小計：			—	—	—	153

主要物業詳情(續)

已落成待售物業(續)

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	概約應佔建築面積(平方呎)			本集團應佔 停車位數目
			商業/零售	住宅	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
廣州						
東風廣場第五期	越秀區東風東路 787 號	21.18%	—	—	—	4
御金沙	白雲區橫沙金沙洲	10.06%	—	—	—	4
東山京士柏	越秀區東華東路	21.18%	—	—	—	3
富邦廣場	荔灣區中山七路	21.18%	—	—	—	27
廣州主要已落成待售物業小計：			—	—	—	38
中國內地主要已落成待售物業小計：			7,138	145,051	152,189	449
主要已落成待售物業總計：			24,565	181,097	205,662	504

企業管治及其他資料

企業管治

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，並已建立符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(分別為「**聯交所**」及「**上市規則**」)附錄十四所載之企業管治守則(「**企業管治守則**」)不時所載之原則及守則條文之政策及程序。

本公司於截至二零一九年一月三十一日止六個月內，一直遵守企業管治守則之所有守則條文，惟守則條文第A.4.1條及第A.5.1條之偏離則除外。

根據守則條文第A.4.1條，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

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，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。董事會已每年檢討董事會之架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗)，而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。

董事會

董事會監督本公司業務及事務之整體管理。董事會之主要職責為確保本公司之存續性，並確保其以於符合股東整體最佳利益之同時，亦顧及其他利益相關者利益之方式管理。

董事會已將本公司之日常業務管理轉授予管理層及執行委員會，並將其工作重點集中於會影響本公司長期目標之事宜及為達致該等目標而制定之計劃、本公司及其附屬公司(「**本集團**」)之整體業務及商業策略以及整體政策及指引。

董事會現由九名成員組成，其中六名為執行董事及三名為獨立非執行董事。不論從性別、國籍、專業背景及技能方面，董事會現時之組成均屬多元化。

企業管治及其他資料(續)

企業管治(續)

董事會(續)

董事會每年至少舉行四次會議，於年初前確定會議日期。於需要時，將會額外舉行董事會會議。董事亦通過傳閱予董事之書面決議案連同說明性材料(如需要)參與考慮及批准本公司之事宜。

全體董事已按月獲提供足夠詳盡之本集團管理資料更新、對本集團表現、狀況、近期發展及前景所作之均衡及可理解之評估，以令彼等瞭解本集團之事務及方便彼等履行其於上市規則相關規定下之職責。

主席及行政總裁

於截至二零一九年一月三十一日止六個月內及截至本報告日期，林建名博士為本公司之主席，而林建岳博士及周福安先生兩位為本公司之副主席以及葉采得先生為本公司之行政總裁。此舉可確保將主席管理董事會之責任與行政總裁管理本公司業務之責任清楚區分。主席及行政總裁職責的分工得以明確界定。

董事及指定僱員之證券交易

本公司已採納不低於上市規則附錄十所載之上市發行人之董事進行證券交易的標準守則條款之規定標準，作為董事及指定僱員進行證券交易之常規守則(「證券守則」)。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等已以書面確認於截至二零一九年一月三十一日止六個月內已遵守證券守則所載之規定標準。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益

於二零一九年一月三十一日在任之本公司下列董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於當日在本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文當作或被視為擁有之權益及淡倉(如有));或(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於本公司所備存之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中;或(c)根據證券守則規定以其他方式知會本公司及聯交所;或(d)為董事所知悉:

(a) 本公司

於本公司普通股(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行股份之概約百分比 (附註1)
林建岳 (附註13)	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	48,116,366 (附註10)	無	113,127,277 (附註2)	708,575 (附註4、7及8)	161,952,218	42.05%
林建名	實益擁有人	1,007,075 (附註11)	無	無	無	1,007,075	0.26%
周福安	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	202,422 (附註9)	3,819,204 (附註5、7及8)	4,021,626	1.04%
余寶珠 (附註13)	實益擁有人	825,525	無	無	無	825,525	0.21%
林孝賢 (附註13)	實益擁有人	12,283,938 (附註12)	無	無	7,571,626 (附註6、7及8)	19,855,564	5.16%

附註:

- 百分比乃根據截至二零一九年一月三十一日止六個月之已發行股份總數(即385,137,657股股份)計算。
- 於二零一七年八月十五日,本公司按將本公司股本中每五(5)股已發行股份合併為本公司股本中一(1)股合併股份之基準進行股份合併(「股份合併」)。

於二零一八年十二月三十一日,股東批准以現金支付截至二零一八年七月三十一日止年度之末期股息每股0.074港元,並提供以股代息(「以股代息計劃」)的選擇。

於二零一九年一月三十一日,由於林建岳博士擁有善晴有限公司已發行股本之100%權益,而善晴有限公司直接擁有113,127,277股股份,故林建岳博士被視為於該等113,127,277股股份(佔本公司已發行股本約29.37%)中擁有權益。

於報告期後,本公司於二零一九年二月十三日根據其以股代息計劃就截至二零一八年七月三十一日止年度之末期股息配發及發行1,467,165股新普通股(「代息股份」),已發行股份總數由385,137,657股增加至386,604,822股。善晴有限公司已根據本公司以股代息計劃選擇收取合共764,373股代息股份以代替現金股息,將其於本公司之權益由113,127,277股股份增加至113,891,650股股份。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(a) 本公司(續)

附註：(續)

3. 於二零一五年十二月十一日舉行之本公司股東週年大會上，股東批准採納一項新購股權計劃(「二零一五年購股權計劃」)及終止本公司於二零零六年十二月二十二日採納之購股權計劃(「二零零六年購股權計劃」)。於二零零六年購股權計劃終止後，概不得根據二零零六年購股權計劃進一步授出任何購股權，惟於終止前根據二零零六年購股權計劃條款授出之購股權仍然有效並可予行使。

4. 本公司已於二零一三年一月十八日根據二零零六年購股權計劃以行使價每股股份1.41港元授出一份包括合共1,617,423股相關股份之購股權予林建岳博士，該購股權可於二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。

本公司已於二零一七年六月十九日根據二零一五年購股權計劃以行使價每股股份3.00港元授出一份包括合共1,666,666股相關股份之購股權予林建岳博士，該購股權可於二零一七年六月十九日至二零二七年六月十八日止期間行使。

5. 本公司已於二零一二年六月五日根據二零零六年購股權計劃以行使價每股股份0.582港元授出一份包括合共16,174,234股相關股份之購股權予周福安先生，該購股權可於二零一二年六月五日至二零二二年六月四日止期間行使。

自周福安先生於二零一六年十一月一日行使包括合共8,012,111股相關股份之購股權後，彼不再持有本公司二零零六年購股權計劃項下之任何購股權。

本公司已於二零一七年六月十九日根據二零一五年購股權計劃以行使價每股股份3.00港元授出一份包括合共19,096,022股相關股份之購股權予周福安先生，該購股權可於二零一七年六月十九日至二零二七年六月十八日止期間行使。

6. 本公司已於二零一三年一月十八日根據二零零六年購股權計劃以行使價每股股份1.41港元授出一份包括合共16,174,234股相關股份之購股權予林孝賢先生，該購股權可於二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。

本公司已於二零一七年六月十九日根據二零一五年購股權計劃以行使價每股股份3.00港元授出一份包括合共19,096,022股相關股份之購股權予林孝賢先生，該購股權可於二零一七年六月十九日至二零二七年六月十八日止期間行使。

7. 於二零一四年二月七日，尚未行使購股權之行使價及其有權認購之股份數目已隨著本公司供股完成後，按下列方式予以調整。

董事姓名	本公司供股前 購股權涉及之 相關股份數目	本公司供股前 之每股股份 行使價 港元	本公司供股後 經調整之 購股權涉及之 相關股份數目	本公司供股後 經調整之 每股股份 行使價 港元
林建岳	1,617,423	1.41	1,876,211	1.21
周福安	16,174,234	0.582	18,762,111	0.501
林孝賢	16,174,234	1.41	18,762,111	1.21

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(a) 本公司(續)

附註：(續)

8. 於二零一七年八月十五日，尚未行使購股權之行使價及其有權認購之股份數目已隨著股份合併完成後，按以下方式予以調整：

董事姓名	股份合併前 購股權涉及之 相關股份數目	股份合併前 之每股股份 行使價 港元	股份合併後 經調整之 購股權涉及之 相關股份數目	股份合併後 經調整之 每股股份 行使價 港元
林建岳	1,876,211	1.21	375,242	6.05
林建岳	1,666,666	3.00	333,333	15.00
周福安	19,096,022	3.00	3,819,204	15.00
林孝賢	18,762,111	1.21	3,752,422	6.05
林孝賢	19,096,022	3.00	3,819,204	15.00

9. 由於周福安先生擁有 *The Orchid Growers Association Limited* 已發行股本之 100% 權益，而 *The Orchid Growers Association Limited* 直接擁有 202,422 股股份，故周福安先生被視為於該等 202,422 股股份（佔本公司之已發行股本 0.05%）中擁有權益。
10. 於報告期後，林建岳博士於二零一九年二月十三日根據本公司之以股代息計劃選擇收取合共 325,110 股代息股份以代替現金股息，將其於本公司之權益由 48,116,366 股股份增加至 48,441,476 股股份。
11. 於報告期後，林建名博士於二零一九年二月十三日根據本公司之以股代息計劃選擇收取合共 6,804 股代息股份以代替現金股息，將其於本公司之權益由 1,007,075 股股份增加至 1,013,879 股股份。
12. 於報告期後，林孝賢先生於二零一九年二月十三日根據本公司之以股代息計劃選擇收取合共 82,999 股代息股份以代替現金股息，將其於本公司之權益由 12,283,938 股股份增加至 12,366,937 股股份。
13. 林建岳博士、余寶珠女士及林孝賢先生均為善晴有限公司董事。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(b) 相聯法團

(i) 麗新發展有限公司(「麗新發展」) — 本公司之附屬公司

於麗新發展之普通股(「麗新發展股份」)及相關麗新發展股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行麗新發展股份之概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	429,232 (附註2)	無	340,023,572 (附註2)	417,308 (附註4、7及8)	340,870,112	56.24% (附註2)
周福安	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	400,000 (附註9)	3,773,081 (附註5、7及8)	4,173,081	0.69%
余寶珠 (附註10)	實益擁有人	26,919 (附註10)	無	無	無	26,919	0.01%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	4,173,081 (附註6、7及8)	4,173,081	0.69%

附註：

- 百分比乃根據截至二零一九年一月三十一日止六個月之已發行麗新發展股份總數(即606,076,614股麗新發展股份)計算。
- 本公司及其兩間全資附屬公司(即欣楚有限公司及Zimba International Limited)實益擁有合共340,023,572股麗新發展股份，佔麗新發展已發行股本約56.10%。因此，林建岳博士由於其個人(包括相關股份)及被視作於本公司之已發行股本中擁有合共約42.05%之權益，故被視為於該等相同之340,023,572股麗新發展股份中擁有權益(佔麗新發展已發行股本約56.10%)。

於二零一七年八月十五日，麗新發展按將麗新發展股本中每五十(50)股已發行股份合併為麗新發展股本中一(1)股合併股份之基準進行股份合併(「麗新發展股份合併」)。

緊隨麗新發展股份合併完成後，林建岳博士之權益由21,461,617股麗新發展股份變更為429,232股麗新發展股份。

於本公司持有之340,023,572股麗新發展股份中，本公司已根據日期為二零一四年七月二十四日之股份抵押為其於二零一八年到期之7.70%有抵押擔保票據，抵押所持有其中之208,513,987股麗新發展股份(麗新發展股份合併前為10,425,699,353股麗新發展股份)。有關金額已全數償還。

本公司根據日期為二零一七年八月十六日之次級大宗交易協議配售合共50,934,000股麗新發展股份已於二零一七年八月二十一日完成。因此，本公司持有之麗新發展股份數目由373,536,572股麗新發展股份減少至322,602,572股麗新發展股份。

本公司及欣楚有限公司於二零一七年十一月於市場上收購合共102,000股麗新發展股份，將其於麗新發展之股份權益由322,602,572股麗新發展股份增加至322,704,572股麗新發展股份。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(b) 相聯法團(續)

(i) 麗新發展有限公司(「麗新發展」) — 本公司之附屬公司(續)

附註：(續)

2. (續)

本公司及欣楚有限公司於二零一八年五月、六月及七月於市場上收購合共17,319,000股麗新發展股份，將其於麗新發展之股份權益由322,704,572股麗新發展股份增加至340,023,572股麗新發展股份。

於報告期後，麗新發展於二零一九年二月十三日根據其以股代息計劃就截至二零一八年七月三十一日止年度之末期股息配發及發行387,511股新普通股，已發行麗新發展股份總數由606,076,614股增加至606,464,125股。緊隨上述代息股份配發後，本公司於麗新發展之股份權益由56.10%減少至56.07%，而林建岳博士之個人(包括相關股份)及被視作於麗新發展之權益由56.24%減少至56.21%。

- 麗新發展已於二零零六年十二月二十二日採納一項購股權計劃，該計劃自二零零六年十二月二十九日起生效(「麗新發展二零零六年購股權計劃」)。儘管麗新發展二零零六年購股權計劃已於二零一五年十二月二十三日當新購股權計劃於二零一五年十二月十一日舉行之股東週年大會上獲麗新發展股東採納後生效而終止，惟該等根據麗新發展二零零六年購股權計劃授出之購股權仍然有效並可予行使。
- 麗新發展已於二零一三年一月十八日根據麗新發展二零零六年購股權計劃以行使價每股麗新發展股份0.335港元授出一份包括合共20,062,893股相關麗新發展股份之購股權予林建岳博士，該購股權可於二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。
- 麗新發展已於二零一二年六月五日根據麗新發展二零零六年購股權計劃以行使價每股麗新發展股份0.112港元授出一份包括合共200,628,932股相關麗新發展股份之購股權予周福安先生，該購股權可於二零一二年六月五日至二零二二年六月四日止期間行使。
一份包括合共20,000,000股相關麗新發展股份之購股權已於二零一六年十二月十三日根據麗新發展二零零六年購股權計劃獲周福安先生行使，因此，周福安先生於麗新發展之購股權總數已減少至188,654,089股相關麗新發展股份。
- 麗新發展已於二零一三年一月十八日根據麗新發展二零零六年購股權計劃以行使價每股麗新發展股份0.335港元授出一份包括合共200,628,932股相關麗新發展股份之購股權予林孝賢先生，該購股權可於二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。
- 於二零一六年二月十七日，尚未行使購股權之行使價及其有權認購之麗新發展股份數目已隨著麗新發展供股完成後，按以下方式予以調整。

董事姓名	麗新發展 供股前之 購股權涉及之 相關麗新發展 股份數目	麗新發展 供股前之 每股麗新發展 股份行使價 港元	麗新發展	麗新發展
			供股後 經調整之 購股權涉及之 相關麗新發展 股份數目	供股後 經調整之 每股麗新發展 股份行使價 港元
林建岳	20,062,893	0.335	20,865,408	0.322
周福安	200,628,932	0.112	208,654,089*	0.107
林孝賢	200,628,932	0.335	208,654,089	0.322

* 一份包括合共20,000,000股相關麗新發展股份之購股權於二零一六年十二月十三日獲周福安先生行使。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(b) 相聯法團(續)

(i) 麗新發展有限公司(「麗新發展」) — 本公司之附屬公司(續)

附註：(續)

8. 於二零一七年八月十五日，尚未行使購股權之行使價及其有權認購之麗新發展股份數目已隨著麗新發展股份合併完成後，按以下方式予以調整：

董事姓名	麗新發展 股份合併前 購股權涉及之 相關麗新發展 股份數目	麗新發展 股份合併前之 每股麗新發展 股份行使價 港元	麗新發展 股份合併後 經調整之 購股權涉及之 相關麗新發展 股份數目	麗新發展 股份合併後 經調整之 每股麗新發展 股份行使價 港元
林建岳	20,865,408	0.322	417,308	16.100
周福安	188,654,089	0.107	3,773,081	5.350
林孝賢	208,654,089	0.322	4,173,081	16.100

9. 緊隨麗新發展股份合併完成後，The Orchid Growers Association Limited 擁有之 20,000,000 股麗新發展股份變更為 400,000 股麗新發展股份。由於周福安先生擁有 The Orchid Growers Association Limited 已發行股本之 100% 權益，而 The Orchid Growers Association Limited 直接擁有 400,000 股麗新發展股份，故周福安先生被視為於該等 400,000 股麗新發展股份(佔麗新發展之已發行股本約 0.07%) 中擁有權益。

10. 余寶珠女士為已故林百欣先生之遺孀，林先生之遺產包括 3,957,189 股麗新發展股份(麗新發展股份合併前為 197,859,550 股麗新發展股份)之權益，佔麗新發展之已發行股本約 0.65%。

緊隨麗新發展股份合併完成後，余寶珠女士之權益由 1,345,974 股麗新發展股份變更為 26,919 股麗新發展股份。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(b) 相聯法團(續)

(ii) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」) — 麗新發展之附屬公司

於豐德麗之普通股(「豐德麗股份」)及相關豐德麗股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行豐德麗股份之概約百分比
林建岳 (附註6)	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	2,794,443	無	1,113,260,072 (附註1)	無 (附註3)	1,116,054,515 (附註1)	74.81%
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	無	無	無 (附註4)	2,794,443	0.19%

附註：

1. 本公司於340,023,572股麗新發展股份中擁有權益，佔麗新發展已發行股本約56.10%。Transtrend Holdings Limited(「Transtrend」，麗新發展之全資附屬公司)擁有1,113,260,072股豐德麗股份之權益，佔豐德麗已發行股本約74.62%。因此，林建岳博士由於其個人(包括相關股份)及被視作分別於本公司及麗新發展已發行股本中擁有合共約42.05%及56.24%之權益，故被視為於該等相同之1,113,260,072股豐德麗股份(佔豐德麗已發行股本約74.62%)中擁有權益。

於二零一八年七月二十三日至二零一八年八月二十二日，Transtrend就有關豐德麗股份要約(「豐德麗要約」)之603,369,886股豐德麗股份接獲有效接納，有關接納增加林建岳博士擁有或被視作擁有權益之豐德麗股份總數至1,157,204,515股(佔豐德麗已發行股本約77.57%)。

Transtrend已於二零一九年一月二十五日出售合共41,150,000股豐德麗股份(於二零一九年二月十一日完成)，因此，有關事項減少林建岳博士擁有或被視作擁有權益之豐德麗股份總數至1,116,054,515股(佔豐德麗已發行股本約74.81%)。

2. 豐德麗已於二零零五年十二月二十三日採納一項購股權計劃，該計劃自二零零六年一月五日起生效(「豐德麗二零零六年購股權計劃」)。儘管豐德麗二零零六年購股權計劃已於二零一五年十二月二十三日當新購股權計劃於二零一五年十二月十一日舉行之股東週年大會上獲豐德麗股東採納後生效而終止，惟該等根據豐德麗二零零六年購股權計劃授出之購股權仍然有效並可予行使。
3. 豐德麗已於二零一三年一月十八日根據豐德麗二零零六年購股權計劃以行使價每股豐德麗股份1.612港元授出一份包括合共1,243,212股相關豐德麗股份之購股權予林建岳博士，該購股權可於二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。

根據豐德麗購股權計劃之條款，全部豐德麗購股權(「豐德麗購股權」)將於Transtrend就豐德麗股份提出之豐德麗要約(「豐德麗購股權要約」)終止後失效。因此，一份授予林建岳博士之包括合共1,243,212股相關豐德麗股份之購股權已於二零一八年八月二十二日失效。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(b) 相聯法團(續)

(ii) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」) — 麗新發展之附屬公司(續)

附註：(續)

4. 豐德麗已於二零一三年一月十八日根據豐德麗二零零六年購股權計劃以行使價每股豐德麗股份1.612港元授出一份包括合共12,432,121股相關豐德麗股份之購股權予林孝賢先生，該購股權可於二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。

根據豐德麗購股權計劃之條款，全部豐德麗購股權將於Transtrend就豐德麗股份提出之豐德麗購股權要約終止後失效。因此，一份授予林孝賢先生之包括合共12,432,121股相關豐德麗股份之購股權已於二零一八年八月二十二日失效。

5. 豐德麗已於二零一二年六月五日根據豐德麗二零零六年購股權計劃以行使價每股豐德麗股份0.92港元授出一份包括合共6,216,060股相關豐德麗股份之購股權予周福安先生，該購股權可於二零一二年六月五日至二零二二年六月四日止期間行使。

於二零一八年七月二十七日，周福安先生向Transtrend提交豐德麗購股權要約接納書，以註銷其涉及6,216,060股相關豐德麗股份之購股權之全部尚未行使豐德麗購股權。於二零一八年八月八日，豐德麗購股權要約已於所有方面成為無條件。

6. 林建岳博士於二零一四年二月十四日辭任豐德麗之執行董事。

(iii) 麗豐控股有限公司(「麗豐」) — 豐德麗之附屬公司

於麗豐之普通股(「麗豐股份」)及相關麗豐股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行麗豐股份之概約百分比 (附註1)
林建岳 (附註9)	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	165,502,573 (附註2)	321,918 (附註4及8)	165,824,491	50.70% (附註2)
周福安	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	600,000 (附註7)	1,009,591 (附註5及8)	1,609,591	0.49%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	3,219,182 (附註6及8)	3,219,182	0.98%

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(b) 相聯法團(續)

(iii) 麗豐控股有限公司(「麗豐」) — 豐德麗之附屬公司(續)

附註：

1. 百分比乃根據截至二零一九年一月三十一日止六個月之已發行麗豐股份總數(即327,044,134股麗豐股份)計算。
2. 於二零一七年八月十五日，麗豐按將麗豐股本中每五十(50)股已發行股份合併為麗豐股本中一(1)股合併股份之基準進行股份合併(「麗豐股份合併」)。緊隨麗豐股份合併完成後，豐德麗所持有之8,274,270,422股麗豐股份變更為165,485,406股麗豐股份。

Transtrend(麗新發展之全資附屬公司)於二零一八年八月十五日至二零一八年九月十三日已就有關麗豐股份要約之17,167股麗豐股份接獲有效接納，有關接納令林建岳博士被視作擁有權益之麗豐股份總數由165,485,406股增加至165,502,573股。

該等於麗豐之權益乃由Merit Worth Limited(87,704,633股麗豐股份)、Silver Glory Securities Limited(77,780,773股麗豐股份)及Transtrend(17,167股麗豐股份)實益擁有之股份，佔麗豐已發行股本約50.60%。Merit Worth Limited及Silver Glory Securities Limited均為豐德麗之全資附屬公司，而Transtrend為麗新發展之全資附屬公司。豐德麗約74.62%權益由麗新發展擁有，而麗新發展約56.10%權益則由本公司擁有。因此，林建岳博士因其個人(包括相關股份)及被視作分別於本公司、麗新發展及豐德麗已發行股本中擁有合共約42.05%、56.24%及74.81%權益，故被視為於該等相同之165,502,573股麗豐股份(佔麗豐已發行股本約50.60%)中擁有權益。

於報告期後，麗豐於二零一九年二月十三日根據其以股代息計劃就截至二零一八年七月三十一日止年度之末期股息配發及發行342,831股新普通股，已發行麗豐股份總數由327,044,134股增加至327,386,965股。

3. 麗豐已於二零零三年八月二十一日採納一項購股權計劃，該計劃自二零零三年八月二十八日起生效，有效期為十年(「麗豐二零零三年購股權計劃」)。麗豐已於二零一二年十二月十八日採納一項新購股權計劃，該計劃自二零一二年十二月二十日起生效，有效期為十年(「麗豐二零一二年購股權計劃」)。
4. 麗豐已於二零一三年一月十八日根據麗豐二零一二年購股權計劃以行使價每股麗豐股份0.228港元授出一份包括合共16,095,912股相關麗豐股份之購股權予林建岳博士，該購股權可於二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。
5. 麗豐已於二零一二年六月十二日根據麗豐二零零三年購股權計劃以行使價每股麗豐股份0.133港元授出一份包括合共80,479,564股相關麗豐股份之購股權予周福安先生，該購股權可於二零一二年六月十二日至二零二零年六月十一日止期間行使。

一份包括合共30,000,000股相關麗豐股份之購股權於二零一六年獲周福安先生行使。因此，周福安先生之購股權總數減少至50,479,564股相關麗豐股份。
6. 麗豐已於二零一三年一月十八日根據麗豐二零一二年購股權計劃以行使價每股麗豐股份0.228港元授出一份包括合共160,959,129股相關麗豐股份之購股權予林孝賢先生，該購股權可於二零一三年一月十八日至二零二三年一月十七日止期間行使。
7. 緊隨麗豐股份合併完成後，周福安先生被視作持有之權益由30,000,000股麗豐股份變更為600,000股麗豐股份。由於周福安先生擁有The Orchid Growers Association Limited已發行股本之100%權益，而The Orchid Growers Association Limited直接擁有600,000股麗豐股份，故周福安先生被視為於該等600,000股麗豐股份(佔麗豐之已發行股本約0.18%)中擁有權益。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(b) 相聯法團(續)

(iii) 麗豐控股有限公司(「麗豐」) — 豐德麗之附屬公司(續)

附註：(續)

8. 於二零一七年八月十五日，尚未行使購股權之行使價及其有權認購之麗豐股份數目已隨著麗豐股份合併完成後，按以下方式予以調整：

董事姓名	麗豐股份 合併前 購股權涉及之 相關麗豐 股份數目	麗豐股份 合併前之 每股麗豐 股份行使價 港元	麗豐股份 合併後 經調整之 購股權涉及之 相關麗豐 股份數目	麗豐股份 合併後 經調整之 每股麗豐 股份行使價 港元
林建岳	16,095,912	0.228	321,918	11.40
周福安	50,479,564	0.133	1,009,591	6.65
林孝賢	160,959,129	0.228	3,219,182	11.40

9. 林建岳博士於二零一二年十一月一日辭任麗豐董事會主席兼執行董事。

(iv) 寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」) — 豐德麗之附屬公司

於寰亞傳媒之普通股(「寰亞傳媒股份」)及相關寰亞傳媒股份之好倉

董事姓名	身份	所持有之 寰亞傳媒 股份數目	所持有之 相關寰亞傳媒 股份數目	所持有之 寰亞傳媒股份及 相關寰亞傳媒 股份之總數	權益總額佔 全部已發行 寰亞傳媒股份 之概約百分比
林建岳	受控制公司 擁有人	1,443,156,837 (附註1)	無	1,443,156,837	67.56%

附註：

1. 於二零一九年一月三十一日，該等於寰亞傳媒之權益指由豐德麗之全資附屬公司 Perfect Sky Holdings Limited 實益擁有之寰亞傳媒股份，佔寰亞傳媒已發行股本約 67.56%。豐德麗約 74.62% 權益由麗新發展擁有，而麗新發展約 56.10% 權益則由本公司擁有。由於林建岳博士及善晴有限公司分別擁有本公司約 12.68% 及約 29.37% 權益，而林建岳博士實益擁有善晴有限公司 100% 權益，故林建岳博士被視作於上述 1,443,156,837 股寰亞傳媒股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年一月三十一日，本公司董事及主要行政人員以及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例須知會本公司及聯交所；或記錄於董事及主要行政人員登記冊中；或須根據證券守則知會相關人士；或以其他方式為董事所知悉之好倉及淡倉之權益。

企業管治及其他資料(續)

主要股東及其他人士之權益

於二零一九年一月三十一日，根據本公司任何董事或主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露，並登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊(「股東登記冊」)中之本公司股份及相關股份之下列好倉5%或以上之權益，或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權(「投票權」)(即上市規則主要股東之涵義)之法團或個人(均為董事)之詳情如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份及 相關股份數目	佔已發行股份 之概約百分比
林建岳 (附註1)	實益擁有人/ 受控制公司擁有人	個人及公司	161,952,218 (附註2)	42.05%
善晴有限公司 (附註1)	實益擁有人	公司	113,127,277 (附註1及2)	29.37%
林孝賢 (附註1)	實益擁有人	個人	19,855,564 (附註1及2)	5.16%
余卓兒	實益擁有人	個人	110,838,516 (附註3)	29.02%
余少玉	實益擁有人	個人	110,838,516 (附註3)	29.02%

附註：

1. 本公司董事林建岳博士及林孝賢先生亦為善晴有限公司之董事。
2. 由於林建岳博士擁有善晴有限公司已發行股本之100%權益，故林建岳博士被視為於善晴有限公司擁有之113,127,277股股份中擁有權益。
3. 根據於二零一七年九月十八日因事項存檔的最近個人大股東通知(表格1)所示之持股權，余卓兒先生及余少玉女士共同持有110,838,516股股份(29.02%)。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零一九年一月三十一日，於股東登記冊登記有任何其他法團或個人(除本公司董事或主要行政人員外)在本公司股份或相關股份中擁有投票權或5%或以上之權益或淡倉。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃

(1) 本公司

於二零一五年十二月十一日舉行之本公司股東週年大會上，股東批准採納一項新購股權計劃(「**二零一五年購股權計劃**」)及終止本公司於二零零六年十二月二十二日採納之購股權計劃(「**二零零六年購股權計劃**」)。二零一五年購股權計劃於二零一五年十二月二十三日(「**生效日期**」)生效。於二零零六年購股權計劃終止後，概不得根據二零零六年購股權計劃進一步授出任何購股權，惟於終止前根據二零零六年購股權計劃條款授出之購股權仍然有效並可予行使。

二零一五年購股權計劃之目的為透過向合資格參與者(定義見二零一五年購股權計劃)(包括任何僱員、任何董事、高級職員或顧問及對本集團作出貢獻之任何其他組別或類別之參與者)授予購股權作為激勵或獎勵以認可彼等對本集團所作貢獻或日後作出貢獻，並依據有關公司(定義見二零一五年購股權計劃)(包括本集團或與本公司有聯屬關係之聯屬集團任何成員公司)之業績目標以吸引、挽留或激勵合資格參與者。除另行註銷或修訂者外，二零一五年購股權計劃將由生效日期起計十年內有效。

根據二零一五年購股權計劃之條款以及為遵守上市規則第十七章之規定，因行使將根據本公司二零一五年購股權計劃授出之所有購股權而可能發行之股份總數不得超過本公司於採納二零一五年購股權計劃當日已發行股份總數之10%。

於二零一九年一月三十一日，涉及合共17,334,484股相關股份之購股權未獲行使，其中涉及5,543,075股相關股份之購股權乃根據二零零六年購股權計劃授出及涉及11,791,409股相關股份之購股權乃根據二零一五年購股權計劃授出。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

(1) 本公司(續)

截至二零一九年一月三十一日止六個月，二零零六年購股權計劃及二零一五年購股權計劃項下購股權變動之資料載列如下：

參與者 姓名及類別	購股權 授出日期 (附註1)	購股權涉及之相關股份數目				於 二零一九年 一月三十一日	購股權 行使期間	購股權 行使價 每股港元 (附註2)
		於 二零一八年 八月一日	期內授出	期內行使	期內失效			
董事								
林建岳	18/01/2013	375,242 (附註3及4)	—	—	—	375,242	18/01/2013 - 17/01/2023	6.05 (附註3及4)
林建岳	19/06/2017	333,333 (附註4)	—	—	—	333,333	19/06/2017 - 18/06/2027	15.00 (附註4)
周福安	19/06/2017	3,819,204 (附註4)	—	—	—	3,819,204	19/06/2017 - 18/06/2027	15.00 (附註4)
林孝賢	18/01/2013	3,752,422 (附註3及4)	—	—	—	3,752,422	18/01/2013 - 17/01/2023	6.05 (附註3及4)
林孝賢	19/06/2017	3,819,204 (附註4)	—	—	—	3,819,204	19/06/2017 - 18/06/2027	15.00 (附註4)
總計		12,099,405	—	—	—	12,099,405		
其他僱員								
合計	18/01/2013	1,259,411 (附註3及4)	—	—	—	1,259,411	18/01/2013 - 17/01/2023	6.05 (附註3及4)
合計	26/07/2013	116,000 (附註3及4)	—	—	—	116,000	26/07/2013 - 25/07/2023	6.40 (附註3及4)
合計	21/01/2015	40,000 (附註4)	—	—	—	40,000	21/01/2015 - 20/01/2025	5.25 (附註4)
合計	28/07/2017	3,819,668 (附註4)	—	—	—	3,819,668	28/07/2017 - 27/07/2027	16.44 (附註4)
總計		5,235,079	—	—	—	5,235,079		
匯總		17,334,484	—	—	—	17,334,484		

附註：

1. 購股權已於授出日期歸屬。
2. 倘本公司出現供股或發行紅股、股份合併或其股本出現其他特定變動，則購股權行使價須予調整。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

(1) 本公司(續)

附註：(續)

3. 於二零一四年二月七日，尚未行使購股權之行使價及其有權認購之股份數目已於本公司供股完成後，按以下方式予以調整：

參與者 姓名及類別	本公司供股前 購股權涉及之 相關股份數目	本公司供股前之 購股權行使價 每股港元	本公司供股後 經調整之 購股權涉及之 相關股份數目	本公司供股後 經調整之 購股權行使價 每股港元
董事				
林建岳	1,617,423	1.41	1,876,211	1.21
周福安	16,174,234	0.582	18,762,111	0.501
林孝賢	16,174,234	1.41	18,762,111	1.21
其他僱員(合計)	10,687,117	1.41	12,397,056*	1.21
其他僱員(合計)	500,000	1.49	580,000	1.28
總計	45,153,008		52,377,489	

* 一份包括合共232,000股相關股份之購股權於二零一七年六月二十七日獲合資格僱員行使，因此，購股權數目減少至12,165,056股相關股份。

4. 於二零一七年八月十五日，尚未行使購股權之行使價及其有權認購之股份數目已於股份合併完成後，按以下方式予以調整：

參與者 姓名及類別	股份合併前 購股權涉及之 相關股份數目	股份合併前之 購股權行使價 每股港元	股份合併後 經調整之 購股權涉及之 相關股份數目	股份合併後 經調整之 購股權行使價 每股港元
董事				
林建岳	1,876,211	1.21	375,242	6.05
林建岳	1,666,666	3.00	333,333	15.00
周福安	19,096,022	3.00	3,819,204	15.00
林孝賢	18,762,111	1.21	3,752,422	6.05
林孝賢	19,096,022	3.00	3,819,204	15.00
其他僱員(合計)	12,165,056	1.21	2,433,011	6.05
其他僱員(合計)	580,000	1.28	116,000	6.40
其他僱員(合計)	600,000	1.05	120,000	5.25
其他僱員(合計)	19,098,342	3.288	3,819,668	16.44
總計	92,940,430		18,588,084	

5. 一份包括合共265,600股、938,000股及50,000股本公司相關股份之購股權已分別於二零一七年十月二十日、二零一七年十月三十日及二零一七年十一月十三日根據二零零六年購股權計劃獲合資格僱員行使。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

(1) 本公司(續)

於回顧期間內，概無購股權根據二零零六年購股權計劃及二零一五年購股權計劃之條款獲授出、行使、失效或註銷。

於本報告日期，(i) 就根據二零零六年購股權計劃已授出且仍尚未行使之尚存購股權所涉及之相關股份而言，最多可發行5,543,075股股份，佔於本報告日期已發行股份約1.43%；及(ii) 根據二零一五年購股權計劃可進一步授出最多可認購26,043,859股相關股份之購股權，連同根據二零一五年購股權計劃已授出且於本報告日期尚未行使之購股權所涉及之11,791,409股相關股份，合共37,835,268股股份可根據二零一五年購股權計劃予以發行，佔於本報告日期之已發行股份約9.79%。

(2) 麗新發展

於二零一五年十二月十一日舉行之麗新發展股東週年大會上，麗新發展股東批准採納一項新購股權計劃(「麗新發展二零一五年購股權計劃」)及終止麗新發展於二零零六年十二月二十二日採納之購股權計劃(「麗新發展二零零六年購股權計劃」)。麗新發展二零一五年購股權計劃於二零一五年十二月二十三日(「生效日期」)生效。於麗新發展二零零六年購股權計劃終止後，概不得根據麗新發展二零零六年購股權計劃進一步授出任何購股權，惟於終止前根據麗新發展二零零六年購股權計劃條款授出之購股權仍然有效並可予行使。

麗新發展二零一五年購股權計劃之目的為透過向合資格參與者(定義見麗新發展二零一五年購股權計劃)(包括任何僱員、任何董事、高級職員或顧問及對本集團作出貢獻之任何其他組別或類別之參與者)授予購股權作為激勵或獎勵以認可彼等對本集團所作貢獻或日後作出貢獻，並依據有關公司(定義見麗新發展二零一五年購股權計劃)(包括本集團或與麗新發展有聯屬關係之聯屬集團任何成員公司)之業績目標以吸引、挽留或激勵合資格參與者。除非另行註銷或修訂者外，麗新發展二零一五年購股權計劃將由生效日期起計十年內有效。

根據麗新發展二零一五年購股權計劃的條款，因行使根據麗新發展二零一五年購股權計劃將授出之所有購股權而可能發行之麗新發展股份總數不得超過於採納麗新發展二零一五年購股權計劃當日已發行麗新發展股份總數之10%。

於二零一九年一月三十一日，麗新發展擁有涉及合共14,359,534股相關麗新發展股份之購股權未獲行使，其中涉及14,239,534股相關麗新發展股份之購股權乃根據麗新發展二零零六年購股權計劃授出及涉及120,000股相關麗新發展股份之購股權乃根據麗新發展二零一五年購股權計劃授出。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

(2) 麗新發展(續)

截至二零一九年一月三十一日止六個月，麗新發展二零零六年購股權計劃及麗新發展二零一五年購股權計劃項下購股權變動之資料載列如下：

麗新發展購股權涉及之相關麗新發展股份數目

參與者 姓名及類別	麗新發展 購股權 授出日期 (附註1)	於 二零一八年 八月一日	期內授出	期內行使	期內失效	於 二零一九年 一月三十一日	麗新發展 購股權 行使期間	麗新發展 購股權 行使價 每股港元 (附註2)
麗新發展董事								
林建岳	18/01/2013	417,308 (附註3及4)	—	—	—	417,308	18/01/2013 - 17/01/2023	16.100 (附註3及4)
周福安	05/06/2012	3,773,081 (附註3及4)	—	—	—	3,773,081	05/06/2012 - 04/06/2022	5.350 (附註3及4)
林孝賢	18/01/2013	4,173,081 (附註3及4)	—	—	—	4,173,081	18/01/2013 - 17/01/2023	16.100 (附註3及4)
劉樹仁	18/01/2013	2,086,540 (附註3及4)	—	—	—	2,086,540	18/01/2013 - 17/01/2023	16.100 (附註3及4)
總計		10,450,010	—	—	—	10,450,010		
其他僱員								
合計	18/01/2013	3,477,524 (附註3及4)	—	—	—	3,477,524	18/01/2013 - 17/01/2023	16.100 (附註3及4)
合計	26/07/2013	83,200 (附註3及4)	—	—	—	83,200	26/07/2013 - 25/07/2023	11.250 (附註3及4)
合計	21/01/2015	228,800 (附註3及4)	—	—	—	228,800	21/01/2015 - 20/01/2025	8.350 (附註3及4)
合計	22/01/2016	60,000 (附註4)	—	—	—	60,000	22/01/2016 - 21/01/2026	4.700 (附註4)
合計	20/01/2017	60,000 (附註4)	—	—	—	60,000	20/01/2017 - 19/01/2027	8.150 (附註4)
總計		3,909,524	—	—	—	3,909,524		
匯總		14,359,534	—	—	—	14,359,534		

附註：

- 麗新發展購股權已於授出日期歸屬。
- 倘麗新發展出現供股或發行紅股、股份合併或其股本出現其他特定變動，則麗新發展購股權行使價須予調整。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

(2) 麗新發展(續)

附註：(續)

3. 於二零一六年二月十七日，尚未行使麗新發展購股權之行使價以及其有權認購之麗新發展股份數目已隨著麗新發展供股完成後，按以下方式予以調整：

參與者 姓名及類別	麗新發展 供股前 購股權涉及之 相關麗新發展 股份數目	麗新發展 供股前之 麗新發展 購股權行使價 每股港元	麗新發展 供股後 經調整之 購股權涉及之 相關麗新發展 股份數目	麗新發展 供股後 經調整之 購股權行使價 每股港元
麗新發展董事				
林建岳	20,062,893	0.335	20,865,408	0.322
周福安	200,628,932	0.112	208,654,089*	0.107
林孝賢	200,628,932	0.335	208,654,089	0.322
劉樹仁	100,314,466	0.335	104,327,044	0.322
其他僱員(合計)	177,188,680	0.335	184,276,227	0.322
其他僱員(合計)	4,000,000	0.235	4,160,000	0.225
其他僱員(合計)	11,000,000	0.174	11,440,000	0.167
總計	713,823,903		742,376,857	

* 一份包括合共20,000,000股相關麗新發展股份之購股權已於二零一六年十二月十三日獲周福安先生行使。

4. 於二零一七年八月十五日，尚未行使購股權之行使價以及其有權認購之麗新發展股份數目已隨著麗新發展股份合併完成後，按以下方式予以調整：

參與者 姓名及類別	麗新發展 股份合併前 購股權涉及之 相關麗新發展 股份數目	麗新發展 股份合併前之 麗新發展 購股權行使價 每股港元	麗新發展 股份合併後 經調整之 購股權涉及之 相關麗新發展 股份數目	麗新發展 股份合併後 經調整之 購股權行使價 每股港元
麗新發展董事				
林建岳	20,865,408	0.322	417,308	16.100
周福安	188,654,089	0.107	3,773,081	5.350
林孝賢	208,654,089	0.322	4,173,081	16.100
劉樹仁	104,327,044	0.322	2,086,540	16.100
其他僱員(合計)	173,876,227	0.322	3,477,524	16.100
其他僱員(合計)	4,160,000	0.225	83,200	11.250
其他僱員(合計)	11,440,000	0.167	228,800	8.350
其他僱員(合計)	6,000,000	0.094	120,000	4.700
其他僱員(合計)	3,000,000	0.163	60,000	8.150
總計	720,976,857		14,419,534	

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

(2) 麗新發展(續)

於回顧期間內，概無麗新發展購股權根據麗新發展二零零六年購股權計劃及麗新發展二零一五年購股權計劃之條款獲授出、行使、失效或註銷。

於本報告日期，(i) 就根據麗新發展二零零六年購股權計劃已授出且仍尚未行使之尚存購股權所涉及之相關麗新發展股份而言，最多可發行 14,239,534 股麗新發展股份，佔於本報告日期之已發行麗新發展股份約 2.35%；及(ii) 根據麗新發展二零一五年購股權計劃可進一步授出最多可認購 39,889,067 股麗新發展股份之購股權，連同根據麗新發展二零一五年購股權計劃已授出且於本報告日期尚未行使之購股權所涉及之 120,000 股相關麗新發展股份，合共 40,009,067 股麗新發展股份可根據麗新發展二零一五年購股權計劃予以發行，佔於本報告日期之麗新發展已發行股份約 6.60%。

(3) 豐德麗

於二零一五年十二月十一日，豐德麗採納一項新購股權計劃(「**豐德麗二零一五年購股權計劃**」)及終止其於二零零五年十二月二十三日採納之購股權計劃(「**豐德麗二零零五年購股權計劃**」)。於豐德麗二零零五年購股權計劃終止後，概不得根據該計劃進一步授出任何購股權，惟於終止前授出之購股權仍然有效並可予行使。於二零一五年十二月二十三日生效之豐德麗二零一五年購股權計劃自其採納日期起十年內維持有效。有關豐德麗二零一五年購股權計劃之詳情載於豐德麗日期為二零一五年十一月十二日之通函內。豐德麗根據豐德麗二零一五年購股權計劃可予發行之豐德麗股份數目最多為 124,321,216 股，佔於豐德麗二零一五年購股權計劃獲批准當日已發行豐德麗股份總數之 10%。

於二零一八年五月二十七日，本公司、麗新發展、Transtrend Holdings Limited(「**要約人**」)、豐德麗及麗豐刊發聯合公佈，內容有關(其中包括)(1) 香港上海滙豐銀行有限公司(「**滙豐**」)代表要約人(麗新發展之全資附屬公司)提出有條件自願性全面現金要約，以收購豐德麗全部已發行股份(麗新發展、要約人或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外)(「**豐德麗股份要約**」)及註銷豐德麗全部尚未行使之購股權(「**豐德麗購股權要約**」，連同豐德麗股份要約統稱「**豐德麗要約**」)及(2) 滙豐代表要約人提出可能無條件強制性全面現金要約，以收購麗豐全部已發行股份(麗新發展、要約人、豐德麗或彼等各自之附屬公司已擁有或同意將予收購者除外)及註銷麗豐全部尚未行使之購股權。

茲提述麗新發展、要約人及豐德麗所刊發日期為二零一八年八月二十二日之聯合公佈(「**截止公佈**」)，內容有關豐德麗要約之截止及結果。誠如截止公佈所披露，豐德麗要約已於二零一八年八月二十二日下午四時正截止，而要約人已接獲涉及 13,145,696 股相關豐德麗股份之豐德麗購股權要約之有效接納，該等購股權已於豐德麗購股權要約於二零一八年八月八日在所有方面成為無條件後獲註銷。此外，根據豐德麗二零零五年購股權計劃及豐德麗二零一五年購股權計劃之條款，於豐德麗股份要約截止(即二零一八年八月二十二日)前未獲行使之所有豐德麗購股權(即 19,704,969 股相關豐德麗股份)已於豐德麗股份要約截止後失效。因此，於二零一九年一月三十一日及本報告日期，豐德麗二零零五年購股權計劃及豐德麗二零一五年購股權計劃項下之所有尚未行使購股權已失效或已獲註銷。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

(3) 豐德麗(續)

截至二零一九年一月三十一日止六個月內，豐德麗二零零五年購股權計劃及豐德麗二零一五年購股權計劃項下授出之豐德麗購股權變動載列如下：

豐德麗購股權涉及之相關豐德麗股份數目

參與者姓名及類別	豐德麗購股權授出日期 (附註1)	於二零一八年八月一日	期內授出	期內行使	期內失效/註銷	於二零一九年一月三十一日	豐德麗購股權行使期間	豐德麗購股權行使價每股港元 (附註2)
豐德麗董事								
周福安 (附註3)	05/06/2012	6,216,060	—	—	(6,216,060)	—	05/06/2012 - 04/06/2022	0.920
林孝賢 (附註4)	18/01/2013	12,432,121	—	—	(12,432,121)	—	18/01/2013 - 17/01/2023	1.612
呂兆泉 (附註5)	18/01/2013	3,729,636	—	—	(3,729,636)	—	18/01/2013 - 17/01/2023	1.612
總計		22,377,817	—	—	(22,377,817)	—		
僱員及其他合資格參與者								
林建岳 (附註6)	18/01/2013	1,243,212	—	—	(1,243,212)	—	18/01/2013 - 17/01/2023	1.612
僱員 (合計)	18/01/2013	7,029,636	—	—	(7,029,636)	—	18/01/2013 - 17/01/2023	1.612
僱員 (合計)	21/01/2015	1,800,000	—	—	(1,800,000)	—	21/01/2015 - 20/01/2025	0.728
僱員 (合計)	19/01/2018	400,000	—	—	(400,000)	—	19/01/2018 - 18/01/2028	1.36
總計		10,472,848	—	—	(10,472,848)	—		
滙總		32,850,665	—	—	(32,850,665)	—		

附註：

1. 豐德麗購股權於授出日期經已歸屬。
2. 倘進行供股或紅股發行或豐德麗股本出現其他特定變動，則豐德麗購股權行使價須作出調整。
3. 周福安先生於二零一八年七月二十七日向要約人提交豐德麗購股權要約接納書，以註銷其涉及6,216,060股相關豐德麗股份之購股權之全部尚未行使豐德麗購股權。豐德麗購股權要約已於所有方面成為無條件，而該購股權已於二零一八年八月八日獲註銷。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

(3) 豐德麗(續)

附註：(續)

4. 根據豐德麗二零零五年購股權計劃之條款，豐德麗之所有購股權將於豐德麗股份要約截止後失效。因此，林孝賢先生涉及 12,432,121 股相關豐德麗股份之購股權已於二零一八年八月二十二日失效。
5. 呂兆泉先生於二零一八年七月三十一日向要約人提交豐德麗購股權要約接納書，以註銷其涉及 3,729,636 股相關豐德麗股份之購股權之全部尚未行使豐德麗購股權。豐德麗購股權要約已於所有方面成為無條件，而該購股權已於二零一八年八月八日獲註銷。
6. 林建岳博士為豐德麗之主要股東(定義見證券及期貨條例第 XV 部)，於一九九六年十月十五日至二零一四年二月十三日為豐德麗執行董事。根據豐德麗二零零五年購股權計劃之條款，豐德麗之所有購股權將於豐德麗股份要約截止後失效。因此，其涉及 1,243,212 股相關豐德麗股份之購股權已於二零一八年八月二十二日失效。

除上文所披露者外，於截至二零一九年一月三十一日止六個月，概無豐德麗購股權根據豐德麗二零零五年購股權計劃及豐德麗二零一五年購股權計劃之條款獲授出、行使、註銷或失效。

(4) 麗豐

於二零一二年十二月十八日，麗豐股東批准採納一項新購股權計劃(「麗豐二零一二年購股權計劃」)及終止麗豐於二零零三年八月二十一日採納之購股權計劃(「麗豐二零零三年購股權計劃」)，致使將不會根據麗豐二零零三年購股權計劃授出更多購股權，惟於終止前授出之現有購股權根據麗豐二零零三年購股權計劃之條款繼續有效並可予行使。

於二零一八年八月八日，麗豐股東及豐德麗股東在各自之股東特別大會上批准麗豐二零零三年購股權計劃之若干修訂及確認根據麗豐二零零三年購股權計劃授出之麗豐購股權持續有效。該等修訂之詳情載於麗豐日期為二零一八年七月二十三日之通函。

於二零一九年一月三十一日，麗豐擁有涉及合共 10,814,117 股相關麗豐股份之購股權尚未行使，其中根據麗豐二零零三年購股權計劃(於二零一八年八月八日經修訂)授出之購股權涉及 1,009,591 股相關麗豐股份，而根據麗豐二零一二年購股權計劃授出之購股權涉及 9,804,526 股相關麗豐股份。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

(4) 麗豐(續)

截至二零一九年一月三十一日止六個月內，根據麗豐二零零三年購股權計劃(於二零一八年八月八日經修訂)及麗豐二零一二年購股權計劃授出之麗豐購股權之變動之資料載列如下：

麗豐購股權涉及之相關麗豐股份數目

參與者姓名及類別	麗豐購股權授出日期 (附註1)	於二零一八年八月一日	期內授出	期內行使	期內失效	於二零一九年一月三十一日	麗豐購股權行使期間	麗豐購股權行使價每股港元 (附註2)
麗豐董事								
周福安	12/06/2012	1,009,591	—	—	—	1,009,591	12/06/2012 - 11/06/2020	6.65
林孝賢	18/01/2013	3,219,182	—	—	—	3,219,182	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40
鄭馨豪	18/01/2013	643,836	—	—	—	643,836	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40
李子仁	18/01/2013	640,000	—	—	—	640,000	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40
總計		5,512,609	—	—	—	5,512,609		
其他合資格參與者								
合計	18/01/2013	3,871,508 (附註3)	—	—	—	3,871,508	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40
合計	26/07/2013	220,000	—	—	—	220,000	26/07/2013 - 25/07/2023	9.50
合計	16/01/2015	180,000	—	—	—	180,000	16/01/2015 - 15/01/2025	8.00
合計	19/01/2018	450,000	—	—	—	450,000	19/01/2018 - 18/01/2028	13.52
合計 (附註4)	22/01/2019	—	580,000	—	—	580,000	22/01/2019 - 21/01/2029	10.18
總計		4,721,508	580,000	—	—	5,301,508		
滙總		10,234,117	580,000	—	—	10,814,117		

附註：

- 麗豐購股權於授出日期經已歸屬。
- 倘進行供股或紅股發行或麗豐股本出現其他類似變動，則麗豐購股權行使價須作出調整。除於二零一八年一月十九日及二零一九年一月二十二日授出之麗豐購股權外，尚未行使麗豐購股權之行使價已因麗豐股份合併而作出調整。
- 於二零一三年一月十八日，林建岳博士(按證券及期貨條例第XV部所述為麗豐之主要股東)獲授一份可認購合共321,918股麗豐股份之購股權。
- 於緊接授出麗豐購股權日期前，每股麗豐股份之收市價為10.12港元。

除上文所披露者外，於回顧期間內，概無麗豐購股權根據麗豐二零零三年購股權計劃(於二零一八年八月八日經修訂)及麗豐二零一二年購股權計劃之條款獲授出、行使、註銷或失效。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

(5) 寰亞傳媒

於二零一二年十二月十八日，寰亞傳媒採納一項購股權計劃(「寰亞傳媒購股權計劃」)，將自採納日期起計十年內維持有效。寰亞傳媒購股權計劃旨在透過向合資格參與者授出購股權，作為認可彼等對寰亞傳媒及其附屬公司(「寰亞傳媒集團」)所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報，並為實現寰亞傳媒集團或附屬公司業績目標而吸引、挽留及激勵優秀合資格參與者。合資格參與者包括寰亞傳媒集團及附屬公司之任何僱員、董事、高級職員或顧問，以及寰亞傳媒董事會全權酌情認為已對或將對寰亞傳媒集團之發展及增長作出貢獻(無論是透過業務聯盟或其他業務安排)之任何其他團體或參與者類別。

為遵守聯交所GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)第二十三章，寰亞傳媒股東於二零一五年十二月十一日舉行之股東週年大會上決議更新寰亞傳媒購股權計劃之計劃限額，允許寰亞傳媒可授出購股權以認購最多合共213,605,682股寰亞傳媒股份，佔於通過相關決議案當日已發行寰亞傳媒股份數目之10%。根據上市規則第17.01(4)條及GEM上市規則第23.01(4)條之規定，更新該計劃限額亦獲豐德麗股東於二零一五年十二月十一日舉行之股東週年大會上批准。

自寰亞傳媒購股權計劃獲採納以來，概無根據寰亞傳媒購股權計劃授出任何購股權。於本報告日期，寰亞傳媒可根據寰亞傳媒購股權計劃授出購股權以認購最多213,605,682股寰亞傳媒股份，佔已發行寰亞傳媒股份數目之10%。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一九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。

企業管治及其他資料(續)

董事及行政總裁資料之更新

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司於二零一七至二零一八年報作出披露以來董事及行政總裁之資料變動如下：

1. 本集團慣常於每年一月調整基本薪金及發放酌情花紅。林建岳博士、周福安先生及林孝賢先生之基本薪金上調(幅度介乎3%至3.5%)，自二零一九年一月一日起生效。截至二零一九年及二零一八年一月三十一日止六個月之董事酬金如下：

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零一九年一月三十一日止六個月				
執行董事：				
林建名(主席)(附註a)	149	975	—	1,124
林建岳(副主席)(附註b)	84	18,848	18	18,950
周福安(副主席)(附註c)	—	11,228	36	11,264
林孝賢 (亦為余寶珠之替代董事)(附註d)	—	1,967	18	1,985
林建康(附註e)	24	762	38	824
余寶珠(附註f)	149	3,937	—	4,086
	406	37,717	110	38,233
獨立非執行董事：				
周炳朝	150	—	—	150
林秉軍(附註g)	450	—	—	450
梁樹賢(附註h)	300	—	—	300
	900	—	—	900
總計	1,306	37,717	110	39,133

企業管治及其他資料(續)

董事及行政總裁資料之更新(續)

1. (續)

	袍金 千港元	薪金、津貼 與實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零一八年一月三十一日止六個月				
執行董事：				
林建名(主席)(附註a)	149	405	—	554
林建岳(副主席)(附註b)	24	10,633	18	10,675
周福安(副主席)(附註c)	—	5,817	18	5,835
林孝賢 (亦為余寶珠之替代董事)(附註d)	—	965	9	974
林建康(附註e)	24	192	9	225
余寶珠(附註f)	149	1,800	—	1,949
	346	19,812	54	20,212
獨立非執行董事：				
周炳朝	150	—	—	150
林秉軍(附註g)	300	—	—	300
梁樹賢(附註h)	300	—	—	300
	750	—	—	750
總計	1,096	19,812	54	20,962

附註：

- 該金額包括麗新發展以及豐德麗及其附屬公司(「豐德麗集團」)分別支付之袍金及薪金 125,000 港元及 570,000 港元(截至二零一八年一月三十一日止六個月：麗新發展支付 125,000 港元)。
- 該金額包括麗新發展及豐德麗集團分別支付之袍金、薪金及退休金計劃供款 8,493,000 港元及 8,545,000 港元(截至二零一八年一月三十一日止六個月：麗新發展支付 8,714,000 港元)。
- 該金額包括麗新發展及豐德麗集團分別支付之薪金及退休金計劃供款 5,191,000 港元及 5,200,000 港元(截至二零一八年一月三十一日止六個月：麗新發展支付 4,995,000 港元)。
- 該金額包括麗新發展及豐德麗集團分別支付之薪金及退休金計劃供款 1,038,000 港元及 947,000 港元(截至二零一八年一月三十一日止六個月：金額由麗新發展支付)。
- 該金額包括豐德麗集團支付之薪金及退休金計劃供款 599,000 港元(截至二零一八年一月三十一日止六個月：無)。
- 該金額包括麗新發展及豐德麗集團分別支付之袍金及薪金 125,000 港元及 2,137,000 港元(截至二零一八年一月三十一日止六個月：麗新發展支付 125,000 港元)。
- 該金額包括麗新發展及豐德麗集團分別支付之袍金 150,000 港元及 150,000 港元(截至二零一八年一月三十一日止六個月：麗新發展支付 150,000 港元)。
- 該金額包括麗新發展支付之袍金 150,000 港元(截至二零一八年一月三十一日止六個月：150,000 港元)。

企業管治及其他資料(續)

董事及行政總裁資料之更新(續)

2. 林建岳博士
 - (a) 獲委任為西九文化區基金會有限公司(西九文化區管理局之全資附屬公司)之董事局成員，任期由二零一九年一月三十日起至二零二零年十一月十五日止；
 - (b) 在其任期屆滿後，於二零一九年四月一日不再擔任香港旅遊發展局主席；及
 - (c) 獲委任為香港貿易發展局主席，任期由二零一九年六月一日起至二零二一年五月三十一日止，為期兩年。
3. 林建康先生自二零一九年一月一日起獲委任為消費者委員會之委員。
4. 本公司行政總裁葉采得先生之基本薪金上調3%，自二零一九年一月一日起生效。截至二零一九年一月三十一日止六個月內，本集團支付之葉先生之薪金及退休金計劃供款為**5,405,000**港元(截至二零一八年一月三十一日止六個月：**3,758,000**港元)，其中**2,673,000**港元(截至二零一八年一月三十一日止六個月：**2,507,000**港元)已由麗新發展支付，而**1,396,000**港元(截至二零一八年一月三十一日止六個月：無)已由豐德麗集團支付。

僱員及薪酬政策

於二零一九年一月三十一日，本集團合共僱用約**4,000**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。

企業管治及其他資料(續)

投資者關係

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

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

月份	活動	主辦機構	地點
二零一八年九月	二零一八年渣打銀行年度投資者反向路演	渣打銀行	香港
二零一八年十月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	新加坡
二零一八年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	金英証券	香港
二零一八年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	倫敦
二零一八年十一月	業績刊發後之非交易簡報會	星展銀行	紐約／三藩市
二零一九年三月	中國信用企業日	摩根士丹利	香港

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、利益相關者及公眾人士提供建議，可於正常營業時間內致電(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。

中期報告之審閱

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、林秉軍及周炳朝諸位先生所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零一九年一月三十一日止六個月之中期報告(包括未經審核簡明綜合財務報表)。

承董事會命
主席
林建名

香港，二零一九年三月二十九日