

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



麗豐控股

麗豐控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1125)

截至二零二五年一月三十一日止六個月 之中期業績公佈

業績摘要：

- 本公司擁有人應佔淨虧損為164,000,000港元，較上個財政期間之虧損174,500,000港元有所收窄，主要原因為投資物業公平值虧損減少。
- 扣除投資物業公平值變動之影響，經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「經調整EBITDA」)為247,000,000港元，較去年同期下降53.5%，原因是物業銷售減少。
- 租賃組合保持穩健，產生租金收入513,100,000港元，在市場環境受壓的情況下，出租率相對穩定，較去年同期上升2.3%。
- 已確認物業銷售及其他營運為134,700,000港元，較去年同期下跌85.2%，主要由於期內中山棕櫚彩虹花園及橫琴創新方之住宅單位銷售減少。
- 由於積極實施成本控制措施，行政費用較去年同期減少7.8%。其他經營費用淨額亦較去年同期下降35.4%。
- 融資成本為259,100,000港元，較去年同期減少17.7%，原因是本集團成功以較低利率再融資若干借款。資本化前之融資成本為312,300,000港元，減少19.7%。
- 本集團總資金資源約為4,395,400,000港元，包括於二零二五年一月三十一日之現金及銀行結餘約1,783,300,000港元以及未動用銀行融資約2,612,100,000港元，而本集團於二零二五年一月三十一日的一年內到期借款約為1,541,400,000港元。本集團已就即將進行的銀行借款再融資與銀行展開討論。
- 於二零二五年一月三十一日，借款總額穩定維持於10,065,800,000港元，而二零二四年七月三十一日之借款總額為9,853,200,000港元。
- 本集團擬於未來兩年出售金額約2,000,000,000港元之資產。

業績

麗豐控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二五年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同去年同期比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零二五年一月三十一日止六個月

		截至一月三十一日止六個月 二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
	附註		
營業額	3	647,773	1,409,290
銷售成本		(317,174)	(729,543)
毛利		330,599	679,747
其他收入及收益		46,897	49,237
銷售及市場推廣費用		(33,826)	(76,098)
行政費用		(112,456)	(121,954)
其他經營費用淨額		(39,982)	(61,863)
投資物業公平值虧損		(5,769)	(106,006)
經營溢利	4	185,463	363,063
融資成本	5	(259,063)	(314,681)
應佔合營公司溢利／(虧損)		869	(185)
應佔一聯營公司虧損		(4)	(8)
除稅前溢利／(虧損)		(72,735)	48,189
稅項	6	(109,254)	(250,226)
本期間虧損		<u>(181,989)</u>	<u>(202,037)</u>
歸屬：			
本公司擁有人		(163,989)	(174,530)
非控制性權益		<u>(18,000)</u>	<u>(27,507)</u>
		<u>(181,989)</u>	<u>(202,037)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損：	7		
基本及攤薄		<u>(0.495港元)</u>	<u>(0.527港元)</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零二五年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
本期間虧損	(181,989)	(202,037)
可能於其後期間重新分類至收益表之扣除稅項後之 其他全面開支		
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	(113,482)	(71,102)
應佔一聯營公司之其他全面開支	(1)	—
	<u>(113,483)</u>	<u>(71,102)</u>
本期間全面開支總額	<u><u>(295,472)</u></u>	<u><u>(273,139)</u></u>
歸屬：		
本公司擁有人	(275,149)	(226,667)
非控制性權益	<u>(20,323)</u>	<u>(46,472)</u>
	<u><u>(295,472)</u></u>	<u><u>(273,139)</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二五年一月三十一日

		二零二五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二四年 七月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,070,739	2,120,130
使用權資產		456,004	467,147
投資物業		19,604,400	19,687,200
於合營公司之投資		1,140	15,441
於一聯營公司之投資		80	85
應收賬款、按金及預付款項	8	491,966	489,237
非流動資產總值		22,624,329	22,779,240
流動資產			
發展中物業		1,308,057	1,169,737
落成待售物業		2,017,813	2,106,634
存貨		2,397	2,507
應收賬款、按金及預付款項	8	495,879	484,909
預付稅項		69,238	66,726
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		922,985	842,880
現金及現金等值項目		860,300	1,014,250
流動資產總值		5,676,669	5,687,643
流動負債			
應付賬款、應計費用及其他應付賬款	9	956,013	972,952
合約負債及已收按金		147,309	195,058
計息銀行貸款		1,221,384	581,032
來自一同系附屬公司貸款	10	270,000	—
來自一前主要股東墊款		50,015	—
租賃負債		1,191	1,634
應付稅項		638,161	654,170
其他借款		—	34,485
流動負債總值		3,284,073	2,439,331
流動資產淨值		2,392,596	3,248,312
資產總值減流動負債		25,016,925	26,027,552

簡明綜合財務狀況表(續)
於二零二五年一月三十一日

		二零二五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二四年 七月三十一日 (經審核) 千港元
附註			
資產總值減流動負債		25,016,925	26,027,552
非流動負債			
租賃負債		90	646
其他應付賬款	9	884,135	890,237
已收長期按金		151,981	156,165
計息銀行貸款		8,484,166	9,169,112
來自一前主要股東墊款		—	50,360
來自一同系附屬公司貸款	10	40,200	18,200
遞延稅項負債		3,048,601	3,039,608
非流動負債總值		12,609,173	13,324,328
		12,407,752	12,703,224
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		1,655,167	1,655,167
儲備		10,388,840	10,663,989
		12,044,007	12,319,156
非控制性權益		363,745	384,068
		12,407,752	12,703,224

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

本集團截至二零二五年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄D2中適用之披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號「中期財務報告」編製而成。

本簡明綜合中期財務報表未經本公司之獨立核數師審核，但已經本公司審核委員會審閱。

2. 重大會計政策

編製回顧期間之未經審核簡明綜合中期財務報表所採納之重大會計政策及編製基準，與本集團截至二零二四年七月三十一日止年度經審核綜合財務報表所採用者一致。此等未經審核簡明綜合業績應與本公司截至二零二四年七月三十一日止年度之年報一併閱讀。

此外，本集團就本期間之未經審核簡明綜合中期財務報表首次採納多項適用於本集團之經修訂香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」，亦包括香港會計準則及詮釋)。採納該等經修訂香港財務報告準則並無對本集團之已呈報業績或財務狀況造成任何重大影響。

3. 營業額及經營分部資料

本集團之營業額指物業銷售、投資物業、酒店及酒店式服務公寓營運、樓宇管理營運及主題公園營運之收益。

以下為本集團營業額之分析：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
來自客戶合約之營業額		
物業銷售	131,197	897,917
酒店及酒店式服務公寓營運	146,813	149,748
樓宇管理營運	80,995	71,688
主題公園營運	3,452	9,878
	<u>362,457</u>	<u>1,129,231</u>
來自其他來源之營業額		
投資物業之租金收入	285,316	280,059
總營業額	<u>647,773</u>	<u>1,409,290</u>
確認來自客戶合約之營業額之時間		
於某一時間點	131,197	897,917
隨時間	231,260	231,314
總計	<u>362,457</u>	<u>1,129,231</u>

3. 營業額及經營分部資料(續)

截至一月三十一日止六個月(未經審核)										
	物業發展		物業投資		酒店及酒店式 服務公寓營運		主題公園營運		綜合	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收益／業績：										
分部收益										
銷售予外界客戶	131,197	897,917	366,311	351,747	146,813	149,748	3,452	9,878	647,773	1,409,290
其他收益	19,987	11,815	9,226	6,957	86	13	97	1,486	29,396	20,271
	<u>151,184</u>	<u>909,732</u>	<u>375,537</u>	<u>358,704</u>	<u>146,899</u>	<u>149,761</u>	<u>3,549</u>	<u>11,364</u>	<u>677,169</u>	<u>1,429,561</u>
總計	<u>151,184</u>	<u>909,732</u>	<u>375,537</u>	<u>358,704</u>	<u>146,899</u>	<u>149,761</u>	<u>3,549</u>	<u>11,364</u>	<u>677,169</u>	<u>1,429,561</u>
分部業績	<u>52,781</u>	<u>358,772</u>	<u>169,059</u>	<u>38,052</u>	<u>15,487</u>	<u>14,533</u>	<u>(15,906)</u>	<u>(24,310)</u>	<u>221,421</u>	<u>387,047</u>
銀行存款利息收入									12,415	20,542
未分配收益									5,086	8,424
未分配開支淨額									<u>(53,459)</u>	<u>(52,950)</u>
經營溢利									185,463	363,063
融資成本									(259,063)	(314,681)
應佔合營公司溢利／(虧損)	869	18	—	(203)	—	—	—	—	869	(185)
應佔一聯營公司虧損	—	—	(4)	(8)	—	—	—	—	<u>(4)</u>	<u>(8)</u>
除稅前溢利／(虧損)									(72,735)	48,189
稅項									<u>(109,254)</u>	<u>(250,226)</u>
本期間虧損									<u>(181,989)</u>	<u>(202,037)</u>
其他分部資料：										
投資物業公平值虧損	—	—	5,769	106,006	—	—	—	—	5,769	106,006
處置物業、廠房及設備項目 虧損	<u>8</u>	<u>155</u>	<u>48</u>	<u>91</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12</u>	<u>8</u>	<u>68</u>	<u>254</u>

3. 營業額及經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		酒店及酒店式 服務公寓營運		主題公園營運		綜合	
	二零二五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二四年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零二五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二四年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零二五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二四年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零二五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二四年 七月三十一日 (經審核) 千港元	二零二五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二四年 七月三十一日 (經審核) 千港元
分部資產／負債：										
分部資產	3,910,721	3,845,355	19,876,442	19,962,722	1,669,618	1,705,249	728,999	739,799	26,185,780	26,253,125
於合營公司之投資	953	84	187	15,357	—	—	—	—	1,140	15,441
於一聯營公司之投資	—	—	80	85	—	—	—	—	80	85
未分配資產									2,113,998	2,198,232
資產總值									28,300,998	28,466,883
分部負債	306,335	345,213	514,986	515,406	55,939	65,372	24,931	32,049	902,191	958,040
未分配負債									14,991,055	14,805,619
負債總值									15,893,246	15,763,659

4. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／(計入)下列各項：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
物業、廠房及設備折舊 [#]	46,114	52,072
使用權資產折舊 [#]	8,776	9,910
匯兌差異淨額 ^{##}	(6,780)	6,584
處置投資物業收益 ^{##}	(4,687)	—
處置物業、廠房及設備項目虧損 ^{##}	68	254

[#] 酒店及酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修之折舊支出為40,786,000港元(截至二零二四年一月三十一日止六個月：40,669,000港元)。主題公園之折舊支出為8,908,000港元(截至二零二四年一月三十一日止六個月：13,421,000港元)。該等項目已計入簡明綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

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

5. 融資成本

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
銀行貸款利息	280,447	352,504
來自一同系附屬公司貸款利息	5,393	—
認沽期權負債利息	2,260	2,252
租賃負債利息	41	75
銀行貸款交易費用攤銷	9,670	10,540
銀行融資費用及直接成本	14,525	23,684
	312,336	389,055
減：撥充發展中物業成本	(37,099)	(41,314)
撥充在建中投資物業成本	(13,887)	(13,781)
撥充在建工程成本	(2,287)	(19,279)
	(53,273)	(74,374)
融資成本總值	259,063	314,681

6. 稅項

香港利得稅之法定稅率為16.5%(截至二零二四年一月三十一日止六個月：16.5%)。由於本集團於本期間在香港並無產生估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(截至二零二四年一月三十一日止六個月：無)。其他地區之應課稅溢利已按本集團經營業務所在司法權區當時之稅率計算稅項。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
本期間 — 中國內地		
企業所得稅	22,249	75,892
土地增值稅	56,177	170,679
遞延	30,828	3,655
本期間稅項開支總值	109,254	250,226

7. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司擁有人應佔本期間虧損163,989,000港元(截至二零二四年一月三十一日止六個月：174,530,000港元)及期內已發行普通股加權平均數331,033,443股(截至二零二四年一月三十一日止六個月：331,033,443股)計算。

由於購股權行使價高於股份於期內之平均市價，故本集團截至二零二五年一月三十一日及二零二四年一月三十一日止期間並無具潛在攤薄效應之已發行普通股。

8. 應收賬款、按金及預付款項

本集團根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款收取。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款收取租務按金。酒店及酒店式服務公寓收費主要由客戶以現金支付，惟對於在本集團開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議收取。本集團之應收貿易賬款與眾多分散客戶有關，且無重大集中信貸風險。本集團之應收貿易賬款乃免息。本集團之融資租賃應收款項與一名信譽良好之第三方有關。

於報告期末按到期付款日之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零二五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二四年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款淨額		
一個月內	129,711	119,282
一至三個月	10,982	7,470
超過三個月	19,802	16,746
	<u>160,495</u>	<u>143,498</u>
未到期之融資租賃應收款項	495,456	492,752
其他應收賬款、按金及預付款項	331,894	337,896
	<u>987,845</u>	<u>974,146</u>
分類為流動資產之金額	<u>(495,879)</u>	<u>(484,909)</u>
非流動部分	<u>491,966</u>	<u>489,237</u>

9. 應付賬款、應計費用及其他應付賬款

於報告期末按到期付款日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零二五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二四年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬款		
一個月內	120,448	132,091
一至三個月	616	8,999
超過三個月	49,784	28,789
	<u>170,848</u>	<u>169,879</u>
應計費用及其他應付賬款	785,165	589,267
認沽期權負債	884,135	1,104,043
	<u>1,840,148</u>	<u>1,863,189</u>
分類為流動負債之金額	<u>(956,013)</u>	<u>(972,952)</u>
非流動部分	<u>884,135</u>	<u>890,237</u>

10. 來自一同系附屬公司貸款

來自一同系附屬公司貸款指：

- (i) 來自一同系附屬公司(作為本公司一間附屬公司(「該附屬公司」)之非控制性股東)根據其於該附屬公司之權益百分比提供之免息貸款40,200,000港元(二零二四年七月三十一日：18,200,000港元)。
- (ii) 來自一同系附屬公司之計息貸款270,000,000港元(二零二四年七月三十一日：無)，該同系附屬公司為麗新發展有限公司(麗新製衣國際有限公司(本公司最終控股公司)之附屬公司)之全資附屬公司。

中期股息

董事會議決不派發截至二零二五年一月三十一日止六個月之中期股息(截至二零二四年一月三十一日止六個月：無)。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

雖然主要經濟體之大選等多項世界大事已告一段落，但預計全球經濟增長復甦乏力之局面將會持續。貿易緊張局勢、沉重債務負擔及其他地緣政治風險等不明朗因素揮之不去，令全球經濟前景繼續黯淡。美國新政府的政策帶來新的不明朗因素，影響利率並對中國內地徵收關稅，為中國內地及香港帶來挑戰。鑒於全球經濟形勢起伏多變，本集團採取審慎之態度，優先控制成本及收回現金，以緩解所面對之挑戰。

中國內地於二零二五年三月舉行的全國人民代表大會上宣佈，今年的國內生產總值增長目標將維持在約5.0%，反映了經濟停滯帶來的持續挑戰。在二零二四年最後一季，中國內地經濟溫和反彈，主要歸功於中央政府自二零二四年九月以來實施的促進經濟增長政策，加上唐納德•特朗普再次當選總統，出口因美國可能即將徵收關稅而有所增加。然而，二零二四年年底出現的進展可能只屬暫時性。雖然政府自二零二四年九月以來推出了下調按揭利率、降低首付款比率及放寬購房限制等措施，且該等措施在一定程度上提振購房者的信心，但未能刺激經濟全面穩健復甦。面對上述挑戰，預期中央政府將繼續致力穩定房地產行業，並促進可持續的長遠經濟增長。儘管本集團對中國內地的長遠業務前景維持審慎的態度，但本集團對業務所在城市的未來前景充滿信心，尤其是中國內地南部充滿活力的大灣區(「大灣區」)。

本集團已採取地區焦點及租賃主導策略。於回顧期間內，儘管中國內地經濟疲軟，但位於上海、廣州、中山及橫琴(全部均屬中國內地一線城市及大灣區內城市)約5,900,000平方呎之租賃組合之租金收入仍維持穩定。具體而言，上海之辦公室市場因辦公空間供應過剩及競爭激烈而面臨挑戰，加上整體經濟低迷導致需求疲弱，市況越趨嚴峻。因此，預計租金下降幅度及空置率水平可能會上升。本集團積極落實與現有租戶續租，同時發展新租賃需求，從而保持高物業出租率。此外，另外兩幢近期竣工之甲級辦公樓(即上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心)之租金穩步上升，與去年同期相比，為本集團帶來額外收入。此外，面對充滿挑戰之經濟環境，現有租賃組合(尤其在廣州及橫琴)仍錄得平穩表現。

本集團之橫琴創新方項目已成功定位為跨境電商產業園以及相關生態圈。該項目涵蓋跨境電商總部基地、跨境電商達人工作室、多功能會展中心、專業演播錄製中心、澳門青年電商直播培訓設施、X-Space創業者交流中心、路演中心、酒店及會議中心、健身中心、產業人才公寓、國際學校、購物中心等多元化設施，亦融合一站式娛樂體驗。

作為新興「跨境電商產業集聚區」，橫琴創新方項目第一期(「**創新方第一期**」)現已全面投入營運。該項目圍繞「互聯網企業」及「琴澳跨境電商產業」打造獨特標籤。創新方第一期主要面向跨境電商、高新科技及大健康領域的企業，並已成功吸引多間國內領先的電商平台、科技公司及供應鏈服務商進駐，包括圓通速遞、映宇宙、百度網盤、三六零、TOPTOY、MO&Co.、一微半導體、聯合生命及理想汽車等。其中一名主要租戶為領先國內企業，該企業在創新方第一期租賃六層辦公空間，以建立其全球跨境電商總部。該企業目前擁有1,200名員工，而該項目於全面出租時，預期僱員人數將擴大至超過3,000人，在相關生態圈形成群聚效應。於本業績公佈日期，約81%的辦公室單位已經出租。本集團亦已出租創新方第一期餘下未出售的文化工作室單位予辦公室租戶的僱員。上述的創新營運模式不僅能有效激活商業區的客流量，更可透過吸引目標企業，實現商業結構的優化及升級。

於本業績公佈日期，創新方第一期之商業區正進行招租，約有84%已經出租，而主要租戶包括兩個主題室內體驗中心(即「獅門娛樂天地®」及「橫琴國家地理探險家中心」)、喜茶、麥當勞、口袋屋蹦床公園、鋨鵬卡丁運動中心、鋨鵬冰雪、十萬雪極滑雪中心、蠓大仙、華潤萬家LIFE、7-Eleven及聯合生命。中國工商銀行股份有限公司亦向本集團購買創新方第一期之兩個零售單位(交易已於二零二四年八月完成)，體現其對該項目之信心。創新方第一期之另外兩個零售單位已分別於二零二四年十二月及二零二五年二月出售予獨立第三方。

橫琴創新方項目第二期(「**創新方第二期**」)取得重大進展，尤其是保障性租賃住房大樓。除三幢在建大樓外(當中兩幢大樓作住房用途)，本集團已獲當地政府批准，可將餘下八幢住房大樓發展作保障性租賃用途，成為橫琴首個獲認證為保障性租賃住房大樓的項目，以滿足橫琴商業生態圈日益增長之保障性租賃住房需求，並作為此圈的配套設施。

中山棕櫚彩虹花園餘下各期以及橫琴創新方第一期之文化工作室及文化工作坊單位之銷售現正進行中。中山棕櫚彩虹花園之住宅單位、橫琴創新方第一期之文化工作室及文化工作坊，以及橫琴創新方第二期各區域預期將於未來財政年度為本集團貢獻收益。本集團擬於未來兩年出售金額約2,000,000,000港元之資產(主要來自中山項目及橫琴創新方第一期)。

其他業務最新資料

本公司股份(「股份」)已於二零二二年十一月十一日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)恢復買賣。董事會一直在與本公司核心關連人士討論，考慮出售彼等各自所持的部份股份(「潛在減持」)以恢復本公司的公眾持股量。於本業績公佈日期，有關潛在減持的討論仍在進行中，且尚未訂立具有法律約束力的協議。本公司的公眾持股量仍然低於聯交所證券上市規則(「上市規則」)項下的最低規定。本公司將根據上市規則每季刊發公佈，直至本公司公眾持股量恢復為止，以讓本公司股東(「股東」)及市場了解建議公眾持股量恢復計劃的執行進展。

於二零二四年六月二十日，珠海橫琴麗新文創天地有限公司(本公司之間接非全資附屬公司)與中國工商銀行股份有限公司就出售位於橫琴新區智水路90號及92號商舖之非住宅物業(「經營場所出售事項」)訂立買賣協議，代價為人民幣32,963,320元(相等於約35,400,000港元)。經營場所出售事項令麗新製衣國際有限公司及其附屬公司(「麗新製衣集團」)以及本集團可重新分配更多財務資源用於完善資本架構及／或用作麗新製衣集團及本集團之一般企業用途。該項交易已於二零二四年八月十六日完成。

於二零二五年一月三十一日，本集團擁有手頭現金約1,783,300,000港元(二零二四年七月三十一日：1,857,100,000港元)及未動用貸款融資約2,612,100,000港元(二零二四年七月三十一日：2,930,400,000港元)，於二零二五年一月三十一日之負債淨值與權益比率約為69%(二零二四年七月三十一日：65%)。本集團將繼續採取謹慎靈活之方法管理其營運及財務狀況。

中期業績概覽

截至二零二五年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額647,800,000港元(二零二四年：1,409,300,000港元)，較去年同期大幅減少約54.0%。人民幣(「人民幣」)平均匯率較去年同期輕微升值約0.3%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之營業額減少約54.2%。該減少主要受中山棕櫚彩虹花園正處於最後銷售階段，故此該項目之住宅單位銷售減少，以及橫琴創新方第一期之文化工作室及文化工作坊單位銷售減少帶動所致。毛利自上個回顧期間之679,700,000港元減少約51.4%至330,600,000港元。

下表載列按分部劃分之營業額：

	截至一月三十一日止六個月			截至一月三十一日止六個月		
	二零二五年 ¹ (百萬港元)	二零二四年 ¹ (百萬港元)	百分比變動	二零二五年 (人民幣百萬元)	二零二四年 (人民幣百萬元)	百分比變動
租金收入 ²						
—持作出租物業	366.3	351.7	+4.2%	337.3	325.0	+3.8%
—酒店及酒店式服務公寓	146.8	149.8	-2.0%	135.2	138.4	-2.3%
	513.1	501.5	+2.3%	472.5	463.4	+2.0%
物業銷售	131.2	897.9	-85.4%	120.8	829.7	-85.4%
主題公園營運	3.5	9.9	-64.6%	3.2	9.1	-64.8%
總計	647.8	1,409.3	-54.0%	596.5	1,302.2	-54.2%

1. 截至二零二五年及二零二四年一月三十一日止六個月所採納之匯率分別為0.9208及0.9240

2. 包括來自持作出租物業之租賃營業額、來自酒店及酒店式服務公寓營運之營業額以及物業管理收入

本公司擁有人應佔淨虧損約為164,000,000港元，而去年相應回顧期間之本公司擁有人應佔淨虧損則為174,500,000港元。虧損下跌之主要原因為投資物業公平值虧損減少。投資物業公平值虧損減少乃由於投資物業整體之物業估值下跌所致，惟被本集團發展中投資物業之預期建築成本節省大幅抵銷。本集團預期未來將沒有進一步節省來自發展中投資物業之建築成本。

每股淨虧損為0.495港元(二零二四年：每股0.527港元)。

非香港財務報告準則財務計量

為補充本集團根據香港財務報告準則呈列之綜合財務報表，本集團亦採用(i)本集團經調整EBITDA及(ii)本公司擁有人應佔經調整淨虧損(非香港財務報告準則計量)作為額外財務計量，有關計量並非由香港財務報告準則所規定或按照香港財務報告準則呈列。本集團認為，該等非香港財務報告準則計量扣除若干非現金、一次性及波動性項目(通常由物業市場變動等外部因素引致)，有助於比較不同年度及不同公司之經營業績。本集團認為，此項計量如同協助本集團管理層般，為投資者及其他人士提供有用資料，以了解及評估綜合經營業績。

(i) 本集團經調整EBITDA之對賬(非香港財務報告準則計量)：

(百萬港元)	截至一月三十一日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
本集團經營溢利(香港財務報告準則計量)	185.5	363.1
調整：		
應佔合營公司溢利／(虧損)	0.9	(0.2)
投資物業公平值虧損(附註1)	5.8	106.0
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊(附註2)	54.8	62.0
本集團經調整EBITDA (非香港財務報告準則計量)	247.0	530.9

附註：

1. 鑒於本集團持有龐大投資物業組合，該調整與投資物業公平值虧損有關，屬非現金性質。
2. 該調整來自本集團之物業、廠房及設備以及使用權資產折舊，屬非現金性質。

於回顧期間，扣除物業重估之淨影響，本集團之EBITDA約為247,000,000港元(二零二四年：530,900,000港元)。

(ii) 本公司擁有人應佔經調整淨虧損之對賬(非香港財務報告準則計量)：

(百萬港元)	截至一月三十一日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
本公司擁有人應佔淨虧損 (香港財務報告準則計量)	(164.0)	(174.5)
調整：		
投資物業公平值虧損 ^(附註)	5.8	106.0
投資物業公平值虧損之遞延稅項 ^(附註)	(1.5)	(26.5)
非控制性權益分佔之公平值虧損減 遞延稅項 ^(附註)	(0.8)	(5.5)
本公司擁有人應佔經調整淨虧損，不包括 投資物業公平值虧損 (非香港財務報告準則計量)	(160.5)	(100.5)

附註：鑒於本集團持有龐大投資物業組合，該等調整與投資物業公平值虧損及相關遞延稅項以及對非控制性權益分佔部分之影響有關，屬非現金性質。

於回顧期間，扣除物業重估之淨影響，本公司擁有人應佔淨虧損約為160,500,000港元(二零二四年：100,500,000港元)。扣除物業重估之影響後每股淨虧損約為0.485港元(二零二四年：0.304港元)。

於二零二五年一月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為12,044,000,000港元(二零二四年七月三十一日：12,319,200,000港元)。於二零二五年一月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零二四年七月三十一日之每股37.21港元輕微下跌至每股36.38港元。

物業組合組成

於二零二五年一月三十一日，應佔概約建築面積(「**建築面積**」)(千平方呎)及停車位數目：

	商業／零售	辦公室	酒店及 酒店式 服務公寓	住宅	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位 數目
已落成持作出租物業 ¹	2,667 ²	2,208	—	—	4,875 ²	2,984
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓	—	—	990	—	990	—
小計	2,667	2,208	990	—	5,865	2,984
發展中物業 ³	544	290	1,874	—	2,708	1,352
已落成持作待售物業	164 ⁴	421	188	87	860	3,396
本集團主要物業之 總建築面積	3,375	2,919	3,052	87	9,433	7,732

1. 已落成及賺取租金物業
2. 包括本集團應佔創新方第一期內獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積分別約258,616平方呎及49,191平方呎
3. 所有在建中物業
4. 包括中山棕櫚彩虹花園之33,001平方呎現時作自用之商業面積

物業投資

來自持作出租物業之收益

於回顧期間內，在中國內地經濟疲軟之情況下，本集團之租金收入大致維持穩定。儘管上海之辦公室市場因辦公空間供應過剩及競爭激烈而面臨挑戰，惟本集團一直積極物色新租戶，同時與現有租戶建立長遠關係，以維持目前之出租率水平。兩幢近期竣工之甲級辦公樓(即上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心)之租金穩步上升，與去年同期相比，為本集團帶來額外租金收入。此外，面對充滿挑戰之經濟環境，現有租賃組合(尤其在廣州及橫琴)仍錄得平穩表現。

截至二零二五年一月三十一日止六個月，本集團持作出租物業錄得營業額366,300,000港元(二零二四年：351,700,000港元)，較去年同期增加約4.2%。於回顧期間，人民幣平均匯率較去年同期升值約0.3%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之來自租賃物業之收益上升3.8%至人民幣337,300,000元。

本集團主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

	截至一月三十一日止六個月			截至一月三十一日止六個月			期末出租率(%)			
	二零二五年#	二零二四年#	百分比	二零二五年	二零二四年	百分比				
	(百萬港元)	(百萬港元)	變動	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	變動	二零二五年	二零二四年		
上海										
上海香港廣場	130.6	135.1	-3.3%	120.3	124.8	-3.6%	零售： 辦公室：	92.5% 87.2%	零售： 辦公室：	96.2% 89.7%
上海五月花生活廣場	20.4	20.3	+0.5%	18.8	18.8	0.0%	零售：	98.2%	零售：	100.0%
上海凱欣豪園	5.2	8.8	-40.9%	4.8	8.1	-40.7%		100.0%		100.0%
上海麗豐天際中心	28.5	23.1	+23.4%	26.2	21.3	+23.0%	零售： 辦公室：	89.0% 48.1%	零售： 辦公室：	83.9% 32.8%
廣州										
廣州五月花商業廣場	47.7	49.6	-3.8%	43.9	45.8	-4.1%		95.0%		90.0%
廣州富邦廣場	10.7	11.1	-3.6%	9.9	10.3	-3.9%		96.0%		91.0%
廣州麗豐中心	61.3	60.7	+1.0%	56.4	56.1	+0.5%	零售： 辦公室：	100.0% 89.0%*	零售： 辦公室：	100.0% 86.5%*
廣州麗豐國際中心	30.9	17.3	+78.6%	28.5	16.0	+78.1%	零售： 辦公室：	99.0% 64.3%	零售： 辦公室：	71.0% 40.3%
中山										
中山棕櫚彩虹花園 彩虹薈商場	2.6	3.1	-16.1%	2.4	2.9	-17.2%	零售：	94.5%*	零售：	68.5%*
橫琴										
橫琴創新方第一期	9.2	3.4	+170.6%	8.5	3.1	+174.2%	零售：	83.5%**	零售：	83.2%**
其他	19.2	19.2	0.0%	17.6	17.8	-1.1%		不適用		不適用
總計	366.3	351.7	+4.2%	337.3	325.0	+3.8%				

截至二零二五年及二零二四年一月三十一日止六個月所採納之匯率分別為0.9208及0.9240

* 不包括自用面積

** 包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零二五年一月三十一日止六個月			截至二零二四年一月三十一日止六個月		
	本集團 權益	營業額 (百萬港元)	應佔 建築面積 (平方呎)	本集團 權益	營業額 (百萬港元)	應佔 建築面積 (平方呎)
上海						
上海香港廣場	100%			100%		
零售		83.2	468,434		83.4	468,434
辦公室		44.4	362,096		48.6	362,096
停車位		3.0	不適用		3.1	不適用
		130.6	830,530		135.1	830,530
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		18.2	320,314		18.1	320,314
停車位		2.2	不適用		2.2	不適用
		20.4	320,314		20.3	320,314
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		4.5	77,959		8.5	77,959
停車位		0.7	不適用		0.3	不適用
		5.2	77,959		8.8	77,959
上海麗豐天際中心	100%			100%		
零售		3.8	92,226		2.7	92,226
辦公室		23.5	634,839		19.4	634,839
停車位		1.2	不適用		1.0	不適用
		28.5	727,065		23.1	727,065
廣州						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		41.2	357,424		43.0	357,424
辦公室		4.9	79,431		4.9	79,431
停車位		1.6	不適用		1.7	不適用
		47.7	436,855		49.6	436,855
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		10.7	182,344		11.1	182,344
廣州麗豐中心	100%			100%		
零售		8.6	112,292		8.5	112,292
辦公室		49.5	625,821		49.0	625,821
停車位		3.2	不適用		3.2	不適用
		61.3	738,113		60.7	738,113
廣州麗豐國際中心	100%			100%		
零售		6.4	109,320		3.6	109,320
辦公室		22.5	505,301		12.4	505,301
停車位		2.0	不適用		1.3	不適用
		30.9	614,621		17.3	614,621
中山						
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	100%			100%		
零售*		2.6	148,106		3.1	148,106
橫琴						
創新方第一期#	80%**			80%**		
商業***		9.2	798,984		3.4	804,873
其他		19.2	不適用		19.2	不適用
總計		366.3	4,874,891		351.7	4,880,780

* 不包括自用面積

** 餘下20%權益由本公司之中間控股公司麗新發展有限公司(「麗新發展」)擁有

*** 包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔文化景點面積(自用面積)，其於二零二五年一月三十一日之應佔建築面積約為307,807平方呎。來自獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心之收益於來自本集團主題公園營運之營業額項下確認

不包括辦公室單位及文化工作坊單位。截至二零二五年一月三十一日止六個月，「落成待售物業」項下橫琴創新方第一期應佔總建築面積為420,705平方呎之辦公室單位及應佔總建築面積為188,187平方呎之文化工作坊單位已大致租出，出租率分別約為81%及70%，且分別錄得計入「其他收入及收益」之款項合共約4,400,000港元及2,600,000港元

主要租賃物業之回顧

上海香港廣場

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

該物業包括一幢32層高辦公樓、一幢32層高酒店式服務公寓(由雅詩閣集團管理)、商場及停車場，並以室內行人天橋連接各幢大樓。該物業之總建築面積約為1,188,500平方呎(不包括350個停車位)，當中包括辦公樓約362,100平方呎、酒店式服務公寓約358,000平方呎及商場約468,400平方呎。截至本業績公佈日期，主要租戶包括Apple專門店、Tiffany、Genesis Motor、Tasaki及Swarovski等。

本集團擁有該物業100%權益。

上海五月花生活廣場

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

本集團擁有零售商場之100%權益，其總建築面積約為320,300平方呎，當中包括商業區地庫面積。該資產定位為社區零售設施。

上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。本集團持有商業部份之95%權益，其總建築面積約為82,100平方呎(本集團應佔建築面積約為78,000平方呎)。

上海麗豐天際中心

上海麗豐天際中心為上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈組成之混合用途重新發展項目，位於上海靜安區天目西路，鄰近上海火車總站。該幢30層高之辦公樓建於三層購物中心及地下停車場之上，總建築面積約為727,100平方呎(不包括443個停車位)。建築工程已於二零二二年九月竣工。該物業已於二零二三年十月獲得領先能源與環境設計(「LEED」)v4金級認證。於本業績公佈日期，分別約有89%及48%之商業及辦公室面積已落實租約。

本集團擁有該物業100%權益。

廣州五月花商業廣場

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

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

本集團擁有該物業100%權益。

廣州富邦廣場

廣州富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。此乃綜合用途物業，本集團已售出所有住宅及辦公室單位。

本集團擁有建築面積約為182,300平方呎之商場部份之100%權益。零售商場之租戶包括著名餐廳及當地零售品牌。

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38層高辦公樓。廣州東風廣場為分數期興建之項目。該幢辦公樓已於二零一六年六月落成。該物業榮獲LEED 2009金級認證，總建築面積約為738,100平方呎(不包括停車位)。

本集團擁有該物業100%權益。

廣州麗豐國際中心

廣州麗豐國際中心(前稱廣州海珠廣場)位於廣州越秀區解放南路33號珠江沿岸。廣州麗豐國際中心包括一幢18層高辦公樓，建在四層商業設施之上，總建築面積約614,600平方呎(不包括267個停車位)。建築工程已於二零二二年十一月竣工。該物業已於二零二三年二月獲得LEED v4金級認證。於本業績公佈日期，分別約有99%及70%之商業及辦公室面積已落實租約。

本集團擁有該物業100%權益。

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場是於中山西區彩虹規劃區中山棕櫚彩虹花園之商用部份。中山棕櫚彩虹花園為分數期興建之項目。該項目定位為社區零售設施，其總建築面積約為181,100平方呎。

本集團擁有該物業100%權益。

橫琴創新方

創新方為一個位於橫琴中心地帶之綜合文化、娛樂、旅遊及酒店項目，而粵澳深度合作區（「合作區」）獲認可為橫琴之官方名稱，合作區位於具策略優勢的大灣區內，澳門正對面，經港珠澳大橋往來香港車程為75分鐘。於二零二一年九月五日頒佈的《橫琴粵澳深度合作區總體發展規劃》標誌著中央政府支持澳門經濟適度多元發展及豐富「一國兩制」實踐的重大部署，為澳門長遠發展注入新動力。

橫琴合作區於二零二四年三月一日正式實施分線管理及封關運行。此新體制的特點為實行「一線」放開、「二線」管住，在為人員進出提供高度便利的同時，放寬對經「一線」跨境進入橫琴之貨物之監管，而對經「二線」跨境進入中國內地其他地區之貨物則維持管控。值得一提的是，經「一線」跨境之免稅貨物範圍不再限定為「用途與生產有關」，利好具有機器及設備進口自用需求的經營主體。由合作區內企業以進口料件生產的貨物，倘若為進口料件原價值加工增值達30%或以上，在經「二線」進口至中國內地其他地區時可免徵關稅，有利於科技研發、中醫藥等澳門品牌工業和製造業經營主體。具吸引力的企業及個人優惠稅務政策：於橫琴符合條件的產業企業目前將可減按15%的稅率徵收企業所得稅，而高端和緊缺人才將可享受15%的個人所得稅率上限。

合作區將有望推動新產業發展，有助澳門經濟多元發展，尤其是電商、科技研發、高端製造、中醫藥及澳門其他重點產業(如教育、文旅、會議展覽及現代金融)。

本集團之橫琴創新方項目已成功定位為跨境電商產業園以及相關生態圈。該項目涵蓋跨境電商總部基地、跨境電商達人工作室、多功能會展中心、專業演播錄製中心、澳門青年電商直播培訓設施、X-Space創業者交流中心、路演中心、酒店及會議中心、健身中心、產業人才公寓、國際學校、購物中心等多元化設施，亦融合一站式娛樂體驗。

第一期

作為新興「跨境電商產業集聚區」，橫琴創新方第一期現已全面投入營運。該項目圍繞「互聯網企業」及「琴澳跨境電商產業」打造獨特標籤。創新方第一期主要面向跨境電商、高新科技及大健康領域的企業，並已成功吸引多間國內領先的電商平台、科技公司及供應鏈服務商進駐，包括圓通速遞、映宇宙、百度網盤、三六零、TOPTOY、MO&Co.、一微半導體、聯合生命及理想汽車等。其中一名主要租戶為領先國內企業，該企業在創新方第一期租賃六層辦公空間，以建立其全球跨境電商總部。該企業目前擁有1,200名員工，而該項目於全面出租時，預期僱員人數將擴大至超過3,000人，在相關生態圈形成群聚效應。於本業績公佈日期，約81%的辦公室單位已經出租。本集團亦已出租創新方第一期餘下未出售的文化工作室單位予辦公室租戶的僱員。上述的創新營運模式不僅能有效激活商業區的客流量，更可透過吸引目標企業，實現商業結構的優化及升級。

於本業績公佈日期，創新方第一期之商業區正進行招租，約有84%已經出租，而主要租戶包括兩個主題室內體驗中心(即「獅門娛樂天地®」及「橫琴國家地理探險家中心」)、喜茶、麥當勞、口袋屋蹦床公園、銀鵬卡丁運動中心、銀鵬冰雪、十萬雪極滑雪中心、蠔大仙、華潤萬家LIFE、7-Eleven及聯合生命。中國工商銀行股份有限公司亦向本集團購買創新方第一期之兩個零售單位(交易已於二零二四年八月完成)，體現其對該項目之信心。創新方第一期之另外兩個零售單位已分別於二零二四年十二月及二零二五年二月出售予獨立第三方。

本集團擁有創新方第一期80%權益。餘下20%權益由本公司之中間控股公司麗新發展擁有。

第二期

創新方第二期取得重大進展，尤其是保障性租賃住房大樓。除三幢在建大樓外(當中兩幢大樓作住房用途)，本集團已獲當地政府批准，可將餘下八幢住房大樓發展作保障性租賃用途，成為橫琴首個獲認證為保障性租賃住房大樓的項目，以滿足橫琴商業生態圈日益增長之保障性租賃住房需求，並作為此圈的配套設施。

本集團擁有創新方第二期100%權益。

酒店及酒店式服務公寓營運

截至二零二五年一月三十一日止六個月，酒店及酒店式服務公寓營運為本集團貢獻營業額146,800,000港元(二零二四年：149,800,000港元)，輕微下跌約2.0%。於回顧期間內，本集團之酒店收益輕微下跌乃主要受上海酒店營商環境之激烈競爭所帶動。

截至二零二五年一月三十一日止六個月酒店及酒店式服務公寓營運營業額之分析如下：

	地點	房間數目 ¹	總建築面積 (平方呎)	營業額 (百萬港元)	期末出租率 (%)
酒店及酒店式服務公寓					
上海雅詩閣淮海路服務公寓	上海	310	359,700	50.5	65.7
上海寰星酒店	上海	239	143,846	13.4	53.9
珠海橫琴凱悅酒店	橫琴	493	610,540	82.9	88.6
總計				146.8	

附註1：以100%為基準

上海雅詩閣淮海路服務公寓

位於上海香港廣場之上海雅詩閣淮海路服務公寓由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區70多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為359,700平方呎，而本集團應佔約358,000平方呎。其擁有310個不同呎數之現代式公寓：開放式單位(640-750平方呎)、一房單位(915-1,180平方呎)、兩房單位(1,720平方呎)、三房單位(2,370平方呎)及於最頂兩層設有兩個豪華複式單位(4,520平方呎)。回顧期間平均出租率達83.3%，平均房租約為1,046港元。

上海寰星酒店

上海寰星酒店樓高17層，項目位於靜安區之五月花生活廣場，可步行至上海地鐵站1、3及4號線，連接主要高速公路。239個酒店房間均配備家具，並設有設計時尚的獨立客廳、睡房、配備齊全的廚房及豪華浴室，可供短租或長租，迎合世界各地商務旅客的需要。總建築面積約為143,800平方呎。回顧期間平均出租率達71.9%，平均房租約為416港元。

珠海橫琴凱悅酒店

珠海橫琴凱悅酒店位於大灣區中心地帶之珠海橫琴創新方第一期，鄰近港珠澳大橋。珠海橫琴凱悅酒店之總建築面積約為610,500平方呎，而本集團應佔約488,400平方呎，設有493間客房，當中包括55間面積介乎430平方呎至2,580平方呎之套房，提供各式餐飲選擇以及超過40,000平方呎之宴會及會議設施。回顧期間平均出租率達75.9%，平均房租約為822港元。

本集團擁有珠海橫琴凱悅酒店80%權益。餘下20%權益由本公司之中間控股公司麗新發展擁有。

物業發展

已確認銷售

截至二零二五年一月三十一日止六個月，本集團之物業發展業務自物業銷售錄得營業額131,200,000港元(二零二四年：897,900,000港元)，較去年同期大幅下跌85.4%。人民幣平均匯率較去年同期輕微升值約0.3%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之物業銷售收益為人民幣120,800,000元(二零二四年：人民幣829,700,000元)。於回顧期間，已確認銷售減少主要受中山棕櫚彩虹花園正處於最後銷售階段，故此該項目之住宅單位銷售減少，以及橫琴創新方第一期之文化工作室及文化工作坊單位銷售減少所帶動。

截至二零二五年一月三十一日止六個月物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價# (港元／平方呎)	營業額## (百萬港元*) (人民幣百萬元)	
橫琴創新方第一期 文化工作室	4	11,418	3,748	39.6	36.5
文化工作坊單位	6	3,909	1,996	7.2	6.6
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	45	56,540	1,565	81.3	74.9
小計	55	71,867	1,935	128.1	118.0
上海凱欣豪園 停車位	2			1.2	1.1
廣州東風廣場 停車位	3			1.5	1.3
廣州東山京士柏 停車位	1			0.4	0.4
小計	6			3.1	2.8
總計				131.2	120.8

含增值稅

不含增值稅

* 截至二零二五年一月三十一日止六個月所採納之匯率為0.9208

已簽約之銷售

於二零二五年一月三十一日，本集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售178,800,000港元，主要由中山棕櫚彩虹花園的住宅單位、橫琴創新方第一期的文化工作坊單位之銷售表現，以及由橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校所佔用之創新方第二期物業之銷售所帶動。扣除貨幣換算造成之影響，於二零二五年一月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之銷售為人民幣164,600,000元(二零二四年七月三十一日：人民幣174,500,000元)。

於二零二五年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

已簽約基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價# (港元／平方呎)	營業額# (百萬港元##) (人民幣百萬元)	
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	7	9,626	1,527	14.7	13.5
橫琴創新方第一期 文化工作坊單位	2	1,302	2,074	2.7	2.5
橫琴創新方第二期 橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德 學校大樓*	不適用	149,078	1,079	160.9**	148.2
小計	9	160,006	1,114	178.3	164.2
廣州東風廣場 停車位	1			0.5	0.4
小計	1			0.5	0.4
總計				178.8	164.6

含增值稅

截至二零二五年一月三十一日止六個月所採納之匯率為0.9208

* 將確認為營業額下之融資租賃收入

** 根據就哈羅校園後續部分與橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校所訂立之合約得出之估計金額。尚未進行任何重大建設，確實之時間及金額將與橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校共同協定。

主要已落成待售及發展中物業之回顧

上海五里橋項目

上海五里橋項目為位於上海黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目。此項目提供28個應佔建築面積約為77,900平方呎之住宅單位及43個停車位，並已於二零二零年九月推出發售，且獲市場熱烈反應。於二零二五年一月三十一日，所有住宅單位及30個停車位已售出。於二零二五年一月三十一日，該發展項目之餘下13個停車位尚未售出，總賬面值約為8,400,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海靜安區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之已落成綜合用途項目，位於中山北路地鐵站附近。於二零二五年一月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出，賬面值約為96,100,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。於回顧期間內，兩個停車位之銷售貢獻營業額1,200,000港元。於二零二五年一月三十一日，該發展項目合共185個停車位尚未售出，賬面值約為40,800,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有95%權益。

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，一個停車位之銷售貢獻營業額400,000港元。於二零二五年一月三十一日，一個未出售停車位之總賬面值約為200,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

廣州富邦廣場

廣州富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。此乃綜合用途物業，本集團已售出所有住宅及辦公室單位。於二零二五年一月三十一日，80個未出售停車位之總賬面值約為7,700,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

中山棕櫚彩虹花園

中山棕櫚彩虹花園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6,100,000平方呎。該項目包括高層住宅大廈、連排別墅及商業大樓，總面積合共4,500,000平方呎。該項目所有建築工程已竣工，而餘下各期之銷售正在進行中，結果令人非常滿意。

於回顧期間，已確認之高層住宅單位為56,540平方呎，平均售價為每平方呎1,565港元，貢獻銷售營業額合共約81,300,000港元。於二零二五年一月三十一日，高層住宅單位之已簽約但尚未確認之銷售約為14,700,000港元，平均售價則達到每平方呎1,527港元。

於二零二五年一月三十一日，該發展項目之已落成待售單位(包括住宅單位及商業單位)之面積約為204,300平方呎，總賬面值約為138,600,000港元。於二零二五年一月三十一日，該發展項目之2,663個未出售停車位之賬面值約為212,500,000港元。

本集團於該項目擁有100%權益。

橫琴創新方

第一期

橫琴創新方第一期文化工作室及文化工作坊單位之銷售正在進行中。於回顧期間，文化工作室及文化工作坊單位之已確認銷售面積分別為11,418平方呎及3,909平方呎，平均售價分別達到每平方呎3,748港元及每平方呎1,996港元，合共為本集團貢獻營業額46,800,000港元。於二零二五年一月三十一日，文化工作坊單位之已簽約但尚未確認之銷售為2,700,000港元，平均售價達到每平方呎2,074港元。於二零二五年一月三十一日，創新方第一期之已落成持作待售物業(包括文化工作室、文化工作坊單位及辦公室單位)之面積約為778,600平方呎，總賬面值約為1,483,600,000港元。

鑒於近期銷售原本被分類為持作出租物業之若干零售單位，本集團正考慮伺機推出橫琴創新方第一期中其他可能可供出售之部分。

本集團擁有創新方第一期之80%權益。餘下20%權益由本公司之中間控股公司麗新發展擁有。

第二期

創新方第二期鄰近創新方第一期，總地盤面積約為143,800平方米，地積比率最高為兩倍。於二零一八年十二月，本集團成功透過掛牌出售程序投得由珠海市國土資源局要約出售之土地之土地使用權。

於二零二四年九月十九日，橫琴粵澳深度合作區城市規劃和建設局就發展創新方第二期八幢大樓作保障性租賃住房用途發出確認書，當中列明第四至第十一幢大樓可發展成保障性租賃住房大樓。第二幢大樓為辦公樓，預計將獲更多的跨境電商租戶進駐。

創新方第二期亦包括橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校(由亞洲國際學校有限公司(「AISL」)管理及營運)。橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校於二零二一年二月開始營運。根據與AISL之協議，該學校已被出售，繼而將使本集團得以變現其於創新方第二期之投資價值並逐步收回資金，以提升該項目之營運資金狀況。

除橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校所佔用之物業已出售予學校營運商外，本集團擁有創新方第二期之100%權益。

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零二五年一月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為1,783,300,000港元，本集團之未動用貸款融資為2,612,100,000港元。

於二零二五年一月三十一日，本集團之借款總額為10,065,800,000港元(於二零二四年七月三十一日：9,853,200,000港元)，較二零二四年七月三十一日增加212,600,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達12,044,000,000港元(於二零二四年七月三十一日：12,319,200,000港元)。資本負債比率，即淨負債(借款總額減去現金及銀行結餘)對本公司擁有人應佔資產淨值約為69%(於二零二四年七月三十一日：65%)。本集團為數10,065,800,000港元借款之到期情況妥為分散：其中1,541,400,000港元須於一年內償還、3,617,100,000港元須於第二年償還、2,131,300,000港元須於第三年至第五年償還及2,776,000,000港元須於第五年後償還。本集團已就即將進行的銀行借款再融資與銀行展開討論。

本集團分別約99%及1%之借款為浮息借款及免息借款。本集團為數10,065,800,000港元之借款中65%以人民幣(「人民幣」)計值、32%以港元(「港元」)計值及3%以美元(「美元」)計值。

本集團為數1,783,300,000港元之現金及銀行結餘中76%以人民幣計值、22%以港元計值及2%以美元計值。本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。本集團(以港元為其呈列貨幣)之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之風險。鑒於本集團之資產主要位於中國，而收益乃主要以人民幣計值，故本集團會面對人民幣之淨匯兌風險。本集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

本集團之若干資產已抵押以取得本集團之借款及銀行融資，包括總賬面值約為18,013,300,000港元之投資物業、總賬面值約為938,300,000港元之發展中物業、總賬面值約為2,415,100,000港元之物業、廠房及設備以及有關使用權資產、總賬面值約為313,600,000港元之落成待售物業以及約364,100,000港元之定期存款及銀行結餘。

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

任何出售事項之所得款項將進一步改善本集團之財務狀況。

或然負債

自二零二四年七月三十一日起，本集團之或然負債概無任何重大變動。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二五年一月三十一日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司於截至二零二五年一月三十一日止六個月內，一直遵守上市規則附錄C1第二部分所載之企業管治守則之所有守則條文，惟守則條文第F.2.2條之偏離則除外。

根據守則條文第F.2.2條，董事會主席應出席股東週年大會。

由於有其他事先安排之事務必須由主席林建岳博士處理，因此彼並無出席於二零二四年十二月十三日舉行之本公司股東週年大會（「股東週年大會」）。為確保於股東週年大會能與股東有效溝通，根據本公司第二次經修訂及經重列之組織章程細則第78條，出席股東週年大會之本公司執行董事（「執行董事」）兼集團首席財務總監張森先生被選定擔任該股東週年大會之主席。

僱員及薪酬政策

於二零二五年一月三十一日，本集團合共僱用約1,500名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而評核。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

投資者關係

為確保投資者對本公司有更深入之了解，管理層積極參與投資者關係項目。執行董事與投資者關係部定期與研究分析員及機構投資者進行溝通。

本集團維持與投資界的積極溝通，並為投資者提供有關本集團的營運、財務表現及前景之最新資料。於回顧期間內，本公司已透過實體／線上會議及電話會議，與眾多持份者進行溝通。

本公司熱衷加強與投資者之關係，並增進與其股東及有意投資者之溝通。本公司歡迎投資者、持份者及公眾人士提供意見，請致電(852) 2853 6106，亦可傳真至(852) 2853 6651或電郵至ir@laifung.com與投資者關係部聯絡。

中期業績之審閱

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)現由其中四名獨立非執行董事，即羅健豪、林秉軍、古滿麟及麥永森諸位先生所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二五年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績(包括未經審核簡明綜合財務報表)。

承董事會命
主席
林建岳

香港，二零二五年三月十八日

於本公佈日期，董事會成員包括七名執行董事，即林建岳博士(主席)、林建康先生(執行副主席)、林孝賢先生(行政總裁)(亦為余寶珠女士之替代董事)、余寶珠女士以及鄭馨豪、李子仁及張森諸位先生；以及六名獨立非執行董事，即林秉軍、古滿麟、羅健豪、麥永森、石禮謙及歐海豐諸位先生。