



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)

中期報告

截至二零二五年一月三十一日止六個月



公司資料

註冊成立地點

開曼群島

董事會

執行董事

林建岳(主席)

林建康(執行副主席)

林孝賢(行政總裁)

(亦為余寶珠之替代董事)

鄭馨豪

張森(集團首席財務總監)

李子仁

余寶珠

獨立非執行董事

歐海豐

古滿麟

林秉軍

羅健豪

麥永森

石禮謙

審核委員會

羅健豪(主席)

古滿麟

林秉軍

麥永森

提名委員會

林建岳(主席)

鄭馨豪(為林建岳之替任)

麥永森

石禮謙

薪酬委員會

林秉軍(主席)

鄭馨豪

古滿麟

羅健豪

授權代表

林孝賢

鄭馨豪

公司秘書

嚴麗華

註冊辦事處

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

主要營業地點

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) 2741 9763

於開曼群島之股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited

Suite 3204, Unit 2A

Block 3, Building D

P.O. Box 1586

Gardenia Court

Camana Bay

Grand Cayman

KY1-1100

Cayman Islands

於香港之股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道十六號

遠東金融中心十七樓

獨立核數師

安永會計師事務所

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

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

中信銀行股份有限公司

浙商銀行股份有限公司

創興銀行有限公司

大新銀行有限公司

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

1125/400股

網址

www.laifung.com

投資者關係

電話：(852) 2853 6106

傳真：(852) 2853 6651

電郵：ir@laifung.com

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」)呈列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		(181,989)	(202,037)
歸屬：			
本公司擁有人		(163,989)	(174,530)
非控制性權益		(18,000)	(27,507)
		(181,989)	(202,037)
本公司擁有人應佔每股虧損：	7		
基本及攤薄		(0.495港元)	(0.527港元)

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)	-
	(113,483)	(71,102)
本期間全面開支總額	(295,472)	(273,139)
歸屬：		
本公司擁有人	(275,149)	(226,667)
非控制性權益	(20,323)	(46,472)
	(295,472)	(273,139)

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年一月三十一日

	附註	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
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

	附註	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
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

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔								非控制性 權益	總計
	已發行 股本	股份 溢價賬	購股權 儲備	匯兌波動 儲備	資本 儲備	法定 儲備	保留 盈利	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
於二零二四年七月三十一日及 二零二四年八月一日(經審核)	1,655,167	4,105,466	2,665	(743,635)	137,165	414,408	6,747,920	12,319,156	384,068	12,703,224
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(163,989)	(163,989)	(18,000)	(181,989)
本期間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	-	-	-	(111,159)	-	-	-	(111,159)	(2,323)	(113,482)
應佔一聯營公司之其他全面開支	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-	(1)
本期間扣除稅項後之全面開支總額	-	-	-	(111,160)	-	-	(163,989)	(275,149)	(20,323)	(295,472)
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	12,860	(12,860)	-	-	-
購股權失效時解除儲備	-	-	(585)	-	-	-	585	-	-	-
於二零二五年一月三十一日(未經審核)	1,655,167	4,105,466 [#]	2,080 [#]	(854,795) [#]	137,165 [#]	427,268 [#]	6,571,656 [#]	12,044,007	363,745	12,407,752

[#] 簡明綜合財務狀況表中之綜合儲備10,388,840,000港元(二零二四年七月三十一日：10,663,989,000港元)乃由該等儲備賬目構成。

簡明綜合權益變動表 (續)

截至二零二五年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔							非控制性 權益	總計
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	購股權 儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	資本 儲備 千港元	法定 儲備 千港元	保留 盈利 千港元		
於二零二三年七月三十一日及 二零二三年八月一日(經審核)	1,655,167	4,105,466	2,909	(552,556)	137,165	373,148	7,056,599	12,777,898	(268,708) 12,509,190
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(174,530)	(174,530)	(27,507) (202,037)
本期間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	-	-	-	(52,137)	-	-	-	(52,137)	(18,965) (71,102)
本期間扣除稅項後之全面開支總額	-	-	-	(52,137)	-	-	(174,530)	(226,667)	(46,472) (273,139)
非控制性股東向一附屬公司注資	-	-	-	-	-	-	-	-	756,000 756,000
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	37,788	(37,788)	-	- -
購股權失效時解除儲備	-	-	(244)	-	-	-	244	-	- -
於二零二四年一月三十一日(未經審核)	1,655,167	4,105,466 [#]	2,665 [#]	(604,693) [#]	137,165 [#]	410,936 [#]	6,844,525 [#]	12,551,231	440,820 12,992,051

簡明綜合財務狀況表中之綜合儲備10,896,064,000港元(二零二三年七月三十一日：11,122,731,000港元)乃由該等儲備賬目構成。

簡明綜合現金流量表

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
經營活動所產生之現金流量淨額	46,021	167,392
投資活動之現金流量		
已收利息	12,415	20,542
添置投資物業	(65,675)	(179,089)
添置物業、廠房及設備	(22,570)	(42,361)
一合營公司退還資本	14,800	-
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘增加	(83,385)	(136,645)
投資活動所使用之現金流量淨額	(144,415)	(337,553)
融資活動之現金流量		
新增銀行貸款(扣除直接成本)	298,797	1,134,052
償還銀行貸款	(307,911)	(1,157,401)
來自同系附屬公司貸款	302,740	147,265
償還來自一同系附屬公司貸款	(10,740)	(1,510)
其他借款減少	(34,304)	-
其他應付賬款減少	-	(33,315)
支付租賃負債	(954)	(2,205)
已付利息及銀行融資費用	(296,415)	(367,406)
融資活動所使用之現金流量淨額	(48,787)	(280,520)
現金及現金等值項目減少淨額	(147,181)	(450,681)
期初之現金及現金等值項目	1,014,250	1,648,823
匯率變動之影響淨額	(6,769)	(4,408)
期末之現金及現金等值項目	860,300	1,193,734
現金及現金等值項目結餘之分析		
無抵押及無限制現金及銀行結餘	639,907	820,269
無抵押及無限制定期存款	220,393	373,465
簡明綜合財務狀況表及簡明綜合現金流量表所列之現金及現金等值項目	860,300	1,193,734

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
	362,457	1,129,231
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	647,773	1,409,290
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	362,457	1,129,231

簡明綜合財務報表附註 (續)

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 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 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
總計	151,184	909,732	375,537	358,704	146,899	149,761	3,549	11,364	677,169	1,429,561
分部業績	52,781	358,772	169,059	38,052	15,487	14,533	(15,906)	(24,310)	221,421	387,047
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									(53,459)	(52,950)
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)	—	—	—	—	(4)	(8)
除稅前溢利／(虧損)									(72,735)	48,189
稅項									(109,254)	(250,226)
本期間虧損									(181,989)	(202,037)
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	8	155	48	91	—	—	12	8	68	254

簡明綜合財務報表附註(續)

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	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
	一月三十一日	七月三十一日	一月三十一日	七月三十一日	一月三十一日	七月三十一日	一月三十一日	七月三十一日	一月三十一日	七月三十一日
	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
	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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

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

簡明綜合財務報表附註(續)

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
	160,495	143,498
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
	987,845	974,146
分類為流動資產之金額	(495,879)	(484,909)
非流動部分	491,966	489,237

簡明綜合財務報表附註 (續)

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
	170,848	169,879
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
	1,840,148	1,863,189
分類為流動負債之金額	(956,013)	(972,952)
非流動部分	884,135	890,237

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(「麗新發展」，麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」，本公司之最終控股公司)之附屬公司)之全資附屬公司。

11. 承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	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
已簽約但未作撥備： 工程及開發成本	187,489	242,863

簡明綜合財務報表附註(續)

12. 有關連人士交易

(a) 有關連人士交易

		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		
麗新製衣及其附屬公司，不包括本集團：			
已付或應付租金及管理費開支	(i)	241	238
已收或應收租金及管理費收入	(ii)	408	1,290
已收墊付貸款	(iii)	32,740	147,265
償還貸款	(iii)	10,740	1,510
已收計息貸款	(iv)	270,000	—
已付或應付利息	(iv)	5,393	—
按成本基準分佔自該等公司分配之企業工資		8,694	9,496
按成本基準分佔自該等公司分配之行政費用		3,188	2,822
按成本基準分佔該等公司獲分配之企業工資		4,208	3,604
按成本基準分佔該等公司獲分配之行政費用		154	86

簡明綜合財務報表附註(續)

12. 有關連人士交易(續)

(a) 有關連人士交易(續)

附註：

- (i) 有關連公司為麗新發展。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。

本集團向有關連公司租用物業作辦公室用途。每月應付租金乃參照市價收取。於二零二五年一月三十一日，與該等租賃有關並於簡明綜合財務狀況表內確認之使用權資產及租賃負債分別為1,253,000港元及1,281,000港元(二零二四年七月三十一日：2,236,000港元及2,273,000港元)。截至二零二五年一月三十一日止期間，使用權資產折舊789,000港元(截至二零二四年一月三十一日止六個月：914,000港元)及租賃負債之融資成本41,000港元(截至二零二四年一月三十一日止六個月：35,000港元)已於簡明綜合收益表內確認。

- (ii) 有關連公司為麗新發展之附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。

- (iii) 有關連公司(指簡明綜合中期財務報表附註10(i)所載之本公司一間同系附屬公司)為麗新發展之一間附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。有關連公司為該附屬公司之一名非控制性股東，其向該附屬公司根據其於該附屬公司之權益百分比墊付貸款。期內，有關連公司墊付貸款32,740,000港元及收取貸款還款10,740,000港元(截至二零二四年一月三十一日止六個月：墊付貸款147,265,000港元及收取貸款還款1,510,000港元)。

- (iv) 有關連公司(指簡明綜合中期財務報表附註10(ii)所載之本公司一間同系附屬公司)為麗新發展之一間附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。計息貸款之條款乃根據本集團與有關連公司訂立之協議釐定。期內，有關連公司向本集團墊付貸款270,000,000港元(截至二零二四年一月三十一日止六個月：無)及收取利息5,393,000港元(截至二零二四年一月三十一日止六個月：無)。

簡明綜合財務報表附註(續)

12. 有關連人士交易(續)

(b) 有關連人士提供之擔保

於二零二五年一月三十一日，本公司之中間控股公司麗新發展就本公司若干附屬公司所獲授合共最多為1,369,077,000港元(二零二四年七月三十一日：1,476,109,000港元)之若干銀行貸款融資之20%(即麗新發展於相關借款人之股權，經本公司間接持有之部份除外)提供擔保。

(c) 本集團主要管理人員酬金

	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
短期僱員福利	9,618	11,248
退休金計劃供款	45	66
總計	9,663	11,314

13. 財務報表之批准

董事會已於二零二五年三月十八日批准及授權刊發此等簡明綜合中期財務報表。

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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

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。於本中期報告日期，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。

於本中期報告日期，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。

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)。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

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。於本中期報告日期，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(「麗新文創」，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。

獅門娛樂天地[®]位於創新方第一期內，由麗新文創根據其與珠海橫琴創新方娛樂有限公司(「創新方娛樂」)訂立日期為二零一九年一月十四日之租賃協議(經不時補充)出租予創新方娛樂，為期十年。於二零二二年七月二十九日，珠海橫琴創新方商業管理有限公司(「創新方商業管理」，作為服務供應商)及創新方娛樂(作為服務使用者)訂立協議(「創新方娛樂物業管理服務協議」)，以重續先前有關創新方第一期包括獅門娛樂天地[®]在內之若干區域之物業管理服務協議。根據該重續協議，創新方商業管理將於二零二二年八月一日至二零二五年七月三十一日期間向創新方娛樂提供物業管理服務，惟截至二零二三年及二零二四年七月三十一日止財政年度以及截至二零二五年七月三十一日止財政年度各年之年度上限不得超逾18,300,000港元。

創新方商業管理為本公司之間接全資附屬公司。創新方娛樂為業佳控股有限公司(「業佳」)間接擁有70%權益之附屬公司，而業佳為由本公司之間接全資附屬公司麗豐(橫琴)發展有限公司及麗新發展有限公司(「麗新發展」，本公司之中間控股公司，於本公司擁有約55.08%持股權益)之間接全資附屬公司Bravo Heart Limited分別擁有80%及20%權益之公司。業佳於創新方娛樂之70%權益乃透過和運有限公司間接持有。和運有限公司餘下30%股權乃由中國信達(香港)資產管理有限公司持有，而中國信達(香港)資產管理有限公司為中國信達資產管理股份有限公司(一名獨立第三方)之間接全資附屬公司。因創新方娛樂為業佳之間接附屬公司，而業佳為由麗新發展間接控制20%權益之本公司關連附屬公司，故此根據上市規則第14A.16(2)條，創新方娛樂為本公司之關連附屬公司。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

其他業務最新資料(續)

誠如本公司日期為二零二四年十一月十九日之公佈所披露，創新方商業管理及創新方娛樂訂立補充協議(「**補充協議**」)，以修訂創新方娛樂物業管理服務協議。創新方娛樂於創新方娛樂物業管理服務協議項下應付創新方商業管理之管理費已根據補充協議作出調整。

自爆發COVID-19疫情以來，獅門娛樂天地[®]一直面臨重重營運挑戰。於二零二四年四月前後，其業務營運顯然必須作出調整，以維持長遠可持續發展，當中包括創新方娛樂物業管理服務協議之架構將需作出相應調整。因此，自二零二四年四月起，創新方娛樂一直與其主要供應商及服務供應商進行討論，值得注意的是，獅門娛樂天地[®]之知識產權擁有人獅門(一名獨立第三方)可釐定及批准該場地之營運模式(包括營業時間及是否延長營業)，並因此可規定物業管理以及該場地所需之其他營運資源及成本之相應水平。

於此過程中，創新方娛樂物業管理服務協議訂約各方檢討了獅門娛樂天地[®]之業務營運，尋求能夠減低其營運成本同時維持合約要求之方法。與此同時，鑒於獅門娛樂天地[®]縮減營運規模，訂約方亦已進行全面評估，以了解是否有任何調整創新方娛樂物業管理服務協議項下訂明之營運標準之空間。自二零二四年十月起，經獅門批准，獅門娛樂天地[®]在進行業務檢討後按全新之營運模式營運。因此，創新方娛樂物業管理服務協議訂約各方亦就調整管理費水平達成協議，以與新營運模式保持一致。訂約方認為，對二零二四年四月至九月期間之費用進行追溯調整將可與經調整營運規模及於上述期間向獅門娛樂天地[®]提供物業管理服務之相應營運成本保持一致，因此整體而言誠屬合理。

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。

管理層討論及分析(續)

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進入最後銷售階段，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)。

管理層討論及分析(續)

中期業績概覽(續)

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。

管理層討論及分析(續)

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 ¹	—	—	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。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

來自持作出租物業之收益(續)

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 [#] (百萬港元)	二零二四年 [#] (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	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

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

來自持作出租物業之收益(續)

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

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

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。截至本中期報告日期，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。於本中期報告日期，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一號線及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。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(續)

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。於本中期報告日期，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。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(續)

橫琴創新方(續)

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。於本中期報告日期，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。

於本中期報告日期，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、鯤鵬卡丁運動中心、鯤鵬冰雪、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。

管理層討論及分析(續)

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。

管理層討論及分析(續)

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進入最後銷售階段，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

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

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

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

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。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

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。

管理層討論及分析(續)

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。

主要物業詳情

已落成持作出租物業

於二零二五年一月三十一日

				概約應佔建築面積(平方呎)			
物業名稱	地點	本集團 權益	年期	商業／零售	辦公室	總計	本集團應佔 停車位數目
						(不包括 停車位及 配套設施)	
上海							
香港廣場	黃浦區淮海中路282及283號	100%	可持有該物業之年期為 自一九九二年九月十六日起計50年	468,434	362,096	830,530	350
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷大統路與芷江西 路之交匯處	100%	可持有該物業作商業用途之年期為 自二零零七年二月五日起計40年	320,314	—	320,314	—
麗豐天際中心	靜安區天目西路及大統路	100%	可持有該物業作商業及辦公室用途之 年期分別為自二零一六年九月三十 日起計40年及50年	92,226	634,839	727,065	443
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	95%	可持有該物業之年期為 自一九九六年五月四日起計70年	77,959	—	77,959	—
上海主要已落成持作出租物業小計：				958,933	996,935	1,955,868	793
廣州							
五月花商業廣場	越秀區中山五路68號	100%	該物業可持作商業及其他用途之 年期分別為自一九九七年 十月十四日起計40年及50年	357,424	79,431	436,855	136
富邦廣場	荔灣區中山七路與光復路之 交匯處	100%	該物業可持作商業及其他用途之 年期分別為自二零零六年 一月十一日起計40年及50年	182,344	—	182,344	—
麗豐中心	越秀區東風東路761號	100%	該物業可持作商業及其他用途之 年期分別為自一九九七年 十月二十一日起計40年及50年	112,292	625,821	738,113	313
麗豐國際中心	越秀區解放南路33號	100%	該物業可持作商業、旅遊及娛樂用途 及作其他用途之年期分別為自二零 零六年六月二日起計40年及50年	109,320	505,301	614,621	267
廣州主要已落成持作出租物業小計：				761,380	1,210,553	1,971,933	716

主要物業詳情(續)

已落成持作出租物業(續)

於二零二五年一月三十一日

物業名稱	地點	本集團 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	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
中山							
棕櫚彩虹花園 彩虹薈商場	西區彩虹規劃區	100%	可持有該物業作商業／住宅用途之 年期至二零七五年三月三十日屆滿	148,106	—	148,106	—
中山主要已落成持作出租物業小計：				148,106	—	148,106	—
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	80%	自二零一三年十二月三十一日起計， 該物業可持作辦公室、商業、 酒店式服務公寓及酒店用途之 年期為40年，而作其他用途之 年期為50年	798,984*	—	798,984*	1,475
橫琴主要已落成持作出租物業小計：				798,984	—	798,984	1,475
主要已落成持作出租物業總計：				2,667,403	2,207,488	4,874,891	2,984

* 包括獅門娛樂天地*及國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積，其應佔建築面積分別約為258,616平方呎及49,191平方呎

主要物業詳情(續)

已落成酒店物業及酒店式服務公寓

於二零二五年一月三十一日

物業名稱	地點	本集團 權益	年期	客房數目	概約應佔 建築面積 (平方米)	本集團應佔 停車位數目
上海						
上海雅詩閣淮海路服務公寓	黃浦區淮海中路282號	100%	可持有該物業之年期為 自一九九二年九月十六日起計50年	302	358,009	—
上海寰星酒店	靜安區蘇家巷大統路與芷江西路之 交匯處	100%	可持有該物業作商業用途之年期為自 二零零七年二月五日起計50年	239	143,846	—
上海主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				541	501,855	—
橫琴						
珠海橫琴凱悅酒店	珠海市橫琴新區七色彩虹路1295號	80%	可持有該物業之年期為 自二零一三年 十二月三十一日起計40年	493	488,432	—
橫琴主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				493	488,432	—
主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓總計：				1,034	990,287	—

主要物業詳情(續)

發展中物業

於二零二五年一月三十一日

物業名稱	地點	本集團 權益	工程進度	概約地盤 面積 (平方呎)	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	100%	現正進行 建設工程	1,547,523	544,169*	289,595	1,874,120	—	2,707,884	1,352	
主要發展中物業總計：					544,169	289,595	1,874,120	—	2,707,884	1,352	

* 包括橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校於竣工後將佔之166,988平方呎之面積

主要物業詳情(續)

已落成持作待售物業

於二零二五年一月三十一日

		概約應佔建築面積(平方呎)						
物業名稱	地點	本集團 權益	商業／零售	住宅	辦公室	酒店式 服務公寓	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
上海								
五里橋項目	黃浦區五里橋街道104街坊	100%	—	—	—	—	—	13
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處	100%	—	—	—	—	—	458
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	95%	—	—	—	—	—	176
上海主要已落成持作待售物業小計：			—	—	—	—	—	647
廣州								
東風廣場第五期	越秀區東風東路787號	100%	—	—	—	—	—	5
東山京士柏	越秀區東華東路	100%	—	—	—	—	—	1
富邦廣場	荔灣區中山七路與光復路之交匯處	100%	—	—	—	—	—	80
廣州主要已落成持作待售物業小計：			—	—	—	—	—	86
中山								
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	164,359	72,910	—	—	237,269	2,663
中山主要已落成持作待售物業小計：			164,359	72,910	—	—	237,269	2,663
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	80%	—	14,001	420,705	188,187	622,893	—
橫琴主要已落成持作待售物業小計：			—	14,001	420,705	188,187	622,893	—
主要已落成持作待售物業總計：			164,359	86,911	420,705	188,187	860,162	3,396

企業管治及其他資料

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本公司股東有效溝通，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。

董事會

本公司之董事會(分別為「董事」及「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，亦顧及其他持份者利益之方式管理。

董事會已將本公司業務之日常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成該等目標而制定之計劃、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13名成員組成，其中七名為執行董事，其餘六名則為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。現有董事會組成呈現出性別、國籍、專業背景及技能多元化之特點。現任董事會由擁有房地產、投資、資本市場、銀行、會計、財務、一般管理及法律背景之專業人士組成。

董事會每年至少舉行四次會議，會議日期於年度開始前預定。倘有需要，亦會舉行額外董事會會議。董事亦會藉向董事傳閱附帶理據說明材料(如有需要)之書面決議案方式參與省覽及批准本公司事宜。

本集團每月向全體董事提供本集團之最新管理資料，當中充分詳細地對本集團之表現、狀況、近期發展及前景作出均衡及易於理解之評估，以使董事瞭解本集團事務及促使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

於截至二零二五年一月三十一日止六個月及直至本中期報告日期，林建岳博士為董事會主席，而林孝賢先生為本公司行政總裁。此分工確保主席管理董事會及行政總裁管理本公司業務之職責明確區分。主席與行政總裁之間職責的分工乃清晰界定，並以書面方式載列。

企業管治及其他資料(續)

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C3所載上市發行人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操守守則(「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二零二五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。

購股權計劃

本公司於二零一二年十二月十八日採納之購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)已於二零二二年十二月十七日到期(「到期日」)。於到期日後，不得根據二零一二年購股權計劃進一步授出購股權，惟其項下已授出但尚未行使之購股權將繼續有效，並可根據二零一二年購股權計劃之條款行使。於二零二五年一月三十一日，根據二零一二年購股權計劃授出涉及合共530,000股相關股份之購股權尚未行使。

於本公司在二零二二年十二月十六日舉行之股東週年大會上，新購股權計劃(「二零二二年購股權計劃」)已獲採納，目的為透過向合資格參與者(定義見二零二二年購股權計劃)授出購股權，作為認可彼等對本集團所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報，以及依據本集團及關聯實體之業績目標吸引、挽留及激勵優秀之合資格參與者。合資格參與者包括但不限於本集團及關聯實體之董事、主要行政人員及僱員，以及本集團之服務提供者。二零二二年購股權計劃亦已獲麗新製衣國際有限公司及麗新發展有限公司之股東於其各自之股東週年大會上批准，並於二零二二年十二月十九日生效(「生效日期」)。除另行取消或修訂外，二零二二年購股權計劃將自生效日期起10年內有效。二零二二年購股權計劃之主要條款載於本公司日期為二零二二年十一月十七日之通函。於截至二零二五年一月三十一日止六個月之財政期間開始及結束時，二零二二年購股權計劃項下可供授出之股份數目為33,103,344股(佔本公司於二零二五年一月三十一日已發行股份之10%)。於截至二零二五年一月三十一日止六個月之財政期間開始及結束時之服務提供者分項限額為3,310,334股(佔本公司於二零二五年一月三十一日已發行股份之1%)。

於截至二零二五年一月三十一日止六個月內，概無根據二零二二年購股權計劃授出購股權。因此，於回顧期間內，概無就根據二零二二年購股權計劃授出之購股權而可予以發行之本公司股份。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

下表載列截至二零二五年一月三十一日止六個月根據二零一二年購股權計劃授出之購股權之變動：

承授人類別	授出日期 (附註1)	購股權涉及之相關股份數目					行使期	每股 行使價 (港元) (附註2)
		於二零二四年 八月一日	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效	於二零二五年 一月三十一日		
僱員參與者								
	16/01/2015	60,000	—	—	(60,000)	—	16/01/2015 - 15/01/2025	8.00
	19/01/2018	150,000	—	—	—	150,000	19/01/2018 - 18/01/2028	13.52
	22/01/2019	260,000	—	—	—	260,000	22/01/2019 - 21/01/2029	10.18
	22/01/2021	60,000	—	—	—	60,000	22/01/2021 - 21/01/2031	7.364
	21/01/2022	60,000	—	—	—	60,000	21/01/2022 - 20/01/2032	5.75
小計		590,000	—	—	(60,000)	530,000		
關聯實體參與者								
	19/01/2018	40,000	—	—	(40,000)	—	19/01/2018 - 18/01/2028	13.52
	21/01/2022	100,000	—	—	(100,000)	—	21/01/2022 - 20/01/2032	5.75
小計		140,000	—	—	(140,000)	—		
總計		730,000	—	—	(200,000)	530,000		

附註：

1. 購股權已於授出日期歸屬。
2. 購股權之行使價或會因供股、紅股發行或本公司股本之其他類似變動而作出調整。

除上文所披露者外，於回顧期間，概無購股權根據二零一二年購股權計劃及二零二二年購股權計劃之條款經已授出、歸屬、行使、註銷或失效。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益

下列於二零二五年一月三十一日在任之本公司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(按香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)之涵義)之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下之權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或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須存置之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中；或(c)根據本公司採納之證券守則規定以其他方式知會本公司及聯交所；或(d)為董事知悉：

(1) 本公司

於本公司每股面值5.00港元之普通股(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	身份	股份數目		相關 股份數目	總計	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
		個人權益	公司權益	個人權益		
林建岳	受控制公司擁有人	無	182,318,266 (附註2)	無	182,318,266	55.08%

(2) 本公司相聯法團

(i) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)

於麗新製衣之普通股(「麗新製衣股份」)及相關麗新製衣股份之好倉

董事姓名	身份	麗新製衣股份數目		相關 麗新製衣 股份數目	總計	佔已發行 麗新製衣 股份總數之 概約百分比 (附註4)
		個人權益	公司權益	個人權益 (附註3)		
林建岳	實益擁有人／ 受控制公司 擁有人	112,211,038	258,168,186 (附註5)	1,832,017	372,211,241	42.14%
林孝賢	實益擁有人	28,033,218	無	6,519,095	34,552,313	3.91%
余寶珠	實益擁有人	1,857,430	無	無	1,857,430	0.21%

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(2) 本公司相聯法團(續)

(ii) 麗新發展有限公司(「麗新發展」)

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	麗新發展股份數目		相關 麗新發展 股份數目	總計	佔已發行 麗新發展 股份總數之 概約百分比 (附註6)
		個人權益	公司權益	個人權益		
林建岳	實益擁有人／ 受控制公司 擁有人	975,907	808,084,296 (附註7)	無	809,060,203	55.67%
余寶珠	實益擁有人	60,567	無	無	60,567	≈0%

(iii) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)

於豐德麗每股面值0.50港元之普通股(「豐德麗股份」)及相關豐德麗股份之好倉

董事姓名	身份	豐德麗股份數目		相關 豐德麗 股份數目	總計	佔已發行 豐德麗 股份總數之 概約百分比 (附註8)
		個人權益	公司權益	個人權益		
林建岳	實益擁有人／ 受控制公司 擁有人	2,794,443	1,113,260,072 (附註9)	無	1,116,054,515	63.56%
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	無	無	2,794,443	0.16%

(iv) Lai Sun MTN Limited

於二零二六年到期之5%有擔保中期票據之好倉

董事姓名	身份	權益性質	本金金額
林建岳	實益擁有人	個人	13,500,000美元

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

附註：

1. 該百分比乃根據於二零二五年一月三十一日之已發行股份總數(即331,033,443股股份)計算。
2. 該等於本公司之權益相當於由Holy Unicorn Limited(180,600,756股股份或全部已發行股份約54.56%)及Transtrend Holdings Limited(1,717,510股股份或全部已發行股份約0.52%)實益擁有之所有股份，該兩間公司均為麗新發展之全資附屬公司。麗新發展由麗新製衣直接及間接擁有約55.60%權益。麗新製衣分別由林建岳博士及林建岳博士實益擁有100%權益之善晴有限公司(「善晴」)擁有約12.70%(不包括購股權)及約29.23%之權益。因此，根據證券及期貨條例第XV部，林建岳博士被視為擁有於下文「主要股東及其他人士之權益」一節所示由麗新發展間接擁有之股份之權益。
3. 該等相關麗新製衣股份權益指根據麗新製衣購股權計劃授予董事之購股權中之權益，有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	購股權 涉及之相關 麗新製衣		每股麗新製衣 股份行使價 (港元)
		股份數目	行使期	
林建岳	19/06/2017	448,197	19/06/2017 - 18/06/2027	11.155
林建岳	25/01/2022	1,383,820	25/01/2022 - 24/01/2032	3.673
林孝賢	19/06/2017	5,135,275	19/06/2017 - 18/06/2027	11.155
林孝賢	25/01/2022	1,383,820	25/01/2022 - 24/01/2032	3.673

4. 該百分比乃根據於二零二五年一月三十一日之已發行麗新製衣股份總數(即883,373,901股麗新製衣股份)計算。
5. 林建岳博士因擁有上文附註2所述善晴之權益而被視為於該等由善晴直接擁有之麗新製衣股份中擁有權益。
6. 該百分比乃根據於二零二五年一月三十一日之已發行麗新發展股份總數(即1,453,328,830股麗新發展股份)計算。
7. 林建岳博士因被視為擁有上文附註2所述麗新製衣之控股權益而被視為於該等由麗新製衣直接及間接擁有之麗新發展股份中擁有權益。
8. 該百分比乃根據於二零二五年一月三十一日之已發行豐德麗股份總數(即1,755,876,866股豐德麗股份)計算。
9. 林建岳博士因被視為擁有上文附註2所述麗新發展之控股權益而被視為於該等由Transtrend Holdings Limited(麗新發展之全資附屬公司)持有之豐德麗股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二五年一月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有好倉及淡倉之權益，而須知會本公司及聯交所、登記於董事及主要行政人員登記冊中、根據證券守則知會或以其他方式為董事所知悉。

企業管治及其他資料(續)

主要股東及其他人士之權益

於二零二五年一月三十一日，據任何董事或本公司主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，於以下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」)中擁有股份及相關股份之好倉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」)之法團或個人(不包括董事或本公司主要行政人員)(即上市規則主要股東之涵義)之詳情如下：

於本公司股份之好倉

名稱	身份及權益性質	股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
主要股東			
麗新發展有限公司(「麗新發展」)	受控制公司擁有人	182,318,266 (附註2)	55.08%
麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)	受控制公司擁有人	182,318,266 (附註3)	55.08%
林建岳	受控制公司擁有人	182,318,266 (附註4)	55.08%
Holy Unicorn Limited (「Holy Unicorn」)	實益擁有人	180,600,756 (附註2)	54.56%
Transtrend Holdings Limited (「Transtrend」)	實益擁有人	1,717,510 (附註2)	0.52%
凱德置地中國控股私人有限公司 (「凱德中國」)	受控制公司擁有人	64,400,000 (附註5)	19.45%
CapitaLand China Investments Limited (「CapitaLand China Investments」)	受控制公司擁有人	64,400,000 (附註5)	19.45%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. (「CapitaLand Cayman」)	實益擁有人	64,400,000	19.45%
CapitaLand Group Pte. Ltd. (「CapitaLand」)	受控制公司擁有人	64,400,000 (附註5)	19.45%
淡馬錫控股私人有限公司 (「淡馬錫」)	受控制公司擁有人	64,400,000 (附註5)	19.45%
余卓兒	實益擁有人	33,161,037 (附註6)	10.02%
余少玉	實益擁有人	33,161,037 (附註6)	10.02%
其他人士			
Moerus Capital Management LLC	投資經理	24,969,825	7.54%

企業管治及其他資料(續)

主要股東及其他人士之權益(續)

於本公司股份之好倉(續)

附註：

1. 該百分比乃根據於二零二五年一月三十一日之已發行股份總數(即331,033,443股股份)計算。
2. 該等於本公司之權益相當於由Holy Unicorn(180,600,756股股份或全部已發行股份約54.56%)及Transtrend(1,717,510股股份或全部已發行股份約0.52%)實益擁有之所有股份，該兩間公司均為麗新發展之全資附屬公司。
3. 麗新製衣擁有麗新發展約55.60%之持股權益。因此，麗新製衣被視為於麗新發展擁有權益之同一批182,318,266股股份中擁有權益。
4. 林建岳博士因其個人及被視為擁有麗新製衣約41.93%之持股權益(不包括購股權)，而麗新製衣擁有麗新發展約55.60%之持股權益，故被視為於182,318,266股股份中擁有權益。
5. 該等於本公司之權益相當於由CapitaLand Cayman實益擁有之股份。CapitaLand Cayman由凱德中國全資擁有，而凱德中國則由CapitaLand China Investments全資擁有，CapitaLand China Investments則由CapitaLand全資擁有。CapitaLand則為CLA Real Estate Holdings Pte. Ltd.之全資附屬公司。由於CLA Real Estate Holdings Pte. Ltd.為淡馬錫之間接全資附屬公司，故淡馬錫被視為於CapitaLand Cayman持有之同一批64,400,000股股份中擁有權益。
6. 余卓兒先生及余少玉女士均被視為於同一批之33,161,037股股份中擁有權益，而該等股份為彼等共同持有。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零二五年一月三十一日，有任何其他法團或個人於股東登記冊中擁有股份或相關股份之投票權或5%或以上權益或淡倉。

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。

企業管治及其他資料(續)

董事資料之更新

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司於截至二零二四年七月三十一日止年度之年報披露起計及直至本中期報告日期，董事資料之變更載列如下：

- (a) 林建康先生不再擔任消費者委員會委員。
- (b) 石禮謙先生不再擔任香港大學校董會成員及校務委員會成員。
- (c) 截至二零二五年及二零二四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
截至二零二五年一月三十一日止六個月				
執行董事：				
林建岳	—	1,362	—	1,362
林建康	—	175	9	184
林孝賢	—	804	9	813
鄭馨豪	—	2,946	9	2,955
張森	—	1,620	9	1,629
李子仁	—	603	9	612
余寶珠	—	1,058	—	1,058
	—	8,568	45	8,613
獨立非執行董事：				
歐海豐	175	—	—	175
古滿麟	175	—	—	175
林秉軍	175	—	—	175
羅健豪	175	—	—	175
麥永森	175	—	—	175
石禮謙	175	—	—	175
	1,050	—	—	1,050
總計	1,050	8,568	45	9,663

企業管治及其他資料(續)

董事資料之更新(續)

(c) (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
截至二零二四年一月三十一日止六個月				
執行董事：				
林建岳	—	1,434	—	1,434
林建康	—	570	29	599
林孝賢	—	804	9	813
鄭馨豪	—	3,466	9	3,475
張森	—	900	10	910
李子仁	—	709	9	718
余寶珠	—	2,115	—	2,115
	—	9,998	66	10,064
非執行董事：				
周福安				
(於二零二三年十月一日辭任)	200	—	—	200
獨立非執行董事：				
歐海豐	175	—	—	175
古滿麟	175	—	—	175
林秉軍	175	—	—	175
羅健豪	175	—	—	175
麥永森	175	—	—	175
石禮謙	175	—	—	175
	1,050	—	—	1,050
總計	1,250	9,998	66	11,314

企業管治及其他資料(續)

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瞭解，管理層積極參與投資者關係項目。執行董事與投資者關係部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。

中期報告之審閱

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)現由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中期報告(載有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

