

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。



麗新發展

麗新發展有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：488)

截至二零二六年一月三十一日止六個月之 中期業績公佈

財務概要

| | 截至一月三十一日止六個月 | | 變動 (%) |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------|
| | 二零二六年 (百萬港元) | 二零二五年 (百萬港元) | |
| 營業額 | 2,583.5 | 2,547.6 | 1.4 |
| 自以下項目產生： | | | |
| – 物業發展及銷售 | 667.8 | 617.2 | 8.2 |
| – 物業投資 | 573.1 | 621.0 | (7.7) |
| – 酒店業務 | 637.8 | 647.3 | (1.5) |
| 行政開支 | 342.4 | 393.1 | (12.9) |
| 其他經營開支 | 425.4 | 467.8 | (9.1) |
| 融資成本(費用化及資本化) | 669.1 | 772.4 | (13.4) |
| 本集團經調整 EBITDA(非香港財務報告準則計量) | 379.1 | 494.4 | (23.3) |
| 本公司擁有人應佔淨虧損 | 1,166.5 | 117.8 | 890.2 |

業績摘要：

- 香港住宅物業市場已逐步復甦，平均售價及成交量均呈上升趨勢。於回顧期間內，本集團售出Bal Residence及尚柏的剩餘單位，其合營公司住宅項目「熾晨」預售表現強勁；而麗豐集團亦成功訂約出售橫琴創新方第二期的第一幢(「T1」)及第三幢(「T3」)兩幢住房大樓，其中一幢大樓(T1)的收入已於回顧期間內確認。
- 香港及中國內地商業房地產市場仍充滿挑戰，主要受消費開支及企業開支疲弱影響，市場估值面臨下行壓力，續租租金亦呈現負增長。於回顧期間內，儘管經營環境嚴峻，本集團於香港及中國內地的商業物業及酒店仍維持相對穩定的出租率。
- 非物業業務之分部虧損大幅收窄，乃主要由於(i)關閉表現欠佳之門店；及(ii)本集團實施營運及行政成本控制措施。
- 本集團之經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「經調整EBITDA」)約為379,100,000港元，而去年同期經調整EBITDA為約494,400,000港元，主要由於麗豐集團於回顧期間內出售橫琴創新方第二期的一幢住房大樓(T1)而產生虧損。
- 本公司擁有人應佔淨虧損為約1,166,500,000港元，而去年同期則為淨虧損約117,800,000港元，主要由於回顧期間內(i)麗豐集團出售橫琴創新方第二期的一幢住房大樓(T1)及撇減橫琴創新方第二期的物業(主要為T3)而產生虧損；(ii)本集團之投資物業公平值虧損；及(iii)合營公司物業公平值虧損及減值虧損所致。
- 扣除投資物業公平值變動以及其他非現金及非經常性項目之影響，本公司擁有人應佔經調整淨虧損為約400,700,000港元，而去年同期則為淨虧損約411,800,000港元。

資本資源、資產出售及流動資金管理

於二零二六年
一月三十一日
(百萬港元)

| | |
|---|---------|
| 流動資產淨值 | 789.5 |
| 財務資源總額包括： | 4,920.3 |
| - 現金及現金等值項目 | 2,943.5 |
| - 已抵押及受限制銀行結餘及定期存款 (包括分類為持作出售之資產之結餘) | 1,097.3 |
| - 未動用銀行融資 | 879.5 |

- 本集團絕大部分銀行融資以本集團投資物業及發展項目之資產作抵押。於回顧期間內，本集團繼續受惠於銀行的大力支持與信賴，成功為其銀行融資進行再融資。
- 於二零二五年九月三十日，本集團成功為長沙灣廣場銀團貸款3,457,000,000港元進行再融資，為期五年。
- 於報告期末後，於二零二六年三月十二日，麗豐集團成功再融資其一筆銀行融資，融資金額為3,049,300,000港元，年期為一年，可於達成若干條件後再延長一年。
- 本集團繼續積極推進資產出售，並取得令人鼓舞的進展。於回顧期間內，本集團加快住宅發展項目的銷售步伐，而麗豐集團在訂約出售橫琴創新方第二期兩幢住房大樓(T1及T3)方面取得重大突破。本集團已準備就緒，將於二零二六年在香港推出新的住宅銷售項目，同時麗豐集團將繼續尋求在橫琴以整棟形式出售更多住房大樓。
- 於二零二五年十二月九日，本集團宣佈出售其於Surearn Profits Limited的權益，其持有位於香港干諾道中3號相關物業的權益。此次出售預計將於二零二六年第二季度完成，預計所得款項淨額為2,400,000,000港元。
- 除出售物業外，本集團亦積極出售非核心資產，以變現資金並強化資產負債表。於二零二六年三月六日，本集團完成出售其於New Vision Fund, L.P.的權益，錄得所得款項淨額113,900,000港元。
- 本集團於其截至二零二五年一月三十一日止六個月的上一份中期業績中公佈其擬於未來兩年內實現出售金額8,000,000,000港元(包括麗豐集團之2,000,000,000港元)的資產。自此，預期完成出售事項後之所得款項總額約為7,000,000,000港元(包括麗豐集團之約1,000,000,000港元)。本集團一直並仍在就出售其他資產與潛在買家進行討論，以進一步改善其流動資金狀況。
- 由於本集團成功進行再融資及資產出售，本集團於二零二六年一月三十一日恢復其流動資產淨值狀況。本集團相信，完成上述再融資及資產出售將進一步推動本集團的去槓桿化及改善其財政年度下半年的財務狀況。

業績

麗新發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二六年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同上年度同期比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零二六年一月三十一日止六個月

| | | 截至一月三十一日止六個月 | |
|------------------|----|--------------------|------------------|
| | | 二零二六年 | 二零二五年 |
| | | (未經審核) | (未經審核) |
| | 附註 | 千港元 | 千港元 |
| 營業額 | 4 | 2,583,517 | 2,547,596 |
| 銷售成本 | | (1,927,325) | (1,604,927) |
| 毛利 | | 656,192 | 942,669 |
| 其他收入及收益 | | 151,933 | 365,182 |
| 銷售及市場推廣開支 | | (116,233) | (105,938) |
| 行政開支 | | (342,378) | (393,062) |
| 其他經營開支 | | (425,440) | (467,760) |
| 投資物業公平值(虧損)/收益淨額 | | (405,173) | 121,899 |
| 經營業務(虧損)/溢利 | 5 | (481,099) | 462,990 |
| 融資成本 | 6 | (532,618) | (584,523) |
| 應佔聯營公司之溢利及虧損 | | 613 | 2,463 |
| 應佔合營公司之溢利及虧損 | | (272,688) | 22,040 |
| 除稅前虧損 | | (1,285,792) | (97,030) |
| 稅項 | 7 | (47,926) | (115,153) |
| 期間虧損 | | <u>(1,333,718)</u> | <u>(212,183)</u> |
| 應佔： | | | |
| 本公司擁有人 | | (1,166,455) | (117,811) |
| 非控股權益 | | (167,263) | (94,372) |
| | | <u>(1,333,718)</u> | <u>(212,183)</u> |
| 本公司擁有人應佔每股虧損 | 8 | | |
| 基本及攤薄 | | <u>(0.803港元)</u> | <u>(0.081港元)</u> |

簡明綜合全面收益表

截至二零二六年一月三十一日止六個月

| | 截至一月三十一日止六個月 | |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零二六年 (未經審核) 千港元 | 二零二五年 (未經審核) 千港元 |
| 期間虧損 | <u>(1,333,718)</u> | <u>(212,183)</u> |
| 其他全面收益／(開支) | | |
| 可於其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(開支)： | | |
| 匯兌調整 | 587,559 | (203,568) |
| 應佔聯營公司其他全面收益 | 1,869 | 2,729 |
| 應佔合營公司其他全面收益／(開支) | 1,406 | (1,580) |
| 註銷附屬公司時所解除之匯兌儲備 | <u>(2,641)</u> | <u>2,348</u> |
| | <u>588,193</u> | <u>(200,071)</u> |
| 其後期間將不會重新分類至損益之其他全面開支： | | |
| 按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值變動 | <u>(2,825)</u> | <u>(1,831)</u> |
| 期間其他全面收益／(開支) | <u>585,368</u> | <u>(201,902)</u> |
| 期間全面開支總額 | <u><u>(748,350)</u></u> | <u><u>(414,085)</u></u> |
| 應佔： | | |
| 本公司擁有人 | (806,498) | (267,367) |
| 非控股權益 | <u>58,148</u> | <u>(146,718)</u> |
| | <u><u>(748,350)</u></u> | <u><u>(414,085)</u></u> |

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年一月三十一日

| | | 二零二六年 一月三十一日 (未經審核) 千港元 | 二零二五年 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 | | 5,181,083 | 5,236,910 |
| 使用權資產 | | 3,508,112 | 3,578,075 |
| 投資物業 | | 34,641,710 | 34,315,212 |
| 電影版權 | | 17,618 | 19,144 |
| 電影及電視節目產品 | | 60,771 | 60,784 |
| 音樂版權 | | — | — |
| 商譽 | | 240,621 | 232,961 |
| 其他無形資產 | | 117,956 | 114,340 |
| 於聯營公司之投資 | | 414,142 | 396,712 |
| 於合營公司之投資 | | 1,610,796 | 4,804,796 |
| 按公平值計入其他全面收益之財務資產 | | 111,292 | 114,038 |
| 按公平值計入損益之財務資產 | | 538,918 | 690,108 |
| 應收賬款 | 9 | 528,884 | 507,744 |
| 按金、預付款項、其他應收款項及其他資產 | | 137,396 | 159,665 |
| 遞延稅項資產 | | 998 | 241 |
| 已抵押及受限制銀行結餘及定期存款 | | 58,845 | 101,922 |
| | | <u>47,169,142</u> | <u>50,332,652</u> |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 4,816,262 | 4,538,897 |
| 已落成待售物業 | | 2,629,452 | 3,374,197 |
| 拍攝中電影及電視節目以及電影投資 | | 320,462 | 344,024 |
| 存貨 | | 37,059 | 40,904 |
| 按公平值計入損益之財務資產 | | 321,503 | 174,822 |
| 衍生金融工具 | | 3,940 | — |
| 應收賬款 | 9 | 428,617 | 371,253 |
| 按金、預付款項、其他應收款項及其他資產 | | 947,372 | 747,143 |
| 預付稅項 | | 79,008 | 67,972 |
| 已抵押及受限制銀行結餘及定期存款 | | 1,020,209 | 1,224,452 |
| 現金及現金等值項目 | | 2,943,549 | 3,011,985 |
| | | <u>13,547,433</u> | <u>13,895,649</u> |
| 分類為持作出售之資產 | 11 | <u>3,033,602</u> | — |
| 流動資產總值 | | <u>16,581,035</u> | <u>13,895,649</u> |

簡明綜合財務狀況表(續)
於二零二六年一月三十一日

| | | 二零二六年 一月三十一日 (未經審核) 千港元 | 二零二五年 七月三十一日 (經審核) 千港元 |
|------------------|----|----------------------------------|---------------------------------|
| | 附註 | | |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款、其他應付款項及應付費用 | 10 | 1,975,622 | 2,356,564 |
| 已收按金、遞延收入及合約負債 | | 727,932 | 533,232 |
| 租賃負債 | | 224,507 | 215,394 |
| 應付稅項 | | 732,673 | 731,362 |
| 銀行貸款 | | 7,787,880 | 10,383,749 |
| 其他貸款 | | 301,153 | 296,688 |
| 有擔保票據 | | 4,041,766 | 3,877,188 |
| 衍生金融工具 | | — | 7,707 |
| 流動負債總值 | | 15,791,533 | 18,401,884 |
| 流動資產／(負債)淨值 | | 789,502 | (4,506,235) |
| 資產總值減流動負債 | | 47,958,644 | 45,826,417 |
| 非流動負債 | | | |
| 租賃負債 | | 438,894 | 524,346 |
| 銀行貸款 | | 13,511,304 | 10,437,690 |
| 有擔保票據 | | 203,178 | 382,438 |
| 衍生金融工具 | | 7,034 | 17,802 |
| 遞延稅項負債 | | 4,036,802 | 3,958,713 |
| 其他應付款項及應付費用 | 10 | 935,001 | 907,350 |
| 已收長期按金 | | 209,830 | 211,641 |
| 非流動負債總值 | | 19,342,043 | 16,439,980 |
| | | 28,616,601 | 29,386,437 |
| 權益 | | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本 | | 6,240,082 | 6,240,082 |
| 儲備 | | 16,073,997 | 16,879,733 |
| 非控股權益 | | 22,314,079 | 23,119,815 |
| | | 6,302,522 | 6,266,622 |
| | | 28,616,601 | 29,386,437 |

簡明綜合中期財務報表附註

1. 編製基準

本集團截至二零二六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之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告編製而成。

本集團截至二零二六年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表中載有有關截至二零二五年七月三十一日止年度之比較財務資料雖不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報表，惟皆來自該等財務報表。根據香港《公司條例》第436條有關該等法定財務報表須予披露之進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部份之規定，向公司註冊處處長遞交截至二零二五年七月三十一日止年度之財務報表。

本公司獨立核數師已就此等財務報表作出報告。該獨立核數師報告並無保留意見，惟包括核數師於對其報告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對持續經營重大不確定性之提述，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獨立核數師審核，惟已由本公司之審核委員會審閱。

持續經營基準

於二零二六年一月三十一日，本集團之流動資產淨值為789,500,000港元。流動資產項下之現金及銀行結餘(包括已抵押及受限制銀行結餘及定期存款，以及分類為持作出售之資產之已抵押銀行結餘(附註11))為3,982,000,000港元，而流動負債項下之銀行及其他貸款以及有擔保票據總額為12,130,800,000港元。此外，本集團於截至二零二六年一月三十一日止六個月內產生之虧損淨額為1,333,700,000港元。

鑒於上述情況，本公司董事已審慎考慮本集團之未來流動資金及表現以及其可供動用之融資資源，以自二零二六年一月三十一日起至少十二個月繼續持續經營，並考慮以下計劃及措施緩解流動資金壓力及改善其現金流量：

- (i) 本集團將繼續積極就現有銀行貸款按本集團可接受之成本及時再融資與其現有貸款銀行及潛在新貸款銀行磋商，以便本集團持續獲得銀行融資及銀行貸款。鑒於本集團已建立的銀行業務關係、過往遵守財務契諾記錄及銀行融資過往續期情況，本公司董事認為本集團應能夠在其銀行貸款到期時進行再融資。於報告期末後，於二零二六年三月十二日，麗豐控股有限公司(「麗豐」)及其附屬公司(「麗豐集團」)成功再融資其一筆原定於同日到期之銀行融資，再融資金額為3,049,300,000港元，年期為一年，可於達成若干條件後再延長一年。
- (ii) 本集團將持續密切監察與其銀行融資及銀行貸款相關之財務契諾之遵守情況，以確保持續合規及融資渠道持續暢通。
- (iii) 於二零二六年一月三十一日，本集團用於支付其物業發展項目之建築成本之未動用銀行融資為879,500,000港元。於本業績公佈日期，未動用銀行融資增加至1,987,500,000港元。該增加乃由於麗豐集團成功延長項目貸款之可供提取期間所致。本公司董事認為，本集團將能夠向本集團之承建商／供應商履行其全部付款責任，並滿足相關項目啟動預售及完成剩餘建築工程進行物業交付之一切必要條件。
- (iv) 本集團已就變現若干資產與潛在買方積極商討以增強流動資金。本集團現正籌備完成簡明綜合財務報表附註11所載的資產出售事項。此外，本集團仍致力於執行其資產出售計劃，包括物色潛在買方或尋求其他變現其物業項目之機會，以減少其債務及降低融資成本。
- (v) 本集團將就其有擔保票據之到期事宜評估各項處理方案，包括但不限於通過潛在負債管理以延長其有擔保票據之期限。
- (vi) 本集團將加速推進其發展中物業及已落成物業之預售及銷售。
- (vii) 儘管經濟環境充滿挑戰，本集團仍將持續有效地管理其租金及酒店業務組合，從而為本集團產生穩定及可靠之收入來源。
- (viii) 本集團將繼續實施／考慮各類成本控制策略及資源優化計劃與措施，以降低營運成本及行政成本，並繼續控制資本開支。

此外，就本集團截至二零二六年一月三十一日之尚未償還其他貸款(本金金額為165,400,000港元及所有到期或將到期之應計利息)，本集團已取得外部律師之法律意見，於截至二零二七年三月三十一日止期間要求償還其他貸款之可能性較低。

本公司董事已審閱本集團之現金流量預測，該預測涵蓋期間為由二零二六年一月三十一日起不少於十二個月，並認為在並無不可預見之情況下，經考慮成功實施上述計劃及措施後，本集團將擁有足夠營運資金滿足其營運及自二零二六年一月三十一日起計未來十二個月內到期之財務責任。因此，本公司董事相信以持續經營基準編製截至二零二六年一月三十一日止六個月之簡明綜合財務報表乃屬適當。

儘管有上述情況，本集團能否實現其上述計劃及措施存在重大不確定性。本集團將能否繼續持續經營取決於下列各項：(a)其能否成功實施其上述各項計劃及措施；及(b)及時自銀行貸款及上述資產出售中獲得資金。

倘本集團未能達成上述計劃及措施，則可能須作出調整以分別將本集團資產之賬面值撇減至其可收回金額、為可能產生之進一步負債計提撥備以及將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響尚未反映於該等簡明綜合財務報表中。

2. 重大會計政策

編製此等中期財務報表所採納之重大會計政策及編製基準，與本集團截至二零二五年七月三十一日止年度經審核綜合財務報表所採用者相同。

本集團就本期間之未經審核簡明綜合中期財務報表首次採納適用於本集團之香港會計準則第21號修訂本缺乏可兌換性。採納該經修訂香港財務報告準則會計準則不會對本集團的財務表現或財務狀況造成重大影響。

3. 分類資料

分類收入及業績

下表呈列本集團可呈報分類之收入及業績：

| | 截至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 | | 餐廳及餐飲產品銷售業務 | | 媒體及娛樂 | | 電影及電視節目 | | 戲院營運 | | 主題公園營運 | | 其他 | | 綜合 | | |
| | 二零二六年 千港元 | 二零二五年 千港元 | 二零二六年 千港元 | 二零二五年 千港元 | 二零二六年 千港元 | 二零二五年 千港元 | 二零二六年 千港元 | 二零二五年 千港元 | 二零二六年 千港元 | 二零二五年 千港元 | 二零二六年 千港元 | 二零二五年 千港元 | 二零二六年 千港元 | 二零二五年 千港元 | 二零二六年 千港元 | 二零二五年 千港元 | 二零二六年 千港元 | 二零二五年 千港元 | 二零二六年 千港元 | 二零二五年 千港元 | |
| 分類收入： | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 銷售予外界客戶 | 667,802 | 617,205 | 573,083 | 620,966 | 637,759 | 647,299 | 233,954 | 217,849 | 104,040 | 103,390 | 29,022 | 31,765 | 221,380 | 220,204 | 2,036 | 3,452 | 114,441 | 85,466 | 2,583,517 | 2,547,596 | |
| 分類業務間之銷售 | — | — | 20,955 | 21,853 | 377 | 358 | 1,965 | 1,944 | — | — | 6,312 | 5,301 | 1,977 | 3,684 | — | — | 12,181 | 12,327 | 43,767 | 45,467 | |
| 其他收入及收益 | 16,829 | 24,137 | 26,994 | 14,144 | 529 | 411 | 10,248 | 2,297 | 10,343 | 841 | 381 | 756 | 11,558 | 8,214 | 70 | 97 | 18,801 | 64,683 | 95,753 | 115,580 | |
| 總計 | <u>684,631</u> | <u>641,342</u> | <u>621,032</u> | <u>656,963</u> | <u>638,665</u> | <u>648,068</u> | <u>246,167</u> | <u>222,090</u> | <u>114,383</u> | <u>104,231</u> | <u>35,715</u> | <u>37,822</u> | <u>234,915</u> | <u>232,102</u> | <u>2,106</u> | <u>3,549</u> | <u>145,423</u> | <u>162,476</u> | <u>2,723,037</u> | <u>2,708,643</u> | |
| 分類業務間之銷售抵銷 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (43,767) | (45,467) | |
| 總計 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | <u>2,679,270</u> | <u>2,663,176</u> |
| 分類業績 | <u>(271,201)</u> | <u>(337)</u> | <u>319,971</u> | <u>367,764</u> | <u>(21,407)</u> | <u>(37,963)</u> | <u>13,163</u> | <u>(15,264)</u> | <u>58,451</u> | <u>18,504</u> | <u>(13,076)</u> | <u>15,320</u> | <u>12,850</u> | <u>(16,566)</u> | <u>(13,276)</u> | <u>(15,906)</u> | <u>(24,717)</u> | <u>9,994</u> | <u>60,758</u> | <u>325,546</u> | |
| 未分配其他收入及收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 56,180 | 249,602 | |
| 投資物業公平值(虧損)/收益淨額 | — | — | (405,173) | 121,899 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (405,173) | 121,899 | |
| 未分配開支 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (192,864) | (234,057) | |
| 經營業務(虧損)/溢利 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (481,099) | 462,990 |
| 融資成本 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (532,618) | (584,523) |
| 應佔聯營公司之溢利及虧損 | 46 | 202 | (1) | (4) | (524) | (381) | 3,839 | 2,165 | — | — | — | — | — | — | — | — | 548 | 1,075 | 3,908 | 3,057 | |
| 應佔聯營公司之溢利及虧損 — 未分配 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (3,295) | (594) | |
| 應佔合營公司之溢利及虧損 | (129,026) | 10,596 | (135,185) | 21,870 | (1,648) | (6,944) | (3,595) | — | 746 | 1,967 | — | — | (2,617) | (4,604) | — | — | (1,363) | (845) | (272,688) | 22,040 | |
| 除稅前虧損 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (1,285,792) | (97,030) |
| 稅項 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | (47,926) | (115,153) |
| 期間虧損 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | <u>(1,333,718)</u> | <u>(212,183)</u> |

3. 分類資料(續)

分類資產及負債

下表呈列本集團可呈報分類之資產及負債總值：

| | 物業發展及銷售 | | 物業投資 | | 酒店業務 | | 餐廳及餐飲產品銷售業務 | | 媒體及娛樂 | | 電影及電視節目 | | 戲院營運 | | 主題公園營運 | | 其他 | | 綜合 | |
|--------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| | 二零二六年 一月三十一日 (未經審核) 千港元 | 二零二五年 七月三十一日 (經審核) 千港元 |
| 分類資產 | 8,207,412 | 8,607,815 | 35,137,530 | 34,817,478 | 7,643,395 | 7,673,397 | 369,759 | 398,023 | 216,773 | 190,465 | 617,212 | 708,360 | 333,282 | 389,067 | 737,408 | 726,258 | 1,000,576 | 1,044,142 | 54,263,347 | 54,555,005 |
| 於聯營公司之投資 | 1,643 | 1,597 | 75 | 77 | 186,726 | 181,236 | 19,895 | 16,116 | — | — | — | — | — | — | — | — | 8,321 | 13,227 | 216,660 | 212,253 |
| 於聯營公司之投資—未分配 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 197,482 | 184,459 |
| 於合營公司之投資 | 848,944 | 901,337 | 393,555 | 3,544,121 | 53,222 | 53,544 | 15,694 | 19,289 | 48,964 | 37,094 | — | — | 14,047 | 22,060 | — | — | 236,370 | 227,351 | 1,610,796 | 4,804,796 |
| 未分配資產 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4,428,290 | 4,471,788 |
| 分類為持作出售之資產 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 3,033,602 | — |
| 資產總值 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 63,750,177 | 64,228,301 |
| 分類負債 | 436,859 | 489,324 | 566,518 | 587,848 | 302,978 | 274,471 | 202,640 | 242,983 | 125,408 | 111,342 | 380,236 | 438,034 | 585,931 | 652,325 | 19,729 | 19,940 | 501,300 | 528,614 | 3,121,599 | 3,344,881 |
| 銀行貸款 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 21,299,184 | 20,821,439 |
| 有擔保票據 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4,244,944 | 4,259,626 |
| 其他貸款 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 301,153 | 296,688 |
| 未分配負債 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 6,166,696 | 6,119,230 |
| 負債總值 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 35,133,576 | 34,841,864 |

4. 營業額

營業額之分析如下：

| | 截至一月三十一日止六個月 | |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二六年 (未經審核) 千港元 | 二零二五年 (未經審核) 千港元 |
| 來自客戶合約之營業額： | | |
| 物業銷售 | 667,802 | 617,205 |
| 樓宇管理費收入 | 122,934 | 121,333 |
| 酒店業務收入 | 637,759 | 647,299 |
| 餐廳及餐飲產品銷售業務收入 | 233,954 | 217,849 |
| 電影及電視節目產品及電影版權之發行佣金收入、 版權收入及銷售 | 27,077 | 28,682 |
| 票房收入、小賣部收入及戲院相關收入 | 221,380 | 220,204 |
| 娛樂活動收入 | 64,467 | 42,011 |
| 遊戲產品銷售 | — | 27,093 |
| 唱片銷售、版權收入及音樂出版及版權之發行佣金收入 | 35,284 | 29,510 |
| 藝人管理費收入 | 4,289 | 4,776 |
| 廣告收入 | 1,945 | 3,083 |
| 主題公園營運收入 | 2,036 | 3,452 |
| 其他 | 114,441 | 85,466 |
| | 2,133,368 | 2,047,963 |
| 來自其他來源之營業額： | | |
| 租金收入 | 450,149 | 499,633 |
| 總營業額 | 2,583,517 | 2,547,596 |
| 確認來自客戶合約之營業額之時間： | | |
| 於單一時間點 | 1,694,145 | 1,610,920 |
| 隨時間推移 | 439,223 | 437,043 |
| | 2,133,368 | 2,047,963 |

5. 經營業務(虧損)/溢利

本集團經營業務(虧損)/溢利已扣除/(計入)：

| | 截至一月三十一日止六個月 | |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二六年 (未經審核) 千港元 | 二零二五年 (未經審核) 千港元 |
| 物業、廠房及設備之折舊 [^] | 139,920 | 147,619 |
| 使用權資產之折舊 [^] | 125,283 | 143,311 |
| 匯兌差額淨額 | 5,537* | (8,682) [@] |
| 電影版權之攤銷 [#] | 1,526 | 1,330 |
| 電影及電視節目產品之攤銷 [#] | 13 | 5,099 |
| 其他無形資產之攤銷* | 203 | 187 |
| 按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損淨額* | 16,489 | 8,085 |
| 交叉貨幣掉期公平值收益 [@] | (11,647) | (1,912) |
| 利率掉期公平值收益 [@] | (10,768) | — |
| 撇減發展中物業至可變現淨值 [#] | 97,382 | — |
| 撇減已落成待售物業至可變現淨值 [#] | 76,035 | — |
| 出售一間附屬公司之收益 [@] | — | (168,696) |
| | — | (168,696) |

[^] 折舊開支約239,401,000港元(截至二零二五年一月三十一日止六個月：263,044,000港元)已計入未經審核簡明綜合收益表版面之「其他經營開支」內。

[@] 此等項目已計入未經審核簡明綜合收益表版面之「其他收入及收益」內。

[#] 此等項目已計入未經審核簡明綜合收益表版面之「銷售成本」內。

* 此等項目已計入未經審核簡明綜合收益表版面之「其他經營開支」內。

6. 融資成本

| | 截至一月三十一日止六個月 | |
|---------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二六年 (未經審核) 千港元 | 二零二五年 (未經審核) 千港元 |
| 銀行貸款之利息 | 499,526 | 599,228 |
| 有擔保票據之利息 | 101,231 | 101,747 |
| 其他貸款之利息 | 2,901 | 3,154 |
| 其他應付款項之利息 | 5,168 | — |
| 租賃負債之利息 | 14,987 | 19,304 |
| 認沽期權負債之利息 | 2,289 | 2,260 |
| 銀行融資費用 | 43,006 | 46,688 |
| | 669,108 | 772,381 |
| 減：於在建工程資本化之金額 | (1,837) | (2,287) |
| 於發展中物業資本化之金額 | (127,325) | (171,684) |
| 於在建投資物業資本化之金額 | (7,328) | (13,887) |
| | 532,618 | 584,523 |

7. 稅項

香港利得稅乃就本期間於香港賺取之估計應課稅溢利按16.5%(截至二零二五年一月三十一日止六個月：16.5%)之稅率計算而作出撥備。

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

| | 截至一月三十一日止六個月 | |
|----------|------------------------|------------------------|
| | 二零二六年 (未經審核) 千港元 | 二零二五年 (未經審核) 千港元 |
| 本期稅項 | | |
| — 香港 | | |
| 本期支出 | 6,849 | 13,958 |
| 過往期間撥備不足 | 644 | 716 |
| | <u>7,493</u> | <u>14,674</u> |
| — 中國內地 | | |
| 企業所得稅 | 27,764 | 22,979 |
| 土地增值稅 | 20,058 | 56,177 |
| | <u>47,822</u> | <u>79,156</u> |
| — 其他地區 | | |
| 本期支出 | 14,744 | 13,480 |
| | <u>70,059</u> | <u>107,310</u> |
| 遞延稅項 | <u>(22,133)</u> | <u>7,843</u> |
| 本期間稅項支出 | <u><u>47,926</u></u> | <u><u>115,153</u></u> |

8. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司擁有人應佔期間虧損1,166,455,000港元(截至二零二五年一月三十一日止六個月：117,811,000港元)及期間已發行普通股之加權平均數1,453,328,830股(截至二零二五年一月三十一日止六個月：1,453,328,830股)計算。

就攤薄影響而言，由於本公司、豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)及麗豐的購股權對所呈列之每股基本虧損金額具反攤薄影響，故並無就截至二零二六年及二零二五年一月三十一日止期間所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

9. 應收賬款

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

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

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

於報告期末，根據付款到期日，應收賬款(扣除虧損撥備)賬齡分析如下：

| | 二零二六年 一月三十一日 (未經審核) 千港元 | 二零二五年 七月三十一日 (經審核) 千港元 |
|--------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 應收賬款： | | |
| 未到期或逾期少於30天 | 340,964 | 269,526 |
| 逾期31至60天 | 9,549 | 15,437 |
| 逾期61至90天 | 12,075 | 22,953 |
| 逾期超過90天 | 59,139 | 57,441 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 未到期的融資租賃應收款項 | 421,727 | 365,357 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 535,774 | 513,640 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 減：分類為流動之部份 | 957,501 | 878,997 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | (428,617) | (371,253) |
| | <hr/> | <hr/> |
| 非流動部份 | 528,884 | 507,744 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

10. 應付賬款、其他應付款項及應付費用

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

| | 二零二六年 一月三十一日 (未經審核) 千港元 | 二零二五年 七月三十一日 (經審核) 千港元 |
|-------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 應付賬款： | | |
| 未到期或逾期少於30天 | 184,698 | 242,006 |
| 逾期31至60天 | 58,871 | 32,973 |
| 逾期61至90天 | 8,891 | 6,338 |
| 逾期超過90天 | 31,775 | 57,971 |
| | 284,235 | 339,288 |
| 其他應付款項及應付費用 | 1,699,678 | 2,025,567 |
| 認沽期權負債 | 926,710 | 899,059 |
| | 2,910,623 | 3,263,914 |
| 減：分類為流動之部份 | (1,975,622) | (2,356,564) |
| | 935,001 | 907,350 |

11. 分類為持作出售之資產

於二零二五年十二月九日，本公司之全資附屬公司與獨立第三方就出售其全資附屬公司 Surearn Profits Limited(「SPL」)的全部已發行股份訂立買賣協議。因此，於二零二六年一月三十一日，SPL的全部資產(即於一間合營公司之權益3,015,380,000港元及已抵押銀行結餘18,222,000港元)已分類為持作出售之資產。

進一步詳情載於本公司及麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)日期為二零二五年十二月九日之聯合公佈及本公司日期為二零二五年十二月十六日之通函。

12. 報告期後事項

於二零二六年一月十二日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售於有限合夥企業的權益(「有限合夥權益」)，代價為14,600,000美元(相等於約114,900,000港元)。有限合夥權益於本集團之簡明綜合中期財務報表中流動資產項下入賬列為按公平值計入損益計量之財務資產。進一步詳情載於本公司及麗新製衣日期為二零二六年一月十二日之聯合公佈及本公司日期為二零二六年二月十一日之通函。

出售事項其後已於二零二六年三月六日完成，導致出售虧損約87,500,000港元。

中期股息

本公司董事會已議決不宣派截至二零二六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

全球經濟與地緣政治格局

全球經濟前景預計將保持穩定，二零二六年國內生產總值增長約為3.3%，主要受惠於二零二六年一月科技投資的韌性及私營部門的適應能力。隨著伊朗衝突爆發及全球原油供應受擾，市場此前預期的韌性正面臨考驗。然而，韌性進一步受到其他持續存在的下行風險所制約，包括其他地緣政治衝突、地緣經濟對抗，以及若科技投資預期被重新評估時可能引發的市場調整。上述因素持續加劇市場波動及政策不確定性。二零二六年一月，美國聯邦儲備局將聯邦基金利率維持於3.5%至3.75%的目標區間，當時或釋放出於二零二五年寬鬆週期後暫停加息的信號，但這可能在不久將來需要重新評估。

在此複雜多變的局勢中，穩健已然成為本集團發展的牢固根基，堅韌更是我們日後披荊斬棘的不竭動力。

香港物業市場

於回顧期間內，香港經濟由謹慎復甦轉向顯著增長。根據香港政府於二零二六年一月底公佈的初步估算，二零二五年第四季度實質本地生產總值按年增長3.8%，連續第三年錄得增長。二零二五年全年本地生產總值錄得強勁增長3.5%，顯著高於二零二四年的2.6%，並超出早前預測。此增幅主要受多項因素支持，包括美國於二零二五年下半年連續三次減息、資本市場相對活躍、人民幣走強減緩跨境消費誘因，以及訪港旅客人數回升。訪港旅客人數出現超出預期的顯著復甦，二零二五年全年臨時統計訪港旅客總數達4,990萬人次，按年增長約12%。儘管全球主要經濟體地緣政治緊張局勢升溫，以及經濟、金融及貿易政策持續演變帶來外部不確定性，香港政府推動經濟增長及拓展市場多元化的措施仍將為香港經濟提供重要支持。

香港的寫字樓租賃市場仍面臨挑戰，辦公室供應過剩。二零二六年初，全港寫字樓空置率約為17.5%，反映市場競爭激烈且供過於求。受惠於大型活動及跨境旅遊政策的放寬，零售租賃市場表現呈現分化，核心地段有所回升，但郊區零售及社區商場仍面臨租金壓力及租金下跌情況。儘管存在整體租金壓力，本集團一直積極爭取現有租戶續租，並優化租戶組合，以維持物業的高出租率。因此，在審慎的市場環境下，本集團於香港的寫字樓及零售租賃業務的平均出租率均成功維持在90%或以上。

期內，住宅物業市場雖仍面臨挑戰，但已顯現出觸底反彈及逐步復甦跡象。住宅物業市場回暖與持續的人才湧入直接相關：「高端人才通行證計劃」於二零二六年一月將合資格大學名單擴增至200所院校。預計到二零二七年，此項擴增將每年創造約12,000個租賃單位需求，當中70%的持有者目前正租住私人住宅單位。此外，「按揭供款低於租金」的趨勢日益明顯，此現象不僅鼓勵租客轉為置業，亦吸引買房出租的投資者。這股持續的需求，加上「高端人才通行證計劃」擴增後帶來的人才持續湧入，正逐步緩解開發商的降價壓力。

本集團成功把握銷售機遇，令Bal Residence項目及尚柏項目取得不錯的銷售成績，該兩個項目均已售罄。此外，本集團的合營公司項目(即位於The Southside的「激晨」)已於二零二五年六月啟動預售，市場反應熱烈。至最新數據，該項目合共825個單位中約780個單位已預售出約13,700,000,000港元。此強勁表現不僅反映市場信心逐步回升，更在充滿挑戰的經營環境中，再次印證地理位置優越的優質住宅發展項目持續受到市場青睞。本集團將繼續密切關注市場動態，並評估未來項目推出的合適時機及定價。

Bal Residence之總銷售面積約為62,148平方呎，包括7,506平方呎之商業設施及54,642平方呎之住宅空間，提供156個住宅單位。截至二零二六年二月二十八日，本集團已售出Bal Residence所有住宅單位，平均售價約為每平方呎15,193港元。已售出住宅單位之所得款項總額估計為830,200,000港元。於回顧期間內售出住宅單位40個，共計216,600,000港元於收入確認。於二零二六年二月一日至二零二六年二月二十八日，餘下2個單位已售出。

尚柏之總銷售面積約為36,720平方呎，提供112個住宅單位。全部住宅單位已售罄，絕大部分於上一回顧年度於收入確認。所得款項總額為346,800,000港元，其中24,100,000港元於本財政期間於收入確認。

位於激晨住宅項目的建築工程正在進行中，預期將於二零二六年第二季度竣工。該項目總建築面積(「**建築面積**」)約636,200平方呎，預期將可建兩幢住宅大樓，提供825個住宅單位。

九龍塘廣播道79號項目的上蓋建築工程正在進行中，預期將於二零二六年上半年竣工。其將被發展為一個高質素的豪華住宅物業，獲准許的建築面積上限約為71,600平方呎，提供約46個中至大型單位(包括2幢獨立洋房)。

港島半山旭龡道1號項目地基工作正在進行中，建築工程預期將於二零二八年第一季度竣工。本集團計劃將該地皮重建為總建築面積約55,200平方呎的豪華住宅項目，提供約27個中至大型住宅單位。

何文田窩打老道116號項目的項目設計工作正在進行中，預期將於二零二八年第三季度竣工。本集團擬將該地皮重建為總建築面積約46,600平方呎的住宅項目，提供約85個住宅單位。

中國內地物業市場

根據國家統計局於二零二六年一月公佈的數據，中國內地經濟於二零二五年全年錄得5%的國內生產總值增長，不僅達到官方目標，並在持續的全球逆風與國內挑戰下展現出強大韌性。此表現反映寬鬆政策措施的成效，以及出口關稅低於預期。儘管如此，家庭收入疲弱、全球貿易環境不明朗以及勞動市場表現疲軟，仍持續對國內需求構成制約。

各項支持性政策措施，包括下調按揭利率、調低首付比例、放寬購房限制，以及在全國推廣符合資格的房屋銷售增值稅豁免政策，為房地產交易量提供有限支持。然而，住宅市場尚未實現穩定。截至二零二六年一月，全國70個主要城市的新房價格創下七個月以來最大按年跌幅，跌幅達3.1%，顯示全國房價尚未出現明顯的企穩跡象。

有見及此，中央政府已重新調整二零二六年的政策方針。於二零二五年十二月召開的全國住房工作會議，闡明了政策重心將轉向城市更新、去庫存及加強需求端支持。二零二六年的關鍵措施包括：授權地方政府收購未售出的商業住宅並轉為可負擔住房；強化「白名單」融資機制以支持項目交付；以及推動向現房銷售(售後)模式轉型。預計中央政府將持續致力於穩定房地產市場，並促進經濟的長期可持續增長。

儘管本集團的中國物業旗艦麗豐控股有限公司(「麗豐」)及其附屬公司(統稱「麗豐集團」)對營運所在城市的長期業務前景仍抱持信心，尤其是充滿活力的大灣區(「大灣區」)，但經濟復甦進程延宕，為可預見未來帶來挑戰。

麗豐集團的租賃組合涵蓋上海、廣州、中山及橫琴，總面積約5,900,000平方呎。中國內地辦公樓租賃市場持續面對不利環境，預計二零二六年全年市場環境仍將嚴峻。在淨吸納量疲軟及新供應持續增加的情況下，主要一線城市的空置率預計將維持在較高水平，對甲級辦公樓租金構成持續的下行壓力。租戶逐漸傾向將優質且地段優越的資產視為避風港，從而維持了核心城區優質辦公樓空間的需求。

於回顧期間內，麗豐集團積極提前與現有租戶續約，同時招攬新租戶，以維持高出租率。經濟環境依然嚴峻，導致租金收入有所下降，但降幅仍在預期之內。儘管如此，兩幢近期竣工之甲級辦公樓 – 上海麗豐天際中心與廣州麗豐國際中心 – 租金持續穩步上升，較上個財政期間帶來額外租金收入。

麗豐集團之橫琴創新方計劃已成功建構專注於「跨境電商產業與生態圈」及「文旅會展商貿產業」之雙核心發展，匯集跨境電商產業、新科技產業、大健康產業、主題樂園、橫琴哈羅禮德學校、橫琴凱悅酒店、購物中心、多功能場館及跨境交通等配套於一體，全面營運使用中。

橫琴創新方第一期(「**創新方第一期**」)[琴澳跨境電商產業園區(創新方)]已形成顯著產業集聚效應，入駐企業超逾420家，涵蓋多個前沿增長領域：

- 以圓通集團大灣區總部、映宇宙、TOPTOY、名創優品、泰陌、三六零、交個朋友控股、發現澳門、卡斯國際、安駿物流等為代表的「跨境電商及互聯網」產業群；
- 以凌煙閣、拓竹科技、一微半導體、理想汽車、芯業測控和多家知名芯片開發設計企業為代表的「高端新質生產力」產業群；
- 以聯合生命為代表的「大健康」產業群；及
- 以中國工商銀行股份有限公司(「**工商銀行**」)、桔子數科、奇富科技為代表的「跨境金融服務與創新」。

橫琴「四新產業」(科技研發和高端製造、中醫藥等澳門品牌工業、文旅會展商貿以及現代金融)在此匯聚融合，正讓創新方成為推動琴澳一體化高質量發展的新經濟增長極。

值得一提的是，園區內其中一名主要租戶為某跨境電商龍頭企業，該企業已在創新方第一期租賃六層辦公空間，設立其全球跨境電商總部，約1,500名員工於此辦公及生活，而該項目於全面出租時，預期其僱員人數將擴大至超過3,000人，成功在創新方構建具有群聚效應的產業生態圈。於本業績公佈日期，約99%的辦公室單位已經出租，約有2,800人於此辦公。麗豐集團亦已將創新方第一期餘下未出售的文化工作室單位出租予入駐企業僱員。上述的創新營運模式不僅能有效啟動商業區的客流量，更可透過吸引優質企業，實現商業結構的持續優化及升級。

於本業績公佈日期，創新方第一期之商業區約有86%已經出租，而主要租戶包括「橫琴國家地理探險家中心」、喜茶、瑞幸咖啡、麥當勞、口袋屋蹦床公園、錕鵬卡丁運動中心、錕鵬數字運動館、十萬雪極滑雪中心、蠓大仙、華潤萬家LIFE及聯合生命。工商銀行亦向麗豐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。此外，自二零二四年底以來，創新方第一期之另外四個零售單位已售予獨立第三方。

橫琴創新方第二期(「**創新方第二期**」)取得重大進展。麗豐集團已於二零二五年十一月底完成出售創新方第二期的兩幢高端人才公寓樓(T1及T3)的協議簽署，總額為人民幣625,700,000元，總建築面積約49,655平方米，提供約780套高端人才公寓單位，可為在創新方第一期及創新方第二期辦公樓及橫琴工作的各類人才提供就近租房選擇。

創新方第二期的第二幢大樓指定作辦公用途，預計將於二零二六年十一月投入使用，並將吸引更多的跨境電商租戶進駐。另外，麗豐集團已獲當地政府批准，可將創新方第二期的第四至十一幢大樓發展作為保障性租賃用途，這也是首個獲得「橫琴粵澳深度合作區保障性租賃住房項目認定書」的項目。有關措施旨在滿足橫琴商業生態圈日益增長之保障性租賃住房需求，並為該區域提供重要的配套設施。

中山棕櫚彩虹花園餘下住宅單位、零售商舖及停車位，以及橫琴創新方第一期之文化工作室與文化工作坊單位的銷售工作正穩步推進。除前述創新方第二期兩幢住房大樓(T1及T3)以約688,100,000港元(人民幣625,700,000元)售出外，麗豐集團正與一名潛在買家就創新方第二期若干住房大樓進行洽談。此洽談將有助達成前述之出售目標，麗豐集團將繼續物色合適資產進行出售，以提升財務狀況。

戲院營運／媒體及娛樂／電影製作及發行

受消費者習慣顯著轉變所推動，尤其是串流平台及其他數碼娛樂媒體日益普及，加上缺乏具吸引力的外國賣座鉅片，導致戲院入座率下降，拖累戲院收入。於二零二五年，香港票房仍面臨嚴峻挑戰，全年票房收入按年下跌約16%，為過去十三年最低水平。此外，行業仍受租金及經營成本高企所困擾，對戲院經營者持續造成壓力。二零二五年戲院關閉情況明顯加劇，約有十間戲院結業或轉手予其他經營者，趨勢已持續至二零二六年年初。

面臨嚴峻市場環境及經濟不明朗下，本地製作仍出現亮點。自二零二五年十二月底至二零二六年農曆新年期間，港產電影如《尋秦記》及《夜王》票房收入表現理想。儘管上述理想表現帶來一定增長動力，惟在缺乏賣座鉅片上映的情況下，香港電影市場於二零二六年的整體前景仍趨低迷。電影發展基金仍致力提供資金支持以提升票房收入，並配合第50屆香港國際電影節及於二零二五年底獲批准的各項業界支援計劃，有關措施旨在提升本地製作的品質及數量。於回顧期間內，豐德麗控股有限公司(「**豐德麗**」)及其附屬公司(統稱「**豐德麗集團**」)戲院營運收入大致維持穩定。豐德麗集團將持續密切監察市況，並提高整體經營效率，以及積極實行成本優化措施，以審慎態度評估戲院未來營運之機遇。

作為豐德麗集團從事媒體及娛樂之旗艦，寰亞傳媒集團有限公司(豐德麗之間接全資附屬公司)將繼續製作優質及具商業價值之產品。

近期上映《志願軍：浴血和平》之票房表現符合預期。豐德麗集團將繼續投資於中國題材之原創優質電影製作。

因應中國內地電視台及在線視頻網站對優質節目之需求持續暢旺，豐德麗集團將繼續製作優質電視劇集系列。豐德麗集團正就開發電視劇集製作之新項目與多個中國合作夥伴進行洽談。

謹此恭賀馮允謙、鄧麗欣及盧慧敏分別於《2025年度叱咤樂壇流行榜頒獎典禮》中榮獲「叱咤樂壇男歌手金獎」、「我最喜愛的女歌手」及「叱咤樂壇生力軍女歌手銀獎」。豐德麗集團將繼續在中國內地發掘新秀，並加強與亞洲藝人的合作，旨在打造豐德麗集團具實力的藝人陣容。

近期舉行之「*Big Four Happy To See You All*演唱會2025」及「*STEP by STEPHY*鄧麗欣澳門演唱會2025」贏得良好口碑且大眾好評如潮。豐德麗集團將繼續與本地及亞洲知名藝人合作推廣演唱會，而即將舉行之活動包括黎明、鄭秀文及草蜢之演唱會。

豐德麗集團授予騰訊音樂娛樂(深圳)有限公司及華納唱片有關音樂產品之發行權一直為豐德麗集團提供穩定收入。

展望未來，我們相信，憑藉豐德麗集團涵蓋電影、電視節目、音樂、藝人管理及現場表演之綜合媒體平台，豐德麗集團得以穩佔優勢，透過均衡且具協同效應之方式把握娛樂市場之機遇，豐德麗集團亦將繼續尋求合作與投資機遇，以讓業務組合豐富多姿、拓闊收入來源及為其股東實現最大價值。

其他業務最新資料

於二零二五年十二月九日，本集團宣佈出售其於Surearn Profits Limited的權益，其持有位於香港干諾道中3號相關物業的權益。此次出售預計將於二零二六年第二季度完成，預計所得款項淨額為2,400,000,000港元。

除出售物業外，本集團亦積極出售非核心資產，以變現資金並強化資產負債表。於二零二六年三月六日，本集團完成出售其於New Vision Fund, L.P.的權益，錄得所得款項淨額113,900,000港元。

本集團於其截至二零二五年一月三十一日止六個月的上一份中期業績中公佈其擬於未來兩年內實現出售金額8,000,000,000港元(包括麗豐集團之2,000,000,000港元)的資產。自此，預期完成出售事項後之所得款項總額約為7,000,000,000港元(包括麗豐集團之約1,000,000,000港元)。本集團一直並仍在就出售其他資產與潛在買家進行討論，以進一步改善其流動資金狀況。

由於本集團成功進行再融資及資產出售，本集團於二零二六年一月三十一日恢復其流動資產淨值狀況。本集團相信，上述再融資及資產出售的完成將進一步推動本集團的去槓桿化及改善其財政年度下半年的財務狀況。

鑒於全球地緣政治衝突，以及香港及中國內地商業房地產市場面臨的營運挑戰，本集團預期二零二六年將是充滿不確定性的一年。本集團正審慎管理其財務狀況，並積極就出售其他資產與潛在買家進行討論，以改善本集團流動資金。

中期業績概覽

截至二零二六年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額2,583,500,000港元(二零二五年：2,547,600,000港元)。該增加主要歸因於(i)麗豐集團成功出售橫琴創新方第二期兩幢住房大樓(T1及T3)，其中一幢大樓(T1)的收入已於回顧期間內確認。這部分被回顧期間內Bal Residence及尚柏僅餘少量單位可供銷售而導致香港物業銷售減少所抵銷；(ii)餐廳及餐飲收入增加，主要歸因於旅客人數回升；及(iii)其他收入增加，主要由Camper & Nicholsons International S.A.所帶動。鑒於營運環境嚴峻，回顧期間內收入增長受租金收入減少及酒店業務收入下降所影響，較去年同期表現遜色。

毛利由去年同期的942,700,000港元減少約30.4%至656,200,000港元，主要由於麗豐集團出售橫琴創新方第二期的一幢住房大樓(T1)以及撇減橫琴創新方第二期的發展中物業(T3)及已落成待售物業而產生虧損。

下表載列按分部劃分之營業額：

| | 截至一月三十一日止六個月 | | 差額 (百萬港元) | 百分比變動 |
|-------------|-----------------|-----------------|--------------|-------------|
| | 二零二六年 (百萬港元) | 二零二五年 (百萬港元) | | |
| 物業投資 | 573.1 | 621.0 | -47.9 | -7.7 |
| 物業發展及銷售 | 667.8 | 617.2 | +50.6 | +8.2 |
| 酒店業務 | 637.8 | 647.3 | -9.5 | -1.5 |
| 餐廳及餐飲產品銷售業務 | 234.0 | 217.8 | +16.2 | +7.4 |
| 戲院營運 | 221.4 | 220.2 | +1.2 | +0.5 |
| 媒體及娛樂 | 104.0 | 103.4 | +0.6 | +0.6 |
| 電影及電視節目 | 29.0 | 31.8 | -2.8 | -8.8 |
| 主題公園營運 | 2.0 | 3.5 | -1.5 | -42.9 |
| 其他 | 114.4 | 85.4 | +29.0 | +34.0 |
| 總計 | 2,583.5 | 2,547.6 | +35.9 | +1.4 |

截至二零二六年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔虧損淨額約為1,166,500,000港元(二零二五年：117,800,000港元)。虧損增加主要由於在回顧期間內(i)上述麗豐集團出售橫琴創新方第二期的一幢住房大樓(T1)及撇減橫琴創新方第二期的物業(主要為T3)而產生虧損；(ii)本集團之投資物業公平值虧損；及(iii)合營公司物業公平值虧損及減值虧損所致。

每股虧損淨額為0.803港元(二零二五年：0.081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會計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會計準則所規定或按照香港財務報告準則會計準則呈列。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 | |
|--|----------------|---------|
| | 二零二六年 | 二零二五年 |
| 本集團經營(虧損)／收益 (香港財務報告準則會計準則計量) | (481.1) | 463.0 |
| 調整： | | |
| 應佔合營公司之(虧損)／收益 | (272.7) | 22.0 |
| 應佔聯營公司之收益 | 0.6 | 2.5 |
| 本集團持有之投資物業公平值虧損／(收益) ^(附註1) | 405.2 | (121.9) |
| 合營公司持有之投資物業公平值虧損 ^(附註1) | 150.6 | — |
| 物業、廠房及設備折舊 ^(附註2) | 139.9 | 147.6 |
| 使用權資產折舊 ^(附註2) | 125.3 | 143.3 |
| 電影版權、電影及電視節目產品之攤銷 ^(附註3) | 1.5 | 6.6 |
| 本集團持有之物業減值 ^(附註4) | 173.4 | — |
| 合營公司持有之物業減值 ^(附註4) | 136.4 | — |
| 出售一間附屬公司之收益 ^(附註5) | — | (168.7) |
| 本集團經調整EBITDA(非香港財務報告準則計量) | 379.1 | 494.4 |

附註：

1. 鑒於本集團及合營公司持有龐大投資物業組合，該等調整與投資物業公平值變動有關，屬非現金性質。
2. 該等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。
3. 該調整來自電影版權、電影及電視節目產品之攤銷，屬非現金性質。
4. 該等調整來自本集團及合營公司持有之物業減值，屬非現金及非經常性質。
5. 該調整來自出售一間附屬公司之收益，屬非經常性質。

於回顧期間內，扣除物業重估以及其他非現金及非經常性項目之淨影響，本集團之經調整EBITDA約為379,100,000港元(二零二五年：494,400,000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 二零二六年 二零二五年 | |
|--|----------------------------------|----------------|
| 本公司擁有人應佔淨虧損 (香港財務報告準則會計準則計量) | (1,166.5) | (117.8) |
| 調整： | | |
| 本集團持有之投資物業公平值虧損／(收益) ^(附註1) | 405.2 | (121.9) |
| 本集團持有之投資物業公平值變動之遞延稅項 ^(附註1) | (6.8) | (1.4) |
| 非控股權益分佔之本集團持有之投資物業公平值 變動減遞延稅項 ^(附註1) | (9.4) | (2.0) |
| 合營公司持有之投資物業公平值虧損 ^(附註1) | 150.6 | - |
| 本集團持有之物業減值 ^(附註2) | 173.4 | - |
| 合營公司持有之物業減值 ^(附註2) | 136.4 | - |
| 減值之遞延稅項 ^(附註2) | (10.6) | - |
| 非控股權益分佔減值減遞延稅項 ^(附註2) | (73.0) | - |
| 出售一間附屬公司之收益 ^(附註3) | - | (168.7) |
| 本公司擁有人應佔經調整淨虧損，不包括 投資物業公平值變動及其他非現金及非經常性 項目(非香港財務報告準則計量) | (400.7) | (411.8) |

附註：

1. 鑒於本集團及合營公司持有龐大投資物業組合，該等調整與投資物業公平值變動，相關遞延稅項，以及對非控股權益分佔部分之影響有關，屬非現金性質。
2. 該等調整來自本集團及合營公司持有之物業減值，相關遞延稅項，以及對非控股權益分佔部分之影響，屬非現金及非經常性質。
3. 該調整來自出售一間附屬公司之收益，屬非經常性質。

於回顧期間內，扣除物業重估以及其他非現金及非經常性項目之淨影響，本公司擁有人應佔經調整淨虧損約為400,700,000港元(二零二五年：411,800,000港元)。扣除物業重估以及其他非現金及非經常性項目之影響後每股淨虧損約為0.276港元(二零二五年：0.283港元)。

於二零二六年一月三十一日，本公司擁有人應佔權益為22,314,100,000港元，相較於二零二五年七月三十一日為23,119,800,000港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零二五年七月三十一日之每股15.908港元跌至二零二六年一月三十一日之每股15.354港元。

物業組合組成

於二零二六年一月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約為7,800,000平方呎。本集團於中國內地之所有主要物業均透過麗豐集團持有，惟創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有80%及20%權益除外，而於香港及海外之所有主要物業均由本集團(不包括豐德麗集團及麗豐集團)持有。

於二零二六年一月三十一日，本集團主要物業之概約應佔建築面積(千平方呎)及停車位數目如下：

| | 商業/零售 | 辦公室 | 酒店/酒店式 服務公寓 | 住宅 | 工業 | 總計 (不包括 停車位及 配套設施) | 停車位數目 |
|---|--------------|--------------|----------------|------------|-----------|-----------------------------|--------------|
| 麗豐集團主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準¹) | | | | | | | |
| 已落成租賃物業 ² | 1,468 | 1,216 | — | — | — | 2,684 | 1,643 |
| 已落成酒店物業及酒店式服務公寓 ² | — | — | 545 | — | — | 545 | — |
| 發展中物業 ³ | 316 | 151 | 871 | — | — | 1,338 | 588 |
| 已落成待售物業 | 62 | 232 | 72 | 16 | — | 382 | 1,877 |
| 小計 | 1,846 | 1,599 | 1,488 | 16 | — | 4,949 | 4,108 |
| 本集團(不包括麗豐集團)主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準) | | | | | | | |
| 已落成租賃物業 ² | 690 | 987 | — | — | 16 | 1,693 | 1,357 |
| 已落成酒店物業及酒店式服務公寓 ² | — | — | 725 | — | — | 725 | 92 |
| 發展中物業 ³ | — | — | — | 269 | — | 269 | 137 |
| 已落成待售物業 | 30 | 105 | 33 | 9 | — | 177 | 47 |
| 小計 | 720 | 1,092 | 758 | 278 | 16 | 2,864 | 1,633 |
| 本集團應佔總建築面積 | 2,566 | 2,691 | 2,246 | 294 | 16 | 7,813 | 5,741 |

附註：

1. 於二零二六年一月三十一日，麗豐為本公司擁有55.08%權益之附屬公司。
2. 已落成及產生租金之物業。
3. 所有在建中之物業。

物業投資

租金收入

於回顧期間內，本集團的租賃業務錄得營業額573,100,000港元(二零二五年：621,000,000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209,000,000港元、5,300,000港元及358,800,000港元。

本集團主要投資物業之租賃營業額分析如下：

| | 截至一月三十一日止六個月 | | 百分比變動 | 期末出租率 | |
|------------------------|---------------|---------------|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 二零二六年 百萬港元 | 二零二五年 百萬港元 | | 二零二六年 % | 二零二五年 % |
| 香港 | | | | | |
| 長沙灣廣場 | 121.9 | 131.4 | -7.2 | 93.2 | 92.1 |
| 銅鑼灣廣場二期 | 59.8 | 62.3 | -4.0 | 91.6 | 89.0 |
| 麗新商業中心 | 23.5 | 25.3 | -7.1 | 91.8 | 96.3 |
| 其他 | 3.8 | 3.3 | +15.2 | | |
| 小計： | 209.0 | 222.3 | -6.0 | | |
| 英國倫敦 | | | | | |
| Leadenhall Street 107號 | 5.3 | 6.2 | -14.5 | 55.0 | 47.0 |
| Leadenhall Street 100號 | — | 26.6 | -100.0 | 0.0 | 0.0 |
| Leadenhall Street 106號 | — | — | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 小計： | 5.3 | 32.8 | -83.8 | | |
| 中國內地 | | | | | |
| 上海 | | | | | |
| 上海香港廣場 | 118.6 | 130.2 | -8.9 | 零售：96.0 辦公室：84.9 | 零售：92.5 辦公室：87.2 |
| 上海五月花生活廣場 | 17.8 | 20.4 | -12.7 | 零售：96.0 | 零售：98.2 |
| 上海凱欣豪園 | 5.6 | 5.2 | +7.7 | 100.0 | 100.0 |
| 上海麗豐天際中心 | 42.4 | 28.5 | +48.8 | 零售：96.8 辦公室：62.7 | 零售：89.0 辦公室：48.1 |
| 廣州 | | | | | |
| 廣州五月花商業廣場 | 43.7 | 47.7 | -8.4 | 零售：98.0 辦公室：100.0 | 零售：94.2 辦公室：100.0 |
| 廣州富邦廣場 | 10.7 | 10.7 | 0.0 | 99.0 | 96.0 |
| 廣州麗豐中心 | 50.5 | 61.3 | -17.6 | 零售：100.0 辦公室：88.0 ¹ | 零售：100.0 辦公室：89.0 ¹ |
| 廣州麗豐國際中心 | 37.4 | 30.9 | +21.0 | 零售：95.4 辦公室：76.9 | 零售：99.0 辦公室：64.3 |
| 中山 | | | | | |
| 中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場 | 2.3 | 2.6 | -11.5 | 零售：79.0 ¹ | 零售：94.5 ¹ |
| 橫琴 | | | | | |
| 橫琴創新方第一期 | 8.6 | 9.2 | -6.5 | 零售：85.7 ² | 零售：83.5 ² |
| 其他 | 21.2 | 19.2 | +10.4 | | |
| 小計： | 358.8 | 365.9 | -1.9 | | |
| 總計： | 573.1 | 621.0 | -7.7 | | |

| | 截至一月三十一日止六個月 | | 百分比變動 | 期末出租率 | |
|-------------------------------|---------------|---------------|-------|------------|------------|
| | 二零二六年 百萬港元 | 二零二五年 百萬港元 | | 二零二六年 % | 二零二五年 % |
| 合營公司項目所得租金收入 | | | | | |
| 香港 | | | | | |
| 中國建設銀行大廈 ³ (50%基準) | 52.2 | 57.2 | -8.7 | 93.6 | 97.7 |
| 總計： | 52.2 | 57.2 | -8.7 | | |

附註：

1. 不包括自用面積。
2. 包括文化景點面積。
3. 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行股份有限公司(「中國建設銀行」)之合營公司項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零二六年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約104,400,000港元(二零二五年：114,400,000港元)。

本集團按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：

| | 截至二零二六年一月三十一日止六個月 | | | 截至二零二五年一月三十一日止六個月 | | |
|------------------------|-------------------|---------------|----------------|-------------------|---------------|----------------|
| | 本集團 應佔權益 | 營業額 (百萬港元) | 總建築面積 (平方呎) | 本集團 應佔權益 | 營業額 (百萬港元) | 總建築面積 (平方呎) |
| 香港 | | | | | | |
| 長沙灣廣場 | 100% | | | 100% | | |
| 商業 | | 54.2 | 233,807 | | 59.2 | 233,807 |
| 辦公室 | | 58.7 | 409,896 | | 62.5 | 409,896 |
| 停車位 | | 9.0 | 不適用 | | 9.7 | 不適用 |
| 小計： | | 121.9 | 643,703 | | 131.4 | 643,703 |
| 銅鑼灣廣場二期 | 100% | | | 100% | | |
| 商業 | | 36.5 | 109,770 | | 38.4 | 109,770 |
| 辦公室 | | 20.4 | 96,268 | | 21.0 | 96,268 |
| 停車位 | | 2.9 | 不適用 | | 2.9 | 不適用 |
| 小計： | | 59.8 | 206,038 | | 62.3 | 206,038 |
| 麗新商業中心 | 100% | | | 100% | | |
| 商業 | | 11.0 | 95,063 | | 12.0 | 95,063 |
| 辦公室 | | 2.1 | 74,181 | | 2.9 | 74,181 |
| 停車位 | | 10.4 | 不適用 | | 10.4 | 不適用 |
| 小計： | | 23.5 | 169,244 | | 25.3 | 169,244 |
| 其他 | | 3.8 | 15,951 | | 3.3 | 15,951 |
| 小計： | | 209.0 | 1,034,936 | | 222.3 | 1,034,936 |
| | | | | | | |
| 英國倫敦 | | | | | | |
| Leadenhall Street 107號 | 100% | | | 100% | | |
| 商業 | | 0.2 | 48,182 | | 2.2 | 48,182 |
| 辦公室 | | 5.1 | 98,424 | | 4.0 | 98,424 |
| 小計： | | 5.3 | 146,606 | | 6.2 | 146,606 |
| Leadenhall Street 100號 | 100% | | | 100% | | |
| 辦公室 | | — | 177,700 | | 26.6 | 177,700 |
| Leadenhall Street 106號 | 100% | | | 100% | | |
| 商業 | | — | 3,540 | | — | 3,540 |
| 辦公室 | | — | 16,384 | | — | 16,384 |
| 小計： | | — | 19,924 | | — | 19,924 |
| 小計： | | 5.3 | 344,230 | | 32.8 | 344,230 |
| | | | | | | |
| 中國內地 | | | | | | |
| 上海 | | | | | | |
| 上海香港廣場 | 55.08% | | | 55.08% | | |
| 零售 | | 75.4 | 468,434 | | 83.2 | 468,434 |
| 辦公室 | | 40.2 | 362,096 | | 44.0 | 362,096 |
| 停車位 | | 3.0 | 不適用 | | 3.0 | 不適用 |
| 小計： | | 118.6 | 830,530 | | 130.2 | 830,530 |
| 上海五月花生活廣場 | 55.08% | | | 55.08% | | |
| 零售 | | 15.7 | 320,314 | | 18.2 | 320,314 |
| 停車位 | | 2.1 | 不適用 | | 2.2 | 不適用 |
| 小計： | | 17.8 | 320,314 | | 20.4 | 320,314 |
| 上海凱欣豪園 | 52.33% | | | 52.33% | | |
| 零售 | | 4.8 | 82,062 | | 4.5 | 82,062 |
| 停車位 | | 0.8 | 不適用 | | 0.7 | 不適用 |
| 小計： | | 5.6 | 82,062 | | 5.2 | 82,062 |
| 上海麗豐天際中心 | 55.08% | | | 55.08% | | |
| 零售 | | 4.1 | 92,226 | | 3.8 | 92,226 |
| 辦公室 | | 36.9 | 634,839 | | 23.5 | 634,839 |
| 停車位 | | 1.4 | 不適用 | | 1.2 | 不適用 |
| 小計： | | 42.4 | 727,065 | | 28.5 | 727,065 |

| | 截至二零二六年一月三十一日止六個月 | | | 截至二零二五年一月三十一日止六個月 | | |
|-------------------------------|---------------------|---------------|----------------------|---------------------|---------------|----------------------|
| | 本集團 應佔權益 | 營業額 (百萬港元) | 總建築面積 (平方呎) | 本集團 應佔權益 | 營業額 (百萬港元) | 總建築面積 (平方呎) |
| 廣州 | | | | | | |
| 廣州五月花商業廣場 | 55.08% | | | 55.08% | | |
| 零售 | | 37.8 | 357,424 | | 41.2 | 357,424 |
| 辦公室 | | 4.9 | 79,431 | | 4.9 | 79,431 |
| 停車位 | | 1.0 | 不適用 | | 1.6 | 不適用 |
| 小計： | | 43.7 | 436,855 | | 47.7 | 436,855 |
| 廣州富邦廣場 | 55.08% | | | 55.08% | | |
| 零售 | | 10.7 | 182,344 | | 10.7 | 182,344 |
| 廣州麗豐中心 | 55.08% | | | 55.08% | | |
| 零售 | | 7.6 | 112,292 | | 8.6 | 112,292 |
| 辦公室 | | 41.1 | 625,821 | | 49.5 | 625,821 |
| 停車位 | | 1.8 | 不適用 | | 3.2 | 不適用 |
| 小計： | | 50.5 | 738,113 | | 61.3 | 738,113 |
| 廣州麗豐國際中心 | 55.08% | | | 55.08% | | |
| 零售 | | 7.5 | 109,320 | | 6.4 | 109,320 |
| 辦公室 | | 27.5 | 505,301 | | 22.5 | 505,301 |
| 停車位 | | 2.4 | 不適用 | | 2.0 | 不適用 |
| 小計： | | 37.4 | 614,621 | | 30.9 | 614,621 |
| | | | | | | |
| 中山 | | | | | | |
| 中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場 | 55.08% | | | 55.08% | | |
| 零售 ¹ | | 2.3 | 148,106 | | 2.6 | 148,106 |
| | | | | | | |
| 橫琴 | | | | | | |
| 創新方第一期 [#] | 64.06% ² | | | 64.06% ² | | |
| 商業 ³ | | 8.6 | 996,538 ³ | | 9.2 | 998,730 ³ |
| 其他 | | 21.2 | 不適用 | | 19.2 | 不適用 |
| 小計： | | 358.8 | 5,076,548 | | 365.9 | 5,078,740 |
| | | | | | | |
| 總計： | | 573.1 | 6,455,714 | | 621.0 | 6,457,906 |
| | | | | | | |
| 合營公司項目所得租金收入 | | | | | | |
| 香港 | | | | | | |
| 中國建設銀行大廈 ⁴ (50%基準) | 50% | | | 50% | | |
| 辦公室 | | 51.9 | 114,603 ⁵ | | 56.9 | 114,603 ⁵ |
| 停車位 | | 0.3 | 不適用 | | 0.3 | 不適用 |
| 小計： | | 52.2 | 114,603 | | 57.2 | 114,603 |
| | | | | | | |
| 總計： | | 52.2 | 114,603 | | 57.2 | 114,603 |

附註：

- # 不包括辦公室單位及文化工作坊單位。截至二零二六年一月三十一日止六個月，「已落成待售物業」項下橫琴創新方第一期之總建築面積525,881平方呎的辦公室單位及總建築面積162,543平方呎的文化工作坊單位已大致租出。撇除自用單位及文化工作坊中已收取買方按金之單位約23,415平方呎之總建築面積，出租率分別約為97%及95%，且分別錄得計入「其他收入及收益」之款項合共約6,800,000港元及1,800,000港元。
1. 不包括自用面積。
 2. 包括本公司於創新方第一期持有之20%直接權益及透過麗豐持有之44.06%應佔權益。於二零二六年一月三十一日，創新方第一期由麗豐持有80%權益，而麗豐則為本公司持有55.08%權益之附屬公司。
 3. 包括文化景點面積(自用面積)，於二零二六年一月三十一日總建築面積約為384,759平方呎。來自文化景點面積收益於來自本集團主題公園營運之營業額項下確認。
 4. 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行之合營公司項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零二六年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約104,400,000港元(二零二五年：114,400,000港元)。
 5. 本集團應佔建築面積。總建築面積為229,206平方呎。

於回顧期間內，英鎊平均匯率較去年同期升值約4.3%。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約84.6%。倫敦投資組合截至二零二六年一月三十一日止六個月之租賃營業額分析如下：

| | 二零二六年 千港元 | 二零二五年 千港元 | 百分比變動 | 二零二六年 千英鎊 | 二零二五年 千英鎊 | 百分比變動 |
|------------------------|--------------|--------------|--------|--------------|--------------|--------|
| Leadenhall Street 107號 | 5,274 | 6,213 | -15.1 | 502 | 616 | -18.5 |
| Leadenhall Street 100號 | — | 26,548 | -100.0 | — | 2,634 | -100.0 |
| Leadenhall Street 106號 | — | — | 0.0 | — | — | 0.0 |
| 總計： | 5,274 | 32,761 | -83.9 | 502 | 3,250 | -84.6 |

主要投資物業之回顧

香港物業(除另有指明外，擁有100%權益)

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)。

海外物業(除另有指明外，擁有100%權益)

Leadenhall項目

該項目包含三個地址：英國倫敦EC3 Leadenhall Street 100號、106號及107號。

該等資產鄰近St Mary Axe 30號(俗稱小黃瓜)、倫敦勞埃德保險社及位於Lime Street 52號之The Scalpel。該項目屬永久業權商用物業，作商業及辦公室用途。樓宇包括建築內部面積合共344,230平方呎。100號及106號已被拆除且並未出租。107號於二零二六年一月底之出租率約為55.0%。

本集團已獲批將該項目重建為一座辦公樓。本集團現正評估不同方案以優化其對本集團之價值，當中可能包括完全出售或保留部分擁有權以進行日後重建。

中國內地物業(除另有指明外，麗豐集團擁有100%權益)

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

上海香港廣場

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

該物業包括一幢32層高辦公樓、一幢32層高酒店式服務公寓(由雅詩閣集團管理)、商場及停車場，並以室內行人天橋連接各幢大樓。該物業之總建築面積約為1,188,500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。

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權益，其總建築面積約為320,300平方呎，當中包括商業區地庫面積。該資產定位為社區零售設施。

上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。

麗豐集團持有商業部份之95%權益，其總建築面積約為82,100平方呎(麗豐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96%及63%之商業及辦公室面積已落實租約。

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。

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。

麗豐集團擁有建築面積約為182,300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)。

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95%及77%之商業及辦公室面積已落實租約。

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。

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。

麗豐集團之橫琴創新方計劃已成功建構專注於「跨境電商產業與生態圈」及「文旅會展商貿產業」之雙核心發展，匯集跨境電商產業、新科技產業、大健康產業、主題樂園、橫琴哈羅禮德學校、橫琴凱悅酒店、購物中心、多功能場館及跨境交通等配套於一體，全面營運使用中。

第一期

創新方第一期「琴澳跨境電商產業園(創新方)」已形成顯著產業集聚效應，入駐企業超逾420家，涵蓋多個前沿增長領域：

- 以圓通集團大灣區總部、映宇宙、TOPTOY、名創優品、泰陌、三六零、交個朋友控股、發現澳門、卡斯國際、安駿物流等為代表的「跨境電商及互聯網」產業群；
- 以凌煙閣、拓竹科技、一微半導體、理想汽車、芯業測控和多家知名芯片開發設計企業為代表的「高端新質生產力」產業群；
- 以聯合生命為代表的「大健康」產業群；及
- 以工商銀行、桔子數科、奇富科技為代表的「跨境金融服務與創新」。

橫琴「四新產業」(科技研發和高端製造、中醫藥等澳門品牌工業、文旅會展商貿以及現代金融)在此匯聚融合，正讓創新方成為推動琴澳一體化高質量發展的新經濟增長極。

值得一提的是，園區內其中一名主要租戶為某跨境電商龍頭企業，該企業已在創新方第一期租賃六層辦公空間，設立其全球跨境電商總部，約1,500名員工於此辦公及生活，而該項目於全面出租時，預期其僱員人數將擴大至超過3,000人，成功在創新方構建具有群聚效應的產業生態圈。於本業績公佈日期，約99%的辦公室單位已經出租，約有2,800人於此辦公。麗豐集團亦已將創新方第一期餘下未出售的文化工作室單位出租予入駐企業僱員。上述的創新營運模式不僅能有效啟動商業區的客流量，更可透過吸引優質企業，實現商業結構的持續優化及升級。

於本業績公佈日期，創新方第一期之商業區約有86%已出租，而主要租戶包括「橫琴國家地理探險家中心」、喜茶、瑞幸咖啡、麥當勞、口袋屋蹦床公園、鋸鵬卡丁運動中心、鋸鵬數字運動館、十萬雪極滑雪中心、蠔大仙、華潤萬家LIFE及聯合生命。工商銀行亦向麗豐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。此外，自二零二四年底以來，創新方第一期之另外四個零售單位已售予獨立第三方。

麗豐集團擁有創新方第一期80%權益。餘下20%權益由本集團擁有。

物業發展

已確認銷售

截至二零二六年一月三十一日止六個月，出售物業已確認之營業額為667,800,000港元(二零二五年：617,200,000港元)。截至二零二六年一月三十一日止六個月，物業銷售營業額之分析載列如下：

| 香港 | | | | |
|--------------------------------------|--------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| 已確認基準 | 單位數目 | 概約銷售面積 (平方呎) | 平均售價 ¹ (港元/平方呎) | 營業額 (百萬港元) |
| Bal Residence 住宅單位 摩托車停車位 | 40 1 | 14,176 | 15,279 | 216.6 0.1 |
| 尚柏 住宅單位 | 5 | 2,407 | 10,019 | 24.1 |
| 喜築 停車位 | 2 | | | 1.6 |
| 小計 | | | | 242.4 |
| 中國內地 | | | | |
| 已確認基準 | 單位數目 | 概約建築面積 (平方呎) | 平均售價 ² (港元/平方呎) | 營業額 ³ (百萬港元) |
| 橫琴創新方第一期 文化工作室 文化工作坊單位 | 2 14 | 6,231 10,731 | 3,794 1,741 | 22.5 17.1 |
| 橫琴創新方第二期 住房大樓(T1) | 418 | 249,280 | 1,287 | 294.4 |
| 中山棕櫚彩虹花園 商業單位 高層住宅單位 別墅住宅單位 | 51 4 2 | 51,929 5,762 4,183 | 1,276 1,702 2,430 | 60.8 9.0 9.7 |
| 上海凱欣豪園 停車位 | 1 | | | 0.6 |
| 廣州東風廣場 停車位 | 1 | | | 0.5 |
| 中山棕櫚彩虹花園 停車位 | 121 | | | 10.8 |
| 小計 | | | | 425.4 |
| 總計 | | | | 667.8 |
| 合營公司項目之已確認銷售 | | | | |
| 香港 | | | | |
| 已確認基準 | 單位數目 | 概約銷售面積 (平方呎) | 平均售價 ¹ (港元/平方呎) | 營業額 (百萬港元) |
| 藍塘傲(50%基準) 住宅單位 ⁴ | 1 | 1,055 | 22,859 | 24.1 ⁵ |
| 總計 | | | | 24.1 |

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. 含增值稅。
3. 不含增值稅。
4. 本集團應佔住宅單位數目及銷售面積。總已確認住宅單位數目及總銷售面積分別為2個及2,109平方呎。
5. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項42,300,000港元及租金收入5,900,000港元。該等住宅單位提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。

已簽約銷售

於二零二六年一月三十一日，本集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售額為585,000,000港元。若計及本集團之合營公司項目，本集團於二零二六年一月三十一日之已簽約但尚未確認之銷售總額為606,600,000港元。於二零二六年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

| 香港 | | | | |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 已簽約基準 | 單位數目 | 概約銷售面積 (平方呎) | 平均售價 (港元/平方呎) | 營業額 (百萬港元) |
| Bal Residence 住宅單位 停車位 | 2 1 | 1,586 | 16,646 | 26.4 1.0 |
| 小計 | | | | 27.4 |
| 中國內地 | | | | |
| 已簽約基準 | 單位數目 | 概約建築面積 (平方呎) | 平均售價 ¹ (港元/平方呎) | 營業額 ¹ (百萬港元) |
| 橫琴創新方第一期 文化工作坊單位 | 1 | 654 | 1,835 | 1.2 |
| 橫琴創新方第二期 住房大樓(T3) 橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校大樓 ² | 361 不適用 | 285,204 149,078 | 1,287 1,093 | 367.2 162.9 ³ |
| 中山棕櫚彩虹花園 商業單位 高層住宅單位 別墅住宅單位 | 8 1 2 | 9,059 1,244 4,250 | 1,247 1,447 2,447 | 11.3 1.8 10.4 |
| 中山棕櫚彩虹花園 停車位 | 30 | | | 2.8 |
| 小計 | | | | 557.6 |
| 總計 | | | | 585.0 |
| 合營公司項目之已簽約銷售 | | | | |
| 香港 | | | | |
| 已簽約基準 | 單位數目 | 概約銷售面積 (平方呎) | 平均售價 (港元/平方呎) | 營業額 (百萬港元) |
| 藍塘傲(50%基準) 獨立洋房 ⁴ | 1 | 1,122 | 19,229 | 21.6 ⁵ |
| 總計 | | | | 21.6 |

附註：

1. 含增值稅。
2. 將確認為營業額下之融資租賃收入。
3. 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。
4. 本集團應佔獨立洋房數目及銷售面積。總已簽約獨立洋房數目及總銷售面積分別為1個及19,229平方呎。
5. 指物業銷售所得款項43,200,000港元。

主要待售及發展中項目之回顧

香港物業(除另有指明外，擁有100%權益)

Bal Residence

於二零一九年四月，本集團成功投得香港觀塘恒安街18號之市區重建局項目。建築工程已於二零二三年十月竣工，而裝修工程已於二零二四年三月底竣工。

Bal Residence之總銷售面積約為62,148平方呎，包括7,506平方呎之商業設施及54,642平方呎之住宅空間，提供156個住宅單位。截至二零二六年二月二十八日，本集團已售出Bal Residence全部住宅單位，平均售價約為每平方呎15,193港元。已售出住宅單位之所得款項總額估計為830,200,000港元。於回顧期間內售出住宅單位40個，共計216,600,000港元於收入確認。於二零二六年二月一日至二零二六年二月二十八日，餘下2個單位已售出。

尚柏

於二零一九年三月，本集團成功投得香港元朗大旗嶺丈量約份第116約地段第5382號大旗嶺第266號的地皮。該地皮指定為私人住宅用途。建築工程已於二零二四年三月底竣工，而裝修工程已於二零二四年十二月底竣工。

尚柏之總銷售面積約為36,720平方呎，提供112個住宅單位。全部住宅單位已售罄，絕大部分於上一回顧年度於收入確認。所得款項總額為346,800,000港元，其中24,100,000港元於本財政期間於收入確認。

激晨

於二零二一年一月，本集團與新世界發展有限公司、Empire Development Hong Kong (BVI) Limited及資本策略地產有限公司合組之財團成功投得黃竹坑站第五期物業發展項目。該豪華住宅發展項目位於黃竹坑港鐵站上蓋及「THE SOUTHSIDE」(為優越的香港南區最大的購物中心)，佔地面積約95,600平方呎，總建築面積約636,200平方呎，預期將可建兩幢住宅大樓，提供約825個住宅單位，投資總額約為18,000,000,000港元。建築工程正在進行中，預期將於二零二六年第二季度竣工。至最新數據，該項目合共825個單位中已有約780個單位預售出，預售金額約為13,700,000,000港元。

本集團擁有該項目15%權益。

廣播道79號項目

於二零二一年十月，本集團成功投得香港九龍塘廣播道79號的地皮。該地皮面積約為23,900平方呎(曾為香港電台教育電視中心)，且獲准許的建築面積上限約為71,600平方呎。本集團計劃發展為一個高質素的豪華住宅項目，提供約46個中至大型單位(包括2幢獨立洋房)，投資總額約為2,300,000,000港元。上蓋建築工程正在進行中，建築工程預期於二零二六年上半年竣工。

旭龝道1號項目

於二零二二年一月，本集團收購位於香港島半山旭龝道1號的兩幢相鄰大廈，作為重建用途。本集團擬將該地皮重建為總建築面積約55,200平方呎的豪華住宅項目，提供約27個中至大型住宅單位，投資總額約為1,900,000,000港元。地基工作正在進行中，建築工程預期將於二零二八年第一季度竣工。

窩打老道116號項目

於二零二一年九月，本集團收購位於香港九龍何文田窩打老道116號一幢三層高大廈以供重建。本集團擬將該地皮重建為總建築面積約46,600平方呎的住宅單位，提供約85個住宅單位，投資總額約為1,100,000,000港元。項目設計工作正在進行中，建築工程預期將於二零二八年第三季度竣工。

中國內地物業(除另有指明外，麗豐集團擁有100%權益)

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

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。於回顧期間內，文化工作室及文化工作坊單位之已確認銷售面積分別為6,231平方呎及10,731平方呎，平均售價分別達到每平方呎3,794港元及每平方呎1,741港元，合共為麗豐集團貢獻營業額39,600,000港元。

於二零二六年一月三十一日，文化工作坊單位之已簽約但尚未確認之銷售約為1,200,000港元，平均售價則達到每平方呎1,835港元。

於二零二六年一月三十一日，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701,000平方呎。

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，麗豐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。

麗豐集團擁有創新方第一期之80%權益。餘下20%權益由本集團擁有。

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，麗豐集團成功透過掛牌出售程序投得由珠海市國土資源局要約出售之土地之土地使用權。

創新方第二期取得重大進展。麗豐集團已於二零二五年十一月底完成出售創新方第二期的兩幢高端人才公寓樓(T1及T3)的協議簽署，總額為人民幣625,700,000元，總建築面積約49,655平方米，提供約780套高端人才公寓單位，可為在創新方第一期及創新方第二期辦公樓及橫琴工作的各類人才提供就近租住選擇。

於回顧期間內，其中一幢大樓(T1)之銷售已按平均售價每平方呎1,287港元確認入賬，為麗豐集團營業額貢獻合共294,400,000港元。另一幢大樓(T3)之銷售收入約為367,200,000港元，按平均售價每平方呎1,287港元計算，預期將於下一財政年度確認入賬，並已於二零二六年一月三十一日列作已簽約但尚未確認之銷售。

創新方第二期的第二幢大樓指定作辦公用途，預計將於二零二六年十一月投入使用，並將吸引更多的跨境電商租戶進駐。另外，麗豐集團已獲當地政府批准，可將創新方第二期的第四至十一幢大樓發展作為保障性租賃用途，這也是首個獲得「橫琴粵澳深度合作區保障性租賃住房項目認定書」的項目。有關措施旨在滿足橫琴商業生態圈日益增長之保障性租賃住房需求，並為該區域提供重要的配套設施。

於二零二六年一月三十一日，創新方第二期之已落成持作待售單位包括285個未出售停車位。

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，繼而將使麗豐集團得以變現其於創新方第二期之投資價值並逐步收回資金，以提升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，麗豐集團擁有創新方第二期之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。

於回顧期間內，已確認之商業單位為51,929平方呎、高層住宅單位為5,762平方呎、別墅住宅單位為4,183平方呎，平均售價分別為每平方呎1,276港元、1,702港元及2,430港元，為麗豐集團銷售營業額貢獻合共約79,500,000港元。此外，121個停車位之銷售為麗豐集團銷售營業額貢獻約10,800,000港元。

於二零二六年一月三十一日，商業單位、高層住宅單位及別墅住宅單位之已簽約但尚未確認之銷售分別約為11,300,000港元、1,800,000港元及10,400,000港元，平均售價則分別達到每平方呎1,247港元、1,447港元及2,447港元。

於二零二六年一月三十一日，該發展項目之已落成待售單位(包括商業單位及住宅單位)之面積約為98,200平方呎。於二零二六年一月三十一日，該發展項目之2,396個停車位尚未售出。

其他已落成待售物業之回顧(除另有指明外，麗豐集團擁有100%權益)

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。於二零二六年一月三十一日，所有住宅單位及30個停車位已售出。於二零二六年一月三十一日，該發展項目之13個停車位尚未售出。

上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海靜安區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之已落成綜合用途項目，位於中山北路地鐵站附近。於二零二六年一月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出。

上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。於回顧期間內，一個停車位之銷售為麗豐集團貢獻營業額600,000港元。於二零二六年一月三十一日，該發展項目之182個停車位尚未售出。

麗豐集團擁有此項目尚未售出停車位之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)。於二零二六年一月三十一日，該發展項目之一個停車位尚未售出。

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。於二零二六年一月三十一日，該發展項目之80個停車位尚未售出。

酒店及酒店式服務公寓業務

本集團酒店及酒店式服務公寓營運分類包括本集團於香港海洋公園萬豪酒店及越南胡志明市Caravelle酒店之營運，以及麗豐集團於中國內地上海及橫琴酒店及酒店式服務公寓之營運。本集團於二零一九年十二月收購位於英國蘇格蘭Fife之聖安德魯斯費爾蒙酒店之50%權益後，已進一步擴大酒店組合。以50：50權益擁有之合營項目聖安德魯斯費爾蒙酒店之表現於本集團之綜合收益表內確認為「應佔合營公司之溢利及虧損」。本集團於二零一七年六月投資的位於泰國普吉島的酒店項目仍處於規劃階段。本集團正密切關注泰國的旅遊市場，並將於有重大進展時提供該項目的更新資料。

截至二零二六年一月三十一日止六個月，酒店及酒店式服務公寓業務為本集團營業額貢獻637,800,000港元(二零二五年：647,300,000港元)，輕微減少約1.5%。收入下降主要歸因於(i)珠海橫琴凱悅酒店收入減少，主要因為去年同期涵蓋農曆新年假期，而本期則未包含該假期；及(ii)海洋公園萬豪酒店非客房收入下降，乃因為宴會銷售減少，惟該酒店客房收入增加部分抵銷上述影響。

截至二零二六年一月三十一日止六個月來自酒店及酒店式服務公寓業務之營業額分析如下：

| | 地點 | 本集團 應佔權益 | 客房數目 ¹ | 總建築面積 (平方呎) | 營業額 (百萬港元) | 期末出租率 (%) | 平均出租率 (%) |
|-----------------------|------|-------------|-------------------|----------------------|---------------|--------------|--------------|
| 酒店及酒店式服務公寓 | | | | | | | |
| 海洋公園萬豪酒店 | 香港 | 100% | 471 | 365,974 | 225.6 | 73.2 | 78.5 |
| 上海雅詩閣淮海路服務公寓 | 上海 | 55.08% | 307 | 356,260 | 52.7 | 68.6 | 82.8 |
| 上海寰星酒店 | 上海 | 55.08% | 239 | 143,846 | 12.9 | 60.0 | 70.9 |
| 珠海橫琴凱悅酒店 | 橫琴 | 64.06% | 493 | 610,540 | 75.1 | 80.0 | 75.0 |
| Caravelle酒店 | 胡志明市 | 26.01% | 335 | 378,225 | 271.2 | 89.5 | 78.6 |
| 小計： | | | 1,845 | 1,854,845 | 637.5 | | |
| 酒店管理費 | | | | | 0.3 | | |
| 總計： | | | | | 637.8 | | |
| 合營公司項目 | | | | | | | |
| 聖安德魯斯費爾蒙酒店 (50%基準) | 蘇格蘭 | 50% | 106 ² | 138,241 ² | 52.4 | 35.5 | 54.5 |

附註：

- 以100%為基準。
- 本集團應佔客房數目及建築面積。總客房數目及總建築面積分別為211個及276,482平方呎。

海洋公園萬豪酒店於二零一九年二月十九日正式開業，提供合共471間客房，為本集團租賃組合增加約365,974平方呎之應佔租賃空間。海洋公園萬豪酒店於綠建環評最終評估中獲得「金級」評級。考慮到海洋公園本身廣受歡迎及亞洲首個全季水上活動公園「水上樂園」於二零二一年九月盛大開業，本集團仍對海洋公園萬豪酒店之前景持樂觀態度。本集團擁有海洋公園萬豪酒店100%權益。

Caravelle酒店為著名的國際五星級酒店，座落於越南胡志明市商業、購物及娛樂區之中心地段。該酒店高24層，結合法國殖民及傳統越南風格建造，設計典雅，設有335間設施完備之客房、套房、尊貴特色客房樓層及特色休閒室，及一間專門為殘障人士配備的客房。Caravelle酒店總建築面積約為378,225平方呎。本集團擁有Caravelle酒店26.01%權益。

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

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356,260平方呎。其擁有307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)。

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。

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，而麗豐集團應佔約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。麗豐集團擁有珠海橫琴凱悅酒店之80%權益，而本集團擁有餘下之20%權益。

餐廳及餐飲產品銷售業務

截至二零二六年一月三十一日止六個月，餐廳及餐飲產品銷售業務為本集團帶來營業額234,000,000港元，較去年同期217,800,000港元增加約7.4%。增加主要由於遊客到訪人數回升所致。此外，本集團關閉了某些表現不佳的餐廳，於回顧期間內錄得分部虧損轉為分部溢利。

截至本業績公佈日期，餐廳業務包括本集團於21間位於香港及中國內地之餐廳之權益、1間位於迪拜之餐廳之權益及1間位於澳門之餐廳之管理。本集團現有餐廳各自之詳情如下：

| 料理 | 餐廳 | 地點 | 本集團 應佔權益 | 獎項 |
|---------------|-----------------------------------|----|-------------|--|
| 所擁有之餐廳 | | | | |
| 西式／國際料理 | 8½ Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong | 香港 | 38% | 米芝蓮三星 (二零一二年至二零二六年) |
| | 8½ Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai | 上海 | 13% | 米芝蓮二星 (二零一七年至二零二六年) |
| | Beefbar | 香港 | 63% | 米芝蓮一星 (二零一七年至二零二六年) |
| | Prohibition ^(附註) | 香港 | 100% | |
| | Cipriani | 香港 | 44% | |
| | Plaisance by Mauro Colagreco | 香港 | 48% | 米芝蓮一星 (二零二五年至二零二六年) |
| 亞洲料理 | 唐人館置地廣場 | 香港 | 51% | 米芝蓮餐盤 (二零一九年至二零二一年) 米芝蓮一星 (二零二六年) |
| | 好酒好蔡 | 香港 | 51% | |
| | 中環潮廳 | 香港 | 68% | |
| | 南海小館 ^(附註) | 香港 | 100% | |
| | KiKi麵店IFC | 香港 | 83% | |
| | KiKi麵店K11 MUSEA | 香港 | 83% | |
| | KiKi麵店Hysan Place | 香港 | 83% | |
| | 弘文館 | 香港 | 83% | |
| | OH! MY BREAD (包括OH! MY NOODLE) | 香港 | 83% | |
| | MOSU Hong Kong | 香港 | 68% | |
| | SÉP | 香港 | 68% | |
| | 中國會 | 香港 | 17% | |
| | 唐人館迪拜 | 迪拜 | 34% | |
| 日式料理 | Kanesaka Hong Kong | 香港 | 68% | |
| | 燒鳥 | 香港 | 60% | |
| | Akatsuki | 香港 | 48% | |
| 所管理之餐廳 | | | | |
| 西式料理 | 8½ Otto e Mezzo BOMBANA, Macau | 澳門 | 不適用 | 米芝蓮一星 (二零一六年至二零二六年) |

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

戲院營運

戲院營運由豐德麗集團管理。截至二零二六年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額221,400,000港元(二零二五年：220,200,000港元)，而分類業績溢利為12,900,000港元(二零二五年：虧損16,600,000港元)。受豐德麗集團推行的營運及行政成本控制措施所帶動，於回顧期間內錄得分部溢利。於本業績公佈日期，豐德麗集團於香港營運十四家戲院，而於中國內地則營運一家戲院。各現有戲院之影院及座位數目詳情披露於下表。此外，豐德麗集團已與英皇影院集團透過兩間擁有50%權益之合營公司擴展其戲院網絡，即英皇戲院Plus+(圍方)及英皇戲院Plus+(The Southside)，該兩家戲院均由英皇影院集團管理。

| 戲院(由豐德麗集團管理) | 影院數目 | 座位數目 |
|-----------------------|-----------|---------------|
| 中國內地 | | |
| 蘇州Grand寰亞洲立影城 | 10 | 1,440 |
| 小計 | 10 | 1,440 |
| 香港 | | |
| K11 Art House | 12 | 1,708 |
| Movie Town(包括MX4D影院) | 7 | 1,702 |
| Festival Grand Cinema | 8 | 1,196 |
| MCL AIRSIDE戲院 | 7 | 944 |
| MCL The ONE戲院 | 6 | 831 |
| MCL數碼港戲院 | 4 | 818 |
| MCL德福戲院(包括MX4D影院) | 6 | 789 |
| MCL新都城戲院 | 6 | 690 |
| MCL東薈城戲院 | 4 | 673 |
| STAR Cinema | 6 | 622 |
| MCL淘大戲院 | 3 | 603 |
| MCL長沙灣戲院 | 4 | 418 |
| MCL粉嶺戲院 | 3 | 285 |
| 皇室戲院 | 3 | 246 |
| 小計 | 79 | 11,525 |
| 總計 | 89 | 12,965 |

媒體及娛樂

媒體及娛樂業務由豐德麗集團營運。截至二零二六年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額104,000,000港元(二零二五年：103,400,000港元)，而分類業績溢利由去年同期之18,500,000港元增加至58,500,000港元。

娛樂項目管理

於回顧期間內，豐德麗集團舉辦及投資17場(二零二五年：15場)表演，由本地及亞洲知名藝人(包括草蜢、鄭伊健、馮允謙、鄧麗欣、雲浩影、陳健安及Big Four)演出。

音樂製作、發行及出版

於回顧期間內，豐德麗集團發行10張(二零二五年：6張)專輯，包括梅艷芳、張國榮、鄭秀文、楊千嬅、馮允謙、陳健安、Big Four及Nowhere Boys之唱片。豐德麗集團預期將繼續通過新媒體發行善用其音樂庫，從而提高其音樂版權收入。

藝人管理

豐德麗集團擁有強大的藝人管理團隊及大量藝人，並將繼續擴大其團隊，以配合不斷增長之電視劇製作及電影製作業務。豐德麗集團現時管理14名藝人。

電影及電視節目製作及發行

電影及電視節目製作及發行業務由豐德麗集團營運。截至二零二六年一月三十一日止六個月，此分類業務錄得營業額29,000,000港元(二零二五年：31,800,000港元)，而分類業績虧損為13,100,000港元(二零二五年：溢利15,300,000港元)。

於回顧期間內，豐德麗集團製作／投資之合共2部(二零二五年：6部)電影已經上映，即《志願軍：浴血和平》及《夢魘靈蛇錄》。豐德麗集團亦發行了27部(二零二五年：27部)電影，其中具知名度的包括《尋秦記》、《美傭誘罪》及《海綿寶寶：深海尋「寶」》。

於合營公司之權益

截至二零二六年一月三十一日止六個月，本集團應佔合營公司之虧損為272,700,000港元，相較於去年同期本集團應佔合營公司之溢利則為22,000,000港元。轉盈為虧主要由於回顧期間內合營公司物業之公平值虧損及減值虧損所致。

| | 截至一月三十一日止六個月 | |
|--------------|-----------------|-----------------|
| | 二零二六年 (百萬港元) | 二零二五年 (百萬港元) |
| 重估虧損 | (150.6) | — |
| 經營(虧損)／溢利 | (122.1) | 22.0 |
| 合營公司之(虧損)／溢利 | (272.7) | 22.0 |

流動資金及財務資源

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

於二零二六年一月三十一日，本集團之財務資源概述如下：

| 於二零二六年一月三十一日 | 本集團 (百萬港元) | 本集團 (不包括麗豐集團 及豐德麗集團) (百萬港元) |
|---|-----------------|--------------------------------------|
| 財務資源總額 | 4,920.3 | 2,553.3 |
| 明細： | | |
| – 現金及現金等值項目 | 2,943.5 | 1,332.3 |
| – 已抵押及受限制銀行結餘及定期存款 (包括分類為持作出售之資產之結餘) | 1,097.3 | 482.0 |
| – 未動用銀行融資 ^(附註1) | 879.5 | 739.0 |
| 借款總額 | 25,845.3 | 15,859.1 |
| 明細： | | |
| – 銀行貸款 | | |
| – 須於一年內償還 | 7,787.9 | 3,626.7 |
| – 須於第二年償還 | 5,350.1 | 4,283.4 |
| – 須於第三至第五年償還 | 5,315.9 | 3,704.1 |
| – 須於第五年後償還 | 2,845.3 | — |
| 銀行貸款總額 | 21,299.2 | 11,614.2 |
| – 有擔保票據 | | |
| – 於二零二六年七月二十八日到期 ^(附註2) | 3,862.0 | 3,862.0 |
| – 於二零二六年十一月十日到期 ^(附註3) | 179.7 | 179.7 |
| – 於二零二九年二月九日到期 ^(附註4) | 203.2 | 203.2 |
| 有擔保票據總額 | 4,244.9 | 4,244.9 |
| – 其他貸款 | 301.2 | — |

附註：

- 於本業績公佈日期，本集團持有之未動用銀行融資增加至1,987,500,000港元，主要由於麗豐集團成功延長項目貸款之可供提取期間所致。
- 該等票據由Lai Sun MTN Limited(本公司之全資附屬公司)發行，並由本公司擔保，未償還本金額為493,000,000美元，按固定利率每年5%計息，每半年於期末支付，並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。
- 該等票據由Lai Sun MTN Limited發行，並由本公司擔保，未償還本金額為180,000,000港元，按固定利率每年4.9%計息，每季度於期末支付。
- 該等票據由Lai Sun MTN Limited發行，並由本公司擔保，未償還本金額為205,000,000港元，按固定利率每年5.25%計息，每半年於期末支付。

貨幣單位、利率及對沖安排

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並不重大。本集團在英國作出投資，有關資產及負債乃以英鎊列值。為將淨外匯風險降至最低，該等投資主要以按英鎊列值之銀行貸款撥付。鑒於麗豐集團之資產主要位於中國內地，而收益亦主要以人民幣計值，故其面對人民幣之淨匯兌風險。除上文所述者外，本集團之餘下貨幣資產及負債均主要以歐元及越南盾列值，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。

本集團貸款總額中分別約有83%及16%為浮息及定息貸款，本集團貸款中其餘1%為免息貸款。

本集團與金融機構訂立交叉貨幣掉期協議，以對沖若干有擔保票據之外匯風險。本集團亦與金融機構訂立利率掉期協議，以對沖若干銀行貸款之利率風險。

資本負債比率

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98%(二零二五年七月三十一日：91%)。不計豐德麗集團及麗豐集團之淨債項，本集團之資本負債比率約為63%(二零二五年七月三十一日：58%)。

資產抵押

於二零二六年一月三十一日，賬面值為32,911,600,000港元之若干投資物業、賬面值為7,510,500,000港元之若干物業、廠房及設備及相關使用權資產、賬面值為1,496,200,000港元之若干已落成待售物業、賬面值為4,491,900,000港元之若干發展中物業及為625,100,000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，若干附屬公司之股份已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。若干合營公司之股份已抵押予銀行，作為本集團各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。

流動資金及到期管理

本集團絕大部分銀行融資乃由本集團投資物業及發展項目之資產作抵押。鑒於本集團積極進行流動資金管理及資產出售，本公司管理層相信，本集團將能夠在銀行借款到期時為大部分借款進行再融資，且基於本集團與各大銀行之關係及其成功進行貸款再融資之歷史記錄，其將可在有需要時取得新銀行融資。

於二零二五年九月三十日，本集團成功為長沙灣廣場銀團貸款3,457,000,000港元進行再融資，為期五年。於報告期末後，於二零二六年三月十二日，麗豐集團成功再融資其一筆銀行融資，融資金額為3,049,300,000港元，年期為一年，可於達成若干條件後再延長一年。

本集團將就其有擔保票據之到期事宜評估各項處理方案，包括但不限於通過潛在負債管理以延長其有擔保票據之期限。

完成再融資及資產出售將有助於本集團的去槓桿化及改善本集團財政年度下半年的財務狀況。

或然負債

自二零二五年七月三十一日起，本集團之或然負債並無重大變動。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二六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(包括出售庫存股份(如有))。

企業管治

本公司於截至二零二六年一月三十一日止六個月內，一直遵守聯交所證券上市規則附錄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.1.3條之偏離則除外。

根據守則條文第F.1.3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，因此彼並無出席於二零二五年十二月十九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，根據本公司組織章程細則第71條，出席該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

於二零二六年一月三十一日，本集團合共僱用約3,470名全職僱員及約380名兼職僱員。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，管理層定期與投資者互動。執行董事與投資者關係部於整個年度內一直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交流，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，與眾多持份者互動。

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@laisun.com與投資者關係部聯絡。

中期業績之審閱

本公司之審核委員會(「審核委員會」)現由三名獨立非執行董事，即梁樹賢先生、林秉軍先生及葉澍堃先生所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二六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，二零二六年三月二十七日

於本公佈日期，董事會包括下列成員：

執行董事： 林建岳博士(主席)與張森(集團首席財務總監)、林孝賢(亦為余寶珠女士之替代董事)及李子仁諸位先生；

非執行董事： 余寶珠女士；及

獨立非執行董事： 林秉軍、梁樹賢、葉澍堃及陸瀚民諸位先生。