



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

截至二零二六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)

余寶珠

歐海豐

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

廣州銀行股份有限公司

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

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

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	927.3	647.8	43.1
自以下項目產生：			
- 租金收入	499.9	513.1	(2.6)
- 物業銷售	425.4	131.2	224.2
行政費用	77.2	112.5	(31.4)
融資成本(費用化及資本化)	288.3	312.3	(7.7)
本集團之經調整EBITDA(非香港財務報告準則計量)	131.5	247.0	(46.8)
本公司擁有人應佔淨虧損	384.0	164.0	134.1

業績摘要

- 於回顧期間，儘管營運環境充滿困難，但本集團租賃物業以及酒店及酒店式服務公寓的出租率仍維持相對穩定。本集團之租賃物業以及酒店及酒店式服務公寓產生租金收入**499,900,000**港元，較去年同期減少**2.6%**。該輕微跌幅主要歸因於上一回顧期間涵蓋農曆新年假期，而本回顧期間則未包含該假期。
- 於回顧期間，本集團實現重大突破，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，令物業銷售增加**224.2%**。本集團將繼續尋求橫琴其他住房大樓的整棟銷售。
- 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，經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「**經調整EBITDA**」)為**131,500,000**港元，較去年同期減少**46.8%**，原因如前述為於回顧期間內出售一幢住房大樓(**T1**)產生的虧損所致。
- 本公司擁有人應佔淨虧損約為**384,000,000**港元，而去年同期之淨虧損則為**164,000,000**港元，主要原因如上述為於回顧期間內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**)而產生的虧損。
- 於二零二六年一月三十一日，本集團持有現金及現金等值項目**1,189,100,000**港元、已抵押及受限制定期存款及銀行結餘**615,200,000**港元以及未動用銀行融資約**140,500,000**港元。於本中期報告日期，未動用銀行融資增加至**1,381,000,000**港元。
- 於報告期末後，於二零二六年三月十二日，本集團成功就其中一筆銀行融資進行再融資，再融資金額相當於**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。
- 本集團於其截至二零二五年一月三十一日止六個月之上一份中期業績中公佈其擬於未來兩年內實現出售金額**2,000,000,000**港元。自此，有關出售事項之所得款項總額已達約**1,000,000,000**港元。本集團正就出售部份資產以改善本集團流動資金與潛在買家進行討論。

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」)截至二零二六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

截至二零二六年一月三十一日止六個月

	附註	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
營業額	3	927,343	647,773
銷售成本		(838,494)	(317,174)
毛利		88,849	330,599
其他收入及收益		48,417	46,897
銷售及市場推廣費用		(47,521)	(33,826)
行政費用		(77,213)	(112,456)
其他經營費用淨額		(62,286)	(39,982)
投資物業公平值虧損		(27,141)	(5,769)
經營溢利／(虧損)	4	(76,895)	185,463
融資成本	5	(256,194)	(259,063)
應佔合營公司溢利		—	869
應佔一聯營公司虧損		(1)	(4)
除稅前虧損		(333,090)	(72,735)
稅項	6	(65,275)	(109,254)
本期間虧損		(398,365)	(181,989)
歸屬：			
本公司擁有人		(383,967)	(163,989)
非控制性權益		(14,398)	(18,000)
		(398,365)	(181,989)
本公司擁有人應佔每股虧損：	7		
基本及攤薄		(1.160港元)	(0.495港元)

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
本期間虧損	(398,365)	(181,989)
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收益／(開支)		
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	491,456	(113,482)
應佔一聯營公司之其他全面開支	(1)	(1)
	491,455	(113,483)
本期間全面收益／(開支)總額	93,090	(295,472)
歸屬：		
本公司擁有人	96,871	(275,149)
非控制性權益	(3,781)	(20,323)
	93,090	(295,472)

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年一月三十一日

	附註	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
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,088,870	2,060,344
使用權資產		456,621	453,018
投資物業		20,197,400	19,573,700
於合營公司之投資		35	35
於一聯營公司之投資		75	77
應收賬款、按金及預付款項	8	528,884	507,744
非流動資產總值		23,271,885	22,594,918
流動資產			
發展中物業		1,308,320	1,295,261
落成待售物業		1,855,614	2,310,650
存貨		1,982	2,327
應收賬款、按金及預付款項	8	552,389	481,705
預付稅項		78,998	67,951
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		615,235	799,211
現金及現金等值項目		1,189,129	1,041,635
流動資產總值		5,601,667	5,998,740
流動負債			
應付賬款、應計費用及其他應付賬款	9	666,693	929,427
合約負債及已收按金		148,022	148,137
計息銀行貸款		4,161,177	4,266,276
來自一同系附屬公司貸款		745,877	565,000
來自一前主要股東墊款		52,423	50,859
租賃負債		1,480	753
應付稅項		704,257	671,349
流動負債總值		6,479,929	6,631,801
流動負債淨值		(878,262)	(633,061)
資產總值減流動負債		22,393,623	21,961,857

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二六年一月三十一日

	附註	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
資產總值減流動負債		22,393,623	21,961,857
非流動負債			
租賃負債		1,273	131
其他應付賬款	9	926,710	899,059
已收長期按金		153,370	154,330
計息銀行貸款		5,523,760	5,379,375
來自一同系附屬公司貸款		—	47,660
遞延稅項負債		3,232,110	3,127,092
非流動負債總值		9,837,223	9,607,647
		12,556,400	12,354,210
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		10,470,687	10,373,816
		12,125,854	12,028,983
非控制性權益		430,546	325,227
		12,556,400	12,354,210

簡明綜合權益變動表

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									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	千港元	千港元
於二零二五年七月三十一日及 二零二五年八月一日(經審核)	1,655,167	4,105,466	2,080	(614,386)	137,165	448,700	6,294,791	12,028,983	325,227	12,354,210	
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	(383,967)	(383,967)	(14,398)	(398,365)	
本期間扣除稅項後之其他全面 收益/(開支)：											
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	480,839	—	—	—	480,839	10,617	491,456	
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 收益/(開支)總額	—	—	—	480,838	—	—	(383,967)	96,871	(3,781)	93,090	
非控制性股東向一附屬公司注資	—	—	—	—	—	—	—	—	109,100	109,100	
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	17,870	(17,870)	—	—	—	
購股權失效時解除儲備	—	—	(1,854)	—	—	—	1,854	—	—	—	
於二零二六年一月三十一日(未經審核)	1,655,167	4,105,466 [#]	226 [#]	(133,548) [#]	137,165 [#]	466,570 [#]	5,894,808 [#]	12,125,854	430,546	12,556,400	

[#] 簡明綜合財務狀況表中之綜合儲備10,470,687,000港元(二零二五年七月三十一日：10,373,816,000港元)乃由該等儲備賬目構成。

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二六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	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。

簡明綜合現金流量表

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
經營活動所產生之現金流量淨額	203,816	10,142
投資活動之現金流量		
已收利息	5,758	12,415
添置物業、廠房及設備	(5,395)	(22,570)
添置投資物業	(63,793)	(65,675)
處置投資物業所得款項	2,418	35,879
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減少／(增加)	198,886	(83,385)
投資活動所產生／(使用)之現金流量淨額	137,874	(108,536)
融資活動之現金流量		
新增銀行貸款(扣除直接成本)	746,517	298,797
償還銀行貸款	(919,145)	(307,911)
來自同系附屬公司貸款	243,837	302,740
償還來自一同系附屬公司貸款	(1,520)	(10,740)
其他借款減少	—	(34,304)
支付租賃負債	(460)	(954)
已付利息及銀行融資費用	(291,281)	(296,415)
融資活動所使用之現金流量淨額	(222,052)	(48,787)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	119,638	(147,181)
期初之現金及現金等值項目	1,041,635	1,014,250
匯率變動之影響淨額	27,856	(6,769)
期末之現金及現金等值項目	1,189,129	860,300
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	999,273	639,907
無抵押及無限制定期存款	189,856	220,393
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	1,189,129	860,300

簡明綜合財務報表附註

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，但已經由本公司審核委員會審閱。

持續經營基準

截至二零二六年一月三十一日止期間，本集團產生淨虧損398,365,000港元，及於二零二六年一月三十一日，本集團之流動負債超出其流動資產878,262,000港元。計入本集團流動資產的現金及現金結餘(包括已抵押及受限制定期存款及銀行結餘)為1,804,364,000港元，而金額為4,959,477,000港元之銀行及其他借款已分類為流動負債。

鑒於上述情況，經考慮以下計劃及措施，本公司董事已慎重考慮本集團之未來流動資金及表現，以及其可用融資資源以在二零二六年一月三十一日起至少十二個月繼續持續經營：

- (i) 本集團將加快物業銷售並繼續積極執行其資產出售計劃，包括識別潛在買家或尋求其他機會變現資產以減少其負債及融資成本；
- (ii) 儘管經濟環境充滿挑戰，本集團將繼續有效管理其租賃及酒店組合，相關業務可為本集團產生穩健可靠的收入來源；
- (iii) 本集團將繼續與現有貸款銀行及／或潛在新貸款銀行積極溝通，以本集團可接受的成本就現有銀行貸款進行再融資，以為履行其現有財務責任以及未來營運及資本開支提供資金。於報告期末後，於二零二六年三月十二日，本集團成功就其中一筆原本於同日到期的銀行融資進行再融資。該筆再融資的融資金額為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；及
- (iv) 本集團將繼續實施／擬定多項成本控制策略及資源改善計劃及措施。

本公司董事已審閱本集團涵蓋自二零二六年一月三十一日起不少於十二個月期間的現金流量預測，並認為在不存在不可預見情況的前提下，考慮到上述計劃及措施之成功落實，以及就現金流量預測中之現金流量假設作出合理可能的下行變動，本集團將有充足營運資金為其營運提供資金及履行其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，本公司董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當。

簡明綜合財務報表附註(續)

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，與本集團截至二零二五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二零二五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適用於本集團之經修訂香港財務報告準則會計準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)。採納經修訂香港財務報告準則會計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	425,380	131,197
酒店及酒店式服務公寓營運	140,670	146,813
樓宇管理營運	83,958	80,995
主題公園營運	2,036	3,452
	652,044	362,457
來自其他來源之營業額		
投資物業之租金收入	275,299	285,316
總營業額	927,343	647,773
確認來自客戶合約之營業額之時間		
於某一時間點	425,380	131,197
隨時間	226,664	231,260
總計	652,044	362,457

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
分部收益/業績：										
分部收益										
銷售予外界客戶	425,380	131,197	359,257	366,311	140,670	146,813	2,036	3,452	927,343	647,773
其他收益	12,727	19,987	20,771	9,226	—	86	70	97	33,568	29,396
總計	438,107	151,184	380,028	375,537	140,670	146,899	2,106	3,549	960,911	677,169
分部業績	(200,369)	52,781	142,862	169,059	25,746	15,487	(13,276)	(15,906)	(45,037)	221,421
銀行存款利息收入									5,758	12,415
未分配收益									9,091	5,086
未分配開支淨額									(46,707)	(53,459)
經營溢利/(虧損)									(76,895)	185,463
融資成本									(256,194)	(259,063)
應佔合營公司溢利	—	869	—	—	—	—	—	—	—	869
應佔一聯營公司虧損	—	—	(1)	(4)	—	—	—	—	(1)	(4)
除稅前虧損									(333,090)	(72,735)
稅項									(65,275)	(109,254)
本期間虧損									(398,365)	(181,989)
其他分部資料：										
投資物業公平值虧損	—	—	27,141	5,769	—	—	—	—	27,141	5,769
處置投資物業之收益/(虧損)	—	—	(1,366)	4,687	—	—	—	—	(1,366)	4,687
撇減發展中物業至可變現淨值	97,382	—	—	—	—	—	—	—	97,382	—
撇減落成待售物業至可變現淨值	43,021	—	—	—	—	—	—	—	43,021	—
處置物業、廠房及設備項目虧損	17	8	102	48	—	—	—	12	119	68

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	
	二零二六年 一月三十一日	二零二五年 七月三十一日	二零二六年 一月三十一日	二零二五年 七月三十一日	二零二六年 一月三十一日	二零二五年 七月三十一日	二零二六年 一月三十一日	二零二五年 七月三十一日	二零二六年 一月三十一日	二零二五年 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	3,841,794	4,194,513	20,516,852	19,874,658	1,647,234	1,628,214	737,408	726,258	26,743,288	26,423,643
於合營公司之投資	1	1	34	34	—	—	—	—	35	35
於一聯營公司之投資	—	—	75	77	—	—	—	—	75	77
未分配資產									2,130,154	2,169,903
資產總值									28,873,552	28,593,658
分部負債	314,169	355,771	440,638	454,943	54,148	50,399	19,729	19,940	828,684	881,053
未分配負債									15,488,468	15,358,395
負債總值									16,317,152	16,239,448

4. 經營溢利/(虧損)

本集團經營溢利/(虧損)已扣除/(計入)下列各項：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)
	千港元	千港元
物業、廠房及設備折舊*	32,103	46,114
使用權資產折舊*	8,789	8,776
匯兌差異淨額**	24,636	(6,780)
處置投資物業虧損/(收益)**	1,366	(4,687)
撇減發展中物業至可變現淨值^	97,382	—
撇減落成待售物業至可變現淨值^	43,021	—
處置物業、廠房及設備項目虧損**	119	68

* 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27,258,000港元(截至二零二五年一月三十一日止六個月：40,786,000港元)。主題公園之折舊支出為9,011,000港元(截至二零二五年一月三十一日止六個月：8,908,000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。

^ 有關支出項目已計入簡明綜合收益表之「銷售成本」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
銀行貸款利息	238,932	280,447
來自一同系附屬公司貸款利息	17,596	5,393
認沽期權負債利息利息	2,289	2,260
其他應付賬款利息	5,168	—
租賃負債利息	28	41
銀行貸款交易費用攤銷	10,311	9,670
銀行融資費用及直接成本	13,945	14,525
	288,269	312,336
減：撥充發展中物業成本	(22,910)	(37,099)
撥充在建中投資物業成本	(7,328)	(13,887)
撥充在建工程成本	(1,837)	(2,287)
	(32,075)	(53,273)
融資成本總值	256,194	259,063

6. 稅項

香港利得稅之法定稅率為16.5%(截至二零二五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(截至二零二五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	
	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
本期間—中國內地		
企業所得稅	26,502	22,249
土地增值稅	20,058	56,177
遞延	18,715	30,828
本期間稅項開支總值	65,275	109,254

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**383,967,000**港元(截至二零二五年一月三十一日止六個月：**163,989,000**港元)及期內發行在外普通股加權平均數**331,033,443**股(截至二零二五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，故本集團截至二零二六年一月三十一日及二零二五年一月三十一日止期間並無具潛在攤薄效應之發行在外普通股。

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
應收貿易賬款淨額		
一個月內	200,279	128,879
一至三個月	8,807	7,871
超過三個月	29,605	24,095
	238,691	160,845
未到期之融資租賃應收款項	535,774	513,640
其他應收賬款、按金及預付款項	306,808	314,964
	1,081,273	989,449
分類為流動資產之金額	(552,389)	(481,705)
非流動部分	528,884	507,744

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
應付貿易賬款		
一個月內	124,558	118,694
一至三個月	36,434	18,698
超過三個月	16,057	49,463
	177,049	186,855
應計費用及其他應付賬款	489,644	742,572
認沽期權負債	926,710	899,059
	1,593,403	1,828,486
分類為流動負債之金額	(666,693)	(929,427)
非流動部分	926,710	899,059

10. 承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	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
已簽約但未作撥備：		
工程及開發成本	93,131	83,503

簡明綜合財務報表附註(續)

11. 有關連人士交易

(a) 有關連人士交易

	附註	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
麗新製衣國際有限公司(「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)	238	241
已收或應收租金及管理費收入	(ii)	413	408
已收墊付貸款	(iii)	62,960	32,740
償還貸款	(iii)	1,520	10,740
貸款資本化	(iii)	109,100	—
已收計息貸款	(iv)	180,877	270,000
已付或應付利息	(iv)	17,596	5,393
按成本基準分佔自該等公司分配之企業工資		9,258	8,694
按成本基準分佔自該等公司分配之行政費用		3,893	3,188
按成本基準分佔該等公司獲分配之企業工資		3,209	4,208
按成本基準分佔該等公司獲分配之行政費用		139	154

簡明綜合財務報表附註(續)

11. 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有限公司(「麗新發展」)(其為麗新製衣(本公司之最終控股公司)之一間附屬公司)。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。於二零二六年一月三十一日，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2,742,000港元及2,753,000港元(二零二五年七月三十一日：866,000港元及884,000港元)。截至二零二六年一月三十一日止期間，使用權資產折舊753,000港元(截至二零二五年一月三十一日止六個月：789,000港元)及租賃負債之融資成本28,000港元(截至二零二五年一月三十一日止六個月：41,000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。有關連公司為本公司一間附屬公司(「該附屬公司」)之一名非控制性股東。期內，有關連公司根據其於該附屬公司之權益百分比墊付貸款62,960,000港元及收取貸款還款1,520,000港元(截至二零二五年一月三十一日止六個月：墊付貸款32,740,000港元及收取貸款還款10,740,000港元)。期內，來自該有關連公司之貸款已悉數資本化。

- (iv) 有關連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180,877,000港元(截至二零二五年一月三十一日止六個月：270,000,000港元)及收取利息17,596,000港元(截至二零二五年一月三十一日止六個月：5,393,000港元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

11. 有關連人士交易(續)

(b) 有關連人士提供之擔保

於二零二六年一月三十一日，本公司之中間控股公司麗新發展就本公司一間附屬公司(作為相關融資下之借款人)所獲授最多為1,399,764,000港元(二零二五年七月三十一日：1,385,713,000港元)之銀行貸款融資之20%(即麗新發展於該附屬公司之股權，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	
	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	9,302	9,618
退休金計劃供款	45	45
總計	9,347	9,663

12. 財務報表之批准

董事會已於二零二六年三月二十四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二零二六年一月三十一日止六個月之中期股息(截至二零二五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

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。

中國內地經濟與房地產市場

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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

投資組合表現與策略

儘管本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。

本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，本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。

本集團之橫琴創新方項目已成功建構專注於「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。

橫琴創新方項目第一期(「**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。於本中期報告日期，約99%的辦公室單位已經出租，約有2,800人於此辦公。本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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

投資組合表現與策略(續)

於本中期報告日期，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、銳鵬卡丁運動中心、銳鵬數字運動館、十萬雪極滑雪中心、壕大仙、華潤萬家LIFE及聯合生命。工商銀行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。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。

橫琴創新方項目第二期(「**創新方第二期**」)取得重大進展。本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(「**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，本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。

本集團於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表示，有意於未來兩年出售價值約2,000,000,000港元的資產。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。除自上次中期業績至二零二六年二月二十八日期間止，於日常業務過程中售出約300,000,000港元項目，以及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，本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，本集團將繼續物色合適資產進行出售，以提升財務狀況。

於二零二六年一月三十一日，本集團擁有手頭現金約1,804,300,000港元(二零二五年七月三十一日：1,840,800,000港元)及未動用銀行融資約140,500,000港元(二零二五年七月三十一日：2,591,800,000港元)。於本中期報告日期，未動用銀行融資增加至1,381,000,000港元。於二零二六年一月三十一日之負債淨值與權益比率約為72%(二零二五年七月三十一日：70%)。未來十二個月的還款義務為4,959,500,000港元。本集團將繼續採取謹慎靈活之方法管理其業務及財務狀況。

鑒於全球地緣政治的不確定性、市場環境、營運挑戰及本集團的財務實力，二零二六年將再次成為充滿考驗的一年。本集團將專注於推進資產出售，並可能考慮採取其他方式籌集資金，以履行對各持份者的責任。

管理層討論及分析(續)

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927,300,000港元(二零二五年：647,800,000港元)，較去年同期大幅增加約43.1%。人民幣(「人民幣」)平均匯率較去年同期升值約1.3%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之營業額增加約41.3%。該增加主要歸因於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。另一幢大樓(T3)的銷售收入預計將於下個財政年度確認。

毛利自去年同期之330,600,000港元大幅減少約73.1%至88,800,000港元，主要原因為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			截至一月三十一日止六個月		
	二零二六年 ¹ (百萬港元)	二零二五年 ¹ (百萬港元)	百分比變動	二零二六年 (人民幣百萬元)	二零二五年 (人民幣百萬元)	百分比變動
租金收入 ²						
- 持作出租物業	359.2	366.3	-1.9%	326.6	337.3	-3.2%
- 酒店及酒店式 服務公寓	140.7	146.8	-4.2%	127.9	135.2	-5.4%
	499.9	513.1	-2.6%	454.5	472.5	-3.8%
物業銷售	425.4	131.2	+224.2%	386.8	120.8	+220.2%
主題公園營運	2.0	3.5	-42.9%	1.8	3.2	-43.8%
總計	927.3	647.8	+43.1%	843.1	596.5	+41.3%

1. 截至二零二六年及二零二五年一月三十一日止六個月所採納之匯率分別為0.9093及0.9208

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384,000,000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164,000,000港元。虧損增加之主要原因如上述為於回顧期間內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)而產生的虧損。

每股淨虧損為1.160港元(二零二五年：每股0.495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)/溢利(香港財務報告準則會計準則計量)	(76.9)	185.5
調整：		
應佔合營公司溢利	-	0.9
投資物業公平值虧損(附註1)	27.1	5.8
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊(附註2)	40.9	54.8
撇減發展中物業至可變現淨值(附註3)	97.4	-
撇減已落成待售物業至可變現淨值(附註3)	43.0	-
本集團經調整EBITDA(非香港財務報告準則計量)	131.5	247.0

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
3. 該調整來自撇減本集團發展中物業至可變現淨值以及撇減已落成待售物業至可變現淨值，屬非現金及非經常性質

於回顧期間，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131,500,000港元(二零二五年：247,000,000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(續)

(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)	(384.0)	(164.0)
調整：		
投資物業公平值虧損(附註1)	27.1	5.8
投資物業公平值虧損之遞延稅項(附註1)	(6.7)	(1.5)
非控制性權益分佔之公平值虧損減遞延稅項(附註1)	0.2	(0.8)
撇減發展中物業至可變現淨值(附註2)	97.4	-
撇減已落成待售物業至可變現淨值(附註2)	43.0	-
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以及其他非現金及非經常性項目(非香港財務報告準則計量)	(223.0)	(160.5)

附註：

1. 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、相關遞延稅項及對非控制性權益分佔部分之影響有關，屬非現金性質
2. 該等調整來自撇減本集團發展中物業至可變現淨值以及撇減已落成待售物業至可變現淨值，屬非現金及非經常性質

於回顧期間，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223,000,000港元(二零二五年：160,500,000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0.674港元(二零二五年：0.485港元)。

於二零二六年一月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為12,125,900,000港元(二零二五年七月三十一日：12,029,000,000港元)。於二零二六年一月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零二五年七月三十一日之每股36.34港元輕微增加至每股36.63港元。

管理層討論及分析(續)

物業組合組成

於二零二六年一月三十一日，概約建築面積(千平方呎)及停車位數目：

	商業／零售	辦公室	酒店及 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	2,666 ²	2,207	—	—	4,873 ²	2,984
已落成酒店物業及酒店式服務公寓 ¹	—	—	990	—	990	—
小計	2,666	2,207	990	—	5,863	2,984
發展中物業 ³	573	274	1,581	—	2,428	1,067
已落成持作待售物業	112 ⁴	421	130	29	692	3,407
本集團主要物業之總建築面積	3,351	2,902	2,701	29	8,983	7,458

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文化景點面積約307,807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

管理層討論及分析(續)

物業投資

來自持作出租物業之收益

於回顧期間，本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。

截至二零二六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**359,200,000**港元(二零二五年：**366,300,000**港元)，較去年同期減少約**1.9%**。於回顧期間，人民幣平均匯率較去年同期升值約**1.3%**。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下降**3.2%**至人民幣**326,600,000**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(%)	
	二零二六年 [#] (百萬港元)	二零二五年 [#] (百萬港元)	百分比變動	二零二六年 (人民幣百萬元)	二零二五年 (人民幣百萬元)	百分比變動	二零二六年	二零二五年
上海								
上海香港廣場	119.0	130.6	-8.9%	108.2	120.3	-10.1%	零售： 辦公室： 96.0% 84.9%	零售： 辦公室： 92.5% 87.2%
上海五月花生活廣場	17.8	20.4	-12.7%	16.2	18.8	-13.8%	零售： 96.0%	零售： 98.2%
上海凱欣豪園	5.6	5.2	+7.7%	5.1	4.8	+6.3%	100.0%	100.0%
上海麗豐天際中心	42.4	28.5	+48.8%	38.6	26.2	+47.3%	零售： 辦公室： 96.8% 62.7%	零售： 辦公室： 89.0% 48.1%
廣州								
廣州五月花商業廣場	43.7	47.7	-8.4%	39.7	43.9	-9.6%	零售： 辦公室： 98.0% 100.0%	零售： 辦公室： 94.2% 100.0%
廣州富邦廣場	10.7	10.7	0.0%	9.7	9.9	-2.0%	99.0%	96.0%
廣州麗豐中心	50.5	61.3	-17.6%	45.9	56.4	-18.6%	零售： 辦公室： 100.0% 88.0%*	零售： 辦公室： 100.0% 89.0%*
廣州麗豐國際中心	37.4	30.9	+21.0%	34.0	28.5	+19.3%	零售： 辦公室： 95.4% 76.9%	零售： 辦公室： 99.0% 64.3%
中山								
中山棕櫚彩虹花園 彩虹薈商場	2.3	2.6	-11.5%	2.1	2.4	-12.5%	零售： 79.0%*	零售： 94.5%*
橫琴								
橫琴創新方第一期	8.6	9.2	-6.5%	7.8	8.5	-8.2%	零售： 85.7%**	零售： 83.5%**
其他	21.2	19.2	+10.4%	19.3	17.6	+9.7%	不適用	不適用
總計	359.2	366.3	-1.9%	326.6	337.3	-3.2%		

[#] 截至二零二六年及二零二五年一月三十一日止六個月所採納之匯率分別為0.9093及0.9208

* 不包括自用面積

** 包括文化景點面積

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		75.4	468,434		83.2	468,434
辦公室		40.6	362,096		44.4	362,096
停車位		3.0	不適用		3.0	不適用
		119.0	830,530		130.6	830,530
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		15.7	320,314		18.2	320,314
停車位		2.1	不適用		2.2	不適用
		17.8	320,314		20.4	320,314
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		4.8	77,959		4.5	77,959
停車位		0.8	不適用		0.7	不適用
		5.6	77,959		5.2	77,959
上海麗豐天際中心	100%			100%		
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
		42.4	727,065		28.5	727,065
廣州						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
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
		43.7	436,855		47.7	436,855
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		10.7	182,344		10.7	182,344
廣州麗豐中心	100%			100%		
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
		50.5	738,113		61.3	738,113
廣州麗豐國際中心	100%			100%		
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
		37.4	614,621		30.9	614,621
中山						
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	100%			100%		
零售*		2.3	148,106		2.6	148,106
橫琴						
創新方第一期*	80%**			80%**		
商業***		8.6	797,230		9.2	798,984
其他		21.2	不適用		19.2	不適用
總計		359.2	4,873,137		366.3	4,874,891

* 不包括自用面積

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

*** 包括文化景點面積，其於二零二六年一月三十一日之應佔建築面積約為307,807平方呎。來自文化景點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。截至二零二六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130,034平方呎之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18,732平方呎之應佔建築面積，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

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(除另有指明外，擁有100%權益)

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。

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96%及63%之商業及辦公室面積已落實租約。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(除另有指明外，擁有100%權益)(續)

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，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。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。於本中期報告日期，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。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(除另有指明外，擁有100%權益)(續)

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。

本集團之橫琴創新方項目已成功建構專注於「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」產業群。

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。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(除另有指明外，擁有100%權益)(續)

橫琴創新方(續)

第一期(續)

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。於本中期報告日期，約99%的辦公室單位已經出租，約有2,800人於此辦公。本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。

於本中期報告日期，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、銀鵬卡丁運動中心、銀鵬數字運動館、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。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。

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。

管理層討論及分析(續)

酒店及酒店式服務公寓營運

截至二零二六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140,700,000港元(二零二五年：146,800,000港元)，下跌約4.2%。本集團酒店收入下降主要歸因於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。

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 (%)	平均出租率 (%)
酒店及酒店式服務公寓						
	上海	307	356,260	52.7	68.6	82.8
	上海	239	143,846	12.9	60.0	70.9
	橫琴	493	610,540	75.1	80.0	75.0
總計				140.7		

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)。回顧期間平均出租率達82.8%，平均房租約為1,102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70.9%，平均房租約為412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75.0%，平均房租約為721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

截至二零二六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425,400,000港元(二零二五年：131,200,000港元)，較去年同期顯著上升224.2%。人民幣平均匯率較去年同期升值約1.3%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之物業銷售收入為人民幣386,800,000元(二零二五年：人民幣120,800,000元)。於回顧期間內，已確認銷售增加主要歸因於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。另一幢大樓(T3)的銷售收入預計將於下個財政年度確認。

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	2	6,231	3,794	22.5	20.5
文化工作坊單位	14	10,731	1,741	17.1	15.5
橫琴創新方第二期					
住房大樓(T1)	418	249,280	1,287	294.4	267.7
中山棕櫚彩虹花園					
商業單位	51	51,929	1,276	60.8	55.3
高層住宅單位	4	5,762	1,702	9.0	8.2
別墅住宅單位	2	4,183	2,430	9.7	8.8
小計	491	328,116	1,370	413.5	376.0
上海凱欣豪園					
停車位	1			0.6	0.5
廣州東風廣場					
停車位	1			0.5	0.5
中山棕櫚彩虹花園					
停車位	121			10.8	9.8
小計	123			11.9	10.8
總計				425.4	386.8

含增值稅

** 不含增值稅

* 截至二零二六年一月三十一日止六個月所採納之匯率為0.9093

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

已簽約之銷售

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557,600,000港元，主要由橫琴創新方第二期住房大樓(T3)之銷售表現(預期於下一財政年度確認)，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，於二零二六年一月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之銷售為人民幣507,000,000元(二零二五年七月三十一日：人民幣156,600,000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：

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##)	營業額# (人民幣百萬元)
橫琴創新方第一期 文化工作坊單位	1	654	1,835	1.2	1.1
橫琴創新方第二期 住房大樓(T3)	361	285,204	1,287	367.2	333.9
橫琴粵澳深度合作區 哈羅禮德學校大樓*	不適用	149,078	1,093	162.9**	148.1
中山棕櫚彩虹花園 商業單位	8	9,059	1,247	11.3	10.3
高層住宅單位	1	1,244	1,447	1.8	1.6
別墅住宅單位	2	4,250	2,447	10.4	9.5
小計	373	449,489	1,234	554.8	504.5
中山棕櫚彩虹花園 停車位	30			2.8	2.5
小計	30			2.8	2.5
總計				557.6	507.0

含增值稅

截至二零二六年一月三十一日止六個月所採納之匯率為0.9093

* 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(除另有指明外，擁有100%權益)

橫琴創新方

第一期

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，合共為本集團貢獻營業額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，總賬面值約為1,340,000,000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。

創新方第二期取得重大進展。本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，為本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。

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(除另有指明外，擁有100%權益)(續)

橫琴創新方(續)

第二期(續)

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，本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待售單位包括285個未出售停車位，賬面值約為58,700,000港元。

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。

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，貢獻銷售營業額合共約79,500,000港元。此外，121個停車位之銷售貢獻銷售營業額約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，總賬面值約為69,800,000港元。於二零二六年一月三十一日，該發展項目之2,396個未出售停車位之賬面值約為196,800,000港元。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

其他已落成待售物業之回顧(除另有指明外，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，該發展項目之餘下13個停車位尚未售出，總賬面值約為8,800,000港元。

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，賬面值約為100,700,000港元。

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，該發展項目合共182個停車位尚未售出，賬面值約為43,600,000港元。

本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，一個未出售停車位之總賬面值約為300,000港元。

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。於二零二六年一月三十一日，80個未出售停車位之總賬面值約為8,100,000港元。

管理層討論及分析(續)

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，以及銀行提供之貸款融資。

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
(百萬港元)

財務資源總額	1,944.8
明細：	
- 現金及現金等值項目	1,189.1
- 已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	615.2
- 未動用銀行融資 ^(附註1)	140.5
借款總額	10,483.2
明細：	
- 須於一年內償還 ^(附註2)	4,959.5
- 須於第二年償還	1,066.6
- 須於第三至第五年償還	1,611.8
- 須於第五年後償還	2,845.3

附註：

- 於本中期報告日期，未動用銀行融資增加至1,381,000,000港元。該增加乃由於成功延長項目貸款之可供提取期間所致。
- 於報告期末後，於二零二六年三月十二日，本集團成功就其中一筆銀行融資進行再融資，再融資金額相當於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。

幣值、利率及對沖安排

本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣(「人民幣」)及港元(「港元」)計值。本集團以港元作為呈列貨幣，因此面臨港元兌人民幣匯率變動所產生的外幣風險。由於本集團之資產主要位於中國內地，且收入主要以人民幣計值，故本集團承受人民幣之淨匯率風險。

本集團之借款總額為10,483,200,000港元，其中65%以人民幣計值、32%以港元計值及3%以美元(「美元」)計值。本集團分別約99%及1%之借款為浮息借款及免息借款。

本集團之現金及銀行結餘總額為1,804,300,000港元，其中85%以人民幣計值、14%以港元計值及1%以美元計值。

本集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

管理層討論及分析(續)

流動資金及財務資源(續)

資本負債比率

資本負債比率(以綜合淨負債(即未償還借款總額減去現金及銀行結餘)佔本公司擁有人應佔綜合資產淨值之百分比表示)約為72%(於二零二五年七月三十一日：70%)。

資產抵押

於二零二六年一月三十一日，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18,520,600,000港元之投資物業、總賬面值約為1,285,400,000港元之發展中物業、總賬面值約為2,443,100,000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1,163,700,000港元之落成待售物業以及約143,100,000港元之定期存款及銀行結餘。

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支持。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紀錄，其將可在有需要時取得新銀行融資。

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

自二零二五年七月三十一日起，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

於二零二六年一月三十一日

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)	
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)

於二零二六年一月三十一日

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	797,230*	—	797,230*	1,475
橫琴主要已落成持作出租物業小計：				797,230	—	797,230	1,475
主要已落成持作出租物業總計：				2,665,649	2,207,488	4,873,137	2,984

* 包括文化景點面積，其應佔建築面積約為307,807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

於二零二六年一月三十一日

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

於二零二六年一月三十一日

物業名稱	地點	本集團		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
		權益	工程進度		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	573,469*	273,868	1,580,661	—	2,427,998	1,067
主要發展中物業總計：					573,469	273,868	1,580,661	—	2,427,998	1,067

* 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

於二零二六年一月三十一日

物業名稱	地點	本集團 權益	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	住宅	辦公室	酒店式 服務公寓			
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%	—	—	—	—	—	173	
上海主要已落成持作待售物業小計：			—	—	—	—	—	644	
廣州									
東風廣場第五期	越秀區東風東路787號	100%	—	—	—	—	—	1	
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：			—	—	—	—	—	82	
中山									
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	112,432	18,811	—	—	131,243	2,396	
中山主要已落成持作待售物業小計：			112,432	18,811	—	—	131,243	2,396	
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%	—	10,090	420,705	130,034	560,829	—	
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%	—	—	—	—	—	285	
橫琴主要已落成持作待售物業小計：			—	10,090	420,705	130,034	560,829	285	
主要已落成持作待售物業總計：			112,432	28,901	420,705	130,034	692,072	3,407	

企業管治及其他資料

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.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(「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。

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

於截至二零二六年一月三十一日止六個月及直至本中期報告日期，林建岳博士擔任董事會主席，而林孝賢先生則擔任本公司行政總裁。此職能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。董事會主席與行政總裁之間職責的分工乃清晰確立，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二零二六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，並可根據其條款行使。於回顧期間內，根據二零一二年購股權計劃授出涉及合共410,000股相關股份之購股權已失效。於二零二六年一月三十一日，根據二零一二年購股權計劃授出涉及合共120,000股相關股份之購股權尚未行使。

於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。於截至二零二六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(佔本公司於二零二六年一月三十一日已發行股份(不包括庫存股份(如有))之10%)。於截至二零二六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(佔本公司於二零二六年一月三十一日已發行股份(不包括庫存股份(如有))之1%)。

於截至二零二六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)

下表載列截至二零二六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)
		於二零二五年 八月一日	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效	於二零二六年 一月三十一日		
僱員參與者								
	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
總計		530,000	—	—	(410,000)	120,000		

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

下列於二零二六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	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	股份數目 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	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	麗新製衣 股份數目 個人權益 (附註3)		
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	129,149,733	258,168,186 (附註5)	1,832,017	389,149,936	44.05%
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	≈0.00%

(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. 該百分比乃根據於二零二六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14.62%(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		行使期	每股麗新製衣 股份行使價 (港元)
		股份數目			
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. 該百分比乃根據於二零二六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. 該百分比乃根據於二零二六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. 該百分比乃根據於二零二六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，於二零二六年一月三十一日，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

於二零二六年一月三十一日，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. 該百分比乃根據於二零二六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43.85%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，於二零二六年一月三十一日，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，自本公司於截至二零二五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) 林建岳博士於二零二六年一月一日不再擔任香港特別行政區政府工業貿易署的工業貿易諮詢委員會之非官方委員。
- (b) 石禮謙先生辭任華潤建材科技控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事，自二零二五年十月二十四日起生效。
- (c) 本集團一般於一月對基本薪金進行年度調整，並支付酌情花紅。截至二零二六年及二零二五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
截至二零二六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	—	3,191	9	3,200
張森	—	1,054	9	1,063
李子仁	—	605	9	614
余寶珠	—	1,061	—	1,061
	—	8,252	45	8,297
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	8,252	45	9,347

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)

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1,350名全職僱員及約20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@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二零二六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，二零二六年三月二十四日

