



麗豐控股

麗豐控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1125)

截至二零二五年七月三十一日止年度之 末期業績公佈

業績摘要：

- 儘管本集團之投資物業及酒店業務表現穩健，本公司擁有人應佔淨虧損由上個財政年度之 267,700,000 港元增加至回顧年度之 419,400,000 港元。虧損增加之主要原因為：(i) 該等物業項目已將近全數售罄，令其銷售減少；及(ii) 於回顧年度內投資物業錄得公平值虧損，而上個財政年度則錄得投資物業公平值收益。該等增加之虧損部分被行政費用、其他經營費用及融資成本改善所抵銷。
- 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 416,300,000 港元，較上個財政年度減少 46.8%，原因是現有項目銷售將近結束且符合預期。
- 租賃組合保持穩健，產生租金收入 721,800,000 港元，在充滿挑戰之市場環境下，仍然維持相對穩定的出租率，較上個財政年度上升 0.9%，此乃得益於較新落成的物業的租金增長。
- 已確認物業銷售及其他營運為 296,500,000 港元，較上個財政年度減少 75.2%，主要歸因於中山棕櫚彩虹花園及橫琴創新方之住宅單位於回顧年度內之銷售減少。
- 由於實施有效之成本控制措施，行政費用較上個財政年度減少 10.5%。其他經營費用淨額亦較上個財政年度減少 58.8%。
- 融資成本為 521,900,000 港元，較上個財政年度減少 17.7%，原因是本集團成功以較低利率再融資若干借款以及香港銀行同業拆息有所減少。資本化前之融資成本為 619,400,000 港元，較上個財政年度減少 17.4%。
- 本集團總資金資源約為 4,432,600,000 港元，包括於二零二五年七月三十一日之現金及銀行結餘約 1,840,800,000 港元以及未動用銀行融資約 2,591,800,000 港元，而本集團於二零二五年七月三十一日的一年內到期借款約為 4,882,100,000 港元。本集團已就於近期責任之再融資與其貸款銀行密切溝通。
- 於二零二五年七月三十一日，借款總額為 10,309,200,000 港元，較於二零二四年七月三十一日之 9,853,200,000 港元上升 4.6%。
- 本集團宣佈未來兩年之資產出售目標為 2,000,000,000 港元。此目標目前進展順利，而我們正與潛在買家深入討論出售部分資產之事宜。

業績

麗豐控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二五年七月三十一日止年度之綜合業績，連同去年比較數字如下：

綜合收益表

截至二零二五年七月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
營業額	3	1,291,326	2,192,830
銷售成本		(766,155)	(1,302,843)
毛利		525,171	889,987
其他收入及收益	3	94,454	92,933
銷售及市場推廣費用		(65,572)	(123,975)
行政費用		(202,993)	(226,718)
其他經營費用淨額		(86,189)	(209,077)
投資物業公平值收益／(虧損)		(37,819)	446,483
經營溢利	4	227,052	869,633
融資成本	5	(521,860)	(634,139)
應佔合營公司溢利／(虧損)		868	(1,537)
應佔一聯營公司虧損		(9)	(13)
除稅前溢利／(虧損)		(293,949)	233,944
稅項	6	(187,538)	(583,109)
本年度虧損		(481,487)	(349,165)
歸屬：			
本公司擁有人		(419,422)	(267,663)
非控制性權益		(62,065)	(81,502)
		(481,487)	(349,165)
本公司擁有人應佔每股虧損：	8		
基本及攤薄		(1.267港元)	(0.809港元)

綜合全面收益表

截至二零二五年七月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度虧損	(481,487)	(349,165)
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	132,472	(212,800)
應佔一聯營公司之其他全面收益／(開支)	<u>1</u>	<u>(1)</u>
扣除稅項後之本年度其他全面收益／(開支)	<u>132,473</u>	<u>(212,801)</u>
本年度全面開支總額	<u><u>(349,014)</u></u>	<u><u>(561,966)</u></u>
歸屬：		
本公司擁有人	(290,173)	(458,742)
非控制性權益	<u>(58,841)</u>	<u>(103,224)</u>
	<u><u>(349,014)</u></u>	<u><u>(561,966)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二五年七月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,060,344	2,120,130
使用權資產		453,018	467,147
投資物業		19,573,700	19,687,200
於合營公司之投資		35	15,441
於一聯營公司之投資		77	85
應收賬款、按金及預付款項	9	507,744	489,237
非流動資產總值		22,594,918	22,779,240
流動資產			
發展中物業		1,295,261	1,169,737
落成待售物業		2,310,650	2,106,634
存貨		2,327	2,507
應收賬款、按金及預付款項	9	481,705	484,909
預付稅項		67,951	66,726
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		799,211	842,880
現金及現金等值項目		1,041,635	1,014,250
流動資產總值		5,998,740	5,687,643
流動負債			
應付賬款、應計費用及其他應付賬款	10	929,427	972,952
合約負債及已收按金	11	148,137	195,058
計息銀行貸款		4,266,276	581,032
來自一同系附屬公司貸款	12	565,000	—
來自一前主要股東墊款		50,859	—
租賃負債		753	1,634
應付稅項		671,349	654,170
其他借款		—	34,485
流動負債總值		6,631,801	2,439,331
流動資產／(負債)淨值		(633,061)	3,248,312
資產總值減流動負債		21,961,857	26,027,552

綜合財務狀況表(續)
於二零二五年七月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
資產總值減流動負債		<u>21,961,857</u>	<u>26,027,552</u>
非流動負債			
租賃負債		131	646
其他應付賬款	10	899,059	890,237
已收長期按金	11	154,330	156,165
計息銀行貸款		5,379,375	9,169,112
來自一前主要股東墊款		—	50,360
來自一同系附屬公司貸款	12	47,660	18,200
遞延稅項負債		<u>3,127,092</u>	<u>3,039,608</u>
非流動負債總值		<u>9,607,647</u>	<u>13,324,328</u>
		<u>12,354,210</u>	<u>12,703,224</u>
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		<u>10,373,816</u>	<u>10,663,989</u>
		12,028,983	12,319,156
非控制性權益		<u>325,227</u>	<u>384,068</u>
		<u>12,354,210</u>	<u>12,703,224</u>

綜合財務報表附註

1. 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告會計準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例之披露規定編製而成。財務報表乃按歷史成本慣例編製而成，惟按公平值計量之投資物業除外。除另有指明者外，此等財務報表以港元(「港元」)呈列，所有價值均調整至最接近之千元。

持續經營基準

截至二零二五年七月三十一日止年度，本集團產生淨虧損481,487,000港元，及於二零二五年七月三十一日，本集團之流動負債超出其流動資產633,061,000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1,840,846,000港元，而金額為4,882,135,000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二零二五年七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；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二零二五年七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二零二五年七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。

2. 會計政策及披露之變動

本集團就本年度之財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告會計準則。

香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回之租賃負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排

採納上述經修訂準則對財務報表並無重大財務影響。

3. 營業額、其他收入及收益及經營分部資料

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、其他收入及收益之分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
營業額	1,291,326	2,192,830
其他收入及收益	94,454	92,933
總營業額、其他收入及收益	1,385,780	2,285,763
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自客戶合約之營業額、其他收入及收益		
物業銷售	289,126	1,182,350
酒店及酒店式服務公寓營運	273,034	279,728
樓宇管理營運	164,025	150,417
主題公園營運	7,422	15,065
	733,607	1,627,560
來自其他來源之營業額、其他收入及收益		
投資物業之租金收入	557,719	565,270
銀行存款利息收入	22,856	34,668
融資租賃合約利息收入	19,848	19,708
政府補助金*	1,384	239
其他	50,366	38,318
	652,173	658,203
總營業額、其他收入及收益	1,385,780	2,285,763
確認來自客戶合約之營業額、其他收入及收益之時間		
於某一時間點	289,126	1,182,350
隨時間	444,481	445,210
總計	733,607	1,627,560

* 此收入概無未達成條件或或然事項。

3. 營業額、其他收入及收益及經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		酒店及酒店式 服務公寓營運		主題公園營運		綜合	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收益／業績：										
分部收益										
銷售予外界客戶	289,126	1,182,350	721,744	715,687	273,034	279,728	7,422	15,065	1,291,326	2,192,830
其他收益	39,908	23,850	18,407	21,357	85	13	408	2,053	58,808	47,273
總計	<u>329,034</u>	<u>1,206,200</u>	<u>740,151</u>	<u>737,044</u>	<u>273,119</u>	<u>279,741</u>	<u>7,830</u>	<u>17,118</u>	<u>1,350,134</u>	<u>2,240,103</u>
分部業績	<u>30,258</u>	<u>302,911</u>	<u>294,927</u>	<u>737,062</u>	<u>16,656</u>	<u>18,658</u>	<u>(58,950)</u>	<u>(124,718)</u>	<u>282,891</u>	<u>933,913</u>
銀行存款利息收入									22,856	34,668
未分配收益									12,790	10,992
未分配開支淨額									<u>(91,485)</u>	<u>(109,940)</u>
經營溢利									227,052	869,633
融資成本									<u>(521,860)</u>	<u>(634,139)</u>
應佔合營公司溢利／(虧損)	868	8	—	(1,545)	—	—	—	—	868	(1,537)
應佔一聯營公司虧損	—	—	(9)	(13)	—	—	—	—	<u>(9)</u>	<u>(13)</u>
除稅前溢利／(虧損)									<u>(293,949)</u>	<u>233,944</u>
稅項									<u>(187,538)</u>	<u>(583,109)</u>
本年度虧損									<u><u>(481,487)</u></u>	<u><u>(349,165)</u></u>

3. 營業額、其他收入及收益及經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		酒店及酒店式 服務公寓營運		主題公園營運		綜合	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分部資產／負債：										
分部資產	4,194,513	3,845,355	19,874,658	19,962,722	1,628,214	1,705,249	726,258	739,799	26,423,643	26,253,125
於合營公司之投資	1	84	34	15,357	—	—	—	—	35	15,441
於一聯營公司之投資	—	—	77	85	—	—	—	—	77	85
未分配資產									<u>2,169,903</u>	<u>2,198,232</u>
資產總值									<u>28,593,658</u>	<u>28,466,883</u>
分部負債	355,771	345,213	454,943	515,406	50,399	65,372	19,940	32,049	881,053	958,040
未分配負債									<u>15,358,395</u>	<u>14,805,619</u>
負債總值									<u>16,239,448</u>	<u>15,763,659</u>

於截至二零二五年及二零二四年七月三十一日止年度，概無來自單一客戶之收益佔本集團總營業額之10%以上。

3. 營業額、其他收入及收益及經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		酒店及酒店式 服務公寓營運		主題公園營運		綜合	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	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
其他分部資料：										
折舊	280	620	4,310	6,741	81,310	81,245	18,755	29,074	104,655	117,680
企業及其他未分配折舊									5,151	5,426
									<u>109,806</u>	<u>123,106</u>
資本開支淨額	209	101	42,479	(267,208)	—	—	5,185	2,540	47,873	(264,567)
企業及其他未分配資本開支									3,176	2,159
									<u>51,049</u>	<u>(262,408)</u>
投資物業公平值收益／(虧損)	—	—	(37,819)	446,483	—	—	—	—	(37,819)	446,483
出售分類為持作出售之資產之 收益	—	533	—	—	—	—	—	—	—	533
出售投資物業之收益	—	—	3,434	—	—	—	—	—	3,434	—
撇減落成待售物業至可變現 淨值	40,740	162,457	—	—	—	—	—	—	40,740	162,457
物業、廠房及設備減值	—	—	—	—	—	—	—	74,769	—	74,769
處置物業、廠房及設備項目 虧損	18	182	58	—	—	—	22	154	98	336
處置物業、廠房及設備項目之 企業及其他未分配虧損									1	64

4. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銷售已落成物業之成本	230,262	624,940
有關租金收入、酒店及酒店式服務公寓營運、 主題公園營運及樓宇管理營運之支出	495,153	515,446
物業、廠房及設備折舊 [#]	92,338	103,701
使用權資產折舊 [#]	17,468	19,405
預付地租攤銷	9,418	9,146
撥充發展中物業成本	(9,418)	(9,146)
	—	—
匯兌差異淨額 ^{**}	13,196	24,158
出售分類為持作出售之資產之收益 ^{**}	—	(533)
處置投資物業收益 ^{**}	(3,434)	—
處置物業、廠房及設備項目虧損 ^{**}	99	400
物業、廠房及設備減值 ^{**}	—	74,769
撇減落成待售物業至可變現淨值 [^]	40,740	162,457
撥回其他應付賬款 ^{**}	(24,905)	—
或然租金 ^{##}	(1,893)	(4,022)

[#] 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81,310,000港元(二零二四年：81,245,000港元)。主題公園之折舊支出為17,751,000港元(二零二四年：26,806,000港元)。該等項目已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

^{##} 或然租金已計入綜合收益表之「營業額」內。

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

[^] 撇減落成待售物業至可變現淨值已計入綜合收益表之「銷售成本」內。

5. 融資成本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行貸款利息	531,731	672,586
來自一同系附屬公司貸款利息	18,011	—
認沽期權負債利息	4,466	4,474
其他應付賬款利息	8,056	—
租賃負債利息	71	147
銀行貸款交易費用攤銷	19,328	20,380
銀行融資費用及直接成本	37,781	51,948
	619,444	749,535
減：撥充發展中物業成本	(66,803)	(81,133)
撥充在建中投資物業成本	(26,572)	(27,348)
撥充在建工程成本	(4,209)	(6,915)
	(97,584)	(115,396)
融資成本總值	521,860	634,139

6. 稅項

香港利得稅之法定稅率為16.5%(二零二四年：16.5%)。由於本集團於本年度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(二零二四年：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。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度 — 中國內地		
企業所得稅	36,606	150,872
土地增值稅	80,715	225,244
遞延	70,217	206,993
本年度稅項開支總值	187,538	583,109

7. 股息

截至二零二五年七月三十一日及二零二四年七月三十一日止年度概無宣派末期股息。

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本年度虧損419,422,000港元(二零二四年：267,663,000港元)及年內發行在外普通股加權平均數331,033,443股(二零二四年：331,033,443股)計算。

由於購股權行使價高於股份於年內之平均市價，故本集團截至二零二五年七月三十一日及二零二四年七月三十一日止年度並無具潛在攤薄效應之發行在外普通股。

9. 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。

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用加強措施。

於報告期末按到期付款日之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收貿易賬款淨額		
一個月內	128,879	119,282
一至三個月	7,871	7,470
超過三個月	24,095	16,746
	<u>160,845</u>	<u>143,498</u>
未到期之融資租賃應收款項	513,640	492,752
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>314,964</u>	<u>337,896</u>
	989,449	974,146
分類為流動資產之金額	<u>(481,705)</u>	<u>(484,909)</u>
非流動部分	<u>507,744</u>	<u>489,237</u>

10. 應付賬款、應計費用及其他應付賬款

於報告期末按到期付款日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應付貿易賬款		
一個月內	118,694	132,091
一至三個月	18,698	8,999
超過三個月	49,463	28,789
	<u>186,855</u>	<u>169,879</u>
應計費用及其他應付賬款	742,572	589,267
認沽期權負債	899,059	1,104,043
	<u>1,828,486</u>	<u>1,863,189</u>
分類為流動負債之金額	<u>(929,427)</u>	<u>(972,952)</u>
非流動部分	<u>899,059</u>	<u>890,237</u>

11. 合約負債及已收按金

於報告期末之合約負債及已收按金分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
合約負債	36,695	90,091
已收按金	265,772	261,132
	<u>302,467</u>	<u>351,223</u>
分類為流動負債之金額	<u>(148,137)</u>	<u>(195,058)</u>
非流動部分	<u>154,330</u>	<u>156,165</u>

12. 來自一同系附屬公司貸款

來自一同系附屬公司貸款指：

- (i) 來自一同系附屬公司(作為本公司一間附屬公司(「該附屬公司」)之非控制性股東)根據其於該附屬公司之權益百分比提供之免息貸款47,660,000港元(二零二四年：18,200,000港元)。
- (ii) 來自一同系附屬公司之計息貸款565,000,000港元(二零二四年：無)，該同系附屬公司為麗新發展有限公司(麗新製衣國際有限公司(本公司之最終控股公司)之附屬公司)之全資附屬公司。

末期股息

董事會不建議派付截至二零二五年七月三十一日止年度之末期股息(二零二四年：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

面對貿易政策的不確定性、地緣政治局勢持續緊張以及揮之不去的通脹壓力，全球經濟前景仍然反覆。該等因素導致市場不穩，打擊營商及消費意欲。二零二五年九月，美國聯邦儲備局進行本年度首次減息，將聯邦基金利率目標下調至4.0至4.25厘之間。儘管通脹率仍高於目標水平，但面對持續疲弱的勞工市場，聯邦儲備局希望透過減息支持經濟增長。雖然二零二五年上半年全球國內生產總值增長呈溫和穩健，但由於貿易壁壘升高及不確定性持續，預期下半年增長將放緩，並將繼續拖累經濟前景。

中國內地經濟與房地產市場

二零二五年上半年，中國內地經濟呈現穩定增長，國內生產總值同比擴大5.3%，超越官方目標。此一表現顯示中國經濟在全球艱困環境中仍具復甦動力。

中國內地自二零二四年底起推出連串扶助政策，包括下調按揭利率、降低首付款比率及放寬購房限制等，有效盤活了住宅市場，促進市場進一步回穩跡象。房價跌幅持續收窄，在一線城市尤為明顯。儘管北京、廣州及深圳的新建房價格仍呈同比下挫，但跌速已顯著減慢。值得注意的是，上海新建房價格錄得同比增長，顯示市場趨向正面發展。預期中央政府將繼續致力穩定房地產行業，並促進經濟長期的可持續增長。

投資組合表現與策略

儘管本集團對在中國內地的長遠業務前景仍維持審慎態度，但本集團對業務所在城市的未來前景充滿信心，尤其是充滿活力的大灣區。

本集團已採取地區焦點及租賃主導策略。涵蓋上海、廣州、中山及橫琴約5,900,000平方呎之租賃組合，在艱困環境下租金收入仍大致維持穩定。中國內地優質辦公樓租賃市場面對不利環境，一線城市因企業普遍削減成本及跨國公司縮減業務而需求放緩，導致空置率全面上升。

有見及此，業主加大利用租戶優惠及彈性租約結構來穩住出租率。本集團採取積極策略，提前與現有租戶續約，同時開發新租戶來源以維持高出租率。此外，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，帶來之租金收入較上個財政年度更高。儘管經濟環境仍充滿挑戰，但現有租賃組合得到有效管理。

本集團之橫琴創新方項目已成功構建專注於「跨境電商產業與生態圈」和「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(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、百度網盤、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晶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品質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96%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。

於本業績公佈日期，創新方第一期之商業區正進行招租，約有85%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、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，創新方第一期之另外四個零售單位已分別於二零二四年十二月、二零二五年二月、二零二五年七月及二零二五年九月售予獨立第三方。

橫琴創新方項目第二期(「**創新方第二期**」)取得重大進展，尤其是保障性租賃住房大樓。本集團已獲當地政府批准，可將創新方第二期第四至十一幢大樓發展作保障性租賃用途，成為橫琴首個獲認證為保障性租賃住房大樓的項目。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，並為此圈提供配套設施。第二幢大樓指定作辦公用途，預計將獲更多的跨境電商租戶進駐。指定作酒店式服務公寓用途的第一幢大樓之建築工程已於二零二五年七月下旬竣工。

本集團於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坊單位的銷售工作正穩步推進。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深入洽談。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。

其他最新業務進展

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

於二零二五年七月三十一日，本集團擁有手頭現金約1,840,800,000港元(二零二四年：1,857,100,000港元)及未動用貸款融資約2,591,800,000港元(二零二四年：2,930,400,000港元)，於二零二五年七月三十一日之負債淨值與權益比率約為70%(二零二四年：65%)。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。

末期業績概覽

截至二零二五年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額1,291,300,000港元(二零二四年：2,192,800,000港元)，較上個財政年度大幅減少約41.1%。人民幣(「人民幣」)平均匯率較上個財政年度輕微升值約0.1%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之營業額減少約41.2%。該減少主要受中山棕櫚彩虹花園正處於最後銷售階段，故此該項目之住宅單位銷售減少，以及橫琴創新方第一期之文化工作室及文化工作坊單位銷售減少帶動所致。毛利自上個財政年度之890,000,000港元減少約41.0%至525,200,000港元。

下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度			截至七月三十一日止年度		
	二零二五年 ¹ (百萬港元)	二零二四年 ¹ (百萬港元)	百分比變動	二零二五年 (人民幣百萬元)	二零二四年 (人民幣百萬元)	百分比變動
租金收入 ²						
– 持作出租物業	721.8	715.7	+0.9%	667.2	662.2	+0.8%
– 酒店及酒店式服務 公寓	273.0	279.7	-2.4%	252.4	258.8	-2.5%
	994.8	995.4	-0.1%	919.6	921.0	-0.2%
物業銷售	289.1	1,182.3	-75.5%	267.2	1,094.0	-75.6%
主題公園營運	7.4	15.1	-51.0%	6.8	14.0	-51.4%
總計	1,291.3	2,192.8	-41.1%	1,193.6	2,029.0	-41.2%

1. 截至二零二五年及二零二四年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為0.9244及0.9253
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419,400,000港元，而上個財政年度之本公司擁有人應佔淨虧損則為267,700,000港元。虧損增加之主要原因為：(i)該等物業項目已將近全數售罄，令其銷售減少；及(ii)於回顧年度內投資物業錄得公平值虧損，而上個財政年度則錄得投資物業公平值收益。該等增加之虧損部分被行政費用、其他經營費用及融資成本改善所抵銷。

每股淨虧損為1.267港元(二零二四年：每股0.809港元)。

非香港財務報告準則財務計量

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

(i) 本集團經調整EBITDA之對賬(非香港財務報告準則計量)：

(百萬港元)	截至七月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
本集團經營溢利(香港財務報告準則計量)	227.1	869.6
調整：		
應佔合營公司溢利／(虧損)	0.9	(1.5)
投資物業公平值虧損／(收益) ^(附註1)	37.8	(446.5)
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊 ^(附註2)	109.8	123.1
物業、廠房及設備減值 ^(附註3)	—	74.8
撇減落成待售物業至可變現淨值 ^(附註4)	40.7	162.5
本集團經調整EBITDA(非香港財務報告準則計量)	416.3	782.0

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／收益有關，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. 該調整來自本集團之物業、廠房及設備減值，屬非現金及非經常性質。
4. 該調整來自撇減本集團落成待售物業至可變現淨值，屬非現金及非經常性質。

於回顧年度，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EBITDA約為416,300,000港元(二零二四年：782,000,000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)	截至七月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
本公司擁有人應佔淨虧損(香港財務報告準則計量)	(419.4)	(267.7)
調整：		
投資物業公平值虧損／(收益) ^(附註1)	37.8	(446.5)
投資物業公平值(虧損)／收益之遞延稅項 ^(附註1)	(9.5)	111.6
非控制性權益分佔之公平值收益減遞延稅項 ^(附註1)	1.1	18.0
物業、廠房及設備減值 ^(附註2)	—	74.8
非控制性權益分佔之物業、廠房及設備減值減遞延稅項 ^(附註2)	—	(3.9)
撇減落成待售物業至可變現淨值 ^(附註3)	40.7	162.5
撇減落成待售物業至可變現淨值之遞延稅項 ^(附註3)	—	(116.5)
非控制性權益分佔之撇減落成待售物業至可變現淨值減遞延稅項 ^(附註3)	(8.1)	(9.2)
已撇銷遞延稅項資產 ^(附註4)	10.4	181.1
非控制性權益分佔之已撇銷遞延稅項資產 ^(附註4)	(2.0)	(36.2)
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／收益及其他非現金及非經常性項目(非香港財務報告準則計量)	(349.0)	(332.0)

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／收益及相關遞延稅項以及對非控制性權益分佔部分之影響有關，屬非現金性質。
2. 該等調整來自本集團之物業、廠房及設備減值及相關對非控制性權益分佔部分之影響，屬非現金及非經常性質。
3. 該等調整來自撇減本集團落成待售物業至可變現淨值及相關遞延稅項以及對非控制性權益分佔部分之影響，屬非現金及非經常性質。
4. 該等調整來自已撇銷遞延稅項資產及對非控制性權益分佔部分之相關影響，屬非現金及非經常性質。

於回顧年度，扣除物業重估以及其他非現金及非經常性項目之淨影響，本公司擁有人應佔淨虧損約為349,000,000港元(二零二四年：332,000,000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1.054港元(二零二四年：1.003港元)。

於二零二五年七月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為12,029,000,000港元(二零二四年：12,319,200,000港元)。於二零二五年七月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零二四年七月三十一日之每股37.21港元輕微下跌至每股36.34港元。

物業組合組成

於二零二五年七月三十一日，應佔概約建築面積(「**建築面積**」)(千平方呎)及停車位數目：

	商業／ 零售	辦公室	酒店及酒店式 服務公寓	住宅	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位 數目
已落成持作 出租物業 ¹	2,666 ²	2,208	—	—	4,874 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	2,208	990	—	5,864	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	164 ⁴	421	388	44	1,017	3,531
本集團主要物業之總建築面積	3,403	2,903	2,959	44	9,309	7,582

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

物業投資

來自持作出租物業之收益

於回顧年度內，在中國內地租賃環境嚴峻之情況下，本集團之租金收入成功抵禦了市場波動。儘管上海之辦公室市場因辦公空間供應過剩及競爭激烈而面臨挑戰，惟本集團一直積極物色新租戶，同時與現有租戶建立長遠關係，以維持出租率水平。兩幢近期竣工之甲級辦公樓(即上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心)之租金穩步上升，與上個財政年度相比，為本集團帶來額外租金收入。此外，面對充滿挑戰之經濟環境，現有租賃組合仍有效應對。

截至二零二五年七月三十一日止年度，本集團持作出租物業錄得營業額721,800,000港元(二零二四年：715,700,000港元)，較上個財政年度輕微增加約0.9%。於回顧年度，人民幣平均匯率較上個財政年度升值約0.1%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之來自租賃物業之收益上升0.8%至人民幣667,200,000元。

本集團主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度			截至七月三十一日止年度			年末出租率 (%)	
	二零二五年 [#] (百萬港元)	二零二四年 [#] (百萬港元)	百分比變動	二零二五年 (人民幣百萬元)	二零二四年 (人民幣百萬元)	百分比變動	二零二五年	二零二四年
上海								
上海香港廣場	251.3	272.0	-7.6%	232.3	251.7	-7.7%	零售：94.8% 辦公室：85.1%	零售：92.7% 辦公室：90.3%
上海五月花生活廣場	38.2	41.1	-7.1%	35.3	38.0	-7.1%	零售：98.2%	零售：99.6%
上海凱欣豪園	11.1	17.4	-36.2%	10.3	16.1	-36.0%	100.0%	100.0%
上海麗豐天際中心	59.9	49.2	+21.7%	55.4	45.5	+21.8%	零售：94.3% 辦公室：61.8%	零售：83.9% 辦公室：45.6%
廣州								
廣州五月花商業廣場	92.7	93.1	-0.4%	85.7	86.2	-0.6%	零售：98.7% 辦公室：100.0%	零售：94.1% 辦公室：100.0%
廣州富邦廣場	21.4	22.2	-3.6%	19.8	20.5	-3.4%	99.0%	95.0%
廣州麗豐中心	118.5	122.5	-3.3%	109.5	113.3	-3.4%	零售：100.0% 辦公室：88.0% [*]	零售：100.0% 辦公室：90.6% [*]
廣州麗豐國際中心	65.7	43.0	+52.8%	60.7	39.8	+52.5%	零售：99.0% 辦公室：66.0%	零售：99.0% 辦公室：52.9%
中山								
中山棕櫚彩虹花園 彩虹薈商場	4.5	5.5	-18.2%	4.2	5.1	-17.6%	零售：82.3% [*]	零售：83.5% [*]
橫琴								
橫琴創新方第一期	19.8	13.7	+44.5%	18.3	12.7	+44.1%	零售：85.1% ^{**}	零售：81.3% ^{**}
其他	38.7	36.0	+7.5%	35.7	33.3	+7.2%	不適用	不適用
總計	721.8	715.7	0.9%	667.2	662.2	+0.8%		

[#] 截至二零二五年及二零二四年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為0.9244及0.9253

^{*} 不包括自用面積

^{**} 包括文化景點面積

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零二五年七月三十一日止年度			截至二零二四年七月三十一日止年度		
	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		156.3	468,434		168.5	468,434
辦公室		89.1	362,096		98.0	362,096
停車位		5.9	不適用		5.5	不適用
		251.3	830,530		272.0	830,530
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		33.8	320,314		36.5	320,314
辦公室		4.4	不適用		4.6	不適用
停車位		38.2	320,314		41.1	320,314
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		9.5	77,959		16.2	77,959
辦公室		1.6	不適用		1.2	不適用
停車位		11.1	77,959		17.4	77,959
上海麗豐天際中心	100%			100%		
零售		8.1	92,226		6.4	92,226
辦公室		49.4	634,839		41.2	634,839
停車位		2.4	不適用		1.6	不適用
		59.9	727,065		49.2	727,065
廣州						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		79.0	357,424		81.3	357,424
辦公室		10.5	79,431		8.5	79,431
停車位		3.2	不適用		3.3	不適用
		92.7	436,855		93.1	436,855
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		21.4	182,344		22.2	182,344
廣州麗豐中心	100%			100%		
零售		17.3	112,292		16.8	112,292
辦公室		95.1	625,821		99.2	625,821
停車位		6.1	不適用		6.5	不適用
		118.5	738,113		122.5	738,113
廣州麗豐國際中心	100%			100%		
零售		16.2	109,320		9.6	109,320
辦公室		45.2	505,301		30.6	505,301
停車位		4.3	不適用		2.8	不適用
		65.7	614,621		43.0	614,621
中山						
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	100%			100%		
零售*		4.5	148,106		5.5	148,106
橫琴						
創新方第一期#	80%**			80%**		
商業***		19.8	797,668		13.7	804,873
其他		38.7	不適用		36.0	不適用
總計		721.8	4,873,575		715.7	4,880,780

* 不包括自用面積

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

*** 包括文化景點面積，其於二零二五年七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。截至二零二五年七月三十一日止年度，「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138,619平方呎之文化工作坊單位已大致租出，出租率分別約為90%及92%，且分別錄得計入「其他收入及收益」之款項合共約11,400,000港元及4,500,000港元

主要租賃物業之回顧

上海香港廣場

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

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

本集團擁有該物業100%權益。

上海五月花生活廣場

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

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

上海凱欣豪園

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

上海麗豐天際中心

上海麗豐天際中心為上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈組成之混合用途重新發展項目，位於上海靜安區天目西路，鄰近上海火車總站。該幢30層高之辦公樓建於三層購物中心及地下停車場之上，總建築面積約為727,100平方呎(不包括443個停車位)。建築工程已於二零二二年九月竣工。該物業已於二零二三年十月獲得領先能源與環境設計(「LEED」)v4金級認證。於本業績公佈日期，分別約有94%及62%之商業及辦公室面積已落實租約。

本集團擁有該物業100%權益。

廣州五月花商業廣場

廣州五月花商業廣場為座落於越秀區中山五路廣州地鐵一號及二號線之交匯站廣州公園前地鐵站上蓋之優質物業。該幢13層高綜合大樓之總建築面積約為436,900平方呎(不包括136個停車位)。

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

本集團擁有該物業100%權益。

廣州富邦廣場

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

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

廣州麗豐中心

廣州麗豐中心是位於廣州越秀區東風東路廣州東風廣場第五期之38層高辦公樓。廣州東風廣場為分數期興建之項目。該幢辦公樓已於二零一六年六月落成。該物業榮獲LEED 2009金級認證，總建築面積約為738,100平方呎(不包括停車位)。

本集團擁有該物業100%權益。

廣州麗豐國際中心

廣州麗豐國際中心(前稱廣州海珠廣場)位於廣州越秀區解放南路33號珠江沿岸。廣州麗豐國際中心包括一幢18層高辦公樓，建在四層商業設施之上，總建築面積約614,600平方呎(不包括267個停車位)。建築工程已於二零二二年十一月竣工。該物業已於二零二三年二月獲得LEED v4金級認證。於本業績公佈日期，分別約有100%及70%之商業及辦公室面積已落實租約。

本集團擁有該物業100%權益。

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場

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

本集團擁有該物業100%權益。

橫琴創新方

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

本集團之橫琴創新方項目已成功構建專注於「跨境電商產業與生態圈」和「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。

創新方第一期

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、百度網盤、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晶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品質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96%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。

於本業績公佈日期，創新方第一期之商業區正進行招租，約有85%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、銀鵬卡丁運動中心、銀鵬數字運動館、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，創新方第一期之另外四個零售單位已分別於二零二四年十二月、二零二五年二月、二零二五年七月及二零二五年九月售予獨立第三方。

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。

酒店及酒店式服務公寓營運

截至二零二五年七月三十一日止年度，酒店及酒店式服務公寓營運為本集團貢獻營業額273,000,000港元(二零二四年：279,700,000港元)，輕微下跌約2.4%。於回顧年度內，本集團之酒店收益輕微下跌乃主要受上海市場之激烈競爭所帶動。

截至二零二五年七月三十一日止年度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)	年末出租率 (%)
酒店及酒店式服務公寓					
上海雅詩閣淮海路服務公寓	上海	307	356,260	99.0	87.1
上海寰星酒店	上海	239	143,846	25.5	79.2
珠海橫琴凱悅酒店	橫琴	493	610,540	148.5	81.8
總計				273.0	

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)。回顧年度平均出租率達82.7%，平均房租約為1,045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。回顧年度平均出租率達70.3%，平均房租約為409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。回顧年度平均出租率達73.5%，平均房租約為772港元。

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

物業發展

已確認銷售

截至二零二五年七月三十一日止年度，本集團之物業發展業務自物業銷售錄得營業額289,100,000港元(二零二四年：1,182,300,000港元)，較上個財政年度大幅下跌75.5%。人民幣平均匯率較上個財政年度輕微升值約0.1%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之物業銷售收益為人民幣267,200,000元(二零二四年：人民幣1,094,000,000元)。於回顧年度，已確認銷售減少主要受中山棕櫚彩虹花園正處於最後銷售階段，故此該項目之住宅單位銷售減少，以及橫琴創新方第一期之文化工作室及文化工作坊單位銷售減少所帶動。

截至二零二五年七月三十一日止年度物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 [#] (港元／平方呎)	營業額 ^{##} (百萬港元*) (人民幣百萬元)	
橫琴創新方第一期					
文化工作室	4	10,076	2,996	27.3	25.2
文化工作坊單位	49	65,869	1,467	88.6	81.9
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	73	94,313	1,564	135.5	125.3
別墅住宅單位	3	6,319	2,393	14.4	13.3
小計	129	176,577	1,639	265.8	245.7
上海凱欣豪園					
停車位	4			2.5	2.3
廣州東風廣場					
停車位	5			2.7	2.5
廣州東山京士柏					
停車位	1			0.4	0.4
中山棕櫚彩虹花園					
停車位	146			17.7	16.3
小計	156			23.3	21.5
總計				289.1	267.2

[#] 含增值稅

^{##} 不含增值稅

^{*} 截至二零二五年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.9244

已簽約之銷售

於二零二五年七月三十一日，本集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售169,400,000港元，主要由中山棕櫚彩虹花園的住宅單位之銷售表現，以及由橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校所佔用之創新方第二期物業之銷售所帶動。扣除貨幣換算造成之影響，於二零二五年七月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之銷售為人民幣156,600,000元(二零二四年七月三十一日：人民幣174,500,000元)。

於二零二五年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

已簽約基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價# (港元／平方呎)	營業額# (百萬港元##) (人民幣百萬元)	
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	2	2,759	1,559	4.3	4.0
別墅住宅單位	1	2,113	2,272	4.8	4.4
橫琴創新方第二期					
橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校大樓*	不適用	149,078	1,074	160.2**	148.1
小計	3	153,950	1,100	169.3	156.5
中山棕櫚彩虹花園					
停車位	1			0.1	0.1
小計	1			0.1	0.1
總計				169.4	156.6

含增值稅

截至二零二五年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.9244

* 將確認為營業額下之融資租賃收入

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

主要已落成待售及發展中物業之回顧

上海五里橋項目

上海五里橋項目為位於上海黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目。此項目提供28個應佔建築面積約為77,900平方呎之住宅單位及43個停車位，並已於二零二零年九月推出發售，且獲市場熱烈反應。於二零二五年七月三十一日，所有住宅單位及30個停車位已售出。於二零二五年七月三十一日，該發展項目之餘下13個停車位尚未售出，總賬面值約為8,500,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海靜安區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之已落成綜合用途項目，位於中山北路地鐵站附近。於二零二五年七月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出，賬面值約為97,700,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。於回顧年度內，四個停車位之銷售貢獻營業額2,500,000港元。於二零二五年七月三十一日，該發展項目合共183個停車位尚未售出，賬面值約為44,200,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有95%權益。

廣州東山京士柏

該項目為高檔住宅發展項目，位於越秀區東華東路。應佔建築面積約為98,300平方呎(不包括57個停車位及配套設施)。於回顧年度內，一個停車位之銷售貢獻營業額400,000港元。於二零二五年七月三十一日，一個未出售停車位之總賬面值約為300,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

廣州富邦廣場

廣州富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。此乃綜合用途物業，本集團已售出所有住宅及辦公室單位。於二零二五年七月三十一日，80個未出售停車位之總賬面值約為7,800,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

中山棕櫚彩虹花園

中山棕櫚彩虹花園位於中山西區彩虹規劃區。整體發展之總規劃建築面積約為6,100,000平方呎。該項目包括高層住宅大廈、連排別墅及商業大樓，總面積合共4,500,000平方呎。該項目所有建築工程已竣工，而餘下各期之銷售正在進行中，結果令人非常滿意。

於回顧年度，已確認之高層住宅單位為94,313平方呎，別墅住宅單位為6,319平方呎，平均售價分別為每平方呎1,564港元及2,393港元，貢獻銷售營業額合共約149,900,000港元。此外，146個停車位之銷售貢獻銷售營業額約17,700,000港元。於二零二五年七月三十一日，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4,300,000港元及4,800,000港元，平均售價則分別達到每平方呎1,559港元及2,272港元。

於二零二五年七月三十一日，該發展項目之已落成待售單位(包括住宅單位及商業單位)之面積約為160,100平方呎，總賬面值約為106,500,000港元。於二零二五年七月三十一日，該發展項目之2,517個未出售停車位之賬面值約為204,100,000港元。

本集團於該項目擁有100%權益。

橫琴創新方

第一期

橫琴創新方第一期文化工作室及文化工作坊單位之銷售正在進行中。於回顧年度，文化工作室及文化工作坊單位之已確認銷售面積分別為10,076平方呎及65,869平方呎，平均售價分別達到每平方呎2,996港元及每平方呎1,467港元，合共為本集團貢獻營業額115,900,000港元。

於二零二五年七月三十一日，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718,000平方呎，總賬面值約為1,335,100,000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，尤其是保障性租賃住房大樓。本集團已獲當地政府批准，可將創新方第二期第四至第十一幢大樓發展作保障性租賃用途，成為橫琴首個獲認證為保障性租賃住房大樓的項目。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，並為此圈提供配套設施。第二幢大樓指定作辦公用途，預計將獲更多的跨境電商租戶進駐。指定作酒店式服務公寓用途的第一幢大樓之建築工程已於二零二五年七月下旬竣工。

於二零二五年七月三十一日，創新方第二期第一幢大樓之已落成持作待售單位之面積約為249,300平方呎，總賬面值約為377,000,000港元。於二零二五年七月三十一日，該發展項目之285個未出售停車位之賬面值約為100,100,000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。

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零二五年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為1,840,800,000港元，本集團之未動用貸款融資為2,591,800,000港元。

於二零二五年七月三十一日，本集團之借款總額為10,309,200,000港元(二零二四年：9,853,200,000港元)，較二零二四年七月三十一日增加456,000,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達12,029,000,000港元(二零二四年：12,319,200,000港元)。資本負債比率，即淨負債(借款總額減去現金及銀行結餘)對本公司擁有人應佔資產淨值約為70%(二零二四年：65%)。本集團為數10,309,200,000港元借款之到期情況妥為分散：其中4,882,100,000港元須於一年內償還、985,000,000港元須於第二年償還、1,524,500,000港元須於第三年至第五年償還及2,917,600,000港元須於第五年後償還。本集團已就即將進行的銀行借款再融資與銀行展開討論。

本集團分別約99%及1%之借款為浮息借款及免息借款。本集團為數10,309,200,000港元之借款中64%以人民幣(「人民幣」)計值、33%以港元(「港元」)計值及3%以美元(「美元」)計值。

本集團為數1,840,800,000港元之現金及銀行結餘中76%以人民幣計值、23%以港元計值及1%以美元計值。本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。本集團(以港元為其呈列貨幣)之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之風險。鑒於本集團之資產主要位於中國，而收益乃主要以人民幣計值，故本集團會面對人民幣之淨匯兌風險。本集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

本集團之若干資產已抵押以取得本集團之借款及銀行融資，包括總賬面值約為17,951,400,000港元之投資物業、總賬面值約為1,272,400,000港元之發展中物業、總賬面值約為2,407,700,000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1,132,700,000港元之落成待售物業以及約314,200,000港元之定期存款及銀行結餘。

考慮到於報告期末所持有之現金金額、可動用之銀行融資、若干銀行貸款之預期再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。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二五年七月三十一日止年度，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

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，並已建立符合上市規則附錄C1第二部分所載之企業管治守則(「**企業管治守則**」)不時所載之原則及守則條文之政策及程序。

本公司於截至二零二五年七月三十一日止年度內，一直遵守企業管治守則所載之所有守則條文，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，因此彼並無出席於二零二四年十二月十三日舉行之本公司股東週年大會(「**股東週年大會**」)。為確保於股東週年大會能與股東有效溝通，根據本公司第二次經修訂及經重列之組織章程細則第78條，出席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

於二零二五年七月三十一日，本集團合共僱用約1,400名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而評核。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

投資者關係

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

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

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

末期業績之審閱

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)現由四名獨立非執行董事，即羅健豪、林秉軍、古滿麟及麥永森諸位先生所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二五年七月三十一日止年度之綜合業績(包括綜合財務報表)。

獨立核數師審閱初步業績公佈

本集團載列於本初步公佈之截至二零二五年七月三十一日止年度綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註之數字，已由本公司核數師核對，與本集團本年度綜合財務報表所載之數字一致。本公司核數師安永會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作之核證業務，因此安永會計師事務所並無就本初步公佈作出任何核證聲明。

股東週年大會

本公司即將舉行之股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)謹定於二零二五年十二月十九日(星期五)召開。二零二五年股東週年大會通告連同本公司截至二零二五年七月三十一日止年度之年報將於二零二五年十一月中旬於香港交易及結算所有限公司及本公司各自之網站上刊發及寄發予各股東。

出席二零二五年股東週年大會及於會上投票之記錄日期

如欲確定有權出席二零二五年股東週年大會並於會上發言及投票，所有有關過戶文件及股票須於二零二五年十二月十五日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司之辦事處登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。出席二零二五年股東週年大會並於會上發言及投票之記錄日期為二零二五年十二月十五日(星期一)。

承董事會命
主席
林建岳

香港，二零二五年十月二十一日

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