

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



# 麗豐控股

麗豐控股有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1125)

## 截至二零二六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	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)及撤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。於本業績公佈日期，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」)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		<u>(838,494)</u>	<u>(317,174)</u>
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		<u>(27,141)</u>	<u>(5,769)</u>
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		<u>(1)</u>	<u>(4)</u>
除稅前虧損		(333,090)	(72,735)
稅項	6	<u>(65,275)</u>	<u>(109,254)</u>
本期間虧損		<u><u>(398,365)</u></u>	<u><u>(181,989)</u></u>
歸屬：			
本公司擁有人		(383,967)	(163,989)
非控制性權益		<u>(14,398)</u>	<u>(18,000)</u>
		<u><u>(398,365)</u></u>	<u><u>(181,989)</u></u>
本公司擁有人應佔每股虧損：	7		
基本及攤薄		<u><u>(1.160港元)</u></u>	<u><u>(0.495港元)</u></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
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)
	<u>491,455</u>	<u>(113,483)</u>
本期間全面收益／(開支)總額	<u>93,090</u>	<u>(295,472)</u>
歸屬：		
本公司擁有人	96,871	(275,149)
非控制性權益	(3,781)	(20,323)
	<u>93,090</u>	<u>(295,472)</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		
<b>非流動資產</b>			
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
<b>非流動資產總值</b>		<b>23,271,885</b>	<b>22,594,918</b>
<b>流動資產</b>			
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
<b>流動資產總值</b>		<b>5,601,667</b>	<b>5,998,740</b>
<b>流動負債</b>			
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
<b>流動負債總值</b>		<b>6,479,929</b>	<b>6,631,801</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(878,262)</b>	<b>(633,061)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>22,393,623</b>	<b>21,961,857</b>

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
資產總值減流動負債		<u>22,393,623</u>	<u>21,961,857</u>
<b>非流動負債</b>			
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		<u>3,232,110</u>	<u>3,127,092</u>
非流動負債總值		<u>9,837,223</u>	<u>9,607,647</u>
		<u>12,556,400</u>	<u>12,354,210</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		1,655,167	1,655,167
儲備		<u>10,470,687</u>	<u>10,373,816</u>
		12,125,854	12,028,983
非控制性權益		<u>430,546</u>	<u>325,227</u>
		<u>12,556,400</u>	<u>12,354,210</u>

## 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。

## 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
	<u>652,044</u>	<u>362,457</u>
來自其他來源之營業額		
投資物業之租金收入	275,299	285,316
	<u>275,299</u>	<u>285,316</u>
總營業額	<u><u>927,343</u></u>	<u><u>647,773</u></u>
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
	<u>226,664</u>	<u>231,260</u>
總計	<u><u>652,044</u></u>	<u><u>362,457</u></u>

### 3. 營業額及經營分部資料(續)

截至一月三十一日止六個月(未經審核)

	物業發展		物業投資		酒店及酒店式 服務公寓營運		主題公園營運		綜合	
	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
	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
<b>分部收益/業績：</b>										
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	<u>438,107</u>	<u>151,184</u>	<u>380,028</u>	<u>375,537</u>	<u>140,670</u>	<u>146,899</u>	<u>2,106</u>	<u>3,549</u>	<u>960,911</u>	<u>677,169</u>
分部業績	<u>(200,369)</u>	<u>52,781</u>	<u>142,862</u>	<u>169,059</u>	<u>25,746</u>	<u>15,487</u>	<u>(13,276)</u>	<u>(15,906)</u>	<u>(45,037)</u>	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									<u>(398,365)</u>	<u>(181,989)</u>
<b>其他分部資料：</b>										
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
撤減發展中物業至可變現 淨值	97,382	—	—	—	—	—	—	—	97,382	—
撤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

### 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 (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									<u>28,873,552</u>	<u>28,593,658</u>
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									<u>16,317,152</u>	<u>16,239,448</u>

#### 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) 千港元	二零二五年 (未經審核) 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。

## 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	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
	<u>288,269</u>	<u>312,336</u>
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)
	<u>(32,075)</u>	<u>(53,273)</u>
融資成本總值	<u><u>256,194</u></u>	<u><u>259,063</u></u>

## 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
	<u>65,275</u>	<u>109,254</u>
本期間稅項開支總值	<u><u>65,275</u></u>	<u><u>109,254</u></u>

## 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
	<u>238,691</u>	<u>160,845</u>
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
	<u>1,081,273</u>	<u>989,449</u>
分類為流動資產之金額	<u>(552,389)</u>	<u>(481,705)</u>
非流動部分	<u>528,884</u>	<u>507,744</u>

## 9. 應付賬款、應計費用及其他應付賬款

於報告期末按到期付款日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零二六年 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
	<u>177,049</u>	<u>186,855</u>
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
	<u>1,593,403</u>	<u>1,828,486</u>
分類為流動負債之金額	<u>(666,693)</u>	<u>(929,427)</u>
非流動部分	<u>926,710</u>	<u>899,059</u>

## 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。

#### 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。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。

橫琴創新方計劃第二期(「**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)。於本業績公佈日期，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。

## 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 <sup>1</sup> (百萬港元)	二零二五年 <sup>1</sup> (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 <sup>2</sup>						
- 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%
<b>總計</b>	<b>927.3</b>	<b>647.8</b>	<b>+43.1%</b>	<b>843.1</b>	<b>596.5</b>	<b>+41.3%</b>

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)。

## 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)。

(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
<b>本公司擁有人應佔淨虧損</b> <b>(香港財務報告準則會計準則計量)</b>	<b>(384.0)</b>	<b>(164.0)</b>
調整：		
投資物業公平值虧損 <sup>(附註1)</sup>	27.1	5.8
投資物業公平值虧損之遞延稅項 <sup>(附註1)</sup>	(6.7)	(1.5)
非控制性權益分佔之公平值虧損減遞延稅項 <sup>(附註1)</sup>	0.2	(0.8)
撇減發展中物業至可變現淨值 <sup>(附註2)</sup>	97.4	—
撇減落成待售物業至可變現淨值 <sup>(附註2)</sup>	43.0	—
<b>本公司擁有人應佔經調整淨虧損，不包括</b> <b>投資物業公平值虧損以及其他非現金及</b> <b>非經常性項目(非香港財務報告準則計量)</b>	<b>(223.0)</b>	<b>(160.5)</b>

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。

## 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 <sup>1</sup>	2,666 <sup>2</sup>	2,207	—	—	4,873 <sup>2</sup>	2,984
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓 <sup>1</sup>	—	—	990	—	990	—
<b>小計</b>	<b>2,666</b>	<b>2,207</b>	<b>990</b>	<b>—</b>	<b>5,863</b>	<b>2,984</b>
發展中物業 <sup>3</sup>	573	274	1,581	—	2,428	1,067
已落成持作待售物業	112 <sup>4</sup>	421	130	29	692	3,408
<b>本集團主要物業之 總建築面積</b>	<b>3,351</b>	<b>2,902</b>	<b>2,701</b>	<b>29</b>	<b>8,983</b>	<b>7,459</b>

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
<b>上海</b>								
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%
<b>廣州</b>								
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%
<b>中山</b>								
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%*
<b>橫琴</b>								
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
<b>總計</b>	<b>359.2</b>	<b>366.3</b>	<b>-1.9%</b>	<b>326.6</b>	<b>337.3</b>	<b>-3.2%</b>		

# 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

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)
<b>上海</b>						
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
<b>廣州</b>						
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
<b>中山</b>						
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
<b>橫琴</b>						
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
<b>總計</b>		<b>359.2</b>	<b>4,873,137</b>		<b>366.3</b>	<b>4,874,891</b>

\* 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

## 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。

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，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。

本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

橫琴創新方第一期「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。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、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，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。

## 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 <sup>1</sup>	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						
上海雅詩閣淮海路服務公寓	上海	307	356,260	52.7	68.6	82.8
上海寰星酒店	上海	239	143,846	12.9	60.0	70.9
珠海橫琴凱悅酒店	橫琴	493	610,540	75.1	80.0	75.0
<b>總計</b>				<b>140.7</b>		

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。

## 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
<b>小計</b>	<b>491</b>	<b>328,116</b>	<b>1,370</b>	<b>413.5</b>	<b>376.0</b>
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
<b>小計</b>	<b>123</b>			<b>11.9</b>	<b>10.8</b>
<b>總計</b>				<b>425.4</b>	<b>386.8</b>

# 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

## 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#) (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
<b>小計</b>	<b>373</b>	<b>449,489</b>	<b>1,234</b>	<b>554.8</b>	<b>504.5</b>
中山棕櫚彩虹花園 停車位	30			2.8	2.5
<b>小計</b>	<b>30</b>			<b>2.8</b>	<b>2.5</b>
<b>總計</b>				<b>557.6</b>	<b>507.0</b>

# 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

## 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

橫琴創新方第一期文化工作室及文化工作坊單位之銷售正在進行中。於回顧期間，文化工作室及文化工作坊單位之已確認銷售面積分別為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。

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。

## 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。

## 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)
<b>財務資源總額</b>	<b>1,944.8</b>
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 <sup>(附註1)</sup>	140.5
<b>借款總額</b>	<b>10,483.2</b>
明細：	
– 須於一年內償還 <sup>(附註2)</sup>	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：

1. 於本業績公佈日期，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。
2. 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。

## 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。

## 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。

## 中期業績之審閱

本公司審核委員會(「審核委員會」)現由其中四名獨立非執行董事，即羅健豪、林秉軍、古滿麟及麥永森諸位先生所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二六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，二零二六年三月二十四日

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。