



麗 新 發 展

麗 新 發 展 有 限 公 司
(股份代號：488)

中期報告

截至二零二五年一月三十一日止六個月



公司資料

註冊成立地點

香港

董事會

執行董事

林建岳，GBM，GBS(主席)

劉樹仁(行政總裁)*

張森(集團首席財務總監)

林孝賢(亦為余寶珠之替代董事)

李子仁

非執行董事

余寶珠

獨立非執行董事

林秉軍

梁樹賢

葉樹堃，GBS，JP

陸瀚民

審核委員會

梁樹賢(主席)

林秉軍

葉樹堃，GBS，JP

提名委員會

林建岳，GBM，GBS(主席)

張森(為林建岳之替任)**

劉樹仁(為林建岳之替任)*

梁樹賢

林秉軍

薪酬委員會

梁樹賢(主席)

張森**

劉樹仁*

林秉軍

授權代表

張森

林孝賢***

劉樹仁*

公司秘書

張森

註冊辦事處／主要辦事處

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) 2785 2775

股份過戶登記處

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

交通銀行股份有限公司

東亞銀行有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

中國光大銀行股份有限公司香港分行

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

上海商業銀行有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

大華銀行有限公司

股份資料

上市地點

香港聯合交易所有限公司主板

股份代號／買賣單位

488/300股

網址

www.laisun.com

投資者關係

電話：(852) 2853 6106

傳真：(852) 2853 6651

電郵：ir@laisun.com

* 劉樹仁先生於二零二五年三月一日退任

** 張森先生於二零二五年三月一日獲委任

*** 林孝賢先生於二零二五年三月一日獲委任

業績摘要

- 本公司擁有人應佔淨虧損為117,800,000港元，較上個財政期間之虧損1,853,000,000港元有所收窄，主要由於本集團(i)投資物業公平值變動改善；(ii)由合營公司帶來之貢獻增加；(iii)出售一間附屬公司之收益；及(iv)融資成本減少所致。
- 扣除投資物業公平值變動以及其他非現金及非經常性項目之影響，經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「經調整EBITDA」)為494,400,000港元，較去年同期下降4.9%。
- 投資物業組合表現穩健，產生租金收入621,000,000港元，面對具挑戰的經營環境，在香港及中國內地仍錄得高出租率，較去年同期僅下降0.5%。
- 已確認物業銷售為617,200,000港元，較去年同期下跌33.2%。物業銷售減少乃由於麗豐集團中山棕櫚彩虹花園項目進入最後銷售階段，部分被香港物業(即位於元朗之尚柏及位於觀塘之Bal Residence)之物業銷售增加所抵銷。
- 於二零二五年三月十四日，已售出Bal Residence 156個單位中的108個，及已售出尚柏112個單位中的107個。各項目之所得款項總額估計為557,900,000港元及322,700,000港元，其中174,100,000港元及309,300,000港元於本財政期間確認。
- 酒店業務錄得收入647,300,000港元，較去年同期上升3.9%，主要得益於Caravelle酒店。
- 非物業業務之分部虧損收窄，乃由於(i)關閉及整合表現不佳之門店；及(ii)由於上一財政年度就使用權資產以及物業、廠房及設備撥備之減值，導致該等資產之折舊減少所致。
- 由於積極實施成本控制措施，行政開支較去年同期減少8.1%。其他經營開支亦較去年同期下降19.8%。
- 融資成本為584,500,000港元，較去年同期減少14.0%，主要原因是利率下降及平均貸款結餘減少以及麗豐集團成功以較低利率再融資若干借款。資本化前之融資成本為772,400,000港元，減少17.8%。
- 於二零二五年一月三十一日，本集團之資本資源總額(不包括豐德麗集團及麗豐集團)約為3,873,400,000港元，包括現金及銀行結餘約1,846,800,000港元及未提取銀行融資約2,026,600,000港元，而於二零二五年一月三十一日，本集團於一年內到期之銀行貸款(不包括豐德麗集團及麗豐集團)約為3,972,300,000港元。本集團已開始與銀行討論再融資該等於一年內到期之貸款，並已獲得若干銀行的書面承諾。
- 於二零二五年一月三十一日，本集團貸款總額穩定維持於24,845,300,000港元，而二零二四年七月三十一日則為25,294,300,000港元。
- 本集團擬於未來兩年出售金額約8,000,000,000港元(包括麗豐集團之2,000,000,000港元)之資產。

麗新發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)呈報本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二五年一月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同上年度同期比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零二五年一月三十一日止六個月

		截至一月三十一日止六個月	
		二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
	附註		
營業額	4	2,547,596	3,038,925
銷售成本		(1,604,927)	(1,967,346)
毛利		942,669	1,071,579
其他收入及收益		365,182	211,130
銷售及市場推廣開支		(105,938)	(133,947)
行政開支		(393,062)	(427,558)
其他經營開支		(467,760)	(583,050)
投資物業公平值收益／(虧損)淨額		121,899	(1,038,597)
經營業務溢利／(虧損)	5	462,990	(900,443)
融資成本	6	(584,523)	(679,337)
應佔聯營公司之溢利及虧損		2,463	7,531
應佔合營公司之溢利及虧損		22,040	(341,390)
除稅前虧損		(97,030)	(1,913,639)
稅項	7	(115,153)	(109,011)
期間虧損		(212,183)	(2,022,650)
應佔：			
本公司擁有人		(117,811)	(1,853,019)
非控股權益		(94,372)	(169,631)
		(212,183)	(2,022,650)
本公司擁有人應佔每股虧損	8		
基本及攤薄		(0.081港元)	(1.275港元)

簡明綜合全面收益表

截至二零二五年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
期間虧損	(212,183)	(2,022,650)
其他全面(開支)／收益		
可於其後期間重新分類至損益之其他全面(開支)／收益：		
匯兌調整	(203,568)	(110,426)
應佔聯營公司其他全面收益／(開支)	2,729	(1,509)
應佔合營公司其他全面開支	(1,580)	(944)
註銷附屬公司時所解除之匯兌儲備	2,348	—
	(200,071)	(112,879)
其後期間將不會重新分類至損益之其他全面開支：		
按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值變動	(1,831)	(40,478)
期間其他全面開支	(201,902)	(153,357)
期間全面開支總額	(414,085)	(2,176,007)
應佔：		
本公司擁有人	(267,367)	(1,982,544)
非控股權益	(146,718)	(193,463)
	(414,085)	(2,176,007)

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年一月三十一日

	附註	二零二五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二四年 七月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,362,242	5,489,953
使用權資產		3,673,737	3,807,084
投資物業		34,632,383	34,677,018
電影版權		20,761	22,092
電影及電視節目產品		61,239	61,431
音樂版權		—	—
商譽		211,205	219,792
其他無形資產		103,660	108,146
於聯營公司之投資		383,363	365,467
於合營公司之投資		5,959,694	6,131,952
按公平值計入其他全面收益之財務資產		114,590	105,248
按公平值計入損益之財務資產		846,381	861,169
衍生金融工具		8,449	6,537
應收賬款	9	491,966	489,237
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產		208,621	216,428
遞延稅項資產		1,298	1,945
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款		78,779	88,326
非流動資產總值		52,158,368	52,651,825
流動資產			
發展中物業		4,850,954	4,793,714
已落成待售物業		3,431,498	3,705,601
拍攝中電影及電視節目以及電影投資		313,369	277,468
存貨		47,558	47,131
按公平值計入損益之財務資產		48,810	70,948
應收賬款	9	380,773	415,983
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產		957,526	1,291,331
預付稅項		69,238	66,726
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款		1,362,271	1,246,541
現金及現金等值項目		2,549,534	2,809,574
分類為持作出售之資產		14,011,531	14,725,017
		—	44,728
流動資產總值		14,011,531	14,769,745

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二五年一月三十一日

	附註	二零二五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二四年 七月三十一日 (經審核) 千港元
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應付費用	10	2,297,086	2,473,203
已收按金、遞延收入及合約負債		476,945	554,132
租賃負債		287,989	265,479
應付稅項		693,777	702,418
銀行貸款		5,193,722	2,509,016
其他貸款		292,864	34,485
		9,242,383	6,538,733
與分類為持作出售之資產直接相關之負債		—	116
流動負債總值		9,242,383	6,538,849
流動資產淨值		4,769,148	8,230,896
資產總值減流動負債		56,927,516	60,882,721
非流動負債			
租賃負債		565,879	643,278
銀行貸款		15,131,205	18,228,586
其他貸款		—	290,055
有擔保票據		4,227,472	4,232,145
遞延稅項負債		4,026,987	4,059,607
其他應付款項及應付費用	10	893,012	899,114
已收長期按金		212,551	222,356
非流動負債總值		25,057,106	28,575,141
		31,870,410	32,307,580
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		6,240,082	6,240,082
儲備		19,303,030	19,570,045
		25,543,112	25,810,127
非控股權益		6,327,298	6,497,453
		31,870,410	32,307,580

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔											總計 千港元	
	股本 千港元	公平值儲備 一財務資產 千港元	購股權 儲備 千港元	資本 削減儲備 千港元	物業 重估儲備 千港元	一般儲備 千港元	其他儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元		
於二零二四年七月三十一日(經審核)及 二零二四年八月一日(未經審核)	6,240,082	(136,080)*	1,491*	4,692*	3,976*	646,700*	2,274,688*	93,966*	(952,492)*	17,633,104*	25,810,127	6,497,453	32,307,580
期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(117,811)	(117,811)	(94,372)	(212,183)
可於其後期間重新分類至損益之其他全面(開支)/收益：													
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	(150,711)	—	(150,711)	(52,857)	(203,568)
應佔聯營公司之其他全面收益/(開支)	—	—	—	—	—	—	—	—	3,070	—	3,070	(341)	2,729
應佔合營公司之其他全面開支	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,573)	—	(1,573)	(7)	(1,580)
註銷附屬公司時所解除之匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	1,489	—	1,489	859	2,348
其後期間將不會重新分類至損益之其他全面開支：													
按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值變動	—	(1,831)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,831)	—	(1,831)
期間全面開支總額	—	(1,831)	—	—	—	—	—	—	(147,725)	(117,811)	(267,367)	(146,718)	(414,085)
購股權失效時儲備回撥	—	—	(614)	—	—	—	—	—	—	614	—	—	—
附屬公司之購股權失效時儲備回撥	—	—	—	—	—	—	—	—	—	352	352	(352)	—
轉發至法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	7,083	—	(7,083)	—	—	—
已付附屬公司非控股權益之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(23,085)	(23,085)
於出售一項按公平值計入其他全面收益之 財務資產後之公平值儲備回撥	—	(2,562)	—	—	—	—	—	—	—	2,562	—	—	—
於二零二五年一月三十一日(未經審核)	6,240,082	(140,473)*	877*	4,692*	3,976*	646,700*	2,274,688*	101,049*	(1,100,217)*	17,511,738*	25,543,112	6,327,298	31,870,410

* 該等儲備賬包括簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備19,303,030,000港元(二零二四年七月三十一日：19,570,045,000港元)。

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零二五年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔										總計 千港元
	股本 千港元	公平值儲備 一財務資產 千港元	購股權 儲備 千港元	資本 削減儲備 千港元	一般儲備 千港元	其他儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元	
於二零二三年七月三十一日(經審核)	6,240,082	1,449,332	1,810	4,692	646,700	2,274,688	71,240	(813,018)	19,908,068	29,783,594	36,861,826
二零二三年八月一日(未經審核)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,853,019)	(1,853,019)	(2,022,650)
期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
可於其後期間重新分類至損益之其他全面(開支)/收益：											
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	(86,449)	—	(86,449)	(110,426)
應佔聯營公司之其他全面(開支)/收益	—	—	—	—	—	—	—	(1,657)	—	(1,657)	(1,509)
應佔合營公司之其他全面開支	—	—	—	—	—	—	—	(941)	—	(941)	(944)
其後期間將不會重新分類至損益之其他全面開支：											
按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值變動	—	(40,478)	—	—	—	—	—	—	—	(40,478)	(40,478)
期間全面開支總額	—	(40,478)	—	—	—	—	—	(89,047)	(1,853,019)	(1,982,544)	(2,176,007)
購股權失效時儲備回撥	—	—	(319)	—	—	—	—	—	319	—	—
附屬公司之購股權失效時儲備回撥	—	—	—	—	—	—	—	—	216	216	(216)
轉發至法定儲備	—	—	—	—	—	—	20,814	—	(20,814)	—	—
已付附屬公司非控股權益之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(23,085)
一間附屬公司非控股權益之墊款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	26,811
於二零二四年一月三十一日(未經審核)	6,240,082	1,408,854	1,491	4,692	646,700	2,274,688	92,054	(902,065)	18,034,770	27,801,266	34,689,545

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
經營活動所得／(所用)之現金流量淨額	77,503	(606,234)
投資活動之現金流量		
購置物業、廠房及設備項目	(51,011)	(109,475)
添置投資物業	(68,823)	(353,136)
於合營公司之投資	(16,412)	(30,000)
墊款予聯營公司	(11,494)	(13,580)
墊款予合營公司	(91,625)	(77,271)
來自聯營公司之還款	2,953	80
一間合營公司退還資本	14,800	—
來自合營公司之還款	284,015	48,782
出售一間附屬公司之所得款項	213,259	—
已收按公平值計入其他全面收益之財務資產之股息	200	17,200
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款增加	(109,463)	(98,840)
其他	25,337	10,922
投資活動所得／(所用)之現金流量淨額	191,736	(605,318)
融資活動之現金流量		
新增銀行貸款	1,133,438	6,370,642
償還銀行貸款	(1,506,114)	(5,672,364)
銀行融資費用	(5,197)	(30,343)
其他應付款項減少	—	(33,315)
其他貸款減少	(34,304)	—
租賃付款	(86,479)	(125,050)
已付附屬公司非控股權益之股息	(23,085)	(23,085)
一間附屬公司非控股權益之墊款	—	26,811
融資活動(所用)／所得之現金流量淨額	(521,741)	513,296

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二五年一月三十一日止六個月

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
現金及現金等值項目之減少淨額	(252,502)	(698,256)
期初之現金及現金等值項目	2,809,623	3,678,957
匯率變動之影響淨額	(7,587)	(7,300)
期終之現金及現金等值項目	2,549,534	2,973,401
現金及現金等值項目之結餘分析		
無抵押及非受限制現金及銀行結餘	2,209,900	2,541,735
無抵押及非受限制定期存款	339,634	431,666
載列於簡明綜合財務狀況表及簡明綜合現金流量表之 現金及現金等值項目	2,549,534	2,973,401

簡明綜合中期財務報表附註

二零二五年一月三十一日

1. 編製基準

本集團截至二零二五年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄D2之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號**中期財務報告**編製而成。

本集團截至二零二五年一月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表中載有有關截至二零二四年七月三十一日止年度之比較財務資料雖不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報表，惟皆來自該等財務報表。根據香港《公司條例》第436條有關該等法定財務報表須予披露之進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部份之規定，向公司註冊處處長遞交截至二零二四年七月三十一日止年度之財務報表。

本公司獨立核數師已就此等財務報表作出報告。該獨立核數師報告並無保留意見，且並無提述任何獨立核數師於不作保留意見之情況下，以強調關注事項之方式提請垂注之任何事宜，亦無載有根據香港《公司條例》第406(2)條、第407(2)或(3)條所指之聲明。

簡明綜合中期財務報表未經本公司獨立核數師審核，惟已由本公司之審核委員會審閱。

2. 重大會計政策

編製此等中期財務報表所採納之重大會計政策及編製基準，與本集團截至二零二四年七月三十一日止年度經審核綜合財務報表所採用者相同。

本集團就本期間之未經審核簡明綜合中期財務報表首次採納適用於本集團之多項新訂及經修訂香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」，其亦包括香港會計準則及詮釋)。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團的財務表現或財務狀況造成重大影響。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二五年一月三十一日

3. 分類資料

分類收入及業績

下表呈列本集團可呈報分類之收入及業績：

截至一月三十一日止六個月(未經審核)															
	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳及餐飲產品銷售業務		媒體及娛樂		電影及電視		主題公園		其他
	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	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	二零二四年 千港元
分類收入：															
銷售予外界客戶	617,205	924,597	620,966	623,388	647,299	622,996	217,849	285,840	103,390	179,298	31,765	125,164	220,204	188,896	78,318
分類業務間之銷售	—	—	21,853	20,465	358	446	1,944	1,546	—	—	5,301	8,456	3,684	2,683	12,960
其他收入及收益	24,137	14,606	14,144	9,800	411	57	2,297	1,262	841	3,880	756	933	8,214	9,120	59,745
總計	641,342	939,203	656,963	654,203	648,068	623,499	222,090	288,648	104,231	183,178	37,822	134,553	232,102	200,699	151,023
分類業務間之銷售抵銷															
總計															(45,467)
分類業績	(337)	84,974	367,764	341,758	(37,963)	(40,701)	(15,264)	(54,547)	18,504	25,004	15,320	(1,254)	(16,566)	(55,853)	11,633
未分配其他收入及收益	—	—	121,899	(1,038,597)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
投資物業公平值收益/(虧損)淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
未分配開支	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
經營業務溢利/(虧損)															249,602
融資成本															121,899
應佔聯營公司之溢利及虧損	202	46	(4)	(8)	(381)	(313)	2,165	6,595	—	—	—	—	—	—	(1,038,597)
應佔聯營公司之溢利及虧損—未分配															(234,057)
應佔合營公司之溢利及虧損	10,596	(129,191)	21,870	(187,220)	(6,944)	(12,271)	—	—	1,967	(11)	—	(68)	(4,604)	(11,566)	(258,773)
除稅前虧損															462,990
稅項															(584,523)
期間虧損															3,057
															(97,030)
															(115,153)
															(212,183)

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二五年一月三十一日

3. 分類資料(續)

分類資產及負債

下表呈列本集團可呈報分類之資產及負債總值：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳及餐飲連鎖業務		媒體及娛樂		電影及電視節目		建築業		主題公園營運		其他		綜合	
	二零二五年 一月三十一日 (未經審核)	二零二四年 七月三十一日 (經審核)	二零二五年 一月三十一日 (未經審核)	二零二四年 七月三十一日 (經審核)	二零二五年 一月三十一日 (未經審核)	二零二四年 七月三十一日 (經審核)	二零二五年 一月三十一日 (未經審核)	二零二四年 七月三十一日 (經審核)	二零二五年 一月三十一日 (未經審核)	二零二四年 七月三十一日 (經審核)	二零二五年 一月三十一日 (未經審核)	二零二四年 七月三十一日 (經審核)	二零二五年 一月三十一日 (未經審核)	二零二四年 七月三十一日 (經審核)	二零二五年 一月三十一日 (未經審核)	二零二四年 七月三十一日 (經審核)	二零二五年 一月三十一日 (未經審核)	二零二四年 七月三十一日 (經審核)	二零二五年 一月三十一日 (未經審核)	二零二四年 七月三十一日 (經審核)
分類資產	9,200,843	9,590,696	35,145,745	35,311,750	7,788,874	7,963,244	421,078	511,269	122,098	213,613	729,306	755,494	477,624	606,155	728,999	739,312	933,634	990,089	55,548,201	56,681,622
於聯營公司之投資	1,543	2,534	80	85	173,465	162,617	16,193	14,012	—	—	—	—	—	—	—	—	6,619	8,791	197,900	188,039
於聯營公司之投資—未分配																			185,463	177,428
於合營公司之投資	1,328,111	1,523,511	4,283,373	4,276,072	48,404	56,910	31,419	16,662	31,296	22,458	—	37	17,104	26,682	—	—	219,987	208,850	5,959,694	6,131,952
未分配資產																			4,278,641	4,197,801
分類為持作出售之資產																			—	44,728
資產總值																			66,169,899	67,421,570
分類負債																				
銀行借款	444,331	462,168	653,115	751,385	272,767	298,160	232,985	204,619	79,596	117,555	425,052	442,975	808,516	886,195	24,931	32,049	441,381	474,542	3,382,674	3,669,648
有擔保票據																			20,324,927	20,737,602
其他貸款																			4,227,472	4,232,145
未分配負債																			292,864	324,540
與分類為持作出售之資產直接相關之負債																			6,071,552	6,149,939
負債總值																			—	116
																			34,299,489	35,113,990

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二五年一月三十一日

4. 營業額

營業額之分析如下：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
來自客戶合約之營業額：		
物業銷售	617,205	924,597
樓宇管理費收入	121,333	112,809
酒店業務收入	647,299	622,996
餐廳及餐飲產品銷售業務收入	217,849	285,840
電影及電視節目產品及電影版權之發行佣金收入、版權收入及銷售	28,682	121,615
票房收入、小賣部收入及戲院相關收入	220,204	188,896
娛樂活動收入	42,011	101,830
遊戲產品銷售	27,093	36,905
唱片銷售、版權收入及音樂出版及版權之發行佣金收入	29,510	27,433
藝人管理費收入	4,776	13,130
廣告收入	3,083	3,549
主題公園營運收入	3,452	9,878
其他	85,466	78,318
	2,047,963	2,527,796
來自其他來源之營業額：		
租金收入	499,633	511,129
總營業額	2,547,596	3,038,925
確認來自客戶合約之營業額之時間：		
於單一時間點	1,610,920	2,084,664
隨時間推移	437,043	443,132
	2,047,963	2,527,796

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二五年一月三十一日

5. 經營業務溢利／(虧損)

本集團經營業務溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
物業、廠房及設備之折舊 [^]	147,619	178,230
使用權資產之折舊 [^]	143,311	186,169
匯兌差額淨額	(8,682) [@]	26,026 [*]
電影版權之攤銷 [#]	1,330	1,049
電影及電視節目產品之攤銷 [#]	5,099	9,153
其他無形資產之攤銷 [*]	187	188
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損淨額 [*]	8,085	8,878
交叉貨幣掉期公平值收益 [@]	(1,912)	—
修訂租賃之收益 [@]	—	(28,959)
出售一間附屬公司之收益 [@]	(168,696)	—

[^] 折舊開支約263,044,000港元(截至二零二四年一月三十一日止六個月：330,782,000港元)已計入未經審核簡明綜合收益表版面之「其他經營開支」內。

[@] 此等項目已計入未經審核簡明綜合收益表版面之「其他收入及收益」內。

[#] 此等項目已計入未經審核簡明綜合收益表版面之「銷售成本」內。

^{*} 此等項目已計入未經審核簡明綜合收益表版面之「其他經營開支」內。

6. 融資成本

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
銀行貸款之利息	599,228	744,082
有擔保票據之利息	101,747	111,184
其他貸款之利息	3,154	3,343
租賃負債之利息	19,304	21,454
認沽期權負債之利息	2,260	2,252
銀行融資費用	46,688	57,814
減：於在建工程資本化之金額	772,381	940,129
於發展中物業資本化之金額	(2,287)	(19,279)
於在建投資物業資本化之金額	(171,684)	(227,732)
	(13,887)	(13,781)
	584,523	679,337

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二五年一月三十一日

7. 稅項

香港利得稅乃就本期間於香港賺取之估計應課稅溢利按16.5%(截至二零二四年一月三十一日止六個月：16.5%)之稅率計算而作出撥備。

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

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
本期稅項		
— 香港		
本期支出	13,958	9,968
過往期間撥備不足	716	42
	14,674	10,010
— 中國內地		
企業所得稅		
本期支出	22,979	76,719
土地增值稅		
本期支出	56,177	170,679
	79,156	247,398
— 其他地區		
本期支出	13,480	14,862
過往期間超額撥備	—	(700)
	13,480	14,162
	107,310	271,570
遞延稅項	7,843	(162,559)
本期間稅項支出	115,153	109,011

8. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司擁有人應佔期間虧損117,811,000港元(截至二零二四年一月三十一日止六個月：1,853,019,000港元)及期間已發行普通股之加權平均數1,453,328,830股(截至二零二四年一月三十一日止六個月：1,453,328,830股)計算。

就攤薄影響而言，由於本公司、豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)及麗豐控股有限公司的購股權對所呈列之每股基本虧損金額具反攤薄影響，故並無就截至二零二五年及二零二四年一月三十一日止期間所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二五年一月三十一日

9. 應收賬款

本集團(不包括豐德麗及其附屬公司(「豐德麗集團」))根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款交收。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款預付租賃按金。酒店及餐廳收費主要由客戶以現金支付，惟對於在相關附屬公司開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議交收。本集團之應收賬款與眾多分散客戶有關，且無重大集中信貸風險。本集團之應收賬款乃免息。本集團之融資租賃應收款項與一名信譽良好之第三方有關。

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

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

於報告期末，根據付款到期日，應收賬款(扣除虧損撥備)賬齡分析如下：

	二零二五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二四年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應收賬款：		
未到期或逾期少於30天	284,516	321,445
逾期31至60天	24,659	20,650
逾期61至90天	12,586	8,540
逾期超過90天	55,522	61,833
	377,283	412,468
未到期的融資租賃應收款項	495,456	492,752
	872,739	905,220
減：分類為流動之部份	(380,773)	(415,983)
非流動部份	491,966	489,237

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二五年一月三十一日

10. 應付賬款、其他應付款項及應付費用

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

	二零二五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二四年 七月三十一日 (經審核) 千港元
應付賬款：		
未到期或逾期少於30天	179,664	215,595
逾期31至60天	11,076	20,010
逾期61至90天	9,014	8,031
逾期超過90天	54,528	35,831
	254,282	279,467
其他應付款項及應付費用	2,051,681	1,988,807
認沽期權負債	884,135	1,104,043
	3,190,098	3,372,317
減：分類為流動之部份	(2,297,086)	(2,473,203)
非流動部份	893,012	899,114

11. 承擔

本集團於報告期末未有在簡明綜合中期財務報表內作出撥備之承擔如下：

	二零二五年 一月三十一日 (未經審核) 千港元	二零二四年 七月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備		
購置物業、廠房及設備項目	11,711	12,795
添置投資物業	3,081	3,727
建設及開發成本	187,489	242,863
	202,281	259,385

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二五年一月三十一日

12. 有關連人士交易

除本簡明綜合中期財務報表其他部份所詳述之有關連人士交易及結餘外，本集團於期內與有關連人士訂立以下重大交易：

(a) 與有關連人士交易

	附註	截至一月三十一日止六個月	
		二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
向下列公司已付或應付租賃付款及樓宇管理費：			
一 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)	(i), (ii)	226	222
一 麗新製衣之一間聯營公司	(i), (ii)	195	237
已收或應收麗新製衣租金收入及管理費收入	(i)	290	302
已收或應收墊款予合營公司之利息收入	(i)	51,941	53,143
已收或應收一間合營公司銷售產品及管理費收入	(i)	1,112	1,296
已收或應收合營公司之電影放映收入	(i)	1,633	1,336
已付或應付一間合營公司之製作費用	(i)	550	1,620
分佔來自本集團為合營公司所籌辦娛樂活動之淨收益	(i)	—	1,649
向麗新製衣分配應佔按成本基準之公司薪金		4,299	4,550
向麗新製衣分配應佔按成本基準之行政開支		277	783
自麗新製衣分配應佔按成本基準之公司薪金		—	1,876

附註：

- (i) 該等交易乃按有關協議或合約所訂條款訂立，並按有關各訂約方互相協定之基準收取。
- (ii) 除應付有關連人士之可變租賃付款及樓宇管理費付款外，於二零二五年一月三十一日之簡明綜合財務狀況表內確認與有關連人士租賃有關之使用權資產約2,287,000港元及租賃負債約2,874,000港元。截至二零二五年一月三十一日止六個月，於簡明綜合收益表內確認該等使用權資產折舊約1,671,000港元(截至二零二四年一月三十一日止六個月：1,452,000港元)及該等租賃負債之融資成本約120,000港元(截至二零二四年一月三十一日止六個月：78,000港元)。

截至二零二五年一月三十一日止六個月及截至二零二四年七月三十一日止年度之若干有關連人士交易亦構成上市規則第14A章所定義之關連交易或持續關連交易。截至二零二四年七月三十一日止年度之關連交易詳情於本公司年報董事會報告書內披露。

(b) 本集團主要管理人員報酬

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	27,492	27,889
退休金計劃供款	62	65
支付主要管理人員之報酬總額	27,554	27,954

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

二零二五年一月三十一日

13. 金融工具公平值等級

已披露公平值之金融工具

於報告期末，除公平值總額約2,128,387,000港元(二零二四年七月三十一日：2,723,415,000港元)(公平值乃參考一間領先全球財務市場數據供應商發佈之有擔保票據於報告期末之收市價釐定)之若干有擔保票據外，董事認為所有其他按攤銷成本計量之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

按公平值計量之金融工具

	級別一 (未經審核) 千港元	級別二 (未經審核) 千港元	級別三 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
於二零二五年一月三十一日				
財務資產				
按公平值計入其他全面收益之財務資產	9,660	—	104,930	114,590
按公平值計入損益之財務資產	48,811	711,686	134,694	895,191
衍生金融工具	—	—	8,449	8,449
計入按金、預付款項、其他應收款項及 其他資產之財務資產	—	—	319	319
電影投資	—	—	145,396	145,396
	58,471	711,686	393,788	1,163,945
於二零二四年七月三十一日				
財務資產				
按公平值計入其他全面收益之財務資產	13,860	—	91,388	105,248
按公平值計入損益之財務資產	70,948	730,261	130,908	932,117
衍生金融工具	—	—	6,537	6,537
計入按金、預付款項、其他應收款項及 其他資產之財務資產	—	—	14,180	14,180
電影投資	—	—	104,560	104,560
	84,808	730,261	347,573	1,162,642

截至二零二五年一月三十一日止六個月，就財務資產及財務負債而言，公平值計量並無在級別一與級別二之間進行級別轉換且公平值計量亦無轉入或轉出級別三(截至二零二四年一月三十一日止六個月：無)。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二五年一月三十一日

13. 金融工具公平值等級(續)

按公平值計量之金融工具(續)

期內，財務資產之公平值計量在級別三內之變動如下：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
期初	347,573	1,847,423
於其他全面收益內確認之收益／(虧損)總額	2,369	(27,817)
於收益表內確認之收益總額	22,829	3,726
添置	53,171	97,517
結算	(35,049)	(32,879)
匯兌調整	2,895	(3,342)
期末	393,788	1,884,628

估值方法

利用重大可觀察輸入數據計量公平值(級別二)

按公平值計入損益之若干財務資產之公平值乃根據基金經理所提供之相關投資組合之公平值而釐定。

就級別二中之衍生金融工具而言，本集團依賴銀行估值來釐定工具之公平值。工具之公平值乃使用可觀察市場數據於報告期末進行估計。估值中之主要可觀察輸入數據為即期匯率、成交匯率、波動率、到期時間及無風險利率。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二五年一月三十一日

13. 金融工具公平值等級(續)

估值方法(續)

利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)

本集團管理層每年委任外聘估值師負責對本集團金融工具進行外部估值(「金融工具估值師」)。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水準。本集團管理層就為中期及年度財務報告而進行之估值每年與金融工具估值師討論兩次估值假設及估值結果。

財務資產及負債之公平值按自願交易方(強迫或清盤出售除外)當前交易中該工具之可交易金額入賬。估計主要金融工具之公平值所採用之方法及假設載列如下：

本集團已採用資產淨值或折現現金流量法或最新可得之交易價或企業價值相對銷售倍數估計於級別三之非上市投資之公平值。

衍生金融工具 — 交叉貨幣掉期(「交叉貨幣掉期」)協議，乃以與遠期定價及掉期模式類似之估值方法及現時價值計算而計量。該等模式加入多項市場可觀察輸入數據，包括對手方之信貸質素、外匯即期匯率及利率曲線以及其他不可觀察輸入數據。衍生金融工具之賬面值與其公平值相同。

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之價值	附註
二零二五年一月三十一日				
衍生金融工具 — 交叉貨幣掉期	採用掉期之折現現金流量法	預期違約風險—對手方	1,540,000港元至 3,730,000港元	1
		預期違約風險—本集團	930,000港元至 6,120,000港元	2
		信用利差—對手方	17.19基點至 52.05基點	3
		信用利差—本集團	858.19基點至 1,124.54基點	4
		違約損失率 — 對手方不履約風險	60%	5
		違約損失率 — 自身信貸風險	60%	6

簡明綜合中期財務報表附註(續)

二零二五年一月三十一日

13. 金融工具公平值等級(續)

估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料(續)

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之價值	附註
二零二四年七月三十一日				
衍生金融工具 — 交叉貨幣掉期	採用掉期之折現現金流量法	預期違約風險—對手方	2,760,000港元至 3,240,000港元	1
		預期違約風險—本集團	1,130,000港元至 3,610,000港元	2
		信用利差—對手方	12.06基點至 44.56基點	3
		信用利差—本集團	899.10基點至 1,194.35基點	4
		違約損失率 — 對手方不履約風險	60%	5
		違約損失率 — 自身信貸風險	60%	6

附註：

1. 對手方預期違約風險越高，交叉貨幣掉期之公平值越低
2. 本集團預期違約風險越高，交叉貨幣掉期之公平值越高
3. 對手方信用利差越高，交叉貨幣掉期之公平值越低
4. 本集團信用利差越高，交叉貨幣掉期之公平值越高
5. 違約損失率 — 對手方不履約風險越高，交叉貨幣掉期之公平值越低
6. 違約損失率 — 自身信貸風險越高，交叉貨幣掉期之公平值越高

中期股息

董事會已議決不宣派截至二零二五年七月三十一日止財政年度之中期股息。去年同期並無宣派中期股息。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

雖然主要經濟體之大選等多項世界大事已告一段落，但預計全球經濟增長復甦乏力之局面將會持續。貿易緊張局勢、沉重債務負擔及其他地緣政治風險等不明朗因素揮之不去，令全球經濟前景繼續黯淡。美國新政府的政策帶來新的不明朗因素，影響利率並對中國內地徵收關稅，為中國內地及香港帶來挑戰。鑒於全球經濟形勢起伏多變，本集團採取審慎之態度，優先控制成本及收回現金，以緩解所面對之挑戰。

香港及海外物業市場

於回顧期間內，香港營商環境仍然疲弱且競爭激烈。儘管旅客人數上升，但被居民及旅客不斷變化之消費模式以及本地居民外遊之增幅抵銷了，因此香港零售市場仍然疲弱。預期本地消費將會持續疲軟，尤其是居民外遊及北上購物消閒呈上升趨勢。為確保本集團取得長遠成功，我們必須適應消費者行為及生活方式之轉變。

儘管面臨挑戰，中央政府仍為刺激中國內地經濟而推出多項措施，直接利好香港，包括自二零二四年十二月起恢復及擴大深圳「一簽多行」個人遊簽注，以及香港政府為提振市場信心而推出的多項措施，預計將刺激旅客與本地居民的消費。於二零二五年上半年，香港計劃舉行至少93項重大活動，為香港政府決定將香港作為旅遊目的地提供強而有力之支持。該等舉措將為本地經濟提供寶貴之活力。

由於利率「持續高企」的前景及謹慎的經濟環境，香港房地產市場仍然低迷。在房地產市場放緩的情況下，香港政府於二零二四年十月放寬按揭貸款成數，這一舉措受到房地產業界的歡迎。中央政府對香港經濟的大力支持在二零二四年最後一季度提振了房地產及股票市場。儘管二零二四年底美國大選的結束消除了部分不確定性，但新一屆美國政府的不可預測性為脆弱的全球政治及經濟關係帶來新的變數。美國利率的未來走勢尚不明確，本集團將對其現有業務及投資持保守態度。

儘管如此，香港辦公室及零售租賃業務仍面臨需求疲弱及新辦公室供應過剩所帶來的挑戰。持續的經濟不明朗因素，加上混合辦公模式，大大抑制了對辦公室租賃的需求。因此，企業對擴大經營及投資的態度變得更加謹慎。這種謹慎的做法導致所有房地產領域的租金收入及物業價值下降。雖然預期辦公室及零售租賃市場在短期內可能仍競爭激烈，但中長期前景趨於穩定。本集團積極落實與現有租戶續租，同時發展新租賃需求，從而保持高物業出租率。此外，於回顧期內進行的翻新及空間優化措施提高了本集團主要租賃物業的競爭力。因此，本集團於香港的辦公室及零售租賃業務均成功維持平均90%或以上的出租率。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

香港及海外物業市場(續)

住宅市場儘管有相當成交量，但買家仍然保持謹慎及對價格敏感。本集團已成功把握銷售門檻，令Bal Residence項目及尚柏項目取得不錯的銷售成績。本集團將繼續密切關注市場動態，並評估未來項目推出的合適時機及定價。

位於觀塘Bal Residence的建築工程已於二零二三年十月竣工，而裝修工程已於二零二四年三月底竣工。Bal Residence已於二零二三年二月開始預售，隨後於二零二三年十一月底正式推出發售。Bal Residence之總銷售面積約為62,148平方呎，包括7,506平方呎之商業設施及54,642平方呎之住宅空間，提供156個住宅單位。截至二零二五年三月十四日，本集團已售出Bal Residence的108個住宅單位，銷售面積約為36,773平方呎，平均售價約為每平方呎15,171港元。

位於元朗尚柏的建築工程已於二零二四年三月底竣工，而裝修工程於二零二四年十二月底竣工。尚柏已於二零二四年十月開始預售。尚柏之總銷售面積約為36,720平方呎，提供112個住宅單位。截至二零二五年三月十四日，本集團已售出尚柏的107個單位，銷售面積約為34,313平方呎，平均售價約為每平方呎9,405港元。

黃竹坑站第五期物業發展住宅項目的建築工程正在進行中，預期將於二零二六年第一季度竣工。九龍塘廣播道79號項目的上蓋建築工程正在進行中，預期將於二零二六年上半年竣工。其將被發展為一個高質素的豪華住宅物業，獲准許的建築面積(「建築面積」)上限約為71,600平方呎，提供約46個中至大型單位(包括2幢獨立洋房)。本集團亦收購位於港島半山旭龢道1號及1A號項目，該交易已於二零二二年三月交吉完成。本集團計劃將該地皮重建為總建築面積約55,200平方呎的豪華住宅項目，提供約27個中至大型住宅單位。挖掘及側向支撐以及地基工作正在進行中，建築工程預期將於二零二七年第四季度竣工。住宅項目(即窩打老道116號項目)的項目設計工作正在進行中，預期將於二零二八年第三季度竣工。本集團擬將窩打老道116號項目(其於二零二一年九月獲收購，並於二零二二年三月交吉)重建為總建築面積約46,600平方呎的住宅項目，提供約85個住宅單位。

倫敦市規劃和交通委員會(City of London's Planning and Transportation Committee)已授出規劃同意書，本集團就日後重建倫敦Leadenhall Street之三處物業(包括Leadenhall Street 100號、106號及107號)(「Leadenhall物業」)，繼續密切監察倫敦市況。本集團於二零二二年八月向倫敦市規劃和交通委員會(City of London's Planning and Transportation Committee)提交一份經修訂議案，要求改進原有設計，並重新定位該大廈，以提供更高級別的可持續性標準及完善的樓宇內部設施。經修訂議案已於二零二三年五月獲倫敦市管理局(City of London Authority)批准。本集團現正評估重建、翻新及投資架構等方案，以優化本集團之價值。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

中國內地物業市場

中國內地於二零二五年三月舉行的全國人民代表大會上宣佈，今年的國內生產總值增長目標將維持在約5.0%，反映了經濟停滯帶來的持續挑戰。在二零二四年最後一季，中國內地經濟溫和反彈，主要歸功於中央政府自二零二四年九月以來實施的促進經濟增長政策，加上唐納德·特朗普再次當選總統，出口因美國可能即將徵收關稅而有所增加。然而，二零二四年年底出現的進展可能只屬暫時性。雖然政府自二零二四年九月以來推出了下調按揭利率、降低首付款比率及放寬購房限制等措施，且該等措施在一定程度上提振購房者的信心，但未能刺激經濟全面穩健復甦。面對上述挑戰，預期中央政府將繼續致力穩定房地產行業，並促進可持續的長遠經濟增長。儘管本集團對中國內地的長遠業務前景維持審慎的態度，但本集團對業務所在城市的未來前景充滿信心，尤其是中國內地南部充滿活力的大灣區（「大灣區」）。

本集團的中國物業旗艦麗豐控股有限公司（「麗豐」）及其附屬公司（統稱「麗豐集團」）已採取地區焦點及租賃主導策略。於回顧期間內，儘管中國內地經濟疲軟，但位於上海、廣州、中山及橫琴（全部均屬中國內地一線城市及大灣區內城市）約5,900,000平方呎之租賃組合之租金收入仍維持穩定。具體而言，上海之辦公室市場因辦公空間供應過剩及競爭激烈而面臨挑戰，加上整體經濟低迷導致需求疲弱，市況越趨嚴峻。因此，預計租金下降幅度及空置率水平可能會上升。麗豐集團積極落實與現有租戶續租，同時發展新租賃需求，從而保持高物業出租率。此外，另外兩幢近期竣工之甲級辦公樓（即上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心）之租金穩步上升，與去年同期相比，為麗豐集團帶來額外收入。此外，面對充滿挑戰之經濟環境，現有租賃組合（尤其在廣州及橫琴）仍錄得平穩表現。

麗豐集團之橫琴創新方項目已成功定位為跨境電商產業園以及相關生態圈。該項目涵蓋跨境電商總部基地、跨境電商達人工作室、多功能會展中心、專業演播錄製中心、澳門青年電商直播培訓設施、X-Space創業者交流中心、路演中心、酒店及會議中心、健身中心、產業人才公寓、國際學校、購物中心等多元化設施，亦融合一站式娛樂體驗。

作為新興「跨境電商產業集聚區」，橫琴創新方項目第一期（「創新方第一期」）現已全面投入營運。該項目圍繞「互聯網企業」及「琴澳跨境電商產業」打造獨特標籤。創新方第一期主要面向跨境電商、高新科技及大健康領域的企業，並已成功吸引多間國內領先的電商平台、科技公司及供應鏈服務商進駐，包括圓通速遞、映宇宙、百度網盤、三六零、TOPTOY、MO&Co.、一微半導體、聯合生命及理想汽車等。其中一名主要租戶為領先國內企業，該企業在創新方第一期租賃六層辦公空間，以建立其全球跨境電商總部。該企業目前擁有1,200名員工，而該項目於全面出租時，預期僱員人數將擴大至超過3,000人，在相關生態圈形成群聚效應。於本中期報告日期，約81%的辦公室單位已經出租。麗豐集團亦已出租創新方第一期餘下未出售的文化工作室單位予辦公室租戶的僱員。上述的創新營運模式不僅能有效激活商業區的客流量，更可透過吸引目標企業，實現商業結構的優化及升級。

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

中國內地物業市場(續)

於本中期報告日期，創新方第一期之商業區正進行招租，約有84%已經出租，而主要租戶包括兩個主題室內體驗中心(即「獅門娛樂天地®」及「橫琴國家地理探險家中心」)、喜茶、麥當勞、口袋屋蹦床公園、銀鵬卡丁運動中心、銀鵬冰雪、十萬雪極滑雪中心、蠔大仙、華潤萬家LIFE、7-Eleven及聯合生命。中國工商銀行股份有限公司亦向麗豐集團購買創新方第一期之兩個零售單位(交易已於二零二四年八月完成)，體現其對該項目之信心。創新方第一期之另外兩個零售單位已分別於二零二四年十二月及二零二五年二月出售予獨立第三方。

橫琴創新方項目第二期(「**創新方第二期**」)取得重大進展，尤其是保障性租賃住房大樓。除三幢在建大樓外(當中兩幢大樓作住房用途)，麗豐集團已獲當地政府批准，可將餘下八幢住房大樓發展作保障性租賃用途，成為橫琴首個獲認證為保障性租賃住房大樓的項目，以滿足橫琴商業生態圈日益增長之保障性租賃住房需求，並作為此圈的配套設施。

中山棕櫚彩虹花園餘下各期以及橫琴創新方第一期之文化工作室及文化工作坊單位之銷售現正進行中。中山棕櫚彩虹花園之住宅單位、橫琴創新方第一期之文化工作室及文化工作坊，以及橫琴創新方第二期各區域預期將於未來財政年度為麗豐集團貢獻收益。麗豐集團擬於未來兩年出售金額約2,000,000,000港元之資產(主要來自中山項目及橫琴創新方第一期)。

戲院營運／媒體及娛樂／電影製作及發行

受多個因素(包括缺乏賣座鉅片、市民外遊、北上消費、經濟狀況疲弱及消費者行為傾向串流平台之轉變)影響，香港票房整體下滑。儘管電影《破·地獄》好評不絕，為提高香港票房帶來迫切需要之刺激因素，但上述充滿挑戰之狀況仍繼續拖累戲院營運表現。此外，鑒於市場狀況及經濟不確定性，MCL Cinemas Plus+荷里活戲院已於回顧期間內結束營運。賣座鉅片《破·地獄》票房成績亮眼，為回顧期間內之戲院營運收入增長帶來貢獻。豐德麗控股有限公司(「**豐德麗**」)及其附屬公司(統稱「**豐德麗集團**」)正密切監察市況，並將持續提高整體經營效率。豐德麗集團將積極實行成本優化措施，並以審慎態度評估戲院營運之機遇。

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

近期上映由中國內地最成功長青之編劇、導演兼製作人之一陳思誠所製作之犯罪懸疑片《誤殺3》及懸疑喜劇《唐探1900》之票房表現不俗且好評如潮。豐德麗集團將繼續投資於中國題材之原創優質電影製作。

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

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

管理層討論及分析(續)

業務回顧及展望(續)

戲院營運／媒體及娛樂／電影製作及發行(續)

近期舉行之「*the SOUNDTRACK of my LIFE* 馮允謙演唱會2024」贏得良好口碑且大眾好評如潮。豐德麗集團將繼續與本地及亞洲知名藝人合作推廣演唱會，而即將舉行之活動包括鄧麗欣及鄭秀文之演唱會。

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

其他業務最新資料

於二零二四年五月三日(交易時段後)，Boom Goal Limited(「**Boom Goal**」，本公司之全資附屬公司，作為賣方)與Star Gallery Limited(「**Star Gallery**」，獨立第三方，作為買方)訂立要約函件(「**要約函件**」)，據此，Star Gallery已有條件同意向Boom Goal收購港嶽有限公司(「**港嶽**」，為位於香港梅道梅苑2座第十八層及第十九層之住宅物業以及位於梅苑1座及梅苑2座第60號及第67號之停車位之唯一法定及實益擁有人)之全部已發行股本及承接於要約函件完成時港嶽應付及結欠本公司之所有金錢款項之轉讓(「**梅苑出售事項**」)，購買價為215,800,000港元(可進行備考有形資產淨值調整及完成有形資產淨值調整)。於完成後，港嶽不再為麗新製衣國際有限公司(「**麗新製衣**」)及其附屬公司(統稱「**麗新製衣集團**」)及本公司之附屬公司。梅苑出售事項可使本集團可就完善資本架構及／或本集團之一般企業用途重新分配更多財務資源，以及提升麗新製衣集團及本集團整體之現金流量及財務狀況。該交易於二零二四年十二月完成。本集團已確認出售一間附屬公司之收益168,700,000港元，並於本財政期間計入未經審核簡明綜合收益表之「其他收入及收益」內。

於二零二四年七月二日(交易時段後)，卓剛有限公司(「**賣方**」)，由本集團應佔50%權益及本集團一名獨立第三方應佔50%權益之合營公司擁有，與本集團一名獨立第三方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售其於「藍塘傲」(「**發展項目**」)商業樓層及發展項目公眾停車位之法定及實益權益(「**藍塘傲出售事項**」)。藍塘傲出售事項之代價為540,000,000港元。本集團有權享有之藍塘傲出售事項之代價為270,000,000港元。於完成後，發展項目及發展項目公眾停車位之業績不再於麗新製衣集團及本集團各自之綜合收益表中確認為「應佔合營公司之溢利及虧損」。該交易已於二零二四年八月五日完成。

本集團擬於未來兩年出售金額約8,000,000,000港元(包括麗豐集團之2,000,000,000港元)之資產。出售事項之所得款項將改善本集團之財務狀況。

於二零二五年一月三十一日，本集團綜合現金及銀行存款為3,990,600,000港元(撇除豐德麗集團及麗豐集團則為1,846,800,000港元)及未提取融資為4,638,700,000港元(撇除豐德麗集團及麗豐集團則為2,026,600,000港元)。於二零二五年一月三十一日淨債權比率約為82%(二零二四年七月三十一日：82%)。本集團之資本負債比率(撇除豐德麗集團及麗豐集團之淨債務)約為51%。

本集團密切監察非物業相關業務組合之表現，並已積極採取措施改善其經營業績。鑒於經營環境的變化，本集團已關閉或整合餐飲及戲院業務中某些表現不佳的門店，同時由於上一財政年度就使用權資產以及物業、廠房及設備撥備之減值，導致該等資產折舊減少，回顧期間各分部虧損有所減少。本集團將繼續檢討其業務組合的表現，並為所有持份者的整體利益考慮合適方案。本集團將繼續採取審慎靈活之方法，結合嚴格的成本控制，以管理其營運及財務狀況。

管理層討論及分析(續)

中期業績概覽

截至二零二五年一月三十一日止六個月，本集團錄得營業額2,547,600,000港元(二零二四年：3,038,900,000港元)及毛利942,700,000港元(二零二四年：1,071,600,000港元)。減少主要是由於麗豐集團中山棕櫚彩虹花園項目正進入最後銷售階段，但部分被香港物業(即位於元朗之尚柏及位於觀塘之Bal Residence)之物業銷售較去年同期增加所抵銷。

下表載列按分部劃分之營業額：

	截至一月三十一日止六個月		差額	百分比變動
	二零二五年 (百萬港元)	二零二四年 (百萬港元)		
物業投資	621.0	623.9	-2.9	-0.5
物業發展及銷售	617.2	924.6	-307.4	-33.2
酒店業務	647.3	623.0	+24.3	+3.9
餐廳及餐飲產品銷售業務	217.8	285.8	-68.0	-23.8
戲院營運	220.2	188.9	+31.3	+16.6
媒體及娛樂	103.4	179.3	-75.9	-42.3
電影及電視節目	31.8	125.2	-93.4	-74.6
主題公園營運	3.5	9.9	-6.4	-64.6
其他	85.4	78.3	+7.1	+9.1
總計	2,547.6	3,038.9	-491.3	-16.2

截至二零二五年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔虧損淨額約為117,800,000港元(二零二四年：1,853,000,000港元)。虧損大幅減少主要由於回顧期間與去年同期相比，本集團(i)投資物業之公平值變動改善；(ii)由合營公司帶來之貢獻增加；(iii)出售一間附屬公司之收益；及(iv)融資成本減少。投資物業之公平值變動改善乃由於長遠前景趨於穩定所致。由合營公司帶來之貢獻增加主要由於中國建設銀行大廈於回顧期間之公平值並無錄得變動。此外，藍塘傲出售事項消除了任何將來之公平值變動。

每股虧損淨額為0.081港元(二零二四年：1.275港元)。

管理層討論及分析(續)

中期業績概覽(續)

非香港財務報告準則財務計量

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

(i) 本集團經調整EBITDA之對賬(非香港財務報告準則計量)：

(百萬港元)	截至一月三十一日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
本集團經營收益／(虧損)(香港財務報告準則計量)	463.0	(900.4)
調整：		
應佔合營公司之收益／(虧損)	22.0	(341.4)
應佔聯營公司之收益	2.5	7.5
本集團持有之投資物業公平值(收益)／虧損(附註1)	(121.9)	1,038.6
合營公司持有之投資物業公平值虧損(附註1)	—	341.0
物業、廠房及設備折舊(附註2)	147.6	178.2
使用權資產折舊(附註2)	143.3	186.2
電影版權、電影及電視節目產品以及其他無形資產之攤銷(附註3)	6.6	10.4
出售一間附屬公司之收益(附註4)	(168.7)	—
本集團經調整EBITDA(非香港財務報告準則計量)	494.4	520.1

附註：

1. 鑒於本集團及合營公司持有龐大投資物業組合，該等調整與投資物業公平值變動有關，屬非現金性質。
2. 該等調整來自本集團之物業、廠房及設備以及使用權資產折舊，屬非現金性質。
3. 該調整來自電影版權、電影及電視節目產品以及其他無形資產之攤銷，屬非現金性質。
4. 該調整來自出售一間附屬公司之收益，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EBITDA約為494,400,000港元(二零二四年：520,100,000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)	(117.8)	(1,853.0)
調整：		
本集團持有之投資物業公平值(收益)/虧損(附註1)	(121.9)	1,038.6
本集團持有之投資物業公平值變動之遞延稅項(附註1)	(1.4)	(26.5)
非控股權益分佔之本集團持有之投資物業公平值變動減遞延稅項(附註1)	(2.0)	(33.3)
合營公司持有之投資物業公平值虧損(附註1)	—	341.0
出售一間附屬公司之收益(附註2)	(168.7)	—
本公司擁有人應佔經調整淨虧損，不包括投資物業公平值變動及其他非現金及非經常性項目(非香港財務報告準則計量)	(411.8)	(533.2)

附註：

1. 鑒於本集團及合營公司持有龐大投資物業組合，該等調整與投資物業公平值變動及相關遞延稅項以及對非控股權益分佔部分之影響有關，屬非現金性質。
2. 該調整來自出售一間附屬公司之收益，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，本公司擁有人應佔淨虧損約為411,800,000港元(二零二四年：533,200,000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0.283港元(二零二四年：0.367港元)。

於二零二五年一月三十一日，本公司擁有人應佔權益為25,543,100,000港元，相較於二零二四年七月三十一日為25,810,100,000港元。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17.759港元輕微跌至二零二五年一月三十一日之每股17.576港元。

管理層討論及分析(續)

物業組合組成

於二零二五年一月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約為8,100,000平方呎。本集團於中國內地之所有主要物業均透過麗豐集團持有，惟創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有80%及20%權益除外，而於香港及海外之所有主要物業均由本集團(不包括豐德麗集團及麗豐集團)持有。

於二零二五年一月三十一日，本集團主要物業之概約應佔建築面積(千平方呎)及停車位數目如下：

	商業／零售	辦公室	酒店／ 酒店式 服務公寓	住宅	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位數目
麗豐集團主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準 ¹)							
已落成租賃物業 ²	1,469	1,216	—	—	—	2,685	1,643
已落成酒店物業及酒店式服務公寓 ²	—	—	545	—	—	545	—
發展中物業 ³	300	160	1,032	—	—	1,492	745
已落成待售物業	91	232	104	48	—	475	1,871
小計	1,860	1,608	1,681	48	—	5,197	4,259
本集團(不包括麗豐集團)主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準)							
已落成租賃物業 ²	690	987	—	—	16	1,693	1,357
已落成酒店物業及酒店式服務公寓 ²	—	—	725	—	—	725	92
發展中物業 ³	—	—	—	269	—	269	137
已落成待售物業	30	105	47	37	—	219	49
小計	720	1,092	772	306	16	2,906	1,635
本集團應佔總建築面積	2,580	2,700	2,453	354	16	8,103	5,894

附註：

- 於二零二五年一月三十一日，麗豐為本公司擁有55.08%權益之附屬公司。
- 已落成及產生租金之物業。
- 所有在建中之物業。

管理層討論及分析(續)

物業投資

租金收入

於回顧期間內，本集團的租賃業務錄得營業額621,000,000港元(二零二四年：623,900,000港元)，其中來自香港、倫敦及中國內地租賃物業之營業額分別為222,300,000港元、32,800,000港元及365,900,000港元。

本集團主要投資物業之租賃營業額分析如下：

	截至一月三十一日止六個月 二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	百分比變動	期末出租率 二零二五年 %	二零二四年 %
香港					
長沙灣廣場	131.4	143.2	-8.2	92.1	97.3
銅鑼灣廣場二期	62.3	67.9	-8.2	89.0	94.9
麗新商業中心	25.3	25.7	-1.6	96.3	97.9
其他	3.3	2.8	+17.9		
小計：	222.3	239.6	-7.2		
英國倫敦					
Leadenhall Street 107號	6.2	6.7	-7.5	47.8	45.9
Leadenhall Street 100號	26.6	26.7	-0.4	0.0	100.0
Leadenhall Street 106號	—	0.7	-100.0	0.0	0.0
小計：	32.8	34.1	-3.8		
中國內地					
上海					
上海香港廣場	130.2	134.7	-3.3	零售: 92.5 辦公室: 87.2	零售: 96.2 辦公室: 89.7
上海五月花生活廣場	20.4	20.3	+0.5	零售: 98.2	零售: 100.0
上海凱欣豪園	5.2	8.8	-40.9	100.0	100.0
上海麗豐天際中心	28.5	23.1	+23.4	零售: 89.0 辦公室: 48.1	零售: 83.9 辦公室: 32.8
廣州					
廣州五月花商業廣場	47.7	49.6	-3.8	95.0	90.0
廣州富邦廣場	10.7	11.1	-3.6	96.0	91.0
廣州麗豐中心	61.3	60.7	+1.0	零售: 100.0 辦公室: 89.0 ¹	零售: 100.0 辦公室: 86.5 ¹
廣州麗豐國際中心	30.9	17.3	+78.6	零售: 99.0 辦公室: 64.3	零售: 71.0 辦公室: 40.3
中山					
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	2.6	2.6	0.0	零售: 94.5 ¹	零售: 68.5 ¹
橫琴					
橫琴創新方第一期	9.2	3.4	+170.6	零售: 83.5 ²	零售: 83.2 ²
其他	19.2	18.6	+3.2		
小計：	365.9	350.2	+4.5		
總計：	621.0	623.9	-0.5		

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

租金收入(續)

本集團主要投資物業之租賃營業額分析如下：(續)

	截至一月三十一日止六個月 二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	百分比變動	期末出租率 二零二五年 %	二零二四年 %
合營公司項目所得租金收入					
香港					
中國建設銀行大廈 ³ (50%基準)	57.2	57.3	-0.2	97.7	97.7
藍塘傲 ⁴ (50%基準)	0.8	11.7	-93.2	不適用	86.8
總計：	58.0	69.0	-15.9		

附註：

1. 不包括自用面積。
2. 包括獅門娛樂天地[®]及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積。
3. 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行股份有限公司(「中國建設銀行」)之合營公司項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零二五年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約114,400,000港元(二零二四年：114,600,000港元)。
4. 藍塘傲為一項與帝國集團控股有限公司(「帝國集團」)之合營公司項目，其中本集團及帝國集團各佔50%實際權益。藍塘傲出售事項已於二零二四年八月五日完成。僅保留少量住宅單位、停車位及物業管理所產生的經常性收入份額。截至二零二五年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約1,700,000港元(二零二四年：23,400,000港元)。

本集團按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零二五年一月三十一日止六個月 本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	截至二零二四年一月三十一日止六個月 本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
香港						
長沙灣廣場	100%			100%		
商業		59.2	233,807		67.1	233,807
辦公室		62.5	409,896		66.4	409,896
停車位		9.7	不適用		9.7	不適用
小計：		131.4	643,703		143.2	643,703
銅鑼灣廣場二期	100%			100%		
商業		38.4	109,770		42.6	109,770
辦公室		21.0	96,268		22.7	96,268
停車位		2.9	不適用		2.6	不適用
小計：		62.3	206,038		67.9	206,038
麗新商業中心	100%			100%		
商業		12.0	95,063		11.7	95,063
辦公室		2.9	74,181		2.8	74,181
停車位		10.4	不適用		11.2	不適用
小計：		25.3	169,244		25.7	169,244
其他		3.3	15,951		2.8	15,951 ¹
小計：		222.3	1,034,936		239.6	1,034,936 ¹

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

租金收入(續)

本集團按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：(續)

	截至二零二五年一月三十一日止六個月			截至二零二四年一月三十一日止六個月		
	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
英國倫敦						
Leadenhall Street 107號	100%			100%		
商業		2.2	48,182		2.0	48,182
辦公室		4.0	98,424		4.7	98,424
小計：		6.2	146,606		6.7	146,606
Leadenhall Street 100號	100%			100%		
辦公室		26.6	177,700		26.7	177,700
Leadenhall Street 106號	100%			100%		
商業		—	3,540		0.1	3,540
辦公室		—	16,384		0.6	16,384
小計：		—	19,924		0.7	19,924
小計：		32.8	344,230		34.1	344,230
中國內地						
上海						
上海香港廣場	55.08%			55.08%		
零售		83.2	468,434		83.4	468,434
辦公室		44.0	362,096		48.2	362,096
停車位		3.0	不適用		3.1	不適用
小計：		130.2	830,530		134.7	830,530
上海五月花生活廣場	55.08%			55.08%		
零售		18.2	320,314		18.1	320,314
停車位		2.2	不適用		2.2	不適用
小計：		20.4	320,314		20.3	320,314
上海凱欣豪園	52.33%			52.33%		
零售		4.5	82,062		8.5	82,062
停車位		0.7	不適用		0.3	不適用
小計：		5.2	82,062		8.8	82,062
上海麗豐天際中心	55.08%			55.08%		
零售		3.8	92,226		2.7	92,226
辦公室		23.5	634,839		19.4	634,839
停車位		1.2	不適用		1.0	不適用
小計：		28.5	727,065		23.1	727,065
廣州						
廣州五月花商業廣場	55.08%			55.08%		
零售		41.2	357,424		43.0	357,424
辦公室		4.9	79,431		4.9	79,431
停車位		1.6	不適用		1.7	不適用
小計：		47.7	436,855		49.6	436,855

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

租金收入(續)

本集團按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：(續)

	截至二零二五年一月三十一日止六個月 本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	截至二零二四年一月三十一日止六個月 本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
廣州富邦廣場 零售	55.08%	10.7	182,344	55.08%	11.1	182,344
廣州麗豐中心 零售	55.08%	8.6	112,292	55.08%	8.5	112,292
辦公室		49.5	625,821		49.0	625,821
停車位		3.2	不適用		3.2	不適用
小計：		61.3	738,113		60.7	738,113
廣州麗豐 國際中心 零售	55.08%	6.4	109,320	55.08%	3.6	109,320
辦公室		22.5	505,301		12.4	505,301
停車位		2.0	不適用		1.3	不適用
小計：		30.9	614,621		17.3	614,621
中山 中山棕櫚彩虹花園 彩虹薈商場 零售 ²	55.08%	2.6	148,106	55.08%	2.6	148,106
橫琴 創新方第一期 ⁴ 商業 ⁴	64.06% ³	9.2	998,730 ⁴	64.06% ³	3.4	1,006,091 ⁴
其他		19.2	不適用		18.6	不適用
小計：		365.9	5,078,740		350.2	5,086,101
總計：		621.0	6,457,906		623.9	6,465,267
合營公司項目所得租金收入						
香港 中國建設銀行大廈 ⁵ (50%基準)	50%			50%		
辦公室		56.9	114,603 ⁶		57.0	114,603 ⁶
停車位		0.3	不適用		0.3	不適用
小計：		57.2	114,603 ⁶		57.3	114,603 ⁶
藍塘傲 ⁷ (50%基準)	50%			50%		
商業		0.2	—		7.5	47,067 ⁸
住宅單位 ⁹		0.2	1,216 ¹⁰		2.5	11,038 ¹⁰
停車位		0.4	不適用		1.7	不適用
小計：		0.8	1,216		11.7	58,105
總計：		58.0	115,819		69.0	172,708

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

租金收入(續)

附註：

- # 不包括辦公室單位及文化工作坊單位。截至二零二五年一月三十一日止六個月，「已落成待售物業」項下橫琴創新方第一期之總建築面積525,881平方呎的辦公室單位及總建築面積235,234平方呎的文化工作坊單位已大致租出，出租率分別約為81%及70%，為「其他收入及收益」帶來總額分別約4,400,000港元及2,600,000港元。
1. 不包括於友邦金融中心之10%權益。
 2. 不包括自用面積。
 3. 包括本公司於創新方第一期持有之20%直接權益及透過麗豐持有之44.06%應佔權益。於二零二五年一月三十一日，創新方第一期由麗豐持有80%權益，而麗豐則為本公司持有55.08%權益之附屬公司。
 4. 包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積(自用面積)。於二零二五年一月三十一日總建築面積約為384,759平方呎。來自獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心收益於來自本集團主題公園營運之營業額項下確認。
 5. 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行之合營公司項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零二五年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約114,400,000港元(二零二四年：114,600,000港元)。
 6. 本集團應佔建築面積。總建築面積為229,206平方呎。
 7. 藍塘傲為一項與帝國集團之合營公司項目，其中本集團及帝國集團各佔50%實際權益。藍塘傲出售事項已於二零二四年八月五日完成。僅保留少量住宅單位、停車位及物業管理所產生的經常性收入份額。截至二零二五年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約1,700,000港元(二零二四年：23,400,000港元)。
 8. 本集團應佔建築面積。總建築面積為94,133平方呎。
 9. 指提供提早入伙福利之已售出住宅單位，其允許買家於出售完成前提早遷入。
 10. 本集團應佔銷售面積。總銷售面積為2,431(二零二四年：22,076)平方呎。

於回顧期間內，英鎊平均匯率較去年同期升值約2.4%。不計貨幣換算影響，以英鎊計值的倫敦物業之營業額於回顧期間內減少約6.1%。倫敦投資組合截至二零二五年一月三十一日止六個月之租賃營業額分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	百分比 變動	二零二五年 千英鎊	二零二四年 千英鎊	百分比 變動
Leadenhall Street 107號	6,213	6,674	-6.9	616	678	-9.1
Leadenhall Street 100號	26,548	26,733	-0.7	2,634	2,717	-3.1
Leadenhall Street 106號	—	648	-100.0	—	66	-100.0
總計：	32,761	34,055	-3.8	3,250	3,461	-6.1

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要投資物業之回顧

香港物業

長沙灣廣場

該資產於一九八九年落成，包括建造於商場頂部平台之一幢8層及一幢7層高辦公大樓。該資產位於荔枝角港鐵站上蓋，總建築面積為643,703平方呎(不包括停車位)。該長廊商場定位為該地區附近社區提供服務，其主要租戶為大型銀行及知名連鎖餐廳。

本集團擁有該物業100%權益。

銅鑼灣廣場二期

該資產於一九九二年落成，包括一幢28層高商業／辦公大樓及設於地庫之停車場設施。該資產位於銅鑼灣中心地區，總建築面積為206,038平方呎(不包括停車位)。主要租戶包括香港上海滙豐銀行分行、商業辦公室及主要餐廳。

本集團擁有該物業100%權益。

麗新商業中心

該資產於一九八七年落成，包括一幢13層高商業／停車場綜合建築。該資產位於荔枝角港鐵站附近，總建築面積為169,244平方呎(不包括停車位)。

本集團擁有該物業100%權益。

中國建設銀行大廈

該項目為本集團與中國建設銀行就位於中環前身為香港麗嘉酒店之重建擁有50：50權益之合營公司項目。該27層高辦公大樓為中環之地標物業，地下通道可通往中環港鐵站。該物業之總建築面積為229,206平方呎(不包括停車位)。中國建設銀行大廈之18層辦公樓層及1個銀行大廳租予中國建設銀行用以經營其香港業務。

海外物業

英國倫敦EC3 Leadenhall Street 107號

於二零一四年四月，本集團收購位於倫敦市保險業務區域之中心地帶之一項物業，鄰近St Mary Axe 30號(俗稱小黃瓜)、倫敦勞埃德保險社及位於Lime Street 51號之威利斯大廈。該物業屬永久業權商用物業，作商業、辦公室及零售用途。樓宇包括地庫、地下、閣樓及七層上蓋樓層，建築內部面積合共146,606平方呎。於二零二五年一月底之出租率約47.8%。

本集團擁有該物業100%權益。

英國倫敦EC3 Leadenhall Street 100號

隨著於二零一四年四月收購Leadenhall Street 107號，本集團於二零一五年一月完成收購Leadenhall Street 100號。該物業由地庫、地下低層、地下及九層上蓋樓層組成，提供建築內部面積為177,700平方呎之辦公室及配套住宿。該物業現時空置。

本集團擁有該物業100%權益。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

海外物業(續)

英國倫敦EC3 Leadenhall Street 106號

於二零一五年十二月，本集團收購位於Leadenhall Street 100號及107號毗鄰之物業，名為Leadenhall Street 106號。該物業為多方面租戶資產，包括建築內部面積合共約19,924平方呎之商業及辦公室(包括配套空間)。該物業現時空置。

本集團擁有該物業100%權益。

倫敦市規劃和交通委員會(City of London's Planning and Transportation Committee)已議決向本集團授出重建Leadenhall物業之規劃同意書。Leadenhall物業目前之建築面積合共約為344,230平方呎。本集團將繼續密切監察倫敦的市況。規劃同意書將允許本集團將Leadenhall物業重建為一幢57層高之大樓，其中：i)設有內部總面積約1,059,525平方呎之辦公室空間及約57,827平方呎之新零售空間(包括位於第53及54層的兩個餐廳樓層)；ii)該大廈第56及57層設有向公眾免費開放之約25,190平方呎之觀景廊，可360度俯瞰倫敦全景；及iii)於Leadenhall Street、Bury Street及St Mary Axe之間新設行人通道，及於該大廈底層新增公共場所。包括配套設施約153,487平方呎，該擬建樓宇竣工後內部總面積預期約為1,296,029平方呎。該多種用途之發展項目以溫室氣體淨零排放策略為目標。萊坊及世邦魏理仕已獲委任為寫字樓租賃及發展顧問。本集團於二零二二年八月向倫敦市規劃和交通委員會(City of London's Planning and Transportation Committee)提交一份經修訂計劃，要求改進原有設計，並重新定位該大廈，以提供更高級別的可持續性標準及完善的樓宇內部設施。經修訂議案已於二零二三年五月獲倫敦市管理局(City of London Authority)批准。本集團現正評估重建、翻新及投資架構等方案，以優化本集團之價值。

中國內地物業

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

上海香港廣場

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

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

麗豐集團擁有該物業100%權益。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

中國內地物業(續)

上海五月花生活廣場

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

麗豐集團擁有零售商場之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。麗豐集團持有商業部份之95%權益，其總建築面積約為82,100平方呎(麗豐集團應佔建築面積約為78,000平方呎)。

上海麗豐天際中心

上海麗豐天際中心為上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈組成之混合用途重新發展項目，位於上海靜安區天目西路，鄰近上海火車總站。該幢30層高之辦公樓建於三層購物中心及地下停車場之上，總建築面積約為727,100平方呎(不包括443個停車位)。建築工程已於二零二二年九月竣工。該物業已於二零二三年十月獲得領先能源與環境設計(「LEED」)v4金級認證。於本中期報告日期，分別約有89%及48%之商業及辦公室面積已落實租約。

麗豐集團擁有該物業100%權益。

廣州五月花商業廣場

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

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

麗豐集團擁有該物業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，麗豐集團已售出所有住宅及辦公室單位。

麗豐集團擁有建築面積約為182,300平方呎之商場部份之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)。

麗豐集團擁有該物業100%權益。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

中國內地物業(續)

廣州麗豐國際中心

廣州麗豐國際中心(前稱廣州海珠廣場)位於廣州越秀區解放南路33號珠江沿岸。廣州麗豐國際中心包括一幢18層高辦公樓，建在四層商業設施之上，總建築面積約614,600平方呎(不包括267個停車位)。建築工程已於二零二二年十一月竣工。該物業已於二零二三年二月獲得LEED v4金級認證。於本中期報告日期，分別約有99%及70%之商業及辦公室面積已落實租約。

麗豐集團擁有該物業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。

麗豐集團擁有該物業100%權益。

橫琴創新方

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

橫琴合作區於二零二四年三月一日正式實施分線管理及封關運行。此新體制的特點為實行「一線」放開、「二線」管住，在為人員進出提供高度便利的同時，放寬對經「一線」跨境進入橫琴之貨物之監管，而對經「二線」跨境進入中國內地其他地區之貨物則維持管控。值得一提的是，經「一線」跨境之免稅貨物範圍不再限定為「用途與生產有關」，利好具有機器及設備進口自用需求的經營主體。由合作區內企業以進口料件生產的貨物，倘若為進口料件原價值加工增值達30%或以上，在經「二線」進口至中國內地其他地區時可免徵關稅，有利於科技研發、中醫藥等澳門品牌工業和製造業經營主體。具吸引力的企業及個人優惠稅務政策：於橫琴符合條件的產業企業目前將可減按15%的稅率徵收企業所得稅，而高端和緊缺人才將可享受15%的個人所得稅率上限。

合作區將有望推動新產業發展，有助澳門經濟多元發展，尤其是電商、科技研發、高端製造、中醫藥及澳門其他重點產業(如教育、文旅、會議展覽及現代金融)。

麗豐集團之橫琴創新方項目已成功定位為跨境電商產業園以及相關生態圈。該項目涵蓋跨境電商總部基地、跨境電商達人工作室、多功能會展中心、專業演播錄製中心、澳門青年電商直播培訓設施、X-Space創業者交流中心、路演中心、酒店及會議中心、健身中心、產業人才公寓、國際學校、購物中心等多元化設施，亦融合一站式娛樂體驗。

管理層討論及分析(續)

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

中國內地物業(續)

橫琴創新方(續)

第一期

作為新興「跨境電商產業集聚區」，橫琴創新方第一期現已全面投入營運。該項目圍繞「互聯網企業」及「琴澳跨境電商產業」打造獨特標籤。創新方第一期主要面向跨境電商、高新科技及大健康領域的企業，並已成功吸引多間國內領先的電商平台、科技公司及供應鏈服務商進駐，包括圓通速遞、映宇宙、百度網盤、三六零、TOPTOY、MO&Co.、一微半導體、聯合生命及理想汽車等。其中一名主要租戶為領先國內企業，該企業在創新方第一期租賃六層辦公空間，以建立其全球跨境電商總部。該企業目前擁有1,200名員工，而該項目於全面出租時，預期僱員人數將擴大至超過3,000人，在相關生態圈形成群聚效應。於本中期報告日期，約81%的辦公室單位已經出租。麗豐集團亦已出租創新方第一期餘下未出售的文化工作室單位予辦公室租戶的僱員。上述的創新營運模式不僅能有效激活商業區的客流量，更可透過吸引目標企業，實現商業結構的優化及升級。

於本中期報告日期，創新方第一期之商業區正進行招租，約有84%已出租。除兩個主題室內體驗中心(即「獅門娛樂天地®」及「橫琴國家地理探險家中心」)外，主要租戶包括喜茶、麥當勞、口袋屋蹦床公園、鋸鵬卡丁運動中心、鋸鵬冰雪、十萬雪極滑雪中心、蠔大仙、華潤萬家LIFE、7-Eleven及聯合生命。中國工商銀行股份有限公司亦向麗豐集團購買創新方第一期之兩個零售單位(交易已於二零二四年八月完成)，體現其對該項目之信心。創新方第一期之另外兩個零售單位已分別於二零二四年十二月及二零二五年二月出售予獨立第三方。

麗豐集團擁有創新方第一期80%權益。餘下20%權益由本集團擁有。

第二期

創新方第二期取得重大進展，尤其是保障性租賃住房大樓。除三幢在建大樓外(當中兩幢大樓作住房用途)，麗豐集團已獲當地政府批准，可將餘下八幢住房大樓發展作保障性租賃用途，成為橫琴首個獲認證為保障性租賃住房大樓的項目，以滿足橫琴商業生態圈日益增長之保障性租賃住房需求，並作為此圈的配套設施。

麗豐集團擁有創新方第二期100%權益。

管理層討論及分析(續)

物業發展

已確認銷售

截至二零二五年一月三十一日止六個月，出售物業已確認之營業額為617,200,000港元(二零二四年：924,600,000港元)。截至二零二五年一月三十一日止六個月，物業銷售營業額之分析載列如下：

香港

已確認基準	單位 數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 ¹ (港元／平方呎)	營業額 (百萬港元)
尚柏 住宅單位	103	32,992	9,374	309.3
Bal Residence 住宅單位	34	11,566	15,053	174.1
逸理 停車位	2			1.9
其他				0.7
小計				486.0

中國內地

已確認基準	單位 數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 ² (港元／平方呎)	營業額 ³ (百萬港元)
橫琴創新方第一期 文化工作室	4	11,418	3,748	39.6
文化工作坊單位	6	3,909	1,996	7.2
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	45	56,540	1,565	81.3
上海凱欣豪園 停車位	2			1.2
廣州東風廣場 停車位	3			1.5
廣州東山京士柏 停車位	1			0.4
小計				131.2
總計				617.2

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

已確認銷售(續)

合營公司項目之已確認銷售
香港

已確認基準	單位 數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 ¹ (港元／平方呎)	營業額 (百萬港元)
藍塘傲(50%基準)				
獨立洋房 ⁴	1	1,827	22,174	40.5 ⁵
住宅單位 ⁶	1	693	24,531	17.0 ⁷
總計				57.5

附註：

1. 不包括根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收益」之銷售已落成物業之融資部份。
2. 含增值稅。
3. 不含增值稅。
4. 本集團應佔獨立洋房數目及銷售面積。總已確認獨立洋房數目及總銷售面積分別為1個及3,653平方呎。
5. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項72,900,000港元及租金收入8,100,000港元。該等獨立洋房提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
6. 本集團應佔住宅單位數目及銷售面積。總已確認住宅單位數目及總銷售面積分別為1個及1,386平方呎。
7. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項32,300,000港元及租金收入1,700,000港元。該等住宅單位提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

已簽約銷售

於二零二五年一月三十一日，本集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售額為223,500,000港元。若計及本集團之合營公司項目，本集團於二零二五年一月三十一日之已簽約但尚未確認之銷售總額為278,500,000港元。於二零二五年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

香港

已簽約基準	單位 數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 (港元／平方呎)	營業額 (百萬港元)
Bal Residence				
住宅單位	7	2,399	14,501	34.8
尚柏				
住宅單位	3	1,056	9,372	9.9
小計				44.7

中國內地

已簽約基準	單位 數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 ¹ (港元／平方呎)	營業額 ¹ (百萬港元)
中山棕櫚彩虹花園				
高層住宅單位	7	9,626	1,527	14.7
橫琴創新方第一期				
文化工作坊單位	2	1,302	2,074	2.7
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 ²	不適用	149,078	1,079	160.9 ³
廣州東風廣場				
停車位	1			0.5
小計				178.8
總計				223.5

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

已簽約銷售(續)

合營公司項目之已簽約銷售

香港

已簽約基準	單位 數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 (港元／平方呎)	營業額 (百萬港元)
藍塘傲(50%基準)				
獨立洋房 ⁴	1	1,135	24,374	27.7 ⁵
住宅單位 ⁶	1	1,055	25,931	27.3 ⁷
總計				55.0

附註：

1. 含增值稅。
2. 將確認為營業額下之融資租賃收入。
3. 根據就哈羅校園後續部分與橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校所訂立之合約得出之估計金額。尚未進行任何重大建設，確實之時間及金額將與橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校共同協定。
4. 本集團應佔獨立洋房數目及銷售面積。總已簽約獨立洋房數目及總銷售面積分別為1個及2,270平方呎。
5. 指物業銷售所得款項55,300,000港元。
6. 本集團應佔住宅單位數目及銷售面積。總已簽約住宅單位數目及總銷售面積分別為2個及2,109平方呎。
7. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項52,000,000港元及租金收入2,700,000港元。該等住宅單位提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧

香港物業

Bal Residence

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

該項目獲命名為「Bal Residence」。住宅單位已於二零二三年二月推出預售，隨後於二零二三年十一月底正式推出發售。Bal Residence之總銷售面積約為62,148平方呎，包括7,506平方呎之商業設施及54,642平方呎之住宅空間，提供156個住宅單位。截至二零二五年三月十四日，本集團已售出108個Bal Residence住宅單位，銷售面積約為36,773平方呎，平均售價約為每平方呎15,171港元。

本集團擁有該項目100%權益。

尚柏

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

該項目命名為「尚柏」。住宅單位已於二零二四年十月開始預售。尚柏之總銷售面積約為36,720平方呎，提供112個住宅單位。截至二零二五年三月十四日，本集團已售出尚柏的107個單位，銷售面積約為34,313平方呎，平均售價約為每平方呎9,405港元。

本集團擁有該項目100%權益。

黃竹坑項目

於二零二一年一月，本集團與新世界發展有限公司、Empire Development Hong Kong (BVI) Limited及資本策略地產有限公司合組之財團成功投得黃竹坑站第五期物業發展項目。該豪華住宅發展項目位於黃竹坑港鐵站上蓋及「THE SOUTHSIDE」(為優越的香港南區最大的購物中心)，佔地面積約95,600平方呎，總建築面積約636,200平方呎，預期將可建兩幢住宅大樓，提供約825個住宅單位，投資總額約為18,000,000,000港元。建築工程正在進行中，預期將於二零二六年第一季度竣工。

本集團擁有該項目15%權益。

廣播道79號項目

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

本集團擁有該項目100%權益。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

香港物業(續)

旭龢道1號及1A號項目

於二零二二年一月，本集團收購位於香港島半山旭龢道1號及1A號的兩幢相鄰大廈，作為重建用途，該交易已於二零二二年三月交吉完成。本集團擬將該地皮重建為總建築面積約55,200平方呎的豪華住宅項目，竣工後提供約27個中至大型住宅單位。該項目投資總額約為1,900,000,000港元。挖掘及側向支撐以及地基工作正在進行中，建築工程預期將於二零二七年第四季度竣工。

本集團擁有該項目100%權益。

窩打老道116號項目

於二零二一年九月，本集團收購位於香港九龍何文田窩打老道116號一幢三層高大廈以供重建，該交易已於二零二二年三月交吉完成。本集團擬將該地皮重建為總建築面積約46,600平方呎的住宅單位，提供約85個住宅單位，投資總額約為1,100,000,000港元。項目設計工作正在進行中，建築工程預期將於二零二八年第三季度竣工。

本集團擁有該項目100%權益。

中國內地物業

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

上海五里橋項目

上海五里橋項目為位於上海黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目。此項目提供28個應佔建築面積約為77,900平方呎之住宅單位及43個停車位，並已於二零二零年九月推出發售，且獲市場熱烈反應。於二零二五年一月三十一日，所有住宅單位及30個停車位已售出。該發展項目之13個停車位尚未售出。

麗豐集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海靜安區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之已落成綜合用途項目，位於中山北路地鐵站附近。於二零二五年一月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出。

麗豐集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。於回顧期間內，兩個停車位之銷售貢獻營業額1,200,000港元。於二零二五年一月三十一日，該發展項目合共185個停車位尚未售出。

麗豐集團於該項目之未出售停車位擁有95%權益。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

中國內地物業(續)

廣州東山京士柏

該項目為高檔住宅發展項目，位於越秀區東華東路。應佔建築面積約為**98,300**平方呎(不包括**57**個停車位及配套設施)。於回顧期間內，一個停車位之銷售貢獻營業額**400,000**港元。於二零二五年一月三十一日，一個停車位尚未售出。

麗豐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，麗豐集團已售出所有住宅及辦公室單位。於二零二五年一月三十一日，**80**個停車位尚未售出。

麗豐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。

於回顧期間，已確認之高層住宅單位為**56,540**平方呎，平均售價為每平方呎**1,565**港元，貢獻銷售營業額合共約**81,300,000**港元。於二零二五年一月三十一日，高層住宅單位之已簽約但尚未確認之銷售約為**14,700,000**港元，平均售價則達到每平方呎**1,527**港元。

於二零二五年一月三十一日，該發展項目之已落成待售單位(包括住宅單位及商業單位)之面積約為**204,300**平方呎，及**2,663**個停車位尚未售出。

麗豐集團於該項目擁有**100%**權益。

橫琴創新方

第一期

橫琴創新方第一期文化工作室及文化工作坊單位之銷售正在進行中。於回顧期間，文化工作室及文化工作坊單位之已確認銷售面積分別為**11,418**平方呎及**3,909**平方呎，平均售價分別達到每平方呎**3,748**港元及每平方呎**1,996**港元，合共為麗豐集團貢獻營業額**46,800,000**港元。於二零二五年一月三十一日，文化工作坊單位之已簽約但尚未確認之銷售為**2,700,000**港元，平均售價達到每平方呎**2,074**港元。於二零二五年一月三十一日，創新方第一期之已落成持作待售物業(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**778,600**平方呎。

鑒於近期銷售原本被分類為持作出租物業之若干零售單位，麗豐集團正考慮伺機推出橫琴創新方第一期中其他可能可供出售之部分。

麗豐集團擁有創新方第一期之**80%**權益。餘下**20%**權益由本集團擁有。

管理層討論及分析(續)

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

中國內地物業(續)

橫琴創新方(續)

第二期

創新方第二期鄰近創新方第一期，總地盤面積約為**143,800**平方米，地積比率最高為兩倍。於二零一八年十二月，麗豐集團成功透過掛牌出售程序投得由珠海市國土資源局要約出售之土地之土地使用權。

於二零二四年九月十九日，橫琴粵澳深度合作區城市規劃和建設局就發展創新方第二期八幢大樓作保障性租賃住房用途發出確認書，當中列明第四至第十一幢大樓可發展成保障性租賃住房大樓。第二幢大樓為辦公樓，預計將獲更多的跨境電商租戶進駐。

創新方第二期亦包括橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校(由亞洲國際學校有限公司(「**AISL**」)管理及營運)。橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校於二零二一年二月開始營運。根據與**AISL**之協議，該學校已被出售，繼而將使麗豐集團得以變現其於創新方第二期之投資價值並逐步收回資金，以提升該項目之營運資金狀況。

除橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校所佔用之物業已出售予學校營運商外，麗豐集團擁有創新方第二期之**100%**權益。

管理層討論及分析(續)

酒店及酒店式服務公寓業務

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

截至二零二五年一月三十一日止六個月，酒店及酒店式服務公寓業務為本集團營業額貢獻**647,300,000**港元（二零二四年：623,000,000港元），增加約**3.9%**。酒店及酒店式服務公寓業務收入增加主要得益於胡志明市的Caravelle酒店營業額的增長，而該增長則歸因於房價優化及銷售策略，從而導致回顧期間內的平均每日房價及收入增長連同非客房收入增加較去年同期有所提升。

截至二零二五年一月三十一日止六個月來自酒店及酒店式服務公寓業務之營業額分析如下：

	地點	本集團 應佔權益	客房數目 ¹	總建築面積 (平方呎)	營業額 (百萬港元)	期末出租率 (%)
酒店及酒店式服務公寓						
海洋公園萬豪酒店	香港	100%	471	365,974	228.6	69.5
上海雅詩閣淮海路服務公寓	上海	55.08%	310	359,700	50.5	65.7
上海寰星酒店	上海	55.08%	239	143,846	13.4	53.9
珠海橫琴凱悅酒店	橫琴	64.06%	493	610,540	82.9	88.6
Caravelle酒店	胡志明市	26.01%	335	378,225	271.6	73.8
小計：			1,848	1,858,285	647.0	
酒店管理費					0.3	
總計：					647.3	
合營公司項目						
聖安德魯斯費爾蒙酒店(50%基準)	蘇格蘭	50%	106 ²	138,241 ²	48.1	28.7

附註：

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

管理層討論及分析(續)

酒店及酒店式服務公寓業務(續)

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

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

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

位於上海香港廣場之上海雅詩閣淮海路服務公寓由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區70多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為359,700平方呎，而麗豐集團應佔約358,000平方呎。該公寓擁有310個不同呎數之現代式公寓：開放式單位(640-750平方呎)、一房單位(915-1,180平方呎)、兩房單位(1,720平方呎)、三房單位(2,370平方呎)及於最頂兩層設有兩個豪華複式單位(4,520平方呎)。

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個酒店房間均配備傢具，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。麗豐集團應佔之總建築面積約為143,800平方呎。

珠海橫琴凱悅酒店位於大灣區中心地帶之珠海橫琴創新方第一期，鄰近港珠澳大橋。珠海橫琴凱悅酒店之總建築面積約為610,500平方呎，麗豐集團應佔約488,400平方呎，設有493間客房，當中包括55間面積介乎430平方呎至2,580平方呎之套房，提供各式餐飲選擇以及超過40,000平方呎之宴會及會議設施。麗豐集團擁有珠海橫琴凱悅酒店之80%權益，而本集團擁有餘下之20%權益。

管理層討論及分析(續)

餐廳及餐飲產品銷售業務

截至二零二五年一月三十一日止六個月，餐廳及餐飲產品銷售業務為本集團帶來營業額217,800,000港元，較去年同期285,800,000港元大幅減少約23.8%。減少主要由於本地消費趨於疲軟及本地居民外遊消費習慣轉變所致。然而，本集團於回顧期間關閉或整合了某些表現不佳的餐廳，同時由於上一財政年度就使用權資產以及物業、廠房及設備撥備之減值，導致該等資產折舊減少，回顧期間分部虧損有所減少。於回顧期間內，本集團有3間新餐廳投入營運，即潮小館、OH! MY BREAD(包括OH! MY NOODLE)及Akatsuki。

截至本中期報告日期，餐廳業務包括本集團於25間位於香港及中國內地之餐廳之權益及1間位於澳門之餐廳之管理。本集團現有餐廳各自之詳情如下：

料理	餐廳	地點	本集團 應佔權益	獎項
所擁有之餐廳				
西式／國際料理	8 th Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong	香港	38%	米芝蓮三星(二零一二年至二零二五年)
	8 th Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	13%	米芝蓮二星(二零一七年至二零二五年)
	Beefbar	香港	63%	米芝蓮一星(二零一七年至二零二五年)
	Prohibition ^(附註)	香港	100%	
	Cipriani	香港	44%	
	Plaisance by Mauro Colagreco	香港	48%	米芝蓮一星(二零二五年)
亞洲料理	唐人館置地廣場	香港	51%	米芝蓮餐盤(二零一九年至二零二一年)
	好酒好蔡	香港	51%	
	中環潮廳	香港	68%	
	潮小館	香港	68%	
	南海小館 ^(附註)	香港	100%	
	KiKi麵店IFC	香港	83%	
	KiKi麵店K11 MUSEA	香港	83%	
	KiKi麵店OP Mall	香港	83%	
	KiKi麵店Hysan Place	香港	83%	
	弘文館	香港	83%	
	OH! MY BREAD(包括OH! MY NOODLE)	香港	83%	
	MOSU Hong Kong	香港	68%	
	SÉP	香港	68%	
	HANU	香港	65%	
	bibigo bapsang	香港	68%	
	中國會	香港	17%	
日式料理	Kanesaka Hong Kong	香港	68%	
	燒鳥	香港	60%	
	Akatsuki	香港	48%	
所管理之餐廳				
西式料理	8 th Otto e Mezzo BOMBANA, Macau	澳門	不適用	米芝蓮一星(二零一六年至二零二五年)

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

管理層討論及分析(續)

戲院營運

戲院營運由豐德麗集團管理。截至二零二五年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額220,200,000港元(二零二四年：188,900,000港元)，而分類業績虧損為16,600,000港元(二零二四年：虧損55,900,000港元)。然而，豐德麗集團於回顧期間關閉了某些表現不佳的戲院，並與相關業主重新協商了租約，同時由於上一財政年度就使用權資產以及物業、廠房及設備撥備之減值，導致該等資產折舊減少，回顧期間分部虧損有所減少。於本中期報告日期，豐德麗集團於香港營運十五家戲院，而於中國內地則營運一家戲院。各現有戲院之影院及座位數目詳情披露於下表。此外，豐德麗集團已與英皇影院集團透過兩間擁有50%權益之合營公司擴展其戲院網絡，即英皇戲院Plus+(圍方)(已於二零二三年七月開始營業)及英皇戲院Plus+(The Southside)(已於二零二四年六月開始營業)，該兩家戲院均由英皇影院集團管理。

戲院(由豐德麗集團管理)	豐德麗集團 應佔之權益 (%)	影院數目 (附註)	座位數目 (附註)
中國內地			
蘇州Grand寰亞洲立影城	100	10	1,440
小計		10	1,440
香港			
K11 Art House	100	12	1,708
Movie Town(包括MX4D影院)	100	7	1,702
MCL AIRSIDE戲院	100	7	944
MCL The ONE戲院	100	6	831
MCL數碼港戲院	100	4	818
MCL東薈城戲院	100	4	673
MCL淘大戲院	100	3	603
Festival Grand Cinema	95	8	1,196
MCL德福戲院(包括MX4D影院)	95	6	789
MCL新都城戲院	95	6	690
STAR Cinema	95	6	622
康怡戲院(包括MX4D影院)	95	5	706
MCL長沙灣戲院	95	4	418
MCL粉嶺戲院	95	3	285
皇室戲院	95	3	246
小計		84	12,231
總計		94	13,671

附註：以100%為基準。

管理層討論及分析(續)

媒體及娛樂

媒體及娛樂業務由豐德麗集團營運。截至二零二五年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額103,400,000港元(二零二四年：179,300,000港元)，而分類業績溢利由去年同期之25,000,000港元減少至18,500,000港元。

娛樂項目管理

於回顧期間內，豐德麗集團舉辦及投資15場(二零二四年：27場)表演，由本地及亞洲知名藝人(包括馮允謙、鄭秀文、草蜢、雲浩影、陳凱詠、Dear Jane、鄭伊健、蔡琴、艾粒及趙傳)演出。

音樂製作、發行及出版

於回顧期間內，豐德麗集團發行6張(二零二四年：5張)專輯，包括馮允謙、陳健安、雲浩影及陳毅樂之唱片。豐德麗集團預期將繼續通過新媒體發行善用其音樂庫，從而提高其音樂版權收入。

藝人管理

豐德麗集團擁有強大的藝人管理團隊及大量藝人，並將繼續擴大其團隊，以配合不斷增長之電視劇製作及電影製作業務。豐德麗集團現時管理17名藝人。

電影及電視節目製作及發行

電影及電視節目製作及發行業務由豐德麗集團營運。截至二零二五年一月三十一日止六個月，此分類業務錄得營業額31,800,000港元(二零二四年：125,200,000港元)，而分類業績溢利增加至15,300,000港元(二零二四年：虧損1,300,000港元)。

於回顧期間內，豐德麗集團製作／投資之合共6部(二零二四年：1部)電影及零部(二零二四年：1部)電視節目已經上映，即《誤殺3》、《唐探1900》、《得寵先生》、《黑白潛行2》、《解密》及《志願軍：存亡之戰》。豐德麗集團亦發行了27部(二零二四年：26部)電影，其中具知名度的包括《破·地獄》、《帝國驕雄II》及《變形金剛初始篇》。

於合營公司之權益

截至二零二五年一月三十一日止六個月，本集團應佔合營公司之溢利為22,000,000港元，相較於去年同期本集團應佔合營公司之虧損則為341,400,000港元。溢利增加主要由於中國建設銀行大廈於回顧期間之公平值並無變動，並無錄得物業重估虧損。此外，藍塘傲出售事項消除了任何將來之公平值變動。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二五年 (百萬港元)	二零二四年 (百萬港元)
重估虧損	—	(341.0)
經營溢利／(虧損)	22.0	(0.4)
合營公司之溢利／(虧損)	22.0	(341.4)

管理層討論及分析(續)

流動資金及財務資源

於二零二五年一月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別約為3,990,600,000港元及4,638,700,000港元。本集團持有之現金及銀行結餘中約51%以港元及美元列值，而約36%則以人民幣列值。於二零二五年一月三十一日，本集團(不包括豐德麗集團及麗豐集團)持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別約為1,846,800,000港元及2,026,600,000港元。

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

於二零二五年一月三十一日，本集團之銀行貸款約為20,324,900,000港元、有擔保票據約為4,227,500,000港元及其他貸款約為292,900,000港元。於二零二五年一月三十一日，20,324,900,000港元之銀行貸款之到期日分佈如下：5,193,700,000港元須於一年內償還、5,693,200,000港元須於第二年償還、6,662,000,000港元須於第三至第五年償還及2,776,000,000港元須於第五年後償還。本集團已開始與銀行討論再融資該等於一年內到期之貸款，並已獲得若干銀行的書面承諾。

本集團發行本金總額為493,000,000美元及385,000,000港元之有擔保票據。有擔保票據年期介乎五年至七年三個月，按每年介乎4.9%至5.25%之固定利率計息。若干有擔保票據於香港聯合交易所有限公司上市，乃為先前票據之再融資及一般企業用途而發行。本集團與金融機構訂立交叉貨幣掉期協議，以對沖若干有擔保票據之外匯風險。

本集團貸款總額中分別約有82%及17%為浮息及定息貸款，本集團貸款中其餘1%為免息貸款。

按未償還債項總淨額(即貸款總額減去現金及銀行結餘)對本公司擁有人應佔綜合資產淨值百分比計算之資本負債比率約為82%。不計豐德麗集團及麗豐集團之淨債項，本集團之資本負債比率約為51%。

於二零二五年一月三十一日，賬面值約為32,999,700,000港元之若干投資物業、賬面值約為7,989,100,000港元之若干物業、廠房及設備及相關使用權資產、賬面值約為1,089,500,000港元之若干已落成待售物業、賬面值約為4,065,500,000港元之若干發展中物業及約為814,700,000港元之若干銀行結餘及銀行定期存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，若干附屬公司之股份已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。若干合營公司之股份已抵押予銀行，作為本集團各合營公司取得銀行融資額之抵押。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

本集團之主要資產及負債以及交易以港元、美元、英鎊及人民幣列值。鑒於港元與美元匯率掛鉤，本集團相信因美元產生之相應匯兌風險並不重大。本集團在英國作出投資，有關資產及負債乃以英鎊列值。為將淨外匯風險降至最低，該等投資主要以按英鎊列值之銀行貸款撥付。鑒於麗豐集團之資產主要位於中國內地，而收益亦主要以人民幣計值，故其面對人民幣之淨匯兌風險。除上文所述者外，本集團之餘下貨幣資產及負債均以歐元、馬來西亞令吉及越南盾列值，與本集團之資產及負債總值相比，亦微不足道。本集團透過密切監察匯率之變動管理外匯風險，如有其他需要，會考慮對沖重大外匯風險。

出售所得款項將進一步改善本集團的財務狀況。

或然負債

自二零二四年七月三十一日起，本集團之或然負債並無重大變動。

主要物業詳情

已落成租賃物業

於二零二五年一月三十一日

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	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	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
香港								
長沙灣廣場	香港九龍長沙灣長沙灣道833號 (新九龍內地段第5955號)	100%	該物業地契年期於二零四七年 六月三十日到期	233,807	409,896	—	643,703	355
銅鑼灣廣場二期	香港銅鑼灣駱克道463-483號 (內地段第2833號J段及 D、E、G、H、K、L、M及O段之餘段、 H段第4分段及餘段)	100%	該物業地契年期自一九二九年 四月十五日起計，為期九十九年， 可續期九十九年	109,770	96,268	—	206,038	57
麗新商業中心	香港九龍長沙灣長沙灣道680號 (新九龍內地段第5984號)	100%	該物業地契年期於一九九七年 六月二十七日到期，並已於到期 時續期至二零四七年六月三十日	95,063	74,181	—	169,244	538
中國建設銀行大廈	香港干諾道中3號 (內地段第8736號)	50%	該物業地契年期自一九八九年 六月二十八日起計，於二零四七年 六月三十日到期	—	114,603	—	114,603	19
京華工廠貨倉大廈 (10樓A及B單位及地下 第1、2、13及14號 停車位)	香港新界荃灣柴灣角街 30至32號	100%	該物業地契年期於一九九七年 六月二十七日到期，並已於到期 時續期至二零四七年六月三十日	—	—	11,370	11,370	4
聯發隆工業大廈 (4樓)	香港柴灣祥利街19號	100%	該物業地契年期自一九六三年 十一月四日起計，為期七十五年， 可續期七十五年	—	—	4,290	4,290	—
香港主要已落成租賃物業小計：				438,640	694,948	15,660	1,149,248	973

主要物業詳情(續)

已落成租賃物業(續)

於二零二五年一月三十一日

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	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	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
英國								
倫敦Leadenhall Street 107號	英國倫敦EC3 Leadenhall Street 107號	100%	該物業屬永久業權	48,182	98,424	—	146,606	—
倫敦Leadenhall Street 100號	英國倫敦EC3 Leadenhall Street 100號	100%	該物業屬永久業權	—	177,700	—	177,700	15
倫敦Leadenhall Street 106號	英國倫敦EC3 Leadenhall Street 106號	100%	該物業屬永久業權	3,540	16,384	—	19,924	—
英國主要已落成租賃物業小計：				51,722	292,508	—	344,230	15
中國內地								
上海								
香港廣場	黃浦區淮海中路282及283號	55.08%	該物業地契年期自一九九二年九月十六日起計，為期五十年	258,013	199,442	—	457,455	193
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	55.08%	該物業地契年期自二零零七年二月五日起計，為期四十年，作商業用途	176,429	—	—	176,429	—
麗豐天際中心	靜安區天目西路及大統路	55.08%	該物業地契年期自二零一六年九月三十日起計，為期四十年(作商業用途)及五十年(作辦公室用途)	50,798	349,669	—	400,467	244
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	52.33%	該物業地契年期自一九九六年五月四日起計，為期七十年	42,940	—	—	42,940	—
上海主要已落成租賃物業小計：				528,180	549,111	—	1,077,291	437

主要物業詳情(續)

已落成租賃物業(續)

於二零二五年一月三十一日

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	年期	概約應佔建築面積(平方米)				本集團應佔 停車位數目
				商業／零售	辦公室	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
廣州								
五月花商業廣場	越秀區中山五路68號	55.08%	該物業地契年期自一九九七年十月十四日起計，為期四十年(作商業用途)及五十年(作其他用途)	196,869	43,751	—	240,620	75
富邦廣場	荔灣區中山七路與光復路之交匯處	55.08%	該物業地契年期自二零零六年一月十一日起計，為期四十年(作商業用途)及五十年(作其他用途)	100,435	—	—	100,435	—
麗豐中心	越秀區東風東路761號	55.08%	該物業地契年期自一九九七年十月二十一日起計，為期四十年(作商業用途)及五十年(作其他用途)	61,850	344,702	—	406,552	172
麗豐國際中心	越秀區解放南路33號	55.08%	該物業地契年期自二零零六年六月二日起計，為期四十年(作商業、旅遊及娛樂用途)及五十年(作其他用途)	60,213	278,320	—	338,533	147
廣州主要已落成租賃物業小計：				419,367	666,773	—	1,086,140	394
中山								
棕櫚彩虹花園 彩虹薈商場	西區彩虹規劃區	55.08%	該物業地契年期於二零七年三月三十日到期，作商業／住宅用途	81,577	—	—	81,577	—
中山主要已落成租賃物業小計：				81,577	—	—	81,577	—
橫琴								
創新方第一期²	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	64.06%	該物業地契年期自二零一三年十二月三十一日起計，為期四十年(作辦公室、商業及酒店式服務公寓以及酒店用途)及五十年(作其他用途)	639,826³	—	—	639,826³	1,181
橫琴主要已落成租賃物業小計：				639,826	—	—	639,826	1,181
中國內地主要已落成租賃物業小計：				1,668,950	1,215,884	—	2,884,834	2,012
主要已落成租賃物業總計：				2,159,312	2,203,340	15,660	4,378,312	3,000

附註：

1. 建築內部面積。
2. 於二零二五年一月三十一日，創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有80%及20%權益。
3. 包括獅門娛樂天地[®]及橫琴國家地理探險家中心所佔有的文化景點面積。

主要物業詳情(續)

已落成酒店物業及酒店式服務公寓

於二零二五年一月三十一日

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	年期	客房數目	概約應佔 建築面積 (平方呎)	本集團應佔 停車位數目
香港						
香港海洋公園萬豪酒店	香港海洋公園黃竹坑道180號	100%	該物業地契年期自一九七二年十二月二十二日起計，為期七十五年	471	365,974	16
越南						
Caravelle酒店	越南胡志明市 19 Lam Son Square, District 1	26.01%	該物業根據一項土地使用權持有，於二零四零年十月八日到期	335	98,376	—
英國						
聖安德魯斯費爾蒙酒店	英國聖安德魯斯KY16 8PN	50%	該物業屬永久業權	211	138,241	76
中國內地						
上海						
上海雅詩閣淮海路服務公寓	黃浦區淮海中路282號	55.08%	該物業地契年期自一九九二年九月十六日起計，為期五十年	302	197,191	—
上海寰星酒店	靜安區蘇家巷大統路與 芷江西路之交匯處	55.08%	該物業地契年期自二零零七年二月五日起計，為期五十年，作商業用途	239	79,230	—
橫琴						
珠海橫琴凱悅酒店	珠海市橫琴新區七色彩虹路 1295號	64.06%	該物業地契年期自二零一三年十二月三十一日起計，為期四十年	493	391,136	—
中國內地主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				1,034	667,557	—
主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓總計：				2,051	1,270,148	92

主要物業詳情(續)

發展中物業

於二零二五年一月三十一日

概約應佔建築面積(平方呎)											
物業名稱	地點	本集團 應佔權益	工程進度	預期竣工日期	概約土地 面積 (平方呎)	概約應佔建築面積(平方呎)				總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
						商業／零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅		
香港											
黃竹坑項目	香港仔內地段第467號的 E地段	15%	建設工程 進行中	二零二六年第一季度	95,560	—	—	—	95,423	95,423	26
廣播道79號項目	香港九龍塘廣播道79號	100%	上蓋建築工程進行中	二零二六年上半年	23,864	—	—	—	71,591	71,591	60
旭龔道1號及 1A號項目	香港島半山旭龔道 1號及1A號	100%	挖掘及側向支撐以及 地基工作進行中	二零二七年第四季度	11,490	—	—	—	55,159	55,159	30
窩打老道116號 項目	香港何文田窩打老道116號	100%	項目設計進行中	二零二八年第三季度	9,322 ¹	—	—	—	46,608 ¹	46,608 ¹	21
香港主要發展中物業小計：						—	—	—	268,781	268,781	137

主要物業詳情(續)

發展中物業(續)

於二零二五年一月三十一日

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	工程進度	概約土地 面積 (平方米)	概約應佔建築面積(平方米)					本集團應佔 停車位數目
					商業／零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
中國內地										
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	55.08%	建設工程進行中	1,547,523	299,728 ²	159,509	1,032,265	—	1,491,502	745
中國內地主要發展中物業小計：					299,728	159,509	1,032,265	—	1,491,502	745
主要發展中物業總計：					299,728	159,509	1,032,265	268,781	1,760,283	882

附註：

- 待與地政總署磋商。
- 包括橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校於竣工後將佔用之166,988平方米之面積。

主要物業詳情(續)

已落成待售物業

於二零二五年一月三十一日

概約應佔建築面積(平方呎)								
物業名稱	地點	本集團 應佔權益	商業／零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
香港								
Ocean One	香港九龍油塘崇信街6號	100%	17,749	—	—	—	17,749	7
大坑道339號	香港大坑道339號	100%	—	—	—	5,046	5,046	3
藍塘傲	香港新界將軍澳唐賢街29號	50%	—	—	—	2,259	2,259	18
喜築	香港九龍馬頭角新山道20-32號及 炮仗街93號	100%	—	—	—	—	—	13
逸新	香港九龍基隆街50號	100%	4,688	—	—	—	4,688	—
Bal Residence	香港觀塘恒安街18號	100%	7,506	—	—	22,399	29,905	8
尚柏	香港元朗大旗嶺丈量約份第116約 地段第5382號大旗嶺第266號	100%	—	—	—	3,728	3,728	—
香港主要已落成待售物業小計：			29,943	—	—	33,432	63,375	49

主要物業詳情(續)

已落成待售物業(續)

於二零二五年一月三十一日

概約應佔建築面積(平方呎)								
物業名稱	地點	本集團 應佔權益	商業／零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
中國內地								
上海								
五里橋項目	黃浦區五里橋街道104街坊	55.08%	—	—	—	—	—	7
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷大統路與芷江西路 交匯處	55.08%	—	—	—	—	—	252
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	52.33%	—	—	—	—	—	97
上海主要已落成待售物業小計：			—	—	—	—	—	356
廣州								
東風廣場第五期	越秀區東風東路787號	55.08%	—	—	—	—	—	3
東山京士柏	越秀區東華東路	55.08%	—	—	—	—	—	1
富邦廣場	荔灣區中山七路與光復路之交匯處	55.08%	—	—	—	—	—	44
廣州主要已落成待售物業小計：			—	—	—	—	—	48
中山								
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	55.08%	90,529	—	—	40,159	130,688	1,467
中山主要已落成待售物業小計：			90,529	—	—	40,159	130,688	1,467
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	64.06%	—	336,900	150,700	11,212	498,812	—
橫琴主要已落成待售物業小計：			—	336,900	150,700	11,212	498,812	—
中國內地主要已落成待售物業小計：			90,529	336,900	150,700	51,371	629,500	1,871
主要已落成待售物業總計：			120,472	336,900	150,700	84,803	692,875	1,920

企業管治及其他資料

企業管治

本公司於截至二零二五年一月三十一日止六個月內，一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(分別為「聯交所」及「上市規則」)附錄C1第二部分所載之企業管治守則之所有守則條文，惟守則條文第F.2.2條之偏離則除外。

根據守則條文第F.2.2條，董事會主席應出席股東週年大會。

由於有其他事先安排之事務必須由主席林建岳博士處理，因此彼並無出席於二零二四年十二月十三日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)。為確保於股東週年大會能與本公司之股東(「股東」)有效溝通，根據本公司組織章程細則第71條，出席該股東週年大會之本公司執行董事(「執行董事」)兼集團首席財務總監張森先生被選定擔任該股東週年大會之主席。

董事會

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，亦顧及其他利益相關者利益之方式管理。

董事會已成立具書面職權範圍之特定委員會，即執行委員會、審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，以協助其有效履行其職能。上述委員會已獲轉授特定職責。

董事會已將本公司之日常業務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致該等目標而制定之計劃、本公司及其附屬公司(「本集團」)之整體業務及商業策略以及整體政策及指引。董事會亦已將環境、社會及管治管理職責轉授予執行委員會。

董事會現由九名成員組成，其中四名為執行董事，一名為非執行董事及餘下四名為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。不論從性別、國籍、專業背景及技能方面，董事會現時之組成均屬多元化。現任董事會由擁有房地產、投資、會計、財務、一般管理、旅遊及公共事務背景之專業人士組成。

董事會每年至少舉行四次會議，會議日期於年初前預定。倘有需要，將會舉行額外董事會會議。董事亦通過傳閱予董事之書面決議案連同說明性材料(如需要)參與考慮及批准本公司之事宜。

全體董事已按月獲提供足夠詳盡之本集團管理資料更新、對本集團表現、狀況、近期發展及前景所作之均衡及可理解之評估，以令彼等了解本集團之事務及方便彼等履行其於上市規則相關規定下之職責。全體董事均有權於需要時聘請獨立專業顧問。

主席及行政總裁

於截至二零二五年一月三十一日止六個月內及直至本中期報告日期，林建岳博士為董事會主席，而劉樹仁先生為本公司行政總裁直至二零二五年二月二十八日。隨著劉樹仁先生於二零二五年三月一日退任本公司行政總裁後，董事會之其他職責及責任以及日常業務管理由其他執行董事承擔。此分工確保主席管理董事會之職責與其他執行董事承擔行政總裁管理本公司業務之職責明確區分。主席與行政總裁之間職責的分工乃清晰界定，並以書面方式載列。

企業管治及其他資料(續)

董事及指定僱員之證券交易

本公司已採納不低於上市規則附錄C3所載之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常規守則(「證券守則」)。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等已以書面確認於截至二零二五年一月三十一日止六個月內已遵守證券守則所載之規定標準。

董事之權益

下列於二零二五年一月三十一日在任之本公司董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於當日在本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文當作或被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所備存之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中；或(c)根據證券守則規定以其他方式知會本公司及聯交所；或(d)為董事所知悉：

(1) 本公司

於本公司普通股(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行股份之概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人／受控制公司擁有人	975,907	無	808,084,296 (附註2)	無	809,060,203	55.67%
劉樹仁(附註3)	實益擁有人	592,875	無	無	無	592,875	0.04%
余寶珠(附註4)	實益擁有人	60,567	無	無	無	60,567	0.01%
陸瀚民	實益擁有人	3,300	無	無	無	3,300	0.01%

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(1) 本公司(續)

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二五年一月三十一日之已發行股份總數(即1,453,328,830股股份)編製。
- (2) 於二零二五年一月三十一日，麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及其兩間全資附屬公司(即Zimba International Limited(「Zimba International」)及欣楚有限公司(「欣楚」))實益擁有808,084,296股股份，佔本公司已發行股本約55.60%。因此，林建岳博士由於其個人(不包括相關股份)及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約41.93%權益，故被視為於該等相同之808,084,296股股份中擁有權益。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擁有約12.70%及約29.23%權益。
- 麗新製衣已根據日期為二零一四年七月二十四日之股份抵押為其於二零一八年到期之7.70%有抵押擔保票據抵押由麗新製衣、Zimba International及欣楚持有之約208,513,987股股份。有關金額已全數償還。
- (3) 於二零二五年一月三十一日後，劉樹仁先生於二零二五年三月一日退任執行董事及行政總裁。
- (4) 余寶珠女士為已故林百欣先生之遺孀，林先生之遺產包括8,718,829股股份之權益，佔本公司已發行股本約0.60%。

(2) 相聯法團

(i) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)－本公司之最終控股公司

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	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔 全部已發行 麗新製衣股份 之概約百分比
							(附註1)
林建岳	實益擁有人／ 受控制公司 擁有人	112,211,038 (附註2)	無	258,168,186	1,832,017 (附註3)	372,211,241	42.14%
林孝賢	實益擁有人	28,033,218	無	無	6,519,095 (附註3)	34,552,313	3.91%
余寶珠	實益擁有人	1,857,430	無	無	無	1,857,430	0.21%

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二五年一月三十一日之已發行麗新製衣股份總數(即883,373,901股麗新製衣股份)編製。
- (2) 於二零二五年一月三十一日後及於本中期報告日期，林建岳博士於二零二五年二月十四日購買16,938,695股麗新製衣股份，其個人權益由112,211,038股麗新製衣股份增加至129,149,733股麗新製衣股份。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(2) 相聯法團(續)

(i) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)—本公司之最終控股公司(續)

附註：(續)

(3) 麗新製衣向林建岳博士及林孝賢先生授出購股權，詳情載列如下：

董事姓名	授出日期	購股權所涉及相關 麗新製衣股份數目	行使期間	行使價 每股麗新製衣 股份港元
林建岳	19/06/2017	448,197	19/06/2017-18/06/2027	11.155
	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
	25/01/2022	1,383,820	25/01/2022-24/01/2032	3.673

(ii) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)—本公司之附屬公司

於豐德麗之普通股(「豐德麗股份」)及相關豐德麗股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔 全部已發行 豐德麗股份之 概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人／ 受控制公司 擁有人	2,794,443	無	1,113,260,072 (附註2)	無	1,116,054,515	63.56%
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	無	無	無	2,794,443	0.16%

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二五年一月三十一日之已發行豐德麗股份總數(即1,755,876,866股豐德麗股份)編製。
- (2) 於二零二五年一月三十一日，麗新製衣於808,084,296股本公司股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約55.60%。本公司之全資附屬公司Transtrend Holdings Limited(「Transtrend」)於1,113,260,072股豐德麗股份之中擁有權益，佔豐德麗已發行股本約63.40%。因此，林建岳博士由於其個人(不包括相關股份)及被視作分別於麗新製衣及本公司之已發行股本中擁有合共約41.93%及55.67%權益，故被視為於該等相同之1,113,260,072股豐德麗股份中擁有權益。

企業管治及其他資料(續)

董事之權益(續)

(2) 相聯法團(續)

(iii) 麗豐控股有限公司(「麗豐」)－本公司之附屬公司

於麗豐之普通股(「麗豐股份」)及相關麗豐股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔 全部已發行 麗豐股份之 概約百分比
							(附註1)
林建岳	受控制公司 擁有人	無	無	182,318,266 (附註2)	無	182,318,266	55.08%

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二五年一月三十一日之已發行麗豐股份總數(即331,033,443股麗豐股份)編製。
- (2) 於二零二五年一月三十一日，本公司擁有或被視為擁有182,318,266股麗豐股份之權益，其中180,600,756股麗豐股份由本公司之全資附屬公司Holy Unicorn Limited實益擁有及1,717,510股麗豐股份由Transtrend實益擁有。因此，林建岳博士由於其個人(不包括相關股份)及被視作分別於麗新製衣及本公司之已發行股本中擁有合共約41.93%及55.67%權益，故被視為於該等相同之182,318,266股麗豐股份(佔麗豐已發行股本約55.08%)中擁有權益。

(iv) Lai Sun MTN Limited－本公司之附屬公司

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

除上文所披露者外，於二零二五年一月三十一日，本公司董事及主要行政人員以及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有或被視為擁有須知會本公司及聯交所、或記錄於上述董事及主要行政人員登記冊中；或須根據證券守則知會相關人士；或以其他方式為董事所知悉之好倉及淡倉之權益。

企業管治及其他資料(續)

主要股東及其他人士之權益

於二零二五年一月三十一日，根據本公司任何董事或主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露，或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」)中之本公司股份及相關股份之下列好倉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」)(即上市規則主要股東之涵義)之法團或個人之詳情如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份及 相關股份數目	佔已發行股份 之概約百分比 (附註1)
主要股東				
麗新製衣國際有限公司	實益擁有人／受控制 公司擁有人	公司	808,084,296 (附註2)	55.60%
林建岳	實益擁有人／受控制 公司擁有人	個人及公司	809,060,203 (附註2)	55.67%
余卓兒	實益擁有人	個人	276,926,400 (附註3)	19.05%
余少玉	實益擁有人	個人	276,926,400 (附註3)	19.05%
其他人士				
陳健	受控制公司權益	公司	145,187,400 (附註4)	9.99%
Argyle Street Management Holdings Limited(「ASMH」)	受控制公司權益	公司	145,187,400 (附註4)	9.99%

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二五年一月三十一日之已發行股份總數(即1,453,328,830股股份)編製。
- (2) 麗新製衣及其兩間全資附屬公司(即Zimba International及欣楚)實益擁有808,084,296股股份，佔本公司已發行股本約55.60%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約41.93%(不包括相關股份)權益，故被視為於該等相同之808,084,296股股份中擁有權益。
- (3) 根據於二零二三年三月二十三日因事項存檔之最近個人大股東通知(表格1)所示之持股權，余卓兒先生及余少玉女士合共持有276,926,400股股份(19.05%，根據已發行股份總數(即1,453,328,830股股份)計算)。
- (4) ASM Connaught House (Master) Fund III LP、ASM Co-Investment Term Trust I、Marzan Street Limited及Jinlong Road Limited分別持有573,075股股份、10,800股股份、68,475,000股股份及76,128,525股股份，該等股份由ASMH透過多間受控制公司間接持有。陳健先生擁有ASMH超過50%之控股權益。因此，陳健先生及ASMH分別被視為於ASM Connaught House (Master) Fund III LP、ASM Co-Investment Term Trust I、Marzan Street Limited及Jinlong Road Limited擁有權益之上述股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零二五年一月三十一日，於股東登記冊登記有任何其他法團或個人(除本公司董事或主要行政人員外)在本公司股份或相關股份中擁有投票權或5%或以上之權益或淡倉。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃

(1) 本公司

於二零二二年十二月十六日舉行之本公司股東週年大會上，股東批准採納一項新購股權計劃（「二零二二年購股權計劃」）。二零二二年購股權計劃亦已於二零二二年十二月十六日舉行之股東週年大會上獲麗新製衣股東批准。於二零一五年購股權計劃於二零一五年十二月十一日獲採納及二零二二年購股權計劃於二零二二年十二月十六日獲採納並於二零二二年十二月十九日（「生效日期」）生效後，本公司於二零零六年十二月二十二日採納之購股權計劃（「二零零六年購股權計劃」）及二零一五年十二月十一日採納之購股權計劃（「二零一五年購股權計劃」）即告終止。於該等購股權計劃終止後，概不會根據二零零六年購股權計劃及二零一五年購股權計劃進一步授出任何購股權，惟其項下根據二零零六年購股權計劃及二零一五年購股權計劃各自之條款授出之尚未行使購股權仍然有效並可予行使。

二零二二年購股權計劃旨在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，並為實現本集團及關連實體（定義見二零二二年購股權計劃）業績目標而吸引、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董事、主要行政人員及僱員、關連實體及服務提供者。除另行註銷或修訂者外，二零二二年購股權計劃將由生效日期起計十年內有效。

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。根據二零二二年購股權計劃，於截至二零二五年一月三十一日止六個月財政期間開始及結束時可予授出之股份數目為96,888,588股股份（佔本公司於二零二五年一月三十一日已發行股份約6.67%）。於截至二零二五年一月三十一日止六個月財政期間開始及結束時，服務提供者分項限額為9,688,858股股份（佔本公司於二零二五年一月三十一日已發行股份約0.67%）。

於截至二零二五年一月三十一日止六個月內，根據二零一五年購股權計劃授予若干合資格參與者之涉及129,467股相關股份之購股權已於二零二四年十一月失效及根據二零零六年購股權計劃授予若干合資格參與者之涉及193,176股相關股份之購股權已於二零二五年一月二十日屆滿。

於截至二零二五年一月三十一日止六個月內，概無根據二零二二年購股權計劃授出購股權。因此，於回顧期間內，概無就根據本公司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。

於二零二五年一月三十一日及本中期報告日期，根據二零一五年購股權計劃授出涉及合共394,699股相關股份之購股權尚未行使，佔目前本公司已發行股份約0.03%。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

(1) 本公司(續)

於截至二零二五年一月三十一日止六個月內，根據二零零六年購股權計劃及二零一五年購股權計劃授出之未行使購股權之詳情如下：

參與者類別	購股權涉及之相關股份數目						購股權行使期間	購股權行使價 每股港元 (附註2)
	購股權 授出日期	於二零二四年 八月一日	期內已授出	期內已行使	期內已失效	於二零二五年 一月三十一日		
	(附註1)							
僱員參與者 (附註5)	21/01/2015	193,176	-	-	(193,176) (附註4)	-	21/01/2015 - 20/01/2025	7.192
	22/01/2016	69,652	-	-	-	69,652	22/01/2016 - 21/01/2026	4.048
	20/01/2017	69,652	-	-	-	69,652	20/01/2017 - 19/01/2027	7.019
	26/01/2021	255,395	-	-	-	255,395	26/01/2021 - 25/01/2031	5.476
	25/01/2022	129,467	-	-	(129,467) (附註3)	-	25/01/2022 - 24/01/2032	4.397
總計：		717,342	-	-	(322,643)	394,699		

附註：

1. 購股權已於授出日期歸屬。
2. 倘本公司出現供股或發行紅股或其股本出現其他類似變動，則購股權行使價須予調整。
3. 涉及合共129,467股相關股份之購股權已根據二零一五年購股權計劃於二零二四年十一月失效。
4. 涉及合共193,176股相關股份之購股權已根據二零零六年購股權計劃於二零二五年一月二十日屆滿。
5. 僱員參與者包括本集團僱員。

除上文所披露者外，於回顧期間內，概無購股權根據二零零六年購股權計劃、二零一五年購股權計劃及二零二二年購股權計劃之條款獲授出、歸屬、行使、註銷或失效。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

(2) 豐德麗

於二零一五年十二月十一日，豐德麗採納一項購股權計劃(「二零一五年豐德麗購股權計劃」)，其於二零一五年十二月二十三日生效並自其採納日期起十年內持續有效。根據二零一五年豐德麗購股權計劃可予發行之豐德麗每股面值0.50港元之普通股(「豐德麗股份」)數目上限為124,321,216股，佔於二零一五年豐德麗購股權計劃獲批准當日之已發行豐德麗股份總數之10%。

在豐德麗之要約於二零一八年八月二十二日截止後，根據二零一五年豐德麗購股權計劃授出之所有尚未行使購股權已註銷。於二零二二年一月二十一日，豐德麗根據二零一五年豐德麗購股權計劃向合資格參與者授出購股權，以按行使價每股豐德麗股份0.50港元認購合共1,500,000股相關豐德麗股份(相等於在該日期已發行豐德麗股份總數(即1,491,854,598股)約0.10%)，行使期為自二零二二年一月二十一日起至二零三二年一月二十日。於二零二三年八月十五日，根據二零一五年豐德麗購股權計劃授予一名合資格參與者涉及800,000股相關豐德麗股份之購股權失效。

豐德麗之股東於二零二二年十二月十六日舉行之股東週年大會上終止二零一五年豐德麗購股權計劃並採納一項新購股權計劃(「二零二二年豐德麗購股權計劃」)。二零二二年豐德麗購股權計劃亦已獲本公司及麗新製衣之股東於其各自在同日舉行之股東週年大會上批准，並於二零二二年十二月十九日(「豐德麗生效日期」)生效。

於終止前，二零一五年豐德麗購股權計劃可予授出之豐德麗股份數目為122,821,216股。於二零一五年豐德麗購股權計劃終止後，概不得根據該計劃進一步授出任何購股權，惟於終止前授出之尚未行使購股權仍然有效並可根據二零一五年豐德麗購股權計劃之條款予以行使。

除另行取消或修訂外，二零二二年豐德麗購股權計劃將自豐德麗生效日期起十年內有效，並將於二零三二年十二月十九日屆滿。二零二二年豐德麗購股權計劃之主要條款載於豐德麗日期為二零二二年十一月十七日之通函。根據二零二二年豐德麗購股權計劃，於豐德麗生效日期及截至二零二五年一月三十一日止財政期間開始及結束時可予發行之豐德麗股份數目上限及服務提供者分項限額分別為149,185,459股及14,918,545股豐德麗股份(佔豐德麗生效日期時已發行豐德麗股份總數之10%及1%，及佔於截至二零二五年一月三十一日止財政期間開始及結束時已發行豐德麗股份總數之8.50%及0.85%)。

二零二二年豐德麗購股權計劃旨在透過向合資格參與者(包括但不限於豐德麗集團之董事、主要行政人員、僱員及服務提供者以及關連實體參與者(定義見二零二二年豐德麗購股權計劃))授出購股權，作為認可彼等對豐德麗集團所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報，並為實現豐德麗集團及關連實體之業績目標而吸引、挽留及激勵優秀之合資格參與者。二零二二年豐德麗購股權計劃將鞏固合資格參與者與豐德麗集團建立之眾多長期關係。

於截至二零二五年一月三十一日止六個月內，概無根據二零二二年豐德麗購股權計劃授出購股權。因此，於該期間內，概無根據豐德麗所有購股權計劃授出之購股權而可予以發行之豐德麗股份。

於二零二五年一月三十一日及本中期報告日期，根據二零一五年豐德麗購股權計劃授出涉及合共400,000股相關豐德麗股份(佔於該等日期已發行豐德麗股份總數(即1,755,876,866股)約0.02%)之購股權尚未行使，而二零一五年豐德麗購股權計劃於二零二二年十二月十六日終止後，概不得根據該計劃進一步授出任何購股權。因此，二零一五年豐德麗購股權計劃及二零二二年豐德麗購股權計劃項下可供發行之股份總數為149,585,459股豐德麗股份，佔於該等日期之已發行豐德麗股份總數約8.52%。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

(2) 豐德麗(續)

於截至二零二五年一月三十一日止六個月內，根據二零一五年豐德麗購股權計劃授出之豐德麗購股權變動如下：

豐德麗購股權涉及之相關豐德麗股份數目								
承授人類別	授出日期 (附註1)	於二零二四年		期內已註銷／		於二零二五年		每股豐德麗 股份行使價 (港元) (附註2)
		八月一日	期內已授出	期內已行使	失效	一月三十一日	行使期間	
僱員參與者								
僱員	21/01/2022	400,000	-	-	-	400,000	21/01/2022 - 20/01/2032	0.50
其他合資格參與者	21/01/2022	300,000	-	-	(300,000) (附註3)	-	21/01/2022 - 20/01/2032	0.50
總計：		700,000	-	-	(300,000)	400,000		

附註：

1. 豐德麗購股權已於授出日期歸屬。
2. 倘豐德麗進行供股或發行紅股或其股本出現其他類似變動，則豐德麗購股權行使價須作出調整。
3. 於二零二二年一月二十一日，根據二零一五年豐德麗購股權計劃以每股豐德麗股份行使價0.50港元授予一名合資格參與者涉及300,000股相關豐德麗股份之購股權於二零二四年十一月三十日失效。

除上文所披露者外，於回顧期間內，概無豐德麗購股權根據二零一五年豐德麗購股權計劃及二零二二年豐德麗購股權計劃之條款獲授出、歸屬、行使、註銷或失效。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

(3) 麗豐

麗豐於二零一二年十二月十八日採納之購股權計劃(「二零一二年麗豐購股權計劃」)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麗豐購股權計劃進一步授出購股權，惟其項下已授出但尚未行使之購股權將繼續有效，並可根據二零一二年麗豐購股權計劃之條款行使。於二零二五年一月三十一日，根據二零一二年麗豐購股權計劃授出涉及合共530,000股相關麗豐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麗豐股東週年大會上，新購股權計劃(「二零二二年麗豐購股權計劃」)已獲採納，目的為透過向合資格參與者(定義見二零二二年麗豐購股權計劃)授出購股權，作為認可彼等對麗豐集團所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報，並為實現麗豐集團及關連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麗豐集團及關連實體之董事、主要行政人員及僱員，以及麗豐集團之服務提供者。二零二二年麗豐購股權計劃亦已由麗新製衣及本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(「麗豐生效日期」)生效。除另行取消或修訂外，二零二二年麗豐購股權計劃將自麗豐生效日期起十年內有效。二零二二年麗豐購股權計劃之主要條款載於麗豐日期為二零二二年十一月十七日之通函。於截至二零二五年一月三十一日止六個月之財政期間開始及結束時，二零二二年麗豐購股權計劃項下可供授出之股份數目為33,103,344股麗豐股份(佔於二零二五年一月三十一日已發行麗豐股份之10%)。於截至二零二五年一月三十一日止六個月之財政期間開始及結束時之服務提供者分項限額為3,310,334股麗豐股份(佔於二零二五年一月三十一日已發行麗豐股份之1%)。

於截至二零二五年一月三十一日止六個月內，概無根據二零二二年麗豐購股權計劃授出任何購股權。因此，於回顧期間內，概無根據二零二二年麗豐購股權計劃授出之購股權而可予以發行之麗豐股份。

企業管治及其他資料(續)

購股權計劃(續)

(3) 麗豐(續)

於截至二零二五年一月三十一日止六個月內，根據二零一二年麗豐購股權計劃授出之麗豐購股權變動如下：

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

附註：

- 麗豐購股權已於授出日期歸屬。
- 倘進行供股或紅股發行或麗豐股本出現其他類似變動，則麗豐購股權行使價須作出調整。

除上文所披露者外，於回顧期間內，概無麗豐購股權根據二零一二年麗豐購股權計劃及二零二二年麗豐購股權計劃之條款獲授出、歸屬、行使、註銷或失效。

企業管治及其他資料(續)

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二五年一月三十一日止六個月，本公司及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。

董事及行政總裁資料之更新

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司於二零二三至二零二四年報作出披露以來及直至本中期報告日期，董事及行政總裁資料之變動如下：

(1) 截至二零二五年及二零二四年一月三十一日止六個月之董事酬金如下：

	袍金 千港元	薪金、津貼與 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零二五年一月三十一日止六個月				
執行董事：				
林建岳(主席)(附註a)	—	13,704	—	13,704
劉樹仁(行政總裁)(附註b)	—	2,858	—	2,858
張森(集團首席財務總監)(附註c)	—	4,230	26	4,256
林孝賢(附註d)	—	1,687	18	1,705
李子仁(附註e)	—	3,017	18	3,035
	—	25,496	62	25,558
非執行董事：				
余寶珠(附註f)	63	1,058	—	1,121
獨立非執行董事：				
林秉軍(附註g)	350	—	—	350
梁樹賢	175	—	—	175
葉樹堃	175	—	—	175
陸瀚民	175	—	—	175
	875	—	—	875
	938	26,554	62	27,554

企業管治及其他資料(續)

董事及行政總裁資料之更新(續)

(1) (續)

	袍金 千港元	薪金、津貼與 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
截至二零二四年一月三十一日止六個月				
執行董事：				
林建岳(主席)(附註a)	75	14,335	—	14,410
劉樹仁(行政總裁)(附註b)	—	2,378	—	2,378
張森(集團首席財務總監)(附註c)	—	2,350	29	2,379
林孝賢(附註d)	—	1,687	18	1,705
李子仁(附註e)	—	3,549	18	3,567
	75	24,299	65	24,439
非執行董事：				
余寶珠(附註f)	125	2,115	—	2,240
周福安(附註h)	400	—	—	400
	525	2,115	—	2,640
獨立非執行董事：				
林秉軍(附註g)	350	—	—	350
梁樹賢	175	—	—	175
葉澍堃	175	—	—	175
陸瀚民	175	—	—	175
	875	—	—	875
	1,475	26,414	65	27,954

附註：

- 該等金額包括豐德麗集團及麗豐分別支付之袍金及薪金5,533,000港元及1,362,000港元(截至二零二四年一月三十一日止六個月：豐德麗集團及麗豐分別支付之5,809,000港元及1,434,000港元)。
- 劉樹仁先生於二零二五年三月一日退任。
- 該等金額包括豐德麗集團及麗豐分別支付之薪金及退休金計劃供款278,000港元及1,629,000港元(截至二零二四年一月三十一日止六個月：豐德麗集團及麗豐分別支付之158,000港元及910,000港元)。
- 該等金額包括麗豐支付之薪金及退休金計劃供款813,000港元(截至二零二四年一月三十一日止六個月：813,000港元)。

企業管治及其他資料(續)

董事及行政總裁資料之更新(續)

(1) (續)

附註：(續)

- e. 該等金額包括麗豐支付之薪金及退休金計劃供款**612,000**港元(截至二零二四年一月三十一日止六個月：**718,000**港元)。
- f. 該等金額包括麗豐支付之薪金**1,058,000**港元(截至二零二四年一月三十一日止六個月：**2,115,000**港元)。
- g. 該等金額包括麗豐支付之袍金**175,000**港元(截至二零二四年一月三十一日止六個月：**175,000**港元)。
- h. 周福安先生於二零二三年十月一日辭任。截至二零二四年一月三十一日止六個月，該等金額包括麗豐支付之袍金**200,000**港元。

(2) 劉樹仁先生

- (a) 自二零二五年三月一日起退任本公司之執行董事兼行政總裁；
- (b) 自二零二五年三月一日起不再為薪酬委員會之成員及本公司提名委員會主席林建岳博士之替任；及
- (c) 自二零二五年三月一日起不再為本公司之授權代表。

(3) 張森先生自二零二五年三月一日起獲委任為薪酬委員會之成員及本公司提名委員會主席林建岳博士之替任。

(4) 林孝賢先生自二零二五年三月一日起獲委任為本公司之授權代表。

僱員及薪酬政策

於二零二五年一月三十一日，本集團合共僱用約**3,700**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。

企業管治及其他資料(續)

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。執行董事及投資者關係部定期與研究分析員及機構投資者進行溝通。

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

本公司竭誠促進良好之投資者關係，並加強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@laisun.com與投資者關係部聯絡。

中期報告之審閱

本公司之審核委員會(「**審核委員會**」)現由三名獨立非執行董事，即梁樹賢先生、林秉軍先生及葉澍堃先生所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二五年一月三十一日止六個月之中期報告(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，二零二五年三月二十一日

