

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)

截至二零二六年七月三十一日止年度 之末期業績公佈

財務概要

	截至七月三十一日止年度		
	二零二六年 (百萬港元)	二零二五年 (百萬港元)	變動 (%)
營業額	1,508.3	1,291.3	16.8
自以下項目產生：			
– 租金收入	999.6	994.8	0.5
– 物業銷售	505.0	289.1	74.7
行政費用	170.7	203.0	(15.9)
融資成本(費用化及資本化)	566.6	619.4	(8.5)
本集團之經調整EBITDA (非香港財務報告準則計量)	270.7	416.3	(35.0)
本公司擁有人應佔淨虧損	591.6	419.4	41.1

業績摘要

- 於回顧年度，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產生的收入仍維持相對穩定於999,600,000港元，而上個財政年度則為994,800,000港元。雖然本集團租賃物業(尤其是位於上海及廣州)的表現仍然備受考驗，租金普遍回落，但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，較上個財政年度帶來額外租金收入。
- 於回顧年度，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)的收入已於回顧年度內確認，令物業銷售增加74.7%。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270,700,000港元，較上個財政年度減少35.0%，原因如前述為於回顧年度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591,600,000港元，而上個財政年度之淨虧損則為419,400,000港元，主要原因如上述為於回顧年度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。
- 於二零二六年七月三十一日，本集團持有現金及現金等值項目762,200,000港元，已抵押及受限制定期存款及銀行結餘714,400,000港元以及未動用銀行融資約967,100,000港元。於本業績公佈日期，未動用銀行融資增加至1,446,000,000港元。
- 於回顧年度，本集團成功就若干銀行融資進行再融資。於二零二六年七月三十一日，該等已再融資之銀行融資之未償還結餘為3,586,400,000港元。
- 本集團於其截至二零二五年一月三十一日止六個月之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1,150,000,000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」)截至二零二六年七月三十一日止年度之綜合業績，連同去年比較數字如下：

綜合收益表

截至二零二六年七月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
營業額	3	1,508,345	1,291,326
銷售成本		(1,154,969)	(766,155)
毛利		353,376	525,171
其他收入及收益	3	91,322	94,454
銷售及市場推廣費用		(49,134)	(65,572)
行政費用		(170,701)	(202,993)
其他經營費用淨額		(194,920)	(86,189)
投資物業公平值虧損		(5,271)	(37,819)
經營溢利	4	24,672	227,052
融資成本	5	(511,969)	(521,860)
應佔合營公司溢利／(虧損)		(35)	868
應佔一聯營公司虧損		(9)	(9)
除稅前虧損		(487,341)	(293,949)
稅項	6	(122,636)	(187,538)
本年度虧損		(609,977)	(481,487)
歸屬：			
本公司擁有人		(591,630)	(419,422)
非控制性權益		(18,347)	(62,065)
		(609,977)	(481,487)
本公司擁有人應佔每股虧損：	8		
基本及攤薄		(1.787港元)	(1.267港元)

綜合全面收益表

截至二零二六年七月三十一日止年度

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
本年度虧損	(609,977)	(481,487)
其他全面收益		
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		
匯兌差額：		
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	1,059,596	132,472
於合營公司清盤時重新分類儲備	1,953	—
	1,061,549	132,472
應佔一聯營公司之其他全面收益	1	1
	1,061,550	132,473
其後期間將不會重新分類至收益表之扣除稅項後之其他全面收益		
於重新分類至投資物業時之物業重估盈餘	26,417	—
本年度其他全面收益	1,087,967	132,473
本年度全面收益／(開支)總額	477,990	(349,014)
歸屬：		
本公司擁有人	463,445	(290,173)
非控制性權益	14,545	(58,841)
	477,990	(349,014)

綜合財務狀況表

於二零二六年七月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,767,775	2,060,344
使用權資產		422,587	453,018
投資物業		21,442,700	19,573,700
於合營公司之投資		—	35
於一聯營公司之投資		69	77
應收賬款、按金及預付款項	9	556,577	507,744
非流動資產總值		24,189,708	22,594,918
流動資產			
發展中物業		1,400,645	1,295,261
落成待售物業		1,781,924	2,310,650
存貨		633	2,327
應收賬款、按金及預付款項	9	457,955	481,705
預付稅項		85,229	67,951
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘		714,404	799,211
現金及現金等值項目		762,164	1,041,635
流動資產總值		5,202,954	5,998,740
流動負債			
應付賬款、應計費用及其他應付賬款	10	609,832	929,427
合約負債及已收按金	11	160,110	148,137
計息銀行貸款		4,059,669	4,266,276
來自一同系附屬公司貸款	12	915,877	565,000
來自一前主要股東墊款		54,269	50,859
租賃負債		1,451	753
應付稅項		727,845	671,349
流動負債總值		6,529,053	6,631,801
流動負債淨值		(1,326,099)	(633,061)
資產總值減流動負債		22,863,609	21,961,857

綜合財務狀況表(續)
於二零二六年七月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
資產總值減流動負債		<u>22,863,609</u>	<u>21,961,857</u>
非流動負債			
租賃負債		571	131
其他應付賬款	10	959,337	899,059
已收長期按金	11	147,823	154,330
計息銀行貸款		5,426,739	5,379,375
來自一同系附屬公司貸款	12	—	47,660
遞延稅項負債		<u>3,387,839</u>	<u>3,127,092</u>
非流動負債總值		<u>9,922,309</u>	<u>9,607,647</u>
		<u>12,941,300</u>	<u>12,354,210</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		1,655,167	1,655,167
儲備		<u>10,837,261</u>	<u>10,373,816</u>
		12,492,428	12,028,983
非控制性權益		<u>448,872</u>	<u>325,227</u>
		<u>12,941,300</u>	<u>12,354,210</u>

綜合財務報表附註

1. 編製基準

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

持續經營基準

截至二零二六年七月三十一日止年度，本集團產生淨虧損609,977,000港元，及於二零二六年七月三十一日，本集團之流動負債超出其流動資產1,326,099,000港元。計入本集團流動資產的現金及銀行結餘(包括已抵押及受限制定期存款及銀行結餘)為1,476,568,000港元，而金額為5,029,815,000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七月三十一日起至少十二個月繼續持續經營：

- (i) 本集團將加快物業銷售並繼續積極執行其資產出售計劃，包括識別潛在買家或尋求其他機會變現資產以減少其負債及融資成本；
- (ii) 儘管經濟環境充滿挑戰，本集團將繼續有效管理其租賃及酒店組合，相關業務可為本集團產生穩健可靠的收入來源；
- (iii) 本集團將繼續尋求其他替代融資，並與現有貸款銀行及／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；
- (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；及
- (v) 本集團將於有需要及必要時繼續獲得其控股公司墊款之支持(倘彼等有能力如此行事，且符合上市規則)。

本公司董事已審閱本集團涵蓋自二零二六年七月三十一日起不少於十二個月期間的現金流量預測，並認為在不存在不可預見情況的前提下，考慮到上述計劃及措施之成功落實，以及就現金流量預測中之現金流量假設作出合理可能的下行變動，本集團將有充足營運資金為其營運提供資金及履行其自二零二六年七月三十一日起計未來十二個月內到期之財務責任。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當。

2. 會計政策及披露之變動

本集團就本年度之財務報表首次採納香港會計準則第21號缺乏可兌換性之修訂本。本集團並無提早採納任何其他已頒佈但尚未生效的準則或修訂本。

採納此項經修訂香港財務報告準則會計準則對財務報表並無重大財務影響。

3. 營業額、其他收入及收益及經營分部資料

本集團之營業額指物業銷售、投資物業、酒店及酒店式服務公寓營運、樓宇管理營運及主題公園營運之收益。

以下為本集團營業額、其他收入及收益之分析：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
營業額	1,508,345	1,291,326
其他收入及收益	91,322	94,454
總營業額、其他收入及收益	<u>1,599,667</u>	<u>1,385,780</u>
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
來自客戶合約之營業額、其他收入及收益		
物業銷售	505,033	289,126
酒店及酒店式服務公寓營運	275,983	273,034
樓宇管理營運	173,930	164,025
主題公園營運	3,650	7,422
	<u>958,596</u>	<u>733,607</u>
來自其他來源之營業額、其他收入及收益		
投資物業之租金收入	549,749	557,719
銀行存款利息收入	11,535	22,856
融資租賃合約利息收入	18,658	19,848
政府補助金*	7,097	1,384
其他	54,032	50,366
	<u>641,071</u>	<u>652,173</u>
總營業額、其他收入及收益	<u>1,599,667</u>	<u>1,385,780</u>
確認來自客戶合約之營業額、其他收入及收益之時間		
於某一時間點	505,033	289,126
隨時間	453,563	444,481
總計	<u>958,596</u>	<u>733,607</u>

* 此收入概無未達成條件或或然事項。

3. 營業額、其他收入及收益及經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		酒店及酒店式 服務公寓營運		綜合	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元 (重列)	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
分部收益／業績：								
分部收益								
銷售予外界客戶	505,033	289,126	727,329	729,166	275,983	273,034	1,508,345	1,291,326
其他收益	41,143	39,908	27,176	18,815	—	85	68,319	58,808
總計	<u>546,176</u>	<u>329,034</u>	<u>754,505</u>	<u>747,981</u>	<u>275,983</u>	<u>273,119</u>	<u>1,576,664</u>	<u>1,350,134</u>
分部業績	<u>(149,561)</u>	<u>30,258</u>	<u>276,556</u>	<u>235,977</u>	<u>36,003</u>	<u>16,656</u>	<u>162,998</u>	<u>282,891</u>
銀行存款利息收入							11,535	22,856
未分配收益							11,468	12,790
未分配開支淨額							<u>(161,329)</u>	<u>(91,485)</u>
經營溢利							24,672	227,052
融資成本							<u>(511,969)</u>	<u>(521,860)</u>
應佔合營公司溢利／(虧損)	—	868	(35)	—	—	—	(35)	868
應佔一聯營公司虧損	—	—	(9)	(9)	—	—	<u>(9)</u>	<u>(9)</u>
除稅前虧損							<u>(487,341)</u>	<u>(293,949)</u>
稅項							<u>(122,636)</u>	<u>(187,538)</u>
本年度虧損							<u><u>(609,977)</u></u>	<u><u>(481,487)</u></u>

3. 營業額、其他收入及收益及經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		酒店及酒店式 服務公寓營運		綜合	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元 (重列)	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
分部資產/負債：								
分部資產	3,820,518	4,194,513	22,090,334	20,600,916	1,664,826	1,628,214	27,575,678	26,423,643
於合營公司之投資	—	1	—	34	—	—	—	35
於一聯營公司之投資	—	—	69	77	—	—	69	77
未分配資產							1,816,915	2,169,903
資產總值							<u>29,392,662</u>	<u>28,593,658</u>
分部負債	258,726	355,771	436,343	474,883	41,514	50,399	736,583	881,053
未分配負債							15,714,779	15,358,395
負債總值							<u>16,451,362</u>	<u>16,239,448</u>

於截至二零二六年七月三十一日止年度，來自物業發展之收益300,490,000港元來自單一客戶。於截至二零二五年七月三十一日止年度，概無來自單一客戶之收益佔本集團總營業額之10%以上。

本集團先前營運的主題公園目前正進行策略性檢討。該等主題公園已被重新分類至物業投資分部項下，於本年度不再列為獨立經營分部。比較分部資料已經重列，以符合本年度之呈列方式。

3. 營業額、其他收入及收益及經營分部資料(續)

	物業發展		物業投資		酒店及酒店式 服務公寓營運		綜合	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元 (重列)	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
其他分部資料：								
折舊	227	280	22,719	23,065	55,517	81,310	78,463	104,655
企業及其他未分配折舊							5,020	5,151
							83,483	109,806
資本開支淨額	307	209	104,286	47,664	—	—	104,593	47,873
企業及其他未分配資本開支							2,868	3,176
							107,461	51,049
投資物業公平值虧損	—	—	5,271	37,819	—	—	5,271	37,819
出售投資物業之收益／(虧損)	—	—	(1,394)	3,434	—	—	(1,394)	3,434
撇減發展中物業至可變現淨值	87,588	—	—	—	—	—	87,588	—
撇減落成待售物業至可變現淨值	42,246	40,740	—	—	—	—	42,246	40,740
物業、廠房及設備減值	—	—	27,362	—	—	—	27,362	—
撇銷為不可收回的應收貿易賬款	—	—	15,200	—	—	—	15,200	—
處置物業、廠房及設備項目虧損	47	18	135	80	—	—	182	98
處置物業、廠房及設備項目之企業及其 他未分配虧損							138	1

4. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
銷售已落成物業之成本	531,607	230,262
有關租金收入、酒店及酒店式服務公寓營運、 主題公園營運及樓宇管理營運之支出	493,528	495,153
物業、廠房及設備折舊 [#]	65,719	92,338
使用權資產折舊 [#]	17,764	17,468
預付地租攤銷	9,550	9,418
撥充發展中物業成本	(9,550)	(9,418)
匯兌差異淨額 ^{**}	75,326	13,196
出售投資物業虧損／(收益) ^{**}	1,394	(3,434)
處置物業、廠房及設備項目虧損 ^{**}	320	99
撇減發展中物業至可變現淨值 [^]	87,588	—
撇減落成待售物業至可變現淨值 [^]	42,246	40,740
物業、廠房及設備減值 ^{**}	27,362	—
其他應付賬款撥回 ^{**}	—	(24,905)
撇銷為不可收回的應收貿易賬款 ^{**}	15,200	—
或然租金 ^{##}	(1,512)	(1,893)

[#] 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55,517,000港元(二零二五年：81,310,000港元)。主題公園之折舊支出為18,368,000港元(二零二五年：17,751,000港元)。該等項目已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

^{##} 或然租金已計入綜合收益表之「營業額」內。

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

[^] 有關支出項目已計入綜合收益表之「銷售成本」內。

5. 融資成本

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
銀行貸款利息	467,100	531,731
來自一同系附屬公司貸款利息	40,058	18,011
認沽期權負債利息	4,634	4,466
其他應付賬款利息	5,168	8,056
租賃負債利息	90	71
銀行貸款交易費用攤銷	19,032	19,328
銀行融資費用及直接成本	30,557	37,781
	566,639	619,444
減：撥充發展中物業成本	(38,267)	(66,803)
撥充在建中投資物業成本	(12,966)	(26,572)
撥充在建工程成本	(3,437)	(4,209)
	(54,670)	(97,584)
融資成本總值	511,969	521,860

6. 稅項

香港利得稅之法定稅率為16.5%(二零二五年：16.5%)。由於本集團於本年度在香港並無產生估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(二零二五年：無)。其他地區之應課稅溢利已按本集團經營業務所在司法權區當時之稅率計算稅項。

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
本年度－中國內地		
企業所得稅	44,057	36,606
土地增值稅	26,482	80,715
遞延	52,097	70,217
本年度稅項開支總值	122,636	187,538

7. 股息

截至二零二六年七月三十一日及二零二五年七月三十一日止年度概無宣派末期股息。

8. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司擁有人應佔本年度虧損591,630,000港元(二零二五年：419,422,000港元)及年內發行在外普通股加權平均數331,033,443股(二零二五年：331,033,443股)計算。

由於購股權行使價高於股份於年內之平均市價，故本集團截至二零二六年七月三十一日及二零二五年七月三十一日止年度並無具潛在攤薄效應之發行在外普通股。

9. 應收賬款、按金及預付款項

本集團根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款收取。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款收取租務按金。酒店及酒店式服務公寓收費主要由客戶以現金支付，惟對於在本集團開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議收取。本集團之應收貿易賬款與眾多分散客戶有關，且無重大集中信貸風險。本集團之應收貿易賬款乃免息。本集團之融資租賃應收款項與一名信譽良好之第三方有關。

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用加強措施。

於報告期末按到期付款日之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應收貿易賬款淨額		
一個月內	126,166	128,879
一至三個月	9,164	7,871
超過三個月	12,408	24,095
	147,738	160,845
未到期之融資租賃應收款項	562,226	513,640
其他應收賬款、按金及預付款項	304,568	314,964
	1,014,532	989,449
分類為流動資產之金額	(457,955)	(481,705)
非流動部分	556,577	507,744

10. 應付賬款、應計費用及其他應付賬款

於報告期末按到期付款日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應付貿易賬款		
一個月內	131,333	118,694
一至三個月	5,145	18,698
超過三個月	10,020	49,463
	<u>146,498</u>	<u>186,855</u>
應計費用及其他應付賬款	463,334	742,572
認沽期權負債	959,337	899,059
	<u>1,569,169</u>	<u>1,828,486</u>
分類為流動負債之金額	<u>(609,832)</u>	<u>(929,427)</u>
非流動部分	<u>959,337</u>	<u>899,059</u>

11. 合約負債及已收按金

於報告期末之合約負債及已收按金分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
合約負債	33,781	36,695
已收按金	274,152	265,772
	<u>307,933</u>	<u>302,467</u>
分類為流動負債之金額	<u>(160,110)</u>	<u>(148,137)</u>
非流動部分	<u>147,823</u>	<u>154,330</u>

12. 來自一同系附屬公司貸款

來自一同系附屬公司貸款指：

- (i) 來自一同系附屬公司(作為本公司一間附屬公司(「該附屬公司」)之非控制性股東)根據其於該附屬公司之權益百分比提供之免息貸款，且上述貸款已於年內悉數資本化。

於二零二五年七月三十一日，該等貸款合共為47,660,000港元。

- (ii) 來自一同系附屬公司之計息貸款915,877,000港元(二零二五年：565,000,000港元)，該同系附屬公司為麗新發展有限公司(麗新製衣國際有限公司(本公司之最終控股公司)之附屬公司)之全資附屬公司。

末期股息

董事會不建議派付截至二零二六年七月三十一日止年度之末期股息(二零二五年：無)。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

全球經濟與地緣政治格局

於回顧年度內，全球經濟前景持續轉差。國際貨幣基金組織逐步將二零二六年全球增長預測從一月的3.3%下調至四月的3.1%，並於七月的更新中進一步下調至3.0%，同時將全球整體通脹預測上調至4.7%。二零二六年二月爆發涉及美國、以色列及伊朗的衝突，擾亂了霍爾木茲海峽，並導致石油供應受壓及原油價格大幅上漲。國際貨幣基金組織指通脹上調之主要原因為能源及食品成本上升，期內全球石油價格指數平均約為每桶89美元。地緣政治局勢持續緊張，地緣經濟的碎片化及科技行業市場回調的風險於年內持續加劇市場波動及政策不確定性。

對於絕大部分原油需求依賴進口的中國內地而言，主要輸送管道受成本而非貿易影響。進口能源價格上漲，導致成本轉嫁予生產商及消費者，壓縮家庭購買力，令對非必要消費本已謹慎的態度變得更雪上加霜；而企業租戶對承諾擴張仍持觀望態度。相比之下，受惠於人工智能及相關硬件需求，中國內地出口期內表現相對強韌。

貨幣政策於回顧年度內朝著有利於本集團的方向發展，惟於該年度結束後不久便出現逆轉。聯邦儲備局於二零二五年九月至十二月期間三次下調政策利率，將目標區間調整為3.50%至3.75%並維持該水平至二零二六年七月底。由於港元與美元掛鈎，加上本集團部份銀行借貸屬於離岸並參考香港銀行同業拆息定價，本次寬鬆政策減輕了本集團於本年度內之融資成本壓力。然而，於報告期後，聯邦儲備局於二零二六年九月十六日將目標區間上調25個基點至3.75%至4.00%，此為自二零二三年以來首次上調。最新預測顯示二零二六年年末前將進一步上調，並預期政策利率於二零二七年仍將會保持高企。若按此路徑發展，預期本集團於截至二零二七年七月三十一日止財政年度之離岸借貸成本將有所增加。

中國內地經濟與房地產市場

於整個回顧年度內，中國內地經濟一直處於結構性參差的複雜形勢。國內生產總值於二零二六年第一季同比增長5.0%，其後於第二季放緩至4.3%，使上半年增長4.7%，而此增長維持於政府定下的4.5%至5.0%年度目標區間內。增長明顯不均衡，工業產出及出口保持穩健，而內需仍然疲弱：固定資產投資於上半年收縮5.7%，零售增長仍然乏力。房地產行業仍是拖累增幅的最主要因素。

國家統計局公佈的房地產數據按曆年累計基準編製，因此與本集團的財政年度並不一致。據此，於二零二六年首七個月房地產發展投資同比減少19.2%，較上半年18.0%的跌幅進一步擴大。發展項目存量大幅縮減，新動工項目減少24.0%，房屋落成量下跌23.2%。主要住宅銷售面積同比減少11.8%，銷售額下跌13.1%。於本集團財政年度內，價格走勢顯示全國下行趨勢持續，各城市之間價格差異顯著。全國70個大中城市新建商品住宅價格指數於二零二五年八月同比下降2.5%，並於本集團財政年度上半年持續偏軟，於二零二六年二月同比減幅擴大至3.2%，並於二零二六年七月回顧年度結束時同樣仍維持3.2%的同比減幅。雖然在整個期間內一線城市新建商品住宅價格均呈同比下跌，於二零二六年七月下跌1.1%，但當時的按月環比變動已回復平穩。於一線城市當中，本集團兩個主要市場走勢差異明顯：上海(唯一錄得正增長的一線城市)的新建商品住宅價格於二零二六年七月同比上升3.0%；而廣州則錄得2.2%的跌幅，較二零二六年一月約5.3%的谷底有所收窄。

報告期後，走勢略有改善。二零二六年八月全國新建商品住宅價格指數同比下跌3.0%，為自二零二五年十二月以來最輕微的跌幅；一線城市價格同比下跌0.9%；上海維持同比增長3.0%；廣州的跌幅則進一步收窄至1.9%。於二零二六年八月底，新建商品房未售出的面積同比減少1.1%，連續六個月下滑；於二零二六年首八個月二手房成交面積同比增長10.6%，顯示去庫存措施已開始見效，交投量正在轉向二手市場。

政策力度於期內加強。二零二六年三月的政府工作報告提出住宅物業市場的戰略重心由「止跌回穩」轉向「著力穩定」，重提「去庫存」方針，要求因城施策以減少庫存。工作報告亦鼓勵地方政府收購未售出的庫存住宅物業，並轉為可負擔住房。中央政府進一步強化「白名單」融資機制以支持項目交付，以及推動向現房銷售模式轉型。儘管採取了以上政策，房地產市場復甦情況仍顯脆弱乏力，且各地情況不一。雖然核心城市暫時呈回穩跡象，但次級城市仍持續面臨庫存高企與需求疲弱的困境。預期市場觸底回穩的過程將屬漸進而漫長。

對本集團而言，住宅市場的重要性與其說是會反映直接面臨的風險，不如說是家庭願意入市的信心。住房價格下跌削弱家庭的感知財富，加上在上述成本壓力下，遏抑了非必需品的消費。住宅市場衰退主要由此波及本集團的零售物業組合，影響租戶銷售額、出租進度以及續約時爭取租金增長的幅度。

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。於整個回顧年度內，中國內地辦公樓租賃市場持續面對嚴峻的不利環境。大中華地區主要城市空置率仍然高企，甲級辦公樓租金持續受壓，市場出現大量新供應，互相爭奪租戶情況加劇。其中，上海、廣州高空置率問題尤其嚴重，租金僅出現短暫的復甦跡象；預期下行週期將會持續。租戶逐漸傾向優先考慮優質且地段優越的資產，致使核心城區優質辦公樓空間需求持續，但樓齡較高、位於邊陲地段的辦公樓庫存卻乏人問津。

零售租賃市場同樣低迷。消費者信心疲弱、住宅價格下跌影響財富價值以及非必需品類別消費持續降級均對租戶的銷售業績造成壓力，並削弱了零售商戶承租新舖位或於續約時接受租金上調的意願。市場上的業主普遍將出租率及租戶組合視為優先考慮，而非面價租金。

於回顧年度內，本集團主動提前與現有租戶續約，同時積極招攬新租戶，以維持高出租率。雖然本集團的租賃物業(尤其是位於上海及廣州)的表現仍然備受考驗，租金普遍回落，但兩幢較新落成的甲級辦公樓(即上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心)租金持續穩步上升，較上個財政年度帶來額外租金收入。

本集團之橫琴創新方項目已成功建構專注於「跨境電商產業與生態圈」及「文旅會展商貿產業」之雙核心發展，匯集跨境電商產業、新科技產業、大健康產業、橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校、橫琴凱悅酒店、購物中心、多功能場館及跨境交通等配套於一體，全面營運使用中。

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

- 以圓通集團大灣區總部、映宇宙、TOPTOY、名創優品、泰陌、三六零、交個朋友控股、發現澳門、卡斯國際集團、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、一微科技、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；
- 以聯合生命及皓康醫療為代表的「大健康」產業群；及
- 以中國工商銀行股份有限公司(「**工商銀行**」)及奇富科技為代表的「跨境金融服務與創新」產業群。

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

值得一提的是，園區內其中一名主要租戶為某本地龍頭企業，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，目前僱有1,500名員工，而該項目於全面出租時，預期其僱員人數將擴大至超過3,000人，成功在創新方構建具有群聚效應的產業生態圈。於本業績公佈日期，約96%的辦公室單位已經出租，約有2,800人於此辦公。本集團亦已將創新方第一期餘下未出售的文化工作室單位出租予入駐企業僱員。上述的創新營運模式不僅能有效啟動商業區的客流量，更可透過吸引優質企業，實現商業結構的持續優化及升級。

此外，本集團支持園區內優質澳資企業卡斯國際集團與武商集團深化合作，共同構建大灣區跨境商貿新藍圖，推動鄂港澳琴四地聯動，實現從產地到港澳終端的高效電商直達。

於本業績公佈日期，創新方第一期之商業區約有89%已經出租，而主要租戶包括喜茶、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。

橫琴創新方項目第二期(「**創新方第二期**」)取得重大進展。本集團已於二零二五年十一月底完成出售創新方第二期的兩幢高端人才公寓樓(T1及T3)的協議簽署，總額為人民幣625,700,000元，總建築面積(「**建築面積**」)約49,655平方米，提供約780套公寓單位，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，並將吸引更多跨境電商及高新科技等優質租戶進駐。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逐步推進。除自截至二零二五年一月三十一日止六個月之中期業績至二零二六年八月三十一日期間止，於日常業務過程中售出約450,000,000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700,000,000港元(人民幣625,700,000元)售出外，本集團正與潛在買家就出售某些資產進行洽談。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。

於二零二六年七月三十一日，本集團擁有手頭現金約1,476,600,000港元(二零二五年：1,840,800,000港元)及未動用銀行融資約967,100,000港元(二零二五年：2,591,800,000港元)。於本業績公佈日期，未動用銀行融資增加至1,446,000,000港元。於二零二六年七月三十一日之負債淨值與權益比率約為72%(二零二五年：70%)。未來十二個月的還款義務為5,029,800,000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。

本集團持續評估透過出售選定資產以降低資本負債比率的機會，而短期優先要務仍為保障出租率及經常性租金收入，嚴控資本開支與營運成本，並因應上述息口前景積極管理債務到期情況。

末期業績概覽

截至二零二六年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額1,508,300,000港元(二零二五年：1,291,300,000港元)，較上個財政年度大幅增加約16.8%。人民幣(「人民幣」)平均匯率較上個財政年度升值約3.8%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之營業額增加約12.6%。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)的收入已於回顧年度內確認。另一幢大樓(T3)的銷售收入預計將於下個財政年度確認。

毛利自上個財政年度之525,200,000港元大幅減少約32.7%至353,400,000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的虧損。

本集團營業額之分析如下：

	截至七月三十一日止年度			截至七月三十一日止年度		
	二零二六年 ¹ (百萬港元)	二零二五年 ¹ (百萬港元)	百分比變動	二零二六年 (人民幣百萬元)	二零二五年 (人民幣百萬元)	百分比變動
租金收入 ²						
– 持作出租物業	723.6	721.8	+0.2%	644.7	667.2	-3.4%
– 酒店及酒店式服務公寓	276.0	273.0	+1.1%	245.9	252.4	-2.6%
	999.6	994.8	+0.5%	890.6	919.6	-3.2%
物業銷售	505.0	289.1	+74.7%	449.9	267.2	+68.4%
主題公園營運	3.7	7.4	-50.0%	3.3	6.8	-51.5%
總計	1,508.3	1,291.3	+16.8%	1,343.8	1,193.6	+12.6%

1. 截至二零二六年及二零二五年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為0.8909及0.9244
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591,600,000港元，而上一個相應回顧年度之本公司擁有人應佔淨虧損則為419,400,000港元。虧損增加之主要原因如上述為於回顧年度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1.787港元(二零二五年：每股1.267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)	截至七月三十一日止年度	
	二零二六年	二零二五年
本集團經營溢利		
(香港財務報告準則會計準則計量)	24.7	227.1
調整：		
應佔合營公司溢利	—	0.9
投資物業公平值虧損(附註1)	5.3	37.8
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊(附註2)	83.5	109.8
物業、廠房及設備減值(附註3)	27.4	—
撇減發展中物業至可變現淨值(附註3)	87.6	—
撇減落成待售物業至可變現淨值(附註3)	42.2	40.7
本集團經調整EBITDA(非香港財務報告準則計量)	270.7	416.3

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. 該等調整來自本集團之物業、廠房及設備減值及撇減本集團發展中物業及落成待售物業至可變現淨值，屬非現金及非經常性質

於回顧年度，扣除物業重估以及其他非現金及非經常性項目之淨影響，本集團之經調整EBITDA約為270,700,000港元(二零二五年：416,300,000港元)。

(ii) 本公司擁有人應佔經調整淨虧損之對賬(非香港財務報告準則計量)：

(百萬港元)	截至七月三十一日止年度	
	二零二六年	二零二五年
本公司擁有人應佔淨虧損 (香港財務報告準則會計準則計量)	(591.6)	(419.4)
調整：		
投資物業公平值虧損 ^(附註1)	5.3	37.8
投資物業公平值虧損之遞延稅項 ^(附註1)	(1.3)	(9.5)
非控制性權益分佔之公平值收益減遞延稅項 ^(附註1)	11.1	1.1
物業、廠房及設備減值 ^(附註2)	27.4	—
非控制性權益分佔之物業、廠房及設備減值 ^(附註2)	(5.5)	—
撇減發展中物業至可變現淨值 ^(附註3)	87.6	—
撇減落成待售物業至可變現淨值 ^(附註4)	42.2	40.7
非控制性權益分佔之撇減落成待售物業 至可變現淨值 ^(附註4)	—	(8.1)
已撇銷遞延稅項資產 ^(附註5)	—	10.4
非控制性權益分佔之已撇銷遞延稅項資產 ^(附註5)	—	(2.0)
本公司擁有人應佔經調整淨虧損，不包括 投資物業公平值虧損以及其他非現金及 非經常性項目(非香港財務報告準則計量)	(424.8)	(349.0)

附註：

1. 鑒於本集團持有龐大投資物業組合，該等調整與投資物業公平值虧損、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. 該等調整來自物業、廠房及設備減值及對非控制性權益分佔部分之相關影響，屬非現金及非經常性質
3. 該調整來自撇減本集團發展中物業至可變現淨值，屬非現金及非經常性質
4. 該等調整來自撇減本集團落成待售物業至可變現淨值及對非控制性權益分佔部分之影響，屬非現金及非經常性質
5. 該等調整來自已撇銷遞延稅項資產及對非控制性權益分佔部分之相關影響，屬非現金及非經常性質

於回顧年度，扣除物業重估以及其他非現金及非經常性項目之淨影響，本公司擁有人應佔經調整淨虧損約為424,800,000港元(二零二五年：349,000,000港元)。扣除物業重估以及其他非現金及非經常性項目之影響後每股淨虧損約為1.283港元(二零二五年：1.054港元)。

於二零二六年七月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為12,492,400,000港元(二零二五年：12,029,000,000港元)。於二零二六年七月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零二五年七月三十一日之每股36.34港元增加至每股37.74港元。

物業組合組成

於二零二六年七月三十一日，概約建築面積(千平方呎)及停車位數目：

	商業／零售	辦公室	酒店及 酒店式 服務公寓	住宅	總計(不包括 停車位及 配套設施)	停車位數目
已落成持作出租物業 ¹	2,670 ²	2,207	—	—	4,877 ²	2,984
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓 ¹	—	—	990	—	990	—
小計	2,670	2,207	990	—	5,867	2,984
發展中物業 ³	632	268	1,581	—	2,481	1,067
已落成持作待售物業	68 ⁴	421	127	15	631	3,299
本集團主要物業之 總建築面積	3,370	2,896	2,698	15	8,979	7,350

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正在進行策略性檢討之文化景點面積約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20,460平方呎現時作自用之商業面積

物業投資

來自持作出租物業之收益

於回顧年度內，本集團主動提前與現有租戶續約，同時積極招攬新租戶，以維持高出租率。雖然本集團的租賃物業(尤其是位於上海及廣州)的表現仍然備受考驗，租金普遍回落，但兩幢較新落成的甲級辦公樓(即上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心)租金持續穩步上升，較上個財政年度帶來額外租金收入。

截至二零二六年七月三十一日止年度，本集團來自持作出租物業之收益維持相對穩定於723,600,000港元，而上個財政年度則為721,800,000港元。於回顧年度，人民幣平均匯率較上個財政年度升值約3.8%。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輕微下降3.4%至人民幣644,700,000元。

本集團主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度			截至七月三十一日止年度			年末出租率(%)	
	二零二六年 [#] (百萬港元)	二零二五年 [#] (百萬港元)	百分比變動	二零二六年 (人民幣百萬元)	二零二五年 (人民幣百萬元)	百分比變動	二零二六年	二零二五年
上海								
上海香港廣場	233.2	251.3	-7.2	207.8	232.3	-10.5	零售：96.2 辦公室：88.3	零售：94.8 辦公室：85.1
上海五月花生活廣場	35.3	38.2	-7.6	31.4	35.3	-11.0	零售：92.4	零售：98.2
上海凱欣豪園	12.7	11.1	+14.4	11.3	10.3	+9.7	100.0	100.0
上海麗豐天際中心	81.0	59.9	+35.2	72.2	55.4	+30.3	零售：100.0 辦公室：69.0	零售：94.3 辦公室：61.8
廣州								
廣州五月花商業廣場	90.6	92.7	-2.3	80.7	85.7	-5.8	零售：97.0 辦公室：100.0	零售：98.7 辦公室：100.0
廣州富邦廣場	22.0	21.4	+2.8	19.6	19.8	-1.0	99.0	99.0
廣州麗豐中心	103.7	118.5	-12.5	92.4	109.5	-15.6	零售：100.0 辦公室：88.0*	零售：100.0 辦公室：88.0*
廣州麗豐國際中心	79.4	65.7	+20.9	70.7	60.7	+16.5	零售：100.0 辦公室：89.7	零售：99.0 辦公室：66.0
中山								
中山棕櫚彩虹花園 彩虹薈商場	4.0	4.5	-11.1	3.6	4.2	-14.3	零售：80.7*	零售：82.3*
橫琴								
橫琴創新方第一期	18.8	19.8	-5.1	16.7	18.3	-8.7	零售：87.9**	零售：85.1**
其他	42.9	38.7	+10.9	38.3	35.7	+7.3	不適用	不適用
總計	723.6	721.8	+0.2	644.7	667.2	-3.4		

[#] 截至二零二六年及二零二五年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為0.8909及0.9244

* 不包括自用面積

** 包括正在進行策略性檢討之文化景點面積

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零二六年七月三十一日止年度			截至二零二五年七月三十一日止年度		
	本集團 權益	營業額 (百萬港元)	應佔 建築面積 (平方呎)	本集團 權益	營業額 (百萬港元)	應佔 建築面積 (平方呎)
上海						
上海香港廣場	100%			100%		
零售		147.2	468,434		156.3	468,434
辦公室		80.3	362,096		89.1	362,096
停車位		5.7	不適用		5.9	不適用
		233.2	830,530		251.3	830,530
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		31.0	320,314		33.8	320,314
辦公室		4.3	不適用		4.4	不適用
停車位		35.3	320,314		38.2	320,314
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		11.0	77,959		9.5	77,959
辦公室		1.7	不適用		1.6	不適用
停車位		12.7	77,959		11.1	77,959
上海麗豐天際中心	100%			100%		
零售		5.7	92,226		8.1	92,226
辦公室		72.4	634,839		49.4	634,839
停車位		2.9	不適用		2.4	不適用
		81.0	727,065		59.9	727,065
廣州						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		77.6	357,424		79.0	357,424
辦公室		10.1	79,431		10.5	79,431
停車位		2.9	不適用		3.2	不適用
		90.6	436,855		92.7	436,855
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		22.0	182,344		21.4	182,344
廣州麗豐中心	100%			100%		
零售		16.3	112,292		17.3	112,292
辦公室		81.7	625,821		95.1	625,821
停車位		5.7	不適用		6.1	不適用
		103.7	738,113		118.5	738,113
廣州麗豐國際中心	100%			100%		
零售		14.3	109,320		16.2	109,320
辦公室		60.1	505,301		45.2	505,301
停車位		5.0	不適用		4.3	不適用
		79.4	614,621		65.7	614,621
中山						
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	100%			100%		
零售*		4.0	160,647		4.5	148,106
橫琴						
創新方第一期#	80%**			80%**		
商業***		18.8	788,930		19.8	797,668
其他		42.9	不適用		38.7	不適用
總計		723.6	4,877,378		721.8	4,873,575

* 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

*** 包括正在進行策略性檢討之文化景點面積，其於二零二六年七月三十一日之應佔建築面積約為307,807平方呎。來自文化景點之收益於來自本集團主題公園營運之營業額項下確認

不包括辦公室單位及文化工作坊單位。截至二零二六年七月三十一日止年度，「落成待售物業」項下橫琴創新方第一期應佔總建築面積為420,705平方呎之辦公室單位及應佔總建築面積為126,919平方呎之文化工作坊單位已大致租出。撇除自用單位、預留作出售之單位以及文化工作坊中已收取買方按金之單位約43,505平方呎之應佔建築面積，辦公室單位及文化工作坊單位的出租率分別為99%及100%，且分別錄得計入「其他收入及收益」之款項合共約17,400,000港元及3,400,000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、Massimo Dutti、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97%及69%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100%及96%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項目已成功建構專注於「跨境電商產業與生態圈」及「文旅會展商貿產業」之雙核心發展，匯集跨境電商產業、新科技產業、大健康產業、橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校、橫琴凱悅酒店、購物中心、多功能場館及跨境交通等配套於一體，全面營運使用中。

創新方第一期「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、卡斯國際集團、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、一微科技、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；
- 以聯合生命及皓康醫療為代表的「大健康」產業群；及
- 以工商銀行及奇富科技為代表的「跨境金融服務與創新」產業群。

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

值得一提的是，園區內其中一名主要租戶為某本地龍頭企業，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，目前僱有1,500名員工，而該項目於全面出租時，預期其僱員人數將擴大至超過3,000人，成功在創新方構建具有群聚效應的產業生態圈。於本業績公佈日期，約96%的辦公室單位已經出租，約有2,800人於此辦公。本集團亦已將創新方第一期餘下未出售的文化工作室單位出租予入駐企業僱員。上述的創新營運模式不僅能有效啟動商業區的客流量，更可透過吸引優質企業，實現商業結構的持續優化及升級。

此外，本集團支持園區內優質澳資企業卡斯國際集團與武商集團深化合作，共同構建大灣區跨境商貿新藍圖，推動鄂港澳琴四地聯動，實現從產地到港澳終端的高效電商直達。

於本業績公佈日期，創新方第一期之商業區約有89%已經出租，而主要租戶包括喜茶、瑞幸咖啡、麥當勞、口袋屋蹦床公園、鋨鵬卡丁運動中心、鋨鵬數字運動館、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

截至二零二六年七月三十一日止年度，本集團酒店及酒店式服務公寓營運之收益維持相對穩定於276,000,000港元，而上個財政年度則為273,000,000港元。

截至二零二六年七月三十一日止年度酒店及酒店式服務公寓營運營業額之分析如下：

	地點	房間數目 ¹	總建築面積 (平方呎)	營業額 (百萬港元)	年末出租率 (%)	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	104.6	85.5	80.6
上海寰星酒店	上海	239	143,846	24.7	70.5	67.8
珠海橫琴凱悅酒店	橫琴	493	610,540	146.7	69.8	72.3
總計				276.0		

附註1：以100%為基準

上海雅詩閣淮海路服務公寓

位於上海香港廣場之上海雅詩閣淮海路服務公寓由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區70多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為356,260平方呎。其擁有307個不同呎數之現代式公寓：開放式單位(640–750平方呎)、一房單位(915–1,180平方呎)、兩房單位(1,720平方呎)、三房單位(2,370平方呎)及於最頂兩層設有兩個豪華複式單位(4,520平方呎)。回顧年度平均出租率達80.6%，平均房租約為1,133港元。

上海寰星酒店

上海寰星酒店樓高17層，項目位於靜安區之五月花生活廣場，可步行至上海地鐵站1、3及4號線，連接主要高速公路。239個酒店房間均配備家具，並設有設計時尚的獨立客廳、睡房、配備齊全的廚房及豪華浴室，可供短租或長租，迎合世界各地商務旅客的需要。總建築面積約為143,800平方呎。回顧年度平均出租率達67.8%，平均房租約為415港元。

珠海橫琴凱悅酒店

珠海橫琴凱悅酒店位於大灣區中心地帶之珠海橫琴創新方第一期，鄰近港珠澳大橋。珠海橫琴凱悅酒店之總建築面積約為610,500平方呎，而本集團應佔約488,400平方呎，設有493間客房，當中包括55間面積介乎430平方呎至2,580平方呎之套房，提供各式餐飲選擇以及超過40,000平方呎之宴會及會議設施。回顧年度平均出租率達72.3%，平均房租約為754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

截至二零二六年七月三十一日止年度，本集團之物業發展業務自物業銷售錄得營業額505,000,000港元(二零二五年：289,100,000港元)，較上個財政年度顯著上升74.7%。人民幣平均匯率較上個財政年度升值約3.8%。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449,900,000元(二零二五年：人民幣267,200,000元)。於回顧年度內，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)的收入已於回顧年度內確認。另一幢大樓(T3)的銷售收入預計將於下個財政年度確認。

截至二零二六年七月三十一日止年度物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 [#] (港元／平方呎)	營業額 ^{##} (百萬港元*) (人民幣百萬元)	
橫琴創新方第一期					
文化工作室	6	18,844	3,300	59.2	52.8
文化工作坊單位	20	14,624	1,776	23.8	21.2
橫琴創新方第二期					
住房大樓(T1)	418	249,280	1,314	300.5	267.7
中山棕櫚彩虹花園					
商業單位	80	83,271	890	67.1	59.8
高層住宅單位	4	5,762	1,738	9.2	8.2
別墅住宅單位	4	8,433	2,485	20.0	17.8
小計	532	380,214	1,370	479.8	427.5
上海凱欣豪園					
停車位	2			1.3	1.1
廣州東風廣場					
停車位	1			0.5	0.5
廣州富邦廣場					
停車位	7			2.6	2.3
中山棕櫚彩虹花園					
停車位	221			20.8	18.5
小計	231			25.2	22.4
總計				505.0	449.9

[#] 含增值稅

^{##} 不含增值稅

^{*} 截至二零二六年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.8909

已簽約之銷售

於二零二六年七月三十一日，本集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售560,300,000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，於二零二六年七月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之銷售為人民幣499,200,000元(二零二五年：人民幣156,600,000元)。

於二零二六年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

已簽約基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價# (港元／平方呎)	營業額# (百萬港元#) (人民幣百萬元)	
橫琴創新方第二期					
住房大樓(T3)	361	285,204	1,314	374.7	333.9
橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校大樓*	不適用	149,078	1,115	166.2**	148.1
中山棕櫚彩虹花園					
商業單位	4	4,323	879	3.8	3.4
高層住宅單位	1	1,244	1,527	1.9	1.7
別墅住宅單位	3	6,293	1,939	12.2	10.8
小計	369	446,142	1,253	558.8	497.9
中山棕櫚彩虹花園					
停車位	16			1.5	1.3
小計	16			1.5	1.3
總計				560.3	499.2

含增值稅

截至二零二六年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.8909

* 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

創新方第一期文化工作室及文化工作坊單位之銷售正在進行中。於回顧年度，文化工作室及文化工作坊單位之已確認銷售面積分別為18,844平方呎及14,624平方呎，平均售價分別達到每平方呎3,300港元及每平方呎1,776港元，合共為本集團貢獻營業額83,000,000港元。

於二零二六年七月三十一日，創新方第一期之已落成持作待售物業(包括文化工作坊單位及辦公室單位)之面積約為684,500平方呎，總賬面值約為1,300,300,000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住房大樓(T1及T3)的協議簽署，交易總代價為人民幣625,700,000元，總建築面積約49,655平方米，提供約780套住宅單位，可為在創新方第一期及創新方第二期以至橫琴全島工作的各類人才提供租住選擇。

於回顧年度內，其中一幢大樓(T1)之銷售已按平均售價每平方呎1,314港元確認入賬，為本集團營業額貢獻合共300,500,000港元。另一幢大樓(T3)之銷售收入約為374,700,000港元，按平均售價每平方呎1,314港元計算，預期將於下一財政年度確認入賬，並已於二零二六年七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，並將吸引更多跨境電商及高新科技等優質租戶進駐。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。

於二零二六年七月三十一日，創新方第二期之已落成持作待售單位包括285個未出售停車位，賬面值約為60,100,000港元。

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

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

中山棕櫚彩虹花園

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

於回顧年度，已確認之商業單位為83,271平方呎、高層住宅單位為5,762平方呎、別墅住宅單位為8,433平方呎，平均售價分別為每平方呎890港元、1,738港元及2,485港元，貢獻銷售營業額合共約96,300,000港元。此外，221個停車位之銷售貢獻銷售營業額約20,800,000港元。

於二零二六年七月三十一日，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3,800,000港元、1,900,000港元及12,200,000港元，平均售價則分別達到每平方呎879港元、1,527港元及1,939港元。此外，16個停車位已簽約但尚未確認之銷售約為1,500,000港元。

於二零二六年七月三十一日，該發展項目之已落成持作待售單位(包括商業單位及住宅單位)之面積約為62,700平方呎，總賬面值約為44,900,000港元。於二零二六年七月三十一日，該發展項目之2,296個未出售停車位之賬面值約為193,300,000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。於二零二六年七月三十一日，所有住宅單位及30個停車位已售出。於二零二六年七月三十一日，該發展項目之餘下13個停車位尚未售出，總賬面值約為9,100,000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。於二零二六年七月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出，賬面值約為104,300,000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。於回顧年度內，兩個停車位之銷售貢獻營業額1,300,000港元。於二零二六年七月三十一日，該發展項目合共181個停車位尚未售出，賬面值約為44,700,000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)。於二零二六年七月三十一日，一個未出售停車位之總賬面值約為300,000港元。

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。於回顧年度內，七個停車位之銷售貢獻營業額2,600,000港元。於二零二六年七月三十一日，73個未出售停車位之總賬面值約為7,600,000港元。

資本架構、流動資金及債務到期情況

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。

於二零二六年七月三十一日，本集團之財務資源概述如下：

於二零二六年
七月三十一日
(百萬港元)

財務資源總額	2,443.7
明細：	
— 現金及現金等值項目	762.2
— 已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	714.4
— 未動用銀行融資 ^(附註1)	967.1
借款總額	10,456.5
明細：	
— 須於一年內償還	5,029.8
— 須於第二年償還	1,130.6
— 須於第三至第五年償還	1,590.1
— 須於第五年後償還	2,706.0

附註1：於本業績公佈日期，未動用銀行融資增加至1,446,000,000港元。該增加乃主要由於成功延長項目貸款之可供提取期間所致。

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10,456,500,000港元，其中69%以人民幣計值及31%以港元計值。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1,476,600,000港元，其中86%以人民幣計值、12%以港元計值及2%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%(二零二五年：70%)。

資產抵押

於二零二六年七月三十一日，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19,726,100,000港元之投資物業、總賬面值約為1,377,800,000港元之發展中物業、總賬面值約為2,123,000,000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1,150,700,000港元之落成待售物業以及約232,700,000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。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二六年七月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份(如有))。

企業管治

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

本公司於截至二零二六年七月三十一日止年度內，一直遵守企業管治守則所載之所有守則條文，惟守則條文第F.1.3條之偏離則除外。

根據守則條文第F.1.3條，董事會主席應出席股東週年大會。

由於有其他事先安排之事務必須由主席林建岳博士處理，因此彼並無出席於二零二五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

於二零二六年七月三十一日，本集團合共僱用約1,300名全職僱員(二零二五年七月三十一日：1,400名)及約10名兼職僱員(二零二五年七月三十一日：20名)。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而評核。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

投資者關係

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

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

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

末期業績之審閱

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)現由四名獨立非執行董事，即羅健豪、林秉軍、古滿麟及麥永森諸位先生所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二六年七月三十一日止年度之綜合業績(包括綜合財務報表)。

獨立核數師審閱初步業績公佈

本集團載列於本初步公佈之截至二零二六年七月三十一日止年度綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註之數字，已由本公司核數師核對，與本集團本年度綜合財務報表所載之數字一致。本公司核數師安永會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作之核證業務，因此安永會計師事務所並無就本初步公佈作出任何核證聲明。

股東週年大會

本公司即將舉行之股東週年大會(「**二零二六年股東週年大會**」)謹定於二零二六年十二月十八日(星期五)召開。二零二六年股東週年大會通告連同本公司截至二零二六年七月三十一日止年度之年報將於二零二六年十一月中旬於香港交易及結算所有限公司及本公司各自之網站上刊發及寄發予各股東。

出席二零二六年股東週年大會及於會上投票之記錄日期

如欲確定有權出席二零二六年股東週年大會並於會上發言及投票，所有有關過戶文件及股票須於二零二六年十二月十四日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司之辦事處登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。出席二零二六年股東週年大會並於會上發言及投票之記錄日期為二零二六年十二月十四日(星期一)。

承董事會命
主席
林建岳

香港，二零二六年十月二十日

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。