



麗新發展

(股份代號：488)

年報

截至二零二五年七月三十一日止年度

麗新發展有限公司



目錄

公司資料	2
公司簡介	3
財務摘要	4
業績摘要	5
主席報告書	6
管理層討論及分析	20
財務資料概要	53
主要物業詳情	55
環境、社會及管治報告書	64
企業管治報告書	110
董事之履歷	138
董事會報告書	145
股東信息	168
獨立核數師報告書	169
綜合收益表	175
綜合全面收益表	176
綜合財務狀況表	177
綜合權益變動表	179
綜合現金流量表	181
財務報表附註	185

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)
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)
余寶珠(於二零二五年七月十八日獲委任)
梁樹賢
林秉軍
陸瀚民(於二零二五年七月十八日獲委任)

薪酬委員會

梁樹賢(主席)
張森
林秉軍

授權代表

張森
林孝賢

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

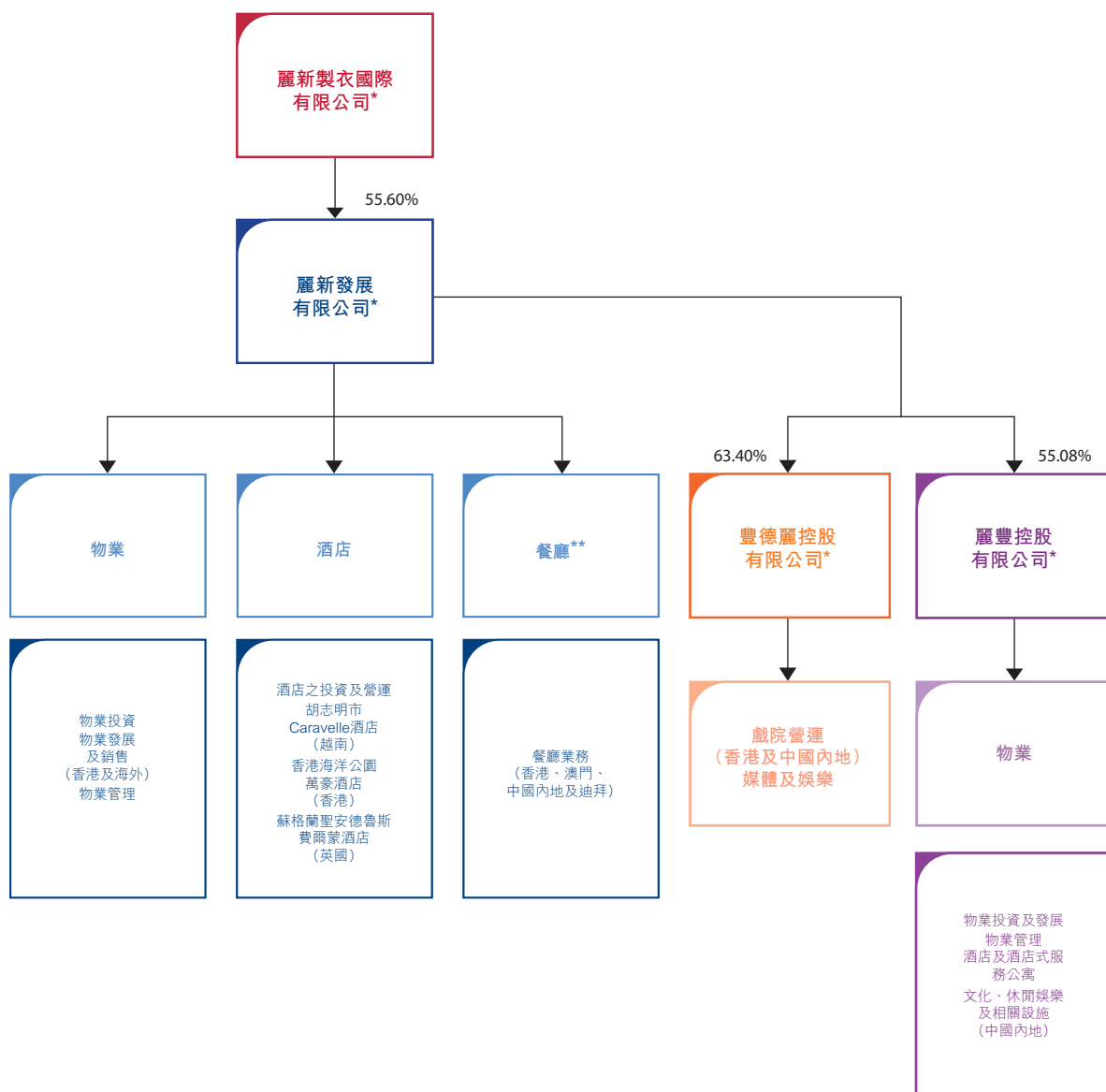
www.laisun.com

投資者關係

電話：(852) 2853 6106
傳真：(852) 2853 6651
電郵：ir@laisun.com

公司簡介

麗新發展有限公司是麗新集團成員之一。本公司業務多元化，主要業務包括物業投資、物業發展、酒店及餐廳之投資及營運、製作及發行電影及電視節目、音樂製作及出版、管理及製作演唱會、藝人管理、戲院營運、開發經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施，以及投資控股。本公司於本集團重組後於一九八八年三月在香港聯合交易所有限公司上市。



* 於香港聯合交易所有限公司主板上市

** 在多間附屬公司及聯營公司下營運

於二零二五年十月二十四日之公司架構

財務摘要

		截至 二零二五年 七月三十一日 止年度	截至 二零二四年 七月三十一日 止年度
營業額	(百萬港元)	4,898.6	5,998.9
毛利	(百萬港元)	990.2	1,529.9
毛利率	(%)	20%	26%
經營虧損	(百萬港元)	(834.9)	(1,589.4)
經營虧損率	(%)	-17%	-26%
本公司擁有人應佔虧損	(百萬港元)	(2,874.3)	(3,674.7)
淨虧損率	(%)	-59%	-61%
每股虧損 ^(附註1)	(港元)	(1.978)	(2.528)
本公司擁有人應佔權益	(百萬港元)	23,119.8	25,810.1
借貸淨額	(百萬港元)	21,039.4	21,149.8
每股資產淨值 ^(附註2)	(港元)	15.908	17.759
於七月三十一日之股價	(港元)	0.730	0.660
市盈率	(倍)	不適用	不適用
於七月三十一日之市值	(百萬港元)	1,060.9	959.2
股東權益回報率	(%)	-12%	-14%
每股股息	(港元)	無	無
股息回報率	(%)	不適用	不適用
負債比率－淨負債權益比	(%)	91%	82%
流動比率	(倍)	0.8	2.3
資產淨值之折讓	(%)	95%	96%

附註：

1. 按本公司擁有人應佔虧損及本年度內已發行普通股之加權平均數計算。
2. 按各財政年度末已發行普通股數目計算。

業績摘要

- 本公司擁有人應佔淨虧損為2,874,300,000港元，較上個財政年度之虧損3,674,700,000港元有所收窄，主要由於本集團(i)物業、廠房及設備以及使用權資產減值減少；(ii)物業、廠房及設備以及使用權資產折舊因於上個財政年度就該等資產減值虧損而減少；(iii)投資物業公平值虧損減少；及(iv)融資成本減少所致。該虧損減少部分被麗豐集團物業銷售以及電影及電視節目分部貢獻減少連同應佔合營公司之虧損增加所抵銷。
- 投資物業組合維持穩健，產生租金收入1,201,200,000港元，面對極具挑戰的經營環境，在香港及中國內地仍錄得高出租率，較上個財政年度下降5.0%。
- 已確認物業銷售為885,000,000港元，較上個財政年度下跌42.1%。物業銷售減少乃由於麗豐集團之物業項目已將近全數售罄，令該物業銷售減少，部分減少被香港物業(即位於元朗之尚柏)之物業銷售增加所抵銷。
- 酒店業務錄得收入1,243,800,000港元，較上個財政年度上升4.4%，主要得益於Caravelle酒店。
- 非物業業務之分部虧損大幅收窄，乃主要由於(i)關閉及整合表現不佳之門店；及(ii)與業主重新磋商租約。
- 由於實施有效之成本控制措施，行政開支較上個財政年度減少5.0%。其他經營開支亦較上個財政年度下降39.4%。
- 融資成本為1,124,900,000港元，較上個財政年度減少17.0%，主要原因是香港銀行同業拆息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1,448,800,000港元，減少20.5%。
- 於二零二五年七月三十一日，本集團(不包括豐德麗集團及麗豐集團)之資本資源總額約為3,213,900,000港元，包括現金及銀行結餘約2,014,300,000港元及未提取銀行融資約1,199,600,000港元，而於二零二五年七月三十一日，本集團(不包括豐德麗集團及麗豐集團)於一年內到期之銀行貸款約為6,117,500,000港元。該6,117,500,000港元中，本集團已成功再融資3,060,000,000港元，作為於二零二五年九月三十日完成之長沙灣廣場銀團貸款3,457,000,000港元之一部分，為期五年。
- 於二零二五年七月三十一日，本集團貸款總額穩定維持於25,377,800,000港元，而二零二四年七月三十一日則為25,294,300,000港元。
- 本集團於其截至二零二五年一月三十一日止六個月之中期報告中公佈其擬於未來兩年內實現出售金額8,000,000,000港元(包括麗豐集團之2,000,000,000港元)的資產。除自上一中期業績以來直至二零二五年十月十四日於日常業務過程中實現之約2,200,000,000港元待售項目外，本集團一直就出售資產以改善本集團流動資金提前與潛在買家進行磋商。倘所有該等交易均成功完成，本集團預期將收取所得款項總額約4,500,000,000港元。

主席
林建岳博士



本人謹此提呈麗新發展有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至二零二五年七月三十一日止年度之經審核綜合業績。

末期業績概覽

截至二零二五年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額**4,898,600,000**港元(二零二四年：**5,998,900,000**港元)及毛利**990,200,000**港元(二零二四年：**1,529,900,000**港元)。該減少主要由於(i)麗豐集團之物業項目已將近全數售罄，令該物業銷售減少，部分減少被香港物業(即位於元朗之尚柏)之物業銷售增加所抵銷；及(ii)來自電影及電視節目分部的貢獻因於回顧年度未有發行新的電視節目而較上個財政年度有所減少。

末期業績概覽(續)

下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度		差額	
	二零二五年 (百萬港元)	二零二四年 (百萬港元)	(百萬港元)	百分比變動
物業投資	1,201.2	1,264.2	-63.0	-5.0
物業發展及銷售	885.0	1,529.5	-644.5	-42.1
酒店業務	1,243.8	1,191.4	+52.4	+4.4
餐廳及餐飲產品				
銷售業務	479.1	544.6	-65.5	-12.0
戲院營運	445.1	439.5	+5.6	+1.3
媒體及娛樂	287.9	387.1	-99.2	-25.6
電影及電視節目	46.6	341.0	-294.4	-86.3
主題公園營運	7.4	15.1	-7.7	-51.0
其他	302.5	286.5	+16.0	+5.6
總計	4,898.6	5,998.9	-1,100.3	-18.3

截至二零二五年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損淨額約為2,874,300,000港元(二零二四年：3,674,700,000港元)。於回顧年度內之虧損較上個財政年度減少主要由於本集團(i)物業、廠房及設備以及使用權資產減值減少；(ii)物業、廠房及設備以及使用權資產折舊因於上個財政年度就該等資產減值虧損而減少；(iii)投資物業公平值虧損減少；及(iv)融資成本減少所致。該虧損減少部分被麗豐集團物業銷售以及電影及電視節目分部貢獻減少連同應佔合營公司之虧損增加所抵銷。

每股虧損淨額為1.978港元(二零二四年：2.528港元)。

非香港財務報告準則財務計量

為補充本集團根據香港財務報告準則呈列之綜合財務報表，本集團亦採用(i)本集團經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「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。

主席報告書

末期業績概覽(續)

非香港財務報告準則財務計量(續)

(i) 本集團經調整EBITDA之對賬(非香港財務報告準則計量)：

(百萬港元)	截至七月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
本集團經營虧損(香港財務報告準則計量)	(834.9)	(1,589.4)
調整：		
應佔合營公司之虧損	(1,130.1)	(796.3)
應佔聯營公司之收益	8.0	12.0
本集團持有之投資物業公平值虧損(附註1)	457.6	817.3
合營公司持有之投資物業公平值虧損(附註1)	750.0	598.2
物業、廠房及設備折舊(附註2)	298.0	354.5
使用權資產折舊(附註2)	282.9	372.6
電影版權、電影及電視節目產品之攤銷(附註3)	8.5	70.8
本集團持有之物業減值(附註4)	754.2	688.9
合營公司持有之物業減值(附註4)	410.0	223.6
餐廳及餐飲產品銷售，戲院以及電影及電視節目業務減值(附註4)	35.2	399.3
出售一間附屬公司之收益(附註5)	(168.7)	-
本集團經調整EBITDA (非香港財務報告準則計量)	870.7	1,151.5

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之攤銷，屬非現金性質。
4. 該等調整來自本集團及合營公司之物業以及餐廳及餐飲產品銷售，戲院以及電影及電視節目業務減值，屬非經常性質。
5. 該調整來自出售一間附屬公司之收益，屬非經常性質。

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870,700,000港元(二零二四年：1,151,500,000港元)。

末期業績概覽(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)：

(百萬元)	截至七月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
本公司擁有人應佔淨虧損 (香港財務報告準則計量)	(2,874.3)	(3,674.7)
調整：		
本集團持有之投資物業公平值虧損 ^(附註1)	457.6	817.3
本集團持有之投資物業公平值變動之 遞延稅項 ^(附註1)	(9.5)	111.6
非控股權益分佔之本集團持有之 投資物業公平值虧損減遞延稅項 ^(附註1)	(13.8)	142.3
合營公司持有之投資物業公平值虧損 ^(附註1)	750.0	598.2
本集團持有之物業減值 ^(附註2)	754.2	688.9
餐廳及餐飲產品銷售，戲院以及電影及 電視節目業務減值 ^(附註2)	35.2	399.3
合營公司持有之物業減值 ^(附註2)	410.0	223.6
減值之遞延稅項 ^(附註2)	(106.7)	(126.0)
已撤銷遞延稅項資產 ^(附註2)	10.4	181.1
非控股權益分佔之上述非經常性調整 ^(附註2)	(67.4)	(275.4)
出售一間附屬公司之收益 ^(附註3)	(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)	(823.0)	(913.8)

主席報告書

末期業績概覽(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)：(續)

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. 該等調整來自本集團及合營公司之物業以及餐廳及餐飲產品銷售，戲院以及電影及電視節目業務減值以及相關遞延稅項，已撤銷遞延稅項資產，以及對非控股權益分佔部分之影響，屬非經常性質。
3. 該調整來自出售一間附屬公司之收益，屬非經常性質。

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823,000,000港元(二零二四年：913,800,000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0.566港元(二零二四年：0.629港元)。

於二零二五年七月三十一日，本公司擁有人應佔權益為23,119,800,000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港元跌至二零二五年七月三十一日之每股15.908港元。

末期股息

本公司董事會(「**董事會**」)不建議派發截至二零二五年七月三十一日止年度之末期股息(二零二四年：無)。

年內並無宣派中期股息(二零二四年：無)。

業務回顧及展望

面對貿易政策的不確定性、地緣政治局勢持續緊張以及揮之不去的通脹壓力，全球經濟前景仍然反覆。這些持續存在的下行風險令全球經濟展現出「薄弱韌性」，國際貨幣基金組織據此預測二零二五年的全球經濟增速為3.0%。該等因素導致市場不穩，打擊營商及消費意欲。二零二五年九月，美國聯邦儲備局進行本年度首次減息，將聯邦基金利率下調至4.0至4.25厘之目標之間。儘管通脹率仍高於目標水平，但面對疲弱的勞工市場，聯邦儲備局希望透過減息支持經濟增長。這一轉變與預期降息週期相契合，有助營造更具吸引力之抵押貸款環境，激勵購房者及投資者重新入市，這於香港銀行同業拆息(「**香港銀行同業拆息**」)降低中有所體現。雖然二零二五年上半年全球國內生產總值增長呈溫和穩健，但由於貿易壁壘升高及不確定性持續，預期下半年增長將放緩，並將繼續拖累經濟前景。

在此複雜多變的局勢中，穩健已然成為本集團發展的牢固根基，堅韌更是我們日後披荊斬棘的不竭動力。

業務回顧及展望(續)

香港物業市場

於回顧年度內，香港營商局面持續面對逆境。零售行業因消費者行為明顯轉變而持續遇上挑戰。此包括市民北上購物消費成風以及本地消費受壓。雖然抵港旅客於二零二五年上半年較二零二四年同期上升，但居民及訪客均節制高額消費。更加經濟實惠的選擇推動消費者在休閒購物方面偏好中國內地大灣區（「大灣區」）明顯勝過香港。

為應對此種種挑戰，香港政府推出多項措施，包括於二零二五年上半年成功舉辦多項大型盛事，旨在吸引遊客、促進本地消費，從而提振市場信心。此外，近期在新開幕的啟德體育園舉辦的演唱會預計將吸引成千上萬的訪客，給本港帶來巨大的消費和經濟價值。

儘管新住宅單位銷售出現穩定跡象乃至有所回升，香港住宅物業市場在整個財政年度能否實現強勁復甦尚未有定論。私人住宅供應過量（從未售出單位存在明顯剩餘可見一斑）、利率持續高企及全球經濟存在不確定性，種種挑戰相當打擊投資者信心。儘管香港政府採取積極措施，如於二零二四年年初取消冷卻樓市措施並於二零二四年十月放寬按揭貸款成數，復甦態勢仍顯脆弱。雖然住宅與商業物業銷量雙雙見漲，但價格水平持續承壓。

儘管如此，香港政府推出之各項人才入境計劃（尤其是高端人才通行證計劃及優秀人才入境計劃），已吸引大量技術專業人士及其家人來港。這些新移民為房市注入了必不可少的需求，既支撐了高素質人才尋求優質住宅的購屋市場，同時也支撐了許多新移民初期選擇租屋的住宅租賃市場。預期新資本投資者入境計劃及增加非本地學生大學限額等措施，將進一步推升住房需求。這些措施落地，配合香港銀行同業拆息逐步回落降低借貸成本，加之股市持續走強，共同形成積極勢頭，預計將於二零二五年下半年支撐樓市實現持續復甦。

業務回顧及展望(續)

香港物業市場(續)

香港的辦公室及零售租賃業繼續面臨辦公空間需求持續疲弱及供應過剩的雙重挑戰。二零二五年第二季度全港寫字樓空置率達**17.4%**，凸顯市場競爭激烈且供應過剩的現狀。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及物業價值均承受下行壓力。雖然預期辦公室及零售租賃市場在短期內仍競爭激烈(尤其在租金價格方面)，但中長期前景趨於穩定。本集團積極落實與現有租戶續租，同時豐富租戶組合，從而保持高物業出租率。因此，在整體市場陰霾下，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。

值得一提的是，儘管住宅房地產市場面臨上述挑戰，買家仍然保持謹慎及對價格敏感。本集團仍成功把握銷售機遇，令**Bal Residence**項目及尚柏項目取得不錯的銷售成績。此外，本集團的合營公司項目(即位於**The Southside**的「漱晨」(前稱黃竹坑站第五期物業發展))已於二零二五年六月啟動預售，市場反應熱烈。至最新數據，該項目合共**825**個單位中已有逾**650**個單位預售出。此強勁表現不僅反映市場信心逐步回升，更在充滿挑戰的經營環境中，再次印證地理位置優越的優質住宅發展項目持續受到市場青睞。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。

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。截至二零二五年十月十四日，本集團已售出**154**個**Bal Residence**住宅單位，銷售面積約為**53,056**平方呎，平均售價約為每平方呎**15,149**港元。已售出住宅單位之所得款項總額估計為**803,800,000**港元。於回顧年度售出住宅單位**65**個，共計**333,900,000**港元，其中**53**個單位共計**270,500,000**港元於本財政年度於收入確認。於二零二五年八月一日至二零二五年十月十四日，進一步售出**28**個單位。

尚柏之總銷售面積約為**36,720**平方呎，提供**112**個住宅單位。全部住宅單位已售罄，絕大部分於回顧年度於收入確認。所得款項總額估計為**346,800,000**港元，其中**322,700,000**港元於本財政年度於收入確認。

主席報告書

業務回顧及展望(續)

香港物業市場(續)

位於漱晨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。該項目總建築面積(「**建築面積**」)約636,200平方呎，預期將可建兩幢住宅大樓，提供825個住宅單位。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、側向支撐及地基工作正在進行中，建築工程預期將於二零二八年第一季度竣工。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。

中國內地物業市場

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

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

儘管麗豐控股有限公司(「**麗豐**」)及其附屬公司(統稱「**麗豐集團**」)對在中國內地的長遠業務前景仍維持審慎態度，但麗豐集團對業務所在城市的未來前景充滿信心，尤其是充滿活力的大灣區。

業務回顧及展望(續)

中國內地物業市場(續)

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

有見及此，業主加大利用租戶優惠及彈性租約結構來穩住出租率。麗豐集團採取積極策略，提前與現有租戶續約，同時開發新租戶來源以維持高出租率。此外，兩幢近期竣工之甲級辦公樓—上海麗豐天際中心與廣州麗豐國際中心—租金持續穩步上升，帶來之租金收入較上個財政年度更高。儘管經濟環境仍充滿挑戰，但現有租賃組合得到有效管理。

麗豐集團之橫琴創新方項目已成功構建專注於「跨境電商產業與生態圈」和「文旅會展商貿產業」之雙核心發展，匯集跨境電商產業、新科技產業、大健康產業、主題樂園、橫琴哈羅禮德學校、橫琴凱悅酒店、購物中心、多功能場館及跨境交通等配套於一體，全面營運使用中。

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

- 以圓通集團大灣區總部、映宇宙、TOPTOY、名創優品、泰陌、百度網盤、三六零、交個朋友控股、發現澳門、卡斯國際、安駿物流等為代表的「跨境電商及互聯網」產業群；
- 以凌煙閣、拓竹科技、一微半導體、理想汽車、芯業測控和多家知名晶片開發設計企業為代表的「高端新質生產力」產業群；
- 以聯合生命為代表的「大健康」產業群；及
- 以中國工商銀行股份有限公司(「**工商銀行**」)、桔子數科、奇富科技為代表的「跨境金融服務與創新」。

業務回顧及展望(續)

中國內地物業市場(續)

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

值得一提的是，園區內其中一名主要租戶為某跨境電商龍頭企業，該企業已在創新方第一期租賃六層辦公空間，設立其全球跨境電商總部，約1,500名員工於此辦公及生活，而該項目於全面出租時，預期其僱員人數將擴大至超過3,000人，成功在創新方構建具有群聚效應的產業生態圈。於本年報日期，約96%的辦公室單位已經出租，約有2,800人於此辦公。麗豐集團亦已將創新方第一期餘下未出售的文化工作室單位出租予入駐企業僱員。上述的創新營運模式不僅能有效啟動商業區的客流量，更可透過吸引優質企業，實現商業結構的持續優化及升級。

於本年報日期，創新方第一期之商業區正進行招租，約有85%已經出租，而主要租戶包括「橫琴國家地理探險家中心」、喜茶、瑞幸咖啡、麥當勞、口袋屋蹦床公園、銀鵬卡丁運動中心、銀鵬數字運動館、十萬雪極滑雪中心、蠔大仙、華潤萬家LIFE及聯合生命。工商銀行亦向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。此外，創新方第一期之另外四個零售單位已分別於二零二四年十二月、二零二五年二月、二零二五年七月及二零二五年九月售予獨立第三方。

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

麗豐集團於上一份中期業績中表示，有意於未來兩年出售價值約2,000,000,000港元的資產。中山棕櫚彩虹花園餘下住宅單位、零售商舖及停車位，以及橫琴創新方第一期之文化工作室與文化工坊單位的銷售工作正穩步推進。除自上一中期業績以來直至二零二五年十月十四日於日常業務中之待售項目達成約200,000,000港元外，麗豐集團正與一名潛在買家就創新方第二期若干住房大樓進行深入洽談。此洽談將有助達成前述之出售目標，麗豐集團將繼續物色合適資產進行出售，以提升財務狀況。

業務回顧及展望(續)

戲院營運／媒體及娛樂／電影製作及發行

香港票房正處於複雜形勢。挑戰包括因串流平台及其他電子娛樂興起令消費者習慣重大轉變，導致戲院入座率下降，拖累戲院收入。此外，行業仍面臨租金及經營成本高企，以及本地及外國賣座鉅片缺乏而影響戲院入座率之情況。雖然二零二四年有兩部破票房紀錄之本地製作影片：歷來最賣座的港產片《破·地獄》及《九龍城寨之圍城》，為市場注入期待已久之動力，但形勢依然挑戰重重，持續影響香港戲院之營運表現。

面臨現行市況及經濟不明朗下，本財政年度內香港大量戲院結業，包括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」）MCL Cinemas Plus+ 荷里活戲院及康怡戲院。有見及此，香港政府推出支援措施，包括「全港戲院日」及「10.1半價睇好戲」藉以提振票房收入，以及電影發展基金，務求提升本地製作影片之質素及數量。豐德麗集團已整合其資源並善用其品牌，加強戲院的營運能力。縱使環境充滿挑戰，但憑藉相對穩健之入座率，豐德麗集團戲院營運之收益仍能略為上升，同時依然致力密切監察市場狀況，改善整體營運效率。豐德麗集團將積極就戲院營運實行成本優化措施，並採取審慎方式評估未來商機。

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。豐德麗集團將繼續審慎投資於原創優質電影製作。

因應中國內地電視台及在線視頻平台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。預期二零二六年初前後將有一齣新電視劇集上映。

主席報告書

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)

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持續為豐德麗集團提供穩定收入。近期演唱會，包括「*You & Mi*鄭秀文澳門演唱會2025」、「*STEP by STEPHY*鄧麗欣紅館演唱會2025」及「*the SOUNDTRACK of my LIFE*馮允謙演唱會2024」均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草蜢、鄭伊健及Big Four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，豐德麗集團得以穩佔優勢，透過均衡且具協同效應之方式把握娛樂市場之商機。豐德麗集團亦將繼續尋求合作與投資機遇，以促進業務豐富多姿、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

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報告中公佈其擬於未來兩年內實現出售金額8,000,000,000港元(包括麗豐集團之2,000,000,000港元)的資產。除自上一中期業績以來直至二零二五年十月十四日於日常業務過程中實現之約2,200,000,000港元待售項目外，本集團一直就出售資產以改善本集團流動資金提前與潛在買家進行磋商。倘所有該等交易均成功完成，本集團預期將收取所得款項總額約4,500,000,000港元。

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，並與業主重新協商了租約。此舉已見成效，以戲院營運為例，在回顧年度內，因減租及減值撥回而錄得淨收益。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。

於二零二五年七月三十一日，本集團綜合現金及銀行存款為4,338,400,000港元(撇除豐德麗集團及麗豐集團則為2,014,300,000港元)及未提取融資為3,791,400,000港元(撇除豐德麗集團及麗豐集團則為1,199,600,000港元)。於二零二五年七月三十一日淨債權比率約為91%(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58%。

業務回顧及展望(續)

其他業務最新資料(續)

於二零二五年七月三十一日，本集團之資本資源總額(撇除豐德麗集團及麗豐集團)約為3,213,900,000港元，包括現金及銀行結餘約2,014,300,000港元及未提取銀行融資約1,199,600,000港元，而二零二五年七月三十一日，本集團於一年內到期之銀行貸款(撇除豐德麗集團及麗豐集團)約為6,117,500,000港元。該6,117,500,000港元中，本集團已成功再融資3,060,000,000港元，作為於二零二五年九月三十日完成之長沙灣廣場銀團貸款3,457,000,000港元之一部分，為期五年。本集團將就提前辦理其貸款再融資繼續採取審慎方法。

未償還有擔保票據493,000,000美元將於二零二六年七月到期。本集團正積極檢討其財務狀況，並將考慮市場上所有可行方案，以解決尚未償還負債。

致謝

回顧本財政年度，本人謹此向董事會同寅、高級管理團隊、我們的合作夥伴以及於本年度曾經與我們合作之所有人士之忠誠、支持及卓越之團隊合作致以衷心感謝。

本人亦謹此向於二零二五年三月一日退任董事會之劉樹仁先生於其任內對本公司作出之寶貴貢獻致以謝意。

本人堅信，在我們員工的共同努力下及在所有持份者的支持下，我們將繼續引領本集團審慎及持續向前邁進。

主席

林建岳

香港

二零二五年十月二十四日

管理層討論及分析

物業組合組成

於二零二五年七月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約為8,000,000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。

於二零二五年七月三十一日，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	1,468	1,216	—	—	—	2,684	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	316	151	871	—	—	1,338	588
已落成待售物業	91	232	214	24	—	561	1,945
小計	1,875	1,599	1,630	24	—	5,128	4,176
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	35	28	—	198	49
小計	720	1,092	760	297	16	2,885	1,635
本集團應佔總建築面積	2,595	2,691	2,390	321	16	8,013	5,811

附註：

1. 於二零二五年七月三十一日，麗豐為本公司擁有55.08%權益之附屬公司。
2. 已落成及產生租金之物業。
3. 所有在建中之物業。

物業投資

租金收入

於回顧年度內，本集團的租賃業務錄得營業額1,201,200,000港元(二零二四年：1,264,200,000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441,100,000港元、39,200,000港元及720,900,000港元。

本集團主要投資物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度		百分比變動	年末出租率	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元		二零二五年 %	二零二四年 %
香港					
長沙灣廣場	259.6	284.6	-8.8	90.3	96.9
銅鑼灣廣場二期	125.2	130.7	-4.2	89.5	89.7
麗新商業中心	49.2	51.4	-4.3	93.0	98.9
其他	7.1	5.7	+24.6		
小計：	441.1	472.4	-6.6		
英國倫敦					
Leadenhall Street 107號	12.3	12.1	+1.7	54.7	47.8
Leadenhall Street 100號	26.9	64.7	-58.4	0.0	100.0
Leadenhall Street 106號	—	0.9	-100.0	0.0	0.0
小計：	39.2	77.7	-49.5		
中國內地					
上海					
上海香港廣場	250.6	271.3	-7.6	零售：94.8 辦公室：85.1	零售：92.7 辦公室：90.3
上海五月花生活廣場	38.1	41.0	-7.1	零售：98.2	零售：99.6
上海凱欣豪園	11.1	17.4	-36.2	100.0	100.0
上海麗豐天際中心	59.9	49.2	+21.7	零售：94.3 辦公室：61.8	零售：83.9 辦公室：45.6
廣州					
廣州五月花商業廣場	92.7	93.1	-0.4	零售：98.7 辦公室：100.0	零售：94.1 辦公室：100.0
廣州富邦廣場	21.4	22.2	-3.6	99.0	95.0
廣州麗豐中心	118.5	122.5	-3.3	零售：100.0 辦公室：88.0'	零售：100.0 辦公室：90.6'
廣州麗豐國際中心	65.7	43.0	+52.8	零售：99.0 辦公室：66.0	零售：99.0 辦公室：52.9

管理層討論及分析

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)

	截至七月三十一日止年度		百分比變動	年末出租率	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元		二零二五年 %	二零二四年 %
中山 中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	4.5	5.0	-10.0	零售：82.3 ¹	零售：83.5 ¹
橫琴 橫琴創新方第一期	19.8	13.7	+44.5	零售：85.1 ²	零售：81.3 ²
其他	38.6	35.7	+8.1		
小計：	720.9	714.1	+1.0		
總計：	1,201.2	1,264.2	-5.0		
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) 藍塘傲 ⁴ (50%基準)	114.5 3.0	114.4 21.6	+0.1 -86.1	97.7 不適用	95.9 82.0
總計：	117.5	136.0	-13.6		

附註：

1. 不包括自用面積。
2. 包括文化景點面積。
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。截至二零二五年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約229,000,000港元(二零二四年：228,900,000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。截至二零二五年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約5,900,000港元(二零二四年：43,100,000港元)。

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：

	截至二零二五年七月三十一日止年度			截至二零二四年七月三十一日止年度		
	本集團 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)
香港						
長沙灣廣場	100%			100%		
商業		119.0	233,807		131.8	233,807
辦公室		122.0	409,896		133.4	409,896
停車位		18.6	不適用		19.4	不適用
小計：		259.6	643,703		284.6	643,703
銅鑼灣廣場二期	100%			100%		
商業		81.2	109,770		82.5	109,770
辦公室		38.3	96,268		42.8	96,268
停車位		5.7	不適用		5.4	不適用
小計：		125.2	206,038		130.7	206,038
麗新商業中心	100%			100%		
商業		23.6	95,063		23.7	95,063
辦公室		5.0	74,181		5.7	74,181
停車位		20.6	不適用		22.0	不適用
小計：		49.2	169,244		51.4	169,244
其他		7.1	15,951		5.7	15,951
小計：		441.1	1,034,936		472.4	1,034,936
英國倫敦						
Leadenhall Street 107 號	100%			100%		
商業		3.8	48,182		3.1	48,182
辦公室		8.5	98,424		9.0	98,424
小計：		12.3	146,606		12.1	146,606
Leadenhall Street 100 號	100%			100%		
辦公室		26.9	177,700		64.7	177,700
Leadenhall Street 106 號	100%			100%		
商業		—	3,540		0.1	3,540
辦公室		—	16,384		0.8	16,384
小計：		—	19,924		0.9	19,924
小計：		39.2	344,230		77.7	344,230

管理層討論及分析

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)

	截至二零二五年七月三十一日止年度			截至二零二四年七月三十一日止年度		
	本集團 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)
中國內地						
上海						
上海香港廣場	55.08%			55.08%		
零售		156.3	468,434		168.5	468,434
辦公室		88.4	362,096		97.3	362,096
停車位		5.9	不適用		5.5	不適用
小計：		250.6	830,530		271.3	830,530
上海五月花生活廣場	55.08%			55.08%		
零售		33.7	320,314		36.4	320,314
停車位		4.4	不適用		4.6	不適用
小計：		38.1	320,314		41.0	320,314
上海凱欣豪園	52.33%			52.33%		
零售		9.5	82,062		16.2	82,062
停車位		1.6	不適用		1.2	不適用
小計：		11.1	82,062		17.4	82,062
上海麗豐天際中心	55.08%			55.08%		
零售		8.1	92,226		6.4	92,226
辦公室		49.4	634,839		41.2	634,839
停車位		2.4	不適用		1.6	不適用
小計：		59.9	727,065		49.2	727,065

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)

	截至二零二五年七月三十一日止年度			截至二零二四年七月三十一日止年度		
	本集團 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)
廣州						
廣州五月花商業廣場	55.08%			55.08%		
零售		79.0	357,424		81.3	357,424
辦公室		10.5	79,431		8.5	79,431
停車位		3.2	不適用		3.3	不適用
小計：		92.7	436,855		93.1	436,855
廣州富邦廣場	55.08%			55.08%		
零售		21.4	182,344		22.2	182,344
廣州麗豐中心	55.08%			55.08%		
零售		17.3	112,292		16.8	112,292
辦公室		95.1	625,821		99.2	625,821
停車位		6.1	不適用		6.5	不適用
小計：		118.5	738,113		122.5	738,113
廣州麗豐國際中心	55.08%			55.08%		
零售		16.2	109,320		9.6	109,320
辦公室		45.2	505,301		30.6	505,301
停車位		4.3	不適用		2.8	不適用
小計：		65.7	614,621		43.0	614,621
中山						
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	55.08%			55.08%		
零售 ¹		4.5	148,106		5.0	148,106
橫琴						
創新方第一期 [#]	64.06% ²			64.06% ²		
商業 ³		19.8	997,085 ³		13.7	1,006,091 ³
其他		38.6	不適用		35.7	不適用
小計：		720.9	5,077,095		714.1	5,086,101
總計：		1,201.2	6,456,261		1,264.2	6,465,267

管理層討論及分析

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)

	截至二零二五年七月三十一日止年度			截至二零二四年七月三十一日止年度		
	本集團 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)
合營公司項目所得租金收入						
香港						
中國建設銀行大廈 ⁴ (50%基準)	50%			50%		
辦公室		113.9	114,603 ⁵		113.9	114,603 ⁵
停車位		0.6	不適用		0.5	不適用
小計：		114.5	114,603		114.4	114,603
藍塘傲 ⁶ (50%基準)	50%			50%		
商業		0.2	-		14.1	47,067 ⁷
住宅單位 ⁸		1.9	2,052 ⁹		3.9	11,447 ⁹
停車位		0.9	不適用		3.6	不適用
小計：		3.0	2,052		21.6	58,514
總計：		117.5	116,655		136.0	173,117

附註：

- # 不包括辦公室單位及文化工作坊單位。截至二零二五年七月三十一日止年度，「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173,274平方呎的文化工作坊單位已大致租出，出租率分別約為90%及92%，為「其他收入及收益」帶來總額分別約11,400,000港元及4,500,000港元。
1. 不包括自用面積。
 2. 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。於二零二五年七月三十一日，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。
 3. 包括文化景點面積(自用面積)，於二零二五年七月三十一日總建築面積約為384,759平方呎。來自文化景點面積收益於來自本集團主題公園營運之營業額項下確認。
 4. 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。截至二零二五年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約229,000,000港元(二零二四年：228,900,000港元)。
 5. 本集團應佔建築面積。總建築面積為229,206平方呎。
 6. 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。截至二零二五年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約5,900,000港元(二零二四年：43,100,000港元)。
 7. 本集團應佔建築面積。總建築面積為94,133平方呎。
 8. 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。
 9. 本集團應佔銷售面積。總銷售面積為4,104(二零二四年：22,893)平方呎。

物業投資(續)

租金收入(續)

於回顧年度內，英鎊平均匯率較上個財政年度升值約3.3%。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年度內減少約51.2%。倫敦投資組合截至二零二五年七月三十一日止年度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	12,256	12,086	+1.4	1,198	1,221	-1.9
Leadenhall Street 100號	26,944	64,704	-58.4	2,634	6,536	-59.7
Leadenhall Street 106號	-	869	-100.0	-	88	-100.0
總計：	39,200	77,659	-49.5	3,832	7,845	-51.2

主要投資物業之回顧

香港物業(除另有指明外，擁有100%權益)

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。



• 長沙灣廣場

管理層討論及分析

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

香港物業(除另有指明外，擁有100%權益)(續)

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。

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)。

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。



• 銅鑼灣廣場二期



• 麗新商業中心

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

海外物業(除另有指明外，擁有100%權益)

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。於二零二五年七月底之出租率約54.7%。

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。

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。

本集團現正評估Leadenhall Street物業的各項方案，以優化本集團之價值。



• 倫敦Leadenhall Street 107號



• 倫敦Leadenhall Street 100號



• 倫敦Leadenhall Street 106號

管理層討論及分析

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

中國內地物業(除另有指明外，麗豐集團擁有100%權益)

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。截至本年報日期，主要租戶包括Apple專門店、Tiffany、Genesis Motor、Tasaki及Swarovski等。

上海五月花生活廣場

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

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)。

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

中國內地物業(除另有指明外，麗豐集團擁有100%權益)(續)

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。於本年報日期，分別約有94%及62%之商業及辦公室面積已落實租約。

廣州五月花商業廣場

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

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

廣州富邦廣場

廣州富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。此乃綜合用途物業，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)。

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。於本年報日期，分別約有100%及70%之商業及辦公室面積已落實租約。

管理層討論及分析

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

中國內地物業(除另有指明外，麗豐集團擁有100%權益)(續)

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(「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。

麗豐集團之橫琴創新方項目已成功構建專注於「跨境電商產業與生態圈」和「文旅會展商貿產業」之雙核心發展，匯集跨境電商產業、新科技產業、大健康產業、主題樂園、橫琴哈羅禮德學校、橫琴凱悅酒店、購物中心、多功能場館及跨境交通等配套於一體，全面營運使用中。



• 琴澳跨境電商產業園(創新方)

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

中國內地物業(除另有指明外，麗豐集團擁有100%權益)(續)

橫琴創新方(續)

第一期

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

- 以圓通集團大灣區總部、映宇宙、TOPTOY、名創優品、泰陌、百度網盤、三六零、交個朋友控股、發現澳門、卡斯國際、安駿物流等為代表的「跨境電商及互聯網」產業群；
- 以凌煙閣、拓竹科技、一微半導體、理想汽車、芯業測控和多家知名晶片開發設計企業為代表的「高端新質生產力」產業群；
- 以聯合生命為代表的「大健康」產業群；及
- 以工商銀行、桔子數科、奇富科技為代表的「跨境金融服務與創新」。

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

值得一提的是，園區內其中一名主要租戶為某跨境電商龍頭企業，該企業已在創新方第一期租賃六層辦公空間，設立其全球跨境電商總部，約1,500名員工於此辦公及生活，而該項目於全面出租時，預期其僱員人數將擴大至超過3,000人，成功在創新方構建具有群聚效應的產業生態圈。於本年報日期，約96%的辦公室單位已經出租，約有2,800人於此辦公。麗豐集團亦已將創新方第一期餘下未出售的文化工作室單位出租予入駐企業僱員。上述的創新營運模式不僅能有效啟動商業區的客流量，更可透過吸引優質企業，實現商業結構的持續優化及升級。

於本年報日期，創新方第一期之商業區正進行招租，約有85%已經出租，而主要租戶包括「橫琴國家地理探險家中心」、喜茶、瑞幸咖啡、麥當勞、口袋屋蹦床公園、銀鵬卡丁運動中心、銀鵬數字運動館、十萬雪極滑雪中心、蠟大仙、華潤萬家LIFE及聯合生命。工商銀行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。此外，創新方第一期之另外四個零售單位已分別於二零二四年十二月、二零二五年二月、二零二五年七月及二零二五年九月售予獨立第三方。

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。

管理層討論及分析

物業發展

已確認銷售

截至二零二五年七月三十一日止年度，出售物業已確認之營業額為885,000,000港元（二零二四年：1,529,500,000港元）。截至二零二五年七月三十一日止年度，物業銷售營業額之分析載列如下：

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	107	34,313	9,405	322.7
Bal Residence 住宅單位	53	18,203	14,861	270.5
逸理 停車位	2			1.9
其他				0.8
小計				595.9

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	10,076	2,996	27.3
文化工作坊單位	49	65,869	1,467	88.6
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	73	94,313	1,564	135.5
別墅住宅單位	3	6,319	2,393	14.4
上海凱欣豪園 停車位	4			2.5
廣州東風廣場 停車位	5			2.7
廣州東山京士柏 停車位	1			0.4
中山棕櫚彩虹花園 停車位	146			17.7
小計				289.1
總計				885.0

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	3,492	19,588	68.4 ⁵
住宅單位 ⁶	1	1,185	23,723	28.1 ⁷
停車位 ⁸	1			1.0
總計				97.5

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2個及6,984平方呎。
5. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項128,700,000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2個及2,369平方呎。
7. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項54,500,000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。
8. 本集團應佔停車位數目。總已確認停車位數目為1個。

管理層討論及分析

物業發展(續)

已簽約銷售

於二零二五年七月三十一日，本集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售額為256,900,000港元。若計及本集團之合營公司項目，本集團於二零二五年七月三十一日之已簽約但尚未確認之銷售總額為274,400,000港元。於二零二五年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

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	12	4,204	15,092	63.4
尚柏 住宅單位	5	2,407	10,019	24.1
小計				87.5

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	2	2,759	1,559	4.3
別墅住宅單位	1	2,113	2,272	4.8
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	1,074	160.2 ³
中山棕櫚彩虹花園 停車位	1			0.1
小計				169.4
總計				256.9

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) 住宅單位 ⁴	1	713	24,511	17.5 ⁵
總計				17.5

附註：

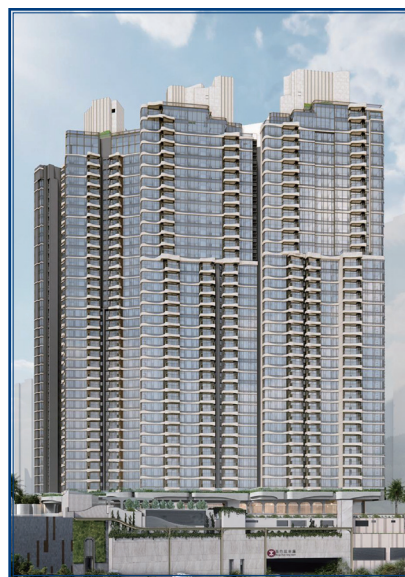
1. 含增值稅。
2. 將確認為營業額下之融資租賃收入。
3. 根據就哈羅校園後續部分與橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校所訂立之合約得出之估計金額。尚未進行任何重大建設，確實之時間及金額將與橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校共同協定。
4. 本集團應佔住宅單位數目及銷售面積。總已簽約住宅單位數目及總銷售面積分別為1個及1,425平方呎。
5. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項29,700,000港元及租金收入5,200,000港元。該等住宅單位提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。



• Bal Residence



• 尚柏



• 激晨的建築師效果圖

管理層討論及分析

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧

香港物業(除另有指明外，擁有100%權益)

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。

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。截至二零二五年十月十四日，本集團已售出154個Bal Residence住宅單位，銷售面積約為53,056平方呎，平均售價約為每平方呎15,149港元。已售出住宅單位之所得款項總額估計為803,800,000港元。於回顧年度售出住宅單位65個，共計333,900,000港元，其中53個單位共計270,500,000港元於本財政年度於收入確認。於二零二五年八月一日至二零二五年十月十四日，進一步售出28個單位。

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。

尚柏之總銷售面積約為36,720平方呎，提供112個住宅單位。全部住宅單位已售罄，絕大部分於回顧年度於收入確認。所得款項總額估計為346,800,000港元，其中322,700,000港元於本財政年度於收入確認。

激晨(前稱黃竹坑站第五期物業發展項目)

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。

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

香港物業(除另有指明外，擁有100%權益)(續)

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。

旭龢道1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、側向支撐及地基工作正在進行中，建築工程預期將於二零二八年第一季度竣工。

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。



• 激晨



• 廣播道79號項目



• 旭龢道1號項目

管理層討論及分析

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

除麗豐集團及本集團分別擁有橫琴創新方第一期之80%及20%權益外，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。於二零二五年七月三十一日，所有住宅單位及30個停車位已售出。於二零二五年七月三十一日，該發展項目之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。於二零二五年七月三十一日，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。於回顧年度內，四個停車位之銷售貢獻麗豐集團營業額2,500,000港元。於二零二五年七月三十一日，該發展項目183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。

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)。於回顧年度內，一個停車位之銷售貢獻麗豐集團營業額400,000港元。於二零二五年七月三十一日，該發展項目之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。於二零二五年七月三十一日，該發展項目之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。

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

於二零二五年七月三十一日，該發展項目之已落成待售單位(包括住宅單位及商業單位)之面積約為160,100平方呎，提供2,517個停車位。

麗豐集團於該項目擁有100%權益。

管理層討論及分析

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

第一期

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

於二零二五年七月三十一日，創新方第一期之已落成持作待售物業(包括文化工作室、文化工作坊單位及辦公室單位)之面積約為718,000平方呎。

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。

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。

創新方第二期取得重大進展，尤其是保障性租賃住房大樓。麗豐集團已獲當地政府批准，可將創新方第二期第四至第十一幢大樓發展作保障性租賃用途，成為橫琴首個獲認證為保障性租賃住房大樓的項目。有關措施旨在滿足橫琴商業生態圈日益增長之保障性租賃住房需求，並為此圈提供配套設施。第二幢大樓指定作辦公用途，預計將獲更多的跨境電商租戶進駐。指定作酒店式服務公寓用途的第一幢大樓之建築工程已於二零二五年七月下旬竣工。

於二零二五年七月三十一日，創新方第二期第一幢大樓之已落成持作待售單位之面積約為249,300平方呎。於二零二五年七月三十一日，該發展項目之285個停車位尚未售出。

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。

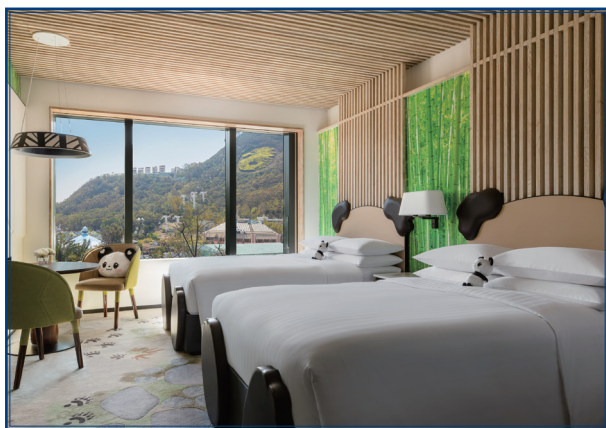
酒店及酒店式服務公寓業務

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。

截至二零二五年七月三十一日止年度，酒店及酒店式服務公寓業務為本集團營業額貢獻1,243,800,000港元(二零二四年：1,191,400,000港元)，增加約4.4%。收入增加主要得益於胡志明市的Caravelle酒店營業額的增長，這歸因於回顧年度內，二零二四年第四季度錄得相對較高出租率及二零二五年第一季度錄得較高之平均每日房價，較上個財政年度皆有增長。



• 海洋公園萬豪酒店



• 海洋公園萬豪酒店
包地天地主題客房



• 海洋公園萬豪酒店 - 兒童泳池

管理層討論及分析

酒店及酒店式服務公寓業務(續)

截至二零二五年七月三十一日止年度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)	年未出租率 (%)
酒店及酒店式服務公寓						
海洋公園萬豪酒店	香港	100%	471	365,974	419.8	76.4
上海雅詩閣淮海路服務公寓	上海	55.08%	307	356,260	99.0	87.1
上海寰星酒店	上海	55.08%	239	143,846	25.5	79.2
珠海橫琴凱悅酒店	橫琴	64.06%	493	610,540	148.5	81.8
Caravelle酒店	胡志明市	26.01%	335	378,225	550.5	62.6
小計：			1,845	1,854,845	1,243.3	
酒店管理費					0.5	
總計：					1,243.8	
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	106.6	78.6

附註：

1. 以100%為基準。
2. 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。

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，為於中國內地、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**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)。

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。其設有**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

餐廳及餐飲產品銷售業務

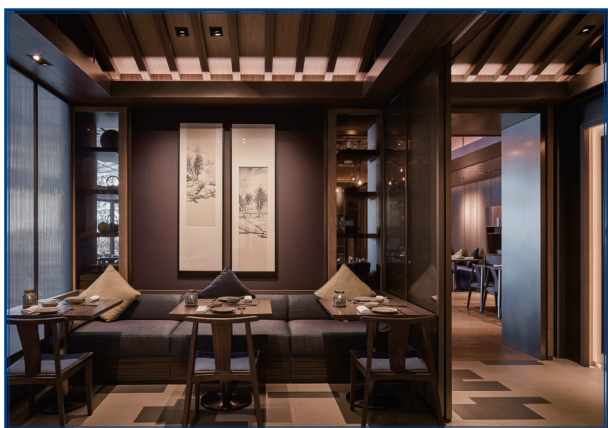
截至二零二五年七月三十一日止年度，餐廳及餐飲產品銷售業務為本集團帶來營業額479,100,000港元，較上個財政年度544,600,000港元大幅減少約12.0%。減少主要由於本地消費趨於疲弱及本地居民外遊消費習慣轉變所致。然而，本集團於回顧年度關閉或整合了某些表現不佳的餐廳，與若干業主重新協商了租約，分部虧損有所減少。於回顧年度內，本集團有4間新餐廳投入營運，即潮小館、OH! MY BREAD (包括OH! MY NOODLE)、唐人館迪拜及Akatsuki。



• 唐人館置地廣場



• Plaisance by Mauro Colagrec



• 南海小館



• 弘文館



• 唐人館迪拜



• Akatsuki

餐廳及餐飲產品銷售業務(續)

截至本年報日期，餐廳業務包括本集團於23間位於香港及中國內地之餐廳、1間位於迪拜之餐廳之權益及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	8½ 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)
	8½ 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 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%	
	bibigo bapsang	香港	68%	
	中國會	香港	17%	
	唐人館迪拜	迪拜	34%	
	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	8½ 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

戲院營運

戲院營運由豐德麗集團管理。截至二零二五年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額445,100,000港元(二零二四年：439,500,000港元)，而分類業績溢利為116,400,000港元(二零二四年：虧損356,100,000港元)。豐德麗集團於回顧年度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(i)使用權資產以及物業、廠房及設備出現減值撥回；(ii)使用權資產以及物業、廠房及設備之折舊減少，因該等資產已於上一個財政年度作出減值虧損撥備；及(iii)成功與業主協商租金減免及租金重整後修訂租賃之收益增加，於回顧年度錄得分部溢利。於本年報日期，豐德麗集團於香港營運十四家戲院，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)	影院數目	座位數目
中國內地		
蘇州Grand寰亞洲立影城	10	1,440
小計	10	1,440
香港		
K11 Art House	12	1,708
Movie Town (包括MX4D影院)	7	1,702
Festival Grand Cinema	8	1,196
MCL AIRSIDE戲院	7	944
MCL The ONE戲院	6	831
MCL數碼港戲院	4	818
MCL德福戲院(包括MX4D影院)	6	789
MCL新都城戲院	6	690
MCL東薈城戲院	4	673
STAR Cinema	6	622
MCL淘大戲院	3	603
MCL長沙灣戲院	4	418
MCL粉嶺戲院	3	285
皇室戲院	3	246
小計	79	11,525
總計	89	12,965

媒體及娛樂

媒體及娛樂業務由豐德麗集團營運。截至二零二五年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額287,900,000港元(二零二四年：387,100,000港元)，而分類業績溢利由上一個財政年度之35,900,000港元增加至42,500,000港元。

娛樂項目管理

於回顧年度內，豐德麗集團舉辦及投資45場(二零二四年：77場)表演，由本地及亞洲知名藝人(包括鄭秀文、林峯、草蜢、鄭伊健、馮允謙、五月天、鄧麗欣、雲浩影、陳凱詠、Dear Jane、蔡琴、艾粒、YEAHS及趙傳)演出。

音樂製作、發行及出版

於回顧年度內，豐德麗集團發行19張(二零二四年：14張)專輯，包括梅艷芳、張國榮、陳奕迅、鄭伊健、鄭秀文、楊千嬅、馮允謙、陳健安、鄧麗欣、雲浩影、陳毅燊及YEAHS。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13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。截至二零二五年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額46,600,000港元(二零二四年：341,000,000港元)，而分類業績虧損增加至52,000,000港元(二零二四年：虧損21,900,000港元)。

於回顧年度內，豐德麗集團製作／投資之合共7部(二零二四年：3部)電影及零部(二零二四年：3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》、《志願軍：存亡之戰》及《陽光照耀青春裏》。豐德麗集團亦發行了46部(二零二四年：42部)電影，其中具知名度的包括《破·地獄》、《帝國驕雄II》、《變形金剛初始篇》及《哪吒之魔童鬧海》。

管理層討論及分析

於合營公司之權益

截至二零二五年七月三十一日止年度，本集團應佔合營公司之虧損為1,130,100,000港元，相較於上個財政年度則為796,300,000港元。虧損增加主要由於於回顧年度內錄得公平值虧損及物業減值虧損。

	截至七月三十一日止年度	
	二零二五年 (百萬港元)	二零二四年 (百萬港元)
重估虧損	(750.0)	(598.2)
經營虧損	(380.1)	(198.1)
合營公司之虧損	(1,130.1)	(796.3)

流動資金及財務資源

於二零二五年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別約為4,338,400,000港元及3,791,400,000港元。本集團持有之現金及銀行結餘中約50%以港元及美元列值，而約34%則以人民幣列值。於二零二五年七月三十一日，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2,014,300,000港元及1,199,600,000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。

於二零二五年七月三十一日，本集團之銀行貸款約為20,821,400,000港元、有擔保票據約為4,259,600,000港元及其他貸款約為296,700,000港元。於二零二五年七月三十一日，20,821,400,000港元之銀行貸款之到期日分佈如下：10,383,700,000港元須於一年內償還、2,759,400,000港元須於第二年償還、4,760,700,000港元須於第三至第五年償還及2,917,600,000港元須於第五年後償還。於報告期後，本集團成功再融資其一筆原定於二零二五年十月到期之銀行融資，並已自20名現有貸款方取得銀團銀行貸款融資3,457,000,000港元，為期五年，最終到期日為二零三零年九月三十日。於二零二五年七月三十一日，該再融資涵蓋本集團流動負債項下銀行貸款3,060,000,000港元。本集團亦已將一筆57,000,000英鎊(相等於591,000,000港元)之雙邊銀行貸款之期限延長六個月至二零二六年三月三十一日。本公司管理層認為，基於本集團與各銀行之關係及其成功再融資貸款之歷史記錄，本集團將能夠於其銀行貸款到期時再融資其銀行貸款並於有需要時取得新貸款融資。

流動資金及財務資源(續)

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(「聯交所」)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。本集團亦與金融機構訂立利率掉期協議，以對沖若干銀行貸款之利率風險。

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91%。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58%。

於二零二五年七月三十一日，賬面值約為32,637,100,000港元之若干投資物業、賬面值約為7,581,900,000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1,462,200,000港元之若干已落成待售物業、賬面值約為4,224,800,000港元之若干發展中物業及約為842,200,000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主要以歐元及越南盾列值，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。

任何出售資產之所得款項將進一步改善本集團之財務狀況及流動資金。

管理層討論及分析

或然負債

本集團於報告期末之或然負債詳情載於財務報表附註45。

僱員及薪酬政策

於二零二五年七月三十一日，本集團合共僱用約3,600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。

財務資料概要

以下為本集團過往五個財政年度之業績、資產、負債及非控股權益之概要。

業績

	截至七月三十一日止年度				
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
營業額	4,898,615	5,998,861	4,901,537	5,093,703	5,986,752
除稅前虧損	(3,081,996)	(3,728,347)	(3,493,939)	(2,060,754)	(2,401,379)
稅項	(47,351)	(396,271)	59,227	(262,831)	(255,806)
年度虧損	(3,129,347)	(4,124,618)	(3,434,712)	(2,323,585)	(2,657,185)
應佔：					
本公司擁有人	(2,874,333)	(3,674,693)	(2,965,960)	(1,966,921)	(2,088,090)
非控股權益	(255,014)	(449,925)	(468,752)	(356,664)	(569,095)
	(3,129,347)	(4,124,618)	(3,434,712)	(2,323,585)	(2,657,185)

財務資料概要

資產、負債及非控股權益

	於七月三十一日				
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
物業、廠房及設備	5,236,910	5,489,953	5,987,057	6,645,739	7,464,101
使用權資產	3,578,075	3,807,084	4,501,872	4,922,940	5,306,475
投資物業	34,315,212	34,677,018	35,751,721	37,168,222	37,035,152
電影版權	19,144	22,092	24,366	19,162	15,109
電影及電視節目產品	60,784	61,431	61,059	61,174	54,838
音樂版權	—	—	—	663	3,124
商譽	232,961	219,792	221,977	207,792	274,423
其他無形資產	114,340	108,146	109,630	132,883	150,853
於聯營公司之投資	396,712	365,467	323,694	236,613	217,163
於合營公司之投資	4,804,796	6,131,952	6,807,047	6,826,143	7,124,459
按公平值計入其他全面收益之財務資產	114,038	105,248	1,690,582	1,710,095	1,689,200
按公平值計入損益之財務資產 (分類為非流動資產)	690,108	861,169	895,902	906,513	1,041,480
衍生金融工具(分類為非流動資產)	—	6,537	—	—	191
應收賬款(分類為非流動資產)	507,744	489,237	477,974	493,643	526,687
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產 (分類為非流動資產)	159,665	216,428	595,936	721,772	275,008
遞延稅項資產	241	1,945	1,858	2,118	2,147
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款 (分類為非流動資產)	101,922	88,326	109,247	79,305	55,105
流動資產	13,895,649	14,769,745	16,410,094	20,760,857	21,802,583
資產總值	64,228,301	67,421,570	73,970,016	80,895,634	83,038,098
流動負債	(18,401,884)	(6,538,849)	(11,120,774)	(12,498,726)	(8,851,869)
租賃負債(分類為非流動負債)	(524,346)	(643,278)	(838,618)	(974,959)	(1,103,892)
銀行貸款(分類為非流動負債)	(10,437,690)	(18,228,586)	(15,343,543)	(15,836,626)	(15,661,477)
其他貸款(分類為非流動負債)	—	(290,055)	(284,006)	(281,152)	(277,398)
有擔保票據(分類為非流動負債)	(382,438)	(4,232,145)	(4,263,654)	(4,281,877)	(7,692,495)
衍生金融工具(分類為非流動負債)	(17,802)	—	—	—	(8,965)
遞延稅項負債	(3,958,713)	(4,059,607)	(4,152,881)	(4,865,562)	(5,256,477)
其他應付款項及應付費用(分類為非流動負債)	(907,350)	(899,114)	(909,044)	(967,835)	(1,001,169)
已收長期按金	(211,641)	(222,356)	(195,670)	(201,397)	(199,653)
負債總值	(34,841,864)	(35,113,990)	(37,108,190)	(39,908,134)	(40,053,395)
非控股權益	(6,266,622)	(6,497,453)	(7,078,232)	(8,193,203)	(8,835,389)
本公司擁有人應佔資產淨值	23,119,815	25,810,127	29,783,594	32,794,297	34,149,314

主要物業詳情

已落成租賃物業

於二零二五年七月三十一日

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

已落成租賃物業(續)

於二零二五年七月三十一日

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 ¹	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 ¹	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 ¹	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

已落成租賃物業(續)

於二零二五年七月三十一日

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)	
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

主要物業詳情

已落成租賃物業(續)

於二零二五年七月三十一日

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)	
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 二零七五年三月三十日 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)	638,773 ³	-	-	638,773 ³	1,181
橫琴主要已落成租賃物業小計：				638,773	-	-	638,773	1,181
中國內地主要已落成租賃物業小計：				1,667,897	1,215,884	-	2,883,781	2,012
主要已落成租賃物業總計：				2,158,259	2,203,340	15,660	4,377,259	3,000

附註：

1. 建築內部面積。
2. 於二零二五年七月三十一日，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. 包括文化景點面積。

已落成酒店物業及酒店式服務公寓

於二零二五年七月三十一日

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 (平方米)	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

發展中物業

於二零二五年七月三十一日

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)					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)	
香港											
濠晨(前稱為黃竹坑項目)	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號項目	香港島半山旭龔道1號	100%	挖掘、側向支撐以及地基工作進行中	二零二八年第一季度	11,044	-	-	-	55,216	55,216	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 ¹
香港主要發展中物業小計：						-	-	-	268,838	268,838	137

發展中物業(續)

於二零二五年七月三十一日

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	工程進度	概約土地 面積 (平方呎)	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	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	315,867 ²	150,846	870,628	-	1,337,341	588
中國內地主要發展中物業小計：					315,867	150,846	870,628	-	1,337,341	588
主要發展中物業總計：					315,867	150,846	870,628	268,838	1,606,179	725

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平方呎之面積。

主要物業詳情

已落成待售物業

於二零二五年七月三十一日

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	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	酒店式 服務公寓	住宅	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
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%	-	-	-	1,055	1,055	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	-	-	15,762	23,268	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%	-	-	-	2,407	2,407	-
香港主要已落成待售物業小計：			29,943	-	-	24,270	54,213	49

已落成待售物業(續)

於二零二五年七月三十一日

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	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	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								
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 大統路與芷江西路之交匯處	55.08%	-	-	-	-	-	252
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	52.33%	-	-	-	-	-	96
上海主要已落成待售物業小計：			-	-	-	-	-	355
廣州								
東風廣場第五期	越秀區東風東路787號	55.08%	-	-	-	-	-	2
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：			-	-	-	-	-	47
中山								
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	55.08%	90,529	-	-	15,839	106,368	1,386
中山主要已落成待售物業小計：			90,529	-	-	15,839	106,368	1,386
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	111,006	12,072	459,978	-
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%	-	-	137,303	-	137,303	157
橫琴主要已落成待售物業小計：			-	336,900	248,309	12,072	597,281	157
中國內地主要已落成待售物業小計：			90,529	336,900	248,309	27,911	703,649	1,945
主要已落成待售物業總計：			120,472	336,900	248,309	52,181	757,862	1,994

環境、社會及管治報告書

關於本報告書

本公司欣然刊發其年度環境、社會及管治報告書，當中根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板證券上市規則附錄C2中所載之《環境、社會及管治報告守則》概述本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)在環境、社會及管治方面之管理方針、策略及表現。為應對環境、社會及管治報告準則的未來更新，本報告書考慮了聯交所《環境、社會及管治報告守則》D部分氣候相關披露所載之氣候相關披露指引。本報告書遵循聯交所《環境、社會及管治報告守則》所列之四項匯報原則，包括報告披露及歷史數據比較的重要性、量化、平衡及一致性。我們亦按照聯合國可持續發展目標列出我們的策略及措施。在17個可持續發展目標中，我們選定了九個與我們業務狀況關聯性最高的目標並在本報告書相關章節內列出我們在該範疇所作的貢獻。

除非另有指明，本報告書涵蓋本集團二零二四年八月一日至二零二五年七月三十一日在環境、社會及管治管理及表現。本報告書之匯報範圍涵蓋本集團於香港、中國內地及英國之物業投資、物業發展以及酒店、餐廳、戲院、媒體及娛樂業務投資及營運下之物業。有關匯報範圍內具體物業之進一步詳情，請參閱「環境表現摘要」一節。本報告書已獲本公司管理團隊及董事會批准。

環境、社會及管治治理

董事會聲明

本集團深明應對重大環境、社會及管治議題是為業務達致長遠成功奠定基礎的關鍵。董事會就審批重大環境、社會及管治報告、確定重大環境、社會及管治議題(包括與業務營運有關的重大環境、社會及管治風險)的優先次序，並加以監督以及將其融入本集團環境、社會及管治策略、政策、程序及措施中承擔責任。

董事會已委任本公司執行委員會(「委員會」)評估相關重大環境、社會及管治議題之管理及執行成效，當中包括評估目的及目標的實現情況。委員會亦安排定期向董事會進行匯報，以協助董事會監督及檢討重大環境、社會及管治議題、相關業務風險以及環境、社會及管治政策、程序及舉措的進展及執行。本集團的環境目標已獲董事會批准，並將由委員會每年檢討。鑒於本集團擁有多元化的業務組合，各業務部門負責定期向委員會報告其本身的表現及重大環境、社會及管治的議題。重大環境、社會及管治議題(包括氣候風險)已納入本集團的企業風險管理架構。本集團系統性地評估環境、社會及管治相關風險、制定減低風險計劃，並定期向審核委員會及董事會提供最新資料，作為更廣泛的企業風險管理流程的一部分，建立環境、社會及管治管理韌性。有關風險管理的更多詳情，請參閱本年報的企業管治報告書「風險管理及內部監控」一節。

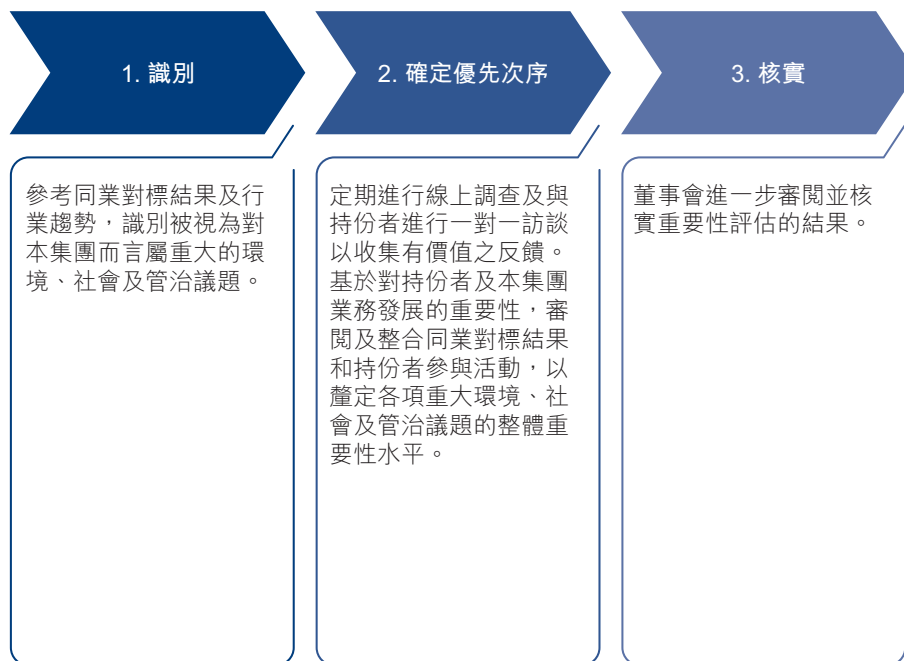
環境、社會及管治治理(續)

持份者參與

本集團致力透過不同溝通渠道獲取持份者的意見，並以此為基礎優化我們的可持續發展計劃，從而建立與持份者之深厚關係及創造最大價值。本集團旨在識別並評估各項環境、社會及管治議題之重要性，確保重大環境、社會及管治議題優先次序與持份者的期望一致。於報告年度內，本集團進行全面的重要性評估及持份者溝通，包括與高級管理層進行談話，以及向內部及外部持份者發出線上問卷，以識別重大環境、社會及管治議題。經識別之重大環境、社會及管治議題其後會進行匯總、將按年檢討，並由董事會審批以完善整體策略框架。

重要性分析

本集團持續審閱重大環境、社會及管治議題與我們業務發展及持份者的關聯性，從而制定完善的環境、社會及管治管理及策略以達致知情決定。重要性評估步驟載列如下。

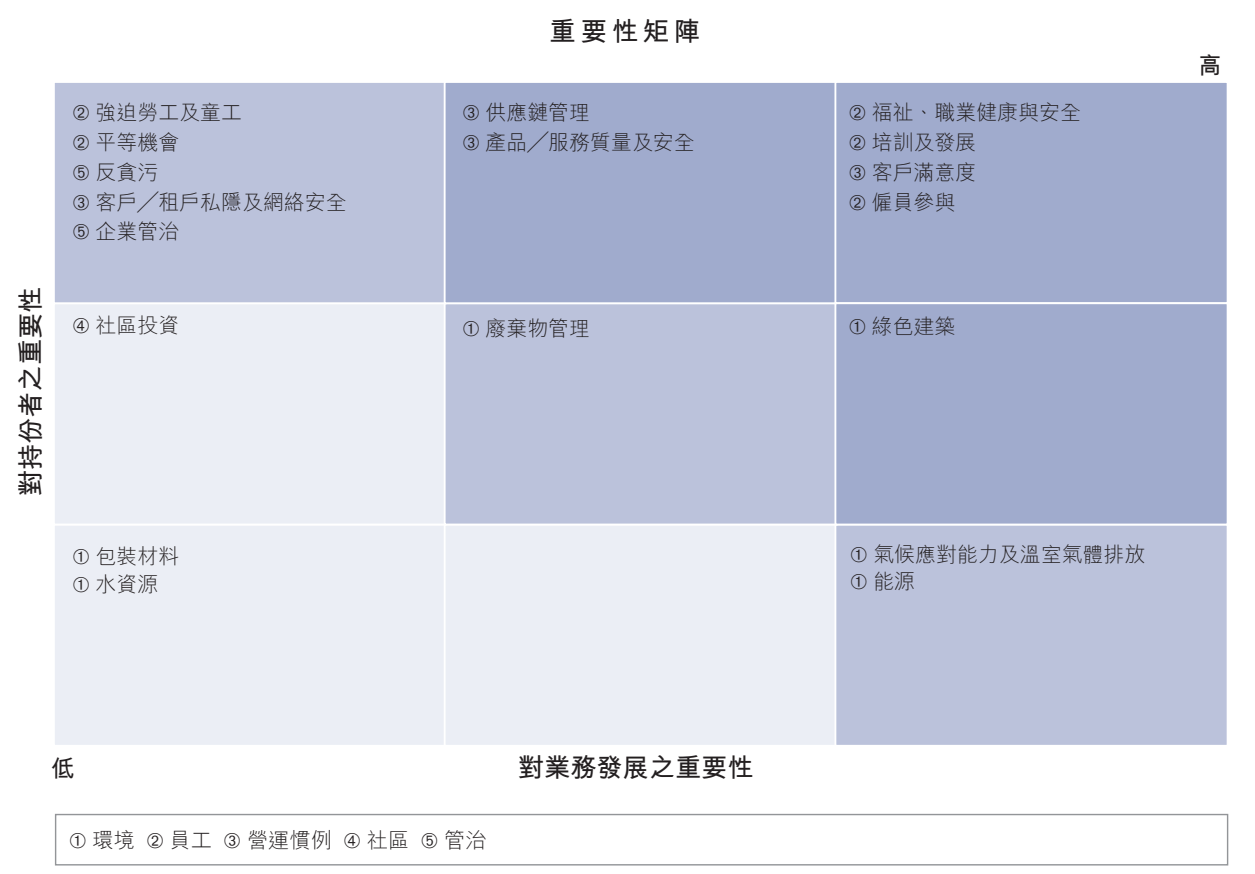


環境、社會及管治報告書

環境、社會及管治治理(續)

重要性分析(續)

於報告年度內，被視為對持份者及本集團而言屬重大的環境、社會及管治議題更新如下。管治已成為一個新的關注範疇，包括經參考行業趨勢及持份者意見重點關注企業管治。從本集團業務發展及其持份者視角，位於矩陣右上角軸的重大環境、社會及管治議題被認為是對本集團業務營運及其持份者最為重要的議題。這顯示該等議題十分重要，應在決策過程中予以優先考慮，以符合持份者期望並提升整體業務表現。



環境、社會及管治治理(續)



誠信及紀律

本集團致力於在業務中維持絕對誠信、公平及紀律標準，希望其僱員根據有關法例及規例嚴格遵守所有規則及程序。任何業務部門在任何情況下均不得出現欺詐或貪污情況，且我們竭力遏止其發生。

我們的員工手冊明確定義「利益」，並概述僱員須遵循之程序，以防止發生任何賄賂、貪污及利益衝突。我們的反欺詐及反貪污政策確保本集團於營運中維持高度誠信、公開及紀律標準。我們亦期望僱員向管理層申報或披露其獲贈的禮物及饋贈，因為有關行為可能被視為可疑及不道德。如發現失當行為，涉事者將面臨被解僱及法律後果。我們定期向所有僱員(包括董事)提供反欺詐及反貪污培訓。餐飲業務方面，我們對供應商實行反貪污規定。我們要求供應商簽署利益聲明，確保他們致力於實踐反貪污。

本集團已為所有業務制定並進行特定培訓，包括中國內地物業業務的反貪污培訓。所有新員工均會於入職培訓中接受反貪污培訓。除內部培訓外，我們亦與政府合作，透過項目公告欄海報及教育視頻等宣傳材料，積極促進反腐倡廉。我們還為員工安排了關於《中華人民共和國(「中國」)反腐敗法》的講座。

於二零二四年，我們為香港物業的辦事處員工及執行董事舉辦誠信培訓工作坊，提升業務誠信標準。除上述培訓計劃外，迎新計劃經參考員工手冊內容亦加入反欺詐及反貪污議題。

此外，本集團亦設有舉報政策作為監控系統，允許僱員及客戶、供應商、債權人及債務人等相關第三方匯報任何關注事項。該政策載列舉報不當行為的提交、審閱和調查方式。本集團將以負責任的態度處理所有舉報，並將公平、妥善地處理舉報人的疑慮。於報告年度內，本集團遵守有關賄賂及反貪污的相關法律法規，香港及中國內地概無發生賄賂、敲詐勒索、欺詐及洗錢等任何重大違規事件。本集團或其僱員亦無發生涉及貪污行為的法律案件。

環境、社會及管治報告書

環境、社會及管治治理(續)

知識產權

為保護所有知識產權，本集團已實施適當之安全保障措施及保密協議。本集團之法律團隊審閱所有業務分部與第三方之所有合作協議及本集團之內部協議，以避免侵權及違約。

於我們的娛樂業務中尊重創作

本集團認可知識產權對發展娛樂業務之重要性。本集團致力於遵從所有相關知識產權法例及規例，包括但不限於第559章《商標條例》、第528章《版權條例》及第544章《防止盜用版權條例》。在使用或引用任何其他創作前，本集團會確保電影、電視節目及音樂製作之監製及其團隊熟悉和明確有關著作權利。在任何違反相關規例及侵權的情況下，本集團將立即採取措施以處理著作權或有關事宜。於報告年度內，概無出現嚴重違反上述法例及規例之情況。

環境



將環境可持續性納入我們的營運

本集團致力於在業務營運中高度重視環境可持續性，並盡量減低對環境的影響。我們已制定完善策略，以應對氣候變化、碳排放、能源消耗、廢棄物產生及耗水量，並將環境考量納入決策過程及日常營運。今年，我們審閱並評估了環境表現，並訂立多項量化目標，以體現本集團對環境保護的承諾。該等目標包括為物業投資業務設定降低能源消耗及溫室氣體排放的具體目標。

我們定期監督環保措施及表現，確保全面遵守所有相關法例及規例^{附註1}。於報告年度內，本集團並未發現任何與環保法例相關的違規事件。

於報告年度內，本集團榮獲由中國上市公司百強高峰論壇組委會、華頓經濟研究院、中國城市發展基金會、澳門綠色低碳產業協會等機構聯合主辦的「ESG卓越獎評選」頒發可持續社區發展綜企貢獻獎，以表彰公司在推動環境、社會及管治實踐及企業可持續發展方面的努力。

附註1：法律法規包括但不限於以下：香港空氣污染管治、水污染管治、廢物處置、噪音管治、《環境影響評估條例》、《廢物處置(化學廢物)(一般)規例》及《包裝、標識及存放化學廢物的工作守則》；以及中國內地《環境保護法》、《大氣污染防治法》、《水污染防治法》、《環境噪聲污染防治法》、《土地管理法》、《建設項目環境保護管理條例》及《固體廢物污染環境防治法》。

環境、社會及管治報告書

環境(續)

氣候應對能力及溫室氣體排放

為提升本集團應對氣候變化的能力並符合新披露要求，我們遵循聯交所《環境、社會及管治報告守則》，其於D部分引進強化氣候相關披露準則。於報告年度內，本集團已委聘外部顧問編製全面的氣候風險評估及情景分析，以識別潛在的氣候風險與機遇，並了解其對本集團運營的影響。

管治

董事會負責監督本集團的氣候相關策略，監察及評估氣候相關風險與機遇的進展，並確保企業策略與可持續發展目標保持一致。本集團每年為董事會提供涵蓋氣候相關風險與機遇的環境、社會及管治培訓議題，使其及時掌握最新的氣候相關議題，並提升其監督氣候相關議題的能力。委員會則負責識別及評估本集團營運預計會面臨的任何氣候相關風險，並向董事會匯報有關氣候法規及行業慣例的最新動態及發展情況。

環境(續)

氣候應對能力及溫室氣體排放(續)

策略及風險管理

於報告期內，本集團開展深入的氣候情景評估，覆蓋位於上海、橫琴、廣州及香港的9項重點資產，以識別氣候相關風險與機遇。評估採用兩種對比情景－綠松色情景及棕色情景，經參考政府間氣候變化專門委員會(「IPCC」)第六次評估報告以及央行與監管機構綠色金融網絡(「NGFS」)所設定的合理未來情景。

	實體風險	轉型風險
綠松色情景	<p>SSP1-2.6</p> <p>全球二氧化碳排放被大幅削減，但速度相對溫和。二零五零年後實現淨零排放目標。截至本世紀末，全球升溫穩定在約1.8°C，與《巴黎協定》目標一致。</p>	<p>NGFS二零五零年淨零</p> <p>通過嚴格氣候政策與創新，將全球升溫限制在1.5°C，並於二零五零年前後實現全球淨零二氧化碳排放。</p>
棕色情景	<p>SSP5-8.5</p> <p>截至二零五零年，二氧化碳排放量幾乎翻倍。世界經濟快速增長，但該增長依賴化石燃料開採與極高能耗生活方式。截至二一零零年，全球平均溫度將升至災難性的4.4°C。</p>	<p>NGFS現行政策</p> <p>僅延續已實施政策，導致較高實體風險。直至二零八零年，排放持續增加，導致升溫約3°C及嚴重實體風險。</p>

由於所用方法需在三個時間範圍(短期(二零二一年至二零四零年)、中期(二零四一年至二零七零年)及長期(二零七一年至二一零零年))上推算該等風險的影響，故我們的評估結果存在不確定性。該不確定性主要源於對氣候模型的依賴－該等模型須就氣候事件的頻率、強度及地理分佈作出多項假設，方能估算未來狀況。

環境、社會及管治報告書

環境(續)

氣候應對能力及溫室氣體排放(續)

策略及風險管理(續)

實體風險

我們的物業面臨颱風、極端降水及洪水、極端高溫及乾旱等潛在實體風險。實體急性風險是指因突發氣候相關事件而造成的即時破壞或損害，而實體慢性風險則涉及由氣候漸變所帶來的長期潛在危害。該等極端天氣事件甚至有可能令財物遭受嚴重破壞並導致經濟損失。詳細結果如下所示。

	風險	潛在影響
急性	極端降水及洪水	<ul style="list-style-type: none">實體基礎設施受損，包括窗戶破裂及屋頂滲漏生產能力受損，供應鏈中斷
	颱風	
慢性	極端高溫	<ul style="list-style-type: none">極端高溫期間，製冷系統運營負荷上升工作場所溫度超過安全閾值，導致員工效率下降空氣質量惡化，粉塵與懸浮顆粒物濃度升高，帶來健康風險
	乾旱	

環境(續)

氣候應對能力及溫室氣體排放(續)

策略及風險管理(續)

實體風險(續)

本集團致力在業務活動中預防並減緩氣候變化的影響。本集團已制定颱風及極端天氣工作安
排指引以規範熱帶氣旋警告及惡劣天氣狀況下的作業流程。本集團亦制定自然災害應急預案，
定期對關鍵機械設備進行檢查，確保其在緊急情況下可正常運作。於颱風來臨前，物業管理
團隊會進行全面排查並落實各項防護措施，包括固定吊船、疏通屋頂排水口及地表渠道、檢
查外牆竹棚架的穩固性。此外，物業管理團隊會確保所有幕牆及窗戶緊閉，以防止因對流風
造成損壞或脫落。

地區 \ 時間範圍	極端降水及洪澇						颱風	極端高溫						乾旱					
	SSP1-2.6			SSP5-8.5			附註2	SSP1-2.6			SSP5-8.5			SSP1-2.6			SSP5-8.5		
	S	M	L	S	M	L		S	M	L	S	M	L	S	M	L	S	M	L
上海																			
橫琴																			
廣州																			
香港																			

時間範圍

S	M	L
---	---	---

短 中 長

風險暴露程度

--	--	--

低 中 高

附註2：考慮到颱風事件的複雜性與不可預測性，本研究採用基於歷史數據方法進行分析。

環境、社會及管治報告書

環境(續)

氣候應對能力及溫室氣體排放(續)

策略及風險管理(續)

轉型風險及機遇

我們的物業面臨與政策及法規、技術、市場及聲譽相關的潛在轉型風險及機遇。

風險及機遇		潛在影響
政策及法規	強制性規定與法規	<ul style="list-style-type: none">• 碳密集型活動因碳排放交易計劃產生財務成本• 因違反法規或未能滿足不斷演變的標準而導致合規風險上升
	溫室氣體排放定價提高	
技術	可再生能源資本投資增加	<ul style="list-style-type: none">• 市場向先進或低碳技術轉變，這正顛覆現有商業模式、資產或競爭力• 實施節能系統和智能樓宇管理以實現顯著的成本節約
市場及聲譽	消費者偏好轉變	<ul style="list-style-type: none">• 隨著經濟向可持續轉型，因消費者偏好轉變、競爭壓力或公眾認知變化而失去客戶、投資者或品牌價值• 因罰款或法律判決造成聲譽損害，導致服務需求下降• 非故意的漂綠行為可能侵蝕持份者信任，並引發監管審查或罰款• 通過積極投身氣候行動，可加強持份者關係

環境(續)

氣候應對能力及溫室氣體排放(續)

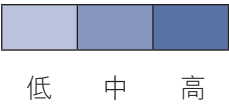
策略及風險管理(續)

轉型風險及機遇(續)

本集團已進一步評估香港及中國內地在NGFS二零五零年淨零與現行政策兩種情景下，於短期、中期及長期的碳價上升幅度。

	短期	中期	長期
情景	相較於二零二五年碳價增加(美元／公噸)		
二零五零年淨零排放			
現行政策			

風險暴露程度



為識別並應對氣候風險，本集團正量化財務影響評估，並制定全面的氣候適應與減緩計劃。本集團已確保將氣候風險納入企業風險管理體系，及將氣候相關考量融入本集團業務發展策略。

指標及目標

於二零二四／二零二五年財政年度，麗新集團檢討其環境表現，並為香港及中國內地的物業投資業務設定集團整體量化目標，旨在降低溫室氣體排放密度及能源消耗強度並將繼續審閱設定的目標。更多詳情將披露於環境、社會及管治報告書。本集團於其營運中配合該減排目標。

目標	基準年	目標年
溫室氣體排放密度	二零二二年	二零三零年
能源強度	二零二二年	二零三零年

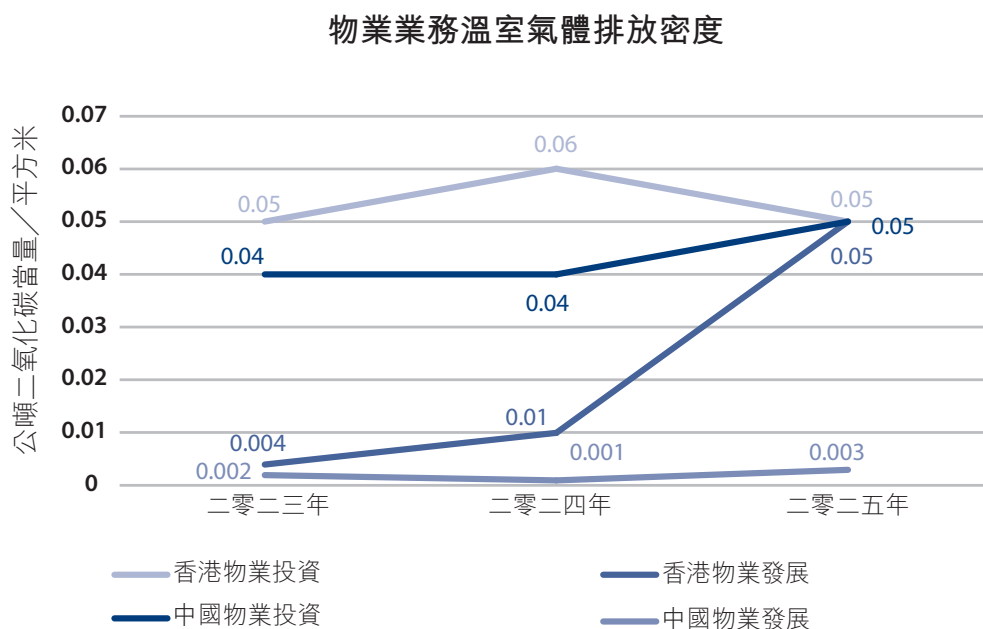
環境、社會及管治報告書

環境(續)

氣候應對能力及溫室氣體排放(續)

指標及目標(續)

本集團物業業務的溫室氣體排放密度如下：



附註：溫室氣體排放密度 = 全年總溫室氣體排放噸數(範疇一及範疇二) / 建築面積(公噸二氧化碳當量 / 平方米)

減少物業發展的廢氣排放

本集團認識到施工項目產生的空氣污染物排放與溫室氣體排放的密切關聯，已採取多種措施旨在控制空氣污染物。為有效減少粉塵排放，本集團要求承建商於建築工地進行車輛運行及材料處理等活動時實施減塵程序。此外，本集團已於發展項目中廣泛採用超低含硫量柴油，顯著降低對空氣污染及氣候變化均有影響的廢氣排放。此舉不單有助於減少有害顆粒物，亦降低燃料燃燒的整體碳足跡。此外，於材料採購過程中，本集團優先選用揮發性有機化合物排放量較低及嚴格遵守《空氣污染管治(揮發性有機化合物)規例》的建築材料，充分體現我們減少空氣污染及溫室氣體排放的決心。

有關在綠色建築及能源方面所推行的減少溫室氣體排放措施的更多詳情，請分別參閱「綠色建築發展及營運」及「能源」章節。

環境(續)

綠色建築發展及營運

本集團一直將探索把可持續性納入發展項目的可能性視為其重要使命。我們遵守有關空氣、噪音及廢水污染的所有適用標準、規則及法規，並密切監督廢棄物處理，致力將可持續發展元素融入樓宇的建設及設計當中。本集團於必要時與綠色建築專家及顧問合作，以就環境可持續建築設計及排放物控制提供技術支持，例如遵守污水排放及廢棄物所需排放許可證訂明的標準。

上海香港廣場綠色建築特色

- 於二零二四年完成冷卻塔升級改造，預計可節約**91**公噸標準煤能源
- 更換空調機組為變頻驅動系統，降低能源消耗
- 於二零二四年獲地方政府發放人民幣**230,200**元專項獎勵，表揚彼等在節能減碳方面的表現
- 進行能源審計，為日後能源改造制定藍本

今年，本集團已與同濟大學達成合作，將針對中國內地物業開展年度能源審計，以制定節能措施。另外，針對在管物業的維修及翻新工程，本集團盡可能使用低揮發性有機化合物環保物料。

本集團致力於在建築工地推廣環境保護及管理。例如，我們要求承建商提交環境管理計劃，該計劃包含識別和評估環境風險並提出有效的緩解措施，以減少施工期間對環境的影響。為確保所有計劃之控制措施落實到位，以應對潛在的環境風險，我們根據計劃定期查看現場表現。此外，我們鼓勵租戶在裝修工程中使用環保建築建材，共同為環境保護作出貢獻，並提升我們的可持續發展實踐。

酒店營運方面，我們致力推進環保行動。例如凱悅集團已制定二零三零年達成環境目標，旨在減少溫室氣體排放、降低食物浪費並推廣負責任採購。為落實涵蓋能源、水及廢棄物的環保行動計劃，珠海橫琴凱悅酒店已成立綠色委員會，每月進行能耗報告，以與上述目標保持一致。

此外，本集團更利用綠色融資推動可持續發展目標的實現，旨在為持份者創造長期價值。香港海洋公園萬豪酒店通過綠色貸款支持實施一系列特色綠色設計，包括綠色屋頂、採用可持續材料及雨水收集系統。

環境、社會及管治報告書

環境(續)

綠色建築發展及營運(續)

綠色金融為本集團提供資源投入可持續發展項目，從而提升企業公信力，並協助我們的物業取得國際認可的綠色建築認證。例如，上海香港廣場正着手申請LEED認證。

本集團致力於提升在管物業的環境表現。為實現這一目標，本集團在整個物業組合中推行國際認可的環境管理體系標準。在可持續發展方面，我們物業組合中的多個物業已成功獲得國際標準化組織認證(「ISO」)及綠色建築認證：

綠色建築認證及ISO認證	物業
香港品質保證局頒發的優秀高效能設計認證 (Excellence in Design for Greater Efficiencies)	中國建設銀行大廈
綠建環評BEAM Plus最終金級認證	香港海洋公園萬豪酒店
ISO 14001:2015環境管理系統	中國建設銀行大廈 廣州五月花商業廣場 廣州富邦廣場 上海香港廣場 橫琴創新方第一期
LEED 2009綠色建築認證—設計及施工： 核心體與外殼評級制度—金級認證	廣州麗豐中心
LEED v4綠色建築認證—設計及施工： 核心體與外殼評級制度—金級認證	上海麗豐天際中心 廣州麗豐國際中心
二星級「綠色建築設計標識」	橫琴創新方第一期 珠海橫琴凱悅酒店
由香港綠色建築議會頒發的零碳就緒建築認證 (第一級改善)	中國建設銀行大廈

此外，中國建設銀行大廈已獲得多項獎項，以認可其環保措施，包括環境運動委員會頒發的減廢證書卓越級別、世界綠色組織頒發的綠色辦公室獎勵計劃證書及環境保護署(「環保署」)頒發的室內空氣質素檢定證書(卓越級)。有關能源、用水及廢棄物管理措施的更多詳情可參閱有關環境章節下之相關分章：即「能源」、「用水」及「廢棄物」。

環境(續)

能源

本集團秉持可持續發展與營運效率並重的理念，高度重視有效的能源管理。我們積極倡導綠色政策及環保措施，致力於在整個營運過程中降低能源消耗。我們持續開發並投資先進節能技術，同時採用本地及國際公認建築設計和施工標準，引領我們邁向低碳營運。

減少物業業務的能源消耗

本集團致力透過積極管理及定期評估降低能源消耗。我們的物業管理團隊每月檢討能源消耗，識別並防止過度耗用，我們致力於優化資源運用，將對環境的影響降至最低。

我們已成功推行多項提升能源效益的措施，以達成能源目標。例如，我們已於香港及中國內地大部分樓宇安裝LED照明並更換舊有燈具，有助於我們顯著降低能耗。隨著銅鑼灣廣場二期外牆霓虹燈招牌系統全面更換為LED招牌箱工程竣工，我們預計每年可顯著減少250,000千瓦時電力消耗。

除了改善照明系統，我們亦對旗下物業使用的冷水機進行了改裝。中國建設銀行大廈維持與「中電源動」的合作，透過安裝「PlantPro」及變頻驅動裝置優化冷水機組。該措施確保物業內暖通空調系統的能源效益大幅提升，導致每年節能135,000千瓦時。今年，中國建設銀行大廈計劃為暖通空調系統的冷凍水泵及冷凝水泵組加裝變頻驅動，估計每年節省約100,000千瓦時。在完成老舊冷水機升級為高效型號後，麗新商業中心已更換高效冷凍水泵及冷凝水泵組，採用先進需求控制系統以降低耗電量，從而強化減排效果並實現運營成本節約。此外，銅鑼灣廣場二期已對冷水機組及樓宇管理系統進行優化，以提升空調系統的運行效率及減少整體電力消耗。

為將電梯能耗降至最低，中國建設銀行大廈已實施週日及公眾假日停運部分電梯的措施，有效減少電力消耗並推動節能。此外，長沙灣廣場正開展電梯改造工程，以提升能效並減少電力消耗，預計於二零二五年完成。

為進一步踐行節能承諾，中國建設銀行大廈已制定節能計劃，並簽署由環境及生態局與機電工程署頒發的《節約章》，旨在持續推進節能措施與能效監測。中國建設銀行大廈獲得環境及生態局頒發的戶外燈光約章鉑金獎，以表彰其節能工作。

環境、社會及管治報告書

環境(續)

能源(續)

減少物業業務的能源消耗(續)

本集團就中國內地物業營運已制定資源與能源管理計劃，以指導節能措施的實施。例如，廣州五月花商業廣場於二零二五年五月完成三台中央空調主機的擴容替換，當月即實現建築內約**93,810**千瓦時的節電量。另外，上海香港廣場完成變頻空調系統的改造安裝，預計將提升整個建築內的能效並顯著降低整體耗電量。基於橫琴政府新推出的節能改造補貼政策，我們正積極規劃改造方案以拓展節能措施。此外，上海香港廣場、廣州五月花商業廣場及廣州富邦廣場已完成公共區域霓虹燈管的全面**LED**節能燈管更換工程。

香港物業加入可再生能源與電動車充電設施	
可再生能源發電： <ul style="list-style-type: none">麗新商業中心安裝太陽能電池板，並繼續向上網電價計劃出售潔淨能源。長沙灣廣場第1期及第2期安裝太陽能電池板。	電動車充電基礎設施： <ul style="list-style-type: none">麗新商業中心及長沙灣廣場安裝電動車充電站，以促進電動車的使用。
成果： <ul style="list-style-type: none">麗新商業中心於二零二四／二五財年生產170,000千瓦時可再生能源，而長沙灣廣場每年生產約356,360千瓦時可再生能源。	成果： <ul style="list-style-type: none">已安裝約40個充電站，於報告年度安裝13個新充電站。

減少餐飲服務的能源使用

所有空調均定期清潔，且閒置時都必須關閉，以避免能源浪費。此外，本集團旗下餐廳正逐步安裝**LED**照明燈具等節能設備，進一步降低能耗。

環境(續)

能源(續)

減少酒店業務的能源消耗

本集團積極於香港及中國內地之酒店推動資源節約。例如，香港海洋公園萬豪酒店參與《戶外燈光約章》及《節能約章》，展示其節能決心。酒店外部亦特設鋁合金塗層，提供遮陽效果並優化室內溫度調節。此外，酒店全面安裝LED燈具，估計每年可省電約**43,200**千瓦時。

在中國內地，由節能委員會監察上海雅詩閣淮海路服務公寓的能源表現，委員會確保無人區域的空調、照明及電腦保持關閉。為鼓勵賓客減少用電，將能源價格上限條款納入長期住宿協議，預計每年可使整體用電量減少**5%**。此外，我們已在公共區域採用LED照明及安裝電控照明燈具，以減少不必要的照明。於二零二四年，所有通風機組加裝定時器，運行**12**小時後自動關閉**12**小時。在確保所有客房充分換氣的同時，每年可節省約**144,540**千瓦時電力。此外，珠海橫琴凱悅酒店客房配備紅外感應智能管理系統。客人離房**30**分鐘後，系統會自動關閉所有燈光，預計每年可節省約**220,000**千瓦時電力。

管理戲院營運的能源使用

我們透過定期監察戲院耗電量，有效管控能源消耗。此外，部分戲院透過安裝節能照明及自動感應裝置，落實額外節能措施。

廢棄物

本集團深知營運對環境的影響，致力把廢棄物產生量降至最低。為此，我們已訂立具體的減廢目標，清晰表明我們對環境責任的承擔。我們持續推行可持續實踐，以減少我們的環境足跡。

- 通過披露中國內地物業投資業務所回收之有害及無害廢棄物數量，並逐步擴大對中國內地所有業務營運回收表現數據的披露，以提高回收率
- 檢討及改進香港物業投資的廢棄物收集及回收程序

環境、社會及管治報告書

環境(續)

廢棄物(續)

我們已於整個集團和具體業務部門建立減廢程序及控制機制。我們亦已於本集團內制定無害廢棄物的處理守則，確保妥善棄置所產生的所有廢棄物。於報告年度內，本集團遵守當地有關一次性塑膠產品的法例及相關廢棄物管理政策。該承諾不僅符合法律要求，亦彰顯我們對環境可持續發展的承擔。

本集團遵循3R原則(即減少、重用及回收)，並積極推動材料循環利用。本集團循環利用建築材料，將惰性廢料用作道路基層和回填材料，並在建築工地及物業內設置分類回收容器。基於在廢棄物管理及減量化方面的持續努力，上海香港廣場榮獲上海市黃浦區「無廢細胞」稱號。

管理來自物業發展及投資之廢棄物

建築廢棄物

- 承建商須提交廢棄物處理計劃，明確全面的廢棄物管理流程
- 委託持牌承建商處理建築廢棄物，不可回收建築廢棄物將於環保署營運的具有註冊結算賬戶或所需廢棄物處置許可證的回填場處理
- 在中國內地，與地方政府及運輸承建商合作，處理和運輸已分類的化學廢棄物及《國家危險廢物名錄》載列之其他有害廢棄物

一般廢棄物

- 在廣州物業加強宣傳及提供有關廢棄物處理的資訊
- 確保隔油池廢油由經認證環境承建商妥為分類處理，並改造升級隔油池，提升含油廢棄物處理效率，減少危險廢物產生
- 於中國內地所有業務中加強有害及無害廢棄物收集及回收數據披露

減少餐飲服務的廢棄物

- 妥善儲存易腐爛食品，以減少浪費
- 在食品加工過程中對所有原材料物盡其用
- 保存完好的不易腐爛食品捐贈給慈善組織
- 停止為所有外賣訂單提供塑膠餐具，而改用可回收的包裝材料

環境(續)

廢棄物(續)

減少酒店營運的廢棄物

一般措施

- 依法停止提供一次性塑膠產品，包括塑膠牙刷、塑膠牙膏及浴帽
- 對客房廢棄物進行監測，以減少堆填區廢棄物處置
- 推行無紙化運營，估計減少**900**千克用紙量

香港海洋公園萬豪酒店

- 與膳心連及惜食堂等本地非政府組織合作，將食堂及自助餐廳的麵包、點心及甜點等剩餘食品捐贈給弱勢社群
- 在所有客房內配備直飲水機，減少瓶裝水使用，估計每年可減少逾**200,000**個塑膠瓶消耗

減少媒體及娛樂業務的廢棄物

- 推廣雲端分享工作文件、使用環保紙及採用雙面打印等環保措施
- 實施內部郵件信封重用新政策

用水

減少物業業務的耗水量

於香港物業方面，銅鑼灣廣場二期及長沙灣廣場均為尿兜及水龍頭配備了自動感應器，加強節約用水，導致耗水量減少。為減少中國內地物業的耗水量，我們升級了上海物業空調系統的冷卻塔，預期今年可減少用水**4,000**立方米。此外，本集團透過定期檢查及維修家用及消防配水網絡來減少橫琴的耗水量，估計每年可節省用水**200**噸。今年，我們更為水管加裝遠程計量裝置，以便監測流量並減少漏損。此外，我們對廣州麗豐中心的噴泉實施定時供水及安排週末定期停水，減少整體用水量。

減少酒店業務的耗水量

為減少酒店業務的耗水量，本集團已推行多項措施。香港海洋公園萬豪酒店設有雨水收集灌溉系統，估計每年可節水約**4,450**立方米。我們於中國內地的酒店業務亦積極採取行動減少耗水量。例如，上海雅詩閣淮海路服務公寓及珠海橫琴凱悅酒店已將水龍頭均改裝為更加高效節能的型號，估計分別可節水**700**噸及約**800**噸。為進一步將耗水量降至最低，上海寰星酒店正逐步把淋浴花灑頭替換為具節水及增壓功能的新型號。

環境、社會及管治報告書

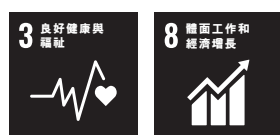
環境(續)

用水(續)

減少餐飲業務的耗水量

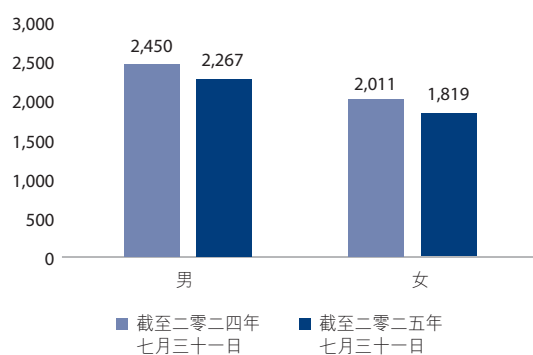
為降低餐飲業務的耗水量及推廣可持續發展實踐，我們已制定多項措施，包括禁止流水解凍食材及將餐廳洗碗機升級為更高效的節水型號。

員工

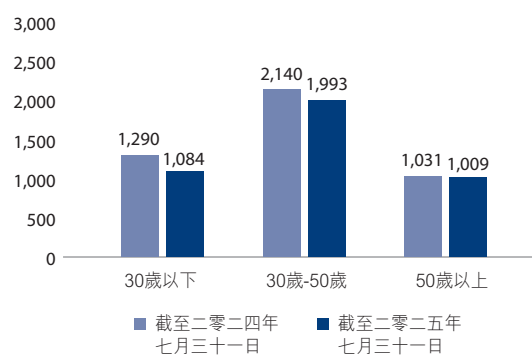


僱傭慣例

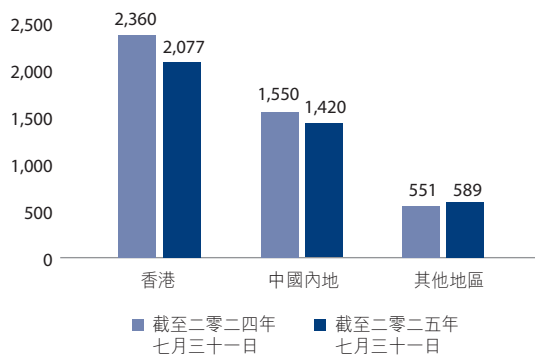
按性別劃分的僱員數目



按年齡組別劃分的僱員數目



按地區劃分的僱員數目



性別比例：
男:女 = 1:0.8

流失率：
38%

環境、社會及管治報告書

員工(續)

僱傭慣例(續)

本集團意識到僱員對業務可持續及成功發展的重要性，因此致力於吸引、培養和挽留人才。我們為僱員提供有利的環境，讓其能夠自由發揮所長。我們堅守全面的僱傭慣例政策，以確保符合香港及中國內地所有適用的法例及法規。我們的員工手冊概述所有相關條款和條件，包括僱員福利、薪酬、解僱程序、工作時間、休假權利、反歧視措施，以及本集團對僱員工作行為及操守準則。

我們已實施有效的政策及申訴機制，以促進專業工作場所的包容性及多樣性。我們鼓勵員工參照操守守則及員工手冊舉報任何不當或不法行為，確保員工個人資料保密。此外，本集團建立了多個溝通渠道，如日常電子郵件、會議、內部通訊、WhatsApp群組和社交媒體平台，以維持與員工的密切關係，提高員工的參與程度，營造更佳的工作氛圍。

於報告年度內，概無任何確認違反僱傭法例及規例之情況。

僱員福利

本集團簽署勞工處的《好僱主約章》，遵守所有相關法例及規例，進一步印證我們對建立一個全面的工作場所的承諾，為員工提供專業及個人成長所需的資源及支持。我們旨在營造一個提供關懷、福利和工作與生活平衡的工作場所。除標準福利待遇外，我們亦為不同地區的僱員提供醫療或商業保險、社保及住房公積金等福利待遇。

我們亦為僱員提供福利計劃及增值福利。該等福利包括各種非工資補償，如額外假期及年度體檢，而於中國內地物業工作的僱員更可免費使用會所設施。為建立平衡生活模式，我們為戲院全職僱員提供靈活的工作選擇，包括加班津貼、交通津貼、颱風／暴雨津貼及勤工獎。我們在香港安排每月一次有關職業道德及健康主題的「午餐講座」活動、DIY工作坊、電影放映、郊遊及部門年會與僱員同樂。我們準備月餅等節慶禮物慶祝傳統節日，通過舉辦生日慶祝活動、員工答謝會及全球健康週培養歸屬感，促進身心健康。

員工(續)

健康與安全

本集團致力於保障員工的健康和安全，努力將任何潛在的職業安全風險降到最低。為此，我們嚴格遵守勞工署規定有關職業健康與安全的指引及資料。不同業務單位的管理團隊負責實施健康與安全措施，並為所有員工提供定期安全培訓。例如，我們任命消防安全大使提高消防意識。此外，我們亦於所有場所為員工提供防護設備，以防止任何健康和安全隐患。

本集團高度重視僱員，將他們視為長期業務發展所需的寶貴資產。本集團定期舉辦各種針對於僱員健康及安全的工作坊及活動。特定職位必須獲取認證，以確保個人擁有工作所需的知識及技能。於報告年度內，本集團並未發現任何違反有關健康與安全的相關法例及規例之情況。

於建築工地及樓宇營運

於處理建築工地的潛在職業健康與安全風險時，本集團力求謹慎。除了遵守第509章《職業安全及健康條例》及確保我們的承建商於香港遵守第59章《工廠及工業經營條例》外，我們亦積極制定和實施各項措施以營造安全的工作環境。每個項目至少設有一名安全主管，負責監督任何健康和 safety 問題並制定現場管理計劃。我們與主管每兩週舉行一次會議，識別安全隱患並檢討適當應對措施。我們制定安全協議並定期組織安全培訓，以確保僱員獲取必要知識，以有效應對工作相關的緊急情況並防患於未然。中國內地方面，我們已採取多項建築安全措施，例如聘請合資格專業人員定期檢查消防設備、每日進行防火巡邏、定期測試電路以及查核安全帽的合規使用。

環境、社會及管治報告書

員工(續)

健康與安全(續)

於建築工地及樓宇營運(續)

我們監管的所有住宅及商業物業均執行嚴格的安全協議。我們的物業管理團隊可查閱安全手冊。下表概述我們物業持有之健康及安全相關認證。

ISO 及其他認證	物業
ISO 45001: 2018職業健康與安全管理系統	中國建設銀行大廈 橫琴創新方第一期
《企業安全生產標準化基本規範》 (GB/T 33000-2016)三級資質認證	上海香港廣場 上海五月花生活廣場
香港品質保證局衛生防疫措施認證	中國建設銀行大廈

我們亦為全體僱員提供有關安全風險的培訓及研討會，涵蓋安全管理的所有關鍵方面，包括火災隱患、安全生產慣例及使用設備等有關安全管理。

於酒店

在酒店營運方面，香港海洋公園萬豪酒店及上海雅詩閣淮海路服務公寓的安全委員會透過實施措施來管理健康與安全問題，以提高僱員的健康水平。我們亦於所管理的酒店為僱員提供有關如何應對緊急事件、火災隱患及急救操作的培訓。安全委員會亦實施明確的緊急醫療響應指引，以確保工傷事故得到妥善管理及歸檔。

培訓及發展

在不斷發展的營商環境中，本集團深明培養終身學習文化的重要性，最大限度地發揮員工的潛能，使他們的技能與最新的市場標準保持一致。我們的員工手冊概述了本集團以循序漸進的方式提供員工發展及培訓計劃。辦公室及前線員工均會獲提供廣泛的在職培訓計劃，以提升他們的實際經驗。為協助高級人員及主管級員工增強溝通技巧及其他業務能力，高級人員及以上級別員工可透過網上學習平台學習解難技巧及性格特質分析，有助改善團隊合作及溝通交流。

員工(續)

培訓及發展(續)

為促進人才留任，本集團珍視員工的貢獻。我們設有結構化職業生涯晉升框架，涵蓋升遷路徑及長期服務獎等正式表彰計劃，確保員工能在組織內建立長遠事業。為進一步促進員工的職業發展，我們提供導師計劃及領導力培養計劃，旨在為各層級人才提供成長支持。此外，我們與政府合作的實習計劃有助發掘並培育新晉人才。綜合上述措施，我們致力營造一個以支持與成長為核心的工作環境，使員工得以茁壯成長並取得長遠成功。

總培訓時數：
> 97,000小時

本集團長期服務員工
(超過 15 年) 佔比：11%

培養職業興趣是個人專業發展的關鍵，故此除內部計劃外，我們亦為有意取得專業資格或參加外部課程的僱員提供財務支援。

本集團深知績效評估與僱員的工作動力息息相關。就薪酬而言，我們透過定期薪酬檢討，維持具市場競爭力的薪酬水平。大部份業務部門已建立關鍵績效指標。為表揚努力貢獻及表現卓越的員工，會進行年度績效評估。本集團為表現優異的員工提供晉升及加薪機會。

物業團隊能力建設

我們高度重視於業務週期的各個階段提升物業管理團隊的表現。我們為新員工安排系統性的入職培訓，確保他們熟悉組織政策、人員及文化。為提高員工的業務生產力及效率，我們亦提供從物業安全管理及銷售知識等基本職業技能，到英語交流及禮儀等個人發展範疇。

環境、社會及管治報告書

員工(續)

培訓及發展(續)

酒店團隊的培訓機會

在酒店營運方面，本集團始終致力於員工的發展及成長。於報告年度內，香港海洋公園萬豪酒店繼續履行其可持續發展承諾，為全體員工提供有關實施Greenkey證書的培訓，並開展領導才能基礎培訓，增強員工的社會責任感。

在中國內地，上海雅詩閣淮海路服務公寓、珠海橫琴凱悅酒店及上海寰星酒店開展了急救培訓、易燃易爆物處理、刑事犯罪處理及客戶服務培訓等多個項目，以維持高客戶滿意度。珠海橫琴凱悅酒店推行了技能發展及領導力課程等一系列培訓計劃，培育員工全面發展。其亦繼續開展管理見習生計劃，培養優秀的應屆畢業生成為團隊的重要一員。

本集團在所有營運地點提供一般培訓，如急救課程、消防安全及應急管理、以及禮儀培訓，確保為所有僱員提供安全的工作場所。

勞工準則

打造公平、具支持性及積極向上的工作環境是我們業務發展的基石。除員工手冊中規定的政策外，本集團秉承國際勞工準則，尊重及保護僱員公認的人權及尊嚴。我們將監督僱傭相關問題及監察遵守適用法例的情況的整體責任交由人力資源部負責。我們徹底審查所有潛在候選人士的背景及相關資料是否符合法定標準。本集團的僱傭合約載有清晰及明確的僱傭及勞動條款，且絕不會聘用未滿15歲的僱員，在業務營運中防止使用強迫勞工或童工。

本集團的業務亦嚴格遵守有關強迫勞工及童工以及加班的法例及規例。於中國內地，若需要安排加班工作，僱員按照相關法例規定獲取報酬。我們亦要求本集團之承建商遵守規定。本集團會密切監察新法例及法規，確保我們就任何變動作好充分準備。

於報告年度內，本集團並不知悉任何違反有關強迫勞工及童工的相關法例及規例之個案。

營運慣例



責任及道德規範

銷售物業採取負責任市場推廣慣例

本集團採取必要措施以避免向其客戶提供任何不準確的資料。我們確保所有售樓說明書、價格清單、樣品房、廣告及銷售安排在香港均遵守第621章《一手住宅物業銷售條例》。為防止我們的市場推廣資料出現任何潛在不實陳述，其內容須經外部及內部律師以及職業核對員審閱。銷售管理部門定期舉行會議對所有廣告進行審閱，確保其嚴格遵守該條例的規定後，方會批准刊載。

所有香港物業銷售人員必須取得營業員或地產代理牌照，並在執業期間遵守《地產代理條例》的規則及規例，包括其附屬法例、道德守則以及地產代理監管局頒佈的任何其他指引。銷售團隊須定期遵守一手住宅物業銷售監管局建議的《作業備考》中概述的最佳作業指引。本集團於公開銷售一手住宅物業前，會先取得地政總署法律諮詢及田土轉易處的正式銷售同意書，並嚴格遵守本港政府的法例及規例。在中國內地，本集團亦遵守相關房地產市場法律及規例，保護《中華人民共和國城市房地產管理法》的消費者權利。

於編製市場推廣資料時，財務、項目管理、銷售及市場推廣等多個部門協作，以確保可準確及中肯地反映項目規劃及周邊設施。作為監控措施，本集團亦就市場推廣材料諮詢其律師及管理團隊，確保我們的外部宣傳不包含誇張、失實陳述及具誤導性的資料。

於報告年度內，本集團遵守有關物業銷售程序及市場推廣資料之相關香港及中國內地法例及規例，並無重大違規事件。

餐飲服務的負責任市場推廣慣例

本集團於業務過程中堅持負責任及道德原則，採取各項具體措施滿足客戶的不同需求。為了照顧食物過敏的顧客，我們於菜單上印製提示，鼓勵顧客將食物過敏的情況告知服務員。餐廳負責人與廚師討論以滿足顧客的特定飲食需求。於報告年度內，餐飲經營中並無嚴重違反有關我們市場推廣慣例的相關法例及規例的情況。

環境、社會及管治報告書

營運慣例(續)

卓越服務

提供卓越物業管理服務

本集團矢志向客戶提供優質的物業管理服務。本集團定期向客戶派發問卷調查，收集他們對本集團服務(包括客戶服務、保安服務、環境綠化及施工管理)之意見及滿意度。多個物業已獲得質量管理及卓越服務相關證書，確保其標準符合行業領先慣例：

ISO 及其他認證	物業
ISO 9001:2015 品質管理系統	上海香港廣場 廣州五月花商業廣場 廣州富邦廣場 橫琴創新方第一期 長沙灣廣場 中國建設銀行大廈
二零二四年珠海市物業管理示範項目及 安全優秀管理單位	橫琴創新方
先進物業管理社區及優秀單位	中山棕櫚彩虹花園

於報告年度內，本集團的物業整體維持較高的客戶滿意度。值得注意的是，位於上海、廣州、中山和香港的十項受訪物業的客戶滿意度超過95%。

長遠而言，本集團了解所獲取的全部意見反饋對提升物業管理服務質素至為重要。為進一步提升僱員表現，廣州、上海及橫琴業務為僱員提供客戶服務培訓。本集團繼續提供「季度優異獎」，以鼓勵前線員工保持卓越的工作表現。獲獎僱員將獲得由高層管理人員頒發的獎金及證書。

本集團已制定一套標準投訴處理指引及程序，以指導前線員工秉著專業態度處理客戶及租戶投訴。香港投訴管理政策與物業管理業監管局頒佈的指引一致。我們會指定一名負責人正式處理投訴，並將投訴登記在冊，同時監督投訴的處理及跟進。我們將自收到投訴起至少三年內保留所有投訴資料及文件。然而，匿名投訴或與12個月前發生的事件有關的投訴將不予處理，但會保留記錄供日後參考。

營運慣例(續)

卓越服務(續)

提供卓越物業管理服務(續)

在橫琴創新方第一期，投訴按嚴重程度分類，並立即交由有關部門進行調查及回應。重大投訴上報予總經理解決及改進。此外，團隊每月編製一份客戶投訴摘要，然後交予客戶服務經理及總經理作分析及未來改進之用。

我們重視客戶對客戶服務的意見反饋，為此，我們已設立客戶投訴箱及客戶服務熱線，了解客戶對我們服務的意見及期望。於報告年度內，我們於中國內地及香港的物業合共接獲35宗投訴。我們的物業管理團隊已跟進接獲的投訴，並採取適當及詳細的行動。例如，針對有關機電系統故障及社區清潔的問題，我們已加強設施與設備巡查，確保備品庫存充足以便及時更換，並以每週不少於三次的不定期抽查監督日常清潔質量，同時設立「十分鐘」緊急應變機制。

本集團提倡與投訴人直接溝通，確保妥善跟進及解決相關投訴。所有投訴將妥善存檔，確保本集團日後改善。

維持餐飲及酒店營運之卓越服務

就酒店及餐廳營運而言，我們秉持客戶至上的原則，在提供個性化服務的同時，保障顧客與員工的安全。本集團為求儘早發現潛在投訴，並在接獲投訴後及時採取糾正措施。管理團隊的每一位成員均受過良好的培訓，能夠在各種情況下處理投訴。誠如本集團管理政策所述，我們要求有關員工向總部提交每日事故報告，以確保所有事宜均獲妥善跟進。

為提高客戶對我們餐廳的滿意度，餐廳負責人將直接與堂食顧客溝通，並獲得他們的反饋意見，確保我們及時解決和跟進他們的問題。此外，公司網站亦另行登載了供客戶發表意見的電子郵件地址。所有反饋都會轉達部門主管作相應跟進。

為監察我們的酒店服務質素，我們著力透過不同渠道收集客戶回饋。例如，上海雅詩閣淮海路服務公寓於顧客辦理退房手續後，透過電子郵件發送顧客滿意度調查問卷，最新的滿意度達87分。我們的前台團隊會記錄所有服務質素相關投訴，團隊經理會及時通知營運團隊並商討適當補救措施及改進意見。此外，香港海洋公園萬豪酒店設有線上系統「Guest Voice」，客戶住宿後可留言發表其意見，酒店在收到意見的24小時內採取跟進行動，以確保客戶的意見得到適當回應。

環境、社會及管治報告書

營運慣例(續)

卓越服務(續)

維持餐飲及酒店營運之卓越服務(續)

香港海洋公園萬豪酒店已獲得多個獎項，包括二零二四年香港商業時報企業大獎的年度最傑出酒店住宿服務、Voyage酒店大獎的精選親子酒店以及入選大眾點評「必住榜」等。這些獎項是對我們對卓越服務及客戶滿意度堅定承諾的認可。

為鼓勵僱員提供優質服務，我們酒店亦定期評估及嘉許僱員的表現。上海雅詩閣淮海路服務公寓每年進行兩次績效考核，以提高員工的服務意識。珠海橫琴凱悅酒店為優秀員工設立凱悅之星獎，用積分兌換免費餐食及服務。

於報告期內，本集團遵守有關提供住宿服務的相關法例及規例。

確保戲院營運及娛樂業務之客戶滿意度

本集團透過熱線、電郵及社交媒體平台等多種渠道收集戲院及娛樂業務客戶的反饋意見。我們的客戶服務代表負責處理所有意見及投訴，且我們確保於特定的服務目標時間內回應客戶的疑問。所有與客戶進行之溝通由管理團隊加以監察，以確保及時合理地回覆客戶意見。

在香港，本集團遵照標準操作程序，以便為客戶提供優質客戶服務。我們為所有員工提供客戶服務培訓，包括每月的投訴事件和指導、由當值經理每週進行的現場考察。除了設立中央查詢熱線，我們的當值經理現場迅速處理客戶的意見，如有需要，會轉交總辦事處繼續跟進。於報告年度內，本集團遵守有關電影審查的相關法例及規例，於報告年度內，本集團娛樂業務並無接獲重大投訴。

營運慣例(續)

客戶健康與安全

本集團深明保障健康與安全的重要性，並已就此採取多項預防措施。例如就設備保養聘請專業技工，以及為租戶及僱員舉行火警演習。

確保物業管理服務之客戶健康與安全

我們於在管物業內實施嚴格的措施，確保客戶及員工的健康與安全。我們於長沙灣廣場內的所有浴室安裝淨化器，以維持空氣質素。中國建設銀行大廈進行了電力、排水及暖通空調系統評估，以評估及確保樓宇的安裝狀況。

此外，中國內地物業方面，廣州實施空調水質檢測、油煙管道定期清洗、生活水箱清洗及水質檢測，中山進行消防安全日常檢查、安全隱患定期檢查及聘請有資質單位確保設備運行警示安全。我們亦定期舉辦宣傳活動，提升租戶對消防安全法規及高空墜物的意識。我們亦透過現場巡查清理公共區域的棄置物品以及與租戶溝通調解，化解糾紛。

確保酒店業務之客戶健康與安全

我們的員工均接受過處理盜竊、暴力事件及危險品的培訓。例如，在橫琴凱悅酒店，我們通過了凱悅集團要求的ISO 22000:2018食品安全管理系統的年度系統認證審核，並接受權威機構天祥集團的專業檢查。作為萬豪國際企業標準的一部分，香港海洋公園萬豪酒店要求員工接受各種培訓，包括消防安全培訓、急救培訓及緊急情況培訓等，確保為顧客提供一個安全的環境。此外，我們已通過Ecolab進行的年度第三方食物安全審核。

餐飲服務及戲院營運安全與衛生

食物安全乃我們餐飲及戲院營運的重要一環。為維持高水平的食物衛生標準，我們已遵照食物環境衛生署之衛生經理及衛生督導員計劃，委派管理人員擔任衛生督導員。本集團經常進行內部審核，以監察提供予客戶的食品品質，並向有關人員提供檢查清單，藉此監察處理食物的程序是否恰當。本集團主要向特許供應商採購食品，以更有效追蹤及管控食品來源。本集團將及時了解政府最新規例及公告，包括食物安全中心的通知，並就有關事宜採取即時應對措施。

於報告年度內，本集團遵守有關食品安全及衛生的相關法例及規例，概無違規事件之記錄。

環境、社會及管治報告書

營運慣例(續)

資料保護及私隱

本集團致力透過保護客戶私隱與客戶建立信任關係。本集團在處理個人資料及機密資料時，嚴格遵守香港第486章《個人資料(私隱)條例》及《中華人民共和國網絡安全法》。本集團審慎處理個人及機密資料，並僅於必要時向其僱員、供應商或客戶收集個人資料。資料提供者在其個人資料被收集之前或當時會獲悉並須簽署一份收集個人資料聲明。我們的業務夥伴及客戶亦知悉此項舉措，以避免混亂。於報告年度內，概無出現有關確認違反資料私隱之事故。

物業業務

本集團已制定政策及程序保護客戶資料，包括現有本集團信息技術作業手冊及麗豐控股(廣州)信息管理系統政策。此外，本集團已實施一套書面程序，為物業銷售及管理提供有關個人資料收集及處理的指引。所收集的所有資料均以嚴格保密的方式保存，且僅用於銷售目的。於銷售過程中取得的所有個人資料(包括收集個人資料聲明、所有個人資料及銷售記錄)均保存在本集團之內部系統中，只有管理層可訪問系統。其他員工須獲得管理層的許可方可進入該系統瀏覽客戶資料。我們的員工手冊概述了有關員工個人數據私隱的條款，以及員工在使用營運數據和技術時的信息保護意識。

餐飲業務

本集團的餐飲業務遵循資料保護及網絡安全政策、資料保護意識指引，並符合支付卡產業資料安全標準。

酒店及戲院營運

本集團在為客戶提供個性化及優質服務的同時，信息安全仍是重中之重。本集團已制定多項資料處理程序及政策，以規範酒店營運中的資料收集程序。例如，我們尊重客戶個人資料的機密性，並僅在客戶酌情決定的情況下保存機密資料。其他資料處理程序及政策包括資料保護及網絡安全政策、資料保護意識指引，並符合支付卡產業資料安全標準。此外，為確保員工熟知有關指引，本集團針對上述內容向其員工提供嚴格的培訓。

營運慣例(續)

資料保護及私隱(續)

酒店及戲院營運(續)

在我們的戲院營運中，客戶的個人資料包括他們的姓名、出生日期、電郵及電話號碼，僅收集供管理客戶會籍之必要用途。客戶參加我們的會員計劃之前須同意收集個人資料聲明及私隱政策聲明。有關聲明概述了所有相關人員收集及處理資料的適當步驟及程序。未經許可，不得向未訂閱人士發送任何營銷材料。對於網上售票系統，我們嚴格監控存取權，並會進行定期審閱，以確保只有授權人員方能存取資料庫。網上票務系統中的所有數據儲存於總辦事處的資料庫內，以盡量減少存取點。本集團只會就潛在退款及兌換門票收集客戶的最基本個人資料。所有個人身份識別資料將在有關服務完結後安全地銷毀。

供應鏈管理

為確保我們的產品及服務質素，本集團在招標過程以及供應鏈運作和管理中堅持透明、公平的原則。為此，我們與所有業務夥伴密切合作，並根據質素、實力及經驗等多項因素挑選供應商。

甄選承建商時考慮的環境、社會及管治因素

本集團已制定全面的招標程序，訂明不同規模的建設項目所需的報價。承建商須遵守本集團的標準及當地規例。例如，我們確保我們的建築承建商已獲得其於橫琴開展業務所需的必要法律許可或牌照。

我們建立供應鏈協同體系，以加強內部公司與部門間的透明度。我們增加高質素供應商數量，同時減少對單一來源供應商的依賴。全面的供應商評估框架指導我們定期檢視產品質量、交付準時度及定價等多項表現指標。我們亦評估供應商的潛在安全風險及漂綠行為。本集團已在招標過程中納入相關環境及安全表現甄選標準，以評估承建商的環境及安全慣例是否符合我們的標準。我們禁止使用高污染原材料，並優先採用符合環保規定的材料，例如可持續及可生物降解材料。

在上海物業進行任何翻新工程時，所有獲選的承建商均須提交環境管理計劃及安全管理計劃，以確保相關程序有效落實。新租戶及外判承建商亦須簽署分判商施工安全協議，而新供應商則須簽署確認書，確認知悉環保要求以確保彼等合規。

環境、社會及管治報告書

營運慣例(續)

供應鏈管理(續)

甄選承建商時考慮的環境、社會及管治因素(續)

為將對環境的負面影響降至最低，承建商須遵循《環境及安全管理計劃》及《環境影響評估》所載的緩解措施。管理團隊會定期前往工地，與屋宇裝備督察、工程監督師、駐地盤工程師及工地管理團隊的其他成員以及獲授權的第三方顧問討論項目質素及環境、健康與安全情況。此外，我們亦將檢查承建商從事建築的專業及技術能力是否符合本集團於簽署的承諾書內所概述的標準。

為酒店甄選可持續供應商

本集團已為酒店制定供應商甄選標準採購程序。例如，在上海雅詩閣淮海路服務公寓，供應商須滿足酒店的《可持續建設指引》及《職業健康及安全規劃》中提到的廢棄物管理、物料使用及安全設備的要求。香港海洋公園萬豪酒店於招投標前設有一系列簡介、面試及其他程序。珠海橫琴凱悅酒店根據凱悅集團的供應商行為守則選擇供應商，以符合凱悅的環境、社會及管治措施。酒店合作夥伴必須於投標程序前收到供應商對我們的操守守則的確認的驗證，以確保供應商同意我們的合規要求。

餐飲服務中確保負責任的食品來源及可持續供應鏈

為提升採購效率，我們已開發一套電子採購系統。所有供應商於註冊時均須聲明遵守香港法例及規例，並承諾恪守集團內供應鏈管理政策，該政策為所有業務板塊訂立一致的道德、環保及社會責任標準。該等要求已全面融入採購流程。我們設有結構化的盡職調查程序，透過供應商入選評估及持續監察，系統性地識別及處理風險，特別針對高風險供應商及地區，必要時我們會實施糾正措施。

本集團透過定期檢查，為我們的餐廳精心甄選負責任的食品來源。於部分餐廳分店，我們採購可持續的海鮮及無籠雞蛋，體現對負責任採購及動物福利的承諾，同時支持具環保意識的供應商。我們透過供應商自我評估、第三方認證及內部審批流程，監察餐飲業務的可持續採購表現。在新供應商加入時及定期審核期間，我們會核實其是否符合道德採購標準，包括檢閱相關認證文件。

香港海洋公園萬豪酒店的餐廳已與世界自然基金會合作，依據世界自然基金會海鮮指引為賓客提供可持續來源的海鮮選擇，推廣負責任的消費模式及可持續採購。位於橫琴的酒店已採納《凱悅食品安全管理制度》，旨在擴大我們對更為可持續發展供應鏈的影響。在甄選新供應商時，這包括採購控制程序、識別及溯源控制程序以及食品欺詐預防及消除程序。

營運慣例(續)

供應鏈管理(續)

餐飲服務中確保負責任的食品來源及可持續供應鏈(續)

此外，我們將優先考慮獲得ISO或危害分析及關鍵控制點(HACCP)認證，並提供水產養殖管理委員會(ASC)、海洋管理委員會(MSC)或有機認證食品的供應商，以確保負責任之食品採購。我們亦定期對現有供應商進行實地考察，以監督其環境及社會合規情況及評估任何有關所採取的措施。

社區



作為負責任的企業實體，本集團深知，我們的成就與營運所在社區的福祉及參與息息相關。我們一直致力締造充滿活力且包容的社區。我們堅守企業社會責任，積極與不同持份者保持有意義的互動。於整個報告年度內，我們推行多項計劃，聚焦關愛弱勢群體、透過捐款支持地方發展，並透過義工服務支持慈善機構。我們深信可持續發展與社區發展相輔相成，我們承諾持續為社區注入正能量。

在中國內地，本集團積極參與各類社區外展活動，致力為社會帶來正面貢獻。本集團亦鼓勵員工投身本地慈善事務。例如，我們於中秋節舉辦長者探訪活動，送上節日禮品並與長者共度佳節。本集團亦與少數族裔協會及特殊教育學校等多個非政府機構合作，透過實習及培訓計劃協助彼等融入社區並獲得實際工作經驗。此外，我們亦捐款支持梅花村的鄉村振興及社區改善項目。

於香港，本集團致力於鼓勵員工參與各類具影響力的社區活動。今年，我們繼續支持香港基督教女青年會，於中秋節參加了長者探訪活動。為深化我們對本地社區事業的支持並弘揚傳統飲食文化，我們與志蓮淨苑合作，攜手舉辦慈善貢餅義賣活動以籌集善款。除該等舉措外，我們繼續開展Serve360可持續發展計劃，為有需要的人士提供援助及支持，並參與食物捐贈項目。

我們持續參與該等活動，體現了我們紮根社區、奉獻社會的堅定承諾。

環境、社會及管治報告書

環境表現摘要附註3、4

報告範圍

香港物業投資		餐飲	
<ul style="list-style-type: none">中國建設銀行大廈長沙灣廣場	<ul style="list-style-type: none">銅鑼灣廣場二期麗新商業中心	<ul style="list-style-type: none">Beefbar唐人館置地廣場好酒好蔡中環潮廳ZEST by KonishiKiKi麵店 IFCKiKi麵店 K11 MUSEA南海小館潮小館*弘文館*HANU*bibigo bapsang*	<ul style="list-style-type: none">ProhibitionMOSU Hong Kong燒鳥Akatsuki*SÉPKiKi麵店 OP MallKiKi麵店 Hysan PlaceKanesaka Hong KongPlaisance by Mauro Colagreco
香港物業發展		戲院	
<ul style="list-style-type: none">窩打老道116號項目	<ul style="list-style-type: none">廣播道79號項目旭龢道1號項目	<ul style="list-style-type: none">Movie TownFestival Grand CinemaMCL新都城戲院MCL德福戲院STAR Cinema康怡戲院MCL粉嶺戲院	<ul style="list-style-type: none">皇室戲院MCL長沙灣戲院MCL數碼港戲院K11 Art HouseMCL東薈城戲院MCL淘大戲院MCL The ONE戲院MCL AIRSIDE戲院MCL Cinemas Plus+ 荷里活戲院
中國內地物業投資			
<ul style="list-style-type: none">上海香港廣場上海五月花生活廣場上海凱欣豪園廣州五月花商業廣場廣州富邦廣場	<ul style="list-style-type: none">廣州麗豐中心中山棕櫚彩虹花園橫琴創新方第一期廣州麗豐國際中心上海麗豐天際中心		
中國內地物業發展			
<ul style="list-style-type: none">橫琴創新方第二期			
媒體及娛樂			
<ul style="list-style-type: none">計入長沙灣廣場			

* 於二零二四／二五財年的新加入資產

附註3：除非另有指明，其乃根據聯交所頒佈的《如何編製環境、社會及管治報告》—《附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引(二零二四年十二月三十一日更新版)》及《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引(二零一零年版)》所述的方法及換算系數計算。

附註4：與截至二零二四年七月三十一日止年度相比，藍塘傲、尚柏(前稱為大旗嶺項目)、CIAK - In the Kitchen、CIAK - All Day Italian、Takumi by Daisuke Mori、老巴剎廚房、唐人館北京、ADD+、Rozan、KiKi滷麵、偉倫中心及MCL海怡戲院被剔出報告範圍。

環境表現摘要 附註3、4 (續)

單位	總計 ^{附註5}		香港物業投資		香港物業發展 ^{附註6}		中國內地物業投資		中國內地物業發展 ^{附註7}	餐飲		戲院		娛樂	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二四年
A1.1 廢氣排放物種類及相關排放數據															
氮氧化物排放量	公斤	1,572	1,760	0	0	196	57	1,322	1,622	0	0	52	80	0	1
硫氧化物排放量	公斤	0.89	1.11	0	0	0.21	0.19	0.34	0.44	0	0	0.26	0.28	0	0.20
懸浮粒子排放量	公斤	15.14	5.10	0	0	14	4	1	1	0	0	0	0	0	0.10
總廢氣排放量	公斤	1,588.03	1,766.21	0	0	210.21	61.19	1,323.34	1,623.44	0	0	52.26	80.28	0	1.30
A1.2 溫室氣體總排放量及密度^{附註8}															
直接溫室氣體排放 (範圍1)	公噸二氧化碳當量	2,580	2,640	2	2	499	142	1,378	1,707	0	0	686	755 ^{附註9}	0	34
間接溫室氣體排放 (範圍2)	公噸二氧化碳當量	83,514	78,988	8,471	9,390	96	24	69,696	63,158	624	313	2,281	3,068 ^{附註9}	2,324	67
溫室氣體總排放量	公噸二氧化碳當量	86,094	81,628	8,473	9,392	595	166	71,074	64,865	624	313	2,967	3,823 ^{附註9}	2,324	101
溫室氣體排放密度	公噸二氧化碳當量／平方米	-	-	0.05	0.06	0.05	0.01	0.05	0.04	0.003	0.001	7.85 ^{附註10}	-	0.05	0.03

附註5：由於本集團並無酒店業務營運控制權，故酒店業務不包括在範疇內。

附註6：窩打老道116號項目因項目工程終止而不計入數據計算。

附註7：由於廢棄物由承建商處理及回收，故並無記錄廢棄物。

附註8：天然氣根據美國環境保護局頒佈的《溫室氣體排放因子清單》計算。

附註9：數據經重列以反映實際情況。

附註10：於二零二五年，密度的單位按百萬收入計算。

環境表現摘要 附註3、4 (續)

單位	總計 ^{附註5}		香港物業投資		香港物業發展 ^{附註6}		中國內地物業投資		中國內地物業發展 ^{附註7}	餐飲		戲院		娛樂	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二四年
A1.3 所產生有害廢棄物總量及密度															
所產生有害廢棄物總量 ^{附註11}	1,542	1,774	830	743	7	9	590	878	0	0	0	108	128	7	16
有害廢棄物回收百分比	34	25	59	57	100	100	4	2	0	0	0	0	0	52	0
有害廢棄物密度	-	-	0.005	0.005	0.001 ^{附註12}	0.001 ^{附註12}	0.001 ^{附註13}	0.001 ^{附註13}	0	0	-	0.002	0.003	0.005	0.005
A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度															
建築廢棄物棄置量 ^{附註14}	9,413 ^{附註15}	6,050	不適用	不適用	4,135	664	5,275	5,383 ^{附註9}	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	3	3
廚餘棄置量 ^{附註16}	5,254	5,822	不適用	不適用	不適用	不適用	5,252	5,808	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
所產生一般廢棄物	19,054	20,196	7,150	7,312	不適用	不適用	11,843	12,820 ^{附註9}	不適用	不適用	不適用	60	60	1	2
所產生無害廢棄物總量(包括回收廢棄物)	34,919	32,383	7,170	7,331	5,303	944 ^{附註9}	22,370	24,011 ^{附註9}	不適用	不適用	不適用	60	60	4	5
無害廢棄物回收百分比	3.43	0.11	0.28	0.26	22	30 ^{附註9}	0	0	不適用	不適用	不適用	0	0	0	0
所產生無害廢棄物密度	-	-	46	45	450	60 ^{附註9}	15	16	不適用	不適用	-	1.39	1.32	2.91	1.78

附註11：所產生有害廢棄物包括光管、化學品及碳粉盒棄置量。

附註12：因數據缺失，旭龔道1號項目不計入數據計算。

附註13：因數據缺失，廣州麗豐中心及中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場不計入數據計算。

附註14：建築廢棄物包括裝修廢料、一般建築廢棄物、挖土、混凝土、磚塊、木材及鋼材。

附註15：波動乃由於香港物業發展項目開展樁基及上部結構工程，產生大量情性建築廢棄物。

附註16：廚餘包括廢油。

附註17：因數據缺失，MOSU Hong Kong、燒鳥、ZEST by Konishi、潮小館、唐人館迪拜、KiKi麵店 Hysan Place 及弘文館不計入二零二五年的數據計算。

環境表現摘要附註3、4 (續)

單位	總計附註5		香港物業投資		香港物業發展附註6		中國內地物業投資		中國內地物業發展附註7	餐飲		戲院		娛樂	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二四年
A2.1 按類型劃分的直接及/或間接能源消耗總量及密度															
電力消耗	148,892	139,904	18,041	18,887	259	62	119,959	108,706	1,075	539	3,743	4,764	5,754	61	173
燃氣消耗附註8	10,839	12,846	不適用	不適用	不適用	不適用	7,257	8,906	不適用	不適用	3,582	3,940	不適用	不適用	不適用
柴油消耗	2,196附註9	646	8附註9	8附註9	2,181	579	7	59	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
汽油消耗	278	419	不適用	不適用	不適用	不適用	223	288	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	55	131
能源消耗總量	162,205	153,815	18,049	18,895附註9	2,440	641	127,446	117,959	1,075	539	7,325	8,704	5,754	116	304
能源消耗密度	-	-	117	115	207	41	86	79	4.31	2.16	19,390附註10	-	132	79	100
A2.2 總耗水量及密度															
總耗水量附註20	1,505,775	1,445,336	101,380	111,869	3,682	872	1,246,972	1,217,050	84,206	23,660	62,308	85,011	7,192	6,874	35
耗水量密度	-	-	0.66	0.68	0.31	0.08附註9、12	0.84	0.82	0.34	0.09	164.94附註10	-	0.20	0.17	不適用

附註 18：燃氣消耗包括天然氣及煤氣。

附註 19：波動乃由於香港物業發展項目進入樁基施工階段，需動用更多重型機械。

附註 20：康怡戲院及MCL數碼港戲院的用水由該物業的中央管理層進行管理且戲院並無獨立的水錶，故此並不包括在兩個財政年度的範圍內。
由於MCL Cinemas Plus+荷里活戲院已停止運營，無法取得數據，故不包括在二零二五年的範圍內。

環境、社會及管治報告書

社會表現摘要

本集團 附註21	單位	二零二五年	二零二四年
B1.1 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數(不包括承建商及分判商)			
僱員總數	人	4,086	4,461
按性別			
男	人	2,267	2,450
女	人	1,819	2,011
按年齡組別			
30歲以下	人	1,084	1,290
30歲—50歲	人	1,993	2,140
50歲以上	人	1,009	1,031
按僱傭類型			
全職—男	人	1,975	2,147
全職—女	人	1,653	1,658
兼職—男	人	226	303
兼職—女	人	232	353
按地區			
香港	人	2,077	2,360
中國內地	人	1,420	1,550
其他地區	人	589	551
B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率 附註22			
總僱員流失比率	%	38	48
按性別			
男	%	38	49
女	%	37	47
按年齡組別			
30歲以下	%	64	72
30歲—50歲	%	28	37
50歲以上	%	28	40
按地區			
香港	%	47	60
中國內地	%	33	39
其他地區	%	19	23
僱員挽留			
長期服務僱員(超過15年)	%	11	—

附註21：社會表現摘要的匯報範圍包括麗新發展有限公司及其附屬公司。

附註22：流失比率(百分比) = 該類別離職的僱員總數 / 該類別僱員總數 × 100%，包括所有全職及兼職僱員。

社會表現摘要(續)

本集團 附註21	單位	二零二五年	二零二四年
B2.1 因工亡故的人數及比率 附註23			
因工亡故的人數	人	0	0
因工亡故的比率	%	0	0
B2.2 因工傷損失工作日數			
損失工作日數	日	1,867 附註24	872
按性別及僱員類別劃分的受訓出席人數			
按僱員類別			
高級管理層	出席人數	177	150
中級管理層	出席人數	1,205	1,216
普通員工	出席人數	11,511	11,884
按性別			
男	出席人數	7,485	7,579
女	出席人數	5,408	5,671
B3.2 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數 附註25			
按僱員類別			
高級管理層	小時	14	13
中級管理層	小時	26	24
普通員工	小時	24	24
按性別			
男	小時	25	24
女	小時	23	23
B5.1 按地區劃分的供應商數目			
香港	個	877	921
中國內地	個	770 附註26	1,019
其他地區	個	52	73
B8.2 在社區投資所投入資源			
現金捐款	港元	4,346,808	3,957,136
義工時數	小時	697	532 附註9

附註23：於過去三年(包括報告年度)各年發生的因工亡故的人數及比率為0。

附註24：由於工傷案例增加及康復週期延長，損失工作日數上升。

附註25：每名僱員完成受訓的平均時數=該類別的總培訓時數／該類別員工總數。

附註26：由於部份業務關停，供應商數目減少。

環境、社會及管治報告書

聯交所《環境、社會及管治報告守則》索引

所涉主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／備註
A. 環境		
層面 A1：排放物		
一般披露	有關廢氣排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	將環境可持續性納入我們的營運； 氣候應對能力及溫室氣體排放； 廢棄物
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	環境表現摘要
A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。 <i>附註：於二零二五年一月一日刪除</i>	環境表現摘要
A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境表現摘要
A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境表現摘要
A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	將環境可持續性納入我們的營運； 氣候應對能力及溫室氣體排放； 廢棄物
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	將環境可持續性納入我們的營運； 廢棄物
層面 A2：溫室氣體排放及能源(1)		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	將環境可持續性納入我們的營運； 氣候應對能力及溫室氣體排放； 能源
A2.1	按類型(如電、氣或油)劃分的直接及／或間接總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境表現摘要
A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境表現摘要
A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	將環境可持續性納入我們的營運； 氣候應對能力及溫室氣體排放； 能源
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	用水； 於報告年度內並無訂立用水效益目標。
A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	製成品所用包裝材料並不適用於本集團大部分業務。

聯交所《環境、社會及管治報告守則》索引(續)

所涉主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／備註
A. 環境		
層面A3：環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	將環境可持續性納入我們的營運
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。 <i>附註：於二零二五年一月一日刪除</i>	將環境可持續性納入我們的營運； 氣候應對能力及溫室氣體排放； 能源； 廢棄物； 用水
層面A4：氣候變化		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。 <i>附註：於二零二五年一月一日刪除</i>	將環境可持續性納入我們的營運
A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。 <i>附註：於二零二五年一月一日刪除</i>	將環境可持續性納入我們的營運
B. 社會		
層面B1：僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	僱傭慣例； 僱員福利
B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	社會表現摘要
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	社會表現摘要
層面B2：健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	健康與安全
B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	社會表現摘要
B2.2	因工傷損失工作日數。	社會表現摘要
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	健康與安全
層面B3：發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	發展及培訓
B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	於報告年度內僅記錄及披露出席人次。
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	社會表現摘要

環境、社會及管治報告書

聯交所《環境、社會及管治報告守則》索引(續)

所涉主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／備註
B. 社會		
層面 B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	勞工準則
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	勞工準則
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	本集團不會容忍任何使用童工或強制勞工的現象，並已制定程序確保不會僱用童工或強制勞工。
層面 B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理
B5.1	按地區劃分的供應商數目。	社會表現摘要
B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理
B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理
B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理
層面 B6：產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	責任及道德規範； 卓越服務； 客戶健康與安全； 資料保護及私隱； 知識產權
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用於本集團的業務。
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	卓越服務
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	知識產權
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	卓越服務
B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	資料保護及私隱

聯交所《環境、社會及管治報告守則》索引(續)

所涉主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／備註
B. 社會		
層面B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	誠信及紀律
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	誠信及紀律
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	誠信及紀律
B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	誠信及紀律
層面B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社區
B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	社區
B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	社會表現摘要

企業管治報告書

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

(1) 企業管治常規

本公司於截至二零二五年七月三十一日止年度（「**本年度**」）內，一直遵守企業管治守則所載之所有守則條文，惟守則條文第F.1.3條之偏離則除外。

根據守則條文第F.1.3條，董事會主席應出席股東週年大會。

由於有其他事先安排之事務必須由主席林建岳博士處理，因此彼並無出席於二零二四年十二月十三日舉行之本公司股東週年大會（「**股東週年大會**」）。為確保於股東週年大會能與本公司股東（「**股東**」）有效溝通，根據本公司組織章程細則（「**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。

(2) 企業文化及策略

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司（連同本公司統稱「**本集團**」）之主要業務包括物業投資、物業發展、酒店及餐廳之投資及營運、製作及發行電影及電視節目、音樂製作及出版、管理及製作演唱會、藝人管理、戲院營運、開發經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施，以及投資控股。作為一間多元化業務集團，我們透過董事會層面及整個集團認識到持份者之重要性，努力提供高質素及可靠的產品及服務，並透過可持續增長及持續發展為持份者創造價值。

本公司董事會（分別為「**董事會**」及「**董事**」）已制定下列價值觀，以為僱員之操守及行為及業務活動提供指引，並確保該等價值觀貫穿於本公司之願景、使命、政策及業務策略：

- (i) 誠信—我們努力做正確的事情；
- (ii) 卓越—我們的目標是提供卓越服務；
- (iii) 合作—我們始終團結一致；
- (iv) 問責—我們承擔責任，致力信守承諾；

(2) 企業文化及策略(續)

- (v) 同理心—我們關注我們的持份者—僱員、客戶、供應鏈及社區；及
- (vi) 可持續發展—我們致力於實現可持續發展的未來。

本集團將持續檢討及調整(如必要)其業務策略，並追蹤不斷變化的市場狀況，以確保迅速採取積極措施應對變化，滿足市場需求，促進本集團之可持續發展。

(3) 董事會

(3.1) 責任及轉授

董事會監督本公司業務及事務之整體管理。董事會之主要職責為確保本公司之存續性，並確保其以於符合股東整體最佳利益之同時，亦顧及其他持份者利益之方式管理。

董事會已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(「環境、社會及管治」)管理職責轉授予執行委員會。

本公司獨立非執行董事透過向董事會提供獨立、具建設性且適切之意見，為本公司策略與政策之發展作出寶貴貢獻。彼等具備多元化之學術及專業資格、財務及管理專業知識，並透過定期出席董事會及所屬委員會(包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會)會議及積極參與會務，貢獻彼等之技能、專業知識以及多元化背景與資歷。彼等亦出席股東週年大會，以了解股東之觀點。

全體董事均須向本公司披露其於公眾公司或組織擔任之任何職務，以及其他重要任命。各董事確保彼為本公司事務投放足夠的時間及精力。

全體董事已按月獲提供足夠詳盡之本集團管理層更新資料、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。

企業管治報告書

(3) 董事會(續)

(3.2) 董事會之組成

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（「非執行董事」），其餘四名為獨立非執行董事（「獨立非執行董事」），符合上市規則第3.10(1)條所規定之獨立非執行董事之最低數目。本公司亦已遵守第3.10A條董事會至少三分之一成員須為獨立非執行董事之規定。於本年度及截至本年報日期，就任於董事會之董事如下：

執行董事

林建岳，GBM，GBS(主席)

劉樹仁(行政總裁)

(於二零二五年三月一日退任)

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

葉澍堃，GBS，JP

林秉軍

梁樹賢

陸瀚民

現任董事之履歷簡介詳情載於本年報第138至144頁「董事之履歷」一節內。

董事會主席兼執行董事林建岳博士為非執行董事余寶珠女士之子及執行董事林孝賢先生之父。

除上文及本年報「董事之履歷」一節所披露者外，董事之間概無任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

(3) 董事會(續)

(3.3) 董事會獨立性

本集團已設立機制，以確保向董事會提供獨立意見及建議，而董事會將於每年檢討有關機制。於二零二五年十月二十四日，董事會已於董事會會議上檢討下列機制之實施情況及有效性：

- (a) 九名董事中的四名董事為獨立非執行董事，其符合董事會至少三分之一為獨立非執行董事之上市規則規定。
- (b) 提名委員會將於每年評估獲提名為新獨立非執行董事之候選人於獲委任前之獨立性以及現時長期服務之獨立非執行董事之持續獨立性。所有獨立非執行董事均須每年向本公司提交書面確認，以確認各自及其直系家屬成員之獨立性，以及其是否符合上市規則第3.13條所載之規定。
- (c) 所有董事均有權於需要時聘請獨立專業顧問。
- (d) 所有董事均獲鼓勵在董事會／委員會會議上以公開坦誠之方式表達彼等之意見。
- (e) 董事會主席將在執行董事缺席之情況下至少每年與獨立非執行董事進行一次會面。
- (f) 於任何合約、交易或安排中擁有重大權益之董事(包括獨立非執行董事)應於批准有關合約、交易或安排之任何董事會決議時放棄投票，且不應計入法定人數。
- (g) 並無向獨立非執行董事授予具有績效相關要素之以股權為基礎之薪酬。

企業管治報告書

(3) 董事會(續)

(3.4) 董事會會議出席記錄

於本年度內，董事會舉行了四次會議。各董事出席該等董事會會議之記錄載列如下：

董事	會議出席次數／ 會議舉行次數
執行董事	
林建岳，GBM，GBS(主席)	4/4
劉樹仁(行政總裁)(附註)	1/2
張森(集團首席財務總監)	4/4
林孝賢(亦為余寶珠之替代董事)	4/4
李子仁	4/4
非執行董事	
余寶珠	4/4
獨立非執行董事	
林秉軍	4/4
梁樹賢	4/4
葉澍堃，GBS，JP	4/4
陸瀚民	4/4

於本年度內，董事會主席在執行董事不在場的情況下會見全體獨立非執行董事。

附註：

於二零二五年三月一日，劉樹仁先生退任行政總裁及執行董事。

(3.5) 非執行董事

各現任非執行董事(包括獨立非執行董事)並無指定任期。每名董事須最少每三年輪換卸任一次。

(3) 董事會(續)

(3.6) 董事之委任及重選連任

組織章程細則規定任何獲委任以填補臨時空缺或作為董事會之增補之董事任期僅直至其獲委任後本公司首個股東週年大會，屆時符合資格可於該會上重選連任。

根據企業管治守則之守則條文第B.2.2條及組織章程細則之卸任條文，全體董事（包括獨立非執行董事）須自上次獲選後每三年輪值告退一次。卸任董事有資格重選連任。

李子仁先生、余寶珠女士及葉澍堃先生將於二零二五年十二月十九日（星期五）舉行之應屆股東週年大會（「二零二五年股東週年大會」）上輪換卸任董事職務，惟彼等符合資格且願意重選連任。上述須根據上市規則第13.51(2)條予以披露之擬於二零二五年股東週年大會上重選連任之卸任董事之詳情載於本年報「董事之履歷」一節及本公司日期為二零二五年十一月二十日之通函。

(3.7) 獨立非執行董事

本公司已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條之規定，該等規則規定上市發行人之董事會必須包括至少三名獨立非執行董事及其中至少一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長。本公司已收到各獨立非執行董事就其於本年度之獨立性發出之年度書面確認及全體獨立非執行董事亦均符合上市規則第3.13條所載評估彼等之獨立性之指引。提名委員會及董事會均已評估全體獨立非執行董事之獨立性，並認為彼等均屬獨立人士。

全體獨立非執行董事（陸瀚民先生除外）均已於董事會任職超過九年。於本年報日期，林秉軍、梁樹賢及葉澍堃諸位先生於本公司之任期分別超過23年、21年及15年。陸瀚民先生已於董事會任職超過兩年。儘管彼等的服務年期較長，但鑒於彼等具備專業會計師或資深商業領袖的豐富經驗，對本公司的策略發展、內部監控的持續改善以及其他相關財務及企業管治事宜有重大貢獻，提名委員會信納彼等在品格及判斷方面完全獨立，能履行彼等的指定職責，而董事會認為彼等會繼續為本公司事務帶來獨立及客觀的觀點。

企業管治報告書

(3) 董事會(續)

(3.7) 獨立非執行董事(續)

獨立非執行董事葉樹堃先生將於即將舉行之股東週年大會上輪換卸任董事職務，惟彼符合資格且願意重選連任。葉先生已服務董事會超過九年。董事會已收到葉先生每年就其獨立性發出之年度書面確認，並已考慮上市規則第3.13條所載之不同因素，以及彼於董事會及董事委員會會議期間對其提呈討論之各種問題作出之實際貢獻以及公正及獨立判斷，提名委員會及董事會均信納葉先生將繼續具備履行獨立非執行董事職責所需之特質及經驗，並認為於即將舉行之股東週年大會上重選葉先生為獨立非執行董事乃符合本公司及其股東之整體最佳利益。葉先生之委任將須由股東以獨立決議案批准。

此外，截至本年報日期止，董事會並不知悉有任何事件發生可能令其相信任何獨立非執行董事之獨立性已受損。

(3.8) 董事及高級職員之責任保險

本公司已為本公司董事及高級職員購買合適之董事及高級職員責任保險。

(4) 董事之入職及持續專業發展

各董事獲委任加入董事會時均收到全面之入職資料，範圍涵蓋本公司之業務營運、政策及程序以及作為董事之一般、法定及監管責任，以確保其充分了解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

董事均會定期獲知會相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或律師事務所舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之廣泛專業發展課程及講座／在線研討會，使彼等可持續更新及進一步提高相關知識及技能。

董事將不時獲提供旨在發展及更新其專業技能之書面培訓材料；本集團之法律及公司秘書部門亦會為董事舉辦及安排有關適用法例、規則及規例最新發展之講座／在線研討會，以協助彼等履行其職責。

(4) 董事之入職及持續專業發展(續)

根據本公司存置之記錄，為符合企業管治守則關於持續專業發展之規定，董事於本年度接受以下重點在於上市公司董事之角色、職能及職責之培訓：

董事	企業管治／法例、 規則及規例之更新		會計／財務／管理或 其他專業技能	
	閱讀材料	出席講座／ 在線研討會／	閱讀材料	出席講座／ 在線研討會／
		簡報會		簡報會
執行董事				
林建岳，GBM，GBS	✓	✓	✓	—
劉樹仁 ^(附註)	✓	✓	✓	✓
張森	✓	✓	✓	✓
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				
葉樹堃，GBS，JP	✓	✓	✓	✓
林秉軍	✓	✓	✓	✓
梁樹賢	✓	✓	✓	✓
陸瀚民	✓	✓	✓	✓

附註：

於二零二五年三月一日，劉樹仁先生退任執行董事。

企業管治報告書

(5) 董事委員會

執行委員會包括由董事會委任之成員，其中執行董事之書面職權範圍乃於二零零五年十一月十八日確立，以協助董事會監督本公司業務之持續管理及根據由董事會批准之策略及政策貫徹本公司之目標。執行委員會亦負責監督本公司之環境、社會及管治事宜。董事會亦已轉授其權力予以下委員會，以協助貫徹其職能：

(5.1) 審核委員會

董事會已於二零零零年三月三十一日成立審核委員會，於本年度及截至本年報日期，該委員會現由三名獨立非執行董事，即梁樹賢先生(主席)、林秉軍先生及葉澍堃先生組成。

本公司已遵守上市規則第3.21條之規定，即審核委員會(最少須由三名成員組成，且大多數必須為獨立非執行董事，以及須由獨立非執行董事擔任主席)中最少一名成員為具有適當專業資格或會計或相關財務管理專長之獨立非執行董事。

(a) 審核委員會之職責(包括企業管治職能)

審核委員會主要負責監察本公司定期編製財務報表之完整性、於提交董事會批准前審閱其中所載重要財務申報判斷，以及審閱及監察核數師之獨立性與客觀性及審核過程之成效。審核委員會亦負責履行企業管治職能及監察本公司之風險管理及內部監控制度以及本公司舉報政策下之安排。

意識到企業管治為其全體董事會成員之共同責任，董事會已將企業管治職能轉授予審核委員會成員，有關成員被視為能更好地就管治相關事宜提供客觀及獨立之指引。

於二零一二年三月二十九日，董事會最終確定基於問責制、透明度、公平性及完整性而建立且已由本集團採納多年並融入一系列企業管治政策(「企業管治政策」)之管治相關政策及程序。審核委員會之職權範圍根據企業管治政策進行修訂，並已納入新企業管治相關職能，包括制定、檢討及監察本公司之政策及企業管治常規(包括遵守企業管治守則及本公司中期報告及年報所載之相關披露規定)、遵守法例及監管規定之常規以及董事及高層管理人員之培訓及持續專業發展，並就此向董事會提出建議(倘適用)之責任。

(5) 董事委員會(續)

(5.1) 審核委員會(續)

(a) 審核委員會之職責(包括企業管治職能)(續)

於本年度，本集團已委聘一間獨立外部風險顧問公司(「獨立顧問」)對本集團之內部監控進行審查。獨立顧問之相關報告已提呈審核委員會及董事會，並由彼等審閱。

除履行企業管治職能外，審核委員會主要負責監察本公司定期財務報表之完整性及於提交董事會批准前審閱其中所載之重要財務申報判斷，以及檢討及監察核數師之獨立性與客觀性及審核過程之成效。

審核委員會亦在獨立顧問協助下負責監督本公司之內部監控及風險管理制度。

載有審核委員會之職權、職責及責任之職權範圍可分別於香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)及本公司各自之網站查閱。

(b) 審核委員會履行之工作

審核委員會於本年度內舉行三次會議。審核委員會已審閱本公司截至二零二四年七月三十一日止年度之經審核業績、本公司截至二零二五年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績，及其他與本公司財務及會計政策及慣例有關之事宜以及本年度之審核性質及範圍。審核委員會亦已檢討本公司遵守企業管治守則之情況及本企業管治報告書之披露內容。此外，審核委員會已審閱來年之預算以及截至二零二七年七月三十一日止三個財政年度之審核費用方案。其亦已檢閱及接受就本公司獨立核數師(「獨立核數師」)提供非審計服務預先給予同意。於本年度，審核委員會亦已審閱本公司之內部監控審閱報告，並向董事會提出相關建議以獲批准。此外，審核委員會與獨立核數師在沒有管理層出席之情況下進行單獨會面。

於二零二五年十月二十三日，審核委員會在獨立核數師之代表在場之情況下，與本公司管理層共同審閱本年度本公司之經審核綜合財務報表草稿以及會計原則及政策。審核委員會亦已審閱本企業管治報告書、由獨立顧問所編製本公司之內部監控審閱報告及企業風險管理報告以及本公司若干持續關連交易年度上限之使用情況。此外，審核委員會已評估本集團風險管理及內部監控系統之成效以及本公司股東通訊政策於本年度之實施情況及成效。

企業管治報告書

(5) 董事委員會(續)

(5.1) 審核委員會(續)

(c) 審核委員會會議出席記錄

於本年度內，各委員會成員出席審核委員會會議之記錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
梁樹賢	3/3
林秉軍	3/3
葉樹堃，GBS，JP	3/3

(5.2) 提名委員會

董事會於二零二二年一月二十五日成立提名委員會，於本年度及／或截至本年報日期，該委員會由五名成員組成，包括一名執行董事，即林建岳博士(主席)、一名非執行董事，即余寶珠女士(於二零二五年七月十八日獲委任)，及三名獨立非執行董事，即梁樹賢、林秉軍及陸瀚民(於二零二五年七月十八日獲委任)諸位先生。於二零二五年三月一日，劉樹仁先生不再擔任而張森先生獲委任為林建岳博士之替任。

本公司已遵守上市規則第3.27A條，該規則規定須成立一個由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席及由大多數獨立非執行董事組成之提名委員會。本公司亦已遵守企業管治守則之守則條文第B.3.5條，其規定提名委員會應包括至少一名不同性別的成員。

於二零二五年七月十八日，董事會採納經更新之提名委員會的職權範圍，以反映於二零二五年七月一日生效之上市規則之修訂。

載有提名委員會之權力、職責及責任之最新職權範圍可於香港交易所及本公司各自之網站查閱。

(5) 董事委員會(續)

(5.2) 提名委員會(續)

(a) 提名委員會之職責

提名委員會負責至少每年檢討一次董事會之架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗)，協助董事會編製董事會技能表，並就任何建議變動向董事會作出建議，以配合本公司之企業策略及提升股東價值。提名委員會負責物色適合的董事候選人並進行甄選或就個人獲提名為董事之甄選向董事會作出建議。提名委員會考慮上市規則之準則，以評估獨立非執行董事之獨立性，並就委任或續聘董事及董事之繼任規劃向董事會提出建議。此外，提名委員會亦支援本公司定期評核董事會表現，並定期檢討及評估各董事對董事會所投放之時間與貢獻，以及董事能否有效履行其職責。

本公司已採納提名政策、董事會成員多元化政策及員工多元化政策，而提名委員會負責每年檢討該等政策之執行及其有效性，並就任何建議修訂向董事會作出建議：

(i) 董事之提名政策

本公司已於二零一九年一月採納提名政策，並於二零二二年一月二十五日作出最新修訂，當中載列提名委員會及本公司甄選可能加入董事會之候選人之準則、流程及程序。提名政策包含評估建議候選人是否合適之多項因素，其中包括候選人之技能、知識及經驗、董事會成員多元化政策所載之多元化觀點、候選人可投放之時間及其承諾及誠信，以及上市規則第3.13條項下之獨立性標準(倘該候選人獲委任為獨立非執行董事)。新董事候選人一般將由主席／提名委員會提名，惟須經董事會批准。根據組織章程細則及適用法律及規例，股東亦可提名個別人士於股東大會上參選董事。有關建議之程序登載於本公司網站。於本年度內，提名委員會及董事會整體定期檢討了董事會之架構、規模及組成，以確保其具備本公司業務所需之均衡專業知識、技能及經驗。獨立非執行董事之獨立性乃根據上市規則項下之相關規則及要求作出評估。提名委員會將在適當時候檢討提名政策，以確保該政策仍行之有效。

提名委員會上一次審閱提名政策為二零二五年十月二十三日。

企業管治報告書

(5) 董事委員會(續)

(5.2) 提名委員會(續)

(a) 提名委員會之職責(續)

(ii) 董事會成員多元化政策

本公司已於二零一三年七月首次採納董事會成員多元化政策，並於二零二二年三月二十五日作出修訂。當中列載董事會為達致及維持成員多元化以提升董事會之有效性而採取之方針。

本公司認為董事會成員多元化將增強本公司之策略目標：推動業績增長、提升良好企業管治與信譽，以及吸納及挽留董事會人才。

董事會成員多元化能確保董事會擁有合適及均衡所需技能、經驗及觀點水平以支持本公司業務策略之執行。本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括專業資格及經驗、文化及教育背景、種族及族群、性別、年齡及服務任期。本公司亦考慮根據其自身業務範疇及不時特定需求而決定董事會成員之最佳組合。

經提名委員會推薦後，董事會將制定可計量目標(於性別、技能及經驗而言)以推行董事會成員多元化政策，並不時檢視該等目標以確保其合適度及確定達致該等目標之進度。提名委員會將每年檢討董事會成員多元化政策，以確保其持續有效及符合監管規定及良好企業管治常規。

董事會成員多元化政策之副本已登載在本公司網站供公眾查閱。

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，餘下四名為獨立非執行董事。本公司有一名女性董事，於董事會層面實現了性別多元化，且任職於提名委員會。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。董事會相信其現時於性別、國籍、專業背景及技能方面均具備適切之多元性。

(5) 董事委員會(續)

(5.2) 提名委員會(續)

(a) 提名委員會之職責(續)

(ii) 董事會成員多元化政策(續)

董事會並未為提升董事會之性別多元化訂立任何目標或時間表，惟可能在適當的時候逐步調整女性董事的比例。董事會重視本集團所有層面之多元化(包括性別多元化)。

提名委員會上一次審閱董事會成員多元化政策為二零二五年十月二十三日。

(iii) 員工多元化政策

本公司於二零二五年七月十八日採納員工多元化政策，當中概述了將多元化和包容性融入本集團各層級的方針，涵蓋董事會至全體員工。

本公司確認多元化既包括可見的特質，也包括不可見的特質，涵蓋但不限於性別、年齡、種族、殘障狀況、宗教信仰、性取向、家庭狀況、教育背景、職業經歷及認知方式等。我們的承諾不僅體現在人員構成的多元化上，更致力於營造一個讓所有個體感到受重視、受尊重並能充分發揮潛能的環境。

本公司在工作場所堅持員工多元化政策，將多元化和包容性貫穿於員工全生命周期。招聘流程採用結構化面試和多元化面試小組，以確保機會平等。職業發展計劃包括針對性的導師輔導和領導力培訓項目，旨在支持弱勢群體。本公司提供彈性的工作安排以滿足多樣化需求，並通過員工資源小組促進包容性社群的建立。

員工多元化政策之副本已登載於本公司網站供公眾查閱。

企業管治報告書

(5) 董事委員會(續)

(5.2) 提名委員會(續)

(a) 提名委員會之職責(續)

(iii) 員工多元化政策(續)

董事會重視本公司各層級之多元化(包括性別多元化)。於二零二五年七月三十一日，本公司高級管理人員的女性比例為11.11%，全體員工(不包括高級管理人員)的女性對男性比例為0.8:1。有關本集團之性別比例之詳情連同相關數據，請參閱本年報環境、社會及管治報告書之第85、104及105頁。

提名委員會上一次審閱員工多元化政策為二零二五年十月二十三日。

(b) 提名委員會履行之工作

提名委員會於本年度內舉行一次會議。提名委員會已審閱提名政策及董事會成員多元化政策，以及董事會之架構、規模及組成(包括性別、技能、知識及經驗)。此外，經計及全體獨立非執行董事之年度書面確認以及上市規則第3.13條所載有關評估獨立性之因素，其評估彼等之獨立性，並認為所有獨立非執行董事之長期服務將不會影響彼等行使獨立判斷，且彼等將繼續致力履行其作為獨立非執行董事之職務。再者，經考慮彼等各自之經驗、貢獻及作出之努力，提名委員會建議董事會考慮於二零二四年十二月十三日舉行之股東週年大會上重選卸任董事，即林建岳博士及林孝賢先生。提名委員會認為，董事會之現時組成適合本公司之業務，並就董事會成員多元化政策之規定而言屬適當，因此應維持董事會目前之架構、規模及組成。

於二零二五年十月二十三日，提名委員會已檢討提名政策、董事會成員多元化政策及員工多元化政策，並認為上述政策屬合適及有效。除檢討董事會的架構、規模及組成(包括性別、技能、知識及經驗)外，亦檢討及評估各董事對董事會所投放之時間及貢獻，以及各董事能否履行其職責。此外，提名委員會已審閱董事之履歷、評估各獨立非執行董事之持續獨立性，並根據提名政策及董事會成員多元化政策向董事會推薦李子仁先生、余寶珠女士及葉澍堃先生(統稱「卸任董事」)，以供考慮彼等於即將舉行之股東週年大會上之重選連任。提名委員會相信卸任董事將繼續向董事會貢獻彼等之技能、經驗及知識。

(5) 董事委員會(續)

(5.2) 提名委員會(續)

(c) 提名委員會會議出席記錄

於本年度內，各委員會成員出席提名委員會會議之記錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／ 會議舉行次數
執行董事	
林建岳，GBM，GBS	1/1
劉樹仁	
(為林建岳之替任) ⁽¹⁾	0/1
張森 ⁽²⁾	不適用
非執行董事	
余寶珠 ⁽³⁾	不適用
獨立非執行董事	
梁樹賢	1/1
林秉軍	1/1
陸瀚民 ⁽⁴⁾	不適用

附註：

(1) 於二零二五年三月一日，劉樹仁先生不再為提名委員會主席林建岳博士之替任。

(2) 於二零二五年三月一日，張森先生獲委任為提名委員會主席林建岳博士之替任。

(3) 於二零二五年七月十八日，余寶珠女士獲委任為提名委員會成員。

(4) 於二零二五年七月十八日，陸瀚民先生獲委任為提名委員會成員。

企業管治報告書

(5) 董事委員會(續)

(5.3) 薪酬委員會

董事會已於二零零五年十一月十八日成立薪酬委員會，於本年度及截至本年報日期，該委員會現由兩名獨立非執行董事，即梁樹賢先生(主席)及林秉軍先生，以及一名執行董事張森先生組成。於二零二五年三月一日，劉樹仁先生不再擔任而張森先生獲委任為薪酬委員會成員。

本公司已遵守上市規則第3.25條，其規定薪酬委員會必須由大多數獨立非執行董事組成，並由獨立非執行董事擔任主席。

薪酬委員會已採納其向董事會諮詢角色之運作模式，其中董事會保留批准董事及高層管理人員之薪酬方案之最終權力。

執行董事之薪酬待遇乃經參考本公司之表現及盈利能力、當前市況及各董事之表現或貢獻後釐定。非執行董事及獨立非執行董事之薪酬政策旨在確保彼等就本公司事務貢獻之努力及時間獲得足夠補償。各董事及高層管理人員概無參與決定其自身薪酬。

(a) 薪酬委員會之職責

薪酬委員會已獲提供充足資源履行其職責。其有責任就全體董事及高層管理人員薪酬各方面(包括但不限於董事袍金、薪金、津貼、花紅、購股權、實物利益及退休金權利)之適當政策及架構徵詢董事會主席及／或行政總裁並向董事會作出建議，以確保本公司所提供之薪酬水平具競爭力及足以吸引、挽留及激勵具備所需素質之人員，以成功管理本公司。

此外，薪酬委員會參照董事會之企業目標及宗旨，檢討管理層之薪酬建議及非執行董事(包括獨立非執行董事)之薪酬，並向董事會提出建議。執行董事及高級管理層之特定薪酬組合及服務合約年期之所有方面將徵詢董事會主席及／或行政總裁並考慮董事及高級管理層之表現以及業內薪金及薪酬等因素後制定並建議董事會批准。於討論及諮詢期間，薪酬委員會將確保概無董事或其任何聯繫人將參與釐定其自身之薪酬。

載有薪酬委員會之職權、職責及責任之職權範圍可於香港交易所及本公司各自之網站查閱。

(5) 董事委員會(續)

(5.3) 薪酬委員會(續)

(b) 薪酬委員會履行之工作

薪酬委員會於本年度內舉行一次會議，以考慮向執行董事支付酌情花紅、審閱執行董事之薪酬組合及討論其他薪酬相關事宜。

概無任何董事於薪酬委員會之會議上參與釐定其自身之薪酬。董事薪酬之詳情載於財務報表附註9。

(c) 薪酬委員會會議出席記錄

於本年度內，各委員會成員出席薪酬委員會會議之記錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／ 會議舉行次數
執行董事	
劉樹仁 ⁽¹⁾	1/1
張森 ⁽²⁾	不適用
獨立非執行董事	
梁樹賢	1/1
林秉軍	1/1

附註：

(1) 於二零二五年三月一日，劉樹仁先生不再擔任薪酬委員會成員。

(2) 於二零二五年三月一日，張森先生獲委任為薪酬委員會成員。

企業管治報告書

(6) 主席及行政總裁

企業管治守則規定主席與行政總裁之角色應有區分，並應由不同人士擔任。

於本年度內及直至本年報日期，林建岳博士為主席，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。此分工確保將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。主席及行政總裁之職責的分工乃清晰界定，並以書面方式載列。

(7) 股息政策

本公司已於二零一九年一月二十五日採納股息政策（「**股息政策**」），為董事會訂立原則及指引，以決定(i)是否宣派及派付股息，及(ii)向股東支付之股息水平。

本公司旨在讓股東分享本公司之溢利，同時保持充足之現金儲備以維持其營運資金需求及未來增長以及股份價值。

董事會可全權酌情向股東宣派及分派股息，惟須遵守香港法例第622章公司條例（「**公司條例**」）及組織章程細則之所有適用規定（包括但不限於宣派及派付股息之限制）。

董事會可按每股股份基準建議就本公司股份派付股息（如有）。

本公司透過考慮眾多因素釐定／建議於任何財政年度／期間任何股息之頻率、數額及形式。本公司並無任何預設股息比率。

董事會將於適時不時檢討股息政策，並保留全權酌情隨時更新、修訂及／或更改股息政策之權利，而股息政策概不構成本公司將派付任何特定金額股息之具法律約束力之承諾，及／或不會以任何方式令本公司有責任於任何時間或不時宣派股息。

(8) 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本年度內已遵守證券守則所載之規定標準。

(9) 舉報政策

遵照企業管治守則之守則條文第D.2.3條，董事會於二零二二年七月二十二日採納舉報政策，並已於二零二三年十月三日更新該政策。其向僱員及與本集團有業務往來之相關第三方(如客戶、供應商、債權人及債務人)提供指引及舉報渠道，以舉報有關本集團任何疑似不當行為之任何事項，有關舉報會直接送交指定執行董事及指定人士以及集團人力資源及行政部主管。本集團為此設立了電郵戶口(whistleblowing@laisun.com)。所有舉報事項將進行獨立調查，同時所有自舉報人取得之資料及其身份將被保密。

董事會及審核委員會將定期檢討舉報政策及機制以提高其成效。

舉報政策之副本已登載於本公司網站供公眾查閱。

(10) 反欺詐及反貪污政策

遵照企業管治守則之守則條文第D.2.4條，董事會於二零二二年七月二十二日採納了反欺詐及反貪污政策，其概述指引及最低行為準則、有關反貪污及反賄賂之所有適用法律及法規、僱員抵制詐騙、幫助本集團防範貪污行為及向管理層或透過適當之舉報渠道舉報任何合理懷疑之欺詐及貪污個案或該方面之任何企圖行為之責任。本集團絕不容忍所有僱員及以代理人或信託組織身份代表本集團之人士，及於其與第三方之業務來往之間進行任何形式之欺詐及貪污。

董事會及審核委員會將定期檢討反欺詐及反貪污政策及機制以確保其成效，並履行本集團對防止、遏止、偵測及調查所有形式之欺詐及貪污之承諾。

反欺詐及反貪污政策之副本已登載於本公司網站供公眾查閱。

企業管治報告書

(11) 獨立核數師酬金

有關獨立核數師安永會計師事務所(香港執業會計師,「安永」)於本年度內向本集團提供之審核及非審核服務之費用分別為12,245,000港元及3,926,000港元。非審核服務主要包括諮詢、審閱、稅務合規服務及其他申報服務。有關費用之分析載列如下:

	審核服務 千港元	非審核服務 千港元
本集團 (不包括豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)、 麗豐控股有限公司(「麗豐」)及 彼等各自之附屬公司)	5,771	1,846
豐德麗及其附屬公司	3,100	1,355
麗豐及其附屬公司	3,374	725
總計	12,245	3,926

(12) 董事編製財務報表之責任

董事確認,彼等有責任監督編製能真實及公平反映本集團該報告期間之財務狀況及財務表現以及現金流量之財務報表。為此,董事選取並貫徹應用適當之會計政策,及作出符合情況之會計估計。在會計及財務人員之協助下,董事確保本集團之財務報表乃根據法定規定及適當之財務報告準則編製。如綜合財務報表附註2.1所披露,董事獲悉若干事件或情況顯示存在可能對本集團持續經營能力構成重大疑問之重大不確定性。董事經仔細審閱現金流量預測並考慮成功實施各項計劃及措施後得出結論,本集團將擁有充足營運資金滿足其營運及自二零二五年七月三十一日起計未來十二個月內到期之財務責任。因此,董事信納按持續經營基準編製截至二零二五年七月三十一日止年度之綜合財務報表乃屬適當。

(13) 獨立核數師之申報責任

獨立核數師就其對財務報表之申報及審核責任作出之聲明載於本年報所載之「獨立核數師報告書」內。

(14) 風險管理及內部監控

風險管理及內部監控系統的主要功能為提供清晰的管治架構、政策及程序以及報告機制以協助本集團管理各類業務營運的風險。

本集團已設立由董事會、審核委員會及風險管理專責小組組成的風險管理框架。董事會釐定在達致本集團策略目標過程中將承擔的風險的性質及程度，並整體負責監察風險管理及內部監控系統的設計、實施及整體有效性。

本集團已制定及採納風險管理政策，以提供識別、評估及管理重大風險之指示。風險管理專責小組須至少每年識別將對達成本集團的目標造成不利影響的風險，並根據一套標準準則評估及排列所識別風險的優先次序。隨後就被視為重大的風險制定風險緩解計劃並確立風險負責人。

為管理本集團之業務及營運風險，並確保運作順暢，本集團於本年度外判內部審核職能予獨立顧問，以協助董事會及審核委員會持續監督本集團之風險管理及內部監控系統。設計及執行內部監控之目的為識別需作改善之弱點。獨立顧問適時向審核委員會報告所識別之弱點並提出建議，以確保採取及時補救行動。

企業風險管理報告及內部監控審閱報告均由獨立顧問編製，並至少每年提交一次予審核委員會及董事會。董事會已對本集團的風險管理及內部監控系統的有效性進行年度檢討，包括但不限於本集團處理其業務轉型及外在環境轉變的能力；管理層就風險管理及內部監控系統進行檢討的範圍及質素；內部審核工作的結果；就風險及內部監控檢討結果與董事會溝通的程度及頻率；所識別的的重大失誤或缺陷及其相關影響；及遵守上市規則的情況。董事會及審核委員會認為本集團於本年度及直至本年報日期設立之風險管理及內部監控系統均屬有效及足夠。

風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，故該等系統僅可就並無重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

企業管治報告書

(14) 風險管理及內部監控(續)

處理及發放內幕消息的程序及內部監控

本集團遵守香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)及上市規則的規定。本集團會在合理實際可行的情況下盡快向公眾披露內幕消息，除非有關消息屬於證券及期貨條例規定的任何安全港條文的範圍。本集團在向公眾全面披露相關消息之前，會確保該消息絕對保密。倘本集團認為無法維持必要程度的保密性或保密性可能已遭違反，則本集團將立即向公眾披露相關消息。本集團致力於確保公告內所載的資料就重大事實而言並非錯誤或具誤導性，亦不因遺漏重大事實而屬錯誤或具誤導性，以清晰及均衡呈列資料的方式對正面及反面的事實作出同等披露。

(15) 公司秘書

於本年度，本公司之公司秘書(「公司秘書」)已遵守上市規則第3.29條之有關培訓規定。

(16) 股東權利

(16.1) 股東召開股東大會之程序

根據組織章程細則及公司條例，佔有權可於本公司股東大會投票之全體股東之總投票權不少於5%之登記股東(「股東大會呈請人」)，可向本公司之註冊辦事處(地址為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓)(「註冊辦事處」)提交書面呈請(應註明收件人為公司秘書)，要求召開股東大會(「股東大會」)。

股東大會呈請人必須在其呈請中列明將於股東大會上處理之事項之一般性質，而有關呈請必須由所有股東大會呈請人認證，並可由若干相同格式之文件組成。

本公司之股份過戶登記處(「股份過戶登記處」)將核實股東大會呈請人提交之呈請所列之股東大會呈請人資料。一經接獲股份過戶登記處確認股東大會呈請人之呈請符合程序，公司秘書將立即與董事會安排根據所有相關法定及監管規定向全體登記股東發出充足通知，以召開股東大會。相反，倘股東大會呈請人之呈請經核實未有符合程序，則本公司將告知股東大會呈請人相關結果，因而不會按要求召開股東大會。

(16) 股東權利(續)

(16.1) 股東召開股東大會之程序(續)

倘董事會並無於股東大會呈請人遞交呈請後起計二十一(21)日內，發出召開股東大會通告日期後二十八(28)日內正式召開股東大會，則股東大會呈請人(或其中代表全體呈請人總投票權半數以上之任何人士)可自行召開股東大會，惟按此方式召開之任何股東大會須於股東大會呈請人遞交原呈請之日期起計三(3)個月內舉行。股東大會呈請人因董事會未有正式召開股東大會而產生之任何合理開支，均由本公司向股東大會呈請人償付。

(16.2) 於股東大會上提呈議案之程序

根據公司條例第580及第615條，持有有權可於股東大會上就決議案投票之全體股東總投票權不少於2.5%之本公司股東，或不少於50名有權可於股東大會上就決議案投票之登記股東均可以書面要求本公司向有權接收股東大會通告之股東發出任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及傳閱有關於股東大會上提呈之決議案之聲明。

該呈請(i)須採用印本形式送交本公司於上文第(16.1)段所述之註冊辦事處或以電子形式電郵至 lscomsec@laisun.com；(ii)須指出有待發出通知有關之決議案；(iii)須經所有提出該要求之人士認證；及(iv)(a)倘要求傳閱將於股東大會上動議之決議案，則該要求須於有關之股東大會舉行前6個星期之前或(b)倘要求傳閱有關將於股東大會上提呈之決議案之聲明，則該要求須於有關之股東大會舉行前7天之前或(如在上述時間之後送抵本公司)該大會之通知發出之時送抵本公司。

(16.3) 推選某人參選董事之程序

有關推選某人參選董事之程序，請瀏覽本公司網站 www.laisun.com 企業管治一節(股東權利分節)登載之程序。

企業管治報告書

(16) 股東權利(續)

(16.4) 股東向董事會作出查詢之程序

股東可隨時透過公司秘書以書面形式將其查詢及問題遞交董事會。公司秘書之聯絡詳情如下：

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心十一樓

傳真：(852) 2743 8459
電郵：lscomsec@laisun.com

股東亦可在股東大會上向董事會作出查詢。

(17) 與股東進行溝通

(17.1) 股東通訊政策

於二零一二年三月二十九日，董事會首次採納一項反映本公司現時與股東溝通之大部份常規之股東通訊政策(「**股東通訊政策**」)，並於二零二二年七月二十二日作出修訂。該政策旨在確保股東及有意投資者可方便和及時地獲得本公司無任何偏見及可理解之資料。董事會將定期檢討股東通訊政策，確保政策具有效力及符合現行之監管及其他規定。

(17) 與股東進行溝通(續)

(17.1) 股東通訊政策(續)

本公司已建立以下多個途徑以維持與股東進行持續溝通：

- (i) 股東可透過評估於香港交易所網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.laisun.com 刊發之企業通訊，選擇接收企業通訊之方式，如年報、中期報告及通函之印刷版或電子版；
- (ii) 財務摘要、新聞稿及業績簡報會亦刊載於本公司網站；
- (iii) 透過聯交所定期作出並分別於香港交易所及本公司網站刊發之公佈；
- (iv) 於本公司網站提供公司資料及組織章程細則，後者亦登載於香港交易所網站；
- (v) 參與簡報會及投資者研討會，與股東／投資者、傳媒及財經分析員會面；
- (vi) 股東週年大會及／或股東大會為股東提供一個平台，向董事及高層管理人員發表意見及交流觀點；及
- (vii) 股份過戶登記處向股東提供股份登記、股息派付、更改股東資料及相關事宜之服務。

股東通訊政策之副本已登載於本公司網站供公眾查閱。

董事會已檢討股東通訊政策於本年度之實施情況及成效。經考慮現有多種溝通途徑及參與途徑，董事會信納，股東通訊政策於本年度已適當實施，且為有效。

企業管治報告書

(17) 與股東進行溝通(續)

(17.2) 股東大會出席記錄

於本年度內，本公司舉行了一次股東週年大會，而各董事出席該會議之記錄載列如下：

董事	會議出席次數／ 會議舉行次數
執行董事	
林建岳，GBM，GBS(主席)	0/1
劉樹仁(行政總裁)(附註)	1/1
張森(集團首席財務總監)	1/1
林孝賢(亦為余寶珠之替代董事)	0/1
李子仁	1/1
非執行董事	
余寶珠	0/1
獨立非執行董事	
葉澍堃，GBS，JP	1/1
林秉軍	1/1
梁樹賢	1/1
陸瀚民	1/1

附註：

於二零二五年三月一日，劉樹仁先生退任行政總裁兼執行董事。

(17) 與股東進行溝通(續)

(17.3) 最近召開之股東大會詳情

本公司最近召開之股東大會，即二零二四年股東週年大會，於二零二四年十二月十三日上午十一時正假座香港香港仔黃竹坑道180號香港海洋公園萬豪酒店B層宴會廳1號及2號舉行(「二零二四年股東週年大會」)。於二零二四年股東週年大會上，股東以絕大多數票數批准：(i)接納本公司截至二零二四年七月三十一日止年度之經審核財務報表連同董事會報告書與獨立核數師報告書；(ii)重選林建岳博士及林孝賢先生為執行董事，並授權董事會釐定董事之酬金；(iii)續聘安永出任本年度之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金；(iv)授予董事一般授權以回購不超逾本公司已發行股份總數10%之本公司股份；(v)授予董事一般授權以發行、配發及處理不超逾本公司已發行股份總數20%之額外股份；(vi)將授予董事發行本公司股份之一般授權擴大至加入回購股份之數目。二零二四年股東週年大會通告及二零二四年股東週年大會以按股份數目投票表決之結果公佈已分別於二零二四年十一月十三日及二零二四年十二月十三日於香港交易所網站及本公司網站刊載。

(18) 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。

本公司竭誠促進良好之投資者關係，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@laisun.com與投資者關係部聯絡。

(19) 憲章文件

本公司憲章文件之最新版本已分別上載於香港交易所及本公司網站。於本年度及截至本年報日期，本公司之憲章文件概無任何變動。

董事之履歷

執行董事

下列本公司之現任各執行董事(「**執行董事**」)均於多間或若干本公司之附屬公司擔任董事職位，並於全部或若干本公司之上市聯屬公司，即麗新製衣國際有限公司(「**麗新製衣**」)、豐德麗控股有限公司(「**豐德麗**」)及麗豐控股有限公司(「**麗豐**」)擔任董事職位。麗新製衣、豐德麗及麗豐之已發行股份均於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)之主板上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司，而本公司則為豐德麗及麗豐之中間控股公司。

林建岳博士，主席，68歲，自一九七七年六月起出任本公司之執行董事。彼現為本公司執行委員會之成員及本公司提名委員會之主席。林博士亦為麗新製衣及麗豐各自之主席及執行董事，以及寰亞傳媒集團有限公司(為豐德麗之全資附屬公司)之主席及董事。彼自一九九六年十月十五日至二零一四年二月十三日止為豐德麗之執行董事及自一九九七年十一月二十八日至二零一二年十月三十一日止為麗豐之執行董事。林博士曾任鱷魚恤有限公司(「**鱷魚恤**」)(一間於聯交所主板上市之公司)之執行董事。

林博士對物業發展及投資業務、款待行業及媒體與娛樂等業務擁有豐富經驗。彼於二零一一年六月獲香港演藝學院頒授為榮譽博士。林博士分別於二零一五年七月一日及二零二二年七月二十七日獲香港特別行政區(「**香港特別行政區**」)政府頒發金紫荊星章及大紫荊勳章。

目前，林博士為香港旅遊發展局主席。彼亦為中國人民政治協商會議(「**政協**」)第十四屆全國委員會常務委員。此外，林博士為香港電影商協會有限公司主席、香港影業協會有限公司永遠名譽會長、香港地產建設商會副會長、香港友好協進會副會長、香港越南商會有限公司董事、香港江蘇社團總會榮譽會長、香港文化產業聯合總會有限公司理事會會長、香港文化協進智庫有限公司主席、工業貿易諮詢委員會之非官方委員，以及特首顧問團區域與環球協作組別之成員。林博士獲選為香港總商會理事會之常務副主席，由二零二五年五月二十四日開始生效。彼曾為香港明天更好基金信託人、西九文化區基金會有限公司(為西九文化區管理局之全資附屬公司)之董事局成員及香港貿易發展局主席。

林博士為余寶珠女士(本公司之非執行董事)之子及林孝賢先生(本公司之執行董事)之父親。

執行董事(續)

張森先生，61歲，於二零二三年八月獲委任為本公司之執行董事。彼現為本公司執行委員會及薪酬委員會各自之成員以及為林建岳博士作為本公司提名委員會主席之替任。彼亦為本公司之公司秘書。張先生於二零二三年七月加入本公司出任集團首席財務總監。彼亦為麗新製衣、豐德麗及麗豐各自之執行董事。

張先生由二零一九年九月至二零二零年十一月曾為富通保險有限公司(現稱周大福人壽保險有限公司，為周大福創建有限公司之全資附屬公司)之首席財務總監，自二零一三年七月至二零一九年五月曾為雅居樂集團控股有限公司之首席財務官及副總裁，自二零一一年三月至二零一二年八月曾為豐德麗之執行董事，以及自二零零七年六月至二零零九年十月及自二零一一年三月至二零一二年八月曾為本公司及麗豐各自之執行董事。

於二零零六年加入麗新集團前，張先生曾於香港多間其他上市公司及國際投資銀行工作。彼在資本市場及財務管理方面擁有豐富經驗。張先生畢業於倫敦大學倫敦政治經濟學院，持有會計及金融學理學士(經濟)學位。彼為英國(「英國」)特許公認會計師公會及香港會計師公會(「香港會計師公會」)之資深會員。

林孝賢先生，44歲，於二零一二年十一月獲委任為本公司之執行董事及執行委員會成員。彼亦為本公司非執行董事余寶珠女士之替代董事。林先生為麗新製衣及豐德麗之執行董事，且為麗豐之執行董事及行政總裁。此外，彼亦為余寶珠女士(麗新製衣及麗豐之執行董事以及豐德麗之非執行董事)之替代董事。

林先生持有美國波士頓東北大學頒授之工商管理理學士學位。彼於二零一六年完成凱洛格—香港科技大學行政人員工商管理碩士課程。林先生自一九九九年起於多間從事證券投資、酒店營運、環保產品、娛樂和物業發展及投資等公司取得工作經驗。彼為香港上市公司商會常務委員會之委員。

林先生為林建岳博士(本公司之主席及執行董事)之子及余寶珠女士(本公司之非執行董事)之孫。

李子仁先生，61歲，於二零二二年一月獲委任為本公司之執行董事。彼現為本公司執行委員會之成員。彼亦為麗豐之執行董事。除上文所披露者外，李先生於過去三年內並無於公眾公司(其證券於香港或海外任何證券市場上市)擔任其他董事職務。

李先生於二零一二年六月加入麗新集團出任集團項目發展總監。彼於建築及物業發展行業擁有逾三十年擔任高級職位之經驗。於加入麗新集團前，彼於恒基兆業地產集團擔任高級項目管理行政人員達十八年，負責監督多項於香港及中華人民共和國(「中國」)的大型優質發展項目之執行及完成。

董事之履歷

執行董事(續)

李先生畢業於香港大學建築學系，取得建築學士學位及建築學文學士學位。彼亦持有由美國南伊利諾州大學所頒授之工商管理碩士學位。李先生已為香港建築師學會(HKIA)和英國皇家建築師學會(RIBA)之會員、香港政府認可人士(建築師名單)及香港註冊建築師超過三十年。彼取得中國一級註冊建築師資格，及綠建專才資格。

本公司已與李先生訂立無固定期限之服務合約，惟該合約可由本公司或李先生給予對方不少於三個月之書面通知或代通知金予以終止。根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)之條文，如彼於本公司即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上獲得重選為本公司董事，彼將於本公司日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格重選連任。李先生現時收取本公司4,225,340港元之年薪、每年兩個月之合約花紅，及由董事會不時經參考本公司之業績、彼於本公司之表現、職務和責任及當時市場情況後所釐定並由薪酬委員會核准之其他酬金及酌情花紅。彼亦由麗豐收取每年1,205,640港元作為出任麗豐執行董事之年薪。提名委員會及董事會已考慮及推薦李先生於即將舉行之股東週年大會上重選連任。

除上文所披露者外，李先生與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要或控股股東概無任何關係。於本年報日期，李先生概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中持有香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部所定義之任何權益或淡倉。

請同時參照於本「董事之履歷」後部份之附註。

非執行董事

余寶珠女士，100歲，自一九九三年十二月起出任本公司之非執行董事。彼於二零二五年七月十八日獲委任為本公司提名委員會之成員。彼亦為豐德麗之非執行董事及麗新製衣及麗豐之執行董事。麗新製衣、豐德麗及麗豐之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司，而本公司則為豐德麗及麗豐之中間控股公司。除上文所披露者外，余女士於過去三年內並無於公眾公司(其證券於香港或海外任何證券市場上市)擔任其他董事職務。

余女士於成衣製造業方面擁有超過五十五年經驗，並曾於六十年代中期從事印刷業務。彼於七十年代初期開始將業務擴展至布料漂染，並於八十年代後期開始從事物業發展及投資業務。

余女士為林建岳博士(本公司主席及執行董事)之母親及林孝賢先生(本公司之執行董事)之祖母。除上文所披露者外，余女士與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要或控股股東概無任何關係。

余女士與本公司並無訂立任何服務合約。然而，根據組織章程細則之條文，如彼於即將舉行之股東週年大會上獲得重選為本公司董事，彼將於本公司日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格重選連任。余女士現收取每年125,000港元之董事袍金及有權享有由董事會不時經參考本公司業績、彼於本公司之表現、職務和責任及當時市場情況後所釐定並由薪酬委員會核准之其他酬金及酌情花紅。彼亦分別由麗新製衣收取1,824,000港元，以及由麗豐收取2,114,975港元作為出任麗新製衣及麗豐之執行董事之酬金。提名委員會及董事會已考慮及推薦余女士於即將舉行之股東週年大會上重選連任。

於本年報日期，余女士擁有或被視為擁有證券及期貨條例第XV部所界定之合共60,567股本公司股份之權益及1,857,430股麗新製衣股份之權益。除此之外，余女士概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中持有證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

請同時參照於本「董事之履歷」後部份之附註。

董事之履歷

獨立非執行董事

林秉軍先生，75歲，於二零零二年七月獲委任為本公司之獨立非執行董事及現為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

林先生於一九七四年畢業於美國俄立岡大學，取得工商管理學士學位。彼自八十年代中期積極參與中國之物業發展及投資業務，在此行業具備相當經驗。林先生已服務香港多間上市公司之董事會逾二十年，現為麗新製衣和麗豐之獨立非執行董事。所有上述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司，而本公司則為豐德麗及麗豐之中間控股公司。

梁樹賢先生，76歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事及現為本公司之薪酬委員會及審核委員會之主席。彼亦為本公司提名委員會之成員。梁先生為麗新製衣之獨立非執行董事。彼亦為鱷魚恤之副主席及獨立非執行董事。所有上述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司，而本公司則為豐德麗及麗豐之中間控股公司。

梁先生為執業會計師、香港證券及投資學會會員及英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼為兩間香港執業會計師事務所之執業董事。

葉澍堃先生，74歲，於二零零九年十二月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼現為本公司審核委員會之成員。葉先生於一九七三年畢業於香港大學，持有社會科學系學士學位。彼於一九七三年十一月加入香港政府，並於一九九七年四月晉升至局長職級。彼由一九九七年七月至二零零七年六月期間出任香港特別行政區政府主要官員。葉先生於過去曾出任的高層職位包括保險業監理專員、勞工處處長、經濟局局長及財經事務局局長。葉先生自二零零二年七月一日起出任經濟發展及勞工局局長。在經濟發展方面，葉先生的職責範疇包括海空交通，物流發展、旅遊、能源、郵政服務、氣象服務、競爭及保障消費者權益。此外，彼亦負責處理包括就業服務、勞資關係和僱員權益等勞工政策事宜。葉先生於二零零七年七月退休離開香港特別行政區政府。葉先生於二零零一年獲香港特別行政區政府頒發金紫荊星章，並被委任為非官守太平紳士。

獨立非執行董事(續)

葉先生現時為另外五間上市公司之獨立非執行董事，即建滔積層板控股有限公司、六福集團(國際)有限公司、南旋控股有限公司、萬城控股有限公司及希瑪醫療控股有限公司(前稱希瑪眼科醫療控股有限公司)。葉先生曾任華潤建材科技控股有限公司(前稱華潤水泥控股有限公司)之獨立非執行董事。所有上述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。除上文所披露者外，葉先生於過去三年內並無於公眾公司(其證券於香港或海外任何證券市場上市)擔任其他董事職務。

葉先生與本公司並無訂立任何服務合約。然而，根據組織章程細則之條文，如彼於本公司即將舉行之股東週年大會上獲得重選為本公司董事，彼將於本公司日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格重選連任。葉先生現收取每年350,000港元之董事袍金。提名委員會及董事會已考慮及推薦葉先生於即將舉行之股東週年大會上重選連任。

葉先生已服務董事會逾十五年。董事會已收到葉先生每年就其獨立性發出之年度書面確認，及已考慮聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條所載之不同因素，以及彼在董事會和董事委員會會議期間對其提呈討論之各種問題作出之實際貢獻以及公正及獨立判斷，提名委員會及董事會均信納其獨立性且認為葉先生將繼續保持獨立及具備履行獨立非執行董事職責所需之特質及經驗，並認為於即將舉行之股東週年大會上重選葉先生為獨立非執行董事乃符合本公司及其股東整體之最佳利益。

除上文所披露者外，葉先生與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要或控股股東概無任何關係。於本年報日期，葉先生並無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中持有證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

請同時參照於本「董事之履歷」後部份之附註。

董事之履歷

獨立非執行董事(續)

陸瀚民先生，41歲，於二零二三年八月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼於二零二五年七月十八日獲委任為本公司提名委員會之成員。陸先生為經驗豐富的策略顧問，在公共事務、工商界及策略發展擁有接近二十年經驗。陸先生現為香港特別行政區立法會議員。彼亦曾任麗新集團主席辦公室之首席策略官。

陸先生持有香港教育學院(現為香港教育大學)語文教育榮譽學士及香港大學公共行政碩士學位。

陸先生熱心公共事務，彼為政協第十四屆青島市委員會常務委員。彼同時服務於商業及金融服務業擔任多項公職，包括：香港總商會經濟政策委員會副主席、香港金融發展局市場推廣小組成員、香港貿易發展局內地商貿諮詢委員會委員、一帶一路總商會青年事務委員會副主任及香港專業及資深行政人員協會理事。陸先生為香港經濟民生聯盟(「經民聯」)之副秘書長及經民聯青年事務委員會之主席。

附註：

李子仁先生、余寶珠女士及葉澍堃先生(統稱「卸任董事」)於即將舉行之股東週年大會上卸任為董事，並符合資格且願意重選連任。就各卸任董事分別根據組織章程細則第102條於即將舉行之股東週年大會之重選而言，除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據上市規則第13.51(2)條之任何規定須作出披露之資料。

董事會報告書

本公司董事(「董事」)謹此提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二五年七月三十一日止年度(「本年度」)之董事會報告書及經審核綜合財務報表。

主要業務

於本年度內，本集團之主要業務包括物業投資、物業發展、酒店及餐廳之投資及營運、製作及發行電影及電視節目、音樂製作及出版、管理及製作演唱會、藝人管理、戲院營運、開發經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施，以及投資控股。

業績及股息

本公司本年度之綜合虧損及本公司與本集團於二零二五年七月三十一日之業務狀況之詳情載於第175頁至第360頁之綜合財務報表及其隨附之附註。

董事會(「董事會」)並不建議就本年度派發末期股息(二零二四年：無)。本年度內並無派發或宣派中期股息(二零二四年：無)。

業務回顧

本集團於本年度之業務回顧及有關本集團未來業務發展之討論、本集團可能面對之潛在風險及不明朗因素分別載於本年報第6頁至第19頁之主席報告書及第20頁至第52頁之管理層討論及分析。

本集團之財務風險管理目標及政策載於綜合財務報表附註48。

本集團採用主要財務表現指標對其本年度表現之分析載於本年報第6頁至第19頁之主席報告書及第4頁之財務摘要。

本集團之環保政策、與其主要持份者之關係及遵守對本集團有重大影響之相關法律及規例之情況之討論分別載於本年報第64頁至第109頁之環境、社會及管治報告書及第110頁至第137頁之企業管治報告書。

可分派儲備

本公司於二零二五年七月三十一日可供分派予本公司股東(「股東」)之儲備約為3,583,522,000港元。

於本年度發行之股份

本公司於本年度發行之普通股詳情載於財務報表附註40。

董事會報告書

獲准許之彌償條文

根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)，每位董事有權就其任期內，或因執行其職務而可能遭致或發生與此相關之一切損失或責任(按公司條例(第622章)容許的最大程度)從本公司資產中獲得賠償。本公司已安排為本集團董事及高級職員購買適當的董事及高級職員責任保險作為保障。

董事

於本年度內任職及於本報告書日期(「報告書日期」)仍然在任之董事如下：

執行董事(「執行董事」)

林建岳，GBM，GBS(「林建岳博士」)(主席)

劉樹仁(「劉樹仁先生」)(行政總裁)

(於二零二五年三月一日退任)

張森(「張森先生」)(集團首席財務總監)

林孝賢(「林孝賢先生」)(亦為余寶珠之替代董事)

李子仁(「李子仁先生」)

非執行董事(「非執行董事」)

余寶珠(「余女士」)

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

葉澍堃，GBS，JP(「葉澍堃先生」)

林秉軍

梁樹賢

陸瀚民

根據組織章程細則第102條，李子仁先生、余女士及葉澍堃先生(統稱「卸任董事」)將於即將舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上輪換卸任，惟彼等符合資格並願意重選連任。

根據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」)第13.51(2)條之規定須予披露有關擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之卸任董事詳情載於本年報「董事之履歷」一節及「董事之權益」一節以及本公司日期為二零二五年十一月二十日之通函內。

於本年度內及截至報告書日期，所有出任本公司附屬公司董事會的董事名單已載於本公司網站 www.laisun.com 之企業管治一節。

董事之履歷

現任董事之履歷簡介載於本年報第138頁至第144頁。董事之其他詳情載於本報告書及本年報其他章節。

董事之服務合約

概無於即將舉行之股東週年大會上建議重選連任之董事與本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司訂立不可於一年內在免付賠償(法定賠償除外)之情況下由聘用公司終止之未屆滿服務合約。

董事之酬金

董事之袍金及其他酬金由本公司之薪酬委員會監管，並由董事會經參考董事之職務、責任及工作表現、本公司之業績以及當時市況而釐定。董事酬金之詳情載於財務報表中附註9。

董事於交易、安排或合約之權益

除財務報表附註5「有關連人士交易」及本報告書下文「持續關連交易」一節所披露者外，於本年度內，概無董事於本公司、其控股公司、或其任何附屬公司或同系附屬公司所訂立之任何對本集團業務屬重大之合約中直接或間接擁有重大權益。

控股股東於重大合約之權益

除財務報表附註5「有關連人士交易」及本報告書下文「持續關連交易」一節所披露者外，於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東(定義見上市規則)或其任何附屬公司訂立任何重大合約，亦無就控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務而訂立任何重大合約。

董事會報告書

持續關連交易

本公司於本年度擁有若干持續關連交易(「持續關連交易」)(定義見上市規則)，其詳情簡述如下：

1. 雅詩閣管理協議

誠如本公司、麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」，連同其附屬公司統稱「麗新製衣集團」)、豐德麗控股有限公司(「豐德麗」，連同其附屬公司統稱「豐德麗集團」)及麗豐控股有限公司(「麗豐」，連同其附屬公司統稱「麗豐集團」)於二零二零年一月二十三日所公佈，上海麗興房地產有限公司(「麗興」，麗豐之全資附屬公司)與雅詩閣物業管理(上海)有限公司(「雅詩閣」，CapitaLand Group Pte. Ltd. (「CapitaLand」)之全資附屬公司)訂立二零二零年管理協議，以重續將於二零二零年四月三十日屆滿之二零零九年管理協議，據此，雅詩閣同意就一項位於上海並由麗興擁有之酒店式服務住宅物業及多個租賃予麗興之單位向麗興提供若干管理服務。二零二零年管理協議之期限自二零二零年五月一日起為期10年，並於雅詩閣選擇及麗興同意之情況下可重續連續兩個五年期。

根據日期為二零二零年一月二十三日之公佈，麗豐已根據二零二零年管理協議就應付雅詩閣之管理及其他服務費採納每年最高年度上限總額人民幣15,000,000元。

截至二零二五年七月三十一日止年度，本集團已付或應付雅詩閣之管理及其他服務費為人民幣5,307,000元(相當於約5,741,000港元)。

CapitaLand為麗豐之間接主要股東。麗豐為本公司擁有55.08%權益之附屬公司。因此，雅詩閣根據上市規則第14A.07條為本公司之關連人士，及二零二零年管理協議項下擬進行之交易根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易。

持續關連交易(續)

2. 財務資助框架協議

誠如本公司及麗新製衣於二零二二年九月九日所公佈，本公司與麗新製衣就該等麗新製衣貸款人集團公司將不時向該等麗新發展借款人集團公司提供財務資助訂立麗新製衣－麗新發展框架協議，初始期限為三年，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日屆滿。於二零二二年九月九日，本公司分別與豐德麗及麗豐就該等麗新發展貸款人集團公司將不時分別向該等豐德麗借款人集團公司及該等麗豐借款人集團公司提供財務資助訂立麗新發展－豐德麗框架協議及麗新發展－麗豐框架協議。兩項麗新發展財務資助框架協議各自的初始期限為三年，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日屆滿。

兩項麗新發展財務資助框架協議及其項下擬進行之公司間貸款交易已根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易。

根據本公司與麗新製衣於二零二二年九月九日作出之公佈，本公司已設定以下年度上限：

- (i) 麗新發展－豐德麗框架協議項下擬進行之麗新發展－豐德麗貸款交易於截至二零二五年七月三十一日止財政年度及截至二零二六年七月三十一日止財政年度之麗新發展－豐德麗年度上限金額分別為360,000,000港元及485,000,000港元；及
- (ii) 麗新發展－麗豐框架協議項下擬進行之麗新發展－麗豐貸款交易於截至二零二五年七月三十一日止財政年度及截至二零二六年七月三十一日止財政年度之麗新發展－麗豐年度上限金額分別為3,000,000,000港元及3,000,000,000港元。

截至二零二五年七月三十一日止年度，有關麗新發展－豐德麗框架協議及麗新發展－麗豐框架協議項下之財務資助分別為30,000,000港元及565,000,000港元。

該等財務資助框架協議之詳情載於本公司與麗新製衣聯合刊發之日期為二零二二年九月九日之公佈。

董事會報告書

持續關連交易(續)

3. 二零二三年商業出租框架協議

誠如二零二三年七月三十一日所公佈，本公司、麗新製衣、豐德麗及麗豐(統稱「麗新集團」)就內容有關麗新集團成員公司之間出租及／或許可使用物業作辦公室空間、倉庫、商業物業、停車位、廣告空間及其他物業之交易(「交易」)訂立二零二三年商業出租框架協議(「二零二三年商業出租框架協議」)，為期三年，由二零二三年八月一日起至二零二六年七月三十一日止，交易構成彼等各自之持續關連交易。

根據麗新集團於二零二三年七月三十一日作出之公佈，本公司已設定下列年度上限金額：

作為承租人：

- (i) 有關交易之使用權資產總值於截至二零二五年及二零二六年七月三十一日止各財政年度之年度上限金額為15,000,000港元及14,000,000港元；及
- (ii) 有關交易之許可費及其他費用(固定租金付款除外)於截至二零二五年及二零二六年七月三十一日止各財政年度之年度上限金額為5,000,000港元

作為出租人：

本集團就交易應收之年度租金、許可費及／或其他費用於截至二零二五年及二零二六年七月三十一日止各財政年度之年度上限金額為23,000,000港元及26,000,000港元。

二零二三年商業出租框架協議之詳情載於麗新集團刊發之日期為二零二三年七月三十一日之公佈。

截至二零二五年七月三十一日止財政年度，就交易而言：

- (i) 使用權資產總值為182,000港元；
- (ii) 本集團已付或應付之許可費及其他費用(固定租金付款除外)為894,000港元；及
- (iii) 本集團已收或應收之年度租金、許可費及／或其他費用為3,105,000港元。

倘超出任何上限或倘更新二零二三年商業出租框架協議或二零二三年商業出租框架協議之條文出現重大變動，則本公司將遵守上市規則之關連交易之規定。

持續關連交易(續)

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已每年審閱上列之持續關連交易，並已確認該等交易乃基於下列條件訂立：

- (a) 於本集團一般及日常業務過程中；
- (b) 根據一般或更佳之商業條款；及
- (c) 符合監管該等交易之協議條款，且該等條款屬公平合理，並符合股東之整體利益。

本公司之獨立核數師安永會計師事務所(執業會計師，「安永」)已獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港核證聘用準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」及參照實務說明第740號(經修訂)「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」就該等本集團之持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，安永已就該等持續關連交易向董事會發出函件，確認概無發現任何事宜致使彼等認為上文(1)、(2)及(3)所載所披露之持續關連交易：

- (i) 並未獲得董事會批准；
- (ii) 在各重大方面沒有遵守本集團有關提供貨品或服務之交易之定價政策；
- (iii) 在各重大方面沒有根據規管該等交易之相關協議進行；及
- (iv) 已超逾本公司所設定之年度上限。

此外，本年度具有應佔按成本基準自本集團、麗新製衣集團、豐德麗集團及麗豐集團所分配及分配至本集團、麗新製衣集團、豐德麗集團及麗豐集團之公司薪金及行政開支。根據上市規則第14A.98條，該等持續關連交易獲豁免遵守公佈、申報及股東批准之規定。

董事會報告書

董事於競爭業務中之權益

於本年度及截至報告書日期，根據上市規則，下列董事被視為於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益：

林建岳博士(「**林建岳博士**」)、劉樹仁先生(於二零二五年三月一日退任)、張森先生、林孝賢先生、李子仁先生及余寶珠女士(統稱「**有利益關係董事**」)於香港及中國內地從事物業投資及發展業務之公司／實體(包括麗豐)中持有股權或其他權益及／或擔任董事。

林建岳博士於香港從事投資及經營酒店及餐廳、媒體及娛樂、電影製作及發行以及戲院營運業務之公司或實體持有股權或其他權益及／或擔任董事。

董事認為有利益關係董事所持有之權益實際上不會與本集團之相關業務構成競爭，原因如下：

- (1) 上述公司擁有之物業與本集團擁有之物業之地點及用途不同；及
- (2) 上述公司經營之餐廳與製作之音樂會及唱片與本集團有不同之目標客戶。

然而，董事會獨立於上述公司／實體之董事會／主管委員會且有利益關係董事概不能獨自控制董事會。此外，各有利益關係董事完全知悉，並一直向本公司履行受信責任，且一直並將繼續以本公司及其股東整體之最佳利益行事。因此，本集團能夠獨立於該等公司／實體之業務經營其業務及與該等公司公平進行交易。

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，於截至二零二五年七月三十一日止財政年度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七月三十一日已發行股份（不包括庫存股份（如有））約6.67%）。於截至二零二五年七月三十一日止財政年度開始及結束時，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七月三十一日已發行股份（不包括庫存股份（如有））約0.67%）。

於本年度內，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及涉及69,652股相關股份之購股權已分別於二零二四年十一月及二零二五年五月失效，且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。因此，概無購股權根據二零零六年購股權計劃仍尚未行使。

於本年度內，概無根據二零二二年購股權計劃授出任何購股權。因此，於本年度內，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。

於二零二五年七月三十一日，根據二零一五年購股權計劃授出之涉及合共325,047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0.02%。

董事會報告書

購股權計劃(續)

(1) 本公司(續)

於財政期初及期末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 授出日期	於 二零二四年 八月一日	於本年度 內已授出	於本年度 內已行使	於本年度 內已失效	於 二零二五年 七月三十一日	購股權 行使期間	購股權行使價 每股港元 (附註2)
	(附註1)							
僱員參與者 (附註6)	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) (附註5)	-	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	-	-	(392,295)	325,047		

附註：

- 購股權已於授出日期歸屬。
- 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。
- 根據二零一五年購股權計劃，一份涉及合共129,467股相關股份之購股權已於二零二四年十一月失效。
- 根據二零零六年購股權計劃，一份涉及合共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。
- 根據二零一五年購股權計劃，一份涉及合共69,652股相關股份之購股權已於二零二五年五月失效。
- 僱員參與者包括本集團僱員。

購股權計劃(續)

(1) 本公司(續)

除上文所披露者外，於本年度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。

於報告書日期，(i)概不得根據二零一五年購股權計劃進一步授出任何購股權，而就根據二零一五年購股權計劃所授出之尚存且仍未行使之購股權所涉及之相關股份而言，最多可發行325,047股股份，佔於報告書日期之已發行股份(不包括庫存股份(如有))約0.02%；及(ii)二零二二年購股權計劃自生效日期概無授出任何購股權，因此，根據二零二二年購股權計劃最多可授出及發行96,888,588股股份，佔於報告書日期之已發行股份(不包括庫存股份(如有))約6.67%。

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進一步詳情載於財務報表附註41。

(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及二零二四年十一月三十日，根據二零一五年豐德麗購股權計劃授予兩名合資格參與者涉及800,000股及300,000股相關豐德麗股份之購股權分別失效。

豐德麗之股東(「豐德麗股東」)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。

董事會報告書

購股權計劃(續)

(2) 豐德麗(續)

二零一五年豐德麗購股權計劃終止前，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本年度開始及結束時可予發行之豐德麗股份及服務提供者分項限額數目上限分別為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(不包括庫存股份(如有))總數之10%及1%，及佔於本年度開始及結束時已發行豐德麗股份(不包括庫存股份(如有))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(定義見二零二二年豐德麗購股權計劃，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聯實體參與者)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聯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。

於本年度內，概無根據二零二二年豐德麗購股權計劃授出購股權。因此，於本年度內，概無豐德麗股份根據豐德麗所有購股權計劃授出之購股權而可予以發行。

於二零二五年七月三十一日及報告書日期，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(不包括庫存股份(如有))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(不包括庫存股份(如有))總數約8.52%。

購股權計劃(續)

(2) 豐德麗(續)

於本年度內，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：

承授人類別	授出日期 (附註1)	豐德麗購股權涉及之相關豐德麗股份數目					每股豐德麗股份行使價 (港元) (附註2)	
		於 二零二四年 八月一日	於本年度 內已授出	於本年度 內已行使	於本年度 內已註銷/ 失效	於 二零二五年 七月三十一日		
		行使期間						
合資格參與者								
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. 倘進行供股或紅股發行或豐德麗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，於本年度內，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授出、歸屬、行使、註銷或失效。

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進一步詳情載於財務報表附註41。

董事會報告書

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」)。在到期日後，不會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其條款行使。於二零二五年七月三十一日，根據二零一二年麗豐購股權計劃授出之涉及合共530,000股麗豐相關股份(「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，麗豐採納一項新購股權計劃(「二零二二年麗豐購股權計劃」)，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，以及依據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」)起生效。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。根據二零二二年麗豐購股權計劃，於截至二零二五年七月三十一日止財政年度開始及結束時可予授出之股份數目為33,103,344股麗豐股份(佔於二零二五年七月三十一日已發行麗豐股份(不包括庫存股份(如有))之10%)。於截至二零二五年七月三十一日止財政年度開始及結束時，服務提供者分項限額為3,310,334股麗豐股份(佔麗豐於二零二五年七月三十一日已發行股份(不包括庫存股份(如有))之1%)。

於本年度內，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，於本年度內，概無根據二零二二年麗豐購股權計劃授出之購股權而可能予以發行之麗豐股份。

購股權計劃(續)

(3) 麗豐(續)

於本年度內，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	於本年度 內已授出	於本年度 內已行使	於本年度 內已失效	於 二零二五年 七月三十一日		
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，於本年度內，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。於本年度後，根據二零一二年麗豐購股權計劃授出之涉及合共410,000股相關麗豐股份之麗豐購股權已失效。

於報告書日期，(i)概不得根據二零一二年麗豐購股權計劃進一步授出任何購股權，而就根據二零一二年麗豐購股權計劃已授出且仍尚未行使之尚存購股權所涉及之相關麗豐股份而言，最多可發行120,000股麗豐股份，佔於報告書日期之已發行麗豐股份(不包括庫存股份(如有))約0.04%；及(ii)根據二零二二年麗豐購股權計劃可授出最多可認購33,103,344股麗豐股份之購股權，佔於報告書日期之已發行麗豐股份(不包括庫存股份(如有))約10%。

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進一步詳情載於財務報表附註41。

董事會報告書

董事之權益

於二零二五年七月三十一日在任之本公司下列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)根據本公司所採納之董事及指定僱員進行證券交易之守則(「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%
余寶珠(附註3)	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%

附註:

- (1) 百分比乃根據於二零二五年七月三十一日之已發行股份總數(即1,453,328,830股股份)編製。
- (2) 於二零二五年七月三十一日,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」)實益擁有合共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43.85%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14.62%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%已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) 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%。

董事之權益(續)

(2) 相聯法團

- (i) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)一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	129,149,733 (附註2)	無	258,168,186	1,832,017 (附註3)	389,149,936	44.05%
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七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) 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。
- (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

董事會報告書

董事之權益(續)

(2) 相聯法團(續)

(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	
						佔全部已發行 豐德麗股份 之概約百分比 (附註1)	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七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) 於二零二五年七月三十一日，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43.85%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。

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	
						佔全部已發行	麗豐股份
						權益總額	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七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) 於二零二五年七月三十一日，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43.85%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，於二零二五年七月三十一日，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；須根據證券守則知會；或以其他方式為董事所知悉之好倉及淡倉之權益。

董事會報告書

董事收購股份或債券之權利

除本報告書「購股權計劃」及「董事之權益」兩節以及財務報表附註41「購股權計劃」所披露者外，於本年度任何時候，本公司或其任何控股公司及附屬公司概無作出令董事透過收購本公司或任何其他法團股份或債券而獲益之任何安排。

主要股東及其他人士之權益

於二零二五年七月三十一日，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%

主要股東及其他人士之權益(續)

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二五年七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43.85%(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的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，於二零二五年七月三十一日，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。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度內，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))。

物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業

本公司與本集團之物業、廠房及設備、投資物業以及發展中物業於本年度之變動詳情分別載於財務報表附註14、15及17。本集團之投資物業及發展中物業之進一步詳情載於本年報「主要物業詳情」一節。

董事會報告書

充足公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就董事所知，於本年度內及直至報告書日期，本公司的公眾持股量符合上市規則第8.08(1)條所規定之25%最低百分比規定。

主要附屬公司

本公司於二零二五年七月三十一日之主要附屬公司詳情載於財務報表附註50。

慈善捐款

於本年度內，本集團合共作出約4,211,000港元之慈善捐款。

主要客戶及供應商

於本年度內，本集團五大客戶所佔之銷售額佔本集團本年度內總銷售額少於30%。

於本年度內，本集團五大供應商所佔之購貨額佔本集團本年度內總購貨額少於30%。

概無董事或彼等任何緊密聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上權益之任何股東於本集團五大供應商中擁有任何實益權益。

財務資料概要

本集團過往五個財政年度之業績以及資產、負債及非控股權益概要載於本年報第53頁及第54頁之「財務資料概要」內。

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於本年報第110頁至第137頁之企業管治報告書內。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條確認其獨立性發出之年度確認書，提名委員會及董事會認為全體獨立非執行董事均具有獨立性。

股票掛鈎協議

於本年度內，除本報告書上文「購股權計劃」一節將授出購股權外，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

審核委員會之審閱

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、林秉軍及葉澍堃諸位先生所組成。審核委員會已與管理層審閱本公司本年度之經審核綜合財務報表。

獨立核數師

本公司於本年度之綜合財務報表已由安永審核，該核數師將於應屆股東週年大會上卸任，惟符合資格並願意重新委聘。經董事會考慮審核委員會之推薦意見後批准，本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈有關重新委聘安永為本公司來年之獨立核數師之決議案，以供股東批准。

代表董事會

主席

林建岳

香港

二零二五年十月二十四日

股東信息

重要日期

股東及投資者務請注意下列本公司之重要日期，並採取適當之行動：

二零二四年／二零二五年財政年度

年度業績公佈	二零二五年十月二十四日
將過戶文件送交股份過戶登記處以確定享有出席 二零二五年股東週年大會(「股東週年大會」)及 於會上發言及投票之權利之最後時間及日期	二零二五年十二月十五日 下午四時三十分
以確定享有出席股東週年大會並於會上發言及投票 之權利之記錄日期	二零二五年十二月十五日
二零二五年股東週年大會	二零二五年十二月十九日

二零二五年／二零二六年財政年度

中期業績公佈	二零二六年三月三十一日或之前
年度業績公佈	二零二六年十月三十一日或之前

年報

為確保所有股東公平和及時獲取重要的公司資料，本公司廣泛利用其網站發放最新資料。二零二四年至二零二五年年報以英文及中文版本編製，並載於本公司之網站www.laisun.com。

股東週年大會

股東週年大會將於二零二五年十二月十九日舉行。股東週年大會之詳情載於構成日期為二零二五年十一月二十日之本公司通函當中部份之股東週年大會通告內。股東週年大會通告及代表委任表格亦載於本公司之網站。

獨立核數師報告書



致麗新發展有限公司各股東
(於香港註冊成立之有限公司)

意見

本核數師已審核刊載於第175頁至360頁麗新發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，當中包括於二零二五年七月三十一日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

本核數師認為，有關綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則真實及公平地反映 貴集團於二零二五年七月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例而妥善編製。

意見之基礎

本核數師已按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核工作。本核數師在該等準則下承擔之責任在本報告書「核數師就審核綜合財務報表承擔之責任」一節中進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」(「守則」)，本核數師獨立於 貴集團，並已履行守則中之其他專業道德責任。本核數師相信，本核數師已取得充分及恰當之審核憑證，足以為本核數師之審核意見提供基礎。

與持續經營有關的重大不確定性

本核數師提請注意綜合財務報表附註2.1。該附註顯示，於二零二五年七月三十一日，貴集團之流動負債超過其流動資產4,506,000,000港元，以及 貴集團流動資產項下之現金及銀行結餘(包括已抵押及受限制銀行結餘及定期存款)為4,236,000,000港元，而銀行及其他貸款以及有擔保票據總額為25,378,000,000港元，其中14,558,000,000港元被分類為流動負債。此外，貴集團於截至二零二五年七月三十一日止年度內產生之虧損淨額為3,129,000,000港元。該等情況，連同綜合財務報表附註2.1所載之其他事項顯示存在重大不確定性，可能會對 貴集團持續經營的能力產生重大疑問。本核數師之意見並無就此事宜作出修改。

獨立核數師報告書

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據本核數師之專業判斷，認為對本期綜合財務報表之審核最為重要之事項。除「與持續經營有關的重大不確定性」一節所述之事項外，本核數師已確定下文所述事項為將於本報告內提出之關鍵審核事項。該等事項是在本核數師審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，而本核數師不會對該等事項提供單獨之意見。本核數師於審核中就下列各事項之處理方法描述載於下文。

本核數師已履行本報告書「核數師就審核綜合財務報表承擔之責任」一節所述包括與該等事項有關之責任。相應地，本核數師之審核工作包括執行旨在回應對綜合財務報表重大錯誤風險評估之程序。本核數師審核程序之結果，包括為處理以下事項所履行之程序已為本核數師就隨附之綜合財務報表作出之審核意見提供基礎。

關鍵審核事項	本核數師之審核如何處理關鍵審核事項
位於香港之酒店物業減值	
物業、廠房及設備包括位於香港之酒店物業（「香港酒店」），其按成本減累計折舊及減值虧損（如有）列賬。於二零二五年七月三十一日，香港酒店之賬面值及相關使用權資產分別約為2,596,000,000港元及1,267,000,000港元。管理層須評估是否需要就減值計提撥備作出重大判斷及假設，包括與估計日均房租、估計入住率及貼現率等現金流量預測有關之判斷及假設。為協助管理層進行減值評估，貴集團已聘請外部估值師運用現金流量預測進行估值，以釐定香港酒店之可收回數額。	本核數師之審核程序包括（其中包括）讓內部估值專家協助本核數師透過比較貴集團的歷史數據及未來計劃、可資比較公司的市場數據和其他行業特有統計數據，評估(i)估值中使用之方法；及(ii)估值中使用之主要假設，包括估計日均房租、估計入住率及貼現率。本核數師對若干主要假設進行敏感度分析，以評估是否需要進行減值。本核數師亦評估估值師之客觀性、獨立性及能力。
相關披露載於綜合財務報表附註3、14及16。	

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	本核數師之審核如何處理關鍵審核事項
投資物業之公平值之估計	
<p>投資物業按公平值列賬。投資物業於二零二五年七月三十一日之賬面值約為34,315,000,000港元。管理層須就釐定投資物業之公平值作出重大判斷及假設。為協助管理層釐定公平值，貴集團已聘請外部估值師對於報告期末之投資物業進行估值。</p> <p>相關披露載於綜合財務報表附註3及15。</p>	<p>本核數師之審核程序包括(其中包括)讓內部估值專家協助本核數師按抽樣基準評估估值中使用之假設及方法。本核數師亦評估估值師之客觀性、獨立性及能力。其後，本核數師評估貴集團投資物業之披露情況。</p>
發展中物業及已落成待售物業之可變現淨值評估	
<p>貴集團之發展中物業及已落成待售物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。於二零二五年七月三十一日，該等發展中物業及已落成待售物業之賬面值分別約為4,539,000,000港元及3,374,000,000港元。於本年度，於收益表就發展中物業及已落成待售物業分別確認撇減約528,000,000港元及226,000,000港元。</p> <p>管理層對該等物業之可變現淨值之評估乃基於估計售價以及完成開發(如有)及銷售該等物業所需之成本。若干物業之評估亦已參考貴集團聘請之外部估值師進行之估值。管理層須就釐定發展中物業及已落成待售物業之可變現淨值作出重大判斷及假設。</p> <p>相關披露載於綜合財務報表附註3、17及30。</p>	<p>本核數師之審核程序包括(其中包括)(i)取得及審閱管理層之評估及／或外部估值師按抽樣基準編製之估值報告(管理層對發展中物業及已落成待售物業之可變現淨值之評估乃基於該報告)；(ii)評估外部估值師之客觀性、獨立性及能力；(iii)讓內部估值專家協助本核數師評估估值中應用之估值方法及採用之主要假設，包括通過按抽樣基準比較市場可得數據之估計售價；及(iv)通過按抽樣基準比較管理層之最新開發預算，評估就完成開發所必需之估計成本之合理性。</p>

獨立核數師報告書

本年報所載之其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載之資料，但不包括綜合財務報表及本核數師之核數師報告書。

本核數師對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，本核數師亦不對該等其他資料發表任何形式之鑑證結論。

結合本核數師對綜合財務報表之審核，本核數師之責任乃閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或本核數師在審核過程中所了解之情況存在重大不符或似乎存在重大錯誤陳述之情況。基於本核數師已執行之工作，倘本核數師認為其他資料存在重大錯誤陳述，本核數師須報告該事實。在此方面，本核數師並無任何報告。

董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事須負責根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則和香港公司條例編製真實及公平之綜合財務報表，以及負責釐定董事認為必要的內部監控，以確保可編製並無存有重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之綜合財務報表。

於編製綜合財務報表時，貴公司董事須負責評估貴集團持續經營之能力，並在適用情況下披露與持續經營有關之事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際之替代方案。

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團財務申報過程之責任。

核數師就審核綜合財務報表承擔之責任

本核數師之目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括本核數師意見之核數師報告書。本報告書乃按照香港公司條例第405條之規定，僅向全體股東報告，而不作其他用途。本核數師概不會就本報告書之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理保證是高水平之保證，但不能保證按照香港審計準則進行之審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可由欺詐或錯誤產生，倘合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出之經濟決定，則有關錯誤陳述被視為重大。

核數師就審核綜合財務報表承擔之責任(續)

在根據香港審計準則進行審核之過程中，本核數師運用專業判斷，保持專業懷疑態度。本核數師亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及取得充足和適當之審核憑證，作為本核數師意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險。
- 了解與審核相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但目的並非對 貴集團之內部監控之有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計和相關披露之合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論。根據所取得之審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定性，從而可能導致對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。倘本核數師認為存在重大不確定性，則須在核數師報告書中提請使用者注意綜合財務報表中之相關披露。若有關披露不足，則本核數師應當修改意見。本核數師結論乃基於截止本核數師報告書日期所取得之審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表之整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映有關交易及事項。
- 計劃和執行 貴集團審核，以獲取關於 貴集團內實體或業務單位財務資料的充足、適當的審計憑證，作為對綜合財務報表形成意見的基礎。本核數師負責指導、監督和覆核就 貴集團審核目的而執行的審核工作。本核數師為審核意見承擔全部責任。

本核數師與審核委員會溝通了(其中包括)計劃之審核範圍、時間安排、重大審核發現，包括本核數師在審核中識別之內部監控之任何重大缺陷。

本核數師亦向審核委員會提交聲明，說明本核數師已符合有關獨立性之相關職業道德要求，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響本核數師獨立性之所有關係及其他事項，以及(倘適用)為消除威脅而採取的行動或所應用的防範措施。

獨立核數師報告書

核數師就審核綜合財務報表承擔之責任(續)

從與審核委員會溝通之事項中，本核數師確定哪些事項對本期綜合財務報表之審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。本核數師在核數師報告書中提述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露此等事項，或在極端罕見之情況下，倘合理預期在本核數師報告書中溝通某事項造成之負面後果超過產生之公眾利益，本核數師決定不應在報告書中溝通該事項。

本獨立核數師報告書之審核項目合夥人為賴耘峯(執業證書編號：P05099)。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

二零二五年十月二十四日

綜合收益表

截至二零二五年七月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
營業額	6	4,898,615	5,998,861
銷售成本		(3,908,438)	(4,468,932)
毛利		990,177	1,529,929
其他收入及收益	6	619,198	480,266
銷售及市場推廣開支		(191,447)	(279,931)
行政開支		(770,039)	(810,411)
其他經營開支		(1,025,251)	(1,691,965)
投資物業公平值虧損淨額	15	(457,569)	(817,288)
經營業務虧損	7	(834,931)	(1,589,400)
融資成本	8	(1,124,901)	(1,354,653)
應佔聯營公司之溢利及虧損		7,956	12,011
應佔合營公司之溢利及虧損		(1,130,120)	(796,305)
除稅前虧損		(3,081,996)	(3,728,347)
稅項	11	(47,351)	(396,271)
年度虧損		(3,129,347)	(4,124,618)
應佔：			
本公司擁有人		(2,874,333)	(3,674,693)
非控股權益		(255,014)	(449,925)
		(3,129,347)	(4,124,618)
本公司擁有人應佔每股虧損	13		
基本及攤薄		(1.978 港元)	(2.528 港元)

綜合全面收益表

截至二零二五年七月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年度虧損	(3,129,347)	(4,124,618)
其他全面收益／(開支)		
可於其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(開支)：		
匯兌調整	243,212	(229,062)
應佔聯營公司其他全面收益／(開支)	6,215	(1,459)
應佔合營公司其他全面收益	1,630	83
出售一間聯營公司權益時所解除之匯兌儲備	—	535
註銷附屬公司時所解除之匯兌儲備	2,719	(5,090)
	253,776	(234,993)
其後期間將不會重新分類至損益之其他全面收益／(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	(2,383)	(163,492)
於重新分類至投資物業時之物業重估增值	20,952	7,218
	18,569	(156,274)
年度其他全面收益／(開支)	272,345	(391,267)
年度全面開支總額	(2,857,002)	(4,515,885)
應佔：		
本公司擁有人	(2,666,286)	(3,973,683)
非控股權益	(190,716)	(542,202)
	(2,857,002)	(4,515,885)

綜合財務狀況表

二零二五年七月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	5,236,910	5,489,953
使用權資產	16(a)	3,578,075	3,807,084
投資物業	15	34,315,212	34,677,018
電影版權	18	19,144	22,092
電影及電視節目產品	19	60,784	61,431
音樂版權	20	—	—
商譽	21	232,961	219,792
其他無形資產	22	114,340	108,146
於聯營公司之投資	23	396,712	365,467
於合營公司之投資	24	4,804,796	6,131,952
按公平值計入其他全面收益之財務資產	25	114,038	105,248
按公平值計入損益之財務資產	26	690,108	861,169
衍生金融工具	27	—	6,537
應收賬款	33	507,744	489,237
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	28	159,665	216,428
遞延稅項資產	39	241	1,945
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	29	101,922	88,326
非流動資產總值		50,332,652	52,651,825
流動資產			
發展中物業	17	4,538,897	4,793,714
已落成待售物業	30	3,374,197	3,705,601
拍攝中電影及電視節目以及電影投資	31	344,024	277,468
存貨		40,904	47,131
按公平值計入損益之財務資產	26	174,822	70,948
應收賬款	33	371,253	415,983
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	28	747,143	1,291,331
預付稅項		67,972	66,726
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	29	1,224,452	1,246,541
現金及現金等值項目	29	3,011,985	2,809,574
分類為持作出售之資產	32	13,895,649	14,725,017
		—	44,728
流動資產總值		13,895,649	14,769,745

綜合財務狀況表

二零二五年七月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應付費用	34	2,356,564	2,473,203
已收按金、遞延收入及合約負債	35	533,232	554,132
租賃負債	16(b)	215,394	265,479
應付稅項		731,362	702,418
銀行貸款	37	10,383,749	2,509,016
其他貸款	38	296,688	34,485
有擔保票據	36	3,877,188	—
衍生金融工具	27	7,707	—
		18,401,884	6,538,733
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	32	—	116
流動負債總值		18,401,884	6,538,849
流動(負債)/資產淨值		(4,506,235)	8,230,896
資產總值減流動負債		45,826,417	60,882,721
非流動負債			
租賃負債	16(b)	524,346	643,278
銀行貸款	37	10,437,690	18,228,586
其他貸款	38	—	290,055
有擔保票據	36	382,438	4,232,145
衍生金融工具	27	17,802	—
遞延稅項負債	39	3,958,713	4,059,607
其他應付款項及應付費用	34	907,350	899,114
已收長期按金	35	211,641	222,356
非流動負債總值		16,439,980	28,575,141
		29,386,437	32,307,580
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	40	6,240,082	6,240,082
儲備	42	16,879,733	19,570,045
非控股權益		23,119,815	25,810,127
		6,266,622	6,497,453
		29,386,437	32,307,580

董事
林建岳

董事
張森

綜合權益變動表

截至二零二五年七月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										非控股權益	總計
	股本	公平值儲備-財務資產	購股權儲備	資本削減儲備	物業重估儲備	其他儲備	法定儲備	匯兌波動儲備	保留溢利	小計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二三年八月一日	6,240,082	1,449,332	1,810	4,692	—	2,274,688	71,240	(813,018)	19,908,068	29,783,594	7,078,232	36,861,826
年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,674,693)	(3,674,693)	(449,925)	(4,124,618)
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	—	—	—	—	—	—	—	(135,670)	—	(135,670)	(93,392)	(229,062)
應佔聯營公司之其他全面開支	—	—	—	—	—	—	—	(1,184)	—	(1,184)	(275)	(1,459)
應佔合營公司之其他全面收益/(開支)	—	—	—	—	—	—	—	95	—	95	(12)	83
註銷附屬公司時所解除之匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	—	(3,250)	—	(3,250)	(1,840)	(5,090)
出售一間聯營公司權益時所解除之匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	—	535	—	535	—	535
其後期間將不會重新分類至損益之其他全面(開支)/收益：												
按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值變動	—	(163,492)	—	—	—	—	—	—	—	(163,492)	—	(163,492)
於重新分類至投資物業時之物業重估增值(附註14)	—	—	—	—	3,976	—	—	—	—	3,976	3,242	7,218
年度全面(開支)/收益總額	—	(163,492)	—	—	3,976	—	—	(139,474)	(3,674,693)	(3,973,683)	(542,202)	(4,515,885)
已付附屬公司非控股權益之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(61,176)	(61,176)
一間附屬公司非控股權益之墊款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	21,560	21,560
購股權失效時儲備回撥	—	—	(319)	—	—	—	—	—	319	—	—	—
一間附屬公司之購股權失效時儲備回撥	—	—	—	—	—	—	—	—	216	216	(216)	—
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	—	(1,421,920)	—	—	—	—	—	—	1,421,920	—	—	—
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	—	22,726	—	(22,726)	—	—	—
解散一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,255	1,255
於二零二四年七月三十一日	6,240,082	(136,080)*	1,491*	4,692*	3,976*	2,274,688*	93,966*	(952,492)*	17,633,104*	25,810,127	6,497,453	32,307,580

綜合權益變動表

截至二零二五年七月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										非控股權益	總計
	股本	公平值儲備-財務資產	購股權儲備	資本削減儲備	物業重估儲備	一般儲備	其他儲備	法定儲備	匯兌波動儲備	保留溢利	小計	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二四年八月一日	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	32,307,580
年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,874,333)	(2,874,333)	(3,129,347)
可於其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(開支)：												
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	179,762	—	179,762	243,212
應佔聯營公司之其他全面收益／(開支)	—	—	—	—	—	—	—	—	6,372	—	6,372	6,215
應佔合營公司之其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	1,620	—	1,620	1,630
解散及註銷附屬公司時所解除之匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	1,724	—	1,724	995
其後期間將不會重新分類至損益之其他全面(開支)／收益：												
按公平價值計入其他全面收益之財務資產之公平值變動	—	(2,383)	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,383)	(2,383)
於重新分類至投資物業時之物業重估增值(附註14)	—	—	—	—	20,952	—	—	—	—	—	20,952	20,952
年度全面(開支)／收益總額	—	(2,383)	—	—	20,952	—	—	—	189,478	(2,874,333)	(2,666,286)	(190,716)
已付附屬公司非控股權益之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(64,141)
購股權失效時儲備回撥	—	—	(803)	—	—	—	—	—	—	803	—	—
一間附屬公司之購股權失效時儲備回撥	—	—	—	—	—	—	—	—	—	352	352	(352)
於出售一項按公平價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	—	—
收購附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	(24,378)	—	—	—	(24,378)	24,378
轉發至法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	18,888	—	(18,888)	—	—
於二零二五年七月三十一日	6,240,082	(141,025)	688	4,692	24,928	646,700	2,250,310	112,854	(763,014)	14,743,600*	23,119,815	29,386,437

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備16,879,733,000港元(二零二四年：19,570,045,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零二五年七月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動之現金流量			
除稅前虧損		(3,081,996)	(3,728,347)
調整：			
融資成本	8	1,124,901	1,354,653
應佔聯營公司之溢利及虧損		(7,956)	(12,011)
應佔合營公司之溢利及虧損		1,130,120	796,305
投資物業公平值虧損淨額	15	457,569	817,288
物業、廠房及設備折舊	7	298,070	354,487
使用權資產折舊	7	282,877	372,603
物業、廠房及設備減值	7	19,880	226,257
使用權資產減值	7	32,120	239,266
物業、廠房及設備減值之撥回淨額	7	(19,155)	—
使用權資產減值之撥回淨額	7	(25,364)	—
出售／撇銷物業、廠房及設備項目之(收益)／虧損	7	(2,464)	14,247
出售使用權資產之虧損		—	2,234
出售投資物業之收益	6(d)	(3,434)	—
撇減發展中物業至可變現淨值	7	528,000	430,600
撇減已落成待售物業至可變現淨值	7	226,205	182,137
電影版權之攤銷	7	2,948	2,274
電影及電視節目產品之攤銷	7	5,553	68,522
其他無形資產之攤銷	7	380	376
拍攝中電影及電視節目減值	7	27,785	9,956
應收賬款減值淨額	7	2,875	1,172
壞賬撇銷		48	—
墊款及其他應收賬項減值	7	12,804	17,746
應收合營公司款項減值	7	2,393	793
應收聯營公司款項減值	23	24	597
存貨(減值撥回)／減值	7	(142)	13,671
墊款及其他應收賬項減值撥回	28	(915)	(5,874)
應收聯營公司款項減值撥回	23	(2)	—
應收合營公司款項減值撥回	6(d)	(4,156)	(15,259)
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損淨額	7	6,254	71,938
按公平值計入損益之財務負債之公平值虧損／(收益)		34	(372)
出售按公平值計入損益之財務負債之(收益)／虧損		(208)	39
出售一間附屬公司之收益	6(d)	(168,696)	—
解散／註銷附屬公司之虧損／(收益)	7	1,819	(3,835)
出售一間合營公司之虧損／(收益)		370	(264)
出售一間聯營公司之虧損／(收益)		3,818	(56,202)
終止租賃之收益	16(c)	(6,123)	(1,349)
交叉貨幣掉期公平值虧損／(收益)	7	14,244	(6,537)
利率掉期公平值虧損	7	17,802	—
外幣遠期合約公平值收益	7	—	(618)
終止確認應收租金虧損	7	148	507

綜合現金流量表

截至二零二五年七月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動之現金流量(續)			
購回有擔保票據之收益	6(d)	—	(18,510)
租賃修訂之收益	6(d)	(75,978)	(27,652)
其他應付款項撥回	6(d)	(24,905)	—
利息收入	6(d)	(150,101)	(195,164)
融資租賃合約之利息收入	6(d)	(19,848)	(19,708)
按公平值計入其他全面收益之財務資產之股息收入	6(d)	(200)	(31,100)
按公平值計入損益之財務資產之股息收入	6(d)	(7,299)	(1,656)
來自電影投資之公平值變動	7	1,258	2,568
來自共同投資者所籌辦娛樂活動之公平值變動	7	(6,227)	(8,314)
匯兌差額淨額		24,858	46,318
		619,988	893,782
發展中物業之增加		(473,178)	(269,116)
已落成待售物業減少		932,691	1,263,329
分類為持作出售之資產減少		—	1,542
存貨減少		6,362	5,821
添置拍攝中電影及電視節目	31	(29,089)	(141,770)
電影投資增加		(71,501)	(68,965)
電影及電視節目產品減少	19	872	156,619
應收賬款減少／(增加)		59,325	(58,109)
按公平值計入損益之財務資產減少		11,017	6,536
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產減少／(增加)		557,532	(204,090)
應付賬款、其他應付款項及應付費用增加／(減少)		20,066	(680,225)
已收按金、遞延收入及合約負債增加／(減少)		14,706	(24,441)
經營業務所產生之現金		1,648,791	880,913
已收利息		150,101	195,164
已付銀行貸款之利息		(1,172,575)	(1,485,997)
已付有擔保票據之利息		(194,663)	(213,648)
已付香港利得稅淨額		(14,354)	(10,874)
已付中國內地稅項淨額		(122,841)	(109,138)
已付海外稅項淨額		(24,743)	(20,264)
經營活動所得／(所用)之現金流量淨額		269,716	(763,844)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
投資活動之現金流量		
購置物業、廠房及設備項目	(96,419)	(143,951)
添置投資物業	(130,552)	(399,919)
收購按公平值計入其他全面收益之財務資產	(15,679)	(78)
收購按公平值計入損益之財務資產	(114,385)	(161,085)
按公平值計入損益之財務負債增加	174	333
出售按公平值計入其他全面收益之股本投資之所得款項	4,506	1,421,920
出售按公平值計入損益之財務資產之所得款項	171,096	140,621
出售物業、廠房及設備項目之所得款項	9,657	25,448
出售使用權資產之所得款項	—	64,742
出售投資物業之所得款項	44,081	—
出售一間聯營公司之所得款項	2,757	51,443
出售一間合營公司之所得款項	35	860
出售一間附屬公司之所得款項	213,259	—
墊款予聯營公司	(16,710)	(30,816)
收購一間聯營公司	—	(391)
來自聯營公司之還款	912	1
已收一間聯營公司之股息	3,933	3,125
墊款予合營公司	(545,574)	(217,516)
於合營公司之投資	(19,461)	(52,990)
來自合營公司之還款	6,749	119,574
一間合營公司退還資本	14,950	—
已收合營公司之股息	743,260	41,723
已收按公平值計入其他全面收益之財務資產之股息	200	31,100
已收按公平值計入損益之財務資產之股息	7,299	1,656
衍生金融工具減少	—	1,366
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款減少	13,235	1,985
投資活動所得之現金流量淨額	297,323	899,151

綜合現金流量表

截至二零二五年七月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
融資活動之現金流量			
新增銀行貸款		3,593,626	10,134,379
償還銀行貸款		(3,677,214)	(10,734,687)
銀行融資費用		(8,843)	(37,901)
租賃付款	16(b)	(188,208)	(229,726)
贖回及購回有擔保票據		—	(36,334)
其他應付款項減少		—	(33,315)
其他貸款減少		(34,304)	—
已付附屬公司非控股權益之股息		(64,141)	(61,176)
一間附屬公司非控股權益之墊款		—	21,560
融資活動所用之現金流量淨額		(379,084)	(977,200)
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額			
年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		14,407	(27,441)
年終之現金及現金等值項目		3,011,985	2,809,623
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		2,364,941	2,485,457
無抵押及非受限制定期存款		647,044	324,117
載列於綜合財務狀況表之現金及現金等值項目		3,011,985	2,809,574
計入分類為持作出售之資產之現金及銀行結餘	32	—	49
		3,011,985	2,809,623

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

1. 公司及集團資料

麗新發展有限公司(「本公司」)為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之註冊辦事處位於香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。董事認為，本公司之最終控股公司為麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)。麗新製衣為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

年內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)從事以下主要業務：

- 物業發展作出售；
- 物業投資；
- 投資及營運酒店；
- 投資及營運餐廳；
- 電影及電視節目製作及發行；
- 音樂製作及出版；
- 管理及製作演唱會；
- 藝人管理；
- 戲院營運；
- 發展、經營及投資在文化、休閒娛樂及相關設施；及
- 投資控股。

有關主要附屬公司之詳情載於財務報表附註50。

2.1 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(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港法例第622章《公司條例》(「《公司條例》」)而編製。此等財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟投資物業、按公平值計入其他全面收益之財務資產、按公平值計入損益之財務資產、衍生金融工具及若干財務資產已按公平值計量則除外。分類為待售之非流動資產，按其賬面值及公平值減銷售成本兩者間之較低者計量，如附註2.4所進一步詳述。除另有指明者外，此等財務報表以港元(「港元」)呈列，而所有價值均調整至最接近千元。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.1 編製基準(續)

持續經營基準

於二零二五年七月三十一日，本集團之流動負債超過其流動資產4,506,000,000港元，以及本集團流動資產項下之現金及銀行結餘(包括已抵押及受限制銀行結餘及定期存款)為4,236,000,000港元，而銀行及其他貸款以及有擔保票據總額為25,378,000,000港元，其中14,558,000,000港元已被分類為流動負債。此外，本集團於截至二零二五年七月三十一日止年度內產生之虧損淨額為3,129,000,000港元。

鑒於上述情況，本公司董事已審慎考慮本集團之未來流動資金及表現以及其可供動用之融資資源，以自二零二五年七月三十一日起至少十二個月繼續持續經營，並考慮以下計劃及措施緩解流動資金壓力及改善其現金流量：

- (i) 本集團將繼續積極就現有銀行貸款按本集團可接受之成本及時再融資與其現有貸款銀行及潛在新貸款銀行磋商，以便本集團持續獲得銀行融資及銀行貸款。鑒於本集團已建立的銀行業務關係、過往遵守財務契諾記錄及銀行融資過往續期情況，本公司董事認為本集團應能夠在其銀行貸款到期時進行再融資。於報告期末之後，於二零二五年九月，本集團成功再融資其一筆原定於二零二五年十月到期之銀行融資。再融資貸款為3,457,000,000港元及新還款時間表由二零二五年延長至二零三零年。該筆款項中，僅45,000,000港元於截至二零二六年七月三十一日止財政年度內到期。於二零二五年七月三十一日，再融資銀行貸款涵蓋本集團流動負債項下現有抵押銀行貸款約3,060,000,000港元。本集團亦已將為數57,000,000英鎊(相當於591,000,000港元)之銀行貸款延期6個月至二零二六年三月三十一日。
- (ii) 本集團將持續密切監察與其銀行融資及銀行貸款相關之財務契諾之遵守情況，以確保持續合規及融資渠道持續暢通。
- (iii) 於二零二五年七月三十一日，本集團用於支付其物業發展項目之建築成本之未動用銀行融資為3,338,000,000港元。本公司董事認為，本集團將能夠向本集團之承建商／供應商履行其全部付款責任，並滿足相關項目啟動預售及完成剩餘建築工程進行物業交付之一切必要條件。
- (iv) 本集團已就變現若干資產與潛在買方積極商討以增強流動資金。本集團目前正與潛在買方就出售若干資產進行深入討論。此外，本集團仍致力於執行其資產出售計劃，包括物色潛在買方或尋求其他變現其物業項目之機會，以減少其債務及降低融資成本。

2.1 編製基準(續)

持續經營基準(續)

- (v) 本集團將繼續尋求本集團可接受之成本之其他替代融資及貸款，以撥資清償其現有融資責任以及未來營運及資本開支。
- (vi) 本集團將加速推進其發展中物業及已落成物業之預售及銷售。
- (vii) 儘管經濟環境充滿挑戰，本集團仍將持續有效地管理其租金及酒店業務組合，從而為本集團產生穩定及可靠之收入來源。
- (viii) 本集團將繼續實施／考慮各類成本控制策略及資源優化計劃與措施，以降低營運成本及行政成本，並繼續控制資本開支。

此外，就本集團截至二零二五年七月三十一日之尚未償還其他貸款(本金金額為164,000,000港元及所有到期或將到期之應計利息)，本集團已取得外部律師之法律意見，於截至二零二六年十月三十一日止期間，不大可能出現任何要求償還其他貸款之情況。

本公司董事已審閱本集團之現金流量預測，該預測涵蓋期間為由二零二五年七月三十一日起不少於十二個月，並認為在並無不可預見之情況下，經考慮成功實施上述計劃及措施後，本集團將擁有足夠營運資金滿足其營運及自二零二五年七月三十一日起計未來十二個月內到期之財務責任。因此，本公司董事相信以持續經營基準編製截至二零二五年七月三十一日止年度之綜合財務報表乃屬適當。

儘管有上述情況，本集團能否實現其上述計劃及措施存在重大不確定性。本集團將能否繼續持續經營取決於下列各項：(a)其能否成功實施其上述各項計劃及措施；及(b)及時自銀行貸款及上述資產出售中獲得資金。

倘本集團未能達成上述計劃及措施，則可能須作出調整以分別將本集團資產之賬面值撇減至其可收回金額、為可能產生之進一步負債計提撥備以及將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響尚未反映於該等綜合財務報表中。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.1 編製基準(續)

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司於截至二零二五年七月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與投資對象的相關活動而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並且有能力運用對投資對象的權力(即使本集團目前有能力主導投資對象的相關活動的現時權利)影響該等回報時，即取得控制權。

一般而言，大多數投票權即推定為有控制權。當本公司擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，在評估其是否擁有對投資對象的權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表乃按與本公司相同之報告期間採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權之日起並直至有關控制權失效日期止綜合計算。

損益及其他全面收益之各部份歸屬於本公司之擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益有虧絀結餘。所有有關本集團各成員公司間之交易之集團內部公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合計算時悉數抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述三項控制因素中之一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否對投資對象擁有控制權。附屬公司擁有權權益之變動(並無失去控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會解除確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；並確認任何保留投資之公平值及任何由此產生而計入收益表之盈虧。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔部份，乃在適當的情況下按倘本集團已直接出售相關資產或負債而要求之相同基準重新分類至收益表或保留溢利。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則會計準則。

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

採納上述經修訂準則對財務報表並無重大財務影響。

2.3 已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則會計準則

本集團並無於該等財務報表中採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則生效時應用該等準則(如適用)。

香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任之附屬公司：披露 ³
香港會計準則第21號修訂本	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	涉及依賴自然能源生產電力之合約 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	金融工具分類及計量之修訂 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司間之資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則會計準則的年度改進 – 第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號修訂本 ²

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度／報告期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

本集團正評估首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則之影響，惟尚未能確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則會否對本集團之財務表現及財務狀況造成任何重大影響。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策

於聯營公司及合營公司之投資

聯營公司為本集團於其擁有一般不少於20%股本投票權之長期權益，並對其有重大影響之實體。重大影響是指參與投資對象的財務及經營政策的權力，但不是控制或共同控制這些政策的權力。

合營公司為一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營公司之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制權僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於聯營公司及合營公司之投資根據權益會計法按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損，於綜合財務狀況表列賬。

本集團已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。

本集團應佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合收益表及綜合其他全面收益內。此外，當直接在聯營公司或合營公司的權益中確認變動時，本集團會在綜合權益變動表內確認其應佔的任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合營公司交易產生之未變現收益及虧損與本集團於聯營公司或合營公司之投資對銷，惟未變現虧損提供證據證明已轉讓資產減值則作別論。收購聯營公司或合營公司產生之商譽計入本集團於聯營公司或合營公司之投資部份。

倘於聯營公司之投資變為於合營公司之投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資會繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司有重大影響力或對合營公司之共同控制權後，本集團會按其公平值計量及確認任何保留投資。聯營公司或合營公司於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與所保留投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於收益表內確認。

於聯營公司或合營公司之投資分類為持作出售之投資時，根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務入賬。

2.4 重大會計政策(續)

業務合併及商譽

業務合併乃使用收購法入賬。所轉讓之代價乃以收購日期之公平值計量，該公平值為本集團所轉讓之資產、本集團對被收購方之前擁有人承擔之負債及本集團發行以換取被收購方控制權之股權於收購日期之公平值之總和。就各業務合併而言，本集團可選擇以公平值或被收購方可識別資產淨值之應佔比例，計算被收購方非控股權益。非控股權益之所有其他部份按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當所購入的業務活動及資產包括一項投入及一項實質性流程，共同對創造產出的能力作出重大貢獻時，本集團確定其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關條件評估所承擔之財務資產及負債，以作出適當之分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中之內含衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段完成，先前持有之股權會按其於收購日期之公平值重新計量，而所產生之任何收益或虧損於收益表或其他全面收益(如適用)內確認。

收購方擬轉讓之任何或然代價將按收購日期之公平值確認。分類為資產或負債之或然代價按公平值計量，公平值之變動於收益表內確認。分類為權益之或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本值計算，即已轉讓代價、就非控股權益確認之數額及本集團先前持有之被收購方股權之任何公平值之總和，超逾所收購可識別資產及所承擔可識別負債之差額。如有關代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，則於重新評估後其差額將於收益表內確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本值減任何累計減值虧損計量。商譽須每年進行減值測試，倘出現任何事件或情況有變顯示賬面值可能減少，則會更頻密地進行測試。本集團於七月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而收購之商譽乃自收購日期起分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債會否轉撥至該等單位或單位組別。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

業務合併及商譽(續)

減值透過對與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回數額進行評估而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回數額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於隨後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)並出售該單位內之部份業務，則於釐定出售之盈虧時，與所出售業務有關之商譽乃計入該業務賬面值。於該等情況下出售之商譽，按所出售業務及所保留現金產生單位部份之相對價值計算。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、按公平值計入其他全面收益之財務資產、按公平值計入損益之財務資產、衍生金融工具及若干財務資產。公平值為市場參與者於計量日在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易在資產或負債之主要市場或(在無主要市場之情況下)在資產或負債之最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場必須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非財務資產之公平值計量經計及市場參與者透過以最大限度利用資產以達致最佳用途或將資產出售予將以最大限度利用資產以達致最佳用途之另一名市場參與者而產生經濟效益之能力。

本集團使用在屬適當情況下且具備充足數據可供計量公平值之估值方法，以盡量增加使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有其公平值會被計量或於財務報表披露之資產及負債乃按整體對公平值計量屬重要之最低級別輸入數據在下述公平值等級內分類：

級別一 — 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

級別二 — 基於對公平值計量屬重要之最低級別輸入數據均可直接或間接被觀察之估值方法

級別三 — 基於對公平值計量屬重要之最低級別輸入數據為不可觀察之估值方法

2.4 重大會計政策(續)

公平值計量(續)

就經常於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於整體對公平值計量屬重要之最低級別輸入數據)釐定等級內各級之間有否出現轉換。

非財務資產減值

倘有跡象顯示出現減值、或需要進行每年資產(不包括發展中物業、已落成待售物業、存貨、遞延稅項資產、財務資產、投資物業及分類為持作出售之資產)減值測試，則會估計資產之可收回數額。獨立資產可收回數額之計算方法以資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本兩者之較高者為準。倘資產未能產生很大程度上獨立於其他資產或資產組合之現金流入，在此情況下則釐定資產所屬現金產生單位之可收回數額。

在對現金產生單位進行減值測試時，若公司資產(例如總部大樓)之賬面值之一部分可按合理及一致基準分配，則分配至個別現金產生單位，否則將分配至最小現金產生單位組別。

減值虧損僅可在資產賬面值超過其可收回數額時方獲確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量會以可反映現時市場對金錢時間值及該資產特有風險評估之稅前折現率折現至現值。減值虧損於產生期間自收益表內扣除，除非有關資產以重估價值列賬，在此情況下，減值虧損按有關重估資產之有關會計政策入賬。

於各報告期末均會作出評估，以確認是否有跡象顯示過往確認之減值虧損不再出現或可能已經減少。如存在有關跡象，則會估計可收回數額。先前確認之資產(不包括商譽)減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計方法出現改變時方會撥回，然而撥回後之數額不可超逾有關資產未有於過往年度確認減值虧損時可釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於產生期間計入收益表內，除非有關資產以重估價值列賬，在此情況下，減值虧損撥回按有關重估資產之有關會計政策入賬。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

有關連人士

在下列情況下，以下各方被視為與本集團有關連：

(a) 有關方為一名人士或該名人士之家族近親，而該名人士

(i) 控制或共同控制本集團；

(ii) 對本集團有重大影響；或

(iii) 為本集團或本集團母公司主要管理人員之一名成員；

或

(b) 有關方為符合下列任何條件之一間實體：

(i) 該實體與本集團為同一集團之成員公司；

(ii) 一間實體為另一間實體(或該實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；

(iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營公司；

(iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司；

(v) 該實體為以本集團或與本集團有關連之實體之僱員為受益人之離職後福利計劃；

(vi) 該實體由(a)節界定之人士控制或共同控制；

(vii) (a)(i)節界定之人士對該實體有重大影響，或該人士為該實體(或該實體之母公司)之主要管理人員之一；及

(viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

2.4 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(不包括在建工程)乃按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。如「持作出售之非流動資產」之會計政策進一步闡述，倘物業、廠房及設備項目被分類為持作出售或倘其為分類為持作出售之出售組別之一部份，則其不予折舊，而根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目之成本值包括其購買價及將資產投入運作及運抵地點作其計劃之用途而引致之任何直接應佔費用。

物業、廠房及設備項目投入運作後，費用(如維修及保養)通常於其產生之期間自收益表扣除。倘符合確認準則，重大檢查之費用會於該資產之賬面值資本化，作為一項重置。倘物業、廠房及設備之主要部份須於不同期間重置，則本集團會將有關部份確認為獨立資產，具有指明之可使用年期並按此折舊。

本公司進行估值的頻密程度足以確保重估資產的公平值與其賬面值不會出現重大差異。物業、廠房及設備的價值變動乃作為物業重估儲備變動處理。倘若該儲備總額不足以抵銷虧絀(按個別資產計算)，則不足之數將自收益表中扣除。任何其後的重估盈餘會以之前扣除的數額計入收益表。基於資產經重估賬面值的折舊與基於該項資產原始成本的折舊的差額部份，每年會由物業重估儲備轉撥至保留溢利。出售重估資產時，已就過往估值變現的物業重估儲備相關部分轉撥至保留溢利，列作儲備變動。

折舊以直線法按物業、廠房及設備個別項目於其估計可使用年期內將其成本撇銷至其剩餘價值計算。就此所使用之主要年率如下：

樓宇	剩餘租賃年期
酒店物業	剩餘租賃年期
租賃物業裝修	20%或相關租賃年期，以較短者為準
主題公園(不包括土地及樓宇)	10%至20%
傢俬、裝置及設備	10%至25%
汽車	10%至30%
電腦	18%至33%
遊艇	15%至25%

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備以及折舊(續)

倘一項物業、廠房及設備項目之各部份之可使用年期有所不同，則此項目各部份成本將按合理基礎分配，而各部份將作個別折舊。至少於各財政年結日，會對剩餘價值、可使用年期及折舊方法作出審閱及調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目，包括初步已確認之任何重大部份，於出售後或預期使用或出售不會產生未來經濟利益時解除確認。於解除確認資產之年度在收益表中確認因出售或棄用所產生之損益，乃有關資產之出售所得款項淨額及其賬面值之差額。

在建工程按成本值減任何減值虧損列賬，且不作折舊。其於落成及可供使用時重新分類至適當之物業、廠房及設備類別。

投資物業

投資物業指持有以賺取租金收入及／或資本增值之土地及樓宇權益(包括使用權資產)。其中包括持有作目前未定日後用途之土地及已興建日後用作投資物業之物業。

投資物業初步按成本值(包括交易成本)計算。於首次確認後，投資物業按反映報告期末市況之公平值列賬。投資物業公平值變動所產生之損益，於產生年度計入收益表內。因棄用或出售投資物業而產生之任何損益，在棄用或出售年度於收益表中確認。

由投資物業轉撥至業主自用物業時，該物業其後會計處理的認可成本為其用途改變當日的公平值。倘本集團持有的業主自用物業成為投資物業，則截至改變用途當日，按「物業、廠房及設備以及折舊」所述政策將有關物業入賬列作自有物業及／或按「使用權資產」所述政策將有關物業入賬列作持作使用權資產的物業，而該物業於當日的賬面值與公平值的任何差額則根據上述「物業、廠房及設備以及折舊」所述的政策列作重估。

2.4 重大會計政策(續)

投資物業(續)

日後用作投資物業之在建中物業按落成投資物業之同一方式入賬。特別是，在建中投資物業產生之建築成本撥作資本，作為在建中投資物業賬面值之一部份。在建中投資物業於報告期末按公平值計量。在建中投資物業公平值與其賬面值之任何差額，於產生期間於收益表確認。

倘目前無法可靠釐定在建中投資物業之公平值，但預期於建築完成時能可靠釐定，則該在建中投資物業按成本列賬，直至其公平值能可靠釐定或建築完成(以較早者為準)為止。

在建中投資物業於及僅於用途出現變動，且有證據顯示開始發展的目的是用作出售／自用時，方轉撥至發展中／在建中物業。

發展中物業

發展中物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括預付土地租金或土地成本連同任何其他發展該等物業之直接成本，以及在發展期間其他撥入資本之相關開支。可變現淨值乃董事基於當時市價按個別物業之基準扣減估計落成成本及銷售該物業將產生之成本釐定。

該等物業在建築或發展完成後重新分類至適當之資產類別。

倘一項發展中物業擬重新開發成業主自用物業，則其將按賬面值轉撥至在建工程。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

持作出售之非流動資產

倘非流動資產之賬面值將主要藉一項出售交易而非透過持續使用收回時，則分類為持作出售。在此情況下，該資產可按當前狀況即時出售，惟僅須受出售該等資產之一般及慣用條款所規限，且實現其出售之概率必須極高。

分類為持作出售之非流動資產(投資物業及財務資產除外)，按其賬面值及公平值減銷售成本兩者間之較低者計量。分類為持作出售之物業、廠房及設備以及無形資產不予折舊或攤銷。

無形資產(商譽除外)

單獨收購之無形資產於初步確認時按成本計量。於業務合併中收購之無形資產成本指於收購日期之公平值。無形資產之可使用年期評估為有限或無限。年期有限之無形資產其後在可使用經濟期限內攤銷，並且如果有跡象表明該無形資產可能減值，則評估減值。可使用年期有限之無形資產之攤銷期及攤銷方法最少於各財政年度末檢討。

可使用年期無限之無形資產每年個別或按現金產生單位級別測試減值。該等無形資產不予攤銷。年期無限之無形資產之可使用年期每年進行檢討，以釐定無限年期評估是否繼續得到支持。如否，則將可使用年期評估由無限至有限的變動按前瞻性基準入賬。

(i) 商標

商標按成本減減值虧損列示。

(ii) 客戶關係

客戶關係按成本減累計攤銷及減值虧損列示。攤銷以直線法按估計可使用年期八年至十年計算。

2.4 重大會計政策(續)

已落成待售物業

已落成待售物業乃按成本值與可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包括所有發展開支、適用借貸成本及該等物業應佔其他直接成本。成本值乃經未出售物業應佔土地及樓宇總成本攤分後釐定。可變現淨值乃董事基於當時市價按個別物業之基準扣減銷售該物業將產生之成本釐定。

倘一項已落成待售物業項目為業主自用，則其將按賬面值轉撥至物業、廠房及設備。

倘一項已落成待售物業項目因開始經營租約而用途發生改變，其將轉撥至按公平值入賬之投資物業，該物業於轉撥當日之公平值與其先前賬面值之任何差額於收益表中確認。

音樂版權

音樂版權乃外購歌曲之歌曲版權、音樂錄像版權及出版權，以成本值減累計攤銷及減值虧損列賬。

音樂版權成本減累計減值虧損乃根據年內所賺實際收益與估計預期總收益的比例攤銷，惟最長不得超過15年。若預期收益與先前估計有別或須反映實際消耗之經濟溢利(如適用)，則會對累計攤銷作出額外調整。估計預期收益及相關未來現金流量以及攤銷方法會至少於各報告期末作出檢討，並在適當時候作出調整。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

電影及電視節目產品以及拍攝中電影及電視節目

電影及電視節目產品按成本減累計攤銷及任何減值虧損呈列。透過使用將予收回之電影及電視節目產品部份減估計剩餘價值及累計減值虧損乃根據年內所賺實際收益與其估計預期總收益的比例攤銷(與其所消耗之經濟利益相近)。若預期收益與先前估計有別或須反映實際消耗之經濟利益(如適用)，則會對累計攤銷作出額外調整。電影及電視節目產品成本視乎個別項目基準入賬，包括製作成本、服務成本、直接勞工成本、製作電影或電視節目所耗用設施及原材料。

拍攝中電影及電視節目包括製作成本、服務成本、直接勞工成本、製作電影或電視節目所耗用設施及原材料。待完成後，該等可作商業用途之拍攝中電影及電視節目重新分類為電影及電視節目產品。拍攝中電影及電視節目會視乎個別項目基準入賬，以成本值減任何減值虧損列賬。

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

2.4 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認(即相關資產可供使用之日期)。使用權資產按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何租賃負債之重新計量作出調整。使用權資產之成本包括已確認租賃負債金額、已發生初始直接成本及於開始日期或之前支付之租賃付款減已收取之任何租賃優惠。使用權資產於資產之租賃期及估計可使用年期兩者中之較短者內按直線法折舊如下：

租賃土地	未屆滿租賃年期
戲院相關物業	兩年至十五年
其他物業	兩年至十年
設備	五年

倘租賃資產之擁有權於租期屆滿前轉讓予本集團或成本反映購買選擇權獲行使，則使用資產之估計可使用年期計算折舊。

當使用權資產與作為存貨持有之租賃土地權益相關時，則其後根據本集團之「發展中物業」及「已落成待售物業」政策按成本及可變現淨值兩者中之較低者計量。倘使用權資產符合投資物業之定義，則該資產計入投資物業。相應之使用權資產於開始時按成本計量，而其後須根據本集團對「投資物業」之政策按公平值計量。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內作出的租賃付款之現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率的可變租賃付款、以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定將行使的購買選擇權之行使價，以及在租賃條款反映了本集團行使選擇權終止租賃之情況下因終止租賃而支付的罰款。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款於觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債(續)

於計算租賃付款之現值時，倘租賃中隱含的利率不易確定，則本集團採用租賃開始日期的增量借款利率。於開始日期後，租賃負債金額會增加以反映利息的增長，並就所作出的租賃付款作出扣減。此外，倘存在修改、租賃期發生變化、租賃付款變動(例如，未來租賃付款因某一指數或比率變動而出現變動)或購買相關資產的選擇權的評估變更，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其短期租賃(即自開始日期起租賃期為12個月或以下且不含購買選擇權之租賃)應用短期租賃確認豁免。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按個別租賃基準決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款以直線法按租賃期確認為開支。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，其於租賃開始(或租賃修訂)時將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並無轉移資產之擁有權所附帶之絕大部分風險及回報之租賃會分類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立的售價基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租約年期內按直線法列賬，並因其經營性質而計入收益表內的收益。於磋商及安排經營租賃時所產生之初始直接成本乃計入租賃資產之賬面值，並於租約年期內按相同基準確認為租金收入。或然租金於其賺取期間確認為收益。

將相關資產之擁有權所附帶之絕大部分風險及回報轉讓予承租人之租約均會入賬列作融資租賃。

於開始日期，由於本集團作為製造商或經銷商出租人，應對其各項融資租賃確認以下內容：

- (a) 收入即相關資產之公平值，或(如較低)，則為出租人應計租金之現值，乃使用市場利率折現；
- (b) 銷售成本即相關資產之成本或賬面值(如有不同)減無擔保剩餘價值之現值；及
- (c) 銷售溢利或虧損(即收入與銷售成本之間之差額)，根據於開始日期香港財務報告準則第15號應用之直接銷售之政策。

2.4 重大會計政策(續)

投資及其他財務資產

初步確認及計量

財務資產於初步確認時乃分類為其後按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益，以及按公平值計入損益。

財務資產於初步確認時之分類取決於財務資產之合約現金流量特徵，及本集團管理財務資產之業務模式。除並無包含重大融資組成部份之應收賬款或本集團已應用切實可行之權宜方法不就重大融資組成部份之影響作調整之應收賬款外，本集團初步按公平值計量財務資產，而倘財務資產並非按公平值計入損益，則會加上交易成本。並無包含重大融資組成部份之應收賬款或本集團已應用切實可行之權宜方法之應收賬款按依照下文「收益確認」所載政策根據香港財務報告準則第15號釐定之交易價計量。

財務資產必須產生僅為支付本金及未償還本金之利息(「SPPI」)之現金流量，方會分類為按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量。不論任何業務模式，擁有並非SPPI之現金流量之財務資產按公平值計入損益分類及計量。

本集團管理財務資產之業務模式指本集團如何管理其財務資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否因收取合約現金流量、出售財務資產或因前述兩者而引起。按攤銷成本分類及計量之財務資產乃於以持有財務資產以收取合約現金流量為目的之業務模式內持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量之財務資產乃於以持作收取合約現金流量及出售為目的之業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有之財務資產乃按公平值計入損益分類及計量。

本集團擁有若干電影項目及娛樂節目投資，因而本集團有權根據本集團之投資額及／或相關協議所訂明之預期回報率收取固定及／或浮動收入。所有產生並非SPPI之現金流量之電影投資及娛樂節目投資按公平值計入損益列賬。

須於規例或市場慣例一般設定的期間內交付資產的財務資產買賣於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認入賬。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

投資及其他財務資產(續)

其後計量

財務資產之其後計量根據其分類進行，方式如下：

按攤銷成本計值之財務資產(債務工具)

按攤銷成本計值之財務資產其後以實際利率法計量，並可予減值。倘資產被終止確認、修訂或出現減值，則收益及虧損會於收益表確認。

指定為按公平值計入其他全面收益之財務資產(股本投資)

於初步確認後，倘股本投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈列項下股權之定義且並非持作買賣，本集團可選擇將其股本投資不可撤回地分類為指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資。分類按個別工具基準釐定。

該等財務資產的收益及虧損不會結轉至收益表。股息將於支付權利確立時於收益表內確認為其他收入，惟倘本集團因收回部份財務資產成本而自該等所得款項中受益，於此情況下，有關收益於其他全面收益內入賬。指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資毋須進行減值評估。

按公平值計入損益之財務資產

按公平值計入損益之財務資產於財務狀況表內按公平值列賬，而公平值變動淨額則於收益表內確認。

此類別包括本集團並無不可撤回地選擇按公平值計入其他全面收益分類之衍生工具及股本投資。股本投資股息亦於確立支付權時於收益表內確認為其他收入。

2.4 重大會計政策(續)

投資及其他財務資產(續)

其後計量(續)

按公平值計入損益之財務資產(續)

倘嵌入混合合約(包括財務負債或非財務主體)之衍生工具具備與主體不緊密相關之經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款之單獨工具符合衍生工具之定義；及混合合約並非按公平值計入損益計量，該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，而公平值變動於收益表中確認。倘合約條款出現變動而大幅改變現金流量，則會進行重新評估。

嵌入混合合約(包含財務資產主體)之衍生工具並不單獨入賬。財務資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為按公平值計入損益之財務資產。

解除確認財務資產

財務資產(或如適用，財務資產之其中部份或一組類似之財務資產之其中部份)主要在下列情況下解除確認(即從本集團綜合財務狀況表中移除)：

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或根據「轉遞」安排承擔責任須於並無重大延誤之情況下向第三方全數支付已收取之現金流量；並且(a)本集團已轉讓資產之大部份風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之大部份風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

當本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利或已訂立轉遞安排時，本集團會對其擁有該資產之風險及回報之存在性及有關程度予以評估。倘其並無轉讓或保留資產之大部份風險及回報，亦無轉讓資產之控制權之情況下，則本集團繼續按本集團持續參與之程度確認該轉讓資產。在此情況下，本集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留之權利及責任之基準計量。

本集團以擔保形式持續參與已轉讓資產，該已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及本集團可能需要支付之最高代價兩者之較低者計量。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

財務資產減值

本集團就所有並非按公平值計入損益持有之債務工具確認預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)撥備。預期信貸虧損乃以根據合約應付之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間之差額為基準，並按與原有實際利率相近之利率貼現。預期現金流量將包括來自銷售所持抵押品或構成合約條款組成部份之其他增信安排之現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。對於自初步確認後信貸風險並無顯著增加之信貸敞口，本集團就可能於未來12個月內出現之違約事件所導致之信貸虧損計提預期信貸虧損撥備(12個月預期信貸虧損)。對於自初步確認後信貸風險顯著增加之信貸敞口，本集團須在信貸敞口剩餘年期之預期信貸虧損計提虧損撥備，不論違約事件於何時發生(使用期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估自初步確認後金融工具之信貸風險有否顯著增加。本集團作出評估時會對於報告日期金融工具發生違約之風險及於初步確認日期金融工具發生違約之風險進行比較，並考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得之合理及可靠資料，包括歷史及前瞻性資料。本集團認為，當合約付款逾期超過30天，則信貸風險顯著增加，除非本集團具有能說明信貸風險並無顯著增加的合理可靠資料，則作別論。

本集團將合約付款逾期90天之財務資產視作違約。然而，於若干情況下，當內部或外部資料顯示，在計及本集團持有之任何增信安排前，本集團不大可能悉數收回未償還之合約金額時，本集團亦可能認為該財務資產違約。財務資產於無法合理預期收回合約現金流量時撇銷。

按攤銷成本列賬之財務資產在一般方式下可能會出現減值，並且在以下階段分類，以用計量預期信貸虧損，惟採用下文詳述之簡化方式之應收賬款除外：

- 第一階段 — 金融工具之信貸風險自初步確認以來並無顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量
- 第二階段 — 金融工具之信貸風險自初步確認以來顯著增加，但並不屬信貸減值財務資產，且虧損撥備按相等於使用期預期信貸虧損之金額計量
- 第三階段 — 於報告日期屬信貸減值之財務資產(但並非購買或原始信貸減值)，且虧損撥備按相等於使用期預期信貸虧損之金額計量

2.4 重大會計政策(續)

財務資產減值(續)

簡化方式

就並無包含重大融資組成部份之應收賬款或本集團已應用切實可行之權宜方法不就重大融資組成部份之影響作調整之應收賬款而言，本集團應用簡化方式計量預期信貸虧損。根據簡化方式，本集團不會追蹤信貸風險之變化，而是於各報告日期根據使用期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其歷史信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境之前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資組成部份之應收賬款及租賃應收款項而言，本集團選擇採納上文所述之簡化方式計量預期信貸虧損作為其會計政策。

財務負債

初步確認及計量

財務負債於初步確認時分類為按公平值計入損益之財務負債、貸款及借貸或應付款項(如適用)。

所有財務負債首次均按公平值確認，而貸款及借貸以及應付款項則按公平值扣除直接所佔交易成本計算。

其後計量

視乎分類而定，財務負債之其後計量方法如下：

以攤銷成本列賬之財務負債(貿易及其他應付款項及借貸)

於初步確認後，貿易及其他應付款項及附息借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現之影響為甚微，在該情況下則按成本值列賬。負債解除確認及按實際利率進行攤銷程序時所產生之損益在收益表內確認。

計算攤銷成本時，應計及收購之任何折讓或溢價以及組成實際利率之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表之融資成本內。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

財務負債(續)

其後計量(續)

認沽期權負債

認沽期權為本集團授出之金融工具，據此，在符合若干條件之情況下，對手方有權要求本集團購買彼等於本集團若干附屬公司之股權以換取現金。倘本集團並無無條件權利避免交付認沽期權項下之現金，則本集團須按認沽期權項下之估計未來現金流出之現值確認財務負債。財務負債初步按公平值確認。

其後，倘本集團修訂其付款估計，則本集團會調整財務負債之賬面值，以反映實際及經修訂估計現金流出。於各報告期末，本集團會透過按金融工具之原定實際利率計算之經修訂估計未來現金流出之現值來重新計算賬面值，而對其賬面值之調整則於收益表內確認為收入或開支。

財務擔保合約

本集團提供之財務擔保合約為規定其須作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致之損失之合約。財務擔保合約最初按其公平值確認為負債，並就出具該擔保直接應佔之交易成本作出調整。於首次確認後，本集團以下列兩者中之較高者計量財務擔保合約：(i)根據「財務資產減值」所載政策釐定之預期信貸虧損撥備；及(ii)首次確認金額減(若適用)所確認之累計收入款額。

解除確認財務負債

財務負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時解除確認。

在現有財務負債被同一貸款人以大致不同條款之負債取代時，或現有負債之條款有重大修改時，有關交換或修改被視為解除確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值之差額乃於收益表確認。

抵銷財務工具

財務資產與財務負債對銷，而有關淨額當有現時可強制執行之法定權利抵銷已確認之款額且有意按淨額基準結清或同時變現資產及結清負債時，方會在財務狀況表呈報。

2.4 重大會計政策(續)

衍生金融工具

初步確認及其後計量

衍生金融工具初步按衍生工具合約訂立當日之公平值確認，其後按公平值重新計量。當公平值為正值時，衍生工具入賬列為資產，而當公平值為負值時，則入賬列為負債。

衍生工具公平值變動產生之任何收益或虧損直接於收益表處理。

流動與非流動分類

未指定為有效對沖工具之衍生工具，將根據對事實及具體情況(如相關已訂約現金流量)之評估，分類為流動或非流動或分為流動部份及非流動部份。

存貨

存貨包括酒店及餐廳營運所用之食品、飲料、餐具、桌布、物料及遊戲產品，並按成本值及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本值以先入先出法計算，至於在製品及製成品之成本則包括直接物料、直接勞動力及經常費用之適當部份。可變現淨值則按估計售價扣除任何估計完成及出售所產生之成本計算。

現金及現金等值項目

財務狀況表中的現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行現金，以及一般於三個月內到期、可隨時轉換為確定現金數額、價值變動風險不大且為滿足短期現金承擔而持有的短期高流動性存款。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行現金以及上述定義的短期存款，扣除須於要求時償還並構成本集團現金管理一部份之銀行透支。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

撥備

倘一間公司因過去事項而須負上現行責任(法定或推定)，並可能須在日後動用資源以履行該責任，便須就此確認撥備，前提為該責任之款額能可靠地估計。

倘折現之影響重大，則就一項撥備所確認之款額為預期須履行該責任之未來開支於報告期末之現值。已折現之現值款額因時間流逝而增加之部份將計入收益表之融資成本。

所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。與於損益表以外確認之項目有關之所得稅，於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或已大致實施之稅率(及稅務法例)按預期可自稅務當局收回或向其支付之數額計算，並考慮本集團經營業務所在國家之現行詮釋及慣例。

遞延稅項是採用負債法，對報告期末資產及負債之稅基與財務報告賬面值之間之所有暫時差額計算撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列除外：

- 當遞延稅項負債源於初步確認一項並非業務合併之交易之商譽或資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，且不會產生相等應課稅及可扣減暫時差額；及
- 關於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資之應課稅暫時差額，當暫時差額之撥回時間可予控制及暫時差額於可見未來不可能撥回。

遞延稅項資產就所有可扣減暫時差額、承前未使用稅項抵免及任何未使用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產僅以可有應課稅溢利以對銷可扣減暫時差額、承前未使用稅項抵免及未使用稅項虧損之數額為限進行確認，除卻：

- 關乎一項初步確認之資產或負債(於並非業務合併之交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，且不會產生相等應課稅及可扣減暫時差額)所產生之可予扣減暫時差額之遞延稅項資產；及

2.4 重大會計政策(續)

所得稅(續)

- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關之可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將有應課稅溢利作為抵銷，以動用暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行審閱，並予以相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產為止。未確認之遞延稅項資產乃於各報告期末重新評估，在可能獲得足夠應課稅溢利以收回全部或部份遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或已大致實施之稅率(及稅務法例)，按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以估量。

僅當本集團有合法可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同應稅實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

根據中華人民共和國(「中國」)現行稅務規則及規例，來自本公司中國內地附屬公司之股息收入須繳納預扣稅。

中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅按土地價值之增幅(即銷售物業之所得款項減可扣稅成本)以現行遞增稅率徵收。

政府補助金

政府補助金乃於合理地保證將可收取補助金及將會符合所有附帶條件的情況下，按公平值予以確認。補助金與開支項目有關，以有系統的方式按擬作為補償之成本支銷之年期確認為收益。

如補貼涉及一項資產，則公平值會計入遞延收入賬，並就有關資產之預期使用年期每年按等額轉撥至收益表，或從該資產之賬面值中扣減並透過扣減折舊開支轉撥至收益表。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

收入確認

來自客戶合約收益

來自客戶合約收益於貨品或服務之控制權轉移予客戶時確認入賬，其金額反映本集團預期就該等貨品或服務而有權換取之代價。

當合約代價包括可變金額時，則以本集團因轉讓貨品或服務予客戶而有權換取之金額估計代價金額。可變代價於合約開始時進行估計並受約束，直至可變代價之相關不確定因素其後得以解決，而已確認之累計收益金額極有可能不會出現重大收入撥回時為止。

當合約含有融資部份，就轉移貨品或服務予客戶而向客戶提供超過一年之重大融資利益時，收益按應收款項之現值(採用會反映於本集團與該客戶之間之獨立融資交易中於合約開始時之貼現率貼現)計量。當合約含有融資部份，向本集團提供超過一年之重大融資利益時，根據合約確認之收益包括根據實際利率法就合約負債累計的利息開支。就客戶付款至轉移已承諾貨品或服務期間為一年或以下的合約而言，交易價格並不就重大融資部份的影響採用香港財務報告準則第15號之可行權宜方法予以調整。

(a) 銷售物業

銷售已落成物業產生之收入於物業控制權轉移至買家的某一時間點確認。

(b) 建築管理服務

提供建築管理服務產生之收入於計劃期間按直線基準確認，原因是客戶同時收取及消費本集團提供之利益。

(c) 酒店業務服務

提供酒店業務服務產生之收入於計劃期間按直線基準確認，原因是客戶同時收取及消費本集團提供之利益。

(d) 餐廳及餐飲(「餐飲」)產品銷售業務產生之收入

餐廳及餐飲產品銷售業務產生之收入於資產控制權轉移至客戶之時間點(一般為客戶消耗飲食物品時)時確認。

2.4 重大會計政策(續)

收入確認(續)

來自客戶合約收益(續)

(e) 來自主題公園營運之收入

已出售的入場券收入於客戶獲提供主題公園服務時隨時間確認或於入場券到期時之某一時間點確認；以及商品銷售於商品交付予客戶時確認。

(f) 娛樂節目

本集團主辦娛樂節目之收入於節目完成時確認入賬。

(g) 電影發行

向電影院授出電影版權之收入於電影上映時確認入賬。

(h) 電影版權費

就根據不可撤銷合約以定額費用或不可退還擔保授出之電影及電視節目版權收入而言，倘已轉讓予特許使用人，據此，特許使用人可自由使用該等版權而本集團毋須履行餘下責任，則收入於電影母碟已送交特許使用人時確認入賬。

就非根據不可撤銷合約以定額費用或不可退還擔保向特許使用人授出之電影及電視節目版權收入而言，收入於許可期內及當電影及電視節目可用於放映或廣播用途時確認入賬。

(i) 銷售貨品及唱片

銷售貨品及唱片於資產之控制權轉移予客戶(一般指交付產品)時或按照相關協議條款確認入賬。

(j) 發行佣金

發行佣金收入於交付唱片、電影母碟或電視節目母碟予批發商、分銷商及特許使用人時確認入賬。

(k) 唱片發行及授出音樂版權

唱片發行收入及授出音樂版權收入以於客戶使用版權或客戶同時收取及耗用本集團所提供之利益時按有關協議之條款確認入賬。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

收入確認(續)

來自客戶合約收益(續)

(l) 票房收入

電影上映總票房之收益於門票售出及電影上映時於某一時間點確認入賬。

(m) 廣告及藝人管理

娛樂活動及電視節目之廣告收入及藝人管理費收入以及娛樂活動之佣金收入及手續費於向客戶提供相關服務或客戶同時收取及耗用本集團所提供之利益之期間內確認入賬。

來自其他來源之收入

租金收入於租賃期內按時間比例基準確認。並非取決於指數或利率之可變租賃付款在其產生之會計期間內確認為收入。

當相關資產所有權附帶之風險及報酬基本上轉移至承租人時，來自融資租賃項下物業之收入於融資租賃開始日期進行確認。

其他收入

(a) 利息收入以應計基準按財務工具之估計年期或更短期間(如適用)採用實際利率法，將估計未來現金收入準確折現至財務資產之賬面淨值確認入賬。

(b) 當股東收取股息之權利確立，且與股息相關之經濟利益有可能流入本集團，而股息金額能可靠地計量時，股息收入確認入賬。

合約負債

合約負債乃於本集團轉移相關貨品或服務前收取客戶之付款或付款到期(以較早發生者為準)時確認。合約負債於本集團履行合約(即向客戶轉讓相關貨品或服務之控制權)時確認為收入。

2.4 重大會計政策(續)

合約成本

因履行客戶合約產生的成本在符合以下全部準則後資本化為資產：

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期訂立之合約有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加。
- (c) 有關成本預期可收回。

已撥充資本的合約成本按與資產相關之商品或服務轉移至客戶一致之方式有系統地攤銷及從收益表中扣除。其他合約成本於產生時支銷。

股息

末期股息在股東於股東大會上批准時確認為負債。建議派付之末期股息於財務報表附註披露。

中期股息同時建議派付並宣派，原因為本公司之組織章程細則賦予董事權力宣派中期股息。因此，中期股息於建議派付並宣派時即時確認為負債。

借貸成本

直接用於收購、建造或生產合資格資產(即須以相當時間準備以達至其預期用途或作出售之資產)之借貸成本將撥充作為該等資產之部份成本。該項借貸成本之資本化於資產大致已可供作擬定用途或出售時終止。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體就借用資金產生之其他成本。

外幣

該等財務報表以本公司之功能貨幣港元呈列。本集團各實體自行決定其功能貨幣，列於各實體之財務報表之項目均以該功能貨幣計算。本集團實體所記錄之外幣交易初步按交易日之適用功能貨幣匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末之適用功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生之差額於收益表確認。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

外幣(續)

以外幣計算歷史成本之非貨幣項目按各初步交易日之匯率換算。以外幣計算公平值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。換算以公平值計算之非貨幣項目所產生之收益或虧損，按確認該項目公平值變動產生之收益或虧損之方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或收益表確認之項目之匯兌差額亦分別於其他全面收益或收益表確認)。

在釐定終止確認涉及預付代價之非貨幣資產或非貨幣負債之相關資產、開支或收入於初步確認時之匯率時，初始交易日為本集團初步確認因預付代價產生非貨幣資產或非貨幣負債之日期。倘預先支付或收取多筆付款，則本集團會釐定支付或收取每筆預付代價之交易日期。

若干海外／中國內地附屬公司、合營公司及聯營公司以港元以外之貨幣作為功能貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期末之適用匯率換算為港元，而該等實體之收益表亦按與有關交易日之即期匯率相若之匯率換算為港元。

所產生之匯兌差額均於其他全面收益確認，以及於匯兌波動儲備累計，惟以非控股權益應佔差額為限。於出售海外業務時，與該特定海外業務有關之在儲備的累計金額於收益表中確認。

收購海外業務產生之任何商譽及收購時產生之資產與負債賬面值之任何公平值調整，均當作海外業務之資產及負債處理，並按收市匯率換算。

於編撰綜合現金流量表時，海外／中國內地附屬公司之現金流量按現金流量產生日期之適用匯率換算為港元。海外／中國內地附屬公司於整個年度內經常產生之現金流量，按年內之加權平均匯率換算為港元。

2.4 重大會計政策(續)

僱員福利

以股份為基礎之付款

本集團設有購股權計劃。本集團僱員(包括董事)以股份為基礎之付款方式收取報酬，而僱員提供服務以換取股本工具(「**權益結算交易**」)。

與僱員進行權益結算交易之成本乃參考授出購股權當日之公平值計算。公平值使用二項式期權定價模式(「**二項式模式**」)釐定。

權益結算交易之成本，連同權益相應增加部份，在僱員福利開支內於表現及／或服務條件獲得履行之期間內確認。在各報告期末至歸屬日期前確認之權益結算交易之累計開支，反映歸屬期已到期部份及本集團對最終將會歸屬之股本工具數目之最佳估計。在某一期間內在收益表內扣除或進賬，乃反映累計開支於期初與期末確認之變動。

釐定獎勵之授出日公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則被評定為將最終歸屬為本集團股本工具數目之最佳估計之一部份。市場表現條件將反映在授出日之公平值。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。反映非歸屬條件之獎勵公平值若當中不包含服務及／或表現條件乃即時予以支銷。

因未能達至非市場表現及／或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認開支。倘獎勵包括一項市場或非歸屬條件，不論市場或非歸屬條件是否達成，交易均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘權益結算獎勵之條款有所變更，而該獎勵之原始條款已達成，則所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘按變更日期之計量，任何變更導致以股份為基礎之付款之總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘若權益結算獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認之授予獎勵開支，均應即時確認。這包括本集團或僱員控制範疇內之非歸屬條件尚未達成之任何獎勵。然而，若授予新獎勵代替已註銷之獎勵，並於授出日期指定為替代獎勵，則已註銷之獎勵及新獎勵，一如前段所述，均應被視為原獎勵之變更。

未行使購股權之攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

僱員福利(續)

結轉有薪假期

本集團根據僱員之僱傭合約按曆年基準給予僱員有薪年假。在若干情況下，於年結日仍未享用之假期允許結轉，供有關僱員在下一年度享用。僱員於本財政年度所享有及結轉之有薪假期之重大預計未來成本均於報告期末計提撥備。

退休福利

本集團根據強制性公積金計劃條例設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「**強積金計劃**」)，供其合資格僱員參與。供款額為僱員基本薪金之某個百分比，並根據強積金計劃之規則於應付時在收益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。本集團之僱主供款在注入強積金計劃後，全數歸於僱員。

本集團在越南及中國內地之附屬公司之僱員，須參加越南及中國政府各自運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須向中央退休金計劃支付工資支出之若干百分比。有關供款乃根據中央退休金計劃規則，於應付時在收益表中扣除。

3. 重大會計判斷及估計

管理層編製本集團之財務報表時，須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響所呈報之收入、開支、資產及負債金額及有關隨附披露以及或然負債披露。由於有關假設及估計存在不確定因素，因此可能導致須於日後對受影響資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

在採用本集團會計政策時，管理層作出以下判斷，除涉及估計者外，均對財務報表內確認之金額有重大影響：

3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

香港酒店物業(「香港酒店」)及相關使用權資產減值

香港酒店按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬。本集團在釐定是否存在任何減值時，須作出判斷，當中尤其包括評估編撰現金流量預測時所用之主要假設是否恰當。為協助進行減值評估，本集團已聘請外部估值師對香港酒店及相關使用權資產進行估值。改變估值師為釐定是否存在任何減值所選用之假設(包括與估計日均房租、估計入住率及貼現率等現金流量預測有關之假設)或會對減值測試使用之現值淨額有重大影響。於二零二五年七月三十一日，香港酒店及相關使用權資產之賬面值分別為約2,596,000,000港元(二零二四年：2,715,000,000港元)及1,267,000,000港元(二零二四年：1,323,000,000港元)。

投資物業與業主自用物業之分類

本集團釐定物業是否符合列作投資物業之資格，並已制定有關作出該判斷之準則。投資物業乃持有作賺取租金或資本增值或兩者兼備之物業。因此，本集團會考慮物業是否產生大致獨立於本集團所持有之其他資產之現金流量。

有些物業包括持有作賺取租金或資本增值之部份，而另一些部份則持有作生產或供應商品或服務或作行政用途。倘該等部份可獨立出售或根據融資租賃獨立出租，則本集團會將有關部份獨立入賬。倘該等部份無法獨立出售，而僅極少部份持作生產或供應商品或服務或作行政用途，該物業方屬投資物業。本集團按個別物業作出判斷，以釐定配套服務是否重大致令物業不符合列作投資物業之資格。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

所得稅

遞延稅項乃以負債法就於報告期末之資產及負債之稅項基礎及其用作財務報告用途之賬面值兩者間之所有暫時差額計提撥備。

如財務報表附註39所闡述，預扣稅乃針對於中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日以來產生之盈利所分派之股息徵收。遞延稅項乃按適用預扣稅稅率就本集團之中國附屬公司於可見未來可能分派予中國內地境外之其各控股公司之未分派盈利計提撥備。

認沽期權負債

如財務報表附註34闡述，發生若干觸發事件後回購所產生之認沽期權負債確認為財務負債。在釐定認沽期權負債之分類及計量時已作出各項判斷，包括釐定本集團現時是否擁有於涉及認沽期權之股份之擁有權權益、觸發事件將予發生之時間點以及進行回購之可能性。

於釐定具有續約權之合約之租賃期限時之重大判斷

本集團有幾份包括延期和終止選擇權之租賃合約。本集團在評估是否行使選擇權延期或終止租賃時作出判斷。也就是說，其考慮了所有對其進行延期或者終止產生經濟動機之相關因素。在生效日期後，如果發生重大事件或變化情況在其控制範圍內並且影響其行使或不行使延期或終止租賃選擇權的能力，本集團將重新評估租賃期。

本集團將延期期間納入作為租賃租賃物業之租賃期之一部份。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素

有關未來之主要假設以及其他於報告期末會為下個財政年度資產及負債賬面值帶來重大調整之重大風險之主要估計不明朗因素如下。

電影版權、電影及電視節目產品以及拍攝中電影及電視節目之減值評估

電影版權以及電影及電視節目產品以成本值減累計攤銷及任何減值虧損列賬。拍攝中電影及電視節目按個別項目入賬，以成本值減任何減值虧損列賬。管理層對拍攝中之電影及電視節目、電影版權以及電影及電視節目產品直至完成拍攝將產生之成本、總預期收益及相關未來現金流量(如適用)之估計乃基於類似電影及電視節目之過往成本、表現及現金流量，同時計入各電影及電視節目之拍攝計劃、目標市場及發行計劃、電影及電視節目之過往票房或類似紀錄及／或主要藝人及導演之其他相關資料、電影及電視節目種類、彼等於相關影院、家庭娛樂、電視及其他配套市場之預計表現，並參考未來銷售協議、版權以及其他用途(如適用)等因素。

完成拍攝將產生之估計成本、預期收益及相關未來現金流量可因多種因素而出現重大變動。根據有關拍攝中電影及電視節目、電影版權以及電影及電視節目產品之可得內部及外部資料，管理層審閱完成拍攝將產生之估計成本、預期收益及相關資產之相關未來現金流量(如適用)，以評估是否出現任何減值或減值撥回。估計之任何變動均可能對本集團之財務表現構成重大影響。電影版權、電影及電視節目產品以及拍攝中電影及電視節目之賬面值分別於財務報表附註18、19及31內披露。

投資物業之公平值估計

公平值之最佳證明為相同地區及情況下訂有同類租約及其他合約之同類物業於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，管理層會根據合理公平值估計範圍釐定有關數額。在作出有關判斷時，管理層會考慮到下述資料：(i)獨立估值；(ii)參考可取得之市場資料有關不同性質、情況或地區物業於活躍市場之現行價格；(iii)同類物業於較不活躍市場之現行價格(已就反映自按該等價格進行交易當日經濟狀況之任何變化作出調整)；及(iv)根據任何現有租約及其他合約之條款以及(如可行)外在證據(如相同地區及情況下同類物業之現行市場租值)按可靠估計之未來現金流量以可反映當時市場評估現金流量金額及時間不明朗因素之折現率計算之折現現金流量預測。於二零二五年七月三十一日按公平值計量之投資物業賬面值約為34,315,000,000港元(二零二四年：34,677,000,000港元)。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

發展中物業及已落成待售物業可變現淨值之估計

於釐定發展中物業及已落成待售物業之可變現淨值時，管理層會考慮(i)專業估值師之獨立估值；(ii)當前市況；(iii)類似性質物業之估計售價、狀況及位置；及(iv)估計落成成本及估計銷售成本(如有)。倘發展中物業及已落成待售物業之估計或實際可變現淨值因市況變動低於預期，則撇減發展中物業及／或已落成待售物業至可變現淨值。

發展中物業／在建中投資物業總預算成本及落成成本之估計

發展中物業／在建中投資物業之總預算成本包括(i)租賃土地、(ii)建築成本，及(iii)任何其他發展物業之直接應佔成本。於估計發展中物業／在建中投資物業之總預算成本時，管理層參考：(i)承建商及供應商之現行出價、(ii)承建商與供應商協定之最新出價，及(iii)建築及材料成本之專業估計等資料。

應收賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收賬款之預期信貸虧損。撥備率乃基於具有相同風險特性之不同客戶分部組合逾期日數計算。撥備矩陣初步基於本集團過往觀察所得違約率而釐定。本集團將調整矩陣，以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。於各報告日期，過往觀察所得違約率將予更新，並會分析前瞻性估計變動。

對過往觀察所得違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間之關連性進行之評估屬重大估計。預期信貸虧損金額對情況變化及預測經濟狀況相當敏感。本集團過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦未必能夠代表客戶日後之實際違約情況。有關本集團應收賬款之預期信貸虧損之資料於財務報表附註33披露。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

應收賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備(續)

其他應收款項之虧損撥備乃基於對違約風險及預期虧損率之假設。本集團於作出該等假設及選擇計算預期信貸虧損之輸入數據時，會基於本集團之過往記錄、現行市況及於各報告期末之前瞻性估計作出調整。在應用計量預期信貸虧損之會計規定時亦需作出多項重大判斷，例如：

- 釐定信貸風險大幅增加之準則；
- 識別用於前瞻性計量之經濟指標；及
- 估計其他應收款項之未來現金流量。

有關本集團其他應收款項之預期信貸虧損撥備之資料於財務報表附註28中披露。

物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值

於釐定物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值時，本集團須考慮多種因素，如因生產變更或改進而引致之技術或商業報廢、資產之預期用途、預期物理損耗、資產之保養及維護及資產使用之法律或相似限制。資產之可使用年期乃基於本集團按相似方式使用相似資產之經驗估計。倘物業、廠房及設備項目之可使用年期及／或剩餘價值之估計與先前估計相異，或須計提額外折舊。本集團於各財政年度年結日根據環境變化檢討可使用年期及剩餘價值。

無確定使用限期之商譽及商標減值

本集團至少按年基準釐定無確定使用限期之商譽及商標是否出現減值。該過程需要估計獲分配之無確定使用限期之商譽及商標的現金產生單位或商標之公平值的使用價值。本集團須於估計使用價值及公平值時對現金產生單位或商標的預期未來現金流量作出估計，亦須選用合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。無確定使用限期之商譽及商標的詳情於財務報表附註21及22披露。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

非財務資產(商譽除外)減值

本集團在評估資產有否減值或過往導致資產出現減值之事件是否不再存在時，須作出判斷，當中尤其包括評估：(1)是否出現可能影響資產價值之事件，或影響資產價值之事件是否不再存在；(2)資產之賬面值可否以未來現金流量之現值淨額(根據持續使用資產或解除確認而估計)計算；及(3)編撰現金流量預測時所用之主要假設是否恰當，包括有否按適當比率將該等現金流量預測折現。改變管理層為釐定減值程度所選用之假設(包括現金流量預測之折現率或增長率假設)或會對減值測試使用之現值淨額有重大影響。

租賃－估計增量借款利率

本集團無法輕易確定租賃內含利率，因此，本集團使用增量借款利率(「增量借款利率」)來計量租賃負債。增量借款利率是指本集團在類似經濟環境下獲得與使用權資產價值接近的資產，在類似期間以類似抵押條件借入資金而必須支付的利率。因此，增量借款利率反映了本集團「將必須支付的」，當沒有可觀察的利率(例如，沒有進行融資交易的附屬公司)或須要進行調整以反映租賃條款和條件時(例如，當租賃不是以附屬公司的功能貨幣計量時)估計的利率。本集團使用可觀察的輸入數據(如市場利率)估算增量借款利率，並須要做出某些特定實體的估計(如附屬公司的獨立信用評級)。

土地增值稅及企業所得稅(「企業所得稅」)撥備

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備乃管理層根據其對相關中國稅務法律及法規所載規定之認知所作最佳估計。實際土地增值稅負債於物業發展項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未與稅務機關就若干物業發展項目確定土地增值稅的計算方法及金額。實際稅務結果可能有別於初步確認之金額，而任何差額將影響與稅務機關確定有關稅項當期之土地增值稅開支及相關土地增值稅撥備。

本集團主要須繳納中國企業所得稅。於中國附屬公司財政年度結算日後，管理層將對會計溢利作出調整(而相關稅務機關可作出進一步調整)，以在稱作年度稅務評估之過程中計算出應課稅收入。釐定企業所得稅撥備需要管理層參考現行稅務法律、法規及其他相關政策作出最佳估計。倘稅務調整之最終稅務結果有別於原先確認之金額，有關差額將影響與稅務機關確定有關稅項當期之企業所得稅及相關企業所得稅撥備。

4. 分類資料

就管理而言，本集團可得出以下可呈報分類：

- (a) 從事物業發展及物業銷售之物業發展及銷售分類；
- (b) 投資於具租金升值潛力之商業及辦公樓並提供樓宇管理服務之物業投資分類；
- (c) 從事酒店及服務式公寓經營及向酒店及服務式公寓提供諮詢服務之酒店業務分類；
- (d) 從事餐廳經營及餐飲產品銷售之餐廳及餐飲產品銷售業務分類；
- (e) 從事管理及製作演唱會以及提供相關廣告服務、提供藝人管理服務、唱片銷售及發行、音樂授權以及遊戲產品買賣之媒體及娛樂分類業務；
- (f) 從事電影及電視節目投資、製作、銷售、發行及授權以及提供相關廣告服務；
- (g) 於香港及中國內地從事戲院營運之戲院營運分類業務；
- (h) 於中國內地從事發展及經營主題公園之主題公園營運分類業務；及
- (i) 「其他」分類主要包括豪華遊艇業務、提供物業管理服務、租賃代理服務及樓宇服務。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

4. 分類資料(續)

管理層獨立監察本集團之經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃按以經調整除稅前虧損計量之可呈報分類業績作出評估。經調整除稅前虧損乃按本集團之除稅前虧損一致之方式計量，惟計量時不包括投資物業公平值虧損淨額、融資成本、應佔聯營公司之溢利及虧損、應佔合營公司之溢利及虧損、銀行存款利息收入、出售一間附屬公司及一間聯營公司之收益、按公平值計入其他全面收益之財務資產之股息收入，以及其他未分配收入、收益與支出。

分類資產主要不包括於聯營公司之投資、於合營公司之投資、按公平值計入其他全面收益之財務資產、若干按公平值計入損益之財務資產、衍生金融工具、遞延稅項資產、預付稅項、若干已抵押及受限制銀行結餘及定期存款、若干現金及現金等值項目、分類為持作出售之資產及其他未分配企業資產，原因是該等資產按集團基準管理。

分類負債主要不包括銀行貸款、其他貸款、有擔保票據、衍生金融工具、應付稅項、遞延稅項負債、計入應付賬款、其他應付款項及應付費用之認沽期權負債、與分類為持作出售之資產直接相關之負債以及其他未分配公司負債，原因是該等負債乃按集團基準管理。

分類間之銷售乃參考當時市價進行。

4. 分類資料(續)

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：

	物業發展及銷售				物業投資				酒店業務				餐廳及餐飲				零售及零售產品				其他				綜合			
	二 零 二 五 年	二 零 二 四 年	二 零 二 五 年	二 零 二 四 年	二 零 二 五 年	二 零 二 四 年	二 零 二 五 年	二 零 二 四 年	二 零 二 五 年	二 零 二 四 年	二 零 二 五 年	二 零 二 四 年	二 零 二 五 年	二 零 二 四 年	二 零 二 五 年	二 零 二 四 年	二 零 二 五 年	二 零 二 四 年	二 零 二 五 年	二 零 二 四 年	二 零 二 五 年	二 零 二 四 年	二 零 二 五 年	二 零 二 四 年	二 零 二 五 年	二 零 二 四 年	二 零 二 五 年	二 零 二 四 年
	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元
分類收入(附註6a)：																												
銷售予外界客戶	885,015	1,529,479	1,201,228	1,264,152	1,245,773	1,191,418	479,146	544,564	287,897	307,082	46,566	340,950	445,145	439,506	7,422	15,065	302,423	286,645	4,898,615	5,998,861								
分類業務間之銷售	—	—	44,089	41,866	809	1,157	3,895	2,850	—	—	21,241	14,697	5,135	4,209	—	—	23,972	23,964	99,141	90,743								
其他收入及收益	73,246	30,098	29,826	28,360	1,049	62	6,861	6,414	14,018	10,841	4,311	1,476	141,603	46,877	408	2,053	89,194	118,912	360,516	245,093								
總計	958,261	1,559,577	1,275,143	1,334,378	1,246,631	1,192,637	489,902	553,828	301,915	397,923	72,118	357,123	591,883	490,592	7,830	17,118	415,589	431,521	5,358,272	6,334,697								
分類業務間之銷售溢損																												
總計																												
未分派及其他收入及收益																												
投資物業公平值虧損淨額																												
未分配開支																												
經營業務虧損																												
應佔成本																												
應佔聯營公司之溢利及虧損	256	76	(9)	(13)	(812)	(647)	5,562	10,304	—	—	—	—	—	—	—	—	4,366	3,452	9,363	13,172								
應佔合營公司之溢利及虧損																												
應佔合營公司之溢利及虧損																												
除稅前溢損																												
稅項																												
年度溢損																												

4. 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			餐廳及零售			其他業務			其他			綜合		
	二零二五年	二零二四年	二零二三年	二零二五年	二零二四年	二零二三年	二零二五年	二零二四年	二零二三年	二零二五年	二零二四年	二零二三年	二零二五年	二零二四年	二零二三年	二零二五年	二零二四年	二零二三年	二零二五年	二零二四年	二零二三年
分類資產	8,607,815	9,590,696	34,817,478	35,311,750	7,673,397	7,963,244	398,023	511,269	190,465	213,613	708,360	755,494	389,067	606,155	726,258	739,312	1,044,142	990,089	54,555,005	56,681,622	56,681,622
於聯營公司之投資	1,597	2,534	77	85	181,236	162,617	16,116	14,012	—	—	—	—	—	—	—	—	13,227	8,791	212,253	188,039	188,039
於聯營公司之投資 - 未分配																			184,459	177,428	177,428
於合營公司之投資	901,337	1,523,511	3,544,121	4,276,672	53,544	56,910	19,289	16,652	37,094	22,558	—	37	22,060	26,862	—	—	227,351	208,850	4,804,796	6,313,952	6,313,952
未分配資產																			4,471,788	4,197,801	4,197,801
分類商標待出售之資產																			—	44,728	44,728
資產總值																			64,228,301	67,421,570	67,421,570
分類負債	489,324	462,168	587,848	751,385	274,471	298,160	242,983	204,619	111,342	117,555	438,034	442,975	653,325	886,195	19,940	32,049	528,614	474,542	3,344,881	3,609,648	3,609,648
銀行貸款																			20,821,439	20,737,602	20,737,602
有擔保貸款																			4,259,626	4,232,145	4,232,145
其他貸款																			296,688	324,540	324,540
未分配負債																			6,119,230	6,149,939	6,149,939
與分類商標待出售之資產直接相關之負債																			—	116	116
負債總值																			34,841,864	35,113,990	35,113,990

其他分類資料

[illegible]

4. 分類資料(續)

地區資料

下表呈列按資產所在地區分類之收入及資產：

	香港		中國內地及澳門		英國		越南		其他		綜合	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入												
銷售予外界客戶	2,512,106	2,552,267	1,498,086	2,589,497	39,218	78,655	551,232	484,189	297,973	294,253	4,898,615	5,998,861
其他收入	267,597	200,223	89,137	41,487	1,112	1,163	12	12	2,658	2,208	360,516	245,093
總計	2,779,703	2,752,490	1,587,223	2,630,984	40,330	79,818	551,244	484,201	300,631	296,461	5,259,131	6,243,954
分類資產												
非流動資產	16,831,185	17,505,420	23,920,947	24,238,252	2,508,695	2,672,705	277,322	295,024	389,801	353,337	43,927,950	45,064,738
流動資產	5,190,032	6,253,047	4,638,788	4,626,382	58,619	48,562	221,342	205,190	518,274	483,703	10,627,055	11,616,884
總計	22,021,217	23,758,467	28,559,735	28,864,634	2,567,314	2,721,267	498,664	500,214	908,075	837,040	54,555,005	56,681,622

有關主要客戶之資料

截至二零二五年七月三十一日及二零二四年七月三十一日止兩個年度，概無來自單一客戶之收入佔本集團該等年度收入之10%以上。

5. 有關連人士交易

除本財務報表其他部份所詳述之有關連人士交易及結餘外，本集團於年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	二零二五年 千港元	二零二四年 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	(i), (ii)	566	431
一麗新製衣之一間聯營公司	(i), (ii)	352	455
已收或應收麗新製衣之租金收入及管理費收入	(i)	582	586
已收或應收墊款予合營公司之利息收入	(i)	76,426	104,959
已付或應付合營公司之製作費用	(i)	3,195	3,500
已付或應付一間合營公司之廣告及推廣開支	(i)	166	360
已收或應收一間合營公司銷售產品及管理費收入	(i)	1,165	2,628
已收或應收合營公司之電影放映收入	(i)	3,682	2,649
向麗新製衣分配應佔按成本基準之公司薪金		8,378	8,605
向麗新製衣分配應佔按成本基準之行政開支		364	1,283
自麗新製衣分配應佔按成本基準之公司薪金		—	1,905

上述若干有關連人士交易亦構成聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14A章所定義之持續關連交易，有關詳情於董事會報告書披露。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

5. 有關連人士交易(續)

(a) 與有關連人士交易(續)

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短期租賃之租賃付款外，於二零二五年七月三十一日之綜合財務狀況表內確認有關與有關連人士租約的使用權資產約872,000港元(二零二四年：3,958,000港元)及租賃負債約1,479,000港元(二零二四年：4,640,000港元)。於截至二零二五年七月三十一日止年度，於綜合收益表確認該等使用權資產折舊約2,467,000港元(二零二四年：3,102,000港元)及該等租賃負債融資成本約191,000港元(二零二四年：232,000港元)。

(b) 本集團主要管理人員報酬

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
短期僱員福利	50,076	52,416
退休金計劃供款	123	127
支付主要管理人員之報酬總額	50,199	52,543

有關董事薪酬之進一步詳情載於財務報表附註9。

6. 營業額及其他收入及收益

營業額之分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自客戶合約之營業額：		
物業銷售	885,015	1,529,479
樓宇管理費收入	244,755	232,660
酒店業務收入	1,243,773	1,191,418
餐廳及餐飲產品銷售業務收入	479,146	544,564
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	41,411	334,023
票房收入、小賣部收入及戲院相關收入	445,145	439,506
娛樂活動收入	182,259	255,119
遊戲產品銷售	36,273	55,593
唱片銷售、版權收入及音樂出版及版權之發行佣金收入	60,355	59,346
藝人管理費收入	9,010	17,024
廣告收入	5,155	6,927
主題公園營運收入	7,422	15,065
其他	302,423	286,645
	3,942,142	4,967,369
來自其他來源之營業額：		
租金收入	956,473	1,031,492
總營業額	4,898,615	5,998,861
確認來自客戶合約之營業額之時間：		
於單一時間點	3,105,053	4,117,701
隨時間推移	837,089	849,668
	3,942,142	4,967,369

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

6. 營業額及其他收入及收益(續)

(a) 收益資料細分

	截至二零二五年七月三十一日止年度									
	物業發展及 銷售 千港元	物業投資 千港元	酒店業務 千港元	餐廳及餐飲 產品銷售業務 千港元	媒體及娛樂 千港元	電影及 電視節目 千港元	戲院營運 千港元	主題公園營運 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
商品或服務類型										
物業銷售	885,015	—	—	—	—	—	—	—	—	885,015
樓宇管理費收入	—	244,755	—	—	—	—	—	—	—	244,755
酒店業務收入	—	—	1,243,773	—	—	—	—	—	—	1,243,773
餐廳及餐飲產品銷售業務 收入	—	—	—	479,146	—	—	—	—	—	479,146
電影及電視節目產品以及 電影版權之發行佣金收入、 版權收入及銷售	—	—	—	—	—	41,411	—	—	—	41,411
票房收入、小賣部收入及 戲院相關收入	—	—	—	—	—	—	445,145	—	—	445,145
娛樂活動收入	—	—	—	—	182,259	—	—	—	—	182,259
遊戲產品銷售	—	—	—	—	36,273	—	—	—	—	36,273
唱片銷售、版權收入及音樂 出版及版權之發行佣金 收入	—	—	—	—	60,355	—	—	—	—	60,355
藝人管理費收入	—	—	—	—	9,010	—	—	—	—	9,010
廣告收入	—	—	—	—	—	5,155	—	—	—	5,155
主題公園營運收入	—	—	—	—	—	—	—	7,422	—	7,422
其他	—	—	—	—	—	—	—	—	302,423	302,423
來自客戶合約之總營業額	885,015	244,755	1,243,773	479,146	287,897	46,566	445,145	7,422	302,423	3,942,142
來自其他來源之營業額 — 租金收入	—	956,473	—	—	—	—	—	—	—	956,473
總營業額	885,015	1,201,228	1,243,773	479,146	287,897	46,566	445,145	7,422	302,423	4,898,615

6. 營業額及其他收入及收益(續)

(a) 收益資料細分(續)

	截至二零二五年七月三十一日止年度									
	物業發展及 銷售 千港元	物業投資 千港元	酒店業務 千港元	餐廳及餐飲 產品銷售業務 千港元	媒體及娛樂 千港元	電影及 電視節目 千港元	戲院營運 千港元	主題公園營運 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
地區市場										
香港	595,889	76,135	420,289	429,238	129,974	28,983	434,943	—	31,760	2,147,211
中國內地及澳門	289,126	163,947	273,011	49,908	142,050	5,369	10,202	7,422	—	941,035
英國	—	4,673	—	—	—	18	—	—	—	4,691
越南	—	—	550,473	—	—	759	—	—	—	551,232
其他	—	—	—	—	15,873	11,437	—	—	270,663	297,973
來自客戶合約之總營業額	885,015	244,755	1,243,773	479,146	287,897	46,566	445,145	7,422	302,423	3,942,142
來自其他來源之營業額 — 租金收入	—	956,473	—	—	—	—	—	—	—	956,473
總營業額	885,015	1,201,228	1,243,773	479,146	287,897	46,566	445,145	7,422	302,423	4,898,615
確認來自客戶合約之營業額 之時間										
於單一時間點	885,015	—	705,032	479,146	263,817	46,566	445,145	—	280,332	3,105,053
隨時間推移	—	244,755	538,741	—	24,080	—	—	7,422	22,091	837,089
來自客戶合約之總營業額	885,015	244,755	1,243,773	479,146	287,897	46,566	445,145	7,422	302,423	3,942,142
來自其他來源之營業額 — 租金收入	—	956,473	—	—	—	—	—	—	—	956,473
總營業額	885,015	1,201,228	1,243,773	479,146	287,897	46,566	445,145	7,422	302,423	4,898,615

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

6. 營業額及其他收入及收益(續)

(a) 收益資料細分(續)

	截至二零二四年七月三十一日止年度									
	物業發展及 銷售 千港元	物業投資 千港元	酒店業務 千港元	餐廳及餐飲 產品銷售業務 千港元	媒體及娛樂 千港元	電影及 電視節目 千港元	戲院營運 千港元	主題公園營運 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
商品或服務類型										
物業銷售	1,529,479	—	—	—	—	—	—	—	—	1,529,479
樓宇管理費收入	—	232,660	—	—	—	—	—	—	—	232,660
酒店業務收入	—	—	1,191,418	—	—	—	—	—	—	1,191,418
餐廳及餐飲產品銷售業務 收入	—	—	—	544,564	—	—	—	—	—	544,564
電影及電視節目產品以及 電影版權之發行佣金收入、 版權收入及銷售	—	—	—	—	—	334,023	—	—	—	334,023
票房收入、小賣部收入及 戲院相關收入	—	—	—	—	—	—	439,506	—	—	439,506
娛樂活動收入	—	—	—	—	255,119	—	—	—	—	255,119
遊戲產品銷售	—	—	—	—	55,593	—	—	—	—	55,593
唱片銷售、版權收入及音樂 出版及版權之發行佣金 收入	—	—	—	—	59,346	—	—	—	—	59,346
藝人管理費收入	—	—	—	—	17,024	—	—	—	—	17,024
廣告收入	—	—	—	—	—	6,927	—	—	—	6,927
主題公園營運收入	—	—	—	—	—	—	—	15,065	—	15,065
其他	—	—	—	—	—	—	—	—	286,645	286,645
來自客戶合約之總營業額	1,529,479	232,660	1,191,418	544,564	387,082	340,950	439,506	15,065	286,645	4,967,369
來自其他來源之營業額 — 租金收入	—	1,031,492	—	—	—	—	—	—	—	1,031,492
總營業額	1,529,479	1,264,152	1,191,418	544,564	387,082	340,950	439,506	15,065	286,645	5,998,861

6. 營業額及其他收入及收益(續)

(a) 收益資料細分(續)

	截至二零二四年七月三十一日止年度									
	物業發展及 銷售 千港元	物業投資 千港元	酒店業務 千港元	餐廳及餐飲 產品銷售業務 千港元	媒體及娛樂 千港元	電影及 電視節目 千港元	戲院營運 千港元	主題公園營運 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
地區市場										
香港	347,129	77,534	427,593	490,047	296,228	47,701	425,419	—	45,785	2,157,436
中國內地及澳門	1,182,350	150,093	279,694	54,517	65,262	264,394	14,087	15,065	—	2,025,462
英國	—	5,033	—	—	500	496	—	—	—	6,029
越南	—	—	484,131	—	—	58	—	—	—	484,189
其他	—	—	—	—	25,092	28,301	—	—	240,860	294,253
來自客戶合約之總營業額	1,529,479	232,660	1,191,418	544,564	387,082	340,950	439,506	15,065	286,645	4,967,369
來自其他來源之營業額										
— 租金收入	—	1,031,492	—	—	—	—	—	—	—	1,031,492
總營業額	1,529,479	1,264,152	1,191,418	544,564	387,082	340,950	439,506	15,065	286,645	5,998,861
確認來自客戶合約之營業額										
之時間										
於單一時間點	1,529,479	—	636,799	544,564	362,216	340,950	439,506	—	264,187	4,117,701
隨時間推移	—	232,660	554,619	—	24,866	—	—	15,065	22,458	849,668
來自客戶合約之總營業額	1,529,479	232,660	1,191,418	544,564	387,082	340,950	439,506	15,065	286,645	4,967,369
來自其他來源之營業額										
— 租金收入	—	1,031,492	—	—	—	—	—	—	—	1,031,492
總營業額	1,529,479	1,264,152	1,191,418	544,564	387,082	340,950	439,506	15,065	286,645	5,998,861

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

6. 營業額及其他收入及收益(續)

(a) 收益資料細分(續)

下表載列於本報告期間計入報告期初合約負債之已確認收益金額：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
物業銷售	42,548	720,820
其他業務	23,200	131,331
	65,748	852,151

(b) 履約責任

有關本集團履約責任之資料概述如下：

物業銷售

物業銷售之收益於已落成物業轉移予客戶時(即客戶取得已落成物業之控制權時)確認。一般情況下須支付預付款項。

酒店業務及樓宇管理營運

履約責任於提供服務時隨時間推移達成。酒店服務及樓宇管理服務之合約乃就若干期間訂立，並按照產生時間收費。

娛樂活動

本集團所舉辦娛樂活動之收入於有關活動完成之某一時間點確認。付款通常於賬單出具日期起計30至60天內到期。

電影及電視節目版權收入

履約責任於(i)向電影院授出版權之電影或電視節目已上映；(ii)版權已轉讓予特許使用人，據此特許使用人可自由使用該等版權而本集團毋須履行餘下責任，且母碟已送交特許使用人；或(iii)電影或電視節目可用於放映或廣播之某一時間獲達成。一般情況下須就版權收入支付部份預付款項，而餘下結餘則根據協議規定之付款時間表或於電影或電視節目上映完成後出具賬單。付款通常於賬單出具日期起計30至60天內到期。

6. 營業額及其他收入及收益(續)

(c) 分配至餘下履約責任之交易價

本集團選擇應用根據香港財務報告準則第15號之實際權宜措施，不披露分配至預計原合約期為一年或少於一年之合約以及酒店及酒店式服務公寓業務及樓宇管理業務之合約(本集團就該等業務在提供服務的每月出具固定金額賬單，並將本集團有權出具賬單之金額確認為收益)的餘下履約責任之交易價格。

(d) 其他收入及收益

其他收入及收益之分析如下：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他收入及收益			
銀行存款利息收入		64,715	80,256
其他利息收入		85,386	114,908
按公平值計入其他全面收益之財務資產之股息收入		200	31,100
按公平值計入損益之財務資產之股息收入		7,299	1,656
交叉貨幣掉期公平值收益	27	—	6,537
出售投資物業之收益		3,434	—
出售一間聯營公司之收益		—	56,202
出售一間附屬公司之收益	32	168,696	—
來自融資租賃合約之利息收入		19,848	19,708
政府補助金*		6,989	5,215
租賃修訂之收益	16(c)	75,978	27,652
購回有擔保票據之收益		—	18,510
物業、廠房及設備減值之撥回淨額		19,155	—
使用權資產減值之撥回淨額		25,364	—
其他應付款項撥回		24,905	—
應收合營公司款項減值撥回	24	4,156	15,259
來自共同投資者所籌辦娛樂活動之公平值變動		6,227	8,314
其他		106,846	94,949
		619,198	480,266

* 截至二零二五年及二零二四年七月三十一日止年度，政府補助金主要指有關全港戲院日所收取的款項。概無與此等補助金有關的未達成條件或或然事項。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

7. 經營業務虧損

本集團經營業務虧損已扣除／(計入)：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已售落成物業成本		906,880	1,287,935
已售存貨成本		317,753	369,111
電影版權、版權以及電影及電視節目產品成本		59,997	257,461
所提供藝人管理服務及娛樂活動服務之成本		146,397	230,139
電影公映及特許權銷售之成本		159,760	161,028
物業、廠房及設備之折舊 [^]	14	298,070	354,487
使用權資產之折舊 [^]	16(a), (c)	282,877	372,603
物業、廠房及設備減值 [*]	14	19,880	226,257
物業、廠房及設備減值撥回淨額 [@]	14	(19,155)	—
使用權資產減值 [*]	16(a), (c)	32,120	239,266
使用權資產減值撥回淨額 [@]	16(a), (c)	(25,364)	—
出售／撤銷物業、廠房及設備項目之(收益)／ 虧損		(2,464)[@]	14,247 [*]
撇減發展中物業至可變現淨值 [#]	17	528,000	430,600
撇減已落成待售物業至可變現淨值 [#]	30	226,205	182,137
員工成本(包括董事酬金－附註9)：			
工資及薪金		1,264,495	1,339,668
退休金計劃供款 ^{##}		48,975	51,045
		1,313,470	1,390,713
撥充發展中物業／在建中投資物業／ 在建工程成本		(34,768)	(44,044)
總額		1,278,702	1,346,669
核數師酬金		12,245	15,706
未計入租賃負債計量之租賃付款		33,013	30,539
以下項目所產生之或然租金：			
娛樂節目 [#]		2,090	16,719
戲院 [*]		22,665	26,966
總額	16(c)	57,768^{**}	74,224 ^{**}

7. 經營業務虧損(續)

本集團經營業務虧損已扣除／(計入)：(續)

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營租約之最低租金收入		(952,211)	(1,025,252)
或然租金		(4,262)	(6,240)
經營租約收入總額		(956,473)	(1,031,492)
減：支出		154,285	121,622
租金收入淨額		(802,188)	(909,870)
拍攝中電影及電視節目減值 [#]	31	27,785	9,956
來自電影投資之公平值變動 [*]	31	1,258	2,568
來自共同投資者所籌辦娛樂活動之公平值變動 [@]		(6,227)	(8,314)
電影版權之攤銷 [#]		2,948	2,274
電影及電視節目產品之攤銷 [#]	19	5,553	68,522
其他無形資產之攤銷 [*]	22	380	376
應收賬款減值淨額 [*]	33	2,875	1,172
墊款及其他應收款項減值 [*]	28	12,804	17,746
應收合營公司款項減值 [*]	24	2,393	793
解散／註銷附屬公司之虧損／(收益)		1,819*	(3,835) [@]
出售一間附屬公司之收益 [@]	32	(168,696)	—
交叉貨幣掉期公平值虧損／(收益)	27	14,244*	(6,537) [@]
利率掉期公平值虧損 [*]	27	17,802	—
外幣遠期合約公平值收益 [@]	27	—	(618)
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損淨額 [*]		6,254	71,938
終止確認應收租金虧損 [*]		148	507
存貨(減值撥回)／減值 [#]		(142)	13,671
匯兌差額淨額 [*]		27,728	47,592
經營於越南之酒店業務之一間會所之服務費 [*]		67,459	58,211

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

7. 經營業務虧損(續)

本集團經營業務虧損已扣除／(計入)：(續)

- # 此等項目已計入綜合收益表之「銷售成本」內。娛樂活動之或然租金乃按入場券所得款項總額之若干百分比收取。
- @ 此等項目已計入綜合收益表之「其他收入及收益」內。
- * 此等項目已計入綜合收益表之「其他經營開支」內。戲院營運之或然租金乃按票房總收入之若干百分比收取。
- ^ 折舊開支約521,665,000港元(二零二四年：655,264,000港元)已計入綜合收益表之「其他經營開支」內。
- ** 租賃付款約36,966,000港元(二零二四年：42,641,000港元)已計入綜合收益表之「其他經營開支」內。
- ## 於二零二五年七月三十一日及二零二四年七月三十一日，本集團並無沒收退休金計劃供款可供減少未來年度向退休金計劃作出之供款。

8. 融資成本

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行貸款之利息		1,089,582	1,430,253
有擔保票據之利息		201,551	221,188
其他貸款之利息		6,134	6,642
其他應付款項之利息		8,056	—
租賃負債之利息	16(b), (c)	40,288	42,335
銀行融資費用		98,702	118,297
認沽期權負債之利息		4,466	4,474
		1,448,779	1,823,189
減：於在建工程資本化之金額	14	(4,209)	(6,915)
於發展中物業資本化之金額	17	(293,097)	(434,273)
於在建投資物業資本化之金額	15	(26,572)	(27,348)
		1,124,901	1,354,653

由於資金乃一般借用並用作取得合資格資產，故此截至二零二五年七月三十一日止年度已就個別資產開支採用介乎5.0%至7.1%（二零二四年：6.0%至8.8%）之資本化比率。

9. 董事酬金

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司（披露董事利益資料）規例第2部披露之兩個年度董事酬金如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
袍金	1,875	2,412
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	48,201	50,004
退休金計劃供款	123	127
	48,324	50,131
	50,199	52,543
撥充發展中物業／在建投資物業／在建工程成本	(5,199)	(5,625)
	45,000	46,918

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

9. 董事酬金(續)

兩個年度內支付予執行董事、非執行董事以及獨立非執行董事之酬金如下：

	附 註	袍 金 千 港 元	薪 金、津 貼 及 實 物 利 益 千 港 元	退 休 金 計 劃 供 款 千 港 元	總 計 千 港 元
二 零 二 五 年					
執 行 董 事：					
林 建 岳	(a)	—	27,408	—	27,408
劉 樹 仁	(b)	—	3,293	—	3,293
張 森	(c)	—	6,580	51	6,631
林 孝 賢	(d)	—	3,374	36	3,410
李 子 仁	(e)	—	5,431	36	5,467
		—	46,086	123	46,209
非 執 行 董 事：					
余 寶 珠	(f)	125	2,115	—	2,240
獨 立 非 執 行 董 事：					
葉 澍 堃		350	—	—	350
林 秉 軍	(h)	700	—	—	700
梁 樹 賢		350	—	—	350
陸 瀚 民	(i)	350	—	—	350
		1,750	—	—	1,750
		1,875	48,201	123	50,199

9. 董事酬金(續)

	附註	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零二四年					
執行董事：					
林建岳	(a)	75	28,039	—	28,114
劉樹仁	(b)	—	4,756	—	4,756
張森	(c)	—	4,700	55	4,755
林孝賢	(d)	—	3,374	36	3,410
李子仁	(e)	—	5,963	36	5,999
		75	46,832	127	47,034
非執行董事：					
余寶珠	(f)	187	3,172	—	3,359
周福安	(g)	400	—	—	400
		587	3,172	—	3,759
獨立非執行董事：					
葉澍堃		350	—	—	350
林秉軍	(h)	700	—	—	700
梁樹賢		350	—	—	350
陸瀚民	(i)	350	—	—	350
		1,750	—	—	1,750
		2,412	50,004	127	52,543

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

9. 董事酬金(續)

附註：

- (a) 該等金額包括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」)及麗豐控股有限公司(「麗豐」)分別支付之薪金11,066,000港元及2,724,000港元(二零二四年：豐德麗集團支付之袍金及薪金11,342,000港元及麗豐支付之薪金2,796,000港元)。
- (b) 劉樹仁先生退任本公司之執行董事兼行政總裁，自二零二五年三月一日起生效。
- (c) 張森先生已獲委任為本公司執行董事，自二零二三年八月一日起生效，彼亦為本公司之集團首席財務總監。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435,000港元及2,538,000港元(二零二四年：豐德麗集團及麗豐分別支付之316,000港元及1,819,000港元)。
- (d) 該等金額包括麗豐支付之薪金及退休金計劃供款1,626,000港元(二零二四年：1,626,000港元)。
- (e) 該等金額包括麗豐支付之薪金及退休金計劃供款1,224,000港元(二零二四年：1,330,000港元)。
- (f) 該等金額包括麗豐支付之薪金2,115,000港元(二零二四年：3,172,000港元)。
- (g) 周福安先生於二零二三年十月一日辭任本公司之非執行董事。於截至二零二四年七月三十一日止年度，該等金額包括麗豐支付之袍金200,000港元。
- (h) 該等金額包括麗豐支付之袍金350,000港元(二零二四年：350,000港元)。
- (i) 陸瀚民先生於二零二三年八月一日獲委任為本公司之獨立非執行董事。

年內，概無任何應付予獨立非執行董事之其他酬金(二零二四年：無)。

董事或行政總裁於年內概無訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零二四年：無)。

10. 僱員薪酬

本年度五名最高薪僱員包括三名(二零二四年：兩名)董事，其酬金詳情載於上文附註9。既非本公司董事亦非行政總裁之其餘兩名(二零二四年：三名)最高薪僱員之酬金詳情如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
袍金	—	90
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	13,294	21,721
退休金計劃供款	19	187
	13,313	21,908
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本	13,313 (2,009)	21,998 (2,122)
	11,304	19,876

酬金介乎下列範圍之非董事亦非行政總裁之最高薪僱員之人數如下：

	僱員人數	
	二零二五年	二零二四年
5,500,001 港元至 6,000,000 港元	1	—
6,000,001 港元至 6,500,000 港元	—	2
7,000,001 港元至 7,500,000 港元	1	—
9,000,001 港元至 9,500,000 港元	—	1
	2	3

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

11. 稅項

香港利得稅乃就本年度於香港賺取之估計應課稅溢利按16.5%(二零二四年：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。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本期稅項		
一香港		
本年度支出	18,808	20,625
過往年度超額撥備	(66)	(4,518)
	18,742	16,107
一中國內地		
企業所得稅	38,230	153,029
土地增值稅	80,715	225,244
	118,945	378,273
一其他地區		
本年度支出	31,302	29,081
過往年度撥備不足/(超額撥備)	395	(3,597)
	31,697	25,484
	169,384	419,864
遞延稅項(附註39)	(122,033)	(23,593)
本年度稅項支出	47,351	396,271

11. 稅項(續)

適用於按本公司及其大多數附屬公司所在地法定稅率計算之除稅前虧損之稅項抵免與按實際稅率計算之稅項支出對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前虧損	(3,081,996)	(3,728,347)
加／(減)：應佔聯營公司之溢利及虧損	(7,956)	(12,011)
應佔合營公司之溢利及虧損	1,130,120	796,305
本集團應佔除稅前虧損	(1,959,832)	(2,944,053)
按法定稅率16.5%(二零二四年：16.5%)計算之稅項	(323,372)	(485,769)
其他國家之較高稅率	(49,971)	(22,132)
有關過往期間即期稅項調整	329	(8,115)
毋須課稅收入	(56,878)	(53,595)
不可扣稅開支	305,367	470,791
動用過往期間產生之稅項虧損	(17,943)	(27,571)
未確認稅項虧損	331,704	366,001
已撤銷遞延稅項資產	10,422	181,110
土地增值稅撥備	80,715	225,244
土地增值稅撥備之稅項影響	(20,179)	(56,311)
其他暫時差額	(226,487)	(196,317)
按於中國內地成立之附屬公司可供分派盈利計算之預提稅	13,644	1,001
按來自於中國內地成立之附屬公司之利息收入計算之預提稅	—	1,934
本年度稅項支出	47,351	396,271

12. 股息

截至二零二五年及二零二四年七月三十一日止年度概無宣派末期股息。

13. 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年度虧損2,874,333,000港元(二零二四年：3,674,693,000港元)及年度發行在外普通股之加權平均數1,453,329,000股(二零二四年：1,453,329,000股)計算。

就攤薄影響而言，由於本公司、豐德麗及麗豐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七月三十一日止年度所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

14. 物業、廠房及設備

附註	酒店物業 千港元	租賃樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	遊艇 千港元	主題公園 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本值：										
於二零二三年八月一日	5,711,520	330,315	746,390	480,777	51,734	110,640	139,303	1,487,028	357,791	9,415,498
8 融資成本撥入資本	—	—	—	—	—	—	—	—	6,915	6,915
添置	—	—	101,770	40,911	5,071	4,588	14	—	10,721	163,075
轉撥至投資物業	—	(31,743)	—	—	—	—	—	—	—	(31,743)
32 轉撥至分類為持作出售之資產	—	(6,100)	(10,127)	(10,984)	—	—	—	—	—	(27,211)
出售／撇銷	—	(19,760)	(96,923)	(43,107)	(4,606)	(5,394)	—	—	—	(169,790)
匯兌調整	(15,586)	(3,097)	(3,903)	(5,303)	(550)	(3,741)	—	(21,044)	(3,257)	(56,481)
於二零二四年七月三十一日及										
二零二四年八月一日	5,695,934	269,615	737,207	462,294	51,649	106,093	139,317	1,465,984	372,170	9,300,263
8 融資成本撥入資本	—	—	—	—	—	—	—	—	4,209	4,209
添置	2,639	—	28,892	24,889	2,921	12,264	—	—	5,185	76,790
轉撥至投資物業	—	(57,373)	—	—	—	—	—	—	—	(57,373)
出售／撇銷	—	—	(101,082)	(28,067)	(11,369)	(3,349)	—	—	—	(143,867)
匯兌調整	13,320	2,323	2,935	(462)	(904)	1,634	—	14,361	2,740	35,947
於二零二五年七月三十一日										
	5,711,893	214,565	667,952	458,654	42,297	116,642	139,317	1,480,345	384,304	9,215,969

14. 物業、廠房及設備(續)

附註	酒店物業 千港元	租賃樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	遊艇 千港元	主題公園 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
累計折舊及減值：										
於二零二三年八月一日	1,027,518	94,730	568,359	379,061	44,501	80,341	91,463	1,142,468	—	3,428,441
年內折舊撥備	188,855	16,699	57,531	41,810	2,731	12,495	12,646	21,720	—	354,487
年內減值	—	—	133,956	14,821	—	1,300	—	21,023	55,157	226,257
轉撥至投資物業	—	(12,753)	—	—	—	—	—	—	—	(12,753)
轉撥至分類為持作出售之資產	—	(3,378)	(10,050)	(10,921)	—	—	—	—	—	(24,349)
出售／撇銷	—	(3,975)	(92,788)	(24,595)	(4,464)	(4,273)	—	—	—	(130,095)
匯兌調整	(4,062)	(356)	(3,887)	(4,636)	(390)	(4,903)	—	(13,444)	—	(31,678)
於二零二四年七月三十一日及 二零二四年八月一日	1,212,311	90,967	653,121	395,540	42,378	84,960	104,109	1,171,767	55,157	3,810,310
年內折舊撥備	189,028	17,062	23,133	29,664	2,367	8,683	12,234	15,899	—	298,070
年內減值	—	—	17,044	2,827	—	9	—	—	—	19,880
年內減值撥回浮額	—	—	(19,155)	—	—	—	—	—	—	(19,155)
轉撥至投資物業	—	(14,781)	—	—	—	—	—	—	—	(14,781)
出售／撇銷	—	—	(95,416)	(26,614)	(11,326)	(3,318)	—	—	—	(136,674)
匯兌調整	4,288	323	2,246	(817)	(24)	3,335	—	11,794	264	21,409
於二零二五年七月三十一日	1,405,627	93,571	580,973	400,600	33,395	93,669	116,343	1,199,460	55,421	3,979,059
賬面淨值：										
於二零二五年七月三十一日	4,306,266	120,994	86,979	58,054	8,902	22,973	22,974	280,885	328,883	5,236,910
於二零二四年七月三十一日	4,483,623	178,648	84,086	66,754	9,271	21,133	35,208	294,217	317,013	5,489,953

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

14. 物業、廠房及設備(續)

於二零二五年七月三十一日，名為「香港海洋公園萬豪酒店」之香港酒店包括之酒店物業、租賃物業裝修、傢俬、裝置及設備、汽車以及電腦，賬面值分別約為2,575,203,000港元(二零二四年：2,689,946,000港元)、15,421,000港元(二零二四年：20,039,000港元)、2,427,000港元(二零二四年：3,029,000港元)、301,000港元(二零二四年：無)及2,500,000港元(二零二四年：2,247,000港元)，共計2,595,852,000港元(二零二四年：2,715,261,000港元)；賬面總值約為2,164,067,000港元(二零二四年：2,268,620,000港元)之若干租賃樓宇、酒店物業下之若干酒店及酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)、主題公園及若干在建工程已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押(附註37(i))。

於二零二五年七月三十一日，本集團已就主要與計入物業、廠房及設備之已落成主題公園(各自被視為一項現金產生單位(「現金產生單位」))、在建中主題公園、戲院以及餐廳及餐飲產品銷售有關之長期資產進行減值測試。

已落成主題公園

截至二零二五年七月三十一日止年度，並無識別任何減值。截至二零二四年七月三十一日止年度，若干現金產生單位之賬面值超過其可收回數額。因此，減值撥備21,023,000港元已於該年內自綜合收益表扣除。

在建中主題公園

本集團決定停止相關發展，並委聘外部估值師就若干主題公園之土地及樓宇部分進行估值以釐定可收回數額，且並無識別任何減值。截至二零二五年七月三十一日止年度，概無與綜合收益表已扣除土地及樓宇以外之部分有關之減值撥備(二零二四年：減值撥備合共55,157,000港元)。

戲院

截至二零二五年七月三十一日止年度，考慮到市況、經營業績及有利的市場環境，物業、廠房及設備以及相關現金產生單位的減值虧損撥回淨額19,155,000港元已於截至二零二五年七月三十一日止年度之綜合收益表中確認。截至二零二四年七月三十一日止年度，由於市場狀況超出管理層預期，故減值虧損87,179,000港元為若干廠房及設備賬面值撇減至其可收回金額。

餐廳及餐飲產品銷售

現金產生單位之賬面值超過彼等之可收回數額，乃由於市況超出管理層預期所致。因此，減值撥備約14,462,000港元(二零二四年：62,146,000港元)已於年內自綜合收益表扣除。

於二零二五年七月三十一日之估計可收回金額乃按其採用介乎10.5%至12%(二零二四年：10%至12%)之貼現率所估計之使用價值釐定。

若干物業、廠房及設備42,592,000港元(二零二四年：18,990,000港元)轉撥至投資物業。該等物業重估為63,544,000港元(二零二四年：26,208,000港元)連同重估盈餘20,952,000港元(二零二四年：7,218,000港元)已計入物業重估儲備。

15. 投資物業

		二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
落成投資物業		33,933,212	34,135,018
在建中投資物業		382,000	542,000
		34,315,212	34,677,018
	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年初賬面值		34,677,018	35,751,721
添置		5,964	180,786
出售		(40,647)	—
轉撥自物業、廠房及設備	14	63,544	26,208
轉撥自使用權資產	16(a)	12,856	2,810
轉撥至發展中物業	17	(295,000)	—
其他添置淨額		39,633	(277,490)
已撥充資本之融資成本	8	26,572	27,348
公平值虧損淨額		(457,569)	(817,288) [®]
匯兌調整		282,841	(217,077)
年終賬面值		34,315,212	34,677,018

® 截至二零二四年七月三十一日止年度，投資物業之公平值虧損817,288,000港元，其中包括麗豐及其附屬公司(「麗豐集團」)之公平值收益446,483,000港元，部份歸因於若干最近落成之投資物業在落實與主要承建商之最終決算後得出之已產生實際建築成本較已計提金額合共低出約283,900,000港元。

本集團之大部份投資物業已按經營租約出租予第三方，其進一步概要詳情載於財務報表附註16。

本集團賬面總值約為32,637,072,000港元(二零二四年：33,019,438,000港元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註37(i))。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

15. 投資物業(續)

估值程序

根據每項物業之性質、特徵及風險，本公司董事釐定投資物業為已落成租賃物業及在建中投資物業。於二零二五年七月三十一日，根據獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、Savills (UK) Limited及萊坊測量師行有限公司進行之估值，本集團之投資物業分別被重估為12,232,840,000港元(二零二四年：12,319,080,000港元)、2,508,672,000港元(二零二四年：2,670,738,000港元)及19,573,700,000港元(二零二四年：19,687,200,000港元)。本集團之管理層決定每年委聘外部估值師負責本集團物業之外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否合乎專業資質。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估值師討論兩次估值假設及估值結果。

利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)

就落成投資物業而言，估值乃基於收入法及市場法進行。收入法乃透過採用適當之資本化比率，將收入淨額及復歸收入潛力進行資本化，而資本化比率乃透過分析銷售交易及估值師詮釋當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用之現行市場租金乃參考估值師對標的物業及其他類似物業之近期租務情況之看法而釐定。市場法乃基於市場中現有之市場類似交易，並將就標的物業與類似物業間之多項因素作出調整。

就倫敦投資物業而言，公平值乃按彼等將根據本集團最新發展規劃獲重建及落成之基準釐定。估值主要按剩餘法釐定，亦會按收入法釐定(倘適用)。剩餘法涉及計算開發總值(「開發總值」)並扣除估計開發成本及開發商利潤。收入法將現有樓宇之餘下收益概況資本化，直至最遲屆滿日期為止。

就在建中投資物業而言，本集團乃基於該等物業將根據本集團之最新發展計劃發展及落成，而對該等物業進行估值。估值乃基於剩餘價值法進行，該方法實質上乃假設擬發展項目將於估值日期落成，透過扣減發展成本以及發展商有關擬發展項目之估計資本價值之溢利及風險，而在參考其發展潛力後對土地進行估值。

15. 投資物業(續)

估值方法

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
二零二五年

描述	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
落成投資物業				
於香港之已落成物業	收入法	每平方呎每月平均市場租金	14港元至242港元	市場租金越高，公平值越高
		資本化比率	3.0%至4.3%	資本化比率越高，公平值越低
於中國內地之已落成物業	收入法	每平方米每月平均市場租金	27港元至335港元	市場租金越高，公平值越高
		資本化比率	3.75%至7.0%	資本化比率越高，公平值越低
於中國內地之商業物業	市場法	每平方米平均市場單價	13,600港元	市場單價越高，公平值越高
於中國內地之住宅物業	市場法	每平方米平均市場單價	305,000港元	市場單價越高，公平值越高

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

15. 投資物業(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)
二零二五年(續)

描述	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
落成投資物業(續)				
於倫敦之已落成物業 (有未來重建計劃)	剩餘法	每平方呎開發總值	18,554港元	開發總值越高， 公平值越高
		估計開發成本	12,000,000,000港元	估計開發成本越高， 公平值越低
		開發商利潤率	13%	開發商利潤率越高， 公平值越低
在建投資物業				
於中國內地之商業 物業	剩餘法	每平方米開發總值	22,000港元	開發總值越高， 公平值越高
		預算竣工費用	174,000,000港元	預算竣工費用越高， 公平值越低
		開發商利潤率	8%	開發商利潤率越高， 公平值越低

15. 投資物業(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)

二零二四年

描述	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
落成投資物業				
於香港之已落成物業	收入法	每平方呎每月平均市場租金	14港元至248港元	市場租金越高，公平值越高
		資本化比率	2.8%至4.3%	資本化比率越高，公平值越低
於中國內地之已落成物業	收入法	每平方米每月平均市場租金	27港元至328港元	市場租金越高，公平值越高
		資本化比率	3.75%至7.5%	資本化比率越高，公平值越低
於中國內地之商業物業	市場法	每平方米平均市場單價	13,500港元	市場單價越高，公平值越高
於中國內地之住宅物業	市場法	每平方米平均市場單價	302,000港元	市場單價越高，公平值越高

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

15. 投資物業(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)

二零二四年(續)

描述	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
落成投資物業(續)				
於倫敦之已落成物業 (有未來重建計劃)	剩餘法	每平方呎開發總值	17,940 港元	開發總值越高， 公平值越高
		估計開發成本	11,700,000,000 港元	估計開發成本越高， 公平值越低
		開發商利潤率	13%	開發商利潤率越高， 公平值越低
在建投資物業				
於中國內地之商業物業 業剩餘法		每平方米開發總值	24,800 港元至 28,000 港元	開發總值越高，公平 值越高
		預算竣工費用	667,600,000 港元	預算竣工費用越高， 公平值越低
		開發商利潤率	16%至 20%	開發商利潤率越高， 公平值越低

年內，公平值計量並無在級別一與級別二之間進行級別轉換，亦無轉入或轉出級別三(二零二四年：無)。

16. 租賃

本集團作為承租人

本集團就其營運之若干戲院相關物業、其他物業及設備訂立租賃合約。戲院相關物業租賃之租賃期一般為2至15年，而其他物業之租賃期一般為2至10年。設備租賃之租賃期一般為5年。一般而言，本集團不得向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

(a) 使用權資產

於年內，本集團使用權資產之賬面值及變動如下：

	附註	租賃土地 千港元	戲院相關 物業 千港元	其他物業 千港元	設備 千港元	總計 千港元
於二零二三年八月一日		3,779,877	575,980	145,869	146	4,501,872
添置		—	—	61,767	—	61,767
轉撥至投資物業	15	(2,810)	—	—	—	(2,810)
轉撥至分類為持作出售之 資產	32	(41,707)	—	—	—	(41,707)
租賃修訂		—	(22,210)	3,110	1,145	(17,955)
終止		—	—	(911)	—	(911)
出售／撤銷		(66,976)	—	—	—	(66,976)
折舊支出	7, 16(c)	(170,287)	(108,985)	(92,807)	(524)	(372,603)
已確認之減值虧損	7, 16(c)	—	(190,551)	(48,715)	—	(239,266)
匯兌調整		(14,046)	(29)	(253)	1	(14,327)
於二零二四年 七月三十一日及 二零二四年八月一日		3,484,051	254,205	68,060	768	3,807,084
添置		—	—	134,712	—	134,712
轉撥至投資物業	15	(12,856)	—	—	—	(12,856)
租賃修訂		—	(77,379)	2,009	—	(75,370)
終止		—	—	175	—	175
折舊支出	7, 16(c)	(162,677)	(54,596)	(65,089)	(515)	(282,877)
減值撥回淨額	7, 16(c)	—	25,364	—	—	25,364
已確認之減值虧損	7, 16(c)	—	—	(32,120)	—	(32,120)
匯兌調整		12,722	19	1,201	21	13,963
於二零二五年 七月三十一日		3,321,240	147,613	108,948	274	3,578,075

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

16. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(a) 使用權資產(續)

戲院

截至二零二五年七月三十一日止年度，考慮到市況、經營業績及有利的市場環境，相關現金產生單位的使用權資產減值虧損撥回淨額25,364,000港元已於截至二零二五年七月三十一日止年度之綜合收益表中確認。截至二零二四年七月三十一日止年度，由於市場狀況超出管理層預期，故減值虧損190,551,000港元為若干物業及設備使用權資產賬面值撇減至其可收回金額。

餐廳及餐飲產品銷售

截至二零二五年七月三十一日止年度，由於市況超出管理層預期，故減值虧損28,142,000港元(二零二四年：44,102,000港元)為其他物業及設備之使用權資產賬面值撇減至其可收回金額。

於二零二五年七月三十一日之估計可收回金額乃按其採用介乎10.5%至12%(二零二四年：10%至12%)之貼現率所估計之使用價值釐定。

於二零二五年七月三十一日，本集團賬面值為2,821,995,000港元(二零二四年：2,955,204,000港元)之若干使用權資產已抵押，作為本集團取得銀行融資額之抵押(附註37(i))，其中1,266,605,000港元(二零二四年：1,323,108,000港元)與香港酒店所在土地有關。

16. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

於年內，本集團租賃負債之賬面值及變動如下：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於八月一日之賬面值		908,757	1,083,657
添置		134,690	61,027
年內確認之利息增加	8, 16(c)	40,288	42,335
租賃修訂		(151,348)	(45,607)
付款		(188,208)	(229,726)
終止		(5,948)	(2,260)
匯兌調整		1,509	(669)
於七月三十一日之賬面值		739,740	908,757
分析：			
流動部份		215,394	265,479
非流動部份		524,346	643,278
		739,740	908,757

租賃負債之到期日分析於財務報表附註48(iv)中披露。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

16. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 於綜合收益表扣除／(計入)之租賃相關金額如下：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
租賃負債利息	8, 16(b)	40,288	42,335
使用權資產之折舊支出	7, 16(a)	282,877	372,603
使用權資產減值	7, 16(a)	32,120	239,266
使用權資產減值之撥回淨額	7, 16(a)	(25,364)	—
與短期租賃及餘下租賃期少於一年之其他			
租賃以及低價值資產租賃相關之開支	7	24,011	19,221
未計入租賃負債計量之可變租賃付款	7	33,757	55,003
終止租賃之收益		(6,123)	(1,349)
租賃修訂之收益	6(d)	(75,978)	(27,652)
於綜合收益表扣除之總額		305,588	699,427

(d) 可變租賃付款

本集團租賃多個包含根據本集團物業產生之營業額得出之可變租賃付款條款之物業。該等租賃亦有最低年度基本租金安排。

(e) 租賃之現金流出總額於財務報表附註52(c)中披露。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)。租約之條款一般亦要求租戶須繳交保證按金，以及按當時市況定期調整租金。本集團於年內確認之租金收入為956,473,000港元(二零二四年：1,031,492,000港元)，有關詳情載於財務報表附註6。

16. 租賃(續)

本集團作為出租人(續)

於二零二五年七月三十一日，本集團根據與其租戶訂立之不可撤銷經營租賃於未來期間應收之未貼現租賃付款如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	756,615	807,837
一至兩年	541,358	603,677
兩至三年	384,955	391,744
三至四年	254,206	272,796
四至五年	167,700	208,556
五年後	331,494	371,057
	2,436,328	2,655,667

此外，本集團若干投資物業之經營租賃安排乃根據有關協議所載之條款及條件按租戶之營業額而訂立之或然租約安排。由於租戶之未來營業額未能準確地釐定，故此上文並無計入相關之或然租金。

17. 發展中物業

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年初，按成本值		4,793,714	5,377,100
添置		473,178	284,409
利息及銀行融資費用撥充資本	8	293,097	434,273
轉撥至已落成待售物業		(803,471)	(843,604)
轉撥自在建中投資物業	15	295,000	—
出售		—	(15,293)
撇減發展中物業至可變現淨值	7	(528,000)	(430,600)
匯兌調整		15,379	(12,571)
年終，按成本值		4,538,897	4,793,714

於二零二五年七月三十一日，本集團賬面總值約為4,224,828,000港元(二零二四年：4,088,524,000港元)之若干發展中物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註37(i))。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

18. 電影版權

電影及電視節目版權為外購或獲授權以上映／播放及作其他用途之權利。

本集團定期審核其電影版權片庫，以評估有關電影版權之可銷售性／未來經濟利益及相應可收回數額。於二零二五年七月三十一日及二零二四年七月三十一日之估計可收回數額乃按自發行及轉授電影版權所產生之預期未來收益及相關現金流量之現值釐定，而現值乃通過採用12.5%（二零二四年：12.5%）的貼現率及2.3%（二零二四年：2.3%）的長期增長率貼現相關資產之五年期預測現金流量得出。

19. 電影及電視節目產品

	附註	千港元
成本值：		
於二零二三年八月一日		465,269
添置		45
轉撥自拍攝中電影及電視節目	31	225,513
銷售電影及電視節目產品		(156,664)
匯兌調整		(2,701)
於二零二四年七月三十一日及二零二四年八月一日		531,462
添置		36
轉撥自拍攝中電影及電視節目	31	5,778
銷售電影及電視節目產品		(908)
匯兌調整		2,234
於二零二五年七月三十一日		538,602
累計攤銷：		
於二零二三年八月一日		404,210
年內撥備	7	68,522
匯兌調整		(2,701)
於二零二四年七月三十一日及二零二四年八月一日		470,031
年內撥備	7	5,553
匯兌調整		2,234
於二零二五年七月三十一日		477,818
賬面淨值：		
於二零二五年七月三十一日		60,784
於二零二四年七月三十一日		61,431

19. 電影及電視節目產品(續)

本集團定期審核其電影及電視節目產品，以評估有關電影及電視節目產品之可銷售性／未來經濟利益及相應可收回數額。於二零二五年七月三十一日及二零二四年七月三十一日之估計可收回數額乃按自發行及轉授電影及電視節目產品所產生之預期未來收益及相關現金流量之現值釐定，而現值乃通過採用12.5%(二零二四年：12.5%)的貼現率及2.3%(二零二四年：2.3%)的長期增長率貼現相關資產之五年期預測現金流量得出。

20. 音樂版權

音樂版權乃收購歌曲之歌曲版權、音樂錄像版權及出版權。

21. 商譽

千港元	
成本值：	
於二零二三年八月一日	259,397
匯兌調整	(2,185)
於二零二四年七月三十一日及二零二四年八月一日	257,212
匯兌調整	13,169
於二零二五年七月三十一日	270,381
累計減值：	
於二零二三年八月一日、二零二四年七月三十一日、 二零二四年八月一日及二零二五年七月三十一日	37,420
賬面淨值：	
於二零二五年七月三十一日	232,961
於二零二四年七月三十一日	219,792

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

21. 商譽(續)

商譽減值測試

CNI現金產生單位

於截至二零一八年七月三十一日止年度，因收購CNI(定義見財務報表附註50)及其附屬公司之額外股本權益產生之商譽229,119,000港元(二零二四年：215,950,000港元)已分配至現金產生單位(「CNI現金產生單位」，包含於其他分類之組成部份)，以進行減值測試。

CNI現金產生單位之已收購附屬公司產生之現金流入在很大程度上獨立於其他資產之現金流入。

CNI現金產生單位減值測試之詳情載於財務報表附註22。

F&B現金產生單位A

因於截至二零一六年七月三十一日止年度收購三間附屬公司之額外股本權益產生之商譽5,161,000港元(二零二四年：5,161,000港元)已分配至一個現金產生單位(「F&B現金產生單位A」，包含於餐廳及餐飲產品銷售業務分類之組成部份)，以進行減值測試。

F&B現金產生單位A之已收購附屬公司產生之現金流入在很大程度上獨立於其他資產之現金流入。

現金產生單位(其包括商譽)之賬面值超過彼等之可收回數額，乃由於已產生之持續經營虧損所致。因此，減值約1,319,000港元已於以往年度確認。

F&B現金產生單位A之可收回數額按使用價值釐定，使用價值乃基於高層管理人員批准之增長率以五年期(二零二四年：五年期)財務預算之現金流量預測計算，而有關增長率為管理層對市場發展之預測。現金流量預測採用之貼現率為10.5%(二零二四年：12.0%)。

計算截至二零二五年及二零二四年七月三十一日止年度之F&B現金產生單位A之使用價值時會作出假設。下文闡述管理層於進行現金流量預測以作出商譽減值測試時所依據之各項主要假設：

預算溢利 — 用於釐定分配至預算溢利之價值之基準為達致之歷史平均溢利，並因應預期效率提升及預期市場發展加以調整。

貼現率 — 所用之貼現率為除稅前利率，並反映有關相關單位之特定風險。

21. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

F&B現金產生單位B

於截至二零二零年七月三十一日止年度，因收購非全資附屬公司產生之商譽36,101,000港元(二零二四年：36,101,000港元)已分配至現金產生單位(「F&B現金產生單位B」，包含於餐廳及餐飲產品銷售業務分類之組成部份)，以進行減值測試。

F&B現金產生單位B之已收購附屬公司產生之現金流入在很大程度上獨立於其他資產之現金流入。

現金產生單位(其包括商譽)之賬面值超過彼等之可收回數額，乃由於市況以及COVID-19疫情爆發後之影響超出管理層預期所致。因此，減值約36,101,000港元已於過往年度確認以撇減至其可收回數額。

F&B現金產生單位B之減值測試詳情載於財務報表附註22。

22. 其他無形資產

	附註	商標 千港元	客戶關係 千港元	總計 千港元
成本值：				
於二零二三年八月一日		127,999	16,972	144,971
匯兌調整		(1,089)	(38)	(1,127)
於二零二四年七月三十一日及二零二四年八月一日		126,910	16,934	143,844
匯兌調整		6,502	230	6,732
於二零二五年七月三十一日		133,412	17,164	150,576
累計攤銷及減值：				
於二零二三年八月一日		20,272	15,069	35,341
年內攤銷撥備	7	—	376	376
匯兌調整		—	(19)	(19)
於二零二四年七月三十一日及二零二四年八月一日		20,272	15,426	35,698
年內攤銷撥備	7	—	380	380
匯兌調整		—	158	158
於二零二五年七月三十一日		20,272	15,964	36,236
賬面淨值：				
於二零二五年七月三十一日		113,140	1,200	114,340
於二零二四年七月三十一日		106,638	1,508	108,146

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

22. 其他無形資產(續)

商標

商標因商標產品及服務預期可以無限期產生淨現金流入而被視為擁有無限可使用年期。

商譽減值測試及無限可使用年期商標分配至CNI現金產生單位

CNI現金產生單位之可收回數額按使用價值釐定，使用價值乃基於高層管理人員批准之財務預算之三年(二零二四年：三年)現金流量預測計算，而有關增長率為管理層對市場發展之預測。用以推算三年(二零二四年：三年)期間後CNI現金產生單位之現金流量之增長率為0.7%(二零二四年：1.5%)。現金流量預測採用之貼現率為12%(二零二四年：12%)。現金流量預測採用之終端增長率為0.7%(二零二四年：1.5%)。

計算截至二零二五年及二零二四年七月三十一日止年度之CNI現金產生單位之使用價值時會作出假設。下文闡述管理層於進行現金流量預測以作出商譽減值測試時所依據之各項主要假設：

預算溢利一用於釐定分配至預算溢利之價值之基準為達致之歷史平均溢利，並因應預期效率提升及預期市場發展加以調整。

貼現率一所用之貼現率為除稅前利率，並反映有關相關單位之特定風險。

商譽及其他無形資產減值測試分配至F&B現金產生單位B

F&B現金產生單位B之可收回數額按使用價值釐定，使用價值乃基於高層管理人員批准之財務預算之五年期增長率之現金流量預測計算，而有關增長率為管理層對市場發展之預測。現金流量預測採用之貼現率為12%(二零二四年：12%)。現金流量預測採用之終端增長率為1.8%(二零二四年：1.9%)。

計算截至二零二五年及二零二四年七月三十一日止年度之F&B現金產生單位B之使用價值時會作出假設。下文闡述管理層於進行現金流量預測以作出商譽減值測試時所依據之各項主要假設：

預算溢利一用於釐定分配至預算溢利之價值之基準為達致之歷史平均溢利，並因應預期效率提升及預期市場發展加以調整。

貼現率一所用之貼現率為除稅前利率，並反映有關相關單位之特定風險。

23. 於聯營公司之投資

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應佔資產淨值	119,368	108,098
應收聯營公司款項	344,147	354,712
減值撥備	(66,803)	(97,343)
	277,344	257,369
總計	396,712	365,467

應收聯營公司款項均為無抵押、免息及須按要求還款但預期毋須於自報告期末後十二個月內償還。董事認為，該等結餘被視為本集團於聯營公司之投資淨額之一部份。

應收聯營公司款項之減值虧損撥備指就信貸減值結餘計提之使用期預期信貸虧損。

應收聯營公司款項之減值虧損撥備變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年初	97,343	98,255
減值虧損	24	597
減值虧損撥回	(2)	—
撇銷	(30,562)	—
出售	—	(771)
匯兌調整	—	(738)
於年末	66,803	97,343

聯營公司採用權益法於此等財務報表入賬。於截至二零二五年七月三十一日止年度，本集團自聯營公司收取股息收入3,933,000港元(二零二四年：3,125,000港元)。

於二零二五年七月三十一日及二零二四年七月三十一日，並無重要聯營公司對年內之業績構成重大影響或為組成本集團資產淨值之重大部份。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

23. 於聯營公司之投資(續)

並非個別重大之聯營公司之總體財務資料：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本集團應佔之溢利	7,956	12,011
本集團應佔之其他全面收益／(開支)	6,215	(1,459)
本集團應佔之全面收益總額	14,171	10,552

24. 於合營公司之投資

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應佔資產淨值	2,637,893	4,497,135
應收合營公司款項	2,199,647	1,669,151
減值撥備 [#]	(32,744)	(34,334)
	2,166,903	1,634,817
總計	4,804,796	6,131,952

[#] 於二零二五年七月三十一日，已就總賬面值61,275,000港元(二零二四年：53,412,000港元)應收合營公司款項確認為數32,744,000港元(二零二四年：34,334,000港元)之減值，原因為該等合營公司已虧損一段時間。

除應收一間合營公司之款項7,683,000港元(二零二四年：2,254,000港元)為按香港上海滙豐銀行最優惠利率計息外，應收合營公司款項為無抵押、免息及須按要求還款但預期毋須於自報告期末後十二個月內償還。董事認為，該等應收合營公司款項未必能於可見將來償還及被視為本集團於合營公司之投資淨值之一部份。

24. 於合營公司之投資(續)

應收合營公司款項之減值虧損撥備指就信貸減值結餘計提之使用期預期信貸虧損。除信貸減值結餘外，餘下結餘並無顯著增加之信貸風險。

應收合營公司款項之減值虧損撥備變動如下：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年初		34,334	49,007
已確認之減值虧損	7	2,393	793
減值虧損撥回	6(d)	(4,156)	(15,259)
匯兌調整		173	(207)
於年末		32,744	34,334

本集團持有之若干合營公司之股份已抵押予銀行，作為合營公司獲授銀行融資之擔保。

所有合營公司均採用權益法於此等財務報表入賬。截至二零二五年七月三十一日止年度，本集團自合營公司收取股息收入 743,260,000 港元(二零二四年：41,723,000 港元)。

主要合營公司之詳情載於財務報表附註51。

下文所載之財務資料概要為相關合營公司根據香港財務報告準則會計準則及遵守本集團會計政策編製之財務報表所示之金額。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

24. 於合營公司之投資(續)

Diamond Path Limited及其附屬公司(「Diamond Path集團」)

Diamond Path集團(一間擁有50%權益之合營公司)主要於香港從事發展及銷售一項住宅項目。該項目「藍塘傲」位於香港將軍澳唐賢街29號。

	二零二五年 七月三十一日 千港元	二零二四年 七月三十一日 千港元
流動資產	169,831	811,535
非流動資產	182,816	804,534
資產總值	352,647	1,616,069
流動負債	(44,021)	(70,323)
非流動負債	(237,487)	(62,030)
負債總值	(281,508)	(132,353)
上述資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值項目	23,222	40,660
非流動財務負債(不包括應付賬款、其他應付款項及應付費用)	(237,487)	(61,970)

24. 於合營公司之投資(續)

Diamond Path Limited 及其附屬公司(「Diamond Path 集團」)(續)

	截至 二零二五年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	202,522	297,979
年度溢利／(虧損)及全面收益／(開支)總額	50,867	(493,187)
上述年度溢利／(虧損)及全面收益／(開支)總額包括下列各項：		
利息收入	127	411
折舊	(2,152)	(6,875)
利息開支	(1,944)	(1,635)
稅項	3,690	(7,749)

Diamond Path 集團以上概述之財務資料與已於此等財務報表內確認之於 Diamond Path 集團之權益之賬面值對賬如下：

	二零二五年 七月三十一日 千港元	二零二四年 七月三十一日 千港元
Diamond Path 集團之資產淨值	71,139	1,483,716
本集團於 Diamond Path 集團之 50% 擁有權權益 應收／(付) Diamond Path 集團款項	35,570 99,741	741,858 (252,310)
本集團於 Diamond Path 集團之權益之賬面值	135,311	489,548

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

24. 於合營公司之投資(續)

華力達有限公司(「華力達」)

華力達(一間擁有50%權益之合營公司)主要於香港持有租賃物業。該物業「中國建設銀行大廈」位於香港干諾道中3號。

	二零二五年 七月三十一日 千港元	二零二四年 七月三十一日 千港元
流動資產	532,330	448,395
非流動資產	7,577,511	9,089,053
資產總值	8,109,841	9,537,448
流動負債	(30,663)	(23,990)
非流動負債	(1,778,049)	(1,777,870)
負債總值	(1,808,712)	(1,801,860)
上述資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值項目	568,685	485,778
流動財務負債(不包括應付賬款、其他應付款項及應付費用)	(7,190)	(5,928)
非流動財務負債(不包括應付賬款、其他應付款項及應付費用)	(1,739,631)	(1,740,687)
	截至 二零二五年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	228,986	228,859
年度虧損及全面開支總額	(1,400,457)	(531,985)
上述年度虧損及全面開支總額包括下列各項：		
利息收入	2,890	3,489
折舊	(208)	(229)
利息開支	(83,906)	(104,283)
稅項	(13,521)	(9,429)

24. 於合營公司之投資(續)

華力達有限公司(「華力達」)(續)

華力達以上概述之財務資料與已於此等財務報表內確認之於華力達之權益之賬面值對賬如下：

	二零二五年 七月三十一日 千港元	二零二四年 七月三十一日 千港元
華力達之資產淨值	6,301,129	7,735,588
本集團於華力達之50%擁有權權益	3,150,565	3,867,794
應收華力達款項	393,522	393,522
本集團於華力達之權益之賬面值	3,544,087	4,261,316

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

24. 於合營公司之投資(續)

King Empire International Limited 及其附屬公司(「King Empire International 集團」)

King Empire International 集團(一間擁有 15% 權益之合營公司)主要於香港從事發展及銷售一項住宅項目。該項目「漱晨」位於香港黃竹坑。

	二零二五年 七月三十一日 千港元	二零二四年 七月三十一日 千港元
流動資產	14,271,584	15,093,731
流動負債	(18,453,194)	(8,337,814)
非流動負債	—	(8,161,762)
負債總值	(18,453,194)	(16,499,576)
上述資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值項目	335,998	150,677
流動財務負債(不包括應付賬款、其他應付款項及應付費用)	(13,807,445)	(8,306,580)
非流動財務負債(不包括應付賬款、其他應付款項及應付費用)	—	(4,200,000)
利息開支(資本化為流動資產)	579,530	697,388

24. 於合營公司之投資(續)

King Empire International Limited 及其附屬公司(「King Empire International 集團」)(續)

	截至 二零二五年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 七月三十一日 止年度 千港元
年度虧損及全面開支總額	(2,775,766)	(1,404,439)

King Empire International 集團以上概述之財務資料與已於此等財務報表內確認之於 King Empire International 集團之權益之賬面值對賬如下：

	二零二五年 七月三十一日 千港元	二零二四年 七月三十一日 千港元
King Empire International 集團之負債淨值	(4,181,610)	(1,405,845)
本集團於 King Empire International 集團之 15% 擁有權權益 應收 King Empire International 集團款項	(627,242) 1,393,267	(210,877) 1,245,987
本集團於 King Empire International 集團之權益之賬面值	766,025	1,035,110

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

24. 於合營公司之投資(續)

並非個別重大之合營公司之總體財務資料：

	截至 二零二五年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 七月三十一日 止年度 千港元
本集團應佔之虧損	(38,960)	(73,053)
本集團應佔之其他全面收益	1,630	83
本集團應佔之全面開支總額	(37,330)	(72,970)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本集團於並非個別重大之合營公司投資之賬面總值	359,373	345,978

25. 按公平值計入其他全面收益之財務資產

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按公平值計入其他全面收益之財務資產			
上市投資，按公平值	(i)	7,620	13,860
非上市投資，按公平值	(ii)	106,418	91,388
		114,038	105,248

附註：

- (i) 上市投資為於聯交所上市之公司之投資及不可撤回地指定為按公平值計入其他全面收益，原因是本集團認為該等投資屬策略性質。
- (ii) 非上市投資不可撤回地指定為按公平值計入其他全面收益，原因是本集團認為該等投資屬策略性質。

26. 按公平值計入損益之財務資產

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
上市投資	(i)	36,071	70,948
非上市投資	(ii)	828,859	861,169
		864,930	932,117
減：分類為流動之部份		(174,822)	(70,948)
非流動部份		690,108	861,169

附註：

- (i) 上市投資被分類為按公平值計入損益之財務資產，原因是該等上市投資乃持作買賣之股本投資。
- (ii) 非上市投資主要為被強制分類為按公平值計入損益之財務資產之債務投資、基金投資及股本投資，原因是該等非上市投資之合約現金流量並非僅為支付本金及利息。

27. 衍生金融工具

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
財務資產／(負債)		
— 交叉貨幣掉期協議(「交叉貨幣掉期」)		
— 就麗新發展二零二一年有擔保票據		
(「交叉貨幣掉期—麗新發展二零二一年票據」)	(7,707)	6,537
— 利率掉期(「利率掉期」)	(17,802)	—
	(25,509)	6,537
減：分類為流動之部份	7,707	—
非流動部份	(17,802)	6,537

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

27. 衍生金融工具(續)

年內因衍生金融工具產生之財務資產變動如下：

	交叉貨幣掉期 — 麗新發展 二零二一年票據 千港元	外幣遠期合約 千港元	利率掉期 千港元
於二零二三年八月一日之賬面值	—	748	—
於綜合收益表中計入收益之公平值(附註7)	6,537	618	—
於到期時結算	—	(1,366)	—
於二零二四年七月三十一日及二零二四年八月一日之 賬面值	6,537	—	—
於綜合收益表中扣除之公平值虧損(附註7)	(14,244)	—	(17,802)
於二零二五年七月三十一日之賬面值	(7,707)	—	(17,802)

交叉貨幣掉期—麗新發展二零二一年票據

於報告期末，本集團與若干金融機構就總名義金額450,000,000美元(二零二四年：150,000,000美元)之有擔保票據(詳情載於財務報表附註36(b))訂立交叉貨幣掉期—麗新發展二零二一年票據。

根據交叉貨幣掉期—麗新發展二零二一年票據之條款，本集團於兩年年期內根據總名義金額450,000,000美元(二零二四年：150,000,000美元)按固定年利率5.00%計算每半年收取款項及於二零二四年六月至二零二六年七月止期間根據總名義金額3,510,000,000港元(二零二四年：1,170,000,000港元)(按合約匯率1美元兌7.80港元，450,000,000美元(二零二四年：150,000,000美元)所兌換的等額港元)按固定年利率4.47%至4.52%(二零二四年：4.50%至4.52%)計算每半年支付款項。於到期後，本集團將收取總名義金額450,000,000美元及將支付總名義金額3,510,000,000港元。

交叉貨幣掉期—麗新發展二零二一年票據並非指定作對沖用途及按公平值計入損益計量。交叉貨幣掉期—麗新發展二零二一年票據之公平值變動14,244,000港元已於本年度綜合收益表扣除(二零二四年：6,537,000港元已計入綜合收益表)。

28. 按金、預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收貸款：		
應收浮動利率按揭貸款	19,710	31,277
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	887,098	1,476,482
	906,808	1,507,759
減：分類為流動之部份	(747,143)	(1,291,331)
非流動部份	159,665	216,428

計入按金、預付款項、其他應收款項及其他資產之財務資產之減值虧損撥備變動如下：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於報告期初		159,571	147,924
已確認之減值虧損	7	12,804	17,746
已確認之減值虧損撥回		(915)	(5,874)
撇銷		(4,379)	—
匯兌調整		231	(225)
於報告期末		167,312	159,571

上述按金、預付款項及其他應收款項之虧損撥備包括就個別已減值之預付款項及其他應收款項計提之撥備合共167,312,000港元(二零二四年：159,571,000港元)，該款項因有跡象顯示本集團不大可能悉數收到未償還合約金額而被視為違約。除上述已減值之預付款項及其他應收款項外，餘下計入按金、預付款項、其他應收款項及其他資產之財務資產近期並無違約記錄及逾期金額，故於二零二五年及二零二四年七月三十一日之虧損撥備經評估為甚微。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

29. 已抵押及受限制銀行結餘及定期存款以及現金及現金等值項目

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
現金及銀行結餘	3,073,461	3,202,209
定期存款	1,264,898	942,232
	4,338,359	4,144,441
減：已抵押結餘之非流動部份：		
就銀行貸款之已抵押銀行結餘	(43,591)	(21,160)
就銀行貸款之已抵押定期存款	(58,331)	(67,166)
	(101,922)	(88,326)
減：已抵押結餘之流動部份：		
就銀行貸款之已抵押銀行結餘	(328,419)	(275,094)
就銀行融資之已抵押銀行結餘**	(1,378)	(500)
就銀行貸款之已抵押定期存款	(410,478)	(480,797)
就一項銀行擔保之已抵押定期存款*	—	(18,536)
	(740,275)	(774,927)
減：受限制結餘之流動部份***：		
銀行結餘	(335,132)	(419,998)
定期存款	(149,045)	(51,616)
	(484,177)	(471,614)
	(1,224,452)	(1,246,541)
現金及現金等值項目	3,011,985	2,809,574

29. 已抵押及受限制銀行結餘及定期存款以及現金及現金等值項目(續)

* 於二零二四年七月三十一日，結餘是就銀行向聯營公司發出銀行擔保而抵押予銀行之18,536,000港元之款項。

** 結餘乃就該等銀行發出之擔保而抵押予若干銀行。

*** 根據有關政府機關實行之相關法律及規例或相關銀行貸款協議載列之條款及條件，銷售及租賃中國內地若干物業所得款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於相關項目。於二零二五年七月三十一日，結餘合共為449,946,000港元(二零二四年：445,745,000港元)。

根據有關政府機關實行之相關法律及規例，中國內地若干待發展地塊之估計動遷費用須存入指定銀行賬戶。該等存款受限制用於動遷且該限制將於完成動遷後解除。於二零二五年七月三十一日，結餘合共為23,116,000港元(二零二四年：22,862,000港元)。

根據若干銀行貸款信貸之有關條款，提取銀行貸款所得之款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於相關項目。於二零二五年七月三十一日，結餘合共為11,022,000港元(二零二四年：2,915,000港元)。

根據有關政府機關實行之相關法律及規例，若干存款須存入用途受規限之指定銀行賬戶。於二零二五年七月三十一日，結餘合共為93,000港元(二零二四年：92,000港元)。

將以越南盾(「越南盾」)/人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結餘以及定期存款兌換為外幣及將該等以外幣計值之結餘匯出越南/中國內地，須遵守相關政府機關頒佈之相關外匯管制規例及規定。於二零二五年七月三十一日，該等以越南盾及人民幣計值之本集團現金及銀行結餘以及定期存款分別為約205,631,000港元(二零二四年：179,407,000港元)及約1,434,824,000港元(二零二四年：1,465,418,000港元)。

銀行現金按銀行存款利率以浮動利率賺取利息。短期定期存款分不同期間存放(視乎本集團之估計現金需要而定)，最長為期三個月，並按各自之短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款乃存放於近期其並無拖欠記錄且信譽良好之銀行。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

30. 已落成待售物業

已落成待售物業乃於報告期末按成本及可變現淨值列值。

於截至二零二五年七月三十一日止年度，撇減已落成待售物業約226,205,000港元(二零二四年：182,137,000港元)已於綜合收益表中扣除。

於二零二五年七月三十一日，本集團賬面總值約為1,462,183,000港元(二零二四年：1,237,867,000港元)之若干已落成待售物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註37(i))。

31. 拍攝中電影及電視節目以及電影投資

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
拍攝中電影及電視節目	(i)	169,809	172,908
電影投資，按公平值	(ii)	174,215	104,560
		344,024	277,468

附註：

(i) 拍攝中電影及電視節目

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於報告期初		172,908	267,598
添置淨額		29,089	141,770
轉撥至電影及電視節目產品	19	(5,778)	(225,513)
減值 [#]	7	(27,785)	(9,956)
匯兌調整		1,375	(991)
於報告期末		169,809	172,908

[#] 拍攝中電影及電視節目減值乃基於管理層按個別項目基準對賬面值可收回金額之估計作出。拍攝中電影及電視節目之可收回金額乃以使用價值方法估計，該方法乃根據相關電影及電視節目直接產生之未來現金流量之現值，以及完成拍攝將產生之未來成本，採用貼現率計算所得。

截至二零二五年七月三十一日止年度，由於經參考最新製作計劃及管理層對市場狀況之預期，若干拍攝中電影及電視節目之可收回金額為零(二零二四年：零)，故於綜合收益表就該等資產確認減值虧損27,785,000港元(二零二四年：9,956,000港元)。

31. 拍攝中電影及電視節目以及電影投資(續)

附註：(續)

(ii) 電影投資，按公平值

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分類為按公平值計入損益之財務資產之 電影投資：			
於報告期初		104,560	38,544
添置		91,690	92,787
公平值之變動	7	(1,258)	(2,568)
結算		(20,189)	(23,822)
匯兌調整		(588)	(381)
於報告期末		174,215	104,560

32. 出售一間附屬公司及分類為持作出售之資產及負債

於二零二四年五月三日，本公司及本公司之全資附屬公司與獨立第三方訂立要約函件出售港嶽有限公司(「港嶽」)之股權。於二零二四年七月三十一日，港嶽之資產及負債分別被分類為「分類為持作出售之資產」及「與分類為持作出售之資產直接相關之負債」。港嶽之出售於二零二四年十二月完成，代價約為現金213,308,000港元。收益約168,696,000港元乃於綜合收益表之「其他收入及收益」內確認。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

32. 出售一間附屬公司及分類為持作出售之資產及負債(續)

於二零二四年七月三十一日及出售日期，港嶽分類為持作出售之主要資產及負債類別如下：

	附註	千港元
物業、廠房及設備	14	2,862
使用權資產	16(a)	41,707
按金及預付款項		108
已抵押銀行結餘		2
銀行結餘		49
分類為持作出售之資產		44,728
其他應付款項		(90)
遞延稅項負債	39	(26)
與分類為持作出售之資產直接相關之負債		(116)

於二零二四年七月三十一日，賬面值分別約為2,723,000港元、41,707,000港元及2,000港元之若干物業、廠房及設備、使用權資產及銀行結餘已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押(附註37(i))。

關於出售一間附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額之分析如下：

	二零二五年 千港元
現金代價	213,308
已出售銀行結餘	(49)
關於出售一間附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額	213,259

33. 應收賬款

本集團(不包括豐德麗集團)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30至90天內應付，惟若干具良好記錄客戶除外，其期限乃延至120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。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

33. 應收賬款(續)

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 千港元	二零二四年 千港元
應收賬款：		
未到期或逾期少於30天	269,526	321,445
逾期31至60天	15,437	20,650
逾期61至90天	22,953	8,540
逾期超過90天	57,441	61,833
	365,357	412,468
未到期的融資租賃應收款項(附註)	513,640	492,752
	878,997	905,220
減：分類為流動之部份	(371,253)	(415,983)
非流動部份	507,744	489,237

應收賬款之減值虧損撥備變動如下：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年初		47,863	45,775
減值虧損淨額	7	2,875	1,172
撇銷		(185)	—
匯兌調整		543	916
於年終		51,096	47,863

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有相似的風險特徵之不同客戶分部組合逾期日數計算。撥備矩陣反映概率加權結果以及於報告日期有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測之可得合理及可靠資料。

33. 應收賬款(續)

本集團已應用簡化方式就應收賬款及融資租賃應收款項之預期信貸虧損計提撥備，該方式允許使用全期預期信貸虧損撥備。本集團考慮歷史及前瞻性資料，以計量預期信貸虧損。於二零二五年及二零二四年七月三十一日，本集團估計融資租賃應收款項之預期信貸虧損並不重大。

下表所載為本集團使用撥備矩陣按付款到期日分析有關應收賬款之信貸風險資料：

於二零二五年七月三十一日

	逾期				總計
	即期 至30天	30至90天	超過90天	超過90天 — 特定 撥備	
預期信貸虧損率	0%	0%	0%	100%	12%
總賬面值(千港元)	269,971	38,498	57,511	50,473	416,453
預期信貸虧損(千港元)	445	108	70	50,473	51,096

於二零二四年七月三十一日

	逾期				總計
	即期 至30天	30至90天	超過90天	超過90天 — 特定 撥備	
預期信貸虧損率	0%	1%	0%	100%	10%
總賬面值(千港元)	321,944	29,341	61,858	47,188	460,331
預期信貸虧損(千港元)	499	151	25	47,188	47,863

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

33. 應收賬款(續)

附註：

融資租賃應收款項明細：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收租賃付款		
於一年內	5,896	3,515
於一年後及兩年內	6,681	6,482
於兩年後及三年內	11,338	10,861
於三年後及四年內	29,433	16,413
於四年後及五年內	35,175	21,937
於五年後	646,697	675,000
	735,220	734,208
減：有關應收租賃付款之未賺取融資租賃收入	(221,580)	(241,456)
應收租賃付款之現值	513,640	492,752
加：不獲保證剩餘價值之現值	—	—
融資租賃之投資淨額	513,640	492,752
減：累計預期信貸虧損	—	—
總計	513,640	492,752

34. 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 千港元	二零二四年 千港元
應付賬款：		
未到期或逾期少於30天	242,006	215,595
逾期31至60天	32,973	20,010
逾期61至90天	6,338	8,031
逾期超過90天	57,971	35,831
	339,288	279,467
其他應付款項及應付費用	2,025,567	1,988,807
認沽期權負債(附註)	899,059	1,104,043
	3,263,914	3,372,317
減：分類為流動之部份	(2,356,564)	(2,473,203)
非流動部份	907,350	899,114

應付賬款及其他應付賬款為免息及通常具一至三個月之平均信貸期。

附註：

於二零二零年一月十九日，永輝基業有限公司(「永輝基業」)(麗豐及本公司(透過麗豐持有的權益除外)分別擁有80%及20%之附屬公司)及其全資附屬公司珠海橫琴麗新文創天地有限公司(「麗新文創」)與獨立第三方珠海大橫琴置業有限公司(「大橫琴」)訂立協議(「大橫琴協議」)。根據大橫琴協議，(其中包括)大橫琴已同意向麗新文創注資合共約人民幣948,448,000元(「大橫琴交易」)。大橫琴交易已於二零二零年八月六日完成，而大橫琴已成為麗新文創16.68%股權之持有人。

根據大橫琴協議，大橫琴已獲授認沽期權，據此，倘發生若干事件，大橫琴有權(但並無義務)要求麗新文創及／或永輝基業收購大橫琴於麗新文創所持有之全部股權。因此，於報告期末，相等於大橫琴對麗新文創之現金注資額之財務負債約人民幣825,606,000元(相等於約899,059,000港元(二零二四年：890,237,000港元))已於綜合財務狀況表內非流動「其他應付款項」作為認沽期權負債入賬。

有關大橫琴交易之進一步詳情載於麗豐日期為二零二零年四月三十日之通函。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

34. 應付賬款、其他應付款項及應付費用(續)

附註：(續)

於二零一八年十二月三十一日，業佳控股有限公司(「業佳」，一間由麗豐及豐德麗分別間接擁有80%及20%權益之公司)與獨立第三方中國信達(香港)資產管理有限公司(「信達」)訂立投資協議(「信達協議」)。根據信達協議，信達同意透過認購股份形式投資於業佳之全資附屬公司，即和運有限公司(「和運」)，代價為約27,366,000美元(「代價」)(「信達交易」)。信達交易已於二零一九年一月二十五日(「信達完成日期」)完成，信達則於和運持有30%股本權益。

於信達完成日期，業佳及信達進一步簽訂股東協議(「和運股東協議」)，根據協議所載之回購條款，於六年投資期間發生若干觸發事件後，業佳有履約責任向信達按等同於代價之金額回購和運30%之股本權益。因此，財務負債(即相等於代價之金額)乃於報告期末記錄為綜合財務狀況表內「應付賬款、其他應付款項及應付費用」項下之認沽期權負債。

於信達完成日期，業佳及信達亦訂立股東貸款協議(「和運股東貸款協議」)，據此，信達已提供4,414,000美元之免息初步股東貸款予和運(「和運股東貸款」)。有關股東貸款須於(其中包括)和運股東貸款協議滿第六週年；或發生上述購回觸發事件時(以較早者為準)償還。於二零二四年七月三十一日，股東貸款計入綜合財務狀況表短期「其他貸款」項下(附註38)。

有關信達交易之進一步詳情載於本公司、麗新製衣、豐德麗及麗豐日期為二零一九年一月二日之聯合公佈。

於二零二四年十二月十八日，業佳、信達、和運、麗豐及本公司訂立確認函(「確認函」)，據此(其中包括)業佳、信達、和運、麗豐及本公司同意修訂和運股東協議及和運股東貸款協議之條款。

根據確認函，(其中包括)(i)業佳須償還和運股東貸款；(ii)信達已根據和運股東協議行使回購權，故業佳須於二零二五年十二月三十一日或之前支付相等於代價(連同按年利率6%的應計利息)之金額，向信達購回和運30%股權。

年內，業佳已全數償還和運股東貸款。有關代價之認沽期權負債約27,366,000美元，已於綜合財務狀況表中重新分類至「應付賬款、應付費用及其他應付款項」項下之「其他應付款項」。

有關確認函之進一步詳情載於麗豐及本公司日期為二零二四年十二月十八日之聯合公佈內。

35. 已收按金、遞延收入及合約負債

已收按金、遞延收入及合約負債之分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已收按金及遞延收入	522,089	538,596
合約負債(附註)	222,784	237,892
	744,873	776,488
減：分類為流動之部份	(533,232)	(554,132)
非流動部份	211,641	222,356

附註：

合約負債之詳情如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
以下項目所產生之合約負債：		
出售物業	42,858	95,386
其他業務	179,926	142,506
	222,784	237,892

於二零二三年八月一日、二零二四年七月三十一日及二零二五年七月三十一日，本集團合約負債總額分別為941,913,000港元、237,892,000港元及222,784,000港元，主要指本集團向買家預先收取有關銷售及預售物業之銷售所得款項及已收銷售所得款項之利息及於媒體及娛樂和電影及電視節目業務預收客戶代價及遞延收入。於截至二零二五年及二零二四年七月三十一日止年度，合約負債變動乃主要由於確認收益及收取客戶墊款之淨影響所致。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

36. 有擔保票據

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
385,000,000 港元息率為4.9%至5.25%之有擔保票據 (「麗新發展二零二二年票據」)	(a)	382,438	381,492
493,000,000 美元息率為5%之有擔保票據 (「麗新發展二零二一年票據」)	(b)	3,877,188	3,850,653
		4,259,626	4,232,145
減：分類為流動之部份		(3,877,188)	—
非流動部份		382,438	4,232,145
分析：			
須於下列期間償還之有擔保票據：			
第一年		3,877,188	—
第二年		382,438	3,850,653
第三至第五年(包括首尾兩年)		—	381,492
		4,259,626	4,232,145

附註：

(a) 麗新發展二零二二年票據

於二零二一年十一月九日及十日，本公司之全資附屬公司Lai Sun MTN Limited(「**Lai Sun MTN**」)發行本金總額為385,000,000港元之有擔保票據。麗新發展二零二二年票據由本公司擔保，年期為五年至七年三個月，按固定利率每年4.9%至5.25%計息，每季度或每半年於期末支付。

麗新發展二零二二年票據發售之所得款項淨額約379,000,000港元，已用作一般企業用途。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
有擔保票據 發行開支	385,000 (2,562)	385,000 (3,508)
於報告期末之賬面值	382,438	381,492

36. 有擔保票據(續)

附註：(續)

(b) 麗新發展二零二一年票據

於二零二一年七月二十八日及九月九日，Lai Sun MTN發行本金總額為500,000,000美元之有擔保票據。麗新發展二零二一年票據由本公司擔保，年期為五年，按固定利率每年5%計息，每半年於期末支付。麗新發展二零二一年票據於聯交所上市。

麗新發展二零二一年票據發售之所得款項淨額約496,000,000美元，已用作為於二零一七年發行之有擔保票據進行再融資及一般企業用途。

於二零二四年四月十七日及五月十七日，本金金額7,000,000美元之有擔保票據於公開市場以代價總額(連同應計利息)約4,725,000美元(相等於約37,021,000港元)被購回。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
有擔保票據 發行開支	3,882,868 (5,680)	3,862,014 (11,361)
於報告期末之賬面值	3,877,188	3,850,653
麗新發展二零二一年票據之公平值	2,111,736	2,723,415

公平值乃參考一間領先全球財務市場數據供應商發佈之麗新發展二零二一年票據於二零二五年七月三十一日及二零二四年七月三十一日之收市價釐定。

本集團已就若干麗新發展二零二一年票據與金融機構訂立交叉貨幣掉期一麗新發展二零二一年票據，有效地把若干麗新發展二零二一年票據轉換為以港元計值之定息債務。經計及交叉貨幣掉期一麗新發展二零二一年票據後，麗新發展二零二一年票據之實際年利率介乎4.47%至4.52%(二零二四年：4.50%至4.52%)。有關交叉貨幣掉期一麗新發展二零二一年票據之詳情載於財務報表附註27。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

37. 銀行貸款

	實際年利率 (%)	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期			
銀行貸款－有抵押	2.2－8.0 (二零二四年： 3.2－8.8)	10,364,569	2,406,964
銀行貸款－無抵押	3.2－3.6 (二零二四年： 3.9－5.9)	19,180	102,052
		10,383,749	2,509,016
非即期			
銀行貸款－有抵押	2.2－5.1 (二零二四年： 3.2－8.8)	10,437,690	18,022,509
銀行貸款－無抵押	5.9	—	206,077
		10,437,690	18,228,586
		20,821,439	20,737,602
分析：			
須於下列期間償還之銀行貸款：			
一年內		10,383,749	2,509,016
第二年		2,759,349	8,548,148
第三至第五年(包括首尾兩年)		4,760,739	6,841,927
五年以上		2,917,602	2,838,511
		20,821,439	20,737,602

37. 銀行貸款(續)

- (i) 除於財務報表中另行披露外，本集團於報告期末之銀行貸款以(其中包括)下列項目作擔保：
- (a) 本集團賬面值分別約2,747,848,000港元(二零二四年：2,925,757,000港元)、1,266,605,000港元(二零二四年：1,364,815,000港元)、14,685,672,000港元(二零二四年：14,946,738,000港元)、2,952,448,000港元(二零二四年：3,220,415,000港元)及220,502,000港元(二零二四年：783,772,000港元)之若干物業、廠房及設備項目(附註14及32)、若干使用權資產(附註16(a)及32)、若干投資物業(附註15)、若干發展中物業(附註17)及若干已落成待售物業(附註30)之固定抵押；
 - (b) 本集團若干附屬公司賬面總值約14,087,218,000港元(二零二四年：15,903,054,000港元)之全部資產之浮動抵押，其中物業、廠房及設備項目、使用權資產、投資物業、發展中物業及已落成待售物業之賬面值分別為約2,747,848,000港元(二零二四年：2,925,757,000港元)、1,266,605,000港元(二零二四年：1,364,815,000港元)、6,211,452,000港元(二零二四年：6,503,738,000港元)、2,952,448,000港元(二零二四年：3,220,415,000港元)及220,502,000港元(二零二四年：783,772,000港元)(亦包含在上述附註(i)(a)內)；
 - (c) 本集團賬面總值2,012,071,000港元(二零二四年：2,060,847,000港元)之酒店物業項下之若干酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)、主題公園及若干在建工程之按揭(附註14)；
 - (d) 本集團賬面總值1,555,390,000港元(二零二四年：1,632,096,000港元)之若干使用權資產之按揭(附註16(a))；
 - (e) 本集團賬面總值1,272,380,000港元(二零二四年：868,109,000港元)之若干發展中物業之按揭(附註17)；
 - (f) 本集團賬面總值17,951,400,000港元(二零二四年：18,072,700,000港元)之若干投資物業之按揭(附註15)；
 - (g) 本集團賬面總值1,241,681,000港元(二零二四年：454,095,000港元)之若干已落成待售物業之按揭(附註30)；
 - (h) 本集團賬面總值約842,197,000港元(二零二四年：863,255,000港元)之若干銀行結餘及定期存款之抵押(附註29及32)；及
 - (i) 本集團所持若干附屬公司股份之抵押(附註50)。
- (ii) 於二零二五年七月三十一日，本集團賬面總值為6,682,269,000港元之非即期銀行貸款須遵守財務契諾包括但不限於到期前按年度、半年度或季度測試綜合有形資產淨值、貸款與價值比率、最低利息覆蓋比率及資本負債比率。於二零二五年及二零二四年七月三十一日，本集團已遵守相關貸款文件項下之契諾。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

38. 其他貸款

	附註	實際年利率 (%)	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期：				
其他貸款一無抵押 (和運股東貸款)	(i)	—	—	34,485
計息其他貸款一無抵押	(ii), (iv)	5.3	245,829	—
其他貸款一無抵押	(iii), (iv)	—	50,859	—
			296,688	34,485
非即期：				
計息其他貸款一無抵押	(ii), (iv)	5.9	—	239,695
其他貸款一無抵押	(iii), (iv)	—	—	50,360
			—	290,055
			296,688	324,540
到期情況：				
按要求			296,688	—
一年內			—	34,485
第二年			—	290,055
			296,688	324,540

附註：

- (i) 年內，業佳已全數償還和運股東貸款。於二零二四年七月三十一日，本集團應付信達其他免息貸款4,414,000美元(相等於約34,485,000港元)。和運股東貸款詳情載於綜合財務報表附註34。
- (ii) 無抵押其他貸款為應付已故林百欣先生之款項，除為數132,891,000港元(二零二四年：126,757,000港元)之應計利息部份為免息外，該款項以香港上海滙豐銀行最優惠年利率計息。
- (iii) 無抵押其他貸款為應付已故林百欣先生之款項，該款項為免息。
- (iv) 於二零二四年七月三十一日，應本集團要求，已故林百欣先生之聯合遺產執行人已向本集團確認，於二零二四年七月三十一日起計一年內，將不會要求償還尚未償還之其他貸款或有關利息。

於二零二五年七月三十一日，其他貸款須按要求償還。本集團尚未取得確認自二零二五年七月三十一日起計一年內不會被要求償還尚未償還之其他貸款或有關利息。然而，於報告期末後，本集團已取得外部律師之法律意見，認為於直至二零二六年十月三十一日期間，不大可能出現任何要求償還其他貸款之情況。

39. 遞延稅項

為於綜合財務狀況表內進行呈列，若干遞延稅項資產及負債已相互沖銷。下表為作財務申報用途之遞延稅項結餘之分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
遞延稅項資產	241	1,945
遞延稅項負債	(3,958,713)	(4,059,607)
	(3,958,472)	(4,057,662)

遞延稅項(負債)/資產於年內之變動如下：

	附註	加速 稅項折舊 千港元	收購附屬公司 產生之公平值 調整 千港元	物業重估 千港元	預扣稅 千港元	可用於抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 千港元	其他 暫時差額 千港元	總計 千港元
於二零二三年八月一日		(1,014,364)	(1,309,001)	(1,978,785)	(63,932)	236,930	(21,871)	(4,151,023)
年內於綜合收益表中(扣除)/ 計入之遞延稅項	11	(69,689)	232,342	751	(1,001)	255	42,045	204,703
年內已撇銷遞延稅項資產	11	—	—	—	—	(181,110)	—	(181,110)
年內動用之遞延稅項		—	—	—	26,456	—	—	26,456
轉撥至與分類為持作出售之 資產直接相關之負債	32	515	—	—	—	(489)	—	26
匯兌調整		9,560	10,804	25,280	—	(2,201)	(157)	43,286
於二零二四年七月三十一日及 二零二四年八月一日		(1,073,978)	(1,065,855)	(1,952,754)	(38,477)	53,385	20,017	(4,057,662)
年內於綜合收益表中(扣除)/ 計入之遞延稅項	11	(66,300)	196,386	14,228	(13,644)	(1,704)	3,489	132,455
年內已撇銷遞延稅項資產	11	—	—	—	—	(10,422)	—	(10,422)
年內動用之遞延稅項		—	—	—	13,121	—	—	13,121
匯兌調整		(9,617)	(5,579)	(21,164)	—	392	4	(35,964)
於二零二五年七月三十一日		(1,149,895)	(875,048)	(1,959,690)	(39,000)	41,651	23,510	(3,958,472)

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

39. 遞延稅項(續)

於二零二五年七月三十一日，本集團於香港產生之稅項虧損約為**10,600,000,000**港元(二零二四年：**9,500,000,000**港元)，而產生虧損之公司可無限期以此抵銷其未來之應課稅溢利。由於該等虧損乃於已有一段相當時間錄得虧損之附屬公司產生，且被視為未必可能有應課稅溢利以動用該等稅項虧損，故有關該等虧損之遞延稅項資產未被確認。

於二零二五年七月三十一日，本集團於中國內地產生之稅項虧損為**2,600,000,000**港元(二零二四年：**2,200,000,000**港元)，而產生虧損之公司可於一至五年內以此抵銷其未來之應課稅溢利。由於被視為未必可能有應課稅溢利以動用該等稅項虧損，故有關該等虧損之遞延稅項資產未被確認。

根據中國企業所得稅法，須就於中國內地成立之海外投資企業向海外投資者宣派之股息繳納**10%**預扣稅。該規定由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國內地與海外投資者之司法權區訂立稅務條約，則較低之預扣稅率可能適用。就本集團而言，適用稅率為**5%**或**10%**(二零二四年：**5%**或**10%**)。因此，本集團須為該等於中國內地成立之附屬公司及合營公司就於二零零八年一月一日起產生之盈利將予分派之股息繳付預扣稅。

就位於中國內地之投資物業而言，彼等由業務模式為隨時間而非透過出售方式(除非該項假設被推翻)消耗投資物業所含絕大部份經濟利益之若干附屬公司持有，而相關遞延稅項乃根據透過使用回收釐定。就餘下投資物業而言，稅務結果乃假設彼等可透過出售全數予以收回而得出。

於二零二五年七月三十一日，並無就於中國內地成立而須繳納預扣稅之若干附屬公司之未付盈利而應付之預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司將於可見將來分派該等盈利之可能性不大。於二零二五年七月三十一日，與於中國內地附屬公司之投資有關而並無確認遞延稅項負債之暫時差額總額合共約為**11,000,000**港元(二零二四年：**12,000,000**港元)。

40. 股本

	二零二五年		二零二四年	
	股份數目	總計 千港元	股份數目	總計 千港元
已發行及繳足普通股	1,453,328,830	6,240,082	1,453,328,830	6,240,082

41. 購股權計劃

(a) 本公司

二零零六年購股權計劃

於二零零六年十二月二十二日，本公司採納一項購股權計劃（「二零零六年購股權計劃」），旨在向對本集團作出貢獻或可能作出貢獻之合資格參與者給予鼓勵或獎勵，使本集團可招攬及挽留能幹僱員及吸引對本集團而言屬重要之人力資源。二零零六年購股權計劃之合資格參與者包括董事（包括執行、非執行及獨立非執行董事）、本集團僱員、本集團代理人或顧問以及本集團股東或任何成員公司之任何僱員或由本集團任何成員公司所發行任何證券之任何持有人。二零零六年購股權計劃於二零零六年十二月二十九日生效。除另行終止或修訂外，二零零六年購股權計劃將於二零零六年十二月二十九日起計十年內有效。二零零六年購股權計劃已於二零一五年十二月十一日採納二零一五年購股權計劃（定義見下文）後終止。

因行使根據二零零六年購股權計劃及本公司任何其他計劃已授出及尚未行使之所有購股權而可能發行之本公司股份最高數目不得超過本公司不時已發行股份（不包括庫存股份（如有））總數之30%。因行使根據二零零六年購股權計劃及本公司任何其他計劃將授出之所有購股權而可能發行之股份總數不得超過本公司於採納二零零六年購股權計劃當日已發行股份（不包括庫存股份（如有））總數之10%，惟本公司可於股東大會上尋求股東批准更新二零零六年購股權計劃之10%限額。

因行使於任何十二個月期間內向任何一位合資格參與者授出之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）而已發行及將發行之股份總數不得超過本公司已發行股份（不包括庫存股份（如有））總數之1%。任何進一步授出合共超過本公司已發行股份（不包括庫存股份（如有））總數之1%之購股權，須獲股東於本公司股東大會上另行批准。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

41. 購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

二零零六年購股權計劃(續)

每次向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人授出購股權，須獲本公司獨立非執行董事批准。於截至及包括授出日期之十二個月期間內向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人授出合共超過本公司已發行股份(不包括庫存股份(如有))之0.1%或總值(按本公司股份於授出日期之收市價計算)超過5,000,000港元之任何購股權，須獲股東於本公司股東大會上批准。

授予購股權之要約須於要約日期起計二十八日內接納，而接納須連同付予本公司1港元之款項作為授出購股權之代價。所授出購股權之行使期由本公司董事釐定，惟該期限從授出購股權日期起計不得超過十年。

購股權之行使價由本公司董事釐定，惟不得低於以下最高者：(i)於授出當日(必須為交易日)，於聯交所每日報價表之本公司股份收市價；及(ii)於緊接授出當日前五個交易日載於聯交所每日報價表之本公司股份平均收市價。

購股權並不賦予持有人獲發股息或於本公司股東大會上投票之權利。

二零一五年購股權計劃

於二零一五年十二月十一日，本公司採納一項新購股權計劃(「二零一五年購股權計劃」)及終止二零零六年購股權計劃。於終止前根據上一計劃條款授出之購股權仍然有效並可予行使。二零一五年購股權計劃之目的為透過向合資格參與者授予購股權作為激勵或獎勵以認可彼等對本集團所作貢獻或日後作出貢獻，並依據有關公司之業績目標以吸引、挽留及激勵優秀合資格參與者。合資格參與者包括但不限於本集團董事及任何僱員。二零一五年購股權計劃已於二零一五年十二月二十三日生效。於本公司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購股權計劃後，不得據此進一步授出購股權，惟於終止前已授出之購股權將根據二零一五年購股權計劃之條款繼續有效及可予行使。

41. 購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

二零一五年購股權計劃(續)

因行使根據二零一五年購股權計劃將授出之所有購股權而可能發行之股份最高數目(i)不得超過本公司於二零一五年購股權計劃採納當日已發行股份(不包括庫存股份(如有))之10%；(ii)不得超過本公司不時已發行股份(不包括庫存股份(如有))之30%；及(iii)於任何十二個月期間內向各合資格參與者所發行者限於本公司任何時間已發行股份(不包括庫存股份(如有))之1%以內。如進一步授出超過(i)及(iii)所載限額之任何購股權須獲本公司股東及麗新製衣股東(只要本公司根據上市規則為麗新製衣之附屬公司)於各自之股東大會上批准。

向本公司董事、主要行政人員或主要股東，或彼等任何聯繫人授出購股權，須事先獲本公司及麗新製衣(只要本公司根據上市規則為麗新製衣之附屬公司)各自之獨立非執行董事批准。此外，於任何十二個月期間內，向本公司主要股東或獨立非執行董事，或彼等任何聯繫人授出之任何購股權超過本公司任何時間已發行股份(不包括庫存股份(如有))之0.1%或總值(按授出當日本公司股份之收市價計算)超過5,000,000港元，須獲本公司股東及麗新製衣股東(只要本公司根據上市規則為麗新製衣之附屬公司)於各自之股東大會上批准。

授予購股權之要約可於授出當日起計三十日內接納，同時須由承授人支付合共1港元之名義代價。所授出購股權之行使期由本公司董事決定，惟該期限從授出購股權日期起計不得超過十年。

購股權之行使價由本公司董事釐定，惟不得低於以下最高者：(i)於授出購股權當日，於聯交所每日報價表之本公司股份收市價；及(ii)於緊接授出當日前五個交易日載於聯交所每日報價表之本公司股份平均收市價。

購股權並不賦予持有人獲發股息或於本公司股東大會上投票之權利。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

41. 購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

二零二二年購股權計劃

於二零二二年十二月十六日(「採納日期」)，本公司採納一項新購股權計劃(「二零二二年購股權計劃」)，並終止二零一五年購股權計劃。於終止前授出之尚存購股權將根據二零零六年購股權計劃及二零一五年購股權計劃條款繼續有效並可予行使。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。二零二二年購股權計劃將鞏固合資格參與者與本集團之眾多長期關係。二零二二年購股權計劃已於二零二二年十二月十九日(「生效日期」)生效。除另行修訂或終止外，二零二二年購股權計劃將由生效日期起計十年內有效。

因行使根據二零二二年購股權計劃以及本公司任何其他購股權計劃及股份獎勵計劃將授出之所有購股權而可能發行之股份最高數目(i)合共不得超過本公司於採納日期之已發行股份(不包括庫存股份(如有))之10%；(ii)向服務提供者(定義見二零二二年購股權計劃)所發行者不得超過本公司於採納日期之已發行股份(不包括庫存股份(如有))之1%；及(iii)於任何十二個月期間內向二零二二年購股權計劃各合資格參與者所發行者限於本公司任何時間已發行股份(不包括庫存股份(如有))之1%以內。於自採納日期或上一次更新日期起三年後，如進一步授出超過(i)及(ii)所載限額之任何購股權須獲本公司股東及麗新製衣股東(只要本公司根據上市規則為麗新製衣之附屬公司)於各自之股東大會上批准。

向合資格參與者(定義見二零二二年購股權計劃，包括本公司董事、主要行政人員或主要股東)，或向任何彼等各自之聯繫人授出購股權，須獲本公司及麗新製衣(只要本公司根據上市規則為麗新製衣之附屬公司)各自之獨立非執行董事批准。此外，於截至授出日期(包括該日)止之任何十二個月期間內，向本公司主要股東或獨立非執行董事，或任何彼等各自之聯繫人授出之任何購股權超過本公司相關類別股份之0.1%，須獲本公司股東及麗新製衣股東(只要本公司根據上市規則為麗新製衣之附屬公司)於各自之股東大會上批准。

41. 購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

二零二二年購股權計劃(續)

授予購股權之要約可於授出當日起計三十日內接納，同時須由承授人支付合共1港元之名義代價。所授出購股權之行使期由本公司董事釐定，惟行使期不得超過任何購股權根據二零二二年購股權計劃獲授出當日起計10年。

購股權持有人須持有購股權至少12個月，方可行使購股權。在二零二二年購股權計劃所載的情況下，本公司董事會可酌情決定向僱員參與者(定義見二零二二年購股權計劃)授出較短的歸屬期。

購股權之行使價由本公司董事釐定，惟不得低於以下最高者：(i)於授出購股權當日，於聯交所每日報價表之本公司股份收市價；及(ii)於緊接授出當日前五個交易日載於聯交所每日報價表之本公司股份平均收市價。

購股權並不賦予持有人獲發股息或於本公司股東大會上投票之權利。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

41. 購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

於年內，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獲授出。年內根據二零零六年購股權計劃及二零一五年購股權計劃本公司之尚未行使購股權之變動詳情如下：

	二零二五年		二零二四年	
	本公司購股權 涉及之相關 股份數目	每股本公司 股份加權 平均行使價* 港元	本公司購股權 涉及之相關 股份數目	每股本公司 股份加權 平均行使價* 港元
於年初尚未行使	717,342	5.755	896,604	5.483
年內失效	(392,295)	6.239	(179,262)	4.397
於年終尚未行使	325,047	5.170	717,342	5.755

於報告期末，本公司尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零二五年		行使期
本公司購股權涉及之 相關股份數目	每股行使價* 港元	
69,652	4.048	二零一六年一月二十二日至 二零二六年一月二十一日
255,395	5.476	二零二一年一月二十六日至 二零三一年一月二十五日
325,047		

41. 購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

於報告期末，本公司尚未行使購股權之行使價及行使期如下：(續)

二零二四年	本公司購股權涉及之 相關股份數目	每股行使價* 港元	行使期
	193,176	7.192	二零一五年一月二十一日至 二零二五年一月二十日
	69,652	4.048	二零一六年一月二十二日至 二零二六年一月二十一日
	69,652	7.019	二零一七年一月二十日至 二零二七年一月十九日
	255,395	5.476	二零二一年一月二十六日至 二零三一年一月二十五日
	129,467	4.397	二零二二年一月二十五日至 二零三二年一月二十四日
	717,342		

* 倘出現供股或發行紅股或本公司股本出現其他有關變動，則購股權之行使價須予調整。

除上文所詳述購股權之變動外，並無購股權已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。

於二零二五年七月三十一日，購股權涉及之合共**325,047**股相關股份已予發行，其中**325,047**股相關股份乃與根據二零一五年購股權計劃授出之購股權有關，佔本公司於該日已發行股份(不包括庫存股份(如有))約**0.02%**。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

41. 購股權計劃(續)

(b) 豐德麗

二零一五年豐德麗購股權計劃

於二零一五年十二月十一日(「二零一五年豐德麗採納日期」)，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」)。二零一五年豐德麗購股權計劃旨在透過向合資格參與者(定義見二零一五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，並為實現有關公司(定義見二零一五年豐德麗購股權計劃)業績目標而吸引、挽留及激勵合資格參與者。合資格參與者包括但不限於豐德麗集團之董事及任何僱員。於二零二二年十二月十六日舉行之豐德麗股東週年大會上終止二零一五年豐德麗購股權計劃後，不得據此進一步授出購股權，惟於終止前已授出之購股權將根據二零一五年豐德麗購股權計劃之條款繼續有效及可予行使。

二零一五年豐德麗購股權計劃之主要條款為：

- (i) 根據二零一五年豐德麗購股權計劃及豐德麗任何其他購股權計劃可予授出之購股權所涉及之最高股份數目(i)合共不得超過於二零一五年豐德麗採納日期之已發行豐德麗股份(不包括庫存股份(如有))總數之10%；(ii)不得超過不時已發行豐德麗股份(不包括庫存股份(如有))總數之30%；及(iii)於任何十二個月期間內向二零一五年豐德麗購股權計劃每名合資格參與者發行之股份數目最高為於任何時間之已發行豐德麗股份(不包括庫存股份(如有))總數之1%。凡進一步授出超逾(i)及(iii)所載限額之購股權須經豐德麗股東及本公司股東(只要豐德麗根據上市規則為本公司之附屬公司)在各自之股東大會上批准。
- (ii) 向豐德麗董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人士授出之購股權，必須經豐德麗及本公司(只要豐德麗根據上市規則為本公司之附屬公司)之獨立非執行董事批准。此外，於截至授出日期(包括該日)止之任何十二個月期間內向豐德麗主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士授出任何購股權超過於任何時間之已發行豐德麗股份總數之0.1%，且總值(按豐德麗股份於授出日期在聯交所每日報價表所報之收市價計算)超過5,000,000港元，則須經豐德麗股東及本公司股東(只要豐德麗根據上市規則為本公司之附屬公司)在各自之股東大會上批准。

41. 購股權計劃(續)

(b) 豐德麗(續)

二零一五年豐德麗購股權計劃(續)

- (iii) 承授人可於提呈授予購股權建議當日起計三十日內連同每份購股權1港元之代價付款接納建議。
- (iv) 已授出購股權之行使期由豐德麗董事釐定，惟行使期不得超過任何購股權根據二零一五年豐德麗購股權計劃獲授出當日起計10年。
- (v) 任何購股權之認購(或行使)價均由豐德麗董事釐定，須至少為下列之最高者：
 - (i) 豐德麗股份於提呈授出日期在聯交所每日報價表所報之收市價；
 - (ii) 豐德麗股份緊接提呈授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；
 - 及(iii) 於提呈授出日期豐德麗股份之面值之最高者。

購股權並無賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

二零二二年豐德麗購股權計劃

在豐德麗於二零二二年十二月十六日(「二零二二年豐德麗採納日期」)舉行之股東週年大會上，豐德麗股東批准採納新購股權計劃(「二零二二年豐德麗購股權計劃」)，自二零二二年十二月十九日起生效(「二零二二年豐德麗購股權計劃生效日期」)。除另行取消或修訂外，二零二二年豐德麗購股權計劃將由二零二二年豐德麗購股權計劃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旨在透過向合資格參與者(定義見二零二二年豐德麗購股權計劃，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)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、挽留及激勵高質素之合資格參與者。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。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

41. 購股權計劃(續)

(b) 豐德麗(續)

二零二二年豐德麗購股權計劃(續)

二零二二年豐德麗購股權計劃之主要條款為：

- (i) 根據二零二二年豐德麗購股權計劃及豐德麗任何其他購股權計劃及股份獎勵計劃可予授出之購股權所涉及之最高股份數目(i)合共不得超過於二零二二年豐德麗採納日期之豐德麗已發行股份(不包括庫存股份(如有))總數之10%(即149,185,459股)；(ii)就向服務提供者(定義見二零二二年豐德麗購股權計劃)發行者而言，不得超過於二零二二年豐德麗採納日期之豐德麗已發行股份總數之1%(即14,918,545股)；及(iii)就於任何十二個月期間內向二零二二年豐德麗購股權計劃每名合資格參與者發行者而言，最高為豐德麗於任何時間已發行股份(不包括庫存股份(如有))總數之1%。凡進一步授出超逾(i)及(ii)所載限額之購股權必須經豐德麗股東及本公司及／或麗新製衣股東(只要豐德麗根據上市規則為本公司及／或麗新製衣之附屬公司)於二零二二年豐德麗採納日期或上一次更新日期起計三年後在各自之股東大會上批准。
- (ii) 向豐德麗董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人士等合資格參與者(定義見二零二二年豐德麗購股權計劃)授出之購股權，必須經豐德麗及本公司及／或麗新製衣(只要豐德麗根據上市規則為本公司及／或麗新製衣之附屬公司)之獨立非執行董事批准。此外，於截至授出日期(包括該日)止之任何十二個月期間內向豐德麗主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士授出任何購股權超過豐德麗之相關股份類別之0.1%，則須經豐德麗股東及本公司及／或麗新製衣股東(只要豐德麗根據上市規則為本公司及／或麗新製衣之附屬公司)在各自之股東大會上批准。
- (iii) 承授人可於提呈授予購股權建議當日起計三十日內連同每份購股權1港元之代價付款接納建議。
- (iv) 所授出購股權之行使期由豐德麗董事釐定，惟行使期不得超過任何購股權根據二零二二年豐德麗購股權計劃獲授出當日起計10年。

41. 購股權計劃(續)

(b) 豐德麗(續)

二零二二年豐德麗購股權計劃(續)

- (v) 購股權持有人須持有購股權至少12個月，方可行使購股權。在二零二二年豐德麗購股權計劃所載的情況下，豐德麗董事會可酌情決定向僱員參與者(定義見二零二二年豐德麗購股權計劃)授出較短的歸屬期。
- (vi) 任何購股權之行使價均由豐德麗董事釐定，須至少為下列之最高者：(i)豐德麗股份於提呈授出日期在聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)豐德麗股份緊接提呈授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii)於提呈授出日期豐德麗股份之面值。

購股權並無賦予持有人享有股息或於豐德麗之股東大會上投票之權利。

於截至二零二五年及二零二四年七月三十一日止年度，概無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獲授出。年內根據二零一五年豐德麗購股權計劃項下之尚未行使豐德麗購股權之變動詳情如下：

	二零二五年		二零二四年	
	豐德麗購股權 涉及之相關 股份數目	每股豐德麗 股份加權 平均行使價* 港元	豐德麗購股權 涉及之相關 股份數目	每股豐德麗 股份加權 平均行使價* 港元
於年初尚未行使	700,000	0.50	1,500,000	0.50
年內失效	(300,000)	0.50	(800,000)	0.50
於年終尚未行使	400,000	0.50	700,000	0.50

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

41. 購股權計劃(續)

(b) 豐德麗(續)

二零二二年豐德麗購股權計劃(續)

於報告期末，尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零二五年		
豐德麗購股權涉及之相關股份數目	每股豐德麗股份行使價* 港元	行使期
400,000	0.50	二零二二年一月二十一日至 二零三二年一月二十日

二零二四年		
豐德麗購股權涉及之相關股份數目	每股豐德麗股份行使價* 港元	行使期
700,000	0.50	二零二二年一月二十一日至 二零三二年一月二十日

* 倘出現供股或發行紅股或豐德麗股本出現其他類似變動，則豐德麗購股權之行使價須予調整。

除上文所詳述豐德麗購股權變動外，於截至二零二五年及二零二四年七月三十一日止年度，概無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。

於二零二五年七月三十一日，根據二零一五年豐德麗購股權計劃授出之購股權涉及之合共400,000股(二零二四年：700,000股)豐德麗相關股份已予發行，佔於該日已發行豐德麗股份(不包括庫存股份(如有))總數之約0.02%(二零二四年：0.04%)。

41. 購股權計劃(續)

(c) 麗豐

二零一二年麗豐購股權計劃

於二零一二年十二月十八日(「二零一二年麗豐採納日期」)，麗豐採納一項購股權計劃(「二零一二年麗豐購股權計劃」)。除另行取消或修訂外，二零一二年麗豐購股權計劃將自二零一二年麗豐採納日期起十年內有效。二零一二年麗豐購股權計劃之目的為透過向合資格參與者(定義見二零一二年麗豐購股權計劃)授予購股權作為獎勵或回報以認可彼等對麗豐集團所作貢獻或將作貢獻並依據有關公司(定義見二零一二年麗豐購股權計劃)之業績目標用以吸引、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董事及任何僱員。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屆滿。於二零一二年麗豐購股權計劃屆滿後，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。

因行使根據二零一二年麗豐購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之股份數目上限(i)不得超過於二零一二年麗豐採納日期麗豐已發行股份(不包括庫存股份(如有))之10%；(ii)不得超過麗豐不時已發行股份(不包括庫存股份(如有))之30%；及(iii)於任何12個月期間內向各合資格參與者發行之股份數目最高為麗豐於任何時間已發行股份(不包括庫存股份(如有))之1%。凡進一步授出超逾(i)及(iii)所載限額之購股權，均須經麗豐股東及麗豐控股公司之股東在各自之股東大會上批准。

向麗豐董事、行政總裁或主要股東，或彼等之任何聯繫人士授出購股權，均須事先經麗豐及麗豐控股公司各自之獨立非執行董事批准。此外，倘於任何十二個月期間內，向麗豐主要股東或獨立非執行董事，或彼等之任何聯繫人授出超逾麗豐於任何時間已發行股份(不包括庫存股份(如有))之0.1%或總值5,000,000港元以上(根據麗豐股份於授出日期之收市價計算)之任何購股權，均須經麗豐股東及麗豐控股公司之股東在各自之股東大會上批准。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

41. 購股權計劃(續)

(c) 麗豐(續)

二零一二年麗豐購股權計劃(續)

授出購股權之建議可於授出日期起計30天內獲接納，承授人須合共支付1港元之象徵式代價。授出購股權之行使期由麗豐之董事釐定，惟有關期間自授出購股權日期起計不得超過十年。

購股權之行使價由麗豐之董事釐定，須至少為下列之最高者：(i)於授出購股權日期當日麗豐股份在聯交所之收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日麗豐股份在聯交所之平均收市價；及(iii)授出日期當日麗豐股份面值。

購股權並無賦予持有人享有股息或於麗豐之股東大會上投票之權利。

二零二二年麗豐購股權計劃

於二零二二年十二月十六日(「二零二二年麗豐採納日期」)，麗豐採納一項新購股權計劃(「二零二二年麗豐購股權計劃」)，自二零二二年十二月十九日起生效(「二零二二年麗豐購股權計劃生效日期」)。二零二二年麗豐購股權計劃之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而吸引、挽留及激勵高質素之合資格參與者。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服務提供者。除另行取消或修訂外，二零二二年麗豐購股權計劃將自二零二二年麗豐購股權計劃生效日期起十年內有效。

因行使根據二零二二年麗豐購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之股份數目上限(i) (與麗豐任何其他購股權計劃及股份獎勵計劃合計時)不得超過於二零二二年麗豐採納日期麗豐已發行股份(不包括庫存股份(如有))之10%(「計劃授權限額」)；及(ii)就可能向服務提供者授出之購股權而言，不得超過於二零二二年麗豐採納日期麗豐已發行股份(不包括庫存股份(如有))之1%。於行使截至授出日期止之任何十二個月期間內向各合資格參與者或承授人授出之購股權及獎勵(包括已行使及尚未行使之購股權但不包括根據該等計劃條款屬失效之任何購股權及獎勵)後已發行及將予發行股份總數不得超過於授出日期麗豐已發行股份(不包括庫存股份(如有))總數之1%。

41. 購股權計劃(續)

(c) 麗豐(續)

二零二二年麗豐購股權計劃(續)

麗豐可另行召開股東大會尋求股東批准授出超過計劃授權限額之購股權，惟超過計劃授權限額之購股權僅可授予麗豐於尋求有關批准前已特別指定之合資格參與者。

向身為董事、麗豐主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人之合資格參與者授出任何購股權須獲麗豐獨立非執行董事(不包括身為有關購股權建議承授人之任何獨立非執行董事)批准，並須遵守上市規則第17.04條之規定。倘向麗豐獨立非執行董事或主要股東或任何彼等各自之聯繫人建議授出購股權，而有關授出將導致直至授出日期(包括該日)止十二個月期間向該人士已授出之全部購股權及獎勵(不包括根據二零二二年麗豐購股權計劃之條款已失效之任何購股權及獎勵)之已發行及將予發行之股份總數合共超過有關類別股份之0.1%，則建議授出須獲麗豐股東在股東大會上以投票方式表決予以批准。

除二零二二年麗豐購股權計劃所載麗豐董事會可全權酌情向僱員參與者授出較短歸屬期之情況外，購股權持有人必須持有購股權至少十二個月方可行使購股權。

授出購股權之建議可於授出日期起計30天內獲接納，承授人須合共支付1港元之象徵式代價。授出購股權之行使期由麗豐之董事釐定，惟有關期間自授出購股權日期起計不得超過十年。

購股權之行使價由麗豐之董事釐定，須至少為下列之最高者：(i)授出購股權日期當日麗豐股份在聯交所之收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日麗豐股份在聯交所之平均收市價；及(iii)授出日期當日麗豐股份面值。

購股權並無賦予持有人享有股息或於麗豐之股東大會上投票之權利。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

41. 購股權計劃(續)

(c) 麗豐(續)

於年內，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獲授出。年內，二零一二年麗豐購股權計劃項下之尚未行使麗豐購股權變動如下：

	二零二五年		二零二四年	
	麗豐購股權涉及 之相關股份數目	每股麗豐股份 加權平均行使價* 港元	麗豐購股權涉及 之相關股份數目	每股麗豐股份 加權平均行使價* 港元
於年初尚未行使	730,000	9.668	830,000	9.196
年內失效	(200,000)	7.979	(100,000)	5.750
於年終尚未行使	530,000	10.305	730,000	9.668

於報告期末，二零一二年麗豐購股權計劃項下之尚未行使麗豐購股權之行使價及行使期如下：

二零二五年			
麗豐購股權涉及 之相關股份數目	每股麗豐 股份行使價* 港元	行使期	
150,000	13.520	二零一八年一月十九日至 二零二八年一月十八日	
260,000	10.180	二零一九年一月二十二日至 二零二九年一月二十一日	
60,000	7.364	二零二一年一月二十二日至 二零三一年一月二十一日	
60,000	5.750	二零二二年一月二十一日至 二零三二年一月二十日	
530,000			

41. 購股權計劃(續)

(c) 麗豐(續)

二零二四年			
麗豐購股權涉及之相關股份數目	每股麗豐股份行使價* 港元	行使期	
60,000	8.000	二零一五年一月十六日至二零二五年一月十五日	
190,000	13.520	二零一八年一月十九日至二零二八年一月十八日	
260,000	10.180	二零一九年一月二十二日至二零二九年一月二十一日	
60,000	7.364	二零二一年一月二十二日至二零三一年一月二十一日	
160,000	5.750	二零二二年一月二十一日至二零三二年一月二十日	
730,000			

* 倘出現供股或發行紅股或麗豐股本出現其他類似變動，則麗豐購股權之行使價須予調整。

除根據二零一二年麗豐購股權計劃授出涉及200,000股麗豐相關股份之麗豐購股權失效外，年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。

於二零二五年七月三十一日，概無麗豐購股權根據二零二二年麗豐購股權計劃獲授出，而根據二零一二年麗豐購股權計劃授出之麗豐購股權涉及之合共530,000股麗豐相關股份已予發行，佔麗豐於該日已發行股份(不包括庫存股份(如有))之約0.16%。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

42. 儲備

本集團截至二零二五年及二零二四年七月三十一日止年度之儲備及其變動金額於綜合權益變動表內呈列。

法定儲備

根據中國有關法律及法規，本公司於中國註冊之附屬公司及合營公司須將其若干百分比之除稅後溢利淨額(於抵銷任何過往年度之虧損(如有)後)轉撥至用途受限之法定儲備金，直至法定儲備金結餘達至實體註冊股本50%為止。

其他儲備

其他儲備主要包括因收購於附屬公司之額外股本權益產生之儲備。

43. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司

本集團擁有重大非控股權益之附屬公司詳情載列如下。下列財務資料概要為經作出公平值調整後及扣除集團內部抵銷前之金額。

43. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

(a) 豐德麗

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動資產	1,095,793	1,089,392
非流動資產	587,418	801,940
資產總值	1,683,211	1,891,332
流動負債	1,151,438	922,895
非流動負債	453,598	874,410
負債總值	1,605,036	1,797,305
本公司擁有人應佔權益	711,391	760,177
非控股權益	(633,216)	(666,150)
權益總額	78,175	94,027
營業額	779,608	1,167,538
銷售成本	(401,854)	(716,414)
毛利	377,754	451,124
其他收入	178,843	42,171
銷售及市場推廣開支	(8,522)	(52,237)
行政開支	(223,121)	(234,045)
其他經營開支	(292,411)	(645,238)
經營業務溢利／(虧損)	32,543	(438,225)
融資成本	(42,651)	(45,035)
應佔合營公司之溢利及虧損	(6,408)	(44,526)
除稅前虧損	(16,516)	(527,786)

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

43. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

(a) 豐德麗(續)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前虧損	(16,516)	(527,786)
稅項	(865)	(814)
年度虧損	(17,381)	(528,600)
本公司擁有人應佔虧損	(9,936)	(325,729)
非控股權益應佔虧損	(7,445)	(202,871)
年度虧損	(17,381)	(528,600)
本公司擁有人應佔其他全面收益／(開支)	1,001	(3,650)
非控股權益應佔其他全面收益／(開支)	528	(1,765)
年度其他全面收益／(開支)	1,529	(5,415)
本公司擁有人應佔全面開支總額	(8,935)	(329,379)
非控股權益應佔全面開支總額	(6,917)	(204,636)
年度全面開支總額	(15,852)	(534,015)
經營活動所得／(所用)之現金流量淨額	180,680	(95,762)
投資活動所得／(所用)之現金流量淨額	30,263	(52,638)
融資活動所用之現金流量淨額	(83,254)	(146,404)
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	127,689	(294,804)

43. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

(b) 麗豐

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動資產	6,416,711	6,412,521
非流動資產	24,105,557	24,359,908
資產總值	30,522,268	30,772,429
流動負債	6,631,801	2,439,332
非流動負債	10,204,130	14,112,008
負債總值	16,835,931	16,551,340
本公司擁有人應佔權益	7,128,358	7,395,211
非控股權益	6,557,979	6,825,878
權益總額	13,686,337	14,221,089
營業額	1,291,326	2,192,830
銷售成本	(1,078,175)	(1,681,802)
毛利	213,151	511,028
其他收入	94,454	92,933
銷售及市場推廣開支	(65,572)	(123,975)
行政開支	(209,024)	(229,314)
其他經營開支	(159,636)	(289,381)
投資物業公平值(虧損)/收益淨額	(37,819)	446,483
經營業務(虧損)/溢利	(164,446)	407,774
融資成本	(521,860)	(634,139)
應佔合營公司之溢利及虧損	868	(1,537)
應佔聯營公司之溢利及虧損	(9)	(13)
除稅前虧損	(685,447)	(227,915)

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

43. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

(b) 麗豐(續)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前虧損	(685,447)	(227,915)
稅項	8,281	(351,333)
年度虧損	(677,166)	(579,248)
本公司擁有人應佔虧損	(342,529)	(280,181)
非控股權益應佔虧損	(334,637)	(299,067)
年度虧損	(677,166)	(579,248)
本公司擁有人應佔其他全面收益／(開支)	75,676	(113,889)
非控股權益應佔其他全面收益／(開支)	66,738	(113,695)
年度其他全面收益／(開支)	142,414	(227,584)
本公司擁有人應佔全面開支總額	(266,853)	(394,070)
非控股權益應佔全面開支總額	(267,899)	(412,762)
年度全面開支總額	(534,752)	(806,832)
經營活動所得之現金流量淨額	320,903	394,710
投資活動所用之現金流量淨額	(22,072)	(261,617)
融資活動所用之現金流量淨額	(281,246)	(749,851)
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	17,585	(616,758)

44. 承擔

本集團於報告期末未有在財務報表內作出撥備之承擔如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已訂約但未撥備		
購買物業、廠房及設備項目	3,028	12,795
添置投資物業	7,700	3,727
建設、開發及遷徙成本	83,503	242,863
	94,231	259,385

45. 或然負債

於報告期末，除於財務報表其他部份所披露者外，本集團尚有以下或然負債：

(a) 未有在財務報表內作出撥備之或然負債：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
就合營公司獲批出及所動用之融資額向銀行 作出之擔保	934,842	881,631

(b) 本集團已就若干銀行授予本集團所開發物業單位之若干終端買家之按揭貸款融資額而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等終端買家不償還按揭貸款，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約的終端買家結欠之應計利息。隨著終端買家償還銀行授出之按揭貸款，本集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時及／或終端買家全數償還按揭貸款時，該責任亦會取消。於二零二五年七月三十一日，就該等擔保而言，本集團之或然負債約為375,901,000港元(二零二四年：594,086,000港元)。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

45. 或然負債(續)

- (c) 於二零二四年七月三十一日，本集團已就授予一間聯營公司之銀行擔保向一間銀行抵押定期存款，而相關銀行擔保約為18,536,000港元。

46. 按類別劃分之金融工具

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

財務資產

二零二五年七月三十一日

	按公平值計入 損益之財務資產 千港元	按公平值計入 其他全面收益之 財務資產 千港元	以攤銷成本列賬 之財務資產 千港元	總計 千港元
應收聯營公司款項	—	—	277,344	277,344
應收合營公司款項	—	—	2,166,903	2,166,903
按公平值計入其他全面收益之 財務資產	—	114,038	—	114,038
按公平值計入損益之財務資產	864,930	—	—	864,930
電影投資	174,215	—	—	174,215
應收賬款	—	—	365,357	365,357
融資租賃應收款項	—	—	513,640	513,640
計入按金、預付款項、其他應收款 項及其他資產之財務資產	14,654	—	566,911	581,565
已抵押及受限制銀行結餘及 定期存款	—	—	1,326,374	1,326,374
現金及現金等值項目	—	—	3,011,985	3,011,985
	1,053,799	114,038	8,228,514	9,396,351

46. 按類別劃分之金融工具(續)

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：(續)

財務資產(續)

二零二四年七月三十一日

	按公平值計入 損益之財務資產 千港元	按公平值計入 其他全面收益之 財務資產 千港元	以攤銷成本列賬 之財務資產 千港元	總計 千港元
應收聯營公司款項	—	—	257,369	257,369
應收合營公司款項	—	—	1,634,817	1,634,817
按公平值計入其他全面收益之財務 資產	—	105,248	—	105,248
按公平值計入損益之財務資產	932,117	—	—	932,117
衍生金融工具	6,537	—	—	6,537
電影投資	104,560	—	—	104,560
應收賬款	—	—	412,468	412,468
融資租賃應收款項	—	—	492,752	492,752
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	—	1,064,761	1,078,941
已抵押及受限制銀行結餘及 定期存款	—	—	1,334,867	1,334,867
現金及現金等值項目	—	—	2,809,574	2,809,574
	1,057,394	105,248	8,006,608	9,169,250

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

46. 按類別劃分之金融工具(續)

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：(續)

財務負債

二零二五年七月三十一日

	按公平值 計入損益之 財務負債 千港元	以攤銷成本 列賬之 財務負債 千港元	總計 千港元
計入應付賬款、其他應付款項及應付費用 之財務負債	—	3,098,977	3,098,977
計入已收按金、遞延收入及合約負債之財 務負債	—	418,746	418,746
衍生金融工具	25,509	—	25,509
租賃負債	—	739,740	739,740
銀行貸款	—	20,821,439	20,821,439
其他貸款	—	296,688	296,688
有擔保票據	—	4,259,626	4,259,626
	25,509	29,635,216	29,660,725

二零二四年七月三十一日

	按公平值 計入損益之 財務負債 千港元	以攤銷成本 列賬之 財務負債 千港元	總計 千港元
計入應付賬款、其他應付款項及應付費用 之財務負債	—	3,112,321	3,112,321
計入已收按金、遞延收入及合約負債之財 務負債	—	424,946	424,946
租賃負債	—	908,757	908,757
銀行貸款	—	20,737,602	20,737,602
其他貸款	—	324,540	324,540
有擔保票據	—	4,232,145	4,232,145
	—	29,740,311	29,740,311

47. 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2,111,736,000港元(二零二四年：2,723,415,000港元)(詳情載於附註36)之有擔保票據外，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

	附註	級別一 千港元	級別二 千港元	級別三 千港元	總計 千港元
於二零二五年七月三十一日					
財務資產					
按公平值計入其他全面收益之財務資產	25	7,620	—	106,418	114,038
按公平值計入損益之財務資產	26	36,071	731,003	97,856	864,930
計入按金、預付款項、其他應收款項及其他資產之財務資產		—	—	14,654	14,654
電影投資	31	—	—	174,215	174,215
		43,691	731,003	393,143	1,167,837
財務負債					
衍生金融工具					
— 交叉貨幣掉期	27	—	—	7,707	7,707
— 利率掉期	27	—	—	17,802	17,802
		—	—	25,509	25,509

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

47. 金融工具公平值等級(續)

按公平值計量之金融工具(續)

	附註	級別一 千港元	級別二 千港元	級別三 千港元	總計 千港元
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	25	13,860	—	91,388	105,248
按公平值計入損益之財務 資產	26	70,948	730,261	130,908	932,117
衍生金融工具	27	—	—	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	31	—	—	104,560	104,560
		84,808	730,261	347,573	1,162,642

截至二零二五年七月三十一日止年度，財務資產及財務負債公平值計量並無在級別一與級別二之間進行級別轉換(二零二四年：無)。

截至二零二五年七月三十一日止年度，財務資產及負債並無轉入或轉出級別三(二零二四年：無)。

47. 金融工具公平值等級(續)

按公平值計量之金融工具(續)

於本年度，公平值計量在級別三內之變動如下：

(i) 按公平值計入其他全面收益之財務資產：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年初	91,388	1,669,041
添置	15,679	78
出售	(4,506)	(1,421,920)
於其他全面收益內確認之收益／(虧損)總額	3,857	(155,811)
年末	106,418	91,388

(ii) 按公平值計入損益之財務資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
年初	130,908	137,993
添置	—	33,292
於收益表確認之(虧損)／收益總額	(28,830)	642
結算	(11,017)	(39,988)
匯兌調整	6,795	(1,031)
年末	97,856	130,908

因衍生金融工具導致財務資產之變動及電影投資分別於財務報表附註27及31中披露。

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。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

47. 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：

- (i) 按公平值計入損益之財務資產之公平值乃按柏力克－舒爾斯期權定價公式使用股本價值分配模式釐定。根據該估值方法，相關股本價值總值已根據被投資公司獨立第三方投資者之最近期股份認購交易及其他不可觀察輸入數據釐定。
- (ii) 指定為按公平值計入其他全面收益之非上市股本投資之公平值乃採用市場估值法基於並非由可觀察市場價格或利率支持之假設進行估計。估值根據行業、規模、槓桿及策略計算已確定之各可資比較公司之企業價值相對銷售(「**EV/S**」)倍數。
- (iii) 衍生金融工具－交叉貨幣掉期及利率掉期，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。

47. 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

二零二五年七月三十一日

	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
按公平值計入其他全面收益之財務資產	市場法	EV/S	2.3 倍	1
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	720,000 港元至 2,200,000 港元	2
		預期違約風險 — 本集團	1,720,000 港元至 5,950,000 港元	3
		信用利差 — 對手方	14.51 基點至 53.72 基點	4
		信用利差 — 本集團	677.45 基點至 913.62 基點	5
		違約損失率 — 對手方不履約風險	60%	6
		違約損失率 — 自身信貸風險	60%	7

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

47. 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)

二零二五年七月三十一日

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
衍生金融工具－利率掉期	採用掉期之折現現金流量法	預期違約風險－對手方	0.00百萬元至910,000港元	2
		預期違約風險－本集團	240,000港元至5,080,000港元	3
		信用利差－對手方	14.51基點至97.15基點	4
		信用利差－本集團	677.45基點至913.62基點	5
		違約損失率－對手方不履約風險	60%	6
		違約損失率－自身信貸風險	60%	7

47. 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)

二零二四年七月三十一日

	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
按公平值計入損益之財務資產	市場法	預期波幅	63.00%	8
		預期退出時間	2.0年	9
按公平值計入其他全面收益之財務資產	市場法	EV/S	0.66倍至2.00倍	1
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	2
		預期違約風險—本集團	1,130,000港元至3,610,000港元	3
		信用利差—對手方	12.06基點至44.56基點	4
		信用利差—本集團	899.10基點至1,194.35基點	5
		違約損失率—對手方不履約風險	60%	6
		違約損失率—自身信貸風險	60%	7

附註：

1. 企業價值相對銷售越高，公平值越高
2. 對手方預期違約風險越高，交叉貨幣掉期／利率掉期之公平值越低
3. 本集團預期違約風險越高，交叉貨幣掉期／利率掉期之公平值越高
4. 對手方信用利差越高，交叉貨幣掉期／利率掉期之公平值越低
5. 本集團信用利差越高，交叉貨幣掉期／利率掉期之公平值越高
6. 違約損失率—對手方不履約風險越高，交叉貨幣掉期／利率掉期之公平值越低
7. 違約損失率—自身信貸風險越高，交叉貨幣掉期／利率掉期之公平值越高
8. 預期波幅越高，公平值越高
9. 預期退出時間越長，公平值越高

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

48. 財務風險管理之目標及政策

本集團持有之主要財務資產包括按公平值計入損益之財務資產，按公平值計入其他全面收益之財務資產、已抵押及受限制銀行結餘及定期存款，以及現金及現金等值項目。管理層將根據本集團之預測現金流量要求釐定該等財務工具之類別及水平，從而為本集團之營運維持適當資金水平及提升該等財務工具所產生之回報。本集團之主要財務負債包括銀行貸款及有擔保票據。本集團將取得不同類別及水平之財務負債，以為本集團之日常營運維持充足資金及應付各項發展中物業或投資項目所產生之開支。此外，本集團擁有多種自其日常業務直接產生之其他財務資產及負債，如應收賬款及應付賬款。

本集團財務工具主要面對利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。本公司管理層定期舉行會議，分析並制訂措施管理上述本集團面對之風險。本集團一般採用相對謹慎之風險管理策略，本集團於本年度並無運用任何衍生及其他工具對沖風險。本集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。董事審閱及釐定該等各項風險之管理政策，有關政策概述如下：

(i) 公平值及現金流量利率風險

公平值利率風險指市場利率變動導致財務工具價值波動之風險。現金流量利率風險指市場利率變動導致財務工具之未來現金流量波動之風險。本集團同時面對公平值及現金流量利率風險。本集團就利率變動面對之市場風險主要與本集團之浮息已抵押及受限制銀行結餘及定期存款、現金及現金等值項目以及銀行貸款有關。

現時，本集團無意尋求對沖其利率波動風險。然而，本集團持續檢討經濟狀況及其利率風險狀況，並將於未來必要時考慮採取適當對沖措施。

48. 財務風險管理之目標及政策(續)

(i) 公平值及現金流量利率風險(續)

下表說明本集團收益表(透過對應收浮動利率按揭貸款、已抵押及受限制銀行結餘及定期存款、現金及現金等值項目、銀行貸款及若干其他貸款之影響)及本集團之權益對利率之可能合理變動之敏感度(所有其他變數維持不變，且不計任何稅務影響)。

	利率增加 %	虧損增加及 權益減少 千港元
二零二五年	0.5	82,882
二零二四年	0.5	83,374

(ii) 外匯風險

外匯風險指外匯匯率變動導致財務工具價值波動之風險。

美元

本集團之主要資產及負債及交易以港元或美元列值。鑒於港元與美元匯率掛鉤，故本集團相信因美元產生之相應匯兌風險極微，並預期於可見未來匯率不會發生任何重大變動。

人民幣

本集團若干附屬公司(主要為麗豐集團)之交易以人民幣計值。本集團須承受因人民幣兌港元風險所產生之外匯風險。

本集團之政策乃將對沖衍生工具之期限與對沖項目之期限協商配對，從而予以最大化地實現對沖之有效性。本集團將定期檢討經濟情況及其外幣風險狀況，並將於將來需要時考慮其他適當之對沖措施。

除上文所述者外，本集團之餘下貨幣資產及負債均以英鎊、歐元、馬來西亞元及越南盾列值，與本集團之資產及負債總值相比，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。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

48. 財務風險管理之目標及政策(續)

(ii) 外匯風險(續)

下表顯示在所有其他變數保持不變之情況下，本集團於報告期末之稅後虧損及權益(由於貨幣資產及負債之換算值變動)對人民幣匯率之可能合理變動之敏感度。

	匯率變動	稅後虧損 減少／(增加) 千港元	權益增加／ (減少)* 千港元
二零二五年			
倘美元／港元兌人民幣貶值	5%	18,640	6,950
倘美元／港元兌人民幣升值	5%	(17,640)	(6,766)
二零二四年			
倘美元／港元兌人民幣貶值	5%	22,026	8,950
倘美元／港元兌人民幣升值	5%	(20,980)	(8,758)

* 不包括非控股權益應佔之金額。

(iii) 信貸風險

按財務報表附註33所述，本集團(不包括豐德麗集團)就不同經營業務採取不同信貸政策。此外，本集團不斷密切監察應收賬款結餘，故本集團面對壞賬之風險不大。

豐德麗集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易。豐德麗集團之政策為有意以信貸期形式進行交易之客戶均須接受信貸審核程序。此外，豐德麗集團持續監察應收賬項結餘，故豐德麗集團所面臨之壞賬風險不大。

就應收貸款及應收利息而言，本集團對所有要求一定數額信貸的借款人進行個別信貸評估。該等評估集中於借款人過往支付到期款項的記錄及現時付款能力，並考慮借款人的特定資料。若干該等應收貸款及應收利息以若干附屬公司股權及各借款人的非上市股本投資的股份押記作擔保。

48. 財務風險管理之目標及政策(續)

(iii) 信貸風險(續)

最高風險及年結階段

下表載列基於本集團信貸政策之信貸質素及最高信貸風險，主要基於逾期資料(除非其他資料可在毋須付出不必要成本或努力之情況下獲得)，及於七月三十一日之年結階段分類。所呈列的金額為財務資產的賬面總值。

於二零二五年七月三十一日

	十二個月 預期信貸 虧損	全期預期信貸虧損			總計 千港元
	第1階段 千港元	第2階段 千港元	第3階段 千港元	簡化法 千港元	
應收聯營公司款項					
正常**	277,344	—	—	—	277,344
存疑**	—	—	66,803	—	66,803
應收合營公司款項					
正常**	2,138,372	—	—	—	2,138,372
存疑**	—	—	61,275	—	61,275
應收賬款*	—	—	—	416,453	416,453
融資租賃應收款項*	—	—	—	513,640	513,640
計入按金、預付款項、其他 應收款項及其他資產之財務 資產					
正常**	566,911	—	—	—	566,911
存疑**	—	—	106,174	—	106,174
已抵押及受限制銀行結餘及 定期存款	1,326,374	—	—	—	1,326,374
現金及現金等值項目	3,011,985	—	—	—	3,011,985
	7,320,986	—	234,252	930,093	8,485,331

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

48. 財務風險管理之目標及政策(續)

(iii) 信貸風險(續)

最高風險及年結階段(續)

於二零二四年七月三十一日

	十二個月 預期信貸 虧損	全期預期信貸虧損			
	第1階段 千港元	第2階段 千港元	第3階段 千港元	簡化法 千港元	總計 千港元
應收聯營公司款項					
正常**	257,369	—	—	—	257,369
存疑**	—	—	97,343	—	97,343
應收合營公司款項					
正常**	1,600,479	—	—	—	1,600,479
存疑**	—	—	68,672	—	68,672
應收賬款*	—	—	—	460,331	460,331
融資租賃應收款項*	—	—	—	492,752	492,752
計入按金、預付款項、其他 應收款項及其他資產之財務 資產					
正常**	1,064,762	—	—	—	1,064,762
存疑**	—	—	104,903	—	104,903
已抵押及受限制銀行結餘及 定期存款	1,334,867	—	—	—	1,334,867
現金及現金等值項目	2,809,574	—	—	—	2,809,574
	7,067,051	—	270,918	953,083	8,291,052

* 就本集團應用減值簡化法之應收賬款及融資租賃應收款項而言，基於撥備矩陣的資料於財務報表附註33披露。

** 如並無逾期，亦無資料顯示財務資產之信貸風險自初步確認以來大幅增加，則應收聯營公司及合營公司款項以及計入按金、預付款項、其他應收款項及其他資產之財務資產之信貸質素被視為「正常」。否則，財務資產之信貸質素被視為「存疑」。

48. 財務風險管理之目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險

本集團之目標是確保有充足資金滿足與其資本開支及財務負債有關之承擔。本集團持續密切監察現金流量狀況。

於報告期末，本集團之財務負債之到期狀況(根據已訂約未貼現付款計算)如下：

	二零二五年			總計 千港元
	少於一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	
計入應付賬款、其他應付款 項及應付費用之財務負債	2,199,918	—	899,059	3,098,977
計入已收按金、遞延收入及 合約負債之財務負債	207,106	211,640	—	418,746
租賃負債	232,118	516,378	57,135	805,631
銀行貸款	11,044,543	8,129,223	3,163,827	22,337,593
其他貸款	302,617	—	—	302,617
有擔保票據	4,089,346	421,698	—	4,511,044
衍生金融工具流入	(196,481)	(16,807)	—	(213,288)
衍生金融工具流出	211,680	47,197	—	258,877
	18,090,847	9,309,329	4,120,021	31,520,197

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

48. 財務風險管理之目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險(續)

於報告期末，本集團之財務負債之到期狀況(根據已訂約未貼現付款計算)如下：(續)

	二零二四年			
	少於一年	一至五年	五年以上	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
計入應付賬款、其他應付款 項及應付費用之財務負債	2,222,084	—	890,237	3,112,321
計入已收按金、遞延收入及 合約負債之財務負債	202,590	222,356	—	424,946
租賃負債	290,303	599,549	108,721	998,573
銀行貸款	3,729,191	17,046,364	3,313,607	24,089,162
其他貸款	34,485	296,690	—	331,175
有擔保票據	203,938	4,551,231	—	4,755,169
衍生金融工具流入	(170,873)	(176,258)	—	(347,131)
衍生金融工具流出	152,373	157,541	—	309,914
	6,664,091	22,697,473	4,312,565	33,674,129

(v) 資本管理

本集團管理其資本架構之目的為確保本集團旗下實體能夠持續經營，同時透過建立及維持最佳債務水平與股本架構使持份者獲得最大回報。本集團整體策略與去年相比維持不變。

本集團之資本架構主要包括銀行貸款、其他貸款、有擔保票據及本公司擁有人應佔權益(由股本及儲備組成)。

本公司董事定期檢討資本架構。彼等將考慮市場上之現行資本成本及每類資本所涉及之風險。本集團將根據董事之建議，透過各種股本集資活動及維持適當之債務類別及水平，維持整體資本架構之平衡。

48. 財務風險管理之目標及政策(續)

(v) 資本管理(續)

本集團使用(其中包括)資本負債比率(即淨債項除以本公司擁有人應佔權益)監察資本。淨債項包括銀行貸款、其他貸款及有擔保票據減已抵押及受限制銀行結餘及定期存款以及現金及現金等值項目。於報告期末之資本負債比率如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行貸款	20,821,439	20,737,602
其他貸款	296,688	324,540
有擔保票據	4,259,626	4,232,145
減：已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	(1,326,374)	(1,334,867)
現金及現金等值項目	(3,011,985)	(2,809,574)
淨債項	21,039,394	21,149,846
本公司擁有人應佔權益	23,119,815	25,810,127
資本負債比率	91%	82%

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

49. 本公司之財務狀況表

於報告期末，有關本公司財務狀況表之資料如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	5,157	6,664
使用權資產	35,506	14,896
投資物業	8,508,200	8,478,900
於附屬公司之投資	16,471,384	13,475,553
於合營公司之投資	420,402	455,492
按公平值計入其他全面收益之財務資產	36,309	36,309
按公平值計入損益之財務資產	15,436	18,017
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	17,099	19,744
已抵押銀行結餘及定期存款	40,343	50,665
非流動資產總值	25,549,836	22,556,240
流動資產		
應收賬款	8,720	5,995
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	112,617	84,795
已抵押銀行結餘及定期存款	204,167	136,241
現金及現金等值項目	591,807	546,044
流動資產總值	917,311	773,075
流動負債		
應付賬款、其他應付款項及應付費用	95,954	85,690
已收按金	35,444	33,343
租賃負債	12,497	15,331
應付稅項	12,689	7,461
銀行貸款	5,402,478	590,683
流動負債總值	5,559,062	732,508
流動(負債)/資產淨值	(4,641,751)	40,567
資產總值減流動負債	20,908,085	22,596,807

49. 本公司之財務狀況表(續)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動負債		
租賃負債	24,762	—
銀行貸款	854,035	4,960,005
衍生金融工具	17,802	—
遞延稅項負債	100,916	99,540
已收長期按金	40,343	50,665
非流動負債總值	1,037,858	5,110,210
	19,870,227	17,486,597
權益		
股本	6,240,082	6,240,082
儲備(附註)	13,630,145	11,246,515
	19,870,227	17,486,597

董事
林建岳

董事
張森

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

49. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	購股權 儲備 千港元	資本削減 儲備 千港元	一般儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零三年八月一日	1,810	4,692	646,700	12,461,508	13,114,710
年度虧損及年度全面開支總額	—	—	—	(1,868,195)	(1,868,195)
購股權失效時儲備回撥	(319)	—	—	319	—
於二零二四年七月三十一日及 二零二四年八月一日	1,491	4,692	646,700	10,593,632	11,246,515
年度溢利及年度全面收益總額	—	—	—	2,383,630	2,383,630
購股權失效時儲備回撥	(803)	—	—	803	—
於二零二五年七月三十一日	688	4,692	646,700	12,978,065	13,630,145

50. 主要附屬公司之詳情

本公司主要附屬公司於二零二五年七月三十一日之詳情如下：

公司名稱	註冊成立／登記及 營業地點	已發行普通股 股本／註冊資本	本公司應佔股權 百分比 直接 間接	主要業務
Bushell Limited	香港	2港元	— 100.00	物業發展及銷售
Camper & Nicholsons International S.A. (「CNI」)	盧森堡	941,625 歐元	— 98.27	豪華遊艇之經紀、包 租、推銷、管理及 船員安排

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立／登記及 營業地點	已發行普通股 股本／註冊資本	本公司應佔股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
Cape Nga Holding Company Limited	泰國	1,225,000 泰銖	—	100.00	投資控股
財閣有限公司	香港	1 港元	—	100.00	酒店經營
Chains Caravelle Hotel Joint Venture Company Limited (「CCHJV」) ^{@###}	越南	23,175,577 美元	—	26.01	酒店經營
Frontier Dragon Limited	英屬處女群島／英國	1 美元	—	100.00	物業投資
富麗華酒店企業有限公司	香港	102,880,454 港元	—	100.00	投資控股
富麗華國際酒店管理有限公司	英屬處女群島／香港	1,000,000 美元	—	100.00	提供管理服務
聯信世紀有限公司 ^{^^}	香港	100 港元	—	51.29	餐廳經營
源昊有限公司	香港	1 港元	—	100.00	物業發展
永利隆有限公司	香港	1 港元	—	100.00	物業發展
潤澤有限公司	香港	1 港元	—	100.00	物業發展及銷售
Gilroy Company Limited	香港	10,000 港元	100.00	—	物業投資
Glynhill Hotels and Resorts (Vietnam) Pte Ltd	新加坡／越南	2 新加坡元	—	100.00	向酒店擁有人提供管理及諮詢服務
Glynhill Investments (Vietnam) Pte Ltd (「GIV」) [@]	新加坡	2 新加坡元	—	51.00	投資控股

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立／登記及營業地點	已發行普通股股本／註冊資本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
金輝順有限公司	香港	1港元	—	100.00	物業發展及銷售
鉅好有限公司 ^{^^}	香港	100港元	—	68.39	餐廳經營
Hazelway Limited	香港	1港元	—	65.90	餐廳經營
希耀有限公司	香港	1港元	100.00	—	提供融資
香港購管理有限公司	香港	10,000港元	—	83.10	餐廳經營
洲立發展及管理有限公司	香港	300,000港元	—	100.00	物業投資
淇淇餐飲有限公司	香港	1港元	—	83.10	餐廳經營
興昌信有限公司 ^{^^}	香港	100港元	—	62.92	餐廳經營
興運世紀有限公司	香港	1港元	—	100.00	物業發展及銷售
興瑋國際有限公司	香港	1港元	—	100.00	高爾夫球服裝零售
高樂服務有限公司	香港	780,002港元	100.00	—	物業管理
麗新餐飲管理有限公司 ^{^^}	香港	1港元	—	68.39	向餐廳提供管理及諮詢服務
Lai Sun F&B Holding Company Limited (「LSF&B」)	英屬處女群島／香港	621,995,507港元	—	68.39	投資控股
Lai Sun International Finance (2012) Limited	英屬處女群島／香港	1美元	100.00	—	庫務經營
Lai Sun MTN	香港	1港元	100.00	—	庫務經營

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立／登記及 營業地點	已發行普通股 股本／註冊資本	本公司應佔股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
麗新地產代理有限公司	香港	2港元	100.00	—	物業管理及地產代理
Laurel Coast Limited	香港	1,000,000港元	—	83.10	餐廳經營
妍亮有限公司 ^{^^}	香港	1,000,000港元	—	50.61	餐廳經營
新意來有限公司 ^{^^}	香港	1港元	—	68.39	餐廳經營
美裕投資有限公司	香港	2港元	100.00	—	物業發展及銷售
新湛有限公司 ^{^^}	香港	10,000港元	—	68.39	餐廳經營
Nice Plus Limited ^{^^}	香港	1港元	—	68.39	餐廳經營
Oceania Gem Limited	香港	1港元	—	83.10	餐廳經營
中利達有限公司	香港	1港元	—	100.00	物業發展及銷售
華榆有限公司	香港	1港元	—	100.00	投資控股
Pleasure King Limited ^{^^}	香港	1,000港元	—	47.87	餐廳經營
Porchester Assets Limited (「Porchester」) [@]	英屬處女群島／香港	100美元	—	51.00	投資控股

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立／登記及營業地點	已發行普通股股本／註冊資本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
宏利泰有限公司 ^{^^}	香港	4,600港元	—	64.70	餐廳經營
Rolling Star Limited	香港	1港元	—	100.00	提供融資
威棟有限公司 ^{^^}	香港	10,000港元	—	60.18	餐廳經營
銀福信有限公司 ^{^^}	香港	500,000港元	—	68.39	餐廳經營
天華世紀有限公司 ^{^^}	香港	1,000,000港元	—	68.39	餐廳經營
嶺俊有限公司 ^{^^}	香港	400港元	—	38.23	餐廳經營
Transformation International Limited	英屬處女群島／香港	1美元	100.00	—	投資控股
Transtrend Holdings Limited	香港	20港元	—	100.00	投資控股
裕霸有限公司	香港	1港元	—	100.00	物業投資
昊威有限公司	香港	1港元	—	100.00	物業發展
運騰有限公司	香港	1港元	—	100.00	物業發展及銷售
西雙版納麟瓏茶室飲料有限公司(「麟瓏茶室」) ^Δ	中國／中國內地	人民幣 100,000,000元 [#]	—	60.00	飲品銷售
豐德麗(於聯交所上市)	百慕達／香港	877,938,433港元	—	63.40	投資控股
華星唱片出版有限公司 ^{^^}	香港	44,394,500港元	—	63.40	音樂製作及發行以及電影投資

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立／登記及 營業地點	已發行普通股 股本／註冊資本	本公司應佔股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
薈金有限公司 ^{^^}	香港	1港元	—	63.40	提供管理服務
東亞唱片(集團)有限公司 ^{^^}	香港	10,000港元	—	63.40	音樂製作及發行以及 電影投資
eSun High-Tech Limited ^{^^}	香港	2港元	—	63.40	投資及授出電影版權
Fascinating Screens Limited ^{^^}	香港	1,000,001港元	—	63.40	戲院營運
福鏘有限公司 ^{^^}	香港	1港元	—	63.40	音樂製作及發行以及 電影投資
鴻皓有限公司 ^{^^}	香港	10,000,000港元	—	63.40	戲院營運
景耀國際有限公司 ^{^^}	香港	915,631,997港元	—	63.40	投資控股及提供管理 服務
洲立影片發行(香港)有限 公司 ^{^^}	香港	700,400港元	—	63.40	電影發行
寰亞洲立集團有限公司 ^{^^}	開曼群島／香港	50,000美元	—	63.40	投資控股
Kaleidoscope International Limited ^{^^}	英屬處女群島／香港	1美元	—	63.40	持有物業
Lam & Lamb Entertainment Limited ^{^^}	香港	1港元	—	63.40	提供藝人管理服務及 娛樂活動製作

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立／登記及營業地點	已發行普通股股本／註冊資本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
寰亞電影發行(北京)有限公司 ^{^^} ^{##}	中國／中國內地	人民幣 130,000,000元 [#]	—	63.40	電影發行
寰亞電影發行有限公司 ^{^^}	香港	2港元	—	63.40	電影發行及管理影片庫
Media Asia Distribution Ltd. ^{^^}	英屬處女群島／香港	80美元	—	63.40	電影發行、授出電影版權及電影投資
Media Asia Entertainment Group Limited ^{^^}	百慕達／香港	100港元	—	63.40	投資控股
寰亞娛樂有限公司 ^{^^}	香港	100港元	—	63.40	娛樂活動製作以及活動及電影投資
Media Asia Films (BVI) Ltd. ^{^^}	英屬處女群島／香港	7美元	—	63.40	電影製作、授出電影版權及投資控股
寰亞影視發行(香港)有限公司 ^{^^}	香港	1港元	—	63.40	電影發行及授出電影版權
Media Asia Film International Limited ^{^^}	英屬處女群島／香港	100美元	—	63.40	電影投資及製作以及活動投資
寰亞電影製作有限公司 ^{^^}	香港	100港元	—	63.40	投資控股及電影製作
寰亞傳媒集團有限公司 ^{^^}	於開曼群島註冊成立及於百慕達／香港存續	29,863港元	—	63.40	投資控股

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立／登記及 營業地點	已發行普通股 股本／註冊資本	本公司應佔股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
寰亞綜藝集團有限公司 ^{^^}	香港	2港元	—	63.40	投資控股及提供管理服務
寰亞唱片有限公司 ^{^^}	香港	1港元	—	63.40	音樂製作及發行以及活動投資
寰亞音樂出版有限公司 ^{^^}	香港	100港元	—	63.40	音樂出版
寰亞藝人管理有限公司 ^{^^}	香港	1港元	—	63.40	提供藝人管理服務
寰亞電視節目發行有限公司 ^{^^}	香港	1港元	—	63.40	授出電視劇集版權
寰亞電視節目製作(香港)有限公司 ^{^^}	香港	1港元	—	44.38	電視節目製作
鉅星錄像發行(香港)有限公司 ^{^^}	香港	2港元	—	63.40	授出電影版權及銷售影像產品
洲立影藝有限公司 ^{^^}	香港	71,000,000港元	—	63.40	戲院營運
荃美廣告有限公司 ^{^^}	香港	10,000港元	—	63.40	提供廣告服務、影像複製服務以及電視節目之翻譯及字幕服務
紅館藝人管理集團有限公司 ^{^^}	香港	100港元	—	47.55	提供藝人管理服務

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立／登記及 營業地點	已發行普通股 股本／註冊資本	本公司應佔股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
銀動有限公司 ^{^^}	香港	1港元	—	63.40	戲院營運
廣東五月花電影城有限公司 (「廣東五月花」) ^{^^##}	中國／中國內地	人民幣 120,000,000元 [#]	—	63.40	戲院營運
寰亞影城(蘇州)有限公司 ^{^^##}	中國／中國內地	人民幣 5,000,000元 [#]	—	63.40	戲院營運
東亞豐麗演出經紀(北京)有 限公司 ^{^^##}	中國／中國內地	人民幣 25,000,000元 [#]	—	63.40	提供藝人管理及演出 經紀服務
寰亞文化傳播(中國)有限公 司 ^{^^##}	中國／中國內地	38,000,000港元 [#]	—	63.40	娛樂活動製作
麗豐(於聯交所上市)	開曼群島／香港	1,655,167,215港元	—	55.08	投資控股
麗敬有限公司 [^]	香港	2港元	—	55.08	物業投資
東方動力有限公司 [^]	香港	1港元	—	55.08	投資控股
永徽有限公司 [^]	香港	1港元	—	55.08	投資控股
先耀有限公司 [^]	香港	1港元	—	55.08	投資控股
正輝發展有限公司 [^]	香港	19,999,999港元	—	55.08	投資控股
振高集團有限公司 [^]	香港	1港元	—	55.08	投資控股
Goldthorpe Limited [^]	英屬處女群島／香港	1美元	—	55.08	投資控股
Good Strategy Limited [^]	英屬處女群島／ 中國內地	1美元	—	55.08	物業投資

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立／登記及 營業地點	已發行普通股 股本／註冊資本	本公司應佔股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
麗顯有限公司 [^]	香港	2美元	—	55.08	投資控股
麗浣有限公司 [^]	香港	2港元	—	55.08	投資控股
廣州振高地產置業有限公司 ^{^##}	中國／中國內地	1,000,000美元 [#]	—	55.08	物業發展
廣州麗興房地產開發有限公司 ^{^##}	中國／中國內地	280,000,000港元 [#]	—	55.08	物業發展及投資
廣州廣鵬房產發展有限公司 (「廣州廣鵬」) ^{^##}	中國／中國內地	79,600,000美元 [#]	—	55.08	物業投資
廣州宏輝房產開發有限公司 ^{^##}	中國／中國內地	人民幣 79,733,004元 [#]	—	55.08	物業發展及投資
廣州捷麗置業有限公司 ^{^##}	中國／中國內地	168,000,000港元 [#]	—	55.08	物業投資
漢基百樂發展有限公司 [^]	香港	10,000港元	—	55.08	投資控股
帝怡投資有限公司 [^]	香港	2港元	—	55.08	投資控股
麗峯投資有限公司 [^]	香港	20港元	—	55.08	投資控股
萬利興業有限公司 [^]	香港	2港元	—	55.08	投資控股
麗鵬有限公司 [^]	香港	2港元	—	55.08	投資控股
寶薈有限公司 [^]	香港	1港元	—	64.06	投資控股
業佳 [^]	英屬處女群島／香港	100美元	—	64.06	投資控股

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立／登記及營業地點	已發行普通股股本／註冊資本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
上海漢基房地產發展有限公司 ^{^##}	中國／中國內地	47,600,000美元 [#]	—	55.08	物業投資
上海香港廣場物業管理有限公司 ^{^##}	中國／中國內地	150,000美元 [#]	—	55.08	物業管理
上海滬欣房地產發展有限公司 ^{^##}	中國／中國內地	40,000,000美元 [#]	—	55.08	物業發展及投資
上海麗興房地產有限公司 ^{^##}	中國／中國內地	36,000,000美元 [#]	—	55.08	物業投資
上海偉怡房地產發展有限公司 ^{^Δ}	中國／中國內地	10,000,000美元 [#]	—	52.33	物業發展及投資
上海閘北廣場房地產發展有限公司 ^{^##}	中國／中國內地	79,800,000美元 [#]	—	55.08	物業投資
新鴻投資有限公司 [^]	香港	2港元	—	55.08	投資控股
卓動有限公司 [^]	香港	1港元	—	55.08	投資控股
偉度發展有限公司 [^]	香港	2港元	—	55.08	投資控股
永輝基業 [^]	香港	1港元	—	64.06	投資控股
永薈有限公司 [^]	香港	1港元	—	64.06	投資控股

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立／登記及營業地點	已發行普通股股本／註冊資本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
中山市寶麗房地產發展有限公司(「中山寶麗」) ^{^##}	中國／中國內地	617,411,000港元 [#]	—	55.08	物業發展及投資
廣州高樂物業管理有限公司 ^{^0}	中國／中國內地	人民幣1,100,000元 [#]	—	55.08	物業管理
上海麗港物業管理有限公司 ^{^0}	中國／中國內地	人民幣500,000元 [#]	—	55.08	物業管理
上海開北廣場物業管理有限公司 ^{^##}	中國／中國內地	人民幣2,000,000元 [#]	—	55.08	物業管理
上海麗星房地產發展有限公司 ^{^##}	中國／中國內地	人民幣10,000,000元 [#]	—	55.08	物業發展
中山高樂物業管理有限公司 ^{^0}	中國／中國內地	人民幣500,000元 [#]	—	55.08	物業管理
珠海橫琴創新方商業管理有限公司 ^{^##}	中國／中國內地	人民幣5,000,000元 [#]	—	55.08	物業管理
珠海橫琴麗新文創天地有限公司(「麗新文創」) ^{^Δ}	中國／中國內地	人民幣2,280,379,000元 [#]	—	64.06	物業發展及投資
珠海橫琴麗新創新方發展有限公司(「創新方發展」) [^]	中國／中國內地	人民幣2,500,000,000元 [#]	—	55.08	物業發展及投資

##

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立／登記及營業地點	已發行普通股股本／註冊資本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
珠海橫琴創新方娛樂有限公司 ^{^##}	中國／中國內地	人民幣 500,000,000元 [#]	—	64.06	發展、經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施
珠海橫琴創新方文化創意有限公司 ^{^##}	中國／中國內地	人民幣 52,000,000元 [#]	—	64.06	發展、經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施

[#] 麟瓏茶室之註冊資本已悉數繳足。

豐德麗之附屬公司

該等附屬公司之註冊資本已悉數繳足，惟廣東五月花之資本人民幣20,000,000元(相等於約21,780,000港元)、寰亞影城(蘇州)有限公司之資本人民幣2,000,000元(相等於約2,178,000港元)及寰亞電影發行(北京)有限公司之資本人民幣29,480,000元(相等於約32,104,000港元)於二零二五年七月三十一日仍未繳付。

麗豐之附屬公司

該等附屬公司之註冊資本已悉數繳足，惟廣州廣鵬、麗新文創及創新方發展分別約9,971,000美元(相等於約78,272,000港元)、人民幣736,443,000元(相等於約801,963,000港元)及人民幣1,005,610,000元(相等於約1,095,078,000港元)之股本於二零二五年七月三十一日仍未繳付。

截至二零二四年七月三十一日止年度，中山寶麗已取得相關部門之批准，將其註冊資本由960,000,000港元減少至300,000,000港元，而資本可分批退還予其控股公司。於二零二五年七月三十一日，中山寶麗之繳足註冊資本為617,411,000港元。

50. 主要附屬公司之詳情(續)

根據中國法律註冊為全資外資企業。

該附屬公司擁有註冊資本，但無任何已發行股本。

△ 根據中國法律註冊成為股本合營公司。

Ø 根據中國法律註冊成為內資企業。

^ 此等公司乃麗豐之附屬公司。

^^ 此等公司乃豐德麗之附屬公司。

^^^ 此等公司乃LSF&B(本公司擁有68.39%(二零二四年：68.39%)權益之附屬公司)之附屬公司。

@ 本集團擁有Porchester之51%(二零二四年：51%)股權，而Porchester則透過其全資附屬公司GIV擁有CCHJV之51%(二零二四年：51%)權益。由於本集團透過擁有51%權益之Porchester持有CCHJV之51%(二零二四年：51%)股權，故本集團於CCHJV持有26.01%(二零二四年：26.01%)之實際股權。

董事認為，上表所列之本公司附屬公司對本年度之業績構成主要影響，或構成本集團資產淨值之主要部份。董事認為，列出其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

本集團持有若干附屬公司之股份亦已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註37(i))。

於二零二五年七月三十一日，本集團有未付注資約122,304,000港元(二零二四年：127,840,000港元)予五間(二零二四年：六間)非全資附屬公司(上表並未載列)。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

51. 主要合營公司之詳情

本集團主要合營公司於二零二五年七月三十一日之詳情如下：

名稱	註冊成立或 登記及營業地點	所持 股份類別	本集團應佔擁有 權權益百分比	主要業務
Diamond Path Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	50.00	投資控股 (Diamond Path集團主要 從事物業發展及銷售)
華力達有限公司	香港	普通股	50.00	物業投資
King Empire International Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	15.00	投資控股 (King Empire International 集團主要從事物業發展 及銷售)

本公司董事認為上表所列之本集團合營公司對本年度之業績構成主要影響，或構成本集團資產淨值之主要部份。本公司董事認為列出其他合營公司之詳情會令篇幅過於冗長。

52. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

截至二零二五年七月三十一日止年度，本集團就戲院相關物業、其他物業及設備之租賃安排添置及修訂非現金使用權資產59,342,000港元(二零二四年：43,812,000港元)及租賃負債16,658,000港元(二零二四年：15,420,000港元)。

52. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生之負債變動

	銀行貸款 千港元	有擔保票據 千港元	其他貸款 千港元	認沽期權負債 [#] 千港元	租賃負債 千港元
於二零二三年八月一日	21,344,364	4,263,654	318,418	1,114,080	1,083,657
融資現金流量變動	(600,308)	(36,334)	—	—	(229,726)
銀行融資費用攤銷	54,515	—	—	—	—
利息支出	—	—	6,642	—	42,335
有擔保票據發行費用攤銷	—	7,093	—	—	—
購回有擔保票據之收益	—	(18,510)	—	—	—
添置	—	—	—	—	61,027
租賃修訂	—	—	—	—	(45,607)
終止	—	—	—	—	(2,260)
外匯變動	(60,969)	16,242	(520)	(10,037)	(669)
於二零二四年七月三十一日及二零二四年八月一日	20,737,602	4,232,145	324,540	1,104,043	908,757
融資現金流量變動	(83,588)	—	(34,304)	—	(188,208)
重新分類至其他應付款項	—	—	—	(213,806)	—
銀行融資費用攤銷	51,642	—	—	—	—
利息支出	—	—	6,134	—	40,288
有擔保票據發行費用攤銷	—	7,093	—	—	—
添置	—	—	—	—	134,690
租賃修訂	—	—	—	—	(151,348)
終止	—	—	—	—	(5,948)
外匯變動	115,783	20,388	318	8,822	1,509
於二零二五年七月三十一日	20,821,439	4,259,626	296,688	899,059	739,740

[#] 該款項計入應付賬款、其他應付款項及應付費用。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

52. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 租賃之現金流出總額

現金流量表所載之租賃之現金流出總額如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動內	57,768	74,224
融資活動內	188,208	229,726
	245,976	303,950

53. 財務報表之批准

董事會已於二零二五年十月二十四日批准及授權刊發此等財務報表。

