



# 麗新發展

麗新發展有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：488)

## 截至二零二五年七月三十一日止年度之 末期業績公佈

### 業績摘要：

- 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。

## 業績

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

### 綜合收益表

截至二零二五年七月三十一日止年度

|              | 附註 | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 |
|--------------|----|--------------|--------------|
| 營業額          | 4  | 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      |    | 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  |    | (457,569)    | (817,288)    |
| 經營業務虧損       | 5  | (834,931)    | (1,589,400)  |
| 融資成本         | 6  | (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           | 7  | (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 | 9  |              |              |
| 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<br>千港元              | 二零二四年<br>千港元              |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 年度虧損                        | <u>(3,129,347)</u>        | <u>(4,124,618)</u>        |
| 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)                   |
|                             | <u>253,776</u>            | <u>(234,993)</u>          |
| 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                     |
|                             | <u>18,569</u>             | <u>(156,274)</u>          |
| 年度其他全面收益／(開支)               | <u>272,345</u>            | <u>(391,267)</u>          |
| 年度全面開支總額                    | <u><u>(2,857,002)</u></u> | <u><u>(4,515,885)</u></u> |
| 應佔：                         |                           |                           |
| 本公司擁有人                      | (2,666,286)               | (3,973,683)               |
| 非控股權益                       | (190,716)                 | (542,202)                 |
|                             | <u><u>(2,857,002)</u></u> | <u><u>(4,515,885)</u></u> |

# 綜合財務狀況表

於二零二五年七月三十一日

|                           | 附註 | 二零二五年<br>千港元       | 二零二四年<br>千港元      |
|---------------------------|----|--------------------|-------------------|
| <b>非流動資產</b>              |    |                    |                   |
| 物業、廠房及設備                  |    | 5,236,910          | 5,489,953         |
| 使用權資產                     |    | 3,578,075          | 3,807,084         |
| 投資物業                      |    | 34,315,212         | 34,677,018        |
| 電影版權                      |    | 19,144             | 22,092            |
| 電影及電視節目產品                 |    | 60,784             | 61,431            |
| 音樂版權                      |    | —                  | —                 |
| 商譽                        |    | 232,961            | 219,792           |
| 其他無形資產                    |    | 114,340            | 108,146           |
| 於聯營公司之投資                  |    | 396,712            | 365,467           |
| 於合營公司之投資                  |    | 4,804,796          | 6,131,952         |
| 按公平值計入其他全面收益之財務資產         |    | 114,038            | 105,248           |
| 按公平值計入損益之財務資產             |    | 690,108            | 861,169           |
| 衍生金融工具                    |    | —                  | 6,537             |
| 應收賬款                      | 10 | 507,744            | 489,237           |
| 按金、預付款項、其他應收款項及其他資產       |    | 159,665            | 216,428           |
| 遞延稅項資產                    |    | 241                | 1,945             |
| 已抵押及受限制銀行結餘及定期存款          |    | 101,922            | 88,326            |
| <b>非流動資產總值</b>            |    | <b>50,332,652</b>  | <b>52,651,825</b> |
| <b>流動資產</b>               |    |                    |                   |
| 發展中物業                     |    | 4,538,897          | 4,793,714         |
| 已落成待售物業                   |    | 3,374,197          | 3,705,601         |
| 拍攝中電影及電視節目以及電影投資          |    | 344,024            | 277,468           |
| 存貨                        |    | 40,904             | 47,131            |
| 按公平值計入損益之財務資產             |    | 174,822            | 70,948            |
| 應收賬款                      | 10 | 371,253            | 415,983           |
| 按金、預付款項、其他應收款項及其他資產       |    | 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          |    | 1,224,452          | 1,246,541         |
| 現金及現金等值項目                 |    | 3,011,985          | 2,809,574         |
| <b>分類為持作出售之資產</b>         |    | <b>13,895,649</b>  | <b>14,725,017</b> |
|                           |    | <b>—</b>           | <b>44,728</b>     |
| <b>流動資產總值</b>             |    | <b>13,895,649</b>  | <b>14,769,745</b> |
| <b>流動負債</b>               |    |                    |                   |
| 應付賬款、其他應付款項及應付費用          | 11 | 2,356,564          | 2,473,203         |
| 已收按金、遞延收入及合約負債            | 12 | 533,232            | 554,132           |
| 租賃負債                      |    | 215,394            | 265,479           |
| 應付稅項                      |    | 731,362            | 702,418           |
| 銀行貸款                      |    | 10,383,749         | 2,509,016         |
| 其他貸款                      |    | 296,688            | 34,485            |
| 有擔保票據                     |    | 3,877,188          | —                 |
| 衍生金融工具                    |    | 7,707              | —                 |
| <b>與分類為持作出售之資產直接相關之負債</b> |    | <b>18,401,884</b>  | <b>6,538,733</b>  |
|                           |    | <b>—</b>           | <b>116</b>        |
| <b>流動負債總值</b>             |    | <b>18,401,884</b>  | <b>6,538,849</b>  |
| <b>流動(負債)/資產淨值</b>        |    | <b>(4,506,235)</b> | <b>8,230,896</b>  |
| <b>資產總值減流動負債</b>          |    | <b>45,826,417</b>  | <b>60,882,721</b> |

**綜合財務狀況表(續)**  
於二零二五年七月三十一日

|              | 附註 | 二零二五年<br>千港元      | 二零二四年<br>千港元 |
|--------------|----|-------------------|--------------|
| <b>非流動負債</b> |    |                   |              |
| 租賃負債         |    | <b>524,346</b>    | 643,278      |
| 銀行貸款         |    | <b>10,437,690</b> | 18,228,586   |
| 其他貸款         |    | —                 | 290,055      |
| 有擔保票據        |    | <b>382,438</b>    | 4,232,145    |
| 衍生金融工具       |    | <b>17,802</b>     | —            |
| 遞延稅項負債       |    | <b>3,958,713</b>  | 4,059,607    |
| 其他應付款項及應付費用  | 11 | <b>907,350</b>    | 899,114      |
| 已收長期按金       | 12 | <b>211,641</b>    | 222,356      |
|              |    |                   |              |
| 非流動負債總值      |    | <b>16,439,980</b> | 28,575,141   |
|              |    |                   |              |
|              |    | <b>29,386,437</b> | 32,307,580   |
| <b>權益</b>    |    |                   |              |
| 本公司擁有人應佔權益   |    |                   |              |
| 股本           |    | <b>6,240,082</b>  | 6,240,082    |
| 儲備           |    | <b>16,879,733</b> | 19,570,045   |
|              |    |                   |              |
|              |    | <b>23,119,815</b> | 25,810,127   |
| 非控股權益        |    | <b>6,266,622</b>  | 6,497,453    |
|              |    |                   |              |
|              |    | <b>29,386,437</b> | 32,307,580   |

# 綜合財務報表附註

## 1. 編製基準

財務資料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。財務資料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、衍生金融工具以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。除另有指明者外，財務資料以港元(「港元」)呈列，而所有價值均調整至最接近千元。

本截至二零二五年七月三十一日止年度之年度業績之初步公佈中所載有關截至二零二五年七月三十一日及二零二四年七月三十一日止年度之財務資料雖不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報表，惟皆來自該等財務報表。根據《公司條例》第436條有關該等法定財務報表須予披露之進一步資料如下：

本公司已根據《公司條例》第662(3)條及附表6第3部份之規定，向公司註冊處處長遞交截至二零二四年七月三十一日止年度之財務報表，並將於適當時候呈交截至二零二五年七月三十一日止年度之財務報表。

已就該兩個年度本集團之此等財務報表編製核數師報告。截至二零二五年七月三十一日止年度之核數師報告並無保留意見，且已提述核數師於不作保留意見之情況下，以強調方式提請垂注有關持續經營之重大不確定性，亦無載有根據《公司條例》第406(2)、第407(2)或(3)條所指之聲明。截至二零二四年七月三十一日止年度之核數師報告並無保留意見，且並無提述核數師於不作保留意見之情況下，以強調關注事項之方式提請垂注之任何事宜，亦無載有根據《公司條例》第406(2)條、第407(2)或(3)條所指之聲明。

### 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。
- (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要求償還其他貸款之可能性較低。

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。

## 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      | 供應商融資安排   |
| 香港財務報告準則第7號修訂本  |           |

採納上述經修訂準則對財務報表並無重大財務影響。

### 3. 分類資料

#### 分類收入及業績

下表呈列本集團可呈報分類之收入及業績：

|                    | 物業發展及銷售      |              | 物業投資         |              | 酒店業務         |              | 餐廳及餐飲產品銷售業務  |              | 媒體及娛樂        |              | 電影及電視節目      |              | 戲院營運         |              | 主題公園營運       |              | 其他           |              | 綜合           |              |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                    | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 |
| 分類收入：              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| 銷售予外界客戶            | 885,015      | 1,529,479    | 1,201,228    | 1,264,152    | 1,243,773    | 1,191,418    | 479,146      | 544,564      | 287,897      | 387,082      | 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       | 25,964       | 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    | 1,245,631    | 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    |
| 分類業務間之銷售抵銷         |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | (99,141)     | (90,743)     |
| 總計                 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 5,259,131    | 6,243,954    |
| 分類業績               | (811,808)    | (489,696)    | 671,526      | 675,525      | (116,875)    | (109,600)    | (90,654)     | (238,169)    | 42,532       | 35,873       | (51,998)     | (21,918)     | 116,362      | (356,069)    | (58,950)     | (126,165)    | 73,371       | 111,975      | (226,494)    | (518,244)    |
| 未分配其他收入及收益         |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 258,682      | 235,173      |
| 投資物業公平值虧損淨額        | —            | —            | (457,569)    | (817,288)    | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —            | (457,569)    | (817,288)    |
| 未分配開支              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | (409,550)    | (489,041)    |
| 經營業務虧損             |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | (834,931)    | (1,589,400)  |
| 融資成本               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | (1,124,901)  | (1,354,653)  |
| 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       |
| 應佔聯營公司之溢利及虧損 — 未分配 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | (1,407)      | (1,161)      |
| 應佔合營公司之溢利及虧損       | (398,145)    | (469,036)    | (700,229)    | (267,538)    | (12,721)     | (16,678)     | (8,113)      | —            | 1,854        | 229          | —            | (69)         | (8,262)      | (44,686)     | —            | —            | (4,504)      | 1,473        | (1,130,120)  | (796,305)    |
| 除稅前虧損              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | (3,081,996)  | (3,728,347)  |
| 稅項                 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | (47,351)     | (396,271)    |
| 年度虧損               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | (3,129,347)  | (4,124,618)  |

### 3. 分類資料(續)

#### 分類資產及負債

下表呈列本集團可呈報分類之資產及負債總值：

|                    | 物業發展及銷售      |              | 物業投資         |              | 酒店業務         |              | 餐廳及餐飲產品銷售業務  |              | 媒體及娛樂        |              | 電影及電視節目      |              | 戲院營運         |              | 主題公園營運       |              | 其他           |              | 綜合           |              |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                    | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 |
| 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   |
| 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      |
| 於聯營公司之投資 – 未分配     |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 184,459      | 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       | 22,458       | —            | 37           | 22,060       | 26,862       | —            | —            | 227,351      | 208,850      | 4,804,796    | 6,131,952    |
| 未分配資產              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 4,471,788    | 4,197,801    |
| 分類為持作出售之資產         |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | —            | 44,728       |
| 資產總值               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 64,228,301   | 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      | 652,325      | 886,195      | 19,940       | 32,049       | 528,614      | 474,542      | 3,344,881    | 3,669,648    |
| 銀行貸款               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 20,821,439   | 20,737,602   |
| 有擔保票據              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 4,259,626    | 4,232,145    |
| 其他貸款               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 296,688      | 324,540      |
| 未分配負債              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 6,119,230    | 6,149,939    |
| 與分類為持作出售之資產直接相關之負債 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | —            | 116          |
| 負債總值               |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              | 34,841,864   | 35,113,990   |

### 3. 分類資料(續)

#### 其他分類資料

下表呈列本集團可呈報分類之其他分類資料：

|                   | 物業發展及銷售 |         | 物業投資   |          | 酒店業務    |         | 餐廳及餐飲產品銷售業務 |         | 媒體及娛樂 |        | 電影及電視節目 |        | 戲院營運     |         | 主題公園營運 |        | 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   |
|                   | 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     |
| 物業、廠房及設備之折舊       | 472     | 548     | 4,369  | 13,661   | 216,158 | 220,336 | 14,100      | 31,024  | 194   | 323    | 3       | 6      | 17,272   | 45,752  | 16,896 | 23,961 | 9,375  | 5,751  | 278,839  | 341,362 |
| 物業、廠房及設備之折舊 — 未分配 |         |         |        |          |         |         |             |         |       |        |         |        |          |         |        |        |        |        | 19,231   | 13,125  |
|                   |         |         |        |          |         |         |             |         |       |        |         |        |          |         |        |        |        |        | 298,070  | 354,487 |
| 使用權資產之折舊          | —       | —       | 1,352  | 3,190    | 150,562 | 150,514 | 33,768      | 58,525  | 406   | 128    | 873     | 978    | 54,596   | 112,749 | 1,859  | 5,149  | 13,056 | 13,023 | 256,472  | 344,256 |
| 使用權資產之折舊 — 未分配    |         |         |        |          |         |         |             |         |       |        |         |        |          |         |        |        |        |        | 26,405   | 28,347  |
|                   |         |         |        |          |         |         |             |         |       |        |         |        |          |         |        |        |        |        | 282,877  | 372,603 |
| 物業、廠房及設備減值        | —       | —       | —      | —        | —       | —       | 14,462      | 62,146  | 1,031 | 318    | 12      | 48     | —        | 87,179  | —      | 76,180 | 4,375  | 386    | 19,880   | 226,257 |
| 物業、廠房及設備減值之撥回     | —       | —       | —      | —        | —       | —       | —           | —       | —     | —      | —       | —      | (19,155) | —       | —      | —      | —      | —      | (19,155) | —       |
| 使用權資產減值           | —       | —       | —      | —        | —       | —       | 28,142      | 44,102  | 1,260 | —      | 2,199   | 2,700  | —        | 190,551 | —      | —      | 519    | 1,913  | 32,120   | 239,266 |
| 使用權資產減值之撥回        | —       | —       | —      | —        | —       | —       | —           | —       | —     | —      | —       | —      | (25,364) | —       | —      | —      | —      | —      | (25,364) | —       |
| 電影版權之攤銷           | —       | —       | —      | —        | —       | —       | —           | —       | —     | —      | 2,948   | 2,274  | —        | —       | —      | —      | —      | —      | 2,948    | 2,274   |
| 電影及電視節目產品之攤銷      | —       | —       | —      | —        | —       | —       | —           | —       | —     | —      | 5,553   | 68,522 | —        | —       | —      | —      | —      | —      | 5,553    | 68,522  |
| 拍攝中電影及電視節目減值      | —       | —       | —      | —        | —       | —       | —           | —       | —     | —      | 27,785  | 9,956  | —        | —       | —      | —      | —      | —      | 27,785   | 9,956   |
| 撇減發展中物業至可變現淨值     | 528,000 | 430,600 | —      | —        | —       | —       | —           | —       | —     | —      | —       | —      | —        | —       | —      | —      | —      | —      | 528,000  | 430,600 |
| 撇減已落成待售物業至可變現淨值   | 226,205 | 182,137 | —      | —        | —       | —       | —           | —       | —     | —      | —       | —      | —        | —       | —      | —      | —      | —      | 226,205  | 182,137 |
| 應收賬款減值淨額          | —       | —       | (281)  | 161      | —       | —       | 3,142       | 1,032   | 234   | (163)  | (220)   | 142    | —        | —       | —      | —      | —      | —      | 2,875    | 1,172   |
| 墊款及其他應收款項減值       | —       | —       | —      | —        | —       | —       | —           | 1,841   | 4,896 | 10,284 | 1,980   | 5,621  | 4,379    | —       | —      | —      | —      | —      | 11,255   | 17,746  |
| 墊款及其他應收款項減值 — 未分配 |         |         |        |          |         |         |             |         |       |        |         |        |          |         |        |        |        |        | 1,549    | —       |
|                   |         |         |        |          |         |         |             |         |       |        |         |        |          |         |        |        |        |        | 12,804   | 17,746  |
| 終止確認應收租金虧損        | —       | —       | 148    | 507      | —       | —       | —           | —       | —     | —      | —       | —      | —        | —       | —      | —      | —      | —      | 148      | 507     |
| 資本開支淨額            | 634     | 168     | 48,446 | (86,337) | 15,373  | 18,020  | 100,544     | 106,871 | 3,303 | 449    | 1,716   | 58     | 237      | 74,840  | 5,185  | 2,540  | 40,212 | 7,510  | 215,650  | 124,119 |
| 資本開支 — 未分配        |         |         |        |          |         |         |             |         |       |        |         |        |          |         |        |        |        |        | 41,449   | 4,019   |
|                   |         |         |        |          |         |         |             |         |       |        |         |        |          |         |        |        |        |        | 257,099  | 128,138 |

### 3. 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<br>千港元      | 二零二四年<br>千港元      | 二零二五年<br>千港元      | 二零二四年<br>千港元      | 二零二五年<br>千港元     | 二零二四年<br>千港元     | 二零二五年<br>千港元   | 二零二四年<br>千港元   | 二零二五年<br>千港元   | 二零二四年<br>千港元   | 二零二五年<br>千港元      | 二零二四年<br>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      | <u>2,779,703</u>  | <u>2,752,490</u>  | <u>1,587,223</u>  | <u>2,630,984</u>  | <u>40,330</u>    | <u>79,818</u>    | <u>551,244</u> | <u>484,201</u> | <u>300,631</u> | <u>296,461</u> | <u>5,259,131</u>  | <u>6,243,954</u>  |
| 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      | <u>22,021,217</u> | <u>23,758,467</u> | <u>28,559,735</u> | <u>28,864,634</u> | <u>2,567,314</u> | <u>2,721,267</u> | <u>498,664</u> | <u>500,214</u> | <u>908,075</u> | <u>837,040</u> | <u>54,555,005</u> | <u>56,681,622</u> |

#### 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。

#### 4. 營業額

營業額之分析如下：

|                                   | 二零二五年<br>千港元     | 二零二四年<br>千港元     |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>來自客戶合約之營業額：</b>                |                  |                  |
| 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、<br>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          |
|                                   | <b>3,942,142</b> | <b>4,967,369</b> |
| <b>來自其他來源之營業額：</b>                |                  |                  |
| 租金收入                              | 956,473          | 1,031,492        |
| 總營業額                              | <b>4,898,615</b> | <b>5,998,861</b> |
| <b>確認來自客戶合約之營業額之時間：</b>           |                  |                  |
| 於單一時間點                            | 3,105,053        | 4,117,701        |
| 隨時間推移                             | 837,089          | 849,668          |
|                                   | <b>3,942,142</b> | <b>4,967,369</b> |

## 5. 經營業務虧損

本集團經營業務虧損已扣除／(計入)：

|                              | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元         |
|------------------------------|--------------|----------------------|
| 物業、廠房及設備之折舊 <sup>^</sup>     | 298,070      | 354,487              |
| 使用權資產之折舊 <sup>^</sup>        | 282,877      | 372,603              |
| 物業、廠房及設備減值*                  | 19,880       | 226,257              |
| 物業、廠房及設備減值之撥回 <sup>@</sup>   | (19,155)     | —                    |
| 使用權資產減值*                     | 32,120       | 239,266              |
| 使用權資產減值之撥回 <sup>@</sup>      | (25,364)     | —                    |
| 電影版權之攤銷 <sup>#</sup>         | 2,948        | 2,274                |
| 電影及電視節目產品之攤銷 <sup>#</sup>    | 5,553        | 68,522               |
| 拍攝中電影及電視節目減值 <sup>#</sup>    | 27,785       | 9,956                |
| 來自電影投資之公平值變動*                | 1,258        | 2,568                |
| 撇減發展中物業至可變現淨值 <sup>#</sup>   | 528,000      | 430,600              |
| 撇減已落成待售物業至可變現淨值 <sup>#</sup> | 226,205      | 182,137              |
| 應收賬款減值淨額*                    | 2,875        | 1,172                |
| 墊款及其他應收款項減值*                 | 12,804       | 17,746               |
| 交叉貨幣掉期公平值虧損／(收益)             | 14,244*      | (6,537) <sup>@</sup> |
| 利率掉期公平值虧損*                   | 17,802       | —                    |
| 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               |
| 匯兌差額淨額*                      | 27,728       | 47,592               |
| 出售一間附屬公司之收益 <sup>@</sup>     | (168,696)    | —                    |

<sup>#</sup> 此等項目已計入綜合收益表之「銷售成本」內。

<sup>@</sup> 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。

<sup>^</sup> 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。

## 6. 融資成本

|               | 二零二五年<br>千港元     | 二零二四年<br>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       | 14,190           | 6,642            |
| 租賃負債之利息       | 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            |
|               | <b>1,448,779</b> | <b>1,823,189</b> |
| 減：於在建工程資本化之金額 | (4,209)          | (6,915)          |
| 於發展中物業資本化之金額  | (293,097)        | (434,273)        |
| 於在建投資物業資本化之金額 | (26,572)         | (27,348)         |
|               | <b>1,124,901</b> | <b>1,354,653</b> |

## 7. 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有法例、詮釋及慣例而計算。

|                 | 二零二五年<br>千港元   | 二零二四年<br>千港元   |
|-----------------|----------------|----------------|
| 本期稅項            |                |                |
| — 香港            |                |                |
| 本年度支出           | 18,808         | 20,625         |
| 過往年度超額撥備        | (66)           | (4,518)        |
|                 | <b>18,742</b>  | <b>16,107</b>  |
| — 中國內地          |                |                |
| 企業所得稅           | 38,230         | 153,029        |
| 土地增值稅           | 80,715         | 225,244        |
|                 | <b>118,945</b> | <b>378,273</b> |
| — 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)        |
|                 | <b>31,697</b>  | <b>25,484</b>  |
|                 | <b>169,384</b> | <b>419,864</b> |
| 遞延稅項            | (122,033)      | (23,593)       |
| 本年度稅項支出         | <b>47,351</b>  | <b>396,271</b> |

## 8. 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。

## 9. 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、豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)及麗豐控股有限公司的購股權對所呈列之每股基本虧損金額具反攤薄影響，故並無就截至二零二五年及二零二四年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。

## 10. 應收賬款

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

豐德麗集團對其客戶之貿易條款大部份以信貸形式訂立。發票一般於發出後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。

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<br>千港元     | 二零二四年<br>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       |
|              | <b>365,357</b>   | 412,468      |
| 未到期的融資租賃應收款項 | <b>513,640</b>   | 492,752      |
|              | <b>878,997</b>   | 905,220      |
| 減：分類為流動之部份   | <b>(371,253)</b> | (415,983)    |
| 非流動部份        | <b>507,744</b>   | 489,237      |

## 11. 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<br>千港元     | 二零二四年<br>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           |
|             | <u>339,288</u>   | <u>279,467</u>   |
| 其他應付款項及應付費用 | 2,025,567        | 1,988,807        |
| 認沽期權負債      | 899,059          | 1,104,043        |
|             | <u>3,263,914</u> | <u>3,372,317</u> |
| 減：分類為流動之部份  | (2,356,564)      | (2,473,203)      |
| 非流動部份       | <u>907,350</u>   | <u>899,114</u>   |

## 12. 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<br>千港元   | 二零二四年<br>千港元   |
|------------|----------------|----------------|
| 已收按金及遞延收入  | 522,089        | 538,596        |
| 合約負債       | 222,784        | 237,892        |
|            | <u>744,873</u> | <u>776,488</u> |
| 減：分類為流動之部份 | (533,232)      | (554,132)      |
| 非流動部份      | <u>211,641</u> | <u>222,356</u> |

## 末期股息

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)。

## 管理層討論及分析

### 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。

### 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。

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「激晨」(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。

位於激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。

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」。

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

值得一提的是，園區內其中一名主要租戶為某跨境電商龍頭企業，該企業已在創新方第一期租賃六層辦公空間，設立其全球跨境電商總部，約1,500名員工於此辦公及生活，而該項目於全面出租時，預期其僱員人數將擴大至超過3,000人，成功在創新方構建具有群聚效應的產業生態圈。於本業績公佈日期，約96%的辦公室單位已經出租，約有2,800人於此辦公。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。

於本業績公佈日期，創新方第一期之商業區正進行招租，約有85%已經出租，而主要租戶包括「橫琴國家地理探險家中心」、喜茶、瑞幸咖啡、麥當勞、口袋屋蹦床公園、銀鵬卡丁運動中心、銀鵬數字運動館、十萬雪極滑雪中心、蠔大仙、華潤萬家LIFE及聯合生命。工商銀行亦向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過程中實現之約200,000,000港元待售項目外，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。

## 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。

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%。

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。

## 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。

下表載列按分部劃分之營業額：

|                 | 截至七月三十一日止年度     |                 |              |       |
|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|-------|
|                 | 二零二五年<br>(百萬港元) | 二零二四年<br>(百萬港元) | 差額<br>(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<br>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。

(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 <sup>(附註1)</sup>               | 457.6       | 817.3       |
| 合營公司持有之投資物業公平值虧損 <sup>(附註1)</sup>              | 750.0       | 598.2       |
| 物業、廠房及設備折舊 <sup>(附註2)</sup>                    | 298.0       | 354.5       |
| 使用權資產折舊 <sup>(附註2)</sup>                       | 282.9       | 372.6       |
| 電影版權、電影及電視節目產品之攤銷 <sup>(附註3)</sup>             | 8.5         | 70.8        |
| 本集團持有之物業減值 <sup>(附註4)</sup>                    | 754.2       | 688.9       |
| 合營公司持有之物業減值 <sup>(附註4)</sup>                   | 410.0       | 223.6       |
| 餐廳及餐飲產品銷售，戲院以及電影及<br>電視節目業務減值 <sup>(附註4)</sup> | 35.2        | 399.3       |
| 出售一間附屬公司之收益 <sup>(附註5)</sup>                   | (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)。

(ii) 本公司擁有人應佔經調整淨虧損之對賬(非香港財務報告準則計量)：

| (百萬港元)                                                | 截至七月三十一日止年度<br>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)   |

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。

## 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<br>服務公寓 | 住宅  | 工業 | 總計<br>(不包括<br>停車位及<br>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)         |       |       |                |     |    |                             |       |
| 已落成租賃物業 <sup>2</sup>               | 1,468 | 1,216 | —              | —   | —  | 2,684                       | 1,643 |
| 已落成酒店物業及酒店式服務公寓 <sup>2</sup>       | —     | —     | 545            | —   | —  | 545                         | —     |
| 發展中物業 <sup>3</sup>                 | 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 <sup>2</sup>               | 690   | 987   | —              | —   | 16 | 1,693                       | 1,357 |
| 已落成酒店物業及酒店式服務公寓 <sup>2</sup>       | —     | —     | 725            | —   | —  | 725                         | 92    |
| 發展中物業 <sup>3</sup>                 | —     | —     | —              | 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<br>百萬港元 | 二零二四年<br>百萬港元 |        | 二零二五年<br>%                        | 二零二四年<br>%                        |
| <b>香港</b>                     |               |               |        |                                   |                                   |
| 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   |                                   |                                   |
|                               |               |               |        |                                   |                                   |
| <b>英國倫敦</b>                   |               |               |        |                                   |                                   |
| 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  |                                   |                                   |
|                               |               |               |        |                                   |                                   |
| <b>中國內地</b>                   |               |               |        |                                   |                                   |
| <b>上海</b>                     |               |               |        |                                   |                                   |
| 上海香港廣場                        | 250.6         | 271.3         | -7.6   | 零售：94.8<br>辦公室：85.1               | 零售：92.7<br>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<br>辦公室：61.8               | 零售：83.9<br>辦公室：45.6               |
|                               |               |               |        |                                   |                                   |
| <b>廣州</b>                     |               |               |        |                                   |                                   |
| 廣州五月花商業廣場                     | 92.7          | 93.1          | -0.4   | 零售：98.7<br>辦公室：100.0              | 零售：94.1<br>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<br>辦公室：88.0 <sup>1</sup> | 零售：100.0<br>辦公室：90.6 <sup>1</sup> |
| 廣州麗豐國際中心                      | 65.7          | 43.0          | +52.8  | 零售：99.0<br>辦公室：66.0               | 零售：99.0<br>辦公室：52.9               |
|                               |               |               |        |                                   |                                   |
| <b>中山</b>                     |               |               |        |                                   |                                   |
| 中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場                 | 4.5           | 5.0           | -10.0  | 零售：82.3 <sup>1</sup>              | 零售：83.5 <sup>1</sup>              |
|                               |               |               |        |                                   |                                   |
| <b>橫琴</b>                     |               |               |        |                                   |                                   |
| 橫琴創新方第一期                      | 19.8          | 13.7          | +44.5  | 零售：85.1 <sup>2</sup>              | 零售：81.3 <sup>2</sup>              |
|                               |               |               |        |                                   |                                   |
| 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   |                                   |                                   |
|                               |               |               |        |                                   |                                   |
| <b>合營公司項目所得租金收入</b>           |               |               |        |                                   |                                   |
| <b>香港</b>                     |               |               |        |                                   |                                   |
| 中國建設銀行大廈 <sup>3</sup> (50%基準) | 114.5         | 114.4         | +0.1   | 97.7                              | 95.9                              |
| 藍塘傲 <sup>4</sup> (50%基準)      | 3.0           | 21.6          | -86.1  | 不適用                               | 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)。

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<br>應佔權益      | 營業額<br>(百萬港元) | 總建築面積<br>(平方呎) | 本集團<br>應佔權益      | 營業額<br>(百萬港元) | 總建築面積<br>(平方呎) |
| <b>香港</b>              |                  |               |                |                  |               |                |
| 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      |
|                        |                  |               |                |                  |               |                |
| <b>英國倫敦</b>            |                  |               |                |                  |               |                |
| 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        |

|                 | 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<br>應佔權益      | 營業額<br>(百萬港元) | 總建築面積<br>(平方呎) | 本集團<br>應佔權益      | 營業額<br>(百萬港元) | 總建築面積<br>(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        |
| 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 <sup>1</sup> |                  | 4.5           | 148,106        |                  | 5.0           | 148,106        |

|                               | 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<br>應佔權益         | 營業額<br>(百萬港元) | 總建築面積<br>(平方呎)       | 本集團<br>應佔權益         | 營業額<br>(百萬港元) | 總建築面積<br>(平方呎)         |
| 橫琴                            |                     |               |                      |                     |               |                        |
| 創新方第一期 <sup>#</sup>           | 64.06% <sup>2</sup> |               |                      | 64.06% <sup>2</sup> |               |                        |
| 商業 <sup>3</sup>               |                     | 19.8          | 997,085 <sup>3</sup> |                     | 13.7          | 1,006,091 <sup>3</sup> |
| 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              |
| 合營公司項目所得租金收入                  |                     |               |                      |                     |               |                        |
| 香港                            |                     |               |                      |                     |               |                        |
| 中國建設銀行大廈 <sup>4</sup> (50%基準) | 50%                 |               |                      | 50%                 |               |                        |
| 辦公室                           |                     | 113.9         | 114,603 <sup>5</sup> |                     | 113.9         | 114,603 <sup>5</sup>   |
| 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 <sup>6</sup> (50%基準)      | 50%                 |               |                      | 50%                 |               |                        |
| 商業                            |                     | 0.2           | -                    |                     | 14.1          | 47,067 <sup>7</sup>    |
| 住宅單位 <sup>8</sup>             |                     | 1.9           | 2,052 <sup>9</sup>   |                     | 3.9           | 11,447 <sup>9</sup>    |
| 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：

<sup>#</sup> 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。

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<br>千港元  | 二零二四年<br>千港元 | 百分比變動  | 二零二五年<br>千英鎊 | 二零二四年<br>千英鎊 | 百分比變動  |
|------------------------|---------------|--------------|--------|--------------|--------------|--------|
| Leadenhall Street 107號 | <b>12,256</b> | 12,086       | +1.4   | <b>1,198</b> | 1,221        | -1.9   |
| Leadenhall Street 100號 | <b>26,944</b> | 64,704       | -58.4  | <b>2,634</b> | 6,536        | -59.7  |
| Leadenhall Street 106號 | –             | 869          | -100.0 | –            | 88           | -100.0 |
| 總計：                    | <b>39,200</b> | 77,659       | -49.5  | <b>3,832</b> | 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。

#### 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。

### 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。

#### **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。截至本業績公佈日期，主要租戶包括Apple專門店、Tiffany、Genesis Motor、Tasaki及Swarovski等。

#### *上海五月花生活廣場*

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

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

#### *上海凱欣豪園*

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。

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

#### 上海麗豐天際中心

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

#### 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。於本業績公佈日期，分別約有100%及70%之商業及辦公室面積已落實租約。

#### 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。

#### 創新方第一期

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

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

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

值得一提的是，園區內其中一名主要租戶為某跨境電商龍頭企業，該企業已在創新方第一期租賃六層辦公空間，設立其全球跨境電商總部，約1,500名員工於此辦公及生活，而該項目於全面出租時，預期其僱員人數將擴大至超過3,000人，成功在創新方構建具有群聚效應的產業生態圈。於本業績公佈日期，約96%的辦公室單位已經出租，約有2,800人於此辦公。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。

於本業績公佈日期，創新方第一期之商業區正進行招租，約有85%已經出租，而主要租戶包括「橫琴國家地理探險家中心」、喜茶、瑞幸咖啡、麥當勞、口袋屋蹦床公園、銀鵬卡丁運動中心、銀鵬數字運動館、十萬雪極滑雪中心、蠔大仙、華潤萬家LIFE及聯合生命。工商銀行亦向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。

## 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<br>(平方呎) | 平均售價 <sup>1</sup><br>(港元／平方呎) | 營業額<br>(百萬港元)              |
| 尚柏<br>住宅單位                      | 107  | 34,313          | 9,405                         | 322.7                      |
| Bal Residence<br>住宅單位           | 53   | 18,203          | 14,861                        | 270.5                      |
| 逸瑀<br>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<br>(平方呎) | 平均售價 <sup>2</sup><br>(港元／平方呎) | 營業額 <sup>3</sup><br>(百萬港元) |
| 橫琴創新方第一期<br>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<br>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<br>停車位                   | 4    |                 |                               | 2.5                        |
| 廣州東風廣場<br>停車位                   | 5    |                 |                               | 2.7                        |
| 廣州東山京士柏<br>停車位                  | 1    |                 |                               | 0.4                        |
| 中山棕櫚彩虹花園<br>停車位                 | 146  |                 |                               | 17.7                       |
| 小計                              |      |                 |                               | 289.1                      |
| 總計                              |      |                 |                               | 885.0                      |
| 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<br>(平方呎) | 平均售價 <sup>1</sup><br>(港元／平方呎) | 營業額<br>(百萬港元)              |
| 藍塘傲(50%基準)<br>獨立洋房 <sup>4</sup> | 1    | 3,492           | 19,588                        | 68.4 <sup>5</sup>          |
| 住宅單位 <sup>6</sup>               | 1    | 1,185           | 23,723                        | 28.1 <sup>7</sup>          |
| 停車位 <sup>8</sup>                | 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。

## 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<br>(平方呎) | 平均售價<br>(港元／平方呎)              | 營業額<br>(百萬港元)              |
| Bal Residence<br>住宅單位                      | 12   | 4,204           | 15,092                        | 63.4                       |
| 尚柏<br>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<br>(平方呎) | 平均售價 <sup>1</sup><br>(港元／平方呎) | 營業額 <sup>1</sup><br>(百萬港元) |
| 中山棕櫚彩虹花園<br>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<br>橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校大樓 <sup>2</sup> | 不適用  | 149,078         | 1,074                         | 160.2 <sup>3</sup>         |
| 中山棕櫚彩虹花園<br>停車位                            | 1    |                 |                               | 0.1                        |
| 小計                                         |      |                 |                               | 169.4                      |
| 總計                                         |      |                 |                               | 256.9                      |
| 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<br>(平方呎) | 平均售價<br>(港元／平方呎)              | 營業額<br>(百萬港元)              |
| 藍塘傲(50%基準)<br>住宅單位 <sup>4</sup>            | 1    | 713             | 24,511                        | 17.5 <sup>5</sup>          |
| 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。

## 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。

### **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。

### **旭龝道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龝道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。

## **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。

### 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。

### 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。

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<br>應佔權益 | 客房數目 <sup>1</sup> | 總建築面積<br>(平方呎)       | 營業額<br>(百萬港元) | 年末出租率<br>(%) |
|-----------------------|------|-------------|-------------------|----------------------|---------------|--------------|
| 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<br>(50%基準) | 蘇格蘭  | 50%         | 106 <sup>2</sup>  | 138,241 <sup>2</sup> | 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。

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。

## 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。

截至本業績公佈日期，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<br>應佔權益 | 獎項                     |
|---------------|------------------------------------|----|-------------|------------------------|
| <b>所擁有之餐廳</b> |                                    |    |             |                        |
| 西式／國際料理       | 8½ Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong  | 香港 | 38%         | 米芝蓮三星<br>(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<br>(二零一七年至二零二五年) |
|               | Beefbar                            | 香港 | 63%         | 米芝蓮一星<br>(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<br>(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<br>(包括 OH! MY NOODLE) | 香港 | 83%         |                        |
|               | MOSU Hong Kong                     | 香港 | 68%         |                        |
|               | SÊP                                | 香港 | 68%         |                        |
|               | bibigo bapsang                     | 香港 | 68%         |                        |
|               | 中國會                                | 香港 | 17%         |                        |
|               | 唐人館迪拜                              | 迪拜 | 34%         |                        |
| 日式料理          | Kanesaka Hong Kong                 | 香港 | 68%         |                        |
|               | 燒鳥                                 | 香港 | 60%         |                        |
|               | Akatsuki                           | 香港 | 48%         |                        |
| <b>所管理之餐廳</b> |                                    |    |             |                        |
| 西式料理          | 8½ Otto e Mezzo BOMBANA, Macau     | 澳門 | 不適用         | 米芝蓮一星<br>(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。

## 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。於本業績公佈日期，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          |
|-----------------------|-----------|---------------|
| <b>中國內地</b>           |           |               |
| 蘇州Grand寰亞洲立影城         | 10        | 1,440         |
| <b>小計</b>             | <b>10</b> | <b>1,440</b>  |
| <b>香港</b>             |           |               |
| 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           |
| <b>小計</b>             | <b>79</b> | <b>11,525</b> |
| <b>總計</b>             | <b>89</b> | <b>12,965</b> |

## 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》。

### 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<br>(百萬港元) | 二零二四年<br>(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。

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841,300,000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鈎，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。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二五年七月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份(如有))。

## 企業管治

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

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

根據守則條文第F.1.3條，董事會主席應出席股東週年大會。

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

## 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。

## 投資者關係

為確保投資者對本公司有更深入之瞭解，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。

## 末期業績之審閱

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(審核委員會主席)、林秉軍及葉澍堃諸位先生所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二五年七月三十一日止年度之綜合業績(包括綜合財務報表)。

## 由獨立核數師審閱初步業績公佈

初步公佈所載本集團截至二零二五年七月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及其相關附註數字，已經由本公司核數師執業會計師安永會計師事務所與本集團本年度之綜合財務報表所載金額核對一致。本公司核數師就此執行之相關工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作之核證業務，因此，本公司核數師並無對初步公佈發出核證聲明。

## 獨立核數師報告書摘錄

以下為本公司截至二零二五年七月三十一日止年度之綜合財務報表之獨立核數師報告書摘錄：

### 意見

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。

## 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。

## 股東週年大會

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

## 出席二零二五年股東週年大會及於會上投票之記錄日期

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

承董事會命  
主席  
林建岳

香港，二零二五年十月二十四日

於本公佈日期，董事會包括下列成員：

執行董事：林建岳博士(主席)與張森(集團首席財務總監)、林孝賢(亦為余寶珠女士之替代董事)及李子仁諸位先生；

非執行董事：余寶珠女士；及

獨立非執行董事：林秉軍、梁樹賢、葉澍堃及陸瀚民諸位先生。