

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問之獨立意見。

閣下如已售出或轉讓名下所有麗新製衣國際有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

---



# 麗新製衣

## 麗新製衣國際有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：191)

### 非常重大出售事項 出售擁有SPL物業實體之股權 及 股東大會通告

---

本封面頁下半部所用之詞彙將各自具有與本通函「釋義」一節所界定者所賦予之相關涵義。

董事會函件載於本通函第8至23頁內。

本公司謹訂於二零二五年十二月三十一日(星期三)上午九時正假座香港香港仔黃竹坑道180號香港海洋公園萬豪酒店B層宴會廳5號舉行股東大會，召開股東大會之通告載於本通函第GM-1至GM-3頁內。

敬請股東細閱股東大會通告。倘閣下無法親身出席股東大會或其續會(視乎情況而定)，惟希望行使閣下作為股東之權利，務請將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥、簽署及儘快交回並送達本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於股東大會或其任何續會(視乎情況而定)之指定舉行時間最少四十八小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。而在此情況下，代表委任表格將被視為已被撤銷。

本公司將不會於股東大會上提供任何茶點或公司禮品。

香港，二零二五年十二月十六日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	8
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — SUREARN PROFITS之財務資料 .....	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 — 餘下集團之管理層討論及分析 .....	IV-1
附錄五 — 物業估值報告 .....	V-1
附錄六 — 一般資料 .....	VI-1
股東大會通告 .....	GM-1
隨附文件：代表委任表格	

本通函之中、英文版本備有印刷本，並分別刊載於本公司網站「<http://www.laisun.com>」及香港交易及結算所有限公司網站「<http://www.hkexnews.hk>」。本通函之中、英文版本倘有任何歧義，概以英文版本為準。

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協定物業價值」	指	3,498,000,000港元，即賣方與買方協定SPL物業之價值；
「經審核完成賬目」	指	Surearn Profits於完成日期之經審核管理賬目；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(不包括星期六、星期日、公眾假期及於工作日上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或宣佈「黑色」暴雨警告信號或「極端情況」之日)；
「資本化」	指	根據買賣協議之條款及條件將賣方貸款資本化為Surearn Profits之股本；
「本公司」或「麗新製衣」	指	麗新製衣國際有限公司(Lai Sun Garment (International) Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：191)，麗新發展之最終控股公司；
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件，完成不附帶產權負擔之銷售股份連同其附帶之所有利益及權利之買賣；
「完成日期」	指	完成之日期，即二零二六年一月五日(須待相關該等條件獲達成或(如適用)豁免後，方可作實)(或賣方與買方雙方可能協定之其他較後日期)；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；

---

## 釋 義

---

「代價」	指	買方根據買賣協議於完成時就不附帶產權負擔之銷售股份連同其附帶之所有利益及權利將向賣方支付之代價；
「物業轉易及財產條例」	指	香港法例第219章《物業轉易及財產條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)；
「按金」	指	合共177,400,000港元之金額；
「華力達」	指	華力達有限公司(Diamond String Limited)，一間根據香港法例註冊成立之私人有限公司；
「董事」	指	本公司之董事；
「出售事項」	指	買賣協議項下擬進行之交易，即於完成時賣方向買方出售不附帶產權負擔之銷售股份連同其附帶之所有利益及權利；
「華力達貸款」	指	根據擔保償還華力達貸款以一名貸款方為受益人而簽立之若干抵押文件之規定，一名貸款方就抵押該物業及華力達之其他資產向華力達授出之所有墊款及融資；
「華力達股份」	指	由Surearn Profits實益擁有並以其名義登記之華力達全部已發行股份之50%；

「股東特別大會批准」	指	根據上市規則之規定，本公司及麗新發展股東(根據上市規則或適用法例、規則及規例須放棄投票者除外)分別於股東大會及麗新發展股東大會上批准買賣協議，惟本公司之控股股東及麗新發展之控股股東向買方承諾，彼等將行使彼等各自分別所持本公司及麗新發展全部股份所附帶之全部投票權，就於股東大會及麗新發展股東大會上提呈之決議案投贊成票；
「產權負擔」	指	按揭、押記、質押、留置權、選擇權、限制、優先購買權、優先認購權、第三方權利或權益、任何種類之其他產權負擔或擔保權益，或具有類似效力之其他類型之優先安排(包括所有權轉讓或保留安排)，以及創設或授予上述任何權利之任何協議或義務；
「託管賬戶」	指	用於根據買賣協議接收及存入按金以及放款之託管賬戶；
「豐德麗」	指	豐德麗控股有限公司(eSun Holdings Limited)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：571)，於最後實際可行日期由麗新發展持有約63.40%；
「豐德麗集團」	指	豐德麗及其附屬公司；
「最終完成報表」	指	經買方批准或根據買賣協議另行釐定之臨時完成報表；
「股東大會」	指	本公司將召開及舉行之股東大會，以考慮並酌情批准出售事項；

---

## 釋 義

---

「建築面積」	指	建築面積；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「集團公司」	指	Surearn Profits及華力達之統稱；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港交易所」	指	香港交易及結算所有限公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「臨時完成報表」	指	根據經審核完成賬目編製之完成報表，列明賣方編製之Surearn Profits於完成日期之流動資產淨值之計算；
「麗豐」	指	麗豐控股有限公司(Lai Fung Holdings Limited)，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1125)，於最後實際可行日期由麗新發展持有約55.08%；
「麗豐集團」	指	麗豐及其附屬公司；
「最後實際可行日期」	指	二零二五年十二月十一日，即本通函付印前為確定本通函當中所載若干資料之最後實際可行日期；
「貸款方」	指	華力達貸款或麗新發展貸款之貸款方；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)；
「最後截止日期」	指	二零二六年二月二十七日或買賣協議之訂約方可能協定之其他日期；

---

## 釋 義

---

「麗新發展」	指	麗新發展有限公司 (Lai Sun Development Company Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：488)，於最後實際可行日期由本公司持有約55.60%；
「麗新發展股東大會」	指	麗新發展將召開及舉行之股東大會，以考慮並酌情批准出售事項；
「麗新發展集團」	指	麗新發展及其附屬公司；
「麗新發展貸款」	指	根據賣方及／或Surearn Profits為擔保償還麗新發展貸款以一名貸款方為受益人而簽立之若干抵押文件之規定，就抵押Surearn Profits多項資產及Surearn Profits股份向麗新發展授出之所有墊款及融資；
「麗新製衣集團」	指	麗新製衣及其附屬公司(包括麗新發展集團)；
「流動資產淨值」	指	經參考備考完成賬目釐定之完成時Surearn Profits之流動資產總值減所有負債總和；
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)；
「備考完成賬目」	指	Surearn Profits於完成時之備考財務狀況表及Surearn Profits於二零二五年一月一日至完成日期期間之備考收益表；
「該物業」	指	於土地註冊處登記之內地段第8736號之所有該片或該幅土地，連同其上之所有宅院、豎設物及樓宇(位於香港干諾道中3號)；
「物業估值報告」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就SPL物業於二零二五年十月三十一日之價值發出之估值報告，其全文載於本通函附錄五；

---

## 釋 義

---

「買方」	指	Jasmine Investment Development IV Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「買方貸款」	指	相等於總額1,241,800,000港元與贖回華力達貸款及麗新發展貸款所需之總額兩項中之較低者之金額，有關金額將轉貸予麗新發展，以於完成前贖回有關貸款；
「買方貸款抵押文件」	指	由賣方、Surearn Profits及／或麗新發展(視乎情況而定)簽立以買方為受益人之抵押文件，以擔保賣方發放及退還按金以及償還買方貸款之義務；
「餘下集團」	指	假設出售事項已完成，不包括投資於銷售股份之本集團；
「買賣協議」	指	賣方、買方與麗新發展就出售事項訂立日期為二零二五年十二月九日之買賣協議；
「銷售股份」	指	下列各項將出售予買方之統稱：(a)一股Surearn Profits之已發行普通股，即Surearn Profits於買賣協議日期唯一之已發行股份；及(b)一股將根據資本化向賣方發行之Surearn Profits額外普通股，合共相當於完成時Surearn Profits之所有已發行股份；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)；
「坡元」	指	新加坡法定貨幣；
「股份」	指	本公司已發行股本中之股份；
「股東」	指	本公司之股東；



---

## 釋 義

---

「SPL物業」	指	持有、使用、佔用及享有該物業特定部份，連同根據該物業之公契及管理協議將予分配之土地及樓宇之相應不分割份額之專有權利及特權，具體範圍為：一層大堂區域；第五、六、七、八(含平台)、九、十(含平台)、十一、十二、十五、二十二及二十六層整層(總建築面積約111,622平方呎)；及地下二層B2-1至B2-10號及地下三層B3-6至B3-13號共18個停車位；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「Surearn Profits」	指	Surearn Profits Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之私人股份有限公司；
「美元」	指	美國法定貨幣；
「租賃」	指	以SPL物業為標的租賃、租賃協議或特許協議，包括(按文義許可或規定)其中任何一份或以上有關文件，以及於完成前經買方書面同意按照買賣協議條款訂立之所有新訂或補充租賃、租賃協議或特許協議；
「租戶」	指	租賃項下之承租人、租戶或特許使用人；
「賣方」	指	Transformation International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司並為麗新發展之全資附屬公司；
「賣方貸款」	指	Surearn Profits於緊接資本化前結欠賣方之貸款；
「賣方集團」	指	賣方、其控制之所有人士、任何控制賣方之人士，以及不時由控制賣方之任何該等人士控制之所有其他人士；
「清盤」	指	華力達之自願清盤；及
「%」	指	百分比。



# 麗新製衣

麗新製衣國際有限公司  
(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：191)

**執行董事：**

林建岳博士，GBM, GBS (主席)  
楊耀宗先生  
張森先生 (集團首席財務總監)  
林孝賢先生  
(亦為余寶珠女士之替代董事)  
林建康先生  
余寶珠女士

**註冊辦事處：**

香港  
九龍  
長沙灣道六百八十號  
麗新商業中心  
十一樓

**獨立非執行董事：**

梁樹賢先生  
林秉軍先生  
周炳朝先生  
吳志豪先生

敬啟者：

## 非常重大出售事項 出售擁有SPL物業實體之股權 及 股東大會通告

### 1. 緒言

茲提述本公司及麗新發展於二零二五年十二月九日刊發之聯合公佈，當中董事會公佈，於二零二五年十二月九日，賣方（麗新發展之全資附屬公司）與（其中包括）買方就出售銷售股份（佔完成時Surearn Profits之全部已發行股份，且不附帶任何產權負擔）連同其附帶之所有權益及權利訂立買賣協議。

---

## 董事會函件

---

於本通函日期，Surearn Profits僅持有華力達全部已發行股本之50%的法定及實益權益，而華力達則持有該物業以及與該物業相關之資產及負債之全部法定及實益權益。賣方應促使清盤並將該物業按華力達之持股比例進行分派。賣方於該物業之50%權益指SPL物業。於上述分派後及於完成前，SPL物業及華力達之其他資產包括租戶支付之按金及就SPL物業支付予物業經理之按金，將分派及轉讓予Surearn Profits。於完成後，賣方將不再持有SPL物業或Surearn Profits之任何權益。

代價應為協定物業價值（即3,498,000,000港元）與根據買賣協議釐定之完成時Surearn Profits流動資產淨值之和。所得款項預期將透過增加現金流入及減少貸款，鞏固麗新製衣集團的財務狀況，其中估計淨現金流入約為2,400,000,000港元。於二零二五年七月三十一日，本集團之流動負債淨額為5,420,000,000港元。考慮到長沙灣廣場銀團貸款於二零二五年九月三十日在麗新發展集團層面成功再融資、鱷魚恤中心／百欣大廈銀團貸款於二零二五年十二月八日成功再融資，並假設出售事項經已完成，本集團將由流動負債淨額轉為流動資產淨額。

出售事項預期將於二零二六年一月完成。

由於出售事項之其中一項適用百分比率（定義見上市規則）超過75%，故根據上市規則第14.06(4)條，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章有關申報、公佈、通函及股東批准之規定。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)出售事項之進一步詳情；(ii)本集團及Surearn Profits之財務資料；(iii)餘下集團之未經審核備考財務資料；(iv)餘下集團之管理層討論及分析；(v)第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司所發出SPL物業之估值報告；及(vi)召開股東大會之通告，以及上市規則規定的其他資料。

## 2. 出售事項

### 買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

日期：二零二五年十二月九日(交易時段後)

訂約方：(i) 賣方，麗新發展之全資附屬公司(作為賣方)；

(ii) 買方(作為買方)；及

(iii) 麗新發展(作為賣方之擔保人)。

交易架構：於本通函日期，Surearn Profits僅持有華力達全部已發行股本之50%的法定及實益權益，而華力達則持有該物業以及與該物業相關之資產及負債之全部法定及實益權益。賣方應促使清盤並將該物業按華力達之持股比例進行分派。賣方於該物業之50%權益指SPL物業。於上述分派後及於完成前，SPL物業及華力達之其他資產包括租戶支付之按金及就SPL物業支付予物業經理之按金，將分派及轉讓予Surearn Profits。於完成後，賣方將不再持有SPL物業或Surearn Profits之任何權益。

緊接有關分派後及於完成前，Surearn Profits將按面值轉讓華力達股份予賣方集團(集團公司除外)之一間成員公司，據此Surearn Profits將不再持有任何實體之任何股權。於清盤後，華力達之任何餘下資產(如有)將分派予華力達之各股東。

出售事項包括賣方向買方出售銷售股份(佔Surearn Profits之全部已發行股份，且不附帶任何產權負擔)連同完成時其附帶之所有權益及權利。於完成後，本集團將不再持有Surearn Profits或SPL物業之任何權益。

代價：

代價應為協定物業價值(即3,498,000,000港元)及參考賣方與買方協定之備考完成賬目釐定之完成時Surearn Profits流動資產淨值之和。

協定物業價值乃經買方與賣方公平磋商後釐定。根據賣方委聘之獨立估值師所作估值，於二零二五年七月三十一日，Surearn Profits應佔該物業權益之估值為3,750,000,000港元(「二零二五年七月三十一日估值」)。根據本通函附錄五所載之物業估值報告，SPL物業於二零二五年十月三十一日之估值為3,678,000,000港元(「二零二五年十月三十一日估值」)。於協定該協定物業價值(較二零二五年七月三十一日估值折讓6.7%及較二零二五年十月三十一日估值折讓4.9%)時，賣方已考慮多項因素，包括香港商業物業市場之現行宏觀經濟狀況及市場情緒，其將持續面臨挑戰且預期仍然不明朗。經考慮上述因素以及下文「出售事項之理由及裨益」所進一步闡述之出售事項理由及對本集團之裨益後，賣方認為協定物業價值乃屬合理。

---

## 董事會函件

---

根據Surearn Profits於二零二五年九月三十日之管理賬目並假設出售事項經已完成，流動資產淨值估計約為(25,000,000)港元(即淨流動負債25,000,000港元)。於完成時，流動資產淨值預期將大致相同。有15關流動資產淨值之計算基準及代價之調整(如有)，請參閱下文「流動資產淨值之計算」一段。

代價應由買方根據下列方式進行支付：

- (i) 買方須於簽署買賣協議時支付按金，並存入託管賬戶；
- (ii) 於買方收到(其中包括)所有正式簽署之買方貸款抵押文件後(除非買方另行書面同意)，買方須於完成日期或之前預付買方貸款(用於償還麗新發展貸款(估計為約850,000,000港元)及Surearn Profits應佔之預期未償還華力達貸款(估計為總額900,000,000港元中的約195,000,000港元))。買方貸款須於完成後償還，並須自代價餘額扣除及抵銷；及
- (iii) 買方須於完成時向賣方支付代價餘額。

---

## 董事會函件

---

流動資產淨值之計算： 流動資產淨值應按於完成時Surearn Profits之所有流動資產(但不包括遞延稅項資產及SPL物業)(包括Surearn Profits之銀行現金)，減去Surearn Profits之所有負債總和(但不包括賣方貸款及遞延稅項負債)計算。

於完成日期後30個營業日內，賣方應指示核數師審計於完成日期之管理賬目(費用自理)，並確保交付經審核完成賬目及二零二五年一月一日至完成日期期間之稅務計算。

倘須根據最終完成報表作出調整，則於最終完成報表編製完成日期後10個營業日內，買方須向賣方支付經調整代價與代價之差額，而經調整代價與代價之盈餘則須退還予買方。

賣方貸款資本化： 賣方貸款(於完成前估計約62,800,000港元)應根據適用法律及Surearn Profits之組織章程大綱及細則透過發行及配發入賬列作繳足之額外一股Surearn Profits普通股(構成銷售股份之一部份)予以資本化，而賣方貸款之餘額(經計入有關股份之面值)則入賬列作Surearn Profits之資本儲備，以使於完成時Surearn Profits與賣方之間不存在任何未償還貸款、債務或負債(實際或或然)、合約、安排或其他應付款項(如有)。

---

## 董事會函件

---

先決條件：完成須待下列條件(「**該等條件**」)獲達成(或買方豁免，如適用)後，方可作實：

- (a) 股東特別大會批准；
- (b) 華力達清盤人已以Surearn Profits為受益人將SPL物業進行轉讓，據此，SPL物業作為華力達自願清盤期間分派予Surearn Profits之資產之一部份而轉讓予Surearn Profits，Surearn Profits為SPL物業之唯一法定及實益擁有人，惟須受限於關鍵時間存續之租賃及買賣協議條款，除此以外不附帶任何產權負擔(「**SPL物業轉讓**」)；
- (c) 於緊隨華力達完成資產分派後業主及公契所列經理人妥為簽立該物業之公契及管理協議；
- (d) 於完成時，賣方為銷售股份(不附帶任何產權負擔)連同其所附帶之所有權益及權利之唯一法定及實益擁有人；
- (e) Surearn Profits能夠根據物業轉易及財產條例出示及給予SPL物業之業權；
- (f) 賣方之基本保證在所有方面均屬真實、準確及不具誤導性，而其他保證在所有重大方面均屬真實、準確及不具誤導性；



---

## 董事會函件

---

- (g) 貸款方(如適用)已就買賣協議項下擬進行之交易發出書面同意；
- (h) 於完成日期或之前並無發生任何重大不利變動；及
- (i) 賣方貸款已按買賣協議擬訂之方式資本化。

倘於最後截止日期之前未能根據買賣協議條款取得任何股東特別大會批准或SPL物業轉讓，買方或賣方有權終止買賣協議，屆時賣方須促使將按金予以發放並退還予買方(惟不附帶利息、費用或補償)，並須向買方支付等同按金之款項，此後各方均不得根據買賣協議提出任何進一步索償或訴由。

倘任何該等條件於完成或之前未獲達成或(如適用)獲買方豁免，則買方可透過向賣方發出書面通知終止買賣協議，屆時賣方須(i)促使向買方發放及退還按金，惟不附帶利息、費用或賠償，(ii)立即償還買方貸款，及(iii)向買方支付等同於按金之金額。

截至本通函日期，先決條件尚未獲宣佈已達成或獲豁免。

- 擔保：麗新發展作為賣方之擔保人，不可撤銷且無條件地向買方作出首要擔保，保證賣方履行與出售事項有關之義務；並保證按要求支付賣方根據或就出售事項未能支付予買方之任何款項，猶如其為主要債務人。
- 完成：完成須待出售事項之條款及條件(包括上文「先決條件」一段所述先決條件達成(或倘適用，獲豁免))於完成日期達成，方可作實。

### 3. 有關SUREARN PROFITS及SPL物業之資料

#### 有關Surearn Profits之資料

Surearn Profits為一間於英屬處女群島註冊成立之私人股份有限公司。於本通函日期及清盤完成前，其為華力達(該物業及相關資產之唯一法定及實益擁有人)全部已發行股本之50%的法定及實益擁有人，且並無持有任何其他資產。

華力達為一間根據香港法例註冊成立之私人有限公司。根據清盤，該物業及華力達之其他有關資產及負債將按各自於華力達之持股比例以實物形式分派予華力達之股東。其中，Surearn Profits將於完成前成為SPL物業之唯一法定及實益擁有人。

該物業位於香港商業中心區，其為一幢總建築面積約229,206平方呎(不包括停車位)之27層辦公大樓。

SPL物業乃經華力達股東之間公平磋商後劃分，旨在對該物業按價值進行五五分。鑒於樓層面積與佈局、租戶結構及租金以及停車位特點等因素存在差異，故協定分配採用價值均等原則而非簡單按建築面積劃分，且SPL物業具有該物業之公契及管理協議所述土地及公共部份之相應不可分割份額。

---

## 董事會函件

---

由此產生之SPL物業指持有、使用、佔用及享有該物業特定部份，連同根據該物業之公契及管理協議將予分配之土地及樓宇之相應不分割份額之專有權利及特權，具體範圍為：一層大堂區域；第五、六、七、八(含平台)、九、十(含平台)、十一、十二、十五、二十二及二十六層整層(總建築面積約111,622平方呎)；及地下二層B2-1至B2-10號及地下三層B3-6至B3-13號共18個停車位。

於本通函日期，Surearn Profits由賣方全資擁有。於完成後，買方將持有Surearn Profits之全部股權，而Surearn Profits將不再為賣方、麗新發展及本公司任何一方之附屬公司。

### Surearn Profits之財務資料

下表載列Surearn Profits於截至二零二四年及二零二五年七月三十一日止年度之若干未經審核財務資料：

	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
除稅前虧損淨額	(700,248)	(266,004)
除稅後虧損淨額	(700,248)	(266,004)

根據Surearn Profits之未經審核管理賬目，Surearn Profits於二零二五年七月三十一日之未經審核資產淨值，不包括賣方貸款，為3,192,272,000港元。

#### 4. 有關買方之資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。買方為一間投資控股公司。買方之最終實益擁有人為京東集團股份有限公司(一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限責任公司)。其美國存託股於納斯達克上市，股份代碼為「JD」，且其普通股於聯交所主板上市(股份代號：9618(港幣櫃台)及89618(人民幣櫃台))。

就董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

**5. 有關本公司、麗新發展及賣方之資料**

**本公司**

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。本集團之主要業務包括物業投資、物業發展、酒店及餐廳之投資及營運、製作及發行電影及電視節目、音樂製作及出版、管理及製作演唱會、藝人管理、戲院營運、開發經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施，以及投資控股。於最後實際可行日期，本公司擁有麗新發展已發行股份總數約55.60%。

**麗新發展**

麗新發展為一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。麗新發展集團之主要業務包括物業投資、物業發展、酒店及餐廳之投資及營運、製作及發行電影及電視節目、音樂製作及出版、管理及製作演唱會、藝人管理、戲院營運、開發經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施，以及投資控股。

**賣方**

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。彼為麗新發展之全資附屬公司及本公司之間接非全資附屬公司(透過本公司於麗新發展之持股)。賣方為一間投資控股公司。

## 6. SPL物業之估值

根據物業估值報告，SPL物業於二零二五年十月三十一日之估值為3,678,000,000港元。有關SPL物業之估值詳情，請參閱本通函附錄五之物業估值報告。根據上市規則第5.07條之規定有關賬面值與估值之對賬披露載列如下：

	千港元
Surearn Profits於二零二五年七月三十一日於該物業應佔之賬面值 <sup>(附註)</sup>	3,750,000
自二零二五年八月一日至二零二五年十月三十一日之重估虧損	<u>(72,000)</u>
本通函附錄五所載之物業估值報告所列SPL物業 於二零二五年十月三十一日之估值	<u><u>3,678,000</u></u>

附註：如上文「3.有關SUREARN PROFITS及SPL物業之資料」一節所披露，根據清盤，該物業等將按各自於華力達之持股比例以實物形式分派予華力達之股東。其中，Surearn Profits將於完成前成為SPL物業之唯一法定及實益擁有人。請參閱同節SPL物業之劃分。

## 7. 出售事項之理由及裨益

董事不時對本集團之資產進行策略性審查，以期為股東爭取最大回報。

協定物業價值及代價之釐定基準乃經買方與賣方公平磋商後達致。根據第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行之估值，SPL物業之估值於二零二五年十月三十一日為3,678,000,000港元。儘管協定物業價值3,498,000,000港元較上述於二零二五年十月三十一日之估值折讓4.9%，惟董事會已考慮到經常出現偏離物業估值之當前及預期市場動態，並已考慮包括下列各項在內的因素：(i)香港整體宏觀經濟及商業物業市場的情緒，其將持續面臨挑戰並預期仍存在不確定性；(ii)本集團之財務狀況及業務營運；及(iii)出售事項將提供即時現金流量，估計淨現金流入約為2,400,000,000港元，由此加強本集團之財務資源。鑒於該等因素，董事會認為，有關折讓(於任何重大方面無偏離市場)乃屬公平合理。出售事項可使賣方變現物業投資價值，從而提升本集團整體之現金流量及財務狀況。儘管預期本集團將就出售事項錄得虧損(參閱下文「出售事項之財務影響及所得款項用途」一節)，惟該等虧損為非現金項目，而出售事項將會改善本集團之現金流量狀況。因此，董事會認為，賣方進行出售事項乃屬審慎之舉，買賣協議之條款及條件乃屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。鑒於有關金額乃基於協定物業價值及Surearn Profits於完成日期之推斷／估計資產及負債計算得出，且該金額將基於最終完成報表作出調整，故董事會亦認為，達致代價之基準乃屬公平合理。

於二零二五年七月三十一日，本集團之流動負債淨額為5,420,000,000港元。考慮到長沙灣廣場銀團貸款於二零二五年九月三十日在麗新發展集團層面成功再融資、鱷魚恤中心／百欣大廈銀團貸款於二零二五年十二月八日成功再融資，並假設出售事項經已完成，本集團將由流動負債淨額轉為流動資產淨額。

## 8. 出售事項之財務影響及所得款項用途

於完成後，本公司將不再持有 Surearn Profits 任何股權。

僅供參考之用，基於估計代價，預期本集團將就出售事項錄得虧損約269,000,000港元。上述金額乃根據估計代價約3,473,000,000港元與銷售股份於二零二五年七月三十一日之賬面值約3,725,000,000港元之差額計算得出(扣除交易成本並假設出售事項已於二零二五年七月三十一日落實)。任何損益之確實金額須經考慮代價後作出調整並須經審核，預期將於本公司截至二零二六年七月三十一日止財政年度之財務報表入賬。

於結清 Surearn Profits 應佔之預期未償還華力達貸款及麗新發展貸款後但於扣除交易成本前，出售事項之所得款項淨額預期約為2,400,000,000港元，擬用作麗新發展集團之一般營運資金(包括但不限於日常業務過程中產生之營運及行政開支，以及償付麗新發展集團之債務義務及利息)。

## 9. 上市規則之涵義

由於出售事項之其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，故根據上市規則第14.06(4)條，出售事項構成本公司之一項非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章有關申報、公佈、通函及股東批准之規定。

## 10. 股東大會

本通函第GM-1頁至第GM-3頁載有召開將於二零二五年十二月三十一日(星期三)上午九時正假座香港香港仔黃竹坑道180號香港海洋公園萬豪酒店B層宴會廳5號舉行之股東大會之通告，會上將提呈一項普通決議案以批准出售事項。

---

## 董事會函件

---

本通函隨附供股東大會使用之代表委任表格。敬請股東細閱股東大會通告，倘閣下無法親身出席股東大會或其續會（視乎情況而定），惟希望行使閣下作為股東之權利，務請將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥、簽署及儘快交回並送達本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於股東大會或其任何續會（視乎情況而定）之指定舉行時間最少四十八小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東大會或其任何續會（視乎情況而定），並於會上投票。而在此情況下，代表委任表格將被視為已被撤銷。

根據上市規則第13.39(4)條規定，除僅與程序或行政事宜相關之決議案以舉手方式表決外，股東於本公司股東大會上之任何投票均須以股數投票方式表決。因此，於股東大會上考慮及酌情通過之決議案將由股東以股數投票方式表決。本公司組織章程細則第79條規定，於進行以股數投票方式表決時，每名親身或由受委代表出席之股東，每持有一股均可獲得投一票。進行以股數投票方式表決之詳細程序將於股東大會上向股東闡釋。本公司將於股東大會結束後分別於本公司網站「[www.laisun.com](http://www.laisun.com)」及香港交易所網站「[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)」刊登有關決議案投票結果之公佈。

就董事在作出一切必要查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等各自之任何聯繫人於出售事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以取得股東批准出售事項，則概無股東須根據上市規則放棄投票。

**出售事項須待本通函「出售事項－買賣協議－先決條件」一節所載多項先決條件獲達成後，方告完成。因此，出售事項未必會進行。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。**



**11. 推薦意見**

董事認為，買賣協議之條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東大會提呈之決議案以批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

**12. 其他資料**

敬請 閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
麗新製衣國際有限公司  
主席  
林建岳  
謹啟

二零二五年十二月十六日

## 1. 本集團之財務業績及狀況概要

本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年七月三十一日止三個年度各年之財務資料已於下列文件內披露，有關文件已刊載於聯交所網站「<http://www.hkexnews.hk>」及本公司網站「<http://www.laisun.com>」內：

- 於二零二三年十一月十六日刊載之本公司截至二零二三年七月三十一日止年度之年報(第177頁至第368頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1116/2023111600861\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1116/2023111600861_c.pdf))
- 於二零二四年十一月十三日刊載之本公司截至二零二四年七月三十一日止年度之年報(第177頁至第364頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1113/2024111301167\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1113/2024111301167_c.pdf))
- 於二零二五年十一月十九日刊載之本公司截至二零二五年七月三十一日止年度之年報(第177頁至第364頁)  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/1119/2025111900988\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/1119/2025111900988_c.pdf))

## 2. 債務聲明

於二零二五年十月三十一日(即確定本債務聲明所涉及若干資料之最後實際可行日期)，本集團之尚未償還綜合貸款總額(扣除集團內之撇銷)約為26,704,000,000港元，包括有抵押及有擔保銀行貸款約21,681,000,000港元、無抵押及有擔保銀行貸款約18,000,000港元、無抵押及無擔保銀行貸款約1,000,000港元、無抵押有擔保票據約4,223,000,000港元以及無抵押及無擔保其他貸款約781,000,000港元。

於二零二五年十月三十一日，本集團(作為承租人)擁有租賃負債約689,000,000港元。

於二零二五年十月三十一日，若干投資物業、使用權資產、物業、廠房及設備、已落成待售物業、發展中物業、銀行結餘及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，附屬公司之若干股份已抵押予銀行，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，作為本集團各自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。

本集團已就若干銀行授予本集團所開發若干物業單位之最終買家之按揭貸款融資而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等最終買家拖欠按揭付款，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約最終買家結欠之應計利息。隨著最終買家償還銀行授出之按揭貸款，本集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時及／或最終買家全數償還按揭貸款時，該責任亦將會取消。於二零二五年十月三十一日，就該等擔保而言，本集團之或然負債約為320,000,000港元。

於二零二五年十月三十一日，本集團已就合營公司獲授及所動用之融資向銀行提供約842,000,000港元之公司擔保。

除上文所述者及集團內部公司間之負債外，於二零二五年十月三十一日，本集團概無任何重大未償還(i)債務證券(無論已發行及流通、已授權或以其他方式增設但尚未發行)或定期貸款(無論有擔保、無擔保、有抵押(無論該抵押由本集團或第三方提供)或無抵押)；(ii)其他貸款或包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)在內之貸款性質之債務或承兌信貸或租購承擔(無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(iii)按揭或押記；或(iv)擔保或其他或然負債。

### 3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，除本公司截至二零二五年七月三十一日止年度之年報所披露者或本通函另有披露者外，本集團之財務或貿易狀況或前景自二零二五年七月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來概無出現任何重大不利變動。

#### 4. 本集團之財務及貿易前景

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。

##### 香港及海外物業市場

於截至二零二五年七月三十一日止年度內，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截至二零二五年七月三十一日止整個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。麗新發展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，麗新發展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。於二零二五年十月十四日，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。麗新發展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，麗新發展集團已售出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。於截至二零二五年七月三十一日止年度售出住宅單位65個，共計333,900,000港元，其中53個單位共計270,500,000港元於截至二零二五年七月三十一日止年度於收入確認。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，絕大部份於截至二零二五年七月三十一日止年度於收入確認。所得款項總額估計為346,800,000港元，其中322,700,000港元於截至二零二五年七月三十一日止年度於收入確認。

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）。麗新發展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。麗新發展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。麗新發展集團擬將窩打老道116號項目（其於二零二一年九月獲收購，並於二零二二年三月交吉）重建為總建築面積約46,600平方呎的住宅項目，提供約85個住宅單位。



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

### 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。

於本通函日期，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。於本通函日期，創新方第一期之商業區正進行招租，約有85%已經出租，而主要租戶包括「橫琴國家地理探險家中心」、喜茶、瑞幸咖啡、麥當勞、口袋屋蹦床公園、銀鵬卡丁運動中心、銀鵬數字運動館、十萬雪極滑雪中心、蠔大仙、華潤萬家LIFE及聯合生命。工商銀行亦向麗豐集團購買創新方第一期之兩個零售單位(交易已於二零二四年八月完成)，體現其對該項目之信心。此外，創新方第一期之另外四個零售單位已分別於二零二四年十二月、二零二五年二月、二零二五年七月及二零二五年九月售予獨立第三方。

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

麗豐集團於上一份中期業績中表示，有意於未來兩年出售價值約2,000,000,000港元的資產。中山棕櫚彩虹花園餘下住宅單位、零售商舖及停車位，以及橫琴創新方第一期之文化工作室與文化工坊單位的銷售工作正穩步推進。除自上一中期業績以來直至二零二五年十月十四日於日常業務中之待售項目達成約200,000,000港元外，麗豐集團已同意以人民幣625,000,000元出售創新方第二期T1及T3幢住房大樓。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，截至二零二五年七月三十一日止年度內香港大量戲院結業，包括豐德麗集團之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(包括麗新發展集團(不包括麗豐集團)之6,000,000,000港元及麗豐集團之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。麗豐集團已同意以人民幣625,000,000元出售創新方第二期T1及T3幢住房大樓。倘成功完成，出售事項將產生所得款項總額約3,500,000,000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，於截至二零二五年七月三十一日止年度內，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4,424,800,000港元(撇除麗新發展集團則為86,400,000港元)及未提取融資為4,216,400,000港元(撇除麗新發展集團則為425,000,000港元)。於二零二五年七月三十一日淨債權比率約為152%(二零二四年七月三十一日：138%)。本集團之資本負債比率(撇除麗新發展集團之淨債務)約為6%。

於二零二五年七月三十一日，本集團之資本資源總額約為8,641,200,000港元，包括現金及銀行結餘約4,424,800,000港元及未提取銀行融資約4,216,400,000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約為10,886,000,000港元。該10,886,000,000港元中，10,383,700,000港元來自麗新發展集團。該10,383,700,000港元中，麗新發展集團已成功再融資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港元之一部份，為期五年。本集團已就於近期責任之再融資與其貸款銀行密切溝通。

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。

## 5. 營運資金

本集團若干銀行貸款、其他貸款及有擔保票據將於本通函日期起計未來12個月內到期。鑒於上述情況，本集團(i)繼續積極與貸款銀行進行磋商，及時就現有銀行貸款進行再融資；(ii)積極與潛在買家商討變現若干資產(包括本通函所載交易)，以提高資金流動性；及(iii)繼續尋求其他替代融資安排以滿足其財務責任及未來營運及資本開支。

本集團自本通函日期起計未來12個月的營運資金充足情況取決於是否成功完成交易以及上述措施的實施情況。本公司董事經審慎周詳查詢後認為，在並無不可預見之情況下，經考慮(i)成功完成交易之所得款項；(ii)本集團內部產生之資金；(iii)本集團目前可獲得的貸款融資；及(iv)有擔保票據及現有銀行融資於到期日後的預期再融資後，本集團具備充足營運資金，以應付自本通函日期起計至少未來12個月的現時需求。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條項下所規定之相關確認書。

下文載列Surearn Profits之未經審核財務資料，包括於二零二三年、二零二四年及二零二五年七月三十一日之未經審核財務狀況表，及截至二零二三年、二零二四年及二零二五年七月三十一日止年度之未經審核收益表、未經審核全面收益表、未經審核現金流量表及未經審核綜合權益變動表以及說明附註。

### **SUREARN PROFITS之未經審核財務資料**

下文載列Surearn Profits於二零二三年、二零二四年及二零二五年七月三十一日之未經審核財務狀況表，及截至二零二三年、二零二四年及二零二五年七月三十一日止年度之未經審核收益表、未經審核全面收益表、未經審核現金流量表及未經審核綜合權益變動表以及說明附註（「**未經審核財務資料**」）。未經審核財務資料乃根據聯交所證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條以及未經審核財務資料附註2所載之編製基準編製。未經審核財務資料由董事編製，僅為就出售事項載入本通函之用途。本公司申報會計師安永會計師事務所獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2400號（經修訂）「**審閱過往財務報表之委聘**」及參考實務說明第750號「**根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料**」審閱載於第II-2至II-7頁之Surearn Profits之未經審核財務資料。審閱之範圍遠小於按照香港審計準則進行審計之範圍，故申報會計師無法保證可知悉在審計中可能識別之所有重大事項。因此，申報會計師不會發表審計意見。根據審閱，並無任何事項使申報會計師相信未經審核財務資料於各重大方面並未按照未經審核財務資料附註2所載之編製基準編製。

## 未經審核收益表

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年七月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
行政開支	<u>(57)</u>	<u>(12)</u>	<u>(19)</u>
經營業務虧損	(57)	(12)	(19)
應佔合營公司之虧損	<u>(35,778)</u>	<u>(265,992)</u>	<u>(700,229)</u>
除稅前虧損	(35,835)	(266,004)	(700,248)
稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年度虧損	<u><u>(35,835)</u></u>	<u><u>(266,004)</u></u>	<u><u>(700,248)</u></u>

## 未經審核全面收益表

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年七月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
年度虧損	(35,835)	(266,004)	(700,248)
其他全面收益	—	—	—
年度全面開支總額	<u>(35,835)</u>	<u>(266,004)</u>	<u>(700,248)</u>

## 未經審核財務狀況表

二零二三年、二零二四年及二零二五年七月三十一日

	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
於一間合營公司之權益	4,172,786	3,867,794	3,150,565
已抵押銀行結餘	<u>19,752</u>	<u>19,753</u>	<u>—</u>
非流動資產總值	<u>4,192,538</u>	<u>3,887,547</u>	<u>3,150,565</u>
<b>流動資產</b>			
應收股息	—	14,000	—
已抵押銀行結餘	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>41,707</u>
流動資產總值	<u>—</u>	<u>14,000</u>	<u>41,707</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>—</u>	<u>14,000</u>	<u>41,707</u>
<b>非流動負債</b>			
應付直接控股公司款項	<u>(168,172)</u>	<u>(143,185)</u>	<u>(134,158)</u>
資產淨值	<u><u>4,024,366</u></u>	<u><u>3,758,362</u></u>	<u><u>3,058,114</u></u>
<b>權益</b>			
股本	—*	—*	—*
保留溢利	<u>4,024,366</u>	<u>3,758,362</u>	<u>3,058,114</u>
權益總額	<u><u>4,024,366</u></u>	<u><u>3,758,362</u></u>	<u><u>3,058,114</u></u>

\* 少於500港元



## 未經審核權益變動表

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年七月三十一日止年度

	股本 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零二二年八月一日	—*	4,120,201	4,120,201
年度全面開支總額	—	(35,835)	(35,835)
股息	—	(60,000)	(60,000)
於二零二三年七月三十一日及 二零二三年八月一日	—*	4,024,366	4,024,366
年度全面開支總額	—	(266,004)	(266,004)
於二零二四年七月三十一日及 二零二四年八月一日	—*	3,758,362	3,758,362
年度全面開支總額	—	(700,248)	(700,248)
於二零二五年七月三十一日	—*	3,058,114	3,058,114

\* 少於500港元

## 未經審核現金流量表

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年七月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
<b>經營活動之現金流量</b>			
除稅前虧損	(35,835)	(266,004)	(700,248)
就應佔一間合營公司之虧損作出調整	<u>35,778</u>	<u>265,992</u>	<u>700,229</u>
經營業務所用現金及經營活動所用之 現金流量淨額	<u>(57)</u>	<u>(12)</u>	<u>(19)</u>
<b>投資活動之現金流量</b>			
已收一間合營公司股息	–	25,000	31,000
已抵押銀行結餘增加	<u>(19,752)</u>	<u>(1)</u>	<u>(21,954)</u>
投資活動(所用)／所得之現金流量	<u>(19,752)</u>	<u>24,999</u>	<u>9,046</u>
<b>融資活動所得現金流量</b>			
來自／(償還)直接控股公司之 墊款／(款項)及融資活動 所得／(所用)之現金流量	<u>19,744</u>	<u>(24,987)</u>	<u>(9,027)</u>
<b>現金及現金等值項目之減少淨額</b>	(65)	–	–
年初之現金及現金等值項目	<u>65</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
<b>年終之現金及現金等值項目</b>	<u><u>–</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>–</u></u>

## 未經審核財務資料附註

二零二三年、二零二四年及二零二五年七月三十一日

**1. 公司資料**

Surearn Profits Limited (「**Surearn Profits**」) 為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Island。Surearn Profits主要營業地點位於香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。

Surearn Profits之主要業務於過往三個年度內並無變動，一直從事投資控股。

Surearn Profits為Transformation International Limited (於英屬處女群島註冊成立) 之全資附屬公司。董事認為，Surearn Profits之最終控股公司為麗新製衣國際有限公司 (「**麗新製衣**」)，一間於香港註冊成立之公司，其股份於香港上市及買賣。

**2. 編製基準**

Surearn Profits截至二零二三年、二零二四年及二零二五年七月三十一日止年度之未經審核財務資料 (「**未經審核財務資料**」) 乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製，僅供載入麗新製衣將就Surearn Profits之出售事項刊發之通函之用途。

未經審核財務資料包含之金額乃按照麗新製衣之相關會計政策確認及計量，符合香港會計師公會 (「**香港會計師公會**」) 頒佈之香港財務報告準則會計準則 (包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)。未經審核財務資料乃按歷史成本慣例編製並以港元呈列。除另有指明者外，所有價值均調整至最接近千元 (千港元)。

未經審核財務資料不包含構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號**財務報表**之呈列所界定之整套財務報表或香港會計準則第34號**中期財務報告**所界定之簡明財務報表之足夠資料。

## 1. 緒言

本附錄所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。編製隨附餘下集團之未經審核備考財務資料旨在說明出售事項可能對本集團財務資料之影響。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據摘錄自本公司截至二零二五年七月三十一日止年度之已刊發年報(「二零二五年年報」)之本集團於二零二五年七月三十一日之經審核綜合財務狀況表編製，並經作出下文附註闡釋之備考調整，旨在說明出售事項對餘下集團財務狀況之影響，猶如出售事項已於二零二五年七月三十一日完成。

餘下集團之未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據摘錄自二零二五年年報之本集團截至二零二五年七月三十一日止年度之經審核綜合收益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表編製，並經作出下文附註闡釋之備考調整，旨在說明出售事項分別對餘下集團之業績及現金流量之影響，猶如出售事項已於二零二四年八月一日完成。

餘下集團之未經審核備考財務資料由本公司董事根據上市規則第4.29段並基於彼等之判斷、估計及假設編製，僅供說明用途，且由於其假設性質使然，未必能真實反映假如出售事項已於二零二五年七月三十一日或任何未來日期完成時餘下集團之財務狀況，亦未必能真實反映假設出售事項於二零二四年八月一日或任何未來日期完成時餘下集團於截至二零二五年七月三十一日止年度或任何未來期間之財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料應與二零二五年年報、本公司與麗新發展所刊發日期為二零二五年十二月九日之聯合公佈及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

## 餘下集團於二零二五年七月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團	備考調整		備考調整 總額	餘下集團
	於二零二五年 七月三十一日 (經審核) 千港元 附註1	(未經審核) 千港元 附註3	(未經審核) 千港元 附註4		於二零二五年 七月三十一日 (未經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	5,370,925				5,370,925
使用權資產	3,577,655				3,577,655
投資物業	36,683,012	3,750,000	(3,750,000)	–	36,683,012
電影版權	19,144				19,144
電影及電視節目產品	60,784				60,784
音樂版權	–				–
商譽	232,961				232,961
其他無形資產	114,340				114,340
於聯營公司之投資	466,712				466,712
於合營公司之投資	4,804,796	(3,544,087)		(3,544,087)	1,260,709
按公平值計入其他全面收益之					
財務資產	128,412				128,412
按公平值計入損益之財務資產	788,507				788,507
應收賬款	507,744				507,744
按金、預付款項、其他應收					
款項及其他資產	160,713				160,713
遞延稅項資產	241				241
已抵押及受限制銀行結餘及					
定期存款	119,115				119,115
非流動資產總值	53,035,061				49,490,974

附錄三

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團	備考調整			餘下集團
	於二零二五年 七月三十一日			備考調整 總額	於二零二五年 七月三十一日
	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1	附註3	附註4		
<b>流動資產</b>					
發展中物業	4,539,771				4,539,771
已落成待售物業	3,396,565				3,396,565
拍攝中電影及電視節目以及 電影投資	344,024				344,024
存貨	40,904				40,904
按公平值計入損益之財務資產	174,822				174,822
應收賬款	371,948				371,948
按金、預付款項、其他應收 款項及其他資產	749,922	2,528	(2,528)	–	749,922
預付稅項	67,972				67,972
已抵押及受限制銀行結餘及 定期存款	1,279,086		(41,707)	(41,707)	1,237,379
現金及現金等值項目	3,026,571	(183,176)	2,643,883	2,460,707	5,487,278
流動資產總值	13,991,585				16,410,585
<b>流動負債</b>					
應付賬款、其他應付款項及 應付費用	2,367,430	2,524	(2,524)	–	2,367,430
已收按金、遞延收入及合約 負債	545,162	2,629	(2,629)	–	545,162
租賃負債	214,475				214,475
應付稅項	737,641				737,641
銀行貸款	10,886,034		(850,000)	(850,000)	10,036,034
其他貸款	775,973				775,973
有擔保票據	3,877,188				3,877,188
衍生金融工具	7,707				7,707
流動負債總值	19,411,610				18,561,610
<b>流動負債淨值</b>	(5,420,025)				(2,151,025)

附錄三

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團	備考調整			餘下集團
	於二零二五年 七月三十一日 (經審核) 千港元 附註1	(未經審核) 千港元 附註3	(未經審核) 千港元 附註4	備考調整 總額 (未經審核) 千港元	於二零二五年 七月三十一日 (未經審核) 千港元
資產總值減流動負債	47,615,036				47,339,949
非流動負債					
租賃負債	524,258				524,258
銀行貸款	10,437,690				10,437,690
有擔保票據	382,438				382,438
衍生金融工具	17,802				17,802
遞延稅項負債	4,010,836				4,010,836
其他應付款項及應付費用	907,350				907,350
已收長期按金	229,815	26,199	(26,199)	–	229,815
非流動負債總值	16,510,189				16,510,189
資產淨值	31,104,847				30,829,760
權益					
本公司擁有人應佔權益					
股本	2,178,944				2,178,944
儲備	12,207,475	(3,384)	(149,564)	(152,948)	12,054,527
	14,386,419				14,233,471
非控股權益	16,718,428	(2,703)	(119,436)	(122,139)	16,596,289
權益總額	31,104,847				30,829,760

## 餘下集團截至二零二五年七月三十一日止年度之未經審核備考綜合收益表

	本集團	備考調整				餘下集團
	截至 二零二五年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註1	(未經審核) 千港元 附註2	(未經審核) 千港元 附註3	(未經審核) 千港元 附註4	備考調整 總額 (未經審核) 千港元	截至 二零二五年 七月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
營業額	4,995,768					4,995,768
銷售成本	(3,929,910)					(3,929,910)
毛利	1,065,858					1,065,858
其他收入及收益	562,160					562,160
銷售及市場推廣開支	(191,447)					(191,447)
行政開支	(797,203)					(797,203)
其他經營開支	(1,026,959)			(1,019,000)	(1,019,000)	(2,045,959)
投資物業公平值虧損淨額	(508,569)					(508,569)
經營業務虧損	(896,160)					(1,915,160)
融資成本	(1,164,778)					(1,164,778)
應佔聯營公司之溢利及虧損	4,991					4,991
應佔合營公司之溢利及虧損	(1,130,120)	700,229	(11,316)		688,913	(441,207)
除稅前虧損	(3,186,067)					(3,516,154)
稅項	(51,790)					(51,790)
年度虧損	(3,237,857)					(3,567,944)
應佔：						
本公司擁有人	(1,675,589)	389,319	(6,292)	(566,564)	(183,537)	(1,859,126)
非控股權益	(1,562,268)	310,910	(5,024)	(452,436)	(146,550)	(1,708,818)
	(3,237,857)					(3,567,944)



## 餘下集團截至二零二五年七月三十一日止年度之未經審核備考綜合全面收益表

	本集團	備考調整				餘下集團
	截至 二零二五年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註1	(未經審核) 千港元 附註2	(未經審核) 千港元 附註3	(未經審核) 千港元 附註4	備考調整 總額 (未經審核) 千港元	截至 二零二五年 七月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
年度虧損	(3,237,857)	700,229	(11,316)	(1,019,000)	(330,087)	(3,567,944)
其他全面收益						
可於其後期間重新分類至損 益之其他全面收益：						
匯兌調整	243,212					243,212
應佔聯營公司其他全面 收益	6,215					6,215
應佔合營公司其他全面 收益	1,630					1,630
註銷附屬公司時所解除之 匯兌儲備	2,719					2,719
	<u>253,776</u>					<u>253,776</u>

	本集團	備考調整				餘下集團
	截至 二零二五年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註1	(未經審核) 千港元 附註2	(未經審核) 千港元 附註3	(未經審核) 千港元 附註4	備考調整 總額 (未經審核) 千港元	截至 二零二五年 七月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
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	(2,203)					(2,203)
於重新分類至投資物業時 之物業重估增值	16,491					16,491
	<u>14,288</u>					<u>14,288</u>
年度其他全面收益	<u>268,064</u>					<u>268,064</u>
年度全面開支總額	<u>(2,969,793)</u>					<u>(3,299,880)</u>
應佔：						
本公司擁有人	(1,562,216)	389,319	(6,292)	(566,564)	(183,537)	(1,745,753)
非控股權益	<u>(1,407,577)</u>	310,910	(5,024)	(452,436)	(146,550)	<u>(1,554,127)</u>
	<u>(2,969,793)</u>					<u>(3,299,880)</u>

## 餘下集團截至二零二五年七月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團	備考調整				餘下集團
	截至 二零二五年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註1	(未經審核) 千港元 附註2	(未經審核) 千港元 附註3	(未經審核) 千港元 附註4	備考調整 總額 (未經審核) 千港元	截至 二零二五年 七月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
<b>經營活動之現金流量</b>						
除稅前虧損	(3,186,067)	700,229	(11,316)	(1,019,000)	(330,087)	(3,516,154)
調整：						
融資成本	1,164,778					1,164,778
應佔聯營公司之溢利或 虧損	(4,991)					(4,991)
應佔合營公司之溢利或 虧損	1,130,120	(700,229)	11,316		(688,913)	441,207
投資物業公平值虧損淨額	508,569					508,569
物業、廠房及設備折舊	306,456					306,456
使用權資產折舊	280,961					280,961
物業、廠房及設備減值	19,880					19,880
使用權資產減值	32,120					32,120
物業、廠房及設備減值之 撥回淨額	(19,155)					(19,155)
使用權資產減值之撥回 淨額	(25,364)					(25,364)
出售／撤銷物業、廠房及 設備項目之收益	(2,464)					(2,464)
出售投資物業之收益	(3,434)					(3,434)
撇減發展中物業至可變現 淨值	528,000					528,000
撇減已落成待售物業至可 變現淨值	226,205					226,205
電影版權之攤銷	2,948					2,948
電影及電視節目產品之 攤銷	5,553					5,553
其他無形資產之攤銷	380					380
拍攝中電影及電視節目 減值	27,785					27,785

	本集團	備考調整				餘下集團
	截至 二零二五年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註1	(未經審核) 千港元 附註2	(未經審核) 千港元 附註3	(未經審核) 千港元 附註4	備考調整 總額 (未經審核) 千港元	截至 二零二五年 七月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
來自電影投資之公平值變動	1,258					1,258
來自共同投資者所籌辦娛樂活動之公平值變動	(6,227)					(6,227)
應收賬款減值淨額	2,875					2,875
壞賬撇銷	48					48
墊款及其他應收賬項減值	12,804					12,804
應收合營公司款項減值	2,393					2,393
應收聯營公司款項減值	24					24
存貨減值撥回	(142)					(142)
墊款及其他應收賬項減值撥回	(915)					(915)
應收聯營公司款項減值撥回	(2)					(2)
應收合營公司款項減值撥回	(4,156)					(4,156)
出售附屬公司之(收益)/虧損	(111,063)			1,019,000	1,019,000	907,937
解散/註銷附屬公司之虧損	1,819					1,819
出售一間合營公司之虧損	370					370
出售一間聯營公司之虧損	3,818					3,818
終止租賃之收益	(6,123)					(6,123)
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損淨額	470					470
按公平值計入損益之財務負債之公平值虧損	34					34
出售按公平值計入損益之財務負債之收益	(208)					(208)
交叉貨幣掉期公平值虧損	14,244					14,244
利率掉期公平值虧損	17,802					17,802
終止確認應收租金虧損	148					148
利息收入	(150,690)					(150,690)
融資租賃合約之利息收入	(19,848)					(19,848)
按公平值計入其他全面收益之財務資產之股息收入	(200)					(200)

附錄三

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團	備考調整				餘下集團
	截至 二零二五年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註1	(未經審核) 千港元 附註2	(未經審核) 千港元 附註3	(未經審核) 千港元 附註4	備考調整 總額 (未經審核) 千港元	截至 二零二五年 七月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
按公平值計入損益之財務						
資產之股息收入	(7,299)					(7,299)
租賃修訂之收益	(75,978)					(75,978)
其他應付款項撥回	(24,905)					(24,905)
匯兌差額淨額	24,163					24,163
	666,794					666,794
發展中物業之增加	(472,578)					(472,578)
已落成待售物業減少	932,691					932,691
存貨減少	6,362					6,362
添置拍攝中電影及電視 節目	(29,089)					(29,089)
電影投資增加	(71,501)					(71,501)
電影及電視節目產品減少	872					872
應收賬款減少	59,408					59,408
按公平值計入損益之財務						
資產減少	11,017					11,017
按金、預付款項、其他應 收款項及其他資產減少	561,941	(2,528)		2,528	–	561,941
應付賬款、其他應付款項 及應付費用增加	17,238	2,524		(2,524)	–	17,238
已收按金、遞延收入及 合約負債增加	16,284	28,828		(28,828)	–	16,284
經營業務所產生之現金	1,699,439					1,699,439
已收利息	150,273					150,273
已付銀行貸款之利息	(1,197,567)					(1,197,567)
已付有擔保票據之利息	(194,663)					(194,663)
已付香港利得稅淨額	(17,202)					(17,202)
已付中國內地稅項淨額	(122,841)					(122,841)
已付海外稅項淨額	(24,743)					(24,743)
經營活動所得之現金 淨額	292,696					292,696

	本集團	備考調整				餘下集團
	截至 二零二五年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註1	(未經審核) 千港元 附註2	(未經審核) 千港元 附註3	(未經審核) 千港元 附註4	備考調整 總額 (未經審核) 千港元	截至 二零二五年 七月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
<b>投資活動之現金流量</b>						
購置物業、廠房及設備項目	(96,419)					(96,419)
添置投資物業	(130,552)					(130,552)
收購按公平值計入其他全面 收益之財務資產	(15,679)					(15,679)
收購按公平值計入損益之財 務資產	(126,279)					(126,279)
按公平值計入損益之財務負 債增加	174					174
出售按公平值計入其他全面 收益之股本投資之所得 款項	4,506					4,506
出售按公平值計入損益之財 務資產之所得款項	171,096					171,096
出售物業、廠房及設備項目 之所得款項	9,657					9,657
出售投資物業之所得款項	44,081					44,081
出售一間聯營公司之所得 款項	2,757					2,757
出售一間合營公司之所得 款項	35					35
出售附屬公司之所得款項 於合營公司之投資	213,259			3,481,000	3,481,000	3,694,259
墊款予聯營公司	(19,461)					(19,461)
來自聯營公司之還款	(16,710)					(16,710)
來自聯營公司之還款	1,762					1,762
已收一間聯營公司之股息	3,933					3,933
墊款予合營公司	(545,574)		(250,000)		(250,000)	(795,574)
來自合營公司之還款	6,749					6,749
一間合營公司退還資本	14,950					14,950

附錄三

餘下集團之未經審核備考財務資料

	本集團	備考調整				餘下集團
	截至 二零二五年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註1	(未經審核) 千港元 附註2	(未經審核) 千港元 附註3	(未經審核) 千港元 附註4	備考調整 總額 (未經審核) 千港元	截至 二零二五年 七月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
已收合營公司之股息	743,260	(17,000)			(17,000)	726,260
已收按公平值計入其他全面 收益之財務資產之股息	200					200
已收按公平值計入損益之財 務資產之股息	7,299					7,299
已抵押及受限制銀行結餘及 定期存款減少	13,764			19,753	19,753	33,517
投資活動所得之現金流量 淨額	286,808					3,520,561
<b>融資活動之現金流量</b>						
新增銀行貸款	3,593,626					3,593,626
償還銀行貸款	(3,693,214)			(850,000)	(850,000)	(4,543,214)
銀行融資費用	(10,325)					(10,325)
租賃付款	(186,114)					(186,114)
其他貸款減少	(34,304)					(34,304)
已付附屬公司非控股權益之 股息	(64,141)					(64,141)
融資活動所用之現金流量 淨額	(394,472)					(1,244,472)
<b>現金及現金等值項目之增加 淨額</b>	185,032					2,568,785
年初之現金及現金等值項目	2,827,132					2,827,132
匯率變動之影響淨額	14,407					14,407
<b>年終之現金及現金等值項目</b>	<b>3,026,571</b>					<b>5,410,324</b>

	本集團	備考調整				餘下集團
	截至					截至
	二零二五年					二零二五年
	七月三十一日				備考調整	七月三十一日
	止年度				總額	止年度
	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1	附註2	附註3	附註4		
現金及現金等值項目之結餘						
分析						
無抵押及非受限制現金及						
銀行結餘	2,379,527	(17,000)	(221,176)	2,621,929	2,383,753	4,763,280
無抵押及非受限制定期存款	647,044					647,044
載列於未經審核備考綜合						
財務狀況表之現金及現金						
等值項目	3,026,571					5,410,324



## 餘下集團備考財務資料附註

附註1 本集團之財務資料乃摘錄自於二零二五年七月三十一日之綜合財務狀況表及截至二零二五年七月三十一日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表(載於本公司已刊發之二零二五年年報)。

附註2 調整指假設出售事項已於二零二四年八月一日進行，剔除應佔華力達之虧損700,229,000港元及截至二零二五年七月三十一日止年度收取之華力達股息收入17,000,000港元。在應佔華力達之虧損700,229,000港元中，麗新製衣擁有人應佔389,319,000港元及非控股權益應佔310,910,000港元。

附註3 調整反映SPL物業之分派、將已收租戶租賃按金以及華力達向物業經理支付之按金及應付之應計管理費用轉讓予其股東，以及華力達自願清盤之影響。

(i) 華力達向Surearn Profits分派SPL物業。

千港元

猶如SPL物業之分派已於二零二五年七月三十一日進行  
華力達於二零二五年七月三十一日錄得之該物業之公平值

7,500,000

向Surearn Profits分派該物業之50%

3,750,000

猶如SPL物業之分派已於二零二四年八月一日進行  
華力達於二零二四年八月一日錄得之該物業之公平值

9,000,000

向Surearn Profits分派該物業之50%

4,500,000

華力達將已收租戶按金以及已付物業經理按金及應付物業經理之應計管理費用轉讓予Surearn Profits。

猶如轉讓已於二零二四年八月一日及二零二五年七月三十一日進行

已收取之租賃按金

— 流動部份

2,629

— 非流動部份

26,199

已付物業經理之按金

(2,528)

應付物業經理之應計管理費用

2,524

已收華力達銀行結餘

28,824

## (ii) 清盤對本集團於華力達之投資之影響：

千港元

猶如自願清盤已於二零二五年七月三十一日進行

於二零二五年七月三十一日於華力達之投資 3,544,087

(i) 股東進一步貸款予華力達供其償還華力達貸款# 212,000

(ii) 截至二零二五年七月三十一日之SPL物業之分派 (3,750,000)

應佔資產變現及負債清償50%之虧損淨額 \* (5,087)

應佔自願清盤交易成本50% \* (1,000)

自願清盤後於華力達之投資

—

對於二零二五年七月三十一日之儲備之總影響

合計\* (6,087)

麗新製衣擁有人應佔

(3,384)

麗新製衣非控股權益應佔@44.4%

(2,703)

來自華力達之備考分派入賬列為應佔來自合營公司之虧損

(6,087)

對於二零二五年七月三十一日之現金及現金等值項目之總  
影響

股東進一步貸款予華力達供其償還華力達貸款 (212,000)

已收華力達銀行結餘 28,824

(183,176)

猶如自願清盤已於二零二四年八月一日進行

於二零二四年八月一日於華力達之投資 4,261,316

(i) 股東進一步貸款予華力達供其償還華力達貸款# 250,000

(ii) 截至二零二四年八月一日之SPL物業之分派 (4,500,000)

應佔資產變現及負債清償50%之虧損淨額 \* (10,316)

應佔自願清盤交易成本50% \* (1,000)

自願清盤後於華力達之投資

—

# 於向股東分派華力達之該物業前，華力達須償還其尚未償還銀行貸款。股東墊付額外股東貸款予華力達。屆時，股東於華力達自動清盤前豁免向華力達提供尚未償還股東貸款。

千港元

對截至二零二五年七月三十一日止年度應佔合營公司之虧損之總影響	合計*	(11,316)
麗新製衣擁有人應佔		(6,292)
麗新製衣非控股權益應佔@44.4%		(5,024)
來自華力達之備考分派入賬列為應佔來自合營公司之虧損		(11,316)
對截至二零二五年七月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表之總影響：		
股東進一步貸款予華力達供其償還華力達貸款		(250,000)
已收華力達銀行結餘		28,824
		(221,176)

附註4 該調整反映按代價3,473,000,000港元(扣除估計交易成本17,000,000港元)出售Surearn Profits權益時之備考虧損。於出售事項後，本集團自貸款方借入之銀行貸款850,000,000港元(「麗新發展貸款」)將獲悉數償還及於二零二五年七月三十一日之相關已抵押銀行結餘41,707,000港元將獲解除(二零二四年八月一日：19,753,000港元)。

千港元

猶如出售事項已於二零二五年七月三十一日進行		
代價		3,473,000
減：交易成本		(17,000)
		3,456,000
減：Surearn Profits之資產淨值		
投資物業	(3,750,000)	
已付物業經理按金	(2,528)	
現金及現金等值項目	(3,824)	
應計管理費用	2,524	
已收取之租賃按金		
— 流動部份	2,629	
— 非流動部份	26,199	(3,725,000)
出售Surearn Profits之備考虧損		(269,000)
麗新製衣擁有人應佔		(149,564)
麗新製衣非控股權益應佔@44.4%		(119,436)
出售Surearn Profits之備考虧損		(269,000)

千港元

關於出售事項之現金及現金等值項目流入淨額之分析

現金代價(扣除交易成本)	3,456,000
已出售Surearn Profits持有之現金及現金等值項目	(3,824)
償還麗新發展貸款	(850,000)
解除之已抵押銀行結餘	41,707

關於出售事項之現金及現金等值項目之流入淨額	2,643,883
-----------------------	-----------

猶如出售事項已於二零二四年八月一日進行

代價	3,473,000
減：交易成本	(17,000)
	3,456,000

減：Surearn Profits之資產淨值

投資物業	(4,500,000)	
已付物業經理按金	(2,528)	
現金及現金等值項目	(3,824)	
應計管理費用	2,524	
已收取之租賃按金		
－流動部份	2,629	
－非流動部份	26,199	(4,475,000)

出售Surearn Profits之備考虧損	(附註5)	(1,019,000)
------------------------	-------	-------------

麗新製衣擁有人應佔	(566,564)
麗新製衣非控股權益應佔@44.4%	(452,436)

出售Surearn Profits之備考虧損	(附註5)	(1,019,000)
------------------------	-------	-------------

關於出售事項之現金及現金等值項目流入淨額之分析

現金代價(扣除交易成本)	3,456,000
已出售Surearn Profits持有之現金及現金等值項目	(3,824)
償還麗新發展貸款	(850,000)
解除之已抵押銀行結餘	19,753

關於出售事項之現金及現金等值項目之流入淨額	2,621,929
-----------------------	-----------

附註5 就備考綜合收益表、備考綜合全面收益表及備考綜合現金流量表而言，猶如出售事項已於二零二四年八月一日進行、出售Surearn Profits之備考虧損1,019,000,000港元並未考慮截至二零二五年七月三十一日止年度本集團應佔華力達所持該物業之重估虧損750,000,000港元。備考財務資料僅供說明對餘下集團財務業績及現金流量之影響，猶如出售事項之完成已於二零二四年八月一日落實。由於其假設性質使然，未經審核備考財務資料並不旨在描述於二零二四年八月一日、二零二五年七月三十一日或任何未來日期完成出售事項後本集團應取得之實際財務表現，亦不旨在預測本集團之未來財務表現。

附註6 預期餘下集團之未經審核備考財務資料之備考調整將不會對餘下集團造成持續影響。

附註7 概無作出調整以反映本集團於二零二五年七月三十一日之後所訂立之任何交易結果或其他交易。

## 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之核證報告



Ernst & Young Limited  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

Tel 電話：+852 2846 9888  
Fax 傳真：+852 2868 4432  
ey.com

## 致麗新製衣國際有限公司各董事

本會計師已完成受聘進行之核證工作，以就麗新製衣國際有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料之編製作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事（「董事」）編撰，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零二五年十二月十六日之通函（「通函」）附錄三內所載於二零二五年七月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二五年七月三十一日止年度之未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表，以及有關附註（「未經審核備考財務資料」）。董事編製未經審核備考財務資料所採用之適用準則載於通函附錄三。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明有關 貴公司建議出售交易之非常重大出售事項（「出售事項」）對 貴集團於二零二五年七月三十一日之綜合財務狀況之影響，猶如出售事項已於二零二五年七月三十一日進行，以及對 貴集團截至二零二五年七月三十一日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表及綜合現金流量之影響，猶如出售事項已於二零二四年八月一日進行。作為此過程之一部份，有關 貴集團綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表之資料乃董事摘錄自 貴集團於二零二五年七月三十一日之綜合財務狀況表、 貴集團截至二零二五年七月三十一日（年報刊發之日）止年度之綜合收益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表。

**董事對未經審核備考財務資料之責任**

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引(「會計指引」)第7號編製供載入投資通函內之備考財務資料，編製未經審核備考財務資料。

**本會計師的獨立性及質量管理**

本會計師已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本會計師應用香港質量管理準則第1號會計師事務所對執行財務報表審核或審閱或其他核證或相關服務工作的質量管理，該準則要求會計師事務所設計、實施及運作質量管理系統，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的政策或程序。

**申報會計師之責任**

本會計師之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由本會計師於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之收件人所承擔之責任外，本會計師概不承擔任何責任。

本會計師乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號受聘核證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告進行核證工作。該準則要求申報會計師規劃及執执行程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，取得合理核證。

就是次受聘而言，本會計師概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所採用之任何歷史財務資料予以更新或重新發出任何報告或意見，本會計師於是次受聘之過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所採用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載之未經審核備考財務資料，僅旨在說明出售事項對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如出售事項已於經選定以作說明之較早日期進行。故此，本會計師概不就出售事項之實際結果會否如所呈列者發生作出任何擔保。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理核證工作，涉及進行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所採納之適用準則，有否提供合理基準，以顯示直接歸因於出售事項而產生之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否對該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料所作調整之適當應用。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之交易事項，以及其他相關受聘狀況。

是次受聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

本會計師相信，本會計師所取得之憑證乃充分及恰當，可為本會計師之意見提供基準。



意見

本會計師認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二五年十二月十六日

就本通函而言及僅作說明用途，下文所作餘下集團之管理層討論及分析並不包括Surearn Profits。

餘下集團之主要業務將不會因出售事項而有所變動。於出售事項後，餘下集團將繼續經營其現有業務。

### 截至二零二五年七月三十一日止年度

截至二零二五年七月三十一日止年度，餘下集團錄得營業額4,995,800,000港元(二零二四年：6,096,100,000港元)及毛利1,065,900,000港元(二零二四年：1,604,000,000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，部份減少被香港物業(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		差額	百分比變動
	二零二五年 (百萬港元)	二零二四年 (百萬港元)		
物業投資	1,300.6	1,363.5	-62.9	-4.6
物業發展及銷售	885.0	1,529.5	-644.5	-42.1
酒店業務	1,243.8	1,191.4	+52.4	+4.4
餐廳及餐飲產品銷售業務	479.1	544.6	-65.5	-12.0
戲院營運	445.1	439.5	+5.6	+1.3
媒體及娛樂	287.9	387.1	-99.2	-25.6
電影及電視節目	46.6	341.0	-294.4	-86.3
主題公園營運	7.4	15.1	-7.7	-51.0
其他	300.3	284.4	+15.9	+5.6
總計	4,995.8	6,096.1	-1,100.3	-18.0

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1,286,300,000港元（二零二四年：2,019,900,000港元）。於回顧年度內之虧損較上個財政年度減少主要由於餘下集團(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。該虧損減少部份被麗豐集團物業銷售以及電影及電視節目分部貢獻減少所抵銷。

每股虧損淨額為1.456港元（二零二四年：2.287港元）。

#### 非香港財務報告準則財務計量

為補充餘下集團根據香港財務報告準則呈列之綜合財務報表，餘下集團亦採用(i)餘下集團經調整除利息、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。餘下集團認為，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。餘下集團認為，此項計量如同協助餘下集團管理層般，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) 餘下集團經調整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
餘下集團經營虧損(香港財務報告準則計量)	(896.1)	(1,668.5)
調整：		
應佔合營公司之虧損	(429.9)	(530.3)
應佔聯營公司之收益	5.0	11.7
餘下集團持有之投資物業公平值虧損(附註1)	508.6	927.9
聯營公司及合營公司持有之投資物業公平值虧損(附註1)	3.4	293.6
物業、廠房及設備折舊(附註2)	306.5	365.0
使用權資產折舊(附註2)	281.0	370.9
電影版權、電影及電視節目產品之攤銷(附註3)	8.5	70.8
餘下集團持有之物業減值(附註4)	754.2	688.9
合營公司持有之物業減值(附註4)	410.0	223.6
餐廳及餐飲產品銷售，戲院以及電影及電視節目業務減值(附註4)	35.2	398.6
出售一間附屬公司之收益(附註5)	(111.1)	—
餘下集團經調整EBITDA (非香港財務報告準則計量)	<u>875.3</u>	<u>1,152.2</u>

附註：

- 鑑於餘下集團、聯營公司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。
- 該等調整來自餘下集團之物業、廠房及設備以及使用權資產折舊，屬非現金性質。
- 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。
- 該等調整來自餘下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。
- 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，餘下集團之經調整EBITDA約為875,300,000港元(二零二四年：1,152,200,000港元)。

(ii) 本公司擁有人應佔經調整淨虧損之對賬(非香港財務報告準則計量)：

(百萬港元)	截至七月三十一日止年度	
	二零二五年	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)	(1,286.3)	(2,019.9)
調整：		
餘下集團持有之投資物業公平值虧損 <sup>(附註1)</sup>	508.6	927.9
聯營公司及合營公司持有之投資物業 公平值虧損 <sup>(附註1)</sup>	3.4	293.6
餘下集團持有之投資物業公平值變動之 遞延稅項 <sup>(附註1)</sup>	(9.5)	111.6
非控股權益分佔之餘下集團持有之 投資物業公平值虧損減遞延稅項 <sup>(附註1)</sup>	(206.4)	(463.4)
餘下集團持有之物業減值 <sup>(附註2)</sup>	754.2	688.9
合營公司持有之物業減值 <sup>(附註2)</sup>	410.0	223.6
餐廳及餐飲產品銷售，戲院以及電影及 電視節目業務減值 <sup>(附註2)</sup>	35.2	398.6
減值之遞延稅項 <sup>(附註2)</sup>	(106.7)	(126.0)
已撤銷遞延稅項資產 <sup>(附註2)</sup>	10.4	181.1
出售一間附屬公司之收益 <sup>(附註2)</sup>	(111.1)	—
非控股權益分佔之上述非經常性調整 <sup>(附註2)</sup>	(478.0)	(759.6)
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)	(476.2)	(543.6)

附註：

1. 鑑於餘下集團、聯營公司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份之影響有關，屬非現金性質。
2. 該等調整來自餘下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，出售一間附屬公司之收益，以及對非控股權益分佔部份之影響，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476,200,000港元(二零二四年：543,600,000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0.539港元(二零二四年：0.615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12,415,900,000港元，相較於二零二四年七月三十一日為13,592,300,000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15.387港元跌至二零二五年七月三十一日之每股14.055港元。

### 物業組合組成

於二零二五年七月三十一日，餘下集團所持有之物業組合之應佔建築面積約為4,600,000平方呎。餘下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麗新發展餘下集團擁有80%及20%權益除外，而於香港及海外之所有主要物業均由餘下集團(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，餘下集團主要物業之概約應佔建築面積(千平方呎)及停車位數目如下：

	商業／ 零售	辦公室	酒店／ 酒店式 服務公寓	住宅	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位 數目
麗豐集團主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準 <sup>1</sup> )							
已落成租賃物業 <sup>2</sup>	816	676	—	—	—	1,492	915
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓 <sup>2</sup>	—	—	303	—	—	303	—
發展中物業 <sup>3</sup>	176	84	484	—	—	744	327
已落成待售物業	50	129	119	13	—	311	1,081
小計	1,042	889	906	13	—	2,850	2,323
麗新發展餘下集團(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 <sup>1</sup> )							
已落成租賃物業 <sup>2</sup>	384	485	—	—	8	877	744
已落成酒店物業及酒店式 服務公寓 <sup>2</sup>	—	—	403	—	—	403	51
發展中物業 <sup>3</sup>	—	—	—	149	—	149	76
已落成待售物業	17	58	19	16	—	110	26
小計	401	543	422	165	8	1,539	897
餘下集團(不包括麗新發展餘下集團)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>	91	—	—	—	160	251	37
小計	91	—	—	—	160	251	37
餘下集團應佔總 建築面積	1,534	1,432	1,328	178	168	4,640	3,257

附註：

- 於二零二五年七月三十一日，麗豐為麗新發展擁有55.08%權益之附屬公司，而麗新發展為本公司擁有55.60%權益之附屬公司。
- 已落成及產生租金之物業。
- 所有在建中之物業。

## 物業投資

## 租金收入

於回顧年度內，餘下集團的租賃業務錄得營業額1,300,600,000港元(二零二四年：1,363,500,000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540,500,000港元、39,200,000港元及720,900,000港元。

餘下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			年末出租率	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	百分比變動	二零二五年 %	二零二四年 %
<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	48.6	50.8	-4.3	93.0	98.9
鱷魚恤中心(商場部份)*	80.1	79.7	+0.5	100.0	100.0
百欣大廈*	14.6	15.1	-3.3	88.5	96.6
其他	12.4	10.8	+14.8		
<b>小計：</b>	<b>540.5</b>	<b>571.7</b>	<b>-5.5</b>		
<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
<b>小計：</b>	<b>39.2</b>	<b>77.7</b>	<b>-49.5</b>		
<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 辦公室：85.1	零售：92.7 辦公室：90.3
上海五月花生活廣場	38.1	41.0	-7.1	零售：98.2	零售：99.6
上海凱欣豪園	11.1	17.4	-36.2	100.0	100.0
上海麗豐天際中心	59.9	49.2	+21.7	零售：94.3 辦公室：61.8	零售：83.9 辦公室：45.6
<b>廣州</b>					
廣州五月花商業廣場	92.7	93.1	-0.4	零售：98.7 辦公室：100.0	零售：94.1 辦公室：100.0
廣州富邦廣場	21.4	22.2	-3.6	99.0	95.0
廣州麗豐中心	118.5	122.5	-3.3	零售：100.0 辦公室：88.0 <sup>1</sup>	零售：100.0 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 辦公室：66.0	零售：99.0 辦公室：52.9



	截至七月三十一日止年度			年末出租率	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	百分比變動	二零二五年 %	二零二四年 %
<b>中山</b>					
中山棕櫚彩虹花園	4.5	5.0	-10.0	零售：82.3 <sup>1</sup>	零售：83.5 <sup>1</sup>
彩虹薈商場					
<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：	1,300.6	1,363.5	-4.6		
合營公司項目所得租金 收入					
香港					
藍塘傲 <sup>3</sup> (50%基準)	3.0	21.6	-86.1	不適用	82.0
總計：	3.0	21.6	-86.1		

附註：

\* 該物業由餘下集團(不包括麗新發展餘下集團)持有。

1. 不包括自用面積。

2. 包括文化景點面積。

3. 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，其中麗新發展餘下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)。

## 附錄四

## 餘下集團之管理層討論及分析

餘下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			
	餘下集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	餘下集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
<b>香港</b>						
長沙灣廣場	55.60%			55.60%		
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
<b>銅鑼灣廣場二期</b>						
商業	55.60%	81.2	109,770	55.60%	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
<b>麗新商業中心</b>						
商業	55.60%	23.6	95,063	55.60%	23.7	95,063
辦公室		4.6	74,181		5.3	74,181
停車位		20.4	不適用		21.8	不適用
小計：		48.6	169,244		50.8	169,244
<b>鱸魚恤中心*</b>						
商業	100%	80.1	91,201	100%	79.7	91,201
<b>百欣大廈*</b>						
工業	100%	14.3	109,010	100%	14.8	109,010
停車位		0.3	不適用		0.3	不適用
小計：		14.6	109,010		15.1	109,010
其他		12.4	61,169		10.8	61,169
小計：		540.5	1,280,365		571.7	1,280,365
<b>英國倫敦</b>						
Leadenhall Street 107號	55.60%			55.60%		
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

## 附錄四

## 餘下集團之管理層討論及分析

	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		
	餘下集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	餘下集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
Leadenhall Street 100號 辦公室	55.60%	26.9	177,700	55.60%	64.7	177,700
Leadenhall Street 106號 商業	55.60%	—	3,540	55.60%	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
中國內地 上海						
上海香港廣場 零售	30.62%	156.3	468,434	30.62%	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 零售	30.62%	33.7	320,314	30.62%	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 零售	29.10%	9.5	82,062	29.10%	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 零售	30.62%	8.1	92,226	30.62%	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

## 附錄四

## 餘下集團之管理層討論及分析

	截至二零二五年七月三十一日止年度 餘下集團 應佔權益		截至二零二四年七月三十一日止年度 餘下集團 應佔權益	
	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
<b>廣州</b>				
廣州五月花商業廣場	30.62%		30.62%	
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	30.62%		30.62%	
零售	21.4	182,344	22.2	182,344
廣州麗豐中心	30.62%		30.62%	
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	30.62%		30.62%	
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
<b>中山</b>				
中山棕櫚彩虹花園	30.62%		30.62%	
零售 <sup>1</sup>	4.5	148,106	5.0	148,106
<b>橫琴</b>				
創新方第一期 <sup>#</sup>	35.62%		35.62%	
商業 <sup>2</sup>	19.8	997,085 <sup>2</sup>	13.7	1,006,091 <sup>2</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：	1,300.6	6,701,690	1,363.5	6,710,696

	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			
	餘下集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	餘下集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
合營公司項目所得租金收入						
香港						
藍塘傲 <sup>3</sup> (50%基準)	27.80%			27.80%		
商業		0.2	—		14.1	47,067 <sup>4</sup>
住宅單位 <sup>5</sup>		1.9	2,052 <sup>6</sup>		3.9	11,447 <sup>6</sup>
停車位		0.9	不適用		3.6	不適用
總計：		3.0	2,052		21.6	58,514

附註：

\* 該物業由餘下集團(不包括麗新發展餘下集團)持有。

# 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麗新發展餘下集團主題公園營運之營業額項下確認。
3. 藍塘傲為一項與帝國集團之合營公司項目，其中麗新發展餘下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)。
4. 麗新發展餘下集團應佔建築面積。總建築面積為94,133平方呎。
5. 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。
6. 麗新發展餘下集團應佔銷售面積。總銷售面積為4,104(二零二四年：22,893)平方呎。

## 物業發展

## 已確認銷售

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

## 香港

已確認基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 <sup>1</sup> (港元／平方呎)	營業額 (百萬港元)
尚柏				
住宅單位	107	34,313	9,405	322.7
Bal Residence				
住宅單位	53	18,203	14,861	270.5
逸瑋				
停車位	2			1.9
其他				0.8
小計				<b>595.9</b>

## 附錄四

## 餘下集團之管理層討論及分析

### 中國內地

已確認基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 <sup>2</sup> (港元／平方呎)	營業額 <sup>3</sup> (百萬港元)
橫琴創新方第一期				
文化工作室	4	10,076	2,996	27.3
文化工作坊單位	49	65,869	1,467	88.6
中山棕櫚彩虹花園				
高層住宅單位	73	94,313	1,564	135.5
別墅住宅單位	3	6,319	2,393	14.4
上海凱欣豪園				
停車位	4			2.5
廣州東風廣場				
停車位	5			2.7
廣州東山京士柏				
停車位	1			0.4
中山棕櫚彩虹花園				
停車位	146			17.7
小計				289.1
總計				885.0

### 合營公司項目之已確認銷售

### 香港

已確認基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 <sup>1</sup> (港元／平方呎)	營業額 (百萬港元)
藍塘傲(50%基準)				
獨立洋房 <sup>4</sup>	1	3,492	19,588	68.4 <sup>4</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. 麗新發展餘下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. 麗新發展餘下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. 麗新發展餘下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，餘下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。若計及餘下集團之合營公司項目，餘下集團於二零二五年七月三十一日之已簽約但尚未確認之銷售總額為274,400,000港元。於二零二五年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

## 香港

已簽約基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 (港元／平方呎)	營業額 (百萬港元)
Bal Residence				
住宅單位	12	4,204	15,092	63.4
尚柏				
住宅單位	5	2,407	10,019	24.1
小計				<b>87.5</b>

## 中國內地

已簽約基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 <sup>1</sup> (港元／平方呎)	營業額 <sup>1</sup> (百萬港元)
中山棕櫚彩虹花園				
高層住宅單位	2	2,759	1,559	4.3
別墅住宅單位	1	2,113	2,272	4.8
橫琴創新方第二期				
橫琴粵澳深度合作區				
哈羅禮德學校大樓 <sup>2</sup>	不適用	149,078	1,074	160.2 <sup>3</sup>
中山棕櫚彩虹花園				
停車位	1			0.1
小計				<b>169.4</b>
總計				<b>256.9</b>

## 合營公司項目之已簽約銷售

## 香港

已簽約基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 (港元／平方呎)	營業額 (百萬港元)
藍塘傲(50%基準) 住宅單位 <sup>4</sup>	1	713	24,511	17.5 <sup>5</sup>
總計				<u><u>17.5</u></u>

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份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. 麗新發展餘下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。

### 酒店及酒店式服務公寓業務

餘下集團酒店及酒店式服務公寓營運分類包括麗新發展餘下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。麗新發展餘下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餘下集團之綜合收益表內確認為「應佔合營公司之溢利及虧損」。麗新發展餘下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。麗新發展餘下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餘下集團營業額貢獻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	麗新發展 餘下集團 應佔權益	客房數目 <sup>1</sup>	總建築面積 (平方呎)	營業額 (百萬港元)	年末出租率 (%)
酒店及酒店式服務公寓						
海洋公園萬豪酒店	香港	100%	471	365,974	419.8	76.4
上海雅詩閣淮海路服務公寓	上海	55.08%	307	356,260	99.0	87.1
上海寰星酒店	上海	55.08%	239	143,846	25.5	79.2
珠海橫琴凱悅酒店	橫琴	64.06%	493	610,540	148.5	81.8
Caravelle酒店	胡志明市	26.01%	335	378,225	550.5	62.6
小計：			1,845	1,854,845	1,243.3	
酒店管理費					0.5	
總計：					1,243.8	
合營公司項目						
聖安德魯斯費爾蒙酒店 (50%基準)	蘇格蘭	50%	106 <sup>2</sup>	138,241 <sup>2</sup>	106.6	78.6

附註：

1. 以100%為基準。
2. 麗新發展餘下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。

### 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餘下集團帶來營業額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，麗新發展餘下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，麗新發展餘下集團有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。

截至二零二五年十月二十四日，餐廳業務包括麗新發展餘下集團於23間位於香港及中國內地之餐廳之權益、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。麗新發展餘下集團現有餐廳各自之詳情如下：

料理	餐廳	地點	麗新發展 餘下集團 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(二零一二年至二零二五年)
	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	13%	米芝蓮二星(二零一七年至二零二五年)
	Beefbar	香港	63%	米芝蓮一星(二零一七年至二零二五年)
	Prohibition <sup>(附註)</sup>	香港	100%	
	Cipriani	香港	44%	
亞洲料理	Plaisance by Mauro Colagreco	香港	48%	米芝蓮一星(二零二五年)
	唐人館置地廣場	香港	51%	米芝蓮餐盤(二零一九年至二零二一年)
	好酒好蔡	香港	51%	
	中環潮廳	香港	68%	
	潮小館	香港	68%	
	南海小館 <sup>(附註)</sup>	香港	100%	
	KiKi麵店IFC	香港	83%	
	KiKi麵店K11 MUSEA	香港	83%	
	KiKi麵店Hysan Place	香港	83%	
	弘文館	香港	83%	
	OH! MY BREAD(包括OH! MY NOODLE)	香港	83%	
	MOSU Hong Kong	香港	68%	
	S É P	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(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。於二零二五年十月二十四日，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，餘下集團應佔合營公司之虧損為429,900,000港元，相較於上個財政年度則為530,300,000港元。虧損收窄主要由於於回顧年度內並無錄得公平值虧損，同時受於回顧年度內錄得之物業減值虧損增加所部份抵銷。

	截至七月三十一日止年度	
	二零二五年 (百萬港元)	二零二四年 (百萬港元)
重估虧損	—	(292.7)
經營虧損	(429.9)	(237.6)
合營公司之虧損	<u>(429.9)</u>	<u>(530.3)</u>

## 流動資金及財務資源

於二零二五年七月三十一日，餘下集團持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別約為4,424,800,000港元及4,216,400,000港元。餘下集團持有之現金及銀行結餘中約51%以港元及美元列值，而約33%則以人民幣列值。於二零二五年七月三十一日，餘下集團（不包括麗新發展餘下集團）持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別約為86,400,000港元及425,000,000港元。

餘下集團之資金來源主要包括來自餘下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，餘下集團之銀行貸款約為21,323,700,000港元、有擔保票據約為4,259,600,000港元及其他貸款約為776,000,000港元。於二零二五年七月三十一日，21,323,700,000港元之銀行貸款之到期日分佈如下：10,886,000,000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，麗新發展餘下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，該再融資涵蓋餘下集團流動負債項下銀行貸款3,060,000,000港元。麗新發展餘下



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，基於餘下集團與各銀行之關係及其成功再融資貸款之歷史記錄，餘下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。

麗新發展餘下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。麗新發展餘下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。麗新發展餘下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。

餘下集團貸款總額中分別約有82%及16%為浮息及定息貸款，餘下集團貸款中其餘2%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177%。不計麗新發展餘下集團之淨債項，餘下集團之資本負債比率約為7%。

於二零二五年七月三十一日，賬面值約為34,840,100,000港元之若干投資物業、賬面值約為7,589,800,000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1,478,600,000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914,000,000港元之若干銀行結餘及銀行定期存款已抵押予銀行，作為餘下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，作為餘下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，作為餘下集團各合營公司取得銀行融資額之抵押。餘下集團之有抵押銀行貸款亦以餘下集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

餘下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。鑑於港元與美元匯率掛鈎，餘下集團相信因美元產生之相應匯兌風險並不重大。麗新發展餘下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。鑑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，餘下集團之餘下貨幣資產及負債均以歐元及越南盾列值，與餘下集團之資產及負債總值相比，亦微不足道。餘下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餘下集團之財務狀況及流動資金。

### 重大收購或出售

截至二零二五年七月三十一日止年度，餘下集團並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

### 或然負債

於報告期末，餘下集團尚有以下或然負債：

(a) 未有在財務報表內作出撥備之或然負債：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
就合營公司獲批出及所動用之 融資額向銀行作出之擔保	<u>934,842</u>	<u>881,631</u>

- (b) 餘下集團已就若干銀行授予餘下集團所開發物業單位之若干終端買家之按揭貸款融資額而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等終端買家不償還按揭付款，餘下集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約的終端買家結欠之應計利息。隨著終端買家償還銀行授出之按揭貸款，餘下集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時及／或終端買家全數償還按揭貸款時，該責任亦會取消。於二零二五年七月三十一日，就該等擔保而言，餘下集團之或然負債約為375,901,000港元(二零二四年：594,086,000港元)。
- (c) 於二零二四年七月三十一日，餘下集團已就一間聯營公司之銀行擔保向一間銀行抵押定期存款，而相關銀行擔保約為18,536,000港元。

### 僱員及薪酬政策

於二零二五年七月三十一日，餘下集團合共僱用約3,600名僱員。餘下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。根據餘下集團現行之政策，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。

## 截至二零二四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，餘下集團錄得營業額6,096,100,000港元(二零二三年：4,994,600,000港元)及毛利1,604,000,000港元(二零二三年：799,300,000港元)。增加主要是由於(i)餘下集團租賃業務的營業額上升；(ii)餘下集團的物業銷售額(尤其是來自麗豐集團)增加；(iii)餘下集團酒店業務增長，此主要因COVID-19限制放寬所致；及(iv)豐德麗集團電影及電視節目的收入增加。儘管如此，與上個財政年度相比，餘下集團於回顧年度內在戲院營運方面的表現弱於預期，部份抵銷了這一增長。

下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度		差額 (百萬港元)	百分比變動
	二零二四年 (百萬港元)	二零二三年 (百萬港元)		
物業投資	1,363.5	1,255.6	+107.9	+8.6
物業發展及銷售	1,529.5	946.6	+582.9	+61.6
酒店業務	1,191.4	977.7	+213.7	+21.9
餐廳及餐飲產品				
銷售業務	544.6	552.6	-8.0	-1.4
媒體及娛樂	387.1	372.5	+14.6	+3.9
電影及電視節目	341.0	113.1	+227.9	+201.5
戲院營運	439.5	525.1	-85.6	-16.3
主題公園營運	15.1	18.9	-3.8	-20.1
其他	284.4	232.5	+51.9	+22.3
總計	<u>6,096.1</u>	<u>4,994.6</u>	<u>+1,101.5</u>	<u>+22.1</u>

截至二零二四年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損淨額約為2,019,900,000港元(二零二三年：1,646,300,000港元)。虧損增加主要是由於(i)餘下集團直接擁有的投資物業公平值減少及(ii)於回顧年度內麗新發展餘下集團持有之應佔合營公司之虧損較上個財政年度增加所致。每股虧損淨額為2.287港元(二零二三年：2.135港元)。

## 非香港財務報告準則財務計量

為補充餘下集團根據香港財務報告準則呈列之綜合財務報表，餘下集團亦採用(i)餘下集團經調整EBITDA及(ii)本公司擁有人應佔經調整淨虧損(非香港財務報告準則計量)作為額外財務計量，有關計量並非由香港財務報告準則所規定或按照香港財務報告準則呈列。餘下集團認為，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。餘下集團認為，此項計量如同協助餘下集團管理層般，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) 餘下集團經調整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	
	二零二四年	二零二三年
餘下集團經營虧損(香港財務報告準則計量)	(1,668.5)	(2,358.0)
調整：		
應佔合營公司之收益及虧損	(530.3)	25.4
應佔聯營公司之收益及虧損	11.7	(2.6)
餘下集團持有之投資物業公平值虧損(附註1)	927.9	890.4
聯營公司及合營公司持有之 投資物業公平值虧損(附註1)	293.6	—
物業、廠房及設備折舊(附註2)	365.0	416.9
使用權資產折舊(附註2)	370.9	373.5
電影版權、電影及電視節目產品以及 音樂版權之攤銷(附註3)	70.8	40.0
餘下集團持有之物業減值(附註4)	688.9	1,353.0
合營公司持有之物業減值(附註4)	223.6	—
餐廳及餐飲產品銷售，戲院以及電影及 電視節目業務減值(附註4)	398.6	42.4
餘下集團經調整EBITDA(非香港財務報告 準則計量)	<u>1,152.2</u>	<u>781.0</u>

附註：

1. 鑑於餘下集團，聯營公司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虧損有關，屬非現金性質。
2. 該等調整來自餘下集團之物業、廠房及設備以及使用權資產折舊，屬非現金性質。
3. 該調整來自電影版權、電影及電視節目產品以及音樂版權之攤銷，屬非現金性質。
4. 該等調整來自餘下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，屬非現金及非經常性質。

於回顧年度，扣除物業重估以及其他非現金及非經常性項目之淨影響，餘下集團之經調整EBITDA約為1,152,200,000港元(二零二三年：781,000,000港元)。

(ii) 本公司擁有人應佔經調整淨虧損之對賬(非香港財務報告準則計量)：

(百萬港元)	截至七月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
本公司擁有人應佔淨虧損(香港財務報告準則計量)	(2,019.9)	(1,646.3)
調整：		
餘下集團持有之投資物業公平值虧損(附註1)	927.9	890.4
聯營公司及合營公司持有之 投資物業公平值虧損(附註1)	293.6	—
餘下集團持有之投資物業公平值變動之 遞延稅項(附註1)	111.6	(33.5)
非控股權益分佔之餘下集團持有之 投資物業公平值虧損減遞延稅項(附註1)	(463.4)	(376.1)
餘下集團持有之物業減值(附註2)	688.9	1,353.0
合營公司持有之物業減值(附註2)	223.6	—
餐廳及餐飲產品銷售，戲院以及電影及 電視節目業務減值(附註2)	398.6	42.4
減值之遞延稅項(附註2)	(126.0)	(160.4)
已撤銷遞延稅項資產(附註2)	181.1	—
非控股權益分佔之減值減遞延稅項及 已撤銷遞延稅項資產(附註2)	(759.6)	(646.3)
本公司擁有人應佔經調整淨虧損，不包括投資物業 公平值虧損及其他非現金及非經常性項目 (非香港財務報告準則計量)	(543.6)	(576.8)

附註：

1. 鑑於餘下集團，聯營公司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虧損及相關遞延稅項以及對非控股權益分佔部份之影響有關，屬非現金性質。
2. 該等調整來自餘下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份之影響，屬非現金及非經常性質。

於回顧年度，扣除物業重估以及其他非現金及非經常性項目之淨影響，本公司擁有人應佔經調整淨虧損約為543,600,000港元(二零二三年：576,800,000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0.615港元(二零二三年：0.748港元)。

於二零二四年七月三十一日，本公司擁有人應佔權益為13,592,300,000港元，相較於二零二三年七月三十一日為15,751,900,000港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零二三年七月三十一日之每股17.832港元跌至二零二四年七月三十一日之每股15.387港元。

### 物業組合組成

於二零二四年七月三十一日，餘下集團所持有之物業組合之應佔建築面積約為4,800,000平方呎。餘下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麗新發展餘下集團擁有80%及20%權益除外，而於香港及海外之所有主要物業均由餘下集團(不包括豐德麗集團及麗豐集團)持有。



於二零二四年七月三十一日，餘下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(未計及創新方第二期之最新進展)：

	商業／ 零售	辦公室	酒店／ 酒店式 服務公寓	住宅	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位 數目
麗豐集團主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準 <sup>1</sup> )							
已落成租賃物業 <sup>2</sup>	819	676	—	—	—	1,495	915
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓 <sup>2</sup>	—	—	303	—	—	303	—
發展中物業 <sup>3</sup>	167	485	177	—	—	829	414
已落成待售物業	50	129	59	47	—	285	1,043
小計	1,036	1,290	539	47	—	2,912	2,372
麗新發展餘下集團(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 <sup>1</sup> )							
已落成租賃物業 <sup>2</sup>	411	485	—	—	8	904	782
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓 <sup>2</sup>	—	—	403	—	—	403	51
發展中物業 <sup>3</sup>	—	—	—	173	—	173	76
已落成待售物業	23	58	27	30	—	138	27
小計	434	543	430	203	8	1,618	936
餘下集團(不包括麗新發展餘下集團)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>	91	—	—	—	160	251	37
小計	91	—	—	—	160	251	37
餘下集團應佔總 建築面積	1,561	1,833	969	250	168	4,781	3,345

附註：

- 於二零二四年七月三十一日，麗豐為麗新發展擁有55.08%權益之附屬公司，而麗新發展為本公司擁有55.60%權益之附屬公司。
- 已落成及產生租金之物業。
- 所有在建中之物業(未計及創新方第二期之最新進展)。



## 物業投資

## 租金收入

於回顧年度內，餘下集團的租賃業務錄得營業額1,363,500,000港元(二零二三年：1,255,600,000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571,700,000港元、77,700,000港元及714,100,000港元。

餘下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			年末出租率	
	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元	百分比變動	二零二四年 %	二零二三年 %
<b>香港</b>					
長沙灣廣場	284.6	268.6	+6.0	96.9	95.5
銅鑼灣廣場二期	130.7	125.5	+4.1	89.7	93.5
麗新商業中心	50.8	44.9	+13.1	98.9	94.3
鱷魚恤中心(商場部份)*	79.7	75.8	+5.1	100.0	100.0
百欣大廈*	15.1	14.9	+1.3	96.6	96.4
其他	10.8	10.1	+6.9		
<b>小計：</b>	<b>571.7</b>	<b>539.8</b>	<b>+5.9</b>		
<b>英國倫敦</b>					
Leadenhall Street 107號	12.1	24.6	-50.8	47.8	64.8
Leadenhall Street 100號	64.7	47.1	+37.4	100.0	100.0
Leadenhall Street 106號	0.9	5.4	-83.3	0.0	100.0
<b>小計：</b>	<b>77.7</b>	<b>77.1</b>	<b>+0.8</b>		
<b>中國內地</b>					
<b>上海</b>					
上海香港廣場	271.3	270.3	+0.4	零售：92.7 辦公室：90.3	零售：91.5 辦公室：90.8
上海五月花生活廣場	41.0	42.4	-3.3	零售：99.6	零售：98.9
上海凱欣豪園	17.4	20.6	-15.5	100.0	100.0
上海麗豐天際中心 <sup>1</sup>	49.2	12.0	+310.0	零售：83.9 辦公室：45.6	零售：70.1 辦公室：31.9
<b>廣州</b>					
廣州五月花商業廣場	93.1	95.0	-2.0	95.1	94.5
廣州富邦廣場	22.2	21.3	+4.2	95.0	95.0
廣州麗豐中心	122.5	130.9	-6.4	零售：100.0 辦公室：90.6 <sup>2</sup>	零售：100.0 辦公室：85.0 <sup>2</sup>
廣州麗豐國際中心 <sup>1</sup>	43.0	10.6	+305.7	零售：99.0 辦公室：52.9	零售：6.0 辦公室：42.0

	截至七月三十一日止年度			年末出租率	
	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元	百分比變動	二零二四年 %	二零二三年 %
<b>中山</b>					
中山棕櫚彩虹花園					
彩虹薈商場	5.0	5.1	-2.0	零售：83.5 <sup>2</sup>	零售：66.5 <sup>2</sup>
<b>橫琴</b>					
橫琴創新方第一期	6.7	2.7	+148.1	零售：81.3 <sup>3</sup>	零售：81.0 <sup>3</sup>
其他	42.7	27.8	+53.6		
小計：	714.1	638.7	+11.8		
總計：	1,363.5	1,255.6	+8.6		
<b>合營公司項目所得租金收入</b>					
<b>香港</b>					
藍塘傲 <sup>4</sup> (50%基準)	21.6	24.4	-11.5	82.0	94.0
總計：	21.6	24.4	-11.5		

附註：

\* 該物業由餘下集團(不包括麗新發展餘下集團)持有。

1. 上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心分別於二零二二年九月及十一月竣工。

2. 不包括自用面積。

3. 包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積。

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，其中麗新發展餘下集團及帝國集團各佔50%實際權益。截至二零二四年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約43,100,000港元(二零二三年：48,800,000港元)。

## 附錄四

## 餘下集團之管理層討論及分析

餘下集團按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零二四年七月三十一日止年度			截至二零二三年七月三十一日止年度		
	餘下集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	餘下集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
<b>香港</b>						
長沙灣廣場	55.60%			55.60%		
商業		131.8	233,807		120.1	233,807
辦公室		133.4	409,896		129.5	409,896
停車位		19.4	不適用		19.0	不適用
<b>小計：</b>		<b>284.6</b>	<b>643,703</b>		<b>268.6</b>	<b>643,703</b>
<b>銅鑼灣廣場二期</b>	55.60%			55.60%		
商業		82.5	109,770		76.8	109,770
辦公室		42.8	96,268		43.6	96,268
停車位		5.4	不適用		5.1	不適用
<b>小計：</b>		<b>130.7</b>	<b>206,038</b>		<b>125.5</b>	<b>206,038</b>
<b>麗新商業中心</b>	55.60%			55.60%		
商業		23.7	95,063		18.2	95,063
辦公室		5.3	74,181		5.3	74,181
停車位		21.8	不適用		21.4	不適用
<b>小計：</b>		<b>50.8</b>	<b>169,244</b>		<b>44.9</b>	<b>169,244</b>
<b>鱸魚恤中心*</b>	100%			100%		
商業		79.7	91,201		75.8	91,201
<b>百欣大廈*</b>	100%			100%		
工業		14.8	109,010		14.6	109,010
停車位		0.3	不適用		0.3	不適用
<b>小計：</b>		<b>15.1</b>	<b>109,010</b>		<b>14.9</b>	<b>109,010</b>
<b>其他</b>		<b>10.8</b>	<b>61,169<sup>1</sup></b>		<b>10.1</b>	<b>61,169<sup>1</sup></b>
<b>小計：</b>		<b>571.7</b>	<b>1,280,365<sup>1</sup></b>		<b>539.8</b>	<b>1,280,365<sup>1</sup></b>
<b>英國倫敦</b>						
Leadenhall Street 107號	55.60%			55.60%		
商業		3.1	48,182		3.0	48,182
辦公室		9.0	98,424		21.6	98,424
<b>小計：</b>		<b>12.1</b>	<b>146,606</b>		<b>24.6</b>	<b>146,606</b>

## 附錄四

## 餘下集團之管理層討論及分析

	截至二零二四年七月三十一日止年度			截至二零二三年七月三十一日止年度		
	餘下集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	餘下集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
Leadenhall Street 100號 辦公室	55.60%	64.7	177,700	55.60%	47.1	177,700
Leadenhall Street 106號 商業 辦公室	55.60%	0.1 0.8	3,540 16,384	55.60%	0.4 5.0	3,540 16,384
小計：		0.9	19,924		5.4	19,924
小計：		77.7	344,230		77.1	344,230
中國內地 上海						
上海香港廣場 零售 辦公室 停車位	30.62%	168.5 97.3 5.5	468,434 362,096 不適用	30.62%	164.1 100.2 6.0	468,434 362,098 不適用
小計：		271.3	830,530		270.3	830,532
上海五月花生活廣場 零售 停車位	30.62%	36.4 4.6	320,314 不適用	30.62%	37.8 4.6	320,314 不適用
小計：		41.0	320,314		42.4	320,314
上海凱欣豪園 零售 停車位	29.10%	16.2 1.2	82,062 不適用	29.10%	18.5 2.1	82,062 不適用
小計：		17.4	82,062		20.6	82,062

	截至二零二四年七月三十一日止年度		截至二零二三年七月三十一日止年度			
	餘下集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	餘下集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
上海麗豐天際中心 <sup>2</sup>	30.62%			30.62%		
零售		6.4	92,226		1.5	92,226
辦公室		41.2	634,839		10.3	634,839
停車位		1.6	不適用		0.2	不適用
小計：		49.2	727,065		12.0	727,065
<b>廣州</b>						
廣州五月花商業廣場	30.62%			30.62%		
零售		81.3	357,424		80.1	357,424
辦公室		8.5	79,431		12.3	79,431
停車位		3.3	不適用		2.6	不適用
小計：		93.1	436,855		95.0	436,855
廣州富邦廣場	30.62%			30.62%		
零售		22.2	182,344		21.3	182,344
廣州麗豐中心	30.62%			30.62%		
零售		16.8	112,292		17.2	112,292
辦公室		99.2	625,821		107.0	625,821
停車位		6.5	不適用		6.7	不適用
小計：		122.5	738,113		130.9	738,113
廣州麗豐國際中心 <sup>2</sup>	30.62%			30.62%		
零售		9.6	109,320		0.1	109,320
辦公室		30.6	505,301		10.2	505,301
停車位		2.8	不適用		0.3	不適用
小計：		43.0	614,621		10.6	614,621

	截至二零二四年七月三十一日止年度			截至二零二三年七月三十一日止年度		
	餘下集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	餘下集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
<b>中山</b>						
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場 零售 <sup>3</sup>	30.62%	5.0	148,106	30.62%	5.1	148,106
<b>橫琴</b>						
創新方第一期 <sup>#</sup> 商業 <sup>2</sup>	35.62%	6.7	1,006,091 <sup>4</sup>	35.62%	2.7	1,006,091 <sup>4</sup>
其他		42.7	不適用		27.8	不適用
小計：		714.1	5,086,101		638.7	5,086,103
總計：		1,363.5	6,710,696 <sup>1</sup>		1,255.6	6,710,698 <sup>1</sup>
<b>合營公司項目所得租金收入</b>						
<b>香港</b>						
藍塘傲 <sup>5</sup> (50%基準)	27.80%			27.80%		
商業		14.1	47,067 <sup>6</sup>		15.1	47,067 <sup>6</sup>
住宅單位 <sup>7</sup>		3.9	11,447 <sup>8</sup>		6.1	15,262 <sup>8</sup>
停車位		3.6	不適用		3.2	不適用
總計：		21.6	58,514		24.4	62,329

附註：

- \* 該物業由餘下集團(不包括麗新發展餘下集團)持有。
- # 不包括辦公室單位及文化工作坊單位。於截至二零二四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239,143平方呎的文化工作坊單位已獲租出，出租率分別約為62.0%及72.0%，為「其他收入及收益」帶來總額分別約3,300,000港元及3,500,000港元。
- 1. 不包括於友邦金融中心之10%權益。
- 2. 上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心分別於二零二二年九月及十一月竣工。
- 3. 不包括自用面積。
- 4. 包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積(自用面積)。於二零二四年七月三十一日總建築面積約為384,759平方呎。來自獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心收益於來自麗新發展餘下集團主題公園營運之營業額項下確認。
- 5. 藍塘傲為一項與帝國集團之合營公司項目，其中麗新發展餘下集團及帝國集團各佔50%實際權益。截至二零二四年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約43,100,000港元(二零二三年：48,800,000港元)。
- 6. 麗新發展餘下集團應佔建築面積。總建築面積為94,133平方呎。
- 7. 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。
- 8. 麗新發展餘下集團應佔銷售面積。總銷售面積為22,893(二零二三年：30,524)平方呎。

## 物業發展

## 已確認銷售

截至二零二四年七月三十一日止年度，出售物業已確認之營業額為1,529,500,000港元(二零二三年：946,600,000港元)。截至二零二四年七月三十一日止年度，物業銷售營業額之分析載列如下：

## 香港

已確認基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 <sup>1</sup> (港元／平方呎)	營業額 (百萬港元)
Bal Residence				
住宅單位	61	20,677	15,314	316.7
基隆街				
零售單位	2	2,400	11,117	26.7
逸瑋				
停車位	4			3.8
小計				347.2

## 中國內地

已確認基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 <sup>2</sup> (港元／平方呎)	營業額 <sup>3</sup> (百萬港元)
橫琴創新方第一期				
文化工作室	12	42,179	4,412	175.8
文化工作坊單位	98	69,488	2,218	141.4
中山棕櫚彩虹花園				
高層住宅單位	460	558,615	1,644	842.4
上海凱欣豪園				
停車位	13			8.0
廣州富邦廣場				
停車位	35			13.8
中山棕櫚彩虹花園				
停車位	5			0.9
小計				1,182.3
總計				1,529.5



## 合營公司項目之已確認銷售

## 香港

已確認基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 <sup>1</sup> (港元／平方呎)	營業額 (百萬港元)
藍塘傲(50%基準)				
獨立洋房	2 <sup>4</sup>	4,614 <sup>4</sup>	23,158	106.9 <sup>5</sup>
住宅單位	1 <sup>6</sup>	589 <sup>6</sup>	27,859	16.4 <sup>7</sup>
停車位	2 <sup>8</sup>			5.6
總計				<b>128.9</b>

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. 麗新發展餘下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3個及9,228平方呎。
5. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項198,800,000港元及租金收入14,900,000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. 麗新發展餘下集團應佔住宅單位數目及銷售面積。總已確認住宅單位數目及總銷售面積分別為1個及1,178平方呎。
7. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項31,200,000港元及租金收入1,600,000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. 麗新發展餘下集團應佔停車位數目。總已確認停車位數目為4個。

## 已簽約銷售

於二零二四年七月三十一日，餘下集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售額為284,500,000港元。若計及餘下集團之合營公司項目，餘下集團於二零二四年七月三十一日之已簽約但尚未確認之銷售總額為451,700,000港元。於二零二四年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

## 香港

已簽約基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 (港元／平方呎)	營業額 (百萬港元)
Bal Residence				
住宅單位	18	6,153	15,283	94.0
逸理				
停車位	2			1.9
小計				95.9

## 中國內地

已簽約基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 <sup>1</sup> (港元／平方呎)	營業額 <sup>1</sup> (百萬港元)
中山棕櫚彩虹花園				
高層住宅單位	11	10,277	1,421	14.6
橫琴創新方第一期				
文化工作室	1	2,928	4,542	13.3
橫琴創新方第二期				
橫琴粵澳深度合作區				
哈羅禮德學校大樓 <sup>2</sup>	不適用	149,078	1,074	160.1
上海凱欣豪園				
停車位	1			0.6
小計				188.6
總計				284.5

## 合營公司項目之已簽約銷售

## 香港

已簽約基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 (港元／平方呎)	營業額 (百萬港元)
藍塘傲(50% 基準)				
獨立洋房	2 <sup>3</sup>	4,627 <sup>3</sup>	22,945	106.2 <sup>4</sup>
住宅單位	2 <sup>5</sup>	2,343 <sup>5</sup>	25,440	59.6 <sup>6</sup>
停車位	1 <sup>7</sup>			1.4
總計				<b>167.2</b>

附註：

1. 含增值稅。
2. 將確認為營業額下之融資租賃收入。
3. 麗新發展餘下集團應佔獨立洋房數目及銷售面積。總已簽約獨立洋房數目及總銷售面積分別為3個及9,254平方呎。
4. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項196,600,000港元及租金收入15,700,000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。
5. 麗新發展餘下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4個及4,686平方呎。
6. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項113,300,000港元及租金收入6,000,000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。
7. 麗新發展餘下集團應佔停車位數目。總已簽約停車位數目為1個。

### 酒店及酒店式服務公寓業務

餘下集團酒店及酒店式服務公寓營運分類包括麗新發展餘下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。麗新發展餘下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餘下集團之綜合收益表內確認為「應佔合營公司之溢利及虧損」。麗新發展餘下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。麗新發展餘下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。

截至二零二四年七月三十一日止年度，酒店及酒店式服務公寓業務為餘下集團營業額貢獻1,191,400,000港元(二零二三年：977,700,000港元)，大幅增加約21.9%。麗新發展餘下集團酒店業務顯著復甦，主要由於(i)香港及中國內地放寬COVID-19限制；(ii)中國內地重新通關；及(iii)越南旅遊業呈上升趨勢所致。因此，麗新發展餘下集團旗下酒店，尤其是香港海洋公園萬豪酒店、珠海橫琴凱悅酒店及位於胡志明市的Caravelle酒店，於回顧年度內較上個財政年度錄得強勁增長。

截至二零二四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	麗新發展 餘下集團 應佔權益	客房數目 <sup>1</sup>	總建築面積 (平方呎)	營業額 (百萬港元)	年末出租率 (%)
酒店及酒店式服務公寓						
海洋公園萬豪酒店	香港	100%	471	365,974	425.0	75.9
上海雅詩閣淮海路服務公寓	上海	55.08%	310	358,009	103.2	88.8
上海寰星酒店	上海	55.08%	239	143,846	28.7	82.3
珠海橫琴凱悅酒店	橫琴	64.06%	493	610,540	147.8	75.4
Caravelle酒店	胡志明市	26.01%	335	378,225	484.1	63.3
小計：			1,848	1,856,594	1,188.8	
酒店管理費					2.6	
總計：					1,191.4	
合營公司項目						
聖安德魯斯費爾蒙酒店 (50%基準)	蘇格蘭	50%	106 <sup>2</sup>	138,241 <sup>2</sup>	101.0	76.8

附註：

1. 以100%為基準。
2. 麗新發展餘下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。

## 餐廳及餐飲產品銷售業務

截至二零二四年七月三十一日止年度，餐廳及餐飲產品銷售業務為餘下集團帶來營業額544,600,000港元，較上個財政年度552,600,000港元輕微減少約1.4%。於回顧年度內，餘下集團有4間新餐廳投入營運，即Plaisance by Mauro Colagreco、KiKi麵店Hysan Place、弘文館及HANU。

截至二零二四年十月十八日，餐廳業務包括麗新發展餘下集團於23間位於香港及中國內地之餐廳之權益及1間位於澳門之餐廳之管理。麗新發展餘下集團現有餐廳各自之詳情如下：

料理	餐廳	地點	麗新發展 餘下集團 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(二零一二年至二零二四年)
	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	13%	米芝蓮二星(二零一七年至二零二四年)
	Beefbar	香港	63%	米芝蓮一星(二零一七年至二零二四年)
	Prohibition <sup>(附註1)</sup>	香港	100%	
	ZEST by Konishi	香港	68%	米芝蓮一星(二零二零年至二零二四年)
	Cipriani	香港	44%	
	Plaisance by Mauro Colagreco	香港	48%	
亞洲料理	唐人館置地廣場	香港	51%	米芝蓮餐盤(二零一九年至二零二一年)
	好酒好蔡	香港	51%	
	中環潮廳	香港	68%	
	南海小館 <sup>(附註1)</sup>	香港	100%	
	KiKi 麵店IFC	香港	83%	
	KiKi 麵店K11 MUSEA	香港	83%	
	KiKi 麵店OP Mall	香港	83%	
	KiKi 麵店Hysan Place	香港	83%	
	弘文館	香港	83%	
	MOSU Hong Kong	香港	68%	
	S È P	香港	68%	
	HANU	香港	65%	
	bibigo bapsang <sup>(附註2)</sup>	香港	68%	
	中國會	香港	17%	
	日式料理	香港	68%	
	燒鳥	香港	60%	
<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(二零一六年至二零二四年)

附註：

1. 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。
2. 於二零二四年十月開始營運。

## 戲院營運

戲院營運由豐德麗集團管理。截至二零二四年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額439,500,000港元(二零二三年：525,100,000港元)，而分類業績虧損為356,100,000港元(二零二三年：虧損55,500,000港元)。於二零二四年十月十八日，豐德麗集團於香港營運十六家戲院(包括一個合營公司項目)，而於中國內地則營運一家戲院。各現有戲院之影院及座位數目詳情披露於下表。此外，豐德麗集團已與英皇影院集團透過兩間擁有50%權益之合營公司擴展其戲院網絡，即英皇戲院Plus+(圍方)(已於二零二三年七月開始營業)及英皇戲院Plus+(The Southside)(已於二零二四年六月開始營業)，該兩家戲院均由英皇影院集團管理。

戲院(由豐德麗集團管理)	豐德麗集團 應佔之權益 (%)	影院數目 (附註)	座位數目 (附註)
<b>中國內地</b>			
蘇州Grand寰亞洲立影城	100	10	1,440
<b>小計</b>		<b>10</b>	<b>1,440</b>
<b>香港</b>			
K11 Art House	100	12	1,708
Movie Town(包括MX4D影院)	100	7	1,702
MCL AIRSIDE戲院	100	7	944
MCL The ONE戲院	100	6	831
MCL數碼港戲院	100	4	818
MCL東薈城戲院	100	4	673
MCL淘大戲院	100	3	603
Festival Grand Cinema	95	8	1,196
MCL德福戲院(包括MX4D影院)	95	6	789
MCL新都城戲院	95	6	690
STAR Cinema	95	6	622
康怡戲院(包括MX4D影院)	95	5	706
MCL長沙灣戲院	95	4	418
MCL粉嶺戲院	95	3	285
皇室戲院	95	3	246
MCL Cinemas Plus+荷里活戲院	50	6	1,595
<b>小計</b>		<b>90</b>	<b>13,826</b>
<b>總計</b>		<b>100</b>	<b>15,266</b>

附註：以100%為基準。

## 媒體及娛樂

媒體及娛樂業務由豐德麗集團營運。截至二零二四年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額387,100,000港元(二零二三年：372,500,000港元)，而分類業績溢利由去年之12,200,000港元增加至35,900,000港元。

### 娛樂項目管理

於回顧年度內，豐德麗集團舉辦及投資77場(二零二三年：93場)表演，由本地及亞洲知名藝人(包括鄭秀文、黎明、劉德華、草蜢、五月天、Dear Jane、鄭伊健、陳健安、NCT Dream、林海峰、林宥嘉、盧廣仲、YEAHS、魏如萱、蔡琴及胡楓)演出。

### 音樂製作、發行及出版

於回顧年度內，豐德麗集團發行14張(二零二三年：7張)專輯，包括鄭秀文、馮允謙、任賢齊、陳健安、雲浩影、艾粒、黃淑蔓、梁釗峰及多名藝人之唱片。豐德麗集團預期將繼續通過新媒體發行善用其音樂庫，從而提高其音樂版權收入。

### 藝人管理

豐德麗集團擁有強大的藝人管理團隊及大量藝人，並將繼續擴大其團隊，以配合不斷增長之電視劇製作及電影製作業務。豐德麗集團現時管理20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。截至二零二四年七月三十一日止年度，此分類業務錄得營業額341,000,000港元(二零二三年：113,100,000港元)，而分類業績虧損減少至21,900,000港元(二零二三年：虧損48,600,000港元)。

於回顧年度內，豐德麗集團製作／投資之合共3部(二零二三年：6部)電影及3部(二零二三年：無)電視節目已經上映，即《九龍城寨之圍城》、《不是你不愛你》、《黑白潛行》、《疊影狙擊》、《掌櫃哥哥你走開》及《家族榮耀之繼承者》。豐德麗集團亦發行了42部(二零二三年：32部)電影，其中具知名度的包括《九龍城寨之圍城》、《再繫「腦」朋友》、《消失的她》、《孤注一擲》、《白日之下》、《花月殺手》及《蒼鷺與少年》。



## 於合營公司之權益

截至二零二四年七月三十一日止年度，餘下集團應佔合營公司之虧損為530,300,000港元，相較於去年則為溢利25,400,000港元。虧損增加主要由於於回顧年度內物業的公平值減少及錄得經營虧損。

	截至七月三十一日止年度	
	二零二四年 (百萬港元)	二零二三年 (百萬港元)
重估(虧損)／收益	(292.7)	2.2
經營(虧損)／溢利	(237.6)	23.2
合營公司之(虧損)／溢利	<u>(530.3)</u>	<u>25.4</u>

## 流動資金及財務資源

於二零二四年七月三十一日，餘下集團持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別約為4,234,300,000港元及5,937,000,000港元。餘下集團持有之現金及銀行結餘中約49%以港元及美元列值，而約37%則以人民幣列值。於二零二四年七月三十一日，餘下集團(不包括麗新發展餘下集團)持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別約為89,900,000港元及425,000,000港元。

餘下集團之資金來源主要包括來自餘下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。

於二零二四年七月三十一日，餘下集團之銀行貸款約為21,253,900,000港元、有擔保票據約為4,232,100,000港元及其他貸款約為791,600,000港元。於二零二四年七月三十一日，21,253,900,000港元之銀行貸款之到期日分佈如下：2,523,000,000港元須於一年內償還、9,050,400,000港元須於第二年償還、6,842,000,000港元須於第三至第五年償還及2,838,500,000港元須於第五年後償還。

餘下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。餘下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。

餘下集團貸款總額中分別約有82%及16%為浮息及定息貸款，餘下集團貸款中其餘2%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162%。不計麗新發展餘下集團之淨債項，餘下集團之資本負債比率約為7%。

於二零二四年七月三十一日，賬面值約為35,260,400,000港元之若干投資物業、賬面值約為8,052,500,000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1,237,900,000港元之若干已落成待售物業、賬面值約為4,088,500,000港元之若干發展中物業及約為935,700,000港元之若干銀行結餘及銀行定期存款已抵押予銀行，作為餘下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，作為餘下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，作為餘下集團各合營公司取得銀行融資額之抵押。餘下集團之有抵押銀行貸款亦以餘下集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

餘下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。鑑於港元與美元匯率掛鈎，餘下集團相信因美元產生之相應匯兌風險並不重大。餘下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。鑑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，餘下集團之餘下貨幣資產及負債均以歐元、馬來西亞令吉及越南盾列值，與餘下集團之資產及負債總值相比，亦微不足道。餘下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。

## 重大收購或出售

截至二零二四年七月三十一日止年度，餘下集團有以下重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

於二零二四年五月三日(交易時段後)，Boom Goal Limited(「**Boom Goal**」，麗新發展之全資附屬公司，作為賣方)與Star Gallery Limited(「**Star Gallery**」，獨立第三方，作為買方)訂立要約函件(「**要約函件**」)，據此，Star Gallery已有條件同意向Boom Goal收購港嶽有限公司(「**港嶽**」，為位於香港梅道梅苑2座第十八層及第十九層之住宅物業以及位於梅苑1座及梅苑2座第60號及第67號之停車位之唯一法定及實益擁有人)之全部已發行股本及承接於要約函件完成時港嶽應付及結欠麗新發展之所有金錢款項之轉讓(「**梅苑出售事項**」)，購買價為215,800,000港元(可進行備考有形資產淨值調整及完成有形資產淨值調整)。於完成後，港嶽不再為本公司及麗新發展之附屬公司。梅苑出售事項可使餘下集團可就完善資本架構及／或餘下集團之一般企業用途重新分配更多財務資源，以及提升餘下集團及麗新發展餘下集團整體之現金流量及財務狀況。該交易於二零二五年一月完成。

於二零二四年五月十四日(交易時段後)，Kingswood Shine Limited(「**Kingswood**」，麗新發展之間接全資附屬公司)、Bright Jewel Investments Limited(「**Bright Jewel**」，麗新發展之間接全資附屬公司)、Feldmore Investments Limited(獨立第三方)及黃青女士(獨立第三方)(作為賣方)與Weishan Shipping Pte. Ltd.(「**Weishan**」，獨立第三方，作為買方)訂立買賣及認沽期權協議，內容有關出售於新加坡廣成股份有限公司\*(「**廣成**」)之95%股權及轉讓廣成結欠賣方之股東貸款，以及根據買賣及認沽期權協議，待完成發生及Kingswood向Weishan支付代價1坡元後，Weishan授予Kingswood認沽期權(「**高爾夫球場出售事項**」)。麗新發展餘下集團(透過Kingswood及Bright Jewel)有權獲得銷售銷售股份及轉讓股東貸款之總代價為7,393,542美元(以人民幣53,500,000元為基數)。廣成間接持有廣州仙村國際高爾夫球場(一個位於中國由廣州仙村國際高爾夫球場投資及營運之高爾夫球場)之90%權益。高爾夫球場出售事項可使餘下集團完善其資本架構及／或作一般企業用途，以及提升餘下集團及麗新發展餘下集團整體之現金流量及財務狀況。

\* 僅供識別

## 或然負債

於報告期末，餘下集團尚有以下或然負債：

(a) 未有在財務報表內作出撥備之或然負債：

	二零二四年 (百萬港元)	二零二三年 (百萬港元)
就合營公司獲批出及所動用之 融資額向銀行作出之擔保	<b>881,631</b>	<b>780,480</b>

(b) 餘下集團已就若干銀行授予餘下集團所開發物業單位之若干終端買家之按揭貸款融資額而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等終端買家不償還按揭付款，餘下集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約的終端買家結欠之應計利息。隨著終端買家償還銀行授出之按揭貸款，餘下集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時及／或終端買家全數償還按揭貸款時，該責任亦會取消。於二零二四年七月三十一日，就該等擔保而言，餘下集團之或然負債約為594,086,000港元(二零二三年：731,643,000港元)。

(c) 餘下集團已就一間聯營公司之銀行擔保向一間銀行抵押定期存款，而相關銀行擔保約為18,536,000港元(二零二三年：17,999,000港元)。

(d) 餘下集團已就授予若干附屬公司之銀行融資額向若干銀行抵押若干定期存款。於二零二三年七月三十一日，相關信用證及保函信貸約440,000港元已被動用。

## 僱員及薪酬政策

於二零二四年七月三十一日，餘下集團合共僱用約3,800名僱員。餘下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。根據餘下集團現行之政策，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。

## 截至二零二三年七月三十一日止年度

截至二零二三年七月三十一日止年度，餘下集團錄得營業額4,994,600,000港元(二零二二年：5,191,800,000港元)及毛利799,300,000港元(二零二二年：1,622,100,000港元)。減少主要是由於回顧年度內(i)佔大部份來自麗豐集團之物業銷售較上個財政年度減少；及(ii)若干發展中物業及已落成待售物業較上個財政年度撇減所致。

下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度			
	二零二三年 (百萬港元)	二零二二年 (百萬港元)	差額 (百萬港元)	百分比變動
物業投資	1,255.6	1,341.8	-86.2	-6.4
物業發展及銷售	946.6	1,685.5	-738.9	-43.8
餐廳及餐飲產品				
銷售業務	552.6	419.9	+132.7	+31.6
酒店業務	977.7	650.0	+327.7	+50.4
媒體及娛樂	372.5	256.8	+115.7	+45.1
電影及電視節目	113.1	184.6	-71.5	-38.7
戲院營運	525.1	385.0	+140.1	+36.4
主題公園營運	18.9	16.0	+2.9	+18.1
其他	232.5	252.2	-19.7	-7.8
總計	<u>4,994.6</u>	<u>5,191.8</u>	<u>-197.2</u>	<u>-3.8</u>

截至二零二三年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損淨額約為1,646,300,000港元。虧損(部份已被其他經營費用及稅項支出減少而抵銷)增加主要是由於回顧年度內(i)佔大部份來自麗豐之物業銷售較上個財政年度減少；(ii)若干發展中物業及已落成待售物業較上個財政年度撇減；(iii)融資成本較上個財政年度增加；及(iv)餘下集團擁有之投資物業的公平值較上個財政年度減少所致。每股虧損淨額為2.135港元。

## 非香港財務報告準則財務計量

為補充餘下集團根據香港財務報告準則呈列之綜合財務報表，餘下集團亦採用(i)餘下集團經調整EBITDA及(ii)本公司擁有人應佔經調整淨虧損(非香港財務報告準則計量)作為額外財務計量，有關計量並非由香港財務報告準則所規定或按照香港財務報告準則呈列。餘下集團認為，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。餘下集團認為，此項計量如同協助餘下集團管理層般，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) 餘下集團經調整EBITDA之對賬(非香港財務報告準則計量)：

	截至 七月三十一日止 年度 二零二三年
(百萬港元)	
餘下集團經營虧損(香港財務報告準則計量)	(2,358.0)
調整：	
應佔合營公司之收益	25.4
應佔聯營公司之虧損	(2.6)
餘下集團持有之投資物業公平值虧損(附註1)	890.4
物業、廠房及設備折舊(附註2)	416.9
使用權資產折舊(附註2)	373.5
電影版權、電影及電視節目產品以及 音樂版權之攤銷(附註3)	40.0
餘下集團持有之物業減值(附註4)	1,353.0
餐廳及餐飲產品銷售，戲院以及電影及 電視節目業務減值(附註4)	42.4
餘下集團經調整EBITDA (非香港財務報告準則計量)	<u><u>781.0</u></u>

附註：

1. 鑑於餘下集團持有龐大投資物業組合，該等調整與投資物業公平值虧損有關，屬非現金性質。
2. 該等調整來自餘下集團之物業、廠房及設備以及使用權資產折舊，屬非現金性質。
3. 該調整來自電影版權、電影及電視節目產品以及音樂版權之攤銷，屬非現金性質。
4. 該等調整來自餘下集團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，屬非現金及非經常性質。



於回顧年度，扣除物業重估以及其他非現金及非經常性項目之淨影響，餘下集團之經調整EBITDA約為781,000,000港元。

(ii) 本公司擁有人應佔經調整淨虧損之對賬(非香港財務報告準則計量)：

	截至 七月三十一日止 年度 二零二三年
(百萬港元)	
本公司擁有人應佔淨虧損 (香港財務報告準則計量)	(1,646.3)
調整：	
餘下集團持有之投資物業 公平值虧損(附註1)	890.4
餘下集團持有之投資物業公平值變動之 遞延稅項(附註1)	(33.5)
非控股權益分佔之餘下集團持有之 投資物業公平值虧損減遞延稅項(附註1)	(376.1)
餘下集團持有之物業減值(附註2)	1,353.0
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)	42.4
減值之遞延稅項(附註2)	(160.4)
非控股權益分佔之減值減遞延稅項(附註2)	(646.3)
本公司擁有人應佔經調整淨虧損，不包括投資物業 公平值虧損及其他非現金及非經常性項目 (非香港財務報告準則計量)	<u><u>(576.8)</u></u>

附註：

- 鑑於餘下集團持有龐大投資物業組合，該等調整與投資物業公平值虧損及相關遞延稅項以及對非控股權益分佔部份之影響有關，屬非現金性質。
- 該等調整來自餘下集團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，以及對非控股權益分佔部份之影響，屬非現金及非經常性質。

於回顧年度，扣除物業重估以及其他非現金及非經常性項目之淨影響，本公司擁有人應佔經調整淨虧損約為576,800,000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0.748港元。

於二零二三年七月三十一日，本公司擁有人應佔權益為15,751,900,000港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值於二零二三年七月三十一日為每股17.832港元。

**物業組合組成**

於二零二三年七月三十一日，餘下集團所持有之物業組合之應佔建築面積約為5,100,000平方呎。餘下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麗新發展餘下集團擁有80%及20%權益除外，而於香港及海外之所有主要物業均由餘下集團(不包括豐德麗集團及麗豐集團)持有。



於二零二三年七月三十一日，餘下集團主要物業之概約應佔建築面積(千平方呎)及停車位數目如下：

	商業／ 零售	辦公室	酒店／ 酒店式 服務公寓	住宅	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位 數目
麗豐集團主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準 <sup>1</sup> )							
已落成租賃物業 <sup>2</sup>	819	676	—	—	—	1,495	915
已落成酒店物業及酒店式 服務公寓 <sup>2</sup>	—	—	303	—	—	303	—
發展中物業 <sup>3</sup>	160	485	177	—	—	822	414
已落成待售物業	50	129	76	228	—	483	1,060
<b>小計</b>	<b>1,029</b>	<b>1,290</b>	<b>556</b>	<b>228</b>	<b>—</b>	<b>3,103</b>	<b>2,389</b>
麗新發展餘下集團(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 <sup>1</sup> )							
已落成租賃物業 <sup>2</sup>	411	509	—	—	35	955	788
已落成酒店物業及酒店式 服務公寓 <sup>2</sup>	—	—	403	—	—	403	51
發展中物業 <sup>3</sup>	4	—	—	208	—	212	83
已落成待售物業	19	58	34	18	—	129	29
<b>小計</b>	<b>434</b>	<b>567</b>	<b>437</b>	<b>226</b>	<b>35</b>	<b>1,699</b>	<b>951</b>
餘下集團(不包括麗新發展餘下集團)主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準 <sup>1</sup> )							
已落成租賃物業 <sup>2</sup>	91	—	—	—	160	251	37
<b>小計</b>	<b>91</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>160</b>	<b>251</b>	<b>37</b>
<b>餘下集團應佔 總建築面積</b>	<b>1,554</b>	<b>1,857</b>	<b>993</b>	<b>454</b>	<b>195</b>	<b>5,053</b>	<b>3,377</b>

附註：

- 於二零二三年七月三十一日，麗豐為麗新發展擁有55.08%權益之附屬公司，而麗新發展為本公司擁有55.60%權益之附屬公司。
- 已落成及產生租金之物業。
- 所有在建中之物業。

## 物業投資

## 租金收入

於回顧年度內，餘下集團的租賃業務錄得營業額1,255,600,000港元(二零二二年：1,341,800,000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539,800,000港元、77,100,000港元及638,700,000港元。

餘下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			年末出租率	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	百分比變動	二零二三年 %	二零二二年 %
<b>香港</b>					
長沙灣廣場	268.6	263.3	+2.0	95.5	87.0
銅鑼灣廣場二期	125.5	151.6	-17.2	93.5	94.6
麗新商業中心	44.9	44.8	+0.2	94.3	86.5
鱷魚恤中心(商場部份)*	75.8	80.6	-6.0	100.0	100.0
百欣大廈*	14.9	15.4	-3.2	96.4	96.4
其他	10.1	9.8	+3.1		
<b>小計：</b>	<b>539.8</b>	<b>565.5</b>	<b>-4.5</b>		
<b>英國倫敦</b>					
Leadenhall Street 107號	24.6	27.8	-11.5	64.8	78.9
Leadenhall Street 100號	47.1	50.8	-7.3	100.0	100.0
Leadenhall Street 106號	5.4	6.1	-11.5	100.0	100.0
<b>小計：</b>	<b>77.1</b>	<b>84.7</b>	<b>-9.0</b>		
<b>中國內地</b>					
<b>上海</b>					
上海香港廣場	270.3	298.8	-9.5	零售：91.5 辦公室：90.8	零售：87.2 辦公室：85.9
上海五月花生活廣場	42.4	45.0	-5.8	零售：98.9	零售：97.3
上海凱欣豪園	20.6	19.8	+4.0	100.0	81.0
上海麗豐天際中心 <sup>1</sup>	12.0	不適用	不適用	零售：70.1 辦公室：31.9	不適用
<b>廣州</b>					
廣州五月花商業廣場	95.0	121.8	-22.0	94.5	91.9
廣州富邦廣場	21.3	27.2	-21.7	95.0	90.0
廣州麗豐中心	130.9	142.9	-8.4	零售：100.0 辦公室：85.0 <sup>2</sup>	零售：100.0 辦公室：93.6 <sup>2</sup>
廣州麗豐國際中心 <sup>1</sup>	10.6	不適用	不適用	零售：6.0 辦公室：42.0	不適用

	截至七月三十一日止年度			年末出租率	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	百分比變動	二零二三年 %	二零二二年 %
<b>中山</b>					
中山棕櫚彩虹花園					
彩虹薈商場	5.1	7.1	-28.2	零售：66.5 <sup>2</sup>	零售：65.9 <sup>2</sup>
<b>橫琴</b>					
橫琴創新方第一期	2.7	2.2	+22.7	零售：81.0 <sup>3</sup>	零售：77.0 <sup>3</sup>
其他	27.8	26.8	+3.7		
小計：	638.7	691.6	-7.6		
總計：	1,255.6	1,341.8	-6.4		
<b>合營公司項目所得租金款項</b>					
香港					
藍塘傲 <sup>4</sup> (50%基準)	24.4	39.7	-38.5	94.0	84.7
總計：	24.4	39.7	-38.5		

附註：

\* 該物業由餘下集團(不包括麗新發展餘下集團)持有。

1. 上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心分別於二零二二年九月及十一月竣工。

2. 不包括自用面積。

3. 包括獅門娛樂天地<sup>®</sup>及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積。

4. 藍塘傲為一項與帝國集團控股有限公司(「帝國集團」)之合營項目，其中麗新發展餘下集團及帝國集團各佔50%實際權益。截至二零二三年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約48,800,000港元(二零二二年：79,400,000港元)。

## 附錄四

## 餘下集團之管理層討論及分析

餘下集團按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零二三年七月三十一日止年度			截至二零二二年七月三十一日止年度		
	餘下集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	餘下集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
<b>香港</b>						
長沙灣廣場	55.60%			53.19%		
商業		120.1	233,807		120.9	233,807
辦公室		129.5	409,896		125.3	409,896
停車位		19.0	不適用		17.1	不適用
<b>小計：</b>		<b>268.6</b>	<b>643,703</b>		<b>263.3</b>	<b>643,703</b>
<b>銅鑼灣廣場二期</b>	55.60%			53.19%		
商業		76.8	109,770		102.4	109,770
辦公室		43.6	96,268		44.8	96,268
停車位		5.1	不適用		4.4	不適用
<b>小計：</b>		<b>125.5</b>	<b>206,038</b>		<b>151.6</b>	<b>206,038</b>
<b>麗新商業中心</b>	55.60%			53.19%		
商業		18.2	95,063		19.6	95,063
辦公室		5.3	74,181		5.2	74,181
停車位		21.4	不適用		20.0	不適用
<b>小計：</b>		<b>44.9</b>	<b>169,244</b>		<b>44.8</b>	<b>169,244</b>
<b>鱸魚恤中心*</b>	100%			100%		
商業		75.8	91,201		80.6	91,201
<b>百欣大廈*</b>	100%			100%		
工業		14.6	109,010		15.1	109,010
停車位		0.3	不適用		0.3	不適用
<b>小計：</b>		<b>14.9</b>	<b>109,010</b>		<b>15.4</b>	<b>109,010</b>
<b>其他</b>		<b>10.1</b>	<b>109,101<sup>1</sup></b>		<b>9.8</b>	<b>109,101<sup>1</sup></b>
<b>小計：</b>		<b>539.8</b>	<b>1,328,297<sup>1</sup></b>		<b>565.5</b>	<b>1,328,297<sup>1</sup></b>
<b>英國倫敦</b>						
Leadenhall Street 107號	55.60%			53.19%		
商業		3.0	48,182		3.4	48,182
辦公室		21.6	98,424		24.4	98,424
<b>小計：</b>		<b>24.6</b>	<b>146,606</b>		<b>27.8</b>	<b>146,606</b>

## 附錄四

## 餘下集團之管理層討論及分析

	截至二零二三年七月三十一日止年度 餘下集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	截至二零二二年七月三十一日止年度 餘下集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
Leadenhall Street 100號 辦公室	55.60%	47.1	177,700	53.19%	50.8	177,700
Leadenhall Street 106號 商業 辦公室	55.60%	0.4 5.0	3,540 16,384	53.19%	0.5 5.6	3,540 16,384
小計：		5.4	19,924		6.1	19,924
小計：		77.1	344,230		84.7	344,230
中國內地						
上海						
上海香港廣場	30.62%			29.30%		
零售		164.1	468,434		188.0	468,434
辦公室		100.2	362,098		104.7	362,096
停車位		6.0	不適用		6.1	不適用
小計：		270.3	830,532		298.8	830,530
上海五月花生活廣場	30.62%			29.30%		
零售		37.8	320,314		40.5	320,314
停車位		4.6	不適用		4.5	不適用
小計：		42.4	320,314		45.0	320,314
上海凱欣豪園	29.10%			27.83%		
零售		18.5	82,062		17.6	82,062
停車位		2.1	不適用		2.2	不適用
小計：		20.6	82,062		19.8	82,062
上海麗豐天際中心 <sup>2</sup>	30.62%			29.30%		
零售		1.5	92,226		不適用	不適用
辦公室		10.3	634,839		不適用	不適用
停車位		0.2	不適用		不適用	不適用
小計：		12.0	727,065		不適用	不適用
廣州						
廣州五月花商業廣場	30.62%			29.30%		
零售		80.1	357,424		104.8	357,424
辦公室		12.3	79,431		14.3	79,431
停車位		2.6	不適用		2.7	不適用
小計：		95.0	436,855		121.8	436,855

## 附錄四

## 餘下集團之管理層討論及分析

	截至二零二三年七月三十一日止年度 餘下集團 應佔權益			截至二零二二年七月三十一日止年度 餘下集團 應佔權益		
	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)		營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	
廣州富邦廣場 零售	30.62%	21.3	182,344	29.30%	27.2	182,344
廣州麗豐中心 零售	30.62%	17.2	112,292	29.30%	18.3	112,292
辦公室		107.0	625,821		117.8	625,821
停車位		6.7	不適用		6.8	不適用
小計：		130.9	738,113		142.9	738,113
廣州麗豐國際中心 <sup>2</sup> 零售	30.62%	0.1	109,320	29.30%	不適用	不適用
辦公室		10.2	505,301		不適用	不適用
停車位		0.3	不適用		不適用	不適用
小計：		10.6	614,621		不適用	不適用
中山 中山棕櫚彩虹花園 零售 <sup>3</sup>	30.62%	5.1	148,106	29.30%	7.1	148,106
橫琴 創新方第一期 商業 <sup>4</sup>	35.62%	2.7	1,006,091 <sup>4</sup>	34.07%	2.2	995,717 <sup>4</sup>
其他		27.8	不適用		26.8	不適用
小計：		638.7	5,086,103		691.6	3,734,041
總計：		1,255.6	6,758,630 <sup>7</sup>		1,341.8	5,406,568 <sup>7</sup>
合營公司項目所得租金收入						
香港 藍塘傲 <sup>5</sup> (50%基準)	27.80%			26.60%		
商業		15.1	47,067 <sup>6</sup>		13.7	47,067 <sup>6</sup>
住宅單位 <sup>7</sup>		6.1	15,262 <sup>8</sup>		22.7	28,191 <sup>8</sup>
停車位		3.2	不適用		3.3	不適用
總計：		24.4	62,329		39.7	75,258

附註：

- \* 該物業由餘下集團(不包括麗新發展餘下集團)持有。
- 1. 不包括於友邦金融中心之10%權益。
- 2. 上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心分別於二零二二年九月及十一月竣工。
- 3. 不包括自用面積。
- 4. 包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積(自用面積)。於二零二三年七月三十一日總建築面積約為384,759平方呎。來自獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心收益於來自麗新發展餘下集團主題公園營運之營業額項下確認。
- 5. 藍塘傲為一項與帝國集團之合營項目，其中麗新發展餘下集團及帝國集團各佔50%實際權益。截至二零二三年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約48,800,000港元(二零二二年：79,400,000港元)。
- 6. 麗新發展餘下集團應佔建築面積。總建築面積為94,133平方呎。
- 7. 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。
- 8. 麗新發展餘下集團應佔銷售面積。總銷售面積為30,524(二零二二年：56,382)平方呎。

## 物業發展

## 已確認銷售

截至二零二三年七月三十一日止年度，出售物業已確認之營業額為946,600,000港元(二零二二年：1,685,500,000港元)。截至二零二三年七月三十一日止年度，物業銷售營業額之分析載列如下：

## 香港

已確認基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 <sup>1</sup> (港元／平方呎)	營業額 (百萬港元)
逸瑋 住宅單位	8	2,788	21,382	59.6
小計				59.6

## 中國內地

已確認基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 <sup>2</sup> (港元／平方呎)	營業額 <sup>3</sup> (百萬港元)
上海五里橋項目 住宅單位	1	3,202	14,000	41.1
橫琴創新方第一期 文化工作室	10	32,605	4,547	137.9
文化工作坊單位	56	42,476	2,375	92.6
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	287	343,099	1,838	578.8
別墅住宅單位	3	6,208	3,412	20.2
上海凱欣豪園 停車位	20			12.8
廣州東風廣場 停車位	1			0.7
廣州東山京士柏 停車位	3			1.6
廣州富邦廣場 停車位	2			1.0
中山棕櫚彩虹花園 停車位	2			0.3
小計				887.0
總計				946.6



## 合營公司項目之已確認銷售

## 香港

已確認基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 <sup>1</sup> (港元／平方呎)	營業額 (百萬港元)
藍塘傲(50%基準)				
獨立洋房	2 <sup>4</sup>	4,638 <sup>4</sup>	22,302	103.4 <sup>5</sup>
住宅單位	1 <sup>6</sup>	1,304 <sup>6</sup>	25,307	33.0 <sup>7</sup>
停車位	1 <sup>8</sup>			2.8
總計				<b>139.2</b>

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. 麗新發展餘下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3個及9,275平方呎。
5. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項191,700,000港元及租金收入15,200,000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. 麗新發展餘下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2,608平方呎。
7. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項64,200,000港元及租金收入1,800,000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. 麗新發展餘下集團應佔停車位數目。總已確認停車位數目為2個。

## 已簽約銷售

於二零二三年七月三十一日，餘下集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售額為1,014,300,000港元。若計及餘下集團之合營公司項目，餘下集團於二零二三年七月三十一日之已簽約但尚未確認之銷售總額為1,311,600,000港元。於二零二三年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

## 香港

已簽約基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 (港元／平方呎)	營業額 (百萬港元)
-------	------	-----------------	------------------	---------------

## Bal Residence

住宅單位	7	2,382	17,890	42.6
------	---	-------	--------	------

## 中國內地

已簽約基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 <sup>1</sup> (港元／平方呎)	營業額 <sup>1</sup> (百萬港元)
-------	------	-----------------	-------------------------------	----------------------------

## 中山棕櫚彩虹花園

高層住宅單位	300	364,690	1,684	614.0
--------	-----	---------	-------	-------

## 橫琴創新方第一期

文化工作室	7	27,318	4,715	128.8
-------	---	--------	-------	-------

文化工作坊單位	37	26,310	2,360	62.1
---------	----	--------	-------	------

## 橫琴創新方第二期

## 橫琴哈羅禮德學校

大樓 <sup>2</sup>	不適用	149,078	1,110	165.5
-----------------	-----	---------	-------	-------

## 上海凱欣豪園

停車位	1			0.7
-----	---	--	--	-----

## 廣州富邦廣場

停車位	1			0.6
-----	---	--	--	-----

## 小計

---

**971.7**

## 總計

---

**1,014.3**


---

## 合營公司項目之已簽約銷售

## 香港

已簽約基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 <sup>1</sup> (港元／平方呎)	營業額 (百萬港元)
藍塘傲(50%基準)				
獨立洋房	3 <sup>3</sup>	9,241 <sup>3</sup>	23,189	214.3 <sup>4</sup>
住宅單位	3 <sup>5</sup>	2,932 <sup>5</sup>	25,926	76.0 <sup>6</sup>
停車位	3 <sup>7</sup>			7.0
總計				<b>297.3</b>

附註：

1. 包含增值稅。
2. 將確認為營業額下之融資租賃收入。
3. 麗新發展餘下集團應佔獨立洋房數目及銷售面積。總已簽約獨立洋房數目及總銷售面積分別為6個及18,482平方呎。
4. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項394,800,000港元及租金收入33,700,000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。
5. 麗新發展餘下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5個及5,864平方呎。
6. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項144,400,000港元及租金收入7,600,000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。
7. 麗新發展餘下集團應佔停車位數目。總已簽約停車位數目為5個。

## 餐廳及餐飲產品銷售業務

截至二零二三年七月三十一日止年度，餐廳及餐飲產品銷售業務為餘下集團帶來營業額552,600,000港元，較去年同期419,900,000港元增加約31.6%。於回顧年度內，麗新發展餘下集團有另外6間新餐廳投入營運，即ADD+、KiKi麵店OP Mall、KiKi滷麵、MOSU Hong Kong、S Ê P及Kanesaka Hong Kong。

截至二零二三年十月二十日，餐廳業務包括麗新發展餘下集團於27間位於香港及中國內地之餐廳之權益及1間位於澳門之餐廳之管理。麗新發展餘下集團現有餐廳各自之詳情如下：

料理	餐廳	地點	麗新發展 餘下集團 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(二零一二年至二零二三年)
	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	13%	米芝蓮二星(二零一七年至二零二三年)
	Opera BOMBANA	北京	20%	米芝蓮一星(二零二三年)
	CIAK – In The Kitchen	香港	63%	米芝蓮一星(二零一五年至二零一七年)
	CIAK – All Day Italian	香港	68%	米芝蓮車胎人美食(二零一七年至二零二一年)
	Beefbar	香港	63%	米芝蓮一星(二零一七年至二零二三年)
	Takumi by Daisuke Mori	香港	65%	米芝蓮一星(二零一八年至二零二三年)
	Prohibition <sup>(附註)</sup>	香港	100%	
	ZEST by Konishi	香港	68%	米芝蓮一星(二零二零年至二零二三年)
	Cipriani	香港	44%	
	ADD+	香港	68%	
亞洲料理	唐人館置地廣場	香港	51%	米芝蓮餐盤(二零一九年至二零二一年)
	唐人館北京	北京	68%	
	好酒好蔡	香港	51%	
	中環潮廳	香港	68%	
	老巴剎廚房	香港	85%	
	南海小館 <sup>(附註)</sup>	香港	100%	
	KiKi麵店IFC	香港	85%	
	KiKi麵店K11 MUSEA	香港	85%	
	KiKi麵店OP Mall	香港	85%	
	KiKi滷麵	香港	85%	
	MOSU Hong Kong	香港	68%	
	S Ê P	香港	68%	
	中國會	香港	17%	
	Kanesaka Hong Kong	香港	68%	
	Rozan	香港	65%	
	燒鳥	香港	60%	
<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(二零一六年至二零二三年)

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。

### 酒店及酒店式服務公寓業務

餘下集團酒店及酒店式服務公寓營運分類包括麗新發展餘下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。麗新發展餘下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餘下集團之綜合收益表內確認為「應佔合營公司之溢利及虧損」。麗新發展餘下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。麗新發展餘下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。

截至二零二三年七月三十一日止年度，酒店及酒店式服務公寓之營運為餘下集團帶來營業額977,700,000港元(二零二二年：650,000,000港元)。自越南於二零二二年三月向外國遊客重新開放邊境大門以來，其旅遊業及酒店業務復甦強勁，於回顧年度內，餘下集團於胡志明市的Caravelle酒店較上個財政年度錄得強勁增長。香港海洋公園萬豪酒店於香港的檢疫安排於二零二二年九月改為「0+3」之前，自二零二二年六月以來一直作為指定檢疫酒店營運，且於該期間內，酒店的餐飲及宴會業務的需求明顯降低。隨著中國內地於二零二三年一月初重新開放邊境，來自中國內地的遊客數量有所增加。因此，於回顧年度內，麗新發展餘下集團旗下香港海洋公園萬豪酒店較上個財政年度錄得增長。

截至二零二三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	麗新發展 餘下集團 應佔權益	客房數目 <sup>1</sup>	總建築面積 (平方呎)	營業額 (百萬港元)	年末出租率 (%)
酒店及酒店式服務公寓						
海洋公園萬豪酒店	香港	100%	471	365,974	287.4	82.7
上海雅詩閣淮海路	上海	55.08%	310	358,009	97.8	88.1
上海寰星酒店	上海	55.08%	239	143,846	23.7	91.3
珠海橫琴凱悅酒店	橫琴	64.06%	493	610,540	128.1	86.0
Caravelle酒店	胡志明市	26.01%	335	378,225	439.5	72.4
小計：			1,848	1,856,594	976.5	
酒店管理費					1.2	
總計：					977.7	
合營公司項目						
聖安德魯斯費爾蒙酒店 (50%基準)	蘇格蘭	50%	106 <sup>2</sup>	138,241 <sup>2</sup>	80.7	77.3

附註：

1. 以100%為基準。
2. 麗新發展餘下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。

## 戲院營運

戲院營運由豐德麗集團管理。截至二零二三年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額525,100,000港元(二零二二年：385,000,000港元)，而分類業績虧損為55,500,000港元(二零二二年：虧損130,100,000港元)。多部本地製作電影及荷里活賣座鉅片於回顧年度內上映，憑藉強勁之電影陣容，香港票房錄得令人鼓舞之表現。於回顧年度內，鑑於中國內地市況嚴峻且經濟環境充滿不確定性，廣州五月花電影城已於二零二二年十月結束營運，並確認一項解除確認租賃負債之非經常性收益。於二零二三年十月二十日，豐德麗集團於香港營運十七家戲院(包括一個合營公司項目)，而於中國內地則營運兩家戲院，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一間擁有50%權益之合營公司擴展其戲院網絡，即英皇戲院Plus+(大圍圍方)，其由英皇影院集團管理，已於二零二三年七月開始營業。

戲院(由豐德麗集團管理)	豐德麗集團 應佔之權益 (%)	影院數目 (附註)	座位數目 (附註)
<b>中國內地</b>			
蘇州Grand寰亞洲立影城	100	10	1,440
中山五月花電影城	100	5	905
<b>小計</b>		<b>15</b>	<b>2,345</b>
<b>香港</b>			
K11 Art House	100	12	1,708
Movie Town(包括MX4D 影院)	100	7	1,702
MCL Airside 戲院	100	7	944
MCL The One 戲院	100	6	831
MCL 數碼港戲院	100	4	818
MCL 東薈城戲院	100	4	673
MCL 淘大戲院	100	3	603
Festival Grand Cinema	95	8	1,196
MCL 德福戲院(包括MX4D 影院)	95	6	789
MCL 新都城戲院	95	6	690
STAR Cinema	95	6	622
康怡戲院(包括MX4D 影院)	95	5	706
MCL 長沙灣戲院	95	4	418
MCL 海怡戲院	95	3	555
MCL 粉嶺戲院	95	3	285
皇室戲院	95	3	246
MCL Cinemas Plus+荷里活戲院	50	6	1,595
<b>小計</b>		<b>93</b>	<b>14,381</b>
<b>總計</b>		<b>108</b>	<b>16,726</b>

附註：以100%為基準。

## 媒體及娛樂

媒體及娛樂業務由豐德麗集團營運。截至二零二三年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額372,500,000港元(二零二二年：256,800,000港元)，而分類業績由去年之虧損8,400,000港元轉為溢利12,200,000港元。

### 娛樂項目管理

於回顧年度內，豐德麗集團舉辦及投資93場(二零二二年：18場)表演，由本地、亞洲及國際知名藝人(包括草蜢、Super Junior、鄭伊健、鄭欣宜、馮允謙、周杰倫、五月天、林宥嘉、艾粒、楊千嬅及C AllStar)演出。

### 音樂製作、發行及出版

於回顧年度內，豐德麗集團發行7張(二零二二年：18張)專輯，包括馮允謙、雲浩影、鄭秀文、鄭欣宜及張國榮之唱片。豐德麗集團預期將繼續通過新媒體發行善用其音樂庫，從而提高其音樂版權收入。

### 藝人管理

豐德麗集團擁有強大的藝人管理團隊及大量藝人，並將繼續擴大其團隊，以配合不斷增長之電視劇製作及電影製作業務。豐德麗集團現時管理25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。截至二零二三年七月三十一日止年度，此分類業務錄得營業額113,100,000港元(二零二二年：184,600,000港元)，而分類業績虧損為48,600,000港元(二零二二年：虧損52,800,000港元)。

於回顧年度內，總共6部(二零二二年：8部)豐德麗集團製作／投資之電影已經上映，即《明日戰記》、《失衡凶間I》、《斷網》、《失衡凶間之罪與殺》、《失衡凶間之惡念之最》及《見怪》。豐德麗集團亦發行了32部(二零二二年：19部)電影及151部(二零二二年：196部)錄像，其中具知名度的包括《明日戰記》、《阿媽有咗第二個》、《關於我和鬼變成家人的那件事》、《教父》、《侏羅紀世界：統治霸權》及《壯志凌雲：獨行俠》。



**於合營公司之權益**

截至二零二三年七月三十一日止年度，合營公司之溢利為25,400,000港元，主要受回顧年度內合營公司產生之經營溢利所推動。

	截至 七月三十一日 止年度 二零二三年 (百萬港元)
重估收益	2.2
經營溢利	23.2
	<hr/>
合營公司之溢利	25.4
	<hr/> <hr/>

**流動資金及財務資源**

於二零二三年七月三十一日，餘下集團持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別約為5,124,300,000港元及5,720,400,000港元。餘下集團持有之現金及銀行結餘中約42%以港元及美元列值，而約44%則以人民幣列值。於二零二三年七月三十一日，餘下集團（不包括麗新發展餘下集團）持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別約為101,900,000港元及425,000,000港元。

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

於二零二三年七月三十一日，餘下集團之銀行貸款約為21,874,600,000港元、有擔保票據約為4,263,700,000港元及其他貸款約為772,100,000港元。於二零二三年七月三十一日，21,874,600,000港元之銀行貸款之到期日分佈如下：6,014,800,000港元須於一年內償還、1,707,100,000港元須於第二年償還、12,678,700,000港元須於第三至第五年償還及1,474,000,000港元須於第五年後償還。

餘下集團發行本金總額為500,000,000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。

餘下集團貸款總額中分別約有83%及16%為浮息及定息貸款，餘下集團貸款中其餘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138%。不計麗新發展餘下集團之淨債項，餘下集團之資本負債比率約為6%。

於二零二三年七月三十一日，賬面值約為35,658,600,000港元之若干投資物業、賬面值約為8,329,700,000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449,700,000港元之若干已落成待售物業、賬面值約為4,718,800,000港元之若干發展中物業及約為899,300,000港元之若干銀行結餘及銀行定期存款已抵押予銀行，作為餘下集團取得銀行融資額之抵押。此外，附屬公司之若干股份已抵押予銀行，作為餘下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，作為餘下集團各合營公司取得銀行融資額之抵押。餘下集團之有抵押銀行貸款亦以餘下集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

餘下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。鑑於港元與美元匯率掛鉤，餘下集團相信因美元產生之相應匯兌風險並不重大。餘下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。鑑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，餘下集團之餘下貨幣資產及負債均以歐元、馬來西亞令吉及越南盾列值，與餘下集團之資產及負債總值相比，亦微不足道。餘下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。

## 重大收購或出售

截至二零二三年七月三十一日止年度，餘下集團並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

## 或然負債

於報告期末，餘下集團尚有以下或然負債：

(a) 未有在財務報表內作出撥備之或然負債：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
就合營公司獲批出及所動用之融資額向銀行 作出之擔保	<u>780,480</u>	<u>563,250</u>

(b) 餘下集團已就若干銀行授予餘下集團所開發物業單位之若干終端買家之按揭貸款融資額而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等終端買家不償還按揭付款，餘下集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約的終端買家結欠之應計利息。隨著終端買家償還銀行授出之按揭貸款，餘下集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時及／或終端買家全數償還按揭貸款時，該責任亦會取消。於二零二三年七月三十一日，就該等擔保而言，餘下集團之或然負債約為731,643,000港元(二零二二年：768,204,000港元)。

(c) 餘下集團已就一間聯營公司之銀行擔保向一間銀行抵押定期存款，而相關銀行擔保約為17,999,000港元(二零二二年：14,040,000港元)。

(d) 餘下集團已就授予若干附屬公司之銀行融資額向若干銀行抵押若干定期存款。於二零二三年七月三十一日，相關信用證及保函信貸約440,000港元(二零二二年：2,246,000港元)已被動用。

**僱員及薪酬政策**

於二零二三年七月三十一日，餘下集團合共僱用約4,100名僱員。餘下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。根據餘下集團現行之政策，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釐定。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。

以下為自獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對對象物業於二零二五年十月三十一日估值所編製之函件及估值報告，以供載入本通函。

九龍  
長沙灣道六百八十號  
麗新商業中心  
十一樓  
麗新製衣國際有限公司  
董事



第一太平戴維斯  
估值及專業顧問有限公司  
香港太古城  
英皇道1111號12樓  
1208室  
電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756  
地產代理牌照號碼：C-023750  
savills.com

敬啟者：

**關於：香港中環干諾道中3號一樓大堂區域；第五、六、七、八(含平台)、九、十(含平台)、十一、十二、十五、二十二及二十六層整層及地下二層B2-1至B2-10號及地下三層B3-6至B3-13號共18個停車位(「該物業」)**

茲遵照閣下之指示，對麗新製衣國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)持作投資用途之該物業進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查冊及查詢，並取得吾等認為必要之有關其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二五年十月三十一日(「估值日」)之市值之意見，以供載入貴公司將於二零二五年十二月十六日刊發內容有關非常重大出售事項之通函內。

### 估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對其市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，指「自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及自願之情況下於估值日買賣資產或負債之估計價值」。

市場價值被理解為所估計的資產或負債之價值，並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等的估值乃根據香港測量師學會（「**香港測量師學會**」）的「香港測量師學會估值準則」（二零二四年版）編製，該準則包括國際估值準則（「**國際估值準則**」）以及（倘適用）香港測量師學會或司法管轄區的相關補充資料。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章的規定編製。

### 估值師之身份及資格

是次估值工作乃由陳超國先生及蘇志鈞先生負責。

陳超國先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「**第一太平戴維斯**」）董事總經理，並為一名於香港物業估值具備逾41年經驗之香港測量師學會資深會員（產業測量組），並對相關市場擁有充份認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

蘇志鈞先生為第一太平戴維斯之資深董事，並為擁有逾31年香港物業估值經驗之香港測量師學會會員（產業測量組），並對相關市場擁有充份認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該物業提供估值服務之前，第一太平戴維斯、陳超國先生及蘇志鈞先生曾於過往十二個月就有關該物業作出估值以作會計及融資用途。

吾等獨立於貴集團。吾等並不知悉第一太平戴維斯、陳超國先生或蘇志鈞先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯、陳超國先生及蘇志鈞先生均可就有關該物業提供客觀及公正之估值。

### 估值方法

銷售比較法被視為進行最為可取之物業估值方法。其涉及分析與該物業相比市場上同類物業之銷售交易。然而，該物業鄰近地區同類物業並無足夠之近期銷售交易以作估值參考。反之，該物業所處地區擁有充足同類辦公室（包括該物業）之出租租金數據可供估值參考。

因此，於進行估值時，吾等已採用收入資本化方法，將該物業合約租賃未到期期間之租金收入及租賃到期後之復歸市場租金予以資本化。

### 業權調查

吾等並未獲提供有關該物業之任何業權文件，但吾等已向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以證實所有權或確定是否存在吾等所獲副本上並無顯示之任何修訂。據 貴集團告知及就彼等所深知，該物業並無牽涉任何重大調查、通告、未決訴訟、違法事項或業權缺失問題。在吾等的估值中，吾等已假設該物業擁有正式法律業權且可在市場上自由轉讓。吾等不會就吾等對該等資料所作任何詮釋承擔責任，因吾等認為此屬 閣下法律顧問之責任範圍。

### 估值考量及假設

在估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納就有關規劃批准、法定通告、地役權、土地年期、佔用詳情、租賃詳情、交易賬目、樓面面積、環境、社會及管治事宜(如有)及所有其他相關事項所給予吾等的資料。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等已獲 貴集團告知所獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等並無進行實地測量，以核證有關該物業樓面面積的準確性。本報告所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供的文件中載列的資料，因此僅屬約數。

吾等曾視察該物業的外觀，並在可行情況下視察物業的內部。吾等的視察乃由巫楚峰先生(MRICS)於二零二五年十一月十二日進行。於進行估值時，吾等假設該物業非視察部分之內部均已落成及維持於符合其樓齡及用途的合理狀況，且該物業並無任何未經授權的結構物／加建或結構改建。吾等在估值中亦假設於估值日該物業已配備正常及令人信納的樓宇設備以供現時用途。

吾等並無進行結構測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。吾等並無對該物業進行環境研究。



據 貴集團告知及就彼等所深知，於估值日並無計劃大幅建造、翻新、改造、發展該物業，或變更該物業的用途。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮為使一項出售生效而可能招致的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定該物業並無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

### 市況評論

持續的政治及經濟發展不斷塑造複雜多變的格局。美國政府實施關稅後，全球經濟及國際股市受到嚴重干擾，而鑒於美國與中國及其他國家之貿易戰仍然持續中，局勢依然起伏不定，關稅制度或會進一步修訂並持續波動，為全球再添不確定因素。因此務須明白，吾等的估值乃基於上述多變的背景及當地經濟環境而編製。另外，在如此動盪的時期，投資者行為可能瞬息萬變。因此，本報告所載的結論僅於估值日有效，吾等建議定期檢討該物業之價值。

### 可持續發展以及環境、社會及管治考量

環境、社會及管治標準是一套可用於衡量業務或投資項目在可持續發展方面表現的標準。越來越多房地產估值中已採納該等準則。於物業層面，其包括環境及氣候影響、建築物對租戶／佔用人及當地社區的健康及福祉的影響，以及如何管理樓宇以鼓勵可持續發展的實踐。

儘管如此，量化環境、社會及管治對估值之影響需要專門的專業知識，且有關影響需要一定時間方會顯現。數據分析對於理解環境、社會及管治表現如何轉化為價值至為重要。

就該等方面而言，吾等並非可持續發展以及環境、社會及管治事宜評估方面的專家，故吾等無法量化環境、社會及管治事宜(如有)對估值的潛在影響。如有需要，建議 閣下就環境、社會及管治事宜作進一步查詢及／或獲取更多來自專業人士或專家的意見。

除就非常重大出售事項於 貴公司將予刊發的公眾通函內進行披露外，在未獲得吾等以書面批准轉載本報告(按所示的形式及內容)之前，估值報告全部或其任何部份均不可收錄在任何文件、通函或聲明內，亦不可加以引述。



隨函附奉吾等的估值報告。

為及代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb R.P.S. (GP)

資深董事

蘇志鈞

MRICS MHKIS R.P.S. (GP)

謹啟

二零二五年十二月十六日

附註：陳超國先生為專業測量師，擁有逾41年香港物業估值經驗。

蘇志鈞先生為專業測量師，擁有逾31年香港物業估值經驗。

內附

## 估值報告

於二零二五年  
十月三十一日  
現況下之市值

物業	概況及年期	估用詳情	
香港中環干諾道中3號一樓大堂區域；第五、六、七、八(含平台)、九、十(含平台)、十一、十二、十五、二十二及二十六層整層，以及地下二層B2-1至B2-10號及地下三層B3-6至B3-13號共18個停車位	干諾道中3號(「發展項目」)為31層高之辦公大樓，附設地下一層至地下三層停車場、地面入口大堂及上落客貨設施、一樓大堂／商業區域、二層空中大堂，以及三至十六層及十九至三十層之銀行／辦公區域。還設有兩層機電層，分別位於地下四層及第十八層，並於第十七層設有庇護層。發展項目已於二零一二年完工。	於估值日，該物業之大堂區域及第十五層均為空置。  該物業之第五層由集團內公司承租，租期自二零二四年八月一日起至二零二七年七月三十一日止，每月租金約556,000港元。  該物業之第六、七、八(含平台)、九、十一及十二層連同地下二層B2-1、B2-2、B2-6、B2-7、B2-9及B2-10號停車位之租期自二零一三年十一月六日起至二零二八年九月三十日止，並於二零一七年十月一日、二零二一年十月一日及二零二五年十月一日就三年續租期參照當時市場租金進行租金檢討。於估值日，自二零二五年十月一日起之新租金尚在洽談中，故收取約5,191,000港元之延期租金。  該物業之第十層(含平台)之租期自二零二三年七月一日起至二零二六年七月三十日止，每月租金約725,000港元。	3,678,000,000港元  (叁拾陸億柒仟捌佰萬港元)
內地段第8736號之若干部分或份額。	發展項目座落於香港中環干諾道中西南側，毗鄰中環干諾道中與會所街交匯處。該地區位於香港商業中心區，附近匯聚不少甲級寫字樓、高級酒店以及購物商場。  該物業包含發展項目之一樓大堂區域(「大堂區域」)、第五、六、七、八(含平台)、九、十(含平台)、十一、十二、十五、二十二及二十六層整層(「辦公室部分」)，以及地下二層B2-1至B2-10號及地下三層B3-6至B3-13號共18個停車位(「停車場部分」)。		

於二零二五年  
十月三十一日  
現況下之市值

物業	概況及年期	估用詳情
	通過縮放已核准建築圖則之比例，該物業之總銷售面積(不包括停車場部分)約為8,553.98平方米(92,075平方呎)，另加約203.55平方米(2,191平方呎)之總平台面積。	該物業之第二十二層之租期自二零二四年七月十五日起至二零二七年七月十四日止，每月租金約779,000港元。
	該物業之面積明細如下：	該物業之第二十六層之租期自二零一三年十一月六日起至二零二八年九月三十日止，並於二零一七年十月一日、二零二一年十月一日及二零二五年十月一日就三年續租期參照當時市場租金進行租金檢討。於估值日，自二零二五年十月一日起之新租金仍在洽談中，故收取約758,000港元之延期租金。
	<b>銷售面積</b> (平方米) (平方呎)	
大堂區域	267.75 2,882	
辦公室部分	8,286.23 89,193	
	此外，第八層及第十層之平台分別約為103.31平方米(1,112平方呎)及100.24平方米(1,079平方呎)。	該物業之地下二層B2-3、B2-4、B2-5及B2-8號以及地下三層B3-6至B3-13號停車位每月按多項特許使用權出租，總特許使用費約為55,000港元。
	內地段第8736號乃根據換地條件第UB12058號向政府取得而持有，年期自一九八九年六月二十八日起，於二零四七年六月三十日屆滿，每年須繳交政府地租相當於地段當時應課差餉租值之3%。	

附註：

- (1) 根據自土地註冊處取得之土地查冊記錄，該物業之現有註冊擁有人為華力達有限公司。
- (2) 該物業受(其中包括)日期為二零二二年十二月十六日之按揭(註冊摘要冊編號為22122801710157)所規限。
- (3) 於估值日，根據日期為二零一九年五月二十四日刊憲之中區(港島規劃區第4區)分區計劃大綱圖第S/H4/17號，該物業位於劃作「商業」用途的區域內。

- (4) 吾等於該物業之估值中採用之主要參數如下：

物業	資本化率	每月市場租金(概約)
大堂區域	3.50%	銷售面積每平方呎74港元
辦公室部分	2.60%	銷售面積每平方呎86港元
停車位	2.60%	每個停車位6,500港元

- (5) 於對一樓大堂區域(即商業空間)進行估值時，吾等已考慮過去一年中環區內同類物業之租賃交易。經考慮物業之交易時間、位置、面積、樓宇狀況、樓底高度、朝向及交通，吾等選擇兩宗租賃交易作為可資比較物業。

吾等認為所選擇之商業可資比較物業具代表性及詳盡，已符合相關甄選標準。商業可資比較物業之詳情載列如下：

可資比較物業編號	S1	S2
地址	陸海通大廈地下入口及整層地庫 皇后大道中31號及31A號 戲院里1、3、5及7號	德輔道中33號 一樓
建造年份	二零一一年	二零一四年
用途	商業／零售	商業／零售
日期	二零二五年三月七日	二零二五年二月十二日
月租(港元)概約	400,000港元	321,000港元
銷售面積(平方呎)	7,803	3,331
單位租金(每平方呎)	51港元	96港元

- (6) 經參照差餉物業估價署於二零二五年十一月刊發之物業市場統計資料，零售物業之市場收益率位於3.6%區間。考慮到大堂區域位於香港商業中心區，此數據與吾等採用之3.5%資本化率相符。
- (7) 於吾等對辦公室部分進行估值時，吾等已參考過去兩年中環區內同類物業之租賃交易。經考慮交易時間、位置、樓層、面積、樓宇狀況、樓底高度、景觀及交通等，吾等選擇四宗租賃交易作為辦公室可資比較物業。

吾等認為所選擇之辦公室可資比較物業具代表性及詳盡，已符合相關甄選標準。辦公室可資比較物業之詳情載列如下：

可資比較物業編號	01	02	03	04
地址	中環 干諾道中1號 友邦金融中心 低層全層	中環 干諾道中1號 友邦金融中心 低層單位	中環 干諾道中1號 友邦金融中心 低層全層	中環 干諾道中3號 二十二樓
建造年份	二零零五年	二零零五年	二零零五年	二零一二年
用途	辦公室	辦公室	辦公室	辦公室
日期	二零二五年 八月二十日	二零二五年 五月二十六日	二零二五年 四月二十五日	二零二四年 七月十五日
月租(港元)概約	1,200,000港元	240,000港元	1,340,000港元	779,000港元
銷售面積(平方呎)	14,952	2,680	15,596	7,675
單位租金(每平方呎)	80港元	90港元	86港元	101港元

- (8) 吾等亦已收集及分析部分該物業鄰近地區同類辦公室之近期銷售及出租交易，並注意到市場收益率介乎2.7%至2.9%區間。鑒於該物業位置優越，吾等認為吾等採用之2.6%資本化率屬合理。

- (9) 於評估停車位之市值時，吾等已參考估值日前後鄰近地區停車位之租金。吾等之發現如下：

可資比較物業編號	P1	P2	P3
地址	愛丁堡廣場9號 天星碼頭多層停車場	金鐘道樂禮街 金鐘停車場	皇后大道中99號 中環中心
月租(港元)概約	6,100港元	6,700港元	6,600港元

- (10) 吾等亦已分析中環周邊停車位之近期銷售及出租交易，並注意到市場收益率介乎約2.0%至3.1%區間。經考慮該物業之停車場僅能通過汽車升降機到達，吾等認為吾等採用之2.6%資本化率屬合理。

- (11) 於估值日，發展項目於土地註冊處登記為統一業權。吾等已獲 貴集團指示，假設發展項目為分層業權，且該物業各商業／辦公室樓層或停車位均具有妥善法定業權，可按分層業權基準出售。同時， 貴集團亦向吾等提供一套發展項目之公契圖則草案，其中劃定物業之公共區域、辦公室公共區域及停車場公共區域。吾等對該物業面積之測量乃參照此套公契圖則草案進行。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定所提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦概無遺漏任何其他事項，致令本通函所載之任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定知會本公司及聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文當作或被視為擁有之權益及淡倉（如有））；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定登記於本公司所備存之登記冊（「董事及主要行政人員登記冊」）中；或(iii)根據本公司所採納不低於上市規則附錄C3所載之上市發行人之董事進行證券交易的標準守則條款之規定標準之董事及指定僱員進行證券交易之守則（「證券守則」）規定以其他方式知會本公司及聯交所；或(iv)據董事所知之權益及淡倉如下：

## (a) 本公司

## 於本公司普通股(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部 已發行股份之 概約百分比
							(附註1)
林建岳 (附註6)	實益擁有人/ 受控制公司擁有人	129,149,733 (附註2)	無	258,168,186 (附註3)	1,832,017 (附註4及5)	389,149,936	44.05%
余寶珠 (附註6)	實益擁有人	1,857,430	無	無	無	1,857,430	0.21%
林孝賢 (附註6)	實益擁有人	28,033,218	無	無	6,519,095 (附註4及5)	34,552,313	3.91%

附註：

1. 百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行股份總數(即883,373,901股股份)編製。
2. 林建岳博士於二零二五年二月十四日購買16,938,695股股份，其個人權益由112,211,038股股份增加至129,149,733股股份。
3. 於最後實際可行日期，由於林建岳博士擁有善晴有限公司已發行股本之100%權益，而善晴有限公司直接擁有258,168,186股股份，故彼被視為於該等258,168,186股股份(佔本公司已發行股本約29.23%)中擁有權益。

4. 本公司授予林建岳博士及林孝賢先生各自一份購股權，於二零二三年一月三日本公司按2供1基準供股（「二零二二年供股」）完成前之詳情載列如下：

董事姓名	授出日期	購股權 涉及之相關 股份數目		購股權行使期間	購股權 行使價 每股港元
林建岳	19/06/2017	425,033		19/06/2017–18/06/2027	11.763
林建岳	25/01/2022	1,312,300		25/01/2022–24/01/2032	3.874
林孝賢	19/06/2017	4,869,867		19/06/2017–18/06/2027	11.763
林孝賢	25/01/2022	1,312,300		25/01/2022–24/01/2032	3.874

5. 尚未行使購股權之行使價及其有權認購之股份數目已隨著二零二二年供股完成後，於二零二三年一月三日按以下方式予以調整：

董事姓名	二零二二年 供股前購股權 涉及之相關 股份數目		二零二二年 供股後經調整之 購股權涉及 之相關股份數目		二零二二年 供股後經調整之 購股權行使價 每股港元
		二零二二年 供股前購股權 行使價 每股港元			
林建岳	425,033	11.763	448,197		11.155
林建岳	1,312,300	3.874	1,383,820		3.673
林孝賢	4,869,867	11.763	5,135,275		11.155
林孝賢	1,312,300	3.874	1,383,820		3.673

6. 林建岳博士、余寶珠女士及林孝賢先生均為善晴有限公司之董事。



## (b) 相聯法團

## (i) 麗新發展有限公司(「麗新發展」)－本公司之附屬公司

## 於麗新發展之普通股(「麗新發展股份」)及相關麗新發展股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔 全部已發行 麗新發展股份之 概約百分比
							(附註1)
林建岳	實益擁有人／ 受控制公司 擁有人	975,907	無	808,084,296 (附註2)	無	809,060,203	55.67%
余寶珠 (附註3)	實益擁有人	60,567	無	無	無	60,567	0.01%

附註：

- 百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行麗新發展股份總數(即1,453,328,830股麗新發展股份)編製。
- 於最後實際可行日期，本公司及其兩間全資附屬公司(即欣楚有限公司及Zimba International Limited)實益擁有合共808,084,296股麗新發展股份，佔麗新發展已發行股本約55.60%。因此，林建岳博士由於其個人(包括相關股份)及被視為於本公司之已發行股本中擁有合共約44.05%之權益，故被視為於該等相同之808,084,296股麗新發展股份(佔麗新發展已發行股本約55.60%)中擁有權益。  
  
本公司已根據日期為二零一四年七月二十四日之股份抵押為其於二零一八年到期之7.70%有抵押擔保票據，抵押約208,513,987股麗新發展股份。有關金額已全數償還。
- 余寶珠女士為已故林百欣先生之遺孀，林先生之遺產包括8,718,829股麗新發展股份之權益，佔麗新發展之已發行股本約0.60%。

## (ii) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)－麗新發展之附屬公司

## 於豐德麗之普通股(「豐德麗股份」)及相關豐德麗股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔 全部已發行 豐德麗股份之 概約百分比
							(附註1)
林建岳 (附註3)	實益擁有人/ 受控制公司擁有人	2,794,443	無	1,113,260,072 (附註2)	無	1,116,054,515	63.56%
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	無	無	無	2,794,443	0.16%

附註：

- 百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行豐德麗股份總數(即1,755,876,866股豐德麗股份)編製。
- 於最後實際可行日期，本公司於808,084,296股麗新發展股份中擁有權益，佔麗新發展已發行股本約55.60%。Transtrend Holdings Limited(「**Transtrend**」，麗新發展之全資附屬公司)擁有1,113,260,072股豐德麗股份之權益，佔豐德麗已發行股本約63.40%。因此，林建岳博士由於其個人(包括相關股份)及被視為分別於本公司及麗新發展已發行股本中擁有合共約44.05%及55.67%之權益，故被視為於該等相同之1,113,260,072股豐德麗股份(佔豐德麗已發行股本約63.40%)中擁有權益。
- 林建岳博士於二零一四年二月十四日辭任豐德麗之執行董事。

## (iii) 麗豐控股有限公司(「麗豐」)－麗新發展之附屬公司

## 於麗豐之普通股(「麗豐股份」)及相關麗豐股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔 全部已發行 麗豐股份之 概約百分比
							(附註1)
林建岳 (附註3)	受控制公司擁有人	無	無	182,318,266 (附註2)	無	182,318,266	55.08%

附註：

1. 百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行麗豐股份總數(即331,033,443股麗豐股份)編製。
2. 於最後實際可行日期，麗新發展擁有或被視為於182,318,266股麗豐股份中擁有權益，其中180,600,756股麗豐股份由麗新發展之全資附屬公司Holy Unicorn Limited實益擁有，及1,717,510股麗豐股份由Transtrend實益擁有，佔麗豐已發行股本約55.08%。因此，林建岳博士由於其個人(包括相關股份)及被視為分別於本公司及麗新發展已發行股本中擁有合共約44.05%及55.67%之權益，而被視為於該等相同之182,318,266股麗豐股份(佔麗豐已發行股本約55.08%)中擁有權益。
3. 林建岳博士於二零二三年六月二日獲委任為麗豐之主席兼執行董事。

## (iv) Lai Sun MTN Limited – 麗新發展之附屬公司

## 於二零二六年期滿之5%有擔保中期票據之好倉

董事姓名	身份	權益性質	本金金額
林建岳	實益擁有人	個人	13,500,000美元

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員以及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所；或根據證券及期貨條例第352條記錄於董事及主要行政人員登記冊中；或須根據證券守則知會本公司及聯交所；或以其他方式為董事所知悉之好倉及淡倉之權益。

除本通函另有披露者外，於最後實際可行日期，本公司或其附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可透過收購本公司或任何其他法團之股份或債券而獲得利益，且董事或其任何配偶或未滿18歲的子女並無獲授認購本公司或任何其他法團之權益或債務證券之任何權利或已行使任何此類權利。

### 3. 主要股東及其他人士於本公司股本之權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據本公司任何董事或主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露，並登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊（「股東登記冊」）中之股份及相關股份之下列5%或以上之好倉權益，或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權（「投票權」）（即上市規則主要股東之涵義）之法團或個人之詳情如下：

#### 於股份及相關股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份及 相關股份數目	佔已發行股份之 概約百分比 (附註1)
林建岳 (附註2)	實益擁有人／ 受控制公司擁有人	個人及公司	389,149,936 (附註3)	44.05%
善晴有限公司 (附註2)	實益擁有人	公司	258,168,186 (附註4)	29.23%
余卓兒	實益擁有人	個人	185,690,000 (附註5)	21.02% (附註5)
余少玉	實益擁有人	個人	185,690,000 (附註5)	21.02% (附註5)

附註：

1. 百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行股份總數（即883,373,901股股份）編製。
2. 本公司董事林建岳博士亦為善晴有限公司之董事。
3. 林建岳博士於二零二五年二月十四日購買16,938,695股股份，其個人及公司權益由372,211,241股股份增加至389,149,936股股份。
4. 由於林建岳博士擁有善晴有限公司已發行股本之100%權益，故林建岳博士被視為於善晴有限公司擁有之258,168,186股股份中擁有權益。
5. 根據於二零二三年五月二十二日因事項存檔之最近個人大股東通知（表格1）所示之持股權，余卓兒先生及余少玉女士聯合持有185,690,000股股份（21.02%）。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於最後實際可行日期，於股東登記冊登記有任何其他法團或個人(除本公司董事或主要行政人員外)在股份或相關股份中擁有投票權或5%或以上之權益或淡倉。

#### 4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立任何現有或擬訂立將不會於一年內屆滿或免付賠償(法定賠償除外)之情況下可由本集團相關成員公司終止之服務合約。

#### 5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，下列董事被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭關係之業務中擁有權益(倘彼等各自為本公司之控股股東，須根據上市規則第8.10條予以披露)：

- A. 林建岳博士、林孝賢先生及余寶珠女士(統稱「**有利益關係董事**」)於香港及中國從事物業投資及發展業務之公司／實體(包括麗新發展及麗豐)中持有股權或其他權益及／或擔任董事。
- B. 林建岳博士於從事酒店及餐廳之投資及營運、媒體及娛樂、電影製作及發行以及戲院營運業務之公司或實體持有股權或其他權益及／或擔任董事。

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

- (a) 上述公司擁有之物業與本集團擁有之物業之地點及用途不同；及
- (b) 上述公司經營之餐廳以及製作之演唱會及專輯與本集團有不同之目標客戶。

此外，董事會獨立於上述公司／實體之董事會／管治委員會且有利益關係董事概不能獨自控制董事會。而且，各有利益關係董事完全知悉，並一直向本公司履行受信責任，且一直及將繼續以本公司及股東整體之最佳利益行事。因此，本集團能夠獨立於該等公司／實體之業務而經營其業務及與該等公司／實體進行公平交易。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及彼等各自之緊密聯繫人概無於任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益（倘彼等各自為本公司之控股股東，須根據上市規則第8.10條予以披露）。

## 6. 董事於本集團資產及合約之權益

於最後實際可行日期，(a)概無董事於自二零二五年七月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；(b)概無董事於本集團任何成員公司所訂立之任何合約或安排中擁有於該日仍然存續且對本集團業務而言屬重要之重大權益。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司概無尚未完結或面臨威脅之任何重大訴訟、仲裁或索償。

## 8. 重大合約

緊接本通函日期前兩年內，本集團成員公司已訂立以下合約(並非本集團於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 買賣協議；
- (b) 卓剛有限公司(由麗新發展集團應佔50%權益及麗新發展集團一名獨立第三方應佔50%權益之合營公司擁有，作為賣方)與麗新發展集團一名獨立第三方(作為買方)於二零二四年七月二日訂立之買賣協議，內容有關出售其於「藍塘傲」(「發展項目」)商業樓層及發展項目公眾停車位之法定及實益權益，代價為540,000,000港元；
- (c) 珠海橫琴麗新文創天地有限公司(麗豐之間接非全資附屬公司，作為賣方)與中國工商銀行股份有限公司珠海分行(獨立第三方，作為買方)於二零二四年六月二十日訂立之買賣協議，內容有關出售位於中國珠海市橫琴新區智水路90號及92號商舖之非住宅物業，代價為人民幣32,963,320元(相等於約35,400,000港元)；
- (d) Kingswood Shine Limited(「**Kingswood**」，麗新發展之間接全資附屬公司)、Bright Jewel Investments Limited(麗新發展之間接全資附屬公司)、Feldmore Investments Limited(獨立第三方)及黃青女士(獨立第三方，作為賣方)與Weishan Shipping Pte. Ltd.(「**Weishan**」，獨立第三方，作為買方)於二零二四年五月十四日訂立之買賣及認沽期權協議，內容有關出售新加坡廣成股份有限公司\*(「**廣成**」)之95%股權及轉讓廣成結欠賣方之股東貸款，以及待完成發生及Kingswood根據買賣及認沽期權協議向Weishan支付代價1坡元後，Weishan授予Kingswood之認沽期權，總代價為7,393,542美元(以人民幣53,500,000元為基數)；

\* 僅供識別



- (e) Boom Goal Limited(「**Boom Goal**」，麗新發展之全資附屬公司，作為賣方)與Star Gallery Limited(「**Star Gallery**」，作為買方)於二零二四年五月三日(交易時段後)訂立之要約函件(「**要約函件**」)，據此，Star Gallery已有條件同意向Boom Goal收購港嶽有限公司(Hong Kong Hill Limited)(「**港嶽**」，其為位於香港梅道梅苑2座第十八層及第十九層之住宅物業以及位於梅苑1座及梅苑2座第60號及第67號之停車位之唯一法定及實益擁有人)之全部已發行股本，並承接於麗新發展之要約函件完成時，港嶽應付及結欠麗新發展之所有金錢款項之轉讓，購買價為215,800,000港元(可進行備考有形資產淨值調整及完成有形資產淨值調整)；
- (f) Peakflow Profits Limited(麗新發展之全資附屬公司，作為賣方)與Grand Design Development Limited(獨立第三方，作為買方)於二零二四年四月八日訂立之買賣協議，內容有關按Bayshore Development Group Limited(「**Bayshore Development**」)於完成日期之經審核完成賬目資產淨值10%之代價出售Bayshore Development之10%股權，代價約為1,422,000,000港元；及
- (g) 洲立發展及管理有限公司(麗新發展之全資附屬公司，作為賣方)與煒東國際有限公司(獨立第三方，作為買方)於二零二四年三月十五日訂立之臨時買賣協議，內容有關按代價80,000,000港元出售位於偉倫中心二期之非住宅物業及停車位。

## 9. 專家之資格、權益及同意書

以下為於本通函載有其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	專業估值師

於最後實際可行日期，上述專家並無：

- (a) 自二零二五年七月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 擁有本集團任何成員公司之任何股權，或可認購或指定他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論可否在法律上強制執行)。

上述專家各自已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所示形式及涵義載入其函件、建議、意見及／或引述其名稱，且並無撤回其同意書。

## 10. 展示文件

下列文件之副本將自本通函日期起計14日期間登載於香港交易所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.laisun.com](http://www.laisun.com))：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本公司之組織章程細則；
- (c) 本公司截至二零二三年七月三十一日、二零二四年七月三十一日及二零二五年七月三十一日止三個財政年度之年報；
- (d) 本附錄六「8.重大合約」一段所述之重大合約；
- (e) 本通函附錄三所載安永會計師事務所之餘下集團未經審核備考財務資料；
- (f) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製的物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (g) 上文「9.專家之資格、權益及同意書」一段所述各專家出具之書面同意書；及
- (h) 本通函。

**11. 一般事項**

- (a) 本公司之註冊辦事處地址為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓；
- (b) 本公司之公司秘書為謝碧霞女士。彼為香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)及英國特許公司治理公會(前稱特許秘書及行政人員公會)會員；
- (c) 本公司之股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；及
- (d) 本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

---

# 股東大會通告

---



## 麗新製衣

### 麗新製衣國際有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：191)

### 股東大會通告

茲通告麗新製衣國際有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年十二月三十一日(星期三)上午九時正假座香港香港仔黃竹坑道180號香港海洋公園萬豪酒店B層宴會廳5號舉行股東(「股東」)之股東大會(「股東大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

#### 普通決議案

##### 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司訂立之買賣協議(定義見本公司日期為二零二五年十二月十六日的通函(「通函」)，一份註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)；
- (b) 謹此批准出售事項(更多詳情載於通函)、本公司(或其任何附屬公司)就此及據此擬進行之所有其他事項進行(或將進行)一切行動；及
- (c) 謹此授權本公司任何董事或任何兩名董事(如需加蓋本公司之公章(「公章」)簽立)及代表本公司簽署及簽立(親筆簽署或加蓋公章(如適用))、完成、履行及交付一切有關協議、文據、文件及契據，並作出彼全權酌情認為必要、適當、合適或權宜之一切行動或事宜，並採取一切步驟，以執行及／或落實買賣協議及當中所有附帶事項。」

承董事會命  
麗新製衣國際有限公司  
公司秘書  
謝碧霞

香港，二零二五年十二月十六日

---

## 股東大會通告

---

註冊辦事處：

香港

九龍

長沙灣道六百八十號

麗新商業中心

十一樓

附註：

1. 凡有權出席上述通告(「通告」)召開之股東大會或其續會(視乎情況而定)及在會上投票之股東，均有權根據本公司組織章程細則委派一位(或倘彼於本公司股本中持有兩股或以上股份(「股份」)，則多於一位)代表出席股東大會及於會上發言，並於投票表決時代為投票。受委代表毋須為股東。
2. 股東大會適用之代表委任表格已隨載有本通告之通函寄發予股東，其亦分別在香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)及本公司各自之網站登載。
3. 已填妥並簽署的代表委任表格，連同已簽署之授權書或其他已簽署之授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東大會或其續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(「登記處」)，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。若未能依時交回有關文件，代表委任表格應被視為無效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東大會或其續會(視乎情況而定)，並於會上投票。在此情況下，上述代表委任表格應被視為撤回。  
  
登記處之聯絡電話號碼為(852) 2980 1333。
4. 釐定有權出席股東大會並於會上發言及投票之股東之記錄日期為二零二五年十二月二十三日(星期二)。為確定出席股東大會並於會上發言及投票之權利，股東最遲須於二零二五年十二月二十三日(星期二)下午四時三十分前將相關過戶文件及股票送交登記處之辦事處，以辦理登記手續。
5. 倘為任何股份之聯名登記持有人，任何一位該等聯名持有人均可就該等股份親自或委派代表出席股東大會或其續會(視乎情況而定)並於會上投票，猶如其為唯一有權投票之人士無異；惟倘多於一位該等聯名持有人親自或委派代表出席股東大會或其續會(視乎情況而定)，則於本公司股東登記冊中排名首位並出席之有關持有人方有權就該等股份投票。
6. 為遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條，載於本通告內提呈之決議案將於股東大會上以按股數投票方式表決。

---

## 股東大會通告

---

7. 倘預期於股東大會當日上午七時正後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號或中華人民共和國香港特別行政區政府宣佈的「極端情況」於有關期間即將生效，則股東大會將會順延，而本公司將於香港交易所及本公司各自之網站登載補充通告，通知股東有關押後召開股東大會之日期、時間及地點。

倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號或「極端情況」於股東大會召開當日上午七時正或之前解除，則倘情況許可下，股東大會將如期舉行。

股東大會將於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間如期舉行。

於任何惡劣天氣情況下，股東需考慮自身情況後自行決定是否出席股東大會，倘股東出席股東大會，務請加倍留意及小心安全。

8. 股東務請閱讀通函，當中載列將於股東大會上提呈之決議案資料。
9. 本公司將不會於股東大會上提供任何茶點或公司禮品。