







麗新製衣

(股份代號：191)

年報

截至二零二六年七月三十一日止年度

麗新製衣國際有限公司

目錄

公司資料	2
公司簡介	3
財務摘要	4
主席報告書	8
管理層討論及分析	26
財務資料概要	59
主要物業詳情	61
環境、社會及管治報告書	70
企業管治報告書	125
董事之履歷	163
董事會報告書	168
股東信息	200
獨立核數師報告書	201
綜合收益表	208
綜合全面收益表	209
綜合財務狀況表	210
綜合權益變動表	213
綜合現金流量表	215
財務報表附註	219

公司資料

註冊成立地點
香港

董事會
執行董事
林建岳，*GBM*，*GBS*(*主席*)
楊耀宗
張森(*集團首席財務總監*)
林孝賢
(*亦為余寶珠之替代董事*)
林建康
余寶珠

獨立非執行董事
周炳朝
林秉軍
梁樹賢
吳志豪

審核委員會
梁樹賢(*主席*)
周炳朝
林秉軍

提名委員會
林建岳，*GBM*，*GBS*(*主席*)
楊耀宗
(*為林建岳之替任*)
余寶珠
周炳朝
林秉軍
梁樹賢

薪酬委員會
林秉軍(*主席*)
楊耀宗
周炳朝
梁樹賢

授權代表
林建岳，*GBM*，*GBS*
楊耀宗

公司秘書
謝碧霞

註冊辦事處／主要辦事處
香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓

電話：(852) 2741 0391
傳真：(852) 2785 2775

股份過戶登記處
卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道十六號
遠東金融中心十七樓

獨立核數師
安永會計師事務所
執業會計師
根據《會計及財務匯報局條例》規定的註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行
中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司香港分行
浙商銀行股份有限公司(香港分行)
創興銀行有限公司
大新銀行有限公司
星展銀行
富邦銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
華僑銀行
上海商業銀行有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
大華銀行有限公司

股份資料
上市地點
香港聯合交易所有限公司主板

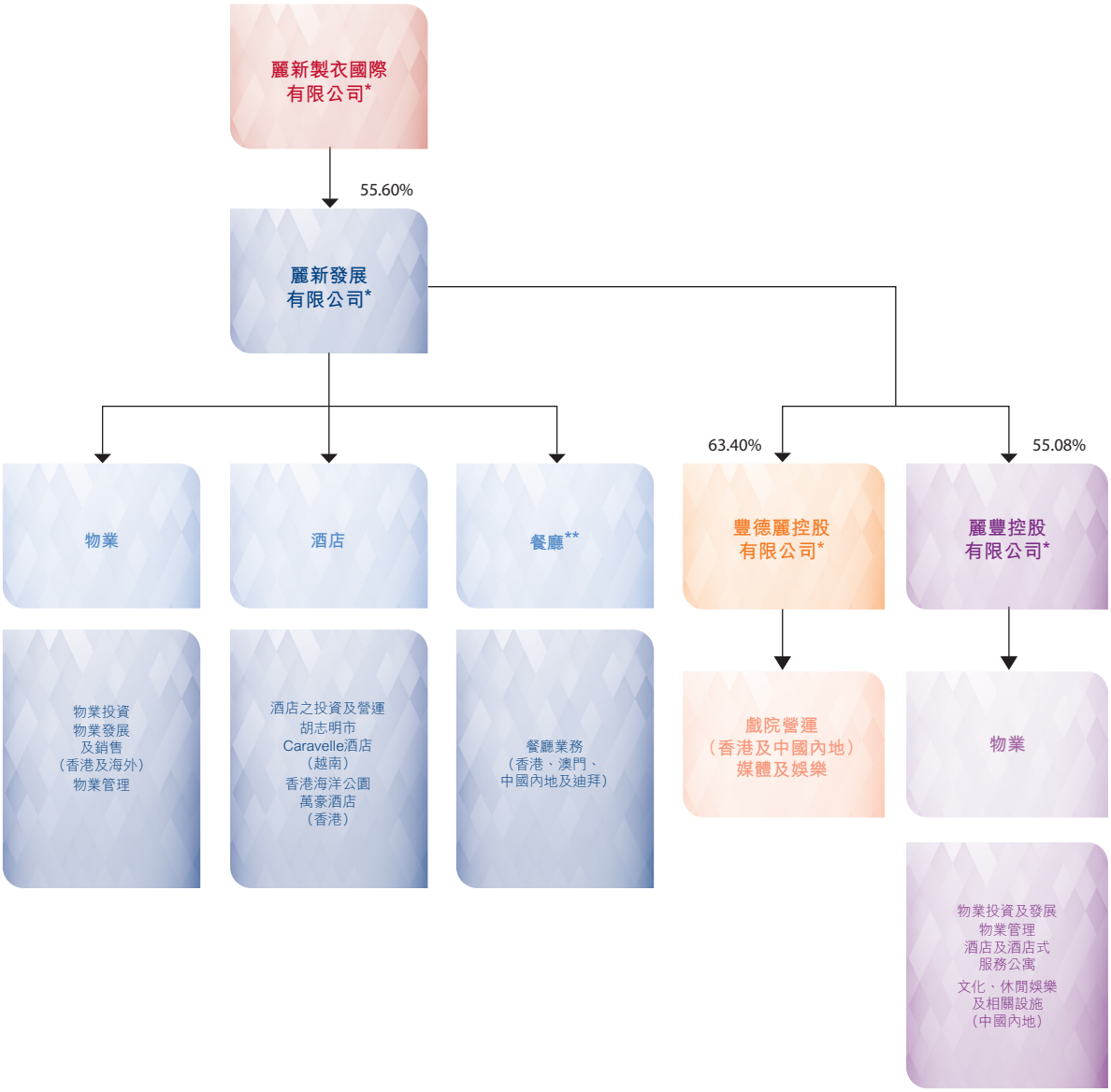
股份代號／買賣單位
191/1,000股

網址
www.laisun.com

投資者關係
電話： (852) 2853 6106
傳真： (852) 2853 6651
電郵： ir@laisun.com

公司簡介

麗新集團始創於一九四七年，為成衣製造商，並於一九七二年杪在香港證券交易所首次上市。集團業務日漸演變及多元化，其主要業務包括於香港、中國內地及海外之物業投資及發展、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。麗新製衣國際有限公司於香港聯合交易所有限公司上市，並持有本集團旗下上市公司之主要權益。



* *於香港聯合交易所有限公司主板上市*

** *在多間附屬公司及聯營公司下營運*

於二零二六年十月二十三日之公司架構

財務摘要

		截至 二零二六年 七月三十一日 止年度	截至 二零二五年 七月三十一日 止年度
營業額	（百萬港元）	**5,165.6**	4,995.8
毛利	（百萬港元）	**1,636.3**	1,065.9
毛利率	(%)	**32%**	21%
經營虧損	（百萬港元）	**(1,526.0)**	(896.2)
經營虧損率	(%)	**-30%**	-18%
本公司擁有人應佔虧損	（百萬港元）	**(1,389.5)**	(1,675.6)
淨虧損率	(%)	**-27%**	-34%
每股虧損*(附註1)*	（港元）	**(1.573)**	(1.897)
本公司擁有人應佔權益	（百萬港元）	**13,361.5**	14,386.4
借貸淨額	（百萬港元）	**19,899.3**	21,934.6
每股資產淨值*(附註2)*	（港元）	**15.126**	16.286
於七月三十一日之股價	（港元）	**0.560**	0.560
市盈率	（倍）	**不適用**	不適用
於七月三十一日之市值	（百萬港元）	**494.7**	494.7
股東權益回報率	(%)	**-10%**	-12%
每股股息	（港元）	**無**	無
股息回報率	(%)	**不適用**	不適用
負債比率－淨負債權益比	(%)	**149%**	152%
流動比率	（倍）	**1.3**	0.7
資產淨值之折讓	(%)	**96%**	97%

附註：

1. 按本公司擁有人應佔虧損及本年度內已發行普通股之加權平均數計算。

2. 按各財政年度末已發行普通股數目計算。

財務概要

	截至七月三十一日止年度 二零二六年 （百萬港元）	二零二五年 （百萬港元）	變動 (%)
營業額	**5,165.6**	4,995.8	3.4
自以下項目產生：			
－物業發展及銷售	**787.7**	885.0	(11.0)
－物業投資	**1,257.4**	1,300.6	(3.3)
－酒店業務	**1,220.3**	1,243.8	(1.9)
行政開支	**725.2**	797.2	(9.0)
融資成本（費用化及資本化）	**1,337.8**	1,488.7	(10.1)
本集團經調整EBITDA（非香港財務報告準則計量）	**869.1**	925.0	(6.0)
本公司擁有人應佔淨虧損	**1,389.5**	1,675.6	(17.1)

業績摘要

- 於回顧年度內，本集團錄得營業額5,165,600,000港元（二零二五年：4,995,800,000港元）。該增加主要歸因於豐德麗集團來自電影及電視節目、媒體及娛樂以及戲院營運之收入增長。

- 儘管麗豐集團成功出售橫琴創新方第二期的第一幢（「**T1**」）及第三幢（「**T3**」）兩幢住房大樓，其中一幢大樓(T1)的收入已於回顧年度內確認。這部分被回顧年度內Bal Residence及尚柏僅餘少量單位可供銷售而導致香港物業銷售減少所抵銷。

- 香港及中國內地商業房地產市場仍充滿挑戰，主要受消費開支及企業開支疲弱影響，市場估值面臨下行壓力，續租租金亦呈現負增長。於回顧年度內，本集團的商業物業及酒店收入減少，而於香港及中國內地仍維持相對穩定的出租率。

- 本集團之經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（「**經調整EBITDA**」）約為869,100,000港元，而上個財政年度經調整EBITDA為約925,000,000港元，主要由於麗豐集團於回顧年度內出售橫琴創新方第二期的一幢住房大樓(T1)而產生虧損。

- 本公司擁有人應佔淨虧損為約1,389,500,000港元，而上個財政年度則為淨虧損約1,675,600,000港元，主要由於(i)本集團收入增加；(ii)撥回上年度香港發展中物業之撇減；及(iii)合營公司物業之公平值虧損及經營虧損減少。然而，淨虧損減少部分被回顧年度內麗豐集團出售橫琴創新方第二期的一幢住房大樓(T1)及撇減橫琴創新方第二期的物業（主要為T3）而產生虧損，以及本集團之投資物業公平值虧損及其他經營開支增加所抵銷。

- 扣除投資物業公平值變動以及其他非現金及非經常性項目之影響，本公司擁有人應佔經調整淨虧損為約367,300,000港元，而上個財政年度則為淨虧損約448,500,000港元。

資本資源、資產出售及流動資金管理

	於二零二六年七月三十一日（百萬港元）
流動資產淨值	**3,070.5**
財務資源總額包括：	**6,408.2**
－現金及現金等值項目	**2,848.7**
－已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	**1,256.2**
－未動用銀行融資	**2,303.3**

- 本集團絕大部分銀行融資以本集團投資物業及發展項目之資產作抵押。於回顧年度內，本集團繼續受惠於銀行的大力支持與信賴，成功為其銀行融資進行再融資。

- 於回顧年度內，本集團成功再融資以百欣大廈及鱷魚恤中心地下至9樓作擔保之銀團貸款924,000,000港元，為期五年。

- 於回顧年度內，麗新發展集團成功為長沙灣廣場銀團貸款3,457,000,000港元進行再融資，為期五年。此外，麗新發展集團成功為銅鑼灣廣場二期雙邊貸款1,474,500,000港元進行再融資，為期三年。於報告期末後，於二零二六年九月，麗新發展集團成功為麗新商業中心雙邊貸款585,000,000港元進行再融資，為期三年。

- 於回顧年度內，麗豐集團成功就若干銀行融資進行再融資。於二零二六年七月三十一日，該等已再融資之銀行融資之未償還結餘為3,586,400,000港元。

- 本集團繼續積極推進資產出售，並取得令人鼓舞的進展。於回顧年度內，麗新發展集團加快住宅發展項目的銷售步伐，而麗豐集團在訂約出售橫琴創新方第二期兩幢住房大樓(T1及T3)方面取得重大突破。麗新發展集團已準備就緒，將於下個財政年度在香港推出新的住宅銷售項目，同時麗豐集團將繼續尋求在橫琴以整棟形式出售更多住房大樓。

- 於二零二六年六月三十日，麗新發展集團完成出售其於Surearn Profits Limited的權益，其持有位於香港干諾道中3號的若干物業，預計所得款項淨額為2,400,000,000港元。

- 除出售物業外，麗新發展集團亦積極出售非核心資產，以變現資金並強化資產負債表。於二零二六年三月六日，麗新發展集團完成出售其於New Vision Fund, L.P.的權益，錄得所得款項淨額113,900,000港元。此外，於二零二六年七月十四日，本集團完成出售其於Camper & Nicholsons International S.A.之權益，錄得部分所得款項淨額276,300,000港元。

- 本集團於其截至二零二五年一月三十一日止六個月的中期業績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。自此，預期完成出售事項後之所得款項總額約為7,600,000,000港元(包括麗豐集團之約1,150,000,000港元)。本集團一直並仍在就出售其他資產與潛在買家進行討論，以進一步改善其流動資金狀況。

- 於二零二六年七月二十八日，麗新發展成功完成對其493,000,000美元於二零二六年到期息率為5.00%之有擔保票據之全面負債管理措施，包括交換要約及同意徵求，就每1,000美元本金額向持有人提供300美元現金加700美元新發行之8.00%三年期票據，並同意將到期日延長三年至二零二九年。該措施獲得逾96%持有人之鼎力支持，提呈約476,970,000美元本金額，致使發行約333,880,000美元新票據及支付現金約143,090,000美元，最終令麗新發展集團總債務減少約1,100,000,000港元，並大幅紓緩其短期流動資金壓力。

- 由於本集團成功進行再融資及資產出售，本集團於二零二六年七月三十一日恢復其流動資產淨值狀況，彰顯本集團在資產變現及去槓桿化方面之卓越執行能力。隨著流動資金壓力大幅紓緩及財務基礎更加穩健，本集團已準備就緒，將推進其有序去槓桿化策略，同時專注核心業務發展。

- 本集團貸款總額由二零二五年七月三十一日之約26,400,000,000港元，減少至二零二六年七月三十一日之約24,000,000,000港元。

- 截至二零二六年七月三十一日止年度之核數師報告並無保留意見。

主席報告書



主席
林建岳博士

本人謹此提呈麗新製衣國際有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至二零二六年七月三十一日止年度之經審核綜合業績。

末期業績概覽

截至二零二六年七月三十一日止年度,本集團錄得營業額5,165,600,000港元(二零二五年:4,995,800,000港元)。該增加主要歸因於豐德麗集團來自電影及電視節目、媒體及娛樂以及戲院營運收益增加。鑒於營運環境嚴峻,收入增長受租金收入減少及酒店業務收入輕微下降所影響。此外,麗豐集團成功出售橫琴創新方第二期的兩幢住房大樓(T1及T3),其中一幢大樓(T1)的收入已於回顧年度內確認。由於與上個財政年度相比,這部分被回顧年度內Bal Residence及尚柏僅餘少量單位可供銷售而導致香港物業銷售減少所抵銷。

毛利由上個財政年度的1,065,900,000港元增加約53.5%至1,636,300,000港元,主要由於回顧年度內收入增加及撥回香港發展中物業過往年度撇減,惟部分被麗豐集團出售橫琴創新方第二期的一幢住房大樓(T1)及撇減橫琴創新方第二期發展中物業(T3)及落成待售物業而產生的虧損所抵銷。

末期業績概覽(續)

本集團營業額之分析如下：

	截至七月三十一日止年度			
	二零二六年（百萬港元）	二零二五年（百萬港元）	差額（百萬港元）	百分比變動
物業投資	**1,257.4**	1,300.6	-43.2	-3.3
物業發展及銷售	**787.7**	885.0	-97.3	-11.0
酒店業務	**1,220.3**	1,243.8	-23.5	-1.9
餐廳及餐飲產品銷售業務	**521.2**	479.1	+42.1	+8.8
戲院營運	**470.5**	445.1	+25.4	+5.7
媒體及娛樂	**342.2**	287.9	+54.3	+18.9
電影及電視節目	**225.4**	46.6	+178.8	+383.7
主題公園營運	**3.7**	7.4	-3.7	-50.0
其他	**337.2**	300.3	+36.9	+12.3
總計	**5,165.6**	4,995.8	+169.8	+3.4

截至二零二六年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損淨額約為1,389,500,000港元(二零二五年：1,675,600,000港元)。虧損減少主要由於在回顧年度內上述毛利增加以及合營公司物業公平值虧損及經營虧損減少，部分被本集團投資物業公平值虧損及其他經營開支增加所抵銷。

每股虧損淨額為1.573港元(二零二五年：1.897港元)。

非香港財務報告準則財務計量

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

末期業績概覽(續)

非香港財務報告準則財務計量(續)

(i) 本集團經調整EBITDA之對賬(非香港財務報告準則計量):

(百萬港元)	截至七月三十一日止年度 二零二六年	二零二五年
本集團經營虧損(香港財務報告準則會計準則計量)	**(1,526.0)**	(896.2)
調整:		
應佔合營公司之虧損	**(52.0)**	(1,130.1)
應佔聯營公司之收益	**1.0**	5.0
本集團持有之投資物業公平值虧損*(附註1)*	**1,370.1**	508.6
聯營公司及合營公司持有之投資物業公平值虧損*(附註1)*	**156.7**	753.4
物業、廠房及設備折舊*(附註2)*	**291.1**	306.5
使用權資產折舊*(附註2)*	**252.9**	281.0
電影版權、電影及電視節目產品之攤銷*(附註3)*	**2.5**	8.5
出售附屬公司之收益淨額*(附註4)*	**(56.9)**	(111.1)
出售按公平值計入損益之財務資產之虧損*(附註4)*	**86.5**	—
修訂有擔保票據之虧損*(附註5)*	**209.9**	—
本集團持有之物業減值*(附註6)*	**110.6**	754.2
合營公司持有之物業減值*(附註6)*	**75.6**	410.0
餐廳及餐飲產品銷售、戲院以及電影及電視節目業務(減值撥回)／減值*(附註6)*	**(52.9)**	35.2
本集團經調整EBITDA(非香港財務報告準則計量)	**869.1**	925.0

末期業績概覽(續)

非香港財務報告準則財務計量(續)

(i) 本集團經調整EBITDA之對賬(非香港財務報告準則計量):(續)

附註:

1. *鑒於本集團、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。*
2. *該等調整來自本集團之物業、廠房及設備以及使用權資產折舊,屬非現金性質。*
3. *該調整來自電影版權、電影及電視節目產品之攤銷,屬非現金性質。*
4. *該等調整來自出售附屬公司之收益淨額以及出售按公平值計入損益之財務資產之虧損,屬非經常性質。*
5. *該調整來自修訂有擔保票據之虧損,屬非現金及非經常性質。*
6. *該等調整來自本集團及合營公司持有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╱(減值撥回),屬非現金及非經常性質。*

於回顧年度,扣除物業重估以及其他非現金及非經常性項目之淨影響,本集團之經調整EBITDA約為869,100,000港元(二零二五年:925,000,000港元)。

末期業績概覽(續)

非香港財務報告準則財務計量(續)

(ii) 本公司擁有人應佔經調整淨虧損之對賬(非香港財務報告準則計量):

(百萬港元)	截至七月三十一日止年度 二零二六年	二零二五年
本公司擁有人應佔淨虧損(香港財務報告準則會計準則計量)	**(1,389.5)**	(1,675.6)
調整:		
本集團持有之投資物業公平值虧損*(附註1)*	**1,370.1**	508.6
聯營公司及合營公司持有之投資物業公平值虧損*(附註1)*	**156.7**	753.4
本集團持有之投資物業公平值變動之遞延税項*(附註1)*	**(1.3)**	(9.5)
非控股權益分佔之本集團持有之投資物業公平值變動減遞延税項*(附註1)*	**(652.7)**	(539.4)
出售附屬公司之收益淨額*(附註2)*	**(56.9)**	(111.1)
出售按公平值計入損益之財務資產之虧損*(附註2)*	**86.5**	—
修訂有擔保票據之虧損*(附註3)*	**209.9**	—
本集團持有之物業減值*(附註4)*	**110.6**	754.2
合營公司持有之物業減值*(附註4)*	**75.6**	410.0
餐廳及餐飲產品銷售、戲院以及電影及電視節目業務(減值撥回)/減值*(附註4)*	**(52.9)**	35.2
減值之遞延税項*(附註4)*	**(36.0)**	(106.7)
已撇銷遞延税項資產*(附註4)*	**—**	10.4
非控股權益分佔之上述非經常性調整*(附註4)*	**(187.4)**	(478.0)
本公司擁有人應佔經調整淨虧損,不包括投資物業公平值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)	**(367.3)**	(448.5)

末期業績概覽(續)

非香港財務報告準則財務計量(續)

(ii) 本公司擁有人應佔經調整淨虧損之對賬(非香港財務報告準則計量):(續)

附註:

1. *鑒於本集團、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、相關遞延稅項以及對非控股權益分佔部分之影響有關,屬非現金性質。*
2. *該等調整來自出售附屬公司之收益淨額及出售按公平值計入損益之財務資產之虧損,屬非經常性質。*
3. *該調整來自修訂有擔保票據之虧損,屬非現金及非經常性質。*
4. *該等調整來自本集團及合營公司持有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╱(減值撥回)以及相關遞延稅項,已撇銷遞延稅項資產,以及對非控股權益分佔部分之影響,屬非經常性質。*

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367,300,000港元(二零二五年:448,500,000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0.416港元(二零二五年:0.508港元)。

於二零二六年七月三十一日,本公司擁有人應佔權益為13,361,500,000港元,相較於二零二五年七月三十一日為14,386,400,000港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零二五年七月三十一日之每股16.286港元跌至二零二六年七月三十一日之每股15.126港元。

末期股息

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

年內並無宣派中期股息(二零二五年:無)。

主席報告書

業務回顧及展望

全球經濟與地緣政治格局

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

香港透過兩個渠道感受到上述形勢。作為能源及食品淨進口地區，香港承受較高之到岸成本，惟整體通脹仍受控，政府維持二零二六年整體消費物價通脹預測於2.6%。其次，期內地緣政治碎片化及資本於金融中心之間重新配置，對香港形成利好。首次公開發售項目儲備強勁，加上來自中國內地之財富流入，帶動市場對專業服務及核心商業區優質辦公樓空間的需求。惟利好的受惠範圍較為狹窄。如下文所述，該利好並未延伸至本集團香港投資物業所在之非核心分區市場，亦未惠及下文所述之零售、餐飲及休閒市場。

貨幣政策於回顧年度內朝著有利於本集團的方向發展，惟於該年度結束後不久便出現逆轉。聯邦儲備局於二零二五年九月至十二月期間三次下調政策利率，將目標區間調整為3.50%至3.75%並維持該水平至二零二六年七月底。由於港元與美元掛鈎，本次寬鬆政策減輕了本集團於本年度內之融資成本壓力。本集團之借貸主要為浮息，於二零二六年七月三十一日約85%按浮息基準計息。部分浮息債務以人民幣計值，並參考持續放寬之中國內地基準利率定價；餘下則以港元計值，並參考香港銀行同業拆息(「**香港銀行同業拆息**」)定價。本次寬鬆政策亦降低香港按揭成本，而香港大部分新造按揭乃參考香港銀行同業拆息而非銀行最優惠貸款利率定價，為下文所述之住宅市場帶來支持。然而，於報告期後，聯邦儲備局於二零二六年九月十六日將目標區間上調25個基點至3.75%至4.00%，此為自二零二三年以來首次上調。最新預測顯示二零二六年年底前將進一步上調，並預期政策利率於二零二七年仍將會保持高企。香港金融管理局翌日根據聯繫匯率制度要求將基準利率上調25個基點至4.25%。主要銀行維持最優惠貸款利率不變，一個月香港銀行同業拆息維持於約2.9%，遠低於基準利率，故對借貸成本之影響至今有限。惟此緩衝有限。倘美國利率進一步上升，香港銀行同業拆息預期將跟隨上調，本集團以港元計值之融資成本部分，連同支持香港住宅需求之可負擔能力，將於截至二零二七年七月三十一日止財政年度受壓。

業務回顧及展望(續)

香港物業市場

於回顧年度內，香港經濟持續穩健增長，惟增長動力於期末有所放緩。二零二六年第一季度實質本地生產總值按年增長5.9%，第二季度則增長4.3%，令上半年增幅達到5.1%，創下近五年來最強勁的半年度表現。因應實際市況，政府於二零二六年八月十四日將全年增長預測由先前的2.5%至3.5%上調至3.5%至4.5%。經濟增長乃受對外貿易(主要反映經香港轉運之貨物，而非本地生產之貨物)及穩健之本地需求帶動。第二季度私人消費開支增長2.8%，而居民的境外消費開支則有所下降，顯示經歷過去數年北上旅遊導致本地消費外流後，部分家庭開支開始重新回流本地經濟。旅遊業亦持續復甦，二零二六年上半年訪港旅客達2,671萬人次，按年增長13%。期末後旅客人數持續上升，二零二六年首八個月增長11%至3,667萬人次，惟同期短途旅客人數則有所下降。

香港的寫字樓租賃市場仍然明顯兩極化，惟整體市場於回顧年度內回暖。整體甲級寫字樓空置率於二零二六年六月底降至13.1%及至七月底降至12.8%，為31個月以來最低，而整體甲級寫字樓租金於二零二六年上半年上升3.2%，為自二零一九年中調整以來首次錄得顯著半年升幅。然而，復甦高度集中。租賃需求仍集中於中環核心地段，該區空置率於六月底降至8.8%，為43個月以來最低及至七月底降至8.0%，上半年租金上升7.3%，為15年來最強勁之半年增長。復甦主要由首次公開發售項目之強勁儲備及來自中國內地之財富流入帶動，令發行人、保薦人、律師事務所、私人銀行、家族辦公室及資產管理公司產生需求。核心區以外分區市場繼續落後。九龍東空置率於七月底達19.8%，灣仔及銅鑼灣為9.8%，邊緣地區租金在已處低位下繼續受壓，核心區以外之業主繼續以租金及優惠競爭。本集團之香港投資物業，即長沙灣廣場、麗新商業中心及銅鑼灣廣場二期，均位於核心商業區以外，故中環復甦預期不會對其帶來重大裨益，本集團香港租賃表現應參考非核心分區市場而非整體市場解讀。在此市場環境下，本集團一直積極爭取現有租戶續租，並優化租戶組合，以維持物業的高出租率。於回顧年度內，在審慎的市場環境下，本集團於香港的寫字樓及零售租賃業務的平均出租率均成功維持在90%或以上。

業務回顧及展望(續)

香港物業市場(續)

香港面向消費者的行業仍然較寫字樓市場更為艱難，鑒於本集團香港投資物業中有相當大之零售部分，對本集團構成最直接影響的為該等行業，而非寫字樓市場復甦。零售租金跌幅於期內放緩，惟營運商仍面對嚴峻經營環境，食肆收益仍低於疫情前水平，消費模式轉向較輕型及休閒業態。旅客消費亦繼續由購物轉向文化及體驗。酒店方面，旅客人次復甦集中於傳統旅遊區，該等區域外酒店需求繼續較依賴本地休閒及團體業務，而非入境旅客，市場房租仍低於二零一九年之前的水平。上文所述家庭消費回流可望帶來一定支持，惟預期兩個行業均不會迅速復甦。

香港住宅物業市場錄得顯著復甦。中原城市領先指數於二零二六年八月處於161至162點之間，創近三年新高。二零二六年上半年成交量急升，私人住宅買賣逾40,800宗，為自二零二一年以來最高之半年總數。單是二手市場，二零二六年上半年錄得26,813宗成交，涉資212,240,000,000港元，交易宗數及金額均創五年新高。復甦由人才輸入計劃帶來之持續需求所支撐。自二零二二年以來，各類人才計劃已批出逾270,000宗獲批個案，不少持有人由租轉買。「供平過租」現象進一步推動這一轉變。該現象直接源於上文所述之低銀行同業拆息，因香港大部分新造按揭乃參考香港銀行同業拆息定價。中國內地買家之需求亦為另一重要推動因素：據報該等買家於二零二六年上半年之登記宗數創紀錄。然而，不利因素仍然存在。市場主要風險為上文所述之利率走勢、開發商以市場主導價格推出新供應之步伐，以及中國內地收緊資本外流管制(將影響已成為重要需求來源之買家群)。人才流入支持之基本需求依然穩固，惟不應假設二零二六年上半年錄得之升幅會持續。本集團於回顧年度內參與香港住宅市場僅限於單一項目之少數權益。

業務回顧及展望(續)

香港物業市場(續)

麗新發展有限公司(「**麗新發展**」)及其附屬公司(統稱「**麗新發展集團**」)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,該兩個項目均已售罄。此外,麗新發展集團的合營公司項目(即位於The Southside的「澈晨」)已於二零二五年六月啟動預售,市場反應熱烈。至最新數據,該項目合共825個單位中約791個單位已預售出約13,900,000,000港元。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。所有住宅單位已全部售出。已售出住宅單位之所得款項總額為830,200,000港元,其中243,000,000港元於回顧年度內於收入確認。

尚柏之總銷售面積約為36,720平方呎,提供112個住宅單位。全部住宅單位已售罄,絕大部分於上一回顧年度於收入確認。所得款項總額為346,800,000港元,其中24,100,000港元於回顧年度內於收入確認。

位於澈晨住宅項目的建築工程已於二零二六年六月竣工,而裝修工程預期將於二零二六年十二月竣工。該項目總建築面積(「**建築面積**」)約636,200平方呎,預期將可建兩幢住宅大樓,提供825個住宅單位。

九龍塘博峯的建築工程已於二零二六年七月底竣工,而裝修工程預期將於二零二七年第一季度竣工。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)。

業務回顧及展望(續)

香港物業市場(續)

港島半山旭齡道1號項目地基工作已竣工，建築工程預期將於二零二八年第一季度竣工。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。

何文田窩打老道116號項目的項目設計工作正在進行中，預期將於二零三零年第一季度竣工。麗新發展集團擬將該地皮重建為總建築面積約46,600平方呎的住宅項目，提供約72個住宅單位。

中國內地房地產市場

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

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

業務回顧及展望(續)

中國內地房地產市場(續)

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

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

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

儘管本集團的中國物業旗艦麗豐集團對營運所在城市的長期業務前景仍抱持信心，尤其是充滿活力的大灣區(「**大灣區**」)，但經濟復甦進程延宕，為可預見未來帶來挑戰。

麗豐集團的租賃組合涵蓋上海、廣州、中山及橫琴，總面積約5,900,000平方呎。於整個回顧年度內，中國內地辦公樓租賃市場持續面對嚴峻的不利環境。大中華地區主要城市空置率仍然高企，甲級辦公樓租金持續受壓，市場出現大量新供應，互相爭奪租戶情況加劇。其中，上海、廣州高空置率問題尤其嚴重，租金僅出現短暫的復甦跡象；預期下行週期將會持續。租戶逐漸傾向優先考慮優質且地段優越的資產，致使核心城區優質辦公樓空間需求持續，但樓齡較高、位於邊陲地段的辦公樓庫存卻乏人問津。

業務回顧及展望(續)

中國內地房地產市場(續)

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

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

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

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

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

業務回顧及展望(續)

中國內地房地產市場(續)

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

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

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

於本年報日期,創新方第一期之商業區約有89%已經出租,而主要租戶包括喜茶、瑞幸咖啡、麥當勞、口袋屋蹦床公園、錕鵬卡丁運動中心、錕鵬數字運動館、十萬雪極滑雪中心、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,自二零二四年底以來,創新方第一期之另外四個零售單位已售予獨立第三方。

橫琴創新方項目第二期(「**創新方第二期**」)取得重大進展。麗豐集團已於二零二五年十一月底完成出售創新方第二期的兩幢高端人才公寓樓(T1及T3)的協議簽署,總額為人民幣625,700,000元,總建築面積約49,655平方米,提供約780套公寓單位,可為在創新方第一期及創新方第二期辦公樓及橫琴工作的各類人才提供就近租房選擇。

業務回顧及展望(續)

中國內地房地產市場(續)

創新方第二期的第二幢大樓指定作辦公用途，預計將於二零二六年十一月投入使用，並將吸引更多跨境電商及高新科技等優質租戶進駐。另外，麗豐集團已獲當地政府批准，可將創新方第二期的第四至十一幢大樓發展作為保障性租賃用途，這也是首個獲得「橫琴粵澳深度合作區保障性租賃住房項目認定書」的項目。有關措施旨在滿足橫琴商業生態圈日益增長之保障性租賃住房需求，並為該區域提供重要的配套設施。

中山棕櫚彩虹花園餘下住宅單位、零售商舖及停車位，以及橫琴創新方第一期之文化工作室與文化工作坊單位的銷售工作正逐步推進。除前述創新方第二期兩幢住房大樓(T1及T3)以約700,000,000港元(人民幣625,700,000元)售出外，麗豐集團正與潛在買家就出售某些資產進行洽談。此洽談將有助達成前述之出售目標，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

雖然香港整體經濟有所改善，但戲院放映業仍受消費意欲低迷及賣座鉅片匱乏所阻礙。戲院營運商繼續承受租金高企、勞工成本及收益分成條款帶來的壓力，同時串流平台及數碼娛樂亦不斷淡化觀眾到戲院觀影之習慣。於二零二六年七月三十一日，豐德麗控股有限公司(「**豐德麗**」)及其附屬公司(統稱「**豐德麗集團**」)於香港及中國內地共經營15家戲院，共設89個影院，提供12,965個座位。

儘管如此，本地製作仍不乏亮點。自二零二五年十二月至二零二六年農曆新年期間，港產電影如《*尋秦記*》及《*夜王*》票房報捷。儘管上述表現帶來一定增長動力，但香港整體電影市場於二零二六年仍然疲弱，主要倚仗優質電影的上映。政府正在重新調整給予支持的方式：政府將會檢視電影發展基金，轉為支持商業與市場價值更高的項目，不再僅提供電影製作的就業職位。電影業的持續進步需要更為穩定且具商業價值的電影項目、降低製作成本並吸引觀眾重拾到戲院觀影的習慣。

業務回顧及展望(續)

戲院營運／媒體及娛樂／電影製作及發行(續)

於回顧年度內，雖然經營環境充滿挑戰，但豐德麗集團戲院營運收益仍錄得溫和增長。豐德麗集團將持續密切監察市況，並提高整體經營效率，以及積極實行成本優化措施，以審慎態度評估戲院未來營運之機遇。

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

豐德麗集團投資於主打中國題材、目標吸引華語觀眾之原創優質電影製作。年內，豐德麗集團上映*《魔方小姐》*、*《一個男人和一個女人》*及*《志願軍：浴血和平》*。備受期待的*《九龍城寨之圍城》*續集*《九龍城寨之終章》*仍是豐德麗集團電影製作之重點項目。該電影目前處於後期製作階段，預期將於二零二七年上映。豐德麗集團預計該電影將會進一步加強其電影組合，並為原創華語電影製作的持續發展作出貢獻。

年內，在阿里巴巴旗下之優酷串流上線並於無綫集團同步播出之劇集系列*《重案解密》*收視理想。承接該劇的佳績，豐德麗集團將繼續製作優質劇集系列，以滿足中國內地及東南亞地區電視台和在線視頻平台對優質內容的需求。

近期舉行之「*黎明Leon Lai ROBBABA紅館演唱會2026*」、「*You & Mi鄭秀文吉隆坡演唱會2026*」及「*Grasshopper Three In Love Concert草蜢演唱會2026*」門票熱賣且大眾好評如潮。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。即將舉行之活動包括鄭秀文的二零二七年演唱會及草蜢的澳門演唱會，此外還有更多活動正在籌備中。

豐德麗集團授予騰訊音樂娛樂(深圳)有限公司及華納唱片有關音樂內容之版權一直為豐德麗集團提供穩定收入。此外，豐德麗集團將以紀念版專輯的形式重新發行其音樂庫中的一些經典歌單。

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機遇，豐德麗集團亦將繼續尋求合作與投資機遇，以讓業務組合豐富多姿、拓闊收入來源及為其股東實現最大價值。

業務回顧及展望(續)

其他業務最新資料

於二零二六年六月三十日，麗新發展集團完成出售其於Surearn Profits Limited的權益，其持有位於香港干諾道中3號的若干物業，預計所得款項淨額為2,400,000,000港元。

除出售物業外，麗新發展集團亦積極出售非核心資產，以變現資金並強化資產負債表。於二零二六年三月六日，麗新發展集團完成出售其於New Vision Fund, L.P.的權益，錄得所得款項淨額113,900,000港元。此外，於二零二六年七月十四日，麗新發展集團完成出售其於Camper & Nicholsons International S.A.之權益，錄得部分所得款項淨額276,300,000港元。

本集團於其截至二零二五年一月三十一日止六個月的中期業績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。自此，預期完成出售事項後之所得款項總額約為7,600,000,000港元(包括麗豐集團之約1,150,000,000港元)。本集團一直並仍在就出售其他資產與潛在買家進行討論，以進一步改善其流動資金狀況。

於二零二六年七月二十八日，麗新發展成功完成對其493,000,000美元於二零二六年到期息率為5.00%之有擔保票據之全面負債管理措施，包括交換要約及同意徵求，就每1,000美元本金額向持有人提供300美元現金加700美元新發行之8.00%三年期票據，並同意將到期日延長三年至二零二九年。該措施獲得逾96%持有人之鼎力支持，提呈約476,970,000美元本金額，致使發行約333,880,000美元新票據及支付現金約143,090,000美元，最終令麗新發展集團總債務減少約1,100,000,000港元，並大幅紓緩其短期流動資金壓力。

由於本集團成功進行再融資及資產出售，本集團於二零二六年七月三十一日恢復其流動資產淨值狀況，彰顯本集團在資產變現及去槓桿化方面之卓越執行能力。隨著流動資金壓力大幅紓緩及財務基礎更加穩健，本集團已準備就緒，將推進其有序去槓桿化策略，同時專注核心業務發展。

致謝

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

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

主席
林建岳
香港
二零二六年十月二十三日

管理層討論及分析

物業組合組成

於二零二六年七月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約為4,400,000平方呎。本集團於中國內地之所有主要物業均透過麗豐集團持有，惟創新方第一期分別由麗豐集團及麗新發展集團擁有80%及20%權益除外，而於香港及海外之所有主要物業均由本集團(不包括豐德麗集團及麗豐集團)持有。

於二零二六年七月三十一日，本集團主要物業之概約應佔建築面積(千平方呎)及停車位數目如下：

	商業／零售	辦公室	酒店／酒店式服務公寓	住宅	工業	總計(不包括停車位及配套設施)	停車位數目
麗豐集團主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準[1])							
已落成租賃物業[2]	818	676	—	—	—	1,494	915
已落成酒店物業及酒店式服務公寓[2]	—	—	303	—	—	303	—
發展中物業[3]	194	82	484	—	—	760	327
已落成待售物業	21	129	39	4	—	193	1,011
小計	**1,033**	**887**	**826**	**4**	**—**	**2,750**	**2,253**
麗新發展集團(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[1])							
已落成租賃物業[2]	382	485	—	—	1	868	742
已落成酒店物業及酒店式服務公寓[2]	—	—	326	—	—	326	9
發展中物業[3]	—	—	—	149	—	149	76
已落成待售物業	13	58	18	3	—	92	25
小計	**395**	**543**	**344**	**152**	**1**	**1,435**	**852**
本集團(不包括麗新發展集團)主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準)							
已落成租賃物業[2]	91	—	—	—	160	251	37
小計	**91**	**—**	**—**	**—**	**160**	**251**	**37**
本集團應佔總建築面積	**1,519**	**1,430**	**1,170**	**156**	**161**	**4,436**	**3,142**

附註：

1. *於二零二六年七月三十一日，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。*
2. *已落成及產生租金之物業。*
3. *所有在建中之物業。*

物業投資

租金收入

於回顧年度內，本集團的租賃業務錄得營業額1,257,400,000港元(二零二五年：1,300,600,000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526,100,000港元、8,500,000港元及722,800,000港元。

本集團主要投資物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度			年末出租率	
	二零二六年	二零二五年		**二零二六年**	二零二五年
	百萬港元	百萬港元	百分比變動	**%**	%
香港					
長沙灣廣場	**248.1**	259.6	-4.4	**91.3**	90.3
銅鑼灣廣場二期	**120.6**	125.2	-3.7	**91.5**	89.5
麗新商業中心	**47.6**	48.6	-2.1	**96.0**	93.0
鱷魚恤中心(商場部份)*	**82.6**	80.1	+3.1	**100.0**	100.0
百欣大廈*	**13.9**	14.6	-4.8	**89.1**	88.5
其他	**13.3**	12.4	+7.3	**不適用**	不適用
小計：	**526.1**	540.5	-2.7		
英國倫敦					
Leadenhall Street 107號	**8.5**	12.3	-30.9	**0.0**	54.7
Leadenhall Street 100號	**—**	26.9	-100.0	**0.0**	0.0
Leadenhall Street 106號	**—**	—	0.0	**0.0**	0.0
小計：	**8.5**	39.2	-78.3		
中國內地					
上海					
上海香港廣場	**232.4**	250.6	-7.3	**零售：96.2** **辦公室：88.3**	零售：94.8 辦公室：85.1
上海五月花生活廣場	**35.3**	38.1	-7.3	**零售：92.4**	零售：98.2
上海凱欣豪園	**12.7**	11.1	+14.4	**100.0**	100.0
上海麗豐天際中心	**81.0**	59.9	+35.2	**零售：100.0** **辦公室：69.0**	零售：94.3 辦公室：61.8
廣州					
廣州五月花商業廣場	**90.6**	92.7	-2.3	**零售：97.0** **辦公室：100.0**	零售：98.7 辦公室：100.0
廣州富邦廣場	**22.0**	21.4	+2.8	**99.0**	99.0
廣州麗豐中心	**103.7**	118.5	-12.5	**零售：100.0** **辦公室：88.0**[7]	零售：100.0 辦公室：88.0[7]
廣州麗豐國際中心	**79.4**	65.7	+20.9	**零售：100.0** **辦公室：89.7**	零售：99.0 辦公室：66.0

物業投資(續)

租金收入(續)

本集團主要投資物業之租賃營業額分析如下:(續)

	截至七月三十一日止年度			年末出租率	
	二零二六年	二零二五年		**二零二六年**	二零二五年
	百萬港元	百萬港元	百分比變動	**%**	%
中山					
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	**4.0**	4.5	-11.1	**零售:80.7**[1]	零售:82.3[1]
橫琴					
橫琴創新方第一期	**18.8**	19.8	-5.1	**零售:87.9**[2]	零售:85.1[2]
其他	**42.9**	38.6	+11.1	**不適用**	不適用
小計:	**722.8**	720.9	+0.3		
總計:	**1,257.4**	1,300.6	-3.3		
合營公司項目所得租金收入					
香港					
中國建設銀行大廈[3](50%基準)	**82.7**	114.5	-27.8	**不適用**	97.7
總計:	**82.7**	114.5	-27.8		

附註:

* *該物業由本集團(不包括麗新發展集團)持有。*

1. *不包括自用面積。*
2. *包括正在進行策略性檢討之文化景點面積。*
3. *中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行股份有限公司(「**中國建設銀行**」)之合營公司項目,其中麗新發展集團與中國建設銀行各佔**50%**實際權益。截至二零二六年七月三十一日止年度,合營公司錄得租金收入約**165,400,000**港元(二零二五年:**229,000,000**港元)。於二零二六年六月三十日,麗新發展集團完成出售其於**Surearn Profits Limited**的權益,其持有中國建設銀行大廈若干物業。*

物業投資(續)

租金收入(續)

本集團按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零二六年七月三十一日止年度			截至二零二五年七月三十一日止年度		
	本集團應佔權益	營業額（百萬港元）	總建築面積（平方呎）	本集團應佔權益	營業額（百萬港元）	總建築面積（平方呎）
香港						
長沙灣廣場	**55.60%**			55.60%		
商業		**113.6**	**233,807**		119.0	233,807
辦公室		**117.0**	**409,896**		122.0	409,896
停車位		**17.5**	**不適用**		18.6	不適用
小計：		**248.1**	**643,703**		259.6	643,703
銅鑼灣廣場二期	**55.60%**			55.60%		
商業		**74.2**	**109,770**		81.2	109,770
辦公室		**40.7**	**96,268**		38.3	96,268
停車位		**5.7**	**不適用**		5.7	不適用
小計：		**120.6**	**206,038**		125.2	206,038
麗新商業中心	**55.60%**			55.60%		
商業		**18.7**	**95,063**		23.6	95,063
辦公室		**7.9**	**74,181**		4.6	74,181
停車位		**21.0**	**不適用**		20.4	不適用
小計：		**47.6**	**169,244**		48.6	169,244
鱷魚恤中心*	**100%**			100%		
商業		**82.6**	**91,201**		80.1	91,201
百欣大廈*	**100%**			100%		
工業		**13.6**	**109,010**		14.3	109,010
停車位		**0.3**	**不適用**		0.3	不適用
小計：		**13.9**	**109,010**		14.6	109,010
其他		**13.3**	**54,847**		12.4	61,169
小計：		**526.1**	**1,274,043**		540.5	1,280,365
英國倫敦						
Leadenhall Street 107號	**55.60%**			55.60%		
商業		**0.3**	**48,182**		3.8	48,182
辦公室		**8.2**	**98,424**		8.5	98,424
小計：		**8.5**	**146,606**		12.3	146,606
Leadenhall Street 100號	**55.60%**			55.60%		
辦公室		**—**	**177,700**		26.9	177,700
Leadenhall Street 106號	**55.60%**			55.60%		
商業		**—**	**3,540**		—	3,540
辦公室		**—**	**16,384**		—	16,384
小計：		**—**	**19,924**		—	19,924
小計：		**8.5**	**344,230**		39.2	344,230

物業投資(續)

租金收入(續)

本集團按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下:(續)

	截至二零二六年七月三十一日止年度			截至二零二五年七月三十一日止年度		
	本集團應佔權益	營業額(百萬港元)	總建築面積(平方呎)	本集團應佔權益	營業額(百萬港元)	總建築面積(平方呎)
中國內地						
上海						
上海香港廣場	**30.62%**			30.62%		
零售		**147.2**	**468,434**		156.3	468,434
辦公室		**79.5**	**362,096**		88.4	362,096
停車位		**5.7**	不適用		5.9	不適用
小計:		**232.4**	**830,530**		250.6	830,530
上海五月花生活廣場	**30.62%**			30.62%		
零售		**31.0**	**320,314**		33.7	320,314
停車位		**4.3**	不適用		4.4	不適用
小計:		**35.3**	**320,314**		38.1	320,314
上海凱欣豪園	**29.10%**			29.10%		
零售		**11.0**	**82,062**		9.5	82,062
停車位		**1.7**	不適用		1.6	不適用
小計:		**12.7**	**82,062**		11.1	82,062
上海麗豐天際中心	**30.62%**			30.62%		
零售		**5.7**	**92,226**		8.1	92,226
辦公室		**72.4**	**634,839**		49.4	634,839
停車位		**2.9**	不適用		2.4	不適用
小計:		**81.0**	**727,065**		59.9	727,065
廣州						
廣州五月花商業廣場	**30.62%**			30.62%		
零售		**77.6**	**357,424**		79.0	357,424
辦公室		**10.1**	**79,431**		10.5	79,431
停車位		**2.9**	不適用		3.2	不適用
小計:		**90.6**	**436,855**		92.7	436,855
廣州富邦廣場	**30.62%**			30.62%		
零售		**22.0**	**182,344**		21.4	182,344
廣州麗豐中心	**30.62%**			30.62%		
零售		**16.3**	**112,292**		17.3	112,292
辦公室		**81.7**	**625,821**		95.1	625,821
停車位		**5.7**	不適用		6.1	不適用
小計:		**103.7**	**738,113**		118.5	738,113
廣州麗豐國際中心	**30.62%**			30.62%		
零售		**14.3**	**109,320**		16.2	109,320
辦公室		**60.1**	**505,301**		45.2	505,301
停車位		**5.0**	不適用		4.3	不適用
小計:		**79.4**	**614,621**		65.7	614,621

物業投資(續)

租金收入(續)

本集團按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下:(續)

	截至二零二六年七月三十一日止年度			截至二零二五年七月三十一日止年度		
	本集團應佔權益	營業額(百萬港元)	總建築面積(平方呎)	本集團應佔權益	營業額(百萬港元)	總建築面積(平方呎)
中山						
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	**30.62%**			30.62%		
零售[1]		**4.0**	**160,647**		4.5	148,106
橫琴						
創新方第一期[#]	**35.62%**			35.62%		
商業[2]		**18.8**	**986,163[2]**		19.8	997,085[2]
其他		**42.9**	**不適用**		38.6	不適用
小計:		**722.8**	**5,078,714**		720.9	5,077,095
總計:		**1,257.4**	**6,696,987**		1,300.6	6,701,690
合營公司項目所得租金收入						
香港						
中國建設銀行大廈[3](50%基準)	**27.80%**			27.80%		
辦公室		**82.2**	**114,603[4]**		113.9	114,603[4]
停車位		**0.5**	**不適用**		0.6	不適用
小計:		**82.7**	**114,603**		114.5	114,603
總計:		**82.7**	**114,603**		114.5	114,603

附註:

* *該物業由本集團(不包括麗新發展集團)持有。*

\# *不包括辦公室單位及文化工作坊單位。截至二零二六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158,649平方呎的文化工作坊單位已大致租出。撇除自用單位、預留作出售之單位以及文化工作坊中已收取買方按金之單位約54,381平方呎之總建築面積,辦公室單位及文化工作坊單位的出租率分別約為99%及100%,且分別錄得計入「其他收入及收益」之款項合共約17,400,000港元及3,400,000港元。*

1. *不包括自用面積。*
2. *包括正在進行策略性檢討之文化景點面積,於二零二六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集團主題公園營運之營業額項下確認。*
3. *中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行之合營公司項目,其中麗新發展集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零二六年七月三十一日止年度,合營公司錄得租金收入約165,400,000港元(二零二五年:229,000,000港元)。於二零二六年六月三十日,麗新發展集團完成出售其於Surearn Profits Limited的權益,其持有中國建設銀行大廈若干物業。*
4. *麗新發展集團應佔建築面積。總建築面積為229,206平方呎。*

物業投資(續)

租金收入(續)

於回顧年度內，英鎊平均匯率較上個財政年度升值約3.0%。不計貨幣換算影響，以英鎊計值的倫敦物業之營業額於回顧年度內減少約78.9%。倫敦投資組合截至二零二六年七月三十一日止年度之租賃營業額分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	百分比 變動	二零二六年 千英鎊	二零二五年 千英鎊	百分比 變動
Leadenhall Street 107號	**8,523**	12,256	-30.5	**809**	1,198	-32.5
Leadenhall Street 100號	**—**	26,944	-100.0	**—**	2,634	-100.0
Leadenhall Street 106號	**—**	—	0.0	**—**	—	0.0
總計：	**8,523**	39,200	-78.3	**809**	3,832	-78.9

主要投資物業之回顧

香港物業(除另有指明外，擁有100%權益)

鱷魚恤中心

鱷魚恤中心於二零零九年落成，為一幢25層高商業／辦公大樓，位於觀塘港鐵站附近。本集團擁有商業部份，其總建築面積為91,201平方呎(不包括停車位)。租戶主要為本地餐廳集團。

百欣大廈

百欣大廈為一幢14層高工業大樓，總建築面積為109,010平方呎(不包括停車位)，位於長沙灣商業區中心及荔枝角港鐵站附近。



• 長沙灣廣場

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

香港物業(除另有指明外，擁有100%權益)(續)

長沙灣廣場

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

銅鑼灣廣場二期

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

麗新商業中心

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



• 銅鑼灣廣場二期



• 麗新商業中心

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

海外物業(除另有指明外，擁有100%權益)

Leadenhall項目
該項目包含三個地址：英國倫敦EC3 Leadenhall Street 100號、106號及107號。

該等資產鄰近St Mary Axe 30號(俗稱小黃瓜)、倫敦勞埃德保險社及位於Lime Street 52號之The Scalpel。該項目屬永久業權商用物業，作商業及辦公室用途。樓宇包括建築內部面積合共344,230平方呎。於本年報日期，100號、106號及107號已被清拆物業內部的核心設施且並未出租。

儘管麗新發展集團已獲批將該項目重建為一座辦公樓，麗新發展集團現正評估不同方案以優化其價值，當中可能包括完全出售或保留部分擁有權以進行日後重建。



• 倫敦Leadenhall Street 100號



• 倫敦Leadenhall Street 106號



• 倫敦Leadenhall Street 107號

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

中國內地物業(除另有指明外，麗豐集團擁有100%權益)

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

上海香港廣場

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

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

上海五月花生活廣場

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

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

上海凱欣豪園

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

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

上海麗豐天際中心

上海麗豐天際中心為上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈組成之混合用途重新發展項目，位於上海靜安區天目西路，鄰近上海火車總站。該幢30層高之辦公樓建於三層購物中心及地下停車場之上，總建築面積約為727,100平方呎(不包括443個停車位)。建築工程已於二零二二年九月竣工。該物業已於二零二三年十月獲得領先能源與環境設計(「**LEED**」)v4金級認證。於本年報日期，分別約有97%及69%商業及辦公室面積已落實租約。

管理層討論及分析

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

中國內地物業(除另有指明外，麗豐集團擁有100%權益)(續)

廣州五月花商業廣場

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

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

廣州富邦廣場

廣州富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。此乃綜合用途物業，麗豐集團已售出所有住宅及辦公室單位。

麗豐集團擁有建築面積約為182,300平方呎之商場部份。零售商場之租戶包括著名餐廳及當地零售品牌。

廣州麗豐中心

廣州麗豐中心是位於廣州越秀區東風東路廣州東風廣場第五期之38層高辦公樓。廣州東風廣場為分數期興建之項目。該幢辦公樓已於二零一六年六月落成。該物業榮獲LEED 2009金級認證，總建築面積約為738,100平方呎(不包括停車位)。

廣州麗豐國際中心

廣州麗豐國際中心(前稱廣州海珠廣場)位於廣州越秀區解放南路33號珠江沿岸。廣州麗豐國際中心包括一幢18層高辦公樓，建在四層商業設施之上，總建築面積約614,600平方呎(不包括267個停車位)。建築工程已於二零二二年十一月竣工。該物業已於二零二三年二月獲得LEED v4金級認證。於本年報日期，分別約有100%及96%之商業及辦公室面積已落實租約。

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場是於中山西區彩虹規劃區中山棕櫚彩虹花園之商用部份。中山棕櫚彩虹花園為分數期興建之項目。該項目定位為社區零售設施，其總建築面積約為181,100平方呎。

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

中國內地物業(除另有指明外，麗豐集團擁有100%權益)(續)

橫琴創新方

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

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

第一期

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

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

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

管理層討論及分析

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

中國內地物業(除另有指明外，麗豐集團擁有100%權益)(續)

橫琴創新方(續)

第一期(續)

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

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

於本年報日期，創新方第一期之商業區約有89%已經出租，而主要租戶包括喜茶、瑞幸咖啡、麥當勞、口袋屋蹦床公園、錕鵬卡丁運動中心、錕鵬數字運動館、十萬雪極滑雪中心、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，自二零二四年底以來，創新方第一期之另外四個零售單位已售予獨立第三方。

麗豐集團擁有創新方第一期80%權益。餘下20%權益由麗新發展集團擁有。



• 琴澳跨境電商產業園（創新方）

物業發展

已確認銷售

截至二零二六年七月三十一日止年度，出售物業已確認之營業額為787,700,000港元(二零二五年：885,000,000港元)。截至二零二六年七月三十一日止年度，物業銷售營業額之分析載列如下：

香港 已確認基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價[1] (港元／平方呎)	營業額 (百萬港元)
Bal Residence				
住宅單位	42	15,762	15,416	243.0
政府住宅	1	5,940	2,155	12.8
停車位	1			1.1
摩托車停車位	1			0.1
尚柏				
住宅單位	5	2,407	10,019	24.1
喜築				
停車位	2			1.6
小計				**282.7**

物業發展(續)

已確認銷售(續)

中國內地 已確認基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價[2] (港元／平方呎)	營業額[3] (百萬港元)
橫琴創新方第一期				
文化工作室	6	18,844	3,300	59.2
文化工作坊單位	20	14,624	1,776	23.8
橫琴創新方第二期				
住房大樓(T1)	418	249,280	1,314	300.5
中山棕櫚彩虹花園				
商業單位	80	83,271	890	67.1
高層住宅單位	4	5,762	1,738	9.2
別墅住宅單位	4	8,433	2,485	20.0
上海凱欣豪園				
停車位	2			1.3
廣州東風廣場				
停車位	1			0.5
廣州富邦廣場				
停車位	7			2.6
中山棕櫚彩虹花園				
停車位	221			20.8
小計				**505.0**
總計				**787.7**

物業發展(續)

已確認銷售(續)

合營公司項目之已確認銷售 香港 已確認基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價[1] (港元／平方呎)	營業額 (百萬港元)
藍塘傲(50%基準)				
住宅單位[4]	1	1,055	22,859	24.1[5]
總計				**24.1**

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2,109平方呎。*
5. *指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項42,300,000港元及租金收入5,900,000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。*

物業發展(續)

已簽約銷售

於二零二六年七月三十一日，本集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售額為560,300,000港元。若計及本集團之合營公司項目，本集團於二零二六年七月三十一日之已簽約但尚未確認之銷售總額為561,200,000港元。於二零二六年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

中國內地 已簽約基準	單位數目	概約建築面積 （平方呎）	平均售價[1] （港元／平方呎）	營業額[1] （百萬港元）
橫琴創新方第二期				
住房大樓(T3)	361	285,204	1,314	374.7
橫琴粵澳深度合作區				
哈羅禮德學校大樓[2]	不適用	149,078	1,115	166.2[3]
中山棕櫚彩虹花園				
商業單位	4	4,323	879	3.8
高層住宅單位	1	1,244	1,527	1.9
別墅住宅單位	3	6,293	1,939	12.2
中山棕櫚彩虹花園				
停車位	16			1.5
總計				**560.3**

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 （港元／平方呎）	營業額 （百萬港元）
藍塘傲(50%基準)				
停車位[4]	1			0.9
總計				**0.9**

附註：

1. *含增值稅。*
2. *將確認為營業額下之融資租賃收入。*
3. *根據就哈羅校園後續部分與橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校所訂立之合約得出之估計金額。尚未進行任何重大建設，確實之時間及金額將與橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校共同協定。*
4. *麗新發展集團應佔停車位數目。已確認停車位總數為1個。*

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧

香港物業(除另有指明外，擁有100%權益)

Bal Residence

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

Bal Residence之總銷售面積約為62,148平方呎，包括7,506平方呎之商業設施及54,642平方呎之住宅空間，提供156個住宅單位。全部住宅單位均已售罄。已售出住宅單位之所得款項總額為830,200,000港元，其中243,000,000港元於回顧年度內於收入確認。

尚柏

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

尚柏之總銷售面積約為36,720平方呎，提供112個住宅單位。全部住宅單位已售罄，絕大部分於上一回顧年度於收入確認。所得款項總額為346,800,000港元，其中24,100,000港元於回顧年度內於收入確認。



• Bal Residence



• 尚柏

管理層討論及分析

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

香港物業(除另有指明外，擁有100%權益)(續)

激晨

於二零二一年一月，麗新發展集團與新世界發展有限公司、Empire Development Hong Kong (BVI) Limited及資本策略地產有限公司合組之財團成功投得黃竹坑站第五期物業發展項目。該豪華住宅發展項目位於黃竹坑港鐵站上蓋及「THE SOUTHSIDE」(為優越的香港南區最大的購物中心)，佔地面積約95,600平方呎，總建築面積約636,200平方呎，預期將可建兩幢住宅大樓，提供約825個住宅單位，投資總額約為18,000,000,000港元。建築工程已於二零二六年六月竣工，而裝修工程預期將於二零二六年十二月竣工。至最新數據，該項目合共825個單位中已有約791個單位預售出，預售金額約為13,900,000,000港元。

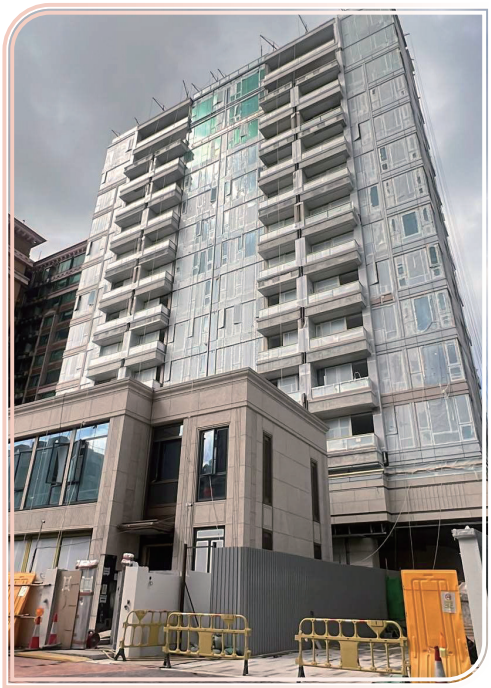
麗新發展集團擁有該項目15%權益。

博峯

於二零二一年十月，麗新發展集團成功投得香港九龍塘廣播道71號、73號及75號的地皮。該地皮面積約為23,900平方呎(曾為香港電台教育電視中心)，且獲准許的建築面積上限約為71,600平方呎。麗新發展集團計劃發展為一個高質素的豪華住宅項目，提供約46個中至大型單位(包括2幢獨立洋房)，投資總額約為2,300,000,000港元。建築工程已於二零二六年七月底竣工，而裝修工程預期將於二零二七年第一季度竣工。



• 激晨



• 博峯

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

香港物業(除另有指明外，擁有100%權益)(續)

旭龢道1號項目

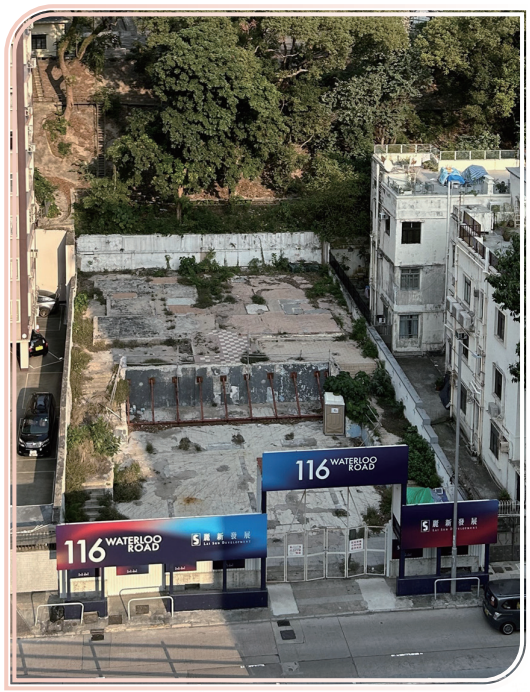
於二零二二年一月，麗新發展集團收購位於香港島半山旭龢道1號的兩幢相鄰大廈，作為重建用途。麗新發展集團擬將該地皮重建為總建築面積約55,200平方呎的豪華住宅項目，提供約27個中至大型住宅單位，投資總額約為1,900,000,000港元。地基工作已竣工，建築工程預期將於二零二八年第一季度竣工。

窩打老道116號項目

於二零二一年九月，麗新發展集團收購香港九龍何文田窩打老道116號以供重建。麗新發展集團已清理該地皮，並擬將該地皮重建為總建築面積約46,600平方呎的住宅項目，提供約72個住宅單位，投資總額約為800,000,000港元。項目設計工作正在進行中，建築工程預期將於二零三零年第一季度竣工。



• 旭龢道1號項目



• 窩打老道116號項目

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

中國內地物業(除另有指明外，麗豐集團擁有100%權益)

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

橫琴創新方

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

於二零二六年七月三十一日，創新方第一期之已落成持作待售物業(包括文化工作坊單位及辦公室單位)之面積約為684,500平方呎。

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

麗豐集團擁有創新方第一期之80%權益。餘下20%權益由麗新發展集團擁有。

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

創新方第二期取得重大進展。麗豐集團已於二零二五年十一月底完成出售創新方第二期的兩幢住房大樓(T1及T3)的協議簽署，交易總代價為人民幣625,700,000元，總建築面積約49,655平方米，提供約780套住宅單位，可為在創新方第一期及創新方第二期以至橫琴全島工作的各類人才提供租住選擇。

於回顧年度內，其中一幢大樓(T1)之銷售已按平均售價每平方呎1,314港元確認入賬，為麗豐集團營業額貢獻合共300,500,000港元。另一幢大樓(T3)之銷售收入約為374,700,000港元，按平均售價每平方呎1,314港元計算，預期將於下一財政年度確認入賬，並已於二零二六年七月三十一日列作已簽約但尚未確認之銷售。

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

中國內地物業(除另有指明外，麗豐集團擁有100%權益)(續)

橫琴創新方(續)

第二期(續)

創新方第二期的第二幢大樓指定作辦公用途，預計將於二零二六年十一月投入使用，並將吸引更多跨境電商及高新科技等優質租戶進駐。另外，麗豐集團已獲當地政府批准，可將創新方第二期的第四至十一幢大樓發展作為保障性租賃用途，這也是首個獲得「橫琴粵澳深度合作區保障性租賃住房項目認定書」的項目。有關措施旨在滿足橫琴商業生態圈日益增長之保障性租賃住房需求，並為該區域提供重要的配套設施。

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

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

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

中山棕櫚彩虹花園

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

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

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

中國內地物業(除另有指明外,麗豐集團擁有100%權益)(續)

中山棕櫚彩虹花園(續)

於二零二六年七月三十一日,商業單位、高層住宅單位及別墅住宅單位之已簽約但尚未確認之銷售分別約為3,800,000港元、1,900,000港元及12,200,000港元,平均售價則分別達到每平方呎879港元、1,527港元及1,939港元。此外,16個停車位已簽約但尚未確認之銷售約為1,500,000港元。

於二零二六年七月三十一日,該發展項目之已落成持作待售單位(包括商業單位及住宅單位)之面積約為62,700平方呎。於二零二六年七月三十一日,該發展項目之2,296個停車位尚未售出。

其他已落成待售物業之回顧(除另有指明外,麗豐集團擁有100%權益)

上海五里橋項目
上海五里橋項目為位於上海黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目。此項目提供28個應佔建築面積約為77,900平方呎之住宅單位及43個停車位,並已於二零二零年九月推出發售,且獲市場熱烈反應。於二零二六年七月三十一日,所有住宅單位及30個停車位已售出。於二零二六年七月三十一日,該發展項目之13個停車位尚未售出。

上海五月花生活廣場
上海五月花生活廣場是座落於上海靜安區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之已落成綜合用途項目,位於中山北路地鐵站附近。於二零二六年七月三十一日,該發展項目之458個停車位尚未售出。

上海凱欣豪園
上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅/商業綜合發展項目,從該項目可步行至中山公園地鐵站。於回顧年度內,兩個停車位之銷售為麗豐集團貢獻營業額1,300,000港元。於二零二六年七月三十一日,該發展項目之181個停車位尚未售出。

麗豐集團擁有此項目尚未售出停車位之95%權益。

廣州東山京士柏
該項目為高檔住宅發展項目,位於越秀區東華東路。應佔建築面積約為98,300平方呎(不包括57個停車位及配套設施)。於二零二六年七月三十一日,該發展項目之一個停車位尚未售出。

廣州富邦廣場
廣州富邦廣場座落於中山七路,徒步可前往西門口地鐵站。此乃綜合用途物業,麗豐集團已售出所有住宅及辦公室單位。於回顧年度內,七個停車位之銷售為麗豐集團營業額貢獻2,600,000港元。於二零二六年七月三十一日,該發展項目之73個停車位尚未售出。

酒店及酒店式服務公寓業務

本集團酒店及酒店式服務公寓營運分類包括麗新發展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。麗新發展集團持有聖安德魯斯費爾蒙酒店50%合營公司權益，該酒店最近已與第三方貸款人訂立一項融資安排。作為融資安排之一部分，麗新發展集團一間聯屬公司已與貸款人訂立購股權，據此，貸款人可要求該麗新發展集團聯屬公司向其出售該麗新發展集團聯屬公司於合營公司所持之股份，而該麗新發展集團聯屬公司亦可要求貸款人向其購買有關股份。於購股權獲行使之前，麗新發展集團繼續透過該聯屬公司持有合營公司之間接權益。倘該等購股權獲行使(並在相關協議條款規限下)，麗新發展集團預期將適時收取所得款項總額合共約18,000,000英鎊。麗新發展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。

截至二零二六年七月三十一日止年度，酒店及酒店式服務公寓業務為本集團營業額貢獻1,220,300,000港元(二零二五年：1,243,800,000港元)，輕微減少約1.9%。收入下降主要歸因於Caravelle酒店產生之非酒店收入減少。



• 海洋公園萬豪酒店



• 海洋公園萬豪酒店
威威潛艇主題客房



• 海洋公園萬豪酒店－兒童泳池

酒店及酒店式服務公寓業務(續)

截至二零二六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	麗新發展集團應佔權益	客房數目[1]	總建築面積（平方呎）	營業額（百萬港元）	年末出租率 (%)	平均出租率 (%)
酒店及酒店式服務公寓							
海洋公園萬豪酒店	香港	100%	471	365,974	428.1	86.2	79.4
上海雅詩閣淮海路服務公寓	上海	55.08%	307	356,260	104.6	85.5	80.6
上海寰星酒店	上海	55.08%	239	143,846	24.7	70.5	67.8
珠海橫琴凱悅酒店	橫琴	64.06%	493	610,540	146.7	69.8	72.3
Caravelle酒店	胡志明市	26.01%	335	378,225	515.9	64.6	74.2
小計：			**1,845**	**1,854,845**	**1,220.0**		
酒店管理費					0.3		
總計：					**1,220.3**		
合營公司項目							
聖安德魯斯費爾蒙酒店（50%基準）	蘇格蘭	50%	106[2]	138,241[2]	112.9	83.5	58.4

附註：

1. *以100%為基準。*
2. *麗新發展集團應佔客房數目及建築面積。總客房數目及總建築面積分別為211個及276,482平方呎。*

酒店及酒店式服務公寓業務(續)

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

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

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

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

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

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

管理層討論及分析

餐廳及餐飲產品銷售業務

截至二零二六年七月三十一日止年度，餐廳及餐飲產品銷售業務為本集團帶來營業額521,200,000港元，較上個財政年度479,100,000港元增加約8.8%。增加主要由於遊客到訪人數回升以及經歷多年北上消費令本地消費受到分流後，部分家庭開支重新回流至本地經濟。此外，麗新發展集團關閉了某些表現不佳的餐廳並實施成本控制措施，於回顧年度內錄得分部虧損有所收窄。



• Plaisance by Mauro Colagreco



• Beefbar



• SĒP



• 泉薈館



• 唐人館置地廣場



• Prohibition

餐廳及餐飲產品銷售業務(續)

截至本年報日期，餐廳業務包括麗新發展集團於20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。麗新發展集團現有餐廳各自之詳情如下：

料理	餐廳	地點	麗新發展集團應佔權益	獎項
所擁有之餐廳				
西式／國際料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong	香港	38%	米芝蓮三星(二零一二年至二零二六年)
	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	13%	米芝蓮二星(二零一七年至二零二六年)
	Beefbar	香港	63%	米芝蓮一星(二零一七年至二零二六年)
	Prohibition(附註)	香港	100%	
	Cipriani	香港	44%	
	Plaisance by Mauro Colagreco	香港	48%	米芝蓮一星(二零二五年至二零二六年)
亞洲料理	唐人館置地廣場	香港	51%	米芝蓮餐盤(二零一九年至二零二一年) 米芝蓮一星(二零二六年)
	泉薈館	香港	51%	
	中環潮廳	香港	68%	
	南海小館(附註)	香港	100%	
	KiKi麵店IFC	香港	83%	
	KiKi麵店Hysan Place	香港	83%	
	弘文館	香港	83%	
	OH! MY BREAD	香港	83%	
	MOSU Hong Kong	香港	68%	
	SÉP	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%	
所管理之餐廳				
西式料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA, Macau	澳門	不適用	米芝蓮一星(二零一六年至二零二六年)

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

管理層討論及分析

戲院營運

戲院營運由豐德麗集團管理。截至二零二六年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額470,500,000港元(二零二五年：445,100,000港元)，而分類業績溢利為133,200,000港元(二零二五年：溢利116,400,000港元)。受收入增加及豐德麗集團推行的營運成本控制措施所帶動，回顧年度內分部溢利增加。於本年報日期，豐德麗集團於香港營運14家戲院，而於中國內地則營運1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)及英皇戲院Plus+(The Southside)，該兩家戲院均由英皇影院集團管理。

戲院(由豐德麗集團管理)		影院數目	座位數目
中國內地			
蘇州Grand寰亞洲立影城		10	1,440
	小計	**10**	**1,440**
香港			
K11 Art House(包括IMAX影院)		12	1,708
Movie Town(包括MX4D影院)		7	1,702
Festival Grand Cinema		8	1,196
MCL AIRSIDE戲院		7	944
MCL The ONE戲院		6	831
MCL數碼港戲院		4	818
MCL德福戲院(包括MX4D影院)		6	789
MCL新都城戲院		6	690
MCL東薈城戲院		4	673
STAR Cinema		6	622
MCL淘大戲院		3	603
MCL長沙灣戲院		4	418
MCL粉嶺戲院		3	285
皇室戲院		3	246
	小計	**79**	**11,525**
	總計	**89**	**12,965**

媒體及娛樂

媒體及娛樂業務由豐德麗集團營運。截至二零二六年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額342,200,000港元(二零二五年：287,900,000港元)，而分類業績溢利由上一個財政年度之42,500,000港元增加至60,400,000港元。

娛樂項目管理

於回顧年度內，豐德麗集團舉辦及投資49場(二零二五年：45場)表演，由本地及亞洲知名藝人(包括黎明、鄭秀文、草蜢、鄭伊健、馮允謙、鄧麗欣、雲浩影、陳健安、Big Four、五月天、蔡琴及盧廣仲)演出。

音樂製作、發行及出版

於回顧年度內，豐德麗集團發行25張(二零二五年：19張)專輯，包括梅艷芳、張國榮、陳奕迅、鄭秀文、楊千嬅、草蜢、馮允謙、雲浩影、陳健安、Big Four、盧慧敏、黃淑蔓及Nowhere Boys之唱片。豐德麗集團預期將繼續通過新媒體發行以及發行收藏版黑膠唱片以善用其音樂庫，從而提高其音樂版權收入。

藝人管理

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

電影及電視節目製作及發行

電影及電視節目製作及發行業務由豐德麗集團營運。截至二零二六年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額225,400,000港元(二零二五年：46,600,000港元)，而分類業績虧損為93,700,000港元(二零二五年：虧損52,000,000港元)。

於回顧年度內，豐德麗集團製作／投資之合共4部(二零二五年：7部)電影及2部(二零二五年：無)電視節目已經上映，即《*志願軍：浴血和平*》、《*一個男人和一個女人*》、《*魔方小姐*》、《*夢魘靈蛇錄*》、《*玫瑰叢生*》及《*重案解密*》。豐德麗集團亦發行了44部(二零二五年：46部)電影，其中具知名度的包括《*尋秦記*》、《*給阿嬤的情書*》、《*屍殺禁區*》及《*金多寶*》。

於合營公司之權益

截至二零二六年七月三十一日止年度，本集團應佔合營公司之虧損由上個財政年度的1,130,100,000港元大幅減少至52,000,000港元。虧損減少主要由於於回顧年度內公平值虧損及合營公司物業之經營虧損減少。

	截至七月三十一日止年度	
	二零二六年	二零二五年
	(百萬港元)	(百萬港元)
重估虧損	**(150.6)**	(750.0)
經營溢利／(虧損)	**98.6**	(380.1)
合營公司之虧損	**(52.0)**	(1,130.1)

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

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

於二零二六年七月三十一日，本集團之財務資源概述如下：

於二零二六年七月三十一日	本集團 （百萬港元）	本集團 （不包括 麗新發展集團） （百萬港元）
財務資源總額	**6,408.2**	**502.3**
明細：		
— 現金及現金等值項目	2,848.7	49.0
— 已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	1,256.2	62.7
— 未動用銀行融資*(附註1)*	2,303.3	390.6
借款總額	**24,004.3**	**1,006.3**
明細：		
— 銀行貸款		
— 須於一年內償還	6,125.7	13.7
— 須於第二年償還	4,767.9	13.7
— 須於第三至第五年償還	6,362.3	488.2
— 須於第五年後償還	2,706.0	—
銀行貸款總額	19,961.9	515.6
— 有擔保票據		
— 於二零二六年十一月十日到期*(附註2)*	179.9	—
— 於二零二九年二月九日到期*(附註3)*	203.5	—
— 於二零二九年七月二十八日到期*(附註4)*	125.7	—
— 於二零二九年七月二十八日到期*(附註5)*	2,736.8	—
有擔保票據總額	3,245.9	—
— 其他貸款	796.5	490.7

本集團貸款總額由二零二五年七月三十一日之26,359,300,000港元，減少至二零二六年七月三十一日之24,004,300,000港元。

流動資金及財務資源(續)

附註：

1. *於本年報日期，本集團持有之未動用融資增加至2,782,200,000港元，主要由於成功延長麗豐集團之項目貸款之可供提取期間所致。*

2. *該等票據由Lai Sun MTN Limited(麗新發展之全資附屬公司)發行，並由麗新發展擔保，未償還本金額為180,000,000港元，按固定利率每年4.9%計息，每季度於期末支付。*

3. *該等票據由Lai Sun MTN Limited發行，並由麗新發展擔保，未償還本金額為205,000,000港元，按固定利率每年5.25%計息，每半年於期末支付。*

4. *該等票據由Lai Sun MTN Limited發行，並由麗新發展擔保，未償還本金額為16,000,000美元，按固定利率每年5%計息，每半年於期末支付。*

5. *該等票據由Lai Sun (2026) Limited(麗新發展之全資附屬公司)發行，並由麗新發展擔保，未償還本金額為334,000,000美元，按固定利率每年8%計息，每半年於期末支付，並於香港聯合交易所有限公司上市。*

貨幣單位、利率及對沖安排

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

本集團貸款總額中分別約有85%及14%為浮息及定息貸款，本集團貸款中其餘1%為免息貸款。

麗新發展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。

資本負債比率

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149%(二零二五年：152%)。不計麗新發展集團之淨債項，本集團之資本負債比率約為7%(二零二五年：6%)。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源(續)

資產抵押

於二零二六年七月三十一日，賬面值為35,470,500,000港元之若干投資物業、賬面值為7,090,500,000港元之若干物業、廠房及設備及相關使用權資產、賬面值為1,503,200,000港元之若干已落成待售物業、賬面值為5,012,100,000港元之若干發展中物業及為774,500,000港元之若干銀行結餘及銀行定期存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，若干附屬公司之股份已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。若干合營公司之股份已抵押予銀行，作為本集團各合營公司取得銀行融資額之抵押。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

流動資金及到期管理

本集團絕大部分銀行融資乃由本集團投資物業及發展項目之資產作抵押。鑒於本集團積極進行流動資金管理及資產出售，本公司管理層相信，本集團將能夠在銀行借款到期時為大部分借款進行再融資，且基於本集團與各大銀行之關係及其成功進行貸款再融資之歷史紀錄，其將可在有需要時取得新銀行融資。

於報告期末後，麗新發展集團成功再融資一筆金額為585,000,000港元之雙邊貸款，年期為三年。

或然負債

本集團於報告期末之或然負債詳情載於財務報表附註45。

僱員及薪酬政策

於二零二六年七月三十一日，本集團合共僱用約3,200名全職僱員(二零二五年七月三十一日：3,600名)及約370名兼職僱員(二零二五年七月三十一日：460名)。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而評核。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

財務資料概要

以下為本集團過往五個財政年度之業績、資產、負債及非控股權益之概要。

業績

	截至七月三十一日止年度				
	二零二六年	二零二五年	二零二四年	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	**5,165,639**	4,995,768	6,096,141	4,994,591	5,191,815
除税前虧損	**(2,649,731)**	(3,186,067)	(3,856,264)	(3,585,424)	(2,212,522)
税項	**(67,083)**	(51,790)	(399,715)	56,378	(267,473)
年度虧損	**(2,716,814)**	(3,237,857)	(4,255,979)	(3,529,046)	(2,479,995)
應佔：					
本公司擁有人	**(1,389,526)**	(1,675,589)	(2,167,836)	(1,665,400)	(1,196,301)
非控股權益	**(1,327,288)**	(1,562,268)	(2,088,143)	(1,863,646)	(1,283,694)
	(2,716,814)	(3,237,857)	(4,255,979)	(3,529,046)	(2,479,995)

財務資料概要

資產、負債及非控股權益

	於七月三十一日				
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
物業、廠房及設備	**4,917,129**	5,370,925	5,636,816	6,212,812	6,881,760
使用權資產	**3,336,348**	3,577,655	3,804,930	4,500,380	4,921,424
投資物業	**37,345,210**	36,683,012	37,095,818	38,281,121	39,773,022
電影版權	**16,699**	19,144	22,092	24,366	19,162
電影及電視節目產品	**60,584**	60,784	61,431	61,059	61,174
音樂版權	**—**	—	—	—	663
商譽	**3,842**	232,961	219,792	221,977	207,792
其他無形資產	**—**	114,340	108,146	109,630	132,883
於聯營公司之投資	**481,720**	466,712	438,865	397,806	312,172
於合營公司之投資	**1,283,612**	4,804,796	6,131,952	6,807,047	6,826,143
按公平值計入其他全面收益之財務資產(分類為非流動資產)	**121,876**	128,412	119,364	1,700,052	1,719,499
按公平值計入損益之財務資產(分類為非流動資產)	**580,726**	788,507	941,274	977,114	982,368
衍生金融工具(分類為非流動資產)	**12,997**	—	6,537	—	—
應收賬款(分類為非流動資產)	**556,577**	507,744	489,237	477,974	493,643
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產(分類為非流動資產)	**196,396**	160,713	217,399	597,159	723,789
遞延稅項資產	**7,664**	241	1,945	1,858	2,118
已抵押銀行結餘及定期存款(分類為非流動資產)	**81,842**	119,115	104,468	126,472	96,010
流動資產	**13,507,780**	13,991,585	14,941,501	16,525,194	21,351,302
資產總值	**62,511,002**	67,026,646	70,341,567	77,022,021	84,504,924
流動負債	**(10,437,276)**	(19,411,610)	(6,588,781)	(11,162,495)	(13,007,448)
租賃負債(分類為非流動負債)	**(315,396)**	(524,258)	(642,414)	(838,125)	(974,357)
銀行貸款(分類為非流動負債)	**(13,836,203)**	(10,437,690)	(18,730,871)	(15,859,828)	(16,326,911)
其他貸款(分類為非流動負債)	**—**	—	(757,105)	(737,720)	(722,441)
有擔保票據(分類為非流動負債)	**(3,066,004)**	(382,438)	(4,232,145)	(4,263,654)	(4,281,877)
衍生金融工具(分類為非流動負債)	**—**	(17,802)	—	—	—
遞延稅項負債	**(4,161,178)**	(4,010,836)	(4,112,822)	(4,218,012)	(4,931,241)
其他應付款項及應付費用(分類為非流動負債)	**(968,067)**	(907,350)	(899,114)	(909,044)	(967,835)
已收長期按金	**(226,482)**	(229,815)	(239,534)	(213,361)	(219,127)
負債總值	**(33,010,606)**	(35,921,799)	(36,202,786)	(38,202,239)	(41,431,237)
非控股權益	**(16,138,866)**	(16,718,428)	(18,177,234)	(20,529,064)	(23,799,104)
本公司擁有人應佔資產淨值	**13,361,530**	14,386,419	15,961,547	18,290,718	19,274,583

主要物業詳情

已落成租賃物業

於二零二六年七月三十一日

物業名稱	地點	本集團應佔權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)				本集團應佔停車位數目
				商業/零售	辦公室	工業	總計(不包括停車位及配套設施)	
香港								
百欣大廈	香港九龍長沙灣青山道478號(新九龍內地段第2081號)	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日到期,並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	–	–	109,010	109,010	7
鱷魚恤中心(商場部份)	香港九龍觀塘開源道79號(觀塘內地段第692號)	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日到期,並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	91,201	–	–	91,201	–
鱷魚恤中心(停車位)	香港九龍觀塘開源道79號(觀塘內地段第692號)	50%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日到期,並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	–	–	–	–	27
百美工業大廈(3樓A、B、C及D單位)	香港九龍長沙灣青山道500號	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日到期,並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	–	–	20,089	20,089	–
福達工業大廈(6樓及地下第10、22及27號停車位)	香港新界元朗橫洲路16號	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日到期,並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	–	–	19,301	19,301	3
百勝工廠大廈(5樓B單位)	香港九龍新蒲崗爵祿街33A至37A號及三祝街16至20號	100%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日到期,並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	–	–	5,828	5,828	–
京華工廠貨倉大廈(7樓A及B單位及地下第11及12號停車位)	香港新界荃灣柴灣角街30至32號	44.65%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日到期,並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	–	–	5,077	5,077	1
長沙灣廣場	香港九龍長沙灣長沙灣道833號(新九龍內地段第5955號)	55.60%	該物業地契年期於二零四七年六月三十日到期	129,997	227,902	–	357,899	197
銅鑼灣廣場二期	香港銅鑼灣駱克道463-483號(內地段第2833號J段及D、E、G、H、K、L、M及O段之餘段、H段第4分段及餘段)	55.60%	該物業地契年期自一九二九年四月十五日起計,為期九十九年,可續期九十九年	61,032	53,525	–	114,557	32

主要物業詳情

已落成租賃物業(續)

於二零二六年七月三十一日

物業名稱	地點	本集團應佔權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)				本集團應佔停車位數目
				商業/零售	辦公室	工業	總計(不包括停車位及配套設施)	
麗新商業中心	香港九龍長沙灣長沙灣道680號(新九龍內地段第5984號)	55.60%	該物業地契年期於一九九七年六月二十七日到期,並已於到期時續期至二零四七年六月三十日	52,855	41,245	–	94,100	299
聯發隆工業大廈(4樓)	香港柴灣祥利街19號	55.60%	該物業地契年期自一九六三年十一月四日起計,為期七十五年,可續期七十五年	–	–	2,385	2,385	–
			香港主要已落成租賃物業小計:	**335,085**	**322,672**	**161,690**	**819,447**	**566**
英國								
倫敦Leadenhall Street 107號[1]	英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 107號	55.60%	該物業屬永久業權	26,789	54,724	–	81,513	–
倫敦Leadenhall Street 100號[1]	英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 100號	55.60%	該物業屬永久業權	–	98,801	–	98,801	8
倫敦Leadenhall Street 106號[1]	英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 106號	55.60%	該物業屬永久業權	1,968	9,110	–	11,078	–
			英國主要已落成租賃物業小計:	**28,757**	**162,635**	**–**	**191,392**	**8**

已落成租賃物業(續)

於二零二六年七月三十一日

物業名稱	地點	本集團應佔權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)				本集團應佔停車位數目
				商業/零售	辦公室	工業	總計(不包括停車位及配套設施)	
中國內地								
上海								
香港廣場	黃浦區淮海中路282及283號	30.62%	該物業地契年期自一九九二年九月十六日起計,為期五十年	143,455	110,890	–	254,345	107
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷大統路與芷江西路之交匯處	30.62%	該物業地契年期自二零零七年二月五日起計,為期四十年,作商業用途	98,095	–	–	98,095	–
麗豐天際中心	靜安區天目西路及大統路	30.62%	該物業地契年期自二零一六年九月三十日起計,為期四十年(作商業用途)及五十年(作辦公室用途)	28,244	194,416	–	222,660	136
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	29.10%	該物業地契年期自一九九六年五月四日起計,為期七十年	23,875	–	–	23,875	–
			上海主要已落成租賃物業小計:	**293,669**	**305,306**	**–**	**598,975**	**243**
廣州								
五月花商業廣場	越秀區中山五路68號	30.62%	該物業地契年期自一九九七年十月十四日起計,為期四十年(作商業用途)及五十年(作其他用途)	109,459	24,326	–	133,785	42
富邦廣場	荔灣區中山七路與光復路之交匯處	30.62%	該物業地契年期自二零零六年一月十一日起計,為期四十年(作商業用途)及五十年(作其他用途)	55,842	–	–	55,842	–
麗豐中心	越秀區東風東路761號	30.62%	該物業地契年期自一九九七年十月二十一日起計,為期四十年(作商業用途)及五十年(作其他用途)	34,389	191,654	–	226,043	96
麗豐國際中心	越秀區解放南路33號	30.62%	該物業地契年期自二零零六年六月二日起計,為期四十年(作商業、旅遊及娛樂用途)及五十年(作其他用途)	33,478	154,746	–	188,224	82
			廣州主要已落成租賃物業小計:	**233,168**	**370,726**	**–**	**603,894**	**220**

主要物業詳情

已落成租賃物業(續)

於二零二六年七月三十一日

物業名稱	地點	本集團應佔權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)				本集團應佔停車位數目
				商業/零售	辦公室	工業	總計(不包括停車位及配套設施)	
中山								
棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	西區彩虹規劃區	30.62%	該物業地契年期於二零七五年三月三十日到期,作商業/住宅用途	49,197	–	–	49,197	–
			中山主要已落成租賃物業小計:	**49,197**	**–**	**–**	**49,197**	**–**
橫琴								
創新方第一期[2]	珠海市橫琴新區藝文二道東側、彩虹路南側、天羽道西側及橫琴大道北側	35.62%	該物業地契年期自二零一三年十二月三十一日起計,為期四十年(作辦公室、商業及酒店式服務公寓以及酒店用途)及五十年(作其他用途)	351,267[3]	–	–	351,267[3]	657
			橫琴主要已落成租賃物業小計:	**351,267**	**–**	**–**	**351,267**	**657**
			中國內地主要已落成租賃物業小計:	**927,301**	**676,032**	**–**	**1,603,333**	**1,120**
			主要已落成租賃物業總計:	**1,291,143**	**1,161,339**	**161,690**	**2,614,172**	**1,694**

附註:

1. *建築內部面積。*
2. *於二零二六年七月三十一日,創新方第一期分別由麗豐集團及麗新發展集團擁有80%及20%權益。*
3. *包括正進行策略性檢討的文化景點面積。*

已落成酒店物業及酒店式服務公寓

於二零二六年七月三十一日

物業名稱	地點	本集團應佔權益	年期	客房數目	概約應佔建築面積（平方呎）	本集團應佔停車位數目
香港						
香港海洋公園萬豪酒店	香港海洋公園黃竹坑道180號	55.60%	該物業地契年期自一九七二年十二月二十二日起計，為期七十五年	471	203,482	9
越南						
Caravelle酒店	越南胡志明市19 Lam Son Square, District 1	14.46%	該物業根據一項土地使用權持有，於二零四零年十月八日到期	335	54,697	–
中國內地						
上海						
上海雅詩閣淮海路服務公寓	黃浦區淮海中路282號	30.62%	該物業地契年期自一九九二年九月十六日起計，為期五十年	302	109,638	–
上海寰星酒店	靜安區蘇家巷大統路與芷江西路之交匯處	30.62%	該物業地契年期自二零零七年二月五日起計，為期五十年，作商業用途	239	44,052	–
橫琴						
珠海橫琴凱悅酒店	珠海市橫琴新區七色彩虹路1295號	35.62%	該物業地契年期自二零一三年十二月三十一日起計，為期四十年	493	217,472	–
			中國內地主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：	**1,034**	**371,162**	**–**
			主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓總計：	**1,840**	**629,341**	**9**

主要物業詳情

發展中物業

於二零二六年七月三十一日

物業名稱	地點	本集團應佔權益	工程進度	預期竣工日期#	概約土地面積(平方呎)	概約應佔建築面積(平方呎)					本集團應佔停車位數目
						商業/零售	辦公室	酒店式服務公寓	住宅	總計(不包括停車位及配套設施)	
香港											
溦晨	香港仔內地段第467號的E地段	8.34%	裝修工程進行中	二零二六年第二季度	95,560	–	–	–	53,055	53,055	14
博峯	香港九龍塘廣播道71號、73號及75號	55.60%	裝修工程進行中	二零二六年第三季度	23,864	–	–	–	39,791	39,791	33
旭齡道1號項目	香港島半山旭齡道1號	55.60%	建築工程進行中	二零二八年第一季度	11,044	–	–	–	30,700	30,700	17
窩打老道116號項目	香港何文田窩打老道116號	55.60%	項目設計進行中	二零三零年第一季度	9,323	–	–	–	25,914	25,914	12
				香港主要發展中物業小計:		**–**	**–**	**–**	**149,460**	**149,460**	**76**

發展中物業(續)

於二零二六年七月三十一日

物業名稱	地點	本集團應佔權益	工程進度	概約土地面積(平方呎)	概約應佔建築面積(平方呎)					本集團應佔停車位數目
					商業/零售	辦公室	酒店式服務公寓	住宅	總計(不包括停車位及配套設施)	
中國內地										
橫琴										
創新方第二期	珠海市橫琴新區藝文二道東側、香江路南側、藝文一道西側及智水路北側	30.62%	建設工程進行中	1,547,523	193,594[2]	82,153	484,069	–	759,816	327
				中國內地主要發展中物業小計:	**193,594**	**82,153**	**484,069**	**–**	**759,816**	**327**
				主要發展中物業總計:	**193,594**	**82,153**	**484,069**	**149,460**	**909,276**	**403**

附註:

* *預期取得佔用許可證日期。*

1. *待與地政總署磋商。*
2. *包括橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校於竣工後將佔用之51,139平方呎之面積。*

主要物業詳情

已落成待售物業

於二零二六年七月三十一日

物業名稱	地點	本集團應佔權益	概約應佔建築面積(平方呎)					本集團應佔停車位數目
			商業/零售	辦公室	酒店式服務公寓	住宅	總計(不包括停車位及配套設施)	
香港								
Ocean One	香港九龍油塘崇信街6號	55.60%	9,868	–	–	–	9,868	4
大坑道339號	香港大坑道339號	55.60%	–	–	–	2,806	2,806	2
藍塘傲	香港新界將軍澳唐賢街29號	27.80%	–	–	–	–	–	9
喜築	香港九龍馬頭角新山道20-32號及炮仗街93號	55.60%	–	–	–	–	–	6
逸新	香港九龍基隆街50號	55.60%	2,607	–	–	–	2,607	–
Bal Residence	香港觀塘恒安街18號	55.60%	871	–	–	–	871	4
		香港主要已落成待售物業小計:	**13,346**	**–**	**–**	**2,806**	**16,152**	**25**

已落成待售物業(續)

於二零二六年七月三十一日

物業名稱	地點	本集團應佔權益	概約應佔建築面積(平方呎)					本集團應佔停車位數目
			商業/零售	辦公室	酒店式服務公寓	住宅	總計(不包括停車位及配套設施)	
中國內地								
上海								
五里橋項目	黃浦區 五里橋街道104街坊	30.62%	–	–	–	–	–	4
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷 大統路與芷江西路之交匯處	30.62%	–	–	–	–	–	140
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	29.09%	–	–	–	–	–	53
		上海主要已落成待售物業小計:	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**197**
廣州								
東風廣場第五期	越秀區東風東路787號	30.62%	–	–	–	–	–	1
東山京士柏	越秀區東華東路	30.62%	–	–	–	–	–	1
富邦廣場	荔灣區中山七路 與光復路之交匯處	30.62%	–	–	–	–	–	22
		廣州主要已落成待售物業小計:	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**24**
中山								
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	30.62%	20,993	–	–	4,459	25,452	703
		中山主要已落成待售物業小計:	**20,993**	**–**	**–**	**4,459**	**25,452**	**703**
橫琴								
創新方第一期	珠海市橫琴新區藝文二道東側、 彩虹路南側、天羽道西側及 橫琴大道北側	35.62%	–	187,316	56,510	–	243,826	–
創新方第二期	珠海市橫琴新區藝文二道東側、 香江路南側、藝文一道西側及智 水路北側	30.62%	–	–	–	–	–	87
		橫琴主要已落成待售物業小計:	**–**	**187,316**	**56,510**	**–**	**243,826**	**87**
		中國內地主要已落成待售物業小計:	**20,993**	**187,316**	**56,510**	**4,459**	**269,278**	**1,011**
		主要已落成待售物業總計:	**34,339**	**187,316**	**56,510**	**7,265**	**285,430**	**1,036**

環境、社會及管治報告書

關於本報告書

年度環境、社會及管治報告書概述本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板證券上市規則附錄C2中所載之《環境、社會及管治報告守則》(「**香港交易所《環境、社會及管治報告守則》**」)在環境、社會及管治方面之管理方針、策略及表現。本報告書亦考慮了香港交易所《環境、社會及管治報告守則》D部分:氣候相關披露中所列氣候相關披露規定。本報告書遵循香港交易所《環境、社會及管治報告守則》所列之四項匯報原則—重要性、量化、平衡及一致性,以推動透明披露及與歷史數據的比較。我們亦已按照聯合國可持續發展目標列出對應我們的策略及措施。在17個可持續發展目標中,我們選定了9個與我們業務狀況關聯性最高的目標,並載於本報告書相關章節。

除非另有指明,本報告書涵蓋本集團二零二五年八月一日至二零二六年七月三十一日在環境、社會及管治方面的管理及表現。匯報範圍涵蓋本集團於香港及中國內地之物業投資、物業發展業務以及酒店、餐廳、戲院、媒體及娛樂業務投資及營運下之物業。有關經納入匯報範圍內物業之詳情,請參閱「環境表現摘要」一節。本報告書已獲本公司管理層團隊及董事會批准。

環境、社會及管治的治理

董事會聲明

本集團深明應對重大環境、社會及管治議題是業務達致長遠成功的關鍵。董事會負責批准環境、社會及管治報告、確定重大環境、社會及管治議題的優先次序並監督業務營運產生的有關風險,包括確保該等議題有效融入本集團的環境、社會及管治策略、政策、程序及措施之中。

為支持上述監督工作,董事會已委任本公司執行委員會(「**委員會**」)評估相關重大環境、社會及管治議題之管理及實施成效,當中包括目的及目標的達成情況。委員會亦安排定期向董事會進行匯報,以確保董事會監督及評估重大環境、社會及管治議題的進展、相關業務風險以及環境、社會及管治政策、程序及措施的進展及執行情況。董事會批准的本集團環境目標將由委員會每年加以檢討。鑒於本集團擁有多元化的業務組合,各業務部門負責定期向委員會報告其本身的表現及重大環境、社會及管治議題。重大環境、社會及管治議題(包括氣候風險)已納入本集團的企業風險管理架構。本集團系統性地識別環境、社會及管治相關風險、制定減低風險計劃,並定期向審核委員會及董事會提供最新資料,作為更廣泛的企業風險管理流程的一部分,從而加強環境、社會及管治管理韌性。有關風險管理的更多詳情,請參閱本年報的企業管治報告書「風險管理及內部監控」一節。

環境、社會及管治的治理(續)

持份者參與

本集團致力透過不同溝通渠道獲取持份者的意見，並以此為基礎優化我們的可持續發展計劃，從而建立與持份者之深厚關係及創造最大價值。我們的目標是識別並評估各項環境、社會及管治議題之重要性，確保彼等的優先次序與持份者的期望一致。為此，本集團曾進行全面的重要性評估及持份者參與活動，包括與高級管理層進行訪談，以及向內部及外部持份者發出線上問卷。經識別之重大環境、社會及管治議題會進行匯總、按年檢討，並由董事會審批後納入本集團環境、社會及管治管理方針以及整體策略框架。

重要性分析

本集團定期審閱重大環境、社會及管治議題與我們業務及持份者的關聯性，從而制定明確的環境、社會及管治管理及策略以達致知情決定。重要性評估步驟載列如下。

1. 識別	2. 確定優先次序	3. 核實
參考同業對標結果及行業趨勢，識別被視為對本集團而言屬重大的環境、社會及管治議題。	與持份者定期進行線上調查及一對一面談，以收集寶貴反饋意見。同業對標結果及持份者溝通活動會按其對持份者及本集團營運發展之重要性作檢視及整合，以釐定各項環境、社會及管治議題之整體重要性水平。	前述各步驟的結果均由董事會進一步核實。

環境、社會及管治報告書

環境、社會及管治的治理(續)

重要性分析(續)

被視為對持份者及本集團而言屬重大的環境、社會及管治議題更新如下。於報告年度內，本集團因應市場慣例的演變，優化若干重要議題的分類及命名，包括氣候應對能力、溫室氣體、能源管理以及僱員吸引與留任。重大環境、社會及管治議題的整體優次排序與上一年度大致保持一致。位於矩陣右上角的重大環境、社會及管治議題被視為對本集團業務發展及持份者最為重要，反映持份者各自的觀點。這即表明該等議題屬重要事項，應在決策過程中予以優先考慮，以符合持份者期望並提升整體業務表現。

重要性矩陣

對持份者之重要性 ↑ / 對業務發展之重要性 →	低		高
高	② 平等機會 ② 強迫勞工及童工 ③ 客戶／租戶私隱及網絡安全 ⑤ 反貪污 ⑤ 企業管治	③ 供應鏈管理	② 福祉、職業健康與安全 ② 培訓及發展 ③ 客戶滿意度
	④ 社區投資	① 廢棄物管理	① 綠色建築 ② 僱員吸引與留任 ③ 產品／服務質量及安全
低	① 包裝材料 ① 水資源		① 氣候應對能力 ① 能源管理 ① 溫室氣體

① 環境 ② 員工 ③ 營運慣例 ④ 社區 ⑤ 管治

環境、社會及管治的治理(續)

誠信及紀律



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

我們的員工手冊明確定義「利益」，並概述僱員須遵循之程序，以防止賄賂、貪污及利益衝突。我們的反欺詐及反貪污政策確保本集團以高度誠信、公開及紀律的標準營運。僱員亦須向管理層申報或披露其獲贈的禮物及饋贈，因該等交易可能被視為可疑或不道德。如發現失當行為，涉事者將面臨被解僱及法律後果。我們定期向所有僱員(包括董事會)提供反欺詐及反貪污培訓。於報告年度內，人力資源部與廉政公署合作，為全體執行董事及僱員舉辦誠信培訓工作坊。餐飲營運方面，我們針對供應商實施反貪污規定。供應商須簽署利益聲明，確保他們承諾恪守反貪污常規。

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

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

環境、社會及管治的治理(續)

知識產權

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

娛樂營運

本集團認可知識產權對發展其娛樂業務的重要性。本集團致力遵守所有相關知識產權法例及規例，包括但不限於第559章《商標條例》、第528章《版權條例》及第544章《防止盜用版權條例》。在使用或引用任何第三方創作前，本集團確保電影、電視節目及音樂製作之監製及製作團隊了解相關權利，並已取得所需許可或授權。如發現任何違規或侵權行為，將立即採取行動處理該事宜。於報告年度內，概無出現嚴重違反上述法例及規例的情況。

環境



將環境可持續性納入我們的營運

本集團在業務營運中高度重視環境可持續性，並盡量減低環境足跡。我們已制定全面策略，以應對氣候變化、管理碳排放、優化能源消耗、管控廢棄物及節約用水，確保該等因素成為我們決策及日常營運不可或缺的一部份。今年，我們審閱並評估了環境表現，並訂立多項量化目標，以體現本集團對環境保護的承諾，其中包括在物業投資業務降低能源消耗及溫室氣體排放的具體目標。

我們定期檢討環境措施及成果，確保全面遵守所有相關法律及規例。我們嚴格遵守國際環保法例及所有適用法例及規例。於整個報告年度內，本集團概不知悉任何違反環保法例的情況。

氣候應對能力及溫室氣體排放

為加強我們應對氣候變化的能力並符合新披露規定，我們遵守香港交易所《環境、社會及管治報告守則》，包括D部分：氣候相關披露。於報告年度內，本集團繼續委聘外部顧問進行集團層面的氣候風險評估及情景分析，以識別潛在的氣候風險與機遇，並評估對本集團營運的影響。

管治

董事會負責監督本集團的氣候相關策略，監察及評估管理氣候相關風險與機遇的進展，並確保企業策略與可持續發展目標保持一致。董事會會議每年討論包括氣候相關風險及機遇在內的環境、社會及管治相關議題，以掌握相關發展，並有效履行監督職責。委員會則負責識別及評估本集團營運面臨的氣候相關風險，並向董事會匯報有關氣候法規及行業基準的發展情況。

環境(續)

氣候應對能力及溫室氣體排放(續)

策略及風險管理

於報告年度內，本集團在原有九項物業投資資產的基礎上，進一步將酒店、戲院及餐飲的六項業務資產納入氣候情景評估範圍，加深了解整個投資組合的氣候相關風險及機遇。評估結果其後與本集團主要物業營運資產之氣候風險評估結果整合，並按地區呈列，以全面呈現整個投資組合可能面臨的氣候影響。如同一地區內資產之間的評估風險級別不同，則採用該地區內最高風險水平作為代表，確保全面評估潛在氣候影響。評估參照政府間氣候變化專門委員會《第六次評估報告》及綠色金融網絡(「**NGFS**」)，繼續採用綠松色情景及棕色情景，評估一系列潛在的未來氣候路徑。

	物理風險	轉型風險
綠松色情景	SSP1-2.6 *全球二氧化碳排放被大幅削減，但速度相對溫和。零排放目標於二零五零年後實現。截至本世紀末，全球升溫穩定在約1.8˚C，與《巴黎協定》目標一致。*	NGFS二零五零年淨零排放情景 *通過嚴格氣候政策與創新，將全球升溫限制在1.5˚C內，於二零五零年前後實現全球淨零二氧化碳排放。*
棕色情景	SSP5-8.5 *當前二氧化碳排放量水平於二零五零年增長近一倍。全球經濟雖然快速增長，但此增長乃源於化石燃料開採與極度耗能的生活方式。於二一零零年，地球平均氣溫將錄得4.4˚C的災難性增幅。*	NGFS現行政策情景 *僅延續已實施政策，導致較高危的物理風險。排放量持續增長至二零八零年，將引發約3˚C的升溫及嚴峻的物理風險。*

評估涉及短期(二零二一年至二零四零年)、中期(二零四一年至二零七零年)及長期(二零七一年至二一零零年)的氣候相關風險的預測，因此存在不確定性。該等不確定性主要源於氣候模型在估算未來氣候狀況及其潛在影響時，就氣候災害發生頻率、強度及地理分佈納入的假設。

環境(續)

氣候應對能力及溫室氣體排放(續)

策略及風險管理(續)

物理風險

我們的資產面對多種物理風險，包括颱風、極端降水及水浸、極端高溫及氣溫上升，以及乾旱／水資源短缺。急性物理風險是指突發氣候相關事件產生的即時影響，而慢性物理風險則源於漸進及長期氣候變化的狀況。此類極端天氣事件有可能導致財物遭受嚴重破壞及經濟損失。詳細結果如下所示。

風險		潛在影響	可能受影響的業務營運
急性	極端降水及水浸；颱風	• 實體基礎設施受損，如窗戶破裂	• 全部
		• 生產能力受損，供應鏈中斷	• 全部
		• 進出大樓受阻，如入口堵塞或停車場水浸	• 全部
		• 停電影響整幢大樓運作	• 全部
慢性	極端高溫及氣溫上升	• 極端高溫環境下，製冷系統營運負荷上升	• 全部
		• 工作場所溫度超過安全閾值，導致員工效率下降	• 物業
		• 空氣質素惡化，粉塵與懸浮顆粒物濃度升高，帶來健康風險	• 物業
		• 增加食品儲存挑戰，提高食品安全風險	• 酒店 • 餐飲
	乾旱／水資源短缺	• 替代水源成本上升，導致營運開支增加	• 物業 • 餐飲

環境(續)

氣候應對能力及溫室氣體排放(續)

策略及風險管理(續)

物理風險評估結果

	極端降水及水浸						極端高溫及氣溫上升						乾旱／水資源短缺						颱風 *附註1*
	SSP1－2.6			SSP5－8.5			SSP1－2.6			SSP5－8.5			SSP1－2.6			SSP5－8.5			
地區 ＼ 時間範圍	S	M	L	S	M	L	S	M	L	S	M	L	S	M	L	S	M	L	
上海																			
橫琴																			
廣州																			
香港																			

時間範圍

S	M	L
短	中	長

風險暴露程度

低	中	高

附註1：　考慮到颱風事件的複雜性與不可預測性，本研究採用基於歷史數據方法進行分析。

環境(續)

氣候應對能力及溫室氣體排放(續)

策略及風險管理(續)

轉型風險及機遇

我們的營運面對有關政策及法規、技術、市場及聲譽的潛在轉型風險及機遇。

類型	描述	潛在影響	可能受影響的業務營運
政策及法規	監管要求	• 因違反法規或未能滿足不斷演變的標準(例如碳定價機制)而導致合規風險上升，並因排放交易計劃等措施而增加高碳排放活動的成本	• 全部
技術	能源效益提升工程／低碳技術資本投入	• 市場向先進及低碳技術(包括智能樓宇管理系統)轉變，正衝擊現有商業模式、資產及競爭力	• 物業 • 酒店 • 媒體及娛樂
		• 增加更換過時設備的資本開支，例如將照明或製冷設備更換為較高效能的替代品	• 全部
市場及聲譽	對綠色建築／設施的需求	• 市場對採用綠色技術、改造樓宇能源系統(如智能樓宇管理系統及發光二極體(「**LED**」)照明)，以符合綠色建築標準及取得綠色認證之期望提高	• 物業 • 酒店
	原材料、公用事業供應及服務成本波動	• 增加建築材料的原材料成本及電力成本，同時產生通風或製冷的額外開支	• 全部
	消費者偏好轉變	• 隨著經濟朝向可持續發展，使得消費者喜好、競爭壓力或大眾觀感不斷改變，進而造成客戶、投資者或品牌價值流失	• 物業 • 酒店 • 餐飲
		• 因罰款、法律判決或無意漂綠行為造成聲譽受損，導致減少服務需求及侵蝕持份者信任，並觸發更嚴格的監管審查	• 物業 • 酒店
		• 通過積極投身氣候行動，可加強與持份者的關係	• 物業 • 酒店 • 餐飲

環境(續)

氣候應對能力及溫室氣體排放(續)

策略及風險管理(續)

財務影響評估

於報告年度內，本集團進行了氣候相關財務影響評估，評估範圍涵蓋香港及中國內地的九項主要物業資產，以評估可能面臨的氣候相關風險及其相關財務影響。該評估同時考慮物理及轉型風險，並應用氣候模型估算短期、中期及長期的潛在財務影響。本集團將颱風、極端降水及水浸列為主要物理風險，並評估因氣候相關法規持續發展及市場變化而產生的轉型風險，包括碳成本上升帶來的政策及法律風險，以及與電力價格波動相關的市場風險。

根據評估結果，已識別的物理及轉型氣候風險被視為對本集團財務不具重大性。與該等風險相關的估計開支預期不會對本集團的財務表現及現金流量產生重大影響。然而，本集團仍致力於透過積極的適應及緩解措施加強其對氣候相關風險的應對能力。

本集團積極管理物理氣候風險，加強其營運及資產的氣候應對能力。本集團已制定標準作業程序及緊急應變安排，例如極端天氣狀況下的工作安排標準，以指導熱帶氣旋警報及其他惡劣天氣狀況期間的營運。此外，定期對關鍵機械設備進行檢查及維護，有助於在極端天氣事件發生期間保障營運的連續性。為加強應變準備，物業管理團隊在惡劣天氣事件來臨前進行全面檢查並實施預防措施，包括固定吊船、疏通屋頂排水口及其他地面渠道，以及確定外牆竹棚架的穩固性。該等措施有助有效雨水管理，降低暴雨及極端天氣相關的水浸、滲水及基建損壞風險。此外，定期維護樓宇系統能提高應對長時間極端氣溫的能力，而有效的水管理措施則為過量降雨及旱災作好準備。物業管理團隊亦確保幕牆、窗戶及其他外部樓宇構件妥善固定，以盡量減少強風及嚴重風暴造成的損壞風險，從而提高本集團物業對各種氣候相關危害的整體應對能力。

於報告年度內，本集團實施了優化營運及升級設備等一系列措施，包括改善製冷效率及室內熱舒適度，以及進行結構加固及防水工程，以增強樓宇韌性。此外，本集團已規劃進一步的短期氣候適應投資，包括加強防水浸及防颱風設施、升級關鍵公用設施、監測及應急響應系統，以及對關鍵基礎設施進行定期檢查及維護。預計該等舉措將進一步提高資產韌性、減低氣候相關災害帶來的影響，並在不斷變化的氣候條件下保障長期持續營運。

環境(續)

氣候應對能力及溫室氣體排放(續)

策略及風險管理(續)

財務影響評估(續)

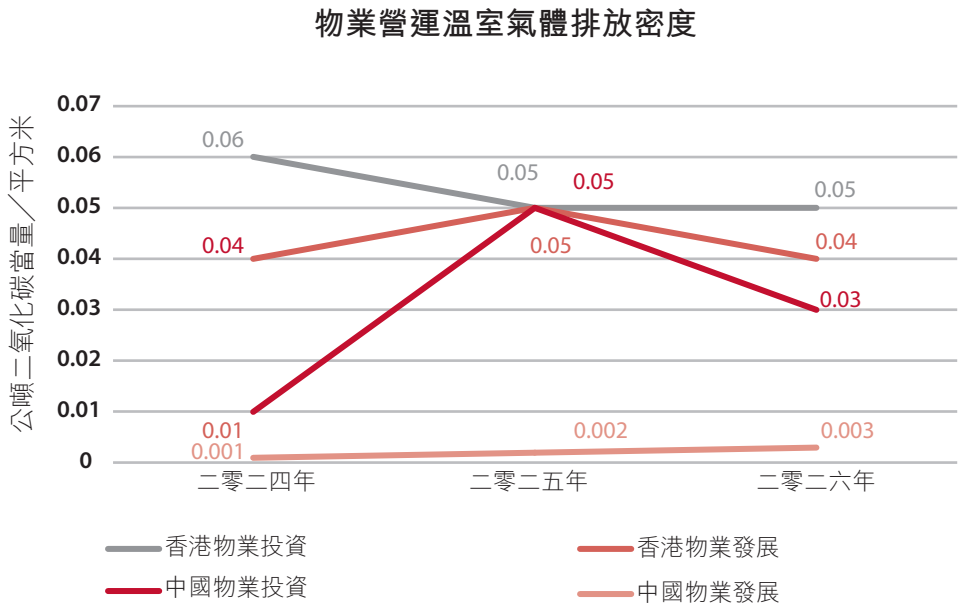
展望未來，本集團將繼續利用財務影響評估的洞察，優先投放資源於提升韌性的措施，推動制定針對性的風險緩解策略。隨著氣候相關數據、技術及監管要求不斷演變，本集團將定期檢討及優化其氣候風險管理方法，以鞏固投資組合的長期韌性。

指標及目標

於報告年度內，本集團繼續檢討其環境表現，並制定內部定性及定量氣候相關目標，旨在降低其業務組合的溫室氣體排放密度及能源消耗密度。本集團將繼續檢視及監察實現相關目標的進展。

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

本集團物業營運的溫室氣體排放密度如下：



附註：

- *溫室氣體排放密度=全年總溫室氣體排放噸數(範疇一及範疇二)／建築面積(公噸二氧化碳當量／平方米)*
- *由於本集團並無酒店營運控制權，故酒店營運經已剔除*

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

環境(續)

氣候應對能力及溫室氣體排放(續)

物業發展營運

本集團已實施一系列措施，以管理其建築及物業營運產生的廢氣排放。在建築工地，本集團要求承建商於車輛行駛、材料處理等作業期間採取抑塵措施，以盡量減少塵埃產生。本集團亦在其發展項目中推廣採用超低含硫量柴油，以減少燃料燃燒產生的空氣污染物及排放。此外，本集團優先採購揮發性有機化合物含量較低的建築材料，並確保符合《空氣污染管制(揮發性有機化合物)規例》，以減輕對空氣質素的影響。除建築活動外，本集團繼續加強其物業內的空氣質素管理。

綠色建築發展及營運

本集團致力將可持續發展因素納入其項目的規劃、設計、建造及營運全過程中，並密切監察遵守有關廢氣排放、噪音、廢水及廢棄物管理的適用規定的情況。為提升環境表現，本集團於必要時聘請綠色建築專家及顧問，協助可持續建築設計、排放物控制及遵守相關環境許可證規定。

本集團透過要求承建商實施環境管理計劃，在整個施工過程中推廣環保。有關計劃識別環境風險並制定緩解措施。為確保該等措施有效實施，本集團定期監察及檢討地盤環境表現。此外，我們鼓勵租戶在其裝修及翻新工程中採用環保材料及作業方式，以及低揮發性有機化合物材料，共同推動物業的環境管理。

位於橫琴的創新方第一期目前正申請綠色建築一星級認證，而上海香港廣場則正申請LEED認證及ISO 50001能源管理體系，反映本集團對可持續建築表現及國際認可綠色建築標準之承諾。於報告年度內，本集團亦於上海香港廣場完成實施能源管理體系並進行了能源審計，有關審計識別出進一步提升能源效益的機會，並強調了有必要從營運優化發展至針對性樓宇系統升級及改造。

環境(續)

綠色建築發展及營運(續)

本集團致力透過採用國際認可的環境管理體系及綠色建築標準，持續改善其在管物業的環境表現。憑藉上述措施，物業組合中的多個物業已成功獲得國際標準化組織(「**ISO**」)認證及綠色建築認證，認可相關物業的可持續發展表現：

綠色建築認證及ISO認證	物業
香港品質保證局頒發的優秀高效能設計認證	中國建設銀行大廈
綠建環評最終金級認證	香港海洋公園萬豪酒店
ISO14001:2015環境管理體系	中國建設銀行大廈 鱷魚恤中心 廣州五月花商業廣場 廣州富邦廣場 上海香港廣場 橫琴創新方第一期
LEED 2009綠色建築認證－設計及施工： 核心體與外殼評級制度－金級認證	廣州麗豐中心
LEED v4綠色建築認證－設計及施工： 核心體與外殼評級制度－金級認證	上海麗豐天際中心 廣州麗豐國際中心
二星級「綠色建築設計標識」	橫琴創新方第一期 珠海橫琴凱悅酒店
香港綠色建築議會頒發的零碳就緒建築認證 (第一級改善)	中國建設銀行大廈

此外，中國建設銀行大廈憑藉其環保措施獲得多個獎項，包括環境運動委員會頒發的減廢證書卓越級別、世界綠色組織頒發的綠色辦公室獎勵計劃證書及環境保護署(「**環保署**」)頒發的室內空氣質素檢定證書(卓越級)。

可持續發展一直是本集團酒店營運的重點。例如，珠海橫琴凱悅酒店支持凱悅實現二零三零年環境目標，旨在減少溫室氣體排放、降低食物浪費並推廣負責任採購。該酒店已成立綠色委員會，定期監察及匯報能源消耗情況，以追蹤相關工作進展。其環境行動計劃涵蓋能源效益、節水及廢棄物管理，有助推動持續改進工作，及支持本集團實現整體的可持續發展目標。

環境(續)

綠色建築發展及營運(續)

本集團透過綠色融資推動實現其可持續發展目標，並為持份者創造長期價值。例如，香港海洋公園萬豪酒店通過綠色貸款落實各項可持續設計元素，如綠色屋頂、採用環保建築材料及雨水收集系統。本集團繼續透過取得綠色融資及獲得綠色建築認證，將可持續發展因素融入其資產管理及發展業務中。

有關本集團能源、用水及廢棄物管理措施的進一步詳情，可參閱「能源」、「用水」及「廢棄物」分章。

能源

本集團秉持可持續發展及提升營運效益之承諾，一直強調有效能源管理之重要性。我們積極推動採用綠色政策及環保措施，以減少各項業務營運的能源消耗。此外，我們堅持開發並投資先進節能技術，同時採用本地及國際公認建築設計和施工標準。這些措施引領本集團邁向實現低碳營運的目標。

物業營運

本集團致力透過積極的能源管理及定期表現檢討提高能源效益。物業管理團隊每月檢討能源消耗，確定可以提高效益的空間，減少過度使用能源並優化資源利用。該等措施支持我們盡量減低環境影響，及推廣可持續物業營運的承諾。

照明效益

香港及中國內地的大部分物業已安裝LED照明，並更新老化的照明系統。於報告年度內，我們的上海物業完成了地庫停車場照明系統的翻新，並簽訂了智能LED能源管理合約。該等措施預期將減少77%的電力消耗，每年節省約83,519千瓦時的用電量。

在香港，公共走廊、大堂及樓梯間安裝了動作感應式LED照明，而後勤區域則採用了微波感應式LED燈管。銅鑼灣廣場二期亦將外牆霓虹招牌更換為LED燈箱，預計每年可節省約36,000千瓦時的用電量。此外，麗新商業中心及長沙灣廣場設立了非高峰用電控制，以優化能源使用並降低營運成本。麗新商業中心的業主用電量較去年減少4.84%。

環境(續)

能源(續)

物業營運(續)

暖通空調及樓宇系統

除改善照明系統外，本集團專注於提高製冷系統的效率，因為這類系統是樓宇能源消耗的主要來源之一。本集團在多個選定的香港物業進行冷水機機組及暖通空調系統調試(包括深度清潔、系統平衡及控制系統重新校準)，以在毋須全面更換設備的情況下提高效率。

於中國建設銀行大廈，本集團繼續透過「PlantPro」及變頻驅動裝置優化冷水機組。預計該等措施每年可節省合共約251,000千瓦時的用電量。鱷魚恤中心透過修改樓宇管理系統設定提升冷水機組的效能，而麗新商業中心則更換了冷水機，並升級了冷凍及冷卻水泵機組。銅鑼灣廣場二期亦優化了冷水機組及冷卻塔系統，以提高空調效率。

其他樓宇措施包括在中國建設銀行大廈安裝防紫外線太陽隔熱膜，估計每年可節省約8,000千瓦時的用電量，以及在人流較少時段調整升降機運行模式。長沙灣廣場亦完成升降機改造工程，以減少營運電力消耗及相關溫室氣體排放。

作為我們推廣負責任能源使用的工作之一，中國建設銀行大廈已採納節能計劃，並承諾參與環境及生態局與機電工程署頒佈的《節能約章》，加強節能措施的持續實施及監察。中國建設銀行大廈亦榮獲環境及生態局頒佈的戶外燈光約章鉑金獎，表彰其在節約能源及負責任照明管理方面的工作。

本集團的中國內地物業營運實施資源與能源管理計劃，為節能工作提供指引。於二零二五年，廣州五月花商業廣場更換了三台中央空調機組為更高容量型號，以致用電量較上一報告年度減少約252,000千瓦時。

本集團亦繼續根據橫琴政府推出的《節能改造補貼政策》評估符合資助資格的措施。有關工作包括為辦公樓大樓安裝了100個遠程風機盤管控制面板，實時監察製冷能耗、支援非辦公時間空調計費並減少能源損耗。

環境(續)

能源(續)

物業營運(續)

暖通空調及樓宇系統(續)

香港物業安裝可再生能源與電動車充電基礎設施	
可再生能源發電： • 麗新商業中心安裝太陽能板，並繼續向上網電價計劃出售潔淨能源。 • 長沙灣廣場第1期及第2期安裝太陽能板，並透過上網電價計劃出售潔淨能源。	電動車充電基礎設施： • 麗新商業中心及長沙灣廣場安裝電動車充電站，以促進電動車的使用。
成果： • 麗新商業中心於二零二五／二六年度生產170,224千瓦時可再生能源。 • 長沙灣廣場每年生產約414,959千瓦時可再生能源。	成果： • 已安裝約79個充電器，於報告年度安裝10個新充電器。

酒店營運

香港及中國內地酒店同時推行設備升級、智能控制及營運多項調整措施。香港海洋公園萬豪酒店參與《戶外燈光約章》及《節能約章》，其安裝的LED照明設備預計每年可節省約43,200千瓦時的用電量。

於中國內地，上海雅詩閣淮海路服務公寓透過其節能委員會監督能源表現，該委員會定期監察能源使用情況，並於各營運環節推廣節能措施。有關措施包括確保無人區域的空調系統、照明及辦公室設備保持關閉，以減少能源消耗。此外，長期住宿協議設有能源價格上限機制，鼓勵客人負責任地使用能源，預計每年減少整體用電量約5%。所有通風機組均裝設定時器，每運行12小時後自動關閉12小時，在保障客房通風充足的同時優化能源使用。該措施每年可節省用電量約144,540千瓦時。珠海橫琴凱悅酒店繼續利用智能技術優化能源表現。客房配備智能管理系統，利用紅外線感測器監察房間使用情況，房間無人達30分鐘即自動關閉燈光，從而提升能源效益，且估計每年可節省220,000千瓦時的用電量。此外，上海寰星酒店於二零二六年為客房內的熱水器、洗衣機及空調設備進行半年一次的清潔及保養計劃，以提升能源表現。上海寰星酒店亦加強走廊空調系統的管理；更在可行的情況下利用自然通風調節溫度，從而延長設備使用壽命。

環境(續)

能源(續)

餐飲營運

為提高能源效益，所有空調設備均定期進行清潔及保養，並須於閒置期間關閉，防止能源浪費。本集團亦繼續於各餐廳逐步安裝節能設備(例如LED照明裝置)，以進一步優化能源表現。

戲院營運

本集團透過在特定地點安裝節能照明燈具及自動感應器，監察戲院營運的用電情況。本集團計劃以LED技術逐步改造現有照明系統，以進一步減少能源使用及提升營運效率。

廢棄物

本集團深知營運對環境的影響，致力把廢棄物產生量降至最低。為兑現此承諾，我們已訂立具體的減廢目標，持續推行可持續實踐，以減少我們的環境足跡。

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

本集團採用全面廢棄物管理框架，涵蓋集團整體通行的政策及具體業務部門的監控措施，盡量減少產生廢棄物，推動負責任的處理措施，並已制定程序確保所有業務營運妥善處理及棄置無害廢棄物。於報告年度內，本集團遵守其營運所在司法權區範圍內規管一次性塑膠及廢棄物管理的適用法例，恪守合規經營及環境管理的承諾。

在3R原則(減少、重用及回收)的指引下，本集團積極於旗下各物業及項目推廣資源循環及減廢措施。例如，鱷魚恤中心參與環保署之「充電池回收計劃」、「綠綠收」及「廢棄物源頭分類計劃」，並繼續收集及回收利是封、糖果盒、餅乾盒及桃花等節慶用品。此外，本集團盡量把握重用建築材料的機會，並將惰性建築與拆卸材料分類循環利用，包括用作道路基層和回填用途。建築工地及物業亦提供回收設施，方便住戶及訪客進行廢棄物分類及回收。上海香港廣場繼續獲上海市黃浦區授予「無廢細胞」稱號，肯定我們上述措施的成果。廣州富邦廣場亦憑藉其在生活垃圾分類及減廢方面的卓越表現，於二零二五年獲龍津街道辦事處頒發優秀減量企業獎。

環境(續)

廢棄物(續)

物業營運

建築廢棄物

- 要求承建商提交廢棄物處置計劃，明確全面的廢棄物管理流程
- 委託持牌承建商處理建築廢棄物，不可回收建築廢棄物將於環保署營運的具有註冊結算賬戶或所需廢棄物處置牌照的堆填區處理
- 在中國內地，與地方政府及運輸承辦商合作，處理和運輸已分類的化學廢棄物及《國家危險廢物名錄》載列之其他有害廢棄物

一般廢棄物及廚餘

- 在廣州物業加強宣傳及提供有關廢棄物處置的資訊
- 確保油脂及廢油由經認證環境承辦商妥為分類處理，並改造升級隔油池，提升含油廢棄物處理效率，減少廢棄物產生
- 於中國內地所有業務中加強有害及無害廢棄物的回收數據收集與披露
- 於上海物業升級廢棄物壓縮系統，透過壓縮一般廢棄物提升廢棄物管理效率，每年節省成本約人民幣300,000元

餐飲營運

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

環境(續)

廢棄物(續)

酒店營運

一般措施

- 依法停止提供一次性塑膠產品，包括塑膠牙刷、塑膠牙膏及浴帽
- 於所有客房安裝大容量洗手皂液機，以取代獨立包裝肥皂
- 監察客房廢棄物，以減低堆填區的負荷
- 推行無紙化營運，估計減少用紙量900公斤

上海寰星酒店

- 提供電子廢棄物(包括電池及碳粉盒)回收箱，並由指定員工確保每日集中處理
- 重新評估及優選酒店客房用品，採用環保材料、減少資源消耗及營運成本，支持更可持續的酒店營運

香港海洋公園萬豪酒店

- 與膳心連及惜食堂等本地非政府組織合作，將自助餐廳及食堂的麵包、點心及甜點等剩餘食品捐贈給弱勢社群
- 在所有客房內配備飲水機，減少瓶裝水使用，估計可減少逾250,000個塑膠瓶消耗

媒體及娛樂營運

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

環境(續)

用水

物業營運

本集團透過基建升級、主動保養及營運優化，繼續提升其物業組合的用水效率。於香港物業方面，鱷魚恤中心、銅鑼灣廣場二期、麗新商業中心及長沙灣廣場已安裝自動感應尿廁及水龍頭，以盡量減少不必要的用水。此外，鱷魚恤中心已更換及維修效能欠佳的冷卻水塔，進一步減少水資源浪費。本集團於橫琴定期檢查及保養生活及消防配水網絡，並安裝遠程計量裝置實時監測流量，有助減少水量損失，估計每年可節省用水約200噸。本集團亦已實施營運措施，提升園林灌溉及水景設施的用水效率。於廣州麗豐中心，我們已安裝噴泉定時器並安排於週末暫停供水，以減少整體用水量。中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場亦透過季節性關閉、定期檢查及適時維修漏水，改善指定噴泉及水道的運作，較去年減少用水約6,000立方米。

酒店營運

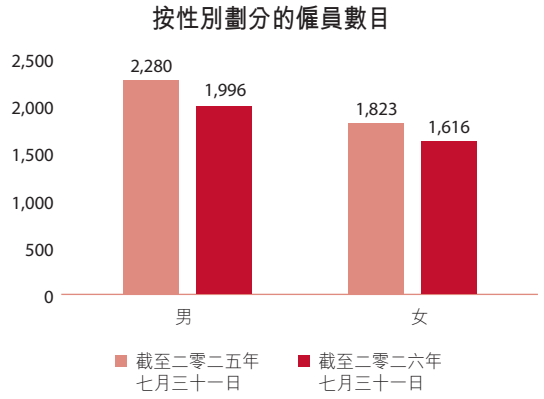
為減少酒店營運的用水量，本集團透過實施節水目標、升級節水基礎設施及優化營運措施，持續提升用水效率。香港海洋公園萬豪酒店設有雨水收集系統作園藝灌溉，預計每年可節省約4,450立方米的用水。於中國內地，上海雅詩閣淮海路服務公寓及珠海橫琴凱悅酒店已將座廁更換為高效節能的型號，估計每年分別節水約700噸及800噸。同時，上海寰星酒店正逐步把淋浴設備替換為節水增壓型號，以進一步提升用水效率及減少整體用水量。

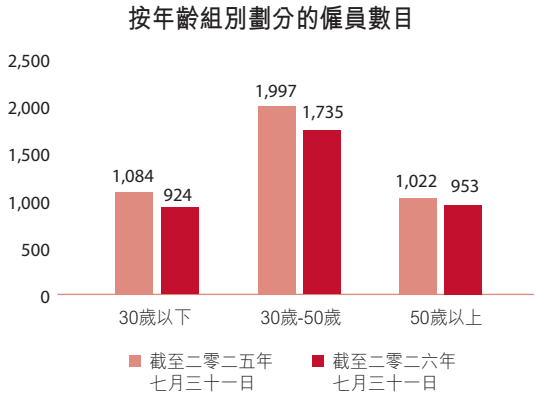
餐飲營運

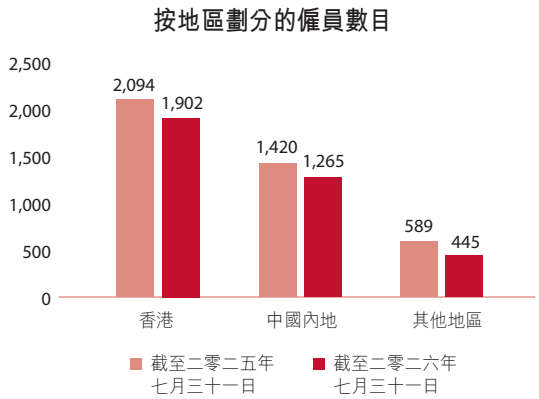
為提升其餐飲營運的用水效率，本集團已實施一系列節水措施，包括取消以流水解凍食材的做法，並將洗碗設備升級至高效節水型號。

員工

僱傭慣例







性別比例：
男：女＝1：0.8

流失率：
33%

本集團明白營造以員工為本的工作環境吸引、培養和挽留人才是建立可持續及成功業務的關鍵。我們為僱員提供有利的環境，讓其能夠充分發揮所長。我們維持全面的僱傭政策，以確保符合香港及中國內地所有適用的法例及法規。我們的員工手冊概述相關條款和條件，包括僱員福利、薪酬、解僱程序、工作時間、休假權利、反歧視措施，以及本集團的僱員行為及操守準則。

員工(續)

僱傭慣例(續)

我們已實施有效的政策及申訴機制，以促進專業工作場所的包容性及多樣性。我們鼓勵員工參照操守守則及員工手冊舉報任何不當或不法行為，並承諾對員工個人資料保密。此外，本集團建立了多個溝通渠道，例如日常電子郵件、會議、內部通訊、WhatsApp群組和社交媒體平台，與員工維持緊密關係，致力提高員工的參與程度，營造美好的工作環境。

於報告年度內，概無任何確認違反僱傭法例及規例之情況。

勞工準則

在員工手冊所載政策的指引下，本集團致力秉承國際勞工準則，尊重及保護僱員應有的人權及尊嚴。我們的人力資源部負責監督僱傭相關事宜，並監察遵守適用法例的情況。作為招聘程序的一部分，我們對所有潛在候選人士進行詳細篩選，確保其背景及相關資料符合法定標準。我們密切關注僱傭相關法例及規例的發展，確保本集團採用最新的法律框架。

本集團的業務嚴格遵守有關強迫勞工及童工的法例及規例。本集團的僱傭合約提供清晰及明確的僱傭及勞動條款，並按照其經營業務所在司法權區之適用法例及規例禁止聘用童工。此外，於中國內地，僱員如需加班，將按照相關法律政策獲取報酬。

除直接僱傭外，本集團要求所有承建商遵守我們的操守守則所載規定，將嚴格的勞工標準貫徹至整個價值鏈。

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

員工(續)

僱員福利

本集團致力建立一個讓僱員實現專業及個人成長的完善工作環境，向僱員提供適切的關懷及福利，協助他們維持工作與生活平衡。為堅守該承諾，本集團已簽署勞工處的《好僱主約章》，並遵守所有相關本地法例及規例。

為支持挽留人才及提升僱員參與度，本集團提供具競爭力的薪酬待遇。我們定期檢討薪金，確保薪酬維持競爭力以吸引人才及激勵員工積極向上。除基本員工福利外，我們亦提供醫療或商業保險、社保及住房津貼等福利，以照顧不同地區員工的不同需要。

我們為員工提供多元化的健康及福祉計劃及增值福利，營造充滿活力的工作環境。福利包括各項非工資福利，如額外假期及年度體檢，而於中國內地物業工作的僱員更可免費享用會所設施。我們在香港安排廉潔培訓、危機應對知識課程、本地遊及部門年會，以加強團隊凝聚力。我們亦慶祝傳統節日、員工生日及團隊里程碑，以提升員工的歸屬感及團隊士氣。為培養平衡的生活模式，除為戲院全職員工提供靈活的工作安排，我們亦提供加班津貼、交通津貼、颱風或暴雨津貼以及勤工獎等福利。我們亦舉辦工作坊及活動，推廣健康生活模式。

健康與安全

我們致力保障員工的健康與安全，並將潛在的職業健康與安全風險降到最低。為此，我們嚴格遵守勞工處頒佈的職業健康與安全指引及資料。各業務單位的管理團隊負責實施健康與安全措施，並為所有員工提供定期安全培訓。擔任指定職位的員工須取得相關證書，以確保相關員工具備所需的安全知識及技能而有效地履行職責。除強制性培訓計劃外，我們亦定期舉辦針對僱員健康與安全的工作坊及活動，於集團內全面培養濃厚的安全文化。

透過全面及嚴格的職業健康與安全管理及措施，本集團於過去三年並無錄得任何因工亡故個案。於報告年度內，本集團並未發現任何違反相關健康與安全法例及規例之情況。

員工(續)

健康與安全(續)

物業營運

本集團審慎處理建築工地的潛在職業健康與安全風險。除確保本集團及承建商於香港遵守第509章《職業安全及健康條例》及第59章《工廠及工業經營條例》外，我們亦積極制定和實施各項措施以營造安全的工作環境。

為確保有效監督職業健康與安全，每個項目均安排至少一名安全主任負責監督健康和安全事宜，並編製現場管理計劃。此外，安全主任需要每兩週舉行一次會議，識別安全隱患並商討適當應對措施。我們已制定安全指引及危機管理協定，以規範安全措施及加強應急準備。所有場所的員工均獲提供個人防護設備。在香港，技術團隊使用的所有傳統人字梯已更換為平台梯，以減低高空工作時過度伸展身體的風險。我們在香港及中國內地向員工提供有關火警、電力安全、安全生產常規、密閉空間安全、正確使用設備、應急演習及急救的培訓，使其具備應對緊急情況所需的知識及技能。

我們管理下的所有住宅及商業物業均執行嚴格的安全協定。我們提供安全手冊予物業管理團隊參閱。下表概述我們物業持有之健康及安全相關認證。

ISO及其他認證	物業
ISO 45001:2018職業健康安全管理體系	中國建設銀行大廈 鱷魚恤中心 橫琴創新方第一期
企業安全生產標準化基本規範 (GB/T 33000–2016)三級認證	上海香港廣場 上海五月花生活廣場
香港品質保證局衞生抗疫措施認證	中國建設銀行大廈

酒店營運

在酒店營運方面，香港海洋公園萬豪酒店及上海雅詩閣淮海路服務公寓的安全委員會負責管理及監察健康與安全事宜。所有酒店營運亦已實施減低職業健康與安全風險及改善僱員精神健康的措施。我們為僱員針對性提供有關應對突發事件的方法、火災隱患、急救技能的培訓，並定期組織消防演習。

員工(續)

健康與安全(續)

餐飲營運

就餐飲營運而言，我們委任專責安全主管巡查高風險營運範圍、識別潛在隱患並採取適當糾正措施預防有關風險。除了入職的健康與安全培訓外，我們亦提供防護設備，例如為廚房員工提供抗疲勞墊及防割手套，為侍應提供防滑鞋及專用外套。我們為員工安排職業健康與安全培訓以及食物環境衞生署之衞生經理及衞生督導員計劃課程。員工須成功完成相關計劃課程方可取得資格。

培訓及發展

有見營商環境不斷演變，本集團推廣持續學習及發展的文化，以因應新興行業趨勢及市場需求提升僱員能力及支持其專業成長。我們的員工手冊概述了本集團以循序漸進的方式提供員工發展及培訓計劃的方針。

我們為辦公室及前線員工提供多元化的在職學習計劃，以提升其實務技能及經驗。高級人員及以上級別員工可使用網上學習平台，學習解難技巧及性格特質分析，從而改善團隊合作及溝通交流。為促進員工職業發展，我們提供導師計劃及領導力培養計劃，旨在為各層級人才提供成長支持。

培養職業興趣是個人專業發展的關鍵，故此除內部計劃外，我們亦為有意取得專業資格或參加外部課程的僱員提供資助。我們建立了完善的職業發展框架，涵蓋晉升路徑及長期服務獎等正式表彰計劃，確保員工能在集團內發展長遠事業。我們亦進行年度表現評核，並提供與關鍵績效指標掛鈎的績效獎金，藉以制訂策略性發展計劃。除支持各層級員工持續職業發展外，我們與政府合作的實習計劃旨在發掘並培育業內新晉人才。我們致力透過上述措施營造一個以支持與成長為核心的工作環境，讓員工得以茁壯成長並實現長遠的職涯發展。

總培訓時數：
> 92,000小時

麗新製衣長期服務員工（超過15年）佔比：12%

員工(續)

培訓及發展(續)

物業營運

我們非常重視在各業務階段持續提升物業管理團隊的表現。新入職員工會參與有系統性的入職培訓，確保其熟悉組織政策、人事及文化。為加強員工能力，我們提供一系列因應不同職能及職業發展階段而設的培訓計劃。培訓內容涵蓋職業及環境、社會及管治相關議題，包括物業安全管理、銷售知識、技術、禮儀及團隊管理。同時，我們在中國內地安排參觀甲級寫字樓，讓員工親身了解物業管理行業最佳常規及房地產市場趨勢。

酒店營運

在酒店及戲院營運方面，本集團致力促進僱員發展及支持僱員成長的承諾。

為支持工作場所安全，我們在所有營運地點提供強制性急救、消防、緊急事故管理及禮儀等培訓課程。香港海洋公園萬豪酒店繼續履行其可持續發展承諾，為全體員工提供有關實施綠色鑰匙認證證書的培訓，並開辦領導才能基礎培訓，提升員工的社會責任感。

在中國內地，上海雅詩閣淮海路服務公寓、珠海橫琴凱悅酒店及上海寰星酒店推出各項培訓課程，包括針對不同職能的技能發展、溝通及客戶應對培訓，以維持高水平的客戶滿意度。珠海橫琴凱悅酒店已開設領導力課程並繼續推行管理見習生計劃，以促進員工全面發展。

戲院營運

鑒於戲院營運以客戶為本，所有員工均接受服務禮儀、溝通技巧及情緒管理方面的培訓。我們亦提供針對特定職位的培訓，以提升與工作相關的能力。例如，放映員接受有關放映機保養及燈光控制系統的培訓，而客服員工則參加因應客戶反饋制定的服務提升計劃。透過上述針對性培訓，員工能夠掌握所需的知識及技能，確保戲院設施暢順可靠地運作。

營運慣例



責任及道德規範

物業營運

本集團已制定措施，避免向客戶傳達不準確資訊。在香港的所有售樓説明書、價格清單、樣品房、廣告及銷售安排均遵從香港法例第621章《一手住宅物業銷售條例》而編製。為避免市場推廣及宣傳材料涉及失實陳述的風險，所有相關材料須經外部及內部律師以及合資格核查人員審閱。銷售管理團隊定期舉行會議，並審閱所有廣告材料，確保材料嚴格遵守該條例後，方批准刊發。

所有香港物業銷售人員均須持有有效的營業員或地產代理牌照，並於執業期間遵守《地產代理條例》的規則及規例，包括其附屬法例、道德守則以及地產代理監管局頒佈的任何其他適用指引。此外，銷售團隊須遵循一手住宅物業銷售監管局定期發佈的《作業備考》所載的最佳作業指引。於公開銷售一手住宅物業前，本集團會根據本港法例及規例向地政總署法律諮詢及田土轉易處取得正式銷售同意書。在中國內地，本集團亦遵守相關房地產市場法律及規例，依據《中華人民共和國城市房地產管理法》保障消費者權益。

於編製市場推廣資料時，財務、項目管理、銷售及市場推廣等跨職能部門通力合作，確保項目規劃及周邊配套設施的表述準確及公允。為確保對外通訊內容的準確性，我們亦會聯同法律及管理團隊審閱市場推廣資料，避免對外宣傳出現誇大、虛假聲明或具誤導性的資料。

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

營運慣例(續)

責任及道德規範(續)

餐飲營運

本集團於各項業務堅持負責任及道德原則，採取具體措施回應客戶的多元需求。為配合客戶的特別膳食要求，本集團在餐牌印備提示，鼓勵顧客向服務人員說明食物過敏狀況。收到有關資訊後，所屬餐廳會與廚師協調，盡力滿足客戶需求，將接觸潛在致敏原的風險減至最低。本集團亦遵守香港適用法例規定，確保商品說明清晰無誤。於報告年度內，餐飲營運在市場推廣慣例方面，並無發生嚴重違反相關法例及規例的情況。

卓越服務

物業營運

本集團於物業管理營運中致力維持優質服務，為客戶帶來優良體驗。為更深入了解客戶需求及評估服務表現，我們定期進行客戶滿意度調查，就客戶服務、保安服務、環境綠化及工程管理等方面收集意見。多個物業已取得質量管理及服務相關認證，確保其標準符合行業領先規範：

ISO及其他認證	物業
ISO 9001:2015品質管理體系	上海香港廣場 廣州五月花商業廣場 廣州富邦廣場 橫琴創新方第一期 長沙灣廣場 鱷魚恤中心 中國建設銀行大廈

於報告年度內，旗下各項物業維持高水平的客戶滿意度。其中，上海、廣州、中山和香港參與調查的物業中，客戶滿意度平均分逾97%。

營運慣例(續)

卓越服務(續)

物業營運(續)

為進一步提升僱員表現，廣州、上海、中山及橫琴業務為僱員提供客戶服務培訓。在香港，本集團繼續設立季度優異獎，表彰優秀前線員工，藉以維持卓越的工作表現。得獎員工將獲發獎金及由高級管理層頒發的證書。於報告年度內，本集團保安服務在香港警務處舉行的西九龍最佳保安服務選舉中獲得嘉許，足見前線保安人員秉持專業態度、盡忠職守，為租戶及訪客提供優質服務。

本集團已制訂全面的投訴處理指引及程序，指導前線員工以專業方式處理客戶及租戶投訴。香港投訴管理政策與物業管理業監管局頒佈的指引保持一致。本集團指定專責負責人，將投訴正式登記在冊，並監督相關處理及跟進工作。所有投訴記錄及證明文件自接獲之日起至少保存三年。

為確保有效處理客戶的反饋，橫琴創新方第一期將投訴按嚴重程度分類，隨即轉交相關部門調查及跟進。重大投訴將向總經理呈報，以製定解決及改進方案。團隊每月匯總客戶投訴情況，之後提交予客戶服務經理及總經理，以作分析及未來改進之用。

我們重視客戶對客戶服務的意見，因此設立客戶投訴箱及客戶服務熱線，收集客戶對我們服務的意見及期望。於報告年度內，我們於中國內地及香港的物業合共接獲55宗投訴。我們的物業管理團隊已跟進全部接獲投訴，並落實適當及詳細的處理措施。例如，透過優化人手調配及清潔頻次改善房務服務，同時藉加強巡查、增設禁煙標示及宣傳活動，進一步強化控煙措施。針對客戶反映停車場空間配置限制的疑慮，本集團已重繪車位標線、優化導向指示牌及安全設施，全面改善泊車體驗。

本集團與投訴人保持直接溝通，以便適時跟進並處理投訴。所有投訴均會妥善存檔，為未來改善本集團的服務及管理提供參考。

營運慣例(續)

卓越服務(續)

酒店及餐飲營運

就酒店及餐廳營運而言，我們秉持客戶至上原則，在提供個性化服務之餘，保障顧客及員工的健康、安全與福祉。本集團採取積極方針，識別潛在投訴風險，及時推行糾正措施。每名管理團隊成員均訓練有素，能夠在不同情況下有效處理投訴及解決問題。根據本集團的管理政策，指定員工須每日向總部提交事故報告，確保所有問題獲妥善記錄、按需呈報及跟進。

為維持餐廳優質服務及客戶滿意度，餐廳負責人會與堂食顧客溝通，收集意見並適時處理顧客關注問題。此外，顧客可透過本公司網站提供的專用電郵提交意見、建議及投訴。所有接獲的意見均會轉交部門主管跟進。

我們透過多個渠道積極收集客戶意見，監察酒店營運的服務質素，並發掘改善空間。例如，上海雅詩閣淮海路服務公寓在客戶退房後以電郵形式向客戶發送住宿滿意度調查，客戶滿意度評分達84分。前台團隊將記錄所有服務質素相關投訴，並由團隊經理及時通知營運團隊，就適當補救措施及改進建議展開討論。香港海洋公園萬豪酒店則採用「Guest Voice」線上平台，收集賓客住宿後的意見。酒店在收到意見後24小時內採取跟進行動，確保妥善回應。

此外，香港海洋公園萬豪酒店榮獲多項殊榮，包括美團二零二五年度卓越商旅酒店、二零二五年U Travel旅遊大獎—我最喜愛本地度假酒店、Trip.com Emerging Star 2025等。珠海橫琴凱悅酒店入選2025年攜程口碑榜(酒店榜)，並獲評為2025 Trip.com奢華品質酒店之一。上述榮譽印證本集團矢志恪守卓越服務、追求客戶滿意的堅定承諾。

為鼓勵員工提供優質服務，旗下酒店會定期評核員工表現，對表現優異者給予嘉許。上海雅詩閣淮海路服務公寓每半年進行績效考核，以提高員工的服務意識；珠海橫琴凱悅酒店則設立凱悅之星獎，傑出員工可憑積分換領免費餐食及服務；在上海寰星酒店，透過酒店官方網站或網上平台獲得賓客正面反饋意見的合資格僱員，亦會按季度表現獲得肯定及獎勵。

於報告年度內，本集團遵守有關提供住宿服務的相關法例及規例。

營運慣例(續)

卓越服務(續)

戲院及娛樂營運

本集團透過熱線、電郵及社交媒體平台等多元化渠道，收集戲院及娛樂業務客戶的反饋意見。所有意見、查詢及投訴均由專責客戶服務代表處理，並於既定回應時限內跟進。管理團隊監督整個溝通過程，確保問題獲及時及妥善處理。

在香港，本集團嚴格依循標準操作程序，維持優質服務水平。全體員工定期參與客戶服務培訓，包括每月投訴案例及服務指引檢討，當值經理亦每週到場巡視。除設立中央查詢熱線外，當值經理會及時處理客戶意見，必要時向總部呈報作跟進。我們亦定期檢查放映機、揚聲器等影音設備，以維持高服務質素。於報告年度內，本集團遵守有關電影審查的相關法例及規例，娛樂業務並無接獲重大投訴。

客戶健康與安全

本集團高度重視健康及安全保障，推行多項預防措施，為租戶、客戶及僱員締造安全環境。例如，定期清潔食水缸及通風系統，並接受獨立第三方檢測，維持良好的衞生、空氣質素及用水安全標準。

物業營運

我們於在管物業內實施嚴格的措施，確保客戶及員工的健康與安全。在香港，鱷魚恤中心已安裝室內空氣質素感測器，用以監測客梯大堂的空氣質素，監測結果持續顯示空氣質素水平達到滿意標準。中國建設銀行大廈取得室內空氣質素卓越級證書，印證我們致力維持優良室內空氣質素，為客戶提供健康、舒適及安全的環境。此外，長沙灣廣場的所有洗手間及部分公眾走廊均已安裝空氣淨化機，進一步提升室內空氣質素。配合上述空氣質素改善工作，中國建設銀行大廈亦就電力、排水及暖通空調系統進行評估，確保設施安全、穩定及高效運行。

營運慣例(續)

客戶健康與安全(續)

物業營運(續)

此外，我們於中國內地物業落實的預防措施涵蓋四大範疇：消防及人身安全、室內環境質素、水質管理以及設施預防性維護。在廣州，我們持續開展例行檢查、風險評估、消防系統專業維護，並為租戶及員工安排定期消防演習及培訓。為營造健康室內環境，各項物業已實行全面監測空氣及水質，同時確保通風、空調、食水缸及廚房排氣管道獲定期清潔及保養。於報告年度內，廣州富邦廣場完成商場公用排氣管道系統的整改工程，提升餐飲租戶煮食油煙排放管理，改善商場整體環境質素。此外，我們亦為避雷系統及發電機進行預防性測試及維護，確保全部物業安全、穩定營運。

酒店營運

我們的員工均已接受有關處理盜竊、暴力事件及有害物料的培訓。珠海橫琴凱悅酒店通過凱悅集團要求的ISO 22000: 2018年度認證審核，並接受由權威機構天祥集團的專業檢測。根據萬豪國際企業標準，香港海洋公園萬豪酒店員工須參加多項培訓課程，包括消防安全、急救及應急處置等培訓，確保為賓客打造安全環境。此外，我們通過Ecolab進行的年度第三方食物安全審核，足證我們維持高水平的食物安全及衛生標準。

餐飲及戲院營運

食品安全是本集團餐飲及戲院營運的重要考量。為恪守嚴格的食物衛生標準，我們遵照食物環境衛生署之衛生經理及衛生督導員計劃，委派管理人員擔任衛生督導員。本集團設立完善的食品安全管理制度，透過定期內部審核監察供應顧客的食物品質，並向有關人員提供食物正確處理程序的檢查清單。本集團主要向特許供應商採購食材，以更有效追蹤及管控食材源頭。本集團密切關注政府最新規例及公告(包括食物安全中心通知)，並就有關事宜即時採取應對措施。

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

營運慣例(續)

資料保護及私隱

本集團致力透過保護客戶私隱與客戶建立互信關係。本集團在處理個人資料及機密資料時，嚴格遵守適用的資料保護條例，包括香港法例第486章《個人資料(私隱)條例》及《中華人民共和國網絡安全法》。本集團審慎管理個人及機密資料，並僅向其僱員、供應商或客戶收集個人資料。資料提供者會被清楚告知收集其個人資料的情況及用途，並須於被收集個人資料前或當下簽署一份收集個人資料聲明。我們的業務夥伴及客戶亦知悉此項措施，以免產生混亂。於報告年度內，概無任何經證實違反資料私隱的事故。

物業營運

本集團維持全面的政策及程序框架以保護客戶資料，包括本集團經更新的資訊安全政策(二零二六年版)、現有集團資訊科技操作手冊及麗豐控股(廣州)信息管理系統政策。此外，本集團已制定書面程序，以就物業銷售及管理提供有關個人資料收集及處理的指引。

收集的所有資料均嚴格保密，僅可用作銷售用途。銷售過程所取得的資料(包括收集個人資料聲明、所有個人資料及銷售記錄)均保存在本集團的內部系統中，僅限管理層員工查閱。其他員工如需查閱客戶資料，必須事先取得管理層批准。員工手冊載有員工個人資料私隱的條款，以及僱員工作涉及營運數據及技術的資料保護意識的條款。

餐飲營運

本集團的餐飲營運遵守資料保護及網絡安全政策、資料保護意識指引，並符合支付卡產業資料安全標準。

酒店及戲院營運

本集團在為客戶提供個性化優質服務時高度重視資訊安全。本集團已制定多項處理程序及政策，以規範酒店營運的資料收集常規。例如，我們尊重客戶個人資料的機密性，僅儲存客戶酌情決定提供的資料。其他政策及程序包括遵守資料保護及網絡安全政策、資料保護意識指引，以及符合支付卡產業資料安全標準。此外，本集團定期為員工提供有關上述規定的培訓，確保員工熟悉相關指引。

營運慣例(續)

資料保護及私隱(續)

酒店及戲院營運(續)

於本集團的戲院營運中，收集客戶個人資料(包括姓名、出生日期、電郵及電話號碼)僅用作管理客戶會籍用途。客戶加入會員計劃前須確認知悉收集個人資料聲明及私隱政策聲明。上述聲明列明相關員工使用及處置資料的程序與規定。市場推廣資料僅發送予獲許可訂閱的人士。對於網上票務系統，我們嚴格監控存取權限，並進行定期審閱，以確保只有授權人員可登入資料庫。網上票務系統的所有資料均儲存於總辦事處資料庫，盡量減少資料存取點。本集團僅收集換票及處理潛在退款所需的最低限度客戶資料。相關服務完成後，所有個人身份識別資料均會安全銷毀。

供應鏈管理

為維持產品及服務質素，本集團於招標、採購及供應鏈管理過程中秉持透明及公平原則。我們與各業務夥伴緊密合作，綜合考慮質素、能力及經驗等多項標準甄選供應商。

物業營運

本集團已制定系統性招標程序，按建設項目的規模訂立相應的報價要求，承建商須遵守本集團的標準及當地適用規例。例如，橫琴的建築承建商須就其營運取得一切所需法律許可及牌照。

我們採用合作供應鏈體系，提升集團旗下各公司與部門之間的透明度。於報告年度內，橫琴營運部門更新供應鏈管理及採購管理操作指南，將環境及安全考量納入招標及承建商甄選流程，同時加強供應鏈週期內的供應商管理。供應商在入駐過程中須接受跨職能盡職調查，由相關部門審核其資格、合規狀況及業務營運情況。本集團優先採購品質及環保質素受認證的再造碳粉盒，而非即棄產品。

營運慣例(續)

供應鏈管理(續)

物業營運(續)

上海物業在進行任何翻新工程時，所有獲選承建商均須提交《環境及安全管理計劃》，確保相關程序有效落實。外判承建商須簽署分判商施工安全協議，確認知悉環保要求。新租戶及供應商則須簽署確認書，確認知悉並遵守相關環境保護要求。

為將對環境的負面影響降至最低，承建商必須遵循《環境及安全管理計劃》及《環境影響評估》所載的緩解措施。管理團隊會定期巡查工地，並與屋宇裝備督察、工程監督師、駐地盤工程師、工地管理團隊其他成員以及獲授權第三方顧問共同討論工程品質及環境、衞生與安全狀況。此外，本集團會按已簽訂承諾書中訂明的標準，評估承建商承接建築工程的專業及技術能力。

酒店營運

本集團已為酒店供應商甄選制定標準採購程序。上海雅詩閣淮海路服務公寓的供應商須滿足酒店的可持續建築指引及職業健康及安全規劃中提到的廢棄物管理、物料使用及安全設備的要求。香港海洋公園萬豪酒店於招投標前設有一系列簡介、面試及其他程序。珠海橫琴凱悅酒店根據凱悅集團的供應商行為守則評估供應商，並於供應商甄選及採購活動中考慮獲認可的認證及可持續發展資格，配合凱悅的環境、社會及管治承諾。於招標程序前，酒店合作夥伴須取得供應商對本公司操守守則的確認，並核實所有招標文件，確保供應商了解並同意遵守相關規定。

營運慣例(續)

供應鏈管理(續)

餐飲營運

為提升採購效率，我們已開發一套電子採購系統。所有供應商於註冊時須聲明遵守香港法例及規例，並承諾恪守集團供應鏈管理政策。該政策為所有業務的道德操守、環境管理及社會責任訂立明確標準，並輔以供應商行為守則，有關要求已全面融入採購流程。本集團亦設有系統性的盡職調查框架，透過供應商准入評估及持續監察，系統識別及管控風險，特別針對高風險供應商及地區，必要時我們會實施糾正措施。

我們審慎甄選旗下餐廳的食材供應來源，並定期進行檢查。本集團高度重視負責任採購及動物福利，在指定餐廳分店採購環保海鮮及非籠養雞蛋，支持具環保理念的供應商。為促進餐飲業務實踐可持續採購，本集團透過自我評估、第三方認證及內部審批流程對供應商加以監督。在新供應商入駐過程及定期審核期間，我們會核實其是否符合道德採購標準，包括查核相關認證文件。

香港海洋公園萬豪酒店的餐廳與世界自然基金會合作，參照世界自然基金會海鮮選擇指引，為賓客提供可持續來源的海鮮選項，推廣負責任的消費模式及可持續採購。橫琴酒店已採納《凱悅食品安全管理制度》，務求延伸我們的影響力，打造更具可持續性的供應鏈，當中包括新供應商甄選的採購控制程序、識別及溯源控制程序，以及食品欺詐防範及消除程序。

此外，本集團在採購食品時，優先考慮持有水產養殖管理委員會(ASC)、海洋管理委員會(MSC)認證證書的供應商或具有ISO或危害分析及關鍵控制點(HACCP)認證的有機認證食品，以支持負責任食品採購。我們亦定期對現有供應商進行實地考察，以監察其環境及社會合規情況，並評估任何相關措施。

社區



作為負責任的企業，本集團深明其長遠發展與營運所在地社區的福祉息息相關。我們持續透過具意義的持份者參與活動，致力建構一個共融、蓬勃發展的社區。於報告年度內，我們推行多項舉措支援弱勢社群，透過捐款支持本地社區發展，並就義工活動與慈善機構合作。秉承可持續發展與社區發展相輔相成的信念，我們矢志為所服務的社區創造正面價值。

在中國內地，本集團積極參與各類社區外展活動，為社會作出積極貢獻。本集團亦鼓勵員工投身慈善事務。例如，我們透過捐贈衣物及日常必需品，組織弱勢社群探訪活動及節日外展活動。本集團亦參與了弱勢社群的義工、捐血及街道清潔活動。此外，僱員參與橫琴國家濕地公園植樹活動，為生態保育作出貢獻。

於香港，本集團積極鼓勵員工參與各類具影響力的社區活動。二零二六年世界盃舉行期間，本集團旗下香港物業(包括長沙灣廣場、麗新商業中心及鱷魚恤中心)向公眾提供每日實時賽事更新。有關活動促進社區互動與聯繫，同時鞏固物業作為社區樞紐的定位。年內，僱員參與了基督教新生協會的賣旗活動；我們亦與志蓮淨苑合辦福餅義賣活動，藉此籌募善款及推廣傳統飲食工藝。除此以外，我們持續推行「善行360度」可持續發展計劃，向有需要人士提供援助，並參與食物捐贈。我們的餐飲營運亦透過慈善機構向弱勢社群捐贈食品。

以上彰顯了我們對回饋社區、為社會帶來正面影響的堅定承諾。

環境、社會及管治報告書

環境表現摘要*附註2、3*

報告範圍

香港物業投資

- 鱷魚恤中心
- 中國建設銀行大廈*附註4*
- 百欣大廈
- 長沙灣廣場
- 銅鑼灣廣場二期
- 麗新商業中心

香港物業發展

- 窩打老道116號項目
- 博峯
- 旭齡道1號項目

中國內地物業投資

- 上海香港廣場
- 上海五月花生活廣場
- 上海麗豐天際中心
- 上海凱欣豪園
- 廣州五月花商業廣場
- 廣州富邦廣場
- 廣州麗豐中心
- 廣州麗豐國際中心
- 中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場
- 橫琴創新方第一期

中國內地物業發展

- 橫琴創新方第二期

餐飲

- Beefbar
- 唐人館置地廣場
- 好酒好蔡
- 中環潮廳
- KiKi麵店IFC
- KiKi麵店K11 MUSEA
- 南海小館
- 弘文館
- 潮小館
- HANU
- bibigo bapsang
- OH! MY BREAD*
- Prohibition
- MOSU Hong Kong
- 燒鳥
- Akatsuki
- SÉP
- KiKi麵店Hysan Place
- Kanesaka Hong Kong
- Plaisance by Mauro Colagreco

戲院

- Movie Town
- Festival Grand Cinema
- MCL新都城戲院
- MCL德福戲院
- STAR Cinema
- MCL粉嶺戲院
- 皇室戲院
- MCL長沙灣戲院
- MCL數碼港戲院
- K11 Art House
- MCL東薈城戲院
- MCL淘大戲院
- MCL The ONE戲院
- MCL AIRSIDE戲院

媒體及娛樂

- 納入長沙灣廣場及麗新商業中心

* *於二零二五／二六財年的新加入資產*

附註2： *除非另有指明，其乃根據聯交所頒佈的《如何準備環境、社會及管治報告 — 附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引(二零二四年十二月三十一日更新版)》及《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引(二零二六年版)》所述的方法及換算系數計算。*

附註3： *與截至二零二五年七月三十一日止年度相比，KiKi麵店OP Mall、康怡戲院及MCL Cinemas Plus+荷里活戲院被剔出報告範圍。*

附註4： *中國建設銀行大廈已於二零二六年六月三十日出售。*

環境表現摘要[附註2、3](續)

	單位	總計[附註5]		香港物業投資		香港物業發展[附註6]		中國內地物業投資		中國內地物業發展[附註7]		餐飲[附註8]		戲院		娛樂	
		二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
A1.1廢氣排放物種類及相關排放數據																	
氮氧化物排放量	公斤	1,331.48	1,572	0	0	0.04	196	1,280	1,322	0	0	51	52	0	0	0.44	2
硫氧化物排放量	公斤	0.43	0.89	0	0	0	0.21	0.14	0.34	0	0	0.26	0.26	0	0	0.03	0.08
懸浮粒子排放量	公斤	1.033	15.14	0	0	0.003	14	1	1	0	0	0	0	0	0	0.03	0.14
廢氣總排放量	**公斤**	**1,322.943**	**1,588.03**	**0**	**0**	**0.043**	**210.21**	**1,281.14**	**1,323.34**	**0**	**0**	**51.26**	**52.26**	**0**	**0**	**0.50**	**2.22**
溫室氣體總排放量及密度[附註9]																	
直接溫室氣體排放（範圍1）	公噸二氧化碳當量	2,456	2,581	3	3	457	499	1,307	1,378	0	0	684	686	0	0	5	15
間接溫室氣體排放（範圍2）	公噸二氧化碳當量	80,638	85,292	9,342	10,249	104	96	65,563	69,696	803	624	2,034	2,281	2,764	2,324	28	22
溫室氣體總排放量	**公噸二氧化碳當量**	**83,094**	**87,873**	**9,345**	**10,252**	**561**	**595**	**66,870**	**71,074**	**803**	**624**	**2,718**	**2,967**	**2,764**	**2,324**	**33**	**37**
溫室氣體排放密度	**公噸二氧化碳當量/平方米**	**-**	**-**	**0.05**	**0.05**	**0.05**	**0.05**	**0.04**	**0.05**	**0.003**	**0.002[附註10]**	**7.22[附註11]**	**8.37[附註10、11]**	**0.07**	**0.05**	**0.02**	**0.03**

附註5： *由於本集團並無酒店營運控制權，故酒店營運經已剔除。*

附註6： *窩打老道116號項目因項目工程終止而不計入數據計算。*

附註7： *由於廢棄物由承建商處理及回收，故並無記錄廢棄物。*

附註8： *由於南海小館及Prohibition於分部報告中計入酒店營運分類，故有關收入不納入密度計算。*

附註9： *天然氣根據美國環境保護局頒佈的《溫室氣體排放因子清單》計算。*

附註10： *數據經重列以反映實際情況。*

附註11： *密度的單位按百萬收入計算。*

環境表現摘要[附註2、3](續)

	單位	總計[附註5]		香港物業投資		香港物業發展[附註6]		中國內地物業投資		中國內地物業發展[附註7]		餐飲[附註8]		戲院		娛樂	
		二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
A1.3所產生有害廢棄物總量																	
所產生有害廢棄物總量[附註12]	公斤	**1,292**	**1,589**	**587**	**877**	**3**	**7**	**590**	**590**	**0**	**0**	**0**	**0**	**105**	**108**	**7**	**7**
有害廢棄物回收百分比	%	**19**	**35**	**37**	**59**	**100**	**100**	**3**	**4**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**52**	**52**
A1.4所產生無害廢棄物總量																	
建築廢棄物棄置量[附註13]	公噸	13,037	9,413	不適用	不適用	7,541[附註14]	4,135	5,496	5,275	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0	3
廚餘棄置量[附註15]	公噸	5,546	5,254	不適用	不適用	不適用	不適用	5,545	5,252	不適用	不適用	1	2	不適用	不適用	不適用	不適用
一般廢棄物棄置量	公噸	20,942	19,166	7,496	7,262	不適用	不適用	13,393	11,843	不適用	不適用	0	0	51	60	2	1
所產生無害廢棄物總量（包括回收廢棄物）	**公噸**	**39,953**	**35,086**	**7,570**	**7,337**	**7,884**	**5,303**	**24,434**	**22,370**	**不適用**	**不適用**	**12**	**12**	**51**	**60**	**2**	**4**
無害廢棄物回收百分比	**%**	**1.07**	**3.57**	**0.98**	**1.03**	**4**	**22**	**0**	**0**	**不適用**	**不適用**	**89**	**85**	**0**	**0**	**0**	**0**

附註12： *所產生有害廢棄物包括棄置的光管、化學品及碳粉盒。*

附註13： *建築廢棄物包括裝修廢料、一般建築廢棄物、挖土、混凝土、磚塊、木材及鋼材。*

附註14： *波動乃由於香港物業發展項目開展地基工程，包括鑽孔樁及嵌固H型樁，因此產生更多建築廢棄物。*

附註15： *廚餘包括油脂及廢油。*

環境表現摘要[附註2、3](續)

	單位	總計[附註5]		香港物業投資		香港物業發展[附註6]		中國內地物業投資		中國內地物業發展[附註7]		餐飲[附註8]		戲院		娛樂	
		二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
A2.1按類型劃分的直接及/或間接能源消耗總量及密度																	
電力消耗	兆瓦時	156,195	153,191[附註10]	22,381	22,340[附註10]	306	259	123,069	119,959	1,513	1,075	3,398	3,743	5,446	5,754	82	61
燃氣消耗[附註16]	兆瓦時	10,638	10,839	不適用	不適用	不適用	不適用	7,064	7,257	不適用	不適用	3,574	3,582	不適用	不適用	不適用	不適用
柴油消耗	兆瓦時	1,862	2,200	12	12	1,843	2,181	7	7	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
汽油消耗	兆瓦時	110	278	不適用	不適用	不適用	不適用	90[附註17]	223	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	20	55
能源總耗量	**兆瓦時**	**168,805**	**166,508**[附註10]	**22,393**	**22,352**[附註10]	**2,149**	**2,440**	**130,230**	**127,446**	**1,513**	**1,075**	**6,972**	**7,325**	**5,446**	**5,754**	**102**	**116**
能源耗量密度	**千瓦時/平方米**	**–**	**–**	**116**	**118**	**182**	**207**	**87**	**86**	**5.26**	**3.74**[附註10]	**18,508**[附註11]	**20,673**[附註10、11]	**143**	**132**	**65**	**79**
A2.2總耗水量及密度																	
總耗水量[附註18]	**立方米**	**1,537,033**	**1,532,109**	**128,002**	**127,714**	**13,868**[附註19]	**3,682**	**1,298,448**	**1,246,972**	**52,574**[附註20]	**84,206**	**74,424**	**62,308**	**5,623**	**7,192**	**94**[附註21]	**35**
耗水量密度	**立方米/平方米**	**–**	**–**	**0.66**	**0.66**	**1.18**	**0.31**	**0.87**	**0.84**	**0.18**	**0.29**[附註10]	**198**[附註11]	**176**[附註10、11]	**0.15**	**0.20**	**0.06**	**0.02**

附註16： *燃氣消耗包括天然氣及煤氣。*

附註17： *波動乃由於公司車輛數目減少，導致汽油消耗量下降。*

附註18： *MCL數碼港戲院的用水由該物業的中央管理層進行管理且戲院並無獨立的水錶，故此並不包括在兩個財政年度的範圍內。康怡戲院基於相同理由不包括在二零二五年的範圍內。*

附註19： *波動乃由於香港物業發展項目開展地基工程，導致二零二六年耗水量上升。*

附註20： *波動乃由於橫琴創新方第二期多個施工階段竣工，導致耗水量下降。*

附註21： *波動乃由於長沙灣廣場於二零二五年一月起增設茶水間設施，導致二零二六年耗水量上升。*

社會表現摘要

本集團[附註22]	單位	二零二六年	二零二五年
B1.1 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數(不包括承建商及分判商)			
僱員總數	僱員數目	3,612	4,103
按性別			
男	僱員數目	1,996	2,280
女	僱員數目	1,616	1,823
按年齡組別			
30歲以下	僱員數目	924	1,084
30歲–50歲	僱員數目	1,735	1,997
50歲以上	僱員數目	953	1,022
按僱傭類型			
全職—男	僱員數目	1,831	2,053[附註10]
全職—女	僱員數目	1,410	1,591[附註10]
兼職—男	僱員數目	165	227
兼職—女	僱員數目	206	232
按地區			
香港	僱員數目	1,902	2,094
中國內地	僱員數目	1,265	1,420
其他地區	僱員數目	445	589
B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率[附註23]			
總僱員流失比率	%	33	38
按性別			
男	%	32	38
女	%	33	37
按年齡組別			
30歲以下	%	52	64
30歲–50歲	%	25	28
50歲以上	%	26	28
按地區			
香港	%	34	46
中國內地	%	35	33
其他地區	%	20	19

附註22：社會表現摘要的匯報範圍包括麗新製衣及其附屬公司，即麗新發展、麗豐控股及豐德麗控股。

附註23：流失比率(百分比)=該類別離職的僱員總數／該類別僱員總數×100%，包括所有全職及兼職僱員。

社會表現摘要(續)

本集團[附註22]	單位	二零二六年	二零二五年
僱員挽留			
長期服務僱員(超過15年)	%	12	11
B2.1 因工亡故的人數及比率[附註24]			
因工亡故的人數	人	0	0
因工亡故的比率	%	0	0
B2.2 因工傷損失工作日數			
損失工作日數	日	1,694	1,867
按性別及僱員類別劃分的受訓出席人次[附註25]			
按僱員類別[附註25]			
高級管理層	出席人次	89	177
中級管理層	出席人次	635	1,205
普通員工	出席人次	8,448	11,511
按性別			
男	出席人次	6,299	7,485
女	出席人次	2,873	5,408
B3.2 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數[附註26]			
按僱員類別			
高級管理層	小時	16	3
中級管理層	小時	24	5
普通員工	小時	26	15
按性別			
男	小時	26	13
女	小時	25	13
B5.1 按地區劃分的供應商數目			
香港	個	1,125	947
中國內地	個	838	770
其他地區	個	45	52
B8.2 為社區投資所投入資源			
現金捐款及贊助	港元	1,366,964	4,368,808
義工時數	小時	234	697

附註24： *於過去三年(包括報告年度)各年發生的因工亡故的人數及比率為0。*

附註25： *由於培訓架構調整，受訓出席人次下降。*

附註26： *每名僱員完成受訓的平均時數=該類別的總培訓時數／該類別員工總數。*

環境、社會及管治報告書

香港交易所《環境、社會及管治報告守則》索引

C部分：「不遵守就解釋」條文

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／備註
A. 環境		
層面A1：排放物		
一般披露	有關廢氣排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例 的資料。	將環境可持續性納入我們的營運； 氣候應對能力及溫室氣體排放； 廢棄物
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	環境表現摘要
A1.2	*[於2025年1月1日刪除]*	—
A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境表現摘要
A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境表現摘要
A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	將環境可持續性納入我們的營運； 氣候應對能力及溫室氣體排放； 廢棄物
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	將環境可持續性納入我們的營運； 廢棄物
層面A2：資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	將環境可持續性納入我們的營運； 氣候應對能力及溫室氣體排放； 能源
A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境表現摘要
A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境表現摘要
A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	將環境可持續性納入我們的營運； 氣候應對能力及溫室氣體排放； 能源
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	用水； 於報告年度內並無訂立用水效益目標。
A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	製成品所用包裝材料並不適用於本集團大部分業務。

香港交易所《環境、社會及管治報告守則》索引(續)

C部分：「不遵守就解釋」條文(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／備註
層面A3：環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	將環境可持續性納入我們的營運
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	將環境可持續性納入我們的營運； 氣候應對能力及溫室氣體排放； 能源； 廢棄物； 用水
層面A4：氣候變化		
一般披露	*[於2025年1月1日刪除]*	—
A4.1	*[於2025年1月1日刪除]*	—
B.社會		
層面B1：僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	僱傭慣例； 僱員福利
B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	社會表現摘要
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	社會表現摘要
層面B2：健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	健康與安全
B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	社會表現摘要
B2.2	因工傷損失工作日數。	社會表現摘要
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	健康與安全

香港交易所《環境、社會及管治報告守則》索引(續)

C部分：「不遵守就解釋」條文(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／備註
層面B3：發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	培訓及發展
B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	於報告年度內，僅記錄及披露受訓出席人次。
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	社會表現摘要
層面B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	勞工準則
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	勞工準則
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	本集團不會容忍任何使用童工或強制勞工的情況，並已制定程序確保不會僱用童工或強制勞工。
層面B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理
B5.1	按地區劃分的供應商數目。	社會表現摘要
B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理
B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理
B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理

香港交易所《環境、社會及管治報告守則》索引(續)

C部分：「不遵守就解釋」條文(續)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／備註
層面B6：產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	責任及道德規範； 卓越服務； 客戶健康與安全； 資料保護及私隱； 知識產權
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用於本集團的業務。
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	卓越服務
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	知識產權
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	卓越服務
B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	資料保護及私隱
層面B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	誠信及紀律
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	誠信及紀律
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	誠信及紀律
B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	誠信及紀律
層面B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社區
B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	社區
B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	社會表現摘要

香港交易所《環境、社會及管治報告守則》索引(續)

D部分：氣候相關披露

披露說明	章節／備註
管治	
(19) 發行人須披露有關以下方面的資料：	
(a) 負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構(可包括董事會、委員會或其他同等治理機構)或個人的資訊。具體而言，發行人須指出有關機構或個人及披露以下資訊：	
(i) 該機構或個人如何釐定當前或將來是否有適當的技能和勝任能力來監督應對氣候相關風險和機遇的策略；	氣候應對能力及溫室氣體排放
(ii) 該機構或個人獲悉氣候相關風險和機遇的方式和頻率；	董事會聲明； 氣候應對能力及溫室氣體排放
(iii) 該機構或個人在監督發行人的策略、重大交易決策和風險管理程序及相關政策的過程中，如何考慮氣候相關風險和機遇，包括該機構或個人是否有考慮與該等氣候相關風險和機遇相關的權衡評估；	董事會聲明； 氣候應對能力及溫室氣體排放
(iv) 該機構或個人如何監督有關氣候相關風險和機遇的目標制定並監察達標進度(見第37段至第40段)，包括是否將相關績效指標納入薪酬政策以及如何納入(見第35段)；及	董事會聲明； 指標及目標
(b) 管理層在用以監察、管理及監督氣候相關風險和機遇的管治流程、監控措施及程序中的角色，包括以下資訊：	
(i) 該角色是否被委託給特定的管理層人員或管理層委員會以及如何對該人員或委員會進行監督；及	董事會聲明
(ii) 管理層可有使用監控措施及程序協助監督氣候相關風險和機遇；如有，這些監控措施及程序如何與其他內部職能部門進行整合。	董事會聲明； 氣候應對能力及溫室氣體排放
策略	
氣候相關風險和機遇	
(20) 發行人須披露其資訊，以讓人理解其合理預期可能在短期、中期或長期影響其現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇。具體而言，發行人須：	
(a) 描述合理預期可能在短期、中期或長期影響發行人的現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇；	氣候應對能力及溫室氣體排放
(b) 就發行人已識別的每項氣候相關風險，解釋發行人是否認為該風險是與氣候相關物理風險或與氣候相關轉型風險；	
(c) 就發行人已識別的每項氣候相關風險和機遇，具體說明其合理預期可能影響發行人的時間範圍(短期、中期或長期)；及	
(d) 解釋發行人如何定義短期、中期及長期，以及這些定義如何與其策略決定規劃範圍掛鈎。	

香港交易所《環境、社會及管治報告守則》索引(續)

D部分：氣候相關披露(續)

披露說明	章節／備註
業務模式和價值鏈	
(21)發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其業務模式和價值鏈的當前和預期影響的資訊。具體而言，發行人須作如下披露：	
(a) 描述氣候相關風險和機遇對發行人的業務模式和價值鏈的當前和預期影響；及	氣候應對能力及溫室氣體排放
(b) 描述在發行人的業務模式和價值鏈中，氣候相關風險和機遇集中的地方(例如，地理區域、設施及資產類型)。	
策略和決策	
(22)發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其策略和決策的影響的資訊。具體而言，發行人須披露：	
(a) 有關發行人已經及將來計劃在其策略和決策中如何應對氣候相關風險和機遇的資訊，包括發行人計劃如何實現任何其所設定的氣候相關目標，以及任何法律或法規要求達到的目標。具體而言，發行人須披露以下資訊：	
(i) 因應氣候相關風險和機遇而在當前及預期將來對發行人業務模式(包括資源配置)作出的變動；	氣候應對能力及溫室氣體排放； 綠色建築發展及營運； 能源
(ii) 已經或預期將進行的任何適應或減緩工作(直接或間接)；	
(iii) 發行人任何與氣候相關轉型計劃(包括制定轉型計劃時使用的主要假設的資訊，以及該計劃所依賴的因素)，或若發行人並未有這樣的計劃，則作適當的否定聲明；	
(iv) 發行人計劃如何實現第37至40段所述的任何氣候相關目標(包括任何溫室氣體排放目標(如有))；及	
(b) 有關發行人當前及將來計劃如何為根據第22(a)段披露的行動提供資源。	
(23)發行人須披露先前各匯報期內按照第22(a)段所披露計劃的進度。	氣候應對能力及溫室氣體排放； 綠色建築發展及營運； 能源
財務狀況、財務表現及現金流量	
(24)發行人須披露以下定性和量化資料：	
(a) 氣候相關風險和機遇如何影響發行人在匯報期的財務狀況、財務表現及現金流量；及	氣候應對能力及溫室氣體排放
(b) 當存在將導致下一匯報年度相關財務報表中的資產和負債帳面價值發生重要調整的重大風險時，關於第24(a)段中識別的氣候相關風險和機遇的資訊。	

香港交易所《環境、社會及管治報告守則》索引(續)

D部分：氣候相關披露(續)

披露說明	章節／備註
(25)發行人須披露以下定性和量化資料：	
(a) 發行人經考慮其管理氣候相關風險和機遇的策略後，並考慮到以下各項，預期其財務狀況在短期、中期及長期內將如何變化：	
(i) 其投資及處置計劃；及	氣候應對能力及溫室氣體排放
(ii) 其為實施策略所需的資金的計劃資金來源；及	
(b) 基於發行人管理氣候相關風險和機遇的策略，其預計其財務業績及現金流量在短期、中期及長期的變化。	
氣候韌性	
(26)在考慮發行人已識別的氣候相關風險和機遇後，發行人須披露資訊，使他人了解發行人的策略及業務模式對氣候相關變化、發展或不確定性的韌性。發行人須按與其情況相稱的做法，使用與氣候相關的情景分析來評估其氣候韌性。提供量化資訊時，發行人可披露單一數額或區間範圍。具體而言，發行人須披露：	
(a) 發行人截至匯報日對其氣候韌性的評估，其有助於了解：	
(i) 發行人的分析結果對其策略和業務模式的影響(如有)，包括發行人需要如何應對氣候相關情景分析中確定的影響；	氣候應對能力及溫室氣體排放
(ii) 發行人對氣候韌性的評估中考慮的重大不確定因素的範疇；及	
(iii) 發行人根據氣候發展調整其短期、中期和長期策略和業務模式的能力；	
(b) 如何及何時進行氣候相關情景分析，包括：	
(i) 使用的輸入數據，包括：	
(1) 發行人在分析中使用的氣候相關情景及其來源；	氣候應對能力及溫室氣體排放
(2) 分析是否涵蓋多種不同的氣候相關情景；	
(3) 分析所使用的氣候相關情景是否與氣候相關轉型風險或氣候相關物理風險有關；	
(4) 發行人在其情景中是否使用了與最新氣候變化國際協議相一致的情景；	
(5) 發行人為何認為所選擇的氣候相關情景與評估其氣候相關變化、發展或不確定性的韌性相關；	
(6) 發行人在分析中所使用的時間範圍；及	
(7) 發行人分析所涵蓋的營運範圍(例如分析所涵蓋的營運地點及業務單位)；	
(ii) 發行人在分析中所作的關鍵假設；及	
(iii) 進行氣候相關情景分析的匯報期。	

香港交易所《環境、社會及管治報告守則》索引(續)

D部分：氣候相關披露(續)

披露說明	章節／備註
風險管理	
(27)發行人須披露以下資訊：	
(a) 發行人用於識別、評估氣候相關風險，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程及相關政策，包括有關以下方面的資訊：	
(i) 發行人使用的輸入資料及參數(例如資料來源及程序所涵蓋的業務範圍)；	氣候應對能力及溫室氣體排放
(ii) 發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來識別氣候相關風險；	氣候應對能力及溫室氣體排放
(iii) 發行人如何評估有關風險的影響的性質、可能性及程度(例如發行人可有考慮定性因素、量化門檻或其他所用標準)；	氣候應對能力及溫室氣體排放
(iv) 發行人可有及如何就氣候相關風險相對於其他類型風險的優次排列；	董事會聲明； 氣候應對能力及溫室氣體排放
(v) 發行人如何監察其氣候相關風險；及	董事會聲明； 氣候應對能力及溫室氣體排放
(vi) 與上一個匯報期相比，發行人可有及如何改變其使用的流程；	氣候應對能力及溫室氣體排放
(b) 發行人用於識別、評估氣候相關機遇，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程(包括發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來確定氣候相關機遇的資訊)；及	氣候應對能力及溫室氣體排放
(c) 氣候相關風險和機遇的識別、評估、優次排列和監察流程，是如何融入發行人的整體風險管理流程，以及融入的程度如何。	董事會聲明； 氣候應對能力及溫室氣體排放
指標及目標	
溫室氣體排放	
(28)發行人須披露匯報期內的溫室氣體絕對總排放量(以公噸二氧化碳當量表示)，並分為：	
(a) 範圍1溫室氣體排放；	環境表現摘要
(b) 範圍2溫室氣體排放；及	環境表現摘要
(c) 範圍3溫室氣體排放。	本集團將持續評估範圍3數據的可獲取性，並逐步完善資料收集流程，以在未來報告期間改進範圍3溫室氣體排放披露工作。
(29)發行人須：	
(a) 除非管轄機關或發行人上市之另一交易所另有要求，否則發行人須根據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準(2004年)》計量其溫室氣體排放；	環境表現摘要

香港交易所《環境、社會及管治報告守則》索引(續)

D部分：氣候相關披露(續)

披露說明	章節／備註
(b) 披露其用於計量溫室氣體排放的方法，包括：	
(i) 發行人用於計量其溫室氣體排放的計量方法、輸入資料及假設；	環境表現摘要
(ii) 發行人為何選擇該計量方法、輸入資料及假設計量溫室氣體排放；及	
(iii) 發行人在匯報期對計量方法、輸入資料及假設進行的任何變更以及變更原因；	
(c) 就根據第28(b)段披露的範圍2溫室氣體排放，披露其以地域為基準的範圍2溫室氣體排放，並提供有助於了解該排放的任何所需合約文書的資訊；及	
(d) 就根據第28(c)段披露的範圍3溫室氣體排放，根據《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範圍3)核算與報告標準(2011年)》所述的範圍3類別披露發行人計量範圍3溫室氣體排放中包含的類別。	本集團將持續評估範圍3數據的可獲取性，並逐步完善資料收集流程，以在未來報告期間改進範圍3溫室氣體排放披露工作。
氣候相關轉型風險	
(30)發行人須披露容易受氣候相關轉型風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	本集團已對氣候相關風險及機遇的當前及預期財務影響進行評估。基於商業敏感性考量，相關詳細資料不予披露。
氣候相關物理風險	
(31)發行人須披露容易受氣候相關物理風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	本集團已對氣候相關風險及機遇的當前及預期財務影響進行評估。基於商業敏感性考量，相關詳細資料不予披露。
氣候相關機遇	
(32)發行人須披露涉及氣候相關機遇的資產或業務活動的金額及百分比。	本集團已對氣候相關風險及機遇的當前及預期財務影響進行評估。基於商業敏感性考量，相關詳細資料不予披露。
資本運用	
(33)發行人須披露用於氣候相關風險和機遇的資本開支、融資或投資的金額。	本集團追蹤資本開支、融資及投資運用情況。基於商業敏感性考量，相關詳細資料不予披露。

香港交易所《環境、社會及管治報告守則》索引(續)

D部分：氣候相關披露(續)

披露說明	章節／備註
內部碳定價	
(34)發行人須披露如下：	
(a) 闡釋發行人可有及如何在決策中應用碳定價(例如投資決策、轉移定價及情景分析)；及	碳定價目前尚未納入決策流程。
(b) 發行人用於評估其溫室氣體排放成本的每公噸溫室氣體排放量定價；或適當的否定聲明，確認發行人沒有在決策中應用碳定價。	
薪酬	
(35)發行人須披露氣候相關考慮因素可有及如何納入薪酬政策，或提供適當的否定聲明。這可能構成根據第19(a)(iv)段作出的披露的一部分。	氣候相關考慮因素尚未納入薪酬政策。
行業指標	
(36)本交易所鼓勵發行人披露與一項或多項特定的業務模式和活動有關的行業指標，或與參與有關行業常見特徵有關的行業指標。在決定披露哪些行業指標時，本交易所鼓勵發行人參考《〈國際財務報告可持續披露準則S2號〉行業披露指南》和其他國際環境、社會及管治報告框架規定的行業披露要求所述的與披露主題相關的行業指標，並考慮其是否適用。	本集團現時並未披露行業指標。我們將持續監察相關報告發展，並評估行業指標對其業務的適用性。
氣候相關目標	
(37)發行人須披露(a)其為監察實現其策略目標的進展而設定的與氣候相關的定性及量化目標；及(b)法律或法規要求發行人達到的任何目標，包括任何溫室氣體排放目標。發行人須就每個目標逐一披露：	
(a) 用以設定目標的指標；	董事會聲明； 指標及目標
(b) 目標的目的(例如減緩、適應或以科學為基礎的舉措)；	
(c) 目標的適用範圍(例如目標是適用於發行人整個集團還是部分(如僅適用於某個業務單位或地理區域))；	
(d) 目標的適用期間；	
(e) 衡量進度的基準期間；	
(f) 階段性目標或中期目標(如有)；	本集團現時在整體目標層面監察氣候相關目標的進展，尚未制訂具體的中期目標或階段性目標。隨著氣候管理措施不斷完善，本集團將持續檢討其目標設定方式。
(g) 如屬量化目標，其屬絕對目標還是強度目標；及	指標及目標
(h) 最新氣候變化國際協議(包括該協議產生的司法承諾)如何幫助發行人設定目標。	本集團的氣候相關目標乃根據其營運情況及業務目標制訂。我們將持續監察相關發展，並適時檢討其目標設定方式。

香港交易所《環境、社會及管治報告守則》索引(續)

D部分：氣候相關披露(續)

披露說明	章節／備註
(38)發行人須披露其設定及審核每項目標的方法，以及其如何監察達標進度，包括：	
(a)目標本身及設定目標的方法是否經第三方驗證；	本集團的氣候相關目標乃根據其營運情況及業務目標制訂。我們將持續監察相關發展，並適時檢討其目標設定方式。
(b) 發行人審核目標的程序；	指標及目標
(c) 用於監察達標進度的指標；及	
(d) 任何修訂目標的內容及原因。	
(39)發行人須披露有關每項氣候相關目標的績效的資訊以及對發行人績效的趨勢或變化分析。	指標及目標
(40)就按第37至39段披露的每一項溫室氣體排放目標，發行人須披露：	
(a) 目標涵蓋哪些溫室氣體；	我們的溫室氣體排放包括二氧化碳、甲烷及一氧化二氮，並已換算以反映二氧化碳當量。
(b) 目標是否涵蓋範圍1、範圍2或範圍3溫室氣體排放；	我們的目標涵蓋範圍1及範圍2溫室氣體排放。
(c) 此目標是溫室氣體排放總量目標還是溫室氣體排放淨額目標。如為溫室氣體排放淨額目標，發行人須另外披露相關的溫室氣體排放總量目標；	我們的目標為溫室氣體排放總量目標。
(d) 目標是否是採用行業脫碳方法得出的；及	我們現時尚未考慮行業脫碳方法。
(e) 發行人計劃使用碳信用抵銷溫室氣體排放以實現任何溫室氣體排放淨額目標。關於使用碳信用的計劃，發行人須披露：	
(i) 依賴使用碳信用以實現任何溫室氣體排放淨額目標的程度及方式；	我們現時並無計劃使用碳信用協助實現脫碳目標。
(ii) 該碳信用將由哪些第三方計劃驗證或認證；	
(iii) 碳信用的類型，包括相關抵消是否是基於自然還是基於科技的碳消除，以及相關抵消是通過減碳還是碳消除實現；及	
(iv) 為讓人了解發行人計劃使用的碳信用的可信度和完整性所必需的任何其他重要因素(例如，對碳抵消效果的假設)。	
跨行業指標及行業指標的適用性	
(41)在編制披露內容以符合第21至26及37至38段的規定時，發行人須參考(i)跨行業指標(見第28至35段)及(ii)行業指標(見第36段)並考慮其是否適用。	待內部能力成熟，可確保披露內容準確可靠後，我們將考慮於未來披露行業指標。

企業管治報告書

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，並已建立符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(分別為「**聯交所**」及「**上市規則**」)附錄C1第二部分所載之企業管治守則(「**企業管治守則**」)不時所載之原則及守則條文之政策及程序。

(1) 企業管治常規

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

根據守則條文第F.1.3條，董事會主席應出席股東週年大會。

由於有其他事先安排之事務必須由主席林建岳博士處理，因此彼並無出席於二零二五年十二月十九日舉行之本公司股東週年大會(「**股東週年大會**」)。為確保於股東週年大會能與本公司股東(「**股東**」)有效溝通，根據本公司組織章程細則(「**組織章程細則**」)第71條，出席該股東週年大會之本公司執行董事(「**執行董事**」)兼集團首席財務總監張森先生被選定擔任該股東週年大會之主席。

(2) 企業文化及策略

本公司(連同其附屬公司統稱「**本集團**」)為麗新集團之成員公司。主要業務包括於香港、中國內地及海外之物業投資及發展，以及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。

(2.1) 董事會職責

本公司董事會(分別為「**董事**」及「**董事會**」)認為，良好的企業管治是本集團可持續發展及長期成功的基石。董事會負責制定本集團的宗旨、價值觀及策略，並確保其與本集團的文化一致。所有董事均以誠信行事、以身作則，並致力推動所期望的文化，確保依法、合乎道德及負責任的行為價值觀在本集團上下灌輸並持續加強。

透過制定及監督本集團的長期策略目標、風險管理框架及企業管治政策，董事會確保本集團的業務營運符合其核心價值觀及文化，從而為股東及其他持份者創造可持續的長期價值。

(2) 企業文化及策略(續)

(2.2) 企業文化及價值觀

作為一間多元化集團，本集團的業務涵蓋物業投資、物業發展、酒店及餐廳之投資及營運、製作及發行電影及電視節目、音樂製作及出版、管理及製作演唱會、藝人管理、戲院營運、開發經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施以及投資控股。本集團深明持份者在董事會層級及整個組織中的重要性，並致力提供優質且可靠的產品與服務，透過可持續增長及持續發展為持份者創造價值。

董事會已確立以下核心價值觀，以指導僱員之操守及行為以及業務活動，並確保該等價值觀融入本公司之願景、使命、政策及業務策略之中：

價值觀	我們期望的實踐行動
誠信	我們致力於做正確的事。我們遵守法律及適用法規，與合作對象誠實公正地行事，並在發現不當行為時勇於發聲。
卓越	我們致力於追求卓越。我們為物業品質、客戶體驗及製作設定高標準，並力求精益求精。
合作	我們相信團隊合作，眾志成城。我們與業務部門及合作夥伴攜手合作，分享知識與專業技能，並避免各自為政。
問責	我們承擔責任，致力信守承諾。我們為所作決策及其後果負責，並對結果保持透明，包括我們的不足之處。
同理心	我們關心持份者(僱員、客戶、供應鏈合作夥伴及我們營運所在的社區)。我們傾聽他們的疑慮並予以回應。
可持續發展	我們致力於締造可持續發展的未來。我們會權衡所作決策對環境及社會所造成的影響，並從長遠角度考慮本集團的利益。

(2) 企業文化及策略(續)

(2.2) 企業文化及價值觀(續)

該等核心價值觀構成本集團企業文化的基礎。董事會透過下列機制，確保該等價值觀在本集團各層級得到加強並貫徹落實：

- **高層定調** — 董事會及本公司高層管理人員(「**高層管理人員**」)以身作則，透過其自身行為操守及決策，展示所期望的文化及價值觀。

- **有效溝通及參與** — 本集團透過會議、內部溝通及培訓活動定期向全體僱員傳達其企業文化及核心價值觀，確保各級僱員對本集團的期望達成一致的理解。

- **問責機制** — 本集團建立了清晰的問責框架，確保各級僱員對其行為負責。董事會定期審查企業文化的落實情況，以確保其始終與本集團的策略及營運實踐保持一致。

- **激勵一致性** — 本集團的績效管理及獎勵體系融入了文化元素，在評估業務成果的同時，也會對行為表現(例如領導力、團隊合作及專業精神)進行評估，以此激勵僱員在日常工作中踐行本集團的核心價值觀。

- **持續監察及評估** — 董事會評估企業文化是否與本集團的宗旨、價值觀及策略保持一致。監察指標包括員工流失率、舉報數據、違反行為準則的情況及監管合規記錄，有助於識別潛在的文化缺陷。

(2) 企業文化及策略(續)

(2.3) 商業模式與價值創造

本集團的核心業務為物業投資及發展，而其多元化的業務組合(包括酒店及餐飲業務、文化及休閒設施、戲院營運、電影及音樂製作)產生協同效應，並創造長遠價值。

本集團長期創造或保持價值的基礎乃源於以下商業模式：

(i) **物業投資及發展** — 透過持有及管理優質物業組合，獲得穩定的租金收入及資本增值。本集團持續檢討市況，並適時調整其投資策略及資產組合，以維持其投資組合的競爭力及韌性。

(ii) **多元化業務帶來的協同效應** — 多元化業務(包括酒店、餐飲、戲院、文化及休閒設施、電影及音樂製作)相輔相成，產生協同效應，擴闊收入來源，並增強本集團抵禦市場波動的能力。

(iii) **品牌及無形資產** — 透過長期的品牌聲譽、行業網絡及專業知識建立競爭優勢。投資於文化、娛樂及電影製作行業有助提升品牌價值及市場影響力。

(iv) **審慎的資本管理** — 恪守審慎的財務管理原則，優化資本架構，並實施嚴格的成本控制，以保障財務健康及長期可持續發展。

董事會相信，企業管治的核心目標為長期財務表現，而非短期收益。本集團不應冒不必要的風險，以犧牲其長期目標為代價賺取短期溢利。

有關本集團於本年度表現的討論及分析載於本年報主席報告書及管理層討論及分析章節。

(2) 企業文化及策略(續)

(2.4) 策略重點

為實現可持續增長及長遠目標，本集團已確立以下策略重點：

(i) **持續優化核心業務** — 透過資產增值計劃、租戶組合優化及營運效率改善，持續提升其物業投資組合，加強其核心業務的競爭力及盈利能力。

(ii) **多元化業務的協同發展** — 積極推動文化、娛樂、餐飲、電影製作等業務與核心物業業務的協同發展，創造跨行業價值，增強整體競爭力。

(iii) **適時把握市場機遇** — 密切留意市場環境的變化(包括消費趨勢、科技發展及監管政策)，並迅速調整業務策略，採取積極措施以應對變化及滿足市場需求。

(iv) **對可持續發展的長期承諾** — 將可持續發展原則融入其業務策略及日常營運中，努力實現經濟、社會及環境目標之間的平衡，從而為持份者創造長期價值。

董事會將繼續檢討及於有需要時調整本集團的業務策略，以確保該等策略與本集團的宗旨、價值觀及文化保持一致，並在瞬息萬變的市場環境中保持靈活性，促進本集團的可持續發展。

(3) 董事會

(3.1) 責任及轉授

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

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

董事會已將本公司業務之日常管理轉授予高層管理人員及執行委員會，並將其工作重點集中於會影響本公司長期目標之事宜及為達成該等目標而制定之計劃、本集團之整體業務及商業策略以及整體政策及指引。董事會亦已將環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)管理轉授予執行委員會。

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

全體董事均須向本公司披露其於公眾公司或組織擔任之任何職務，以及其他重大的外部時間投入。各董事確保彼於本年度內為本公司事務投放足夠的時間及精力。

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

(3) 董事會(續)

(3.2) 董事會之組成

董事會現由十名成員組成，其中六名為執行董事，其餘四名為獨立非執行董事，符合上市規則第3.10(1)條所規定之獨立非執行董事之最低數目。本公司亦已遵守上市規則第3.10A條董事會至少三分之一成員須為獨立非執行董事之規定。

於本年度內及截至本年報日期止任職於董事會之董事，連同彼等各自之任期及自上次重選連任以來之現任任期，載列如下：

董事	任期（年）	自上次重選連任以來之現任任期（年）
執行董事		
林建岳，*GBM，GBS（主席）*	39	1
楊耀宗	3	3
張森*（集團首席財務總監）*	3	3
林孝賢 *（亦為余寶珠之替代董事）*	13	2
林建康	25	2
余寶珠	36	1
獨立非執行董事		
周炳朝	22	1
林秉軍	15	3
梁樹賢	24	3
吳志豪	3	3

現任董事之履歷簡介詳情載於本年報第163至167頁「董事之履歷」一節內。

主席兼執行董事林建岳博士為執行董事余寶珠女士之子、執行董事林建康先生之兄及執行董事林孝賢先生之父。

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

(3) 董事會(續)

(3.3) 董事會表現

於報告期內進行了正式的董事會表現評核。一間獨立於本公司及其董事之外部顧問公司獲委聘評估本公司董事會及董事委員會之表現。評估著重於以下領域：

- 董事會組成及技能
- 董事會文化及董事會成員之間的互動
- 董事會常規
- 董事會獲提供的資料
- 董事會會議
- 合規及培訓
- 風險管理及內部監控
- 持份者參與

董事會評估乃透過由董事填寫的問卷、審閱董事會及董事委員會的文件、與選定董事及高層管理人員討論及向董事會呈報評估結果的方式進行。

評估報告總結，董事會運作有效，並提出以下行動計劃，以進一步加強其表現：

- 加強由外部專家提供有關香港及中國內地最新市場、行業最新情況及趨勢的培訓；
- 考慮到技能及經驗，加強董事會及管理層的繼任規劃；及
- 透過安排實地考察以及由中層管理人員向董事會作匯報，加強董事會成員與管理層之間的互動。

董事會將監察上述措施的實施情況，並將於下一份年報中報告所取得的進展。

(3) 董事會(續)

(3.4) 董事會技能表

以下技能表載列與本公司策略、管治及業務以及使董事會能有效履行其職責及責任最相關之董事會技能及專業知識：

技能領域	描述	重要性	充足性	彌補差距／擴大技能的計劃
業務策略	能夠識別策略機遇及威脅，同時制定及實施計劃，以實現公司目標	E	充足	向董事提供市場更新及培訓，包括研討會、網絡廣播及相關閱讀材料
行業知識及經驗	瞭解本公司的日常業務運作、市場發展、競爭對手、技術及創新	E	充足	參加行業活動，參與行業組織，獲取行業知識及聯繫
財務知識／商業觸覺	能夠閱讀及理解公司賬目、財務資料及財務報告要求	E	充足	安排外部顧問定期提供最新資料並分發有關財務報告要求的材料
法律及監管	具備監督風險管理及內部監控系統以確保遵守法律及法規的能力及經驗	E	充足	委聘外部法律顧問，定期為董事會提供培訓，並分享對最新監管要求及執法案例的見解
多元化	在年齡、性別及文化背景等方面對董事會多元化的貢獻	E	充足	持續物色合適人選以提升董事會的多元化

- *「E」= 董事會目前應具備的技能*
- *「F」= 日後／因應預期情況應增添的新技能*
- *「A/D」= 非必要的技能，但如有則更佳或更理想*

(3) 董事會(續)

(3.5) 董事會之獨立性

董事會已設立機制，以確保向董事會提供獨立意見及建議，而董事會將於每年檢討有關機制。於二零二六年十月二十三日，董事會已於董事會會議上檢討以下機制之實施情況及成效：

(a) 十名董事中的四名董事為獨立非執行董事，其符合董事會至少三分之一為獨立非執行董事之上市規則規定。

(b) 提名委員會將於每年評估獲提名為新獨立非執行董事之候選人於獲委任前之獨立性以及現時長期服務之獨立非執行董事之持續獨立性。所有獨立非執行董事均須每年向本公司提交書面確認，以確認各自及其直系家屬成員之獨立性，以及其是否符合上市規則第3.13條所載之規定。

(c) 全體董事均有權於需要時聘請獨立專業顧問。

(d) 鼓勵所有董事在董事會／董事委員會會議上開誠佈公地表達意見。

(e) 董事會主席與獨立非執行董事將於每年在沒有執行董事出席之情況下舉行至少一次會議。

(f) 於任何合約、交易或安排中擁有重大權益之董事(包括獨立非執行董事)須放棄投票且不得就批准該等合約、交易或安排之任何董事會決議案計入法定人數。

(g) 將不會向獨立非執行董事授予具有績效相關要素之以權益為基礎之薪酬。

為遵守上市規則第3.13A條的規定，本公司將開展繼任規劃，以確保長期服務的獨立非執行董事有序過渡及分階段退任。這一主動舉措旨在防止董事會組成出現突然變動，同時保持連續性、經驗及良好的管治。

(3) 董事會(續)

(3.6) 董事會會議出席紀錄

於本年度內，董事會舉行了四次會議。各董事出席本年度舉行之該等董事會會議之紀錄載列如下：

董事	會議出席次數／會議舉行次數
執行董事	
林建岳，*GBM*，*GBS*	4/4
楊耀宗	4/4
張森	4/4
林建康	4/4
林孝賢 *（亦為余寶珠之替代董事）*	4/4
余寶珠	4/4
獨立非執行董事	
周炳朝	4/4
林秉軍	4/4
梁樹賢	4/4
吳志豪	4/4

於本年度內，董事會主席於執行董事不在場的情況下會見全體獨立非執行董事。

(3) 董事會(續)

(3.7) 獨立非執行董事

本公司已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條之規定，前一項規則規定上市發行人之董事會必須包括至少三名獨立非執行董事，而後一項規則規定至少一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長。本公司已收到各獨立非執行董事就其於本年度之獨立性發出之年度書面確認及全體獨立非執行董事亦均符合上市規則第3.13條所載評估彼等之獨立性之指引。提名委員會及董事會均已評估全體獨立非執行董事之獨立性，並認為彼等均屬獨立人士。

全體獨立非執行董事(吳志豪先生除外)均已於董事會任職超過九年。於本年報日期，梁樹賢、周炳朝及林秉軍諸位先生於本公司之任期分別超過24年、22年及15年。吳志豪先生已於董事會任職超過三年。儘管彼等長期擔任獨立非執行董事一職，但鑒於彼等具備專業會計師及業務領導者的豐富經驗，將可對本公司的策略發展及持續改善內部監控以及其他相關財務及企業管治事宜作出重大貢獻，提名委員會信納彼等在品格及判斷力方面表現出完全獨立性以履行其指定職責，董事會認為，彼等可繼續就本公司事務提供獨立及客觀的觀點。

獨立非執行董事吳志豪先生將於即將舉行之股東週年大會上輪換卸任董事職務，惟彼符合資格且願意重選連任。林秉軍先生及梁樹賢先生亦將於即將舉行之股東週年大會上卸任，惟彼等將不會重選連任。董事會已收到吳先生每年就其獨立性發出之年度書面確認，並已考慮上市規則第3.13條所載之不同因素，以及彼於董事會及董事委員會會議期間對提呈討論之各種問題作出之實際貢獻以及公正及獨立判斷，提名委員會及董事會均信納吳先生將繼續具備履行獨立非執行董事職責所需之特質及經驗，並認為於即將舉行之股東週年大會上重選吳先生為獨立非執行董事乃符合本公司及其股東之整體最佳利益。吳先生之委任將須由股東以獨立決議案批准。

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

(3) 董事會(續)

(3.8) 董事之委任及重選連任

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

根據企業管治守則守則條文第B.2.2條及組織章程細則之卸任條文，全體董事(包括獨立非執行董事)須自上一次獲選後每三年輪值告退一次。卸任董事有資格重選連任。

楊耀宗先生、張森先生及吳志豪先生將於二零二六年十二月十八日(星期五)舉行之應屆股東週年大會(「**二零二六年股東週年大會**」)上輪換卸任董事職務，惟彼等符合資格且願意重選連任。林秉軍先生及梁樹賢先生亦將於二零二六年股東週年大會上卸任，惟彼等將不會重選連任。上述須根據上市規則第13.51(2)條予以披露之擬於二零二六年股東週年大會上重選連任之卸任董事之詳情載於本公司日期為二零二六年十一月十九日之通函。

(3.9) 非執行董事

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

(3.10) 董事及高級人員責任保險

本公司已為其董事及高級人員投購合適之董事及高級人員責任保險。

(4) 董事之入職及持續專業發展

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

董事透過參與董事會及董事委員會會議更新其技能及知識，並深入了解本集團。董事均會定期獲知會相關法例、規則及規例之修訂及更新。此外，本公司一直鼓勵董事及高層管理人員報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或律師事務所舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之廣泛專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提高其相關知識及技能。

(4) 董事之入職及持續專業發展(續)

董事將不時獲本公司提供旨在發展及更新其知識及專業技能之書面培訓材料；本公司亦將為董事舉辦及安排有關適用法例、規則及規例最新發展之講座／在線研討會，以協助彼等履行其職責。

全體董事須向本公司之公司秘書(「**公司秘書**」)提供其培訓紀錄。根據所提供之詳情，董事於本年度參與之持續專業發展(「**持續專業發展**」)涵蓋上市規則第3.09G條所訂明之全部五個主題，並藉此符合上市規則第3.09F條之規定。董事於本年度所參與之持續專業發展詳情概述如下：

董事	參與方式*(附註1)*	涵蓋主題*(附註2)*	已完成時數	總培訓時數
執行董事				
林建岳，*GBM*，*GBS*	內部培訓 自學	T1, T2, T3, T4, T5 T1, T2, T3, T4, T5	8小時 12小時	20小時
楊耀宗	內部培訓 自學	T1, T2, T3, T4, T5 T1, T2, T3, T4, T5	8小時 12小時	20小時
張森	外部培訓 內部培訓 自學	T1, T2, T3, T4 T1, T2, T3, T4, T5 T1, T2, T3, T4, T5	21小時 8小時 12小時	41小時
林孝賢 *(亦為余寶珠之替代董事)*	內部培訓 自學	T1, T2, T3, T4, T5 T1, T2, T3, T4, T5	8小時 12小時	20小時
林建康	內部培訓 自學	T1, T2, T3, T4, T5 T1, T2, T3, T4, T5	8小時 12小時	20小時
余寶珠	內部培訓 自學	T1, T2, T3, T4, T5 T1, T2, T3, T4, T5	8小時 12小時	20小時

(4) 董事之入職及持續專業發展(續)

董事	參與方式(附註1)	涵蓋主題(附註2)	已完成時數	總培訓時數
獨立非執行董事				
周炳朝	內部培訓	T1, T2, T3, T4, T5	8小時	20小時
	自學	T1, T2, T3, T4, T5	12小時	
林秉軍	內部培訓	T1, T2, T3, T4, T5	8小時	20小時
	自學	T1, T2, T3, T4, T5	12小時	
梁樹賢	外部培訓	T1, T2, T3, T4	7小時	38.5小時
	內部培訓	T1, T2, T3	6.5小時	
	自學	T1, T2, T3, T4, T5	25小時	
吳志豪	外部培訓	T2, T3, T4	14.5小時	30.5小時
	內部培訓	T1, T2, T3, T4, T5	8小時	
	自學	T2, T5	8小時	

附註：

1. 參與方式

外部培訓： *由外部機構(例如監管機構、行業協會及專業團體)舉辦之培訓課程、研討會、工作坊及其他類似活動。*

內部培訓： *由本集團提供之培訓環節、簡報會、工作坊及其他類似活動。*

自學： *自主學習，包括閱讀相關刊物、網上材料以及業界及市場之最新動態。*

2. 主題

T1： *董事會、其委員會及董事之角色、職能及責任，以及董事會之效能。*

T2： *於香港法律及上市規則項下之本公司責任與董事職務，以及與履行該等責任及職務相關之主要法律及監管發展(包括上市規則之更新)。*

T3： *企業管治以及環境、社會及管治事宜(包括與本公司及其業務相關之可持續發展或氣候相關風險及機遇之發展)。*

T4： *風險管理及內部監控。*

T5： *與本公司相關之行業特定發展、業務趨勢及策略之最新資訊。*

(5) 董事委員會

具書面職權範圍之執行委員會於二零零五年十一月十八日成立，成員由董事會從執行董事中委任，以協助董事會監督本公司業務之持續管理及根據由董事會批准之策略及政策貫徹本公司之目標。執行委員會亦負責監督本公司之環境、社會及管治事宜。董事會亦已轉授其權力予以下委員會，以協助貫徹其職能：

(5.1) 審核委員會

董事會已於二零零零年三月二十三日成立審核委員會，於本年度及截至本年報日期，該委員會現由三名獨立非執行董事，即梁樹賢(主席)、周炳朝及林秉軍諸位先生組成。

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

(a) 審核委員會之職責(包括企業管治職能)

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

儘管意識到企業管治為全體董事會成員之共同責任，但董事會已將企業管治職能轉授予審核委員會成員，因為其被認為處於更佳之地位以就管治相關事宜提供客觀及獨立之指引。

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

(5) 董事委員會(續)

(5.1) 審核委員會(續)

(a) 審核委員會之職責(包括企業管治職能)(續)

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

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

審核委員會亦在獨立顧問協助下負責監督本公司之內部監控及風險管理制度。

載有審核委員會之職權、職務及職責之職權範圍可分別於香港交易及結算所有限公司(「**香港交易所**」)網站及本公司之網站查閱。

(b) 審核委員會履行之工作

審核委員會於本年度內舉行三次會議。審核委員會已審閱本公司截至二零二五年七月三十一日止年度之經審核業績、本公司截至二零二六年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績，及其他與本公司財務及會計政策及慣例有關之事宜以及本年度之審核性質及範圍。審核委員會亦已檢討本公司遵守企業管治守則之情況及企業管治報告書之披露內容。此外，審核委員會已審閱來年之預算。其亦已檢閱及接受就本公司獨立核數師(「**獨立核數師**」)提供非核證服務預先給予同意。於本年度，審核委員會亦已審閱並建議董事會採納內部監控審閱報告，並向董事會提出相關建議以獲批准。此外，審核委員會與獨立核數師在沒有管理層出席之情況下進行單獨會面。

(5) 董事委員會(續)

(5.1)審核委員會(續)

(b) 審核委員會履行之工作(續)

於二零二六年十月二十二日，審核委員會在獨立核數師之代表在場之情況下，與本公司管理層共同審閱本年度本公司之經審核綜合財務報表草稿以及會計原則及政策。審核委員會亦已審閱本企業管治報告書、由獨立顧問所編製本公司之內部監控審閱報告及企業風險管理報告以及本公司若干持續關連交易年度上限之使用情況。審核委員會亦已評估本集團風險管理及內部監控系統之成效以及本公司股東通訊政策於本年度之實施情況及成效。此外，其已審閱及批准截至二零二九年七月三十一日止三個財政年度之內部審核服務提案。

(c) 審核委員會會議出席紀錄

各委員會成員本年度內出席審核委員會會議之紀錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／會議舉行次數
獨立非執行董事	
梁樹賢	3/3
周炳朝	3/3
林秉軍	3/3

(5.2)提名委員會

董事會於二零二二年一月二十五日成立提名委員會，於本年度及／或截至本年報日期，該委員會現由五名成員組成，包括兩名執行董事，即林建岳博士(主席)、余寶珠女士，及三名獨立非執行董事，即林秉軍、周炳朝及梁樹賢諸位先生。楊耀宗先生獲委任為林建岳博士之替任。

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

載有提名委員會之職權、職務及職責之最新職權範圍可於香港交易所及本公司各自之網站查閱。

(5) 董事委員會(續)

(5.2) 提名委員會(續)

(a) 提名委員會之職責

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

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

(i) 董事之提名政策

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

提名委員會上一次審閱提名政策為二零二六年十月二十二日。

(5) 董事委員會(續)

(5.2) 提名委員會(續)

(a) 提名委員會之職責(續)

(ii) 董事會成員多元化政策

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

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

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

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

董事會成員多元化政策之副本已登載在本公司網站供公眾查閱。

董事會現由十名成員組成，其中六名為執行董事，餘下四名為獨立非執行董事。本公司有一名女性董事，於董事會層面實現了性別多元化，且任職於提名委員會。現任董事會由擁有房地產、投資、會計、財務、一般管理、旅遊及法律背景之專業人士組成。董事會相信其現時於性別、國籍、專業背景及技能方面均具備適切之多元性。

(5) 董事委員會(續)

(5.2) 提名委員會(續)

(a) 提名委員會之職責(續)

(ii) 董事會成員多元化政策(續)

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

提名委員會上一次審閱董事會成員多元化政策為二零二六年十月二十二日，並認為該政策行之有效。

(iii) 員工多元化政策

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

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

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

(5) 董事委員會(續)

(5.2) 提名委員會(續)

(a) 提名委員會之職責(續)

(iii) 員工多元化政策(續)

本公司已制定下列實踐計劃／措施以及可計量目標以達致性別多元化，並將持續監察達成下列目標的進度：

聚焦議題	計劃／措施	可計量目標	時間表	進度監察
員工性別比例平等	加強招聘程序，確保各部門層級性別比例均衡	確保每個管理層或專業職位的候選名單均至少有一名合資格女性候選人	截至二零二七年七月三十一日止財政年度	季度招聘分析
招聘流程	消除招聘評核中的偏見	訓練招聘經理實踐共融招聘	截至二零二七年七月三十一日止財政年度	人力資源部培訓完成率
公平薪金及平等薪酬	於年度薪酬週期檢討薪酬架構	確保所有薪酬決定均具有客觀及清晰記錄的理據	每年	人力資源部薪酬檢討紀錄

員工多元化政策副本已登載於本公司網站供公眾查閱。

董事會重視本公司各層級之多元化(包括性別多元化)。於二零二六年七月三十一日，董事會的女性佔比為10%，全體員工(不包括高層管理人員)的女性對男性比例為0.8:1。有關本集團之性別比例之詳情連同相關數據，請參閱本年報環境、社會及管治報告書之第91及112頁。

提名委員會上一次審閱員工多元化政策為二零二六年十月二十二日。

(5) 董事委員會(續)

(5.2) 提名委員會(續)

(b) 提名委員會履行之工作

提名委員會於本年度內舉行一次會議。提名委員會已根據上市規則審閱提名政策、董事會成員多元化政策及員工多元化政策，以及董事會之架構、規模及組成(包括性別、技能、知識及經驗)。此外，經計及全體獨立非執行董事之年度書面確認以及上市規則第3.13條所載有關評估獨立性之因素，其評估彼等之獨立性，並認為獨立非執行董事之長期服務將不會影響彼等行使獨立判斷，且彼等將繼續致力履行其作為獨立非執行董事之職務。再者，經考慮彼等各自之經驗、貢獻及作出之努力以及卸任獨立非執行董事之持續獨立性，提名委員會建議董事會考慮於二零二五年十二月十九日舉行之股東週年大會上重選卸任董事。提名委員會認為，董事會之現時組成適合本公司之業務，並就董事會成員多元化政策之規定而言屬適當，因此應維持董事會目前之架構、規模及組成。

於二零二六年十月二十二日，提名委員會已檢討提名政策、董事會成員多元化政策及員工多元化政策，並認為上述政策屬合適及有效。除檢討董事會之架構、規模及組成(包括性別、技能、知識及經驗)外，其亦檢討及評估各董事對董事會所投放之時間與貢獻，並信納各董事於本年度已投放足夠時間於本公司並有效履行其職責。此外，提名委員會亦已審閱董事會表現評核報告、董事之履歷、評估各獨立非執行董事之持續獨立性，並根據提名政策及董事會成員多元化政策向董事會推薦卸任董事，以供考慮彼等於即將舉行之股東週年大會上重選連任。提名委員會相信卸任董事將繼續為董事會貢獻彼等之技能、經驗及知識。

(5) 董事委員會(續)

(5.2) 提名委員會(續)

(c) 提名委員會會議出席紀錄

各委員會成員出席本年度內舉行之提名委員會會議之紀錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／會議舉行次數
執行董事	
林建岳，*GBM*，*GBS*	1/1
楊耀宗	
（為林建岳之替任）	1/1
余寶珠	1/1
獨立非執行董事	
周炳朝	1/1
林秉軍	1/1
梁樹賢	1/1

(5.3) 薪酬委員會

董事會已於二零零五年十一月十八日成立薪酬委員會，於本年度及截至本年報日期，該委員會現由四名成員組成，包括三名獨立非執行董事，即林秉軍(主席)、周炳朝及梁樹賢諸位先生，以及一名執行董事楊耀宗先生。

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

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

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

(5) 董事委員會(續)

(5.3) 薪酬委員會(續)

(a) 薪酬委員會之職責

薪酬委員會已獲提供充足資源以履行其職責。委員會有責任經諮詢董事會主席及／或行政總裁後，就全體董事及高層管理人員各方面之薪酬向董事會建議一個合適的薪酬政策及架構(包括但不限於董事袍金、薪金、津貼、花紅、購股權、實物福利及退休金權利)，以確保本公司所提供的薪酬水平具競爭力，並足以吸引、保留及激勵擁有所需資格的員工成功管理本公司。

此外，委員會按董事會之集團目的及目標，檢討及向董事會建議管理層之薪酬建議，以及建議非執行董事(包括獨立非執行董事)之薪酬。經諮詢董事會主席及／或行政總裁及考慮到董事及高層管理人員之表現以及同業薪金及報酬等因素後，委員會將制定及向董事會建議批准執行董事及高層管理人員各方面的具體薪酬及有關服務合約之年期。在進行討論及諮詢時，薪酬委員會將確保董事或其任何聯繫人概無參與釐定其薪酬。

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

(b) 薪酬委員會履行之工作

薪酬委員會於本年度舉行了一次會議，以考慮向執行董事派發酌情花紅、檢討執行董事之薪酬待遇及討論其他薪酬相關事宜。

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

(5) 董事委員會(續)

(5.3) 薪酬委員會(續)

(c) 薪酬委員會會議出席紀錄

各委員會成員出席本年度內舉行之薪酬委員會會議之紀錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／會議舉行次數
執行董事	
楊耀宗	1/1
獨立非執行董事	
周炳朝	1/1
林秉軍	1/1
梁樹賢	1/1

(6) 主席及行政總裁

企業管治守則規定主席與行政總裁之角色應有區分，並應由不同人士擔任。

於本年度內及直至本年報日期，林建岳博士為董事會主席，而本公司並無正式行政總裁。行政總裁之職責及日常業務管理由其他執行董事承擔。此分工確保將主席管理董事會之職責與其他執行董事承擔行政總裁管理本公司業務之職責明確區分。主席及行政總裁之職責分工乃清晰界定，並以書面方式載列。

(7) 股息政策

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

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

董事會可按每股股份基準建議就本公司股份派付股息(如有)。

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

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

鑒於本公司本年度之業務表現及其於二零二六年七月三十一日之財務狀況,本公司並未就截至二零二六年一月三十一日止六個月宣派中期股息,且董事亦不建議派付本年度之末期股息。本公司將積極探索新商機及優化成本控制措施,以提升投資者回報。

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

(8) 董事及指定僱員之證券交易

本公司已採納董事及指定僱員進行證券交易之守則(「**證券守則**」),其條款不遜於上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則所載之規定標準。本公司已向全體董事作出特定查詢,而彼等已以書面確認於本年度內已遵守證券守則所載之規定標準。

(9) 舉報政策

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

董事會及審核委員會將定期檢討舉報政策及機制以提高其成效。

舉報政策之副本已登載於本公司網頁供公眾查閱。

(10) 反欺詐及反貪污政策

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

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

反欺詐及反貪污政策之副本已登載於本公司網頁供公眾查閱。

(11) 獨立核數師之酬金

有關獨立核數師安永會計師事務所(香港執業會計師,「**安永**」)於本年度內向本集團提供之審核及非審核服務之費用分別為13,287,000港元及7,854,000港元。非審核服務主要包括諮詢、審閱、稅務合規服務及其他申報服務。有關費用之分析載列如下:

	審核服務 千港元	**非審核服務** 千港元
本公司及其附屬公司 (不包括麗新發展有限公司(「**麗新發展**」)及其附屬公司)	1,256	1,379
麗新發展及其附屬公司 (不包括豐德麗控股有限公司(「**豐德麗**」)、 麗豐控股有限公司(「**麗豐**」)及彼等各自之附屬公司)	5,557	4,648
豐德麗及其附屬公司	3,100	1,279
麗豐及其附屬公司	3,374	548
總計	**13,287**	**7,854**

(12) 董事於編製財務報表之責任

董事確認,彼等有責任監督編製能真實及公平地反映本集團該報告期間之財政狀況及財務表現以及現金流量之財務報表。為此,董事選擇並貫徹運用適當之會計政策及作出符合情況之會計估計。在會計及財務人員之協助下,董事確保本集團之財務報表乃根據法定規定及適當之財務報告準則編製。

(13) 獨立核數師之申報責任

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

(14) 風險管理及內部監控

風險管理及內部監控之主要特點在於提供清晰之管治架構、政策及程序以及匯報機制，從而協助本集團管理各項業務範疇之風險。

本集團已制定風險管理框架，由董事會、審核委員會及風險管理專責小組所組成。董事會釐定就實現本集團策略目標須承擔之風險性質及程度，並全體負責監察風險管理及內部監控系統之設計、實行及整體成效。董事會確認本集團之風險管理及內部監控系統就企業管治守則原則D.2所載之目的而言屬適當有效。

本集團已制定及採納風險管理政策，提供識別、評估及管理重大風險之方向。風險管理專責小組至少每年一次識別可對實現本集團目標造成不利影響之風險，並根據一套標準準則評估及以優先次序排列所識別風險。此外，本集團已制定有關披露內幕消息的程序，確保所有可能對本公司股價造成重大影響之相關事實及情況均能獲及時評估，且本集團任何高級人員獲悉的任何重大資料均能及時識別、評估及上報高層管理人員及董事會垂注，以釐定是否需要作出披露。該等程序旨在確保及時、準確及完整地披露內幕消息，以及防止本公司證券出現虛假市場所需之任何其他資料。於本年度內，本集團已實施一套風險管理框架，該框架提供一個結構化基礎，用以識別、分析及評估所有關鍵風險(包括但不限於管治及策略、監管合規、營運、財務、法律以及環境、社會及管治)，繼而針對被視為屬重大之風險制定風險緩解計劃及指定風險負責人。於本年度內，本集團之風險管理及內部監控系統或本集團所面對之風險(包括環境、社會及管治相關風險)概無重大變動。

為管理本集團之業務及營運風險，並確保運作順暢，本集團於本年度外判內部審核職能予獨立顧問，以協助董事會及審核委員會持續監督本集團之風險管理及內部監控系統。設計及執行內部監控之目的為識別需作改善之弱點。年度檢討範圍按照風險之相對重要性，以輪流方式涵蓋本集團之重大業務流程。獨立顧問每年向審核委員會報告所識別之弱點並提出建議，以確保採取及時補救行動。於本年度，獨立顧問並未發現任何高風險、重大內部監控失效或弱點；亦無未解決之問題，故此概無需要採取任何補救措施。

(14) 風險管理及內部監控(續)

企業風險管理報告及內部監控審閱報告均由獨立顧問編製，並至少每年提交一次予審核委員會及董事會。董事會已就本集團之風險管理及內部監控系統之成效進行年度檢討，包括但不限於本集團應對其業務轉型及持續轉變之外在環境之能力；管理層檢討風險管理及內部監控系統之工作範疇及素質；內部審核工作結果；就風險及內部監控檢討結果與董事會溝通之程度及次數；已識別之重大失誤或弱點以及其有關影響；及上市規則之合規情況。董事會及審核委員會認為本集團於本年度及截至本年報日期採用之風險管理及內部監控系統就企業管治守則原則D.2所載之目的而言屬有效及充足。在得出其結論時，董事會已接獲管理層、審核委員會及獨立顧問之確認。

風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，並只能就重大錯誤陳述或損失提供合理(而非絕對)之保證。

處理及發放內幕消息之程序及內部監控

本集團遵守香港法例第571章證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)及上市規則之規定。除非有關消息屬證券及期貨條例下任何安全港條文之範疇，否則本集團須於合理切實可行之情況下儘快向公眾披露內幕消息。在向公眾全面披露有關消息前，本集團會確保消息嚴格保密。倘本集團認為無法維持必要之保密程度或可能已違反保密措施，則會立即向公眾披露有關消息。本集團致力確保公告所載之資料不會在某重大事實方面屬虛假或具誤導性，或因遺漏某重大事實而屬虛假或具誤導性。該等資料必須以清晰及持平之方式呈述，即須平等地披露正面及負面事實。該等程序構成本集團風險管理及內部監控系統之一部分。

根據獨立顧問於本年度為本公司編製之內部監控審閱報告及企業風險管理報告，以及審核委員會進行之其後評估，審核委員會並未發現風險管理及內部監控系統出現任何重大異常或不足之處。董事會確認其對該等系統所負之責任，並信納本集團於本年度已維持適當及有效之風險管理及內部監控系統。

(15) 公司秘書

於本年度，公司秘書已遵守上市規則第3.29條之有關培訓規定。

(16) 股東權利

(16.1) 股東召開股東大會之程序

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

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

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

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

(16) 股東權利(續)

(16.2) 於股東大會上提呈議案之程序

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

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

(16.3) 推選某人參選董事之程序

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

(16.4) 股東向董事會作出查詢之程序

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

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心十一樓

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

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

(17) 與股東進行溝通

(17.1) 股東通訊政策

董事會深明與股東保持明確、及時及有效溝通，並促進與投資界進行建設性互動之重要性。本公司於二零一二年三月二十九日採納股東通訊政策，並於二零二二年七月二十二日作出最新修訂，該政策建立一套框架，透過多種渠道促進本公司與其股東之間的有效溝通，以加強投資者關係，並增進投資者對本公司之了解。該政策旨在確保股東及有意投資者可方便且平等地及時獲得本公司無任何偏見及可理解之資料，使他們能夠在知情情況下行使權利，並積極與本公司互動。

董事會定期檢討股東通訊政策，以確保其有效性並符合適用之監管規定。該政策之副本已登載在本公司網站供公眾查閱。

於本年度內，本公司透過各種渠道與股東及有意投資者進行有效溝通和互動，包括但不限於以下方式：

渠道	本年度摘要
公司通訊	• 股東可選擇以其偏好的語言(英文或中文，或同時收取中、英文版)或方式(印刷形式或電子形式)收取公司通訊。 • 分別於香港交易所及本公司網站刊發約68份公司通訊(包括二零二五年年報、二零二六年中期報告，以及各類通函、公佈及通知)。
股東大會	• 二零二五年股東週年大會及股東大會為股東提供一個平台，就本公司事務向董事及高層管理人員發表意見和交流觀點。 • 股東可親身出席二零二五年股東週年大會及股東大會。 • 董事(包括各董事委員會主席)、高層管理人員及外部核數師均出席了二零二五年股東週年大會及／或股東大會，以解答股東之提問。
媒體及分析師簡報會	• 於本公司網站刊登財務摘要、新聞發佈及業績簡報。

(17) 與股東進行溝通(續)

(17.1) 股東通訊政策(續)

渠道	本年度摘要
投資者會議	• 本集團執行董事及投資者關係部定期與研究分析師及機構投資者進行溝通。
	• 透過實體／線上會議及電話會議與超過200名持份者進行溝通。
	• 出席由投資界舉辦之講座。
本公司網站	• 本公司網站定期更新，讓股東可查閱有關本公司之及時和最新資料，包括但不限於所有公司通訊(例如財務報告及通函)；及其他公司資料(例如公佈、主要企業管治政策、董事委員會職權範圍、組織章程文件及新聞發佈)。
專設聯絡方式	• 本公司仍設有專設溝通渠道，供股東向公司秘書提出查詢及關注事項，包括：致函本公司之註冊辦事處、傳真至(852) 2743 8459或電郵至lscomsec@laisun.com。
	• 本公司會協助股東就股份登記、變更股東資料及相關事宜聯絡登記處。
	• 機構投資者及持份者仍可透過專設溝通渠道與投資者關係部聯絡：致電(852) 2853 6106、傳真至(852) 2853 6651或電郵至ir@laisun.com。

經考慮現有多項溝通及參與途徑，董事會信納，股東通訊政策於本年度已適當實施並維持有效。本公司將持續檢討及改善其溝通及互動常規，以促進與股東及投資者之有效對話，協助他們了解本集團之使命、策略、業務發展及表現。

(17)與股東進行溝通(續)

(17.2)股東大會出席紀錄

於本年度內，本公司舉行了五次股東大會(包括二零二五年股東週年大會)，而各董事出席該等會議之紀錄載列如下：

董事	會議出席次數／會議舉行次數
執行董事	
林建岳，*GBM*，*GBS*	0/5
楊耀宗	2/5
張森	5/5
林建康	1/5
林孝賢*(亦為余寶珠之替代董事)*	0/5
余寶珠	0/5
獨立非執行董事	
周炳朝	5/5
林秉軍	5/5
梁樹賢	5/5
吳志豪	4/5

(17.3)最近召開之股東大會詳情

最近一次股東週年大會於二零二五年十二月十九日(星期五)中午十二時正假座香港香港仔黃竹坑道180號香港海洋公園萬豪酒店B層宴會廳1號及2號舉行(「**二零二五年股東週年大會**」)。於二零二五年股東週年大會上，股東以絕大多數票數批准：(i)採納本公司截至二零二五年七月三十一日止年度之經審核財務報表連同本公司董事會報告書與獨立核數師報告書；(ii)重選林建岳博士及余寶珠女士為執行董事及周炳朝先生為獨立非執行董事，並授權董事會釐定董事之酬金；(iii)續聘安永出任本年度之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金；(iv)授予董事一般授權以回購不超逾本公司已發行股本總數10%之本公司股份(「**股份**」)；(v)授予董事一般授權以發行、配發及處理不超逾本公司已發行股本總數20%之額外股份；(vi)將授予董事發行股份之一般授權擴大至加入回購股份之數目。二零二五年股東週年大會通告及二零二五年股東週年大會以按股份數目投票表決之結果公佈已分別於二零二五年十一月十九日及二零二五年十二月十九日於香港交易所網站及本公司網站刊載。

(17) 與股東進行溝通(續)

(17.3) 最近召開之股東大會詳情(續)

本公司最近一次股東大會於二零二六年六月二十九日(星期一)上午十時正假座香港香港仔黃竹坑道180號香港海洋公園萬豪酒店B層宴會廳1號舉行(「**二零二六年股東大會**」)。於二零二六年股東大會上,本公司提呈一項普通決議案,以批准、確認及追認訂立協議及協議項下擬進行之所有交易;批准、確認及追認訂立股東協議;批准出售事項及授出認購期權;並授權董事執行協議及股東協議及當中所有附帶事項(如二零二六年股東大會通告所載)。二零二六年股東大會之進一步詳情載於本公司日期為二零二六年六月十二日之通函。二零二六年股東大會通告及二零二六年股東大會以按股份數目投票表決之結果公佈已分別於二零二六年六月十二日及二零二六年六月二十九日於香港交易所網站及本公司網站刊載。

(18) 投資者關係

為確保投資者對本公司有更深入之了解,管理層定期與投資者進行交流。執行董事及投資者關係部於整個年度內均與研究分析員及機構投資者進行溝通。

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

本公司歡迎投資者、持份者及公眾人士提供意見,請致電(852) 2853 6106,亦可傳真至(852) 2853 6651或電郵至ir@laisun.com與投資者關係部聯絡。

(19) 憲章文件

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

於財政年度結束後及如本公司日期為二零二六年十月二十三日之公佈所公佈，本公司擬於應屆股東週年大會上尋求股東批准透過採納一套新的本公司組織章程細則，對本公司現有組織章程細則(「**現有組織章程細則**」)作出若干修訂，以取代並摒除現有組織章程細則，旨在(其中包括)(i)允許本公司將已購回股份以庫存方式持有；(ii)促使實行無紙證券市場制度；(iii)使現有組織章程細則符合上市規則下關於擴大無紙化上市制度的修訂，包括向股東以電子方式發佈公司通訊，以及向股東提供以電子方式支付公司行動款項的選項；及(iv)對現有組織章程細則作出若干輕微內務修訂，有關詳情將於本公司日期為二零二六年十一月十九日之通函內披露。

董事之履歷

執行董事

下列各本公司之執行董事(「**執行董事**」)(除余寶珠女士及林建康先生外)均於個別或若干本公司之附屬公司中擔任董事職位及全部均為於全部或若干本公司之聯屬公司即麗新發展有限公司(「**麗新發展**」)、豐德麗控股有限公司(「**豐德麗**」)及麗豐控股有限公司(「**麗豐**」)擔任董事職位。麗新發展、豐德麗及麗豐之已發行股份均於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市及買賣。善晴有限公司為本公司之控股股東,本公司為麗新發展之最終控股公司,麗新發展則為豐德麗及麗豐之中間控股公司。

林建岳博士,69歲,為本公司之主席、本公司執行委員會成員及提名委員會主席。彼自一九八七年十月起出任為執行董事,並為善晴有限公司之董事(本公司之控股股東)。林博士亦為麗新發展及麗豐各自之主席及執行董事,以及寰亞傳媒有限公司(為豐德麗之全資附屬公司)之主席及董事。林博士自一九九六年十月十五日至二零一四年二月十三日止為豐德麗之執行董事。林博士自一九九七年十一月二十八日至二零一二年十月三十一日止為麗豐之執行董事。林博士曾任鱷魚恤有限公司(「**鱷魚恤**」)(一間於聯交所主板上市之公司)之執行董事。

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

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

林博士為余寶珠女士(本公司之執行董事)之子、林建康先生(本公司之執行董事)之兄及林孝賢先生(本公司之執行董事)之父親。

董事之履歷

執行董事(續)

楊耀宗先生，59歲，於二零二三年六月獲委任為本公司之執行董事。彼現為本公司執行委員會及薪酬委員會之成員，以及提名委員會主席林建岳博士之替任。楊先生亦為豐德麗之執行董事及行政總裁。

楊先生於大中華區和北美地區擁有超過三十二年的金融和投資經驗。楊先生擁有美國(「**美國**」)波士頓大學會計和金融雙學士學位。楊先生曾於多家上市公司(已發行股份於聯交所上市及買賣)擔任高級管理職務。彼亦曾擔任多間香港上市公司負責人員及參與該等公司之企業融資活動，以及曾在一家領先的國際銀行工作。

楊先生於二零二零年九月加入麗新發展出任首席投資總監及於二零二三年十月三日獲委任為豐德麗之執行董事兼行政總裁。彼曾在星島新聞集團有限公司(「**星島**」)工作超過十八年，出任高級管理職位以及擔任執行董事。麗新發展、豐德麗及星島之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。楊先生曾任Global China Technology Group Limited(泛華科技集團有限公司(僅供識別))之企業財務高級副總裁，並完成了與星島的收購及兩間公司的合併。彼在利豐雅高印刷集團有限公司工作超過十年，參與並成功完成了彼等在聯交所的首次公開招股。彼在取得大學學位後，亦曾於香港花旗銀行的企業銀行部及企業融資部工作。

張森先生，62歲，於二零二三年八月獲委任為本公司之執行董事。彼現為本公司執行委員會之成員。張先生於二零二三年七月加入本公司出任集團首席財務總監。彼亦為麗新發展、豐德麗及麗豐各自之執行董事。

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

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

執行董事(續)

林建康先生，58歲，於二零零一年三月獲委任為執行董事並為本公司之執行委員會成員及法律顧問。林先生為麗豐之執行副主席兼執行董事。

林先生持有英國倫敦大學所頒授之理學士學位，亦曾於國際律師行禮德齊伯禮律師行接受律師培訓。彼為香港Nixon Peabody CWL(尼克松．鄭黃林律師行)的創辦人及管理合夥人，並為香港律師會和英格蘭及威爾斯律師會之會員。

林先生現為滬港社團總會的會長及上海市政協常務委員。林先生於二零二一年七月獲香港特別行政區政府委任為太平紳士及於二零二三年七月一日獲頒授銅紫荊星章。林先生於二零二五年九月當選為第六屆香港特別行政區選舉委員會委員。彼為愛沙尼亞共和國駐香港名譽領事、香港上訴審裁團(建築物)主席、破產欠薪保障基金委員會主席、競爭事務委員會委員，香港獨立監察警方處理投訴委員會委員，以及香港賽馬會競賽董事。彼曾為香港消費者委員會委員、香港輸入優秀人才及專才諮詢委員會之委員和香港明天更好基金會理事。

林先生為林建岳博士(本公司之主席、執行董事及控股股東)之弟以及林孝賢先生(本公司之執行董事)之叔父。

林孝賢先生，45歲，於二零零六年五月獲委任為執行董事及為本公司執行委員會成員。彼亦為本公司及麗豐各自之執行董事以及麗新發展及豐德麗各自之非執行董事余寶珠女士之替代董事。林先生為麗新發展及豐德麗各自之執行董事，且為麗豐之執行董事及行政總裁。林先生現為寰亞傳媒集團有限公司(為豐德麗之全資附屬公司)之行政總裁。彼亦為百欣慈善基金有限公司之創辦人兼主席及善晴有限公司(本公司之控股股東)之董事。

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

林先生為林建岳博士(本公司之主席，執行董事及控股股東)之子、余寶珠女士(本公司之執行董事)之孫及林建康先生(本公司之執行董事)之姪。

董事之履歷

執行董事(續)

余寶珠女士，101歲，自一九九零年十二月起出任為董事並出任為非執行董事直至二零一二年十一月二十七日調任為執行董事。彼現為本公司提名委員會之成員。彼亦為麗新發展與豐德麗之非執行董事以及麗豐之執行董事及善晴有限公司(本公司之控股股東)之董事。

余女士於成衣製造業擁有逾五十五年經驗，並曾於六十年代中期從事印刷業務。彼於七十年代初期開始將業務擴展至布料漂染，並於八十年代後期開始從事物業發展及投資業務。

余女士為林建岳博士(本公司之主席、執行董事及控股股東)之母及林孝賢先生(本公司之執行董事)之祖母。

獨立非執行董事

周炳朝先生，75歲，於二零零四年九月獲委任為獨立非執行董事及為本公司提名委員會、審核委員會及薪酬委員會之成員。周先生亦為鱷魚恤之非執行董事。鱷魚恤之已發行股份於聯交所主板上市及買賣。本公司為麗新發展之最終控股公司，麗新發展則為豐德麗及麗豐之中間控股公司。

周先生於一九八零年取得法律學士學位，並於一九八三年在香港取得執業律師資格。彼為香港周炳朝律師行的資深合夥人及中國委託公證人。

林秉軍先生，76歲，於二零一一年二月獲委任為獨立非執行董事及為本公司薪酬委員會之主席、提名委員會及審核委員會之成員。林先生亦為麗新發展及麗豐之獨立非執行董事。所有上述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。本公司為麗新發展之最終控股公司，麗新發展則為豐德麗及麗豐之中間控股公司。

林先生於一九七四年畢業於美國俄立岡大學，取得工商管理學士學位。彼自八十年代中期積極參與中國之物業發展及投資業務，在此行業具有豐富經驗。林先生已服務多間香港上市公司之董事會逾二十年。

獨立非執行董事(續)

梁樹賢先生，77歲，於二零零二年七月獲委任為獨立非執行董事及為本公司審核委員會之主席、薪酬委員會及提名委員會之成員。梁先生為麗新發展之獨立非執行董事。彼亦為鱷魚恤之獨立非執行董事兼副主席。所有上述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。本公司為麗新發展之最終控股公司，麗新發展則為豐德麗及麗豐之中間控股公司。

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

吳志豪先生，68歲，於二零二三年八月獲委任為獨立非執行董事。本公司為麗新發展之最終控股公司，麗新發展則為豐德麗及麗豐之中間控股公司。

吳先生現為中國城市基礎設施集團有限公司之獨立非執行董事，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。

吳先生持有澳洲新南威爾斯大學頒授之商業學士學位，並為澳洲及新西蘭特許會計師公會會員及香港會計師公會之資深會員。彼亦為執業會計師，於審核、會計、財務管理及企業事務擁有豐富經驗。

董事會報告書

本公司董事(「**董事**」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至二零二六年七月三十一日止年度(「**本年度**」)之董事會報告書及經審核綜合財務報表。

主要業務

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

業績及股息

本集團本年度之業績及本集團於二零二六年七月三十一日之財務狀況之詳情載於第208頁至第392頁之綜合財務報表及其隨附之附註。

董事會(「**董事會**」)不建議派付本年度之末期股息(二零二五年:無)。本年度內並無派發或宣派中期股息(二零二五年:無)。

業務回顧

本集團於本年度之業務回顧、有關本集團未來業務發展之討論與本集團可能面對之潛在風險及不明朗因素分別載於本年報第8頁至第25頁之主席報告書及第26頁至第58頁之管理層討論及分析。

本集團之財務風險管理目標及政策載於綜合財務報表附註48。

本集團採用主要財務表現指標對其本年度表現之分析載於本年報第8頁至第25頁之主席報告書及第4頁至第7頁之財務摘要。

本集團之環保政策、與其主要持份者之關係及遵守對本集團有重大影響之相關法律及規例之情況之討論分別載於本年報第70頁至第124頁之環境、社會及管治報告書及第125頁至第162頁之企業管治報告書。

可分派儲備

於二零二六年七月三十一日,本公司可分派予本公司之股東(「**股東**」)之儲備約為505,257,000港元。

於本年度發行之股份

本公司於本年度發行之普通股詳情載於財務報表附註40。

獲准許之彌償條文

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

董事

於本年度內任職及於本報告書日期仍然在任之董事如下:

執行董事(「執行董事」)
林建岳*(主席)*
楊耀宗
張森*(集團首席財務總監)*
林孝賢
(亦為余寶珠之替代董事)
林建康
余寶珠

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)
周炳朝
林秉軍
梁樹賢
吳志豪

根據組織章程細則第102條,楊耀宗先生、張森先生及吳志豪先生將於本公司即將舉行之股東週年大會(「**股東週年大會**」)上輪換卸任,惟符合資格並願意重選連任。林秉軍先生及梁樹賢先生亦將於即將舉行之股東週年大會上卸任,惟彼等將不會重選連任。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(分別為「**聯交所**」及「**上市規則**」)第13.51(2)條之規定須予披露有關擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之卸任董事詳情載於本公司日期為二零二六年十一月十九日之通函內。

所有卸任董事均已確認並無根據上市規則第13.51(2)條之任何規定須予披露之其他資料,亦概無股東務須垂注之其他事宜。

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

董事會報告書

董事之履歷

現任董事之履歷簡介載於本年報第163頁至第167頁。董事之其他詳情載於本報告書及本年報其他章節。

董事之服務合約

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

董事之酬金

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

董事於交易、安排或合約之權益

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

控股股東於重大合約之權益

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

持續關連交易

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

1. 雅詩閣管理協議

誠如本公司、麗新發展有限公司(「**麗新發展**」,連同其附屬公司統稱「**麗新發展集團**」)、豐德麗控股有限公司(「**豐德麗**」,連同其附屬公司統稱「**豐德麗集團**」)及麗豐控股有限公司(「**麗豐**」,連同其附屬公司統稱「**麗豐集團**」)於二零二零年一月二十三日所公佈,上海麗興房地產有限公司(「**麗興**」,麗豐之全資附屬公司)與雅詩閣物業管理(上海)有限公司(現稱雅詩閣酒店管理(上海)有限公司)(「**雅詩閣**」,CapitaLand Group Pte. Ltd.(「**CapitaLand**」)之全資附屬公司)訂立二零二零年管理協議,以重續將於二零二零年四月三十日屆滿之二零零九年管理協議,據此,雅詩閣同意就一項位於上海並由麗興擁有之酒店式服務住宅物業及多個租賃予麗興之單位向麗興提供若干管理服務。二零二零年管理協議之期限自二零二零年五月一日起為期十年,並於雅詩閣選擇及麗興同意之情況下可重續連續兩(2)個五年期。

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

截至二零二六年七月三十一日止年度,本集團已付或應付雅詩閣之管理及其他服務費為人民幣5,289,000元(相當於約5,936,000港元)。

CapitaLand為麗豐之間接主要股東。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。因此,雅詩閣根據上市規則第14A.07條為本公司之關連人士,及根據上市規則第14A章,二零二零年管理協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

持續關連交易(續)

2. 財務資助框架協議

誠如本公司及麗新發展於二零二二年九月九日所公佈，本公司分別與麗新發展、豐德麗及麗豐(各自為本公司之關連附屬公司)就該等麗新製衣貸款人集團公司將不時分別向該等麗新發展借款人集團公司、該等豐德麗借款人集團公司及該等麗豐借款人集團公司提供財務資助訂立麗新製衣－麗新發展框架協議、麗新製衣－豐德麗框架協議及麗新製衣－麗豐框架協議。三項麗新製衣財務資助框架協議各自的初始期限為三年，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日屆滿。

於二零二二年九月九日，麗新發展分別與豐德麗及麗豐(各自為麗新發展之關連附屬公司)就該等麗新發展貸款人集團公司將不時分別向該等豐德麗借款人集團公司及該等麗豐借款人集團公司提供財務資助訂立麗新發展－豐德麗框架協議及麗新發展－麗豐框架協議。兩項麗新發展財務資助框架協議各自的初始期限為三年，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日屆滿。

根據上市規則第14A章，三項麗新製衣財務資助框架協議及其項下擬進行之公司間貸款交易，以及兩項麗新發展財務資助框架協議及其項下擬進行之公司間貸款交易已構成本公司之持續關連交易。

根據本公司及麗新發展於二零二二年九月九日作出之公佈，本公司已設定以下年度上限：

(i) 麗新製衣－麗新發展框架協議項下擬進行之麗新製衣－麗新發展貸款交易於截至二零二六年七月三十一日止財政年度之麗新製衣－麗新發展年度上限金額為450,000,000港元；

(ii) 麗新製衣－豐德麗框架協議項下擬進行之麗新製衣－豐德麗貸款交易於截至二零二六年七月三十一日止財政年度之麗新製衣－豐德麗年度上限金額為450,000,000港元；

(iii) 麗新製衣－麗豐框架協議項下擬進行之麗新製衣－麗豐貸款交易於截至二零二六年七月三十一日止財政年度之麗新製衣－麗豐年度上限金額為450,000,000港元；

(iv) 麗新發展－豐德麗框架協議項下擬進行之麗新發展－豐德麗貸款交易於截至二零二六年七月三十一日止財政年度之麗新發展－豐德麗年度上限金額為485,000,000港元；及

(v) 麗新發展－麗豐框架協議項下擬進行之麗新發展－麗豐貸款交易於截至二零二六年七月三十一日止財政年度之麗新發展－麗豐年度上限金額為3,000,000,000港元。

持續關連交易(續)

2. 財務資助框架協議(續)

誠如本公司及麗新發展於二零二五年十一月二十八日所公佈，本公司與麗新發展及麗豐各自同意，於二零二五年十二月三十一日初始期限屆滿後，分別將麗新製衣－麗新發展框架協議及麗新製衣－麗豐框架協議再續期三年(即截至二零二八年十二月三十一日止(包括當日))。麗新製衣－麗新發展框架協議及麗新製衣－麗豐框架協議之條款自其於二零二二年九月九日訂立以來並無變動。

於二零二五年十一月二十八日，麗新發展與麗豐同意，於二零二五年十二月三十一日初始期限屆滿後，將麗新發展－麗豐框架協議再續期三年(即截至二零二八年十二月三十一日止(包括當日))。麗新發展－麗豐框架協議之條款自其於二零二二年九月九日訂立以來並無變動。

根據上市規則第14A章，兩項麗新製衣財務資助框架協議之自動續期及其項下擬進行之公司間貸款交易，以及麗新發展財務資助框架協議之自動續期及其項下擬進行之公司間貸款交易已構成本公司之持續關連交易。

根據本公司與麗新發展於二零二五年十一月二十八日作出之公佈，本公司已於續期期間設定以下年度上限：

(i) 麗新製衣－麗新發展框架協議項下擬進行之麗新製衣－麗新發展貸款交易於截至二零二六年七月三十一日止財政年度之麗新製衣－麗新發展年度上限金額為350,000,000港元，而截至二零二七年、二零二八年及二零二九年七月三十一日止各財政年度則為350,000,000港元、350,000,000港元及350,000,000港元；

(ii) 麗新製衣－麗豐框架協議項下擬進行之麗新製衣－麗豐貸款交易於截至二零二六年七月三十一日止財政年度之麗新製衣－麗豐年度上限金額為350,000,000港元，而截至二零二七年、二零二八年及二零二九年七月三十一日止各財政年度則為350,000,000港元、350,000,000港元及350,000,000港元；及

(iii) 麗新發展－麗豐框架協議項下擬進行之麗新發展－麗豐貸款交易於截至二零二六年七月三十一日止財政年度之麗新發展－麗豐年度上限金額為1,500,000,000港元，而截至二零二七年、二零二八年及二零二九年七月三十一日止各財政年度則為1,500,000,000港元、1,500,000,000港元及1,500,000,000港元。

自二零二五年八月一日至二零二五年十二月三十一日之期間，麗新製衣－麗新發展框架協議項下並無交易。

自二零二六年一月一日至二零二六年七月三十一日之期間，有關麗新製衣－麗新發展框架協議之財務資助金額265,000,000港元已全數償還。

於截至二零二六年七月三十一日止年度內，麗新製衣－豐德麗框架協議及麗新製衣－麗豐框架協議項下並無交易。

自二零二五年八月一日至二零二五年十二月三十一日之期間，有關麗新發展－豐德麗框架協議及麗新發展－麗豐框架協議之財務資助金額分別為30,000,000港元及745,877,000港元。麗新發展－豐德麗框架協議之財務資助已於截至二零二六年七月三十一日止年度內全數償還。

持續關連交易(續)

2. 財務資助框架協議(續)

自二零二六年一月一日至二零二六年七月三十一日之期間，有關麗新發展一麗豐框架協議之財務資助金額為915,877,000港元。

該等財務資助框架協議之詳情載於本公司與麗新發展聯合刊發之日期為二零二二年九月九日及二零二五年十一月二十八日之公佈。

3. 二零二三年商業出租框架協議

誠如二零二三年七月三十一日所公佈，本公司、麗新發展、豐德麗及麗豐(統稱「**麗新集團**」)就內容有關麗新集團成員公司之間出租及／或許可使用物業作辦公室空間、倉庫、商業物業、停車位、廣告空間及其他物業之交易(「**交易**」)訂立日期為二零二三年七月三十一日之商業出租框架協議(「**二零二三年商業出租框架協議**」)，為期三年，由二零二三年八月一日起至二零二六年七月三十一日止，交易構成彼等各自之持續關連交易。

根據麗新集團於二零二三年七月三十一日作出之公佈，本公司已設定以下年度上限：

作為承租人：

(i) 有關交易之使用權資產總值於截至二零二六年七月三十一日止財政年度之年度上限金額為35,000,000港元；及

(ii) 有關交易之許可費及其他費用(固定租金付款除外)於截至二零二六年七月三十一日止財政年度之年度上限金額為11,000,000港元。

作為出租人：

本集團就交易應收之年度租金、許可費及／或其他費用於截至二零二六年七月三十一日止財政年度之年度上限金額為29,000,000港元。

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

截至二零二六年七月三十一日止財政年度，就交易而言：

(i) 使用權資產總值為3,185,000港元；

(ii) 本集團已付或應付之許可費及其他費用(固定租金付款除外)為1,382,000港元；及

(iii) 本集團已收或應收之年度租金、許可費及／或其他費用為5,402,000港元。

持續關連交易(續)

4. 二零二六年商業出租框架協議

誠如二零二六年七月七日所公佈，麗新集團就交易訂立日期為二零二六年七月七日之商業出租框架協議(「**二零二六年商業出租框架協議**」)，為期三年，由二零二六年八月一日起至二零二九年七月三十一日止，交易構成彼等各自之持續關連交易。

根據麗新集團於二零二六年七月七日作出之公佈，本公司已設定以下年度上限：

作為承租人：

(i) 有關交易之使用權資產總值於截至二零二七年、二零二八年及二零二九年七月三十一日止各財政年度之年度上限金額為28,000,000港元、28,000,000港元及28,000,000港元；及

(ii) 有關交易之許可費及其他費用(固定租金付款除外)於截至二零二七年、二零二八年及二零二九年七月三十一日止各財政年度之年度上限金額為11,000,000港元、11,000,000港元及11,000,000港元。

作為出租人：

本集團就交易應收之年度租金、許可費及／或其他費用於截至二零二七年、二零二八年及二零二九年七月三十一日止各財政年度之年度上限金額為25,000,000港元、26,000,000港元及28,000,000港元。

二零二六年商業出租框架協議之詳情載於麗新集團聯合刊發之日期為二零二六年七月七日之公佈。

倘超出任何上限或倘更新二零二六年商業出租框架協議或二零二六年商業出租框架協議之條文出現重大變動，則本公司將遵守上市規則之關連交易之規定。

持續關連交易(續)

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

(a) 於本集團一般及日常業務過程中；

(b) 根據一般或更佳之商業條款；及

(c) 符合監管該等交易之協議條款，且該等條款屬公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

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

(i) 並未獲得董事會批准；

(ii) 在各重大方面沒有遵守本集團有關提供貨品或服務之交易之定價政策；

(iii) 在各重大方面沒有根據規管該等交易之相關協議進行；及

(iv) 已超逾本公司所設定之年度上限。

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

董事於競爭業務中之權益

於本年度及截至本年報日期，根據上市規則，下列董事被視為於直接或間接與本集團之業務構成或可能構成競爭關係之業務中擁有權益：

林建岳博士、楊耀宗先生、張森先生、林建康先生、林孝賢先生及余寶珠女士(統稱「**有利益關係董事**」)於香港及中國內地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。

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

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

1. 上述公司擁有之物業與本集團擁有之物業之地點及用途不同；及

2. 上述公司經營之餐廳與製作之音樂會及唱片與本集團有不同之目標客戶。

此外，董事會獨立於上述公司／實體之董事會／主管委員會且有利益關係董事概不能獨自控制董事會。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，且一直並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並與該等公司進行公平交易。

董事認購股份或債券之權利

除本報告書「購股權計劃」及「董事之權益」兩節及財務報表附註41「購股權計劃」所披露者外，於本年度任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，致令董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

購股權計劃

本公司

於二零二二年十二月十六日舉行之本公司股東週年大會上，股東批准採納一項新購股權計劃(「**二零二二年購股權計劃**」)，該計劃於二零二二年十二月十九日(「**生效日期**」)生效。本公司於二零一五年十二月十一日採納之購股權計劃(「**二零一五年購股權計劃**」)於二零二二年十二月十六日終止(「**終止**」)。於終止後，概不會根據二零一五年購股權計劃進一步授出購股權，惟其項下授出之尚未行使購股權仍然有效並可根據二零一五年購股權計劃條款行使。

二零二二年購股權計劃旨在透過向合資格參與者(定義見二零二二年購股權計劃)授出購股權，作為認可彼等對本集團所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報，並依據本集團及關連實體(定義見二零二二年購股權計劃)之業績目標吸引、挽留及激勵優秀之合資格參與者。合資格參與者包括但不限於本集團及關連實體董事、主要行政人員及僱員，以及本集團之服務提供者。除另行取消或修訂者外，二零二二年購股權計劃將由生效日期起計十年內有效。

二零二二年購股權計劃之主要條款載於本公司日期為二零二二年十一月十七日之通函。根據二零二二年購股權計劃，於截至二零二六年七月三十一日止財政年度開始及結束時可予授出之股份數目為58,891,593股股份(佔本公司於二零二六年七月三十一日已發行股份(不包括庫存股份(如有))約6.67%)。於截至二零二六年七月三十一日止財政年度開始及結束時，服務提供者分項限額為5,889,159股股份(佔本公司於二零二六年七月三十一日已發行股份(不包括庫存股份(如有))約0.67%)。

於本年度內，概無根據二零二二年購股權計劃授出任何購股權。因此，於本年度內，概無根據本公司二零二二年購股權計劃授出之購股權而可予以發行之本公司股份。

於二零二六年七月三十一日，根據二零一五年購股權計劃授出之涉及合共16,254,651股相關股份之購股權尚未行使。

購股權計劃(續)

本公司(續)

於本年度內，二零一五年購股權計劃項下購股權變動之資料載列如下：

參與者姓名及類別	購股權授出日期 *(附註1)*	購股權涉及之相關股份數目 於二零二五年八月一日	本年度已授出	本年度已行使	本年度已失效	於二零二六年七月三十一日	購股權行使期間	購股權行使價每股港元 *(附註2)*
董事								
林建岳	19/06/2017	448,197 *(附註4)*	—	—	—	448,197	19/06/2017 – 18/06/2027	11.155 *(附註4)*
林建岳	25/01/2022	1,383,820 *(附註3及4)*	—	—	—	1,383,820	25/01/2022 – 24/01/2032	3.673 *(附註4)*
林孝賢	19/06/2017	5,135,275 *(附註4)*	—	—	—	5,135,275	19/06/2017 – 18/06/2027	11.155 *(附註4)*
林孝賢	25/01/2022	1,383,820 *(附註3及4)*	—	—	—	1,383,820	25/01/2022 – 24/01/2032	3.673 *(附註4)*
總計		**8,351,112**	**—**	**—**	**—**	**8,351,112**		
其他僱員參與者								
合計	28/07/2017	5,135,899 *(附註4)*	—	—	—	5,135,899	28/07/2017 – 27/07/2027	12.226 *(附註4)*
合計	25/01/2022	2,767,640 *(附註3及4)*	—	—	—	2,767,640	25/01/2022 – 24/01/2032	3.673 *(附註4)*
總計		**7,903,529**	**—**	**—**	**—**	**7,903,529**		
匯總		**16,254,651**	**—**	**—**	**—**	**16,254,651**		

購股權計劃(續)

本公司(續)

附註：

1. *購股權已於授出日期歸屬。*

2. *倘本公司出現供股或發行紅股或其股本出現其他類似變動，則購股權行使價須予調整。*

3. *於二零二二年一月二十五日根據二零一五年購股權計劃向合資格參與者授出合共5,499,200份購股權，其中合共5,249,200份購股權乃授予本公司董事、主要股東及彼等之聯繫人，包括授予林顯伊博士之1,312,300份購股權及授予林孝能先生之1,312,300份購股權。*

4. *於二零二三年一月三日，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本公司按2供1基準之供股(「**二零二二年供股**」)完成後，按以下方式予以調整：*

參與者姓名及類別	*二零二二年供股前購股權涉及之相關股份數目*	*二零二二年供股前之購股權行使價* *每股港元*	*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*
董事				
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*
***其他僱員參與者**，合計*	*4,870,459*	*12.893*	*5,135,899*	*12.226*
***其他僱員參與者**，合計*	*2,874,600*	*3.874*	*3,031,265**	*3.673*
總計	***15,664,559***		***16,518,276***	

* *根據二零一五年購股權計劃，於二零二二年一月二十五日授出之涉及合共158,175股相關股份及105,450股相關股份之購股權已分別於二零二三年八月及二零二四年十一月失效。*

購股權計劃(續)

本公司(續)

於本年度內，概無購股權根據二零一五年購股權計劃及二零二二年購股權計劃之條款獲授出、歸屬、行使、註銷或失效。

於本報告書日期，(i)概不得根據二零一五年購股權計劃進一步授出任何購股權，而就根據二零一五年購股權計劃已授出且仍尚未行使之尚存購股權所涉及之相關股份而言，最多可發行16,254,651股股份，佔於本報告書日期之已發行股份(不包括庫存股份(如有))約1.84%；及(ii)二零二二年購股權計劃自生效日期概無授出任何購股權，因此，根據二零二二年購股權計劃最多可授出及發行58,891,593股股份，佔於本報告書日期之已發行股份(不包括庫存股份(如有))約6.67%。

二零一五年購股權計劃及二零二二年購股權計劃之進一步詳情載於財務報表附註41。

麗新發展

於二零二二年十二月十六日舉行之麗新發展股東週年大會上，麗新發展股東批准採納一項新購股權計劃(「**麗新發展二零二二年購股權計劃**」)。麗新發展二零二二年購股權計劃亦已獲本公司股東於其在二零二二年十二月十六日舉行之股東週年大會上批准。麗新發展二零二二年購股權計劃於二零二二年十二月十六日獲採納並於二零二二年十二月十九日(「**麗新發展生效日期**」)生效後，麗新發展於二零一五年十二月十一日採納之購股權計劃(「**麗新發展二零一五年購股權計劃**」)即告終止。於終止後，概不會根據麗新發展二零一五年購股權計劃進一步授出購股權，惟其項下授出之尚未行使購股權仍然有效並可根據麗新發展二零一五年購股權計劃之條款行使。

麗新發展二零二二年購股權計劃旨在透過向麗新發展合資格參與者(定義見麗新發展二零二二年購股權計劃)授出購股權，作為認可彼等對麗新發展集團所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報，並依據麗新發展集團及關連實體(定義見麗新發展二零二二年購股權計劃)之業績目標吸引、挽留及激勵優秀之麗新發展合資格參與者。合資格參與者包括但不限於麗新發展集團及關連實體董事、主要行政人員及僱員，以及麗新發展集團服務提供者。除另行取消或修訂者外，麗新發展二零二二年購股權計劃將由麗新發展生效日期起計十年內有效。

麗新發展二零二二年購股權計劃之主要條款載於麗新發展日期為二零二二年十一月十七日之通函。根據麗新發展二零二二年購股權計劃，於截至二零二六年七月三十一日止財政年度開始及結束時可予授出之股份數目為96,888,588股麗新發展股份(佔於二零二六年七月三十一日已發行麗新發展股份(不包括庫存股份(如有))約6.67%)。於截至二零二六年七月三十一日止財政年度開始及結束時，服務提供者分項限額為9,688,858股麗新發展股份(佔於二零二六年七月三十一日已發行麗新發展股份(不包括庫存股份(如有))約0.67%)。

購股權計劃(續)

麗新發展(續)

於本年度內，根據麗新發展二零一五年購股權計劃授予若干麗新發展合資格參與者之涉及69,652股相關麗新發展股份之購股權已於二零二六年一月二十一日屆滿。

於本年度內，概無根據麗新發展二零二二年購股權計劃授出購股權。因此，於本年度內，概無根據麗新發展二零二二年購股權計劃授出之購股權而可予以發行之麗新發展股份。

於二零二六年七月三十一日，根據麗新發展二零一五年購股權計劃授出涉及合共255,395股相關麗新發展股份之購股權尚未行使，佔目前麗新發展已發行股份約0.02%。

於本年度內，麗新發展二零一五年購股權計劃項下麗新發展購股權變動之資料載列如下：

		麗新發展購股權涉及之相關麗新發展股份數目						
參與者類別	麗新發展購股權授出日期 *(附註1)*	於二零二五年八月一日	本年度已授出	本年度已行使	本年度已失效	於二零二六年七月三十一日	麗新發展購股權行使期間	麗新發展購股權行使價 每股港元 *(附註2)*
僱員參與者 *(附註4)*	22/01/2016	69,652	—	—	(69,652) *(附註3)*	—	22/01/2016 – 21/01/2026	4.048
	26/01/2021	255,395	—	—	—	255,395	26/01/2021 – 25/01/2031	5.476
總計		**325,047**	**—**	**—**	**(69,652)**	**255,395**		

附註：

1. *麗新發展購股權已於授出日期歸屬。*
2. *倘麗新發展出現供股或發行紅股或麗新發展股本出現其他類似變動，則麗新發展購股權行使價須予調整。*
3. *根據麗新發展二零一五年購股權計劃，一份涉及合共69,652股相關麗新發展股份之購股權已於二零二六年一月二十一日屆滿。*
4. *僱員參與者包括麗新發展集團之僱員。*

購股權計劃(續)

麗新發展(續)

除上文所披露者外，於本年度內，概無麗新發展購股權根據麗新發展二零一五年購股權計劃及麗新發展二零二二年購股權計劃之條款獲授出、歸屬、行使、註銷或失效。

於本報告書日期，(i)概不得根據麗新發展二零一五年購股權計劃進一步授出任何麗新發展購股權，而就根據麗新發展二零一五年購股權計劃已授出且仍尚未行使之尚存購股權所涉及之相關麗新發展股份而言，最多可發行255,395股麗新發展股份，佔於本報告書日期之已發行麗新發展股份(不包括庫存股份(如有))約0.02%；及(ii)麗新發展二零二二年購股權計劃自麗新發展生效日期概無授出任何購股權，因此，根據麗新發展二零二二年購股權計劃最多可授出及發行96,888,588股麗新發展股份，佔於本報告書日期之已發行麗新發展股份(不包括庫存股份(如有))約6.67%。

麗新發展二零一五年購股權計劃及麗新發展二零二二年購股權計劃之進一步詳情載於財務報表附註41。

豐德麗

於二零一五年十二月十一日，豐德麗採納一項購股權計劃(「**豐德麗二零一五年購股權計劃**」)，其於二零一五年十二月二十三日生效並自其採納日期起十年內持續有效。根據豐德麗二零一五年購股權計劃可予發行之每股面值0.50港元之豐德麗普通股(「**豐德麗股份**」)數目上限為124,321,216股，佔於豐德麗二零一五年購股權計劃獲批准當日之已發行豐德麗股份總數之10%。

在豐德麗之要約於二零一八年八月二十二日截止後，根據豐德麗二零一五年購股權計劃授出之所有尚未行使購股權已註銷。於二零二二年一月二十一日，豐德麗根據豐德麗二零一五年購股權計劃向合資格參與者授出購股權，以按行使價每股豐德麗股份0.50港元認購合共1,500,000股相關豐德麗股份(相等於在該日期已發行豐德麗股份總數(即1,491,854,598股)約0.10%)，行使期為自二零二二年一月二十一日起至二零三二年一月二十日。於二零二三年八月十五日及二零二四年十一月三十日，根據豐德麗二零一五年購股權計劃授予兩名合資格參與者涉及800,000股及300,000股相關豐德麗股份之購股權分別失效。

豐德麗之股東於二零二二年十二月十六日舉行之股東週年大會上終止豐德麗二零一五年購股權計劃並採納一項新購股權計劃(「**豐德麗二零二二年購股權計劃**」)。豐德麗二零二二年購股權計劃亦已獲本公司及麗新發展之股東於其各自在同日舉行之股東週年大會上批准，並於二零二二年十二月十九日(「**豐德麗生效日期**」)生效。

豐德麗二零一五年購股權計劃終止前，可予授出之豐德麗股份數目為122,821,216股。於豐德麗二零一五年購股權計劃終止後，概不得根據該計劃進一步授出任何購股權，惟於終止前授出之尚未行使購股權仍然有效並可根據豐德麗二零一五年購股權計劃之條款予以行使。

購股權計劃(續)

豐德麗(續)

除另行取消或修訂外，豐德麗二零二二年購股權計劃將自豐德麗生效日期起十年內有效，並將於二零三二年十二月十九日屆滿。豐德麗二零二二年購股權計劃之主要條款載於豐德麗日期為二零二二年十一月十七日之通函。根據豐德麗二零二二年購股權計劃，於豐德麗生效日期及本年度開始及結束時可予發行之豐德麗股份及服務提供者分項限額數目上限分別為149,185,459股及14,918,545股豐德麗股份(佔豐德麗生效日期時已發行豐德麗股份(不包括庫存股份(如有))總數之10%及1%，及佔於本年度開始及結束時已發行豐德麗股份(不包括庫存股份(如有))總數之8.50%及0.85%)。

豐德麗二零二二年購股權計劃旨在透過向合資格參與者(定義見豐德麗二零二二年購股權計劃，包括但不限於豐德麗集團之董事、主要行政人員、僱員及服務提供者以及關連實體參與者)授出購股權，作為認可彼等對豐德麗集團所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報，並為實現豐德麗集團及關連實體之業績目標而吸引、挽留及激勵優秀之合資格參與者。豐德麗二零二二年購股權計劃將鞏固合資格參與者與豐德麗集團建立之眾多長期關係。

於本年度內，概無根據豐德麗二零二二年購股權計劃授出購股權。因此，於本年度內，概無根據豐德麗所有購股權計劃授出之購股權而可予以發行之豐德麗股份。

於二零二六年七月三十一日及本報告書日期，根據豐德麗二零一五年購股權計劃授出涉及合共400,000股相關豐德麗股份(佔於該等日期已發行豐德麗股份(不包括庫存股份(如有))總數(即1,755,876,866股)約0.02%)之購股權尚未行使，而豐德麗二零一五年購股權計劃於二零二二年十二月十六日終止後，概不得根據該計劃進一步授出任何購股權。因此，豐德麗二零一五年購股權計劃及豐德麗二零二二年購股權計劃項下可供發行之豐德麗股份總數為149,585,459股，佔於該等日期之已發行豐德麗股份(不包括庫存股份(如有))總數約8.52%。

購股權計劃(續)

豐德麗(續)

於本年度內，豐德麗二零一五年購股權計劃項下豐德麗購股權變動之資料載列如下：

		豐德麗購股權涉及之相關豐德麗股份數目						
承授人類別	豐德麗購股權授出日期 *(附註1)*	於二零二五年八月一日	本年度已授出	本年度已行使	本年度已註銷／失效	於二零二六年七月三十一日	豐德麗購股權行使期間	豐德麗購股權行使價每股港元 *(附註2)*
合資格參與者								
僱員	21/01/2022	400,000	—	—	—	400,000	21/01/2022 – 20/01/2032	0.50
總計		**400,000**	**—**	**—**	**—**	**400,000**		

附註：

1. *豐德麗購股權已於授出日期歸屬。*

2. *倘豐德麗出現供股或發行紅股或豐德麗股本出現其他類似變動，則豐德麗購股權行使價須予調整。*

除上文所述者外，於本年度內，概無豐德麗購股權根據豐德麗二零一五年購股權計劃及豐德麗二零二二年購股權計劃之條款獲授出、歸屬、行使、註銷或失效。

豐德麗二零一五年購股權計劃及豐德麗二零二二年購股權計劃之進一步詳情載於財務報表附註41。

購股權計劃(續)

麗豐

麗豐於二零一二年十二月十八日採納之購股權計劃(「**麗豐二零一二年購股權計劃**」)已於二零二二年十二月十七日到期(「**到期日**」)。於到期日後,不得根據麗豐二零一二年購股權計劃進一步授出購股權,惟其項下已授出而尚未行使之購股權將繼續有效,並可根據其條款行使。於本年度內,根據麗豐二零一二年購股權計劃授出之麗豐購股權所涉及之合共470,000股相關麗豐股份已失效。於二零二六年七月三十一日,根據麗豐二零一二年購股權計劃授出涉及合共60,000股相關麗豐股份之購股權尚未行使。

於二零二二年十二月十六日舉行之麗豐股東週年大會上,新購股權計劃(「**麗豐二零二二年購股權計劃**」)已獲採納,目的為透過向合資格參與者(定義見麗豐二零二二年購股權計劃)授出購股權,作為認可彼等對麗豐集團所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報,以及依據麗豐集團及關連實體之業績目標吸引、挽留及激勵優秀之合資格參與者。合資格參與者包括但不限於麗豐集團及關連實體之董事、主要行政人員及僱員,以及麗豐集團之服務提供者。麗豐二零二二年購股權計劃亦已獲本公司及麗新發展之股東於其各自之股東週年大會上批准,並於二零二二年十二月十九日生效(「**麗豐生效日期**」)。除另行取消或修訂外,麗豐二零二二年購股權計劃將自麗豐生效日期起十年內有效。麗豐二零二二年購股權計劃之主要條款載於麗豐日期為二零二二年十一月十七日之通函。於截至二零二六年七月三十一日止財政年度開始及結束時,麗豐二零二二年購股權計劃項下可供授出之股份數目為33,103,344股麗豐股份,佔於二零二六年七月三十一日已發行麗豐股份(不包括庫存股份(如有))之10%。於截至二零二六年七月三十一日止財政年度開始及結束時之服務提供者分項限額為3,310,334股麗豐股份,佔於二零二六年七月三十一日已發行麗豐股份(不包括庫存股份(如有))之1%。

於本年度內,概無根據麗豐二零二二年購股權計劃授出購股權。因此,於本年度內,概無根據麗豐二零二二年購股權計劃授出之購股權而可予以發行之麗豐股份。

購股權計劃(續)

麗豐(續)

於本年度內，麗豐二零一二年購股權計劃項下麗豐購股權變動之資料載列如下：

		麗豐購股權涉及之相關麗豐股份數目						
承授人類別	麗豐購股權授出日期 *(附註1)*	於二零二五年八月一日	本年度已授出	本年度已行使	本年度已失效	於二零二六年七月三十一日	麗豐購股權行使期間	麗豐購股權行使價 每股港元 *(附註2)*
僱員參與者								
	19/01/2018	150,000	—	—	(150,000)	—	19/01/2018 - 18/01/2028	13.52
	22/01/2019	260,000	—	—	(260,000)	—	22/01/2019 - 21/01/2029	10.18
	22/01/2021	60,000	—	—	(60,000)	—	22/01/2021 - 21/01/2031	7.364
	21/01/2022	60,000	—	—	—	60,000	21/01/2022 - 20/01/2032	5.75
總計		**530,000**	**—**	**—**	**(470,000)**	**60,000**		

附註：

1. *麗豐購股權已於授出日期歸屬。*

2. *倘麗豐出現供股或發行紅股或麗豐股本出現其他類似變動，則麗豐購股權行使價須予調整。*

除上文所披露者外，於本年度內，概無麗豐購股權根據麗豐二零一二年購股權計劃及麗豐二零二二年購股權計劃之條款獲授出、歸屬、行使、註銷或失效。

於本報告書日期，(i)概不得根據麗豐二零一二年購股權計劃進一步授出任何購股權，而就根據麗豐二零一二年購股權計劃已授出且仍尚未行使之尚存購股權所涉及之相關麗豐股份而言，最多可發行60,000股麗豐股份，佔於本報告書日期之已發行麗豐股份(不包括庫存股份(如有))約0.02%；及(ii)根據麗豐二零二二年購股權計劃可授出最多可認購33,103,344股麗豐股份之購股權，佔於本報告書日期之已發行麗豐股份(不包括庫存股份(如有))約10%。

麗豐二零一二年購股權計劃及麗豐二零二二年購股權計劃之進一步詳情載於財務報表附註41。

董事之權益

於二零二六年七月三十一日在任之本公司下列董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於當日在本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」))之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文當作或被視為擁有之權益及淡倉(如有));或(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於本公司所備存之登記冊(「**董事及主要行政人員登記冊**」)中;或(c)根據本公司所採納之董事及指定僱員進行證券交易之守則(「**證券守則**」)規定以其他方式知會本公司及聯交所;或(d)為董事所知悉:

(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5)*	實益擁有人／受控制公司擁有人	129,149,733	無	258,168,186 *(附註2)*	1,832,017 *(附註3及4)*	389,149,936	44.05%
余寶珠 *(附註5)*	實益擁有人	1,857,430	無	無	無	1,857,430	0.21%
林孝賢 *(附註5)*	實益擁有人	28,033,218	無	無	6,519,095 *(附註3及4)*	34,552,313	3.91%

董事之權益(續)

(a) 本公司(續)

附註：

1. *百分比乃根據於二零二六年七月三十一日之已發行股份總數(即883,373,901股股份)編製。*

2. *於二零二六年七月三十一日，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。*

3. *本公司授予林建岳博士及林孝賢先生各自一份購股權，於二零二二年供股前之詳情載列如下：*

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

4. *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	二零二二年供股前購股權行使價 每股港元	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
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

5. *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。*

董事之權益(續)

(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	實益擁有人	60,567	無	無	無	60,567	0.01%

附註：

1. *百分比乃根據於二零二六年七月三十一日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。*

2. *於二零二六年七月三十一日，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。

3. *已故林百欣先生之遺產包括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%。*

董事之權益(續)

(b) 相聯法團(續)

(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：

1. *百分比乃根據於二零二六年七月三十一日之已發行豐德麗股份總數(即1,755,876,866股豐德麗股份)編製。*

2. *於二零二六年七月三十一日，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。*

3. *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。*

董事之權益(續)

(b) 相聯法團(續)

(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. *百分比乃根據於二零二六年七月三十一日之已發行麗豐股份總數(即331,033,443股麗豐股份)編製。*

2. *於二零二六年七月三十一日，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。*

董事之權益(續)

(b) 相聯法團(續)

(iv) Lai Sun (2026) Limited — 麗新發展之附屬公司

於二零二九年到期之8%有擔保票據之好倉

董事姓名	身份	權益性質	本金金額
林建岳	實益擁有人	個人	9,450,000美元

除上文所披露者外，於二零二六年七月三十一日，本公司董事及主要行政人員以及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例須知會本公司及聯交所；記錄於董事及主要行政人員登記冊中；須根據證券守則知會或以其他方式為董事所知悉之好倉及淡倉之權益。

主要股東及其他人士之權益

於二零二六年七月三十一日，根據本公司任何董事或主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露，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**」)中之本公司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：

於本公司股份及相關股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份及相關股份數目	佔已發行股份之概約百分比 *(附註1)*
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	44.05%
善晴有限公司 *(附註2)*	實益擁有人	公司	258,168,186 *(附註3)*	29.23%
余卓兒	實益擁有人	個人	224,795,000 *(附註4)*	25.45% *(附註4)*
余少玉	實益擁有人	個人	224,795,000 *(附註4)*	25.45% *(附註4)*

附註：

1. *百分比乃根據於二零二六年七月三十一日之已發行股份總數(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. *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。*
4. *根據於二零二六年一月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224,795,000股股份(25.45%)。*

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零二六年七月三十一日，於股東登記冊登記有任何其他法團或個人(除本公司董事或主要行政人員外)在本公司股份或相關股份中擁有投票權或5%或以上之權益或淡倉。

物業、廠房及設備、投資物業以及發展中物業

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

主要附屬公司

本公司、麗新發展、豐德麗及麗豐於二零二六年七月三十一日之主要附屬公司詳情載於財務報表附註50。

慈善捐款

於本年度內，本集團合共作出約1,191,000港元之慈善捐款。

財務資料概要

本集團過往五個財政年度之業績、資產、負債及非控股權益概要載於本年報第59頁及第60頁之「財務資料概要」一節。

主要客戶及供應商

於本年度內，本集團五大客戶之銷售額佔本集團本年度總銷售額少於30%。

於本年度內，本集團五大供應商之購貨額佔本集團本年度內總購貨額少於30%。

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

購買、出售或贖回上市證券

於二零二六年六月十五日，麗新發展集團就Lai Sun MTN Limited（麗新發展之全資附屬公司）發行之493,000,000美元於二零二六年到期息率為5.00%之有擔保票據（「**麗新發展二零二一年票據**」）發起交換要約及同意徵求。根據該交易，參與票據持有人同意將麗新發展二零二一年票據之到期日由二零二六年七月二十八日延長至二零二九年七月二十八日，並收取現金代價及由Lai Sun (2026) Limited（麗新發展之全資附屬公司）發行之於二零二九年到期息率為8.00%之新有擔保票據之組合。該交易之進一步詳情載於麗新發展日期為二零二六年六月十五日、二零二六年七月十日及二零二六年七月二十九日之公佈以及日期為二零二六年七月十日之發售通函（「**交換要約**」）。

於二零二六年七月二十八日，交換要約完成。本金為476,970,000美元之現有麗新發展二零二一年票據持有人參與交換要約，並收取現金代價143,091,000美元以及由Lai Sun (2026) Limited發行之本金為333,879,000美元於二零二九年到期息率為8.00%之新有擔保票據。交換要約完成後，現有麗新發展二零二一年票據仍未償還之本金為16,030,000美元，並將於二零二九年七月二十八日到期。

除上文所披露者外，於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（包括出售庫存股份（如有））。

公眾持股量充足度

本公司之適用公眾持股量門檻為公眾持有本公司已發行股份（不包括庫存股份（如有））總數至少25%的初始指定門檻。

於二零二六年七月三十一日，本公司已發行883,373,901股普通股。股本之詳情載於財務報表附註40。本公司擁有一類已發行股份，在所有方面享有同等地位。

根據本公司於本報告書日期公開可得之資料及據董事所知，本公司於二零二六年七月三十一日已遵守上市規則第13.32B(1)條項下之指定公眾持股量規定。就本節披露而言，「公眾」、「核心關連人士」、「主要股東」及「緊密聯繫人」等詞彙均具有上市規則所賦予的涵義。

公眾持股量充足度(續)

於二零二六年七月三十一日，本公司已發行股份(不包括庫存股份(如有))總數的約27.32%由公眾持有。下表載列本公司於該日的股權架構：

股東群體	名稱／姓名	持有之股份數目	股權概約百分比 *(附註1)*
(a) 非公眾股東			
(i) 本公司的主要股東及彼等之緊密聯繫人	林建岳	129,149,733 *(附註2及4)*	14.62%
	善晴有限公司	258,168,186 *(附註2)*	29.23%
	余卓兒及余少玉	224,795,000 *(附註3)*	25.45%
(ii) 董事及彼等之緊密聯繫人	林孝賢	28,033,218 *(附註4)*	3.17%
	余寶珠	1,857,430 *(附註4)*	0.21%
(iii) 不屬於公眾定義範圍之任何其他人士		100 *(附註5)*	0.00%
(b) 公眾股東			
其他公眾人士		241,370,234	27.32%
總計：		**883,373,901**	**100%**

公眾持股量充足度(續)

附註：

1. *股權資料明細乃基於根據證券及期貨條例提交之相關披露權益申報及本公司所得資料而編製。本公司並無獨立核證該等資料。*

2. *有關進一步詳情，請參閱「主要股東及其他人士之權益」一節。*

3. *根據本公司接獲之披露權益通告，於二零二六年一月二日，余卓兒先生及余少玉女士均被視為於彼等共同持有之同一批224,795,000股股份(佔已發行股份總數約25.45%)中擁有權益。*

4. *有關進一步詳情，請參閱「董事之權益」一節。*

5. *該股數包括本公司之核心關連人士持有的股份，而其關連關係僅限於本公司之附屬公司層面。*

6. *由於約整，數字總和未必為100%。*

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於本年報第125頁至第162頁之企業管治報告書內。

獨立非執行董事之獨立性

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

股票掛鈎協議

於本年度內，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議，除本年報所載「購股權計劃」一節所授出之購股權外。

審核委員會之審閱

本公司之審核委員會(「**審核委員會**」)現由三名成員組成，包括本公司獨立非執行董事梁樹賢、林秉軍及周炳朝諸位先生。審核委員會已與管理層審閱本公司本年度之經審核綜合財務報表。

獨立核數師

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

代表董事會

主席
林建岳
香港
二零二六年十月二十三日

股東信息

重要日期

股東及投資者務請注意下列本公司之重要日期，並採取適當之行動：

	二零二五年／二零二六年財政年度
年度業績公佈	二零二六年十月二十三日
將過戶文件送交股份過戶登記處以確定享有出席二零二六年股東週年大會(「**股東週年大會**」)及於會上發言及投票之權利之最後時間及日期	二零二六年十二月十四日下午四時三十分
以確定享有出席二零二六年股東週年大會並於會上發言及投票之權利之記錄日期	二零二六年十二月十四日
二零二六年股東週年大會	二零二六年十二月十八日

	二零二六年／二零二七年財政年度
中期業績公佈	二零二七年三月三十一日或之前
年度業績公佈	二零二七年十月三十一日或之前

年報

為確保所有股東公平和及時獲取重要的公司資料，本公司廣泛利用其網站發放最新資料。二零二五年至二零二六年年報以英文及中文版本編製，並載於本公司之網站www.laisun.com。

股東週年大會

股東週年大會將於二零二六年十二月十八日舉行。股東週年大會之詳情載於構成日期為二零二六年十一月十九日本公司之通函當中部份之股東週年大會通告內。股東週年大會通告及代表委任表格亦載於本公司之網站。

獨立核數師報告書

致麗新製衣國際有限公司各股東
(於香港註冊成立之有限公司)

意見

本核數師已審核刊載於第208頁至392頁麗新製衣國際有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(「**貴集團**」)之綜合財務報表,當中包括於二零二六年七月三十一日之綜合財務狀況表,及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括重大會計政策資料。

本核數師認為,有關綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港財務報告準則會計準則真實及公平地反映 貴集團於二零二六年七月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港公司條例而妥善編製。

意見之基礎

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

獨立核數師報告書

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據本核數師之專業判斷，認為對本期綜合財務報表之審核最為重要之事項。該等事項是在本核數師審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的，而本核數師不會對該等事項提供單獨之意見。本核數師於審核中就下列各事項之處理方法描述載於下文。

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

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	本核數師之審核如何處理關鍵審核事項
位於香港之酒店物業減值	
物業、廠房及設備包括位於香港之酒店物業(「**香港酒店**」),其按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬。於二零二六年七月三十一日,香港酒店之賬面值及相關使用權資產分別約為2,475,000,000港元及1,210,000,000港元。管理層須作出重大判斷及假設,以評估是否需要計提減值撥備,包括與估計日均房租、估計入住率及貼現率等現金流量預測有關之判斷及假設。為協助管理層進行減值評估, 貴集團已聘請外部估值師運用現金流量預測進行估值,以釐定香港酒店之可收回數額。 相關披露載於綜合財務報表附註3、14及16。	本核數師之審核程序包括(其中包括)讓內部估值專家協助本核數師透過比較 貴集團的歷史數據及未來計劃、可資比較公司的市場數據和其他行業特有統計數據,評估(i)估值中使用之方法;及(ii)估值中使用之主要假設,包括估計日均房租、估計入住率及貼現率。本核數師對若干主要假設進行敏感度分析,以評估是否需要進行減值。本核數師亦評估估值師之客觀性、獨立性及能力。
投資物業之公平值之估計	
投資物業按公平值列賬。投資物業於二零二六年七月三十一日之賬面值約為37,345,000,000港元。管理層須就釐定投資物業之公平值作出重大判斷及假設。為協助管理層釐定公平值, 貴集團已聘請外部估值師對於報告期末之投資物業進行估值。 相關披露載於綜合財務報表附註3及15。	本核數師之審核程序包括(其中包括)讓內部估值專家協助本核數師按抽樣基準評估估值中使用之假設及方法。本核數師亦評估估值師之客觀性、獨立性及能力。其後,本核數師評估 貴集團投資物業之披露情況。

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	本核數師之審核如何處理關鍵審核事項
發展中物業及已落成待售物業之可變現淨值評估	
貴集團之發展中物業及已落成待售物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。於二零二六年七月三十一日，該等發展中物業及已落成待售物業之賬面值分別約為5,523,000,000港元及2,411,000,000港元。於本年度，於收益表就發展中物業及已落成待售物業分別確認撇減撥回至可變現淨值約40,000,000港元及撇減至可變現淨值約123,000,000港元。 管理層對該等物業之可變現淨值之評估乃基於估計售價以及完成開發(如有)及銷售該等物業所需之成本。若干物業之評估亦已參考 貴集團聘請之外部估值師進行之估值。管理層須就釐定發展中物業及已落成待售物業之可變現淨值作出重大判斷及假設。 相關披露載於綜合財務報表附註3、17及30。	本核數師之審核程序包括(其中包括)(i)取得及審閱管理層之評估及／或外部估值師按抽樣基準編製之估值報告(管理層對發展中物業及已落成待售物業之可變現淨值之評估乃基於該報告)；(ii)評估外部估值師之客觀性、獨立性及能力；(iii)讓內部估值專家協助本核數師評估估值中應用之估值方法及採用之主要假設，包括通過按抽樣基準比較市場可得數據估計售價；及(iv)通過按抽樣基準比較管理層之最新開發預算，評估就完成開發所必需之估計成本之合理性。

本年報所載之其他資料

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

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

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

董事對綜合財務報表之責任

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

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

審核委員會協助 貴公司董事履行監督 貴集團財務申報過程之責任。

核數師就審核綜合財務報表承擔之責任

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

獨立核數師報告書

核數師就審核綜合財務報表承擔之責任(續)

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及取得充足和適當之審核憑證，作為本核數師意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險。

- 了解與審核相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但目的並非對　貴集團之內部監控之有效性發表意見。

- 評價董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計和相關披露之合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論。根據所取得之審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定性，從而可能導致對　貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。倘本核數師認為存在重大不確定性，則須在核數師報告書中提請使用者注意綜合財務報表中之相關披露。若有關披露不足，則本核數師應當修改意見。本核數師結論乃基於截止本核數師報告書日期所取得之審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致　貴集團不能持續經營。

- 評價綜合財務報表之整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映有關交易及事項。

- 計劃和執行　貴集團審核，以獲取關於　貴集團內實體或業務單位財務資料的充足、適當的審計憑證，作為對綜合財務報表形成意見的基礎。本核數師負責指導、監督和覆核就　貴集團審核目的而執行的審核工作。本核數師為審核意見承擔全部責任。

核數師就審核綜合財務報表承擔之責任(續)

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

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

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

本獨立核數師報告書之審核項目合夥人為賴耘峯(執業證書編號:P05099)。

安永會計師事務所
執業會計師
香港
鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

二零二六年十月二十三日

綜合收益表

截至二零二六年七月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
營業額	6	**5,165,639**	4,995,768
銷售成本		**(3,529,304)**	(3,929,910)
毛利		**1,636,335**	1,065,858
其他收入及收益	6	**445,038**	562,160
銷售及市場推廣開支		**(171,753)**	(191,447)
行政開支		**(725,180)**	(797,203)
其他經營開支		**(1,340,362)**	(1,026,959)
投資物業公平值虧損淨額	15	**(1,370,083)**	(508,569)
經營業務虧損	7	**(1,526,005)**	(896,160)
融資成本	8	**(1,072,694)**	(1,164,778)
應佔聯營公司之溢利及虧損		**1,013**	4,991
應佔合營公司之溢利及虧損		**(52,045)**	(1,130,120)
除税前虧損		**(2,649,731)**	(3,186,067)
税項	11	**(67,083)**	(51,790)
年度虧損		**(2,716,814)**	(3,237,857)
應佔：			
本公司擁有人		**(1,389,526)**	(1,675,589)
非控股權益		**(1,327,288)**	(1,562,268)
		(2,716,814)	(3,237,857)
本公司擁有人應佔每股虧損	13		
基本及攤薄		**(1.573港元)**	(1.897港元)

綜合全面收益表

截至二零二六年七月三十一日止年度

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
年度虧損	**(2,716,814)**	(3,237,857)
其他全面收益／(開支)		
可於其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(開支)：		
匯兑調整	**1,122,340**	243,212
應佔聯營公司其他全面(開支)／收益	**(3,367)**	6,215
應佔合營公司其他全面收益	**2,520**	1,630
於合營公司清盤時重新分類儲備	**1,953**	—
出售附屬公司時所解除之匯兑儲備	**(231)**	—
註銷附屬公司時所解除之匯兑儲備	**(3,065)**	2,719
	1,120,150	253,776
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	**(6,554)**	(2,203)
於重新分類至投資物業時之扣除税項後之物業重估增值	**34,114**	16,491
	27,560	14,288
年度其他全面收益	**1,147,710**	268,064
年度全面開支總額	**(1,569,104)**	(2,969,793)
應佔：		
本公司擁有人	**(1,025,401)**	(1,562,216)
非控股權益	**(543,703)**	(1,407,577)
	(1,569,104)	(2,969,793)

綜合財務狀況表

二零二六年七月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	**4,917,129**	5,370,925
使用權資產	16(a)	**3,336,348**	3,577,655
投資物業	15	**37,345,210**	36,683,012
電影版權	18	**16,699**	19,144
電影及電視節目產品	19	**60,584**	60,784
音樂版權	20	**—**	—
商譽	21	**3,842**	232,961
其他無形資產	22	**—**	114,340
於聯營公司之投資	23	**481,720**	466,712
於合營公司之投資	24	**1,283,612**	4,804,796
按公平值計入其他全面收益之財務資產	25	**121,876**	128,412
按公平值計入損益之財務資產	26	**580,726**	788,507
衍生金融工具	27	**12,997**	—
應收賬款	33	**556,577**	507,744
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	28	**196,396**	160,713
遞延税項資產	39	**7,664**	241
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	29	**81,842**	119,115
非流動資產總值		**49,003,222**	53,035,061
流動資產			
發展中物業	17	**5,523,128**	4,539,771
已落成待售物業	30	**2,410,579**	3,396,565
拍攝中電影及電視節目以及電影投資	31	**104,760**	344,024
存貨		**28,509**	40,904
按公平值計入損益之財務資產	26	**105,037**	174,822
衍生金融工具	27	**1,972**	—
應收賬款	33	**297,292**	371,948
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	28	**928,153**	749,922
預付税項		**85,229**	67,972
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	29	**1,174,373**	1,279,086
現金及現金等值項目	29	**2,848,748**	3,026,571
流動資產總值		**13,507,780**	13,991,585

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應付費用	34	**1,791,113**	2,367,430
已收按金、遞延收入及合約負債	35	**538,742**	545,162
租賃負債	16(b)	**222,378**	214,475
應付稅項		**782,951**	737,641
銀行貸款	37	**6,125,651**	10,886,034
其他貸款	38	**796,530**	775,973
有擔保票據	36	**179,911**	3,877,188
衍生金融工具	27	**—**	7,707
流動負債總值		**10,437,276**	19,411,610
流動資產／(負債)淨值		**3,070,504**	(5,420,025)
資產總值減流動負債		**52,073,726**	47,615,036
非流動負債			
租賃負債	16(b)	**315,396**	524,258
銀行貸款	37	**13,836,203**	10,437,690
有擔保票據	36	**3,066,004**	382,438
衍生金融工具	27	**—**	17,802
遞延稅項負債	39	**4,161,178**	4,010,836
其他應付款項及應付費用	34	**968,067**	907,350
已收長期按金	35	**226,482**	229,815
非流動負債總值		**22,573,330**	16,510,189
		29,500,396	31,104,847

綜合財務狀況表

二零二六年七月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	40	**2,178,944**	2,178,944
儲備	42	**11,182,586**	12,207,475
		13,361,530	14,386,419
非控股權益		**16,138,866**	16,718,428
		29,500,396	31,104,847

董事
林建岳

董事
張森

綜合權益變動表

截至二零二六年七月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	股本 千港元	公平值儲備－財務資產 千港元	購股權儲備 千港元	資本削減儲備 千港元	重估儲備－物業、廠房及設備 千港元	其他儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兑波動儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
於二零二四年八月一日	2,178,944	(519,212)	71,518	6,973	57,704	2,776,506	51,745	(456,371)	11,793,740	15,961,547	18,177,234	34,138,781
年度虧損	–	–	–	–	–	–	–	–	(1,675,589)	(1,675,589)	(1,562,268)	(3,237,857)
可於其後期間重新分類至損益之其他全面收益／(開支)：												
匯兑調整	–	–	–	–	–	–	–	99,947	–	99,947	143,265	243,212
應佔聯營公司之其他全面收益	–	–	–	–	–	–	–	3,543	–	3,543	2,672	6,215
應佔合營公司之其他全面收益	–	–	–	–	–	–	–	900	–	900	730	1,630
註銷附屬公司時所解除之匯兑儲備	–	–	–	–	–	–	–	959	–	959	1,760	2,719
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	–	(1,145)	–	–	–	–	–	–	–	(1,145)	(1,058)	(2,203)
於重新分類至投資物業時之物業重估增值(附註14)	–	–	–	–	9,169	–	–	–	–	9,169	7,322	16,491
年度全面(開支)／收益總額	–	(1,145)	–	–	9,169	–	–	105,349	(1,675,589)	(1,562,216)	(1,407,577)	(2,969,793)
已付附屬公司非控股權益之股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(64,141)	(64,141)
購股權失效時儲備回撥	–	–	(169)	–	–	–	–	–	169	–	–	–
附屬公司之購股權失效時儲備回撥	–	–	–	–	–	–	–	–	643	643	(643)	–
轉撥至法定儲備	–	–	–	–	–	–	10,502	–	(10,502)	–	–	–
於出售一間附屬公司之一項按公平值計入其他全面收益之財務資產後之公平值儲備回撥	–	(1,424)	–	–	–	–	–	–	1,424	–	–	–
收購於附屬公司之額外權益	–	–	–	–	–	(13,555)	–	–	–	(13,555)	13,555	–
於二零二五年七月三十一日	2,178,944	(521,781)*	71,349*	6,973*	66,873*	2,762,951*	62,247*	(351,022)*	10,109,885*	14,386,419	16,718,428	31,104,847

綜合權益變動表

截至二零二六年七月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔												
	股本 千港元	公平值儲備－財務資產 千港元	購股權儲備 千港元	資本削減儲備 千港元	重估儲備－物業、廠房及設備 千港元	其他儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兑波動儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
於二零二五年八月一日	2,178,944	(521,781)	71,349	6,973	66,873	2,762,951	62,247	(351,022)	10,109,885	14,386,419	16,718,428	31,104,847
年度虧損	–	–	–	–	–	–	–	–	(1,389,526)	(1,389,526)	(1,327,288)	(2,716,814)
可於其後期間重新分類至損益之其他全面收益/(開支)：												
匯兑調整	–	–	–	–	–	–	–	353,595	–	353,595	768,745	1,122,340
應佔聯營公司之其他全面開支	–	–	–	–	–	–	–	(1,474)	–	(1,474)	(1,893)	(3,367)
應佔合營公司之其他全面收益	–	–	–	–	–	–	–	1,365	–	1,365	1,155	2,520
於合營公司清盤時重新分類儲備	–	–	–	–	–	–	–	598	–	598	1,355	1,953
出售附屬公司時所解除之匯兑儲備	–	–	–	–	–	–	–	(128)	–	(128)	(103)	(231)
註銷附屬公司時所解除之匯兑儲備	–	–	–	–	–	–	–	(1,080)	–	(1,080)	(1,985)	(3,065)
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	–	(3,574)	–	–	–	–	–	–	–	(3,574)	(2,980)	(6,554)
於重新分類至投資物業時之扣除税項後之物業重估增值（附註14）	–	–	–	–	14,823	–	–	–	–	14,823	19,291	34,114
年度全面(開支)/收益總額	–	(3,574)	–	–	14,823	–	–	352,876	(1,389,526)	(1,025,401)	(543,703)	(1,569,104)
已付附屬公司非控股權益之股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(90,086)	(90,086)
附屬公司之購股權失效時儲備回撥	–	–	–	–	–	–	–	–	656	656	(656)	–
轉撥至法定儲備	–	–	–	–	–	–	14,284	–	(14,284)	–	–	–
收購於附屬公司之額外權益	–	–	–	–	–	(144)	–	–	–	(144)	144	–
收購一間附屬公司	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2,700	2,700
註銷附屬公司	–	–	–	–	–	148	–	–	(148)	–	–	–
出售附屬公司	–	–	–	–	–	(115)	–	–	115	–	(9,493)	(9,493)
附屬公司非控股權益之墊款	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	61,532	61,532
於二零二六年七月三十一日	**2,178,944**	**(525,355)***	**71,349***	**6,973***	**81,696***	**2,762,840***	**76,531***	**1,854***	**8,706,698***	**13,361,530**	**16,138,866**	**29,500,396**

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備11,182,586,000港元(二零二五年：12,207,475,000港元)。

綜合現金流量表

截至二零二六年七月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
經營活動之現金流量			
除税前虧損		**(2,649,731)**	(3,186,067)
調整：			
融資成本	8	**1,072,694**	1,164,778
應佔聯營公司之溢利及虧損		**(1,013)**	(4,991)
應佔合營公司之溢利及虧損		**52,045**	1,130,120
投資物業公平值虧損淨額	15	**1,370,083**	508,569
物業、廠房及設備折舊	7	**291,142**	306,456
使用權資產折舊	7	**252,910**	280,961
物業、廠房及設備減值	7	**27,906**	19,880
使用權資產減值	7	**9,908**	32,120
物業、廠房及設備減值之撥回淨額	7	**(18,292)**	(19,155)
使用權資產減值之撥回淨額	7	**(59,729)**	(25,364)
出售／撇銷物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)	7	**785**	(2,464)
出售投資物業之虧損／(收益)		**3,994**	(3,434)
(撇減撥回)／撇減發展中物業至可變現淨值	7	**(39,512)**	528,000
撇減已落成待售物業至可變現淨值	7	**122,744**	226,205
電影版權之攤銷	7	**2,445**	2,948
電影及電視節目產品之攤銷	7	**22**	5,553
其他無形資產之攤銷	7	**405**	380
拍攝中電影及電視節目減值	7	**14,624**	27,785
來自電影投資之公平值變動	7	**54,553**	1,258
來自共同投資者所籌辦娛樂活動之公平值變動	7	**(7,931)**	(6,227)
應收賬款(減值撥回)／減值淨額	7	**(774)**	2,875
撇銷無法收回之應收賬款	7	**15,200**	—
墊款及其他應收賬項撇銷		**338**	48
墊款及其他應收賬項減值	7	**9,301**	12,804
應收合營公司款項減值	7	**524**	2,393
應收聯營公司款項減值	23	**43**	24
存貨減值／(減值撥回)	7	**314**	(142)
墊款及其他應收賬項減值撥回	28	**(601)**	(915)
應收聯營公司款項減值撥回	23	**(1)**	(2)
應收合營公司款項減值撥回	24	**(1,070)**	(4,156)
出售附屬公司之收益淨額	6(d)	**(56,949)**	(111,063)
清盤／註銷附屬公司之(收益)／虧損淨額	7	**(8,962)**	1,819
出售一間合營公司之(收益)／虧損		**(9)**	370
出售一間聯營公司之虧損		**334**	3,818

綜合現金流量表

截至二零二六年七月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
經營活動之現金流量(續)			
終止租賃之收益	16(c)	**(6,957)**	(6,123)
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損淨額	7	**154,345**	470
按公平值計入損益之財務負債之公平值(收益)／虧損		**(9)**	34
出售按公平值計入損益之財務負債之收益		**(275)**	(208)
交叉貨幣掉期公平值(收益)／虧損	7	**(20,704)**	14,244
利率掉期公平值(收益)／虧損	7	**(19,774)**	17,802
終止確認應收租金虧損	7	**196**	148
利息收入	6(d)	**(72,540)**	(150,690)
融資租賃合約之利息收入	6(d)	**(18,658)**	(19,848)
按公平值計入其他全面收益之財務資產之股息收入	6(d)	**(4,000)**	(200)
按公平值計入損益之財務資產之股息收入	6(d)	**(8,095)**	(7,299)
租賃修訂之收益	6(d)	**(24,276)**	(75,978)
修訂有擔保票據之虧損	7	**209,889**	—
其他應付款項撥回	6(d)	**—**	(24,905)
匯兑差額淨額		**55,533**	24,163
		702,415	666,794
發展中物業之增加		**(607,377)**	(472,578)
已落成待售物業減少		**931,692**	932,691
存貨減少		**12,082**	6,362
添置拍攝中電影及電視節目	31	**(51,165)**	(29,089)
電影投資減少／(增加)		**68,167**	(71,501)
電影及電視節目產品減少		**158,345**	872
應收賬款減少		**60,202**	59,408
按公平值計入損益之財務資產減少		**7,593**	11,017
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產(增加)／減少		**(82,037)**	561,941
應付賬款、其他應付款項及應付費用增加		**90,249**	17,238
已收按金、遞延收入及合約負債增加		**6,046**	16,284
經營業務所產生之現金		**1,296,212**	1,699,439

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
經營活動之現金流量(續)			
已收利息		**72,501**	150,273
已付銀行貸款之利息		**(1,024,077)**	(1,197,567)
已付有擔保票據之利息		**(193,969)**	(194,663)
已付香港利得稅淨額		**(29,884)**	(17,202)
已付中國內地稅項淨額		**(87,258)**	(122,841)
已付海外稅項淨額		**(36,255)**	(24,743)
經營活動(所用)／所得之現金流量淨額		**(2,730)**	292,696
投資活動之現金流量			
購置物業、廠房及設備項目		**(70,581)**	(96,419)
添置投資物業		**(125,160)**	(130,552)
收購按公平值計入其他全面收益之財務資產		**(78)**	(15,679)
收購按公平值計入損益之財務資產		**(117,537)**	(126,279)
按公平值計入損益之財務負債增加		**284**	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
出售按公平值計入損益之財務資產之所得款項		**235,756**	171,096
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		**59**	9,657
出售投資物業之所得款項		**31,023**	44,081
出售一間聯營公司之所得款項		**2,339**	2,757
出售一間合營公司之所得款項		**—**	35
出售附屬公司之所得款項	32	**3,078,095**	213,259
於合營公司之投資		**—**	(19,461)
墊款予聯營公司		**(36,086)**	(16,710)
來自聯營公司之還款		**4,295**	1,762
已收一間聯營公司之股息		**8,478**	3,933
墊款予合營公司		**(119,198)**	(545,574)
來自合營公司之還款		**62,550**	6,749
合營公司退還資本		**116,433**	14,950
已收合營公司之股息	52(a)	**7,428**	743,260

綜合現金流量表

截至二零二六年七月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
投資活動之現金流量(續)			
已收按公平值計入其他全面收益之財務資產之股息		**4,000**	200
已收按公平值計入損益之財務資產之股息		**8,095**	7,299
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款減少		**174,490**	13,764
投資活動所得之現金流量淨額		**3,264,685**	286,808
融資活動之現金流量			
新增銀行貸款	52(a)	**10,824,989**	3,593,626
償還銀行貸款		**(12,811,663)**	(3,693,214)
償還有擔保票據		**(1,125,797)**	—
銀行融資費用		**(64,042)**	(10,325)
有擔保票據發行費用		**(92,130)**	—
租賃付款	16(b)	**(195,599)**	(186,114)
其他貸款減少		**—**	(34,304)
已付附屬公司非控股權益之股息		**(90,086)**	(64,141)
附屬公司非控股權益之墊款		**61,532**	—
融資活動所用之現金流量淨額		**(3,492,796)**	(394,472)
現金及現金等值項目之(減少)／增加淨額		**(230,841)**	185,032
年初之現金及現金等值項目		**3,026,571**	2,827,132
匯率變動之影響淨額		**53,018**	14,407
年終之現金及現金等值項目		**2,848,748**	3,026,571
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		**1,873,441**	2,379,527
無抵押及非受限制定期存款		**975,307**	647,044
載列於綜合財務狀況表之現金及現金等值項目		**2,848,748**	3,026,571

財務報表附註

二零二六年七月三十一日

1. 公司及集團資料

麗新製衣國際有限公司(「**本公司**」)為一間於香港註冊成立之有限公司,其股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。本公司之註冊辦事處位於香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。

年內,本公司及其附屬公司(統稱為「**本集團**」)從事以下主要業務:

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

有關主要附屬公司之詳情載於財務報表附註50。

2.1 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則(包括所有香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)、香港會計準則(「**香港會計準則**」)及詮釋)及香港法例第622章《公司條例》(「**《公司條例》**」)而編製。此等財務報表乃按歷史成本慣例編製,惟投資物業、按公平值計入其他全面收益之財務資產、按公平值計入損益之財務資產、衍生金融工具及若干財務資產已按公平值計量則除外。除另有指明者外,此等財務報表以港元(「**港元**」)呈列,而所有價值均調整至最接近千元。

2.1 編製基準(續)

持續經營基準

本集團於截至二零二六年七月三十一日止年度內產生之虧損淨額為2,717,000,000港元。於二零二六年七月三十一日，本集團之流動資產淨值為3,071,000,000港元。流動資產項下之現金及銀行結餘(包括已抵押及受限制銀行結餘及定期存款)為4,023,000,000港元，而流動負債項下之銀行及其他貸款以及有擔保票據總額為7,102,000,000港元。

鑒於上述情況，本公司董事已審慎考慮本集團之未來流動資金及表現以及其可供動用之融資資源，以自二零二六年七月三十一日起至少十二個月繼續持續經營，並考慮以下計劃及措施緩解流動資金壓力及改善其現金流量：

(i) 本集團將繼續積極就現有銀行貸款按本集團可接受之成本及時再融資與其現有貸款銀行及潛在新貸款銀行磋商，以便本集團持續獲得銀行融資及銀行貸款。鑒於本集團已建立的銀行業務關係、過往遵守財務契諾記錄及銀行融資過往續期情況，本公司董事認為本集團應能夠在其銀行貸款到期時進行再融資。於報告期末後，於二零二六年九月，本集團成功再融資其一筆原定於二零二六年九月到期之銀行融資，再融資金額為585,000,000港元及新還款時間表由二零二六年延長至二零二九年。該等融資總額中，僅13,000,000港元於截至二零二七年七月三十一日止財政年度內到期。

(ii) 本集團將持續密切監察與其銀行融資及銀行貸款相關之財務契諾之遵守情況，以確保持續合規及融資渠道持續暢通。

(iii) 於二零二六年七月三十一日，本集團用於支付其物業發展項目之建築成本之未動用銀行融資為1,410,000,000港元。本公司董事認為，本集團將能夠向本集團之承建商／供應商履行其全部付款責任，並滿足相關項目啟動預售及完成剩餘建築工程進行物業交付之一切必要條件。

2.1 編製基準(續)

持續經營基準(續)

(iv) 本集團仍致力於執行其資產出售計劃，包括物色潛在買方或尋求其他變現其物業項目之機會，以減少其債務及降低融資成本。

(v) 本集團將繼續以本集團可接受的成本尋求其他替代融資來源，為履行其現有財務責任以及未來營運及資本開支提供資金。

(vi) 本集團將加速推進其發展中物業及已落成物業之預售及銷售。

(vii) 儘管經濟環境充滿挑戰，本集團仍將持續有效地管理其租金及酒店業務組合，從而為本集團產生穩定及可靠之收入來源。

(viii) 本集團將繼續實施／考慮各類成本控制策略及資源優化計劃與措施，以降低營運成本及行政成本，並繼續控制資本開支。

此外，就本集團截至二零二六年七月三十一日之尚未償還其他貸款(本金金額為394,000,000港元及所有到期或將到期之應計利息)，本集團已取得外部律師之法律意見，於截至二零二七年十月三十一日止期間要求償還其他貸款之可能性較低。

本公司董事已審閱本集團之現金流量預測，該預測涵蓋期間為由二零二六年七月三十一日起不少於十二個月，並認為在並無不可預見之情況下，經考慮成功實施上述計劃及措施後，本集團將擁有足夠營運資金滿足其營運及自二零二六年七月三十一日起計未來十二個月內到期之財務責任。因此，本公司董事相信以持續經營基準編製截至二零二六年七月三十一日止年度之綜合財務報表乃屬適當。

2.1 編製基準(續)

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司於截至二零二六年七月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與投資對象的相關活動而承擔可變回報的風險或享有可變回報,並且有能力運用對投資對象的權力(即本集團目前有能力主導投資對象的相關活動的現時權利)影響該等回報時,即取得控制權。

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

(a) 與投資對象其他投票權持有人的合約安排;

(b) 其他合約安排產生的權利;及

(c) 本集團的投票權及潛在投票權。

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

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

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

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

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納香港會計準則第21號修訂本*缺乏可兑換性*。本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效的任何其他準則或修訂本。

採納本經修訂香港財務報告準則會計準則對財務報表並無重大財務影響。

2.3 已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則會計準則

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

香港財務報告準則第18號	*財務報表之呈列及披露*[2]
香港財務報告準則第19號及其修訂本	*非公共受託責任之附屬公司：披露*[2]
香港財務報告準則第20號	*監管資產及監管負債*[3]
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	*金融工具分類及計量之修訂*[1]
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	*涉及依賴自然能源生產電力之合約*[1]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	*投資者與其聯營公司或合營公司間之資產出售或注資*[4]
香港會計準則第21號修訂本	*換算為惡性通脹呈列貨幣*[2]
香港會計準則第28號修訂本	*於聯營公司及合營企業之投資之公平值選擇權之修訂*[5]
香港財務報告準則會計準則的年度改進－第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號修訂本[1]

1 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效
2 於二零二七年一月一日或之後開始之年度／報告期間生效
3 於二零二九年一月一日或之後開始之年度期間生效
4 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納
5 於實體首次應用香港財務報告準則第18號時生效

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

2.4 重大會計政策

於聯營公司及合營公司之投資

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

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

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

本集團已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。

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

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

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

2.4 重大會計政策(續)

業務合併及商譽

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4 重大會計政策(續)

業務合併及商譽(續)

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

公平值計量

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

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

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

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

級別一 — 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

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

級別三 — 基於對公平值計量屬重要之最低級別輸入數據為不可觀察之估值方法

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

2.4 重大會計政策(續)

非財務資產減值

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

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

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

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

有關連人士

在下列情況下，以下各方被視為與本集團有關連：

(a) 有關方為一名人士或該名人士之家族近親，而該名人士

(i) 控制或共同控制本集團；

(ii) 對本集團有重大影響；或

(iii) 為本集團或本集團母公司主要管理人員之一名成員；

或

2.4 重大會計政策(續)

有關連人士(續)

(b) 有關方為符合下列任何條件之一間實體：

(i) 該實體與本集團為同一集團之成員公司；

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

(iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營公司；

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

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

(vi) 該實體由(a)節界定之人士控制或共同控制；

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

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

物業、廠房及設備以及折舊

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

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

2.4 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備以及折舊(續)

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

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

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

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

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

2.4 重大會計政策(續)

投資物業

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

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

由投資物業轉撥至業主自用物業時,該物業其後會計處理的認可成本為其用途改變當日的公平值。倘本集團持有的業主自用物業成為投資物業,則截至改變用途當日,按「物業、廠房及設備以及折舊」所述政策將有關物業入賬列作自有物業及╱或按「使用權資產」所述政策將有關物業入賬列作持作使用權資產的物業,而該物業於當日的賬面值與公平值的任何差額則根據香港會計準則第16號*物業、廠房及設備*列作重估。

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

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

2.4 重大會計政策(續)

發展中物業

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

該等物業在建築或發展完成後重新分類至適當之資產類別。

倘一項發展中物業擬重新開發成業主自用物業，則其將按賬面值轉撥至在建工程。

無形資產(商譽除外)

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

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

(i) 商標

商標按成本減減值虧損列示。

(ii) 客戶關係

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

2.4 重大會計政策(續)

已落成待售物業

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

倘一項已落成待售物業項目為業主自用，則其將按賬面值轉撥至物業、廠房及設備。

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

音樂版權

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

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

電影及電視節目產品以及拍攝中電影及電視節目

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

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

2.4 重大會計政策(續)

租賃

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

本集團作為承租人

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

(a) *使用權資產*

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

租賃土地	未屆滿租賃年期
戲院相關物業	兩年至十五年
其他物業	兩年至十年

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

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

2.4 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

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

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

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

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

本集團作為出租人

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

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

2.4 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

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

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

(a) 收入即相關資產之公平值，或(如較低)，則為出租人應計租金之現值，乃使用市場利率折現；

(b) 銷售成本即相關資產之成本或賬面值(如有不同)減無擔保剩餘價值之現值；及

(c) 銷售溢利或虧損(即收入與銷售成本之間之差額)，根據於開始日期香港財務報告準則第15號應用之直接銷售之政策。

投資及其他財務資產

初步確認及計量

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

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

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

2.4 重大會計政策(續)

投資及其他財務資產(續)

初步確認及計量(續)

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

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

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

其後計量

財務資產之其後計量根據其分類進行，方式如下：

按攤銷成本計值之財務資產(債務工具)

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

2.4 重大會計政策(續)

投資及其他財務資產(續)

其後計量(續)

指定為按公平值計入其他全面收益之財務資產(股本投資)

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

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

按公平值計入損益之財務資產

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

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

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

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

2.4 重大會計政策(續)

解除確認財務資產

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

i. 自資產收取現金流量之權利已屆滿;或

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

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

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

財務資產減值

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

一般方式

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

2.4 重大會計政策(續)

財務資產減值(續)

一般方式(續)

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

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

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

第一階段 — 金融工具之信貸風險自初步確認以來並無顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量

第二階段 — 金融工具之信貸風險自初步確認以來顯著增加，但並不屬信貸減值財務資產，且虧損撥備按相等於使用期預期信貸虧損之金額計量

第三階段 — 於報告日期屬信貸減值之財務資產(但並非購買或原始信貸減值)，且虧損撥備按相等於使用期預期信貸虧損之金額計量

2.4 重大會計政策(續)

財務資產減值(續)

簡化方式

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

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

財務負債

初步確認及計量

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

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

其後計量

視乎分類而定，財務負債之其後計量方法如下：

以攤銷成本列賬之財務負債(貿易及其他應付款項及借貸)

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

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

2.4 重大會計政策(續)

財務負債(續)

其後計量(續)

認沽期權負債

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

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

財務擔保合約

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

解除確認財務負債

財務負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時解除確認。

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

抵銷財務工具

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

2.4 重大會計政策(續)

衍生金融工具

初步確認及其後計量

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

衍生工具公平值變動產生之任何收益或虧損直接於收益表處理。

流動與非流動分類

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

存貨

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

現金及現金等值項目

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

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

撥備

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

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

2.4 重大會計政策(續)

所得稅

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

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

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

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列除外：

- 當遞延稅項負債源於初步確認一項並非業務合併之交易之商譽或資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，且不會產生相等應課稅及可扣減暫時差額；及

- 關於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資之應課稅暫時差額，當暫時差額之撥回時間可予控制及暫時差額於可見未來不可能撥回。

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

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

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

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

2.4 重大會計政策(續)

所得稅(續)

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

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

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

中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)

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

政府補助金

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

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

收入確認

來自客戶合約收益

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

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

2.4 重大會計政策(續)

收入確認(續)

來自客戶合約收益(續)

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

(a) *銷售物業*

銷售已落成物業產生之收入於物業控制權轉移至買家的某一時間點確認。

(b) *樓宇管理服務*

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

(c) *酒店業務服務*

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

(d) *餐廳及餐飲(「**餐飲**」)產品銷售業務產生之收入*

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

(e) *來自主題公園營運之收入*

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

(f) *娛樂節目*

本集團主辦娛樂節目之收入於節目完成時確認入賬。

(g) *電影發行*

向電影院授出電影版權之收入於電影上映時確認入賬。

2.4 重大會計政策(續)

收入確認(續)

來自客戶合約收益(續)

(h) *電影版權費*

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

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

(i) *銷售貨品及唱片*

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

(j) *發行佣金*

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

(k) *唱片發行及授出音樂版權*

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

(l) *票房收入*

電影上映總票房之收益於門票售出及電影上映時於某一時間點確認入賬。

(m) *廣告及藝人管理*

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

來自其他來源之收入

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

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

2.4 重大會計政策(續)

收入確認(續)

其他收入

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

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

合約負債

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

合約成本

因履行客戶合約產生的成本在符合以下全部準則後資本化為資產：

(a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期訂立之合約有直接關係；

(b) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加；及

(c) 有關成本預期可收回。

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

股息

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

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

2.4 重大會計政策(續)

借貸成本

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

外幣

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

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

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

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

2.4 重大會計政策(續)

外幣(續)

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

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

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

僱員福利

以股份為基礎之付款

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

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

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

釐定獎勵於授出日期之公平值時，不會計及服務及非市場表現，但會評估達成該等條件的可能性，作為本集團對將最終歸屬的權益工具數量之最佳估計。市場表現條件將反映在授出日之公平值。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。反映非歸屬條件之獎勵公平值若當中不包含服務及／或表現條件乃即時予以支銷。

2.4 重大會計政策(續)

僱員福利(續)

以股份為基礎之付款(續)

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

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

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

未行使購股權之攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

結轉有薪假期

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

退休福利

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

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

3. 重大會計判斷及估計

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

判斷

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

香港酒店物業(「香港酒店」)及相關使用權資產減值

香港酒店按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬。本集團在釐定是否存在任何減值時，須作出判斷，當中尤其包括評估編撰現金流量預測時所用之主要假設是否恰當。為協助進行減值評估，本集團已聘請外部估值師對香港酒店及相關使用權資產進行估值。改變估值師為釐定是否存在任何減值所選用之假設(包括與估計日均房租、估計入住率及貼現率等現金流量預測有關之假設)或會對減值測試使用之現值淨額有重大影響。於二零二六年七月三十一日，香港酒店及相關使用權資產之賬面值分別為約2,475,000,000港元(二零二五年：2,596,000,000港元)及1,210,000,000港元(二零二五年：1,267,000,000港元)。

投資物業與業主自用物業之分類

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

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

3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

所得稅

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

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

認沽期權負債

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

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素

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

電影版權、電影及電視節目產品，以及拍攝中電影及電視節目之減值評估

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

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

投資物業之公平值估計

公平值之最佳證明為相同地區及情況下訂有同類租約及其他合約之同類物業於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，管理層會根據合理公平值估計範圍釐定有關數額。在作出有關判斷時，管理層會考慮到下述資料：(i)獨立估值；(ii)參考可取得之市場資料有關不同性質、情況或地區物業於活躍市場之現行價格；(iii)同類物業於較不活躍市場之近期價格(已就反映自按該等價格進行交易當日經濟狀況之任何變化作出調整)；及(iv)根據任何現有租約及其他合約之條款以及(如可行)外在證據(如相同地區及情況下同類物業之現行市場租值)按可靠估計之未來現金流量以可反映當時市場評估現金流量金額及時間不明朗因素之折現率計算之折現現金流量預測。於二零二六年七月三十一日按公平值計量之投資物業賬面值約為37,345,000,000港元(二零二五年：36,683,000,000港元)。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

發展中物業及已落成待售物業可變現淨值之估計

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

發展中物業／在建中投資物業總預算成本及落成成本之估計

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

應收賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備

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

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

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

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

有關本集團其他應收款項之預期信貸虧損撥備之資料於財務報表附註28中披露。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值

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

非財務資產(商譽除外)減值

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

土地增值税及企業所得税(「企業所得税」)撥備

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

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

4. 分類資料

就管理而言，本集團可得出以下可呈報分類：

(a) 從事物業發展及物業銷售之物業發展及銷售分類；

(b) 投資於具租金升值潛力之商業及辦公樓、提供樓宇管理服務及參與於中國內地之主題公園營運之物業投資分類；

(c) 從事酒店及服務式公寓經營及向酒店及服務式公寓提供諮詢服務之酒店業務分類；

(d) 從事餐廳經營及餐飲產品銷售之餐廳及餐飲產品銷售業務分類；

(e) 從事管理及製作演唱會以及提供相關廣告服務、提供藝人管理服務、唱片銷售及發行、音樂授權以及遊戲產品買賣之媒體及娛樂分類業務；

(f) 從事電影及電視節目投資、製作、銷售、發行及授權，提供相關廣告服務之電影及電視節目分類業務；

(g) 於香港及中國內地從事戲院營運之戲院營運分類業務；及

(h) 「其他」分類主要包括豪華遊艇業務、提供物業管理服務、租賃代理服務及樓宇服務。

管理層獨立監察本集團之經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃按以經調整除税前虧損計量之可呈報分類業績作出評估。經調整除税前虧損乃按本集團之除税前虧損一致之方式計量，惟計量時不包括投資物業公平值虧損淨額、融資成本、應佔聯營公司之溢利及虧損、應佔合營公司之溢利及虧損，以及其他未分配收入、支出、其他收益及其他虧損。

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

分類負債主要不包括銀行貸款、其他貸款、有擔保票據、衍生金融工具、應付税項、遞延税項負債、計入應付賬款、其他應付款項及應付費用之認沽期權負債以及其他未分配公司負債，原因是該等負債乃按集團基準管理。

分類間之銷售乃參考當時市價進行。

本集團先前營運的主題公園正進行策略性檢討。於本年度，主題公園已重新分類至物業投資分類，故不再列為獨立經營分類。此外，其他收益並未計入本年度分類收入。比較分類資料已重列，以符合本年度之呈列方式。

4. 分類資料(續)

分類收入及業績

下表呈列本集團可呈報分類之收入及業績：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳及餐飲產品銷售業務		媒體及娛樂		電影及電視節目		戲院營運		其他		綜合	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元 (經重列)	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
分類收入(附註6(a))：																		
銷售予外界客戶	**787,655**	885,015	**1,261,071**	1,307,993	**1,220,261**	1,243,773	**521,161**	479,146	**342,166**	287,897	**225,412**	46,566	**470,534**	445,145	**337,379**	300,233	**5,165,639**	4,995,768
分類業務間之銷售	**–**	–	**46,215**	47,513	**1,041**	809	**5,673**	3,895	**100**	–	**12,984**	21,241	**4,000**	5,135	**25,844**	26,162	**95,857**	104,755
其他收入	**49,593**	48,341	**33,753**	26,801	**1,381**	1,030	**3,493**	6,154	**14,840**	2,023	**2,219**	1,989	**12,567**	21,074	**28,264**	85,993	**146,110**	193,405
總計	**837,248**	933,356	**1,341,039**	1,382,307	**1,222,683**	1,245,612	**530,327**	489,195	**357,106**	289,920	**240,615**	69,796	**487,101**	471,354	**391,487**	412,388	**5,407,606**	5,293,928
分類業務間之銷售抵銷																	**(95,857)**	(104,755)
總計																	**5,311,749**	5,189,173
分類業績	**(250,378)**	(812,408)	**669,342**	692,281	**(89,995)**	(124,661)	**(16,384)**	(90,987)	**60,446**	42,532	**(93,676)**	(51,998)	**133,230**	116,362	**95,862**	92,211	**508,447**	(136,668)
未分配其他收入																	**77,422**	93,488
未分配其他收益或虧損淨額																	**(359,113)**	57,855
投資物業公平值虧損淨額	**–**	–	**(1,370,083)**	(508,569)	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**(1,370,083)**	(508,569)
未分配開支																	**(382,678)**	(402,266)
經營業務虧損																	**(1,526,005)**	(896,160)
融資成本																	**(1,072,694)**	(1,164,778)
應佔聯營公司之溢利及虧損	**69**	256	**(5,654)**	(2,974)	**(1,179)**	(812)	**11,663**	5,562	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**3,371**	4,366	**8,270**	6,398
應佔聯營公司之溢利及虧損–未分配																	**(7,257)**	(1,407)
應佔合營公司之溢利及虧損	**(61,205)**	(398,145)	**(108,252)**	(700,229)	**135,397**	(12,721)	**(16,264)**	(8,113)	**2,021**	1,854	**–**	–	**(161)**	(8,262)	**(3,581)**	(4,504)	**(52,045)**	(1,130,120)
除稅前虧損																	**(2,649,731)**	(3,186,067)
稅項																	**(67,083)**	(51,790)
年度虧損																	**(2,716,814)**	(3,237,857)

4. 分類資料(續)

分類資產及負債

下表呈列本集團可呈報分類之資產及負債總值：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳及餐飲產品銷售業務		媒體及娛樂		電影及電視節目		戲院營運		其他		綜合	
	二零二六年千港元	二零二五年千港元	**二零二六年千港元**	二零二五年千港元(經重列)	**二零二六年千港元**	二零二五年千港元	**二零二六年千港元**	二零二五年千港元	**二零二六年千港元**	二零二五年千港元	**二零二六年千港元**	二零二五年千港元	**二零二六年千港元**	二零二五年千港元	**二零二六年千港元**	二零二五年千港元	**二零二六年千港元**	二零二五年千港元
分類資產	**8,651,094**	8,631,057	**38,282,613**	37,911,455	**7,598,748**	7,796,037	**336,886**	405,959	**260,957**	190,465	**420,653**	708,360	**400,735**	389,067	**266,208**	1,044,142	**56,217,894**	57,076,542
於聯營公司之投資	**1,667**	1,597	**63,889**	70,077	**181,792**	181,236	**28,040**	16,116	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**–**	13,227	**275,388**	282,253
於聯營公司之投資－未分配																	**206,332**	184,459
於合營公司之投資	**890,322**	901,337	**30,870**	3,544,121	**63,393**	53,544	**3,025**	19,289	**36,961**	37,094	**–**	–	**14,485**	22,060	**244,556**	227,351	**1,283,612**	4,804,796
未分配資產																	**4,527,776**	4,678,596
資產總值																	**62,511,002**	67,026,646
分類負債	**544,439**	489,324	**603,862**	642,893	**268,782**	274,471	**239,323**	242,983	**255,942**	111,342	**266,426**	438,034	**542,377**	652,325	**41,663**	528,614	**2,762,814**	3,379,986
銀行貸款																	**19,961,854**	21,323,724
有擔保票據																	**3,245,915**	4,259,626
其他貸款																	**796,530**	775,973
未分配負債																	**6,243,493**	6,182,490
負債總值																	**33,010,606**	35,921,799

4. 分類資料(續)

其他分類資料

下表呈列本集團可呈報分類之其他分類資料：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳及餐飲產品銷售業務		媒體及娛樂		電影及電視節目		戲院營運		其他		綜合	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元 (經重列)	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
物業、廠房及設備之折舊	**412**	472	**20,965**	21,475	**207,803**	223,944	**12,427**	14,433	**14**	194	**30**	3	**20,206**	17,272	**7,661**	5,612	**269,518**	283,405
物業、廠房及設備之折舊－未分配																	**21,624**	23,051
																	291,142	306,456
使用權資產之折舊	**–**	–	**3,278**	3,211	**144,423**	150,562	**27,611**	33,768	**188**	406	**23**	873	**43,445**	54,596	**12,604**	12,316	**231,572**	255,732
使用權資產之折舊－未分配																	**21,338**	25,229
																	252,910	280,961
物業、廠房及設備減值	**–**	–	**27,362**	–	**–**	–	**504**	14,462	**–**	1,031	**40**	12	**–**	–	**–**	–	**27,906**	15,505
物業、廠房及設備減值－未分配																	**–**	4,375
																	27,906	19,880
物業、廠房及設備減值之撥回淨額	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**(18,292)**	(19,155)	**–**	–	**(18,292)**	(19,155)
使用權資產減值	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**9,603**	28,142	**305**	1,260	**–**	2,199	**–**	–	**–**	–	**9,908**	31,601
使用權資產減值－未分配																	**–**	519
																	9,908	32,120
使用權資產減值之撥回淨額	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**(59,729)**	(25,364)	**–**	–	**(59,729)**	(25,364)
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損/(收益)淨額	**–**	–	**–**	–	**(67)**	600	**–**	–	**–**	–	**24,273**	(4)	**–**	–	**–**	–	**24,206**	596
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損/(收益)淨額－未分配																	**130,139**	(126)
																	154,345	470
租賃修訂之收益	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**10**	–	**–**	–	**–**	–	**(19,641)**	(75,978)	**(4,645)**	–	**(24,276)**	(75,978)
出售/撇銷物業、廠房及設備項目之虧損/(收益)	**37**	18	**135**	81	**568**	(19)	**82**	(6)	**1**	(5)	**(22)**	–	**9**	20	**–**	–	**810**	89
出售/撇銷物業、廠房及設備項目之收益－未分配																	**(25)**	(2,553)
																	785	(2,464)
電影版權之攤銷	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**2,445**	2,948	**–**	–	**–**	–	**2,445**	2,948
電影及電視節目產品之攤銷	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**22**	5,553	**–**	–	**–**	–	**22**	5,553
其他無形資產之攤銷	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**405**	380	**405**	380
拍攝中電影及電視節目減值	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**14,624**	27,785	**–**	–	**–**	–	**14,624**	27,785

4. 分類資料(續)

其他分類資料(續)

下表呈列本集團可呈報分類之其他分類資料：(續)

	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳及餐飲產品銷售業務		媒體及娛樂		電影及電視節目		戲院營運		其他		綜合	
	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (經重列)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自電影投資之公平值變動	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	54,553	1,258	–	–	–	–	54,553	1,258
修訂有擔保票據之虧損－未分配																	209,889	–
(撇減撥回)/撇減發展中物業至可變現淨值	(39,512)	528,000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(39,512)	528,000
撇減已落成待售物業至可變現淨值	122,744	226,205	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	122,744	226,205
應收賬款(減值撥回)/減值淨額	–	–	(125)	(281)	–	–	(560)	3,142	(80)	234	(9)	(220)	–	–	–	–	(774)	2,875
墊款及其他應收款項減值	–	–	–	–	–	–	–	–	2,001	4,896	7,300	1,980	–	4,379	–	–	9,301	11,255
墊款及其他應收款項減值－未分配																	–	1,549
																	9,301	12,804
應收合營公司款項減值	–	–	–	–	–	–	–	–	524	1,277	–	–	–	1,116	–	–	524	2,393
撇銷無法收回之應收賬款	–	–	15,200	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	15,200	–
存貨減值/(減值撥回)	–	–	–	–	–	–	18	199	–	–	–	–	–	–	296	(341)	314	(142)
資本開支淨額	437	634	113,983	53,724	27,222	15,373	12,309	100,544	40	3,303	193	1,716	1,168	237	34,854	35,374	190,206	210,905
資本開支－未分配																	1,070	46,287
																	191,276	257,192

4. 分類資料(續)

地區資料

下表呈列按資產所在地區分類之收入及資產：

	香港		中國內地及澳門		英國		越南		其他		綜合	
	二零二六年	二零二五年	**二零二六年**	二零二五年	**二零二六年**	二零二五年	**二零二六年**	二零二五年	**二零二六年**	二零二五年	**二零二六年**	二零二五年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元
分類收入												
銷售予外界客戶	**2,494,765**	2,609,259	**1,815,289**	1,498,086	**8,646**	39,218	**515,883**	551,232	**331,056**	297,973	**5,165,639**	4,995,768
其他收入	**66,453**	128,825	**69,639**	60,798	**2,884**	1,112	**386**	12	**6,748**	2,658	**146,110**	193,405
總計	**2,561,218**	2,738,084	**1,884,928**	1,558,884	**11,530**	40,330	**516,269**	551,244	**337,804**	300,631	**5,311,749**	5,189,173
分類資產												
非流動資產	**18,190,754**	19,206,921	**25,493,190**	23,920,947	**2,120,420**	2,508,695	**384,894**	399,962	**—**	389,801	**46,189,258**	46,426,326
流動資產	**5,761,611**	5,213,193	**3,972,254**	4,638,788	**95,027**	58,619	**190,218**	221,342	**9,526**	518,274	**10,028,636**	10,650,216
總計	**23,952,365**	24,420,114	**29,465,444**	28,559,735	**2,215,447**	2,567,314	**575,112**	621,304	**9,526**	908,075	**56,217,894**	57,076,542

有關主要客戶之資料

截至二零二六年七月三十一日及二零二五年七月三十一日止兩個年度，概無來自單一客戶之收入佔本集團該等年度收入之10%以上。

5. 有關連人士交易

除本財務報表其他部份所詳述之有關連人士交易及結餘外，本集團於年內與有關連人士訂立以下重大交易：

(a) 與有關連人士交易

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
向一間聯營公司已付或應付租賃付款	(i), (ii)	**303**	352
已收或應收墊款予合營公司之利息收入	(i)	**15,173**	76,426
已付或應付合營公司之製作費用	(i)	**2,575**	3,195
已付或應付一間合營公司之廣告及推廣開支	(i)	**30**	166
已收或應收一間合營公司銷售產品及管理費收入	(i)	**—**	1,165
已收或應收合營公司之電影放映收入	(i)	**1,419**	3,682

若干有關連人士交易亦構成聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)第14A章所定義之關連交易或持續關連交易。然而，由於該等交易低於上市規則之最低豁免水平，因此獲豁免遵守公告及申報規定。

附註：

(i) 該等交易乃按有關協議或合約所訂條款訂立，並按有關各訂約方互相協定之基準收取。

(ii) 除應付有關連人士之可變租賃付款外，於二零二六年七月三十一日之綜合財務狀況表內確認有關與有關連人士租約的使用權資產約1,834,000港元(二零二五年：452,000港元)及租賃負債約1,860,000港元(二零二五年：474,000港元)。於截至二零二六年七月三十一日止年度，於綜合收益表確認該等使用權資產折舊約1,367,000港元(二零二五年：1,352,000港元)及該等租賃負債融資成本約76,000港元(二零二五年：73,000港元)。

(b) 本集團主要管理人員報酬

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
短期僱員福利	**50,439**	51,665
退休金計劃供款	**186**	186
支付主要管理人員之報酬總額	**50,625**	51,851

有關董事薪酬之進一步詳情載於財務報表附註9。

6. 營業額及其他收入及收益

營業額之分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
來自客戶合約之營業額：		
物業銷售	**787,655**	885,015
樓宇管理費收入	**276,698**	264,148
酒店業務收入	**1,220,261**	1,243,773
餐廳及餐飲產品銷售業務收入	**521,161**	479,146
電影及電視節目產品及電影版權之發行佣金收入、版權收入及銷售	**220,986**	41,411
票房收入、小賣部收入及戲院相關收入	**470,534**	445,145
娛樂活動收入	**262,876**	182,259
遊戲產品銷售	**—**	36,273
唱片銷售、版權收入及音樂出版及版權之發行佣金收入	**71,138**	60,355
藝人管理費收入	**8,152**	9,010
廣告收入	**4,426**	5,155
主題公園營運收入	**3,650**	7,422
其他	**337,379**	300,233
	4,184,916	3,959,345
來自其他來源之營業額：		
租金收入	**980,723**	1,036,423
總營業額	**5,165,639**	4,995,768
確認來自客戶合約之營業額之時間：		
於單一時間點	**3,292,684**	3,102,863
隨時間推移	**892,232**	856,482
	4,184,916	3,959,345

6. 營業額及其他收入及收益(續)

(a) 收益資料細分

	截至二零二六年七月三十一日止年度								
	物業發展及銷售 千港元	物業投資 千港元	酒店業務 千港元	餐廳及餐飲產品銷售業務 千港元	媒體及娛樂 千港元	電影及電視節目 千港元	戲院營運 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
商品或服務類型									
物業銷售	787,655	–	–	–	–	–	–	–	787,655
樓宇管理費收入	–	276,698	–	–	–	–	–	–	276,698
酒店業務收入	–	–	1,220,261	–	–	–	–	–	1,220,261
餐廳及餐飲產品銷售業務收入	–	–	–	521,161	–	–	–	–	521,161
電影及電視節目產品以及電影版權之發行佣金收入、版權收入及銷售	–	–	–	–	–	220,986	–	–	220,986
票房收入、小賣部收入及戲院相關收入	–	–	–	–	–	–	470,534	–	470,534
娛樂活動收入	–	–	–	–	262,876	–	–	–	262,876
唱片銷售、版權收入及音樂出版及版權之發行佣金收入	–	–	–	–	71,138	–	–	–	71,138
藝人管理費收入	–	–	–	–	8,152	–	–	–	8,152
廣告收入	–	–	–	–	–	4,426	–	–	4,426
主題公園營運收入	–	3,650	–	–	–	–	–	–	3,650
其他	–	–	–	–	–	–	–	337,379	337,379
來自客戶合約之總營業額	787,655	280,348	1,220,261	521,161	342,166	225,412	470,534	337,379	4,184,916
來自其他來源之營業額									
–租金收入	–	980,723	–	–	–	–	–	–	980,723
總營業額	787,655	1,261,071	1,220,261	521,161	342,166	225,412	470,534	337,379	5,165,639

6. 營業額及其他收入及收益(續)

(a) 收益資料細分(續)

	截至二零二六年七月三十一日止年度								
	物業發展及銷售 千港元	物業投資 千港元	酒店業務 千港元	餐廳及餐飲產品銷售業務 千港元	媒體及娛樂 千港元	電影及電視節目 千港元	戲院營運 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
地區市場									
香港	282,622	99,907	428,426	466,261	279,273	24,890	459,983	27,298	2,068,660
中國內地及澳門	505,033	177,481	275,970	54,900	51,253	191,046	10,551	–	1,266,234
英國	–	2,960	–	–	–	123	–	–	3,083
越南	–	–	515,865	–	–	18	–	–	515,883
其他	–	–	–	–	11,640	9,335	–	310,081	331,056
來自客戶合約之總營業額	787,655	280,348	1,220,261	521,161	342,166	225,412	470,534	337,379	4,184,916
來自其他來源之營業額									
–租金收入	–	980,723	–	–	–	–	–	–	980,723
總營業額	787,655	1,261,071	1,220,261	521,161	342,166	225,412	470,534	337,379	5,165,639
確認來自客戶合約之營業額之時間									
於單一時間點	787,655	–	655,064	521,161	317,570	225,412	470,534	315,288	3,292,684
隨時間推移	–	280,348	565,197	–	24,596	–	–	22,091	892,232
來自客戶合約之總營業額	787,655	280,348	1,220,261	521,161	342,166	225,412	470,534	337,379	4,184,916
來自其他來源之營業額									
–租金收入	–	980,723	–	–	–	–	–	–	980,723
總營業額	787,655	1,261,071	1,220,261	521,161	342,166	225,412	470,534	337,379	5,165,639

6. 營業額及其他收入及收益(續)

(a) 收益資料細分(續)

	截至二零二五年七月三十一日止年度								
	物業發展及銷售 千港元	物業投資 千港元 (經重列)	酒店業務 千港元	餐廳及餐飲產品銷售業務 千港元	媒體及娛樂 千港元	電影及電視節目 千港元	戲院營運 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
商品或服務類型									
物業銷售	885,015	–	–	–	–	–	–	–	885,015
樓宇管理費收入	–	264,148	–	–	–	–	–	–	264,148
酒店業務收入	–	–	1,243,773	–	–	–	–	–	1,243,773
餐廳及餐飲產品銷售業務收入	–	–	–	479,146	–	–	–	–	479,146
電影及電視節目產品以及電影版權之發行佣金收入、版權收入及銷售	–	–	–	–	–	41,411	–	–	41,411
票房收入、小賣部收入及戲院相關收入	–	–	–	–	–	–	445,145	–	445,145
娛樂活動收入	–	–	–	–	182,259	–	–	–	182,259
遊戲產品銷售	–	–	–	–	36,273	–	–	–	36,273
唱片銷售、版權收入及音樂出版及版權之發行佣金收入	–	–	–	–	60,355	–	–	–	60,355
藝人管理費收入	–	–	–	–	9,010	–	–	–	9,010
廣告收入	–	–	–	–	–	5,155	–	–	5,155
主題公園營運收入	–	7,422	–	–	–	–	–	–	7,422
其他	–	–	–	–	–	–	–	300,233	300,233
來自客戶合約之總營業額	885,015	271,570	1,243,773	479,146	287,897	46,566	445,145	300,233	3,959,345
來自其他來源之營業額									
–租金收入	–	1,036,423	–	–	–	–	–	–	1,036,423
總營業額	885,015	1,307,993	1,243,773	479,146	287,897	46,566	445,145	300,233	4,995,768

6. 營業額及其他收入及收益(續)

(a) 收益資料細分(續)

	截至二零二五年七月三十一日止年度								
	物業發展及銷售 千港元	物業投資 千港元 (經重列)	酒店業務 千港元	餐廳及餐飲產品銷售業務 千港元	媒體及娛樂 千港元	電影及電視節目 千港元	戲院營運 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
地區市場									
香港	595,889	95,528	420,289	429,238	129,974	28,983	434,943	29,570	2,164,414
中國內地及澳門	289,126	171,369	273,011	49,908	142,050	5,369	10,202	–	941,035
英國	–	4,673	–	–	–	18	–	–	4,691
越南	–	–	550,473	–	–	759	–	–	551,232
其他	–	–	–	–	15,873	11,437	–	270,663	297,973
來自客戶合約之總營業額	885,015	271,570	1,243,773	479,146	287,897	46,566	445,145	300,233	3,959,345
來自其他來源之營業額									
–租金收入	–	1,036,423	–	–	–	–	–	–	1,036,423
總營業額	885,015	1,307,993	1,243,773	479,146	287,897	46,566	445,145	300,233	4,995,768
確認來自客戶合約之營業額之時間									
於單一時間點	885,015	–	705,032	479,146	263,817	46,566	445,145	278,142	3,102,863
隨時間推移	–	271,570	538,741	–	24,080	–	–	22,091	856,482
來自客戶合約之總營業額	885,015	271,570	1,243,773	479,146	287,897	46,566	445,145	300,233	3,959,345
來自其他來源之營業額									
–租金收入	–	1,036,423	–	–	–	–	–	–	1,036,423
總營業額	885,015	1,307,993	1,243,773	479,146	287,897	46,566	445,145	300,233	4,995,768

6. 營業額及其他收入及收益(續)

(a) 收益資料細分(續)

下表載列於本報告期間計入報告期初合約負債之已確認收益金額：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
物業銷售	**38,041**	42,548
其他業務	**161,906**	23,200
	199,947	65,748

(b) 履約責任

有關本集團履約責任之資料概述如下：

物業銷售

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

酒店業務及樓宇管理營運

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

娛樂活動

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

電影及電視節目版權收入

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

6. 營業額及其他收入及收益(續)

(c) 分配至餘下履約責任之交易價

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

(d) 其他收入及收益

其他收入及收益之分析如下：

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
其他收入			
銀行存款利息收入		**49,492**	64,888
其他利息收入		**23,048**	85,802
按公平值計入其他全面收益之財務資產之股息收入		**4,000**	200
按公平值計入損益之財務資產之股息收入		**8,095**	7,299
融資租賃合約之利息收入		**18,658**	19,848
政府補助金*		**11,434**	6,989
佣金及手續費收入		**13,502**	1,325
其他		**95,303**	100,542
		223,532	286,893
其他收益			
交叉貨幣掉期公平值收益	27	**20,704**	—
利率掉期公平值收益	27	**19,774**	—
出售投資物業之收益		**—**	3,434
出售附屬公司之收益淨額	32	**56,949**	111,063
租賃修訂之收益	16(c)	**24,276**	75,978
物業、廠房及設備減值之撥回淨額	14	**18,292**	19,155
使用權資產減值之撥回淨額	16(a),(c)	**59,729**	25,364
其他應付款項撥回		**—**	24,905
清盤／註銷附屬公司之收益		**8,962**	—
來自共同投資者所籌辦娛樂活動之公平值變動		**7,931**	6,227
其他		**4,889**	9,141
		221,506	275,267
		445,038	562,160

* 概無與此等補助金有關的未達成條件或或然事項。

7. 經營業務虧損

本集團經營業務虧損已扣除／(計入)：

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
已售落成物業成本		**929,890**	906,880
已售存貨成本		**309,877**	317,753
電影版權、版權以及電影及電視節目產品成本		**189,408**	59,997
所提供藝人管理服務及娛樂活動服務之成本		**242,834**	146,397
電影公映及特許權銷售之成本		**174,825**	159,760
物業、廠房及設備之折舊^	14	**291,142**	306,456
使用權資產之折舊^	16(a), (c)	**252,910**	280,961
物業、廠房及設備減值*	14	**27,906**	19,880
物業、廠房及設備減值之撥回淨額@	14	**(18,292)**	(19,155)
使用權資產減值*	16(a), (c)	**9,908**	32,120
使用權資產減值之撥回淨額@	16(a), (c)	**(59,729)**	(25,364)
出售／撇銷物業、廠房及設備項目之虧損／(收益)		**785***	(2,464)@
(撇減撥回)／撇減發展中物業至可變現淨值#	17	**(39,512)**	528,000
撇減已落成待售物業至可變現淨值#	30	**122,744**	226,205
員工成本(包括董事及行政總裁酬金－附註9)：			
工資及薪金		**1,291,364**	1,281,385
退休金計劃供款##		**44,161**	49,216
		1,335,525	1,330,601
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本		**(41,132)**	(34,768)
總額		**1,294,393**	1,295,833
核數師酬金		**13,287**	13,501
未計入租賃負債計量之租賃付款		**35,383**	33,013
以下項目所產生之或然租金：			
娛樂節目#		**17,009**	2,090
戲院*		**20,727**	22,665
總額	16(c)	**73,119****	57,768**

7. 經營業務虧損(續)

本集團經營業務虧損已扣除／(計入)：(續)

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
經營租約之最低租金收入		**(974,445)**	(1,031,628)
或然租金		**(6,278)**	(4,795)
經營租約收入總額		**(980,723)**	(1,036,423)
減：支出		**105,158**	158,415
租金收入淨額		**(875,565)**	(878,008)
拍攝中電影及電視節目減值#	31	**14,624**	27,785
來自電影投資之公平值變動*	31	**54,553**	1,258
來自共同投資者所籌辦娛樂活動之公平值變動@		**(7,931)**	(6,227)
電影版權之攤銷#		**2,445**	2,948
電影及電視節目產品之攤銷#	19	**22**	5,553
其他無形資產之攤銷*	22	**405**	380
應收賬款(減值撥回)／減值淨額	33	**(774)@**	2,875*
撇銷無法收回之應收賬款*		**15,200**	—
墊款及其他應收款項減值*	28	**9,301**	12,804
應收合營公司款項減值*	24	**524**	2,393
清盤／註銷附屬公司之(收益)／虧損淨額		**(8,962)@**	1,819*
出售附屬公司之收益淨額@	32	**(56,949)**	(111,063)
修訂有擔保票據之虧損*	36(a)	**209,889**	—
交叉貨幣掉期公平值(收益)／虧損	27	**(20,704)@**	14,244*
利率掉期公平值(收益)／虧損	27	**(19,774)@**	17,802*
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損淨額*		**154,345**	470
終止確認應收租金虧損*		**196**	148
存貨減值／(減值撥回)		**314***	(142)@
匯兑差額淨額*		**42,303**	27,034
經營於越南之酒店業務之一間會所之服務費*		**42,538**	67,459

7. 經營業務虧損(續)

本集團經營業務虧損已扣除／(計入)：(續)

此等項目已計入綜合收益表之「銷售成本」內。娛樂活動之或然租金乃按入場券所得款項總額之若干百分比收取。

@ 此等項目已計入綜合收益表之「其他收入及收益」內。

* 此等項目已計入綜合收益表之「其他經營開支」內。戲院營運之或然租金乃按票房總收入之若干百分比收取。

^ 折舊開支約493,471,000港元(二零二五年：529,841,000港元)已計入綜合收益表之「其他經營開支」內。

** 租賃付款約29,506,000港元(二零二五年：36,966,000港元)已計入綜合收益表之「其他經營開支」內。

於二零二六年七月三十一日及二零二五年七月三十一日，本集團並無沒收退休金計劃供款可供減少未來年度向退休金計劃作出之供款。

8. 融資成本

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
銀行貸款之利息		**994,838**	1,113,860
有擔保票據之利息		**201,609**	201,551
其他貸款之利息		**17,147**	18,369
其他應付款項之利息		**5,168**	8,056
租賃負債之利息	16(b),(c)	**27,413**	40,170
銀行融資費用		**86,951**	102,184
認沽期權負債之利息		**4,634**	4,466
		1,337,760	1,488,656
減：於在建工程資本化之金額	14	**(3,437)**	(4,209)
於發展中物業資本化之金額	17	**(248,663)**	(293,097)
於在建中投資物業資本化之金額	15	**(12,966)**	(26,572)
		1,072,694	1,164,778

由於資金乃一般借用並用作取得合資格資產，故此截至二零二六年七月三十一日止年度已就個別資產開支採用介乎4.7%至6.4%(二零二五年：5.0%至7.1%)之資本化比率。

9. 董事酬金

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

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
袍金	**2,575**	2,575
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	**47,864**	49,090
退休金計劃供款	**186**	186
	48,050	49,276
	50,625	51,851
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本	**(2,691)**	(3,042)
	47,934	48,809

9. 董事酬金(續)

兩個年度內支付予執行董事及獨立非執行董事之酬金如下：

	附註	袍金 千港元	薪金、津貼及實物利益 千港元	退休金計劃供款 千港元	總計 千港元
二零二六年					
執行董事：					
林建岳	(a)	—	**30,469**	—	**30,469**
楊耀宗	(b)	—	**3,862**	**48**	**3,910**
張森	(c)	—	**5,504**	**67**	**5,571**
林孝賢(亦為余寶珠之替代董事)	(d)	—	**3,374**	**36**	**3,410**
林建康	(e)	—	**700**	**35**	**735**
余寶珠	(f)	**125**	**3,955**	—	**4,080**
		125	**47,864**	**186**	**48,175**
獨立非執行董事：					
周炳朝		**350**	—	—	**350**
林秉軍	(g)	**1,050**	—	—	**1,050**
梁樹賢	(h)	**700**	—	—	**700**
吳志豪		**350**	—	—	**350**
		2,450	—	—	**2,450**
		2,575	**47,864**	**186**	**50,625**

9. 董事酬金(續)

兩個年度內支付予執行董事及獨立非執行董事之酬金如下:(續)

	附註	袍金 千港元	薪金、津貼及實物利益 千港元	退休金計劃供款 千港元	總計 千港元
二零二五年					
執行董事:					
林建岳	(a)	—	30,469	—	30,469
楊耀宗	(b)	—	3,608	48	3,656
張森	(c)	—	7,000	67	7,067
林孝賢(亦為余寶珠之替代董事)	(d)	—	3,374	36	3,410
林建康	(e)	—	700	35	735
余寶珠	(f)	125	3,939	—	4,064
		125	49,090	186	49,401
獨立非執行董事:					
周炳朝		350	—	—	350
林秉軍	(g)	1,050	—	—	1,050
梁樹賢	(h)	700	—	—	700
吳志豪		350	—	—	350
		2,450	—	—	2,450
		2,575	49,090	186	51,851

9. 董事酬金(續)

附註：

(a) 該等金額包括麗新發展有限公司(「**麗新發展**」)、豐德麗控股有限公司(「**豐德麗**」)及其附屬公司(統稱「**豐德麗集團**」)及麗豐控股有限公司(「**麗豐**」)分別支付之薪金13,618,000港元、11,066,000港元及2,724,000港元(二零二五年：麗新發展、豐德麗集團及麗豐分別支付之薪金13,618,000港元、11,066,000港元及2,724,000港元)。

(b) 該等金額包括麗新發展及豐德麗集團分別支付之薪金及退休金計劃供款3,248,000港元及331,000港元(二零二五年：麗新發展及豐德麗集團分別支付之3,013,000港元及322,000港元)。

(c) 張森先生亦為本公司之集團首席財務總監。該等金額包括麗新發展、豐德麗集團及麗豐分別支付之薪金及退休金計劃供款2,880,000港元、346,000港元及1,999,000港元(二零二五年：麗新發展、豐德麗集團及麗豐分別支付之3,658,000港元、435,000港元及2,538,000港元)。

(d) 該等金額包括麗新發展及麗豐分別支付之薪金及退休金計劃供款1,784,000港元及1,626,000港元(二零二五年：麗新發展及麗豐分別支付之1,784,000港元及1,626,000港元)。

(e) 該等金額包括麗豐支付之薪金及退休金計劃供款368,000港元(二零二五年：368,000港元)。

(f) 該等金額包括麗新發展及麗豐分別支付之袍金及薪金125,000港元及2,131,000港元(二零二五年：麗新發展及麗豐分別支付之袍金及薪金125,000港元及2,115,000港元)。

(g) 該等金額包括麗新發展及麗豐分別支付之袍金350,000港元及350,000港元(二零二五年：麗新發展及麗豐分別支付350,000港元及350,000港元)。

(h) 該等金額包括麗新發展支付之袍金350,000港元(二零二五年：350,000港元)。

年內，概無任何應付予獨立非執行董事之其他酬金(二零二五年：無)。

董事於年內概無訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零二五年：無)。

10. 僱員薪酬

本年度五名最高薪僱員包括兩名董事(二零二五年：兩名董事)，其酬金詳情載於上文附註9。於各報告期末，既非本公司董事亦非行政總裁之其餘三名(二零二五年：三名)最高薪僱員之酬金詳情如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
薪金、津貼及實物利益	**17,679**	18,726
退休金計劃供款	**215**	55
	17,894	18,781
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本	**(4,585)**	(4,291)
	13,309	14,490

五名最高薪僱員中其餘三名(二零二五年：三名)之酬金介乎下列範圍：

	僱員人數	
	二零二六年	二零二五年
5,000,001港元至5,500,000港元	**—**	1
5,500,001港元至6,000,000港元	**1**	1
6,000,001港元至6,500,000港元	**2**	—
7,000,001港元至7,500,000港元	**—**	1
	3	3

11. 稅項

香港利得稅乃就本年度於香港賺取之估計應課稅溢利按16.5%(二零二五年：16.5%)之稅率計算而作出撥備，惟本集團一間附屬公司(其為利得稅稅率兩級制下之合資格實體)除外。該附屬公司首2,000,000港元(二零二五年：2,000,000港元)之應課稅溢利按8.25%(二零二五年：8.25%)稅率課稅，餘下應課稅溢利則按16.5%(二零二五年：16.5%)稅率課稅。

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

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
本期稅項		
—香港		
本年度支出	**19,446**	24,360
過往年度撥備不足／(超額撥備)	**3,463**	(87)
	22,909	24,273
—中國內地		
企業所得稅	**45,613**	38,230
土地增值稅	**26,482**	80,715
	72,095	118,945
—其他地區		
本年度支出	**43,153**	31,302
過往年度撥備不足	**—**	395
	43,153	31,697
	138,157	174,915
遞延稅項(附註39)	**(71,074)**	(123,125)
本年度稅項支出	**67,083**	51,790

11. 稅項(續)

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

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
除稅前虧損	**(2,649,731)**	(3,186,067)
加／(減)：應佔聯營公司之溢利及虧損	**(1,013)**	(4,991)
應佔合營公司之溢利及虧損	**52,045**	1,130,120
本集團應佔除稅前虧損	**(2,598,699)**	(2,060,938)
按法定稅率16.5%(二零二五年：16.5%)計算之稅項	**(428,784)**	(340,053)
其他國家之較高稅率	**(34,714)**	(50,166)
有關過往期間即期稅項調整	**3,463**	308
毋須課稅收入	**(53,665)**	(58,115)
不可扣稅開支	**530,317**	328,105
動用過往期間產生之稅項虧損	**(27,423)**	(17,943)
未確認稅項虧損	**180,695**	331,704
已撇銷遞延稅項資產	**—**	10,422
利得稅兩級制之影響	**(165)**	(165)
土地增值稅撥備	**26,482**	80,715
土地增值稅撥備之稅項影響	**(6,621)**	(20,179)
其他暫時差額	**(114,591)**	(226,487)
按於中國內地成立之附屬公司可供分派盈利計算之預扣稅	**(7,911)**	13,644
本年度稅項支出	**67,083**	51,790

12. 股息

截至二零二六年及二零二五年七月三十一日止年度概無宣派末期股息。

13. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司擁有人應佔年度虧損1,389,526,000港元(二零二五年：1,675,589,000港元)及年度發行在外普通股之加權平均數883,374,000股(二零二五年：883,374,000股)計算。

就購股權攤薄影響而言，由於本公司、麗新發展、豐德麗及麗豐的購股權對所呈列之每股基本虧損金額具反攤薄影響，故並無就截至二零二六年及二零二五年七月三十一日止年度所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

14. 物業、廠房及設備

	附註	酒店物業 千港元	租賃樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	傢俬、裝置及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	遊艇 千港元	主題公園 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本值：											
於二零二四年八月一日		5,826,480	288,888	709,410	422,509	39,015	96,935	122,286	1,465,984	372,170	9,343,677
融資成本撥入資本	8	—	—	—	—	—	—	—	—	4,209	4,209
添置		2,639	—	28,892	24,889	2,921	12,264	—	—	5,185	76,790
轉撥至投資物業		—	(63,374)	—	—	—	—	—	—	—	(63,374)
出售／撇銷		—	—	(101,082)	(27,586)	(8,602)	(3,349)	—	—	—	(140,619)
匯兑調整		13,320	2,323	2,935	(462)	(904)	1,634	—	14,361	2,740	35,947
於二零二五年七月三十一日及二零二五年八月一日		**5,842,439**	**227,837**	**640,155**	**419,350**	**32,430**	**107,484**	**122,286**	**1,480,345**	**384,304**	**9,256,630**
融資成本撥入資本	8	—	—	—	—	—	—	—	—	**3,437**	**3,437**
添置		**1,094**	—	**9,477**	**23,471**	**5,562**	**7,725**	—	—	**12,712**	**60,041**
調整		**941**	—	—	—	—	—	—	**115,126**	—	**116,067**
轉撥至投資物業		—	**(54,335)**	—	—	—	—	—	**(1,723,604)**	—	**(1,777,939)**
轉撥		**25,650**	—	—	**(25,650)**	—	—	—	—	—	—
出售／撇銷		**(1,003)**	—	**(5,392)**	**(10,526)**	**(3,848)**	**(218)**	—	—	—	**(20,987)**
出售附屬公司	32	—	—	**(77)**	**(20,129)**	**(10)**	**(44,651)**	—	—	—	**(64,867)**
匯兑調整		**88,358**	**15,414**	**19,892**	**4,182**	**843**	**1,901**	—	**128,133**	**18,851**	**277,574**
於二零二六年七月三十一日		**5,957,479**	**188,916**	**664,055**	**390,698**	**34,977**	**72,241**	**122,286**	—	**419,304**	**7,849,956**

14. 物業、廠房及設備(續)

	附註	酒店物業 千港元	租賃樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	遊艇 千港元	主題公園 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
累計折舊及減值：											
於二零二四年八月一日		1,212,435	94,416	625,328	355,398	29,265	76,017	87,078	1,171,767	55,157	3,706,861
年內折舊撥備	7	196,814	17,452	23,133	29,723	2,518	8,683	12,234	15,899	—	306,456
年內減值	7	—	—	17,044	2,827	—	9	—	—	—	19,880
年內減值之撥回淨額	6(d), 7	—	—	(19,155)	—	—	—	—	—	—	(19,155)
轉撥至投資物業		—	(16,321)	—	—	—	—	—	—	—	(16,321)
出售/撇銷		—	—	(95,416)	(26,133)	(8,559)	(3,318)	—	—	—	(133,426)
匯兑調整		4,288	324	2,246	(817)	(24)	3,335	—	11,794	264	21,410
於二零二五年七月三十一日及二零二五年八月一日		**1,413,537**	**95,871**	**553,180**	**360,998**	**23,200**	**84,726**	**99,312**	**1,199,460**	**55,421**	**3,885,705**
年內折舊撥備	7	**184,134**	**14,323**	**28,440**	**25,365**	**3,103**	**7,637**	**11,722**	**16,418**	**—**	**291,142**
年內減值	7	**—**	**—**	**288**	**182**	**—**	**74**	**—**	**27,362**	**—**	**27,906**
年內減值之撥回	6(d), 7	**—**	**—**	**(18,292)**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**(18,292)**
轉撥至投資物業		**—**	**(15,032)**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**(1,325,664)**	**—**	**(1,340,696)**
轉撥		**25,650**	**—**	**—**	**(25,650)**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**
出售/撇銷		**(1,003)**	**—**	**(4,936)**	**(10,326)**	**(3,691)**	**(187)**	**—**	**—**	**—**	**(20,143)**
出售附屬公司	32	**—**	**—**	**(77)**	**(8,698)**	**(10)**	**(28,754)**	**—**	**—**	**—**	**(37,539)**
匯兑調整		**33,116**	**2,310**	**19,621**	**2,628**	**785**	**2,058**	**—**	**82,424**	**1,802**	**144,744**
於二零二六年七月三十一日		**1,655,434**	**97,472**	**578,224**	**344,499**	**23,387**	**65,554**	**111,034**	**—**	**57,223**	**2,932,827**
賬面淨值：											
於二零二六年七月三十一日		**4,302,045**	**91,444**	**85,831**	**46,199**	**11,590**	**6,687**	**11,252**	**—**	**362,081**	**4,917,129**
於二零二五年七月三十一日		4,428,902	131,966	86,975	58,352	9,230	22,758	22,974	280,885	328,883	5,370,925

14. 物業、廠房及設備(續)

於二零二六年七月三十一日，名為「香港海洋公園萬豪酒店」之香港酒店包括之酒店物業、租賃物業裝修、傢俬、裝置及設備、汽車以及電腦，賬面值分別約為2,460,324,000港元(二零二五年：2,575,203,000港元)、10,898,000港元(二零二五年：15,421,000港元)、2,046,000港元(二零二五年：2,427,000港元)、221,000港元(二零二五年：301,000港元)及1,999,000港元(二零二五年：2,500,000港元)，共計2,475,488,000港元(二零二五年：2,595,852,000港元)；賬面總值約為1,933,705,000港元(二零二五年：2,171,998,000港元)之若干租賃樓宇、酒店物業下之若干酒店及酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)、主題公園及若干在建工程已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押(附註37(i))。

於二零二六年七月三十一日，本集團已就主要與香港酒店、已落成主題公園(各自被視為一項現金產生單位(「**現金產生單位**」))、在建中主題公園、戲院以及計入餐廳及餐飲產品銷售業務之物業、廠房及設備有關之若干長期資產進行減值測試。

香港酒店

本集團已聘請外部估值師對香港酒店及相關使用權資產進行估值以釐定可收回數額，且並無識別任何減值。

在建中主題公園

本集團委聘外部估值師就若干主題公園之土地及樓宇部分進行估值以釐定可收回數額，且並無識別任何減值。

已落成主題公園

於本年度內，本集團決定終止經營若干已落成之主題公園。就主題公園土地及樓宇以外部份作出之減值撥備27,362,000港元(二零二五年：無)已於綜合收益表中扣除。

戲院

於二零二六年七月三十一日及二零二五年七月三十一日之減值評估詳情載於財務報表附註16(a)。

餐廳及餐飲產品銷售

於二零二六年七月三十一日及二零二五年七月三十一日之減值評估詳情載於財務報表附註16(a)。

若干分類為物業、廠房及設備之樓宇437,243,000港元(二零二五年：47,053,000港元)及分類為使用權資產之土地127,638,000港元(二零二五年：12,856,000港元)(附註16(a))已轉撥至投資物業。該等物業重估為607,800,000港元(二零二五年：76,400,000港元)(附註15)，經扣除遞延稅項影響8,805,000港元(附註39)後，重估盈餘34,114,000港元(二零二五年：16,491,000港元)已計入重估儲備—物業、廠房及設備。

15. 投資物業

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
落成投資物業	**36,836,210**	36,301,012
在建中投資物業	**509,000**	382,000
	37,345,210	36,683,012

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
年初賬面值		**36,683,012**	37,095,818
添置		**3,606,762**	5,964
出售		**(35,017)**	(40,647)
出售一間附屬公司	32	**(3,498,000)**	—
轉撥自物業、廠房及設備以及使用權資產	14	**607,800**	76,400
轉撥至發展中物業	17	**—**	(295,000)
轉撥自已落成待售物業		**11,133**	—
其他添置淨額		**87,476**	39,633
調整		**(98,122)**	—
融資成本撥入資本	8	**12,966**	26,572
公平值虧損淨額		**(1,370,083)**	(508,569)
匯兑調整		**1,337,283**	282,841
年終賬面值		**37,345,210**	36,683,012

本集團之大部份投資物業已按經營租約出租予第三方，其進一步概要詳情載於財務報表附註16。

本集團賬面總值約為35,470,520,000港元(二零二五年：34,840,072,000港元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註37(i))。

15. 投資物業(續)

估值程序

根據每項物業之性質、特徵及風險，本公司董事釐定投資物業為已落成租賃物業及在建中投資物業。於二零二六年七月三十一日，根據獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、Savills (UK) Limited及萊坊測量師行有限公司進行之估值，本集團之投資物業分別被重估為13,782,090,000港元(二零二五年：14,600,640,000港元)、2,120,420,000港元(二零二五年：2,508,672,000港元)及21,442,700,000港元(二零二五年：19,573,700,000港元)。本集團之管理層決定每年委聘外部估值師負責本集團物業之外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否合乎專業準則。本集團管理層就為中期及年度財務報告而進行之估值每年與估值師討論兩次估值假設及估值結果。

利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)

就落成投資物業而言，估值乃基於收入法及市場法進行。收入法乃透過採用適當之資本化比率，將收入淨額及復歸收入潛力進行資本化，而資本化比率乃透過分析銷售交易及估值師詮釋當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用之現行市場租金乃參考估值師對標的物業及其他類似物業之近期租務情況之看法而釐定。市場法乃基於市場中現有之市場類似交易，並將就標的物業與類似物業間之多項因素作出調整。

就倫敦投資物業而言，公平值乃按彼等將根據本集團最新發展規劃獲重建及落成之基準釐定。估值主要按剩餘法釐定，亦會按收入法釐定(倘適用)。剩餘法涉及計算開發總值(「**開發總值**」)並扣除估計開發成本及開發商利潤。收入法將現有樓宇之餘下收益概況資本化，直至最遲屆滿日期為止。

就在建中投資物業而言，本集團乃基於該等物業將根據本集團之最新發展計劃發展及落成，而對該等物業進行估值。估值乃基於剩餘法進行，該方法實質上乃假設擬發展項目將於估值日期落成，透過扣減發展成本以及發展商有關擬發展項目之估計資本價值之溢利及風險，而在參考其發展潛力後對土地進行估值。

15. 投資物業(續)

估值方法

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料

二零二六年

描述	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
落成投資物業				
於香港之已落成物業	收入法	每平方呎每月平均市場租金	11港元至207港元	市場租金越高，公平值越高
		資本化比率	3.3%至4.3%	資本化比率越高，公平值越低
於中國內地之已落成物業	收入法	每平方米每月平均市場租金	29港元至344港元	市場租金越高，公平值越高
		資本化比率	3.75%至6.5%	資本化比率越高，公平值越低
於中國內地之商業物業	市場法	每平方米平均市場單價	14,500港元	市場單價越高，公平值越高
於中國內地之住宅物業	市場法	每平方米平均市場單價	325,000港元	市場單價越高，公平值越高

15. 投資物業(續)

估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料(續)
二零二六年(續)

描述	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
落成投資物業(續)				
於倫敦之已落成物業（有未來重建計劃）	剩餘法	每平方呎開發總值	18,437港元	開發總值越高，公平值越高
		估計開發成本	11,900,000,000港元	估計開發成本越高，公平值越低
		開發商利潤率	13%	開發商利潤率越高，公平值越低
在建中投資物業				
於中國內地之商業物業	剩餘法	每平方米開發總值	22,100港元	開發總值越高，公平值越高
		預算竣工費用	105,000,000港元	預算竣工費用越高，公平值越低
		開發商利潤率	無	開發商利潤率越高，公平值越低

15. 投資物業(續)

估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料(續)

二零二五年

描述	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
落成投資物業				
於香港之已落成物業	收入法	每平方呎每月平均市場租金	11港元至242港元	市場租金越高，公平值越高
		資本化比率	3.0%至4.3%	資本化比率越高，公平值越低
於中國內地之已落成物業	收入法	每平方米每月平均市場租金	27港元至335港元	市場租金越高，公平值越高
		資本化比率	3.75%至7.0%	資本化比率越高，公平值越低
於中國內地之商業物業	市場法	每平方米平均市場單價	13,600港元	市場單價越高，公平值越高
於中國內地之住宅物業	市場法	每平方米平均市場單價	305,000港元	市場單價越高，公平值越高

15. 投資物業(續)

估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料(續)
二零二五年(續)

描述	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
落成投資物業(續)				
於倫敦之已落成物業（有未來重建計劃）	剩餘法	每平方呎開發總值	18,554港元	開發總值越高，公平值越高
		估計開發成本	12,000,000,000港元	估計開發成本越高，公平值越低
		開發商利潤率	13%	開發商利潤率越高，公平值越低
在建中投資物業				
於中國內地之商業物業	剩餘法	每平方米開發總值	22,000港元	開發總值越高，公平值越高
		預算竣工費用	174,000,000港元	預算竣工費用越高，公平值越低
		開發商利潤率	8%	開發商利潤率越高，公平值越低

年內，公平值計量並無在級別一與級別二之間進行級別轉換，亦無轉入或轉出級別三(二零二五年：無)。

16. 租賃

本集團作為承租人

本集團就其營運之若干戲院相關物業、其他物業及設備訂立租賃合約。戲院相關物業租賃之租賃期一般為2至15年，而其他物業租賃之租賃期一般為2至10年。一般而言，本集團不得向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

(a) 使用權資產

於年內，本集團使用權資產之賬面值及變動如下：

	附註	租賃土地 千港元	戲院相關物業 千港元	其他物業 千港元	設備 千港元	總計 千港元
於二零二四年八月一日		3,484,051	254,205	65,906	768	3,804,930
添置		—	—	134,530	—	134,530
轉撥至投資物業	14	(12,856)	—	—	—	(12,856)
租賃修訂		—	(77,379)	2,009	—	(75,370)
終止		—	—	175	—	175
折舊支出	7, 16(c)	(162,677)	(54,596)	(63,173)	(515)	(280,961)
減值撥回淨額	6(d), 7, 16(c)	—	25,364	—	—	25,364
已確認之減值虧損	7, 16(c)	—	—	(32,120)	—	(32,120)
匯兑調整		12,722	19	1,201	21	13,963
於二零二五年七月三十一日及二零二五年八月一日		**3,321,240**	**147,613**	**108,528**	**274**	**3,577,655**
添置		**—**	**—**	**36,811**	**—**	**36,811**
轉撥至投資物業	14	**(127,638)**	**—**	**—**	**—**	**(127,638)**
出售附屬公司	32	**—**	**—**	**(33,036)**	**—**	**(33,036)**
調整		**37,379**	**—**	**—**	**—**	**37,379**
租賃修訂		**—**	**(14,275)**	**8,621**	**—**	**(5,654)**
終止		**—**	**—**	**(250)**	**—**	**(250)**
折舊支出	7, 16(c)	**(156,137)**	**(43,445)**	**(53,052)**	**(276)**	**(252,910)**
減值撥回	6(d), 7, 16(c)	**—**	**59,729**	**—**	**—**	**59,729**
已確認之減值虧損	7, 16(c)	**—**	**—**	**(9,908)**	**—**	**(9,908)**
匯兑調整		**54,404**	**49**	**(285)**	**2**	**54,170**
於二零二六年七月三十一日		**3,129,248**	**149,671**	**57,429**	**—**	**3,336,348**

16. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(a) 使用權資產(續)

戲院

截至二零二六年七月三十一日止年度，考慮到經營業績及有利的市場環境，各戲院(即一個獨立現金產生單位)之物業、廠房及設備項目以及使用權資產已進行減值或減值撥回測試。相關現金產生單位的物業、廠房及設備以及使用權資產減值虧損撥回18,292,000港元(二零二五年：減值虧損撥回淨額19,155,000港元)及59,729,000港元(二零二五年：減值撥回淨額25,364,000港元)已分別於截至二零二六年七月三十一日止年度之綜合收益表中確認。於二零二六年七月三十一日，該等現金產生單位之可收回金額合共為164,654,000港元(二零二五年：180,129,000港元)，乃根據其使用涵蓋相關現金產生單位餘下租賃期之現金流量預測及介乎9%至10%(二零二五年：9%至10%)之貼現率估計之使用價值金額釐定。

餐廳及餐飲產品銷售

截至二零二六年七月三十一日止年度，現金產生單位之賬面值超過彼等之可收回數額，乃由於市況超出管理層預期所致。因此，相關現金產生單位之物業、廠房及設備以及使用權資產之減值虧損撥備約504,000港元(二零二五年：14,462,000港元)及9,603,000港元(二零二五年：28,142,000港元)已分別於截至二零二六年七月三十一日止年度之綜合收益表中確認。於二零二六年七月三十一日，該等現金產生單位之可收回數額總額為2,915,000港元(二零二五年：無)，並按其採用涵蓋相關現金產生單位之餘下租賃期之現金流量預測以及貼現率介乎9%至16%(二零二五年：10.5%至12%)所估計之使用價值釐定。

於二零二六年七月三十一日，本集團賬面值為2,681,303,000港元(二零二五年：2,821,995,000港元)之若干使用權資產已抵押，作為本集團取得銀行融資額之抵押(附註37(i))，其中1,210,103,000港元(二零二五年：1,266,605,000港元)與香港酒店所在土地有關。

16. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

於年內，本集團租賃負債之賬面值及變動如下：

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
於八月一日之賬面值		**738,733**	905,957
添置		**36,811**	134,507
年內確認之利息增加	8, 16(c)	**27,413**	40,170
出售附屬公司	32	**(33,756)**	—
租賃修訂		**(29,930)**	(151,348)
付款		**(195,599)**	(186,114)
終止		**(7,207)**	(5,948)
匯兑調整		**1,309**	1,509
於七月三十一日之賬面值		**537,774**	738,733
分析：			
流動部份		**222,378**	214,475
非流動部份		**315,396**	524,258
		537,774	738,733

租賃負債之到期日分析於財務報表附註48(iv)中披露。

16. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 於綜合收益表扣除／(計入)之租賃相關金額如下：

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
租賃負債利息	8, 16(b)	**27,413**	40,170
使用權資產之折舊支出	7, 16(a)	**252,910**	280,961
使用權資產減值	7, 16(a)	**9,908**	32,120
使用權資產減值之撥回淨額	6(d), 7, 16(a)	**(59,729)**	(25,364)
與短期租賃及餘下租賃期少於一年之其他租賃以及低價值資產租賃相關之開支	7	**27,254**	24,011
未計入租賃負債計量之可變租賃付款	7	**45,865**	33,757
終止租賃之收益		**(6,957)**	(6,123)
租賃修訂之收益	6(d)	**(24,276)**	(75,978)
於綜合收益表扣除之總額		**272,388**	303,554

(d) 可變租賃付款

本集團租賃多個包含根據本集團物業產生之營業額得出之可變租賃付款條款之物業。該等租賃亦有最低年度基本租金安排。

(e) 租賃之現金流出總額於財務報表附註52(c)中披露。

16. 租賃(續)

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)。租約之條款一般亦要求租戶須繳交保證按金，以及按當時市況定期調整租金。本集團於年內確認之租金收入為980,723,000港元(二零二五年：1,036,423,000港元)，有關詳情載於財務報表附註6。

於二零二六年七月三十一日，本集團根據與其租戶訂立之不可撤銷經營租賃於未來期間應收之未貼現租賃付款如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
一年內	**787,934**	833,143
一至兩年	**606,619**	580,212
兩至三年	**386,754**	399,969
三至四年	**226,601**	254,251
四至五年	**160,623**	167,700
五年後	**301,044**	331,494
	2,469,575	2,566,769

此外，本集團若干投資物業之經營租賃安排乃根據有關協議所載之條款及條件按租戶之營業額而訂立之或然租約安排。由於租戶之未來營業額未能準確地釐定，故此上文並無計入相關之或然租金。

17. 發展中物業

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
年初，按成本值		**4,539,771**	4,794,588
添置		**610,077**	473,178
利息及銀行融資費用撥充資本	8	**248,663**	293,097
轉撥至已落成待售物業		**—**	(803,471)
轉撥自在建中投資物業	15	**—**	295,000
撇減撥回／(撇減)發展中物業至可變現淨值	7	**39,512**	(528,000)
匯兑調整		**85,105**	15,379
年終，按成本值		**5,523,128**	4,539,771

於二零二六年七月三十一日，本集團賬面總值約為5,012,082,000港元(二零二五年：4,224,828,000港元)之若干發展中物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註37(i))。

18. 電影版權

電影及電視節目版權為外購或獲授權以上映／播放及作其他用途之權利。

本集團定期審核其電影版權片庫，以評估有關電影版權之可銷售性／未來經濟利益及相應可收回數額。於二零二六年七月三十一日及二零二五年七月三十一日之估計可收回數額乃按自發行及轉授電影版權所產生之預期未來收益及相關現金流量之現值釐定，而現值乃通過採用12.5%(二零二五年：12.5%)的貼現率及2.3%(二零二五年：2.3%)的長期增長率貼現相關資產之五年期預測現金流量得出。

19. 電影及電視節目產品

	附註	千港元
成本值：		
於二零二四年八月一日		531,462
添置		36
轉撥自拍攝中電影及電視節目	31	5,778
銷售電影及電視節目產品		(908)
匯兑調整		2,234
於二零二五年七月三十一日及二零二五年八月一日		**538,602**
轉撥自拍攝中電影及電視節目	31	**158,167**
銷售電影及電視節目產品		**(158,167)**
匯兑調整		**15,064**
於二零二六年七月三十一日		**553,666**
累計攤銷：		
於二零二四年八月一日		470,031
年內撥備	7	5,553
匯兑調整		2,234
於二零二五年七月三十一日及二零二五年八月一日		**477,818**
年內撥備	7	**22**
匯兑調整		**15,242**
於二零二六年七月三十一日		**493,082**
賬面淨值：		
於二零二六年七月三十一日		**60,584**
於二零二五年七月三十一日		60,784

本集團定期審核其電影及電視節目產品，以評估有關電影及電視節目產品之可銷售性／未來經濟利益及相應可收回數額。於二零二六年七月三十一日及二零二五年七月三十一日之估計可收回數額乃按自發行及轉授電影及電視節目產品所產生之預期未來收益及相關現金流量之現值釐定，而現值乃通過採用12.5%(二零二五年：12.5%)的貼現率及2.3%(二零二五年：2.3%)的長期增長率貼現相關資產之五年期預測現金流量得出。

20. 音樂版權

音樂版權乃收購歌曲之歌曲版權、音樂錄像版權及出版權。

21. 商譽

	千港元
成本值：	
於二零二四年八月一日	257,212
匯兑調整	13,169
於二零二五年七月三十一日及二零二五年八月一日	**270,381**
出售附屬公司(附註32)	**(228,038)**
匯兑調整	**(1,081)**
於二零二六年七月三十一日	**41,262**
累計減值：	
於二零二四年八月一日、二零二五年七月三十一日、二零二五年八月一日及二零二六年七月三十一日	**37,420**
賬面淨值：	
於二零二六年七月三十一日	**3,842**
於二零二五年七月三十一日	232,961

21. 商譽(續)

商譽減值測試

CNI現金產生單位

於二零二五年七月三十一日，於截至二零一八年七月三十一日止年度因收購Camper & Nicholsons International S.A.(「**CNI**」)及其附屬公司之額外股本權益產生之商譽229,119,000港元已分配至現金產生單位(「**CNI現金產生單位**」，包含於其他分類之組成部份)，以進行減值測試。

CNI現金產生單位之已收購附屬公司產生之現金流入在很大程度上獨立於其他資產之現金流入。

CNI現金產生單位減值測試之詳情載於財務報表附註22。

於截至二零二六年七月三十一日止年度，本集團出售其於Ample Beyond Limited及其附屬公司(包括CNI)之權益。有關出售之進一步詳情載於財務報表附註32。

F&B現金產生單位A

因於截至二零一六年七月三十一日止年度收購三間附屬公司之額外股本權益產生之商譽5,161,000港元(二零二五年：5,161,000港元)已分配至一個現金產生單位(「**F&B現金產生單位A**」，包含於餐廳及餐飲產品銷售業務分類之組成部份)，以進行減值測試。

F&B現金產生單位A之已收購附屬公司產生之現金流入在很大程度上獨立於其他資產之現金流入。

現金產生單位(其包括商譽)之賬面值超過彼等之可收回數額，乃由於已產生之持續經營虧損所致。因此，減值約1,319,000港元已於以往年度確認。

F&B現金產生單位A之可收回數額按使用價值釐定，使用價值乃基於高層管理人員批准之增長率以五年期(二零二五年：五年期)財務預算之現金流量預測計算，而有關增長率為管理層對市場發展之預測。現金流量預測採用之貼現率為9%(二零二五年：10.5%)。

計算截至二零二六年及二零二五年七月三十一日止年度之F&B現金產生單位A之使用價值時會作出假設。下文闡述管理層於進行現金流量預測以作出商譽減值測試時所依據之各項主要假設：

預算溢利 — 用於釐定分配至預算溢利之價值之基準為達致之歷史平均溢利，並因應預期效率提升及預期市場發展加以調整。

貼現率 — 所用之貼現率為除稅前利率，並反映有關相關單位之特定風險。

21. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

F&B現金產生單位B

於截至二零二零年七月三十一日止年度，因收購非全資附屬公司產生之商譽36,101,000港元(二零二五年：36,101,000港元)已分配至現金產生單位(「**F&B現金產生單位B**」，包含於餐廳及餐飲產品銷售業務分類之組成部份)，以進行減值測試。

F&B現金產生單位B之已收購附屬公司產生之現金流入在很大程度上獨立於其他資產之現金流入。

現金產生單位(其包括商譽)之賬面值超過彼等之可收回數額，乃由於市況以及COVID-19疫情爆發後之影響超出管理層預期所致。因此，減值約36,101,000港元已於過往年度確認以撇減至其可收回數額。

F&B現金產生單位B之減值測試詳情載於財務報表附註22。

22. 其他無形資產

	附註	商標 千港元	客戶關係 千港元	總計 千港元
成本值：				
於二零二四年八月一日		126,910	16,934	143,844
匯兑調整		6,502	230	6,732
於二零二五年七月三十一日及二零二五年八月一日		**133,412**	**17,164**	**150,576**
出售附屬公司	32	**(112,606)**	**(3,981)**	**(116,587)**
匯兑調整		**(534)**	**(19)**	**(553)**
於二零二六年七月三十一日		**20,272**	**13,164**	**33,436**
累計攤銷及減值：				
於二零二四年八月一日		20,272	15,426	35,698
年內攤銷撥備	7	—	380	380
匯兑調整		—	158	158
於二零二五年七月三十一日及二零二五年八月一日		**20,272**	**15,964**	**36,236**
年內攤銷撥備	7	**—**	**405**	**405**
出售附屬公司	32	**—**	**(3,185)**	**(3,185)**
匯兑調整		**—**	**(20)**	**(20)**
於二零二六年七月三十一日		**20,272**	**13,164**	**33,436**
賬面淨值：				
於二零二六年七月三十一日		**—**	**—**	**—**
於二零二五年七月三十一日		113,140	1,200	114,340

22. 其他無形資產(續)

商標

商標因商標產品及服務預期可以無限期產生淨現金流入而被視為擁有無限可使用年期。

商譽減值測試及無限可使用年期商標分配至CNI現金產生單位

於二零二五年七月三十一日，CNI現金產生單位之可收回數額按使用價值釐定，使用價值乃基於高層管理人員批准之財務預算之三年現金流量預測計算，而有關增長率為管理層對市場發展之預測。用以推算三年期間後CNI現金產生單位之現金流量之增長率為0.7%。現金流量預測採用之貼現率為12%。現金流量預測採用之終端增長率為0.7%。

計算截至二零二五年七月三十一日止年度之CNI現金產生單位之使用價值時會作出假設。下文闡述管理層於進行現金流量預測以作出商譽減值測試時所依據之各項主要假設：

預算溢利 — 用於釐定分配至預算溢利之價值之基準為達致之歷史平均溢利，並因應預期效率提升及預期市場發展加以調整。

貼現率 — 所用之貼現率為除税前利率，並反映有關相關單位之特定風險。

於截至二零二六年七月三十一日止年度，本集團出售其於Ample Beyond Limited及其附屬公司(包括CNI)之權益。進一步詳情載於財務報表附註32。

商譽及其他無形資產減值測試分配至F&B現金產生單位B

F&B現金產生單位B之可收回數額按使用價值釐定，使用價值乃基於高層管理人員批准之五年財務預算之現金流量預測計算，而有關增長率為管理層對市場發展之預測。現金流量預測採用之貼現率為12%(二零二五年：12%)。現金流量預測採用之終端增長率為1.5%(二零二五年：1.8%)。

計算截至二零二六年及二零二五年七月三十一日止年度之F&B現金產生單位B之使用價值時會作出假設。下文闡述管理層於進行現金流量預測以作出商譽減值測試時所依據之各項主要假設：

預算溢利 — 用於釐定分配至預算溢利之價值之基準為達致之歷史平均溢利，並因應預期效率提升及預期市場發展加以調整。

貼現率 — 所用之貼現率為除税前利率，並反映有關相關單位之特定風險。

23. 於聯營公司之投資

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應佔資產淨值	**190,002**	182,050
應收聯營公司款項	**355,160**	351,465
減值撥備	**(63,442)**	(66,803)
	291,718	284,662
總計	**481,720**	466,712

除於二零二六年七月三十一日本集團之應收聯營公司款項約6,743,000港元(二零二五年：7,286,000港元)須按當時市場利率計息外，應收聯營公司款項均為無抵押、免息及須按要求還款，但預期毋須於自報告期末後十二個月內償還。董事認為，該等結餘被視為本集團於聯營公司之投資淨額之一部份。

應收聯營公司款項之減值虧損撥備指就信貸減值結餘計提之使用期預期信貸虧損。

應收聯營公司款項之減值虧損撥備變動如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
於年初	**66,803**	97,343
減值虧損	**43**	24
減值虧損撥回	**(1)**	(2)
撇銷	**(3,403)**	(30,562)
於年末	**63,442**	66,803

聯營公司採用權益法於此等財務報表入賬。於截至二零二六年七月三十一日止年度，本集團自聯營公司收取股息收入8,478,000港元(二零二五年：3,933,000港元)。

23. 於聯營公司之投資(續)

於二零二六年七月三十一日及二零二五年七月三十一日，並無重要聯營公司對年內之業績構成重大影響或為組成本集團資產淨值之重大部份。

並非個別重大之聯營公司之總體財務資料：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
本集團應佔之溢利	**1,013**	4,991
本集團應佔之其他全面(開支)／收益	**(3,367)**	6,215
本集團應佔之全面(開支)／收益總額	**(2,354)**	11,206

24. 於合營公司之投資

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應佔(負債)／資產淨值	**(579,665)**	2,637,893
應收合營公司款項	**1,895,554**	2,199,647
減值撥備#	**(32,277)**	(32,744)
	1,863,277	2,166,903
總計	**1,283,612**	4,804,796

於二零二六年七月三十一日，已就總賬面值49,159,000港元(二零二五年：61,275,000港元)應收合營公司款項確認為數32,277,000港元(二零二五年：32,744,000港元)之減值，原因為該等合營公司已虧損一段時間。

24. 於合營公司之投資(續)

除應收一間合營公司之款項7,708,000港元(二零二五年：7,683,000港元)為按香港上海滙豐銀行最優惠利率計息外，應收合營公司款項為無抵押、免息及須按要求還款但預期毋須於自報告期末後十二個月內償還。董事認為，該等應收合營公司款項未必能於可見將來償還及被視為本集團於合營公司之投資淨額之一部份。

應收合營公司款項之減值虧損撥備指就信貸減值結餘計提之使用期預期信貸虧損。除信貸減值結餘外，餘下結餘並無顯著增加之信貸風險。

應收合營公司款項之減值虧損撥備變動如下：

	附註	**二零二六年 千港元**	二零二五年 千港元
於年初		**32,744**	34,334
已確認之減值虧損	7	**524**	2,393
減值虧損撥回		**(1,070)**	(4,156)
撇銷		**(1,110)**	—
匯兑調整		**1,189**	173
於年末		**32,277**	32,744

本集團持有之若干合營公司之股份已抵押予銀行，作為合營公司獲授銀行融資之擔保。

所有合營公司均採用權益法於此等財務報表入賬。截至二零二六年七月三十一日止年度，本集團自合營公司收取股息收入3,607,428,000港元(二零二五年：743,260,000港元)，其中3,600,000,000港元乃以實物向本集團分派投資物業。

主要合營公司之詳情載於財務報表附註51。

下文所載之財務資料概要為相關合營公司根據香港財務報告準則會計準則及遵守本集團會計政策編製之財務報表所示之金額。

24. 於合營公司之投資(續)

華力達有限公司(「華力達」)

華力達(一間麗新發展擁有50%權益之合營公司)主要於香港持有租賃物業。該物業「中國建設銀行大廈」位於香港干諾道中3號。截至二零二六年七月三十一日止年度,華力達於向其股東以實物分派其投資物業後,已終止營業並啟動自願清盤。進一步詳情載於財務報表附註32。

	二零二六年 七月三十一日 千港元	二零二五年 七月三十一日 千港元
流動資產	**140,030**	532,330
非流動資產	**—**	7,577,511
資產總值	**140,030**	8,109,841
流動負債	**(78,290)**	(30,663)
非流動負債	**—**	(1,778,049)
負債總值	**(78,290)**	(1,808,712)
上述資產及負債金額包括下列各項:		
現金及現金等值項目	**139,937**	568,685
流動財務負債(不包括應付賬款、其他應付款項及應付費用)	**(61,005)**	(7,190)
非流動財務負債(不包括應付賬款、其他應付款項及應付費用)	**—**	(1,739,631)

24. 於合營公司之投資(續)

華力達有限公司(「華力達」)(續)

	截至二零二六年七月三十一日止年度千港元	截至二零二五年七月三十一日止年度千港元
營業額	**165,374**	228,986
年度虧損及全面開支總額	**(216,434)**	(1,400,457)
上述年度虧損及全面開支總額包括下列各項：		
利息收入	**1,664**	2,890
折舊	**(81)**	(208)
利息開支	**(65,666)**	(83,906)
稅項	**63,117**	(13,521)

華力達以上概述之財務資料與已於此等財務報表內確認之於華力達之權益之賬面值對賬如下：

	二零二六年七月三十一日千港元	二零二五年七月三十一日千港元
華力達之資產淨值	**61,740**	6,301,129
麗新發展於華力達之50%擁有權權益	**30,870**	3,150,565
應收華力達款項	**—**	393,522
本集團於華力達之權益之賬面值	**30,870**	3,544,087

24. 於合營公司之投資(續)

King Empire International Limited及其附屬公司(「King Empire International集團」)

King Empire International集團(一間麗新發展擁有15%權益之合營公司)主要於香港從事發展及銷售一項住宅項目。該項目「澈晨」位於香港黃竹坑。

	二零二六年 七月三十一日 千港元	二零二五年 七月三十一日 千港元
流動資產	**16,627,993**	14,271,584
流動負債	**(21,256,895)**	(18,453,194)
上述資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值項目	**40,630**	335,998
流動財務負債 (不包括應付賬款、其他應付款項及應付費用)	**(10,882,445)**	(13,807,445)
利息開支(資本化為流動資產)	**116,846**	579,530

24. 於合營公司之投資(續)

King Empire International Limited及其附屬公司(「King Empire International集團」)(續)

	截至二零二六年七月三十一日止年度千港元	截至二零二五年七月三十一日止年度千港元
年度虧損及全面開支總額	**(447,292)**	(2,775,766)

King Empire International集團以上概述之財務資料與已於此等財務報表內確認之於King Empire International集團之權益之賬面值對賬如下：

	二零二六年七月三十一日千港元	二零二五年七月三十一日千港元
King Empire International集團之負債淨值	**(4,628,902)**	(4,181,610)
麗新發展於King Empire International集團之15%擁有權權益	**(694,335)**	(627,242)
應收King Empire International集團款項	**1,481,766**	1,393,267
本集團於King Empire International集團之權益之賬面值	**787,431**	766,025

24. 於合營公司之投資(續)

並非個別重大之合營公司之總體財務資料：

	截至二零二六年七月三十一日止年度千港元	截至二零二五年七月三十一日止年度千港元
本集團應佔之溢利／(虧損)	**123,266**	(13,526)
本集團應佔之其他全面收益	**2,520**	1,630
本集團應佔之全面收益／(開支)總額	**125,786**	(11,896)

	二零二六年千港元	二零二五年千港元
本集團於並非個別重大之合營公司投資之賬面總值	**465,311**	494,684

25. 按公平值計入其他全面收益之財務資產

	附註	二零二六年千港元	二零二五年千港元
按公平值計入其他全面收益之財務資產			
上市投資，按公平值	(i)	**1,590**	7,620
非上市投資，按公平值	(ii)	**120,286**	120,792
		121,876	128,412

附註：

(i) 上市投資為於聯交所上市之公司之投資及不可撤回地指定為按公平值計入其他全面收益，原因是本集團認為該等投資屬策略性質。

(ii) 非上市投資不可撤回地指定為按公平值計入其他全面收益，原因是本集團認為該等投資屬策略性質。

26. 按公平值計入損益之財務資產

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
上市投資	(i)	**45,649**	36,071
非上市投資	(ii)	**640,114**	927,258
		685,763	963,329
減：分類為流動之部份		**(105,037)**	(174,822)
非流動部份		**580,726**	788,507

附註：

(i) 上市投資被分類為按公平值計入損益之財務資產，原因是該等上市投資乃持作買賣之股本投資。

(ii) 非上市投資主要為被強制分類為按公平值計入損益之財務資產之債務投資、基金投資及股本投資，原因是該等非上市投資之合約現金流量並非僅為支付本金及利息。

27. 衍生金融工具

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
財務資產／(負債)		
— 交叉貨幣掉期協議(「**交叉貨幣掉期**」)		
— 就麗新發展二零二一年有擔保票據		
(「**交叉貨幣掉期 — 麗新發展二零二一年票據**」)	**—**	(7,707)
— 就麗新發展二零二六年有擔保票據		
(「**交叉貨幣掉期 — 麗新發展二零二六年票據**」)	**12,997**	—
— 利率掉期(「**利率掉期**」)	**1,972**	(17,802)
	14,969	(25,509)
減：分類為流動之部份	**(1,972)**	7,707
非流動部份	**12,997**	(17,802)

27. 衍生金融工具(續)

年內因衍生金融工具產生之財務資產／(負債)變動如下：

	交叉貨幣掉期—麗新發展二零二一年票據	交叉貨幣掉期—麗新發展二零二六年票據	交叉貨幣掉期—總計	利率掉期
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二四年八月一日之賬面值	6,537	—	6,537	—
於綜合收益表中扣除之公平值虧損(附註7)	(14,244)	—	(14,244)	(17,802)
於二零二五年七月三十一日及二零二五年八月一日之賬面值	**(7,707)**	**—**	**(7,707)**	**(17,802)**
計入綜合收益表之公平值收益(附註7)	**7,707**	**12,997**	**20,704**	**19,774**
於二零二六年七月三十一日之賬面值	**—**	**12,997**	**12,997**	**1,972**

交叉貨幣掉期—麗新發展二零二一年票據

於二零二五年七月三十一日，本集團與一間金融機構就總名義金額450,000,000美元之有擔保票據(詳情載於財務報表附註36(a))訂立交叉貨幣掉期—麗新發展二零二一年票據。

根據交叉貨幣掉期—麗新發展二零二一年票據之條款，本集團於兩年年期內根據總名義金額450,000,000美元按固定年利率5.00%計算每半年收取款項及於二零二四年六月至二零二六年七月止期間根據總名義金額3,510,000,000港元(按合約匯率1美元兑7.80港元，450,000,000美元所兑換的等額港元)按固定年利率4.47%至4.52%計算每半年支付款項。於到期後，本集團將按預定匯率兑換相關美元及港元本金金額。

交叉貨幣掉期—麗新發展二零二一年票據並非指定作對沖用途及按公平值計入損益計量。交叉貨幣掉期—麗新發展二零二一年票據之公平值變動7,707,000港元已計入本年度綜合收益表(二零二五年：14,244,000港元已於綜合收益表扣除)。

交叉貨幣掉期—麗新發展二零二一年票據已於年內到期。

27. 衍生金融工具(續)

交叉貨幣掉期—麗新發展二零二六年票據

年內，本集團與金融機構就本集團於二零二九年到期333,879,000美元息率為8.0%之有擔保票據(「**麗新發展二零二六年票據**」)(詳情載於財務報表附註36(a))訂立總名義金額250,000,000美元(佔麗新發展二零二六年票據本金約74.9%)之多份交叉貨幣掉期合約。

根據該等交叉貨幣掉期合約，本集團就相關美元名義金額收取年利率8.0%之固定利息，並就相應港元名義金額支付年利率介乎7.44%至7.47%之固定利息。於合約到期後，本集團將按預定匯率兑換相關美元及港元本金金額。

訂立該等交叉貨幣掉期合約旨在管理本集團因麗新發展二零二六年票據所產生之外幣及利率風險承擔。根據香港財務報告準則第9號該等合約並未在任何對沖會計關係中作出指定，因此按公平值計入損益計量。交叉貨幣掉期—麗新發展二零二六年票據之公平值變動12,997,000港元已計入本年度綜合收益表。

交叉貨幣掉期—麗新發展二零二六年票據將於二零二九年七月到期。

28. 按金、預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應收貸款：		
應收浮動利率按揭貸款	**12,834**	19,710
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	**1,111,715**	890,925
	1,124,549	910,635
減：分類為流動之部份	**(928,153)**	(749,922)
非流動部份	**196,396**	160,713

於二零二六年七月三十一日，按金、預付款項、其他應收款項及其他資產包括出售附屬公司所產生之應收代價212,769,000港元(二零二五年：無)。進一步詳情載於財務報表附註32。

按金、預付款項及其他應收款項之減值虧損撥備變動如下：

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
於報告期初		**167,312**	159,571
已確認之減值虧損	7	**9,301**	12,804
已確認之減值虧損撥回		**(601)**	(915)
撇銷		**(4,524)**	(4,379)
匯兑調整		**1,279**	231
於報告期末		**172,767**	167,312

上述按金、預付款項及其他應收款項之虧損撥備包括就個別已減值之預付款項及其他應收款項計提之撥備合共172,767,000港元(二零二五年：167,312,000港元)，該款項因有跡象顯示本集團不大可能悉數收到未償還合約金額而被視為違約。除上述已減值之預付款項及其他應收款項外，餘下計入按金、預付款項、其他應收款項及其他資產之財務資產與近期並無違約記錄及逾期金額之應收款項有關。於二零二六年及二零二五年七月三十一日之虧損撥備經評估為甚微。

29. 已抵押及受限制銀行結餘及定期存款以及現金及現金等值項目

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
現金及銀行結餘	**2,687,206**	3,132,406
定期存款	**1,417,757**	1,292,366
	4,104,963	4,424,772
減：已抵押結餘之非流動部份：		
就銀行貸款之已抵押銀行結餘	**(5,765)**	(51,888)
就銀行貸款之已抵押定期存款	**(76,077)**	(67,227)
	(81,842)	(119,115)
減：已抵押結餘之流動部份：		
就銀行貸款之已抵押銀行結餘	**(325,800)**	(364,481)
就銀行融資之已抵押銀行結餘*	**(500)**	(1,378)
就銀行貸款之已抵押定期存款	**(366,373)**	(429,050)
	(692,673)	(794,909)
減：受限制結餘之流動部份**：		
銀行結餘	**(481,700)**	(335,132)
定期存款	**—**	(149,045)
	(481,700)	(484,177)
	(1,174,373)	(1,279,086)
現金及現金等值項目	**2,848,748**	3,026,571

29. 已抵押及受限制銀行結餘及定期存款以及現金及現金等值項目(續)

* 結餘已就若干銀行發出之擔保抵押予該等銀行。

** 根據相關銀行貸款協議載列之條款及條件，銷售及租賃中國內地若干物業所得款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於相關項目。於二零二六年七月三十一日，結餘合共為456,469,000港元(二零二五年：449,946,000港元)。

根據有關政府機關實行之相關法律及規例，中國內地若干待發展地塊之估計動遷費用須存入指定銀行賬戶。該等存款受限制用於動遷且該限制將於完成動遷後解除。於二零二六年七月三十一日，結餘合共為24,678,000港元(二零二五年：23,116,000港元)。

根據若干銀行貸款信貸之有關條款，提取銀行貸款所得之款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於相關項目。於二零二六年七月三十一日，結餘合共為454,000港元(二零二五年：11,022,000港元)。

根據有關政府機關實行之相關法律及規例，若干存款須存入用途受規限之指定銀行賬戶。於二零二六年七月三十一日，結餘合共為99,000港元(二零二五年：93,000港元)。

將以越南盾(「**越南盾**」)／人民幣(「**人民幣**」)計值之現金及銀行結餘以及定期存款兑換為外幣及將該等以外幣計值之結餘匯出越南／中國內地，須遵守相關政府機關頒佈之相關外匯管制規例及規定。於二零二六年七月三十一日，該等以越南盾及人民幣計值之本集團現金及銀行結餘以及定期存款分別為約174,444,000港元(二零二五年：205,631,000港元)及約1,374,793,000港元(二零二五年：1,434,824,000港元)。

銀行現金按銀行存款利率以浮動利率賺取利息。短期定期存款分不同期間存放(視乎本集團之估計現金需要而定)，最長為期三個月，並按各自之短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款乃存放於信譽良好且近期並無拖欠記錄之銀行。

30. 已落成待售物業

已落成待售物業乃於報告期末按成本及可變現淨值列值。

於截至二零二六年七月三十一日止年度，撇減已落成待售物業約122,744,000港元(二零二五年：226,205,000港元)已於綜合收益表中扣除。

於二零二六年七月三十一日，本集團賬面總值約為1,503,247,000港元(二零二五年：1,478,559,000港元)之若干已落成待售物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註37(i))。

31. 拍攝中電影及電視節目以及電影投資

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
拍攝中電影及電視節目	(i)	**52,448**	169,809
電影投資，按公平值	(ii)	**52,312**	174,215
		104,760	344,024

附註：

(i) 拍攝中電影及電視節目

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
於報告期初		**169,809**	172,908
添置淨額		**51,165**	29,089
轉撥至電影及電視節目產品	19	**(158,167)**	(5,778)
減值#	7	**(14,624)**	(27,785)
匯兑調整		**4,265**	1,375
於報告期末		**52,448**	169,809

電影及電視節目分類業務下的拍攝中電影及電視節目減值乃基於管理層按個別項目基準對賬面值可收回金額之估計作出。拍攝中電影及電視節目之可收回金額乃以使用價值方法估計，該方法乃根據相關電影及電視節目直接產生之未來現金流量之現值，以及完成拍攝將產生之未來成本，採用貼現率計算所得。

截至二零二六年七月三十一日止年度，由於經參考最新製作及發行計劃以及管理層對市場狀況之預期，於二零二六年七月三十一日，若干拍攝中電影及電視節目之可收回金額為零(二零二五年：零)，故於綜合收益表就該等資產確認減值虧損14,624,000港元(二零二五年：27,785,000港元)。

31. 拍攝中電影及電視節目以及電影投資(續)

附註:(續)

(ii) 電影投資,按公平值

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
分類為按公平值計入損益之財務資產之電影投資:			
於報告期初		**174,215**	104,560
添置		**13,736**	91,690
公平值之變動	7	**(54,553)**	(1,258)
結算		**(81,903)**	(20,189)
匯兑調整		**817**	(588)
於報告期末		**52,312**	174,215

32. 出售附屬公司

二零二六年

截至二零二六年七月三十一日止年度,本集團以現金代價40,000,000歐元(約360,000,000港元)出售其於Ample Beyond Limited及其附屬公司(「**Ample Beyond集團**」,主要從事豪華遊艇之經紀、包租、推銷、管理及船員安排業務)之81.4%權益。於該出售事項後,本集團於Ample Beyond集團之實際權益由100%下降至18.6%。因此,Ample Beyond集團不再為本集團之附屬公司。根據買賣協議,本集團保留認沽期權可要求買方收購,而買方獲授認購期權可要求本集團出售,於Ample Beyond集團之餘下18.6%股權,現金代價為9,135,000歐元。有關權利可於二零二七年十二月三十一日或之後行使。因此,本集團已按日後行使該認沽期權或認購期權時應收代價之估計公平值確認應收代價。

32. 出售附屬公司(續)

二零二六年(續)

已出售之資產及負債如下：

	附註	二零二六年 千港元
物業、廠房及設備	14	**27,328**
商譽	21	**228,038**
使用權資產	16(a)	**33,036**
於聯營公司之投資		**4,506**
無形資產	22	**113,402**
應收賬款、預付款項及其他應收款項		**38,625**
現金及現金等值項目		**590,419**
應付賬款、其他應付款項及應付費用		**(586,415)**
應付稅項		**(10,726)**
銀行貸款		**(17,999)**
租賃負債	16(b)	**(33,756)**
遞延稅項負債	39	**(19,507)**
已出售資產淨值		**366,951**
已收現金代價		**287,648**
應收代價		**155,474**
已出售資產淨值		**(366,951)**
非控股權益		**9,493**
		85,664
出售時所解除之匯兑儲備		**231**
減：交易成本		**(11,328)**
出售附屬公司之收益		**74,567**

與出售附屬公司有關之現金流出淨額分析	千港元
已出售現金及現金等值項目	**(590,419)**
已收現金代價	**287,648**
減：交易成本	**(11,328)**
	(314,099)

32. 出售附屬公司(續)

二零二六年(續)

年內，Surearn Profits Limited(「**Surearn Profits**」)擁有50%權益之合營公司以及中國建設銀行大廈及相關資產及負債之法定及實益擁有人華力達已自願清盤。作為清盤程序的一部分，華力達向Surearn Profits分派其應佔於中國建設銀行大廈之50%實益權益(「**SPL物業**」)。於分派SPL物業後，本集團以現金代價3,470,000,000港元向一名獨立第三方出售其於Surearn Profits之全部股權。於二零二六年六月三十日出售事項完成後，本集團不再持有Surearn Profits或SPL物業之任何權益。

已出售之資產及負債如下：

	附註	二零二六年 千港元
投資物業	15	**3,498,000**
已付按金		**4,274**
現金及現金等值項目		**3,261**
應付費用、其他應付款項及已收按金		**(10,894)**
已收長期按金		**(24,273)**
已出售資產淨值		**3,470,368**
已收現金代價		**3,413,073**
應收代價		**57,295**
已出售資產淨值		**(3,470,368)**
減：交易成本		**(17,618)**
出售一間附屬公司之虧損		**(17,618)**
與出售一間附屬公司有關之現金流入淨額分析		千港元
已出售現金及現金等值項目		**(3,261)**
已收現金代價		**3,413,073**
減：交易成本		**(17,618)**
		3,392,194

32. 出售附屬公司(續)

二零二五年

於二零二四年五月三日，麗新發展及麗新發展之全資附屬公司與獨立第三方訂立要約函件出售港嶽有限公司(「**港嶽**」)之股權。於二零二四年七月三十一日，港嶽之資產及負債分別被分類為「分類為持作出售之資產」及「與分類為持作出售之資產直接相關之負債」。港嶽之出售於二零二四年十二月完成，代價約為現金213,308,000港元。收益約111,063,000港元乃於綜合收益表之「其他收入及收益」內確認。

於出售日期，港嶽之主要資產及負債類別如下：

	千港元
物業、廠房及設備	71,878
使用權資產	41,707
按金及預付款項	108
已抵押銀行結餘	2
銀行結餘	49
其他應付款項	(90)
遞延税項負債	(11,409)
已出售資產淨值	102,245

關於出售一間附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額之分析如下：

	二零二五年 千港元
現金代價	213,308
已出售銀行結餘	(49)
關於出售一間附屬公司之現金及現金等值項目流入淨額	213,259

33. 應收賬款

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

豐德麗集團對其客戶之貿易條款大部份以信貸形式訂立。發票一般於發出後30至90天內應付,惟若干具良好記錄客戶除外,其期限乃延至120天。各客戶均有各自之最高信貸限額。豐德麗集團謀求對其未償還應收賬項維持嚴謹控制,並以信貸監管政策減低信貸風險。高層管理人員定期檢討逾期結餘。由於豐德麗集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易,故無需收取抵押品。信貸集中風險乃按照客戶/對手方、地區及行業領域進行管理。由於豐德麗集團應收賬款之客戶基礎廣泛分佈於不同領域及行業,故豐德麗集團內並無重大信貸集中風險。豐德麗集團之應收賬款乃免息。

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

33. 應收賬款(續)

於報告期末，根據付款到期日，應收賬款(扣除虧損撥備)賬齡分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應收賬款：		
未到期或逾期少於30天	**219,514**	269,526
逾期31至60天	**21,769**	15,707
逾期61至90天	**11,657**	22,956
逾期超過90天	**38,703**	57,863
	291,643	366,052
未到期的融資租賃應收款項(附註)	**562,226**	513,640
	853,869	879,692
減：分類為流動之部份	**(297,292)**	(371,948)
非流動部份	**556,577**	507,744

應收賬款之減值虧損撥備變動如下：

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
於年初		**60,584**	57,351
(減值撥回)／減值虧損淨額	7	**(774)**	2,875
撇銷		**(34)**	(185)
匯兑調整		**287**	543
於年終		**60,063**	60,584

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有相似的風險特徵之不同客戶分部組合逾期日數計算。撥備矩陣反映概率加權結果以及於報告日期有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測之可得合理及可靠資料。

本集團已應用簡化方式就應收賬款及融資租賃應收款項之預期信貸虧損計提撥備，該方式允許使用全期預期信貸虧損撥備。本集團考慮歷史及前瞻性資料，以計量預期信貸虧損。於二零二六年及二零二五年七月三十一日，本集團估計融資租賃應收款項之預期信貸虧損並不重大。

33. 應收賬款(續)

下表所載為本集團使用撥備矩陣按付款到期日分析有關應收賬款之信貸風險資料：

於二零二六年七月三十一日	逾期				
	即期至30天	30至90天	超過90天	超過90天—特定撥備	總計
預期信貸虧損率	0%	0%	0%	100%	17%
總賬面值(千港元)	219,925	33,548	38,711	59,522	351,706
預期信貸虧損(千港元)	411	123	7	59,522	60,063

於二零二五年七月三十一日	逾期				
	即期至30天	30至90天	超過90天	超過90天—特定撥備	總計
預期信貸虧損率	0%	0%	0%	100%	14%
總賬面值(千港元)	269,971	38,771	57,933	59,961	426,636
預期信貸虧損(千港元)	445	108	70	59,961	60,584

附註：

融資租賃應收款項明細：

	二零二六年千港元	二零二五年千港元
應收租賃付款		
於一年內	5,649	5,896
於一年後及兩年內	5,879	6,681
於兩年後及三年內	6,385	11,338
於三年後及四年內	7,814	29,433
於四年後及五年內	9,565	35,175
於五年後	801,212	646,697
	836,504	735,220
減：有關應收租賃付款之未賺取融資租賃收入	(274,278)	(221,580)
應收租賃付款之現值	562,226	513,640
加：不獲保證剩餘價值之現值	—	—
融資租賃之投資淨額	562,226	513,640
減：累計預期信貸虧損	—	—
總計	562,226	513,640

34. 應付賬款、其他應付款項及應付費用

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

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應付賬款：		
未到期或逾期少於30天	**203,048**	243,925
逾期31至60天	**20,692**	34,577
逾期61至90天	**14,041**	7,823
逾期超過90天	**17,346**	59,736
	255,127	346,061
其他應付款項及應付費用	**1,544,716**	2,029,660
認沽期權負債(附註)	**959,337**	899,059
	2,759,180	3,274,780
減：分類為流動之部份	**(1,791,113)**	(2,367,430)
非流動部份	**968,067**	907,350

應付賬款及其他應付賬款為免息及通常具一至三個月之平均信貸期。

附註：

與珠海大橫琴置業有限公司之交易

於二零二零年一月十九日，永輝基業有限公司(「**永輝基業**」)(麗豐及麗新發展(透過麗豐持有的權益除外)分別擁有80%及20%之附屬公司)及其全資附屬公司珠海橫琴麗新文創天地有限公司(「**麗新文創**」)與獨立第三方珠海大橫琴置業有限公司(「**大橫琴**」)訂立協議(「**大橫琴協議**」)。根據大橫琴協議，(其中包括)大橫琴已同意向麗新文創注資合共約人民幣948,448,000元(「**大橫琴交易**」)。大橫琴交易已於二零二零年八月六日完成，而大橫琴已成為麗新文創16.68%股權之持有人。

根據大橫琴協議，大橫琴已獲授認沽期權，據此，倘發生若干事件，大橫琴有權(但並無義務)要求麗新文創及／或永輝基業收購大橫琴於麗新文創所持有之全部股權。因此，於報告期末，相等於大橫琴對麗新文創之現金注資額之財務負債約人民幣825,606,000元(相等於約959,337,000港元(二零二五年：899,059,000港元))已於綜合財務狀況表內非流動「其他應付款項」作為認沽期權負債入賬。

有關大橫琴交易之進一步詳情載於麗豐日期為二零二零年四月三十日之通函內。

35. 已收按金、遞延收入及合約負債

已收按金、遞延收入及合約負債之分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
已收按金及遞延收入	**545,519**	552,193
合約負債(附註)	**219,705**	222,784
	765,224	774,977
減：分類為流動之部份	**(538,742)**	(545,162)
非流動部份	**226,482**	229,815

附註：

合約負債之詳情如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
以下項目所產生之合約負債：		
出售物業	**33,781**	42,858
其他業務	**185,924**	179,926
	219,705	222,784

於二零二四年八月一日、二零二五年七月三十一日及二零二六年七月三十一日，本集團合約負債總額分別為237,892,000港元、222,784,000港元及219,705,000港元，主要指本集團向買家預先收取有關銷售及預售物業之銷售所得款項及已收銷售所得款項之利息及於媒體及娛樂和電影及電視節目業務預收客戶代價及遞延收入。於截至二零二六年及二零二五年七月三十一日止年度，合約負債變動乃主要由於確認收益及收取客戶墊款之淨影響所致。

36. 有擔保票據

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
16,030,000美元(二零二五年：493,000,000美元)息率為5%之有擔保票據(「**麗新發展二零二一年票據**」)	(a)	**125,728**	3,877,188
麗新發展二零二六年票據	(a)	**2,736,802**	—
385,000,000港元息率為4.9%至5.25%之有擔保票據(「**麗新發展二零二二年票據**」)	(b)	**383,385**	382,438
		3,245,915	4,259,626
減：分類為流動之部份		**(179,911)**	(3,877,188)
非流動部份		**3,066,004**	382,438
分析：			
須於下列期間償還之有擔保票據：			
第一年		**179,911**	3,877,188
第二年		**—**	179,555
第三至第五年(包括首尾兩年)		**3,066,004**	202,883
		3,245,915	4,259,626

36. 有擔保票據(續)

附註：

(a) 麗新發展二零二一年票據及麗新發展二零二六年票據

於二零二一年七月二十八日及九月九日，麗新發展之全資附屬公司Lai Sun MTN Limited（「**Lai Sun MTN**」）發行本金總額為500,000,000美元之有擔保票據。麗新發展二零二一年票據由麗新發展擔保，年期為五年，按固定利率每年5%計息，每半年於期末支付。麗新發展二零二一年票據於聯交所上市。

麗新發展二零二一年票據發售之所得款項淨額約496,000,000美元，已用作為於二零一七年發行之有擔保票據進行再融資及一般企業用途。

於二零二四年四月及五月，本金金額7,000,000美元之有擔保票據於公開市場以代價總額（連同應計利息）約4,725,000美元（相等於約37,021,000港元）被購回。餘下本金金額為493,000,000美元。

於二零二六年六月及七月，本集團就Lai Sun MTN發行之493,000,000美元於二零二六年到期息率為5.00%之有擔保票據發起交換要約及同意徵求。根據該交易，參與票據持有人同意將到期日由二零二六年七月延長至二零二九年七月，並收取現金代價及由Lai Sun (2026) Limited（麗新發展之全資附屬公司）發行之於二零二九年到期息率為8.00%之新有擔保票據之組合（「**交換要約**」）。該交易之進一步詳情載於麗新發展日期為二零二六年六月十五日、二零二六年七月十日及二零二六年七月二十九日之公佈以及日期為二零二六年七月十日之發售通函。

於二零二六年七月二十八日，交換要約完成。本金為476,970,000美元之現有麗新發展二零二一年票據持有人參與交換要約，並收取現金代價143,091,000美元以及由Lai Sun (2026) Limited發行之本金為333,879,000美元於二零二九年到期息率為8.00%之新有擔保票據。交換要約完成後，現有麗新發展二零二一年票據仍未償還之本金為16,030,000美元，並將於二零二九年七月二十八日到期。

麗新發展二零二一年票據	**二零二六年 千港元**	二零二五年 千港元
有擔保票據	**125,728**	3,882,868
發行開支	**—**	(5,680)
於報告期末之賬面值	**125,728**	3,877,188
麗新發展二零二一年票據之公平值	**115,076**	2,111,736

公平值乃參考一間領先全球財務市場數據供應商發佈之麗新發展二零二一年票據於二零二六年七月三十一日及二零二五年七月三十一日之收市價釐定。

本集團已就若干麗新發展二零二一年票據與金融機構訂立交叉貨幣掉期 — 麗新發展二零二一年票據，有效地把若干麗新發展二零二一年票據轉換為以港元計值之定息債務。經計及交叉貨幣掉期 — 麗新發展二零二一年票據後，麗新發展二零二一年票據之實際年利率介乎4.47%至4.52%（二零二五年：4.47%至4.52%）。所有交叉貨幣掉期 — 麗新發展二零二一年票據已於年內到期。有關交叉貨幣掉期 — 麗新發展二零二一年票據之詳情載於財務報表附註27。

36. 有擔保票據(續)

附註：(續)

(a) 麗新發展二零二一年票據及麗新發展二零二六年票據(續)

於二零二六年七月二十八日，Lai Sun (2026) Limited發行麗新發展二零二六年票據，即本金總額為333,879,000美元於二零二九年到期息率為8.00%之有擔保票據。麗新發展二零二六年票據由麗新發展擔保，按年利率8.00%計息，每半年於期末支付，並於二零二九年七月二十八日到期。麗新發展二零二六年票據於聯交所上市。

本集團已根據香港財務報告準則第9號評估交換要約，並得出結論認為經修訂條款與原票據之條款並無重大差異。因此，該交易入賬列為金融負債之修訂，並於年內確認修訂虧損約210,000,000港元。

麗新發展二零二六年票據	二零二六年 千港元
有擔保票據	**2,828,602**
發行開支	**(91,800)**
於報告期末之賬面值	**2,736,802**
麗新發展二零二六年票據之公平值	**2,474,684**

公平值乃參考一間領先全球財務市場數據供應商發佈之麗新發展二零二六年票據於二零二六年七月三十一日之收市價釐定。

本集團已就若干麗新發展二零二六年票據與金融機構訂立交叉貨幣掉期—麗新發展二零二六年票據，有效地把若干麗新發展二零二六年票據轉換為以港元計值之定息債務。經計及交叉貨幣掉期—麗新發展二零二六年票據後，麗新發展二零二六年票據之實際年利率介乎7.44%至7.47%。有關交叉貨幣掉期—麗新發展二零二六年票據之詳情載於財務報表附註27。

36. 有擔保票據(續)

附註：(續)

(b) 麗新發展二零二二年票據

於二零二一年十一月九日及十日，Lai Sun MTN發行本金總額為385,000,000港元之有擔保票據。麗新發展二零二二年票據由麗新發展擔保，年期為五年至七年三個月，按固定利率介乎每年4.9%至5.25%計息，每季度或每半年於期末支付。

麗新發展二零二二年票據發售之所得款項淨額約379,000,000港元，已用作一般企業用途。

麗新發展二零二二年票據	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
有擔保票據	**385,000**	385,000
發行開支	**(1,615)**	(2,562)
於報告期末之賬面值	**383,385**	382,438

37. 銀行貸款

	實際年利率 (%)	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
即期			
銀行貸款－有抵押	2.9－6.3 (二零二五年：2.2－8.0)	**6,125,651**	10,866,854
銀行貸款－無抵押	3.2－3.6	**－**	19,180
		6,125,651	10,886,034
非即期			
銀行貸款－有抵押	2.9－4.7 (二零二五年：2.2－5.1)	**13,836,203**	10,437,690
		19,961,854	21,323,724
分析：			
須於下列期間償還之銀行貸款：			
一年內		**6,125,651**	10,886,034
第二年		**4,767,974**	2,759,349
第三至第五年(包括首尾兩年)		**6,362,220**	4,760,739
五年以上		**2,706,009**	2,917,602
		19,961,854	21,323,724

37. 銀行貸款(續)

(i) 除於財務報表中另行披露外，本集團於報告期末之銀行貸款以(其中包括)下列項目作擔保：

(a) 本集團賬面值分別約2,592,254,000港元(二零二五年：2,755,779,000港元)、1,210,103,000港元(二零二五年：1,266,605,000港元)、15,744,420,000港元(二零二五年：16,888,672,000港元)、3,634,280,000港元(二零二五年：2,952,448,000港元)及236,878,000港元(二零二五年：236,878,000港元)之若干物業、廠房及設備項目(附註14)、若干使用權資產(附註16(a))、若干投資物業(附註15)、若干發展中物業(附註17)及若干已落成待售物業(附註30)之固定抵押；

(b) 本集團若干附屬公司賬面總值約13,751,750,000港元(二零二五年：14,111,525,000港元)之全部資產之浮動抵押，其中物業、廠房及設備項目、使用權資產、投資物業、發展中物業及已落成待售物業之賬面值分別為約2,587,095,000港元(二零二五年：2,755,779,000港元)、1,210,103,000港元(二零二五年：1,266,605,000港元)、5,538,200,000港元(二零二五年：6,211,452,000港元)、3,634,280,000港元(二零二五年：2,952,448,000港元)及236,878,000港元(二零二五年：236,878,000港元)(亦包含在上述附註(i)(a)內)；

(c) 本集團賬面總值1,816,939,000港元(二零二五年：2,012,071,000港元)之酒店物業項下之若干酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)、主題公園及若干在建工程之按揭(附註14)；

(d) 本集團賬面總值1,471,200,000港元(二零二五年：1,555,390,000港元)之若干使用權資產之按揭(附註16(a))；

(e) 本集團賬面總值1,377,802,000港元(二零二五年：1,272,380,000港元)之若干發展中物業之按揭(附註17)；

(f) 本集團賬面總值19,726,100,000港元(二零二五年：17,951,400,000港元)之若干投資物業之按揭(附註15)；

(g) 本集團賬面總值1,266,369,000港元(二零二五年：1,241,681,000港元)之若干已落成待售物業之按揭(附註30)；

(h) 本集團賬面總值約774,515,000港元(二零二五年：914,024,000港元)之若干銀行結餘及定期存款之抵押(附註29)；及

(i) 本集團所持若干附屬公司股份之抵押(附註50)。

(ii) 於二零二六年七月三十一日，本集團賬面總值為10,569,500,000港元(二零二五年：6,682,269,000港元)的非即期銀行貸款須遵守財務契諾包括但不限於綜合有形淨資產、貸款與價值比率、最低利息覆蓋比率及資本負債比率，按年度、半年度或季度進行測試，直至到期為止。於二零二六年及二零二五年七月三十一日，本集團已遵守相關貸款文件項下之契諾。

38. 其他貸款

	附註	實際年利率 (%)	**二零二六年 千港元**	二零二五年 千港元
即期：				
計息其他貸款－無抵押	(i), (iv)	5.0 （二零二五年：5.3）	**320,235**	312,932
其他貸款－無抵押	(ii), (iv)	—	**54,269**	50,859
應付票據－無抵押	(iii), (iv)	5.0 （二零二五年：5.3）	**422,026**	412,182
			796,530	775,973
到期情況：				
按要求			**796,530**	775,973

38. 其他貸款(續)

附註：

(i) 無抵押其他貸款為應付已故林百欣先生之款項，除為數175,552,000港元(二零二五年：168,249,000港元)之應計利息部份為免息外，該款項以香港上海滙豐銀行最優惠年利率計息。

(ii) 無抵押其他貸款為應付已故林百欣先生之款項，該款項為免息。

(iii) 無抵押應付票據乃應付已故林百欣先生之貸款票據，除為數227,026,000港元(二零二五年：217,182,000港元)之應計利息部份外，該貸款票據以香港上海滙豐銀行最優惠年利率計息。

(iv) 於二零二六年及二零二五年七月三十一日，其他貸款為須按要求償還。本集團尚未取得確認自二零二六年七月三十一日及二零二五年七月三十一日起計一年內不會被要求償還未償還之其他貸款或有關利息。然而，本集團已獲得外部律師發出之法律意見，認為於直至二零二七年十月三十一日止期間，不大可能出現任何要求償還其他貸款之情況。

39. 遞延稅項

為於綜合財務狀況表內進行呈列，若干遞延稅項資產及負債已相互沖銷。下表為作財務申報用途之遞延稅項結餘之分析：

	二零二六年 **千港元**	二零二五年 千港元
遞延稅項資產	**7,664**	241
遞延稅項負債	**(4,161,178)**	(4,010,836)
	(4,153,514)	(4,010,595)

39. 遞延稅項(續)

遞延稅項(負債)／資產於年內之變動如下：

	附註	加速稅項折舊 千港元	收購附屬公司產生之公平值調整 千港元	物業重估 千港元	預扣稅 千港元	可用於抵銷未來應課稅溢利之虧損 千港元	其他暫時差額 千港元	總計 千港元
於二零二四年八月一日		(1,127,193)	(1,065,855)	(1,952,754)	(38,477)	53,385	20,017	(4,110,877)
年內於綜合收益表中(扣除)／計入之遞延稅項	11	(65,208)	196,386	14,228	(13,644)	(1,704)	3,489	133,547
年內已撇銷遞延稅項資產	11	—	—	—	—	(10,422)	—	(10,422)
年內動用之遞延稅項		—	—	—	13,121	—	—	13,121
匯兌調整		(9,617)	(5,579)	(21,164)	—	392	4	(35,964)
於二零二五年七月三十一日及二零二五年八月一日		**(1,202,018)**	**(875,048)**	**(1,959,690)**	**(39,000)**	**41,651**	**23,510**	**(4,010,595)**
年內於綜合收益表中(扣除)／計入之遞延稅項	**11**	**(49,547)**	**98,169**	**1,317**	**7,911**	**7,172**	**6,052**	**71,074**
出售附屬公司	**32**	**—**	**—**	**—**	**—**	**—**	**19,507**	**19,507**
於重新分類至投資物業時之物業重估增值之遞延稅項	**14**	**—**	**—**	**(8,805)**	**—**	**—**	**—**	**(8,805)**
年內動用之遞延稅項		**—**	**—**	**—**	**11,092**	**—**	**—**	**11,092**
匯兌調整		**(65,851)**	**(30,938)**	**(144,192)**	**—**	**2,520**	**2,674**	**(235,787)**
於二零二六年七月三十一日		**(1,317,416)**	**(807,817)**	**(2,111,370)**	**(19,997)**	**51,343**	**51,743**	**(4,153,514)**

於二零二六年七月三十一日，本集團於香港產生之稅項虧損約為11,200,000,000港元(二零二五年：10,600,000,000港元)，而產生虧損之公司可無限期以此抵銷其未來之應課稅溢利。由於該等虧損乃於已有一段相當時間錄得虧損之附屬公司產生，且被視為未必可能有應課稅溢利以動用該等稅項虧損，故有關該等虧損之遞延稅項資產未被確認。

於二零二六年七月三十一日，本集團於中國內地產生之稅項虧損為2,900,000,000港元(二零二五年：2,600,000,000港元)，而產生虧損之公司可於一至五年內以此抵銷其未來之應課稅溢利。由於被視為未必可能有應課稅溢利以動用該等稅項虧損，故有關該等虧損之遞延稅項資產未被確認。

39. 遞延稅項(續)

根據中國企業所得稅法，須就於中國內地成立之海外投資企業向海外投資者宣派之股息繳納10%預扣稅。該規定由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國內地與海外投資者之司法權區訂立稅務條約，則較低之預扣稅率可能適用。就本集團而言，適用稅率為5%或10%(二零二五年：5%或10%)。因此，本集團須為該等於中國內地成立之附屬公司及合營公司就於二零零八年一月一日起產生之盈利將予分派之股息繳付預扣稅。

就位於中國內地之投資物業而言，持有該等物業之若干附屬公司的業務模式乃隨時間耗用當中絕大部份經濟利益(而非透過出售)，故推翻有關推定，相關遞延稅項按透過使用收回之基準釐定。就餘下投資物業而言，稅務結果乃假設彼等可透過出售全數予以收回而得出。

於二零二六年七月三十一日，並無就於中國內地成立而須繳納預扣稅之若干附屬公司之未付盈利而應付之預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司將於可見將來分派該等盈利之可能性不大。於二零二六年七月三十一日，與於中國內地附屬公司之投資有關而並無確認遞延稅項負債之暫時差額總額合共約為5,000,000港元(二零二五年：11,000,000港元)。

40. 股本

	二零二六年		二零二五年	
	股份數目	**總計** **千港元**	股份數目	總計 千港元
已發行及繳足普通股	**883,373,901**	**2,178,944**	883,373,901	2,178,944

41. 購股權計劃

(a) 本公司

二零一五年購股權計劃

於二零一五年十二月十一日舉行之本公司股東週年大會上，本公司股東批准採納一項新購股權計劃(「**二零一五年購股權計劃**」，於二零一五年十二月二十三日生效)，而本公司於二零零六年十二月二十二日採納之購股權計劃(「**二零零六年購股權計劃**」)則終止。於二零零六年購股權計劃終止後，概不得根據二零零六年購股權計劃進一步授出任何購股權，惟於終止前根據二零零六年購股權計劃條款授出之購股權仍然有效並可予行使。

二零一五年購股權計劃之目的為透過向合資格參與者授予購股權作為激勵或獎勵以認可彼等對本集團所作貢獻或日後作出貢獻，並依據有關實體之業績目標以吸引及激勵優秀之合資格參與者。合資格參與者包括但不限於本集團董事及任何僱員。於本公司於二零二二年十二月十六日舉行之股東週年大會上終止二零一五年購股權計劃後，不得據此進一步授出購股權，惟於終止前已授出之購股權將根據二零一五年購股權計劃之條款繼續有效及可予行使。

因行使根據二零一五年購股權計劃將授出之所有購股權而可能發行之股份最高數目(i)不得超過本公司於採納二零一五年購股權計劃當日已發行股份(不包括庫存股份(如有))之10%；(ii)不得超過本公司不時已發行股份(不包括庫存股份(如有))之30%；及(iii)於任何十二個月期間內向各合資格參與者所發行者限於本公司任何時間已發行股份(不包括庫存股份(如有))之1%以內。如進一步授出超過(i)及(iii)所載限額之任何購股權須獲本公司股東於有關股東大會上批准。

41. 購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

二零一五年購股權計劃(續)

向本公司董事、主要行政人員或主要股東，或彼等任何聯繫人授出購股權，須事先獲本公司獨立非執行董事批准。此外，於任何十二個月期間內，向本公司主要股東或獨立非執行董事，或彼等任何聯繫人授出之任何購股權超過本公司任何時間已發行股份(不包括庫存股份(如有))之0.1%或總值(按授出當日本公司股份之收市價計算)超過5,000,000港元，須獲本公司股東於有關股東大會上批准。

授予購股權之要約可於授出當日起計三十日內接納，同時須由承授人支付合共1港元之名義代價。所授出購股權之行使期由本公司董事決定，惟該期限從授出購股權日期起計不得超過十年。

購股權之行使價由本公司董事釐定，惟不得低於以下最高者：(i)於授出購股權當日，於聯交所每日報價表之本公司股份收市價；及(ii)於緊接授出當日前五個交易日載於聯交所每日報價表之本公司股份平均收市價。

購股權並不賦予持有人獲發股息或於本公司股東大會上投票之權利。

二零二二年購股權計劃

於二零二二年十二月十六日(「**採納日期**」)，本公司採納一項新購股權計劃(「**二零二二年購股權計劃**」)，並終止二零一五年購股權計劃。於終止前授出之尚存購股權將根據二零零六年購股權計劃及二零一五年購股權計劃條款繼續有效並可予行使。二零二二年購股權計劃旨在透過向合資格參與者(定義見二零二二年購股權計劃)授出購股權，作為認可彼等對本集團所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報，並為實現本集團及關連實體(定義見二零二二年購股權計劃)業績目標而吸引、挽留及激勵優秀之合資格參與者。合資格參與者包括但不限於本集團董事、主要行政人員及僱員、關連實體及服務提供者。二零二二年購股權計劃將鞏固合資格參與者與本集團之眾多長期關係。二零二二年購股權計劃已於二零二二年十二月十九日(「**生效日期**」)生效。除另行修訂或終止外，二零二二年購股權計劃將由生效日期起計十年內有效。

41. 購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

二零二二年購股權計劃(續)

因行使根據二零二二年購股權計劃以及本公司任何其他購股權計劃及股份獎勵計劃將授出之所有購股權而可能發行之股份最高數目(i)合共不得超過本公司於採納日期之已發行股份(不包括庫存股份(如有))之10%；(ii)向服務提供者(定義見二零二二年購股權計劃)所發行者不得超過本公司於採納日期之已發行股份(不包括庫存股份(如有))之1%；及(iii)於任何十二個月期間內向二零二二年購股權計劃各合資格參與者所發行者限於本公司任何時間已發行股份(不包括庫存股份(如有))之1%以內。於自採納日期或上一次更新日期起三年後，如進一步授出超過(i)及(ii)所載限額之任何購股權須獲本公司股東於股東大會上批准。

向合資格參與者(定義見二零二二年購股權計劃，包括本公司董事、主要行政人員或主要股東)，或向任何彼等各自之聯繫人授出購股權，須獲本公司之獨立非執行董事批准。此外，於截至授出日期(包括該日)止之任何十二個月期間內，向本公司主要股東或獨立非執行董事，或任何彼等各自之聯繫人授出之任何購股權超過本公司相關類別股份之0.1%，須獲本公司股東於股東大會上批准。

授予購股權之要約可於授出當日起計三十日內接納，同時須由承授人支付合共1港元之名義代價。所授出購股權之行使期由本公司董事釐定，惟行使期不得超過任何購股權根據二零二二年購股權計劃獲授出當日起計10年。

購股權持有人須持有購股權至少12個月，方可行使購股權。在二零二二年購股權計劃所載的情況下，本公司董事會可酌情決定向僱員參與者(定義見二零二二年購股權計劃)授出較短的歸屬期。

購股權之行使價由本公司董事釐定，惟不得低於以下最高者：(i)於授出購股權當日，於聯交所每日報價表之本公司股份收市價；及(ii)於緊接授出當日前五個交易日載於聯交所每日報價表之本公司股份平均收市價。

購股權並不賦予持有人獲發股息或於本公司股東大會上投票之權利。

41. 購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

於年內，概無購股權根據二零一五年購股權計劃及二零二二年購股權計劃獲授出。年內根據二零一五年購股權計劃尚未行使購股權之變動詳情如下：

	二零二六年		二零二五年	
	本公司購股權涉及之相關股份數目	**每股股份加權平均行使價* 港元**	本公司購股權涉及之相關股份數目	每股股份加權平均行使價* 港元
於年初尚未行使	**16,254,651**	**8.946**	16,360,101	8.912
年內失效	**—**	**—**	(105,450)	3.673
於年終尚未行使	**16,254,651**	**8.946**	16,254,651	8.946

於報告期末，本公司尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零二六年

本公司購股權涉及之相關股份數目	**每股行使價* 港元**	**行使期**
5,583,472	**11.155**	**二零一七年六月十九日至二零二七年六月十八日**
5,135,899	**12.226**	**二零一七年七月二十八日至二零二七年七月二十七日**
5,535,280	**3.673**	**二零二二年一月二十五日至二零三二年一月二十四日**
16,254,651		

41. 購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

於報告期末，本公司尚未行使購股權之行使價及行使期如下：(續)

二零二五年		
本公司購股權涉及之相關股份數目	每股行使價* 港元	行使期
5,583,472	11.155	二零一七年六月十九日至二零二七年六月十八日
5,135,899	12.226	二零一七年七月二十八日至二零二七年七月二十七日
5,535,280	3.673	二零二二年一月二十五日至二零三二年一月二十四日
16,254,651		

* 倘出現供股或發行紅股或本公司股本出現其他有關變動，則購股權之行使價須予調整。

除上文所詳述購股權之變動外，於年內，並無購股權已根據二零一五年購股權計劃及二零二二年購股權計劃之條款獲授出、歸屬、行使、註銷或失效。

於二零二六年七月三十一日，購股權涉及之合共16,254,651股(二零二五年：16,254,651股)相關股份已予發行，其與根據二零一五年購股權計劃授出之購股權有關，佔本公司於該日已發行股份(不包括庫存股份(如有))約1.84%(二零二五年：1.84%)。

41. 購股權計劃(續)

(b) 麗新發展

麗新發展二零一五年購股權計劃

於二零一五年十二月十一日，麗新發展採納一項新購股權計劃(「**麗新發展二零一五年購股權計劃**」)，而麗新發展於二零零六年十二月二十二日採納之購股權計劃(「**麗新發展二零零六年購股權計劃**」)則終止。於終止前根據上一計劃條款授出之購股權仍然有效並可予行使。麗新發展二零一五年購股權計劃之目的為透過向合資格參與者授予購股權作為激勵或獎勵以認可彼等對麗新發展所作貢獻或日後作出貢獻，並依據有關公司之業績目標以吸引、挽留及激勵優秀合資格參與者。合資格參與者包括但不限於麗新發展董事及任何僱員。麗新發展二零一五年購股權計劃已於二零一五年十二月二十三日生效。於二零二二年十二月十六日舉行之麗新發展股東週年大會上終止麗新發展二零一五年購股權計劃後，不得據此進一步授出購股權，惟於終止前已授出之購股權將根據麗新發展二零一五年購股權計劃之條款繼續有效及可予行使。

因行使根據麗新發展二零一五年購股權計劃將授出之所有購股權而可能發行之股份最高數目(i)不得超過麗新發展於麗新發展二零一五年購股權計劃採納當日之已發行股份(不包括庫存股份(如有))之10%；(ii)不得超過麗新發展不時已發行股份(不包括庫存股份(如有))之30%；及(iii)於任何十二個月期間內向各合資格參與者所發行者限於麗新發展任何時間已發行股份(不包括庫存股份(如有))之1%以內。如進一步授出超過(i)及(iii)所載限額之任何購股權須獲麗新發展股東及本公司股東(只要麗新發展根據上市規則為本公司之附屬公司)於各自之股東大會上批准。

41. 購股權計劃(續)

(b) 麗新發展(續)

麗新發展二零一五年購股權計劃(續)

向麗新發展董事、主要行政人員或主要股東，或彼等任何聯繫人授出購股權，須事先獲麗新發展及本公司(只要麗新發展根據上市規則為本公司之附屬公司)各自之獨立非執行董事批准。此外，於任何十二個月期間內，向麗新發展主要股東或獨立非執行董事，或彼等任何聯繫人授出之任何購股權超過麗新發展任何時間已發行股份(不包括庫存股份(如有))之0.1%或總值(按授出當日麗新發展股份之收市價計算)超過5,000,000港元，須獲麗新發展股東及本公司股東(只要麗新發展根據上市規則為本公司之附屬公司)於各自之股東大會上批准。

授予購股權之要約可於授出當日起計三十日內接納，同時須由承授人支付合共1港元之名義代價。所授出購股權之行使期由麗新發展董事釐定，惟該期限從授出購股權日期起計不得超過十年。

購股權之行使價由麗新發展董事釐定，惟不得低於以下最高者：(i)於授出購股權當日，於聯交所每日報價表之麗新發展股份收市價；及(ii)於緊接授出當日前五個交易日載於聯交所每日報價表之麗新發展股份平均收市價。

購股權並不賦予持有人獲發股息或於麗新發展股東大會上投票之權利。

41. 購股權計劃(續)

(b) 麗新發展(續)

麗新發展二零二二年購股權計劃

於二零二二年十二月十六日(「**麗新發展採納日期**」),麗新發展採納一項新購股權計劃(「**麗新發展二零二二年購股權計劃**」),並終止麗新發展二零一五年購股權計劃。於終止前授出之尚存購股權將根據麗新發展二零零六年購股權計劃及麗新發展二零一五年購股權計劃條款繼續有效並可予行使。麗新發展二零二二年購股權計劃旨在透過向合資格參與者(定義見麗新發展二零二二年購股權計劃)授出購股權,作為認可彼等對麗新發展所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報,並為實現麗新發展及關連實體(定義見麗新發展二零二二年購股權計劃)業績目標而吸引、挽留及激勵優秀之合資格參與者。合資格參與者包括但不限於麗新發展董事、主要行政人員及僱員、關連實體及服務提供者。麗新發展二零二二年購股權計劃將鞏固合資格參與者與麗新發展之眾多長期關係。麗新發展二零二二年購股權計劃已於二零二二年十二月十九日(「**麗新發展二零二二年購股權計劃生效日期**」)生效。除另行修訂或終止外,麗新發展二零二二年購股權計劃將由麗新發展二零二二年購股權計劃生效日期起計十年內有效。

因行使根據麗新發展二零二二年購股權計劃以及麗新發展任何其他購股權計劃及股份獎勵計劃將授出之所有購股權而可能發行之股份最高數目(i)合共不得超過麗新發展於麗新發展採納日期之已發行股份(不包括庫存股份(如有))之10%;(ii)向服務提供者(定義見麗新發展二零二二年購股權計劃)所發行者不得超過麗新發展於麗新發展採納日期之已發行股份(不包括庫存股份(如有))之1%;及(iii)於任何十二個月期間內向麗新發展二零二二年購股權計劃各合資格參與者所發行者限於麗新發展任何時間已發行股份(不包括庫存股份(如有))之1%以內。於自麗新發展採納日期或上一次更新日期起三年後,如進一步授出超過(i)及(ii)所載限額之任何購股權須獲本公司股東及麗新發展股東(只要麗新發展根據上市規則為本公司之附屬公司)於各自之股東大會上批准。

向合資格參與者(定義見麗新發展二零二二年購股權計劃,包括麗新發展董事、主要行政人員或主要股東),或向任何彼等各自之聯繫人授出購股權,須獲本公司及麗新發展(只要麗新發展根據上市規則為本公司之附屬公司)各自之獨立非執行董事批准。此外,於截至授出日期(包括該日)止之任何十二個月期間內,向麗新發展主要股東或獨立非執行董事,或任何彼等各自之聯繫人授出之任何購股權超過麗新發展相關類別股份之0.1%,須獲本公司股東及麗新發展股東(只要麗新發展根據上市規則為本公司之附屬公司)於各自之股東大會上批准。

41. 購股權計劃(續)

(b) 麗新發展(續)

麗新發展二零二二年購股權計劃(續)

授予購股權之要約可於授出當日起計三十日內接納，同時須由承授人支付合共1港元之名義代價。所授出購股權之行使期由麗新發展董事釐定，惟行使期不得超過任何購股權根據麗新發展二零二二年購股權計劃獲授出當日起計10年。

購股權持有人須持有購股權至少12個月，方可行使購股權。在麗新發展二零二二年購股權計劃所載的情況下，麗新發展董事會可酌情決定向僱員參與者(定義見麗新發展二零二二年購股權計劃)授出較短的歸屬期。

購股權之行使價由麗新發展董事釐定，惟不得低於以下最高者：(i)於授出購股權當日，於聯交所每日報價表之麗新發展股份收市價；及(ii)於緊接授出當日前五個交易日載於聯交所每日報價表之麗新發展股份平均收市價。

購股權並不賦予持有人獲發股息或於麗新發展股東大會上投票之權利。

41. 購股權計劃(續)

(b) 麗新發展(續)

於年內，概無麗新發展購股權根據麗新發展二零一五年購股權計劃及麗新發展二零二二年購股權計劃獲授出。年內根據麗新發展二零一五年購股權計劃尚未行使麗新發展購股權之變動詳情如下：

	二零二六年		二零二五年	
	麗新發展購股權涉及之相關股份數目	**每股麗新發展股份加權平均行使價* 港元**	麗新發展購股權涉及之相關股份數目	每股麗新發展股份加權平均行使價* 港元
於年初尚未行使	**325,047**	**5.170**	717,342	5.755
年內失效	**(69,652)**	**4.048**	(392,295)	6.239
於年終尚未行使	**255,395**	**5.476**	325,047	5.170

於報告期末，麗新發展尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零二六年		
麗新發展購股權涉及之相關股份數目	**每股麗新發展股份行使價* 港元**	**行使期**
255,395	**5.476**	**二零二一年一月二十六日至二零三一年一月二十五日**

41. 購股權計劃(續)

(b) 麗新發展(續)

於報告期末，麗新發展尚未行使購股權之行使價及行使期如下：(續)

二零二五年		
麗新發展購股權涉及之相關股份數目	每股麗新發展股份行使價* 港元	行使期
69,652	4.048	二零一六年一月二十二日至 二零二六年一月二十一日
255,395	5.476	二零二一年一月二十六日至 二零三一年一月二十五日
325,047		

* 倘出現供股或發行紅股或麗新發展股本出現其他有關變動，則麗新發展購股權之行使價須予調整。

除上文所詳述之麗新發展購股權變動外，並無麗新發展購股權已根據麗新發展二零一五年購股權計劃及麗新發展二零二二年購股權計劃之條款獲授出、歸屬、行使、註銷或失效。

於二零二六年七月三十一日，麗新發展購股權涉及之合共255,395股(二零二五年：325,047股)麗新發展相關股份已予發行，其與根據麗新發展二零一五年購股權計劃授出之麗新發展購股權有關，佔麗新發展於該日已發行股份(不包括庫存股份(如有))之約0.02%(二零二五年：0.02%)。

41. 購股權計劃(續)

(c) 豐德麗

豐德麗二零一五年購股權計劃

於二零一五年十二月十一日(「**豐德麗二零一五年採納日期**」),豐德麗採納一項購股權計劃(「**豐德麗二零一五年購股權計劃**」)。豐德麗二零一五年購股權計劃旨在透過向合資格參與者(定義見豐德麗二零一五年購股權計劃)授出購股權,作為認可彼等對豐德麗集團所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報,並為實現有關公司(定義見豐德麗二零一五年購股權計劃)業績目標而吸引、挽留及激勵合資格參與者。合資格參與者包括但不限於豐德麗集團之董事及任何僱員。於二零二二年十二月十六日舉行之豐德麗股東週年大會上終止豐德麗二零一五年購股權計劃後,不得據此進一步授出購股權,惟於終止前已授出之購股權將根據豐德麗二零一五年購股權計劃之條款繼續有效及可予行使。

豐德麗二零一五年購股權計劃之主要條款為:

(i) 根據豐德麗二零一五年購股權計劃及豐德麗任何其他購股權計劃可予授出之購股權所涉及之最高股份數目(i)合共不得超過於豐德麗二零一五年採納日期之已發行豐德麗股份(不包括庫存股份(如有))總數之10%;(ii)不得超過不時已發行豐德麗股份(不包括庫存股份(如有))總數之30%;及(iii)於任何十二個月期間內向豐德麗二零一五年購股權計劃每名合資格參與者發行之股份數目最高為於任何時間之已發行豐德麗股份(不包括庫存股份(如有))總數之1%。凡進一步授出超逾(i)及(iii)所載限額之購股權須經豐德麗股東及麗新發展股東(只要豐德麗根據上市規則為麗新發展之附屬公司)在各自之股東大會上批准。

(ii) 向豐德麗董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人士授出之購股權,必須經豐德麗及麗新發展(只要豐德麗根據上市規則為麗新發展之附屬公司)之獨立非執行董事批准。此外,於截至授出日期(包括該日)止之任何十二個月期間內向豐德麗主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士授出任何購股權超過於任何時間之已發行豐德麗股份(不包括庫存股份(如有))總數之0.1%,且總值(按豐德麗股份於授出日期在聯交所每日報價表所報之收市價計算)超過5,000,000港元,則須經豐德麗股東及麗新發展股東(只要豐德麗根據上市規則為麗新發展之附屬公司)在各自之股東大會上批准。

41. 購股權計劃(續)

(c) 豐德麗(續)

豐德麗二零一五年購股權計劃(續)

豐德麗二零一五年購股權計劃之主要條款為:(續)

(iii) 承授人可於提呈授予購股權建議當日起計三十日內連同每份購股權1港元之代價付款接納建議。

(iv) 已授出購股權之行使期由豐德麗董事釐定,惟行使期不得超過任何購股權根據豐德麗二零一五年購股權計劃獲授出當日起計10年。

(v) 任何購股權之認購(或行使)價均由豐德麗董事釐定,須至少為下列之最高者:(i)豐德麗股份於提呈授出日期在聯交所每日報價表所報之收市價;(ii)豐德麗股份緊接提呈授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價;及(iii)於提呈授出日期豐德麗股份之面值。

購股權並無賦予持有人享有股息或於豐德麗之股東大會上投票之權利。

豐德麗二零二二年購股權計劃

在豐德麗於二零二二年十二月十六日(「**豐德麗二零二二年採納日期**」)舉行之股東週年大會上,豐德麗股東批准採納新購股權計劃(「**豐德麗二零二二年購股權計劃**」),自二零二二年十二月十九日起生效(「**豐德麗二零二二年購股權計劃生效日期**」)。除另行取消或修訂外,豐德麗二零二二年購股權計劃將由豐德麗二零二二年購股權計劃生效日期起十年內有效,並將於二零三二年十二月十九日屆滿。

豐德麗二零二二年購股權計劃旨在透過向合資格參與者(定義見豐德麗二零二二年購股權計劃,包括但不限於豐德麗集團之董事、主要行政人員、僱員及服務提供者以及關連實體參與者)授出購股權,作為認可彼等對豐德麗集團所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報,並為實現豐德麗集團及關連實體之業績目標而吸引、挽留及激勵高質素之合資格參與者。豐德麗二零二二年購股權計劃將鞏固合資格參與者與豐德麗集團建立之眾多長期關係。

41. 購股權計劃(續)

(c) 豐德麗(續)

豐德麗二零二二年購股權計劃(續)

豐德麗二零二二年購股權計劃之主要條款為:

(i) 根據豐德麗二零二二年購股權計劃及豐德麗任何其他購股權計劃及股份獎勵計劃可予授出之購股權所涉及之最高股份數目(i)合共不得超過於豐德麗二零二二年採納日期之豐德麗已發行股份(不包括庫存股份(如有))總數之10%(即149,185,459股);(ii)就向服務提供者(定義見豐德麗二零二二年購股權計劃)發行者而言,不得超過於豐德麗二零二二年採納日期之豐德麗已發行股份(不包括庫存股份(如有))總數之1%(即14,918,545股);及(iii)就於任何十二個月期間內向豐德麗二零二二年購股權計劃每名合資格參與者發行者而言,最高為豐德麗於任何時間已發行股份(不包括庫存股份(如有))總數之1%。凡進一步授出超逾(i)及(ii)所載限額之購股權必須經豐德麗股東及麗新發展及/或本公司股東(只要豐德麗根據上市規則為麗新發展及/或本公司之附屬公司)於豐德麗二零二二年採納日期或上一次更新日期起計三年後在各自之股東大會上批准。

(ii) 向豐德麗董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人士等合資格參與者(定義見豐德麗二零二二年購股權計劃)授出之購股權,必須經豐德麗及麗新發展及/或本公司(只要豐德麗根據上市規則為麗新發展及/或本公司之附屬公司)之獨立非執行董事批准。此外,於截至授出日期(包括該日)止之任何十二個月期間內向豐德麗主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士授出任何購股權超過豐德麗之相關股份類別之0.1%,則須經豐德麗股東及麗新發展及/或本公司股東(只要豐德麗根據上市規則為麗新發展及/或本公司之附屬公司)在各自之股東大會上批准。

(iii) 承授人可於提呈授予購股權建議當日起計三十日內連同每份購股權1港元之代價付款接納建議。

(iv) 所授出購股權之行使期由豐德麗董事釐定,惟行使期不得超過任何購股權根據豐德麗二零二二年購股權計劃獲授出當日起計10年。

41. 購股權計劃(續)

(c) 豐德麗(續)

豐德麗二零二二年購股權計劃(續)

豐德麗二零二二年購股權計劃之主要條款為:(續)

(v) 購股權持有人須持有購股權至少12個月,方可行使購股權。在豐德麗二零二二年購股權計劃所載的情況下,豐德麗董事會可酌情決定向僱員參與者(定義見豐德麗二零二二年購股權計劃)授出較短的歸屬期。

(vi) 任何購股權之行使價均由豐德麗董事釐定,須至少為下列之最高者:(i)豐德麗股份於提呈授出日期在聯交所每日報價表所報之收市價;(ii)豐德麗股份緊接提呈授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價;及(iii)於提呈授出日期豐德麗股份之面值。

購股權並無賦予持有人享有股息或於豐德麗之股東大會上投票之權利。

於截至二零二六年及二零二五年七月三十一日止年度,概無豐德麗購股權根據豐德麗二零一五年購股權計劃及豐德麗二零二二年購股權計劃獲授出。年內根據豐德麗二零一五年購股權計劃項下之尚未行使豐德麗購股權之變動詳情如下:

	二零二六年		二零二五年	
	豐德麗購股權涉及之相關股份數目	**每股豐德麗股份加權平均行使價*港元**	豐德麗購股權涉及之相關股份數目	每股豐德麗股份加權平均行使價*港元
於年初尚未行使	**400,000**	**0.50**	700,000	0.50
年內失效	**—**	**—**	(300,000)	0.50
於年終尚未行使	**400,000**	**0.50**	400,000	0.50

41. 購股權計劃(續)

(c) 豐德麗(續)

豐德麗二零二二年購股權計劃(續)

於報告期末，尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零二六年

豐德麗購股權涉及之相關股份數目	每股豐德麗股份行使價*港元	行使期
400,000	**0.50**	**二零二二年一月二十一日至二零三二年一月二十日**

二零二五年

豐德麗購股權涉及之相關股份數目	每股豐德麗股份行使價*港元	行使期
400,000	0.50	二零二二年一月二十一日至二零三二年一月二十日

* 倘出現供股或發行紅股或豐德麗股本出現其他類似變動，則豐德麗購股權之行使價須予調整。

除上文所詳述豐德麗購股權變動外，於截至二零二六年及二零二五年七月三十一日止年度，概無豐德麗購股權根據豐德麗二零一五年購股權計劃及豐德麗二零二二年購股權計劃之條款獲授出、歸屬、行使、註銷或失效。

於二零二六年七月三十一日，根據豐德麗二零一五年購股權計劃授出之購股權涉及之合共400,000股(二零二五年：400,000股)豐德麗相關股份已予發行，佔於該日已發行豐德麗股份(不包括庫存股份(如有))總數之約0.02%(二零二五年：0.02%)。

41. 購股權計劃(續)

(d) 麗豐

麗豐二零一二年購股權計劃

於二零一二年十二月十八日(「**麗豐二零一二年採納日期**」),麗豐採納一項購股權計劃(「**麗豐二零一二年購股權計劃**」)。除另行取消或修訂外,麗豐二零一二年購股權計劃將自麗豐二零一二年採納日期起十年內有效。麗豐二零一二年購股權計劃之目的為透過向合資格參與者(定義見麗豐二零一二年購股權計劃)授予購股權作為獎勵或回報以認可彼等對麗豐集團所作貢獻或將作貢獻並依據有關公司(定義見麗豐二零一二年購股權計劃)之業績目標用以吸引、挽留及激勵優秀之合資格參與者。合資格參與者包括但不限於麗豐集團董事及任何僱員。麗豐二零一二年購股權計劃已於二零二二年十二月十七日屆滿。於麗豐二零一二年購股權計劃屆滿後,不得根據麗豐二零一二年購股權計劃進一步授出購股權,惟其項下已授出但尚未行使之購股權將繼續有效,並可根據麗豐二零一二年購股權計劃之條款行使。

因行使根據麗豐二零一二年購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之股份數目上限(i)不得超過於麗豐二零一二年採納日期麗豐已發行股份(不包括庫存股份(如有))之10%;(ii)不得超過麗豐不時已發行股份(不包括庫存股份(如有))之30%;及(iii)於任何12個月期間內向各合資格參與者發行之股份數目最高為麗豐於任何時間已發行股份(不包括庫存股份(如有))之1%。凡進一步授出超逾(i)及(iii)所載限額之購股權,均須經麗豐股東及麗豐控股公司之股東在各自之股東大會上批准。

向麗豐董事、行政總裁或主要股東,或彼等之任何聯繫人士授出購股權,均須事先經麗豐及麗豐控股公司各自之獨立非執行董事批准。此外,倘於任何十二個月期間內,向麗豐主要股東或獨立非執行董事,或彼等之任何聯繫人授出超逾麗豐於任何時間已發行股份(不包括庫存股份(如有))之0.1%或總值5,000,000港元以上(根據麗豐股份於授出日期之收市價計算)之任何購股權,均須經麗豐股東及麗豐控股公司之股東在各自之股東大會上批准。

授出購股權之建議可於授出日期起計30天內獲接納,承授人須合共支付1港元之象徵式代價。授出購股權之行使期由麗豐之董事釐定,惟有關期間自授出購股權日期起計不得超過十年。

購股權之行使價由麗豐之董事釐定,須至少為下列之最高者:(i)於授出購股權日期當日麗豐股份在聯交所之收市價;(ii)緊接授出日期前五個交易日麗豐股份在聯交所之平均收市價;及(iii)授出日期當日麗豐股份面值。

購股權並無賦予持有人享有股息或於麗豐之股東大會上投票之權利。

41. 購股權計劃(續)

(d) 麗豐(續)

麗豐二零二二年購股權計劃

於二零二二年十二月十六日(「**麗豐二零二二年採納日期**」),麗豐採納一項新購股權計劃(「**麗豐二零二二年購股權計劃**」),自二零二二年十二月十九日起生效(「**麗豐二零二二年購股權計劃生效日期**」)。麗豐二零二二年購股權計劃之目的為透過向合資格參與者(定義見麗豐二零二二年購股權計劃)授出購股權,作為認可彼等對麗豐集團所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報,並為實現麗豐集團及關連實體之業績目標而吸引、挽留及激勵高質素之合資格參與者。合資格參與者包括但不限於麗豐集團及關連實體之董事、主要行政人員及僱員以及麗豐集團服務提供者。除另行取消或修訂外,麗豐二零二二年購股權計劃將自麗豐二零二二年購股權計劃生效日期起十年內有效。

因行使根據麗豐二零二二年購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之股份數目上限(i)(與麗豐任何其他購股權計劃及股份獎勵計劃合計時)不得超過於麗豐二零二二年採納日期麗豐已發行股份(不包括庫存股份(如有))之10%(「**計劃授權限額**」);及(ii)就可能向服務提供者授出之購股權而言,不得超過於麗豐二零二二年採納日期麗豐已發行股份(不包括庫存股份(如有))之1%。於行使截至授出日期止之任何十二個月期間內向各合資格參與者或承授人授出之購股權及獎勵(包括已行使及尚未行使之購股權但不包括根據該等計劃條款屬失效之任何購股權及獎勵)後已發行及將予發行股份總數不得超過於授出日期麗豐已發行股份(不包括庫存股份(如有))總數之1%。

麗豐可另行召開股東大會尋求股東批准授出超過計劃授權限額之購股權,惟超過計劃授權限額之購股權僅可授予麗豐於尋求有關批准前已特別指定之合資格參與者。

向身為董事、麗豐主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人之合資格參與者授出任何購股權須獲麗豐獨立非執行董事(不包括身為有關購股權建議承授人之任何獨立非執行董事)批准,而麗豐之控股公司須遵守上市規則第17.04條之規定。倘向麗豐獨立非執行董事或主要股東或任何彼等各自之聯繫人建議授出購股權,而有關授出將導致直至授出日期(包括該日)止十二個月期間向該人士已授出之全部購股權及獎勵(不包括根據麗豐二零二二年購股權計劃之條款已失效之任何購股權及獎勵)之已發行及將予發行之股份總數合共超過有關類別股份之0.1%,則建議授出須獲麗豐股東在股東大會上以投票方式表決予以批准。

41. 購股權計劃(續)

(d) 麗豐(續)

麗豐二零二二年購股權計劃(續)

除麗豐二零二二年購股權計劃所載麗豐董事會可全權酌情向僱員參與者授出較短歸屬期之情況外，購股權持有人必須持有購股權至少十二個月方可行使購股權。

授出購股權之建議可於授出日期起計30天內獲接納，承授人須合共支付1港元之象徵式代價。授出購股權之行使期由麗豐之董事釐定，惟有關期間自授出購股權日期起計不得超過十年。

購股權之行使價由麗豐之董事釐定，須至少為下列之最高者：(i)授出購股權日期當日麗豐股份在聯交所之收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日麗豐股份在聯交所之平均收市價；及(iii)授出日期當日麗豐股份面值。

購股權並無賦予持有人享有股息或於麗豐之股東大會上投票之權利。

41. 購股權計劃(續)

(d) 麗豐(續)

於年內，概無麗豐購股權根據麗豐二零二二年購股權計劃獲授出。年內，麗豐二零一二年購股權計劃項下之尚未行使麗豐購股權變動詳情如下：

	二零二六年		二零二五年	
	麗豐購股權涉及之相關股份數目	每股麗豐股份加權平均行使價* 港元	麗豐購股權涉及之相關股份數目	每股麗豐股份加權平均行使價* 港元
於年初尚未行使	**530,000**	**10.305**	730,000	9.668
年內失效	**(470,000)**	**10.886**	(200,000)	7.979
於年終尚未行使	**60,000**	**5.750**	530,000	10.305

於報告期末，麗豐二零一二年購股權計劃項下之尚未行使麗豐購股權之行使價及行使期如下：

二零二六年		
麗豐購股權涉及之相關股份數目	每股麗豐股份行使價* 港元	行使期
60,000	**5.750**	二零二二年一月二十一日至 二零三二年一月二十日

41. 購股權計劃(續)

(d) 麗豐(續)

於報告期末，麗豐二零一二年購股權計劃項下之尚未行使麗豐購股權之行使價及行使期如下：(續)

二零二五年		
麗豐購股權涉及之相關股份數目	每股麗豐股份行使價* 港元	行使期
150,000	13.520	二零一八年一月十九日至 二零二八年一月十八日
260,000	10.180	二零一九年一月二十二日至 二零二九年一月二十一日
60,000	7.364	二零二一年一月二十二日至 二零三一年一月二十一日
60,000	5.750	二零二二年一月二十一日至 二零三二年一月二十日
530,000		

* 倘出現供股或發行紅股或麗豐股本出現其他類似變動，則麗豐購股權之行使價須予調整。

除根據麗豐二零一二年購股權計劃授出涉及470,000股麗豐相關股份之麗豐購股權失效外，年內概無麗豐購股權根據麗豐二零一二年購股權計劃及麗豐二零二二年購股權計劃之條款獲授出、歸屬、行使、註銷或失效。

於二零二六年七月三十一日，概無麗豐購股權根據麗豐二零二二年購股權計劃獲授出，而根據麗豐二零一二年購股權計劃授出之麗豐購股權涉及之合共60,000股(二零二五年：530,000股)麗豐相關股份已予發行，佔麗豐於該日已發行股份(不包括庫存股份(如有))之約0.02%(二零二五年：0.16%)。

42. 儲備

本集團截至二零二六年及二零二五年七月三十一日止年度之儲備及其變動金額於綜合權益變動表內呈列。

法定儲備

根據中國有關法律及法規，本公司於中國註冊之附屬公司及合營公司須將其若干百分比之除税後溢利淨額(於抵銷任何過往年度之虧損(如有)後)轉撥至用途受限之法定儲備金，直至法定儲備金結餘達至實體註冊股本50%為止。

其他儲備

其他儲備主要包括(i)於截至二零一六年七月三十一日止年度，根據供股認購麗新發展股份；及(ii)因收購於附屬公司之額外股本權益產生之儲備。

43. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司

本集團擁有重大非控股權益之附屬公司詳情載列如下。下列財務資料概要為經作出公平值調整後及扣除集團內部抵銷前之金額。

麗新發展

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
流動資產	**13,407,221**	13,918,891
非流動資產	**46,490,409**	50,466,266
資產總值	**59,897,630**	64,385,157
流動負債	**(9,900,020)**	(18,401,889)
非流動負債	**(22,028,287)**	(16,465,649)
負債總值	**(31,928,307)**	(34,867,538)
本公司擁有人應佔權益	**11,830,457**	12,799,191
非控股權益	**16,138,866**	16,718,428
權益總額	**27,969,323**	29,517,619

43. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

麗新發展(續)

	截至二零二六年七月三十一日止年度 千港元	截至二零二五年七月三十一日止年度 千港元
營業額	**5,066,683**	4,898,615
銷售成本	**(3,508,135)**	(3,908,438)
其他收入	**442,883**	619,198
投資物業公平值虧損淨額	**(1,312,283)**	(457,569)
開支(包括應佔聯營公司及合營公司之溢利及虧損)	**(3,349,650)**	(4,345,182)
年度虧損	**(2,660,502)**	(3,193,376)
本公司擁有人應佔虧損	**(1,333,214)**	(1,631,108)
非控股權益應佔虧損	**(1,327,288)**	(1,562,268)
年度虧損	**(2,660,502)**	(3,193,376)
本公司擁有人應佔其他全面收益	**367,750**	117,654
非控股權益應佔其他全面收益	**783,585**	154,691
年度其他全面收益	**1,151,335**	272,345
本公司擁有人應佔全面開支總額	**(965,464)**	(1,513,454)
非控股權益應佔全面開支總額	**(543,703)**	(1,407,577)
年度全面開支總額	**(1,509,167)**	(2,921,031)
經營活動(所用)／所得之現金流量淨額	**(26,509)**	269,716
投資活動所得之現金流量淨額	**3,265,871**	297,323
融資活動所用之現金流量淨額	**(3,504,645)**	(379,084)
現金及現金等值項目之(減少)／增加淨額	**(265,283)**	187,955

44. 承擔

本集團於報告期末未有在財務報表內作出撥備之承擔如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
已訂約但未撥備		
購買物業、廠房及設備項目	**4,233**	3,028
添置投資物業	**1,509**	7,700
建設、開發及遷徙成本	**94,549**	83,503
	100,291	94,231

45. 或然負債

於報告期末，除於財務報表其他部份所披露者外，本集團尚有以下或然負債：

(a) 未有在財務報表內作出撥備之或然負債：

	二零二六年 千港元	二零二五年 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	**260,100**	934,842

(b) 本集團已就若干銀行授予本集團所開發物業單位之若干終端買家之按揭貸款融資額而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等終端買家不償還按揭貸款，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約的終端買家結欠之應計利息。隨著終端買家償還銀行授出之按揭貸款，本集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時及／或終端買家全數償還按揭貸款時，該責任亦會取消。於二零二六年七月三十一日，就該等擔保而言，本集團之或然負債約為256,961,000港元（二零二五年：375,901,000港元）。

46. 按類別劃分之金融工具

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

財務資產

二零二六年七月三十一日

	按公平值計入損益之財務資產 千港元	按公平值計入其他全面收益之財務資產 千港元	以攤銷成本列賬之財務資產 千港元	總計 千港元
應收聯營公司款項	—	—	**291,718**	**291,718**
應收合營公司款項	—	—	**1,863,277**	**1,863,277**
按公平值計入其他全面收益之財務資產	—	**121,876**	—	**121,876**
按公平值計入損益之財務資產	**685,763**	—	—	**685,763**
衍生金融工具－交叉貨幣掉期	**12,997**	—	—	**12,997**
衍生金融工具－利率掉期	**1,972**	—	—	**1,972**
電影投資	**52,312**	—	—	**52,312**
應收賬款	—	—	**291,643**	**291,643**
融資租賃應收款項	—	—	**562,226**	**562,226**
計入按金、預付款項、其他應收款項及其他資產之財務資產	**24,766**	—	**765,403**	**790,169**
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	—	—	**1,256,215**	**1,256,215**
現金及現金等值項目	—	—	**2,848,748**	**2,848,748**
	777,810	**121,876**	**7,879,230**	**8,778,916**

46. 按類別劃分之金融工具(續)

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：(續)

財務資產(續)

二零二五年七月三十一日

	按公平值計入損益之財務資產 千港元	按公平值計入其他全面收益之財務資產 千港元	以攤銷成本列賬之財務資產 千港元	總計 千港元
應收聯營公司款項	—	—	284,662	284,662
應收合營公司款項	—	—	2,166,903	2,166,903
按公平值計入其他全面收益之財務資產	—	128,412	—	128,412
按公平值計入損益之財務資產	963,329	—	—	963,329
電影投資	174,215	—	—	174,215
應收賬款	—	—	366,052	366,052
融資租賃應收款項	—	—	513,640	513,640
計入按金、預付款項、其他應收款項及其他資產之財務資產	14,654	—	568,178	582,832
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	—	—	1,398,201	1,398,201
現金及現金等值項目	—	—	3,026,571	3,026,571
	1,152,198	128,412	8,324,207	9,604,817

46. 按類別劃分之金融工具(續)

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：(續)

財務負債

二零二六年七月三十一日

	按公平值計入損益之財務負債 千港元	以攤銷成本列賬之財務負債 千港元	總計 千港元
計入應付賬款、其他應付款項及應付費用之財務負債	**—**	**2,578,310**	**2,578,310**
計入已收按金、遞延收入及合約負債之財務負債	**—**	**435,317**	**435,317**
租賃負債	**—**	**537,774**	**537,774**
銀行貸款	**—**	**19,961,854**	**19,961,854**
其他貸款	**—**	**796,530**	**796,530**
有擔保票據	**—**	**3,245,915**	**3,245,915**
	—	**27,555,700**	**27,555,700**

二零二五年七月三十一日

	按公平值計入損益之財務負債 千港元	以攤銷成本列賬之財務負債 千港元	總計 千港元
計入應付賬款、其他應付款項及應付費用之財務負債	—	3,108,053	3,108,053
計入已收按金、遞延收入及合約負債之財務負債	—	448,850	448,850
衍生金融工具	25,509	—	25,509
租賃負債	—	738,733	738,733
銀行貸款	—	21,323,724	21,323,724
其他貸款	—	775,973	775,973
有擔保票據	—	4,259,626	4,259,626
	25,509	30,654,959	30,680,468

47. 金融工具公平值等級

已披露公平值之金融工具

於報告期末，除公平值總額約2,589,760,000港元(二零二五年：2,111,736,000港元)(詳情載於附註36)之有擔保票據外，董事認為所有其他按攤銷成本計量之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

按公平值計量之金融工具

	附註	級別一 千港元	級別二 千港元	級別三 千港元	總計 千港元
於二零二六年七月三十一日					
財務資產					
按公平值計入其他全面收益之財務資產	25	**1,590**	**—**	**120,286**	**121,876**
按公平值計入損益之財務資產	26	**45,649**	**517,420**	**122,694**	**685,763**
衍生金融工具—交叉貨幣掉期	27	**—**	**—**	**12,997**	**12,997**
衍生金融工具—利率掉期	27	**—**	**—**	**1,972**	**1,972**
計入按金、預付款項、其他應收款項及其他資產之財務資產		**—**	**—**	**24,766**	**24,766**
電影投資	31	**—**	**—**	**52,312**	**52,312**
		47,239	**517,420**	**335,027**	**899,686**

47. 金融工具公平值等級(續)

按公平值計量之金融工具(續)

	附註	級別一 千港元	級別二 千港元	級別三 千港元	總計 千港元
於二零二五年七月三十一日					
財務資產					
按公平值計入其他全面收益之財務資產	25	7,620	—	120,792	128,412
按公平值計入損益之財務資產	26	36,071	773,664	153,594	963,329
計入按金、預付款項、其他應收款項及其他資產之財務資產		—	—	14,654	14,654
電影投資	31	—	—	174,215	174,215
		43,691	773,664	463,255	1,280,610
財務負債					
衍生金融工具					
—交叉貨幣掉期	27	—	—	7,707	7,707
—利率掉期	27	—	—	17,802	17,802
		—	—	25,509	25,509

截至二零二六年七月三十一日止年度，財務資產及財務負債公平值計量並無在級別一與級別二之間進行級別轉換(二零二五年：無)。

截至二零二六年七月三十一日止年度，財務資產及負債並無轉入或轉出級別三(二零二五年：無)。

47. 金融工具公平值等級(續)

按公平值計量之金融工具(續)

於本年度，公平值計量在級別三內之變動如下：

(i) 按公平值計入其他全面收益之財務資產

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
年初	**120,792**	105,504
添置	**78**	15,679
出售	**—**	(4,506)
於其他全面收益內確認之(虧損)／收益總額	**(584)**	4,115
年末	**120,286**	120,792

(ii) 按公平值計入損益之財務資產

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
年初	**153,594**	184,491
於收益表確認之虧損總額	**(26,011)**	(26,964)
結算	**(7,593)**	(11,017)
匯兑調整	**2,704**	7,084
年末	**122,694**	153,594

因衍生金融工具及電影投資導致財務資產之變動分別於財務報表附註27及31中披露。

47. 金融工具公平值等級(續)

估值方法

利用重大可觀察輸入數據計量公平值(級別二)

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

利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)

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

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

(i) 於若干被投資公司之股權公平值乃使用柏力克—舒爾斯期權定價公式透過股權價值分配模型釐定。根據該估值方法,相關股權價值總值已根據被投資公司獨立第三方投資者之最近期股份認購交易及其他不可觀察輸入數據釐定。

於被投資公司之股權公平值乃透過市場法項下之指引上市公司法釐定。根據該估值方法,相關股權價值總值已根據指引上市公司之估值倍數及其他不可觀察輸入數據釐定。

於若干被投資公司之股權公平值乃採用市場估值法基於並非由可觀察市場價格或利率支持之假設進行估計。估值乃基於行業、規模、槓桿及策略,就已確定之各可資比較公司計算企業價值相對銷售(「**EV/S**」)倍數。

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

47. 金融工具公平值等級(續)

估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料

二零二六年七月三十一日

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之價值	附註
按公平值計入其他全面收益之財務資產	市場法	股權價值波幅	**59.64%**	1
		預期退出時間	**5.9年**	2
		EV/S	**2.0倍**	3
按公平值計入損益之財務資產	市場法	股權價值波幅	**59.64%－62.54%**	1
		預期退出時間	**0.4至5.9年**	2
衍生金融工具－交叉貨幣掉期	採用掉期之折現現金流量法	預期違約風險－對手方	**3,080,000港元至4,350,000港元**	4
		預期違約風險－本集團	**1,690,000港元至5,980,000港元**	5
		信用利差－對手方	**43.24基點至91.02基點**	6
		信用利差－本集團	**656.65基點至763.18基點**	7
		違約損失率－對手方不履約風險	**60%**	8
		違約損失率－自身信貸風險	**60%**	9
衍生金融工具－利率掉期	採用掉期之折現現金流量法	預期違約風險－對手方	**210,000港元至1,130,000港元**	4
		預期違約風險－本集團	**0.00百萬港元至300,000港元**	5
		信用利差－對手方	**17.01基點至91.02基點**	6
		信用利差－本集團	**656.65基點至763.18基點**	7
		違約損失率－對手方不履約風險	**60%**	8
		違約損失率－自身信貸風險	**60%**	9

47. 金融工具公平值等級(續)

估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料(續)

二零二五年七月三十一日

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之價值	附註
按公平值計入其他全面收益之財務資產	市場法	股權價值波幅	61.44%	1
		預期退出時間	6.9年	2
		EV/S	2.3倍	3
按公平值計入損益之財務資產	市場法	股權價值波幅	61.44%－77.62%	1
		預期退出時間	1.4至6.9年	2
衍生金融工具－交叉貨幣掉期	採用掉期之折現現金流量法	預期違約風險－對手方	720,000港元至2,200,000港元	4
		預期違約風險－本集團	1,720,000港元至5,950,000港元	5
		信用利差－對手方	14.51基點至53.72基點	6
		信用利差－本集團	677.45基點至913.62基點	7
		違約損失率－對手方不履約風險	60%	8
		違約損失率－自身信貸風險	60%	9
衍生金融工具－利率掉期	採用掉期之折現現金流量法	預期違約風險－對手方	0.00百萬港元至910,000港元	4
		預期違約風險－本集團	240,000港元至5,080,000港元	5
		信用利差－對手方	14.51基點至97.15基點	6
		信用利差－本集團	677.45基點至913.62基點	7
		違約損失率－對手方不履約風險	60%	8
		違約損失率－自身信貸風險	60%	9

47. 金融工具公平值等級(續)

估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料(續)

附註：

1. 股權價值波幅越高，公平值越高
2. 預期退出時間越長，公平值越高
3. EV/S越高，公平值越高
4. 對手方預期違約風險越高，交叉貨幣掉期／利率掉期之公平值越低
5. 本集團預期違約風險越高，交叉貨幣掉期／利率掉期之公平值越高
6. 對手方信用利差越高，交叉貨幣掉期／利率掉期之公平值越低
7. 本集團信用利差越高，交叉貨幣掉期／利率掉期之公平值越高
8. 違約損失率－對手方不履約風險越高，交叉貨幣掉期／利率掉期之公平值越低
9. 違約損失率－自身信貸風險越高，交叉貨幣掉期／利率掉期之公平值越高

48. 財務風險管理之目標及政策

本集團持有之主要財務資產包括按公平值計入損益之財務資產，按公平值計入其他全面收益之財務資產、已抵押及受限制銀行結餘及定期存款，以及現金及現金等值項目。管理層將根據本集團之預測現金流量要求釐定該等財務工具之類別及水平，從而為本集團之營運維持適當資金水平及提升該等財務工具所產生之回報。本集團之主要財務負債包括銀行貸款及有擔保票據。本集團將取得不同類別及水平之財務負債，以為本集團之日常營運維持充足資金及應付各項發展中物業或投資項目所產生之開支。此外，本集團擁有多種自其日常業務直接產生之其他財務資產及負債，如應收賬款及應付賬款。

本集團財務工具主要面對利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。本公司管理層定期舉行會議，分析並制訂措施管理上述本集團面對之風險。本集團一般採用相對謹慎之風險管理策略，本集團於本年度並無運用任何衍生及其他工具對沖風險。本集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。董事審閱及釐定該等各項風險之管理政策，有關政策概述如下：

48. 財務風險管理之目標及政策(續)

(i) 公平值及現金流量利率風險

公平值利率風險指市場利率變動導致財務工具價值波動之風險。現金流量利率風險指市場利率變動導致財務工具之未來現金流量波動之風險。本集團同時面對公平值及現金流量利率風險。本集團就利率變動面對之市場風險主要與本集團之浮息已抵押及受限制銀行結餘及定期存款、現金及現金等值項目以及銀行貸款有關。

現時，本集團無意尋求對沖其利率波動風險。然而，本集團持續檢討經濟狀況及其利率風險狀況，並將於未來必要時考慮採取適當對沖措施。

下表說明本集團收益表(透過對應收浮動利率按揭貸款、已抵押及受限制銀行結餘及定期存款、現金及現金等值項目、銀行貸款及若干其他貸款之影響)及本集團之權益對利率之可能合理變動之敏感度(所有其他變數維持不變，且不計任何稅務影響)。

	利率增加 %	虧損增加及權益減少 千港元
二零二六年	**0.5**	**80,919**
二零二五年	0.5	86,095

48. 財務風險管理之目標及政策(續)

(ii) 外匯風險

外匯風險指外匯匯率變動導致財務工具價值波動之風險。

美元

本集團之主要資產及負債及交易以港元或美元列值。鑒於港元與美元匯率掛鈎，故本集團相信因美元產生之相應匯兑風險極微，並預期於可見未來匯率不會發生任何重大變動。

人民幣

本集團若干附屬公司(主要為麗豐集團)之交易以人民幣計值。本集團須承受因人民幣兑港元風險所產生之外匯風險。

本集團之政策乃將對沖衍生工具之期限與對沖項目之期限協商配對，從而予以最大化地實現對沖之有效性。本集團將定期檢討經濟情況及其外幣風險狀況，並將於將來需要時考慮其他適當之對沖措施。

除上文所述者外，本集團之餘下貨幣資產及負債均以英鎊、歐元、馬來西亞元及越南盾列值，與本集團之資產及負債總值相比，微不足道。本集團透過密切監察匯率之變動管理外匯風險，如有其他需要，會考慮對沖重大外匯風險。

48. 財務風險管理之目標及政策(續)

(ii) 外匯風險(續)

下表顯示在所有其他變數保持不變之情況下，本集團於報告期末之税後虧損及權益(由於貨幣資產及負債之換算值變動)對人民幣匯率之可能合理變動之敏感度。

	匯率變動	税後虧損 減少／(增加) 千港元	權益 增加／(減少)* 千港元
二零二六年			
倘美元／港元兑人民幣貶值	**5%**	**(43,386)**	**(12,572)**
倘美元／港元兑人民幣升值	**5%**	**43,386**	**12,572**
二零二五年			
倘美元／港元兑人民幣貶值	5%	(42,866)	(14,972)
倘美元／港元兑人民幣升值	5%	43,753	15,040

* 不包括非控股權益應佔之金額

(iii) 信貸風險

按財務報表附註33所述，本集團(不包括豐德麗集團)就不同經營業務採取不同信貸政策。此外，本集團不斷密切監察應收賬款結餘，故本集團面對壞賬之風險不大。

豐德麗集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易。豐德麗集團之政策為有意以信貸期形式進行交易之客戶均須接受信貸審核程序。此外，豐德麗集團持續監察應收賬項結餘，故豐德麗集團所面臨之壞賬風險不大。

就應收貸款及應收利息而言，本集團對所有要求一定數額信貸的借款人進行個別信貸評估。該等評估集中於借款人過往支付到期款項的記錄及現時付款能力，並考慮借款人的特定資料。若干該等應收貸款及應收利息以若干附屬公司股權及各借款人的非上市股本投資的股份押記作擔保。

48. 財務風險管理之目標及政策(續)

(iii) 信貸風險(續)

最高風險及年結階段

下表載列基於本集團信貸政策之信貸質素及最高信貸風險，主要基於逾期資料(除非其他資料可在毋須付出不必要成本或努力之情況下獲得)，及於七月三十一日之年結階段分類。所呈列的金額為財務資產的賬面總值。

於二零二六年七月三十一日

	十二個月預期信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化法	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應收聯營公司款項					
正常**	**291,718**	**—**	**—**	**—**	**291,718**
存疑**	**—**	**—**	**63,442**	**—**	**63,442**
應收合營公司款項					
正常**	**1,846,395**	**—**	**—**	**—**	**1,846,395**
存疑**	**—**	**—**	**49,159**	**—**	**49,159**
應收賬款*	**—**	**—**	**—**	**351,706**	**351,706**
融資租賃應收款項*	**—**	**—**	**—**	**562,226**	**562,226**
計入按金、預付款項、其他應收款項及其他資產之財務資產					
正常**	**765,403**	**—**	**—**	**—**	**765,403**
存疑**	**—**	**—**	**105,743**	**—**	**105,743**
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	**1,256,215**	**—**	**—**	**—**	**1,256,215**
現金及現金等值項目	**2,848,748**	**—**	**—**	**—**	**2,848,748**
	7,008,479	**—**	**218,344**	**913,932**	**8,140,755**

48. 財務風險管理之目標及政策(續)

(iii) 信貸風險(續)

最高風險及年結階段(續)

於二零二五年七月三十一日

	十二個月預期信貸虧損	全期預期信貸虧損			
	第1階段 千港元	第2階段 千港元	第3階段 千港元	簡化法 千港元	總計 千港元
應收聯營公司款項					
正常**	284,662	—	—	—	284,662
存疑**	—	—	66,803	—	66,803
應收合營公司款項					
正常**	2,138,372	—	—	—	2,138,372
存疑**	—	—	61,275	—	61,275
應收賬款*	—	—	—	426,636	426,636
融資租賃應收款項*	—	—	—	513,640	513,640
計入按金、預付款項、其他應收款項及其他資產之財務資產					
正常**	568,178	—	—	—	568,178
存疑**	—	—	106,174	—	106,174
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	1,398,201	—	—	—	1,398,201
現金及現金等值項目	3,026,571	—	—	—	3,026,571
	7,415,984	—	234,252	940,276	8,590,512

* 就本集團應用減值簡化法之應收賬款及融資租賃應收款項而言，基於撥備矩陣的資料於財務報表附註33披露。

** 如並無逾期，亦無資料顯示財務資產之信貸風險自初步確認以來大幅增加，則應收聯營公司及合營公司款項以及計入按金、預付款項、其他應收款項及其他資產之財務資產之信貸質素被視為「正常」。否則，財務資產之信貸質素被視為「存疑」。

48. 財務風險管理之目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險

本集團之目標是確保有充足資金滿足與其資本開支及財務負債有關之承擔。本集團持續密切監察現金流量狀況。

於報告期末，本集團之財務負債之到期狀況(根據已訂約未貼現付款計算)如下：

	二零二六年			
	少於一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
計入應付賬款、其他應付款項及應付費用之財務負債	**1,618,973**	**—**	**959,337**	**2,578,310**
計入已收按金、遞延收入及合約負債之財務負債	**208,836**	**226,481**	**—**	**435,317**
租賃負債	**238,288**	**291,462**	**44,089**	**573,839**
銀行貸款	**6,868,060**	**11,922,657**	**2,948,944**	**21,739,661**
其他貸款	**813,514**	**—**	**—**	**813,514**
有擔保票據	**402,051**	**3,402,533**	**—**	**3,804,584**
衍生金融工具流入	**(196,740)**	**(313,732)**	**—**	**(510,472)**
衍生金融工具流出	**188,595**	**291,065**	**—**	**479,660**
	10,141,577	**15,820,466**	**3,952,370**	**29,914,413**

48. 財務風險管理之目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險(續)

於報告期末，本集團之財務負債之到期狀況(根據已訂約未貼現付款計算)如下：(續)

	二零二五年			
	少於一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
計入應付賬款、其他應付款項及應付費用之財務負債	2,208,994	—	899,059	3,108,053
計入已收按金、遞延收入及合約負債之財務負債	219,036	229,814	—	448,850
租賃負債	231,157	516,302	57,135	804,594
銀行貸款	11,552,409	8,129,223	3,163,827	22,845,459
其他貸款	793,561	—	—	793,561
有擔保票據	4,089,346	421,698	—	4,511,044
衍生金融工具流入	(196,481)	(16,807)	—	(213,288)
衍生金融工具流出	211,680	47,197	—	258,877
	19,109,702	9,327,427	4,120,021	32,557,150

(v) 資本管理

本集團管理其資本架構之目的為確保本集團旗下實體能夠持續經營，同時透過建立及維持最佳債務水平與股本架構使持份者獲得最大回報。本集團整體策略與去年相比維持不變。

本集團之資本架構主要包括銀行貸款、其他貸款、有擔保票據及本公司擁有人應佔權益(由股本及儲備組成)。

48. 財務風險管理之目標及政策(續)

(v) 資本管理(續)

本公司董事定期檢討資本架構。彼等將考慮市場上之現行資本成本及每類資本所涉及之風險。本集團將根據董事之建議，透過各種股本集資活動及維持適當之債務類別及水平，維持整體資本架構之平衡。

本集團使用(其中包括)資本負債比率(即淨債項除以本公司擁有人應佔權益)監察資本。淨債項包括銀行貸款、其他貸款及有擔保票據減已抵押及受限制銀行結餘及定期存款以及現金及現金等值項目。於報告期末之資本負債比率如下：

	二零二六年 **千港元**	二零二五年 千港元
銀行貸款	**19,961,854**	21,323,724
其他貸款	**796,530**	775,973
有擔保票據	**3,245,915**	4,259,626
減：已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	**(1,256,215)**	(1,398,201)
現金及現金等值項目	**(2,848,748)**	(3,026,571)
淨債項	**19,899,336**	21,934,551
本公司擁有人應佔權益	**13,361,530**	14,386,419
資本負債比率	**149%**	152%

49. 本公司之財務狀況表

於報告期末，有關本公司財務狀況表之資料如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	**208**	402
使用權資產	**394**	114
投資物業	**580,000**	647,800
於附屬公司之投資	**6,825,312**	6,826,602
於聯營公司之投資	**6,784**	7,318
按公平值計入其他全面收益之財務資產	**14,471**	14,374
按公平值計入損益之財務資產	**52,511**	52,147
已抵押銀行結餘及定期存款	**2,318**	2,453
遞延租金收益	**178**	45
非流動資產總值	**7,482,176**	7,551,255
流動資產		
應收賬款	**478**	393
按金、預付款項及其他應收款項	**3,143**	3,157
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	**21,236**	25,048
現金及現金等值項目	**48,828**	14,394
流動資產總值	**73,685**	42,992
流動負債		
應付賬款、其他應付款項及應付費用	**5,361**	4,010
已收按金	**4,460**	4,746
租賃負債	**279**	119
應付稅項	**2,193**	2,111
銀行貸款	**13,752**	502,285
其他貸款	**490,731**	479,285
流動負債總值	**516,776**	992,556
流動負債淨值	**(443,091)**	(949,564)
資產總值減流動負債	**7,039,085**	6,601,691

49. 本公司之財務狀況表(續)

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動負債		
租賃負債	**120**	—
銀行貸款	**501,864**	—
遞延稅項負債	**2,411**	2,387
已收長期按金	**3,215**	3,562
非流動負債總值	**507,610**	5,949
	6,531,475	6,595,742
權益		
股本	**2,178,944**	2,178,944
儲備(附註)	**4,352,531**	4,416,798
	6,531,475	6,595,742

董事
林建岳

董事
張森

49. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	重估儲備－物業、廠房及設備	購股權儲備	公平值儲備－財務資產	資本削減儲備	保留溢利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二四年八月一日	55,494	71,518	5,223	6,973	4,327,861	4,467,069
年度虧損	—	—	—	—	(50,451)	(50,451)
其後期間將不會重新分類至損益之其他全面收益：						
按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值變動	—	—	180	—	—	180
年度全面收益／(開支)總額	—	—	180	—	(50,451)	(50,271)
購股權失效時儲備回撥	—	(169)	—	—	169	—
於二零二五年七月三十一日及二零二五年八月一日	**55,494**	**71,349**	**5,403**	**6,973**	**4,277,579**	**4,416,798**
年度虧損	**—**	**—**	**—**	**—**	**(64,424)**	**(64,424)**
其後期間將不會重新分類至損益之其他全面收益：						
按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值變動	**—**	**—**	**157**	**—**	**—**	**157**
年度全面收益／(開支)總額	**—**	**—**	**157**	**—**	**(64,424)**	**(64,267)**
於二零二六年七月三十一日	**55,494**	**71,349**	**5,560**	**6,973**	**4,213,155**	**4,352,531**

50. 主要附屬公司之詳情

本公司主要附屬公司於二零二六年七月三十一日之詳情如下：

公司名稱	註冊成立／登記及營業地點	已發行普通股股本／註冊資本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Bushell Limited@@	香港	2港元	—	55.60	物業發展及銷售
Cape Nga Holding Company Limited@@	泰國	1,225,000泰銖	—	55.60	投資控股
財閣有限公司@@	香港	1港元	—	55.60	酒店經營
Chains Caravelle Hotel Joint Venture Company Limited（「**CCHJV**」）###@	越南	23,175,577美元	—	14.46	酒店經營
Frontier Dragon Limited @@	英屬處女群島／英國	1美元	—	55.60	物業投資
富麗華酒店企業有限公司@@	香港	102,880,454港元	—	55.60	投資控股
富麗華國際酒店管理有限公司@@	英屬處女群島／香港	1,000,000美元	—	55.60	提供管理服務
聯信世紀有限公司^^^@@	香港	100港元	—	28.52	餐廳經營
源昊有限公司@@	香港	1港元	—	55.60	物業發展
永利隆有限公司@@	香港	1港元	—	55.60	物業發展
潤澤有限公司@@	香港	1港元	—	55.60	物業發展及銷售
Gilroy Company Limited@@	香港	10,000港元	—	55.60	物業投資

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立／登記及營業地點	已發行普通股股本／註冊資本	本公司應佔股權百分比 直接	本公司應佔股權百分比 間接	主要業務
Glynhill Hotels and Resorts (Vietnam)Pte Ltd@@	新加坡／越南	2新加坡元	—	55.60	向酒店擁有人提供管理及諮詢服務
Glynhill Investments (Vietnam) Pte Ltd（「**GIV**」）@	新加坡	2新加坡元	—	28.36	投資控股
金輝順有限公司@@	香港	1港元	—	55.60	物業發展及銷售
鉅好有限公司^^^@@	香港	100港元	—	38.02	餐廳經營
Hazelway Limited @@	香港	1港元	—	36.64	餐廳經營
希耀有限公司@@	香港	1港元	—	55.60	提供融資
香港購管理有限公司@@	香港	10,000港元	—	46.20	餐廳經營
洲立發展及管理有限公司@@	香港	300,000港元	—	55.60	物業投資
欣楚有限公司	香港	2港元	100.00	—	投資控股
淇淇餐飲有限公司@@	香港	1港元	—	46.20	餐廳經營
興昌信有限公司^^^@@	香港	100港元	—	34.98	餐廳經營
興瑋國際有限公司@@	香港	1港元	—	55.60	高爾夫球服裝零售
高樂服務有限公司@@	香港	780,002港元	—	55.60	物業管理
麗新發展(於聯交所上市)	香港	6,240,081,730港元	—	55.60	物業投資及投資控股

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立／登記及營業地點	已發行普通股股本／註冊資本	本公司應佔股權百分比 直接	本公司應佔股權百分比 間接	主要業務
Lai Sun (2026) Limited@@	香港	1港元	—	55.60	庫務經營
麗新餐飲管理有限公司^^^@@	香港	1港元	—	38.02	向餐廳提供管理及諮詢服務
Lai Sun F&B Holding Company Limited（「**LSF&B**」）@@	英屬處女群島／香港	621,995,507港元	—	38.02	投資控股
Lai Sun International Finance (2012) Limited@@	英屬處女群島／香港	1美元	—	55.60	庫務經營
Lai Sun MTN @@	香港	100,000,000港元	—	55.60	庫務經營
麗新地產代理有限公司@@	香港	2港元	—	55.60	物業管理及地產代理
Laurel Coast Limited@@	香港	1,000,000港元	—	46.20	餐廳經營
妍亮有限公司^^^@@	香港	1,000,000港元	—	28.14	餐廳經營
新意來有限公司^^^@@	香港	1港元	—	38.02	餐廳經營
美裕投資有限公司@@	香港	2港元	—	55.60	物業發展及銷售
新湛有限公司^^^@@	香港	10,000港元	—	38.02	餐廳經營
Nice Plus Limited^^^@@	香港	1港元	—	38.02	餐廳經營
Oceania Gem Limited@@	香港	1港元	—	46.20	餐廳經營
中利達有限公司@@	香港	1港元	—	55.60	物業發展及銷售

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立/登記及營業地點	已發行普通股股本/註冊資本	本公司應佔股權百分比 直接	本公司應佔股權百分比 間接	主要業務
Pleasure King Limited^^^@@	香港	1,000港元	—	26.62	餐廳經營
Porchester Assets Limited (「**Porchester**」)@	英屬處女群島/香港	100美元	—	28.36	投資控股
宏利泰有限公司^^^@@	香港	4,600港元	—	35.97	餐廳經營
Rolling Star Limited @@	香港	1港元	—	55.60	提供融資
威棟有限公司^^^@@	香港	10,000港元	—	33.46	餐廳經營
天華世紀有限公司^^^@@	香港	1,000,000港元	—	38.02	餐廳經營
暐俊有限公司^^^@@	香港	400港元	—	21.26	餐廳經營
Transformation International Limited@@	英屬處女群島/香港	1美元	—	55.60	投資控股
Transtrend Holdings Limited@@	香港	20港元	—	55.60	投資控股
裕迅投資有限公司	香港	1港元	100.00	—	物業投資
裕霸有限公司@@	香港	1港元	—	55.60	物業投資
昊威有限公司@@	香港	1港元	—	55.60	物業發展
運騰有限公司@@	香港	1港元	—	55.60	物業發展及銷售
Zimba International Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100.00	—	投資控股
西雙版納麟瓏茶室飲料有限公司(「**麟瓏茶室**」)△@@	中國/中國內地	人民幣100,000,000元#	—	33.36	飲品銷售

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立／登記及營業地點	已發行普通股股本／註冊資本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
豐德麗(於聯交所上市)@@	百慕達／香港	877,938,433港元	—	35.25	投資控股
華星唱片出版有限公司^^	香港	44,394,500港元	—	35.25	音樂製作及發行以及電影投資
薈金有限公司^^	香港	1港元	—	35.25	提供管理服務
東亞唱片(集團)有限公司^^	香港	10,000港元	—	35.25	音樂製作及發行以及電影投資
eSun High-Tech Limited^^	香港	2港元	—	35.25	投資及授出電影版權
Fascinating Screens Limited^^	香港	1,000,001港元	—	35.25	戲院營運
福鏘有限公司^^	香港	1港元	—	35.25	音樂製作及發行以及電影投資
鴻皓有限公司^^	香港	10,000,000港元	—	35.25	戲院營運
景耀國際有限公司^^	香港	915,631,997港元	—	35.25	投資控股及提供管理服務
洲立影片發行(香港)有限公司^^	香港	700,400港元	—	35.25	電影發行
寰亞洲立集團有限公司^^	開曼群島／香港	50,000美元	—	35.25	投資控股
Kaleidoscope International Limited^^	英屬處女群島／香港	1美元	—	35.25	持有物業

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立/登記及營業地點	已發行普通股股本/註冊資本	本公司應佔股權百分比 直接	本公司應佔股權百分比 間接	主要業務
Lam & Lamb Entertainment Limited^^	香港	1港元	—	35.25	提供藝人管理服務及娛樂活動製作
寰亞電影發行(北京)有限公司^^##	中國/中國內地	人民幣130,000,000元#	—	35.25	電影發行
寰亞電影發行有限公司^^	香港	2港元	—	35.25	電影發行及管理影片庫
Media Asia Distribution Ltd.^^	英屬處女群島/香港	80美元	—	35.25	電影發行、授出電影版權及電影投資
Media Asia Entertainment Group Limited ^^	百慕達/香港	100港元	—	35.25	投資控股
寰亞娛樂有限公司^^	香港	100港元	—	35.25	娛樂活動製作以及活動及電影投資
Media Asia Films (BVI) Ltd. ^^	英屬處女群島/香港	7美元	—	35.25	電影製作、授出電影版權及投資控股
寰亞影視發行(香港)有限公司^^	香港	1港元	—	35.25	電影發行及授出電影版權
Media Asia Film International Limited ^^	英屬處女群島/香港	100美元	—	35.25	電影投資及製作以及活動投資
寰亞電影製作有限公司^^	香港	100港元	—	35.25	投資控股及電影製作

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立／登記及營業地點	已發行普通股股本／註冊資本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
寰亞傳媒集團有限公司^^	於開曼群島註冊成立及於百慕達／香港存續	29,863港元	—	35.25	投資控股
寰亞綜藝集團有限公司^^	香港	2港元	—	35.25	投資控股及提供管理服務
寰亞唱片有限公司^^	香港	1港元	—	35.25	音樂製作及發行以及活動投資
寰亞音樂出版有限公司^^	香港	100港元	—	35.25	音樂出版
寰亞藝人管理有限公司^^	香港	1港元	—	35.25	提供藝人管理服務
寰亞電視節目發行有限公司^^	香港	1港元	—	35.25	授出電視劇集版權
寰亞電視節目製作(香港)有限公司^^	香港	1港元	—	24.68	電視節目製作
鉅星錄像發行(香港)有限公司^^	香港	2港元	—	35.25	授出電影版權及銷售影像產品
洲立影藝有限公司^^	香港	71,000,000港元	—	35.25	戲院營運
荃美廣告有限公司^^	香港	10,000港元	—	35.25	提供廣告服務、影像複製服務以及電視節目之翻譯及字幕

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立/登記及營業地點	已發行普通股股本/註冊資本	本公司應佔股權百分比 直接	本公司應佔股權百分比 間接	主要業務
紅館藝人管理集團有限公司^^	香港	100港元	—	26.44	提供藝人管理服務
銀動有限公司^^	香港	1港元	—	35.25	戲院營運
寰亞影城(蘇州)有限公司^^##	中國/中國內地	人民幣5,000,000元#	—	35.25	戲院營運
東亞豐麗演出經紀(北京)有限公司^^##	中國/中國內地	人民幣25,000,000元#	—	35.25	提供藝人管理及演出經紀服務
寰亞文化傳播(中國)有限公司^^##	中國/中國內地	38,000,000港元#	—	35.25	娛樂活動製作
麗豐(於聯交所上市)@@	開曼群島/香港	1,655,167,215港元	—	30.62	投資控股
麗敬有限公司^	香港	2港元	—	30.62	物業投資
東方動力有限公司^	香港	1港元	—	30.62	投資控股
永徽有限公司^	香港	1港元	—	30.62	投資控股
先耀有限公司^	香港	1港元	—	30.62	投資控股
正輝發展有限公司^	香港	19,999,999港元	—	30.62	投資控股
振高集團有限公司^	香港	1港元	—	30.62	投資控股
Goldthorpe Limited^	英屬處女群島/香港	1美元	—	30.62	投資控股

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立／登記及營業地點	已發行普通股股本／註冊資本	本公司應佔股權百分比 直接	本公司應佔股權百分比 間接	主要業務
Good Strategy Limited^	英屬處女群島／中國內地	1美元	—	30.62	物業投資
麗顯有限公司^	香港	2港元	—	30.62	投資控股
麗浣有限公司^	香港	2港元	—	30.62	投資控股
廣州振高地產置業有限公司^##	中國／中國內地	1,000,000美元#	—	30.62	物業發展
廣州麗興房地產開發有限公司^##	中國／中國內地	280,000,000港元#	—	30.62	物業投資
廣州廣鵬房產發展有限公司(「**廣州廣鵬**」)^##	中國／中國內地	79,600,000美元#	—	30.62	物業投資
廣州宏輝房產開發有限公司^##	中國／中國內地	人民幣79,720,000元#	—	30.62	物業投資
廣州捷麗置業有限公司^##	中國／中國內地	168,000,000港元#	—	30.62	物業投資
漢基百樂發展有限公司^	香港	10,000港元	—	30.62	投資控股
帝怡投資有限公司^	香港	2港元	—	30.62	投資控股
麗峯投資有限公司^	香港	20港元	—	30.62	投資控股
萬利興業有限公司^	香港	2港元	—	30.62	投資控股
麗鵬有限公司^	香港	2港元	—	30.62	投資控股

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立/登記及營業地點	已發行普通股股本/註冊資本	本公司應佔股權百分比 直接	本公司應佔股權百分比 間接	主要業務
業佳控股有限公司^	英屬處女群島/香港	43,355美元	—	35.62	投資控股
上海漢基房地產發展有限公司^##	中國/中國內地	47,600,000美元#	—	30.62	物業投資
上海香港廣場物業管理有限公司^##	中國/中國內地	150,000美元#	—	30.62	物業管理
上海滬欣房地產發展有限公司^##	中國/中國內地	40,000,000美元#	—	30.62	物業投資
上海麗興房地產有限公司^##	中國/中國內地	36,000,000美元#	—	30.62	物業投資
上海偉怡房地產發展有限公司^△	中國/中國內地	10,000,000美元#	—	29.10	物業發展及投資
上海閘北廣場房地產發展有限公司^##	中國/中國內地	79,800,000美元#	—	30.62	物業投資
新鴻投資有限公司^	香港	2港元	—	30.62	投資控股
卓動有限公司^	香港	1港元	—	30.62	投資控股
偉度發展有限公司^	香港	2港元	—	30.62	投資控股
永輝基業^	香港	1港元	—	35.62	投資控股

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立／登記及營業地點	已發行普通股股本／註冊資本	本公司應佔股權百分比 直接	本公司應佔股權百分比 間接	主要業務
中山市寶麗房地產發展有限公司(「**中山寶麗**」)^##	中國／中國內地	539,611,000港元#	—	30.62	物業發展及投資
廣州高樂物業管理有限公司^Ø	中國／中國內地	人民幣1,100,000元#	—	30.62	物業管理
上海麗港物業管理有限公司^Ø	中國／中國內地	人民幣500,000元#	—	30.62	物業管理
上海閘北廣場物業管理有限公司^##	中國／中國內地	人民幣2,000,000元#	—	30.62	物業管理
上海麗星房地產發展有限公司^##	中國／中國內地	人民幣10,000,000元#	—	30.62	物業發展
中山高樂物業管理有限公司^Ø	中國／中國內地	人民幣500,000元#	—	30.62	物業管理
珠海橫琴創新方商業管理有限公司^##	中國／中國內地	人民幣5,000,000元#	—	30.62	物業管理
珠海橫琴麗新文創天地有限公司(「**麗新文創**」)^△	中國／中國內地	人民幣2,280,379,000元#	—	35.62	物業發展及投資
珠海橫琴麗新創新方發展有限公司(「**創新方發展**」)^##	中國／中國內地	人民幣2,500,000,000元#	—	30.62	物業發展及投資

50. 主要附屬公司之詳情(續)

麗新發展之附屬公司

麟瓏茶室之註冊資本已悉數繳足。

豐德麗之附屬公司

該等附屬公司之註冊資本已悉數繳足，惟寰亞影城(蘇州)有限公司之資本人民幣2,000,000元(相等於約2,324,000港元)及寰亞電影發行(北京)有限公司之資本人民幣29,480,000元(相等於約34,256,000港元)於二零二六年七月三十一日仍未繳付。

麗豐之附屬公司

該等附屬公司之註冊資本已悉數繳足，惟廣州廣鵬、麗新文創及創新方發展分別約9,971,000美元(相等於約78,206,000港元)、人民幣736,443,000元(相等於約855,732,000港元)及人民幣1,005,610,000元(相等於約1,168,499,000港元)之股本於二零二六年七月三十一日仍未繳付。

截至二零二四年七月三十一日止年度，中山寶麗已取得相關部門之批准，將其註冊資本由960,000,000港元減少至300,000,000港元，而資本可分批退還予其控股公司。於二零二六年七月三十一日，中山寶麗之繳足註冊資本為539,611,000港元。

根據中國法律註冊為全資外資企業。

該附屬公司擁有註冊資本，但無任何已發行股本。

△ 根據中國法律註冊成為股本合營公司。

ø 根據中國法律註冊成為內資企業。

^ 此等公司乃麗豐之附屬公司。

^^ 此等公司乃豐德麗之附屬公司。

^^^ 此等公司乃LSF&B(麗新發展擁有68.39%(二零二五年：68.39%)權益之附屬公司)之附屬公司。

@ 麗新發展擁有Porchester之51%(二零二五年：51%)股權，而Porchester則透過其全資附屬公司GIV擁有CCHJV之51%(二零二五年：51%)權益。由於麗新發展透過擁有51%權益之Porchester持有CCHJV之51%(二零二五年：51%)股權，故麗新發展於CCHJV持有26.01%(二零二五年：26.01%)之實際股權。因此，本公司於Porchester及CCHJV分別持有28.36%(二零二五年：28.36%)及14.46%(二零二五年：14.46%)之實際股權。

@@ 此等公司乃麗新發展之附屬公司(不包括豐德麗及麗豐之附屬公司)。

董事認為，上表所列之本公司附屬公司對本年度之業績構成主要影響，或構成本集團資產淨值之主要部份。董事認為，列出其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

50. 主要附屬公司之詳情(續)

本集團持有若干附屬公司之股份亦已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註37(i))。

於二零二六年七月三十一日，本集團有未付注資約40,313,000港元(二零二五年：144,084,000港元)予五間(二零二五年：六間)非全資附屬公司(上表並未載列)。

51. 主要合營公司之詳情

本集團主要合營公司於二零二六年七月三十一日之詳情如下：

名稱	註冊成立或登記及營業地點	所持股份類別	本集團應佔擁有權權益百分比	主要業務
華力達	香港	普通股	27.80	物業投資
King Empire International Limited	英屬處女群島／香港	普通股	8.34	投資控股(King Empire International集團主要從事物業發展及銷售)

本公司董事認為上表所列之本集團合營公司對本年度之業績構成主要影響，或構成本集團資產淨值之主要部份。本公司董事認為列出其他合營公司之詳情會令篇幅過於冗長。

52. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

截至二零二六年七月三十一日止年度，本集團之非現金股息為3,600,000,000港元。進一步詳情載於財務報表附註24。

截至二零二六年七月三十一日止年度，華力達之銀行貸款195,000,000港元已根據麗新發展、華力達及一間銀行訂立之更替契據更替至麗新發展。於更替後，該銀行貸款已由麗新發展全數償還。

截至二零二六年七月三十一日止年度，本集團就戲院相關物業、其他物業及設備之租賃安排添置及修訂非現金使用權資產31,157,000港元(二零二五年：59,160,000港元)及租賃負債6,881,000港元(二零二五年：16,841,000港元)。

52. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生之負債變動

	銀行貸款 千港元	有擔保票據 千港元	其他貸款 千港元	認沽期權負債# 千港元	租賃負債 千港元
於二零二四年八月一日	21,253,887	4,232,145	791,590	1,104,043	905,957
融資現金流量變動	(109,913)	—	(34,304)	—	(186,114)
重新分類至其他應付款項	—	—	—	(213,806)	—
銀行融資費用	63,045	—	—	—	—
利息支出	—	—	18,369	—	40,170
有擔保票據發行費用攤銷	—	7,093	—	—	—
添置	—	—	—	—	134,507
租賃修訂	—	—	—	—	(151,348)
終止	—	—	—	—	(5,948)
外匯變動	116,705	20,388	318	8,822	1,509
於二零二五年七月三十一日及二零二五年八月一日	**21,323,724**	**4,259,626**	**775,973**	**899,059**	**738,733**
融資現金流量變動	**(2,050,716)**	**(1,217,927)**	**—**	**—**	**(195,599)**
銀行融資費用	**55,950**	**—**	**—**	**—**	**—**
銀行貸款更替(附註52(a))	**195,000**	**—**	**—**	**—**	**—**
修訂有擔保票據之虧損	**—**	**209,889**	**—**	**—**	**—**
利息支出	**—**	**—**	**17,147**	**—**	**27,413**
有擔保票據發行費用攤銷	**—**	**6,957**	**—**	**—**	**—**
添置	**—**	**—**	**—**	**—**	**36,811**
租賃修訂	**—**	**—**	**—**	**—**	**(29,930)**
終止	**—**	**—**	**—**	**—**	**(7,207)**
出售附屬公司	**(17,999)**	**—**	**—**	**—**	**(33,756)**
外匯變動	**455,895**	**(12,630)**	**3,410**	**60,278**	**1,309**
於二零二六年七月三十一日	**19,961,854**	**3,245,915**	**796,530**	**959,337**	**537,774**

該款項計入應付賬款、其他應付款項及應付費用。

(c) 租賃之現金流出總額

現金流量表所載之租賃之現金流出總額如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
經營活動內	**73,119**	57,768
融資活動內	**195,599**	186,114
	268,718	243,882

53. 財務報表之批准

董事會已於二零二六年十月二十三日批准及授權刊發此等財務報表。

麗新製衣國際有限公司