
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

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

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



麗 新 發 展

麗新發展有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：488)

非常重大出售事項 出售擁有友邦金融中心實體之股權 及 股東大會通告

本封面頁下半部所使用之詞彙將具有本通函「釋義」一節所界定者所賦予之相關涵義。

董事會函件載於本通函第6至20頁內。

本公司謹訂於二零二四年五月二十二日(星期三)上午十一時正假座香港香港仔黃竹坑道180號香港海洋公園萬豪酒店B層宴會廳1號及2號舉行股東大會(「股東大會」)(或(倘押後)則為緊隨相關麗新製衣股東大會結束後)，召開股東大會之通告載於本通函第GM-1至GM-3頁內。

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

本公司將不會於股東大會上提供任何茶點或公司禮品。

香港，二零二四年五月七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — BAYSHORE DEVELOPMENT之財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 餘下集團之管理層討論及分析	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東大會通告	GM-1
隨附文件：代表委任表格	

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

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協定物業價值」	指	17,750,000,000港元，即賣方與買方協定該物業之價值；
「經審核完成賬目」	指	Bayshore Development於完成日期之經審核賬目；
「Bayshore Development」	指	Bayshore Development Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之私人股份有限公司；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業日(不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號之日)；
「本公司」或「麗新發展」	指	麗新發展有限公司(Lai Sun Development Company Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：488)；
「完成」	指	出售事項之完成；
「完成賬目」	指	Bayshore Development於完成日期之未經審核管理賬目；
「完成日期」	指	二零二四年五月三十一日或賣方與買方雙方可能以書面協定之任何其他較後日期；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「代價」	指	買方根據買賣協議就銷售股份向賣方支付之代價；

釋義

「稅項彌償契據」	指	賣方、本公司、買方與Bayshore Development於完成後訂立之稅項彌償契據；
「董事」	指	本公司之董事；
「出售事項」	指	買賣協議項下擬進行之交易，即賣方向買方出售銷售股份；
「豐德麗」	指	豐德麗控股有限公司(eSun Holdings Limited)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：571)，於最後實際可行日期由本公司持有約63.40%；
「豐德麗集團」	指	豐德麗及其附屬公司；
「最終代價」	指	基於經審核完成賬目，相等於Bayshore Development資產淨值10%之最終代價；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港交易所」	指	香港交易及結算所有限公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「初步代價」	指	基於備考完成賬目，相等於Bayshore Development資產淨值10%之金額；
「麗豐」	指	麗豐控股有限公司(Lai Fung Holdings Limited)，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1125)，於最後實際可行日期由本公司持有約55.08%；

釋義

「麗豐集團」	指	麗豐及其附屬公司；
「最後實際可行日期」	指	二零二四年五月三日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修改、補充或以其他方式修訂)；
「麗新製衣」	指	麗新製衣國際有限公司(Lai Sun Garment (International) Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：191)，本公司之最終控股公司；
「麗新製衣集團」	指	麗新製衣及其附屬公司(包括本集團)；
「重大不利變動(或影響)」	指	對Bayshore Development之財務狀況、業務、營運、前景及／或資產及／或該物業造成重大不利影響之任何變動(或影響)；
「資產淨值」	指	根據買賣協議計算之Bayshore Development之資產總值減負債總值；
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)；
「備考完成賬目」	指	Bayshore Development於完成日期推斷／預測之未經審核管理賬目(當中顯示Bayshore Development之推斷／預測資產及負債總值分別為111,231,086港元(不包括協定物業價值)及3,644,967,838港元)；

釋義

「該物業」	指	分別於土地註冊處登記之海旁地段第275號、海旁地段第278號A段及海旁地段第278號餘段之所有該等各片或各幅土地，連同其上之所有宅院、豎設物及樓宇現稱為「友邦金融中心」，地址為香港干諾道中1號；
「買方」	指	Grand Design Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「相關部門」	指	任何政府、政府部門或政府、準政府、超國家、聯邦、法定、監管或調查機構、部門(包括任何國家或超國家的反壟斷或合併控制機構)、法院、審裁處、證券交易所、商業代理、專業組織或機構、環保組織或任何司法權區的任何其他人士或團體；
「餘下集團」	指	假設出售事項已完成，不包括投資於銷售股份之本集團；
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零二四年四月八日之買賣協議；
「銷售股份」	指	Bayshore Development股本中10股普通股，佔Bayshore Development已發行股份總數之10%；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修改、補充或以其他方式修訂)；
「股東」	指	本公司之股東；
「股份」	指	本公司已發行股本中之股份；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

釋 義

「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「美元」	指	美國之法定貨幣；
「賣方」	指	Peakflow Profits Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司並為本公司之全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。



麗新發展

麗新發展有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：488)

執行董事：

林建岳博士，*GBM*，*GBS*(主席)
劉樹仁先生(行政總裁)
張森先生(集團首席財務總監及公司秘書)
林孝賢先生
(亦為余寶珠女士之替代董事)
李子仁先生

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

非執行董事：

余寶珠女士

獨立非執行董事：

林秉軍先生
梁樹賢先生
葉澍堃先生，*GBS*，*JP*
陸瀚民先生

敬啟者：

非常重大出售事項 出售擁有友邦金融中心實體之股權 及 股東大會通告

1. 緒言

茲提述麗新製衣及本公司於二零二四年四月八日刊發之聯合公佈，當中董事會公佈，於二零二四年四月八日，賣方(本公司之全資附屬公司)與買方就出售事項(佔Bayshore Development之10%股權)訂立買賣協議。Bayshore Development持有該物業全部法定及實益權益。於完成後，麗新製衣集團及本集團各自將不再持有Bayshore Development之任何權益。

董事會函件

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

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

2. 出售事項

買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

- 日期：二零二四年四月八日(交易時段後)
- 訂約方：(i) 賣方，本公司之全資附屬公司(作為賣方)；
及
(ii) 買方(作為買方)。
- 交易架構：出售事項包括賣方向買方出售銷售股份(佔Bayshore Development之10%股權)。

Bayshore Development持有該物業全部法定及實益權益。
- 代價：代價將根據相等於經審核完成賬目資產淨值10%之金額計算。有關計算資產淨值之基準，請參閱下文「資產淨值之計算」一段。

董事會函件

初步代價

根據下文所述之完成後調整，完成後買方就銷售股份應付賣方之初步代價（「初步代價」）將為1,421,626,325港元，其相等於備考完成賬目資產淨值10%之金額。

最終代價

初步代價將根據相等於經審核完成賬目資產淨值10%之金額進行調整。

支付條款

代價將根據下列方式進行支付：

- (i) 完成後買方應向賣方支付初步代價；及
- (ii) 一筆相等於初步代價與最終代價之差額之款項須於經審核完成賬目刊發日期後十(10)個營業日內由(x)買方向賣方支付(倘最終代價超過初步代價)；或(y)由賣方向買方支付(倘初步代價超過最終代價)。

資產淨值之計算：

資產淨值應按下列方法計算：

- (i) 協定物業價值(即17,750,000,000港元，即賣方與買方協定之該物業之價值)；

董事會函件

- (ii) 加，於完成日期備考完成賬目、完成賬目或經審核完成賬目(視情況而定)所示之Bayshore Development之全部資產金額(不包括協定物業價值)；及
- (iii) 減，於完成日期備考完成賬目、完成賬目或經審核完成賬目(視情況而定)所示之全部負債及撥備之金額。

賣方及買方於完成後須促使Bayshore Development於完成日期後二十(20)個營業日內編製完成賬目，並委任核數師及向核數師交付完成賬目，以供核數師審閱及提供意見。在任何情況下，核數師應於完成後四十(40)個營業日內(或賣方及買方以書面形式另行協定者)完成並向賣方及買方交付經審核完成賬目以及核證資產淨值。

先決條件：

完成須待買方達成下列條件(「該等條件」)後，方可作實：

- (a) Bayshore Development為及於完成時仍為該物業及該物業之業權(買賣協議另行規定者除外)之唯一法定及實益擁有人，且該物業及該物業之業權屬妥善及不受任何產權負擔所影響；
- (b) 賣方為及於完成時仍為銷售股份之唯一法定及實益擁有人，且銷售股份之所有權屬妥善及不受任何產權負擔所影響；

董事會函件

- (c) 並無收到相關部門之任何強制收購或擬收回及收購之通知、要求、指示或命令影響該物業或該物業之任何部分，或以其他方式對該物業或該物業之任何部分造成重大不利影響；
- (d) 於完成時，賣方於買賣協議作出之所有保證仍屬真實、準確及並無誤導成分，且並無任何情況導致(i)該物業；(ii)Bayshore Development；及／或(iii)買賣協議項下擬進行之交易出現重大不利變動(或影響)；
- (e) 並無對Bayshore Development及／或該物業(或該物業之任何部分)造成重大不利變動(或影響)之未決索償、訴訟或任何其他法律程序；及
- (f) 就買賣協議項下擬進行之交易已取得所有相關部門或任何第三方所規定之一切必要同意、確認、許可、批准、執照及授權。

買方可全權酌情隨時按其決定之條款以書面形式有條件或無條件豁免全部或任何部分該等條件或其中任何條款(上文第(f)項條件除外)。

董事會函件

此外，根據上市規則，完成須待麗新製衣及本公司各自遵守上市規則項下規定之所有必要規定（「該等規定」）後，方可作實。賣方應盡最大努力促使麗新製衣及本公司各自盡快遵守該等規定。倘該等規定於完成日期前至少五(5)個營業日仍未獲遵守，儘管賣方已盡其最大努力促使麗新製衣及本公司遵守，訂約方將終止買賣協議，除前期違約外，訂約方不得向另一方提出任何索償，惟賣方須支付買方就編製、磋商及簽立買賣協議及上述終止協議產生之法律費用，以及就買賣協議項下擬進行之交易而產生之所有法律費用。

在上文所述該等規定之條文規限下，倘該等條件（儘管賣方已盡其最大努力）未能於完成日期或之前達成或（如適用）獲買方豁免，則買方或賣方均可終止買賣協議，而訂約方於買賣協議項下之所有權利及義務將停止及終止，惟仍保持十足效力及有效之存續條款除外，且於終止後，任何一方不得根據買賣協議向另一方提出任何索償，惟任何一方前期違約或違反買賣協議所載保密責任而引致之索償除外。

截至本通函日期，買賣協議項下之先決條件尚未獲宣佈已達成或獲豁免。

董事會函件

完成： 完成須待買賣協議項下之條款及條件(包括上文「先決條件」一段所述先決條件達成(或倘適用，獲豁免))於完成日期達成，方可作實。

稅項彌償契據將於完成後訂立。根據稅項彌償契據，賣方及本公司將共同及個別同意向買方及 Bayshore Development 作出直至完成日期之彌償，(其中包括)向 Bayshore Development 作出10%稅項責任彌償(稅項彌償契據另有規定者除外)。

3. 有關BAYSHORE DEVELOPMENT及該物業之資料

有關Bayshore Development之資料

Bayshore Development為一間於英屬處女群島註冊成立之私人股份有限公司。

Bayshore Development為該物業之唯一法定及實益擁有人。該物業位於香港商業中心區。該物業樓高38層，提供總建築面積約428,962平方呎(不包括停車位)之辦公室樓面。

於本通函日期，Bayshore Development分別由買方及賣方擁有90%及10%。於完成後，買方將持有Bayshore Development之全部股權。

董事會函件

Bayshore Development之財務資料

下表載列Bayshore Development於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度之若干綜合財務資料：

	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (經審核) 千港元
除稅前溢利淨額	346,387	415,432
除稅後溢利淨額	288,420	346,077

Bayshore Development於二零二三年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值為117,367,085港元。

銷售股份於二零二三年七月三十一日及二零二四年一月三十一日之賬面值分別約為1,576,268,000港元及1,544,544,000港元。

4. 有關買方之資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。買方為友邦保險控股有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1299(港幣櫃台)及81299(人民幣櫃台)))之間接全資附屬公司。買方為一間投資控股公司。

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

5. 有關麗新製衣、本公司及賣方之資料

麗新製衣

麗新製衣為一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣。麗新製衣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、文化、休閒、娛樂及相關設施，以及投資控股。於最後實際可行日期，麗新製衣擁有本公司已發行股份總數約55.60%。

董事會函件

本公司

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

賣方

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。賣方為本公司之全資附屬公司及麗新製衣之間接非全資附屬公司(透過麗新製衣於本公司之持股)。賣方為一間投資控股公司。

6. 估值

根據第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之估值報告(「物業估值報告」)，該物業於二零二四年二月二十九日之估值為20,300,000,000港元。有關該物業估值之詳情，請參閱本通函附錄五之物業估值報告。根據上市規則第5.07條之規定，賬面淨值與估值之對賬披露如下：

	千港元
該物業於二零二三年十二月三十一日之賬面淨值	3,596,577
於二零二四年二月二十九日之估值盈餘	16,703,423
該物業於二零二四年二月二十九日之估值載於本通函附錄五所載之物業估值報告	<u>20,300,000</u>

7. 出售事項之理由及裨益

董事不時對本集團之資產進行策略性審查，以期為股東爭取最大回報。

董事會函件

協定物業價值及代價之釐定基準乃經買方與賣方公平磋商後達致。根據賣方委聘之獨立估值師以收入資本化法進行之估值，該物業於二零二四年二月二十九日之估值為20,300,000,000港元。有關該物業估值之詳情，請參閱本通函附錄五之物業估值報告。

儘管協定物業價值17,750,000,000港元為物業估值之折讓，惟董事會已考慮到經常出現偏離物業估值之當前及預期市場動態，且考慮到(i)香港整體宏觀經濟及物業市場氛圍持續面臨挑戰及預期持續不明朗，進一步討論載於本通函附錄一「4.本集團之財務及貿易前景 — 香港及海外物業市場」一節；(ii)本集團之財務狀況及業務營運；及(iii)出售事項將即時向本集團提供現金流量，從而增強本集團之財務資源等因素，董事會認為有關折讓乃屬公平合理。儘管預期本集團將就出售事項錄得虧損(參閱下文「出售事項之財務影響及所得款項用途」一節)，惟該等虧損為非現金項目，且將不會對本集團之財務狀況造成不利影響。因此，董事會認為，賣方進行出售事項乃屬審慎之舉，買賣協議之條款及條件乃屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。鑒於有關金額乃基於協定物業價值及Bayshore Development於完成日期之推斷／估計資產及負債計算得出，且該金額將基於經審核完成賬目作出調整，故董事會亦認為，達致初步代價之基準乃屬公平合理。

8. 出售事項之財務影響及所得款項用途

於完成後，本公司將不再持有Bayshore Development任何股權。

Bayshore Development之10%股權於本公司之綜合財務狀況表內確認為「按公平值計入其他全面收益之財務資產」項下之非上市投資。該等財務資產之任何損益於「其他全面收益／開支」確認，且不會重新分類至本公司之損益。

董事會函件

僅供參考之用，基於初步代價，預期本集團將就出售事項錄得虧損約154,642,000港元（扣除「其他全面收益／開支」項下之交易成本及稅項）。上述金額乃根據初步代價約1,421,626,000港元與銷售股份於二零二三年七月三十一日之賬面值約1,576,268,000港元之差額計算得出。任何損益之確實金額將經考慮最終代價後作出調整並須經審核，預期將於本公司截至二零二四年七月三十一日止財政年度之財務報表入賬。

就出售事項對餘下集團資產及負債之影響而言，如本通函附錄三所載之餘下集團之未經審核備考財務資料所載，假設出售事項已於二零二四年一月三十一日完成，則餘下集團之資產總值將由約71,492,943,000港元減少至約71,366,025,000港元，餘下集團之負債總值將維持於約36,803,398,000港元，而由於完成出售事項，餘下集團之資產淨值將由約34,689,545,000港元減少至約34,562,627,000港元。餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表之進一步詳情載於本通函附錄三。

本公司擬將出售事項之所得款項淨額用於償還本集團之銀行貸款及／或用作本集團之一般營運資金。

9. 上市規則之涵義

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

10. 豁免嚴格遵守上市規則第14.68(2)(A)(I)條

根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條，就有關一項非常重大出售事項所刊發的通函而言，(a) Bayshore Development；或(b)本集團連同Bayshore Development(單獨列示)的財務資料須載入有關出售事項的通函內，而有關財務資料須由本公司核數師或申報會計師根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條項下所規定的有關會計準則審閱。根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條附註1，本公司可載入會計師報告以代替經其核數師或申報會計師進行審閱。

本公司已向聯交所申請及聯交所已同意豁免嚴格遵守上市規則第14.68(2)(a)(i)條項下規定，理由如下：

- (a) 於出售事項前，Bayshore Development之資產並不於本公司賬目綜合入賬。本公司僅擁有Bayshore Development之10%股權。自二零一八年八月一日以來，本公司於Bayshore Development之權益已入賬列為按公平值計入其他全面收益之財務資產。
- (b) 由於僅擁有Bayshore Development之10%股權，故賣方如少數股東一樣，可獲取之Bayshore Development之財務資料有限。為完成上市規則第14.68(2)(a)(i)條規定之審閱程序，或根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條附註1編製會計師報告，賣方須取得友邦保險控股有限公司(買方之控股公司)及其核數師(即羅兵咸永道)同意後，方可向本公司獨立核數師(不論為本公司現有獨立核數師安永會計師事務所(「安永」)或另行委聘之申報會計師)提供經審核賬目，連同有關所涉及財務資料、賬目及記錄，以執行該必要工作。友邦保險控股有限公司之已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1299(港幣櫃台)及81299(人民幣櫃台))，故須遵守有關披露非公開資料之法律、監管及其他規定。考慮到上述情況，本公司認為，要求全面查閱賬簿及記錄以進行審閱或審核工作將會造成過重負擔，且對其核數師而言及時進行有關查閱可能存在實際困難。

董事會函件

- (c) 如本通函附錄二所載其他披露，本公司已於上述附錄中以複製方式載入Bayshore Development截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個財政年度之賬目(「**Bayshore**經審核財務報表」)，該等賬目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(「**香港財務報告準則**」)編製，並經Bayshore Development之核數師羅兵咸永道審核。本公司認為，以本通函附錄二所載形式及方式披露之Bayshore Development之財務資料載有足夠資料使股東能夠就出售事項作出適當合理評估，理由如下：
- (i) 羅兵咸永道審核之Bayshore經審核財務報表及本公司現任獨立核數師安永編製之本公司財務報表均根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製；
 - (ii) Bayshore經審核財務報表大致涵蓋上市規則第4章要求之主要項目，包括(A)全面收益表；(B)財務狀況表；(C)權益變動表；(D)現金流量表；及(E)財務報表附註；
 - (iii) Bayshore經審核財務報表並不包括上市規則第4章要求之若干規定，包括(其中包括)每股盈利及賬齡分析。本公司認為，Bayshore經審核財務報表並非股東作出彼等決策所依據之相關重大資料，原因是本通函附錄五所載由獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司出具之該物業之估值將向股東提供有關該物業價值(由上述估值師估值)之相關資料，進而提供賣方於Bayshore Development之少數股權之價值；及
 - (iv) 該物業根據Bayshore經審核財務報表所示之歷史成本確認，而本公司於擁有該物業之Bayshore Development之10%股權根據公平值確認。該等會計政策差異不會影響計算代價的基準。如上文「2. 出售事項 — 買賣協議」一段所載，代價根據相等於經審核完成賬目資產淨值10%之金額計算，而資產淨值根據協定物業價值(即賣方與買方協定之該物業之價值，而非Bayshore經審核財務報表所示該物業之歷史成本)加上全部資產金額(不包括協定物業價值)及減去於完成日期的所有負債及撥備金額計算。

董事會函件

- (d) 考慮到編製上市規則第14.68(2)(a)(i)條規定之資料涉及之額外成本及負擔以及隨時可供查閱之其他資料，本公司認為，為遵守上市規則第14.68(2)(a)(i)條項下規定而進行有關審核工作對本公司而言過於繁重、耗時且成本高昂。
- (e) 考慮到上述情況及上文第(c)段所載其他披露，本公司認為，本通函內授出豁免嚴格遵守上市規則第14.68(2)(a)(i)條項下規定不大可能誤導投資者及／或股東，亦不會對股東及投資者造成其他不合理風險。

11. 股東大會

本通函第GM-1頁至第GM-3頁載有召開將於二零二四年五月二十二日(星期三)上午十一時正(或倘押後)則為緊隨相關麗新製衣股東大會結束後)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號舉行之股東大會之通告，會上將提呈一項普通決議案以批准出售事項。

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

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

董事會函件

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

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

12. 推薦意見

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

13. 其他資料

敬請 閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
麗新發展有限公司
主席
林建岳
謹啟

二零二四年五月七日

1. 本集團之財務業績及狀況概要

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年七月三十一日止三個年度各年以及截至二零二四年一月三十一日止六個月之經審核財務資料已於下列文件內披露，有關文件已分別刊載於香港交易所網站「<http://www.hkexnews.hk>」及本公司網站「<http://www.laisun.com>」內：

- 於二零二一年十一月十七日刊載之本公司截至二零二一年七月三十一日止年度之年報(第149頁至第336頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1117/2021111700843_c.pdf)
- 於二零二二年十一月十六日刊載之本公司截至二零二二年七月三十一日止年度之年報(第165頁至第352頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1116/2022111600667_c.pdf)
- 於二零二三年十一月十六日刊載之本公司截至二零二三年七月三十一日止年度之年報(第173頁至第360頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1116/2023111600704_c.pdf)
- 於二零二四年四月十八日刊載之本公司截至二零二四年一月三十一日止六個月之中期報告(第2頁至第21頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0418/2024041801543_c.pdf)

2. 債務聲明

於二零二四年三月三十一日(即確定本債務聲明所涉及若干資料之最後實際可行日期)，本集團之尚未償還綜合貸款總額(扣除集團內之撇銷)約為26,784,000,000港元，包括有抵押銀行貸款約21,839,000,000港元、無抵押及有擔保銀行貸款約332,000,000港元、無抵押有擔保票據約4,291,000,000港元以及無抵押及無擔保其他貸款約322,000,000港元。

於二零二四年三月三十一日，本集團(作為承租人)擁有租賃負債約949,000,000港元。

於二零二四年三月三十一日，若干投資物業、使用權資產、物業、廠房及設備、已落成待售物業、發展中物業、銀行結餘及定期存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，附屬公司之若干股份已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。若干合營公司之股份已抵押予銀行，作為本集團各自合營公司取得銀行融資額之抵押。本集團之有抵押銀行貸款亦以本集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

本集團已就若干銀行授予本集團所開發若干物業單位之最終買家之按揭貸款融資而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等最終買家拖欠按揭付款，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約最終買家結欠之應計利息。隨著最終買家償還銀行授出之按揭貸款，本集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時及／或最終買家全數償還按揭貸款時，該責任亦將會取消。於二零二四年三月三十一日，就該等擔保而言，本集團之或然負債約為674,000,000港元。

於二零二四年三月三十一日，本集團已就合營公司獲授及所動用之融資向銀行提供約779,000,000港元之公司擔保。本集團亦已就授予一間聯營公司之銀行擔保向一間銀行抵押定期存款，而相關銀行擔保約為15,000,000港元。

除上文所述者及集團內部公司間之負債外，於二零二四年三月三十一日，本集團概無任何重大未償還(i)債務證券(無論已發行及流通、已授權或以其他方式增設但尚未發行)或定期貸款(無論有擔保、無擔保、有抵押(無論該抵押由本集團或第三方提供)或無抵押)；(ii)其他貸款或包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)在內之貸款性質之債務或承兌信貸或租購承擔(無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(iii)按揭或押記；或(iv)擔保或其他或然負債。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，除本公司截至二零二四年一月三十一日止六個月之中期報告所披露者或本通函另有披露者外，本集團之財務或貿易狀況或前景自二零二三年七月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來概無出現任何重大不利變動。

4. 本集團之財務及貿易前景

全球經濟仍然面臨通脹及增長前景黯淡之挑戰。儘管二零二三年之全球國內生產總值增長較預期強勁主要是由於COVID-19後市況復甦所致，惟地緣政治緊張局勢、金融環境收緊、貿易增長疲弱以及企業及消費者信心持續下降導致全球國內生產總值增長逐漸放緩。鑒於地緣政治緊張局勢升溫，例如俄烏衝突持續、近期之以巴衝突及主要經濟體之間的緊張局勢加劇，短期前景並不明朗。上述種種挑戰加上利率持續高企，嚴重阻礙全球復甦。美國經濟數據較預期理想，導致減息步伐出乎市場預料地較預期慢，顯示高息環境或會維持一段時間。儘管中國所受到之直接影響有限，但與美國之關係持續緊張，加上貿易限制，均令投資者信心及外部需求下降。中國政府透過於國內推行措施及提出一帶一路倡議，設法緩解有關跌幅。然而，全國各地均受到上述挑戰所影響，尤其對其經濟造成廣泛影響。

香港及海外物業市場

儘管香港面臨地緣政治緊張局勢、利率持續高企、股市回報欠佳及本地生產總值增長低於預期等重重挑戰，但社會各界在困境中仍然砥礪前行。上述各項因素均對投資氣氛及營商信心造成不利影響，導致經濟環境疲弱。展望未來，預料香港市場波動將會加劇，地緣政治局勢亦不明朗。政府預期二零二四年本地生產總值增長將介乎2.5%至3.5%。利率高企及經濟基本面復甦乏力亦導致消費數據低迷。

由於經濟復甦不明朗，租戶仍保持謹慎，並延遲搬遷或擴張計劃。營商氣氛惡化，跨國企業及中國企業需求減少，導致寫字樓租賃市場疲弱。因此，預期寫字樓租賃市場將持續面臨挑戰，包括短期內空置率上升及租金受到抑制。重新通關及旅客重臨為零售業帶來了一些裨益，但本地消費仍然是主要的驅動力。經濟前景不佳、加息週期及股市表現欠佳預期將繼續打擊本地消費情緒，因此零售租金預期仍存在下行壓力。按揭貸款利率上升及購買情緒疲弱，導致房價疲軟遍及不同住宅細分市場，在此情況下，一手及二手住宅市場的市場活動亦有所放緩。然而，撤銷住宅物業購買限制為住宅市場提供了急需的推動力，本集團希望這一勢頭將持續至二零二四年餘下時間。

香港的辦公室及零售租賃業務預期充滿挑戰。本集團持續優化租戶組合，以應對不斷變化的市場趨勢及不斷演變的營運環境。此外，本集團已完成若干翻新及空間優化工程，以提高本集團主要租賃物業的競爭力。

倫敦市規劃和交通委員會(City of London's Planning and Transportation Committee)已授出規劃同意書，本集團就日後重建倫敦Leadenhall Street之三處物業(包括Leadenhall Street 100號、106號及107號)(「**Leadenhall物業**」)，繼續密切監察倫敦市況。本集團於二零二二年八月向倫敦市規劃和交通委員會(City of London's Planning and Transportation Committee)提交一份經修訂議案，要求改進原有設計，並重新定位該大廈，以提供更高級別的可持續性標準及完善的樓宇內部設施。經修訂議案已於二零二三年五月獲倫敦市管理局(City of London Authority)批准。本集團現正考慮重建Leadenhall物業的方案及時間。

位於觀塘Bal Residence的建築工程已於二零二三年十月竣工及裝修工程已於二零二四年三月底竣工。元朗大旗嶺項目的建築工程已於二零二四年三月底竣工。該兩項住宅項目分別為本集團之發展物業組合增加總建築面積(「**建築面積**」)約71,800平方呎及42,200平方呎。Bal Residence已於二零二三年二月開始預售，隨後於二零二三年十一月底正式推出發售。基於最新可得資料，本集團已售出Bal Residence的47個單位，銷售面積約為16,024平方呎，平均售價約為每平方呎15,454港元。大旗嶺項目預期將於二零二四年第二季度推出預售。

本集團於過去數年內取得的兩個住宅項目(即窩打老道116號項目及旭龝道1號及1A號項目)，其施工前工作正在進行中。本集團擬將窩打老道116號項目(其於二零二一年九月獲收購，並於二零二二年三月交吉)重建為總建築面積約46,600平方呎的住宅項目，提供約85個住宅單位。本集團亦收購位於港島半山旭龝道1號及1A號項目，該交易已於二零二二年三月交吉完成。本集團計劃將該地皮重建為總建築面積約55,200平方呎的豪華住宅項目，提供約27個中至大型住宅單位。黃竹坑站第五期物業發展住宅項目的建築工程正在進行中，預期將於二零二五年第四季度竣工。九龍塘廣播道79號項目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)。項目設計及地基工作正在進行中，建築工程預期於二零二六年上半年竣工。

藍塘傲之全部605個單位(包括23幢獨立洋房)已售出，已推出合共110個藍塘傲停車位以供銷售。基於最新可得資料，已售出75個停車位，銷售所得款項總額約為204,100,000港元。

喜築之全部209個住宅單位及7個商業單位已售出。喜築之停車位銷售正在進行中。基於最新可得資料，20個汽車停車位其中7個及5個摩托車停車位其中4個均已售出，銷售所得款項總額約為10,200,000港元。

逸理之全部144個住宅單位已售出。逸理之停車位銷售正在進行中。基於最新可得資料，6個停車位尚未售出。

本集團將繼續維持其審慎及靈活作風，充分把握新的發展機遇。

中國內地物業市場

中國於二零二四年三月舉行之全國人民代表大會上宣佈，今年之國內生產總值增長目標約為5.0%，反映了經濟放緩所帶來之挑戰。儘管中國政府推出多項刺激經濟及支持措施以提振經濟增長，但中國經濟環境仍然因貿易疲弱及房地產業進一步衰退而有所放緩。本集團相信，中國政府將繼續砥礪向前，並對刺激消費活動展現更堅定的承諾。降低首付款金額、延長按揭年期及下調按揭利率等各項措施都印證了政府在這方面之決心。本集團對中國營商環境之長遠前景及可持續性維持審慎樂觀之態度，並對本集團業務所在城市之未來前景充滿信心，尤其是中國南部之大灣區，且繼續將本集團總部所在之香港視為主要受惠城市之一。

本集團的中國物業旗艦麗豐集團已採取地區焦點及租賃主導策略。位於上海、廣州、中山及橫琴(全部均屬中國一線城市及大灣區內城市)約5,900,000平方呎之租賃組合一直為麗豐集團帶來穩定之租金收入。值得注意的是，兩幢新甲級辦公樓(即上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心)分別於二零二二年九月及十一月竣工，令麗豐集團之租賃組合大幅增長。該等新物業為麗豐集團之租賃業務帶來重大貢獻。然而，麗豐集團正面臨中國因經濟放緩而充滿挑戰的營商環境，以致對辦公室租賃業務產生抑制的影響，因而預期會導致租金下降及空置率略有增加。

橫琴創新方項目(「**創新方**」)第二期(「**創新方第二期**」)之建築工程現正進行中。該混合用途開發項目預期將提供面積分別為355,500平方呎、1,585,000平方呎及578,400平方呎的商業及體驗式娛樂設施、辦公室空間，以及酒店式服務公寓空間。基於最新可得資料，創新方第一期(「**創新方第一期**」)之商業區正進行招租，約有83%之可供出租區域已出租，而主要租戶包括兩個主題室內體驗中心(即「獅門娛樂天地®」及「橫琴國家地理探險家中心」)、珠海免稅集團、口袋屋蹦床公園、銀鵬卡丁運動中心、十萬雪極滑雪中心、大隱酒家、蠓大仙、臻啟記、愛尚牛鼎記、華潤萬家LIFE及橫琴聯合生命。麗豐集團仍然充滿信心，相信橫琴與澳門兩地間的深化合作及橫琴粵澳深度合作區的持續發展，將會令橫琴成為粵港澳大灣區發展的重要樞紐。澳門與橫琴的融合將會鼓勵更多企業及市民遷居橫琴，從而進一步促進旅遊業市場增長，令創新方為麗豐集團之長遠業績帶來新貢獻。

中山棕櫚彩虹花園餘下各期以及橫琴創新方第一期之文化工作室及文化工作坊單位之銷售現正進行中。中山棕櫚彩虹花園之住宅單位、橫琴創新方第一期之文化工作室、文化工作坊及辦公室，以及橫琴創新方第二期各區域預期將於未來財政年度為麗豐集團貢獻收入。

麗豐集團將考慮適時擴充其土地儲備，並將考慮(其中包括)整體宏觀經濟狀況、麗豐集團於一線城市及大灣區之現有業務及風險分配等因素。

戲院營運／媒體及娛樂／電影製作及發行

儘管自重新通關及旅客重臨以來社會及經濟活動呈現復甦跡象，但香港經濟前景遜於預期及全球經濟前景轉差均對消費情緒造成打擊。受市民外遊、經濟狀況欠佳及消費者行為傾向串流平台之轉變等因素影響，香港票房出現下滑。以上種種挑戰均令豐德麗集團之戲院營運表現受挫。此外，鑒於中國內地市況嚴峻且經濟環境充滿不確定性，中山五月花電影城已於二零二四年二月結束營運。豐德麗集團仍致力創造最優質之媒體及娛樂內容。

豐德麗集團於香港九龍尖沙咀The ONE及九龍啟德AIRSIDE開設兩家新戲院，並已於二零二三年九月開始營運。該等新戲院進一步完善豐德麗集團之戲院網絡，並鞏固豐德麗集團之市場地位。豐德麗集團正密切監察市況，並將持續提高整體經營效率，包括但不限於與現有業主就租金減免／下調進行磋商。豐德麗集團將以審慎態度評估進一步擴大業務分佈範圍之機遇。

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可行性之產品。

豐德麗集團繼續投資於中國題材之原創優質電影製作。目前處於製作階段之電影包括由鄭保瑞執導並由古天樂、洪金寶、任賢齊及林峯主演之動作片《九龍城寨•圍城》。

於二零二四年三月舉辦之香港國際影視展上，豐德麗集團宣佈與包括優酷及阿里巴巴影業集團在內之阿里大文娛集團組成戰略聯盟。是次合作包括聯合製作及投資電影及電視劇集以及藝人管理。該聯盟讓豐德麗集團能夠透過多個重要渠道獲取投資及發行旗下製作項目。

處於製作階段之項目包括為阿里巴巴優酷串流平台定製之30集現代連續劇《家族榮耀之繼承者》。豐德麗集團亦正就開發電視劇集製作之新項目與多個中國合作夥伴進行洽談。

我們授予騰訊音樂娛樂(深圳)有限公司及華納唱片有關音樂產品之發行權一直為豐德麗集團提供穩定收入。

近期舉行之「Leon黎明紅館演唱會2023」及「陳健安Live after Life 2024演唱會」贏得良好口碑且大眾好評如潮。豐德麗集團將繼續與本地及亞洲知名藝人合作推廣演唱會，而即將舉行之活動包括蔡琴及鄭秀文之演唱會。

展望未來，本集團相信，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，其得以穩佔優勢，透過均衡且具協同效應之方式把握娛樂市場之機遇，亦將繼續尋求合作與投資機遇，以讓業務豐富多姿、拓闊收入來源及為股東實現最大價值。

其他業務最新資料

於二零二四年三月十五日(交易時段後)，本集團與本集團之一名獨立第三方訂立一份臨時買賣協議，內容有關出售位於偉倫中心第二期之非住宅物業及停車位(「**偉倫中心第二期出售事項**」)，代價為80,000,000港元。偉倫中心第二期出售事項使本集團可就完善資本架構及／或本集團之一般企業用途重新分配更多財務資源。

於二零二四年五月三日(交易時段後)，麗新發展之全資附屬公司Boom Goal Limited(「**Boom Goal**」，作為賣方)與Star Gallery Limited(「**Star Gallery**」，作為買方)訂立要約函件(「**要約函件**」)，據此，Star Gallery已有條件同意向Boom Goal收購港嶽有限公司(Hong Kong Hill Limited)(「**港嶽**」，其為位於香港梅道梅苑2座第十八層及第十九層之住宅物業以及位於梅苑1座及梅苑2座第60號及第67號之停車位之唯一法定及實益擁有人)之全部已發行股本，並承接於麗新發展之要約函件完成時，港嶽應付及結欠麗新發展之所有金錢款項之轉讓，購買價為215,800,000港元(可進行備考有形資產淨值調整及完成有形資產淨值調整)。於要約函件完成後，港嶽將不再為麗新製衣及麗新發展之附屬公司。

自刊發本公司截至二零二三年七月三十一日止年度之年報及直至最後實際可行日期以來，並無其他重大業務最新資料。

5. 營運資金

董事認為，在無任何不可預見之情況下及經考慮(i)出售事項之估計所得款項淨額；(ii)本集團之內部資源；(iii)本集團目前可用之銀行融資額及其他貸款；及(iv)若干銀行貸款之預期融資及再融資，本集團有充足營運資金以滿足其自本通函日期起計至少12個月之需求。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條項下所規定之相關確認書。

下文載列截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個財政年度之Bayshore經審核財務報表，該等報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製，並經Bayshore Development之核數師羅兵咸永道會計師事務所審核。該等Bayshore經審核財務報表乃轉載自Bayshore Development截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核財務報表，並載有該等經審核財務報表所載頁碼之參照頁碼。

董事謹此強調，下文轉載之摘錄並非編製以供納入本通函，且本集團並無參與編製。因此，董事對其真實性、準確性或完整性並不發表任何意見，股東及投資者應審慎行事且不應過分依賴有關資料。

該物業於Bayshore經審核財務報表內乃基於歷史成本確認，而該歷史成本則基於本公司於其自身賬目之公平值。然而，本公司認為，買賣協議初步代價之調整已表明會計政策之間存在有關差異。如本通函之董事會函件「2.出售事項 — 買賣協議」一段所載，最終代價將按照調整根據相等於經審核完成賬目資產淨值10%之金額計算之初步代價計算。



羅兵咸永道

獨立核數師報告書

致Bayshore Development Group Limited董事會
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

意見

本核數師已審核的內容

Bayshore Development Group Limited(「貴公司」)刊載於第4頁至26頁之財務報表，包括：

- 於二零二三年十二月三十一日之財務狀況表；
- 截至該日止年度之全面收益表；
- 截至該日止年度之權益變動表；
- 截至該日止年度之現金流量表；以及
- 財務報表附註，包括重大會計政策資料及其他解釋資料。

本核數師之意見

本核數師認為，有關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(「香港財務報告準則」)真實及公平地反映 貴公司於二零二三年十二月三十一日之財務狀況及其截至該日止年度之財務表現及現金流量。

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「核數師就審核財務報表承擔之責任」一節中進一步闡述。

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。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」(「守則」)，本核數師獨立於 貴公司，並已履行守則中之其他專業道德責任。



羅兵咸永道

獨立核數師報告書

致Bayshore Development Group Limited董事會(續)
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

董事對財務報表之責任

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編製真實及公平之財務報表，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)之財務報表。

於編製財務報表時，董事須負責評估 貴公司持續經營之能力，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，除非董事有意將 貴公司清盤或停止經營，或別無其他實際之替代方案。

核數師就審核財務報表承擔之責任

本核數師之目標，是對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。本核數師乃按照協定的委聘條款，僅向全體股東報告，而不作其他用途。本核數師概不會就本報告書之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證是高水平之保證，但不能保證按照香港審計準則進行之審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可由欺詐或錯誤產生，倘合理預期其單獨或匯總起來可能影響此等財務報表之使用者依賴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 貴公司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。



羅兵咸永道

獨立核數師報告書

致Bayshore Development Group Limited董事會(續)
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

核數師就審核財務報表承擔之責任(續)

- 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 貴公司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至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 貴公司不能持續經營。
- 評價財務報表之整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及財務報表是否中肯反映有關交易及事項。

本核數師與董事溝通了(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。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二四年四月二十九日

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港元	二零二二年 港元
收入	5	564,018,002	606,974,643
其他收益	5	13,644,322	29,912,176
收益總額		<u>577,662,324</u>	<u>636,886,819</u>
行政開支	6	(81,214,363)	(78,585,183)
物業管理費		(14,222,197)	(14,482,010)
資產管理費	7	(9,500,000)	(9,500,000)
租賃佣金開支		(8,604,710)	(7,554,019)
匯兌虧損		<u>(7,738,188)</u>	<u>(1,311,346)</u>
開支總額		<u>(121,279,458)</u>	<u>(111,432,558)</u>
經營溢利		456,382,866	525,454,261
融資成本	8	<u>(109,995,611)</u>	<u>(110,022,418)</u>
除稅前溢利		346,387,255	415,431,843
稅項	9	<u>(57,966,769)</u>	<u>(69,355,088)</u>
本公司權益持有人應佔溢利淨額		<u>288,420,486</u>	<u>346,076,755</u>
本公司權益持有人應佔全面收益總額		<u>288,420,486</u>	<u>346,076,755</u>

第8至26頁之附註為本財務報表之組成部分。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 港元	二零二二年 港元
資產			
非流動資產			
投資物業	11	3,596,576,969	3,631,633,021
物業、廠房及設備	12	45,758,262	23,380,413
其他非流動資產	13	17,281,028	20,294,086
非流動資產總值		<u>3,659,616,259</u>	<u>3,675,307,520</u>
流動資產			
其他流動資產	13	24,018,380	29,852,977
現金及現金等值項目	14	97,535,421	108,920,271
流動資產總值		<u>121,553,801</u>	<u>138,773,248</u>
資產總值		<u>3,781,170,060</u>	<u>3,814,080,768</u>
負債			
非流動負債			
來自最終控股公司之借貸(有抵押)	15	3,429,848,274	3,422,975,260
其他非流動負債	16	97,082,110	97,735,215
遞延所得稅負債	9(c)	72,501,072	69,183,112
非流動負債總值		<u>3,599,431,456</u>	<u>3,589,893,587</u>
流動負債			
其他流動負債	16	60,655,214	62,121,633
應付所得稅		3,716,304	23,118,948
流動負債總值		<u>64,371,518</u>	<u>85,240,581</u>
負債總值		<u>3,663,802,974</u>	<u>3,675,134,168</u>
權益			
股本	17	780	780
保留盈利		117,366,306	138,945,820
權益總額		<u>117,367,086</u>	<u>138,946,600</u>
負債及權益總額		<u>3,781,170,060</u>	<u>3,814,080,768</u>

第8至26頁之附註為本財務報表之組成部分。

第4至26頁之財務報表已於二零二四年四月二十九日獲董事會批准。

董事
Wai-Cheong Fung

董事
Myra Mo-Chi Lee

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	股本 港元	保留盈利 港元	總計 港元
於二零二二年一月一日		780	192,869,065	192,869,845
股息	10	—	(400,000,000)	(400,000,000)
年度溢利		—	<u>346,076,755</u>	<u>346,076,755</u>
於二零二二年十二月三十一日及於 二零二三年一月一日		780	138,945,820	138,946,600
股息	10	—	(310,000,000)	(310,000,000)
年度溢利		—	<u>288,420,486</u>	<u>288,420,486</u>
於二零二三年十二月三十一日		<u>780</u>	<u>117,366,306</u>	<u>117,367,086</u>

第8至26頁之附註為本財務報表之組成部分。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港元	二零二二年 港元
經營活動所得之現金流量			
除稅前溢利		346,387,255	415,431,843
就下列各項作出調整：			
投資物業折舊	11	35,056,052	35,056,052
物業、廠房及設備折舊	12	6,703,322	5,629,362
銀行利息收入	5	(1,322)	(1,545)
融資成本	8	109,995,611	110,022,418
匯兌虧損		6,873,014	240,191
營運資金變動前之經營溢利		505,013,932	566,378,321
營運資金變動			
其他資產減少／(增加)		8,847,655	(7,644,405)
其他負債(減少)／增加		(2,132,353)	3,416,896
經營業務產生之現金		511,729,234	562,150,812
已收利息		1,322	1,545
已付所得稅		(74,051,453)	(45,700,722)
經營活動產生之現金淨額		437,679,103	516,451,635
投資活動產生之現金流量			
購買物業、廠房及設備之付款	12	(29,081,171)	(9,757,726)
投資活動所用之現金淨額		(29,081,171)	(9,757,726)
融資活動產生之現金流量			
已付利息		(109,982,782)	(110,021,969)
已付股息	10	(310,000,000)	(400,000,000)
融資活動所用之現金淨額		(419,982,782)	(510,021,969)
現金及現金等值項目減少淨額		(11,384,850)	(3,328,060)
年初之現金及現金等值項目		108,920,271	112,248,331
年終之現金及現金等值項目	14	97,535,421	108,920,271

第8至26頁之附註為本財務報表之組成部分。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED**財務報表附註****1 一般資料**

本公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。本公司的註冊辦事處地址位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110 British Virgin Islands。其主要營業地點位於香港干諾道中1號友邦金融中心18樓。

本公司為一間投資控股公司。其主要從事租賃持有之投資物業。

除另有說明外，財務報表乃以港元(「港元」)呈列。

2 重大會計政策資料

編製本財務報表所採用之重大會計政策載列於下文。除另有說明外，該等政策於所有呈列年度內已貫徹應用。

(a) 編製基準

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(「香港財務報告準則」)編製。財務報表乃根據歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則之財務報表要求使用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層於應用本公司之會計政策時行使其判斷力。

本公司採納之經修訂準則及會計指引

截至二零二三年十二月三十一日止財政年度首次採納下列相關經修訂準則及會計指引，該等準則及會計指引對本公司並無重大影響：

- 香港會計準則第8號修訂本會計估計之定義；
- 香港會計準則第12號修訂本與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項；
- 香港會計準則第12號修訂本國際稅務改革 — 第二支柱模式規則；
- 香港財務報告準則第17號保險合約及相關修訂；及
- 香港財務報告準則第17號首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 — 比較資料。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)**(a) 編製基準(續)****本公司尚未採納之新訂及經修訂準則及詮釋**

下列相關新訂及經修訂準則及詮釋於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度已頒佈但尚未生效，且並無獲提早採納。

本公司已評估該等新修訂對其財務狀況及經營業績的影響，該等新修訂預計不會對本公司之財務狀況或經營業績產生重大影響，但可能須進行額外披露：

- 香港會計準則第1號修訂本負債分類為流動或非流動；
- 香港會計準則第1號修訂本附帶契諾的非流動負債；
- 香港財務報告準則第16號修訂本售後租回交易中的租賃負債；
- 香港詮釋第5號(經修訂)財務報表之呈報 — 借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類；
- 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本供應商融資安排；
- 香港會計準則第21號修訂本缺乏可兌換性；及
- 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之間的資產出售或投入

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED**財務報表附註****2 重大會計政策資料(續)****(b) 投資物業**

本公司持作長期出租用途且不佔用的土地及物業乃分類為投資物業，並按成本扣除累計折舊及任何累計減值虧損後列賬。

投資物業包括永久業權或租賃土地及樓宇。位於租賃土地上的樓宇，倘由本公司持作長期出租用途且不佔用，則分類為投資物業。該等租賃乃按原始成本入賬及按租期攤銷。持作投資物業的樓宇乃以直線法按其估計可使用年期分40年攤銷。

倘投資物業轉為持作自用，則重新分類為物業、廠房及設備。當物業部分用作投資物業及部分供本公司使用，則用作投資物業的部分將可獨立出售或訂立融資租賃時，該等部分乃於物業、廠房及設備與投資物業內分別入賬。

投資物業的公平值於附註11內披露。本公司會貫徹每年聘請外界人士對物業作估值的政策，惟期中發生個別不相關事件對物業公平值有重大影響的情況除外。

(c) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭現金、銀行活期存款，以及於購置時原始到期日為三個月或以內之其他短期高流動性投資。該等存款的利率會隨若干利率指數的變化波動。現金及現金等值項目根據附註2(d)(ii)所載的政策對預期信貸虧損進行評估。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

(d) 財務資產

(i) 初步確認

本公司於初步確認時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，則會加上收購財務資產直接應佔之交易成本。按公平值計入損益之財務資產之交易成本於損益支銷。

(ii) 其後計量

按攤銷成本計值之財務資產

本公司管理其財務資產的業務模式涉及自該等財務資產收取合約現金流量，即僅支付本金及利息。

該等資產主要包括應收其他有關連人士款項、存款及應收賬款以及現金及現金等值項目。

因此，在初步計量之後，本公司按攤銷成本計量其財務資產。所有定期購買或出售的財務資產均按交易日期基準確認及終止確認。

其後按攤銷成本計量且不屬於對沖關係的財務資產的收益或虧損在資產終止確認或減值時在損益中確認。該等財務資產之利息收入採用實際利率法確認。

財務資產之減值

本公司按前瞻性基準評估與按攤銷成本列賬之財務資產有關的預期信貸虧損。

就應收租金收入、存款及應收賬款而言，本公司應用香港財務報告準則第9號金融工具允許的簡化方法，此方法要求在初步確認應收賬款時確認全期預期虧損。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED**財務報表附註****2 重大會計政策資料(續)****(e) 非財務資產之減值**

須予攤銷之資產會於出現可能無法收回賬面值之事件或狀況變動時檢討是否出現減值。倘資產之賬面值超出其可收回金額，則以資產公平值減銷售成本或使用價值兩者中之較高者確認減值虧損。

倘用於釐定可收回金額之估計出現有利轉變，有關的減值虧損將予撥回。

減值虧損之撥回以資產的賬面值為限，該賬面值乃於過往年度並未確認減值虧損的情況下原應已釐定者。撥回之減值虧損乃於確認撥回之年度內計入全面收益表。

(f) 借貸

來自最終控股公司之借貸初步按其發行所得款項減所產生之交易成本後確認。借貸其後按攤銷成本列賬，所得款項淨額與贖回價值之間的任何差額採用實際利率法在借貸期內之全面收益表確認。

(g) 收入確認**(i) 經營租賃產生之租金收入**

租金收入、停車場租金收入及許可費收入在租賃期內以直線法於損益確認。授予的租賃優惠在租期內確認為總租金收入的組成部分。或然租金於賺取之會計期間確認為收入。

(ii) 停車場租金及許可費收入

停車場租金及許可費收入以應計基準確認。

(iii) 管理費收入

管理費收入於提供有關服務時隨時間確認。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED**財務報表附註****2 重大會計政策資料(續)****(g) 收入確認(續)****(iv) 公共事業費收入**

公共事業費收入在有關服務提供時按某一時間點確認。

(v) 利息收入

銀行利息收入採用實際利率法於其應計時確認。

3 關鍵會計估計及判斷

本公司作出的估計及假設會影響資產、負債以及收益及開支的呈報金額。全部估計乃基於管理層對當前事實及具體情況的瞭解、據此所作的假設及對未來事件及行動的預測作出。實際結果通常會與估計有差別，甚至可能差異很大。

本公司管理層就其投資物業釐定估計可使用年期、剩餘價值及相關折舊開支。此項估計乃基於性質及功能類似的投資物業的實際可使用年期及剩餘價值的過往經驗。實際經濟年期可能有別於估計可使用年期，實際餘值亦可能有別於估計剩餘價值。定期檢討可能導致折舊年期及剩餘價值變動，因而影響往後期間的折舊支出。

4 財務風險管理

本公司面臨各種財務風險：貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。

風險管理由管理層與本公司各運營部門密切合作進行，以識別、評估及對沖財務風險。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

4 財務風險管理(續)

(a) 市場風險

(i) 貨幣風險

本公司之交易、資產及負債主要以港元計值，但來自最終控股公司之借貸除外，該等借貸以美元(「美元」)計值。

於二零二三年十二月三十一日，在所有其他變量保持不變的情況下，美元兌港元普遍升值／貶值50個基點(二零二二年：50個基點)將導致本公司溢利減少／增加約17,000,000港元(二零二二年：17,000,000港元)。其他權益組成部分不會受到匯率變動的重大影響。

(ii) 利率風險

本公司面臨與浮動利率銀行結餘有關的現金流量利率風險。由於本公司董事認為現金流量利率風險僅使本公司面臨有限的利率風險，因此並無呈列敏感度分析。

(b) 信貸風險

本公司的信貸風險主要來自現金及現金等值項目、存款及其他應收款項(主要為應收租金收入)。最高信貸風險為財務狀況表中每項財務資產的賬面值。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，存放於金融機構的所有現金均無重大信貸風險。

就應收租金收入而言，減值撥備乃按全期預期信貸虧損計算，其乃基於按前瞻性資料調整後之過往虧損率估計，而該撥備接近於零。就其他可能會出現減值的財務資產而言，管理層認為，經參照交易對手的歷史違約率及當前財務狀況，信貸風險自初步確認以來並無顯著增加。減值撥備乃根據12個月的預期信貸虧損釐定，且其接近於零。

(c) 流動資金風險

本公司主要面臨借貸及其他負債到期償還之風險。流動資金風險是指可能並無現金以合理成本支付到期債務之風險。

本公司已制定政策，定期監控當前及預期的流動資金需求及其對借貸契約的遵守情況，以確保其保持足夠的現金儲備及股東注資，以滿足短期及較長期的流動資金需求。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

4 財務風險管理(續)

(c) 流動資金風險(續)

下表根據自財務狀況表日期至合約到期日之餘下期間，將本公司之財務及其他負債按相關到期日組別進行分析。表內金額為合約未貼現現金流量。12個月內到期的餘額與其賬面餘額相等，原因是貼現的影響並不重大。借貸之到期日分析乃根據計劃還款日期編製。

	少於一年	一至五年	合約現金 流量總額	賬面值
	港元	港元	港元	港元
於二零二三年				
十二月三十一日				
來自最終控股公司之				
借貸(有抵押)	—	3,429,848,274	3,429,848,274	3,429,848,274
其他負債	164,007,973	116,594,136	280,602,109	157,737,324
總計	<u>164,007,973</u>	<u>3,546,442,410</u>	<u>3,710,450,383</u>	<u>3,587,585,598</u>
於二零二二年				
十二月三十一日				
來自最終控股公司之				
借貸(有抵押)	—	3,422,975,260	3,422,975,260	3,422,975,260
其他負債	165,267,287	226,743,350	392,010,637	159,856,848
總計	<u>165,267,287</u>	<u>3,649,718,610</u>	<u>3,814,985,897</u>	<u>3,582,832,108</u>

(d) 資本管理

本公司管理資本之目標為保障本公司持續經營之能力，以為股東提供回報及為其他利益相關者提供利益，並保持最佳的資本結構，降低資本成本。

本公司之資本架構根據本公司之資本管理常規進行定期檢討及管理。在與董事對本公司之受信責任並無衝突之前提下，根據影響本公司的經濟條件變化對資本架構進行調整。

為維持或調整資本架構，本公司可能會調整向股東支付的股息金額、向股東返還資本、發行新股、進行新的債務融資或出售資產以減少債務。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

4 財務風險管理(續)

(e) 公平值估計

本公司財務資產及負債(包括現金及現金等值項目、按金、預付款項及其他應收款項、應付最終控股公司利息以及應付費用及其他應付款項)的賬面值因其短期到期而與公平值相若。

本公司按攤銷成本將來自最終控股公司的借貸及非流動已收租賃按金分類。下表呈列本公司財務負債之公平值：

	賬面值 總額	公平值 總額
	港元	港元
二零二三年十二月三十一日		
來自最終控股公司的借貸	3,429,848,274	3,303,195,126
已收租賃按金的非流動部份	<u>97,082,110</u>	<u>90,164,432</u>
	3,526,930,384	3,393,359,558
	-----	-----
二零二二年十二月三十一日		
來自最終控股公司的借貸	3,422,975,260	3,194,356,502
已收租賃按金的非流動部份	<u>97,735,215</u>	<u>89,962,625</u>
	3,520,710,475	3,284,319,127
	-----	-----

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED**財務報表附註****4 財務風險管理(續)****(e) 公平值估計(續)**

投資物業在財務狀況表中並非按公平值計量，但披露其公平值。

(i) 投資物業公平值之釐定

本公司至少每年聘請外部獨立合資格估值師釐定本公司物業之公平值。該估計估值乃參考獨立專業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)之評估作出。高力之員工均為香港測量師學會之註冊資深會員，對所估值物業的地點及類別具備相關經驗。高力採用多種估值方式及方法釐定估計估值，包括：

- (1) 市場法：透過將標的資產與可獲得價格資料的相同或類似資產進行比較提供價值指示。於分析有關銷售時，進行調整以反映可資比較資產與本次估值對象在交易日期、規模、位置、質量、年限及設施等方面的差異，以及任何其他相關因素，從而評估標的資產的價值；
- (2) 收入法：透過將未來現金流量轉換為單一的當前資本價值提供價值指示。收入法 — 貼現現金流量法乃透過估算未來現金流量並考慮貨幣的時間價值而對投資物業或資產進行估值的過程。對投資週期內的收入進行預測，在扣除資本、運營及其他必要開支後得出淨收入。

於多數情況下，投資物業的估值乃以物業的最高及最佳用途為基礎，該用途為實際可行、法律允許及財務可行。物業之現有使用價值被視為其最高及最佳用途。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

4 財務風險管理(續)

(e) 公平值估計(續)

(ii) 於報告日期披露公平值之資產及負債之公平值

就披露而言，資產及負債之公平值被劃分為三個「等級」，有關等級乃基於市場上用於計量其公平值之輸入數據之可觀察性，其討論如下：

- **級別一**：公平值計量乃本公司於計量日期有能力獲取之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)。市場價格數據通常來自交易所或交易商市場。本公司不會調整此類工具之報價。
- **級別二**：公平值計量乃根據除級別一中的報價以外之輸入數據，該等輸入數據為資產或負債之直接(價格)或間接(從價格中得出)可觀察數據。級別二輸入數據包括活躍市場中類似資產及負債的報價、非活躍市場中相同或類似資產或負債的報價，以及資產及負債之可觀察報價以外之輸入數據，如於常見報價區間可觀察之利率及收益曲線等。
- **級別三**：公平值計量乃根據使用不可觀察的重大輸入數據的估值技術進行。僅在無法獲得相關可觀察輸入數據的情況下，會使用不可觀察輸入數據來計量公平值，以應對資產或負債幾乎沒有市場活動(如有)的情況。

並非按公平值入賬但於二零二三年及二零二二年十二月三十一日作出公平值披露的資產及負債的公平值等級概述如下。

百萬港元	公平值等級			總計
	級別一	級別二	級別三	
二零二三年十二月三十一日				
作出公平值披露的資產				
投資物業	—	—	18,900	18,900
作出公平值披露的資產總額	—	—	18,900	18,900

百萬港元	公平值等級			總計
	級別一	級別二	級別三	
二零二二年十二月三十一日				
作出公平值披露的資產				
投資物業	—	—	19,500	19,500
作出公平值披露的資產總額	—	—	19,500	19,500

(f) 抵銷財務資產及財務負債

由於本年度並無淨額結算安排，因此並無披露財務資產及財務負債的抵銷情況。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

5 收入及其他收入

本公司盈利的主要來源為持有的投資物業產生的租金收入。

下表按主要來源分列本公司的收入及其他收入：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
隨時間確認之收入：		
總租金收入	497,375,000	542,140,348
管理費收入	56,189,661	55,271,523
停車場租金收入	3,795,159	3,590,992
許可費收入	1,667,998	1,661,558
於某時間點確認之收入：		
公共事業費收入	4,990,184	4,310,222
	<u>564,018,002</u>	<u>606,974,643</u>
其他收入：		
修復收入淨額	13,643,000	29,910,631
銀行利息收入	1,322	1,545
	<u>13,644,322</u>	<u>29,912,176</u>

6. 行政開支

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
核數師酬金	202,881	195,078
投資物業折舊(附註11)	35,056,052	35,056,052
物業、廠房及設備折舊(附註12)	6,703,322	5,629,362
投資物業產生之直接經營開支：		
法律及專業費用	979,198	1,006,208
公共事業	16,130,933	14,300,825
其他	22,141,977	22,397,658
	<u>81,214,363</u>	<u>78,585,183</u>

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

7 資產管理費

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
資產管理費	9,500,000	9,500,000

根據主服務協議(「該協議」)，本公司有義務向本公司的中介控股公司友邦保險有限公司(「友邦保險公司」)支付資產管理費，而該協議將於初始年期及其後每一年期屆滿時自動再續期一年，並將持續有效，除非提前終止。資產管理費固定為每月租金收入之3.5%(二零二二年：3.5%)(包括許可費)，惟最高金額為每年9,500,000港元(二零二二年：9,500,000港元)。

8 融資成本

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
來自最終控股公司之借貸利息	109,995,611	110,022,418

9 即期及遞延所得稅

在全面收益表內扣除之所得稅費用金額指：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
即期所得稅		
— 本年度	54,672,630	67,959,590
— 過往年度超額撥備	(23,821)	(10,000)
遞延所得稅		
— 本年度	3,300,139	1,405,498
— 過往年度撥備不足	17,821	—
所得稅費用	57,966,769	69,355,088

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

9 即期及遞延所得稅(續)

(a) 香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按16.5%(二零二二年：16.5%)之稅率而作出撥備。

(b) 所得稅費用與按適用稅率計算之除稅前溢利之對賬如下：

	二零二三年	二零二二年
	港元	港元
除稅前溢利	346,387,255	415,431,843
按16.5%(二零二二年：16.5%) 之香港稅率計算	57,153,897	68,546,254
毋須課稅收入	(217)	(255)
不可扣稅開支	819,089	819,089
過往年度超額撥備	(6,000)	(10,000)
所得稅費用	<u>57,966,769</u>	<u>69,355,088</u>

(c) 遞延所得稅負債

已確認的遞延所得稅負債部份及年內變動分析如下：

	加速 稅項折舊 港元
於二零二二年一月一日	67,777,614
自收益表扣除	<u>1,405,498</u>
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	69,183,112
自收益表扣除	<u>3,317,960</u>
於二零二三年十二月三十一日	<u>72,501,072</u>

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

10 股息

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
向一間直接控股公司及少數股東派付之第一次 中期股息每股1,400,000港元 (二零二二年：每股1,800,000港元)	140,000,000	180,000,000
向一間直接控股公司及少數股東派付第二次 中期股息每股1,700,000港元 (二零二二年：每股2,200,000港元)	170,000,000	220,000,000
	<u>310,000,000</u>	<u>400,000,000</u>

於二零二三年三月二十三日，董事會通過決議案宣派中期股息每股1,400,000港元，合計140,000,000港元，並以現金支付，股息總額已於二零二三年三月二十八日前悉數派付。

於二零二三年九月十五日，董事會通過決議案宣派中期股息每股1,700,000港元，合計170,000,000港元，並以現金支付，股息總額已於二零二三年九月二十一日前悉數派付。

11 投資物業

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
成本		
於年初及於年末	4,268,195,115	4,268,195,115
累計折舊		
於年初	636,562,094	601,506,042
本年度支出(附註6)	35,056,052	35,056,052
於年末	671,618,146	636,562,094
賬面淨值		
於年末	<u>3,596,576,969</u>	<u>3,631,633,021</u>

本公司根據經營租約出租投資物業。租約一般初步為期三至六年(二零二二年：三至六年)。租賃條款一般規定租戶須支付保證金，並根據現行市況定期調整租金。於二零二三年，租賃並無包括或然租金(二零二二年：無)。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

11 投資物業(續)

董事估計投資物業及租賃土地於二零二三年十二月三十一日之公平值為18,900,000,000港元(二零二二年：19,500,000,000港元)。本公司根據不可撤銷經營租約應收的未來最低租賃付款總額如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
一年內	474,066,081	473,971,465
一年後但兩年內	284,775,331	413,485,802
兩年後但三年內	94,763,519	216,580,217
三年後但四年內	57,350,220	46,764,753
四年後但五年內	32,964,974	31,330,080
五年以上	17,346,760	6,944,834
	<u>961,266,885</u>	<u>1,189,077,151</u>

12 物業、廠房及設備

	電腦設備 港元	辦公設備 港元	傢俬 及裝置 港元	租賃物業 裝修 港元	總計 港元
成本					
於二零二三年一月一日	225,283	551,801	8,752,006	51,683,331	61,212,421
添置	10,200	—	1,083,220	27,987,751	29,081,171
於二零二三年十二月三十一日	<u>235,483</u>	<u>551,801</u>	<u>9,835,226</u>	<u>79,671,082</u>	<u>90,293,592</u>
累計折舊					
於二零二三年一月一日	191,140	540,185	3,287,734	33,812,949	37,832,008
本年度支出(附註6)	15,321	11,616	1,511,178	5,165,207	6,703,322
於二零二三年十二月三十一日	<u>206,461</u>	<u>551,801</u>	<u>4,798,912</u>	<u>38,978,156</u>	<u>44,535,330</u>
賬面淨值					
於二零二三年十二月三十一日	29,022	—	5,036,314	40,692,926	45,758,262
成本					
於二零二二年一月一日	183,569	551,801	6,051,810	44,667,515	51,454,695
添置	41,714	—	2,700,196	7,015,816	9,757,726
於二零二二年十二月三十一日	<u>225,283</u>	<u>551,801</u>	<u>8,752,006</u>	<u>51,683,331</u>	<u>61,212,421</u>
累計折舊					
於二零二二年一月一日	183,569	468,441	2,163,964	29,386,672	32,202,646
本年度支出(附註6)	7,571	71,744	1,123,770	4,426,277	5,629,362
於二零二二年十二月三十一日	<u>191,140</u>	<u>540,185</u>	<u>3,287,734</u>	<u>33,812,949</u>	<u>37,832,008</u>
賬面淨值					
於二零二二年十二月三十一日	34,143	11,616	5,464,272	17,870,382	23,380,413

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

13 其他資產

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
應收租金收入	21,190,648	22,636,075
遞延租賃佣金	13,518,331	13,912,736
遞延法律費用	409,032	374,988
遞延印花稅	890,460	966,366
按金、預付款項及其他應收款項	5,290,937	12,256,898
	<u>41,299,408</u>	<u>50,147,063</u>
減：分類為非流動部份	(17,281,028)	(20,294,086)
流動部份	<u>24,018,380</u>	<u>29,852,977</u>

14 現金及現金等值項目

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
銀行及手頭現金	<u>97,535,421</u>	<u>108,920,271</u>

15 來自最終控股公司之借貸

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
來自最終控股公司之借貸	<u>3,429,848,274</u>	<u>3,422,975,260</u>

來自最終控股公司之借貸439,000,000美元(二零二二年：439,000,000美元)乃以本公司投資物業之第一固定法定押記作抵押，於二零二三年十二月三十一日之賬面總值為3,597,000,000港元(二零二二年：3,632,000,000港元)。其固定利率為3.2%(二零二二年：3.2%)，於二零二五年三月到期。

有關本公司管理貨幣風險及流動資金風險之進一步詳情載於附註4。

16 其他負債

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
已收取之租賃按金	120,814,442	130,320,362
已收取之其他按金	1,544,902	1,340,585
預先收取之租金	16,771,880	14,968,862
應付最終控股公司之利息	6,402,383	6,389,554
應付費用及其他應付款項	12,203,717	6,837,485
	<u>157,737,324</u>	<u>159,856,848</u>
減：分類為非流動之部份	(97,082,110)	(97,735,215)
流動部份	<u>60,655,214</u>	<u>62,121,633</u>

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

17 股本

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
法定：		
50,000股每股面值1美元之普通股	390,000	390,000
已發行及繳足：		
100股每股面值1美元之普通股	780	780

18 有關連人士交易

除財務報表其他部份所披露者外，本公司於年內與有關連人士訂立以下重大交易：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
(a) 與有關連公司交易		
自中介控股公司 — 友邦保險公司賺取之收入	67,770,449	67,714,166
向中介控股公司 — 友邦保險公司支付之 資產管理費	(9,500,000)	(9,500,000)
向最終控股公司支付之利息開支	(109,995,611)	(110,022,418)
	二零二三年 港元	二零二二年 港元
(b) 與有關連公司之結餘		
應收中介控股公司 — 友邦保險公司之 其他應收款項	94,866	116,073
來自最終控股公司之借貸	(3,429,848,274)	(3,422,975,260)
應付最終控股公司之利息	(6,402,383)	(6,389,554)
已收中介控股公司 — 友邦保險公司之 租賃按金	(15,851,090)	(18,424,160)

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED**財務報表附註****19 直接及最終控股公司**

於財務狀況表日期，本公司之直接控股公司為Grand Design Development Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之公司)，而Peakflow Profits Limited(於英屬處女群島註冊成立)為少數股東。Grand Design Development Limited為友邦保險(國際)有限公司之全資附屬公司，而友邦保險(國際)有限公司之直接控股公司為友邦保險公司。友邦保險公司之直接及最終控股公司為友邦保險控股有限公司(一間於香港註冊成立並於香港聯合交易所有限公司上市之公司)。

20 信貸融資

本公司已獲得10,000,000美元之多種貨幣循環信貸融資，於二零二四年到期。信貸融資將用作一般公司用途。於二零二三年十二月三十一日，此信貸融資項下並無尚未償還借貸。

21 財務狀況表日期後事項

截至二零二四年三月十二日，董事已批准派付中期股息每股普通股1,390,000港元，總計139,000,000港元。股息已於同日宣派，且已於二零二四年三月二十五日派付。

於二零二四年四月八日，Grand Design Development Limited與Peakflow Profits Limited訂立買賣協議，以代價1,421,626,325港元(可於完成後調整)收購本公司已發行股份總數之10%(「該交易」)。該交易的目標完成日期為二零二四年五月三十一日。完成後，Grand Design Development Limited將持有本公司的全部股權。

22 批准財務報表

財務報表已獲本公司董事會於二零二四年四月二十九日批准。



羅兵咸永道

獨立核數師報告書

致Bayshore Development Group Limited董事會
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

意見

本核數師已審核的內容

Bayshore Development Group Limited(「貴公司」)刊載於第4頁至26頁之財務報表，包括：

- 於二零二二年十二月三十一日之財務狀況表；
- 截至該日止年度之全面收益表；
- 截至該日止年度之權益變動表；
- 截至該日止年度之現金流量表；以及
- 財務報表附註，包括重大會計政策資料。

本核數師之意見

本核數師認為，有關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(「香港財務報告準則」)真實及公平地反映 貴公司於二零二二年十二月三十一日之財務狀況及其截至該日止年度之財務表現及現金流量。

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「核數師就審核財務報表承擔之責任」一節中進一步闡述。

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。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」(「守則」)，本核數師獨立於 貴公司，並已履行守則中之其他專業道德責任。



羅兵咸永道

獨立核數師報告書

致Bayshore Development Group Limited董事會(續)
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

董事對財務報表之責任

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編製真實及公平之財務報表，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)之財務報表。

於編製財務報表時，董事須負責評估 貴公司持續經營之能力，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，除非董事有意將 貴公司清盤或停止經營，或別無其他實際之替代方案。

核數師就審核財務報表承擔之責任

本核數師之目標，是對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。本核數師乃按照協定的委聘條款，僅向全體股東報告，而不作其他用途。本核數師概不會就本報告書之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證是高水平之保證，但不能保證按照香港審計準則進行之審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可由欺詐或錯誤產生，倘合理預期其單獨或匯總起來可能影響此等財務報表之使用者依賴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 貴公司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。



羅兵咸永道

獨立核數師報告書

致Bayshore Development Group Limited董事會(續)
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

核數師就審核財務報表承擔之責任(續)

- 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 貴公司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至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 貴公司不能持續經營。
- 評價財務報表之整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及財務報表是否中肯反映有關交易及事項。

本核數師與董事溝通了(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。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二三年五月十七日

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港元	二零二一年 港元
收入	5	606,974,643	599,491,431
其他收益	5	29,912,176	5,316,549
收益總額		<u>636,886,819</u>	<u>604,807,980</u>
行政開支	6	(78,585,183)	(77,705,536)
物業管理費		(14,482,010)	(14,558,583)
資產管理費	7	(9,500,000)	(9,500,000)
租賃佣金開支		(7,554,019)	(5,925,062)
匯兌虧損		<u>(1,311,346)</u>	<u>(20,005,583)</u>
開支總額		<u>(111,432,558)</u>	<u>(127,694,764)</u>
經營溢利		525,454,261	477,113,216
融資成本	8	<u>(110,022,418)</u>	<u>(109,228,237)</u>
除稅前溢利		415,431,843	367,884,979
稅項	9	<u>(69,355,088)</u>	<u>(61,500,771)</u>
本公司權益持有人應佔溢利淨額		<u>346,076,755</u>	<u>306,384,208</u>
本公司權益持有人應佔全面收益總額		<u>346,076,755</u>	<u>306,384,208</u>

第8至26頁之附註為本財務報表之組成部分。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 港元	二零二一年 港元
資產			
非流動資產			
投資物業	11	3,631,633,021	3,666,689,073
物業、廠房及設備	12	23,380,413	19,252,049
其他非流動資產	13	20,294,086	19,358,695
非流動資產總值		3,675,307,520	3,705,299,817
流動資產			
其他流動資產	13	29,852,977	23,143,963
現金及現金等值項目	14	108,920,271	112,248,331
流動資產總值		138,773,248	135,392,294
資產總值		3,814,080,768	3,840,692,111
負債			
非流動負債			
來自最終控股公司之借貸(有抵押)	15	3,422,975,260	3,422,735,069
其他非流動負債	16	97,735,215	79,908,296
遞延所得稅負債	9(c)	69,183,112	67,777,614
非流動負債總值		3,589,893,587	3,570,420,979
流動負債			
其他流動負債	16	62,121,633	76,531,207
應付所得稅		23,118,948	870,080
流動負債總值		85,240,581	77,401,287
負債總值		3,675,134,168	3,647,822,266
權益			
股本	17	780	780
保留盈利		138,945,820	192,869,065
權益總額		138,946,600	192,869,845
負債及權益總額		3,814,080,768	3,840,692,111

第8至26頁之附註為本財務報表之組成部分。

第4至26頁之財務報表已於二零二三年五月十七日獲董事會批准。

董事
Wai-Cheong Fung

董事
Myra Mo-Chi Lee

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	股本 港元	保留盈利 港元	總計 港元
於二零二一年一月一日		780	186,484,857	186,485,637
股息	10	—	(300,000,000)	(300,000,000)
年度溢利		—	306,384,208	306,384,208
於二零二一年十二月三十一日及 於二零二二年一月一日		780	192,869,065	192,869,845
股息	10	—	(400,000,000)	(400,000,000)
年度溢利		—	346,076,755	346,076,755
於二零二二年十二月三十一日		<u>780</u>	<u>138,945,820</u>	<u>138,946,600</u>

第8至26頁之附註為本財務報表之組成部分。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港元	二零二一年 港元
經營活動所得之現金流量			
除稅前溢利		415,431,843	367,884,979
就下列各項作出調整：			
投資物業折舊	11	35,056,052	35,056,052
物業、廠房及設備折舊	12	5,629,362	4,996,127
銀行利息收入	5	(1,545)	(56,601)
融資成本	8	110,022,418	109,228,237
匯兌虧損		240,191	19,581,532
營運資金變動前之經營溢利		566,378,321	536,690,326
營運資金變動			
其他資產增加		(7,644,405)	(27,325,814)
其他負債增加／(減少)		3,416,896	(16,126,387)
經營業務產生之現金		562,150,812	493,238,125
已收利息		1,545	56,601
已付所得稅		(45,700,722)	(73,550,233)
經營活動產生之現金淨額		516,451,635	419,744,493
投資活動產生之現金流量			
購買物業、廠房及設備之付款	12	(9,757,726)	(4,100,000)
投資活動所用之現金淨額		(9,757,726)	(4,100,000)
融資活動產生之現金流量			
已付利息		(110,021,969)	(109,191,685)
已付股息	10	(400,000,000)	(300,000,000)
融資活動所用之現金淨額		(510,021,969)	(409,191,685)
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額		(3,328,060)	6,452,808
年初之現金及現金等值項目		112,248,331	105,795,523
年終之現金及現金等值項目	14	108,920,271	112,248,331

第8至26頁之附註為本財務報表之組成部分。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED**財務報表附註****1 一般資料**

本公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。本公司的註冊辦事處地址位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110 British Virgin Islands。其主要營業地點位於香港干諾道中1號友邦金融中心18樓。

本公司為一間投資控股公司。其主要從事租賃持有之投資物業。

除另有說明外，財務報表乃以港元(「港元」)呈列。

2 重大會計政策資料

編製本財務報表所採用之重大會計政策載列於下文。除另有說明外，該等政策於所有呈列年度內已貫徹應用。

(a) 編製基準

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(「香港財務報告準則」)編製。財務報表乃根據歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則之財務報表要求使用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層於應用本公司之會計政策時行使其判斷力。

本公司採納之經修訂準則及會計指引

截至二零二二年十二月三十一日止財政年度首次採納下列相關經修訂準則及會計指引，該等準則及會計指引對本公司並無重大影響：

- 香港會計準則第16號修訂本物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項；
- 香港會計準則第37號修訂本虧損合約 — 履行合約之成本；及
- 香港財務報告準則第16號修訂本於二零二一年六月三十日後的Covid-19相關租金減免。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)**(a) 編製基準(續)****本公司尚未採納之新訂及經修訂準則及詮釋**

下列相關新訂及經修訂準則及詮釋於截至二零二二年十二月三十一日止財政年度已頒佈但尚未生效，且並無獲提早採納。

本公司已評估該等新修訂對其財務狀況及經營業績的影響，該等新修訂預計不會對本公司之財務狀況或經營業績產生重大影響，但可能須進行額外披露：

- 香港會計準則第1號修訂本負債分類為流動或非流動(修訂本)；及
- 香港會計準則第8號修訂本會計估計之定義(修訂本)。

準則之其他新修訂或詮釋亦不會對財務報表產生任何重大影響。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED**財務報表附註****2 重大會計政策資料(續)****(b) 投資物業**

本公司持作長期出租用途且不佔用的土地及物業乃分類為投資物業，並按成本扣除累計折舊及任何累計減值虧損後列賬。

投資物業包括永久業權或租賃土地及樓宇。位於租賃土地上的樓宇，倘由本公司持作長期出租用途且不佔用，則分類為投資物業。倘土地成本為已知，或可於租賃開始時可靠確定，則本公司將其租賃土地權益及土地使用權分開入賬為經營租賃或融資租賃(視乎土地擁有權所附帶的絕大部分風險及回報是否已轉讓予本公司)。該等租賃乃按原始成本入賬及按租期攤銷。持作投資物業的樓宇乃以直線法按其估計可使用年期分40年攤銷。

倘投資物業轉為持作自用，則重新分類為物業、廠房及設備。當物業部分用作投資物業及部分供本公司使用，則用作投資物業的部分將可獨立出售或訂立融資租賃時，該等部分乃於物業、廠房及設備與投資物業內分別入賬。

投資物業及持作自用物業的公平值於附註11內披露。本公司會貫徹每年聘請外界人士對物業作估值的政策，惟期中發生個別不相關事件對物業公平值有重大影響的情況除外。

(c) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭現金、銀行活期存款，以及於購置時原始到期日為三個月或以內之其他短期高流動性投資。該等存款的利率會隨若干利率指數的變化波動。現金及現金等值項目根據附註2(d)(ii)所載的政策對預期信貸虧損進行評估。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

2 重大會計政策資料(續)

(d) 財務資產

(i) 初步確認

本公司於初步確認時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，則會加上收購財務資產直接應佔之交易成本。按公平值計入損益之財務資產之交易成本於損益支銷。

(ii) 其後計量

按攤銷成本計值之財務資產

本公司管理其財務資產的業務模式涉及自該等財務資產收取合約現金流量，即僅支付本金及利息。

該等資產主要包括應收其他有關連人士款項、存款及應收賬款以及現金及現金等值項目。

因此，在初步計量之後，本公司按攤銷成本計量其財務資產。所有定期購買或出售的財務資產均按交易日期基準確認及終止確認。

其後按攤銷成本計量且不屬於對沖關係的財務資產的收益或虧損在資產終止確認或減值時在損益中確認。該等財務資產之利息收入採用實際利率法確認。

財務資產之減值

本公司按前瞻性基準評估與按攤銷成本列賬之財務資產有關的預期信貸虧損。

就存款及應收賬款而言，本公司應用香港財務報告準則第9號金融工具允許的簡化方法，此方法要求在初步確認應收賬款時確認全期預期虧損。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED**財務報表附註****2 重大會計政策資料(續)****(e) 非財務資產之減值**

須予攤銷之資產會於出現可能無法收回賬面值之事件或狀況變動時檢討是否出現減值。倘資產之賬面值超出其可收回金額，則以資產公平值減銷售成本或使用價值兩者中之較高者確認減值虧損。

倘用於釐定可收回金額之估計出現有利轉變，有關的減值虧損將予撥回。

減值虧損之撥回以資產的賬面值為限，該賬面值乃於過往年度並未確認減值虧損的情況下原應已釐定者。撥回之減值虧損乃於確認撥回之年度內計入全面收益表。

(f) 借貸

來自最終控股公司之借貸初步按其發行所得款項減所產生之交易成本後確認。借貸其後按攤銷成本列賬，所得款項淨額與贖回價值之間的任何差額採用實際利率法在借貸期內之全面收益表確認。

(g) 收入確認**(i) 經營租賃產生之租金收入**

租金收入、停車場租金收入及許可費收入在租賃期內以直線法於損益確認。授予的租賃優惠在租期內確認為總租金收入的組成部分。或然租金於賺取之會計期間確認為收入。

(ii) 停車場租金及許可費收入

停車場租金及許可費收入以應計基準確認。

(iii) 管理費收入

管理費收入於提供有關服務時隨時間確認。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED**財務報表附註****2 重大會計政策資料(續)****(g) 收入確認(續)****(iv) 公共事業費收入**

公共事業費收入在有關服務提供時按某一時間點確認。

(v) 利息收入

銀行利息收入採用實際利率法於其應計時確認。

3 關鍵會計估計及判斷

本公司作出的估計及假設會影響資產、負債以及收益及開支的呈報金額。全部估計乃基於管理層對當前事實及具體情況的瞭解、據此所作的假設及對未來事件及行動的預測作出。實際結果通常會與估計有差別，甚至可能差異很大。

本公司管理層就其投資物業釐定估計可使用年期、剩餘價值及相關折舊開支。此項估計乃基於性質及功能類似的投資物業的實際可使用年期及剩餘價值的過往經驗。實際經濟年期可能有別於估計可使用年期，實際餘值亦可能有別於估計剩餘價值。定期檢討可能導致折舊年期及剩餘價值變動，因而影響往後期間的折舊支出。

4 財務風險管理

本公司面臨各種財務風險：貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。

風險管理由管理層與本公司各運營部門密切合作進行，以識別、評估及對沖財務風險。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

4 財務風險管理(續)**(a) 市場風險****(i) 貨幣風險**

本公司之交易、資產及負債主要以港元計值，但來自最終控股公司之借貸除外，該等借貸以美元(「美元」)計值。

於二零二二年十二月三十一日，在所有其他變量保持不變的情況下，港元兌美元匯率普遍升值／貶值50個基點(二零二一年：50個基點)將導致本公司溢利減少／增加約17,000,000港元(二零二一年：17,000,000港元)。其他權益組成部分不會受到匯率變動的重大影響。

(ii) 利率風險

本公司面臨與浮動利率銀行結餘有關的現金流量利率風險。由於本公司董事認為現金流量利率風險僅使本公司面臨有限的利率風險，因此並無呈列敏感度分析。

(b) 信貸風險

本公司的信貸風險主要來自現金及現金等值項目、存款及其他應收款項(主要為應收租金收入)。最高信貸風險為財務狀況表中每項財務資產的賬面值。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，存放於金融機構的所有現金均無重大信貸風險。

管理層認為，經參照交易對手的歷史違約率及當前財務狀況，存款及其他應收款項之信貸風險自初步確認以來並無顯著增加。減值撥備乃根據12個月的預期信貸虧損釐定，且其接近於零。

(c) 流動資金風險

本公司主要面臨借貸及其他負債到期償還之風險。流動資金風險是指可能並無現金以合理成本支付到期債務之風險。

本公司已制定政策，定期監控當前及預期的流動資金需求及其對借貸契約的遵守情況，以確保其保持足夠的現金儲備及股東注資，以滿足短期及較長期的流動資金需求。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

4 財務風險管理(續)

(c) 流動資金風險(續)

下表根據自財務狀況表日期至合約到期日之餘下期間，將本公司之財務及其他負債按相關到期日組別進行分析。表內金額為合約未貼現現金流量。12個月內到期的餘額與其賬面餘額相等，原因是貼現的影響並不重大。借貸之到期日分析乃根據計劃還款日期編製。

	少於一年 港元	一至五年 港元	合約現金 流量總額 港元	賬面值 港元
於二零二二年十二月三十一日				
來自最終控股公司之借貸 (有抵押)	—	3,422,975,260	3,422,975,260	3,422,975,260
其他負債	165,267,287	226,743,350	392,010,637	159,856,848
總計	<u>165,267,287</u>	<u>3,649,718,610</u>	<u>3,814,985,897</u>	<u>3,582,832,108</u>
於二零二一年十二月三十一日				
來自最終控股公司之借貸 (有抵押)	—	3,422,735,069	3,422,735,069	3,422,735,069
其他負債	179,669,627	318,434,899	498,104,526	156,439,503
總計	<u>179,669,627</u>	<u>3,741,169,968</u>	<u>3,920,839,595</u>	<u>3,579,174,572</u>

(d) 資本管理

本公司管理資本之目標為保障本公司持續經營之能力，以為股東提供回報及為其他利益相關者提供利益，並保持最佳的資本結構，降低資本成本。

本公司之資本架構根據本公司之資本管理常規進行定期檢討及管理。在與董事對本公司之受信責任並無衝突之前提下，根據影響本公司的經濟條件變化對資本架構進行調整。

為維持或調整資本架構，本公司可能會調整向股東支付的股息金額、向股東返還資本、發行新股、進行新的債務融資或出售資產以減少債務。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

4 財務風險管理(續)

(e) 公平值估計

本公司財務資產及負債(包括現金及現金等值項目、按金、預付款項及其他應收款項、應收中間控股公司款項以及應付費用及其他應付款項)的賬面值因其短期到期而與公平值相若。

投資物業在財務狀況表中並非按公平值計量，但披露其公平值。

(i) 投資物業公平值之釐定

本公司至少每年聘請外部獨立合資格估值師釐定本公司物業之公平值。該估計估值乃參考獨立專業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)之評估作出。高力之員工均為香港測量師學會之註冊資深會員，對所估值物業的地點及類別具備相關經驗。高力採用多種估值方式及方法釐定估計估值，包括：

- (1) 市場法：透過將標的資產與可獲得價格資料的相同或類似資產進行比較提供價值指示。於分析有關銷售時，進行調整以反映可資比較資產與本次估值對象在交易日期、規模、位置、質量、年限及設施等方面的差異，以及任何其他相關因素，從而評估標的資產的價值；
- (2) 收入法：透過將未來現金流量轉換為單一的當前資本價值提供價值指示。收入法 — 貼現現金流量法乃透過估算未來現金流量並考慮貨幣的時間價值而對投資物業或資產進行估值的過程。對投資週期內的收入進行預測，在扣除資本、運營及其他必要開支後得出淨收入。

於多數情況下，投資物業的估值乃以物業的最高及最佳用途為基礎，該用途為實際可行、法律允許及財務可行。物業之現有使用價值被視為其最高及最佳用途。

(ii) 於報告日期披露公平值之資產及負債之公平值

就披露而言，資產及負債之公平值被劃分為三個「等級」，有關等級乃基於市場上用於計量其公平值之輸入數據之可觀察性，其討論如下：

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

4 財務風險管理(續)

(e) 公平值估計(續)

(ii) 於報告日期披露公平值之資產及負債之公平值(續)

- **級別一**：公平值計量乃本公司於計量日期有能力獲取之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)。市場價格數據通常來自交易所或交易商市場。本公司不會調整此類工具之報價。
- **級別二**：公平值計量乃根據除級別一中的報價以外之輸入數據，該等輸入數據為資產或負債之直接(價格)或間接(從價格中得出)可觀察數據。級別二輸入數據包括活躍市場中類似資產及負債的報價、非活躍市場中相同或類似資產或負債的報價，以及資產及負債之可觀察報價以外之輸入數據，如於常見報價區間可觀察之利率及收益曲線等。
- **級別三**：公平值計量乃根據使用不可觀察的重大輸入數據的估值技術進行。僅在無法獲得相關可觀察輸入數據的情況下，會使用不可觀察輸入數據來計量公平值，以應對資產或負債幾乎沒有市場活動(如有)的情況。

並非按公平值入賬但於二零二二年及二零二一年十二月三十一日作出公平值披露的資產及負債的公平值等級概述如下。

百萬港元	公平值等級			總計
	級別一	級別二	級別三	
二零二二年十二月三十一日				
作出公平值披露的資產				
投資物業	—	—	19,500	19,500
作出公平值披露的資產總額	—	—	19,500	19,500

百萬港元	公平值等級			總計
	級別一	級別二	級別三	
二零二一年十二月三十一日				
作出公平值披露的資產				
投資物業	—	—	19,200	19,200
作出公平值披露的資產總額	—	—	19,200	19,200

(f) 抵銷財務資產及財務負債

由於本年度並無淨額結算安排，因此並無披露財務資產及財務負債的抵銷情況。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

5 收入及其他收入

本公司盈利的主要來源為持有的投資物業產生的租金收入。

下表按主要來源分列本公司的收入及其他收入：

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
隨時間確認之收入：		
總租金收入	542,140,348	538,487,916
管理費收入	55,271,523	51,026,902
停車場租金收入	3,590,992	3,389,689
許可費收入	1,661,558	1,846,638
於某時間點確認之收入：		
公共事業費收入	4,310,222	4,740,286
	<u>606,974,643</u>	<u>599,491,431</u>
其他收入：		
修復收入淨額	29,910,631	4,997,548
銀行利息收入	1,545	56,601
其他	—	262,400
	<u>29,912,176</u>	<u>5,316,549</u>

6. 行政開支

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
核數師酬金	195,078	187,575
投資物業折舊(附註11)	35,056,052	35,056,052
物業、廠房及設備折舊(附註12)	5,629,362	4,996,127
投資物業產生之直接經營開支：		
法律及專業費用	1,006,208	1,115,420
公共事業	14,300,825	12,031,909
其他	22,397,658	24,318,453
	<u>78,585,183</u>	<u>77,705,536</u>

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

7 資產管理費

	二零二二年	二零二一年
	港元	港元
資產管理費	9,500,000	9,500,000

根據主服務協議(「該協議」)，本公司有義務向本公司的中介控股公司友邦保險有限公司(「友邦保險公司」)支付資產管理費，而該協議將於初始年期及其後每一年期屆滿時自動再續期一年，並將持續有效，除非提前終止。資產管理費固定為每月租金收入之3.5%(包括許可費)，惟最高金額為每年9,500,000港元。

8 融資成本

	二零二二年	二零二一年
	港元	港元
來自最終控股公司之借貸利息	110,022,418	109,228,237

9 即期及遞延所得稅

在全面收益表內扣除之所得稅費用金額指：

	二零二二年	二零二一年
	港元	港元
即期所得稅		
– 本年度	67,959,590	59,787,523
– 過往年度超額撥備	(10,000)	(10,000)
遞延所得稅	1,405,498	1,723,248
所得稅費用	69,355,088	61,500,771

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

9 即期及遞延所得稅(續)

(a) 香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按16.5%(二零二一年：16.5%)之稅率而作出撥備。

(b) 所得稅費用與按適用稅率計算之除稅前溢利之對賬如下：

	二零二二年	二零二一年
	港元	港元
除稅前溢利	415,431,843	367,884,979
按16.5%(二零二一年：16.5%)之 香港稅率計算	68,546,254	60,701,021
毋須課稅收入	(255)	(9,339)
不可扣稅開支	819,089	819,089
過往年度超額撥備	(10,000)	(10,000)
所得稅費用	<u>69,355,088</u>	<u>61,500,771</u>

(c) 遞延所得稅負債

已確認的遞延所得稅負債部份及年內變動分析如下：

	加速稅項折舊
	港元
於二零二一年一月一日	66,054,366
自收益表扣除	<u>1,723,248</u>
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	67,777,614
自收益表扣除	<u>1,405,498</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u>69,183,112</u>

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

10 股息

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
向一間直接控股公司及少數股東派付之第一次 中期股息每股1,800,000港元 (二零二一年：每股1,200,000港元)	180,000,000	120,000,000
向一間直接控股公司及少數股東派付第二次 中期股息每股2,200,000港元 (二零二一年：每股1,800,000港元)	220,000,000	180,000,000
	<u>400,000,000</u>	<u>300,000,000</u>

於二零二二年三月十七日，董事會通過決議案宣派中期股息每股1,800,000港元，合計180,000,000港元，並以現金支付，股息總額已於二零二二年三月三十日前悉數派付。

於二零二二年九月十九日，董事會通過決議案宣派中期股息每股2,200,000港元，合計220,000,000港元，並以現金支付，股息總額已於二零二二年九月二十二日前悉數派付。

11 投資物業

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
成本		
於年初及於年末	4,268,195,115	4,268,195,115
累計折舊		
於年初	601,506,042	566,449,990
本年度支出(附註6)	35,056,052	35,056,052
於年末	636,562,094	601,506,042
賬面淨值		
於年末	<u>3,631,633,021</u>	<u>3,666,689,073</u>

本公司根據經營租約出租投資物業。租約一般初步為期三至六年(二零二一年：三至四年)。租賃條款一般規定租戶須支付保證金，並根據現行市況定期調整租金。於二零二二年，租賃並無包括或然租金(二零二一年：無)。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

11 投資物業(續)

董事估計投資物業及租賃土地於二零二二年十二月三十一日之公平值為19,500,000,000港元(二零二一年：19,200,000,000港元)。本公司根據不可撤銷經營租約應收的未來最低租賃付款總額如下：

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
一年內	473,971,465	527,818,957
一年後但五年內	708,160,852	780,083,921
五年以上	6,944,834	—
	<u>1,189,077,151</u>	<u>1,307,902,878</u>

12 物業、廠房及設備

	電腦設備 港元	辦公設備 港元	傢俬 及裝置 港元	租賃物業 裝修 港元	總計 港元
於二零二二年一月一日	183,569	551,801	6,051,810	44,667,515	51,454,695
添置	41,714	—	2,700,196	7,015,816	9,757,726
於二零二二年十二月三十一日	<u>225,283</u>	<u>551,801</u>	<u>8,752,006</u>	<u>51,683,331</u>	<u>61,212,421</u>
累計折舊					
於二零二二年一月一日	183,569	468,441	2,163,964	29,386,672	32,202,646
本年度支出(附註6)	7,571	71,744	1,123,770	4,426,277	5,629,362
於二零二二年十二月三十一日	<u>191,140</u>	<u>540,185</u>	<u>3,287,734</u>	<u>33,812,949</u>	<u>37,832,008</u>
賬面淨值					
於二零二二年十二月三十一日	34,143	11,616	5,464,272	17,870,382	23,380,413
成本					
於二零二一年一月一日	183,569	551,801	1,951,810	44,667,515	47,354,695
添置	—	—	4,100,000	—	4,100,000
於二零二一年十二月三十一日	<u>183,569</u>	<u>551,801</u>	<u>6,051,810</u>	<u>44,667,515</u>	<u>51,454,695</u>
累計折舊					
於二零二一年一月一日	183,569	378,409	1,756,658	24,887,883	27,206,519
本年度支出(附註6)	—	90,032	407,306	4,498,789	4,996,127
於二零二一年十二月三十一日	<u>183,569</u>	<u>468,441</u>	<u>2,163,964</u>	<u>29,386,672</u>	<u>32,202,646</u>
賬面淨值					
於二零二一年十二月三十一日	—	83,360	3,887,846	15,280,843	19,252,049

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

13 其他資產

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
應收租金收入	22,636,075	19,154,108
遞延租賃佣金	13,912,736	15,754,217
遞延法律費用	374,988	440,323
遞延印花稅	966,366	1,176,406
按金、預付款項及其他應收款項	12,256,898	5,977,604
	50,147,063	42,502,658
減：分類為非流動部份	(20,294,086)	(19,358,695)
流動部份	<u>29,852,977</u>	<u>23,143,963</u>

14 現金及現金等值項目

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
銀行及手頭現金	<u>108,920,271</u>	<u>112,248,331</u>

15 來自最終控股公司之借貸

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
來自最終控股公司之借貸	<u>3,422,975,260</u>	<u>3,422,735,069</u>

來自最終控股公司之借貸乃以本公司投資物業之第一固定法定押記作抵押，於二零二二年十二月三十一日之賬面總值為3,632,000,000港元(二零二一年：3,667,000,000港元)。其固定利率為3.2%，於二零二五年三月到期。

有關本公司管理貨幣風險及流動資金風險之進一步詳情載於附註4。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

16 其他負債

	二零二二年	二零二一年
	港元	港元
已收取之租賃按金	130,320,362	129,782,273
已收取之其他按金	1,340,585	1,210,984
預先收取之租金	14,968,862	11,672,743
應付最終控股公司之利息	6,389,554	6,389,105
應付費用及其他應付款項	6,837,485	7,384,398
	159,856,848	156,439,503
減：分類為非流動之部份	(97,735,215)	(79,908,296)
流動部份	<u>62,121,633</u>	<u>76,531,207</u>

17 股本

	二零二二年	二零二一年
	港元	港元
法定：		
50,000股每股面值1美元之普通股	<u>390,000</u>	<u>390,000</u>
已發行及繳足：		
100股每股面值1美元之普通股	<u>780</u>	<u>780</u>

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED

財務報表附註

18 有關連人士交易

除財務報表其他部份所披露者外，本公司於年內與有關連人士訂立以下重大交易：

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
(a) 與有關連公司交易		
自中介控股公司 — 友邦保險公司賺取之收入	67,714,166	54,453,275
自中介控股公司 — 友邦保險(國際)有限公司 (「友邦保險國際」)賺取之牌照費收入	—	211,200
向中介控股公司 — 友邦保險公司支付之 資產管理費	(9,500,000)	(9,500,000)
向最終控股公司支付之利息開支	<u>(110,022,418)</u>	<u>(109,228,237)</u>
	二零二二年 港元	二零二一年 港元
(b) 與有關連公司之結餘		
應收中介控股公司 — 友邦保險公司之 其他應收款項	116,073	143,829
來自最終控股公司之借貸	(3,422,975,260)	(3,422,735,069)
應付最終控股公司之利息	(6,389,554)	(6,389,106)
已收中介控股公司 — 友邦保險公司之租賃按金	<u>(18,424,160)</u>	<u>(13,026,484)</u>

19 直接及最終控股公司

於財務狀況表日期，本公司之直接控股公司為Grand Design Development Limited(一間於英屬處女群島註冊成立之公司)，而Peakflow Profits Limited(於英屬處女群島註冊成立)為少數股東。Grand Design Development Limited為友邦保險國際之全資附屬公司，而友邦保險國際之直接控股公司為友邦保險公司。友邦保險公司之直接及最終控股公司為友邦保險控股有限公司(一間於香港註冊成立並於香港聯合交易所有限公司上市之公司)。

20 信貸融資

本公司已獲得10,000,000美元之多種貨幣循環信貸融資，於二零二四年到期。信貸融資將用作一般公司用途。於二零二二年十二月三十一日，此信貸融資項下並無尚未償還借貸。

BAYSHORE DEVELOPMENT GROUP LIMITED**財務報表附註****21 財務狀況表日期後事項**

截至二零二三年三月二十三日，董事已批准派付中期股息每股普通股1,400,000港元，總計140,000,000港元。股息已於同日宣派，且已於二零二三年三月二十八日派付。

22 批准財務報表

財務報表已獲本公司董事會於二零二三年五月十七日批准。

1. 緒言

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

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據摘錄自本公司截至二零二四年一月三十一日止六個月之已刊發中期報告(「二零二四年中報」)之本集團於二零二四年一月三十一日之未經審核簡明綜合財務狀況表編製，並經作出下文附註闡釋之備考調整，旨在說明出售事項對餘下集團財務狀況之影響，猶如出售事項已於二零二四年一月三十一日完成。

餘下集團之未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據摘錄自本公司截至二零二三年七月三十一日止年度之已刊發年報(「二零二三年年報」)之本集團截至二零二三年七月三十一日止年度之經審核綜合收益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表編製，並經作出下文附註闡釋之備考調整，旨在說明出售事項分別對餘下集團之業績及現金流量之影響，猶如出售事項已於二零二二年八月一日完成。

餘下集團之未經審核備考財務資料由本公司董事根據上市規則第4.29段並基於彼等之判斷、估計及假設編製，僅供說明用途，且由於其假設性質使然，未必能真實反映假如出售事項已於二零二四年一月三十一日或任何未來日期完成時餘下集團之財務狀況，亦未必能真實反映假設出售事項於二零二二年八月一日或任何未來日期完成時餘下集團於截至二零二三年七月三十一日止年度或任何未來期間之財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料應與已刊發之二零二三年年報、已刊發之二零二四年中報、本公司與麗新製衣日期為二零二四年四月八日之聯合公佈及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

餘下集團於二零二四年一月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團	備考調整		餘下集團
	於 二零二四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元 附註1	(未經審核) 千港元 附註3	(未經審核) 千港元 附註4	於 二零二四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	5,950,659			5,950,659
使用權資產	4,347,581			4,347,581
投資物業	34,807,048			34,807,048
電影版權	23,317			23,317
電影及電視節目產品	60,899			60,899
商譽	218,305			218,305
其他無形資產	107,654			107,654
於聯營公司之投資	338,985			338,985
於合營公司之投資	6,497,934			6,497,934
按公平值計入其他全面收益之財務 資產	1,650,182	(122,918)	(1,421,626)	105,638
按公平值計入損益之財務資產	865,824			865,824
應收賬款	482,585			482,585
按金、預付款項、其他應收款項及其 他資產	531,158			531,158
遞延稅項資產	1,786			1,786
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	114,870			114,870
非流動資產總值	55,998,787			54,454,243

	本集團	備考調整		餘下集團
	於 二零二四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元 附註1	(未經審核) 千港元 附註3	(未經審核) 千港元 附註4	於 二零二四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元
流動資產				
發展中物業	5,734,576			5,734,576
已落成待售物業	3,586,574			3,586,574
拍攝中電影及電視節目以及電影投資	421,454			421,454
存貨	65,313			65,313
按公平值計入損益之財務資產	123,761			123,761
衍生金融工具	766			766
應收賬款	334,969			334,969
按金、預付款項、其他應收款項 及其他資產	787,249			787,249
預付稅項	138,577			138,577
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	1,325,762			1,325,762
現金及現金等值項目	2,973,401		1,417,626	4,391,027
	15,492,402			16,910,028
分類為持作出售之資產	1,754			1,754
流動資產總值	15,494,156			16,911,782

	本集團	備考調整		餘下集團
	於 二零二四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元 附註1	(未經審核) 千港元 附註3	(未經審核) 千港元 附註4	於 二零二四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元
流動負債				
應付賬款、其他應付款項及應付費用	2,683,580			2,683,580
已收按金、遞延收入及合約負債	767,440			767,440
租賃負債	251,276			251,276
應付稅項	652,260			652,260
銀行貸款	2,359,705			2,359,705
其他貸款	34,502			34,502
流動負債總值	<u>6,748,763</u>			<u>6,748,763</u>
流動資產淨值	<u>8,745,393</u>			<u>10,163,019</u>
資產總值減流動負債	64,744,180			64,617,262
非流動負債				
租賃負債	734,986			734,986
銀行貸款	19,681,227			19,681,227
其他貸款	287,199			287,199
有擔保票據	4,276,568			4,276,568
遞延稅項負債	3,954,702			3,954,702
其他應付款項及應付費用	906,399			906,399
已收長期按金	213,554			213,554
非流動負債總值	<u>30,054,635</u>			<u>30,054,635</u>
資產淨值	<u><u>34,689,545</u></u>			<u><u>34,562,627</u></u>

	本集團	備考調整		餘下集團
	於 二零二四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元 附註1	(未經審核) 千港元 附註3	(未經審核) 千港元 附註4	於 二零二四年 一月三十一日 (未經審核) 千港元
權益				
本公司擁有人應佔權益				
股本	6,240,082			6,240,082
儲備	21,561,184	(122,918)	(4,000)	21,434,266
	27,801,266			27,674,348
非控股權益	6,888,279			6,888,279
	<u>34,689,545</u>			<u>34,562,627</u>

餘下集團截至二零二三年七月三十一日止年度之未經審核備考綜合收益表

	本集團		備考調整		餘下集團
	截至 二零二三年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註1		(未經審核) 千港元 附註2	(未經審核) 千港元 附註4	截至 二零二三年 七月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
營業額	4,901,537				4,901,537
銷售成本	<u>(4,173,809)</u>				<u>(4,173,809)</u>
毛利	727,728				727,728
其他收入及收益	357,822	(36,000)			321,822
銷售及市場推廣開支	(241,182)				(241,182)
行政開支	(920,932)			(4,000)	(924,932)
其他經營開支	(1,420,912)				(1,420,912)
投資公平值虧損淨額	<u>(812,687)</u>				<u>(812,687)</u>
經營業務虧損	(2,310,163)				(2,350,163)
融資成本	(1,172,419)				(1,172,419)
應佔聯營公司之溢利及虧損	(1,011)				(1,011)
應佔合營公司之溢利	<u>(10,346)</u>				<u>(10,346)</u>
除稅前虧損	(3,493,939)				(3,533,939)
稅項	<u>59,227</u>				<u>59,227</u>
年度虧損	<u><u>(3,434,712)</u></u>				<u><u>(3,474,712)</u></u>
應佔：					
本公司擁有人	(2,965,960)	(36,000)	(4,000)		(3,005,960)
非控股權益	<u>(468,752)</u>				<u>(468,752)</u>
	<u><u>(3,434,712)</u></u>				<u><u>(3,474,712)</u></u>

餘下集團截至二零二三年七月三十一日止年度之未經審核備考綜合全面收益表

	本集團		備考調整		餘下集團
	截至 二零二三年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註1	(未經審核) 千港元 附註2	(未經審核) 千港元 附註3	(未經審核) 千港元 附註4	截至 二零二三年 七月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
年度虧損	(3,434,712)	(36,000)	—	(4,000)	(3,474,712)
其他全面開支					
可於其後期間重新分類至損益之					
其他全面(開支)/收益：					
匯兌調整	(1,204,420)				(1,204,420)
應佔聯營公司之其他全面收益	4,786				4,786
應佔合營公司之其他全面收益	3,047				3,047
解散及註銷附屬公司時所解除之					
匯兌儲備	(11,118)				(11,118)
附屬公司返還資本時儲備之重新分類	(285)				(285)
	<u>(1,207,990)</u>				<u>(1,207,990)</u>

	備考調整				餘下集團
	本集團				
截至 二零二三年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註1	(未經審核) 千港元 附註2	(未經審核) 千港元 附註3	(未經審核) 千港元 附註4	(未經審核) 千港元 附註4	截至 二零二三年 七月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
其後期間將不會重新分類至損益之 其他全面開支：					
按公平值計入其他全面收益之 財務資產之公平值變動	(12,481)	(564)	(154,078)		(167,123)
年度其他全面開支	(1,220,471)				(1,375,113)
年度全面開支總額	<u>(4,655,183)</u>				<u>(4,849,825)</u>
應佔：					
本公司擁有人	(3,586,869)	(36,564)	(154,078)	(4,000)	(3,781,511)
非控股權益	<u>(1,068,314)</u>				<u>(1,068,314)</u>
	<u>(4,655,183)</u>				<u>(4,849,825)</u>

餘下集團截至二零二三年七月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團	備考調整		餘下集團
	截至 二零二三年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註1	(未經審核) 千港元 附註2	(未經審核) 千港元 附註4	截至 二零二三年 七月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
經營活動之現金流量				
除稅前虧損	(3,493,939)	(36,000)	(4,000)	(3,533,939)
調整：				
融資成本	1,172,419			1,172,419
應佔聯營公司之溢利及虧損	1,011			1,011
應佔合營公司之溢利及虧損	10,346			10,346
投資物業公平值收益淨額	812,687			812,687
物業、廠房及設備折舊	406,571			406,571
使用權資產折舊	375,703			375,703
物業、廠房及設備減值	191,413			191,413
使用權資產減值	5,202			5,202
出售／撤銷物業、廠房及設備項 目之收益	(123)			(123)
撤減發展中物業至可變現淨值	858,000			858,000
撤減已落成待售物業至可 變現淨值	321,337			321,337
電影版權之攤銷	3,747			3,747
電影及電視節目產品之攤銷	35,641			35,641
音樂版權之攤銷	663			663

	本集團	備考調整		餘下集團
	截至 二零二三年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註1	(未經審核) 千港元 附註2	(未經審核) 千港元 附註4	截至 二零二三年 七月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
其他無形資產之攤銷	1,994			1,994
拍攝中電影及電視節目減值	2,472			2,472
其他無形資產減值	27,601			27,601
其他無形資產之撇銷	1,150			1,150
應收賬款減值淨額	(941)			(941)
墊款及其他應收賬項減值	32,552			32,552
應收合營公司款項減值	2,207			2,207
存貨減值	2,544			2,544
物業、廠房及設備減值之撥回	(3,006)			(3,006)
使用權資產減值之撥回	(7,687)			(7,687)
墊款及其他應收賬項減值撥回	(1,313)			(1,313)
應收聯營公司款項減值撥回	(639)			(639)
按公平值計入損益之財務資產之公平 值虧損淨額	17,274			17,274
按公平值計入損益之財務負債之公平 值虧損淨額	204			204
出售按公平值計入損益之財務負債之 收益淨額	(1,084)			(1,084)
解散／註銷附屬公司之收益	(844)			(844)
終止租賃之收益	(1,222)			(1,222)

	本集團	備考調整		餘下集團
	截至 二零二三年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註1	(未經審核) 千港元 附註2	(未經審核) 千港元 附註4	截至 二零二三年 七月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
交叉貨幣掉期公平值虧損	26,873			26,873
外幣遠期合約公平值收益	(17)			(17)
終止確認應收租金虧損	4,553			4,553
購回有擔保票據之收益	(2,195)			(2,195)
利息收入	(170,560)			(170,560)
融資租賃合約之利息收入	(19,533)			(19,533)
COVID-19相關租金減免	(1,790)			(1,790)
其他租金減免	(999)			(999)
按公平值計入其他全面收益之財務資產之股息收入	(36,300)	36,000		(300)
按公平值計入損益之財務資產之股息收入	(837)			(837)
來自電影投資之公平值變動	4,614			4,614
來自共同投資者所籌辦娛樂活動之公平值變動	(1,366)			(1,366)
匯兌差額淨額	(7,212)			(7,212)
	567,171			563,171

	本集團	備考調整		餘下集團
	截至 二零二三年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註1	(未經審核) 千港元 附註2	(未經審核) 千港元 附註4	截至 二零二三年 七月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
發展中物業之增加	(386,407)			(386,407)
已落成待售物業減少	858,644			858,644
存貨增加	(9,273)			(9,273)
添置拍攝中電影及電視節目	(64,199)			(64,199)
電影投資減少	25,257			25,257
電影及電視節目產品增加	(80)			(80)
添置電影版權	(8,951)			(8,951)
應收賬款減少	28,780			28,780
按公平值計入損益之財務資產減少	31			31
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產增加	158,086			158,086
應付賬款、其他應付款項及應付費用增加	139,803			139,803
已收按金、遞延收入及合約負債增加	62,411			62,411
經營業務所產生之現金	1,371,273			1,367,273
已收利息	170,560			170,560
已付銀行貸款之利息	(1,113,068)			(1,113,068)
已付有擔保票據之利息	(350,779)			(350,779)
已付香港利得稅淨額	(25,637)			(25,637)
已付中國內地稅項淨額	(421,045)			(421,045)
已付海外稅項淨額	(10,900)			(10,900)
經營活動所用之現金流量淨額	(379,596)			(383,596)

	本集團	備考調整		餘下集團
	截至 二零二三年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註1	(未經審核) 千港元 附註2	(未經審核) 千港元 附註4	截至 二零二三年 七月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
投資活動之現金流量				
購置物業、廠房及設備項目	(190,402)			(190,402)
添置投資物業	(303,562)			(303,562)
添置投資物業之已付按金	(299)			(299)
收購按公平值計入損益之財務資產	(76,909)			(76,909)
按公平值計入損益之財務負債增加	880			880
出售按公平值計入其他全面收益之股本投資之所得款項	49		1,421,626	1,421,675
出售按公平值計入損益之財務資產之所得款項	93,671			93,671
出售物業、廠房及設備項目之所得款項	2,738			2,738
墊款予聯營公司	(70,637)			(70,637)
收購一間聯營公司	(4,613)			(4,613)
來自聯營公司之還款	1,570			1,570
墊款予合營公司	(180,379)			(180,379)
於合營公司之投資	(25,001)			(25,001)
來自合營公司之還款	212,986			212,986
已收按公平值計入其他全面收益之財務資產之股息	36,300	(36,000)		300
已收按公平值計入損益之財務資產之股息	837			837

	本集團	備考調整		餘下集團
	截至 二零二三年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註1	(未經審核) 千港元 附註2	(未經審核) 千港元 附註4	截至 二零二三年 七月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
衍生金融工具增加	(731)			(731)
已抵押及受限制銀行結餘及 定期存款增加	1,062,608			1,062,608
投資活動所產生之現金流量淨額	559,106			1,944,732
融資活動之現金流量				
新增銀行貸款	8,938,309			8,938,309
償還銀行貸款	(4,726,859)			(4,726,859)
銀行融資費用	(36,590)			(36,590)
租賃付款	(242,857)			(242,857)
贖回及購回有擔保票據	(5,876,038)			(5,876,038)
認沽期權負債減少	(32,250)			(32,250)
償還其他貸款	(6,915)			(6,915)
已付附屬公司非控股權益之股息	(69,025)			(69,025)
附屬公司之非控股權益出資	20,309			20,309
一間附屬公司非控股權益之墊款	4,318			4,318
供股所得款項淨額	776,605			776,605
視作出售一間附屬公司及收購一間附 屬公司之額外權益	(202,698)			(202,698)
融資活動所用之現金流量淨額	(1,453,691)			(1,453,691)

	本集團		備考調整		餘下集團
	截至 二零二三年 七月三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註1		(未經審核) 千港元 附註2	(未經審核) 千港元 附註4	截至 二零二三年 七月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
現金及現金等值項目之減少淨額	(1,274,181)				107,445
年初之現金及現金等值項目	5,056,442				5,056,442
匯率變動之影響淨額	(103,304)				(103,304)
年終之現金及現金等值項目	<u>3,678,957</u>				<u>5,060,583</u>
現金及現金等值項目之結餘分析					
無抵押及非受限制現金及銀行結餘	2,582,378	(36,000)	1,417,626		3,964,004
無抵押及非受限制定期存款	<u>1,096,579</u>				<u>1,096,579</u>
	<u>3,678,957</u>				<u>5,060,583</u>

餘下集團備考財務資料附註

附註1 本集團之財務資料乃摘錄自於二零二四年一月三十一日之未經審核簡明綜合財務狀況表(載於本公司已刊發之截至二零二四年一月三十一日止六個月之中期報告)及截至二零二三年七月三十一日止年度之經審核綜合收益表、經審核全面收益表及經審核綜合現金流量表(載於本公司已刊發之截至二零二三年七月三十一日止年度之年報)。

附註2 調整指假設出售事項已於二零二二年八月一日進行，撥回截至二零二三年七月三十一日止年度由Bayshore Development分派之股息收入36,000,000港元及於其他全面收益內確認之公平值收益564,000港元。

附註3 計算就出售事項於其他全面收益內確認之估計公平值虧損，猶如出售事項已分別於二零二四年一月三十一日及二零二二年八月一日進行。

猶如出售事項已於二零二四年一月三十一日進行	千港元
初步代價	1,421,626
減：於二零二四年一月三十一日於Bayshore Development 10%股權之賬面值	(1,544,544)
為備考綜合財務狀況表就出售Bayshore Development於其他全面收益內確認之備考公平值虧損	<u>(122,918)</u>

猶如出售事項已於二零二二年八月一日進行	千港元
初步代價	1,421,626
減：於二零二二年八月一日於Bayshore Development 10%股權之賬面值	(1,575,704)
為備考其他全面收益表就出售Bayshore Development於其他全面收益內確認之備考公平值虧損	<u>(154,078)</u>

附註4 調整指收取初步代價及終止確認於Bayshore Development之股權約1,421,626,000港元，估計交易成本約4,000,000港元，導致現金流入淨額約1,417,626,000港元。於Bayshore Development之10%股權所產生於其他全面收益內確認之各自累計公平值收益約1,421,626,000港元由公平值儲備轉撥至保留盈利。

附註5 餘下集團未經審核備考財務資料之備考調整預期不會對餘下集團產生持續影響。

附註6 概無作出調整以反映任何貿易業績或本集團於二零二四年一月三十一日後訂立之其他交易。

獨立申報會計師有關編製備考財務資料之核證報告



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

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

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

致麗新發展有限公司各董事

本會計師已完成受聘進行之核證工作，以就麗新發展有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)之備考財務資料之編製作報告。備考財務資料由 貴公司董事(「**董事**」)編撰，僅供說明之用。備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零二四年五月七日之通函(「**通函**」)附錄三內所載於二零二四年一月三十一日之備考綜合財務狀況表、截至二零二三年七月三十一日止年度之備考綜合收益表、備考綜合全面收益表及備考綜合現金流量表，以及有關附註(「**備考財務資料**」)。董事編製備考財務資料所採用之適用準則載於通函附錄三。

備考財務資料由董事編製，以說明有關 貴公司建議出售交易之非常重大出售事項(「**出售事項**」)對 貴集團於二零二四年一月三十一日之綜合財務狀況之影響，猶如出售事項已於二零二四年一月三十一日進行，以及對 貴集團截至二零二三年七月三十一日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表及綜合現金流量之影響，猶如出售事項已於二零二二年八月一日進行。作為此過程之一部份，有關 貴集團綜合財務狀況表之資料乃董事摘錄自 貴集團於二零二四年一月三十一日(中期報告刊發之日)之綜合財務狀況表，而有關 貴集團綜合收益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表之資料乃董事摘錄自 貴集團截至二零二三年七月三十一日(年報刊發之日)止年度之綜合收益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表。

董事對備考財務資料之責任

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

本會計師的獨立性及質量管理

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

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

申報會計師之責任

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

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

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

通函所載之備考財務資料，僅旨在說明重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如交易事項已於經選定以作說明之較早日期進行。故此，本會計師概不就交易事項之實際結果會否如所呈列者發生作出任何擔保。

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

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

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

是次受聘工作亦涉及評估備考財務資料之整體呈列情況。

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

意見

本會計師認為：

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

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二四年五月七日

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

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

截至二零二四年一月三十一日止六個月

截至二零二四年一月三十一日止六個月，餘下集團錄得營業額3,038,900,000港元(二零二三年：2,467,400,000港元)及毛利1,071,600,000港元(二零二三年：918,300,000港元)。增加主要是由於(i)餘下集團租賃業務的營業額上升；(ii)麗豐集團的物業銷售額增加；(iii)餘下集團酒店業務、餐廳及餐飲產品銷售業務增長，此主要因COVID-19限制放寬所致；及(iv)豐德麗集團電影及電視節目的收入增加。儘管如此，與去年同期相比，餘下集團於截至二零二四年一月三十一日止六個月內在戲院營運方面的表現弱於預期，部分抵銷了這一增長。

下表載列按分部劃分之營業額：

	截至一月三十一日止六個月		差額	百分比變動
	二零二四年 (百萬港元)	二零二三年 (百萬港元)		
物業投資	623.9	562.2	+61.7	+11.0
物業發展及銷售	924.6	600.2	+324.4	+54.0
餐廳及餐飲產品銷售業務	285.8	262.6	+23.2	+8.8
酒店業務	623.0	421.5	+201.5	+47.8
媒體及娛樂	179.3	176.0	+3.3	+1.9
電影及電視節目	125.2	72.9	+52.3	+71.7
戲院營運	188.9	263.1	-74.2	-28.2
主題公園營運	9.9	8.8	+1.1	+12.5
其他	78.3	100.1	-21.8	-21.8
	<u>3,038.9</u>	<u>2,467.4</u>	<u>+571.5</u>	<u>+23.2</u>
總計	<u>3,038.9</u>	<u>2,467.4</u>	<u>+571.5</u>	<u>+23.2</u>

截至二零二四年一月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔虧損淨額約為1,870,000,000港元(二零二三年：1,382,800,000港元)。虧損(部分已被收入增加而抵銷)增加主要是由於截至二零二四年一月三十一日止六個月內餘下集團擁有之投資物業的公平值較去年同期減少所致。每股虧損淨額為1.287港元(二零二三年：1.419港元)。

若不計及物業重估之影響，本公司擁有人應佔虧損淨額約為550,200,000港元(二零二三年：537,700,000港元)。若不計及於截至二零二四年一月三十一日止六個月內物業重估之影響，每股虧損淨額為0.379港元(二零二三年：0.552港元)。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	百萬港元	百萬港元
本公司擁有人應佔虧損		
已呈報	(1,870.0)	(1,382.8)
減：由以下公司持有之投資物業重估調整		
– 本公司及附屬公司	994.3	793.5
– 合營公司	341.0	77.4
投資物業遞延稅項	(15.5)	(25.8)
不計及投資物業重估之除稅後虧損淨額	<u>(550.2)</u>	<u>(537.7)</u>

於二零二四年一月三十一日，本公司擁有人應佔權益為26,239,300,000港元，相較於二零二三年七月三十一日為28,171,600,000港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零二三年七月三十一日之每股19.384港元輕微跌至二零二四年一月三十一日之每股18.055港元。

物業組合組成

於二零二四年一月三十一日，餘下集團所持有之物業組合之應佔建築面積約為8,400,000平方呎。餘下集團於中國內地之所有主要物業均透過麗豐集團持有，惟創新方第一期分別由麗豐集團及餘下集團擁有80%及20%權益除外，而於香港及海外之所有主要物業均由餘下集團(不包括豐德麗集團及麗豐集團)持有。

附錄四

餘下集團之管理層討論及分析

於二零二四年一月三十一日，餘下集團主要物業之概約應佔建築面積(千平方呎)及停車位數目如下：

(千港元)

	商業/ 零售	辦公室	酒店/ 酒店式 服務公寓	住宅	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位 數目
麗豐集團主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準 ¹)							
已落成租賃物業 ²	1,472	1,216	—	—	—	2,688	1,643
已落成酒店物業及酒店式服務 公寓 ²	—	—	545	—	—	545	—
發展中物業 ³	288	873	319	—	—	1,480	745
已落成待售物業	91	232	115	162	—	600	1,885
小計	1,851	2,321	979	162	—	5,313	4,273
餘下集團(不包括麗豐集團)主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準)							
已落成租賃物業 ²	739	1,030	—	—	16	1,785	1,431
已落成酒店物業及酒店式服務 公寓 ²	—	—	725	—	—	725	92
發展中物業 ³	8	—	—	375	—	383	148
已落成待售物業	33	105	53	24	—	215	51
小計	780	1,135	778	399	16	3,108	1,722
餘下集團應佔總建築面積	<u>2,631</u>	<u>3,456</u>	<u>1,757</u>	<u>561</u>	<u>16</u>	<u>8,421</u>	<u>5,995</u>

附註：

1. 於二零二四年一月三十一日，麗豐為本公司擁有55.08%權益之附屬公司。
2. 已落成及產生租金之物業。
3. 所有在建中之物業。

物業投資

租金收入

於截至二零二四年一月三十一日止六個月，餘下集團的租賃業務錄得營業額623,900,000港元(二零二三年：562,200,000港元)，其中來自香港、倫敦及中國內地租賃物業之營業額分別為239,600,000港元、34,100,000港元及350,200,000港元。

餘下集團主要投資物業之租賃營業額分析如下：

	截至一月三十一日止六個月			期末出租率	
	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元	百分比變動	二零二四年 %	二零二三年 %
香港					
長沙灣廣場	143.2	131.1	+9.2	97.3	92.7
銅鑼灣廣場二期	67.9	60.7	+11.9	94.9	88.4
麗新商業中心	25.7	21.8	+17.9	97.9	89.6
其他	2.8	2.6	+7.7		
小計：	239.6	216.2	+10.8		
英國倫敦					
Leadenhall Street 107號	6.7	10.3	-35.0	45.9	88.2
Leadenhall Street 100號	26.7	23.2	+15.1	100.0	100.0
Leadenhall Street 106號	0.7	2.9	-75.9	0.0	100.0
小計：	34.1	36.4	-6.3		
中國內地					
上海					
上海香港廣場	134.7	134.4	+0.2	零售：96.2 辦公室：89.7	零售：90.3 辦公室：87.1
上海五月花生活廣場	20.3	20.9	-2.9	零售：100.0	零售：97.0
上海凱欣豪園	8.8	9.8	-10.2	100.0	100.0
上海麗豐天際中心 ¹	23.1	0.1	+23,000.0	零售：83.9 辦公室：32.8	22.8
廣州					
廣州五月花商業廣場	49.6	46.0	+7.8	90.0	91.0
廣州富邦廣場	11.1	11.2	-0.9	91.0	83.5
廣州麗豐中心	60.7	67.3	-9.8	零售：100.0 辦公室：86.5 ²	零售：100.0 辦公室：90.9 ²
廣州麗豐國際中心 ¹	17.3	1.4	+1,135.7	零售：71.0 辦公室：40.3	31.6
中山					
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	2.6	2.7	-3.7	零售：68.5 ²	零售：66.2 ²

	截至一月三十一日止六個月			期末出租率	
	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元	百分比變動	二零二四年 %	二零二三年 %
橫琴					
橫琴創新方第一期	3.4	2.3	+47.8	零售：83.2 ³	零售：77.7 ³
其他	18.6	13.5	+37.8		
小計：	350.2	309.6	+13.1		
總計：	623.9	562.2	+11.0		
合營公司項目所得租金款項					
香港					
中國建設銀行大廈 ⁴ (50%基準)	57.3	55.9	+2.5	97.7	95.7
藍塘傲 ⁵ (50%基準)	11.7	11.9	-1.7	86.8	93.5
總計：	69.0	67.8	+1.8		

附註：

1. 上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心分別於二零二二年九月及十一月竣工。
2. 不包括自用面積。
3. 包括獅門娛樂天地[®]及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積。
4. 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」)之合營項目，其中餘下集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零二四年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約114,600,000港元(二零二三年：111,800,000港元)。
5. 藍塘傲為一項與帝國集團控股有限公司(「帝國集團」)之合營項目，其中餘下集團及帝國集團各佔50%實際權益。截至二零二四年一月三十一日止六個月，合營公司錄得租金收入約23,400,000港元(二零二三年：23,900,000港元)。

物業發展

已確認銷售

截至二零二四年一月三十一日止六個月，出售物業已確認之營業額為924,600,000港元（二零二三年：600,200,000港元）。

截至二零二四年一月三十一日止六個月，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		營業額 (百萬港元)
		銷售面積 (平方呎)	平均售價 ¹ (港元/平方呎)	
基隆街 零售單位	2	2,400	11,117	26.7

中國內地

已確認基準	單位數目	概約		營業額 ³ (百萬港元)
		建築面積 (平方呎)	平均售價 ² (港元/平方呎)	
橫琴創新方第一期 文化工作室	10	35,784	4,512	152.4
文化工作坊單位	64	46,107	2,220	93.9
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	351	423,352	1,633	634.3
上海凱欣豪園 停車位	9			5.6
廣州富邦廣場 停車位	27			10.9
中山棕櫚彩虹花園 停車位	5			0.8
小計				897.9
總計				924.6

合營公司項目之已確認銷售

香港

已確認基準	單位數目	概約		營業額 (百萬港元)
		銷售面積 (平方呎)	平均售價' (港元/平方呎)	
藍塘傲(50%基準) 獨立洋房	1 ⁴	1,759 ⁴	23,381	41.1 ⁵
總計				41.1

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. 餘下集團應佔獨立洋房數目及銷售面積。總已確認獨立洋房數目及總銷售面積分別為1個及3,518平方呎。
5. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項75,900,000港元及租金收入6,300,000港元。該等獨立洋房提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。

已簽約銷售

於二零二四年一月三十一日，餘下集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售額為492,500,000港元。若計及餘下集團之合營公司項目，餘下集團於二零二四年一月三十一日之已簽約但尚未確認之銷售總額為747,400,000港元。於二零二四年一月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

香港

已簽約基準	單位數目	概約		營業額 (百萬港元)
		銷售面積 (平方呎)	平均售價 (港元/平方呎)	
Bal Residence 住宅單位	32	10,907	15,639	170.6

中國內地

已簽約基準	單位數目	概約		營業額 ¹ (百萬港元)
		建築面積 (平方呎)	平均售價 ¹ (港元/平方呎)	
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	58	72,763	1,748	127.2
橫琴創新方第一期 文化工作室	2	6,367	4,319	27.5
文化工作坊單位	3	2,235	2,819	6.3
橫琴創新方第二期 橫琴哈羅禮德學校大樓 ²	不適用	149,078	1,075	160.3
上海凱欣豪園 停車位	1			0.6
小計				321.9
總計				492.5

合營公司項目之已簽約銷售

香港

已簽約基準	單位數目	概約		營業額 (百萬港元)
		銷售面積 (平方呎)	平均售價 (港元/平方呎)	
藍塘傲(50%基準)				
獨立洋房	3 ³	7,482 ³	22,974	171.9 ⁴
住宅單位	3 ⁵	2,932 ⁵	25,926	76.0 ⁶
停車位	3 ⁷			7.0
總計				254.9

附註：

1. 含增值稅。
2. 將確認為營業額下之融資租賃收入。
3. 餘下集團應佔獨立洋房數目及銷售面積。總已簽約獨立洋房數目及總銷售面積分別為5個及14,964平方呎。
4. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項318,500,000港元及租金收入25,300,000港元。該等獨立洋房提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
5. 餘下集團應佔住宅單位數目及銷售面積。總已簽約住宅單位數目及總銷售面積分別為5個及5,864平方呎。
6. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項144,400,000港元及租金收入7,600,000港元。該等住宅單位提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
7. 餘下集團應佔停車位數目。總已簽約停車位數目為5個。

餐廳及餐飲產品銷售業務

截至二零二四年一月三十一日止六個月，餐廳及餐飲產品銷售業務為餘下集團帶來營業額285,800,000港元，較去年同期262,600,000港元增加約8.8%。該增加主要因放寬COVID-19限制所致。截至二零二四年一月三十一日止六個月，餘下集團有2間新餐廳投入營運，即Plaisance by Mauro Colagreco及KiKi麵店Hysan Place。

餐廳業務包括餘下集團於27間位於香港及中國內地之餐廳之權益及1間位於澳門之餐廳之管理。餘下集團現有餐廳各自之詳情如下：

料理	餐廳	地點	餘下集團 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(二零一二年至二零二四年)	
	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	13%	米芝蓮二星(二零一七年至二零二四年)	
	Opera BOMBANA	北京	20%	米芝蓮一星(二零二三年至二零二四年)	
	CIAK — In The Kitchen	香港	63%	米芝蓮一星(二零一五年至二零一七年)	
	CIAK — All Day Italian	香港	68%	米芝蓮車胎人美食 (二零一七年至二零二一年)	
	Beefbar	香港	63%	米芝蓮一星(二零一七年至二零二四年)	
	Takumi by Daisuke Mori	香港	65%	米芝蓮一星(二零一八年至二零二四年)	
	Prohibition ^(附註)	香港	100%		
	ZEST by Konishi	香港	68%	米芝蓮一星(二零二零年至二零二四年)	
	Cipriani	香港	44%		
	Plaisance by Mauro Colagreco	香港	70%		
	亞洲料理	唐人館置地廣場	香港	51%	米芝蓮餐盤(二零一九年至二零二一年)
		唐人館北京	北京	68%	
		好酒好蔡	香港	51%	
		中環潮廳	香港	68%	
南海小館 ^(附註)		香港	100%		
老巴剎廚房		香港	85%		
KiKi麵店IFC		香港	85%		
KiKi麵店K11 MUSEA		香港	85%		
KiKi麵店OP Mall		香港	85%		
KiKi滷麵		香港	85%		
KiKi麵店Hysan Place		香港	85%		
MOSU Hong Kong		香港	68%		
日式料理	SÉP	香港	68%		
	中國會	香港	17%		
	Kanesaka Hong Kong	香港	68%		
	燒鳥	香港	60%		
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(二零一六年至二零二四年)	

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

酒店及酒店式服務公寓業務

餘下集團酒店及酒店式服務公寓營運分類包括餘下集團於香港海洋公園萬豪酒店及越南胡志明市Caravelle酒店之營運，以及麗豐集團於中國內地上海及橫琴酒店及酒店式服務公寓之營運。餘下集團於二零一九年十二月收購位於英國蘇格蘭Fife之聖安德魯斯費爾蒙酒店之50%權益後，已進一步擴大酒店組合。以50：50權益擁有之合營項目聖安德魯斯費爾蒙酒店之表現於餘下集團之綜合收益表內確認為「應佔合營公司之溢利及虧損」。截至二零二四年一月三十一日止六個月，餘下集團於二零一七年六月投資的位於泰國普吉島的酒店項目仍處於規劃階段。

截至二零二四年一月三十一日止六個月，酒店及酒店式服務公寓業務為餘下集團營業額貢獻623,000,000港元(二零二三年：421,500,000港元)，大幅增加約47.8%。餘下集團酒店業務顯著復甦，主要由於(i)香港及中國內地放寬COVID-19限制；(ii)香港與中國內地重新通關；及(iii)越南旅遊業呈上升趨勢所致。因此，餘下集團旗下酒店，尤其是香港海洋公園萬豪酒店、珠海橫琴凱悅酒店及位於胡志明市的Caravelle酒店，於截至二零二四年一月三十一日止六個月較去年同期錄得強勁增長。

附錄四

餘下集團之管理層討論及分析

截至二零二四年一月三十一日止六個月來自酒店及酒店式服務公寓業務之營業額分析如下：

	地點	餘下集團 應佔權益	客房數目 ¹	總建築面積 (平方呎)	營業額 (百萬港元)	期末出租率 (%)
酒店及酒店式服務公寓						
海洋公園萬豪酒店	香港	100%	471	365,974	226.7	67.2
上海雅詩閣淮海路 服務公寓	上海	55.08%	310	358,009	52.8	85.8
上海寰星酒店	上海	55.08%	239	143,846	14.5	61.3
珠海橫琴凱悅酒店	橫琴	64.06%	493	610,540	82.0	78.3
Caravelle酒店	胡志明市	26.01%	335	378,225	246.3	86.0
小計：			1,848	1,856,594	622.3	
酒店管理費					0.7	
總計：					623.0	
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	45.4	5.7

附註：

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

戲院營運

戲院營運由豐德麗集團管理。截至二零二四年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額188,900,000港元(二零二三年：263,100,000港元)，而分類業績虧損為55,900,000港元(二零二三年：虧損35,200,000港元)。豐德麗集團於香港營運十七家戲院(包括一個合營公司項目)，而於中國內地則營運一家戲院，各現有戲院之影院及座位數目詳情披露於下表。此外，豐德麗集團已與英皇影院集團透過一間擁有50%權益之合營公司擴展其戲院網絡，即英皇戲院Plus+(大圍圍方)，其由英皇影院集團管理，已於二零二三年七月開始營業。

戲院(由豐德麗集團管理)	豐德麗集團 應佔之權益 (%)	影院數目 (附註)	座位數目 (附註)
中國內地			
蘇州Grand寰亞洲立影城	100	10	1,440
小計		10	1,440
香港			
K11 Art House	100	12	1,708
Movie Town(包括MX4D影院)	100	7	1,702
MCL Airside戲院	100	7	944
MCL The One戲院	100	6	831
MCL數碼港戲院	100	4	818
MCL東薈城戲院	100	4	673
MCL淘大戲院	100	3	603
Festival Grand Cinema	95	8	1,196
MCL德福戲院(包括MX4D影院)	95	6	789
MCL新都城戲院	95	6	690
STAR Cinema	95	6	622
康怡戲院(包括MX4D影院)	95	5	706
MCL長沙灣戲院	95	4	418
MCL海怡戲院	95	3	555
MCL粉嶺戲院	95	3	285
皇室戲院	95	3	246
MCL Cinemas Plus+荷里活戲院	50	6	1,595
小計		93	14,381
總計		103	15,821

附註：以100%為基準。

媒體及娛樂

媒體及娛樂業務由豐德麗集團營運。截至二零二四年一月三十一日止六個月，此分類錄得營業額179,300,000港元(二零二三年：176,000,000港元)，而分類業績溢利由去年同期之17,400,000港元增加至25,000,000港元。

娛樂項目管理

於截至二零二四年一月三十一日止六個月，豐德麗集團舉辦及投資27場(二零二三年：47場)表演，由本地及亞洲知名藝人(包括黎明、Dear Jane、草蜢、林海峰、林宥嘉、YEAHS、魏如萱及蔡琴)演出。

音樂製作、發行及出版

於截至二零二四年一月三十一日止六個月，豐德麗集團發行5張(二零二三年：5張)專輯，包括馮允謙、任賢齊、陳健安及梁釗峰之唱片。豐德麗集團預期將繼續通過新媒體發行善用其音樂庫，從而提高其音樂版權收入。

藝人管理

豐德麗集團擁有強大的藝人管理團隊及大量藝人，並將繼續擴大其團隊，以配合不斷增長之電視劇製作及電影製作業務。豐德麗集團現時管理22名藝人。

電影及電視節目製作及發行

電影及電視節目製作及發行業務由豐德麗集團營運。截至二零二四年一月三十一日止六個月，此分類業務錄得營業額125,200,000港元(二零二三年：72,900,000港元)，而分類業績虧損為1,300,000港元(二零二三年：虧損12,200,000港元)。

於截至二零二四年一月三十一日止六個月，豐德麗集團製作／投資之合共1部(二零二三年：2部)電影及1部(二零二三年：無)電視節目已經上映，即《不是你不愛你》及《疊影狙擊》。豐德麗集團亦發行了26部(二零二三年：17部)電影，其中具知名度的包括《消失的她》、《孤注一擲》、《白日之下》、《花月殺手》及《蒼鷺與少年》。

於合營公司之權益

截至二零二四年一月三十一日止六個月，合營公司之虧損為虧損341,400,000港元，相較於去年同期則為虧損30,700,000港元。虧損增加主要由於於截至二零二四年一月三十一日止六個月藍塘傲及中國建設銀行大廈的公平值虧損增加及藍塘傲的經營溢利減少。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二四年 (百萬港元)	二零二三年 (百萬港元)
重估虧損	(341.0)	(77.4)
經營(虧損)/溢利	(0.4)	46.7
合營公司之虧損	<u>(341.4)</u>	<u>(30.7)</u>

流動資金及財務資源

於二零二四年一月三十一日，餘下集團持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別約為4,397,000,000港元及5,213,000,000港元。餘下集團持有之現金及銀行結餘中約49%以港元及美元列值，而約39%則以人民幣列值。於二零二四年一月三十一日，餘下集團(不包括豐德麗集團及麗豐集團)持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別約為1,802,300,000港元及2,121,200,000港元。

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

於二零二四年一月三十一日，餘下集團之銀行貸款約為22,040,900,000港元、有擔保票據約為4,276,600,000港元及其他貸款約為321,700,000港元。於二零二四年一月三十一日，22,040,900,000港元之銀行貸款之到期日分佈如下：2,359,700,000港元須於一年內償還、6,552,600,000港元須於第二年償還、11,195,800,000港元須於第三至第五年償還及1,932,800,000港元須於第五年後償還。

餘下集團發行本金總額為500,000,000美元及385,000,000港元之有擔保票據。有擔保票據年期介乎五年至七年三個月，按每年介乎4.9%至5.25%之固定利率計息。若干有擔保票據於聯交所上市，乃為先前票據之再融資及一般企業用途而發行。

餘下集團貸款總額中分別約有83%及16%為浮息及定息貸款，餘下集團貸款中其餘1%為免息貸款。

按未償還債項總淨額(即貸款總額減去現金及銀行結餘)對本公司擁有人應佔綜合資產淨值百分比計算之資本負債比率約為85%。

於二零二四年一月三十一日，賬面值約為32,389,200,000港元之若干投資物業、賬面值約為8,169,500,000港元之若干物業、廠房及設備及相關使用權資產、賬面值約為435,600,000港元之若干已落成待售物業、賬面值約為5,063,300,000港元之若干發展中物業及約為954,500,000港元之若干銀行結餘及銀行定期存款已抵押予銀行，作為餘下集團取得銀行融資額之抵押。此外，若干附屬公司之股份已抵押予銀行，作為餘下集團取得銀行融資額之抵押。若干合營公司之股份已抵押予銀行，作為餘下集團各合營公司取得銀行融資額之抵押。餘下集團之有抵押銀行貸款亦以餘下集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

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

重大收購或出售

截至二零二四年一月三十一日止六個月，餘下集團並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

或然負債

自二零二三年七月三十一日起，餘下集團之或然負債並無重大變動。

僱員及薪酬政策

於二零二四年一月三十一日，餘下集團合共僱用約4,000名僱員。餘下集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據餘下集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

截至二零二三年七月三十一日止年度

截至二零二三年七月三十一日止年度，餘下集團錄得營業額4,901,500,000港元(二零二二年：5,093,700,000港元)及毛利727,700,000港元(二零二二年：1,544,000,000港元)。減少主要是由於截至二零二三年七月三十一日止年度(i)佔大部份來自麗豐及麗豐集團之物業銷售較上個財政年度減少；及(ii)若干發展中物業及已落成待售物業較上個財政年度撤減所致。

下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度		差額	百分比變動
	二零二三年 (百萬港元)	二零二二年 (百萬港元)		
物業投資	1,160.6	1,241.6	-81.0	-6.5
物業發展及銷售	946.6	1,685.5	-738.9	-43.8
餐廳及餐飲產品銷售業務	552.6	419.9	+132.70	+31.6
酒店業務	977.7	650.0	+327.7	+50.4
媒體及娛樂	372.5	256.8	+115.7	+45.1
電影及電視節目	113.1	184.6	-71.5	-38.7
戲院營運	525.1	385.0	+140.1	+36.4
主題公園營運	18.9	16.0	+2.9	+18.1
其他	234.4	254.3	-19.9	-7.8
總計	<u>4,901.5</u>	<u>5,093.7</u>	<u>-192.2</u>	<u>-3.8</u>

截至二零二三年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損淨額約為3,002,000,000港元(二零二二年：2,002,900,000港元)。虧損(部分已被其他經營費用及稅項支出減少而抵銷)增加主要是由於截至二零二三年七月三十一日止年度(i)佔大部份來自麗豐之物業銷售較上個財政年度減少；(ii)若干發展中物業及已落成待售物業較上個財政年度撤減；(iii)融資成本較上個財政年度增加；及(iv)餘下集團擁有之投資物業的公平值較上個財政年度減少所致。每股虧損淨額為2.477港元(二零二二年：2.172港元)。

若不計及物業重估之影響，本公司擁有人應佔虧損淨額約為2,168,200,000港元(二零二二年：1,707,700,000港元)。若不計及於截至二零二三年七月三十一日止年度物業重估之影響，每股虧損淨額為1.789港元(二零二二年：1.852港元)。

	截至七月三十一日止年度	
	二零二三年 (百萬港元)	二零二二年 (百萬港元)
本公司擁有人應佔虧損		
已呈報	(3,002.0)	(2,002.9)
減：由以下公司持有之投資物業重估調整		
– 本公司及附屬公司	781.8	(72.7)
– 聯營公司及合營公司	77.7	303.6
投資物業遞延稅項	(25.7)	64.3
	<u>(2,168.2)</u>	<u>(1,707.7)</u>
不計及投資物業重估之除稅後虧損淨額	<u>(2,168.2)</u>	<u>(1,707.7)</u>

於二零二三年七月三十一日，本公司擁有人應佔權益為28,171,600,000港元，相較於二零二二年七月三十一日為31,182,300,000港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零二二年七月三十一日之每股32.184港元跌至二零二三年七月三十一日之每股19.384港元。減少主要由於股東基礎因供股於二零二三年一月完成而擴大所致。

物業組合組成

於二零二三年七月三十一日，餘下集團所持有之物業組合之應佔建築面積約為8,800,000平方呎。餘下集團於中國內地之所有主要物業均透過麗豐集團持有，惟創新方第一期分別由麗豐集團及餘下集團擁有80%及20%權益除外，而於香港及海外之所有主要物業均由餘下集團(不包括豐德麗集團及麗豐集團)持有。

附錄四

餘下集團之管理層討論及分析

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

	商業/ 零售	辦公室	酒店/ 酒店式 服務公寓	住宅	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位數目
麗豐集團主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準¹)							
已落成租賃物業 ²	1,472	1,216	—	—	—	2,688	1,643
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓 ²	—	—	545	—	—	545	—
發展中物業 ³	288	873	319	—	—	1,480	745
已落成待售物業	91	232	136	411	—	870	1,906
小計	1,851	2,321	1,000	411	—	5,583	4,294
餘下集團(不包括麗豐集團)主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準)							
已落成租賃物業 ²	739	1,030	—	—	64	1,833	1,436
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓 ²	—	—	725	—	—	725	92
發展中物業 ³	8	—	—	375	—	383	149
已落成待售物業	33	105	61	33	—	232	52
小計	780	1,135	786	408	64	3,173	1,729
餘下集團應佔總建築面積	2,631	3,456	1,786	819	64	8,756	6,023

附註：

1. 於二零二三年七月三十一日，麗豐為本公司擁有55.08%權益之附屬公司。
2. 已落成及產生租金之物業。
3. 所有在建中之物業。

物業投資

租金收入

於截至二零二三年七月三十一日止年度，餘下集團的租賃業務錄得營業額1,160,600,000港元（二零二二年：1,241,600,000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444,800,000港元、77,100,000港元及638,700,000港元。

餘下集團主要投資物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度			年末出租率	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	百分比變動	二零二三年 %	二零二二年 %
香港					
長沙灣廣場	268.6	263.3	+2.0	95.5	87.0
銅鑼灣廣場二期	125.5	151.6	-17.2	93.5	94.6
麗新商業中心	45.4	45.4	—	94.3	86.5
其他	5.3	5.0	+6.0		
小計：	444.8	465.3	-4.4		
英國倫敦					
Leadenhall Street 107號	24.6	27.8	-11.5	64.8	78.9
Leadenhall Street 100號	47.1	50.8	-7.3	100.0	100.0
Leadenhall Street 106號	5.4	6.1	-11.5	100.0	100.0
小計：	77.1	84.7	-9.0		
中國內地					
上海					
上海香港廣場	270.3	298.8	-9.5	零售：91.5 辦公室：90.8	零售：87.2 辦公室：85.9
上海五月花生活廣場	42.4	45.0	-5.8	零售：98.9	零售：97.3
上海凱欣豪園	20.6	19.8	+4.0	100.0	81.0
上海麗豐天際中心 ¹	12.0	不適用	不適用	零售：70.1 辦公室：31.9	不適用

附錄四

餘下集團之管理層討論及分析

	截至七月三十一日止年度			年末出租率	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	百分比變動	二零二三年 %	二零二二年 %
廣州					
廣州五月花商業廣場	95.0	121.8	-22.0	94.5	91.9
廣州富邦廣場	21.3	27.2	-21.7	95.0	90.0
廣州麗豐中心	130.9	142.9	-8.4	零售：100.0 辦公室：85.0 ²	零售：100.0 辦公室：93.6 ²
廣州麗豐國際中心 ¹	10.6	不適用	不適用	零售：6.0 辦公室：42.0	不適用
中山					
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	5.1	7.1	-28.2	零售：66.5 ²	零售：65.9 ²
橫琴					
橫琴創新方第一期	2.7	2.2	+22.7	零售：81.0 ³	零售：77.0 ³
其他	27.8	26.8	+3.7		
小計：	638.7	691.6	-7.6		
總計：	1,160.6	1,241.6	-6.5		
合營公司項目所得租金款項					
香港					
中國建設銀行大廈 ⁴ (50%基準)	111.5	119.7	-6.9	100.0	95.7
藍塘傲 ⁵ (50%基準)	24.4	39.7	-38.5	94.0	84.7
總計：	135.9	159.4	-14.7		

附註：

- 上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心分別於二零二二年九月及十一月竣工。
- 不包括自用面積。
- 包括獅門娛樂天地[®]及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積。
- 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」)之合營項目，其中餘下集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零二三年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約223,000,000港元(二零二二年：239,400,000港元)。
- 藍塘傲為一項與帝國集團控股有限公司(「帝國集團」)之合營項目，其中餘下集團及帝國集團各佔50%實際權益。截至二零二三年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約48,800,000港元(二零二二年：79,400,000港元)。

物業發展

已確認銷售

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

香港

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

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)
上海五里橋項目 住宅單位	1	3,202	14,000	41.1
橫琴創新方第一期 文化工作室	10	32,605	4,547	137.9
文化工作坊單位	56	42,476	2,375	92.6
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	287	343,099	1,838	578.8
別墅住宅單位	3	6,208	3,412	20.2
上海凱欣豪園 停車位	20			12.8
廣州東風廣場 停車位	1			0.7
廣州東山京士柏 停車位	3			1.6
廣州富邦廣場 停車位	2			1.0
中山棕櫚彩虹花園 停車位	2			0.3

小計

887.0

總計

946.6

合營公司項目之已確認銷售

香港

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

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. 餘下集團應佔獨立洋房數目及銷售面積。總已確認獨立洋房數目及總銷售面積分別為3個及9,275平方呎。
5. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項191,700,000港元及租金收入15,200,000港元。該等獨立洋房提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
6. 餘下集團應佔住宅單位數目及銷售面積。總已確認住宅單位數目及總銷售面積分別為2個及2,608平方呎。
7. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項64,200,000港元及租金收入1,800,000港元。該等住宅單位提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
8. 餘下集團應佔停車位數目。總已確認停車位數目為2個。

已簽約銷售

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

香港

已簽約基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
Bal Residence 住宅單位	7	2,382	17,890	42.6

中國內地

已簽約基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 ¹ (港元/平方呎)	營業額 ¹ (百萬港元)
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	300	364,690	1,684	614.0
橫琴創新方第一期 文化工作室	7	27,318	4,715	128.8
文化工作坊單位	37	26,310	2,360	62.1
橫琴創新方第二期 橫琴哈羅禮德學校大樓 ²	不適用	149,078	1,110	165.5
上海凱欣豪園 停車位	1			0.7
廣州富邦廣場 停車位	1			0.6
小計				971.7
總計				1,014.3

合營公司項目之已簽約銷售

香港

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

附註：

1. 含增值稅。
2. 將確認為營業額下之融資租賃收入。
3. 餘下集團應佔獨立洋房數目及銷售面積。總已簽約獨立洋房數目及總銷售面積分別為6個及18,482平方呎。
4. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項394,800,000港元及租金收入33,700,000港元。該等獨立洋房提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
5. 餘下集團應佔住宅單位數目及銷售面積。總已簽約住宅單位數目及總銷售面積分別為5個及5,864平方呎。
6. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項144,400,000港元及租金收入7,600,000港元。該等住宅單位提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
7. 餘下集團應佔停車位數目。總已簽約停車位數目為5個。

餐廳及餐飲產品銷售業務

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

餐廳業務包括餘下集團於27間位於香港及中國內地之餐廳之權益及1間位於澳門之餐廳之管理。餘下集團現有餐廳各自之詳情如下：

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

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

酒店及酒店式服務公寓業務

餘下集團酒店及酒店式服務公寓營運分類包括餘下集團於香港海洋公園萬豪酒店及越南胡志明市Caravelle酒店之營運，以及麗豐集團於中國內地上海及橫琴酒店及酒店式服務公寓之營運。餘下集團於二零一九年十二月收購位於英國蘇格蘭Fife之聖安德魯斯費爾蒙酒店之50%權益後，已進一步擴大酒店組合。以50：50權益擁有之合營項目聖安德魯斯費爾蒙酒店之表現於餘下集團之綜合收益表內確認為「應佔合營公司之溢利及虧損」。截至二零二三年七月三十一日止年度，餘下集團於二零一七年六月投資的位於泰國普吉島的酒店項目仍處於規劃階段。

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

截至二零二三年七月三十一日止年度來自酒店及酒店式服務公寓業務之營業額分析如下：

	地點	餘下集團 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 (%)
酒店及酒店式服務公寓						
海洋公園萬豪酒店	香港	100%	471	365,974	287.4	82.7
上海雅詩閣淮海路服務 公寓	上海	55.08%	310	358,009	97.8	88.1
上海寰星酒店	上海	55.08%	239	143,846	23.7	91.3
珠海橫琴凱悅酒店	橫琴	64.06%	493	610,540	128.1	86.0
Caravelle酒店	胡志明市	26.01%	335	378,225	439.5	72.4
小計：			1,848	1,856,594	976.5	
酒店管理費					1.2	
總計：					977.7	
合營公司項目						
聖安德魯斯費爾蒙酒店 (50%基準)	蘇格蘭	50%	106 ²	138,241 ²	80.7	77.3

附註：

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

戲院營運

戲院營運由豐德麗集團管理。截至二零二三年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額525,100,000港元(二零二二年：385,000,000港元)，而分類業績虧損為55,500,000港元(二零二二年：虧損130,100,000港元)。多部本地製作電影及荷里活賣座鉅片於截至二零二三年七月三十一日止年度上映，憑藉強勁之電影陣容，香港票房錄得令人鼓舞之表現。於截至二零二三年七月三十一日止年度，鑒於中國內地市況嚴峻且經濟環境充滿不確定性，廣州五月花電影城已於二零二二年十月結束營運，並確認一項解除確認租賃負債之非經常性收益。豐德麗集團於香港營運十七家戲院(包括一個合營公司項目)，而於中國內地則營運兩家戲院，各現有戲院之影院及座位數目詳情披露於下表。此外，豐德麗集團已與英皇影院集團透過一間擁有50%權益之合營公司擴展其戲院網絡，即英皇戲院Plus+(大圍圍方)，其由英皇影院集團管理，已於二零二三年七月開始營業。

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

附註：以100%為基準。

媒體及娛樂

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

娛樂項目管理

於截至二零二三年七月三十一日止年度，豐德麗集團舉辦及投資93場(二零二二年：18場)表演，由本地、亞洲及國際知名藝人(包括草蜢、Super Junior、鄭伊健、鄭欣宜、馮允謙、周杰倫、五月天、林宥嘉、艾粒、楊千嬅及C AllStar)演出。

音樂製作、發行及出版

於截至二零二三年七月三十一日止年度，豐德麗集團發行7張(二零二二年：18張)專輯，包括馮允謙、雲浩影、鄭秀文、鄭欣宜及張國榮之唱片。豐德麗集團預期將繼續通過新媒體發行善用其音樂庫，從而提高其音樂版權收入。

藝人管理

豐德麗集團擁有強大的藝人管理團隊及大量藝人，並將繼續擴大其團隊，以配合不斷增長之電視劇製作及電影製作業務。豐德麗集團現時管理25名藝人。

電影及電視節目製作及發行

電影及電視節目製作及發行業務由豐德麗集團營運。截至二零二三年七月三十一日止年度，此分類業務錄得營業額113,100,000港元(二零二二年：184,600,000港元)，而分類業績虧損為48,600,000港元(二零二二年：虧損52,800,000港元)。

於截至二零二三年七月三十一日止年度，總共6部(二零二二年：8部)豐德麗集團製作／投資之電影已經上映，即《明日戰記》、《失衡凶間I》、《斷網》、《失衡凶間之罪與殺》、《失衡凶間之惡念之最》及《見怪》。豐德麗集團亦發行了32部(二零二二年：19部)電影及151部(二零二二年：196部)錄像，其中具知名度的包括《明日戰記》、《阿媽有咗第二個》、《關於我和鬼變成家人的那件事》、《教父》、《侏羅紀世界：統治霸權》及《壯志凌雲：獨行俠》。

於合營公司之權益

截至二零二三年七月三十一日止年度，合營公司之虧損為10,300,000港元，相較於去年則為虧損42,000,000港元。虧損收窄主要由於截至二零二三年七月三十一日止年度中國建設銀行大廈的公平值虧損減少被合營公司的經營溢利減少輕微抵銷所致。

	截至七月三十一日止年度	
	二零二三年 (百萬港元)	二零二二年 (百萬港元)
重估虧損	(77.7)	(303.6)
經營溢利	<u>67.4</u>	<u>261.6</u>
合營公司之虧損	<u><u>(10.3)</u></u>	<u><u>(42.0)</u></u>

流動資金及財務資源

於二零二三年七月三十一日，餘下集團持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別約為4,986,400,000港元及5,295,400,000港元。餘下集團持有之現金及銀行結餘中約41%以港元及美元列值，而約45%則以人民幣列值。於二零二三年七月三十一日，餘下集團(不包括豐德麗集團及麗豐集團)持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別約為1,853,300,000港元及3,246,900,000港元。

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

於二零二三年七月三十一日，餘下集團之銀行貸款約為21,344,400,000港元、有擔保票據約為4,263,700,000港元及其他貸款約為318,400,000港元。於二零二三年七月三十一日，21,344,400,000港元之銀行貸款之到期日分佈如下：6,000,800,000港元須於一年內償還、1,693,100,000港元須於第二年償還、12,176,500,000港元須於第三至第五年償還及1,474,000,000港元須於第五年後償還。

餘下集團發行本金總額為500,000,000美元及385,000,000港元之有擔保票據。有擔保票據年期介乎五年至七年三個月，按每年介乎4.9%至5.25%之固定利率計息。若干有擔保票據於聯交所上市，乃為先前票據之再融資及一般企業用途而發行。

餘下集團貸款總額中分別約有83%及16%為浮息及定息貸款，餘下集團貸款中其餘1%為免息貸款。

按未償還債項總淨額(即貸款總額減去現金及銀行結餘)對本公司擁有人應佔綜合資產淨值百分比計算之資本負債比率約為74%。

於二零二三年七月三十一日，賬面值約為33,317,600,000港元之若干投資物業、賬面值約為8,329,700,000港元之若干物業、廠房及設備及相關使用權資產、賬面值約為449,700,000港元之若干已落成待售物業、賬面值約為4,718,800,000港元之若干發展中物業及約為827,500,000港元之若干銀行結餘及銀行定期存款已抵押予銀行，作為餘下集團取得銀行融資額之抵押。此外，附屬公司之若干股份已抵押予銀行，作為餘下集團取得銀行融資額之抵押。若干合營公司之股份已抵押予銀行，作為餘下集團各合營公司取得銀行融資額之抵押。餘下集團之有抵押銀行貸款亦以餘下集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

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

重大收購或出售

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

或然負債

於截至二零二三年七月三十一日止年度末，餘下集團尚有以下或然負債：

- (a) 未有在餘下集團截至二零二三年七月三十一日止年度之財務報表內作出撥備之或然負債：

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

- (b) 餘下集團已就若干銀行授予餘下集團所開發物業單位之若干終端買家之按揭貸款融資額而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等終端買家不償還按揭貸款，餘下集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約的終端買家結欠之應計利息。隨著終端買家償還銀行授出之按揭貸款，餘下集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時及／或終端買家全數償還按揭貸款時，該責任亦會取消。於二零二三年七月三十一日，就該等擔保而言，餘下集團之或然負債約為731,643,000港元(二零二二年：768,204,000港元)。
- (c) 餘下集團已就授予一間聯營公司之銀行擔保向一間銀行抵押定期存款，而相關銀行擔保約為17,999,000港元(二零二二年：14,040,000港元)。
- (d) 餘下集團已就授予若干附屬公司之銀行融資額向若干銀行抵押若干定期存款。於二零二三年七月三十一日，相關信用證及保函信貸約440,000港元(二零二二年：2,246,000港元)已被動用。

僱員及薪酬政策

於二零二三年七月三十一日，餘下集團合共僱用約4,100名僱員。餘下集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據餘下集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

截至二零二二年七月三十一日止年度

截至二零二二年七月三十一日止年度，餘下集團錄得營業額5,093,700,000港元(二零二一年：5,986,800,000港元)及毛利1,544,000,000港元(二零二一年：1,318,000,000港元)。減少主要是由於截至二零二二年七月三十一日止年度之物業銷售之營業額較上個財政年度減少所致。

下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度		差額 (百萬港元)	百分比變動
	二零二二年 (百萬港元)	二零二一年 (百萬港元)		
物業投資	1,241.6	1,287.3	-45.7	-3.6
物業發展及銷售	1,685.5	2,503.3	-817.8	-32.7
餐廳及餐飲產品銷售業務	419.9	443.1	-23.2	-5.2
酒店業務	650.0	621.2	+28.8	+4.6
媒體及娛樂	256.8	321.1	-64.3	-20.0
電影及電視節目	184.6	298.9	-114.3	-38.2
戲院營運	385.0	212.0	+173.0	+81.6
主題公園業務	16.0	30.8	-14.8	-48.1
其他	254.3	269.1	-14.8	-5.5
總計	<u>5,093.7</u>	<u>5,986.8</u>	<u>-893.1</u>	<u>-14.9</u>

截至二零二二年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損淨額約為2,002,900,000港元(二零二一年：2,130,100,000港元)。虧損輕微收窄主要是由於(i)截至二零二二年七月三十一日止年度物業銷售、戲院以及媒體及娛樂業務的毛利增加；(ii)餘下集團擁有及透過餘下集團合營公司持有之投資物業的估值增加；及(iii)截至二零二二年七月三十一日止年度其他營運開支增加所致。每股虧損淨額為2.172港元(二零二一年：3.095港元)。

若不計及物業重估之影響，本公司擁有人應佔虧損淨額約為1,707,700,000港元(二零二一年：989,300,000港元)。若不計及截至二零二二年七月三十一日止年度物業重估之影響，每股虧損淨額為1.852港元(二零二一年：1.438港元)。

	截至七月三十一日止年度	
	二零二二年 (百萬港元)	二零二一年 (百萬港元)
本公司擁有人應佔虧損		
已呈報	(2,002.9)	(2,130.1)
減：由以下公司持有之投資物業重估調整		
– 本公司及附屬公司	(72.7)	471.2
– 聯營公司及合營公司	303.6	635.5
投資物業遞延稅項	64.3	34.1
	<u>(1,707.7)</u>	<u>(989.3)</u>
不計及投資物業重估之除稅後虧損淨額	(1,707.7)	(989.3)

於二零二二年七月三十一日，本公司擁有人應佔權益為31,182,300,000港元，相較於二零二一年七月三十一日為32,571,300,000港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零二一年七月三十一日之每股53.213港元跌至二零二二年七月三十一日之每股32.184港元。減少主要由於股東基礎因分別於二零二一年八月及二零二一年十月完成之認購事項及供股而擴大所致。

物業組合組成

於二零二二年七月三十一日，餘下集團所持有之物業組合之應佔建築面積約為9,000,000平方呎。餘下集團於中國內地之所有主要物業均透過麗豐集團持有，惟創新方第一期分別由麗豐集團及餘下集團擁有80%及20%權益除外，而於香港及海外之所有主要物業均由餘下集團(不包括豐德麗集團及麗豐集團)持有。

附錄四

餘下集團之管理層討論及分析

於二零二二年七月三十一日，餘下集團主要物業之概約應佔建築面積(千平方呎)及停車位數目如下：

	商業/ 零售	辦公室	酒店/ 酒店式 服務公寓	住宅	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位數目
麗豐集團主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準¹)							
已落成租賃物業 ²	1,357	588	—	—	—	1,945	1,252
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓 ²	—	—	545	—	—	545	—
發展中物業 ³	397	1,489	318	—	—	2,204	1,219
已落成待售物業	91	232	155	619	—	1,097	1,922
小計	1,845	2,309	1,018	619	—	5,791	4,393
餘下集團(不包括麗豐集團)主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準)							
已落成租賃物業 ²	737	1,030	—	—	67	1,834	1,436
已落成酒店物業及 酒店式服務公寓 ²	—	—	725	—	—	725	92
發展中物業 ³	8	—	—	374	—	382	141
已落成待售物業	33	105	70	49	—	257	55
小計	778	1,135	795	423	67	3,198	1,724
餘下集團應佔總建築面積	2,623	3,444	1,813	1,042	67	8,989	6,117

附註：

1. 於二零二二年七月三十一日，麗豐為本公司擁有55.08%權益之附屬公司。
2. 已落成及產生租金之物業。
3. 所有在建中物業。

物業投資

租金收入

截至二零二二年七月三十一日止年度，餘下集團的租賃業務錄得營業額1,241,600,000港元(二零二一年：1,287,300,000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465,800,000港元、84,700,000港元及691,600,000港元。

餘下集團主要投資物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度		百分比變動	年末出租率	
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元		二零二二年 %	二零二一年 %
香港					
長沙灣廣場	263.3	302.0	-12.8	87.0	93.5
銅鑼灣廣場二期	151.6	173.8	-12.8	94.6	91.7
麗新商業中心	45.4	47.1	-3.6	86.5	98.7
其他	5.0	4.2	+19.0		
小計：	465.3	527.1	-11.7		
英國倫敦					
Leadenhall Street 107號	27.8	44.5	-37.5	78.9	62.0
Leadenhall Street 100號	50.8	31.2	+62.8	100.0	100.0
Leadenhall Street 106號	6.1	6.3	-3.2	100.0	100.0
小計：	84.7	82.0	+3.3		
中國內地					
上海					
上海香港廣場	298.8	292.5	+2.2	零售：87.2 辦公室：85.9	零售：90.3 辦公室：83.8
上海五月花生活廣場	45.0	42.7	+5.4	零售：97.3	零售：99.5
上海凱欣豪園	19.8	24.8	-20.2	81.0	100
廣州					
廣州五月花商業廣場	121.8	121.1	+0.6	91.9	97.9
廣州富邦廣場	27.2	26.5	+2.6	90.0	90.1
廣州麗豐中心	142.9	136.0	+5.1	零售：100.0 辦公室：93.6 ¹	零售：100.0 辦公室：96.5 ¹
中山					
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	7.1	6.8	+4.4	零售：65.9 ¹	零售：80.0 ¹
橫琴					
橫琴創新方第一期	2.2	6.9	-68.1	零售：77.0 ²	零售：71.0 ²
其他	26.8	20.9	+28.2		
小計：	691.6	678.2	+2.0		
總計：	1,241.6	1,287.3	-3.6		

	截至七月三十一日止年度			年末出租率	
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元	百分比變動	二零二二年 %	二零二一年 %
合營公司項目所得租金款項					
香港					
中國建設銀行大廈 ⁴ (50%基準)	119.7	132.3	-9.5	95.7	95.7
藍塘傲 ⁵ (50%基準)	39.7	29.0	+41.8	84.7	80.7
總計：	<u>159.4</u>	<u>160.3</u>	<u>-0.6</u>		

附註：

1. 不包括自用面積。
2. 包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積。
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」)之合營項目，其中餘下集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零二二年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約239,400,000港元(二零二一年：264,500,000港元)。
4. 藍塘傲為一項與帝國集團控股有限公司(「帝國集團」)之合營項目，其中餘下集團及帝國集團各佔50%實際權益。截至二零二二年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約79,400,000港元(二零二一年：56,000,000港元)。

物業發展

已確認銷售

截至二零二二年七月三十一日止年度，出售物業已確認之營業額為1,685,500,000港元(二零二一年：2,503,300,000港元)。截至二零二二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)
逸瑋				
住宅單位	8	2,688	22,626	60.8

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)
上海五里橋項目				
住宅單位	3	7,513	12,911	89.0
橫琴創新方第一期				
文化工作室	19	66,130	5,246	329.0
文化工作坊單位	2	1,924	3,925	6.9
中山棕櫚彩虹花園				
高層住宅單位	530	626,549	1,861	1,070.5
別墅住宅單位	16	33,395	3,261	115.2
上海五里橋項目				
停車位	3	不適用	不適用	2.0
上海凱欣豪園				
停車位	10	不適用	不適用	6.9
廣州東風廣場				
停車位	2	不適用	不適用	2.0
廣州東山京士柏				
停車位	2	不適用	不適用	1.4
廣州富邦廣場				
停車位	2	不適用	不適用	1.2
中山棕櫚彩虹花園				
停車位	3	不適用	不適用	0.6
小計				1,624.7
總計				1,685.5

合營公司項目之已確認銷售

香港

已確認基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 ¹ (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
藍塘傲(50%基準)				
獨立洋房	4 ⁴	9,615 ⁴	23,595	226.9 ⁵
住宅單位	7 ⁶	6,227 ⁶	27,526	171.4 ⁷
停車位	5 ⁸	不適用	不適用	13.8
總計				412.1

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. 扣除中國營業稅前及含增值稅。
3. 扣除中國營業稅後及不含增值稅。
4. 餘下集團應佔獨立洋房數目及銷售面積。已確認總獨立洋房數目及總銷售面積分別為8個及19,229平方呎。
5. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項212,300,000港元及租金收入14,600,000港元。該等獨立洋房提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
6. 餘下集團應佔住宅單位數目及銷售面積。已確認總住宅單位數目及總銷售面積分別為14個及12,453平方呎。
7. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項156,900,000港元及租金收入14,500,000港元。該等住宅單位提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
8. 餘下集團應佔停車位數目。已確認總停車位數目為10個。

已簽約銷售

於二零二二年七月三十一日，餘下集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售額為764,400,000港元。若計及餘下集團之合營公司項目，餘下集團於二零二二年七月三十一日之已簽約但尚未確認之銷售總額為1,188,200,000港元。於二零二二年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

香港

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

逸理

住宅單位	3	1,058	21,892	23.2
------	---	-------	--------	------

中國內地

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

中山棕櫚彩虹花園

高層住宅單位	190	225,926	2,040	460.8
別墅住宅單位	2	4,139	3,664	15.2
酒店式服務公寓單位 ²	1	1,068	1,536	1.6

橫琴創新方第一期

文化工作室	4	16,278	4,903	79.8
文化工作坊單位	1	962	3,990	3.8

橫琴創新方第二期

橫琴哈羅禮德學校大樓 ³	不適用	149,078	1,197	178.5
-------------------------	-----	---------	-------	-------

上海凱欣豪園

停車位	1	不適用	不適用	0.7
-----	---	-----	-----	-----

廣州東山京士柏

停車位	1	不適用	不適用	0.8
-----	---	-----	-----	-----

小計				<u>741.2</u>
----	--	--	--	--------------

總計				<u><u>764.4</u></u>
----	--	--	--	---------------------

合營公司項目之已簽約銷售

香港

已簽約基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
藍塘傲(50%基準)				
獨立洋房	5 ⁴	13,879 ⁴	23,060	320.0 ⁵
住宅單位	3 ⁶	3,641 ⁶	25,825	94.0 ⁷
停車位	4 ⁸	不適用	不適用	9.8
總計				423.8

附註：

1. 包含增值稅。
2. 將記錄為出售分類為持作出售之資產，而扣除成本之銷售所得款項將會於銷售完成後計入餘下集團綜合收益表之「其他經營開支」。
3. 將確認為營業額下之融資租賃收入。
4. 餘下集團應佔獨立洋房數目及銷售面積。總已簽約獨立洋房數目及總銷售面積分別為9個及27,757平方呎。
5. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項292,600,000港元及租金收入27,400,000港元。該等獨立洋房提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
6. 餘下集團應佔住宅單位數目及銷售面積。總已簽約住宅單位數目及總銷售面積分別為6個及7,281平方呎。
7. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項89,300,000港元及租金收入4,700,000港元。該等住宅單位提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
8. 餘下集團應佔停車位數目。總已簽約停車位數目為7個。

餐廳及餐飲產品銷售業務

餐廳及餐飲產品銷售業務為餘下集團帶來營業額419,900,000港元，較上個財政年度443,100,000港元減少5.2%。截至二零二二年七月三十一日止年度，餘下集團的餐廳業務繼續受到強制社交距離及座位限制，以及減少用餐時間限制的負面影響，特別是在第五波COVID-19疫情期間。

餐廳業務包括餘下集團於24間位於香港及中國內地之餐廳之權益及1間位於澳門之餐廳之管理。

料理	餐廳	地點	餘下集團		
			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(二零一二年至二零二二年)	
	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	13%	米芝蓮二星(二零一七年至二零二二年)	
	Opera BOMBANA	北京	20%		
	CIAK — In The Kitchen	香港	63%	米芝蓮一星(二零一五年至二零一七年)	
	CIAK — All Day Italian	香港	68%	米芝蓮車胎人美食(二零一七年至二零二一年)	
	Beefbar	香港	63%	米芝蓮一星(二零一七年至二零二二年)	
	Takumi by Daisuke Mori	香港	65%	米芝蓮一星(二零一八年至二零二二年)	
	Prohibition ^(附註)	香港	100%		
	Zest by Konishi	香港	68%	米芝蓮一星(二零二零年至二零二二年)	
	Cipriani	香港	44%		
	ADD+	香港	68%		
	亞洲料理	唐人館置地廣場	香港	51%	米芝蓮餐盤(二零一九年至二零二一年)
		唐人館北京	北京	68%	
		好酒好蔡	香港	51%	
中環潮廳		香港	68%		
老巴剎廚房		香港	65%		
南海小館 ^(附註)		香港	100%		
KiKi麵店IFC		香港	85%		
KiKi麵店K11 MUSEA		香港	85%		
日式料理	MOSU Hong Kong PLUS by MOSU	香港	68%	米芝蓮三星(首爾)(二零二三年)	
	中國會	香港	10%		
	Masa Hong Kong	香港	68%		
	Rozan	香港	65%		
	燒鳥	香港	60%		
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(二零一六年至二零二二年)	

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

酒店及酒店式服務公寓業務

餘下集團酒店及酒店式服務公寓營運分類包括餘下集團於香港海洋公園萬豪酒店及越南胡志明市Caravelle酒店之營運，以及麗豐集團於中國內地上海及橫琴酒店及酒店式服務公寓之營運。餘下集團於二零一九年十二月收購位於英國蘇格蘭Fife之聖安德魯斯費爾蒙酒店之50%權益後，已進一步擴大酒店組合。以50：50權益擁有之合營項目聖安德魯斯費爾蒙酒店之表現於餘下集團之綜合收益表內確認為「應佔合營公司之溢利及虧損」。截至二零二二年七月三十一日止年度，餘下集團於二零一七年六月投資的位於泰國普吉島的酒店項目仍處於規劃階段。

截至二零二二年七月三十一日止年度，酒店及酒店式服務公寓之營運為餘下集團帶來營業額650,000,000港元(二零二一年：621,200,000港元)。截至二零二二年七月三十一日止年度，香港海洋公園萬豪酒店推出多項促銷活動，包括住宿套餐及餐飲優惠吸引本港客人。該酒店於香港的檢疫安排於二零二二年九月改為「0+3」之前，自二零二二年六月以來一直作為指定檢疫酒店營運。

截至二零二二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	餘下集團 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 (%)
酒店及酒店式服務公寓						
海洋公園萬豪酒店	香港	100%	471	365,974	251.1	59.9
上海雅詩閣淮海路服務 公寓	上海	55.08%	310	358,009	95.9	65.2
上海寰星酒店	上海	55.08%	239	143,846	21.7	36.6
珠海橫琴凱悅酒店	橫琴	64.06%	493	610,540	59.0	28.1
Caravelle酒店	胡志明市	26.01%	335	378,225	222.4	60.7
小計：			1,848	1,856,594	650.1	
酒店管理費					(0.1)	
總計：					650.0	
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	91.7	69.1

附註：

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

戲院營運

戲院營運由豐德麗集團管理。截至二零二二年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額385,000,000港元(二零二一年：212,000,000港元)，而分類業績虧損為130,100,000港元(二零二一年：虧損151,700,000港元)。截至二零二二年七月三十一日止年度，豐德麗集團新增一家於香港營運之戲院，即MCL Cinemas Plus+荷里活戲院(與英皇影院集團之合營公司項目)。在二零二二年一月第五波COVID-19個案急升前，特別是節日假期期間，以及戲院自二零二二年四月二十一日起在香港近期放寬社交距離措施之情況下重新營業後，其於香港戲院之票房表現較上個財政年度大幅增長。豐德麗集團於香港營運十五家戲院(包括一個合營公司項目)，而於中國內地則營運兩家戲院，各現有戲院之影院及座位數目詳情如下：

戲院(由豐德麗集團管理)	豐德麗集團 應佔之權益 (%)	影院數目 (附註)	座位數目 (附註)
中國內地			
蘇州Grand寰亞洲立影城	100	10	1,440
中山五月花電影城	100	5	905
小計		15	2,345
香港			
K11 Art House	100	12	1,708
Movie Town(包括MX4D影院)	100	7	1,702
MCL數碼港戲院	100	4	818
MCL東薈城戲院	100	4	673
MCL淘大戲院	100	3	603
Festival Grand Cinema	95	8	1,196
MCL新都城戲院	95	6	690
MCL德福戲院(包括MX4D影院)	95	6	789
STAR Cinema	95	6	622
康怡戲院(包括MX4D影院)	95	5	706
MCL長沙灣戲院	95	4	418
MCL海怡戲院	95	3	555
MCL粉嶺戲院	95	3	285
皇室戲院	95	3	246
MCL Cinemas Plus+荷里活戲院	50	6	1,595
小計		80	12,606
總計		95	14,951

附註：以100%為基準。

媒體及娛樂

媒體及娛樂業務由豐德麗集團營運。截至二零二二年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額256,800,000港元(二零二一年：321,100,000港元)，而分類業績虧損由去年同期之33,500,000港元減少至8,400,000港元。

娛樂項目管理

截至二零二二年七月三十一日止年度，豐德麗集團舉辦及投資18場(二零二一年：14場)表演，由本地、亞洲及國際知名藝人(包括鄭秀文、鄭欣宜、馮允謙、C AllStar、Nowhere Boys及林二汶)演出。

音樂製作、發行及出版

截至二零二二年七月三十一日止年度，豐德麗集團發行18張(二零二一年：19張)專輯，包括鄭秀文、鄭欣宜、馮允謙、C AllStar、王菀之、張國榮及梅艷芳之唱片。豐德麗集團預期將繼續通過新媒體發行善用其音樂庫，從而提高其音樂版權收入。

藝人管理

豐德麗集團擁有強大的藝人管理團隊及大量藝人，並將繼續擴大其團隊，以配合不斷增長之電視劇製作及電影製作業務。豐德麗集團現時管理33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。截至二零二二年七月三十一日止年度，此分類業務錄得營業額184,600,000港元(二零二一年：298,900,000港元)，而分類業績虧損為52,800,000港元(二零二一年：虧損95,000,000港元)。

截至二零二二年七月三十一日止年度，總共8部(二零二一年：6部)豐德麗集團製作／投資之電影已經上映，即《美國女孩》、《闖家辣》、《誤殺2》、《一樣的天空》、《巨蛇闖女校》及《七人樂隊》。豐德麗集團亦發行了19部(二零二一年：27部)電影及196部(二零二一年：165部)錄像，其中具知名度的包括《美國女孩》、《狂野時速9》、《007：生死有時》、《壯志凌雲：獨行俠》及《失驚無神闖謎城》。

於合營公司之權益

截至二零二二年七月三十一日止年度，合營公司之虧損為42,000,000港元，相較於去年則為虧損473,000,000港元。虧損收窄主要由於截至二零二二年七月三十一日止年度中國建設銀行大廈的公平值虧損減少及藍塘傲的經營溢利改善所致。

	截至七月三十一日止年度	
	二零二二年 (百萬港元)	二零二一年 (百萬港元)
重估虧損	(303.6)	(635.5)
經營溢利	<u>261.6</u>	<u>162.5</u>
應佔合營公司之虧損	<u>(42.0)</u>	<u>(473.0)</u>

流動資金及財務資源

於二零二二年七月三十一日，餘下集團持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別為7,544,700,000港元及5,784,600,000港元。餘下集團持有之現金及銀行結餘中約40%以港元及美元列值，而約53%則以人民幣列值。於二零二二年七月三十一日，餘下集團(不包括豐德麗集團及麗豐集團)持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別為2,198,500,000港元及3,777,300,000港元。

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

於二零二二年七月三十一日，餘下集團之銀行貸款約為17,362,000,000港元、有擔保票據約為10,151,200,000港元及其他貸款約為322,700,000港元。於二零二二年七月三十一日，17,362,000,000港元之銀行貸款之到期日分佈如下：1,525,300,000港元須於一年內償還、6,487,100,000港元須於第二年償還、7,769,400,000港元須於第三至第五年償還及1,580,200,000港元須於第五年後償還。

餘下集團發行本金總額為1,250,000,000美元及385,000,000港元之有擔保票據。有擔保票據年期介乎五年至七年三個月，按每年介乎4.6%至5.65%之固定利率計息。有擔保票據於聯交所上市，乃為先前票據之再融資及一般企業用途而發行。餘下集團與若干金融機構訂立交叉貨幣掉期協議，以對沖若干有擔保票據之外匯風險。

餘下集團貸款總額中分別約有63%及36%為浮息及定息貸款，餘下集團貸款中其餘1%為免息貸款。

按未償還債項總淨額(即貸款總額減去現金及銀行結餘)對本公司擁有人應佔綜合資產淨值百分比計算之資本負債比率約為65%。

於二零二二年七月三十一日，賬面值約為31,314,900,000港元之若干投資物業、約為2,971,400,000港元之若干物業、廠房及設備、約為2,864,000,000港元之若干使用權資產、約為1,100,000,000港元之若干已落成待售物業、約為3,587,300,000港元之若干發展中物業、約為354,800,000港元之若干酒店式服務公寓及相關租賃物業裝修、約為274,300,000港元之若干在建工程以及約為630,800,000港元之若干銀行結餘及銀行定期存款已抵押予銀行，作為餘下集團取得銀行融資額之抵押。此外，附屬公司之若干股份已抵押予銀行，作為餘下集團取得銀行融資額之抵押。若干合營公司之股份已抵押予銀行，作為餘下集團各合營公司取得銀行融資額之抵押。餘下集團之有抵押銀行貸款亦以餘下集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

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

重大收購或出售

截至二零二二年七月三十一日止年度，餘下集團並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

或然負債

於截至二零二二年七月三十一日止年度末，餘下集團尚有以下或然負債：

- (a) 未有在餘下集團截至二零二二年七月三十一日止年度之財務報表內作出撥備之或然負債：

	二零二二年 (千港元)	二零二一年 (千港元)
就合營公司獲批出及所動用之融資額向銀行作出之擔保	<u>563,250</u>	<u>792,150</u>

- (b) 餘下集團已就若干銀行授予餘下集團所開發物業單位之若干終端買家之按揭貸款融資額而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等終端買家不償還按揭貸款，餘下集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約的終端買家結欠之應計利息。隨著終端買家償還銀行授出之按揭貸款，餘下集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時及／或終端買家全數償還按揭貸款時，該責任亦會取消。於二零二二年七月三十一日，就該等擔保而言，餘下集團之或然負債約為768,204,000港元(二零二一年：1,071,581,000港元)。
- (c) 餘下集團已就授予一間聯營公司之銀行擔保向一間銀行抵押定期存款，而相關銀行擔保約為14,040,000港元(二零二一年：無)。
- (d) 餘下集團已就授予若干附屬公司之銀行融資額向若干銀行抵押若干定期存款。於二零二二年七月三十一日，相關信用證及保函信貸約2,246,000港元(二零二一年：1,673,000港元)已被動用。

僱員及薪酬政策

於二零二二年七月三十一日，餘下集團合共僱用約4,000名僱員。餘下集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據餘下集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

截至二零二一年七月三十一日止年度

截至二零二一年七月三十一日止年度，餘下集團錄得營業額5,986,800,000港元(二零二零年：5,213,500,000港元)及毛利1,318,000,000港元(二零二零年：1,628,600,000港元)。物業銷售之營業額增加主要是受截至二零二一年七月三十一日止年度麗豐集團於中國內地發展項目之銷售表現推動，但部份被餘下集團酒店業務以及豐德麗集團戲院營運及媒體及娛樂業務之收入因持續爆發COVID-19全球性疫情而減少所抵銷。

下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度		差額	百分比變動
	二零二一年 (百萬港元)	二零二零年 (百萬港元)		
物業投資	1,287.3	1,299.4	-12.1	-0.9
物業發展及銷售	2,503.3	1,690.2	+813.1	+48.1
餐廳及餐飲產品銷售業務	443.1	421.8	+21.3	+5.0
酒店業務	621.2	673.3	-52.1	-7.7
媒體及娛樂	321.1	326.6	-5.5	-1.7
電影及電視節目	298.9	370.2	-71.3	-19.3
戲院營運	212.0	229.3	-17.3	-7.5
主題公園營運	30.8	19.2	+11.6	+60.4
其他	269.1	183.5	+85.6	+46.6
總計	5,986.8	5,213.5	+773.3	+14.8

截至二零二一年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損淨額約為2,130,100,000港元。虧損收窄主要是由於相較去年同期，截至二零二一年七月三十一日止年度投資物業公平值虧損淨額、撇減已落成待售物業至可變現淨值及使用權資產減值之減少所致。每股虧損淨額為3.095港元。

若不計及物業重估之影響，本公司擁有人應佔虧損淨額約為989,300,000港元。若不計及截至二零二一年七月三十一日止年度物業重估之影響，每股虧損淨額為1.438港元。

	截至 二零二一年 七月三十一日 止年度 (百萬港元)
本公司擁有人應佔虧損	
已呈報	(2,130.1)
減：由以下公司持有之投資物業重估調整	
- 本公司及附屬公司	471.2
- 合營公司	635.5
投資物業遞延稅項	34.1
	<u> </u>
不計及投資物業重估虧損之除稅後虧損淨額	<u><u>(989.3)</u></u>

於二零二一年七月三十一日，本公司擁有人應佔權益為32,571,300,000港元。於二零二一年七月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值為每股53.213港元。

物業組合組成

於二零二一年七月三十一日，餘下集團所持有之物業組合之應佔建築面積約為9,200,000平方呎。餘下集團於中國內地之所有主要物業均透過麗豐集團持有，惟創新方第一期分別由麗豐集團及餘下集團擁有80%及20%權益除外，而於香港及海外之所有主要物業均由餘下集團(不包括豐德麗集團及麗豐集團)持有。

附錄四

餘下集團之管理層討論及分析

於二零二一年七月三十一日，餘下集團主要物業之概約應佔建築面積(千平方呎)及停車位數目如下：

	商業/ 零售	辦公室	酒店/ 酒店式 服務公寓	住宅	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位數目
麗豐集團主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準¹)							
已落成租賃物業 ²	1,342	588	—	—	—	1,930	1,252
已落成酒店物業及酒店式 服務公寓 ²	—	—	538	—	538	—	—
發展中物業 ³	397	1,485	319	—	—	2,201	1,229
已落成待售物業	91	232	164	1,017	—	1,504	1,936
小計	1,830	2,305	1,021	1,017	—	6,173	4,417
餘下集團(不包括麗豐集團)主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準¹)							
已落成租賃物業 ²	733	1,030	—	—	67	1,830	1,436
已落成酒店物業及酒店式 服務公寓 ²	—	—	722	—	—	722	92
發展中物業 ³	8	—	—	201	—	209	38
已落成待售物業	33	105	74	84	—	296	65
小計	774	1,135	796	285	67	3,057	1,631
餘下集團應佔總建築面積	2,604	3,440	1,817	1,302	67	9,230	6,048

附註：

1. 於二零二一年七月三十一日，麗豐為餘下集團擁有55.08%權益之附屬公司。
2. 已落成及產生租金之物業。
3. 所有在建中物業。

物業投資

租金收入

截至二零二一年七月三十一日止年度，餘下集團的租賃業務錄得營業額1,287,300,000港元(二零二零年：1,299,400,000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527,100,000港元、82,000,000港元及678,200,000港元。餘下集團主要投資物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度		百分比變動	年末出租率 二零二一年 (%)
	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元		
香港				
長沙灣廣場	302.0	329.7	-8.4	93.5
銅鑼灣廣場二期	173.8	179.0	-2.9	91.7
麗新商業中心	47.1	44.6	+5.6	98.7
其他	4.2	4.6	-8.7	
小計：	527.1	557.9	-5.5	
英國倫敦				
Leadenhall Street 107號	44.5	45.2	-1.5	62.0
Leadenhall Street 100號	31.2	56.5	-44.8	100.0
Leadenhall Street 106號	6.3	6.3	0.0	100.0
小計：	82.0	108.0	-24.1	
中國內地				
上海				
上海香港廣場	292.5	291.4	+0.4	零售： 90.3 辦公室： 83.8
上海五月花生活廣場	42.7	39.1	+9.2	零售： 99.5
上海凱欣豪園	24.8	22.0	+12.7	100.0
廣州				
廣州五月花商業廣場	121.1	111.4	+8.7	97.9
廣州富邦廣場	26.5	23.8	+11.3	90.1
廣州麗豐中心	136.0	123.2	+10.4	零售： 100.0 辦公室： 96.5 ¹
中山				
中山棕櫚彩虹花園	6.8	5.6	+21.4	零售： 80.0 ¹
橫琴				
橫琴創新方第一期	6.9	3.9	+76.9	零售： 71.0 ²
其他	20.9	13.1	+59.5	
小計：	678.2	633.5	+7.1	
總計：	1,287.3	1,299.4	-0.9	

	截至七月三十一日止年度		百分比變動	年末出租率 二零二一年 (%)
	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元		
合營公司項目所得租金款項				
香港				
中國建設銀行大廈 ³ (50%基準)	132.3	137.2	-3.6	95.7
藍塘傲 ⁴ (50%基準)	28.0	15.7	+78.3	80.7
總計：	160.3	152.9	+4.8	

附註：

1. 不包括自用面積。
2. 包括獅門娛樂天地[®]及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積。
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」)之合營項目，其中餘下集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零二一年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約264,500,000港元(二零二零年：274,300,000港元)。
4. 藍塘傲為一項與帝國集團控股有限公司(「帝國集團」)之合營項目，其中餘下集團及帝國集團各佔50%實際權益。截至二零二一年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約56,000,000港元(二零二零年：31,400,000港元)。

物業發展

已確認銷售

截至二零二一年七月三十一日止年度，出售物業已確認之營業額為2,503,300,000港元(二零二零年：1,690,200,000港元)。截至二零二一年七月三十一日止年度物業銷售營業額之分析如下：

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)
逸瑋 住宅單位	31	10,167	22,397	227.8

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)
上海五里橋項目 住宅單位	24	60,148	15,331	846.0
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	352	423,309	1,698	663.7
別墅住宅單位	26	55,808	3,248	172.6
橫琴創新方第一期 文化工作室	4	16,965	4,983	80.5
文化工作坊單位	6	5,154	3,531	16.7
橫琴創新方第二期 橫琴哈羅禮德學校大樓 ⁴	不適用	414,417	1,251	464.1
上海五里橋項目 停車位	27	不適用	不適用	17.9
上海凱欣豪園 停車位	14	不適用	不適用	9.4
廣州東風廣場 停車位	2	不適用	不適用	2.1
廣州東山京士柏 停車位	2	不適用	不適用	1.2
廣州富邦廣場 停車位	2	不適用	不適用	1.1
中山棕櫚彩虹花園 停車位	1	不適用	不適用	0.2
小計				2,275.5
總計				2,503.3

合營公司項目之已確認銷售

香港

已確認基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 ¹ (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
藍塘傲(50%基準)				
獨立洋房	2 ⁵	3,390 ⁵	24,258	82.2 ⁶
住宅單位	3 ⁷	2,678 ⁷	24,267	65.0 ⁸
停車位	1 ⁹	不適用	不適用	1.4
總計				148.6

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. 扣除中國營業稅前及含增值稅。
3. 扣除中國營業稅後及不含增值稅。
4. 分類為來自融資租賃項下物業之收入。
5. 餘下集團應佔獨立洋房數目及銷售面積。已確認總獨立洋房數目及總銷售面積分別為3個及6,779平方呎。
6. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項81,400,000港元及租金收入800,000港元。該等獨立洋房提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
7. 餘下集團應佔住宅單位數目及銷售面積。已確認總住宅單位數目及總銷售面積分別為5個及5,356平方呎。
8. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項63,000,000港元及租金收入2,000,000港元。該等住宅單位提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
9. 餘下集團應佔停車位數目。已確認總停車位數目為2個。

已簽約銷售

於二零二一年七月三十一日，餘下集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售額為1,708,200,000港元。若計及餘下集團之合營公司項目，餘下集團於二零二一年七月三十一日之已簽約但尚未確認之銷售總額為2,568,300,000港元。於二零二一年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

香港

已簽約基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
逸理 住宅單位	5	1,630	23,008	37.5

中國內地

已簽約基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 ¹ (港元/平方呎)	營業額 ¹ (百萬港元)
中山棕櫚彩虹花園				
高層住宅單位	572	678,116	1,838	1,246.6
別墅住宅單位	13	27,144	3,540	96.1
酒店式服務公寓單位 ²	3	3,082	1,460	4.5
上海五里橋項目				
住宅單位	2	5,248	11,738	61.6
橫琴創新方第一期				
文化工作室	3	13,881	5,137	71.3
文化工作坊單位	1	962	3,950	3.8
橫琴創新方第二期				
橫琴哈羅禮德學校大樓 ³	不適用	149,078	1,205	179.7
上海五里橋項目				
停車位	2	不適用	不適用	1.4
上海凱欣豪園				
停車位	3	不適用	不適用	2.1
廣州東風廣場				
停車位	2	不適用	不適用	2.1
廣州東山京士柏				
停車位	2	不適用	不適用	1.5
小計				1,670.7
總計				1,708.2

合營公司項目之已簽約銷售

香港

已簽約基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
藍塘傲(50%基準)				
獨立洋房	9 ⁴	23,493 ⁴	23,453	551.0 ⁵
住宅單位	11 ⁶	10,463 ⁶	27,142	284.0 ⁷
停車位	9 ⁸	不適用	不適用	25.1
總計				860.1

附註：

1. 包含增值稅。
2. 將記錄為出售分類為持作出售之資產，而扣除成本之銷售所得款項將會於銷售完成後計入餘下集團綜合收益表之「其他經營收入」。
3. 將確認為營業額下之融資租賃收入。
4. 餘下集團應佔獨立洋房數目及銷售面積。總已簽約獨立洋房數目及總銷售面積分別為17個及46,986平方呎。
5. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項501,200,000港元及租金收入49,800,000港元。該等獨立洋房提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
6. 餘下集團應佔住宅單位數目及銷售面積。總已簽約住宅單位數目及總銷售面積分別為21個及約20,925平方呎。
7. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項257,100,000港元及租金收入26,900,000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。
8. 餘下集團應佔停車位數目。總已簽約停車位數目為18個。

餐廳及餐飲產品銷售業務

香港加大對餐飲業務的限制措施繼續拖累餘下集團餐廳的表現。餘下集團該分類的收入無可避免地受到強制社交距離及座位限制，以及減少用餐時間限制的影響。截至二零二一年七月三十一日止年度，餐廳業務分類為餘下集團帶來營業額443,100,000港元(二零二零年：421,800,000港元)。餐廳業務包括餘下集團於22間位於香港及中國內地之餐廳之權益及2間位於香港及澳門之餐廳之管理。餘下集團現有餐廳各自之詳情如下：

料理	餐廳	地點	餘下集團		
			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	37%	米芝蓮三星(二零一二年至二零二一年)	
	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	13%	米芝蓮二星(二零一七年至二零二一年)	
	Opera BOMBANA	北京	20%		
	CIAK - In The Kitchen	香港	62%	米芝蓮一星(二零一五年至二零一七年)	
	CIAK - All Day Italian	香港	67%	米芝蓮車胎人美食 (二零一七年至二零二一年)	
	Beefbar	香港	62%	米芝蓮一星(二零一七年至二零二一年)	
	Takumi by Daisuke Mori	香港	63%	米芝蓮一星(二零一八年至二零二一年)	
	Prohibition ^(附註)	香港	100%		
	Zest by Konishi	香港	67%	米芝蓮一星(二零二零年至二零二一年)	
	Cipriani	香港	44%		
	亞洲料理	唐人館置地廣場	香港	50%	米芝蓮餐盤(二零一九年至二零二一年)
		唐人館北京	北京	67%	
		好酒好蔡	香港	50%	
中環潮廳		香港	67%		
老巴剎廚房		香港	63%		
茶·米KiKi茶德福廣場		香港	69%		
南海小館 ^(附註)		香港	100%		
KiKi麵店IFC		香港	67%		
KiKi麵店K11 MUSEA		香港	67%		
KiKi麵店上海香港廣場		上海	67%		
KiKi麵店上海One ITC廣場	上海	67%			
日式料理	Masa Hong Kong	香港	67%		
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(二零一六年至二零二一年)	
亞洲料理	中國會	香港	不適用		

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

酒店及酒店式服務公寓業務

餘下集團酒店及酒店式服務公寓營運分類包括餘下集團於香港海洋公園萬豪酒店及越南胡志明市Caravelle酒店之營運，以及麗豐集團於中國內地上海酒店及酒店式服務公寓之營運。餘下集團於二零一九年十二月收購位於英國蘇格蘭Fife之聖安德魯斯費爾蒙酒店之50%權益後，已進一步擴大酒店組合。以50：50權益擁有之合營項目聖安德魯斯費爾蒙酒店之表現於餘下集團之綜合收益表內確認為「應佔合營公司之溢利及虧損」。截至二零二一年七月三十一日止年度，餘下集團於二零一七年六月投資的位於泰國普吉島的酒店項目仍處於規劃階段。

COVID-19疫情給全球旅遊及酒店行業帶來前所未有的挑戰。自二零二零年初以來，世界各國相繼實施多項社會隔離措施及旅行限制，以防止病毒擴散，旅遊經濟經歷創紀錄萎縮。截至二零二一年七月三十一日止年度，酒店及酒店式服務公寓之營運為餘下集團帶來營業額621,200,000港元(二零二零年：673,300,000港元)。

截至二零二一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	餘下集團 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 (%)
酒店及酒店式服務公寓						
海洋公園萬豪酒店	香港	100%	471	365,974	230.5	82.4
上海雅詩閣淮海路 服務公寓	上海	55.08%	310	358,009	104.5	90.2
上海寰星酒店	上海	55.08%	239	143,846	23.8	80.6
珠海橫琴凱悅酒店	橫琴	64.06%	493	594,763	79.2	40.6
Caravelle酒店	胡志明市	26.01%	335	378,225	181.1	2.7
小計：			1,848	1,840,817	619.1	
酒店管理費					2.1	
總計：					621.2	
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	44.8	62.4

附註：

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

戲院營運

戲院營運由豐德麗集團管理。截至二零二一年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額212,000,000港元(二零二零年：229,300,000港元)，而分類業績虧損為151,700,000港元(二零二零年：515,200,000港元)。分類虧損減少乃主要由於截至二零二一年七月三十一日止年度使用權資產及物業、廠房及設備之減值與去年相比下跌所致。豐德麗集團於香港營運十四家戲院，而於中國內地則營運三家戲院，豐德麗集團各戲院之影院及座位數目詳情如下：

戲院(由豐德麗集團管理)	豐德麗集團 應佔之權益 (%)	影院數目 (附註)	座位數目 (附註)
中國內地			
蘇州Grand寰亞洲立影城	100	10	1,440
廣州五月花電影城	100	7	606
中山五月花電影城	100	5	905
小計：		22	2,951
香港			
K11 Art House	100	12	1,708
Movie Town(包括MX4D影院)	100	7	1,702
MCL數碼港戲院	100	4	818
MCL東薈城戲院	100	4	673
MCL淘大戲院	100	3	603
Festival Grand Cinema	95	8	1,196
MCL新都城戲院	95	6	690
MCL德福戲院(包括MX4D影院)	95	6	789
STAR Cinema	95	6	622
康怡戲院(包括MX4D影院)	95	5	706
MCL長沙灣戲院	95	4	418
MCL海怡戲院	95	3	555
MCL粉嶺戲院	95	3	285
皇室戲院	95	3	246
小計：		74	11,011
總計：		96	13,962

附註：以100%為基準。

媒體及娛樂

媒體及娛樂業務由豐德麗集團營運。截至二零二一年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額321,100,000港元(二零二零年：326,600,000港元)，而分類業績虧損為33,500,000港元(二零二零年：30,200,000港元)。

現場表演節目

截至二零二一年七月三十一日止年度，豐德麗集團舉辦及投資14場(二零二零年：39場)表演，由本地、亞洲及國際知名藝人(包括黎明、C AllStar及林二汶)演出。

音樂製作、發行及出版

截至二零二一年七月三十一日止年度，豐德麗集團發行19張(二零二零年：15張)專輯，包括鄭秀文、C AllStar、梁釗峰、陳健安、馮允謙、Nowhere Boys及鄭欣宜之唱片。

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。

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。截至二零二一年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額298,900,000港元(二零二零年：370,200,000港元)，而呈列的分類虧損為95,000,000港元(二零二零年：80,000,000港元)。

截至二零二一年七月三十一日止年度，總共6部(二零二零年：5部)豐德麗集團製作／投資之電影已經上映，即《麥路人》、《阿索的故事》、《總是有愛在隔離》、《射鵬英雄傳之九陰白骨爪》、《射鵬英雄傳之降龍十八掌》及《1921》。豐德麗集團亦發行了27部(二零二零年：25部)電影及165部(二零二零年：468部)錄像，其中具知名度的包括《1921》、《Stand By Me 哆啦A夢2》、《感動她77次》及《特種部隊：蛇眼之戰》。

於合營公司之權益

截至二零二一年七月三十一日止年度，合營公司之虧損為473,000,000港元，相較於去年則為虧損423,000,000港元。這主要由於截至二零二一年七月三十一日止年度中國建設銀行大廈的公平值減少所致。

	截至七月三十一日止年度	
	二零二一年 (百萬港元)	二零二零年 (百萬港元)
重估虧損，淨額	(635.5)	(570.0)
經營溢利	<u>162.5</u>	<u>147.0</u>
應佔合營公司之虧損	<u>(473.0)</u>	<u>(423.0)</u>

流動資金及財務資源

於二零二一年七月三十一日，餘下集團持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別為10,568,400,000港元及3,902,400,000港元。餘下集團持有之現金及銀行結餘中約50%以港元及美元列值，而約45%則以人民幣列值。於二零二一年七月三十一日，餘下集團(不包括豐德麗集團及麗豐集團)持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別為4,227,800,000港元及852,800,000港元。

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

於二零二一年七月三十一日，餘下集團之銀行貸款約為18,771,100,000港元、有擔保票據約為7,692,500,000港元及其他貸款約為318,600,000港元。於二零二一年七月三十一日，18,771,100,000港元之銀行貸款之到期日分佈如下：3,109,600,000港元須於一年內償還、1,428,900,000港元須於第二年償還、12,797,200,000港元須於第三至第五年償還及1,435,400,000港元須於第五年後償還。

餘下集團發行本金總額為1,000,000,000美元之有擔保票據。有擔保票據年期為五年，按每年介乎4.6%至5.65%之固定利率計息，利息乃每半年於期末支付。有擔保票據於聯交所上市，乃為先前票據之再融資及一般企業用途而發行。餘下集團與若干金融機構訂立交叉貨幣掉期協議，以對沖若干有擔保票據之外匯風險。

餘下集團貸款總額中分別約有70%及29%為浮息及定息貸款，餘下集團貸款中其餘1%為免息貸款。

按未償還債項總淨額(即貸款總額減去現金及銀行結餘)對本公司擁有人應佔綜合資產淨值百分比計算之資本負債比率約為50%。

於二零二一年七月三十一日，賬面值約為30,343,400,000港元之若干投資物業、約為3,103,500,000港元之若干物業、廠房及設備、約為3,010,000,000港元之若干使用權資產、約為1,698,700,000港元之若干已落成待售物業、約為2,063,000,000港元之若干發展中物業、約為378,100,000港元之若干酒店式服務公寓及相關租賃物業裝修、約為182,700,000港元之若干在建工程以及約為523,400,000港元之若干銀行結餘及銀行定期存款已抵押予銀行，作為餘下集團取得銀行融資額之抵押。此外，附屬公司之若干股份已抵押予銀行，作為餘下集團取得銀行融資額之抵押。若干合營公司之股份已抵押予銀行，作為餘下集團各合營公司取得銀行融資額之抵押。餘下集團之有抵押銀行貸款亦以餘下集團持有之若干資產作浮動押記擔保。

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

重大收購或出售

截至二零二一年七月三十一日止年度，餘下集團並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

或然負債

於截至二零二一年七月三十一日止年度末，餘下集團尚有以下或然負債：

- (a) 未有在餘下集團截至二零二一年七月三十一日止年度之財務報表內作出撥備之或然負債：

	二零二一年 (千港元)	二零二零年 (千港元)
就合營公司獲批出及所動用之融資額向銀行 作出之擔保	<u>792,150</u>	<u>152,100</u>

- (b) 餘下集團已就若干銀行授予餘下集團所開發物業單位之若干終端買家之按揭貸款融資額而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等終端買家不償還按揭貸款，餘下集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約的終端買家結欠之應計利息。隨著終端買家償還銀行授出之按揭貸款，餘下集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時及／或終端買家全數償還按揭貸款時，該責任亦會取消。於二零二一年七月三十一日，就該等擔保而言，餘下集團之或然負債約為1,071,581,000港元(二零二零年：659,069,000港元)。
- (c) 餘下集團已就授予若干附屬公司之銀行融資額向若干銀行抵押若干定期存款(二零二零年：提供公司擔保)，而相關信用證及保函信貸約1,673,000港元(二零二零年：2,937,000港元)已被動用。

僱員及薪酬政策

於二零二一年七月三十一日，餘下集團合共僱用約4,400名全職僱員。餘下集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據餘下集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而釐定。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

以下為自獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對對象物業於二零二四年二月二十九日估值所編製之函件及估值報告，以供載入本通函。

九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓
麗新發展有限公司
董事

第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司
香港太古城
英皇道1111號
12樓1208室

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

關於：香港中環干諾道中1號友邦金融中心(「該物業」)

茲遵照閣下之指示，對麗新發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)持作投資用途之該物業進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查冊及查詢，並取得吾等認為必要之有關其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二四年二月二十九日(「估值日」)之市值(按全資擁有計算)之意見，以供載入貴公司將於二零二四年五月七日刊發內容有關非常重大出售事項之通函內。

估值基準

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

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

吾等的估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)的「香港測量師學會估值準則」(二零二零年版)編製，該準則包括國際估值準則(「國際估值準則」)以及(倘適用)香港測量師學會或司法管轄區的相關補充資料。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章的規定編製。

估值師之身份及資格

是次估值工作乃由陳超國先生及凌國維先生負責。

陳超國先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)董事總經理，並為一名於香港物業估值具備逾39年經驗之香港測量師學會資深會員(產業測量組)，並對相關市場擁有充份認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

凌國維先生為第一太平戴維斯之資深董事，並為擁有逾38年香港物業估值經驗之香港測量師學會會員(產業測量組)，並對相關市場擁有充份認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該物業提供估值服務之前，第一太平戴維斯、陳超國先生及凌國維先生曾於過往十二個月就有關該物業作出估值。

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

估值方法

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

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

業權調查

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

估值考量及假設

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、土地年期、租賃、地盤及樓面面積、該物業鑒定及所有其他相關事項所給予吾等的意見。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等已獲 貴公司告知所獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等並無進行實地測量，以核證有關該物業地盤及樓面面積的準確性。本報告所載尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供的文件中載列的資料，因此僅屬約數。

吾等曾視察該物業的外觀，並在可行情況下視察物業的內部。吾等的視察乃由吳家榮先生 (MHKIS、MRICS) 於二零二四年二月進行。於進行估值時，吾等假設該物業非視察部分之內部均已落成及維持於符合其樓齡及用途的合理狀況，且該物業並無任何未經授權的結構物／加建或結構改建。吾等在估值中亦假設於估值日該物業已配備正常及令人信納的樓宇設備以供現時用途。

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

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

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

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

隨函附奉吾等的估值報告。

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

資深董事

凌國維

MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

二零二四年五月七日

附註： 陳超國先生為專業測量師，擁有逾39年香港物業估值經驗。凌國維先生為專業測量師，擁有逾38年香港物業估值經驗。

估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 二月二十九日 現況下之市值
香港中環干諾道中1號友邦金融中心海旁地段第275號、海旁地段第278號A段及餘段。	該物業包括一幢38層高(包括兩層地庫)之辦公大樓，附設停車場、上落客貨及機械設施。該物業於二零零五年落成，建於一個面積約2,269.32平方米(24,427平方呎)之長方形地盤之上。	該物業之辦公室按多份租約出租，大部分租期為三至六年，最後到期日為二零二九年八月，總月租收入約為43,000,000港元，不包括管理費、差餉及政府地租。	20,300,000,000 港元 (貳佰零參億港元) (100%權益)
	辦公大樓位於中環干諾道中西南側與美利道交界處。該地區位於港島核心商業區，附近有不少著名辦公大樓、高級酒店、購物商場以及公共設施。	51個車位每月按多項特許使用權出租，總每月特許使用費約為320,000港元，其餘車位則空置。	
	根據建築事務監督批准的一組建築圖則，大樓地面及一樓主要用作公用地方，地面設有9個輕型貨車停車位及2個重型貨車停車位。辦公大樓升降機大堂位於二樓，亦稱為空中大堂。三樓為機械層(包括公共郵件室)，其餘上層5至35層指定作辦公室用途(17樓為庇護層；18、36及37樓為機械層；38及39樓為屋頂層；及4、14、24及34樓在樓層編號中省略)。	18樓的多個廚房空間及電纜井、流動設備以及2樓小亭均按多項特許使用權出租，總每月特許使用費約為110,000港元。	
	大廈地庫一層及二層提供61個私人停車位(包括1個傷殘私人停車位)以及8個電單車車位。		
	根據核准的建築圖則，大廈總建築面積約為39,851.50平方米(428,962平方呎)，包括升降機槽總豁免面積約為922.96平方米(9,935平方呎)。		
	海旁地段第275號乃根據政府租契向政府取得而持有，由一八九五年九月九日起計為期999年，每年須繳交政府地租294港元。		
	海旁地段第278號乃根據政府租契向政府取得而持有，由一八九六年十月十二日起計為期999年，每年須繳交政府地租155港元。		

附註：

- (1) 根據自土地註冊處獲得之土地查冊記錄，該物業之現有註冊擁有人為Bayshore Development Group Limited。
- (2) 該物業受以下產權負擔所規限：
- i. 日期為一九六九年十二月十日的契據修訂書，註冊摘要冊編號為UB713953(關於：海旁地段第278號A段及餘段)；
 - ii. 日期為一九六九年十二月十日的契據修訂書，註冊摘要冊編號為UB713954(關於：海旁地段第275號)；
 - iii. 日期為二零零四年五月五日且以屋宇署署長(代表香港特別行政區政府)為受益人的撥地契據，註冊摘要冊編號為UB9209968(關於：部分海旁地段第275號、部分海旁地段第278號A段及餘段)；
 - iv. 日期為二零零四年五月五日的修訂書，註冊摘要冊編號為UB9209969；
 - v. 日期為二零零九年六月十七日的更改大廈名稱備忘錄，註冊摘要冊編號為09070901790053；
 - vi. 日期為二零一五年四月二十二日以友邦保險控股有限公司為受益人的債權證，註冊摘要冊編號為15042901200048。
- (3) 根據日期為二零一九年五月二十四日刊憲之中區(港島規劃區第4區)分區計劃大綱圖第S/H4/17號，該物業位於劃作「商業」用途的區域內。
- (4) 在選擇可資比較租金以釐定辦公室部分之市場租金時，吾等已採納該物業之近期出租情況，此乃由於其在說明可資比較出租之樓宇及目標樓宇之差異(例如位置、交通、樓齡、狀況等)時只需作出最少之調整。

吾等認為已納入符合甄選標準之相關可資比較出租物業，該等具代表性之物業之詳盡列表已於下文載列。

	可資比較出租1	可資比較出租2	可資比較出租3	可資比較出租4
物業	友邦金融中心 1306-9室	友邦金融中心 3001-7室	友邦金融中心 三十一樓	友邦金融中心 三十三樓 至三十五樓
位置	香港中環 干諾道中1號	香港中環 干諾道中1號	香港中環 干諾道中1號	香港中環 干諾道中1號
竣工年份	二零零五年	二零零五年	二零零五年	二零零五年
用途	辦公室	辦公室	辦公室	辦公室
租期	二零二三年 九月一日至 二零二九年 八月三十一日	二零二三年 九月一日至 二零二九年 八月三十一日	二零二三年 七月一日至 二零二六年 六月三十日	二零二三年 六月八日至 二零二六年 六月七日
月租(港元)	1,031,800	1,136,545	1,483,270	2,993,960
建築面積(平方呎)	10,737	11,313	14,764	28,283
每月單位租金(港元/平方呎建築面積)	96	100	100	106

該物業鄰近地區停車位之市場使用權費介乎每月6,500港元至7,500港元。

- (5) 同類辦公室之市場收益率介乎約2.5%至3%，而停車位之市場收益率介乎約2.25%至2.75%。
- (6) 經考慮可資比較出租、使用權費及市場收益率，吾等已於該物業之估值中採用以下參數。

物業	資本化率	每月市值租金
辦公室部分	2.50%	每平方呎100港元
停車位部分	2.25%	每個停車位7,500港元

- (7) 該物業之市值乃以收入資本化方法估值，據此，該物業各個可出租單位之合約租金就於估值日未屆滿之租期予以資本化(租期價值)。租約屆滿後之復歸價值乃透過按該物業之市場收益率將市值租金資本化而釐定。該物業之市值乃按租期價值及就該物業所有可出租單位之未屆滿租期所遞延之復歸價值之總和釐定。

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

董事及主要行政人員在本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉

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

(1) 本公司

於股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔
							全部已發行 股份之概約 百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司擁有人	975,907	無	808,084,296 (附註2)	無	809,060,203	55.67%
劉樹仁	實益擁有人	592,875	無	無	無	592,875	0.04%
余寶珠(附註3)	實益擁有人	60,567	無	無	無	60,567	0.01%
陸瀚民	實益擁有人	3,300	無	無	無	3,300	0.01%

附註：

- (1) 百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行股份總數(即1,453,328,830股股份)編製。
- (2) 於最後實際可行日期，麗新製衣及其兩間全資附屬公司(即Zimba International Limited (「Zimba International」)及欣楚有限公司(「欣楚」))實益擁有808,084,296股股份，佔本公司已發行股本約55.60%。因此，林建岳博士由於其個人(不包括相關股份)及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約41.93%權益，故被視為於該等相同之808,084,296股股份中擁有權益。麗新製衣分別由林建岳博士及林建岳博士實益擁有100%權益之善晴有限公司擁有約12.70%及約29.23%權益。

麗新製衣已根據日期為二零一四年七月二十四日之股份抵押為其於二零一八年到期之7.70%已抵押擔保票據抵押由麗新製衣、Zimba International及欣楚持有之約208,513,987股股份。有關金額已全數償還。
- (3) 余寶珠女士為已故林百欣先生之遺孀，林先生之遺產包括8,718,829股股份之權益，佔本公司已發行股本約0.60%。

(2) 相聯法團

(i) 麗新製衣 – 本公司之最終控股公司

於麗新製衣之普通股(「麗新製衣股份」)及相關麗新製衣股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔
							全部已發行 麗新製衣股份之 概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	112,211,038	無	258,168,186	1,832,017 (附註2)	372,211,241	42.14%
林孝賢	實益擁有人	28,033,218	無	無	6,519,095 (附註2)	34,552,313	3.91%
余寶珠	實益擁有人	1,857,430	無	無	無	1,857,430	0.21%

附註：

- (1) 百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行麗新製衣股份總數(即883,373,901股麗新製衣股份)編製。
- (2) 麗新製衣向林建岳博士及林孝賢先生授出購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	購股權 所涉及相關 麗新製衣 股份數目		行使期間	行使價 每股麗新製衣 股份港元
		股份數目	行使期間		
林建岳	19/06/2017	448,197	19/06/2017–18/06/2027	11.155	
	25/01/2022	1,383,820	25/01/2022–24/01/2032	3.673	
林孝賢	19/06/2017	5,135,275	19/06/2017–18/06/2027	11.155	
	25/01/2022	1,383,820	25/01/2022–24/01/2032	3.673	

(ii) 豐德麗 – 本公司之附屬公司

於豐德麗之普通股(「豐德麗股份」)及相關豐德麗股份之好倉

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

附註：

- (1) 百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行豐德麗股份總數(即1,755,876,866股豐德麗股份)編製。
- (2) 於最後實際可行日期，麗新製衣於808,084,296股本公司股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約55.60%。本公司之全資附屬公司Transtrend Holdings Limited (「Transtrend」)於1,113,260,072股豐德麗股份之中擁有權益，佔豐德麗已發行股本約63.40%。因此，林建岳博士由於其個人(不包括相關股份)及被視作分別於麗新製衣及本公司之已發行股本中擁有合共約41.93%及55.67%權益，故被視為於該等相同之1,113,260,072股豐德麗股份中擁有權益。

(iii) 麗豐 – 本公司之附屬公司

於麗豐之普通股(「麗豐股份」)及相關麗豐股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	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	受控制公司 擁有人	無	無	182,318,266 (附註2)	無	182,318,266	55.08%

附註：

- (1) 百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行麗豐股份總數(即331,033,443股麗豐股份)編製。
- (2) 於最後實際可行日期，本公司擁有或被視為擁有182,318,266股麗豐股份之權益，其中180,600,756股麗豐股份由本公司全資附屬公司Holy Unicorn Limited實益擁有及1,717,510股麗豐股份由Transtrend實益擁有。因此，林建岳博士由於其個人(不包括相關股份)及被視作分別於麗新製衣及本公司之已發行股本中擁有合共約41.93%及55.67%權益，故被視為於該等相同之182,318,266股麗豐股份(佔麗豐已發行股本約55.08%)中擁有權益。

(iv) Lai Sun MTN Limited – 本公司之附屬公司

於二零二六年到期之5%有擔保中期票據之好倉

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

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

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

主要股東及其他人士之權益

於最後實際可行日期，根據本公司任何董事或主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露，或登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊(「股東登記冊」)中之本公司股份及相關股份之下列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)
麗新製衣國際有限公司	實益擁有人	公司	808,084,296 (附註2)	55.60%
林建岳	實益擁有人／ 受控制公司 擁有人	個人及公司	809,060,203 (附註2)	55.67%
余卓兒	實益擁有人	個人	276,926,400 (附註3)	19.05%
余少玉	實益擁有人	個人	276,926,400 (附註3)	19.05%

附註：

- (1) 百分比乃根據於最後實際可行日期之已發行股份總數(即1,453,328,830股股份)編製。
- (2) 麗新製衣及其兩間全資附屬公司(即Zimba International及欣楚)實益擁有808,084,296股股份，佔本公司已發行股本約55.60%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約41.93%權益，故被視為於該等相同之808,084,296股股份中擁有權益。
- (3) 根據於二零二三年三月二十三日因事項存檔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合共持有276,926,400股股份(19.05%，根據已發行股份總數(即1,453,328,830股股份)計算)。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於最後實際可行日期，於股東登記冊登記有任何其他法團或個人(除本公司董事或主要行政人員外)在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。

3. 董事之服務合約

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

4. 競爭權益

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

1. 林建岳博士、劉樹仁先生、張森先生、林孝賢先生、李子仁先生及余寶珠女士(統稱「**有利益關係董事**」)於香港及中國內地從事物業投資及發展業務之公司／實體(包括麗豐)持有股權及／或擔任董事。
2. 林建岳博士於香港從事投資以及經營酒店及餐廳、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以及製作之演唱會及專輯與本集團有不同之目標客戶。

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

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

5. 董事於本集團資產及合約之權益

於最後實際可行日期，(a)概無董事於自二零二三年七月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；(b)概無董事於本集團任何成員公司所訂立之任何合約或安排中擁有於該日仍然存續且對本集團業務而言屬重要之重大權益。

6. 訴訟

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

7. 重大合約

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

(a) 買賣協議；

- (b) 麗新發展之全資附屬公司 Boom Goal Limited (「**Boom Goal**」，作為賣方) 與 Star Gallery Limited (「**Star Gallery**」，作為買方) 於二零二四年五月三日 (交易時段後) 訂立要約函件 (「**要約函件**」)，據此，Star Gallery 已有條件同意向 Boom Goal 收購港嶽有限公司 (Hong Kong Hill Limited) (「**港嶽**」，其為位於香港梅道梅苑2座第十八層及第十九層之住宅物業以及位於梅苑1座及梅苑2座第60號及第67號之停車位之唯一法定及實益擁有人) 之全部已發行股本，並承接於麗新發展之要約函件完成時，港嶽應付及結欠麗新發展之所有金錢款項之轉讓，購買價為215,800,000港元 (可進行備考有形資產淨值調整及完成有形資產淨值調整)。於要約函件完成後，港嶽將不再為麗新製衣及麗新發展之附屬公司；
- (c) 洲立發展及管理有限公司 (本公司之全資附屬公司，作為賣方) 與焯東國際有限公司 (獨立第三方，作為買方) 於二零二四年三月十五日就按代價80,000,000港元出售一項物業訂立之臨時買賣協議；
- (d) 業佳控股有限公司 (「**業佳**」，一間由麗豐及麗新發展分別擁有80%及20%權益之公司，作為買方) 與中國信達 (香港) 資產管理有限公司 (「**中國信達**」，作為賣方) 於二零二三年六月二十一日訂立之買賣協議，據此，業佳購買榮立有限公司 (「**榮立**」) 之若干股份以及轉讓榮立結欠中國信達之若干股東貸款，代價分別為8,386,176.05美元及882,755.37美元；及
- (e) Happy Tycoon Holdings Limited (「**Happy Tycoon**」，一名獨立第三方，作為賣方)、Early Harvest Assets Limited (「**Early Harvest**」，麗新發展之全資附屬公司，作為買方) 及虹置國際有限公司 (「**虹置**」，作為目標公司) 於二零二二年八月二十二日訂立之認購期權契據 (「**認購期權契據**」)，據此，Early Harvest 於二零二三年三月三日根據認購期權契據行使認購期權並收購虹置已發行股本之15%，總代價約為161,700,000港元。因此，於認購期權契據完成後，本公司及其附屬公司間接擁有大埔高爾夫球會有限公司 (「**大埔高爾夫球會**」，虹置之全資附屬公司) 為註冊擁有人之若干土地權益之15%。此外，麗新發展 (作為擔保人) 與大埔高爾夫球會 (作為借款人) 根據經修訂融資協議 (麗新發展並非訂約方) 之規定簽署公司擔保，此為認購期權契據之完成條件之一。

8. 專家之資格、權益及同意書

以下為於本通函載有其意見或建議之專家之資格：

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

於最後實際可行日期，上述專家並無：

- (a) 自二零二三年七月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)起於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，或可認購或指定他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否在法律上強制執行)。

上述專家各自已就本通函之刊發發出且並無撤回其同意書，同意按本通函所示形式及涵義載入其函件及報告，以及引述其名稱。

9. 展示文件

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

- (a) 買賣協議；
- (b) 本公司之組織章程細則；
- (c) 本公司截至二零二一年七月三十一日、二零二二年七月三十一日及二零二三年七月三十一日止三個財政年度之年報；
- (d) 本公司截至二零二四年一月三十一日止六個月之中期報告；

- (e) 本附錄六「7.重大合約」一段所述之重大合約；
- (f) 本通函附錄三所載安永會計師事務所之餘下集團未經審核備考財務資料；
- (g) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製的物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (h) 本附錄六「8.專家之資格、權益及同意書」一段所述各專家出具之書面同意書；及
- (i) 本通函。

10. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處地址為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓；
- (b) 本公司之公司秘書為張森先生。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員；
- (c) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓；及
- (d) 本通函之中、英文版本如有歧義，一概以英文版本為準。

股東大會通告



麗新發展

麗新發展有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：488)

茲通告麗新發展有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年五月二十二日(星期三)上午十一時正假座香港香港仔黃竹坑道180號香港海洋公園萬豪酒店B層宴會廳1號及2號舉行股東(「股東」)之股東大會(「股東大會」)(或(倘押後)則為緊隨相關麗新製衣國際有限公司股東大會結束後)，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司訂立之買賣協議(定義見本公司日期為二零二四年五月七日的通函(「通函」)，一份註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)；
- (b) 謹此批准出售事項(定義見通函)、本公司(或其任何附屬公司)就此及據此擬進行之所有其他事項進行(或將進行)一切行動；及
- (c) 謹此授權本公司任何一位董事或任何兩位董事(如需加蓋本公司之公司印章(「公司印章」)簽立)代表本公司簽署及簽立(親筆簽署或加蓋公司印章(如適用))、完成、履行及交付一切有關協議、文據、文件及契據，並作出彼全權酌情認為必要、適當、合適或權宜之一切行動或事宜，並採取一切步驟，以執行及／或落實買賣協議及當中所有附帶事項。」

承董事會命
麗新發展有限公司
執行董事及公司秘書
張森

香港，二零二四年五月七日

股東大會通告

註冊辦事處：

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓

附註：

1. 凡有權出席上述通告(「通告」)召開之股東大會或其續會(視乎情況而定)及在會上投票之股東，均有權根據本公司組織章程細則委派一位(或倘彼於本公司股本中持有兩股或以上股份(「股份」)，則多於一位)代表出席股東大會及於會上發言並於投票表決時代為投票。受委代表毋須為股東。
2. 股東大會適用之代表委任表格已隨本公司日期為二零二四年五月七日載有通告之通函(「通函」)寄發予股東，其亦分別在香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)及本公司網站登載。
3. 已填妥並簽署的代表委任表格，連同已簽署之授權書或其他已簽署之授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東大會或其續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司(「登記處」)，地址為香港夏慤道十六號遠東金融中心十七樓，方為有效。若未能依時交回有關文件，代表委任表格將被視為無效。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席股東大會或其續會(視乎情況而定)，並於會上投票。在此情況下，上述代表委任表格將被視為撤回。

登記處之聯絡電話號碼為(852) 2980 1333。

4. 為確定出席股東大會並於會上投票之權利，股東最遲須於二零二四年五月十六日(星期四)下午四時三十分前將相關過戶文件及股票送交登記處之辦事處，以辦理登記手續。
5. 倘為任何股份之聯名登記持有人，任何一位該等聯名持有人均可就該等股份親自或委派代表出席股東大會或其續會(視乎情況而定)並於會上投票，猶如其為唯一有權投票之人士無異。然而，倘多於一位該等聯名持有人親自或委派代表出席股東大會或其續會(視乎情況而定)，則於本公司股東登記冊中排名首位並出席之有關持有人方有權就該等股份投票。
6. 為遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條，載於本通告之建議決議案將於股東大會上以按股數投票方式表決。
7. 倘預期於股東大會當日上午七時正後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或預期黑色暴雨警告信號於有關期間即將生效，則股東大會將會順延，而本公司將於本公司及香港交易所各自之網站登載補充通告，通知股東有關押後召開股東大會之日期、時間及地點。

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

股東大會將於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間如期舉行。

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

股東大會通告

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