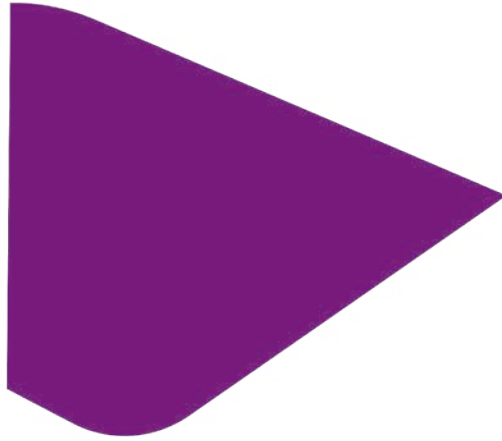




麗豐控股

(股份代號: 1125)



年報

截至二零二五年七月三十一日止年度

麗豐控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)



目錄

公司資料	2
公司簡介	3
財務摘要	4
業績摘要	5
主席報告書	6
管理層討論及分析	15
財務概要	33
主要物業詳情	35
環境、社會及管治報告書	40
企業管治報告書	79
董事之履歷	105
董事會報告書	112
股東信息	132
獨立核數師報告書	133
綜合收益表	138
綜合全面收益表	139
綜合財務狀況表	140
綜合權益變動表	142
綜合現金流量表	143
財務報表附註	145

公司資料

註冊成立地點

開曼群島

董事會

執行董事

林建岳(主席)

林建康(執行副主席)

林孝賢(行政總裁)

(亦為余寶珠之替代董事)

鄭馨豪

張森(集團首席財務總監)

李子仁

余寶珠

獨立非執行董事

歐海豐

古滿麟

林秉軍

羅健豪

麥永森

石禮謙

審核委員會

羅健豪(主席)

古滿麟

林秉軍

麥永森

提名委員會

林建岳(主席)

鄭馨豪(為林建岳之替任)

余寶珠

歐海豐

麥永森

石禮謙

薪酬委員會

林秉軍(主席)

鄭馨豪

古滿麟

羅健豪

授權代表

林孝賢

鄭馨豪

公司秘書

嚴麗華

註冊辦事處

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

主要營業地點

香港九龍

長沙灣道六百八十號

麗新商業中心

十一樓

電話：(852) 2741 0391

傳真：(852) 2741 9763

於開曼群島之股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited

Suite 3204, Unit 2A

Block 3, Building D

P.O. Box 1586

Gardenia Court

Camana Bay

Grand Cayman

KY1-1100

Cayman Islands

於香港之股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道十六號

遠東金融中心十七樓

獨立核數師

安永會計師事務所

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司

中國銀行股份有限公司

東亞銀行有限公司

廣州銀行股份有限公司

中信銀行股份有限公司

浙商銀行股份有限公司

創興銀行有限公司

大新銀行有限公司

星展銀行

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

中國工商銀行股份有限公司

華僑銀行

上海浦東發展銀行股份有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

大華銀行有限公司

股份資料

上市地點

香港聯合交易所有限公司主板

股份代號／買賣單位

1125/400股

網址

www.laifung.com

投資者關係

電話：(852) 2853 6106

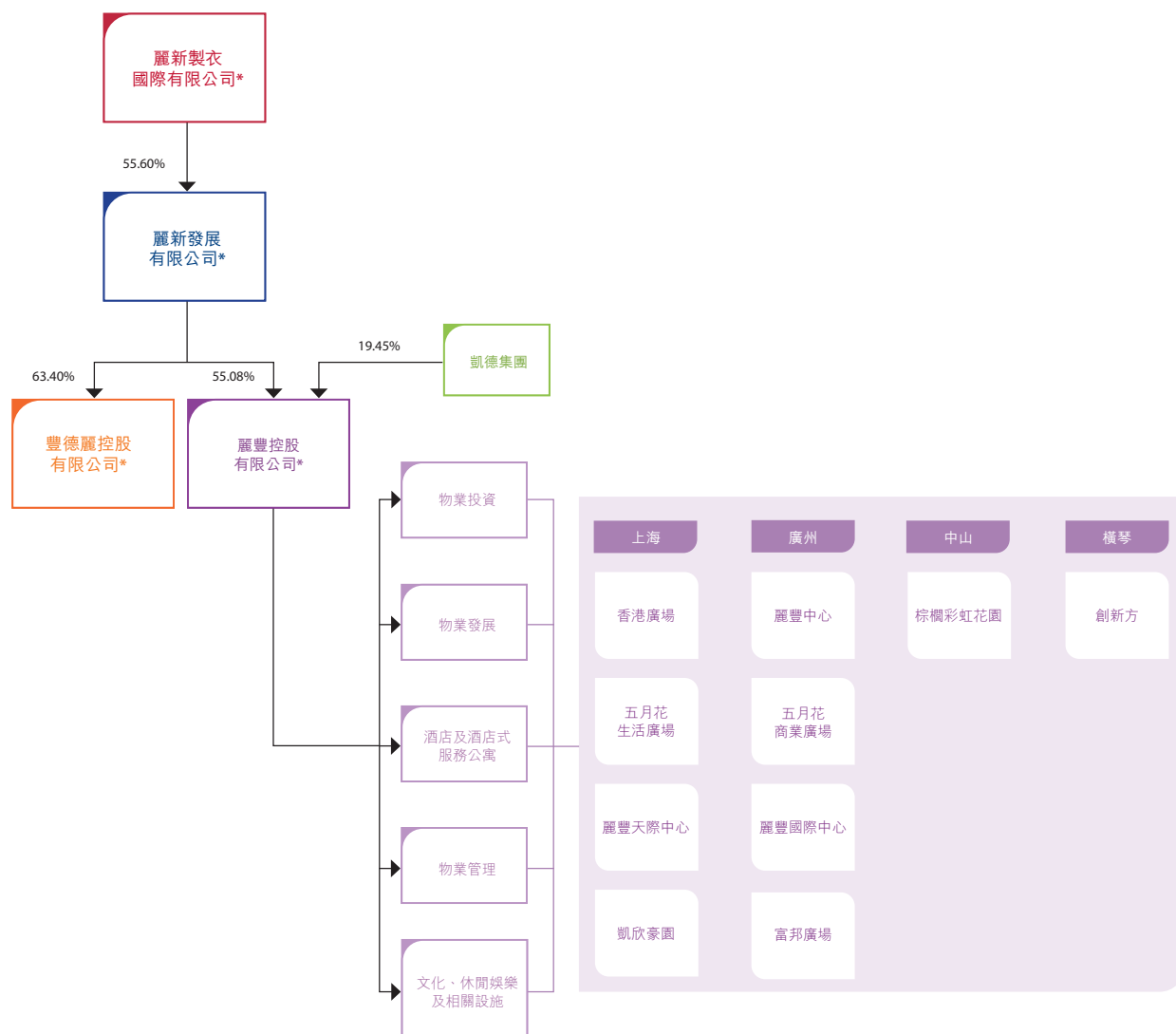
傳真：(852) 2853 6651

電郵：ir@laifung.com

公司簡介

麗豐控股有限公司(「麗豐」)是麗新集團成員之一，於一九九七年十一月在香港聯合交易所有限公司上市。麗豐乃麗新集團在中國內地從事物業發展及投資之旗艦。

麗豐之主要業務包括在中國內地投資及發展酒店式服務公寓、住宅、辦公樓及商用物業，以及開發經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施。



* 於香港聯合交易所有限公司主板上市

於二零二五年十月二十一日之公司架構

財務摘要

		截至 二零二五年 七月三十一日 止年度	截至 二零二四年 七月三十一日 止年度
營業額	(百萬港元)	1,291.3	2,192.8
毛利	(百萬港元)	525.2	890.0
毛利率	(%)	40.7%	40.6%
經營溢利	(百萬港元)	227.1	869.6
經營利潤率	(%)	17.6%	39.7%
本公司擁有人應佔虧損	(百萬港元)	(419.4)	(267.7)
淨虧損率	(%)	-32.5%	-12.2%
每股淨虧損	(港元)	(1.267)	(0.809)
本公司擁有人應佔資產淨值	(百萬港元)	12,029.0	12,319.2
借款淨額	(百萬港元)	8,468.3	7,996.1
每股資產淨值	(港元)	36.34	37.21
於二零二五年七月三十一日／ 二零二四年七月三十一日之股價	(港元)	0.98	1.65
市盈率	(倍)	不適用	不適用
於二零二五年七月三十一日／ 二零二四年七月三十一日之市值	(百萬港元)	324.4	546.2
股東權益回報率	(%)	-3.5%	-2.2%
每股股息	(港元)	無	無
股息回報率	(%)	無	無
資產負債比率－淨負債對權益	(%)	70.4%	64.9%
流動比率	(倍)	0.9	2.3
資產淨值折讓	(%)	97.3%	95.6%

業績摘要

- 儘管本集團之投資物業及酒店業務表現穩健，本公司擁有人應佔淨虧損由上個財政年度之 267,700,000 港元增加至回顧年度之 419,400,000 港元。虧損增加之主要原因為：(i) 該等物業項目已將近全數售罄，令其銷售減少；及 (ii) 於回顧年度內投資物業錄得公平值虧損，而上個財政年度則錄得投資物業公平值收益。該等增加之虧損部分被行政費用、其他經營費用及融資成本改善所抵銷。
- 扣除投資物業公平值變動以及其他非現金及非經常性項目之影響，經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「經調整EBITDA」)為416,300,000港元，較上個財政年度減少46.8%，原因是現有項目銷售將近結束且符合預期。
- 租賃組合保持穩健，產生租金收入721,800,000港元，在充滿挑戰之市場環境下，仍然維持相對穩定的出租率，較上個財政年度上升0.9%，此乃得益於較新落成的物業的租金增長。
- 已確認物業銷售及其他營運為296,500,000港元，較上個財政年度減少75.2%，主要歸因於中山棕櫚彩虹花園及橫琴創新方之住宅單位於回顧年度內之銷售減少。
- 由於實施有效之成本控制措施，行政費用較上個財政年度減少10.5%。其他經營費用淨額亦較上個財政年度減少58.8%。
- 融資成本為521,900,000港元，較上個財政年度減少17.7%，原因是本集團成功以較低利率再融資若干借款以及香港銀行同業拆息有所減少。資本化前之融資成本為619,400,000港元，較上個財政年度減少17.4%。
- 本集團總資金資源約為4,432,600,000港元，包括於二零二五年七月三十一日之現金及銀行結餘約1,840,800,000港元以及未動用銀行融資約2,591,800,000港元，而本集團於二零二五年七月三十一日的一年內到期借款約為4,882,100,000港元。本集團已就於近期責任之再融資與其貸款銀行密切溝通。
- 於二零二五年七月三十一日，借款總額為10,309,200,000港元，較於二零二四年七月三十一日之9,853,200,000港元上升4.6%。
- 本集團宣佈未來兩年之資產出售目標為2,000,000,000港元。此目標目前進展順利，而我們正與潛在買家深入討論出售部分資產之事宜。

主席報告書



主席
林建岳博士

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

末期業績概覽

截至二零二五年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額1,291,300,000港元(二零二四年：2,192,800,000港元)，較上個財政年度大幅減少約41.1%。人民幣(「人民幣」)平均匯率較上個財政年度輕微升值約0.1%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之營業額減少約41.2%。該減少主要受中山棕櫚彩虹花園正處於最後銷售階段，故此該項目之住宅單位銷售減少，以及橫琴創新方第一期之文化工作室及文化工作坊單位銷售減少帶動所致。毛利自上個財政年度之890,000,000港元減少約41.0%至525,200,000港元。

末期業績概覽(續)

下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度			截至七月三十一日止年度		
	二零二五年' (百萬港元)	二零二四年' (百萬港元)	百分比變動	二零二五年 (人民幣百萬元)	二零二四年 (人民幣百萬元)	百分比變動
租金收入 ²						
- 持作出租物業	721.8	715.7	+0.9%	667.2	662.2	+0.8%
- 酒店及酒店式服務公寓	273.0	279.7	-2.4%	252.4	258.8	-2.5%
	994.8	995.4	-0.1%	919.6	921.0	-0.2%
物業銷售	289.1	1,182.3	-75.5%	267.2	1,094.0	-75.6%
主題公園營運	7.4	15.1	-51.0%	6.8	14.0	-51.4%
總計	1,291.3	2,192.8	-41.1%	1,193.6	2,029.0	-41.2%

1. 截至二零二五年及二零二四年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為**0.9244**及**0.9253**
2. 包括來自持作出租物業之租賃營業額、來自酒店及酒店式服務公寓營運之營業額以及物業管理收入

本公司擁有人應佔淨虧損約為**419,400,000**港元，而上個財政年度之本公司擁有人應佔淨虧損則為**267,700,000**港元。虧損增加之主要原因為：(i) 該等物業項目已將近全數售罄，令其銷售減少；及(ii) 於回顧年度內投資物業錄得公平值虧損，而上個財政年度則錄得投資物業公平值收益。該等增加之虧損部分被行政費用、其他經營費用及融資成本改善所抵銷。

每股淨虧損為**1.267**港元(二零二四年：每股**0.809**港元)。

末期業績概覽(續)

非香港財務報告準則財務計量

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

(i) 本集團經調整EBITDA之對賬(非香港財務報告準則計量)：

(百萬元)	截至七月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
本集團經營溢利(香港財務報告準則計量)	227.1	869.6
調整：		
應佔合營公司溢利／(虧損)	0.9	(1.5)
投資物業公平值虧損／(收益) ^(附註1)	37.8	(446.5)
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊 ^(附註2)	109.8	123.1
物業、廠房及設備減值 ^(附註3)	—	74.8
撇減落成待售物業至可變現淨值 ^(附註4)	40.7	162.5
本集團經調整EBITDA (非香港財務報告準則計量)	416.3	782.0

附註：

1. 鑒於本集團持有龐大投資物業組合，該調整與投資物業公平值虧損／收益有關，屬非現金性質。
2. 該調整來自本集團之物業、廠房及設備以及使用權資產折舊，屬非現金性質。
3. 該調整來自本集團之物業、廠房及設備減值，屬非現金及非經常性質。
4. 該調整來自撇減本集團落成待售物業至可變現淨值，屬非現金及非經常性質。

於回顧年度，扣除物業重估以及其他非現金及非經常性項目之淨影響，本集團之經調整EBITDA約為416,300,000港元(二零二四年：782,000,000港元)。

末期業績概覽(續)

非香港財務報告準則財務計量(續)

(ii) 本公司擁有人應佔經調整淨虧損之對賬(非香港財務報告準則計量)：

(百萬元)	截至七月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
本公司擁有人應佔淨虧損 (香港財務報告準則計量)	(419.4)	(267.7)
調整：		
投資物業公平值虧損／(收益) ^(附註1)	37.8	(446.5)
投資物業公平值(虧損)／收益之 遞延稅項 ^(附註1)	(9.5)	111.6
非控制性權益分佔之公平值收益減 遞延稅項 ^(附註1)	1.1	18.0
物業、廠房及設備減值 ^(附註2)	—	74.8
非控制性權益分佔之物業、廠房及 設備減值減遞延稅項 ^(附註2)	—	(3.9)
撇減落成待售物業至可變現淨值 ^(附註3)	40.7	162.5
撇減落成待售物業至可變現淨值之 遞延稅項 ^(附註3)	—	(116.5)
非控制性權益分佔之撇減落成待售物業 至可變現淨值減遞延稅項 ^(附註3)	(8.1)	(9.2)
已撇銷遞延稅項資產 ^(附註4)	10.4	181.1
非控制性權益分佔之已撇銷 遞延稅項資產 ^(附註4)	(2.0)	(36.2)
本公司擁有人應佔經調整淨虧損， 不包括投資物業公平值虧損／收益及 其他非現金及非經常性項目 (非香港財務報告準則計量)	(349.0)	(332.0)

主席報告書

末期業績概覽(續)

非香港財務報告準則財務計量(續)

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

附註：

1. 鑒於本集團持有龐大投資物業組合，該等調整與投資物業公平值虧損／收益及相關遞延稅項以及對非控制性權益分佔部分之影響有關，屬非現金性質。
2. 該等調整來自本集團之物業、廠房及設備減值及相關對非控制性權益分佔部分之影響，屬非現金及非經常性質。
3. 該等調整來自撤減本集團落成待售物業至可變現淨值及相關遞延稅項以及對非控制性權益分佔部分之影響，屬非現金及非經常性質。
4. 該等調整來自已撤銷遞延稅項資產及對非控制性權益分佔部分之相關影響，屬非現金及非經常性質。

於回顧年度，扣除物業重估以及其他非現金及非經常性項目之淨影響，本公司擁有人應佔經調整淨虧損約為**349,000,000**港元(二零二四年：**332,000,000**港元)。扣除物業重估以及其他非現金及非經常性項目之影響後每股淨虧損約為**1.054**港元(二零二四年：**1.003**港元)。

於二零二五年七月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值為**12,029,000,000**港元(二零二四年：**12,319,200,000**港元)。於二零二五年七月三十一日，本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零二四年七月三十一日之每股**37.21**港元輕微下跌至每股**36.34**港元。

末期股息

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

業務回顧及展望

全球經濟與地緣政治格局

面對貿易政策的不確定性、地緣政治局勢持續緊張以及揮之不去的通脹壓力，全球經濟前景仍然反覆。該等因素導致市場不穩，打擊營商及消費意欲。二零二五年九月，美國聯邦儲備局進行本年度首次減息，將聯邦基金利率目標下調至4.0至4.25厘之間。儘管通脹率仍高於目標水平，但面對持續疲弱的勞工市場，聯邦儲備局希望透過減息支持經濟增長。雖然二零二五年上半年全球國內生產總值增長呈溫和穩健，但由於貿易壁壘升高及不確定性持續，預期下半年增長將放緩，並將繼續拖累經濟前景。

中國內地經濟與房地產市場

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

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

投資組合表現與策略

儘管本集團對在中國內地的長遠業務前景仍維持審慎態度，但本集團對業務所在城市的未來前景充滿信心，尤其是充滿活力的大灣區。

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

業務回顧及展望(續)

投資組合表現與策略(續)

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

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

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

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

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

業務回顧及展望(續)

投資組合表現與策略(續)

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

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

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

本集團於上一份中期業績中表示，有意於未來兩年出售價值約2,000,000,000港元的資產。中山棕櫚彩虹花園餘下住宅單位、零售商舖及停車位，以及橫琴創新方第一期之文化工作室與文化工坊單位的銷售工作正穩步推進。除自上一次中期業績直至二零二五年十月十四日於日常業務中之待售項目達成約200,000,000港元外，本集團正與一名潛在買家就創新方第二期若干住房大樓進行深入洽談。此洽談將有助達成前述之出售目標，本集團將繼續物色合適資產進行出售，以提升財務狀況。

主席報告書

業務回顧及展望(續)

其他最新業務進展

本公司股份(「股份」)已於二零二二年十一月十一日恢復在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)買賣。董事會一直與本公司核心關連人士討論，考慮出售彼等各自所持的部份股份(「潛在減持」)以恢復本公司的公眾持股量。於本年報日期，有關潛在減持的討論仍在進行中，且尚未訂立具有法律約束力的協議。本公司的公眾持股量仍然低於聯交所證券上市規則(「上市規則」)下的最低規定。本公司將根據上市規則每季刊發公佈，直至本公司公眾持股量恢復為止，以讓本公司股東(「股東」)及市場了解建議公眾持股量恢復計劃的執行進展。

於二零二五年七月三十一日，本集團擁有手頭現金約1,840,800,000港元(二零二四年：1,857,100,000港元)及未動用貸款融資約2,591,800,000港元(二零二四年：2,930,400,000港元)，於二零二五年七月三十一日之負債淨值與權益比率約為70%(二零二四年：65%)。本集團將繼續採取謹慎靈活之方法管理其業務及財務狀況。

致謝

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

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

主席
林建岳
香港

二零二五年十月二十一日

管理層討論及分析

概覽

本集團主要於中國內地從事物業發展作銷售、物業投資，以及開發經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施。儘管經營環境挑戰重重，本集團之地區焦點及租賃主導策略於近年來展現出抗逆能力。本集團於上海、廣州、中山及橫琴(即中國內地一線城市及大灣區內城市)之租賃組合於回顧年度內錄得穩定之經常性租金收入。

物業組合組成

於二零二五年七月三十一日，應佔概約建築面積(「**建築面積**」)(千平方呎)及停車位數目：

	商業／零售	辦公室	酒店及 酒店式 服務公寓	住宅	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位 數目
已落成持作出租物業 ¹	2,666 ²	2,208	—	—	4,874 ²	2,984
已落成酒店物業及酒店式服務公寓 ¹	—	—	990	—	990	—
小計	2,666	2,208	990	—	5,864	2,984
發展中物業 ³	573	274	1,581	—	2,428	1,067
已落成持作待售物業	164 ⁴	421	388	44	1,017	3,531
本集團主要物業之總建築面積	3,403	2,903	2,959	44	9,309	7,582

1. 已落成及賺取租金物業
2. 包括本集團應佔創新方第一期內文化景點面積約307,807平方呎
3. 所有在建中物業
4. 包括中山棕櫚彩虹花園之33,001平方呎現時作自用之商業面積

管理層討論及分析

物業投資

來自持作出租物業之收益

於回顧年度內，在中國內地租賃環境嚴峻之情況下，本集團之租金收入成功抵禦了市場波動。儘管上海之辦公室市場因辦公空間供應過剩及競爭激烈而面臨挑戰，惟本集團一直積極物色新租戶，同時與現有租戶建立長遠關係，以維持出租率水平。兩幢近期竣工之甲級辦公樓(即上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心)之租金穩步上升，與上個財政年度相比，為本集團帶來額外租金收入。此外，面對充滿挑戰之經濟環境，現有租賃組合仍有效應對。

截至二零二五年七月三十一日止年度，本集團持作出租物業錄得營業額**721,800,000**港元(二零二四年：**715,700,000**港元)，較上個財政年度輕微增加約**0.9%**。於回顧年度，人民幣平均匯率較上個財政年度升值約**0.1%**。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之來自租賃物業之收益上升**0.8%**至人民幣**667,200,000**元。

本集團主要租賃物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度			截至七月三十一日止年度			年末出租率(%)	
	二零二五年 [#]	二零二四年 [#]	百分比變動	二零二五年	二零二四年	百分比變動	二零二五年	二零二四年
	(百萬港元)	(百萬港元)		(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)			
上海								
上海香港廣場	251.3	272.0	-7.6%	232.3	251.7	-7.7%	零售：94.8% 辦公室：85.1%	零售：92.7% 辦公室：90.3%
上海五月花生活廣場	38.2	41.1	-7.1%	35.3	38.0	-7.1%	零售：98.2%	零售：99.6%
上海凱欣豪園	11.1	17.4	-36.2%	10.3	16.1	-36.0%	100.0%	100.0%
上海麗豐天際中心	59.9	49.2	+21.7%	55.4	45.5	+21.8%	零售：94.3% 辦公室：61.8%	零售：83.9% 辦公室：45.6%
廣州								
廣州五月花商業廣場	92.7	93.1	-0.4%	85.7	86.2	-0.6%	零售：98.7% 辦公室：100.0%	零售：94.1% 辦公室：100.0%
廣州富邦廣場	21.4	22.2	-3.6%	19.8	20.5	-3.4%	99.0%	95.0%
廣州麗豐中心	118.5	122.5	-3.3%	109.5	113.3	-3.4%	零售：100.0% 辦公室：88.0%*	零售：100.0% 辦公室：90.6%*

物業投資(續)

來自持作出租物業之收益(續)

本集團主要租賃物業之租賃營業額分析如下：(續)

	截至七月三十一日止年度			截至七月三十一日止年度			年末出租率(%)	
	二零二五年 [#]	二零二四年 [#]	百分比變動	二零二五年	二零二四年	百分比變動	二零二五年	二零二四年
	(百萬港元)	(百萬港元)		(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)			
廣州麗豐國際中心	65.7	43.0	+52.8%	60.7	39.8	+52.5%	零售：99.0% 辦公室：66.0%	零售：99.0% 辦公室：52.9%
中山 中山棕櫚彩虹花園 彩虹薈商場	4.5	5.5	-18.2%	4.2	5.1	-17.6%	零售：82.3% [#]	零售：83.5% [#]
橫琴 橫琴創新方第一期	19.8	13.7	+44.5%	18.3	12.7	+44.1%	零售：85.1% ^{**}	零售：81.3% ^{**}
其他	38.7	36.0	+7.5%	35.7	33.3	+7.2%	不適用	不適用
總計	721.8	715.7	+0.9%	667.2	662.2	+0.8%		

[#] 截至二零二五年及二零二四年七月三十一日止年度所採納之匯率分別為0.9244及0.9253

^{*} 不包括自用面積

^{**} 包括文化景點面積

管理層討論及分析

物業投資(續)

來自持作出租物業之收益(續)

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零二五年七月三十一日止年度			截至二零二四年七月三十一日止年度		
	本集團 權益	營業額 (百萬港元)	應佔 建築面積 (平方呎)	本集團 權益	營業額 (百萬港元)	應佔 建築面積 (平方呎)
上海						
上海香港廣場	100%			100%		
零售		156.3	468,434		168.5	468,434
辦公室		89.1	362,096		98.0	362,096
停車位		5.9	不適用		5.5	不適用
		251.3	830,530		272.0	830,530
上海五月花生活廣場	100%			100%		
零售		33.8	320,314		36.5	320,314
停車位		4.4	不適用		4.6	不適用
		38.2	320,314		41.1	320,314
上海凱欣豪園	95%			95%		
零售		9.5	77,959		16.2	77,959
停車位		1.6	不適用		1.2	不適用
		11.1	77,959		17.4	77,959
上海麗豐天際中心	100%			100%		
零售		8.1	92,226		6.4	92,226
辦公室		49.4	634,839		41.2	634,839
停車位		2.4	不適用		1.6	不適用
		59.9	727,065		49.2	727,065
廣州						
廣州五月花商業廣場	100%			100%		
零售		79.0	357,424		81.3	357,424
辦公室		10.5	79,431		8.5	79,431
停車位		3.2	不適用		3.3	不適用
		92.7	436,855		93.1	436,855
廣州富邦廣場	100%			100%		
零售		21.4	182,344		22.2	182,344
廣州麗豐中心	100%			100%		
零售		17.3	112,292		16.8	112,292
辦公室		95.1	625,821		99.2	625,821
停車位		6.1	不適用		6.5	不適用
		118.5	738,113		122.5	738,113

物業投資(續)

來自持作出租物業之收益(續)

本集團主要租賃物業按用途劃分之營業額分析如下：(續)

	截至二零二五年七月三十一日止年度			截至二零二四年七月三十一日止年度		
	本集團 權益	營業額 (百萬港元)	應佔 建築面積 (平方呎)	本集團 權益	營業額 (百萬港元)	應佔 建築面積 (平方呎)
廣州麗豐國際中心	100%			100%		
零售		16.2	109,320		9.6	109,320
辦公室		45.2	505,301		30.6	505,301
停車位		4.3	不適用		2.8	不適用
		65.7	614,621		43.0	614,621
中山						
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	100%			100%		
零售*		4.5	148,106		5.5	148,106
橫琴						
創新方第一期#	80%**			80%**		
商業***		19.8	797,668		13.7	804,873
其他		38.7	不適用		36.0	不適用
總計		721.8	4,873,575		715.7	4,880,780

* 不包括自用面積

** 餘下20%權益由本公司之中間控股公司麗新發展有限公司(「麗新發展」)擁有

*** 包括文化景點面積，其於二零二五年七月三十一日之應佔建築面積約為307,807平方呎。來自文化景點之收益於來自本集團主題公園營運之營業額項下確認

不包括辦公室單位及文化工作坊單位。截至二零二五年七月三十一日止年度，「落成待售物業」項下橫琴創新方第一期應佔總建築面積為420,705平方呎之辦公室單位及應佔總建築面積為138,619平方呎之文化工作坊單位已大致租出，出租率分別約為90%及92%，且分別錄得計入「其他收入及收益」之款項合共約11,400,000港元及4,500,000港元

管理層討論及分析

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧

上海香港廣場

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

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

本集團擁有該物業100%權益。

上海五月花生活廣場

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

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

上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。本集團持有商業部份之95%權益，其總建築面積約為82,100平方呎(本集團應佔建築面積約為78,000平方呎)。



• 上海香港廣場



• 上海五月花生活廣場

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(續)

上海麗豐天際中心

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

本集團擁有該物業100%權益。

廣州五月花商業廣場

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

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

本集團擁有該物業100%權益。

廣州富邦廣場

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

本集團擁有建築面積約為182,300平方呎之商場部份之100%權益。零售商場之租戶包括著名餐廳及當地零售品牌。



• 上海麗豐天際中心



• 廣州五月花商業廣場



• 廣州富邦廣場

管理層討論及分析

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(續)

廣州麗豐中心

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

本集團擁有該物業100%權益。

廣州麗豐國際中心

廣州麗豐國際中心(前稱廣州海珠廣場)位於廣州越秀區解放南路33號珠江沿岸。廣州麗豐國際中心包括一幢18層高辦公樓，建在四層商業設施之上，總建築面積約614,600平方呎(不包括267個停車位)。建築工程已於二零二二年十一月竣工。該物業已於二零二三年二月獲得LEED v4金級認證。於本年報日期，分別約有100%及70%之商業及辦公室面積已落實租約。

本集團擁有該物業100%權益。

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場

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

本集團擁有該物業100%權益。



• 廣州麗豐中心



• 廣州麗豐國際中心



• 中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(續)

橫琴創新方

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

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

第一期

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

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



- 琴澳跨境電商產業園（創新方）

管理層討論及分析

物業投資(續)

主要租賃物業之回顧(續)

橫琴創新方(續)

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

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

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

本集團擁有創新方第一期80%權益。餘下20%權益由本公司之中間控股公司麗新發展擁有。

酒店及酒店式服務公寓營運

截至二零二五年七月三十一日止年度，酒店及酒店式服務公寓營運為本集團貢獻營業額273,000,000港元(二零二四年：279,700,000港元)，輕微下跌約2.4%。於回顧年度內，本集團之酒店收益輕微下跌乃主要受上海市場之激烈競爭所帶動。

截至二零二五年七月三十一日止年度酒店及酒店式服務公寓營運營業額之分析如下：

	地點	房間數目 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					
上海雅詩閣淮海路服務公寓	上海	307	356,260	99.0	87.1
上海寰星酒店	上海	239	143,846	25.5	79.2
珠海橫琴凱悅酒店	橫琴	493	610,540	148.5	81.8
總計				273.0	

附註1：以100%為基準

上海雅詩閣淮海路服務公寓

位於上海香港廣場之上海雅詩閣淮海路服務公寓由雅詩閣集團進行管理，是雅詩閣有限公司於遍佈亞太、歐洲及海灣地區70多個城市管理之優質項目之一。該公寓之總建築面積約為356,260平方呎。其擁有307個不同呎數之現代式公寓：開放式單位(640—750平方呎)、一房單位(915—1,180平方呎)、兩房單位(1,720平方呎)、三房單位(2,370平方呎)及於最頂兩層設有兩個豪華複式單位(4,520平方呎)。回顧年度平均出租率達82.7%，平均房租約為1,045港元。

管理層討論及分析

酒店及酒店式服務公寓營運(續)

上海寰星酒店

上海寰星酒店樓高17層，項目位於靜安區之五月花生活廣場，可步行至上海地鐵站1、3及4號線，連接主要高速公路。239個酒店房間均配備家具，並設有設計時尚的獨立客廳、睡房、配備齊全的廚房及豪華浴室，可供短租或長租，迎合世界各地商務旅客的需要。總建築面積約為143,800平方呎。回顧年度平均出租率達70.3%，平均房租約為409港元。

珠海橫琴凱悅酒店

珠海橫琴凱悅酒店位於大灣區中心地帶之珠海橫琴創新方第一期，鄰近港珠澳大橋。珠海橫琴凱悅酒店之總建築面積約為610,500平方呎，而本集團應佔約488,400平方呎，設有493間客房，當中包括55間面積介乎430平方呎至2,580平方呎之套房，提供各式餐飲選擇以及超過40,000平方呎之宴會及會議設施。回顧年度平均出租率達73.5%，平均房租約為772港元。

本集團擁有珠海橫琴凱悅酒店80%權益。餘下20%權益由本公司之中間控股公司麗新發展擁有。



• 上海雅詩閣淮海路服務公寓



• 上海寰星酒店



• 珠海橫琴凱悅酒店

物業發展

已確認銷售

截至二零二五年七月三十一日止年度，本集團之物業發展業務自物業銷售錄得營業額289,100,000港元(二零二四年：1,182,300,000港元)，較上個財政年度大幅下跌75.5%。人民幣平均匯率較上個財政年度輕微升值約0.1%。扣除貨幣換算造成之影響，以人民幣計值之物業銷售收益為人民幣267,200,000元(二零二四年：人民幣1,094,000,000元)。於回顧年度，已確認銷售減少主要受中山棕櫚彩虹花園正處於最後銷售階段，故此該項目之住宅單位銷售減少，以及橫琴創新方第一期之文化工作室及文化工作坊單位銷售減少所帶動。

截至二零二五年七月三十一日止年度物業銷售營業額之分析如下：

已確認基準	單位數目	概約建築面積 (平方米)	平均售價* (港元/平方米)	營業額** (百萬港元*) (人民幣百萬元)	
橫琴創新方第一期					
文化工作室	4	10,076	2,996	27.3	25.2
文化工作坊單位	49	65,869	1,467	88.6	81.9
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	73	94,313	1,564	135.5	125.3
別墅住宅單位	3	6,319	2,393	14.4	13.3
小計	129	176,577	1,639	265.8	245.7
上海凱欣豪園					
停車位	4			2.5	2.3
廣州東風廣場					
停車位	5			2.7	2.5
廣州東山京士柏					
停車位	1			0.4	0.4
中山棕櫚彩虹花園					
停車位	146			17.7	16.3
小計	156			23.3	21.5
總計				289.1	267.2

含增值稅

** 不含增值稅

* 截至二零二五年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.9244

管理層討論及分析

物業發展(續)

已簽約之銷售

於二零二五年七月三十一日，本集團之物業發展業務錄得已簽約但尚未確認之銷售169,400,000港元，主要由中山棕櫚彩虹花園的住宅單位之銷售表現，以及由橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校所佔用之創新方第二期物業之銷售所帶動。扣除貨幣換算造成之影響，於二零二五年七月三十一日，以人民幣計值之已簽約但尚未確認之銷售為人民幣156,600,000元（二零二四年七月三十一日：人民幣174,500,000元）。

於二零二五年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

已簽約基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 [#] (港元/平方呎)	營業額 [#] (百萬港元 ^{##})	(人民幣百萬元)
中山棕櫚彩虹花園					
高層住宅單位	2	2,759	1,559	4.3	4.0
別墅住宅單位	1	2,113	2,272	4.8	4.4
橫琴創新方第二期					
橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德 學校大樓*	不適用	149,078	1,074	160.2**	148.1
小計	3	153,950	1,100	169.3	156.5
中山棕櫚彩虹花園					
停車位	1			0.1	0.1
小計	1			0.1	0.1
總計				169.4	156.6

[#] 含增值稅

^{##} 截至二零二五年七月三十一日止年度所採納之匯率為0.9244

^{*} 將確認為營業額下之融資租賃收入

^{**} 根據就哈羅校園後續部分與橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校所訂立之合約得出之估計金額。尚未進行任何重大建設，確實之時間及金額將與橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校共同協定

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧

上海五里橋項目

上海五里橋項目為位於上海黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目。此項目提供28個應佔建築面積約為77,900平方呎之住宅單位及43個停車位，並已於二零二零年九月推出發售，且獲市場熱烈反應。於二零二五年七月三十一日，所有住宅單位及30個停車位已售出。於二零二五年七月三十一日，該發展項目之餘下13個停車位尚未售出，總賬面值約為8,500,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

上海五月花生活廣場

上海五月花生活廣場是座落於上海靜安區蘇家巷大統路與芷江西路交匯處之已落成綜合用途項目，位於中山北路地鐵站附近。於二零二五年七月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出，賬面值約為97,700,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

上海凱欣豪園

上海凱欣豪園是座落於上海市長寧區中山公園商業區內之大規模住宅／商業綜合發展項目，從該項目可步行至中山公園地鐵站。於回顧年度內，四個停車位之銷售貢獻營業額2,500,000港元。於二零二五年七月三十一日，該發展項目合共183個停車位尚未售出，賬面值約為44,200,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有95%權益。

廣州東山京士柏

該項目為高檔住宅發展項目，位於越秀區東華東路。應佔建築面積約為98,300平方呎(不包括57個停車位及配套設施)。於回顧年度內，一個停車位之銷售貢獻營業額400,000港元。於二零二五年七月三十一日，一個未出售停車位之總賬面值約為300,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

廣州富邦廣場

廣州富邦廣場座落於中山七路，徒步可前往西門口地鐵站。此乃綜合用途物業，本集團已售出所有住宅及辦公室單位。於二零二五年七月三十一日，80個未出售停車位之總賬面值約為7,800,000港元。

本集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

管理層討論及分析

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

中山棕櫚彩虹花園

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

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

於二零二五年七月三十一日，該發展項目之已落成待售單位(包括住宅單位及商業單位)之面積約為160,100平方呎，總賬面值約為106,500,000港元。於二零二五年七月三十一日，該發展項目之2,517個未出售停車位之賬面值約為204,100,000港元。

本集團於該項目擁有100%權益。

橫琴創新方

第一期

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

於二零二五年七月三十一日，創新方第一期之已落成持作待售物業(包括文化工作室、文化工作坊單位及辦公室單位)之面積約為718,000平方呎，總賬面值約為1,335,100,000港元。

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

本集團擁有創新方第一期之80%權益。餘下20%權益由本公司之中間控股公司麗新發展擁有。

物業發展(續)

主要已落成待售及發展中物業之回顧(續)

橫琴創新方(續)

第二期

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

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

於二零二五年七月三十一日，創新方第二期第一幢大樓之已落成持作待售單位之面積約為**249,300**平方呎，總賬面值約為**377,000,000**港元。於二零二五年七月三十一日，該發展項目之**285**個未出售停車位之賬面值約為**100,100,000**港元。

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

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



• 橫琴創新方第二期第一幢大樓



• 橫琴創新方第二期第二及第三幢大樓

管理層討論及分析

資本架構、流動資金及債務到期情況

於二零二五年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘為1,840,800,000港元，本集團之未動用貸款融資為2,591,800,000港元。

於二零二五年七月三十一日，本集團之借款總額為10,309,200,000港元(二零二四年：9,853,200,000港元)，較二零二四年七月三十一日增加456,000,000港元。本公司擁有人應佔綜合資產淨值達12,029,000,000港元(二零二四年：12,319,200,000港元)。資本負債比率，即淨負債(借款總額減去現金及銀行結餘)對本公司擁有人應佔資產淨值約為70%(二零二四年：65%)。本集團為數10,309,200,000港元借款之到期情況妥為分散：其中4,882,100,000港元須於一年內償還、985,000,000港元須於第二年償還、1,524,500,000港元須於第三年至第五年償還及2,917,600,000港元須於第五年後償還。本集團已就即將進行的銀行借款再融資與銀行展開討論。

本集團分別約99%及1%之借款為浮息借款及免息借款。本集團為數10,309,200,000港元之借款中64%以人民幣(「人民幣」)計值、33%以港元(「港元」)計值及3%以美元(「美元」)計值。

本集團為數1,840,800,000港元之現金及銀行結餘中76%以人民幣計值、23%以港元計值及1%以美元計值。本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。本集團(以港元為其呈列貨幣)之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之風險。鑒於本集團之資產主要位於中國，而收益乃主要以人民幣計值，故本集團會面對人民幣之淨匯兌風險。本集團概無任何未平倉衍生金融工具或對沖工具。

本集團之若干資產已抵押以取得本集團之借款及銀行融資，包括總賬面值約為17,951,400,000港元之投資物業、總賬面值約為1,272,400,000港元之發展中物業、總賬面值約為2,407,700,000港元之物業、廠房及設備以及有關使用權資產、總賬面值約為1,132,700,000港元之落成待售物業以及約315,000,000港元之定期存款及銀行結餘。

考慮到於報告期末所持有之現金金額、可動用之銀行融資、若干銀行貸款之預期再融資及來自本集團經營活動之經常性現金流，本集團相信，本集團擁有充足之流動資金可供現有物業發展及投資項目之融資所需。任何出售事項之所得款項將進一步改善本集團之財務狀況。

或然負債

本集團於報告期末之或然負債詳情載於財務報表附註32。

僱員及薪酬政策

於二零二五年七月三十一日，本集團合共僱用約1,400名僱員。本集團明白維持穩定之僱員團隊對其持續取得成功之重要性。根據本集團現行之政策，僱員之薪金維持於具競爭力之水平，升職及加薪會按工作表現而評核。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。

財務概要

本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債與非控制性權益概要如下，數字乃摘錄自本集團已公佈經審核財務報表：

業績

	截至七月三十一日止年度				
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
營業額	1,291,326	2,192,830	1,800,510	2,515,771	3,196,582
除稅前溢利／(虧損)	(293,949)	233,944	(430,928)	278,004	(236,151)
稅項	(187,538)	(583,109)	(258,425)	(561,888)	(439,414)
本年度虧損	(481,487)	(349,165)	(689,353)	(283,884)	(675,565)
歸屬：					
本公司擁有人	(419,422)	(267,663)	(584,702)	(134,523)	(538,967)
非控制性權益	(62,065)	(81,502)	(104,651)	(149,361)	(136,598)
	(481,487)	(349,165)	(689,353)	(283,884)	(675,565)

財務概要

資產、負債與非控制性權益

	於七月三十一日				
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
物業、廠房及設備	2,060,344	2,120,130	2,302,822	2,735,738	3,416,099
使用權資產	453,018	467,147	487,714	530,343	562,463
投資物業	19,573,700	19,687,200	19,720,100	20,589,800	19,982,100
於合營公司之投資	35	15,441	18,478	18,692	16,438
於聯營公司之投資	77	85	99	116	45
應收賬款、按金及預付款項	507,744	489,237	477,974	493,643	526,687
流動資產	5,998,740	5,687,643	7,110,571	9,416,437	10,635,034
資產總值	28,593,658	28,466,883	30,117,758	33,784,769	35,138,866
流動負債	(6,631,801)	(2,439,331)	(4,218,393)	(6,942,518)	(4,185,761)
非流動租賃負債	(131)	(646)	(278)	(2,578)	(5,799)
非流動其他應付賬款	(899,059)	(890,237)	(900,726)	(959,672)	(993,150)
已收長期按金	(154,330)	(156,165)	(129,385)	(138,542)	(139,631)
非流動計息銀行貸款	(5,379,375)	(9,169,112)	(8,805,753)	(7,501,104)	(7,903,894)
有擔保票據	—	—	—	—	(2,711,994)
來自一前主要股東	—	—	—	—	—
非流動墊款	—	(50,360)	(50,953)	(54,288)	(56,181)
來自一同系附屬公司	—	—	—	—	—
非流動貸款	(47,660)	(18,200)	(610,245)	(532,315)	(445,835)
衍生金融工具	—	—	—	—	(8,965)
遞延稅項負債	(3,127,092)	(3,039,608)	(2,892,835)	(3,190,673)	(3,236,058)
負債總值	(16,239,448)	(15,763,659)	(17,608,568)	(19,321,690)	(19,687,268)
	12,354,210	12,703,224	12,509,190	14,463,079	15,451,598
非控制性權益	(325,227)	(384,068)	268,708	143,370	(20,339)
	12,028,983	12,319,156	12,777,898	14,606,449	15,431,259

主要物業詳情

已落成持作出租物業

於二零二五年七月三十一日

物業名稱	地點	本集團權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)			本集團 應佔停車位 數目
				商業／零售	辦公室	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
上海							
香港廣場	黃浦區淮海中路282及283號	100%	可持有該物業之年期為自一九九二年九月十六日起計50年	468,434	362,096	830,530	350
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷大統路與芷江西路之交匯處	100%	可持有該物業作商業用途之年期為自二零零七年二月五日起計40年	320,314	—	320,314	—
麗豐天際中心	靜安區天目西路及大統路	100%	可持有該物業作商業及辦公室用途之年期分別為自二零一六年九月三十日起計40年及50年	92,226	634,839	727,065	443
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	95%	可持有該物業之年期為自一九九六年五月四日起計70年	77,959	—	77,959	—
上海主要已落成持作出租物業小計：				958,933	996,935	1,955,868	793
廣州							
五月花商業廣場	越秀區中山五路68號	100%	該物業可持作商業及其他用途之年期分別為自一九九七年十月十四日起計40年及50年	357,424	79,431	436,855	136
富邦廣場	荔灣區中山七路與光復路之交匯處	100%	該物業可持作商業及其他用途之年期分別為自二零零六年一月十一日起計40年及50年	182,344	—	182,344	—
麗豐中心	越秀區東風東路761號	100%	該物業可持作商業及其他用途之年期分別為自一九九七年十月二十一日起計40年及50年	112,292	625,821	738,113	313

主要物業詳情

已落成持作出租物業(續)

於二零二五年七月三十一日

物業名稱	地點	本集團權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)			本集團 應佔停車位 數目
				商業／零售	辦公室	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
麗豐國際中心	越秀區解放南路33號	100%	該物業可持作商業、旅遊及娛樂用途及作其他用途之年期分別為自二零零六年六月二日起計40年及50年	109,320	505,301	614,621	267
廣州主要已落成持作出租物業小計：				761,380	1,210,553	1,971,933	716
中山							
棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	西區彩虹規劃區	100%	可持有該物業作商業／住宅用途之年期至二零七五年三月三十日屆滿	148,106	—	148,106	—
中山主要已落成持作出租物業小計：				148,106	—	148,106	—
橫琴							
創新方第一期	珠海市橫琴新區藝文二道東側、彩虹路南側、天羽道西側及橫琴大道北側	80%	自二零一三年十二月三十一日起計，該物業可持作辦公室、商業、酒店式服務公寓及酒店用途之年期為40年，而作其他用途之年期為50年	797,668*	—	797,668*	1,475
橫琴主要已落成持作出租物業小計：				797,668	—	797,668	1,475
主要已落成持作出租物業總計：				2,666,087	2,207,488	4,873,575	2,984

* 包括文化景點面積，其應佔建築面積約為307,807平方呎

已落成酒店物業及酒店式服務公寓

於二零二五年七月三十一日

物業名稱	地點	本集團權益	年期	客房數目	概約應佔建築面積 (平方呎)	本集團應佔 停車位 數目
上海						
上海雅詩閣淮海路服務公寓	黃浦區淮海中路282號	100%	可持有該物業之年期為自一九九二年九月十六日起計50年	302	358,009	—
上海寰星酒店	靜安區蘇家巷大統路與芷江西路之交匯處	100%	可持有該物業作商業用途之年期為自二零零七年二月五日起計50年	239	143,846	—
上海主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				541	501,855	—
橫琴						
珠海橫琴凱悅酒店	珠海市橫琴新區七色彩虹路1295號	80%	可持有該物業之年期為自二零一三年十二月三十一日起計40年	493	488,432	—
橫琴主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				493	488,432	—
主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓總計：				1,034	990,287	—

主要物業詳情

發展中物業

於二零二五年七月三十一日

物業名稱	地點	本集團權益	工程進度	概約地盤面積 (平方呎)	概約應佔建築面積(平方呎)					本集團應佔 停車位 數目
					商業/零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
橫琴										
創新方第二期	珠海市橫琴新區藝文二道東側、香江路南側、藝文一道西側及智水路北側	100%	現正進行 建設工程	1,547,523	573,469*	273,868	1,580,661	—	2,427,998	1,067
主要發展中物業總計：					573,469	273,868	1,580,661	—	2,427,998	1,067

* 包括橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校於竣工後將佔之166,988平方呎之面積

已落成持作待售物業

於二零二五年七月三十一日

物業名稱	地點	本集團權益	概約應佔建築面積(平方呎)					本集團應佔 停車位 數目
			商業／零售	住宅	辦公室	酒店式 服務公寓	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
上海								
五里橋項目	黃浦區五里橋街道104街坊	100%	—	—	—	—	—	13
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷大統路與 芷江西路交匯處	100%	—	—	—	—	—	458
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	95%	—	—	—	—	—	174
上海主要已落成持作待售物業小計：			—	—	—	—	—	645
廣州								
東風廣場第五期	越秀區東風東路787號	100%	—	—	—	—	—	3
東山京士柏	越秀區東華東路	100%	—	—	—	—	—	1
富邦廣場	荔灣區中山七路與光復路之 交匯處	100%	—	—	—	—	—	80
廣州主要已落成持作待售物業小計：			—	—	—	—	—	84
中山								
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	100%	164,359	28,757	—	—	193,116	2,517
中山主要已落成持作待售物業小計：			164,359	28,757	—	—	193,116	2,517
橫琴								
創新方第一期	珠海市橫琴新區藝文二道東 側、彩虹路南側、天羽道西側 及橫琴大道北側	80%	—	15,075	420,705	138,619	574,399	—
創新方第二期	珠海市橫琴新區 藝文二道東側、香江路南側、 藝文一道西側及智水路北側	100%	—	—	—	249,280	249,280	285
橫琴主要已落成持作待售物業小計：			—	15,075	420,705	387,899	823,679	285
主要已落成持作待售物業總計：			164,359	43,832	420,705	387,899	1,016,795	3,531

環境、社會及管治報告書

關於本報告書

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

除非另有指明，本報告書涵蓋本集團由二零二四年八月一日至二零二五年七月三十一日在環境、社會及管治方面之管理及表現。本報告書之報告範圍涵蓋本集團於中國內地的物業投資、物業發展以及酒店營運下的各項物業。有關報告範圍內之具體物業之更多詳情，請參閱「環境表現摘要」一節。本報告書已獲本公司管理層團隊及董事會批准。

環境、社會及管治的治理

董事會聲明

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

董事會已委任本公司執行委員會(「委員會」)評估相關重大環境、社會及管治議題之管理及執行成效，當中包括評估達成目的及目標的情況。委員會亦安排定期向董事會進行匯報，以協助董事會監督及檢討重大環境、社會及管治議題、相關業務風險以及環境、社會及管治政策、程序及舉措的進展及執行。本集團的環境目標已獲董事會批准，並將由委員會每年檢討。鑒於本集團擁有多元化的業務組合，各業務部門負責定期向委員會報告其本身的表現及有關重大環境、社會及管治議題。重大環境、社會及管治議題(包括氣候風險)已被納入本集團的企業風險管理框架。本集團有系統地評估環境、社會及管治相關風險、制定風險緩解計劃，並定期向審核委員會及董事會提供最新資料，作為更廣泛的企業風險管理過程之一部分，從而提升管理環境、社會及管治方面的應對能力。有關風險管理之更多詳情，請參閱本年報之企業管治報告書「風險管理及內部監控」一節。

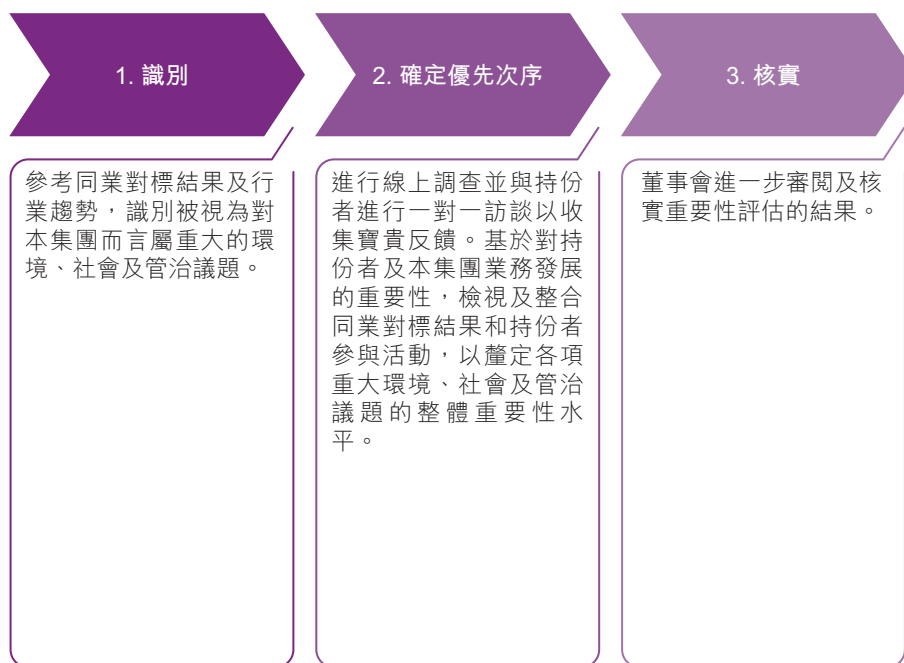
環境、社會及管治的治理(續)

持份者參與

本集團致力透過不同溝通渠道獲取持份者的意見，並以此為基礎優化我們的可持續發展計劃，從而維持與持份者之深厚關係及創造最大價值。本集團旨在識別及評估各項環境、社會及管治議題的重要性，並確保重大環境、社會及管治議題的優先次序符合持份者期望。於報告年度內，本集團進行全面的重要性評估及持份者參與活動，包括與高級管理層進行訪談，以及與內部及外部持份者進行網上調查，以識別重大環境、社會及管治議題。已識別之重大環境、社會及管治議題隨後將進行整合，並將每年由董事會審核及批准，以強化整體策略框架。

重要性分析

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



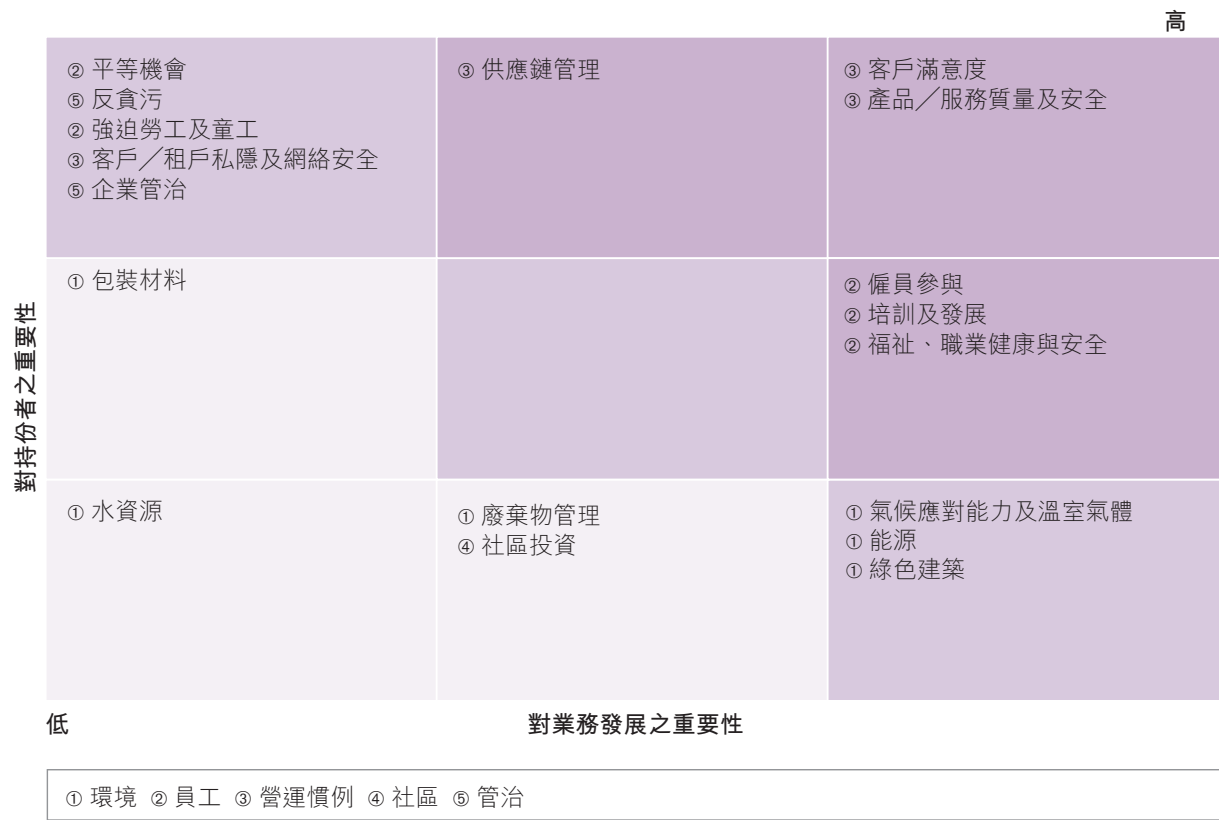
環境、社會及管治報告書

環境、社會及管治的治理(續)

重要性分析(續)

於報告年度內被視為對持份者及本集團屬重要之環境、社會及管治議題更新如下。管治成為新關注範疇，其中包括參照行業趨勢與持份者意見聚焦於企業管治。根據持份者觀點，矩陣右上角軸的重大環境、社會及管治議題被認定為對本集團業務發展及其持份者最為重要。這顯示該等議題屬重要，並應在決策過程中優先考量，以符合持份者期望並提升整體業務表現。

重要性矩陣



環境、社會及管治的治理(續)



誠信及紀律

本集團致力於業務中維護絕對誠信、公平及紀律標準，並期望其僱員根據適用法例及規例嚴格遵守所有規則及程序。無論在任何情況下，我們絕不容忍任何業務部門出現欺詐及貪污情況，並不惜一切竭力遏止其發生。

我們的員工手冊清晰列明「利益」的定義，並列出員工必須遵守的程序，從而防止任何賄賂、貪污及利益衝突等事項發生。我們的反欺詐及反貪污政策確保本集團在高度誠信、公開及紀律標準下運作。由於收受禮品可被視為可疑及不道德行為，故我們亦期望僱員向管理層申報或披露他們所獲贈之禮物及饋贈。如發現失當行為，涉事者將面臨被停職及法律後果。本集團定期向包括董事在內的全體僱員提供反欺詐及反貪污培訓。

本集團已為所有業務設立並實施特定培訓，包括為旗下的中國內地物業公司舉行反貪污培訓。所有新僱員均已接受反貪污培訓(為入職培訓的其中一環)。除內部培訓外，我們與政府展開合作，通過在項目告示板及螢幕展示海報及播放教育短片等宣傳材料推廣反腐倡廉。我們亦為員工安排有關《中華人民共和國(「中國」)反腐敗法》的講座。除前述培訓計劃外，入職培訓計劃亦涵蓋參照員工手冊關於反欺詐及反貪污議題的簡報。

此外，本集團亦設有舉報政策作為監控系統，允許僱員及客戶、供應商、債權人及債務人等相關第三方匯報任何關注事項。該政策載列了提交對不當行為之舉報以及審閱和調查有關舉報的方式。本集團將審慎處理一切舉報報告，並將公平、妥善地處理舉報人的疑慮。於報告年度內，本集團已遵守關於賄賂及反貪污的相關法律和法規，且概無發生關於賄賂、敲詐勒索、欺詐及洗黑錢的相關法律和法規的重大違規案件。於報告年度內，本集團或其僱員亦無發生涉及貪污行為的法律案件。

為保護所有知識產權，本集團已實行適當的安全保障措施及保密協議。本集團之法律團隊負責審閱所有業務分部與第三方訂立之所有合作協議及本集團之內部協議，以免出現侵權及違規。

環境、社會及管治報告書

環境



將環境可持續性納入我們的營運

本集團致力在營運業務時高度重視環境可持續發展，並減低對環境的影響。我們已在管理氣候變化、碳排放、能源消耗、廢棄物產生及用水量方面實施穩健的策略，並同時將環境考量納入決策過程與營運實踐。於本年度，我們已審閱並評估環境表現，以及設立多項量化目標以體現本集團對保護環境的承諾。該等目標包括在房地產投資業務中減低能耗與溫室氣體排放的具體目標。

我們定期監督環保措施及表現，以確保全面遵守所有相關法例及規例^{附註1}。於報告年度內，概無出現違反「主要法例及規例清單」一節所載環境規例之個案。於報告年度內，本集團概不知悉任何與環境規例有關的違規事件。

氣候應對能力及溫室氣體排放

為強化我們應對氣候變化的方針並符合新披露要求，我們遵守香港交易所《環境、社會及管治報告守則》，該守則於D部分引入經改善的氣候相關披露標準。於報告年度內，本集團委聘外部顧問編製全面氣候風險評估及情景分析，以識別潛在氣候風險與機遇，並了解其對本集團營運的影響。

附註1：該等法例及規例包括但不限於以下各項：中國內地《環境保護法》、《大氣污染防治法》、《水污染防治法》、《環境噪聲污染防治法》、《土地管理法》、《建設項目環境保護管理條例》及《固體廢物污染環境防治法》。

環境(續)

氣候應對能力及溫室氣體排放(續)

管治

董事會負責監督本集團的氣候相關策略，監測及評估氣候相關風險與機遇的進展，並確保企業策略與可持續發展目標保持一致。我們每年向董事會提供環境、社會及管治培訓主題(包括氣候相關風險與機遇)，以為其提供有關最新氣候相關議題的資料並強化其監督氣候相關議題的能力。委員會負責識別及評估本集團營運面臨的任何氣候相關風險，並向董事會提供氣候相關規例與行業慣例的最新動態發展。

策略及風險管理

於報告期內，本集團針對上海、橫琴及廣州六項主要資產進行深度氣候情景評估，以評估氣候相關風險與機遇。我們已參照政府間氣候變化專門委員會(「IPCC」)《第六次評估報告》及綠色金融網絡(「NGFS」)，採用兩種對比情景一綠松色情景與棕色情景，以涵蓋未來可能發生的情景。

	實體風險	轉型風險
綠松色情景	SSP1-2.6 全球二氧化碳排放量大幅減少，但降幅趨緩。零排放目標於二零五零年後實現。本世紀末全球氣溫升幅維持約1.8°C，符合《巴黎協定》。	NGFS二零五零年淨零排放情景 透過嚴格的氣候政策及創新將全球暖化限制在1.5°C，並於二零五零年前後實現全球二氧化碳淨零排放。
棕色情景	SSP5-8.5 當前二氧化碳排放量水平於二零五零年增長近一倍。全球經濟快速增長，但此增長乃源於化石燃料開採與極度耗能的生活方式。於二一零零年，地球平均氣溫將錄得4.4°C的災難性增幅。	NGFS既定政策情景 僅維持當前實施的政策，導致高危的實體風險。排放量持續增長至二零八零年，將引發約3°C的升溫及嚴峻的實體風險。

環境、社會及管治報告書

環境(續)

氣候應對能力及溫室氣體排放(續)

策略及風險管理(續)

我們的評估存在不確定性，因為用於預測該等風險在短期(二零二一年至二零四零年)、中期(二零四一年至二零七零年)及長期(二零七一年至二一零零年)三個時間範圍之影響的方法。該不確定性的主要來源在於對氣候模型的依賴，該模型需要氣候事件之頻率、強度及地理分佈方面等多項假設，方能估計未來氣候條件。

實體風險

我們的物業面臨來自颱風、極端降雨及洪水、極端高溫及乾旱帶來的潛在實體風險。實體急性風險指突如其來的氣候相關事件引致的即時損害或危害，而實體慢性風險則涉及漸進氣候變化導致的長期潛在危害。此類極端天氣事件甚或會令財物遭受嚴重破壞並導致經濟損失。下表列示較詳細的結果。

	風險	潛在影響
急性	極端降雨及洪水	• 實體基建設施損毀，包括窗戶碎裂和屋頂漏水 • 生產能力受損及供應鏈中斷
	颱風	
慢性	極端高溫	• 極端高溫環境下對冷卻系統的運作需求增加 • 工作場所溫度超出安全水平，導致員工工作效率下降 • 空氣質素惡化，引發粉塵與微粒濃度升高，造成健康風險
	乾旱	

環境(續)

氣候應對能力及溫室氣體排放(續)

策略及風險管理(續)

實體風險(續)

本集團致力預防及緩解氣候變化對業務活動的影響。本集團已制訂颱風及極端天氣情況工作安排指引，作為於熱帶氣旋警告及惡劣天氣情況下的標準作業流程。我們亦已制定應對自然災害之緊急應變計劃，並定期為重要機器及設備進行檢查，確保在緊急情況下仍能維持正常運作。在颱風來臨前，物業管理團隊會進行詳細檢查並採取適當措施，例如固定吊車、檢查屋頂雨水出水口及其他地面渠道排水是否通暢，以及確定室外竹棚是否牢固。此外，團隊會確保所有幕牆和窗戶均關緊，以防止被強風破壞或吹致掉下。

	極端降雨及洪水						颱風 附註2	極端高溫						乾旱					
	SSP1-2.6			SSP5-8.5					SSP1-2.6			SSP5-8.5			SSP1-2.6			SSP5-8.5	
時間範圍	S	M	L	S	M	L		S	M	L	S	M	L	S	M	L	S	M	L
地區																			
上海																			
橫琴																			
廣州																			

時間範圍

S	M	L
短	中	長

風險暴露程度

低	中	高

附註2： 採用歷史方法乃由於颱風事件的複雜性與不可預測性質。

環境、社會及管治報告書

環境(續)

氣候應對能力及溫室氣體排放(續)

策略及風險管理(續)

轉型風險和機遇

我們的物業面臨有關政策及法律、技術、市場及聲譽的潛在轉型風險和機遇。

風險和機遇		潛在影響
政策及法律	強制規定和規管	- 排放交易體系(「ETS」)導致碳密集型活動的財務成本上升 - 因違規或未能符合不斷演化的標準而使合規風險增加
	溫室氣體排放定價提高	
技術	可再生能源資本投資增加	- 市場轉向先進或低碳技術，衝擊現有商業模式、資產或競爭力 - 推行節能系統及智慧建築管理以大幅節約成本
市場及聲譽	消費者喜好轉變	- 隨著經濟朝向可持續發展，使得消費者喜好、競爭壓力或大眾觀感不斷改變，進而造成客戶、投資者或品牌價值流失 - 因罰款或法律裁決導致聲譽受損，令市場對服務需求下降 - 無心的漂綠風險可能損害持份者信任並觸發監管審查或罰款 - 透過積極投入氣候行動，強化與持份者的關係

環境(續)

氣候應對能力及溫室氣體排放(續)

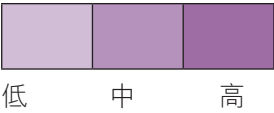
策略及風險管理(續)

轉型風險和機遇(續)

本集團已進一步按NGFS二零五零年淨零排放和既定政策情景，就中國內地的碳價格作短、中及長期增幅評估。

	短期	中期	長期
情景	碳價格對比二零二五年的增幅(美元/公噸)		
二零五零年淨零排放			
既定政策			

風險暴露程度



為加深了解並應對氣候風險，本集團正進行量化財務影響評估，並將制訂一套全面的氣候適應與減緩計劃。本集團確保會把氣候風險納入企業風險管理體系，並將氣候相關考慮因素融入本集團業務發展策略中。

環境、社會及管治報告書

環境(續)

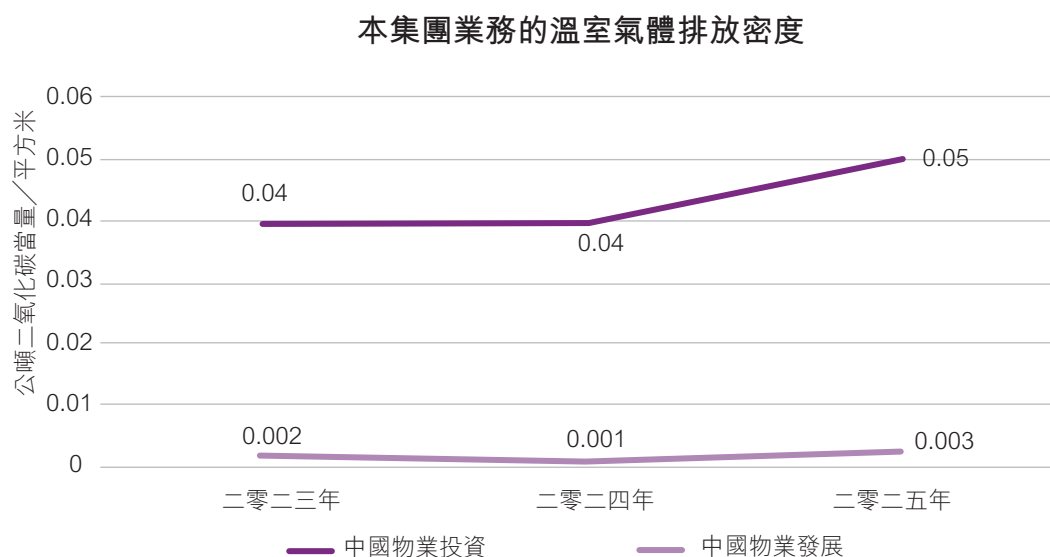
氣候應對能力及溫室氣體排放(續)

指標及目標

在二零二四/二零二五財政年度，麗新集團審閱其環境表現並制定集團整體量化目標，旨在降低香港及中國內地物業投資業務的溫室氣體排放密度及能源消耗密度，並將繼續審閱目標。更多詳情將於其後的環境、社會及管治報告書披露。本集團的業務配合此減排節能目標營運。

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

本集團物業業務的溫室氣體排放密度如下所示：



附註：

- 溫室氣體排放密度 = 全年溫室氣體排放總量(公噸)(範疇一及範疇二)/總建築面積(公噸二氧化碳當量/平方米)
- 由於本集團對酒店營運並無營運控制權，故酒店營運經已剔除

環境(續)

氣候應對能力及溫室氣體排放(續)

減少物業發展的廢氣排放

本集團意識到建築項目廢氣排放與溫室氣體排放乃息息相關，故已實施多項措施以控制建築項目產生的空氣污染物。為有效減少粉塵排放，承建商在施工時必須採取各項減塵程序，如工地內車輛行駛及物料搬運等活動。此外，本集團在開發工地中全面改用超低硫柴油，大大降低了導致空氣污染及氣候變化的空氣排放物。此舉不僅有助減少有害微粒，更降低了燃料燃燒產生的整體碳足跡。另外，在物料採購過程中，本集團會優先選用揮發性有機化合物排放量較低的建築材料，並嚴格遵守《空氣污染管制(揮發性有機化合物)規例》，足見我們在減少空氣污染與溫室氣體排放方面的努力。

有關減少溫室氣體排放的綠色建築及能源措施的更多詳情，請分別參閱「綠色建築發展及營運」及「能源」章節。

綠色建築發展及營運

本集團一直將探索把可持續性納入發展項目的可能性視為其重要使命。我們遵守並密切監察有關空氣、嘈音、廢水污染以及廢棄物處置的所有適用標準、規則及法規，同時致力將可持續發展元素融入樓宇的建設及設計當中。本集團於需要時會與綠色建築專家及顧問合作，尋求他們在環境可持續建築設計以及排放物控制上提供技術支援，例如遵守所需排放許可證訂明的標準進行污水排放及廢棄物處理。

上海香港廣場的綠色建築元素

- 在二零二四年改造冷卻塔，預期可節省91公噸煤當量能源
- 以變頻驅動器取代空調機組以降低能源消耗
- 二零二四年獲地方政府發放一筆人民幣230,200元的特別基金，嘉許其在節能減碳方面的表現
- 進行能源審計，協助制訂未來能源改造藍圖

環境、社會及管治報告書

環境(續)

綠色建築發展及營運(續)

年內，本集團與同濟大學合作，就中國內地物業的節能措施進行年度能源審核。此外，在管理物業的維護及翻新工程中，本集團盡可能採用含低揮發性有機化合物的環保材料。

本集團致力推動建築工地之環境保護與管理。例如，承建商須提交環境管理計劃，內容涵蓋環境風險之識別與評估，並提出有效減緩措施以減少施工期間對環境之影響。為確保計劃內之所有管控措施得以落實以應對潛在環境風險，我們定期依據計劃內容檢視工地執行成效。此外，我們鼓勵租戶在裝修工程中採用環保建材，此舉不僅有助於環境保護，更可提升我們在可持續經營的實踐。

在酒店營運中，我們致力推進環保行動。舉例而言，凱悅集團已制定將於二零三零年前達成環境目標，減低溫室氣體排放、食材浪費及推行對環境負責任的採購。珠海橫琴凱悅酒店已成立綠色委員會，每月就能耗進行匯報，以實現和推行涵蓋能源、用水及廢棄物措施之環境行動計劃，與目標保持一致。

此外，本集團運用綠色金融促進我們可持續發展目標的實現，致力為持份者創造長期價值。綠色金融為本集團提供資源投入可持續發展項目，從而提升企業公信力，並協助我們的物業取得國際認可的綠色建築認證。例如，上海香港廣場正着手申請LEED認證。

環境(續)

綠色建築發展及營運(續)

本集團堅持持續提升所管理物業的環境表現。為實現此目標，我們對業務組合內所有物業實施國際認可的環境管理系統標準，當中多項物業憑藉其在可持續發展方面的工作，成功取得國際標準化組織認證(「ISO」)及綠色建築認證：

綠色建築認證及ISO認證	物業
ISO 14001:2015 環境管理系統	廣州五月花商業廣場 廣州富邦廣場 上海香港廣場 橫琴創新方第一期
LEED 2009 建築設計及施工： 核心體與外殼評級制度—金級認證	廣州麗豐中心
LEED v4 建築設計及施工： 核心體與外殼評級制度—金級認證	上海麗豐天際中心 廣州麗豐國際中心
二星級「綠色建築設計標識」	橫琴創新方第一期 珠海橫琴凱悅酒店

有關能源、用水及廢棄物管理措施的更多詳情，請分別參閱環境章節下之相關分章：即「能源」、「用水」及「廢棄物」。

能源

本集團對可持續發展及營運效益訂有承諾，一直強調有效能源管理之重要性。我們積極倡議推行綠色政策及環保措施，目標為減少各項業務的能耗。我們持續開發及投資於領先的節能技術，同時採用本地及國際認可標準來設計及興建樓宇，作為我們致力低碳營運之指引。

環境、社會及管治報告書

環境(續)

能源(續)

減少物業業務的能源消耗

本集團致力透過主動管理與定期評估來降低能源消耗。我們的物業管理團隊每月檢視能源使用情況，以找出並防止不必要消耗。我們承諾優化資源運用，並將環境影響降至最低。

我們已成功推行一系列旨在提升能源效率的措施，以達成能源目標。例如，我們在旗下大部分物業安裝LED照明系統並把舊照明裝置改造，有效降低能源消耗。此外，本集團訂有資源與能源管理計劃，指導資源節約工作。例如，廣州五月花商業廣場於二零二五年五月將三台中央空調系統更換為更高效能的同等設備，該大廈當月即時節省約93,810千瓦時的用電。此外，上海香港廣場已完成變頻空調系統的安裝，預期將提升能源效率並大幅降低整棟建築物的用電量。配合橫琴政府推出的新《節能改造補貼政策》，我們正積極制定改造方案以推出更多節能措施。與此同時，上海香港廣場、廣州五月花商業廣場及廣州富邦廣場已成功將公共區域所有霓虹燈具更換為節能的LED燈管。

減少酒店業務的能源消耗

本集團積極推動旗下酒店的資源節約措施。例如，上海雅詩閣淮海路服務公寓設有節能委員會，監督其能源績效，並確保無人區域的空調、照明及電腦保持關閉。為鼓勵賓客減少用電，長期住宿協議已納入能源價格上限條款，預計每年可使整體用電量減少5%。此外，公共區域採用LED照明及安裝電控照明燈具，以減少不必要的照明。二零二四年，所有通風設備均加裝定時器，使其在連續運作12小時後自動關閉12小時。此舉既確保所有客房有充足通風之餘，更可每年節省約144,540千瓦時電力。此外，珠海橫琴凱悅酒店的客房配備智能管理系統，利用紅外線感測器探測人體活動。客人離房30分鐘後，系統會自動關閉客房內的所有燈光。估計該系統每年可省電約220,000千瓦時。

環境(續)

廢棄物

本集團意識到我們的營運對環境的影響，致力減少產生廢棄物。為達致此承諾，我們已制定具體的廢棄物減量目標，以清晰展現我們對環境管理的積極態度。我們持續推行可持續措施，以減少足跡。

- 通過披露物業投資業務所回收之有害及無害廢棄物數量，並逐步擴大對所有業務營運回收表現數據的披露，以提高回收率

我們已於整個集團和具體業務部門建立實施多項全面減廢程序及控制機制。我們亦已於本集團內推行無害廢棄物的處理程序，確保妥善棄置所有產生之廢棄物。於報告年度內，本集團亦遵守有關一次性塑膠製品的本地規例及相關廢棄物管理政策。此方面的努力不單滿足法規需要，更彰顯我們對環境可持續發展的責任承諾。

本集團奉行3R原則(即減少、重用及回收)，並在可行情況下積極循環利用物料。本集團會重用建築材料，並將惰性廢棄物經分類後用作路基建設及坑穴回填，同時會於施工現場及物業外設置回收容器。上海香港廣場榮獲上海市黃浦區頒發「無廢細胞」稱號，肯定我們在廢棄物管理及減廢方面的持續努力。

管理來自物業發展及投資的廢棄物

建築廢棄物

- 與當地政府及運輸承包商合作，處理及運輸《國家危險廢物名錄》所列經分揀的化學廢棄物及其他危險廢棄物

一般廢棄物

- 就廣州物業加強有關廢棄物處理的宣傳及信息
- 確保廢潤滑油由具資質的環保承包商妥善分類，並翻新油水分離器以提升含油廢棄物處理效率，同時減少有害廢棄物產生
- 提升所有營運的危險與非危險廢棄物回收數據的收集與披露

環境、社會及管治報告書

環境(續)

廢棄物(續)

減少酒店營運的廢棄物

共同措施

- 遵照法規停止供應塑膠牙刷、牙膏及浴帽等一次性塑膠產品
- 監察客房產生的廢棄物以減低堆填區的負荷
- 推廣無紙化作業，預計可減少**900**公斤耗紙量

用水

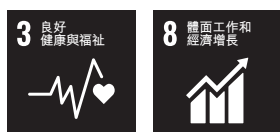
減少物業業務的耗水量

為減少旗下物業的耗水量，我們升級了上海物業空調系統的冷卻塔，預期本年度耗水量將減少**4,000**立方米。此外，本集團透過定期檢查及維修家用及消防配水網絡來減少橫琴的耗水量，估計每年可節省用水**200**公噸。於本年度，我們為水管加裝遙控計量裝置，以助監控流量並減少漏水。此外，我們對廣州麗豐中心的噴泉實施定時供水及週末定期停水，減少整體用水量。

減少酒店業務的耗水量

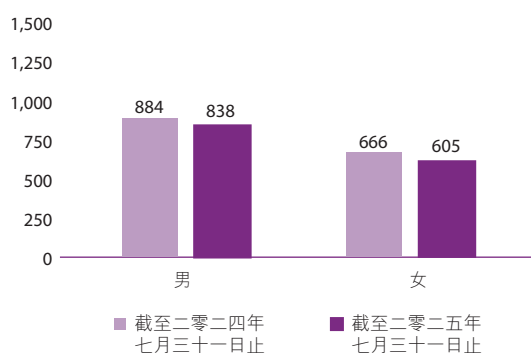
為減少酒店業務的耗水量，本集團就業務推出多項相應舉措。以上海雅詩閣淮海路服務公寓及珠海橫琴凱悅酒店為例，水龍頭均已改裝為更加高效節能的型號，估計前者節水**700**公噸，後者則節水約**800**公噸。為進一步減少用水，上海寰星酒店正逐步更換淋浴花灑頭，換上節水及水壓更佳的型號。

員工

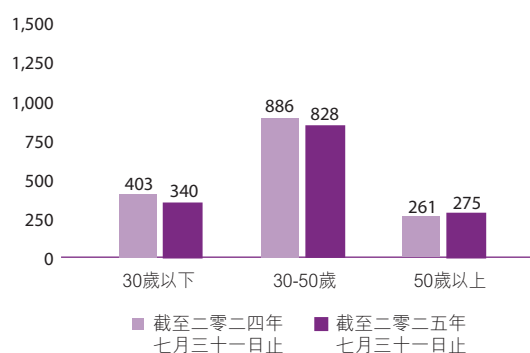


僱傭慣例

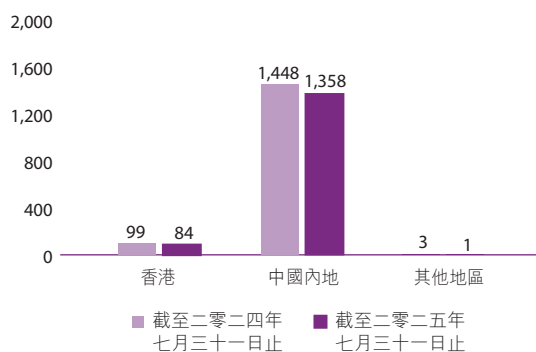
按性別劃分的僱員數目



按年齡組別劃分的僱員數目



按地區劃分的僱員數目



性別比例：
男：女 = 1:0.7

流失率：
34%

本集團明白到僱員對可持續營運及成功業務的重要性，因此致力於吸引、栽培及挽留人才。我們提供一個有利於僱員自由地盡展所長的環境。我們全面遵從有關僱傭慣例的政策，以確保符合中國內地所有適用的法例及規例。我們的員工手冊中概述所有相關條款及條件，包括僱員福利、補償、解僱程序、工時、假期、反歧視措施以及本集團對僱員的工作行為及操守準則。

環境、社會及管治報告書

員工(續)

僱傭慣例(續)

我們已實施有效的政策及申訴機制以促進建立共融及多元化的專業工作場所。我們鼓勵僱員按照操守守則及員工手冊舉報任何不當或錯誤行為，亦確保其個人資料會將被保密。此外，本集團已建立若干溝通渠道，例如日常電子郵件、會議、內部通訊和社交媒體平台，與僱員維持緊密關係並努力提高僱員的參與程度，從而締造更美好的工作環境。

於報告年度內，概無任何經證實違反僱傭法例及規例的事故。

僱員福利

藉著遵守所有相關法例及規例，本集團進一步重申我們的承諾，建立完備工作環境，為僱員提供專業及個人發展所需的資源及支持。我們旨在創造能夠提供關懷、福利及工作與生活平衡的工作環境。除標準福利待遇外，我們亦向各地區僱員提供醫療或商業保險、社保及住房公積金等福利。

我們亦為僱員提供福利計劃及增值福利，當中包括各項非工資補償，如額外假期、年度體檢，而於物業工作的僱員更可免費使用會所設施。舉例而言，我們為慶祝傳統節日準備了月餅等節慶禮物，並透過生日會、員工感謝大會等培養員工的歸屬感，亦會舉辦推廣身心健康的全球健康周。

健康與安全

本集團鼎力保障我們僱員的健康與安全，致力減低任何潛在的職業安全風險。各業務部門的管理團隊負責實行健康與安全措施，並為全體員工提供定期安全培訓。例如，我們已委任防火安全大使提高防火意識。此外，本集團亦將會向所有物業內的僱員提供防護設備，以防止任何健康與安全隱患。

本集團視僱員為長期業務發展所需的寶貴資產，故此非常重視他們的需要。本集團定期進行各種以僱員健康及安全為題的專題工作坊及活動。特定職位須取得相關認證，以確保個別人士具備工作所需的知識及技能。於報告年度內，本集團並無知悉任何違反健康與安全相關法例及規例的個案。

員工(續)

健康與安全(續)

於建築工地及樓宇業務

本集團審慎處理建築工地的潛在職業健康與安全風險。我們積極制定及實施有助建立安全工作環境的措施。各個項目設有至少一名安全主任，其將負責監督任何健康與安全事宜，並編製現場管理計劃，亦安排與安全主任每兩星期舉行一次會議，以識別安全隱患及商討合適的措施。我們制定安全協議，並定期安排安全培訓課程，確保僱員獲得必要的知識來有效應對與工作相關的緊急情況，並積極防止有關事件發生。我們已採納多項施工安全措施，例如聘請經認證專業人員定期進行消防設備檢查、每日消防巡邏、定期電路測試，以及執行安全頭盔合規驗證。

我們所監管的所有住宅及商業物業均已實施嚴格的安全規章。我們為物業管理團隊提供安全手冊，以供他們參閱。下表概述我們旗下物業所持有的健康及安全相關認證。

ISO 及其他認證	物業
ISO 45001:2018職業健康與安全管理系統	橫琴創新方第一期
《企業安全生產標準化基本規範》 (GB/T 33000-2016)三級認證	上海香港廣場 上海五月花生活廣場

我們亦為所有僱員提供有關安全相關風險的培訓及工作坊，內容涵蓋火災隱患、安全生產常規及正確使用設備等有關安全管理的所有重要議題。

於酒店

至於酒店營運，上海雅詩閣淮海路服務公寓的安全委員會透過實施各項措施管理健康與安全事宜，以改善僱員的福祉。我們所管理的酒店為僱員提供有關應對突發事件的方法、火災隱患及急救的培訓。安全委員會亦實施有關應急醫療的清晰指引，確保工傷事故獲妥善處理及記錄。

環境、社會及管治報告書

員工(續)

培訓及發展

身處不斷轉變的營商環境中，本集團深明培養終身學習文化的重要性，以充分發揮員工潛能，並使其技能與最新市場標準保持一致。我們的員工手冊概述了本集團以循序漸進的方式提供員工發展及培訓計劃。辦公室及前線員工均會獲提供廣泛的在職培訓計劃，以提升他們的實際經驗。為協助高級人員及主管級員工增強溝通技巧及其他業務能力，主任級或以上員工可瀏覽電子學習平台，學習解難技巧及性格特質分析，有助改善團隊合作及溝通交流。

為促進人才留任，我們非常重視員工的貢獻。我們建立了結構清晰的職業發展框架，包含晉升途徑及長期服務獎等正式嘉許計劃，使員工得以在組織內發展長遠事業。為推進專業發展，我們提供導師計劃及領導能力發展計劃，旨在培育各級人才成長。此外，與政府合作的實習生計劃則致力發掘並培育新銳人才。這些措施旨在共同營造出具支持性及以成長為導向的工作環境，讓員工得以茁壯成長並實現長遠成功。

總培訓時數：
> 43,000 小時

本集團長期服務僱員（15年以上）
百分比: 14%

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

本集團深知績效評估與僱員的工作動力息息相關。薪酬方面，我們透過定期薪金檢討，維持具市場競爭力的薪酬方案。大部分業務部門經已制定關鍵績效指標。為表揚努力貢獻及表現卓越的員工，我們每年進行績效評估，表現傑出的員工將獲晉升及加薪。

員工(續)

培訓及發展(續)

物業團隊能力建設

我們非常著重透過業務週期的不同階段提升物業管理團隊的表現。我們為新入職僱員提供架構分明的入職培訓，確保他們熟習公司政策、人事及文化。我們更會提供各式各樣的課程單元，幫助僱員提升營運生產力及效率，包括物業安全管理及銷售知識等基本職業技能，以至英語溝通及禮儀等個人發展範疇。

酒店團隊的培訓機會

在酒店營運方面，本集團堅守促進僱員發展及扶助僱員成長的承諾。於報告年度內，上海雅詩閣淮海路服務公寓、珠海橫琴凱悅酒店及上海寰星酒店推出各項課程，例如急救課程、處理易燃及爆炸品、發生罪案時的處理手法及客戶服務培訓等以維持客戶滿意度在較高水平。珠海橫琴凱悅酒店實施一系列的培訓計劃，例如技能發展及領導能力課程，以培養員工團隊的全面發展。我們繼續推行管理培訓生計劃，旨在協助優秀應屆畢業生提供入職，並透過培訓與指導，使他們成為團隊重要的一份子。

不論其營運地點，本集團均會為僱員提供急救課程、防火安全及應急管理及禮儀培訓等一般培訓課程。該等課程均有助為所有僱員確保工作環境安全無恙。

勞工準則

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

我們的營運亦嚴格遵守有關強迫勞工及童工以及加班的法例及規例。若需要安排任何加班工作，僱員將按照相關法例政策獲得補償。我們亦強制規定本集團之承包商遵守相關規定。本集團會密切監察新法例及法規，確保我們就任何變動作好充分準備。

於報告年度內，本集團並不知悉任何違反強制勞工及童工相關法例及規例的個案。

環境、社會及管治報告書

營運慣例



責任及道德規範

銷售物業採取負責任市場推廣慣例

本集團實施必要的措施以避免向客戶提供任何錯誤資料。為防止我們的市場推廣資料出現任何潛在失實陳述，有關內容會由外部及內部律師以及專業核對人員進行審閱。本集團亦遵守《中華人民共和國城市房地產管理法》的相關房地產市場法律及規例以保障消費者權益。

於編製市場推廣資料時，不同部門(包括財務、項目管理、銷售及市場推廣部門)將互相合作，以確保可準確及中肯地展示項目規劃及周邊設施。作為監控策略，本集團亦就市場推廣資料諮詢法律及管理層團隊，確保外部推廣概不包含誇張失實及具誤導性的資料。

於報告年度內，本集團遵守中國內地有關物業銷售流程及市場推廣資料的相關法例及規例，並無發生嚴重違規的情況。

卓越服務

提供卓越物業管理服務

本集團立志於物業管理業務中向客戶提供高品質服務。本集團定期向客戶發出問卷調查，以收集其意見並了解其對本集團的客戶服務、保安服務、環境綠化及工程管理等服務的滿意程度。本集團已為多項物業取得有關品質管理及卓越服務的證書，確保物業標準符合行業領先常規：

ISO 及其他認證	物業
ISO 9001:2015 品質管理體系	上海香港廣場 廣州五月花商業廣場 廣州富邦廣場 橫琴創新方第一期
2024年珠海市物業管理示範項目及傑出安全管理單位	橫琴創新方
先進物業管理社區及優秀單位	中山棕櫚彩虹花園

營運慣例(續)

卓越服務(續)

提供卓越物業管理服務(續)

我們於報告年度內在各項物業維持較高的客戶滿意程度。值得注意的是，位於上海、廣州和中山的九項受訪物業的客戶滿意度評分均超過95%。

長遠而言，本集團深明所接獲的所有反饋意見對提升物業管理服務質素至關重要。為進一步提升僱員的表現，我們已在廣州、上海及橫琴的業務為僱員提供客戶服務培訓。本集團繼續提供「季度優異獎」，以鼓勵前線員工保持卓越的工作表現。獲獎僱員將獲得由高級管理人員頒發的獎金及證書。

本集團設有一套標準投訴處理指引及程序，以指導前線員工專業地處理客戶及租戶提出之投訴。本集團會委任一名負責人正式處理記入投訴登記冊的投訴，並監督其處理手法及跟進行動。我們將會自接獲投訴人的投訴之日起保留所有投訴資料及文件至少三年。然而，匿名投訴或與超過12個月前發生的事宜有關的投訴將不會獲處理，惟將會保留記錄作未來參考之用。

於橫琴創新方第一期，投訴按嚴重程度分類，並迅速分派至相關部門進行調查及作出回應。重大投訴將呈報總經理解決及作出改進。此外，有關團隊將每月編製客戶投訴摘要，該摘要之後將提交予客戶服務經理及總經理作分析及未來改進用途。

我們重視客戶對我們客戶服務的反饋意見，因此，我們已設置客戶意見箱及客戶服務熱線，以了解客戶對我們服務的意見及期望。於報告年度內，本集團共接獲35宗投訴。我們的物業管理團隊已跟進所接獲的投訴並採取適當及周全的措施。例如，為解決有關區內機電系統故障與整潔程度的疑慮，我們已加強設施和設備的檢查，確保備有充足的備用零件庫存以供及時更換，並透過每星期至少三次的突擊檢查監察日常清潔品質，同時建立「十分鐘」緊急應變機制。

本集團提倡直接與投訴人進行溝通，從而確保妥善跟進並解決有關投訴。所有投訴均會正式存檔，以確保本集團未來作出改進。

環境、社會及管治報告書

營運慣例(續)

卓越服務(續)

維持卓越的酒店營運服務

就酒店營運而言，我們秉持客戶至上的原則，在保障客戶及僱員安全的情況下，提供個人化服務。本集團力求盡早發現潛在投訴，並在接獲投訴後及時採取糾正措施。每名管理團隊成員均訓練有素，能夠在不同情況下處理投訴。如本集團的管理政策所述，我們要求有關僱員須每天向總部提交事故報告，確保所有事宜均獲妥善跟進。

為監察我們酒店的服務質素，我們著力透過多個渠道收集顧客的反饋意見。舉例而言，上海雅詩閣淮海路服務公寓於辦理退房手續後透過電郵向顧客發送顧客滿意度調查問卷，最新滿意度分數達87分。前台團隊將記錄所有與服務質素相關的投訴，而團隊經理會及時通知營運部門，並就適當補救措施及改進建議展開討論。

為鼓勵僱員提供優質服務，酒店亦會定期評估他們的表現。上海雅詩閣淮海路服務公寓每半年進行一次績效評估以提高僱員的服務意識。珠海橫琴凱悅酒店則為優秀僱員制定凱悅之星獎勵計劃，讓他們兌換積分換取免費餐點及服務。

於報告期內，本集團遵守有關提供住宿服務的相關法例及規例。

客戶健康與安全

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

確保物業管理服務客戶的健康與安全

我們已在所管理的物業實施嚴謹的措施，以確保客戶及員工的健康與安全。舉例而言，我們於廣州的物業進行空調水質檢測，定期清潔油管及生活水箱，以及進行水質檢測，而就中山的物業而言，我們每日進行消防安全檢查、定期檢查安全隱患，以及聘請合資格的單位，以確保設備可安全運行及保持良好的警示功能。我們定期舉辦宣傳活動，提升租戶對消防安全規例及高空擲物風險的認知。同時進行現場巡查，清理棄置於公共區域的物品，並與租戶溝通以處理相關糾紛。

營運慣例(續)

卓越服務(續)

確保酒店營運客戶的健康與安全

我們的員工均於處理偷竊、暴力事件及有害物料方面訓練有素。舉例而言，珠海橫琴凱悅酒店已按照凱悅集團的要求通過年度系統認證審核ISO 22000:2018食品安全管理體系，並接受由權威性機構天祥集團進行的專業檢測。於報告年度內，本集團遵守有關食物安全衛生的法例及規例，並無錄得違規事故。

資料保護及私隱

本集團透過保護客戶私隱與他們建立互信關係。在處理個人資料及機密資料時，本集團全面及嚴格遵守《中華人民共和國網絡安全法》。本集團審慎處理個人及機密資料，並僅向其僱員、供應商或客戶收集必要的個人資料。資料提供者將在其個人資料被收集之前或當刻獲悉並須簽署《收集個人資料聲明》。我們亦已告知業務夥伴及客戶有關措施以免產生混亂。於報告年度內，概無任何有關違反資料私隱的確實事件。

物業業務

本集團已制定政策及程序保護客戶資料，包括現有集團資訊科技操作手冊及麗豐控股(廣州)資訊管理系統政策。此外，本集團已實行一套書面程序，以就物業銷售及管理提供有關個人資料收集及處理的指引。收集的所有資料均以嚴格保密的方式儲存及僅供銷售用途。於銷售過程中取得的資料(包括《收集個人資料聲明》、所有個人資料及銷售記錄)均保存在本集團的內部系統中，僅供管理層員工存取。其他員工於訪問系統前必須取得管理層的許可，方可瀏覽客戶資料。我們的員工手冊載列有關僱員個人資料私隱的條款以及與工作涉及營運數據及技術的僱員的資料保護意識有關的指引。

酒店營運

為顧客提供度身訂造的優質服務時，本集團竭力維持資料安全。我們設有多項資料處理程序及政策，以規範酒店營運的資料收集程序。舉例而言，我們尊重客戶個人資料的保密性，並僅儲存客戶酌情決定的機密資料。其他資料處理程序及政策包括資料保護及網絡安全政策及資料保護意識指引，及符合支付卡產業資料安全標準。此外，本集團向僱員提供上述內容的嚴格培訓，以確保其了解該等指引。

環境、社會及管治報告書

營運慣例(續)

供應鏈管理

為確保產品及服務質素，本集團在招標過程以及供應鏈運作和管理中堅持透明、公平的原則。我們透過與所有業務夥伴密切合作，並根據不同因素挑選供應商，例如其質素、實力及經驗等，以實現這一原則。

甄選承建商時考慮之環境、社會及管治因素

本集團已制定全面的招標程序，當中明確列出不同規模之建設項目所需之報價。承建商須遵守本集團的標準及當地規例。舉例而言，我們確保建設承建商已取得於橫琴營運所需的必要法定許可證或牌照。

我們建立了合作供應鏈體系，以提升內部企業和部門之間的透明度。我們增加優質供應商數量，並同時降低對單一來源供應商的依賴。我們以全面的供應商評估框架為指引，定期評估各項績效指標，包括產品品質、準時交付及定價。此外，我們亦評估供應商潛在的安全隱患與漂綠行為。本集團已在招標過程中納入相關環境及安全表現甄選準則，以評估承建商之環境及安全措施是否符合我們的標準。我們嚴禁使用高污染原料，並優先採用符合環保規範的材料，例如可持續及可生物降解的材料。

對於上海的物業，每當進行裝修工程，所有獲選之承建商均須提交環境管理計劃及安全管理計劃，以確保有效執行相關程序。新租戶及外判承建商亦須簽署分包商建築安全協議。新供應商則須簽署確認書，以確保其知悉並遵守我們的環保規定。

為盡量減低對環境的負面影響，承建商必須遵循《環境及安全管理計劃》及《環境影響評估》所載的緩解措施。並與樓宇裝備督檢查員、項目主管、駐場工程師及其他工地管理團隊成員，以及獲授權之第三方顧問，就工程品質及環境、健康與安全狀況進行討論。再者，我們亦將審視承建商之專業及技術能力，以進行達到已簽訂承諾書中概述的本集團標準之工程。

營運慣例(續)

供應鏈管理(續)

為酒店甄選可持續供應商

本集團已為酒店制定供應商甄選標準採購程序。舉例而言，上海雅詩閣淮海路服務公寓的供應商必須符合酒店的可持續建設指引以及職業健康及安全規劃所述的廢棄物管理、物料使用及安全設備規定。珠海橫琴凱悅酒店根據凱悅集團的供應商行為準則甄選供應商，以符合凱悅的環境、社會及管治措施。酒店合作夥伴必須於招標前收到供應商對我們的操守守則的確認的驗證，以確保供應商同意我們的合規要求。

酒店營運中確保負責任的食品來源及可持續供應鏈

本集團透過定期檢查，為我們的餐廳精心甄選負責任的食品來源。位於橫琴的酒店採用《凱悅食品安全管理制度》，以擴大我們對更為可持續發展供應鏈的影響力。這包括在甄選新供應商時採用採購控制程序、識別及溯源控制程序以及食品欺詐預防及消除程序。此外，我們優先選擇獲得ISO或危害分析及關鍵控制點認證(HACCP)，並提供水產養殖管理委員會(ASC)、海洋管理委員會(MSC)或有機認證食品的供應商，以確保負責任的食品採購。我們也會定期實地視察現有供應商，以監察其環境及社會合規情況，並評估任何相關措施。

環境、社會及管治報告書

社區



作為負責任的企業，本集團深明其成功與營運所在社區的福祉及參與度息息相關。我們一直致力打造充滿活力及具包容性的社區。我們致力承擔企業社會責任，驅使我們與不同持份者建立具意義的互動關係。於報告年度內，我們推行多項鼓勵弱勢群體參與的計劃，透過捐贈支持地方發展，並以義工服務協助慈善機構。我們仍然堅信可持續發展與社區發展相輔相成，並致力持續提升社區福祉。

本集團積極參與各類社區外展活動，致力為社會作出積極貢獻。本集團亦鼓勵員工撥冗參與本地慈善活動，例如在中秋節期間組織長者探訪活動，攜帶節慶禮物與長者共享歡樂時光。本集團更與各類非政府組織合作，包括少數民族機構及特殊教育學校，透過實習和培訓生計劃協助他們融入社區並獲得實際工作經驗。此外，我們亦捐款支持梅花村的鄉村振興及社區改善計劃。

參與這些活動彰顯了我們對回饋社區、為社會帶來正面影響的堅定承諾。

環境表現摘要^{附註3}

報告範圍

中國內地物業投資	中國內地物業發展
• 上海香港廣場 • 上海五月花生活廣場 • 上海凱欣豪園 • 廣州五月花商業廣場 • 廣州富邦廣場 • 廣州麗豐中心 • 中山棕櫚彩虹花園 • 橫琴創新方第一期 • 廣州麗豐國際中心 • 上海麗豐天際中心	• 橫琴創新方第二期

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

環境、社會及管治報告書

環境表現摘要^{附註3}(續)

	單位	總計 ^{附註4}		中國內地物業投資		中國內地物業發展 ^{附註5}	
		二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
A1.1 廢氣排放物種類及相關排放數據							
氮氧化物排放量	公斤	1,322	1,622	1,322	1,622	0	0
硫氧化物排放量	公斤	0.34	0.44	0.34	0.44	0	0
懸浮粒子排放量	公斤	1	1	1	1	0	0
廢氣總排放量	公斤	1,323.34	1,623.44	1,323.34	1,623.44	0	0
A1.2 溫室氣體總排放量及密度 ^{附註6}							
直接溫室氣體排放量(範疇一)	公噸二氧化碳當量	1,378	1,707	1,378	1,707	0	0
間接溫室氣體排放量(範疇二)	公噸二氧化碳當量	70,320	63,471	69,696	63,158	624	313
溫室氣體總排放量	公噸二氧化碳當量	71,698	65,178	71,074	64,865	624	313
溫室氣體總排放密度	公噸二氧化碳當量/平方米	0.04	0.04	0.05	0.04	0.003	0.001
A1.3 所產生有害廢棄物總量及密度							
所產生有害廢棄物總量 ^{附註7}	公斤	590	878	590	878	0	0
有害廢棄物回收百分比	%	4	0.02	4	2	0	0
有害廢棄物密度	公斤/平方米	0.0004	0.0006	0.0007 ^{附註8}	0.0010 ^{附註8}	0	0

附註4：由於本集團對其並無營運控制權且數據重列，酒店業務不包括在範疇內。

附註5：由於廢棄物由承建商處理及回收，故並無記錄廢棄物。

附註6：天然氣乃參照美國國家環境保護局頒佈之《溫室氣體排放因子清單》計算得出。

附註7：所產生有害廢棄物包括已棄置光管、化學品及廢棄碳粉盒。

附註8：由於缺乏數據，廣州麗豐中心及中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場不計入數據計算。

環境表現摘要^{附註3} (續)

	單位	總計 ^{附註4}		中國內地物業投資		中國內地物業發展 ^{附註5}	
		二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度							
建築廢棄物棄置量 ^{附註9}	公噸	5,275	5,383	5,275	5,383 ^{附註10}	不適用	不適用
廚餘棄置量 ^{附註11}	公噸	5,252	5,808	5,252	5,808	不適用	不適用
所產生一般廢棄物	公噸	11,843	12,820	11,843	12,820 ^{附註10}	不適用	不適用
所產生無害廢棄物總量 (包括回收廢棄物)	公噸	22,370	24,011	22,370	24,011 ^{附註10}	不適用	不適用
無害廢棄物回收百分比	%	0	0	0	0	不適用	不適用
所產生無害廢棄物密度	公斤／平方米	15	16	15	16	不適用	不適用
A2.1 按類型劃分之直接及／或間接能源總耗量及密度							
電力消耗	兆瓦時	121,034	109,245	119,959	108,706	1,075	539
天然氣消耗	兆瓦時	7,257	8,906	7,257	8,906	不適用	不適用
柴油消耗	兆瓦時	7	59	7	59	不適用	不適用
汽油消耗	兆瓦時	223	288	223	288	不適用	不適用
能源總耗量	兆瓦時	128,521	118,498	127,446	117,959	1,075	539
能源耗量密度	千瓦時／ 平方米	74	64	86	79	4.31	2.16
A2.2 總耗水量及密度							
總耗水量	立方米	1,331,178	1,240,710	1,246,972	1,217,050	84,206	23,660
耗水量密度	立方米／ 平方米	0.77	0.71	0.84	0.82	0.34	0.09

附註9：建築廢棄物包括裝修廢料、一般建築廢棄物、挖土、混凝土、磚塊、木材及鋼材。

附註10：數據經重列以反映實際情況。

附註11：廚餘包括廢油。

環境、社會及管治報告書

社會表現摘要

本集團附註12	單位	二零二五年	二零二四年
B1.1 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數(不包括承包商及分判商)			
僱員數目	人	1,443	1,550
按性別			
男	人	838	884
女	人	605	666
按年齡組別			
30歲以下	人	340	403
30歲－50歲	人	828	886
50歲以上	人	275	261
按僱傭類型			
全職－男	人	807	871
全職－女	人	614	655
兼職－男	人	17	13
兼職－女	人	5	11
按地區			
香港	人	84	99
中國內地	人	1,358	1,448
其他地區	人	1	3
B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率附註13			
僱員流失比率	%	34	37
按性別			
男	%	34	34
女	%	34	43
按年齡組別			
30歲以下	%	75	76
30歲－50歲	%	22	25
50歲以上	%	19	20
按地區			
香港	%	46	28
中國內地	%	33	38
其他地區	%	0	0
僱員挽留			
長期服務僱員(超過15年)	%	14	—

附註12：社會表現摘要之報告範圍包括本集團及其附屬公司。

附註13：流失比率(百分比)=該類別離職的僱員總數／該類別的僱員總數×100%(包括所有全職及兼職僱員)。

社會表現摘要(續)

本集團 附註12	單位	二零二五年	二零二四年
B2.1 因工亡故的人數及比率 附註14			
因工亡故的人數	人	0	0
因工亡故的比率	%	0	0
B2.2 因工傷損失工作日數			
損失工作日數	日	387	290
按性別及僱員類別劃分的受訓出席人數			
按僱員類別			
高級管理層	出席人數	107	76
中級管理層	出席人數	961	988
一般員工	出席人數	9,958	10,205
按性別			
男	出席人數	6,483	6,454
女	出席人數	4,543	4,815
B3.2 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數 附註15			
按僱員類別			
高級管理層	小時	38	31
中級管理層	小時	43	43
一般員工	小時	26	28
按性別			
男	小時	30	30
女	小時	31	33
B5.1 按地區劃分的供應商數目			
香港	個	6	9
中國內地	個	687	824
其他地區	個	3	2
B8.2 為社區投資所投入資源			
現金捐款	港元	2,162,230	1,885,957
義工時數	小時	571	517 附註10

附註14：於過去三年(包括報告年度)各年發生的因工亡故的人數及比率為0。

附註15：每名僱員的平均受訓時數=該類別的總受訓時數/該類別的僱員總數。

環境、社會及管治報告書

香港交易所《環境、社會及管治報告守則》索引

所涉範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／備註
A. 環境		
層面 A1：排放物		
一般披露	有關廢氣排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	將環境可持續性納入我們的營運； 氣候應對能力及溫室氣體排放； 廢棄物
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	環境表現摘要
A1.2	直接(範疇一)及能源間接(範疇二)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。 <i>附註：於二零二五年一月一日刪除</i>	環境表現摘要
A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境表現摘要
A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境表現摘要
A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	將環境可持續性納入我們的營運； 氣候應對能力及溫室氣體排放； 廢棄物
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	將環境可持續性納入我們的營運； 廢棄物

香港交易所《環境、社會及管治報告守則》索引(續)

所涉範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／備註
層面A2：資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、用水及其他原材料)的政策。	將環境可持續性納入我們的營運； 氣候應對能力及溫室氣體排放； 能源
A2.1	按類型劃分的直接及／或間接(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境表現摘要
A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境表現摘要
A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	將環境可持續性納入我們的營運； 氣候應對能力及溫室氣體排放； 能源
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	用水； 於報告年度內並無訂立用水效益目標。
A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	製成品所用包裝材料並不適用於本集團大部分業務。
層面A3：環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	將環境可持續性納入我們的營運
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	將環境可持續性納入我們的營運； 氣候應對能力及溫室氣體排放； 能源； 廢棄物； 用水
層面A4：氣候變化		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。 <i>附註：於二零二五年一月一日刪除</i>	將環境可持續性納入我們的營運
A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。 <i>附註：於二零二五年一月一日刪除</i>	將環境可持續性納入我們的營運

環境、社會及管治報告書

香港交易所《環境、社會及管治報告守則》索引(續)

所涉範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／備註
B. 社會		
層面 B1：僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	僱傭慣例； 僱員福利
B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	社會表現摘要
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	社會表現摘要
層面 B2：健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	健康與安全
B2.1	過去三年(包括報告年度)每年因工亡故的人數及比率。	社會表現摘要
B2.2	因工傷損失工作日數。	社會表現摘要
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	健康與安全
層面 B3：發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	發展及培訓
B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	於報告年度內僅記錄及披露受訓出席人數。
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	社會表現摘要

香港交易所《環境、社會及管治報告守則》索引(續)

所涉範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／備註
層面B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工及強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	勞工準則
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	勞工準則
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	本集團不會容忍任何使用童工或強制勞工的情況，並已制定程序確保不會僱用童工或強制勞工。
層面B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理
B5.1	按地區劃分的供應商數目。	社會表現摘要
B5.2	描述有關聘用供應商的慣例、向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理
B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理
B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理

環境、社會及管治報告書

香港交易所《環境、社會及管治報告守則》索引(續)

所涉範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／備註
層面B6：產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行十人有重大影響的相關法律及規例的資料。	責任及道德規範； 卓越服務； 客戶健康與安全； 資料保護及私隱； 知識產權
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用於本集團的業務。
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	卓越服務
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	知識產權
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	卓越服務
B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	資料保護及私隱
層面B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	誠信及紀律
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	誠信及紀律
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	誠信及紀律
B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	誠信及紀律
層面B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社區
B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	社區
B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	社會表現摘要

企業管治報告書

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

(1) 企業管治常規

本公司於截至二零二五年七月三十一日止年度（「**本年度**」）內一直遵守企業管治守則所載之所有守則條文，惟守則條文第F.1.3條之偏離則除外。

根據守則條文第F.1.3條，董事會主席應出席股東週年大會。

由於有其他事先安排之事務必須由主席林建岳博士處理，因此彼並無出席於二零二四年十二月十三日舉行之本公司股東週年大會（「**股東週年大會**」）。為確保於股東週年大會能與本公司股東（「**股東**」）有效溝通，根據本公司第二次經修訂及經重列之組織章程細則（「**組織章程細則**」）第78條，出席該股東週年大會之本公司執行董事（「**執行董事**」）兼集團首席財務總監張森先生被選定擔任該股東週年大會之主席。

(2) 企業文化及策略

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司（連同本公司統稱「**本集團**」）之主要業務包括在中國內地投資及發展酒店式服務公寓、住宅、辦公樓及商用物業，以及開發經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施。作為一間擁有多元化業務之集團，我們深明持份者對董事會及本集團整體而言相當重要，並致力於提供高質素及可靠之產品及服務，及透過可持續增長及持續發展為持份者創造價值。

本公司董事會（分別為「**董事**」及「**董事會**」）已載列以下價值觀以就員工之操守及行為以及業務活動提供指導，並確保將該等價值觀融入本公司之願景、使命、政策及業務策略：

- (a) 誠信 — 我們致力做正確的事；
- (b) 卓越 — 我們致力追求卓越；
- (c) 合作 — 我們相信團隊合作，眾志成城；
- (d) 問責 — 我們承擔責任，致力信守承諾；
- (e) 同理心 — 我們關心持份者（僱員、客戶、供應鏈及社區）；及
- (f) 可持續發展 — 我們致力締造可持續發展的未來。

企業管治報告書

(2) 企業文化及策略(續)

本集團將持續檢討其業務策略及在必要時加以調整，並緊貼不斷轉變之市況，確保迅速及主動採取措施以應對變化及滿足市場需求，從而推動本集團之可持續發展。

(3) 董事會

(3.1) 責任及轉授

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

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

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

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

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

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

(3) 董事會(續)

(3.2) 董事會之組成

董事會現由13名成員組成，其中七名為執行董事，其餘六名則為獨立非執行董事，超過上市規則第3.10(1)條所規定之獨立非執行董事之最低人數。本公司亦已遵從第3.10A條董事會至少三分之一成員須為獨立非執行董事之規定。於本年度內及截至本年報日期止，就任於董事會之董事如下：

執行董事

林建岳(主席)

林建康(執行副主席)

林孝賢(行政總裁)

(亦為余寶珠之替代董事)

鄭馨豪

張森(集團首席財務總監)

李子仁

余寶珠

獨立非執行董事

歐海豐

古滿麟

林秉軍

羅健豪

麥永森

石禮謙

董事之履歷詳情載於本年報第105至111頁「董事之履歷」一節。

林建岳博士為余寶珠女士之子、林建康先生之兄及林孝賢先生之父親。除上文所述者及本年報「董事之履歷」一節所披露者外，董事之間概無存在任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

企業管治報告書

(3) 董事會(續)

(3.3) 董事會之獨立性

董事會已建立機制以確保董事會取得獨立觀點及意見，而董事會將於每年檢討該等機制。於二零二五年十月二十一日，董事會已在其會議上檢討以下機制之實施情況及成效：

- (a) 13名董事中有六名為獨立非執行董事，超過上市規則對獨立非執行董事須至少佔董事會三分之一之要求。
- (b) 提名委員會將於每年評估獲提名為新獨立非執行董事之候選人於獲委任前之獨立性以及現時長期服務之獨立非執行董事之持續獨立性。所有獨立非執行董事均已向本公司提供年度書面確認，以確認各自及其直系家屬成員之獨立性，以及其符合上市規則第3.13條所載之規定。
- (c) 全體董事均有權於需要時聘請獨立專業顧問。
- (d) 鼓勵所有董事在董事會／董事委員會會議上開誠佈公地表達意見。
- (e) 董事會主席與獨立非執行董事將於每年在沒有執行董事出席之情況下舉行至少一次會議。
- (f) 於任何合約、交易或安排中擁有重大權益之董事(包括獨立非執行董事)須放棄投票且不得就批准該等合約、交易或安排之任何董事會決議案計入法定人數。
- (g) 將不會向獨立非執行董事授予具有績效相關要素之以權益為基礎之薪酬。

(3) 董事會(續)

(3.4) 董事會會議出席紀錄

各董事出席本年度內舉行之董事會會議之紀錄載列如下：

董事	會議出席次數／ 會議舉行次數
執行董事	
林建岳	4/4
林建康	4/4
林孝賢(亦為余寶珠之替代董事)	4/4
鄭馨豪	4/4
張森	4/4
李子仁	4/4
余寶珠	3/4
獨立非執行董事	
歐海豐	4/4
古滿麟	3/4
林秉軍	4/4
羅健豪	4/4
麥永森	4/4
石禮謙	4/4

於本年度內，董事會主席於執行董事不在場的情況下會見全體獨立非執行董事。

企業管治報告書

(3) 董事會(續)

(3.5) 獨立非執行董事

本公司一直遵守上市規則第3.10(1)條及(2)條之要求。前者之規則要求每名上市發行人之董事會必須最少有三名獨立非執行董事，而後者之規則要求最少一名獨立非執行董事必須擁有合適之專業資格或會計或相關財務管理專長。本公司已接獲各獨立非執行董事有關其獨立性之年度書面確認。提名委員會及董事會均已根據上市規則第3.13條所載之指引評估全體獨立非執行董事之獨立性，並認為彼等均屬獨立人士。

獨立非執行董事古滿麟、林秉軍、羅健豪、麥永森及石禮謙諸位先生已服務董事會超過九年。儘管彼等長期擔任獨立非執行董事一職，但鑒於彼等具備專業會計師或業務領導者的豐富經驗，將可對本公司的策略發展及持續改善內部監控以及其他相關財務及企業管治事宜作出重大貢獻，提名委員會信納彼等在品格及判斷力方面表現出完全獨立性以履行其指定職責，董事會認為，彼等可繼續就本公司事務提供獨立及客觀的觀點。

林秉軍先生及石禮謙先生(兩位均為獨立非執行董事)將於即將舉行之股東週年大會上輪換卸任董事職務，惟彼等符合資格且願意重選連任。兩位均已服務董事會超過九年。董事會已收到林先生及石先生每年就其獨立性發出之年度書面確認，並已考慮上市規則第3.13條所載之不同因素，以及彼等在董事會和董事委員會會議期間對其提呈討論之各種問題作出之實際貢獻以及公正及獨立判斷，提名委員會及董事會均信納林先生及石先生將繼續具備履行獨立非執行董事職責所需之特質及經驗，並認為於即將舉行之股東週年大會上重選林先生及石先生為獨立非執行董事乃符合本公司及其股東之整體最佳利益。彼等各自之委任將須由股東以獨立決議案批准。

(3) 董事會(續)

(3.6) 董事之委任及重選連任

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

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

林建康、鄭馨豪、林秉軍及石禮謙諸位先生將於二零二五年十二月十九日(星期五)舉行之應屆股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)上輪換卸任董事職務，惟彼等符合資格且願意重選連任。上述須根據上市規則第13.51(2)條予以披露之擬於二零二五年股東週年大會上重選連任之卸任董事之詳情載於本公司日期為二零二五年十一月二十日之通函。

(3.7) 非執行董事

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

(3.8) 董事及高級人員責任保險

本公司已為其董事及高級人員投購合適之董事及高級人員責任保險。

(4) 董事之入職及持續專業發展

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

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

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

企業管治報告書

(4) 董事之入職及持續專業發展(續)

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

董事	企業管治／法例、 規則及規例之更新		會計／財務／管理 或其他專業技能	
	出席講座／ 在線研討會／		出席講座／ 在線研討會／	
	閱讀材料	簡報會	閱讀材料	簡報會
執行董事				
林建岳	√	√	√	—
林建康	√	√	√	√
林孝賢(亦為余寶珠之替代董事)	√	√	√	√
鄭馨豪	√	√	√	—
張森	√	√	√	√
李子仁	√	√	√	√
余寶珠	√	√	√	—
獨立非執行董事				
歐海豐	√	√	√	√
古滿麟	√	√	√	√
林秉軍	√	√	√	√
羅健豪	√	√	√	√
麥永森	√	√	√	√
石禮謙	√	√	√	√

(5) 董事委員會

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

(5) 董事委員會(續)

(5.1) 審核委員會

董事會已於二零零零年三月三十一日成立審核委員會。於本年度內及截至本年報日期，審核委員會由四名成員組成，均為獨立非執行董事，即羅健豪(主席)、古滿麟、林秉軍及麥永森諸位先生。

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

(a) 審核委員會之職責(包括企業管治職能)

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

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

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

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

企業管治報告書

(5) 董事委員會(續)

(5.1) 審核委員會(續)

(b) 審核委員會履行之工作

於本年度內，審核委員會舉行了三次會議。委員會審閱了(i)本公司截至二零二四年七月三十一日止年度之經審核業績及本公司截至二零二五年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績，及其他與本公司之財務和會計政策及慣例有關之事宜以及本年度之審核性質及範圍；(ii)本公司遵守企業管治守則之情況及企業管治報告書之披露內容；(iii)來年之預算及截至二零二七年七月三十一日止三個財政年度之審核費用方案；(iv)本公司之內部監控審閱報告，並向董事會提出相關建議以獲批准；及(v)就本公司獨立核數師(「獨立核數師」)提供非審計服務預先給予同意書。另外，審核委員會與獨立核數師在沒有管理層出席之情況下進行單獨會面。

於二零二五年十月二十一日，審核委員會在獨立核數師之代表在場之情況下，與本公司管理層一同審閱本年度本公司之草擬經審核綜合財務報表以及會計原則及政策。審核委員會亦已審閱(i)此企業管治報告書；(ii)企業風險管理報告及由獨立專業顧問公司所編製有關本公司之內部監控審閱報告；(iii)本公司若干持續關連交易年度上限之使用情況；(iv)本集團之風險管理及內部監控系統之成效；及(v)本公司股東通訊政策於本年度之實施情況及成效。

(c) 審核委員會會議出席紀錄

各成員出席本年度內舉行之審核委員會會議之紀錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／ 會議舉行次數	
獨立非執行董事		
羅健豪(主席)		3/3
古滿麟		3/3
林秉軍		3/3
麥永森		3/3

(5) 董事委員會(續)

(5.2) 提名委員會

董事會已於二零二二年一月二十一日成立提名委員會。於本年度及／或截至本年報日期，提名委員會由五名成員組成，包括兩名執行董事，即林建岳博士(主席)(替任董事：鄭馨豪先生)及余寶珠女士(於二零二五年七月十五日獲委任)；及三名獨立非執行董事，即麥永森、石禮謙及歐海豐(於二零二五年七月十五日獲委任)諸位先生。

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

於二零二五年七月十五日，董事會採納經更新之提名委員會的職權範圍，以反映於二零二五年七月一日生效之上市規則之修訂。

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

(a) 提名委員會之職責

提名委員會負責至少每年檢討一次董事會之架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗)，協助董事會編制董事會技能表，並就任何為配合董事會實踐本公司之企業策略以及提升股東價值而擬對董事會作出的變動提出建議。委員會負責物色適合的董事候選人並進行甄選或就個人獲提名為董事之甄選向董事會作出建議。提名委員會亦評估獨立非執行董事之獨立性，並就有關委任或續聘董事及董事之繼任規劃向董事會提出建議。此外，提名委員會亦支援本公司定期評核董事會表現，以及定期檢討及評估各董事對董事會所投放之時間與貢獻以及董事能否履行其職責。

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

企業管治報告書

(5) 董事委員會(續)

(5.2) 提名委員會(續)

(a) 提名委員會之職責(續)

(i) 董事之提名政策

本公司已於二零一九年一月採納提名政策並於二零二二年一月二十一日作出最新修訂，當中載列本公司甄選可能加入董事會之候選人之準則、流程及程序。提名政策包含評估建議候選人是否合適之多項因素，包括有關候選人之技能及經驗、董事會成員多元化政策所載之多元化觀點、候選人可投放之時間及其承諾與誠信，以及上市規則第3.13條項下之獨立性標準(倘該候選人獲建議委任為獨立非執行董事)。新董事候選人一般將由提名委員會提名，惟須經董事會批准。根據組織章程細則及適用法律及規例，股東亦可提名個別人士於股東大會上參選董事。有關建議之程序登載於本公司網站。於本年度內，提名委員會定期檢討了董事會架構、規模及組成，以確保其具備適合本公司業務需要之均衡專業知識、技能及經驗。獨立非執行董事之獨立性乃根據上市規則項下之相關規則及要求作出評估。提名委員會將在適當時候檢討提名政策，以確保該政策行之有效。

提名委員會上一次審閱提名政策為二零二五年十月二十一日。

(ii) 董事會成員多元化政策

本公司於二零一三年七月首次採納董事會成員多元化政策，並於二零二二年三月二十二日作出修訂，當中列載董事會為達致及維持成員多元化以提升董事會之有效性而採取之方針。

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

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

(5) 董事委員會(續)

(5.2) 提名委員會(續)

(a) 提名委員會之職責(續)

(ii) 董事會成員多元化政策(續)

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

董事會成員多元化政策之副本已登載在本公司網站供公眾查閱。

董事會現由13名成員組成，其中七名為執行董事，其餘六名則為獨立非執行董事。本公司有一名女性董事，於董事會層面實現了性別多元化。現任董事會由擁有房地產、投資、資本市場、銀行、會計、財務、一般管理及法律背景之專業人士組成。董事會相信其現時於性別、國籍、專業背景及技能方面均具備適切之多元性。

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

提名委員會上一次審閱董事會成員多元化政策為二零二五年十月二十一日。

企業管治報告書

(5) 董事委員會(續)

(5.2) 提名委員會(續)

(a) 提名委員會之職責(續)

(iii) 員工多元化政策

本公司於二零二五年七月十五日採納員工多元化政策，當中概述了將多元化和包容性融入本集團各層級的方針，涵蓋董事會至全體員工。

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

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

員工多元化政策副本已登載於本公司網站供公眾查閱。

董事會重視本公司各層級之多元化(包括性別多元化)。於二零二五年七月三十一日，本公司高級管理人員的女性比例為7.69%，全體員工(不包括高級管理人員)的女性對男性比例為0.7:1。有關本集團之性別比例之詳情連同相關數據，請參閱本年報環境、社會及管治報告書之第57、72及73頁。

提名委員會上一次審閱員工多元化政策為二零二五年十月二十一日。

(5) 董事委員會(續)

(5.2) 提名委員會(續)

(b) 提名委員會履行之工作

於本年度內，提名委員會舉行一次會議。委員會已審閱提名政策及董事會成員多元化政策，以及董事會之架構、規模及組成(包括性別、技能、知識及經驗)。此外，經計及全體獨立非執行董事之年度書面確認以及上市規則第3.13條所載有關評估獨立性之因素，其評估彼等之獨立性，並認為獨立非執行董事之長期服務將不會影響彼等行使獨立判斷，且彼等將繼續致力履行其作為獨立非執行董事之職務。再者，經考慮彼等各自之經驗、貢獻及作出之努力以及卸任獨立非執行董事之持續獨立性後，其建議董事會考慮於二零二四年十二月十三日舉行之股東週年大會上重選卸任董事，即余寶珠女士、李子仁、古滿麟、羅健豪及麥永森諸位先生。

於二零二五年十月二十一日，提名委員會已檢討提名政策、董事會成員多元化政策及員工多元化政策，並認為上述政策屬合適及有效。除檢討董事會之架構、規模及組成(包括性別、技能、知識及經驗)外，其亦檢討及評估各董事對董事會所投放之時間與貢獻以及各董事能否履行其職責。此外，提名委員會已審閱董事之履歷、評估各獨立非執行董事之持續獨立性，並根據提名政策及董事會成員多元化政策向董事會推薦林建康、鄭馨豪、林秉軍及石禮謙諸位先生(統稱「卸任董事」)，以供考慮彼等於即將舉行之股東週年大會上重選連任。提名委員會相信卸任董事將繼續向董事會貢獻彼等之技能、經驗及知識。

企業管治報告書

(5) 董事委員會(續)

(5.2) 提名委員會(續)

(c) 提名委員會會議出席紀錄

各成員出席本年度內舉行之提名委員會會議之紀錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／
	會議舉行次數
執行董事	
林建岳(主席)	1/1
鄭馨豪(為林建岳之替任)	1/1
余寶珠*	不適用
獨立非執行董事	
歐海豐*	不適用
麥永森	1/1
石禮謙	0/1

附註：

* 余寶珠女士及歐海豐先生於二零二五年七月十五日獲委任為提名委員會成員。

(5.3) 薪酬委員會

董事會已於二零零五年十一月十八日成立薪酬委員會。於本年度內及截至本年報日期，薪酬委員會由四名成員組成，包括三名獨立非執行董事，即林秉軍(主席)、古滿麟及羅健豪諸位先生；及一名執行董事鄭馨豪先生。

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

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

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

(5) 董事委員會(續)

(5.3) 薪酬委員會(續)

(a) 薪酬委員會之職責

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

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

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

(b) 薪酬委員會履行之工作

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

概無董事於薪酬委員會會議上參與釐定其自身之薪酬。董事薪酬之詳情載於財務報表附註8。

企業管治報告書

(5) 董事委員會(續)

(5.3) 薪酬委員會(續)

(c) 薪酬委員會會議出席紀錄

各成員出席本年度內舉行之薪酬委員會會議之紀錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／
	會議舉行次數
執行董事	
鄭馨豪	1/1
獨立非執行董事	
林秉軍(主席)	1/1
古滿麟	0/1
羅健豪	1/1

(6) 主席及行政總裁

企業管治守則規定主席與行政總裁之角色應有區分，並應由不同人士擔任。

於本年度及直至本年報日期，林建岳博士擔任董事會主席，而林孝賢先生則擔任本公司行政總裁。此職能分工確保主席管理董事會之職責及行政總裁管理本公司業務之職責明確區分。董事會主席及行政總裁之職責分工乃清晰確立，並以書面方式載列。

(7) 董事及指定僱員之證券交易

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

(8) 舉報政策

遵照企業管治守則守則條文第D.2.3條，董事會於二零二二年七月十九日首次採納舉報政策，並已於二零二三年十月三日修訂該政策。其向僱員及與本集團有業務往來之相關第三方(如客戶、供應商、債權人及債務人)提供指引及舉報渠道，以舉報有關本集團任何疑似不當行為之任何事項，有關舉報會直接送交指定執行董事及指定人士以及集團人力資源及行政部主管。本集團為此設立了電郵戶口(whistleblowing@laisun.com)。所有舉報事項將進行獨立調查，同時所有自舉報人取得之資料及其身份將被保密。

董事會及審核委員會將定期檢討舉報政策及機制以提高其成效。

舉報政策之副本已登載於本公司網頁供公眾查閱。

(9) 反欺詐及反貪污政策

遵照企業管治守則守則條文第D.2.4條，董事會於二零二二年七月十九日採納了反欺詐及反貪污政策，其概述指引及最低行為準則、有關反貪污及反賄賂之所有適用法律及法規、僱員抵制詐騙、幫助本集團防範貪污行為及向管理層或透過適當之舉報渠道舉報任何合理懷疑之欺詐及貪污個案或該方面之任何企圖行為之責任。本集團絕不容忍所有僱員及以代理人或信託組織身份代表本集團之人士，及於其與第三方之業務來往之間進行任何形式之欺詐及貪污。

董事會及審核委員會將定期檢討反欺詐及反貪污政策及機制以確保其成效，並履行本集團防範任何形式之欺詐及貪污之承諾。

反欺詐及反貪污政策之副本已登載於本公司網頁供公眾查閱。

(10) 獨立核數師之酬金

有關獨立核數師安永會計師事務所(為香港執業會計師)於本年度向本集團提供之審核及非審核服務之費用分別為3,374,000港元及725,000港元。非審核服務主要包括稅務諮詢、審閱及其他申報服務。

企業管治報告書

(11) 董事於編製財務報表之責任

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

(12) 獨立核數師之申報責任

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

(13) 風險管理及內部監控

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

本集團已制定風險管理框架，由董事會、審核委員會及風險管理專責小組所組成。董事會釐定就實現本集團策略目標須承擔之風險性質及程度，並全體負責監察風險管理及內部監控系統之設計、實行及整體成效。

本集團已制定及採納風險管理政策，提供識別、評估及管理重大風險之方向。風險管理專責小組至少每年一次識別可對實現本集團目標造成不利影響之風險，並根據一套標準準則評估及以優先次序排列所識別風險，繼而為被視為屬重大之風險制定風險緩解計劃及指定風險負責人。

為管理本集團之業務及營運風險，並確保運作順暢，本集團於本年度外判內部審核職能予一名獨立專業顧問，以協助董事會及審核委員會持續監督本集團之風險管理及內部監控系統。設計及執行內部監控之目的為識別需作改善之弱點。獨立專業顧問適時向審核委員會報告所識別之弱點並提出相關建議，以確保採取及時補救行動。

(13) 風險管理及內部監控(續)

企業風險管理報告及內部監控審閱報告均由獨立專業顧問編製，並至少每年提交一次予審核委員會及董事會。董事會已就本集團之風險管理及內部監控系統之成效進行年度檢討，包括但不限於本集團應對其業務轉型及持續轉變之外在環境之能力；管理層檢討風險管理及內部監控系統之工作範疇及素質；內部審計工作結果；就風險及內部監控檢討結果與董事會溝通之程度及次數；已識別之重大失誤或弱點以及其有關影響；及上市規則之合規情況。董事會及審核委員會認為本集團於本年度及截至本年報日期採用之風險管理及內部監控系統均屬有效及足夠。

風險管理及內部監控系統乃旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，並只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理(而非絕對)之保證。

處理及發放內幕消息之程序及內部監控

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

(14) 公司秘書

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

企業管治報告書

(15) 股東權利

(15.1) 股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

根據組織章程細則，持有本公司附帶權利可於本公司股東大會投票之繳足股本不少於十分之一(10%)之登記股東(「股東特別大會呈請人」)，可向本公司之香港主要營業地點(現時之地址為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓)(「主要辦事處」)提交書面呈請(應註明收件人為公司秘書)，請求召開股東特別大會。

股東特別大會呈請人必須在其呈請中列明股東特別大會之目的，而有關呈請必須由所有股東特別大會呈請人簽署，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

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

倘董事會並無於股東特別大會呈請人遞交呈請起計二十一(21)日內正式召開股東特別大會，則股東特別大會呈請人(或其中代表全體呈請人總表決權半數以上之任何人士)可自行召開股東特別大會，惟按此方式召開之任何股東特別大會須於股東特別大會呈請人遞交原呈請之日期起計三(3)個月內舉行。股東特別大會呈請人因董事會未有正式召開股東特別大會而產生之所有合理開支，均由本公司向股東特別大會呈請人償付。

(15.2) 於股東大會上提呈議案之程序

根據組織章程細則或開曼群島公司法，除推選某人參選董事的建議外，概無關於股東在股東大會上提呈議案之程序的規定。股東可遵循第(15.1)段列載的程序召開股東特別大會，以處理在該書面呈請中指明的任何事項。

(15.3) 推選某人參選董事之程序

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

(15) 股東權利(續)

(15.4) 股東向董事會作出查詢之程序

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

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心十一樓

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

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

(16) 與股東之溝通

(16.1) 股東通訊政策

董事會於二零一二年三月二十九日首次採納一項反映本公司現時與股東溝通之大部份常規之股東通訊政策(「**股東通訊政策**」)，並於二零二二年七月十九日作出修訂。該政策旨在確保股東及有意投資者可方便和及時地獲得本公司無任何偏見及可理解之資料。董事會將定期檢討股東通訊政策，確保政策具有效力及符合現行之監管及其他規定。

本公司已建立以下多個途徑持續與股東進行溝通：

- (a) 股東可選擇以印刷形式收取企業通訊如年報、中期報告及通函，或以電子形式查閱登載於香港交易所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.laifung.com之企業通訊；
- (b) 財務摘要、新聞發佈及業績簡報會文稿亦登載於本公司網站；
- (c) 透過聯交所作出定期公佈，該等定期公佈亦登載於香港交易所及本公司各自之網站；
- (d) 公司資料可於本公司之網站查閱，而組織章程細則已登載於香港交易所及本公司之網站；
- (e) 參與簡報會及投資者研討會，與股東／投資者、傳媒及財務分析師會面；

企業管治報告書

(16) 與股東之溝通(續)

(16.1) 股東通訊政策(續)

- (f) 股東週年大會及股東特別大會為股東提供一個平台，向董事及高級管理人員發表意見和交流觀點；及
- (g) 登記處為股東提供股票登記、股息派付、更改股東詳情及相關事宜之服務。

股東通訊政策之副本已登載於本公司網頁供公眾查閱。

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

(16.2) 股東大會出席紀錄

本年度內，本公司舉行了一次股東週年大會，各董事於該會議之出席紀錄載列如下：

董事	會議出席次數／ 會議舉行次數
執行董事	
林建岳	0/1
林建康	0/1
林孝賢(亦為余寶珠之替代董事)	0/1
鄭馨豪	1/1
張森	1/1
李子仁	1/1
余寶珠	0/1
獨立非執行董事	
歐海豐	1/1
古滿麟	1/1
林秉軍	1/1
羅健豪	1/1
麥永森	1/1
石禮謙	1/1

(16) 與股東之溝通(續)

(16.3) 最近召開之股東大會詳情

本公司最近召開之股東大會為於二零二四年十二月十三日上午九時正假座香港香港仔黃竹坑道180號香港海洋公園萬豪酒店B層宴會廳1號及2號舉行之二零二四年股東週年大會(「二零二四年股東週年大會」)。於二零二四年股東週年大會上，股東以大多數票批准(i)採納本公司截至二零二四年七月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會報告書與獨立核數師報告書；(ii)重選李子仁先生及余寶珠女士為執行董事以及古滿麟、羅健豪及麥永森諸位先生為獨立非執行董事以及授權董事會釐定董事之酬金；(iii)續聘安永會計師事務所出任本年度之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金；(iv)授予董事一般授權以購回不超逾已發行股份總數之10%之本公司股份(「股份」)；(v)授予董事一般授權以發行、配發及處理不超逾已發行股份總數之20%之額外股份；及(vi)藉加上本公司根據上文(iv)項將予購回股份總數，而擴大上文(v)項授予之一般授權。二零二四年股東週年大會之通告及關於二零二四年股東週年大會之投票結果之公佈已分別於二零二四年十一月十三日及二零二四年十二月十三日刊登於香港交易所及本公司網站。

(17) 股息政策

董事會已自二零一九年一月二十二日起採納股息政策，以載列宣派及建議向股東派付股息之方法。本公司將視乎(其中包括)財務表現、保留盈利及可分派儲備、營運資金需求、資本開支需求及未來擴張計劃、流動資金狀況、普遍經濟狀況以及董事會認為相關之其他因素而決定是否分派股息。宣派股息須按董事會決策釐定，並須受開曼群島公司法(經修訂)(第22章)及組織章程細則項下任何限制規限。

企業管治報告書

(18) 投資者關係

為確保投資者對本公司有更深入之了解，管理層積極參與投資者關係項目。執行董事與投資者關係部定期與研究分析員及機構投資者進行溝通。

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

本公司熱衷加強與投資者之關係，並增進與其股東及有意投資者之溝通。本公司歡迎投資者、持份者及公眾人士提供意見，請致電(852) 2853 6106，亦可傳真至(852) 2853 6651或電郵至ir@laifung.com與投資者關係部聯絡。

(19) 憲章文件

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

董事之履歷

執行董事

下列各本公司之執行董事均於多間本公司之附屬公司擔任董事職位，彼等(鄭馨豪先生除外)並於全部或若干本公司之上市聯屬公司，即麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)、麗新發展有限公司(「麗新發展」)及豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)擔任董事職位。麗新製衣、麗新發展及豐德麗之已發行股份均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司，麗新發展則為麗新製衣之附屬公司及為本公司和豐德麗之中間控股公司。

林建岳博士，主席，68歲，於二零二三年六月獲委任為本公司之執行董事及被選為本公司董事會之主席。彼現為本公司執行委員會之成員及本公司提名委員會之主席。林博士亦為麗新製衣及麗新發展各自之主席及執行董事，以及寰亞傳媒集團有限公司(為豐德麗之全資附屬公司)之主席及董事。彼自一九九七年十一月二十八日至二零一二年十月三十一日止為本公司之執行董事及自一九九六年十月十五日至二零一四年二月十三日止為豐德麗之執行董事。林博士曾任鱷魚恤有限公司(一間於聯交所主板上市之公司)之執行董事。

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

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

林博士為余寶珠女士(本公司執行董事)之子、林建康先生(本公司執行副主席及執行董事)之兄及林孝賢先生(本公司執行董事及行政總裁)之父親。林博士為本公司之主要股東(按香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部之涵義)。

董事之履歷

執行董事(續)

林建康先生，執行副主席，57歲，於二零零一年十二月獲委任為本公司之執行董事。林先生為麗新製衣及鱷魚恤有限公司(一間於聯交所主板上市之公司)之執行董事。

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

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

林先生為林建岳博士(本公司主席、執行董事及主要股東(按證券及期貨條例第XV部之涵義))之弟，以及林孝賢先生(本公司執行董事及行政總裁)之叔父。

林孝賢先生，行政總裁，44歲，於二零零五年四月獲委任為本公司之執行董事及現為本公司執行委員會成員。彼亦為本公司執行董事余寶珠女士之替代董事。林先生為麗新製衣、麗新發展及豐德麗之執行董事。彼亦為余寶珠女士(麗新製衣之執行董事，以及麗新發展及豐德麗各自之非執行董事)之替代董事。

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

林先生為林建岳博士(本公司主席、執行董事及主要股東(按證券及期貨條例第XV部之涵義))之子，林建康先生(本公司執行副主席及執行董事)之姪，以及余寶珠女士(本公司執行董事)之孫。

執行董事(續)

鄭馨豪先生，59歲，於二零零七年六月獲委任為本公司之執行董事。彼現為本公司執行委員會及薪酬委員會之成員，以及為提名委員會主席林建岳博士之替任。

鄭先生曾為CapitaLand Investment Limited(「**CLI**」，一間在新加坡證券交易所有限公司主板上市的公司)之CLI中國顧問委員會顧問，任期由二零二二年四月至二零二五年三月。CLI為CapitaLand Group Pte. Ltd.(本公司之主要股東)之附屬公司。

於加入本公司前，鄭先生為CapitaLand Limited(現稱CapitaLand Group Pte. Ltd.)(「**CapitaLand**」)香港及澳門辦事處之區域董事。彼於一九九九年加入CapitaLand，曾參與其於香港、澳門及中國內地之房地產投資工作。於加入CapitaLand前，鄭先生曾於世邦魏理仕(一家國際物業顧問公司)工作，參與物業估值、發展及投資顧問工作。彼自一九九三年起從事中華人民共和國(「**中國**」)業務。鄭先生於英國雷丁大學畢業，持有土地管理學榮譽學士學位。

張森先生，61歲，於二零二三年八月獲委任為本公司之執行董事。彼現為本公司執行委員會之成員。張先生於二零二三年七月加入本公司出任集團首席財務總監。彼亦為麗新製衣、麗新發展及豐德麗各自之執行董事。

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

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

董事之履歷

執行董事(續)

李子仁先生，61歲，於二零一五年一月獲委任為本公司之執行董事及現為本公司執行委員會成員。彼亦為麗新發展之執行董事。

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

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

余寶珠女士，100歲，於二零零三年二月獲委任為本公司之執行董事及現為本公司提名委員會之成員。彼現為麗新製衣之執行董事，亦為麗新發展及豐德麗各自之非執行董事。

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

余女士為林建岳博士(本公司主席、執行董事及主要股東(按證券及期貨條例第XV部之涵義))之母及林孝賢先生(本公司執行董事及行政總裁)之祖母。

獨立非執行董事

歐海豐先生，70歲，於二零二三年八月獲委任為本公司獨立非執行董事及現為本公司提名委員會之成員。

歐先生在香港多間企業累積超過42年會計及財務管理工作經驗。彼自一九九四年一月加入F.O.B. Garments Limited(一間具規模之香港製衣貿易公司)，現為該公司之副總裁(財務及行政)兼董事。

歐先生畢業於香港理工學院(現為香港理工大學)，並取得會計學高級文憑。彼為特許管理會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。

古滿麟先生，74歲，於二零零六年六月獲委任為本公司之獨立非執行董事及現為本公司審核委員會及薪酬委員會之成員。

古先生在房地產業具有超過三十五年經驗。彼為香港測量師學會資深會員。

古先生曾出任地產顧問公司Davis Langdon & Seah International(「DLSI」)的執行董事，任期直至二零零五年底，負責制訂政策及領導DLSI集團公司的發展方向。彼亦曾於一九九五年至二零零四年出任Davis Langdon & Seah Hong Kong Limited的董事會主席。古先生曾於二零零零年至二零零二年期間擔任Premas Hong Kong Limited(設施管理公司)及於二零零零年至二零零三年期間出任icFox International(資訊科技公司)的主席。彼曾於二零零六年至二零一六年出任新加坡Ascott Residence Trust Management Limited的獨立非執行董事、於二零零七年至二零二零年出任嘉里建設有限公司(一間於聯交所主板上市之公司)的獨立非執行董事、於二零一五年至二零二三年六月出任新加坡Surbana Jurong Pte Ltd.的非執行董事，以及於二零一五年至二零二三年三月出任香港醫院管理局伊利沙伯醫院的醫院管治委員會委員。

林秉軍先生，75歲，於二零零一年七月獲委任為本公司之獨立非執行董事及現為本公司薪酬委員會主席和審核委員會成員。

林先生於一九七四年畢業於美國俄立岡大學，取得工商管理學士學位。彼自八十年代中期積極參與中國之物業發展及投資業務，在此行業具備相當經驗。林先生已服務香港多間上市公司之董事會逾二十年，現為麗新製衣和麗新發展之獨立非執行董事。麗新製衣為本公司之最終控股公司，麗新發展則為麗新製衣之附屬公司及為本公司之中間控股公司。彼曾於二零零二年至二零二三年出任中國數碼信息有限公司(於二零二三年十月三十一日在聯交所主板除牌)和南海控股有限公司(於二零二三年十一月十六日在聯交所主板除牌)之非執行董事。

董事之履歷

獨立非執行董事(續)

羅健豪先生，58歲，於二零零九年三月獲委任為本公司之獨立非執行董事及現為本公司之審核委員會主席及薪酬委員會成員。

羅先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於香港核數及會計行業方面具廣泛經驗，及現為香港執業會計師。於成立其會計師行之前，羅先生曾於元大證券(香港)有限公司、聯交所及安永會計師事務所任職。

麥永森先生，73歲，於二零一二年十一月獲委任為本公司獨立非執行董事及現為本公司審核委員會及提名委員會之成員。

麥先生為註冊會計師和加拿大特許會計師公會會員以及香港會計師公會會員。彼現為六福集團(國際)有限公司、香港科技探索有限公司(「**香港科技探索**」)、晶苑國際集團有限公司及K Cash集團有限公司之獨立非執行董事。所有前述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。麥先生於二零二五年九月一日獲委任為香港科技探索之主席。此外，麥先生在二零二五年九月十二日退任香港房屋協會監事會成員，但仍擔任其財務委員會委員。

麥先生任職花旗銀行逾二十六年後，於二零一二年五月一日退休。彼離任前為花旗銀行香港區資本市場及企業銀行業務總裁，主管香港企業和投資銀行業務。在花旗銀行任職期間，彼曾擔任過多項高級職務，包括環球銀行香港主管，專責管理所有顧客關係經理。在此之前，彼亦管理過香港區企業融資業務、區域資產管理業務，並曾為北亞地區財務總裁。麥先生於一九八五年加入花旗銀行前，於永道會計師事務所(現稱羅兵咸永道會計師事務所)任審計組經理。彼於永道會計師事務所工作了八年，其中五年於加拿大多倫多工作。彼於一九七六年在多倫多大學畢業獲取商業學士學位。

獨立非執行董事(續)

石禮謙先生，80歲，於二零一二年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事及現為本公司提名委員會之成員。彼於一九九五年獲委任為太平紳士並於二零一三年七月獲頒授金紫荊星章。

石先生擔任多家於聯交所主板上市之公司之獨立非執行董事，包括百利保控股有限公司、莊士機構國際有限公司、周大福創建有限公司(前稱新創建集團有限公司)、華潤建材科技控股有限公司、四海國際集團有限公司、鷹君資產管理(冠君)有限公司(作為冠君產業信託之管理人)、富豪資產管理有限公司(作為富豪產業信託之管理人)、光大永年有限公司、資本策略地產有限公司、遠東發展有限公司、神話世界有限公司、昊天國際建設投資集團有限公司及友聯國際教育租賃控股有限公司。

此外，石先生為莊士中國投資有限公司之榮譽主席及獨立非執行董事，以及德祥地產集團有限公司副主席及獨立非執行董事。彼已獲委任為景業名邦控股有限公司的非執行董事及主席，自二零二五年六月六日起生效。所有上述公司之已發行股份均在聯交所主板上市及買賣。石先生曾為高銀金融(集團)有限公司(於二零二三年十月三十一日在聯交所主板除牌)之主席及執行董事、碧桂園控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事，以及利福國際集團有限公司(於二零二二年十二月二十日在聯交所主板除牌)之獨立非執行董事。

石先生為香港科技大學顧問委員會榮譽委員，香港城市大學顧問委員會成員，以及香港都會大學諮議會成員。彼曾於二零零零年至二零二一年擔任中國香港特別行政區立法會地產及建造界功能界別議員。彼亦曾任香港獨立監察警方處理投訴委員會副主席、香港按揭證券有限公司的董事、強制性公積金計劃管理局之非執行董事、廉政公署貪污問題諮詢委員會會員，以及香港大學校董會成員及校務委員會成員。彼畢業於澳洲悉尼大學，持有文學學士學位及教育文憑。石先生於二零二二年取得香港城市大學法律博士學位。

董事會報告書

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

主要業務

於本年度內，本公司為一間投資控股公司。

本集團主要業務包括於中華人民共和國之物業發展作銷售、物業投資，以及開發經營及投資文化、休閒娛樂及相關設施。

業務回顧

本集團於本年度內之業務回顧及本集團未來業務發展以及本集團可能面對之風險及不確定性之討論分別載於本年報第6至14頁之主席報告書以及第15至32頁之管理層討論及分析。以財務關鍵表現指標對本集團於本年度內業務表現作出之分析載於本年報第4頁之財務摘要。本集團財務風險管理目標與政策載於綜合財務報表附註38內。此外，本集團的環境政策、與其主要持份者的關係及遵守對本集團造成重大影響的相關法律及法規之討論分別載於本年報第40至78頁之環境、社會及管治報告書以及第79至104頁之企業管治報告書。

業績及股息

本集團本年度之業績及本集團於二零二五年七月三十一日之財務狀況之詳情載於第138至236頁之綜合財務報表及其隨附之附註。

本公司概無就本年度派付或宣派任何中期股息(二零二四年：無)。

董事會(「董事會」)不建議派付本年度之末期股息(二零二四年：無)。

獲准許之彌償保證及董事及高級人員責任保險

根據本公司第二次經修訂及經重列之組織章程細則(「組織章程細則」)第179(a)條，本公司各董事或其他高級人員有權就履行其職務或在其他有關方面蒙受或產生之所有虧損或負債自本公司之資產中獲得賠償，且概無董事或其他高級人員須就履行其職責或與此有關而使本公司蒙受或產生之任何虧損、損害或不幸事件負責，惟該條僅以其條文未經開曼群島公司法(經修訂)(第22章)所廢除者為有效。於本年度內，本公司已安排董事及高級人員責任保險。

董事

於本年度內任職及於本報告書日期(「報告書日期」)仍然在任之董事如下：

執行董事(「執行董事」)

林建岳(主席)

林建康(執行副主席)

林孝賢(行政總裁)

(亦為余寶珠之替代董事)

鄭馨豪

張森(集團首席財務總監)

李子仁

余寶珠

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

歐海豐

古滿麟

林秉軍

羅健豪

麥永森

石禮謙

按照組織章程細則第116條之規定，林建康、鄭馨豪、林秉軍及石禮謙諸位先生(統稱「卸任董事」)將於本公司即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上輪換卸任，惟彼等符合資格且願意重選連任。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(分別為「聯交所」及「上市規則」)第13.51(2)條規定須予披露有關擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之卸任董事之詳情載於本公司日期為二零二五年十一月二十日之通函。

董事之履歷

現任董事之履歷簡介載於本年報第105至111頁。董事之其他詳情載於本報告書及本年報之其他章節。

董事之服務合約

概無擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事與本公司及／或其任何附屬公司訂有不可由僱用公司於一年內在免付賠償(法定賠償除外)之情況下予以終止之未到期服務合約。

董事會報告書

董事於交易、安排或合約之權益

除財務報表附註35(a)及本報告書「持續關連交易」一節所披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司於本年度所訂立之任何對本集團業務屬重大之交易、安排或合約中，直接或間接擁有重大權益。

董事於競爭業務之權益

於本年度及截至報告書日期，根據上市規則，以下董事被視為於與本集團之業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有權益：

林建岳博士、林建康先生、林孝賢先生、余寶珠女士、鄭馨豪先生、張森先生及李子仁先生（統稱「有權益董事」）於中國內地從事物業投資及發展之公司／實體擁有股權或其他權益及／或出任董事職務。

然而，董事會獨立於上述公司／實體之董事會／管治委員會，且概無有權益董事可個別控制董事會。此外，各有權益董事完全知悉，並一直向本公司履行其受信責任，且一直及將會繼續就本公司及其股東整體之最佳利益行事。因此，本集團得以獨立於該等公司／實體之業務並按公平原則經營自身之業務。

董事認購股份或債券之安排

除本公司所採納之購股權計劃（如本報告書「購股權計劃」及「董事之權益」兩節以及財務報表附註29所披露）以及麗新發展有限公司（「麗新發展」）及麗新製衣國際有限公司（「麗新製衣」）各自採納之購股權計劃外，於本年度內任何時間，本公司或其任何控股公司及其附屬公司概無參與任何安排，致令董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事酬金

董事袍金及其他酬金由本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）監管，並由董事會根據薪酬委員會之建議，經參考董事之職務、職責及表現、本公司之業績以及當前市況後釐定。有關董事酬金之詳情載於財務報表附註8。

購股權計劃

本公司於二零一二年十二月十八日採納之購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)已於二零二二年十二月十七日到期(「到期日」)。於到期日後，不得根據二零一二年購股權計劃進一步授出購股權，惟其項下已授出但尚未行使之購股權將繼續有效，並可根據其條款行使。於二零二五年七月三十一日，根據二零一二年購股權計劃授出涉及合共530,000股相關股份之購股權尚未行使。

於二零二二年十二月十六日舉行之股東週年大會上，新購股權計劃(「二零二二年購股權計劃」)已獲採納，目的為透過向合資格參與者(定義見二零二二年購股權計劃)授出購股權，作為認可彼等對本集團所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報，以及依據本集團及關聯實體之業績目標吸引、挽留及激勵優秀之合資格參與者。合資格參與者包括但不限於本集團及關聯實體之董事、主要行政人員及僱員，以及本集團之服務提供者。二零二二年購股權計劃亦已獲麗新製衣及麗新發展之股東於其各自之股東週年大會上批准，並於二零二二年十二月十九日生效(「生效日期」)。除另行取消或修訂外，二零二二年購股權計劃將自生效日期起10年內有效。二零二二年購股權計劃之主要條款載於本公司日期為二零二二年十一月十七日之通函。於截至二零二五年七月三十一日止財政年度開始及結束時，二零二二年購股權計劃項下可供授出之股份數目為33,103,344股(佔本公司於二零二五年七月三十一日已發行股份(不包括庫存股份(如有))之10%)。於截至二零二五年七月三十一日止財政年度開始及結束時之服務提供者分項限額為3,310,334股(佔本公司於二零二五年七月三十一日已發行股份(不包括庫存股份(如有))之1%)。

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

董事會報告書

購股權計劃(續)

下表載列根據二零一二年購股權計劃授出之購股權於本年度內之變動：

承授人類別	授出日期 (附註1)	購股權涉及之相關股份數目					行使期	每股 行使價 (港元) (附註2)
		於 二零二四年 八月一日	於 本年度內 授出	於 本年度內 行使	於 本年度內 失效	於 二零二五年 七月三十一日		
僱員參與者								
	16/01/2015	60,000	—	—	(60,000)	—	16/01/2015 – 15/01/2025	8.00
	19/01/2018	150,000	—	—	—	150,000	19/01/2018 – 18/01/2028	13.52
	22/01/2019	260,000	—	—	—	260,000	22/01/2019 – 21/01/2029	10.18
	22/01/2021	60,000	—	—	—	60,000	22/01/2021 – 21/01/2031	7.364
	21/01/2022	60,000	—	—	—	60,000	21/01/2022 – 20/01/2032	5.75
小計		590,000	—	—	(60,000)	530,000		
關聯實體參與者								
	19/01/2018	40,000	—	—	(40,000)	—	19/01/2018 – 18/01/2028	13.52
	21/01/2022	100,000	—	—	(100,000)	—	21/01/2022 – 20/01/2032	5.75
小計		140,000	—	—	(140,000)	—		
總計		730,000	—	—	(200,000)	530,000		

附註：

1. 購股權已於授出日期歸屬。
2. 購股權之行使價或會因供股、紅股發行或本公司股本之其他類似變動而作出調整。

除上文所披露者外，於本年度內，概無購股權根據二零一二年購股權計劃及二零二二年購股權計劃之條款經已授出、歸屬、行使、註銷或失效。於本年度後，根據二零一二年購股權計劃授出涉及合共**410,000**股相關股份之購股權已失效。

於報告書日期，(i)概不得根據二零一二年購股權計劃進一步授出任何購股權，而就根據二零一二年購股權計劃所授出之尚存且仍未行使之購股權涉及之相關股份而言，最多**120,000**股本公司股份可供發行，佔於報告書日期之已發行股份(不包括庫存股份(如有))約**0.04%**；及(ii)根據二零二二年購股權計劃可授出最多可認購**33,103,344**股本公司股份之購股權，佔本公司於報告書日期已發行股份(不包括庫存股份(如有))約**10%**。

二零一二年購股權計劃及二零二二年購股權計劃之進一步詳情載於財務報表附註29。

董事之權益

下列於二零二五年七月三十一日在任之本公司董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於當日在本公司或其任何相聯法團(按香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)之涵義)之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下之權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉(如有));或(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於本公司須存置之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中;或(c)根據本公司採納之董事及指定僱員進行證券交易之守則(「證券守則」)規定以其他方式知會本公司及聯交所;或(d)為董事知悉:

(1) 本公司

於本公司每股面值5.00港元之普通股(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	身份	股份數目		相關	總計	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
		個人權益	公司權益	股份數目 個人權益		
林建岳	受控制公司擁有人	無	182,318,266 (附註2)	無	182,318,266	55.08%

董事會報告書

董事之權益(續)

(2) 本公司相聯法團

(i) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)

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	麗新製衣股份數目		相關 麗新製衣 股份數目	總計	佔已發行 麗新製衣 股份總數之 概約百分比 (附註4)
		個人權益	公司權益	個人權益 (附註3)		
林建岳	實益擁有人／ 受控制公司 擁有人	129,149,733	258,168,186 (附註5)	1,832,017	389,149,936	44.05%
林孝賢	實益擁有人	28,033,218	無	6,519,095	34,552,313	3.91%
余寶珠	實益擁有人	1,857,430	無	無	1,857,430	0.21%

(ii) 麗新發展有限公司(「麗新發展」)

於麗新發展之普通股(「麗新發展股份」)及相關麗新發展股份之好倉

董事姓名	身份	麗新發展股份數目		相關 麗新發展 股份數目	總計	佔已發行 麗新發展 股份總數之 概約百分比 (附註6)
		個人權益	公司權益	個人權益		
林建岳	實益擁有人／ 受控制公司 擁有人	975,907	808,084,296 (附註7)	無	809,060,203	55.67%
余寶珠	實益擁有人	60,567	無	無	60,567	= 0.00%

董事之權益(續)

(2) 本公司相聯法團(續)

(iii) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)

於豐德麗每股面值0.50港元之普通股(「豐德麗股份」)及相關豐德麗股份之好倉

董事姓名	身份	豐德麗股份數目		相關 豐德麗 股份數目	總計	佔已發行 豐德麗 股份總數之 概約百分比 (附註8)
		個人權益	公司權益	個人權益		
林建岳	實益擁有人／ 受控制公司 擁有人	2,794,443	1,113,260,072 (附註9)	無	1,116,054,515	63.56%
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	無	無	2,794,443	0.16%

(iv) Lai Sun MTN Limited

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

附註：

- 該百分比乃根據於二零二五年七月三十一日之已發行股份總數(即331,033,443股股份)計算。
- 該等於本公司之權益相當於由Holy Unicorn Limited(180,600,756股股份或全部已發行股份約54.56%)及Transtrend Holdings Limited(1,717,510股股份或全部已發行股份約0.52%)實益擁有之所有股份，該兩間公司均為麗新發展之全資附屬公司。麗新發展由麗新製衣直接及間接擁有約55.60%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(「善晴」)擁有約14.62%(不包括購股權)及約29.23%之權益。因此，根據證券及期貨條例第XV部，林建岳博士被視為擁有於下文「主要股東及其他人士之權益」一節所示由麗新發展間接擁有之股份之權益。

董事會報告書

董事之權益(續)

附註：(續)

3. 該等相關麗新製衣股份權益指根據麗新製衣購股權計劃授予董事之購股權中之權益，有關詳情如下：

董事姓名	授出日期	購股權 涉及之相關 麗新製衣 股份數目		行使期	每股麗新製衣 股份行使價 (港元)
林建岳	19/06/2017	448,197		19/06/2017 – 18/06/2027	11.155
林建岳	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
林孝賢	25/01/2022	1,383,820		25/01/2022 – 24/01/2032	3.673

4. 該百分比乃根據於二零二五年七月三十一日之已發行麗新製衣股份總數(即883,373,901股麗新製衣股份)計算。
5. 林建岳博士因擁有上文附註2所述善晴之權益而被視為於該等由善晴直接擁有之麗新製衣股份中擁有權益。
6. 該百分比乃根據於二零二五年七月三十一日之已發行麗新發展股份總數(即1,453,328,830股麗新發展股份)計算。
7. 林建岳博士因被視為擁有上文附註2所述麗新製衣之控股權益而被視為於該等由麗新製衣直接及間接擁有之麗新發展股份中擁有權益。
8. 該百分比乃根據於二零二五年七月三十一日之已發行豐德麗股份總數(即1,755,876,866股豐德麗股份)計算。
9. 林建岳博士因被視為擁有上文附註2所述麗新發展之控股權益而被視為於該等由Transtrend Holdings Limited(麗新發展之全資附屬公司)持有之豐德麗股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二五年七月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有好倉及淡倉之權益，而須知會本公司及聯交所、登記於董事及主要行政人員登記冊中、根據證券守則知會或以其他方式為董事所知悉。

主要股東及其他人士之權益

於二零二五年七月三十一日，據任何董事或本公司主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，於以下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」)中擁有股份及相關股份之好倉5%或以上之權益或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權(「投票權」)之法團或個人(不包括董事或本公司主要行政人員)(即上市規則主要股東之涵義)之詳情如下：

於本公司股份之好倉

名稱	身份及權益性質	股份數目	佔已發行股份總數之概約百分比 (附註1)
主要股東			
麗新發展有限公司(「麗新發展」)	受控制公司擁有人	182,318,266 (附註2)	55.08%
麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)	受控制公司擁有人	182,318,266 (附註3)	55.08%
林建岳	受控制公司擁有人	182,318,266 (附註4)	55.08%
Holy Unicorn Limited (「Holy Unicorn」)	實益擁有人	180,600,756 (附註2)	54.56%
Transtrend Holdings Limited (「Transtrend」)	實益擁有人	1,717,510 (附註2)	0.52%
凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」)	受控制公司擁有人	64,400,000 (附註5)	19.45%
CapitaLand China Investments Limited (「CapitaLand China Investments」)	受控制公司擁有人	64,400,000 (附註5)	19.45%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. (「CapitaLand Cayman」)	實益擁有人	64,400,000	19.45%
CapitaLand Group Pte. Ltd. (「CapitaLand」)	受控制公司擁有人	64,400,000 (附註5)	19.45%
淡馬錫控股私人有限公司(「淡馬錫」)	受控制公司擁有人	64,400,000 (附註5)	19.45%
余卓兒	實益擁有人	33,161,037 (附註6)	10.02%
余少玉	實益擁有人	33,161,037 (附註6)	10.02%
其他人士			
Moerus Capital Management LLC	投資經理	24,969,825	7.54%

董事會報告書

主要股東及其他人士之權益(續)

於本公司股份之好倉(續)

附註：

1. 該百分比乃根據於二零二五年七月三十一日之已發行股份總數(即331,033,443股股份)計算。
2. 該等於本公司之權益相當於由Holy Unicorn(180,600,756股股份或全部已發行股份約54.56%)及Transtrend(1,717,510股股份或全部已發行股份約0.52%)實益擁有之所有股份，該兩間公司均為麗新發展之全資附屬公司。
3. 麗新製衣擁有麗新發展約55.60%之持股權益。因此，麗新製衣被視為於麗新發展擁有權益之同一批182,318,266股股份中擁有權益。
4. 林建岳博士因其個人及被視為擁有麗新製衣約43.85%之持股權益(不包括購股權)，而麗新製衣擁有麗新發展約55.60%之持股權益，而被視為於182,318,266股股份中擁有權益。
5. 該等於本公司之權益相當於由CapitaLand Cayman實益擁有之股份。CapitaLand Cayman由凱德中國全資擁有，而凱德中國則由CapitaLand China Investments全資擁有，CapitaLand China Investments則由CapitaLand全資擁有。CapitaLand則為CLA Real Estate Holdings Pte. Ltd.之全資附屬公司。由於CLA Real Estate Holdings Pte. Ltd.為淡馬錫之間接全資附屬公司，故淡馬錫被視為於CapitaLand Cayman持有之同一批64,400,000股股份中擁有權益。
6. 余卓兒先生及余少玉女士均被視作擁有相同之33,161,037股股份之權益，而該等股份為彼等共同持有。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零二五年七月三十一日，有任何其他法團或個人於股東登記冊中擁有股份或相關股份之投票權或5%或以上權益或淡倉。

控股股東之重大合約權益

除財務報表附註35「有關連人士交易」一節及本報告書下文「持續關連交易」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度任何時間並無與控股股東(定義見上市規則)或其任何附屬公司訂立任何重大合約，或控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務之任何重大合約。

持續關連交易

本公司於本年度擁有若干持續關連交易(定義見上市規則)，其詳情簡述如下：

1. 雅詩閣管理協議

於二零二零年一月二十三日，本公司宣佈上海麗興房地產有限公司(「麗興」，本公司之全資附屬公司)與雅詩閣物業管理(上海)有限公司(「雅詩閣」)訂立酒店式服務住宅管理協議(「雅詩閣管理協議」)，內容有關管理由本集團擁有位於中華人民共和國上海市黃浦區之酒店式服務公寓單位(分別為「中國」及「酒店式服務住宅」)，以重續先前之管理協議，自二零二零年五月一日起為期10年，並於雅詩閣選擇及麗興同意之情況下可重續連續兩個五年期。

根據雅詩閣管理協議，

- (i) 雅詩閣於整個雅詩閣管理協議期間各財政年度均有權收取基本管理費；及
- (ii) 雅詩閣將提供(a)用於酒店式服務住宅管理及經營之電腦模件程式(費用為每個單位每月人民幣150元)；(b)中央預訂服務(費用為每月人民幣24,000元)；及(c)其他服務包括(但不限於)教育及培訓課程與設施、集束廣告及宣傳服務，以及中央購貨與採購服務(費用為每年人民幣2,000,000元)。

雅詩閣為CapitaLand Group Pte. Ltd.(「CapitaLand」)之附屬公司，而CapitaLand為本公司之主要股東，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.07條，雅詩閣為CapitaLand之聯繫人(定義見上市規則)，故為本公司之關連人士。根據上市規則，雅詩閣管理協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

於雅詩閣管理協議之年期期間，麗興應付雅詩閣之最高費用總額將不超逾每年人民幣15,000,000元。

雅詩閣管理協議之詳情載於本公司、麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)、麗新發展有限公司(「麗新發展」)及豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)聯合刊發日期為二零二零年一月二十三日之公佈。

於本年度，該等已付或應付雅詩閣之費用為人民幣5,307,000元(相等於約5,741,000港元)。

董事會報告書

持續關連交易(續)

2. 物業管理服務協議

珠海橫琴創新方商業管理有限公司(「**創新方商業管理**」，本公司之間接全資附屬公司)與本公司各相關關連附屬公司，即珠海橫琴創新方文化創意有限公司(「**創新方文化創意**」)、珠海橫琴創新方娛樂有限公司(「**創新方娛樂**」)及珠海橫琴麗新文創天地有限公司(「**麗新文創**」)訂立以下協議以重續各自先前之物業管理服務協議：

(i) **創新方文化創意物業管理服務協議**

於二零二二年七月二十九日，創新方商業管理及創新方文化創意訂立創新方文化創意物業管理服務協議以重續先前之物業管理服務協議。根據該經重續協議，創新方商業管理將自二零二二年九月一日至二零二五年七月三十一日向創新方文化創意提供物業管理服務，惟受於二零二二年九月一日至二零二三年七月三十一日期間不超過**3,700,000**港元以及截至二零二四年及二零二五年七月三十一日止兩個財政年度各年不超過**4,000,000**港元之年度上限所限。

創新方文化創意物業管理服務協議的詳情載於本公司日期為二零二二年七月二十九日之公佈。

(ii) **創新方娛樂物業管理服務協議**

於二零二二年七月二十九日，創新方商業管理及創新方娛樂訂立創新方娛樂物業管理服務協議以重續先前之物業管理服務協議。根據該經重續協議，創新方商業管理將自二零二二年八月一日至二零二五年七月三十一日向創新方娛樂提供物業管理服務，惟受截至二零二三年、二零二四年及二零二五年七月三十一日止三個財政年度各年不超過**18,300,000**港元之年度上限所限。

於二零二四年十一月十九日，創新方娛樂物業管理服務協議之訂約方訂立補充協議(「**補充協議**」)，以修訂創新方娛樂物業管理服務協議。根據補充協議，創新方娛樂根據創新方娛樂物業管理服務協議應付創新方商業管理之每月服務費應由人民幣**1,189,448**元(含增值稅)調整為(i)由二零二四年四月一日至二零二四年九月三十日期間之人民幣**237,889.60**元(含增值稅)；及(ii)由二零二四年十月一日至二零二五年七月三十一日期間之人民幣**356,834.40**元(含增值稅)。創新方娛樂物業管理服務協議之其他條款及年度上限維持不變。

創新方娛樂物業管理服務協議的詳情載於本公司日期為二零二二年七月二十九日之公佈。有關補充協議的更多資料，請參閱本公司日期為二零二四年十一月十九日之公佈。

持續關連交易(續)

2. 物業管理服務協議(續)

(iii) 麗新文創物業管理服務協議

於二零二三年九月二十日，創新方商業管理及麗新文創訂立麗新文創物業管理服務協議以重續先前之物業管理服務協議。根據該經重續協議，創新方商業管理將自二零二三年十月一日至二零二五年七月三十一日向麗新文創提供物業管理服務，惟受截至二零二四年七月三十一日及二零二五年七月三十一日止財政年度分別不超過17,000,000港元及13,000,000港元之年度上限所限。

有關麗新文創物業管理服務協議之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年九月二十日及二零二三年九月二十七日之公佈。

根據上市規則第14A.16(2)條，創新方文化創意、創新方娛樂及麗新文創各自為本公司之關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，創新方文化創意物業管理服務協議、創新方娛樂物業管理服務協議及麗新文創物業管理服務協議各自項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

於本年度，由相關關連附屬公司向創新方商業管理支付或應付之物業管理費如下：

創新方文化創意	人民幣2,913,000元(相等於約3,151,000港元)
---------	--------------------------------

創新方娛樂	人民幣224,000元(相等於約242,000港元)
-------	----------------------------

麗新文創	人民幣1,870,000元(相等於約2,023,000港元)
------	--------------------------------

3. 商業出租框架協議

於二零二三年七月三十一日，本公司、麗新製衣、麗新發展及豐德麗(統稱「麗新集團」)訂立商業出租框架協議(「商業出租框架協議」)，內容有關麗新集團成員公司之間出租及／或許可使用物業作辦公室空間、倉庫、商業物業、停車位、廣告空間及其他物業之交易(「交易」)，為期三年，由二零二三年八月一日起至二零二六年七月三十一日止。

董事會報告書

持續關連交易(續)

3. 商業出租框架協議(續)

根據商業出租框架協議，

- (i) 各項交易應受按一般商業條款訂立之書面協議規管；
- (ii) 各項交易項下應付之租金或費用(包括物業管理費)及其付款條款須參照當時市場或可資比較租金或費用而釐定；及
- (iii) 麗新製衣、麗新發展、本公司及豐德麗各自可根據上市規則之規定釐定交易(構成其截至二零二四年七月三十一日及二零二五年七月三十一日止各財政年度及截至二零二六年七月三十一日止財政年度之持續關連交易)之年度上限金額。

根據香港財務報告準則第16號租賃，承租人須就固定租金確認使用權資產。此外，承租人應付之許可費(固定租金除外)乃入賬列作承租人於該租賃期限內產生之開支。因此，本公司已設定下列上限金額：

作為承租人：

- (i) 於截至二零二四年七月三十一日及二零二五年七月三十一日止各財政年度，以及截至二零二六年七月三十一日止財政年度，有關交易之使用權資產總值之年度上限金額分別為6,000,000港元及7,000,000港元；及
- (ii) 於截至二零二四年七月三十一日及二零二五年七月三十一日止各財政年度及截至二零二六年七月三十一日止財政年度，有關交易之許可費及其他費用之年度上限金額為1,000,000港元。

作為出租人：

於截至二零二四年七月三十一日及二零二五年七月三十一日止各財政年度及截至二零二六年七月三十一日止財政年度，本集團就交易之應收年度租金、許可費及／或其他費用之年度上限金額為7,000,000港元。

麗新製衣及麗新發展為本公司之控股公司，因此根據上市規則，為本公司之關連人士。因此，本集團分別與麗新製衣集團(不包括麗新發展集團)及麗新發展集團(包括豐德麗集團)進行之交易均構成本公司之持續關連交易。

持續關連交易(續)

3. 商業出租框架協議(續)

商業出租框架協議之詳情載於麗新集團所刊發日期為二零二三年七月三十一日之聯合公佈。

於本年度，有關交易：

- (i) 使用權資產總值為492,000港元；
- (ii) 本集團已付或應付許可費及其他費用為479,000港元；及
- (iii) 本集團已收或應收租金、許可費及／或其他費用為757,000港元。

獨立非執行董事已審閱列於上文之持續關連交易，並確認有關交易乃：

- (a) 在本集團的一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按照一般商業條款或更佳條款訂立；及
- (c) 根據規管有關交易的相關協議訂立，條款屬公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

本公司獨立核數師安永會計師事務所(香港執業會計師，「安永」)已獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過去財務資料以外的核證委聘」及參照實務說明第740號(經修訂)「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團之持續關連交易作出報告。安永已根據上市規則第14A.56條向董事會發出彼等之無保留意見函件，當中載列彼等有關於上文第1至3段披露之持續關連交易之核證結果及結論。

此外，於本年度內，有按成本基準分佔之自麗新製衣集團(不包括本集團)分配及其獲分配之企業工資及行政費用。該等持續關連交易根據上市規則第14A.98條，已獲豁免遵守公佈、申報及須獲股東批准之規定。

董事會報告書

重續持續關連交易

鑒於上文「持續關連交易」一節第2段所述，創新方文化創意物業管理服務協議及麗新文創物業管理服務協議屆滿，創新方商業管理與各相關關連附屬公司訂立以下協議以重續其各自之物業管理服務協議：

(i) 二零二五年創新方文化創意物業管理服務協議

於二零二五年七月三十一日，創新方商業管理及創新方文化創意訂立二零二五年創新方文化創意物業管理服務協議以重續先前之物業管理服務協議。根據該經重續協議，創新方商業管理將自二零二五年八月一日至二零二六年七月三十一日向創新方文化創意提供物業管理服務，惟受截至二零二六年七月三十一日止財政年度不超過2,000,000港元之年度上限所限。

(ii) 二零二五年麗新文創物業管理服務協議

於二零二五年七月三十一日，創新方商業管理及麗新文創訂立二零二五年麗新文創物業管理服務協議以重續先前之物業管理服務協議。根據該經重續協議，創新方商業管理將自二零二五年八月一日至二零二六年七月三十一日向麗新文創提供物業管理服務，惟受截至二零二六年七月三十一日止財政年度不超過2,000,000港元之年度上限所限。

重續相關物業管理服務協議之詳情載於本公司日期為二零二五年七月三十一日之公佈。

股本

本年度內本公司股本之變動詳情載於財務報表附註28。

可分派儲備

於二零二五年七月三十一日，本公司可供分派儲備為387,421,000港元，其中包括保留盈利及匯兌波動儲備。

本公司的股份溢價賬為4,105,466,000港元，根據開曼群島公司法(經修訂)(第22章)，可用作向各股東進行分派或派付股息，條件是本公司於緊隨建議支付分派或派付股息當日後能償還於日常業務過程中到期的債務。

主要附屬公司

於二零二五年七月三十一日，本公司主要附屬公司之詳情載於財務報表附註40。

慈善或其他用途之捐款

本年度內本集團作出為數共2,042,000港元之捐款作慈善或其他用途。

優先權

組織章程細則或開曼群島公司法(經修訂)(第22章)並無規定本公司須按比例向本公司現有股東(「股東」)發售新股之優先權條文。

財務資料概要

本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債與非控制性權益概要載於本年報第33及34頁之財務概要。

主要客戶及供應商

於本年度內來自本集團五大客戶之營業額或銷售額合共佔本集團總營業額少於30%。於本年度內來自本集團五大供應商之採購額合共佔本集團總採購額約55%，其中最大供應商佔本集團本年度總採購額約31%。

董事或其任何聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%之任何股東，於本年度概無擁有本集團五大供應商之任何實益權益。

購買、出售或贖回上市證券

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

董事會報告書

公眾持股量

根據本公司公開可得之資料及據董事所知，於報告書日期，本公司之公眾持股量低於上市規則所規定本公司全部已發行股本之25%須由公眾人士持有之水平(「最低規定百份比」)。

本公司現正考慮採取不同的措施恢復本公司的公眾持股量至按照上市規則的最低規定百份比。

有關公眾持股量不足之更多詳情，請參閱本公司日期為二零二二年一月五日、二零二二年五月三十一日、二零二二年八月三十一日、二零二二年十一月十日、二零二三年二月十日、二零二三年五月十日、二零二三年八月十日、二零二三年十一月十日、二零二四年二月九日、二零二四年五月十日、二零二四年八月九日、二零二四年十一月八日、二零二五年二月七日、二零二五年五月七日及二零二五年八月七日之公佈。

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於本年報第79至104頁之企業管治報告書內。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出之年度書面確認，且提名委員會及董事會均認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

股票掛鉤協議

於本年度，本公司並無訂立任何股票掛鉤協議，惟本報告書上文「購股權計劃」一節中之將予授出之購股權除外。

審核委員會之審閱

本公司之審核委員會(「**審核委員會**」)由四名獨立非執行董事(即羅健豪、林秉軍、古滿麟及麥永森諸位先生)組成。審核委員會已與管理層審閱本公司於本年度之經審核綜合財務報表。

獨立核數師

本公司於本年度之綜合財務報表已由安永審核，該核數師將於即將舉行之股東週年大會上卸任，惟符合資格並願意續聘。經董事會根據審核委員會之推薦意見批准後，續聘安永為本公司下一年度之獨立核數師之決議案將提呈至即將舉行之股東週年大會並供股東批准。

代表董事會

主席

林建岳

香港

二零二五年十月二十一日

股東信息

股份持有人的稅項

(a) 香港

買賣及轉讓於本公司之香港股東名冊分冊登記之股份須繳納香港印花稅。買方及賣方(或承讓人及轉讓人)各自繳納之現行稅率為代價或被購買、出售或轉讓股份之公平價值(不足之數當作千港元計算)(以較大者為準)之0.1%。此外，每份股份轉讓文件現時須繳納固定稅額港幣5.00元。

產生自或源自於香港之買賣股份溢利可能亦須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法例，轉讓及或以其他方式處置股份無須繳納開曼群島印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

倘有意持有本公司股份之人士及投資者對認購、購買、持有、出售或買賣股份之稅務影響(包括稅務減免)有任何疑問，建議諮詢彼等之專業顧問。謹此強調，本公司或其董事或高級人員概不對本公司股份持有人因認購、購買、持有、出售或買賣該等股份所產生之任何稅務影響或責任承擔任何責任。

重要日期

股東及投資者務請注意下列本公司之重要日期並採取適當之行動：

二零二四年至二零二五年財政年度

年度業績公佈	二零二五年十月二十一日
將過戶文件送交香港股份過戶登記分處 以確定享有出席二零二五年股東週年大會 (「股東週年大會」)及於會上發言及投票之權利 之最後時間及日期	二零二五年十二月十五日 下午四時三十分
記錄日期以確定享有出席二零二五年股東週年大會並於 會上發言及投票之權利	二零二五年十二月十五日
二零二五年股東週年大會	二零二五年十二月十九日

二零二五年至二零二六年財政年度

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

獨立核數師報告書



致：麗豐控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核刊載於第138至236頁麗豐控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，當中包括於二零二五年七月三十一日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括重大會計政策資料)。

我們認為，該等綜合財務報表已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會計準則真實及公平地反映 貴集團於二零二五年七月三十一日之綜合財務狀況，以及其於截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

意見之基礎

我們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」)進行審計工作。我們在該等準則下承擔之責任已在本報告核數師對審計綜合財務報表之責任一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中之其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得之審計憑證能充足及適當地為我們之審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們之專業判斷，認為對本期綜合財務報表之審計最為重要之事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨之意見。就下列各事項而言，我們是在該背景下提供在審計中處理該事項之方式。

我們已經履行了本報告核數師對審計綜合財務報表之責任部分所述的責任，包括與該等事項的責任。因此，我們的審計包括執行政序，以應對我們對綜合財務報表重大錯誤陳述風險的評估。我們的審計程序(包括處理以下事項而採取的程序)的結果，為我們對隨附的綜合財務報表所發表的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告書

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們之審計如何處理關鍵審計事項
投資物業公平值估計	
於二零二五年七月三十一日，貴集團按公平值計量之投資物業約為19,573,700,000港元。 管理層於釐定投資物業之公平值時須作出重大估計及判斷。為協助管理層釐定公平值，貴集團已於報告期末聘請外部估值師對投資物業進行估值。 有關估計投資物業之公平值之相關披露載於財務報表附註3及15。	我們已對外部估值師之客觀性、獨立性及能力進行評價。 我們已委派內部估值專家協助我們評價所採用之估值技術及假設。我們亦通過詢問管理層及參考歷史信息及公開市場信息，測試選定樣本之相關主要估計及假設。我們其後評估財務報表附註內之相關投資物業披露。
中國內地土地增值稅	
貴集團須就貴集團於中國內地之物業發展項目繳納土地增值稅(「土地增值稅」)。 貴集團尚未與稅務機關就其若干物業開發項目落實其土地增值稅之計算方法及款項。於釐定該等項目之土地增值稅撥備時須作出重大管理判斷及估計。就有關稅務機關可能採取之決定所作出假設之變動可對財務報表中記錄之土地增值稅撥備水平構成重大影響。最終稅務結果可能有別於最初記錄之金額。 有關土地增值稅之相關披露載於財務報表附註3及10。	我們已委派內部稅務專家協助我們評估管理層編製之土地增值稅計算方法，包括分析及評價管理層所採用之估計及假設。我們測試了用於評估土地增值稅撥備之有關數據，包括估計總銷售額、物業開發成本、借貸成本及稅率。我們重新計算稅項計算結果，並檢查計算之準確性。我們亦已評估財務報表附註內之相關披露。

年報所載之其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報所載之信息，惟綜合財務報表及我們之核數師報告除外。

我們對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式之鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表之審計，我們之責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解之情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述之情況。基於已執行之工作，倘我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事對綜合財務報表之責任

貴公司之董事須負責根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告會計準則及香港公司條例之披露規定編製真實及公平之綜合財務報表，以及負責釐定董事認為必要之內部監控，以確保可編製並無存有重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之綜合財務報表。

在擬備綜合財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

貴公司董事在審核委員會協助下，須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師對審計綜合財務報表之責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。本報告書僅向全體股東報告，而不作其他用途。我們概不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告書

核數師對審計綜合財務報表之責任(續)

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，並保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 計劃並執行集團審計以就 貴集團內實體或業務部門的財務信息取得充足、適當的審計憑證，以作為對綜合財務報表形成意見的基礎。我們負責就 貴集團審計而執行的審核工作的方向、監督和審閱。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

核數師對審計綜合財務報表之責任(續)

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除不利影響而採取之行動或所應用之防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告書的審計項目合夥人是許建輝(執業證書編號：P04796)。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

二零二五年十月二十一日

綜合收益表

截至二零二五年七月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
營業額	5	1,291,326	2,192,830
銷售成本		(766,155)	(1,302,843)
毛利		525,171	889,987
其他收入及收益	5	94,454	92,933
銷售及市場推廣費用		(65,572)	(123,975)
行政費用		(202,993)	(226,718)
其他經營費用淨額		(86,189)	(209,077)
投資物業公平值收益／(虧損)	15	(37,819)	446,483
經營溢利	7	227,052	869,633
融資成本	6	(521,860)	(634,139)
應佔合營公司溢利／(虧損)		868	(1,537)
應佔一聯營公司虧損		(9)	(13)
除稅前溢利／(虧損)		(293,949)	233,944
稅項	10	(187,538)	(583,109)
本年度虧損		(481,487)	(349,165)
歸屬：			
本公司擁有人		(419,422)	(267,663)
非控制性權益		(62,065)	(81,502)
		(481,487)	(349,165)
本公司擁有人應佔每股虧損：	12		
基本及攤薄		(1.267 港元)	(0.809 港元)

綜合全面收益表

截至二零二五年七月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度虧損	(481,487)	(349,165)
可能於其後期間重新分類至收益表之扣除稅項後之 其他全面收益／(開支)		
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	132,472	(212,800)
應佔一聯營公司之其他全面收益／(開支)	1	(1)
扣除稅項後之本年度其他全面收益／(開支)	132,473	(212,801)
本年度全面開支總額	(349,014)	(561,966)
歸屬：		
本公司擁有人	(290,173)	(458,742)
非控制性權益	(58,841)	(103,224)
	(349,014)	(561,966)

綜合財務狀況表

二零二五年七月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	2,060,344	2,120,130
使用權資產	16	453,018	467,147
投資物業	15	19,573,700	19,687,200
於合營公司之投資	17	35	15,441
於一聯營公司之投資	18	77	85
應收賬款、按金及預付款項	19	507,744	489,237
非流動資產總值		22,594,918	22,779,240
流動資產			
發展中物業	14	1,295,261	1,169,737
落成待售物業		2,310,650	2,106,634
存貨		2,327	2,507
應收賬款、按金及預付款項	19	481,705	484,909
預付稅項		67,951	66,726
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	20	799,211	842,880
現金及現金等值項目	20	1,041,635	1,014,250
流動資產總值		5,998,740	5,687,643
流動負債			
應付賬款、應計費用及其他應付賬款	21	929,427	972,952
合約負債及已收按金	22	148,137	195,058
計息銀行貸款	23	4,266,276	581,032
來自一同系附屬公司貸款	26	565,000	—
來自一前主要股東墊款	25	50,859	—
租賃負債	16	753	1,634
應付稅項		671,349	654,170
其他借款	24	—	34,485
流動負債總值		6,631,801	2,439,331
流動資產／(負債)淨值		(633,061)	3,248,312
資產總值減流動負債		21,961,857	26,027,552

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
資產總值減流動負債		21,961,857	26,027,552
非流動負債			
租賃負債	16	131	646
其他應付賬款	21	899,059	890,237
已收長期按金	22	154,330	156,165
計息銀行貸款	23	5,379,375	9,169,112
來自一前主要股東墊款	25	—	50,360
來自一同系附屬公司貸款	26	47,660	18,200
遞延稅項負債	27	3,127,092	3,039,608
非流動負債總值		9,607,647	13,324,328
		12,354,210	12,703,224
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	28	1,655,167	1,655,167
儲備	30	10,373,816	10,663,989
		12,028,983	12,319,156
非控制性權益		325,227	384,068
		12,354,210	12,703,224

林孝賢
董事

張森
董事

綜合權益變動表

截至二零二五年七月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔								非控制性權益	總計
	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	購股權儲備 千港元	匯兌波動儲備 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	保留盈利 千港元	小計 千港元		
於二零二三年七月三十一日及 二零二三年八月一日	1,655,167	4,105,466	2,909	(552,556)	137,165	373,148	7,056,599	12,777,898	(268,708)	12,509,190
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(267,663)	(267,663)	(81,502)	(349,165)
本年度扣除稅項後之其他全面開支：										
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	(191,078)	—	—	—	(191,078)	(21,722)	(212,800)
應佔一聯營公司之其他全面開支	—	—	—	(1)	—	—	—	(1)	—	(1)
本年度扣除稅項後之全面開支總額	—	—	—	(191,079)	—	—	(267,663)	(458,742)	(103,224)	(561,966)
非控制性股東向一附屬公司注資	—	—	—	—	—	—	—	—	756,000	756,000
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	41,260	(41,260)	—	—	—
購股權失效時解除儲備	—	—	(244)	—	—	—	244	—	—	—
於二零二四年七月三十一日及 二零二四年八月一日	1,655,167	4,105,466*	2,665*	(743,635)*	137,165*	414,408*	6,747,920*	12,319,156	384,068	12,703,224
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(419,422)	(419,422)	(62,065)	(481,487)
本年度扣除稅項後之其他全面收益：										
換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	—	—	—	129,248	—	—	—	129,248	3,224	132,472
應佔一聯營公司之其他全面收益	—	—	—	1	—	—	—	1	—	1
本年度扣除稅項後之全面 收益／(開支)總額	—	—	—	129,249	—	—	(419,422)	(290,173)	(58,841)	(349,014)
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	34,292	(34,292)	—	—	—
購股權失效時解除儲備	—	—	(585)	—	—	—	585	—	—	—
於二零二五七月三十一日	1,655,167	4,105,466*	2,080*	(614,386)*	137,165*	448,700*	6,294,791*	12,028,983	325,227	12,354,210

* 綜合財務狀況表中之綜合儲備10,373,816,000港元(二零二四年：10,663,989,000港元)乃由該等儲備賬目構成。

綜合現金流量表

截至二零二五年七月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		(293,949)	233,944
調整：			
投資物業公平值虧損／(收益)	15	37,819	(446,483)
融資成本	6	521,860	634,139
應佔合營公司虧損／(溢利)		(868)	1,537
應佔一聯營公司虧損		9	13
銀行存款利息收入	5	(22,856)	(34,668)
融資租賃合約利息收入	5	(19,848)	(19,708)
物業、廠房及設備折舊	7	92,338	103,701
使用權資產折舊	7	17,468	19,405
匯兌差異淨額	7	13,196	24,158
處置投資物業收益	7	(3,434)	—
處置物業、廠房及設備項目虧損	7	99	400
物業、廠房及設備減值	7	—	74,769
撇減落成待售物業至可變現淨值	7	40,740	162,457
其他應付賬款回撥	7	(24,905)	—
處置一合營公司虧損		370	—
		358,039	753,664
落成待售物業減少		251,279	624,761
發展中物業增加		(228,812)	(37,466)
分類為持作出售之資產減少		—	526
應收賬款、按金及預付款項減少		4,545	5,503
存貨減少		180	1,398
應付賬款、應計費用及其他應付賬款以及合約負債及 已收短期按金增加／(減少)		58,696	(873,008)
已收長期按金增加／(減少)		(1,835)	26,780
		442,092	502,158
營運產生之現金		(121,189)	(107,448)
已付中國內地稅項淨額			
經營活動所產生之現金流量淨額		320,903	394,710
投資活動之現金流量			
已收利息		22,856	34,668
添置物業、廠房及設備		(28,736)	(52,069)
添置投資物業		(124,588)	(219,133)
處置投資物業所得款項		44,081	—
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘減少／(增加)		48,411	(26,583)
一合營公司退還資本		14,950	—
來自一合營公司之股息		954	—
一合營公司償還貸款		—	1,500
投資活動所使用之現金流量淨額		(22,072)	(261,617)

綜合現金流量表(續)

截至二零二五年七月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
融資活動之現金流量			
新增銀行貸款(扣除直接成本)		1,726,985	3,865,531
償還銀行貸款		(1,944,867)	(4,021,338)
來自同系附屬公司貸款		630,940	235,845
償還來自一同系附屬公司貸款		(36,480)	(71,890)
其他借款減少		(34,304)	—
其他應付賬款減少		—	(33,315)
支付租賃負債	16(a)(ii)	(1,632)	(3,730)
已付利息及銀行融資費用		(621,888)	(720,954)
融資活動所使用之現金流量淨額		(281,246)	(749,851)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額			
		17,585	(616,758)
年初之現金及現金等值項目		1,014,250	1,648,823
匯率變動之影響淨額		9,800	(17,815)
年終之現金及現金等值項目		1,041,635	1,014,250
現金及現金等值項目結餘之分析			
無抵押及無限制現金及銀行結餘	20	816,032	745,769
無抵押及無限定期存款	20	225,603	268,481
綜合財務狀況表所列之現金及現金等值項目	20	1,041,635	1,014,250

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

1. 公司及集團資料

麗豐控股有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之有限公司。

本公司之主要營業地點為香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要業務包括物業發展作銷售、物業投資，及發展、經營以及投資在文化、休閒娛樂及相關設施。

有關主要附屬公司之詳情載列於財務報表附註40。

董事認為，於二零二五年七月三十一日，本公司之最終控股公司為麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)(於香港註冊成立及於香港上市)。

2.1 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告會計準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例之披露規定編製而成。財務報表乃按歷史成本慣例編製而成，惟按公平值計量之投資物業除外。除另有指明者外，此等財務報表以港元(「港元」)呈列，所有價值均調整至最接近之千元。

持續經營基準

截至二零二五年七月三十一日止年度，本集團產生淨虧損481,487,000港元，及於二零二五年七月三十一日，本集團之流動負債超出其流動資產633,061,000港元。計入本集團流動資產的現金及現金結餘(包括已抵押及受限制定期存款及銀行結餘)為1,840,846,000港元，而金額為4,882,135,000港元之銀行及其他借款已分類為流動負債。

鑒於上述情況，經考慮以下計劃及措施，本公司董事已慎重考慮本集團之未來流動資金及表現，以及其可用融資資源以在二零二五年七月三十一日起至少十二個月繼續持續經營：

- (i) 本集團將加快物業銷售並繼續積極執行其資產出售計劃，包括識別潛在買家或尋求其他機會變現資產以減少其負債及融資成本；
- (ii) 儘管經濟環境充滿挑戰，本集團將繼續有效管理其租賃及酒店組合，相關業務可為本集團產生穩健可靠的收入來源；

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.1 編製基準(續)

持續經營基準(續)

- (iii) 本集團將繼續與現有貸款銀行及／或潛在新貸款銀行積極溝通，以本集團可接受的成本就現有銀行貸款進行再融資，以為履行其現有財務責任以及未來營運及資本開支提供資金；及
- (iv) 本集團將繼續實施／擬定多項成本控制策略及資源改善計劃及措施。

本公司董事已審閱本集團涵蓋自二零二五年七月三十一日起不少於十二個月期間的現金流量預測，並認為在不存在不可預見情況的前提下，考慮到上述計劃及措施之成功落實，以及就現金流量預測中之現金流量假設作出合理可能的下行變動，本集團將有充足營運資金為其營運提供資金及履行其自二零二五年七月三十一日起計未來十二個月內到期之財務責任。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當。

綜合基準

截至二零二五年七月三十一日止年度，綜合財務報表已併入本公司及其附屬公司之財務報表。附屬公司指受本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。倘本集團透過參與投資對象業務而享有或有權取得投資對象之可變回報，且有能力行使對投資對象之權力影響有關回報，則本集團擁有該實體之控制權(即現時賦予本集團指揮投資對象相關活動之能力)。

一般情況下，均存在大多數投票權形成控制權之推定。倘本公司直接或間接擁有之投資對象投票權或類似權利未能佔大多數，則本集團在評估其是否對投資對象擁有控制權時考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該投資對象其他投票權擁有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

附屬公司之財務報表乃按與本公司相同之報告期間採用一致之會計政策編製。附屬公司之業績由本集團取得控制權之日期予以綜合，並一直綜合，直至有關控制權終止之日期為止。

損益及全面收益各組成部份歸屬於本公司擁有人及非控制性權益，即使此舉導致非控制性權益產生虧蝕結餘。本集團成員公司之間交易所產生之集團內公司間之所有資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全數對銷。

倘有事實及情況顯示上述之三項控制因素中之一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否對投資對象擁有控制權。附屬公司擁有權之權益變動(並無失去控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會解除確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控制性權益及匯兌波動儲備；並確認任何保留投資之公平值以及任何由此產生而計入損益之盈虧。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔部份，乃在適當之情況下，按猶如本集團已直接出售相關資產或負債之相同基準重新分類至損益或保留溢利。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團就本年度之財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告會計準則：

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

採納上述經修訂準則對財務報表並無重大財務影響。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告會計準則

本集團並無於該等財務報表應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告會計準則。本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告會計準則(如適用)生效時予以應用。

香港財務報告準則第18號

香港財務報告準則第19號

香港財務報告準則第9號及

香港財務報告準則第7號修訂本

香港財務報告準則第9號及

香港財務報告準則第7號修訂本

香港財務報告準則第10號及

香港會計準則第28號修訂本

香港會計準則第21號修訂本

香港財務報告準則會計準則之

年度改進—第11冊

財務報表之呈列及披露³

非公共受託責任附屬公司：披露³

金融工具分類及計量之修訂²

涉及依賴自然能源生產電力的合約²

投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資⁴

缺乏可兌換性¹

香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號修訂本²

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度／報告期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

本集團正評估首次應用有關新訂及經修訂香港財務報告會計準則之影響。本集團尚未能確定彼等會否對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

2.4 重大會計政策

於聯營公司及合營公司之投資

聯營公司為本集團於其擁有一般不少於20%股本投票權之長期權益之實體，且對其有重大影響力。重大影響力指的是參與投資對象的財務和經營決策的權力，但不是控制或共同控制這些決策的權力。

合營公司為一類聯合安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營公司之資產淨值擁有權利。共同控制權指按合約協定共享某項安排之控制權，僅當有關活動之決定須取得共享控制權之各方一致同意時方存在。

本集團於聯營公司及合營公司之投資根據權益會計法按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損，於綜合財務狀況表列賬。本集團已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。本集團應佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合收益表及綜合其他全面收益表內。此外，當有變動已直接於聯營公司或合營公司之權益中確認時，本集團會在適當時候於綜合權益變動表確認其應佔之任何變動。本集團與其聯營公司或合營公司交易產生之未變現盈虧乃按本集團於聯營公司或合營公司之投資額對銷，惟未變現虧損提供證據證明已轉讓資產減值則作別論。因收購聯營公司或合營公司而產生之商譽計入本集團於聯營公司或合營公司之投資中之一部分。

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

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

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

業務合併及商譽

業務合併乃使用收購法入賬。所轉讓之代價乃以收購日期之公平值計量，該公平值為本集團所轉讓之資產、本集團對被收購方之前擁有人承擔之負債及本集團發行以換取被收購方控制權之股權於收購日期之公平值之總和。就各業務合併而言，本集團選擇是否以公平值或應佔被收購方可識別資產淨值之比例，計量於被收購方之屬現時所有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔資產淨值之非控制性權益。所有其他非控制性權益部份按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當所收購的一套活動及資產包括共同對創造產出能力有重大貢獻的投入及實質性流程時，本集團釐定其已收購一項業務。

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

倘業務合併分階段完成，則先前所持股權會按收購日期之公平值重新計量，而任何所致盈虧將於收益表確認。

收購方擬轉讓之任何或然代價於收購日期按公平值確認。分類為資產或負債之或然代價按公平值計量，公平值變動於收益表確認。分類為權益之或然代價毋須重新計量，其後結算在權益中入賬。

商譽首次按成本計量，即已轉讓代價、就非控制性權益確認之數額及本集團先前持有之被收購方股權之任何公平值之總和，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔可識別負債淨值之差額。如有關代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，則其差額於重新評估後在收益表確認為議價收購收益。

2.4 重大會計政策(續)

業務合併及商譽(續)

於首次確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計算。商譽須每年進行減值測試，或倘發生事件或環境轉變顯示賬面值或有減值，則會更頻密地進行測試。本集團於七月三十一日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，因業務合併產生之商譽會自收購日期起分配至每個預期會因合併協同作用受惠之本集團現金產生單位或現金產生單位組合，而不論本集團其他資產或負債是否獲分配至該等單位或單位組合。

釐定減值時須評估有關商譽之現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額。倘現金產生單位(現金產生單位組合)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。有關商譽之已確認減值虧損不會於隨後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組合)，而有關單位之部份業務已售出，則在釐定出售盈虧時，所售業務之有關商譽列入業務之賬面值。於該等情況出售之商譽，按所出售業務及所保留現金產生單位部份之相對價值基準計算。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按市場參與者於資產或負債定價時使用之假設計量，並假設市場參與者會以最佳經濟利益行事。

非金融資產之公平值計量計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者，所產生之經濟效益。

本集團採納適用於實際情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，盡量使用相關可觀察輸入值及盡量減少使用不可觀察輸入值。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

公平值計量(續)

公平值於財務報表計量或披露之所有資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低級別輸入值按以下公平值等級分類：

級別一 — 基於相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)

級別二 — 基於對公平值計量而言屬重大之最低級別輸入值均可直接或間接被觀察之估值方法

級別三 — 基於對公平值計量而言屬重大之最低級別輸入值不可觀察之估值方法

就按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對整體公平值計量而言屬重大之最低級別輸入值)確定是否發生不同級別之間之轉移。

非金融資產減值

倘出現減值跡象，或資產(不包括落成待售物業、發展中物業、存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及商譽)須每年進行減值測試，則須估計資產之可收回金額。一項資產之可收回金額按資產(或現金產生單位)之使用價值與其公平值減處置成本兩者之較高者而計算，並就個別資產釐定，除非有關資產並不產生大致上獨立於其他資產或資產組合之現金流入，則在此情況下須就有關資產所屬之現金產生單位釐定可收回金額。

於進行現金產生單位的減值測試時，倘能夠按合理一致的基準進行分配，則將企業資產賬面值的一部分分配至個別現金產生單位，否則將分配至最小的現金產生單位組別。

減值虧損僅可在資產賬面值超過其可收回金額時方獲確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量會以可反映現時市場對金錢時間值及該資產特有風險評估之稅前折現率折現至現值。減值虧損於產生期間自收益表中扣除，除非資產按重估金額列賬，則減值虧損根據重估資產之有關會計政策入賬。

2.4 重大會計政策(續)

非金融資產減值(續)

於各報告期末均會作出評估，以確認是否有任何跡象顯示過往確認之減值虧損可能不再出現或可能已經減少。如有任何該等跡象，則會估計可收回金額。僅除非用以釐定該資產可收回金額之估計出現變動，否則過往確認之資產(商譽除外)減值虧損不予撥回，惟撥回後金額不得超過假設過往年度並無確認資產減值虧損所應釐定之賬面值(經扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回於產生期間計入收益表。

有關連人士

以下各方為本集團之有關連人士：

(a) 有關方為一名人士或該名人士之家族近親，而該名人士

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理人員之一名成員；

或

(b) 有關方為符合下列任何條件之一間實體：

- (i) 該實體與本集團為同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一間實體(或該實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營公司；
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體為以本集團或與本集團有關連之實體之僱員為受益人之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體由(a)節界定之人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)節界定之人士對該實體有重大影響力，或該人士為該實體(或該實體之母公司)主要管理人員之一名成員；及
- (viii) 該實體或所屬集團旗下任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(包括自行經營之酒店、酒店式服務公寓及主題公園而不包括投資物業、發展中物業及在建工程)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。當物業、廠房及設備項目分類為持作出售或構成分類為持作出售之處置組別之一部分，則其將不作折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及將資產達至運作狀況及地點作擬定用途而產生之任何直接應佔費用。

物業、廠房及設備項目投入運作後所產生之開支(如維修及保養)通常於產生期間自收益表扣除。若符合確認條件，重大檢查之開支撥充資本計入資產賬面值作為重置處理。當物業、廠房及設備之重大部份須按階段重置，本集團將有關部份確認為具備特定可使用年期之個別資產，並按此折舊。

折舊以直線法按各物業、廠房及設備項目於其估計可使用年期撇銷其成本至其剩餘價值計算。主要折舊年率如下：

租賃樓宇	剩餘土地租期
酒店及酒店式服務公寓	剩餘土地租期
租賃物業裝修	10% — 20%
主題公園(不包括土地及樓宇)	10% — 20%
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	20% — 25%
電腦	20% — 25%

若物業、廠房及設備項目之各部份之可使用年期有所不同，則此項目各部份成本將按合理基準分配，而每部份將作個別折舊。至少於各財政年度結算日須檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括首次確認之任何重大部份)於出售後或預期使用或出售該等物業、廠房及設備項目不會產生未來經濟利益時解除確認。於資產解除確認年度在收益表中確認之出售或棄用有關資產而產生之任何盈虧，按有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額釐定。

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

2.4 重大會計政策(續)

投資物業

投資物業指土地及樓宇權益(包括使用權資產)，乃持有以賺取租金收入及／或資本增值。該等物業包括持有作目前未定之日後用途之土地及建成作日後投資物業之物業。

投資物業首次按成本(包括交易成本)計量。於首次確認後，投資物業按反映報告期末市況之公平值列賬。投資物業公平值變動所產生之盈虧於產生期間計入收益表。因棄用或出售投資物業所產生之任何盈虧，於棄用或出售期間於收益表確認。

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

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

當(且僅當)用途改變(為出售／自用而展開發展)時，須將有關在建中投資物業轉撥至發展中／在建中物業。

發展中物業

發展中物業指為出售而發展之物業，並按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括預付地租或土地成本連同發展該等物業之任何其他直接應計成本，以及在發展期間其他撥入資本之相關開支。可變現淨值由董事按個別物業之現行市價減完成估計成本及銷售該物業將產生之成本釐定。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

發展中物業(續)

該等物業在發展完成後轉撥至落成待售物業。

倘一項發展中物業擬開發成業主自用物業，則其將按賬面值轉撥至在建工程。

落成待售物業

落成待售物業按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括所有發展支出、適用借貸成本及該等物業之其他直接應計成本，根據未售出物業應佔土地及樓宇總成本之比例釐定。可變現淨值由董事按個別物業之現行市價減銷售該物業將產生之成本釐定。

倘一項落成待售物業項目變成業主自用，則其將按賬面值轉撥至物業、廠房及設備。

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

2.4 重大會計政策(續)

租賃

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

本集團作為承租人

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

使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何租賃負債之重新計量作出調整。當使用權資產與作為存貨持有之租賃土地權益相關時，則其後根據本集團之「發展中物業」及「落成待售物業」政策按成本及可變現淨值兩者中之較低者計量。使用權資產之成本包括已確認之租賃負債金額、已產生之初始直接成本以及於開始日期當日或之前作出之租賃付款減任何已收取之租賃優惠。除非本集團合理確定可於租賃期屆滿時取得租賃資產之所有權，否則已確認之使用權資產於估計可使用年期及租賃期兩者中之較短者內按直線法折舊。倘使用權資產符合投資物業之定義，則計入投資物業。根據本集團有關「投資物業」之政策，相應使用權資產初步按成本計量，其後則按公平值計量。

使用權資產於以下資產的租期及估計可使用年期(以較短者為準)按直線法折舊：

租賃土地	剩餘土地租期
辦公室、倉儲物業及員工宿舍	2至3年

租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內將作出之租賃付款現值確認。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率之可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付之金額。租賃付款亦包括本集團合理確定將予行使之購買選擇權之行使價及在租賃期反映本集團行使終止租賃之選擇權時有關終止租賃之罰款。並非取決於指數或利率之可變租賃付款在出現觸發付款之事件或條件之期間內確認為開支。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

於計算租賃付款之現值時，由於租賃所隱含之利率不能輕易釐定，故本集團於租賃開始日期使用其增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額之增加反映利息之增長，其減少則反映所作出之租賃付款。此外，倘出現修改、租賃期變動、租賃付款變動(如因指數或利率變動而引致未來租賃付款變動)、實質定額租賃付款變動或購買相關資產選擇權之評估變動，則重新計量租賃負債之賬面值。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團就其短期租賃(即自開始日期起計租賃期為12個月或以下且不含購買選擇權之租賃)應用短期租賃之確認豁免。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按個別租賃基準決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

本集團作為出租人

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

本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。租金收入於租賃期內按直線法列賬並因其經營性質計入綜合收益表內的收益。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

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

於開始日期，本集團作為製造商或交易商出租人應為其各項融資租賃確認以下各項：

- a) 收益，即相關資產之公平值或使用市場利率折現之出租人應計租賃付款之現值(以較低者為準)；
- b) 銷售成本，即相關資產之成本或(如有不同)賬面值減無擔保剩餘價值之現值；及
- c) 根據其於開始日期應用香港財務報告準則第15號之賣斷銷售政策計算之銷售溢利或虧損(即收益與銷售成本之間之差額)。

2.4 重大會計政策(續)

投資及其他金融資產

首次確認及計量

於首次確認時，金融資產乃分類為其後按攤銷成本計量及透過損益按公平值入賬。

金融資產於首次確認時之分類取決於金融資產之合約現金流量特徵，及本集團管理金融資產之業務模式。除並無包含重大融資成分之應收貿易賬款或本集團已應用切實可行之權宜方法不就重大融資成分之影響作調整之應收貿易賬款外，本集團初步按公平值計量金融資產，而倘金融資產並非透過損益按公平值入賬，則會加上交易成本。並無包含重大融資成分之應收貿易賬款或本集團已應用切實可行之權宜方法之應收貿易賬款按依照下文「收益確認」所載政策根據香港財務報告準則第15號釐定之交易價計量。

金融資產必須產生僅為支付本金及尚未償還本金之利息之現金流量，方會分類為按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值入賬計量。現金流量並非僅為支付本金及尚未償還本金之利息之金融資產，不論業務模式如何，均按公平值計入損益進行分類及計量。

本集團管理金融資產之業務模式指本集團如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否因收取合約現金流量、出售金融資產或因前述兩者而引起。按攤銷成本進行分類及計量的金融資產乃以目的為持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式持有，而按公平值計入其他全面收益進行分類及計量的金融資產乃於以持有作收取合約現金流量及出售為目標的業務模式內持有。並非以上述業務模式持有的金融資產乃按公平值計入損益進行分類及計量。

須於規例或市場慣例一般所訂期間內交付資產之金融資產之買賣於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。

其後計量

金融資產之其後計量根據其分類進行，分類如下：

按攤銷成本列賬之金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬之金融資產其後以實際利率法計量，並可予減值。倘資產被終止確認、修訂或出現減值，則收益及虧損會於損益確認。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

解除確認金融資產

金融資產(或如適用，金融資產之其中部份或一組類似金融資產之其中部份)主要在下列情況下解除確認(即從本集團之綜合財務狀況表移除)：

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已根據「轉遞」安排承擔在無重大延誤之情況下將全數所得現金流量支付予第三方之責任；及(a)本集團已轉讓資產之絕大部份風險及報酬，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部份風險及報酬，惟已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已訂立轉遞安排，其將評估其是否保留該項資產之擁有權風險及報酬以及保留之程度。倘本集團並無轉讓或保留資產之絕大部份風險及報酬，亦無轉讓資產之控制權，則本集團按本集團繼續參與之程度確認已轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留權利及義務之基準計量。

以就已轉讓資產提供擔保之形式持續參與乃按有關資產之原有賬面值及本集團或須償還之最高代價金額之較低者計量。

金融資產減值

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

一般方式

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

2.4 重大會計政策(續)

金融資產減值(續)

一般方式(續)

於各報告日期，本集團評估自首次確認後金融工具之信貸風險有否顯著增加。本集團作出評估時會對於報告日期金融工具發生違約之風險及於初步確認日期金融工具發生違約之風險進行比較，並考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得之合理及可靠資料，包括歷史及前瞻性資料。

當內部或外部資料顯示，在計及本集團持有之任何增信安排前，本集團不大可能悉數收回未償還之合約金額時，本集團則認為該金融資產違約。金融資產於無法合理預期收回合約現金流量時撇銷。

按攤銷成本列賬之金融資產在一般方式下可能會出現減值，並且在以下階段分類，以用計量預期信貸虧損，惟採用下文詳述之簡化方式之應收貿易賬款及合約資產除外。

第一階段 — 金融工具之信貸風險自首次確認以來並無顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量

第二階段 — 金融工具之信貸風險自首次確認以來顯著增加，但並不屬信貸減值金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損之金額計量

第三階段 — 於報告日期屬信貸減值之金融資產(但並非購買或原始信貸減值)，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損之金額計量

簡化方式

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

就包含重大融資成分之應收貿易賬款及租賃應收款項而言，本集團會計政策選擇採用簡化方式根據上述政策進行預期信貸虧損計量。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

金融負債

首次確認及計量

金融負債於首次確認時分類為透過損益按公平值入賬之金融負債、貸款及借款、應付款項，或於有效對沖時指定作對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有金融負債首次按公平值確認，如屬貸款及借款以及應付款項則扣除直接應佔交易成本確認。

本集團之金融負債包括應付賬款、應計費用及其他應付賬款、已收按金、計息銀行貸款、租賃負債、來自一前主要股東墊款、來自一同系附屬公司貸款及其他借款。

其後計量

金融負債之其後計量根據其分類進行，方式如下：

按攤銷成本列賬之金融負債(貿易及其他應付款項以及借款)

於首次確認後，貿易及其他應付款項以及計息借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量，惟折現之影響不重大除外(在此情況下則按成本列賬)。盈虧在負債解除確認時，以及透過實際利率攤銷程序於收益表中確認。

計算攤銷成本時亦會計及收購所產生之任何折讓或溢價，以及作為實際利率必要部份之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表之融資成本內。

認沽期權負債

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

隨後，倘本集團修訂其付款估計，則本集團會調整金融負債之賬面值，以反映實際及經修訂估計現金流出。於各報告期末，本集團會透過按金融工具之原實際利率計算經修訂估計未來現金流出之現值來重新計算賬面值，而對其賬面值的調整則於收益表內確認為收益或開支。

2.4 重大會計政策(續)

金融負債(續)

其後計量(續)

財務擔保合約

本集團發出之財務擔保合約即規定須付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致損失之合約。財務擔保合約初步按其公平值確認為負債，並就發出擔保直接產生之交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按以下各項計量財務擔保合約(以較高者為準)：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定之預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認金額減(如適用)已確認累計收益金額。

解除確認金融負債

金融負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時解除確認。

在現有金融負債為同一出借人以大致不同條款借出之負債取代時，或現有負債之條款有重大修改時，則有關交換或修改被視為解除確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值之差額乃於收益表確認。

抵銷金融工具

倘於現時存在合法可強制執行權利抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及清償負債，則金融資產及金融負債將予互相抵銷，及於財務狀況表內呈報淨金額。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。用於主題公園之貨品、食物、飲品及物資成本按加權平均成本基準釐定。可變現淨值乃基於估計售價減完成及出售將予產生之任何估計成本釐定。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

現金及現金等值項目

財務狀況表中之現金及現金等值項目包括手頭及銀行現金，以及一般於三個月內到期、可隨時兌換為已知數額現金、價值變動風險不大及持作用於支付短期現金承擔之短期高流通性存款。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭及銀行現金，以及短期存款(定義見上文)減去須按要求償還之銀行透支，為本集團現金管理之主要部份。

撥備

如因過往事件而引致當期責任(不論法律或推定)，且很有可能需要動用日後資源以應付有關責任，則須在責任所涉金額能可靠估計之情況下確認撥備。

當本集團預期部分或全部撥備可獲補償時，則補償款項僅會於可實際確定時作為一項獨立資產確認。與某項撥備相關之費用於損益表中扣除任何補償款項後呈列。

倘計算折現有重大影響，則所確認之撥備金額按預期應付有關責任所需之日後開支於報告期末之現值計算。隨時間增加之折現現值金額計入收益表之融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認之項目相關之所得稅於損益以外在其他全面收益或直接於權益中確認。

現行及過往期間之即期稅項資產及負債乃以報告期末之已頒佈或實際頒佈稅率(及稅務法例)，考慮本集團經營所在國家之現行詮釋及慣例，按預期可自稅務當局收回或向其支付之數額計算。

遞延稅項以負債法計算，就於報告期末之資產及負債之稅基及作財務匯報用途之賬面值兩者間之所有暫時差額計提撥備。

2.4 重大會計政策(續)

所得稅(續)

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債源於首次確認商譽或一項交易中(並非一項業務合併)之資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，且不產生同等之應課稅及可扣減暫時差額；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，暫時差額之撥回時間可予控制而該暫時差額於可見未來很有可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額，以及結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產乃於可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差額，以及承前結轉未動用稅項抵免及未動用之稅項虧損時予以確認，惟出現以下情況則作別論：

- 有關可扣減暫時差額之遞延稅項資產源於一項交易中(並非一項業務合併)首次確認之資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，且不產生同等之應課稅及可扣減暫時差額；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關之可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產只會於暫時差額有可能將會於可預見未來撥回及有應課稅溢利可予動用暫時差額之情況予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，直至不再可能有足夠應課稅溢利以允許動用全部或部份遞延稅項資產，則相應扣減。未確認遞延稅項資產於各報告期末重新評估，以及如很有可能有足夠應課稅溢利可收回全部或部份遞延稅項資產則會予以確認。

遞延稅項資產及負債按預期適用於資產變現或負債清償期間之稅率計算，而該稅率則按報告期末之已頒佈或實際頒佈稅率(及稅務法例)計算。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

所得稅(續)

當且僅當本集團有合法可執行權利抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債涉及同一稅務機關對同一納稅實體或於重大遞延稅項負債或資產預期結清或收回的各個未來期間擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結清負債的不同納稅實體徵收的所得稅時，遞延稅項資產及遞延稅項負債予以抵銷。

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

中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)

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

政府補助金

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

收益確認

客戶合約收益

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

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

2.4 重大會計政策(續)

收益確認(續)

客戶合約收益(續)

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

(a) 已落成物業銷售

銷售已落成物業所得收益於簽署物業移交函時(即物業控制權轉移至買家的時間點)確認。

(b) 來自酒店及酒店式服務公寓業務及樓宇管理業務之收益

由於客戶同時收取並消耗本集團所提供之利益，故來自酒店及酒店式服務公寓業務及樓宇管理業務之收益於計劃期間內按直線基準予以確認。

(c) 來自主題公園業務之收益

已出售的入場券收入在客戶獲提供主題公園服務時隨時間確認或於入場券失效時的某一時間點確認；而貨品銷售於貨品交付予客戶時確認。

其他來源之收益

租金收入按租期以時間比例確認。並非取決於指數或利率之可變租賃付款在其產生之會計期間內確認為收入。

其他收入

利息收入以應計基準按金融工具之估計年期(或較短期間(如適用))採用實際利率法，將估計之未來現金收入準確折現至金融資產之賬面淨值確認入賬。

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

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

合約負債

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

合約成本

除已資本化為存貨、物業、廠房及設備及無形資產之成本外，因履行客戶合約產生的成本在符合以下全部標準後以資產撥充資本：

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

已撥充資本的合約成本與按向客戶轉讓資產相關商品或服務一致之方式有系統地攤銷及從收益表中扣除。其他合約成本於產生時支銷。

僱員福利

基於股權支付

本公司設有購股權計劃，其目的於財務報表附註29詳述。本集團僱員(包括董事)會按基於股權支付之形式獲得報酬，而代價是僱員就換取股本工具提供服務(「股份代價交易」)。

與僱員進行股份代價交易之成本乃根據授出日期之公平值計算，而公平值採用二項式模式釐定。於評估股份代價交易時，概無考慮任何表現條件，惟與本公司股份價格相關之條件(「市場條件」)(如適用)除外。

2.4 重大會計政策(續)

僱員福利(續)

基於股權支付(續)

股份代價交易之成本與相關權益之增加，於表現及／或服務條件達成之期間內在僱員福利開支確認。由各報告期間結算日直至歸屬日就股份代價交易確認之累計開支反映歸屬期屆滿之程度，以及本集團就最終將會歸屬之股本工具數目所作之最佳估計。在收益表扣除或計入之數額，代表有關期間開始與結束時所確認之累計開支變動。

未能最終歸屬之報酬不會確認開支，惟歸屬以市場或非歸屬條件為條件之股份代價交易除外，不論市場或非歸屬條件是否獲達成，其均會被視作已歸屬處理，惟所有其他表現及／或服務條件必須已獲達成。

釐定報酬於授出日期之公平值時，不會計及服務及非市場表現，但會評估達成該等條件的可能性，作為本集團對將最終歸屬的權益工具數量之最佳估計。市場表現條件反映於授出日期之公平值內。報酬所附帶但並無相關服務要求之任何其他條件視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於報酬之公平值內，除非同時具服務及／或表現條件，否則報酬即時支銷。

就未能最終歸屬之報酬而言，由於未能達成非市場表現及／或服務條件，故不會確認為開支。倘報酬包含市場或非歸屬條件，則不論市場或非歸屬條件是否獲達成，該等交易均會被視作已歸屬處理，惟所有其他表現及／或服務條件必須已獲達成。

當修訂股權結算報酬之條款時，倘符合報酬之原有條款，則會確認最少之費用，猶如條款並無修訂一樣。此外，會就導致股份付款之公平值總額增加，或按於修訂日期計量而對僱員有利之任何修訂確認費用。

倘股份代價獎勵被註銷，則視為於註銷日期已經歸屬，並即時確認任何尚未確認之獎勵開支。這包括未能符合受本集團或僱員控制之非歸屬條件之任何獎勵。然而，如有新獎勵代替已註銷之獎勵，並於授出獎勵日期指定為替代獎勵，則如上一段所述，已註銷之獎勵及新獎勵視為原有獎勵之修訂。

尚未行使購股權之攤薄影響列為計算每股盈利時之額外股份攤薄。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

其他僱員福利

退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例設立一項定額供款強制性公積金退休福利計劃(「**強積金計劃**」)，供合資格僱員參與。供款按僱員基本薪金之某個百分比而作出，並根據強積金計劃之規則於應付時在收益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由一獨立管理之基金持有。本集團之僱主供款在撥入強積金計劃時全數歸僱員所有。

本集團於中國內地所經營之附屬公司之僱員，須參加當地市政府管理之中央退休金計劃。該等附屬公司須按薪酬成本之若干百分比向中央退休金計劃供款。有關供款乃根據中央退休金計劃之規則於應付時自收益表扣除。

借貸成本

直接用於購買、興建或生產合資格資產(即需待相當時間方可達致其預期用途或出售之資產)之借貸成本，一律撥充作為該等資產之部份成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借貸成本不再撥充資本。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借用資金產生之利息及其他成本。

由於資金乃一般借用並用作取得合資格資產，故此已就個別資產開支採用7.1%之資本化比率。

股息

末期股息於股東大會獲股東批准時確認為負債。建議末期股息於財務報表附註11中披露。

2.4 重大會計政策(續)

外幣

該等財務報表以港元呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。本集團旗下各實體自行決定其功能貨幣，列於各實體之財務報表之項目均以該功能貨幣計算。本集團旗下實體錄得之外幣交易首次確認時按其各自交易日之功能貨幣適用匯率換算後入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末功能貨幣之適用匯率重新換算。因結算或換算貨幣項目而產生之差額在收益表確認。

以外幣為單位而按歷史成本入賬之非貨幣項目按首次交易日之匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量之非貨幣項目按計量公平值當日之匯率換算。換算按公平值計量之非貨幣項目產生之收益或虧損按與確認項目公平值變動之收益或虧損一致之方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或收益表中確認之項目之匯兌差額亦分別於其他全面收益或收益表中確認)。

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

若干於海外／中國內地經營之附屬公司、聯營公司及合營公司並非以港元為功能貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期末之適用匯率換算為港元，而該等實體之收益表則按該年度之加權平均匯率換算為港元。所產生之匯兌差額均於其他全面收益確認，並於匯兌波動儲備中累計，惟以非控制性權益應佔差額為限。出售一項海外業務時，與該特定海外業務有關之儲備累計金額於收益表中確認。

通過收購海外業務產生之任何商譽及通過收購產生之資產及負債賬面值之任何公平值調整乃列作海外業務之資產及負債處理，並按成交時之匯率換算。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

2.4 重大會計政策(續)

外幣(續)

編撰綜合現金流量表時，於海外／中國內地經營之附屬公司、聯營公司及合營公司之現金流量按現金流量產生日期之適用匯率換算為港元。於海外／中國內地經營之附屬公司、聯營公司及合營公司於整個年度內經常產生之現金流量，按該年度之加權平均匯率換算為港元。

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響收入、支出、資產及負債之申報金額及隨附披露以及或然負債之披露。該等假設及估計之不明朗因素可導致未來需要對受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

在採用本集團之會計政策時，管理層作出以下涉及估計外之判斷，該等判斷均對財務報表內確認之金額有重大影響：

(i) 投資物業與業主自用物業之分類

本集團釐定物業是否符合投資物業的資格，並制定作出有關判斷之準則。投資物業乃持有作賺取租金或資本增值或二者兼顧之物業。因此，本集團考慮該物業有否產生大致獨立於本集團持有之其他資產之現金流量。

有些物業包含持有作賺取租金或資本增值之部份，而另一部份則持有作生產或供應產品或服務或作行政用途。倘該等部份可獨立出售或根據融資租約獨立出租，則本集團會將有關部份獨立入賬。倘該等部份無法獨立出售，而僅極少部份持有作生產或供應產品或服務或作行政用途，該物業方屬投資物業。本集團按個別物業作出判斷，以釐定配套服務是否重大至令物業不符合投資物業之資格。

3. 重要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

(ii) 所得稅

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

如財務報表附註27所述，預扣稅乃針對於中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日以來產生之盈利所分派之股息徵收。遞延稅項乃按適用預扣稅稅率就本集團之中國附屬公司於可見未來可能分派予中國內地境外之其各控股公司之未分派盈利計提撥備。

本集團於中國內地按公平值計量之投資物業持有作賺取租金及／或資本增值，且被視為以商業模式持有，有關模式的目的為隨著時間的推移而非透過出售來消耗掉投資物業絕大部份的經濟效益。因此，該等按公平值計量其投資物業之遞延稅項，以反映透過使用收回投資物業賬面值之稅務影響。

(iii) 認沽期權負債

如財務報表附註24所闡述，發生若干觸發事件後進行回購所產生之認沽期權負債確認為金融負債。在釐定認沽期權負債之分類及計量時已作出各項判斷，包括釐定本集團現時是否擁有於涉及認沽期權之股份之擁有權權益、觸發事件將予發生之時間點以及進行回購之可能性。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計之不明朗因素

下文闡述極可能會導致下一財政年度資產及負債賬面值須作重大調整之於報告期末存在之有關未來之主要假設及其他估計不明朗因素之主要來源。

(i) 投資物業公平值估計

公平值之最佳證明為同一地點及條件下且受同類租約及其他合約規限之物業於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，本集團會考慮不同來源之資料，包括：(i) 參考獨立估值；(ii) 不同性質、狀況及地區(或受不同租約或其他合約規限)物業於活躍市場之現行價格(已就反映該等差異作出調整)；(iii) 同類物業於較不活躍市場之最新價格(已就反映自交易日期以來出現之任何經濟狀況變動對該等價格作出調整)；及(iv) 根據任何現有租約及其他合約之條款以及(如可行)外在證據(如同區及狀況相同之類似物業當時之市場租值)按可靠估計之未來現金流量以可反映當時市場評估現金流量金額及時間不明朗因素之折現率計算之折現現金流量預測。

於二零二五年七月三十一日，投資物業按公平值計量之賬面值為19,573,700,000港元(二零二四年：19,687,200,000港元)。進一步詳情(包括公平值計量所用之主要假設及敏感度分析)載於財務報表附註15。

(ii) 發展中物業／在建中投資物業總預算成本及落成成本估計

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

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計之不明朗因素(續)

(iii) 物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值

於釐定物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值時，本集團須考慮多個因素，如生產改變或改良，或市場對資產之產品或服務輸出之需求改變而造成之技術或商業落伍、資產之預期用途、資產之預期實質損耗、保養及維修及使用資產之法律或類似限制等。資產可使用年期之估計乃按本集團對以類似方式使用之類似資產之經驗作出。倘物業、廠房及設備項目之估計可使用年期及／或剩餘價值有別於過往估計，則須計提額外折舊。可使用年期及剩餘價值按情況變化於各財政年度結算日檢討。

(iv) 非金融資產(商譽除外)減值

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

(v) 土地增值稅及企業所得稅(「企業所得稅」)撥備

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

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計之不明朗因素(續)

(v) 土地增值稅及企業所得稅(「企業所得稅」)撥備(續)

本集團主要須繳納中國企業所得稅。於中國附屬公司之財政年度結束後，管理層將對會計溢利作出調整(且有關當地稅務機關可能提出進一步調整)，以根據年度稅務評估之程序得出應課稅收入。管理層於釐定企業所得稅撥備時須參考現行稅務法律、法規及其他相關政策作出最佳估計。倘稅務調整之最終稅務結果有別於原先確認之金額，有關差額將影響與稅務機關確定有關稅項當期之企業所得稅及相關企業所得稅撥備。

(vi) 遞延稅項資產

誠如財務報表附註27所闡釋，有關未動用稅項虧損之遞延稅項資產乃於產生虧損之公司之未來應課稅溢利被認為可抵銷相關相關稅項虧損之情況下，方予以確認。於釐定可予確認之遞延稅項資產金額時，管理層須作出重大判斷，包括未來應課稅溢利之時間及水平。

於二零二五年七月三十一日，與本集團未動用稅項虧損有關之已確認遞延稅項資產賬面值為41,410,000港元(二零二四年：51,440,000港元)，而與未動用稅項虧損有關之未確認遞延稅項資產為591,459,000港元(二零二四年：478,512,000港元)。

4. 經營分部資料

為進行管理，本集團按其產品及服務劃分業務單位，並擁有以下四個可呈報分部：

- (a) 物業發展分部於中國內地從事物業發展以供銷售；
- (b) 物業投資分部於中國內地投資具租金升值潛力之商業及辦公樓大廈以及提供樓宇管理服務；
- (c) 酒店及酒店式服務公寓營運分部於中國內地從事酒店及酒店式服務公寓之營運；及
- (d) 主題公園營運分部於中國內地從事開發及經營主題公園。

管理層監察本集團經營分部之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分部表現乃按可呈報分部溢利／(虧損)(以經調整除稅前溢利／(虧損)計量)評估。經調整除稅前溢利／(虧損)採用與本集團之除稅前溢利／(虧損)一致之方法計量，惟計量時不包括銀行存款利息收入、融資成本以及其他未分配收益與支出。

分部資產不包括預付稅項、已抵押及受限制定期存款及銀行結餘、現金及現金等值項目以及其他未分配企業資產，原因是該等資產乃按集團基準管理。

分部負債不包括計息銀行貸款、應付稅項、來自一前主要股東墊款、來自一同系附屬公司貸款、遞延稅項負債、認沽期權負債、其他借款以及其他未分配企業負債，原因是該等負債乃按集團基準管理。

鑑於本集團超過90%之收益來自中國內地，且本集團超過90%之非流動資產位於中國內地，故並無進一步呈報按地區劃分之分部資料。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

4. 經營分部資料(續)

	酒店及酒店式服務									
	物業發展		物業投資		公寓營運		主題公園營運		綜合	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分部收益/業績：										
分部收益										
銷售予外界客戶	289,126	1,182,350	721,744	715,687	273,034	279,728	7,422	15,065	1,291,326	2,192,830
其他收益	39,908	23,850	18,407	21,357	85	13	408	2,053	58,808	47,273
總計	329,034	1,206,200	740,151	737,044	273,119	279,741	7,830	17,118	1,350,134	2,240,103
分部業績	30,258	302,911	294,927	737,062	16,656	18,658	(58,950)	(124,718)	282,891	933,913
銀行存款利息收入									22,856	34,668
未分配收益									12,790	10,992
未分配開支淨額									(91,485)	(109,940)
經營溢利									227,052	869,633
融資成本									(521,860)	(634,139)
應佔合營公司溢利/(虧損)	868	8	—	(1,545)	—	—	—	—	868	(1,537)
應佔一聯營公司虧損	—	—	(9)	(13)	—	—	—	—	(9)	(13)
除稅前溢利/(虧損)									(293,949)	233,944
稅項									(187,538)	(583,109)
本年度虧損									(481,487)	(349,165)

4. 經營分部資料(續)

	酒店及酒店式服務									
	物業發展		物業投資		公寓營運		主題公園營運		綜合	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部資產/負債：										
分部資產	4,194,513	3,845,355	19,874,658	19,962,722	1,628,214	1,705,249	726,258	739,799	26,423,643	26,253,125
於合營公司之投資	1	84	34	15,357	—	—	—	—	35	15,441
於一聯營公司之投資	—	—	77	85	—	—	—	—	77	85
未分配資產									2,169,903	2,198,232
資產總值									28,593,658	28,466,883
分部負債	355,771	345,213	454,943	515,406	50,399	65,372	19,940	32,049	881,053	958,040
未分配負債									15,358,395	14,805,619
負債總值									16,239,448	15,763,659

於截至二零二五年及二零二四年七月三十一日止年度，概無來自單一客戶之收益佔本集團總營業額之10%以上。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

4. 經營分部資料(續)

	酒店及酒店式服務									
	物業發展		物業投資		公寓營運		主題公園營運		綜合	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他分部資料：										
折舊	280	620	4,310	6,741	81,310	81,245	18,755	29,074	104,655	117,680
企業及其他未分配折舊									5,151	5,426
									109,806	123,106
資本開支淨額	209	101	42,479	(267,208)	—	—	5,185	2,540	47,873	(264,567)
企業及其他未分配 資本開支									3,176	2,159
									51,049	(262,408)
投資物業公平值 收益/(虧損)	—	—	(37,819)	446,483	—	—	—	—	(37,819)	446,483
出售分類為持作出售之 資產之收益	—	533	—	—	—	—	—	—	—	533
出售投資物業之收益	—	—	3,434	—	—	—	—	—	3,434	—
撇減落成待售物業至 可變現淨值	40,740	162,457	—	—	—	—	—	—	40,740	162,457
物業、廠房及設備減值	—	—	—	—	—	—	—	74,769	—	74,769
處置物業、廠房及設備 項目虧損	18	182	58	—	—	—	22	154	98	336
處置物業、廠房及設備 項目之企業及其他 未分配虧損									1	64

5. 營業額、其他收入及收益

本集團之營業額指物業銷售、投資物業、酒店及酒店式服務公寓營運、樓宇管理營運及主題公園營運之收益。

以下為本集團營業額、其他收入及收益之分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
營業額	1,291,326	2,192,830
其他收入及收益	94,454	92,933
總營業額、其他收入及收益	1,385,780	2,285,763
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自客戶合約之營業額、其他收入及收益		
物業銷售	289,126	1,182,350
酒店及酒店式服務公寓營運	273,034	279,728
樓宇管理營運	164,025	150,417
主題公園營運	7,422	15,065
	733,607	1,627,560
來自其他來源之營業額、其他收入及收益		
投資物業之租金收入	557,719	565,270
銀行存款利息收入	22,856	34,668
融資租賃合約利息收入	19,848	19,708
政府補助金*	1,384	239
其他	50,366	38,318
	652,173	658,203
總營業額、其他收入及收益	1,385,780	2,285,763
確認來自客戶合約之營業額、其他收入及收益之時間		
於某一時間點	289,126	1,182,350
隨時間	444,481	445,210
總計	733,607	1,627,560

* 此收入概無未達成的條件或或然事項。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

5. 營業額、其他收入及收益(續)

下表載列於本報告期內確認的收益金額，而有關金額於各報告期初計入合約負債：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於報告期初計入合約負債之已確認收益：		
物業銷售	37,869	701,347

有關本集團履約責任之資料概述如下：

物業銷售

物業銷售之收益於已落成物業轉移予客戶之某一時間點(即客戶獲取已落成物業之控制權之時間點)確認。一般情況下須支付預付款項。

酒店及酒店式服務公寓營運及樓宇管理營運

履約責任於提供服務時隨時間達成。酒店及酒店式服務公寓服務及樓宇管理服務之合約均訂有若干期限，並按發生時間出具賬單。

主題公園營運

於目前或未來日期使用之已售門票之收益於客戶獲提供主題公園服務時隨時間確認或於入場券失效時的某一時間點確認；而貨品銷售則於貨品交付予客戶時確認。一般情況下須支付預付款項。

分配至餘下履約責任之交易價

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

6. 融資成本

以下為本集團融資成本之分析：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行貸款利息支出		531,731	672,586
來自一同系附屬公司貸款利息		18,011	—
認沽期權負債利息		4,466	4,474
其他應付款項利息		8,056	—
租賃負債利息	16(a)(ii)	71	147
銀行貸款交易費用攤銷		19,328	20,380
銀行融資費用及直接成本		37,781	51,948
		619,444	749,535
減：撥充發展中物業成本	14	(66,803)	(81,133)
撥充在建中投資物業成本	15	(26,572)	(27,348)
撥充在建工程成本	13	(4,209)	(6,915)
		(97,584)	(115,396)
融資成本總值		521,860	634,139

當資金一般借用並用作取得合資格資產，截至二零二五年七月三十一日止年度已就個別資產開支採用7.1%(二零二四年：8.8%)之資本化比率。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

7. 經營溢利

本集團經營溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銷售已落成物業之成本		230,262	624,940
有關租金收入、酒店及酒店式服務公寓營運、 主題公園營運及樓宇管理營運之支出		495,153	515,446
物業、廠房及設備折舊#	13	92,338	103,701
使用權資產折舊#	16(a)(i)	17,468	19,405
預付地租攤銷		9,418	9,146
撥充發展中物業成本	14	(9,418)	(9,146)
		—	—
僱員福利開支(包括董事酬金 — 附註8)：			
薪金、工資及福利		299,112	339,218
退休金計劃供款*		26,552	26,441
		325,664	365,659
撥充發展中物業／在建中投資物業／ 在建工程成本		(29,384)	(36,892)
		296,280	328,767
支付本公司核數師之核數師酬金		3,374	3,708
匯兌差異淨額**		13,196	24,158
出售分類為持作出售之資產之收益**		—	(533)
出售投資物業之收益**		(3,434)	—
處置物業、廠房及設備項目虧損**		99	400
物業、廠房及設備減值**	13	—	74,769
撇減落成待售物業至可變現淨值^		40,740	162,457
其他應付賬款回撥**		(24,905)	—
或然租金##		(1,893)	(4,022)

7. 經營溢利(續)

酒店及酒店式服務公寓及有關租賃物業裝修之折舊支出為**81,310,000**港元(二零二四年：81,245,000港元)。主題公園之折舊支出為**17,751,000**港元(二零二四年：26,806,000港元)。該等項目已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

或然租金已計入綜合收益表之「營業額」內。

* 於二零二五年七月三十一日，本集團並無已沒收供款可供扣減未來年度須支付之強積金計劃供款(二零二四年：無)。

** 有關支出／(收入)項目已計入綜合收益表之「其他經營費用淨額」內。

^ 撇減落成待售物業至可變現淨值已計入綜合收益表之「銷售成本」內。

8. 董事酬金

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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
袍金	2,100	2,300
其他酬金：		
薪金、津貼與實物利益	16,414	17,844
退休金計劃供款	90	110
	16,504	17,954
	18,604	20,254
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本	(5,468)	(5,716)
	13,136	14,538

截至二零二五年及二零二四年七月三十一日止年度，概無董事獲授購股權。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

8. 董事酬金(續)

支付予執行董事、一名非執行董事及獨立非執行董事之酬金如下：

	袍金 千港元	薪金、津貼與 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零二五年				
執行董事：				
林建岳	—	2,724	—	2,724
林建康	—	350	18	368
林孝賢	—	1,608	18	1,626
余寶珠	—	2,115	—	2,115
張森	—	2,520	18	2,538
鄭馨豪	—	5,891	18	5,909
李子仁	—	1,206	18	1,224
	—	16,414	90	16,504
獨立非執行董事：				
歐海豐	350	—	—	350
林秉軍	350	—	—	350
古滿麟	350	—	—	350
羅健豪	350	—	—	350
麥永森	350	—	—	350
石禮謙	350	—	—	350
	2,100	—	—	2,100
總計	2,100	16,414	90	18,604

8. 董事酬金(續)

	袍金 千港元	薪金、津貼與 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
二零二四年				
執行董事：				
林建岳	—	2,796	—	2,796
林建康	—	745	37	782
林孝賢	—	1,608	18	1,626
余寶珠	—	3,172	—	3,172
張森	—	1,800	19	1,819
鄭馨豪	—	6,411	18	6,429
李子仁	—	1,312	18	1,330
	—	17,844	110	17,954
非執行董事：				
周福安				
(於二零二三年十月一日辭任)	200	—	—	200
獨立非執行董事：				
歐海豐	350	—	—	350
林秉軍	350	—	—	350
古滿麟	350	—	—	350
羅健豪	350	—	—	350
麥永森	350	—	—	350
石禮謙	350	—	—	350
	2,100	—	—	2,100
總計	2,300	17,844	110	20,254

本年度內並無應支付予獨立非執行董事之其他酬金(二零二四年：無)。

於本年度及過往年度，概無董事訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

9. 五位最高薪僱員

本年度內五位最高薪僱員中，其中一位(二零二四年：一位)為董事，彼等之酬金詳情載於上文附註8。年內，已付其餘四位(二零二四年：四位)非董事最高薪僱員之酬金詳情載列如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金、津貼與實物利益	18,400	20,131
退休金計劃供款	120	159
	18,520	20,290
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本	—	—
	18,520	20,290

酬金介乎下列範圍之非董事最高薪僱員數目如下：

	僱員數目	
	二零二五年	二零二四年
3,000,000港元至3,500,000港元	1	1
3,500,001港元至4,000,000港元	2	1
4,000,001港元至4,500,000港元	—	1
4,500,001港元至5,000,000港元	—	—
5,000,001港元至5,500,000港元	—	—
5,500,001港元至6,000,000港元	—	—
6,000,001港元至6,500,000港元	—	—
6,500,001港元至7,000,000港元	—	—
7,000,001港元至7,500,000港元	1	—
7,500,001港元至8,000,000港元	—	—
8,000,001港元至8,500,000港元	—	—
8,500,001港元至9,000,000港元	—	—
9,000,001港元至9,500,000港元	—	1
	4	4

10. 稅項

香港利得稅之法定稅率為**16.5%**(二零二四年：**16.5%**)。由於本集團於本年度在香港並無產生估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備(二零二四年：無)。其他地區之應課稅溢利已按本集團經營業務所在司法權區當時之稅率計算稅項。

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度－中國內地			
企業所得稅		36,606	150,872
土地增值稅		80,715	225,244
遞延	27	70,217	206,993
本年度稅項開支總值		187,538	583,109

採用本公司及其大部分附屬公司所在司法權區之法定稅率所計算除稅前溢利／(虧損)之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出兩者對賬如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	(293,949)	233,944
按法定稅率 25% (二零二四年： 25%)計算之稅項	(73,487)	58,486
其他司法權區稅率調整	20,967	29,545
土地增值稅撥備	80,715	225,244
土地增值稅撥備之稅務影響	(20,179)	(56,311)
合營公司應佔虧損／(溢利)	(217)	384
毋須課稅收入	(9,759)	(8,126)
不可扣稅支出及虧損	57,942	46,099
未確認稅項虧損	107,490	103,743
已撤銷遞延稅項資產	10,422	181,110
按於中國內地成立之附屬公司可供分派盈利計算之預提稅	13,644	1,001
按於中國內地成立之附屬公司之利息收入計算之預提稅	—	1,934
按本集團實際稅率計算之稅項開支	187,538	583,109

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

11. 股息

截至二零二五年七月三十一日及二零二四年七月三十一日止年度概無宣派末期股息。

12. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司擁有人應佔本年度虧損**419,422,000**港元(二零二四年：**267,663,000**港元)及年內發行在外普通股加權平均數**331,033,443**股(二零二四年：**331,033,443**股)計算。

由於購股權行使價高於股份於年內之平均市價，故本集團截至二零二五年七月三十一日及二零二四年七月三十一日止年度並無具潛在攤薄效應之發行在外普通股。

13. 物業、廠房及設備

	附註	租賃樓宇 千港元	酒店及 酒店式 服務公寓 千港元	租賃物業裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	主題公園 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本：										
於二零二三年八月一日		60,115	1,938,488	269,175	67,479	23,847	36,240	1,607,044	357,761	4,360,149
撥充資本之融資成本	6	—	—	—	—	—	—	—	6,915	6,915
添置		—	—	—	4,175	343	865	—	6,721	12,104
出售		—	—	—	(2,986)	(2,175)	(942)	—	—	(6,103)
匯兌調整		(607)	(18,901)	(3,041)	(638)	(139)	(362)	(17,749)	(3,257)	(44,694)
於二零二四年 七月三十一日及 二零二四年八月一日										
		59,508	1,919,587	266,134	68,030	21,876	35,801	1,589,295	368,140	4,328,371
撥充資本之融資成本	6	—	—	—	—	—	—	—	4,209	4,209
添置		—	—	1,814	1,439	1,373	1,113	—	5,185	10,924
出售		—	—	—	(589)	(4,351)	(356)	—	—	(5,296)
匯兌調整		511	15,897	2,558	552	108	305	14,928	2,740	37,599
於二零二五年 七月三十一日		60,019	1,935,484	270,506	69,432	19,006	36,863	1,604,223	380,274	4,375,807
累計折舊及減值：										
於二零二三年八月一日		35,154	462,595	267,298	59,521	21,031	28,236	1,183,492	—	2,057,327
年內折舊撥備	7	2,163	67,466	463	3,200	1,029	3,912	25,468	—	103,701
年內減值	7	—	—	—	—	—	—	19,612	55,157	74,769
出售		—	—	—	(2,799)	(2,033)	(871)	—	—	(5,703)
匯兌調整		(359)	(4,063)	(3,033)	(557)	(115)	(282)	(13,444)	—	(21,853)
於二零二四年 七月三十一日及 二零二四年八月一日										
		36,958	525,998	264,728	59,365	19,912	30,995	1,215,128	55,157	2,208,241
年內折舊撥備	7	2,303	67,524	316	3,229	495	2,061	16,410	—	92,338
出售		—	—	—	(552)	(4,308)	(337)	—	—	(5,197)
匯兌調整		324	4,289	2,556	490	91	273	11,794	264	20,081
於二零二五年 七月三十一日		39,585	597,811	267,600	62,532	16,190	32,992	1,243,332	55,421	2,315,463
賬面淨值：										
於二零二五年 七月三十一日		20,434	1,337,673	2,906	6,900	2,816	3,871	360,891	324,853	2,060,344
於二零二四年 七月三十一日										
		22,550	1,393,589	1,406	8,665	1,964	4,806	374,167	312,983	2,120,130

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

13. 物業、廠房及設備(續)

如財務報表附註23(i)(a)所詳載，於二零二五年七月三十一日，賬面值合共為1,987,740,000港元(二零二四年：2,037,455,000港元)分類為物業、廠房及設備之若干酒店及酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)、主題公園及在建工程已抵押予銀行，作為本集團若干銀行借貸之擔保。

於二零二五年七月三十一日，本集團已就計入物業、廠房及設備之已落成主題公園(各自被視為現金產生單位(「現金產生單位」))及在建中主題公園相關之長期資產進行減值測試。

已落成主題公園

預測現金流量採用8.0%(二零二四年：9.5%)之折現率，乃基於經營計劃編製得出，用作評估現金產生單位之可收回金額，而於截至二零二五年七月三十一日止年度並無識別任何減值。截至二零二四年七月三十一日止年度，減值撥備19,612,000港元已於綜合收益表中扣除。

在建中主題公園

於二零二五年七月三十一日及二零二四年七月三十一日，本集團委聘外部估值師就若干主題公園之土地及樓宇部分進行估值(「估值」)以釐定可收回金額，且並無識別任何減值。估值乃基於市場法進行，並用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)。

截至二零二五年七月三十一日止年度，並無土地及樓宇以外部分的減值撥備(二零二四年：減值撥備合共55,157,000港元)於綜合收益表中扣除。

14. 發展中物業

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於八月一日之賬面值		1,169,737	1,063,709
撥充資本之融資成本	6	66,803	81,133
添置(包括預付地租資本化9,418,000港元 (二零二四年：9,146,000港元))		238,230	46,612
轉撥自在建中投資物業	15	295,000	—
轉撥至落成待售物業		(477,127)	—
預付地租攤銷	7	(9,418)	(9,146)
匯兌調整		12,036	(12,571)
於七月三十一日之賬面值		1,295,261	1,169,737

如財務報表附註23(i)(c)所詳載，於二零二五年七月三十一日，賬面值合共為1,272,380,000港元(二零二四年：868,109,000港元)之若干發展中物業已抵押予銀行，作為本集團若干銀行借貸之擔保。

14. 發展中物業(續)

計入發展中物業之預付地租於本年度內之變動如下：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於八月一日之賬面值		405,882	419,898
本年度已攤銷	7	(9,418)	(9,146)
轉撥至落成待售物業		(59,659)	—
轉撥自在建中投資物業		69,242	—
匯兌調整		3,960	(4,870)
於七月三十一日之賬面值		410,007	405,882

15. 投資物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
落成投資物業	19,191,700	19,145,200
在建中投資物業	382,000	542,000
總計	19,573,700	19,687,200

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於八月一日之賬面值		19,687,200	19,720,100
撥充資本之融資成本	6	26,572	27,348
其他添置淨額		39,633	(277,490)
轉撥至發展中物業	14	(295,000)	—
出售投資物業		(40,647)	—
公平值調整收益／(虧損)淨額 ^⑥		(37,819)	446,483
匯兌調整		193,761	(229,241)
於七月三十一日之賬面值		19,573,700	19,687,200

⑥ 截至二零二四年七月三十一日止年度446,483,000港元之投資物業公平值收益，部份歸因於若干最近落成之投資物業在落實與主要承建商之最終決算後得出之已產生實際建築成本較已計提金額合共低出約283,900,000港元。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

15. 投資物業(續)

落成投資物業以經營租約方式租予第三方，進一步詳情概要載於財務報表附註16(b)。

如財務報表附註23(i)(d)所詳載，於二零二五年七月三十一日，賬面值合共17,951,400,000港元(二零二四年：18,072,700,000港元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團若干銀行借貸之擔保。

本集團之估值程序

本集團管理層每年委任外部估值師負責對本集團物業進行外部估值(「物業估值師」)。外部估值師之甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水準。本集團管理層就為中期及年度財務報告而進行之估值每年與物業估值師討論兩次估值假設及估值結果。

本年度繼續採用過往年度採用之估值方法。估計物業公平值時，物業之最高及最佳用途為其目前用途。

本集團按公平值列賬之落成投資物業及在建中投資物業乃由獨立專業合資格估值師萊坊測計師行有限公司進行重新估值。

估值方法

利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)

本集團之投資物業主要包括位於中國內地之商業物業。

就落成投資物業而言，估值乃基於收入法及市場法進行。收入法乃透過採用適當之資本化比率，將收入淨額及復歸收入潛力進行資本化，而資本化比率乃透過分析銷售交易及估值師詮釋當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用之現行市值租金乃參考估值師對相關物業及其他類似物業之近期租務情況之看法而釐定。市場法乃基於市場可得之市場類似交易，並將對相關物業及類似物業間之多種因素作出調整。

就在建中投資物業而言，本集團乃基於該等物業將根據本集團之最新發展計劃發展及落成，而對該等物業進行估值。估值乃基於剩餘價值法進行，該方法實質上乃假設擬發展項目於估值日期落成，透過扣減發展成本以及發展商有關擬發展項目之估計資本價值之溢利及風險，而參考其發展潛力對土地進行估值。

15. 投資物業(續)

估值方法(續)

利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)(續)

有關利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)之資料

二零二五年

描述	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍	不可觀察輸入值與公平值之關係
落成投資物業				
商業物業	收入法	每月平均單位市場租金(港元/平方米)	27-335	附註1
		資本化比率	3.75%-7.0%	附註2
商業物業	市場法	平均市場單價(港元/平方米)	13,600	附註6
住宅物業	市場法	平均市場單價(港元/平方米)	305,000	附註6
在建中投資物業				
商業物業	剩餘價值法	總發展價值(港元/平方米)	22,000	附註3
		發展商利潤率	8%	附註4
		預算落成成本(港元)	174,000,000	附註5

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

15. 投資物業(續)

估值方法(續)

利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)(續)

有關利用重大不可觀察輸入值計量公平值(級別三)之資料(續)

二零二四年

描述	估值方法	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值範圍	不可觀察輸入值與公平值之關係
落成投資物業				
商業物業	收入法	每月平均單位市場租金(港元/平方米)	27-328	附註1
		資本化比率	3.75%-7.5%	附註2
商業物業	市場法	平均市場單價(港元/平方米)	13,500	附註6
住宅物業	市場法	平均市場單價(港元/平方米)	302,000	附註6
在建中投資物業				
商業物業	剩餘價值法	總發展價值(港元/平方米)	24,800-28,000	附註3
		發展商利潤率	16%-20%	附註4
		預算落成成本(港元)	667,600,000	附註5

附註：

1. 市場租金越高，公平值越高
2. 資本化比率越高，公平值越低
3. 總發展價值越高，公平值越高
4. 發展商利潤率越高，公平值越低
5. 預算落成成本越高，公平值越低
6. 市場單價越高，公平值越高

年內，概無公平值計量在級別一及級別二之間轉撥，亦無公平值計量轉入或轉出級別三(二零二四年：無)。

16. 使用權資產及租賃負債

(a) 本集團作為承租人

本集團就土地、辦公室、倉儲物業及員工宿舍之多個項目訂立租賃合約。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃之使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及短期租賃(按相關資產類別選擇)之兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃；及(ii)於開始日期之租賃期為12個月或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。反之，本集團於租賃期內以直線法將與該等租賃相關之租賃付款確認為開支。

(i) 使用權資產

於年內，本集團使用權資產之賬面值及變動如下：

	附註	預付地租 千港元	辦公室、 倉儲物業及 員工宿舍 千港元	總計 千港元
於二零二三年八月一日之賬面值		484,748	2,966	487,714
添置		—	2,978	2,978
因租賃不可撤銷期改變 而產生之租期修訂		—	(197)	(197)
折舊支出	7	(15,917)	(3,488)	(19,405)
匯兌調整		(3,927)	(16)	(3,943)
於二零二四年七月三十一日及 二零二四年八月一日之賬面值		464,904	2,243	467,147
添置		—	492	492
因租賃不可撤銷期改變 而產生之租期修訂		—	(327)	(327)
折舊支出	7	(15,926)	(1,542)	(17,468)
匯兌調整		3,174	—	3,174
於二零二五年七月三十一日之 賬面值		452,152	866	453,018

如財務報表附註23(i)(b)所詳載，於二零二五年七月三十一日，賬面值為419,933,000港元(二零二四年：431,856,000港元)之若干使用權資產已抵押予銀行，作為本集團銀行借貸之擔保。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

16. 使用權資產及租賃負債(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

(ii) 租賃負債

於年內，租賃負債之賬面值及變動如下：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於八月一日之賬面值		2,280	3,100
新租賃		492	2,978
因租賃不可撤銷期改變而產生之 租期修訂		(327)	(197)
年內確認之利息增長	6	71	147
付款		(1,632)	(3,730)
匯兌調整		—	(18)
於七月三十一日之賬面值		884	2,280
分類為流動負債之金額		(753)	(1,634)
非流動部份		131	646

租賃負債之到期日分析披露於財務報表附註38(c)。

- (iii) 截至二零二五年七月三十一日止年度，金額為1,318,000港元之與短期租賃有關之支出於損益確認(二零二四年：無)。

16. 使用權資產及租賃負債(續)

(b) 本集團作為出租人

本集團根據經營租約安排按最長十五年(二零二四年：二十年)之租期出租其若干物業。租約條款一般規定租戶須支付保證金。

於二零二五年七月三十一日，本集團根據下列期間屆滿之不可撤銷經營租約應收之未來最低租金總額如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	501,025	512,260
一至兩年	408,374	449,003
兩至三年	334,095	344,331
三至四年	249,324	267,689
四至五年	167,700	206,659
五年後	331,494	371,335
	1,992,012	2,151,277

此外，本集團若干投資物業之經營租約安排乃根據有關協議所載之條款及條件按租戶之營業額而訂立之或然租約安排。由於租戶之未來營業額未能準確地釐定，故此上文並無計入相關之或然租金。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

17. 於合營公司之投資

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
所佔資產淨值	35	15,441

於二零二五年及二零二四年七月三十一日，並無重要合營公司對年內之業績構成重大影響或組成本集團資產淨值之重大部份。

本集團並非個別重大之合營公司之匯總財務資料如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分佔合營公司之溢利／(虧損)	868	(1,537)

18. 於一聯營公司之投資

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分佔資產淨值	77	85

於二零二五年及二零二四年七月三十一日，並無重要聯營公司對年內之業績構成重大影響或組成本集團資產淨值之重大部份。

本集團並非個別重大之聯營公司之匯總財務資料如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分佔一聯營公司之虧損及其他全面開支	8	14

19. 應收賬款、按金及預付款項

本集團根據不同附屬公司所經營業務慣例及市場條件而就不同業務營運訂有不同信貸政策。物業銷售之應收銷售所得款項根據有關合約之條款收取。物業租賃之應收租戶租金及相關收費，一般須預先繳付並須根據租約條款收取租務按金。酒店及酒店式服務公寓收費主要由客戶以現金支付，惟對於在本集團開立信貸戶口之企業客戶，則根據各自之協議收取。本集團之應收貿易賬款與眾多分散客戶有關，且無重大集中信貸風險。本集團之應收貿易賬款乃免息。本集團之融資租賃應收款項與一名信譽良好之第三方有關。

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用加強措施。

於報告期末按到期付款日之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收貿易賬款淨額		
一個月內	128,879	119,282
一至三個月	7,871	7,470
超過三個月	24,095	16,746
	160,845	143,498
未到期之融資租賃應收款項(附註)	513,640	492,752
其他應收賬款、按金及預付款項	314,964	337,896
	989,449	974,146
分類為流動資產之金額	(481,705)	(484,909)
非流動部分	507,744	489,237

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

19. 應收賬款、按金及預付款項(續)

本集團已應用簡化方式就應收貿易賬款及融資租賃應收款項之預期信貸虧損計提撥備，該方式允許使用全期預期信貸虧損撥備；而就計入其他應收賬款、按金及預付款項之金融資產則應用一般方式。本集團考慮歷史及前瞻性資料，以計量預期信貸虧損。於二零二五年及二零二四年七月三十一日，本集團估計應收貿易賬款、融資租賃應收款項及計入其他應收賬款、按金及預付款項之金融資產之預期信貸虧損均並不重大。

附註：

融資租賃應收款項分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收租賃付款		
1年內	5,896	3,515
1年後但2年內	6,681	6,482
2年後但3年內	11,338	10,861
3年後但4年內	29,433	16,413
4年後但5年內	35,175	21,937
5年後	646,697	675,000
	735,220	734,208
減：與應收租賃付款相關之未賺取融資租賃收入	(221,580)	(241,456)
應收租賃付款之現值	513,640	492,752
加：無擔保剩餘價值之現值	—	—
融資租賃之投資淨值	513,640	492,752
減：累計預期信貸虧損	—	—
總計	513,640	492,752

20. 現金及現金等值項目以及已抵押及受限制定期存款及銀行結餘

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
現金及銀行結餘		1,175,083	1,188,626
減：已抵押及受限制銀行結餘			
就銀行融資已抵押*		(1,378)	(500)
就銀行貸款已抵押	23(i)(f)	(22,541)	(22,359)
受限制**		(335,132)	(419,998)
無抵押及無限制現金及銀行結餘		816,032	745,769
定期存款		665,763	668,504
減：已抵押及受限制定期存款			
就銀行貸款已抵押	23(i)(f)	(291,115)	(348,407)
受限制**		(149,045)	(51,616)
無抵押及無限制定期存款		225,603	268,481
現金及現金等值項目		1,041,635	1,014,250

* 該等結餘已就若干銀行發出的擔保抵押予該等銀行。

** 根據有關政府機關實行之相關法例及規例或相關銀行貸款協議載列之條款及條件，銷售及租賃若干物業所得款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於相關項目。於二零二五年七月三十一日，結餘合共為**449,946,000**港元(二零二四年：445,745,000港元)。

根據有關政府機關實行之相關法例及規例，若干待發展地塊之估計動遷費用須存入指定銀行賬戶。該等存款受限制用於動遷且該限制將於完成動遷後解除。於二零二五年七月三十一日，結餘合共為**23,116,000**港元(二零二四年：22,862,000港元)。

根據若干銀行貸款信貸之有關條款，提取銀行貸款所得之款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於相關項目。於二零二五年七月三十一日，結餘合共為**11,022,000**港元(二零二四年：2,915,000港元)。

根據有關政府機關實行之相關法例及規例，若干存款須存入指定及用途受限制之銀行賬戶。於二零二五年七月三十一日，結餘合共為**93,000**港元(二零二四年：92,000港元)。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

20. 現金及現金等值項目以及已抵押及受限制定期存款及銀行結餘(續)

將以人民幣(「人民幣」)列值之定期存款以及現金及銀行結餘兌換為外幣及將該等以外幣列值之結餘匯出中國內地須遵守有關政府機關頒佈之相關外匯管制規則及法規。於二零二五年七月三十一日，本集團該等以人民幣列值之定期存款以及現金及銀行結餘為1,363,611,000港元(二零二四年：1,378,876,000港元)。

21. 應付賬款、應計費用及其他應付賬款

於報告期末按到期付款日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應付貿易賬款			
一個月內		118,694	132,091
一至三個月		18,698	8,999
超過三個月		49,463	28,789
		186,855	169,879
應計費用及其他應付賬款		742,572	589,267
認沽期權負債	24	899,059	1,104,043
		1,828,486	1,863,189
分類為流動負債之金額		(929,427)	(972,952)
非流動部分		899,059	890,237

本集團應付貿易賬款為免息及須按相關協議之條款予以結算。

本集團之應計費用及其他應付賬款包括應付麗新製衣及其附屬公司(不包括本集團)(「麗新製衣集團」)之款項5,108,000港元(二零二四年：2,411,000港元)，其信貸條款與麗新製衣集團向其主要客戶所提供者類似。

22. 合約負債及已收按金

於報告期末之合約負債及已收按金分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
合約負債(附註)	36,695	90,091
已收按金	265,772	261,132
	302,467	351,223
分類為流動負債之金額	(148,137)	(195,058)
非流動部分	154,330	156,165

附註：於二零二五年七月三十一日及二零二四年七月三十一日分別為36,695,000港元及90,091,000港元之合約負債均來自物業銷售。合約負債於截至二零二五年七月三十一日及二零二四年七月三十一日止年度內出現變動乃主要由於收益確認及收取客戶墊款的淨影響所致。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

23. 計息銀行貸款

	二零二五年		二零二四年	
	實際利率	千港元	實際利率	千港元
	(%)		(%)	
銀行貸款：				
流動：				
無抵押		—	5.86	83,920
已抵押	2.86-8.03	4,266,276	3.21-8.82	497,112
		4,266,276		581,032
非流動：				
無抵押		—	5.86	206,077
已抵押	2.86-5.10	5,379,375	3.21-8.82	8,963,035
		5,379,375		9,169,112
		9,645,651		9,750,144
到期情況：				
一年內		4,266,276		581,032
第二年		937,365		4,256,414
第三年至第五年				
（包括首尾兩年）		1,524,408		2,074,187
五年以上		2,917,602		2,838,511
		9,645,651		9,750,144

23. 計息銀行貸款(續)

- (i) 本集團於報告期末之銀行貸款由下列各項作抵押：
- (a) 賬面值合共**1,987,740,000**港元(二零二四年：**2,037,455,000**港元)之分類為物業、廠房及設備之本集團若干酒店及酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)、主題公園及在建工程之按揭(附註13)；
 - (b) 賬面值合共**419,933,000**港元(二零二四年：**431,856,000**港元)之本集團若干使用權資產之按揭(附註16)；
 - (c) 賬面值合共**1,272,380,000**港元(二零二四年：**868,109,000**港元)之本集團若干發展中物業之按揭(附註14)；
 - (d) 賬面值合共**17,951,400,000**港元(二零二四年：**18,072,700,000**港元)之本集團若干投資物業之按揭(附註15)；
 - (e) 賬面值合共**1,132,659,000**港元(二零二四年：**317,335,000**港元)之本集團若干已落成待售物業之按揭；
 - (f) 賬面值合共**313,656,000**港元(二零二四年：**370,766,000**港元)之本集團定期存款及銀行結餘之押記(附註20)；及
 - (g) 就本公司若干附屬公司全部股權作出之押記。
- (ii) 於二零二五年七月三十一日，本集團賬面值合共**1,623,954,000**港元之非流動銀行貸款須受財務契諾規限，包括但不限於到期前每年或每半年測試綜合有形資產淨值、貸款對價值比率及資本負債比率。於二零二五年及二零二四年七月三十一日，本集團已遵守相關貸款文件項下之契諾。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

24. 認沽期權負債及其他借款

與中國信達(香港)資產管理有限公司之交易

於二零一八年十二月三十一日，業佳控股有限公司(「業佳」，一間由本公司間接擁有80%權益之附屬公司)與獨立第三方中國信達(香港)資產管理有限公司(「信達」)訂立投資協議(「信達協議」)。根據信達協議，信達同意透過認購股份形式投資於業佳一間全資附屬公司，即和運有限公司(「和運」)，代價為約27,366,000美元(「該代價」)(「信達交易」)。信達交易於二零一九年一月二十五日(「完成日期」)完成，而信達則成為和運之30%股權之持有人。

於完成日期，業佳及信達進一步簽訂股東協議(「和運股東協議」)，根據協議所載之購回條款，於六年投資期間內發生若干觸發事件後，業佳有履約責任向信達按相等於該代價之金額購回和運30%股權。因此，金融負債(即相等於該代價之金額)記錄為綜合財務狀況表之「應付賬款、應計費用及其他應付賬款」項下之認沽期權負債。

於完成日期，業佳及信達亦訂立了股東貸款協議(「和運股東貸款協議」)，據此，信達提供4,414,000美元之免息初步股東貸款予和運(「和運股東貸款」)。有關股東貸款須於(其中包括)和運股東貸款協議滿第六週年當日或發生上述購回觸發事件時(以較早發生者為準)償還。股東貸款已計入綜合財務狀況表之短期「其他借款」。

有關信達交易之進一步詳情載於本公司、麗新發展有限公司(「麗新發展」)、麗新製衣及豐德麗控股有限公司日期為二零一九年一月二日之聯合公佈。

於二零二四年十二月十八日，業佳、信達、和運、本公司及麗新發展訂立確認函(「確認函」)，據此(其中包括)業佳、信達、和運、本公司及麗新發展同意修訂和運股東協議以及和運股東貸款協議之條款。

根據確認函，(其中包括)(i)業佳須償還和運股東貸款；(ii)信達已根據和運股東協議行使回購權，故業佳須於二零二五年十二月三十一日或之前支付相等於該代價(連同按年利率6%計算之應付利息)之金額，向信達回購和運之30%股權。

於本年度，業佳已全數償還和運股東貸款。與該代價相關的認沽期權負債約27,366,000美元，已於綜合財務狀況表中重新分類至「應付賬款、應計費用及其他應付賬款」項下的「其他應付賬款」。

有關確認函之進一步詳情載於本公司及麗新發展日期為二零二四年十二月十八日之聯合公佈內。

24. 認沽期權負債及其他借款(續)

與珠海大橫琴置業有限公司之交易

於二零二零年一月十九日，本公司間接擁有80%之附屬公司永輝基業有限公司(「永輝基業」)及其全資附屬公司珠海橫琴麗新文創天地有限公司(「麗新文創」)與獨立第三方珠海大橫琴置業有限公司(「大橫琴」)訂立協議(「大橫琴協議」)。根據大橫琴協議，(其中包括)大橫琴同意向麗新文創注資合共約人民幣948,448,000元(「大橫琴交易」)。大橫琴交易已於二零二零年八月六日完成，而大橫琴成為麗新文創16.68%股權之持有人。

根據大橫琴協議，大橫琴已獲授認沽期權，據此，倘發生若干事件，大橫琴有權(但並無義務)要求麗新文創及／或永輝基業收購大橫琴於麗新文創所持有之全部股權。因此，相等於大橫琴對麗新文創之現金注資額之金融負債約人民幣825,606,000元(相等於約899,059,000港元(二零二四年：890,237,000港元))已於綜合財務狀況表內之長期「其他應付賬款」作為認沽期權負債入賬。

大橫琴交易之進一步詳情已載於本公司日期為二零二零年四月三十日之通函內。

25. 來自一前主要股東墊款

墊款指應付已故林百欣先生之款項，有關款項為無抵押及免息。

於二零二五年七月三十一日，該等墊款須按要求償還。本集團並無收到確認不會自二零二五年七月三十一日起計一年內被要求償還該等墊款。然而，於報告日期後，本集團已自外部律師取得法律意見，於截至二零二六年十月三十一日止期間收到償還該等墊款之任何要求的可能性不大。

於二零二四年七月三十一日，應本集團要求，已故林百欣先生之遺產共同執行人向本集團確認不會於報告期末起計一年內要求償還墊款。

26. 來自一同系附屬公司貸款

來自一同系附屬公司貸款指：

- (i) 來自一同系附屬公司(作為本公司一間附屬公司(「該附屬公司」))之非控制性股東)根據其於該附屬公司之權益百分比提供之免息貸款47,660,000港元(二零二四年：18,200,000港元)。
- (ii) 來自一同系附屬公司之計息貸款565,000,000港元(二零二四年：無)，該同系附屬公司為麗新發展(麗新製衣之附屬公司，本公司之最終控股公司)之全資附屬公司。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

27. 遞延稅項

本年度遞延稅項負債之變動如下：

	超出 相關折舊之 折舊免稅額 及開發成本 千港元	收購 附屬公司 而產生之 公平值調整 千港元	物業重估 千港元	物業、廠房及 設備減值 千港元	預提稅 千港元	可用於抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 千港元	其他 暫時差額 千港元	總計 千港元
於二零二三年七月三十一日	814,589	98,380	2,148,313	(88,257)	63,932	(146,463)	2,341	2,892,835
本年度於收益表扣除/(計入)之 遞延稅項(附註10)	67,914	—	(751)	—	1,001	—	(42,281)	25,883
本年度已撤銷遞延稅項資產 (附註10)	—	—	—	87,468	—	93,642	—	181,110
本年度已動用之遞延稅項	—	—	—	—	(26,456)	—	—	(26,456)
匯兌調整	(9,636)	(1,142)	(25,278)	789	—	1,381	122	(33,764)
於二零二四年七月三十一日及 二零二四年八月一日	872,867	97,238	2,122,284	—	38,477	(51,440)	(39,818)	3,039,608
本年度於收益表扣除/(計入)之 遞延稅項(附註10)	63,804	—	(14,228)	—	13,644	—	(3,425)	59,795
本年度已撤銷遞延稅項資產 (附註10)	—	—	—	—	—	10,422	—	10,422
本年度已動用之遞延稅項	—	—	—	—	(13,121)	—	—	(13,121)
匯兌調整	9,069	957	21,163	—	—	(392)	(409)	30,388
於二零二五年七月三十一日	945,740	98,195	2,129,219	—	39,000	(41,410)	(43,652)	3,127,092

於二零二五年七月三十一日，本集團於中國內地產生之將於一至五年內到期之稅項虧損2,365,836,000港元(二零二四年：1,914,049,000港元)可用於抵銷產生該等虧損之各公司之未來應課稅溢利。考慮到可能未必有應課稅溢利可供該等稅項虧損予以抵銷，故有關該等虧損之遞延稅項資產並未予以確認。

根據中國企業所得稅法，中國內地成立之外商投資企業向外國投資者宣派之股息須繳納10%之預提稅。該規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日之後產生之盈利。若中國內地和外國投資者之司法權區已達成稅收協議，則可能採用較低之預提稅稅率。就本集團而言，適用稅率為5%或10%(二零二四年：5%或10%)。因此，本集團須對該等在中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日起產生之盈利所分派之股息作預提稅撥備。

28. 股本

股份

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
法定：		
400,000,000股每股面值5.0港元之普通股 (二零二四年：400,000,000股每股面值5.0港元之普通股)	2,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
331,033,443股每股面值5.0港元之普通股 (二零二四年：331,033,443股每股面值5.0港元之普通股)	1,655,167	1,655,167

本公司法定及已發行股本於年內之詳情如下：

	法定股份數目	已發行股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零二三年八月一日、 二零二四年七月三十一日、 二零二四年八月一日及 二零二五年七月三十一日	400,000,000	331,033,443	1,655,167	4,105,466	5,760,633

購股權

本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註29內。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

29. 購股權計劃

(a) 二零一二年購股權計劃

於二零一二年十二月十八日(「採納日期」)，本公司採納一項購股權計劃(「二零一二年購股權計劃」)。除另行取消或修訂外，二零一二年購股權計劃將自採納日期起十年內有效。二零一二年購股權計劃之目的為透過向合資格參與者(定義見二零一二年購股權計劃)授予購股權作為獎勵或回報以認可彼等對本集團所作貢獻或將作貢獻並依據有關公司(定義見二零一二年購股權計劃)之業績目標用以吸引、挽留及激勵優秀之合資格參與者。合資格參與者包括但不限於本集團董事及任何僱員。二零一二年購股權計劃於二零二二年十二月十七日屆滿。於二零一二年購股權計劃屆滿後，不得根據二零一二年購股權計劃進一步授出購股權，惟其項下已授出但尚未行使之購股權將繼續有效，並可根據二零一二年購股權計劃之條款行使。

因行使根據二零一二年購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之股份數目上限(i)不得超過於採納日期本公司已發行股份(不包括庫存股份(如有))之10%；(ii)不得超過本公司不時已發行股份(不包括庫存股份(如有))之30%；及(iii)於任何12個月期間內向各合資格參與者發行之股份數目最高為本公司於任何時間已發行股份(不包括庫存股份(如有))之1%。凡進一步授出超逾(i)及(iii)所載限額之購股權，均須經本公司股東及本公司控股公司之股東在各自之股東大會上批准。

向本公司董事、主要行政人員或主要股東，或彼等之任何聯繫人授出購股權，均須事先經本公司及本公司控股公司各自之獨立非執行董事批准。此外，倘於任何12個月期間內，向本公司主要股東或獨立非執行董事，或彼等之任何聯繫人，授出超逾本公司於任何時間已發行股份(不包括庫存股份(如有))之0.1%或總值5,000,000港元以上(根據本公司股份於授出日期之收市價計算)之任何購股權，均須經本公司股東及本公司控股公司之股東在各自之股東大會上批准。

授出購股權之建議可於授出日期起計30天內獲接納，承授人須合共支付1港元之象徵式代價。授出購股權之行使期由本公司之董事釐定，惟有關期間自授出購股權日期起計不得超過十年。

購股權之行使價由本公司之董事釐定，須至少為下列之最高者：(i)授出購股權日期當日本公司股份在聯交所之收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日本公司股份在聯交所之平均收市價；及(iii)授出日期當日本公司股份面值。

購股權並無賦予持有人享有股息或於本公司之股東大會上投票之權利。

29. 購股權計劃(續)

(b) 二零二二年購股權計劃

於二零二二年十二月十六日(「二零二二年計劃採納日期」)，本公司採納一項新購股權計劃(「二零二二年購股權計劃」)，自二零二二年十二月十九日起生效(「生效日期」)。二零二二年購股權計劃之目的為透過向合資格參與者(定義見二零二二年購股權計劃)授出購股權，作為認可彼等對本集團所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報，以及依據本集團及關聯實體之業績目標吸引、挽留及激勵優秀之合資格參與者。合資格參與者包括(但不限於)本集團及關聯實體之董事、主要行政人員及僱員以及本集團之服務提供者。除另行取消或修訂外，二零二二年購股權計劃將自生效日期起十年內有效。

因行使根據二零二二年購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之股份數目上限(i)(與本公司任何其他購股權計劃及股份獎勵計劃合計時)不得超過於二零二二年計劃採納日期本公司已發行股份(不包括庫存股份(如有))之10%(「計劃授權限額」)；及(ii)就可能向服務提供者授出之購股權而言，不得超過於二零二二年計劃採納日期本公司已發行股份(不包括庫存股份(如有))之1%。於行使截至授出日期止之任何十二個月期間內向各合資格參與者或承授人授出之購股權及獎勵(包括已行使及尚未行使之購股權但不包括根據該等計劃條款屬失效之任何購股權及獎勵)後已發行及將予發行股份總數不得超過於授出日期本公司已發行股份(不包括庫存股份(如有))總數之1%。

本公司可另行召開股東大會尋求股東批准授出超過計劃授權限額之購股權，惟超過計劃授權限額之購股權僅可授予本公司於尋求有關批准前已特別指定之合資格參與者。

向身為董事、本公司主要行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人之合資格參與者授出任何購股權須獲本公司之獨立非執行董事(不包括身為有關購股權建議承授人之任何獨立非執行董事)批准，而本公司之控股公司須遵守上市規則第17.04條之規定。倘向本公司獨立非執行董事或主要股東或任何彼等各自之聯繫人建議授出購股權，而有關授出將導致直至授出日期(包括該日)止十二個月期間向該人士已授出之全部購股權及獎勵(不包括根據二零二二年購股權計劃之條款已失效之任何購股權及獎勵)之已發行及將予發行之股份總數合共超過有關類別股份之0.1%，則建議授出須獲股東在股東大會上以投票方式表決予以批准。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

29. 購股權計劃(續)

(b) 二零二二年購股權計劃(續)

除二零二二年購股權計劃所載本公司董事會可全權酌情向僱員參與者授出較短歸屬期之情況外，購股權持有人必須持有購股權至少十二個月方可行使購股權。

授出購股權之建議可於授出日期起計30天內獲接納，承授人須合共支付1港元之象徵式代價。授出購股權之行使期由本公司之董事釐定，惟有關期間自授出購股權日期起計不得超過十年。

購股權之行使價由本公司之董事釐定，須至少為下列之最高者：(i)授出購股權日期當日本公司股份在聯交所之收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日日本公司股份在聯交所之平均收市價；及(iii)授出日期當日本公司股份面值。

購股權並無賦予持有人享有股息或於本公司之股東大會上投票之權利。

年內，概無根據二零二二年購股權計劃授出購股權。年內，二零一二年購股權計劃項下已授出但尚未行使之購股權變動如下：

	二零二五年		二零二四年	
	購股權涉及 之相關股份 數目	每股加權 平均 行使價* 港元	購股權涉及 之相關股份 數目	每股加權 平均 行使價* 港元
於八月一日尚未行使	730,000	9.668	830,000	9.196
於年內已失效	(200,000)	7.979	(100,000)	5.750
於七月三十一日尚未行使	530,000	10.305	730,000	9.668

29. 購股權計劃(續)

於報告期末，二零一二年購股權計劃項下已授出但尚未行使之購股權之行使價及行使期如下：

二零二五年

購股權涉及之相關股份數目	每股行使價* 港元	行使期
150,000	13.520	19/1/2018-18/1/2028
260,000	10.180	22/1/2019-21/1/2029
60,000	7.364	22/1/2021-21/1/2031
60,000	5.750	21/1/2022-20/1/2032
530,000		

二零二四年

購股權涉及之相關股份數目	每股行使價* 港元	行使期
60,000	8.000	16/1/2015-15/1/2025
190,000	13.520	19/1/2018-18/1/2028
260,000	10.180	22/1/2019-21/1/2029
60,000	7.364	22/1/2021-21/1/2031
160,000	5.750	21/1/2022-20/1/2032
730,000		

* 購股權之行使價或會因供股、紅股發行或本公司股本之其他類似變動而作出調整。

除二零一二年購股權計劃項下已授出涉及200,000股相關股份之購股權失效外，年內概無購股權根據二零一二年購股權計劃及二零二二年購股權計劃之條款經已授出、歸屬、行使、失效或註銷。

於二零二五年七月三十一日，概無根據二零二二年購股權計劃授出購股權，而根據二零一二年購股權計劃授出之購股權有關之合共530,000股相關股份尚未發行，佔本公司於該日已發行股份(不包括庫存股份(如有))之約0.16%。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

30. 儲備

本集團之儲備金額及其於本年度與過往年度之變動載於財務報表第142頁之綜合權益變動表。

根據中國相關法律及法規，本公司於中國註冊之附屬公司須轉撥其除稅後純利(經抵銷任何過往年度之虧損(如有))之若干百分比至法定公積金，直至法定公積金結餘達到其各自註冊資本之50%，而法定公積金的使用受到限制。

31. 綜合現金流量表附註

(a) 融資活動產生之負債變動

年內，融資活動產生之負債變動如下：

二零二五年

	銀行貸款 千港元	應付利息、 銀行融資費用 及直接成本# 千港元	來自一同系 附屬公司貸款 千港元	其他借款 千港元	認沽期權負債# 千港元	租賃負債 千港元
於二零二四年八月一日	9,750,144	68,024	18,200	34,485	1,104,043	2,280
融資現金流量之變動	(217,882)	(621,888)	594,460	(34,304)	—	(1,632)
融資成本	19,328	600,045	—	—	—	71
重新分類至其他應付賬款	—	—	—	—	(213,806)	—
新租賃	—	—	—	—	—	492
租期之修訂	—	—	—	—	—	(327)
外匯變動	94,061	642	—	(181)	8,822	—
於二零二五年七月三十一日	9,645,651	46,823	612,660	—	899,059	884

31. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 融資活動產生之負債變動(續)

年內，融資活動產生之負債變動如下：(續)

二零二四年

	銀行貸款 千港元	應付利息、 銀行融資費用 及直接成本 [#] 千港元	來自一同系 附屬公司貸款 千港元	其他借款 千港元	認沽期權負債 [#] 千港元	租賃負債 千港元
於二零二三年八月一日	9,922,594	60,971	610,245	34,412	1,114,080	3,100
融資現金流量之變動	(155,807)	(720,954)	163,955	—	—	(3,730)
融資成本	20,380	729,008	—	—	—	147
來自一同系附屬公司貸款資本化	—	—	(756,000)	—	—	—
新租賃	—	—	—	—	—	2,978
租期之修訂	—	—	—	—	—	(197)
外匯變動	(37,023)	(1,001)	—	73	(10,037)	(18)
於二零二四年七月三十一日	9,750,144	68,024	18,200	34,485	1,104,043	2,280

[#] 該等金額計入應付賬款、應計費用及其他應付賬款。

(b) 租賃現金流出總額

計入綜合現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於經營活動內	1,318	—
於投資活動內	—	—
於融資活動內	1,632	3,730
	2,950	3,730

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

32. 或然負債

本集團已就若干銀行授予本集團所開發物業單位之若干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，倘該等最終買家不償還按揭貸款，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約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會取消。於二零二五年七月三十一日，就該等擔保而言，本集團之或然負債約為375,901,000港元(二零二四年：594,086,000港元)。

33. 承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已簽約但未作撥備： 工程及開發成本	83,503	242,863

34. 資產抵押

以本集團若干資產作抵押之本集團銀行貸款之詳情載於財務報表附註23(i)。

35. 有關連人士交易

除財務報表內其他部份所詳述之交易及結餘外，本集團本年度內與有關連人士有下列重大交易：

(a) 有關連人士交易

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
麗新製衣集團：			
已付或應付租金及管理費開支	(i)	479	470
已收或應收租金及管理費收入	(ii)	757	1,811
已收墊付貸款	(iii)	65,940	235,845
償還貸款	(iii)	36,480	71,890
貸款資本化	(iii)	—	756,000
已收計息貸款	(iv)	565,000	—
已付或應付利息	(iv)	18,011	—
按成本基準分佔自該等公司分配之 企業工資		16,843	18,080
按成本基準分佔自該等公司分配之 行政費用		6,211	6,172
按成本基準分佔該等公司獲分配之 企業工資		7,827	7,952
按成本基準分佔該等公司獲分配之 行政費用		202	161
本集團之合營公司：			
償還貸款	(v)	—	1,500

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

35. 有關連人士交易(續)

(a) 有關連人士交易(續)

附註：

- (i) 有關連公司為麗新發展(其為麗新製衣(本公司之最終控股公司)之一間附屬公司)。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。

本集團向有關連公司租用物業作辦公室及倉儲用途。每月應付租金乃參照市價收取。於二零二五年七月三十一日，與該等租賃有關並於綜合財務狀況表內確認之使用權資產及租賃負債分別為866,000港元及884,000港元(二零二四年：2,236,000港元及2,273,000港元)。截至二零二五年七月三十一日止年度，使用權資產折舊1,536,000港元(二零二四年：1,765,000港元)及租賃負債之融資成本72,000港元(二零二四年：105,000港元)已於綜合收益表內確認。

- (ii) 有關連公司為麗新發展之附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。租金及管理費之條款乃按本集團與有關連公司訂立之協議釐定。

- (iii) 有關連公司(指綜合財務報表附註26(i)所載之本公司一間同系附屬公司)為麗新發展之一間附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。有關連公司為該附屬公司之一名非控制性股東，其向該附屬公司根據其於該附屬公司之權益百分比墊付貸款。於本年度內，有關連公司墊付貸款65,940,000港元及收取貸款還款36,480,000港元(二零二四年：墊付貸款235,845,000港元及收取貸款還款71,890,000港元)。截至二零二四年七月三十一日止年度，來自該有關連公司之部分貸款756,000,000港元已資本化。

- (iv) 有關連公司(指綜合財務報表附註26(ii)所載之本公司一間同系附屬公司)為麗新發展之一間附屬公司，而本公司並無直接或間接持有有關連公司之任何股權。計息貸款之條款乃根據本集團與有關連公司訂立之協議釐定。於本年度內，有關連公司向本集團墊付貸款565,000,000港元(二零二四年：無)及收取利息18,011,000港元(二零二四年：無)。

- (v) 有關連公司為本集團之一間合營公司。該筆貸款已由合營公司於截至二零二四年七月三十一日止年度內全數償還。

上述若干有關連人士交易亦構成上市規則第14A章所定義之關連交易或持續關連交易，該等交易之詳情於董事會報告書內披露。

35. 有關連人士交易(續)

(b) 與有關連人士之未償還結餘

來自本公司一前主要股東墊款及來自一同系附屬公司貸款之詳情分別於財務報表附註25及26內披露。

計入應付賬款、應計費用及其他應付賬款之麗新製衣集團結餘之詳情於財務報表附註21內披露。

(c) 有關連人士提供之擔保

於二零二五年七月三十一日，本公司之中間控股公司麗新發展就本公司若干附屬公司所獲授合共最多為1,385,713,000港元(二零二四年：1,476,109,000港元)之若干銀行貸款融資之20%(即麗新發展於相關借款人之股權，經本公司間接持有之部份除外)提供擔保。

(d) 本集團主要管理人員酬金

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
短期僱員福利	18,514	20,144
退休金計劃供款	90	110
總計	18,604	20,254

本集團主要管理人員主要包括本公司董事。董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註8。

36. 按類別劃分之金融工具

金融資產

於二零二五年及二零二四年七月三十一日，本集團之金融資產獲分類為按攤銷成本入賬之金融資產。

金融負債

於二零二五年及二零二四年七月三十一日，本集團之金融負債獲分類為按攤銷成本入賬之金融負債。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

37. 金融工具之公平值及公平值等級

於二零二五年七月三十一日及二零二四年七月三十一日，本集團按攤銷成本入賬之金融工具之賬面值與其公平值並無重大差異。

本集團於二零二五年七月三十一日及二零二四年七月三十一日並無任何按公平值計量之金融資產或負債。

38. 財務風險管理目標與政策

本集團持有之主要金融資產包括已抵押及受限制定期存款及銀行結餘以及現金及現金等值項目。管理層將根據本集團之預測現金流量需要，釐定該等金融資產之種類及水平，以維持適當資金水平應付本集團營運，並提高該等金融資產產生之回報。

本集團之主要金融負債為銀行貸款。本集團將安排不同種類及水平之金融負債，以維持足夠資金應付本集團日常營運，並應付各項作銷售或投資用途之發展中物業所產生之開支。此外，本集團有其日常業務直接產生之應收賬款及應付賬款等多種其他金融資產及負債。

源自本集團金融工具之主要風險有外匯風險、利率風險、流動資金風險及信貸風險。本公司管理層定期會面，以分析及制定措施管理本集團所面對之上述風險。本集團一般採取相對保守的風險管理策略。本集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。

38. 財務風險管理目標與政策(續)

政策概述如下：

(a) 外匯風險

本集團之貨幣資產、負債及交易主要以人民幣、美元及港元計值。本集團(以港元為其呈列貨幣)之外匯風險分別來自港元兌美元及港元兌人民幣之風險。鑒於本集團之資產主要位於中國內地，而收益乃主要以人民幣計值，故本集團會面對人民幣之淨匯兌風險。

本集團將會一直觀察經濟情況及其外匯風險狀況，日後如有必要，會考慮採取適當之對沖措施。

下表顯示在所有其他變數保持不變之情況下，本集團於報告期末之稅後溢利及權益(由於貨幣資產及負債之換算值變動)對人民幣匯率之可能合理變動之敏感度。

	匯率變動	對稅後溢利之 影響 千港元	對權益之 影響* 千港元
二零二五年			
倘美元／港元兌人民幣貶值	5%	12,303	5,320
倘美元／港元兌人民幣升值	5%	(11,303)	(4,986)
二零二四年			
倘美元／港元兌人民幣貶值	5%	14,316	7,328
倘美元／港元兌人民幣升值	5%	(13,270)	(6,980)

* 不包括非控制性權益應佔之金額

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

38. 財務風險管理目標與政策(續)

(b) 利率風險

由於本集團有若干計息資產，故本集團之收入及經營現金流量將受市場利率變動影響。

本集團之利率風險亦來自長期借款。本集團須分別就其浮息借款及定息借款面對現金流量利率風險及公平值利率風險。

現時，本集團無意對沖利率波動風險。然而，本集團將會一直觀察經濟情況及其利率風險狀況，日後如有必要，會考慮採取適當之對沖措施。

下表顯示在所有其他變數保持不變之情況下，本集團之稅後溢利(透過對浮息借款(扣除撥充發展中物業、在建中投資物業及在建工程之金額後)之影響)及權益對利率之可能合理變動之敏感度。

	利率變動	對稅後溢利之 影響 千港元	對權益之 影響* 千港元
二零二五年			
	+0.25%	(21,900)	(21,208)
	-0.25%	21,900	21,208
二零二四年			
	+0.25%	(23,598)	(22,860)
	-0.25%	15,636	14,898

* 不包括非控制性權益應佔之金額

38. 財務風險管理目標與政策(續)

(c) 流動資金風險

本集團藉定期檢討其現金流量預測監控其資金短缺風險。現金流量預測考慮其金融工具及金融資產之到期日以及經營活動之預測現金流量。本集團將一直採用審慎之融資政策，確保維持足夠現金及信貸額以應付其流動資金需求。

於報告期末，基於已訂約但未經折現付款之金融負債到期情況如下：

	少於一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	總計 千港元
二零二五年				
應付賬款、應計費用及其他				
應付賬款	835,819	—	899,059	1,734,878
已收按金	30,383	154,330	—	184,713
租賃負債	894	134	—	1,028
計息銀行貸款	4,598,634	3,036,093	3,163,827	10,798,554
來自一前主要股東墊款	50,859	—	—	50,859
來自一同系附屬公司貸款	583,837	47,660	—	631,497
	6,100,426	3,238,217	4,062,886	13,401,529
二零二四年				
應付賬款、應計費用及其他應				
付賬款	865,208	—	890,237	1,755,445
已收按金	26,893	156,165	—	183,058
租賃負債	1,713	655	—	2,368
計息銀行貸款	1,123,552	7,201,030	3,313,607	11,638,189
其他借款	34,485	—	—	34,485
來自一前主要股東墊款	—	50,360	—	50,360
來自一同系附屬公司貸款	—	18,200	—	18,200
	2,051,851	7,426,410	4,203,844	13,682,105

本集團亦透過授出財務擔保而承受流動資金風險，其進一步詳情於財務報表附註32中披露。擔保可被要求履行之最早期間少於十二個月。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

38. 財務風險管理目標與政策(續)

(d) 信貸風險

如財務報表附註19所述，本集團就不同業務營運訂有不同信貸政策。此外，本集團持續監察應收款項結餘，本集團所面臨之壞賬風險並不重大。

最高風險及年結階段

下表載列基於本集團信貸政策之信貸質素及最高信貸風險，主要基於逾期資料(除非其他資料可在毋須付出不必要成本或努力之情況下獲得)，及年結階段分類。所呈列的金額指金融資產總賬面值。

二零二五年

	12個月預期 信貸虧損 第1階段 千港元	全期預期 信貸虧損 簡化方法 千港元	總計 千港元
應收貿易賬款*	—	160,845	160,845
融資租賃應收款項*	—	513,640	513,640
其他應收賬款及按金**	59,479	—	59,479
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	799,211	—	799,211
現金及現金等值項目	1,041,635	—	1,041,635
	1,900,325	674,485	2,574,810

38. 財務風險管理目標與政策(續)

(d) 信貸風險(續)

最高風險及年結階段(續)

二零二四年

	12個月預期 信貸虧損 第1階段 千港元	全期預期 信貸虧損 簡化方法 千港元	總計 千港元
應收貿易賬款*	—	143,498	143,498
融資租賃應收款項*	—	492,752	492,752
其他應收賬款及按金**	78,545	—	78,545
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	842,880	—	842,880
現金及現金等值項目	1,014,250	—	1,014,250
	1,935,675	636,250	2,571,925

* 本集團為應收貿易賬款及融資租賃應收款項的減值應用簡化方法之資料於財務報表附註19披露。

** 由於並無逾期，亦無資料顯示金融資產之信貸風險自初步確認以來大幅增加，故其他應收賬款及按金之信貸質素被視為「正常」。

(e) 資本管理

本集團管理其資本架構之目的為確保本集團能夠持續經營業務，同時透過建立及維持最佳債務水平與股本架構使持份者盡量獲得最大回報。本集團整體策略與上年相比維持不變。

本集團之資本架構主要包括銀行及其他借款以及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

38. 財務風險管理目標與政策(續)

(e) 資本管理(續)

本公司董事定期檢討資本架構。彼等將考慮市場上之現行資本成本及各類資本所涉及之風險。本集團將根據董事之建議，透過各類股本集資活動及將債務維持在合適種類及水平，來平衡其整體資本架構。

本集團採用(其中包括)資本負債比率監察資本狀況，該比率為淨負債除以本公司擁有人應佔資產淨值。淨負債包括計息銀行貸款、來自一前主要股東墊款、來自一同系附屬公司貸款及其他借款，減去已抵押及受限制定期存款及銀行結餘以及現金及現金等值項目。於報告期末之資本負債比率如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
計息銀行貸款	9,645,651	9,750,144
來自一前主要股東墊款	50,859	50,360
來自一同系附屬公司貸款	612,660	18,200
其他借款	—	34,485
減：		
已抵押及受限制定期存款及銀行結餘	(799,211)	(842,880)
現金及現金等值項目	(1,041,635)	(1,014,250)
淨負債	8,468,324	7,996,059
本公司擁有人應佔資產淨值	12,028,893	12,319,156
資本負債比率	70%	65%

39. 本公司之財務狀況表

於報告期末，有關本公司財務狀況表之資料如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產		
於附屬公司之投資	14,182,864	14,059,392
流動資產		
按金及預付款項	1,806	1,751
已抵押銀行結餘	222,637	282,768
現金及現金等值項目	124,195	66,173
流動資產總值	348,638	350,692
流動負債		
應付賬款、應計費用及其他應付賬款	8,473	16,589
已抵押計息銀行貸款	2,659,925	316,417
來自一同系附屬公司貸款	565,000	—
流動負債總值	3,233,398	333,006
流動資產／(負債)淨值	(2,884,760)	17,686
資產總值減流動負債	11,298,104	14,077,078
非流動負債		
已抵押計息銀行貸款	—	2,588,395
應付附屬公司款項	5,147,970	5,318,745
非流動負債總值	5,147,970	7,907,140
	6,150,134	6,169,938
權益		
已發行股本	1,655,167	1,655,167
儲備(附註)	4,494,967	4,514,771
	6,150,134	6,169,938

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

39. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	股份溢價賬 千港元	購股權儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零二三年八月一日	4,105,466	2,909	(9,558)	325,549	4,424,366
本年度溢利	—	—	—	90,405	90,405
購股權失效時解除儲備	—	(244)	—	244	—
於二零二四年七月三十一日及 二零二四年八月一日	4,105,466	2,665	(9,558)	416,198	4,514,771
本年度虧損	—	—	—	(19,804)	(19,804)
購股權失效時解除儲備	—	(585)	—	585	—
於二零二五年七月三十一日	4,105,466	2,080	(9,558)	396,979	4,494,967

40. 本公司主要附屬公司之詳情

本公司主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立／登記及 經營地點	已發行普通股 股本／註冊資本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
麗敬有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資
東方動力有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
永徽有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
先耀有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
正輝發展有限公司	香港	19,999,999港元	—	100	投資控股
振高集團有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
Goldthorpe Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	—	100	投資控股
Good Strategy Limited	英屬處女群島／ 中國內地	1美元	—	100	物業投資
麗顯有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
麗浣有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
廣州振高地產置業有限公司 ^⑥	中國／中國內地	1,000,000美元 ^{##}	—	100	物業發展
廣州麗興房地產開發有限公司 ^⑥	中國／中國內地	280,000,000港元 ^{##}	—	100	物業發展及投資
廣州廣鵬房產發展有限公司 (「廣州廣鵬」) ^⑥	中國／中國內地	79,600,000美元 ^{##}	—	100	物業投資
廣州宏輝房產開發有限公司 ^⑥	中國／中國內地	人民幣79,733,004元 ^{##}	—	100	物業發展及投資

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

40. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下(續)：

名稱	註冊成立／登記及 經營地點	已發行普通股 股本／註冊資本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州捷麗置業有限公司 [®]	中國／中國內地	168,000,000港元 ^{##}	—	100	物業投資
漢基百樂發展有限公司	香港	10,000港元	—	100	投資控股
帝怡投資有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
麗峯投資有限公司	香港	20港元	100	—	投資控股
萬利興業有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
麗鵬有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
寶薈有限公司	香港	1港元	—	80	投資控股
業佳控股有限公司(附註)	英屬處女群島／ 香港	100美元	—	80	投資控股
上海漢基房地產發展有限公司 [®]	中國／中國內地	47,600,000美元 ^{##}	—	100	物業投資
上海香港廣場物業管理有限公司 [®]	中國／中國內地	150,000美元 ^{##}	—	100	物業管理
上海滬欣房地產發展有限公司 [®]	中國／中國內地	40,000,000美元 ^{##}	—	100	物業發展及投資
上海麗興房地產有限公司 [®]	中國／中國內地	36,000,000美元 ^{##}	—	100	物業投資
上海偉怡房地產發展有限公司 [#]	中國／中國內地	10,000,000美元 ^{##}	70	25	物業發展及投資

40. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下(續)：

名稱	註冊成立／登記及 經營地點	已發行普通股 股本／註冊資本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海閘北廣場房地產發展有限公司 ^⑥	中國／中國內地	79,800,000美元 ^{##}	—	100	物業投資
新鴻投資有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
卓動有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
偉度發展有限公司	香港	2港元	—	100	投資控股
永輝基業有限公司	香港	1港元	—	80	投資控股
永蒼有限公司	香港	1港元	—	80	投資控股
中山市寶麗房地產發展有限公司(「中山寶麗」) ^⑥	中國／中國內地	617,411,000港元 ^{##}	—	100	物業發展及投資
廣州高樂物業管理有限公司 ^⑧	中國／中國內地	人民幣1,100,000元 ^{##}	—	100	物業管理
上海麗港物業管理有限公司 ^⑧	中國／中國內地	人民幣500,000元 ^{##}	—	100	物業管理
上海閘北廣場物業管理有限公司 ^⑥	中國／中國內地	人民幣2,000,000元 ^{##}	—	100	物業管理
上海麗星房地產發展有限公司 ^⑥	中國／中國內地	人民幣10,000,000元 ^{##}	—	100	物業發展
中山高樂物業管理有限公司 ^⑧	中國／中國內地	人民幣500,000元 ^{##}	—	100	物業管理
珠海橫琴創新方商業管理有限公司 ^⑥	中國／中國內地	人民幣5,000,000元 ^{##}	—	100	物業管理
珠海橫琴麗新文創天地有限公司(「麗新文創」) [‡]	中國／中國內地	人民幣2,280,379,000元 ^{##}	—	80	物業發展及投資

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

40. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

本公司主要附屬公司之詳情如下(續)：

名稱	註冊成立／登記及 經營地點	已發行普通股 股本／註冊資本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
珠海橫琴麗新創新方發展 有限公司(「創新方發展」) ^⑥	中國／中國內地	人民幣2,500,000,000元 [#]	—	100	物業發展及投資
珠海橫琴創新方娛樂有限 公司 ^⑥	中國／中國內地	人民幣500,000,000元 [#]	—	80	發展、經營及投資 文化、休閒娛樂 及相關設施
珠海橫琴創新方文化創意 有限公司 ^⑥	中國／中國內地	人民幣52,000,000元 [#]	—	80	發展、經營及投資 文化、休閒娛樂 及相關設施

[#] 根據中國法例註冊成為中外合資企業

^{##} 該等附屬公司之註冊資本已悉數繳足，惟廣州廣鵬、麗新文創及創新方發展分別約9,971,000美元(相等於約78,272,000港元)、人民幣736,443,000元(相等於約801,963,000港元)及人民幣1,005,610,000元(相等於約1,095,078,000港元)之股本於二零二五年七月三十一日仍未繳付。

截至二零二四年七月三十一日止年度，中山寶麗已取得相關部門之批准，將其註冊資本由960,000,000港元減少至300,000,000港元，而資本可分批退還予其控股公司。於二零二五年七月三十一日，中山寶麗之繳足註冊資本為617,411,000港元。

^⑥ 根據中國法例註冊成為全外資企業

^⑦ 根據中國法例註冊成為內資企業

上表列出董事認為對本年度業績有重要影響或構成本集團之資產淨值重大部份之本公司附屬公司。董事認為載列其他附屬公司之詳情會導致篇幅過於冗長。

40. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

附註：

本公司透過其全資附屬公司持有業佳及其附屬公司(合稱為「業佳集團」)之80%股權。

非控制性權益(其持有業佳集團之20%股權)對本集團而言屬重大。截至二零二五年七月三十一日止年度，業佳集團分配至非控制性權益之虧損為62,018,000港元(二零二四年：82,482,000港元)，而業佳集團於二零二五年七月三十一日之累計非控制性權益為246,180,000港元(二零二四年：305,250,000港元)(借項)。

下表列示業佳集團之財務資料概要。所披露金額並未扣除任何公司間之抵銷：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動資產	1,504,455	1,744,035
非流動資產	3,115,904	3,186,443
資產總值	4,620,359	4,930,478
流動負債	(582,600)	(783,689)
非流動負債	(2,806,857)	(2,620,539)
負債總值	(3,389,457)	(3,404,228)
資產淨值	1,230,902	1,526,250
營業額	283,781	487,840
本年度虧損	(310,088)	(412,411)
扣除稅項後之其他全面收益／(開支)	14,742	(106,043)
本年度全面開支總額	(295,346)	(518,454)
已付非控制性權益之股息	—	—
經營活動所產生之現金流量淨額	63,372	18,077
投資活動所使用之現金流量淨額	(16,287)	(20,090)
融資活動所使用之現金流量淨額	(97,114)	(119,854)
現金流出淨額	(50,029)	(121,867)

財務報表附註

二零二五年七月三十一日

41. 財務報表之批准

董事會已於二零二五年十月二十一日批准及授權刊發本財務報表。

