

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



麗新製衣

麗新製衣國際有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：191)

截至二零二六年七月三十一日止年度之 末期業績公佈

財務概要

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

業績摘要

- 於回顧年度內，本集團錄得營業額5,165,600,000港元(二零二五年：4,995,800,000港元)。該增加主要歸因於豐德麗集團來自電影及電視節目、媒體及娛樂以及戲院營運之收入增長。
- 儘管麗豐集團成功出售橫琴創新方第二期的第一幢(「T1」)及第三幢(「T3」)兩幢住房大樓，其中一幢大樓(T1)的收入已於回顧年度內確認。這部分被回顧年度內Bal Residence及尚柏僅餘少量單位可供銷售而導致香港物業銷售減少所抵銷。
- 香港及中國內地商業房地產市場仍充滿挑戰，主要受消費開支及企業開支疲弱影響，市場估值面臨下行壓力，續租租金亦呈現負增長。於回顧年度內，本集團的商業物業及酒店收入減少，而於香港及中國內地仍維持相對穩定的出租率。
- 本集團之經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「經調整EBITDA」)約為869,100,000港元，而上個財政年度經調整EBITDA為約925,000,000港元，主要由於麗豐集團於回顧年度內出售橫琴創新方第二期的一幢住房大樓(T1)而產生虧損。
- 本公司擁有人應佔淨虧損為約1,389,500,000港元，而上個財政年度則為淨虧損約1,675,600,000港元，主要由於(i)本集團收入增加；(ii)撥回上年度香港發展中物業之撇減；及(iii)合營公司物業之公平值虧損及經營虧損減少。然而，淨虧損減少部分被回顧年度內麗豐集團出售橫琴創新方第二期的一幢住房大樓(T1)及撇減橫琴創新方第二期的物業(主要為T3)而產生虧損，以及本集團之投資物業公平值虧損及其他經營開支增加所抵銷。
- 扣除投資物業公平值變動以及其他非現金及非經常性項目之影響，本公司擁有人應佔經調整淨虧損為約367,300,000港元，而上個財政年度則為淨虧損約448,500,000港元。

資本資源、資產出售及流動資金管理

於二零二六年
七月三十一日
(百萬港元)

流動資產淨值 3,070.5

財務資源總額包括：

— 現金及現金等值項目	6,408.2
— 已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	2,848.7
— 未動用銀行融資	1,256.2
	2,303.3

- 本集團絕大部分銀行融資以本集團投資物業及發展項目之資產作抵押。於回顧年度內，本集團繼續受惠於銀行的大力支持與信賴，成功為其銀行融資進行再融資。
- 於回顧年度內，本集團成功再融資以百欣大廈及鱷魚恤中心地下至9樓作擔保之銀團貸款924,000,000港元，為期五年。
- 於回顧年度內，麗新發展集團成功為長沙灣廣場銀團貸款3,457,000,000港元進行再融資，為期五年。此外，麗新發展集團成功為銅鑼灣廣場二期雙邊貸款1,474,500,000港元進行再融資，為期三年。於報告期末後，於二零二六年九月，麗新發展集團成功為麗新商業中心雙邊貸款585,000,000港元進行再融資，為期三年。
- 於回顧年度內，麗豐集團成功就若干銀行融資進行再融資。於二零二六年七月三十一日，該等已再融資之銀行融資之未償還結餘為3,586,400,000港元。
- 本集團繼續積極推進資產出售，並取得令人鼓舞的進展。於回顧年度內，麗新發展集團加快住宅發展項目的銷售步伐，而麗豐集團在訂約出售橫琴創新方第二期兩幢住房大樓(T1及T3)方面取得重大突破。麗新發展集團已準備就緒，將於下個財政年度在香港推出新的住宅銷售項目，同時麗豐集團將繼續尋求在橫琴以整棟形式出售更多住房大樓。
- 於二零二六年六月三十日，麗新發展集團完成出售其於Surearn Profits Limited的權益，其持有位於香港干諾道中3號的若干物業，預計所得款項淨額為2,400,000,000港元。
- 除出售物業外，麗新發展集團亦積極出售非核心資產，以變現資金並強化資產負債表。於二零二六年三月六日，麗新發展集團完成出售其於New Vision Fund, L.P.的權益，錄得所得款項淨額113,900,000港元。此外，於二零二六年七月十四日，本集團完成出售其於Camper & Nicholsons International S.A.之權益，錄得部分所得款項淨額276,300,000港元。
- 本集團於其截至二零二五年一月三十一日止六個月的中期業績中公佈其擬於未來兩年內實現出售金額8,000,000,000港元(包括麗新發展集團(不包括麗豐集團)之6,000,000,000港元及麗豐集團之2,000,000,000港元)的資產。自此，預期完成出售事項後之所得款項總額約為7,600,000,000港元(包括麗豐集團之約1,150,000,000港元)。本集團一直並仍在就出售其他資產與潛在買家進行討論，以進一步改善其流動資金狀況。
- 於二零二六年七月二十八日，麗新發展成功完成對其493,000,000美元於二零二六年期息率為5.00%之有擔保票據之全面負債管理措施，包括交換要約及同意徵求，就每1,000美元本金額向持有人提供300美元現金加700美元新發行之8.00%三年期票據，並同意將到期日延長三年至二零二九年。該措施獲得逾96%持有人之鼎力支持，提呈約476,970,000美元本金額，致使發行約333,880,000美元新票據及支付現金約143,090,000美元，最終令麗新發展集團總債務減少約1,100,000,000港元，並大幅舒緩其短期流動資金壓力。
- 由於本集團成功進行再融資及資產出售，本集團於二零二六年七月三十一日恢復其流動資產淨值狀況，彰顯本集團在資產變現及去槓桿化方面之卓越執行能力。隨著流動資金壓力大幅舒緩及財務基礎更加穩健，本集團已準備就緒，將推進其有序去槓桿化策略，同時專注核心業務發展。
- 本集團貸款總額由二零二五年七月三十一日之約26,400,000,000港元，減少至二零二六年七月三十一日之約24,000,000,000港元。
- 截至二零二六年七月三十一日止年度之核數師報告並無保留意見。

業績

麗新製衣國際有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二六年七月三十一日止年度之綜合業績，連同去年比較數字如下：

綜合收益表

截至二零二六年七月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
營業額	4	5,165,639	4,995,768
銷售成本		(3,529,304)	(3,929,910)
毛利		1,636,335	1,065,858
其他收入及收益		445,038	562,160
銷售及市場推廣開支		(171,753)	(191,447)
行政開支		(725,180)	(797,203)
其他經營開支		(1,340,362)	(1,026,959)
投資物業公平值虧損淨額		(1,370,083)	(508,569)
經營業務虧損	5	(1,526,005)	(896,160)
融資成本	6	(1,072,694)	(1,164,778)
應佔聯營公司之溢利及虧損		1,013	4,991
應佔合營公司之溢利及虧損		(52,045)	(1,130,120)
除稅前虧損		(2,649,731)	(3,186,067)
稅項	7	(67,083)	(51,790)
年度虧損		(2,716,814)	(3,237,857)
應佔：			
本公司擁有人		(1,389,526)	(1,675,589)
非控股權益		(1,327,288)	(1,562,268)
		(2,716,814)	(3,237,857)
本公司擁有人應佔每股虧損	9		
基本及攤薄		(1.573港元)	(1.897港元)

綜合全面收益表

截至二零二六年七月三十一日止年度

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

綜合財務狀況表

於二零二六年七月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,917,129	5,370,925
使用權資產		3,336,348	3,577,655
投資物業		37,345,210	36,683,012
電影版權		16,699	19,144
電影及電視節目產品		60,584	60,784
音樂版權		—	—
商譽		3,842	232,961
其他無形資產		—	114,340
於聯營公司之投資		481,720	466,712
於合營公司之投資		1,283,612	4,804,796
按公平值計入其他全面收益之財務資產		121,876	128,412
按公平值計入損益之財務資產		580,726	788,507
衍生金融工具		12,997	—
應收賬款	10	556,577	507,744
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產		196,396	160,713
遞延稅項資產		7,664	241
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款		81,842	119,115
非流動資產總值		49,003,222	53,035,061
流動資產			
發展中物業		5,523,128	4,539,771
已落成待售物業		2,410,579	3,396,565
拍攝中電影及電視節目以及電影投資		104,760	344,024
存貨		28,509	40,904
按公平值計入損益之財務資產		105,037	174,822
衍生金融工具		1,972	—
應收賬款	10	297,292	371,948
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產		928,153	749,922
預付稅項		85,229	67,972
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款		1,174,373	1,279,086
現金及現金等值項目		2,848,748	3,026,571
流動資產總值		13,507,780	13,991,585
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應付費用	11	1,791,113	2,367,430
已收按金、遞延收入及合約負債	12	538,742	545,162
租賃負債		222,378	214,475
應付稅項		782,951	737,641
銀行貸款		6,125,651	10,886,034
其他貸款		796,530	775,973
有擔保票據		179,911	3,877,188
衍生金融工具		—	7,707
流動負債總值		10,437,276	19,411,610
流動資產／(負債)淨值		3,070,504	(5,420,025)
資產總值減流動負債		52,073,726	47,615,036

綜合財務狀況表(續)
於二零二六年七月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
非流動負債			
租賃負債		315,396	524,258
銀行貸款		13,836,203	10,437,690
有擔保票據		3,066,004	382,438
衍生金融工具		—	17,802
遞延稅項負債		4,161,178	4,010,836
其他應付款項及應付費用	11	968,067	907,350
已收長期按金	12	226,482	229,815
非流動負債總值		22,573,330	16,510,189
		29,500,396	31,104,847
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		2,178,944	2,178,944
儲備		11,182,586	12,207,475
		13,361,530	14,386,419
非控股權益		16,138,866	16,718,428
		29,500,396	31,104,847

綜合財務報表附註

1. 編製基準

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

本截至二零二六年七月三十一日止年度之年度業績之初步公佈中所載有關截至二零二六年七月三十一日及二零二五年七月三十一日止年度之財務資料雖不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報表，惟皆來自該等財務報表。根據《公司條例》第436條有關該等法定財務報表須予披露之進一步資料如下：

本公司已根據《公司條例》第662(3)條及附表6第3部份之規定，向公司註冊處處長遞交截至二零二五年七月三十一日止年度之財務報表，並將於適當時候呈交截至二零二六年七月三十一日止年度之財務報表。

已就該兩個年度本集團之此等財務報表編製核數師報告。截至二零二六年七月三十一日止年度之核數師報告並無保留意見，且並無提述核數師於不作保留意見之情況下，以強調之方式提請垂注之任何事宜，亦無載有根據《公司條例》第406(2)、第407(2)或(3)條所指之聲明。截至二零二五年七月三十一日止年度之核數師報告並無保留意見，且已提述核數師於不作保留意見之情況下，以強調方式提請垂注有關持續經營之重大不確定性，亦無載有根據《公司條例》第406(2)條、第407(2)或(3)條所指之聲明。

持續經營基準

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

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

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

1. 編製基準(續)

持續經營基準(續)

- (ii) 本集團將持續密切監察與其銀行融資及銀行貸款相關之財務契諾之遵守情況，以確保持續合規及融資渠道持續暢通。
- (iii) 於二零二六年七月三十一日，本集團用於支付其物業發展項目之建築成本之未動用銀行融資為1,410,000,000港元。本公司董事認為，本集團將能夠向本集團之承建商／供應商履行其全部付款責任，並滿足相關項目啟動預售及完成剩餘建築工程進行物業交付之一切必要條件。
- (iv) 本集團仍致力於執行其資產出售計劃，包括物色潛在買方或尋求其他變現其物業項目之機會，以減少其債務及降低融資成本。
- (v) 本集團將繼續以本集團可接受的成本尋求其他替代融資來源，為履行其現有財務責任以及未來營運及資本開支提供資金。
- (vi) 本集團將加速推進其發展中物業及已落成物業之預售及銷售。
- (vii) 儘管經濟環境充滿挑戰，本集團仍將持續有效地管理其租金及酒店業務組合，從而為本集團產生穩定及可靠之收入來源。
- (viii) 本集團將繼續實施／考慮各類成本控制策略及資源優化計劃與措施，以降低營運成本及行政成本，並繼續控制資本開支。

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

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

2. 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香港會計準則第21號修訂本缺乏可兌換性。本集團並無提前採納已頒佈但尚未生效之任何其他準則或修訂本。

採納該經修訂香港財務報告準則會計準則不會對財務報表造成重大財務影響。

3. 分類資料

分類收入及業績

下表呈列本集團可呈報分類之收入及業績：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳及餐飲產品銷售業務		媒體及娛樂		電影及電視節目		戲院營運		其他		綜合	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元 (經重列)	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
分類收入：																		
銷售予外界客戶	787,655	885,015	1,261,071	1,307,993	1,220,261	1,243,773	521,161	479,146	342,166	287,897	225,412	46,566	470,534	445,145	337,379	300,233	5,165,639	4,995,768
分類業務間之銷售	—	—	46,215	47,513	1,041	809	5,673	3,895	100	—	12,984	21,241	4,000	5,135	25,844	26,162	95,857	104,755
其他收入	49,593	48,341	33,753	26,801	1,381	1,030	3,493	6,154	14,840	2,023	2,219	1,989	12,567	21,074	28,264	85,993	146,110	193,405
總計	837,248	933,356	1,341,039	1,382,307	1,222,683	1,245,612	530,327	489,195	357,106	289,920	240,615	69,796	487,101	471,354	391,487	412,388	5,407,606	5,293,928
分類業務間之銷售抵銷																	(95,857)	(104,755)
總計																	5,311,749	5,189,173
分類業績	(250,378)	(812,408)	669,342	692,281	(89,995)	(124,661)	(16,384)	(90,987)	60,446	42,532	(93,676)	(51,998)	133,230	116,362	95,862	92,211	508,447	(136,668)
未分配其他收入																	77,422	93,488
未分配其他收益或虧損淨額																	(359,113)	57,855
投資物業公平值虧損淨額	—	—	(1,370,083)	(508,569)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,370,083)	(508,569)
未分配開支																	(382,678)	(402,266)
經營業務虧損																	(1,526,005)	(896,160)
融資成本																	(1,072,694)	(1,164,778)
應佔聯營公司之溢利及虧損	69	256	(5,654)	(2,974)	(1,179)	(812)	11,663	5,562	—	—	—	—	—	—	3,371	4,366	8,270	6,398
應佔聯營公司之溢利及虧損 — 未分配																	(7,257)	(1,407)
應佔合營公司之溢利及虧損	(61,205)	(398,145)	(108,252)	(700,229)	135,397	(12,721)	(16,264)	(8,113)	2,021	1,854	—	—	(161)	(8,262)	(3,581)	(4,504)	(52,045)	(1,130,120)
除稅前虧損																	(2,649,731)	(3,186,067)
稅項																	(67,083)	(51,790)
年度虧損																	(2,716,814)	(3,237,857)

3. 分類資料(續)

分類資產及負債

下表呈列本集團可呈報分類之資產及負債總值：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳及餐飲產品銷售業務		媒體及娛樂		電影及電視節目		戲院營運		其他		綜合	
	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類資產	8,651,094	8,631,057	38,282,613	37,911,455	7,598,748	7,796,037	336,886	405,959	260,957	190,465	420,653	708,360	400,735	389,067	266,208	1,044,142	56,217,894	57,076,542
於聯營公司之投資	1,667	1,597	63,889	70,077	181,792	181,236	28,040	16,116	—	—	—	—	—	—	—	13,227	275,388	282,253
於聯營公司之投資—未分配																	206,332	184,459
於合營公司之投資	890,322	901,337	30,870	3,544,121	63,393	53,544	3,025	19,289	36,961	37,094	—	—	14,485	22,060	244,556	227,351	1,283,612	4,804,796
未分配資產																	4,527,776	4,678,596
資產總值																	62,511,002	67,026,646
分類負債	544,439	489,324	603,862	642,893	268,782	274,471	239,323	242,983	255,942	111,342	266,426	438,034	542,377	652,325	41,663	528,614	2,762,814	3,379,986
銀行貸款																	19,961,854	21,323,724
有擔保票據																	3,245,915	4,259,626
其他貸款																	796,530	775,973
未分配負債																	6,243,493	6,182,490
負債總值																	33,010,606	35,921,799

本集團先前營運的主題公園正進行策略性檢討。於本年度，主題公園已重新分類至物業投資分類，故不再列為獨立經營分類。此外，其他收益並未計入本年度分類收入。比較分類資料已重列，以符合本年度之呈列方式。

3. 分類資料(續)

其他分類資料

下表呈列本集團可呈報分類之其他分類資料：

	物業發展及銷售		物業投資		酒店業務		餐廳及餐飲產品銷售業務		媒體及娛樂		電影及電視節目		戲院營運		其他		綜合	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元 (經重列)	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
物業、廠房及設備之折舊	412	472	20,965	21,475	207,803	223,944	12,427	14,433	14	194	30	3	20,206	17,272	7,661	5,612	269,518	283,405
物業、廠房及設備之折舊 — 未分配																	21,624	23,051
																	291,142	306,456
使用權資產之折舊	—	—	3,278	3,211	144,423	150,562	27,611	33,768	188	406	23	873	43,445	54,596	12,604	12,316	231,572	255,732
使用權資產之折舊 — 未分配																	21,338	25,229
																	252,910	280,961
物業、廠房及設備減值	—	—	27,362	—	—	—	504	14,462	—	1,031	40	12	—	—	—	—	27,906	15,505
物業、廠房及設備減值 — 未分配																	—	4,375
																	27,906	19,880
物業、廠房及設備減值之撥回	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(18,292)	(19,155)	—	—	(18,292)	(19,155)
使用權資產減值	—	—	—	—	—	—	9,603	28,142	305	1,260	—	2,199	—	—	—	—	9,908	31,601
使用權資產減值 — 未分配																	—	519
																	9,908	32,120
使用權資產減值之撥回	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(59,729)	(25,364)	—	—	(59,729)	(25,364)
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損淨額	—	—	—	—	(67)	600	—	—	—	—	24,273	(4)	—	—	—	—	24,206	596
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損／(收益)淨額 — 未分配																	130,139	(126)
																	154,345	470
租賃修訂之收益	—	—	—	—	—	—	10	—	—	—	—	—	(19,641)	(75,978)	(4,645)	—	(24,276)	(75,978)
電影版權之攤銷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,445	2,948	—	—	—	—	2,445	2,948
電影及電視節目產品之攤銷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	22	5,553	—	—	—	—	22	5,553
拍攝中電影及電視節目減值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	14,624	27,785	—	—	—	—	14,624	27,785
來自電影投資之公平值變動	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	54,553	1,258	—	—	—	—	54,553	1,258
修訂有擔保票據之虧損 — 未分配																	209,889	—
(撇減撥回)／撇減發展中物業至可變現淨值	(39,512)	528,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(39,512)	528,000
撇減已落成待售物業至可變現淨值	122,744	226,205	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	122,744	226,205
應收賬款(減值撥回)／減值淨額	—	—	(125)	(281)	—	—	(560)	3,142	(80)	234	(9)	(220)	—	—	—	—	(774)	2,875
墊款及其他應收款項減值	—	—	—	—	—	—	—	—	2,001	4,896	7,300	1,980	—	4,379	—	—	9,301	11,255
墊款及其他應收款項減值 — 未分配																	—	1,549
																	9,301	12,804
撇銷無法收回之應收賬款	—	—	15,200	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15,200	—
資本開支淨額	437	634	113,983	53,724	27,222	15,373	12,309	100,544	40	3,303	193	1,716	1,168	237	34,854	35,374	190,206	210,905
資本開支 — 未分配																	1,070	46,287
																	191,276	257,192

3. 分類資料(續)

地區資料

下表呈列按資產所在地區分類之收入及資產：

	香港		中國內地及澳門		英國		越南		其他		綜合	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
分類收入												
銷售予外界客戶	2,494,765	2,609,259	1,815,289	1,498,086	8,646	39,218	515,883	551,232	331,056	297,973	5,165,639	4,995,768
其他收入	66,453	128,825	69,639	60,798	2,884	1,112	386	12	6,748	2,658	146,110	193,405
總計	<u>2,561,218</u>	<u>2,738,084</u>	<u>1,884,928</u>	<u>1,558,884</u>	<u>11,530</u>	<u>40,330</u>	<u>516,269</u>	<u>551,244</u>	<u>337,804</u>	<u>300,631</u>	<u>5,311,749</u>	<u>5,189,173</u>
分類資產												
非流動資產	18,190,754	19,206,921	25,493,190	23,920,947	2,120,420	2,508,695	384,894	399,962	—	389,801	46,189,258	46,426,326
流動資產	5,761,611	5,213,193	3,972,254	4,638,788	95,027	58,619	190,218	221,342	9,526	518,274	10,028,636	10,650,216
總計	<u>23,952,365</u>	<u>24,420,114</u>	<u>29,465,444</u>	<u>28,559,735</u>	<u>2,215,447</u>	<u>2,567,314</u>	<u>575,112</u>	<u>621,304</u>	<u>9,526</u>	<u>908,075</u>	<u>56,217,894</u>	<u>57,076,542</u>

有關主要客戶之資料

截至二零二六年七月三十一日及二零二五年七月三十一日止兩個年度，概無來自單一客戶之收入佔本集團該等年度收入之10%以上。

4. 營業額

營業額之分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
<u>來自客戶合約之營業額：</u>		
物業銷售	787,655	885,015
樓宇管理費收入	276,698	264,148
酒店業務收入	1,220,261	1,243,773
餐廳及餐飲產品銷售業務收入	521,161	479,146
電影及電視節目產品及電影版權之發行佣金收入、 版權收入及銷售	220,986	41,411
票房收入、小賣部收入及戲院相關收入	470,534	445,145
娛樂活動收入	262,876	182,259
遊戲產品銷售	—	36,273
唱片銷售、版權收入及音樂出版及版權之發行佣金收入	71,138	60,355
藝人管理費收入	8,152	9,010
廣告收入	4,426	5,155
主題公園營運收入	3,650	7,422
其他	337,379	300,233
	<u>4,184,916</u>	<u>3,959,345</u>
<u>來自其他來源之營業額：</u>		
租金收入	980,723	1,036,423
總營業額	<u>5,165,639</u>	<u>4,995,768</u>
<u>確認來自客戶合約之營業額之時間：</u>		
於單一時間點	3,292,684	3,102,863
隨時間推移	892,232	856,482
	<u>4,184,916</u>	<u>3,959,345</u>

5. 經營業務虧損

本集團經營業務虧損已扣除／(計入)：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
物業、廠房及設備之折舊 [^]	291,142	306,456
使用權資產之折舊 [^]	252,910	280,961
物業、廠房及設備減值 [*]	27,906	19,880
物業、廠房及設備減值之撥回 [@]	(18,292)	(19,155)
使用權資產減值 [*]	9,908	32,120
使用權資產減值之撥回 [@]	(59,729)	(25,364)
電影版權之攤銷 [#]	2,445	2,948
電影及電視節目產品之攤銷 [#]	22	5,553
拍攝中電影及電視節目減值 [#]	14,624	27,785
來自電影投資之公平值變動 [*]	54,553	1,258
(撇減撥回)／撇減發展中物業至可變現淨值 [#]	(39,512)	528,000
撇減已落成待售物業至可變現淨值 [#]	122,744	226,205
應收賬款(減值撥回)／減值淨額	(774) [@]	2,875 [*]
墊款及其他應收款項減值 [*]	9,301	12,804
交叉貨幣掉期公平值(收益)／虧損	(20,704) [@]	14,244 [*]
利率掉期公平值(收益)／虧損	(19,774) [@]	17,802 [*]
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損淨額 [*]	154,345	470
匯兌差額淨額 [*]	42,303	27,034
出售附屬公司之收益淨額 [@]	(56,949)	(111,063)
修訂有擔保票據之虧損 [*]	209,889	—

[#] 此等項目已計入綜合收益表之「銷售成本」內。

[@] 此等項目已計入綜合收益表之「其他收入及收益」內。

^{*} 此等項目已計入綜合收益表之「其他經營開支」內。

[^] 折舊開支約493,471,000港元(二零二五年：529,841,000港元)已計入綜合收益表之「其他經營開支」內。

6. 融資成本

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
銀行貸款之利息	994,838	1,113,860
有擔保票據之利息	201,609	201,551
其他貸款之利息	17,147	18,369
其他應付款項之利息	5,168	8,056
租賃負債之利息	27,413	40,170
銀行融資費用	86,951	102,184
認沽期權負債之利息	4,634	4,466
	1,337,760	1,488,656
減：於在建工程資本化之金額	(3,437)	(4,209)
於發展中物業資本化之金額	(248,663)	(293,097)
於在建投資物業資本化之金額	(12,966)	(26,572)
	1,072,694	1,164,778

7. 稅項

香港利得稅乃就本年度於香港賺取之估計應課稅溢利按16.5%(二零二五年：16.5%)之稅率計算而作出撥備，惟本集團一間附屬公司(其為利得稅稅率兩級制下之合資格實體)除外。該附屬公司首2,000,000港元(二零二五年：2,000,000港元)之應課稅溢利按8.25%(二零二五年：8.25%)稅率課稅，餘下應課稅溢利則按16.5%(二零二五年：16.5%)稅率課稅。

其他地區應課稅溢利之稅項乃按本集團經營業務所在地區之現行稅率及根據其現行法例、詮釋及慣例而計算。

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
本期稅項		
— 香港		
本年度支出	19,446	24,360
過往年度撥備不足／(超額撥備)	3,463	(87)
	22,909	24,273
— 中國內地		
企業所得稅	45,613	38,230
土地增值稅	26,482	80,715
	72,095	118,945
— 其他地區		
本年度支出	43,153	31,302
過往年度撥備不足	—	395
	43,153	31,697
	138,157	174,915
遞延稅項	(71,074)	(123,125)
本年度稅項支出	67,083	51,790

8. 股息

截至二零二六年及二零二五年七月三十一日止年度概無宣派末期股息。

9. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司擁有人應佔年度虧損1,389,526,000港元(二零二五年：1,675,589,000港元)及年度發行在外普通股之加權平均數883,374,000股(二零二五年：883,374,000股)計算。

就購股權攤薄影響而言，由於本公司、麗新發展有限公司、豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)及麗豐控股有限公司的購股權對所呈列之每股基本虧損金額具反攤薄影響，故並無就截至二零二六年及二零二五年七月三十一日止年度所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

10. 應收賬款

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

豐德麗集團對其客戶之貿易條款大部份以信貸形式訂立。發票一般於發出後30至90天內應付，惟若干具良好記錄客戶除外，其期限乃延至120天。各客戶均有各自之最高信貸限額。豐德麗集團謀求對其未償還應收賬項維持嚴謹控制，並以信貸監管政策減低信貸風險。高層管理人員定期檢討逾期結餘。由於豐德麗集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易，故無需收取抵押品。信貸集中風險乃按照客戶／對手方、地區及行業領域進行管理。由於豐德麗集團應收賬款之客戶基礎廣泛分佈於不同領域及行業，故豐德麗集團內並無重大信貸集中風險。豐德麗集團之應收賬款乃免息。

除已收取之租賃按金外，本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸加強措施。

於報告期末，根據付款到期日，應收賬款(扣除虧損撥備)賬齡分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應收賬款：		
未到期或逾期少於30天	219,514	269,526
逾期31至60天	21,769	15,707
逾期61至90天	11,657	22,956
逾期超過90天	38,703	57,863
	291,643	366,052
未到期的融資租賃應收款項	562,226	513,640
	853,869	879,692
減：分類為流動之部份	(297,292)	(371,948)
非流動部份	556,577	507,744

11. 應付賬款、其他應付款項及應付費用

於報告期末，根據收取所購買貨品及服務當日／付款到期日，應付賬款賬齡分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應付賬款：		
未到期或逾期少於30天	203,048	243,925
逾期31至60天	20,692	34,577
逾期61至90天	14,041	7,823
逾期超過90天	17,346	59,736
	<u>255,127</u>	<u>346,061</u>
其他應付款項及應付費用	1,544,716	2,029,660
認沽期權負債	959,337	899,059
	<u>2,759,180</u>	<u>3,274,780</u>
減：分類為流動之部份	<u>(1,791,113)</u>	<u>(2,367,430)</u>
非流動部份	<u>968,067</u>	<u>907,350</u>

12. 已收按金、遞延收入及合約負債

已收按金、遞延收入及合約負債之分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
已收按金及遞延收入	545,519	552,193
合約負債	219,705	222,784
	<u>765,224</u>	<u>774,977</u>
減：分類為流動之部份	<u>(538,742)</u>	<u>(545,162)</u>
非流動部份	<u>226,482</u>	<u>229,815</u>

末期股息

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

年內並無宣派中期股息(二零二五年：無)。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

全球經濟與地緣政治格局

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

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

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

香港物業市場

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

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

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

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

麗新發展有限公司(「麗新發展」)及其附屬公司(統稱「麗新發展集團」)成功把握銷售機遇，令Bal Residence項目及尚柏項目取得不錯的銷售成績，該兩個項目均已售罄。此外，麗新發展集團的合營公司項目(即位於The Southside的「澈晨」)已於二零二五年六月啟動預售，市場反應熱烈。至最新數據，該項目合共825個單位中約791個單位已預售出約13,900,000,000港元。此強勁表現不僅反映市場信心逐步回升，更在充滿挑戰的經營環境中，再次印證地理位置優越的優質住宅發展項目持續受到市場青睞。麗新發展集團將繼續密切關注市場動態，並評估未來項目推出的合適時機及定價。

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

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

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

九龍塘博峯的建築工程已於二零二六年七月底竣工，而裝修工程預期將於二零二七年第一季度竣工。其將被發展為一個高質素的豪華住宅物業，獲准許的建築面積上限約為71,600平方呎，提供約46個中至大型單位(包括2幢獨立洋房)。

港島半山旭龢道1號項目地基工作已竣工，建築工程預期將於二零二八年第一季度竣工。麗新發展集團計劃將該地皮重建為總建築面積約55,200平方呎的豪華住宅項目，提供約27個中至大型住宅單位。

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

中國內地房地產市場

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

於本業績公佈日期，創新方第一期之商業區約有89%已經出租，而主要租戶包括喜茶、瑞幸咖啡、麥當勞、口袋屋蹦床公園、鋨鵬卡丁運動中心、鋨鵬數字運動館、十萬雪極滑雪中心、蠓大仙、華潤萬家LIFE及聯合生命。工商銀行亦向麗豐集團購買創新方第一期之兩個零售單位(交易已於二零二四年八月完成)，體現其對該項目之信心。此外，自二零二四年底以來，創新方第一期之另外四個零售單位已售予獨立第三方。

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

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

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

戲院營運／媒體及娛樂／電影製作及發行

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

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

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

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

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

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

近期舉行之「黎明Leon Lai ROBBABA紅館演唱會2026」、「You & Mi鄭秀文吉隆坡演唱會2026」及「Grasshopper Three In Love Concert草蜢演唱會2026」門票熱賣且大眾好評如潮。豐德麗集團將繼續與本地及亞洲知名藝人合作推廣演唱會。即將舉行之活動包括鄭秀文的二零二七年演唱會及草蜢的澳門演唱會，此外還有更多活動正在籌備中。

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

展望未來，我們相信，憑藉豐德麗集團涵蓋電影、電視節目、音樂、藝人管理及現場表演之綜合媒體平台，豐德麗集團得以穩佔優勢，透過均衡且具協同效應之方式把握娛樂市場之機遇，豐德麗集團亦將繼續尋求合作與投資機遇，以讓業務組合豐富多姿、拓闊收入來源及為其股東實現最大價值。

其他業務最新資料

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

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

本集團於其截至二零二五年一月三十一日止六個月的中期業績中公佈其擬於未來兩年內實現出售金額8,000,000,000港元(包括麗新發展集團(不包括麗豐集團)之6,000,000,000港元及麗豐集團之2,000,000,000港元)的資產。自此，預期完成出售事項後之所得款項總額約為7,600,000,000港元(包括麗豐集團之約1,150,000,000港元)。本集團一直並仍在就出售其他資產與潛在買家進行討論，以進一步改善其流動資金狀況。

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

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

末期業績概覽

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

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

本集團營業額之分析如下：

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

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

每股虧損淨額為1.573港元(二零二五年：1.897港元)。

非香港財務報告準則財務計量

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

(i) 本集團經調整EBITDA之對賬(非香港財務報告準則計量)：

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

附註：

1. 鑒於本集團、聯營公司及合營公司持有龐大投資物業組合，該等調整與投資物業公平值變動有關，屬非現金性質。
2. 該等調整來自本集團之物業、廠房及設備以及使用權資產折舊，屬非現金性質。
3. 該調整來自電影版權、電影及電視節目產品之攤銷，屬非現金性質。
4. 該等調整來自出售附屬公司之收益淨額以及出售按公平值計入損益之財務資產之虧損，屬非經常性質。
5. 該調整來自修訂有擔保票據之虧損，屬非現金及非經常性質。
6. 該等調整來自本集團及合營公司持有之物業以及餐廳及餐飲產品銷售、戲院以及電影及電視節目業務減值/(減值撥回)，屬非現金及非經常性質。

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

(ii) 本公司擁有人應佔經調整淨虧損之對賬(非香港財務報告準則計量)：

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

附註：

1. 鑒於本集團、聯營公司及合營公司持有龐大投資物業組合，該等調整與投資物業公平值變動、相關遞延稅項以及對非控股權益分佔部分之影響有關，屬非現金性質。
2. 該等調整來自出售附屬公司之收益淨額及出售按公平值計入損益之財務資產之虧損，屬非經常性質。
3. 該調整來自修訂有擔保票據之虧損，屬非現金及非經常性質。
4. 該等調整來自本集團及合營公司持有之物業以及餐廳及餐飲產品銷售、戲院以及電影及電視節目業務減值／(減值撥回)以及相關遞延稅項，已撤銷遞延稅項資產，以及對非控股權益分佔部分之影響，屬非經常性質。

於回顧年度，扣除物業重估以及其他非現金及非經常性項目之淨影響，本公司擁有人應佔經調整淨虧損約為367,300,000港元(二零二五年：448,500,000港元)。扣除物業重估以及其他非現金及非經常性項目之影響後每股淨虧損約為0.416港元(二零二五年：0.508港元)。

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

物業組合組成

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

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

	商業／零售	辦公室	酒店／ 酒店式 服務公寓	住宅	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位數目
麗豐集團主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準¹)							
已落成租賃物業 ²	818	676	—	—	—	1,494	915
已落成酒店物業及酒店式服務公寓 ²	—	—	303	—	—	303	—
發展中物業 ³	194	82	484	—	—	760	327
已落成待售物業	21	129	39	4	—	193	1,011
小計	1,033	887	826	4	—	2,750	2,253
麗新發展集團(不包括麗豐集團)主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準¹)							
已落成租賃物業 ²	382	485	—	—	8	875	744
已落成酒店物業及酒店式服務公寓 ²	—	—	326	—	—	326	9
發展中物業 ³	—	—	—	149	—	149	76
已落成待售物業	13	58	18	3	—	92	25
小計	395	543	344	152	8	1,442	854
本集團(不包括麗新發展集團)主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準)							
已落成租賃物業 ²	91	—	—	—	160	251	37
小計	91	—	—	—	160	251	37
本集團應佔總建築面積	1,519	1,430	1,170	156	168	4,443	3,144

附註：

1. 於二零二六年七月三十一日，麗豐為麗新發展擁有55.08%權益之附屬公司，而麗新發展為本公司擁有55.60%權益之附屬公司。
2. 已落成及產生租金之物業。
3. 所有在建中之物業。

物業投資

租金收入

於回顧年度內，本集團的租賃業務錄得營業額1,257,400,000港元(二零二五年：1,300,600,000港元)，其中來自香港、倫敦及中國內地租賃物業之營業額分別為526,100,000港元、8,500,000港元及722,800,000港元。

本集團主要投資物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度		百分比變動	年末出租率	
	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元		二零二六年 %	二零二五年 %
香港					
長沙灣廣場	248.1	259.6	-4.4	91.3	90.3
銅鑼灣廣場二期	120.6	125.2	-3.7	91.5	89.5
麗新商業中心	47.6	48.6	-2.1	96.0	93.0
鱸魚恤中心(商場部份)*	82.6	80.1	+3.1	100.0	100.0
百欣大廈*	13.9	14.6	-4.8	89.1	88.5
其他	13.3	12.4	+7.3	不適用	不適用
小計：	526.1	540.5	-2.7		
英國倫敦					
Leadenhall Street 107號	8.5	12.3	-30.9	0.0	54.7
Leadenhall Street 100號	—	26.9	-100.0	0.0	0.0
Leadenhall Street 106號	—	—	0.0	0.0	0.0
小計：	8.5	39.2	-78.3		
中國內地					
上海					
上海香港廣場	232.4	250.6	-7.3	零售：96.2 辦公室：88.3	零售：94.8 辦公室：85.1
上海五月花生活廣場	35.3	38.1	-7.3	零售：92.4	零售：98.2
上海凱欣豪園	12.7	11.1	+14.4	100.0	100.0
上海麗豐天際中心	81.0	59.9	+35.2	零售：100.0 辦公室：69.0	零售：94.3 辦公室：61.8
廣州					
廣州五月花商業廣場	90.6	92.7	-2.3	零售：97.0 辦公室：100.0	零售：98.7 辦公室：100.0
廣州富邦廣場	22.0	21.4	+2.8	99.0	99.0
廣州麗豐中心	103.7	118.5	-12.5	零售：100.0 辦公室：88.0 ¹	零售：100.0 辦公室：88.0 ¹
廣州麗豐國際中心	79.4	65.7	+20.9	零售：100.0 辦公室：89.7	零售：99.0 辦公室：66.0
中山					
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	4.0	4.5	-11.1	零售：80.7 ¹	零售：82.3 ¹
橫琴					
橫琴創新方第一期	18.8	19.8	-5.1	零售：87.9 ²	零售：85.1 ²
其他	42.9	38.6	+11.1	不適用	不適用
小計：	722.8	720.9	+0.3		
總計：	1,257.4	1,300.6	-3.3		
合營公司項目所得租金收入					
香港					
中國建設銀行大廈 ³ (50%基準)	82.7	114.5	-27.8	不適用	97.7
總計：	82.7	114.5	-27.8		

附註：

* 該物業由本集團(不包括麗新發展集團)持有。

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

本集團按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：

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

	截至二零二六年七月三十一日止年度			截至二零二五年七月三十一日止年度		
	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
中國內地						
上海						
上海香港廣場	30.62%			30.62%		
零售		147.2	468,434		156.3	468,434
辦公室		79.5	362,096		88.4	362,096
停車位		5.7	不適用		5.9	不適用
小計：		232.4	830,530		250.6	830,530
上海五月花生活廣場	30.62%			30.62%		
零售		31.0	320,314		33.7	320,314
停車位		4.3	不適用		4.4	不適用
小計：		35.3	320,314		38.1	320,314
上海凱欣豪園	29.10%			29.10%		
零售		11.0	82,062		9.5	82,062
停車位		1.7	不適用		1.6	不適用
小計：		12.7	82,062		11.1	82,062
上海麗豐天際中心	30.62%			30.62%		
零售		5.7	92,226		8.1	92,226
辦公室		72.4	634,839		49.4	634,839
停車位		2.9	不適用		2.4	不適用
小計：		81.0	727,065		59.9	727,065
廣州						
廣州五月花商業廣場	30.62%			30.62%		
零售		77.6	357,424		79.0	357,424
辦公室		10.1	79,431		10.5	79,431
停車位		2.9	不適用		3.2	不適用
小計：		90.6	436,855		92.7	436,855
廣州富邦廣場	30.62%			30.62%		
零售		22.0	182,344		21.4	182,344
廣州麗豐中心	30.62%			30.62%		
零售		16.3	112,292		17.3	112,292
辦公室		81.7	625,821		95.1	625,821
停車位		5.7	不適用		6.1	不適用
小計：		103.7	738,113		118.5	738,113
廣州麗豐國際中心	30.62%			30.62%		
零售		14.3	109,320		16.2	109,320
辦公室		60.1	505,301		45.2	505,301
停車位		5.0	不適用		4.3	不適用
小計：		79.4	614,621		65.7	614,621
中山						
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	30.62%			30.62%		
零售 ¹		4.0	160,647		4.5	148,106

	截至二零二六年七月三十一日止年度			截至二零二五年七月三十一日止年度		
	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)	本集團 應佔權益	營業額 (百萬港元)	總建築面積 (平方呎)
橫琴						
創新方第一期 [#]	35.62%			35.62%		
商業 ²		18.8	986,163 ²		19.8	997,085 ²
其他		42.9	不適用		38.6	不適用
小計：		722.8	5,078,714		720.9	5,077,095
總計：		1,257.4	6,703,309		1,300.6	6,701,690
合營公司項目所得租金收入						
香港						
中國建設銀行大廈 ³ (50%基準)	27.80%			27.80%		
辦公室		82.2	114,603 ⁴		113.9	114,603 ⁴
停車位		0.5	不適用		0.6	不適用
小計：		82.7	114,603		114.5	114,603
總計：		82.7	114,603		114.5	114,603

附註：

* 該物業由本集團(不包括麗新發展集團)持有。

不包括辦公室單位及文化工作坊單位。截至二零二六年七月三十一日止年度，「已落成待售物業」項下橫琴創新方第一期之總建築面積525,881平方呎的辦公室單位及總建築面積158,649平方呎的文化工作坊單位已大致租出。撇除自用單位、預留作出售之單位以及文化工作坊中已收取買方按金之單位約54,381平方呎之總建築面積，辦公室單位及文化工作坊單位的出租率分別約為99%及100%，且分別錄得計入「其他收入及收益」之款項合共約17,400,000港元及3,400,000港元。

1. 不包括自用面積。
2. 包括正在進行策略性檢討之文化景點面積，於二零二六年七月三十一日總建築面積約為384,759平方呎。來自文化景點面積收益於來自麗新發展集團主題公園營運之營業額項下確認。
3. 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行之合營公司項目，其中麗新發展集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零二六年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約165,400,000港元(二零二五年：229,000,000港元)。於二零二六年六月三十日，麗新發展集團完成出售其於Surearn Profits Limited的權益，其持有中國建設銀行大廈若干物業。
4. 麗新發展集團應佔建築面積。總建築面積為229,206平方呎。

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

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

主要投資物業之回顧

香港物業(除另有指明外，擁有100%權益)

鱷魚恤中心

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

百欣大廈

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

長沙灣廣場

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

銅鑼灣廣場二期

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

麗新商業中心

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

海外物業(除另有指明外，擁有100%權益)

Leadenhall項目

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

該等資產鄰近St Mary Axe 30號(俗稱小黃瓜)、倫敦勞埃德保險社及位於Lime Street 52號之The Scalpel。該項目屬永久業權商用物業，作商業及辦公室用途。樓宇包括建築內部面積合共344,230平方呎。於本業績公佈日期，100號、106號及107號已被拆除且並未出租。

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

中國內地物業(除另有指明外，麗豐集團擁有100%權益)

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

上海香港廣場

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

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

上海五月花生活廣場

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

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

上海凱欣豪園

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

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

上海麗豐天際中心

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

廣州五月花商業廣場

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

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

廣州富邦廣場

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

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

廣州麗豐中心

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

廣州麗豐國際中心

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

中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場

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

橫琴創新方

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

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

第一期

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

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

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

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

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

於本業績公佈日期，創新方第一期之商業區約有89%已經出租，而主要租戶包括喜茶、瑞幸咖啡、麥當勞、口袋屋蹦床公園、鋰鵬卡丁運動中心、鋰鵬數字運動館、十萬雪極滑雪中心、蠓大仙、華潤萬家LIFE及聯合生命。工商銀行亦向麗豐集團購買創新方第一期之兩個零售單位(交易已於二零二四年八月完成)，體現其對該項目之信心。此外，自二零二四年底以來，創新方第一期之另外四個零售單位已售予獨立第三方。

麗豐集團擁有創新方第一期80%權益。餘下20%權益由麗新發展集團擁有。

物業發展

已確認銷售

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

香港				
已確認基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價¹ (港元／平方呎)	營業額 (百萬港元)
Bal Residence				
住宅單位	42	15,762	15,416	243.0
政府住宅	1	5,940	2,155	12.8
停車位	1			1.1
摩托車停車位	1			0.1
尚柏				
住宅單位	5	2,407	10,019	24.1
喜築				
停車位	2			1.6
小計				282.7
中國內地				
已確認基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價² (港元／平方呎)	營業額³ (百萬港元)
橫琴創新方第一期				
文化工作室	6	18,844	3,300	59.2
文化工作坊單位	20	14,624	1,776	23.8
橫琴創新方第二期				
住房大樓(T1)	418	249,280	1,314	300.5
中山棕櫚彩虹花園				
商業單位	80	83,271	890	67.1
高層住宅單位	4	5,762	1,738	9.2
別墅住宅單位	4	8,433	2,485	20.0
上海凱欣豪園				
停車位	2			1.3
廣州東風廣場				
停車位	1			0.5
廣州富邦廣場				
停車位	7			2.6
中山棕櫚彩虹花園				
停車位	221			20.8
小計				505.0
總計				787.7
合營公司項目之已確認銷售				
香港				
已確認基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價¹ (港元／平方呎)	營業額 (百萬港元)
藍塘傲(50%基準)				
住宅單位 ⁴	1	1,055	22,859	24.1 ⁵
總計				24.1

附註：

1. 不包括根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收益」之銷售已落成物業之融資部份。
2. 含增值稅。
3. 不含增值稅。
4. 麗新發展集團應佔住宅單位數目及銷售面積。總已確認住宅單位數目及總銷售面積分別為2個及2,109平方呎。
5. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項42,300,000港元及租金收入5,900,000港元。該等住宅單位提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。

已簽約銷售

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

中國內地				
已簽約基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 ¹ (港元／平方呎)	營業額 ¹ (百萬港元)
橫琴創新方第二期 住房大樓(T3)	361	285,204	1,314	374.7
橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校大樓 ²	不適用	149,078	1,115	166.2 ³
中山棕櫚彩虹花園 商業單位	4	4,323	879	3.8
高層住宅單位	1	1,244	1,527	1.9
別墅住宅單位	3	6,293	1,939	12.2
中山棕櫚彩虹花園 停車位	16			1.5
總計				560.3
合營公司項目之已簽約銷售				
香港				
已簽約基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 (港元／平方呎)	營業額 (百萬港元)
藍塘傲(50%基準) 停車位 ⁴	1			0.9
總計				0.9

附註：

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

主要待售及發展中項目之回顧

香港物業(除另有指明外，擁有100%權益)

Bal Residence

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

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

尚柏

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

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

激晨

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

麗新發展集團擁有該項目15%權益。

博峯

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

旭龝道1號項目

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

窩打老道116號項目

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

中國內地物業(除另有指明外，麗豐集團擁有100%權益)

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

橫琴創新方

第一期

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

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

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

麗豐集團擁有創新方第一期之80%權益。餘下20%權益由麗新發展集團擁有。

第二期

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

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

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

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

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

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

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

中山棕櫚彩虹花園

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

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

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

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

其他已落成待售物業之回顧(除另有指明外，麗豐集團擁有100%權益)

上海五里橋項目

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

上海五月花生活廣場

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

上海凱欣豪園

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

麗豐集團擁有此項目尚未售出停車位之95%權益。

廣州東山京士柏

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

廣州富邦廣場

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

酒店及酒店式服務公寓業務

本集團酒店及酒店式服務公寓營運分類包括麗新發展集團於香港海洋公園萬豪酒店及越南胡志明市Caravelle酒店之營運，以及麗豐集團於中國內地上海及橫琴酒店及酒店式服務公寓之營運。麗新發展集團持有聖安德魯斯費爾蒙酒店50%合營公司權益，該酒店最近已與第三方貸款人訂立一項融資安排。作為融資安排之一部分，麗新發展集團一間聯屬公司已與貸款人訂立購股權，據此，貸款人可要求該麗新發展集團聯屬公司向其出售該麗新發展集團聯屬公司於合營公司所持之股份，而該麗新發展集團聯屬公司亦可要求貸款人向其購買有關股份。於購股權獲行使之前，麗新發展集團繼續透過該聯屬公司持有合營公司之間接權益。倘該等購股權獲行使(並在相關協議條款規限下)，麗新發展集團預期將適時收取所得款項總額合共約18,000,000英鎊。麗新發展集團於二零一七年六月投資的位於泰國普吉島的酒店項目仍處於規劃階段。麗新發展集團正密切關注泰國的旅遊市場，並將於有重大進展時提供該項目的更新資料。

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

截至二零二六年七月三十一日止年度來自酒店及酒店式服務公寓業務之營業額分析如下：

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

附註：

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

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

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

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

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

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

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

餐廳及餐飲產品銷售業務

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

截至本業績公佈日期，餐廳業務包括麗新發展集團於20間位於香港及中國內地之餐廳之權益、1間位於迪拜之餐廳之權益及1間位於澳門之餐廳之管理。麗新發展集團現有餐廳各自之詳情如下：

料理	餐廳	地點	麗新發展集團 應佔權益	獎項
所擁有之餐廳				
西式／國際料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong	香港	38%	米芝蓮三星 (二零一二年至二零二六年)
	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	13%	米芝蓮二星 (二零一七年至二零二六年)
	Beefbar	香港	63%	米芝蓮一星 (二零一七年至二零二六年)
	Prohibition ^(附註)	香港	100%	
	Cipriani	香港	44%	
	Plaisance by Mauro Colagreco	香港	48%	米芝蓮一星 (二零二五年至二零二六年)
亞洲料理	唐人館置地廣場	香港	51%	米芝蓮餐盤 (二零一九年至二零二一年) 米芝蓮一星 (二零二六年)
	泉薈館	香港	51%	
	中環潮廳	香港	68%	
	南海小館 ^(附註)	香港	100%	
	KiKi麵店IFC	香港	83%	
	KiKi麵店Hysan Place	香港	83%	
	弘文館	香港	83%	
	OH! MY BREAD	香港	83%	
	MOSU Hong Kong	香港	68%	
	SÉP	香港	68%	
	中國會	香港	17%	
	唐人館迪拜	迪拜	34%	
日式料理	Kanesaka Hong Kong	香港	68%	
	燒鳥	香港	60%	
	Akatsuki	香港	48%	
所管理之餐廳				
西式料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA, Macau	澳門	不適用	米芝蓮一星 (二零一六年至二零二六年)

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

戲院營運

戲院營運由豐德麗集團管理。截至二零二六年七月三十一日止年度，此分類錄得營業額470,500,000港元(二零二五年：445,100,000港元)，而分類業績溢利為133,200,000港元(二零二五年：溢利116,400,000港元)。受收入增加及豐德麗集團推行的營運成本控制措施所帶動，回顧年度內分部溢利增加。於本業績公佈日期，豐德麗集團於香港營運14家戲院，而於中國內地則營運1家戲院。各現有戲院之影院及座位數目詳情披露於下表。此外，豐德麗集團已與英皇影院集團透過兩間擁有50%權益之合營公司擴展其戲院網絡，即英皇戲院Plus+(圍方)及英皇戲院Plus+(The Southside)，該兩家戲院均由英皇影院集團管理。

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

媒體及娛樂

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

娛樂項目管理

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

音樂製作、發行及出版

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

藝人管理

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

電影及電視節目製作及發行

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

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

於合營公司之權益

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

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

流動資金及財務資源

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

於二零二六年七月三十一日，本集團之財務資源概述如下：

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

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

附註：

1. 於本業績公佈日期，本集團持有之未動用融資增加至2,782,200,000港元，主要由於成功延長麗豐集團之項目貸款之可供提取期間所致。
2. 該等票據由Lai Sun MTN Limited(麗新發展之全資附屬公司)發行，並由麗新發展擔保，未償還本金額為180,000,000港元，按固定利率每年4.9%計息，每半年於期末支付。
3. 該等票據由Lai Sun MTN Limited發行，並由麗新發展擔保，未償還本金額為205,000,000港元，按固定利率每年5.25%計息，每半年於期末支付。
4. 該等票據由Lai Sun MTN Limited發行，並由麗新發展擔保，未償還本金額為16,000,000美元，按固定利率每年5%計息，每半年於期末支付。
5. 該等票據由Lai Sun (2026) Limited(麗新發展之全資附屬公司)發行，並由麗新發展擔保，未償還本金額為334,000,000美元，按固定利率每年8%計息，每半年於期末支付，並於香港聯合交易所有限公司上市。

貨幣單位、利率及對沖安排

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

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

麗新發展集團與金融機構訂立交叉貨幣掉期協議，以對沖若干有擔保票據之外匯風險。麗新發展集團亦與金融機構訂立利率掉期協議，以對沖若干銀行貸款之利率風險。

資本負債比率

按未償還債項總淨額(即貸款總額減去現金及銀行結餘)對本公司擁有人應佔綜合資產淨值百分比計算之資本負債比率約為149%(二零二五年：152%)。不計麗新發展集團之淨債項，本集團之資本負債比率約為7%(二零二五年：6%)。

資產抵押

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

流動資金及到期管理

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

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

購買、出售或贖回上市證券

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

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

除以上披露者外，於截至二零二六年七月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份(如有))。

企業管治

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

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

根據守則條文第F.1.3條，董事會主席應出席股東週年大會。

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

僱員及薪酬政策

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

投資者關係

為確保投資者對本公司有更深入之了解，管理層定期與投資者互動。執行董事與投資者關係部於整個年度內一直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交流，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，與眾多持份者互動。

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

末期業績之審閱

本公司之審核委員會(「**審核委員會**」)現由三名獨立非執行董事，即梁樹賢(審核委員會主席)、林秉軍及周炳朝諸位先生所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二六年七月三十一日止年度之綜合業績(包括綜合財務報表)。

由獨立核數師審閱初步業績公佈

初步公佈所載本集團截至二零二六年七月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及其相關附註數字，已經由本公司核數師執業會計師安永會計師事務所與本集團本年度之綜合財務報表所載金額核對一致。本公司核數師就此執行之相關工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作之核證業務，因此，本公司核數師並無對初步公佈發出核證聲明。

股東週年大會

本公司即將舉行之股東週年大會(「二零二六年股東週年大會」)謹定於二零二六年十二月十八日(星期五)召開。二零二六年股東週年大會通告連同代表委任表格以及本公司截至二零二六年七月三十一日止年度之年報將於二零二六年十一月中旬於香港交易及結算所有限公司及本公司各自之網站上刊發，並寄發予股東。

出席二零二六年股東週年大會及於會上投票之記錄日期

為確定有權出席二零二六年股東週年大會並於會上發言及投票，所有有關過戶文件及股票須於二零二六年十二月十四日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司之辦事處登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。出席二零二六年股東週年大會並於會上發言及投票之記錄日期為二零二六年十二月十四日(星期一)。

承董事會命
主席
林建岳

香港，二零二六年十月二十三日

於本公佈日期，董事會包括六名執行董事，即林建岳博士(主席)、楊耀宗先生、張森先生、余寶珠女士、林建康先生及林孝賢先生(亦為余寶珠女士之替代董事)；以及四名獨立非執行董事，即梁樹賢、林秉軍、周炳朝及吳志豪諸位先生。