

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本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之任何損失承擔任何責任。



# 麗新發展

麗新發展有限公司  
(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：488)

## 截至二零二四年七月三十一日止年度之 末期業績公佈

### 業績摘要：

儘管本公司擁有人應佔虧損增加至3,674,700,000港元，本集團在充滿挑戰的環境下的經營虧損由上個財政年度的2,310,200,000港元收窄至1,589,400,000港元：

- 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」)增長至1,151,500,000港元，按年上升46.4%。
- 投資物業組合表現穩健，面對具挑戰的經營環境，在香港及中國內地仍錄得高出租率，租金收入為1,264,200,000港元，按年上升8.9%。
- 酒店業務抓住COVID疫情後的復甦機遇，面對客戶消費模式的改變，仍錄得收入1,191,400,000港元，按年上升21.9%，主要得益於海洋公園萬豪酒店。
- 已確認物業銷售大幅增加至1,529,500,000港元，主要來自我們的中國物業旗艦麗豐集團的物業銷售推動，按年上升61.6%。
- 由於實施有效之成本控制措施，行政開支按年減少12.0%。
- 於二零二四年十月十五日，已售出Bal Residence 156個單位中的84個，及已預售出尚柏112個單位中的103個。各項目之所得款項總額估計為436,200,000港元及305,600,000港元，其中119,500,000港元及305,600,000港元將於下個財政年度確認。
- 回顧年度內順利達成合共2,081,100,000港元的非核心出售事項，其中527,700,000港元將於下個財政年度確認。本集團將繼續審視及重新評估旗下業務方案，並適時重新調配資源。
- 於二零二四年七月三十一日，本集團之資本資源總額(不包括豐德麗集團及麗豐集團)約為4,514,100,000港元，包括現金及銀行結餘約1,932,500,000港元及未提取銀行融資約2,581,600,000港元，而於二零二四年七月三十一日，本集團於一年內到期之銀行貸款(不包括豐德麗集團及麗豐集團)約為1,928,000,000港元；未計將於下一個財政年度確認的來自物業銷售及非核心出售事項的上述所得款項952,800,000港元。
- 本集團於橫琴創新方(由麗豐集團持有)建立之電子商務中心取得重大突破。橫琴創新方已成功重新定位為跨境電商及社交媒體以及相關生態圈發展項目。截至本業績公佈日期，
  - 第一期已全面投入營運，主要辦公室租戶為領先的中國社交媒體及電商平台、科技及物流企業以及其相關生態圈內的合作夥伴，增加了商業區的人流並完善其租戶結構，同時與其第一期的文化工作坊單位及珠海橫琴凱悅酒店產生協同效應；及
  - 第二期取得重大進展，尤其是保障性租賃住房大樓。除三幢在建大樓外(當中兩幢大樓作住房用途)，麗豐集團已獲當地政府批准，可將餘下八幢住房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，以滿足橫琴商業生態圈日益增長之保障性租賃住房需求，並作為此圈的配套設施。

## 業績

麗新發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二四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

截至二零二四年七月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
營業額	4	<b>5,998,861</b>	4,901,537
銷售成本		<b>(4,468,932)</b>	(4,173,809)
毛利		<b>1,529,929</b>	727,728
其他收入及收益		<b>480,266</b>	357,822
銷售及市場推廣開支		<b>(279,931)</b>	(241,182)
行政開支		<b>(810,411)</b>	(920,932)
其他經營開支		<b>(1,691,965)</b>	(1,420,912)
投資物業公平值虧損淨額		<b>(817,288)</b>	(812,687)
經營業務虧損	5	<b>(1,589,400)</b>	(2,310,163)
融資成本	6	<b>(1,354,653)</b>	(1,172,419)
應佔聯營公司之溢利及虧損		<b>12,011</b>	(1,011)
應佔合營公司之溢利及虧損		<b>(796,305)</b>	(10,346)
除稅前虧損		<b>(3,728,347)</b>	(3,493,939)
稅項	7	<b>(396,271)</b>	59,227
年度虧損		<b>(4,124,618)</b>	(3,434,712)
應佔：			
本公司擁有人		<b>(3,674,693)</b>	(2,965,960)
非控股權益		<b>(449,925)</b>	(468,752)
		<b>(4,124,618)</b>	(3,434,712)
本公司擁有人應佔每股虧損	9		
基本及攤薄		<b>(2.528港元)</b>	(2.448港元)

## 綜合全面收益表

截至二零二四年七月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
年度虧損	<u>(4,124,618)</u>	<u>(3,434,712)</u>
其他全面(開支)／收益		
可於其後期間重新分類至損益之其他全面(開支)／收益：		
匯兌調整	(229,062)	(1,204,420)
應佔聯營公司其他全面(開支)／收益	(1,459)	4,786
應佔合營公司其他全面收益	83	3,047
出售一聯營公司權益時所解除之匯兌儲備	535	—
解散及註銷附屬公司時所解除之匯兌儲備	(5,090)	(11,118)
附屬公司返還資本時儲備之重新分類	—	(285)
	<u>(234,993)</u>	<u>(1,207,990)</u>
其後期間將不會重新分類至損益之其他全面(開支)／收益：		
按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值變動	(163,492)	(12,481)
於重新分類至投資物業時之物業重估增值	7,218	—
	<u>(156,274)</u>	<u>(12,481)</u>
年度其他全面開支	<u>(391,267)</u>	<u>(1,220,471)</u>
年度全面開支總額	<u><u>(4,515,885)</u></u>	<u><u>(4,655,183)</u></u>
應佔：		
本公司擁有人	(3,973,683)	(3,586,869)
非控股權益	<u>(542,202)</u>	<u>(1,068,314)</u>
	<u><u>(4,515,885)</u></u>	<u><u>(4,655,183)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二四年七月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		5,489,953	5,987,057
使用權資產		3,807,084	4,501,872
投資物業		34,677,018	35,751,721
電影版權		22,092	24,366
電影及電視節目產品		61,431	61,059
音樂版權		—	—
商譽		219,792	221,977
其他無形資產		108,146	109,630
於聯營公司之投資		365,467	323,694
於合營公司之投資		6,131,952	6,807,047
按公平值計入其他全面收益之財務資產		105,248	1,690,582
按公平值計入損益之財務資產		861,169	895,902
衍生金融工具		6,537	—
應收賬款	10	489,237	477,974
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產		216,428	595,936
遞延稅項資產		1,945	1,858
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款		88,326	109,247
<b>非流動資產總值</b>		<b>52,651,825</b>	<b>57,559,922</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		4,793,714	5,377,100
已落成待售物業		3,705,601	4,351,917
拍攝中電影及電視節目以及電影投資		277,468	306,142
存貨		47,131	66,614
按公平值計入損益之財務資產		70,948	95,258
衍生金融工具		—	748
應收賬款	10	415,983	349,699
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產		1,291,331	785,310
預付稅項		66,726	162,381
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款		1,246,541	1,234,210
現金及現金等值項目		2,809,574	3,678,957
<b>分類為持作出售之資產</b>		<b>14,725,017</b>	<b>16,408,336</b>
		<b>44,728</b>	<b>1,758</b>
<b>流動資產總值</b>		<b>14,769,745</b>	<b>16,410,094</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、其他應付款項及應付費用	11	2,473,203	3,058,397
已收按金、遞延收入及合約負債	12	554,132	1,285,548
租賃負債		265,479	245,039
應付稅項		702,418	496,557
銀行貸款		2,509,016	6,000,821
其他貸款		34,485	34,412
<b>與分類為持作出售之資產直接相關之負債</b>		<b>6,538,733</b>	<b>11,120,774</b>
		<b>116</b>	<b>—</b>
<b>流動負債總值</b>		<b>6,538,849</b>	<b>11,120,774</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>8,230,896</b>	<b>5,289,320</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>60,882,721</b>	<b>62,849,242</b>

綜合財務狀況表(續)  
於二零二四年七月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		643,278	838,618
銀行貸款		18,228,586	15,343,543
其他貸款		290,055	284,006
有擔保票據		4,232,145	4,263,654
遞延稅項負債		4,059,607	4,152,881
其他應付款項及應付費用	11	899,114	909,044
已收長期按金	12	222,356	195,670
		<u>28,575,141</u>	<u>25,987,416</u>
非流動負債總值		<u>28,575,141</u>	<u>25,987,416</u>
		<u>32,307,580</u>	<u>36,861,826</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		6,240,082	6,240,082
儲備		19,570,045	23,543,512
		<u>25,810,127</u>	<u>29,783,594</u>
非控股權益		6,497,453	7,078,232
		<u>32,307,580</u>	<u>36,861,826</u>

# 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(「香港財務報告準則」)(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。分類為待售之非流動資產，按其賬面值及公平值減銷售成本兩者間之較低者計量。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。

截至二零二四年七月三十一日止年度之年度業績之初步公佈中載有有關截至二零二四年七月三十一日及二零二三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二零二三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二零二四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。該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，以強調關注事項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)條、第407(2)或(3)條所指之聲明。

## 2. 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務公告 第2號修訂本	會計政策披露
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號修訂本	國際稅制改革 — 第二支柱模型規則
香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂本」)
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾之非流動負債(「二零二二年修訂本」)

本集團已於本年度之財務報表提前應用二零二零年修訂本及二零二二年修訂本。採納上述新訂及經修訂準則對財務報表並無重大財務影響。

### 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		主題公園營運		其他		綜合	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分類收入：																				
銷售予外界客戶	1,529,479	946,639	1,264,152	1,160,587	1,191,418	977,696	544,564	552,594	387,082	372,458	340,950	113,116	439,506	525,066	15,065	18,877	286,645	234,504	5,998,861	4,901,537
分類業務間之銷售	—	—	41,866	43,985	1,157	662	2,850	2,975	—	—	14,697	19,286	4,209	5,543	—	—	25,964	27,277	90,743	99,728
其他收入及收益	30,098	31,024	28,360	23,790	62	1,393	6,414	4,963	10,841	7,572	1,476	2,612	46,877	17,617	2,053	657	118,912	84,808	245,093	174,436
總計	1,559,577	977,663	1,334,378	1,228,362	1,192,637	979,751	553,828	560,532	397,923	380,030	357,123	135,014	490,592	548,226	17,118	19,534	431,521	346,589	6,334,697	5,175,701
分類業務間之銷售抵銷																			(90,743)	(99,728)
總計																				
分類業績	(489,696)	(1,066,931)	675,525	538,602	(109,600)	(193,706)	(238,169)	(142,478)	35,873	12,214	(21,918)	(48,615)	(356,069)	(55,503)	(126,165)	(295,797)	111,975	57,509	(518,244)	(1,194,705)
未分配其他收入及收益																				235,173
投資物業公平值虧損淨額	—	—	(817,288)	(812,687)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(817,288)	(812,687)
未分配開支																			(489,041)	
經營業務虧損																				
融資成本																				
應佔聯營公司之溢利及虧損	76	350	(13)	(8)	(647)	(755)	10,304	(527)	—	—	—	—	—	—	—	—	3,452	1,245	13,172	305
應佔聯營公司之溢利及虧損 — 未分配																			(1,161)	
應佔合營公司之溢利及虧損	(469,036)	47,340	(267,538)	(35,965)	(16,678)	(9,881)	—	—	229	(744)	(69)	(55)	(44,686)	(11,000)	—	—	1,473	(41)	(796,305)	(10,346)
除稅前虧損																				
稅項																				
年度虧損																				

### 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		主題公園營運		其他		綜合	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分類資產	9,590,696	10,748,451	35,311,750	36,390,311	7,963,244	8,334,600	511,269	705,612	213,613	235,392	755,494	773,501	606,155	1,088,189	739,312	852,827	990,089	1,025,364	56,681,622	60,154,247
於聯營公司之投資	2,534	2,242	85	99	162,617	166,442	14,012	1,003	—	—	—	—	—	—	—	—	8,791	4,221	188,039	174,007
於聯營公司之投資 – 未分配																			177,428	149,687
於合營公司之投資	1,523,511	1,931,531	4,276,672	4,584,710	56,910	73,474	16,652	—	22,458	8,957	37	106	26,862	25,999	—	—	208,850	182,270	6,131,952	6,807,047
未分配資產																			4,197,801	6,683,270
分類為持作出售之資產	—	1,758	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,758
分類為持作出售之資產 – 未分配																			44,728	—
資產總值																			<u>67,421,570</u>	<u>73,970,016</u>
分類負債	462,168	1,222,994	751,385	1,208,957	298,160	353,423	204,619	177,675	117,555	138,987	442,975	432,776	886,195	1,026,379	32,049	95,128	474,542	453,977	3,669,648	5,110,296
銀行貸款																			20,737,602	21,344,364
有擔保票據																			4,232,145	4,263,654
其他貸款																			324,540	318,418
未分配負債																			6,149,939	6,071,458
與分類為持作出售之資產直接相關之負債																			116	—
負債總值																			<u>35,113,990</u>	<u>37,108,190</u>



### 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		主題公園營運		其他		綜合	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
物業、廠房及設備之折舊	548	659	13,661	15,581	220,336	230,665	31,024	32,237	323	834	6	163	45,752	45,421	23,961	60,760	5,751	6,549	341,362	392,869
物業、廠房及設備之折舊 – 未分配																			13,125	13,702
																			354,487	406,571
使用權資產之折舊	—	—	3,190	3,895	150,514	151,384	58,525	49,861	128	131	978	1,351	112,749	119,473	5,149	7,400	13,023	10,557	344,256	344,052
使用權資產之折舊 – 未分配																			28,347	31,651
																			372,603	375,703
物業、廠房及設備減值	—	—	—	—	—	—	62,146	16,372	318	211	48	610	87,179	—	76,180	173,642	386	578	226,257	191,413
使用權資產減值	—	—	—	—	—	—	44,102	2,452	—	633	2,700	883	190,551	—	—	—	1,913	1,234	239,266	5,202
其他無形資產減值	—	—	—	—	—	—	—	27,601	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	27,601
電影版權之攤銷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,274	3,747	—	—	—	—	—	—	2,274	3,747
電影及電視節目產品之攤銷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	68,522	35,641	—	—	—	—	—	—	68,522	35,641
音樂版權之攤銷	—	—	—	—	—	—	—	—	663	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	663
拍攝中電影及電視節目減值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	9,956	2,472	—	—	—	—	—	—	—	9,956	2,472
撤減發展中物業至可變現淨值	430,600	858,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	430,600	858,000
撤減已落成待售物業至可變現淨值	182,137	321,337	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	182,137	321,337
應收賬款減值淨額	—	—	161	(1,225)	—	—	1,032	—	(163)	206	142	78	—	—	—	—	—	—	1,172	(941)
墊款及其他應收款項減值	—	—	—	—	—	—	1,841	—	10,284	4,671	5,621	—	—	—	—	—	—	—	17,746	4,671
墊款及其他應收款項減值 – 未分配																			—	27,881
																			17,746	32,552
終止確認應收租金虧損	—	—	507	4,553	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	507	4,553
資本開支淨額	168	335	(86,337)	466,363	18,020	9,571	106,871	84,730	449	439	58	193	74,840	91,524	2,540	28,919	7,510	14,943	124,119	697,017
資本開支 – 未分配																			4,019	8,423
																			128,138	705,440

### 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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分類收入												
銷售予外界客戶	2,552,267	2,197,222	2,589,497	1,935,899	78,655	77,144	484,189	439,506	294,253	251,766	5,998,861	4,901,537
其他收入	200,223	127,744	41,487	45,397	1,163	64	12	812	2,208	419	245,093	174,436
總計	<u>2,752,490</u>	<u>2,324,966</u>	<u>2,630,984</u>	<u>1,981,296</u>	<u>79,818</u>	<u>77,208</u>	<u>484,201</u>	<u>440,318</u>	<u>296,461</u>	<u>252,185</u>	<u>6,243,954</u>	<u>5,075,973</u>
分類資產												
非流動資產	17,505,420	19,317,944	24,238,252	24,538,984	2,672,705	3,025,908	295,024	323,366	353,337	364,958	45,064,738	47,571,160
流動資產	6,253,047	6,175,289	4,626,382	5,692,944	48,562	50,354	205,190	194,638	483,703	469,862	11,616,884	12,583,087
總計	<u>23,758,467</u>	<u>25,493,233</u>	<u>28,864,634</u>	<u>30,231,928</u>	<u>2,721,267</u>	<u>3,076,262</u>	<u>500,214</u>	<u>518,004</u>	<u>837,040</u>	<u>834,820</u>	<u>56,681,622</u>	<u>60,154,247</u>

#### 有關主要客戶之資料

截至二零二四年七月三十一日及二零二三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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>來自客戶合約之營業額：</b>		
物業銷售	1,529,479	946,639
樓宇管理費收入	232,660	200,396
酒店業務收入	1,191,418	977,696
餐廳及餐飲產品銷售業務收入	544,564	552,594
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	334,023	105,163
票房收入、小賣部收入及戲院相關收入	439,506	525,066
娛樂活動收入	255,119	208,410
遊戲產品銷售	55,593	98,257
唱片銷售、版權收入及音樂出版及版權之發行佣金收入	59,346	53,011
藝人管理費收入	17,024	12,780
廣告收入	6,927	7,953
主題公園營運收入	15,065	18,877
其他	286,645	234,504
	<b>4,967,369</b>	<b>3,941,346</b>
<b>來自其他來源之營業額：</b>		
租金收入	1,031,492	960,191
總營業額	<b>5,998,861</b>	<b>4,901,537</b>
<b>確認來自客戶合約之營業額之時間：</b>		
於單一時間點	4,117,701	3,195,553
隨時間推移	849,668	745,793
	<b>4,967,369</b>	<b>3,941,346</b>

## 5. 經營業務虧損

本集團經營業務虧損已扣除／(計入)：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
物業、廠房及設備之折舊 <sup>^</sup>	354,487	406,571
使用權資產之折舊 <sup>^</sup>	372,603	375,703
物業、廠房及設備減值*	226,257	191,413
使用權資產減值*	239,266	5,202
其他無形資產減值*	—	27,601
電影版權之攤銷 <sup>#</sup>	2,274	3,747
電影及電視節目產品之攤銷 <sup>#</sup>	68,522	35,641
音樂版權之攤銷 <sup>#</sup>	—	663
拍攝中電影及電視節目減值 <sup>#</sup>	9,956	2,472
來自電影投資之公平值變動*	2,568	4,614
撇減發展中物業至可變現淨值 <sup>#</sup>	430,600	858,000
撇減已落成待售物業至可變現淨值 <sup>#</sup>	182,137	321,337
應收賬款減值淨額	1,172*	(941) <sup>@</sup>
墊款及其他應收款項減值*	17,746	32,552
交叉貨幣掉期公平值(收益)／虧損	(6,537) <sup>@</sup>	26,873*
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損淨額*	71,938	17,274
匯兌差額淨額	47,592*	(20,364) <sup>@</sup>

<sup>#</sup> 此等項目已計入綜合收益表之「銷售成本」內。

<sup>@</sup> 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。

<sup>^</sup> 折舊開支約655,264,000港元(二零二三年：712,494,000港元)已計入綜合收益表之「其他經營開支」內。

## 6. 融資成本

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行貸款之利息	1,430,253	1,081,042
有擔保票據之利息	221,188	324,204
其他貸款之利息	6,642	6,189
租賃負債之利息	42,335	40,987
銀行融資費用	118,297	128,373
認沽期權負債之利息	4,474	4,612
	<u>1,823,189</u>	<u>1,585,407</u>
減：於在建工程資本化之金額	(6,915)	(29,835)
於發展中物業資本化之金額	(434,273)	(334,165)
於在建投資物業資本化之金額	(27,348)	(48,988)
	<u>1,354,653</u>	<u>1,172,419</u>

## 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%(二零二三年：16.5%)之稅率計算而作出撥備。

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。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本期稅項		
— 香港		
本年度支出	20,625	10,162
過往年度超額撥備	(4,518)	(962)
	<u>16,107</u>	<u>9,200</u>
— 中國內地		
企業所得稅		
本年度支出	153,029	100,227
土地增值稅		
本年度支出	225,244	211,693
	<u>378,273</u>	<u>311,920</u>
— 其他地區		
本年度支出	29,081	19,126
過往年度超額撥備	(3,597)	—
	<u>25,484</u>	<u>19,126</u>
	<u>419,864</u>	<u>340,246</u>
遞延稅項	(23,593)	(399,473)
本年度稅項支出／(抵免)	<u>396,271</u>	<u>(59,227)</u>

## 8. 股息

截至二零二四年及二零二三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3,674,693,000港元(二零二三年：2,965,960,000港元)及年度已發行普通股之加權平均數1,453,329,000股(二零二三年：1,211,771,000股)計算。

就攤薄影響而言，由於本公司、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，故並無就截至二零二四年及二零二三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。發票一般於發出後三十至九十天內應付，若干具良好記錄客戶除外，其條款乃延至一百二十天。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。高層管理人員亦經常檢討逾期結餘。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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收賬款：		
未到期或逾期少於30天	321,445	243,298
逾期31-60天	20,650	40,409
逾期61-90天	8,540	9,531
逾期超過90天	61,833	52,336
	<hr/>	<hr/>
	412,468	345,574
未到期的融資租賃應收款項	492,752	482,099
	<hr/>	<hr/>
	905,220	827,673
減：分類為流動之部份	(415,983)	(349,699)
	<hr/>	<hr/>
非流動部份	489,237	477,974
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應付賬款：		
未到期或逾期少於30天	215,595	254,171
逾期31-60天	20,010	27,623
逾期61-90天	8,031	6,415
逾期超過90天	35,831	105,752
	<u>279,467</u>	<u>393,961</u>
其他應付款項及應付費用	1,988,807	2,459,400
認沽期權負債	1,104,043	1,114,080
	<u>3,372,317</u>	<u>3,967,441</u>
減：分類為流動之部份	<u>(2,473,203)</u>	<u>(3,058,397)</u>
非流動部份	<u>899,114</u>	<u>909,044</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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已收按金及遞延收入	538,596	539,305
合約負債	237,892	941,913
	<u>776,488</u>	<u>1,481,218</u>
減：分類為流動之部份	<u>(554,132)</u>	<u>(1,285,548)</u>
非流動部份	<u>222,356</u>	<u>195,670</u>

## 末期股息

董事會不建議派發截至二零二四年七月三十一日止年度之末期股息(二零二三年：無)。

年內並無宣派中期股息(二零二三年：無)。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及展望

在地緣政治局勢不穩、貿易摩擦升溫、利率相對較高及通脹壓力的陰霾下，全球經濟在風雨飄搖的形勢中蹣跚前行。雖然即將舉行的美國總統大選將緩解部份不確定性，但歐洲及中東的地緣政治緊張局勢於轉機出現前，可能會進一步惡化。因此，鑒於上述理由，全球經濟前景持續起伏不定，以上種種因素很可能繼續拖累全球增長及商業活動。市場期盼已久的減息終於落實，聯邦儲備局於二零二四年九月宣佈減息0.5厘，並暗示可能進一步減息，為市場帶來憧憬。儘管如此，我們尚不清楚全球經濟將如何反應。

### 香港及海外物業市場

儘管香港經濟持續顯示出疫情後復甦之跡象，亦取得一定之成效，但復甦進度仍較預期滯後。經濟前景低迷、物業市場疲弱、股市表現未見起色及融資成本相對較高等因素打擊本地消費。儘管訪港人數於二零二四年上半年增加至約21,000,000人，按年大幅增長64%，但仍未能達到預期中之相應經濟效益。港人北上大灣區(如深圳)旅遊消費令部份本地消費力外流。我們必須不斷適應消費者行為及生活方式之轉變，以確保本集團取得長遠成功。

迫在眉睫的經濟形勢對物業市場的不同分部產生不同程度的影響。零售及辦公室租戶仍保持謹慎，並延遲搬遷或擴張計劃。跨國企業及中國企業需求減少，導致租金疲軟。所有該等因素均導致在可見將來出現空置及定價壓力。中國及香港政府為推廣大型活動及將「個人遊」計劃擴大至59個城市，以及近期自二零二四年七月起提高內地旅客的免稅額度而推出的支持性措施有望吸引更多旅客，尤其是來自中國內地的旅客。該等措施旨在提振市場信心，刺激零售及酒店等行業的增長，並推動業務擴張。

儘管辦公室及零售租賃業因混合辦公模式導致供應過剩及需求減少而持續面臨挑戰，但本集團始終堅持應對不斷變化的市場趨勢及不斷演變的營運環境，以期錄得穩健業績。本集團持續致力於優化其租戶組合，以維持當前的出租率水平。此外，於回顧年度內進行的翻新及空間優化措施提高了本集團主要租賃物業的競爭力，令回顧年度內於香港的辦公室及零售租賃業務均錄得增長。



於回顧年度內，香港政府透過放寬住宅購買限制，包括於二零二四年二月取消額外印花稅、買家印花稅及新住宅印花稅等措施改善住宅物業市場。這一舉措初期令物業成交量顯著上升，但此增長因利率持續高企導致銷售勢頭喪失而減緩。香港政府積極的人才引進策略吸引了大量的技術專業人才湧入，促進經濟的擴張並重振當地的房地產市場。本集團持審慎態度，預期在人才流入及利率持續下調的推動下，房屋需求將會持續。

位於觀塘Bal Residence的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已於二零二三年二月開始預售，隨後於二零二三年十一月底正式推出發售。Bal Residence之總銷售面積約為62,148平方呎，包括7,506平方呎之商業設施及54,642平方呎之住宅空間，提供156個住宅單位。截至二零二四年十月十五日，本集團已售出Bal Residence的84個住宅單位，銷售面積約為28,501平方呎，平均售價約為每平方呎15,303港元。

位於元朗尚柏(前稱為大旗嶺項目)的建築工程已於二零二四年三月底竣工，而裝修工程預期將於二零二四年末竣工。於尚柏竣工後，預期將為本集團之發展物業組合增加總建築面積(「建築面積」)約42,200平方呎。尚柏已於二零二四年十月開始預售。尚柏之總銷售面積約為36,720平方呎，提供112個住宅單位。截至二零二四年十月十五日，本集團已預售出尚柏的103個單位，銷售面積約為32,623平方呎，平均售價約為每平方呎9,368港元。

黃竹坑站第五期物業發展住宅項目的建築工程正在進行中，預期將於二零二五年第四季度竣工。九龍塘廣播道79號項目的上蓋建築工程正在進行中，預期將於二零二六年上半年竣工。其將被發展為一個高質素的豪華住宅物業，獲准許的建築面積上限約為71,600平方呎，提供約46個中至大型單位(包括2幢獨立洋房)。本集團亦收購位於港島半山旭龢道1號及1A號項目，該交易已於二零二二年三月交吉完成。本集團計劃將該地皮重建為總建築面積約55,200平方呎的豪華住宅項目，提供約27個中至大型住宅單位。挖掘及側向支撐以及地基工作正在進行中，建築工程預期將於二零二七年第四季度竣工。住宅項目(即窩打老道116號項目)的項目設計工作正在進行中，預期將於二零二八年第三季度竣工。本集團擬將窩打老道116號項目(其於二零二一年九月獲收購，並於二零二二年三月交吉)重建為總建築面積約46,600平方呎的住宅項目，提供約85個住宅單位。

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

截至二零二四年十月十五日，本集團有51個停車位可供出售。

## 中國內地物業市場

中國內地於二零二四年三月舉行的全國人民代表大會上宣佈，今年的國內生產總值增長目標約為5.0%，反映了經濟放緩帶來的挑戰。中國內地於二零二四年第二季的國內生產總值增長遜於預期，繼續受到零售銷售及物業投資所拖累。消費者信心疲軟阻礙經濟全面復甦。美國現行及即將實施的關稅勢必帶來挑戰，但與金磚四國成員國及一帶一路倡議成員國建立的貿易合作夥伴關係將能在一定程度上減低相關影響。於回顧年度，房地產業依然低迷，前景仍未明朗。於二零二四年五月，中國內地房價以近十年來最快的速度下跌，歸因於物業供過於求、需求萎縮等多項因素，並引發近年一連串發展商違約及大量建築工地被空置的情況。為了支持及穩定陷入困境的房地產業，中央政府於年內實施多方面措施，以加強房地產市場的信心。該等措施包括降低首付款要求、下調按揭利率、放寬購房限制及鼓勵當地政府收購未出售物業作保障性住房。此外，針對房地產市場下行的現況，中央政府於二零二四年九月宣佈「促進房地產市場回穩」的目標。有關措施包括擴大合資格獲得進一步融資的獲批房屋項目名單、盤活閒置土地、取消購房限制、下調現行按揭利率以及完善土地、財政、稅務及金融政策，旨在加快轉型至全新房地產發展模式，大幅提振市場信心，以及為中國內地的房地產業提供持續動能。本集團相信，中央政府將展現其對保持長遠經濟增長的持續承諾。儘管本集團對中國內地的長遠業務前景維持審慎樂觀的態度，但本集團對業務所在城市的未來前景充滿信心，尤其是中國內地南部充滿活力的大灣區（「大灣區」）。

大灣區是一個朝氣蓬勃及活力四射的地區，實現優勢互補及互聯互通，使其成為具吸引力的未來增長引擎：

- 面積約56,000平方公里，涵蓋9個直轄市及2個特別行政區，在珠江三角洲週邊建立互補產業；
- 人口約為87,000,000人，接近香港人口的11倍或中國內地總人口的6%，其中超過70%的人口介乎15至59歲之間；
- 本地生產總值約為人民幣14,000,000,000,000元，佔中國內地國內生產總值的11%，人均生產總值則超過人民幣160,000元，遠超中國內地的平均值；及
- 具有完善且四通八達的道路、高鐵、船舶及機場網絡。

本集團的中國物業旗艦麗豐控股有限公司（「麗豐」）及其附屬公司（統稱「麗豐集團」）已採取地區焦點及租賃主導策略。於回顧年度內，儘管中國內地經濟疲軟，但位於上海、廣州、中山及橫琴（全部均屬中國內地一線城市及大灣區內城市）約5,900,000平方呎之租賃組合之租金收入仍維持穩定。兩幢近期竣工（分別於二零二二年九月及十一月）之甲級辦公樓（即上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心）之租金持續上升，令麗豐集團之租賃組合大幅增長。於本年度，該等新物業為麗豐集團之租賃組合帶來重大貢獻，產生之收益遠超去年之水平。面對充滿挑戰之經濟環境及充裕之市場供應（尤其在上海及廣州），現有租賃組合仍錄得平穩表現。

麗豐集團於創新方建立電子商務中心之計劃已取得穩定進展，該項目成為波動市況下之一大發展亮點。於二零二四年七月十六日，橫琴粵澳深度合作區城市規劃和建設局正式批准並認可「橫琴創新方跨境電商產業園」為標準名稱。橫琴島享有多項優勢，重新定義其作為跨境電商發展起點之戰略價值：

- 位於大灣區的核心地帶；於2至4小時內可通達大灣區大部份地區；
- 毗鄰國際機場及港口，連接大橋、高速公路及鐵路；
- 毗鄰大學，可招募當地人才及獲得穩定且廉價的勞動力供應；
- 享有在中國內地無可比擬的個人及企業稅項優惠：企業所得稅率為15%；合資格高端和緊缺人才的個人所得稅率為15%；及
- 就貨物流轉享有優惠稅務安排：跨境進入橫琴的貨物獲免徵關稅。於橫琴加工增值達30%或以上的貨物獲豁免繳納從橫琴進入中國內地的進口關稅。

麗豐集團之橫琴創新方項目已定位為跨境電商及社交媒體以及相關生態圈發展項目，當中涵蓋電商總部基地、專業演播和錄製中心、直播培訓設施、電商工作室、X-Space創業者交流中心、路演中心、酒店及會議設施、健身中心、文化工作坊以及商用空間等。

橫琴創新方項目第一期(「**創新方第一期**」)已投入營運，當中之空間開放予電商及社交媒體以及相關生態圈的合作夥伴租用，吸引中國領先的社交媒體及電商平台、科技及物流企業以及其相關生態圈內的合作夥伴進駐。麗豐集團已出租創新方第一期的六層辦公空間予一名主要租戶作為全球跨境電商總部，並積極與其探討進一步擴展的機會。該主要租戶目前擁有1,200名員工，並預計於佔用額外樓層後，增加員工人數至超過3,000名。於本業績公佈日期，約76%的辦公室單位已經出租。麗豐集團亦已出租創新方第一期餘下未出售的文化工作坊單位予該等租戶的員工。預期此舉將增加商業區的人流，並完善商業區的租戶結構。以發展速度和出租率計，創新方第一期已成為領先的跨境電商樞紐，並為琴澳地區中跨境電商的中心地帶。

於本業績公佈日期，創新方第一期之商業區正進行招租，約有82%已經出租，而主要租戶包括兩個主題室內體驗中心(即「獅門娛樂天地®」及「橫琴國家地理探險家中心」)、喜茶、麥當勞、口袋屋蹦床公園、鋸鵬卡丁運動中心、十萬雪極滑雪中心、大隱酒家、蠔大仙、臻啟記、愛尚牛鼎記、華潤萬家LIFE及橫琴聯合生命。中國工商銀行股份有限公司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。

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。除三幢在建大樓外(當中兩幢大樓作住房用途)，麗豐集團已獲當地政府批准，可將餘下八幢住房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，以滿足橫琴商業生態圈日益增長之保障性租賃住房需求，並作為此圈的配套設施。

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

儘管自重新通關及旅客重臨以來社會及經濟活動呈現復甦跡象，但香港經濟前景遜於預期對消費者情緒造成打擊。受缺乏賣座鉅片、市民外遊、北上消費、經濟狀況欠佳及消費者行為傾向串流平台之轉變等因素影響，香港票房出現下滑。以上種種不利狀況均令戲院營運表現備受考驗。此外，鑒於市況且經濟環境充滿不確定性，分別位於中國內地之中山五月花電影城及香港之MCL海怡戲院均已於回顧年度內結束營運。縱然回顧年度內在最佳市況下之營運表現仍不甚穩定，幸有《九龍城寨之圍城》等賣座鉅片大放異彩，助戲院安然渡過當前之難關。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」）正密切監察市況，並將持續提高整體經營效率。豐德麗集團將以審慎態度評估進一步擴大業務分佈範圍之機遇。

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

豐德麗集團製作之武打片《九龍城寨之圍城》躋身香港電影史上華語片票房第二位，並創下近1,700,000人之電影最高入場人次紀錄。該片自二零二四年五月一日首映以來全球票房累計超過110,000,000美元，並於五月入圍二零二四年康城影展之午夜展映單元，最近更代表香港提名角逐二零二五年奧斯卡金像獎之最佳國際影片獎。

豐德麗集團將繼續投資於中國題材之原創優質電影製作，而即將上映之電影包括由中國內地最成功長青之編劇、導演兼製作人之一陳思誠所製作之犯罪懸疑片《誤殺3》及懸疑喜劇《唐人街探案1900》。

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

因應中國內地電視台及在線視頻網站對優質節目之需求持續暢旺，豐德麗集團繼續製作引人入勝之電視劇集系列。年內於阿里巴巴優酷及無綫電視播映之連續劇《家族榮耀之繼承者》及《疊影狙擊》，為兩大平台帶來令人滿意之收視率。豐德麗集團正就開發電視劇集製作之新項目與多個中國合作夥伴進行洽談。

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

近期舉行之「You & Mi 鄭秀文世界巡迴演唱會 — 香港站2023」（二零二四年替補場次）及「蔡琴好新琴演唱會2024 — 香港站」贏得良好口碑且大眾好評如潮。豐德麗集團將繼續與本地及亞洲知名藝人合作推廣演唱會，而即將舉行之活動包括蔡琴、草蜢、鄭伊健及馮允謙之演唱會。

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

## 其他業務最新資料

於二零二四年三月十五日(交易時段後)，本公司之全資附屬公司與本集團之獨立第三方訂立一份臨時買賣協議，內容有關出售位於偉倫中心第二期之非住宅物業及停車位(「偉倫出售事項」)，代價為80,000,000港元。偉倫出售事項使本集團可就完善資本架構及／或本集團之一般企業用途重新分配更多財務資源。該交易已於二零二四年六月六日完成。

於二零二四年四月八日(交易時段後)，Peakflow Profits Limited(本公司之全資附屬公司，作為賣方)與Grand Design Development Limited(獨立第三方，作為買方)就出售於Bayshore Development Group Limited(「Bayshore Development」)之10%股權訂立買賣協議(「友邦出售事項」)，代價基於Bayshore Development於完成日期之經審核完成賬目為資產淨值之10%。友邦出售事項之最終代價約為1,422,000,000港元。Bayshore Development持有所有該等各片或各幅土地(連同其上之所有宅院、豎設物及樓宇現稱為「友邦金融中心」)之全部法定及實益權益。於完成後，麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及其附屬公司(統稱「麗新製衣集團」)及本集團各自將不再持有Bayshore Development之任何權益。友邦出售事項可使本集團變現物業投資價值，從而提升麗新製衣集團及本集團整體之現金流量及財務狀況。該交易已於二零二四年五月三十一日完成。

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

於二零二四年五月十四日(交易時段後)，Kingswood Shine Limited(「**Kingswood**」，本公司之間接全資附屬公司)、Bright Jewel Investments Limited(「**Bright Jewel**」，本公司之間接全資附屬公司)、Feldmore Investments Limited(獨立第三方)及黃青女士(獨立第三方)(作為賣方)與Weishan Shipping Pte. Ltd. (「**Weishan**」，獨立第三方，作為買方)訂立買賣及認沽期權協議，內容有關出售於新加坡廣成股份有限公司\*(「**廣成**」)之95%股權及轉讓廣成結欠賣方之股東貸款，以及根據買賣及認沽期權協議，待完成發生及Kingswood向Weishan支付代價1坡元後，Weishan授予Kingswood認沽期權(「**高爾夫球場出售事項**」)。本集團(透過Kingswood及Bright Jewel)有權獲得銷售銷售股份及轉讓股東貸款之總代價為7,393,542美元(以人民幣53,500,000元為基數)。廣成間接持有廣州仙村國際高爾夫球場(一個位於中國由廣州仙村國際高爾夫球場投資及營運之高爾夫球場)之90%權益。高爾夫球場出售事項可使本集團完善其資本架構及／或作一般企業用途，以及提升麗新製衣集團及本集團整體之現金流量及財務狀況。該交易預期將於二零二四年十一月完成。

於二零二四年六月二十日，珠海橫琴麗新文創天地有限公司(麗豐之間接非全資附屬公司)與麗豐集團之獨立第三方就出售位於橫琴新區智水路90號及92號商舖之非住宅物業(「**經營場所出售事項**」)訂立買賣協議，代價為人民幣32,963,320元(相等於約35,400,000港元)。經營場所出售事項令麗新製衣集團及麗豐集團可重新分配更多財務資源用於完善資本架構及／或用作麗新製衣集團及麗豐集團之一般企業用途。該交易已於二零二四年八月十六日完成。

於二零二四年七月二日(交易時段後)，卓剛有限公司(「**賣方**」)，由本集團應佔50%權益及本集團一名獨立第三方應佔50%權益之合營公司擁有，與本集團一名獨立第三方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售其於「**藍塘傲**」(「**發展項目**」)商業樓層及發展項目公眾停車位之法定及實益權益(「**藍塘傲出售事項**」)。藍塘傲出售事項之代價為540,000,000港元。本集團有權享有之藍塘傲出售事項之代價為270,000,000港元。於完成後，發展項目及發展項目公眾停車位之業績將不再於麗新製衣集團及本集團各自之綜合收益表中確認為「應佔合營公司之溢利及虧損」。該交易已於二零二四年八月五日完成。

於二零二四年七月三十一日，本集團綜合現金及銀行存款為4,144,400,000港元(撇除豐德麗集團及麗豐集團則為1,932,500,000港元)及未提取融資為5,512,000,000港元(撇除豐德麗集團及麗豐集團則為2,581,600,000港元)。於二零二四年七月三十一日淨債權比率約為82%(二零二三年七月三十一日：70%)。本集團之資本負債比率(撇除豐德麗集團及麗豐集團之淨債務)約為52%。

本集團將積極檢討其業務組合的表現，並為所有持份者的整體利益考慮合適方案。本集團將繼續採取審慎靈活之方法管理其營運及財務狀況。

\* 僅供識別

## 末期業績概覽

截至二零二四年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額5,998,900,000港元(二零二三年：4,901,500,000港元)及毛利1,529,900,000港元(二零二三年：727,700,000港元)。增加主要是由於(i)本集團租賃業務的營業額上升；(ii)本集團的物業銷售額(尤其是來自麗豐集團)增加；(iii)本集團酒店業務增長，此主要因COVID-19限制放寬所致；及(iv)豐德麗集團電影及電視節目的收入增加。儘管如此，與上個財政年度相比，本集團於回顧年度內在戲院營運方面的表現弱於預期，部分抵銷了這一增長。

下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度		差額 (百萬港元)	百分比變動
	二零二四年 (百萬港元)	二零二三年 (百萬港元)		
物業投資	<b>1,264.2</b>	1,160.6	+103.6	+8.9
物業發展及銷售	<b>1,529.5</b>	946.6	+582.9	+61.6
酒店業務	<b>1,191.4</b>	977.7	+213.7	+21.9
餐廳及餐飲產品銷售業務	<b>544.6</b>	552.6	-8.0	-1.4
媒體及娛樂	<b>387.1</b>	372.5	+14.6	+3.9
電影及電視節目	<b>341.0</b>	113.1	+227.9	+201.5
戲院營運	<b>439.5</b>	525.1	-85.6	-16.3
主題公園營運	<b>15.1</b>	18.9	-3.8	-20.1
其他	<b>286.5</b>	234.4	+52.1	+22.2
<b>總計</b>	<b>5,998.9</b>	4,901.5	+1,097.4	+22.4

截至二零二四年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損淨額約為3,674,700,000港元(二零二三年：2,966,000,000港元)。虧損增加主要是由於回顧年度的應佔合營公司之虧損較上個財政年度增加所致。每股虧損淨額為2.528港元(二零二三年：2.448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)：

(百萬港元)	截至七月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
<b>本集團經營虧損(香港財務報告準則計量)</b>	<b>(1,589.4)</b>	<b>(2,310.2)</b>
調整：		
應佔合營公司之虧損	<b>(796.3)</b>	(10.3)
應佔聯營公司之收益及虧損	<b>12.0</b>	(1.0)
本集團持有之投資物業公平值虧損(附註1)	<b>817.3</b>	812.7
合營公司持有之投資物業公平值虧損(附註1)	<b>598.2</b>	77.7
物業、廠房及設備折舊(附註2)	<b>354.5</b>	406.6
使用權資產折舊(附註2)	<b>372.6</b>	375.7
電影版權、電影及電視節目產品以及音樂版權 之攤銷(附註3)	<b>70.8</b>	40.0
本集團持有之物業減值(附註4)	<b>688.9</b>	1,353.0
合營公司持有之物業減值(附註4)	<b>223.6</b>	—
餐廳及餐飲產品銷售，戲院以及電影及 電視節目業務減值(附註4)	<b>399.3</b>	42.4
<b>本集團經調整EBITDA(非香港財務報告準則計量)</b>	<b>1,151.5</b>	<b>786.6</b>

附註：

1. 鑒於本集團及合營公司持有龐大投資物業組合，該等調整與投資物業公平值虧損有關，屬非現金性質。
2. 該等調整來自本集團之物業、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以及音樂版權之攤銷，屬非現金性質。
4. 該等調整來自本集團及合營公司之物業以及餐廳及餐飲產品銷售，戲院以及電影及電視節目業務減值，屬非現金及非經常性質。

於回顧年度，扣除物業重估以及其他非現金及非經常性項目之淨影響，本集團之EBITDA約為1,151,500,000港元(二零二三年：786,600,000港元)。



(ii) 本公司擁有人應佔經調整淨虧損之對賬(非香港財務報告準則計量)：

(百萬港元)	截至七月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
本公司擁有人應佔淨虧損(香港財務報告準則計量)	(3,674.7)	(2,966.0)
調整：		
本集團持有之投資物業公平值虧損 <sup>(附註1)</sup>	817.3	812.7
本集團持有之投資物業公平值變動之遞延稅項 <sup>(附註1)</sup>	111.6	(33.5)
非控股權益分佔之本集團持有之投資物業公平值虧損減遞延稅項 <sup>(附註1)</sup>	142.3	(23.1)
合營公司持有之投資物業公平值虧損 <sup>(附註1)</sup>	598.2	77.7
本集團持有之物業減值 <sup>(附註2)</sup>	688.9	1,353.0
餐廳及餐飲產品銷售，戲院以及電影及電視節目業務減值 <sup>(附註2)</sup>	399.3	42.4
合營公司持有之物業減值 <sup>(附註2)</sup>	223.6	-
減值之遞延稅項 <sup>(附註2)</sup>	(126.0)	(160.4)
已撤銷遞延稅項資產 <sup>(附註2)</sup>	181.1	-
非控股權益分佔之減值減遞延稅項及已撤銷遞延稅項資產 <sup>(附註2)</sup>	(275.4)	(128.2)
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及其他非現金及非經常性項目(非香港財務報告準則計量)	(913.8)	(1,025.4)

附註：

1. 鑒於本集團及合營公司持有龐大投資物業組合，該等調整與投資物業公平值虧損及相關遞延稅項以及對非控股權益分佔部分之影響有關，屬非現金性質。
2. 該等調整來自本集團及合營公司之物業以及餐廳及餐飲產品銷售，戲院以及電影及電視節目業務減值以及相關遞延稅項，已撤銷遞延稅項資產，以及對非控股權益分佔部分之影響，屬非現金及非經常性質。

於回顧年度，扣除物業重估以及其他非現金及非經常性項目之淨影響，本公司擁有人應佔淨虧損約為913,800,000港元(二零二三年：1,025,400,000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0.629港元(二零二三年：0.846港元)。

於二零二四年七月三十一日，本公司擁有人應佔權益為25,810,100,000港元，相較於二零二三年七月三十一日為29,783,600,000港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零二三年七月三十一日之每股20.493港元跌至二零二四年七月三十一日之每股17.759港元。

## 物業組合組成

於二零二四年七月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約為8,300,000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本集團擁有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。

於二零二四年七月三十一日，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(未計及創新方第二期之最新進展)：

	商業／零售	辦公室	酒店／ 酒店式 服務公寓	住宅	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	停車位數目
<b>麗豐集團主要物業之建築面積及停車位數目(按應佔基準)</b>							
已落成租賃物業 <sup>2</sup>	1,472	1,216	—	—	—	2,688	1,643
已落成酒店物業及酒店式服務公寓 <sup>2</sup>	—	—	545	—	—	545	—
發展中物業 <sup>3</sup>	300	873	319	—	—	1,492	745
已落成待售物業	91	232	105	84	—	512	1,878
<b>小計</b>	<b>1,863</b>	<b>2,321</b>	<b>969</b>	<b>84</b>	<b>—</b>	<b>5,237</b>	<b>4,266</b>
<b>本集團(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)</b>							
已落成租賃物業 <sup>2</sup>	739	987	—	—	16	1,742	1,425
已落成酒店物業及酒店式服務公寓 <sup>2</sup>	—	—	725	—	—	725	92
發展中物業 <sup>3</sup>	—	—	—	311	—	311	137
已落成待售物業	41	105	48	55	—	249	51
<b>小計</b>	<b>780</b>	<b>1,092</b>	<b>773</b>	<b>366</b>	<b>16</b>	<b>3,027</b>	<b>1,705</b>
<b>本集團應佔總建築面積</b>	<b>2,643</b>	<b>3,413</b>	<b>1,742</b>	<b>450</b>	<b>16</b>	<b>8,264</b>	<b>5,971</b>

附註：

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

## 物業投資

### 租金收入

於回顧年度內，本集團的租賃業務錄得營業額1,264,200,000港元(二零二三年：1,160,600,000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472,400,000港元、77,700,000港元及714,100,000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	
	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元		二零二四年 %	二零二三年 %
<b>香港</b>					
長沙灣廣場	284.6	268.6	+6.0	96.9	95.5
銅鑼灣廣場二期	130.7	125.5	+4.1	89.7	93.5
麗新商業中心	51.4	45.4	+13.2	98.9	94.3
其他	5.7	5.3	+7.5		
小計：	472.4	444.8	+6.2		
<b>英國倫敦</b>					
Leadenhall Street 107號	12.1	24.6	-50.8	47.8	64.8
Leadenhall Street 100號	64.7	47.1	+37.4	100.0	100.0
Leadenhall Street 106號	0.9	5.4	-83.3	0.0	100.0
小計：	77.7	77.1	+0.8		
<b>中國內地</b>					
<b>上海</b>					
上海香港廣場	271.3	270.3	+0.4	零售：92.7 辦公室：90.3	零售：91.5 辦公室：90.8
上海五月花生活廣場	41.0	42.4	-3.3	零售：99.6	零售：98.9
上海凱欣豪園	17.4	20.6	-15.5	100.0	100.0
上海麗豐天際中心 <sup>1</sup>	49.2	12.0	+310.0	零售：83.9 辦公室：45.6	零售：70.1 辦公室：31.9
<b>廣州</b>					
廣州五月花商業廣場	93.1	95.0	-2.0	95.1	94.5
廣州富邦廣場	22.2	21.3	+4.2	95.0	95.0
廣州麗豐中心	122.5	130.9	-6.4	零售：100.0 辦公室：90.6 <sup>2</sup>	零售：100.0 辦公室：85.0 <sup>2</sup>
廣州麗豐國際中心 <sup>1</sup>	43.0	10.6	+305.7	零售：99.0 辦公室：52.9	零售：6.0 辦公室：42.0
<b>中山</b>					
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	5.0	5.1	-2.0	零售：83.5 <sup>2</sup>	零售：66.5 <sup>2</sup>
<b>橫琴</b>					
橫琴創新方第一期	6.7	2.7	+148.1	零售：81.3 <sup>3</sup>	零售：81.0 <sup>3</sup>
其他	42.7	27.8	+53.6		
小計：	714.1	638.7	+11.8		
總計：	1,264.2	1,160.6	+8.9		
<b>合營公司項目所得租金收入</b>					
<b>香港</b>					
中國建設銀行大廈 <sup>4</sup> (50%基準)	114.4	111.5	+2.6	95.9	91.8
藍塘傲 <sup>5</sup> (50%基準)	21.6	24.4	-11.5	82.0	94.0
總計：	136.0	135.9	+0.1		

附註：

1. 上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心分別於二零二二年九月及十一月竣工。
2. 不包括自用面積。
3. 包括獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積。
4. 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行股份有限公司(「中國建設銀行」)之合營公司項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零二四年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約228,900,000港元(二零二三年：223,000,000港元)。
5. 藍塘傲為一項與帝國集團控股有限公司(「帝國集團」)之合營公司項目，其中本集團及帝國集團各佔50%實際權益。截至二零二四年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約43,100,000港元(二零二三年：48,800,000港元)。

本集團按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零二四年七月三十一日止年度			截至二零二三年七月三十一日止年度		
	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)
<b>香港</b>						
長沙灣廣場	100%			100%		
商業		131.8	233,807		120.1	233,807
辦公室		133.4	409,896		129.5	409,896
停車位		19.4	不適用		19.0	不適用
小計：		284.6	643,703		268.6	643,703
銅鑼灣廣場二期	100%			100%		
商業		82.5	109,770		76.8	109,770
辦公室		42.8	96,268		43.6	96,268
停車位		5.4	不適用		5.1	不適用
小計：		130.7	206,038		125.5	206,038
麗新商業中心	100%			100%		
商業		23.7	95,063		18.2	95,063
辦公室		5.7	74,181		5.6	74,181
停車位		22.0	不適用		21.6	不適用
小計：		51.4	169,244		45.4	169,244
其他		5.7	15,951'		5.3	15,951'
小計：		472.4	1,034,936'		444.8	1,034,936'
<b>英國倫敦</b>						
Leadenhall Street 107號	100%			100%		
商業		3.1	48,182		3.0	48,182
辦公室		9.0	98,424		21.6	98,424
小計：		12.1	146,606		24.6	146,606
Leadenhall Street 100號	100%			100%		
辦公室		64.7	177,700		47.1	177,700
Leadenhall Street 106號	100%			100%		
商業		0.1	3,540		0.4	3,540
辦公室		0.8	16,384		5.0	16,384
小計：		0.9	19,924		5.4	19,924
小計：		77.7	344,230		77.1	344,230

	截至二零二四年七月三十一日止年度			截至二零二三年七月三十一日止年度		
	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)
<b>中國內地</b>						
<b>上海</b>						
上海香港廣場	55.08%			55.08%		
零售		168.5	468,434		164.1	468,434
辦公室		97.3	362,096		100.2	362,098
停車位		5.5	不適用		6.0	不適用
小計：		271.3	830,530		270.3	830,532
上海五月花生活廣場	55.08%			55.08%		
零售		36.4	320,314		37.8	320,314
停車位		4.6	不適用		4.6	不適用
小計：		41.0	320,314		42.4	320,314
上海凱欣豪園	52.33%			52.33%		
零售		16.2	82,062		18.5	82,062
停車位		1.2	不適用		2.1	不適用
小計：		17.4	82,062		20.6	82,062
上海麗豐天際中心 <sup>2</sup>	55.08%			55.08%		
零售		6.4	92,226		1.5	92,226
辦公室		41.2	634,839		10.3	634,839
停車位		1.6	不適用		0.2	不適用
小計：		49.2	727,065		12.0	727,065
<b>廣州</b>						
廣州五月花商業廣場	55.08%			55.08%		
零售		81.3	357,424		80.1	357,424
辦公室		8.5	79,431		12.3	79,431
停車位		3.3	不適用		2.6	不適用
小計：		93.1	436,855		95.0	436,855
廣州富邦廣場	55.08%			55.08%		
零售		22.2	182,344		21.3	182,344
廣州麗豐中心	55.08%			55.08%		
零售		16.8	112,292		17.2	112,292
辦公室		99.2	625,821		107.0	625,821
停車位		6.5	不適用		6.7	不適用
小計：		122.5	738,113		130.9	738,113
廣州麗豐國際中心 <sup>2</sup>	55.08%			55.08%		
零售		9.6	109,320		0.1	109,320
辦公室		30.6	505,301		10.2	505,301
停車位		2.8	不適用		0.3	不適用
小計：		43.0	614,621		10.6	614,621
<b>中山</b>						
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	55.08%			55.08%		
零售 <sup>3</sup>		5.0	148,106		5.1	148,106

	截至二零二四年七月三十一日止年度			截至二零二三年七月三十一日止年度		
	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 <sup>4</sup>	64.06%			64.06%		
商業 <sup>5</sup>		6.7	1,006,091 <sup>5</sup>		2.7	1,006,091 <sup>5</sup>
其他		42.7	不適用		27.8	不適用
小計：		714.1	5,086,101		638.7	5,086,103
總計：		1,264.2	6,465,267 <sup>1</sup>		1,160.6	6,465,269 <sup>1</sup>
合營公司項目所得租金收入						
香港						
中國建設銀行大廈 <sup>6</sup> (50%基準)	50%			50%		
辦公室		113.9	114,603 <sup>7</sup>		111.0	114,603 <sup>7</sup>
停車位		0.5	不適用		0.5	不適用
小計：		114.4	114,603 <sup>7</sup>		111.5	114,603 <sup>7</sup>
藍塘傲 <sup>8</sup> (50%基準)	50%			50%		
商業		14.1	47,067 <sup>9</sup>		15.1	47,067 <sup>9</sup>
住宅單位 <sup>10</sup>		3.9	11,447 <sup>11</sup>		6.1	15,262 <sup>11</sup>
停車位		3.6	不適用		3.2	不適用
小計：		21.6	58,514		24.4	62,329
總計：		136.0	173,117		135.9	176,932

附註：

<sup>#</sup> 不包括辦公室單位及文化工作坊單位。於截至二零二四年七月三十一日止年度，「已落成待售物業」項下橫琴創新方第一期之總建築面積525,881平方呎的辦公室單位及總建築面積239,143平方呎的文化工作坊單位已獲租出，出租率分別約為62.0%及72.0%，為「其他收入及收益」帶來總額分別約3,300,000港元及3,500,000港元。

1. 不包括於友邦金融中心之10%權益。
2. 上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心分別於二零二二年九月及十一月竣工。
3. 不包括自用面積。
4. 包括本公司於創新方第一期持有之20%直接權益及透過麗豐持有之44.06%應佔權益。於二零二四年七月三十一日，創新方第一期由麗豐持有80%權益，而麗豐則為本公司持有55.08%權益之附屬公司。
5. 包括獅門娛樂天地<sup>®</sup>及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積(自用面積)。於二零二四年七月三十一日總建築面積約為384,759平方呎。來自獅門娛樂天地<sup>®</sup>及橫琴國家地理探險家中心收益於來自本集團主題公園營運之營業額項下確認。
6. 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，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零二四年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約228,900,000港元(二零二三年：223,000,000港元)。
7. 本集團應佔建築面積。總建築面積為229,206平方呎。
8. 藍塘傲為一項與帝國集團之合營公司項目，其中本集團及帝國集團各佔50%實際權益。截至二零二四年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約43,100,000港元(二零二三年：48,800,000港元)。
9. 本集團應佔建築面積。總建築面積為94,133平方呎。
10. 指提供提早入伙福利之已售出住宅單位，其允許買家於出售完成前提早遷入。
11. 本集團應佔銷售面積。總銷售面積為22,893(二零二三年：30,524)平方呎。

於回顧年度內，英鎊平均匯率較上個財政年度升值約4.0%。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3.2%。倫敦投資組合截至二零二四年七月三十一日止年度之租賃營業額分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	百分比變動	二零二四年 千英鎊	二零二三年 千英鎊	百分比變動
Leadenhall Street 107號	<b>12,086</b>	24,606	-50.9	<b>1,221</b>	2,585	-52.8
Leadenhall Street 100號	<b>64,704</b>	47,082	+37.4	<b>6,536</b>	4,946	+32.1
Leadenhall Street 106號	<b>869</b>	5,456	-84.1	<b>88</b>	573	-84.6
總計：	<b>77,659</b>	77,144	+0.7	<b>7,845</b>	8,104	-3.2

## 主要投資物業之回顧

### 香港物業

#### 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。

本集團擁有該物業100%權益。

#### 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。

本集團擁有該物業100%權益。

#### 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)。

本集團擁有該物業100%權益。

#### 中國建設銀行大廈

該項目為本集團與中國建設銀行就位於中環前身為香港麗嘉酒店之重建擁有50：50權益之合營公司項目。該27層高辦公大樓為中環之地標物業，地下通道可通往中環港鐵站。該物業之總建築面積為229,206平方呎(不包括停車位)。中國建設銀行大廈之18層辦公樓層及1個銀行大廳租予中國建設銀行用以經營其香港業務。

## 海外物業

### 英國倫敦EC3 Leadenhall Street 107號

於二零一四年四月，本集團收購位於倫敦市保險業務區域之中心地帶之一項物業，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 51號之威利斯大廈。該物業屬永久業權商用物業，作商業、辦公室及零售用途。樓宇包括地庫、地下、閣樓及七層上蓋樓層，建築內部面積合共146,606平方呎。於二零二四年七月底之出租率約47.8%。

本集團擁有該物業100%權益。

### 英國倫敦EC3 Leadenhall Street 100號

隨著於二零一四年四月收購Leadenhall Street 107號，本集團於二零一五年一月完成收購Leadenhall Street 100號。該物業由地庫、地下低層、地下及九層上蓋樓層組成，提供建築內部面積為177,700平方呎之辦公室及配套住宿。該物業目前全數出租予Chubb Market Company Limited。

本集團擁有該物業100%權益。

### 英國倫敦EC3 Leadenhall Street 106號

於二零一五年十二月，本集團收購位於Leadenhall Street 100號及107號毗鄰之物業，名為Leadenhall Street 106號。該物業為多方面租戶資產，包括建築內部面積合共約19,924平方呎之商業及辦公室(包括配套空間)。該物業現時空置。

本集團擁有該物業100%權益。

倫敦市規劃和交通委員會(City of London's Planning and Transportation Committee)已議決向本集團授出重建Leadenhall物業之規劃同意書。Leadenhall物業目前之建築面積合共約為344,230平方呎。本集團將繼續密切監察倫敦的市況。規劃同意書將允許本集團將Leadenhall物業重建為一幢57層高之大樓，其中：i)設有內部總面積約1,059,525平方呎之辦公室空間及約57,827平方呎之新零售空間(包括位於第53及54層的兩個餐廳樓層)；ii)該大廈第56及57層設有向公眾免費開放之約25,190平方呎之觀景廊，可360度俯瞰倫敦全景；及iii)於Leadenhall Street、Bury Street及St Mary Axe之間新設行人通道，及於該大廈底層新增公共場所。包括配套設施約153,487平方呎，該擬建樓宇竣工後內部總面積預期約為1,296,029平方呎。該多種用途之發展項目以溫室氣體淨零排放策略為目標。萊坊及世邦魏理仕已獲委任為寫字樓租賃及發展顧問。本集團於二零二二年八月向倫敦市規劃和交通委員會(City of London's Planning and Transportation Committee)提交一份經修訂計劃，要求改進原有設計，並重新定位該大廈，以提供更高級別的可持續性標準及完善的樓宇內部設施。經修訂議案已於二零二三年五月獲倫敦市管理局(City of London Authority)批准。本集團現正考慮重建Leadenhall物業的方案及時間。



## 中國內地物業

除本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、Tiffany、Genesis Motor、Tasaki及Swarovski等。

麗豐集團擁有該物業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。

麗豐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。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83%及47%之商業及辦公室面積已落實租約。

麗豐集團擁有該物業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第一號及第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。

麗豐集團擁有該物業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，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平方呎之商場部份之100%權益。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)。

麗豐集團擁有該物業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)位於廣州越秀區長堤大馬路珠江沿岸。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99%及65%之商業及辦公室面積已落實租約。

麗豐集團擁有該物業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。

麗豐集團擁有該物業100%權益。

## 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。

橫琴合作區於二零二四年三月一日正式實施分線管理及封關運行。此新體制的特點為實行「一線」放開、「二線」管住，在為人員進出提供高度便利的同時，放寬對經「一線」跨境進入橫琴之貨物之監管，而對經「二線」跨境進入中國內地其他地區之貨物則維持管控。值得一提的是，經「一線」跨境之免稅貨物範圍不再限定為「用途與生產有關」，利好具有機器及設備進口自用需求的經營主體。由合作區內企業以進口料件生產的貨物，倘若為進口料件原價值加工增值達30%或以上，在經「二線」進口至中國內地其他地區時可免徵關稅，有利於科技研發、中醫藥等澳門品牌工業和製造業經營主體。具吸引力的企業及個人優惠稅務政策：於橫琴符合條件的產業企業目前將可減按15%的稅率徵收企業所得稅，而高端和緊缺人才將可享受15%的個人所得稅率上限。

於二零二四年上半年，橫琴口岸的交通流量大幅增加，出入境旅客及車輛分別超過10,000,000人次及1,080,000輛次，分別同比上升44%及11%。合作區將有望推動新產業發展，有助澳門經濟多元發展，尤其是電商、科技研發、高端製造、中醫藥及澳門其他重點產業(如教育、文旅、會議展覽及現代金融)。

為配合推動電商生態圈所作出的努力，橫琴當局已推出一系列措施，為合作區內的企業提供財務支援。麗豐集團於創新方建立電子商務中心之計劃已取得穩定進展。麗豐集團將其橫琴創新方項目定位為跨境電商及社交媒體以及相關生態圈發展項目，當中涵蓋電商總部基地、專業演播和錄製中心、直播培訓設施、電商工作室、X-Space創業者交流中心、路演中心、酒店及會議設施、健身中心、文化工作坊以及商用空間等。

創新方第一期已投入營運，當中之空間開放予電商及社交媒體以及相關生態圈的合作夥伴租用，吸引中國領先的社交媒體及電商平台、科技及物流企業以及其相關生態圈內的合作夥伴進駐。麗豐集團已出租創新方第一期的六層辦公空間予一名主要租戶作為全球跨境電商總部，並積極與其探討進一步擴展的機會。該主要租戶目前擁有1,200名員工，並預計於佔用額外樓層後，增加員工人數至超過3,000名。於本業績公佈日期，約76%的辦公室單位已經出租。麗豐集團亦已出租創新方第一期餘下未出售的文化工作坊單位予該等租戶的員工。預期此舉將增加商業區的人流，並完善商業區的租戶結構。以發展速度和出租率計，創新方第一期已成為領先的跨境電商樞紐，並為琴澳地區中跨境電商的中心地帶。

創新方第二期取得重大進展，尤其是保障性租賃住房大樓。除三幢在建大樓外(當中兩幢大樓作住房用途)，麗豐集團已獲當地政府批准，可將餘下八幢住房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，以滿足橫琴商業生態圈日益增長之保障性租賃住房需求，並作為此圈的配套設施。

#### 第一期

創新方第一期於二零一九年開幕，由共有493間客房之珠海橫琴凱悅酒店、多功能廳、婚宴場地、辦公室、文化工作坊及工作室、舉辦戶外表演的中央花園、購物及休閒設施組成，並設有1,844個停車位以及配套設施。

於本業績公佈日期，創新方第一期商業區之招租正火熱進行中，約有82%已出租。除兩個主題室內體驗中心(即獅門娛樂天地®及橫琴國家地理探險家中心)外，主要租戶包括喜茶、麥當勞、口袋屋蹦床公園、鋨鵬卡丁運動中心、十萬雪極滑雪中心、大隱酒家、蠔大仙、臻啟記、愛尚牛鼎記、華潤萬家LIFE及橫琴聯合生命。中國工商銀行股份有限公司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。

麗豐集團擁有創新方第一期80%權益。餘下20%權益由本集團擁有。

## 物業發展

### 已確認銷售

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

香港				
已確認基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 <sup>1</sup> (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
Bal Residence 住宅單位	61	20,677	15,314	316.7
基隆街 零售單位	2	2,400	11,117	26.7
逸理 停車位	4			3.8
<b>小計</b>				<b>347.2</b>
中國內地				
已確認基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 <sup>2</sup> (港元/平方呎)	營業額 <sup>3</sup> (百萬港元)
橫琴創新方第一期 文化工作室	12	42,179	4,412	175.8
文化工作坊單位	98	69,488	2,218	141.4
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	460	558,615	1,644	842.4
上海凱欣豪園 停車位	13			8.0
廣州富邦廣場 停車位	35			13.8
中山棕櫚彩虹花園 停車位	5			0.9
<b>小計</b>				<b>1,182.3</b>
<b>總計</b>				<b>1,529.5</b>
合營公司項目之已確認銷售				
香港				
已確認基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 <sup>1</sup> (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
藍塘傲(50%基準) 獨立洋房	2 <sup>4</sup>	4,614 <sup>4</sup>	23,158	106.9 <sup>5</sup>
住宅單位	1 <sup>6</sup>	589 <sup>6</sup>	27,859	16.4 <sup>7</sup>
停車位	2 <sup>8</sup>			5.6
<b>總計</b>				<b>128.9</b>

附註：

1. 不包括根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收益」之銷售已落成物業之融資部份。
2. 含增值稅。
3. 不含增值稅。
4. 本集團應佔獨立洋房數目及銷售面積。總已確認獨立洋房數目及總銷售面積分別為3個及9,228平方呎。
5. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項198,800,000港元及租金收入14,900,000港元。該等獨立洋房提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
6. 本集團應佔住宅單位數目及銷售面積。總已確認住宅單位數目及總銷售面積分別為1個及1,178平方呎。
7. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項31,200,000港元及租金收入1,600,000港元。該等住宅單位提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
8. 本集團應佔停車位數目。總已確認停車位數目為4個。

## 已簽約銷售

於二零二四年七月三十一日，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284,500,000港元。若計及本集團之合營公司項目，本集團於二零二四年七月三十一日之已簽約但尚未確認之銷售總額為451,700,000港元。於二零二四年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

香港				
已簽約基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
Bal Residence 住宅單位	18	6,153	15,283	94.0
逸理 停車位	2			1.9
小計				<b>95.9</b>
中國內地				
已簽約基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 <sup>1</sup> (港元/平方呎)	營業額 <sup>1</sup> (百萬港元)
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	11	10,277	1,421	14.6
橫琴創新方第一期 文化工作室	1	2,928	4,542	13.3
橫琴創新方第二期 橫琴粵澳深度合作區哈羅禮德學校大樓 <sup>2</sup>	不適用	149,078	1,074	160.1
上海凱欣豪園 停車位	1			0.6
小計				<b>188.6</b>
總計				<b>284.5</b>
合營公司項目之已簽約銷售				
香港				
已簽約基準	單位數目	概約銷售面積 (平方呎)	平均售價 (港元/平方呎)	營業額 (百萬港元)
藍塘傲(50%基準) 獨立洋房	2 <sup>3</sup>	4,627 <sup>3</sup>	22,945	106.2 <sup>4</sup>
住宅單位	2 <sup>5</sup>	2,343 <sup>5</sup>	25,440	59.6 <sup>6</sup>
停車位	1 <sup>7</sup>			1.4
總計				<b>167.2</b>

附註：

1. 含增值稅。
2. 將確認為營業額下之融資租賃收入。
3. 本集團應佔獨立洋房數目及銷售面積。總已簽約獨立洋房數目及總銷售面積分別為3個及9,254平方呎。
4. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項196,600,000港元及租金收入15,700,000港元。該等獨立洋房提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
5. 本集團應佔住宅單位數目及銷售面積。總已簽約住宅單位數目及總銷售面積分別為4個及4,686平方呎。
6. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項113,300,000港元及租金收入6,000,000港元。該等住宅單位提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
7. 本集團應佔停車位數目。總已簽約停車位數目為1個。

## 主要待售及發展中項目之回顧

### 香港物業

#### 藍塘傲

於二零一二年十一月，本集團透過一間其擁有50:50權益之合營公司成功投標，並購得一幅位於新界將軍澳唐賢街29號之地皮。

該項目提供605伙，包括23幢獨立洋房，並命名為「藍塘傲」及於二零一八年九月竣工。截至二零二四年十月十五日，藍塘傲的605個單位(包括23幢獨立洋房)已全部售出，銷售面積約為405,831平方呎，平均售價約為每平方呎18,000港元。已推出合共110個藍塘傲停車位供銷售。截至二零二四年十月十五日，75個停車位已售出，且銷售所得款項總額約達204,100,000港元。

#### 喜築

於二零一四年四月，本集團成功投得市區重建局於香港九龍馬頭角之新山道／炮仗街項目之發展權。該地盤土地面積為12,599平方呎，總建築面積為111,354平方呎，其中94,486平方呎分作住宅用途及16,868平方呎分作商業用途。

該項目命名為「喜築」及於二零一八年十一月竣工。209個住宅單位及7個商業單位已全部售出，平均售價分別約為每平方呎16,400港元及每平方呎23,500港元。截至二零二四年十月十五日，20個汽車停車位其中7個及5個摩托車停車位其中4個均已售出，銷售所得款項總額約為10,200,000港元。

本集團擁有該項目100%權益。

#### 逸新

該地盤包括基隆街48-56號，綜合地盤面積為5,054平方呎。該商業／住宅發展項目的建築工程已於二零一九年七月竣工。

該項目命名為「逸新」及138伙(包括開放式及一房之單位)已全部售出，總銷售面積約為28,800平方呎。截至二零二四年十月十五日，逸新之4個商業單位已全部租出。

本集團擁有該項目100%權益。

### *逸理*

本集團於二零一五年九月成功投得市區重建局於香港筲箕灣之西灣河街項目之發展權。該項目佔地面積為7,642平方呎及提供144個住宅單位，總銷售面積約為45,822平方呎。建築工程已於二零二零年三月竣工。

該項目命名為「逸理」及於二零一八年八月開始預售。本集團已售出逸理全部144個住宅單位，銷售面積約為45,822平方呎，平均售價約為每平方呎21,300港元。已推出合共6個逸理停車位供銷售。截至二零二四年十月十五日，6個停車位已售出，銷售所得款項總額約為5,700,000港元。

本集團擁有該項目100%權益。

### *Bal Residence*

於二零一九年四月，本集團成功投得香港觀塘恒安街18號之市區重建局項目，佔地面積約為8,500平方呎，其已發展成為總建築面積約71,800平方呎，包括8,100平方呎之商業設施及63,700平方呎之住宅空間，提供156個住宅單位。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。

該項目獲命名為「Bal Residence」。住宅單位已於二零二三年二月推出預售，隨後於二零二三年十一月底正式推出發售。Bal Residence之總銷售面積約為62,148平方呎，包括7,506平方呎之商業設施及54,642平方呎之住宅空間，提供156個住宅單位。截至二零二四年十月十五日，本集團已售出84個Bal Residence住宅單位，銷售面積約為28,501平方呎，平均售價約為每平方呎15,303港元。

本集團擁有該項目100%權益。

### *尚柏(前稱為大旗嶺項目)*

於二零一九年三月，本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，為本集團之發展物業組合增加總建築面積約42,200平方呎，提供112個住宅單位。建築工程已於二零二四年三月底竣工，而裝修工程預期將於二零二四年末竣工。

該項目命名為「尚柏」。住宅單位已於二零二四年十月開始預售。尚柏之總銷售面積約為36,720平方呎，提供112個住宅單位。截至二零二四年十月十五日，本集團已預售出尚柏的103個單位，銷售面積約為32,623平方呎，平均售價約為每平方呎9,368港元。

本集團擁有該項目100%權益。



### 黃竹坑項目

於二零二一年一月，本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。建築工程正在進行中，預期將於二零二五年第四季度竣工。

本集團擁有該項目15%權益。

### 廣播道79號項目

於二零二一年十月，本集團成功投得香港九龍塘廣播道79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。本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。上蓋建築工程正在進行中，建築工程預期於二零二六年上半年竣工。

本集團擁有該項目100%權益。

### 旭龝道1號及1A號項目

於二零二二年一月，本集團收購位於香港島半山旭龝道1號及1A號的兩幢相鄰大廈，作為重建用途，該交易已於二零二二年三月交吉完成。本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，竣工後提供約27個中至大型住宅單位。該項目投資總額約為1,900,000,000港元。挖掘及側向支撐以及地基工作正在進行中，建築工程預期將於二零二七年第四季度竣工。

本集團擁有該項目100%權益。

### 窩打老道116號項目

於二零二一年九月，本集團收購位於香港九龍何文田窩打老道116號一幢三層高大廈以供重建，該交易已於二零二二年三月交吉完成。本集團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85個住宅單位，投資總額約為1,100,000,000港元。項目設計工作正在進行中，建築工程預期將於二零二八年第三季度竣工。

本集團擁有該項目100%權益。

## 中國內地物業

除麗豐集團及本集團分別擁有80%及20%權益之橫琴創新方第一期外，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。

### 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。於二零二四年七月三十一日，所有住宅單位及30個停車位已售出。該發展項目之13個停車位尚未售出。

麗豐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。於二零二四年七月三十一日，該發展項目之458個停車位尚未售出。

麗豐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，13個停車位之銷售貢獻營業額8,000,000港元。於二零二四年七月三十一日，一個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為600,000港元，而該發展項目合共187個停車位尚未售出。

麗豐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)。於二零二四年七月三十一日，兩個停車位尚未售出。

麗豐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，麗豐集團已售出所有住宅及辦公室單位。於回顧年度內，35個停車位之銷售貢獻營業額13,800,000港元。於二零二四年七月三十一日，80個停車位尚未售出。

麗豐集團於該項目之未出售停車位擁有100%權益。

### 中山棕櫚彩虹花園

該項目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。中山棕櫚彩虹花園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558,615平方呎，平均售價為每平方呎1,644港元，貢獻銷售營業額合共約842,400,000港元。此外，五個停車位之銷售貢獻營業額約900,000港元。於二零二四年七月三十一日，高層住宅單位之已簽約但尚未確認之銷售約為14,600,000港元，平均售價則達到每平方呎1,421港元。

中山寰星度假公寓(由棕櫚泉生活廣場之兩幢16層高大樓所組成)已於二零一九年結束營業。該等酒店式服務公寓單位於二零一九年五月推出發售，並已在麗豐集團之綜合財務狀況表中由「物業、廠房及設備」重新分類至「分類為持作出售之資產」。該等酒店式服務公寓單位之銷售已記錄為出售分類為持作出售之資產，而扣除成本之銷售所得款項已計入麗豐集團綜合收益表之「其他經營費用淨額」。於二零二四年七月三十一日，餘下1,068平方呎之酒店式服務公寓單位已按平均售價每平方呎1,240港元出售，貢獻「其他經營費用淨額」合共約1,300,000港元。

於二零二四年七月三十一日，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260,400平方呎，及2,672個停車位尚未售出。

麗豐集團於該項目擁有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42,179平方呎及69,488平方呎，平均售價分別達到每平方呎4,412港元及每平方呎2,218港元，合共為麗豐集團貢獻營業額317,200,000港元。於二零二四年七月三十一日，文化工作室單位之已簽約但尚未確認之銷售為13,300,000港元，平均售價達到每平方呎4,542港元。於二零二四年七月三十一日，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793,900平方呎。

麗豐集團擁有創新方第一期之80%權益。餘下20%權益由本集團擁有。

## 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。

於二零二四年九月十九日，橫琴粵澳深度合作區城市規劃和建設局就發展創新方第二期八幢大樓作保障性租賃住房用途發出確認書，當中列明第四至第十一幢大樓可發展成保障性租賃住房大樓。第一及第三幢大樓之建築工程已經展開。一經項目團隊獲得相關批准，第四至第十一幢大樓之建築工程亦將會馬上展開。第二幢大樓為辦公樓，預計將獲更多的跨境電商租戶進駐。

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。

## 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本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。本集團於二零一九年十二月收購位於英國蘇格蘭Fife之聖安德魯斯費爾蒙酒店之50%權益後，已進一步擴大酒店組合。以50：50權益擁有之合營項目聖安德魯斯費爾蒙酒店之表現於本集團之綜合收益表內確認為「應佔合營公司之溢利及虧損」。本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。本集團正密切關注泰國的旅遊市場，並將於有重大進展時提供該項目的更新資料。

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

截至二零二四年七月三十一日止年度來自酒店及酒店式服務公寓業務之營業額分析如下：

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

附註：

- 以100%為基準。
- 本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，為本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，本集團仍對海洋公園萬豪酒店之前景持審慎樂觀態度。本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。本集團擁有Caravelle酒店26.01%權益。

本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。本集團酒店分部以「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359,700平方呎，而麗豐集團應佔約358,000平方呎，擁有310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個酒店房間均配備傢具，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。麗豐集團應佔之總建築面積約為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，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，而本集團擁有餘下之20%權益。

## 餐廳及餐飲產品銷售業務

截至二零二四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544,600,000港元，較上個財政年度552,600,000港元輕微減少約1.4%。於回顧年度內，本集團有4間新餐廳投入營運，即Plaisance by Mauro Colagreco、KiKi麵店Hysan Place、Academia及HANU。

截至本業績公佈日期，餐廳業務包括本集團於23間位於香港及中國內地之餐廳之權益及1間位於澳門之餐廳之管理。本集團現有餐廳各自之詳情如下：

料理	餐廳	地點	本集團 應佔權益	獎項
<b>所擁有之餐廳</b>				
西式／國際料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong	香港	38%	米芝蓮三星 (二零一二年至二零二四年)
	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	13%	米芝蓮二星 (二零一七年至二零二四年)
	Beefbar	香港	63%	米芝蓮一星 (二零一七年至二零二四年)
	Prohibition <sup>(附註1)</sup>	香港	100%	
	ZEST by Konishi	香港	68%	米芝蓮一星 (二零二零年至二零二四年)
	Cipriani	香港	44%	
	Plaisance by Mauro Colagreco	香港	48%	
亞洲料理	唐人館置地廣場	香港	51%	米芝蓮餐盤 (二零一九年至二零二一年)
	好酒好蔡	香港	51%	
	中環潮廳	香港	68%	
	南海小館 <sup>(附註1)</sup>	香港	100%	
	KiKi麵店IFC	香港	83%	
	KiKi麵店K11 MUSEA	香港	83%	
	KiKi麵店OP Mall	香港	83%	
	KiKi麵店Hysan Place	香港	83%	
	Academia	香港	83%	
	MOSU Hong Kong	香港	68%	
	SÉP	香港	68%	
	HANU	香港	65%	
	Bibigo Bapsang <sup>(附註2)</sup>	香港	68%	
	中國會	香港	17%	
日式料理	Kanesaka Hong Kong	香港	68%	
	燒鳥	香港	60%	
<b>所管理之餐廳</b>				
西式料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA, Macau	澳門	不適用	米芝蓮一星 (二零一六年至二零二四年)

附註：

1. 位於海洋公園萬豪酒店的此兩間餐廳之表現已計入酒店業務分類，作分類報告用途。
2. 於二零二四年十月開始營運。

## 戲院營運

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

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

附註：以100%為基準。



## 媒體及娛樂

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

### 娛樂項目管理

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

### 音樂製作、發行及出版

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

### 藝人管理

豐德麗集團擁有強大的藝人管理團隊及大量藝人，並將繼續擴大其團隊，以配合不斷增長之電視劇製作及電影製作業務。豐德麗集團現時管理20名藝人。

### 電影及電視節目製作及發行

電影及電視節目製作及發行業務由豐德麗集團營運。截至二零二四年七月三十一日止年度，此分類業務錄得營業額341,000,000港元(二零二三年：113,100,000港元)，而分類業績虧損減少至21,900,000港元(二零二三年：虧損48,600,000港元)。

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

### 於合營公司之權益

截至二零二四年七月三十一日止年度，本集團應佔合營公司之虧損為796,300,000港元，相較於去年則為10,300,000港元。虧損增加主要由於於回顧年度內物業的公平值減少。

	截至七月三十一日止年度	
	二零二四年 (百萬港元)	二零二三年 (百萬港元)
重估虧損	(598.2)	(77.7)
經營(虧損)／溢利	(198.1)	67.4
合營公司之虧損	(796.3)	(10.3)

## 流動資金及財務資源

於二零二四年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別約為4,144,400,000港元及5,512,000,000港元。本集團持有之現金及銀行結餘中約48%以港元及美元列值，而約37%則以人民幣列值。於二零二四年七月三十一日，本集團(不包括豐德麗集團以及麗豐集團)持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別約為1,932,500,000港元及2,581,600,000港元。

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

於二零二四年七月三十一日，本集團之銀行貸款約為20,737,600,000港元、有擔保票據約為4,232,100,000港元及其他貸款約為324,600,000港元。於二零二四年七月三十一日，20,737,600,000港元之銀行貸款之到期日分佈如下：2,509,000,000港元須於一年內償還、8,548,100,000港元須於第二年償還、6,842,000,000港元須於第三至第五年償還及2,838,500,000港元須於第五年後償還。

本集團發行本金總額為493,000,000美元及385,000,000港元之有擔保票據。有擔保票據年期介乎五年至七年三個月，按每年介乎4.9%至5.25%之固定利率計息。若干有擔保票據於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，乃為先前票據之再融資及一般企業用途而發行。本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。

本集團貸款總額中分別約有82%及17%為浮息及定息貸款，本集團貸款中其餘1%為免息貸款。

按未償還債項總淨額(即貸款總額減去現金及銀行結餘)對本公司擁有人應佔綜合資產淨值百分比計算之資本負債比率約為82%。不計豐德麗集團及麗豐集團之淨債項，本集團之資本負債比率約為52%。

於二零二四年七月三十一日，賬面值約為33,019,400,000港元之若干投資物業、賬面值約為7,983,500,000港元之若干物業、廠房及設備及相關使用權資產、賬面值約為1,237,900,000港元之若干已落成待售物業、賬面值約為4,088,500,000港元之若干發展中物業及約為863,300,000港元之若干銀行結餘及銀行定期存款已抵押予銀行，作為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。

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以歐元、馬來西亞令吉及越南盾列值，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。

## 購買、出售或贖回上市證券

於二零二一年七月二十八日及九月九日，Lai Sun MTN Limited (「LS MTN」，本公司之全資附屬公司)發行本金總額為500,000,000美元之有擔保票據。票據由本公司擔保，年期為五年，按固定利率每年5%計息，每半年於期末支付(「有擔保票據」)。有擔保票據於聯交所上市。

於二零二四年四月十七日，LS MTN於公開市場以代價總額(連同應計利息)約3,369,000美元(相等於約26,386,000港元)購回本金金額5,000,000美元的有擔保票據。該已購回有擔保票據已於二零二四年四月二十四日取消。

於二零二四年五月十七日，LS MTN於公開市場以代價總額(連同應計利息)約1,356,000美元(相等於約10,635,000港元)購回本金金額2,000,000美元的有擔保票據。該已購回有擔保票據已於二零二四年六月十九日取消。

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二四年七月三十一日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，並已建立符合聯交所證券上市規則附錄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。

本公司於截至二零二四年七月三十一日止年度內，一直遵守企業管治守則之所有守則條文，惟守則條文第F.2.2條之偏離則除外。

根據守則條文第F.2.2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，因此彼並無出席於二零二三年十二月十五日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)。然而，為確保於股東週年大會能與本公司之股東(「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為該股東週年大會之主席。

## 僱員及薪酬政策

於二零二四年七月三十一日，本集團合共僱用約3,800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。

## 投資者關係

為確保投資者對本公司有更深入之瞭解，管理層積極參與投資者關係項目。執行董事及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。

本公司竭誠促進良好之投資者關係，並加強與其股東及潛在投資者之溝通。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@laisun.com與投資者關係部聯絡。

## 全年業績之審閱

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)、林秉軍及葉澍堃諸位先生所組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二四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二零二四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

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二四年十二月十三日(星期五)召開。股東週年大會通告連同代表委任表格以及本公司截至二零二四年七月三十一日止年度之年報將於二零二四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。

承董事會命  
主席  
林建岳

香港，二零二四年十月十八日

於本公佈日期，董事會包括下列成員：

執行董事： 林建岳博士(主席)與劉樹仁(行政總裁)、張森(集團首席財務總監)、  
林孝賢(亦為余寶珠女士之替代董事)及李子仁諸位先生；

非執行董事： 余寶珠女士；及

獨立非執行董事： 林秉軍、梁樹賢、葉澍堃及陸瀚民諸位先生。