



麗新發展

(股份代號: 488)



麗新發展有限公司

年報

截至二零二三年七月三十一日止年度



目錄

公司資料	2
公司簡介	3
主席報告書	4
財務摘要	16
管理層討論及分析	18
財務資料概要	52
主要物業詳情	54
環境、社會及管治報告書	63
企業管治報告書	107
董事之履歷	133
董事會報告書	141
股東信息	172
獨立核數師報告書	173
綜合收益表	179
綜合全面收益表	180
綜合財務狀況表	181
綜合權益變動表	183
綜合現金流量表	185
財務報表附註	189

公司資料

註冊成立地點

香港

董事會

執行董事

林建岳，GBM，GBS (主席)
劉樹仁 (行政總裁)
林孝賢 (亦為余寶珠之替代董事)
李子仁
張森

非執行董事

余寶珠

獨立非執行董事

林秉軍
梁樹賢
葉澍堃，GBS，JP
陸瀚民

審核委員會

梁樹賢 (主席)
林秉軍
葉澍堃，GBS，JP

提名委員會

林建岳，GBM，GBS (主席)
劉樹仁 (為林建岳之替任)
梁樹賢
林秉軍

薪酬委員會

梁樹賢 (主席)
劉樹仁
林秉軍

公司秘書

周國和

註冊辦事處／主要辦事處

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心
十一樓

電話：(852) 2741 0391
傳真：(852) 2785 2775

授權代表

劉樹仁
周國和

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
夏慤道十六號
遠東金融中心十七樓

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

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

股份資料

上市地點

香港聯合交易所有限公司主板

股份代號／買賣單位

488/300 股

美國預託證券

統一號碼：50731V102
交易代碼：LSNVY
預託證券對普通股比率：1:8
存管銀行：紐約梅隆銀行

網址

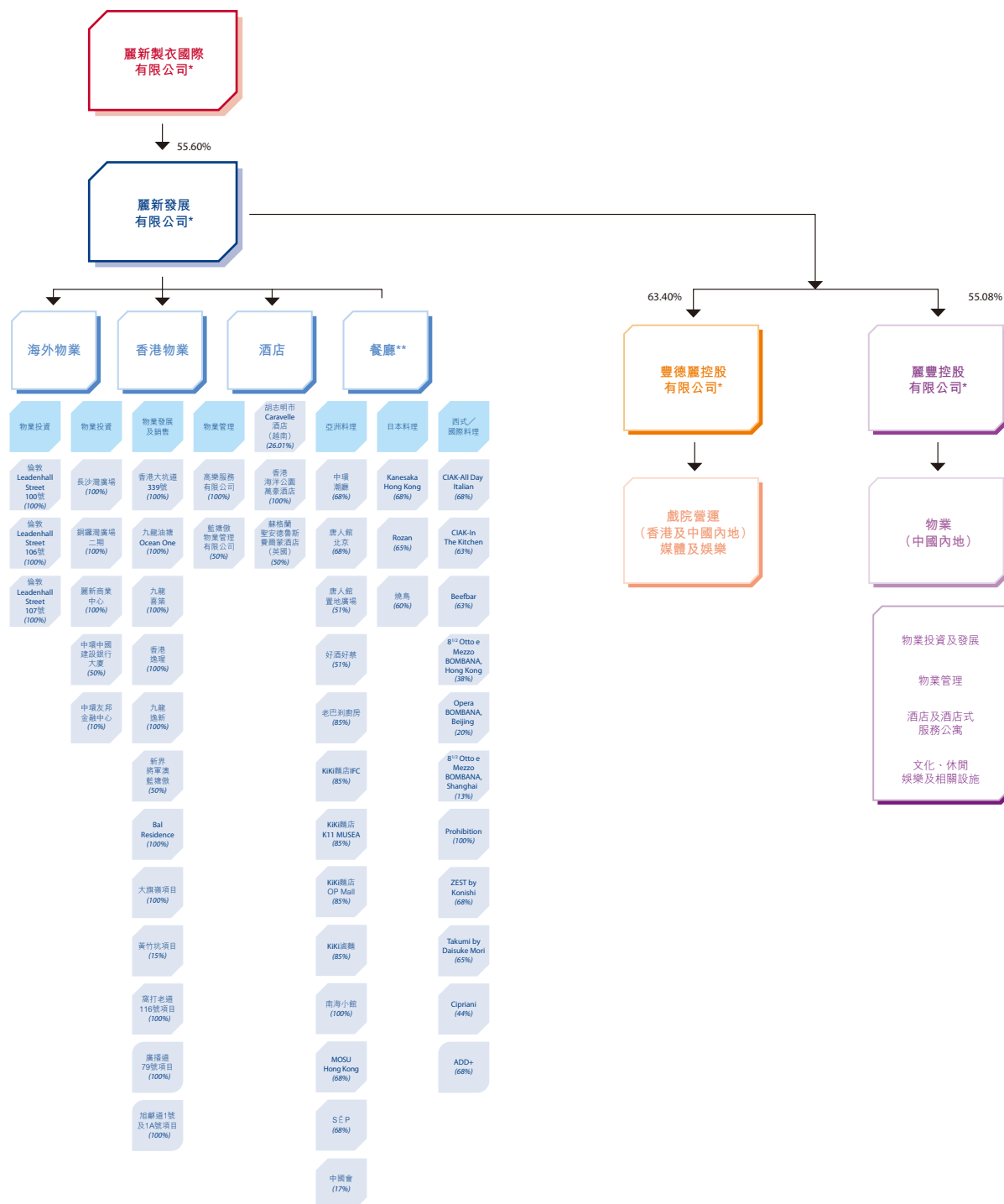
www.laisun.com

投資者關係

電話：(852) 2853 6106
傳真：(852) 2853 6651
電郵：ir@laisun.com

公司簡介

麗新發展有限公司是麗新集團成員之一。本公司業務多元化，主要業務包括物業投資、物業發展、酒店及餐廳之投資及營運、製作及發行電影及電視節目、音樂製作及出版、管理及製作演唱會、藝人管理、戲院營運、文化、休閒娛樂及相關設施，以及投資控股。本公司於本集團重組後於一九八八年三月在香港聯合交易所有限公司上市。



* 於香港聯合交易所有限公司主板上市
 ** 在多間附屬公司及聯營公司下營運

於二零二三年十月二十日之公司架構

主席
林建岳博士



本人欣然提呈麗新發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年七月三十一日止年度之經審核綜合業績。

末期業績概覽

截至二零二三年七月三十一日止年度，本集團錄得營業額4,901,500,000港元(二零二二年：5,093,700,000港元)及毛利727,700,000港元(二零二二年：1,544,000,000港元)。減少主要是由於回顧年度內(i)佔大部份來自麗豐控股有限公司(「麗豐」)及其附屬公司(統稱「麗豐集團」)之物業銷售較上個財政年度減少；及(ii)若干發展中物業及已落成待售物業較上個財政年度撇減所致。

末期業績概覽(續)

下表載列按分部劃分之營業額：

	截至七月三十一日止年度		差額 (百萬港元)	百分比變動
	二零二三年 (百萬港元)	二零二二年 (百萬港元)		
物業投資	1,160.6	1,241.6	-81.0	-6.5
物業發展及銷售	946.6	1,685.5	-738.9	-43.8
餐廳及餐飲產品銷售 業務	552.6	419.9	+132.7	+31.6
酒店業務	977.7	650.0	+327.7	+50.4
媒體及娛樂	372.5	256.8	+115.7	+45.1
電影及電視節目	113.1	184.6	-71.5	-38.7
戲院營運	525.1	385.0	+140.1	+36.4
主題公園營運	18.9	16.0	+2.9	+18.1
其他	234.4	254.3	-19.9	-7.8
總計	4,901.5	5,093.7	-192.2	-3.8

截至二零二三年七月三十一日止年度，本公司擁有人應佔虧損淨額約為2,966,000,000港元(二零二二年：1,966,900,000港元)。虧損(部分已被其他經營費用及稅項支出減少而抵銷)增加主要是由於回顧年度內(i)佔大部份來自麗豐之物業銷售較上個財政年度減少；(ii)若干發展中物業及已落成待售物業較上個財政年度撇減；(iii)融資成本較上個財政年度增加；及(iv)本集團擁有之投資物業的公平值較上個財政年度減少所致。每股虧損淨額為2.448港元(二零二二年：2.133港元)。

末期業績概覽(續)

若不計及物業重估之影響，本公司擁有人應佔虧損淨額約為2,132,200,000港元(二零二二年：1,671,700,000港元)。若不計及於回顧年度內物業重估之影響，每股虧損淨額為1.760港元(二零二二年：1.813港元)。

本公司擁有人應佔虧損	截至七月三十一日止年度	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
已呈報	(2,966.0)	(1,966.9)
減：由以下公司持有之投資物業重估調整		
— 本公司及附屬公司	781.8	(72.7)
— 聯營公司及合營公司	77.7	303.6
— 投資物業遞延稅項	(25.7)	64.3
不計及投資物業重估之除稅後虧損淨額	(2,132.2)	(1,671.7)

於二零二三年七月三十一日，本公司擁有人應佔權益為29,783,600,000港元，相較於二零二二年七月三十一日為32,794,300,000港元。本公司擁有人應佔每股資產淨值由二零二二年七月三十一日之每股33.847港元跌至二零二三年七月三十一日之每股20.493港元。減少主要由於股東基礎因供股於二零二三年一月完成而擴大所致。

末期股息

本公司董事會(「董事會」)不建議派發截至二零二三年七月三十一日止年度之末期股息(二零二二年：無)。

年內並無宣派中期股息(二零二二年：無)。

業務回顧及展望

於回顧年度內，全球地緣政治及經濟問題繼續為本已岌岌可危的全球經濟復甦之路蒙上陰影。烏克蘭戰事導致供應鏈中斷，使能源及農作物等若干商品價格創下歷史新高，加速了全球通脹。高息環境令此一局面愈加惡化，導致市場維持審慎氣氛，整體經濟環境疲弱，並面臨確實的衰退風險。雖然中國所受到的直接影響有限，但中美關係持續緊張、中國貿易受限，加上中國於回顧年度內部分時間實施COVID-19限制措施，均令投資者信心及外部需求下降。內需及一帶一路倡議成員國的需求填補了一部分的此需求缺口，惟中國各地仍無可避免地承受了上述影響所帶來的衝擊。

業務回顧及展望(續)

香港及海外物業市場

COVID-19措施、高息、對國家安全法的成見在回顧年度的大部分時間持續存在。該等因素導致自二零二二年第三季度以來出現技術性衰退。經濟復甦仍然疲弱，但預期將於二零二三年底前恢復至0.5%至2.0%。然而，隨著全球經濟展望轉差，財政狀況更加收緊，借貸成本不斷攀升，在此情形下，消費者情緒表明經濟前景更加惡化。

於回顧年度，寫字樓租賃業務在部分地區恢復增長勢頭。甲級辦公樓，尤其是中環地區的甲級辦公樓，表現出強勁的韌性，而其他地區則出現下滑。租戶往往持謹慎態度，面對越來越多的不確定因素，彼等放緩了搬遷或擴張計劃。鑒於商業氣氛惡化以及跨國企業及中國企業需求不足，租賃市場將繼續面臨壓力。預期短期內空置率將上升，租金將受到不同程度地抑制。雖然旅客數量有所恢復，但零售業仍然依賴本地消費。經濟前景不佳、加息週期及股市波動預期將繼續打擊本地消費情緒，因此零售租金預期仍存在下行壓力。在按揭貸款利率上升及房價疲軟隨著購買情緒疲弱遍及不同住宅市場細分的情況下，一手及二手住宅市場的市場活動亦有所放緩。

於回顧年度內，香港的辦公室及零售租賃業務充滿挑戰。本集團持續優化租戶組合，以應對不斷變化的市場趨勢及不斷演變的營運環境。於回顧年度內，本集團已完成若干翻新及空間優化工程，以提高本集團主要租賃物業的競爭力。倫敦市規劃和交通委員會(City of London's Planning and Transportation Committee)已授出規劃同意書，且所有租約經已統一於二零二三年屆滿，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。

業務回顧及展望(續)

香港及海外物業市場(續)

儘管短期內全球經濟前景充滿不確定性，但香港正踏上其復常之途，經濟恢復增長勢頭。由於供應緊缺及本地實質用家及投資者壓抑已久的強勁需求，香港住宅物業市場展現出抗逆能力，我們仍對香港住宅物業市場的長期前景充滿信心。位於觀塘 **Bal Residence** 及元朗大旗嶺項目的建築工程如期進行，預期將於二零二四年上半年竣工。於完成後，該兩項住宅項目預期將分別為本集團之發展物業組合增加總建築面積(「**建築面積**」)約**71,800**平方呎及**42,200**平方呎。**Bal Residence**已於二零二三年二月開始預售。截至二零二三年十月二十日，**Bal Residence**已預售出8個單位，銷售面積約為**2,731**平方呎，平均售價約為每平方呎**17,800**港元。大旗嶺項目預期將於二零二四年第二季度推出預售。

本集團於過去兩年內取得的兩個住宅項目(即窩打老道**116**號項目及旭龔道**1**號及**1A**號項目)，其施工前工作正在進行中。本集團擬將窩打老道**116**號項目(其於二零二一年九月獲收購，並於二零二二年三月交吉)重建為總建築面積約**46,600**平方呎的住宅項目，提供約**85**個住宅單位。本集團亦收購位於港島半山旭龔道**1**號及**1A**號項目，該交易已於二零二二年三月交吉完成。本集團計劃將該地皮重建為總建築面積約**55,200**平方呎的豪華住宅項目，提供約**27**個中至大型住宅單位。黃竹坑站第五期物業發展住宅項目的建築工程正在進行中，預期將於二零二五年第四季度竣工。九龍塘廣播道**79**號項目將被發展為一個高質素的豪華住宅物業，獲准許的建築面積上限約為**71,600**平方呎，提供約**46**個中至大型單位(包括**2**幢獨立洋房)。項目設計及地基工作正在進行中，建築工程預期於二零二六年上半年竣工。

藍塘傲**605**個單位(包括**23**幢獨立洋房)已售出，已推出合共**110**個藍塘傲停車位以供銷售。截至二零二三年十月二十日，已售出**75**個停車位，銷售所得款項總額約為**204,100,000**港元。

業務回顧及展望(續)

香港及海外物業市場(續)

喜築之全部209個住宅單位及7個商業單位已售出。喜築之停車位銷售正在進行中。截至二零二三年十月二十日，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。

逸理之全部144個住宅單位目前已售出，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。

於回顧年度內，本集團收購一間公司15%權益，該公司連同其附屬公司之主要業務活動包括持有一幅位於香港大埔船灣之土地以及於其上開發及建設一個具有其他配套設施之18洞高爾夫球場。鑒於香港高爾夫球場數目有限，是次收購事項被認為對本集團而言乃獨特之投資機會。截至本年報日期，於該土地將進行之開發計劃尚未落實。

本集團將繼續維持其審慎及靈活作風，充分把握新的發展機遇。

中國內地物業市場

中國於二零二三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%，反映了經濟放緩的影響。儘管中國政府推出多項經濟刺激及支持措施以提振經濟增長，但中國經濟環境仍然因「清零政策」下的防疫封控措施而轉差、貿易增長放緩，房地產業進一步衰退。我們相信，中國政府將繼續砥礪向前，透過結合更多的中性財政政策及溫和的支持性貨幣政策維持經濟表現。調低銀行儲備要求比率、降低首付款金額、減少有關購買第二套住房的限制等各項措施都印證了政府在這方面的決心。鑒於強調重新平衡國內外需求的雙循環發展模式，我們對中國營商環境的長遠前景及可持續性維持樂觀的態度，並對本集團業務所在城市的未來前景充滿信心，尤其是中國南部的大灣區，且繼續將我們總部所在的香港視為主要受惠城市之一。

業務回顧及展望(續)

中國內地物業市場(續)

近年，本集團的中國物業旗艦麗豐集團之地區焦點及租賃主導策略展現出抗逆能力。位於上海、廣州、中山及橫琴(即中國一線城市及大灣區內城市)約5,900,000平方呎之租賃組合於年內之租賃收入雖然疲弱，但仍維持穩定表現。位於上海及廣州之兩幢新甲級辦公樓(即上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心)均已取得綠色建築認證，其建築工程分別於二零二二年九月及十一月竣工，為麗豐集團之租賃組合增添約1,300,000平方呎總租賃建築面積(不包括停車位)。麗豐集團致力於提高其業務營運之環境表現。該兩幢新綠色大樓以環保及可持續發展方面之特色優勢獲得國際認可。上海麗豐天際中心位於上海靜安區，鄰近上海火車總站，而廣州麗豐國際中心位於廣州越秀區珠江沿岸，該兩項物業均已取得領先能源與環境設計(「LEED」)v4金級認證。上海麗豐天際中心及廣州麗豐國際中心正進行招租。於本年報日期，上海麗豐天際中心約有73%及32%之商業及辦公室面積，以及廣州麗豐國際中心約有40%及38%之商業及辦公室面積已分別落實租約。

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

業務回顧及展望(續)

中國內地物業市場(續)

上海五里橋項目為位於黃浦區黃浦江之高檔豪華住宅項目，獲市場熱烈反應。於二零二三年七月三十一日，全部住宅單位均已售出，而13個停車位仍然待售。中山棕櫚彩虹花園餘下各期之銷售現正進行中。中山棕櫚彩虹花園之住宅單位、橫琴創新方第一期之文化工作室、文化工作坊及辦公室，以及橫琴創新方第二期各區域預期將於未來財政年度為麗豐集團貢獻收入。

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

戲院營運／媒體及娛樂／電影製作及發行

隨著香港撤銷口罩令安排及所有社交距離措施，加上全國放寬COVID-19限制措施及中國內地放寬邊境管制，社會及經濟活動呈現復甦跡象，但香港經濟前景遜於預期及全球經濟前景轉差均可能對消費情緒造成打擊。

業務回顧及展望(續)

戲院營運／媒體及娛樂／電影製作及發行(續)

由於COVID-19限制措施逐步放寬及多部本地及國際賣座鉅片上映，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」)之戲院營運自COVID-19疫情最為嚴峻的情況逐漸復甦。於回顧年度內，在香港自二零二二年十二月二十二日起進一步放寬社交距離措施前，豐德麗集團於香港之戲院被要求在所有影院僅開放85%座位數目之情況下營運。現時，豐德麗集團於香港之戲院營運不再受任何COVID-19措施限制，並已開放所有座位。中國內地戲院營運於二零二二年之業務表現亦受到座位數目及戲院內嚴禁飲食的限制等社交距離規定拖累。鑒於中國市況嚴峻且經濟環境充滿不確定性，廣州五月花電影城已於二零二二年十月結束營運。儘管在二零二三年一月因全國放寬防疫措施而受到短暫衝擊，中國內地的戲院營運已大致恢復正常。豐德麗集團對長遠基本娛樂需求仍抱持審慎樂觀態度，並將繼續評估商機，以維持及提升其作為香港領先多廳戲院營運商之市場地位。豐德麗集團已成功擴展其戲院網絡，於香港開設四家新戲院。其中值得一提的是MCL Cinemas Plus+荷里活戲院，其位於九龍鑽石山荷里活廣場，為豐德麗集團與英皇影院集團透過一間合營公司聯手開辦之新戲院，已於二零二二年七月開始營業。此外，豐德麗集團已與英皇影院集團透過另一間合營公司擴展其戲院網絡，即英皇戲院Plus+(大圍圍方)，其由英皇影院集團管理，已於二零二三年七月開始營業。於二零二三年九月，豐德麗集團於九龍尖沙咀The ONE及九龍啟德AIRSIDE開設兩家新戲院，進一步擴展其業務。該等新戲院進一步完善豐德麗集團的戲院網絡，並鞏固豐德麗集團不斷增長的業務。豐德麗集團正密切監察市況，並將持續提高整體經營效率，並以審慎態度評估進一步擴大業務分佈範圍的機遇。

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(「寰亞傳媒」)，於本年報日期為豐德麗之間接全資附屬公司，連同其附屬公司，統稱「寰亞傳媒集團」將繼續製作優質及具商業可行性之產品。

業務回顧及展望(續)

戲院營運／媒體及娛樂／電影製作及發行(續)

寰亞傳媒集團繼續投資於中國題材之原創優質電影製作。目前處於製作階段之電影包括由鄭保瑞執導並由古天樂、洪金寶、任賢齊及林峯主演之動作片《九龍城寨·圍城》，以及由葉念琛執導及監製並由陳昊森、譚旻萱及梁仲恆主演之愛情喜劇電影《不是你不愛你》。

處於製作階段之項目包括為阿里巴巴優酷平台定製之30集現代連續劇《家族榮耀之繼承者》。寰亞傳媒集團正就開發電視劇集製作之新項目與多個中國門戶網站及視頻網站進行洽談。

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「Jay Pop Live@Coliseum 馮允謙演唱會2023」、「林宥嘉香港演唱會2023」及「NCT Dream Tour 'The Dream Show 2: In A Dream' in Hong Kong」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黎明、蔡琴及鄭秀文之演唱會。

展望未來，豐德麗集團相信憑藉寰亞傳媒涵蓋電影、電視節目、音樂、藝人管理及現場表演之綜合平台，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，而豐德麗集團將繼續尋求合作與投資機遇，以讓其業務豐富多姿、拓闊其收入來源及為股東實現最大價值。

業務回顧及展望(續)

其他業務最新資料

本公司於二零二二年十一月公佈按每持有兩股本公司現有股份獲配發一股供股股份之基準以每股1.64港元之認購價進行之供股(「供股」)已於二零二三年一月完成。供股所得款項扣除供股開支後總淨額約為776,600,000港元。於本年報日期，776,600,000港元已全部用於償還本集團之未償還銀行貸款。於供股完成後，本公司的公眾持股量符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則所載的最低規定。

豐德麗宣佈於二零二二年十一月十日透過協議安排方式(「計劃」)私有化寰亞傳媒。於二零二三年二月十三日，計劃獲寰亞傳媒及豐德麗各自之股東於寰亞傳媒之法院會議及股東特別大會上以及豐德麗之股東特別大會上批准。計劃於二零二三年三月三日獲百慕達最高法院在毋須修訂之情況下批准，並於二零二三年三月十六日生效，而寰亞傳媒股份於聯交所GEM之上市地位於二零二三年三月二十日下午四時正被撤銷。於二零二三年三月二十七日，合共264,022,268股新豐德麗股份被配發及發行，且現金代價約194,300,000港元支付予相關計劃股東。寰亞傳媒成為豐德麗之間接全資附屬公司，而豐德麗仍為本公司之間接非全資附屬公司。緊隨計劃完成後，豐德麗由本公司間接擁有約63.40%權益。

於回顧年度內，本集團(不包括豐德麗集團及麗豐集團)於二零二二年九月到期贖回本集團於二零一七年發行的400,000,000美元有擔保票據。於二零二三年七月三十一日，本集團綜合現金及銀行存款為5,022,400,000港元(撇除豐德麗集團及麗豐集團則為1,889,300,000港元)及未提取融資為5,295,400,000港元(撇除豐德麗集團及麗豐集團則為3,246,900,000港元)。於二零二三年七月三十一日淨債權比率約為70%(二零二二年七月三十一日：62%)。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46%。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及扣除融資成本後擁有正賬面淨值之倫敦投資組合之淨債務)約為44%。本集團將繼續採取審慎靈活之方法擴大土地儲備及管理財務狀況。

致謝

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

本人謹此對於自二零二三年八月一日起加入董事會出任本公司執行董事及獨立非執行董事之張森先生及陸瀚民先生表示熱烈歡迎。

本人亦謹此向於二零二三年十月一日退任董事會之周福安先生表以謝意，衷心感謝彼於在任期間對本公司作出之寶貴貢獻。

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

主席

林建岳

香港

二零二三年十月二十日

財務摘要

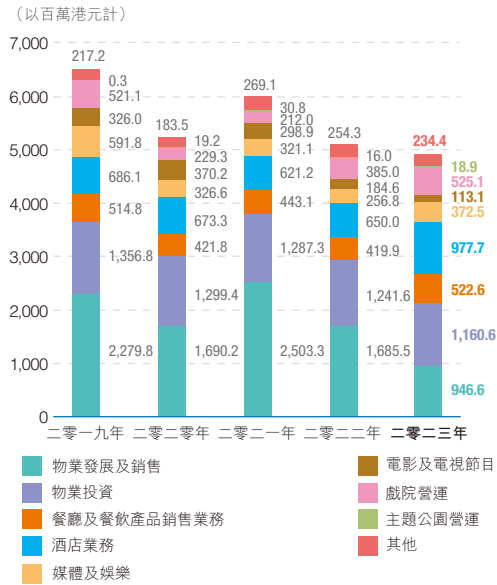
		截至 二零二三年 七月三十一日 止年度	截至 二零二二年 七月三十一日 止年度
營業額	(百萬港元)	4,901.5	5,093.7
毛利	(百萬港元)	727.7	1,544.0
毛利率	(%)	15%	30%
經營虧損	(百萬港元)	(2,310.2)	(1,144.3)
經營虧損率	(%)	-47%	-22%
本公司擁有人應佔虧損	(百萬港元)		
一所呈報		(2,966.0)	(1,966.9)
一經調整(附註1)		(2,132.2)	(1,671.7)
淨虧損率	(%)		
一所呈報		-61%	-39%
一經調整		-44%	-33%
每股虧損(附註2)	(港元)		
一所呈報		(2.448)	(2.133)
一經調整		(1.760)	(1.813)
本公司擁有人應佔權益	(百萬港元)	29,783.6	32,794.3
借貸淨額	(百萬港元)	20,904.0	20,255.1
每股資產淨值(附註3)	(港元)	20.493	33.847
於七月三十一日之股價	(港元)	1.370	4.310
市盈率	(倍)		
一所呈報		不適用	不適用
一經調整		不適用	不適用
於七月三十一日之市值	(百萬港元)	1,991.1	4,175.9
股東權益回報率	(%)		
一所呈報		-12%	-6%
一經調整		-9%	-5%
每股股息	(港元)	無	無
股息回報率	(%)	不適用	不適用
負債比率—淨負債權益比	(%)	70%	62%
流動比率	(倍)	1.5	1.7
資產淨值之折讓	(%)	93%	87%

附註1： 不包括物業重估之影響。

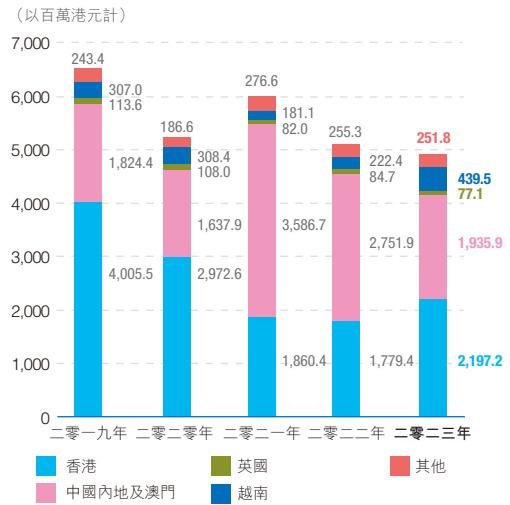
附註2： 按本公司擁有人應佔虧損及本年度內已發行普通股之加權平均數計算。

附註3： 按各報告期末已發行普通股數目計算。

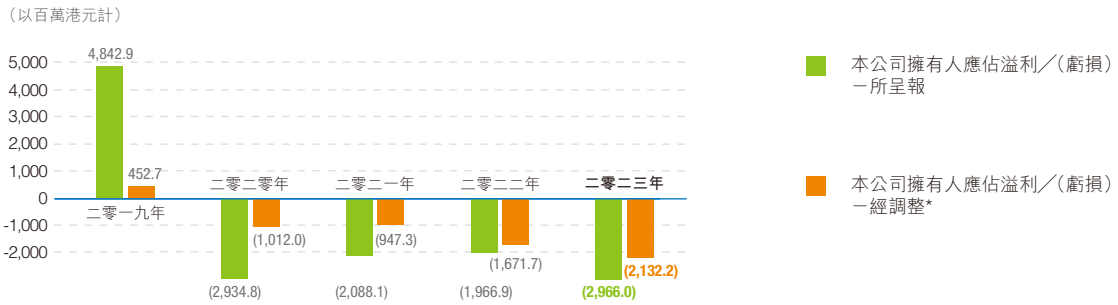
按分部劃分之營業額



按地區劃分之營業額

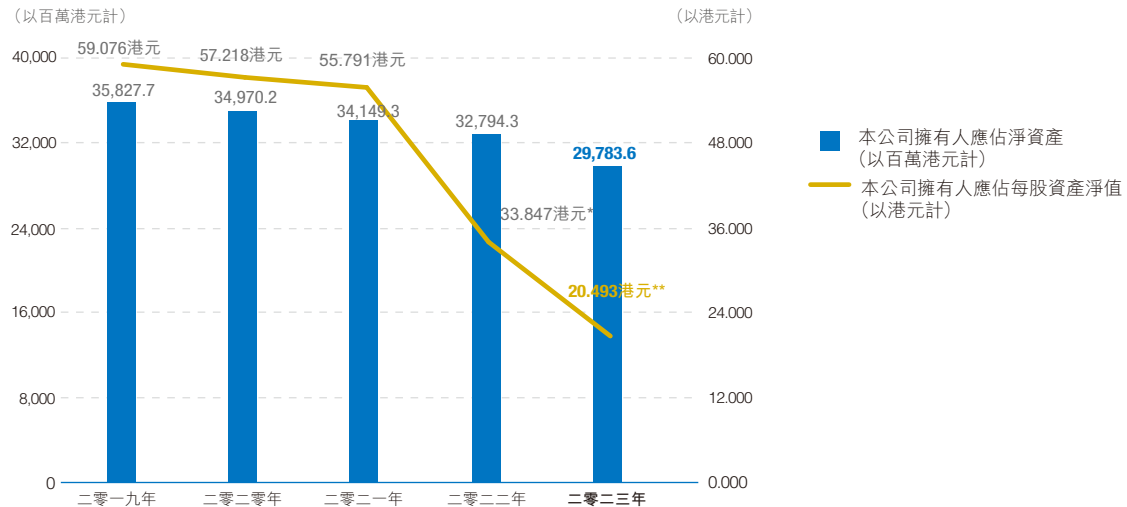


本公司擁有人應佔溢利／(虧損)



* 不包括物業重估及非經常性交易(如適用)之影響。

本公司擁有人應佔淨資產及每股資產淨值(「資產淨值」)



* 減少主要由於股東基礎因本公司根據一般授權發行新股及分別於二零二一年八月及二零二一年十月完成之供股而擴大所致。

** 減少主要由於股東基礎因本公司根據於二零二三年一月完成之供股發行新股而擴大所致。

管理層討論及分析

物業組合組成

於二零二三年七月三十一日，本集團所持有之物業組合之應佔建築面積約為8,800,000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。

於二零二三年七月三十一日，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	1,472	1,216	—	—	—	2,688	1,643
已落成酒店物業及酒店式服務公寓 ²	—	—	545	—	—	545	—
發展中物業 ³	288	873	319	—	—	1,480	745
已落成待售物業	91	232	136	411	—	870	1,906
小計	1,851	2,321	1,000	411	—	5,583	4,294
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)							
已落成租賃物業 ²	739	1,030	—	—	64	1,833	1,436
已落成酒店物業及酒店式服務公寓 ²	—	—	725	—	—	725	92
發展中物業 ³	8	—	—	375	—	383	149
已落成待售物業	33	105	61	33	—	232	52
小計	780	1,135	786	408	64	3,173	1,729
本集團應佔總建築面積	2,631	3,456	1,786	819	64	8,756	6,023

附註：

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

物業投資

租金收入

於回顧年度內，本集團的租賃業務錄得營業額1,160,600,000港元(二零二二年：1,241,600,000港元)，其中來自香港、倫敦及中國內地租賃物業之營業額分別為444,800,000港元、77,100,000港元及638,700,000港元。

本集團主要投資物業之租賃營業額分析如下：

	截至七月三十一日止年度			年末出租率	
	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	百分比變動	二零二三年 %	二零二二年 %
香港					
長沙灣廣場	268.6	263.3	+2.0	95.5	87.0
銅鑼灣廣場二期	125.5	151.6	-17.2	93.5	94.6
麗新商業中心	45.4	45.4	—	94.3	86.5
其他	5.3	5.0	+6.0		
小計：	444.8	465.3	-4.4		
英國倫敦					
Leadenhall Street 107號	24.6	27.8	-11.5	64.8	78.9
Leadenhall Street 100號	47.1	50.8	-7.3	100.0	100.0
Leadenhall Street 106號	5.4	6.1	-11.5	100.0	100.0
小計：	77.1	84.7	-9.0		
中國內地					
上海					
上海香港廣場	270.3	298.8	-9.5	零售：91.5 辦公室：90.8	零售：87.2 辦公室：85.9
上海五月花生活廣場	42.4	45.0	-5.8	零售：98.9	零售：97.3
上海凱欣豪園	20.6	19.8	+4.0	100.0	81.0
上海麗豐天際中心 ¹	12.0	不適用	不適用	零售：70.1 辦公室：31.9	不適用
廣州					
廣州五月花商業廣場	95.0	121.8	-22.0	94.5	91.9
廣州富邦廣場	21.3	27.2	-21.7	95.0	90.0
廣州麗豐中心	130.9	142.9	-8.4	零售：100.0 辦公室：85.0 ²	零售：100.0 辦公室：93.6 ²
廣州麗豐國際中心 ¹	10.6	不適用	不適用	零售：6.0 辦公室：42.0	不適用

管理層討論及分析

物業投資(續)

租金收入(續)

	截至七月三十一日止年度			年末出租率	
	二零二三年	二零二二年	百分比變動	二零二三年	二零二二年
	百萬港元	百萬港元		%	%
中山					
中山棕櫚彩虹花園彩虹薈商場	5.1	7.1	-28.2	零售：66.5 ²	零售：65.9 ²
橫琴					
橫琴創新方第一期	2.7	2.2	+22.7	零售：81.0 ³	零售：77.0 ³
其他	27.8	26.8	+3.7		
小計：	638.7	691.6	-7.6		
總計：	1,160.6	1,241.6	-6.5		
合營公司項目所得租金款項					
香港					
中國建設銀行大廈 ⁴ (50%基準)	111.5	119.7	-6.9	100.0	95.7
藍塘傲 ⁵ (50%基準)	24.4	39.7	-38.5	94.0	84.7
總計：	135.9	159.4	-14.7		

附註：

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⁶及橫琴國家地理探險家中心所佔用之文化景點面積。
4. 中國建設銀行大廈為一項與中國建設銀行股份有限公司(「中國建設銀行」)之合營項目，其中本集團與中國建設銀行各佔50%實際權益。截至二零二三年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約223,000,000港元(二零二二年：239,400,000港元)。
5. 藍塘傲為一項與帝國集團控股有限公司(「帝國集團」)之合營項目，其中本集團及帝國集團各佔50%實際權益。截至二零二三年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約48,800,000港元(二零二二年：79,400,000港元)。

物業投資(續)

租金收入(續)

本集團按主要租賃物業用途劃分之營業額分析如下：

	截至二零二三年七月三十一日止年度			截至二零二二年七月三十一日止年度		
	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	100%			100%		
商業		120.1	233,807		120.9	233,807
辦公室		129.5	409,896		125.3	409,896
停車位		19.0	不適用		17.1	不適用
小計：		268.6	643,703		263.3	643,703
銅鑼灣廣場二期	100%			100%		
商業		76.8	109,770		102.4	109,770
辦公室		43.6	96,268		44.8	96,268
停車位		5.1	不適用		4.4	不適用
小計：		125.5	206,038		151.6	206,038
麗新商業中心	100%			100%		
商業		18.2	95,063		19.6	95,063
辦公室		5.6	74,181		5.6	74,181
停車位		21.6	不適用		20.2	不適用
小計：		45.4	169,244		45.4	169,244
其他		5.3	63,883 ¹		5.0	63,883 ¹
小計：		444.8	1,082,868 ¹		465.3	1,082,868 ¹
英國倫敦						
Leadenhall Street 107號	100%			100%		
商業		3.0	48,182		3.4	48,182
辦公室		21.6	98,424		24.4	98,424
小計：		24.6	146,606		27.8	146,606
Leadenhall Street 100號	100%			100%		
辦公室		47.1	177,700		50.8	177,700
Leadenhall Street 106號	100%			100%		
商業		0.4	3,540		0.5	3,540
辦公室		5.0	16,384		5.6	16,384
小計：		5.4	19,924		6.1	19,924
小計：		77.1	344,230		84.7	344,230

管理層討論及分析

物業投資(續)

租金收入(續)

	截至二零二三年七月三十一日止年度			截至二零二二年七月三十一日止年度		
	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	55.08%			55.08%		
零售		164.1	468,434		188.0	468,434
辦公室		100.2	362,098		104.7	362,096
停車位		6.0	不適用		6.1	不適用
小計：		270.3	830,532		298.8	830,530
上海五月花生活廣場	55.08%			55.08%		
零售		37.8	320,314		40.5	320,314
停車位		4.6	不適用		4.5	不適用
小計：		42.4	320,314		45.0	320,314
上海凱欣豪園	52.33%			52.33%		
零售		18.5	82,062		17.6	82,062
停車位		2.1	不適用		2.2	不適用
小計：		20.6	82,062		19.8	82,062
上海麗豐天際中心 ²	55.08%			55.08%		
零售		1.5	92,226		不適用	不適用
辦公室		10.3	634,839		不適用	不適用
停車位		0.2	不適用		不適用	不適用
小計：		12.0	727,065		不適用	不適用

物業投資(續)

租金收入(續)

	截至二零二三年七月三十一日止年度			截至二零二二年七月三十一日止年度		
	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)
廣州						
廣州五月花商業廣場	55.08%			55.08%		
零售		80.1	357,424		104.8	357,424
辦公室		12.3	79,431		14.3	79,431
停車位		2.6	不適用		2.7	不適用
小計：		95.0	436,855		121.8	436,855
廣州富邦廣場	55.08%			55.08%		
零售		21.3	182,344		27.2	182,344
廣州麗豐中心	55.08%			55.08%		
零售		17.2	112,292		18.3	112,292
辦公室		107.0	625,821		117.8	625,821
停車位		6.7	不適用		6.8	不適用
小計：		130.9	738,113		142.9	738,113
廣州麗豐國際中心 ²	55.08%			55.08%		
零售		0.1	109,320		不適用	不適用
辦公室		10.2	505,301		不適用	不適用
停車位		0.3	不適用		不適用	不適用
小計：		10.6	614,621		不適用	不適用
中山						
中山棕櫚彩虹花園	55.08%			55.08%		
彩虹薈商場						
零售 ³		5.1	148,106		7.1	148,106
橫琴						
創新方第一期	64.06% ⁴			64.06% ⁴		
商業 ⁵		2.7	1,006,091 ⁵		2.2	995,717 ⁵
其他		27.8	不適用		26.8	不適用
小計：		638.7	5,086,103		691.6	3,734,041
總計：		1,160.6	6,513,201 ⁷		1,241.6	5,161,139 ⁷

管理層討論及分析

物業投資(續)

租金收入(續)

	截至二零二三年七月三十一日止年度			截至二零二二年七月三十一日止年度		
	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)
合營公司項目所得 租金款項						
香港						
中國建設銀行大廈 ⁶ (50%基準)	50%			50%		
辦公室		111.0	114,603 ⁷		119.2	114,603 ⁷
停車位		0.5	不適用		0.5	不適用
小計：		111.5	114,603 ⁷		119.7	114,603 ⁷
藍塘傲 ⁸ (50%基準)	50%			50%		
商業		15.1	47,067 ⁹		13.7	47,067 ⁹
住宅單位 ¹⁰		6.1	15,262 ¹¹		22.7	28,191 ¹¹
停車位		3.2	不適用		3.3	不適用
小計：		24.4	62,329		39.7	75,258
總計：		135.9	176,932		159.4	189,861

附註：

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。於二零二三年七月三十一日，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⁶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)。於二零二三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⁶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。截至二零二三年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約223,000,000港元(二零二二年：239,400,000港元)。
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項目，其中本集團及帝國集團各佔50%實際權益。截至二零二三年七月三十一日止年度，合營公司錄得租金收入約48,800,000港元(二零二二年：79,400,000港元)。
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30,524(二零二二年：56,382)平方呎。

物業投資(續)

租金收入(續)

於回顧年度內，英鎊平均匯率較上個財政年度貶值約7.4%。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輕微減少1.7%。倫敦投資組合截至二零二三年七月三十一日止年度之租賃營業額分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	百分比 變動	二零二三年 千英鎊	二零二二年 千英鎊	百分比 變動
Leadenhall Street 107號	24,606	27,790	-11.5	2,585	2,703	-4.4
Leadenhall Street 100號	47,082	50,840	-7.4	4,946	4,946	—
Leadenhall Street 106號	5,456	6,120	-10.8	573	595	-3.7
總計：	77,144	84,750	-9.0	8,104	8,244	-1.7

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。



• 長沙灣廣場



• 銅鑼灣廣場二期



• 麗新商業中心

管理層討論及分析

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

香港物業(續)

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19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。

友邦金融中心

本集團於友邦金融中心擁有10%權益。友邦金融中心座落於香港商業中心區，飽覽維多利亞港壯麗景色，北望九龍半島，鄰近遮打花園，南眺山頂。該辦公大樓樓高38層，提供總建築面積約428,962平方呎(不包括停車位)之優質辦公室樓面。

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。於二零二三年七月底之出租率約64.8%。

本集團擁有該物業100%權益。



• 友邦金融中心



• 中國建設銀行大廈

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

海外物業(續)

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)。該物業現時已全數租出。

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。Leadenhall物業的所有租約均已調整至二零二三年到期，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。



• 倫敦 Leadenhall Street 100號



• 倫敦 Leadenhall Street 107號



• 倫敦 Leadenhall Street 106號

管理層討論及分析

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

中國內地物業

除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。截至本年報日期，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)。

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

中國內地物業(續)

上海麗豐天際中心

上海麗豐天際中心為上海閘北廣場第一期、閘北廣場第二期及匯貢大廈組成之混合用途重新發展項目，位於上海靜安區天目西路，鄰近上海火車總站。該幢30層高之辦公樓建於三層購物中心及地下停車場之上，總建築面積約為727,100平方呎(不包括443個停車位)。該物業已於二零二三年十月獲得LEED v4金級認證。建築工程已於二零二二年九月竣工，正進行招租。於本年報日期，分別約有73%及32%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。

管理層討論及分析

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

中國內地物業(續)

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。該項目正進行招租，於本年報日期，分別約有40%及38%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。主要租戶為由豐德麗管理及經營之中山五月花電影城。

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，而橫琴為大灣區內廣東省之主要城市之一，位於澳門正對面，經港珠澳大橋往來香港車程為75分鐘，並於二零二一年九月十七日成為粵澳深度合作區。

物業投資(續)

主要投資物業之回顧(續)

中國內地物業(續)

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，其總建築面積約為2,800,000平方呎，並設有1,844個停車位以及配套設施。

獅門娛樂天地[®]於二零一九年七月三十一日投入營運，設有多項景點、零售及餐飲體驗，以獅門最為著名的全球電影專營權為主題，包括《飢餓遊戲》、《吸血新世紀》、《分歧者》系列、《非常盜》、《埃及神戰》及《逃亡大計》。親子學習體驗中心橫琴國家地理探險家中心於二零一九年九月九日投入營運，其兼具18項個別特色體驗，包括機動遊戲、餐飲設施、零售商戶、虛擬現實及／或4D互動體驗，以及其他類別之娛樂活動及教育特色體驗。於二零二一年二月，創新方第一期中央花園之全新互動景點「奇幻功夫夜」隆重開幕，當中包括提供沉浸式文化體驗之光影秀以及以中國功夫為相關核心主題之互動遊戲。該景點設於佔地5,000平方米之中央花園內，提供超過10個互動區域，旨在於先進視覺／媒體技術及文化啟蒙方面為訪客帶來全新體驗的同時，亦以促進創新方之夜經濟為目標。於本年報日期，創新方第一期商業區之招租正火熱進行中，約有83%的可供出租區域。除兩個主題室內體驗中心外，主要租戶包括珠海免稅集團、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。

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。

管理層討論及分析

物業發展

已確認銷售

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

香港

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

中國內地

已確認基準	單位數目	概約建築面積 (平方呎)	平均售價 ² (港元/平方呎)	營業額 ³ (百萬港元)
上海五里橋項目 住宅單位	1	3,202	14,000	41.1
橫琴創新方第一期 文化工作室	10	32,605	4,547	137.9
文化工作坊單位	56	42,476	2,375	92.6
中山棕櫚彩虹花園 高層住宅單位	287	343,099	1,838	578.8
別墅住宅單位	3	6,208	3,412	20.2
上海凱欣豪園 停車位	20			12.8
廣州東風廣場 停車位	1			0.7
廣州東山京士柏 停車位	3			1.6
廣州富邦廣場 停車位	2			1.0
中山棕櫚彩虹花園 停車位	2			0.3
小計				887.0
總計				946.6

物業發展(續)

已確認銷售(續)

合營公司項目之已確認銷售

香港

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

附註：

1. 不包括根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收益」之銷售已落成物業之融資部份。
2. 含增值稅。
3. 不含增值稅。
4. 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9,275平方呎。
5. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項191,700,000港元及租金收入15,200,000港元。該等獨立洋房提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
6. 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2個及2,608平方呎。
7. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項64,200,000港元及租金收入1,800,000港元。該等住宅單位提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
8. 本集團應佔停車位數目。總已確認停車位數目為2個。

管理層討論及分析

物業發展(續)

已簽約銷售

於二零二三年七月三十一日，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1,014,300,000港元。若計及本集團之合營公司項目，本集團於二零二三年七月三十一日之已簽約但尚未確認之銷售總額為1,311,600,000港元。於二零二三年七月三十一日，已簽約但尚未確認之銷售分析如下：

香港

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

中國內地

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

物業發展(續)

已簽約銷售(續)

合營公司項目之已簽約銷售

香港

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

附註：

1. 包含增值稅。
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6個及18,482平方呎。
4. 指關於若干獨立洋房之物業銷售所得款項394,800,000港元及租金收入33,700,000港元。該等獨立洋房提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
5. 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5個及5,864平方呎。
6. 指關於若干住宅單位之物業銷售所得款項144,400,000港元及租金收入7,600,000港元。該等住宅單位提供提早入伙福利，其允許買家於出售完成前提早遷入。
7. 本集團應佔停車位數目。總已簽約停車位數目為5個。

管理層討論及分析

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧

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。藍塘傲的605個單位(包括23幢獨立洋房)已售出，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。截至二零二三年十月二十日，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。截至二零二三年十月二十日，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。



• 藍塘傲



• 喜築

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

香港物業(續)

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。於本年報日期，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。售出住宅單位之交付工作已完成。

本集團擁有該項目100%權益。



• 逸新



• 逸理

管理層討論及分析

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

香港物業(續)

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。建築工程正在進行中及預期將於二零二四年第二季度竣工。住宅單位預期於二零二四年第二季度開始預售。

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，其將會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。該項目獲正式命名為「Bal Residence」。住宅單位已於二零二三年二月推出預售。截至二零二三年十月二十日，本集團已預售8個Bal Residence單位，銷售面積約為2,731平方呎，平均售價約為每平方呎17,800港元。裝修工程正在進行中及預期將於二零二四年第一季度竣工。

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，將於二零二三年年底開業），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。

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

香港物業(續)

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。項目設計工作亦在進行中，建築工程預期於二零二七年／二零二八年竣工。

本集團擁有該項目100%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。項目設計及地基工作正在進行中，建築工程預期於二零二六年上半年竣工。

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。項目設計及地基預備工作正在進行中，建築工程預期於二零二七年竣工。

本集團擁有該項目100%權益。



• 大旗嶺項目



• Bal Residence

管理層討論及分析

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

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。於回顧年度內，已確認一個總建築面積為3,202平方呎之住宅單位之銷售，平均售價為每平方呎14,000港元，為麗豐集團貢獻營業額合共41,100,000港元。於二零二三年七月三十一日，所有住宅單位及30個停車位已售出。該發展項目之餘下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。於二零二三年七月三十一日，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，20個停車位之銷售貢獻營業額12,800,000港元。於二零二三年七月三十一日，一個停車位之已簽約但尚未確認銷售約為700,000港元，而該發展項目合共200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。

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

中國內地物業(續)

廣州東山京士柏

該項目為高檔住宅發展項目，位於越秀區東華東路。應佔建築面積約為98,300平方呎(不包括57個停車位及配套設施)。於回顧年度內，三個停車位之銷售貢獻營業額1,600,000港元。於二零二三年七月三十一日，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。

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。

於回顧年度內，已確認之高層住宅單位及別墅單位分別為343,099平方呎及6,208平方呎，平均售價分別為每平方呎1,838港元及3,412港元，貢獻銷售營業額合共599,000,000港元。於二零二三年七月三十一日，高層住宅單位之已簽約但尚未確認之銷售為614,000,000港元，平均售價則達到每平方呎1,684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」。於二零二三年七月三十一日，一個酒店式服務公寓單位仍然未售出。

於二零二三年七月三十一日，該發展項目之已落成待售單位(包括住宅單位、酒店式服務公寓單位及商業單位)之面積約為820,000平方呎，而該發展項目之2,677個停車位尚未售出。

麗豐集團於該項目擁有100%權益。

管理層討論及分析

物業發展(續)

主要待售及發展中項目之回顧(續)

中國內地物業(續)

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。於回顧年度內，文化工作室及文化工作坊單位之已確認銷售面積分別為32,605平方呎及42,476平方呎，平均售價分別達到每平方呎4,547港元及每平方呎2,375港元，合共為麗豐集團貢獻營業額230,500,000港元。於二零二三年七月三十一日，文化工作室及文化工作坊單位之已簽約但尚未確認之銷售分別為128,800,000港元及62,100,000港元，平均售價分別達到每平方呎4,715港元及每平方呎2,360港元。於二零二三年七月三十一日，創新方第一期之已落成待售物業(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905,600平方呎。

麗豐集團擁有創新方第一期之80%權益。本集團擁有餘下之20%權益。

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。

有關建築工程正在進行中。該綜合用途發展項目預期將提供面積分別為355,500平方呎、1,585,000平方呎及578,400平方呎的商業及體驗式娛樂設施、辦公室空間，以及酒店式服務公寓空間。橫琴哈羅禮德學校所佔用之創新方第二期物業已出售予學校營運商，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。

麗豐集團對橫琴粵澳深度合作區的持續發展仍然充滿信心，深信橫琴將成為粵港澳大灣區發展的重要樞紐。澳門與橫琴之融合將會鼓勵更多企業及市民遷居橫琴，從而進一步促進旅遊業市場增長，令創新方為麗豐集團之長遠業績帶來新貢獻。

除橫琴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。

餐廳及餐飲產品銷售業務

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

截至本年報日期，餐廳業務包括本集團於27間位於香港及中國內地之餐廳之權益及1間位於澳門之餐廳之管理。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	
所擁有之餐廳					
西式/ 國際料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong	香港	38%	米芝蓮三星(二零一二年至二零二三年)	
	8½ Otto e Mezzo BOMBANA Shanghai	上海	13%	米芝蓮二星(二零一七年至二零二三年)	
	Opera BOMBANA	北京	20%	米芝蓮一星(二零二三年)	
	CIAK — In The Kitchen	香港	63%	米芝蓮一星(二零一五年至二零一七年)	
	CIAK — All Day Italian	香港	68%	米芝蓮車胎人美食(二零一七年至二零二一年)	
	Beefbar	香港	63%	米芝蓮一星(二零一七年至二零二三年)	
	Takumi by Daisuke Mori	香港	65%	米芝蓮一星(二零一八年至二零二三年)	
	Prohibition ^(附註)	香港	100%		
	ZEST by Konishi	香港	68%	米芝蓮一星(二零二零年至二零二三年)	
	Cipriani	香港	44%		
	ADD+	香港	68%		
	亞洲料理	唐人館置地廣場	香港	51%	米芝蓮餐盤(二零一九年至二零二一年)
		唐人館北京	北京	68%	
好酒好蔡		香港	51%		
中環潮廳		香港	68%		
老巴剎廚房		香港	85%		
南海小館 ^(附註)		香港	100%		
KiKi麵店IFC		香港	85%		
KiKi麵店K11 MUSEA		香港	85%		
KiKi麵店OP Mall		香港	85%		
KiKi滷麵		香港	85%		
MOSU Hong Kong		香港	68%		
SÊP		香港	68%		
日式料理		中國會	香港	17%	
	Kanesaka Hong Kong	香港	68%		
	Rozan	香港	65%		
燒鳥	燒鳥	香港	60%		
	燒鳥	香港	60%		
所管理之餐廳					
西式料理	8½ Otto e Mezzo BOMBANA, Macau	澳門	不適用	米芝蓮一星(二零一六年至二零二三年)	

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

管理層討論及分析

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。

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



• 8½ Otto e Mezzo BOMBANA Hong Kong



• Beefbar



• Takumi by Daisuke Mori



• ZEST by Konishi

酒店及酒店式服務公寓業務(續)

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

地點	本集團 應佔權益	客房數目 ¹	總建築面積 (平方呎)	營業額 (百萬港元)	年末出租率 (%)	
酒店及酒店式服務公寓						
海洋公園萬豪酒店	香港	100%	471	365,974	287.4	82.7
上海雅詩閣淮海路服務 公寓	上海	55.08%	310	358,009	97.8	88.1
上海寰星酒店	上海	55.08%	239	143,846	23.7	91.3
珠海橫琴凱悅酒店	橫琴	64.06%	493	610,540	128.1	86.0
Caravelle酒店	胡志明市	26.01%	335	378,225	439.5	72.4
小計：			1,848	1,856,594	976.5	
酒店管理費					1.2	
總計：					977.7	
合營公司項目						
聖安德魯斯費爾蒙酒店 (50%基準)	蘇格蘭	50%	106 ²	138,241 ²	80.7	77.3

附註：

- 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 - 兒童游泳池



• 聖安德魯斯費爾蒙酒店

管理層討論及分析

酒店及酒店式服務公寓業務(續)

海洋公園萬豪酒店於二零一九年二月十九日正式開業，提供合共471間客房，為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。隨著香港與中國內地邊境於二零二三年一月八日重新開放，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。

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。麗豐集團應佔總建築面積約為143,800平方呎。

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)。

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，而本集團擁有餘下之20%權益。

戲院營運

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

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

附註：以100%為基準。

管理層討論及分析

媒體及娛樂

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

娛樂項目管理

於回顧年度內，豐德麗集團舉辦及投資93場(二零二二年：18場)表演，由本地、亞洲及國際知名藝人(包括草蜢、Super Junior、鄭伊健、鄭欣宜、馮允謙、周杰倫、五月天、林宥嘉、艾粒、楊千嬅及C AllStar)演出。

音樂製作、發行及出版

於回顧年度內，豐德麗集團發行7張(二零二二年：18張)專輯，包括馮允謙、雲浩影、鄭秀文、鄭欣宜及張國榮之唱片。豐德麗集團預期將繼續通過新媒體發行善用其音樂庫，從而提高其音樂版權收入。

藝人管理

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

電影及電視節目製作及發行

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

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



• Kanesaka Hong Kong



• Rozan

於合營公司之權益

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

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



• 唐人館置地廣場



• Kiki 麵店IFC



• 南海小館



• Prohibition

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於二零二三年七月三十一日，本集團持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別約為5,022,400,000港元及5,295,400,000港元。本集團持有之現金及銀行結餘中約41%以港元及美元列值，而約45%則以人民幣列值。於二零二三年七月三十一日，本集團(不包括豐德麗集團及麗豐集團)持有之現金及銀行結餘以及未提取融資分別約為1,889,300,000港元及3,246,900,000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、向投資者發行之有擔保票據及供股。

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

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

本集團貸款總額中分別約有83%及16%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70%。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46%。不計扣除融資成本後擁有正賬面淨值之倫敦投資組合之淨債項以及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44%。

於二零二三年七月三十一日，賬面值約為33,317,600,000港元之若干投資物業、賬面值約為8,329,700,000港元之若干物業、廠房及設備及相關使用權資產、賬面值約為449,700,000港元之若干已落成待售物業、賬面值約為4,718,800,000港元之若干發展中物業及約為827,500,000港元之若干銀行結餘及銀行定期存款已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。此外，附屬公司之若干股份已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押。若干合營公司之股份已抵押予銀行，作為本集團各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。

流動資金及財務資源(續)

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。

或然負債

本集團於報告期末之或然負債詳情載於財務報表附註45。

僱員及薪酬政策

於二零二三年七月三十一日，本集團合共僱用約4,100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釐定。僱員會按業內慣例論功獲授酌情花紅。為合資格僱員而設之其他福利包括購股權計劃、強制性公積金計劃、免費住院保險計劃、醫療津貼和在外進修及培訓計劃之資助。



• S&P



• ADD+

財務資料概要

以下為本集團過往五個財政年度之業績、資產、負債及非控股權益之概要。

業績

	截至七月三十一日止年度				
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
營業額	4,901,537	5,093,703	5,986,752	5,213,529	6,493,612
除稅前(虧損)/溢利	(3,493,939)	(2,060,754)	(2,401,379)	(4,102,612)	4,892,157
稅項	59,227	(262,831)	(255,806)	90,025	(159,297)
年度(虧損)/溢利	(3,434,712)	(2,323,585)	(2,657,185)	(4,012,587)	4,732,860
應佔：					
本公司擁有人	(2,965,960)	(1,966,921)	(2,088,090)	(2,934,813)	4,842,944
非控股權益	(468,752)	(356,664)	(569,095)	(1,077,774)	(110,084)
	(3,434,712)	(2,323,585)	(2,657,185)	(4,012,587)	4,732,860

資產、負債及非控股權益

	於七月三十一日				
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
物業、廠房及設備	5,987,057	6,645,739	7,464,101	7,666,270	10,337,776
使用權資產	4,501,872	4,922,940	5,306,475	5,282,544	—
預付土地租金	—	—	—	—	1,623,441
投資物業	35,751,721	37,168,222	37,035,152	35,824,589	38,807,637
待售發展中物業(分類為非流動資產)	—	—	—	—	3,044,000
電影版權	24,366	19,162	15,109	7,055	24,608
電影及電視節目產品	61,059	61,174	54,838	65,121	75,022
音樂版權	—	663	3,124	25,047	56,718
商譽	221,977	207,792	274,423	271,958	227,033
其他無形資產	109,630	132,883	150,853	151,228	113,945
於聯營公司之投資	323,694	236,613	217,163	328,952	344,433
於合營公司之投資	6,807,047	6,826,143	7,124,459	6,763,682	7,411,355
按公平值計入其他全面收益之財務資產	1,690,582	1,710,095	1,689,200	1,717,411	1,907,735
按公平值計入損益之財務資產 (分類為非流動資產)	895,902	906,513	1,041,480	951,436	645,631
衍生金融工具(分類為非流動資產)	—	—	191	20,231	53,784
應收賬款(分類為非流動資產)	477,974	493,643	526,687	—	—
按金、預付款項、其他應收款項及 其他資產(分類為非流動資產)	595,936	721,772	275,008	335,563	311,266
遞延稅項資產	1,858	2,118	2,147	4,259	39,371
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款 (分類為非流動資產)	109,247	79,305	55,105	70,765	81,345
流動資產	16,410,094	20,760,857	21,802,583	17,631,525	13,520,882
資產總值	73,970,016	80,895,634	83,038,098	77,117,636	78,625,982
流動負債	(11,120,774)	(12,498,726)	(8,851,869)	(13,285,021)	(9,484,926)
租賃負債(分類為非流動負債)	(838,618)	(974,959)	(1,103,892)	(1,093,757)	—
銀行貸款(分類為非流動負債)	(15,343,543)	(15,836,626)	(15,661,477)	(8,101,635)	(8,988,292)
其他貸款(分類為非流動負債)	(284,006)	(281,152)	(277,398)	(267,315)	(262,894)
有擔保票據(分類為非流動負債)	(4,263,654)	(4,281,877)	(7,692,495)	(5,717,879)	(5,736,654)
衍生金融工具(分類為非流動負債)	—	—	(8,965)	—	—
遞延稅項負債	(4,152,881)	(4,865,562)	(5,256,477)	(5,012,622)	(5,470,430)
其他應付款項及應付費用 (分類為非流動負債)	(909,044)	(967,835)	(1,001,169)	—	(87,410)
已收長期按金	(195,670)	(201,397)	(199,653)	(188,477)	(241,286)
負債總值	(37,108,190)	(39,908,134)	(40,053,395)	(33,666,706)	(30,271,892)
非控股權益	(7,078,232)	(8,193,203)	(8,835,389)	(8,480,761)	(12,526,389)
本公司擁有人應佔資產淨值	29,783,594	32,794,297	34,149,314	34,970,169	35,827,701

主要物業詳情

已落成租賃物業

於二零二三年七月三十一日

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	年期	概約應佔建築面積(平方米)				本集團應佔 停車位數目
				商業/零售	辦公室	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
香港物業								
長沙灣廣場	香港九龍長沙灣長沙灣道 833號(新九龍內地段 第5955號)	100%	該物業地契年期於 二零四七年六月三十日 到期	233,807	409,896	-	643,703	355
銅鑼灣廣場二期	香港銅鑼灣駱克道463-483 號(內地段第2833號J段及D、 E、G、H、K、L、M及O段之 餘段、H段第4分段及餘段)	100%	該物業地契年期自 一九二九年四月十五日起 計，為期九十九年， 可續期九十九年	109,770	96,268	-	206,038	57
麗新商業中心	香港九龍長沙灣長沙灣道 680號(新九龍內地段 第5984號)	100%	該物業地契年期於 一九九七年六月二十七日 到期，並已於到期時續期 至二零四七年六月三十日	95,063	74,181	-	169,244	538
中國建設銀行大廈	香港干諾道中3號 (內地段第8736號)	50%	該物業地契年期自 一九八九年六月二十八日 起計，於二零四七年六月 三十日到期	-	114,603	-	114,603	19
藍塘傲	香港新界將軍澳 唐賢街29號	50%	該物業地契年期自 二零一二年十二月十七日 起計，為期五十年	47,067	-	-	47,067	68
偉倫中心第二期 (20樓及27樓及2樓 第17、18、53、58及59號 停車位)	香港新界葵涌大連排道 192至200號	100%	該物業地契年期於 一九九七年六月二十七日 到期，並已於到期時續期 至二零四七年六月三十日	-	-	47,933	47,933	5

已落成租賃物業(續)

於二零二三年七月三十一日

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)				本集團應佔 停車位數目
				商業/零售	辦公室	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
友邦金融中心	香港干諾道中1號 (海旁地段第275號、 海旁地段第278號A段及餘段)	10%	該物業地契年期自 一八九五年九月九日 (就海旁地段第275號而 言)起計,為期九百九十 九年;及自一八九六年 十月十二日(就海旁地段 第278號而言)起計,為期 九百九十九年	-	42,896	-	42,896	6
京華工廠貨倉大廈 (10樓A及B單位及地下 第1、2、13及14號 停車位)	香港新界荃灣柴灣角街 30至32號	100%	該物業地契年期於 一九九七年六月二十七日 到期,並已於到期時續期 至二零四七年六月三十日	-	-	11,370	11,370	4
聯發隆工業大廈(4樓)	香港柴灣祥利街19號	100%	該物業地契年期自 一九六三年十一月四日 起計,為期七十五年, 可續期七十五年	-	-	4,290	4,290	-
香港主要已落成租賃物業小計:				485,707	737,844	63,593	1,287,144	1,052
英國								
倫敦 Leadenhall Street 107號 ¹	英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 107號	100%	該物業屬永久業權	48,182	98,424	-	146,606	-
倫敦 Leadenhall Street 100號 ¹	英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 100號	100%	該物業屬永久業權	-	177,700	-	177,700	15
倫敦 Leadenhall Street 106號 ¹	英國倫敦 EC3 Leadenhall Street 106號	100%	該物業屬永久業權	3,540	16,384	-	19,924	-
英國主要已落成租賃物業小計:				51,722	292,508	-	344,230	15

主要物業詳情

已落成租賃物業(續)

於二零二三年七月三十一日

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)				本集團應佔 停車位數目
				商業/零售	辦公室	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
中國內地								
上海								
香港廣場	黃浦區淮海中路282及283號	55.08%	該物業地契年期自一九九二年九月十六日起計，為期五十年	258,013	199,444	-	457,457	193
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷大統路與芷江西路之交匯處	55.08%	該物業地契年期自二零零七年二月五日起計，為期四十年，作商業用途	176,429	-	-	176,429	-
麗豐天際中心	靜安區天目西路及大統路	55.08%	該物業地契年期自二零一六年九月三十日起計，為期四十年(作商業用途)及五十年(作辦公室用途)	50,798	349,669	-	400,467	244
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	52.33%	該物業地契年期自一九九六年五月四日起計，為期七十年	42,940	-	-	42,940	-
上海主要已落成租賃物業小計：				528,180	549,113	-	1,077,293	437
廣州								
五月花商業廣場	越秀區中山五路68號	55.08%	該物業地契年期自一九九七年十月十四日起計，為期四十年(作商業用途)及五十年(作其他用途)	196,869	43,751	-	240,620	75
富邦廣場	荔灣區中山七路與光復路之交匯處	55.08%	該物業地契年期自二零零六年一月十一日起計，為期四十年(作商業用途)及五十年(作其他用途)	100,435	-	-	100,435	-
麗豐中心	越秀區東風東路761號	55.08%	該物業地契年期自一九九七年十月二十一日起計，為期四十年(作商業用途)及五十年(作其他用途)	61,850	344,702	-	406,552	172

已落成租賃物業(續)

於二零二三年七月三十一日

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	年期	概約應佔建築面積(平方呎)				本集團應佔 停車位數目
				商業/零售	辦公室	工業	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
麗豐國際中心	越秀區長堤大馬路	55.08%	該物業地契年期自二零零六年六月二日起計，為期四十年(作商業、旅遊及娛樂用途)及五十年(作其他用途)	60,213	278,320	-	338,533	147
廣州主要已落成租賃物業小計：				419,367	666,773	-	1,086,140	394
中山								
棕櫚彩虹花園 彩虹薈商場	西區彩虹規劃區	55.08%	該物業地契年期於二零七五年三月三十日到期，作商業/住宅用途	81,577	-	-	81,577	-
中山主要已落成租賃物業小計：				81,577	-	-	81,577	-
橫琴								
創新方第一期 ²	珠海市橫琴新區 藝文二道東側、 彩虹路南側、天羽道西側 及橫琴大道北側	64.06%	該物業地契年期自二零一三年十二月三十一日起計，為期四十年(作辦公室、商業及酒店式服務公寓以及酒店用途)及五十年(作其他用途)	644,542 ²	-	-	644,542 ²	1,181
橫琴主要已落成租賃物業小計：				644,542²	-	-	644,542²	1,181
中國內地主要已落成租賃物業小計：				1,673,666	1,215,886	-	2,889,552	2,012
主要已落成租賃物業總計：				2,211,095	2,246,238	63,593	4,520,926	3,079

附註：

1. 建築內部面積。
2. 於二零二三年七月三十一日，創新方第一期分別由麗豐集團及本集團擁有80%及20%權益。
3. 包括獅門娛樂天地[®]及橫琴國家地理探險家中心所佔有的文化景點部分。

主要物業詳情

已落成酒店物業及酒店式服務公寓

於二零二三年七月三十一日

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	年期	客房數目	概約應佔 建築面積 (平方呎)	本集團 應佔停車 位數目
					酒店	
香港						
香港海洋公園萬豪酒店	香港海洋公園黃竹坑道180號	100%	該物業地契年期自一九七二年十二月二十二日起計，為期七十五年	471	365,974	16
越南						
Caravelle酒店	越南胡志明市19 Lam Son Square, District 1	26.01%	該物業根據一項土地使用權持有，於二零四零年十月八日到期	335	98,376	-
英國						
聖安德魯斯費爾蒙酒店	英國聖安德魯斯KY16 8PN	50%	該物業屬永久業權	211	138,241	76
中國內地						
上海						
上海雅詩閣淮海路服務公寓	黃浦區淮海中路282號	55.08%	該物業地契年期自一九九二年九月十六日起計，為期五十年	302	197,191	-
上海寰星酒店	靜安區蘇家巷大統路與芷江西路之交匯處	55.08%	該物業地契年期自二零零七年二月五日起計，為期五十年，作商業用途	239	79,230	-
橫琴						
珠海橫琴凱悅酒店	珠海市橫琴新區七色彩虹路1295號	64.06%	該物業地契年期自二零一三年十二月三十一日起計，為期四十年	493	391,136	-
中國內地主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓小計：				1,034	667,557	-
主要已落成酒店物業及酒店式服務公寓總計：				2,051	1,270,148	92

發展中物業

於二零二三年七月三十一日

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	工程進度	預期竣工 日期	概約土地 面積 (平方米)	概約應佔建築面積(平方米)					本集團應佔 停車位數目
						商業/零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅	總計 (不包括 停車位及 配套設施)	
香港											
Bal Residence	香港觀塘恒安街 18號	100%	裝修工程 進行中	二零二四年 第一季度	8,500	8,074	-	-	63,694	71,768	10
大旗嶼項目	香港元朗大旗嶼丈 量約份第116約地段 第5382號大旗嶼 266號	100%	建設工程 進行中	二零二四年 第二季度	12,000	-	-	-	42,200	42,200	-
黃竹坑項目	香港仔內地段 第467號的E地段	15%	建設工程 進行中	二零二五年 第四季度	95,560	-	-	-	95,423	95,423	26
廣播道79號項目	香港九龍塘 廣播道79號	100%	項目設計及 地基工作進 行中	二零二六年 上半年	23,864	-	-	-	71,591	71,591	62
窩打老道116號 項目	香港何文田 窩打老道116號	100%	項目設計進 行中	二零二七年/ 二零二八年	9,322 ¹	-	-	-	46,608 ¹	46,608 ¹	21 ¹
旭龔道1號及1A號 項目	香港島半山 旭龔道1號及1A號	100%	項目設計及 地基預備工 作進行中	二零二七年	11,044	-	-	-	55,219	55,219	30
香港主要發展中物業小計：						8,074	-	-	374,735	382,809	149

附註1：待與地政總署磋商。

主要物業詳情

發展中物業(續)

於二零二三年七月三十一日

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	工程進度	概約土地 面積 (平方呎)	概約應佔建築面積(平方呎)				總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
					商業/零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅		
中國內地										
橫琴										
創新方第二期	珠海市橫琴新區藝文二道 東側、香江路南側、藝文一道 西側及智水路北側	55.08%	建設工程 進行中	1,547,523	287,800	873,041	318,555	-	1,479,396	745
中國內地主要發展中物業小計：					287,800	873,041	318,555	-	1,479,396	745
主要發展中物業總計：					295,874	873,041	318,555	374,735	1,862,205	894

已落成待售物業

於二零二三年七月三十一日

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	概約應佔建築面積(平方呎)					總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
			商業/零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅			
香港									
Ocean One	香港九龍油塘崇信街6號	100%	27,306	-	-	-	27,306	7	
大坑道339號	香港大坑道339號	100%	-	-	-	6,458	6,458	3	
藍塘傲	香港新界將軍澳唐賢街29號	50%	-	-	-	12,173	12,173	23	
喜築	香港九龍馬頭角新山道20-32號 及炮仗街93號	100%	-	-	-	-	-	13	
逸新	香港九龍基隆街50號	100%	5,996	-	-	-	5,996	-	
逸理	香港筲箕灣西灣河街9號	100%	-	-	-	-	-	6	
香港主要已落成待售物業小計：			33,302	-	-	18,631	51,933	52	

主要物業詳情

已落成待售物業(續)

於二零二三年七月三十一日

物業名稱	地點	本集團 應佔權益	概約應佔建築面積(平方呎)					總計 (不包括 停車位及 配套設施)	本集團應佔 停車位數目
			商業/零售	辦公室	酒店式 服務公寓	住宅			
中國內地									
上海									
五里橋項目	黃浦區五里橋街道104街坊	55.08%	-	-	-	-	-	7	
五月花生活廣場	靜安區蘇家巷	55.08%	-	-	-	-	-	252	
凱欣豪園	長寧區匯川路88號	52.33%	-	-	-	-	-	105	
上海主要已落成待售物業小計：			-	-	-	-	-	364	
廣州									
東風廣場第五期	越秀區東風東路787號	55.08%	-	-	-	-	-	4	
東山京士柏	越秀區東華東路	55.08%	-	-	-	-	-	1	
富邦廣場	荔灣區中山七路與光復路之 交匯處	55.08%	-	-	-	-	-	63	
廣州主要已落成待售物業小計：			-	-	-	-	-	68	
中山									
棕櫚彩虹花園	西區彩虹規劃區	55.08%	90,529	-	-	379,329	469,858	1,474	
中山主要已落成待售物業小計：			90,529	-	-	379,329	469,858	1,474	
橫琴									
創新方第一期	珠海市橫琴新區藝文二道東側、 彩虹路南側、天羽道西側及 橫琴大道北側	64.06%	-	336,900	197,721	45,549	580,170	-	
橫琴主要已落成待售物業小計：			-	336,900	197,721	45,549	580,170	-	
中國內地主要已落成待售物業小計：			90,529	336,900	197,721	424,878	1,050,028	1,906	
主要已落成待售物業總計：			123,831	336,900	197,721	443,509	1,101,961	1,958	

環境、社會及管治報告書

關於本報告書

本公司欣然刊發其年度環境、社會及管治報告書，當中根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板證券上市規則附錄27中所載之《環境、社會及管治報告指引》概述本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)在環境、社會及管治方面之管理方針、策略及表現。本報告書遵循聯交所《環境、社會及管治報告指引》所列之四項匯報原則，包括報告披露及歷史數據比較的重要性、量化、平衡及一致性。本年度，本公司參照氣候相關財務信息披露工作組(「TCFD」)的建議率先披露各項氣候行動，藉以制定我們的氣候應對策略。我們亦按照聯合國可持續發展目標(「可持續發展目標」)列出我們的策略及措施。在17個可持續發展目標中，我們選定了10個與我們業務狀況關聯性最高的目標並在本報告書相關章節內列出我們在該範疇所作的貢獻。

除非另有指明，本報告書涵蓋本集團二零二二年八月一日至二零二三年七月三十一日在環境、社會及管治管理及表現。本報告書之匯報範圍涵蓋本集團於香港及中國內地之物業投資、物業發展以及酒店、餐廳、戲院、媒體及娛樂業務投資及營運下之物業。有關匯報範圍內具體物業之進一步詳情，請參閱「環境表現概要」一節。本報告書已獲本公司管理團隊及董事會(「董事會」)批准。

環境、社會及管治治理

董事會聲明

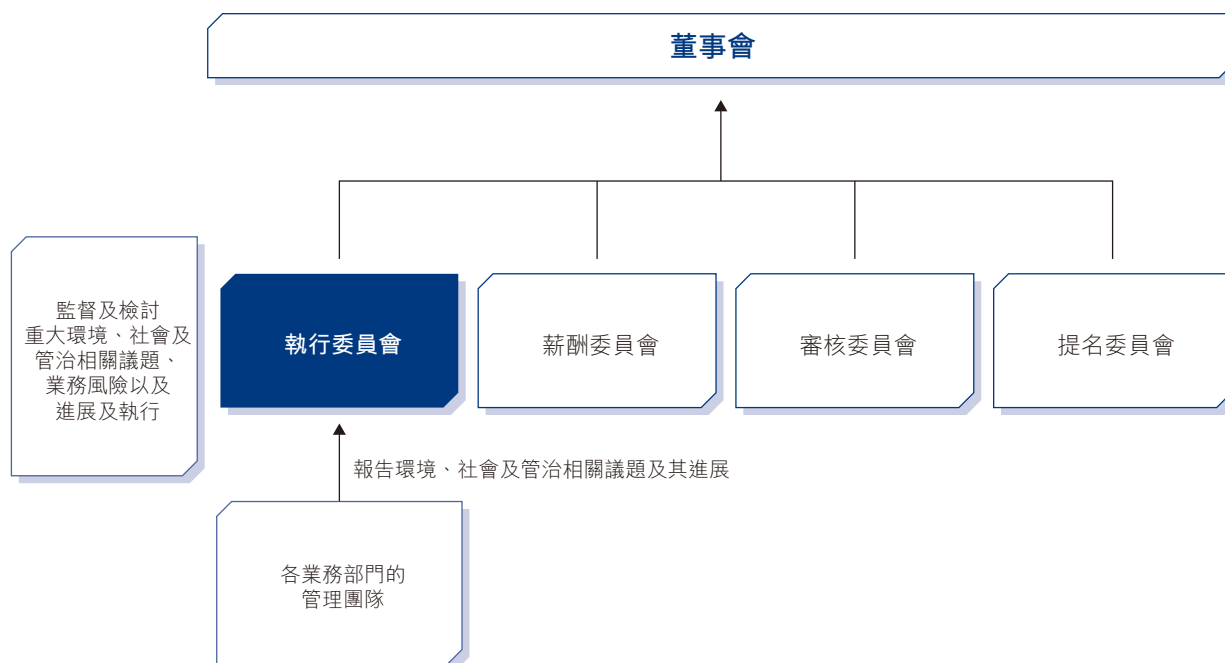
本集團深明應對環境、社會及管治議題是為業務達致長遠成功奠定基礎的關鍵。董事會就審批環境、社會及管治報告、確定關鍵環境、社會及管治議題(包括與業務營運有關的重大環境、社會及管治風險)的優先次序並加以監督以及將其融入本集團環境、社會及管治策略、政策、程序及措施中承擔責任。

董事會已委任本公司執行委員會(「委員會」)就相關環境、社會及管治議題之管理及執行成效進行評估，當中包括評估目的及目標的落實情況。委員會亦安排定期向董事會進行匯報，以協助董事會監督及檢討重大環境、社會及管治議題、相關業務風險以及環境、社會及管治政策、程序及舉措的進展及執行。本集團的環境目標已獲董事會批准，並將由委員會每年檢討。鑒於本集團擁有多元化的業務組合，各業務部門負責定期向委員會報告其本身的表現及有關環境、社會及管治的議題。

環境、社會及管治報告書

環境、社會及管治治理(續)

董事會聲明(續)



於二零二零／二零二一年財政年度進行利益相關者參與活動後，我們每年檢討所識別的重大環境、社會及管治議題並交由董事會核實，其後納入本集團的環境、社會及管治方面之管理方針及策略中。有關環境、社會及管治議題重要性分析之更多詳情，請參閱「重要性分析」一節。

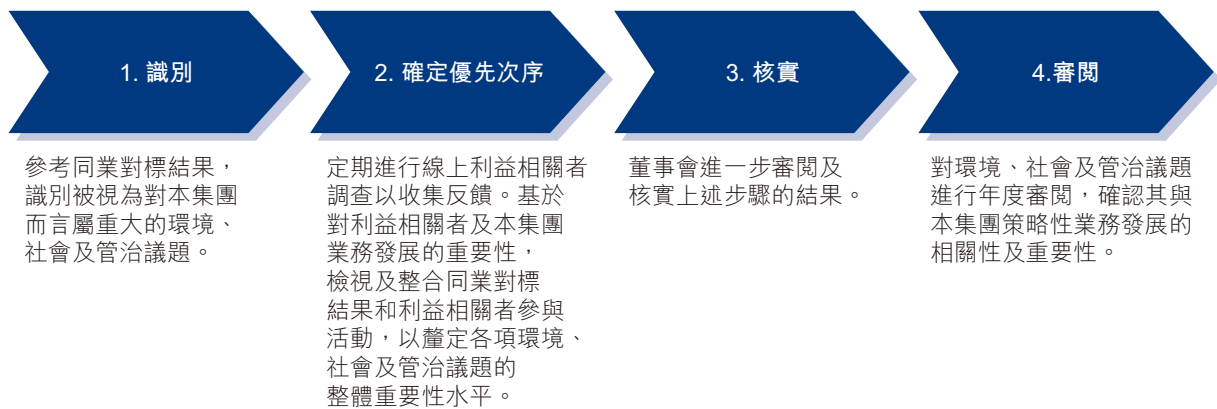
利益相關者參與

本集團致力透過不同溝通渠道獲取利益相關者的意見，並以此為基礎優化我們的可持續發展計劃，從而維持與利益相關者之深厚關係及創造最大價值。我們以獨立顧問進行線上調查的方式收集利益相關者的反饋，讓利益相關者參與我們識別本集團潛在重大環境、社會及管治議題和風險的過程。所收集的利益相關者意見將可讓本集團持續滿足利益相關者的需求及期望。

環境、社會及管治治理(續)

重要性分析

本集團持續審閱環境、社會及管治議題與我們業務及利益相關者的關聯性，從而制定完善的環境、社會及管治管理及策略以達致知情決定。我們實施涉及四個步驟的重要性評估方法，以確定及評估我們業務營運中的重大環境、社會及管治議題。



環境、社會及管治報告書

環境、社會及管治治理(續)

重要性分析(續)

我們於報告年度內進行同業對標及檢討各重大議題。此舉使我們得以識別行業及市場的最新趨勢，並借助此等趨勢建立更加穩固的環境、社會及管治管理慣例。被視為對利益相關者及本集團屬重要之多項環境、社會及管治議題如下表所示：

層面	環境、社會及管治議題	物業	酒店	餐廳	戲院	娛樂	
環境	能源	✓	✓	✓	✓	✓	
	氣候適應性及溫室氣體排放	✓	✓				
	廢物管理	✓	✓	✓	✓*	✓*	
	綠色建築*	✓					
	水資源	✓*		✓			
	包裝材料*			✓			
社會	員工	僱員參與**	✓	✓	✓	✓	✓
		福祉、職業健康與安全**	✓	✓	✓	✓	✓
		培訓及發展	✓	✓	✓	✓	✓
		平等機會	✓	✓	✓	✓	✓
		強迫勞工及童工*	✓		✓		
	營運實務	供應鏈管理	✓	✓	✓	✓	✓
		客戶滿意度	✓	✓	✓	✓	✓
		產品/服務質量及安全	✓	✓	✓	✓	✓
		客戶/租戶私隱	✓	✓	✓*	✓	✓
		反腐敗	✓	✓	✓	✓	✓
	社區	社區投資	✓	✓		✓	✓

* 二二/二三年財政年度新增議題，或業務營運的新議題

** 經重新命名及合併

與上一報告年度相比，「綠色建築」、「包裝材料」及「強迫勞工及童工」是列入重大議題的新議題，而「市場推廣及標籤」已自清單剔除。請注意，上一報告年度的「僱員關係」及「招聘及留任」已合併為「僱員參與」，而「職業健康與安全」及「福祉」則合併並重新命名為「福祉、職業健康與安全」。

環境



將環境可持續性納入我們的營運

本集團致力於減低對環境的影響的同時，以環境可持續的方式開展業務。除了對本集團的碳排放、廢物產生以及水及能源消耗實施有效管理外，我們承諾將環境考量納入我們的業務規劃及決策過程。為印證本集團的環保承諾，於二零二零／二零二一年財政年度，我們為物業投資業務制定了各項環境定性目標，包括減少能源消耗、溫室氣體排放及廢物產生等目標。

本集團定期評估我們的環保措施的有效性及監督我們的環保表現，確保全面遵守所有適用法例及規例。於報告年度內，概無出現違反「主要法例及規例清單」一節所列環境規例之情況。

綠色建築發展及營運

本集團始終重視探索將可持續發展融入發展項目的可能性的使命。我們遵守有關空氣、噪音及廢水污染的所有適用標準、規則及法規，並密切監督廢棄物處理，致力將可持續發展元素融入樓宇的建設及設計當中。本集團於必要時與綠色建築專家及顧問合作，以就環境可持續建築設計及排放物控制提供技術支持，例如遵守污水排放及廢棄物所需排放許可證訂明的標準。

例如，上海香港廣場聘請供暖、通風和空調（「暖通空調」）專家重新設計空調能源管理系統以提高能效之計劃已獲批准實施，預期於二零二四年前完工。為更好地提高能效，逐步更換照明系統及升級電氣設備亦在進行中。

本集團致力就其物業獲取國際認可的綠色建築認證。橫琴創新方及上海香港廣場正在籌備申請LEED認證。

本集團已於建築工地將環境保護及管理工作的拓展至更廣泛層面。例如，承包商必須提交環境管理計劃，識別和評估環境風險並提出有效的緩解措施，以減少施工期間對環境的影響。我們亦根據計劃定期現場查看實際表現，確保所有計劃之控制措施落實到位，以應對潛在的環境風險。

環境、社會及管治報告書

環境(續)

綠色建築發展及營運(續)

憑藉於我們的物業組合採用國際認可之環境管理系統標準，本集團著力提升在管物業的環境表現。在可持續發展方面，我們物業組合中的多個物業已獲得ISO及綠色建築認證：

綠色建築認證及ISO認證	物業
香港品質保證局頒發的 優秀高效能設計認證(Excellence in Design for Greater Efficiencies)	中國建設銀行大廈
綠建環評BEAM Plus最終金級認證	香港海洋公園萬豪酒店
ISO 14001:2015 環境管理系統	中國建設銀行大廈 廣州五月花商業廣場 廣州富邦廣場 上海香港廣場 橫琴創新方第一期
LEED 2009綠色建築認證 - 設計及施工：核心體與外殼評級 制度-金級認證	廣州麗豐中心
LEED 2009綠色建築認證 - 設計及施工：核心體與外殼評級 制度-金級預先認證	上海麗豐天際中心*
LEED v4綠色建築認證-設計及施工：核心體與 外殼評級制度-金級認證	廣州麗豐國際中心
二星級「綠色建築設計標識」	橫琴創新方第一期 珠海橫琴凱悅酒店

* 於二零二三年七月三十一日後，上海麗豐天際中心於二零二三年十月榮獲LEED v4金級認證

環境(續)

綠色建築發展及營運(續)

此外，中國建設銀行大廈已獲得多項獎項，以認可其環保貢獻，包括環境運動委員會頒發的減廢證書卓越級別、世界綠色組織頒發的綠色辦公室獎勵計劃證書及環境保護署(「環保署」)頒發的室內空氣質素檢定證書(良好級)。此外，本集團管理物業的維修及翻新工程盡可能使用揮發性有機化合物含量低的環保材料。

有關能源、水及廢棄物管理措施之更多詳情，請分別參閱「廢棄物及廢氣之環境排放」、「溫室氣體排放及能源」以及「用水」章節。

應對氣候變化

本年度，本集團採納TCFD建議的披露框架，圍繞四大主要領域(管治、策略、風險管理以及指標及目標)披露我們的氣候風險管理。

管治

本集團深明克服環境、社會及管治方面的挑戰對確保企業長遠成功的重要性。董事會負責監督重大環境、社會及管治關注事項的管理情況，例如重大環境、社會及管治風險、與公司營運相關的任何氣候相關風險及機遇，以及如何將這些風險及機遇融入本集團環境、社會及管治方面的計劃、政策、程序及活動之中。委員會負責檢討及監察相關環境、社會及管治議題的管理和實施的有效性，包括氣候變化、相關業務風險以及環境、社會及管治政策、程序和措施的進展和執行情況。有關更多詳情，請參閱「董事會聲明」。

策略

鑒於氣候變化為全球帶來大量風險，本集團已優化其管理慣例，以提升我們的氣候應對能力及適應能力。為協助我們制定氣候風險緩解方案，我們於二零二零／二零二一年財政年度委聘第三方顧問進行氣候風險評估，以識別及分析我們業務中的潛在危害。

實體風險

就我們面臨的實體風險而言，熱帶氣旋被視為我們業務活動中最重大的氣候相關風險，有可能令財物遭受嚴重破壞並導致經濟損失。我們的氣候風險評估結果亦顯示，由於香港及華南臨近沿海地區，我們在當地的業務營運可能受到洪水的較大影響，而華東業務面臨的水患風險有限。

環境、社會及管治報告書

環境(續)

應對氣候變化(續)

策略(續)

轉型風險

政策及法規風險被視為香港及中國內地業務面臨的重大轉型風險。為實現碳減排目標及履行淨零排放承諾，政府預期將實施更嚴格的政策及措施，從而導致更高的營運成本。預期更換更高效型號的設備亦將於稍後時間進行，以確保日後符合規例。

風險管理

我們致力避免及減少氣候變化對我們業務活動造成的影響。

本集團已制定颱風及極端天氣情況工作安排準則，作為於熱帶氣旋警告及惡劣天氣情況下的標準操作流程。我們亦設有發生自然災害時的緊急應變方案，並定期為重要機器及設備進行檢查，確保在緊急情況下仍可處於正常的工作狀態。在颱風來臨前，物業管理團隊將進行檢查並採取適當措施，例如加固吊車、檢查屋頂雨水出水口及其他地面渠道排水是否通暢以及確定室外竹腳手架是否牢固得當。

指標及目標

於二零二零／二零二一年財政年度，本集團制定了有關減少中國內地及香港投資物業的溫室氣體排放及能源消耗的環境目標。董事會已批准該等目標，而委員會每年對其進行檢討。

- 分階段將所有營運場所的照明及暖通空調系統及電器升級為節能型號
- 增加我們物業組合中獲得環境管理系統認證及綠色建築認證的物業數量

有關我們的進展，請參閱「溫室氣體排放及能源」一節。

環境(續)

廢棄物及廢氣之環境排放

本集團亦意識到我們的營運對環境的影響，並盡一切努力減少我們的廢氣排放、污水排放及產生廢棄物。為此，我們已制定廢棄物目標印證我們的承諾。

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

我們已於整個集團和具體業務部門實施多項減廢程序及控制機制。我們亦已於本集團內實施無害廢棄物的處理程序，確保妥善棄置任何所產生的廢棄物。

管理來自物業發展及投資之廢棄物

為加強我們建築工地減少廢物產生的工作，本集團物業發展業務之所有承建商均須提交廢物處理計劃，當中載列全面的廢物管理程序。計劃須載列3R原則(即減少、重用及回收)的實施情況，並詳細說明其廢物管理措施。關於建築廢物的管理，我們盡可能重複利用建材，例如回收建築工地的惰性廢物用於路基建設及坑穴回填。本集團於建築工地設立多個回收箱，鼓勵僱員及承包商加入本集團的回收倡議。其他不可回收建築廢物將於環保署營運的具有註冊結算賬戶或所需廢物處置許可證的回填場處理。在香港，本集團聘請持牌承建商負責建築廢物處理。

本集團認識到安全處理及最終處置化學廢物的重要性。我們嚴格遵守《廢物處置(化學廢物)(一般)規例》，並實施了嚴格的管理策略。本集團所有建築項目均已向環保署登記為化學廢物產生者。由於在施工過程中不可避免地會產生一些化學廢物，我們會根據《包裝、標識及存放化學廢物的工作守則》妥善包裝、標識及儲存廢物，如空置化學罐、受污染土壤及液體化學廢物，努力將我們的廢物產生量降至最低。在中國內地，我們委託授權第三方承建商處理《國家危險廢物名錄》載列之所有化學廢物及其他有害廢棄物。至於電子廢物及其他有害廢棄物的收集、處理和處置，我們將委任合資格廢物管理公司或參與相關的回收計劃，以安全、負責、合法的方式處理廢物。

環境、社會及管治報告書

環境(續)

廢棄物及廢氣之環境排放(續)

管理來自物業發展及投資之廢棄物(續)

此外，我們通過提供特定廢棄物處理及分類位置減少租戶廢棄物。隔油池廢油由經認證環境承包商收集，確保任何無害廢棄物妥為分類，以便處置及回收。作為一項集團整體方針，我們已於中國內地所有業務中加強有害及無害廢棄物收集及回收數據披露。進一步詳情請參閱本報告書「環境表現概要」一節。

減少餐飲服務的廢物

我們的餐飲業務主要致力從源頭上減少廚餘。為減少食品生產過程中的浪費，我們妥善儲存易腐爛食品，以減少食品生產過程中的浪費，並且對每項原材料物盡其用。保存完好的不易腐爛食品會盡可能地捐贈給慈善組織。例如，香港海洋公園萬豪酒店與膳心連及惜食堂等本地非政府組織合作，將食堂及自助餐廳的剩餘麵包、點心及甜點等食品捐贈給弱勢社群。

減少酒店營運的廢物

為推廣負責任的環保行為，培養員工及客戶的環保意識文化並引導他們踐行各種環保措施至關重要。例如，自二零一九年起，除非客人特別要求，上海寰星酒店不提供一次性牙刷、梳子、浴巾、剃鬚刀、指甲銼及鞋擦，減少一次性用品。

減少媒體及娛樂業務的廢物

我們的媒體及娛樂業務已實施多項以員工為主的舉措以減少廢棄物。我們推廣雲端分享工作文件、使用環保紙及採用雙面打印等環保措施來減少辦公室所使用的紙張。此外，我們鼓勵員工在可行情況下儘量避免使用即棄塑膠製品。

減少物業發展的廢氣排放

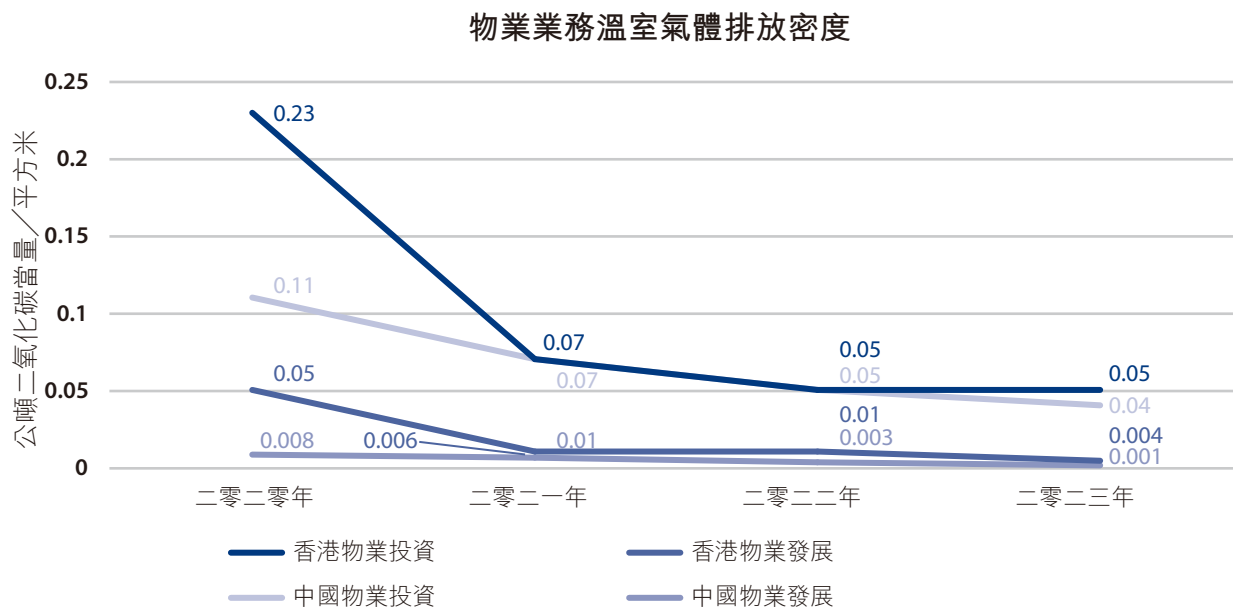
本集團已實施多項措施控制其施工項目排放的空氣污染數量。為減少粉塵排放，本集團要求其承建商於建築工地進行車輛運行及材料處理等活動時實施減塵程序。本集團亦於其發展項目中廣泛採用超低含硫量柴油，以減少我們的廢氣排放。此外，於材料採購過程中，本集團優先選用揮發性有機化合物含量較低及嚴格遵守《空氣污染管治(揮發性有機化合物)規例》的建材，從而助力控制空氣污染。

環境(續)

溫室氣體排放及能源

本集團透過實施綠色政策及環保措施大力提倡積極能源管理，目標為減少能耗及溫室氣體排放。為達成該等目標，我們已投資於節能技術，並採用本地及國際公認建築設計和施工標準，藉此協助我們儘量減少能源消耗及溫室氣體排放。

本集團物業業務的溫室氣體排放密度載列如下：



附註：溫室氣體排放密度=全年總溫室氣體排放(範圍1及範圍2)/建築面積

環境、社會及管治報告書

環境(續)

溫室氣體排放及能源(續)

減少物業業務的能源消耗

本集團物業管理團隊每月檢討能源消耗，以避免能源的過度使用。我們致力持續提升營運的資源效率，積極探索減少環境影響的可能性。

為達致能源目標，我們成功實施各種措施，以提升能源管理系統。中國建設銀行大廈成功與「中電源動」進行合作，通過於二零二三年三月於物業內安裝「PlantPro」(一種更節能的暖通空調控制系統)實行冷水機組優化方案。此外，銅鑼灣廣場二期優化其冷水機組系統，以提高其空調系統的運行效率，減少整體電力消耗。除暖通空調系統的改進外，照明升級亦進展順利。

在利用或生產可再生能源方面，麗新商業中心的太陽能電池板於二零二二年四月開始運行，為上網電價計劃提供清潔能源，每年產生約170,000千瓦時，同時長沙灣廣場計劃太陽能電池板於二零二三年五月開始運行，此兩個光伏系統可令中電按電價向我們購買可再生能源。在減少能源消耗措施方面，中國建設銀行大廈每天於非營業時間將位於大堂的客梯上鎖，以達致節能目的，而藍塘傲已調整舉升機於週日及公眾假日的運行時間。

此外，中國建設銀行大廈簽署了由環境局與機電工程署頒發的《節能約章》，以印證其節能承諾。為了表彰本集團的節能工作，中國建設銀行大廈亦獲得環境局頒發的戶外燈光約章鉑金獎。

中國內地物業營運方面，本集團制定資源與能源管理計劃，指導我們的資源節約工作。例如，中山棕櫚彩虹花園採用更節能型號的中央空調系統，每年省電約60,000千瓦時。橫琴創新方通過多種措施減少能源消耗，例如在該物業的大門處使用風幕機，對不同區域的照明及設備設定不同關閉時間以及減少扶梯的待機時間。

減少餐飲服務的能源使用

為保持效率，所有空調均定期清潔，且閒置時都必須關閉。此外，本集團的大多數餐廳均在持續改裝LED照明燈具，以進一步減少能源消耗。

環境(續)

溫室氣體排放及能源(續)

減少酒店業務的能源消耗

本集團積極於香港及中國內地之酒店推出一系列資源節約措施。例如，香港海洋公園萬豪酒店參與了政府的《戶外燈光約章》及《節能約章》，以印證其節能承諾。為更好地調節室內溫度，酒店外部採用鋁合金塗層進行遮陽。此外，酒店亦安裝了LED燈，估計每年可節省電約43,200千瓦時。

在中國內地，上海雅詩閣淮海路服務公寓制定了多種措施(於下文案例分析中印證)。同時，珠海橫琴凱悅酒店安裝了紅外感應照明管理系統，客房一旦空置45分鐘便會自動關燈，每年可省電近200,000千瓦時。

上海雅詩閣淮海路服務公寓能源優化項目

- 更新長期住宿協議，納入能源價格上限條款，從而監督客人的能耗，預計此舉可每年省電5%
- 成立節能委員會監督其能源績效，關閉空置區域的所有空調、照明及電腦
- 於報告年度，完成加裝LED照明，估計每年可省電約252,700千瓦時
- 於公共區域安裝電控照明燈具，減少不必要的照明



環境、社會及管治報告書

環境(續)

溫室氣體排放及能源(續)

管理戲院營運的能源使用

我們已實施多項有效控制耗電量的管理措施。我們定期且密切監察戲院的耗電量，以維持我們的高標準。此外，本集團部份戲院已實施額外節能措施，如安裝節能照明及自動感應裝置等，務求為節省能源多盡一分力。

用水

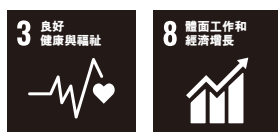
減少物業業務的耗水量

我們旗下管理的若干香港物業，包括銅鑼灣廣場二期、長沙灣廣場及藍塘傲，均為小便池及水龍頭配備了自動感應器，以節約用水。該等節水措施減少了耗水量。此外，本集團計劃在我們的上海物業實施資源管理平台，以監控物業耗水量，從而更好地管理耗水量。

減少酒店業務的耗水量

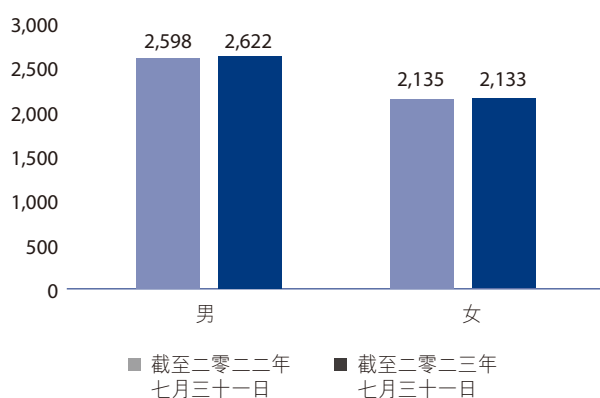
本集團於我們的酒店業務已實施多項措施，確保於業務中減少耗水量。就香港海洋公園萬豪酒店而言，我們已安裝雨水收集灌溉系統，估計每年可節水約4,450立方米。就上海雅詩閣淮海路服務公寓、上海寰星酒店及珠海橫琴凱悅酒店而言，該等酒店加裝了用水效率更高模型的抽水馬桶，估計每年節水700至800噸。

員工

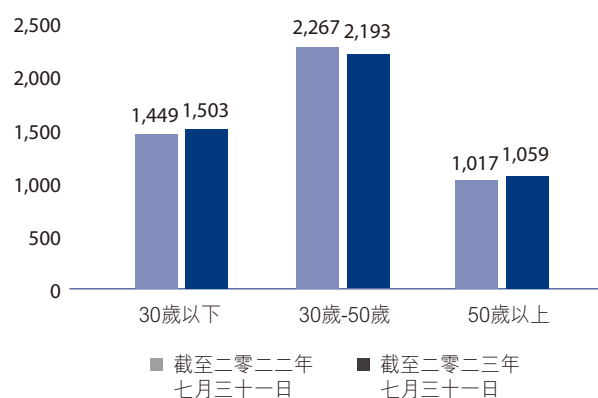


僱傭慣例

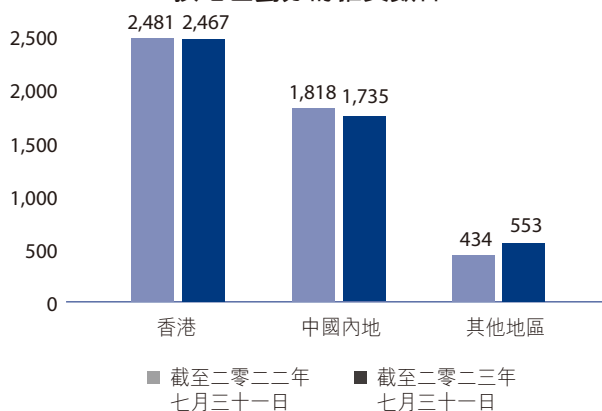
按性別劃分的僱員數目



按年齡組別劃分的僱員數目



按地區劃分的僱員數目



性別比例
男:女 = 1:0.8

流失率
40%

本集團深深意識到僱員對業務可持續及成功發展的重要性，故而努力挽留和吸引人才。我們為僱員創造健全優越的環境，讓其能夠自由自在地發展。我們遵守香港及中國內地的所有適用僱傭法例及法規，努力維持這一環境。同時，我們的員工手冊載列了所有相關條款和條件，包括僱員福利、薪酬及解僱、工作時間、休假權利、反歧視，以及本集團的僱員工作行為及操守準則。

環境、社會及管治報告書

員工(續)

僱傭慣例(續)

我們制定有效政策及申訴機制，以促進專業工作場所的包容性及多樣性。除了鼓勵員工參照操守準則及員工手冊舉報任何不當行為或不法行為外，我們亦確保員工個人資料絕對保密。此外，本集團建立了多個溝通渠道，如日常電子郵件、會議、內部通訊和社交媒體平台，以維持與員工的密切關係，提高員工敬業度，營造更佳的工作氛圍。

於報告年度內，概無出現違反僱傭法例及規例之情況。

僱員福利

本集團簽署勞工處《好僱主約章》，遵守所有相關法例及規例，進一步印證其對建立一個全面的工作場所，為員工提供專業及個人成長所需一切的承諾。我們希望工作場所能夠為員工提供關懷、福利、溝通和工作生活平衡。除標準福利待遇外，我們亦為不同地區的僱員提供醫療或商業保險、社保及住房公積金等福利待遇。

我們亦為僱員提供福利計劃及增值福利。我們提供廣泛的非工資補償，如疫苗接種假、額外假期及年度體檢，而於中國內地物業工作的僱員更可免費使用會所設施。為確保平衡的生活方式，我們進一步為戲院全職僱員提供工作靈活性和流動性，包括加班津貼、交通津貼、颱風／暴雨津貼及勤工獎。就我們於香港的僱員而言，我們安排每月一次的「午餐講座」活動，本年度涵蓋的主題包括健康知識及職業道德。我們亦組織DIY工作坊及健康按摩課程與僱員同樂。中國內地方面，我們為僱員準備月餅等節慶禮物慶祝傳統節日，通過舉辦僱員生日慶祝活動、員工答謝會及全球健康週活動增強歸屬感，促進僱員身心健康。我們為各業務部門僱員建立團隊關係作出的整體努力包括電影放映、運動團課、燒烤活動等等。

員工(續)

健康與安全

本集團致力於保障員工的健康和安全，不惜代價將任何潛在的職業安全風險降到最低。為此，我們嚴格遵守勞工署規定的有關職業安全與健康的指引及資料。我們已責成不同業務單位的管理團隊實施健康與安全措施，同時為所有員工提供定期安全培訓。例如，我們任命消防安全大使宣傳消防意識，並報告或消除火災隱患。同時，我們於所有場所為員工提供防護設備，以防止任何健康和 safety 危害。

於COVID-19疫情爆發期間，我們採取要求僱員進行自願檢測、提供免費抗疫用品、強制規定佩戴口罩及測量體溫、提供有薪疫苗假及財務資助等措施保障僱員健康與安全。我們亦會為疫情後復工的僱員提供心理輔導。

本集團高度重視僱員，將彼等視為長期業務發展所需的寶貴資產，故此非常重視彼等的需要。本集團定期舉辦各種有助促進身心健康及福祉的工作坊及活動。於報告年度內，概無出現違反「主要法例及規例清單」一節所列的健康與安全法例及規例之情況。

於建築工地及樓宇營運

於處理建築工地的潛在職業健康與安全風險時，本集團力求謹慎。除了遵守第509章《職業安全及健康條例》及確保我們的承建商於香港遵守第59章《工廠及工業經營條例》外，本集團亦積極制定和實施各項有助於營造安全工作環境的措施。每個項目至少設有一名安全主管，負責監督任何健康和 safety 問題並制定現場管理計劃。我們與安全主管每兩週舉行一次會議，識別安全隱患並檢討適當應對措施。我們亦定期組織安全培訓，使僱員具備充分知識，在發生工作相關的緊急情況時能夠從容應對及防患於未然。

環境、社會及管治報告書

員工(續)

健康與安全(續)

於建築工地及樓宇營運(續)

我們監督的所有住宅及商業物業均執行嚴格的安全協議。我們的物業管理團隊可於方便時查閱安全手冊。下表概述我們物業持有之健康及安全相關認證。

ISO及其他認證	物業
ISO 45001:2018職業健康與安全管理系統	中國建設銀行大廈
《企業安全生產標準化基本規範》(GB/T 33000-2016)三級資質認證	上海香港廣場 上海五月花生活廣場
香港品質保證局衛生抗疫措施認證	中國建設銀行大廈

我們亦為全體僱員提供有關安全風險的培訓及研討會，涵蓋安全管理的所有關鍵方面，包括火災隱患、安全生產慣例及設備正確使用。我們亦組織輔導課程，由合資格培訓師提供有關高空作業以及健康、安全和環境管理方面的建議。

於酒店

在酒店營運方面，香港海洋公園萬豪酒店及上海雅詩閣淮海路服務公寓的安全委員會透過實施更多措施來管理健康與安全問題，以提高僱員的健康水平。我們亦於所管理的酒店為僱員提供有關如何應對緊急事件、火災隱患、食品安全及急救操作的培訓。安全委員會亦實施明確的緊急醫療響應指引，以確保僱員工傷得到充分管理及歸檔。

員工(續)

發展及培訓

在不斷轉變的營商環境中，本集團深明培養終生學習的文化、讓員工盡展所長並提升能力以符合最新市場標準的重要性。我們的員工手冊概述了本集團以循序漸進的方式提供員工發展及培訓計劃。管理人員及前線員工均會獲提供廣泛的在職培訓計劃，透過實踐經驗提升他們的技能。為協助高級人員及主管級員工增強溝通技巧及其他業務能力，我們邀請了資深的專業人士舉辦有關重要商業技能的座談會，包括為管理級人員提供時間管理及工作分配的培訓，以提升其管理技巧。

總培訓時長
> 102,900小時

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

本集團深知績效評估與僱員的工作動力息息相關。為肯定作出寶貴貢獻、表現卓越的員工，本集團每年於香港進行工作表現評估，而中國內地的僱員則於每年的七月及十二月進行兩次績效考核。本集團為在評估或考核中取得優異成績的員工提供加薪及晉升機會等獎勵。

物業業務能力建設

本集團高度重視於業務週期的各個階段提升物業管理團隊的表現。我們為新員工安排系統性的入職培訓，確保他們熟悉組織政策、人員及文化。為提高員工的業務生產力及效率，我們亦提供從物業安全管理及銷售知識等基本職業技能，到英語交流及禮儀等個人發展，不一而足。此外，我們亦向員工提供有關物業管理服務及土地開發許可的講座，幫助他們實現職業抱負及為客戶提供最佳服務。

本集團亦邀請優秀畢業生參加管理實習生計劃。於報告年度內，該計劃已從15個月延長至18個月，以充分發揮青年才俊於本集團戰略中的力量。實習生將於麗新發展不同職能部門輪崗，並參與在職培訓、專業培訓工作坊等定制化課程，以及赴中國內地物業考察。結課後，他們將被派往本集團的特定部門擔任管理人員。

環境、社會及管治報告書

員工(續)

發展及培訓(續)

酒店業的培訓機會

在酒店營運方面，本集團亦致力於員工的培養及成長。於報告年度內，香港海洋公園萬豪酒店繼續履行其可持續發展承諾，為全體員工提供關於Greenkey證書實施的知識培訓，並開展領導力基礎培訓，增強員工的社會責任感。

在中國內地，上海淮海路雅詩閣酒店開展了紅十字急救培訓、易燃易爆物處理培訓及客戶服務培訓等多個項目，以提高客戶滿意度。珠海橫琴凱悅酒店繼續開展管理實習生計劃，培養優秀的應屆畢業生成為團隊的重要一員。

本集團於其營運的所有地點均會提供一般培訓，如急救課程、消防安全及应急管理以及禮儀培訓，確保工作場所安全。

勞工準則

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

本集團於中國內地的業務亦嚴格遵守有關強迫勞工及童工以及加班的法例及規例。倘需要安排任何加班工作，僱員將按照相關法例規定獲發工資。我們亦規定本集團之承包商遵守此項規定。本集團會密切監察新法例及法規，確保我們就任何變動作好充分準備。

於報告年度內，概無出現違反「主要法例及規例清單」一節所列的相關法例及規例之情況。

營運慣例



責任及道德規範

物業銷售的負責任市場推廣慣例

本集團採行必要措施以避免向其客戶提供任何不準確的資料。我們確保所有售樓說明書、價格清單、樣品房、廣告及銷售安排在香港均遵守第621章《一手住宅物業銷售條例》。為防止我們的市場推廣資料出現任何潛在不實陳述，其內容須經外部及內部律師以及職業核對員審閱。銷售管理部門定期舉行會議對所有廣告進行審閱，確保其嚴格遵守該條例的規定後，方會批准刊載。

所有香港物業銷售人員必須取得營業員或地產代理牌照，並在執業期間遵守《地產代理條例》的規則及規例，包括其附屬法例、道德守則以及地產代理監管局頒佈的任何其他指引。銷售團隊須定期遵守一手住宅物業銷售監管局建議的《作業備考》中概述的最佳作業指引。本集團於公開銷售一手住宅物業前，會先取得地政總署法律諮詢及田土轉易處的正式銷售同意書，並嚴格遵守本港政府的法例及規例。

本集團亦遵守《中華人民共和國城市房地產管理法》有關中國內地物業銷售流程的相關法律及規例。於編製市場推廣資料時，我們已安排財務、項目管理、銷售及市場推廣等多個部門參與編製過程，以確保可準確及中肯地反映實際項目規劃及週邊設施。我們確保所有市場推廣資料均不包含誇張、失實及具誤導性的內容。作為監控措施，本集團亦就市場推廣材料諮詢其律師及管理團隊。在嚴格遵守地方政府法例及規例的情況下，本集團獲地政總署法律諮詢及田土轉易處授予正式銷售許可證。

於報告年度內，本集團概無錄得違反有關物業銷售程序及市場推廣資料之相關香港及中國內地法例及規例之個案。

環境、社會及管治報告書

營運慣例(續)

責任及道德規範(續)

餐飲服務的負責任市場推廣慣例

本集團於業務過程中堅持負責任及道德原則，採取各項具體措施滿足客戶的不同需求。為了確保照顧食物過敏的顧客，我們於菜單上印製警告提示，鼓勵顧客將食物過敏的情況告知服務員。餐廳負責人與廚師討論顧客的特殊飲食需求，並為他們單獨烹製菜肴。於報告年度內，餐飲經營中沒有出現有關我們市場推廣慣例的違規情況。

卓越服務

提供卓越物業管理服務

本集團矢志向客戶提供優質的物業管理服務。本集團定期向客戶派發問卷調查，收集彼等對本集團服務(包括客戶服務、安保服務、環境綠化及施工管理)之意見及滿意度。多個物業已獲得質量管理及卓越服務相關證書，確保其標準符合行業最佳慣例：

ISO 及其他認證	物業
ISO 9001:2015 質量管理系統	上海香港廣場 廣州五月花商業廣場 廣州富邦廣場 橫琴創新方 長沙灣廣場 中國建設銀行大廈
二零二二年珠海市物業管理示範項目	橫琴創新方
先進物業管理社區及優秀單位	中山棕櫚彩虹花園
香港品質保證局「抗逆貢獻銀章」	中國建設銀行大廈

於報告年度內，本集團的物業整體亦維持較高的客戶滿意度。例如，於我們進行客戶滿意度調查的上海、廣州及中山的6個物業中，所有物業的客戶滿意度均在97%或以上。

營運慣例(續)

卓越服務(續)

提供卓越物業管理服務(續)

長遠而言，本集團了解所獲取的全部意見反饋對提升物業管理服務質素至為重要。為進一步提升僱員表現，廣州、上海及橫琴業務為僱員提供客戶服務及個人妝髮培訓。在香港，本集團繼續提供「季度優異獎」，以鼓勵前線員工保持卓越的工作表現。獲獎僱員將獲得由高級管理人員頒發的獎金及證書。

本集團已制定一套標準投訴處理指引及程序，以指導本集團香港及中國內地在管物業的前線員工秉著專業態度處理客戶及租戶投訴。香港投訴管理政策與物業管理業監管局頒佈的指引一致。我們會指定一名負責人正式處理投訴，並將投訴登記在冊，同時監督投訴的處理及跟進。我們將自收到投訴起至少3年內保留所有投訴資料及文件。然而，匿名投訴或與12個月前發生的事件有關的投訴將不予處理，但會保留記錄供日後參考。

我們重視客戶對客戶服務的意見反饋，為此，我們已設立客戶投訴箱及客戶服務熱線，了解客戶對我們服務的意見及期望。於報告年度內，我們於廣州、中山及上海的物業分別接獲10、18及15宗投訴。我們的物業管理團隊已跟進投訴，並採取了適當的詳細措施，作為我們所有物業組合的規範。例如，在收到對廣州樓宇秩序及安全的明確擔憂後，我們禁止外賣及快遞進入樓宇，並安裝了智能儲物櫃，為樓宇租戶提供快捷便利的取餐服務。

本集團提倡與投訴人直接溝通，確保妥善跟進及解決相關投訴。所有投訴將妥善存檔，確保本集團日後改善。

環境、社會及管治報告書

營運慣例(續)

卓越服務(續)

維持餐飲及酒店營運之卓越服務

就酒店及餐廳營運而言，本集團為求儘早發現潛在投訴，並在接獲投訴後及時採取糾正措施。管理團隊的每一位成員均受過良好的培訓，能夠在各種情況下處理投訴。誠如本集團管理政策所述，有關員工須向總部提交每日事故報告，以確保所有事宜均獲妥善跟進。

為提高客戶對我們餐廳的滿意度，餐廳負責人將直接與堂食顧客溝通，並獲得他們的反饋意見，確保我們及時解決和跟進他們的問題。此外，公司網站亦另行登載了供客戶發表意見的電子郵件地址。所有反饋都會轉達部門主管作相應跟進。

為監察我們的酒店服務質素，我們著力透過不同渠道收集客戶回饋。例如，上海雅詩閣淮海路服務公寓於顧客辦理退房手續後，透過電子郵件發送顧客滿意度調查問卷，最新的二零二三年五月的滿意度達80%。前台團隊會對每項投訴進行分析，團隊經理會及時通知營運團隊商討補救措施。此外，香港海洋公園萬豪酒店設有線上系統「Guest Voice」，客戶住宿後可留言發表其意見，酒店在收到意見後24小時內採取跟進行動，以確保客戶的意見得到適當回應。

為鼓勵僱員提供優質服務，我們酒店亦定期評估及嘉許僱員的表現。例如，珠海橫琴凱悅酒店為優秀員工設立凱悅之星獎(Hyatt Star Awards)，用積分兌換免費自助餐及酒店住宿。

確保戲院營運及娛樂業務之客戶滿意度

本集團透過熱線、電郵及社交媒體平台等多種渠道收集戲院及娛樂業務客戶的反饋意見。我們的客戶服務代表負責處理所有意見及投訴，且我們確保於一定的服務目標時間內回應客戶的疑問。所有與客戶進行之溝通由管理團隊加以監察，以確保及時合理地回覆客戶意見。

在香港，本集團遵照標準操作程序，以便為客戶提供優質客戶服務。我們為所有員工提供客戶服務培訓，如每月的投訴事件和指導分享，並由當值經理每週進行現場考察。除了設立中央查詢熱線，我們的當值經理將會現場迅速處理客戶的反饋意見，如有需要，會轉交總辦事處繼續跟進。於報告年度內，本集團娛樂業務並無接獲重大投訴事件。

營運慣例(續)

客戶健康與安全

經歷過COVID-19疫情對客戶及僱員整體福祉以至業務營運所造成的重大影響，本公司深明保障健康與安全的重要性，並已就此採取多項預防措施。例如就設備保養聘請專業技工，以及定期為租戶及僱員舉行火警演習。

確保物業管理服務之客戶健康與安全

我們於在管物業內實施嚴格的措施，確保客戶及員工的健康與安全。例如，中國建設銀行大廈的公共區域安裝有消毒機，以加強對病菌病毒的防護。我們於長沙灣廣場內的所有浴室安裝淨化器，以維持空氣質素。

此外，中國內地物業方面，廣州實施空調水質檢測、油煙管道定期清洗、生活水箱清洗及水質檢測，中山進行消防安全日常檢查、安全隱患定期檢查、噪聲源檢查及聘請有資質單位確保設備運行警示安全。我們亦定期對租戶及員工進行消防演練或培訓。

確保酒店業務之客戶健康與安全

我們的員工均接受過有關盜竊或暴力事件以及危險品處理程序的培訓。例如，在橫琴凱悅酒店，我們已通過凱悅集團要求的ISO 22000:2018年度系統認證審核，並接受權威機構天祥集團的專業檢查。作為萬豪國際企業標準的一部分，香港海洋公園萬豪酒店要求員工接受各種培訓，包括新員工入職培訓、消防安全培訓、急救培訓、食品安全培訓、應急預案培訓等，確保為顧客提供一個安全的環境。

餐飲服務及戲院營運安全與衛生

食物安全乃我們餐飲及戲院營運的重要一環。為維持高水平的食物衛生標準，我們已遵照食物環境衛生署之衛生經理及衛生督導員計劃，委派管理人員擔任衛生督導員。本集團經常進行內部審核，以監察提供予客戶的食品品質，同時向有關人員提供檢查清單，藉此監察處理食物的程序是否恰當。本集團主要向特許供應商採購食品，以更有效追蹤及管控食品來源。本集團將及時了解政府最新規例及公告，包括食物安全中心的通知，並就有關事宜採取即時應對措施。

於報告年度內，本集團概無任何有關食物安全衛生之違規事項。

環境、社會及管治報告書

營運慣例(續)

資料保護及私隱

本集團致力於透過保護客戶私隱與客戶建立信任關係。本集團在處理個人及機密資料時，嚴格遵守香港第486章《個人資料(私隱)條例》及《中華人民共和國(「中國」)網絡安全法》。本集團審慎處理個人及機密資料，並僅於必要時向其僱員、供應商或客戶收集個人資料。資料提供者將在其個人資料被收集之前會獲悉簽署一份收集個人資料聲明。我們的業務夥伴及客戶亦知悉此項舉措，以避免混亂。於報告年度內，概無出現違反資料私隱之記錄。

物業業務

本集團已制定政策及程序保護客戶資料，包括現有本集團信息技術作業手冊及麗豐控股(廣州)信息管理系統政策。於報告年度內，我們推出信息技術安全政策(2022年版)及橫琴信息系統／信息技術管理系統。此外，本集團已實施一套書面程序，為物業銷售及管理提供有關個人資料收集及處理的指引。所收集的所有資料均以絕對保密的方式保存，且僅用於銷售目的。於銷售過程中取得的所有個人資料(包括收集個人資料聲明)、所有個人資料及銷售記錄均保存在本集團之內部系統中，只有管理層可獲許訪問系統，且其他員工須獲得管理層的許可方可進入該系統瀏覽其客戶資料。我們的員工手冊概述了有關員工個人數據私隱的條款，以及員工在使用營運數據和技術時的信息保護意識。

餐飲業務

本集團的餐飲業務遵循資料保護及網絡安全政策以及資料保護意識指引，並符合支付卡行業數據安全標準。

酒店及戲院營運

本集團在為客戶提供個性化及優質服務的同時，信息安全仍是重中之重。本集團已制定多項資料處理程序及政策，以規範酒店營運中的資料收集程序，包括資料保護及網絡安全政策、資料保護意識指引，並符合支付卡行業數據安全標準。此外，為確保員工熟知有關指引，本集團已將上述內容納入員工培訓課程。

營運慣例(續)

資料保護及私隱(續)

酒店及戲院營運(續)

在我們的戲院營運中，客戶的個人資料包括他們的姓名、出生日期、電郵及電話號碼，僅收集供管理客戶會籍之必要用途。客戶參加我們的忠誠計劃之前須同意收集個人資料聲明及私隱政策聲明。有關聲明概述了所有相關人員收集及處理資料的適當步驟及程序。未經許可，不得向未訂閱人士發送任何營銷材料。

對於網上售票系統，我們嚴格監控存取權，並會進行定期審閱，確保只有授權人員方能存取資料庫。網上票務系統中的所有數據儲存於總辦事處的資料庫內，以盡量減少連結點。本集團只會就潛在退款及兌換門票收集客戶的最基本個人資料。所有個人身份識別資料將在有關服務完結後立即以安全方式銷毀。

供應鏈管理

為確保我們的產品及服務質素，本集團在招標程序以及供應鏈營運及管理中堅持透明及公平原則。我們透過與所有業務夥伴密切合作，並在挑選供應商時考慮多項因素，例如其質素、實力及經驗等。

甄選建設承建商時考慮的環境、社會及管治因素

本集團已制定全面的招標程序，訂明不同規模的建設項目所需的報價。承建商須遵守本集團於當地規例的標準及規定。就環境及安全表現而言，本集團已在招標過程中納入甄選標準，以評估承建商的環境及安全慣例是否符合我們的標準。為確保有關程序獲有效執行，所有獲選的承建商均須向本集團提交環境管理計劃及安全管理計劃。於上海建築工地施工的相關方還須簽署分包商施工安全協議。此外，為確保新供應商符合我們的環保要求，他們必須簽署確認書以確認該等要求。

環境、社會及管治報告書

營運慣例(續)

供應鏈管理(續)

甄選建設承建商時考慮的環境、社會及管治因素(續)

環境及安全管理計劃以及環境影響評估已概述承建商必須遵從的緩解措施，以盡量減低污染及廢物對週邊環境造成之不利影響。此外，管理團隊會定期前往工地，與屋宇裝備督察、工程監督師、駐地盤工程師及工地管理團隊的其他成員以及獲授權的第三方顧問討論項目質素及環境、健康與安全情況。

為酒店甄選可持續供應商

本集團已為位於中國內地的酒店制定供應商甄選標準採購程序。例如，在上海雅詩閣淮海路服務公寓，供應商須滿足酒店的「可持續建設指引」及「職業健康及安全規劃」中提到的廢物管理、物料使用及安全設備的要求。香港海洋公園萬豪酒店於招投標前設有一系列簡介、面試及其他程序。投標前必須驗證所有招標文件並收到供應商對我們的行為守則的確認，以確保供應商同意我們的合規要求。

餐飲服務中確保負責任的食品來源

為滿足客戶對健康及可持續發展的食品日益增長的需求，本集團透過定期檢查，為我們的餐廳精心甄選負責任的食品來源。例如，香港海洋公園萬豪酒店的餐廳與世界自然基金會合作，參考其海鮮指引在菜單上推出多種可持續發展的海鮮選擇。其有助於大眾作出負責任的消費選擇及促進可持續採購。為擴大我們對更為可持續發展供應鏈的影響，位於橫琴的酒店在甄選新供應商時採用《凱悅食品安全管理制度》，其中包括採購控制程序、識別及溯源控制程序以及食品欺詐預防及消除程序。

此外，我們將優先考慮獲得ISO或HACCP認證的提供ASC、MSC或有機認證食品的供應商，以確保負責任之食品採購。在為我們的戲院營運採購小食產品時，我們亦考慮健康、有機及公平貿易等因素。我們亦定期對現有供應商進行實地考察，以監督其環境及社會合規情況及所採取的措施。

營運慣例(續)

誠信及守紀

本集團致力於在業務中維持絕對誠信、公平及紀律標準，希望其僱員根據有關法例及規例嚴格遵守所有規則及程序。任何業務部門在任何情況下均不得出現欺詐或貪污情況，且我們不惜一切竭力遏止其發生。

我們的員工手冊明確列明「利益」之定義，並概述僱員須遵循之程序，以防止發生任何賄賂、貪污及利益衝突。我們的反欺詐及反貪污政策確保本集團於營運中維持高度誠信、公開及紀律標準。我們亦期望僱員在處理禮物及饋贈時向管理層申報或告知管理層，因為有關行為可能被視為可疑及不道德。如發現任何失當行為，涉事者將面臨被停職或法律後果。我們定期向所有僱員(包括董事)提供反欺詐及反貪污培訓。

本集團已為所有業務設立特定培訓，其中為中國內地物業業務舉行了反貪污培訓。所有新員工均會於入職培訓中接受反貪污培訓。除內部培訓外，我們亦與政府合作，透過項目公告欄海報及教育視頻等宣傳材料，積極促進反腐倡廉。我們還為員工安排了關於《中華人民共和國共產黨反腐敗法》的講座。

香港物業方面，除了廉政公署舉辦的「工作道德」培訓外，員工亦於二零二二年接受了有關商業道德及利益衝突的培訓。於報告年度內，我們還邀請了廉政公署代表提供《防止賄賂條例》及誠信合規培訓。

本集團亦設有舉報政策作為監控系統，允許僱員及客戶、供應商、債權人及債務人等相關第三方匯報任何關注事項。該政策載列了舉報不當行為以及審閱和調查有關舉報的方式。本集團將審慎處理所有舉報，並將公平、妥善地處理舉報人的關注事項。於報告年度內，香港及中國內地概無發生賄賂、敲詐勒索、欺詐及洗錢等違規案例。於報告年度內，本集團或其僱員亦並無發生涉及貪污行為的法律案件。

環境、社會及管治報告書

營運慣例(續)

知識產權

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

於我們的娛樂業務中尊重創作

本集團認知識產權對娛樂業務發展至關重要。本集團致力於確保遵從所有相關之知識產權法例及規例，包括但不限於第559章《商標條例》、第528章《版權條例》及第544章《防止盜用版權條例》。在使用或引用任何其他創作前，本集團會確保電影、電視節目及音樂製作之監製及其團隊熟悉和明確有關著作權利。在任何違反相關規例及侵權的情況下，本集團將立即採取措施以取得著作權或處理有關事宜。於報告年度內，概無出現違反上述法例及規例之情況。

社區



作為負責任的企業，本集團深明社區參與的重要性及其對可持續發展的影響。我們一直致力承擔企業社會責任，回饋我們營運所在的社區。我們透過捐贈及志願活動支持慈善組織及弱勢群體，以期創造長期影響，並將大部分資源用於就業及青少年教育，尤其是重視對殘障家庭及人士的援助。

在中國內地，本集團積極籌辦各類慈善活動，為社會送上愛心和關懷。於報告年度內，本集團與JPG咖啡店聯合舉辦「抗疫送溫暖」(Warmth for Anti-epidemic)活動，在廣州麗豐中心向醫護人員及市民免費派發咖啡。同時，本集團亦積極參與募捐活動。我們向貴州省慈善總會捐款人民幣500,000元，並於中山慈善萬人行活動中募集善款人民幣20,000元。

在香港，本集團與不同機構合作，鼓勵員工參與志願活動。例如，我們的員工志願者於中秋節參加了香港基督教女青年會組織的長者探訪活動。此外，我們繼續開展Serve360可持續發展計劃，為有需要的人士提供援助及支持，並加入惜食堂組織的志願者活動，致力服務社區。

透過參與上述活動，我們努力踐行回饋社會及為社會創造正能量的承諾。

環境、社會及管治報告書

環境表現概要^{附註1、附註2}

報告範圍

香港物業投資		酒店	
<ul style="list-style-type: none"> 長沙灣廣場 中國建設銀行大廈 藍塘傲 	<ul style="list-style-type: none"> 銅鑼灣廣場二期 麗新商業中心 	<ul style="list-style-type: none"> 香港海洋公園萬豪酒店 上海雅詩閣淮海路服務公寓 	<ul style="list-style-type: none"> 上海寰星酒店 珠海橫琴凱悅酒店
香港物業發展		餐飲 ^{附註3}	
<ul style="list-style-type: none"> 大旗嶺項目 Bal Residence 窩打老道116號項目* 	<ul style="list-style-type: none"> 廣播道79號項目* 旭龢道1號及1A號項目* 	<ul style="list-style-type: none"> CIAK-In the Kitchen CIAK-All Day Italian Beefbar Takumi by Daisuke Mori 唐人館置地廣場 好酒好菜 中環潮廳 老巴剎廚房 ZEST by Konishi KiKi麵店IFC 	<ul style="list-style-type: none"> KiKi麵店K11 MUSEA 南海小館 Prohibition 唐人館北京 ADD+* MOSU Hong Kong* Rozan* 燒鳥* SÉP*
中國物業投資 ^{附註4}			
<ul style="list-style-type: none"> 上海香港廣場 上海五月花生活廣場 上海凱欣豪園 廣州五月花商業廣場 廣州富邦廣場 	<ul style="list-style-type: none"> 廣州麗豐中心 中山棕櫚彩虹花園 橫琴創新方第一期 廣州麗豐國際中心* 上海麗豐天際中心* 		
中國物業發展		戲院	
<ul style="list-style-type: none"> 橫琴創新方第二期 		<ul style="list-style-type: none"> Movie Town Festival Grand Cinema MCL新都城戲院 MCL德福戲院 STAR Cinema 康怡戲院 MCL海怡戲院 	<ul style="list-style-type: none"> MCL粉嶺戲院 皇室戲院 MCL長沙灣戲院 MCL數碼港戲院 K11 Art House MCL東薈城戲院 MCL淘大戲院
媒體及娛樂			
<ul style="list-style-type: none"> 偉倫中心 			

* 於二二／二三年財政年度的新加入業務

附註1：除非另有指明，其乃根據香港聯合交易所有限公司頒佈的「《如何編製環境、社會及管治報告》—《附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引(二零二二年三月二十五日更新版)》」及《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引(二零一零年版)》所述的方法及換算系數計算。

附註2：總額乃使用未經湊整的數字相加得出。

附註3：與截至二零二二年七月三十一日止年度相比，茶·米KiKi茶德福廣場、上海KiKi麵店上海香港廣場及KiKi麵店上海One ITC廣場被剔出報告範圍。

附註4：與截至二零二二年七月三十一日止年度相比，廣州麗豐國際中心及上海麗豐天際中心由中國物業發展重新分類至中國物業投資。

環境表現概要(附註1、附註2(續))

單位	總計		香港物業投資		香港物業發展		中國物業投資		中國物業發展		酒店		餐飲		戲院		娛樂場	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
A1.1 廢氣排放物種類及相關排放數據																		
氮氧化物(NOx)排放量	2,715	2,516	0	0	0	0	2,055	1,972	0	0	566	453 ^{附註8}	92	89	0	0	239	274
硫氧化物(SOx)排放量	1.13	0.92	0	0	0	0	0.39	0.28	0	0	0.34	0.31	0.29	0.21	0	0	0.11	0.12
懸浮粒子(PM)排放量	2.02	1.04	0	0	0	0	1.33	0.11	0	0	0.51	0.73	0	0	0	0	0.18	0.20
總廢氣排放量	2,718	2,518	0	0	0	0	2,057	1,972	0	0	567	454 ^{附註8}	92	89	0	0	2.68	3.06
A1.2 溫室氣體排放量及密度																		
直接溫室氣體排放(範圍1)	4,273	3,833	1.58	1.42	34	1	2,123	2,036	0	0	1,334	1,169	760	604	0	0	20	22
間接溫室氣體排放(範圍2)	84,746	81,727	8,628	8,544	63	60	54,548	52,175	511	1,669	15,091	14,468	3,141	2,472	2,668	2,244	96	95
溫室氣體總排放量	89,017	85,560	8,629	8,545	97	61	56,671	54,211	511	1,669	16,425	15,637	3,901	3,076	2,668	2,244	115	117
溫室氣體排放密度	0.04	0.04	0.05	0.05	0.004	0.010	0.04	0.05	0.001	0.003	0.11	0.11	0.41	0.4 ^{附註9}	0.08	0.06	0.05	0.05

附註5： 用水由辦公室樓宇之中央物業管理處管理，因此耗用量不適用於本報告。

附註6： 截至二零二二年七月三十一日止年度內，因爆發COVID-19疫情，導致環保足跡低於往年。

附註7： 戲院因二零二二年內爆發COVID-19疫情而關閉。

附註8： 數據經重列以反映實際情況。

附註9： 天然氣根據美國環境保護局頒佈的《溫室氣體排放因子清單》計算。

環境、社會及管治報告書

環境表現概要 附註1、附註2 (續)

單位	總計		香港物業投資		香港物業發展		中國物業投資		中國物業發展		酒店		餐飲		戲院		娛樂場	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
A1.3 所產生有害廢棄物總量及密度																		
所產生有害廢棄物總量 噸 ^{#E10}	1,924	1,784	298	328	4,254	0.004	995	910	0	0	464	318	0	2.5	124	197	39	32
有害廢棄物回收百分比	4.75	7.52	25	1	100	20	3.52	1.87	0	0	23	30	0	20	0	0	60	59
所產生有害廢棄物密度 公斤/平方米	0.001	0.001	0.002	0.002	0.1600	0.0004	0.001	0.001	0	0	0.003	0.002	0	0.0003	0.004	0.006	0.02	0.01
A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度																		
建築廢棄物重量 噸 ^{#E11}	12,594	8,919	不適用	不適用	5,985	1,376	6,609	6,497	0	1,046	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
廢紙重量 噸 ^{#E12}	2,709	2,747	不適用	不適用	不適用	不適用	2,691	2,714	不適用	不適用	1.32	8.01	16	26 ^{#E13}	不適用	不適用	不適用	不適用
一般廢棄物重量	14,768	13,159	7,018	6,431	不適用	不適用	7,533	6,483	不適用	不適用	147	201	2,64	4.86	64	36	2.84	2.84
紙張重量	1.02	0.76	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1.02	0.76	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
塑膠重量	0.63	0.20	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0.63	0.2	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

附註 10：所產生有害廢棄物包括光管、化學品及破粉盒棄置量。

附註 11：建築廢棄物包括裝修廢料、一般建築廢棄物、挖土、混凝土、磚塊、木材及鋼材。

附註 12：廚餘包括隔油池廢油及廢油。

環境表現概要(附註1、附註2(續))

單位	總計		香港物業投資		中國物業投資		中國物業發展		酒店		餐飲		醫院		娛樂場			
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年		
所產生無害廢棄物總量 (包括回收廢棄物)	35,848	25,947	7,035	6,444	11,479	1,376	16,833	15,700	0	2,084	397	275	36	31	64	36	2,84	2,84
無害廢棄物回收百分比	16	4	0.24	0.19	48	0	0	0.04	0	50	62	24	47	3	0	0	0	0
所產生無害廢棄物密度	16	13	43	38	430	140	12	15	0	3.79	2.78	1.92	3.77	3.25	1.84	1.04	1.19	1.19
A2.1 按類型劃分的直接及/或間接能源消耗總量及密度																		
電力消耗	146,472	135,325	16,824	16,699	162	154	93,887	85,518	879	2,736	23,646	21,612	4,932	3,466	5,897	4,897	246	244
燃氣消耗 ^{附註3}	22,366	20,260	不適用	不適用	不適用	不適用	11,319	10,945	不適用	不適用	7,081	6,201	3,966	3,114	不適用	不適用	不適用	不適用
柴油消耗	155	19	6	6	138	4	6	5	不適用	不適用	4	4	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
汽油消耗	347	279	不適用	不適用	不適用	不適用	256	187	不適用	不適用	19	11	不適用	不適用	不適用	不適用	71	81
能源消耗總量	169,340	155,883	16,830	16,705	301	158	105,468	96,656	879	2,736	30,750	27,827	8,899	6,580	5,897	4,897	317	325
能源消耗密度	77	78	103	99	11	16	76	92	2.23	4.97	215	195	935	846	168	139	133	137

附註 13：燃氣消耗包括天然氣及煤氣。

環境、社會及管治報告書

環境表現概要 附註1、附註2 (續)

單位	總計		香港物業投資		香港物業發展		中國物業投資		中國物業發展		酒店		餐飲		戲院		娛樂場	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
A2.2 消耗水量及密度^{附註#}																		
耗水量	1,502,192	1,502,044	85,151	112,639	5,147	908	1,070,386	1,025,505	37,349	115,921	2,177,759	173,419	78,451	66,763	7,948	7,389		
耗水量密度	0.69	0.75	0.52	0.67	0.52	0.09	0.77	0.97	0.09	0.21	1.52	1.21	8.25	8.52	0.26	0.23	不適用	不適用

附註 14：康怡戲院及 MCL 數碼港戲院的用水由該物業的中央管理層進行管理且戲院並無單獨的水錶，故此並不包括在兩個財政年度的範圍內。

社會表現概要

本集團 <small>附註15</small>	單位	二零二三年	二零二二年
B1.1 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數(不包括承包商及分包商)			
僱員總數	人	4,755	4,733
按性別			
男	人	2,622	2,598
女	人	2,133	2,135
按年齡組別			
30歲以下	人	1,503	1,449
30歲-50歲	人	2,193	2,267
50歲以上	人	1,059	1,017
按僱傭類型			
全職—男	人	2,194	2,184
全職—女	人	1,867	1,781
兼職—男	人	360	389
兼職—女	人	334	379
按地區			
香港特別行政區	人	2,467	2,481
中國內地	人	1,735	1,818
其他地區	人	553	434
B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率 <small>附註16</small>			
總僱員流失比率	%	40	33
按性別			
男	%	41	34
女	%	38	31
按年齡組別			
30歲以下	%	49	44
30歲-50歲	%	38	27
50歲以上	%	31	29
按地區			
香港特別行政區	%	39	27
中國內地	%	45	37
其他地區	%	28	45

附註15：社會表現概要的匯報範圍包括麗新發展有限公司及其附屬公司。

附註16：流失比率(百分比)=二零二一/二零二二年及二零二二/二零二三年財政年度該類別離職的僱員總數/該類別僱員總數×100%，包括所有全職及兼職僱員。

環境、社會及管治報告書

社會表現概要(續)

本集團 ^{附註15}	單位	二零二三年	二零二二年
B2.1 因工亡故的人數及比率^{附註17}			
因工亡故的人數	人	0	0
因工亡故的比率	%	0	0
B2.2 因工傷損失工作日數			
損失工作日數	日	680	1,912
按性別及僱員類別劃分的參與培訓僱員的出席次數			
按僱員類別			
高級管理層	出席次數	122	158
中級管理層	出席次數	710	541
普通員工	出席次數	5,718	6,516
按性別			
男	出席次數	2,489	4,057
女	出席次數	4,061	3,158
B3.2 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數^{附註18}			
按僱員類別			
高級管理層	小時	30	33
中級管理層	小時	25	22
普通員工	小時	21	15
按性別			
男	小時	22	17
女	小時	21	17
B5.1 按地區劃分的供應商數目			
香港特別行政區	個	1,047	924
中國內地	個	1,468	1,124
其他地區	個	77	54
B8.2 在社區投資所投入資源			
現金捐款	港元	5,088,585	6,900,002
義工時數	小時	36	140

附註17：於過去三年(包括報告年度)各年發生的因工亡故的人數及比率為0。

附註18：每名僱員完成受訓的平均時數=該類別的總培訓時數/該類別員工總數。

主要法例及規例清單

環境

層面 A1-A3：環境

香港：

- 第311章《空氣污染管治條例》
- 第358章《水污染管治條例》
- 第354章《廢物處置條例》
- 第400章《噪音管治條例》
- 第499章《環境影響評估條例》

中國內地：

- 《中華人民共和國環境保護法》
- 《中華人民共和國大氣污染防治法》
- 《中華人民共和國水污染防治法》
- 《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》
- 《中華人民共和國土地管理法》
- 《建設項目環境保護管理條例》
- 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》

僱員

層面 B1：僱傭

香港：

- 第57章《僱傭條例》
- 第282章《僱員補償條例》
- 第608章《最低工資條例》
- 第480章《性別歧視條例》
- 第487章《殘疾歧視條例》
- 第527章《家庭崗位歧視條例》
- 第602章《種族歧視條例》

中國內地：

- 《中華人民共和國勞動法》
- 《中華人民共和國勞動合同法》

層面 B2：健康與安全

香港：

- 第509章《職業安全及健康條例》
- 第59章《工廠及工業經營條例》

中國內地：

- 《中華人民共和國安全生產法》
- 《中華人民共和國職業病防治法》
- 《中華人民共和國建築法》

環境、社會及管治報告書

主要法例及規例清單(續)

僱員(續)

層面B4：勞工準則

香港：

- 第57B章《僱用兒童規例》
- 第57C章《僱用青年(工業)規例》

中國內地：

- 《中華人民共和國勞動法》
- 《禁止使用童工規定》

營運慣例

層面B6：產品責任

香港：

- 第349章《旅館業條例》
- 第362章《商品說明條例》
- 第392章《電影檢查條例》
- 第486章《個人資料(私隱)條例》
- 第621章《一手住宅物業銷售條例》
- 第612章《食物安全條例》
- 第528章《版權條例》
- 第544章《防止盜用版權條例》
- 第559章《商標條例》
- 《食物衛生守則》

中國內地：

- 《中華人民共和國城市房地產管理法》
- 《中華人民共和國食品安全法》
- 《中華人民共和國食品衛生法》
- 《中華人民共和國消費者權益保護法》
- 《中華人民共和國網絡安全法》

層面B7：反貪污

香港：

- 第201章《防止賄賂條例》

中國內地：

- 《中華人民共和國刑法》
- 《中華人民共和國反腐敗法》

聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引

所涉主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節/備註
A. 環境		
層面A1：排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	將環境可持續性納入我們的營運； 廢棄物及廢氣之環境排放
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	環境表現概要
A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境表現概要
A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境表現概要
A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境表現概要
A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	將環境可持續性納入我們的營運； 溫室氣體排放及能源； 廢棄物及廢氣之環境排放
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	將環境可持續性納入我們的營運； 廢棄物及廢氣之環境排放
層面A2：資源使用(1)一溫室氣體排放及能源		
一般披露	有效使用資源(包括能源及其他原材料)的政策。	將環境可持續性納入我們的營運； 溫室氣體排放及能源
A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境表現概要
A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	將環境可持續性納入我們的營運； 溫室氣體排放及能源
A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	製成品所用包裝材料並不適用於本集團大部分業務。
層面A2：資源使用(2)一水		
一般披露	有效使用資源(包括水)的政策。	將環境可持續性納入我們的營運； 用水
A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	環境表現概要
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	用水； 並無於報告年度內訂立用水效益目標。

環境、社會及管治報告書

聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引(續)

所涉主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節/備註
A. 環境		
層面A3：環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	將環境可持續性納入我們的營運
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	將環境可持續性納入我們的營運； 廢棄物及廢氣之環境排放； 溫室氣體排放及能源； 用水
層面A4：氣候變化		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	將環境可持續性納入我們的營運
A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	將環境可持續性納入我們的營運
B. 社會		
層面B1：僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	僱傭慣例； 僱員福利
B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	社會表現概要
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	社會表現概要
層面B2：健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	健康與安全
B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	社會表現概要
B2.2	因工傷損失工作日數。	社會表現概要
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	健康與安全
層面B3：發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	發展及培訓
B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	於報告年度內僅記錄及披露參與培訓僱員的出席次數。
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	社會表現概要

聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引(續)

所涉主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節/備註
B. 社會		
層面 B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	勞工準則
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	勞工準則
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	本集團不會容忍任何使用童工或強迫勞工的現象，並已制定程序確保不會僱用童工或強迫勞工。
層面 B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理
B5.1	按地區劃分的供應商數目。	社會表現概要
B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理
B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理
B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理
層面 B6：產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	責任及道德規範； 卓越服務； 客戶健康與安全； 資料保護及私隱； 知識產權
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用於本集團的業務。
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	卓越服務
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	知識產權
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	卓越服務
B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	資料保護及私隱

環境、社會及管治報告書

聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引(續)

所涉主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節/備註
B. 社會		
層面 B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	誠信及守紀
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	誠信及守紀
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	誠信及守紀
B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	誠信及守紀
層面 B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社區
B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	社區
B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	社會表現概要

企業管治報告書

本公司致力達致及維持高水平之企業管治，並已建立符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(分別為「聯交所」及「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「企業管治守則」)不時所載之原則及守則條文之政策及程序。

(1) 企業管治常規

本公司於截至二零二三年七月三十一日止年度(「本年度」)內，一直遵守企業管治守則所載之所有守則條文，惟守則條文第F.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，因此彼並無出席本公司於二零二二年十二月十六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股東(「股東」)有效溝通，根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)第71條，時任副主席周福安先生出席該股東週年大會，並擔任該股東週年大會之主席。

(2) 企業文化及策略

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司(連同本公司統稱「本集團」)之主要業務包括物業投資、物業發展、酒店及餐廳之投資及營運、製作及發行電影及電視節目、音樂製作及出版、管理及製作演唱會、藝人管理、戲院營運、文化、休閒娛樂及相關設施，以及投資控股。作為一間多元化業務集團，我們透過董事會層面及整個集團認識到利益相關者之重要性，努力提供高質素及可靠的產品及服務，並透過可持續增長及持續發展為利益相關者創造價值。

企業管治報告書

(2) 企業文化及策略(續)

本公司董事會(分別為「董事會」及「董事」)已制定下列價值觀，以為僱員之操守及行為及業務活動提供指引，並確保該等價值觀貫穿於本公司之願景、使命、政策及業務策略：

- (i) 誠信 — 我們努力做正確的事情；
- (ii) 卓越 — 我們的目標是提供卓越服務；
- (iii) 合作 — 我們始終團結一致；
- (iv) 問責 — 我們承擔責任，致力信守承諾；
- (v) 同理心 — 我們關注我們的利益相關者 — 僱員、客戶、供應鏈及社區；及
- (vi) 可持續發展 — 我們致力於實現可持續發展的未來。

本集團將持續檢討及調整(如必要)其業務策略，並追蹤不斷變化的市場狀況，以確保迅速採取積極措施應對變化，滿足市場需求，促進本集團之可持續發展。

(3) 董事會

(3.1) 責任及轉授

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

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

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

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

(3) 董事會(續)

(3.2) 董事會之組成

董事會現由十名成員組成，其中五名為執行董事(「**執行董事**」)，一名為非執行董事(「**非執行董事**」)，其餘四名為獨立非執行董事(「**獨立非執行董事**」)，符合上市規則第3.10(1)條規定之獨立非執行董事之最低數目。本公司亦已遵守第3.10A條董事會至少三分之一成員須為獨立非執行董事之規定。於本年度及截至本年報日期就任於董事會之董事如下：

執行董事

林建岳，GBM，GBS(主席)

劉樹仁(行政總裁)

林孝賢(亦為余寶珠之替代董事)

李子仁

張森(於二零二三年八月一日獲委任)

非執行董事

余寶珠

周福安(副主席)(於二零二三年六月二日由執行董事調任為非執行董事及於二零二三年十月一日辭任副主席及非執行董事)

獨立非執行董事

林秉軍

梁樹賢

葉樹堃，GBS，JP

陸瀚民(於二零二三年八月一日獲委任)

董事之履歷簡介詳情載於本年報第133至140頁「董事之履歷」一節內。

董事會主席兼執行董事林建岳博士為非執行董事余寶珠女士之子及執行董事林孝賢先生之父。

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

企業管治報告書

(3) 董事會(續)

(3.3) 董事會獨立性

本集團已設立機制，以確保向董事會提供獨立意見及建議，而董事會將於每年檢討有關機制。於二零二三年十月二十日，董事會已於董事會會議上檢討下列機制之實施情況及有效性：

- (a) 十名董事中的四名董事為獨立非執行董事符合董事會至少三分之一為獨立非執行董事之上市規則規定。
- (b) 提名委員會將於每年評估獲提名為新獨立非執行董事之候選人於獲委任前之獨立性以及現時長期服務之獨立非執行董事之持續獨立性。所有獨立非執行董事均須每年向本公司提交書面確認書，以確認各自及其直系家屬成員之獨立性，以及其是否符合上市規則第3.13條所載之規定。
- (c) 所有董事均有權於需要時聘請獨立專業顧問。
- (d) 所有董事均獲鼓勵在董事會／委員會會議上以公開坦誠之方式表達彼等之意見。
- (e) 董事會主席將在執行董事缺席之情況下至少每年與獨立非執行董事進行一次會面。
- (f) 於任何合約、交易或安排中擁有重大權益之董事(包括獨立非執行董事)應於批准有關合約、交易或安排之任何董事會決議時放棄投票，且不應計入法定人數。
- (g) 並無向獨立非執行董事授予具有績效相關要素之以股權為基礎之薪酬。

(3) 董事會(續)

(3.4) 董事出席董事會會議之次數

於本年度內，董事會舉行了六次會議。各董事出席該等董事會會議之記錄載列如下：

董事	會議出席次數/ 會議舉行次數
執行董事	
林建岳，GBM，GBS(主席)	6/6
劉樹仁(行政總裁)	6/6
林孝賢(亦為余寶珠之替代董事)	6/6
李子仁	5/6
張森 ⁽¹⁾	不適用
非執行董事	
余寶珠	6/6
周福安(副主席) ⁽²⁾	6/6
獨立非執行董事	
林秉軍	6/6
梁樹賢	6/6
葉澍堃，GBS，JP	6/6
陸瀚民 ⁽³⁾	不適用

附註：

- (1) 張森先生於二零二三年八月一日獲委任為執行董事。
- (2) 周福安先生於二零二三年六月二日由執行董事調任為非執行董事，並於二零二三年十月一日辭任副主席及非執行董事。
- (3) 陸瀚民先生於二零二三年八月一日獲委任為獨立非執行董事。

(3.5) 非執行董事

各現任非執行董事(包括獨立非執行董事)並無指定任期。

(3.6) 獨立非執行董事

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

企業管治報告書

(3) 董事會(續)

(3.6) 獨立非執行董事(續)

林秉軍先生(「林先生」)及梁樹賢先生(「梁先生」)將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格且願重選連任。林先生於二零零二年七月獲委任為獨立非執行董事及梁先生於二零零四年九月獲委任為獨立非執行董事，並於董事會任職超過九年。董事會每年均接獲林先生及梁先生就其獨立性的年度書面確認書，並已考慮上市規則第3.13條所載之各項因素。董事會同意提名委員會之意見，認為林先生及梁先生仍具獨立性並應予重選連任。作為長期服務之董事，林先生及梁先生對本公司之營運及業務有著深入瞭解，且多年來向本公司提供客觀意見及給予獨立指引。概無實質證據證明林先生及梁先生之長期服務會影響其獨立判斷。董事會信納林先生及梁先生仍將具備履行獨立非執行董事職責所需之特質及經驗，並認為於即將舉行之股東週年大會上重選林先生及梁先生為獨立非執行董事乃符合本公司及其股東整體之最佳利益。

根據企業管治守則之守則條文第B.2.3條，彼等之重選連任須經股東於二零二三年股東週年大會上以獨立決議案批准。有關上述卸任獨立非執行董事之詳情以及提名委員會及董事會認為彼等屬獨立並推薦彼等於二零二三年股東週年大會上重選連任之理由將載於本公司日期為二零二三年十一月十七日之通函內。

另一位現任獨立非執行董事，即葉澍堃先生於二零零九年十二月獲委任。由於本年度內董事會的所有獨立非執行董事均在任超過九年，根據企業管治守則守則條文第B.2.4(b)條，本公司已於二零二三年八月一日委任陸瀚民先生為新的獨立非執行董事。

陸瀚民先生將於即將舉行之股東週年大會上卸任董事職務，惟彼符合資格且願意應選連任。董事會已收到陸先生就其獨立性發出之年度書面確認書，並已考慮上市規則第3.13條所載之不同事宜。提名委員會及董事會均信納陸先生具備履行獨立非執行董事職責所需之特質及經驗，並認為於即將舉行之股東週年大會上推選陸先生為獨立非執行董事乃符合本公司及其股東之整體最佳利益。

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

(3.7) 董事及高級職員之責任保險

本公司已為本公司董事及高級職員購買合適之董事及高級職員責任保險。

(4) 董事之入職及持續專業發展

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

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

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

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

董事	企業管治／法例、 規則及規例之更新		會計／財務／管理或 其他專業技能	
	閱讀材料	出席講座／ 在線研討會／ 簡報會	閱讀材料	出席講座／ 在線研討會／ 簡報會
執行董事				
林建岳，GBM，GBS	✓	✓	✓	—
劉樹仁	✓	✓	✓	✓
林孝賢 (亦為余寶珠之替代董事)	✓	✓	✓	✓
李子仁	✓	✓	✓	✓
張森 ⁽¹⁾	不適用	不適用	不適用	不適用
非執行董事				
余寶珠	✓	✓	✓	—
周福安 ⁽²⁾	✓	✓	✓	✓
獨立非執行董事				
林秉軍	✓	✓	✓	✓
梁樹賢	✓	✓	✓	✓
葉樹堃，GBS，JP	✓	✓	✓	✓
陸瀚民 ⁽³⁾	不適用	不適用	不適用	不適用

附註：

- (1) 張森先生於二零二三年八月一日獲委任為執行董事。
- (2) 周福安先生於二零二三年六月二日由執行董事調任為非執行董事，並於二零二三年十月一日辭任副主席及非執行董事。
- (3) 陸瀚民先生於二零二三年八月一日獲委任為獨立非執行董事。

企業管治報告書

(5) 董事委員會

執行委員會包括由董事會委任之成員，其中執行董事之書面職權範圍乃於二零零五年十一月十八日確立，以協助董事會監督本公司業務之持續管理及根據由董事會批准之策略及政策貫徹本公司之目標。執行委員會亦負責監督本公司之環境、社會及管治事宜。董事會亦已轉授其權力予以下委員會，以協助貫徹其職能：

(5.1) 審核委員會

董事會已於二零零零年三月三十一日成立審核委員會，截至本年報日期，該委員會現由三名獨立非執行董事，即梁樹賢先生(主席)、林秉軍先生及葉澍堃先生組成。

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

(a) 審核委員會之職責(包括企業管治職能)

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

意識到企業管治為其全體董事會成員之共同責任，董事會已將企業管治職能轉授予審核委員會成員，有關成員被視為能更好地就管治相關事宜提供客觀及獨立之指引。

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

載有審核委員會之職權、職責及責任之職權範圍可分別於香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)網站www.hkexnews.hk及本公司之網站查閱。

(5) 董事委員會(續)

(5.1) 審核委員會(續)

(a) 審核委員會之職責(包括企業管治職能)(續)

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

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

審核委員會亦在獨立顧問協助下負責監督本公司之內部監控及風險管理制度。

(b) 審核委員會履行之工作

審核委員會於本年度內舉行三次會議。審核委員會已審閱本公司截至二零二二年七月三十一日止年度之經審核業績、本公司截至二零二三年一月三十一日止六個月之未經審核中期業績，及其他與本公司財務及會計政策及慣例有關之事宜以及本年度之審核性質及範圍。委員會亦已檢討本公司遵守企業管治守則之情況及本企業管治報告書之披露內容。此外，審核委員會已審閱應付本公司獨立核數師(「獨立核數師」)之審核費用、來年之預算以及內部監控審閱報告，並向董事會提出相關建議以獲批准。於本年度內，審核委員會亦已檢討及建議董事會採納經修訂舉報政策及接受就獨立核數師提供非鑒證服務(「非鑒證服務」)預先給予同意，並為每項個別非鑒證服務設定門檻。另外，審核委員會與獨立核數師在沒有管理層出席之情況下進行單獨會面。

於二零二三年十月十九日，審核委員會在獨立核數師之代表在場之情況下，與本公司管理層共同審閱本年度本公司之經審核綜合財務報表草稿以及會計原則及政策。審核委員會亦已審閱本企業管治報告書以及由獨立顧問編製之本公司內部監控審閱報告及風險管理報告。此外，審核委員會已評估本集團之風險管理及內部監控系統之成效。另外，其已審閱及批准截至二零二六年七月三十一日止三個財政年度之內部審核服務提案。

企業管治報告書

(5) 董事委員會(續)

(5.1) 審核委員會(續)

(c) 審核委員會會議出席次數

於本年度內，各委員會成員出席該等會議之記錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
梁樹賢	3/3
林秉軍	3/3
葉樹堃，GBS，JP	3/3

(5.2) 提名委員會

董事會已於二零二二年一月二十五日成立提名委員會，該委員會目前由主席(即林建岳博士)及兩名獨立非執行董事(即梁樹賢先生及林秉軍先生)組成。於二零二三年六月二日，周福安先生不再擔任林建岳博士之替任者，而劉樹仁先生獲委任為林建岳博士之替任者。

本公司已遵守上市規則第3.27A條，該規則規定須成立一個由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席及由大多數獨立非執行董事組成之提名委員會。

載有提名委員會之權力、職責及責任之職權範圍可於香港交易所及本公司各自之網站查閱。

(5) 董事委員會(續)

(5.2) 提名委員會(續)

(a) 提名委員會之職責

提名委員會負責至少每年檢討一次董事會之架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗)，並就任何建議變動向董事會作出建議以配合本公司之企業策略及提升股東價值。委員會負責物色適合的董事候選人並進行甄選或就個人獲提名為董事之甄選向董事會作出建議。提名委員會亦評估獨立非執行董事之獨立性，並就有關委任或續聘董事及董事繼任規劃向董事會作出建議。

本公司已採納提名政策及董事會成員多元化政策，而提名委員會負責定期檢討該等政策，以確保其有效性及就任何建議修訂向董事會作出建議：

(i) 董事之提名政策

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

提名政策已由提名委員會於二零二三年十月十九日及董事會於二零二三年十月二十日進行檢討。

企業管治報告書

(5) 董事委員會(續)

(5.2) 提名委員會(續)

(a) 提名委員會之職責(續)

(ii) 董事會成員多元化政策

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

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

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

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

董事會成員多元化政策之副本已登載在本公司網站供公眾查閱。

董事會現由十名成員組成，其中五名為執行董事，一名為非執行董事，其餘四名則為獨立非執行董事。本公司有一名女性董事，於董事會層面實現了性別多元化。現任董事會由擁有房地產、投資、紡織及服裝業、會計、財務、一般管理、旅遊及公共事務背景之專業人士組成。

董事會成員多元化政策已由提名委員會於二零二三年十月十九日及董事會於二零二三年十月二十日進行檢討。

(5) 董事委員會(續)

(5.2) 提名委員會(續)

(b) 提名委員會履行之工作

於本年度內，提名委員會舉行三次會議。該委員會已審閱及批准經修訂董事會成員多元化政策及提名政策，並認為上述政策屬合適及有效。其亦檢討了董事會之架構、規模及組成(包括專長、知識及經驗方面)。提名委員會認為，董事會之現時組成適合本公司之業務，並就董事會成員多元化政策之規定而言屬適當，因此應維持董事會目前之架構、規模及組成。此外，提名委員會亦已審閱及向董事會推薦將周福安先生由執行董事調任為非執行董事、委任張森先生為執行董事及陸瀚民先生為獨立非執行董事。

於二零二三年十月十九日，提名委員會已檢討提名政策及董事會成員多元化政策，並認為上述政策屬合適及有效。此外，提名委員會已審閱董事之履歷、評估各獨立非執行董事之持續獨立性，並根據提名政策及董事會成員多元化政策向董事會推薦劉樹仁先生、張森先生、林秉軍先生、梁樹賢先生及陸瀚民先生(「卸任董事」)，以供考慮彼等於即將舉行之股東週年大會上之應選選任/重選連任。提名委員會相信卸任董事將繼續向董事會貢獻彼等之專長、經驗及知識，其亦考慮到所有獨立非執行董事之長期服務將不會影響彼等行使獨立判斷，且彼等將繼續致力履行其作為本公司獨立非執行董事之職務。

(c) 提名委員會會議出席次數

於本年度內，各委員會成員出席該等會議之記錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數/ 會議舉行次數
執行董事	
林建岳，GBM，GBS	3/3
劉樹仁 ⁽¹⁾	1/1
非執行董事	
周福安 ⁽²⁾	2/2
獨立非執行董事	
梁樹賢	3/3
林秉軍	3/3

附註：

(1) 劉樹仁先生於二零二三年六月二日獲委任為林建岳博士之替任。

(2) 周福安先生於二零二三年六月二日不再擔任林建岳博士之替任。

企業管治報告書

(5) 董事委員會(續)

(5.3) 薪酬委員會

董事會已於二零零五年十一月十八日成立薪酬委員會，該委員會目前由兩名獨立非執行董事，即梁樹賢先生(主席)及林秉軍先生，以及一名執行董事劉樹仁先生組成。於二零二三年六月二日，周福安先生不再擔任薪酬委員會成員。

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

(a) 薪酬委員會之職責

薪酬委員會有責任就全體董事及高級管理人員各薪酬方面(包括但不限於董事袍金、薪金、津貼、花紅、購股權、實物利益及退休金權利)之適當政策及架構徵詢董事會主席及／或行政總裁並向董事會作出建議，以確保本公司所提供之薪酬水平具競爭力及足以吸引、挽留及激勵具備所需素質之人員，以成功管理本公司。

於二零二三年一月十七日，董事會採納經修訂之薪酬委員會職權範圍，當中載列與購股權計劃及股份獎勵計劃有關之規則修訂，以符合於二零二三年一月一日生效之上市規則第17章項下之新規定。

載有其職權、職責及責任之薪酬委員會之職權範圍，可分別於香港交易所及本公司之網站查閱。

(b) 薪酬委員會履行之工作

薪酬委員會於本年度內舉行三次會議，以討論薪酬相關事宜(包括本公司於二零二二年十二月十六日採納之新購股權計劃)、向執行董事支付酌情花紅，以及審閱執行董事之薪酬組合、周福安先生由執行董事調任為非執行董事及委任新執行董事及獨立非執行董事。其亦檢討了薪酬委員會之職權範圍。概無任何董事於薪酬委員會之會議上參與釐定其自身之薪酬。

(5) 董事委員會(續)

(5.3) 薪酬委員會(續)

(c) 薪酬委員會會議出席次數

於本年度內，各委員會成員出席該等會議之記錄載列如下：

委員會成員	會議出席次數／ 會議舉行次數
執行董事	
劉樹仁 ⁽¹⁾	1/1
非執行董事	
周福安 ⁽²⁾	2/2
獨立非執行董事	
梁樹賢	3/3
林秉軍	3/3

附註：

(1) 劉樹仁先生於二零二三年六月二日獲委任為薪酬委員會成員。

(2) 周福安先生於二零二三年六月二日不再擔任為薪酬委員會成員。

(6) 主席及行政總裁

企業管治守則規定主席與行政總裁之角色應有區分，並應由不同人士擔任。

於本年度內及截至本年報日期，林建岳博士為本公司之主席，而劉樹仁先生為本公司之行政總裁。周福安先生擔任本公司之副主席直至二零二三年十月一日。

董事會已以書面形式確定及正式採納主席及行政總裁的責任區分。

企業管治報告書

(7) 股息政策

本公司已於二零一九年一月二十五日採納股息政策(「股息政策」)，當中載列董事會決定(i)是否向股東宣派及派付股息，及(ii)支付之股息水平之原則及指引。

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

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

董事會可按每股股份基準建議就本公司股份派付股息(如有)。

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

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

(8) 董事及指定僱員之證券交易

本公司已採納不低於上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則條款之規定標準，作為董事及指定僱員進行證券交易之常規守則(「證券守則」)。本公司已向全體董事作出特定查詢，而彼等已以書面確認於本年度內已遵守證券守則所載之規定標準。

(9) 舉報政策

遵照企業管治守則守則條文D.2.6，董事會於二零二二年七月二十二日採納舉報政策，並於二零二三年十月三日更新該政策，其向僱員及與本集團有業務往來之相關第三方(如客戶、供應商、債權人及債務人)提供指引及舉報渠道，以舉報有關本集團任何疑似不當行為之任何事項，有關舉報會直接送交指定執行董事及指定人士以及集團人力資源及行政部主管。本集團為此設立了電郵戶口(whistleblowing@laisun.com)。所有舉報事項將進行獨立調查，同時所有自舉報人取得之資料及其身份將被保密。

董事會及審核委員會將定期檢討舉報政策及機制以提高其成效。

舉報政策之副本已登載於本公司網站供公眾查閱。

(10) 反欺詐及反貪污政策

遵照企業管治守則之守則條文D.2.7，董事會於二零二二年七月二十二日採納了反欺詐及反貪污政策，其概述指引及最低行為準則、有關反貪污及反賄賂之所有適用法律及法規、僱員抵制詐騙、幫助本集團防範貪污行為及向管理層或透過適當之舉報渠道舉報任何合理懷疑之欺詐及貪污個案或該方面之任何企圖行為之責任。本集團絕不容忍所有僱員及以代理人或信託組織身份代表本集團之人士，及於其與第三方之業務來往之間進行任何形式之欺詐及貪污。

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

反欺詐及反貪污政策之副本已登載於本公司網站供公眾查閱。

企業管治報告書

(11) 獨立核數師酬金

有關獨立核數師安永會計師事務所(香港執業會計師,「安永」)於本年度內向本集團提供之審核及非審核服務之費用分別為15,794,000港元及5,262,000港元。非審核服務主要包括諮詢、審閱、稅務合規服務及其他申報服務。有關費用之分析載列如下:

	審核服務 千港元	非審核服務 千港元
本集團 (不包括豐德麗控股有限公司(「豐德麗」)、 麗豐控股有限公司(「麗豐」)及彼等各自之附屬公司)	6,079	2,326
豐德麗及其附屬公司 (包括寰亞傳媒集團有限公司及其附屬公司)	6,007	2,270
麗豐及其附屬公司	3,708	666
總計	15,794	5,262

(12) 董事編製財務報表之責任

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

(13) 獨立核數師之申報責任

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

(14) 風險管理及內部監控

風險管理及內部監控系統的主要功能為提供清晰的管治架構、政策及程序以及報告機制以協助本集團管理各類業務營運的風險。

本集團已設立由董事會、審核委員會及風險管理專責小組組成的風險管理框架。董事會釐定在達致本集團策略目標過程中將承擔的風險的性質及程度，並整體負責監察風險管理及內部監控系統的設計、實施及整體有效性。

本集團已制定及採納風險管理政策，以提供識別、評估及管理重大風險之指示。風險管理專責小組須至少每年識別將對達成本集團的目標造成不利影響的風險，並根據一套標準準則評估及排列所識別風險的優先次序。隨後就被視為重大的風險制定風險緩解計劃並確立風險負責人。

此外，本集團已委聘獨立專業顧問以協助董事會及審核委員會持續監控本集團的風險管理及內部監控系統。設計及執行內部監控之缺陷會被識別出並提出相關改善建議。重大內部監控之缺陷會及時向審核委員會及董事會報告以確保採取及時補救措施。

企業管治報告書

(14) 風險管理及內部監控(續)

風險管理報告及內部監控審閱報告至少每年一次提交審核委員會及董事會。董事會已對本集團的風險管理及內部監控系統的有效性進行年度檢討，包括但不限於本集團處理其業務轉型及外在環境轉變的能力；管理層就風險管理及內部監控系統進行檢討的範圍及質素；內部審核工作的結果；就風險及內部監控檢討結果與董事會溝通的程度及頻率；所識別的重大失誤或缺陷及其相關影響；及遵守上市規則的情況。董事會認為本集團於本年度及直至本年報日期設立之風險管理及內部監控系統均屬有效及足夠。

風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，故該等系統僅可就並無重大失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

處理及發放內幕消息的程序及內部監控

本集團遵守香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)及上市規則的規定。本集團會在合理實際可行的情況下盡快向公眾披露內幕消息，除非有關消息屬於證券及期貨條例規定的任何安全港條文的範圍。本集團在向公眾全面披露相關消息之前，會確保該消息絕對保密。倘本集團認為無法維持必要程度的保密性或保密性可能已遭違反，則本集團將立即向公眾披露相關消息。本集團致力於確保公告內所載的資料就重大事實而言並非錯誤或具誤導性，亦不因遺漏重大事實而屬錯誤或具誤導性，以清晰及均衡呈列資料的方式對正面及反面的事實作出同等披露。

(15) 公司秘書

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

(16) 股東權利

(16.1) 股東召開股東大會之程序

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

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

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

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

企業管治報告書

(16) 股東權利(續)

(16.2) 於股東大會上提呈議案之程序

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

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

(16.3) 推選某人參選董事之程序

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

(16.4) 股東向董事會作出查詢之程序

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

香港九龍
長沙灣道六百八十號
麗新商業中心十一樓

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

股東亦可在股東大會上向董事會作出查詢。

(17) 與股東進行溝通

(17.1) 股東通訊政策

於二零一二年三月二十九日，董事會採納一項反映本公司現時與股東溝通之大部份常規之股東通訊政策(「**股東通訊政策**」)，並於二零二二年七月二十二日經董事會修訂及採納。該政策旨在確保股東及有意投資者可方便和及時地獲得本公司無任何偏見及可理解之資料。然而，本集團將定期檢討該項政策，確保政策具有效力及符合現行之監管及其他規定。

本公司已建立以下多個途徑以維持與股東進行持續溝通：

- (i) 股東可透過評估於香港交易所網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.laisun.com刊發之企業通訊，選擇接收企業通訊之方式，如年報、中期報告及通函之印刷版或電子版；
- (ii) 財務摘要、新聞稿及業績簡報會亦刊載於本公司網站；
- (iii) 透過聯交所定期作出並分別於香港交易所及本公司網站刊發之公佈；
- (iv) 於本公司網站提供公司資料及本公司組織章程細則，後者亦登載於香港交易所網站；
- (v) 參與簡報會及投資者研討會，與股東／投資者、傳媒及財經分析員會面；
- (vi) 股東週年大會及／或股東大會為股東提供一個平台，向董事及高級管理人員發表意見及交流觀點；及
- (vii) 股份過戶登記處向股東提供股份登記、股息派付、更改股東資料及相關事宜之服務。

股東通訊政策已由董事會於二零二三年七月二十一日審閱。經考慮現有多種溝通途徑及參與途徑，董事會信納，股東通訊政策於本年度已適當實施，且為有效。

股東通訊政策之副本已登載於本公司網站供公眾查閱。

企業管治報告書

(17) 與股東進行溝通(續)

(17.2) 董事出席股東大會之次數

於本年度內，本公司已舉行了兩次股東大會(包括二零二二年股東週年大會)，而各董事出席該等會議之記錄載列如下：

董事	會議出席次數／ 會議舉行次數
執行董事	
林建岳，GBM，GBS(主席)	0/2
劉樹仁(行政總裁)	1/2
林孝賢(亦為余寶珠之替代董事)	0/2
李子仁	2/2
張森 ⁽¹⁾	不適用
非執行董事	
余寶珠	0/2
周福安(副主席) ⁽²⁾	2/2
獨立非執行董事	
葉澍堃，GBS，JP	2/2
林秉軍	2/2
梁樹賢	2/2
陸瀚民 ⁽³⁾	不適用

附註：

- (1) 張森先生於二零二三年八月一日獲委任為執行董事。
- (2) 周福安先生於二零二三年六月二日由執行董事調任為非執行董事，並於二零二三年十月一日辭任副主席及非執行董事。
- (3) 陸瀚民先生於二零二三年八月一日獲委任為獨立非執行董事。

(17) 與股東進行溝通(續)

(17.3) 最近召開之股東大會詳情

本公司最近召開之股東大會為於二零二二年十二月十六日上午十一時正假座香港香港仔黃竹坑道180號香港海洋公園萬豪酒店B層宴會廳1號及2號舉行之二零二二年股東週年大會(「二零二二年股東週年大會」)。於二零二二年股東週年大會上，股東以絕大多數票數批准(i)接納本公司截至二零二二年七月三十一日止年度之經審核財務報表連同董事會報告書與獨立核數師報告書；(ii)重選李子仁先生為執行董事、余寶珠女士為非執行董事及葉澍堃先生為獨立非執行董事，(iii)授權董事會釐定董事之酬金；(iv)續聘安永出任本年度之獨立核數師，並授權董事會釐定其酬金；(v)授予董事一般授權以回購不超逾本公司已發行股份總數10%之本公司股份；(vi)授予董事一般授權以發行、配發及處理不超逾已發行股份總數20%之額外本公司股份；(vii)將授予董事發行本公司股份之一般授權擴大至加入回購股份之數目；(viii)採納新購股權計劃(定義見本公司日期為二零二二年十一月十七日之通函(「二零二二年通函」))及終止現有購股權計劃(定義見二零二二年通函)；(ix)採納服務提供者分項限額(定義見二零二二年通函)；(x)採納豐德麗新購股權計劃及終止豐德麗現有購股權計劃(定義見二零二二年通函)；(xi)採納麗豐新購股權計劃(定義見二零二二年通函)；(xii)採納寰亞傳媒新購股權計劃(定義見二零二二年通函)；及(xiii)採納新組織章程細則(定義見二零二二年通函)。二零二二年股東週年大會通告及二零二二年股東週年大會以按股份數目投票表決之結果公佈已分別於二零二二年十一月十六日及二零二二年十二月十六日於香港交易所網站及本公司網站刊載。

企業管治報告書

(18) 投資者關係

為確保投資者對本公司有更深入之瞭解，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不斷與研究分析員及機構投資者進行溝通，並於本公司業績公佈刊發後與研究分析員及新聞界會面，出席主要投資者研討會及參加國際非交易簡報會，以傳達本公司之財務表現及環球業務策略。

本集團仍然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，本公司已透過線上會議及電話會議，與眾多研究分析員及投資者進行溝通。

本公司竭誠促進良好之投資者關係，並加強與股東及潛在投資者之溝通。本公司歡迎投資者、權益持有者及公眾人士提供意見，請致電(852) 2853 6106，亦可傳真至(852) 2853 6651或電郵至ir@laisun.com與投資者關係部聯絡。

(19) 憲章文件

於本年度內，本公司於二零二二年股東週年大會上採納經修訂組織章程細則。該等修訂主要旨在(i)使本公司可更靈活進行股東大會，將容許(惟非必要)股東大會以電子會議及／或混合會議形式舉行，以便股東除可親身出席實體會議外，亦可透過電子方式出席股東大會；(ii)使本公司舊有組織章程細則(「舊有細則」)符合上市規則(尤指須符合上市規則附錄三所載之核心的股東保障水平)的修訂及香港適用法例；及(iii)對舊有細則作出若干細微內部修訂。有關修訂之詳情可參閱二零二二年通函。

除上文所披露者外，於本年度及截至本年報日期，本公司之憲章文件概無任何重大變動。

本公司憲章文件之最新綜合版本已分別上載於香港交易所及本公司各自之網站。

董事之履歷

執行董事

下列本公司之現任各執行董事(「**執行董事**」)均於多間或若干本公司附屬公司擔任董事職位，並於全部或若干本公司之上市聯屬公司，即麗新製衣國際有限公司(「**麗新製衣**」)、豐德麗控股有限公司(「**豐德麗**」)及麗豐控股有限公司(「**麗豐**」)擔任董事職位。麗新製衣、豐德麗及麗豐之已發行股份均於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)之主板上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司，而本公司則為豐德麗及麗豐之中間控股公司。

林建岳博士，主席，66歲，自一九七七年六月起出任本公司之執行董事。彼現為本公司執行委員會之成員及本公司提名委員會之主席。林博士亦為麗新製衣及麗豐之主席及執行董事，以及鱷魚恤有限公司(「**鱷魚恤**」)(其已發行股份於聯交所主板上市公司及買賣)之執行董事。彼由一九九六年十月十五日至二零一四年二月十三日止為豐德麗之執行董事及由一九九七年十一月二十八日至二零一二年十月三十一日止為麗豐之主席及執行董事。林博士亦為寰亞傳媒集團有限公司(該公司於二零二三年三月二十一日已在聯交所**GEM**除牌，並因而成為豐德麗之全資附屬公司)之主席及董事。

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

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

林博士為余寶珠女士(本公司之非執行董事)之子及林孝賢先生(本公司之執行董事)之父親。

董事之履歷

執行董事(續)

劉樹仁先生，行政總裁，67歲，於一九九一年七月加入本公司出任執行董事，現為本公司執行委員會及薪酬委員會之成員以及提名委員會主席林建岳博士之替任。劉先生由二零零五年四月二十二日至二零一五年一月十六日止為麗豐之執行董事。在加入麗新集團前，彼曾任仲量行有限公司及怡富股票有限公司之董事。劉先生為香港地產建設商會之董事及其執行委員會之成員。劉先生於一九八零年畢業於香港大學持有社會科學系學士學位。

本公司已與劉先生訂立無固定期限之股務合約，惟該合約可由本公司或劉先生給予對方不少於三個月的書面通知或代通知金予以終止。根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)之條文，如彼於本公司即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上獲得重選為本公司董事，彼將於本公司日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格重選連任。劉先生現收取396,340港元之月薪及由董事會不時經參考本公司業績、彼之工作表現、職務及責任並當時市場情況後所釐定之其他酬金及酌情花紅。提名委員會及董事會已考慮及推薦劉先生於即將舉行之股東週年大會上重選。

除上文所披露外，劉先生與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要或控股股東概無任何關係。於本年報日期，除了彼持有592,875股本公司股份之個人權益外，劉先生概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中持有根據香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部所界定之任何權益或淡倉。劉先生於二零二三年二月二十七日獲委任為Lien Hoe Corporation Berhad之獨立非執行董事及審核委員會成員。Lien Hoe Corporation Berhad之已發行股份於馬來西亞證券交易所主板上市及買賣。

就根據組織章程細則第102條於即將舉行之股東週年大會上重選彼為本公司董事而言，除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)條之任何規定須作出披露之資料。

請同時參照於本「董事之履歷」後部份之附註。

執行董事(續)

林孝賢先生，42歲，由二零一二年十一月一日起獲委任為本公司之執行董事及本公司執行委員會之成員。彼亦為本公司非執行董事余寶珠女士之替代董事。林先生為麗新製衣及豐德麗之執行董事，且為麗豐之執行董事及行政總裁。此外，彼亦為余寶珠女士(麗新製衣及麗豐之執行董事以及豐德麗之非執行董事)之替代董事。

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

林先生為林建岳博士(本公司之主席及執行董事)之子及余寶珠女士(本公司之非執行董事)之孫。

李子仁先生，59歲，於二零二二年一月獲委任為本公司之執行董事。彼亦為麗豐之執行董事。

李先生於二零一二年六月加入本公司出任集團項目發展總監。彼於建築及物業發展行業擁有逾二十年擔任高級職位之經驗。於加入本公司前，彼於恒基兆業地產集團擔任高級項目管理行政人員達十八年，負責監督多項於香港及中華人民共和國(「中國」)的大型優質發展項目之執行及完成。

李先生畢業於香港大學建築學系，取得建築學士學位及建築學文學士學位。彼亦持有由美國南伊利諾州大學所頒授之工商管理碩士學位。李先生已為香港建築師學會(HKIA)和英國皇家建築師學會(RIBA)之會員、香港政府認可人士(建築師名單)及香港註冊建築師超過二十年。彼取得中國一級註冊建築師資格，及綠建專才資格。

張森先生，59歲，於二零二三年八月一日獲委任為本公司之執行董事及執行委員會之成員。張先生於二零二三年七月加入本公司出任集團首席財務官。彼亦為麗新製衣、豐德麗及麗豐各自之執行董事。

張先生由二零一九年九月至二零二零年十一月曾為富通保險有限公司(「富通」，為新創建集團有限公司之全資附屬公司)之首席財務官、由二零一三年七月至二零一九年五月曾為雅居樂集團控股有限公司之首席財務官及副總裁、由二零一一年三月至二零一二年八月曾為豐德麗之執行董事、以及由二零零七年六月至二零零九年十月及由二零一一年三月至二零一二年八月曾為本公司及麗豐各自之執行董事。除富通外，所有上述公司之已發行股份均在聯交所上市及買賣。

董事之履歷

執行董事(續)

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

本公司已與張先生訂立無固定期限之僱傭合約，惟該合約可由本公司或張先生給予對方不少於三個月之書面通知或代通知金予以終止。根據組織章程細則之條文，彼須於本公司之即將舉行股東週年大會退任為董事；並符合資格於該會上應選選任。如獲選任，彼將於本公司日後之股東大會上每三年輪換卸任一次及符合資格重選連任。根據其僱傭合約，張先生有權收取2,600,000港元之年度酬金及由董事會經參考本公司業績、彼之職務和責任及當時市場情況後所釐定之其他酬金及酌情花紅。彼亦分別由麗新製衣及豐德麗收取每年300,000港元之酬金及由麗豐收取每年1,800,000港元之酬金。提名委員會及董事會已考慮及推薦張先生於即將舉行之股東週年大會上應選選任。

除上文所披露外，張先生與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無任何關係。於本年報日期，張先生概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中持有證券及期貨條例第XV部所界定之任何權益或淡倉。

就根據組織章程細則第93條於即將舉行之股東週年大會上應選彼為本公司董事而言，除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據上市規則第13.51(2)條之任何規定須作出披露之資料。

請同時參照於本「董事之履歷」後部份之附註。

非執行董事

余寶珠女士，98歲，自一九九三年十二月起出任本公司之董事。彼亦為豐德麗之非執行董事及麗新製衣及麗豐之執行董事。麗新製衣、豐德麗及麗豐之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。麗新製衣為本公司之最終控股公司，而本公司則為豐德麗及麗豐之中間控股公司。

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

余女士為林建岳博士(本公司主席及執行董事)之母親及林孝賢先生(本公司之執行董事)之祖母。

獨立非執行董事

林秉軍先生，73歲，於二零零二年七月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並現為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

林先生於一九七四年畢業於美國俄立岡大學，取得工商管理學士學位。彼自八十年代中期積極參與中國之物業發展及投資業務，在此行業具備豐富之經驗。林先生已服務多間香港上市公司的董事會逾二十年，現為中國數碼信息有限公司及南海控股有限公司之非執行董事，並為麗新製衣及麗豐及之獨立非執行董事。所有上述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。

林先生與本公司並無訂立服務合約。然而，根據組織章程細則之條文，如彼於即將舉行之股東週年大會上獲得重選為本公司董事，彼將於本公司日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格重選連任。林先生現收取本公司每年350,000港元之董事袍金及有權享有由董事會不時經參考本公司業績、彼之工作表現、職務及責任並當時市場情況後所釐定之其他酬金及酌情花紅。彼亦由麗新製衣及麗豐各自收取每年350,000港元之董事袍金。

林先生自擔任董事會成員迄今超過九年。作為長期服務之董事，林先生對本公司之營運及業務有深入瞭解，且多年來向本公司表達客觀意見及獨立指引。概無實質證據證明林先生之長期服務會影響其獨立判斷。提名委員會已根據上市條例第3.13條之準則評估林先生之獨立性及董事會信納林先生仍將具備履行獨立非執行董事職責所需之特質及經驗，並認為於即將舉行之股東週年大會上重選林先生為獨立非執行董事乃符合本公司及其股東整體之最佳利益。

除上文所披露外，林先生與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無任何關係。於本年報日期，林先生並無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

就根據組織章程細則第102條於即將舉行之股東週年大會上重選彼為本公司董事而言，除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據上市規則第13.51(2)條之任何規定須作出披露之資料。

請同時參照於本「董事之履歷」後部份之附註。

董事之履歷

獨立非執行董事(續)

梁樹賢先生，74歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並現為本公司之薪酬委員會及審核委員會之主席。彼亦為本公司提名委員會之成員。梁先生為執業會計師、香港證券及投資學會會員及英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼為兩間香港執業會計師事務所之執業董事及出任麗新製衣及鱷魚恤之獨立非執行董事。梁先生亦為鱷魚恤之副主席，彼亦曾任飛達帽業控股有限公司之獨立非執行董事(已於二零二三年八月三十一日辭任)。所有上述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。

梁先生與本公司並無訂立服務合約。然而，根據組織章程細則之條文，如彼於即將舉行之股東週年大會上獲得重選為本公司董事，彼將於本公司日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次，並將符合資格重選連任。梁先生現收取本公司每年350,000港元之董事袍金及有權享有由董事會不時經參考本公司業績、彼之工作表現、職務及責任並當時市場情況後所釐定之其他酬金及酌情花紅。彼亦由麗新製衣收取每年350,000港元之董事袍金。

梁先生自擔任董事會成員迄今超過九年。作為長期服務之董事，梁先生對本公司之營運及業務有深入瞭解，且多年來向本公司表達客觀意見及獨立指引。概無實質證據證明梁先生之長期服務會影響其獨立判斷。提名委員會已根據上市條例第3.13條之準則評估梁先生之獨立性及董事會信納梁先生仍將具備履行獨立非執行董事職責所需之特質及經驗，並認為於即將舉行之股東週年大會上重選梁先生為獨立非執行董事乃符合本公司及其股東整體之最佳利益。

除上文所披露外，梁先生與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無任何關係。於本年報日期，梁先生並無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

就根據組織章程細則第102條於即將舉行之股東週年大會上重選彼為本公司董事而言，除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據上市規則第13.51(2)條之任何規定須作出披露之資料。

請同時參照於本「董事之履歷」後部份之附註。

獨立非執行董事(續)

葉澍堃先生，72歲，於二零零九年十二月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼現為本公司審核委員會之成員。葉先生於一九七三年畢業於香港大學，持有社會科學系學士學位。彼於一九七三年十一月加入香港政府，並於一九九七年四月晉升至局長職級。彼由一九九七年七月至二零零七年六月期間出任香港特別行政區政府主要官員。葉先生於過去曾出任的高層職位包括保險業監理專員、勞工處處長、經濟局局長及財經事務局局長。葉先生自二零零二年七月一日起出任經濟發展及勞工局局長。在經濟發展方面，葉先生的職責範疇包括海空交通，物流發展、旅遊、能源、郵政服務、氣象服務、競爭及保障消費者權益。此外，彼亦負責處理包括就業服務、勞資關係和僱員權益等勞工政策事宜。葉先生於二零零七年七月退休離開香港特別行政區政府。葉先生於二零零一年獲香港特別行政區政府頒發金紫荊星章，並被委任為非官守太平紳士。

葉先生現時為另外六間上市公司之獨立非執行董事，即華潤水泥控股有限公司、建滔積層板控股有限公司、六福集團(國際)有限公司、南旋控股有限公司、萬城控股有限公司及希瑪眼科醫療控股有限公司。所有上述公司之已發行股份均於聯交所主板上市及買賣。

陸瀚民先生，39歲，於二零二三年八月一日獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為經驗豐富的策略顧問，在公共事務、工商界及策略發展擁有接近二十年經驗。陸先生現為香港特別行政區立法會議員。彼曾任麗新集團主席辦公室之首席策略官。

陸先生持有香港教育學院(現為香港教育大學)語文教育榮譽學士及香港大學公共行政碩士學位。

陸先生熱心公共事務，彼為政協第十四屆青島市委員會常務委員。彼同時服務於商業及金融服務業擔任多項公職，包括：香港總商會經濟政策委員會副主席、香港金融發展局市場推廣小組成員、香港貿易發展局內地商貿諮詢委員會委員、一帶一路總商會青年事務委員會副主任及香港專業及資深行政人員協會理事。陸先生為香港經濟民生聯盟(「經民聯」)之副秘書長及經民聯青年事務委員會之主席。

董事之履歷

獨立非執行董事(續)

本公司已與陸先生訂立無固定期限之服務合約。根據組織章程細則之條文，彼須於本公司之即將舉行之股東週年大會退任為董事，並符合資格於該會上應選選任。如獲選任，彼將於本公司日後之股東週年大會上每三年輪換卸任一次及符合資格重選連任。陸先生現收取每年350,000港元之董事袍金及有權享有由董事會不時經參考本公司業績、彼之工作表現、職務及責任並當時市場情況後所釐定之其他酬金及酌情花紅。提名委員會已根據上市條例第3.13條之準則評估陸先生之獨立性及董事會信納陸先生將具備履行獨立非執行董事職責所需之特質及經驗，並將推薦陸先生於即將舉行之股東週年大會上應選選任。

除上文所披露外，陸先生與本公司任何其他董事、高層管理人員或主要股東或控股股東概無任何關係。於本年報日期，除了彼持有3,300股本公司股份之個人權益外，陸先生並無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及/或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部所定義之任何權益或淡倉。

就根據組織章程細則第93條於即將舉行之股東週年大會上應選彼為本公司董事而言，除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據上市規則第13.51(2)條之任何規定須作出披露之資料。

請同時參照於本「董事之履歷」後部份之附註。

附註：

劉樹仁先生、張森先生、林秉軍先生、梁樹賢先生及陸瀚民先生(「卸任董事」)於即將舉行之本公司股東週年大會上卸任為董事，並符合資格且願意應選選任/重選連任。提名委員會已考慮卸任董事之工作經驗、工作狀況、資格、獨立性及其他因素，而董事會獲提名委員會協助及推薦，向股東建議於即將舉行之股東週年大會上應選/重選卸任董事。就各卸任董事分別之應選選任/重選連任而言，除上文所披露者外，概無本公司股東務須垂注之其他事宜，亦無根據聯交所證券上市規則第13.51(2)條之任何規定須作出披露之資料。

董事會報告書

本公司董事(「董事」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年七月三十一日止年度(「本年度」)之董事會報告書及經審核綜合財務報表。

主要業務

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

業績及股息

本公司本年度之綜合虧損及本公司與本集團於二零二三年七月三十一日之業務狀況之詳情載於第179頁至第360頁之綜合財務報表及其隨附之附註。

董事會(「董事會」)並不建議就本年度派發末期股息(二零二二年：無)。本年度內並無派發或宣派中期股息(二零二二年：無)。

業務回顧

本集團於本年度之業務回顧及有關本集團未來業務發展之討論、本集團可能面對之潛在風險及不明朗因素載於本年報第4頁至第15頁之主席報告書及第18頁至第51頁之管理層討論及分析。

本集團之財務風險管理目標及政策載於財務報表附註48。

本集團採用主要財務表現指標對其本年度表現之分析載於本年報第4頁至第15頁之主席報告書及第16頁至第17頁之財務摘要。

本集團之環保政策、與其主要利益相關者之關係及遵守對本集團有重大影響之相關法律及規例之情況之討論分別載於本年報第63頁至第106頁之環境、社會及管治報告書以及第107頁至第132頁之企業管治報告書。

可分派儲備

本公司於二零二三年七月三十一日可供分派予股東之儲備約為4,880,232,000港元。

於本年度發行之股份

本公司於本年度發行之普通股詳情載於財務報表附註40。本年度發行之普通股為(1)本公司根據一般授權向一名獨立第三方發行新普通股(「股份」)，及(2)按每持有兩(2)股現有股份獲配發一(1)股供股股份之基準進行之供股。

董事會報告書

獲准許之彌償條文

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

董事

於本年度內任職及於本報告書日期(「報告書日期」)仍然在任之董事如下：

執行董事(「執行董事」)

林建岳，GBM，GBS(「林建岳博士」)(主席)
劉樹仁(「劉樹仁先生」)(行政總裁)
林孝賢(「林孝賢先生」)(亦為余寶珠之替代董事)
李子仁(「李子仁先生」)
張森(「張森先生」)(於二零二三年八月一日獲委任)

非執行董事(「非執行董事」)

余寶珠(「余女士」)
周福安(「周福安先生」)(副主席)(於二零二三年六月二日由執行董事調任為非執行董事及於二零二三年十月一日辭任副主席及非執行董事)

獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)

葉澍堃，GBS，JP(「葉澍堃先生」)
林秉軍(「林秉軍先生」)
梁樹賢(「梁樹賢先生」)
陸瀚民(「陸瀚民先生」)(於二零二三年八月一日獲委任)

根據組織章程細則第93條，張森先生及陸瀚民先生將於即將舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上卸任董事之職，惟彼符合資格並願意應選選任。

根據組織章程細則第102條，劉樹仁先生、林秉軍先生及梁樹賢先生將於即將舉行之股東週年大會上輪換卸任，惟彼等符合資格並願意重選連任。

根據上市規則第13.51(2)條之規定須予披露之建議應選選任／重選連任之卸任董事(即張森先生、陸瀚民先生、劉樹仁先生、林秉軍先生及梁樹賢先生)詳情載於本年報「董事之履歷」一節及「董事之權益」一節以及本公司日期為二零二三年十一月十七日之通函內。

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

董事之履歷

現任董事之履歷簡介載於本年報第133頁至第140頁。董事之其他詳情載於本報告書及本年報其他章節。

董事之服務合約

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

董事之酬金

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

董事於交易、安排或合約之權益

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

控股股東於重大合約之權益

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

董事會報告書

持續關連交易

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

1. 雅詩閣管理協議

誠如本公司、麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)、豐德麗控股有限公司(「豐德麗」，連同其附屬公司統稱「豐德麗集團」)及麗豐控股有限公司(「麗豐」，連同其附屬公司統稱「麗豐集團」)於二零二零年一月二十三日所公佈，上海麗興房地產有限公司(「麗興」，麗豐之全資附屬公司)與雅詩閣物業管理(上海)有限公司(「雅詩閣」，CapitaLand Group Pte. Ltd.(「CapitaLand」)之全資附屬公司)訂立二零二零年管理協議，以重續將於二零二零年四月三十日屆滿之二零零九年管理協議，據此，雅詩閣同意就一項位於上海並由麗興擁有之酒店式服務住宅物業及多個租賃予麗興之單位向麗興提供若干管理服務。二零二零年管理協議之期限自二零二零年五月一日起為期10年，並於雅詩閣選擇及麗興同意之情況下可重續連續兩個五年期。

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

截至二零二三年七月三十一日止年度，本集團已付或應付雅詩閣之管理及其他服務費為人民幣4,871,000元(相當於約5,442,000港元)。

CapitaLand為麗豐之間接主要股東。麗豐為本公司擁有55.08%權益之附屬公司。因此，雅詩閣根據上市規則第14A.07條為本公司之關連人士，及二零二零年管理協議項下擬進行之交易根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易。

持續關連交易(續)

2. 二零二零年商業出租框架協議

於二零一七年七月三十一日，本公司、麗新製衣、豐德麗、麗豐(統稱「麗新集團」)及寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」，於二零二三年三月自聯交所GEM撤銷上市)訂立一份新協議備忘錄(「續訂協議」)以續訂日期為二零一四年二月十四日之協議備忘錄，內容有關出租及／或許可麗新集團其他成員公司擁有或持有之多項物業之所有現有或日後的交易(「交易」)，為期三年，由二零一七年八月一日起至二零二零年七月三十一日止。

誠如二零二零年七月三十一日所公佈，鑒於續訂協議已於二零二零年七月三十一日屆滿，故麗新集團與寰亞傳媒訂立日期為二零二零年七月三十一日之二零二零年商業出租框架協議，以規管構成彼等各自之持續關連交易之交易，為期三年，由二零二零年八月一日起至二零二三年七月三十一日止。

根據麗新集團於二零二零年七月三十一日作出之公佈，本公司已設定下列年度上限金額：

作為承租人：

- (i) 有關交易之使用權資產總值於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年七月三十一日止各財政年度之年度上限金額為11,200,000港元、12,100,000港元及8,400,000港元；及
- (ii) 有關交易之許可費及其他費用(固定租賃付款除外)於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年七月三十一日止各財政年度之年度上限金額為9,900,000港元、10,900,000港元及12,100,000港元。

董事會報告書

持續關連交易(續)

2. 二零二零年商業出租框架協議(續)

作為出租人：

本集團就交易應收之年度租金、許可費及／或其他費用於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年七月三十一日止各財政年度之年度上限金額為5,500,000港元、5,900,000港元及6,100,000港元。

二零二零年商業出租框架協議之詳情載於麗新集團聯合刊發之日期為二零二零年七月三十一日之公佈。

截至二零二三年七月三十一日止財政年度，就交易而言：

- (i) 新確認之使用權資產總值為2,298,000港元；
- (ii) 本集團已付或應付許可費及其他費用(固定租賃付款除外)為3,277,000港元；及
- (iii) 本集團已收或應收年度租金、許可費及／或其他費用為10,714,000港元。

余卓兒先生及余少玉女士(「余氏股東」)為本公司主要股東，因此根據上市規則為本公司關連人士。

根據余氏股東於豐德麗之權益披露，於二零二二年五月三十日起至二零二三年三月二十六日止期間(「有關期間」)，余氏股東持有之豐德麗已發行股本超過10%。因此，豐德麗根據上市規則第14A.16(1)條成為本公司之關連附屬公司，因而為本公司之關連人士。儘管二零二零年商業出租框架協議之條款維持不變，自二零二二年五月三十日起至二零二三年三月二十六日止期間，根據上市規則第14A章，該協議項下之交易已成為本公司之持續關連交易。

由於於有關期間，余氏股東已成為豐德麗之主要股東，故麗新發展(作為出租人)所錄得二零二零年商業出租框架協議項下其關連人士截至二零二三年七月三十一日止財政年度之實際交易金額(即租金收入)超過相應年度上限6,100,000港元約4,600,000港元。

誠如二零二三年七月三十一日所公佈，麗新集團於二零二零年七月三十一日刊發之公佈所載年度上限乃於豐德麗因余氏股東於豐德麗之權益(持有之豐德麗已發行股本低於10%)而並非本公司及麗新製衣關連附屬公司時釐定。進一步詳情載於本公司日期為二零二三年七月三十一日之公佈。

持續關連交易(續)

3. 長沙灣戲院租賃

誠如本公司及麗新製衣於二零二三年七月三十一日所公佈，於二零一八年十一月二十六日，洲立影藝有限公司(「承租人」，豐德麗間接持有95%權益之附屬公司)與本公司就麗新商業中心之若干物業訂立一項租賃(「戲院租賃」)，為四年固定期限，自二零一八年十一月二十六日起至二零二二年十一月二十五日止(包括首尾兩日)(「固定期限」)。於二零二二年十一月二十六日，根據戲院租賃之條款，承租人已將該租賃再續期三年(「首次續租期」)，並將於二零二五年十一月二十五日屆滿，且承租人有權選擇於首次續租期屆滿後將戲院租賃另再續期三年。因此，最長總租賃期為十年。

本公司已從出租人角度將戲院租賃項下租金付款確認為其於戲院租賃期限內之租金收入。於二零二二年八月一日至二零二三年三月二十六日止期間，本公司作為出租人根據戲院租賃錄得之實際交易金額為約4,416,000港元，包括：

	港元
於二零二二年八月一日至二零二二年十一月二十五日止期間	2,467,000
於二零二二年十一月二十六日至二零二三年三月二十六日止期間	1,949,000 [#]
於二零二二年八月一日至二零二三年三月二十六日止期間	4,416,000

根據余氏股東於豐德麗之權益披露，於二零二二年五月三十日起至二零二三年三月二十六日止期間，余氏股東持有之豐德麗已發行股本超過10%。因此，豐德麗根據上市規則第14A.16(1)條成為本公司之關連附屬公司及本公司關連人士。儘管戲院租賃之條款保持不變，但於二零二二年五月三十日至二零二三年三月二十六日止期間，其項下之交易根據上市規則第14A章已成為本公司持續關連交易。並無為本公司作為出租人設定該預先存在協議項下之該等交易於二零二二年八月一日至二零二二年十一月二十五日止期間之年度上限。

[#] 由於本集團作為出租人應收取之年度租金收入之年度交易金額低於3,000,000港元，故根據上市規則第14A.76條，該等交易構成全面豁免持續關連交易，毋須遵守(其中包括)上市規則項下之年度審閱規定。

董事會報告書

持續關連交易(續)

4. 財務資助框架協議

誠如本公司及麗新製衣於二零二二年九月九日所公佈，本公司與麗新製衣就該等麗新製衣貸款人集團公司將不時向該等麗新發展借款人集團公司提供財務資助訂立麗新製衣一麗新發展框架協議，初始期限為三年，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日屆滿。於二零二二年九月九日，本公司分別與豐德麗及麗豐就該等麗新發展貸款人集團公司將不時分別向該等豐德麗借款人集團公司及該等麗豐借款人集團公司提供財務資助訂立麗新發展一豐德麗框架協議及麗新發展一麗豐框架協議。兩項麗新發展財務資助框架協議各自的初始期限為三年，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日屆滿。

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

根據本公司於二零二二年九月九日作出之公佈，本公司已設定以下年度上限：

- (i) 麗新發展一豐德麗框架協議項下擬進行之麗新發展一豐德麗貸款交易於截至二零二三年、二零二四年、二零二五年及二零二六年七月三十一日止各財政年度之麗新發展一豐德麗年度上限金額分別為90,000,000港元、190,000,000港元、360,000,000港元及485,000,000港元；及
- (ii) 麗新發展一麗豐框架協議項下擬進行之麗新發展一麗豐貸款交易於截至二零二三年、二零二四年、二零二五年及二零二六年七月三十一日止各財政年度之麗新發展一麗豐年度上限金額分別為1,000,000,000港元、3,000,000,000港元、3,000,000,000港元及3,000,000,000港元。

截至二零二三年七月三十一日止年度，該等財務資助框架協議項下概無進行交易。

該等財務資助框架協議之詳情載於本公司與麗新製衣聯合刊發之日期為二零二二年九月九日之公佈。

持續關連交易(續)

5. 二零二三年商業出租框架協議

誠如二零二三年七月三十一日所公佈，麗新集團就內容有關麗新集團成員公司之間出租及／或許可使用物業作辦公室空間、倉庫、商業物業、停車位、廣告空間及其他物業之交易(「交易」)訂立二零二三年商業出租框架協議(「二零二三年商業出租框架協議」)，為期三年，由二零二三年八月一日起至二零二六年七月三十一日止，交易構成彼等各自之持續關連交易。

根據麗新集團於二零二三年七月三十一日作出之公佈，本公司已設定下列年度上限金額：

作為承租人：

- (i) 有關交易之使用權資產總值於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年七月三十一日止各財政年度之年度上限金額為16,000,000港元、15,000,000港元及14,000,000港元；及
- (ii) 有關交易之許可費及其他費用(固定租賃付款除外)於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年七月三十一日止各財政年度之年度上限金額為5,000,000港元。

作為出租人：

本集團就交易應收之年度租金、許可費及／或其他費用於截至二零二四年、二零二五年及二零二六年七月三十一日止各財政年度之年度上限金額為22,000,000港元、23,000,000港元及26,000,000港元。

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

倘超出任何上限或倘更新二零二三年商業出租框架協議或二零二三年商業出租框架協議之條文出現重大變動，則本公司將遵守上市規則之關連交易規則之規定。

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

- (a) 於本集團一般及日常業務過程中；
- (b) 根據一般或更佳之商業條款；及
- (c) 符合監管該等交易之協議條款，且該等條款屬公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

董事會報告書

持續關連交易(續)

本公司之獨立核數師執業會計師安永會計師事務所(「安永」)已獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作」及參照實務說明第740號(經修訂)「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」就本集團之持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，安永已就該等持續關連交易向董事會發出函件(向聯交所提供副本)，確認概無發現任何事宜致使彼等認為上文(1)及(2)所載所披露之持續關連交易以及上文(3)所載所披露之於二零二二年八月一日起至二零二二年十一月二十五日止期間預先存在之長沙灣戲院租賃項下之持續關連交易：

- (i) 並未獲得董事會批准；
- (ii) 在各重大方面沒有遵守本集團有關提供貨品或服務之交易之定價政策；
- (iii) 在各重大方面沒有根據規管該等交易之相關協議進行；及
- (iv) 已超逾本公司所設定之年度上限，本集團就(3)所列持續關連交易應收之年度租金、許可費及／或其他費用除外，其超逾上限約4,614,000港元。

就於豐德麗因余氏股東成為本公司及豐德麗各自之關連人士而成為本公司關連附屬公司(因而為本公司關連人士)之前訂立之預先存在之長沙灣戲院租賃而言，概無就該等交易為本公司(作為出租人)設定年度上限。

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

董事於競爭業務中之權益

於本年度及截至報告書日期，根據上市規則，下列董事被視為於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益：

林建岳博士、劉樹仁先生、余女士、林孝賢先生、張森先生(自二零二三年八月一日起)及周福安先生(截至二零二三年九月三十日)(統稱「**有利益關係董事**」)於香港從事物業投資及發展業務之公司／實體(包括鱷魚恤有限公司)持有股份權益及／或擔任董事。

林建岳博士於香港從事投資及經營餐廳業務之公司或實體持有股份權益或其他權益及／或擔任董事。

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

- (1) 上述公司擁有之物業與本集團擁有之物業地點及用途不同；及
- (2) 上述公司經營之餐廳與製作之音樂會及唱片與本集團有不同之目標客戶。

然而，董事會獨立於上述公司／實體之董事會／主管委員會且有利益關係董事概不能獨自控制董事會。此外，各有利益關係董事完全知悉，並一直向本公司履行受信責任，且一直並將繼續以本公司及其股東整體之最佳利益行事。因此，本集團能夠獨立於該等公司／實體之業務經營其業務及與該等公司公平進行交易。

董事會報告書

購股權計劃

(1) 本公司

於二零二二年十二月十六日舉行之本公司股東週年大會上，本公司股東批准採納一項新購股權計劃（「二零二二年購股權計劃」）。二零二二年購股權計劃亦已於二零二二年十二月十六日舉行之股東週年大會上獲麗新製衣股東批准。於二零二二年購股權計劃於二零二二年十二月十六日獲採納並於二零二二年十二月十九日（「生效日期」）生效後，本公司於二零零六年十二月二十二日採納之購股權計劃（「二零零六年購股權計劃」）及二零一五年十二月十一日採納之購股權計劃（「二零一五年購股權計劃」）即告終止。根據二零一五年購股權計劃，於截至二零二三年七月三十一日止年度開始時可予授出之股份數目為39,302,738股，佔當時已發行股份約4.06%。概不會根據二零零六年購股權計劃及二零一五年購股權計劃進一步授出任何購股權，惟於其終止前根據二零零六年購股權計劃及二零一五年購股權計劃條款授出之尚存購股權仍然有效並可予行使。

二零二二年購股權計劃旨在透過向合資格參與者（定義見二零二二年購股權計劃）授出購股權，作為認可彼等對本集團所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報，並為實現本集團及關連實體（定義見二零二二年購股權計劃）業績目標而吸引、挽留及激勵優秀之合資格參與者。合資格參與者包括但不限於本集團董事、主要行政人員及僱員、關連實體及服務提供者。二零二二年購股權計劃將鞏固合資格參與者與本集團之眾多長期關係。除另行註銷或修訂者外，二零二二年購股權計劃將由生效日期起計十年內有效。

二零二二年購股權計劃之主要條款載於本公司日期為二零二二年十一月十七日之通函。根據二零二二年購股權計劃，於生效日期及截至二零二三年七月三十一日止年度之財政年度結束時可予授出之股份數目為96,888,588股股份（佔本公司於二零二三年七月三十一日已發行股份之6.67%）。於生效日期及截至二零二三年七月三十一日止年度之財政年度結束時，服務提供者分項限額為9,688,858股股份（佔本公司於二零二三年七月三十一日已發行股份之0.67%）。

於二零二三年一月三十日，本公司根據本公司按2供1基準供股（「供股」）完成發行及配發484,442,943股供股股份。

於本年度內，根據二零零六年購股權計劃授予董事（即林建岳博士、劉樹仁先生、林孝賢先生及李子仁先生）之486,452份購股權、2,432,259份購股權、4,864,519份購股權及969,854份購股權以及授予若干合資格參與者之1,308,905份購股權於二零二三年一月十八日及二零二三年七月二十六日到期，且概無根據二零二二年購股權計劃及其所有舊有購股權計劃授出購股權。因此，於本年度內，概無就根據本公司所有購股權計劃授出之購股權而可予以發行之本公司股份。

於二零二三年七月三十一日，涉及合共896,604股相關股份之購股權（即根據二零零六年購股權計劃授出之193,176份購股權及根據二零一五年購股權計劃授出之703,428份購股權）尚未行使，佔目前已發行股份約0.06%。

購股權計劃(續)

(1) 本公司(續)

於財政期初及期末根據二零零六年購股權計劃及二零一五年購股權計劃授出之未行使購股權之詳情如下：

參與者姓名及類別	購股權涉及之相關股份數目							購股權 行使期間	供股前 購股權 行使價 每股港元	供股後 購股權之 經調整行使價 每股港元
	購股權 授出日期 (附註1)	於 二零二二年 八月一日 尚未行使	供股後 調整	於本年度內 已授出	於本年度內 已行使	於本年度內 已失效	於 二零二三年 七月三十一日 尚未行使			
董事										
林達岳(附註3)	18/01/2013	486,452	—	—	—	(486,452)	—	18/01/2013 - 17/01/2023	13.811	不適用
劉樹仁(附註4)	18/01/2013	2,432,259	—	—	—	(2,432,259)	—	18/01/2013 - 17/01/2023	13.811	不適用
林孝賢(附註5)	18/01/2013	4,864,519	—	—	—	(4,864,519)	—	18/01/2013 - 17/01/2023	13.811	不適用
李子仁(附註6)	18/01/2013	969,854	—	—	—	(969,854)	—	18/01/2013 - 17/01/2023	13.811	不適用
小計：		8,753,084	—	—	—	(8,753,084)	—			
其他僱員參與者(附註7)										
	18/01/2013	1,212,318	—	—	—	(1,212,318)	—	18/01/2013 - 17/01/2023	13.811	不適用
	26/07/2013	96,985	96,587	—	—	(96,587)	—	26/07/2013 - 25/07/2023	9.650	9.689
	21/01/2015	193,971	193,176	—	—	—	193,176	21/01/2015 - 20/01/2025	7.163	7.192
	22/01/2016	69,940	69,652	—	—	—	69,652	22/01/2016 - 21/01/2026	4.032	4.048
	20/01/2017	69,940	69,652	—	—	—	69,652	20/01/2017 - 19/01/2027	6.991	7.019
	26/01/2021	256,449	255,395	—	—	—	255,395	26/01/2021 - 25/01/2031	5.455	5.476
	25/01/2022	310,000	308,729	—	—	—	308,729	25/01/2022 - 24/01/2032	4.380	4.397
小計：		2,209,603	993,191	—	—	(1,308,905)	896,604			
總計：		10,962,687	993,191	—	—	(10,061,989)	896,604			

董事會報告書

購股權計劃(續)

(1) 本公司(續)

附註：

1. 購股權已於授出日期歸屬。
2. 倘本公司出現供股或發行紅股或其股本出現其他類似變動，則購股權行使價須予調整。
3. 林建岳博士之486,452份購股權已於二零二三年一月十八日到期。
4. 劉樹仁先生之2,432,259份購股權已於二零二三年一月十八日到期。
5. 林孝賢先生之4,864,519份購股權已於二零二三年一月十八日到期。
6. 李子仁先生之969,854份購股權已於二零二三年一月十八日到期。
7. 其他僱員參與者包括本集團僱員。

除上文所披露者外，於本年度概無購股權根據二零零六年購股權計劃、二零一五年購股權計劃及二零二二年購股權計劃之條款獲授出、行使、註銷或失效。

於本年度後，根據二零一五年購股權計劃授予若干合資格參與者之涉及179,262股相關股份之購股權已於二零二三年八月失效。

二零零六年購股權計劃、二零一五年購股權計劃及二零二二年購股權計劃之詳情載於財務報表附註41。

(2) 豐德麗

於二零一五年十二月十一日，豐德麗採納一項購股權計劃(「二零一五年豐德麗購股權計劃」)，其於二零一五年十二月二十三日生效並自其採納日期起十年內持續有效。根據二零一五年豐德麗購股權計劃可予發行之豐德麗每股面值0.50港元之普通股(「豐德麗股份」)數目上限為124,321,216股，佔於二零一五年豐德麗購股權計劃獲批准當日之已發行豐德麗股份總數之10%。

在豐德麗之要約於二零一八年八月二十二日截止後，根據二零一五年豐德麗購股權計劃授出之所有尚未行使購股權已註銷。於二零二二年一月二十一日，豐德麗根據二零一五年豐德麗購股權計劃向合資格參與者授出購股權，以按行使價每股豐德麗股份0.50港元認購合共1,500,000股相關豐德麗股份(相等於在該日期已發行豐德麗股份總數(即1,491,854,598股)約0.10%)，行使期為自二零二二年一月二十一日起至二零三二年一月二十日。

豐德麗之股東(「豐德麗股東」)於二零二二年十二月十六日舉行之股東週年大會上終止二零一五年豐德麗購股權計劃並採納一項新購股權計劃(「二零二二年豐德麗購股權計劃」)。二零二二年豐德麗購股權計劃亦已獲本公司及麗新製衣之股東於其各自在同日舉行之股東週年大會上批准，並於二零二二年十二月十九日(「豐德麗生效日期」)生效。

購股權計劃(續)

(2) 豐德麗(續)

截至二零二三年七月三十一日止財政年度開始時，根據二零一五年豐德麗購股權計劃可予授出之豐德麗股份數目為122,821,216股。於二零一五年豐德麗購股權計劃終止後，概不得根據該計劃進一步授出任何購股權，惟於終止前授出之尚未行使購股權仍然有效並可根據二零一五年豐德麗購股權計劃之條款予以行使。

除另行取消或修訂外，二零二二年豐德麗購股權計劃將自豐德麗生效日期起十年內有效(將於二零三二年十二月十九日屆滿)。二零二二年豐德麗購股權計劃之主要條款載於豐德麗日期為二零二二年十一月十七日之通函。根據二零二二年豐德麗購股權計劃，於豐德麗生效日期(佔已發行豐德麗股份總數之10%及1%)及截至二零二三年七月三十一日止財政年度結束時(佔已發行豐德麗股份總數之8.50%及0.85%)可予發行之豐德麗股份及服務提供者分項限額數目上限分別為149,185,459股及14,918,545股股份。

二零二二年豐德麗購股權計劃旨在透過向合資格參與者(定義見二零二二年豐德麗購股權計劃)授出購股權，作為認可彼等對豐德麗集團所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報，並為實現豐德麗集團及關連實體之業績目標而吸引、挽留及激勵優秀之合資格參與者。二零二二年豐德麗購股權計劃將鞏固合資格參與者與豐德麗集團建立之眾多長期關係。合資格參與者包括但不限於豐德麗集團之董事、主要行政人員、僱員及服務提供者以及關連實體參與者(定義見二零二二年豐德麗購股權計劃)。

於本年度內，概無根據二零一五年豐德麗購股權計劃及二零二二年豐德麗購股權計劃授出購股權。因此，於本年度內，概無豐德麗股份根據豐德麗所有購股權計劃授出之購股權而可予以發行。

於二零二三年七月三十一日，根據二零一五年豐德麗購股權計劃授出涉及合共1,500,000股相關豐德麗股份(佔於該等日期已發行豐德麗股份總數(即1,755,876,866股)約0.085%)之購股權尚未行使，而二零一五年豐德麗購股權計劃於二零二二年十二月十六日終止後，概不得根據該計劃進一步授出任何購股權。因此，豐德麗購股權計劃項下可供發行之股份總數為150,685,459股豐德麗股份，佔於該日期之已發行豐德麗股份總數約8.58%。

董事會報告書

購股權計劃(續)

(2) 豐德麗(續)

於本年度內，根據二零一五年豐德麗購股權計劃授出之豐德麗購股權變動如下：

承授人類別	授出日期 (附註1)	豐德麗購股權涉及之相關豐德麗股份數目					行使期間	每股豐德麗 股份行使價 (港元)(附註2)
		於二零二二年 八月一日 尚未行使	於本年度內 已授出	於本年度內 已行使	於本年度內 已失效	於二零二三年 七月三十一日 尚未行使		
僱員及其他合資格參與者								
僱員	21/01/2022	400,000	—	—	—	400,000	21/01/2022 - 20/01/2032	0.50
其他合資格參與者	21/01/2022	1,100,000	—	—	—	1,100,000	21/01/2022 - 20/01/2032	0.50
總計：		1,500,000	—	—	—	1,500,000		

附註：

1. 豐德麗購股權已於授出日期歸屬。
2. 倘進行供股或紅股發行或豐德麗股本出現其他類似變動，則豐德麗購股權行使價須作出調整。

除上文所披露者外，於本年度內，概無豐德麗購股權根據二零一五年豐德麗購股權計劃及二零二二年豐德麗購股權計劃之條款獲授出、行使、註銷或失效。

於二零二二年一月二十一日，根據二零一五年豐德麗購股權計劃授予一名合資格參與者涉及800,000股相關豐德麗股份之購股權於二零二三年八月十五日失效。於報告書日期，根據二零二二年豐德麗購股權計劃可授出最多可認購149,185,459股豐德麗股份之購股權，連同根據二零一五年豐德麗購股權計劃已授出且於報告書日期尚未行使之購股權所涉及之700,000股相關豐德麗股份，合共149,885,459股豐德麗股份可根據豐德麗購股權計劃予以發行，佔於報告書日期之已發行豐德麗股份總數約8.54%。

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

購股權計劃(續)

(3) 麗豐

麗豐於二零一二年十二月十八日採納之購股權計劃(「二零一二年麗豐購股權計劃」)已於二零二二年十二月十七日屆滿(「屆滿日期」)。根據二零一二年麗豐購股權計劃，於截至二零二三年七月三十一日止年度開始時可予授出之股份數目為23,531,135股麗豐股份。在屆滿日期後，不會再根據二零一二年麗豐購股權計劃進一步授出購股權，惟據此授出而尚未行使之購股權，將根據二零一二年麗豐購股權計劃之條款繼續有效及可予行使。

於二零二二年十二月十六日舉行之麗豐股東週年大會上，麗豐採納一項新購股權計劃(「二零二二年麗豐購股權計劃」)，目的為透過向合資格參與者(定義見二零二二年麗豐購股權計劃)授出購股權，作為認可彼等對麗豐集團所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報，並為實現麗豐集團及關連實體之業績目標而吸引、挽留及激勵高質素之合資格參與者。合資格參與者包括但不限於麗豐集團及關連實體之董事、主要行政人員及僱員，以及麗豐集團之服務提供者。二零二二年麗豐購股權計劃亦已由麗新製衣及本公司股東於其各自之股東週年大會上批准，並於二零二二年十二月十九日(「麗豐生效日期」)起生效。除另行取消或修訂外，二零二二年麗豐購股權計劃將自麗豐生效日期起十年內有效。二零二二年麗豐購股權計劃之主要條款載於麗豐日期為二零二二年十一月十七日之通函。根據二零二二年麗豐購股權計劃，於麗豐生效日期及截至二零二三年七月三十一日止財政年度結束時可予授出之股份數目為33,103,344股麗豐股份(佔於二零二三年七月三十一日已發行麗豐股份之10%)。於麗豐生效日期及截至二零二三年七月三十一日止財政年度結束時，服務提供者分項限額為3,310,334股麗豐股份(佔於二零二三年七月三十一日已發行麗豐股份之1%)。

於本年度內，概無根據二零一二年麗豐購股權計劃及二零二二年麗豐購股權計劃授出任何購股權。因此，於本年度內，概無根據麗豐所有購股權計劃授出之購股權而可能予以發行之麗豐股份。

於二零二三年七月三十一日，根據二零一二年麗豐購股權計劃授出之涉及合共830,000股相關麗豐股份之購股權尚未行使。

董事會報告書

購股權計劃(續)

(3) 麗豐(續)

於本年度內，根據二零一二年麗豐購股權計劃授出之麗豐購股權變動如下：

承授人姓名或類別	授出日期 (附註1)	麗豐購股權涉及之相關麗豐股份數目					行使期間	每股麗豐 股份行使價 (港元)(附註2)
		於 二零二二年 八月一日 尚未行使	於本年度內 已授出	於本年度內 已行使	於本年度內 已失效	於 二零二三年 七月三十一日 尚未行使		
麗豐董事								
林孝賢	18/01/2013	3,219,182	—	—	(3,219,182)	—	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40
鄭馨豪	18/01/2013	643,836	—	—	(643,836)	—	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40
李子仁	18/01/2013	640,000	—	—	(640,000)	—	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40
小計：		4,503,018	—	—	(4,503,018)	—		
其他僱員參與者								
	18/01/2013	1,381,918 (附註3)	—	—	(1,381,918) (附註3)	—	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40
	26/07/2013	60,000	—	—	(60,000)	—	26/07/2013 - 25/07/2023	9.50
	16/01/2015	120,000	—	—	(60,000)	60,000	16/01/2015 - 15/01/2025	8.00
	19/01/2018	150,000	—	—	—	150,000	19/01/2018 - 18/01/2028	13.52
	22/01/2019	260,000	—	—	—	260,000	22/01/2019 - 21/01/2029	10.18
	22/01/2021	60,000	—	—	—	60,000	22/01/2021 - 21/01/2031	7.364
	21/01/2022	240,000	—	—	(180,000)	60,000	21/01/2022 - 20/01/2032	5.75
小計：		2,271,918	—	—	(1,681,918)	590,000		
關連實體參與者								
	18/01/2013	1,325,754 (附註4)	—	—	(1,325,754) (附註4)	—	18/01/2013 - 17/01/2023	11.40
	26/07/2013	100,000	—	—	(100,000)	—	26/07/2013 - 25/07/2023	9.50
	19/01/2018	40,000	—	—	—	40,000	19/01/2018 - 18/01/2028	13.52
	21/01/2022	200,000	—	—	—	200,000	21/01/2022 - 20/01/2032	5.75
小計：		1,665,754	—	—	(1,425,754)	240,000		
總計：		8,440,690	—	—	(7,610,690)	830,000		

購股權計劃(續)

(3) 麗豐(續)

附註：

1. 麗豐購股權已於授出日期歸屬。
2. 倘進行供股或紅股發行或麗豐股本出現其他類似變動，則麗豐購股權行使價須作出調整。
3. 於二零一三年一月十八日，林建岳博士(按香港法例第571章證券及期貨條例第XV部所述為麗豐之主要股東)獲授一份可認購合共321,918股麗豐股份之購股權。該購股權根據二零一二年麗豐購股權計劃之條款於二零二三年一月十八日失效。林建岳博士於二零二三年六月二日獲委任為麗豐之執行董事。
4. 於二零一三年一月十八日，本公司董事劉樹仁先生獲授一份可認購合共965,754股麗豐股份之購股權。該購股權根據二零一二年麗豐購股權計劃之條款於二零二三年一月十八日失效。

除上文所披露者外，於本年度內，概無麗豐購股權根據二零一二年麗豐購股權計劃及二零二二年麗豐購股權計劃之條款獲授出、歸屬、行使、註銷或失效。於本年度後，根據二零一二年麗豐購股權計劃授出之涉及合共100,000股相關麗豐股份之購股權已失效。

於報告書日期，(i)概不得根據二零一二年麗豐購股權計劃進一步授出任何購股權，而就根據二零一二年麗豐購股權計劃已授出且仍尚未行使之尚存購股權所涉及之相關麗豐股份而言，最多可發行730,000股麗豐股份，佔於報告書日期之已發行麗豐股份約0.22%；及(ii)根據二零二二年麗豐購股權計劃可授出最多可認購33,103,344股麗豐股份之購股權，佔於報告書日期之已發行麗豐股份約10%。

二零一二年麗豐購股權計劃及二零二二年麗豐購股權計劃之進一步詳情載於財務報表附註41。

(4) 寰亞傳媒

在寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」，為於聯交所GEM(「GEM」)上市之公司及自二零一一年六月九日起為豐德麗之附屬公司)於二零二二年十二月十六日舉行之股東週年大會上，寰亞傳媒之股東批准採納一項新購股權計劃(「二零二二年寰亞傳媒購股權計劃」)以取代寰亞傳媒於二零一二年十二月十八日採納(「二零一二年寰亞傳媒購股權計劃」)並於二零二二年十二月十七日屆滿之購股權計劃。寰亞傳媒採納二零二二年寰亞傳媒購股權計劃亦已獲本公司、麗新製衣及豐德麗各自之股東於其各自在同日舉行之股東週年大會上批准。

自二零一二年寰亞傳媒購股權計劃獲採納起直至其屆滿為止，概無根據該計劃授出任何購股權。

董事會報告書

購股權計劃(續)

(4) 寰亞傳媒(續)

二零二二年寰亞傳媒購股權計劃旨在透過向合資格參與者(「寰亞傳媒合資格參與者」，定義見二零二二年寰亞傳媒購股權計劃)授出購股權，作為認可彼等對寰亞傳媒及其附屬公司(「寰亞傳媒集團」)所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報，並為實現寰亞傳媒集團及關連實體之業績目標而吸引、挽留及激勵優秀之寰亞傳媒合資格參與者，並鞏固寰亞傳媒合資格參與者可能與寰亞傳媒集團建立之眾多長期關係。寰亞傳媒合資格參與者包括但不限於寰亞傳媒集團之董事、主要行政人員、僱員及服務提供者以及關連實體參與者(定義見二零二二年寰亞傳媒購股權計劃)。

於二零二二年十二月十九日(「寰亞傳媒生效日期」)生效之二零二二年寰亞傳媒購股權計劃將自寰亞傳媒生效日期起十年內有效。二零二二年寰亞傳媒購股權計劃之主要條款載於寰亞傳媒日期為二零二二年十月三十一日之通函。根據二零二二年寰亞傳媒購股權計劃，於寰亞傳媒生效日期可予發行之每股面值0.10港元之寰亞傳媒普通股(「寰亞傳媒股份」)及寰亞傳媒服務提供者分項限額數目上限為298,631,401股及29,863,140股寰亞傳媒股份(佔已發行寰亞傳媒股份總數之10%及1%)。

自二零二二年寰亞傳媒購股權計劃獲採納以來，概無根據該計劃授出任何購股權。由於寰亞傳媒股份於GEM之上市地位於二零二三年三月二十日下午四時正被除牌，二零二二年寰亞傳媒購股權計劃隨後經寰亞傳媒董事會及唯一股東分別批准後予以終止。

董事之權益

於二零二三年七月三十一日在任之本公司下列董事及主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於當日在本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有以下權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文當作或被視為擁有之權益及淡倉(如有));或(b)根據證券及期貨條例第352條規定登記於本公司所備存之登記冊(「董事及主要行政人員登記冊」)中;或(c)根據本公司所採納之董事及指定僱員進行證券交易之守則(「證券守則」)規定以其他方式知會本公司及聯交所;或(d)為董事所知悉:

(1) 本公司

於本公司普通股(「股份」)及相關股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行股份之概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	975,907 (附註2)	無	808,084,296 (附註3)	無 (附註7)	809,060,203	55.67%
周福安	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	1,831,500 (附註5)	無	1,831,500	0.13%
劉樹仁	實益擁有人	592,875 (附註6)	無	無	無 (附註7)	592,875	0.04%
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	無 (附註7)	無	不適用
李子仁	實益擁有人	無	無	無	無 (附註7)	無	不適用
余寶珠(附註4)	實益擁有人	60,567 (附註4)	無	無	無	60,567	0.01%

董事會報告書

董事之權益(續)

(1) 本公司(續)

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二三年七月三十一日之已發行股份總數(即1,453,328,830股股份)編製。

於二零二三年一月三十日，本公司根據本公司按2供1基準供股(「供股」)完成發行及配發484,442,943股供股股份，已發行股份總數由968,885,887股增至1,453,328,830股。

- (2) 林建岳博士認購325,302股供股股份，於供股完成後其於本公司之權益由650,605股股份增加至975,907股股份。

- (3) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)及其兩間全資附屬公司(即Zimba International Limited (「Zimba International」)及欣楚有限公司(「欣楚」)認購257,694,765股供股股份，於供股完成後彼等於本公司之權益由515,389,531股股份增加至773,084,296股股份。

麗新製衣於二零二三年七月十九日透過欣楚於市場上收購本公司35,000,000股股份，因而將彼等於本公司之持股權益由773,084,296股股份增加至808,084,296股股份。

麗新製衣、Zimba International及欣楚實益擁有808,084,296股股份，佔本公司已發行股本約55.60%。林建岳博士由於其個人(不包括相關股份)及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約41.93%權益，故被視為於該等相同之808,084,296股股份中擁有權益。麗新製衣分別由林建岳博士及林建岳博士實益擁有100%權益之善晴有限公司(「善晴」)擁有約12.70%及約29.23%權益。

麗新製衣已根據日期為二零一四年七月二十四日之股份抵押為其於二零一八年到期之7.70%已抵押擔保票據抵押由麗新製衣、Zimba International及欣楚持有之約208,513,987股股份。有關金額已全數償還。

- (4) 余寶珠女士為已故林百欣先生之遺孀，林先生之遺產包括8,718,829股股份之權益，佔本公司已發行股本約0.60%。

余寶珠女士認購20,189股供股股份，於供股完成後其於本公司之權益由40,378股股份增加至60,567股股份。

- (5) The Orchid Growers Association Limited擁有1,831,500股股份。由於周福安先生擁有The Orchid Growers Association Limited已發行股本之100%權益，故彼被視為於該等1,831,500股股份中擁有權益。

於二零二三年七月三十一日後及於報告書日期，周福安先生於二零二三年十月一日辭任副主席及非執行董事。

- (6) 劉樹仁先生認購197,625股供股股份，於供股完成後其於本公司之權益由395,250股股份增加至592,875股股份。

- (7) 本公司於二零一三年一月十八日向林建岳博士、劉樹仁先生、林孝賢先生及李子仁先生各自授出之486,452份購股權、2,432,259份購股權、4,864,519份購股權及969,854份購股權已於二零二三年一月十八日失效。

- (8) 於二零二三年七月三十一日後及於報告書日期，陸瀚民先生於二零二三年八月一日獲委任為獨立非執行董事。彼於本公司3,300股股份中擁有權益。

董事之權益(續)

(2) 相聯法團

(i) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」) — 本公司之最終控股公司

於麗新製衣之普通股(「麗新製衣股份」)及相關麗新製衣股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額 佔全部已發行 麗新製衣股份 之概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	112,211,038 (附註2)	無	258,168,186 (附註3)	1,832,017 (附註6)	372,211,241	42.14%
周福安	實益擁有人	無	無	無	5,135,275 (附註6)	5,135,275	0.58%
林孝賢	實益擁有人	28,033,218 (附註4)	無	無	6,519,095 (附註6)	34,552,313	3.91%
余寶珠	實益擁有人	1,857,430 (附註5)	無	無	無	1,857,430	0.21%

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二三年七月三十一日之已發行麗新製衣股份總數(即883,373,901股麗新製衣股份)編製。

於二零二三年一月三日，麗新製衣根據按2供1基準供股(「麗新製衣供股」)發行及配發294,457,967股新普通股，已發行麗新製衣股份總數由588,915,934股麗新製衣股份增加至883,373,901股麗新製衣股份。

- (2) 林建岳博士認購37,403,679股麗新製衣供股股份，於麗新製衣供股完成後其於麗新製衣之權益由74,807,359股麗新製衣股份增加至112,211,038股麗新製衣股份。
- (3) 善晴認購86,056,062股麗新製衣供股股份，於麗新製衣供股完成後其於麗新製衣之權益由172,112,124股麗新製衣股份增加至258,168,186股麗新製衣股份。

董事會報告書

董事之權益(續)

(2) 相聯法團(續)

(i) 麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」) — 本公司之最終控股公司(續)

附註：(續)

- (4) 林孝賢先生認購9,344,406股麗新製衣供股股份，於麗新製衣供股完成後其於麗新製衣之權益由18,688,812股麗新製衣股份增加至28,033,218股麗新製衣股份。
- (5) 余寶珠女士認購619,143股麗新製衣供股股份，於麗新製衣供股完成後其於麗新製衣之權益由1,238,287股麗新製衣股份增加至1,857,430股麗新製衣股份。
- (6) 麗新製衣向林建岳博士、周福安先生及林孝賢先生各自授出購股權，詳情載列如下：

登記姓名	授出日期	麗新製衣供股前購股權所涉及相關麗新製衣股份數目	行使期間	麗新製衣供股前行使價每股麗新製衣股份 港元	麗新製衣供股後購股權所涉及經調整相關麗新製衣股份數目	麗新製衣供股後經調整行使價每股麗新製衣股份 港元
林建岳	19/06/2017	425,033	19/06/2017 - 18/06/2027	11.763	448,197	11.155
	25/01/2022	1,312,300	25/01/2022 - 24/01/2032	3.874	1,383,820	3.673
周福安	19/06/2017	4,869,867	19/06/2017 - 18/06/2027	11.763	5,135,275*	11.155
林孝賢	19/06/2017	4,869,867	19/06/2017 - 18/06/2027	11.763	5,135,275	11.155
	25/01/2022	1,312,300	25/01/2022 - 24/01/2032	3.874	1,383,820	3.673

* 於二零二三年七月三十一日後及於報告書日期，周福安先生於二零二三年十月一日辭任副主席及非執行董事。

董事之權益(續)

(2) 相聯法團(續)

(ii) 豐德麗控股有限公司(「豐德麗」) — 本公司之附屬公司

於豐德麗之普通股(「豐德麗股份」)及相關豐德麗股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額 佔全部已發行 豐德麗股份 之概約百分比 (附註1)
林建岳	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	2,794,443	無	1,113,260,072 (附註2)	無	1,116,054,515	63.56% (附註2)
林孝賢	實益擁有人	2,794,443	無	無	無	2,794,443	0.16% (附註3)

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二三年七月三十一日之已發行豐德麗股份總數(即1,755,876,866股豐德麗股份)編製。

寰亞傳媒集團有限公司(「寰亞傳媒」)透過安排計劃(「計劃」)進行的私有化於二零二三年三月十六日生效，合共264,022,268股豐德麗股份(「豐德麗代價股份」)於二零二三年三月二十七日配發及發行予相關計劃股東。因此，已發行豐德麗股份總數由1,491,854,598股增加至1,755,876,866股，導致本公司(因而導致麗新製衣)於豐德麗之股權由約74.62%攤薄至約63.40%。

- (2) 於二零二三年七月三十一日，麗新製衣於808,084,296股本公司股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約55.60%。本公司之全資附屬公司Transtrend Holdings Limited(「Transtrend」)於1,113,260,072股豐德麗股份之中擁有權益，佔豐德麗已發行股本約63.40%。因此，林建岳博士由於其個人(不包括相關股份)及被視作分別於麗新製衣及本公司之已發行股本中擁有合共約41.93%及55.67%權益，故被視為於該等相同之1,113,260,072股豐德麗股份中擁有權益。

於發行豐德麗代價股份後，林建岳博士於豐德麗股份之個人及視作權益由74.81%減少至63.56%。

- (3) 發行豐德麗代價股份後，林孝賢先生於豐德麗股份中之權益由0.19%減少至0.16%。

董事會報告書

董事之權益(續)

(2) 相聯法團(續)

(iii) 麗豐控股有限公司(「麗豐」) — 本公司之附屬公司

於麗豐之普通股(「麗豐股份」)及相關麗豐股份之好倉

董事姓名	身份	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	權益總額	權益總額佔全部已發行麗豐股份之概約百分比 (附註1)
林建岳 (附註4)	實益擁有人/ 受控制公司 擁有人	無	無	182,318,266 (附註2)	無 (附註3)	182,318,266	55.08%
劉樹仁	實益擁有人	無	無	無	無 (附註3)	無	不適用
林孝賢	實益擁有人	無	無	無	無 (附註3)	無	不適用
李子仁	實益擁有人	無	無	無	無 (附註3)	無	不適用

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二三年七月三十一日之已發行麗豐股份總數(即331,033,443股麗豐股份)編製。
- (2) 於二零二三年七月三十一日，本公司擁有或被視為擁有182,318,266股麗豐股份之權益，其中180,600,756股麗豐股份由本公司全資附屬公司Holy Unicorn Limited實益擁有及1,717,510股麗豐股份由Transtrend實益擁有。因此，林建岳博士由於其個人(不包括相關股份)及被視作分別於麗新製衣及本公司之已發行股本中擁有合共約41.93%及55.67%權益，故被視為於該等相同之182,318,266股麗豐股份(佔麗豐已發行股本約55.08%)中擁有權益。
- (3) 麗豐於二零一三年一月十八日向林建岳博士、劉樹仁先生、林孝賢先生及李子仁先生各自授出之321,918份購股權、965,754份購股權、3,219,182份購股權及640,000份購股權已於二零二三年一月十八日失效。
- (4) 林建岳博士於二零二三年六月二日獲委任為麗豐之執行董事。

董事之權益(續)

(2) 相聯法團(續)

(iv) Lai Sun MTN Limited — 本公司之附屬公司

於二零二六年到期之5%有擔保中期票據之好倉

董事姓名	身份	權益性質	本金金額
林建岳	實益擁有人	個人	12,500,000美元 ^{附註}

附註：

林建岳博士分別於二零二三年五月二十四日及二零二三年五月二十九日購買1,500,000美元及1,000,000美元Lai Sun MTN Limited之5%有擔保中期票據。於本年度內，本金金額由10,000,000美元增加至12,500,000美元。

除上文所披露者外，於二零二三年七月三十一日，本公司董事及主要行政人員以及彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或任何其相聯法團之股份、相關股份及／或債券中擁有或被視為擁有須知會本公司及聯交所、或記錄於上述董事及主要行政人員登記冊中；或須根據證券守則知會相關人士；或以其他方式為董事所知悉之好倉及淡倉之權益。

董事收購股份或債券之權利

除本報告書「購股權計劃」及「董事之權益」兩節以及財務報表附註41「購股權計劃」所披露者外，於本年度任何時候，本公司或其任何附屬公司概無作出令董事透過收購本公司或任何其他法團股份或債券而獲益之任何安排。

董事會報告書

主要股東及其他人士之權益

於二零二三年七月三十一日，根據本公司任何董事或主要行政人員所知悉或以其他方式獲知會，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露，或登記於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊(「股東登記冊」)中之本公司股份及相關股份之下列好倉5%或以上之權益，或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權(「投票權」)(即上市規則主要股東之涵義)之法團或個人(均為董事)之詳情如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

名稱	身份	權益性質	股份及相關 股份數目	佔已發行股份 之概約百分比 (附註1)
麗新製衣國際有限公司	實益擁有人	公司	808,084,296 (附註2)	55.60%
林建岳	實益擁有人／ 受控制公司 擁有人	個人及公司	809,060,203 (附註2)	55.67%
余卓兒	實益擁有人	個人	276,926,400 (附註3)	19.05%
余少玉	實益擁有人	個人	276,926,400 (附註3)	19.05%

主要股東及其他人士之權益(續)

附註：

- (1) 百分比乃根據於二零二三年七月三十一日之已發行股份總數(即1,453,328,830股股份)編製。
- (2) 麗新製衣連同Zimba International及欣楚認購257,694,765股供股股份，於供股完成後其於本公司之權益由515,389,531股股份增加至773,084,296股股份。

林建岳博士認購325,302股供股股份，於供股完成後其於本公司之權益由650,605股股份增加至975,907股股份。

麗新製衣於二零二三年七月十九日透過欣楚於市場上收購本公司35,000,000股股份，因而將彼等於本公司之持股權益由773,084,296股股份增加至808,084,296股股份。

麗新製衣及其兩間全資附屬公司(即Zimba International及欣楚實益擁有808,084,296股股份，佔本公司已發行股本約55.60%。林建岳博士由於其個人及被視作於麗新製衣之已發行股本中擁有合共約41.93%權益，故被視為於該等相同之808,084,296股股份中擁有權益。

- (3) 根據於二零二三年三月二十三日因事項存檔的最近個人大股東通知(表格1)所示之持股權，余卓兒先生及余少玉女士合共持有276,926,400股股份(19.05%，根據已發行股份總數(即1,453,328,830股股份)計算)。

除上文所披露者外，董事概不知悉，於二零二三年七月三十一日，於股東登記冊登記有任何其他法團或個人(除本公司董事或主要行政人員外)在本公司股份或相關股份中擁有投票權或5%或以上之權益或淡倉。

購買、出售或贖回上市證券

於二零一七年九月，LSD Bonds (2017) Limited，本公司之全資附屬公司，發行於二零二二年九月十三日到期息率為4.6%的400,000,000美元有擔保票據(「麗新發展有擔保票據」)。

於二零二二年九月十三日到期日，麗新發展有擔保票據之到期金額及利息金額已全部償還。

於二零一八年一月十八日，Lai Fung Bonds (2018) Limited(「LF Bonds」，麗豐之全資附屬公司)發行於二零二三年到期息率為5.65%的350,000,000美元有擔保票據(「麗豐有擔保票據」)。

於二零二二年八月十二日，LF Bonds於公開市場以代價總額(連同應計利息)約3,235,000美元(相等於約25,365,000港元)購回本金金額3,500,000美元的麗豐有擔保票據。於二零二三年一月十八日，LF Bonds於到期日按本金金額悉數贖回其未償還的麗豐有擔保票據。

除上述所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二三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。

董事會報告書

物業、廠房及設備、投資物業及發展中待售物業

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

充足公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就董事所知，於本年度內，供股於二零二三年一月及直至報告書日期完成後，本公司的公眾持股量符合上市規則第8.08(1)(a)條所規定之25%最低百分比規定。

主要附屬公司

本公司於二零二三年七月三十一日之主要附屬公司詳情載於財務報表附註50。

慈善捐款

於本年度內，本集團合共作出約5,067,000港元之慈善捐款。

主要客戶及供應商

於本年度內，本集團五大客戶所佔之銷售額佔本集團本年度內總銷售額少於30%。

於本年度內，本集團五大供應商所佔之購貨額佔本集團本年度內總購貨額少於30%。

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

財務資料概要

本集團過往五個財政年度之業績以及資產、負債及非控股權益概要載於本年報第52頁及第53頁之「財務資料概要」內。

企業管治

本公司之企業管治常規詳情載於本年報第107頁至第132頁之企業管治報告書內。

獨立非執行董事之獨立性

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

於年結後，陸瀚民先生於二零二三年八月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。

股票掛鈎協議

於本年度內，除本報告書上文「購股權計劃」一節將授出購股權外，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

審核委員會之審閱

本公司之審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事梁樹賢先生、林秉軍先生及葉澍堃先生所組成。審核委員會已與管理層審閱本公司本年度之經審核綜合財務報表。

獨立核數師

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

代表董事會

主席兼執行董事

林建岳

香港

二零二三年十月二十日

股東信息

重要日期

股東及投資者務請注意下列本公司之重要日期，並採取適當之行動：

二零二二年／二零二三年財政年度

年度業績公佈	二零二三年十月二十日
將過戶文件送交股份過戶登記處以確定出席 二零二三年股東週年大會(「股東週年大會」)及 於會上投票之權利之最後時間及日期	二零二三年十二月十一日 下午四時三十分
二零二三年股東週年大會	二零二三年十二月十五日

二零二三年／二零二四年財政年度

中期業績公佈	二零二四年三月三十一日或之前
年度業績公佈	二零二四年十月三十一日或之前

年報

為確保所有股東公平和及時獲取重要的公司資料，本公司廣泛利用其網站發放最新資料。二零二二年至二零二三年年報以中文及英文版本編製，並載於本公司之網站www.laisun.com。

股東週年大會

股東週年大會將於二零二三年十二月十五日舉行。股東週年大會之詳情載於構成日期為二零二三年十一月十七日之本公司通函當中部份之股東週年大會通告內。股東週年大會通告及代表委任表格亦載於本公司之網站。

獨立核數師報告書



致麗新發展有限公司各股東

(於香港註冊成立之有限公司)

意見

本核數師已審核刊載於第179頁至360頁麗新發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，當中包括於二零二三年七月三十一日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

本核數師認為，有關綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實及公平地反映 貴集團於二零二三年七月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例而妥善編製。

意見之基礎

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

關鍵審核事項

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

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

獨立核數師報告書

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	本核數師之審核如何處理關鍵審核事項
位於香港之酒店物業減值	
<p>物業、廠房及設備包括位於香港之酒店物業(「香港酒店」)，其按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬。於二零二三年七月三十一日，香港酒店之賬面值及相關使用權資產分別約為2,838,000,000港元及1,380,000,000港元。管理層須評估是否需要就減值計提撥備作出重大判斷及假設，包括與估計日均房租、估計入住率及貼現率等現金流量預測有關之判斷及假設。為協助管理層進行減值評估，貴集團已聘請外部估值師運用現金流量預測進行估值，以釐定香港酒店之可收回數額。</p> <p>相關披露載於綜合財務報表附註3、14及16。</p>	<p>本核數師之審核程序包括(其中包括)讓內部估值專家協助本核數師透過比較貴集團的歷史數據及未來計劃、可資比較公司的市場數據和其他行業特有統計數據，評估(i)估值中使用之方法；及(ii)估值中使用之主要假設，包括估計日均房租、估計入住率及貼現率。本核數師對若干主要假設進行敏感度分析，以評估是否需要進行減值。本核數師亦評估估值師之客觀性、獨立性及能力。</p>
投資物業之公平值之估計	
<p>投資物業按公平值列賬。投資物業於二零二三年七月三十一日之賬面值約為35,752,000,000港元。管理層須就釐定投資物業之公平值作出重大判斷及假設。為協助管理層釐定公平值，貴集團已聘請外部估值師對於報告期末之投資物業進行估值。</p> <p>相關披露載於綜合財務報表附註3及15。</p>	<p>本核數師之審核程序包括(其中包括)讓內部估值專家協助本核數師評估估值中使用之假設及方法。本核數師亦評估估值師之客觀性、獨立性及能力。其後，本核數師評估貴集團投資物業之披露情況。</p>

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	本核數師之審核如何處理關鍵審核事項
發展中物業及已落成待售物業之可變現淨值評估	
<p>貴集團之發展中物業及已落成待售物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。於二零二三年七月三十一日，該等發展中物業及已落成待售物業之賬面值分別約為5,377,000,000港元及4,352,000,000港元。於本年度，於收益表就發展中物業及已落成待售物業分別確認撇減約858,000,000港元及321,000,000港元。</p> <p>管理層對該等物業之可變現淨值之評估乃基於估計售價以及完成開發(如有)及銷售該等物業所需之成本。若干物業之評估亦已參考貴集團聘請之外部估值師進行之估值。管理層須就釐定發展中物業及已落成待售物業之可變現淨值作出重大判斷及假設。</p> <p>相關披露載於綜合財務報表附註3、17及30。</p>	<p>本核數師之審核程序包括(其中包括)(i)取得及審閱管理層之評估及/或外部估值師按抽樣基準編製之估值報告(管理層對發展中物業及已落成待售物業之可變現淨值之評估乃基於該報告);(ii)評估外部估值師之客觀性、獨立性及能力;及(iii)讓內部估值專家協助本核數師評估估值中應用之估值方法及採用之主要假設,包括估計售價以及通過按抽樣基準比較市場可得數據及管理開發預算就完成開發所必需之成本。</p>

獨立核數師報告書

本年報所載之其他資料

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

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

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

董事對綜合財務報表之責任

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

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

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團財務申報過程之責任。

核數師就審核綜合財務報表承擔之責任

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

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

核數師就審核綜合財務報表承擔之責任(續)

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

- * 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審核程序以應對該等風險，以及取得充足和適當之審核憑證，作為本核數師意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險。
- * 了解與審核相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但目的並非對 貴集團之內部監控之有效性發表意見。
- * 評價董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計和相關披露之合理性。
- * 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論。根據所取得之審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定性，從而可能導致對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。倘本核數師認為存在重大不確定性，則須在核數師報告書中提請使用者注意綜合財務報表中之相關披露。若有關披露不足，則本核數師應當修改意見。本核數師結論乃基於截止本核數師報告書日期所取得之審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- * 評價綜合財務報表之整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映有關交易及事項。
- * 就 貴集團內實體或業務活動之財務資料取得充足適當之審核憑證，以對綜合財務報表發表意見。本核數師須負責 貴集團審核之方向、監督及執行。本核數師僅對審核意見承擔全部責任。

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

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

獨立核數師報告書

核數師就審核綜合財務報表承擔之責任(續)

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

本獨立核數師報告書之審核項目合夥人為賴耘峯。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

鰂魚涌

英皇道979號

太古坊一座27樓

二零二三年十月二十日

綜合收益表

截至二零二三年七月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
營業額	6	4,901,537	5,093,703
銷售成本		(4,173,809)	(3,549,680)
毛利		727,728	1,544,023
其他收入及收益	6	357,822	405,769
銷售及市場推廣開支		(241,182)	(253,834)
行政開支		(920,932)	(851,807)
其他經營開支		(1,420,912)	(2,214,908)
投資物業公平值(虧損)/收益淨額	15	(812,687)	226,415
經營業務虧損	7	(2,310,163)	(1,144,342)
融資成本	8	(1,172,419)	(876,416)
應佔聯營公司之溢利及虧損		(1,011)	2,040
應佔合營公司之溢利及虧損		(10,346)	(42,036)
除稅前虧損		(3,493,939)	(2,060,754)
稅項	11	59,227	(262,831)
年度虧損		(3,434,712)	(2,323,585)
應佔：			
本公司擁有人		(2,965,960)	(1,966,921)
非控股權益		(468,752)	(356,664)
		(3,434,712)	(2,323,585)
本公司擁有人應佔每股虧損	13		
基本及攤薄		(2.448 港元)	(2.133 港元)

綜合全面收益表

截至二零二三年七月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年度虧損	(3,434,712)	(2,323,585)
其他全面開支		
可於其後期間重新分類至損益之其他全面(開支)/收益：		
匯兌調整	(1,204,420)	(1,145,837)
應佔聯營公司之其他全面收益/(開支)	4,786	(5,680)
應佔合營公司之其他全面收益/(開支)	3,047	(9,927)
解散及註銷附屬公司時所解除之匯兌儲備	(11,118)	42,918
附屬公司返還資本時儲備之重新分類	(285)	29,965
	(1,207,990)	(1,088,561)
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	(12,481)	9,140
年度其他全面開支	(1,220,471)	(1,079,421)
年度全面開支總額	(4,655,183)	(3,403,006)
應佔：		
本公司擁有人	(3,586,869)	(2,706,995)
非控股權益	(1,068,314)	(696,011)
	(4,655,183)	(3,403,006)

綜合財務狀況表

二零二三年七月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	5,987,057	6,645,739
使用權資產	16(a)	4,501,872	4,922,940
投資物業	15	35,751,721	37,168,222
電影版權	18	24,366	19,162
電影及電視節目產品	19	61,059	61,174
音樂版權	20	—	663
商譽	21	221,977	207,792
其他無形資產	22	109,630	132,883
於聯營公司之投資	23	323,694	236,613
於合營公司之投資	24	6,807,047	6,826,143
按公平值計入其他全面收益之財務資產	25	1,690,582	1,710,095
按公平值計入損益之財務資產	26	895,902	906,513
應收賬款	33	477,974	493,643
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	28	595,936	721,772
遞延稅項資產	39	1,858	2,118
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	29	109,247	79,305
非流動資產總值		57,559,922	60,134,777
流動資產			
發展中物業	17	5,377,100	5,576,173
已落成待售物業	30	4,351,917	5,847,757
拍攝中電影及電視節目以及電影投資	31	306,142	317,109
存貨		66,614	59,612
按公平值計入損益之財務資產	26	95,258	120,452
衍生金融工具	27	748	25,473
應收賬款	33	349,699	403,293
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	28	785,310	767,253
預付稅項		162,381	140,467
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	29	1,234,210	2,444,971
現金及現金等值項目	29	3,678,957	5,056,442
分類為持作出售之資產	32	1,758	1,855
流動資產總值		16,410,094	20,760,857

綜合財務狀況表

二零二三年七月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
流動負債			
應付賬款、其他應付款項及應付費用	34	3,058,397	3,229,241
已收按金、遞延收入及合約負債	35	1,285,548	993,161
租賃負債	16(b)	245,039	275,181
應付稅項		496,557	564,934
銀行貸款	37	6,000,821	1,525,333
其他貸款	38	34,412	41,578
有擔保票據	36	—	5,869,298
流動負債總值		11,120,774	12,498,726
流動資產淨值		5,289,320	8,262,131
資產總值減流動負債		62,849,242	68,396,908
非流動負債			
租賃負債	16(b)	838,618	974,959
銀行貸款	37	15,343,543	15,836,626
其他貸款	38	284,006	281,152
有擔保票據	36	4,263,654	4,281,877
遞延稅項負債	39	4,152,881	4,865,562
其他應付款項及應付費用	34	909,044	967,835
已收長期按金	35	195,670	201,397
非流動負債總值		25,987,416	27,409,408
		36,861,826	40,987,500
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	40	6,240,082	5,463,477
儲備	42	23,543,512	27,330,820
非控股權益		29,783,594	32,794,297
		7,078,232	8,193,203
		36,861,826	40,987,500

董事
劉樹仁

董事
林孝賢

綜合權益變動表

截至二零二三年七月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										非控股權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	公平值儲備 千港元	購股權儲備 千港元	資本削減儲備 千港元	一般儲備 千港元	其他儲備 千港元	法定儲備 千港元	匯兌波動儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元		
於二零二一年八月一日	4,134,565	1,449,127	52,004	4,692	646,700	2,463,766	41,456	547,129	24,809,875	34,149,314	8,835,389	42,984,703
年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,966,921)	(1,966,921)	(356,664)	(2,323,585)
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	—	—	—	—	—	—	(796,086)	—	—	(796,086)	(349,751)	(1,145,837)
應佔聯營公司其他全面開支	—	—	—	—	—	—	(5,678)	—	—	(5,678)	(2)	(5,680)
應佔合營公司其他全面開支	—	—	—	—	—	—	(9,851)	—	—	(9,851)	(76)	(9,927)
解除及註銷附屬公司時所解除之匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	42,876	—	—	42,876	42	42,918
附屬公司返還資本時儲備之重新分類	—	—	—	—	—	—	16,505	—	—	16,505	13,460	29,965
附屬公司將不會重新分類至損益之其他全面其後期間	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
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	—	12,160	—	—	—	—	—	—	—	12,160	(3,020)	9,140
年度全面(開支)/收益總額	—	12,160	—	—	—	—	(752,234)	(1,966,921)	(2,706,995)	(2,706,995)	(696,011)	(3,403,006)
發行股份(附註40(a))	235,153	—	—	—	—	—	—	—	235,153	235,153	—	235,153
供股所得款項淨額(附註40(a))	1,093,759	—	—	—	—	—	—	—	1,093,759	1,093,759	—	1,093,759
一間附屬公司向一間附屬公司之非控股權益發行之股份(附註50(b))	—	—	—	—	—	21,918	—	—	—	21,918	26,119	48,037
已付附屬公司非控股權益之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(34,334)	(34,334)
以權益結算之購股權安排	—	—	550	—	—	—	—	—	—	550	—	550
附屬公司以權益結算之購股權安排	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,319	1,319
向附屬公司非控股權益償還款項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,121)	(2,121)
購股權失效時儲備回撥	—	—	(9,041)	—	—	—	—	—	9,041	—	—	—
一間附屬公司之購股權失效時儲備回撥	—	—	—	—	—	—	—	—	602	602	(602)	—
出售一項按公平值計入其他全面收益之財務資產後之公平值儲備回撥	—	1,041	—	—	—	—	—	—	(1,041)	—	—	—
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	14,688	—	—	(14,688)	—	—	—
註銷一間附屬公司時所解除之法定儲備	—	—	—	—	—	(276)	—	—	276	—	—	—
轉撥至其他儲備	—	—	—	—	—	207	—	—	(211)	(4)	4	—
附屬公司之非控股權益出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	63,440	63,440
於二零二二年七月三十一日	5,463,477	1,462,328*	43,513*	4,692*	646,700*	2,485,891*	55,868*	(205,105)*	22,856,933*	32,794,297	8,193,203	40,987,500

綜合現金流量表

截至二零二三年七月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
經營活動之現金流量			
除稅前虧損		(3,493,939)	(2,060,754)
調整：			
融資成本	8	1,172,419	876,416
應佔聯營公司之溢利及虧損		1,011	(2,040)
應佔合營公司之溢利及虧損		10,346	42,036
投資物業公平值虧損/(收益)淨額	15	812,687	(226,415)
物業、廠房及設備折舊	7	406,571	477,302
使用權資產折舊	7	375,703	410,995
物業、廠房及設備減值	7	191,413	375,756
使用權資產減值	7	5,202	46,037
商譽減值	7	—	36,101
出售/撤銷物業、廠房及設備項目之(收益)/虧損	7	(123)	158
撇減發展中物業至可變現淨值	7	858,000	310,187
撇減已落成待售物業至可變現淨值	7	321,337	—
電影版權之攤銷	7	3,747	5,397
電影及電視節目產品之攤銷	7	35,641	10,076
音樂版權之攤銷	7	663	2,461
其他無形資產之攤銷	7	1,994	2,421
拍攝中電影及電視節目減值	7	2,472	39,977
其他無形資產減值	7	27,601	—
其他無形資產之撇銷		1,150	—
應收賬款減值淨額	7	(941)	17,966
墊款及其他應收賬項減值	7	32,552	73,715
應收合營公司款項減值	7	2,207	160
存貨減值	7	2,544	4,191
物業、廠房及設備減值之撥回	7	(3,006)	—
使用權資產減值之撥回	7	(7,687)	—
墊款及其他應收賬項減值撥回	28	(1,313)	(3,397)
應收聯營公司款項減值撥回	23	(639)	(61)
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損淨額	7	17,274	244,139
按公平值計入損益之財務負債之公平值虧損		204	—
出售按公平值計入損益之財務負債之收益		(1,084)	—
解散/註銷附屬公司之(收益)/虧損	7	(844)	42,917
終止租賃之收益	16(c)	(1,222)	(366)
交叉貨幣掉期公平值虧損/(收益)	7	26,873	(34,247)
外幣遠期合約公平值收益	7	(17)	—
融資租賃合約之可預見虧損	7	—	1,558
重新計量融資租賃應收款項	7	—	34,193
終止確認應收租金虧損	7	4,553	42,728

綜合現金流量表

截至二零二三年七月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
經營活動之現金流量(續)			
購回有擔保票據之收益		(2,195)	—
利息收入	6	(170,560)	(117,890)
融資租賃合約之利息收入	6	(19,533)	(21,995)
COVID-19相關租金減免	6	(1,790)	(58,737)
其他租金減免	6	(999)	—
按公平值計入其他全面收益之財務資產之股息收入	6	(36,300)	(36,400)
按公平值計入損益之財務資產之股息收入		(837)	(312)
來自電影投資之公平值變動	7	4,614	(1,656)
來自共同投資者所籌辦娛樂活動之公平值變動	7	(1,366)	(155)
以權益結算之購股權開支	7	—	1,869
匯兌差額淨額		(7,212)	167,554
出售一間聯營公司之虧損		—	82
		567,171	701,967
發展中物業之增加		(386,407)	(3,825,819)
已落成待售物業減少		858,644	1,459,277
分類為持作出售之資產減少		—	3,369
存貨增加		(9,273)	(11,074)
添置拍攝中電影及電視節目	31	(64,199)	(204,177)
電影投資減少/(增加)		25,257	(28,576)
電影及電視節目產品(增加)/減少	19	(80)	92,245
添置電影版權		(8,951)	(9,450)
應收賬款減少/(增加)		28,780	(70,173)
按公平值計入損益之財務資產減少		31	38,662
按金、預付款項、其他應收款項及 其他資產減少/(增加)		158,086	(364,227)
應付賬款、其他應付款項及應付費用增加/(減少)		139,803	(628,818)
已收按金、遞延收入及合約負債增加/(減少)		62,411	(49,910)
經營業務所產生/(所用)之現金		1,371,273	(2,896,704)
已收利息		170,560	117,890
已付銀行貸款之利息		(1,113,068)	(549,594)
已付有擔保票據之利息		(350,779)	(471,639)
已付香港利得稅淨額		(25,637)	(30,454)
已付中國內地稅項淨額		(421,045)	(496,607)
已付海外稅項淨額		(10,900)	(12,339)
經營活動所用之現金流量淨額		(379,596)	(4,339,447)

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
投資活動之現金流量		
購置物業、廠房及設備項目	(190,402)	(268,860)
添置投資物業	(303,562)	(643,814)
添置投資物業之已付按金	(299)	(12,438)
收購按公平值計入其他全面收益之財務資產	—	(12,654)
收購按公平值計入損益之財務資產	(76,909)	(322,447)
按公平值計入損益之財務負債增加	880	—
出售按公平值計入其他全面收益之股本投資之所得款項	49	899
出售按公平值計入損益之財務資產之所得款項	93,671	232,595
出售物業、廠房及設備項目之所得款項	2,738	310
墊款予聯營公司	(70,637)	(36,425)
收購一間聯營公司	(4,613)	—
來自聯營公司之還款	1,570	557
已收一間聯營公司之股息	—	1,840
墊款予合營公司	(180,379)	(296,923)
於合營公司之投資	(25,001)	(28,346)
來自合營公司之還款	212,986	509,993
已收合營公司之股息	—	60,000
已收按公平值計入其他全面收益之財務資產之股息	36,300	36,400
已收按公平值計入損益之財務資產之股息	837	312
衍生金融工具增加	(731)	—
已抵押及受限制銀行結餘及定期存款減少/(增加)	1,062,608	(260,225)
投資活動所產生/(所用)之現金流量淨額	559,106	(1,039,226)

綜合現金流量表

截至二零二三年七月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
融資活動之現金流量			
新增銀行貸款		8,938,309	3,281,423
償還銀行貸款		(4,726,859)	(4,472,839)
銀行融資費用		(36,590)	(26,598)
租賃付款	16(b)	(242,857)	(264,175)
已發行有擔保票據		—	2,331,750
有擔保票據發行費用		—	(20,263)
贖回及購回有擔保票據		(5,876,038)	—
認沽期權負債減少		(32,250)	—
償還其他貸款		(6,915)	—
已付附屬公司非控股權益之股息		(69,025)	(34,334)
向附屬公司非控股權益償還款項		—	(2,121)
附屬公司之非控股權益出資		20,309	63,440
一間附屬公司非控股權益之墊款		4,318	—
發行股份所得款項	40(a)	—	235,153
供股所得款項淨額	40(a), (b)	776,605	1,093,759
視作出售一間附屬公司及收購一間附屬公司 之額外權益	50(a)	(202,698)	—
來自發行一間附屬公司股份之所得款項		—	48,735
發行一間附屬公司股份之交易成本		—	(698)
融資活動(所用)／所產生之現金流量淨額		(1,453,691)	2,233,232
現金及現金等值項目之減少淨額			
年初之現金及現金等值項目		5,056,442	8,284,797
匯率變動之影響淨額		(103,304)	(82,914)
年終之現金及現金等值項目		3,678,957	5,056,442
現金及現金等值項目之結餘分析			
無抵押及非受限制現金及銀行結餘		2,582,378	3,087,016
無抵押及非受限制定期存款		1,096,579	1,969,426
載列於綜合財務狀況表之現金及現金等值項目		3,678,957	5,056,442

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

1. 公司及集團資料

麗新發展有限公司(「本公司」)為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之註冊辦事處位於香港九龍長沙灣道六百八十號麗新商業中心十一樓。董事認為，本公司之最終控股公司為麗新製衣國際有限公司(「麗新製衣」)。麗新製衣為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

年內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)從事以下主要業務：

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

有關主要附屬公司之詳情載於財務報表附註50。

2.1 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「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)、香港普遍採納之會計準則及香港法例第622章《公司條例》(「《公司條例》」)而編製。此等財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟投資物業、按公平值計入其他全面收益之財務資產、按公平值計入損益之財務資產、衍生金融工具及若干財務資產已按公平值計量則除外。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，如附註2.4所進一步詳述。除另有指明者外，此等財務報表以港元(「港元」)呈列，而所有價值均調整至最接近千元。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

2.1 編製基準(續)

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司於截至二零二三年七月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與投資對象的相關活動而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並且有能力運用對投資對象的權力(即使本集團目前有能力主導投資對象的相關活動的現時權利)影響該等回報時，即取得控制權。

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

- (a) 與投資對象其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

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

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

倘有事實及情況顯示上文所述三項控制因素中之一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否對投資對象擁有控制權。附屬公司擁有權權益之變動(並無失去控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會解除確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平值；(ii)任何保留投資之公平值及(iii)任何由此產生而計入收益表之盈虧。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔部份，乃在適當的情況下按倘本集團已直接出售相關資產或負債而要求之相同基準重新分類至收益表或保留溢利。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號修訂本	概念框架之提述
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號修訂本	虧損合約—履行合約之成本
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之範例及香港會計準則第41號修訂本

採納上述香港財務報告準則修訂本對財務報表並無造成重大財務影響。

2.3 已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表中採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司間之資產出售或貢獻 ⁴
香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回交易中的租賃負債 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第17號修訂本	保險合約 ^{1,6}
香港財務報告準則第17號修訂本	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料 ⁷
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」) ^{2,5}
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂」) ²
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	會計政策之披露 ¹
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項 ¹
香港會計準則第12號修訂本	國際稅務改革—第二支柱模式規則 ¹
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排 ²
香港會計準則第21號修訂本	缺乏可兌換性 ³

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

⁵ 由於二零二二年修訂，二零二零年修訂之生效日期延遲至於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間。此外，由於二零二零年修訂及二零二二年修訂，香港詮釋第5號財務報表之呈報—借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論不變

⁶ 由於在二零二零年十月頒佈香港財務報告準則第17號修訂本，香港財務報告準則第4號獲修訂以擴大暫時豁免，允許保險公司於二零二三年一月一日之前開始的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號

⁷ 選擇應用此修訂所載分類重疊法相關過渡選擇權之實體應於首次應用香港財務報告準則第17號時應用該過渡選擇權

本集團正評估首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，惟尚未能確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對本集團之財務表現及財務狀況造成任何重大影響。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要

於聯營公司及合營公司之投資

聯營公司為本集團於其擁有一般不少於20%股本投票權之長期權益，並可對其施以重大影響之實體。重大影響是指參與投資對象的財務及經營政策的權力，但不是控制或共同控制這些政策的權力。

合營公司為一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營公司之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制權僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於聯營公司及合營公司之投資根據權益會計法按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損，於綜合財務狀況表列賬。

本集團已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。

本集團應佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合收益表及綜合其他全面收益內。此外，當直接在聯營公司或合營公司的權益中確認變動時，本集團會在綜合權益變動表內確認其應佔的任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合營公司交易產生之未變現收益及虧損與本集團於聯營公司或合營公司之投資對銷，惟未變現虧損提供證據證明已轉讓資產減值則作別論。收購聯營公司或合營公司產生之商譽計入本集團於聯營公司或合營公司之投資部份。

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽

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

當所購入的業務活動及資產包括一項投入及一項實質性流程，共同對創造產出的能力作出重大貢獻時，本集團確定其已收購一項業務。

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

倘業務合併分階段完成，先前持有之股權會按其於收購日期之公平值重新計量，而所產生之任何收益或虧損於收益表內確認。

收購方擬轉讓之任何或然代價將按收購日期之公平值確認。分類為資產或負債之或然代價按公平值計量，公平值之變動於收益表內確認。分類為權益之或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本值計算，即已轉讓代價、就非控股權益確認之數額及本集團先前持有之被收購方股權之任何公平值之總和，超逾所收購可識別資產及所承擔可識別負債之差額。如有關代價及其他項目之總和低於所收購資產淨值之公平值，則於重新評估後其差額將於收益表內確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本值減任何累計減值虧損計量。商譽須每年進行減值測試，倘出現任何事件或情況有變顯示賬面值可能減少，則會更頻密地進行測試。本集團於七月三十一日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而收購之商譽乃自收購日期起分配至預期可自合併之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債會否轉撥至該等單位或單位組別。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

減值透過對與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回數額進行評估而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回數額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於隨後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)並出售該單位內之部份業務，則於釐定出售之盈虧時，與所出售業務有關之商譽乃計入該業務賬面值。於該等情況下出售之商譽，按所出售業務及所保留現金產生單位部份之相對價值計算。

公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、按公平值計入其他全面收益之財務資產、按公平值計入損益之財務資產、衍生金融工具及若干財務資產。公平值為市場參與者於計量日在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易在資產或負債之主要市場或(在無主要市場之情況下)在資產或負債之最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場必須為本集團可進入之市場。資產或負債之公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非財務資產之公平值計量經計及市場參與者透過以最大限度利用資產以達致最佳用途或將資產出售予將以最大限度利用資產以達致最佳用途之另一名市場參與者而產生經濟效益之能力。

本集團使用在屬適當情況下且具備充足數據可供計量公平值之估值方法，以盡量增加使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有其公平值會被計量或於財務報表披露之資產及負債乃按整體對公平值計量屬重要之最低級別輸入數據在下述公平值等級內分類：

級別一 — 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

級別二 — 基於對公平值計量屬重要之最低級別輸入數據均可直接或間接被觀察之估值方法

級別三 — 基於對公平值計量屬重要之最低級別輸入數據為不可觀察之估值方法

2.4 主要會計政策概要(續)

公平值計量(續)

就經常於財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於整體對公平值計量屬重要之最低級別輸入數據)釐定等級內各級之間有否出現轉換。

非財務資產減值

倘有跡象顯示出現減值、或需要進行每年資產(不包括發展中物業、已落成待售物業、存貨、遞延稅項資產、財務資產、投資物業、分類為待售之資產及商譽)減值測試，則會估計資產之可收回數額。獨立資產可收回數額之計算方法以資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本兩者之較高者為準。倘資產未能產生很大程度上獨立於其他資產或資產組合之現金流入，在此情況下則釐定資產所屬現金產生單位之可收回數額。在對現金產生單位進行減值測試時，若公司資產(例如總部大樓)之賬面值之一部分可按合理及一致基準分配，則分配至個別現金產生單位，否則將分配至最小現金產生單位組別。

減值虧損僅可在資產賬面值超過其可收回數額時方獲確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量會以可反映現時市場對金錢時間值及該資產特有風險評估之稅前折現率折現至現值。減值虧損於產生期間自收益表內扣除，除非有關資產以重估價值列賬，在此情況下，減值虧損按有關重估資產之有關會計政策入賬。

於各報告期末均會作出評估，以確認是否有跡象顯示過往確認之減值虧損不再出現或可能已經減少。如存在有關跡象，則會估計可收回數額。先前確認之資產(不包括商譽)減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計方法出現改變時方會撥回，然而撥回後之數額不可超逾有關資產未有於過往年度確認減值虧損時可釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損於產生期間計入收益表內，除非有關資產以重估價值列賬，在此情況下，減值虧損撥回按有關重估資產之有關會計政策入賬。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

有關連人士

在下列情況下，以下各方被視為與本集團有關連：

(a) 有關方為一名人士或該名人士之家族近親，而該名人士

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

或

(b) 有關方為符合下列任何條件之一間實體：

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

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備(不包括在建工程)乃按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。如「持作出售之非流動資產」之會計政策進一步闡述，倘物業、廠房及設備項目被分類為持作出售或倘其為分類為持作出售之出售組別之一部份，則其不予折舊，而根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目之成本值包括其購買價及將資產投入運作及運抵地點作其計劃之用途而引致之任何直接應佔費用。

物業、廠房及設備項目投入運作後，費用(如維修及保養)通常於其產生之期間自收益表扣除。倘符合確認準則，重大檢查之費用會於該資產之賬面值資本化，作為一項重置。倘物業、廠房及設備之主要部份須於不同期間重置，則本集團會將有關部份確認為獨立資產，具有指明之可使用年期並按此折舊。

折舊以直線法按物業、廠房及設備個別項目於其估計可使用年期內將其成本撇銷至其剩餘價值計算。就此所使用之主要年率如下：

樓宇	剩餘租賃年期
酒店物業	剩餘租賃年期
租賃物業裝修	20%或相關租賃年期，以較短者為準
主題公園(不包括土地及樓宇)	10%至20%
傢俬、裝置及設備	10%至25%
汽車	10%至30%
電腦	18%至33%
遊艇	15%至25%

倘一項物業、廠房及設備項目之各部份之可使用年期有所不同，則此項目各部份成本將按合理基礎分配，而各部份將作個別折舊。至少於各財政年結日，會對剩餘價值、可使用年期及折舊方法作出審閱及調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目，包括初步已確認之任何重大部份，於出售後或預期使用或出售不會產生未來經濟利益時解除確認。於解除確認資產之年度在收益表中確認因出售或棄用所產生之損益，乃有關資產之出售所得款項淨額及其賬面值之差額。

在建工程指在建樓宇或安裝測試中之設備，按成本值減任何減值虧損列賬，且不作折舊。成本值包括建築工程或設備於建築期間之直接成本及相關借貸資金之已資本化借貸成本。在建工程於落成及可供使用時重新分類至適當之物業、廠房及設備類別。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業

投資物業指持有以於日常業務過程中賺取租金收入及／或資本增值，而非用作生產或供應貨品或服務或作行政用途；或作銷售之土地及樓宇權益(包括原應符合投資物業定義之持作使用權資產的租賃物業)。其中包括持有作目前未定日後用途之土地及已興建日後用作投資物業之物業。

投資物業初步按成本值(包括交易成本)計算。於首次確認後，投資物業按反映報告期末市況之公平值列賬。投資物業公平值變動所產生之損益，於產生年度計入收益表內。因棄用或出售投資物業而產生之任何損益，在棄用或出售年度於收益表中確認。

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

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

在建中投資物業於及僅於用途出現變動，且有證據顯示開始發展的目的是用作出售／自用時，方轉撥至發展中／在建中物業。

2.4 主要會計政策概要(續)

發展中物業

發展中物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括預付土地租金或土地成本連同任何其他發展該等物業之直接成本，以及在發展期間其他撥入資本之相關開支。可變現淨值乃董事基於當時市價按個別物業之基準扣減估計落成成本及銷售該物業將產生之成本釐定。

該等物業在建築或發展完成後重新分類至適當之資產類別。

倘一項發展中物業擬重新開發成業主自用物業，則其將按賬面值轉撥至在建工程。

持作出售之非流動資產

倘非流動資產之賬面值將主要藉一項出售交易而非透過持續使用收回時，則分類為持作出售。在此情況下，該資產可按當前狀況即時出售，惟僅須受出售該等資產之一般及慣用條款所規限，且實現其出售之概率必須極高。

分類為持作出售之非流動資產(投資物業及財務資產除外)，按其賬面值及公平值減銷售成本兩者間之較低者計量。分類為持作出售之物業、廠房及設備以及無形資產不予折舊或攤銷。

無形資產(商譽除外)

單獨收購之無形資產於初步確認時按成本計量。於業務合併中收購之無形資產成本指於收購日期之公平值。無形資產之可使用年期評估為有限或無限。年期有限之無形資產其後在可使用經濟期限內攤銷，並且如果有跡象表明該無形資產可能減值，則評估減值。可使用年期有限之無形資產之攤銷期及攤銷方法最少於各財政年度末檢討。

可使用年期無限之無形資產每年個別或按現金產生單位級別測試減值。該等無形資產不予攤銷。年期無限之無形資產之可使用年期每年進行檢討，以釐定無限年期評估是否繼續得到支持。如否，則將可使用年期評估由無限至有限的變動按前瞻性基準入賬。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

無形資產(商譽除外)(續)

(i) 商標

商標按成本減減值虧損列示。

(ii) 客戶關係

客戶關係按成本減累計攤銷及減值虧損列示。攤銷以直線法按估計可使用年期八年至十年計算。

已落成待售物業

已落成待售物業乃按成本值與可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包括所有發展開支、適用借貸成本及該等物業應佔其他直接成本。成本值乃經未出售物業應佔土地及樓宇總成本攤分後釐定。可變現淨值乃董事基於當時市價按個別物業之基準扣減銷售該物業將產生之成本釐定。

倘一項已落成待售物業項目為業主自用，則其將按賬面值轉撥至物業、廠房及設備。

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

音樂版權

音樂版權乃外購歌曲之歌曲版權、音樂錄像版權及出版權，以成本值減累計攤銷及減值虧損列賬。

音樂版權成本減累計減值虧損乃根據年內所賺實際收益與估計預期總收益的比例攤銷，惟最長不得超過15年。若預期收益與先前估計有別或須反映實際消耗之經濟溢利(如適用)，則會對累計攤銷作出額外調整。估計預期收益及相關未來現金流量以及攤銷方法會至少於各報告期末作出檢討，並在適當時候作出調整。

2.4 主要會計政策概要(續)

電影及電視節目產品以及拍攝中電影及電視節目

電影及電視節目產品按成本減累計攤銷及任何減值虧損呈列。透過使用將予收回之電影及電視節目產品部份減估計剩餘價值及累計減值虧損乃根據年內所賺實際收益與其估計預期總收益的比例攤銷(與其所消耗之經濟利益相近)。若預期收益與先前估計有別或須反映實際消耗之經濟利益(如適用)，則會對累計攤銷作出額外調整。電影及電視節目產品成本視乎個別項目基準入賬，包括製作成本、服務成本、直接勞工成本、製作電影或電視節目所耗用設施及原材料。

拍攝中電影及電視節目包括製作成本、服務成本、直接勞工成本、製作電影或電視節目所耗用設施及原材料。待完成後，該等可作商業用途之拍攝中電影及電視節目重新分類為電影及電視節目產品。拍攝中電影及電視節目會視乎個別項目基準入賬，以成本值減任何減值虧損列賬。

租賃

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

本集團作為承租人

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

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認(即相關資產可供使用之日期)。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何租賃負債之重新計量作出調整。使用權資產之成本包括已確認租賃負債金額、已發生初始直接成本及於開始日期或之前支付之租賃付款減已收取之任何租賃優惠。使用權資產於資產之租賃期及估計可使用年期兩者中之較短者內按直線法折舊如下：

租賃土地	未屆滿租賃年期
戲院相關物業	兩年至十四年
其他物業	兩年至十五年
設備	五年

倘租賃資產之擁有權於租期屆滿前轉讓予本集團或成本反映購買選擇權獲行使，則使用資產之估計可使用年期計算折舊。

當使用權資產與作為存貨持有之租賃土地權益相關時，則其後根據本集團之「發展中物業」及「已落成待售物業」政策按成本及可變現淨值兩者中之較低者計量。倘使用權資產符合投資物業之定義，則該資產計入投資物業。相應之使用權資產於開始時按成本計量，而其後須根據本集團對「投資物業」之政策按公平值計量。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內作出的租賃付款之現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率的可變租賃付款、以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定將行使的購買選擇權之行使價，以及在租賃條款反映了本集團行使選擇權終止租賃之情況下因終止租賃而支付的罰款。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款於觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

2.4 主要會計政策概要(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債(續)

於計算租賃付款之現值時，倘租賃中隱含的利率不易確定，則本集團採用租賃開始日期的增量借款利率。於開始日期後，租賃負債金額會增加以反映利息的增長，並就所作出的租賃付款作出扣減。此外，倘存在修改、租賃期發生變化、租賃付款變動(例如，未來租賃付款因某一指數或比率變動而出現變動)或購買相關資產的選擇權的評估變更，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其短期租賃(即自開始日期起租賃期為12個月或以下且不含購買選擇權之租賃)應用短期租賃確認豁免。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按個別租賃基準決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款以直線法按租賃期確認為開支。

本集團作為出租人

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

本集團並無轉移資產之擁有權所附帶之絕大部分風險及回報之租賃會分類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立的售價基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租約年期內按直線法列賬，並因其經營性質而計入收益表內的收益。於磋商及安排經營租賃時所產生之初始直接成本乃計入租賃資產之賬面值，並於租約年期內按相同基準確認為租金收入。或然租金於其賺取期間確認為收益。

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

於開始日期，由於本集團作為製造商或經銷商出租人，應對其各項融資租賃確認以下內容：

- (a) 收入即相關資產之公平值，或(如較低)，則為出租人應計租金之現值，乃使用市場利率折現；
- (b) 銷售成本即相關資產之成本或賬面值(如有不同)減無擔保剩餘價值之現值；及
- (c) 銷售溢利或虧損(即收入與銷售成本之間之差額)，根據於開始日期香港財務報告準則第15號應用之直接銷售之政策。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產

初步確認及計量

財務資產於初步確認時乃分類為其後按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益，以及按公平值計入損益。

財務資產於初步確認時之分類取決於財務資產之合約現金流量特徵，及本集團管理財務資產之業務模式。除並無包含重大融資組成部份之應收賬款或本集團已應用切實可行之權宜方法不就重大融資組成部份之影響作調整之應收賬款外，本集團初步按公平值計量財務資產，而倘財務資產並非按公平值計入損益，則會加上交易成本。並無包含重大融資組成部份之應收賬款或本集團已應用切實可行之權宜方法之應收賬款按依照下文「收益確認」所載政策根據香港財務報告準則第15號釐定之交易價計量。

財務資產必須產生僅為支付本金及未償還本金之利息(「SPPI」)之現金流量，方會分類為按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量。不論任何業務模式，擁有並非SPPI之現金流量之財務資產按公平值計入損益分類及計量。

本集團管理財務資產之業務模式指本集團如何管理其財務資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量是否因收取合約現金流量、出售財務資產或因前述兩者而引起。按攤銷成本分類及計量之財務資產乃於以持有財務資產以收取合約現金流量為目的之業務模式內持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量之財務資產乃於以持作收取合約現金流量及出售為目的之業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有之財務資產乃按公平值計入損益分類及計量。

本集團擁有若干電影項目及娛樂節目投資，因而本集團有權根據本集團之投資額及／或相關協議所訂明之預期回報率收取固定及／或浮動收入。所有產生並非SPPI之現金流量之電影投資及娛樂節目投資按公平值計入損益列賬。

所有經一般買賣之財務資產概於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認入賬。一般買賣指須於規例或市場慣例所訂期間內交付資產之財務資產買賣。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

其後計量

財務資產之其後計量根據其分類進行，方式如下：

按攤銷成本計值之財務資產(債務工具)

按攤銷成本計值之財務資產其後以實際利率法計量，並可予減值。倘資產被終止確認、修訂或出現減值，則收益及虧損會於收益表確認。

指定為按公平值計入其他全面收益之財務資產(股本投資)

於初步確認後，倘股本投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈列項下股權之定義且並非持作買賣，本集團可選擇將其股本投資不可撤回地分類為指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資。分類按個別工具基準釐定。

該等財務資產的收益及虧損不會結轉至收益表。股息將於支付權利確立、與股息相關之經濟利益很可能流入本集團及股息金額可以可靠計量時於收益表內確認為其他收入，惟倘本集團因收回部份財務資產成本而自該等所得款項中受益，於此情況下，有關收益於其他全面收益內入賬。指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資毋須進行減值評估。

按公平值計入損益之財務資產

按公平值計入損益之財務資產於財務狀況表內按公平值列賬，而公平值變動淨額則於收益表內確認。

此類別包括本集團並無不可撤回地選擇按公平值計入其他全面收益分類之衍生工具及股本投資。分類為按公平值計入損益之財務資產之股本投資股息亦於確立支付權時於收益表內確認為其他收入。與股息相關之經濟利益有可能流入本集團，且股息金額能可靠地計量。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他財務資產(續)

按公平值計入損益之財務資產(續)

倘嵌入混合合約(包括財務負債或非財務主體)之衍生工具具備與主體不緊密相關之經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款之單獨工具符合衍生工具之定義；及混合合約並非按公平值計入損益計量，該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，而公平值變動於收益表中確認。僅當合約條款出現變動而大幅改變其他情況下所需現金流量時，或將財務資產從按公平值計入損益重新分類時，方會進行重新評估。

嵌入混合合約(包含財務資產主體)之衍生工具並不單獨入賬。財務資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為按公平值計入損益之財務資產。

解除確認財務資產

財務資產(或如適用，財務資產之其中部份或一組類似之財務資產之其中部份)主要在下列情況下解除確認(即從本集團綜合財務狀況表中移除)：

- * 自資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- * 本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或根據「轉遞」安排承擔責任須於並無重大延誤之情況下向第三方全數支付已收取之現金流量；並且(a)本集團已轉讓資產之大部份風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之大部份風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

當本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利或已訂立轉遞安排時，本集團會對其擁有該資產之風險及回報之存在性及有關程度予以評估。倘其並無轉讓或保留資產之大部份風險及回報，亦無轉讓資產之控制權之情況下，則本集團繼續按本集團持續參與之程度確認該轉讓資產。在此情況下，本集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留之權利及責任之基準計量。

本集團以擔保形式持續參與已轉讓資產，該已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及本集團可能需要支付之最高代價兩者之較低者計量。

2.4 主要會計政策概要(續)

財務資產減值

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

一般方式

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

於各報告日期，本集團評估自初步確認後金融工具之信貸風險有否顯著增加。本集團作出評估時會對於報告日期金融工具發生違約之風險及於初步確認日期金融工具發生違約之風險進行比較，並考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得之合理及可靠資料，包括歷史及前瞻性資料。本集團認為，當合約付款逾期超過30天，則信貸風險顯著增加，除非本集團具有能說明信貸風險並無顯著增加的合理可靠資料，則作別論。

本集團將合約付款逾期90日之財務資產視作違約。然而，於若干情況下，當內部或外部資料顯示，在計及本集團持有之任何增信安排前，本集團不大可能悉數收回未償還之合約金額時，本集團亦可能認為該財務資產違約。財務資產於無法合理預期收回合約現金流量時撇銷。

按攤銷成本列賬之財務資產在一般方式下可能會出現減值，並且在以下階段分類，以用計量預期信貸虧損，惟採用下文詳述之簡化方式之應收賬款除外：

- 第一階段 — 金融工具之信貸風險自初步確認以來並無顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量
- 第二階段 — 金融工具之信貸風險自初步確認以來顯著增加，但並不屬信貸減值財務資產，且虧損撥備按相等於使用期預期信貸虧損之金額計量
- 第三階段 — 於報告日期屬信貸減值之財務資產(但並非購買或原始信貸減值)，且虧損撥備按相等於使用期預期信貸虧損之金額計量

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

財務資產減值(續)

簡化方式

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

就包含重大融資組成部份之應收賬款及租賃應收款項而言，本集團選擇採納上文所述之簡化方式計量預期信貸虧損作為其會計政策。

財務負債

初步確認及計量

財務負債於初步確認時分類為按公平值計入損益之財務負債、貸款及借貸、應付款項、或於實際對沖中指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有財務負債首次均按公平值確認，而貸款及借貸以及應付款項則按公平值扣除直接所佔交易成本計算。

其後計量

視乎分類而定，財務負債之其後計量方法如下：

以攤銷成本列賬之財務負債

於初步確認後，付息貸款及借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現之影響為甚微，在該情況下則按成本值列賬。負債解除確認及按實際利率進行攤銷程序時所產生之損益在收益表內確認。

計算攤銷成本時，應計及收購之任何折讓或溢價以及組成實際利率之費用或成本。實際利率攤銷計入收益表之融資成本內。

2.4 主要會計政策概要(續)

財務負債(續)

其後計量(續)

認沽期權負債

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

其後，倘本集團修訂其付款估計，則本集團會調整財務負債之賬面值，以反映實際及經修訂估計現金流出。於各報告期末，本集團會透過按金融工具之原定實際利率計算之經修訂估計未來現金流出之現值來重新計算賬面值，而對其賬面值之調整則於收益表內確認為收入或開支。

財務擔保合約

本集團提供之財務擔保合約為規定其須作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款償還到期款項而招致之損失之合約。財務擔保合約最初按其公平值確認為負債，並就出具該擔保直接應佔之交易成本作出調整。於首次確認後，本集團以下列兩者中之較高者計量財務擔保合約：(i)根據「財務資產減值」所載政策釐定之預期信貸虧損撥備；及(ii)首次確認金額減(若適用)所確認之累計收入款額。

解除確認財務負債

財務負債於負債之責任已解除或註銷或屆滿時解除確認。

在現有財務負債被同一貸款人以大致不同條款之負債取代時，或現有負債之條款有重大修改時，有關交換或修改被視為解除確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值之差額乃於收益表確認。

抵銷財務工具

財務資產與財務負債對銷，而有關淨額當有現時可強制執行之法定權利抵銷已確認之款額且有意按淨額基準結清或同時變現資產及結清負債時，方會在財務狀況表呈報。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

衍生金融工具

初步確認及其後計量

衍生金融工具初步按衍生工具合約訂立當日之公平值確認，其後按公平值重新計量。當公平值為正值時，衍生工具入賬列為資產，而當公平值為負值時，則入賬列為負債。

衍生工具公平值變動產生之任何收益或虧損直接於收益表處理。

流動與非流動分類

未指定為有效對沖工具之衍生工具，將根據對事實及具體情況(如相關已訂約現金流量)之評估，分類為流動或非流動或分為流動部份及非流動部份。

存貨

存貨包括酒店及餐廳營運所用之食品、飲料、餐具、桌布、物料、影像產品及遊戲產品，並按成本值及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本值以先入先出法計算，至於在製品及製成品之成本則包括直接物料、直接勞動力及經常費用之適當部份。可變現淨值則按估計售價扣除任何估計完成及出售所產生之成本計算。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及於購入後一般於三個月內到期、可隨時轉換為確定現金數額且價值變動風險不大之短期高流通投資，扣除須於要求時償還並構成本集團現金管理一部份之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及銀行現金(包括定期存款及與現金性質相似之資產)，在使用上並無限制。

2.4 主要會計政策概要(續)

撥備

倘一間公司因過去事項而須負上現行責任(法定或推定)，並可能須在日後動用資源以履行該責任，便須就此確認撥備，前提為該責任之款額能可靠地估計。

倘折現之影響重大，則就一項撥備所確認之款額為預期須履行該責任之未來開支於報告期末之現值。已折現之現值款額因時間流逝而增加之部份將計入收益表之融資成本。

所得稅

所得稅包括本期及遞延稅項。與於損益表以外確認之項目有關之所得稅，於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或已大致實施之稅率(及稅務法例)按預期可自稅務當局收回或向其支付之數額計算，並考慮本集團經營業務所在國家之現行詮釋及慣例。

遞延稅項是採用負債法，對報告期末資產及負債之稅基與財務報告賬面值之間之所有暫時差額計算撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列除外：

- 當遞延稅項負債源於初步確認一項並非業務合併之交易之商譽或資產或負債，而於該項交易進行時概不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 關於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資之應課稅暫時差額，當暫時差額之撥回時間可予控制及暫時差額於可見未來不可能撥回。

遞延稅項資產就所有可扣減暫時差額、承前未使用稅項抵免及任何未使用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產僅以可有應課稅溢利以對銷可扣減暫時差額、承前未使用稅項抵免及未使用稅項虧損之數額為限進行確認，除卻：

- 關乎一項初步確認之資產或負債(於並非業務合併之交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)所產生之可予扣減暫時差額之遞延稅項資產；及

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關之可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將有應課稅溢利作為抵銷，以動用暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期末進行審閱，並予以相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產為止。未確認之遞延稅項資產乃於各報告期末重新評估，在可能獲得足夠應課稅溢利以收回全部或部份遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或已大致實施之稅率(及稅務法例)，按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以估量。

僅當本集團有合法可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同應稅實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

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

中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)

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

政府補助金

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

如補貼涉及一項資產，則公平值會計入遞延收入賬，並就有關資產之預期使用年期每年按等額轉撥至收益表，或從該資產之賬面值中扣減並透過扣減折舊開支轉撥至收益表。

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認

來自客戶合約收益

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

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

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

(a) 銷售物業

銷售已落成物業產生之收入於物業控制權轉移至買家的某一時間點確認。

(b) 建築管理服務

提供建築管理服務產生之收入於計劃期間按直線基準確認，原因是客戶同時收取及消費本集團提供之利益。

(c) 酒店業務服務

提供酒店業務服務產生之收入於計劃期間按直線基準確認，原因是客戶同時收取及消費本集團提供之利益。

(d) 餐廳及餐飲(「餐飲」)產品銷售業務產生之收入

餐廳及餐飲產品銷售業務產生之收入於資產控制權轉移至客戶之時間點(一般為客戶消耗飲食物品時)時確認。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

來自客戶合約收益(續)

- (e) 來自主題公園營運之收入
已出售的入場券收入於客戶獲提供主題公園服務時隨時間確認或於入場券到期時之某一時間點確認；以及商品銷售於商品交付予客戶時確認。
- (f) 娛樂節目
本集團主辦娛樂節目之收入於節目完成時確認入賬。
- (g) 電影發行
向電影院授出電影版權之收入於電影上映時確認入賬。
- (h) 電影版權費
就根據不可撤銷合約以定額費用或不可退還擔保授出之電影及電視節目版權收入而言，倘已轉讓予特許使用人，據此，特許使用人可自由使用該等版權而本集團毋須履行餘下責任，則收入於電影母碟已送交特許使用人時確認入賬。

就非根據不可撤銷合約以定額費用或不可退還擔保向特許使用人授出之電影及電視節目版權收入而言，收入於許可期內及當電影及電視節目可用於放映或廣播用途時確認入賬。
- (i) 銷售貨品及唱片
銷售貨品及唱片於資產之控制權轉移予客戶(一般指交付產品)時或按照相關協議條款確認入賬。
- (j) 發行佣金
發行佣金收入於交付唱片、電影母碟或電視節目母碟予批發商、分銷商及特許使用人時確認入賬。
- (k) 唱片發行及授出音樂版權
唱片發行收入及授出音樂版權收入以於客戶使用版權或客戶同時收取及耗用本集團所提供之利益時按有關協議之條款確認入賬。

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

來自客戶合約收益((續)

(l) 票房收入

電影上映總票房之收益於門票售出及電影上映時於某一時間點確認入賬。

(m) 廣告及藝人管理

娛樂活動及電視節目之廣告收入及藝人管理費收入以及娛樂活動之佣金收入及手續費於向客戶提供相關服務或客戶同時收取及耗用本集團所提供之利益之期間內確認入賬。

來自其他來源之收入

租金收入於租賃期內按時間比例基準確認。並非取決於指數或利率之可變租賃付款在其產生之會計期間內確認為收入。

當相關資產所有權附帶之風險及報酬基本上轉移至承租人時，來自融資租賃項下物業之收入於融資租賃開始日期進行確認。

其他收入

(a) 利息收入以應計基準按財務工具之估計年期或更短期間(如適用)採用實際利率法，將估計未來現金收入準確折現至財務資產之賬面淨值確認入賬。

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

合約負債

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

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

合約成本

因履行客戶合約產生的成本在符合以下全部準則後資本化為資產：

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

已撥充資本的合約成本按與資產相關之商品或服務轉移至客戶一致之方式有系統地攤銷及從收益表中扣除。其他合約成本於產生時支銷。

股息

末期股息在股東於股東大會上批准時確認為負債。建議派付之末期股息於財務報表附註披露。

中期股息同時建議派付並宣派，原因為本公司之組織章程細則賦予董事權力宣派中期股息。因此，中期股息於建議派付並宣派時即時確認為負債。

借貸成本

直接用於收購、建造或生產合資格資產(即須以相當時間準備以達至其預期用途或作出售之資產)之借貸成本將撥充作為該等資產之部份成本。該項借貸成本之資本化於資產大致已可供作擬定用途或出售時終止。將等待撥付合資格資產開支之特定借貸作臨時投資所賺取之投資收入，將由已撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體就借用資金產生之其他成本。

外幣

該等財務報表以本公司之功能貨幣港元呈列。本集團各實體自行決定其功能貨幣，列於各實體之財務報表之項目均以該功能貨幣計算。本集團實體所記錄之外幣交易初步按交易日之適用功能貨幣匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末之適用功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生之差額於收益表確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣(續)

以外幣計算歷史成本之非貨幣項目按各初步交易日之匯率換算。以外幣計算公平值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。換算以公平值計算之非貨幣項目所產生之收益或虧損，按確認該項目公平值變動產生之收益或虧損之方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或收益表確認之項目之匯兌差額亦分別於其他全面收益或收益表確認)。

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

若干海外／中國內地附屬公司、合營公司及聯營公司以港元以外之貨幣作為功能貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期末之適用匯率換算為港元，而該等實體之收益表亦按與有關交易日之即期匯率相若之匯率換算為港元。

所產生之匯兌差額均於其他全面收益確認，以及於匯兌波動儲備累計。於出售海外業務時，與該特定海外業務有關之其他全面收益部份於收益表中確認。

收購海外業務產生之任何商譽及收購時產生之資產與負債賬面值之任何公平值調整，均當作海外業務之資產及負債處理，並按收市匯率換算。

於編撰綜合現金流量表時，海外／中國內地附屬公司之現金流量按現金流量產生日期之適用匯率換算為港元。海外／中國內地附屬公司於整個年度內經常產生之現金流量，按年內之加權平均匯率換算為港元。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利

以股份為基礎之付款

本集團設有購股權計劃，旨在鼓勵及獎賞對本集團經營成果作出貢獻之合資格參與者。本集團僱員(包括董事)以股份為基礎之付款方式收取報酬，而僱員提供服務以換取股本工具(「權益結算交易」)。

就於二零零二年十一月七日後授出之購股權而言，與僱員進行權益結算交易之成本乃參考授出購股權當日之公平值計算。公平值使用二項式期權定價模式(「二項式模式」)釐定。

權益結算交易之成本，連同權益相應增加部份，在僱員福利開支內於表現及／或服務條件獲得履行之期間內確認。在各報告期末至歸屬日期前確認之權益結算交易之累計開支，反映歸屬期已到期部份及本集團對最終將會歸屬之股本工具數目之最佳估計。在某一期間內在收益表內扣除或進賬，乃反映累計開支於期初與期末確認之變動。

釐定獎勵之授出日公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則被評定為將最終歸屬為本集團股本工具數目之最佳估計之一部份。市場表現條件將反映在授出日之公平值。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。反映非歸屬條件之獎勵公平值若當中不包含服務及／或表現條件乃即時予以支銷。

因未能達至非市場表現及／或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認開支。倘獎勵包括一項市場或非歸屬條件，不論市場或非歸屬條件是否達成，交易均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘權益結算獎勵之條款有所變更，而該獎勵之原始條款已達成，則所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘按變更日期之計量，任何變更導致以股份為基礎之付款之總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘若權益結算獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認之授予獎勵開支，均應即時確認。這包括本集團或僱員控制範疇內之非歸屬條件尚未達成之任何獎勵。然而，若授予新獎勵代替已註銷之獎勵，並於授出日期指定為替代獎勵，則已註銷之獎勵及新獎勵，一如前段所述，均應被視為原獎勵之變更。

未行使購股權之攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

2.4 主要會計政策概要(續)

僱員福利(續)

結轉有薪假期

本集團根據僱員之僱傭合約按曆年基準給予僱員有薪年假。在若干情況下，於年結日仍未享用之假期允許結轉，供有關僱員在下一年度享用。僱員於本財政年度所享有及結轉之有薪假期之重大預計未來成本均於報告期末計提撥備。

退休福利

本集團根據強制性公積金計劃條例設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，供其合資格僱員參與。供款額為僱員基本薪金之某個百分比，並根據強積金計劃之規則於應付時在收益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。本集團之僱主供款在注入強積金計劃後，全數歸於僱員。

本集團在越南及中國內地之附屬公司之僱員，須參加越南及中國政府各自運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須向中央退休金計劃支付工資支出之若干百分比。有關供款乃根據中央退休金計劃規則，於應付時在收益表中扣除。

3. 重大會計判斷及估計

管理層編製本集團之財務報表時，須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響所呈報之收入、開支、資產及負債金額及有關隨附披露以及或然負債披露。由於有關假設及估計存在不確定因素，因此可能導致須於日後對受影響資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

在採用本集團會計政策時，管理層作出以下判斷，除涉及估計者外，均對財務報表內確認之金額有重大影響：

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

香港酒店物業(「香港酒店」)及相關使用權資產減值

香港酒店按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬。本集團在釐定是否存在任何減值跡象時，須作出判斷，當中尤其包括評估編撰現金流量預測時所用之主要假設是否恰當。為協助進行減值評估，本集團已聘請外部估值師對香港酒店及相關使用權資產進行估值。改變估值師為釐定是否存在任何減值跡象所選用之假設(包括與估計日均房租、估計入住率及貼現率等現金流量預測有關之假設)或會對減值測試使用之現值淨額有重大影響。於二零二三年七月三十一日，香港酒店及相關使用權資產之賬面值分別為約2,838,000,000港元(二零二二年：2,971,000,000港元)及1,380,000,000港元(二零二二年：1,436,000,000港元)。

投資物業與業主自用物業之分類

本集團釐定物業是否符合列作投資物業之資格，並已制定有關作出該判斷之準則。投資物業乃持有作賺取租金或資本增值或兩者兼備之物業。因此，本集團會考慮物業是否產生大致獨立於本集團所持有之其他資產之現金流量。

有些物業包括持有作賺取租金或資本增值之部份，而另一些部份則持有作生產或供應商品或服務或作行政用途。倘該等部份可獨立出售或根據融資租賃獨立出租，則本集團會將有關部份獨立入賬。倘該等部份無法獨立出售，而僅極少部份持作生產或供應商品或服務或作行政用途，該物業方屬投資物業。本集團按個別物業作出判斷，以釐定配套服務是否重大致令物業不符合列作投資物業之資格。

3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

所得稅

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

如財務報表附註39所闡述，預扣稅乃針對於中國內地成立之附屬公司就二零零八年一月一日以來產生之盈利所分派之股息徵收。遞延稅項乃按適用預扣稅稅率就本集團之中國附屬公司於可見未來可能分派予中國內地境外之其各控股公司之未分派盈利計提撥備。

認沽期權負債

如財務報表附註34闡述，發生若干觸發事件後回購所產生之認沽期權負債確認為財務負債。在釐定認沽期權負債之分類及計量時已作出各項判斷，包括釐定本集團現時是否擁有於涉及認沽期權之股份之擁有權權益、觸發事件將予發生之時間點以及進行回購之可能性。

於釐定具有續約權之合約之租賃期限時之重大判斷

本集團有幾份包括延期和終止選擇權之租賃合約。本集團在評估是否行使選擇權延期或終止租賃時作出判斷。也就是說，其考慮了所有對其進行延期或者終止產生經濟動機之相關因素。在生效日期後，如果發生重大事件或變化情況在其控制範圍內並且影響其行使或不行使延期或終止租賃選擇權的能力，本集團將重新評估租賃期。

本集團將延期期間納入作為租賃租賃物業之租賃期之一部份。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素

有關未來之主要假設以及其他於報告期末會為下個財政年度資產及負債賬面值帶來重大調整之重大風險之主要估計不明朗因素如下。

電影版權、電影及電視節目產品以及拍攝中電影及電視節目之減值評估

電影版權及電影及電視節目產品以成本值減累計攤銷及任何減值虧損列賬。拍攝中電影及電視節目按個別項目入賬，以成本值減任何減值虧損列賬。管理層對拍攝中之電影及電視節目、電影版權以及電影及電視節目產品直至完成拍攝將產生之成本、總預期收益及相關未來現金流量(如適用)之估計乃基於類似電影及電視節目之過往成本、表現及現金流量，同時計入各電影及電視節目之拍攝計劃、目標市場及發行計劃、電影及電視節目之過往票房或類似紀錄及／或主要藝人及導演之其他相關資料、電影及電視節目種類、彼等於相關影院、家庭娛樂、電視及其他配套市場之預計表現，並參考未來銷售協議、版權以及其他用途(如適用)等因素。

完成拍攝將產生之該等估計成本、預期收益及相關未來現金流量可因多種因素而出現重大變動。根據有關拍攝中電影及電視節目、電影版權以及電影及電視節目產品之可得內部及外部資料，管理層審閱完成拍攝將產生之估計成本、預期收益及相關資產之相關未來現金流量(如適用)，以評估是否出現任何減值或減值撥回。估計之任何變動均可能對本集團之財務表現構成重大影響。電影版權、電影及電視節目產品以及拍攝中電影及電視節目之賬面值分別於財務報表附註18, 19及31內披露。

投資物業及按公平值計入其他全面收益之財務資產之公平值估計

公平值之最佳證明為相同地區及情況下訂有同類租約及其他合約之同類物業於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，管理層會根據合理公平值估計範圍釐定有關數額。在作出有關判斷時，管理層會考慮到下述資料：(i)獨立估值；(ii)參考可取得之市場資料有關不同性質、情況或地區物業於活躍市場之現行價格；(iii)同類物業於較不活躍市場之現行價格(已就反映自按該等價格進行交易當日經濟狀況之任何變化作出調整)；及(iv)根據任何現有租約及其他合約之條款以及(如可行)外在證據(如相同地區及情況下同類物業之現行市場租值)按可靠估計之未來現金流量以可反映當時市場評估現金流量金額及時間不明朗因素之折現率計算之折現現金流量預測。於二零二三年七月三十一日按公平值計量之投資物業賬面值約為35,752,000,000港元(二零二二年：37,168,000,000港元)，而主要資產為投資物業之按公平值計入其他全面收益之財務資產於二零二三年七月三十一日按公平值計量之賬面值則約為1,576,000,000港元(二零二二年：1,576,000,000港元)。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

發展中物業及已落成待售物業可變現淨值之估計

於釐定發展中物業及已落成待售物業之可變現淨值時，管理層會考慮(i)專業估值師之獨立估值；(ii)當前市況；(iii)類似性質物業之估計售價、狀況及位置；及(iv)估計落成成本及估計銷售成本(如有)。倘發展中物業及已落成待售物業之估計或實際可變現淨值因市況變動低於預期，則撇減發展中物業及/或已落成待售物業至可變現淨值。

發展中物業/在建中投資物業總預算成本及落成成本之估計

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

應收賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算應收賬款之預期信貸虧損。撥備率乃基於具有相同風險特性之不同客戶分部組合逾期日數計算。撥備矩陣初步基於本集團過往觀察所得違約率而釐定。本集團將調整矩陣，以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。於各報告日期，過往觀察所得違約率將予更新，並會分析前瞻性估計變動。

對過往觀察所得違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間之關連性進行之評估屬重大估計。預期信貸虧損金額對情況變化及預測經濟狀況相當敏感。本集團過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦未必能夠代表客戶日後之實際違約情況。有關本集團應收賬款之預期信貸虧損之資料於財務報表附註33披露。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

應收賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備(續)

其他應收款項之虧損撥備乃基於對違約風險及預期虧損率之假設。本集團於作出該等假設及選擇計算預期信貸虧損之輸入數據時，會基於本集團之過往記錄、現行市況及於各報告期末之前瞻性估計作出調整。在應用計量預期信貸虧損之會計規定時亦需作出多項重大判斷，例如：

- 釐定信貸風險大幅增加之準則；
- 識別用於前瞻性計量之經濟指標；及
- 估計其他應收款項之未來現金流量。

有關本集團其他應收款項之預期信貸虧損撥備之資料於財務報表附註28中披露。

物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值

於釐定物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值時，本集團須考慮多種因素，如因生產變更或改進而引致之技術或商業報廢、資產之預期用途、預期物理損耗、資產之保養及維護及資產使用之法律或相似限制。資產之可使用年期乃基於本集團按相似方式使用相似資產之經驗估計。倘物業、廠房及設備項目之可使用年期及／或剩餘價值之估計與先前估計相異，或須計提額外折舊。本集團於各財政年度年結日根據環境變化檢討可使用年期及剩餘價值。

無確定使用限期之商譽及商標減值

本集團至少按年基準釐定無確定使用限期之商譽及商標是否出現減值。該過程需要估計獲分配之無確定使用限期之商譽及商標的現金產生單位或商標之公平值的使用價值。本集團須於估計使用價值及公平值時對現金產生單位或商標的預期未來現金流量作出估計，亦須選用合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。無確定使用限期之商譽及商標的詳情於財務報表附註21及22披露。

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不明朗因素(續)

非財務資產(商譽除外)減值

本集團在評估資產有否減值或過往導致資產出現減值之事件是否不再存在時，須作出判斷，當中尤其包括評估：(1)是否出現可能影響資產價值之事件，或影響資產價值之事件是否不再存在；(2)資產之賬面值可否以未來現金流量之現值淨額(根據持續使用資產或解除確認而估計)計算；及(3)編撰現金流量預測時所用之主要假設是否恰當，包括有否按適當比率將該等現金流量預測折現。改變管理層為釐定減值程度所選用之假設(包括現金流量預測之折現率或增長率假設)或會對減值測試使用之現值淨額有重大影響。

租賃—估計增量借款利率

本集團無法輕易確定租賃內含利率，因此，本集團使用增量借款利率(「**增量借款利率**」)來計量租賃負債。增量借款利率是指本集團在類似經濟環境下獲得與使用權資產價值接近的資產，在類似期間以類似抵押條件借入資金而必須支付的利率。因此，增量借款利率反映了本集團「將必須支付的」，當沒有可觀察的利率(例如，沒有進行融資交易的附屬公司)或須要進行調整以反映租賃條款和條件時(例如，當租賃不是以附屬公司的功能貨幣計量時)估計的利率。本集團使用可觀察的輸入數據(如市場利率)估算增量借款利率，並須要做出某些特定實體的估計(如附屬公司的獨立信用評級)。

土地增值稅及企業所得稅(「**企業所得稅**」)撥備

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

本集團主要須繳納中國企業所得稅。於中國附屬公司財政年度結算日後，管理層將對會計溢利作出調整(而相關稅務機關可作出進一步調整)，以在稱作年度稅務評估之過程中計算出應課稅收入。釐定企業所得稅撥備需要管理層參考現行稅務法律、法規及其他相關政策作出最佳估計。倘稅務調整之最終稅務結果有別於原先確認之金額，有關差額將影響與稅務機關確定有關稅項當期之企業所得稅及相關企業所得稅撥備。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

4. 分類資料

就管理而言，本集團可得出以下可呈報分類：

- (a) 從事物業發展及物業銷售之物業發展及銷售分類；
- (b) 投資於具租金升值潛力之商業及辦公樓並提供樓宇管理服務之物業投資分類；
- (c) 從事酒店及服務式公寓經營及向酒店及服務式公寓提供諮詢服務之酒店業務分類；
- (d) 從事餐廳經營及餐飲產品銷售之餐廳及餐飲產品銷售業務分類；
- (e) 從事管理及製作演唱會以及提供相關廣告服務、提供藝人管理服務、唱片銷售及發行、音樂授權以及遊戲產品買賣之媒體及娛樂分類業務；
- (f) 從事電影及電視節目投資、製作、銷售、發行及授權以及提供相關廣告服務，以及有關此等電影及本集團所獲授權電影之影像產品發行之電影及電視節目分類業務；
- (g) 於香港及中國內地從事戲院營運之戲院營運分類業務；
- (h) 於中國內地從事發展及經營主題公園之主題公園營運分類業務；及
- (i) 「其他」分類主要包括豪華遊艇業務、提供物業管理服務、租賃代理服務及樓宇服務。

4. 分類資料(續)

管理層獨立監察本集團之經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃按以經調整除稅前虧損計量之可呈報分類業績作出評估。經調整除稅前虧損乃按本集團之除稅前虧損一致之方式計量，惟計量時不包括投資物業公平值(虧損)/收益淨額、融資成本、應佔聯營公司之溢利及虧損、應佔合營公司之溢利及虧損及其他未分配收益及開支。

分類資產主要不包括於聯營公司之投資、於合營公司之投資、按公平值計入其他全面收益之財務資產、若干按公平值計入損益之財務資產、衍生金融工具、遞延稅項資產、預付稅項、若干已抵押及受限制銀行結餘及定期存款、若干現金及現金等值項目、分類為持作出售之資產及其他未分配企業資產，原因是該等資產按集團基準管理。

分類負債主要不包括銀行貸款、其他貸款、有擔保票據、應付稅項、遞延稅項負債、計入應付賬款、其他應付款項及應付費用之認沽期權負債以及其他未分配公司負債，原因是該等負債乃按集團基準管理。

分類間之銷售乃參考當時市價進行。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

4. 分類資料(續) 分類收入及業績

下表呈列本集團可呈報分類之收入及業績：

	物業發展		物業投資		酒店業務		餐館及餐飲產品		物業區		物業管理		其他		總計					
	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022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				
分類收入(附註6(a)):																				
銷售予外界客戶	946,639	1,685,490	1,160,587	1,241,637	977,696	650,030	552,594	419,922	374,458	236,771	113,116	184,575	385,023	18,877	16,049	234,504	254,206	4,901,537	5,093,703	
分類業務間之銷售	—	—	43,985	33,460	662	1,010	2,875	1,436	—	—	19,286	5,110	1,972	—	—	27,277	13,512	99,728	56,500	
其他收入及收益	31,024	31,226	23,790	20,759	1,393	12,165	4,963	16,606	7,572	1,802	2,612	1,737	73,011	657	1,154	84,808	42,364	174,456	200,824	
總計	977,663	1,716,716	1,228,362	1,295,856	979,751	663,205	560,532	437,964	380,030	238,573	135,014	191,422	460,006	19,334	17,203	346,589	310,082	5,175,701	5,351,027	
分類業務間之銷售抵銷																			(99,728)	(56,500)
總計																			5,075,973	5,294,527
分類業績	(1,066,931)	(26,657)	538,602	564,252	(193,706)	(340,418)	(142,478)	(159,337)	12,214	(8,362)	(48,615)	(52,757)	(130,062)	(295,797)	(590,999)	57,509	55,469	(1,194,705)	(689,051)	
未分配其他收入及收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	183,386	204,945
投資物業公平值(虧損)/收益淨額	—	—	(812,687)	226,415	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(872,687)	226,415
未分配開支	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(486,157)	(886,051)
經營業務虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,310,163)	(1,144,942)
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,172,419)	(876,416)
應佔聯營公司之溢利及虧損	350	69	(8)	75	(755)	(709)	(527)	(217)	—	—	—	—	—	—	—	1,245	2,920	305	2,138	
應佔聯營公司之溢利及虧損—未分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,316)	(98)
應佔合營公司之溢利及虧損	47,340	201,338	(35,965)	(231,776)	(9,881)	6,363	—	—	(744)	(543)	(55)	(847)	(16,462)	—	—	(41)	(109)	(10,346)	(42,056)	
除稅前虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,493,939)	(2,060,754)
稅項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	59,227	(262,831)
年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,434,712)	(2,323,585)

4. 分類資料(續)

分類資產及負債

下表呈列本集團可呈報分類之資產及負債總值：

	物業發展及銷售			物業投資			酒店業務			餐廳及餐飲產品			聯營及聯想項目			其他			綜合		
	二 零 二 三 年	二 零 二 二 年	二 零 二 一 年	二 零 二 三 年	二 零 二 二 年	二 零 二 一 年	二 零 二 三 年	二 零 二 二 年	二 零 二 一 年	二 零 二 三 年	二 零 二 二 年	二 零 二 一 年	二 零 二 三 年	二 零 二 二 年	二 零 二 一 年	二 零 二 三 年	二 零 二 二 年	二 零 二 一 年	二 零 二 三 年	二 零 二 二 年	二 零 二 一 年
分類資產	10,748,451	12,560,833	36,390,311	37,820,948	8,334,600	8,789,410	705,612	680,455	235,392	265,208	773,301	706,865	1,088,189	1,253,869	852,827	1,109,690	1,025,364	1,052,608	60,154,247	64,339,886	
放聯營公司之投資	2,242	2,274	99	116	166,442	155,653	1,003	(101,105)	—	—	—	—	—	—	—	—	4,221	5,473	174,007	153,411	
放聯營公司之投資—未分配	1,931,531	2,088,023	4,584,710	4,620,676	73,474	80,069	—	—	8,957	10,524	106	1,659	25,999	12,690	—	—	182,270	12,592	6,807,447	6,826,143	
未分配資產	1,758	1,855	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,683,270	9,391,137	
分類為待出售之資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,758	
資產總值	1,222,994	1,276,657	1,208,957	1,050,988	353,423	391,022	177,675	198,527	138,987	80,032	432,776	370,283	1,026,379	1,152,785	95,728	81,106	453,977	443,195	5,110,296	5,044,595	
分類負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	21,344,364	17,361,939	
銀行貸款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,263,654	10,511,175	
有擔保票據	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	318,418	322,730	
其他貸款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,071,458	7,027,675	
未分配負債	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
負債總值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	37,108,190	39,908,134	

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

4. 分類資料(續) 其他分類資料

下表呈列本集團可呈報分類之其他分類資料：

	物業發展		物業投資		酒店業務		餐館及餐飲產品		物業管理		其他		總計								
	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022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							
物業、廠房及設備之折舊	659	881	15,381	17,539	230,665	243,894	32,237	20,765	834	993	163	165	45,421	49,495	60,760	125,336	6,549	5,941	392,869	465,009	
物業、廠房及設備之折舊—未分配																			13,702	12,293	
使用權資產之折舊	—	466	3,895	3,934	151,384	155,804	49,861	50,356	131	1,096	1,351	4,324	119,473	139,648	7,400	13,728	10,557	13,538	344,652	382,914	
使用權資產之折舊—未分配																				31,651	28,081
物業、廠房及設備減值	—	—	—	—	—	—	16,372	—	211	618	610	142	—	7,829	173,642	366,372	578	855	191,413	375,756	
使用權資產減值	—	—	—	—	—	—	2,452	—	633	2,644	883	8,234	—	33,791	—	—	1,234	1,368	5,202	46,037	
商譽減值	—	—	—	—	—	—	—	36,101	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	36,101
其他無形資產減值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
出售/籌集物業、廠房及設備項目之(收益)/虧損	—	—	—	—	—	—	27,601	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	27,601	—
出售/籌集物業、廠房及設備項目之虧損—未分配	5	1	183	28	20	25	1	6	2	—	9	—	(380)	17	—	53	(6)	—	(166)	130	
																			43	28	
																			(123)	138	

4. 分類資料(續)

其他分類資料(續)

下表呈列本集團可呈報分類之其他分類資料：(續)

	物業發展及廣告			物業投資			酒店業務			餐廳及餐飲產品			電視及電視節目			電視及娛樂			電視及電視節目			其他			綜合					
	二〇二二年	二〇二三年	二〇二四年	二〇二二年	二〇二三年	二〇二四年	二〇二二年	二〇二三年	二〇二四年	二〇二二年	二〇二三年	二〇二四年	二〇二二年	二〇二三年	二〇二四年	二〇二二年	二〇二三年	二〇二四年	二〇二二年	二〇二三年	二〇二四年	二〇二二年	二〇二三年	二〇二四年	二〇二二年	二〇二三年	二〇二四年			
攤銷至可變現淨值	310,187	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	858,000	310,187		
攤銷已落成物業之可變現淨值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	321,337	-		
扣除中電影片及電視節目減值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,472	39,977		
電影版權之攤銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,747	5,397		
電影及電視節目之攤銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,641	10,076		
音樂版權之攤銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	663	2,461		
其他非金融資產之攤銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,994	2,471		
應收賬款減值撥回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(941)	17,966		
其他應收款項減值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	365	385		
其他應收賬款減值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,671	5,507		
其他應收賬款減值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,881	68,208		
其他應收賬款減值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,552	73,715		
應收合營公司款項減值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,207	160		
終止確認應收租金虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,553	42,728		
重新計量應收租金虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,193	34,193	
融資租賃由合約之可限息虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,538	1,538
存貨減值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,544	4,191
資本開支	335	304	466,363	886,183	9,571	3,589	84,730	132,463	439	548	708	28,919	86,530	14,943	17,753	697,817	1,138,890	8,423	6,526	705,440	1,145,416									
資本開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
資本開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

4. 分類資料(續)

地區資料

下表呈列按資產所在地區分類之收入及資產：

	香港		中國內地及澳門		英國		越南		其他		綜合	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
分類收入												
銷售予外界客戶	2,197,222	1,779,434	1,935,899	2,751,872	77,144	84,750	439,506	222,361	251,766	255,286	4,901,537	5,093,703
其他收入	127,744	159,112	45,397	39,416	64	7	812	259	419	2,030	174,436	200,824
總計	2,324,966	1,938,546	1,981,296	2,791,288	77,208	84,757	440,318	222,620	252,185	257,316	5,075,973	5,294,527
分類資產												
非流動資產	19,317,944	20,045,765	24,538,984	26,083,105	3,025,908	3,232,935	323,366	347,354	364,958	344,399	47,571,160	50,053,558
流動資產	6,175,289	6,403,925	5,692,944	7,123,919	50,354	35,121	194,638	151,809	469,862	471,554	12,583,087	14,186,328
總計	25,493,233	26,449,690	30,231,928	33,207,024	3,076,262	3,268,056	518,004	499,163	834,820	815,953	60,154,247	64,239,886

有關主要客戶之資料

截至二零二三年七月三十一日及二零二二年七月三十一日止兩個年度，概無來自單一客戶之收入佔本集團該等年度收入之10%以上。

5. 有關連人士交易

除本財務報表其他部份所詳述之有關連人士交易及結餘外，本集團於年內與有關連人士訂立以下重大交易：

(a) 與有關連人士交易

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
向下列公司已付或應付租賃付款及樓宇管理費：			
一麗新製衣	(i), (ii)	414	343
一麗新製衣之一間聯營公司	(i), (ii)	359	450
已收或應收麗新製衣之租金收入及管理費收入	(i)	597	600
已收或應收墊款予合營公司之利息收入	(i)	74,106	5,075
已付或應付合營公司之製作費用	(i)	3,430	1,522
已付或應付一間合營公司之廣告及推廣開支	(i)	875	—
已收或應收一間合營公司銷售產品及管理費收入	(i)	2,722	3,506
已收或應收合營公司之電影發行收入	(i)	1,821	—
向麗新製衣分配應佔按成本基準之公司薪金		10,209	9,999
向麗新製衣分配應佔按成本基準之行政開支		1,949	2,418
自麗新製衣分配應佔按成本基準之公司薪金		5,639	8,568

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

5. 有關連人士交易(續)

(a) 與有關連人士交易(續)

附註：

- (i) 該等交易乃按有關協議或合約所訂條款訂立，並按有關各訂約方互相協定之基準收取。
- (ii) 除應付有關連人士之可變租賃付款及短期租賃之租賃付款外，於二零二三年七月三十一日之綜合財務狀況表內確認有關與有關連人士租約的使用權資產約1,955,000港元(二零二二年：3,669,000港元)及租賃負債約2,295,000港元(二零二二年：4,293,000港元)。於截至二零二三年七月三十一日止年度，於綜合收益表確認該等使用權資產折舊約3,460,000港元(二零二二年：3,193,000港元)及該等租賃負債融資成本約143,000港元(二零二二年：107,000港元)。

(b) 本集團主要管理人員報酬

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
短期僱員福利	63,991	71,385
退休金計劃供款	123	161
支付主要管理人員之報酬總額	64,114	71,546

有關董事薪酬之進一步詳情載於財務報表附註9。

6. 營業額及其他收入及收益

營業額之分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
來自客戶合約之營業額：		
物業銷售	946,639	1,685,490
樓宇管理費收入	200,396	198,548
酒店業務收入	977,696	650,030
餐廳及餐飲產品銷售業務收入	552,594	419,922
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	105,163	180,175
票房收入、小賣部收入及戲院相關收入	525,066	385,023
娛樂活動收入	208,410	36,963
遊戲產品銷售	98,257	128,043
唱片銷售、版權收入及音樂出版及版權之發行佣金收入	53,011	80,713
藝人管理費收入	12,780	11,052
廣告收入	7,953	4,400
主題公園營運收入	18,877	16,049
其他	234,504	254,206
	3,941,346	4,050,614
來自其他來源之營業額：		
租金收入	960,191	1,043,089
總營業額	4,901,537	5,093,703
確認來自客戶合約之營業額之時間：		
於單一時間點	3,195,553	3,444,962
隨時間推移	745,793	605,652
	3,941,346	4,050,614

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

6. 營業額及其他收入及收益(續)

(a) 收益資料細分：

商品或服務類型	截至二零二三年七月三十一日止年度									
	物業發展 及銷售 千港元	物業投資 千港元	酒店業務 千港元	餐廳及餐飲 產品銷售 業務 千港元	媒體及娛樂 千港元	電影及 電視節目 千港元	戲院營運 千港元	主題公園 營運 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
物業銷售	946,639	—	—	—	—	—	—	—	—	946,639
樓宇管理費收入	—	200,396	—	—	—	—	—	—	—	200,396
酒店業務收入	—	—	977,696	—	—	—	—	—	—	977,696
餐廳及餐飲產品銷售 業務收入	—	—	—	552,594	—	—	—	—	—	552,594
電影及電視節目產品以及 電影版權之發行佣金收入、 版權收入及銷售	—	—	—	—	—	105,163	—	—	—	105,163
票房收入、小賣部收入及 戲院相關收入	—	—	—	—	—	—	525,066	—	—	525,066
娛樂活動收入	—	—	—	—	208,410	—	—	—	—	208,410
遊戲產品銷售	—	—	—	—	98,257	—	—	—	—	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	—	—	—	—	53,011	—	—	—	—	53,011
藝人管理費收入	—	—	—	—	12,780	—	—	—	—	12,780
廣告收入	—	—	—	—	—	7,953	—	—	—	7,953
主題公園營運收入	—	—	—	—	—	—	—	18,877	—	18,877
其他	—	—	—	—	—	—	—	—	234,504	234,504
來自客戶合約之總營業額	946,639	200,396	977,696	552,594	372,458	113,116	525,066	18,877	234,504	3,941,346
來自其他來源之營業額 — 租金收入	—	960,191	—	—	—	—	—	—	—	960,191
總營業額	946,639	1,160,587	977,696	552,594	372,458	113,116	525,066	18,877	234,504	4,901,537

6. 營業額及其他收入及收益(續)

(a) 收益資料細分：(續)

	截至二零二三年七月三十一日止年度									
	物業發展 及銷售 千港元	物業投資 千港元	酒店業務 千港元	餐廳及餐飲 產品銷售 業務 千港元	媒體及娛樂 千港元	電影及 電視節目 千港元	戲院營運 千港元	主題公園 營運 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
地區市場										
香港	59,614	69,156	287,978	495,964	298,262	55,290	508,416	—	46,977	1,821,657
中國內地及澳門	887,025	123,027	250,214	56,630	30,044	37,736	16,650	18,877	—	1,420,203
英國	—	8,213	—	—	—	647	—	—	—	8,860
越南	—	—	439,504	—	—	2	—	—	—	439,506
其他	—	—	—	—	44,152	19,441	—	—	187,527	251,120
來自客戶合約之總營業額	946,639	200,396	977,696	552,594	372,458	113,116	525,066	18,877	234,504	3,941,346
來自其他來源之營業額 — 租金收入	—	960,191	—	—	—	—	—	—	—	960,191
總營業額	946,639	1,160,587	977,696	552,594	372,458	113,116	525,066	18,877	234,504	4,901,537
確認來自客戶合約之 營業額之時間										
於單一時間點	946,639	—	497,596	552,594	346,097	113,116	525,066	—	214,445	3,195,553
隨時間推移	—	200,396	480,100	—	26,361	—	—	18,877	20,059	745,793
來自客戶合約之總營業額	946,639	200,396	977,696	552,594	372,458	113,116	525,066	18,877	234,504	3,941,346
來自其他來源之營業額 — 租金收入	—	960,191	—	—	—	—	—	—	—	960,191
總營業額	946,639	1,160,587	977,696	552,594	372,458	113,116	525,066	18,877	234,504	4,901,537

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

6. 營業額及其他收入及收益(續)

(a) 收益資料細分：(續)

商品或服務類型	截至二零二二年七月三十一日止年度									
	物業發展 及銷售 千港元	物業投資 千港元	酒店業務 千港元	餐廳及餐飲 產品銷售 業務 千港元	媒體及娛樂 千港元	電影及 電視節目 千港元	戲院營運 千港元	主題公園 營運 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
物業銷售	1,685,490	—	—	—	—	—	—	—	—	1,685,490
樓宇管理費收入	—	198,548	—	—	—	—	—	—	—	198,548
酒店業務收入	—	—	650,030	—	—	—	—	—	—	650,030
餐廳及餐飲產品銷售 業務收入	—	—	—	419,922	—	—	—	—	—	419,922
電影及電視節目產品以及 電影版權之發行佣金收入、 版權收入及銷售	—	—	—	—	—	180,175	—	—	—	180,175
票房收入、小賣部收入及 戲院相關收入	—	—	—	—	—	—	385,023	—	—	385,023
娛樂活動收入	—	—	—	—	36,963	—	—	—	—	36,963
遊戲產品銷售	—	—	—	—	128,043	—	—	—	—	128,043
唱片銷售、版權收入及音樂 出版及版權之發行佣金 收入	—	—	—	—	80,713	—	—	—	—	80,713
藝人管理費收入	—	—	—	—	11,052	—	—	—	—	11,052
廣告收入	—	—	—	—	—	4,400	—	—	—	4,400
主題公園營運收入	—	—	—	—	—	—	—	16,049	—	16,049
其他	—	—	—	—	—	—	—	—	254,206	254,206
來自客戶合約之總營業額	1,685,490	198,548	650,030	419,922	256,771	184,575	385,023	16,049	254,206	4,050,614
來自其他來源之營業額 一租金收入	—	1,043,089	—	—	—	—	—	—	—	1,043,089
總營業額	1,685,490	1,241,637	650,030	419,922	256,771	184,575	385,023	16,049	254,206	5,093,703

6. 營業額及其他收入及收益(續)

(a) 收益資料細分：(續)

	截至二零二二年七月三十一日止年度									
	物業發展 及銷售 千港元	物業投資 千港元	酒店業務 千港元	餐廳及餐飲 產品銷售 業務 千港元	媒體及娛樂 千港元	電影及 電視節目 千港元	戲院營運 千港元	主題公園 營運 千港元	其他 千港元	綜合 千港元
地區市場										
香港	60,818	64,370	250,077	359,750	197,793	33,992	365,156	—	46,546	1,378,502
中國內地及澳門	1,624,672	126,151	177,592	60,172	34,467	127,459	19,867	16,049	—	2,186,429
英國	—	8,027	—	—	—	—	—	—	—	8,027
越南	—	—	222,361	—	—	—	—	—	—	222,361
其他	—	—	—	—	24,511	23,124	—	—	207,660	255,295
來自客戶合約之總營業額	1,685,490	198,548	650,030	419,922	256,771	184,575	385,023	16,049	254,206	4,050,614
來自其他來源之營業額										
— 租金收入	—	1,043,089	—	—	—	—	—	—	—	1,043,089
總營業額	1,685,490	1,241,637	650,030	419,922	256,771	184,575	385,023	16,049	254,206	5,093,703
確認來自客戶合約之營業額之時間										
於單一時間點	1,685,490	—	318,256	419,922	216,627	184,575	385,023	—	235,069	3,444,962
隨時間推移	—	198,548	331,774	—	40,144	—	—	16,049	19,137	605,652
來自客戶合約之總營業額	1,685,490	198,548	650,030	419,922	256,771	184,575	385,023	16,049	254,206	4,050,614
來自其他來源之營業額										
— 租金收入	—	1,043,089	—	—	—	—	—	—	—	1,043,089
總營業額	1,685,490	1,241,637	650,030	419,922	256,771	184,575	385,023	16,049	254,206	5,093,703

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

6. 營業額及其他收入及收益(續)

(a) 收益資料細分：(續)

下表載列於本報告期間計入報告期初合約負債之已確認收益金額：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
物業銷售	457,818	674,001
其他業務	27,320	76,185
	485,138	750,186

(b) 履約責任

有關本集團履約責任之資料概述如下：

物業銷售

物業銷售之收益於已落成物業轉移予客戶時(即客戶取得已落成物業之控制權時)確認。一般情況下須支付預付款項。

酒店業務及樓宇管理營運

履約責任於提供服務時隨時間推移達成。酒店服務及樓宇管理服務之合約乃就若干期間訂立，並按照產生時間收費。

娛樂活動

本集團所舉辦娛樂活動之收入於有關活動完成之某一時間點確認。付款通常於賬單出具日期起計30至60天內到期。

6. 營業額及其他收入及收益(續)

(b) 履約責任(續)

電影及電視節目版權收入

履約責任於(i)向電影院授出版權之電影或電視節目已上映；(ii)版權已轉讓予特許使用人，據此特許使用人可自由使用該等版權而本集團毋須履行餘下責任，且母碟已送交特許使用人；或(iii)電影或電視節目可用於放映或廣播之某一時間獲達成。一般情況下須就版權收入支付部份預付款項，而餘下結餘則根據協議規定之付款時間表或於電影或電視節目上映完成後出具賬單。付款通常於賬單出具日期起計30至60天內到期。

(c) 分配至餘下履約責任之交易價

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

(d) 其他收入及收益

其他收入及收益之分析如下：

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
其他收入及收益			
銀行存款利息收入		84,506	82,145
其他利息收入		86,054	35,745
按公平值計入其他全面收益之財務資產之 股息收入		36,300	36,400
交叉貨幣掉期公平值收益	27	—	34,247
來自融資租賃合約之利息收入		19,533	21,995
政府補助金*		8,442	68,862
匯兌差額淨額		20,364	—
COVID-19相關租金減免	16(b), (c)	1,790	58,737
其他租金減免	16(b), (c)	999	—
其他		99,834	67,638
		357,822	405,769

* 截至二零二三年及二零二二年七月三十一日止年度，政府補助金主要指根據香港特別行政區政府「防疫抗疫基金」所收取的款項。概無與此等補助金有關的未達成條件或或然事項。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

7. 經營業務虧損

本集團經營業務虧損已扣除／(計入)：

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已售落成物業成本		738,688	1,271,186
已售存貨成本		365,678	339,726
電影版權、版權以及電影及電視節目產品成本		75,048	146,400
所提供藝人管理服務及娛樂活動服務之成本		176,873	57,905
電影公映及特許權銷售之成本		190,842	159,154
物業、廠房及設備之折舊 [^]	14	406,571	477,302
使用權資產之折舊 [^]	16(a), (c)	375,703	410,995
物業、廠房及設備減值 [*]	14	191,413	375,756
物業、廠房及設備減值撥回 [@]	14	(3,006)	—
使用權資產減值 [*]	16(a), (c)	5,202	46,037
使用權資產減值撥回 [@]	16(a), (c)	(7,687)	—
出售／撤銷物業、廠房及設備項目之(收益)／ 虧損		(123)[@]	158 [*]
撇減發展中物業至可變現淨值 ^{^^}	17	858,000	310,187
撇減已落成待售物業至可變現淨值 [#]	30	321,337	—
員工成本(包括董事酬金—附註9)：			
工資及薪金		1,319,852	1,314,742
退休金計劃供款 ^{##}		51,330	53,734
以權益結算之購股權開支		—	1,869
		1,371,182	1,370,345
撥充發展中物業／在建中投資物業／ 在建工程成本		(51,037)	(120,060)
總額		1,320,145	1,250,285
核數師酬金		15,794	16,238
未計入租賃負債計量之租賃付款 以下項目所產生之或有租金：		37,771	18,106
娛樂節目 [#]		14,251	2,199
戲院 [*]		27,564	4,646
總額	16(c)	79,586^{**}	24,951 ^{**}

7. 經營業務虧損(續)

本集團經營業務虧損已扣除／(計入)：(續)

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
經營租約之最低租金收入		(951,534)	(1,034,759)
或然租金		(8,657)	(8,330)
經營租約收入總額		(960,191)	(1,043,089)
減：支出		109,516	107,880
租金收入淨額		(850,675)	(935,209)
拍攝中電影及電視節目減值 [#]	31	2,472	39,977
來自電影投資之公平值變動	31	4,614*	(1,656) [@]
來自共同投資者所籌辦娛樂活動之公平值變動 [@]		(1,366)	(155)
電影版權之攤銷 [#]		3,747	5,397
電影及電視節目產品之攤銷 [#]	19	35,641	10,076
音樂版權之攤銷 [#]		663	2,461
其他無形資產之攤銷 [*]	22	1,994	2,421
應收賬款減值淨額	33	(941)[@]	17,966 [*]
墊款及其他應收款項減值 [*]	28	32,552	73,715
應收合營公司款項減值 [*]	24	2,207	160
解散／註銷附屬公司之(收益)／虧損		(844)[@]	42,917 [*]
交叉貨幣掉期公平值虧損／(收益)	27	26,873*	(34,247) [@]
外幣遠期合約公平值收益 [@]	27	(17)	—
按公平值計入損益之財務資產之 公平值虧損淨額 [*]		17,274	244,139
終止確認應收租金虧損 [*]		4,553	42,728
重新計量融資租賃應收款項 [*]		—	34,193
存貨減值 [#]		2,544	4,191
商譽減值 [*]	21	—	36,101
其他無形資產減值 [*]	22	27,601	—
匯兌差額淨額		(20,364)[@]	198,213 [*]
融資租賃合約之可預見虧損 [*]		—	1,558
經營於越南之酒店業務之一間會所之服務費 [*]		57,574	24,584

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

7. 經營業務虧損(續)

本集團經營業務虧損已扣除／(計入)：(續)

- # 此等項目已計入綜合收益表之「銷售成本」內。娛樂活動之或然租金乃按入場券所得款項總額之若干百分比收取。
- Ⓣ 此等項目已計入綜合收益表之「其他收入及收益」內。
- * 此等項目已計入綜合收益表之「其他經營開支」內。戲院營運之或然租金乃按票房總收入之若干百分比收取。
- ^ 折舊開支約712,494,000港元(二零二二年：815,061,000港元)已計入綜合收益表之「其他經營開支」內。
- ^^ 撇減發展中物業至可變現淨值已分別計入綜合收益表之「銷售成本」及「其他經營開支」內約858,000,000港元(二零二二年：308,000,000港元)及無(二零二二年：2,187,000港元)。
- ** 租賃付款約46,101,000港元(二零二二年：11,496,000港元)已計入綜合收益表之「其他經營開支」內。
- ## 於二零二三年七月三十一日及二零二二年七月三十一日，本集團並無沒收退休金計劃供款可供減少未來年度向退休金計劃作出之供款。

8. 融資成本

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行貸款之利息		1,081,042	529,999
有擔保票據之利息		324,204	527,340
其他貸款之利息		6,189	5,647
租賃負債之利息	16(b), (c)	40,987	48,069
銀行融資費用		128,373	82,122
認沽期權負債之利息		4,612	4,975
		1,585,407	1,198,152
減：於在建工程資本化之金額	14	(29,835)	(15,496)
於發展中物業資本化之金額	17	(334,165)	(178,580)
於在建投資物業資本化之金額	15	(48,988)	(127,660)
		1,172,419	876,416

由於資金乃一般借用並用作取得合資格資產，故此截至二零二三年七月三十一日止年度已就個別資產開支採用介乎4.9%至7.0%(二零二二年：3.5%至5.2%)之資本化比率。

9. 董事酬金

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)、公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之本年度董事酬金如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
袍金	2,224	2,173
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	61,767	69,212
退休金計劃供款	123	161
	61,890	69,373
	64,114	71,546
撥充發展中物業／在建投資物業／在建工程成本	(5,079)	(9,851)
	59,035	61,695

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

9. 董事酬金(續)

年內支付予執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之酬金如下：

	附註	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零二三年					
執行董事：					
林建岳	(a)	180	28,670	2	28,852
周福安	(b)	—	14,083	49	14,132
劉樹仁	(c)	—	4,756	—	4,756
林孝賢	(d)	—	3,374	36	3,410
李子仁	(e)	—	6,626	36	6,662
		180	57,509	123	57,812
非執行董事：					
余寶珠	(f)	250	4,258	—	4,508
周福安	(b)	394	—	—	394
		644	4,258	—	4,902
獨立非執行董事：					
葉澍堃		350	—	—	350
林秉軍	(g)	700	—	—	700
梁樹賢		350	—	—	350
		1,400	—	—	1,400
		2,224	61,767	123	64,114

9. 董事酬金(續)

	附註	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零二二年					
執行董事：					
林建岳	(a)	180	31,292	18	31,490
周福安	(b)	—	17,923	54	17,977
劉樹仁	(c)	—	5,106	16	5,122
林孝賢	(d)	—	3,499	36	3,535
李子仁	(e)	—	2,946	19	2,965
譚承蔭	(h)	—	4,120	18	4,138
		180	64,886	161	65,227
非執行董事：					
余寶珠	(f)	250	4,326	—	4,576
獨立非執行董事：					
葉樹堃		350	—	—	350
林秉軍	(g)	700	—	—	700
梁樹賢		350	—	—	350
梁宏正	(i)	343	—	—	343
		1,743	—	—	1,743
		2,173	69,212	161	71,546

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

9. 董事酬金(續)

附註：

- (a) 該等金額包括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」)支付之袍金及薪金11,648,000港元及麗豐控股有限公司(「麗豐」)支付之薪金2,867,000港元(二零二二年：豐德麗集團支付之袍金及薪金12,697,000港元及麗豐支付之薪金3,130,000港元)。
- (b) 周福安先生於二零二三年六月二日由執行董事調任為非執行董事。該等金額包括豐德麗集團及麗豐分別支付之袍金、薪金及退休金計劃供款3,537,000港元及3,734,000港元(二零二二年：豐德麗集團及麗豐分別支付之薪金及退休金計劃供款4,499,000港元及4,499,000港元)。
- (c) 劉樹仁先生亦為本公司之行政總裁。
- (d) 該等金額包括麗豐支付之薪金及退休金計劃供款1,626,000港元(二零二二年：1,686,000港元)。
- (e) 李子仁先生自二零二二年一月二十五日起獲委任為執行董事。該等金額包括麗豐支付之薪金及退休金計劃供款1,673,000港元(二零二二年：745,000港元)。
- (f) 該等金額包括麗豐支付之薪金4,258,000港元(二零二二年：4,326,000港元)。
- (g) 該等金額包括麗豐支付之袍金350,000港元(二零二二年：350,000港元)。
- (h) 譚承蔭先生已自二零二二年一月二十七日起辭任本公司之執行董事。截至二零二二年七月三十一日止年度，該等金額包括麗豐支付之薪金及退休金計劃供款2,069,000港元。
- (i) 梁宏正先生已自二零二二年七月二十五日起辭任本公司之獨立非執行董事。

年內，概無任何應付予獨立非執行董事之其他酬金(二零二二年：無)。

董事或行政總裁於年內概無訂立任何放棄或同意放棄任何酬金之安排(二零二二年：無)。

10. 僱員薪酬

本年度五名最高薪僱員包括三名(二零二二年：兩名)董事，其酬金詳情載於上文附註9。既非本公司董事亦非行政總裁之其餘兩名(二零二二年：三名)最高薪僱員之酬金詳情如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
袍金	180	180
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	13,973	21,687
退休金計劃供款	66	102
	14,039	21,789
	14,219	21,969
撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本	(1,459)	(4,028)
	12,760	17,941

酬金介乎下列範圍之非董事亦非行政總裁之最高薪僱員之人數如下：

	僱員人數	
	二零二三年	二零二二年
6,500,001 港元至 7,000,000 港元	1	1
7,000,001 港元至 7,500,000 港元	1	1
7,500,001 港元至 8,000,000 港元	—	1
	2	3

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

11. 稅項

香港利得稅乃就本年度於香港賺取之估計應課稅溢利按16.5%(二零二二年: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。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本期稅項		
— 香港		
本年度支出	10,162	19,765
過往年度超額撥備	(962)	(3,330)
	9,200	16,435
— 中國內地		
企業所得稅		
本年度支出	100,227	162,281
過往年度超額撥備	—	(41,971)
土地增值稅		
本年度支出	211,693	330,104
	311,920	450,414
— 其他地區		
本年度支出	19,126	17,960
過往年度超額撥備	—	(980)
	19,126	16,980
	340,246	483,829
遞延稅項(附註39)	(399,473)	(220,998)
本年度稅項(抵免)/支出	(59,227)	262,831

11. 稅項(續)

適用於按本公司及其大多數附屬公司所在地法定稅率計算之除稅前虧損之稅項抵免與按實際稅率計算之稅項(抵免)/支出對賬如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除稅前虧損	(3,493,939)	(2,060,754)
加/(減)：應佔聯營公司之溢利及虧損	1,011	(2,040)
應佔合營公司之溢利及虧損	10,346	42,036
本集團應佔除稅前虧損	(3,482,582)	(2,020,758)
按法定稅率 16.5%(二零二二年：16.5%)計算之稅項	(574,626)	(333,425)
其他國家之較高稅率	(98,052)	(6,739)
有關過往期間即期稅項調整	(962)	(46,281)
毋須課稅收入	(35,680)	(13,414)
不可扣稅開支	492,234	467,095
動用過往期間產生之稅項虧損	(19,097)	(19,359)
未確認稅項虧損	394,871	260,224
土地增值稅撥備	211,693	330,104
土地增值稅撥備之稅項影響	(52,923)	(82,526)
其他暫時差額	(349,177)	(318,662)
按於中國內地成立之附屬公司可供分派盈利計算之預提稅	(28,853)	23,459
按來自於中國內地成立之附屬公司之利息收入計算之預提稅	1,345	2,355
本年度稅項(抵免)/支出	(59,227)	262,831

12. 股息

截至二零二三年及二零二二年七月三十一日止年度概無宣派末期股息。

13. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司擁有人應佔年度虧損2,965,960,000港元(二零二二年：1,966,921,000港元)及年度已發行普通股之加權平均數1,211,771,000股(二零二二年：921,978,000股)計算。

就購股權攤薄影響而言，由於本公司、豐德麗及麗豐的購股權對所呈列之每股基本虧損金額具反攤薄影響，故並無就截至二零二三年及二零二二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。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

14. 物業、廠房及設備

附註	酒店物業 千港元	租賃樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	遊艇 千港元	主題公園 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本值：										
於二零二一年八月一日	5,949,982	356,711	730,263	468,171	50,951	99,118	134,439	1,653,506	223,421	9,666,562
融資成本撥入資本	—	—	—	—	—	—	—	—	15,496	15,496
添置	3,475	—	64,393	18,199	866	12,883	4,513	438	82,617	187,384
出售/撇銷	—	—	—	(1,923)	—	(887)	—	—	—	(2,810)
調整	(76,802)	—	—	—	—	—	—	(26,060)	—	(102,862)
匯兌調整	(54,917)	(9,321)	(13,682)	(5,119)	(662)	(5,551)	—	(33,891)	(6,286)	(129,429)
	5,821,738	347,390	780,974	479,328	51,155	105,563	138,952	1,593,993	315,248	9,634,341
於二零二二年七月三十一日及										
二零二二年八月一日	—	—	—	—	—	—	—	—	29,835	29,835
融資成本撥入資本	—	—	32,399	17,421	2,997	8,027	351	—	28,949	90,144
添置	—	—	(38,481)	(8,980)	(1,443)	(2,389)	—	—	—	(51,293)
出售/撇銷	(30,601)	—	—	—	—	—	—	(2,154)	—	(32,755)
調整	(79,617)	(17,075)	(28,502)	(6,992)	(975)	(561)	—	(104,811)	(16,241)	(254,774)
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	5,711,520	330,315	746,390	480,777	51,734	110,640	139,303	1,487,028	357,791	9,415,498
於二零二三年七月三十一日										

14. 物業、廠房及設備(續)

附註	酒店物業 千港元	租賃樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	電腦 千港元	遊艇 千港元	主題公園 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
累計折舊及減值：										
	656,922	62,120	525,342	296,382	39,665	51,580	65,421	505,029	—	2,202,461
於二零二一年八月一日										
7	205,593	18,319	55,058	43,152	4,034	15,868	12,950	122,328	—	477,302
	—	—	6,669	1,654	—	1,121	—	366,312	—	375,756
7	—	—	—	(1,612)	—	(730)	—	—	—	(2,342)
	(10,535)	(2,229)	(23,413)	(4,071)	(516)	(2,328)	—	(21,483)	—	(64,575)
	851,980	78,210	563,656	335,505	43,183	65,511	78,371	972,186	—	2,988,602
於二零二二年七月三十一日及										
二零二二年八月一日	195,243	17,419	49,402	53,538	3,585	16,308	13,092	57,984	—	406,571
7	—	—	12,569	3,378	—	1,824	—	173,642	—	191,413
7	—	—	(3,006)	—	—	—	—	—	—	(3,006)
	—	—	(37,468)	(7,450)	(1,410)	(2,350)	—	—	—	(48,678)
	(19,705)	(899)	(16,794)	(5,910)	(857)	(952)	—	(61,344)	—	(106,461)
	1,027,518	94,730	568,359	379,061	44,501	80,341	91,463	1,142,468	—	3,428,441
於二零二三年七月三十一日										
	4,684,002	235,585	178,031	101,716	7,233	30,299	47,840	344,560	357,791	5,987,057
賬面淨值：										
於二零二三年七月三十一日	4,969,758	269,180	217,318	143,823	7,972	40,052	60,581	621,807	315,248	6,645,739
於二零二二年七月三十一日										

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

14. 物業、廠房及設備(續)

於二零二三年七月三十一日，名為「香港海洋公園萬豪酒店」之香港酒店包括之酒店物業、租賃物業裝修、傢俬、裝置及設備以及電腦，賬面值分別約為2,804,819,000港元、25,179,000港元、5,173,000港元及2,891,000港元，共計2,838,062,000港元；賬面總值約為2,340,027,000港元之若干租賃樓宇、酒店物業下之若干酒店及酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)、主題公園及若干在建工程已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押(附註37)。

於二零二二年七月三十一日，香港酒店包括香港海洋公園萬豪酒店之酒店物業、租賃物業裝修、傢俬、裝置及設備及電腦，賬面值分別約為2,919,692,000港元、32,047,000港元、13,115,000港元及6,575,000港元，共計2,971,429,000港元；以及賬面總值約為629,072,000港元之酒店物業下之若干酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)及若干在建工程已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資額之抵押(附註37)。

於二零二三年七月三十一日，本集團已對物業、廠房及設備(包括與主題公園有關之物業、廠房及設備)(各自被視為一項現金產生單位)進行減值測試。現金產生單位之賬面值超過彼等之可收回數額，乃由於市況超出管理層預期所致。因此，減值撥備約191,413,000港元(二零二二年：375,756,000港元)已於年內自綜合收益表扣除。減值虧損撥回3,006,000港元(二零二二年：無)指由於截至二零二三年七月三十一日止年度戲院業務出現有利變動，故將若干戲院的若干廠房及設備的賬面值撥回至其可收回金額。於二零二三年七月三十一日之估計可收回金額乃按其採用貼現率10%至12%(二零二二年：10%至32%)所估計之使用價值釐定。

15. 投資物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
落成投資物業	35,364,721	31,341,722
在建中投資物業	387,000	5,826,500
	35,751,721	37,168,222

15. 投資物業(續)

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年初賬面值		37,168,222	37,035,152
添置		462,538	887,235
已撥充資本之融資成本	8	48,988	127,660
公平值(虧損)/收益淨額		(812,687)	226,415
匯兌調整		(1,115,340)	(1,108,240)
年終賬面值		35,751,721	37,168,222

本集團之大部份投資物業已按經營租約出租予第三方，其進一步概要詳情載於財務報表附註16。

本集團賬面總值約為33,317,551,000港元(二零二二年：31,314,902,000港元)之若干投資物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註37)。

估值程序

根據每項物業之性質、特徵及風險，本公司董事釐定投資物業為已落成租賃物業及在建中投資物業。於二零二三年七月三十一日，根據獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、Savills (UK) Limited及萊坊測量師行有限公司進行之估值，本集團之投資物業分別被重估為13,035,270,000港元(二零二二年：13,381,720,000港元)、3,025,651,000港元(二零二二年：3,227,900,000港元)及19,690,800,000港元(二零二二年：20,558,602,000港元)。本集團之管理層決定每年委聘外部估值師負責本集團物業之外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否合乎專業資質。本集團管理層就為中期及年度財務報告而進行之估值每年與估值師討論兩次估值假設及估值結果。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

15. 投資物業(續)

估值程序(續)

利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)

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

就倫敦投資物業而言，公平值乃按彼等將根據本集團最新發展規劃獲重建及落成之基準釐定。估值主要按剩餘法釐定，亦會按收入法釐定(倘適用)。剩餘法涉及計算開發總值(「開發總值」)並扣除估計開發成本及開發商利潤。收入法將現有樓宇之餘下收益概況資本化，直至最遲屆滿日期為止。

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

15. 投資物業(續)

估值方法

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料
二零二三年

描述	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
落成投資物業				
於香港之已落成物業	收入法	每平方呎每月平均市場租金	14港元至314港元	市場租金越高，公平值越高
		資本化比率	2.5%至4.3%	資本化比率越高，公平值越低
於中國內地之已落成物業	收入法	每平方米每月平均市場租金	29港元至327港元	市場租金越高，公平值越高
		資本化比率	3.75%至7.5%	資本化比率越高，公平值越低
於中國內地之商業物業	市場法	每平方米平均市場單價	13,600港元	市場單價越高，公平值越高
於中國內地之住宅物業	市場法	每平方米平均市場單價	305,000港元	市場單價越高，公平值越高

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

15. 投資物業(續)

估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料(續)

二零二三年(續)

描述	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
落成投資物業(續)				
於倫敦之已落成物業 (有未來重建計劃)	剩餘法	每平方呎開發總值	18,660港元	開發總值越高， 公平值越高
		估計開發成本	11,900,000,000港元	估計開發成本越高， 公平值越低
		開發商利潤率	12%	開發商利潤率越高， 公平值越低
在建投資物業				
於中國內地之商業物業	剩餘法	每平方米開發總值	26,000港元至 29,000港元	開發總值越高， 公平值越高
		預算竣工費用	818,000,000港元	預算竣工費用越高， 公平值越低
		開發商利潤率	20%	開發商利潤率越高， 公平值越低

15. 投資物業(續)

估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料(續)

二零二二年

描述	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
落成投資物業				
於香港之已落成物業	收入法	每平方呎每月平均市場租金	14港元至325港元	市場租金越高，公平值越高
		資本化比率	2.5%至4.3%	資本化比率越高，公平值越低
於中國內地之已落成物業	收入法	每平方米每月平均市場租金	31港元至346港元	市場租金越高，公平值越高
		資本化比率	3.75%至7.5%	資本化比率越高，公平值越低
於中國內地之商業物業	市場法	每平方米平均市場單價	14,500港元	市場單價越高，公平值越高
於中國內地之住宅物業	市場法	每平方米平均市場單價	165,000港元	市場單價越高，公平值越高

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

15. 投資物業(續)

估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料(續)

二零二二年(續)

描述	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據之範圍	不可觀察輸入數據與公平值之關係
落成投資物業(續)				
於倫敦之已落成物業 (有未來重建計劃)	剩餘法	每平方呎開發總值	15,605 港元	開發總值越高， 公平值越高
		估計開發成本	10,800,000,000 港元	估計開發成本越高， 公平值越低
		開發商利潤率	15%	開發商利潤率越高， 公平值越低
在建投資物業				
於中國內地之商業物業	剩餘法	每平方米開發總值	23,000 港元至 81,000 港元	開發總值越高， 公平值越高
		預算竣工費用	339,200,000 港元至 936,800,000 港元	預算竣工費用越高， 公平值越低
		開發商利潤率	1%至20%	開發商利潤率越高， 公平值越低

年內，公平值計量並無在級別一與級別二之間進行級別轉換，亦無轉入或轉出級別三(二零二二年：無)。

16. 租賃

本集團作為承租人

本集團就其營運之若干戲院相關物業、其他物業及設備訂立租賃合約。戲院相關物業租賃之租賃期一般為2至14年，而其他物業之租賃期一般為2至15年。設備租賃之租賃期一般為5年。一般而言，本集團不得向本集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

(a) 使用權資產

於年內，本集團使用權資產之賬面值及變動如下：

	附註	戲院相關			設備 千港元	總計 千港元
		租賃土地 千港元	物業 千港元	其他物業 千港元		
於二零二一年八月一日		4,298,692	818,323	187,991	1,469	5,306,475
添置		—	—	69,520	1,279	70,799
租賃修訂		—	63,098	15,606	—	78,704
終止		—	—	(1,295)	(376)	(1,671)
折舊支出	7, 16(c)	(184,000)	(135,974)	(90,253)	(768)	(410,995)
已確認減值虧損	7, 16(c)	—	(33,791)	(11,459)	(787)	(46,037)
匯兌調整		(70,886)	(563)	(2,748)	(138)	(74,335)
於二零二二年 七月三十一日及 二零二二年八月一日		4,043,806	711,093	167,362	679	4,922,940
添置		—	87,925	63,991	842	152,758
租賃修訂		—	(114,820)	3,704	—	(111,116)
終止		—	—	(606)	—	(606)
折舊支出	7, 16(c)	(173,470)	(115,710)	(85,904)	(619)	(375,703)
已確認減值虧損	7, 16(c)	—	—	(4,420)	(782)	(5,202)
已確認減值虧損撥回	7, 16(c)	—	7,687	—	—	7,687
匯兌調整		(90,459)	(195)	1,742	26	(88,886)
於二零二三年 七月三十一日		3,779,877	575,980	145,869	146	4,501,872

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

16. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(a) 使用權資產(續)

截至二零二三年七月三十一日止年度，由於市況超出管理層預期，故減值虧損5,202,000港元(二零二二年：46,037,000港元為若干戲院相關物業、其他物業及設備之使用權資產賬面值撇減)為其他物業及設備之使用權資產賬面值撇減至其可收回金額。減值虧損撥回7,687,000港元(二零二二年：無)指由於截至二零二三年七月三十一日止年度戲院業務出現有利變動，故將若干戲院相關物業使用權資產的賬面值撥回至其可收回金額。於二零二三年七月三十一日之估計可收回金額乃按其採用貼現率10%至12%(二零二二年：10%至32%)所估計之使用價值釐定。

於二零二三年七月三十一日，本集團賬面值為3,151,616,000港元(二零二二年：2,864,019,000港元)之若干使用權資產已抵押，作為本集團取得銀行融資額之抵押(附註37)，其中1,379,611,000港元(二零二二年：1,436,114,000港元)與香港酒店所在土地有關。

(b) 租賃負債

於年內，本集團租賃負債之賬面值及變動如下：

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於八月一日之賬面值		1,250,140	1,387,617
添置		159,539	64,737
年內確認之利息增加	8, 16(c)	40,987	48,069
租賃修訂		(118,466)	77,661
付款		(242,857)	(264,175)
終止		(1,828)	(674)
COVID-19相關租金減免	6(d), 16(c)	(1,790)	(58,737)
其他租金減免	6(d), 16(c)	(999)	—
匯兌調整		(1,069)	(4,358)
於七月三十一日之賬面值		1,083,657	1,250,140
分析：			
流動部份		245,039	275,181
非流動部份		838,618	974,959
		1,083,657	1,250,140

租賃負債之到期日分析於財務報表附註48(iv)中披露。

本集團已於截至二零二二年七月三十一日止年度對出租人授出之所有合資格租金減免採納香港財務報告準則第16號修訂本並應用實際可行權宜方法。

16. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 於綜合收益表扣除/(計入)之租賃相關金額如下：

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
租賃負債利息	8, 16(b)	40,987	48,069
使用權資產之折舊支出	7, 16(a)	375,703	410,995
使用權資產減值	7, 16(a)	5,202	46,037
使用權資產減值撥回	7, 16(a)	(7,687)	—
與短期租賃及餘下租賃期少於一年之其他 租賃以及低價值資產租賃相關之開支	7	24,051	13,375
未計入租賃負債計量之可變租賃付款	7	55,535	11,576
COVID-19相關租金減免	6(d), 16(b)	(1,790)	(58,737)
其他租金減免	6(d), 16(b)	(999)	—
終止租賃之收益		(1,222)	(366)
於綜合收益表扣除之總額		489,780	470,949

(d) 可變租賃付款

本集團租賃多個包含根據本集團物業產生之營業額得出之可變租賃付款條款之物業。該等租賃亦有最低年度基本租金安排。

(e) 租賃之現金流出總額及與尚未開始之租賃有關之未來現金流出分別於財務報表附註52(c)及44(b)中披露。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)。租約之條款一般亦要求租戶須繳交保證按金，以及按當時市況定期調整租金。本集團於年內確認之租金收入為960,191,000港元(二零二二年：1,043,089,000港元)，有關詳情載於財務報表附註6。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

16. 租賃(續)

本集團作為出租人(續)

於二零二三年七月三十一日，本集團根據與其租戶訂立之不可撤銷經營租賃於未來期間應收之未貼現租賃付款如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一年內	853,244	814,095
第二至第五年內(包括首尾兩年)	1,408,747	1,247,172
五年後	442,256	287,874
	2,704,247	2,349,141

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

17. 發展中物業

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年初，按成本值		5,576,173	2,075,324
添置		386,408	3,825,819
利息及銀行融資費用撥充資本	8	334,165	178,580
轉撥至已落成待售物業		—	(149,872)
融資租賃合約之可預見虧損變現		(1,444)	(16,028)
撇減發展中物業至可變現淨值	7	(858,000)	(310,187)
匯兌調整		(60,202)	(27,463)
年終，按成本值		5,377,100	5,576,173

於二零二三年七月三十一日，本集團賬面總值約為4,718,765,000港元(二零二二年：3,587,318,000港元)之若干發展中物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註37)。

18. 電影版權

電影及電視節目版權為外購或獲授權以上映／播放及作其他用途之權利。

本集團定期審核其電影版權片庫，以評估有關電影版權之可銷售性／未來經濟利益及相應可收回數額。於二零二三年七月三十一日及二零二二年七月三十一日之估計可收回數額乃按自發行及轉授電影版權所產生預期未來收益及相關現金流量之現值釐定，而現值乃採用13.5%(二零二二年：13.5%)的貼現率貼現預測相關資產之現金流量所得。

19. 電影及電視節目產品

	附註	千港元
成本值：		
於二零二一年八月一日		435,388
轉撥自拍攝中電影及電視節目	31	108,681
銷售電影及電視節目產品		(92,245)
匯兌調整		(7,994)
於二零二二年七月三十一日及二零二二年八月一日		443,830
添置		80
轉撥自拍攝中電影及電視節目	31	35,473
匯兌調整		(14,114)
於二零二三年七月三十一日		465,269
累計攤銷：		
於二零二一年八月一日		380,550
年內撥備	7	10,076
匯兌調整		(7,970)
於二零二二年七月三十一日及二零二二年八月一日		382,656
年內撥備	7	35,641
匯兌調整		(14,087)
於二零二三年七月三十一日		404,210
賬面淨值：		
於二零二三年七月三十一日		61,059
於二零二二年七月三十一日		61,174

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

19. 電影及電視節目產品(續)

本集團定期審核其電影及電視節目產品，以評估有關電影及電視節目產品之可銷售性／未來經濟利益及相應可收回數額。於二零二三年七月三十一日及二零二二年七月三十一日之估計可收回數額乃按自發行及轉授電影及電視節目產品所產生預期未來收益及相關現金流量之現值釐定，而現值乃採用13.5%(二零二二年：13.5%)的貼現率貼現相關資產之預測現金流量所得。

20. 音樂版權

音樂版權乃收購歌曲之歌曲版權、音樂錄像版權及出版權。

21. 商譽

	附註	千港元
成本值：		
於二零二一年八月一日		275,742
匯兌調整		(30,530)
於二零二二年七月三十一日及二零二二年八月一日		245,212
匯兌調整		14,185
於二零二三年七月三十一日		259,397
累計減值：		
於二零二一年八月一日		1,319
年內撥備	7	36,101
於二零二二年七月三十一日、二零二二年八月一日及二零二三年七月三十一日		37,420
賬面淨值：		
於二零二三年七月三十一日		221,977
於二零二二年七月三十一日		207,792

21. 商譽(續)

商譽減值測試

CNI現金產生單位

於截至二零一八年七月三十一日止年度，因收購CNI(定義見財務報表附註50)及其附屬公司之額外股本權益產生之商譽218,135,000港元(二零二二年：203,951,000港元)已分配至現金產生單位(「CNI現金產生單位」，包含於其他分類之組成部份)，以進行減值測試。

CNI現金產生單位之已收購附屬公司產生之現金流入在很大程度上獨立於其他資產之現金流入。

CNI現金產生單位減值測試之詳情載於財務報表附註22。

F&B現金產生單位A

因於截至二零一六年七月三十一日止年度收購三間附屬公司之額外股本權益產生之商譽3,842,000港元(二零二二年：3,842,000港元)已分配至一個現金產生單位(「F&B現金產生單位A」，包含於餐廳及餐飲產品銷售業務分類之組成部份)，以進行減值測試。

F&B現金產生單位A之已收購附屬公司產生之現金流入在很大程度上獨立於其他資產之現金流入。

現金產生單位(其包括商譽)之賬面值超過彼等之可收回數額，乃由於已產生之持續經營虧損所致。因此，減值約1,319,000港元已於以往年度確認。

F&B現金產生單位A之可收回數額按使用價值釐定，使用價值乃基於高級管理人員批准之增長率以五年期(二零二二年：五年期)財務預算之現金流量預測計算，而有關增長率為管理層對市場發展之預測。現金流量預測採用之貼現率為13.0%(二零二二年：12.5%)。

計算截至二零二三年及二零二二年七月三十一日止年度之F&B現金產生單位A之使用價值時會作出假設。下文闡述管理層於進行現金流量預測以作出商譽減值測試時所依據之各項主要假設：

預算溢利一用於釐定分配至預算溢利之價值之基準為達致之歷史平均溢利，並因應預期效率提升及預期市場發展加以調整。

貼現率一所用之貼現率為除稅前利率，並反映有關相關單位之特定風險。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

21. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

F&B現金產生單位B

於截至二零二零年七月三十一日止年度，因收購非全資附屬公司產生之商譽36,101,000港元(二零二二年：36,101,000港元)已分配至現金產生單位(「F&B現金產生單位B」，包含於餐廳及餐飲產品銷售業務分類之組成部份)，以進行減值測試。

F&B現金產生單位B之已收購附屬公司產生之現金流入在很大程度上獨立於其他資產之現金流入。

現金產生單位(其包括商譽)之賬面值超過彼等之可收回數額，乃由於市況以及COVID-19疫情爆發後之影響超出管理層預期所致。因此，減值約36,101,000港元已於上年度確認以撇減至其可收回數額。

F&B現金產生單位B之減值測試詳情載於財務報表附註22。

22. 其他無形資產

附註	商標 千港元	客戶關係 千港元	在線電影 平台 千港元	總計 千港元
成本值：				
於二零二一年八月一日 匯兌調整	137,003 (15,207)	17,245 (532)	586 —	154,834 (15,739)
於二零二二年七月三十一日及 二零二二年八月一日 撇銷 匯兌調整	121,796 (1,150) 7,353	16,713 — 259	586 (586) —	139,095 (1,736) 7,612
於二零二三年七月三十一日	127,999	16,972	—	144,971
累計攤銷及減值：				
於二零二一年八月一日 年內攤銷撥備 匯兌調整	— — —	3,395 2,421 (190)	586 — —	3,981 2,421 (190)
於二零二二年七月三十一日及 二零二二年八月一日 年內攤銷撥備 年內減值 撇銷 匯兌調整	— — 20,272 — —	5,626 1,994 7,329 — 120	586 — — (586) —	6,212 1,994 27,601 (586) 120
於二零二三年七月三十一日	20,272	15,069	—	35,341
賬面淨值：				
於二零二三年七月三十一日	107,727	1,903	—	109,630
於二零二二年七月三十一日	121,796	11,087	—	132,883

22. 其他無形資產(續)

商標

商標因商標產品及服務預期可以無限期產生淨現金流入而被視為擁有無限可使用年期。

商譽減值測試及無限可使用年期商標分配至CNI現金產生單位

CNI現金產生單位之可收回數額按使用價值釐定，使用價值乃基於高級管理人員批准之財務預算之三年(二零二二年：三年)現金流量預測計算，而有關增長率為管理層對市場發展之預測。用以推算三年(二零二二年：三年)期間後CNI現金產生單位之現金流量之增長率為1.5%(二零二二年：1.5%)。現金流量預測採用之貼現率為13%(二零二二年：12%)。現金流量預測採用之終端增長率為1.5%(二零二二年：1.5%)。

計算截至二零二三年及二零二二年七月三十一日止年度之CNI現金產生單位之使用價值時會作出假設。下文闡述管理層於進行現金流量預測以作出商譽減值測試時所依據之各項主要假設：

預算溢利一用於釐定分配至預算溢利之價值之基準為達致之歷史平均溢利，並因應預期效率提升及預期市場發展加以調整。

貼現率一所用之貼現率為除稅前利率，並反映有關相關單位之特定風險。

商譽及其他無形資產減值測試分配至F&B現金產生單位B

F&B現金產生單位B之可收回數額按使用價值釐定，使用價值乃基於高級管理人員批准之財務預算之五年期增長率之現金流量預測計算，而有關增長率為管理層對市場發展之預測。現金流量預測採用之貼現率為13%(二零二二年：13%)。現金流量預測採用之終端增長率為1.9%(二零二二年：1.4%)。

計算截至二零二三年及二零二二年七月三十一日止年度之F&B現金產生單位B之使用價值時會作出假設。下文闡述管理層於進行現金流量預測以作出商譽減值測試時所依據之各項主要假設：

預算溢利一用於釐定分配至預算溢利之價值之基準為達致之歷史平均溢利，並因應預期效率提升及預期市場發展加以調整。

貼現率一所用之貼現率為除稅前利率，並反映有關相關單位之特定風險。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

23. 於聯營公司之投資

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應佔資產淨值	32,398	16,708
應收聯營公司款項	389,551	317,028
減值撥備	(98,255)	(97,123)
	291,296	219,905
總計	323,694	236,613

應收聯營公司款項均為無抵押、免息及須按要求還款但預期毋須於自報告期末後十二個月內償還。董事認為，該等結餘被視為本集團於聯營公司之投資淨額之一部份。

應收聯營公司款項之減值虧損撥備指就信貸減值結餘計提之使用期預期信貸虧損。

應收聯營公司款項之減值虧損撥備變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於年初	97,123	102,481
減值虧損撥回	(639)	(61)
撇銷	—	(4,773)
匯兌調整	1,771	(524)
於年末	98,255	97,123

聯營公司採用權益法於此等財務報表入賬。於截至二零二三年七月三十一日止年度，本集團概無自聯營公司收取任何股息收入(二零二二年：自一間聯營公司收取1,840,000港元)。

於二零二三年七月三十一日及二零二二年七月三十一日，並無重要聯營公司對年內之業績構成重大影響或為組成本集團資產淨值之重大部份。

23. 於聯營公司之投資(續)

並非個別重大之聯營公司之總體財務資料：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本集團應佔之(虧損)/溢利	(1,011)	2,040
本集團應佔之其他全面收益/(開支)	4,786	(5,680)
本集團應佔之全面收益/(開支)總額	3,775	(3,640)

24. 於合營公司之投資

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應佔資產淨值	5,280,975	5,267,838
應收合營公司款項 減值撥備 [#]	1,575,079 (49,007)	1,611,725 (53,420)
	1,526,072	1,558,305
總計	6,807,047	6,826,143

[#] 於二零二三年七月三十一日，已就總賬面值54,193,000港元(二零二二年：66,605,000港元)應收合營公司款項確認為數49,007,000港元(二零二二年：53,420,000港元)之減值，原因為該等合營公司已虧損一段時間。

除應收一間合營公司之款項1,500,000港元(二零二二年：1,500,000港元)為無抵押、免息及須於有關貸款之提取日期的第三個週年日償還外，應收合營公司款項為無抵押、免息及須按要求還款但預期毋須於自報告期末後十二個月內償還。董事認為，該等應收合營公司款項未必能於可見將來償還及被視為本集團於合營公司之投資淨值之一部份。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

24. 於合營公司之投資(續)

應收合營公司款項之減值虧損撥備指就信貸減值結餘計提之使用期預期信貸虧損。除信貸減值結餘外，餘下結餘並無顯著增加之信貸風險。

應收合營公司款項之減值虧損撥備變動如下：

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於年初		53,420	53,883
已確認減值虧損	7	2,207	160
匯兌調整		(6,620)	(623)
於年末		49,007	53,420

本集團持有之若干合營公司之股份已抵押予銀行，作為合營公司獲授銀行融資之擔保。

所有合營公司均採用權益法於此等財務報表入賬。截至二零二三年七月三十一日止年度，本集團概無自合營公司收取任何股息收入(二零二二年：60,000,000港元收取自一間合營公司)。

主要合營公司之詳情載於財務報表附註51。

下文所載之財務資料概要為相關合營公司根據香港財務報告準則及遵守本集團會計政策編製之財務報表所示之金額。

24. 於合營公司之投資(續)

Diamond Path Limited 及其附屬公司(「Diamond Path 集團」)

Diamond Path 集團(一間擁有50%權益之合營公司)主要於香港從事發展一項住宅/商業項目。該項目「藍塘傲」位於香港將軍澳唐賢街29號。

	二零二三年 七月三十一日 千港元	二零二二年 七月三十一日 千港元
流動資產	515,722	658,316
非流動資產	1,632,274	1,466,483
資產總值	2,147,996	2,124,799
流動負債	(59,350)	(109,290)
非流動負債	(111,743)	(159,474)
負債總值	(171,093)	(268,764)
上述資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值項目	39,570	55,747
非流動財務負債(不包括應付賬款、其他應付款項及應付費用)	(38,434)	(68,863)

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

24. 於合營公司之投資(續)

Diamond Path Limited 及其附屬公司(「Diamond Path 集團」)(續)

	截至 二零二三年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二二年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	325,537	859,122
年度溢利及全面收益總額	120,868	338,202
上述年度溢利及全面收益總額包括下列各項：		
利息收入	1,314	549
利息開支	(1,058)	(391)

Diamond Path 集團以上概述之財務資料與已於此等財務報表內確認之於 Diamond Path 集團之權益之賬面值對賬如下：

	二零二三年 七月三十一日 千港元	二零二二年 七月三十一日 千港元
Diamond Path 集團之資產淨值	1,976,903	1,856,035
本集團於 Diamond Path 集團之 50% 擁有權權益 應付 Diamond Path 集團款項	988,452 (151,175)	928,018 (37,195)
本集團於 Diamond Path 集團之權益之賬面值	837,277	890,823

24. 於合營公司之投資(續)

華力達有限公司(「華力達」)

華力達(一間擁有50%權益之合營公司)主要於香港持有租賃物業。該物業「中國建設銀行大廈」位於香港干諾道中3號。

	二零二三年 七月三十一日 千港元	二零二二年 七月三十一日 千港元
流動資產	437,859	357,373
非流動資產	9,711,731	9,879,891
資產總值	10,149,590	10,237,264
流動負債	(27,025)	(938,111)
非流動負債	(1,776,992)	(882,025)
負債總值	(1,804,017)	(1,820,136)
上述資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值項目	466,393	403,944
流動財務負債 (不包括應付賬款、其他應付款項及應付費用)	(7,588)	(907,046)
非流動財務負債 (不包括應付賬款、其他應付款項及應付費用)	(1,741,101)	(847,386)
	截至 二零二三年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二二年 七月三十一日 止年度 千港元
營業額	222,988	225,653
年度虧損及全面開支總額	(71,555)	(462,966)
上述年度虧損及全面開支總額包括下列各項：		
利息收入	2,755	615
利息開支	(85,318)	(22,320)

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

24. 於合營公司之投資(續)

華力達有限公司(「華力達」)(續)

華力達以上概述之財務資料與已於此等財務報表內確認之於華力達之權益之賬面值對賬如下：

	二零二三年 七月三十一日 千港元	二零二二年 七月三十一日 千港元
華力達之資產淨值	8,345,573	8,417,128
本集團於華力達之50%擁有權權益 應收華力達款項	4,172,786 393,522	4,208,564 393,522
本集團於華力達之權益之賬面值	4,566,308	4,602,086

King Empire International Limited及其附屬公司(「King Empire International集團」)

King Empire International集團(一間擁有15%權益之合營公司)主要從事開發位於香港黃竹坑之住宅項目。

	二零二三年 七月三十一日 千港元	二零二二年 七月三十一日 千港元
流動資產	15,418,635	14,624,789
流動負債	(7,323,041)	(7,992,036)
非流動負債	(8,096,999)	(6,633,467)
負債總值	(15,420,040)	(14,625,503)
上述資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值項目	130,193	19,797
流動財務負債 (不包括應付賬款、其他應付款項及應付費用)	(7,304,128)	(7,989,575)
非流動財務負債 (不包括應付賬款、其他應付款項及應付費用)	(4,200,000)	(2,800,000)
利息開支 (資本化為流動資產)	540,040	155,542

24. 於合營公司之投資(續)

King Empire International Limited及其附屬公司(「King Empire International集團」)(續)

	截至 二零二三年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二二年 七月三十一日 止年度 千港元
年度虧損及全面開支總額	(691)	(623)

King Empire International集團以上概述之財務資料與已於此等財務報表內確認之於King Empire International集團之權益之賬面值對賬如下：

	二零二三年 七月三十一日 千港元	二零二二年 七月三十一日 千港元
King Empire International集團之負債淨值	(1,405)	(714)
本集團於King Empire International集團之15% 擁有權權益	(211)	(107)
應收King Empire International集團款項	1,095,619	1,198,436
本集團於King Empire International集團之權益之賬面值	1,095,408	1,198,329

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

24. 於合營公司之投資(續)

並非個別重大之合營公司之總體財務資料：

	截至 二零二三年 七月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二二年 七月三十一日 止年度 千港元
本集團應佔之(虧損)/溢利	(34,899)	20,439
本集團應佔之其他全面收益/(開支)	3,047	(9,927)
本集團應佔之全面(開支)/收益總額	(31,852)	10,512

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本集團於並非個別重大之合營公司投資之賬面總值	308,054	134,905

25. 按公平值計入其他全面收益之財務資產

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
按公平值計入其他全面收益之財務資產			
上市投資，按公平值	(i)	21,541	28,621
非上市投資，按公平值	(ii)	1,669,041	1,681,474
		1,690,582	1,710,095

截至二零二二年七月三十一日止年度，本集團出售一項按公平值計入其他全面收益之財務資產，其中出售當日之公平值總額及於其他全面收益確認之累計虧損1,041,000港元已轉撥至保留溢利。

附註：

- (i) 上市投資為於聯交所上市之公司之投資及不可撤回地指定為按公平值計入其他全面收益，原因是本集團認為該等投資屬策略性質。
- (ii) 於二零二三年七月三十一日，非上市投資包括於Bayshore Development Group Limited (「Bayshore」)約1,576,268,000港元(二零二二年：1,575,704,000港元)之股本權益。Bayshore之主要業務為物業投資。

26. 按公平值計入損益之財務資產

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
上市投資	(i)	23,725	14,457
非上市投資	(ii)	967,435	1,012,508
		991,160	1,026,965
減：分類為流動之部份		(95,258)	(120,452)
非流動部份		895,902	906,513

附註：

- (i) 上市投資被分類為按公平值計入損益之財務資產，原因是該等上市投資乃持作買賣之股本投資。
- (ii) 非上市投資主要為債務投資、基金投資及股本投資，其被強制分類為按公平值計入損益之財務資產，原因是該等非上市投資之合約現金流量並非僅為支付本金及利息。

27. 衍生金融工具

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
交叉貨幣掉期協議(「交叉貨幣掉期」)			
— 就麗新發展二零一七年有擔保票據(「交叉貨幣掉期—麗新發展二零一七年票據」)	(a)	—	20,922
— 就麗豐二零一八年有擔保票據(「交叉貨幣掉期—麗豐二零一八年票據」)	(b)	—	4,551
外幣遠期合約		748	—
		748	25,473

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

27. 衍生金融工具(續)

年內因衍生金融工具產生之財務資產/(負債)變動如下：

	交叉貨幣掉期 — 麗新發展 二零一七年 票據 千港元	交叉貨幣掉期 — 麗豐 二零一八年 票據 千港元	交叉貨幣 掉期 總計 千港元	外幣遠期 合約 千港元
於二零二一年八月一日之賬面值	191	(8,965)	(8,774)	—
於綜合收益表中計入增值之公平值 (附註7)	20,731	13,516	34,247	—
於二零二二年七月三十一日及 二零二二年八月一日之賬面值	20,922	4,551	25,473	—
於綜合收益表中(扣除虧損)/ 計入增值之公平值(附註7)	(20,922)	(5,951)	(26,873)	17
於到期時結算	—	1,400	1,400	731
於二零二三年七月三十一日之賬面值	—	—	—	748

(a) 交叉貨幣掉期—麗新發展二零一七年票據

截至二零一八年七月三十一日止年度，本集團與若干金融機構就總名義金額400,000,000美元之有擔保票據(詳情載於財務報表附註36(c))訂立交叉貨幣掉期—麗新發展二零一七年票據。

根據交叉貨幣掉期—麗新發展二零一七年票據之條款，本集團於五年年期內根據總名義金額400,000,000美元按固定年利率4.6%計算每半年收取款項及於五年年期內根據總名義金額3,121,400,000港元(按合約匯率1美元兌7.8035港元，400,000,000美元所兌換的等額港元)按固定年利率4.28%計算每半年支付款項。於二零二二年九月到期後，本集團已收取總名義金額400,000,000美元及已支付總名義金額3,121,400,000港元。

交叉貨幣掉期—麗新發展二零一七年票據並非指定作對沖用途及按公平值計入損益計量。交叉貨幣掉期—麗新發展二零一七年票據之公平值變動20,922,000港元已自本年度綜合收益表扣除(二零二二年：20,731,000港元已計入綜合收益表)。

27. 衍生金融工具(續)

(b) 交叉貨幣掉期—麗豐二零一八年票據

截至二零一八年七月三十一日止年度，麗豐及其附屬公司(「麗豐集團」)與若干金融機構就總名義金額350,000,000美元之有擔保票據(詳情載於財務報表附註36(d))訂立交叉貨幣掉期—麗豐二零一八年票據。

根據交叉貨幣掉期—麗豐二零一八年票據之條款，麗豐集團自二零一八年一月十八日至二零二三年一月十八日期間於每個利息支付日期—麗豐二零一八年票據(定義見附註36(d))前，根據總名義金額350,000,000美元按固定年利率5.65%計算每半年收取款項，及自二零一八年一月十八日至二零二三年一月十八日期間於每個利息支付日期—麗豐二零一八年票據前，根據總名義金額2,738,225,000港元(按合約匯率1美元兌7.8235港元，350,000,000美元所兌換的等額港元)按固定年利率5.37%計算每半年支付款項。於二零二三年一月十八日前，麗豐集團已收取總名義金額350,000,000美元及已支付總名義金額2,738,225,000港元。

交叉貨幣掉期—麗豐二零一八年票據並非因對沖目的而設及按公平值計入損益計量。交叉貨幣掉期—麗豐二零一八年票據之公平值變動5,951,000港元已自本年度綜合收益表扣除(二零二二年：13,516,000港元已計入綜合收益表)。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

28. 按金、預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收貸款：		
應收浮動利率按揭貸款	41,993	90,537
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	1,339,253	1,398,488
	1,381,246	1,489,025
減：分類為流動之部份	(785,310)	(767,253)
非流動部份	595,936	721,772

計入按金、預付款項、其他應收款項及其他資產之財務資產之減值虧損撥備變動如下：

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於報告期初		123,247	53,479
已確認之減值虧損	7	32,552	73,715
已確認之減值虧損撥回		(1,313)	(3,397)
撇銷		(5,348)	—
匯兌調整		(1,214)	(550)
於報告期末		147,924	123,247

於二零二三年及二零二二年七月三十一日，預期信貸虧損乃經參考本集團於二零二三年及二零二二年七月三十一日之過往虧損記錄應用信貸風險方法估計。計入按金、預付款項、其他應收款項及其他資產之財務資產之減值虧損撥備經已調整以反映目前狀況及未來經濟狀況預測(如適用)。

29. 已抵押及受限制銀行結餘及定期存款以及現金及現金等值項目

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
現金及銀行結餘	3,442,419	5,187,086
定期存款	1,579,995	2,393,632
	5,022,414	7,580,718
減：已抵押結餘之非流動部份：		
就銀行貸款之已抵押銀行結餘	(42,219)	(17,279)
就銀行貸款之已抵押定期存款	(49,029)	(44,550)
就銀行擔保之已抵押定期存款*	(17,999)	(17,476)
	(109,247)	(79,305)
減：已抵押結餘之流動部份：		
就銀行貸款之已抵押銀行結餘	(319,688)	(224,004)
就銀行融資之已抵押銀行結餘**	(500)	—
就銀行貸款之已抵押定期存款	(358,085)	(312,672)
就銀行融資之已抵押定期存款**	(31,686)	(32,300)
就遠期合約安排之已抵押定期存款	(8,307)	—
	(718,266)	(568,976)
減：受限制結餘之流動部份***：		
銀行結餘	(497,634)	(1,858,787)
定期存款	(18,310)	(17,208)
	(515,944)	(1,875,995)
	(1,234,210)	(2,444,971)
現金及現金等值項目	3,678,957	5,056,442

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

29. 已抵押及受限制銀行結餘及定期存款以及現金及現金等值項目(續)

* 結餘是就銀行向聯營公司發出銀行擔保而抵押予銀行之17,999,000港元(二零二二年：17,476,000港元)之款項。

** 結餘包括就銀行發出之擔保及備用信用證而抵押予若干銀行之合共31,186,000港元(二零二二年：30,000,000港元)之款項。

*** 根據有關政府機關實行之相關法律及規例或相關銀行貸款協議載列之條款及條件，銷售及租賃中國內地若干物業所得款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於相關項目。於二零二三年七月三十一日，結餘合共為466,046,000港元(二零二二年：1,797,860,000港元)。

根據有關政府機關實行之相關法律及規例，中國內地若干待發展地塊之估計動遷費用須存入指定銀行賬戶。該等存款受限制用於動遷且該限制將於完成動遷後解除。於二零二三年七月三十一日，結餘合共為23,084,000港元(二零二二年：25,127,000港元)。

根據若干銀行貸款信貸之有關條款，提取銀行貸款所得之款項須存入指定銀行賬戶，並受限制用於相關項目。於二零二三年七月三十一日，結餘合共為8,411,000港元(二零二二年：35,702,000港元)。

根據有關政府機關實行之相關法律及規例，若干存款須存入用途受規限之指定銀行賬戶。於二零二三年七月三十一日，結餘合共為18,403,000港元(二零二二年：17,306,000港元)。

將以越南盾(「越南盾」)/人民幣(「人民幣」)計值之現金及銀行結餘以及定期存款兌換為外幣及將該等以外幣計值之結餘匯出越南/中國內地，須遵守相關政府機關頒佈之相關外匯管制規例及規定。於二零二三年七月三十一日，該等以越南盾及人民幣計值之本集團現金及銀行結餘以及定期存款分別為約177,336,000港元(二零二二年：134,163,000港元)及約2,222,700,000港元(二零二二年：3,866,634,000港元)。

銀行現金按銀行存款利率以浮動利率賺取利息。短期定期存款分不同期間存放(視乎本集團之估計現金需要而定)，最長為期三個月，並按各自之短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款乃存放於近期其並無拖欠記錄且信譽良好之銀行。

30. 已落成待售物業

已落成待售物業乃於報告期末按成本及可變現淨值列值。

於截至二零二三年七月三十一日止年度，撇減已落成待售物業約321,337,000港元已於綜合收益表中扣除(二零二二年：無)。

於二零二三年七月三十一日，本集團賬面總值約為449,669,000港元(二零二二年：1,099,983,000港元)之若干已落成待售物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註37)。

31. 拍攝中電影及電視節目以及電影投資

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
拍攝中電影及電視節目	(i)	267,598	245,389
電影投資，按公平值	(ii)	38,544	71,720
		306,142	317,109

附註：

(i) 拍攝中電影及電視節目

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於報告期初		245,389	192,110
添置		64,199	204,177
轉撥至電影及電視節目產品	19	(35,473)	(108,681)
減值*	7	(2,472)	(39,977)
匯兌調整		(4,045)	(2,240)
於報告期末		267,598	245,389

* 拍攝中電影及電視節目減值乃基於管理層對賬面值可收回金額之估計作出。

(ii) 電影投資，按公平值

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
分類為按公平值計入損益之財務資產之 電影投資：			
於報告期初		71,720	43,734
添置		6,247	40,069
公平值之變動	7	(4,614)	1,656
結算		(31,504)	(11,493)
匯兌調整		(3,305)	(2,246)
於報告期末		38,544	71,720

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

32. 分類為持作出售之資產

於二零二三年及二零二二年七月三十一日之結餘包括賬面值分別為約1,758,000港元及1,855,000港元之位於中山之數幢酒店式服務公寓(即中山寰星度假公寓)，有關公寓已推出銷售。該等酒店式服務公寓先前被分類為物業、廠房及設備。管理層已承諾進行出售計劃，並已展開一項積極計劃以物色買家，而出售事項預期於來年完成。因此，酒店式服務公寓自此已轉撥至分類為持作出售之資產。

33. 應收賬款

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

豐德麗集團對其客戶之貿易條款大部份以信貸形式訂立。發票一般於發出後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。

33. 應收賬款(續)

於報告期末，根據付款到期日，應收賬款(扣除虧損撥備)賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收賬款：		
未到期或逾期少於30天	243,298	302,642
逾期31-60天	40,409	37,680
逾期61-90天	9,531	17,143
逾期超過90天	52,336	42,303
未到期的融資租賃應收款項(附註)	345,574	399,768
	482,099	497,168
減：分類為流動之部份	827,673	896,936
	(349,699)	(403,293)
非流動部份	477,974	493,643

應收賬款之減值虧損撥備變動如下：

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於年初		46,548	31,313
減值虧損淨額	7	(941)	17,966
撇銷		(593)	(2,033)
匯兌調整		761	(698)
於年終		45,775	46,548

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有相似的風險特徵之不同客戶分部組合逾期日數計算。撥備矩陣反映概率加權結果以及於報告日期有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測之可得合理及可靠資料。

本集團已應用簡化方式就應收賬款及融資租賃應收款項之預期信貸虧損計提撥備，該方式允許使用全期預期信貸虧損撥備。本集團考慮歷史及前瞻性資料，以計量預期信貸虧損。於二零二三年及二零二二年七月三十一日，本集團估計融資租賃應收款項之預期信貸虧損並不重大。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

33. 應收賬款(續)

下表所載為本集團使用撥備矩陣按付款到期日分析有關應收賬款之信貸風險資料：

於二零二三年七月三十一日

	即期至30天	逾期		總計
		30至90天	超過90天	
預期信貸虧損率	0%	0%	46%	12%
總賬面值(千港元)	243,814	50,032	97,503	391,349
預期信貸虧損(千港元)	516	92	45,167	45,775

於二零二二年七月三十一日

	即期至30天	逾期		總計
		30至90天	超過90天	
預期信貸虧損率	0%	4%	51%	10%
總賬面值(千港元)	303,024	57,210	86,082	446,316
預期信貸虧損(千港元)	382	2,387	43,779	46,548

33. 應收賬款(續)

附註：

融資租賃應收款項明細：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收租賃付款		
於一年內	4,125	3,525
於一年後及兩年內	4,394	5,636
於兩年後及三年內	9,178	7,276
於三年後及四年內	10,818	9,091
於四年後及五年內	16,364	12,170
於五年後	696,330	821,325
	741,209	859,023
減：有關應收租賃付款之未賺取融資租賃收入	(259,110)	(361,855)
應收租賃付款之現值	482,099	497,168
加：不獲保證剩餘價值之現值	—	—
融資租賃之投資淨額	482,099	497,168
減：累計預期信貸虧損	—	—
總計	482,099	497,168

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

34. 應付賬款、其他應付款項及應付費用

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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應付賬款：		
未到期或逾期少於30天	254,171	477,855
逾期31-60天	27,623	11,659
逾期61-90天	6,415	7,783
逾期超過90天	105,752	115,281
	393,961	612,578
其他應付款項及應付費用	2,459,400	2,344,176
認沽期權負債(附註)	1,114,080	1,240,322
	3,967,441	4,197,076
減：分類為流動之部份	(3,058,397)	(3,229,241)
非流動部份	909,044	967,835

應付賬款及其他應付賬款為免息及通常具一至三個月之平均信貸期。

附註：

於二零二零年一月十九日，永輝基業有限公司(「永輝基業」)(麗豐及本公司(透過麗豐持有的權益除外)分別擁有80%及20%之附屬公司)及其全資附屬公司珠海橫琴麗新文創天地有限公司(「麗新文創」)與獨立第三方珠海大橫琴置業有限公司(「大橫琴」)訂立協議(「大橫琴協議」)。根據大橫琴協議，(其中包括)大橫琴已同意向麗新文創注資合共約人民幣948,448,000元(「大橫琴交易」)。大橫琴交易已於二零二零年八月六日完成，而大橫琴已成為麗新文創16.68%股權之持有人。

根據大橫琴協議，大橫琴已獲授認沽期權，據此，倘發生若干事件，大橫琴有權(但並無義務)要求麗新文創及／或永輝基業收購大橫琴於麗新文創所持有之全部股權。因此，於報告期末，相等於大橫琴對麗新文創之現金注資額之財務負債約人民幣825,606,000元(相等於約900,726,000港元(二零二二年：959,672,000港元))已於綜合財務狀況表內非流動「其他應付款項」作為認沽期權負債入賬。

有關大橫琴交易之進一步詳情載於麗豐日期為二零二零年四月三十日之通函。

34. 應付賬款、其他應付款項及應付費用(續)

附註：(續)

於二零一八年十二月三十一日，業佳控股有限公司(「業佳」，一間由麗豐及豐德麗分別間接擁有80%及20%權益之公司)與獨立第三方中國信達(香港)資產管理有限公司(「信達」)訂立兩份投資協議(「該等信達協議」)。根據該等信達協議，信達同意以購股及/或售股之方式投資於業佳之兩間全資附屬公司和運有限公司(「和運」)及榮立有限公司(「榮立」)，代價分別約為27,366,000美元及8,386,000美元(「和運代價」及「榮立代價」，統稱為「代價」)(「信達交易」)。信達交易已於二零一九年一月二十五日(「信達完成日期」)完成，信達則於和運及榮立各自持有30%股本權益。

於信達完成日期，業佳及信達進一步訂立兩份股東協議，根據協議所載之回購條款，於六年投資期間發生若干觸發事件後，業佳有合約責任按等同於代價之總金額向信達分別回購和運及榮立30%之股本權益。因此，與代價等額之財務負債乃於報告期末入賬列為綜合財務狀況表內「應付賬款、其他應付款項及應付費用」項下之認沽期權負債。

有關信達交易之進一步詳情載於本公司、麗新製衣、豐德麗及麗豐日期為二零一九年一月二日之聯合公佈。

35. 已收按金、遞延收入及合約負債

已收按金、遞延收入及合約負債之分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已收按金及遞延收入	539,305	516,673
合約負債(附註)	941,913	677,885
	1,481,218	1,194,558
減：分類為流動之部份	(1,285,548)	(993,161)
非流動部份	195,670	201,397

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

35. 已收按金、遞延收入及合約負債(續)

附註：

合約負債之詳情如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
以下項目所產生之合約負債：		
出售物業	775,685	544,829
其他業務	166,228	133,056
	941,913	677,885

於二零二一年八月一日、二零二二年七月三十一日及二零二三年七月三十一日，本集團合約負債總額分別為1,066,895,000港元、677,885,000港元及941,913,000港元，主要指本集團向買家預先收取有關銷售及預售物業之銷售所得款項及已收銷售所得款項之利息及於媒體及娛樂和電影及電視節目業務預收客戶代價及遞延收入。於截至二零二三年及二零二二年七月三十一日止年度，合約負債變動乃主要由於確認收益及收取客戶墊款之淨影響所致。

36. 有擔保票據

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
385,000,000港元息率為4.9%至5.25%之有擔保票據 （「麗新發展二零二二年票據」）	(a)	380,545	379,598
500,000,000美元息率為5%之有擔保票據 （「麗新發展二零二一年票據」）	(b)	3,883,109	3,902,279
400,000,000美元息率為4.6%之有擔保票據 （「麗新發展二零一七年票據」）	(c)	—	3,139,352
350,000,000美元息率為5.65%之有擔保票據 （「麗豐二零一八年票據」）	(d)	—	2,729,946
		4,263,654	10,151,175
分析：			
須於下列期間償還之有擔保票據：			
一年內		—	5,869,298
第三至第五年(包括首尾兩年)		4,061,952	4,080,766
五年以上		201,702	201,111
		4,263,654	10,151,175

36. 有擔保票據(續)

附註：

(a) 麗新發展二零二二年票據

於二零二一年十一月九日及十日，本公司之全資附屬公司Lai Sun MTN Limited(「Lai Sun MTN」)發行本金總額為385,000,000港元之有擔保票據。麗新發展二零二二年票據由本公司擔保，年期為五年至七年三個月，按固定利率每年4.9%至5.25%計息，每季度或每半年於期末支付。

麗新發展二零二二年票據發售之所得款項淨額約379,000,000港元，已用作一般企業用途。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
有擔保票據 發行開支	385,000 (4,455)	385,000 (5,402)
於報告期末之賬面值	380,545	379,598

(b) 麗新發展二零二一年票據

於二零二一年七月二十八日及九月九日，Lai Sun MTN發行本金總額為500,000,000美元之有擔保票據。麗新發展二零二一年票據由本公司擔保，年期為五年，按固定利率每年5%計息，每半年於期末支付。麗新發展二零二一年票據於聯交所上市。

麗新發展二零二一年票據發售之所得款項淨額約496,000,000美元，已用作為於二零一七年發行之有擔保票據重新撥資及一般企業用途。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
有擔保票據 發行開支	3,900,150 (17,041)	3,925,000 (22,721)
於報告期末之賬面值	3,883,109	3,902,279
麗新發展二零二一年票據之公平值	2,764,466	3,010,004

公平值乃參考一間領先全球財務市場數據供應商發佈之麗新發展二零二一年票據於二零二三年七月三十一日及二零二二年七月三十一日之收市價釐定。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

36. 有擔保票據(續)

附註：(續)

(c) 麗新發展二零一七年票據

於二零一七年九月十三日，本公司之全資附屬公司LSD Bonds (2017) Limited發行本金總額為400,000,000美元之有擔保票據。麗新發展二零一七年票據由本公司擔保，年期為五年，按固定利率每年4.6%計息，每半年於期末支付。麗新發展二零一七年票據於聯交所上市。

麗新發展二零一七年票據發售之所得款項淨額約為396,000,000美元，已用於為於二零一三年發行之有擔保票據進行再融資及一般企業用途。

於截至二零二三年七月三十一日止年度，麗新發展二零一七年票據已到期並已獲悉數贖回。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
有擔保票據	—	3,140,000
發行開支	—	(648)
於報告期末之賬面值	—	3,139,352
麗新發展二零一七年票據之公平值	—	3,111,206

公平值乃參考一間領先全球財務市場數據供應商發佈之麗新發展二零一七年票據於二零二二年七月三十一日之收市價釐定。

本集團已就麗新發展二零一七年票據與金融機構訂立交叉貨幣掉期一麗新發展二零一七年票據，有效地把麗新發展二零一七年票據轉換為以港元計值之定息債務。經計及交叉貨幣掉期一麗新發展二零一七年票據後，麗新發展二零一七年票據之實際年利率為4.28%。有關交叉貨幣掉期一麗新發展二零一七年票據之詳情載於財務報表附註27(a)。

36. 有擔保票據(續)

附註：(續)

(d) 麗豐二零一八年票據

於二零一八年一月十八日，Lai Fung Bonds (2018) Limited(麗豐之全資附屬公司)發行息率為5.65%之350,000,000美元定息有擔保票據，票據已於二零二三年一月十八日到期一次性償還。麗豐二零一八年票據自二零一八年一月十八日開始計息，須自二零一八年七月十八日起於每年一月十八日及七月十八日(各為「利息支付日期一麗豐二零一八年票據」)每半年期末支付。麗豐二零一八年票據於聯交所上市。

麗豐二零一八年票據由麗豐擔保，並擁有本公司所訂立之維好契約及股權購買承諾契據之利益。

麗豐二零一八年票據乃為於二零一八年四月二十五日到期之定息優先票據進行再融資及為一般企業用途而發行。扣減發行開支後，麗豐二零一八年票據之所得款項淨額約為2,712,758,000港元。

於二零二二年八月十二日，本金金額3,500,000美元之有擔保票據於公開市場以代價總額(連同應計利息)約3,235,000美元(相等於約25,365,000港元)被購回。於截至二零二三年七月三十一日止年度內，未償還的有擔保票據於到期日被悉數贖回。

於截至二零二二年七月三十一日止年度內，概無購回有擔保票據。

於綜合財務狀況表內確認之麗豐二零一八年票據計算如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於報告期初之賬面值	2,729,946	2,661,399
攤銷	17,302	34,988
購回	(25,244)	—
於到期時償還	(2,710,794)	—
匯兌調整	(11,210)	33,559
於報告期末之賬面值	—	2,729,946
麗豐二零一八年票據之公平值	—	2,490,471

公平值乃參考一間領先全球財務市場數據供應商發佈之麗豐二零一八年票據於二零二二年七月三十一日之收市價釐定。

麗豐二零一八年票據之實際年利率為5.86%。

麗豐已就麗豐二零一八年票據與金融機構訂立交叉貨幣掉期一麗豐二零一八年票據，有效地把麗豐二零一八年票據轉換為以港元計值之定息債務。經計及交叉貨幣掉期一麗豐二零一八年票據後，麗豐二零一八年票據之實際年利率為5.58%。有關交叉貨幣掉期一麗豐二零一八年票據之詳情載於財務報表附註27(b)。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

37. 銀行貸款

	實際 年利率 (%)	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期			
銀行貸款—有抵押	3.9—8.9 (二零二二年：2.0—6.4)	5,316,787	1,118,583
銀行貸款—無抵押	6.2—8.3 (二零二二年：1.3—6.8)	684,034	406,750
		6,000,821	1,525,333
非即期			
銀行貸款—有抵押	3.9—10.8 (二零二二年：2.2—6.4)	15,015,694	13,435,332
銀行貸款—無抵押	4.3—6.2 (二零二二年：5.2—6.8)	327,849	2,401,294
		15,343,543	15,836,626
		21,344,364	17,361,959
分析：			
須於下列期間償還之銀行貸款：			
一年內		6,000,821	1,525,333
第二年		1,693,054	6,487,050
第三至第五年(包括首尾兩年)		12,176,524	7,769,342
五年以上		1,473,965	1,580,234
		21,344,364	17,361,959

37. 銀行貸款(續)

除於財務報表中另行披露外，本集團於報告期末之銀行貸款以(其中包括)下列項目作擔保：

- (i) 本集團賬面值分別約3,171,212,000港元(二零二二年：2,971,429,000港元)、1,422,595,000港元(二零二二年：1,436,114,000港元)、16,015,651,000港元(二零二二年：16,563,900,000港元)、3,920,055,000港元(二零二二年：2,857,518,000港元)及220,547,000港元(二零二二年：無)之若干物業、廠房及設備項目(附註14)、若干使用權資產(附註16(a))、若干投資物業(附註15)、若干發展中物業(附註17)及若干已落成待售物業(附註30)之固定抵押；
- (ii) 本集團若干附屬公司賬面總值約16,737,298,000港元(二零二二年：15,041,239,000港元)之全部資產之浮動抵押，其中物業、廠房及設備項目、使用權資產、投資物業、發展中物業及已落成待售物業之賬面值分別為約3,171,213,000港元(二零二二年：2,971,429,000港元)、1,422,595,000港元(二零二二年：1,436,114,000港元)、7,107,651,000港元(二零二二年：7,517,900,000港元)、3,920,055,000港元(二零二二年：2,857,518,000港元)及220,547,000港元(二零二二年：無)(亦包含在上述附註(i)內)；
- (iii) 本集團賬面總值2,006,877,000港元(二零二二年：629,072,000港元)之酒店物業項下之若干酒店式服務公寓(包括相關租賃物業裝修)、主題公園及若干在建工程之按揭(附註14)；
- (iv) 本集團賬面總值1,729,021,000港元(二零二二年：1,427,905,000港元)之若干使用權資產之按揭(附註16(a))；
- (v) 本集團賬面總值798,710,000港元(二零二二年：729,800,000港元)之若干發展中物業之按揭(附註17)；
- (vi) 本集團賬面總值17,301,900,000港元(二零二二年：14,751,002,000港元)之若干投資物業之按揭(附註15)；
- (vii) 本集團賬面總值229,122,000港元(二零二二年：1,099,983,000港元)之若干已落成待售物業之按揭(附註30)；
- (viii) 本集團賬面總值約827,513,000港元(二零二二年：648,281,000港元)之若干銀行結餘及定期存款之抵押(附註29)；及
- (ix) 本集團所持若干附屬公司股份之抵押(附註50)。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

38. 其他貸款

	附註	實際 年利率 (%)	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期：				
其他貸款一無抵押	(i)	—	34,412	41,578
非即期：				
計息其他貸款一無抵押	(ii), (iv)	5.9 (二零二二年：5.0)	233,053	226,864
其他貸款一無抵押	(iii), (iv)	—	50,953	54,288
			284,006	281,152
			318,418	322,730
到期情況：				
一年內			34,412	41,578
第二年			284,006	281,152
			318,418	322,730

附註：

- (i) 於信達完成日期，業佳及信達訂立兩份股東貸款協議，據此，信達已分別提供4,414,000美元及883,000美元之免息初步股東貸款予和運及榮立(「和運股東貸款」及「榮立股東貸款」)。有關股東貸款須於(其中包括)兩份股東貸款協議日期起第六週年；或發生財務報表附註34所載購回觸發事件時(以較早者為準)償還。

於二零二三年六月二十一日，業佳與信達訂立買賣協議，據此，業佳已同意按等同於榮立代價之金額向信達購買榮立30%之股本權益及受讓榮立股東貸款(「收購事項」)，總金額為約9,269,000美元(分期)(「總代價」)。因此，有關榮立代價之認沽期權負債乃重新分類為綜合財務狀況表內「應付賬款、應付費用及其他應付款項」項下之「其他應付款項」。

收購事項將於總代價按買賣協議悉數支付後完成。截至二零二三年七月三十一日，業佳已向信達支付5,000,000美元，收購事項尚未完成。於二零二三年七月三十一日後，2,000,000美元已予支付。收購事項之進一步詳情載於本公司、麗新製衣及麗豐日期為二零二三年六月二十一日之聯合公佈。

- (ii) 無抵押其他貸款為應付已故林百欣先生之款項，除為數120,115,000港元(二零二二年：113,926,000港元)之應計利息部份為免息外，該款項以香港上海滙豐銀行有限公司最優惠年利率計息。
- (iii) 無抵押其他貸款為應付已故林百欣先生之款項，該款項為免息。
- (iv) 應本集團要求，已故林百欣先生之聯合遺產執行人已與本集團確認，於各報告期末起計一年內，將不會要求償還尚未償還之其他貸款或有關利息。

39. 遞延稅項

為於綜合財務狀況表內進行呈列，若干遞延稅項資產及負債已相互沖銷。下表為作財務申報用途之遞延稅項結餘之分析：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
遞延稅項資產	1,858	2,118
遞延稅項負債	(4,152,881)	(4,865,562)
	(4,151,023)	(4,863,444)

遞延稅項(負債)/資產於年內之變動如下：

附註	加速稅項 折舊 千港元	收購附屬 公司產生之 公平值調整 千港元	物業重估 千港元	預扣稅 千港元	可用於抵銷 未來應課稅		總計 千港元
					溢利之虧損 千港元	其他暫時差額 千港元	
於二零二一年八月一日	(965,786)	(2,100,680)	(2,136,385)	(142,795)	119,395	(28,079)	(5,254,330)
年內於綜合收益表中(扣除)/ 計入之遞延稅項	11 (67,203)	319,349	(85,244)	(20,960)	81,822	(6,766)	220,998
年內動用之遞延稅項	—	—	—	14,439	—	—	14,439
匯兌調整	30,654	45,910	81,818	—	(6,350)	3,417	155,449
於二零二二年七月三十一日及 二零二二年八月一日	(1,002,335)	(1,735,421)	(2,139,811)	(149,316)	194,867	(31,428)	(4,863,444)
年內於綜合收益表中(扣除)/ 計入之遞延稅項	11 (62,298)	350,588	17,202	28,853	54,246	10,882	399,473
年內動用之遞延稅項	—	—	—	56,531	—	—	56,531
匯兌調整	50,269	75,832	143,824	—	(12,183)	(1,325)	256,417
於二零二三年七月三十一日	(1,014,364)	(1,309,001)	(1,978,785)	(63,932)	236,930	(21,871)	(4,151,023)

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

39. 遞延稅項(續)

於二零二三年七月三十一日，本集團於香港產生之稅項虧損約為**8,400,000,000**港元(二零二二年：**6,900,000,000**港元)，而產生虧損之公司可無限期以此抵銷其未來之應課稅溢利。由於該等虧損乃於已有一段相當時間錄得虧損之附屬公司產生，且被視為未必可能有應課稅溢利以動用該等稅項虧損，故有關該等虧損之遞延稅項資產未被確認。

於二零二三年七月三十一日，本集團於中國內地產生之稅項虧損為**1,800,000,000**港元(二零二二年：**1,500,000,000**港元)，而產生虧損之公司可於一至五年內以此抵銷其未來之應課稅溢利。由於被視為未必可能有應課稅溢利以動用該等稅項虧損，故有關該等虧損之遞延稅項資產未被確認。

根據中國企業所得稅法，須就於中國內地成立之海外投資企業向海外投資者宣派之股息繳納**10%**預扣稅。該規定由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國內地與海外投資者之司法權區訂立稅務條約，則較低之預扣稅率可能適用。就本集團而言，適用稅率為**5%**或**10%**(二零二二年：**5%**或**10%**)。因此，本集團須為該等於中國內地成立之附屬公司及合營公司就於二零零八年一月一日起產生之盈利將予分派之股息繳付預扣稅。

就位於中國內地之投資物業而言，彼等由業務模式為隨時間而非透過出售方式(除非該項假設被推翻)消耗投資物業所含絕大部份經濟利益之若干附屬公司持有，而相關遞延稅項乃根據透過使用回收釐定。就餘下投資物業而言，稅務結果乃假設彼等可透過出售全數予以收回而得出。

於二零二三年七月三十一日，並無就於中國內地成立而須繳納預扣稅之若干附屬公司之未付盈利而應付之預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司將於可見將來分派該等盈利之可能性不大。於二零二三年七月三十一日，與於中國內地附屬公司之投資有關而並無確認遞延稅項負債之暫時差額總額合共約為**15,000,000**港元(二零二二年：**16,000,000**港元)。

40. 股本

	二零二三年		二零二二年	
	股份數目	總計 千港元	股份數目	總計 千港元
已發行及繳足普通股	1,453,328,830	6,240,082	968,885,887	5,463,477

本公司股本之變動概述如下：

	附註	已發行 股份數目	總計 千港元
於二零二一年八月一日		612,089,025	4,134,565
發行股份	a	33,834,900	235,153
供股	a	322,961,962	1,093,759
於二零二二年七月三十一日及 二零二二年八月一日		968,885,887	5,463,477
供股	b	484,442,943	776,605
於二零二三年七月三十一日		1,453,328,830	6,240,082

附註：

- a. 截至二零二二年七月三十一日止年度，本公司向獨立第三方配發33,834,900股新股份，其所得款項約為235,000,000港元。本公司亦完成供股，按每持有兩股本公司現有股份獲發一股供股股份之基準以每股認購價3.43港元配發322,961,962股股份。供股所得款項淨額約為1,094,000,000港元。
- b. 截至二零二三年七月三十一日止年度，本公司完成供股，按每持有兩股本公司現有股份獲發一股供股股份之基準以每股認購價1.64港元配發484,442,943股股份。供股所得款項淨額約為777,000,000港元。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

41. 購股權計劃

(a) 本公司

二零零六年購股權計劃

於二零零六年十二月二十二日，本公司採納一項購股權計劃（「二零零六年購股權計劃」），旨在向對本集團作出貢獻或可能作出貢獻之合資格參與者給予鼓勵或獎勵，使本集團可招攬及挽留能幹僱員及吸引對本集團而言屬重要之人力資源。二零零六年購股權計劃之合資格參與者包括董事（包括執行、非執行及獨立非執行董事）、本集團僱員、本集團代理人或顧問以及本集團股東或任何成員公司之任何僱員或由本集團任何成員公司所發行任何證券之任何持有人。二零零六年購股權計劃於二零零六年十二月二十九日生效。除另行終止或修訂外，二零零六年購股權計劃將於二零零六年十二月二十九日起計十年內有效。二零零六年購股權計劃已於二零一五年十二月十一日採納二零一五年購股權計劃（定義見下文）後終止。

因行使根據二零零六年購股權計劃及本公司任何其他計劃已授出及尚未行使之所有購股權而可能發行之本公司股份最高數目不得超過本公司不時已發行股份總數之30%。因行使根據二零零六年購股權計劃及本公司任何其他計劃將授出之所有購股權而可能發行之股份總數不得超過本公司於採納二零零六年購股權計劃當日已發行股份總數之10%，惟本公司可於股東大會上尋求股東批准更新二零零六年購股權計劃之10%限額。

因行使於任何十二個月期間內向任何一位合資格參與者授出之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）而已發行及將發行之股份總數不得超過本公司已發行股份總數之1%。任何進一步授出合共超過本公司已發行股份總數之1%之購股權，須獲股東於本公司股東大會上另行批准。

每次向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人授出購股權，須獲本公司獨立非執行董事批准。於截至及包括授出日期之十二個月期間內向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人授出合共超過本公司已發行股份之0.1%或總值（按本公司股份於授出日期之收市價計算）超過5,000,000港元之任何購股權，須獲股東於本公司股東大會上批准。

41. 購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

二零零六年購股權計劃(續)

授出購股權之要約須於要約日期起計二十八日內接納，而接納須連同付予本公司1港元之款項作為授出購股權之代價。所授出購股權之行使期由本公司董事釐定，惟該期限從授出購股權日期起計不得超過十年。

購股權之行使價由本公司董事釐定，惟不得低於以下最高者：(i)於授出當日(必須為交易日)，於聯交所每日報價表之本公司股份收市價；及(ii)於緊接授出當日前五個交易日載於聯交所每日報價表之本公司股份平均收市價。

購股權並不賦予持有人獲發股息或於本公司股東大會上投票之權利。

二零一五年購股權計劃

於二零一五年十二月十一日，本公司採納一項新購股權計劃(「二零一五年購股權計劃」)及終止二零零六年購股權計劃。於終止前根據上一計劃條款授出之購股權仍然有效並可予行使。二零一五年購股權計劃之目的為透過向合資格參與者授予購股權作為激勵或獎勵以認可彼等對本集團所作貢獻或日後作出貢獻，並依據有關公司之業績目標以吸引、挽留及激勵優秀合資格參與者。合資格參與者包括但不限於本集團董事及任何僱員。二零一五年購股權計劃已於二零一五年十二月二十三日生效。於本公司於二零二二年十二月十六日舉行之股東週年大會上終止二零一五年購股權計劃後，不得據此進一步授出購股權，惟於終止前已授出之購股權將根據二零一五年購股權計劃之條款繼續有效及可予行使。

因行使根據二零一五年購股權計劃將授出之所有購股權而可能發行之股份最高數目(i)不得超過本公司於二零一五年購股權計劃採納當日之已發行股份之10%；(ii)不得超過本公司不時已發行股份之30%；及(iii)於任何十二個月期間內向各合資格參與者所發行者限於本公司任何時間已發行股份之1%以內。如進一步授出超過(i)及(iii)所載限額之任何購股權須獲本公司股東及麗新製衣股東(只要本公司根據上市規則為麗新製衣之附屬公司)於各自之股東大會上批准。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

41. 購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

二零一五年購股權計劃(續)

向本公司董事、主要行政人員或主要股東，或彼等任何聯繫人授出購股權，須事先獲本公司及麗新製衣(只要本公司根據上市規則為麗新製衣之附屬公司)各自之獨立非執行董事批准。此外，於任何十二個月期間內，向本公司主要股東或獨立非執行董事，或彼等任何聯繫人授出之任何購股權超過本公司任何時間已發行股份之0.1%或總值(按授出當日本公司股份之收市價計算)超過5,000,000港元，須獲本公司股東及麗新製衣股東(只要本公司根據上市規則為麗新製衣之附屬公司)於各自之股東大會上批准。

授予購股權之要約可於授出當日起計三十日內接納，同時須由承授人支付合共1港元之名義代價。所授出購股權之行使期由本公司董事決定，惟該期限從授出購股權日期起計不得超過十年。

購股權之行使價由本公司董事釐定，惟不得低於以下最高者：(i)於授出購股權當日，於聯交所每日報價表之本公司股份收市價；及(ii)於緊接授出當日前五個交易日載於聯交所每日報價表之本公司股份平均收市價。

購股權並不賦予持有人獲發股息或於本公司股東大會上投票之權利。

41. 購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

年內根據二零零六年購股權計劃及二零一五年購股權計劃本公司之尚未行使購股權之變動詳情如下：

	二零二三年		二零二二年	
	本公司購股權涉及之相關股份數目	每股本公司股份加權平均行使價* 港元	本公司購股權涉及之相關股份數目	每股本公司股份加權平均行使價* 港元
於年初尚未行使	10,962,687	10.948	12,327,810	13.394
年內調整(附註)	(4,094)	—	2,042,370	—
年內授出	—	—	310,000	4.380
年內失效	(10,061,989)	13.771	(3,717,493)	6.182
於年終尚未行使	896,604	5.483	10,962,687	10.948

附註：於二零二三年一月三十日及二零二一年十月六日，根據尚未行使購股權有權認購之股份之行使價及數目均已因本公司供股而予以調整。

於報告期末，本公司尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零二三年	本公司購股權涉及之相關股份數目	每股行使價* 港元	行使期
	193,176	7.192	二零一五年一月二十一日至二零二五年一月二十日
	69,652	4.048	二零一六年一月二十二日至二零二六年一月二十一日
	69,652	7.019	二零一七年一月二十日至二零二七年一月十九日
	255,395	5.476	二零二一年一月二十六日至二零三一年一月二十五日
	308,729	4.397	二零二二年一月二十五日至二零三二年一月二十四日
	896,604		

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

41. 購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

於報告期末，本公司尚未行使購股權之行使價及行使期如下：(續)

二零二二年	本公司購股權涉及之 相關股份數目	每股行使價* 港元	行使期
	9,965,402	13.811	二零一三年一月十八日至 二零二三年一月十七日
	96,985	9.650	二零一三年七月二十六日至 二零二三年七月二十五日
	193,971	7.163	二零一五年一月二十一日至 二零二五年一月二十日
	69,940	4.032	二零一六年一月二十二日至 二零二六年一月二十一日
	69,940	6.991	二零一七年一月二十日至 二零二七年一月十九日
	256,449	5.455	二零二一年一月二十六日至 二零三一年一月二十五日
	310,000	4.380	二零二二年一月二十五日至 二零三二年一月二十四日
	10,962,687		

* 倘出現供股或發行紅股或本公司股本出現其他有關變動，則購股權之行使價須予調整。

截至二零二二年七月三十一日止年度，於緊接授出購股權日期前，本公司股份之收市價為每股4.32港元。

截至二零二二年七月三十一日止年度內授出之購股權之公平值約為550,000港元，每份購股權為1.774港元，本集團已將有關金額全數確認為截至二零二二年七月三十一日止年度之開支。

41. 購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

截至二零二二年七月三十一日止年度內授出以權益結算之購股權之公平值，乃於授出日期以二項式模式估計，並計及授出購股權之條款及條件。下表載列該模式所用之輸入數據：

估值日期	二零二二年 一月二十五日
股份收市價(每股港元)	4.250
行使價(每股港元)	4.380
購股權預期年期(年)	10
無風險利率(%)	1.727
股息回報率(%)	0.0
預期波幅(%)	36.586
歷史波幅(%)	36.586
失效率(%)	2.200

購股權預期年期未必代表可能產生之行使模式。預期波幅乃反映歷史波幅可表示未來趨勢之假設，亦未必為實際結果。

計算公平值時並無計入所授出購股權的其他特性。

除上文所詳述之購股權變動外，並無購股權已根據二零零六年購股權計劃及二零一五年購股權計劃之條款獲授出、行使、註銷或失效。

於二零二三年七月三十一日，購股權涉及之合共896,604股相關股份已予發行，其中193,176股相關股份乃與根據二零零六年購股權計劃授出之購股權有關，703,428股相關股份乃與根據二零一五年購股權計劃授出之購股權有關，分別佔本公司於該日已發行股份之約0.01%及0.05%。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

41. 購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

二零二二年購股權計劃

於二零二二年十二月十六日(「採納日期」)，本公司採納一項新購股權計劃(「二零二二年購股權計劃」)，並終止二零一五年購股權計劃。於終止前授出之尚存購股權將根據二零零六年購股權計劃及二零一五年購股權計劃條款繼續有效並可予行使。二零二二年購股權計劃旨在透過向合資格參與者(定義見二零二二年購股權計劃)授出購股權，作為認可彼等對本集團所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報，並為實現本集團及關連實體(定義見二零二二年購股權計劃)業績目標而吸引、挽留及激勵優秀之合資格參與者。合資格參與者包括但不限於本集團董事、主要行政人員及僱員、關連實體及服務提供者。二零二二年購股權計劃將鞏固合資格參與者與本集團之眾多長期關係。二零二二年購股權計劃已於二零二二年十二月十九日(「生效日期」)生效。除另行修訂或終止外，二零二二年購股權計劃將由生效日期起計十年內有效。

因行使根據二零二二年購股權計劃以及本公司任何其他購股權計劃及股份獎勵計劃將授出之所有購股權而可能發行之股份最高數目(i)合共不得超過本公司於採納日期之已發行股份之10%；(ii)向服務提供者(定義見二零二二年購股權計劃)所發行者不得超過本公司於採納日期之已發行股份之1%；及(iii)於任何十二個月期間內向二零二二年購股權計劃各合資格參與者所發行者限於本公司任何時間已發行股份之1%以內。於自採納日期或上一次更新日期起三年後，如進一步授出超過(i)及(ii)所載限額之任何購股權須獲本公司股東及麗新製衣股東(只要本公司根據上市規則為麗新製衣之附屬公司)於各自之股東大會上批准。

向合資格參與者(定義見二零二二年購股權計劃，包括本公司董事、主要行政人員或主要股東)，或向任何彼等各自之聯繫人授出購股權，須獲本公司及麗新製衣(只要本公司根據上市規則為麗新製衣之附屬公司)各自之獨立非執行董事批准。此外，於截至授出日期(包括該日)止之任何十二個月期間內，向本公司主要股東或獨立非執行董事，或任何彼等各自之聯繫人授出之任何購股權超過本公司相關類別股份之0.1%，須獲本公司股東及麗新製衣股東(只要本公司根據上市規則為麗新製衣之附屬公司)於各自之股東大會上批准。

41. 購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

二零二二年購股權計劃(續)

授予購股權之要約可於授出當日起計三十日內接納，同時須由承授人支付合共1港元之名義代價。所授出購股權之行使期由本公司董事釐定，惟行使期不得超過任何購股權根據二零二二年購股權計劃獲授出當日起計10年。

購股權持有人須持有購股權至少12個月，方可行使購股權。在二零二二年購股權計劃所載的情況下，本公司董事會可酌情決定向僱員參與者(定義見二零二二年購股權計劃)授出較短的歸屬期。

購股權之行使價由本公司董事釐定，惟不得低於以下最高者：(i)於授出購股權當日，於聯交所每日報價表之本公司股份收市價；及(ii)於緊接授出當日前五個交易日載於聯交所每日報價表之本公司股份平均收市價。

購股權並不賦予持有人獲發股息或於本公司股東大會上投票之權利。

於年內，概無購股權根據二零二二年購股權計劃之條款獲授出、行使、註銷或失效。

(b) 豐德麗

二零一五年豐德麗購股權計劃

於二零一五年十二月十一日(「二零一五年豐德麗採納日期」)，豐德麗採納一項新購股權計劃(「二零一五年豐德麗購股權計劃」)。二零一五年豐德麗購股權計劃旨在透過向合資格參與者(定義見二零一五年豐德麗購股權計劃)授出購股權，作為認可彼等對豐德麗集團所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報，並為實現有關公司(定義見二零一五年豐德麗購股權計劃)業績目標而吸引、挽留及激勵合資格參與者。合資格參與者包括但不限於豐德麗集團之董事及任何僱員。於二零二二年十二月十六日舉行之豐德麗股東週年大會上終止二零一五年豐德麗購股權計劃後，概無購股權可據此授出，惟在終止前已授出並存續之購股權根據二零一五年豐德麗購股權計劃之條款繼續有效並可予以行使。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

41. 購股權計劃(續)

(b) 豐德麗(續)

二零一五年豐德麗購股權計劃(續)

二零一五年豐德麗購股權計劃之主要條款為：

- (i) 根據二零一五年豐德麗購股權計劃及豐德麗任何其他購股權計劃可予授出之購股權所涉及之最高股份數目(i)合共不得超過於二零一五年豐德麗採納日期之已發行豐德麗股份總數之10%；(ii)不得超過不時已發行豐德麗股份總數之30%；及(iii)於任何十二個月期間內向二零一五年豐德麗購股權計劃每名合資格參與者發行之股份數目最高為於任何時間之已發行豐德麗股份總數之1%。凡進一步授出超逾(i)及(iii)所載限額之購股權須經豐德麗股東及本公司股東(只要豐德麗根據上市規則為本公司之附屬公司)在各自之股東大會上批准。
- (ii) 向豐德麗董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人士授出之購股權，必須經豐德麗及本公司(只要豐德麗根據上市規則為本公司之附屬公司)之獨立非執行董事批准。此外，於截至授出日期(包括該日)止之任何十二個月期間內向豐德麗主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士授出任何購股權超過於任何時間之已發行豐德麗股份總數之0.1%，且總值(按豐德麗股份於授出日期在聯交所每日報價表所報之收市價計算)超過5,000,000港元，則須經豐德麗股東及本公司股東(只要豐德麗根據上市規則為本公司之附屬公司)在各自之股東大會上批准。
- (iii) 承授人可於提呈授予購股權建議當日起計三十日內連同每份購股權1港元之代價付款接納建議。
- (iv) 已授出購股權之行使期由豐德麗董事釐定，惟行使期不得超過任何購股權根據二零一五年豐德麗購股權計劃獲授出當日起計10年。
- (v) 任何購股權之認購(或行使)價均由豐德麗董事釐定，須至少為下列之最高者：
(i)豐德麗股份於提呈授出日期在聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)豐德麗股份緊接提呈授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii)於提呈授出日期豐德麗股份之面值之最高者。

購股權並無賦予持有人享有股息或於豐德麗之股東大會上投票之權利。

41. 購股權計劃(續)

(b) 豐德麗(續)

二零一五年豐德麗購股權計劃(續)

年內二零一五年豐德麗購股權計劃項下之尚未行使購股權之變動詳情如下：

	豐德麗購股權 涉及之 相關股份數目	每股豐德麗 股份加權 平均行使價* 港元
於二零二一年八月一日尚未行使	—	—
年內授出	1,500,000	0.50
於二零二二年七月三十一日、二零二二年八月一日 及二零二三年七月三十一日尚未行使	1,500,000	0.50

於報告期末，尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零二三年	豐德麗購股權涉及之 相關股份數目	每股豐德麗 股份行使價* 港元	行使期
	1,500,000	0.50	二零二二年一月二十一日至 二零三二年一月二十日
二零二二年	豐德麗購股權涉及之 相關股份數目	每股豐德麗 股份行使價* 港元	行使期
	1,500,000	0.50	二零二二年一月二十一日至 二零三二年一月二十日

* 購股權之行使價或會因供股、紅股發行或豐德麗股本之其他特定變動而作出調整。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

41. 購股權計劃(續)

(b) 豐德麗(續)

二零一五年豐德麗購股權計劃(續)

截至二零二二年七月三十一日止年度內，於緊接授出購股權日期前，豐德麗股份之收市價為0.37港元。授出之購股權之公平值約為243,000港元，其於截至二零二二年七月三十一日止年度已確認為購股權開支。

截至二零二二年七月三十一日止年度內授出以權益結算之購股權之公平值，乃於授出日期以二項式模式估計，並計及授出購股權之條款及條件。下表載列該模式所用之輸入數據：

估值日期	二零二二年 一月二十一日
股份收市價(每股港元)	0.360
行使價(每股港元)	0.500
購股權預期年期(年)	10
無風險利率(%)	1.737
股息回報率(%)	0.0
預期波幅(%)	52.626
歷史波幅(%)	52.626
失效率(%)	2.200

預期波幅反映歷史波幅可指示未來趨勢之假設，亦可能與實際結果不符。購股權之價值受多項假設影響，亦受二項式模式之限制。因此，有關價值可能屬主觀，並會隨著任何假設之改變而變動。

除上文所詳述購股權變動外，於截至二零二三年及二零二二年七月三十一日止年度，概無購股權根據二零一五年豐德麗購股權計劃之條款經已授出、行使、註銷或失效。

於二零二三年七月三十一日，根據二零一五年豐德麗購股權計劃授出之購股權涉及之合共1,500,000股(二零二二年：1,500,000股)相關豐德麗股份尚未行使，佔於該日已發行豐德麗股份總數之約0.09%(二零二二年：0.10%)。

41. 購股權計劃(續)

(b) 豐德麗(續)

二零二二年豐德麗購股權計劃

在豐德麗於二零二二年十二月十六日(「二零二二年豐德麗採納日期」)舉行之股東週年大會上，豐德麗股東批准採納新購股權計劃(「二零二二年豐德麗購股權計劃」)，自二零二二年十二月十九日起生效(「二零二二年豐德麗購股權計劃生效日期」)。除另行取消或修訂外，二零二二年豐德麗購股權計劃將由二零二二年豐德麗購股權計劃生效日期起十年內有效，並將於二零三二年十二月十九日屆滿。

二零二二年豐德麗購股權計劃旨在透過向合資格參與者(包括但不限於豐德麗集團之董事、主要行政人員、僱員及服務提供者以及關連實體參與者)(定義見二零二二年豐德麗購股權計劃)授出購股權，作為認可彼等對豐德麗集團所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報，並為實現豐德麗集團及關連實體之業績目標而吸引、挽留及激勵高質素之合資格參與者。二零二二年豐德麗購股權計劃將鞏固合資格參與者與豐德麗集團建立之眾多長期關係。

二零二二年豐德麗購股權計劃之主要條款為：

- (i) 根據二零二二年豐德麗購股權計劃及豐德麗任何其他購股權計劃及股份獎勵計劃可予授出之購股權所涉及之最高股份數目(i)合共不得超過於二零二二年豐德麗採納日期之豐德麗已發行股份總數之10%(即149,185,459股)；(ii)就向服務提供者(定義見二零二二年豐德麗購股權計劃)發行者而言，不得超過於二零二二年豐德麗採納日期之豐德麗已發行股份總數之1%(即14,918,545股)；及(iii)就於任何十二個月期間內向二零二二年豐德麗購股權計劃每名合資格參與者發行者而言，最高為豐德麗於任何時間已發行股份總數之1%。凡進一步授出超逾(i)及(ii)所載限額之購股權必須經豐德麗股東及本公司及/或麗新製衣股東(只要豐德麗根據上市規則為本公司及/或麗新製衣之附屬公司)於二零二二年豐德麗採納日期或上一次更新日期起計三年後在各自之股東大會上批准。
- (ii) 向豐德麗董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人士等合資格參與者(定義見二零二二年豐德麗購股權計劃)授出之購股權，必須經豐德麗及本公司及/或麗新製衣(只要豐德麗根據上市規則為本公司及/或麗新製衣之附屬公司)之獨立非執行董事批准。此外，於截至授出日期(包括該日)止之任何十二個月期間內向豐德麗主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自之聯繫人士授出任何購股權超過豐德麗之相關股份類別之0.1%，則須經豐德麗股東及本公司及/或麗新製衣股東(只要豐德麗根據上市規則為本公司及/或麗新製衣之附屬公司)在各自之股東大會上批准。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

41. 購股權計劃(續)

(b) 豐德麗(續)

二零二二年豐德麗購股權計劃(續)

二零二二年豐德麗購股權計劃之主要條款為：(續)

- (iii) 承授人可於提呈授予購股權建議當日起計三十日內連同每份購股權1港元之代價付款接納建議。
- (iv) 所授出購股權之行使期由豐德麗董事釐定，惟行使期不得超過任何購股權根據二零二二年豐德麗購股權計劃獲授出當日起計10年。
- (v) 購股權持有人須持有購股權至少12個月，方可行使購股權。在二零二二年豐德麗購股權計劃所載的情況下，豐德麗董事會可酌情決定向僱員參與者(定義見二零二二年豐德麗購股權計劃)授出較短的歸屬期。
- (vi) 任何購股權之行使價均由豐德麗董事釐定，須至少為下列之最高者：(i) 豐德麗股份於提呈授出日期在聯交所每日報價表所報之收市價；(ii) 豐德麗股份緊接提呈授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii) 於提呈授出日期豐德麗股份之面值。

購股權並無賦予持有人享有股息或於豐德麗之股東大會上投票之權利。

於年內，概無購股權根據二零二二年豐德麗購股權計劃之條款經已授出、行使、註銷或失效。

(c) 麗豐

二零一二年麗豐購股權計劃

於二零一二年十二月十八日(「二零一二年麗豐採納日期」)，麗豐採納一項購股權計劃(「二零一二年麗豐購股權計劃」)。除另行取消或修訂外，二零一二年麗豐購股權計劃將自二零一二年麗豐採納日期起十年內有效。二零一二年麗豐購股權計劃之目的為透過向合資格參與者(定義見二零一二年麗豐購股權計劃)授予購股權作為獎勵或回報以認可彼等對麗豐集團所作貢獻或將作貢獻並依據有關公司(定義見二零一二年麗豐購股權計劃)之業績目標用以吸引、挽留及激勵優秀之合資格參與者。合資格參與者包括但不限於麗豐集團董事及任何僱員。二零一二年麗豐購股權計劃於二零二二年十二月十七日屆滿。

因行使根據二零一二年麗豐購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之股份數目上限(i)不得超過於二零一二年麗豐採納日期麗豐已發行股份之10%；(ii)不得超過麗豐不時已發行股份之30%；及(iii)於任何12個月期間內向各合資格參與者發行之股份數目最高為麗豐於任何時間已發行股份之1%。凡進一步授出超逾(i)及(iii)所載限額之購股權，均須經麗豐股東及麗豐控股公司之股東在各自之股東大會上批准。

41. 購股權計劃(續)

(c) 麗豐(續)

二零一二年麗豐購股權計劃(續)

向麗豐董事、行政總裁或主要股東，或彼等之任何聯繫人士授出購股權，均須事先經麗豐及麗豐控股公司各自之獨立非執行董事批准。此外，倘於任何十二個月期間內，向麗豐主要股東或獨立非執行董事，或彼等之任何聯繫人授出超逾麗豐於任何時間已發行股份之0.1%或總值5,000,000港元以上(根據麗豐股份於授出日期之收市價計算)之任何購股權，均須經麗豐股東及麗豐控股公司之股東在各自之股東大會上批准。

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

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

購股權並無賦予持有人享有股息或於麗豐之股東大會上投票之權利。

年內，二零一二年麗豐購股權計劃項下之購股權變動如下：

	二零二三年		二零二二年	
	麗豐購股權 涉及之相關 股份數目	每股麗豐 股份加權 平均行使價* 港元	麗豐購股權 涉及之相關 股份數目	每股麗豐 股份加權 平均行使價* 港元
於八月一日尚未行使	8,440,690	11.003	8,680,690	10.993
年內授出	—	—	440,000	5.750
年內失效	(7,610,690)	11.200	(680,000)	7.482
於七月三十一日 尚未行使	830,000	9.196	8,440,690	11.003

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

41. 購股權計劃(續)

(c) 麗豐(續)

二零一二年麗豐購股權計劃(續)

於報告期末，尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

二零二三年	麗豐購股權涉及之 相關股份數目	每股麗豐 股份行使價* 港元	行使期
	60,000	8.000	二零一五年一月十六日至 二零二五年一月十五日
	190,000	13.520	二零一八年一月十九日至 二零二八年一月十八日
	260,000	10.180	二零一九年一月二十二日至 二零二九年一月二十一日
	60,000	7.364	二零二一年一月二十二日至 二零三一年一月二十一日
	260,000	5.750	二零二二年一月二十一日至 二零三二年一月二十日
	830,000		

二零二二年	麗豐購股權涉及之 相關股份數目	每股麗豐 股份行使價* 港元	行使期
	7,210,690	11.400	二零一三年一月十八日至 二零二三年一月十七日
	160,000	9.500	二零一三年七月二十六日至 二零二三年七月二十五日
	120,000	8.000	二零一五年一月十六日至 二零二五年一月十五日
	190,000	13.520	二零一八年一月十九日至 二零二八年一月十八日
	260,000	10.180	二零一九年一月二十二日至 二零二九年一月二十一日
	60,000	7.364	二零二一年一月二十二日至 二零三一年一月二十一日
	440,000	5.750	二零二二年一月二十一日至 二零三二年一月二十日
	8,440,690		

* 購股權之行使價或會因供股或紅股發行或麗豐股本之其他類似變動而調整。

41. 購股權計劃(續)

(c) 麗豐(續)

二零一二年麗豐購股權計劃(續)

截至二零二二年七月三十一日止年度，於緊接授出購股權日期前，麗豐股份之收市價為6.00港元。

截至二零二二年七月三十一日止年度授出之購股權之公平值約為1,076,000港元(每份2.4447港元)，其於截至二零二二年七月三十一日止年度已確認撥充發展中物業／在建中投資物業／在建工程成本前後之購股權開支分別約1,076,000港元及495,000港元。

於截至二零二二年七月三十一日止年度授出以權益結算之購股權之公平值，乃於接納日期以二項式模式估計，並計及授出購股權之條款及條件。下表載列該模式所用之輸入數據：

估值日期	二零二二年 一月二十一日
股份收市價(每股港元)	5.750
行使價(每股港元)	5.750
購股權年期(年)	10
無風險利率(%)	1.7370
股息回報率(%)	0
預期波幅(%)	37.528
歷史波幅(%)	37.528
失效率(%)	0

預期波幅反映歷史波幅可指示未來趨勢之假設，亦可能與實際結果不符。購股權之價值受多項假設影響，亦受二項式模式限制。因此，有關價值可能屬主觀，並會隨著任何假設之改變而變動。

除授出涉及7,610,690股麗豐相關股份之購股權失效外，年內概無購股權根據二零一二年麗豐購股權計劃之條款經已授出、行使、失效或註銷。

於二零二三年七月三十一日，根據二零一二年麗豐購股權計劃授出之購股權涉及之合共830,000股(二零二二年：8,440,690股)麗豐相關股份尚未行使，佔麗豐於該日已發行股份之約0.25%(二零二二年：2.55%)。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

41. 購股權計劃(續)

(c) 麗豐(續)

二零二二年麗豐購股權計劃

於二零二二年十二月十六日(「二零二二年麗豐採納日期」)，麗豐採納一項新購股權計劃(「二零二二年麗豐購股權計劃」)，自二零二二年十二月十九日起生效(「二零二二年麗豐購股權計劃生效日期」)。二零二二年麗豐購股權計劃之目的為透過向合資格參與者(定義見二零二二年麗豐購股權計劃)授出購股權，作為認可彼等對麗豐集團所作貢獻或日後作出貢獻之獎勵或回報，並為實現麗豐集團及關連實體之業績目標而吸引、挽留及激勵高質素之合資格參與者。合資格參與者包括但不限於麗豐集團及關連實體之董事、主要行政人員及僱員以及麗豐集團服務提供者。除另行取消或修訂外，二零二二年麗豐購股權計劃將自二零二二年麗豐購股權計劃生效日期起十年內有效。

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

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

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

41. 購股權計劃(續)

(c) 麗豐(續)

二零二二年麗豐購股權計劃(續)

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

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

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

購股權並無賦予持有人享有股息或於麗豐之股東大會上投票之權利。

於年內，概無購股權根據二零二二年麗豐購股權計劃之條款經已授出、行使、註銷或失效。

42. 儲備

本集團截至二零二三年及二零二二年七月三十一日止年度之儲備及其變動金額於綜合權益變動表內呈列。

法定儲備

根據中國有關法律及法規，本公司於中國註冊之附屬公司及合營公司須將其若干百分比之除稅後溢利淨額(於抵銷任何過往年度之虧損(如有)後)轉撥至用途受限之法定儲備金，直至法定儲備金結餘達至實體註冊股本50%為止。

其他儲備

其他儲備主要包括因收購於附屬公司之額外股本權益產生之儲備。

43. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司

本集團擁有重大非控股權益之附屬公司詳情載列如下。下列財務資料概要為經作出公平值調整後及扣除集團內部抵銷前之金額。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

43. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

(a) 豐德麗

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
流動資產	1,379,394	1,837,311
非流動資產	1,180,062	1,379,447
資產總值	2,559,456	3,216,758
流動負債	880,332	991,194
非流動負債	1,062,337	1,187,322
負債總值	1,942,669	2,178,516
本公司擁有人應佔權益	1,083,216	1,430,249
非控股權益	(466,429)	(392,007)
權益總額	616,787	1,038,242
營業額	1,013,860	830,237
銷售成本	(537,355)	(481,366)
毛利	476,505	348,871
其他收入	47,445	91,649
銷售及市場推廣開支	(28,866)	(22,108)
行政開支	(268,004)	(279,014)
其他經營開支	(390,926)	(483,307)
經營業務虧損	(163,846)	(343,909)
融資成本	(49,480)	(54,379)
應佔合營公司之溢利及虧損	(11,799)	(17,852)
除稅前虧損	(225,125)	(416,140)

43. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

(a) 豐德麗(續)

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除稅前虧損	(225,125)	(416,140)
所得稅(開支)／抵免	(691)	37,590
年度虧損	(225,816)	(378,550)
本公司擁有人應佔虧損	(141,252)	(251,803)
非控股權益應佔虧損	(84,564)	(126,747)
年度虧損	(225,816)	(378,550)
本公司擁有人應佔其他全面收益	960	667
非控股權益應佔其他全面收益／(開支)	268	(85)
年度其他全面收益	1,228	582
本公司擁有人應佔全面開支總額	(140,292)	(251,136)
非控股權益應佔全面開支總額	(84,296)	(126,832)
年度全面開支總額	(224,588)	(377,968)
經營活動所得／(所用)之現金流量淨額	92,353	(247,441)
投資活動所得／(所用)之現金流量淨額	20,358	(5,499)
融資活動所用之現金流量淨額	(508,457)	(161,294)
現金及現金等值項目之減少淨額	(395,746)	(414,234)

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

43. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

(b) 麗豐

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
流動資產	8,227,562	11,244,446
非流動資產	24,674,828	26,175,086
資產總值	32,902,390	37,419,532
流動負債	4,218,394	6,942,518
非流動負債	14,419,293	13,812,735
負債總值	18,637,687	20,755,253
本公司擁有人應佔權益	7,785,305	9,059,618
非控股權益	6,479,398	7,604,661
權益總額	14,264,703	16,664,279
營業額	1,800,510	2,515,771
銷售成本	(1,503,978)	(1,748,223)
毛利	296,532	767,548
其他收入	96,335	142,073
銷售及市場推廣開支	(112,161)	(137,261)
行政開支	(310,532)	(241,755)
其他經營開支	(423,396)	(809,727)
投資物業公平值(虧損)/收益淨額	(68,825)	340,987
經營業務(虧損)/溢利	(522,047)	61,865
融資成本	(610,944)	(429,477)
應佔合營公司之溢利及虧損	(214)	(392)
應佔聯營公司之溢利及虧損	(8)	75
除稅前虧損	(1,133,213)	(367,929)

43. 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司(續)

(b) 麗豐(續)

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
除稅前虧損	(1,133,213)	(367,929)
所得稅抵免/(開支)	91,595	(243,106)
年度虧損	(1,041,618)	(611,035)
本公司擁有人應佔虧損	(535,024)	(261,977)
非控股權益應佔虧損	(506,594)	(349,058)
年度虧損	(1,041,618)	(611,035)
本公司擁有人應佔其他全面開支	(739,289)	(355,797)
非控股權益應佔其他全面開支	(618,669)	(349,914)
年度其他全面開支	(1,357,958)	(705,711)
本公司擁有人應佔全面開支總額	(1,274,313)	(617,774)
非控股權益應佔全面開支總額	(1,125,263)	(698,972)
年度全面開支總額	(2,399,576)	(1,316,746)
經營活動所得之現金流量淨額	626,412	407,383
投資活動所得/(所用)之現金流量淨額	798,019	(907,803)
融資活動所用之現金流量淨額	(1,771,054)	(118,369)
現金及現金等值項目之減少淨額	(346,623)	(618,789)

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

44. 承擔

(a) 本集團於報告期末未有在財務報表內作出撥備之承擔如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已訂約但未撥備		
購買物業、廠房及設備項目	58,896	19,942
添置投資物業	1,656	22,824
建設、開發及遷徙成本	223,938	756,308
	284,490	799,074

(b) 於二零二二年七月三十一日，本集團擁有尚未開始之租約。該等不可撤銷租約之未來租金7,800,000港元於一年內到期、129,800,000港元於第二至第五年內(包括首尾兩年)到期及195,790,000港元於五年後到期。

45. 或然負債

於報告期末，除於財務報表其他部份所披露者外，本集團尚有以下或然負債：

(a) 未有在財務報表內作出撥備之或然負債：

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

(b) 本集團已就若干銀行授予本集團所開發物業單位之若干終端買家之按揭貸款融資額而向該等銀行提供擔保。根據擔保條款，倘該等終端買家不償還按揭貸款，本集團將負責償還未償還之按揭貸款本金，連同違約的終端買家結欠之應計利息。隨著終端買家償還銀行授出之按揭貸款，本集團有關該等擔保之責任亦已逐步取消。當有關物業之房產證獲發出時及/或終端買家全數償還按揭貸款時，該責任亦會取消。於二零二三年七月三十一日，就該等擔保而言，本集團之或然負債約為731,643,000港元(二零二二年：768,204,000港元)。

45. 或然負債(續)

- (c) 本集團已就授予一間聯營公司之銀行擔保向一間銀行抵押定期存款，而相關銀行擔保約為17,999,000港元(二零二二年：14,040,000港元)。
- (d) 本集團已就授予若干附屬公司之銀行融資額向若干銀行抵押若干定期存款。於二零二三年七月三十一日，相關信用證及保函信貸約440,000港元(二零二二年：2,246,000港元)已被動用。

46. 按類別劃分之金融工具

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：

財務資產

二零二三年七月三十一日

	按公平值 計入損益之 財務資產 千港元	按公平值 計入其他全面 收益之財務資產 千港元	以攤銷 成本列賬之 財務資產 千港元	總計 千港元
應收聯營公司款項	—	—	291,296	291,296
應收合營公司款項	—	—	1,526,072	1,526,072
按公平值計入其他全面收益之 財務資產	—	1,690,582	—	1,690,582
按公平值計入損益之財務資產	991,160	—	—	991,160
衍生金融工具	748	—	—	748
電影投資	38,544	—	—	38,544
應收賬款	—	—	345,574	345,574
融資租賃應收款項	—	—	482,099	482,099
計入按金、預付款項、其他應收 款項及其他資產之財務資產	1,845	—	927,444	929,289
已抵押及受限制銀行結餘及 定期存款	—	—	1,343,457	1,343,457
現金及現金等值項目	—	—	3,678,957	3,678,957
	1,032,297	1,690,582	8,594,899	11,317,778

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

46. 按類別劃分之金融工具(續)

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：(續)

財務資產(續)

二零二二年七月三十一日

	按公平值 計入損益之 財務資產 千港元	按公平值計入 其他全面收益之 財務資產 千港元	以攤銷 成本列賬之 財務資產 千港元	總計 千港元
應收聯營公司款項	—	—	219,905	219,905
應收合營公司款項	—	—	1,558,305	1,558,305
按公平值計入其他全面收益之 財務資產	—	1,710,095	—	1,710,095
按公平值計入損益之財務資產	1,026,965	—	—	1,026,965
衍生金融工具	25,473	—	—	25,473
電影投資	71,720	—	—	71,720
應收賬款	—	—	399,768	399,768
融資租賃應收款項	—	—	497,168	497,168
計入按金、預付款項、其他應收 款項及其他資產之財務資產	4,425	—	1,054,993	1,059,418
已抵押及受限制銀行結餘及 定期存款	—	—	2,524,276	2,524,276
現金及現金等值項目	—	—	5,056,442	5,056,442
	1,128,583	1,710,095	11,310,857	14,149,535

46. 按類別劃分之金融工具(續)

於報告期末，各類金融工具之賬面值如下：(續)

財務負債

二零二三年七月三十一日

	以攤銷 成本列賬之 財務負債 千港元
計入應付賬款、其他應付款項及應付費用之財務負債	3,742,387
計入已收按金、遞延收入及合約負債之財務負債	416,341
租賃負債	1,083,657
銀行貸款	21,344,364
其他貸款	318,418
有擔保票據	4,263,654
	31,168,821

二零二二年七月三十一日

	以攤銷 成本列賬之 財務負債 千港元
計入應付賬款、其他應付款項及應付費用之財務負債	4,028,620
計入已收按金、遞延收入及合約負債之財務負債	392,920
租賃負債	1,250,140
銀行貸款	17,361,959
其他貸款	322,730
有擔保票據	10,151,175
	33,507,544

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

47. 金融工具公平值等級

已披露公平值之金融工具

於報告期末，除公平值總額約2,764,466,000港元(二零二二年：8,611,681,000港元)(詳情載於附註36)之有擔保票據外，董事認為所有其他按攤銷成本計量之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

按公平值計量之金融工具

	附註	級別一 千港元	級別二 千港元	級別三 千港元	總計 千港元
於二零二三年 七月三十一日					
財務資產					
按公平值計入其他全面 收益之財務資產	25	21,541	—	1,669,041	1,690,582
按公平值計入損益之 財務資產	26	23,725	829,442	137,993	991,160
衍生金融工具	27	—	748	—	748
計入按金、預付款項、 其他應收款項及其他 資產之財務資產		—	—	1,845	1,845
電影投資	31	—	—	38,544	38,544
		45,266	830,190	1,847,423	2,722,879

47. 金融工具公平值等級(續)

按公平值計量之金融工具(續)

	附註	級別一 千港元	級別二 千港元	級別三 千港元	總計 千港元
於二零二二年 七月三十一日					
財務資產					
按公平值計入其他全面 收益之財務資產	25	28,621	—	1,681,474	1,710,095
按公平值計入損益之 財務資產	26	14,457	915,313	97,195	1,026,965
衍生金融工具—交叉 貨幣掉期	27	—	—	25,473	25,473
計入按金、預付款項、 其他應收款項及 其他資產之財務資產		—	—	4,425	4,425
電影投資	31	—	—	71,720	71,720
		43,078	915,313	1,880,287	2,838,678

截至二零二三年七月三十一日止年度，財務資產及財務負債在級別一與級別二之間並無公平值計量之級別轉換(二零二二年：無)。

截至二零二三年七月三十一日止年度，財務資產及負債並無轉入或轉出級別三。截至二零二二年七月三十一日止年度，按公平值計入損益之財務資產之公平值計量由級別二轉至級別三，轉移主要由於對該投資進行估值之可觀察估值輸入數據發生變動所致。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

47. 金融工具公平值等級(續)

按公平值計量之金融工具(續)

於本年度，公平值計量在級別三內之變動如下：

(i) 按公平值計入其他全面收益之財務資產：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年初	1,681,474	1,650,376
添置	—	11,907
於其他全面收益內確認之(虧損)/收益總額	(12,433)	19,191
年末	1,669,041	1,681,474

(ii) 按公平值計入損益之財務資產

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年初	97,195	126,886
添置	34,530	—
於收益表確認之收益總額	8,323	11,035
自級別二轉出	—	2,840
結算	(421)	(38,662)
匯兌調整	(1,634)	(4,904)
年末	137,993	97,195

因衍生金融工具導致財務資產之變動及電影投資分別於財務報表附註27及31中披露。

估值方法

利用重大可觀察輸入數據計量公平值(級別二)

按公平值計入損益之若干財務資產之公平值乃根據基金經理所提供之相關投資組合之公平值而釐定。

就級別二中之衍生金融工具而言，本集團依賴銀行估值來釐定工具之公平值。工具之公平值乃使用可觀察市場數據於報告期末進行估計。估值中之主要可觀察輸入數據為即期匯率、成交匯率、波動率、到期時間及無風險利率。

47. 金融工具公平值等級(續)

估值方法(續)

利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)

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

財務資產及負債之公平值按自願交易方(強迫或清盤出售除外)當前交易中該工具之可交易金額入賬。估計主要金融工具之公平值所採用之方法及假設載列如下：

- (i) 於Bayshore之股權公平值分類為按公平值計入其他全面收益之財務資產，乃採用Bayshore所持投資物業之公平值進行估計，其公平值則主要由收入法釐定。收入法乃為透過將未來現金流量轉為單一資本現值提供價值指標之估值方法。資本現值乃根據折現現金流量法預測。折現現金流量法為透過對未來現金流量進行估計及經計及貨幣時間價值對投資物業或資產進行估值。
- (ii) 按公平值計入損益之財務資產之公平值乃按柏力克一舒爾斯期權定價公式使用股本價值分配模式釐定。根據該估值方法，相關股本總值已根據被投資公司獨立第三方投資者之最近期股份認購交易以及其他不可觀察輸入數據釐定。
- (iii) 衍生金融工具一交叉貨幣掉期，乃以與遠期定價及掉期模式類似之估值方法及現時價值計算而計量。該等模式加入多項市場可觀察輸入數據，包括對手方之信貸質素、外匯即期匯率及利率曲線以及其他不可觀察輸入數據。衍生金融工具之賬面值與其公平值相同。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

47. 金融工具公平值等級(續)

估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料

二零二三年七月三十一日

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據之價值	附註
按公平值計入其他全面 收益之財務資產	收入法	每平方呎每月平均 市場租金	133 港元	1
		資本化比率	2.85%	2
按公平值計入損益之 財務資產	市場法	預期波幅	59.93%	3
		預期退出時間	2.0 年	4

47. 金融工具公平值等級(續)

估值方法(續)

有關利用重大不可觀察輸入數據計量公平值(級別三)之資料(續)

二零二二年七月三十一日

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據之價值	附註
按公平值計入其他全面 收益之財務資產	收入法	每平方呎每月平均 市場租金	134港元	1
		資本化比率	2.85%	2
按公平值計入損益之 財務資產	市場法	預期波幅	57.50%	3
		預期退出時間	3.0年	4
衍生金融工具—交叉 貨幣掉期	採用掉期之折現 現金流量法	預期違約風險—對手方	2,220,000港元至 15,700,000港元	5
		預期違約風險—本集團	0.00百萬港元至 1,440,000港元	6
		信用利差—對手方	13.34基點至 121.35基點	7
		信用利差—本集團	23.73基點至 1,230.02基點	8
		違約損失率— 對手方不履約風險	80%	9
		違約損失率— 自身信貸風險	60%	10

附註：

1. 每平方呎每月平均市場租金越高，公平值越高
2. 資本化比率越高，公平值越低
3. 預期波幅越高，公平值越高
4. 預期退出時間越長，公平值越高
5. 預期違約風險—對手方越高，交叉貨幣掉期之公平值越低
6. 預期違約風險—本集團越高，交叉貨幣掉期之公平值越高
7. 信用利差—對手方越高，交叉貨幣掉期之公平值越低
8. 信用利差—本集團越高，交叉貨幣掉期之公平值越高
9. 違約損失率—對手方不履約風險越高，交叉貨幣掉期之公平值越低
10. 違約損失率—自身信貸風險越高，交叉貨幣掉期之公平值越高

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

48. 財務風險管理之目標及政策

本集團持有之主要財務資產包括按公平值計入損益之財務資產，按公平值計入其他全面收益之財務資產、已抵押及受限制銀行結餘及定期存款，以及現金及現金等值項目。管理層將根據本集團之預測現金流量要求釐定該等財務工具之類別及水平，從而為本集團之營運維持適當資金水平及提升該等財務工具所產生之回報。本集團之主要財務負債包括銀行貸款及有擔保票據。本集團將取得不同類別及水平之財務負債，以為本集團之日常營運維持充足資金及應付各項發展中物業或投資項目所產生之開支。此外，本集團擁有多種自其日常業務直接產生之其他財務資產及負債，如應收賬款及應付賬款。

本集團財務工具主要面對利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。本公司管理層定期舉行會議，分析並制訂措施管理上述本集團面對之風險。本集團一般採用相對謹慎之風險管理策略，本集團於本年度並無運用任何衍生及其他工具對沖風險。本集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。董事審閱及釐定該等各項風險之管理政策，有關政策概述如下：

(i) 公平值及現金流量利率風險

公平值利率風險指市場利率變動導致財務工具價值波動之風險。現金流量利率風險指市場利率變動導致財務工具之未來現金流量波動之風險。本集團同時面對公平值及現金流量利率風險。本集團就利率變動面對之市場風險主要與本集團之浮息已抵押及受限制銀行結餘及定期存款、現金及現金等值項目以及銀行貸款有關。

現時，本集團無意尋求對沖其利率波動風險。然而，本集團持續檢討經濟狀況及其利率風險狀況，並將於未來必要時考慮採取適當對沖措施。

下表說明本集團收益表(透過對應收浮動利率按揭貸款、已抵押及受限制銀行結餘及定期存款、現金及現金等值項目、銀行貸款及若干其他貸款之影響)及本集團之權益對利率之可能合理變動之敏感度(所有其他變數維持不變，且不計任何稅務影響)。

48. 財務風險管理之目標及政策(續)

(i) 公平值及現金流量利率風險(續)

	利率增加 %	溢利及 權益減少 千港元
二零二三年	0.5	81,964
二零二二年	0.5	49,018

(ii) 外匯風險

外匯風險指外匯匯率變動導致財務工具價值波動之風險。

美元

本集團之主要資產及負債及交易以港元或美元列值。鑒於港元與美元匯率掛鈎，故本集團相信因美元產生之相應匯兌風險極微，並預期於可見未來匯率不會發生任何重大變動。

人民幣

本集團若干附屬公司(主要為麗豐集團)之交易以人民幣計值。本集團須承受因人民幣兌港元風險所產生之外匯風險。

本集團之政策乃將對沖衍生工具之期限與對沖項目之期限協商配對，從而予以最大化地實現對沖之有效性。本集團將定期檢討經濟情況及其外幣風險狀況，並將於將來需要時考慮其他適當之對沖措施。

英鎊

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，有關投資以按英鎊列值之銀行貸款撥付。

除上文所述者外，本集團之餘下貨幣資產及負債均以歐元、馬來西亞元及越南盾列值，與本集團之資產及負債總值相比，微不足道。本集團透過密切監察匯率之變動管理外匯風險，如有其他需要，會考慮對沖重大外匯風險。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

48. 財務風險管理之目標及政策(續)

(iii) 信貸風險

按財務報表附註33所述，本集團(不包括豐德麗集團)就不同經營業務採取不同信貸政策。此外，本集團不斷密切監察應收賬款結餘，故本集團面對壞賬之風險不大。

豐德麗集團僅與獲認可及信譽良好之第三方進行交易。豐德麗集團之政策為有意以信貸期形式進行交易之客戶均須接受信貸審核程序。此外，豐德麗集團持續監察應收賬項結餘，故豐德麗集團所面臨之壞賬風險不大。

就應收貸款及應收利息而言，本集團對所有要求一定數額信貸的借款人進行個別信貸評估。該等評估集中於借款人過往支付到期款項的記錄及現時付款能力，並考慮借款人的特定資料。若干該等應收貸款及應收利息以若干附屬公司股權及各借款人的非上市股本投資的股份押記作擔保。

最高風險及年結階段

下表載列基於本集團信貸政策之信貸質素及最高信貸風險，主要基於逾期資料(除非其他資料可在毋須付出不必要成本或努力之情況下獲得)，及於七月三十一日之年結階段分類。所呈列的金額為財務資產的賬面總值。

48. 財務風險管理之目標及政策(續)

(iii) 信貸風險(續)

最高風險及年結階段(續)

於二零二三年七月三十一日

	十二個月預	全期預期信貸虧損				總計
	期信貸虧損	第1階段	第2階段	第3階段	簡化法	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應收聯營公司款項						
正常**	291,296	—	—	—	—	291,296
存疑**	—	—	98,255	—	—	98,255
應收合營公司款項						
正常**	1,520,886	—	—	—	—	1,520,886
存疑**	—	—	54,193	—	—	54,193
應收賬款*	—	—	—	—	391,349	391,349
融資租賃應收款項*	—	—	—	—	482,099	482,099
計入按金、預付款項、 其他應收款項及其他資產之 財務資產						
正常**	927,444	—	—	—	—	927,444
存疑**	—	—	80,747	—	—	80,747
已抵押及受限制銀行結餘及 定期存款	1,343,457	—	—	—	—	1,343,457
現金及現金等值項目	3,678,957	—	—	—	—	3,678,957
	7,762,040	—	233,195	873,448	8,868,683	

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

48. 財務風險管理之目標及政策(續)

(iii) 信貸風險(續)

最高風險及年結階段(續)

於二零二二年七月三十一日

	十二個月預 期信貸虧損	全期預期信貸虧損			總計 千港元
	第1階段 千港元	第2階段 千港元	第3階段 千港元	簡化法 千港元	
應收聯營公司款項					
正常**	219,905	—	—	—	219,905
存疑**	—	—	97,123	—	97,123
應收合營公司款項					
正常**	1,545,120	—	—	—	1,545,120
存疑**	—	—	66,605	—	66,605
應收賬款*	—	—	—	446,316	446,316
融資租賃應收款項*	—	—	—	497,168	497,168
計入按金、預付款項、 其他應收款項及其他資產之 財務資產					
正常**	1,054,993	—	—	—	1,054,993
存疑**	—	—	65,344	—	65,344
已抵押及受限制銀行結餘及 定期存款	2,524,276	—	—	—	2,524,276
現金及現金等值項目	5,056,442	—	—	—	5,056,442
	10,400,736	—	229,072	943,484	11,573,292

* 就本集團應用減值簡化法之應收賬款及融資租賃應收款項而言，基於撥備矩陣的資料於財務報表附註33披露。

** 如並無逾期，亦無資料顯示財務資產之信貸風險自初步確認以來大幅增加，則應收聯營公司及合營公司款項以及計入按金、預付款項、其他應收款項及其他資產之財務資產之信貸質素被視為「正常」。否則，財務資產之信貸質素被視為「存疑」。

48. 財務風險管理之目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險

本集團之目標是確保有充足資金滿足與其資本開支及財務負債有關之承擔。本集團持續密切監察現金流量狀況。

於報告期末，本集團之財務負債之到期狀況(根據已訂約未貼現付款計算)如下：

	二零二三年			總計 千港元
	少於一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	
計入應付賬款、其他應付款項及應付費用之財務負債	2,841,661	—	900,726	3,742,387
計入已收按金、遞延收入及合約負債之財務負債	220,672	195,669	—	416,341
租賃負債	283,689	583,329	359,377	1,226,395
銀行貸款	7,246,555	15,949,584	1,661,976	24,858,115
其他貸款	34,412	290,641	—	325,053
有擔保票據	205,858	4,535,265	215,763	4,956,886
	10,832,847	21,554,488	3,137,842	35,525,177

	二零二二年			總計 千港元
	少於一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	
計入應付賬款、其他應付款項及應付費用之財務負債	3,068,948	—	959,672	4,028,620
計入已收按金、遞延收入及合約負債之財務負債	191,523	201,397	—	392,920
租賃負債	314,493	832,779	236,899	1,384,171
銀行貸款	2,480,623	15,111,151	1,886,410	19,478,184
其他貸款	41,578	286,799	—	328,377
有擔保票據	6,223,617	4,767,670	226,525	11,217,812
衍生金融工具流入	(6,016,527)	—	—	(6,016,527)
衍生金融工具流出	5,928,067	—	—	5,928,067
	12,232,322	21,199,796	3,309,506	36,741,624

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

48. 財務風險管理之目標及政策(續)

(v) 資本管理

本集團管理其資本架構之目的為確保本集團旗下實體能夠持續經營，同時透過建立及維持最佳債務水平與股本架構使利益相關者獲得最大回報。本集團整體策略與去年相比維持不變。

本集團之資本架構主要包括銀行貸款、其他貸款、有擔保票據及本公司擁有人應佔權益(由股本及儲備組成)。

本公司董事定期檢討資本架構。彼等將考慮市場上之現行資本成本及每類資本所涉及之風險。本集團將根據董事之建議，透過各種股本集資活動及維持適當之債務類別及水平，維持整體資本架構之平衡。

本集團使用(其中包括)資本負債比率(即淨債項除以本公司擁有人應佔權益)監察資本。淨債項包括銀行貸款、其他貸款及有擔保票據減已抵押及受限制銀行結餘及定期存款以及現金及現金等值項目。於報告期末之資本負債比率如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行貸款	21,344,364	17,361,959
其他貸款	318,418	322,730
有擔保票據	4,263,654	10,151,175
減：已抵押及受限制銀行結餘及定期存款	(1,343,457)	(2,524,276)
現金及現金等值項目	(3,678,957)	(5,056,442)
淨債項	20,904,022	20,255,146
本公司擁有人應佔權益	29,783,594	32,794,297
資本負債比率	70%	62%

49. 本公司之財務狀況表

於報告期末，有關本公司財務狀況表之資料如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	7,853	3,107
使用權資產	32,482	59,315
投資物業	8,946,000	9,084,400
於附屬公司之投資	14,773,036	12,096,230
於合營公司之投資	425,843	426,859
按公平值計入其他全面收益之財務資產	36,309	36,309
按公平值計入損益之財務資產	20,772	21,214
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	18,349	33,827
已抵押銀行結餘及定期存款	49,030	44,550
非流動資產總值	24,309,674	21,805,811
流動資產		
應收賬款	4,418	4,726
按金、預付款項、其他應收款項及其他資產	69,703	59,215
已抵押銀行結餘及定期存款	135,772	103,399
現金及現金等值項目	346,630	371,313
流動資產總值	556,523	538,653
流動負債		
應付賬款、其他應付款項及應付費用	90,049	78,405
已收按金	45,628	43,525
租賃負債	17,275	21,285
應付稅項	508	13,302
銀行貸款	193,188	190,490
流動負債總值	346,648	347,007
流動資產淨值	209,875	191,646
資產總值減流動負債	24,519,549	21,997,457

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

49. 本公司之財務狀況表(續)

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動負債		
租賃負債	15,331	41,564
銀行貸款	5,002,239	3,009,764
遞延稅項	98,119	93,620
已收長期按金	49,068	44,550
非流動負債總值	5,164,757	3,189,498
	19,354,792	18,807,959
權益		
股本	6,240,082	5,463,477
儲備(附註)	13,114,710	13,344,482
	19,354,792	18,807,959

董事
劉樹仁

董事
林孝賢

49. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備之概要如下：

	購股權 儲備 千港元	資本削減 儲備 千港元	一般儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零二一年八月一日	52,004	4,692	646,700	12,196,877	12,900,273
年度溢利及年度全面收益總額	—	—	—	443,659	443,659
以權益結算之購股權安排	550	—	—	—	550
購股權失效時儲備回撥	(9,041)	—	—	9,041	—
於二零二二年七月三十一日及 二零二二年八月一日	43,513	4,692	646,700	12,649,577	13,344,482
年度虧損及年度全面開支總額	—	—	—	(229,772)	(229,772)
購股權失效時儲備回撥	(41,703)	—	—	41,703	—
於二零二三年七月三十一日	1,810	4,692	646,700	12,461,508	13,114,710

50. 主要附屬公司之詳情

本公司主要附屬公司於二零二三年七月三十一日之詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通股 股本/註冊資本	本公司應佔股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
Bushell Limited	香港	2港元	—	100.00	物業發展及銷售
Camper & Nicholsons International S.A. (「CNI」)	盧森堡	941,625 歐元	—	98.27	豪華遊艇之經紀、包 租、推銷、管理及 船員安排
Cape Nga Holding Company Limited	泰國	1,225,000 泰銖	—	100.00	投資控股

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通股 股本/註冊資本	本公司應佔股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
財閣有限公司	香港	1港元	—	100.00	酒店經營
Chains Caravelle Hotel Joint Venture Company Limited (「CCHJV」) ^{@###}	越南	23,175,577美元	—	26.01	酒店經營
Charming Jade Limited ^{^^^}	香港	1港元	—	68.39	餐廳經營
Frontier Dragon Limited	英屬處女群島/英國	1美元	—	100.00	物業投資
富麗華酒店企業有限公司	香港	102,880,454港元	—	100.00	投資控股
富麗華國際酒店管理 有限公司	英屬處女群島/香港	1,000,000美元	—	100.00	提供管理服務
聯信世紀有限公司 ^{^^^}	香港	100港元	—	51.29	餐廳經營
源昊有限公司	香港	1港元	—	100.00	物業發展
永利隆有限公司	香港	1港元	—	100.00	物業發展
潤澤有限公司	香港	1港元	—	100.00	物業發展
Gilroy Company Limited	香港	10,000港元	100.00	—	物業投資
Glynhill Hotels and Resorts (Vietnam) Pte Ltd	新加坡/越南	2新加坡元	—	100.00	向酒店擁有人提供管 理及諮詢服務
Glynhill Investments (Vietnam) Pte Ltd (「GIV」) [@]	新加坡	2新加坡元	—	51.00	投資控股

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通股 股本/註冊資本	本公司應佔股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
金輝順有限公司	香港	1港元	—	100.00	物業發展
鉅好有限公司 ^{^^^}	香港	100港元	—	68.39	餐廳經營
Hazelway Limited	香港	1港元	—	64.31	餐廳經營
希耀有限公司	香港	1港元	100.00	—	提供融資
洲立發展及管理有限公司	香港	300,000港元	—	100.00	物業投資
Joyful Plus Limited ^{^^^}	香港	1港元	—	68.39	餐廳經營
興昌信有限公司 ^{^^^}	香港	100港元	—	62.92	餐廳經營
興運世紀有限公司	香港	1港元	—	100.00	物業發展及銷售
興璋國際有限公司	香港	1港元	—	100.00	哥爾夫球服裝零售
高樂服務有限公司	香港	780,002港元	100.00	—	物業管理
麗新餐飲管理有限公司 ^{^^^}	香港	1港元	—	68.39	向餐廳提供管理及諮詢服務
Lai Sun F&B Holding Company Limited (「LSF&B」)	英屬處女群島/香港	621,995,507港元	—	68.39	投資控股
Lai Sun International Finance (2012) Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100.00	—	庫務經營
Lai Sun MTN	香港	1港元	100.00	—	庫務經營

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通股 股本/註冊資本	本公司應佔股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
麗新地產代理有限公司	香港	2港元	100.00	—	物業管理及地產代理
Laurel Coast Limited	香港	1,000,000港元	—	85.00	餐廳經營
LSD Bonds (2017) Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100.00	—	庫務經營
妍彩有限公司 ^{AAA}	香港	1,000,000港元	—	62.92	餐廳經營
妍亮有限公司 ^{AAA}	香港	1,000,000港元	—	50.61	餐廳經營
新意來有限公司 ^{AAA}	香港	1港元	—	68.39	餐廳經營
美裕投資有限公司	香港	2港元	100.00	—	物業發展及銷售
新湛有限公司 ^{AAA}	香港	10,000港元	—	68.39	餐廳經營
Nice Plus Limited ^{AAA}	香港	1港元	—	68.39	餐廳經營
Oceania Gem Limited	香港	1港元	—	85.00	餐廳經營
中利達有限公司	香港	1港元	—	100.00	物業發展及銷售
華榆有限公司	香港	1港元	—	100.00	投資控股
Peakflow Profits Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100.00	—	投資控股
Porchester Assets Limited (「Porchester」) [®]	英屬處女群島/香港	100美元	—	51.00	投資控股

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通股 股本/註冊資本	本公司應佔股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
宏利泰有限公司 ^{^^}	香港	4,600 港元	—	64.70	餐廳經營
利富威有限公司	香港	1 港元	—	100.00	提供融資
Rolling Star Limited	香港	1 港元	—	100.00	提供融資
威棟有限公司 ^{^^}	香港	10,000 港元	—	60.18	餐廳經營
銀福信有限公司 ^{^^}	香港	500,000 港元	—	68.39	餐廳經營
暉俊有限公司 ^{^^}	香港	400 港元	—	38.23	餐廳經營
Transformation International Limited	英屬處女群島/香港	1 美元	100.00	—	投資控股
Transtrend Holdings Limited	香港	20 港元	—	100.00	投資控股
裕霸有限公司	香港	1 港元	—	100.00	物業投資
昊威有限公司	香港	1 港元	—	100.00	物業發展
運騰有限公司	香港	1 港元	—	100.00	物業發展及銷售
北京唐人館餐飲管理有限公司(「北京唐人館」) ^{^^##}	中國/中國內地	人民幣 44,500,000 元 [#]	—	68.39	餐廳經營
西雙版納麟瓏茶室飲料有限公司(「麟瓏茶室」) [^]	中國/中國內地	人民幣 100,000,000 元 [#]	—	60.00	銷售飲品
豐德麗(於聯交所上市) (附註(a))	百慕達/香港	877,938,433 港元	—	63.40	投資控股
華星唱片出版有限公司 ^{^^}	香港	44,394,500 港元	—	63.40	音樂製作及發行及電影投資

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通股 股本/註冊資本	本公司應佔股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
東亞唱片(集團)有限公司 ^{^^}	香港	10,000港元	—	63.40	音樂製作及發行及電影投資
eSun High-Tech Limited ^{^^}	香港	2港元	—	63.40	投資及授出電影版權
Fascinating Screens Limited ^{^^}	香港	1,000,001港元	—	63.40	戲院營運
福鏘有限公司 ^{^^}	香港	1港元	—	63.40	音樂製作及發行
鴻皓有限公司 ^{^^}	香港	10,000,000港元	—	63.40	戲院營運
景耀國際有限公司 ^{^^}	香港	915,631,997港元	—	63.40	投資控股及提供管理服務
洲立影片發行(香港)有限公司 ^{^^}	香港	700,400港元	—	60.23	電影發行
寰亞洲立集團有限公司 ^{^^}	開曼群島/香港	50,000美元	—	60.23	投資控股
Kaleidoscope International Limited ^{^^}	英屬處女群島/香港	1美元	—	63.40	持有物業
智高遊戲科技有限公司 ^{^^}	香港	100,000港元	—	60.23	遊戲產品買賣

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通股 股本/註冊資本	本公司應佔股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
Media Asia Distribution Ltd. ^^	英屬處女群島/香港	80美元	—	63.40	電影發行、授出電影 版權及電影投資
寰亞電影發行有限公司^^	香港	2港元	—	63.40	電影發行及管理影片 庫
Media Asia Entertainment Group Limited ^^	百慕達/香港	100港元	—	63.40	投資控股
Media Asia Films (BVI) Ltd. ^^	英屬處女群島/香港	7美元	—	63.40	電影製作、授出電影 版權及投資控股
寰亞綜藝集團有限公司^^	香港	2港元	—	63.40	投資控股及提供管理 服務
Media Asia Holdings Ltd. ^^	英屬處女群島/香港	6,831美元	—	63.40	投資控股
鉅星錄像發行(香港)有限 公司^^	香港	2港元	—	63.40	授出電影版權及銷售 影像產品
洲立影藝有限公司^^	香港	71,000,000港元	—	60.23	戲院營運
荃美廣告有限公司^^	香港	10,000港元	—	60.23	提供廣告服務、影像 複製服務以及電視 節目之翻譯及字幕 服務

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通股 股本/註冊資本	本公司應佔股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
Perfect Sky Holdings Limited (「Perfect Sky」) ^{^^}	英屬處女群島/香港	1美元	—	63.40	投資控股
紅館藝人管理集團有限公司 ^{^^}	香港	100港元	—	47.55	提供藝人管理服務
風尚國際藝人管理有限公司 ^{^^}	香港	1港元	—	36.90	提供藝人管理服務
廣東五月花電影城 有限公司(「廣東五月花」) ^{^^##}	中國/中國內地	人民幣 120,000,000元 [#]	—	63.40	戲院營運
東亞豐麗演出經紀(北京) 有限公司 ^{^^##}	中國/中國內地	人民幣 25,000,000元 [#]	—	63.40	提供藝人管理及演出 經紀服務
寰亞傳媒集團有限公司 (「寰亞傳媒」)(附註(b)) ^{^^}	於開曼群島註冊成立 及於百慕達/香港 存續	29,863港元	—	63.40	投資控股
蒼金有限公司 ^{^^}	香港	1港元	—	63.40	提供管理服務
Lam & Lamb Entertainment Limited ^{^^}	香港	1港元	—	63.40	提供藝人管理服務及 娛樂活動製作

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通股 股本/註冊資本	本公司應佔股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
寰亞電影發行(北京) 有限公司 ^{^^##}	中國/中國內地	人民幣 130,000,000元 [#]	—	63.40	電影發行
寰亞娛樂有限公司 ^{^^}	香港	100港元	—	63.40	娛樂活動製作以及活 動及電影投資
Media Asia Film International Limited ^{^^}	英屬處女群島/香港	100美元	—	63.40	電影投資及製作以及 活動投資
寰亞電影製作有限公司 ^{^^}	香港	100港元	—	63.40	投資控股及電影製作
寰亞唱片有限公司 ^{^^}	香港	1港元	—	63.40	音樂製作及發行以及 活動投資
寰亞藝人管理有限公司 ^{^^}	香港	1港元	—	63.40	提供藝人管理服務
寰亞電視節目發行有限公司 ^{^^}	香港	1港元	—	63.40	電視劇集發行權
寰亞電視節目製作(香港) 有限公司 ^{^^}	香港	1港元	—	44.38	電視節目製作
寰亞文化傳播(中國) 有限公司 ^{^^##}	中國/中國內地	38,000,000港元 [#]	—	63.40	娛樂活動製作
麗豐(於聯交所上市)	開曼群島/香港	1,655,167,215港元	—	55.08	投資控股
麗敬有限公司 [^]	香港	2港元	—	55.08	物業投資
東方動力有限公司 [^]	香港	1港元	—	55.08	投資控股

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通股 股本/註冊資本	本公司應佔股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
永徽有限公司 [^]	香港	1港元	—	55.08	投資控股
先耀有限公司 [^]	香港	1港元	—	55.08	投資控股
正輝發展有限公司 [^]	香港	19,999,999港元	—	55.08	投資控股
振高集團有限公司 [^]	香港	1港元	—	55.08	投資控股
Goldthorpe Limited [^]	英屬處女群島/香港	1美元	—	55.08	投資控股
Good Strategy Limited [^]	英屬處女群島/中國 內地	1美元	—	55.08	物業投資
麗顯有限公司 [^]	香港	2港元	—	55.08	投資控股
麗浣有限公司 [^]	香港	2港元	—	55.08	投資控股
廣州振高地產置業 有限公司 ^{^##}	中國/中國內地	17,080,000美元 [#]	—	55.08	物業發展
廣州麗興房地產開發 有限公司 ^{^##}	中國/中國內地	280,000,000港元 [#]	—	55.08	物業發展及投資
廣州廣鵬房產發展有限公司 (「廣州廣鵬」) ^{^##}	中國/中國內地	79,600,000美元 [#]	—	55.08	物業投資
廣州宏輝房產開發有限公司 ^{^##}	中國/中國內地	人民幣 79,733,004元 [#]	—	55.08	物業發展及投資
廣州捷麗置業有限公司 ^{^##}	中國/中國內地	168,000,000港元 [#]	—	55.08	物業投資

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通股 股本/註冊資本	本公司應佔股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
漢基百樂發展有限公司 [^]	香港	10,000港元	—	55.08	投資控股
帝怡投資有限公司 [^]	香港	2港元	—	55.08	投資控股
麗峯投資有限公司 [^]	香港	20港元	—	55.08	投資控股
萬利興業有限公司 [^]	香港	2港元	—	55.08	投資控股
麗鵬有限公司 [^]	香港	2港元	—	55.08	投資控股
寶蒼有限公司 [^]	香港	1港元	—	64.06	投資控股
業佳 [^]	英屬處女群島/香港	100美元	—	64.06	投資控股
上海漢基房地產發展 有限公司 ^{^##}	中國/中國內地	47,600,000美元 [#]	—	55.08	物業投資
上海香港廣場物業管理 有限公司 ^{^##}	中國/中國內地	150,000美元 [#]	—	55.08	物業管理
上海滬欣房地產發展 有限公司 ^{^##}	中國/中國內地	40,000,000美元 [#]	—	55.08	物業發展及投資
上海麗興房地產 有限公司 ^{^##}	中國/中國內地	36,000,000美元 [#]	—	55.08	物業投資
上海偉怡房地產發展 有限公司 ^{^A}	中國/中國內地	10,000,000美元 [#]	—	52.33	物業發展及投資

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通股 股本/註冊資本	本公司應佔股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
上海閘北廣場房地產發展 有限公司 ^{^##}	中國/中國內地	79,800,000美元 [#]	—	55.08	物業投資
新鴻投資有限公司 [^]	香港	2港元	—	55.08	投資控股
卓動有限公司 [^]	香港	1港元	—	55.08	投資控股
偉度發展有限公司 [^]	香港	2港元	—	55.08	投資控股
永輝基業 [^]	香港	1港元	—	64.06	投資控股
永蒼有限公司 [^]	香港	1港元	—	64.06	投資控股
中山市寶麗房地產發展 有限公司 ^{^##}	中國/中國內地	960,000,000港元 [#]	—	55.08	物業發展及投資
廣州高樂物業管理 有限公司 ^{^0}	中國/中國內地	人民幣 1,100,000元 [#]	—	55.08	物業管理
上海麗港物業管理 有限公司 ^{^0}	中國/中國內地	人民幣500,000元 [#]	—	55.08	物業管理
上海麗星房地產發展 有限公司 ^{^##}	中國/中國內地	人民幣 10,000,000元 [#]	—	55.08	物業發展
中山高樂物業管理 有限公司 ^{^0}	中國/中國內地	人民幣500,000元 [#]	—	55.08	物業管理
珠海橫琴創新方商業管理 有限公司 ^{^##}	中國/中國內地	人民幣 5,000,000元 [#]	—	55.08	物業管理
珠海橫琴麗新文創天地 有限公司(「麗新文創」) ^{^Δ}	中國/中國內地	人民幣 2,280,379,000元 [#]	—	64.06	物業發展及投資
珠海橫琴麗新創新方發展 有限公司(「創新方發展」) ^{^##}	中國/中國內地	人民幣 2,500,000,000元 [#]	—	55.08	物業發展及投資

50. 主要附屬公司之詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及營業地點	已發行普通股 股本/註冊資本	本公司應佔股權 百分比		主要業務
			直接	間接	
珠海橫琴創新方娛樂 有限公司 ^{^##}	中國/中國內地	人民幣 500,000,000元 [#]	—	64.06	發展、經營及投資文 化、休閒娛樂及 相關設施
珠海橫琴創新方文化創意 有限公司 ^{^##}	中國/中國內地	人民幣 52,000,000元 [#]	—	64.06	發展、經營及投資文 化、休閒娛樂及 相關設施

本公司之附屬公司

麟瓏茶室之註冊資本已悉數繳足。就北京唐人館而言，人民幣3,500,000元(相等於約3,817,000港元)於二零二三年七月三十一日仍未繳付。

豐德麗之附屬公司

該等附屬公司之註冊資本已悉數繳足，惟廣東五月花之資本人民幣20,000,000元(相等於約21,800,000港元)及寰亞電影發行(北京)有限公司之資本人民幣29,480,000元(相等於約32,163,000港元)於二零二三年七月三十一日仍未繳付。

麗豐之附屬公司

該等附屬公司之註冊資本已悉數繳足，惟廣州廣鵬、麗新文創及創新方發展分別約9,971,000美元(相等於約77,739,000港元)、人民幣736,443,000元(相等於約803,451,000港元)及人民幣1,084,610,000元(相等於約1,183,297,000港元)之股本於二零二三年七月三十一日仍未繳付。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

50. 主要附屬公司之詳情(續)

- ## 根據中國法律註冊為全資外資企業
- ### 該附屬公司擁有註冊資本，但無任何已發行股本。
- △ 根據中國法律註冊成為股本合營公司
- ◊ 根據中國法律註冊成為內資企業
- ^ 此等公司乃麗豐之附屬公司。
- ^^ 此等公司乃豐德麗之附屬公司。
- ^^^ 此等公司乃LSF&B(本公司擁有68.39%(二零二二年：68.39%)權益之附屬公司)之附屬公司。
- ⊙ 本集團擁有Porchester之51%(二零二二年：51%)股權，而Porchester則透過其全資附屬公司GIV擁有CCHJV之51%(二零二二年：51%)權益。由於本集團透過擁有51%權益之Porchester持有CCHJV之51%(二零二二年：51%)股權，故本集團於CCHJV持有26.01%(二零二二年：26.01%)之實際股權。

董事認為，上表所列之本公司附屬公司對本年度之業績構成主要影響，或構成本集團資產淨值之主要部份。董事認為，列出其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

本集團持有若干附屬公司之股份亦已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之抵押(附註37)。

於二零二三年七月三十一日，本集團有未付注資約120,587,000港元(二零二二年：146,600,000港元)予四間(二零二二年：五間)非全資附屬公司(上表並未載列)。

50. 主要附屬公司之詳情(續)

附註：

(a) 於豐德麗之權益

截至二零二三年七月三十一日止年度

在本公司、麗新製衣、豐德麗、寰亞傳媒及豐德麗之全資附屬公司Perfect Sky (「要約人」)日期為二零二二年十一月十日及二零二三年三月十七日之聯合公佈及豐德麗、要約人及寰亞傳媒共同發佈日期為二零二三年一月十二日之計劃文件(內容有關(其中包括)豐德麗及要約人建議以安排計劃(「計劃」)之方式合併寰亞傳媒(「建議」))後，建議及計劃之所有條件均於二零二三年三月十六日獲達成，且計劃生效。

此後，寰亞傳媒成為豐德麗之全資附屬公司。豐德麗於二零二三年三月二十七日配發及發行264,022,268股新普通股，並支付總現金代價約194,300,000港元及相關交易成本約8,400,000港元。完成後，本公司於豐德麗之權益由74.62%攤薄至63.40%。該交易乃入賬列作股本交易。本集團於豐德麗之股權變動導致綜合權益變動表內其他儲備減少約211,422,000港元及非控股權益增加約8,724,000港元。

(b) 於寰亞傳媒之權益

截至二零二二年七月三十一日止年度

於二零二一年八月三日，寰亞傳媒按每股1.2港元向THL G Limited配發及發行合共40,612,197股普通股。本集團於寰亞傳媒之實際股本權益由51.22%減少至50.52%。本集團收取之所得款項淨額約為48,037,000港元。本集團於寰亞傳媒實際股本權益之變動導致其他儲備增加21,918,000港元及非控股權益增加26,119,000港元。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

51. 主要合營公司之詳情

本集團主要合營公司於二零二三年七月三十一日之詳情如下：

名稱	註冊成立或登記 及營業地點	所持股份類別	本集團應佔擁有 權權益百分比	主要業務
Diamond Path Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股	50.00	投資控股(Diamond Path 集團主要從物業發展 及投資)
華力達有限公司	香港	普通股	50.00	物業投資
King Empire International Limited	英屬處女群島/ 香港	普通股	15.00	投資控股(King Empire International集團主要 從物業發展)

本公司董事認為上表所列之本集團合營公司對本年度之業績構成主要影響，或構成本集團資產淨值之主要部份。本公司董事認為列出其他合營公司之詳情會令篇幅過於冗長。

52. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

截至二零二三年七月三十一日止年度，本集團就戲院相關物業、其他物業及設備之租賃安排添置及修訂非現金使用權資產41,642,000港元(二零二二年：149,503,000港元)及租賃負債41,073,000港元(二零二二年：142,398,000港元)。

52. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生之負債變動

	銀行貸款 千港元	有擔保票據 千港元	其他貸款 千港元	認沽期權負債# 千港元	租賃負債 千港元
於二零二一年八月一日	18,771,101	7,692,495	318,557	1,270,976	1,387,617
融資現金流量變動	(1,191,416)	2,311,487	—	—	(264,175)
銀行融資費用攤銷	60,465	—	—	—	—
利息支出	—	—	5,647	—	48,069
有擔保票據發行費用攤銷	—	47,037	—	—	—
添置	—	—	—	—	64,737
租賃修訂	—	—	—	—	77,661
終止	—	—	—	—	(674)
COVID-19相關租金減免	—	—	—	—	(58,737)
外匯變動	(278,191)	100,156	(1,474)	(30,654)	(4,358)
於二零二二年七月三十一日及 二零二二年八月一日	17,361,959	10,151,175	322,730	1,240,322	1,250,140
融資現金流量變動	4,211,450	(5,876,038)	(6,915)	(32,250)	(242,857)
銀行融資費用攤銷	56,443	—	—	—	—
利息支出	—	—	6,189	—	40,987
有擔保票據發行費用攤銷	—	25,043	—	—	—
添置	—	—	—	—	159,539
租賃修訂	—	—	—	—	(118,466)
終止	—	—	—	—	(1,828)
COVID-19相關租金減免	—	—	—	—	(1,790)
其他租金減免	—	—	—	—	(999)
重新分類至其他應付款項	—	—	—	(33,283)	—
外匯變動	(285,488)	(36,526)	(3,586)	(60,709)	(1,069)
於二零二三年七月三十一日	21,344,364	4,263,654	318,418	1,114,080	1,083,657

該款項計入應付賬款、其他應付款項及應付費用。

財務報表附註

二零二三年七月三十一日

52. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 租賃之現金流出總額

現金流量表所載之租賃之現金流出總額如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
經營活動內	(79,586)	(24,951)
融資活動內	(242,857)	(264,175)
	(322,443)	(289,126)

53. 財務報表之批准

董事會已於二零二三年十月二十日批准及授權刊發此等財務報表。

