



新鴻基地產發展有限公司  
Sun Hung Kai Properties Limited

*Customer Focus* 以客為先  
*Premium Brand* 品牌卓越  
*Solid Foundations* 實力雄厚



INTERIM REPORT  
**2025/26**  
中期報告

Stock Codes : 16 (HKD counter) and 80016 (RMB counter)  
股份代號 : 16 (港幣櫃台) 及 80016 (人民幣櫃台)



1. IFC in Central, Hong Kong  
香港中環國際金融中心
2. ICC in West Kowloon, Hong Kong  
香港西九龍環球貿易廣場
3. ITC in Xujiahui, Shanghai  
上海市徐家匯ITC
4. SIERRA SEA in Sai Sha, Hong Kong  
香港西沙 SIERRA SEA
5. High Speed Rail West Kowloon Terminus Development,  
Hong Kong  
香港高鐵西九龍總站發展項目

## 目錄

70	董事局及委員會
71	財務概要及公司資料
72	董事局主席報告書
86	簡明綜合財務資料的審閱報告
87	綜合收益表
88	綜合全面收益表
89	綜合財務狀況表
90	簡明綜合現金流量表
91	綜合權益變動表
93	簡明綜合財務報表說明
110	財務檢討
117	其他資料



智能手機及平板電腦用戶可透過QR碼閱讀器下載PDF版本

# 董事局及委員會

## 董事局

**執行董事** 郭炳聯(主席兼董事總經理)  
黃植榮(副董事總經理)  
雷 靈(副董事總經理)  
郭基輝  
郭基泓  
董子豪  
馮玉麟  
陳康祺  
郭顯澧(郭炳聯之替代董事)

**非執行董事** 關卓然  
郭基俊

**獨立非執行董事** 葉迪奇  
王于漸  
李家祥  
馮國綸  
梁乃鵬  
梁高美懿  
范鴻齡

---

## 委員會

**執行委員會** 郭炳聯  
黃植榮  
雷 靈  
郭基輝  
郭基泓  
董子豪  
馮玉麟  
陳康祺  
容上達  
李清鑑  
林家強  
盧經緯

**審核及風險管理委員會** 李家祥\*  
葉迪奇  
梁乃鵬  
王于漸

**薪酬委員會** 王于漸\*  
李家祥  
關卓然  
梁乃鵬

**提名委員會** 王于漸\*  
關卓然  
葉迪奇  
梁乃鵬  
梁高美懿

\* 委員會主席

# 財務概要及公司資料

## 財務概要

截至十二月三十一日止六個月	2025	2024	變動(%)
<b>財務概要</b> (港幣百萬元)			
集團收入	<b>52,705</b>	39,933	+32.0
可撥歸公司股東溢利			
—賬目所示	<b>10,247</b>	7,523	+36.2
—基礎 <sup>(1)</sup>	<b>12,213</b>	10,463	+16.7
租金總收入 <sup>(2)</sup>	<b>12,285</b>	12,280	+0.0
租金淨收入 <sup>(2)</sup>	<b>8,950</b>	9,004	-0.6
<b>每股財務資料</b> (港幣)			
可撥歸公司股東每股基本溢利			
—賬目所示	<b>3.54</b>	2.60	+36.2
—基礎 <sup>(1)</sup>	<b>4.21</b>	3.61	+16.7
中期股息	<b>0.98</b>	0.95	+3.2

註：

(1) 可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業估值變動淨額之影響

(2) 包括所佔合營企業及聯營公司的收入

## 公司資料

### 公司秘書

容上達

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
註冊公眾利益實體核數師

### 註冊辦事處

香港港灣道30號  
新鴻基中心45樓  
電話：(852) 2827 8111  
傳真：(852) 2827 2862  
網址：www.shkp.com  
電郵：shkp@shkp.com

### 股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716號舖

### 律師

胡關李羅律師行  
孖士打律師行  
薛馮鄭岑律師行

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
交通銀行(香港)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
中國農業銀行股份有限公司  
星展銀行  
華僑銀行  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
恒生銀行有限公司  
三菱UFJ銀行

## 選擇公司通訊之語言版本或收取方式

本中期報告(英文版本及中文版本)已登載於本公司網站(www.shkp.com)及香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)。有關發布公司通訊之安排詳情已載於本公司網站「投資者關係」項內。

股東可在合理時間內(為不少於七天)以書面方式更改本公司日後刊發的公司通訊之語言版本及/或收取方式的選擇。該要求可以電郵發送至shkp@computershare.com.hk或郵寄至香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，經香港中央證券登記有限公司(「中央證券」，本公司之股份過戶登記處)通知本公司或填妥、簽署及交回有關之回條至中央證券予本公司。

# 董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

## 業績

截至二〇二五年十二月三十一日止六個月，本集團在撇除投資物業公平值變動的影響後，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣一百二十二億一千三百萬元，去年同期為港幣一百零四億六千三百萬元。每股基礎溢利為港幣四元二角一仙，去年同期為港幣三元六角一仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股溢利分別為港幣一百零二億四千七百萬元及港幣三元五角四仙，去年同期為港幣七十五億二千三百萬元及港幣二元六角。期內的賬目所示溢利包括扣除了遞延稅項及非控股權益後之投資物業公平值減少的金額港幣三億零四百萬元，去年同期公平值減少的金額為港幣二十億三千四百萬元。

## 股息

董事局宣佈派發截至二〇二五年十二月三十一日止六個月的中期股息每股港幣九角八仙，較去年同期增加百分之三。股息的派發日期為二〇二六年三月十九日。

## 業務回顧

### 物業發展溢利及租金收入

#### 物業發展溢利

回顧期內，集團來自物業銷售的溢利為港幣四十八億八千五百萬元，去年同期為港幣二十五億零六百萬元。按所佔權益計算，集團期內錄得的合約銷售總額約港幣一百八十九億元。

#### 租金收入

連同所佔合營企業及聯營公司的租金收入，集團期內的總租金收入按年持平，為港幣一百二十二億八千五百萬元，淨租金收入按年下跌百分之一至港幣八十九億五千萬。

## 香港地產業務

### 土地儲備

截至二〇二五年十二月三十一日，按所佔樓面面積計算，集團在香港的土地儲備約有五千七百三十萬平方呎，當中約三千八百二十萬平方呎為多元化的已落成物業，絕大部分用作出租及長線投資，這些物業為集團帶來可觀的經常性收入。餘下部分中，約一千三百二十萬平方呎為可供出售的發展中住宅，可滿足集團中期的發展所需。集團將繼續在合適時機、透過不同途徑補充香港的土地儲備，以推動集團未來的業務增長。

# 董事局主席報告書

在此策略下，集團繼續於回顧期內補充在香港的可供發展土地儲備，並於二〇二五年十一月投得屯門第16區站第一期物業發展項目。該地皮位於屯門南，計劃發展為總樓面面積約六十萬零一千平方呎的住宅項目，附近一帶社區發展成熟，交通網絡及配套設施完善，距離香港國際機場僅十五分鐘車程。港鐵屯門南延綫預計於二〇三〇年完工，屆時項目將可透過更完善的鐵路網絡，進一步加強與全港各區的連繫。

期內，集團繼續支持北部都會區的發展，並完成上水古洞南住宅項目的地契修訂，將項目的可建總樓面面積由約十六萬二千平方呎增至約一百二十萬平方呎。該項目距離興建中的港鐵古洞站僅數分鐘車程，計劃分期興建超過二千七百個中小型單位，成為近二十年來北區最大型的住宅項目。

過去五年，集團積極發展位於北部都會區的項目，並以不同途徑增加可發展用地，包括洪水橋首宗原址換地。連同上述的古洞南項目，集團在區內共有八個發展中項目，總樓面面積合共超過四百五十萬平方呎，計劃提供約一萬個單位，以滿足市場對優質住宅的需求。此外，集團已成立專責小組，由高級管理層及專業顧問領導，持續研究該新發展區的潛力。

## 地產發展

回顧期內，用家和長線投資者的需求轉強，香港一手住宅市場成交量增加，價格亦溫和回升。在按揭利率下調及股市暢旺帶動下，市場氣氛顯著改善。同時，隨著外來人才及學生持續流入，住宅租金繼續上升，進一步帶動住宅銷售市場。

按所佔權益計算，集團期內在港錄得的合約銷售額約港幣一百七十四億元。啟德天璽·天第2期為銷售額的主要來源，而市場對多個已落成項目的銷售反應依舊踴躍，當中包括屯門NOVO LAND第3A期、半山帝景園、北角海璇、大埔University Hill和天水圍YOHO WEST第1期等。西沙SIERRA SEA第2A及第2B期在二〇二六年一月推售，市場反應熱烈，認購意向登記創下新高，合約銷售額超過九十億元。

集團秉持「以心建家」的精神，致力透過提供優質物業和貼心增值服務，為顧客創造長遠價值。集團全資擁有大部分住宅項目，並採用垂直業務架構，直接負責土地收購、工程建築以至物業管理等各個重要環節，確保每個程序均符合嚴格標準。在由知名媒體進行的二〇二五年樓盤驗收排名中，集團旗下項目成功包攬前五名，充分印證其卓越品質。新地會一直貫徹這種以客為先的企業文化，協助集團與客戶保持密切溝通，深化長期關係，並緊貼不斷變化的客戶喜好和市場趨勢。為提升住戶的生活質素，集團運用人工智能和5G技術，在其新建的住宅項目中打造全方位智能生活生態圈。作為香港首個獲得WiredScore鉑金級預認證的住宅項目，SIERRA SEA的單位均配備智能系統和入牆式Wi-Fi系統，讓住戶盡享智能家居生活模式。

# 董事局主席報告書

西沙項目市場反應熱烈，大大提升了集團在發展大型綜合項目上的品牌聲譽，並為未來期數的銷售奠定了堅實基礎。該項目坐落自然美景之中，佈局經過精心設計，運動和寵物友善設施齊備，更設有綠化戶外空間，旨在滿足現代人的生活需求。SIERRA SEA的首批住戶已於期內遷入，鄰近的新地標西沙GO PARK結合自然、運動與娛樂元素，進一步豐富了住戶的居住體驗，GO PARK第2期已於近期開業，帶來更多零售、餐飲和時尚生活配套。

回顧期內，集團在香港有三個物業可交樓，按所佔樓面面積計算約二百五十萬平方呎，當中約一百九十萬平方呎為可供出售的住宅物業，餘下為用作收租及長線投資的零售樓面。相關項目的詳情可參閱下表：

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
天璽·天/ 天璽·天Mall	啟德協調道10號	住宅/商場	100	1,286,000
SIERRA SEA 第1A(2)期及第1B期	西沙海映路8號	住宅	100	861,000
Scramble Hill三布目	觀塘巧明街98號	商場	72.7	364,000
<b>總計</b>				<b>2,511,000</b>

按所佔樓面面積計算，預計在本財政年度下半年竣工的物業約有一百九十萬平方呎，可供銷售住宅約佔六十萬平方呎，餘下約一百三十萬平方呎主要為高鐵西九龍總站發展項目的寫字樓部分IGC。

## 物業投資

回顧期內，集團在香港的物業投資組合繼續為集團帶來龐大而穩定的經常性收入。連同所佔合營企業及聯營公司的貢獻，集團的總租金收入按年持平，為港幣八十七億九千七百萬元，而整體出租率則維持在高水平。

## 已落成物業

消費者信心持續改善，訪港旅客人數不斷增加，加上各式各樣的大型盛事相繼舉行，帶動集團旗下商場租戶的銷售額按年上升。集團緊貼市場上的最新趨勢，持續以積極主動的策略提升旗下商場的吸引力，將其打造成為與社區緊密連繫的時尚生活熱點。期內，商場組合的平均出租率為百分之九十四。

零售業的轉型對部分行業造成了影響，而集團的商場透過持續優化租戶組合，引入更多商戶，其中包括人氣街頭美食、外國潮流服飾品牌、K-Pop韓流明星周邊產品以及其他知識產權(IP)商品，藉此營造動感十足的購物環境，吸引眾多年輕消費者。除了熱門餐飲食肆和遊戲機中心外，集團商場更引入各種趣味學習體驗，以及匹克球和普拉提等潮流運動項目。因應電動車日益普及，集團繼續於旗下遍佈各區的零售及寫字樓物業網絡擴展特快電動車充電服務。

# 董事局主席報告書

在激烈的市場競爭下，獨特的線下體驗已日益成為吸引人流的關鍵策略。為了提高顧客參與度，集團商場舉辦各種互動體驗，並利用戶外空間舉行露天市集及其他活動。此外，集團繼續投入資源為其商場升級，除了優化配套設施和露天餐飲區，亦引入寵物友善設施，以提升訪客的整體體驗。沙田新城市廣場繼成功推出恐龍公園以及Chill Park後，佔地約四萬平方呎的戶外空中花園NTP Sky Garden已於二〇二五年十一月開幕，提供更多休息座位、多個打卡點以及精彩的噴泉表演。

為提高顧客忠誠度，集團進一步提升服務水平並推出全新禮遇。新地商場會員計劃The Point會員人數逾三百萬，於二〇二五年七月推出The Point Gold會員級別以加強尊貴客戶服務，提供專屬禮遇，包括額外積分獎賞、櫃台優先專線、指定餐廳優先排隊服務，以及專屬貴賓室服務等。位於沙田新城市廣場的貴賓室自啟用以來，使用率一直高企，並與國際品牌及租戶合作，為The Point Gold會員舉辦專屬活動。為拓展集團的會員生態圈，The Point Gold會員將自動獲得「帝賞」及一田會員計劃的VIP會籍。期內，集團旗下商場運用人工智能技術，加強與租戶及集團其他業務單位在市場推廣上的合作，並透過The Point應用程式提供更個人化的內容及推廣活動。集團亦推出專屬平台，讓租戶在該應用程式上為特定客戶群度身訂造推廣活動。參與的租戶指出，該應用程式不僅提升了銷售額，亦有助他們與顧客建立聯繫。

隨著九龍區的新商場開幕，將為集團帶來新增收益。位於九龍東的商場Scramble Hill三布目，樓面面積約五十萬平方呎，已於二〇二五年下半年開始分階段開業。商場計劃以寬敞的休憩空間及戶外餐飲，吸引附近居民及上班族，同時與毗鄰的APM商場和創紀之城寫字樓群產生協同效應。集團持有該項目百分之七十二點七的權益。位於啟德的商場天璽·天Mall樓面面積約二十二萬平方呎，自二〇二五年底起分階段開業。首批進駐商場的餐廳和商店，已於與港鐵啟德站相連的樓層開業，照顧天璽·天及鄰近居民的日常需要。

香港甲級寫字樓租賃市場已呈現改善跡象。金融市場表現活躍，專才與資金流入，加上暫停出售商業用地，均有助增強市場動力。市場錄得多宗租戶升級和擴充的大宗成交，租賃活動轉趨活躍，而在中環和西九龍等核心商業區，租金壓力亦有所紓緩。回顧期內，中環國際金融中心(IFC)和西九龍環球貿易廣場(ICC)均錄得來自金融相關行業對升級和內部擴張的需求。IFC的出租率上升至百分之九十八，而ICC的出租率則維持在百分之九十一的高水平，肯定它們作為金融業重要基地的地位。儘管九龍東市場競爭激烈，創紀之城寫字樓群仍保持競爭力。集團將繼續為其物業及周邊區域的設施升級，以進一步加強其九龍東商業建築群的整體通達性和吸引力。

受惠於住宅租金上升和TOWNPLACE本舍系列租務表現良好，集團住宅租賃業務的租金收入在期內有溫和增長。將軍澳星峰薈近期完成升級翻新，將原為酒店用途的客房改造為配備完善設施、適合長期居住的服務式套房，令集團能夠吸納外來專才和學生的住宿需求增長。

# 董事局主席報告書

## 主要興建中物業

IGC坐落高鐵西九龍總站上蓋，是集團最新世界級商業綜合項目的寫字樓部分，既肩負連接香港、內地及環球市場的「門廊」角色，亦是推動西九龍發展成為「中環2.0」的關鍵項目。項目由兩幢雙子大樓組成，合共提供約二百六十萬平方呎寫字樓樓面，集團持有其中約一百二十萬平方呎作長期投資。該寫字樓綜合體將發揮其雙向門廊的角色，成為財富管理機構及大型企業拓展華南業務或走向國際的基地。IGC設有大量綠化空間、靈活的樓層佈局、共享商務中心和充滿活力的社交場地，為現代辦公空間定下新標準。項目榮獲BREEAM「優秀」評級以及LEED、WELL和綠建環評的最高級別預認證，足證其在建築質素和可持續發展方面表現卓越。

IGC的獨特之處在於其超卓的交通網絡，除了直通香港唯一的高鐵站，亦可透過四條港鐵線，輕鬆前往香港各區、內地以及香港國際機場。該高鐵站已成為遊客往返香港與內地最熱門的跨境樞紐，乘客目前可經高鐵直達內地逾六十五個城市的一百一十個站點。隨著中九龍繞道於二〇二五年底局部開通，啟德至西九龍的行車時間已縮短至約十分鐘，大大加強了道路交通網絡。此外，IGC亦扮演關鍵角色，推動西九龍發展為匯聚商業設施、文化地標和重要交通基建的世界級目的地。項目位處區內核心地帶，巧妙地以平台、廣場和步道將區內各部分緊密串連，並透過一條全長一點五公里的天空綠徑，把佐敦和油麻地等舊區與西九海濱的新設施連接起來，使西九文化區發展更趨完善。

經過多年規劃發展後，地標項目IGC日漸成熟，其中一座樓高十四層的大樓已於二〇二六年初交付予主要租戶瑞銀集團，其餘樓面的租賃工作亦進展順利。集團同時全資擁有IGC的基座商場。該商場總樓面達六十萬零三千平方呎，與港鐵九龍站上蓋的圓方商場互相補足，共同組成一個約一百六十萬平方呎的購物中心樞紐，為該區增添更多零售和餐飲設施。此外，位於西九文化區的藝術廣場大樓正處於興建階段。項目設有三幢臨海大樓，將提供約六十七萬二千平方呎寫字樓和約二萬七千平方呎零售樓面，打造與周邊項目相輔相成的低密度辦公環境，預計於二〇二七年完工，其預租工作已經展開。這些新地標項目將連同ICC及周邊的已落成物業，組成一個總樓面超過八百萬平方呎的多元化商業建築群。在未來數年，該建築群會是香港唯一具備此等規模、策略性交通網絡及卓越建築品質的全新商業樞紐，有助提升本港作為國際金融和財富管理中心的地位。

## 內地地產業務

### 土地儲備

截至二〇二五年十二月三十一日，按所佔樓面面積計算，集團在內地的土地儲備合共六千四百六十萬平方呎，其中約四千二百九十萬平方呎為發展中物業。逾百分之五十的發展中物業將建成可供出售的優質住宅和寫字樓。

餘下的二千一百七十萬平方呎為已落成物業，絕大部分由集團保留作出租及長線投資，其中近半是位於上海重要商業樞紐的標誌性綜合項目。集團將繼續專注在內地主要城市發展現有的項目，並提供優質的綠色物業，以滿足顧客不斷變化的需求。

# 董事局主席報告書

## 地產發展

回顧期內，內地住宅市場仍然處於整固階段。中央政府在二〇二五年底下調短期轉售住房的增值稅，同時北京市進一步放寬了購房限制。結合有利的按揭貸款環境和旨在提升居住品質的全國性政策，上述措施將進一步促進房地產市場長遠可持續地健康發展。

按所佔權益計算，集團期內在內地錄得的合約銷售額約為人民幣十三億元。杭州合作發展項目杭州國際金融中心位於錢江新城中央商務區，其內的精美臨江服務式公寓天璽·西岸銷情良好，是集團期內銷售額的主要來源。其他項目包括毗鄰廣州南站的全資項目峻鑾，以及位於佛山的合作發展項目瀧景，亦為銷售額帶來貢獻。

按所佔樓面面積計算，集團期內在內地竣工的物業約一百三十萬平方呎。綜合項目杭州國際金融中心的住宅部分國金匯邸一期單位已交樓，其壯麗的景觀、特色空中花園和非凡的設計廣受好評。有關期內竣工項目的詳情，可參閱下表：

項目	地點	物業用途	集團所佔權益 (百分率)	所佔總樓面面積 (平方呎)
蘇州項目第4期 環貿匯	蘇州市園區	住宅	90	531,000
杭州國際金融中心(匯西) 天璽·西岸/匯西辦公樓1座	杭州市錢江新城	服務式公寓/ 寫字樓	50	304,000
杭州國際金融中心(匯東) 國金匯邸一期	杭州市錢江新城	住宅	45	262,000
天薈第3期 天薈雲洲	上海市閔行區	寫字樓	35	188,000
瀧景第6C期	佛山市禪城區	商舖	50	23,000
<b>總計</b>				<b>1,308,000</b>

坐落上海徐家匯中央商務區核心地段的ITC最後一部分，提供約五百六十萬平方呎優質寫字樓、零售和酒店樓面，預期將於本財政年度下半年落成。其他預計落成的項目包括位於杭州的國金匯邸二期，所佔樓面面積約三十五萬九千平方呎，相關單位已全數售罄。

# 董事局主席報告書

## 物業投資

集團在內地主要城市的黃金地段擁有多個優質綜合物業。這些物業以卓越的建築質素、獲認證的可持續發展設計和極佳的交通網絡著稱，表現穩健，為集團提供穩定的經常性收入。回顧期內，連同所佔合營企業及聯營公司的收入，集團在內地的總租金收入大致維持穩定，為人民幣二十八億二千五百萬元。零售物業組合的貢獻增加，抵銷了寫字樓租金下跌的影響。

## 已落成物業

集團在內地的零售物業組合以優質商場為主，所佔總樓面面積近九百萬平方呎，為租金收入的主要來源。這些商場位處交通便捷的綜合物業之內，與國際品牌酒店、高級公寓和甲級寫字樓共同組成頂級的時尚生活熱點，不同部分互相享有協同效應。期內，集團位於一線城市的主要商場錄得高出租率，租戶銷售額亦有回升。

在國家提振內需的措施支持下，加上中美貿易摩擦暫緩，消費者信心有所改善，自二〇二五年七月以來，高端消費呈現復甦跡象。上海國際金融中心商場位於小陸家嘴中央商務區，匯集眾多國際頂級和本土優質品牌，處於上海乃至長三角地區高端消費的最前線。該商場一直是知名品牌設立旗艦店和拓展零售版圖的首選之地，期內租戶的銷售額錄得滿意增長。

集團旗下商場除了緊貼最新市場動向，亦積極借助新興趨勢推動宣傳活動和租戶銷售。位於南京河西中央商務區的南京國金中心商場，毗鄰大型體育場館，透過舉辦面向演唱會觀眾和足球迷的推廣活動，把握「演唱會經濟」興起所帶來的商機，同時安排名人粉絲見面會吸引人流。北京APM商場則順應「票根經濟」的潮流，利用其位於王府井購物商圈的優越位置，為曾參觀附近北京景點的顧客提供折扣優惠，以促進消費。

集團為迎合消費者對優質與體驗零售的追求，充分利用旗下商場的戶外區域，營造舒適宜人的氛圍，藉此吸引客流和刺激消費。集團位處廣州的合作發展商場天環和IGC，在寬敞的戶外空間擺放盛大的節日裝飾，日與夜皆展現不同魅力，成為社交媒體打卡一族的必到熱點。在集團積極的管理策略下，兩個商場的商戶銷售額都錄得健康增長。

內地寫字樓租賃市場面臨挑戰，租金和出租率仍然受壓，但集團的甲級寫字樓憑藉優越的地理位置、便捷的交通、卓越的建築質素以及可持續發展特色，繼續保持其競爭優勢。除上述優點外，綜合項目內齊全的配套設施，以及集團的良好聲譽和專業的物業管理，均有助吸引跨國公司和國內大型企業承租。位於上海徐家匯中央商務區的ITC第三期A座寫字樓租戶組合多元化，涵蓋零售、醫療以至專業服務等行業，最新出租率超過百分之八十。集團在上海的其他地標寫字樓，例如浦東的上海國際金融中心和浦西的上海環貿廣場，均已累積良好的口碑和客戶基礎。面對激烈的市場競爭，集團繼續以留住租戶為首要考量。

# 董事局主席報告書

## 主要興建中物業

展望未來，上海ITC第三期工程進展順利，即將全面完工，其最後部分包括樓高三百七十米的B座摩天辦公大樓、旗艦商場ITC Maison以及上海徐家匯中心安達仕酒店。作為浦西最高的建築，B座大樓將在徐家匯中央商務區提供約二百四十萬平方呎的優質寫字樓樓面，已獲多間知名跨國企業洽租。商場ITC Maison面積達二百六十萬平方呎，與地鐵站無縫銜接，計劃在二〇二六年上半年開始分階段開業，屆時會引入潮流服裝、時尚生活店舖、一系列熱門餐廳和外帶餐飲選擇。受惠於更廣泛的免簽證安排及簡化的退稅措施，新商場可望吸引更多訪客。上海徐家匯中心安達仕酒店預計於二〇二六年三月正式開幕，既可迎合市場對優質住宿的需求，亦令整個ITC第三期的配套更趨完善，成為匯聚商貿、購物、餐飲、休閒與娛樂體驗的一站式地標。

集團在內地重點城市的其他綜合發展項目正按計劃推進。合作發展項目杭州國際金融中心正分期發展，繼樓面面積約三十七萬八千平方呎的匯西辦公樓1座於二〇二五年七月交付租戶後，集團正在匯東興建一座充滿活力的商場，樓面面積約七十萬平方呎，計劃於二〇二七年上半年起分階段開業，服務上蓋住宅項目國金匯邸的住戶。毗鄰項目的中央公園將於二〇二六年開幕，為周邊社群提供綠色空間。

綜合項目廣州環球貿易廣場與廣州南站無縫連接，首階段商業部分計劃於二〇二六年下半年完工。其中天環·廣州南商場樓面約二十一萬五千平方呎，吸引食肆和休閒品牌等不同店舖承租。廣州環球貿易廣場1座寫字樓樓面約二十九萬一千平方呎，部分樓面已由國際酒店品牌預租。

## 其他業務

### 酒店

回顧期內，集團的香港酒店組合表現良好，大部分酒店的平均可出租客房收入上升。受惠於訪港海外旅客人數增加，加上多個演唱會、體育賽事和其他大型盛事接連舉行，高級酒店的平均可出租客房收入升幅強勁。新股上市相關活動再趨活躍，亦令酒店行業受惠。香港四季酒店在外國遊客和商務旅客數量進一步增長的帶動下，表現尤為卓越。一眾利好因素支持下，酒店組合的表現預計將持續改善。

集團的酒店管理團隊繼續積極提升資產價值和把握市場新機遇，其中一項重要策略部署是將位於港鐵將軍澳站上蓋的酒店重塑為九龍東帝苑酒店。該酒店正進行全面翻新，帶來升級客房、寵物友好的設計以及主題家庭套房，以迎合新一代「都市度假酒店」的全新定位，滿足日益增長的本地度假和家庭旅行需求。截至二〇二六年一月，酒店三百六十六間客房中約有三分之一已完成翻新，整個升級工程預計將於二〇二六年第三季完工。同時，「帝賞」會員計劃持續擴大會員基礎，最新會員人數增至超過二十六萬人，消費及兌換禮遇的趨勢令人鼓舞。「帝賞」透過與The Point合作，提供專屬禮遇，從而進一步加強集團酒店及商場業務之間的協同效應。

內地方面，集團的酒店業務進一步增長。上海持續吸引大量海外旅客，帶動上海浦東麗思卡爾頓酒店客房價格創下歷史新高。南京河西安達仕酒店鞏固其在南京高端酒店市場的領先地位，而蘇州四季酒店入住率亦持續上升，其標誌性的湖畔美景和廣闊的戶外空間在區內享負盛名。上海徐家匯中心安達仕酒店是徐家匯綜合項目ITC第三期的一部分。這間全新的優質酒店配備超過二百六十間客房，計劃於二〇二六年三月正式開幕，其質素將可媲美該品牌位於東京的酒店，定能成為全球頂尖的安達仕酒店之一。

# 董事局主席報告書

## 電訊及資訊科技

### 數碼通

回顧期內，數碼通專注提升網絡質素，並持續拓展服務版圖，以回應客戶不斷變化的需求，從而鞏固其在高端電訊市場的領導地位。儘管市場競爭非常激烈，該公司在盈利能力方面仍展現出良好韌性。

數碼通推出了多項新服務，涵蓋智能家居、人工智能應用、網絡連接、防詐騙和家長監護等範疇。這些服務包括利用5G技術確保在網絡高峰時段維持高速上網的「SmarTone PRIORITY」、方便用戶輕鬆直達全球人工智能平台的「AI Connect」，以及協助家長守護子女成長的數碼解決方案「Kids CARE」。數碼通不僅滿足基本的網絡連接需求，更致力提升客戶的日常生活質素，協助他們駕馭瞬息萬變的數碼世界。

該公司持續提供卓越的網絡體驗，在大型娛樂場地、地鐵站、隧道和郊野公園等關鍵地點的表現尤其出眾，並致力繼續成為香港質素第一的通訊網路。

展望未來，數碼通將不斷加強發揮自身優勢，為集團在住宅、零售、酒店、建築等各領域的業務提供支援，協助集團為顧客提供優質的電訊及數碼服務。集團對數碼通的前景一直充滿信心，並深明該公司在香港關鍵數碼基建中肩負重要角色，將繼續持有其股權作為長線投資。

### 新意網

回顧期內，新意網業務繼續穩健成長。過去數月，來自內地和全球的超大規模雲端服務供應商繼續擴大在香港的業務規模，該公司正好承接及滿足這些日益增長的需求。新意網在旗下MEGA IDC及其他數據中心，透過一流的基礎設施和充足的電力供應，為客戶提供高質素服務，並可在短交付期內擴充數據容量。新意網的Mega-i數據中心已躋身全球最成熟、互聯程度最高的連接樞紐之列，其業務亦進一步增長。

在人工智能帶動下，市場對數據中心的需求預計將保持強勁，但地緣政治局勢仍然緊張，加上全球經濟波動，整體環境仍存在不確定性。新意網將繼續嚴格控制所有資本和營運支出，務求為股東爭取最佳的資金回報。

新意網就有數據中心營運商在未經授權的情況下於香港科技園公司(科技園)轄下位處將軍澳的工業邨內進行分租活動，早於二〇二二年五月在對科技園的司法覆核中勝訴。鑑於作為法定機構的科技園尚未就處理這些非法活動發布任何後續公告，新意網強烈促請對方披露任何已採取的具體行動。以最高透明度處理相關問題，對香港創新產業的長期發展非常重要。

# 董事局主席報告書

## 基建及其他業務

回顧期內，集團在香港的基建及交通業務保持穩健。威信集團的停車場及隧道管理業務表現平穩。香港商用航空中心新航廈第一期已啟用，其設計及顧客體驗廣受好評。受惠於商務及休閒行程增加，該中心的交通流量亦有穩健的增長。機場空運中心的大型翻新工程繼續按計劃推進，預計於二〇二六年底完工。此次升級將提升整個基建設施至世界級水平，從而提升營運效率，以滿足租戶的最新需求。儘管香港貨櫃處理行業的市場環境充滿挑戰，但香港內河碼頭憑藉嚴格的成本控制，保持平穩的財務表現。

為迎合持續變化的顧客喜好，一田在二〇二五年九月完成翻新沙田的旗艦超市。翻新後的超市擁有更寬敞的新鮮食品區和全面升級的輕食區，為顧客帶來更佳的購物體驗。此外，一田在西沙 GO PARK 第2期商場開設了全新概念店「YATA Fresh」超市，藉此更好地服務馬鞍山和西貢的廣大社區。一田透過與集團旗下商場及The Point會員計劃緊密合作，加強與顧客的連繫，並務求以合理的價格提供更多新鮮優質的商品，為顧客打造稱心的購物和外帶食物體驗。

## 集團財務

集團一直秉持審慎的理財原則，為未來的發展奠定堅實的基礎。受物業發展業務的強勁銷售表現支持，集團的財務結構保持穩健，負債率進一步降低，並維持高流動性和有序的債務償還時間表。在穩健的財務狀況下，集團能在合適時機購入土地。截至二〇二五年十二月三十一日，集團的淨負債比率為百分之十三點五，利息覆蓋率為八點七倍。集團一直維持可靠的融資渠道，以便在需要時獲得資金，加上獲銀行界大力支持，確保備用資金充裕。

憑藉堅定不移的努力和嚴謹的措施，集團於二〇二五年九月獲標普確認信貸評級為A+，評級展望上調至穩定，穆迪則維持集團的A1評級(展望為穩定)。集團繼續是本港信貸評級最高的地產商之一。

此外，近期內地以提振經濟和振興房地產市場為目標的支援措施正逐步取得成效。憑藉其昭著信譽，集團繼續獲銀行以具競爭力的息率提供融資方案，為其內地業務提供運營資金。

集團在理財方面保持審慎，絕不參與任何投機活動。集團絕大部分借貸以港元為單位，以美元為單位的借貸亦已全數掉期為港元借貸，以減低外匯風險。其餘借貸主要以人民幣為單位，能更有效地平衡集團的人民幣資產，產生自然對沖的效果。總括而言，集團的整體外匯風險極低。

# 董事局主席報告書

## 企業管治

集團恪守最高水平的企業管治，致力維護所有持份者的利益，創造長遠而持久的價值。此管治架構推動集團持續成長，並有助提升其市場地位及公信力。

董事局負責監督集團整體業務營運策略和可持續發展方針，十七名成員當中包括七名經驗豐富的獨立非執行董事，以確保監督強而有力。獨立非執行董事具備豐富經驗，對集團運作有深刻的理解，他們在董事會的決議過程中一直秉持獨立性，提出寶貴且公正的見解。董事局的組成具策略性，成員擁有多元化的技術專長和行業知識，以配合集團業務持續發展。集團透過四個委員會進一步加強管治。執行委員會協助董事局制定業務策略和作出重要決策，此外，審核及風險管理委員會、薪酬委員會和提名委員會均由獨立非執行董事擔任主席，而審核及風險管理委員會全體成員皆為獨立非執行董事，以確保董事局能聽取獨立意見。

集團一直保持卓越的管理水平和嚴謹的企業管治，其表現獲多份權威財經刊物肯定。回顧期內，集團於《Euromoney》主辦的二〇二五年度房地產大獎中榮獲最高榮譽「全球最佳地產公司」，並蟬聯亞太區、中國和香港「最佳地產公司」的稱號。

## 可持續發展

集團在環境、社會及企業管治(ESG)方面堅持追求卓越，其表現廣受業界認同。在二〇二五年，集團於MSCI ESG評級中獲評為AA級，並繼續獲納入「道瓊斯可持續發展亞太指數」。集團亦連續第六年在「恒生可持續發展企業指數」中維持最高的AAA評級。

### 環境

回顧期內，全港規模最大、同時亦是香港首個私人發展的堆填區太陽能發電場落成，為集團的環保工作豎立重要的里程碑。該位於將軍澳新界東南堆填區的合營項目已投入運作，預計每年可生產一百二十萬度綠色電力，減少四百六十八噸二氧化碳排放。集團旗下營運數據中心的附屬公司新意網已簽署一項為期六年的協議，購買與該太陽能發電場產生電力百分百掛鈎的中電「可再生能源證書」，從而建立起內循環的ESG模式。

集團亦已在由其管理的物業及建築工地安裝了二萬塊太陽能板，每年可生產約九百萬度電，減排約三千八百噸。在二〇二六年底，太陽能板的總數將增加至二萬四千塊。

集團已建立本港規模最大的特快充電網絡之一，充電裝置遍及十八區，使用率持續高企，反映市場對綠色出行方案的強大需求。Scramble Hill三布目和天璽·天Mall等新開業的商場將增設充電裝置，進一步擴大該充電網絡，預計在二〇二六年第一季末前，充電裝置的總數將增加至一百二十個。

# 董事局主席報告書

## 社會

大埔火災發生後，集團迅速調動資源，為受影響居民提供支援。集團多個業務部門，包括旗下位於大埔的商場、一田和數碼通，均在現場提供援助和緊急物資，「帝」系酒店則免費提供一百六十間客房予受影響的居民暫住。

為進一步加強對災民的援助，The Point在其平台上進行配對捐款行動，新地義工隊則為有需要人士提供適切的後續支援。集團亦捐贈港幣二千萬元作為緊急支援，以加強相關救助措施。此外，新鴻基地產香港單車節於火災後取消，該活動籌得的所有款項，連同集團1:1的配對捐款，已轉交至「公益金及時雨大埔火災援助基金」。

集團秉承「運動行善」的精神，一如既往繼續慈善贊助二〇二五年「公益慈善馬拉松」，籌得約港幣四百六十萬元的善款已捐贈予香港公益金，用於資助復健及輔導服務，其中包括由四家社福機構營運的青少年心理健康計劃。集團亦贊助「新鴻基地產香港十公里錦標賽2025」及「匡智慈善跑樓梯大賽2025」，鼓勵市民保持健康體魄及推廣社會共融。

集團響應香港特區政府推動盛事經濟，全力支持第十五屆全國運動會，旗下二十五個商場舉辦了各式各樣的宣傳活動，凝聚社區力量為運動員加油。西沙GO PARK是「2025全運大派對」的活動場地之一，透過運動體驗及表演活動，讓社區沉浸在充滿活力的運動會氣氛之中。

為了培育下一代人才，推動香港的創科發展，新聞會安排了一系列校園講座，重點介紹國家在人工智能和航天領域的迅速發展。這些活動旨在拓展學生的視野，激發他們對科學創新的熱情。集團亦連續三期支持政府的「共創明『Teen』計劃」，每期均有超過二百名員工擔任導師。

## 員工

集團邀請多個專業範疇的頂尖專家，為員工制定最新的系統化培訓及發展課程，特別聚焦於科技與創新領域。期內，集團舉辦了超過一百場工作坊和網上研討會，由大學教授與專業人士講授生成式人工智能、數據分析和人工智能編碼等課題，全面提升員工在人工智能和科技方面的能力。為配合集團龐大且多元化的客戶基礎，課程重點聚焦於運用人工智能提升在不同情境下的客戶服務質素。集團將繼續投資於這些課程，以進一步提升員工技能及客戶體驗。

# 董事局主席報告書

## 展望

地緣政治風險升溫、保護主義加劇以及多地爆發衝突，環球局勢正面臨更多不確定性。基於上述因素，加上人工智能和機械人技術的急速發展，預計全球經濟將走向未知的局面。儘管市場波動加劇，美國有望進一步減息、中美關係緩和，以及科技投資加速，將有利環球經濟在二〇二六年實現溫和增長。

雖然外圍環境存在不確定性，內地經濟仍維持強韌的表現。高科技投資增加，加上與東盟國家的貿易合作更趨緊密，預計將推動經濟進一步增長。近期股市交投活躍、人民幣走強，加上國家擴大對外開放和提振消費的最新措施，將進一步增強消費者信心和帶動消費，支持內地經濟穩定增長。此外，地方政府可更靈活地因城施策，促進供需平衡，將有利住宅市場的中長期發展。

在祖國的大力支持下，香港經濟可望保持穩定增長，然而各行業的增長動力可能有所不同。新股上市活動和股票市場表現強勁，鞏固了香港作為國際金融中心的地位。此外，當局推出支持家族辦公室和黃金交易的政策，強化了資產和財富管理行業，有助本港發展成為全球最大的財富管理中心。香港積極對接「十五五」規劃，正加速發展成為國際創科中心，亦同時加強其作為「超級聯繫人」的功能，協助內地公司走進國際市場，並促進人民幣國際化。各項盛事將繼續帶動旅遊業的發展，為香港注入活力；而引進人才和發展成為國際教育樞紐等措施，亦將帶來新的機遇。在各項因素的推動下，香港已踏入高質量發展的新階段，發展前景樂觀。受惠於按揭利率下調、住宅租金上升和樓價溫和回升等因素，置業需求穩健，住宅市場將繼續逐步復甦。

集團一直與時並進，積極緊貼市場最新趨勢，致力滿足客戶持續改變的需求。為促進創新、提升效率和質素，集團善用人工智能等最新技術，在瞬息萬變的經營環境中保持競爭力。憑藉穩健的財務狀況，集團在恪守審慎理財原則的前提下，將繼續把握機遇在香港增加土地儲備。

在物業發展方面，集團會繼續在準備就緒後推售新住宅項目、已落成項目的住宅單位和個別非核心物業。SIERRA SEA第2A期和第2B期銷售表現強勁，承接其後集團計劃在未來十個月推售更多住宅項目，包括啟德天璽·海第2期、毗鄰港鐵荃灣西站和位於元朗沙埔南的項目、毗鄰港鐵古洞站的大型項目第1期、沙田港鐵第一城站附近的項目，以及元朗東成里項目第1期。內地方面，集團計劃推售上海濱江凱旋門的尊貴別墅以及數個合作發展項目的新批次，如位於杭州國際金融中心（匯東）的天璽·東岸、蘇州湖濱四季餘下的別墅和佛山瀧景等。此外，集團將繼續不時審視其物業組合，務求提高回報和加快資產周轉。

集團將繼續採取積極主動的策略，務求把旗下出租物業組合的出租率維持在高水平，以帶來可觀和相對穩定的租金收入，相關措施包括運用數碼技術提升資產質素，以提高物業的營運效率和可持續建築表現。集團亦重視與租戶維持緊密關係，以應對他們不斷變化的需求並達至高續租率。此外，集團舉辦主題市集和多彩多姿的活動，令旗下商場成為充滿動感的生活熱點，在以體驗為主導的零售潮流中鞏固其市場地位。

# 董事局主席報告書

香港物業租務市況有所改善，在當前升級搬遷的趨勢下，黃金地段的優質物業仍會是租戶的首選。隨著多個優質項目相繼落成，集團將能滿足相關的市場需求。位於高鐵西九龍總站上蓋的IGC寫字樓已完工，其中一座大樓已於二〇二六年初交付予主要租戶。九龍東的Scramble Hill三布目和啟德的天璽·天Mall近期也迎來了首批租戶。上海方面，ITC第三期的最後部分，包括B座摩天辦公大樓、旗艦商場ITC Maison和上海徐家匯中心安達仕酒店，在二〇二六年初落成後正陸續開業。杭州項目方面，繼匯西辦公樓1座竣工後，位於匯東的商場計劃於二〇二七年上半年起分階段開業。這些新項目預計可拓闊集團的經常性收入基礎，並逐步帶來新增租金收入。

過去數十年，香港克服眾多經濟和社會的挑戰，躍升為具領導地位的國際金融中心。在每一個發展週期中，集團都與香港共同成長，逐步累積寶貴經驗，增強應對挑戰的韌性。儘管經濟有高低起伏，集團堅持繼續投資新項目，為城市的天際線增添更多新地標。如今，香港正處於由科技推動升級轉型的關鍵時刻。面對地緣政治風險，香港將保持高度警惕，同時積極運用「內聯外通」的獨特優勢，在「四中心、一高地」的戰略定位下，鞏固提升其國際金融、航運、貿易及創科中心地位，並打造國際高端人才集聚高地。

隨著改變帶來新的機遇，集團已作好準備，憑藉良好的品牌聲譽、雄厚的財務實力、經驗豐富的管理團隊和行之有效的策略，迎接嶄新環境並開拓新商機。地標IFC及ICC均於過往市場上升週期初期落成，憑藉相關成功經驗，集團深信IGC具備優越條件，能把握香港經濟轉型所帶來的機遇。集團對香港和內地的長遠發展前景充滿信心，將繼續善用最新科技，推出優質的物業和服務，以提升居民的生活質素。集團承諾將繼續和香港並肩前行，發展更多可持續社區，協助本港進一步融入國家發展大局。

## 董事變動

馮秀炎女士因健康理由，已辭任本公司之執行董事，於二〇二六年二月三日起生效。

## 致謝

本人衷心感謝全體員工，他們以堅毅精神全力支持，使集團在持續變化的經濟環境中保持韌性。本人亦對董事局成員的悉心指導，以及股東和顧客的長期信任與支持深表謝意。

郭炳聯

主席兼董事總經理

香港，二〇二六年二月二十六日

# 簡明綜合財務資料的審閱報告

# Deloitte.

# 德勤

致新鴻基地產發展有限公司董事局  
(於香港註冊成立之有限公司)

## 引言

本行已審閱列載於第87頁至第109頁新鴻基地產發展有限公司(以下簡稱「公司」)及其附屬公司(以下合稱「集團」)的簡明綜合財務資料，此簡明綜合財務資料包括於二〇二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的有關綜合收益表、綜合全面收益表、簡明綜合現金流量表、綜合權益變動表，以及簡明綜合財務報表說明。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定中期財務資料須遵守其相關規定及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。公司董事之責任是根據香港會計準則第34號編製及列報簡明綜合財務資料。本行之責任是根據本行之審閱結果就此簡明綜合財務資料作出結論，並按照與本行雙方所協定之聘用條款，僅向整體董事局報告。除此以外，本行的報告書不可用作其他用途。本行概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

## 審閱範圍

本行已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。簡明綜合財務資料審閱工作包括向主要負責財務會計事務之人士作出查詢，並進行分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以本行未能保證本行將知悉在審核中可能會被發現之所有重大事項。因此本行不會發表審核意見。

## 結論

根據本行之審閱工作，本行並無發現任何事項致使本行相信此簡明綜合財務資料未有於各重大方面根據香港會計準則第34號的規定編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
二〇二六年二月二十六日

# 綜合收益表

截至二〇二五年十二月三十一日止六個月  
(以港幣百萬元計)

(未經審核)  
截至十二月三十一日止  
六個月

說明	二〇二五年	二〇二四年
收入	2	39,933
直接成本	(36,687)	(24,414)
其他淨收益	4	704
銷售及推銷費用	(1,802)	(2,520)
行政費用	(1,584)	(1,605)
<b>營業溢利</b>	<b>13,398</b>	12,098
投資物業之公平價值變動	(1,307)	(2,875)
財務支出	(1,000)	(1,660)
財務收入	190	213
淨財務支出	5	(1,447)
所佔業績：		
聯營公司	135	65
合營企業	2,347	1,807
	2,482	1,872
<b>稅前溢利</b>	<b>13,763</b>	9,648
稅項	7	(1,807)
<b>本期溢利</b>	<b>10,585</b>	7,841
本期溢利應佔：		
公司股東	10,247	7,523
非控股權益	338	318
	10,585	7,841
(以港幣為單位)		
公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利) 基本及攤薄後	8(a)	\$2.60
	\$3.54	
每股溢利(不包括扣除遞延稅項後 之投資物業公平價值變動) (每股基礎溢利) 基本及攤薄後	8(b)	\$3.61
	\$4.21	

# 綜合全面收益表

截至二〇二五年十二月三十一日止六個月  
(以港幣百萬元計)

(未經審核)  
截至十二月三十一日止  
六個月

	二〇二五年	二〇二四年
本期溢利	10,585	7,841
其後可能重新分類至損益的項目：		
內地附屬公司折算賬項之匯兌差額	1,294	(864)
現金流量對沖		
一期內直接於其他全面收益內確認之公平價值虧損	-	(33)
-公平價值收益撥入綜合收益表	(19)	(16)
	(19)	(49)
按公平價值計入其他全面收益的債務證券之公平價值收益	1	1
所佔聯營公司及合營企業之其他全面收益/(虧損)	311	(193)
其後不會重新分類至損益的項目：		
按公平價值計入其他全面收益的股本證券之公平價值收益/(虧損)	44	(39)
所佔聯營公司之其他全面收益	101	52
本期其他全面收益/(虧損)	1,732	(1,092)
本期全面收益總額	12,317	6,749
本期應佔全面收益總額：		
公司股東	11,961	6,440
非控股權益	356	309
	12,317	6,749

# 綜合財務狀況表

於二〇二五年十二月三十一日  
(以港幣百萬元計)

	說明	(未經審核) 二〇二五年 十二月三十一日	(經審核) 二〇二五年 六月三十日
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	420,074	417,045
物業、機器及設備	11	50,622	50,689
聯營公司		8,315	8,136
合營企業		98,311	96,551
金融投資	12	1,274	1,197
無形資產		3,605	3,839
其他非流動資產	13	3,269	3,724
		<b>585,470</b>	581,181
<b>流動資產</b>			
供出售物業		179,150	197,452
存貨		538	417
業務及其他應收賬項	14	23,504	20,060
金融投資	12	984	864
銀行存款及現金		19,529	16,919
		<b>223,705</b>	235,712
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借項		(17,003)	(14,384)
業務及其他應付賬項	15	(32,609)	(32,412)
已收取售樓訂金		(8,417)	(14,300)
應付稅項		(10,122)	(8,996)
		<b>(68,151)</b>	(70,092)
<b>流動資產淨值</b>		<b>155,554</b>	165,620
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>741,024</b>	746,801
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借項		(86,172)	(95,833)
遞延稅項負債		(24,104)	(24,031)
其他非流動負債		(4,339)	(4,563)
		<b>(114,615)</b>	(124,427)
<b>資產淨值</b>		<b>626,409</b>	622,374
<b>資本及儲備</b>			
股本	16	70,703	70,703
儲備金		550,997	547,148
<b>股東權益</b>		<b>621,700</b>	617,851
非控股權益		4,709	4,523
<b>權益總額</b>		<b>626,409</b>	622,374

董事：  
郭炳聯  
雷 霆

# 簡明綜合現金流量表

截至二〇二五年十二月三十一日止六個月  
(以港幣百萬元計)

(未經審核)  
截至十二月三十一日止  
六個月

	二〇二五年	二〇二四年
<b>經營業務</b>		
營業現金流入	15,276	14,712
營運資金變動	8,949	4,329
營運產生之現金流入	24,225	19,041
支付利息及其他財務支出	(1,632)	(2,527)
銀行利息收入	191	219
投資利息收入	16	20
股本證券股息收入	26	51
聯營公司及合營企業股息收入	1,340	1,016
支付稅項		
— 香港	(1,924)	(2,856)
— 香港以外	(486)	(619)
<b>經營業務之現金流入淨額</b>	<b>21,756</b>	<b>14,345</b>
<b>投資活動之現金支出淨額</b>		
— 投資物業添置	(3,157)	(2,580)
— 其他	171	(34)
	<b>(2,986)</b>	<b>(2,614)</b>
<b>融資活動之現金支出淨額</b>		
— 償還銀行及其他借項淨額	(7,418)	(4,532)
— 超過三個月到期之銀行存款增加	(453)	(20)
— 租賃付款之本金部分	(482)	(516)
— 附屬公司發行股票所得	1	—
— 附屬公司回購股份支付	—	(1)
— 支付公司股東股息	(8,114)	(8,114)
— 支付非控股權益股息	(182)	(266)
— 其他	(29)	(21)
	<b>(16,677)</b>	<b>(13,470)</b>
<b>現金及現金等值項目增加/(減少)</b>	<b>2,093</b>	<b>(1,739)</b>
期初結存之現金及現金等值項目	16,798	16,034
換算外匯匯率轉變之影響	64	(69)
<b>期末結存之現金及現金等值項目</b>	<b>18,955</b>	<b>14,226</b>
<b>期末結存之現金及現金等值項目分析</b>		
銀行存款及現金	19,529	14,430
減：超過三個月到期之銀行存款	(529)	(159)
抵押銀行存款	(45)	(45)
	<b>18,955</b>	<b>14,226</b>

# 綜合權益變動表

截至二〇二五年十二月三十一日止六個月  
(以港幣百萬元計)

未經審核

	公司股東應佔					總額	非控股 權益	總額
	股本	資本儲備	投資重估 儲備	匯兌儲備	保留溢利			
於二〇二四年七月一日	70,703	916	416	(9,853)	544,535	606,717	4,354	611,071
本期溢利	-	-	-	-	7,523	7,523	318	7,841
內地附屬公司折算賬項之匯兌差額	-	-	-	(855)	-	(855)	(9)	(864)
現金流量對沖之公平價值虧損	-	(49)	-	-	-	(49)	-	(49)
按公平價值計入其他全面收益的 債務證券之公平價值收益	-	-	1	-	-	1	-	1
按公平價值計入其他全面收益的 股本證券之公平價值虧損	-	-	(39)	-	-	(39)	-	(39)
所佔聯營公司及合營企業之 其他全面收益/(虧損)	-	-	98	(283)	44	(141)	-	(141)
期內其他全面(虧損)/收益	-	(49)	60	(1,138)	44	(1,083)	(9)	(1,092)
期內全面(虧損)/收益總額	-	(49)	60	(1,138)	7,567	6,440	309	6,749
以權益結算之股權支付確認	-	-	-	-	-	-	3	3
附屬公司購股權失效	-	-	-	-	1	1	(1)	-
已派股息(二〇二四年末期股息 每股港幣二元八角)	-	-	-	-	(8,114)	(8,114)	-	(8,114)
沒收未獲認領之股息	-	-	-	-	2	2	-	2
附屬公司權益改變之調整	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	(266)	(266)
於二〇二四年十二月三十一日	70,703	867	476	(10,991)	543,991	605,046	4,398	609,444

# 綜合權益變動表

截至二〇二五年十二月三十一日止六個月  
(以港幣百萬元計)

未經審核

	公司股東應佔						非控股 權益	總額
	股本	資本儲備	投資重估 儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額		
於二〇二五年七月一日	70,703	897	393	(7,126)	552,984	617,851	4,523	622,374
本期溢利	-	-	-	-	10,247	10,247	338	10,585
內地附屬公司折算賬項之匯兌差額	-	-	-	1,276	-	1,276	18	1,294
現金流量對沖之公平價值虧損	-	(19)	-	-	-	(19)	-	(19)
按公平價值計入其他全面收益的 債務證券之公平價值收益	-	-	1	-	-	1	-	1
按公平價值計入其他全面收益的 股本證券之公平價值收益	-	-	44	-	-	44	-	44
所佔聯營公司及合營企業之 其他全面(虧損)/收益	-	-	(15)	302	125	412	-	412
期內其他全面(虧損)/收益	-	(19)	30	1,578	125	1,714	18	1,732
期內全面(虧損)/收益總額	-	(19)	30	1,578	10,372	11,961	356	12,317
以權益結算之股權支付確認	-	-	-	-	-	-	12	12
已派股息(二〇二五年末期股息 每股港幣二元八角)	-	-	-	-	(8,114)	(8,114)	-	(8,114)
沒收未獲認領之股息	-	-	-	-	1	1	-	1
附屬公司權益改變之調整	-	1	-	-	-	1	-	1
非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	(182)	(182)
於二〇二五年十二月三十一日	70,703	879	423	(5,548)	555,243	621,700	4,709	626,409

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 1. 編製基準及重大會計政策

本集團之簡明綜合財務報表已按照由香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及適用的香港聯合交易所有限公司的證券上市規則披露條文編製而成。

於本簡明綜合財務報表中載有作為比較資料之截至二〇二五年六月三十日止年度財務資料雖不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。本公司已遞交截至二〇二五年六月三十日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及本公司之核數師已就該個年度之綜合財務報表發出報告書。該等核數師報告書並無保留意見，並無載有核數師在不對其報告作出保留意見的情況下，以強調方式提述需予注意的任何事項，及並無載有香港公司條例第406(2)、407(2)或407(3)條作出的聲明。

於中期財務報表所採納之會計政策與編製截至二〇二五年六月三十日止年度之全年綜合財務報表所用者相同。本集團已採納多項於本中期會計期內首次生效的香港財務報告準則會計準則修訂本，採納該等修訂本對集團的財務報表並無重大影響。

集團並未採納任何於本會計期內尚未生效的新訂準則或修訂本。

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 分部資料

分部收入及業績用於就資源分配及評核分部表現向本集團管理層匯報。該等收入及業績計算並不包括中央行政費用、其他淨收益、淨財務支出及投資物業之公平價值變動。

本集團及所佔聯營公司及合營企業於期內按報告及經營分部劃分收入及業績之分析如下：

截至二〇二五年十二月三十一日止六個月

	本公司及附屬公司		聯營公司及合營企業		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業發展						
香港	26,474	2,005	9	7	26,483	2,012
內地	3,383	2,021	2,489	852	5,872	2,873
	29,857	4,026	2,498	859	32,355	4,885
物業租賃						
香港	7,443	5,239	1,354	1,026	8,797	6,265
內地	2,442	1,938	656	462	3,098	2,400
新加坡	–	–	390	285	390	285
	9,885	7,177	2,400	1,773	12,285	8,950
酒店業務	2,319	341	460	87	2,779	428
電訊	3,561	392	–	–	3,561	392
運輸基建及物流	1,820	317	2,184	257	4,004	574
數據中心業務	1,508	762	–	–	1,508	762
其他業務	3,755	546	16	3	3,771	549
分部總額	52,705	13,561	7,558	2,979	60,263	16,540
其他淨收益		766		136		902
未分配的行政費用		(929)		–		(929)
營業溢利		13,398		3,115		16,513
投資物業之公平價值變動						
香港		296		426		722
內地		(1,603)		136		(1,467)
新加坡		–		–		–
		(1,307)		562		(745)
淨財務支出		(810)		(304)		(1,114)
稅前溢利		11,281		3,373		14,654
稅項						
—集團		(3,178)		–		(3,178)
—聯營公司		–		(29)		(29)
—合營企業		–		(862)		(862)
本期溢利		8,103		2,482		10,585

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 分部資料(續)

截至二〇二四年十二月三十一日止六個月

	本公司及附屬公司		聯營公司及合營企業		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業發展						
香港	16,031	2,325	–	–	16,031	2,325
內地	330	86	287	95	617	181
	16,361	2,411	287	95	16,648	2,506
物業租賃						
香港	7,485	5,319	1,328	1,020	8,813	6,339
內地	2,508	1,970	581	407	3,089	2,377
新加坡	–	–	378	288	378	288
	9,993	7,289	2,287	1,715	12,280	9,004
酒店業務	2,278	313	420	64	2,698	377
電訊	3,492	420	–	–	3,492	420
運輸基建及物流	2,280	615	2,070	251	4,350	866
數據中心業務	1,470	745	–	–	1,470	745
其他業務	4,059	544	55	4	4,114	548
分部總額	39,933	12,337	5,119	2,129	45,052	14,466
其他淨收益/(虧損)		704		(141)		563
未分配的行政費用		(943)		–		(943)
營業溢利		12,098		1,988		14,086
投資物業之公平價值變動						
香港		(2,538)		(205)		(2,743)
內地		(337)		64		(273)
新加坡		–		774		774
		(2,875)		633		(2,242)
淨財務支出		(1,447)		(376)		(1,823)
稅前溢利		7,776		2,245		10,021
稅項						
— 集團		(1,807)		–		(1,807)
— 聯營公司		–		(25)		(25)
— 合營企業		–		(348)		(348)
本期溢利		5,969		1,872		7,841

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 2. 分部資料(續)

物業發展業績包括香港及內地有關預售興建中物業項目之銷售及推銷費用，分別為港幣一億一千二百萬元(二〇二四年：港幣三億四千一百萬元)及港幣七千四百萬元(二〇二四年：港幣一億零六百萬元)。

其他業務包括物業管理、百貨公司業務及金融服務的收入及溢利。

## 3. 與客戶合約之收入

### (a) 與客戶合約之收入分類

下表呈列本集團關於與客戶合約之收入，按主要業務分部，主要地區市場及根據收入確認的時間分類，並包括此分類收入與分部資料中披露之金額之對賬。

截至二〇二五年十二月三十一日止六個月

	與客戶合約之收入				總計
	於某一 時點確認	在一段 時間內確認	小計	其他來源 之收入	
(i) 分部					
物業發展	29,857	–	29,857	–	29,857
物業租賃	–	1,090	1,090	8,795	9,885
酒店業務	794	1,525	2,319	–	2,319
電訊	1,380	2,181	3,561	–	3,561
運輸基建及物流	44	1,635	1,679	141	1,820
數據中心業務	–	1,508	1,508	–	1,508
物業管理	98	2,428	2,526	–	2,526
百貨公司業務	971	–	971	–	971
金融服務及其他	–	–	–	258	258
	<b>33,144</b>	<b>10,367</b>	<b>43,511</b>	<b>9,194</b>	<b>52,705</b>
(ii) 地區市場					
香港	29,607	10,084	39,691	6,754	46,445
內地	3,537	282	3,819	2,440	6,259
其他	–	1	1	–	1
	<b>33,144</b>	<b>10,367</b>	<b>43,511</b>	<b>9,194</b>	<b>52,705</b>

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 3. 與客戶合約之收入(續)

### (a) 與客戶合約之收入分類(續)

截至二〇二四年十二月三十一日止六個月

	與客戶合約之收入			其他來源 之收入	總計
	於某一 時點確認	在一段 時間內確認	小計		
(i) 分部					
物業發展	16,361	–	16,361	–	16,361
物業租賃	–	1,086	1,086	8,907	9,993
酒店業務	866	1,412	2,278	–	2,278
電訊	1,188	2,304	3,492	–	3,492
運輸基建及物流	52	2,081	2,133	147	2,280
數據中心業務	–	1,470	1,470	–	1,470
物業管理	95	2,645	2,740	–	2,740
百貨公司業務	933	–	933	–	933
金融服務及其他	–	21	21	365	386
	19,495	11,019	30,514	9,419	39,933
(ii) 地區市場					
香港	19,015	10,699	29,714	6,913	36,627
內地	480	259	739	2,506	3,245
其他	–	61	61	–	61
	19,495	11,019	30,514	9,419	39,933

其他來源之收入包括租金收入及提供金融服務的收入。

### (b) 與合約負債相關的收入確認

合約負債主要與本集團於報告日已收取客戶預付款而尚未完成將貨物或服務轉移予客戶之履約責任有關。合約負債在完成履約責任期間確認為收入。

於截至二〇二五年十二月三十一日止六個月期間，本集團將期初合約負債中有關於物業銷售金額港幣九十八億五千五百萬元(二〇二四年：港幣五十八億五千九百萬元)確認為收入。

### (c) 與客戶合約剩餘履約責任之預期收入

於二〇二五年十二月三十一日按集團現有物業發展銷售之合約分配予剩餘履約責任的交易價格總額為港幣二百一十八億三千五百萬元(二〇二五年六月三十日：港幣三百八十億五千萬元)。此為集團預計將來可確認為物業銷售收入的總額，其中預計約百分之四十八及百分之四十七分別於本財政年度下半年及下一個財政年度確認為收入。

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 4. 其他淨收益

	說明	截至十二月三十一日止 六個月	
		二〇二五年	二〇二四年
收回土地之收益	(a)	389	1,122
出售投資物業之溢利	(b)	181	249
發展物業之減值撥備	(c)	-	(1,084)
其他		196	417
		<b>766</b>	<b>704</b>

- (a) 集團期內錄得由政府收回土地之收益港幣三億八千九百萬元，主要來自收回集團持有若干位於新田，洪水橋/廈村新發展區和北環線主線沿線之土地地塊。
- (b) 期內出售投資物業之溢利主要來自出售帝景園及 Shouson Peak 若干單位，溢利按銷售所得淨收入減公平價值來計算。計入公平價值已變現收益港幣十六億六千二百萬元後，基礎溢利為港幣十八億四千三百萬元。
- (c) 去年減值撥備主要是由天璽·天住宅項目所致。該撥備是根據預期銷售所得收入減去完成及出售項目所需之成本(不包括已支出之銷售及推銷成本)。

## 5. 淨財務支出

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二五年	二〇二四年
銀行及其他借項之利息及其他財務支出	1,658	2,578
名義非現金利息	29	31
租賃負債之財務支出	43	44
減：撥作資本性支出之金額	(730)	(993)
	<b>1,000</b>	<b>1,660</b>
銀行存款之利息收入	(190)	(213)
	<b>810</b>	<b>1,447</b>

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 6. 稅前溢利

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二五年	二〇二四年
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	<b>24,988</b>	12,428
其他存貨銷售成本	<b>1,893</b>	1,691
物業、機器及設備折舊	<b>1,538</b>	1,528
攤銷		
無形資產(包括在直接成本內)	<b>235</b>	368
獲取合約成本	<b>487</b>	732
金融資產及合約資產之信貸虧損撥備	<b>7</b>	88
租賃支出		
短期及低價值資產租賃	<b>57</b>	77
可變租賃	<b>18</b>	17
僱員開支(包括董事酬金及退休福利計劃供款)	<b>5,069</b>	5,287
股權支付	<b>12</b>	3
出售按公平價值計入損益的金融投資虧損	<b>-</b>	4
按公平價值計入損益的金融投資之公平價值虧損	<b>-</b>	45
出售物業、機器及設備虧損	<b>3</b>	50
及計入：		
投資股息收入	<b>26</b>	51
投資利息收入	<b>16</b>	17
按公平價值計入損益的金融投資之公平價值收益	<b>127</b>	-

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 7. 稅項

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二五年	二〇二四年
本期稅項支出		
香港利得稅	1,247	1,210
往年準備之高估	(3)	(3)
	1,244	1,207
香港以外稅項	2,219	671
本期稅項總額	3,463	1,878
遞延稅項抵減		
投資物業之公平價值變動	(468)	(198)
其他暫時差異之產生及回撥	183	127
遞延稅項總額	(285)	(71)
所得稅項總支出	3,178	1,807

香港利得稅根據期內預算須課稅溢利按稅率 16.5% (二〇二四年：16.5%) 計算。香港以外之稅項準備，其中包括內地土地增值稅及收入分派之扣繳稅，乃根據該地之適用稅率計算。

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 8. 每股溢利

### (a) 賬目所示每股溢利

每股基本及攤薄後溢利是以期內本集團可撥歸公司股東溢利港幣一百零二億四千七百萬元(二〇二四年：港幣七十五億二千三百萬元)計算。

每股基本溢利是按期內已發行加權平均股數二十八億九千七百七十八萬零二百七十四股(二〇二四年：二十八億九千七百七十八萬零二百七十四股)計算。

每股基本溢利及攤薄後溢利相同，因期內並沒有任何被攤薄後的潛在普通股。

### (b) 每股基礎溢利

此外，期內集團以可撥歸公司股東之基礎溢利港幣一百二十二億一千三百萬元(二〇二四年：港幣一百零四億六千三百萬元)來計算每股基本及攤薄後溢利作為評估集團的業務表現，該基礎溢利已撇除投資物業公平價值之變動及計入出售投資物業已變現公平價值之收益。溢利之對賬如下：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二五年	二〇二四年
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	<b>10,247</b>	7,523
投資物業之公平價值減少/(增加)		
附屬公司	<b>1,307</b>	2,875
聯營公司	<b>34</b>	64
合營企業	<b>(596)</b>	(697)
	<b>745</b>	2,242
相關遞延稅項支出之影響		
附屬公司	<b>(468)</b>	(198)
合營企業	<b>44</b>	5
非控股權益	<b>(17)</b>	(15)
扣除遞延稅項後之投資物業公平價值未變現虧損	<b>304</b>	2,034
出售投資物業之已變現公平價值收益	<b>1,662</b>	906
投資物業公平價值變動淨額之影響	<b>1,966</b>	2,940
公司股東應佔基礎溢利	<b>12,213</b>	10,463

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 9. 股息

### (a) 中期後宣派應付予公司股東之中期股息

中期後宣派之中期股息每股港幣九角八仙  
(二〇二四年：每股港幣九角五仙)

於報告日後擬派發之中期股息尚未於報告日確認為負債。

截至十二月三十一日止  
六個月

二〇二五年	二〇二四年
<b>2,840</b>	2,753

### (b) 中期內批准及支付予公司股東上一財政年度之末期股息

其後中期內批准及支付上一財政年度之末期股息  
每股港幣二元八角(二〇二四年：每股港幣二元八角)

截至十二月三十一日止  
六個月

二〇二五年	二〇二四年
<b>8,114</b>	8,114

## 10. 投資物業

### (a) 期內變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇二五年七月一日	<b>351,394</b>	<b>65,651</b>	<b>417,045</b>
添置	<b>1,880</b>	<b>2,777</b>	<b>4,657</b>
落成後轉撥	<b>2,950</b>	<b>(2,950)</b>	–
撥自物業、機器及設備	<b>42</b>	–	<b>42</b>
出售	<b>(2,281)</b>	–	<b>(2,281)</b>
匯兌差額	<b>1,290</b>	<b>628</b>	<b>1,918</b>
公平價值之減少	<b>(350)</b>	<b>(957)</b>	<b>(1,307)</b>
於二〇二五年十二月三十一日	<b>354,925</b>	<b>65,149</b>	<b>420,074</b>

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 10. 投資物業(續)

- (b) 集團投資物業已於二〇二五年十二月三十一日及二〇二五年六月三十日由萊坊測量師行有限公司(獨立合資格之測量師)以市值為基準作出重估，此乃按照由香港測量師學會頒佈物業估值準則進行。

本集團已落成投資物業採用收入資本化方法估值，按各自物業合適之資本化率將現行租約之淨收入及潛在重訂租金收入予以資本化計算。所採用之資本化率參考可比較物業投資交易之回報及測量師對現行投資者預期租金增長及風險的看法而得出。

本集團發展中投資物業使用餘值估價法計算。其估值假設物業在估值日已按當時的發展計劃落成及以收入資本化方法計算及參考可比較之銷售交易估算物業落成後的公平價值，並扣除日後發展之建築成本及適當的利潤與風險因素。

以下為公平價值計量所使用的重大非可觀察的數據：

	公平價值		加權平均資本化率	
	二〇二五年 十二月三十一日	二〇二五年 六月三十日	二〇二五年 十二月三十一日	二〇二五年 六月三十日
已落成				
香港	<b>278,476</b>	275,417	<b>5.0%</b>	5.0%
內地	<b>76,449</b>	75,977	<b>6.6%</b>	6.6%
	<b>354,925</b>	351,394		

	公平價值 (餘值估價法)		資本化率	
	二〇二五年 十二月三十一日	二〇二五年 六月三十日	二〇二五年 十二月三十一日	二〇二五年 六月三十日
發展中				
香港	<b>28,491</b>	29,662	<b>3.3% – 5.5%</b>	3.3% – 5.5%
內地	<b>36,658</b>	35,989	<b>5.0% – 8.8%</b>	5.0% – 8.8%
	<b>65,149</b>	65,651		

## 11. 物業、機器及設備

於截至二〇二五年十二月三十一日止六個月期間，物業、機器及設備添置為港幣十四億二千六百萬元，其中使用權資產添置為港幣四億二千八百萬元。期內出售的物業、機器及設備之賬面淨值為港幣六百萬元。

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 12. 金融投資

二〇二五年十二月三十一日

	按公平價值 計入損益	按公平價值 計入其他 全面收益	以攤銷 成本計量	總計
<b>非流動資產</b>				
債務證券	-	294	42	336
股本證券	292	646	-	938
	<b>292</b>	<b>940</b>	<b>42</b>	<b>1,274</b>
<b>流動資產</b>				
債務證券	-	108	-	108
股本證券	876	-	-	876
	<b>876</b>	<b>108</b>	<b>-</b>	<b>984</b>

二〇二五年六月三十日

	按公平價值 計入損益	按公平價值 計入其他 全面收益	以攤銷 成本計量	總計
<b>非流動資產</b>				
債務證券	-	257	48	305
股本證券	290	602	-	892
	<b>290</b>	<b>859</b>	<b>48</b>	<b>1,197</b>
<b>流動資產</b>				
債務證券	-	97	-	97
股本證券	767	-	-	767
	<b>767</b>	<b>97</b>	<b>-</b>	<b>864</b>

## 13. 其他非流動資產

	二〇二五年 十二月三十一日	二〇二五年 六月三十日
應收按揭放款	1,809	2,393
其他應收放款	1,197	1,204
應收放款總額	3,006	3,597
減：已列入業務及其他應收賬項於一年內收取之金額	(406)	(546)
	<b>2,600</b>	<b>3,051</b>
衍生金融工具	30	33
遞延稅項資產	639	640
	<b>3,269</b>	<b>3,724</b>

應收按揭放款以物業的第一或第二按揭作抵押，於報告日起之二十八個月內每月分期還款，其利息以銀行貸款利率作為參考。結餘包括第一按揭放款為港幣十二億九千六百萬元(二〇二五年六月三十日：港幣十七億五千九百萬元)。本集團根據對信貸風險變化的綜合評估，經參考過往虧損之實質情況及前瞻性資料確認所有應收放款的預期信貸虧損。虧損撥備的變動在損益中確認。

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 14. 業務及其他應收賬項

		二〇二五年 十二月三十一日	二〇二五年 六月三十日
業務應收賬項	(a)	<b>3,479</b>	3,252
其他應收賬項、按金及預付款項	(b)	<b>18,905</b>	15,539
收購物業按金		<b>221</b>	255
合約資產		<b>492</b>	463
短期放款		<b>406</b>	546
衍生金融工具		<b>1</b>	5
		<b>23,504</b>	20,060

(a) 於二〇二五年十二月三十一日，業務應收賬項的賬齡為：少於三十天佔百分之六十一，三十一天至六十天佔百分之十四，六十一天至九十天佔百分之八，而超過九十天則為百分之十七(二〇二五年六月三十日：分別為百分之五十九，百分之十三，百分之十及百分之十八)。

(b) 結餘包括獲取合約成本港幣三億五千七百萬元(二〇二五年六月三十日：港幣二億四千一百萬元)，主要為取得物業銷售及電訊服務之客戶合約所增加的佣金成本。相關資本化成本並無減值撥備。

## 15. 業務及其他應付賬項

		二〇二五年 十二月三十一日	二〇二五年 六月三十日
業務應付賬項		<b>2,613</b>	2,476
其他應付賬款及應付費用		<b>26,946</b>	26,760
合約負債		<b>1,058</b>	1,203
應付非控股權益		<b>1,152</b>	1,181
租賃負債		<b>835</b>	790
衍生金融工具		<b>5</b>	2
		<b>32,609</b>	32,412

於二〇二五年十二月三十一日，業務應付賬項的賬齡為：少於三十天佔百分之六十二，三十一天至六十天佔百分之十二，六十一天至九十天佔百分之二，而超過九十天則為百分之二十四(二〇二五年六月三十日：分別為百分之五十九，百分之七，百分之三及百分之三十一)。

## 16. 股本

	股數百萬股	金額
已發行及繳足：		
普通股		
於二〇二五年六月三十日及二〇二五年十二月三十一日	<b>2,898</b>	<b>70,703</b>

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 17. 關聯人士交易

在日常業務過程中，集團與若干聯營公司及合營企業進行了不同形式的交易。以下是集團與該等關聯方根據商業條款下進行之重大交易之撮要：

	聯營公司		合營企業	
	截至十二月三十一日止 六個月		截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二五年	二〇二四年	二〇二五年	二〇二四年
利息收入	-	-	50	48
租金支付	1	1	29	32
提供服務之其他收益	77	97	1,096	1,587
貨物購置及服務	-	-	35	143

## 18. 或然負債及承擔項目

本集團尚未列入簡明綜合財務報表內之或然負債及承擔項目如下：

	二〇二五年 十二月三十一日	二〇二五年 六月三十日
(a) 投資物業及物業、機器及設備之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	2,773	3,749
已批准但未簽約	11,384	11,434
(b) 本集團應佔合營企業之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	1,440	1,894
已批准但未簽約	1,353	1,852
(c) 就合營企業之銀行借款所作的保證承擔及其他擔保總額為港幣二十三億三千五百萬元(二〇二五年六月三十日：港幣十九億五千五百萬元)。		

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 19. 金融工具之公平價值

### (a) 以公平價值列賬的金融工具

以下列表是指於報告日以公平價值計量本集團的金融工具賬面值，並按三級公平價值架構級別分類如下：

第一級：公平價值為於計量日以活躍市場之可識別資產或負債中未經調整的報價計量。該級別包括所有上市債務證券及上市股本證券，及以活躍市場報價計量部分非上市債務證券。

第二級：公平價值根據報價以外由可觀察的市場所提供的數據計量及並不使用重大不可觀察的輸入數據。不可觀察輸入數據為未能提供市場資料的數據。

第三級：公平價值使用重大不可觀察的輸入數據計量。此級別包括所有非上市股本證券，除部分非上市股本證券外，其公平價值之計量能以可觀察的市場輸入數據得出或驗證，其級別則可分類為公平價值架構中之第二級別。

於二〇二五年十二月三十一日

	第一級	第二級	第三級	總計
<b>金融資產</b>				
按公平價值計入損益的金融資產				
股本證券	876	–	292	1,168
按公平價值計入其他全面收益的金融資產				
債務證券	402	–	–	402
股本證券	328	5	313	646
衍生金融工具				
利率掉期	–	1	–	1
跨貨幣利率掉期	–	30	–	30
	<b>1,606</b>	<b>36</b>	<b>605</b>	<b>2,247</b>
<b>金融負債</b>				
受公平價值對沖之債券及票據	–	1,045	–	1,045
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	–	451	–	451
	<b>–</b>	<b>1,496</b>	<b>–</b>	<b>1,496</b>

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 19. 金融工具之公平價值(續)

### (a) 以公平價值列賬的金融工具(續)

於二〇二五年六月三十日

	第一級	第二級	第三級	總計
<b>金融資產</b>				
按公平價值計入損益的金融資產				
股本證券	767	–	290	1,057
按公平價值計入其他全面收益的金融資產				
債務證券	354	–	–	354
股本證券	284	5	313	602
衍生金融工具				
利率掉期	–	4	–	4
跨貨幣利率掉期	–	33	–	33
遠期外匯合約	–	1	–	1
	<u>1,405</u>	<u>43</u>	<u>603</u>	<u>2,051</u>
<b>金融負債</b>				
受公平價值對沖之債券及票據	–	1,051	–	1,051
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	–	433	–	433
	<u>–</u>	<u>1,484</u>	<u>–</u>	<u>1,484</u>

期內公平價值架構中第一級，第二級及第三級之間沒有轉撥以及估值方法沒有改變。

#### (i) 第二級公平價值計量使用的估值方法及數據

第二級的跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約之公平價值是根據各合約的條款及到期日，並已考慮現行利率及掉期交易對手之現時信用狀況以估計未來現金流量貼現至現值計算。

第二級的遠期外匯合約之公平價值是根據報告日金融機構的遠期匯率報價計量。

受公平價值對沖的債券及票據之公平價值是使用相近的金融工具現行市場利率貼現現金流量來計算。

# 簡明綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

## 19. 金融工具之公平價值(續)

### (a) 以公平價值列賬的金融工具(續)

#### (ii) 第三級公平價值計量使用的估值方法及數據

在第三級的非上市股本證券之公平價值乃按照相關投資的資產淨值，或採用貼現現金流量模式或以參照可比較上市公司之市盈率倍數並經調整相關投資之市場流通性折讓的市場方法來釐定。

期內第三級公平價值計量餘額的變動如下：

	金融資產		總計
	按公平價值 計入損益	按公平價值 計入其他 全面收益	
非上市股本證券			
於二〇二五年七月一日	290	313	603
增加	8	–	8
資本退回	(18)	–	(18)
公平價值的變動確認於損益	12	–	12
於二〇二五年十二月三十一日	292	313	605

### (b) 以成本值或攤銷成本列賬的金融資產及金融負債之公平價值

下表呈列集團於報告日以成本值或攤銷成本計量之金融工具賬面值，其公平價值有所不同。

	二〇二五年十二月三十一日		二〇二五年六月三十日	
	賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
債務證券	42	45	48	53
長期借項	86,172	85,127	95,833	94,715

債務證券之公平價值是以市場價格計量。長期借項之公平價值為於報告日以現行市場的相近借項利率貼現未來現金流量來估算。

所有其他以成本值或攤銷成本計量之金融工具主要為短期性質或附帶可變利率而按當時市場利率變化重新定價。因此，其賬面值與公平價值相當接近。

# 財務檢討

## 二〇二五/二六年度上半年業績檢討

截至二〇二五年十二月三十一日止六個月，撇除投資物業公平價值之變動及計入出售投資物業已變現公平價值之收益，可撥歸公司股東基礎溢利為港幣一百二十二億一千三百萬元，較去年同期港幣一百零四億六千三百萬元增加百分之十七或港幣十七億五千萬元。

計入投資物業重估之影響後，賬目所示可撥歸公司股東溢利增加港幣二十七億二千四百萬元至港幣一百零二億四千七百萬元(二〇二四年：港幣七十五億二千三百萬元)。集團錄得投資物業公平價值淨減少(已扣除遞延稅項及非控股權益)為港幣三億零四百萬元(二〇二四年：減少港幣二十億三千四百萬元)。

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二五年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元
賬目所示可撥歸公司股東溢利	<b>10,247</b>	7,523
投資物業之調整		
扣除稅項及非控股權益後之公平價值減少	<b>304</b>	2,034
期內出售投資物業已變現之公平價值收益	<b>1,662</b>	906
	<b>1,966</b>	2,940
可撥歸公司股東基礎溢利	<b>12,213</b>	10,463

基礎溢利增加主要是由於發展物業及投資物業銷售之基礎溢利增加，及財務支出減少所致，而集團租務及其他經常性收入保持穩健。

截至二〇二五年十二月三十一日止六個月，集團各業務分部(包括所佔合營企業和聯營公司)的總收入按年增加百分之三十四至港幣六百零二億六千三百萬元，主要是由於物業發展收入增加百分之九十四至港幣三百二十三億五千五百萬元。整體租金收入維持在港幣一百二十二億八千五百萬元(二〇二四年：港幣一百二十二億八千萬元)。

業務分部總營業溢利為港幣一百六十五億四千萬元(二〇二四年：港幣一百四十四億六千六百萬元)。物業發展溢利增加港幣二十三億七千九百萬元至港幣四十八億八千五百萬元，主要是由於內地物業發展溢利增加所致。經常性溢利為港幣一百一十六億五千五百萬元(二〇二四年：港幣一百一十九億六千萬元)，其中淨租金收入貢獻港幣八十九億五千萬元(二〇二四年：港幣九十億零四百萬元)。

# 財務檢討

截至十二月三十一日止六個月分部收入及營業溢利  
(包括所佔合營企業及聯營公司)

	收入		營業溢利	
	二〇二五年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元	二〇二五年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元
物業發展				
香港	<b>26,483</b>	16,031	<b>2,012</b>	2,325
內地	<b>5,872</b>	617	<b>2,873</b>	181
	<b>32,355</b>	16,648	<b>4,885</b>	2,506
物業租賃				
香港	<b>8,797</b>	8,813	<b>6,265</b>	6,339
內地	<b>3,098</b>	3,089	<b>2,400</b>	2,377
新加坡	<b>390</b>	378	<b>285</b>	288
	<b>12,285</b>	12,280	<b>8,950</b>	9,004
酒店業務	<b>2,779</b>	2,698	<b>428</b>	377
電訊	<b>3,561</b>	3,492	<b>392</b>	420
運輸基建及物流	<b>4,004</b>	4,350	<b>574</b>	866
數據中心業務	<b>1,508</b>	1,470	<b>762</b>	745
其他業務	<b>3,771</b>	4,114	<b>549</b>	548
分部總額	<b>60,263</b>	45,052	<b>16,540</b>	14,466

截至二〇二五年十二月三十一日止六個月，香港物業發展收入(包括所佔合營企業)增加百分之六十五至港幣二百六十四億八千三百萬元(二〇二四年：港幣一百六十億三千一百萬元)，主要是由於天璽·天第一期及SIERRA SEA第一期在期內完成交付及確認收入。其他貢獻來自出售多個已落成的物業，包括NOVO LAND第3A期、海璇、雲海、雲滙、The YOHO Hub II及YOHO WEST。物業發展總溢利按年減少百分之十三至港幣二十億一千二百萬元，主要是由於新落成發展項目之毛利率較低。平均毛利率約為百分之八，而去年同期毛利率為百分之十五。

回顧期內，集團完成出售若干持有為投資物業的住宅單位，包括帝景園二十九個單位及Shouson Peak四個單位，所得淨收入總額為港幣二十五億九千萬元。計入公平價值已變現收益後，出售該物業之基礎溢利為港幣十八億二千六百萬元，毛利率為百分之七十一。期內香港住宅物業銷售包括出售帝景園及Shouson Peak單位之基礎溢利總額為港幣三十八億三千八百萬元，整體毛利率為百分之十三。

內地物業發展收入(包括所佔合營企業)按年增加港幣五十二億五千五百萬元至港幣五十八億七千二百萬元，主要是由於期內確認的住宅單位銷售量較去年同期有所增加。物業發展溢利為港幣二十八億七千三百萬元(二〇二四年：港幣一億八千一百萬元)，主要來自出售杭州國際金融中心(匯東)之國金匯邸和位於蘇州的湖濱四季第二期及環貿匯。

# 財務檢討

於二〇二五年十二月三十一日，集團尚未確認收入的物業（包括投資物業）之合約銷售收入金額（包括所佔合營企業）為港幣二百六十三億元，包括港幣二百二十二億元來自香港（其中預計約港幣一百零八億元及港幣一百零四億元分別於本財政年度下半年及下一個財政年度確認為收入）及港幣四十一億元來自內地（其中預計約港幣四十億元於本財政年度下半年確認為收入，餘下於下一個財政年度確認為收入）。

香港物業投資包括所佔合營企業和聯營公司之租金收入按年持平，為港幣八十七億九千七百萬元。淨租金收入減少百分之一至港幣六十二億六千五百萬元。寫字樓物業組合收入在持續高的出租率推動下保持穩定，為港幣二十八億三千四百萬元（二〇二四年：港幣二十八億四千七百萬元）。零售物業組合之收入輕微減少百分之一至港幣四十五億三千五百萬元（二〇二四年：港幣四十五億九千三百萬元），主要是由於租金下跌所致。集團住宅及服務式住宅物業組合之租金收入主要因租金及出租率持續上升下按年增加百分之十。

內地投資物業組合包括所佔合營企業之租金收入維持穩定，為港幣三十億九千八百萬元（或人民幣二十八億二千五百萬元）。淨租金收入較去年同期上升百分之一至港幣二十四億元。零售物業組合之收入增加約百分之五至港幣二十一億元（二〇二四年：港幣二十億零七百萬元），主要是由於營業額租金上升。惟該租金上升部分被寫字樓物業組合租金收入下跌所抵銷。寫字樓物業組合之租金收入主要因續租租金下調減少百分之九至港幣八億一千四百萬元（二〇二四年：港幣八億九千五百萬元）。

酒店分部（包括所佔合營企業）之收入按年增加百分之三至港幣二十七億七千九百萬元，主要是由於客房收入增加，房間價格和入住率持續改善。扣除利息支出、稅項、折舊及攤銷前溢利增加百分之十二至港幣七億九千六百萬元。營業溢利為港幣四億二千八百萬元。

數碼通收入為港幣三十五億六千一百萬元，按年增加百分之二，主要是由於手機及配件銷售增加。營業溢利按年減少百分之七至港幣三億九千二百萬元，主要是由於去年業績包括來自出售其澳門業務之一次性收益。撇除該項收益後，基礎營業溢利增加百分之六，主要是由於5G家居寬頻業務穩定增長及營運成本降低所致。

集團運輸基建及物流業務分部（包括所佔合營企業和聯營公司）保持穩健。商用航空中心業務、機場空運中心及特許經營巴士之業務表現改善。因三號幹線的專營權已於二〇二五年五月屆滿，期內收入較去年同期減少百分之八至港幣四十億零四百萬元，而營業溢利則減少港幣二億九千二百萬元或百分之三十四至港幣五億七千四百萬元。

新意網之收入增加百分之三至港幣十五億零八百萬元，而營業溢利增加百分之二至港幣七億六千二百萬元，主要是由於合約的提價及新客戶進駐新落成的數據中心所致。

集團其他業務（包括所佔合營企業和聯營公司）主要包括物業管理、百貨公司業務及金融服務業務，收入減少百分之八至港幣三十七億七千一百萬元而營業溢利維持在港幣五億四千九百萬元。

# 財務檢討

## 其他淨收益

其他淨收益(包括所佔合營企業和聯營公司)為港幣九億零二百萬元(二〇二四年：港幣五億六千三百萬元)，包括來自政府收回土地之收益港幣五億二千三百萬元及出售投資物業之賬目所示溢利港幣一億八千一百萬元。

回顧期內，政府收回一批由集團(包括所佔合營企業)持有主要位於新田，洪水橋/廈村新發展區和北環線主線沿線的若干土地，地塊面積約一百一十萬平方呎，合共補償額約港幣十一億元。

出售投資物業之賬目所示溢利為港幣一億八千一百萬元(按銷售所得淨收入減公平價值的基礎來計算)，主要是來自出售帝景園及Shouson Peak的若干住宅單位。計入公平價值已變現收益港幣十六億六千二百萬元後，基礎溢利為港幣十八億四千三百萬元。帝景園另有十四個單位，合共銷售總金額約港幣十億一千六百萬元，預計於本財政年度下半年交付。

## 投資物業之公平價值變動

投資物業是按二〇二五年十二月三十一日之獨立估值以公平價值列賬，包括已落成及發展中投資物業。

集團(包括所佔合營企業和聯營公司)錄得投資物業之公平價值淨減少港幣七億四千五百萬元(二〇二四年：減少港幣二十二億四千二百萬元)，其中香港投資物業之公平價值增加港幣七億二千二百萬元(二〇二四年：減少港幣二十七億四千三百萬元)及內地投資物業之公平價值減少港幣十四億六千七百萬元(二〇二四年：減少港幣二億七千三百萬元)。

扣除相關遞延稅項及非控股權益後，公司股東應佔投資物業之公平價值淨減少為港幣三億零四百萬元(二〇二四年：淨減少港幣二十億三千四百萬元)，並確認於綜合收益表內。

## 財務支出及利息覆蓋率

截至二〇二五年十二月三十一日止六個月，集團利息資本化前的淨財務支出減少港幣九億元或百分之三十七至港幣十五億四千萬元(二〇二四年：港幣二十四億四千萬元)，反映淨債項減少及平均實際債項成本下降，期內平均實際利率下降至百分之三(二〇二四年：百分之四)。確認於收益表的淨財務支出(利息資本化後)減少港幣六億三千七百萬元或百分之四十四至港幣八億一千萬元(二〇二四年：港幣十四億四千七百萬元)。

期內之利息覆蓋率(按基礎營業溢利及撥作資本性支出前的淨利息支出的比例來計算)為八點七倍(二〇二四年：五倍)。

截至二〇二五年十二月三十一日止六個月，集團債項的平均實際利率分析如下：

	截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇二五年	二〇二四年
定息率	<b>2.8%</b>	2.8%
浮息率	<b>3.1%</b>	4.6%
加權平均利率	<b>3.0%</b>	4.0%

# 財務檢討

## 財務管理

集團繼續採取積極和嚴謹的財務管理方法，維持穩健的資產負債表及多元化的資金來源基礎以提供充裕的財務資源支持營運及業務增長。集團經常審閱其資本結構及財政狀況以確定其財務狀況維持良好，以確保集團可持續提供回報給股東並維持審慎的財務槓桿水平。

集團整體的金融風險管理、融資及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。

## 負債比率

集團的資產負債表維持雄厚。於二〇二五年十二月三十一日的股東權益總額為港幣六千二百一十七億元或每股港幣二百一十四元五角，於二〇二五年六月三十日的股東權益總額為港幣六千一百七十九億元。其增加主要是來自可撥歸股東溢利港幣一百零二億元及換算內地及海外業務的財務報表時所產生之外匯收益港幣十六億元，被期內股息支付港幣八十一億元所抵銷。

於二〇二五年十二月三十一日，集團的淨債項為港幣八百三十六億四千六百萬元（二〇二五年六月三十日：港幣九百三十二億九千八百萬元），減少港幣九十六億五千二百萬元，主要是由於物業銷售現金流入及建築開支減少所致。負債比率（按淨債項相對公司股東權益比例來計算）為百分之十三點五（二〇二五年六月三十日：百分之十五點一）。

## 債項到期組合及組成

於二〇二五年十二月三十一日，集團的債項總額為港幣一千零三十一億七千五百萬元，其中百分之六十四為銀行借款及百分之三十六為票據及債券，該等票據及債券有不同的償還期但不超過二〇三三年六月。百分之六十五的集團債項是經由其全資擁有的財務附屬公司借入，而餘下百分之三十五是經由業務性附屬公司借入。

集團債項到期組合狀況維持良好，大約百分之六十二的債項逾兩年後償還。於二〇二五年十二月三十一日，總債項組合的加權平均償還期約為三年（二〇二五年六月三十日：三點一年）。

集團總債項的到期組合如下：

	於二〇二五年 十二月三十一日		於二〇二五年 六月三十日	
	港幣百萬元	佔總額之 百分比	港幣百萬元	佔總額之 百分比
償還期為：				
一年內	17,003	16%	14,384	13%
一年後及兩年內	22,563	22%	19,071	17%
兩年後及五年內	49,942	49%	63,908	58%
五年後	13,667	13%	12,854	12%
銀行及其他借項總額	103,175	100%	110,217	100%
銀行存款及現金	19,529		16,919	
淨債項	83,646		93,298	

# 財務檢討

集團債項之組成如下：

## (i) 按貨幣(貨幣掉期後)

	於二〇二五年 十二月三十一日		於二〇二五年 六月三十日	
	港幣百萬元	佔總額之 百分比	港幣百萬元	佔總額之 百分比
港幣	71,594	69%	77,834	70%
人民幣	29,619	29%	30,411	28%
英鎊	1,962	2%	1,972	2%
債項總額	103,175	100%	110,217	100%

在香港以外之業務的融資，集團會以相關資產相同的貨幣融資或在可行的情況下運用跨貨幣掉期合約對沖外匯風險。於二〇二五年十二月三十一日，集團總債項約百分之二十九為人民幣借款作為內地投資淨值的自然對沖。

## (ii) 按定息或浮息(利率掉期後)

	於二〇二五年 十二月三十一日		於二〇二五年 六月三十日	
	港幣百萬元	佔總額之 百分比	港幣百萬元	佔總額之 百分比
定息	38,385	37%	42,151	38%
浮息				
- 港幣	41,084	40%	47,324	43%
- 人民幣	21,744	21%	18,770	17%
- 英鎊	1,962	2%	1,972	2%
債項總額	103,175	100%	110,217	100%

## 財務資源

集團財務實力雄厚使其能以具競爭力的利率透過多種渠道籌集長期資金。作為審慎債務管理政策的一部分，集團一直確保有充裕未提取的承諾銀行融資，其中大部分在中長期基礎上安排的，期限結構均衡，有助於減低再融資風險並增強融資靈活性，同時優化融資成本。集團經常審閱其資金流動性及融資需求以確定可動用之財務資源足以應付融資需要。

集團的經常性收益根基穩固，加上持續的物業銷售現金流入及現有的大量銀行備用信貸額，集團有充裕財務資源以應付資金需求及作好準備把握將來的投資機遇。

# 財務檢討

## 外匯風險管理

集團因擁有大量以港元為單位的資產基礎及業務現金流量，外匯風險極少。而港元乃集團之呈列貨幣。

集團須承擔主要來自換算內地附屬公司及合營企業之財務報表時所產生的換算風險。集團並沒有以外幣衍生工具來對沖內地投資淨值之換算風險，並維持適度以人民幣為單位的財務資源以滿足資金需求。內地項目的土地收購主要以注入資本方式以集團權益及內部產生資金支付。內地之持續業務發展透過內部資源及人民幣借款融資。於二〇二五年十二月三十一日，集團的淨資產約百分之十七以人民幣結算。與二〇二五年六月三十日比較，人民幣兌港元升值約百分之一點七。該等人民幣資產按二〇二五年十二月三十一日之匯率換算為港元後產生匯兌收益約為港幣十七億元（二〇二四年：匯兌虧損為港幣十一億元），並確認於匯兌儲備內。

集團以若干其他貨幣為單位的金融資產及負債相關之外匯風險極少。在可行及有成本效益時集團會運用遠期外匯合約減低外匯風險。

## 衍生工具

於二〇二五年十二月三十一日，集團訂定若干利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之名義本金總額合共港幣一百六十三億零二百萬元，用以管理利率風險及外匯風險。衍生工具的運用均受到嚴格監控並只用作管理集團於核心業務運作上的基本風險。集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具或結構性產品之交易。

## 銀行存款及現金

於二〇二五年十二月三十一日，集團的銀行存款及現金為港幣一百九十五億二千九百萬元，其中百分之六十一為港元，百分之二十七為人民幣，及餘下百分之十二主要為美元。人民幣存款主要為內地附屬公司持有以應付內地項目資金需要。

所有存款均存放於高信貸評級的銀行，並按其信貸評級設定適當的信貸額度，及定期監察各金融交易對手之風險。

## 資產抵押

於二〇二五年十二月三十一日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣四千五百萬元作為銀行擔保保證。此外，集團附屬公司抵押若干資產賬面總值港幣一百四十八億五千二百萬元作為銀行借款之保證。除上述資產抵押外，集團其他資產均無抵押。

## 或然負債

於二〇二五年十二月三十一日，集團的或然負債是關於銀行給予合營企業的借款所作保證承擔及其他擔保總額合共港幣二十三億三千五百萬元（二〇二五年六月三十日：港幣十九億五千五百萬元）。

# 其他資料

## 董事

本公司董事名單載列於本報告第70頁。董事之個人資料及其變動如下：

### 郭炳聯

主席兼董事總經理(72歲)

郭先生自二〇一一年十二月起出任本公司主席。在獲委任為本公司主席前，郭先生一直出任本公司副主席達二十一年。他亦是本公司董事總經理及執行委員會成員，以及本公司若干附屬公司之董事。他在本集團已服務四十七年，持有劍橋大學法律系碩士學位、哈佛大學工商管理碩士學位、香港都會大學榮譽工商管理博士學位及香港中文大學榮譽法學博士學位。郭先生是新意網集團有限公司主席及執行董事，他亦是數碼通電訊集團有限公司主席及非執行董事，以及載通國際控股有限公司和永泰地產有限公司之非執行董事。

社會公職方面，郭先生為香港地產建設商會董事。

郭先生是鄭肖卿女士之兒子，鄭肖卿女士則是按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基泓先生及郭顯灃先生之父親，他亦是郭基輝先生及郭基俊先生之叔父。郭先生是Cyril Limited之董事，Cyril Limited則是按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。

截至二〇二五年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十二萬元作為出任本公司主席之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣三百八十七萬元，包括分別港幣六萬元及港幣十八萬元作為出任新意網集團有限公司及數碼通電訊集團有限公司之主席之袍金。

### 黃植榮

副董事總經理(70歲)

黃先生自二〇一二年七月起出任本公司副董事總經理。他於一九八一年加入本集團，並自一九九六年一月起擔任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員，以及本公司若干附屬公司之董事。黃先生以優異成績畢業於香港理工大學，並持有國際房地產理學碩士學位。他是香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師。黃先生是香港地產建設商會董事，他亦是香港大學房地產及建設系客席教授和香港理工大學建築及房地產學系客席教授。他現時專責統籌集團地產規劃及發展和工程策劃事務。

截至二〇二五年六月三十日止之年度，黃先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及其他酬金約港幣二千七百零五萬元。

# 其他資料

## 雷霆

副董事總經理(71歲)

雷先生分別自二〇一二年四月及七月起出任本公司執行董事及副董事總經理。他亦是本公司執行委員會成員，以及本公司若干附屬公司之董事。他於一九七七年加入本集團，現時負責銷售和推廣集團多個大型住宅項目，以及收購和出售集團非核心物業投資項目。他持有香港中文大學工商管理學士學位。

截至二〇二五年六月三十日止之年度，雷先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及其他酬金約港幣二千七百零四萬元。

## 葉迪奇

獨立非執行董事(79歲)

葉先生自二〇〇四年九月起出任本公司獨立非執行董事。他亦是本公司審核及風險管理委員會，以及提名委員會成員。他於一九六五年在香港加入香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)，曾在倫敦、中國及三藩市工作。於二〇〇三年一月至二〇〇五年四月，葉先生被派往上海出任中國業務總裁，期間，他於內地亦曾擔任上海銀行、平安保險及平安銀行的董事。葉先生於二〇〇五年四月出任滙豐總經理，直至於二〇一二年六月退任。他曾任中國平安保險(集團)股份有限公司和香港及內地的星展銀行之獨立非執行董事、平安壹賬通銀行(香港)有限公司(現稱PAO Bank Limited)之創始主席，以及順豐控股股份有限公司之獨立董事。葉先生於二〇一二年七月至二〇一五年七月擔任國際金融協會亞太區首席代表。他現為陸金所控股有限公司之董事長及獨立非執行董事。

葉先生是倫敦銀行特許協會的會員。他在香港接受教育，取得香港大學工商管理碩士學位。由於葉先生對香港銀行業和社區事業作出的傑出貢獻，他於一九八四年獲選香港十大傑出青年。葉先生於一九八四年獲得由英國政府頒授的MBE英帝國勳章；於一九九九年獲香港太平紳士稱號；及於二〇〇〇年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。自二〇〇八年六月，他曾擔任兩屆中國人民政治協商會議上海市委員會委員。

葉先生積極參與香港地區社團及青年活動，同時致力各類義工服務團體活動，如聯合國兒童基金會、中國紅十字會第八屆理事會、香港房屋協會及香港航空青年團。

截至二〇二五年六月三十日止之年度，葉先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金，以及港幣二十八萬元作為出任本公司審核及風險管理委員會成員及港幣六萬元作為出任本公司提名委員會成員之酬金。

# 其他資料

## 王于漸教授

獨立非執行董事 (73歲)

王教授自二〇〇五年五月起出任本公司獨立非執行董事。他是本公司提名委員會及薪酬委員會主席，以及審核及風險管理委員會成員。王教授曾就讀於芝加哥大學經濟系，取得博士學位。他目前為香港大學經濟學講座教授。王教授於一九九九年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章，以表揚王教授在教育、房屋、工業及科技發展之貢獻。此外，他於二〇〇〇年七月獲封為太平紳士。

王教授乃鷹君集團有限公司之獨立非執行董事及盈科大衍地產發展有限公司之獨立非執行主席。

截至二〇二五年六月三十日止之年度，王教授可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金，以及港幣二十八萬元作為出任本公司審核及風險管理委員會成員及各港幣七萬元作為出任本公司提名委員會及薪酬委員會主席之酬金。

## 李家祥博士

獨立非執行董事 (72歲)

李博士自二〇〇五年五月起出任本公司非執行董事。他現為本公司獨立非執行董事、審核及風險管理委員會主席，以及薪酬委員會成員。他亦是數碼通電訊集團有限公司之獨立非執行董事以及其審核委員會及薪酬委員會之主席。

李博士為信永中和(香港)會計師事務所有限公司榮譽主席。同時，他是載通國際控股有限公司、王氏國際集團有限公司及華潤啤酒(控股)有限公司之獨立非執行董事。

李博士曾為中國人民政治協商會議第十至第十三屆全國委員會委員，他亦為前香港立法會議員兼任立法會政府賬目委員會主席、前香港會計師公會會長及前財務匯報檢討委員會召集人兼成員。

截至二〇二五年六月三十日止之年度，李博士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金，以及港幣三十二萬元作為出任本公司審核及風險管理委員會主席及港幣六萬元作為出任本公司薪酬委員會成員之酬金。他亦可獲其他酬金合共港幣二十八萬八千元作為出任數碼通電訊集團有限公司之董事及其審核委員會及薪酬委員會之主席。

# 其他資料

## 馮國綸博士

獨立非執行董事(77歲)

馮博士自二〇一〇年二月起出任本公司獨立非執行董事。他持有普林斯頓大學工程理學士學位及哈佛商學院工商管理碩士學位，並分別獲香港科技大學、香港理工大學及香港浸會大學頒授榮譽工商管理學博士學位及獲馬來西亞之宏願開放大學頒授榮譽文學博士學位。

馮博士為馮氏集團旗下之利亞零售有限公司之主席及非執行董事。他亦是VTech Holdings Limited及香港上海大酒店有限公司之獨立非執行董事。他曾任利豐有限公司之集團非執行主席直至二〇二〇年十月。

馮博士曾擔任主要貿易協會的要職。他曾為香港總商會(一九九四年至一九九六年)、香港出口商會(一九八九年至一九九一年)及太平洋經濟合作香港委員會(一九九三年至二〇〇二年)之主席。他曾任中華人民共和國中國人民政治協商會議全國委員會之香港特別行政區委員(一九九八年至二〇〇三年)。於二〇〇八年，他獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。

截至二〇二五年六月三十日止之年度，馮博士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

## 梁乃鵬博士

獨立非執行董事(85歲)

梁博士自二〇一二年七月起出任本公司獨立非執行董事。他亦是本公司審核及風險管理委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。梁博士是載通國際控股有限公司之主席及獨立非執行董事。

梁博士積極參與公共事務四十年，並於一九九三年至二〇〇七年期間出任民眾安全服務隊處長，於一九九七年至二〇〇二年期間出任廣播事務管理局主席，於一九九七年至二〇〇三年期間出任香港城市大學校董會主席，於二〇〇五年至二〇一六年期間出任香港城市大學副監督，以及於二〇一六年至二〇二二年期間出任香港中文大學校董會主席。

截至二〇二五年六月三十日止之年度，梁博士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金，以及港幣二十八萬元作為出任本公司審核及風險管理委員會成員及各港幣六萬元作為出任本公司提名委員會及薪酬委員會成員之酬金。

# 其他資料

## 梁高美懿

獨立非執行董事(73歲)

梁女士自二〇一三年三月起出任本公司獨立非執行董事。她獲委任為本公司提名委員會成員，自二〇二六年二月三日起生效。梁女士持有香港大學經濟、會計及工商管理學士學位。她於二〇一二年六月從滙豐集團退休前，曾任恒生銀行有限公司副董事長兼行政總裁、恒生銀行(中國)有限公司董事長、恒生銀行有限公司屬下若干附屬公司董事、香港上海滙豐銀行有限公司董事及HSBC Holdings plc集團總經理。

梁女士現為第一太平有限公司、中國移動有限公司及中國銀行股份有限公司之獨立非執行董事。她於二〇二五年十月二十八日退任中國農業銀行股份有限公司之獨立非執行董事。此外，她曾任太古股份有限公司、和記黃埔有限公司、中國建設銀行股份有限公司、QBE Insurance Group Limited、香港交易及結算所有限公司及利豐有限公司之獨立非執行董事，以及創興銀行有限公司之副主席、董事總經理兼行政總裁。梁女士亦為旭日集團有限公司之顧問。

梁女士為香港特別行政區政府行政會議非官守議員、文化體育及旅遊局藝術發展諮詢委員會主席，以及文化委員會成員。她亦為香港法律改革委員會非當然成員、香港賽馬會名譽董事，以及香港大學校務委員會成員、財務委員會司庫及主席和人力資源政策委員會成員。梁女士曾任恒生管理學院及恒生商學書院校董會主席、香港浸會大學諮議會成員，以及於二〇〇五年至二〇一〇年期間擔任香港出口信用保險局諮詢委員會委員及投資委員會主席。她亦曾任大珠三角商務委員會委員、證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會委員、銀行業覆核審裁處成員、香港特別行政區行政會議成員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會成員、公務員敘用委員會委員、前任行政長官及政治委任官員離職後工作諮詢委員會委員、香港公益金執行委員會主席，以及醫院管理局大會成員及財務委員會成員。

截至二〇二五年六月三十日止之年度，梁女士可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。於截至二〇二六年六月三十日止之年度，梁女士除收取上述的袍金外，她每年亦可獲港幣六萬元(或如其出任成員未滿一年，則按比例計算)作為出任本公司提名委員會成員之酬金。

## 范鴻齡

獨立非執行董事(77歲)

范先生自二〇一八年三月起出任本公司獨立非執行董事。他於香港大學畢業，取得經濟及工商管理學士學位，並持有北京大學法律學士學位。他在香港和英格蘭及威爾斯獲大律師資格，以及在美國加利福尼亞州獲律師資格。

范先生擁有逾三十年商業管理經驗。他分別於一九九〇年及一九九二年起擔任中信泰富有限公司(現稱中國中信股份有限公司)之董事以及董事總經理，直至二〇〇九年為止。此外，范先生於一九九七年至二〇〇九年期間擔任國泰航空有限公司之副主席及於二〇〇三年至二〇〇九年期間擔任香港交易及結算所有限公司之獨立非執行董事。他現為香港興業國際集團有限公司之獨立非執行董事。范先生亦是家族投資公司彩港有限公司之董事總經理。

## 其他資料

范先生長期參與香港公共事務。他為醫院管理局主席及西九文化區基金會有限公司董事局主席。范先生曾任香港特別行政區行政會議非官守議員、行政長官創新及策略發展顧問團成員、強制性公積金計劃管理局主席、證券及期貨事務監察委員會之非執行董事，以及西九文化區管理局董事局成員。

截至二〇二五年六月三十日止之年度，范先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

### 關卓然

非執行董事 (91歲)

關先生自一九九九年七月起出任本公司非執行董事，亦是本公司提名委員會及薪酬委員會成員。關先生曾出任胡關李羅律師行首席合夥人，執業逾六十三年，於二〇二一年三月三十一日退任該職位，及後獲委任為該律師行的顧問。他為東華三院前總理及顧問及現任有表決權的會員。他為香港童軍總會副會長、童軍演藝委員會副主席、航空活動委員會主席、航空活動發展基金委員會顧問、香港童軍總會領袖訓練學院基金管理委員會主席、香港童軍總會青少年活動委員會委員及世界童軍基金貝登堡會盟香港分會副主席。關先生是郵票諮詢委員會前委員、及曾為香港郵學會委員直至二〇二一年三月三十一日為止，及後獲委任為香港郵學會永遠榮譽會長。他是亞洲國際集郵聯合會榮譽會員、亞洲國際集郵聯合會大獎俱樂部主席、亞洲國際集郵聯合會前副主席及兩項國際集郵聯合會展覽的國際大獎優勝者。他亦是倫敦大學英皇學院香港分會會長、香港華仁舊生會永遠顧問及華仁戲劇社主席。關先生是南華體育會委員及法律顧問，亦是其足球部前副主任及其保齡球部前主任，及香港生殖醫學會有限公司榮譽法律顧問。

關先生亦曾歷任香港一九九四、一九九七、二〇〇一及二〇〇四年國際郵展籌辦委員會委員長兼副主席，以及二〇〇九及二〇一五年國際郵展籌辦委員會委員長兼主席。他亦曾以不同職銜服務於香港高爾夫球會常務委員會。關先生畢業於倫敦大學英皇學院，獲頒發院士名譽，並為仲裁學會院士及英國皇家集郵學會院士。

截至二〇二五年六月三十日止之年度，關先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及各港幣六萬元作為出任本公司提名委員會及薪酬委員會成員之酬金。

# 其他資料

## 郭基俊

非執行董事(40歲)

郭先生自二〇一八年十二月起出任本公司非執行董事。他持有美國耶魯大學經濟學文學士學位。郭先生於二〇〇八年五月加入本集團，並參與管理本集團在香港及內地的酒店及服務式住宅。他現為本集團酒店業務部內之一間附屬公司之董事。於加入本集團前，他在一間國際投資銀行工作。他亦是帝國集團控股有限公司之董事。

郭先生是郭炳聯先生之姪兒。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭肖卿女士則是按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基輝先生及郭顯灃先生之堂弟，以及郭基泓先生之堂兄。

截至二〇二五年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。

## 郭基輝

執行董事(42歲)

郭先生自二〇一四年十二月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員，以及本公司若干附屬公司之董事。郭先生持有美國史丹福大學管理科學及工程學士學位，以及哈佛商學院之工商管理碩士學位。他於二〇〇八年十一月加入本集團，之前曾於一間國際投資銀行工作，擁有豐富企業融資經驗。他現時專責本集團於香港及內地住宅及商業項目之規劃、發展及管理工作。自二〇一三年四月起，他更全權負責集團華南地區之地產業務。郭先生亦是東亞銀行(中國)有限公司之獨立非執行董事。

郭先生為中國人民政治協商會議第十四屆全國委員會委員、全國港澳研究會理事，以及中國人民政治協商會議廣東省委員會常務委員。他亦是香港地產建設商會副會長、香港特別行政區政府特首政策組之經濟發展專家組成員、香港大學經濟及工商管理學院國際諮詢理事會理事、團結香港基金顧問及香港青年聯會會長。此外，郭先生是香港廣東青年總會創會主席，以及大灣區共同家園青年公益基金副主席。他於二〇二二年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。

郭先生是郭炳聯先生之姪兒。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭肖卿女士則是按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基泓先生及郭基俊先生之堂兄，以及郭顯灃先生之堂弟。

截至二〇二五年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金及其他酬金約港幣九百五十三萬元。

# 其他資料

## 郭基泓

執行董事(39歲)

郭先生自二〇一六年四月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員，以及本公司若干附屬公司之董事。郭先生持有哈佛大學化學理學士學位及史丹福大學商學研究院工商管理碩士學位。他於二〇一一年加入本集團，主要職責為本集團香港及內地住宅、商場及辦公樓物業的租務工作，並全權負責本集團華北地區之地產業務。他亦協助本公司主席處理本集團所有其他非地產相關的業務，當中包括擔任新意網集團有限公司之非執行董事。郭先生亦是載通國際控股有限公司之非執行董事。

此外，郭先生是香港僱主聯合會理事會成員、團結香港基金有限公司理事及其發展委員會委員以及香港地方志中心有限公司理事。他亦是中國人民政治協商會議北京市委員會委員、大灣區共同家園青年公益基金副主席，以及香港特別行政區政府康樂及文化事務署博物館諮詢委員會及其歷史專責委員會成員。

郭先生是郭炳聯先生之兒子。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭肖卿女士則是按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基輝先生及郭基俊先生之堂弟，以及郭顯灃先生之胞弟。他是Cyril Limited之董事，Cyril Limited則是按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。

截至二〇二五年六月三十日止之年度，郭先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣八百七十九萬元，包括港幣四萬五千元作為出任新意網集團有限公司之董事之袍金。

## 董子豪

執行董事(66歲)

董先生自二〇一三年十二月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員，以及本公司若干附屬公司之董事。董先生持有香港大學建築學文學學士學位及建築學學士學位。他是香港建築師學會會員及註冊建築師。董先生於一九八七年加入本集團，參與集團於香港、新加坡及內地多項具代表性項目的工程管理、銷售和推廣工作，職務漸增，並獲多次晉升。他亦是新意網集團有限公司之執行董事。

截至二〇二五年六月三十日止之年度，董先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣二千一百四十萬元，包括港幣四萬五千元作為出任新意網集團有限公司之董事之袍金。

# 其他資料

## 馮玉麟

執行董事 (57歲)

馮先生自二〇一三年十二月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員、本集團非地產相關的投資組合之行政總裁，以及本公司若干附屬公司之董事。馮先生取得牛津大學(現代歷史)學士學位，並持有哈佛大學歷史及東亞語言博士學位。他於一九九六年獲得古根海姆獎學金。馮先生於一九九三年至一九九四年期間出任哈佛大學導師，並於一九九六年至一九九七年期間出任布朗大學歷史系客席助理教授。馮先生是新意網集團有限公司以及數碼通電訊集團有限公司的副主席及執行董事。他亦是載通國際控股有限公司之非執行董事。

馮先生於一九九七年加入環球管理諮詢公司麥肯錫公司(「麥肯錫」)，並主要服務內地及香港的客戶，以及歐洲及東南亞的機構。馮先生曾任麥肯錫基礎設施業務的聯席領袖。他曾於二〇〇四年至二〇一〇年期間出任麥肯錫香港之董事總經理，並於二〇一一年成為麥肯錫之全球資深董事，是麥肯錫歷史上首位香港華人出任資深董事。他亦曾出任麥肯錫亞洲地區招聘的主管。

馮先生是香港總商會理事會理事及香港青年協會副會長。他亦獲選為香港管理專業協會專業實務教授及其執行委員會成員。

截至二〇二五年六月三十日止之年度，馮先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣二千三百七十九萬元，包括分別港幣五萬二千五百元及港幣十六萬二千元作為出任新意網集團有限公司以及數碼通電訊集團有限公司之副主席及董事之袍金。

## 陳康祺

執行董事 (61歲)

陳先生自二〇二二年八月起出任本公司執行董事。他亦是本公司執行委員會成員，以及本公司若干附屬公司之董事。陳先生畢業於香港理工大學並持有格林威治大學學士學位。他是香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員，以及註冊專業測量師。他亦為根據香港法例第一百二十三章建築物條例的認可人士。

陳先生於一九九三年加入本集團，並獲多次晉升。他為項目總監，負責本集團於香港、杭州及廣州多項主要住宅、商業、工業及綜合式發展項目，他亦負責本集團多項發展項目設計方面的工作，包括建築設計、結構、機電工程、園藝和室內設計。他亦是新意網集團有限公司之非執行董事，以及建築環保評估協會有限公司之董事。

截至二〇二五年六月三十日止之年度，陳先生可獲港幣三十萬元作為出任本公司董事之袍金。他亦可獲其他酬金合共約港幣一千六百八十二萬元，包括港幣四萬五千元作為出任新意網集團有限公司之董事之袍金。

# 其他資料

## 郭顯灃

郭炳聯之替代董事(45歲)

郭先生自二〇一二年七月起出任郭炳聯先生之替代董事。他亦是本公司若干附屬公司之董事。他持有美國耶魯大學文學士學位及香港中文大學專業會計學學士後文憑。他亦於二〇一七年十二月取得凱洛格管理學院及香港科大商學院行政人員工商管理碩士學位。他的專業資格包括於二〇二〇年九月成為香港會計師公會的資深會員及於二〇二〇年二月成為英格蘭及威爾斯特許會計師公會的資深會員。此外，郭先生自二〇一五年四月起出任郭炳聯先生在永泰地產有限公司之替代董事。

郭先生於二〇一〇年一月加入本集團，現為銷售及項目經理，負責本集團於香港之新住宅項目的可行性研究、市場推廣及策劃工作。郭先生在加入本集團之前曾於一間國際主要核數師事務所工作。

郭先生是郭炳聯先生之兒子。他也是鄭肖卿女士之孫兒，鄭肖卿女士則是按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。郭先生是郭基輝先生及郭基俊先生之堂兄，以及郭基泓先生之胞兄。他是Cyrac Limited之董事，Cyrac Limited則是按證券及期貨條例第XV部所述本公司之主要股東。

所有本公司董事及替代董事均無與本公司訂立任何服務合約。根據本公司組織章程細則，董事須於本公司股東週年大會上輪值告退並有資格膺選連任，而替代董事的委任將會在其委任人不再出任本公司董事時而終止。

董事之袍金乃由董事局建議並由本公司股東於股東週年大會上批准，而其他酬金則根據本公司組織章程細則所授予董事局之權力及參考董事在時間、努力及成績所作的貢獻而不時作出審訂。替代董事除只可收取其委任人可不時直接以書面方式通知本公司有關應支付其委任人之酬金(如有)外，他們並不享有作為本公司替代董事之任何酬金。

## 高級管理人員

本公司之執行董事同時為集團之高級管理人員。

# 其他資料

## 董事及最高行政人員之權益

於二〇二五年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有已根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設擁有或視為擁有之權益或淡倉），或已記載於本公司按證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊內的權益及淡倉，或已根據本公司所採納載於聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C3之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 1. 本公司股份及相關股份好倉

董事姓名	持有之股份數目					股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	於2025年 12月31日 佔已發行的 有投票權 股份百分比	
	個人權益 (實益 擁有人)	家族權益 (配偶或 18歲以下 子女 之權益)	公司權益 (受控制 公司 之權益)	其他權益	小計			
郭炳聯	188,743	1,580,000 <sup>1</sup>	-	612,414,491 <sup>2,389</sup>	614,183,234	-	614,183,234	21.19
黃植榮	497,695	-	-	-	497,695	-	497,695	0.02
雷霆	160,000	-	-	-	160,000	-	160,000	0.01
王子漸	5,000	1,000 <sup>1</sup>	-	-	6,000	-	6,000	0.00
李家祥	-	4,028 <sup>1</sup>	-	-	4,028	-	4,028	0.00
馮國綸	220,000	9,739 <sup>1</sup>	-	-	229,739	-	229,739	0.01
梁乃鵬	20,000	10,833 <sup>1</sup>	-	-	30,833	-	30,833	0.00
梁高美懿	15,372	-	-	-	15,372	-	15,372	0.00
郭基俊	-	-	-	585,094,860 <sup>4,589</sup>	585,094,860	-	585,094,860	20.19
郭基輝	-	-	32,000 <sup>6</sup>	593,168,735 <sup>7,889</sup>	593,200,735	-	593,200,735	20.47
郭基泓	110,000 <sup>10</sup>	60,000 <sup>1</sup>	-	591,255,588 <sup>2,389</sup>	591,425,588	-	591,425,588	20.41
陳康祺	100,000	-	-	-	100,000	-	100,000	0.00
郭顯灃 (郭炳聯之 替代董事)	32,000	-	-	591,255,589 <sup>2,389</sup>	591,287,589	-	591,287,589	20.40

附註：

- 此等本公司股份乃由有關董事之配偶持有。
- 由於郭炳聯先生為兩項酌情信託之成立人及受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為在本公司擁有42,317,805股股份之權益。於此等股份中：
  - 由於郭基泓先生為上述其中一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為在本公司擁有21,158,902股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算為郭炳聯先生及郭基泓先生之權益；及
  - 由於郭顯灃先生為上述另一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為在本公司擁有21,158,903股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算為郭炳聯先生及郭顯灃先生之權益。

## 其他資料

- 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯灃先生為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在本公司擁有570,096,686股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
- 由於郭基俊先生為若干信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為在本公司擁有232,332,799股股份之權益。
- 由於郭基俊先生亦為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為在本公司擁有352,762,061股股份之權益。
- 此等本公司股份乃由郭基輝先生全資擁有及控制的公司持有。
- 由於郭基輝先生為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為在本公司擁有21,158,903股股份之權益。
- 由於郭基輝先生亦為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼被視為在本公司擁有572,009,832股股份之權益。
- 分別於上述附註3、5及8所述之570,096,686股、352,762,061股及572,009,832股本公司股份中，由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灃先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在本公司擁有121,579,223股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
- 此等本公司股份乃由郭基泓先生及其配偶共同持有。

## 2. 本公司相聯法團之股份及相關股份好倉

### (a) 新意網集團有限公司(「新意網」)

董事姓名	持有之股份數目				股本衍生 工具內 持有相關 股份數目 <sup>1</sup>	總數	於2025年 12月31日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
	個人權益 (實益 擁有人)	家族權益 (配偶或 18歲以下 子女 之權益)	其他權益	小計			
郭炳聯	-	-	3,485,000 <sup>2&amp;3</sup>	3,485,000	-	3,485,000	0.15
黃植榮	218,000	-	-	218,000	-	218,000	0.01
雷霆	356	-	-	356	-	356	0.00
梁乃鵬	341,000	142 <sup>4</sup>	-	341,142	-	341,142	0.01
郭基俊	-	-	11,927,658 <sup>2&amp;5</sup>	11,927,658	-	11,927,658	0.51
郭基輝	-	-	11,927,658 <sup>2&amp;5</sup>	11,927,658	-	11,927,658	0.51
郭基泓	-	-	13,272,658 <sup>2,3&amp;5</sup>	13,272,658	-	13,272,658	0.56
馮玉麟	4,000,000	-	-	4,000,000	8,000,000	12,000,000	0.51
郭顯灃	-	-	13,272,658 <sup>2,3&amp;5</sup>	13,272,658	-	13,272,658	0.56
(郭炳聯之 替代董事)							

# 其他資料

附註：

1. 此等股本衍生工具內持有之相關股份乃新意網根據其購股權計劃授出之購股權（現被視為以實物交收之非上市股本衍生工具），其詳情及於截至二〇二五年十二月三十一日止六個月內的變動如下：

董事姓名	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限	購股權數目				
				於2025年 7月1日 之結餘	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/ 失效	於2025年 12月31日 之結餘
馮玉麟	2022年5月4日	6.532	2023年5月4日至 2027年5月3日	4,000,000	-	-	-	4,000,000
	2025年5月26日	6.250	2026年5月26日至 2030年5月25日	4,000,000	-	-	-	4,000,000

上述不多於30%已授出的購股權可於授出日期起計一週年後予以行使，不多於60%已授出的購股權可於授出日期起計兩週年後予以行使，全部或部分已授出的購股權可於授出日期起計三週年後予以行使。

2. 由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在新意網擁有2,140,000股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
3. 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯澧先生亦為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在新意網擁有1,345,000股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
4. 此等新意網股份乃由有關董事之配偶持有。
5. 由於郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧先生亦為一項受益於郭炳湘先生（已逝世）、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧先生被視為在新意網擁有9,787,658股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。

## 其他資料

### (b) 數碼通電訊集團有限公司(「數碼通」)

持有之股份數目						於2025年
董事姓名	個人權益 (實益 擁有人)	其他權益	小計	股本衍生 工具內 持有相關 股份數目	總數	12月31日
						佔已發行的 有投票權 股份百分比
郭炳聯	-	5,162,337 <sup>1</sup>	5,162,337	-	5,162,337	0.47
郭基俊	-	6,849,161 <sup>2</sup>	6,849,161	-	6,849,161	0.62
郭基輝	-	6,849,161 <sup>2</sup>	6,849,161	-	6,849,161	0.62
郭基泓	-	12,011,498 <sup>1&amp;2</sup>	12,011,498	-	12,011,498	1.09
馮玉麟	437,359	-	437,359	-	437,359	0.04
郭顯澧 (郭炳聯之 替代董事)	-	12,011,498 <sup>1&amp;2</sup>	12,011,498	-	12,011,498	1.09

附註：

- 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯澧先生為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在數碼通擁有5,162,337股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
- 由於郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧先生為一項受益於郭炳湘先生(已逝世)、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧先生被視為在數碼通擁有6,849,161股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。

## 其他資料

### (c) 載通國際控股有限公司（「載通國際」）

董事姓名	持有之股份數目				於2025年 12月31日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
	個人權益 (實益 擁有人)	小計	股本衍生 工具內 持有相關 股份數目 <sup>1</sup>	總數	
郭炳聯	680,059 <sup>2</sup>	680,059	430,000	1,110,059	0.21
雷 霆	300,000	300,000	–	300,000	0.06
李家祥	17,600	17,600	430,000	447,600	0.08
梁乃鵬	701,457	701,457	470,000	1,171,457	0.22
馮玉麟	–	–	430,000	430,000	0.08

附註：

- 此等股本衍生工具內持有之相關股份乃載通國際根據其購股權計劃授出之購股權（現被視為以實物交收之非上市股本衍生工具），其詳情及於截至二〇二五年十二月三十一日止六個月內的變動如下：

董事姓名	授出日期	每股 行使價 (港幣)	行使期限	購股權數目				
				於2025年 7月1日 之結餘	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷/ 失效	於2025年 12月31日 之結餘
郭炳聯	2020年11月19日	15.32	2021年11月19日至 2025年11月18日	400,000	–	–	(400,000)	–
	2023年3月31日	10.60	2024年3月31日至 2028年3月30日	430,000	–	–	–	430,000
李家祥	2020年11月19日	15.32	2021年11月19日至 2025年11月18日	400,000	–	–	(400,000)	–
	2023年3月31日	10.60	2024年3月31日至 2028年3月30日	430,000	–	–	–	430,000
梁乃鵬	2020年11月19日	15.32	2021年11月19日至 2025年11月18日	450,000	–	–	(450,000)	–
	2023年3月31日	10.60	2024年3月31日至 2028年3月30日	470,000	–	–	–	470,000
馮玉麟	2020年11月19日	15.32	2021年11月19日至 2025年11月18日	400,000	–	–	(400,000)	–
	2023年3月31日	10.60	2024年3月31日至 2028年3月30日	430,000	–	–	–	430,000

上述不多於50%已授出的購股權可於授出日期起計一週年後予以行使，全部或部分已授出的購股權可於授出日期起計兩週年後予以行使。

- 此等載通國際股份中，有674,665股股份乃由郭炳聯先生及其配偶共同持有。

## 其他資料

- (d) 郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭穎澧先生於下列相聯法團之股份中，各自持有以下權益：

相聯法團名稱	經法團實質持有之股份數目	於2025年12月31日
		實質持有佔已發行的有投票權股份百分比
Hung Carom Company Limited	25 <sup>1</sup>	25.00
Tinyau Company Limited	1 <sup>1</sup>	50.00
舉捷有限公司	8 <sup>1</sup>	80.00
Vivid Synergy Limited	963,536,900 <sup>1</sup>	20.00

附註：

1. 由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭穎澧先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為擁有該等股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。

除上述所披露外，於二〇二五年十二月三十一日，概無本公司董事或最高行政人員，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部，於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證中被假設擁有或視為擁有任何其他權益或淡倉，而須記載在本公司根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊內，或須根據標準守則知會本公司及聯交所。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄C3之標準守則，作為本公司董事進行本公司之證券交易的守則。所有董事在回應本公司的特定查詢時，均確認彼等於截至二〇二五年十二月三十一日止六個月內已遵守標準守則。

### 購股權及股份獎勵計劃

於截至二〇二五年十二月三十一日止六個月內，本公司並無購股權計劃或股份獎勵計劃。

本公司附屬公司新意網及數碼通均設有購股權計劃，以激勵其計劃的參與者為所屬集團作出更多貢獻。該等計劃的參與者可獲授予權利，在購股權行使期內以預先釐定的行使價認購其各自的新股份。

此外，為了激勵參與者為數碼通集團作出更多貢獻，數碼通已採納一項股份獎勵計劃。據此，受託人將自市場上購入數碼通股份（費用由數碼通承擔），並以信託方式代選定的數碼通集團僱員持有，直至各歸屬期結束為止。該等股份將在歸屬後轉讓給選定僱員，而選定僱員無需為轉讓已歸屬的股份支付任何購買價。數碼通將不會根據股份獎勵計劃發行新股份。

## 其他資料

本公司一名董事持有新意網根據其購股權計劃授出之購股權，其詳情及於截至二〇二五年十二月三十一日止六個月內的變動載於上述「董事及最高行政人員之權益」項內。

新意網及數碼通並非上市規則第十七章定義所指本公司的主要附屬公司，故本公司不須就新意網及數碼通的股份計劃（包括購股權計劃及 / 或股份獎勵計劃）履行該章項下的責任。

### 主要股東及其他人士之權益

於二〇二五年十二月三十一日，以下本公司主要股東及其他人士（除本公司董事或最高行政人員外）就其於本公司股份或相關股份擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或已記載於本公司按證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊內，或已知會本公司：

	持有之股份數目				於2025年 12月31日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
	個人權益 (實益 擁有人)	公司權益 (受控制 公司 之權益)	其他權益	總數	
<b>(i) 主要股東</b>					
HSBC Trustee (C.I.) Limited	–	–	1,336,346,743 <sup>1&amp;2</sup>	1,336,346,743	46.12
鄭肖卿	25,024	–	815,127,737 <sup>1(a)&amp;2</sup>	815,152,761	28.13
Adolfa Limited (「Adolfa」)	231,182,838	121,579,223	–	352,762,061 <sup>2&amp;3</sup>	12.17
Bertana Limited (「Bertana」)	231,182,838	121,579,223	–	352,762,061 <sup>2&amp;4</sup>	12.17
Cyric Limited (「Cyric」)	231,182,838	121,579,223	–	352,762,061 <sup>2&amp;5</sup>	12.17
<b>(ii) 其他人士</b>					
Highvern Cayman Limited	–	–	253,491,701 <sup>6</sup>	253,491,701	8.75
郭基浩	–	–	232,332,798 <sup>6</sup>	232,332,798	8.02
Islington Holdings Limited	–	217,334,625 <sup>1(b)</sup>	–	217,334,625	7.50
Thriving Talent Limited	195,542,095 <sup>1(c)</sup>	–	–	195,542,095	6.75
Thriving Talent Holdings Limited	–	195,542,095 <sup>1(c)</sup>	–	195,542,095	6.75
Rosy Result Limited	189,909,095 <sup>1(b)</sup>	–	–	189,909,095	6.55
Asporto Limited	187,357,707 <sup>6(a)</sup>	–	–	187,357,707	6.47

附註：

- (a) 由於鄭肖卿女士為若干酌情信託之成立人，故按證券及期貨條例第XV部而言，鄭肖卿女士被視為在本公司擁有815,127,737股股份之權益。此等股份為HSBC Trustee (C.I.) Limited以若干酌情信託之受託人的身份而被視為在本公司擁有股份權益的一部分，因此，此等股份重複計算為該兩名主要股東之權益。

## 其他資料

(b) 除上述附註1(a)所述被視為擁有之權益外，由於HSBC Trustee (C.I.) Limited為一項酌情信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為在本公司擁有217,334,625股股份之權益。此等股份與Islington Holdings Limited持有的股份屬相同權益，並重複計算。於此等股份中，有189,909,095股股份透過由Islington Holdings Limited持有40%權益的Rosy Result Limited持有，因此重複計算為HSBC Trustee (C.I.) Limited、Islington Holdings Limited及Rosy Result Limited之權益。

上述段落所述的本公司217,334,625股股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭炳聯先生、郭基泓先生及郭穎灃先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。

(c) 由於HSBC Trustee (C.I.) Limited為若干酌情信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為在本公司擁有219,247,771股股份之權益。於此等股份中，有195,542,095股股份與Thriving Talent Holdings Limited的全資附屬公司Thriving Talent Limited持有的股份屬相同權益，並重複計算。

上述段落所述的本公司219,247,771股股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭基輝先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。

(d) 由於HSBC Trustee (C.I.) Limited為若干酌情信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為在本公司擁有84,635,610股股份之權益。於此等股份中，有21,158,903股、21,158,902股及21,158,903股股份分別與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭基輝先生、郭基泓先生及郭穎灃先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，因此分別重複計算為HSBC Trustee (C.I.) Limited及此等個別董事各自之權益。

上述段落所述的郭基泓先生及郭穎灃先生各自被視為擁有之21,158,902股及21,158,903股股份亦為郭炳聯先生被視為擁有之權益，而此等股份亦與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭炳聯先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益。因此，上述21,158,902股股份重複計算為HSBC Trustee (C.I.) Limited、郭炳聯先生及郭基泓先生之權益，而上述21,158,903股股份則重複計算為HSBC Trustee (C.I.) Limited、郭炳聯先生及郭穎灃先生之權益。

(e) 由於HSBC Trustee (C.I.) Limited為若干信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Trustee (C.I.) Limited亦被視為在本公司擁有1,000股股份之權益。

- 由Adolfa、Bertana及Cyril分別在本公司持有之股份中，有121,579,223股股份是Adolfa、Bertana及Cyril透過多間由其各自擁有三分之一之全部已發行股本的公司持有。此等121,579,223股股份屬相同權益，因此重複計算為此等公司之權益。再者，此等分別由Adolfa、Bertana及Cyril持有之股份為鄭肖卿女士及HSBC Trustee (C.I.) Limited各自被視為在本公司擁有股份之權益的一部分。
- 此等股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭基俊先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。
- 此等股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭基輝先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。
- 此等股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭炳聯先生、郭基泓先生及郭穎灃先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。

## 其他資料

6. (a) 由於 *Highvern Cayman Limited* 為若干信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，*Highvern Cayman Limited* 被視為在本公司擁有 211,173,896 股股份之權益。此等股份與郭基浩先生以若干信託之受益人的身份，按證券及期貨條例第XV部而言被視為在本公司擁有之股份屬相同權益，並重複計算。於此等股份中，有 187,357,707 股股份與 *Asporto Limited* 持有的股份屬相同權益，並重複計算。

上述段落所述之本公司 211,173,896 股股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭基俊先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。

- (b) 除上述附註6(a)所述被視為擁有之權益外，由於 *Highvern Cayman Limited* 為若干信託之受託人，故按證券及期貨條例第XV部而言，*Highvern Cayman Limited* 被視為在本公司擁有 42,317,805 股股份之權益。於此等股份中，有 21,158,902 股及 21,158,903 股股份分別與郭基浩先生及郭基俊先生以若干信託之受益人的身份，按證券及期貨條例第XV部而言被視為在本公司擁有之股份屬相同權益，因此分別重複計算為 *Highvern Cayman Limited* 及郭基浩先生與郭基俊先生各自之權益。上述郭基俊先生被視為擁有之 21,158,903 股股份與於上述「董事及最高行政人員之權益」項的列表中所包括在郭基俊先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益。

除上述所披露外，於二〇二五年十二月三十一日，概無任何人士（除本公司董事或最高行政人員外）就其於本公司股份或相關股份擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或已記載於本公司按證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊內，或已知會本公司。

## 集團薪酬政策及長期獎勵計劃

本集團於二〇二五年十二月三十一日之僱員人數超越三萬八千人，截至二〇二五年十二月三十一日止六個月之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣七十四億七千一百萬元。本集團之薪酬計劃乃根據市場水平以及個別員工之表現和貢獻而釐定；並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。本公司若干附屬公司亦已採納購股權及股份獎勵計劃，為本集團之主要員工提供長期獎勵。

## 釐定董事薪酬之準則

本公司之薪酬理念亦適用於本公司董事。在釐定每位董事薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力和貢獻以及本公司的負擔能力。本公司亦向執行董事提供適當之福利計劃。

# 其他資料

## 中期股息

本公司董事局(「董事局」)宣布本公司將向於二〇二六年三月十三日(星期五)名列在本公司股東名冊內之本公司股東(「股東」)派發截至二〇二五年十二月三十一日止六個月之中期股息每股港幣九角八仙(二〇二四年：每股港幣九角五仙)，中期股息將以現金方式於二〇二六年三月十九日(星期四)派發。本公司之股份交易將由二〇二六年三月十一日(星期三)起除息。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

釐定股東享有中期股息之權利的記錄日期為二〇二六年三月十三日(星期五)，本公司將於當日暫停辦理股份過戶登記手續；並將不會登記股份過戶。為確保享有中期股息之權利，股東須於二〇二六年三月十二日(星期四)下午四時三十分或之前呈交所有過戶文件連同有關股份證明書至香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓一七一二至一七一六號舖。

## 購入、出售或贖回上市證券

於截至二〇二五年十二月三十一日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券(包括出售庫存股份(如有))。

## 簡明綜合財務資料的審閱

截至二〇二五年十二月三十一日止六個月的中期業績乃未經審核，惟已由德勤•關黃陳方會計師行按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而德勤•關黃陳方會計師行發出的簡明綜合財務資料的審閱報告已載於本報告第86頁。此外，中期業績已由本公司審核及風險管理委員會作出審閱。

## 遵守企業管治守則

於截至二〇二五年十二月三十一日止六個月內，本公司已遵守載於上市規則附錄C1之企業管治守則的守則條文(「守則條文」)，惟本公司沒有根據守則條文C.2.1條分開主席及行政總裁之職位。儘管如此，權力及職權一直並非集中於一人，因所有重大決定均經由董事局及合適之董事局委員會以及高級管理層商議後才作出。此外，董事局有兩名非執行董事及七名獨立非執行董事，彼等提供不同之經驗、專長、獨立意見及觀點，因此，董事局認為權力分佈是平衡並具備足夠的保障。

承董事局命  
公司秘書  
容上達

香港，二〇二六年二月二十六日

