



新鴻基地產發展有限公司

以客為先
品牌卓越
實力雄厚



年報
2024/25

股份代號：16（港幣櫃台）
及80016（人民幣櫃台）



1. 上海市徐家匯 ITC
2. 上海市陸家嘴上海國金中心
3. 香港西沙 Sierra Sea
4. 香港西九龍環球貿易廣場
5. 香港中環國際金融中心二期
6. 香港高鐵西九龍總站發展項目

目錄

2	董事局及委員會
3	公司資料及股東資訊
4	財務概要及土地儲備
6	五年財務摘要
7	業務架構
8	董事局主席報告書
24	業務模式及策略方向
26	業務概況
28	香港地產業務
56	內地地產業務
80	地產相關業務
89	電訊及資訊科技
90	基建及其他業務
93	集團財務
94	財務檢討
100	投資者關係
102	可持續發展
108	企業管治報告書
127	董事局報告書
141	董事個人資料
152	執行委員會
153	獨立核數師報告書及綜合財務報表



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 霆 (副董事總經理)
郭基輝
郭基泓
董子豪
馮玉麟
馮秀炎
陳康祺
郭顯濃 (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 霆
郭基輝
郭基泓
董子豪
馮玉麟
馮秀炎
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
馮秀炎

* 委員會主席

公司資料及股東資訊

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
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
交通銀行(香港)有限公司
華僑銀行
三菱UFJ銀行
恒生銀行有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

股東資訊

上市資料

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，並以美國預託證券形式在美國進行場外市場交易。

股份代號

聯交所：16(港幣櫃台)及80016(人民幣櫃台)
彭博：16 HK Equity(港幣櫃台)及
80016 HK Equity(人民幣櫃台)
路透社：0016.HK(港幣櫃台)及
80016.HK(人民幣櫃台)
美國預託證券編號：SUHJY
證券識別統一號碼：86676H302

投資者聯絡方法

電話：(852) 3766 5787
傳真：(852) 2116 0597
電郵：ir@shkp.com

二〇二四至二五年度財務日程表

中期業績公布	：二〇二五年二月二十七日
中期股息派發	：二〇二五年三月二十日
全年業績公布	：二〇二五年九月四日
暫停辦理股份過戶登記手續 ¹	：二〇二五年十一月三日至六日 (首尾兩天包括在內)
記錄日期 ¹	：二〇二五年十一月六日
股東週年大會	：二〇二五年十一月六日
末期股息除息日期	：二〇二五年十一月十日
暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期 ²	：二〇二五年十一月十二日
末期股息派發	：二〇二五年十一月二十日

附註：

1. 以釐定有權出席股東週年大會並於會上投票之股東身份
2. 以釐定股東享有建議之末期股息之權利

選擇公司通訊之語言版本或收取方式

本年報印副本之英文版本及中文版本已備妥，並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、簽署及交回隨附之回條至中央證券予本公司。

財務概要及土地儲備

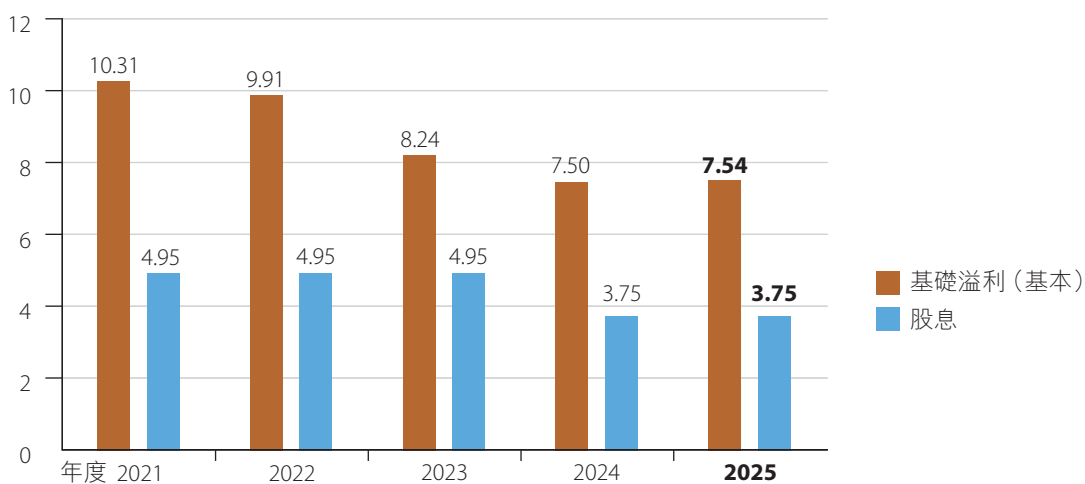
截至六月三十日止年度	2025	2024	變動(%)
財務概要(港幣百萬元)			
集團收入	79,721	71,506	+11.5
可撥歸公司股東溢利			
–賬目所示	19,277	19,046	+1.2
–基礎 ¹	21,855	21,739	+0.5
租金總收入 ²	24,461	24,991	-2.1
租金淨收入 ²	18,392	19,000	-3.2
財務比率(%)			
淨債項與股東權益比率	15.1	18.3	-3.2 ⁴
派息比率 ³	49.7	50.0	-0.3 ⁴
每股財務資料(港幣)			
可撥歸公司股東每股基本溢利			
–賬目所示	6.65	6.57	+1.2
–基礎	7.54	7.50	+0.5
股息			
–中期股息	0.95	0.95	–
–末期股息	2.80	2.80	–
–全年股息	3.75	3.75	–
股東權益	213.20	209.40	+1.8
香港土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)			
發展中物業	19.7	19.6	+0.5
已落成物業 ⁵	37.7	38.2	-1.3
總面積	57.4	57.8	-0.7
內地土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)			
發展中物業	44.2	45.7	-3.3
已落成物業 ⁵	21.1	21.0	+0.5
總面積	65.3	66.7	-2.1

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. 包括所佔聯營公司及合營企業的收入
3. 派息比率根據基礎溢利計算
4. 為百分點的變動
5. 除了在香港和內地的物業外，集團亦在新加坡持有一個優質商場百分之五十的權益，該商場的總樓面面積為九十五萬平方呎

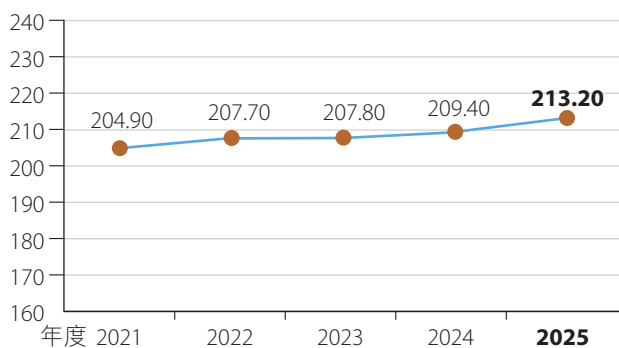
每股基礎溢利及股息

港元



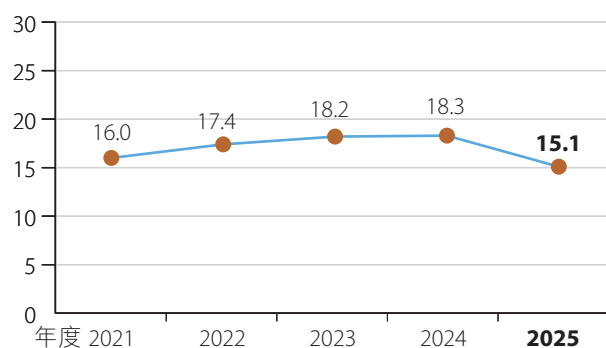
每股股東權益

港元



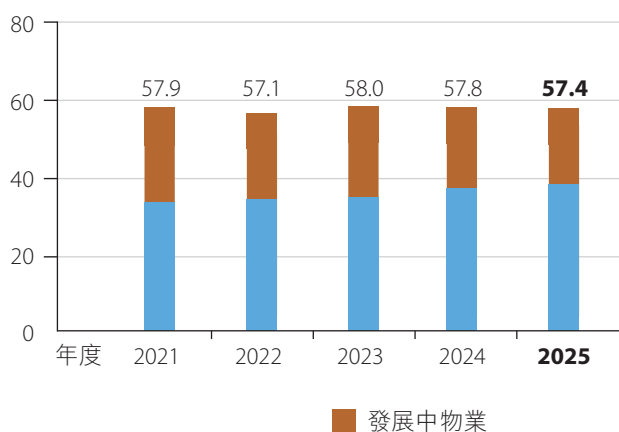
淨債項與股東權益比率

百分率



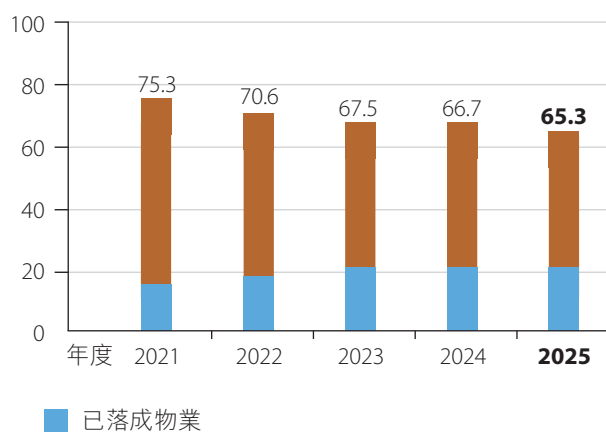
香港土地儲備

百萬平方呎



內地土地儲備

百萬平方呎



五年財務摘要

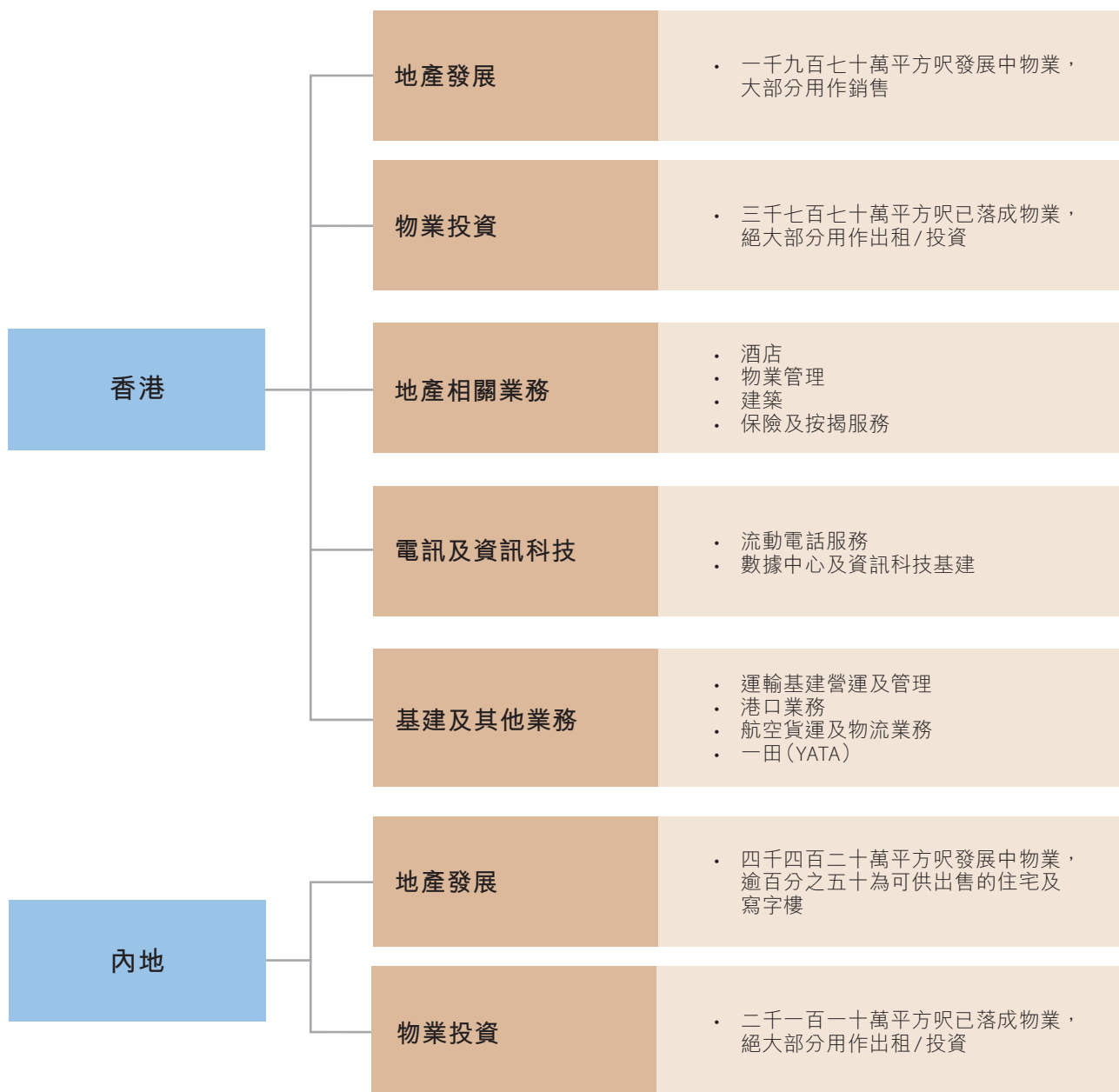
	2025	2024	2023	2022	2021
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
綜合收益表					
截至六月三十日止年度					
集團收入	79,721	71,506	71,195	77,747	85,262
分部收入(包括所佔合營企業及聯營公司)	90,119	83,636	83,381	88,340	97,130
分部營業溢利(包括所佔合營企業及聯營公司)	32,188	32,359	34,689	39,010	44,176
可撥歸公司股東基礎溢利 ¹	21,855	21,739	23,885	28,729	29,873
投資物業之公平價值變動淨額	(2,578)	(2,693)	22	(3,169)	(3,187)
可撥歸公司股東溢利	19,277	19,046	23,907	25,560	26,686
可撥歸公司股東股息	10,867	10,867	14,344	14,344	14,344
主要分部收入及營業溢利 (包括所佔合營企業及聯營公司)					
截至六月三十日止年度					
分部收入					
– 物業銷售	34,556	27,422	29,116	35,403	46,017
– 物業租賃	24,461	24,991	24,322	24,810	24,791
– 其他業務	31,102	31,223	29,943	28,127	26,322
	90,119	83,636	83,381	88,340	97,130
分部營業溢利					
– 物業銷售	8,290	7,850	11,299	15,847	20,994
– 物業租賃	18,392	19,000	18,461	19,250	19,149
– 其他業務	5,506	5,509	4,929	3,913	4,033
	32,188	32,359	34,689	39,010	44,176
綜合財務狀況表					
於六月三十日					
投資物業	417,045	408,424	403,559	398,729	395,879
物業、機器及設備	50,689	50,190	47,168	44,955	42,921
聯營公司及合營企業	104,687	101,055	101,354	101,392	101,481
其他非流動資產	8,760	9,762	11,127	12,841	13,305
供出售物業	197,452	214,077	211,639	207,136	200,934
銀行存款及現金	16,919	16,221	15,280	20,323	21,781
其他流動資產	21,341	18,365	15,864	22,191	20,118
資產總額	816,893	818,094	805,991	807,567	796,419
銀行及其他借項	(110,217)	(127,087)	(125,053)	(124,931)	(116,823)
其他負債	(84,302)	(79,936)	(74,142)	(75,892)	(79,970)
資產淨值	622,374	611,071	606,796	606,744	599,626
股本	70,703	70,703	70,703	70,703	70,703
儲備金	547,148	536,014	531,352	531,243	523,117
股東權益	617,851	606,717	602,055	601,946	593,820
非控股權益	4,523	4,354	4,741	4,798	5,806
權益總額	622,374	611,071	606,796	606,744	599,626
淨債項	93,298	110,866	109,773	104,608	95,042
主要財務資料及比率					
	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股數據					
賬目所示每股溢利(基本)	6.65	6.57	8.25	8.82	9.21
每股基礎溢利(基本)	7.54	7.50	8.24	9.91	10.31
每股股息	3.75	3.75	4.95	4.95	4.95
每股股東權益	213.20	209.40	207.80	207.70	204.90
財務比率					
淨債項與股東權益比率(%)	15.1	18.3	18.2	17.4	16.0
利息覆蓋率(倍)	6.0	4.6	6.8	12.8	13.8
派息比率(%) ²	49.7	50.0	60.1	49.9	48.0

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. 派息比率根據基礎溢利計算

新鴻基地產

於二〇二五年六月三十日



集團的主要附屬公司、合營企業及聯營公司名單載於第216至224頁

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇二五年六月三十日止的年度，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二百一十八億五千五百萬元，去年為港幣二百一十七億三千九百萬元。每股基礎溢利為港幣七元五角四仙，去年為港幣七元五角。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣一百九十二億七千七百萬元及港幣六元六角五仙，去年為港幣一百九十億四千六百萬元及港幣六元五角七仙。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七億四千二百萬元，去年公平值減少的金額為港幣二十四億一千二百萬元。

股息

董事局議決派發截至二〇二五年六月三十日止年度的末期股息每股港幣二元八角，派發日期為二〇二五年十一月二十日。

連同中期股息每股港幣九角五仙，全年每股派息港幣三元七角五仙，與去年相同。

業務回顧

物業發展溢利及租金收入

物業發展溢利

回顧年內，來自物業銷售的溢利為港幣八十二億九千萬，去年為港幣七十八億五千萬元。按所佔權益計算，年內錄得的合約銷售總額約港幣四百六十六億元。

租金收入

連同所佔合營企業及聯營公司的租金收入計算，集團年內的總租金收入按年下跌百分之二至港幣二百四十四億六千一百萬元，淨租金收入按年下跌百分之三至港幣一百八十三億九千二百萬元。



○ 香港西沙 Sierra Sea

香港地產業務

土地儲備

一如既往，集團在補充土地儲備時，恪守其審慎的理財原則。回顧年內，集團透過公開招標及換地，為其土地儲備增添了五幅住宅用地，可建總樓面面積約一百六十萬平方呎。

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)
洪水橋市地段第5號	住宅/商場	50	524,000
東涌市地段第55號	住宅	100	401,000
粉嶺北粉嶺上水市地段第307號	住宅/商舖	100	308,000
大圍沙田市地段第651號	住宅	100	194,000
沙田小瀝源沙田市地段第623號	住宅	100	157,000
總計			1,584,000

截至二〇二五年六月三十日，按所佔樓面面積計算，集團在香港的土地儲備約有五千七百四十萬平方呎，當中約一千三百三十萬平方呎為發展中且可供出售的住宅。集團發展項目充裕，足夠未來六至七年的發展所需。餘下部分中，約三千七百七十萬平方呎為多元化的已落成物業，其中絕大部分用作出租及長線投資，為集團帶來可觀的經常性收入。集團將繼續秉承其一貫嚴謹的理財守則，在合適時機補充香港的土地儲備，以推動集團未來的業務增長。

在財政年度年結日後，集團就重建長沙灣的貨倉為住宅項目完成補地價。該住宅項目的總樓面約四十六萬平方呎，而集團佔該項目百分之五十的權益。

回顧年內，香港特區政府收回一批由集團持有的土地，其中包括位於洪水橋/廈村新發展區、面積約二百五十萬平方呎的土地。集團預期可收取政府的現金補償額約港幣三十億元，相關收益已在二〇二四/二五財政年度入賬。此外，集團一批主要位於新田和北環線主線沿線的土地

方呎。其中，集團在二〇二五年四月就一幅土地的換地安排達成補地價協議，該地皮毗鄰未來港鐵洪水橋站，總樓面面積約一百萬平方呎，將發展為住宅暨零售項目，集團佔該項目百分之五十的權益。新增項目的詳情可參閱下表：

亦將被收回。該批土地面積約一百一十萬平方呎，涉及的補償金額約港幣十二億元，將在二〇二五/二六財政年度入賬。

地產發展

回顧年內，隨著按揭限制放寬及本地按揭息率回落，香港住宅市場進一步呈現回穩跡象。專才和學生持續流入，帶動住宅租金和租金回報率穩步上升，增強了用家和長



○ 香港啟德天璽·天

董事局主席報告書



○ 香港天水圍 YOHO WEST

線投資者的入市信心。一手住宅成交活躍，尤其是配套齊全、交通便利的全新大型項目。

年內，按所佔權益計算，集團在香港錄得的合約銷售額約港幣四百二十三億元，為過去五個財政年度的最高水平，主要來自啟德天璽・天第1期、西沙灣發展項目第1A(2)期及第1B期Sierra Sea、北角海璇II、天水圍YOHO WEST PARKSIDE和屯門NOVO LAND第3B期，以及元朗The YOHO Hub II和沙田瓏珀山等多個已落成項目的貨尾單位。此外，集團繼續推售半山帝景園的優質單位，市場反應理想，並為集團的銷售額帶來貢獻。集團在二〇二五年七月推售屯門NOVO LAND第3A期，銷情令人鼓舞。

集團秉承「以心建家」的信念，致力在香港發展優質物業，以滿足買家不斷變化的需求和期望。集團透過專屬



○ 香港屯門 NOVO LAND

平台新地會與客戶直接互動，緊貼最新的市場趨勢和客戶喜好，展現集團以客為先的文化。多年來，集團在發展大型綜合項目方面建立了強大的優勢，項目均以創新的發展理念、完善的配套設施以及便捷的交通著稱，而集團的最新地標西沙灣發展項目正是其中典範。該項目提供融合自然環境與現代便利的海岸生活，備受香港市場歡迎，正計劃分期發展，策略性地分多年落成。項目率先推出的期數獲市場熱烈追捧，認購率創近年新高，足證市場對集團優質品牌的信任。

回顧年內，集團在香港有四個項目可交樓，按所佔樓面面積計算，約有一百七十萬平方呎，其中可供出售的住宅物業約一百五十萬平方呎，其餘為保留作長線投資的零售樓面。相關的項目詳情可參閱下表：

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)
YOHO WEST 第1期	天水圍天恩路1號	住宅/商舖	合作發展	748,000
NOVO LAND 第3A期及第3B期	屯門欣寶路8號	住宅	100	694,000
西沙GO PARK	西沙海映路9號	商場	100	108,000
飛揚第2期	青山公路大欖段170號	住宅	59.1	104,000
總計				1,654,000



○ 香港西沙 GO PARK

截至二〇二五年六月三十日，集團未入賬的香港合約銷售額約港幣三百五十六億元，預計當中約港幣三百零一億元將於二〇二五/二六財政年度確認入賬。

物業投資

回顧年內，集團在香港的租賃業務難免受到經濟不確定因素所影響。連同所佔合營企業及聯營公司的貢獻，集團物業投資組合的總租金收入按年輕微下跌百分之二至港幣一百七十五億三千一百萬元。年內集團物業組合的整體出租率維持在滿意水平。

面對本地居民和遊客消費模式的轉變，香港零售業正經歷轉型。在充滿挑戰的環境下，集團旗下商場積極擁抱市場變化，透過創新及快速應變，成功保持高人流及消費者熱度。年內，集團多元化的零售物業組合錄得約百分之九十五的出租率，水平相對穩定，而二〇二五年上半年租戶銷售額的跌幅亦顯著收窄。

集團保持靈活變通，致力以創新的零售模式發掘新機遇。西沙GO PARK是香港首個運動商業綜合體，以推動運動與健康為重點，設計打破室內與戶外空間的界線，整體建築由多條互相連接的步道貫通，在市場上別樹一幟。該

綜合體經精心設計，建築群與周邊大自然環境融合，並嚴選多間餐廳、外帶美食、運動設施和時尚生活商店，在推動全民運動外，亦可讓訪客盡情享受悠閒的都市假期。該地標自二〇二五年初正式開幕以來，到訪的本地居民及遊客人次已超過二百萬。集團將家庭和寵物友善的設施及服務從旗艦商場擴展至西沙GO PARK，以滿足寵物主人和多代同堂家庭的需要，共同打造充滿活力的社區。鄰近的GO PARK Aqua打造全方位的海岸體驗，包括舉辦水上運動及不同類型的導賞團，足證集團致力為訪客創造獨特體驗的決心，讓他們從多角度探索西沙之美。

集團積極以多方面措施鞏固其市場地位。新地商場會員計劃The Point會員超過三百萬人，其中活躍會員及高消費客群的消費額於年內穩步增長，突顯該客群的消費韌性。該會員計劃的貴賓會籍「The Point Gold」於二〇二五年七月正式推出，整合集團旗下商場、酒店、超市、電訊公司等資源，為忠實會員提供全方位的專屬禮遇。除提供額外免費泊車時數和特快電動車充電免費預約服務外，相關禮遇亦包括新地商場服務櫃檯和一田優先排隊專線、額外積分獎賞和近日開放的貴賓室，藉此進一步提升顧客忠誠度。

董事局主席報告書



○ 香港觀塘 APM

憑藉集團在內地的業務基礎，以及與租戶的良好合作關係，集團旗下多個大型商場成功引入首次進駐香港的內地知名品牌和餐飲連鎖店。這些新品牌不但為顧客帶來新鮮感，亦可令商場內的選擇更多元化，滿足市場的相關需求。此外，多個商場正提升資產質素、重新規劃商場佈局，並優化行業和租戶組合。沙田新城市廣場、大埔超級城和屯門V City重新規劃其大型商店，以吸納更多新租戶和首店。為了把握增長迅速的「谷子經濟」，即由動漫和偶像等知識產權(IP)相關商品帶動的市場，多個商場引入銷售潮流周邊商品的店舖，並在公共空間舉辦主題推廣活動和開設期間限定店。商場亦引入更多娛樂選擇，在商場營造活力氣氛，以迎合顧客追求傳統購物以外的體驗。

集團旗下多個商場均位於住宅區的核心位置，能充分把握區內龐大人口帶來的潛在需求。集團商場積極配合鼓勵善用公共空間的政策，其中將軍澳東港城等多個商場的室內及戶外空間不時舉辦現場表演及推廣活動，不斷豐富顧客體驗。其他焦點活動包括引入於央視春晚節目中備受全國矚目的人工智能人形機械人，在觀塘APM進行表演並擔任購物大使。此外，訪港遊客持續回升，加上香港有多項精彩的大型活動，帶動旺角MOKO和中環國際金融中心商場等旅遊區商場的人流。



○ 香港沙田新城市廣場

年內，本港甲級寫字樓市場仍處於整固階段。集團寫字樓組合的平均出租率約為百分之九十，續租租金下調。然而，集團憑藉龐大且多元化的物業組合，涵蓋不同的地點、單位大小、樓層面積和租金水平，成功達至高續租率。集團對留住租戶和吸納新租戶相當重視，積極主動並不時為寫字樓設施升級和提升物業管理服務，並繼續與租戶建立長期合作關係。

集團繼續專注於加強其寫字樓物業組合的競爭優勢，包括四通八達的交通網絡、細心周到的物業管理服務、高水平的綠色建築標準，以及由集團商場和酒店提供的完善商業配套設施。地標項目國際金融中心和環球貿易廣場佔市場之利，能充分把握當前升級搬遷的趨勢，出租率約為百分之九十二。創紀之城寫字樓群不時定期翻新和升級，在市場保持競爭力。此外，政府暫停出售商業用地的措施應有助緩解供應偏多的問題。

為增加經常性收入，集團繼續把握來港人才及學生對優質住宿需求日增的機遇。TOWNPLACE WEST KOWLOON提供靈活的住宿組合，年內有更多長期住宿客人遷入，入住率有所上升，為集團帶來新增的租金收入。為支持「留學香港」品牌及增加學生宿位的供應，將軍澳星峰薈正分階段升級其部分服務式套房，預計工程將於二〇二六年初全部完成。首兩期超過一百五十間客房的升級工程已經完工。

在未來兩三年，隨著多個興建中的項目相繼落成，集團的經常性收入基礎將進一步擴大，並陸續為集團貢獻新增收入。承接集團標誌性商場APM的成功經驗，新商場Scramble Hill(三布目)將於二〇二五年下半年起分階段開業，預計與APM和集團附近的寫字樓群產生協同效應。商場名字以東京涉谷著名地標為靈感，象徵人潮聚集的活力氛圍，並結合九龍東的地理特色，打造全新著重多元和活力的時尚生活。商場位於觀塘The Millennity的基座，總樓面面積約五十萬平方呎，除了設有佔地一萬五千平方呎的寵物友善空中花園，更網羅熱門餐廳以及時尚生活和娛樂選擇，包括部分首次落戶香港的商戶，勢將成為吸引年輕家庭、寵物主人和新世代的創意空間。集團正計劃興建一條連接商場與港鐵牛頭角站的全天候行人天橋，預計可進一步加強集團在區內項目的通達性。

位於啟德的天璽·天Mall是集團優質住宅項目天璽·天的基座商場，計劃自二〇二五年第四季起分期開業。商場總樓面約二十二萬平方呎，可直通港鐵啟德站，將提供各式各樣的商店和餐廳，包括戶外餐飲食肆和新興的輕餐選擇。隨著天璽·天住戶遷入，以及啟德的體育及商業活動增多，商場可把握該區發展日趨成熟所帶來的機遇。

集團致力推動並擴大西九龍的發展，鞏固該區成為本港在中環以外的另一個核心商業區，打造一個突破傳統寫

字樓界限的策略性商業樞紐。高鐵西九龍總站發展項目和西九文化區的藝術廣場大樓項目，將與集團已落成、位處港鐵九龍站上蓋的環球貿易廣場和酒店，組成一個集商業、旅遊、零售、藝術與文化元素於一身的綜合樞紐，總樓面面積將逾七百萬平方呎，滿足企業和旅客的不同的需求。該商業樞紐設有大量戶外空間及架空有蓋行人通道，無縫連接各項目及西九龍海濱長廊，營造開放且充滿活力的社區。該綜合商業群的交通配套完善，租戶前往乘搭高鐵、機場快線及其他港鐵線均十分方便，與香港各區、大灣區和其他內地城市及世界各地的交通連繫極佳。

集團位於西九龍的發展項目勢將為現代辦公室定下新標準。高鐵西九龍總站發展項目涵蓋優質寫字樓及商場，採用尖端的可持續建築規格，融合親自然設計及以健康為本的元素，如開放式空間及大量綠化區域。其寫字樓部分IGC現正進行預租，計劃於二〇二六年初開始交付租戶。項目的商場部分總樓面面積約六十萬零三千平方呎，將匯聚多元化的時尚生活店舖和嶄新形式的餐飲選擇。藝術廣場大樓項目位於西九文化區的臨海地段，毗鄰M+博物館，坐擁維港的壯麗景致，並將提供佈局靈活及設有露台的優質寫字樓。這兩個地標項目落成後將進一步豐富集團在該區的多元化物業組合。

內地地產業務

土地儲備

截至二〇二五年六月三十日，按所佔樓面面積計算，集團在內地的土地儲備合共約六千五百三十萬平方呎。土地儲備中，約四千四百二十萬平方呎為發展中物業，當中逾百分之五十將發展為可供出售的優質住宅和寫字樓。餘下約二千一百一十萬平方呎為已落成物業，主要用作出租及長線投資，絕大部分是分佈在一線和主要二線城市核心商業地段的地標綜合物業，位置優越。

集團將繼續發展內地的現有項目，專注提供優質的物業和服務，以適應顧客持續轉變的需求。



○ 香港將軍澳星峰薈



○ 蘇州市湖濱四季

地產發展

自二〇二四年第四季起，貸款市場報價利率和存款準備金率下調，加上購房限制放寬，種種積極政策為內地主要城市的住宅市場提供支持。此外，上海和杭州等部分城市的土地市場亦有進一步改善的跡象。

回顧年內，按所佔權益計算，集團在內地錄得合約銷售額約人民幣四十億元，銷售額主要來自合作發展項目蘇州湖濱四季第2期，以及廣州御華園和峻鑾的新一批住宅單

位。湖濱四季第2期位處蘇州金雞湖南岸，共提供七十四間獨棟別墅，住客可享恬靜湖景及寧謐的生活體驗，其中五十間優質別墅在年內推售，市場反應令人鼓舞並迅即沽清。

年內，集團在內地竣工的物業，按所佔樓面面積計算約有一百五十萬平方呎，有關項目的詳情可參閱下表。位於上海的濱江凱旋門第3期的江畔住宅已於二〇二五年上半年交樓，其壯麗的外灘景致備受讚譽。

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)
御華園第3A期	廣州市花都區	住宅	100	477,000
濱江凱旋門第3期	上海市陸家嘴	住宅	100	465,000
峻鑾第1A期及第1B期	廣州市番禺區	住宅	100	347,000
瀧景第6B期	佛山市禪城區	住宅	50	245,000
總計				1,534,000

截至二〇二五年六月三十日，集團未入賬的內地合約銷售額達人民幣八十一億元，預計大部分將於二〇二五/二六財政年度確認入賬。

物業投資

回顧年內，連同所佔合營企業及聯營公司的收入，集團在內地收租物業組合的總租金收入按年下跌百分之二至人民幣五十七億一千三百萬元。儘管新落成項目為集團帶來新增貢獻，但零售物業組合的營業額租金減少及寫字樓租金受壓，導致整體租金收入輕微下跌。

隨著消費者喜好轉變與經濟結構調整，內地零售市場正在轉型。集團因應市場變化，推行各種積極措施，透過市場趨勢分析、與租戶合作，以及採納顧客意見，優化旗下商場的店鋪服務及租戶組合，有效提升客流量和刺激消費，令集團旗下主要商場得以保持競爭優勢，年內維持高出租率。而便利購物離境退稅等利好政策亦進一步帶動集團旗下商場國際旅客的人流，鞏固其作為重要時尚休閒中心的地位。

上海國金中心商場緊貼市場脈搏，持續創新，突破傳統零售模式。商場透過提供優質服務、增設藝術裝置和舉辦多元化的活動，為訪客打造沉浸式體驗，重點活動包括知名的藝術和音樂表演節目，以及展示最新的數碼科技。除了集合一線國際名牌旗艦店及一眾高端海外及生活品牌，商場網羅更多元化的餐飲選擇，亦在商場會員計劃下提供針對尊貴顧客的獨特個人化服務，進一步提升其吸引力。位於上海的環貿IAPM連接多條地鐵線，交通便利，透過引進首店以及各式各樣的咖啡店和餐飲選擇，進一步強化其作為潮流集中地的地位。

集團位於廣州的合作發展商場，充分體現其善用戶外空間和拓展寵物經濟的策略方針。天環的戶外廣場綠意盎然，是展覽裝置藝術和舉辦互動體驗的重點場地，曾舉行包括全球知名IP角色在華南地區的獨家首展等活動，成功帶動人流外，亦鞏固了商場作為流行文化中心的地位。商場IGC不僅配合市場對寵物友善餐飲和服務日增的需求，亦為養寵家庭舉辦主題活動。此外，南京國金中心商場自二〇二四年七月開業以來，憑藉精挑細選的零售選擇和精彩活動，已成為南京的熱門好去處。年內，商場的出租率上升，為集團帶來新增收入。

儘管內地的寫字樓市場面對環球經濟不明朗和新供應充裕等挑戰，集團寫字樓物業組合憑藉其競爭優勢，繼續受惠於升級搬遷的趨勢。其主要優勢包括卓越的建築標準、便捷的交通、專業的物業管理服務，以及集團綜合項目內商場和酒店所提供的完善配套設施，使集團能夠有效吸納及留住租戶，在行業的激烈競爭中突圍而出。集團在上海的甲級寫字樓憑藉卓越的ESG表現，能充分把握便利企業遷移措施所帶來的機遇。ITC第三期A座的出租率上升至近百分之八十，為集團的經常性收入帶來貢獻。



○ 上海市上海國金中心商場

董事局主席報告書



○ 上海市 ITC

發展中項目方面，上海大型項目 ITC 即將完工，將為集團的內地業務寫下另一里程碑。ITC 第三期的餘下部分包括 B 座辦公大樓、旗艦商場 ITC Maison 和上海徐家匯中心安達仕酒店，預計將於二〇二五年底前完工。B 座的預租工作正在進行。隨著位於 ITC 的優質酒店快將開幕，項目的配套更趨完善，將有利帶動寫字樓的租務活動。ITC Maison 第一期將於二〇二五年下半年開業，屆時將提供眾多餐飲選擇，包括供應全日餐單和首次落戶徐家匯的餐廳。ITC 第三期以行人天橋和戶外廣場連接周邊社區，在最後一期落成後，整個 ITC 項目將成為上海矚目的商業地標。

集團位於杭州錢江新城中央商務區的合作發展項目杭州國際金融中心正分期發展。位於匯西的甲級寫字樓杭州國際金融中心匯西辦公樓一座，總樓面面積約三十七萬八千平方呎，預租進展良好，並已於二〇二五年七月開始交付租戶。集團另一個綜合項目蘇州環貿廣場，可俯瞰蘇州金雞湖，將包括優質寫字樓、基座商場以及住宅環貿匯。該項目已經平頂，現正進行內部裝修。

其他業務

酒店

回顧年內，海外及內地旅客增加，大型盛事及商務高峰會等活動再度活躍，加上「演唱會經濟」興起，帶動集團在香港的酒店業務取得滿意表現。受惠於商務旅客回歸及新股上市活動增加，香港四季酒店表現良好。年內，集團旗下香港酒店的客房收入持續改善，入住率亦維持在高水平，但消費模式的轉變對酒店的餐飲業務收入造成壓力。

集團酒店的管理團隊採取措施，讓享有協同效應的各酒店提升營運效率。此外，「帝賞」會員計劃持續擴大，會員人數已超過二十三萬。該計劃與 The Point 緊密合作，成功吸引顧客多次消費，並為集團的地產和酒店業務帶來協同效應。

在內地擴大免簽政策的帶動下，國際旅客增加，上海浦東麗思卡爾頓酒店維持高入住率。南京河西安達仕酒店和蘇州四季酒店的業務持續穩定增長。展望未來，ITC 第三期綜合項目內的上海徐家匯中心安達仕酒店將提供超過二百六十間高級客房，預計於二〇二五年底前開業。

電訊及資訊科技

數碼通

儘管市場競爭越趨激烈，數碼通於回顧年內的表現保持穩健，亦進一步提升盈利能力。該公司致力為客戶提供卓越的網絡和服務，以提升他們的生活質素，網絡提供給每位客戶的人均可用頻譜資源為全港最多，使其躋身本地頂尖網絡之列。由知名機構進行的第三方測試顯示，該網絡在港鐵站內的表現尤其出色。為了進一步提升網絡質素，該公司持續投放資源優化郊野公園和戶外場地的網絡連接，其中包括啟德一帶的活動場地。該公司近期運用人工智能技術測試網絡連接盲點，並取得顯著成效。

數碼通為顧客推出多項新服務，包括支援WiFi 7標準的高速5G家居寬頻服務。該公司亦特別為身在海外的漫遊服務客戶提供支援服務，推出免費熱線電話，為他們解答電訊相關或其他方面的疑問。

集團對數碼通的前景一直抱有信心，並將繼續持有該公司的股權，作為對香港關鍵數碼基建的長線投資。數碼通亦會繼續發揮其作為集團通訊科技部門的角色，以技術進一步提升客戶體驗。

新意網

回顧年內，新意網的業務有強勁增長。自DeepSeek在今年初冒起以來，雲端和人工智能技術應用快速增長，新意網的數據中心服務繼而錄得穩健的需求。位於將軍澳的MEGA IDC是行內最先進的數據中心，第一期已於二〇二四年第二季啟用，提供一流的基礎設施和充足的電力供應，可支援最先進的雲端和人工智能技術應用。新意網營運的MEGA IDC和其他一系列數據中心，均具備充足的基礎設施和電力供應，為其業務的持續增長奠定基礎。

儘管人工智能的發展將繼續帶動對數據中心的需求，但環球經濟持續不明朗將影響市場的短期前景。鑑於宏觀環境充滿挑戰，地緣政治局勢緊張，新意網將繼續奉行最嚴謹的成本控制守則管理所有資本和營運支出，務求為股東爭取最佳的資金回報。



○ 數碼通



○ 新意網位於將軍澳的新數據中心 MEGA IDC

關於有數據中心營運商於未經授權的情況下在香港科技園公司(科技園)轄下工業村內分租物業，新意網自二〇二二年在對科技園的訴訟中勝訴後，作為法定機構的科技園仍未公布針對違規行為的具體方案。新意網促請科技園以香港創科發展的長遠利益為依歸，切实提高處理事件的透明度。

基建及其他業務

回顧年內，集團的基建及運輸業務表現持續強韌。儘管經濟環境充滿挑戰，威信集團的停車場及隧道管理業務仍錄得穩健的業績。香港商用航空中心業務表現穩定，航班升降量接近疫情前水平。該中心的大型航廈升級工程快將完成，屆時可為顧客提供高效率、尊貴和私隱度高的世界級服務。機場空運中心的業務雖有起伏但仍保持韌性，進一步突顯香港作為航空貨運樞紐的實力，其專營權已延續至二〇四三年，目前亦正進行大規模翻新，以提升其設施至國際級水平，預計相關工程將於二〇二六年底前竣工。內河碼頭表現穩健，其管理層採取嚴格的成本控制措施，以維持營運效率和盈利能力。三號幹線(郊野公園段)的專營權已於二〇二五年五月屆滿。

董事局主席報告書

為應對消費模式的轉變，一田已調整其經營模式，以更好地服務顧客。該公司正進行轉型，將焦點集中在表現較穩健的超市業務，並優化產品組合，推出全新特色產品，例如從日本直接採購新鮮水果。公司同時引進多家來自日本、內地和香港的新食肆，為顧客帶來更多驚喜。隨著沙田旗艦店的翻新工程即將完工，顧客將可享一系列全新體驗。一田同時與集團旗下商場及The Point會員計劃緊密合作，既可提升會員忠誠度，亦能增強集團內的協同效應。

集團財務

集團對審慎理財的堅持為持續增長奠下基礎，有助集團應對未來的挑戰和把握良機。集團的財務狀況保持穩健，擁有低借貸比率、充裕的流動資金、有序的債務償還時間表和高還款能力。截至二〇二五年六月三十日，集團的淨債項與股東權益比率為百分之十五點一，利息覆蓋率達六倍。淨債項和借貸成本下跌，推動集團的財務比率較去年有所改善。

集團繼續成為本港信貸評級最高的地產商之一，年內獲穆迪確認A1評級，展望上調為穩定，而標準普爾則維持集團的A+評級（展望為負面），顯示集團維持審慎理財原則的決心。

集團成功取得足夠的人民幣融資，以達成降低借貸成本的目標，以及更有效地平衡其人民幣資產和負債。集團於年內發行了人民幣七億元的三年期離岸人民幣債券。在二〇二四年八月，集團藉著內地較寬鬆的融資環境，以極具競爭力的息率發行總值人民幣二十億元的第二批商業抵押擔保債券。集團獲銀行業界鼎力支持，為其內地項目提供充裕的信貸額。

集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具或結構性產品，其大部分借貸以港元為單位，其餘則以人民幣和美元

為單位。所有美元借貸已以交叉貨幣掉期進行對沖，而人民幣債務則能與集團在內地的資產達到自然對沖的效果。

企業管治

集團堅決維持高水平的企業管治，以維護所有持份者的利益，為他們創造長遠持久的價值。董事局負責監督集團的整體策略，包括可持續發展事宜。董事局由十八名成員組成，其中七名為獨立非執行董事，成員組合在經驗、專長和背景多樣性各方面，均能切合集團的策略、管治和業務需要。所有獨立非執行董事均具備履行其職責所需的聲望、威信、資歷、專業技能和經驗，他們大部分已加入公司較長時間，能深入了解集團的運作。任期內他們一直提出公正的觀點和見解，始終表現出較強的獨立性，為集團發展作出寶貴的貢獻。

此外，董事局將特定的角色授予四個委員會，包括執行委員會、薪酬委員會、提名委員會和審核及風險管理委員會，各委員會均有清晰界定的職權範圍。執行委員會定期開會，制定業務策略，就重要事宜作出決定，並行使董事局賦予的權力。審核及風險管理委員會、薪酬委員會和提名委員會皆由獨立非執行董事擔任主席，其中薪酬委員會和提名委員會大部分成員為獨立非執行董事，而審核及風險管理委員會的全體成員均為獨立非執行董事。

集團擁有經驗豐富的管理團隊，一直致力維持高水平的企業管治，年內獲得主要財經刊物頒發多個重要獎項，包括獲《Euromoney》評為香港、中國、亞太區以及全球的「整體最佳地產公司」，以及在《Finance Asia》舉辦的「2025亞洲最佳公司」選舉中榮獲多個大獎，包括香港組別的「最佳管理公司」和「最佳地產公司」獎項。

可持續發展

集團致力推動可持續發展，其努力廣受業界認同。年內，集團的MSCI ESG評級獲提升為AA級，足證其環境、社會和管治方面的出色表現。集團亦獲得主要全球指數的認可，包括入選道瓊斯領先亞太區指數和《標普全球可持續發展年鑑2025》及其中國版。此外，集團獲Morningstar Sustainalytics評為「ESG亞太區域最高評級企業」之一，亦在「恒生可持續發展企業指數」中名列前三位，並繼續取得最高的AAA評級。

環境

集團對發展可持續建築十分重視，力求所有新建核心商業項目均獲得LEED金級或鉑金認證。截至二〇二五年六月底，集團已在香港獲得約一百五十項綠色建築認證，



○ 環球貿易廣場為亞洲首幢獲 LEED 5.0 版鉑金級認證的建築



○ 集團免費借出場地用作營運社區客廳

其中環球貿易廣場更成為亞洲首個榮獲「LEED v5.0既有建築：營運與維護」鉑金級認證的建築物，全球僅有少數建築物獲得此認證。

集團在實現十年環保目標方面取得進展，並在去年設定了更高的溫室氣體排放目標。集團致力推廣可再生能源的應用，並已在由集團管理的物業及建築工地安裝了約二萬塊太陽能板，組成目前全港最大的太陽能發電網絡。此外，接近一半的九巴巴士已在車頂安裝太陽能板。集團與合營夥伴合作興建本港首個建於堆填區上的私人太陽能發電場，佔地約十萬平方呎，工程已經完成。

電動車在香港的普及程度迅速提升，但充電基礎設施的發展仍相對滯後。為推動本地低碳交通的進一步發展，集團已在全港十八區安裝近一百個電動車特快充電裝置，裝置的使用率持續高企。商場會員計劃The Point的會員可透過兌換消費積分，享受便捷的充電服務。展望未來，集團會努力進一步擴展其特快電動車充電網絡，以便利更多駕駛者和在香港推廣綠色出行。

董事局主席報告書



○ 集團年度重點計劃「新地齊讀好書」

社會

集團致力履行良好企業公民責任，積極透過各項措施回應社會需求。為支持政府建設關愛社區，集團免費借出場地用作營運「高山道社區客廳」。該設施於二〇二五年四月啟用，提供約四千六百平方呎的共享空間，為居住在劏房的家庭提供設施及服務。

集團繼續透過新閱會向青少年推廣閱讀以及科學、技術、工程和數學(STEM)教育。在二〇二四年，集團與香港教育工作者聯會屬下愛國教育支援中心聯合主辦「新地齊讀好書」計劃，在香港書展為一千名基層學生提供書籍津

貼，另外亦在二〇二四/二五學年舉辦以航天為主題的活動，藉此加深青少年對國家航天事業發展的認識，並增強他們的身份認同感。

年內，集團進一步推動全民運動及提倡運動行善。集團旗下別具特色的運動商業綜合體西沙GO PARK，總樓面積約一百三十萬平方呎，為超過十種熱門及新興運動提供符合國際標準的專業設施，亦設有其他適合一家大小的休閒娛樂設施。西沙GO PARK聯同毗鄰的水上活動中心GO PARK Aqua，與不同的運動團體和體育學院合作，舉辦各式各樣的體育及水上活動，自二〇二四年中開始試業以來，已有逾一百六十項體育活動在此風景優美的場地舉行。西沙GO PARK不僅是為運動愛好者而設，更讓家庭及其寵物成員一同享受優質時光，成為倡導健康生活方式和促進社區參與的新焦點。



○ 集團邀請世界級單車手 Chris Froome 到訪西沙 GO PARK

集團繼續冠名及慈善贊助全港最大型的單車活動「新鴻基地產香港單車節」，同時亦贊助「新鴻基地產香港十公里錦標賽」、「公益慈善馬拉松」和「匡智慈善跑樓梯大賽」。此外，集團亦是「公益金新界區百萬行-西沙GO PARK」的場地贊助商。



○ 2025公益金新界區百萬行在西沙 GO PARK舉行

馬灣公園第二期於本年度正式開幕，並正式命名為馬灣1868。該獨特的地標佔地五十萬平方呎，集保育、自然、藝術、文化和休閒娛樂於一身。集團透過馬灣1868，促進文化交流，並為本地居民和遊客提供豐富的休閒和藝術體驗。與此同時，集團透過參與「共築・創業家2.0」計劃，在園內提供兩間免租店舖予創業的年輕人，讓他們獲得寶貴的零售經驗。



○ 香港馬灣 1868

展望

在地緣政治緊張和國際貿易爭端持續的影響下，預計環球經濟環境仍將會較動盪及不明朗。然而，部分主要經濟體維持較寬鬆的貨幣政策，加上市場對美國減息的預期升溫，均有利經濟增長。人工智能和機械人應用日益普及亦將有助提升生產力，並創造經濟機遇。

在二〇二五年上半年，內地經濟主要指標表現良好，預期未來發展穩中向好。中央政府落實更加積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，並提高措施的靈活性及穩定性，加上支持人工智能及新能源等行業推動高質量發展，持續擴大高水平對外開放和促進國內外雙循環，將有助進一步創造有利的營商環境，提高經濟韌性。一系列惠民和旨在培育新增長點的政策將釋放內需及帶動消費。限購措施陸續放寬，將為主要城市優質住宅物業的需求帶來支持。

董事局主席報告書

在國際政經形勢越趨複雜的背景下，香港經濟正處於轉型的階段。金融市場活躍和旅遊業向好將繼續在短期內帶動經濟溫和增長。香港致力發展為國際高端人才集聚高地，有助促進社會和經濟發展，而吸引內地和海外企業來港的措施，使本地註冊公司總數創下新高，帶動更多經濟活動，並鞏固香港作為協助內地企業「走出去」的跳板角色。基於以上的正面因素，加上住宅租金上升和預期息率回落，預計買家信心和住宅成交量將繼續有改善。

在祖國的堅定支持和「一國兩制」的原則下，香港將強化其作為國際金融中心以及交通、貿易和航空樞紐的地位，並進一步提升其作為全球主要財富管理中心的競爭優勢。在此經濟轉型的關鍵時刻，香港將發揮其固有優勢，迅速而靈活地應對各種變化。集團對內地和香港的長遠前景依然充滿信心。

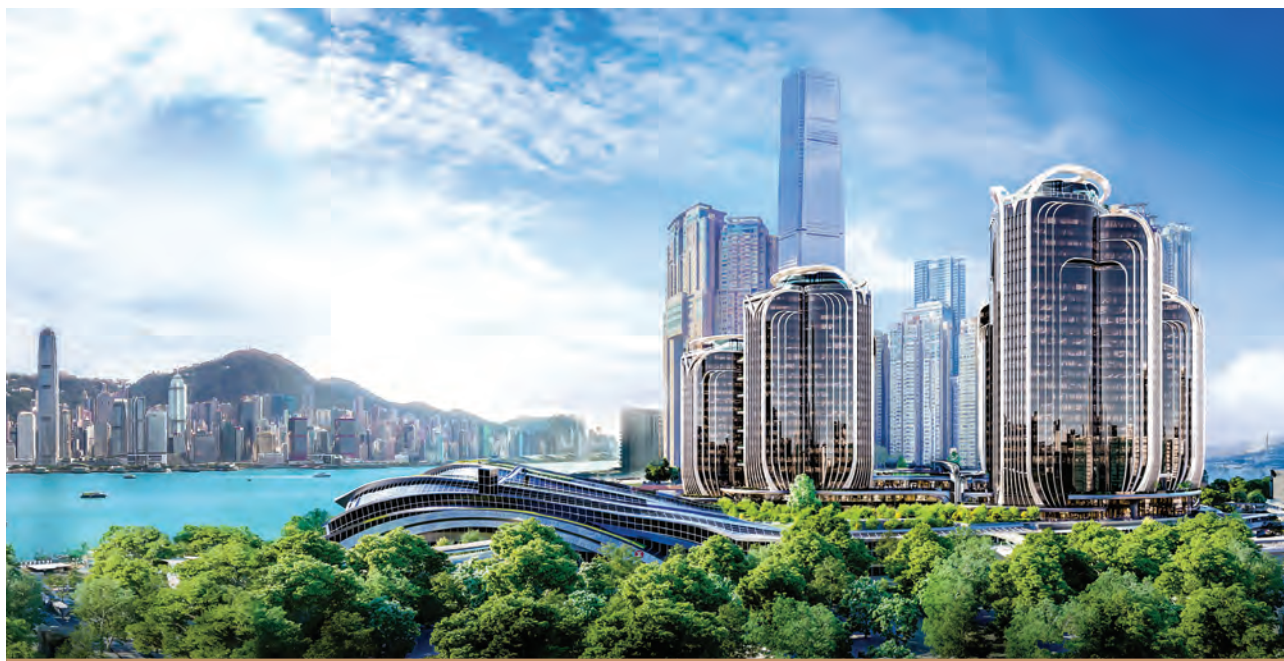
在住宅市場氣氛改善的情況下，集團致力提高物業發展業務的資產周轉以維持強健的現金流；同時會透過多元化的收租物業組合和非地產業務，保持可觀的經常性收入，鞏固財務穩健這項關鍵競爭優勢。隨著多個大型項目陸續落成，集團的整體資本開支已在回顧年內顯著回落。集團將繼續減少資本開支和控制營運開支，並利用創新科技提升營運效率。

展望將來，集團會繼續在新住宅項目準備就緒後推出市場，亦會推售已落成的貨尾住宅單位和其他非核心物業。在未來十個月，集團計劃在香港推售啟德天璽·天和天璽·海兩個項目第2期的現樓單位，其他預計推售的主

要住宅項目包括西沙灣發展項目第2A期及第2B期、鄰近港鐵荃灣西站的項目，以及港鐵古洞站旁大型項目的第1期。內地方面，集團計劃推售上海濱江凱旋門的尊貴別墅，以及蘇州湖濱四季、杭州國際金融中心和佛山瀧景等多個合作發展項目的新批次。集團可供銷售的項目充足，足以支持未來的業務發展。此外，集團將繼續不時檢視其物業組合，力求增加回報和提高資產周轉。

在物業投資方面，集團將持續強化其多元化的投資物業組合，以維持穩定及可觀的經常性收入，同時致力透過新落成項目獲得新增收入。在積極創新和實施多管齊下的租務策略外，集團亦十分重視與租戶和顧客建立長遠互惠的關係，從而配合他們不斷轉變的喜好。此舉亦有利集團充分把握升級搬遷的市場趨勢，並將其收租物業組合的出租率維持在高水平。

未來兩至三年，集團在香港和內地新落成的投資物業將陸續為集團的經常性收入帶來新增貢獻。在香港，觀塘全新商場Scramble Hill計劃自二〇二五年下半年起分階段開業。位於啟德的天璽·天Mall直通港鐵啟德站，計劃自二〇二五年第四季開始營業。坐落高鐵西九龍總站上蓋的IGC寫字樓將於二〇二六年開始交付租戶。至於上海徐家匯綜合項目ITC第三期的餘下部分，B座摩天辦公大樓和上海徐家匯中心安達仕酒店計劃於二〇二五年底竣工，而旗艦商場ITC Maison則預計於二〇二五年下半年起分階段開業。



○ 香港高鐵西九龍總站發展項目

(效果圖)

集團堅持與時俱進，一直積極求變，緊貼不斷變化的市場趨勢。在過去半個世紀，集團藉著強韌的實力和具前瞻性的洞察力，與香港共同度過高低起伏。集團將憑藉其穩固的基礎、豐富的經驗和一貫審慎的財務管理原則，積極應對當前的經濟轉型。集團的管理層及團隊具備強大的執行力，將恪守其行之有效的原則和策略，帶領集團穩步邁向可持續發展，同時探索人工智能的潛在應用，以進一步了解市場趨勢，並提升效率與服務品質。憑藉穩健的財務狀況，集團能夠於合適時機把握機遇，為長遠發展作出投資。一如既往，集團將繼續支持香港不斷轉變的需求，並發展以優質生活為依歸的物業。

致謝

本人謹藉此機會衷心感謝全體員工。集團能在瞬息萬變的市場環境中展現韌性，全賴各員工的盡忠職守和不懈努力。本人亦對董事局各成員的英明指導，以及各位股東和顧客對集團持久的信賴和支持深表謝意。

郭炳聯

主席兼董事總經理

香港，二〇二五年九月四日

業務模式及策略方向

執行委員會



郭炳聯*
(主席兼董事總經理)

*執行董事



黃植榮*
(副董事總經理)



雷霆*
(副董事總經理)



董子豪*



郭基輝*



郭基泓*



馮玉麟*

業務模式

集團為香港最具規模的地產商之一，致力在香港和內地發展和出租優質物業，並為住客、購物人士和租戶提供貼心服務，為股東與其他持份者創造持續價值。

發展可供出售的物業是集團兩項核心業務之一。集團採取垂直業務架構，從土地收購、項目規劃、項目管理、物料採購、工程建築、市場營銷以至物業管理，確保每個環節均達到高水準，有助集團控制物業的品質。

集團的另一項核心業務是物業投資。多年來，集團在香港和內地主要城市興建、出租和管理不同類型的商業項目，為租戶提供優質的寫字樓及商場。此外，集團的物業組合涵蓋酒店、優質服務式套房酒店及豪華住宅，可滿足不同顧客需求。集團旗下的物業投資組合亦包括工業大廈、貨倉、數據中心及停車場。

集團的主要收入來源是物業銷售及物業投資租金收入。集團將可持續發展作為其首要任務之一，將環境、社會及管治(ESG)元素融入其物業發展和管理業務。

核心價值

以下的集團核心價值是業務長遠發展的基石。

- **以心建家**
建造優質物業及提供卓越服務，致力建設理想生活環境，為集團營運地點所屬的社區締造可持續的價值
- **快、好、省**
貫徹「快、好、省」精神，贏得持份者的支持和信賴
- **以客為先**
想顧客所想，提供比預期更佳的優質產品及貼心服務
- **與時並進**
緊隨市場步伐，訂立高指標，同時透過終身學習提高應變能力，不斷探索新意念
- **群策群力**
致力培育優秀及具才能的工作隊伍，彼此發揮團隊合作精神，以集體經驗及專業知識，努力達成目標

策略方向

集團採取以下的策略，為股東持續創造價值：

- 平衡收益來源
- 專注香港
- 發展內地項目
- 審慎財務管理



馮秀炎 *



陳康祺 *



容上達



李清鑑



林家強



盧經緯

平衡收益來源

長期而言，集團致力確保相對平衡的收入來源，著重發展物業以供銷售及來自物業投資組合的租金收入。該策略有助集團在保持穩定的現金流，與提高資產周轉率之間取得平衡。

集團的物業投資組合旨在為集團股東帶來穩定增長的收入來源。積極的租務管理、提升資產質素和調整行業及租戶組合，都是集團能在租務市場保持領導地位的主要因素。

集團的地產發展業務有助加快資產周轉，增加流動資金和提高資本運用效率，是集團另一個長遠增長動力。集團致力確保卓越的樓宇質素及管理服務，令項目享有溢價。

專注香港

過去數十年來，集團見證香港成長，多年來建立昭著的信譽和優質品牌。香港在「一國兩制」下享有獨特優勢，集團對香港的長遠前景充滿信心，深信香港具備作為國際金融、航運、貿易及創科中心的優勢，並繼續擔當內地通往國際的門戶。

集團多年來透過投標、更改土地用途及其他途徑增添在香港的土地儲備，重點吸納具高投資潛力的優質地皮。集團憑藉「以心建家」的理念，成為備受客戶愛戴的發展商。

集團堅持透過提供卓越的產品及服務以強化其優質品牌，並作為集團的核心策略之一。多年來，集團已建立優質品牌，深得市場認同，並承諾未來將繼續強化其品牌優勢。

發展內地項目

集團對內地的長遠前景保持樂觀。內地為集團提供不同的投資機會，集團採取高度選擇性及專注的策略於主要城市發展。集團憑著其良好聲譽、富經驗的團隊，以及對質素的堅持和以客為先的理念，在內地繼續專注建立及加強其優質品牌，並發展高質素項目。

審慎財務管理

保持穩健的財務狀況是集團成功的要素。審慎的財務管理確保集團穩健地持續發展，並且讓集團可以抓緊機會，投資具有吸引力的項目。

集團經常將借貸維持於合理水平，並高度重視流動資金管理，確保公司擁有充裕資金，以應付日常營運及策略性投資。

集團透過多元化的資金來源以進一步鞏固財務實力。憑藉其高信貸評級，集團在債券資本市場融資時擁有優勢。集團亦與多間銀行保持良好商業關係，並獲得銀行給予充裕的信貸額度作業務發展之用。

業務概況

由環球貿易廣場和國際金融中心二期組成的維港門廊





香港地產業務

年度摘要

- 集團持有多元化的土地儲備，截至二〇二五年六月三十日，土地儲備總樓面面積約五千七百四十萬平方呎
- 按所佔總樓面面積計算，竣工可供出售的住宅物業約一百五十萬平方呎
- 合約銷售總額約港幣四百二十三億元
- 出租物業組合的總租金收入為港幣一百七十五億三千一百萬元，較上個財政年度下跌百分之二

土地儲備

集團在補充土地儲備以作未來發展時，一直緊守審慎的理財原則。回顧年內，集團的可供發展土地儲備新增五幅住宅用地，按所佔權益計算，總樓面面積合共約一百六十萬平方呎，詳情可參閱第8頁的董事局主席報告書。

截至二〇二五年六月三十日，集團在香港持有的土地儲備總樓面面積達到約五千七百四十萬平方呎，包括約一千九百七十萬平方呎發展中物業，以及約三千七百七十萬平方呎已落成物業。

集團的已落成物業組合規模龐大，物業遍佈全港不同地區，絕大部分用作長線出租及投資。物業組合當中約百分之三十三為商場及零售樓面，百分之二十九為寫字樓，百分之十三為工業大廈和數據中心。這些已落成物業無

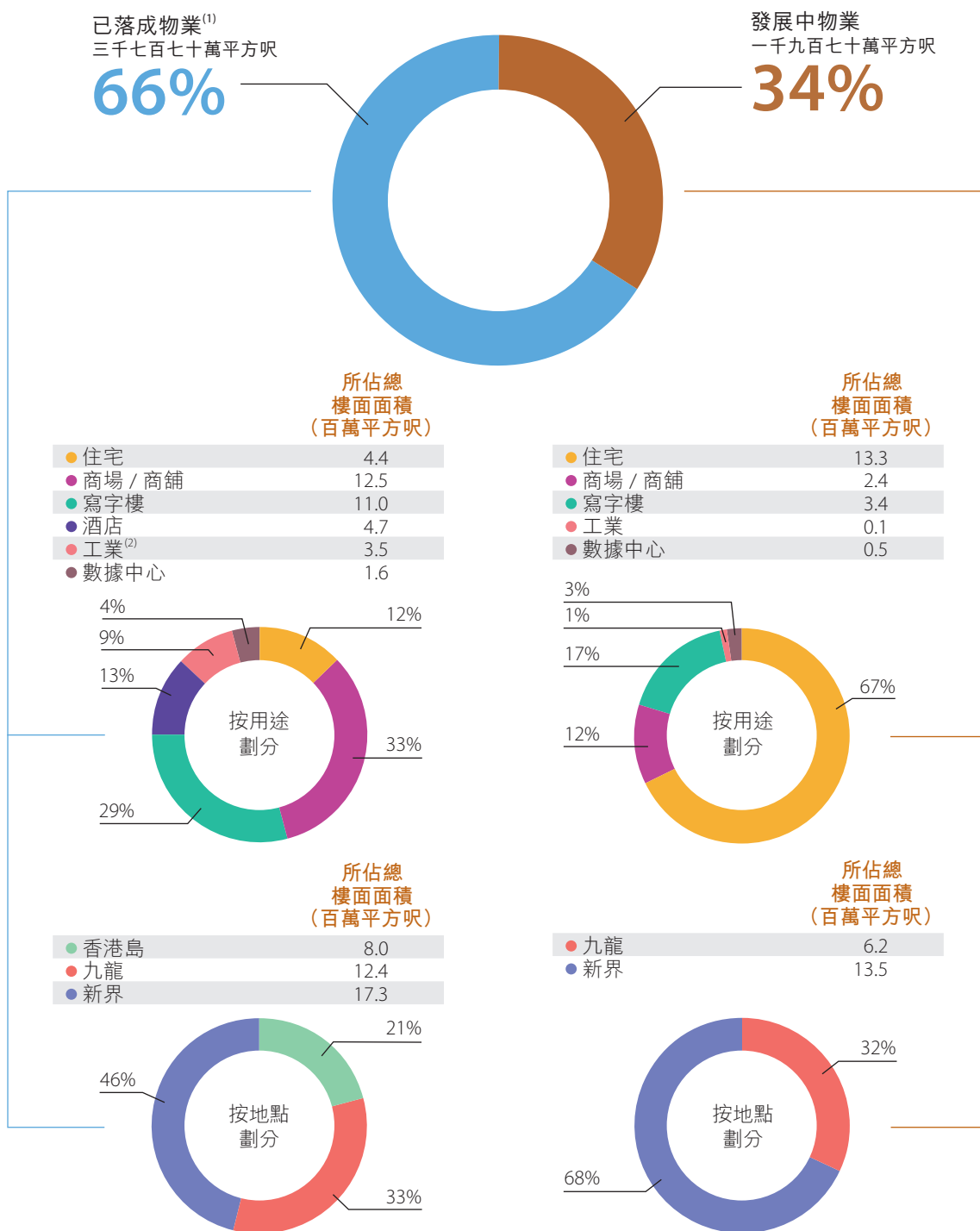
論單位大小、樓層面積、地理位置和租金水平均十分多元化，能滿足租戶的不同需要，其中不少位於住宅區的大型商場和核心商業區的甲級寫字樓，更是集團的綜合項目其中一部分。這些項目位於鐵路沿線的優越位置，公共交通網絡發達，配套設施完備，能滿足租戶之餘，亦服務物業周邊日增的住戶、上班族和購物人士。

此外，集團在香港持有約一千九百七十萬平方呎發展中物業，足以應付集團未來六至七年的發展需要，當中約一千三百三十萬平方呎將用作發展可供出售的優質住宅物業；餘下六百四十萬平方呎將留作出租及長線投資，其中包括集團位於西九龍的旗艦發展項目，預計將在未來數年陸續落成。

截至二〇二五年六月三十日，集團在香港的土地儲備按所佔總樓面面積分佈如下：

香港土地儲備組合

(截至二〇二五年六月三十日，所佔總樓面面積合共五千七百四十萬平方呎)



(1) 絕大部分用作出租／投資

(2) 包括工商綜合物業和貨倉

香港地產業務 地產發展



西沙 GO PARK 及 Sierra Sea



地產發展

集團秉承「以心建家」的精神，在香港發展優質物業時，一直強調物業質素、周詳的設計和貼心的服務。集團是香港首個為新出售香港住宅物業一手買家提供「首三年保修」的發展商，為業界建立新標準的同時，亦進一步提升集團的品牌聲譽。

集團將創新設計、智能科技和可持續發展元素融入其發展項目，力求滿足顧客不斷變化的需求，在充滿挑戰的市場環境下，此競爭優勢有助鞏固集團的領先地位。集團在發展具備完善設施及交通配套的大型綜合項目方面享有多年經驗，憑藉相關優勢，集團現正分期發展西沙地標項目。該項目的住宅部分毗鄰佔地一百三十萬平方呎的體育及零售綜合體西沙GO PARK，為不同年齡層的居民提供結合體育、娛樂和健康元素的獨特生活體驗。

自二〇二四年九月美國進入減息週期以來，香港一手住宅市場的成交量顯著上升。按所佔權益計算，集團回顧年內在香港錄得的合約銷售額約港幣四百二十三億元，新推售的主要項目包括啟德天璽・天第1期、西沙灣發展項目第1A(2)期及第1B期Sierra Sea、北角海璇II、天水圍YOHO WEST PARKSIDE，以及屯門NOVO LAND第3B期。集團亦推售多個已落成物業的貨尾單位，包括元朗The YOHO Hub II和沙田瓏珀山。

主要發展中項目

集團正在香港多區發展多個項目，物業類型多元化，涵蓋大型屋苑、豪宅、優質寫字樓及零售樓面，其中大部分物業位於現有或規劃中的鐵路沿線，地理位置優越。集團主要發展中項目的詳情如下：



○ 啟德天璽・天

九龍

天璽・天

新九龍內地段第6568號

(佔100%)

地盤面積	: 十七萬八千平方呎
總樓面面積	: 一百一十萬平方呎(住宅) 二十二萬平方呎(零售)
單位約數	: 一千五百個
預計交樓日期	: 二〇二五年下半年起分期交樓

天璽・天位於啟德城中心的核心地段，總住宅樓面面積約一百一十萬平方呎，提供約一千五百個豪華住宅單位。項目設有五幢高層大樓，為啟德區內最高的住宅建築，部分高層單位的住戶可享壯麗的維港景致。

項目第1期在二〇二四年十月開售，近九百個優質單位已接近售罄，並自二〇二五年七月起陸續交付買家。項目的雙子會所為住客提供多元化的設施和服務，其中包括位於三十一樓的天際會所。集團計劃在二〇二五/二六財政年度推售項目第2期約五百八十個單位。

該項目透過地下購物街直通港鐵啟德站，加上興建中的隧道，前往附近的商業和政府大樓以及九龍城中心一帶均十分便捷。此外，中九龍幹線預計於二〇二五年底前完工，從項目前往蓬勃發展中的西九龍區將變得更加便利。

項目的零售部分天璽·天Mall設於住宅大樓的基座，同樣經由地下購物街直通港鐵啟德站。四層商場總樓面面積合共約二十二萬平方呎，為住戶和訪客提供購物、餐飲和娛樂選擇。

天璽·海

新九龍內地段第6551號

(佔100%)

地盤面積	: 十一萬八千平方呎
總樓面面積	: 六十二萬五千平方呎(住宅) : 二萬四千平方呎(零售)
單位約數	: 四百四十個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二五年下半年起分期取得

天璽·海位於啟德前跑道南端，總住宅樓面面積約六十二萬五千平方呎，合共提供約四百四十間豪華居所，另設約二萬四千平方呎零售樓面。該項目約九成單位可享醉人的維港景致，加上華麗裝潢及獨具匠心的設計，勢將成為區內豪宅的新指標。除寬敞的大單位外，項目亦提供多個



○ 啟德天璽·海

特色戶，包括獨立屋和複式單位，以滿足追求精緻生活方式的家庭。項目的會所為住戶提供賓至如歸的服務和一系列配套設施，而基座商場則帶來景觀優美的餐飲及購物體驗。

項目第1期和第2A期合共約三百個單位於去年開始推出市場，錄得滿意銷情。項目的建築工程進度良好，計劃於二〇二五年底前完工，並在落成後與位於啟德城中心的天璽·天發揮協同效應。

項目毗鄰海濱長廊和啟德空中花園，花園的園景平台全長一點四公里，為居民提供更多休憩設施。住戶亦可輕鬆前往附近的啟德郵輪碼頭、啟德跑道公園和未來的都會公園，享受更多消閒選擇。擬建的智慧綠色集體運輸系統將連接前跑道區與港鐵啟德站，勢將強化該區的交通連繫。

高鐵西九龍總站發展項目

International Gateway Centre (IGC) (寫字樓部分)

九龍內地段第11262號

(合作發展)

地盤面積	: 六十四萬三千平方呎
所佔總樓面面積	: 一百二十萬平方呎(寫字樓) : 六十萬零三千平方呎(零售)
預計落成日期	: 二〇二五年下半年起

該地標項目位於高鐵西九龍總站上蓋，由約二百六十萬平方呎的優質甲級寫字樓International Gateway Centre (IGC) 以及約六十萬零三千平方呎零售樓面所組成。集團持有全部零售樓面及約一百二十萬平方呎寫字樓作長線投資，寫字樓其餘部分由兩名長線策略投資者持有。項目坐落香港唯一高鐵站上蓋的策略性位置，乘搭機場快線和其他港鐵線均十分方便，接通前往香港各區、內地主要城市 and 世界各地的龐大交通網絡。西九龍正發展成為香港及大灣區的商業、零售、娛樂、文化和交通樞紐，而該項目位處此樞紐的核心部分，地理位置得天獨厚。

地產發展



○ 高鐵西九龍總站發展項目

(效果圖)

項目已獲取LEED和WELL等主要可持續發展建築預認證計劃的最高評級，勢將成為全球其中一個在環保方面表現突出的物業。憑藉先進的數碼基礎設施、以用戶為先的智能技術以及足以應付未來辦公室需求的設備，項目近期榮獲WiredScore和SmartScore的鉑金級認證。

此外，項目將提供超過十萬平方呎的戶外空間，包括對公眾開放的戶外觀景台，其設計融入了綠化景觀及訪客健

康福祉的雙重考量。項目亦可經由全長一點五公里的西九花園綠徑，通往海濱以及鄰近的佐敦和油麻地社區。

IGC預計將於二〇二五/二六財政年度落成，並自二〇二六年初起交付租戶。關於更多租務詳情，可參閱第50頁。項目落成後將與集團在鄰近的物業，包括已落成的環球貿易廣場和兩間五星級酒店，以及興建中的藝術廣場大樓項目，產生強大的協同效應。

西九文化區藝術廣場大樓項目

(100%)

地盤面積	: 七萬二千平方呎
總樓面面積	: 六十七萬二千平方呎(寫字樓) 二萬七千方呎(零售)
預計落成日期	: 二〇二七年上半年



○ 西九龍藝術廣場大樓項目

(效果圖)

該臨海項目毗鄰西九文化區的M+博物館和快將啟用的西九演藝中心，設有三幢優質寫字樓，總樓面約六十七萬二千平方呎，並配備零售設施。項目以「建造、營運及移交」的模式發展，正在進行上蓋建築工程，預計於二〇二七年完工。

該項目以低密度規劃和藝術感為設計概念，坐擁開闊的維港景致，並提供採用附設陽台的現代辦公空間設計以及間隔靈活的樓面，可滿足租戶多元的需求。集團為項目力爭多項國際認可綠色和健康建築標準的最高級別預認證，目前正積極進行預租推廣。

項目連接現有的行人天橋網絡，可輕鬆通達高鐵、機場快線及其他港鐵線，以及四通八達的巴士網絡。項目將會與集團旗下的環球貿易廣場、兩間豪華酒店，以及即將落成的高鐵西九龍總站發展項目共同組成一個綜合商業建築群，將周邊地區重塑成集商業、文化、零售和娛樂於一身的好去處。

旺角九龍內地地段第11273號 (佔100%)

地盤面積	: 十二萬四千平方呎
總樓面面積	: 一百二十萬平方呎(寫字樓) 十七萬平方呎(零售)
預計落成日期	: 二〇二八年後

項目位於旺角商業區的核心地段，將興建一幢樓高三百二十米的摩天大樓，並附設多層基座商場。該項目結合現代建築與綠化空間，將被打造成旺角區的「Green Heart」。位於天台的觀景台可飽覽九龍半島的全景，是項目的一大亮點。地基工程進展順利，預計項目將於二〇三〇年落成。

該項目設有提供小巴和跨境巴士服務的運輸交匯處，並有綠化的行人步道和有蓋天橋直通港鐵旺角站和旺角東站，大大加強其通達性。項目亦會與集團旗下商場MOKO、帝京酒店和新世紀廣場寫字樓無縫連接，在香港其中一個最繁華地段組成集商業、零售及住宿於一身的活力生態圈。



○ 旺角九龍內地地段第11273號

(效果圖)

新界東

西沙灣發展項目 西沙大埔市地段第253號A分段及餘段 (佔100%)

地盤面積	: 二百九十萬平方呎(住宅部分)
總樓面面積	: 五百七十萬平方呎(住宅) 十三萬平方呎(零售)
單位約數	: 九千七百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二五年下半年起分期取得

該地標項目的住宅總樓面約五百七十萬平方呎，提供約九千七百個單位，並計劃以不同期數、分多年發展。項目以低密度設計，依山臨海，景觀秀麗，休閒設施一應俱全。第1A(2)期和第1B期名為Sierra Sea，分別於二〇二五年四月和五月推售，在開售一個月內售出逾一千五百個單位，銷情熱烈。項目的建築工程進展順利，首兩期計劃於二〇二五年下半年交樓。項目第2A期約七百三十個單位快將推出市場。

地產發展



○ Sierra Sea 以及西沙 GO PARK

項目經過精心策劃，設計著重心康體健、可持續發展和智能生活，並已獲得三大標準的預認證，包括全港首個 WiredScore住宅項目鉑金級預認證、WELL 健康社區標準預認證，以及綠建環評的暫定金級認證。除會所設施完備外，住戶更可輕鬆前往毗鄰的西沙 GO PARK，享用更多體育和零售設施。項目加入了不少創新的設計，以及家庭和寵物友善的發展概念，藉此滿足各年齡層住戶的不同生活方式，並為香港的城市生活定下新模式。

西沙灣發展項目亦附設十三萬平方呎零售樓面，提供餐飲、零售、教育和醫療保健等服務，其中約五萬七千平方呎為西沙 GO PARK 第2期商場，將在二〇二五年第四季開始試業。

在西沙路擴闊工程完成後，從項目前往港鐵烏溪沙站和大學站只需數分鐘車程，交通便捷。其公共交通網絡亦十分便利，運輸交匯處內設有超過十條巴士和專線小巴線，方便住戶前往鄰近的港鐵站及全港多個地點。

古洞粉嶺上水市地段第279號 (佔100%)

地盤面積	: 二十萬平方呎
總樓面面積	: 九十九萬九千平方呎(住宅) : 十四萬一千平方呎(零售)
單位約數	: 二千一百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二七年下半年起分期取得

項目毗鄰未來的港鐵古洞站，住宅總樓面面積約一百萬平方呎，另設約十四萬一千平方呎零售樓面，六幢高層大樓共提供約二千一百個單位，以中小型單位為主。整個項目將分三期發展，其中第1期約有六百五十個單位。項目著重智能和健康生活，引入高科技設施以配合年輕專才和家庭的需要。

項目位處北部都會區的核心地帶，位置優越，方便前往計劃興建的科技樞紐、未來的北都大學教育城、港深創新及科技園和新田科技城，是科技人才和年輕專業人士的理想居所。位於基座的綜合公共運輸交匯處及毗鄰的港鐵

站計劃於項目入伙前竣工，住戶可享交通之便，輕鬆前往香港各區、深圳福田區和其他大灣區城市。

住宅大樓基座設有兩層商場，將備有多元化的商舖、餐飲和康樂設施，照顧住戶和周邊社區的日常需要。項目的上蓋建築工程進展順利。

沙田香粉寮沙田市地段第537號
(佔100%)

地盤面積	: 四十二萬三千平方呎
總樓面面積	: 五十二萬一千平方呎(住宅)
單位約數	: 一千二百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二八年後分期取得

該住宅項目位於沙田，依山而建，俯瞰城門水塘美景，設計巧妙融合寧靜的大自然環境與都市生活的便捷。項目共設有四幢住宅大樓，合共提供約一千二百個以中小戶型為主的單位。項目距離港鐵大圍站僅十分鐘車程，住戶亦可步行前往巴士總站，乘搭往九龍和香港島的路線。項目的地盤平整和附近道路的擴闊工程正在進行中。

新界西

元朗東成里丈量約份第115約地段第1696號
(佔100%)

地盤面積	: 三十五萬二千平方呎
總樓面面積	: 七十五萬七千平方呎(住宅)
	: 一萬九千平方呎(零售)
單位約數	: 一千五百個
預計取得滿意紙/ 轉讓同意書日期	: 二〇二八年上半年起分期取得

該項目距離港鐵元朗站僅十分鐘步程，將設有六幢住宅大樓，合共提供約一千五百個單位，戶型涵蓋一房至三房，可滿足不同住戶的需要。項目設計為低密度社區，坐擁蒼翠的園林景觀，環境恬靜，彷彿置身公園。大部分單

位可享周邊遼闊的自然景致，包括南生圍濕地和翠綠的休憩用地。部分單位更可飽覽深圳中央商務區的天際線和深圳灣的壯麗景色。

項目設有零售樓面、健身中心和教育設施，而且鄰近港鐵站、運輸交匯處和集團的旗艦形點商場，為住戶提供便利交通以及一站式零售娛樂體驗。項目的上蓋建築工程近日已動工。

元朗橋頭圍丈量約份第124約地段第4354號
(佔100%)

地盤面積	: 十萬零七千平方呎
總樓面面積	: 八十五萬六千平方呎(商業)
預計落成日期	: 二〇二八年後

該地皮毗鄰元朗的港鐵天水圍站，將發展為樓面面積達八十五萬六千平方呎的主要商業項目。發展計劃包括興建直通港鐵站及鄰近住宅區的行人天橋，藉此提升人流和商業活力，並促進與周邊社區的融合。憑著其便捷的交通網絡，該項目定能受惠於周邊社區的持續轉型。

屯門市地段第496號
(佔75.2%)

所佔地盤面積	: 十七萬九千平方呎
所佔總樓面面積	: 四十六萬五千平方呎(住宅)

項目位於屯門掃管笏，附近環境清幽，綠意盎然，計劃發展為設有六幢大樓的住宅項目，總樓面面積約六十一萬九千平方呎。項目鄰近大欖郊野公園及青山灣，方便住戶前往戶外進行各種休閒及康樂活動。因應市場變化，集團正研究進一步修改項目的設計，整體施工進度已作相應調整。

地產發展

按竣工年份排列的發展中香港項目⁽¹⁾

項目	項目名稱	集團所佔權益 (百分率)
2025/26財政年度完成之項目		
(1) 新九龍內地段第6568號第1期及第2期	天璽・天 / 天璽・天Mall	100
(2) 高鐵西九龍總站發展項目第1期 ⁽²⁾	International Gateway Centre	合作發展 ⁽²⁾
(3) 西沙大埔市地段第253號第1A期及第1B期	Sierra Sea / 西沙GO PARK第2期	100
(4) 新九龍內地段第6551號第1期, 第2A期及第2B期	天璽・海	100
(5) 觀塘內地段第240號第2期	Scramble Hill (三布目)	72.4 ⁽³⁾
年度總計：		
2026/27財政年度完成之項目		
(6) 西沙大埔市地段第253號第2A期及第2B期	西沙灣發展項目	100
(7) 西九文化區藝術廣場大樓項目 ⁽⁴⁾		100
(8) 高鐵西九龍總站發展項目第2期		100
(9) 元朗錦田丈量約份第103約地段第1071號		100
(10) 天榮站發展項目第2期	YOHO WEST PARKSIDE	合作發展
(11) 荃灣橫窩仔街13-23號		100
年度總計：		
2027/28財政年度完成之項目		
(12) 古洞粉嶺上水市地段第279號		100
(13) 將軍澳市地段第131號後續期數 ⁽⁵⁾	MEGA IDC	73.3
(14) 元朗東成里丈量約份第115約地段第1696號第1期		100
(15) 西沙大埔市地段第253號第2C期	西沙灣發展項目	100
年度總計：		
2028/29財政年度或以後完成之主要項目		
(16) 西沙大埔市地段第253號後續期數	西沙灣發展項目	100
(17) 旺角九龍內地段第11273號 ⁽⁶⁾		100
(18) 元朗橋頭圍丈量約份第124約地段第4354號 ⁽⁶⁾		100
(19) 洪水橋市地段第5號		50
(20) 沙田香粉寮沙田市地段第537號		100
(21) 屯門市地段第496號		75.2
(22) 東涌市地段第55號		100
(23) 粉嶺北粉嶺上水市地段第307號		100
(24) 元朗東成里丈量約份第115約地段第1696號後續期數		100
(25) 元朗石湖圍丈量約份第105約地段第2091號		54.5
(26) 長沙灣發祥街3號		50
(27) 沙田大圍沙田市地段第651號		100
(28) 古洞丈量約份第92約地段第2579號		100
(29) 沙田小瀝源沙田市地段第623號		100
(30) 元朗丈量約份第104約地段第4805號		100
(31) 觀塘安達臣道對出的測量約份第3約地段第1077號		100
其他		
2028/29財政年度或以後完成之主要項目總計：		

(1) 資料截至2025年8月；竣工指項目已達到交付使用的階段；不包括在落成後會交回相關政府部門的政府設施物業之樓面面積

(2) 集團持有項目寫字樓部分百分之四十五的權益

(3) 集團持有項目百分之五十的直接權益及透過持有載通國際控股有限公司的股權而獲得約百分之二十二點四的間接權益

(4) 集團透過「建造、營運及移交」的方式獲授予項目的發展權和營運權

(5) 該項目預計將於2027/28財政年度或以後分期落成

(6) 樓面面積包括寫字樓及零售部分；發展計劃有待定案

所佔總樓面面積(平方呎)

住宅	商場/商鋪	寫字樓	酒店	數據中心/工業	總計
1,066,000	220,000	—	—	—	1,286,000
—	—	1,154,000	—	—	1,154,000
861,000	57,000	—	—	—	918,000
625,000	24,000	—	—	—	649,000
—	362,000	—	—	—	362,000
2,552,000	663,000	1,154,000	—	—	4,369,000
839,000	—	—	—	—	839,000
—	27,000	672,000	—	—	699,000
—	603,000	—	—	—	603,000
251,000	—	—	—	—	251,000
236,000	—	—	—	—	236,000
201,000	—	—	—	—	201,000
1,527,000	630,000	672,000	—	—	2,829,000
999,000	141,000	—	—	—	1,140,000
—	—	—	—	494,000 ⁽⁵⁾	494,000
454,000	19,000	—	—	—	473,000
301,000	—	—	—	—	301,000
1,754,000	160,000	—	—	494,000	2,408,000
3,657,000	73,000	—	—	—	3,730,000
—	170,000	1,200,000	—	—	1,370,000
—	490,000	366,000	—	—	856,000
484,000	40,000	—	—	—	524,000
521,000	—	—	—	—	521,000
465,000	—	—	—	—	465,000
401,000	—	—	—	—	401,000
259,000	49,000	—	—	—	308,000
303,000	—	—	—	—	303,000
265,000	—	—	—	—	265,000
216,000	14,000	—	—	—	230,000
194,000	—	—	—	—	194,000
162,000	—	—	—	—	162,000
157,000	—	—	—	—	157,000
139,000	—	—	—	—	139,000
—	110,000	—	—	—	110,000
452,000	29,000	—	—	125,000	606,000
7,675,000	975,000	1,566,000	—	125,000	10,341,000

地產發展

香港主要發展中項目⁽¹⁾

- 住宅
- 商場/商舖
- 數據中心
- 寫字樓

地區	項目	用途
九龍	1 高鐵西九龍總站發展項目	● ●
	2 西九文化區藝術廣場大樓項目 ⁽²⁾	● ●
	3 旺角九龍內地段第11273號	● ●
	4 長沙灣發祥街3號	● ●
	5 天璽·天 / 天璽·天Mall	● ●
	6 天璽·海	● ●
	7 Scramble Hill (三布目)	●
	8 觀塘安達臣道對出的測量約份第3約地段第1077號	●
新界東	9 西沙灣發展項目	● ●
	10 沙田小瀝源沙田市地段第623號	●
	11 沙田大圍沙田市地段第651號	●
	12 沙田香粉寮沙田市地段第537號	●
	13 粉嶺北粉嶺上水市地段第307號	● ●
	14 古洞丈量約份第92約地段第2579號	●
	15 古洞粉嶺上水市地段第279號	● ●
	16 MEGA IDC第2期	●
新界西	17 荃灣橫窩仔街13-23號	●
	18 屯門市地段第496號	●
	19 東涌市地段第55號	●
	20 洪水橋市地段第5號	● ●
	21 YOHO WEST PARKSIDE	●
	22 元朗橋頭圍丈量約份第124約地段第4354號	● ●
	23 元朗東成里丈量約份第115約地段第1696號	● ●
	24 元朗錦田第103約地段第1071號	●
	25 元朗丈量約份第104約地段第4805號	●
	26 元朗石湖圍丈量約份第105約地段第2091號	●

- 港鐵路線
- 海底隧道
- 港鐵路線 (未來可建項目)
- 主要道路 (興建中項目)
- 智慧綠色集體運輸系統 (計劃中)

(1) 資料截至二〇二五年八月底

(2) 項目以建造、營運及移交形式發展，為期約四十七年



香港地產業務

物業投資



高鐵西九龍總站發展項目(效果圖)



物業投資



○ 元朗 YOHO MALL 形點

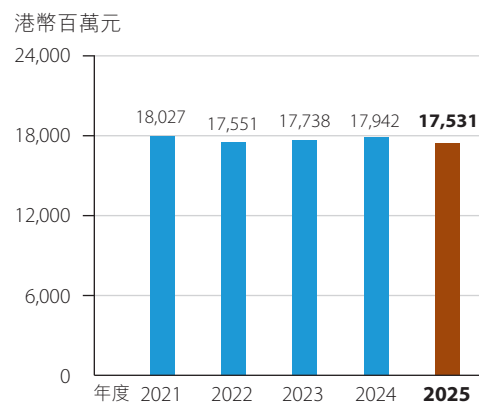
回顧年內，集團在香港的物業投資組合繼續帶來穩定的經常性收入。在充滿挑戰的經營環境下，集團計入所佔合營企業和聯營公司收益的總租金收入為港幣一百七十五億三千一百萬元，按年輕微下跌百分之二。該物業組合的平均出租率維持平穩，約為百分之九十二。

已落成物業

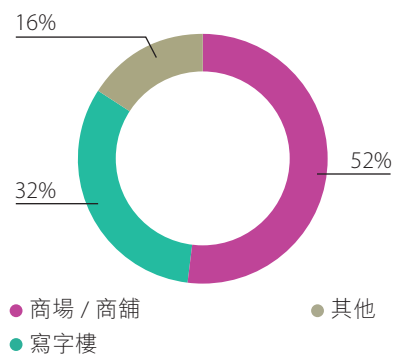
商場

隨著本港居民和遊客消費模式的改變，香港的零售市場正處於轉型階段。年內，集團旗下商場的租戶銷售額受到輕微影響。集團積極配合新發展趨勢，其零售物業組合的整體平均出租率保持在百分之九十五的滿意水平，總租金收入則為港幣九十億八千五百萬元，按年輕微減少百分之二，反映集團有強大的適應力和執行力。

香港總租金收入⁽¹⁾



香港總租金收入 (按類別)⁽¹⁾



(1) 包括所佔聯營公司及合營企業之租金收入



○ 沙田新城市廣場

集團的零售物業網絡發展成熟且規模龐大，總樓面面積逾一千二百萬平方呎，服務多個地區的廣大居民，為集團貢獻穩定的經常性收入。年內，集團持續加強社區聯繫和客戶關係，鞏固旗下商場繼續作為各地區的中心點，並成為居民日常生活中不可或缺的一環。

沙田新城市廣場喜迎開業四十週年，舉辦了一系列慶祝和推廣活動，其中包括香港首個商場煙火匯演、嘉年華會，以及與租戶攜手推出多項購物優惠。這些推廣活動有助加強商場與沙田區的連繫，同時帶動人流，為推動香港

的盛事經濟出一分力。該商場在數十年間進行了多次轉型，以配合沙田居民不斷變化的消費喜好，成功保持在區內的領先地位。商場七樓戶外空間的翻新工程將於二〇二五年下半年完成，進一步提升顧客體驗。

集團利用不同平台促進與顧客的雙向溝通，並培養顧客忠誠度。新地商場的會員計劃The Point於二〇二五年七月正式推出「The Point Gold」貴賓會籍，為其忠實會員提供包括額外積分和泊車時數、特快電動車充電免費預約服務以及貴賓休息室等專屬禮遇。年內，活躍會員及高消費客群的消費額錄得穩定增長，突顯了相關客群的消費韌性。集團採用多管齊下的策略，積極利用多個社交平台及即時通訊媒體與顧客接觸，讓訂閱戶適時取得最新資訊及專屬優惠。集團亦在旗下新推售的住宅項目及其周邊社區進行商場推廣，服務區內不斷增長的人口，藉此擴大客戶基礎，以及促進不同業務部門之間的協同效應。



○ 觀塘 APM

物業投資



○ 葵芳新都會廣場

集團致力提供在購物以外的難忘體驗，旗下的商場積極推行資產優化措施，以滿足顧客不斷變化的需求。鑑於飼養寵物的家庭日益普及，元朗形點將其寵物友善公園 Pawsome Park 的面積擴大逾倍，並引入各種遊樂設施和活動。此外，集團旗下商場在餐飲選擇、商戶組合、停車場和顧客服務等各方面亦融入了寵物友善的元素，例如推出寵物手推車租賃服務。

集團亦為多個商場重整其內部佈局，創造理想環境以引進新品牌和更多元化的商戶組合。大埔超級城重新規劃商場佈局後引進數十家新品牌，當中大部分是首次落戶大埔區的商戶。屯門V City亦進行了類似的佈局調整，引入售賣保健和健康產品的店舖、外帶餐飲商戶以及從事教育行業的租戶。

集團透過精心調整行業和租戶組合，將零售空間重新分配給新興行業和熱門品牌，有效地增加商場人流和提升租戶銷售額。中環國際金融中心商場引入多間具備時尚和文化元素的潮流商戶，例如專營手工金飾和珠寶的零售商，亦開設結合擴展實境等最新科技的期間限定店，藉此鞏固其作為高端品牌聚集地的地位。

隨著「谷子經濟」的興起，以漫畫、遊戲和偶像等知識產權(IP)為主的商品市場迅速擴展，位於旺角的MOKO因應此趨勢，引進更多售賣受歡迎IP角色收藏品和「盲盒」的店舖。配合市場對家庭休閒娛樂設施的需求上升，荃灣廣場增設更多遊戲中心，更有商場租戶引入多款首次現身香港市場、視覺效果極為出色的街機遊戲。



○ 中環國際金融中心商場



○ 屯門 VCity



○ 將軍澳東港城

集團旗下商場以創新的零售模式和具創意的推廣活動提升活力，強化其作為區域樞紐的地位。西沙GO PARK運動商業綜合體設計獨特，將園林景觀、商業與運動設施、公共空間融合於多層設計內，並與自然環境相結合，為顧客營造輕鬆愜意、適合家庭和寵物遊樂的環境，在市場別樹一幟。該綜合體於二〇二五年一月正式開幕，設有提供運動體驗、娛樂、生活時尚產品和各國美食的商店和餐廳，戶外空間則可用作舉辦包括展覽和表演等富創意的活動。其商業部分的第二期將迎來更多新租戶，為西沙灣發展項目及鄰近社區的居民提供日常生活所需，以及醫療和教育服務。

配合鼓勵善用公共空間的政策，集團旗下商場積極舉辦露天市集、加入節慶佈置和街頭表演，既可善用商場的公眾地方營造熱鬧氛圍，亦能帶動人流和消費。葵芳新都會廣場與主題公園合作，舉辦以香港兩隻新生大熊貓為主題的大型宣傳活動，設置戶外打卡熱點。商場亦與知名日本動漫模型製造商合作舉辦展覽，推出深受年輕一代喜愛的熱門產品。此外，集團在旗下商場的中庭舉行首映禮、展覽和工作坊等活動，其中將軍澳東港城曾舉辦熱門歌唱比賽的粉絲見面會和一系列家庭親子活動，在社區引發熱烈迴響。

集團利用創新的推廣活動，藉以吸引大眾關注，捉緊市場潮流走勢。觀塘APM商場積極擁抱人工智能技術的發展，以「AI機械科技大匯演」作為其二十週年慶典的序幕，是香港率先使用人工智能人形機械人的商場。這些機械人曾於央視春晚節目中廣受好評，在是次活動中則擔任表演嘉賓和購物大使。為了讓商場顧客时刻保持新鮮感，該商場引入首次進駐九龍東以至香港的新品牌，更經常舉辦各種活動以增加人流，支持香港將大型盛事帶進各區的願景。



○ 大埔超級城

物業投資



○ 由環球貿易廣場和國際金融中心二期組成的維港門廊

寫字樓

回顧年內，儘管經濟不確定因素為香港寫字樓市場帶來挑戰，但集團旗下的地標寫字樓仍在同業中保持競爭優勢。年內，集團的香港寫字樓物業組合租金收入繼續受續租租金下跌所影響，而平均出租率則保持在百分之九十的滿意水平。

集團旗下的香港寫字樓物業組合總樓面面積約一千一百萬平方呎，多年來坐擁多項優勢，加上提供細心周到的物業管理服務，能切合租戶不斷轉變的需求，從而在競爭激烈的市場環境中穩佔一席位。集團旗下的寫字樓大多是大中型綜合項目的主要組成部分，地理位置優越，與公共交通網絡無縫連接，亦為租戶提供商店和餐廳等配套設施。其中，地標項目中環國際金融中心連接高級商場和五星級酒店，直通機場快線等多條港鐵線，備受金融機構和跨國公司青睞。儘管區內競爭激烈，該寫字樓憑藉其優勢，繼續受惠於租戶升級搬遷的市場趨勢。年內，國際金融中心的出租率維持在滿意水平。

集團的寫字樓物業組合無論在地理位置、單位大小、樓層面積、建築規格以及租金水平等各方面均十分多元化，能滿足租戶的不同需求。在中環核心地段的物業以外，集團的寫字樓組合亦包括多個位於主要購物中心上蓋、可直達港鐵站的優質辦公大樓，例如旺角新世紀廣場和葵芳新都會廣場。這些物業吸引需要辦公空間用作後勤營運和服務中心的租戶、教育團體和公共機構承租。

因應市場追求符合環境、社會及管治(ESG)要求的優質辦公空間，集團積極於旗下地標項目採用最新的綠色建築標準。西九龍環球貿易廣場是亞洲首個獲得「LEED V5.0 運營與維護：既有建築」鉑金認證的建築物，該認證屬業內主要綠色建築認證計劃的最新版本。此摩天大樓的ESG表現卓越，交通配套完善，前往香港唯一的高鐵站或乘搭機場快線均十分便捷，種種優勢有助吸引有內地及海外業務的企業承租。年內，多間從事財富管理的金融機構已落戶該寫字樓，或表示有意承租。

集團亦透過持續優化其資產及服務，積極提升物業組合的吸引力。位於九龍東的創紀之城寫字樓群，集團除了不時翻新其公共空間和設施，更計劃興建全天候行人天橋，連接港鐵牛頭角站至創紀之城一期和The Millennity，進一步提升集團該區物業的連接性及資產價值。此外，集團亦善用建築資訊模型(BIM)等創新技術，以提高營運效率與成本效益。

集團致力留住租戶，提供專業的物業管理服務，滿足租戶面對經濟不確定因素時的嚴格需求。集團亦十分重視與租戶進行有效的雙向溝通，確保能及時有效地處理他們的要求和回饋，務求建立持久的合作關係。此外，集團舉辦了各式活動，例如健康工作坊，營造充滿活力的辦公環境。

住宅、服務式套房酒店及其他

回顧年內，在積極吸引人才來港的入境政策及持續的住宿需求帶動下，集團出租住宅物業組合的租金收入錄得溫和增長。

集團旗下住宅租賃品牌TOWNPLACE針對追求多元現代生活的高端年輕才俊，提供具彈性及多樣化的服務選擇。TOWNPLACE WEST KOWLOON憑藉優越的臨海位置、混合模式的住宿選擇、優質的設施和度身訂造的服務，例如社交活動和康健課程，吸引來港人才和年輕專業人士入住。自二〇二三年底開業以來，該項目的入住率持續上升，並於年內保持在滿意水平。由於市場對優質長租住宿的需求日增，集團正在翻新星峰薈原為酒店用途的客房。該物業位於港鐵將軍澳站上蓋，其客房正分期升級為服務式套房，將提供充裕的儲物空間、設備齊全的小廚房，以及精心設計的客房元素，以營造理想的現代生活。部分完成翻新的客房已經投入服務，而整個升級工程預計將於二〇二六年初完工。



○ 西九龍 TOWNPLACE WEST KOWLOON

物業投資

Signature Homes 負責管理分佈香港各區的豪宅單位和服務式套房，在經濟前景不明朗的情況下，Signature Homes 的業務表現保持穩健。集團將持續提升服務的質素和靈活性，並定期檢視物業組合，以更有效掌握市場機會。

年內，集團其他投資物業包括工業大廈、貨倉及泊車位，繼續錄得穩定的經常性收入。

發展中物業

未來數年，集團多個投資物業將相繼落成，帶來新增租金收入，並進一步拓闊集團龐大的經常性收入基礎。

位於觀塘The Millennity的基座商場現已命名為Scramble Hill（三布目），十層零售樓面合共約五十萬平方呎，並計劃在二〇二五年下半年分階段開業。商場以吸引年輕家庭和新世代為目標，致力成為充滿活力的新熱點。除設有熱門餐廳及佔地一萬五千平方呎的人寵共融空中花園，商場更提供創新的生活潮流和娛樂體驗，包括引進首次進駐香港或九龍東的商戶。該基座商場會與集團位於九龍東的寫字樓群和旗艦商場APM發揮協同效應，為購物人士和上班族帶來更多元化的餐飲和零售選擇。集團持有該項目百分之七十二點四的權益。



○ 觀塘 Scramble Hill（三布目）

（效果圖）



○ 旺角九龍內地段第11273號

（效果圖）

天璽·天Mall是集團高級住宅項目天璽·天的基座商場，四層樓面面積合共約二十二萬平方呎，預計自二〇二五年第四季起分階段開業。該商場位於啟德城中心的優越位置，設有地下通道與港鐵啟德站無縫連接，將把握啟德發展成為大型活動中心所帶來的機遇。商場提供多元購物和餐飲選擇，包括戶外餐飲，既可吸引前來觀看體育賽事和演唱會的訪客，亦將服務人數正持續增長的當區居民。

高鐵西九龍總站發展項目的寫字樓部分IGC由兩座雙子式大樓組成，合共提供約二百六十萬平方呎的甲級寫字樓空間。該嶄新地標坐落香港唯一的高鐵站上蓋，享有連接內地以及其他地區的絕佳交通連繫，並將連接一條全長一點五公里的步道，讓上班族和遊人暢達佐敦、油麻地一帶與西九龍海濱長廊。IGC結合智能技術與大量綠化空間，為重視ESG理念的大型企業提供理想的辦公選址，目前該寫字樓正積極展開預租，其中一幢大樓已獲主要租戶承租，預計將於二〇二六年初交付。該綜合發展項目亦包括一個樓面約六十萬零三千平方呎的基座商場，將提供各式餐飲和購物選擇。集團會持有近一百二十萬平方呎的寫字樓以及全部零售樓面作長線投資。有關項目更多詳情，請參閱第33頁。



○ 高鐵西九龍總站發展項目

藝術廣場大樓項目位於西九文化區，經行人天橋步行數分鐘，即可抵達港鐵機場快線九龍站和高鐵西九龍總站。該臨海項目設有三幢甲級寫字樓，總樓面面積約六十七萬二千平方呎，另設約二萬七千方呎零售樓面，預計於二〇二七年上半年竣工。該項目採用低密度及創新設計，將與興建中的IGC和已落成的環球貿易廣場組成一個全方位的商業樞紐，並憑藉各自特色滿足租戶的不同需求和偏好。上述三個項目，連同集團在周邊的優質酒店，將進一步鞏固西九龍作為大灣區主要商業、零售、娛樂、藝術和文化中心的地位，同時有助提升香港作為全球財富管理中心的競爭優勢。項目詳情可參閱第34頁。

中期而言，集團正在旺角發展另一個綜合商業項目，將可擴大集團投資物業組合的規模。該項目包括一幢三百二十米高的商業大樓，以及約十七萬平方呎的基座商場，正進行相關地基工程，將發展為旺角區近年最大型的商業發展項目。項目預計在二〇三〇年或以後落成，屆時定能為該區的商業、零售及旅遊業發展注入新動力。該項目將接通現有的行人天橋網絡，進一步加強港鐵旺角東站與旺角站之間的連接，並與集團的新世紀廣場綜合項目發揮協同效應。項目將採用階梯式戶外平台，為公眾提供充足的活動和園林空間，在繁華的市中心打造一片城市綠洲。項目詳情可參閱第35頁。

物業投資

香港主要已落成物業

項目	地點
香港島	
國際金融中心一期/國際金融中心二期/國際金融中心商場/ 香港四季酒店/四季匯	中環港景街1號/中環金融街8號
新鴻基中心	灣仔港灣道30號
中環廣場	灣仔港灣道18號
北角匯/香港維港凱悅尚萃酒店	北角渣華道123號及133號/北角邨里1號
世貿中心/wwwtc mall	銅鑼灣告士打道280號
浪琴園(第2及3座)	南區大潭道38號
九龍	
環球貿易廣場/天際100香港觀景台/ 香港麗思卡爾頓酒店/香港W酒店/港景匯	柯士甸道西1號
創紀之城1期 ⁽²⁾	觀塘道388號
創紀之城2期	觀塘道378號
創紀之城5期/APM	觀塘道418號
創紀之城6期	觀塘道392號
The Millennity	觀塘巧明街98號
新世紀廣場/MOKO/帝京酒店	旺角太子道西193號
TOWNPLACE WEST KOWLOON	西九龍荔盈街10號
VWalk	西九龍深旺道28號
帝苑酒店	尖沙咀麼地道69號
創貿廣場	觀塘開源道49號
Mikiki	新蒲崗太子道東638號
新太陽廣場	尖沙咀廣東道28號
新界	
新城市廣場/新城市商業大廈/帝都酒店	沙田區沙田正街18號/沙田正街2-8號/白鶴汀街10-18號/ 白鶴汀街8號
新城市中央廣場/HomeSquare	沙田區沙田鄉事會路138號
新都會廣場	葵涌興芳路223號
形點I	元朗元龍街9號/朗日路9號
形點II	元朗朗日路8號
元點	元朗朗樂路1號
加點	元朗鳳翔路2-6號
香港九龍東皇冠假日酒店/星峰薈	將軍澳唐德街3號
PopCorn	將軍澳唐賢街9號
大埔超級城	大埔安邦路9號
荃灣廣場	荃灣大壩街4-30號
九龍貿易中心	葵涌葵昌路51號
活@KCC	葵涌葵昌路72-76號
上水廣場	上水龍琛路39號
東港城	將軍澳重華路8號
東薈城/香港諾富特東薈城酒店/香港銀樾美憬閣精選酒店	東涌達東路20號/文東路51號/達東路16號
帝逸酒店	沙田源康街1號
帝景酒店	汀九青山公路353號
V City	屯門區屯門鄉事會路83號
天晉匯(第1、2及3期)/海天晉滙	將軍澳唐俊街12號/唐賢街19號/至善街19號/唐俊街28號

(1) 包括工商綜合物業和貨倉

(2) 連同本集團在新意網的百分之七十三點三權益所佔之樓面面積

		所佔總樓面面積(平方呎)					
地契期滿年期	集團所佔權益 (百分率)	住宅	商場/商舖	寫字樓	酒店	工業 ⁽¹⁾	總面積
2047	50	—	320,000	958,000	550,000	—	1,828,000
2127	100	—	53,000	851,000	—	—	904,000
2047	50	—	—	705,000	—	—	705,000
2062/2063	100	—	145,000	—	388,000	—	533,000
2842	100	—	267,000	243,000	—	—	510,000
2047	100	248,000	—	—	—	—	248,000
2047	100	—	29,000	2,495,000	1,023,000	—	3,547,000
2047	100	—	27,000	896,000	—	—	923,000
2047	50	—	—	133,000	—	—	133,000
2052	100	—	598,000	308,000	—	—	906,000
2047	100	—	32,000	370,000	—	—	402,000
2047	72.4	—	—	471,000	—	—	471,000
2047	100	—	725,000	475,000	400,000	—	1,600,000
2067	100	—	—	—	374,000	—	374,000
2062	100	—	298,000	—	—	—	298,000
2127	100	—	—	—	295,000	—	295,000
2047	100	—	—	—	—	240,000	240,000
2054	100	—	205,000	—	—	—	205,000
2047	100	—	205,000	—	—	—	205,000
2047	100	—	1,350,000	111,000	243,000	—	1,704,000
2047	100	—	349,000	413,000	—	—	762,000
2047	100	—	600,000	569,000	—	—	1,169,000
2054/2060	100	—	695,000	—	—	—	695,000
2047	87.5	—	245,000	—	—	—	245,000
2065	100	—	107,000	—	—	—	107,000
2047	100	—	44,000	—	—	—	44,000
2057	100	—	—	—	626,000	—	626,000
2057	50	—	108,000	—	—	—	108,000
2047	100	—	598,000	—	—	—	598,000
2047	100	—	583,000	—	—	—	583,000
2047	100	—	79,000	401,000	—	—	480,000
2047	100	—	100,000	—	—	—	100,000
2047	100	—	182,000	375,000	—	—	557,000
2047	100	—	415,000	—	—	—	415,000
2047/2063/2063	26.7	—	222,000	43,000	98,000	—	363,000
2047	100	—	—	—	344,000	—	344,000
2047	100	—	—	—	310,000	—	310,000
2056	100	—	269,000	—	—	—	269,000
2060/2061/2062/2062	100	—	242,000	—	—	—	242,000

物業投資

香港主要已落成物業

- 住宅 ● 商場/商舖 ● 寫字樓
● 工業⁽¹⁾ ● 酒店

地區	項目	用途
港島	1 香港四季酒店/四季匯	●
	2 國際金融中心/國際金融中心商場	● ●
	3 中環廣場	●
	4 新鴻基中心	● ●
	5 世貿中心/wwwtc mall	● ●
	6 北角匯/香港維港凱悅尚萃酒店	● ●
	7 浪琴園	●
九龍	8 環球貿易廣場/香港麗思卡爾頓酒店/香港W酒店/港景匯/天際100	● ● ●
	9 新太陽廣場	●
	10 帝苑酒店	●
	11 TOWNPLACE WEST KOWLOON	●
	12 VWalk	●
	13 新世紀廣場/MOKO/帝京酒店	● ● ●
	14 Mikiki	●
新界東	15 創紀之城1、2、5及6期/The Millennity/APM	● ●
	16 創貿廣場	●
	17 天晉匯1、2及3期/海天晉匯	●
	18 PopCorn/香港九龍東皇冠假日酒店/星峰薈	● ●
	19 東港城	●
	20 新城市中央廣場/HomeSquare	● ●
	21 新城市廣場/新城市商業大廈/帝都酒店	● ● ●
新界西	22 帝逸酒店	●
	23 大埔超級城	●
	24 上水廣場	● ●
	25 形點/元點	●
	26 VCity	●
	27 帝景酒店	●
	28 荃灣廣場	●
	29 新都會廣場	● ●
	30 九龍貿易中心/活@KCC	● ●
	31 東薈城/香港諾富特東薈城酒店/香港銀樾美憬閣精選酒店	● ● ●

- 港鐵路線 — 海底隧道
 港鐵路線 (未來可建項目) 主要道路 (興建中項目)
 智慧綠色集體運輸系統 (計劃中)

(1) 包括工商綜合物業和貨倉



內地地產業務

年度摘要

- 截至二〇二五年六月三十日，按所佔權益計算，發展中物業達四千四百二十萬平方呎
- 按所佔權益計算，年內共有一百五十萬平方呎的優質物業竣工
- 按所佔權益計算，錄得合約銷售總額約人民幣四十億元
- 內地出租物業組合的總租金收入為人民幣五十七億一千三百萬元，較上個財政年度下跌百分之二

土地儲備

回顧年內，集團專注於發展其現有的內地項目。憑藉對可持續發展和卓越品質的堅持，集團繼續因應買家和租戶不斷變化的需求，提供優質物業和服務以提升整體工作和生活環境。

截至二〇二五年六月三十日，按所佔權益計算，集團在內地持有的土地儲備總樓面面積約六千五百三十萬平方呎，當中約四千四百二十萬平方呎為發展中物業。逾百分之五十的發展中物業將分期發展為可供出售的住宅和寫

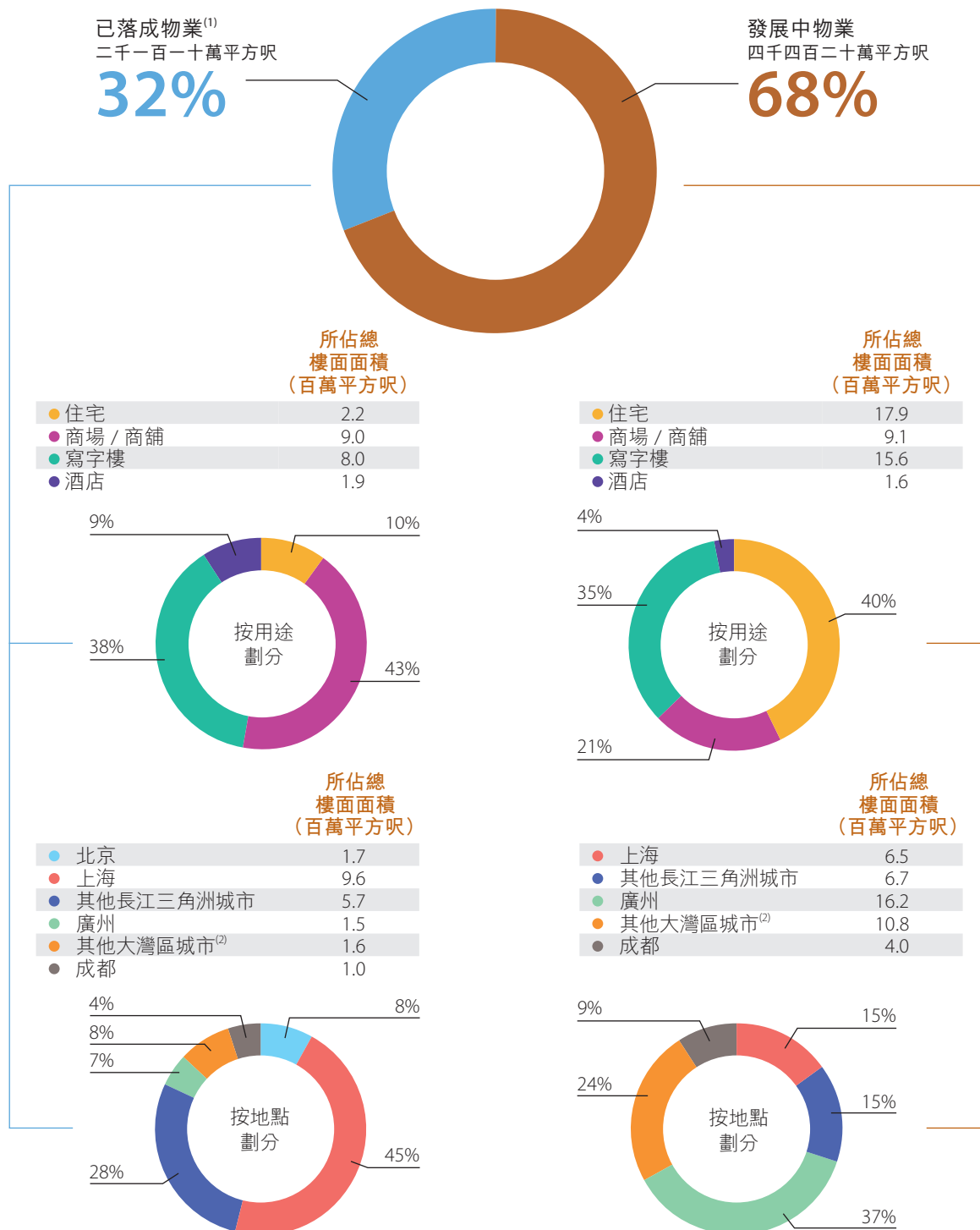
字樓，其中不少是集團旗下綜合項目的組成部分，享有完善的配套設施，鐵路和地鐵交通網絡極佳。按區域劃分並以樓面面積計算，約百分之三十的發展中物業位於上海、杭州和其他長三角重點城市，另有逾百分之六十則位於大灣區的主要城市。

土地儲備中餘下二千一百一十萬平方呎的已落成物業，其中絕大部分是位於一線和主要二線城市核心商業樞紐的地標綜合項目，用作收租及長線投資，當中接近一半是坐落於上海黃金地段的優質綜合物業。

截至二〇二五年六月三十日，集團在內地的土地儲備按所佔總樓面面積分佈如下：

內地土地儲備組合

(截至二〇二五年六月三十日，所佔總樓面面積約六千五百三十萬平方呎)



(1) 絕大部分用作出租/投資

(2) 不包括香港

內地地產業務 地產發展

杭州市杭州國際金融中心(效果圖)





上海市 ITC

地產發展

集團一直秉持「以心建家」的理念，將在香港累積多年的專業經驗延展至內地市場。集團積極創新求變，致力在一線及主要二線城市提供優質的產品和服務，以滿足客戶不斷變化的需求。

自二〇二四年第四季起，中央政府推行多項政策，推動保交房和刺激用家需求，有效促進內地樓市趨向穩定。此外，上海、杭州等重點城市的土地市場亦出現明顯改善。

回顧年內，按所佔權益計算，集團在內地錄得的合約銷售額為人民幣四十億元，主要來自合作發展項目蘇州湖濱四季新一期的豪華獨立洋房，以及廣州市峻鑾和御華園新批次的優質住宅單位。

內地主要發展中項目

上海及長江三角洲

ITC

上海市徐匯區

(佔100%)

ITC位於上海徐家匯中央商務區，是一個標誌性發展項目，總樓面面積達七百六十萬平方呎。該綜合物業正分期發展為甲級寫字樓、高級購物商場以及一間優質酒店——上海徐家匯中心安達仕酒店，所有組成部分均符合高水平的綠色建築標準。ITC的交通網絡完善，直通多條地鐵線，行人天橋網絡四通八達，已逐漸成為區內的樞紐，為周邊的商業區注入活力。ITC第三期是整個發展項目的核心部分，其建築工程已接近完成，勢將成為浦西的最新地標。



○ 上海市 ITC

ITC首兩期設有約四十九萬一千平方呎優質寫字樓，以及約三十八萬一千平方呎零售樓面，已於二〇一八年底前竣工。ITC第三期A座提供約一百一十萬平方呎的甲級寫字樓樓面，已於二〇二二年交付租戶。有關ITC已落成部分的租務表現，可參閱第77頁。

興建中的ITC第三期餘下部分，包括一座樓高三百七十米、總樓面約二百四十萬平方呎的B座摩天辦公大樓，預計將於二〇二五年底竣工。而旗艦商場ITC Maison將以創新的零售體驗吸引市場目光，計劃自二〇二五年下半年起分階段開業。至於精品酒店上海徐家匯中心安達仕酒店將設有逾二百六十間高級客房，計劃在二〇二五年底開業。有關B座大樓和ITC Maison進一步的租務資料，可參閱第77及78頁。

濱江凱旋門

上海市陸家嘴浦明路

(佔100%)

上海濱江凱旋門是集團備受讚譽的凱旋門系列又一力作，充分展現集團持續打造優質物業和提供貼心服務的承諾。項目位於交通便利的陸家嘴金融貿易區，提供約一百七十萬平方呎的尊貴住宅，坐擁外灘和黃浦江的開揚景觀。項目首兩期已接近售罄，並於二〇二一年中前交樓。



○ 上海市濱江凱旋門



○ 上海市天薈

項目第3期提供超過二百個精緻的住宅單位和多幢聯排別墅，總樓面面積約四十六萬五千平方呎。住宅單位在二〇二四年上半年開售後迅速售罄，並已於二〇二五年上半年交樓，其精湛的工藝、優雅的設計和周到的管理服務廣受好評。集團正為項目尚餘的聯排別墅制定銷售計劃。

天薈

上海市閔行區

(佔35%)

天薈是一個以公共交通導向模式發展的創新項目，其坐落的莘莊交匯站是上海西南部的重要門戶，連接兩條地鐵線及一條鐵路線。項目的總樓面面積逾四百萬平方呎，包括約一百九十萬平方呎的優質單位、約一百四十萬平方呎高級商場、逾五十萬平方呎的現代化寫字樓，以及Hyatt Centric TODTOWN Shanghai酒店，現正分期推進發展。

該項目設計獨特，並加入大量綠化空間和配套設施，包括屋頂園林花園、藝術公園、垂直綠化牆和緩跑徑，致力為住戶帶來既便利又休閒的都市生活體驗，打造充滿動感的生活模式。

項目第1期提供約三百六十個住宅單位，樓面面積約六十萬平方呎，已於二〇二〇年交付買家。第2期設有兩幢大樓，總樓面約八十萬平方呎，單位亦已於二〇二四年上半年交付買家。

地產發展



○ 杭州市杭州國際金融中心

(效果圖)

項目的餘下期數預計在未來幾年陸續竣工，屆時將進一步提升天薈作為優秀綜合社區的地位。其中商場部分天薈廣場提供約六十六萬三千平方呎優質零售樓面，預計將於二〇二五/二六財政年度起分期開業。Hyatt Centric TODTOWN Shanghai酒店設有一百七十六間客房，酒店大樓工程已經平頂，預計於二〇二六/二七財政年度竣工。此外，辦公大樓天薈雲洲總樓面約五十三萬八千平方呎，計劃於二〇二五/二六財政年度交付予租戶。

杭州國際金融中心

杭州市錢江新城中央商務區

(匯西：佔50%；匯東：佔45%)

大型合作發展綜合項目杭州國際金融中心坐落錢江新城中央商務區，由兩幅江畔地皮組成，為錢塘江和京杭大運河的交匯點。項目地上總樓面面積合共約九百萬平方呎，將分期發展為優質住宅、服務式公寓、辦公大樓、商場和精品酒店。該項目交通便利，可直達兩條現有及一

條興建中地鐵線的地鐵站。杭州火車東站是城際列車和高鐵的主要樞紐，從項目前往該車站亦只需十五分鐘車程。除了地理位置優越外，項目坐擁壯麗江景，亦可俯瞰翠綠的中央公園，並已取得LEED「城市與社區：社區規劃及設計」鉑金級預認證，足以證明集團對提倡綠色科技和發展可持續物業的堅持。

匯東第1期為項目的住宅部分，已於二〇二二至二〇二三年間分三批推售，市場反應熱烈，全部六百五十個單位迅即沽清。該批單位總樓面面積約一百三十八萬平方呎，預計自二〇二五/二六財政年度起分批交樓。匯東第2A期為商場，首期將提供約三十二萬四千平方呎的優質零售樓面，預計將由二〇二六/二七財政年度開始分階段開業。

匯西方面，第1期為匯西辦公樓1座，該優質寫字樓總樓面約三十七萬八千平方呎，部分樓面已於二〇二五年七月交付予租戶。位於寫字樓基座的零售部分，樓面約十萬零四千平方呎，將設有咖啡館及外帶餐飲選項，滿足租戶

的日常需求。匯西第2A期天璽·西岸設有約六十套服務式公寓，總樓面二十三萬平方呎，該批單位面積寬敞，擁有迷人的江景和優質的管理服務，將為居民提供融合智慧科技的高品質生活體驗，已於二〇二五年九月開售。

湖濱四季/蘇州四季酒店/蘇州環貿廣場 蘇州市園區 (佔90%)

蘇州項目坐落風景優美的金雞湖畔，由三個地標物業組合而成，包括湖濱四季、蘇州四季酒店和蘇州環貿廣場，總樓面面積約三百五十萬平方呎。

湖濱四季是一個位處金雞湖南岸的低密度優質獨棟別墅項目，總樓面面積約九十三萬平方呎。住客步行十分鐘即可到達地鐵站，加上絕美的湖景、精心的設計和周全的管理服務，湖濱四季已為蘇州的低密度居所定下新標準。第1期總樓面面積約五十萬平方呎，單位已接近售罄，並於二〇一三年之前交樓。第2A期提供七十四幢獨棟別墅，總樓面面積合共約二十七萬平方呎。集團在二〇二五年上半年分兩批推售第2A期其中的五十幢別墅，銷情令人鼓舞，單位已於二〇二五年八月開始分批交付買家。集團正在規劃餘下二十四幢別墅的銷售計劃。



○ 蘇州市湖濱四季



○ 蘇州市環貿匯

蘇州四季酒店毗鄰湖濱四季，是江蘇省首家四季酒店，提供約二百一十間客房。該酒店將當代庭園概念與現代商務風格完美融合，一舉成為當地酒店業的新典範。有關該酒店的進一步資料，可參閱第84頁。

蘇州環貿廣場位於金雞湖東岸，坐落繁華的園區商業中心核心地段，是一幢樓高約三百米的綜合摩天大樓，總樓面面積近二百萬平方呎。從蘇州環貿廣場可步行前往兩個地鐵站，往附近的高鐵站亦只需十分鐘車程。蘇州環貿匯是大樓的住宅部分，總樓面面積約五十九萬平方呎，提供三百八十五個單位。集團自二〇二四年上半年起分批推售有關單位，由二〇二五年九月底開始交付買家。此外，蘇州環貿廣場亦有約三十三萬七千平方呎商場和約一百萬平方呎的優質寫字樓，相關預租工作已經展開。

地產發展



○ 廣州市峻鑾

廣州及其他大灣區城市⁽¹⁾

廣州環球貿易廣場

廣州市番禺區

(佔100%)

廣州環球貿易廣場(廣州南站ICC)無縫連接廣州南站，是以公共交通導向模式發展的大型綜合項目。該站接駁十二條鐵路線，是大灣區最大的交通樞紐，為建構大灣區一小時生活圈打下基礎。項目周邊的一條高速公路預計在二〇二五年底前正式開通，將前往廣州市中心所需車程進一步縮短至十五分鐘。

該項目總樓面面積約九百三十萬平方呎，包括優質寫字樓、零售樓面、住宅、服務式公寓和酒店，現正分期發展。項目的河畔住宅部分峻鑾，市內及城際交通便利，提供優質的現代生活模式。第1A期及第1B期三幢住宅大樓共提供約二百九十個單位，總樓面面積合共逾三十四萬平方呎，自二〇二三年分批推售。單位已於二〇二五年上半年交付買家，其卓越的建築質素廣受買家好評，為優質物業定下新標準。項目的餘下期數正按計劃推進。

(1) 不包括香港

御華園
廣州市花都區
(佔 100%)

御華園是位於廣州市花都區的優質住宅項目，總樓面面積約八百萬平方呎，住戶可享秀全湖及王子山森林公園的寧謐景致。從項目前往廣州北站只需二十分鐘車程，該站是接通高鐵線與地鐵線的交通樞紐。住戶亦可輕鬆前往附近的休閒設施，其中包括設備齊全的室內滑雪場，享受動感生活。

項目首兩期總樓面面積超過四百萬平方呎，單位已接近售罄，並在二〇二〇年中前交樓。第3A期總樓面約四十七萬平方呎，設有三幢大樓，約五百個優質單位錄得滿意的銷情，並已於二〇二四年七月開始交付買家。該住宅項目配套設施齊全，包括備受讚譽的花園園林、游泳池，以及小學和幼兒園。第3B期目前處於規劃階段，總樓面約九十萬平方呎，計劃興建五幢大樓，共提供約九百個單位。



○ 廣州市御華園

慶盛項目
廣州市南沙區
(佔 100%)

慶盛項目是以公共交通導向模式發展的綜合項目，坐落廣州市南沙自由貿易區，總樓面面積約三百萬平方呎，正分期發展為優質寫字樓和零售樓面。集團在項目附近興建的公共運輸交匯處已在二〇二四年竣工並啟用。

該項目與交通樞紐慶盛站無縫連接，交通便利，可乘搭一條現有地鐵線和兩條擬建地鐵線，經現有高鐵線可於一小時內抵達香港高鐵西九龍總站。項目亦鄰近多間備受推崇的學府，包括香港一所知名大學的廣州校區以及多間著名中小學。

龍景
佛山市禪城區
(佔 50%)

龍景是佛山市區的綜合發展項目，總樓面面積約二千八百萬平方呎。該項目毗鄰廣佛地鐵線車站，擁有便捷的城際及城內交通網絡，盡享廣州一小時生活圈，讓項目可受惠於大灣區內的商機。項目有充裕的零售配套、多元化的教育設施和綠化地帶。項目首五期總樓面面積約一千二百萬平方呎，單位已接近售罄，並已於二〇二三年中前交付買家。

項目第6期總樓面面積約一百九十萬平方呎，共設有十四幢住宅大樓，提供超過一千五百個單位。已經推售的十一幢大樓，市場反應不俗，當中八幢大樓已於二〇二五年中前交付買家，總樓面約一百萬平方呎。該期餘下的三幢大樓計劃於二〇二五/二六財政年度推售。第7期將設有八幢大樓和一些獨立別墅，總樓面面積合共超過一百三十萬平方呎，現正處於規劃階段。

地產發展

瓏匯

東莞市石龍鎮

(佔 100%)

瓏匯是位於東莞石龍鎮中心的江畔住宅項目，大部分單位可飽覽東江和沙河的秀麗景致。項目總樓面面積約四百五十萬平方呎，距離連接高鐵線和一條地鐵線的東莞站僅十五分鐘的車程。該項目配備多項設施，例如無邊際泳池和園林花園，以及沿街商店。住戶亦可輕鬆前往長八百米的綠化河畔長廊，使用步行和緩跑徑，盡享優質生活體驗。

項目首兩期的總樓面面積共約一百八十萬平方呎，單位已接近售罄，並於二〇一八年之前交付買家。第3期總樓面面積逾一百萬平方呎，設有六幢住宅大樓，提供超過一千一百個單位，其中五幢大樓已分批推售並錄得滿意銷情，單位自二〇二二年開始逐步交付買家。集團計劃將在二〇二五/二六財政年度推售餘下一幢大樓。



○ 東莞市瓏匯



○ 中山市奕翠園

奕翠園

中山市中山五路

(合作發展)

奕翠園坐落中山市核心地段，俯瞰兩個翠綠公園，為市內的時尚都會生活定下新標準。該住宅小區總樓面面積約五百萬平方呎，居民可享完善的城際交通網絡，包括港澳大橋和深中通道。項目附近亦在興建連接廣州地鐵線的地鐵站。

項目首四期和第5A期總樓面面積合共約四百七十萬平方呎，單位已接近沽清並於二〇二〇年底前交付買家。第5B期設有五幢住宅大樓，提供約五百八十個單位，住宅總樓面約六十九萬平方呎，並設有沿街店舖，其中四幢大樓已經推售，市場反應理想，並在二〇二四年中前交付買家。餘下最後一幢大樓計劃在二〇二五/二六財政年度開售。

第6期為項目的最後一期，將興建低密度住宅，在繁華都市中為居民提供寧謐的生活體驗，相關規劃工作正在進行中。

其他城市

JOVOTOWN

成都市天府新區

(佔91%)

JOVOTOWN位於成都天府新區發展成熟的地段。該優質住宅項目毗鄰一個海洋公園，周邊配套設施齊全，包括學校和商業設施。從項目步行不多於十分鐘，便可抵達兩條現有地鐵線的交匯站，其中一條地鐵線可直通天府國際機場。

整個項目總樓面面積約六百八十萬平方呎，提供逾四千個住宅單位。首兩期及第3A期總樓面合共約五百八十萬平方呎，已接近售罄並於二〇二二年底交樓。項目最後一期的第3B期，總樓面面積超過八十萬平方呎，將提供逾五百個住宅單位。該期的規劃已完成，建築工程快將展開。

成都環球貿易廣場

成都市錦江區

(佔40%)

成都環球貿易廣場坐落兩條現有地鐵線交匯站的上蓋，該綜合發展項目為租戶和住戶提供貼心的服務，打造動感生活。從項目前往成都東站只需不多於十分鐘的車程，十分便捷，該站是內地西南地區最大規模的交通樞紐。整個綜合項目的總樓面面積約一千四百萬平方呎，包括住宅、零售樓面、寫字樓和酒店樓面。



○ 成都市成都環球貿易廣場

項目首兩期提供合共約三百三十萬平方呎的優質住宅，單位已接近售罄，並在二〇二二年中之前交樓。項目臨近風景優美的塔子山公園，蒼翠茂盛的園林近在咫尺，讓住戶享受清幽恬靜的生活。項目第3期為成都環貿ICD商場，總樓面約一百四十萬平方呎，已於二〇二二年開業，是市內購物和消閒的好去處。

項目的第4期設有兩幢現代化寫字樓，包括成都環球貿易廣場一期，該寫字樓樓面接近一百萬平方呎，已於二〇二三年中前交付租戶。

地產發展

按竣工年份排列的發展中內地項目

項目	項目名稱	城市
2025/26財政年度完成之項目		
(1) 徐家匯中心項目第3B期、第3C期及第3D期	ITC	ITC Maison / ITC三期B座 / 上海徐家匯中心安達仕酒店 上海
(2) 閔行項目第3期及第4期	天薈	天薈廣場 / 天薈雲洲 上海
(3) 江河匯項目(匯東)第1期	杭州國際金融中心(匯東)	國金匯邸 杭州
(4) 江河匯項目(匯西)第1期	杭州國際金融中心(匯西)	杭州國際金融中心匯西辦公樓1座 杭州
(5) 蘇州項目第4期、第5期及第6期	蘇州環貿廣場	環貿滙 / 環貿廣場商場 / 環貿廣場寫字樓 蘇州
(6) 禪城項目第6C期	瀧景	佛山
(7) 東大街項目第4B期	成都環貿廣場	成都環貿廣場二期 成都
年度總計：		
2026/27財政年度完成之項目		
(8) 閔行項目第5期	天薈	Hyatt Centric TODTOWN Shanghai 上海
(9) 江河匯項目(匯東)第2A期	杭州國際金融中心(匯東)	杭州
(10) 江河匯項目(匯西)第2期	杭州國際金融中心(匯西)	杭州
(11) 廣州南站項目第2A期	廣州環球貿易廣場	廣州
(12) 禪城項目第6D期	瀧景	佛山
年度總計：		
2027/28財政年度完成之項目		
(13) 江河匯項目(匯東)第2B期及第3期	杭州國際金融中心(匯東)	杭州
(14) 江河匯項目(匯西)第3期	杭州國際金融中心(匯西)	杭州
(15) 雙流區項目第3B期	JOVOTOWN	成都
年度總計：		
2028/29財政年度或以後完成之主要項目		
(16) 閔行項目餘下期數	天薈	上海
(17) 江河匯項目餘下期數 ⁽²⁾	杭州國際金融中心	杭州
(18) 蘇州項目餘下期數		蘇州
(19) 太湖新城項目餘下期數	太湖國際社區	無錫
(20) 獅嶺項目餘下期數	御華園	廣州
(21) 廣州南站項目餘下期數 ⁽²⁾	廣州環球貿易廣場	廣州
(22) 南沙慶盛項目 ⁽²⁾		廣州
(23) 禪城項目餘下期數	瀧景	佛山
(24) 石龍項目餘下期數	瓏匯	東莞
(25) 中山五路項目第6期	奕翠園	中山
(26) 東大街項目餘下期數	成都環貿廣場	成都
其他		
2028/29財政年度或以後完成之主要項目總計：		

(1) 總樓面面積包括地庫商場面積；住宅面積包括服務式公寓

(2) 總樓面面積的分佈有待進一步修訂

(3) 集團在該項目匯東和匯西的地皮分別持有百分之四十五和百分之五十的權益

(4) 集團在該項目持有百分之五十的權益

所佔總樓面面積(平方呎)⁽¹⁾

集團所佔權益 (百分率)	住宅	商場/商舖	寫字樓	酒店	總計
100	-	2,640,000	2,573,000	375,000	5,588,000
35	-	232,000	188,000	-	420,000
45	621,000	-	-	-	621,000
50	-	-	189,000	-	189,000
90	531,000	303,000	905,000	-	1,739,000
50	153,000	-	-	-	153,000
40	-	-	523,000	-	523,000
	1,305,000	3,175,000	4,378,000	375,000	9,233,000
35	-	-	-	75,000	75,000
45	-	352,000	-	-	352,000
50	115,000	52,000	-	-	167,000
100	-	215,000	291,000	-	506,000
50	277,000	-	-	-	277,000
	392,000	619,000	291,000	75,000	1,377,000
45	-	-	297,000	-	297,000
50	-	449,000	-	-	449,000
91	802,000	-	-	-	802,000
	802,000	449,000	297,000	-	1,548,000
35	155,000	270,000	-	-	425,000
合作發展 ⁽³⁾	-	232,000	1,981,000	199,000	2,412,000
90	145,000	-	-	192,000	337,000
40	-	-	-	143,000	143,000
100	3,945,000	4,000	-	-	3,949,000
100	2,600,000	1,186,000	4,374,000	323,000	8,483,000
100	-	861,000	2,401,000	-	3,262,000
50	5,256,000	1,383,000	925,000	109,000	7,673,000
100	1,507,000	-	-	-	1,507,000
合作發展 ⁽⁴⁾	24,000	-	-	-	24,000
40	1,768,000	143,000	589,000	147,000	2,647,000
	-	752,000	385,000	-	1,137,000
	15,400,000	4,831,000	10,655,000	1,113,000	31,999,000

地產發展

內地主要項目

- 住宅 ● 商場/商舖
● 寫字樓 ● 酒店

城市	項目名稱	用途
● 主要已落成項目		
● 主要發展中項目		
北京	1 ● 北京 APM / 北京 APM 寫字樓	● ●
	2 ● NTP 新城廣場	●
上海及長江三角洲		
上海	3 ● 名仕苑	● ●
	4 ● 上海國金中心 / 上海國金中心商場 / 上海浦東麗思卡爾頓酒店 / 國金匯	● ● ● ●
	5 ● 上海環貿廣場 / 環貿 IAPM	● ●
	6 ● 上海中環廣場	● ●
	7 ● ITC 第一期 / ITC 第二期 / ITC 第三期 (A座)	● ●
	● ITC	● ● ●
	8 ● 天薈	● ● ● ●
	9 ● 杭州萬象城 / 杭州柏悅酒店	● ● ● ●
杭州	10 ● 杭州國際金融中心	● ● ● ●
南京	11 ● 南京國金中心一期 / 南京國金中心二期 / 南京國金中心商場 / 南京河西安達仕酒店	● ● ● ●
蘇州	12 ● 蘇州環貿廣場	● ● ●
	13 ● 湖濱四季	●
	● 蘇州四季酒店	●
無錫	14 ● 無錫萬象城	●
	● 太湖國際社區	●
廣州及其他大灣區城市 ⁽¹⁾		
廣州	15 ● 天環	●
	16 ● IGC / 廣州康萊德酒店	● ●
	17 ● 御華園	● ●
	18 ● 廣州環球貿易廣場 (廣州南站 ICC)	● ● ● ●
	19 ● 南沙慶盛項目	● ●
佛山	20 ● 南海廣場	●
	21 ● 瀧景	● ● ● ●
東莞	22 ● 瓏匯	●
中山	23 ● 奕翠園	●
其他城市		
成都	24 ● 成都環貿 ICD / 成都環球貿易廣場一期	● ●
	● 成都環球貿易廣場	● ● ● ●
	25 ● JOVOTOWN	●

(1) 不包括香港



內地地產業務 物業投資

南京市南京國金中心商場





上海市上海國金中心

物業投資



○ 上海市上海國金中心商場

集團在內地持有的已落成物業投資組合，涵蓋多個坐落主要城市黃金地段的綜合項目。該物業組合多元化，物業質素優良，具備高水平的綠色建築標準，交通極為便捷，持續為集團帶來穩定的經常性收入。

回顧年內，連同所佔合營企業及聯營公司的收入，加上來自新落成項目的收益，集團內地的總租金收入下跌百分之二至人民幣五十七億一千三百萬元。由於零售物業的營業額租金減少，加上寫字樓租金有下行壓力，抵銷了新落成物業帶來的新增租金收入，導致整體租金收入下跌。

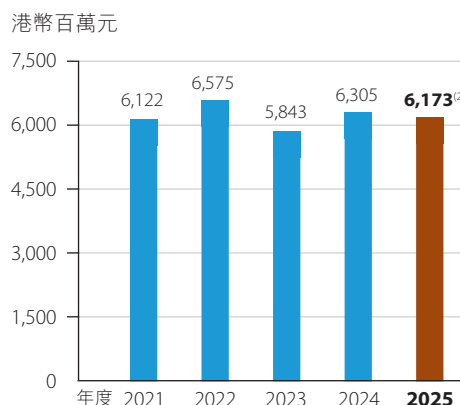
已落成物業 商場

按所佔權益計算，集團在內地持有約九百萬平方呎優質商場，是其內地出租物業組合的核心組成部分。回顧年內，內地零售市場面臨多重挑戰。由於消費者日益趨向追求具性價比、高質量和體驗式的消費，集團旗下商場積極配合市場變化，致力提供更多元化的選擇，為租戶和顧客提供優質的服務。儘管營業額租金下跌，上述策略有助集團商場維持穩健的出租率。離境退稅政策進一步優化，有助吸引更多國際旅客前往集團旗下商場購物。

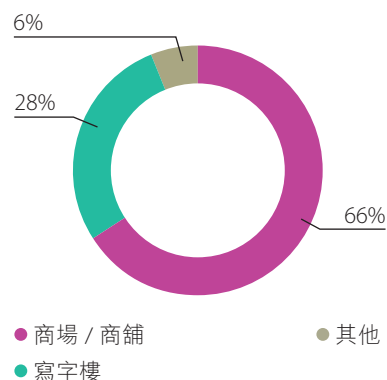
上海國金中心商場是集團在上海的旗艦項目，匯集眾多國際品牌。因應消費者喜好改變，商場持續優化租戶和行業組合，並藉著不時更換藝術裝置和安排現場音樂表演等沉浸式體驗，營造具吸引力的購物環境。為進一步鞏固其領先地位，商場引入更多元化的餐飲選擇，包括休閒露天餐廳以至備受好評的黑珍珠食府等。該商場提供優質的體驗，展現大都會魅力，吸引各類訪客，包括旅客、寫字樓租戶和毗鄰上海浦東麗思卡爾頓酒店的住客。年內，商場的出租率保持在高水平。有關上海國金中心寫字樓的更多詳情，請參閱第77頁。

環貿IAPM位於浦西上海環貿廣場之內，以多元化的零售組合引領市場潮流。商場以創新為核心概念，提供新奇和引人入勝的體驗，吸引追求時尚的購物人士到訪。除引入首次進駐的新店，商場亦吸引新興品牌落戶，其中一個國際品牌更選擇在此開設其亞洲最大的分店。為進一步豐富零售體驗，商場與租戶合作舉辦互動式活動和開設期間限定的生活概念店。有關上海環貿廣場寫字樓的更多詳情，請參閱第77頁。

內地總租金收入⁽¹⁾



內地總租金收入(按類別)⁽¹⁾



(1) 包括所佔聯營公司及合營企業之租金收入

(2) 以人民幣計算之總租金收入為人民幣五十七億一千三百萬元



○ 南京市南京國金中心商場

物業投資



○ 廣州市天環

儘管零售市場競爭激烈，經營環境瞬息萬變，集團在內地多個主要城市的商場憑藉獨特的市場定位和租戶組合展現其高韌性。南京國金中心商場開業一週年，透過豐富的零售選擇和精彩節目推高人流，其中包括明星活動、管弦樂團表演，以及人工智能機械人運動會，由曾於央視春晚節目亮相的機械人與觀眾互動。商場同時為其會員計劃升級，貴賓客戶更可預留商場停車位。商場的出租率已持續上升至滿意水平，並為集團帶來新增收入。商場與南京國金中心寫字樓和南京河西安達仕酒店緊密相連，所產生的協同效應加強了整個項目的競爭優勢。

為迎合零售市場環境變化，集團在廣州的合作發展商場以不同的服務和活動，持續提升與顧客之間的交流互動，有助商場維持高出租率，租戶的銷售額亦有溫和增長。位於天河區中心的天環緊貼追求個性化、創新和戶外體驗的消費潮流，利用其獨特的階梯式園林設計及戶外空間，舉辦結合休閒、購物和文化元素的精彩活動，例子包括全球知名知識產權(IP)角色的華南首展、體育活動和咖啡節。鑑於市場對寵物友善空間的需求增加，位於廣州

珠江新城的IGC商場加強相關服務，在其天台花園舉辦以寵物為主題的活動。此外，該商場亦豐富其租戶組合，引入為年輕家庭精心挑選的零售和餐飲選擇。

有見由IP帶動消費的風潮興起，北京APM推出相關主題的商店和活動，令商場的購物環境更添活力。商場亦舉辦多個活動與顧客互動，包括戶外市集和智能機械人表演。此外，該商場亦藉著北京時裝周等大型盛事舉行期間，聯合舉辦購物節和主題活動，以鞏固其在王府井商業區的地位。

寫字樓

回顧年內，內地甲級寫字樓市場仍然充滿挑戰。集團上海ITC第三期A座的新增收入，緩和了寫字樓組合出租率下跌的影響，集團整體的寫字樓租金收入輕微下跌。

面對激烈的市場競爭，集團將留住租戶視為首要工作。多年來，集團的租務和物業管理團隊與租戶已建立穩定的長期關係，良好的雙向溝通有助集團提升服務質素，為留



○ 杭州市杭州國際金融中心(匯西) (效果圖)

住租戶建立關鍵優勢。其寫字樓組合交通便利，物業管理服務完善，加上建築獲得國際級可持續發展認證，讓集團可受惠於升級搬遷的趨勢。

餐飲和零售等商業配套設施是否齊備，一直是租戶決定辦公室選址的關鍵因素。上海國金中心寫字樓位於上海浦東小陸家嘴中央商務區的核心地段，與地鐵站相連，租戶亦可輕鬆前往上海國金中心綜合項目內的商場、五星級酒店和服務式公寓，享用各種優質設施。該寫字樓享有的協同效應持續吸引眾多金融企業進駐或續簽租約。有關上海國金中心商場的詳情，請參閱75頁。

集團位於上海浦西商業區的優質寫字樓交通便利，可滿足跨國企業和當地不同類型企業各種需求。上海環貿廣場一直是租戶的熱門之選，該項目毗鄰三條鐵路線交匯的地鐵站，地理位置優越，租戶更可享環貿IAPM的配套設施。有關環貿IAPM的詳情，請參閱75頁。

同樣坐落浦西、位於徐家匯中央商務區的ITC寫字樓群，受惠於便利企業遷移的政策，繼續獲搬遷和升級寫字樓的企業進駐。隨著愈來愈多外資企業將ESG目標納入其辦公室規劃中，該寫字樓成功吸納此類客群。ITC第三期A座

的承租率已上升至近百分之九十，而ITC第一期和ITC第二期的出租率在年內亦維持在高水平。有關興建中的ITC第三期餘下部分的更多詳情，請參閱下一章節。

除了上海以外，集團的甲級寫字樓位處多個主要城市的優越地段，這些物業包括北京APM寫字樓和南京國金中心的兩幢寫字樓。年內，環球經濟前景不明朗和競爭激烈，影響了這些寫字樓的表現。

主要發展中物業

集團對內地的長遠前景充滿信心，將繼續專注推進位於內地一線及主要二線城市的現有綜合項目。這些項目計劃在未來兩三年分階段落成，有助加強集團的經常性收入。

ITC第三期位於上海徐家匯，是集團旗下大型項目ITC最標誌性的部分，其建築工程已進入最後階段。ITC第三期的餘下部分包括樓高三百七十米的B座摩天辦公大樓、約二百六十萬平方呎的旗艦商場ITC Maison和上海徐家匯中心



○ 上海市 ITC 第三期B座

物業投資

內地主要已落成物業投資項目

項目	地點	地契 期滿年期	集團所佔權益 (百分率)
北京			
北京 APM / 北京 APM 寫字樓	北京王府井大街 138 號	2044	100
NTP 新城廣場	北京方莊芳古園一區 18 號樓	2033	100
上海及長江三角洲			
上海國金中心 / 上海國金中心商場 / 上海浦東麗思卡爾頓酒店 / 國金匯	上海陸家嘴世紀大道 8 號	2055	100
上海環貿廣場 / 環貿 IAPM	上海淮海中路 999 號	2056	100
ITC 第一期	上海華山路 1901 號	2054/2064	100
ITC 第二期	上海恭城路 160 號	2054/2064	100
ITC 第三期(A座)	上海虹橋路 183 號	2054/2064	100
上海中環廣場	上海淮海中路 381 號	2044	80
名仕苑	上海廣元西路 88 號	2064	100
杭州萬象城 / 杭州柏悅酒店	杭州錢江新城	2046/2049/2056	40
南京國金中心一期 / 南京國金中心二期 / 南京國金中心商場 / 南京河西安達仕酒店	南京市建邺區江東中路 347 號 / 河西大街 111 號 / 江東中路 345 號 / 白龍江東街 108 號	2048	100
蘇州四季酒店	蘇州市四季路 88 號	2047	90
無錫萬象城	無錫太湖新城	2046	40
廣州及其他大灣區城市⁽¹⁾			
天環	廣州天河路 218 號	2050	50
IGC / 廣州康萊德酒店	廣州興民路 222 號	2051	33.3
南海廣場	佛山南海大道	2045	100

成都

成都環球貿易廣場一期 / 成都環貿 ICD	成都錦江區東大路 577 號	2048	40
-----------------------	----------------	------	----

(1) 不包括香港

安達仕酒店，預計將於二〇二五年底前完工。其中B座寫字樓憑藉頂尖的綠色建築規格，已取得LEED和WELL的預認證，定能符合跨國企業在ESG方面的嚴格要求，其預租工作正在進行中。

位於ITC第三期的旗艦商場ITC Maison享有極佳的通達性，訪客可透過完善的行人天橋網絡輕鬆前往ITC的不同期數

以及周邊建築物。該商場設有寬闊的園景平台，以及適合舉行表演和活動的戶外廣場，無縫融合室內與戶外的零售體驗。商場計劃自二〇二五年下半年起分階段開業，第一期以餐飲食肆為主，部分是徐家匯首店；其他期數匯聚多間時尚生活商店及提供娛樂體驗，計劃於二〇二六年起開業。該商場將提供多功能並且充滿活力的購物環境，為上海居民和訪客帶來優質的體驗。

所佔總樓面面積(平方呎)

住宅	商場/商舖	寫字樓	酒店	總面積
–	1,036,000	458,000	–	1,494,000
–	225,000	–	–	225,000
–	1,220,000	1,572,000	940,000	3,732,000
–	1,307,000	1,296,000	–	2,603,000
–	338,000	170,000	–	508,000
–	43,000	321,000	–	364,000
–	–	1,127,000	–	1,127,000
–	106,000	366,000	–	472,000
304,000	27,000	–	–	331,000
–	744,000	205,000	176,000	1,125,000
–	1,085,000	1,999,000	360,000	3,444,000
–	–	–	297,000	297,000
–	631,000	–	–	631,000
–	431,000	–	–	431,000
–	332,000	–	149,000	481,000
–	640,000	–	–	640,000
–	549,000	396,000	–	945,000

集團現正分期發展杭州國際金融中心綜合項目，致力將其打造為杭州的新地標。該合作發展項目位於錢江新城中央商務區，由兩塊臨江地皮組成，將發展為優質寫字樓、零售樓面、高級住宅、服務式公寓和酒店。整個杭州國際金融中心綜合項目已獲得LEED「城市與社區：社區規劃與設計」鉑金級預認證，寫字樓和零售部分亦取得WELL預認證，充分體現集團對可持續發展的承諾。

杭州國際金融中心匯西辦公樓1座位於項目的匯西部分，提供約三十七萬八千平方呎的寫字樓樓面，租戶可飽覽壯麗的京杭大運河和錢塘江全景，部分樓面已於二〇二五年七月交付租戶。位於匯東住宅部分的基座商場首階段將提供約三十二萬四千平方呎零售樓面，計劃於二〇二六/二七財政年度起分期開業。

地產相關業務



顧客在香港西沙 GO PARK 優美景致下品嚐美食



地產相關業務



○ 香港四季酒店

酒店

回顧年內，隨著長途和短途旅客人數持續增加，加上全年大型盛事不絕，集團在香港的酒店均有受惠。儘管香港酒店業競爭激烈，集團酒店的入住率仍錄得增長。內地方面，集團旗下酒店的業務繼續有滿意表現，而位於南京和蘇州的酒店入住率正穩步上升。

香港酒店組合

隨著航空運力持續恢復以及多項大型活動舉行，年內訪港的過夜旅客人數有所增加，尤其是來自東北亞地區和

長途市場的旅客。為了把握相關機遇，並鞏固其市場地位，集團旗下酒店全方位加強宣傳力度，同時實施多項措施及優化資產，以拓寬收入來源和提高營運效率。

參與大型活動的絕佳住宿地點

集團旗下酒店款待殷勤，服務卓越，位置優越且多元化，為來港參加大型活動的商務和休閒旅客提供理想的住宿選擇。集團旗下酒店遍佈中環、尖沙咀和旺角等核心商業區和旅遊區，同時提供沙田、北角和將軍澳市中心等選擇，多元化的組合可滿足客人的不同需求。集團亦進行多方面的推廣活動，以掌握新體育和娛樂場館開幕所帶來的機遇，例如旺角帝京酒店就為演唱會和體育賽事提供特定住宿計劃。



○ 香港W酒店

位處中環的香港四季酒店繼續成為港島區舉辦金融盛事的首選場地。在維多利亞港對岸，香港麗思卡爾頓酒店和



○ 香港麗思卡爾頓酒店

香港W酒店毗鄰作為藝術樞紐的西九文化區，方便住客前往參觀包括M+博物館等景點。兩間酒店均加強了與藝術相關的推廣活動，並把握香港藝術月所帶來的機遇。

以主題與美食探索活動提升住客體驗

集團旗下酒店以提供貼心的個人化服務見稱，讓客人時刻喜出望外。為配合香港推廣海島旅遊，集團旗下酒店推出特定方案，例如安排行程前往西貢附近的塔門郊遊。此外，酒店亦推出限時主題活動，為客人帶來新鮮感。帝逸酒店充分利用其毗鄰九巴沙田車廠的優勢，推出了九巴主題客房，並展出古董巴士，吸引巴士迷入住。

集團的酒店亦以匯聚環球美饌而著稱。香港四季酒店內的餐廳於二〇二五年共榮獲八顆米芝蓮星，其中包括三



○ 香港帝苑酒店

星法國餐廳Caprice和二星中餐廳龍景軒。尖沙咀帝苑酒店設有「星級廚藝學堂」，提供互動餐飲體驗，讓客人在名廚的指導下學習烹飪菜餚。

發揮協同效應提升顧客忠誠度

集團致力發揮不同業務部門之間的協同效應，以提高客流量和收入。「帝賞」會員計劃涵蓋集團五間「帝」系酒店及旗下的餐廳食肆，透過進一步加強與集團商場會員計劃The Point的合作，讓「帝賞」會員將酒店住宿賺取的積分在商場兌換為Point Dollars或心儀禮遇。同樣，The Point會員也可以利用積分在「帝」系酒店消費或兌換專屬酒店禮遇，同時可享受更多優惠。集團可藉此加深與酒店及商場顧客的連繫，並提升其忠誠度。

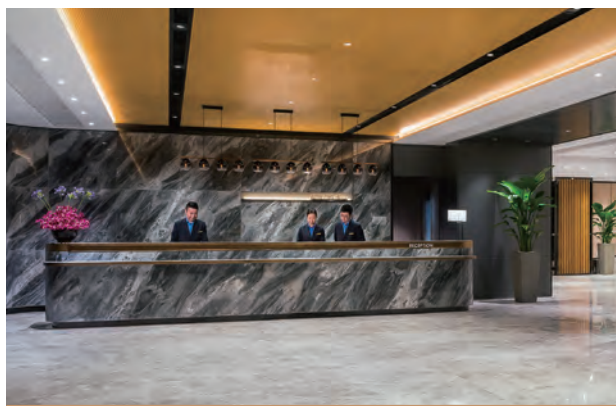


○ 香港帝京酒店



○ 香港帝逸酒店

地產相關業務



○ 香港帝都酒店

在西沙GO PARK開幕後，集團旗下酒店推出「運動度假」住宿計劃，讓客人前往該運動娛樂地標參加活動，晚上則在集團酒店留宿。為配合不同的喜好需要，部分住宿計劃可集中單項體育活動，亦有提供一站式運動體驗，讓孩子們在與父母入住酒店期間，可以參加各種體育活動和藝術工作坊。

提升資產及服務以滿足需求變化

集團致力為旗下酒店進行資產升級和提升服務水平，以迎合旅客不斷演變的需求。集團推出特定住宿計劃，涵蓋由求婚到產後等不同人生階段，切合顧客的各種需要。鑑於市場對長期住宿計劃的需求日增，沙田帝都酒店和荃灣帝景酒店舉辦開放日，介紹設施配套，讓潛在顧客體驗酒店的獨特魅力。北角香港維港凱悅尚萃酒店深明寵物乃現代家庭的重要成員，特設適合寵物狗的戶外平台和餐單。



○ 香港帝景酒店



○ 香港維港凱悅尚萃酒店

內地酒店組合

年內，入境旅客免簽證措施進一步擴大，帶動國際旅客人數顯著增長，升幅在上海尤其顯著，加上國內旅遊持續復蘇，推動住宿需求增加，高端酒店尤為受惠。

集團旗下不少酒店均位於一線或主要二線城市的中心地帶，地理位置優越，對商務和休閒旅客具吸引力。上海浦東麗思卡爾頓酒店以壯麗的外灘美景而聞名，讓客人盡享雅致生活，年內錄得高入住率。集團兩間合作發展酒店，包括廣州康萊德酒店和杭州柏悅酒店，亦錄得滿意的表現。

蘇州四季酒店坐落金雞湖一個寧靜的小島上，自二〇二三年十二月開幕以來，迅速奠定其作為都市度假酒店的首領地位。該酒店十分注重健康元素，四周環境花團錦簇，能為賓客提供融合頂級服務與靜謐氛圍的



○ 香港九龍東皇冠假日酒店



○ 蘇州市蘇州四季酒店

精緻體驗。南京河西安達仕酒店慶祝開幕兩週年，推出客房升級等特別優惠。該酒店位於河西中央商務區的南京國金中心之內，鄰近一個大型體育館，住客前往購物和參與演唱會等各種精彩活動均非常方便。

集團將繼續在主要城市發展綜合項目，並以酒店作為其零售樓面和寫字樓的互補配套設施。位於上海徐家匯的ITC項目分多期發展，上海徐家匯中心安達仕酒店是該發展項目的一部分，將設有逾二百六十間客房和套房，預計於二〇二五年底開業。酒店毗鄰三條地鐵線的交匯站，地理位置優越，為旅客提供便利的交通。

ESG及科技應用

為推動可持續發展，集團旗下的酒店將環保元素融入營運和顧客體驗之中，包括用飲水機取代一次性塑膠樽裝

水、使用可生物降解餐具，以及提供可補充的洗浴用品，有關措施已進一步擴展至集團旗下更多的酒店。酒店透過獎勵「綠色客房」住客，鼓勵客人選擇毋須客房清潔服務，一同為保護環境出一分力。位處港鐵將軍澳站上蓋的香港九龍東皇冠假日酒店，為香港首家榮獲香港中華廠商聯合會頒發2024「香港ESG獎」的酒店，以表彰其在環境保護方面的傑出貢獻。該酒店在玻璃幕牆上安裝可減少室外熱量吸收的特殊薄膜，從而降低空調的能源消耗。

集團旗下酒店亦積極參與社會公益活動，支持社區發展，促進社會共融。部分酒店將剩餘食物捐贈給香港慈善機構，既為有需要人士提供膳食，同時亦幫助減少食物浪費。此外，酒店以創新的形式與慈善機構合作，例如購買殘疾人士製作的產品，作為慶祝特別場合的禮物。



○ 上海市上海浦東麗思卡爾頓酒店



○ 南京市南京河西安達仕酒店

地產相關業務



○ 利用混合實境技術培訓物業管理人才

物業管理

康業服務有限公司及啟勝管理服務有限公司是集團旗下的附屬公司，一直為集團遍佈香港及內地的多元化物業組合提供專業優質的物業管理服務，致力為住戶、租戶和訪客創造理想的環境，並支持集團物業發展和物業投資兩大核心業務。

集團積極利用高端科技，提升營運效率和管理質量，在業界發展中保持領先位置。啟勝推出的延展實境設施管理系統平台(XRFM)，利用人工智能(AI)、物聯網(IoT)、數碼分身模型和擴增實境(AR)解決方案，提升環球貿易廣場在設施監控和緊急應變等方面的管理效率。該創新技術獲The Institute of Workplace and Facilities Management (IWFM)嘉許，在IWFM Impact Awards 2024頒獎禮上贏得「科技應用組別」獎項，啟勝亦是香港首家獲此殊榮的物業管理公司。康業與香港都會大學(都大)合作，將混合實境數碼分身技術應用於新落成單位的驗收流程上，有效提升效率及品質，並於國際發明家協會聯盟組織主辦的「日內瓦國際發明展2025」中榮獲金獎。

兩家附屬公司把握智能科技和機械人技術的快速發展，將智能機械人用於加強保安、送餐和行李運送等服務，為住客帶來便利，並提升他們的滿意度。康業和啟勝利用這些科技促進健康生活和可持續發展，分別推出了

GO INFINITE和WeSpire Living品牌，以滿足追求現代生活模式的住戶。康業的手機應用程式So Prop Premium亦進一步升級，讓西沙灣發展項目的住戶能夠享受免觸式出入物業的便利，並透過該應用程式取得最新的交通和活動資訊。年內，康業亦成為香港首家公司於試點住宅項目使用「智方便個人碼」進行訪客登記，免去訪客出示身份證的不便。

集團貫切其核心理念，致力以貼心服務滿足顧客的不同需求。隨著寵物逐漸成為家庭中不可或缺的一部分，啟勝位於馬灣珀麗灣的團隊已推出接送寵物往獸醫診所的服務。高質素的物業管理服務，讓啟勝在「優質物業設施管理大獎2024」中榮獲十五個獎項。在內地，康業定期在其管理的住宅物業內舉辦免費體檢、理髮和美食嘉年華等活動，為住客帶來便利的同時，亦為社區注入活力。

秉承集團的可持續發展目標，兩間公司制定長期策略以減少碳排放和能源消耗。回顧年內，啟勝管理的環球貿易廣場榮獲「香港環境卓越大獎2023」的「物業管理(工商業)」金獎，是香港唯一兩度獲此殊榮的物業。兩間公司亦在「香港房屋經理學會精英大獎2024」中屢獲嘉獎，啟勝共取得十三個獎項，康業則憑藉在管理物業時推行廢物升級改造計劃，及其處理大停電的出色表現，榮獲「最佳環境、社會和企業管治團隊大獎」和「最佳危機管理團隊大獎」。



○ 技術人員檢查環球貿易廣場天台上的太陽能板

兩間公司致力推廣ESG，教育大眾實踐綠色健康的生活方式，在其管理的多個屋苑和商場加強節能宣傳，並於中電舉辦的「創新節能企業大獎2024」中榮獲多個重要獎項，包括「驅動低碳大獎」和「齊心節能大獎」。其中，啟勝更榮獲二〇二四年的「住戶齊慳電大獎」冠軍。為宣揚健康生活，康業自去年夏天起與多個體育團體合作，推出「GO PARK Sports學校運動探索計劃」，在西沙GO PARK為超過一千名中小學生提供免費體育訓練課程。

集團深明持續員工培訓和培育未來人才對物業管理行業的重要性。年內，康業及啟勝分別與香港專業進修學校（港專）及港專學院簽署協議，支持物業管理專業人才的培訓，並透過提供在職培訓和學生實習機會，為行業注入新血。康業與職業訓練局（VTC）旗下的智慧城市創新中心建立策略合作夥伴關係，共同推動STEAM教育和職業發展，重點方案包括在培訓和其管理的物業中應用虛擬實境和人工智能工具。啟勝亦加強與都大的策略合作夥伴關係，讓學生在入職前能以「工學結合」模式進行培訓。

兩間公司為員工提供拓展視野的機會，有助留住人才。啟勝安排內地員工來港參與為期一年的培訓計劃，課程重點為物業管理和客戶服務，該計劃有助促進專業發展和跨境合作，迄今已有超過二百名員工完成培訓。康業參與勞工處首屆「大灣區工作實習計劃」，於中山提供實習機會予香港青年。兩間公司的香港員工亦有機會前往內地或海外參加實地考察，期望將最新的技術和管理模式引入未來發展項目。

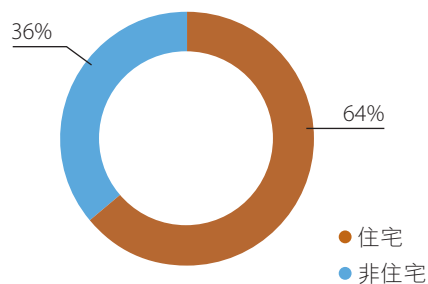


○ NOVO LAND 配備機器人團隊服務住戶

康業和啟勝致力營造理想的工作環境，並榮獲多項嘉許，在「CTgoodjobs Best HR Awards頒獎典禮2024」中，合共獲頒十一項大獎，其中兩間公司均榮獲「年度僱主」大獎。康業在香港人力資源管理學會（HKIHRM）舉辦的「卓越人力資源獎2024/25」中榮獲「樂齡職場獎金獎」，以表揚其在促進多元共融方面的卓越表現。

截至二〇二五年六月三十日，啟勝及康業在香港和內地管理的總樓面面積已增加至逾二億九千七百萬平方呎。新增管理的物業包括香港的天璽·天第1期、NOVO LAND第3B期、YOHO WEST、太子道西233號、西沙GO PARK和GO PARK Sports，以及上海的濱江凱旋門第3期和廣州的峻鑾第1A期及第1B期。

康業及啟勝管理的物業樓面面積（按用途）



地產相關業務

建築

集團的建築部由新輝(建築管理)有限公司及新輝旗下多間全資附屬公司和同系附屬公司組成，從事各種與建築相關的業務，為集團與第三方提供一系列服務，包括生產混凝土及混凝土預製組件、安裝機電設施、製造及安裝木門、出租建築機械裝置及綠化園藝。

建築部於年內持續加快創新步伐。除探索進一步應用組裝合成建築模組(MiC)外，部門旗下負責生產混凝土及預製混凝土構件的附屬公司開發了一款新產品「可重用的混合鋼輕質混凝土組裝合成建築組件」，可用於建造辦公室、房屋和洗手間。集團旗下的GO PARK Aqua和建築部多個工地辦公室均有使用該新產品，成效令人鼓舞。該公司亦開發和生產其他多種產品，所有產品均已獲得或正在申請專利。其中一款高延展性、密度比水還低的創新物料LD-ECC(高延性輕質複合混凝土)已首次應用於公共建設工程中的路堤。

回顧年內，建築部旗下研發創新科技的附屬公司和一間合資公司亦開發了一系列新的建築應用技術和科技產品。這些產品已推出市場，部分獲建造業議會列入建造業創新及科技基金的預先核准名單。建築部最近推出智能棚架監察系統(TIE-AI)，利用人工智能和物聯網技術提升棚架的安全性。該部門會繼續推動創新，並根據行業趨勢研發更多產品，以提高生產力、安全性和可持續性。

建築資訊模型(BIM)的應用正全速發展，因應此趨勢，建築部已成立關於BIM的附屬公司，招募相關專業的年輕畢

業生。在一年培訓期過後，他們將被派往集團各個項目，支援BIM相關工作。建築部正積極推動製造及裝配設計(DfMA)等智能建築技術的應用。部門內各團隊亦主動探索在各自工作流程中應用人工智能的可行性。商業智慧的應用亦取得良好進展，大幅提升資料視覺化、數據分析、資訊流通和工地管理等多方面的成效。

建築部在ESG方面的努力得到業界認可，贏得多個獎項。新輝於二〇二四年五月聯同一間知名銀行合作推出與ESG表現掛鈎的供應商付款計劃。該計劃不僅有助改善參與公司的現金流，亦可提升他們和建築部各自的ESG表現。憑藉其創新意念，該計劃在二〇二五年五月榮獲《財資》雜誌頒發的The Asset Triple A Award。該計劃至今運作暢順，而建築部亦積極鼓勵更多供應商和分包商參與其中。

年內，建築部完成六個發展項目，總建築樓面合共約四百萬平方呎，包括住宅項目天璽·天第1期、NOVO LAND第3A及第3B期和YOHO WEST;以及非住宅項目西沙GO PARK和馬灣1868。

興建中的主要住宅項目包括天璽·天第2期、天璽·海、西沙灣發展項目，以及YOHO WEST PARKSIDE。興建中的主要非住宅項目包括高鐵西九龍總站發展項目和西九文化區藝術廣場大樓項目。多個主要物業亦正在進行資產優化工程，包括星峰薈和創紀之城1期及6期，而機場空運中心也在進行翻新工程。建築部亦參與集團在內地發展項目的建築管理。

保險及按揭服務

新鴻基地產保險有限公司是集團全資擁有的附屬公司，年內業務表現穩健。儘管經濟偏軟帶來挑戰，該公司承保業務仍保持強勁，突顯其在風險選擇上的嚴謹取態，以及審慎和選擇性的核保策略。該公司的投資策略具風險意識，可平衡收益與資本保值，為投資組合帶來穩定的回報。展望未來，該公司將繼續審慎管控風險，以實現可持續的盈利增長。

集團的金融業務部由鴻基財務有限公司和忠誠財務有限公司組成，為客戶提供具靈活性的按揭和按揭轉介服務，以支持集團的物業銷售業務。憑藉有效的信貸管控，該部門在年內未錄得任何信貸虧損，並取得滿意的盈利。



○ 新輝在多個工地應用5G遙控天吊駕駛系統

電訊及資訊科技



○ 數碼通提供世界級優質網絡，人均頻譜資源為全港最多

電訊

回顧年內，儘管價格競爭激烈，數碼通的業務仍保持穩健，客戶基礎和5G用戶佔比維持穩定。因應充滿挑戰的經營環境，數碼通已採取更審慎的策略和成本控制措施。在過去幾個財政年度，漫遊業務在疫情後迅速復蘇，業務在年內維持在相若水平。5G家居寬頻服務的營業額取得雙位數增長，盈利持續上升，而企業應用方案業務亦繼續錄得穩健的盈利增長。

數碼通擁有世界級的通訊網絡，致力提供卓越的5G體驗，每位客戶可享用的頻譜資源為全港最多。年內，數碼通再度投得關鍵的850MHz頻譜，並投得6/7GHz頻譜，以確保其一流的網絡質素。作為多個大型活動的重要合作夥伴，數碼通為在西沙GO PARK舉行的世界運動會香港巡迴賽2024，以及第十八屆亞洲電影大獎提供網絡支援。

數碼通深明網絡安全日益重要，已投放大量資源確保其網絡安全。在二〇二四年十二月，該公司在首屆「共建員工防火牆」嘉許計劃中獲取白金級別。該公司榮獲香港零售管理協會頒發的「2024傑出服務獎」及「十大信譽優网店」大獎，以表彰其卓越的客戶服務。在2024「Kantar BrandZ香港30強品牌」報告中，數碼通成為唯一入選香港十大品牌的電訊商，足證其卓越的品牌形象。

展望未來，預期電訊業的經營環境仍將充滿挑戰，數碼通會繼續專注提供卓越的客戶服務和維持可靠的網絡質素，同時持續嚴格控制成本。集團對數碼通的前景充滿信心，並將繼續持有該公司的股份作為長線投資。



○ 新意網位於將軍澳的數據中心 MEGA IDC

資訊科技

回顧年內，新意網在營運方面繼續表現強勁並錄得穩健增長。隨著MEGA IDC第一期於二〇二四年第二季投入服務，新意網的MEGA Campus網絡進一步壯大，為不同客戶提供全面、可擴展及一流的連接方案及數據中心服務。MEGA-i作為全球其中一個最大的連接樞紐，持續錄得穩定的需求，而位於荃灣的MEGA Gateway自二〇二三年啟用以來，正逐步發展成為與MEGA-i相輔相成的下一個連接樞紐。新意網具備策略性地位，加上其春坎角登陸站接駁多條重要海底光纜，能把握市場對連接服務需求日增帶來的相關機遇。

人工智能與相關技術應用興起，持續推動對香港高質素數據中心服務的需求。來自內地的超大規模客戶，在拓展營運規模和業務版圖方面尤其積極。憑藉MEGA IDC的頂級基礎設施和領先業界的服務標準，新意網在香港市場享有競爭優勢，能滿足客戶在關鍵人工智能應用上最嚴格的要求。

經濟持續不明朗和地緣政治局勢緊張，可能會對市場環境造成壓力。新意網將繼續在提升營運效率、控制資本支出和財資管理方面緊守最嚴格的財務守則，力求爭取最高的投資回報。

基建及其他業務



○ 香港威信停車場

運輸基建營運及管理

威信集團為集團全資擁有的附屬公司，在香港提供可靠及創新的運輸基建和智慧出行服務。年內，該公司致力提供安全、優質的服務，以及履行環保責任，同時，其業務亦錄得溫和增長。

威信在管理停車場和收費道路方面擁有豐富的經驗，在香港營運和管理龐大的停車場網絡，轄下有約二百六十五個停車場，合共提供約五萬五千個車位，遍佈全港主要公眾及私人設施，其中包括運輸署、港鐵、港珠澳大橋香港口岸和香港國際機場的停車場。年內，該公司成功取得西區副食品批發市場的停車場合約，並成功與主要商業夥伴續簽合約。內地方面，威信集團管理三十四個停車場，合共約二萬二千三百個車位。

為提升營運效率及顧客體驗，威信集團在其停車場營運中廣泛應用先進科技及數據分析。新設的控制中心結合人工智能，附設升級版數碼客戶服務平台，服務旗下眾多優質停車場，實行實時監察、遠端操作以及與顧客進行無縫全方位溝通。該公司亦持續擴展電動車充電基建設施，並實施人工智能過熱警報監察系統，以保障充電安全。

威信集團的科技業務部在提供智慧出行服務上經驗豐富，於年內成功取得多項重點合約，包括數碼港及將軍澳政府合署的停車場系統，以及為香港國際機場定製的交通指示系統。部門亦為香港警務處提供便攜式超速監察



○ 九巴開辦觀光巴士線 HK1

雷達的維修服務，並為澳門金沙中國多個場地之人員出入控制系統作出升級。

在二〇二五年五月，威信集團持有百分之五十權益的快易通將「易通行」系統的實施範圍擴展至大欖隧道，完成在所有政府收費隧道和青沙管制區推行相關系統的工作。三條過海隧道及大欖隧道實施分時段收費，有助緩解繁忙時段的擠塞，提升通行效率。「易通行」系統榮獲多個業界獎項，表揚其對香港智慧出行發展的貢獻。此外，快易通亦成功取得政府合約，負責維修及升級政府隧道與青沙管制區的數據收集及收費資訊顯示系統。

集團持有三號幹線(郊野公園段)有限公司百分之七十權益。三號幹線(郊野公園段)為期三十年的「建造、營運和移交」專營權已於二〇二五年五月屆滿，並歸還予香港特區政府。

威信集團的收費道路業務部繼續有效地營運及管理多條主要政府隧道及各個管制區。年內，該公司成功續簽屯門赤鱗角隧道及青沙管制區的六年營運合約，並取得大欖隧道的三年管理合約。公司亦繼續負責青馬管制區、觀景山隧道、機場隧道、龍山隧道、長山隧道及香港仔隧道的營運工作。

集團持有上市公司載通國際控股有限公司(載通國際)百分之四十四點八七的權益，該公司透過旗下九龍巴士(一九三三)有限公司(九巴)和龍運巴士有限公司(龍運)，在本港經營最大規模的專營公共巴士服務，同時亦透過陽光巴士有限公司和新香港巴士有限公司經營非專營運輸服務。

香港正經歷新的轉型階段，乘客出行模式也隨之而變化，繼而影響對巴士服務的需求。為了迎合市場變化，九巴和龍運持續提升服務水平和巴士網絡的通達性，包括開辦通往邊境一帶的新路線，並投放資源發展新住宅區的路線。儘管面對周末和公眾假期期間本地公共交通需求大減等挑戰，九巴和龍運仍維持每日平均超過二百七十萬人次的載客量，並在二〇二四年實施了多項重組方案，以提高營運效率。此外，現有三十一個巴士轉乘站繼續為乘客提供額外票價優惠。

九巴推出HK1旅遊路線，途經九龍主要旅遊景點，遊客憑旅客日票，即可於同日內「隨上隨落」無限次乘搭指定的九巴及龍運路線。九巴更推出「寵物巴士」，方便寵物主人攜同愛寵暢遊香港，突顯九巴具創新思維，並成功引領公共交通服務的新方向。

為推動可持續發展和建設更宜居的城市，九巴及龍運引入電動巴士車隊。該車隊共有八十二輛巴士，服務範圍已擴展至五十條行車路線，總行駛里程超過五百五十萬公里，減少近八千噸碳排放。載通國際會繼續致力將整個車隊提升為新能源巴士，與香港攜手邁向碳中和。

港口業務

海港貨櫃服務有限公司是集團的全資附屬公司，在葵青營運四個泊位和面積約三點三公頃的貨櫃場，為香港提供貨櫃和貨物處理服務。集團持有百分之五十權益的香

港內河碼頭位於屯門，佔地六十五公頃，全長三千米，擁有四十九個泊位，提供貨櫃處理和集裝箱服務，以及散裝貨物和凍櫃處理及儲存服務。

年內，關稅戰為環球貿易帶來極大的不確定性，嚴重影響航運業的復蘇步伐。然而，香港內河碼頭的貨物裝卸量並未錄得大幅下降。集團將繼續增加客源和拓展業務範疇，務求降低風險，保持可持續的合理利潤。

航空貨運及物流業務

機場空運中心有限公司是集團全資擁有的附屬公司，在香港國際機場營運超過一百六十萬平方呎的物流設施，提供優質貨倉和寫字樓。年內，儘管全球貿易局勢持續緊張，機場空運中心的業績仍保持穩健。機場空運中心的專營權和租約亦已確定會延長至二〇四三年，目前正就其設施進行全面升級，以進一步提升基礎設施和生產力，以達至世界一流水平。相關工程計劃在二〇二六年底前完成，屆時中心的整體貨物吞吐量預計可提升高達百分之三十。

香港商用航空中心有限公司擁有在香港國際機場營運固定基地業務的專營權，自一九九八年起，為商務機提供航機處理和地勤服務，涵蓋私人飛機以及外交和緊急航班等。集團持有該公司百分之三十五的股權。該公司連續第十八年獲《專業飛行員》雜誌選為「亞洲最佳公務機營運基地」，亦已取得國際商務飛機操作標準的第三階段認證，該認證是全球航空業界公認的最高服務和安全標準。



○ 香港機場空運中心

(效果圖)



○ 香港商用航空中心

基建及其他業務



○ 升級後的一田沙田旗艦店

香港商用航空中心為企業及高端旅客提供私密、高效和尊貴的旅遊體驗。年內，商務航班恢復，香港大型活動和貿易展覽增多，加上包機和主題旅遊興起，帶動該公司的業績表現。

香港商用航空中心的專營權已延長至二〇四三年，目前正在進行客運大樓升級工程，其中第一部分為擴建工程，新增部分包括由大樓向外延伸、全長二十六米的蓋篷，此部分已於二〇二五年九月正式啟用。第二期工程將集中翻新現有客運大樓，預計於二〇二六年初竣工。香港商用航空中心配合香港發展「SKYTOPIA」機場城市的藍圖，力求大幅提升營運能力，鞏固香港作為全球重要商務航空樞紐的地位。

廢物管理

集團持有翠谷工程有限公司百分之二十權益。該公司負責將軍澳新界東南堆填區的日常營運和長期保修工作。堆填區佔地一百一十三公頃，最多可處理約五千萬立方米廢物。此外，堆填區產生的沼氣會被轉化為合成天然氣，並輸送至氣體供應網絡，為建設更潔淨和可持續發展的香港出一分力。堆填區上將推展發電量達一兆瓦的太陽能發電場實驗計劃，相關工程正在進行中，預計可在二〇二五年底之前投入服務。年內，該公司的業務表現保持平穩。

一田有限公司

一田致力為客人提供頂級產品和非凡的購物體驗。面對充滿挑戰的零售市道，該公司繼續透過升級轉型，以新的店舖經營模式迎合顧客喜好的轉變。煥然一新的沙田旗艦店帶來全面升級的美食專區「一田食堂」，匯聚地道日式餐廳和米芝蓮推介的本地特色美食。店內亦網羅更多新鮮食材，以及增設葡萄酒和清酒專區。此外，一田在兩個地點推出全新模式「YATADAY每日一田」，以簡約的店面為周邊居民提供日常所需。

為了讓一田的忠實顧客享有更佳的服务，該公司為其會員計劃全面升級，並與新地商場的會員計劃The Point全面整合。新增的YATA Gold會員級別可享專屬禮遇，包括獲得額外消費獎賞、可出席特別活動和使用特快付款專線。

天際100

天際100位於環球貿易廣場100樓，是本地居民和遊客從高處欣賞香港壯麗天際線的熱門地點。憑藉其絕佳的視野和獨特的地理位置，天際100亦是舉辦企業活動和宴會的理想場所。年內，天際100繼續豐富其服務內容以擴大客戶群，包括舉行節日倒數、煙花觀賞派對和主題展覽，以及為韓國流行女子組合粉絲見面會提供場地。

為提升訪客體驗和滿足遊客不斷轉變的喜好，天際100於二〇二五年五月起進行大規模翻新，預計工程會於二〇二六年上半年完成，屆時將帶來更豐富的內容，並以全新的營運模式重開。集團銳意投放資源打造此獨特地標，力求以嶄新面貌和精彩體驗，使其成為欣賞香港美景的絕佳場所。

集團財務

面對外圍環境不穩和經濟前景不明朗，集團一直維持審慎的財務管理策略，以確保業務可穩步發展。在龐大經常性收入和充裕流動資金的支持下，集團的財務狀況保持穩健。截至二〇二五年六月三十日，集團的淨債項與股東權益比率為百分之十五點一，利息覆蓋率為六倍。

儘管市場環境充滿挑戰，集團繼續是本港信貸評級最高的地產商之一。年內，集團獲穆迪確認A1評級，展望由負面上調至穩定。二〇二五年九月，標準普爾亦確認了集團的A+評級，展望由負面上調至穩定，足以證明集團審慎管理財務和業務基礎穩健。

年內，集團繼續與銀行合作夥伴保持十分良好的關係，並獲銀行業界鼎力支持，提供充裕的無抵押備用銀行信貸

額。為了更有效地平衡其人民幣資產和負債，集團在年內除取得數項由內地銀行提供的新信貸額外，亦於二〇二四年七月在香港發行人民幣七億元的三年期離岸人民幣債券，並於二〇二四年八月，在內地發行總值人民幣二十億元的第二批商業抵押擔保債券。以上的財務安排既可分散資金來源，亦有助集團在內地融資環境較寬鬆的情況下降低整體借貸成本。

秉承其一貫審慎理財的原則，集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具或結構性產品。集團的外匯風險甚低，大部分借貸均以港元為單位，其餘主要以人民幣或美元為單位，其中美元借貸均以交叉貨幣掉期進行對沖，而人民幣借貸則作為集團內地資產的自然對沖。

財務檢討

二〇二四/二五年度業績檢討

截至二〇二五年六月三十日止，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二百一十八億五千五百萬元，較去年港幣二百一十七億三千九百萬元增加港幣一億一千六百萬元。

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二億三千一百萬元至港幣一百九十二億七千七百萬元（二〇二四年：港幣一百九十億四千六百萬元）。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）為港幣七億四千二百萬元（二〇二四年：港幣二十四億一千二百萬元）。

	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	19,277	19,046
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	742	2,412
年內出售投資物業已變現之公平價值收益	1,836	281
	2,578	2,693
可撥歸公司股東基礎溢利	21,855	21,739

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。該等收益部分被發展物業之減值撥備所抵銷。儘管經營環境充滿挑戰和競爭越趨激烈，集團租務及其他經常性收入仍然保持穩健。

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八至港幣九百零一億一千九百萬元，主要是由於物業發展收入增加百分之二十六至港幣三百四十五億五千六百萬元。整體租金收入減少百分之二至港幣二百四十四億六千一百萬元。

業務分部總營業溢利為港幣三百二十一億八千八百萬元（二〇二四年：港幣三百二十三億五千九百萬元）。物業發展溢利增加百分之六至港幣八十二億九千萬元，主要是由於內地物業發展溢利增加所致。經常性溢利為港幣二百三十八億九千八百萬元（二〇二四年：港幣二百四十五億零九百萬元），其中淨租金收入貢獻港幣一百八十三億九千二百萬元（二〇二四年：港幣一百九十億元）。

截至六月三十日止年度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	26,139	24,745	3,200	6,513
內地	8,417	2,677	5,090	1,337
	34,556	27,422	8,290	7,850
物業租賃				
香港	17,531	17,942	12,956	13,423
內地	6,173	6,305	4,864	5,027
新加坡	757	744	572	550
	24,461	24,991	18,392	19,000
酒店業務	5,250	5,261	615	650
電訊	6,253	6,221	752	701
運輸基建及物流	8,622	8,612	1,666	1,712
數據中心業務	2,938	2,674	1,489	1,266
其他業務	8,039	8,455	984	1,180
分部總額	90,119	83,636	32,188	32,359

香港物業發展收入(包括所佔合營企業)增加百分之六至港幣二百六十一億三千九百萬元，主要來自出售YOHO WEST第一期、The YOHO Hub II、NOVO LAND第3B期、瓏珀山、雲海及飛揚第二期的住宅項目。物業發展溢利減少百分之五十一至港幣三十二億元，主要是由於毛利率下跌。毛利率為百分之十二，而去年毛利率為百分之二十六。此外，集團於年內出售帝景園(位於舊山頂道的住宅投資物業)五十一個單位銷售所得淨收入為港幣二十八億四千四百萬元。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二十二億二千萬元，毛利率為百分之七十八。年內出售包括帝景園單位之香港住宅物業基礎溢利總額為港幣五十四億二千萬元，整體毛利率為百分之十九。

內地物業發展收入(包括所佔合營企業)增加百分之二百一十四至港幣八十四億一千七百萬元，主要是由於住宅單位銷售量增加。物業發展溢利增加港幣三十七億五千三百萬元或百分之二百八十一至港幣五十億九千萬元，主要來自出售濱江凱旋門第三期住宅單位之溢利增加所致。其他溢利貢獻包括來自出售峻鑾第1A期及第1B期、瀧景、御華園、奕翠園及瓏匯的住宅項目。

於二〇二五年六月三十日，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)為港幣四百四十四億元，包括港幣三百五十六億元來自香港(其中預計約港幣三百零一億元於下一個財政年度確認為收入)及港幣八十八億元來自內地(其中大部分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減少百分之二至港幣一百七十五億三千一百萬元。淨租金收入減少百分之三至港幣一百二十九億五千六百萬元。寫字樓物業組合之收入因續租租金下調減少百分之五至港幣五十六億七千九百萬元(二〇二四年：港幣六十億元)。持續的經濟挑戰繼續對顧客消費意欲造成影響，零售物業組合之收入減少百分之二至港幣九十億八千五百萬元(二〇二四年：港幣九十二億八千三百萬元)。集團住宅及服務式住宅物業組合之租金收入按年增加百分之十二，主要是由於租金上升及來自TOWNPLACE WEST KOWLOON之全年貢獻所致。

內地投資物業組合包括所佔合營企業之租金收入及淨租金收入以港幣計算分別減少百分之二及百分之三至港幣六十一億七千三百萬元及港幣四十八億六千四百萬元。以人民幣計算，租金收入減少百分之二至人民幣五十七億一千三百萬元(二〇二四年：人民幣五十八億二千二百萬元)。零售物業組合之收入減少百分之三至港幣四十億七千九百萬元(二〇二四年：港幣四十一億九千九百萬元)，主要是由於營業額租金下跌。寫字樓物業組合錄得租金收入減少百分之一至港幣十七億四千三百萬元(二〇二四年：港幣十七億六千二百萬元)，主要是由於續租租金下調所致，惟租金下調之影響部分被ITC第三期A座之貢獻增加所抵銷。該物業的入住率自去年落成後穩健上升。

酒店分部(包括所佔合營企業)錄得穩定收入港幣五十二億五千萬元(二〇二四年：港幣五十二億六千一百萬元)。儘管消費模式轉變影響餐飲銷售收入，受惠於海外及內地旅客回歸，客房收入改善，入住率維持在高水平。集團旗下香港酒店年內之平均入住率為百分之九十(二〇二四年：百分之八十四)。營業溢利減少百分之五至港幣六億一千五百萬元(已扣除折舊費用港幣七億四千一百萬元)。

數碼通收入維持在港幣六十二億五千三百萬元(二〇二四年：港幣六十二億二千一百萬元)，而營業溢利增加百分之七至港幣七億五千二百萬元，主要是來自出售其澳門業務之一次性收益，以及透過成本控制和效率提升措施降低服務成本和營運支出，致使毛利率得以改善。

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，收入維持在港幣八十六億二千二百萬元(二〇二四年：港幣八十六億一千二百萬元)。營業溢利減少百分之三至港幣十六億六千六百萬元，因三號幹線(郊野公園段)的專營權已於二〇二五年五月屆滿。商用航空中心業務、收費道路、停車場及特許經營巴士之業務表現平穩。

新意網之收入增加百分之十至港幣二十九億三千八百萬元，而營業溢利增加百分之十八至港幣十四億八千九百萬元，主要是由於新客戶進駐新落成的數據中心，提升了使用率，同時現有設施之收入也因續租租金上升而穩定增長。

財務檢討

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，錄得收入減少百分之五至港幣八十億三千九百萬元及營業溢利減少百分之十七至港幣九億八千四百萬元。

其他淨收益

其他淨收益（包括所佔合營企業和聯營公司）為港幣九千六百萬元（二〇二四年：港幣十六億七千一百萬元），主要包括來自政府收回土地之收益港幣十一億三千七百萬元及出售投資物業之賬目所示溢利港幣三億九千萬元。該等收益被與發展物業相關的港幣十三億八千四百萬元減值撥備部分抵銷。

土地收回涉及集團持有包括位於洪水橋/廈村新發展區約二百五十萬平方呎之土地，合共現金補償約港幣三十億元。

出售投資物業之賬目所示溢利為港幣三億九千萬元（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第二座及第三座五十一個單位。計入公平價值已變現收益港幣十八億三千六百萬元後，基礎溢利為港幣二十二億二千六百萬元。

發展物業之減值撥備主要是由天璽·天住宅項目所致。該項目分為兩期共一千四百九十個單位，總建築面積約為一百零六萬平方呎。第一期九百零六個單位，其中八百八十七個單位經已預售，所產生之合約銷售額約為港幣一百一十一億元，預計於二〇二五年七月交付。

投資物業之公平價值變動

投資物業是按二〇二五年六月三十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十五億五千七百萬元（二〇二四年：港幣二十七億八千萬元），其中香港投資物業之公平價值減少港幣十一億零五百萬元（二〇二四年：港幣二十億一千四百萬元），內地投資物業之公平價值減少港幣十二億三千二百萬元（二〇二四年：港幣十億三千萬元），及位於新加坡ION Orchard商場之公平價值增加港幣七億八千萬元（二〇二四年：港幣二億六千四百萬元）。

公司股東應佔投資物業之公平價值淨減少（扣除相關遞延稅項及非控股權益後）為港幣七億四千二百萬元（二〇二四年：港幣二十四億一千二百萬元），並確認於綜合收益表內。

財務支出及利息覆蓋率

截至二〇二五年六月三十日止，集團利息資本化前的淨財務支出減少港幣十三億八千六百萬元或百分之二十四至港幣四十三億八千萬元（二〇二四年：港幣五十七億六千六百萬元），反映淨債項減少及較低之平均債項成本。由於香港銀行同業拆息下降，集團平均債項成本下降至百分之三點七（二〇二四年：百分之四點四）。確認於收益表的淨財務支出（利息資本化後）減少港幣十億八千二百萬元或百分之三十至港幣二十四億八千五百萬元（二〇二四年：港幣三十五億六千七百萬元）。

本年之利息覆蓋率（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）為六倍（二〇二四年：四點六倍）。

截至二〇二五年六月三十日止，集團債項的平均實際利率分析如下：

	截至六月三十日止年度	
	二〇二五年	二〇二四年
定息率	2.8%	2.7%
浮息率	4.2%	5.1%
加權平均利率	3.7%	4.4%

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。於二〇二五年六月三十日的股東權益總額為港幣六千一百七十九億元或每股港幣二百一十三元二角，於二〇二四年六月三十日的股東權益總額為港幣六千零六十七億元。其增加主要是來自可撥歸股東溢利港幣一百九十三億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二十七億元，被年內股息支付港幣一百零九億元所抵銷。

於二〇二五年六月三十日，集團的淨債項為港幣九百三十二億九千八百萬元（二〇二四年六月三十日：港幣一千一百零八億六千六百萬），減少港幣一百七十五億六千八百萬元或百分之十六，主要是由於年內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）為百分之十五點一（二〇二四年六月三十日：百分之十八點三）。

債項到期組合及組成

於二〇二五年六月三十日，集團的債項總額為港幣一千一百零二億一千七百萬元，其中百分之六十三為銀行借款及百分之三十七為票據及債券，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。百分之六十八的集團債項是經由其全資擁有的財務附屬公司借入，而餘下百分之三十二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，大約百分之七十的債項逾兩年後償還。於二〇二五年六月三十日，總債項組合的加權平均償還期為三點一年（二〇二四年六月三十日：三點三年）。

集團總債項的到期組合如下：

	於二〇二五年六月三十日		於二〇二四年六月三十日	
	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	14,384	13%	10,498	8%
一年後及兩年內	19,071	17%	20,052	16%
兩年後及五年內	63,908	58%	74,816	59%
五年後	12,854	12%	21,721	17%
銀行及其他借項總額	110,217	100%	127,087	100%
銀行存款及現金	16,919		16,221	
淨債項	93,298		110,866	

財務檢討

集團債項之組成如下：

(i) 按貨幣（貨幣掉期後）

	於二〇二五年六月三十日		於二〇二四年六月三十日	
	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	77,834	70%	99,867	79%
人民幣	30,411	28%	25,527	20%
英鎊	1,972	2%	1,693	1%
債項總額	110,217	100%	127,087	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。於二〇二五年六月三十日，集團總債項約百分之二十八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）

	於二〇二五年六月三十日		於二〇二四年六月三十日	
	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	42,151	38%	39,660	31%
浮息				
– 港幣	47,324	43%	67,007	53%
– 人民幣	18,770	17%	18,727	15%
– 英鎊	1,972	2%	1,693	1%
債項總額	110,217	100%	127,087	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。

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。於二〇二五年六月三十日，集團的淨資產約百分之十七以人民幣結算。與二〇二四年六月三十日比較，人民幣兌港元升值約百分之二點三。該等人民幣資產按二〇二五年六月三十日之匯率換算為港元後產生匯兌收益約為港幣二十四億元（二〇二四年：匯兌虧損為港幣四億五千萬元）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外匯遠期合約減低外匯風險。

衍生工具

於二〇二五年六月三十日，集團訂定若干利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約及外匯遠期合約之名義本金總額合共港幣一百六十三億八千九百萬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

於二〇二五年六月三十日，集團的銀行存款及現金為港幣一百六十九億一千九百萬元，其中百分之六十一為港元，百分之二十八為人民幣，及餘下百分之十一主要為美元。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

於二〇二五年六月三十日，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一百七十四億九千二百萬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

於二〇二五年六月三十日，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十九億五千五百萬元（二〇二四年六月三十日：港幣十九億零七百萬元）。

投資者關係

集團一直積極與持份者和投資界進行交流和雙向溝通，從而建立緊密的關係。集團以多種渠道，讓投資者、分析員、債券持有人、信貸評級機構和環境、社會及管治(ESG)相關機構等持份者了解集團的發展動態，並積極收集他們的回饋意見以求不斷進步。透過坦誠的恒常對話，持份者得以充分掌握集團在業務營運、財務表現、發展策略和可持續發展各方面的最新情況。多年來，集團透過適時發放資訊和主動與投資者接觸，穩步提升企業透明度和管治水平。集團十分重視收到的意見反饋，並將其作為制定未來發展策略的寶貴參考。

集團顧及投資者的不同偏好，採用線下和線上相結合的混合互動模式，例如進行非交易路演和出席高峰會，以及安排定期會議和物業導賞團。集團亦積極參與重要的金融及地產界會議，確保能與本地及海外的投資者作實體會面，探討最新營運環境，並就市場趨勢交換意見。集團的高級管理層出席業績公布後的分析員簡報會，分享對集團業務發展的見解。為促進與海外投資者溝通，除了實體會議外，集團亦會與其進行視訊會議。因應投資者對參觀物業的興趣有所增加，集團遂安排了多個香港和內地地標項目的導覽活動，充分展示物業質素的同時，亦可增強投資者對集團發展的信心。

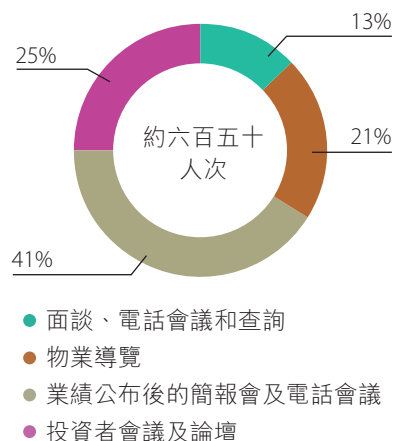
集團高度重視提升企業管治，並適時披露資訊，透過積極管理公司網站，讓持份者能夠輕鬆查閱公告、通告、中期

報告及年報、業績簡報、可持續發展報告和季刊等資料，適時獲取重要更新。

有見可持續發展日益受到重視，集團以實體及網上會議形式來解答與ESG相關的查詢。除了闡述長期願景外，集團亦透過交待每個階段性成果，來彰顯其對可持續發展的承諾。近期集團在減碳和社會責任方面的措施獲投資界廣泛好評，正好為集團在推進可持續發展的路上增添動力。

集團致力維繫投資者關係，獲多家知名財經雜誌頒發大獎。在此優良往績之上，集團將繼續清楚闡述其策略和業績，適時回應查詢，並在溝通時維持高透明度，以求進一步加強與投資界的連繫。

二〇二四/二五財政年度與投資界交流的情況



○ 業績公布後的分析員簡報會

二〇二四/二五財政年度投資者關係 主要活動

季度 活動

2024

- 第三季
- 與分析員及投資者進行面談和電話會議
 - 公布二〇二三/二四年度全年業績
 - 分析員簡報會
 - 業績公布後與投資者進行面談及電話會議
 - 出席香港的投資者會議
 - 住宅和商場項目導覽

- 第四季
- 出席澳門的投資者會議
 - 參與網上投資者論壇
 - 住宅、商場及寫字樓項目導覽

2025

- 第一季
- 出席香港的投資者會議和論壇
 - 參與網上投資者論壇
 - 公布二〇二四/二五年度中期業績
 - 分析員簡報會
 - 業績公布後與投資者舉行午餐會、面談和電話會議
 - 住宅、商場及寫字樓項目導覽

- 第二季
- 出席香港的投資者會議
 - 與分析員、投資者及信貸評級機構進行面談和電話會議
 - 綜合項目導覽

二〇二四/二五財政年度獎項

獲《Euromoney》雜誌頒發

- 全球、亞太區、中國及香港組別的「最佳地產公司」
- 全球及亞太區組別的「最佳住宅項目發展商」
- 亞太區組別的「最佳零售項目/商場發展商」
- 「全球最佳地產發展項目」(高鐵西九龍總站發展項目)

獲《FinanceAsia》雜誌評為

- 「香港最佳CEO」
- 「香港最佳管理公司」
- 「香港最佳地產公司」
- 「香港最佳綜合企業」
- 「香港最佳投資者關係公司」
- 「香港最佳ESG承諾公司」
- 「香港最佳多元公平共融公司」

獲《亞洲企業管治》雜誌頒發

- 「亞洲最佳CEO」
- 「亞洲可持續發展獎」
- 「亞洲最佳CSR」
- 「香港最佳環保責任獎」
- 「香港最佳投資者關係公司」
- 「香港最佳投資者關係專業人員」
- 「香港最佳公司傳訊」

獲《彭博商業周刊/中文版》雜誌頒發

- 「ESG領先企業獎」
- 「領先社區項目獎」
- 「可持續供應鏈獎」



○ 集團精益求精，年內獲得多個獎項和嘉許

可持續發展

集團透過「新地齊讀好書」鼓勵年輕人閱讀





可持續發展

集團將環境、社會和企業管治(ESG)原則融入業務營運的每個環節。集團的可持續發展策略基於環境、員工、顧客、供應鏈和社群五大核心範疇，致力促進可持續增長，並為所有持份者創造長遠價值。

回顧年內，集團在可持續發展方面的努力獲得各方嘉許，其中MSCI ESG評級躍升至AA級。年內，集團連續第二年入選《道瓊斯領先亞太區指數》，亦繼續入選《標普全球可持續發展年鑑》及其中國版。此外，集團獲Morningstar Sustainalytics評為「亞太區域ESG最高評級企業」，同時繼續在「恒生可持續發展企業指數」中名列前三位，並獲得最高的AAA評級。

集團於年內在可持續發展方面的表現及措施重點概述如下。有關更多詳情，可參閱集團網站的《可持續發展報告2024/25》。

環境

集團在落實其十年環保目標方面取得良好進展。集團自二〇二三/二四財政年度開始披露其「範疇三排放*」以來，一直致力收集相關數據，以進一步提升整體資訊透明度。為響應香港特區政府的《香港氣候行動藍圖2050》，集團以優先發展太陽能作為核心減碳策略。截至二〇二五年六月三十日，集團已在八十四個由集團管理的物業及建築地盤安裝了合共二萬塊太陽能板，每年發電量約九百萬度電。

* 範疇三排放包括機構在上游(如供應鏈)和下游(如客戶)活動中所產生的特定類別間接排放。



○ 集團參與發展本港首個私人出資、建於將軍澳堆填區地面的太陽能發電場 (效果圖)

本港首個私人出資、由集團聯營發展的太陽能發電場於年內正式動工，立下一個重要的里程碑。該發電場建於將軍澳堆填區，佔地超過十萬平方呎，配備超過一千八百塊光伏板，將加入中華電力有限公司的上網電價計劃。集團附屬公司新意網作為香港最具規模的數據中心服務供應商，將購買與該項目掛勾的中電「可再生能源證書」。藉著這種內循環的ESG模式，集團可促進旗下子公司彼此合作，有效地使用綠色電力。

集團致力推動可持續建築，力求所有新建的核心商業項目均取得LEED金級或鉑金級認證。截至二〇二五年六月三十日，集團在香港的項目已成功取得約一百五十項綠色建築相關認證。

除了基建設施，集團亦在社區推廣綠色生活。「新地齊心愛自然」計劃與綠色力量合作，自二〇一八年起推出香港首個以清潔鄉郊及海岸為主題的流動應用程式「山·灘拯救隊」，鼓勵公眾參與清潔活動。該應用程式已進行全面升級，以動員更多公眾人士和團體參與清潔大自然。相關工作在二〇二四年取得重大進展，組織的清潔活動較前一年增加百分之五十，至七十一項，合共約二千五百人次參與，按年增加百分之七十。

員工

集團為旗下超過三萬八千名員工提供充足的支援和發展機會。集團將終身學習融入企業文化，致力透過員工培訓促進個人成長，從而推動集團的長遠發展。年內，集團



○ 集團為員工提供一系列人工智能主題培訓



○ 暑期實習生參觀西九龍 TOWNPLACE WEST KOWLOON

共提供四十一萬六千小時的培訓，內容涵蓋科技、身心健康、溝通與管理技能、物業知識等多個範疇。

有見生成式人工智能在全球各地日趨重要，集團提供針對相關技術的培訓，幫助員工為迎接科技的不斷發展做好準備，包括邀請專家講授相關技術發展，以及舉辦工作坊，提升員工在製作圖像、影片、簡報和解決疑難等方面的能力。此外，集團透過一系列休閒活動以及關於情緒管理、健康秘訣和維繫家庭關係的工作坊，鼓勵員工平衡工作與生活，促進其身心健康。

集團致力培育年輕一代，持續舉辦各項培訓生計劃，吸引和留住來自本港、內地及海外知名大學的優秀畢業生，亦透過繼續參與「企業內地與海外暑期實習計劃2025」和「大灣區青年就業計劃」，為青年提供往集團內地辦事處培訓和工作的機會。

顧客

自二〇一三年起，集團率先為其香港新出售住宅物業的一手買家提供首三年保修服務，並設有專責部門處理保修期內所需的維修工作，憑著全面的售後服務讓客戶安居樂業。



○ 新地會為會員舉辦置業專題講座

在提供優質客戶服務的基礎上，集團透過新地會與超過五十四萬名會員持續互動，運用線上線下多元渠道，聽取客戶意見，了解市場動態及客戶要求。年內，新地會加強社區聯繫，為會員安排優先體驗活動，讓他們實地感受集團全新項目的特色與亮點。同時，新地會亦為內地會員提供專屬服務，並與香港高才通人才服務協會合作舉辦置業講座及示範單位導覽，協助新來港人士更好地融入香港。

集團的物業管理部門致力為客戶提供專業和優質的服務，其卓越成就獲業界認可，贏得多項殊榮，當中包括在香港零售管理協會舉辦的「2024傑出服務獎」中榮獲超過三十個獎項。



○ 集團客戶服務團隊得到業界認可，獲頒多個獎項

可持續發展



○ 新鴻基地產香港單車節

供應鏈

集團恪守可持續建築守則，將智能綠色科技全面融入項目。從建築設計以至物業管理的各個階段，集團採用多項關鍵技術，包括組裝合成建築法(MiC)、機電裝備合成法(MiMEP)、可供製造及裝配的設計(DfMA)、物聯網(IoT)和建築資訊模型(BIM)等。

集團旗下建築公司新輝獲發展局和建造業議會頒發「安全智慧工地系統」(4S)標籤，是首批獲頒此標籤的企業之一。該4S方案已應用於集團多個主要項目，以保障超過三千七百名工人的安全。



○ 新輝研發全港首個智能棚架監測系統

為提高建築棚架的安全性，新輝研發了香港首個智能棚架監測系統(TIE.Ai)。該系統利用人工智能、物聯網和精密傳感技術，為竹棚、金屬棚和混合棚架提供即時監控、風險分析和近乎即時的警報，能檢測出人工檢查過程中可能遺漏的風險，如棚架傾斜等。該系統已在古洞北項目試行，更有效地保障工人的安全，為業界帶來裨益。

社群

集團積極提倡全民運動，並透過香港首個由私人發展商興建和營運、並對公眾開放的體育及商業綜合體西沙GO PARK推動健康生活。西沙GO PARK與GO PARK Aqua為多種熱門、新興運動及水上活動提供一系列室內及戶外設施，並與超過十個專業體育協會和機構合作，為不同程度的參與者開辦系統化的訓練課程。

集團亦大力支持以運動行善，為社會帶來裨益。年內，集團繼續冠名及慈善贊助「新鴻基地產香港單車節」，吸引三萬六千人參賽，是全港最大規模的單車賽事，連同集團



○ 集團積極支持清潔大自然活動

對「公益慈善馬拉松2025」的捐助，合共為香港公益金籌得五百萬港元善款，用於支持弱勢社群的癌症篩查和復康治療。

集團除提倡運動外，亦透過旗下的新閱會開展校園計劃和舉辦活動，培養青少年對閱讀以及科學、技術、工程和數學(STEM)的興趣。在二〇二四年，集團與愛國教育支援中心聯合主辦「新地齊讀好書」計劃，在香港書展為一千名基層學生提供書籍津貼，並舉辦以航天為主題的活動，加深青少年對國家成就的認識。集團連續第二年贊助在新城市廣場舉行的「香港閱讀+」年度系列活動，在社區推廣閱讀。

為提升社區福祉，集團免費借出位於土瓜灣的場地，用作營運「高山道社區客廳」。該設施於二〇二五年四月啟用，設有四千六百平方呎共享空間，為基層家庭提供便利設施和服務，增進社區連繫。

集團支持香港發展海島旅遊，於年內啟用馬灣公園第二期「馬灣1868」。項目設有創意工作坊並提供消閒體驗，是集保育、文創、旅遊和藝術零售於一身的地標。集團亦

參與香港房屋委員會的「共築·創業家2.0」計劃，為年輕企業家提供兩間位於馬灣1868的免租工作室，以協助他們創業。

新鴻基地產郭氏基金的「跨校研究生獎學金」計劃已擴展至內地的浙江大學和南京大學，進一步擴展對基層學生的資助，同時亦持續透過「以心建家獎學金計劃」，資助香港理工大學的優秀學生。



○ 「以心建家獎學金計劃」第三屆獎學金頒獎典禮

企業管治報告書

維持高水平的業務道德標準及企業管治一直是集團其中一項首要的工作。集團相信憑著開明及盡責的態度經營業務及奉行良好之企業管治，可提升集團及股東的長遠利益。集團與投資者關係之詳情及就良好管理及企業管治所獲得的嘉許載於本年報「投資者關係」一節內。

企業管治常規

嚴格的企業管治可以提高集團的問責性及透明度，從而增強其股東及公眾對集團之信心。除了主席及行政總裁之職位沒有分開外，本公司於截至二〇二五年六月三十日止年度內已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「聯交所」）（「上市規則」）附錄C1之企業管治守則（「管治守則」）中所適用的守則條文。

為確保本公司能遵守管治守則的守則條文，本公司董事局（「董事局」）會持續監察及檢討本公司之企業管治常規。

企業文化

集團致力在香港和內地發展和出租優質物業，並為住客、購物者和租戶提供貼心服務。集團積極將其企業文化與集團的核心價值及遠景保持一致，從而實現其長遠策略及為股東及其他持份者創造持續價值。同時，集團亦致力確保其業務是根據高水平的業務道德標準及企業管治，以及合乎法律、道德及責任下進行。更多有關集團的核心價值及策略方向的資料載於本年報「業務模式及策略方向」一節內。

董事擔當領導角色，推動集團所期望的企業文化，並確保該文化能在集團的政策及營運中一致反映。為達致此目標，集團已將該企業文化及應有行為在僱員手冊及紀律守則中列明。透過入職培訓和持續進修培訓，將此等價值觀明確傳達給集團各級員工，員工亦可在集團的內聯網上自由瀏覽有關資料。員工的考績評估中亦包含文化元素，以推動所期望的文化。多種指標（包括員工反饋、內部監控措施及違反紀律守則的情況）皆用作評估及監察企業文化的落實情況。

董事局

董事局的組成

於本年報日期當日，董事局有十八名董事，包括九名執行董事、兩名非執行董事及七名獨立非執行董事。董事局的組成之進一步資料載於第2頁內。

於截至二〇二五年六月三十日止年度內，劉德揚先生在本公司於二〇二四年十一月七日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上退任本公司執行董事。

最新之董事名單（「董事名單」）列明董事角色和職能已設存於本公司及香港交易及結算所有限公司（「港交所」）之網站。本公司在董事名單及所有其他載有董事姓名的公司通訊中，已明確說明獨立非執行董事的身份。

郭炳聯先生是郭基輝先生及郭基俊先生之叔父。彼亦是郭基泓先生及郭顯灃先生之父親。郭基泓先生是郭基輝先生及郭基俊先生之堂弟，也是郭顯灃先生之胞弟。除上述所披露外，董事局成員之間沒有親屬或其他重大關係。

董事局多元化

本公司於二〇一三年六月採納了一項董事局多元化政策(「多元化政策」)，列出達致董事局成員多元化之方針。本公司致力落實平等機會原則，並不會因種族、性別、年齡、殘疾、國籍或任何其他因素而作出歧視，亦了解和深信董事局成員多元化的好處。本公司認為多元化乃廣泛之概念，並相信董事局成員的多元化可以透過考慮多項因素而達致，考慮因素包括但不限於背景、年齡、性別、文化、行業經驗、技能及知識、教育背景及其他條件。本公司根據本身的業務模式、不時的特定需要，以及市場上合適人選的可供選擇性，從而考慮該等因素，並會每年檢討多元化政策之實施及成效。

於本年報日期當日，董事局由十八名不同年齡、性別及任期，以及具有不同專業及商業經驗的董事局成員組成。董事局現有兩名女性董事，超過上市規則的最低要求。其中一名女性董事為執行董事，女性佔全體執行董事(亦即集團的高級管理人員)的人數比例約為百分之十一。本公司的目標是董事局的女性成員比例維持在現時的水平，並會不時對此目標進行檢討。鑑於集團於不同地區擁有不同的業務，本公司認為於現時變化多端的經營環境下保持彈性更為重要，並且能根據不時的需要及當物色到合適的人選時，提供一個切合公司所需的多元化董事局組合。集團將透過一切適當的渠道，包括由董事推薦及內部晉升，以物色合適的董事人選。集團提倡多元化及包容的工作間，讓來自不同背景的人在工作間共同工作。為持續推廣工作間的性別平等，集團為所有員工提供多項培訓及指引。於二〇二五年六月三十日，集團女性員工與男性員工的比例約為1比1.35。有關集團員工性別比例及所實施的措施的詳情載於獨立之可持續發展報告內。

本公司要求董事每年向公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質，以及其他重大承擔，並提供其擔任有關職務所涉及的時間。董事之個人資料載於第141至151頁內，並已載於本公司網站。

董事局之獨立性

於本年報日期當日，本公司有七名獨立非執行董事，佔董事局成員人數逾三分之一，當中至少有一名具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。本公司已收到所有獨立非執行董事參考上市規則第3.13條列出的獨立性指引(「獨立性指引」)作出之獨立性確認函，並認為彼等均屬獨立人士。而將在即將舉行的股東週年大會上膺選連任的獨立非執行董事的退任及重選已由提名委員會審閱，有關詳情載於下列「提名委員會及董事之委任」項內。

董事局相信執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)的組合比例為合理及適當，並充分發揮平衡作用，以保障股東及集團之利益。非執行董事及獨立非執行董事為集團帶來多元化的專業知識及經驗。彼等提出的意見及透過參與董事局及委員會會議，為集團在策略、表現、利益衝突及管理程序等事宜上，帶來獨立之判斷及意見，並確保股東之利益獲得考慮。

本公司已建立機制以確保董事局能取得獨立的觀點和意見。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出任委員會主席。薪酬委員會和提名委員會大多數成員為獨立非執行董事，而審核及風險管理委員會則所有委員會成員皆為獨立非執行董事。獨立非執行董事每年在其他董事避席的情況下與主席舉行一次會議。獨立非執行董事並不會獲得帶有績效表現相關元素的股本權益酬金。此外，獨立非執行董事於有需要時可在本公司支付費用下，尋求獨立專業意見。公司會每年檢討此等機制確保其成效。

企業管治報告書

董事局會議

董事局每年至少召開四次常規會議，而本公司會於每年開始前向董事提供該年度董事局常規會議之初擬時間表，以便董事能安排時間出席及參與董事局會議。此外，所有董事在召開董事局常規會議前至少十四天會接獲會議通告及議程，讓所有董事有機會提出商討事項，並列入會議議程。會議議程及相關會議文件均在每次舉行常規董事局及委員會會議前至少三天送交所有有關董事。董事可親身出席或透過電話或其他通訊方式參與會議。於常規會議之間，董事可以書面決議案形式批准各項事宜；如有需要，可召開額外董事局會議。

公司秘書協助主席準備董事局會議議程，及確保遵守有關會議程序的所有適用規則及條例。每次董事局會議的會議紀錄初稿及最後定稿，均會於合理時間內先後發送給所有董事審閱及存檔。本公司並備存每次董事局會議的詳細會議紀錄，該等會議紀錄可供所有董事查閱。

所有董事已確認於截至二〇二五年六月三十日止年度內，彼等已投入足夠時間處理及充分關注集團的事務。於年度內，董事局討論集團的整體策略，監察其財政及業務上的表現，以及審批集團之全年及中期業績及召開二〇二四年股東週年大會。此外，董事局審批一名執行委員會新成員的委任、一份就一名執行董事於二〇二四年股東週年大會上退任及撤回於同一會議上重選該董事連任之普通決議案而刊發的公告，以及與本公司一間全資附屬公司發行債券有關的兩份公告。董事局亦審批提名委員會職權範圍的修訂，以及一名提名委員會新成員的委任，均自二〇二五年七月一日起生效。

於截至二〇二五年六月三十日止年度內，董事局召開四次常規會議，董事於董事局會議之出席紀錄如下：

董事	出席會議次數 / 全部會議次數
執行董事	
郭炳聯(主席兼董事總經理)	4/4
黃植榮(副董事總經理)	4/4
雷 霆(副董事總經理)	4/4
郭基煒	4/4
郭基泓	4/4
董子豪	4/4
馮玉麟	4/4
劉德揚 ¹	1/2
馮秀炎	4/4
陳康祺	4/4
非執行董事	
關卓然	4/4
郭基俊	3/4

董事(續)	出席會議次數 / 全部會議次數
獨立非執行董事	
葉迪奇	4/4
王于漸	3/4
李家祥	4/4
馮國綸	4/4
梁乃鵬	4/4
梁高美懿	4/4
范鴻齡	4/4

¹ 劉德揚先生於二〇二四年十一月七日退任董事

董事均掌握相關及適時的資料，並可在需要之情況下索取進一步資料或尋求獨立專業意見。董事亦可取得公司秘書的意見及服務，公司秘書負責向董事提供董事局會議文件及相關資料，並確保董事局的運作符合程序。董事獲足夠時間在董事局會議上作出討論。在適當的情況下，管理層會獲邀參與董事局會議向董事提供資料，讓董事局能在掌握相關資料下作出決定。當董事提出問題，必定盡可能作出迅速及全面的回應。

根據本公司之組織章程細則(「章程細則」)，董事必須於董事局會議上就討論之事項申報彼等之利益(如有)。若主要股東或董事在事項上可能存有利益衝突，有關事項將於董事局會議上處理，而不會以書面決議案形式處理。在事項中沒有牽涉利益衝突的獨立非執行董事將會出席會議處理該事項。根據章程細則，董事如在該事項被認為擁有重大利益，彼須放棄批准該事項的決議案之表決權。

本公司已就董事可能面對之法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。此外，各董事及本公司其他主要職員在其執行職責或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之所有損失或責任，有權根據章程細則獲得從本公司之資產中撥付彌償。

主席

郭炳聯先生是本公司主席兼董事總經理。此與管治守則內的守則條文C.2.1條提出主席及行政總裁之角色應有區分並不應由一人同時兼任有所不同。

儘管主席及董事總經理之職位並沒有分開，惟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。

主席主要負責領導董事局，及確保董事局有效及暢順地運作，亦鼓勵董事積極參與所有董事局會議及董事作為成員的委員會會議。

於截至二〇二五年六月三十日止年度內，主席在其他董事避席的情況下與獨立非執行董事舉行一次會議，獨立非執行董事可在本公司其他董事及管理層避席的情況下分享彼等的意見並提出任何問題。

企業管治報告書

董事培訓及支援

董事須了解其集體職責。每名新委任之董事或替代董事均獲提供一套全面的就任資料，內容包括介紹集團業務及上市公司董事在適用的法例及監管規定下之責任的概要，彼並會獲公司安排外聘律師就上市規則中所有適用於其作為本公司董事的規定，以及向聯交所作出虛假聲明或提供虛假信息所可能引致的後果，向彼提供法律意見。

集團亦提供簡報會及其他培訓，以加強及更新董事之相關知識及技能。集團持續向董事提供有關上市規則及其他適用法例及監管規定之最新發展概況，以確保董事遵守該等規則及提高其對良好企業管治常規之意識。在適當的情況下，本公司亦會向董事及高級行政人員發出簡報或指引，以確保彼等知悉有關適用的法例及監管規定和企業管治常規的最新轉變。此外，本公司將按需要邀請外聘專家為執行董事及高級行政人員舉辦研討會，以更新彼等的技能和知識。在執行董事及高級行政人員出席的定期會議中，亦會就與集團業務相關的各種議題安排內部簡報。

於截至二〇二五年六月三十日止年度內，公司向董事提供了由廉政公署製作有關反貪污的培訓資料。董事亦參與了以下培訓：

董事	培訓類型	
	出席或於研討會 及 / 或會議及 / 或論壇 及 / 或簡報會致辭	閱讀多種 類別議題* 的資料
執行董事		
郭炳聯	✓	✓
黃植榮	✓	✓
雷 霆		✓
郭基煒	✓	✓
郭基泓	✓	✓
董子豪	✓	✓
馮玉麟	✓	✓
馮秀炎	✓	✓
陳康祺	✓	✓
郭顯禮 (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		✓

* 議題包括本公司業務、法律及監管之更新、企業管治及董事責任和職責

標準守則之遵守

本公司採納上市規則附錄C3之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事及有機會持有集團內幕消息之有關僱員（「指定僱員」）進行本公司之證券交易的行為準則。

在集團公布中期及全年業績前，本公司會向董事及指定僱員發出通知，提醒彼等於禁售期內不得買賣本公司之證券。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六月三十日止年度內已遵守標準守則。

董事局權力的授權

董事局負責指引及批准集團業務之整體策略。鑑於集團業務多元化並且繁多，管理層獲授權負責執行策略及日常運作。董事局就管理層的權力給予清晰指引，並在有需要時檢討授予管理層之職權，以確保該等授權合適並持續符合集團整體之利益。

董事局授權特定角色和職責予執行委員會、薪酬委員會、提名委員會和審核及風險管理委員會。此等委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明委員會之權力及職責，及須按照其職權範圍規定向董事局匯報其決定、發現或建議，並且在若干特定的情況下，委員會須在採取任何行動前尋求董事局之批准。委員會會議於需要時召開，而若干委員會之決定會以通過書面決議案形式作出。

執行委員會

執行委員會於一九七七年成立，成員現為全體執行董事及四名集團全職高級行政人員，包括一名於年內獲董事局委任為委員會新成員的本集團全職高級行政人員。委員會現時成員之名單及彼等的個人資料分別載於第2頁及第141至152頁內。此外，兩名於本集團擔任要職的高級行政人員，應委員會邀請，以助理成員身份定期出席委員會會議，並且憑彼等經驗及專長，在委員會決策過程中提供協助。委員會現時助理成員之名單載於第152頁內。

執行委員會定時召開會議，一般為每週一次，其主要負責制訂業務政策及就重要業務事項及政策作出決定，促使批准若干企業活動，並行使董事局所授予委員會之權力及職權，處理在董事局常規會議之間所發生的事宜。執行委員會的會議紀錄及通過的書面決議案之摘要，均在每次董事局的常規會議上供董事局審閱。

董事局已授權執行委員會負責發展、檢討及監察集團企業管治之政策及常規，並向董事局提出建議；檢討及監察本公司在遵守法例及監管規定方面的政策及常規；檢討及監察適用於董事及僱員的紀律守則及道德行為和董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；以及檢討本公司遵守管治守則的情況及在企業管治報告書內的披露。

企業管治報告書

於截至二〇二五年六月三十日止年度內，執行委員會監察集團的日常業務運作，並就主要業務作出決策。此外，委員會檢討本公司就管治守則以及適用的法例及監管規定方面的遵守概況、多元化政策和本公司的股東通訊政策（「股東通訊政策」）及該等政策之實施和成效，以及企業管治報告書內所披露的資料。委員會亦審批本公司的可持續發展報告。委員會成員於年度內舉行的會議之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數 / 全部會議次數
郭炳聯	47/47
黃植榮	44/47
雷 霆	44/47
郭基煒	46/47
郭基泓	41/47
董子豪	45/47
馮玉麟	36/47
劉德揚 ¹	15/18
馮秀炎	44/47
陳康祺	43/47
容上達	43/47
李清鑑	46/47
林家強	46/47
盧經緯 ²	38/39

¹ 劉德揚先生於二〇二四年十一月七日不再出任成員

² 盧經緯先生於二〇二四年九月一日獲委任為成員

薪酬委員會

薪酬委員會於二〇〇五年六月成立，並由獨立非執行董事王于漸教授出任委員會主席，其他成員為李家祥博士、關卓然先生及梁乃鵬博士。所有成員皆為非執行董事，而彼等大多數為獨立非執行董事。

本公司採納授權薪酬委員會釐定個別執行董事的薪酬待遇之模式。委員會負責制訂及向董事局建議薪酬政策，以及檢討及建議有關薪酬之事宜。董事之袍金乃根據章程細則由股東於股東大會上批准。委員會會在內務部主管的協助下，在有需要時就其建議向主席提出諮詢，並可於需要時尋求獨立專業意見。委員會亦獲提供充足資源以履行其職責，其職權範圍已載於本公司及港交所網站。

於截至二〇二五年六月三十日止年度內，薪酬委員會檢討及審批董事袍金及執行董事酬金。董事酬金的資料已詳列於綜合財務報表說明第8項內。委員會於年度內舉行一次會議，成員之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數 / 全部會議次數
王于漸(主席)	1/1
李家祥	1/1
關卓然	1/1
梁乃鵬	1/1

提名委員會及董事之委任

提名委員會於二〇〇五年六月成立，並由獨立非執行董事王于漸教授出任委員會主席，其他成員為關卓然先生、葉迪奇先生、梁乃鵬博士及馮秀炎女士。馮女士自二〇二五年七月一日起獲委任為委員會成員。委員會大多數成員為獨立非執行董事。

提名委員會負責制訂提名政策，並就董事之委任和連任與董事接任上之安排向董事局提出建議。本公司採納了的提名政策，列出了現行的提名常規，例如董事的甄選、任命和連任的準則與程序。根據該政策，委員會在評估候選人時，會考慮多項因素，包括彼等的專業知識、行業及業務經驗、投入時間、對董事局多元化的潛在貢獻，以及與集團的重大利益衝突(如有)。若候選人將被委任為獨立非執行董事，委員會亦須參考獨立性指引，以考慮該等候選人的獨立性。委員會其後會向董事局提出合適候選人之建議，以審議其委任。就將於股東週年大會上退任的現任董事之連任，委員會將審閱董事的輪值及退任，並據此向董事局提出建議。

提名委員會亦檢討董事局和董事局委員會之架構、人數及組成。根據二〇二五年七月一日起生效的管治守則內的守則條文之修訂，委員會已承擔新增的職責，包括協助董事局編制董事局技能表、檢討各董事對董事局投入的時間及貢獻，以及支援本公司定期評估董事局表現。委員會獲提供足夠資源以履行其職責，並於有需要時，在本公司支付費用下，尋求獨立專業意見。委員會之職權範圍已載於本公司及港交所網站。

於截至二〇二五年六月三十日止年度內，提名委員會檢討了董事局和董事局委員會之架構、人數及組成，委員會亦檢討在即將舉行的股東週年大會上董事之退任和重選，包括即將退任的獨立非執行董事的連任事宜。根據提名政策，委員會已審議在即將舉行的股東週年大會上退任及膺選連任的獨立非執行董事(「退任獨立非執董」)的履歷，並考慮彼等的知識、經驗、技能及按多元化政策之多項多元化因素，以及彼等多年來對本公司的貢獻，委員會認為退任獨立非執董將能繼續以各自的觀點、技能及經驗為董事局作出貢獻。

此外，概無退任獨立非執董與本公司任何其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何可引致利益衝突或影響彼等作出獨立判斷的財務或親屬關係。提名委員會相信，退任獨立非執董仍會繼續致力於擔任本公司獨立非執行董事職務，並將繼續保持獨立。

兩名退任獨立非執董馮國綸博士及梁乃鵬博士各自分別已服務本公司超過九年，在此期間彼等為董事局提供專業建議及見解。彼等對本集團的業務及運作有深入的了解，並在其任職期間於董事局及/或董事局委員會會議上提出中肯持平的意見及評論，表現出很強的獨立性。彼等並無參與本公司的日常管理工作。提名委員會認為馮國綸博士及梁乃鵬博士之長期服務將不會影響其作出獨立判斷，並認為馮國綸博士及梁乃鵬博士各具備所需的誠信及經驗，可繼續履行獨立非執行董事之職務。

就以上所述，提名委員會認為，在即將舉行的股東週年大會上重選退任的董事(包括退任獨立非執董)將符合本公司及其股東的整體最佳利益，並同意向董事局提名彼等在即將舉行的股東週年大會上重選連任。

企業管治報告書

提名委員會於截至二〇二五年六月三十日止年度內舉行一次會議，成員之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數 / 全部會議次數
王于漸(主席)	1/1
關卓然	1/1
葉迪奇	1/1
梁乃鵬	1/1

所有董事皆獲發正式的董事委任函，列明其委任之主要條款。由董事局委任之新董事的任期會直至下一屆股東週年大會止，並有資格於會上膺選連任。根據章程細則，三分之一的董事需要於每年的股東週年大會上輪值退任並有資格膺選連任。此外，所有董事沒有特定的任命期限，彼等將會最少每隔三年輪值退任並有資格膺選連任。所有退任董事(包括該等已在本公司服務超過九年的獨立非執行董事)的連任將以獨立決議案形式於股東週年大會上審議通過。

審核及問責

董事局負責就集團的表現及前景作出平衡、清晰及全面的評核。董事亦知悉其職責，以持續經營之基礎編製集團之財務報表以提供集團真確及公正之財政狀況；並且就公司年報及中期報告、其他涉及內幕消息的公告及須予披露的財務資料作出平衡、清晰及容易理解的評核。所有董事局成員每月均獲提供最新資料，內容包括合約物業銷售的資料、即將推出之項目情況、租賃及酒店項目之最新資料、主要發展中的投資項目概況以及財務狀況，從而使董事對集團之表現、狀況及前景有平衡及易於理解的評估。管理層向董事局提供全部有關資料，讓董事局成員獲得足夠的解說及資料使其可以履行職務。本公司外聘核數師就其申報責任的聲明載於獨立核數師報告書內。

審核及風險管理委員會

審核委員會於一九九九年成立，並且自二〇一六年六月起重新命名為審核及風險管理委員會以反映其風險管理角色。委員會由李家祥博士出任委員會主席，其他成員為葉迪奇先生、梁乃鵬博士及王于漸教授。所有委員會成員皆為獨立非執行董事。

本公司現任核數公司的前任合夥人並沒有於其離任或不再擁有該公司任何財務利益的日期起計兩年內擔任審核及風險管理委員會的成員。

審核及風險管理委員會之職權範圍包括：

- 審閱向董事局提交之集團財務報表以及年度報告和賬目、及中期報告；
- 檢討集團之財務監控、及其風險管理和內部監控系統；
- 確保管理層已履行職責以建立及維持有效的風險管理及內部監控系統，包括考慮本公司在會計、內部稽核、財務匯報職能方面以及與本公司環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)的表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足；
- 對風險管理及內部監控事宜的重要調查結果進行研究；

- 檢討內部審核計劃及確保其職能具有足夠資源及有效地運作；
- 檢討集團之財務及會計政策及實務；
- 審閱外聘核數師給予管理層的聲明書及向管理層提出的疑問，及檢討管理層作出的回應；
- 就委員會按管治守則中適用之守則條文須履行的事宜向董事局匯報；
- 至少每年在管理層避席的情況下，與外聘核數師就核數的相關事宜進行一次會議討論；及
- 檢討本公司僱員可在保密的情況下就財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為提出關注之安排。

審核及風險管理委員會獲提供充足資源以履行其職責。委員會的職權範圍已載於本公司及港交所網站。

於截至二〇二五年六月三十日止年度內，審核及風險管理委員會召開三次會議。委員會審閱集團之中期及全年業績，並討論及審批相關財務報告；檢討集團的風險管理及內部監控系統、風險評估結果及內部稽核工作；以及討論外聘核數師之審核計劃和內部稽核計劃。於上述委員會的會議中，委員會成員與外聘核數師在管理層避席的情況下兩度會面。成員於委員會會議之出席紀錄如下：

委員會成員	出席會議次數 / 全部會議次數
李家祥 (主席)	3/3
葉迪奇	3/3
梁乃鵬	3/3
王于漸	3/3

董事局與審核及風險管理委員會對甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師事宜並沒有意見分歧。

審核及風險管理委員會監察外聘核數師向集團提供的核數及非核數服務，及確保外聘核數師不會因提供非核數服務而削弱其核數工作的獨立性或客觀性。公司已制訂一項非鑒證服務同意政策，當中列明 (其中包括) (i) 禁止外聘核數師提供的非鑒證服務，以及 (ii) 就需要獲得委員會預先同意的非鑒證服務的程序。此外，集團已接獲外聘核數師按香港會計師公會之獨立性要求，確認其於審核集團截至二〇二五年六月三十日止年度之綜合財務報表及隨後直至本年報日期止的期間內之獨立性。

於截至二〇二五年六月三十日止年度內，外聘核數師對本公司及其附屬公司提供的核數和非核數服務所收取之費用分別約為港幣二千六百萬元及港幣八百萬元。非核數服務主要包括顧問服務、稅務諮詢、檢閱服務及其他報告服務。該等費用已由審核及風險管理委員會審閱。

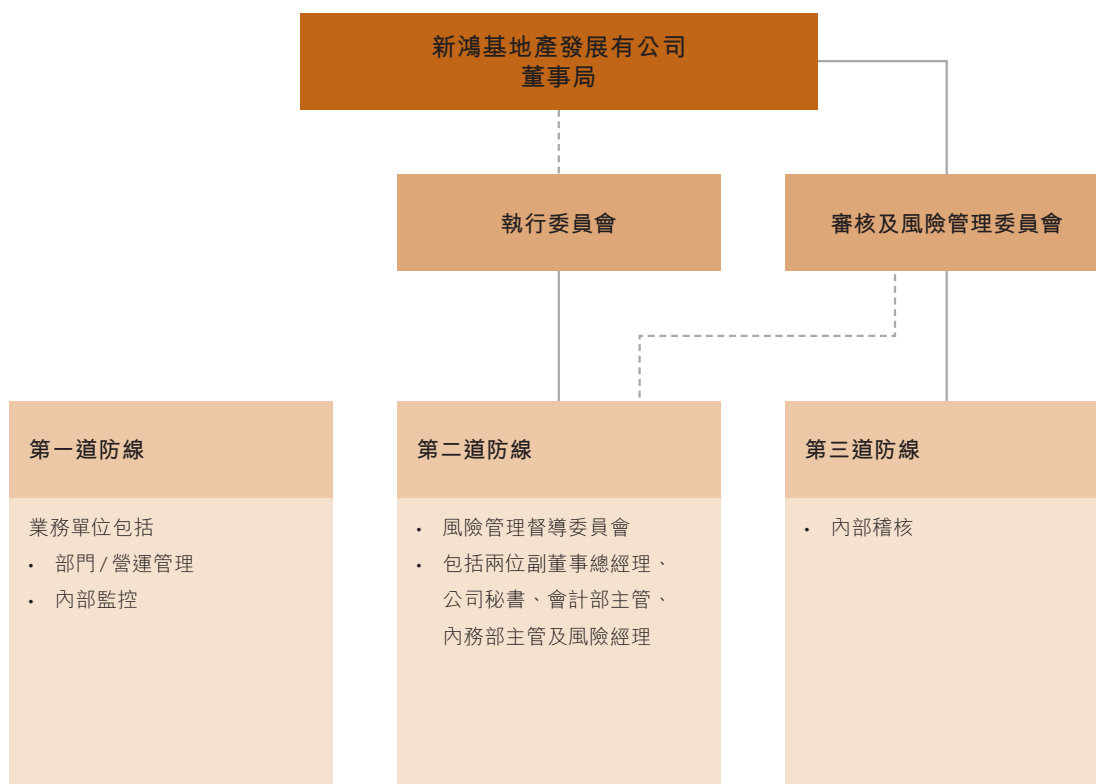
企業管治報告書

風險管理及內部監控

集團在香港、內地及新加坡擁有多元化的業務，並在瞬息萬變的環境下要面對不同風險。因此，有效的風險管理對集團長遠的增長及業務的可持續性甚為重要。董事局負責集團的整體業務策略及發展、制訂企業目標及風險胃納、建立及維持穩健及有效之風險管理及內部監控系統以保障集團財產及持份者之權益，並檢討該等系統之成效。董事局透過審核及風險管理委員會、執行管理層以及內部和外聘核數師之檢討，從而對風險管理及內部監控系統之成效作出評估。該系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

風險管理

集團的風險管治架構建立於下圖所示的三道防線之框架內：



第一道防線

各業務單位包括部門/營運管理及內部監控(統稱「業務單位」)有責任於日常營運中融入風險管理，包括：

- 建立個別風險管理措施，以識別、衡量、減低和監察個別的風險；
- 設計及執行監控程序，以減低已識別的風險；
- 每年進行兩次風險評估，並完成風險評估範本及將其評估結果提交給風險管理督導委員會；

- (iv) 以符合集團的風險胃納營運；及
- (v) 執行根據風險管理督導委員會及/或內部稽核部及/或審核及風險管理委員會建議的風險管理計劃，以處理任何有機會影響其運作的重大風險。

第二道防線

風險管理督導委員會由執行委員會直接監督，並且向審核及風險管理委員會負責。該委員會由兩位副董事總經理、公司秘書、會計部主管、內務部主管以及風險經理組成。風險管理督導委員會主要負責：

- (i) 協助董事局和審核及風險管理委員會監察和監督風險管理和內部監控系統的運作；
- (ii) 審閱各業務單位提交的風險評估結果，向各業務單位提供支援及指引，並提出風險應對計劃供各業務單位執行；
- (iii) 每年向審核及風險管理委員會報告其工作兩次；及
- (iv) 提出對風險管理和內部監控系統之改善建議，以供審核及風險管理委員會及/或有關業務單位考慮。

第三道防線

集團的內部稽核部履行內部稽核的職能，主要負責：

- (i) 進行審計，以評估風險管理和內部監控系統之正常運作；
- (ii) 向審核及風險管理委員會報告其調查結果，並向委員會提供對集團之風險管理和內部監控系統之成效的獨立客觀保證；
- (iii) 提出風險應對計劃供相關業務單位執行；及
- (iv) 提出對風險管理和內部監控系統之改善建議，以供審核及風險管理委員會及/或風險管理督導委員會及/或有關業務單位考慮。

企業管治報告書

審核及風險管理委員會

審核及風險管理委員會協助董事局監督集團的風險管理及內部監控系統，包括：

- (i) 每年與內部稽核部檢討集團的風險管理及內部監控系統兩次，以確定管理層是否已履行其建立及維持有效系統的責任；
- (ii) 檢討風險評估結果，包括自上次檢討後重大風險的性質及嚴重程度的轉變、以及集團應付其業務轉變及外圍環境轉變的能力；
- (iii) 與管理層討論集團在會計、內部稽核、財務匯報職能方面，以及與集團環境、社會及管治的表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算，從而確定是足夠的；
- (iv) 對由董事局授權或由委員會主動發現就風險管理及內部監控事宜的重大調查結果進行研究及考慮管理層對該等事宜的回應；
- (v) 識別任何董事局應注意的重大風險；
- (vi) 提出風險應對計劃供相關業務單位執行；及
- (vii) 檢討及考慮由風險管理督導委員會及/或內部稽核部提出就風險管理和內部監控系統之改善建議。

董事局

董事局有全面的責任建立及維持穩健及有效的風險管理及內部監控系統，包括：

- (i) 制訂集團的業務策略及企業目標；
- (ii) 檢討及決定所願意承受之風險的性質及嚴重程度，以達致其策略及業務目標；
- (iii) 監督管理層設計、執行及監控風險管理及內部監控系統；
- (iv) 持續監督風險管理及內部監控系統，並確保每年檢討該等系統兩次，以確定其成效；
- (v) 檢討自上次檢討後重大風險的性質及嚴重程度的轉變、以及集團應付其業務轉變及外圍環境轉變的能力；
- (vi) 考慮管理層持續監督風險及內部監控系統的工作範圍及質素；
- (vii) 考慮向董事局傳達監控結果的詳盡程度及次數；及
- (viii) 考慮期內發生的重大監控失誤或發現的重大監控弱項。

內部監控

集團之風險管理乃與內部監控系統結合，並根據COSO (the Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 以下之原則所訂立：

(i) 監控環境

- 體現對誠信和道德價值的承諾
- 董事局獨立於管理層，並監督內部監控系統的制訂與成效
- 管理層在董事局監督下，建立組織架構、匯報關係及適當的權力與責任，以達致公司的企業目標
- 致力對吸引、發展和挽留人才的承諾，以配合公司的企業目標
- 在達致公司的企業目標過程中，對每位員工在內部控制責任上，實施問責制度

(ii) 風險評估

- 確定清晰的目標，以助識別及評估與目標相關的風險
- 從整體企業的角度，識別及分析為達致目標所需承受的風險，並根據此決定如何管理該等風險的基礎
- 在評估達致目標相關的風險時，考慮潛在的舞弊行為
- 識別和評估可能對內部監控系統產生重大影響的變更

(iii) 監控措施

- 選擇及制訂監控措施，將實現目標之相關風險降至可接受水平
- 以科技支援企業達致目標的流程中，選擇及制訂有關科技層面的一般性監控措施
- 以政策確定所期望的目標，並以程序確保政策得以切實執行，為監控措施作好部署

(iv) 資訊及溝通

- 收取或編製，並使用相關的優質資訊，以支持內部監控的功能
- 與公司內部就支持內部監控運作所需的資訊，包括內部監控的目標和責任，進行溝通
- 與外方就影響內部監控運作的事宜進行溝通

(v) 監察措施

- 選擇、制訂並實施持續及/或獨立的評估，確定內部監控的各要素是否存在並運作正常
- 適時評估內部監控的缺失，並將有關缺失通知負責採取糾正措施的相關人士，包括高級管理人員和董事局（如適合）作出溝通

內部監控系統的目的是保障資產不會被不當使用，維持妥善賬目以及確保遵守各項法例及規則，並且能夠適時識別及管理有可能影響集團的重大風險。管理層主要負責設計、執行及維持風險管理及內部監控系統。集團之內部監控系統包括一個成熟的組織架構，清楚界定各單位之職責及權力。集團對主要業務功能及業務單位（包括項目發展、招標、銷售及租賃、財務報告、人力資源及電腦系統）制訂了政策及程序。

企業管治報告書

集團已制訂及通知所有員工遵守紀律守則。此外，集團設有舉報機制，讓員工及其他與集團有往來者（如客戶及供應商）能保密及以不具名方式就有關集團懷疑失當、不法或欺詐活動作出舉報。舉報者的身分將絕對保密。本公司亦制定反貪污政策，推廣及支持所有適用於集團有業務營運的司法地區的反貪污法律及條例。

為遵守證券及期貨條例第XIVA部及上市規則之有關規定，本公司設有一套內幕消息政策，列出處理及披露集團內幕消息之原則及程序，而該政策已經知會集團有關的高級行政人員。該政策包含成立一個內部委員會的條文，以確定若干資料是否構成集團的內幕消息，並於有需要時將該事項上報集團高級管理人員作最後定論。為避免不慎披露內幕消息，政策亦包含若干措施，包括只限有需要知道的僱員取得內幕消息、要求將載有內幕消息的文件及檔案儲存在安全地方，以及在適當情況下與外界人士訂立保密協議。

主要風險因素

以下列出集團面對的主要風險及不明朗因素。由於此處未能詳錄所有因素，因此除下列主要範疇外，其他風險及不明朗因素亦可能存在：

香港地產市場的相關風險

集團的物業組合大部分位於香港，而集團收益亦大部分來自香港業務，因此香港的經濟概況及地產市場狀況、股票市場表現、立法及法規的轉變、政府政策以及政治狀況、利率及貨幣波動、勞動市場狀況、融資供求情況及供應鏈中斷，都有機會對集團的營運業績和財務狀況有顯著影響。例如，物業發展業務的利潤可能會因經濟狀況惡化或其他發展商及物業業主激烈競爭而受到影響。建築工程可能會因供應鏈中斷、人手短缺或勞工成本上升而無法按時或於預算之內完成。新推出的地產項目可能會受其他發展商的激烈競爭或市場的不利情況所影響。集團物業發展業務的進一步增長亦可能受到香港土地供應及價格水平所影響。

市場供應會對香港租金水平造成競爭。除上述的經濟及市場情況因素外，本地及外圍經濟及政治因素包括但不限於市場供求狀況，及股票市場表現可能會影響集團之物業投資業務。零售租金水平及佔用率亦可能會受到消費者及旅客行為的轉變所影響。

內地地產市場的相關風險

集團在內地於住宅和商用物業的發展及投資項目中持有重大權益，因而受到內地地產市場的相關風險所影響。政策轉變、利率及貨幣波動、供求失衡、整體經濟狀況轉變、勞動市場競爭、融資供求情況及供應鏈中斷，都可能對集團在內地的業務造成風險，對集團的業務、財務狀況或營運業績或會造成負面影響。

營運風險

集團的營運受到地產發展、地產投資及地產相關業務多種特有的風險因素所影響。來自買家、租戶及策略性業務夥伴的失責行為、內部流程、人為及系統性不足或失誤、因黑客入侵或意外而導致敏感資料的洩漏、就負面事件應對不足，或其他外圍因素對營運可能構成不同程度的負面影響。另外，即使集團已制定了防範意外的系統和政策，意外仍然可能發生，因而可能引致財務損失、訴訟或聲譽受損。

環境、社會及管治風險

集團的風險管理及內部監控系統乃根據COSO原則制訂，並將環境、社會及管治風險納入集團的風險管理及內部監控系統內，以進一步加強整體企業的風險管理。集團對部份的環境、社會及管治風險尤其關注，包括在環境方面有關氣候變化、能源效率及廢物處理；社會方面有關社區投資與參與、租戶/顧客的參與及負責任的供應鏈管理；以及管治方面有關道德與誠信、訊息私隱及風險與危機管理。此整合可為集團提供額外策略及營運優勢，使集團在現今多變的環境中取得成功與增長。可持續發展督導委員會負責監督和管理營運上可持續發展的問題，包括評估環境、社會及管治相關的風險及執行可持續發展的策略。與環境、社會及管治相關的風險、策略及措施載於年度可持續發展報告內。

減低集團面對的主要風險

風險管理及內部監控系統的設計在於主動運作，以確保不僅識別、衡量及監察主要風險，亦包括減低主要風險。於該等系統下，不同部門的管理人員釐定合適的內部監控及應對措施，以減低集團面對的主要風險。制定舒緩措施時，各種重要因素皆會考慮，包括法例規定、風險胃納、建議的舒緩方案的足夠性及成效、風險擁有人能夠執行減低風險的緩解措施，以及將風險轉移予第三方的可行性。此等風險舒緩措施的目的，是確保主要風險均能有效處理及管治。

此外，集團成立了危機管理專責小組，以有效地協調、應對及處理突發事件及重大問題及風險。該專責小組由兩位副董事總經理共同領導，並由主要業務單位之資深管理人員組成。

過往表現及前瞻性陳述

集團在本年報所載的業務表現及營運業績僅屬歷史數據，過往表現並不保證日後表現。本年報或載有前瞻性陳述及意見而當中涉及風險及不明朗因素。實際業務表現可能與前瞻性陳述及意見中論及的預期表現有重大差異。集團、其董事、僱員及代理均不承擔(i)更正或更新本年報所載之前瞻性陳述或意見的任何責任；及(ii)倘因任何前瞻性陳述或意見不能實現或變得不正確而引致的任何義務或責任。

企業管治報告書

風險管理及內部監控系統之成效

於截至二〇二五年六月三十日止年度內，風險管理督導委員會與主要業務單位及高級管理人員合作加強風險管理及內部監控系統。工作包括更新風險評估範本，加入風險預測(即會對各相關業務單位造成負面影響的重大不利事故預警)，並向業務單位提供風險培訓及持續相向的對話。委員會亦檢討在香港及內地的主要營運風險。

集團之內部稽核部已成立超過三十年，並對集團的風險管理及內部監控系統是否充足及其成效作出獨立評估。部門跟審核及風險管理委員會有直接接觸，並且根據內部審核規章有權在審核的過程中查閱所有紀錄、資產及人事資料。部門會以風險評估為基礎，制訂審核計劃，並集中於已確定的高風險上。部門及業務單位之風險評級按預定之風險準則作評估。評估結果會以整體企業之層面將有關風險作出綜合和排序。審核及風險管理委員會每年均會審閱及批准根據風險評估結果而制訂的審核計劃。部門根據已獲批的審核計劃對指定範圍進行稽核審查，主要查核結果及監控弱點(如有)之總結將由審核及風險管理委員會審閱。部門因應建議就同意跟進的事宜作出監察。內部稽核部會向審核及風險管理委員會提供關於風險管理及內部監控系統是否充足及其成效之總結。

董事局透過審核及風險管理委員會檢討集團截至二〇二五年六月三十日止年度的風險評估結果、以及風險管理及內部監控系統，範圍包括財務、營運和合規監控。檢討包括考慮由執行管理層以及內部和外聘核數師進行的內部監控評估、集團在會計、內部稽核、財務匯報，以及與集團環境、社會及管治的表現和匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程和有關預算是否充足。根據檢討結果，董事局認為於截至二〇二五年六月三十日止年度內，集團的風險管理及內部監控系統是有效及足夠的。

與股東之關係

股息政策

本公司經已採納一套派付股息政策，目的是給予本公司股東可持續的股息分派，並派付集團百分之四十至五十的基礎淨溢利。董事局會考慮多項因素釐定股息金額，包括集團的財務表現、未來的資本支出及財務狀況，以及整體經濟及營商狀況。本公司將會不時檢討該政策，以配合集團未來發展前景和資金需求，以及市場變化。

股東通訊政策

董事局已制訂股東通訊政策，列出本公司有關股東通訊之原則，旨在確保與本公司股東的溝通適時、具透明度、準確及開明。本公司主要透過公司通訊(例如中期及年度報告、公告及通函)和股東週年大會，以及於本公司網站內披露的資料，向股東傳達訊息。

中期報告、年度報告及通函均適時發送給股東，並載於本公司及港交所網站。本公司之網站向股東提供公司資訊，例如集團的主要業務及主要物業項目、企業管治常規及可持續發展的概況。為有效與股東溝通並保護環境，本公司已作出安排讓股東選擇以電子方式透過本公司網站收取公司通訊。

本公司向股東提供聯絡資料，例如電話熱線號碼、傳真號碼、電郵地址及郵寄地址，以便股東提出任何有關本公司的查詢。股東亦可以透過此等方法向董事局提出查詢。此外，股東如有任何有關其股份及股息之查詢，可以聯絡本公司的股份過戶登記處。

本公司致力保障從股東收集的所有個人資料之私隱權。當本公司向股東收集其個人資料時，本公司會於有關文件上列明收集個人資料之目的及用途等，並提供聯絡方法以供查閱及修改其個人資料。

本公司已透過執行委員會審閱股東通訊政策。經考慮多種能供股東發表其意見的渠道後，執行委員會認為該股東通訊政策合適而有效，並在年內得到妥善實施。

股東週年大會

股東週年大會議董事與股東會面和溝通。本公司亦會確保股東意見可傳達到董事局。股東週年大會之主席就每項實際獨立的事宜提出單獨決議案，供股東考慮及審批。審核及風險管理委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員以及外聘核數師均會出席股東週年大會，回答股東之提問。本公司亦安排即時傳譯設施，讓股東及董事有順暢及直接之交流。

股東週年大會之程序獲不時檢討，以確保公司遵從良好之企業管治常規。股東週年大會通告會於股東週年大會舉行前至少二十一日發送給所有股東；而隨附股東週年大會通告之通函亦列明每項提呈之決議案的詳情及其他按上市規則要求披露之資料。股東週年大會之主席行使章程細則所賦予之權力，就各項提呈之決議案按投票方式進行表決。在大會上開始投票前，大會會解釋進行按投票方式表決之程序，而本公司股份過戶登記處於大會上出任點票的監察員。列明投票表決之結果及董事出席股東週年大會的情況的公告會於股東週年大會舉行當日在本公司及港交所網站內公布。

二〇二四年股東週年大會於二〇二四年十一月七日於本公司總部舉行。二〇二四年股東週年大會通過的事項包括接納經審核綜合財務報表、批准末期股息、重選董事及釐定董事袍金、續聘核數師，以及更新有關購回股份及發行新股份之一般授權。

企業管治報告書

董事出席二〇二四年股東週年大會之紀錄如下：

董事	出席股東週年大會
執行董事	
郭炳聯	✓
黃植榮	✓
雷 霆	✓
郭基煒	✓
郭基泓	✓
董子豪	✓
馮玉麟	✓
劉德揚	
馮秀炎	✓
陳康祺	✓
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	✓

根據公司條例第566條，持有佔本公司全體有權於股東大會上表決之股東之總表決權最少5%的股東，可向本公司提出請求召開股東大會。該請求必須列明在會議上將處理事務的一般性質及可包括在會議上可恰當地動議及擬動議的決議案文本。該請求必須由有關股東認證，並以印本形式或以電子形式發送至本公司。

此外，根據公司條例第615條，(i)佔本公司全體有權於股東週年大會上就決議案表決之股東之總表決權最少2.5%的股東；或(ii)最少五十名有權在股東週年大會上就決議案表決之股東，可要求本公司發送決議案的通知，以供在股東週年大會上考慮。該請求必須指出將在股東週年大會上動議的決議案及必須由相關股東認證，並在不遲於有關股東週年大會舉行前六星期或(若較遲者)當寄發股東週年大會通告時，以印本形式或以電子形式發送至本公司。

最新版本的章程細則已載於本公司及港交所的網站；於截至二〇二五年六月三十日止之年度內，章程細則概無作出修訂。

為反映上市規則及公司條例的最新修訂，本公司將於即將舉行的股東週年大會上向股東提呈一項特別決議案，以供股東考慮並酌情批准採納一套新章程細則。

董事局報告書

董事同寅謹此呈交董事局（「董事局」）於二〇二五年九月四日審批的截至二〇二五年六月三十日止年度之報告書及本集團綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。

本集團之主要業務為發展及投資地產物業以供出售及租賃之用、經營酒店、電訊、運輸基建及物流，以及經營數據中心。列於第216至224頁之主要附屬公司、合營企業及聯營公司所從事之其他輔助性業務已歸入本集團主要業務內。根據可報告及經營分部界定之業務及地區劃分的本集團本年度的業績表現分析，詳列於綜合財務報表說明第3項內。

業務回顧

有關本集團業務之中肯審視，揭示本集團業務未來潛在發展之論述，運用財務關鍵表現指標為本集團業務進行之分析，以及自二〇二五年六月三十日止年度終結後發生並對本集團有影響之重大事項（如有）的詳情，均於第4至99頁之「財務概要及土地儲備」、「五年財務摘要」、「董事局主席報告書」、「業務模式及策略方向」、「業務概況」及「財務檢討」節內有詳細討論。有關本集團面對之主要風險及不明朗因素的描述載於第122和123頁之「企業管治報告書」內。而與本集團持份者的重要關係的說明及本集團之環保政策及表現之探討，則載於第100至107頁之「投資者關係」及「可持續發展」節內，以及獨立之可持續發展報告內。上述討論構成本報告書一部分。

一手住宅物業銷售條例旨在規管香港一手未落成及已落成住宅物業的銷售，以期提高一手住宅物業銷售的透明度、公平性，以及加強對消費者的保障。本集團尤其著重遵守該條例下（其中包括）有關一手住宅物業銷售之售樓說明書、價單、示範單位、披露成交資料、廣告、銷售安排，以及臨時買賣合約和買賣合約須載有的條文規定，不但制定內部程序，同時亦外聘專業顧問，包括建築師、測量師及律師，以審查公眾就該銷售可獲得的有關文件內的資料之準確性。

在人力資源方面，為保障集團員工的權益及福利，本集團致力遵守個人資料（私隱）條例，及有關殘疾、性別、家庭崗位及種族歧視的條例，以及僱傭條例、最低工資條例及有關集團員工職業安全的條例的要求。

本集團亦致力保障個人資料安全。在收集及處理該等資料過程中，本集團遵守個人資料（私隱）條例及個人資料私隱專員公署發出的指引，以保障其僱員、顧客、物業的租戶和買家、新地會會員及集團旗下管理之物業業主之私隱。

在企業層面上，本集團遵守公司條例、香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）的要求，其中包括資料的披露及企業管治事宜，本集團亦已採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。

董事局報告書

集團溢利

截至二〇二五年六月三十日止年度，除稅項後並包括所佔合營企業及聯營公司之溢利總額為港幣一百九十八億八千四百萬元（二〇二四年：港幣一百九十六億零五百萬元）。計入非控股權益後可撥歸公司股東之總溢利為港幣一百九十二億七千七百萬元（二〇二四年：港幣一百九十億四千六百萬元）。

股息

中期股息每股港幣九角五仙（二〇二四年：每股港幣九角五仙）已於二〇二五年三月二十日派發。董事局建議派發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），截至二〇二五年六月三十日止全年共派發股息每股港幣三元七角五仙（二〇二四年：每股港幣三元七角五仙）。

若建議的末期股息在即將於二〇二五年十一月六日（星期四）舉行的本公司股東週年大會（「二〇二五年股東週年大會」）上獲得通過，末期股息將以現金方式於二〇二五年十一月二十日（星期四）派發予於二〇二五年十一月十二日（星期三）名列在本公司股東名冊內之本公司股東（「股東」）。本公司之股份交易將由二〇二五年十一月十日（星期一）起除息。

已發行股份

於截至二〇二四及二〇二五年六月三十日止年度內，本公司沒有發行股份。

本公司股本之詳情分別載於綜合財務報表說明第30項及第162和163頁內。

購入、出售或贖回上市證券

於截至二〇二五年六月三十日止年度內，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））。本公司於二〇二五年六月三十日並無持有任何庫存股份。

儲備金

本公司與本集團於年度內儲備金之變動情況分別載於綜合財務報表說明第31項及第162和163頁內。

投資物業，以及物業、機器及設備

年度內投資物業，以及物業、機器及設備之變動情況分別載於綜合財務報表說明第13及14項內。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度內之業績、資產及負債摘要載於第6頁內。

地產發展及物業投資

本集團於香港所擁有主要地產發展及物業投資之資料分別載於第38和39頁及第52和53頁內，而本集團於內地所擁有主要地產發展及物業投資之資料則分別載於第68和69頁及第78和79頁內。

董事

於本報告書日期當日，本公司董事名單及董事之個人資料分別載於第2頁及第141至151頁內。

於年度內，劉德揚先生於二〇二四年十一月七日舉行的本公司股東週年大會上退任執行董事。其他所有董事均全年出任其職務。

根據本公司組織章程細則（「章程細則」）第103(A)條之規定，郭炳聯先生、馮國綸博士、梁乃鵬博士、范鴻齡先生、郭基泓先生及陳康祺先生將於二〇二五年股東週年大會上告退，並符合資格及已願意在會上尋求膺選連任。獨立非執行董事馮國綸博士及梁乃鵬博士已服務本公司超過九年，根據上市規則之企業管治守則，彼等之重選將以獨立決議案形式於二〇二五年股東週年大會上審議通過。

有關於二〇二五年股東週年大會上重選以上董事之詳情已載於連同本報告書發布之致股東之通函內。

上述擬重選連任之董事與本公司或其任何附屬公司概無簽訂在一年內不可在本集團不予賠償（法定賠償除外）的情況下終止之服務合約。

本公司已收到每位獨立非執行董事參考上市規則的獨立性指引而提交之獨立性確認函，並認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

於年度內及直至本報告書日期止之期間內，出任本公司附屬公司董事局的董事姓名名單已備存於本公司之註冊辦事處，並於辦公時間內供股東查閱。

董事局報告書

董事及最高行政人員之權益

於二〇二五年六月三十日，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上市規則附錄C3之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	總數	於2025年 6月30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 ¹	—	612,087,491 ^{2,389}	613,856,234	—	613,856,234	21.18
黃植榮	497,695	—	—	—	497,695	—	497,695	0.02
雷 霆	160,000	—	—	—	160,000	—	160,000	0.01
王于漸	5,000	1,000 ¹	—	—	6,000	—	6,000	0.00
李家祥	—	4,028 ¹	—	—	4,028	—	4,028	0.00
馮國綸	220,000	9,739 ¹	—	—	229,739	—	229,739	0.01
梁乃鵬	20,000	10,833 ¹	—	—	30,833	—	30,833	0.00
梁高美懿	15,372	—	—	—	15,372	—	15,372	0.00
郭基俊	—	—	—	584,767,860 ^{4,589}	584,767,860	—	584,767,860	20.18
郭基輝	—	—	32,000 ⁶	592,841,735 ^{7,889}	592,873,735	—	592,873,735	20.46
郭基泓	110,000 ¹⁰	60,000 ¹	—	590,928,588 ^{2,389}	591,098,588	—	591,098,588	20.40
陳康祺	100,000	—	—	—	100,000	—	100,000	0.00
郭顯澧 (郭炳聯之替代董事)	32,000	—	—	590,928,589 ^{2,389}	590,960,589	—	590,960,589	20.39

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
 - 由於郭顯澧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澧先生之權益。

3. 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯灝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569,769,686股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
4. 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。
5. 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352,435,061股股份之權益。
6. 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。
7. 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。
8. 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571,682,832股股份之權益。
9. 分別於上述附註3、5及8所述之569,769,686股、352,435,061股及571,682,832股本公司股份中，由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灝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121,252,223股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。
10. 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 ¹		於2025年 6月30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	—	—	3,485,000 ²⁸³	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 ⁴	—	341,142	—	341,142	0.01
郭基俊	—	—	11,927,658 ²⁸⁵	11,927,658	—	11,927,658	0.51
郭基輝	—	—	11,927,658 ²⁸⁵	11,927,658	—	11,927,658	0.51
郭基泓	—	—	13,272,658 ²³⁸⁵	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
郭顯灝 (郭炳聯之替代董事)	—	—	13,272,658 ²³⁸⁵	13,272,658	—	13,272,658	0.56

董事局報告書

附註：

- 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六月三十日止年度內的變動如下：

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2024年 7月1日 之結餘	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷/ 失效	於2025年 6月30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。

- 由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灝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。
- 由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯灝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。
- 此等新意網股份乃由有關董事之配偶持有。
- 由於郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灝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、郭基俊先生及郭顯灝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。

(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	於2025年 6月30日 佔已發行的 有投票權 股份百分比
郭炳聯	—	5,162,337 ¹	5,162,337	—	5,162,337	0.47
郭基俊	—	6,849,161 ²	6,849,161	—	6,849,161	0.62
郭基輝	—	6,849,161 ²	6,849,161	—	6,849,161	0.62
郭基泓	—	12,011,498 ^{1&2}	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 ^{1&2}	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。

董事局報告書

(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		股本衍生工具內持有相關股份數目 ¹	總數	於2025年6月30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			
郭炳聯	661,239 ²	661,239	830,000	1,491,239	0.28
雷 霆	300,000	300,000	–	300,000	0.06
李家祥	17,600	17,600	830,000	847,600	0.16
梁乃鵬	682,044	682,044	920,000	1,602,044	0.30
馮玉麟	–	–	830,000	830,000	0.16

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六月三十日止年度內的變動如下：

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2024年7月1日之結餘	於年內授出	於年內行使	於2025年6月30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655,994股股份乃由郭炳聯先生及其配偶共同持有。

- (d) 郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灝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6月30日
		實質持有佔已發行的有投票權股份百分比
Hung Carom Company Limited	25 ¹	25.00
Tinyau Company Limited	1 ¹	50.00
舉捷有限公司	8 ¹	80.00
Vivid Synergy Limited	963,536,900 ¹	20.00

附註：

- 由於郭炳聯先生、郭基輝先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯灝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，於二〇二五年六月三十日，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。

購股權及股份獎勵計劃

於截至二〇二五年六月三十日止年度內，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。

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六月三十日止年度內的變動載於上述「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。

認購股份或債權證之安排

除上述所披露之購股權及股份獎勵計劃外，本公司或其任何附屬公司於年度內概無作出任何安排使本公司董事從認購本公司或任何其他機構之股份或債權證獲取利益。

董事局報告書

股票掛鈎協議

於年度內或年度結束時，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議。

主要股東及其他人士之權益

於二〇二五年六月三十日，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 6月30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	
(i) 主要股東					
HSBC Trustee (C.I.) Limited	—	—	1,336,019,743 ^{1&2}	1,336,019,743	46.10
鄭肖卿	25,024	—	814,800,737 ^{1(a)&2}	814,825,761	28.12
Adolfa Limited (「Adolfa」)	231,182,838	121,252,223	—	352,435,061 ^{2&3}	12.16
Bertana Limited (「Bertana」)	231,182,838	121,252,223	—	352,435,061 ^{2&4}	12.16
Cyric Limited (「Cyric」)	231,182,838	121,252,223	—	352,435,061 ^{2&5}	12.16
(ii) 其他人士					
Highvern Cayman Limited	—	—	253,491,701 ⁶	253,491,701	8.75
郭基浩	—	—	232,332,798 ⁶	232,332,798	8.02
Islington Holdings Limited	—	217,334,625 ^{1(b)}	—	217,334,625	7.50
Thriving Talent Limited	195,542,095 ^{1(c)}	—	—	195,542,095	6.75
Thriving Talent Holdings Limited	—	195,542,095 ^{1(c)}	—	195,542,095	6.75
Rosy Result Limited	189,909,095 ^{1(b)}	—	—	189,909,095	6.55
Asporto Limited	187,357,707 ^{6(a)}	—	—	187,357,707	6.47

附註：

1.(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814,800,737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。

(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、郭基泓先生及郭顯灋先生之「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、郭基泓先生及郭顯灝先生之「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顯灝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、郭炳聯先生及郭顯灝先生之權益。

- (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。

2. 由Adolfa、Bertana及Cyril分別在本公司持有之股份中，有121,252,223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121,252,223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。
3. 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。
4. 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。
5. 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、郭基泓先生及郭顯灝先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。

董事局報告書

- 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。

上述段落所述的本公司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，於二〇二五年六月三十日，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六月三十日之僱員人數超越三萬八千人，本年度之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣一百五十一億二千二百萬元。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。本集團之購股權及股份獎勵計劃之詳情載於上述「購股權及股份獎勵計劃」項內。

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。

獲准許的彌償條文

根據章程細則，本公司每名董事或其他主要職員在其執行職責或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之所有損失或責任，有權獲得從本公司之資產中撥付彌償。此外，本公司已就董事可能面對之有關法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。

銀行及其他借項

於二〇二五年六月三十日之銀行及其他借項詳列於綜合財務報表說明第24及27項內。

撥作資本性支出之利息

年度內撥作資本性支出之利息總額為港幣十八億九千五百萬元（二〇二四年：港幣二十一億九千九百萬元）。

慈善捐款

本集團於年度內所作之捐款為港幣四千三百萬元（二〇二四年：港幣四千七百萬元）。

董事在競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，有關之董事知會本公司彼等在競爭業務須作披露之權益如下：

本集團業務主要包括(i)香港、內地及新加坡的地產發展及投資，以及(ii)香港及內地的酒店業務。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（郭炳聯先生之替代董事）（統稱「郭氏家族」）於若干業務擁有權益，包括香港、新加坡及英國的地產發展及投資，以及香港的酒店業務。因此，彼等被視為於對本集團業務有競爭性的業務（「除外業務」）中佔有權益。然而，跟本集團所經營之業務比較，此等除外業務的市場優勢及規模不算重大。郭氏家族並無於內地經營地產發展及投資以及酒店業務，因此，彼等不被視為於內地此等除外業務中佔有權益。

載通國際之業務包括持有及發展地產。郭炳聯先生、郭基泓先生及馮玉麟先生為載通國際之非執行董事，因此，彼等各自被視為於此等除外業務中佔有權益。

永泰地產有限公司（「永泰地產」）之業務包括地產發展、物業投資及管理，以及服務式住宅物業投資及管理。郭炳聯先生為永泰地產之非執行董事，而郭顯灃先生則是彼之替代董事，因此，彼等各自被視為於此等除外業務中佔有權益。

帝國集團控股有限公司（「帝國集團」）之業務包括地產投資及發展，以及酒店業務。郭基俊先生為帝國集團之董事，並擁有在該公司之股東大會上行使或控制行使10%或以上的投票權，因此，彼被視為於此等除外業務中佔有權益。然而，跟本集團所經營之業務比較，此等除外業務的市場優勢及規模不算重大。郭基俊先生為本公司之非執行董事。

除郭氏家族經營之家族業務外，以上所提及之除外業務皆由擁有獨立管理及行政架構之個別公司或上市公司所管理。在這方面，配合本公司獨立非執行董事及審核及風險管理委員會之仔細審閱，本集團能獨立於上述之除外業務，並以公平的方式經營其本身業務。

董事局報告書

關連交易

於本公司二〇二三至二四年年報之日期起至本報告書日期止之期間內，本公司概無任何關連交易須根據上市規則第十四A章作出年度申報。

董事在交易、安排及合約中之重大權益

於年度結束時或年度內任何時間，概無任何董事或其關連實體直接或間接在本公司或其任何附屬公司參與並與本集團業務有關之重要交易、安排或合約上擁有重大權益。

管理合約

於年度內，並無訂立或存在與本公司業務全部或任何重大部分有關的管理及/或行政合約（僱傭合約除外）。

主要客戶與供應商

於年度內，本集團售予最大之首五名客戶之銷售額及購自最大之首五名供應商之購貨額均分別少於本集團之總銷售額和總購貨額的30%。

核數師

核數師德勤•關黃陳方會計師行任期屆滿並願意繼續連任。續聘該會計師行並授權董事釐定其酬金的議案將於二〇二五年股東週年大會上提呈。

審核及風險管理委員會

本年度全年業績經已由本公司審核及風險管理委員會審閱。本集團綜合財務報表經已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行作出審核，而核數師並已發出無修訂意見。

企業管治

本公司採納主要企業管治守則之有關報告書詳載於第108至126頁內。

公眾持股量

於本報告書日期當日，就公司所得的公開資料及董事所知悉的情況下，本公司保持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

代表董事局簽署本報告書。

主席兼董事總經理

郭炳聯

香港，二〇二五年九月四日

董事個人資料

董事

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、Rosy Result Limited及Islington Holdings Limited之董事，Cyril Limited、Rosy Result Limited及Islington Holdings Limited擁有本公司股份的權益，而此等權益已按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露。

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(69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。

董事個人資料

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 (78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。他於二〇二五年四月二十三日獲委任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；於一九九九年在香港獲太平紳士稱號；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。

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團召集人兼成員。

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。

董事個人資料

馮國綸博士

獨立非執行董事 (76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。

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。她持有香港大學經濟、會計及工商管理學士學位。梁女士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、中國農業銀行股份有限公司及中國移動有限公司之獨立非執行董事。她於二〇二五年八月一日獲委任為中國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。

董事個人資料

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。

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(90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，執業逾六十二年，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。

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灝先生之堂弟，以及郭基泓先生之堂兄。他是Asporto Limited之董事，Asporto Limited擁有本公司股份的權益，而此等權益已按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露。

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，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發起人及執行主席，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，以及郭顯灝先生之堂弟。

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。

董事個人資料

郭基泓

執行董事 (38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，以及郭顯灋先生之胞弟。他是Cyril Limited、Rosy Result Limited及Islington Holdings Limited之董事，Cyril Limited、Rosy Result Limited及Islington Holdings Limited擁有本公司股份的權益，而此等權益已按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露。

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。

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、香港青年協會副會長及香港旅遊發展局成員。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。

董事個人資料

馮秀炎

執行董事 (63歲)

馮女士自二〇二二年八月起出任本公司執行董事。她是本公司執行委員會成員，並於二〇二五年七月一日獲委任為本公司提名委員會成員。她亦是本公司若干附屬公司之董事。馮女士持有英國雷丁大學房地產管理理學士學位、美國東北路易斯安那大學工商管理碩士學位及香港大學房屋管理碩士(優等)學位。她曾獲選為香港大學城市研究及城市規劃中心(一九八〇年至二〇一〇年)年度傑出校友。她是香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會資深會員、註冊專業測量師，以及中國房地產估價師。她亦是香港商場管理學會創會主席。

馮女士於一九九一年加入本集團，並獲多次晉升。她負責本集團於香港、上海、南京、北京及杭州多個主要商場的策略性規劃、發展及管理。

馮女士熱心服務於香港社會，她為航空發展與機場三跑道系統諮詢委員會委員及文化體育及旅遊局藝術發展諮詢委員會委員。馮女士曾榮獲香港電台及香港基督教女青年會主辦之「全港十大傑出婦女義工」、民政事務局局長頒發嘉許狀及行政長官頒發社區服務獎狀。

截至二〇二五年六月三十日止之年度，馮女士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二千三百九十六萬元。自二〇二五年七月一日起，她每年亦可獲港幣六萬元作為出任本公司提名委員會成員之酬金。

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。

郭顯禮

郭炳聯之替代董事(44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Cyril Limited、Rosy Result Limited及Islington Holdings Limited之董事，Cyril Limited、Rosy Result Limited及Islington Holdings Limited擁有本公司股份的權益，而此等權益已按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露。

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。

執行委員會

執行委員會

本公司所有執行董事均為本公司執行委員會成員。其他成員及其資料如下：

容上達

容先生持有英國密德薩斯大學文學士(法律)學位，他自一九八七年起成為香港執業律師，並分別於一九九一年及一九九五年註冊成為英格蘭和威爾斯及新加坡的律師。容先生自一九九六年加入本集團，現時為集團法務總監及本公司之公司秘書。他自二〇〇九年七月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

李清鑑

李先生為香港會計師公會會員。他自一九八九年加入本集團，現時為集團總會計。李先生自二〇一五年十月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

林家強

林先生持有香港中文大學理學學士學位，並持有香港理工大學建築及房地產學理學碩士學位。他於一九九三年加入本集團，現時負責集團在商場業務的策略計劃和新零售項目的調研。他自二〇一九年四月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

盧經緯

盧先生持有香港科技大學工商管理碩士學位。他是香港測量師學會、英國皇家特許測量師學會及英國特許建造學會會員，以及註冊專業測量師。他自二〇〇四年加入本集團，現時專責集團於香港及內地的辦公室租賃工作。盧先生自二〇二四年九月獲委任為新鴻基地產代理有限公司執行董事。

以下人士為執行委員會助理成員，彼等於本集團擔任要職，並應執行委員會邀請，定期出席該委員會會議，以及憑彼等經驗及專長，在執行委員會決策過程中提供協助：

沈康寧	—	公司策劃總經理
龍甫鈞	—	中國部首席財務官

獨立核數師報告書及綜合財務報表

154	獨立核數師報告書
158	綜合收益表
159	綜合全面收益表
160	綜合財務狀況表
161	綜合現金流量表
162	綜合權益變動表
164	綜合財務報表說明
216	主要附屬公司
222	主要合營企業
224	主要聯營公司



致新鴻基地產發展有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第158至224頁新鴻基地產發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇二五年六月三十日的綜合財務狀況表，與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合現金流量表、綜合權益變動表，及綜合財務報表說明，其中包括重大會計政策資料及其他說明資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據由香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則會計準則》，真實而公平地反映 貴集團於二〇二五年六月三十日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露要求妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本年度綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

發展中投資物業估值

我們認為發展中投資物業估值為關鍵審計事項，是由於 貴集團的發展中投資物業在決定估值中使用的元素時涉及重大判斷。

於二〇二五年六月三十日， 貴集團的發展中投資物業金額為港幣六百五十六億五千一百萬元，佔 貴集團總資產值的百分之八。總額為港幣十三億七千六百萬元的發展中投資物業公平價值的減少已於截至該日止年度的綜合收益表中確認。

貴集團的發展中投資物業是根據獨立且合資格測量師(以下簡稱「測量師」)的估值以公平價值入賬。估值取決於若干需要重大判斷的估算，包括市場租金及資本化率。在估值中所使用的估值方法及主要元素詳列於綜合財務報表說明第13項內。

釐定供出售發展中物業變現淨值

我們認為供出售發展中物業的變現淨值的評估為關鍵審計事項，是由於供出售發展中物業在 貴集團的整體綜合財務報表中所佔的金額重大；同時 貴集團在評估供出售發展中物業的賬面值，即其成本值及變現淨值的較低者時，計入物業預期的最終售價及預計完成物業所需的成本。

按綜合財務報表說明第21項所述，於二〇二五年六月三十日， 貴集團的供出售發展中物業金額為港幣一千三百三十二億零一百萬元，佔 貴集團總資產值的百分之十六點三。

就發展中投資物業估值，我們執行的程序包括：

- 評估測量師的勝任程度、能力和客觀性；
- 根據可比的市場交易的證據及房地產的其他公開可得的資料，以抽樣的方式，將資料與一個估算範圍作出比較，評估在估值中所使用的估值方法、主要假設及估算的恰當性和合理性；及
- 評估 貴集團提供予測量師的資料的完整性和一致性，及以抽樣方式評估估值中使用的主要元素的準確性。

就 貴集團對於供出售發展中物業的變現淨值的評估，我們執行的程序包括：

- 根據我們對 貴集團的業務以及現時房地產業發展的認知，以抽樣的方式，比較賬面值與扣減相同項目或可比物業的未來完工成本後的市場價格，從而評估供出售發展中物業的變現淨值的合理性；及
- 理解管理層估算供出售發展中物業的未來完工成本的過程；及以抽樣的方式，比較 貴集團開發預算的預計成本與近期完成的同類型項目的實際開發成本，並檢查建築合同及其他相關文件，從而評估管理層所作出估算的合理性。

獨立核數師報告書

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內所載的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們列載於其中的核數師報告。

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

就我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是細閱其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者看似存在重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們就此並沒有任何報告。

董事及管治層就綜合財務報表承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則會計準則》及《香港公司條例》的披露要求編製真實而公平的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務表的編制不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

管治層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告，並按照《香港公司條例》第405條僅向 閣下作為整體報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否公允反映交易和事項。
- 計劃和實施 貴集團審計，以就 貴集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以作為形成 貴集團財務報表審計意見的基礎。我們負責對出於 貴集團審計目的實施的審計工作進行指導、監督和複核。我們為審計意見承擔全部責任。

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

我們亦向管治層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，採取行動消除威脅或採取防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是李寶芝(執業證書編號：P05288)。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二〇二五年九月四日

綜合收益表

截至二〇二五年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	說明	2025	2024
收入	3(a)	79,721	71,506
直接成本		(45,531)	(39,292)
其他淨收益	5	288	1,766
銷售及推銷費用		(5,064)	(3,906)
行政費用		(3,336)	(3,322)
營業溢利		26,078	26,752
投資物業之公平價值變動		(2,730)	(1,481)
財務支出		(2,856)	(4,046)
財務收入		371	479
淨財務支出	6	(2,485)	(3,567)
所佔業績：			
聯營公司		194	259
合營企業		3,696	1,620
		3,890	1,879
稅前溢利	7	24,753	23,583
稅項	10	(4,869)	(3,978)
本年度溢利		19,884	19,605
本年度溢利應佔：			
公司股東		19,277	19,046
非控股權益		607	559
		19,884	19,605
(以港幣為單位)			
公司股東應佔每股溢利 (賬目所示每股溢利)	12(a)		
基本及攤薄後		\$6.65	\$6.57
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)	12(b)		
基本及攤薄後		\$7.54	\$7.50

綜合全面收益表

截至二〇二五年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	2025	2024
本年度溢利	19,884	19,605
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	1,810	(355)
現金流量對沖		
– 年內直接於其他全面收益內確認之公平價值虧損	(96)	(236)
– 公平價值收益撥入綜合收益表	(32)	(53)
	(128)	(289)
債務證券		
– 年內直接於其他全面收益內確認之公平價值收益	2	2
– 公平價值虧損撥入綜合收益表	–	1
	2	3
所佔聯營公司及合營企業之其他全面收益/(虧損)	1,019	(62)
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虧損	(110)	(227)
所佔聯營公司之其他全面收益/(虧損)	42	(14)
本年度其他全面收益/(虧損)	2,635	(944)
本年度全面收益總額	22,519	18,661
本年度應佔全面收益總額：		
公司股東	21,889	18,089
非控股權益	630	572
	22,519	18,661

綜合財務狀況表

於二〇二五年六月三十日
(以港幣百萬元計)

	說明	2025	2024
非流動資產			
投資物業	13	417,045	408,424
物業、機器及設備	14	50,689	50,190
聯營公司	15	8,136	7,954
合營企業	16	96,551	93,101
金融投資	17	1,197	1,681
無形資產	18	3,839	4,338
其他非流動資產	19	3,724	3,743
		581,181	569,431
流動資產			
供出售物業	21	197,452	214,077
存貨		417	502
業務及其他應收賬項	22	20,060	17,115
金融投資	17	864	748
銀行存款及現金	23	16,919	16,221
		235,712	248,663
流動負債			
銀行及其他借項	24	(14,384)	(10,498)
業務及其他應付賬項	25	(32,412)	(32,412)
已收取售樓訂金	26	(14,300)	(11,226)
應付稅項		(8,996)	(7,876)
		(70,092)	(62,012)
流動資產淨值		165,620	186,651
資產總額減流動負債		746,801	756,082
非流動負債			
銀行及其他借項	27	(95,833)	(116,589)
遞延稅項負債	28	(24,031)	(23,905)
其他非流動負債	29	(4,563)	(4,517)
		(124,427)	(145,011)
資產淨值		622,374	611,071
資本及儲備			
股本	30	70,703	70,703
儲備金		547,148	536,014
股東權益		617,851	606,717
非控股權益		4,523	4,354
權益總額		622,374	611,071

董事：

郭炳聯

雷 霆

綜合現金流量表

截至二〇二五年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	說明	2025	2024
經營業務			
營業現金流入	32(a)	30,726	31,276
營運資金變動	32(a)	13,610	2,259
營運產生之現金流入	32(a)	44,336	33,535
支付利息及其他財務支出		(4,638)	(6,291)
銀行利息收入		375	481
投資利息收入		53	70
股本證券股息收入		67	75
聯營公司及合營企業股息收入		2,617	2,113
支付稅項			
- 香港		(2,970)	(4,129)
- 香港以外		(1,760)	(1,338)
經營業務之現金流入淨額		38,080	24,516
投資活動			
投資物業添置		(6,856)	(5,610)
物業、機器及設備添置		(2,231)	(4,396)
購入長期金融投資		(225)	(131)
合營企業投資之條件代價調整所得		14	12
聯營公司及合營企業借項淨額		(1,313)	(23)
支付流動通訊服務牌照費用		(244)	(225)
出售投資物業所得淨額		2,725	674
出售物業、機器及設備所得		7	5
出售其他金融資產所得		471	81
投資活動之現金支出淨額		(7,652)	(9,613)
融資活動			
提取銀行及其他借項		17,418	28,462
償還銀行及其他借項		(35,006)	(26,344)
租賃付款之本金部分		(1,014)	(1,625)
應付非控股權益減少		(32)	(21)
超過三個月到期之銀行存款減少		63	818
抵押銀行存款減少/(增加)		3	(2)
附屬公司發行股票所得		125	-
附屬公司回購股份支付		(5)	(17)
購入附屬公司的另加權益		(2)	(30)
附屬公司股本減少		-	(180)
支付公司股東股息		(10,867)	(13,475)
支付非控股權益股息		(479)	(695)
融資活動之現金支出淨額		(29,796)	(13,109)
現金及現金等值項目增加		632	1,794
年初結存之現金及現金等值項目		16,034	14,277
換算外匯匯率轉變之影響		132	(37)
年末結存之現金及現金等值項目	32(b)	16,798	16,034

綜合權益變動表

截至二〇二五年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	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		
於二〇二三年七月一日	70,703	1,176	600	(9,355)	538,931	602,055	4,741	606,796
本年度溢利	–	–	–	–	19,046	19,046	559	19,605
內地附屬公司折算賬項之匯兌差額	–	–	–	(368)	–	(368)	13	(355)
現金流量對沖之公平價值虧損	–	(289)	–	–	–	(289)	–	(289)
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	–	–	3	–	–	3	–	3
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	–	–	(227)	–	–	(227)	–	(227)
出售股本證券轉入保留溢利	–	–	(1)	–	1	–	–	–
所佔聯營公司及合營企業之 其他全面收益/(虧損)	–	–	41	(130)	13	(76)	–	(76)
年內其他全面(虧損)/收益	–	(289)	(184)	(498)	14	(957)	13	(944)
年內全面(虧損)/收益總額	–	(289)	(184)	(498)	19,060	18,089	572	18,661
以權益結算之股權支付確認	–	–	–	–	–	–	11	11
附屬公司獎勵股份/購股權失效	–	–	–	–	19	19	(19)	–
已派末期股息	–	–	–	–	(10,722)	(10,722)	–	(10,722)
已派中期股息	–	–	–	–	(2,753)	(2,753)	–	(2,753)
附屬公司權益改變之調整	–	29	–	–	–	29	(76)	(47)
附屬公司股本減少	–	–	–	–	–	–	(180)	(180)
非控股權益股息	–	–	–	–	–	–	(695)	(695)
於二〇二四年六月三十日	70,703	916	416	(9,853)	544,535	606,717	4,354	611,071

	公司股東應佔						非控股	
	股本	資本儲備	投資重估 儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額	權益	總額
於二〇二四年七月一日	70,703	916	416	(9,853)	544,535	606,717	4,354	611,071
本年度溢利	-	-	-	-	19,277	19,277	607	19,884
內地附屬公司折算賬項之匯兌差額	-	-	-	1,787	-	1,787	23	1,810
現金流量對沖之公平價值虧損	-	(128)	-	-	-	(128)	-	(128)
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	-	-	2	-	-	2	-	2
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	-	-	(110)	-	-	(110)	-	(110)
股本證券被終止確認時轉入保留 溢利	-	-	8	-	(8)	-	-	-
所佔聯營公司及合營企業之 其他全面收益	-	-	77	940	44	1,061	-	1,061
年內其他全面(虧損)/收益	-	(128)	(23)	2,727	36	2,612	23	2,635
年內全面(虧損)/收益總額	-	(128)	(23)	2,727	19,313	21,889	630	22,519
以權益結算之股權支付確認	-	-	-	-	-	-	9	9
附屬公司購股權失效	-	-	-	-	1	1	(1)	-
已派末期股息	-	-	-	-	(8,114)	(8,114)	-	(8,114)
已派中期股息	-	-	-	-	(2,753)	(2,753)	-	(2,753)
沒收未獲認領之股息	-	-	-	-	2	2	1	3
附屬公司權益改變之調整	-	109	-	-	-	109	9	118
非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	(479)	(479)
於二〇二五年六月三十日	70,703	897	393	(7,126)	552,984	617,851	4,523	622,374

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

1. 編製基準

本綜合財務報表已按照香港會計師公會已頒佈的香港財務報告準則會計準則，及香港公司條例(第622章)及香港聯合交易所有限公司的證券上市規則之披露規定編製。除了投資物業及若干金融工具按說明第2項重大會計政策中之公平價值計量外，本綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製而成。

在本年度內，本集團已採納多項由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則修訂本。該等首次生效的修訂本適用於本集團二〇二四年七月一日開始之財政年度。採納該等修訂本對集團的財務報表並無重大影響。

本集團並未採納任何於本年度尚未生效的新訂準則或修訂本。

2. 重大會計政策

(a) 綜合賬之基本原則

綜合財務報表包括本公司及所有附屬公司(統稱為「本集團」)之財務報表於每年六月三十日結算編製，並分別按下述說明第2(e)及2(f)之政策將集團聯營公司及合營企業之權益計算在內。所採納之聯營公司及合營企業賬項皆與本公司之賬項年結日期相同或不早於本公司結算日期三個月。本年度購入或售出之附屬公司、聯營公司及合營企業業績，以收購日起或至出售日止，計入綜合收益表內。附屬公司、合營企業及聯營公司的會計政策在必要時作出更改，以確保符合本集團的會計政策。

集團內部公司之間有關資產和負債、權益、收入、費用和現金流量之交易在綜合賬內全數剔除。本集團與聯營公司及合營企業之間的未實現利潤及虧損的交易，在綜合賬內將所佔聯營公司及合營企業權益部分剔除。未實現虧損與未實現利潤以相同方式剔除，惟剔除金額僅限於所轉讓資產沒有出現減值部分。

非控股權益為附屬公司權益中並非由本公司直接或間接持有之部分。非控股權益於綜合財務狀況表中呈列為權益，與公司股東應佔權益分別呈列。本集團業績的非控股權益按非控股權益與公司股東權益分配本年度損益總額及綜合全面收益總額的形式呈列於綜合損益表和綜合全面收益表。

本集團之現有附屬公司擁有權權益變動而不導致本集團失去對附屬公司控制權則須以權益交易入賬。本集團之權益及非控股權益賬面值會作出調整以反映其於附屬公司之相對權益之變動。被調整之非控股權益及作價支付或收取之公平價值差額直接確認於權益中及歸入公司股東權益。

2. 重大會計政策(續)

(b) 收入

本集團將日常業務所產生的收益歸類為收入。本集團主要業務收入包括物業銷售所得收入，按租賃租出物業租金總收入，酒店業務收入，電訊業務收入，運輸基建及物流收入，數據中心業務收入和其他業務之收入包括百貨公司、金融服務、物業管理及建築。集團收入並不包括聯營公司及合營企業之收入。

(c) 收入之確認

本集團確認與客戶的合約之收入為當產品或服務的控制權轉移予客戶而收取交易價格。交易價格為本集團轉移所承諾之產品或服務予客戶以換取預期有權取得之金額，但不包括代第三方收取的金額(如增值稅或其他銷售稅)，並扣除任何商業折扣。根據合約性質和條款，以及該合約所適用的法律，控制權轉移可於某一時點或在一段時間內發生。在決定交易價格時，若融資成分重大，本集團則會調整承諾之作價金額。

本集團與客戶合約收入，其他收入來源及其他收益的確認政策進一步詳情如下：

(i) 物業銷售

出售物業所得收入，當物業的控制權或實際使用權轉移予客戶，即某一時點本集團完成履約責任時予以確認。

於收入確認日期前所收取已售出物業的訂金及分期樓款，於財務狀況表呈列為已收取售樓訂金，會被視為合約負債。

(ii) 租金收入

按租賃租出物業的租賃款項，採用直線法或另有系統基準更具代表性反映使用相關租賃資產之收益模式在租賃期內確認為租金收入。或然租金在其產生之會計期間確認。

(iii) 酒店業務

酒店業務之收入，在提供住宿及相關服務時確認。

(iv) 電訊

服務收入乃按本集團之流動通訊網絡及設備之用量計算並在提供服務時確認。而標準服務計劃預先發單之服務收入則予以遞延，並包括在合約負債內。對於流動電話，設備和禮品的銷售收入，於產品付運至給客戶並被接受時確認。就每項履約責任所確認之收益金額，乃經考慮捆綁合約內提供的服務元素及手機裝置元素的單獨零售價格或各自之估計公平價值而釐定。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 重大會計政策(續)

(c) 收入之確認(續)

(v) 運輸基建及物流

收費道路經營的道路費收入在車輛通過收費道路時確認。

商務航空中心的業務收入包括飛機和旅客服務，燃料銷售和飛機庫收費，根據服務使用情況在一段時間內確認。

管理及營運隧道，道路基建和停車場設施的管理費收入，根據管理合約的條款，在提供服務時確認。

物流和空運服務的收入，在提供服務時確認。

(vi) 數據中心業務

來自客戶使用數據中心及資訊科技設施之收入乃根據本集團有權開具發票的金額於協議期間按比例確認，而來自其他服務之收入乃隨服務時間確認。

(vii) 百貨公司業務

銷售貨品的收入，在客戶擁有並接受產品時以銷售時點確認。特許專櫃銷售佣金收入，在特許專櫃供應商出售貨品時確認。

(viii) 金融服務

貸款融資業務的利息收入採用實際利率法按時間比例確認入賬。

(ix) 物業管理

提供物業及設施管理服務的收入，在提供服務時確認。

(x) 建築

建築工程收入是根據合約期間按工程完成進度來確認。該法是按照已產生的支出佔整項工程的估計全部支出來計量。

(xi) 投資收入

股本投資的股息收入，在收取股息之權利獲得確立時予以確認。

金融投資的利息收入，採用實際利率法予以確認。

2. 重大會計政策(續)

(d) 附屬公司

附屬公司為受本公司控制之實體。倘若本集團對一個實體行使權力，並藉投資有權影響及收取回報，即代表控制權存在。

附屬公司自本集團取得對其控制權之日納入合併，並於控制權終止時終止合併。

當失去附屬公司之控制權時，本集團終止確認前附屬公司包括任何商譽的資產及負債，以及任何非控股權益，包括於其他全面收益中所屬的任何組成部分。若本集團保留對該前附屬公司的任何投資，則該投資在失去控制權當日以公平價值重新計量，該金額並被視為金融資產初始確認時的公平價值，或適用時為聯營公司或合營企業投資初始確認的成本。所有關於該附屬公司之前在其他全面收益中確認之金額將按其他適用的香港財務報告準則會計準則之要求重新歸類至損益或直接轉入保留溢利。因(i)已收代價之的公平價值及保留在前附屬公司任何權益之公平價值的總額，與(ii)公司股東權益應佔該附屬公司包括商譽的資產和負債的賬面價值之間的差額而產生的盈餘或虧損於綜合損益表確認為出售收益或虧損。

附屬公司投資在公司財務狀況表中按成本減任何減值撥備呈報，附屬公司收入於公司損益表中按已收及應收股息確認。

(e) 聯營公司

聯營公司為本集團可對其管理政策決定包括參與有關財務及經營策略決定作重要影響，而非可控制或可共同控制的公司。

聯營公司之業績在綜合收益表內只計算有關集團應佔收購後之利潤減虧損。

聯營公司權益賬面值是以權益會計法列入綜合財務狀況表內，該會計法是先以成本值入賬，並對在收購後本集團應佔之業績及其他全面收益減任何可識別的減值撥備之變動作出調整。

聯營公司投資在公司財務狀況表中按成本減任何減值撥備呈報，聯營公司收入於公司損益表中按已收及應收股息確認。

(f) 合營安排

合營安排是一個合約上的安排，由本集團與其他團體進行一項經濟活動，該項活動由合營各方共同控制。

(i) 合營企業

合營企業為擁有共同控制權的各方(合營企業者)根據合約安排享有淨資產權益的一種合營安排。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 重大會計政策(續)

(f) 合營安排(續)

(i) 合營企業(續)

合營企業之業績在綜合收益表內只計算有關本集團應佔收購後之利潤減虧損。

合營企業權益賬面值是以權益會計法列入綜合財務狀況表內。該會計法是先以成本值入賬，並對在收購後本集團應佔之業績及其他全面收益減任何可識別的減值撥備之變動作出調整。

合營企業投資在公司財務狀況表中按成本減任何減值撥備呈報，合營企業收入於公司損益表中按已收及應收股息確認。

(ii) 合營業務

合營業務為擁有共同控制權的各方(合營業務者)根據合約安排享有應佔資產及負債責任的一種合營安排。

合營業務投資按各合營業務者所確認之資產(包括其應佔共同擁有之資產)，其負債(包括其應佔共同承擔之負債)，其收入(包括其應佔合營業務之銷售產品之收入)及其費用(包括其應佔共同產生之費用)入賬。各合營業務者根據適用準則按合營業務之相關權益將資產與負債及收入與費用入賬。

(g) 無形資產

(i) 流動通訊服務牌照

頻譜使用費為指定期內獲分配頻譜，作為在香港提供電訊服務之費用。預付款及協議期間應付固定年費之現值均被記錄為無形資產，並與相關責任一併入賬。攤銷於資產可作擬定用途當日起計之剩餘牌照期間以直線法計提撥備。

貼現值與最低年費付款總額之差額為融資實際成本，因此，該差額於資產可作擬定用途前之期間撥充作資本，列為無形資產之一部分。於資產可作其擬定用途當日後有關融資成本已於其產生年度之綜合收益表內扣除。

浮動年費於產生時在綜合收益表確認。

(ii) 商譽

收購附屬公司或業務的商譽初始按成本計量，為轉讓代價總額，被收購方之任何非控股權益金額及本集團以往持有被收購方權益的任何公平價值之總額超過被收購方可識別淨資產和負債於收購日計量之公平價值之差額。初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行減值測試，及當有跡象顯示賬面值可能無法收回。

2. 重大會計政策(續)

(g) 無形資產(續)

(ii) 商譽(續)

如果所收購淨資產的公平價值超過轉讓代價總額，該收益直接在綜合收益表中確認。

收購聯營公司及合營企業的商譽，為收購成本超過本集團所佔可識別資產淨額公平價值的部分，分別計入聯營公司及合營企業的投資賬面值，並不獨立進行減值測試。

出售附屬公司，聯營公司或合營企業時，應佔出售實體商譽的賬面值一併計入出售損益。

(iii) 經營權資產

本集團與香港特別行政區政府訂立服務經營權安排並參與收費道路基建發展、財務、營運及保養。在此安排下，本集團為當局進行收費道路建築工程以換取營運收費道路之經營權及收取來自道路使用者之道路收費。按照此服務經營權安排，資產包括隧道、引道、樓宇及機電裝置之成本均列為無形資產。於經營權安排的相關基建落成後，經營權資產按經營使用期以直線攤銷法計算。

(h) 獲取及履行合約成本

如(i)為獲取合約而產生遞增成本並預期該成本可被收回，及(ii)履行合約的成本直接與合約有關，產生或增加本集團將來用作履約責任的資源，並預期可被收回，獲得和履行與客戶合約的成本會被資本化為資產。資本化合約成本會與轉移予客戶同資產相關的貨品或服務作一致及系統性攤銷。若資本化成本的賬面值超過將收取的剩餘代價減未來產生的成本，則確認減值虧損。

(i) 合約資產及合約負債

與客戶訂立合約後，本集團有權利從客戶收取代價並且承擔向客戶轉移貨物或提供服務的履約責任。該等權利及履約責任的組成會產生合約資產淨值或合約負債淨值，取決於餘下權利及履約責任之關係。

合約資產於本集團已提供合約中之貨物或服務並未收取客戶代價或確認之累計收入超過客戶的累計付款時產生。當收取客戶代價的權利成為無條件時，合約資產會轉入應收賬項。相反，當客戶收取的金額超過合約確認之收入，或在貨物或服務轉移予客戶前收取客戶預付款，則確認合約負債。如本集團於確認相關收入前取得無條件收取代價之權利，亦將確認合約負債。在此情況下，同時確認相應之應收賬項。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 重大會計政策(續)

(i) 合約資產及合約負債(續)

合約資產採用同以按攤銷成本計量之金融資產相同的減值評估方式進行其減值評估。當本集團將貨物或服務轉移予客戶，並完成其履約責任，合約負債會確認為收入。已收取售樓訂金會被視為合約負債，並以獨立項目呈列於綜合財務狀況表的流動負債內。

(j) 金融工具

金融工具為使一實體產生金融資產而另一實體產生金融負債或權益工具的任何合約。

(i) 金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時及後續計量時分類為按攤銷成本計量，按公平價值計入其他全面收益及按公平價值計入損益。

初始確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵及本集團管理該等金融資產的業務模式。除不包含重大融資成分的業務應收賬項外，本集團之金融資產初始按公平價值計量，如金融資產非以公平價值計入損益，加交易成本計量。不包含重大融資成分的業務應收賬項按交易價格計量。

後續計量

本集團為進行後續計量的金融資產分為四類：

- 以攤銷成本計量的金融資產
- 按公平價值計入其他全面收益的債務投資
- 被指定為按公平價值計入其他全面收益的股本投資
- 按公平價值計入損益之金融資產

以攤銷成本計量的金融資產

如果同時符合以下兩個條件，本集團將以攤銷成本計量金融資產：

- 金融資產以商業模式的目的為收取合約現金流量而被持有，及
- 金融資產的合約條款在指定日期產生現金流量，該現金流量僅為本金及未償還本金的利息支付。

按攤銷成本計量的金融資產其後採用實際利率法計量，並可能須進行減值。而該利息收入、外匯損益及減值會被計入損益。當該資產被終止確認、修改或減值時，其收益或虧損將被計入損益。

本集團以攤銷成本計量的金融資產包括現金及現金等值項目、業務應收賬項、應收放款及若干債務投資。

2. 重大會計政策(續)

(j) 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

按公平價值計入其他全面收益的債務投資

如果同時符合以下兩個條件，本集團將按公平價值計入其他全面收益計量債務投資：

- 金融資產以商業模式的目的為同時收取合約現金流量和出售資產而被持有，及
- 金融資產的合約條款在指定日期產生現金流量，該現金流量僅為本金及未償還本金的利息支付。

就按公平價值計入其他全面收益的債務投資而言，其利息收入、外匯價值重估及減值虧損或撥回將於損益中確認，並以按攤銷成本計量的金融資產相同的方式計算。其公平價值變動計入其他全面收益。當該投資被終止確認時，計入其他全面收益中的累計公平價值變動會被回流至損益。

被指定為按公平價值計入其他全面收益的股本投資

在初始確認時，本集團可選擇不可撤回地將股本投資歸類為按公平價值計入其他全面收益指定的股權工具，即其符合股權定義和作非交易目的。該分類須按投資工具逐一確定。

該等金融資產的收益或虧損永不會被回流至損益。計入其他全面收益中的累計收益或虧損會於出售時轉撥至保留溢利。

股息於收取款項之權利確立時在收益表中被確認為其他收益。除非所得款項為金融資產成本的部分收回金額，該收益會在其他全面收益表中確認。被指定為按公平價值計入其他全面收益的股本投資不須進行減值評估。

本集團已不可撤銷地選擇若干股本投資為此類別。

按公平價值計入損益之金融資產

所有未被分類為上述按攤銷成本計量或按公平價值計入其他全面收益的金融資產均須按公平價值計入損益計量。

此類別包括持作交易用途的金融資產，衍生金融資產，本集團未不可撤回地選擇為按公平價值計入其他全面收益的股本投資，及其現金流量不僅為支付本金和利息的債務投資。

如果購買金融資產的目的是近期出售或購回，則將其分類為持作交易用途的金融資產。衍生金融工具亦被分類為持作交易用途之類別，除非它們被指定為有效的對沖工具。

按公平價值計入損益之金融資產將以公平價值列入財務狀況表。其淨收益和虧損包括股息或利息收入會被計入損益。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 重大會計政策(續)

(j) 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

金融資產的終止確認

金融資產主要在以下情況下被確認終止：

- 從資產接收現金流的權利已到期，或
- 本集團已轉讓其收取交易中的現金流量的權利，或向另一實體轉讓金融資產及資產所有權的大部分風險及回報，或本集團並無轉讓而無保留資產的所有風險和回報，但轉讓該資產的控制權。

當本集團進行交易以轉讓其從資產收取現金流量的權利，但保留大部分所轉讓資產的所有風險和回報或其控制權時，本集團繼續將轉讓資產視為繼續參與。在此情況下，本集團亦計入其相關負債。已轉讓資產及相關負債會按反映本集團所保留的權利及責任為基準計量。

金融資產減值

本集團為所有未按公平價值計入損益計量的債務投資按預期信貸虧損確認減值撥備：

- 以攤銷成本計量的金融資產，及
- 按公平價值計入其他全面收益的債務投資。

預期信貸虧損是信貸損失的概率加權估計，根據合約內的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額計算，並以原定實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持有抵押品的現金流量或其他信貸增強，其為合約條款的組成部分。

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。對於初始確認後信用風險未顯著增加的信貸風險情況，預期信貸虧損會指報告日期後十二個月內可能發生的違約事件導致的信貸虧損(十二個月預期信貸虧損)。對於初始確認後信貸風險顯著增加的信貸風險情況，無論何時違約，信貸虧損撥備會以整個剩餘年期內所有可能發生的毀約事件而產生的信貸虧損(終生預期信貸虧損)計量。

就業務應收賬項及合約資產而言，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。因此，本集團並未追蹤信貸風險的變動，而是於每個報告日根據終身預期信貸虧損計算虧損撥備。

在確定金融資產的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加，以及估算預期信貸虧損時，本集團考慮在無需付出過多成本或努力之情況下即可獲得之合理及可靠資料當中包括有量與質的資訊及分析，此基於本集團的歷史經驗及被告知的信貸評估及包括前瞻性資料。

2. 重大會計政策(續)

(j) 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

金融資產減值(續)

按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備將從資產總賬面值中扣減。對於按公平價值計入其他全面收益的債務工具，其虧損撥備將計入損益，並確認於其他全面收益，而不會減少資產的賬面值。

當本集團不可能全額收到未償還的合約金額時，本集團認為金融資產已屬違約，而不考慮例如將抵押品(如持有)變現等行動。在考慮本集團持有的抵押品價值後，金融資產可歸類為違約而不作信貸虧損準備(即預期不會出現減值虧損)。當沒有合理預期收回合約現金流量時，金融資產會被註銷。註銷可以與整體金融資產或其中的一部分相關，並構成終止確認事件。

(ii) 金融負債

分類及計量

所有金融負債初始按公平價值計量，貸款及借款及應付款項，則扣除直接應佔交易成本之淨額。

金融負債在初始確認時按攤銷成本或公平價值計入損益分類及計量。如金融負債被持有作交易用途、為衍生工具或在初始確認時被作如此指定，則金融負債歸類為以公平價值計入損益計量。按公平價值計入損益之金融資產以公平價值計量，其包括任何利息支出後之收益及虧損淨額於損益中確認。

如金融負債是以短期回購為目的而產生，則歸類為持有作交易用途。該類別亦包括本集團訂立的並非指定為對沖關係中的對沖工具之衍生金融工具合約。本集團並無指定任何以公平價值計入損益之金融負債。

其他金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量。當中包括業務和其他應付款項、貸款及借款。利息支出及外匯收益和虧損會計入損益。終止確認之任何收益或虧損亦計入損益。

金融負債的終止確認

當負債的義務解除、取消或到期時，金融負債將被終止確認。如果現有金融負債被同一貸款人以實質上不同的條款取代，或現有負債的條款被大幅修改時，則此類交換或修改被視為終止確認原始負債及確認新的負債。終止確認之收益或虧損亦計入損益。

(iii) 金融工具的抵銷

如現有可實施的法定權利抵銷已確認之金融資產和金融負債，並有意圖以淨額結算或同一時間變現資產及解決債務，則此金融資產和金融負債會被抵銷，並將淨額在綜合財務狀況表中呈列。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 重大會計政策(續)

(k) 衍生金融工具及對沖會計

本集團持有衍生金融工具，如利率掉期，跨貨幣利率掉期及貨幣遠期，用以對沖其利率及外幣風險。

衍生金融工具於訂立合約當日按公平價值初始確認，並按其後公平價值重新計量。確認所得盈虧的方法，取決於衍生工具是否被指定為對沖工具，如是，則取決於被對沖工具的性質。就對沖會計的目的，對沖分類為：

- (a) 現金流量對沖：對沖可歸因與已確認之資產或負債有關的特殊風險或非常可能發生之預計交易之現金流量變動風險或未確認的確定承諾之相關外匯風險；
- (b) 公平價值對沖：對沖已確認的資產或負債或未確認承諾之公平價值變動的風險；及
- (c) 境外業務淨投資的對沖。

如衍生金融工具不被指定或不符合使用對沖會計，其公平價值變動經確認並計入損益。

本集團在對沖交易開始時記錄對沖工具及被對沖項目的關係，以及進行各項對沖交易的風險管理的目的與策略。本集團在對沖開始及持續進行就對沖交易的衍生工具是否能高度有效地抵銷被對沖項目的公平價值變化或現金流量進行評估，並作記錄。

以下為於報告日存在並按香港財務報告準則第9號分別符合為公平價值及現金流量之對沖。本集團的管理策略及對沖文件記錄與香港財務報告準則第9號的規定相符，因此被視為持續對沖。本集團並未指定任何衍生金融工具為境外業務淨投資對沖。

- (a) 現金流量對沖

跨貨幣利率掉期

本集團已訂立現金流量對沖的跨貨幣利率掉期合約，其用於減少本集團借貸及利息之利率風險及貨幣風險。

被指定為現金流量對沖的跨貨幣利率掉期有效對沖部分之公平價值變動於其他全面收益中確認，累計於公平價值儲備中，並當被對沖利息支出及/或借貸換算之匯兌差額確認於損益時重新歸類至損益。跨貨幣利率掉期無效對沖部分之公平價值變動即時確認於損益。

2. 重大會計政策(續)

(k) 衍生金融工具及對沖會計(續)

(b) 公平價值對沖

利率掉期及跨貨幣利率掉期

本集團已訂立定息轉浮息之利率掉期合約，以對其借貸(「被對沖項目」)之利率變動的公平價值風險作公平價值對沖。公平價值風險所產生的被對沖項目之公平價值變動於損益中確認。被指定為公平價值對沖的利率掉期有效對沖部分之公平價值變動與被對沖項目的公平價值變動於損益中相同項目內確認。利率掉期無效對沖部分之公平價值變動分別確認於損益。

(l) 投資物業

投資物業(包括擁有或持有為使用權資產之租賃物業權益)指可提供長期租金收入或資本增值或兩者兼有及並非由本集團佔用的土地及樓宇。包括已落成物業、興建中及重新發展以持續用作投資物業。

投資物業初始按成本(包括交易成本)計量，其後按公平價值計量。公平價值是根據市場價值釐定，並由獨立合資格之測量師在每個報告日按物業之最高及最佳用途為基準而決定，土地及樓宇不分別估值。投資物業於報告日的公平價值與其重新計量前賬面值的差額以估值盈餘或虧損計入收益表。

其後於發展，翻新或更換部分投資物業所產生之成本，只有當相關成本可為集團帶來未來經濟利益並能可靠地計量時，該成本會於公平價值重新評估前確認於資產賬面值。所有其他關於投資物業維修保養支出按產生之年度計入損益。

投資物業於出售後，或永久不再被使用，或預期出售不會產生未來經濟利益時，該項投資物業不再被確認。因不再被確認為資產而產生的收益或虧損(按出售所得款項淨額與物業的賬面值之差額計算)於終止確認年度的綜合收益表內確認。

(m) 物業、機器及設備

自用物業及其他機器及設備，包括由租賃產生使用權資產之物業、機器及設備均按成本值減累積折舊及減值虧損列賬。

物業、機器及設備項目之成本包括其購置價及任何使資產達至預期可使用的狀態和位置的直接應佔成本。自建物業、機器及設備的成本包括建造期間的直接建築成本和相關借貸的資本化借貸成本。

報廢或出售物業、機器及設備項目所產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與該項目賬面值之差額釐定，並於報廢或出售日在損益中確認。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 重大會計政策(續)

(n) 物業、機器及設備之折舊

(i) 土地及樓宇

自用物業的租賃土地之擁有權權益按各自未到期之租賃年期折舊。租賃土地上之樓宇成本按未到期之租賃年期及樓宇預計使用年期之較短者採用直線法折舊。

以租賃或租務合約承租作自用而本集團並非業權擁有人的物業，並已考慮合約中的任何續租權後，按預計租賃年期及其預計使用年期之較短者採用直線法折舊。

(ii) 機器及設備

機器及設備在扣除其估計的剩餘價值(如有)後，採用直線法按預期剩餘使用年期二至二十五年折舊。

興建中物業、機器及設備的發展成本並不計算折舊。

(o) 供出售物業

(i) 供出售已落成物業存貨

在年結日未售出之已落成物業是以成本值及變現淨值之較低者入賬。

成本值之計算按照此等未售出物業佔全部已落成物業之比例，分攤土地及物業發展之總成本值。

變現淨值為管理層按市場情況以日常業務過程中物業之估計售價減除估計之銷售費用作出估算。

(ii) 供出售發展中物業

供出售發展中物業以成本值及變現淨值之較低者列入流動資產賬項下。成本包括土地購置成本，發展物業支出，資本化借貸成本和其他相關支出之具體成本。變現淨值為管理層已考慮物業最終之預期銷售價及預計完成物業所需成本作出估算。

(p) 借貸及借貸成本

借貸在初始確認時以公平價值扣除交易成本之淨額確認，隨後使用實際利率法按攤銷成本計算。當列於說明2(k)的公平價值對沖適用時，對沖借項賬面值按可歸因於對沖風險所產生之公平價值變動調整。

除直接用於建造或生產資產所產生的借貸成本被資本化外，其他借貸成本於產生之年度均在收益表扣除，而該等資產必需一段長時間才能投入使用或出售。當建造或生產活動開始時，該等借貸成本便被資本化，直至該等資產實質上達致可使用或出售狀況時，借貸成本資本化便停止。

2. 重大會計政策(續)

(q) 存貨

存貨主要包括建築材料、酒店存貨、手機及消耗品，是按照成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本值以加權平均法計算。可變現淨值乃按於日常業務過程中之預期銷售價，減適用之變動銷售費用。

(r) 外幣換算

年度內外幣交易是以交易日之外幣兌換率折算為功能貨幣。以外幣計價之金融資產及負債按年度終結日之兌換率折算為功能貨幣。對於折算引致之兌換差額均計算於綜合收益表內。

以其相關功能貨幣結算之海外附屬公司、聯營公司及合營企業之資產及負債按年度終結日之兌換率折算為港幣，而收益表則以該年度的平均兌換率折算。折算引致之兌換差額確認於其他全面收益。

(s) 本期及遞延所得稅

本年度的稅項支出包括本期所得稅及遞延稅項在損益中確認，惟其與直接在其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關時，則相關的稅額分別在其他全面收益或直接於權益中確認。

本期稅項負債乃根據於報告日已頒佈或實質上頒佈的稅率預計向稅務機關繳付的金額確認入賬。本期稅項支出包括本年度應課稅收入的預期應付稅項以及過往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項乃根據資產及負債用以計算應課稅溢利的相應稅基值與綜合財務報表之賬面值之所有暫時差異按負債法全面確認入賬，惟初始確認商譽或非業務合併的交易中的資產或負債所產生的暫時差異，並且不影響交易時的會計或應課稅損益，遞延稅項將不會被確認。遞延稅項資產只限於可用作抵銷日後可扣減暫時差異及未動用稅務虧損的未來應課稅溢利數額時確認入賬。

對附屬公司、聯營公司和合營企業的投資產生的暫時差異會確認為遞延稅項，但本集團能夠控制這些暫時差異的撥回，而且暫時差異在可預見的將來很可能不會撥回的情況則屬例外。

遞延稅項使用於報告日期已頒佈或實質上已頒佈的稅率，按預計應用於暫時差異逆轉時的稅率計算，並根據報告日本集團預計將除投資物業外的資產及負債的賬面價值收回或償還的方式所產生的稅務結果。關於按公平價值計量之投資物業的遞延稅項負債乃假設物業的賬面值將透過出售全數收回而釐定。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

2. 重大會計政策(續)

(t) 撥備

如本集團就過往事件承擔現有責任，而履行責任可能引致經濟利益流出時及該責任款額能可靠地估算時，即確認撥備。如金額之時間價值重大，撥備則按預期履行責任支出的現值列述。

(u) 非金融資產減值

在每個報告日，本集團會檢討其非金融資產(除投資物業、銷售物業、存貨及遞延稅項資產外)的賬面值，以釐定是否有任何減值跡象。如存在此跡象，則需估計資產的可收回金額，以確定減值虧損的程度。無論是否存在任何減值跡象，商譽須每年進行減值測試。

作減值測試時，有可單獨辨別的現金流量之資產會被歸類為現金產生單位。資產或現金產生單位的可收回金額為其使用價值及其公平價值減成本的較高者。若資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則確認為減值虧損，並計入損益。減值虧損首先分配予現金產生單位的任何商譽賬面值，其後按比例減少現金產生單位內其他資產的賬面值。商譽減值虧損不會在日後撥回。商譽以外的資產，若用以釐定可收回金額的估計出現有利的變化，減值虧損可予以撥回。資產賬面值可增加至其修訂的可收回金額，惟該金額不得超過資產以往年度沒有確認減值虧損時的賬面值。

(v) 退休福利支出

綜合收益表內的退休福利支出指本集團於本年內對界定供款計劃及強制性公積金計劃作出的供款。

(w) 股權支付

相應授出購股權所獲服務之公平價值按購股權授出日之公平價值釐定，並隨權益賬內資本儲備之增加在歸屬期間以直線法列作開支。本集團於各報告結算日重新估計購股權最終歸屬之數量，並於歸屬期間在綜合收益表中確認修訂原先估計之影響(如適用)，此已計算的支出將反映經修訂的估算，並同時在資本儲備作出相應之調整。

購股權獲行使時，已於資本儲備中確認之金額將轉移至股本。當購股權被收回、失效或註銷、在歸屬期間之後或直至到期日仍未行使，已於資本儲備中確認之金額將撥入保留溢利。

(x) 租賃

集團採用控制權的模式以基於客戶是否取得對該租賃資產之控制權以識別為租賃合約及以區分為服務性合約。合約於初始時評定其是否包含租賃。如客戶於一段時間內以代價換取控制指定資產之使用權，該合約即為或包含租賃。控制是指客戶在整個使用期內既有權主導識別資產的使用，亦有權從該用途中獲得基本上所有經濟收益。

2. 重大會計政策(續)

(x) 租賃(續)

集團作為承租人

除租賃期為十二個月內(「短期租賃」)及低價值資產之租賃外，集團作為承租人於租賃初始時將租賃資本化並確認使用權資產及租賃負債。短期租賃及低價值資產租賃之相關付款在租賃期內以直線法確認費用於損益。

租賃負債於初始時按預期租賃期內(包括集團在合理預期下行使續租權的租賃期延長或不終止租賃期)應付租賃付款之現值來確認，並以租賃中隱含的利率貼現。如租賃內之隱含利率未能確定，則以租賃期初始日採用增額借款利率計算租賃付款現值。計量租賃負債時所包含之租賃付款包括減去任何應收之租賃優惠之固定付款(包括實質固定付款)，按指數或利率釐定之可變付款，剩餘價值保證額之預期應付款及於合理確定下行使續租權之付款。租賃負債計量不包括不依賴指數或利率的可變租賃付款，此等可變租賃付款於其產生的相關期內計入費用。

租賃負債其後計量是透過上調賬面值以反映租賃負債之利息(使用實際利率法)及下調賬面值以反映租賃付款的支付。當未來租賃付款因重新洽談合約，指數或利率變動或重新評估續租權而有所改變，租賃負債會重新計量(並對相關使用權資產作出相應調整)。

使用權資產於初始按成本計量，當中包括租賃負債初始值，加上任何初始直接成本，還原相關資產之責任，及於租賃期開始前預繳之任何租賃付款並減去任何已收取之優惠。使用權資產其後採用香港會計準則第16號「物業、機器及設備」的折舊要求，按成本減累積折舊計量，並會於當情況或環境變化顯示使用權資產的賬面值可能無法收回進行減值檢討。

使用權資產呈列於「物業、機器及設備」內。符合投資物業定義之使用權資產則呈列於「投資物業」，其後根據集團會計政策按說明第2(l)項所述以公平價值計量。

租賃負債呈列於「其他非流動負債」內而於結算日十二個月內須償還之付款則呈列於「業務及其他應付賬項」。

集團作為出租人

集團作為出租人於租賃開始時決定每項租賃為融資租賃或經營租賃。若相關資產所有權的大部分風險及回報已轉移給承租人租賃分類為融資租賃，反之該租賃分類為經營租賃。

當合約包含租賃及非租賃部分時，集團按相對獨立售價基準分配合約總代價至各組成部分。經營租賃的租金收入根據說明第2(c)(ii)項確認。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

3. 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。

(a) 分部收入及業績

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

截至二〇二五年六月三十日止年度

	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	26,139	3,200	–	–	26,139	3,200
內地	7,741	4,807	676	283	8,417	5,090
	33,880	8,007	676	283	34,556	8,290
物業租賃						
香港	14,883	10,900	2,648	2,056	17,531	12,956
內地	4,972	3,992	1,201	872	6,173	4,864
新加坡	–	–	757	572	757	572
	19,855	14,892	4,606	3,500	24,461	18,392
酒店業務	4,416	486	834	129	5,250	615
電訊	6,253	752	–	–	6,253	752
運輸基建及物流	4,441	1,188	4,181	478	8,622	1,666
數據中心業務	2,938	1,489	–	–	2,938	1,489
其他業務	7,938	959	101	25	8,039	984
分部總額	79,721	27,773	10,398	4,415	90,119	32,188
其他淨收益/(虧損)		288		(192)		96
未分配的行政費用		(1,983)		–		(1,983)
營業溢利		26,078		4,223		30,301
投資物業之公平價值變動						
香港		(1,790)		685		(1,105)
內地		(940)		(292)		(1,232)
新加坡		–		780		780
		(2,730)		1,173		(1,557)
淨財務支出		(2,485)		(678)		(3,163)
稅前溢利		20,863		4,718		25,581
稅項						
– 集團		(4,869)		–		(4,869)
– 聯營公司		–		(54)		(54)
– 合營企業		–		(774)		(774)
本年度溢利		15,994		3,890		19,884

3. 分部資料(續)

(a) 分部收入及業績(續)

截至二〇二四年六月三十日止年度

	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	24,745	6,513	–	–	24,745	6,513
內地	361	50	2,316	1,287	2,677	1,337
	25,106	6,563	2,316	1,287	27,422	7,850
物業租賃						
香港	15,212	11,293	2,730	2,130	17,942	13,423
內地	5,154	4,211	1,151	816	6,305	5,027
新加坡	–	–	744	550	744	550
	20,366	15,504	4,625	3,496	24,991	19,000
酒店業務	4,421	521	840	129	5,261	650
電訊	6,221	701	–	–	6,221	701
運輸基建及物流	4,571	1,294	4,041	418	8,612	1,712
數據中心業務	2,674	1,266	–	–	2,674	1,266
其他業務	8,147	1,125	308	55	8,455	1,180
分部總額	71,506	26,974	12,130	5,385	83,636	32,359
其他淨收益/(虧損)		1,766		(95)		1,671
未分配的行政費用		(1,988)		–		(1,988)
營業溢利		26,752		5,290		32,042
投資物業之公平價值變動						
香港		(565)		(1,449)		(2,014)
內地		(916)		(114)		(1,030)
新加坡		–		264		264
		(1,481)		(1,299)		(2,780)
淨財務支出		(3,567)		(714)		(4,281)
稅前溢利		21,704		3,277		24,981
稅項						
– 集團		(3,978)		–		(3,978)
– 聯營公司		–		(36)		(36)
– 合營企業		–		(1,362)		(1,362)
本年度溢利		17,726		1,879		19,605

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，分別為港幣十一億三千九百萬元(二〇二四年：港幣三億四千九百萬元)及港幣一億八千五百萬元(二〇二四年：港幣一億七千五百萬元)。

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。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

3. 分部資料(續)

(b) 分部資產及負債

本集團的資產及負債，按報告及經營分部分析如下：

	本公司及 附屬公司	聯營公司及 合營企業	資產總值	負債總值
於二〇二五年六月三十日				
物業發展				
香港	190,953	3,769	194,722	(26,343)
內地	16,339	5,853	22,192	(1,604)
	207,292	9,622	216,914	(27,947)
物業投資				
香港	307,065	70,949	378,014	(4,854)
內地	113,239	10,946	124,185	(2,664)
新加坡	–	6,564	6,564	–
	420,304	88,459	508,763	(7,518)
酒店業務	27,786	1,691	29,477	(541)
電訊	9,265	–	9,265	(5,035)
運輸基建及物流	2,284	4,757	7,041	(1,772)
數據中心業務	14,885	–	14,885	(1,326)
其他業務	7,158	158	7,316	(4,386)
	688,974	104,687	793,661	(48,525)
銀行存款及現金			16,919	–
金融投資			2,061	–
銀行及其他借項			–	(110,217)
未分配的公司資產/(負債)			4,252	(2,750)
應付稅項			–	(8,996)
遞延稅項負債			–	(24,031)
資產/(負債)總額			816,893	(194,519)
於二〇二四年六月三十日				
物業發展				
香港	203,512	3,851	207,363	(23,707)
內地	17,889	5,490	23,379	(472)
	221,401	9,341	230,742	(24,179)
物業投資				
香港	301,846	68,917	370,763	(5,090)
內地	109,722	11,007	120,729	(2,711)
新加坡	–	5,322	5,322	–
	411,568	85,246	496,814	(7,801)
酒店業務	27,280	1,803	29,083	(628)
電訊	9,478	–	9,478	(5,113)
運輸基建及物流	2,552	4,343	6,895	(1,767)
數據中心業務	14,640	–	14,640	(1,600)
其他業務	7,641	322	7,963	(4,169)
	694,560	101,055	795,615	(45,257)
銀行存款及現金			16,221	–
金融投資			2,429	–
銀行及其他借項			–	(127,087)
未分配的公司資產/(負債)			3,829	(2,898)
應付稅項			–	(7,876)
遞延稅項負債			–	(23,905)
資產/(負債)總額			818,094	(207,023)

3. 分部資料(續)

(c) 其他分部資料

本集團的折舊及攤銷和非流動資產增加，按報告及經營分部分析如下：

	於綜合收益表扣除的 折舊及攤銷		非流動資產增加	
	2025	2024	2025	2024
供租賃之物業投資	–	–	8,228	7,186
酒店業務	635	588	238	504
電訊	1,605	1,644	1,342	1,376
運輸基建及物流	709	769	683	549
數據中心業務	638	587	1,334	3,513
其他業務	184	190	208	174
未分配的公司資產	44	45	11	54
	3,815	3,823	12,044	13,356

(d) 地區資料

本集團按地區位置劃分非流動資產之分析如下：

	2025			2024		
	本公司及 附屬公司	聯營公司及 合營企業	綜合	本公司及 附屬公司	聯營公司及 合營企業	綜合
香港	353,997	79,648	433,645	349,214	77,614	426,828
內地	117,504	17,453	134,957	113,662	17,184	130,846
新加坡	–	6,564	6,564	–	5,322	5,322
其他	72	1,022	1,094	76	935	1,011
	471,573	104,687	576,260	462,952	101,055	564,007
其他非流動資產			3,724			3,743
金融投資			1,197			1,681
非流動資產總額			581,181			569,431

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

4. 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金額之對賬。

截至二〇二五年六月三十日止年度

	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	33,880	–	33,880	–	33,880
物業租賃	–	2,180	2,180	17,675	19,855
酒店業務	1,648	2,768	4,416	–	4,416
電訊	1,838	4,415	6,253	–	6,253
運輸基建及物流	104	4,045	4,149	292	4,441
數據中心業務	–	2,938	2,938	–	2,938
物業管理	210	5,179	5,389	–	5,389
百貨公司業務	1,791	–	1,791	–	1,791
金融服務及其他	–	39	39	719	758
	39,471	21,564	61,035	18,686	79,721
(ii) 地區市場					
香港	31,444	21,002	52,446	13,719	66,165
內地	8,027	501	8,528	4,967	13,495
其他	–	61	61	–	61
	39,471	21,564	61,035	18,686	79,721

4. 與客戶合約之收入(續)

(a) 與客戶合約之收入分類(續)

截至二〇二四年六月三十日止年度

	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	25,106	–	25,106	–	25,106
物業租賃	–	2,154	2,154	18,212	20,366
酒店業務	1,751	2,670	4,421	–	4,421
電訊	1,712	4,509	6,221	–	6,221
運輸基建及物流	96	4,115	4,211	360	4,571
數據中心業務	–	2,674	2,674	–	2,674
物業管理	227	5,293	5,520	–	5,520
百貨公司業務	1,895	–	1,895	–	1,895
金融服務及其他	–	45	45	687	732
	30,787	21,460	52,247	19,259	71,506
(ii) 地區市場					
香港	30,158	20,999	51,157	14,110	65,267
內地	618	420	1,038	5,149	6,187
其他	11	41	52	–	52
	30,787	21,460	52,247	19,259	71,506

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。

年內，本集團將年初合約負債中有關於物業銷售金額港幣一百零三億二千三百萬元(二〇二四年：港幣三十二億零八百萬元)確認為收入。

(c) 與客戶合約剩餘履約責任之預期收入

於二〇二五年六月三十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三百八十億五千萬元(二〇二四年：港幣三百零八億六千萬元)。此為集團預計將來可確認為物業銷售收入的總額，當中約百分之八十六(二〇二四年：百分之八十二)預計在未來一年內確認為收入。對於原本預期時限為一年或以下或迄今已完成責任直接收費之所有其他合約，本集團已應用香港財務報告準則第15號「與客戶合約之收入」第121段的實際權宜方法，並未披露分配予剩餘履約責任的交易金額。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

5. 其他淨收益

	說明	2025	2024
收回土地之收益	(a)	1,137	1,095
出售投資物業之溢利	(b)	390	343
發展物業之減值撥備	(c)	(1,384)	–
其他		145	328
		288	1,766

- (a) 集團年內錄得由政府收回土地之收益港幣十一億三千七百萬元，主要來自收回集團持有若干位於洪水橋/廈村新發展區之土地地塊。
- (b) 出售投資物業之溢利主要來自出售帝景園第二座及第三座五十一個單位，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十八億三千六百萬元後，基礎溢利為港幣二十二億二千六百萬元。
- (c) 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)。

6. 淨財務支出

	說明	2025	2024
銀行及其他借項之利息及其他財務支出		4,604	6,090
名義非現金利息	(a)	62	65
租賃負債之財務支出		85	90
減：撥作資本性支出之金額	(b)	(1,895)	(2,199)
		2,856	4,046
銀行存款之利息收入		(371)	(479)
		2,485	3,567

- (a) 名義非現金利息為將於綜合財務狀況表內確認之資產報廢責任及流動通訊服務牌照合約性責任之賬面值，增加至預期於未來償還時所需之估計現金流量之現值的調整。
- (b) 用作發展中物業之利息支出以年利率介乎3.07%至4.51%(二〇二四年：3.76%至4.91%)予以資本化。

7. 稅前溢利

	2025	2024
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	22,612	16,480
其他存貨銷售成本	2,822	2,672
物業、機器及設備折舊	3,105	3,088
攤銷		
無形資產(包括在直接成本內)	710	735
獲取合約成本	1,242	982
金融資產及合約資產之信貸虧損撥備	212	72
租賃支出		
短期及低價值資產租賃	146	142
可變租賃	33	35
僱員開支(包括董事酬金及退休計劃供款)	10,559	10,605
股權支付	9	11
核數師酬金	31	29
出售按公平價值計入損益的金融投資虧損	27	26
出售物業、機器及設備虧損	59	12
及計入：		
投資股息收入	67	75
投資利息收入	32	69
按公平價值計入損益的金融投資之公平價值收益	63	25

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

8. 董事酬金及五名最高薪酬人員

於本年度付予及應付本公司董事酬金總額如下：

董事姓名	說明	薪金、津貼		退休福利	(說明c)	2025	2024	
		袍金	及實物利益					酌情花紅
執行董事								
郭炳聯		0.56	3.10	0.24	0.29	–	4.19	4.09
黃植榮		0.30	15.33	10.56	1.16	–	27.35	30.08
雷 霆		0.30	12.92	12.96	1.16	–	27.34	30.33
郭基煒		0.30	7.44	2.07	0.02	–	9.83	10.11
郭基泓		0.35	6.56	2.16	0.02	–	9.09	9.45
董子豪		0.35	9.99	10.51	0.85	–	21.70	24.07
馮玉麟		0.51	8.50	14.65	0.43	1.21	25.30	25.10
劉德揚	(a)	0.11	2.58	–	–	–	2.69	18.93
馮秀炎		0.30	8.58	14.59	0.79	–	24.26	25.21
陳康祺		0.35	8.56	7.60	0.61	–	17.12	19.10
非執行董事								
關卓然		0.42	–	–	–	–	0.42	0.42
郭基俊		0.30	–	–	–	–	0.30	0.30
獨立非執行董事								
葉迪奇		0.64	–	–	–	–	0.64	0.64
王于漸		0.72	–	–	–	–	0.72	0.72
李家祥		0.97	–	–	–	–	0.97	0.97
馮國綸		0.30	–	–	–	–	0.30	0.30
梁乃鵬		0.70	–	–	–	–	0.70	0.70
梁高美懿		0.30	–	–	–	–	0.30	0.30
范鴻齡		0.30	–	–	–	–	0.30	0.30
吳向東	(b)	–	–	–	–	–	–	0.10
二〇二五年總額		8.08	83.56	75.34	5.33	1.21	173.52	
二〇二四年總額		8.38	87.76	98.60	5.18	1.30		201.22

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中四名(二〇二四年：五名)。

8. 董事酬金及五名最高薪酬人員(續)

二〇二五年財政年度付予其餘一名人員之酬金詳情如下：

	2025
薪金、津貼及實物利益	8.88
酌情花紅	14.34
退休福利計劃供款	0.82
	24.04

- (a) 劉德揚先生於二〇二四年十一月七日舉行的本公司股東周年大會上退任執行董事。
- (b) 吳向東先生於二〇二三年十一月二日舉行的本公司股東周年大會上退任獨立非執行董事。
- (c) 股權支付為根據附屬公司的購股權計劃給予公司董事以授出日期釐定的購股權之公平價值及按權益歸屬期列作開支。

9. 僱員退休福利計劃

本集團為合資格僱員提供一連串界定供款退休福利計劃，該等計劃之資產與本集團之資產是分開的，並託管於獨立的管理基金內。僱主及僱員均須對該等計劃作出供款。供款額按僱員薪金百分之五至十不等。

本集團根據內地省市政府有關規定，向由地方政府管理的養老退休保險基金作出供款。有關期間之供款率一般按僱員每月薪金之百分之十五至十七不等。

由二〇〇〇年十二月一日起，本集團為其他僱員成立了一個僱主營辦計劃(強積金計劃)。此強積金計劃是在強制性公積金條例下之強制性公積金計劃管理局內註冊的。強積金計劃內的資產是與本集團的資產分開，並託管於獨立的管理基金內。按強積金計劃的規定，本集團及其僱員須分別為該計劃作出特定比率的供款。本集團為強積金計劃的供款是在發生時便計入綜合收益表內。

本集團在年內對該等退休計劃作出之供款為港幣四億二千六百萬元(二〇二四年：港幣四億四千萬元)。年內被沒收之港幣一百萬元(二〇二四年：港幣三百萬元)供款，已用於減少對現水平所作之供款。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

10. 稅項

	2025	2024
本期稅項支出		
香港利得稅	2,439	2,549
往年準備之(高估)/低估	(16)	14
	2,423	2,563
香港以外稅項	3,372	1,336
本期稅項總額	5,795	3,899
遞延稅項(抵減)/支出		
投資物業之公平價值變動	(713)	(353)
其他暫時差異之產生及回撥	(213)	432
遞延稅項總額	(926)	79
所得稅項總支出	4,869	3,978

(a) 香港利得稅根據年度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。

(b) 稅項支出與會計溢利按適用稅率之對賬:

	2025	2024
未計入所佔聯營公司及合營企業業績前之稅前溢利	20,863	21,704
按香港利得稅稅率16.5%(二〇二四年:16.5%)計算之稅項	3,442	3,581
香港以外經營附屬公司不同稅率之影響	1,799	217
不可減免支出及毋須課稅收益淨額影響	(154)	(376)
使用前期未被確認的稅項虧損	(291)	(170)
確認前期未被確認的稅項虧損及其他暫時差異	(322)	-
未確認的稅項虧損及其他暫時差異	148	347
往年準備之(高估)/低估	(16)	14
收入分派之扣繳稅	263	365
稅項支出	4,869	3,978

(c) 於二〇二五年六月六日,香港就《2025年稅務(修訂)(跨國企業集團的最低稅)條例》刊憲成法例,該條例按經濟合作與發展組織制定之侵蝕稅基和轉移利潤2.0框架下支柱二的全球反侵蝕稅基規則實施全球最低稅和香港最低補足稅,適用於年度收入不少於七億五千萬歐元的跨國企業集團。實施全球反侵蝕稅基規則與香港最低補足稅機制旨在確保受涵蓋的跨國企業集團在其營運的每個司法管轄區所取得之利潤繳付不少於15%的最低稅額。

該條例於二〇二五年一月一日起生效,並適用於本集團截至二〇二六年六月三十日止之財政年度。根據截至二〇二五年六月三十日止年度財務數據之評估,集團預計在其營運的司法管轄區不會產生任何補足稅的風險。此外,本集團已採納香港會計準則第12號之豁免確認及披露有關支柱二所得稅之遞延稅項資產及負債。

11. 股息

(a) 應付予公司股東本年度之股息

	2025	2024
已宣佈及派發之中期股息每股港幣九角五仙 (二〇二四年：每股港幣九角五仙)	2,753	2,753
於報告日後建議派發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)	8,114	8,114
	10,867	10,867

於報告日後擬派發之末期股息尚未於報告日確認為負債。

(b) 本年度內批准及支付予公司股東上一財政年度之股息

	2025	2024
本年度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 (二〇二三年：每股港幣三元七角)	8,114	10,722

12. 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本集團可撥歸公司股東溢利港幣一百九十二億七千七百萬元(二〇二四年：港幣一百九十億四千六百萬元)計算。

每股基本溢利是按年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，因年內並沒任何被攤薄後的潛在普通股。

(b) 每股基礎溢利

此外，本集團以可撥歸公司股東之基礎溢利港幣二百一十八億五千五百萬元(二〇二四年：港幣二百一十七億三千九百萬元)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：

	2025	2024
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	19,277	19,046
投資物業之公平價值減少/(增加)		
附屬公司	2,730	1,481
聯營公司	112	(53)
合營企業	(1,285)	1,352
	1,557	2,780
相關遞延稅項支出之影響		
附屬公司	(713)	(353)
合營企業	(86)	8
非控股權益	(16)	(23)
扣除遞延稅項後之投資物業公平價值未變現虧損	742	2,412
出售投資物業扣除遞延稅項後之已變現公平價值收益	1,836	281
投資物業公平價值變動淨額之影響	2,578	2,693
公司股東應佔基礎溢利	21,855	21,739

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

13. 投資物業

(a) 本年度變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇二三年七月一日	337,987	65,572	403,559
添置	725	6,461	7,186
落成後轉撥	10,934	(10,934)	–
撥自物業、機器及設備	13	–	13
出售	(331)	–	(331)
匯兌差額	(354)	(168)	(522)
公平價值之增加/(減少)	240	(1,721)	(1,481)
於二〇二四年六月三十日及七月一日	349,214	59,210	408,424
添置	1,213	7,015	8,228
落成後轉撥	13	(13)	–
撥自供出售物業	2,836	–	2,836
撥自物業、機器及設備	63	–	63
出售	(2,335)	–	(2,335)
匯兌差額	1,744	815	2,559
公平價值之減少	(1,354)	(1,376)	(2,730)
於二〇二五年六月三十日	351,394	65,651	417,045

(b) 投資物業估值

集團投資物業已於二〇二五年六月三十日及二〇二四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。

本集團投資物業之公平價值計量均被歸類為公平價值架構中之第三級別，年內在公平價值架構中並無轉撥。

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。

13. 投資物業(續)

(b) 投資物業估值(續)

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	
	2025	2024	2025	2024
已落成				
香港	275,417	274,585	5.0%	5.1%
內地	75,977	74,629	6.6%	6.6%
	351,394	349,214		

	公平價值 (餘值估價法)		資本化率	
	2025	2024	2025	2024
發展中				
香港	29,662	25,578	3.3% – 5.5%	3.5% – 5.5%
內地	35,989	33,632	5.0% – 8.8%	5.0% – 8.8%
	65,651	59,210		

本集團投資物業之公平價值與資本化率呈負相關，其價值參考由投資者對投資收益率之預期，租金增長，被評估物業的總體風險來決定。較低(較高)之資本化率即意味物業價值將較高(較低)。

(c) 本年度本集團出售投資物業之溢利為港幣三億九千萬(二〇二四年：港幣三億四千三百萬元)。

(d) 本年度投資物業租金總收入及直接經營成本分別為港幣一百八十五億六千一百萬元(二〇二四年：港幣一百九十億六千六百萬)及港幣四十六億二千五百萬元(二〇二四年：港幣四十五億一千二百萬元)。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

14. 物業、機器及設備

本年度變動情況

	作自用之租賃土地及樓宇擁有權權益						總值
	酒店物業	其他 已落成 物業	發展中 物業	小計	作自用 之其他 租賃物業	機器 及設備	
成本							
於二〇二三年七月一日	21,018	12,500	13,333	46,851	5,540	18,978	71,369
添置	118	16	3,262	3,396	1,210	1,564	6,170
落成後轉撥	1,318	1,316	(4,373)	(1,739)	–	1,739	–
出售	(2)	–	–	(2)	(252)	(890)	(1,144)
撥往已落成投資物業	–	(13)	–	(13)	–	–	(13)
匯兌差額	(42)	(2)	14	(30)	–	(5)	(35)
於二〇二四年六月三十日及 七月一日	22,410	13,817	12,236	48,463	6,498	21,386	76,347
添置	37	10	1,134	1,181	933	1,491	3,605
落成後轉撥	–	–	(154)	(154)	–	154	–
出售	(1)	–	–	(1)	(514)	(1,069)	(1,584)
撥往已落成投資物業	–	(63)	–	(63)	–	–	(63)
匯兌差額	86	1	50	137	–	17	154
於二〇二五年六月三十日	22,532	13,765	13,266	49,563	6,917	21,979	78,459
累積折舊及減值							
於二〇二三年七月一日	6,108	3,033	–	9,141	3,556	11,504	24,201
年度折舊	535	252	–	787	1,075	1,226	3,088
出售	(2)	–	–	(2)	(252)	(873)	(1,127)
匯兌差額	(3)	(1)	–	(4)	–	(1)	(5)
於二〇二四年六月三十日及 七月一日	6,638	3,284	–	9,922	4,379	11,856	26,157
年度折舊	562	261	–	823	1,020	1,262	3,105
出售	(1)	–	–	(1)	(508)	(1,009)	(1,518)
匯兌差額	16	1	–	17	–	9	26
於二〇二五年六月三十日	7,215	3,546	–	10,761	4,891	12,118	27,770
於二〇二五年六月三十日 賬面淨值	15,317	10,219	13,266	38,802	2,026	9,861	50,689
於二〇二四年六月三十日 賬面淨值	15,772	10,533	12,236	38,541	2,119	9,530	50,190

14. 物業、機器及設備(續)

上述物業包括下列關於本集團租賃作自用之租賃土地擁有權權益及其他租賃物業之使用權資產：

說明	截至二〇二五年 六月三十日止年度		於二〇二五年 六月三十日
	添置	折舊	賬面淨值
使用權資產			
作自用之租賃土地擁有權權益 (i)	-	220	14,324
作自用之其他租賃物業 (ii)	933	1,020	2,026
	933	1,240	16,350

- (i) 本集團持有之租賃土地擁有權權益，主要用於酒店業務，數據中心和物流業務以及用作公司總部。根據土地租賃的條款，購買該土地權益須預先支付地價或一次性付款，並不需作持續租賃付款。租賃土地權益按各自未到期之租賃年期折舊。
- (ii) 本集團為用於零售商店及寫字樓處所，及用於運輸物流業務，停車場營運及安裝流動通訊設備之若干其他物業的租賃合約承租人。租賃被資本化為使用權資產，將攤銷成本值按未到期之租賃期及其預計使用年期之較短者折舊。餘下租賃期由一年至十九年不等，部分租賃包含可於合約完結後延長租賃期之續租權。

15. 聯營公司

	2025	2024
非上市公司股份，成本值減減值撥備	7	7
香港上市公司股份，成本值	2,221	2,109
所佔收購後儲備	5,908	5,838
	8,136	7,954
香港上市聯營公司市值	2,086	2,008

本集團於其聯營公司收入、業績、資產及負債之有效權益簡述如下：

	2025	2024
投資物業	4,793	4,766
其他非流動資產	5,257	5,399
流動資產	2,157	2,056
流動負債	(1,797)	(1,641)
非流動負債	(2,274)	(2,626)
資產淨值	8,136	7,954
收入	4,052	3,885
扣除相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	(112)	53
本年度溢利	194	259

各主要聯營公司資料載列於二〇二五年年報中的「主要聯營公司」一節內。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

16. 合營企業

	2025	2024
非上市公司股份，成本值減減值撥備	29,677	29,693
所佔收購後儲備	55,116	52,973
	84,793	82,666
應收合營企業往來款	11,758	10,435
	96,551	93,101

應收合營企業往來款為本集團之合營企業權益淨額的一部分。除按市場利率計息款項港幣十九億一千五百萬元（二〇二四年：港幣十七億六千三百萬元）外，其他往來款均為無抵押，免息，無固定還款期及可於各股東同意時償還。

本集團於其合營企業收入、業績、資產及負債之有效權益簡述如下：

	2025	2024
投資物業	105,050	100,632
其他非流動資產	3,731	3,215
流動資產	27,219	26,024
流動負債	(22,542)	(20,683)
非流動負債	(28,665)	(26,522)
資產淨值	84,793	82,666
收入	6,346	8,245
扣除相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	1,371	(1,360)
本年度溢利	3,696	1,620

各主要合營企業資料載列於二〇二五年年報中的「主要合營企業」一節內。

17. 金融投資

	2025			
	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
非流動資產				
債務證券	–	257	48	305
股本證券	290	602	–	892
	290	859	48	1,197
流動資產				
債務證券	–	97	–	97
股本證券	767	–	–	767
	767	97	–	864

17. 金融投資(續)

	2024			總計
	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	
非流動資產				
債務證券	13	157	360	530
股本證券	440	711	–	1,151
	453	868	360	1,681
流動資產				
債務證券	–	–	74	74
股本證券	674	–	–	674
	674	–	74	748

18. 無形資產

	經營權資產	流動通訊 服務牌照	商譽	總值
成本				
於二〇二三年七月一日、 二〇二四年六月三十日及 二〇二四年七月一日	6,936	7,964	169	15,069
添置	–	211	–	211
終止確認	(6,936)	–	–	(6,936)
於二〇二五年六月三十日	–	8,175	169	8,344
累積攤銷及減值				
於二〇二三年七月一日	6,436	3,533	21	9,990
攤銷	262	473	–	735
減值	–	–	6	6
於二〇二四年六月三十日及七月一日	6,698	4,006	27	10,731
攤銷	238	472	–	710
終止確認	(6,936)	–	–	(6,936)
於二〇二五年六月三十日	–	4,478	27	4,505
於二〇二五年六月三十日賬面淨值	–	3,697	142	3,839
於二〇二四年六月三十日賬面淨值	238	3,958	142	4,338

經營權資產指根據與香港特別行政區政府訂立服務經營權安排負責收費道路的建造、營運及保養所產生之隧道、引道、樓宇及機電裝置成本，該專營權為期三十年，自一九九五年五月開始，已於二〇二五年五月屆滿。

流動通訊服務牌照指預付款及於牌照有效期內應付固定年費之現值，按其有限使用期十二至十五年以直線法攤銷。其相關合同責任之非流動及流動部分分別於非流動負債及其他應付賬項列賬。

商譽為收購成本高於本集團應佔收購附屬公司之可識別資產、負債及或然負債的公平價值淨值的數額。於年結日，已就該業務的賬面值及可收回數額作出比較進行減值測試。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

19. 其他非流動資產

	說明	2025	2024
應收按揭放款		2,393	2,844
其他應收放款		1,204	1,086
應收放款總額		3,597	3,930
減：已列入業務及其他應收賬項於一年內收取之金額		(546)	(265)
		3,051	3,665
衍生金融工具	20	33	78
遞延稅項資產	28	640	–
		3,724	3,743

應收按揭放款以物業的第一或第二按揭作抵押，於年結日起之二十九年內(二〇二四年：三十年)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十七億五千九百萬元(二〇二四年：港幣十九億四千六百萬元)。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。

20. 衍生金融工具

說明	2025		2024	
	資產	負債	資產	負債
公平價值對沖				
–利率掉期	4	–	–	5
–跨貨幣利率掉期	–	2	–	14
	4	2	–	19
現金流量對沖				
–跨貨幣利率掉期	33	431	71	340
不指定為會計對沖				
–遠期外匯合約	1	–	7	–
	38	433	78	359
呈列方式：				
流動部分	22 & 25	5	–	–
非流動部分	19 & 29	33	78	359
		38	78	359

於年結日，持有之未到期衍生金融工具總額分析如下：

到期日	名義本金	
	2025	2024
指定為會計對沖		
–利率掉期及 跨貨幣利率掉期	2026年2月至2030年5月 (2024年：2026年2月至2030年5月)	
	16,302	16,302
不指定為會計對沖		
–遠期外匯合約	2025年9月 (2024年：2025年9月)	
	87	87
	16,389	16,389

21. 供出售物業

	2025	2024
供出售已落成物業存貨	64,251	72,881
供出售發展中物業	133,201	141,196
	197,452	214,077

22. 業務及其他應收賬項

	說明	2025	2024
業務應收賬項	(a)	3,252	3,645
其他應收賬項、按金及預付款項	(b)	15,539	12,255
收購物業按金		255	247
合約資產	(c)	463	703
短期放款	19	546	265
衍生金融工具	20	5	-
		20,060	17,115

- (a) 於二〇二五年六月三十日，業務應收賬項的賬齡為：少於三十天佔百分之五十九（二〇二四年：百分之六十三），三十一天至六十天佔百分之十三（二〇二四年：百分之十一），六十一天至九十天佔百分之十（二〇二四年：百分之七），而超過九十天則為百分之十八（二〇二四年：百分之十九）。

業務應收賬項的減值撥備是根據預期信貸虧損在準備賬內列賬。如果本集團認為收回有關數額的可能性極低時，減值撥備會直接在業務應收賬項內撇銷。於二〇二五年六月三十日，業務應收賬項的減值撥備為港幣二億八千七百萬元（二〇二四年：港幣二億零四百萬元）。

- (b) 結餘包括獲取合約成本港幣二億四千一百萬元（二〇二四年：港幣二億一千七百萬元），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。
- (c) 合約資產主要為本集團於報告日與已使用數據中心及資訊科技設施、提供電訊及建築服務之未開具發票的收入有關。當收取客戶代價的權利成為無條件時，合約資產轉入應收賬項。通常為集團向客戶開具發票時發生。

23. 銀行存款及現金

銀行存款附有當時市場利率之利息。於年結日，集團的銀行存款及現金約百分之六十一為港元（二〇二四年：百分之六十一），百分之二十八為人民幣（二〇二四年：百分之三十三），百分之十一為美元（二〇二四年：百分之六）。

24. 銀行及其他借項

	說明	2025	2024
一年內須償還之長期銀行及其他借項	27	14,384	10,498

銀行及其他借項的賬面值與其公平價值相若。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

25. 業務及其他應付賬項

	說明	2025	2024
業務應付賬項	(a)	2,476	3,070
其他應付賬項及應付費用		26,760	26,076
合約負債	(b)	1,203	1,179
應付非控股權益	(c)	1,181	1,213
租賃負債	29	790	874
衍生金融工具	20	2	–
		32,412	32,412

(a) 於二〇二五年六月三十日，業務應付賬項的賬齡為：少於三十天佔百分之五十九(二〇二四年：百分之五十七)，三十一天至六十天佔百分之七(二〇二四年：百分之九)，六十一天至九十天佔百分之三(二〇二四年：百分之五)，而超過九十天則為百分之三十一(二〇二四年：百分之二十九)。

(b) 合約負債主要為向客戶就使用數據中心及資訊科技設施、電訊及建築服務所收取的預付款。

(c) 應付非控股權益款項為免息，無抵押及沒有固定還款期。

26. 已收取售樓訂金

本集團根據合約中之付款時間表向客戶收取付款。當本集團與客戶簽訂合約時，本集團收取協定交易價格的若干百分比作為訂金。客戶通常於合約完結，物業亦轉讓予客戶時支付餘額。在很多情況下，本集團在合約完結前向客戶收取進一步訂金付款。在某些樓花相關銷售安排中，客戶同意在建築期期間提早支付樓價餘額，而非在轉讓時支付。所有收取之該類訂金會確認為合約負債，直至本集團完成其履約責任並將物業控制權轉移給客戶時，合約負債確認為收入入賬。

年內，關於已收取售樓訂金的合約負債變動如下：

	2025	2024
於七月一日	11,226	4,162
匯兌差額	(13)	(31)
年內因確認收入而減少	(10,323)	(3,208)
年內因收取售樓訂金而增加	13,410	10,303
於六月三十日	14,300	11,226

27. 銀行及其他借項

本集團所持有長期銀行及其他借項之償還期如下：

	說明	2025	2024
銀行借款，其償還期為			
一年內		5,711	8,148
一年後及兩年內		16,836	11,522
兩年後及五年內		34,921	57,437
五年後		11,819	9,826
		69,287	86,933
債券及票據，其償還期為			
一年內		8,673	2,350
一年後及兩年內		2,235	8,530
兩年後及五年內		28,987	17,379
五年後		1,035	11,895
		40,930	40,154
		110,217	127,087
減：已列入流動負債於一年內須償還之金額	24	(14,384)	(10,498)
		95,833	116,589

長期借項之公平價值是於年結日以當時市場的相近借項利率貼現未來現金流量來估算如下：

	賬面值		公平價值	
	2025	2024	2025	2024
銀行借款	63,576	78,785	63,576	78,785
債券及票據	32,257	37,804	31,139	34,978
	95,833	116,589	94,715	113,763

(a) 本集團借款總額賬面值分析如下：

	2025	2024
有抵押	7,525	3,479
無抵押	102,692	123,608
	110,217	127,087

有抵押借款指集團若干附屬公司以其若干物業資產及業務承擔作為擔保的借款。

- (b) 上述銀行借款有不同的償還期及借款利率適當時作對沖後，於年結日，實際利率為每年百分之一點八六（二〇二四年：百分之四點九九）。
- (c) 債券及票據有不同的償還期但不超過二〇三三年六月（二〇二四年：二〇三三年六月）及借款利率適當時作對沖後，於年結日，實際利率為每年百分之二點七七（二〇二四年：百分之二點八二）。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

27. 銀行及其他借項(續)

(d) 本集團以不同貨幣為單位(跨貨幣利率掉期後)的借項總額賬面值如下：

	2025	2024
港幣	77,834	99,867
人民幣	30,411	25,527
英鎊	1,972	1,693
	110,217	127,087

28. 遞延稅項資產及負債

當與同一稅務機構徵收稅項有關並在法律上有權可作抵銷時，遞延稅項資產及負債可互相抵銷。年內遞延稅項資產及負債(於同一稅務管轄區被抵銷前)的變動如下：

	加速 稅項折舊	物業重估	稅項虧損	其他	總計
於二〇二三年七月一日	8,833	15,641	(664)	100	23,910
在綜合收益表扣減/(計入)	810	(353)	(394)	16	79
扣減儲備	—	—	—	1	1
匯兌差額	(14)	(71)	1	(1)	(85)
於二〇二四年六月三十日 及七月一日	9,629	15,217	(1,057)	116	23,905
在綜合收益表扣減/(計入)	610	(713)	(811)	(12)	(926)
匯兌差額	67	350	(7)	2	412
於二〇二五年六月三十日	10,306	14,854	(1,875)	106	23,391

下列遞延稅項資產及負債金額(經適當抵銷後)分別呈列於綜合財務狀況表內：

	說明	2025	2024
遞延稅項資產	19	(640)	—
遞延稅項負債		24,031	23,905
		23,391	23,905

關於稅項虧損的遞延稅項資產只限於當可確定相關稅項利益能透過未來應課稅溢利實現時才確認入賬。於年結日，本集團未確認稅項虧損及可扣減暫時差異為港幣五十四億一千萬元(二〇二四年：港幣八十五億九千八百萬元)，其中港幣七億四千八百萬元(二〇二四年：港幣十二億七千二百萬元)之稅項虧損有不同的到期日但不超過二〇二九年(二〇二四年：二〇二八年)。確認該等未被確認的稅項虧損，視乎將來有關應課稅溢利及相關稅務機構作實的稅項虧損。

29. 其他非流動負債

	說明	2025	2024
資產報廢及其他責任		46	52
流動通訊服務牌照之合同責任		2,421	2,413
租賃負債	(a)	1,665	1,693
衍生金融工具	20	431	359
		4,563	4,517

(a) 於年結日，集團租賃負債的償還期如下：

	2025	2024
一年內	790	874
一年後及兩年內	503	415
兩年後及五年內	456	489
五年後	706	789
	2,455	2,567
減：已列入業務及其他應付賬項於一年內到期之金額	(790)	(874)
	1,665	1,693

30. 股本

	股數百萬股	金額
已發行及繳足：		
普通股		
於二〇二四年六月三十日及二〇二五年六月三十日	2,898	70,703

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

31. 公司財務狀況表

	說明	2025	2024
非流動資產			
附屬公司	(a)	31,440	31,431
流動資產			
應收附屬公司往來款		214,357	203,304
銀行存款及現金		66	62
		214,423	203,366
流動負債			
業務及其他應付賬項		(72)	(69)
流動資產淨值		214,351	203,297
資產淨值		245,791	234,728
資本及儲備			
股本	30	70,703	70,703
儲備金	(b)	175,088	164,025
股東權益		245,791	234,728

董事：

郭炳聯

雷 霆

(a) 各主要附屬公司資料載列於二〇二五年年報中的「主要附屬公司」一節內。

(b) 年內公司儲備金之變動如下：

	資本儲備	保留溢利	總額
於二〇二三年七月一日	5,297	150,383	155,680
本年度溢利	–	21,820	21,820
已派截至二〇二三年六月三十日末期股息	–	(10,722)	(10,722)
已派本年度中期股息	–	(2,753)	(2,753)
於二〇二四年六月三十日及七月一日	5,297	158,728	164,025
本年度溢利	–	21,930	21,930
已派截至二〇二四年六月三十日末期股息	–	(8,114)	(8,114)
已派本年度中期股息	–	(2,753)	(2,753)
於二〇二五年六月三十日	5,297	169,791	175,088

於二〇二五年六月三十日本公司可分派股東之儲備為港幣一千六百九十七億九千一百萬元(二〇二四年：港幣一千五百八十七億二千八百萬元)。

32. 綜合現金流量表說明

(a) 營業溢利與營運產生之現金流入對賬

	2025	2024
營業溢利	26,078	26,752
折舊及攤銷	5,057	4,805
出售投資物業之溢利	(390)	(343)
出售物業、機器及設備虧損	59	12
投資股息收入	(67)	(75)
出售長期金融投資虧損	13	3
投資利息收入	(32)	(69)
按公平價值計入損益的長期金融投資之公平價值虧損	23	63
股權支付	9	11
其他非現金項目	105	8
匯兌差額	(129)	109
營業現金流入	30,726	31,276
供出售已落成物業存貨減少	22,672	17,658
供出售發展中物業增加	(8,569)	(20,015)
應收放款減少	333	216
存貨減少/(增加)	85	(5)
業務及其他應收賬項增加	(4,061)	(3,302)
按公平價值計入損益的短期金融投資增加	(92)	(70)
業務及其他應付賬項增加	168	713
已收取售樓訂金增加	3,074	7,064
營運資金變動	13,610	2,259
營運產生之現金流入	44,336	33,535

(b) 年末結存現金及現金等值項目分析

	2025	2024
銀行存款及現金	16,919	16,221
減：超過三個月到期之銀行存款	(76)	(139)
減：抵押銀行存款	(45)	(48)
	16,798	16,034

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

32. 綜合現金流量表說明(續)

(c) 融資活動相關的負債賬面值對賬

	銀行及 其他借款	應付 非控股權益	租賃 負債	總額
於二〇二三年七月一日	125,053	1,234	3,001	129,288
融資現金流量變動	2,118	(21)	(1,625)	472
金融工具公平價值變動之調整	10	–	–	10
淨匯兌差額	(94)	–	–	(94)
年內之新租賃安排	–	–	1,191	1,191
於二〇二四年六月三十日及七月一日	127,087	1,213	2,567	130,867
融資現金流量變動	(17,588)	(32)	(1,014)	(18,634)
金融工具公平價值變動之調整	21	–	–	21
淨匯兌差額	697	–	–	697
年內之新租賃安排	–	–	902	902
於二〇二五年六月三十日	110,217	1,181	2,455	113,853

33. 合營業務

於年結日，本集團應佔合營業務權益，並已確認在綜合財務報表內之資產及負債總額，分析如下：

	2025	2024
投資物業	21,544	21,810
供出售已落成物業存貨	2,630	1,938
供出售發展中物業	3,035	3,794
	27,209	27,542
業務及其他應付賬項	630	990
應付稅項	106	139
遞延稅項負債	231	223
	967	1,352
收入	2,231	2,070
支出	1,467	1,161

34. 關聯人士交易

(a) 與聯營公司及合營企業之交易

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	
	2025	2024	2025	2024
利息收入	–	–	96	94
租金支付	2	–	81	58
提供服務之其他收益	70	326	3,331	2,410
貨物購置及服務	–	–	204	578

(b) 集團主要管理人員薪酬，包括支付予本公司董事及若干最高薪酬僱員的金額在說明第8項已予披露。

35. 或然負債及承擔項目

於年結日，本集團尚未列入綜合財務報表內之或然負債及承擔項目如下：

	2025	2024
(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	3,749	3,533
已批准但未簽約	11,434	12,164
(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	1,894	2,229
已批准但未簽約	1,852	3,309

(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十九億五千五百萬元（二〇二四年：港幣十九億零七百萬元）。

36. 經營租約

本集團根據經營租賃出租物業。首階段租賃期通常為二至三年，並包含續租權及於租賃期完結後重新商討合約各項條款。

於年結日，本集團在不可解除的經營租約下的未來最低應收租金收入分析如下：

	2025	2024
一年內	14,198	14,205
一年後及兩年內	8,654	8,878
兩年後及三年內	4,369	4,757
三年後及四年內	2,072	2,341
四年後及五年內	934	1,214
五年後	647	487
	30,874	31,882

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

37. 資產抵押

於年結日，集團附屬公司抵押部分銀行存款總額港幣四千五百萬元(二〇二四年：港幣四千八百萬元)作為銀行擔保保證。

於年結日，集團附屬公司抵押若干資產，賬面總值為港幣一百七十四億九千二百萬元(二〇二四年：港幣五十八億四千萬元)用以擔保其銀行借款。

38. 重要會計判斷及估算

在應用本集團的會計政策時，本公司管理層需就無法由其他來源即時獲得賬面值的資產及負債作出估算及假設。編製本綜合財務報表時所使用的估算及假設是以過往經驗及已考慮其他相關的因素包括在該等情況下對未來事項相信為合理期望等其他因素作為根據不斷進行評估。其估算可能與相關的實際結果不一致。對資產及負債賬面值有重要影響的估算及假設如下論述：

(a) 投資物業公平價值

於每個報告日，本集團投資物業(包括發展中投資物業)以公平價值計量，此乃根據獨立合資格之測量師按最高及最佳用途估值。收益資本化方法估值取決於若干估算，當中包括公平的市場租金、適當的資本化率、潛在重訂租金及重建之可能性，如適用。此外，發展中投資物業之估值亦取決於預計完成物業發展所需成本及發展商之預期邊際利潤。管理層已就物業估值進行審閱及認為本集團投資物業的物業估值合理。

(b) 資產減值

於每個報告日，當情況或環境變化顯示資產的賬面值超過其可收回款額時，便作出資產(包括商譽及無形資產)減值檢討。資產的可收回款額為公平價值扣除銷售成本及使用價值兩者中較高者。資產使用價值之估算包含預期由持續使用及在使用期的期末出售所帶來的未來現金流量，及應用可反映現行市場對貨幣時間價值之評估和資產之特定風險之合適貼現率。

(c) 供出售物業變現淨值

供出售物業(包括供出售已落成物業及供出售發展中物業)變現淨值之計算，乃根據本集團評估市場情況在正常營業程序下可能之最終售價扣除所有預計之銷售費用及完成物業發展所需成本而決定。

(d) 所得稅

本集團日常業務之有關交易及計算未能確定最終稅項，需要就所得稅撥備作出判斷。倘該等事宜的最終稅項結果與初始記錄數額不同，則有關差額將會在作出決定的年度影響所得稅及遞延稅項撥備。

(e) 遞延稅項資產確認

本集團綜合財務報表內的遞延稅項資產只會在暫時差異及未用稅項虧損可被使用時並可用作抵銷未來應課稅溢利才會確認。本集團以評估未來財務表現之未來應課稅溢利數額及其變現時限來判斷遞延稅項資產之確認。

39. 金融風險管理

本集團的金融工具主要包括投資、應收合營企業往來款、應收放款、業務應收賬項、銀行存款及現金、業務應付賬項、銀行及其他借項及其他非流動負債。此等金融工具已披露於相關說明中。

本集團在業務範圍內須承擔各種的財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。集團按財務管理政策及常規來管理該等金融工具之風險，概述如下：

(a) 外匯風險

因本集團的資產及業務現金流量及借貸大部分以港元為主，外匯風險並未對本集團構成重大風險。本集團以可行及有成本效益的遠期外匯合約以達至將外匯風險減至最低的目標。本集團的外匯風險主要來自於內地及新加坡物業發展及投資活動的資產淨值之外幣換算風險。在適當時本集團會通過用相關外幣借款作為投資項目的融資。內地及新加坡的附屬公司，聯營公司及合營企業的投資淨值於換算時所產生的外匯差額確認於綜合全面收益表。

本集團亦須承擔有關主要以美元為主的外匯借貸，銀行存款及現金之外匯風險。在適當時本集團會以跨貨幣利率掉期合約來對沖有關外幣借貸之外匯風險。以其他貨幣為主的資產及負債對本集團造成的外匯風險極少。

於二〇二五年六月三十日，港元對外幣之匯率若升值/貶值百分之十（二〇二四年：百分之十），如其他因素不變，本年度的稅前溢利將減少/增加約港幣六千五百萬元（二〇二四年：增加/減少港幣八千六百萬元）。其他全面收益將減少/增加港幣五千八百萬元（二〇二四年：港幣三千八百萬元）。

(b) 利率風險

本集團因付息負債及資產所涉及的利率變動影響而導致出現利率風險，部分風險管理使用自然對沖即利率敏感性資產及負債互相抵銷。當利率不明確時，部分風險管理則使用利率掉期合約。

本集團之利率風險主要來自借貸。浮息借貸令本集團承擔現金流量利率風險。本集團之高層管理人員通過定期檢討，制定策略來管理利率風險，以獲取適當的浮息/定息資金配合本集團業務及投資。

本集團大部分借貸基本上是浮息借款。在適當時本集團使用利率掉期合約來對沖及管理長期利率風險。本集團一貫的政策是不會進行投機性的衍生工具交易。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

39. 金融風險管理(續)

(b) 利率風險(續)

於二〇二五年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，利率若增加/減少一百個點子(二〇二四年：一百個點子)，本年度內稅前溢利將減少/增加約港幣二億四千九百萬元(二〇二四年：港幣六億八千九百萬元)。

敏感度分析乃根據假設利率已於年結日出現變動並應用於當日已存在的衍生及非衍生金融工具之利率風險。二〇二四年財政年度以相同方法作出分析。

(c) 價格風險

本集團因金融投資按公平價值處理而存在價格風險，其公平價值是根據於每個年結日之市場報價計算。因此，本集團會密切監察此類投資之價格變動及市場環境轉變對價值之影響來管理風險。

於二〇二五年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，報價若增加/減少百分之十(二〇二四年：百分之十)，本年度內稅前溢利及其他全面收益將分別增加/減少約港幣七千六百萬元及港幣六千四百萬元(二〇二四年：港幣六千八百萬元及港幣五千五百萬元)。

(d) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自業務應收賬項、應收放款、衍生金融工具及銀行與金融機構存款。

本集團的業務應收賬項主要來自本集團所發展的銷售物業及租戶的應收未收賬。本集團偶爾會提供長期貸款予物業買家，所計利息參考銀行貸款利率計算。定期審閱及緊密監察處理過期債項會嚴格執行。再者，於每年年結日，本集團會審閱各項業務應收賬的可收回金額以確定無法追收金額有足夠減值撥備。

為了控制衍生工具、存款及銀行結餘之交易對手信貸風險，本集團根據已公佈的信貸評級設定信貸限額，並定期監察以確保並無個別交易對手的重大風險。

本集團並無重大集中的信貸風險。不計持有之抵押品，最大的信貸風險為列於綜合財務報表上已扣除任何減值撥備各項金融資產之賬面值。除說明第35項所述的財務擔保外，本集團並無提供可引致集團面對重大信貸風險之其他擔保。

39. 金融風險管理(續)

(e) 流動資金風險

本集團之財務及庫務事宜均集中在集團中央層面管理及監控。本集團於決定融資來源及有關期限時會考慮所須承受的流動資金風險。本集團以分散資金來源及防止重大的再融資活動於同一時期出現來將再融資風險減至最低為目標。本集團亦維持大量有承諾循環銀行信貸額以容許更有彈性地應付資金的需求。

下表詳細載列本集團衍生及非衍生金融負債之餘下合約期。下表乃根據本集團可能須予支付之最早日期金融負債合約貼現前現金流量編製。下表包括利息及本金現金流量。

說明	合約貼現前		一年後至 兩年內	兩年後至 五年內	五年以上		
	賬面值	現金流量總額					
於二〇二五年六月三十日							
業務應付賬項	25	2,476	2,476	2,381	91	4	-
其他應付賬項及應付費用	25	26,760	26,764	22,605	2,185	1,847	127
應付非控股權益	25	1,181	1,181	1,181	-	-	-
租賃負債	25 & 29	2,455	2,684	809	507	528	840
銀行及其他借項	24 & 27	110,217	117,842	16,636	20,904	66,749	13,553
其他非流動負債	29	2,467	2,795	-	257	808	1,730
衍生金融工具	20	433	468	(29)	(19)	516	-
		145,989	154,210	43,583	23,925	70,452	16,250

說明	賬面值	合約貼現前	一年後至 兩年內	兩年後至 五年內	五年以上		
		現金流量總額					
於二〇二四年六月三十日							
業務應付賬項	25	3,070	3,070	2,962	104	4	–
其他應付賬項及應付費用	25	26,076	26,079	22,383	1,897	1,685	114
應付非控股權益	25	1,213	1,213	1,213	–	–	–
租賃負債	25 & 29	2,567	2,854	933	448	559	914
銀行及其他借項	24 & 27	127,087	143,991	15,638	24,623	80,859	22,871
其他非流動負債	29	2,465	2,808	–	236	744	1,828
衍生金融工具	20	359	416	(12)	(20)	104	344
		162,837	180,431	43,117	27,288	83,955	26,071

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

40. 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。

於二〇二五年六月三十日

	第一級	第二級	第三級	總計
金融資產				
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
	1,405	43	603	2,051
金融負債				
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
	–	1,484	–	1,484

40. 金融工具之公平價值(續)

(a) 以公平價值列賬的金融工具(續)

於二〇二四年六月三十日

	第一級	第二級	第三級	總計
金融資產				
按公平價值計入損益的金融資產				
債務證券	13	–	–	13
股本證券	674	–	440	1,114
按公平價值計入其他全面收益的金融資產				
債務證券	157	–	–	157
股本證券	389	7	315	711
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	–	71	–	71
遠期外匯合約	–	7	–	7
	1,233	85	755	2,073
金融負債				
受公平價值對沖之債券及票據	–	1,030	–	1,030
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	–	354	–	354
利率掉期	–	5	–	5
	–	1,389	–	1,389

年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技術沒有改變。

(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。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

40. 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。

年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			
於二〇二三年七月一日	474	315	789
購入	30	–	30
公平價值的變動確認於損益	(64)	–	(64)
於二〇二四年六月三十日及七月一日	440	315	755
購入	28	–	28
售出	(131)	–	(131)
資本退回	(24)	–	(24)
終止確認	–	(8)	(8)
公平價值的變動確認於			
– 損益	(23)	–	(23)
– 其他全面收益	–	6	6
於二〇二五年六月三十日	290	313	603

(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。

	2025		2024	
	賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
債務證券	48	53	434	439
長期借項	95,833	94,715	115,559	112,733

債務證券之公平價值是以市場報價計量。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。

41. 資本管理

本集團的資本管理目的是維持強大的資本根基以支持其業務發展，在持續提供回報給股東時維持謹慎的財務槓桿水平。

本集團定期積極地檢討及監察其資本結構以維持健康的淨債項與股東權益比率。集團淨債項定義為總借款減銀行存款及現金。股東權益包括綜合財務狀況表所列之股本及公司股東應佔儲備。為維持或調整資本結構，本集團將調節派息，發行新股，籌集新債項融資或出售資產以減低負債。

年末淨債項與股東權益比率如下：

	2025	2024
銀行借款	69,287	86,933
債券及票據	40,930	40,154
總借款	110,217	127,087
減：銀行存款及現金	(16,919)	(16,221)
淨債項	93,298	110,866
股東權益	617,851	606,717
淨債項與股東權益比率	15.1%	18.3%

42. 綜合財務報表通過

載於第158至224頁之綜合財務報表於二〇二五年九月四日獲董事局通過。

主要附屬公司

董事局認為載列一份完整之附屬公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出於二〇二五年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之附屬公司。

除特別註明外，下列之主要附屬公司均在香港註冊及經營、為非上市公司及由本公司間接持有。

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
新意網集團有限公司 (在香港上市)	2	73.32	提供數據中心、設施管理及 增值服務、系統之安裝及 保養服務	236,051,433
數碼通電訊集團有限公司 (在香港上市)	3	73.24	電訊系統經營	110,095,160
新鴻基地產代理有限公司	6	100	資產及項目管理服務	1,000,000
新城市(新界)地產有限公司	7	100	投資控股	2,472,515,162
飛騰財務有限公司	6	100	財務	200
忠誠財務有限公司	6	100	借貸融資	500,000
新鴻基地產(金融服務)有限公司	6	100	財務	100,000
新鴻基地產保險有限公司	6	100	保險	75,000,000
新鴻基建築設計有限公司	6	100	圖則設計及工程	350,000
新輝建築有限公司		100	樓宇建築	90,000,000
新輝(建築管理)有限公司		100	樓宇建築及工程管理	2
恒安工程有限公司		100	消防及機械工程	5,500,000
安輝機械工程有限公司		100	機械租賃	100,000
康業服務有限公司		100	物業及設施管理	100,000
啟勝管理服務有限公司	6	100	物業及設施管理	10,000
Mantegna Investment Company Limited	1	100	地產投資	2 (註9) 9,999,998
萊利國際有限公司		100	酒店經營	2
Access Orient Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
和光有限公司		100	地產投資	1
Additech Ltd.	1	100	地產投資	1美元
Advance Vision Enterprises Limited		100	地產投資	2
機場空運中心有限公司		100	空運中心	100
Annadale Development Limited		100	地產貿易及投資	2
Antanpark Limited	1	100	地產投資	1美元
Antinio Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Artsland Properties Investment Limited	1	100	地產投資	1美元
鉅置有限公司		100	地產發展及投資	1
Assured Outcome Limited	1	100	地產投資	1美元
Barnard Enterprises Limited	1	75	地產投資	100美元
必衡投資有限公司		100	地產發展及投資	8
Beauty Marble Investment Limited		100	地產投資	2
北京新城廣場房地產有限公司	5c	100	地產投資	9,000,000美元*
北京新東安有限公司	5a	100	地產投資	129,000,000美元*
Best Numbers Limited	1	100	地產投資	1美元
邦信發展有限公司		100	地產發展	1
Best Winners Limited	1	100	地產投資及酒店經營	1美元
Biliboss Ltd.	1	100	地產投資	1美元

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
輝強有限公司		100	地產發展、貿易及投資	2
Buratto Limited	1	100	地產投資	1美元
Capital Mind Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
紀奧有限公司		100	地產投資及發展	1
昌保有限公司		100	地產投資及貿易	1
Champion Dynasty Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
創福集團有限公司		100	地產貿易	1
Cheerlord Investment Ltd.	1	100	地產投資及酒店經營	1美元
成都忠捷置業有限公司	5b	91	地產發展	人民幣 213,000,000 元*
彩榮(香港)有限公司		100	地產貿易及投資	1
City Lion Investment Limited	1	100	地產投資	1美元
兆盛有限公司		100	地產發展、貿易及投資	2
Classic Best Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Classic Success Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Connick Limited	1	100	地產投資	1美元
冠奧投資有限公司		64.30	地產貿易	1
冠和投資有限公司		100	地產貿易及投資	1
Dictado Company Limited		100	地產投資	200
Digital Chance Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Dipende Limited	1	100	地產投資	1美元
Dragon Value Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
宜金發展有限公司		100	地產發展、貿易及投資	2
英信發展有限公司		100	地產發展及投資	1
順通置業有限公司		92	地產貿易及投資	1
Entero Company Limited	8	100	地產投資	200
Even Decade Limited	1	100	地產投資	1美元
Ever Channel Limited		100	地產投資	2
晶信有限公司		100	地產投資	1
永快有限公司		100	地產投資	2
Evermax Development Limited		100	地產投資及貿易	2
Excellent Chance Limited	1	100	地產投資	1美元
Fast Commerce Global Limited	1	100	地產投資	1美元
福登有限公司		100	地產投資及酒店經營	1
Forever Glory Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Fortin International Limited	1	100	地產投資及貿易	1美元
福愉有限公司		100	地產投資	2
Fortune Sign Global Limited	1	100	地產投資	1美元
Fortune Yield Investment Limited		100	地產投資	2
佛山市新普房地產開發有限公司	5c	100	地產發展及投資	34,000,000 美元*
東莞創紀房地產開發有限公司	5c	100	地產發展	121,000,000 美元*
Full Market Limited		100	地產投資	2
富榮置地有限公司	6	100	地產投資	300,000
其異有限公司		100	地產投資	2

主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
Gleamland Limited	1	100	地產投資	1 美元
永輝混凝土(香港)有限公司		100	製造及銷售預拌混凝土	20,000,000
Golden Square Properties Enterprises Limited	1	100	地產投資	2
		100		(註9) 999,998
Good Assets Limited		100	地產貿易	1
信裕置業有限公司		92	地產貿易及投資控股	1
忠域有限公司		100	地產貿易及投資	1
建良有限公司		100	地產貿易	1
Great Assets Global Limited	1	100	地產投資	1 美元
合統有限公司		100	地產貿易及投資	1
建程有限公司		100	地產投資	1
廣州南沙區慶盛新鴻基地產發展有限公司	5c	100	地產發展及投資	人民幣 3,000,000,000 元*
廣州新天房地產發展有限公司	5b	70	地產發展	人民幣 210,503,607.14 元*
廣州市佳俊房地產開發有限公司	5c	100	地產發展	人民幣 210,000,000 元*
廣州市新域發展有限公司	5b	100	商務服務	人民幣 7,400,000,000 元
廣州市南站新鴻基地產投資有限公司	5c	100	地產發展及投資	人民幣 3,700,000,000 元
廣州市南站新鴻基地產發展有限公司	5c	100	地產發展及投資	人民幣 3,700,000,000 元
Hambrook Investments Limited	1	100	地產投資	1 美元
Harbour Vantage Limited		100	地產貿易	2
Harrison Global Limited	1	100	地產投資	1 美元
溢寶有限公司		92	地產貿易	1
Headmaster Assets Limited	1	100	地產投資	1 美元
Hero Town Limited	1	100	地產投資	86,500,001 美元
豪維有限公司		100	地產投資	1
軒佳投資有限公司		100	地產投資及貿易	5,000
亨匯投資有限公司		100	地產投資及貿易	1
海港貨櫃服務有限公司		100	中流作業	40,000,000
Honenberg Limited		100	地產投資	2
香港商用航空中心有限公司		35	商用航空中心	1,000,000
Hong Kong Sky Deck Limited		100	觀景台	1
宏益(上海)企業發展有限公司	5c, 13	100	地產投資	214,482,000 美元*
鴻基財務投資控股有限公司		100	地產投資	200
Incheri Limited	1	100	酒店經營	1 美元
Jayan Company Limited		100	地產投資及投資控股	2
Jentex Limited		100	地產貿易	1 美元
國集有限公司		100	地產貿易及投資	1
仲益有限公司		100	地產貿易及投資	1
Jugada Company Limited		100	地產投資	2
Jumbo Pacific Limited		100	地產貿易及投資	1
Joyful Polaris Limited	1	100	地產投資	1 美元
Kamchatka Company Limited		100	地產投資	200
Kamsford Hong Kong Limited		100	地產投資	16,500,000
Kartasun Limited		100	地產投資	2
協旭有限公司		100	地產發展及投資	2
Kimrose Investments Ltd.	1	100	地產投資	1 美元
廣峻投資有限公司		100	地產投資及貿易	1
置堡有限公司	6	100	地產投資	2
Lanecove Enterprise Limited	1	100	地產投資	1 美元

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
Lansmart Limited		100	地產貿易及投資控股	2
利必佳投資有限公司	6	100	地產投資	1,000
Leverson Limited	1	100	地產投資及酒店經營	1 美元
光時投資有限公司		100	地產發展及投資	2
遠健有限公司		100	地產投資及酒店經營	1
Long Tesak Company Limited		100	地產投資	100,000
Lunalite Company Limited		100	地產投資	2
Mainco Limited		100	地產貿易	1
Manceton Limited		100	地產投資	2
Market Century Global Limited	1	100	地產投資	1 美元
Market Talent Investments Limited	1	100	地產投資	1 美元
茂東有限公司		100	地產投資	1
Maxwear Limited	1	100	地產投資	1 美元
Mighty Choice Assets Limited	1	100	地產投資	1 美元
Mindano Limited		100	地產投資及投資控股	10,000
Morison Limited	1	100	地產投資	1 美元
日龍有限公司		100	地產發展及貿易	2
佳信發展控股有限公司	1	100	投資控股	1 美元
力新清潔有限公司		100	清潔服務	100,000
Noble Power Enterprises Limited	1	100	地產貿易	1 美元
Obvio Yip Company Limited	6	100	地產投資	15,000,000,000
奧仁有限公司		100	地產投資	1
舉捷有限公司		60	地產投資	10
奧匯有限公司		100	地產投資	1
鴻輝預製件有限公司		100	設計及銷售混凝土預製件	16,800,000
利宙企業有限公司		100	地產貿易及投資	1
Pacific Gold Limited		100	地產投資及貿易	1
達協投資有限公司		100	地產發展、貿易及投資	2
Pacotilla Company Limited		100	地產投資	200
Partner Sino Assets Limited	1	100	地產投資	1 美元
寶崙有限公司		100	地產貿易	1
Pontamell Limited	1	100	地產投資	1 美元
Potential Area Limited	1	100	地產投資	1 美元
Precise Oceanic Limited	1	100	地產投資	1 美元
Profit Richness Ltd.	1	100	地產投資	1 美元
Progress Success Investments Limited	1	100	地產投資	1 美元
Protasan Limited		100	地產投資	100
Red Stand Investments Limited	1	100	地產投資	1 美元
Riderstrack Development Limited	1	100	地產投資	1 美元
Rinnovare Limited	1	100	地產投資	1 美元
三號幹線(郊野公園段)有限公司		70	收費道路經營	10,000
Score Best Investments Limited	1	100	地產投資	1 美元
Scott Global Investments Limited	1	100	地產投資	1 美元
森萬有限公司		100	酒店經營	2
上海中環廣場房地產有限公司	5a	80	地產投資	42,000,000 美元*
上海環貿廣場房地產有限公司	5c	100	地產發展及投資	290,500,000 美元*
上海新鴻基環貿廣場房地產有限公司	5c	100	地產發展及投資	90,000,000 美元*

主要附屬公司

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
上海新鴻基威億房地產有限公司	5c	100	地產投資	人民幣600,000,000元*
上海威京商業經營管理有限公司	5c	100	地產投資	人民幣600,000,000元*
上海新鴻基威正房地產有限公司	5c	100	地產投資	人民幣1,220,000,000元*
上海新鴻基威萬房地產有限公司	5c	100	地產投資	人民幣17,803,054,100元*
上海新中匯房地產有限公司	5c	100	地產投資	18,000,000美元*
Shubbery Company Limited		100	地產投資	200
Shunyue Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Smithtown Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
日騰有限公司		100	地產投資	2
Speedway Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
Splendid Sharp Limited		100	地產投資	4
Spring Bliss Investments Limited	1	100	地產投資	1美元
Standard Top Limited		100	地產投資	2
Starry View Holdings Limited	1	100	地產投資	1美元
Startrack Company Limited		100	地產投資	200
成協有限公司		100	地產發展及投資	1
Sun Carol Company Limited		100	地產投資	200
新鴻基發展(中國)有限公司		100	投資控股	20,000,370
上海新陸二房地產有限公司	5c	100	地產投資	61,355,000美元*
上海新中楊房地產有限公司	5c	100	地產發展及投資	24,000,000美元*
新鴻基國金中心房地產(南京)有限公司	5c	100	地產投資	人民幣721,914,400元*
新鴻基環貿廣場房地產(蘇州)有限公司	5b	90	地產發展及投資	人民幣1,800,000,000元*
Sun Hung Kai Properties (Capital Market) Limited	2,6,12	100	財務	10美元
新地投資(廣州)有限公司	5c	100	投資控股	90,000,000美元*
新鴻基地產(銷售及租賃)代理有限公司		100	物業代理及一般代理	1
新鴻基秘書服務有限公司	6	100	秘書服務	200
新元朗中心物業管理有限公司		100	地產投資及管理	(註10) 25,000
		75		(註11) 25,000
Sunfez Company Limited		100	地產投資	200
日富企業有限公司		100	地產投資	4,000,000
崇啓有限公司		100	地產發展及投資	1
瑞域有限公司		100	地產貿易	1
Tainam Holdings Limited	1	100	地產投資	1美元
Tamworth Development Limited		100	地產發展	2
添財發展有限公司		100	地產投資	2
Tenuta Limited	1	100	地產投資	1美元
Time Bliss Limited	1	100	地產投資	1美元
Tipro Development Limited		100	地產投資	1,000,000
Tonthai Investment Enterprises Limited	1	100	地產投資	1美元
誠高(香港)有限公司		100	地產發展及投資	1
高港發展有限公司		100	地產投資及貿易	1
Town Descant Company Limited		100	地產投資	200
交通基建管理有限公司		100	道路管理	70,000,000
True Vantage Global Limited	1	100	地產投資	1美元
Tsi Mai Company Limited		100	地產投資	200

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益(%)	業務	已發行股本/ 註冊資本* (港幣)
Turbo Result Limited	1	100	地產發展及投資	1 美元
Tuxedos Company Limited		100	地產投資及貿易	200
Uniland Investment Enterprises Limited	1	100	地產投資	1 美元
United Way Investments Limited	4,6	100	商標持有者	1 美元
		100		(註9) 83,400 美元
Upper Hill Company Limited	1	100	地產投資	1 美元
Vast Earn Property Corp.	1	100	地產投資	2 美元
偉鴻發展有限公司	6	100	投資控股及地產投資	70,000
Warrior Company Limited		100	地產投資	300
Wealth Capsule Investments Limited	1	100	地產投資	1 美元
寶威國際企業有限公司		92	地產投資及貿易	1
華榮(香港)有限公司		100	地產發展及投資	1
豐譽企業有限公司		100	地產投資	1
Well Logic Properties Investment Limited	1	100	地產投資	1 美元
Wellden Limited		100	地產投資	2
Wetland Park Management Service Limited		100	地產投資	2
和茂有限公司		100	地產投資	2
威信停車場管理(控股)有限公司		100	投資控股及停車場經營	1,000
宏博投資有限公司		100	地產投資及貿易	1
榮隆企業有限公司		100	地產投資	2
Winter Ranch Limited	1	100	地產投資	1 美元
Wonder Charm Assets Limited	1	100	地產投資	1 美元
一田有限公司		100	百貨經營	30,000,000
Zarabanda Company Limited		100	地產投資	2

- 註：
1. 在英屬維爾京群島註冊成立及在香港經營。
 2. 在開曼群島註冊成立及在香港經營。
 3. 在百慕達註冊成立及在香港經營。
 4. 在英屬維爾京群島註冊成立。
 5. 在中華人民共和國成立及經營：
 - a. 合作經營企業
 - b. 合資經營企業
 - c. 外商獨資經營企業
 6. 由本公司直接持有。
 7. 由本公司直接持有 11.89% 及間接持有 88.11%。
 8. 由本公司直接持有 50% 及間接持有 50%。
 9. 可贖回股。
 10. 「A」股。
 11. 「B」股。
 12. 於二〇二五年六月三十日，Sun Hung Kai Properties (Capital Market) Limited 發行擔保票據之面值為港幣三百六十五億四千七百萬元(二〇二四年：港幣三百八十億一千三百萬元)，該等票據有不同的償還期但不超過二〇三三年六月(二〇二四年：二〇三三年六月)及平均實際利率為每年百分之二點八(二〇二四年：百分之二點八二)。
 13. 於二〇二五年六月三十日，宏益(上海)企業發展有限公司發行商業抵押擔保債券之面值為人民幣四十億元(二〇二四年：人民幣二十億元)。一期人民幣二十億元債券自發行日起至二〇四〇年九月止為期十八年，其利率為每年百分之二點八五及每三年釐定；二期人民幣二十億元債券自發行日起至二〇四二年八月止為期十八年，其利率為每年百分之二點一五及每三年釐定。發行人或持有人有權決定可於發行日起每三年年末贖回該等債券。

主要合營企業

董事局認為載列一份完整之合營企業資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出於二〇二五年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之合營企業。

除特別註明外，下列之主要合營企業均在香港註冊和經營及為非上市公司。

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益 (%)	業務	股份類別/ 註冊股本
⁺ Altomatic Limited		50	地產投資	普通股
^{#+} 華潤新鴻基(杭州)有限公司	5	40	地產投資	註冊股本
^{#+} 華潤新鴻基房地產(無錫)有限公司	5	40	地產發展及投資	註冊股本
[#] 金彩龍國際有限公司		50	地產發展	普通股
Glorious Concrete (BVI) Limited	4	50	投資控股	普通股
^{#+} 翠谷工程有限公司		20	垃圾堆填	普通股
^{#+} 廣州市富景房地產開發有限公司	3	33.33	地產發展及投資	註冊股本
^{#+} 廣州宏城廣場房地產開發有限公司	6	50	地產投資	註冊股本
IFC Development Limited	1	50	地產投資	普通股
翠玉地產資源有限公司		25	地產貿易及投資	普通股
[#] 嘉里鴻基貨倉(長沙灣)有限公司		50	貨倉經營	普通股
信明(香港)有限公司		50	地產投資及發展	普通股
⁺ Newfoundworld Investment Holdings Limited	1	26.67	投資控股	普通股
^{#+} Orchard Turn Holding Pte. Ltd.	2	50	投資控股	普通股
⁺ Ranny Limited		50	地產投資	普通股
^{#+} River Trade Terminal Co. Ltd.	1	50	內河貨運碼頭	普通股
[#] Senica International Limited	4	22.50	投資控股	普通股
^{#+} 上海莘天置業有限公司	3	35	地產發展及投資	註冊股本
盛意發展有限公司		25	地產投資	普通股
⁺ Splendid Shing Limited		50	地產投資	普通股
^{#+} 星際發展有限公司		33.33	地產投資	普通股
^{#+} 祥寶投資(成都)有限公司	5	40	地產發展及投資	註冊股本
添富利物業有限公司		57.52	地產投資	普通股
⁺ Tinyau Company Limited		50	地產投資	普通股
⁺ 旋高發展有限公司		50	地產發展及投資	普通股
Vivid Synergy Limited	1	50	投資控股	普通股
[#] Wolver Hollow Company Limited		50	地產投資	普通股

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益 (%)	業務	股份類別/ 註冊股本
⁺ 施福建業有限公司		33.33	地產貿易	普通股
^{#+} 佛山市新升房地產開發有限公司	5	50	地產發展	註冊股本
^{#+} 佛山市新鋒房地產開發有限公司	5	50	地產發展	註冊股本
^{#+} 佛山市新晉房地產開發有限公司	5	50	地產發展	註冊股本
^{#+} 佛山市新駿房地產開發有限公司	5	50	地產發展	註冊股本
^{#+} 佛山市新昊房地產開發有限公司	5	50	地產發展	註冊股本
^{#+} 佛山市新匯房地產開發有限公司	5	50	地產發展	註冊股本
^{#+} 佛山市新景房地產開發有限公司	5	50	地產發展	註冊股本
^{#+} 杭州新匯東置業有限公司	3	45	地產發展及投資	註冊股本
^{#+} 杭州新匯西有限公司	3	50	地產發展及投資	註冊股本

⁺ 該等公司之賬項並非由德勤·關黃陳方會計師行審核。

[#] 該等公司之年度結算日期與新鴻基地產發展有限公司之結算日期不同。

- 註：
1. 在英屬維爾京群島註冊成立及在香港經營。
 2. 在新加坡成立及經營。
 3. 在中華人民共和國成立及經營之合資經營企業。
 4. 在英屬維爾京群島註冊成立。
 5. 在中華人民共和國成立及經營之外商獨資經營企業。
 6. 在中華人民共和國成立及經營之合作經營企業。

主要聯營公司

董事局認為載列一份完整之聯營公司資料所佔用之篇幅將會非常冗長，故在本年報只列出於二〇二五年六月三十日以下對本集團業績或資產有重要影響之聯營公司。

除特別註明外，下列之主要聯營公司均在香港註冊和經營及為非上市公司。

名稱	註	由本公司 持有之應佔 總股本權益 (%)	業務	股份類別
^{#+} 載通國際控股有限公司 (在香港上市)	1	44.87	公共運輸	普通股
^{#+} 隆益投資有限公司		29	地產發展及投資	普通股
^{#+} 香港駕駛學院有限公司		30	駕駛學院	普通股
^{#+} Onluck Finance Limited		35.44	財務	普通股
^{#+} Treasure Peninsula Limited		29	財務	普通股

⁺ 該等公司之賬項並非由德勤・關黃陳方會計師行審核。

[#] 該等公司之年度結算日期與新鴻基地產發展有限公司之結算日期不同。

註： 1. 在百慕達註冊成立及在香港經營。

