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
2025/26

股份代號：16（港幣櫃台）
及80016（人民幣櫃台）

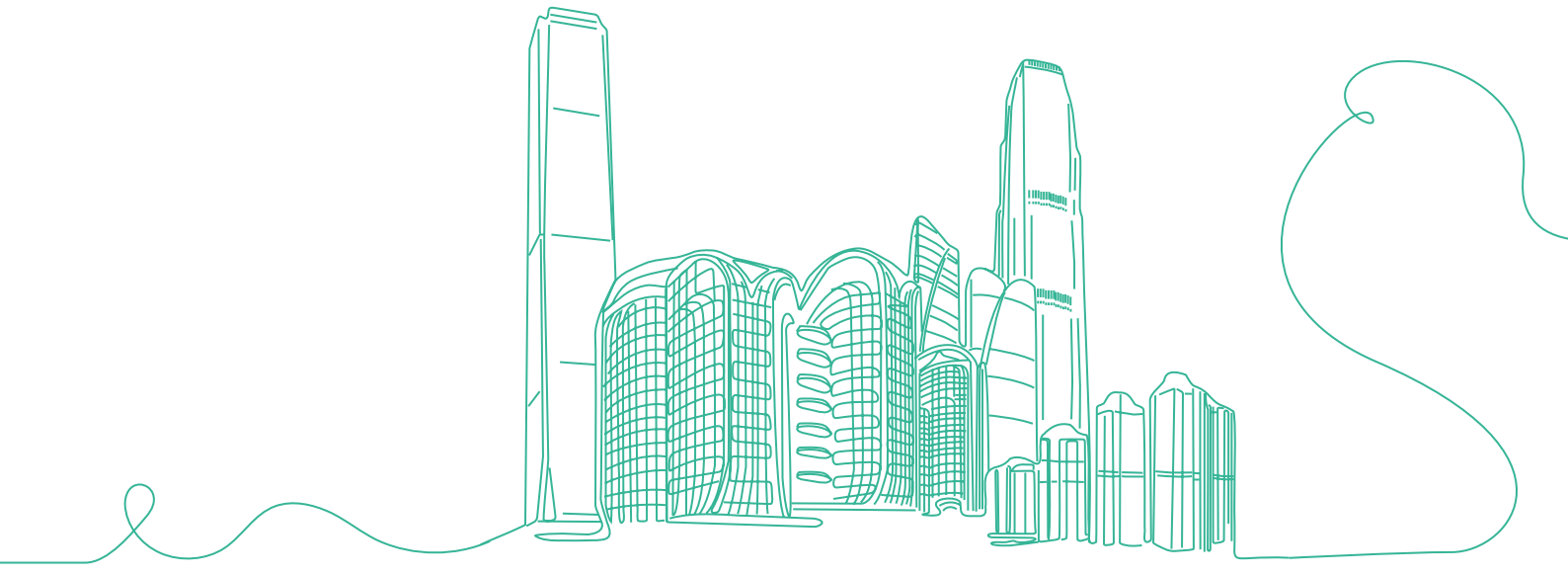


1. 香港西九龍環球貿易廣場
2. 香港西九龍環球匯
3. 上海市徐家匯中心ITC
4. 香港中環國際金融中心
5. 香港西沙SIERRA SEA

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 中國內地地產業務
- 78 地產相關業務
- 87 電訊及資訊科技
- 88 基建及其他業務
- 91 集團財務

92 財務檢討
98 投資者關係
100 可持續發展
106 企業管治報告書
132 董事局報告書
146 董事個人資料
156 執行委員會
157 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)*
郭基煇
郭基泓
董子豪
馮玉麟
陳康祺
郭顯澧*(郭炳聯之替代董事)*

非執行董事

郭基俊

獨立非執行董事

葉廸奇
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
郭基煇
郭基泓
董子豪
馮玉麟
陳康祺
容上達
李清鑑
林家強
盧經緯

審核及風險管理委員會

李家祥*
葉廸奇
梁乃鵬
王于漸

薪酬委員會

王于漸*
李家祥
梁乃鵬

提名委員會

王于漸*
葉廸奇
梁乃鵬
梁高美懿

*　*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號鋪

律師

胡關李羅律師行
孖士打律師行
薛馮鄺岑律師行

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
星展銀行有限公司
交通銀行(香港)有限公司
中國農業銀行股份有限公司
華僑銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
瑞穗銀行

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

二〇二五至二六年度財務日程表

中期業績公布	：二〇二六年二月二十六日
中期股息派發	：二〇二六年三月十九日
全年業績公布	：二〇二六年九月十日
暫停辦理股份過戶登記手續[1]	：二〇二六年十一月二日至五日 (首尾兩天包括在內)
記錄日期[1]	：二〇二六年十一月五日
股東週年大會	：二〇二六年十一月五日
末期股息除息日期	：二〇二六年十一月十日
暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期[2]	：二〇二六年十一月十二日
末期股息派發	：二〇二六年十一月十九日

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

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

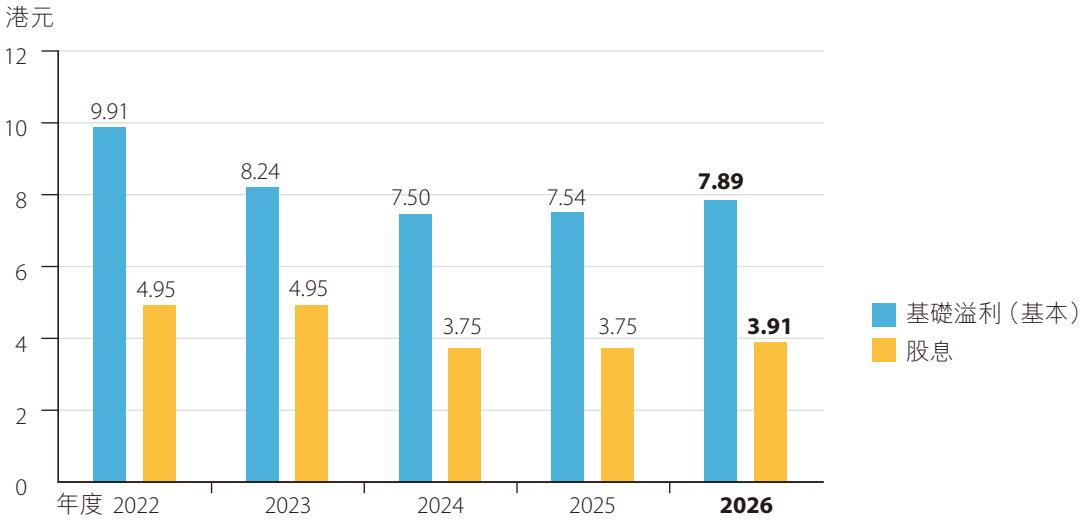
財務概要及土地儲備

截至六月三十日止年度	**2026**	2025	變動(%)
財務概覽(港幣百萬元)			
集團收入	**94,194**	79,721	+18.2
可撥歸公司股東溢利			
–賬目所示	**21,426**	19,277	+11.1
–基礎[1]	**22,850**	21,855	+4.6
租金總收入[2]	**24,987**	24,461	+2.2
租金淨收入[2]	**18,571**	18,392	+1.0
財務比率(%)			
淨負債與股東權益比率	**10.7**	15.1	-4.4[4]
派息比率[3]	**49.6**	49.7	-0.1[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	**7.39**	6.65	+11.1
–基礎	**7.89**	7.54	+4.6
股息			
–中期股息	**0.98**	0.95	+3.2
–末期股息	**2.93**	2.80	+4.6
–全年股息	**3.91**	3.75	+4.3
股東權益	**218.80**	213.20	+2.6
香港土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)			
發展中物業	**17.2**	19.7	-12.7
已落成物業[5]	**39.2**	37.7	+4.0
總面積	**56.4**	57.4	-1.7
中國內地土地儲備(百萬平方呎總樓面面積)			
發展中物業	**38.2**	44.2	-13.6
已落成物業[5]	**26.5**	21.1	+25.6
總面積	**64.7**	65.3	-0.9

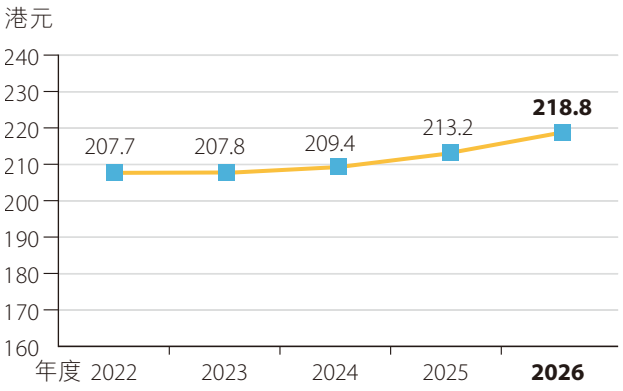
註：

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. *除了在香港和中國內地的物業外，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*

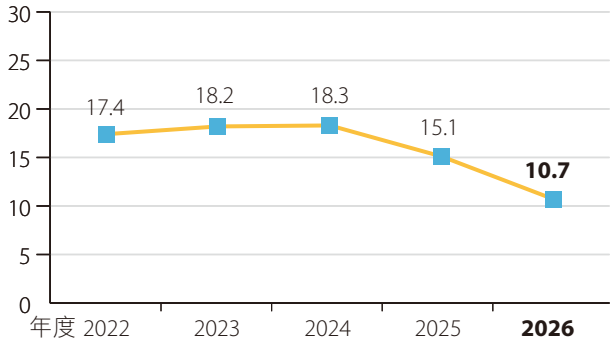
每股基礎溢利及股息



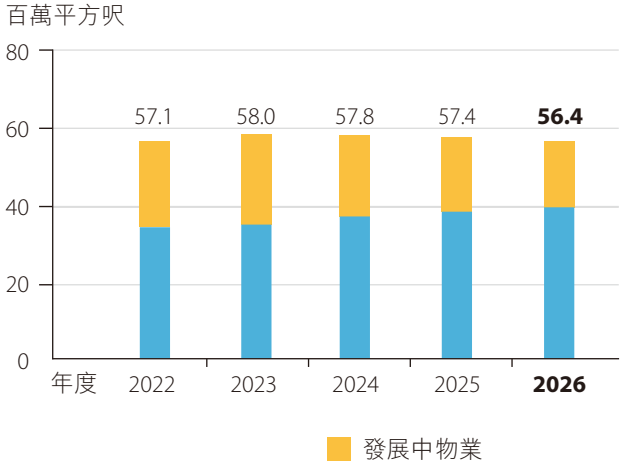
每股股東權益



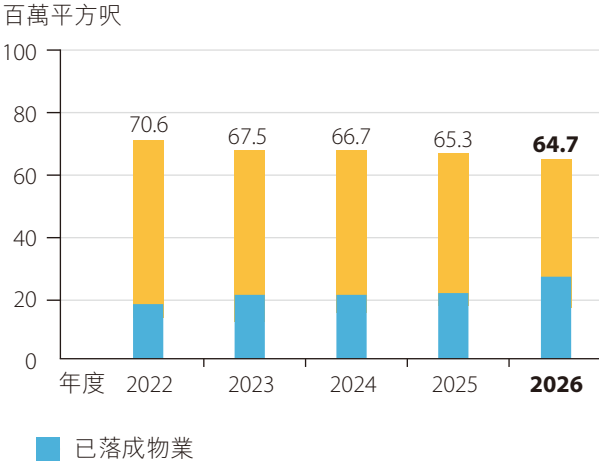
淨債項與股東權益比率



香港土地儲備



中國內地土地儲備



五年財務摘要

綜合收益表	**2026** **港幣百萬元**	2025 港幣百萬元	2024 港幣百萬元	2023 港幣百萬元	2022 港幣百萬元
截至六月三十日止年度					
集團收入	**94,194**	79,721	71,506	71,195	77,747
分部收入(包括所佔合營企業及聯營公司)	**110,105**	90,119	83,636	83,381	88,340
分部營業溢利(包括所佔合營企業及聯營公司)	**32,163**	32,188	32,359	34,689	39,010
可撥歸公司股東基礎溢利[1]	**22,850**	21,855	21,739	23,885	28,729
投資物業之公平價值變動淨額	**(1,424)**	(2,578)	(2,693)	22	(3,169)
可撥歸公司股東溢利	**21,426**	19,277	19,046	23,907	25,560
可撥歸公司股東股息	**11,330**	10,867	10,867	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	**54,191**	34,556	27,422	29,116	35,403
–物業租賃	**24,987**	24,461	24,991	24,322	24,810
–其他業務	**30,927**	31,102	31,223	29,943	28,127
	110,105	90,119	83,636	83,381	88,340
分部營業溢利					
–物業銷售	**8,292**	8,290	7,850	11,299	15,847
–物業租賃	**18,571**	18,392	19,000	18,461	19,250
–其他業務	**5,300**	5,506	5,509	4,929	3,913
	32,163	32,188	32,359	34,689	39,010
綜合財務狀況表					
於六月三十日					
投資物業	**428,505**	417,045	408,424	403,559	398,729
物業、機器及設備	**51,636**	50,689	50,190	47,168	44,955
聯營公司及合營企業	**108,049**	104,687	101,055	101,354	101,392
其他非流動資產	**7,941**	8,760	9,762	11,127	12,841
供出售物業	**172,542**	197,452	214,077	211,639	207,136
銀行存款及現金	**30,053**	16,919	16,221	15,280	20,323
其他流動資產	**19,024**	21,341	18,365	15,864	22,191
資產總額	**817,750**	816,893	818,094	805,991	807,567
銀行及其他借項	**(97,668)**	(110,217)	(127,087)	(125,053)	(124,931)
其他負債	**(81,358)**	(84,302)	(79,936)	(74,142)	(75,892)
資產淨值	**638,724**	622,374	611,071	606,796	606,744
股本	**70,703**	70,703	70,703	70,703	70,703
儲備金	**563,233**	547,148	536,014	531,352	531,243
股東權益	**633,936**	617,851	606,717	602,055	601,946
非控股權益	**4,788**	4,523	4,354	4,741	4,798
權益總額	**638,724**	622,374	611,071	606,796	606,744
淨債項	**67,615**	93,298	110,866	109,773	104,608
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)	**7.39**	6.65	6.57	8.25	8.82
每股基礎溢利(基本)	**7.89**	7.54	7.50	8.24	9.91
每股股息	**3.91**	3.75	3.75	4.95	4.95
每股股東權益	**218.80**	213.20	209.40	207.80	207.70
財務比率					
淨債項與股東權益比率(%)	**10.7**	15.1	18.3	18.2	17.4
利息覆蓋率(倍)	**8.5**	6.0	4.6	6.8	12.8
派息比率(%)[2]	**49.6**	49.7	50.0	60.1	49.9

註：

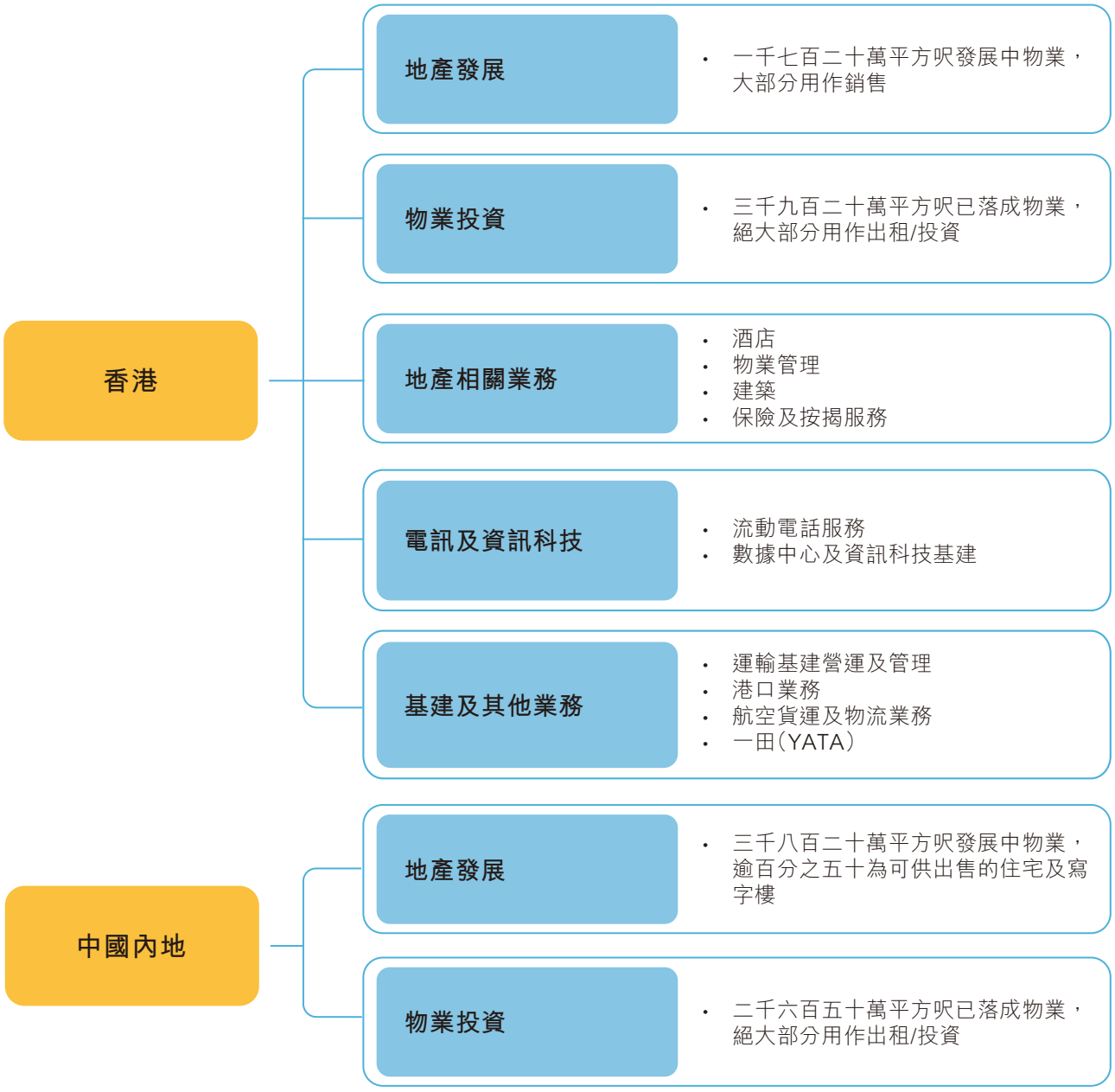
1. 可撥歸公司股東基礎溢利並不包括投資物業估值變動淨額之影響

2. 派息比率根據基礎溢利計算

業務架構

新鴻基地產

於二〇二六年六月三十日



集團的主要附屬公司、合營企業及聯營公司名單載於第223至232頁

董事局主席報告書

本人謹向各位股東報告：

業績

截至二〇二六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二百二十八億五千萬元，去年為港幣二百一十八億五千五百萬元。每股基礎溢利為港幣七元八角九仙，去年為港幣七元五角四仙。

賬目所示可撥歸公司股東溢利及每股盈利分別為港幣二百一十四億二千六百萬元及港幣七元三角九仙，去年為港幣一百九十二億七千七百萬元及港幣六元六角五仙。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增加的金額港幣十三億八千二百萬元，去年公平值減少的金額為港幣七億四千二百萬元。

股息

董事局議決派發截至二〇二六年六月三十日止年度的末期股息每股港幣二元九角三仙，派發日期為二〇二六年十一月十九日。連同中期股息每股港幣九角八仙，全年每股派息港幣三元九角一仙，較去年增加百分之四。

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八十二億九千二百萬元，去年為港幣八十二億九千萬元。按所佔權益計算，年內錄得的合約銷售總額約港幣四百零六億元。

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上升百分之二至港幣二百四十九億八千七百萬元，淨租金收入按年增加百分之一至港幣一百八十五億七千一百萬元。



香港西沙 SIERRA SEA

香港地產業務

土地儲備

截至二〇二六年六月三十日，按所佔樓面面積計算，集團在香港的土地儲備約有五千六百四十萬平方呎，當中約三千九百二十萬平方呎為已落成物業，其中絕大部分用作出租及長線投資。餘下約一千七百二十萬平方呎為發展中物業，足夠集團中期發展所需。可供出售的發展中住宅物業約有一千二百六十萬平方呎。回顧年內，集團透過公開招標、換地和契約修訂補充香港的土地儲備，詳情可參閱下表：

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）
古洞丈量約份第92約地段第2579號	住宅/商舖	100	1,224,000
屯門第16區站第一期物業發展項目	住宅	合作發展	601,000
長沙灣發祥街3號	住宅/商舖	50	230,000
總計			**2,055,000**

在財政年度年結日後，集團於二〇二六年九月初投得位處屯門南的屯門第16區站第二期物業發展項目。該地皮毗鄰興建中的港鐵屯門第16區站，集團計劃興建九幢住宅大樓，總住宅樓面面積約二百七十萬平方呎，以及樓面約三十三萬五千平方呎的基座商場。項目將提供逾五千五百個單位，以中小型單位為主，將會有序地分期發展及推售。項目坐落屯門河畔，單位將提供開揚河景及海景，是少有位處成熟社區、配套完備的全新鐵路物業項目。此外，項目將增設公共運輸交匯處，並有行人通道接駁商場至早前投得的第一期發展項目。集團成功投得第二期項目，將有利整個項目的規劃和設計。憑藉過去數十年發展大型項目的經驗，集團有信心將其打造成另一個地標住宅項目，為住戶提供完善的配套設施。連同這新增項目，集團在香港的總土地儲備已增至五千九百四十萬平方呎。

集團把握北部都會區加速發展的機遇，過去數年積極推進該區的發展項目，並以不同途徑增加可發展用地。集團以行動支持該區發展，並正在區內發展八個項目，合共提供約一萬個住宅單位及社區所需的商業與交通配套設施，協助北部都會區發展成為宜居宜業宜學宜遊的都會區。新項目分佈於區內不同地點，包括鄰近未來港鐵古洞站和洪水橋站的地段。

集團將繼續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，現正積極就多個大型住宅項目進行評估。一如既往，集團會在補充土地儲備時，恪守審慎的理財原則。

年內，一批由集團持有的土地被香港特區政府收回，總面積約一百一十萬平方呎，主要分佈在新田和北環線主線沿線。集團預期可收取政府的現金補償額約港幣十一億元，相關收益已在二〇二五/二六財政年度入賬。此外，集團一批總面積約二百一十萬平方呎的土地亦將被收回，主要位於新田科技城和洪水橋/廈村新發展區，涉及的補償金額約港幣二十二億元，將在二〇二六/二七財政年度入賬。

地產發展

回顧年內，受惠於經濟環境改善、金融市場活躍，以及相對寬鬆的利率環境，香港住宅物業市場繼續復蘇。人才和學生持續流入推動住宅租金穩定上升，進一步鞏固買家信心。具備完善配套設施及便利交通連接的一手住宅項目繼續錄得理想的銷情。

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三百八十一億元，主要來自西沙灣發展項目第2A期及第2B期SIERRA SEA、啟德天璽・天第2期及天璽・海、荃灣形璟、屯門NOVO LAND第3A期，以及中半山帝景園等多個已落成項目。集團在二〇二六年七月推售元朗芊御，並錄得滿意銷情。

集團正在分期發展西沙灣發展項目，銷售反應熱烈，在十個月內售出超過三千個單位，反映買家對集團發展大型綜合項目的能力充滿信心。GO PARK 2和GO PARK Aqua為該區帶來更多購物和休閒設施，成功建立一個集居住、大自然、運動和娛樂於一體的成熟社區。

集團秉承「以心建家」的信念，憑藉發展高質素住宅項目建立口碑，在市場上擁有競爭優勢。集團的項目以創新建築理念、精美設計、卓越手工和完備配套設施見稱，多次在樓盤驗收評測中取得極高分數。集團發展的每個住宅項目不僅是一個安居之所，更是融合匠心設計和貼心服務的現代化社區，務求促進住戶身心健康、豐富家庭生活體驗，並提升日常生活質素。集團透過新地會與買家保持連繫及收集意見，掌握顧客喜好和市場動向，確保其產品和服務貼合持續轉變的需要。

集團的優質豪宅項目天璽・海坐落啟德跑道區，是貫徹集團發展理念的卓越典範。項目採用幾何流線型的外觀設計，大部分單位享有無遮擋全海景，其卓越建築質素與絕佳景觀深受買家讚譽，成為維港沿岸豪宅新指標。會所「Club Harbour」總面積達八萬平方呎，備有多項優質設施，包括室外泳池及室內恒溫泳池、配備高級訓練器材的二十四小時健身室，以及全海景宴會廳，令住戶倍感稱心滿意。

年內，集團在香港共有五個項目可交樓，按所佔樓面面積計算約四百三十萬平方呎。其中可供出售的住宅物業約佔二百五十萬平方呎，餘下部分為保留作長線投資的寫字樓和零售樓面。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）
天璽・天/天璽・天Mall	啟德協調道10號	住宅/商場	100	1,286,000
環球匯(IGC)	西九龍匯民道1號	寫字樓	合作發展[1]	1,132,000
西沙灣發展項目 第1A(2)期及第1B期 SIERRA SEA/GO PARK 2	西沙海映路8號	住宅/商場	100	918,000
天璽・海/Cullinan Walk	啟德承豐道26號	住宅/商舖	100	649,000
The ANGLE[2]	觀塘巧明街98號	商場	72.6[3]	363,000
總計				**4,348,000**

(1) 集團目前持有項目寫字樓部分百分之四十四點六的權益
(2) 前稱Scramble Hill三布目
(3) 包括百分之五十的直接權益，以及透過載通控股有限公司持有約百分之二十二點六的間接權益



香港啟德天璽・海

物業投資

年內，集團在香港的多元化物業投資組合繼續帶來穩定而可觀的經常性收入。連同所佔合營企業及聯營公司的貢獻，集團的總租金收入按年增加百分之一至港幣一百七十七億零三百萬元，整體出租率則維持穩定。

多年來，集團一直著力推進西九龍的策略性發展。該區坐擁市中心地理優勢，結合完善交通網絡與頂級商業發展項目，定位屬全球罕有。坐落高鐵西九龍總站上蓋的世界級項目環球匯(IGC)於年內落成，標誌著集團拓展區內商業版圖的重要一步，亦為西九龍發展定下重大里程碑，進一步推動該區發展成為匯聚金融服務、財富與資產管理、藝術文化、零售以及休閒娛樂的中心，展現獨一無二的優勢。

環球匯是連結香港與中國內地及世界各地的門戶，項目由兩組相連的大樓和基座商場組成，提供約二百五十萬平方呎超甲級寫字樓及約六十二萬四千平方呎零售樓面。環球匯坐擁無可比擬的「空鐵聯運」優勢，不僅直通全港唯一高鐵站，前往乘搭包括機場快線的四條港鐵線亦十分便捷。此外，全長一點五公里的「天空綠徑」將連接環球匯至周邊社區和西九龍海濱，進一步提升項目的通達性。

集團持有環球匯寫字樓部分約百分之四十四點六的權益作長線投資，其餘權益由兩名長線策略性投資者持有。該項目融合智能科技、可持續發展理念及現代生活元素，打造創新的一站式辦公環境，為新一代辦公空間樹立新標準，並突破傳統寫字樓界限，創造互聯互通、以服務為核心的環境，不僅有助提升營運效率，更促進租戶的身心健康。新辦公大樓由ZHA建築事務所設計，流線型的大樓與超過二十萬平方呎的綠化空間完美融合。集團透過創新科技顯著提升能源效益，並為租戶帶來舒適的環境和免觸式個人化體驗。以上特點讓環球匯成為在可持續發展方面全球最優秀的建築之一，並已獲得十項主要綠色建築認證，其中包括LEED、WELL和綠建環評的最高級別認證。此外，環球匯提供全港最大的寫字樓樓面，佈局極具彈性且實用率高，可容納不同的配置和方便交流合作的設計。

憑藉多項優勢，環球匯已成為大型企業的理想選址，尤其是需要經常往返中國內地及環球各地、講求辦公地點交通便利的企業。項目其中一幢十四層高的辦公大樓已於二〇二六年初交付予主要租戶瑞銀，而部分寫字樓樓面亦已獲AXA安盛等多間知名保險公司和跨國企業承租，租戶將陸續進駐。



香港西九龍環球匯

環球匯的基座商場Stage IGC由集團全資擁有，將為西九龍帶來更多元化的商品和服務，並與集團區內其他物業產生協同效應。Stage IGC無縫連接高鐵站，坐擁無可比擬的交通優勢。商場正進行內部裝修，計劃於二〇二六年底開始分階段開業，首階段將引入各式餐飲選擇和商店，以滿足附近上班族、高鐵乘客、文化及藝術愛好者，以及其他西九龍訪客的日常需要。

位於西九文化區的藝術廣場大樓是集團在區內另一發展中項目，計劃於二〇二七年竣工。項目坐擁維港景致，設有三幢大樓合共提供約六十七萬二千平方呎超甲級寫字樓和二萬七千平方呎零售樓面。該臨海項目已獲全球領先的金融服務公司摩根大通落實租用約二十五萬平方呎寫字樓樓面，成為項目的主要租戶。

未來數年，香港寫字樓的新供應有限，預計環球匯及藝術廣場大樓提供的全新優質辦公樓面，將可把握企業升級搬遷及擴充業務所帶來的租務需求。藝術廣場大樓在落成後，將與環球匯、環球貿易廣場、附近的兩間豪華酒店及商場締造協同效應，進一步將西九龍商業建築群的總樓面面積擴大至約八百萬平方呎，並提升該區作為重要核心商業區的地位。環球貿易廣場一直深受優質的租戶青睞，吸引多間金融機構及國際知名投資銀行進駐，包括摩根士丹利、德意志銀行及中金公司等。環球匯與藝術廣場大樓的落成將擴大該區的租賃選項，有助提升該商業區的競爭力。集團亦正加強與西九文化區管理局合作，為整個地區增添活力，鞏固西九龍作為香港最多元化、交通最便利的樞紐。

除了新發展項目，集團亦擁有龐大的已落成物業組合。年內，其寫字樓組合繼續受惠於香港寫字樓租賃市場的逐步復蘇，平均出租率保持穩定。受新股上市和金融市場活動活躍所帶動，中環國際金融中心兩幢大樓的出租率接近百分之一百。西九龍環球貿易廣場獲跨國和內地企業新租戶進駐，加上財富管理公司進行內部擴充，出租率維持在約百分之九十二的高水平。在九龍東激烈的市場競爭下，集團正計劃於創紀之城建築群推行資產升級計劃，以提升其通達性和配套設施。

集團的零售物業網絡遍佈全港，商場類別眾多，涵蓋旅遊旺區的一站式購物商場、作為社區樞紐的區域性旗艦商場，以至位於發展迅速新住宅區的民生商場。集團透過其覆蓋全面的零售物業網絡，為內地及國際人氣商戶與品牌在香港開展或擴充業務提供可靠的平台及多元化選址。

儘管零售業轉型持續，年內香港零售業銷貨額仍繼續回升。集團迅速順應市場趨勢，不斷優化租戶組合，並把握市場對鐘錶珠寶產品的強勁需求，旗下零售物業組合的租戶銷售額有所增加，最新出租率約為百分之九十五。在訪港旅遊業持續增長的帶動下，集團位於旅遊區的商場表現尤為突出。毗鄰港鐵旺角東站的MOKO商場引進首次落戶香港或九龍區的商店，令租戶組合更具活力，而中環國際金融中心商場則引入更多國際高級品牌和旗艦店。兩個商場亦經常設立期間限定主題商店，為訪客帶來新鮮感。

新開業的商場亦擴大了集團的經常性收入來源。位於九龍東的商場已易名為The ANGLE，總樓面約五十萬平方呎，正分階段開業。商場精心挑選多款餐飲、動漫和寵物專屬的商品和服務，定能在吸引新一代顧客的同時，亦能服務當區的居民和龐大的上班一族。商場設有一間全港獨家的旗艦體驗館，結合動漫產品和互動遊戲元素，為訪客帶來獨特體驗。此外，多間備受好評的本地餐廳也在場內開設首家九龍東分店。與港鐵啟德站相連的

天璽•天Mall總樓面約二十二萬平方呎，自二〇二五年底開始分期開業。商場設有各種餐飲選擇，包括戶外餐飲及便捷的grab–and–go輕食，並提供豐富的潮流生活及娛樂體驗。

集團同時透過其綜合會員計劃The Point提升顧客忠誠度。The Point會員人數超過三百四十萬，年內其整體消費額按年增加百分之二十七，會員滿意度持續上升。貴賓會籍The Point Gold的會員消費額增長更為強勁，會員人數增加近百分之四十。集團進一步提升The Point Gold會員的專屬禮遇，包括餐廳優先排隊服務及參與大型盛事。會員對首間貴賓室服務反應踴躍，有見及此，集團將在更多新開業和現有商場引入貴賓室，包括於二〇二六年底及二〇二七年分別在元朗形點及西九龍Stage IGC增設貴賓室。The Point亦與租戶合辦全新推廣活動，包括在其手機程式上進行直播。

為打造便捷無憂的一站式購物體驗，集團推出多項便利駕車人士的服務。除設置免觸式泊車系統外，集團在全港十八區為The Point會員提供價格相宜的電動車快速充電服務。在二〇二六年底前，快速充電裝置的數目將由現時約一百二十個，增至逾一百四十個，以進一步提升會員服務。The Point Gold會員更可免費預約集團商場提供的電動車快速充電服務，並享有額外的免費泊車時數。

集團在旗下商場室內和戶外的公共空間舉辦各種活動，強化商場作為地區樞紐的角色，以吸引人流和鼓勵訪客延長逗留時間。沙田新城市廣場在中庭舉辦大型主題活動，包括與國際玩具品牌合作，設立期間限定店及遊樂區。觀塘APM在中庭直播世界盃2026的所有賽事，其他商場亦舉辦了咖啡市集、親子體驗及各種體育活動，例如在將軍澳東港城舉行的大型匹克球錦標賽。同時，各商場亦定期為設施和服務升級，包括增設寵物友善配套。

年內，在專才和行政人員持續來港的情況下，集團出租住宅物業組合的租金收入有所上升。除了傳統豪宅的租賃外，集團旗下的TOWNPLACE系列以年輕專才為目標客群，業務表現繼續令人鼓舞，出租率高。TOWNPLACE亦開始與The Point合作，為旗下物業的客人推出各種優惠，令集團的會員計劃生態圈覆蓋更全面。將軍澳星峰薈的翻新和升級工程已於年內完成，以便能更好地接待長租套房的客人。

中國內地地產業務

土地儲備

集團一直在內地一線及主要二線城市的黃金地段發展及營運優質的綜合項目。回顧年內，集團增持位於廣州珠江新城中央商務區核心地段的天匯廣場內兩個已落成物業



香港沙田新城市廣場

的權益，包括樓面面積約一百萬平方呎的IGC商場，以及擁有逾三百間客房的廣州康萊德酒店。集團所佔權益由百分之三十三點三增加至百分之一百，所佔樓面合共增加約一百萬平方呎。集團將繼續投放資源，改善租戶組合併翻新商場，以增加商場的商品選擇和提升營運表現。

截至二〇二六年六月三十日，按所佔樓面面積計算，集團在中國內地的土地儲備合共約六千四百七十萬平方呎，其中約二千六百五十萬平方呎為已落成物業，絕大部分用作出租及長線投資，當中約一半是位於上海核心商業樞紐的大型綜合項目。

餘下約三千八百二十萬平方呎為發展中物業，當中超過百分之五十將發展為可供出售的優質住宅和寫字樓。展望未來，集團將專注發展多個主要城市的現有項目，以及善用先進科技迎合持續變化的客戶需求。

地產發展

回顧年內，內地主要城市的買家信心呈現復蘇跡象。一線城市的住宅限購措施進一步放寬，加上改善型住房需求持續釋放，有助穩定市場，尤其是高端市場。年內，發展商對主要城市的優質住宅用地需求增加，帶動土地市場整體氣氛回暖。



香港九龍東 The ANGLE

按所佔權益計算，集團年內在中國內地錄得合約銷售額約人民幣二十二億元，主要來自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天璽•西岸、廣州環球貿易廣場峻巒，以及合作發展項目佛山瀧景。

年內，集團在中國內地竣工的物業，按所佔樓面面積計算約六百萬平方呎，其中約四百五十萬平方呎將用作收租及長線投資，包括上海徐家匯中心B座寫字樓及上海徐家匯中心安達仕酒店。這些新落成項目有助進一步提升集團在中國內地的品牌知名度，有關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）
徐家匯中心B座/上海徐家匯中心安達仕酒店	上海市徐匯區	寫字樓/酒店	100	2,715,000
環貿匯/環貿廣場商場/環貿廣場寫字樓	蘇州市園區蘇州環貿廣場	住宅/商場/寫字樓	90	1,725,000
杭州國金匯邸	杭州錢江新城杭州國際金融中心（匯東）	住宅	45	621,000
天薈廣場/天薈雲洲	上海市閔行區天薈	商場/寫字樓	35	420,000
天璽•西岸/匯西辦公樓一座	杭州錢江新城杭州國際金融中心（匯西）	服務式公寓/寫字樓	50	304,000
瀧景第6C期及第6D期	佛山市禪城區	住宅/商舖	50	176,000
總計				**5,961,000**



杭州市國金匯邸

物業投資

回顧年內，連同所佔合營企業及聯營公司的收入，集團的內地物業組合總租金收入按年上升百分之一點五至人民幣五十七億九千六百萬元。零售物業組合的租金收入增加，抵銷了寫字樓租金下跌的影響。

集團在中國內地的物業投資組合主要由優質的綜合項目所組成。這些項目集甲級寫字樓、優質商場和高級酒店於一身，位於交通便捷的黃金地段，並配備專業物業管理服務和頂尖綠色建築認證。項目各部分相輔相成，發揮強大的聯動效益，構建成匯聚優質客群及高質素租戶的頂級綜合樞紐。

按所佔權益計算，集團的零售物業組合總樓面面積約一千萬平方呎，是集團內地租金收入的主要來源。年內，集團旗下主要商場的租戶銷售額穩健增長。為配合不斷變化的顧客喜好，集團採取積極措施優化租戶組合和重新規劃商場佈局。上海浦東的上海國金中心商場引進高級珠寶、香水等行業中備受追捧的商戶，豐富品牌陣容，進一步鞏固其在上海的高端定位。上海浦西的環貿IAPM透過引入知名品牌的獨家概念店，提供更多時尚兼具功能性的運動品牌，亦與不同業界合作，舉辦互動式快閃活動，藉此吸引不同的顧客、推高人流，以及帶動顧客再次到訪。

集團透過特定租賃策略拓展不同的目標客群。在近期完成收購後，集團現已全資擁有位於廣州珠江新城中央商務區的IGC商場。該商場直通地鐵站，並充分利用位處江畔的優勢，吸引餐飲食肆在場內開設首店，以及與周邊社區合作舉辦各式活動，加強其作為一站式家庭休閒購物中心的地位。

此外，集團旗下商場把大量綠化空間融入設計，並將戶外區域打造為充滿活力的活動場地與社交場所。位於廣州



廣州市 IGC 商場

天河區的合作發展商場天環優先引進首次落戶廣州或國內的商戶和餐廳。其園林和戶外空間經精心設計，已成為熱門的休閒場所，以豐富多彩的活動吸引訪客。位於北京王府井的北京APM商場響應市內發展「屋頂經濟」，打造全新的屋頂花園，為寫字樓租戶增添戶外休閒空間，同時可舉辦各種活動，進一步提升購物人士的體驗。

儘管內地寫字樓市場在年內依然面臨挑戰，但集團旗下上海國金中心等標誌性甲級寫字樓把握企業升級搬遷的趨勢，出租率維持在滿意的水平。樓高三百七十米的徐家匯中心B座於二〇二六年上半年完工，成為上海浦西最高的辦公大樓，同樣受知名跨國企業和國內公司青睞。

隨著新項目陸續落成，集團在中國內地的物業投資組合將進一步擴大，增添經常性收入的來源。ITC Mall是上海徐家匯中心(ITC)的零售部分，總樓面約二百六十萬平方呎，計劃於二〇二六年下半年開始分階段開業。該旗艦商場是徐家匯中心的核心部分，將與寫字樓和上海徐家匯中心安達仕酒店發揮互補作用，共同打造糅合優質零售、綠色辦公空間、多元化美食體驗和娛樂元素的地標項目。與地鐵站相連的樓層將於首階段開業，匯聚多元化的餐飲選擇，包括咖啡館和grab–and–go輕食選擇，預計將為這個繁華的商業中心帶來更多人流。商場其餘區域的租務工作亦正穩步推進。



上海市 ITC



上海市上海徐家匯中心安達仕酒店

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，項目橫跨兩幅臨江地皮，由江河匯橋所連接。位於匯東地塊的商場毗鄰綠意盎然的公園，首期將提供約七十萬平方呎優質零售空間，計劃於二〇二七年第二季起分階段開業，屆時將為附近社區，包括項目的住戶及寫字樓租戶帶來各式各樣的品牌選擇和零售體驗。

位於廣州環球貿易廣場的基座商場「天環•廣州南」總樓面約二十一萬五千平方呎，預租工作已經展開，獲不同類型的零售商戶洽租。商場預計於二〇二六年底開業，屆時將可直通高鐵站及地鐵站，並將複製集團在廣州天河區天環的成功經驗，為高鐵乘客及周邊商業區的上班族帶來充滿活力的生活方式。此外，廣州環球貿易廣場一座辦公大樓已經落成，總樓面約二十九萬一千平方呎。



數碼通

其他業務

酒店

回顧年內，受惠於國際旅客持續增加和多項大型盛事舉行，集團香港的酒店業務表現良好，其中豪華酒店的表現尤其突出，入住率和房價均有上升。香港四季酒店把握新股市場活躍以及一連串國際金融會議和活動所帶來的商機，吸引高消費商務旅客入住，業務表現出色。

集團的酒店管理團隊繼續積極提升資產價值，把握市場機遇。集團將坐落港鐵將軍澳站上蓋的物業重新定位，並全面翻新為九龍東帝苑酒店，正是致力積極提升資產價值的上佳例證。該物業正轉型為都市度假酒店，是集團繼尖沙咀帝苑酒店後第二間帝苑酒店，將配備升級的客房、特色度假小築以及附設私人露台的套房，迎合寵物友善的趨勢和家庭旅客的需要。整個升級改造工程涉及共三百六十六間客房，預計於二〇二六年第四季全部完成。

集團將繼續投放資源發展西九龍商業總匯，正計劃升級並翻新位於港鐵九龍站上蓋的兩間豪華酒店。這兩間酒店與集團其他位於西九龍的項目發揮互補作用，共同將該區打造成為資產管理、商業、零售、藝術與文化、休閒及娛樂的獨特樞紐，媲美中環核心商業區。同時，「帝賞」會員獎賞計劃的會員人數已增加至超過二十七萬五千人，並透過與The Point合作，進一步加強集團酒店和商場業務之間的協同效應。

在中國內地，集團旗下的酒店業務進一步增長，其中上海浦東麗思卡爾頓酒店受惠於外國遊客持續增加，表現出色且房價創下歷史新高。其他主要城市的酒店業務表現亦繼續有改善。集團現時全資擁有的廣州康萊德酒店，業務在年內穩健增長。南京河西安達仕酒店鞏固了在當地市場的領先地位，而蘇州四季酒店憑藉獨特的湖畔魅力和悉心服務，繼續提升其入住率。位於上海徐家匯的上海徐家匯中心安達仕酒店進一步擴大集團酒店組合的陣容，自二〇二六年三月開業以來，其入住率穩步上升，並為上海的都會生活模式訂下新標準。

電訊及資訊科技

數碼通

回顧年內，面對流動通訊業務市場的激烈競爭，數碼通的盈利仍維持穩健增長。然而，該公司面臨重大挑戰，總服務收入及流動服務月費計劃業務ARPU均較去年輕微下跌，反映該公司須採取行動，大力加強業務表現。

在競爭激烈及ARPU下降的情況下，數碼通將專注推行能夠為客戶創造最大價值的措施，並繼續推出創新服務，改善客戶在數碼及人工智能時代的生活。該公司亦致力優化營運效率及嚴格控制成本。



新意網位於將軍澳的數據中心 MEGA IDC



銀團貸款簽署儀式

數碼通以在香港、並為香港建立起一個世界級流動網絡而深感自豪。在過去十二個月，人工智能在香港各行各業及社會快速普及，但大眾往往忘記人工智能的運作極為倚賴流動網絡。集團相信數碼通的網絡是香港未來科技發展的核心支柱，將繼續致力投資提升和發展網絡，確保客戶能全面享受數碼化及人工智能帶來的好處。集團對數碼通的長遠前景抱有信心，並將繼續持有該公司作為長線投資。

新意網

回顧年內，國內外客戶對香港頂級數據中心基礎設施的需求顯著上升，帶動新意網錄得強勁的財務業績。提供高規格容量的數據中心獲市場青睞，包括新意網旗下各項目。MEGA IDC第一期的承租率已超過百分之七十。有見市場對新增容量需求殷切，新意網正加速興建項目的餘下期數，將提供約七十萬平方呎的樓面，以滿足相關需求。

儘管當前市場增長潛力龐大，新意網將繼續遵循嚴格的投資準則，選擇性地配置資本。新意網並非以擴張為唯一目標，而是在恪守審慎理財原則的同時致力取得可觀回報。在此市場環境下，該公司將專注於吸引高質素租戶夥伴進駐，進一步鞏固其強大的互聯生態圈。新意網將繼續投資未來，並為香港新一代數據中心技術及互聯網絡建設作出貢獻。

基建及其他業務

集團的基建及運輸業務繼續專注於提升其營運效率。威信集團業務組合多元化，涵蓋停車場、隧道管理以及運輸與泊車系統的整合，回顧年內業務表現穩定。香港商用航空中心的航班升降量按年穩步增長，已接近疫情前水平。該中心的大型航廈升級工程已經完成，為顧客提供高效、尊貴和高私隱度的世界級體驗。與此同時，機場空運中心的全面翻新工程進展順利，將於二〇二六年底前竣工，全面提升該中心的整體基礎設施。內河碼頭嚴格控制成本和提升效率，在年內維持穩定的財務表現。

一田因應消費模式的轉變，持續調整其經營模式，以便更好地滿足顧客需要。該公司在GO PARK 2開設全新超市概念店「一田新鮮」，專門售賣新鮮食品和高質商品，進一步豐富旗下店舖的經營模式。一田亦將「YATA Gold」會員計劃升級，為尊貴會員帶來更多獨家服務，如特快付款專線和體驗式禮遇，藉此與顧客建立更緊密的關係。

集團財務

集團擁有低借貸比率、充裕的流動資金、大量備用銀行信貸額和周詳的債務償還計劃，協助集團在經濟環境不明朗的情況下保持財務的可持續性和韌性。集團致力管控現金流，截至二〇二六年六月底，淨債項與股東權益比率處於百分之十點七的低水平。憑藉充裕的流動資金和豐富的資源，集團可把握購入土地的機遇，以滿足未來的發展需要。同時，集團繼續是本港信貸評級最高的地產商，獲標準普爾給予A+評級（展望為穩定），以及穆迪給予的A1評級（展望為穩定）。

集團亦獲銀行業界的合作夥伴大力支持與信任，成功以優越條件簽訂一筆港幣二百億元的五年期銀團貸款。集團一直與銀行維持良好關係，年內為其內地項目取得更多銀行貸款，以配合項目的發展和營運需要，相關安排不僅有助集團平衡其人民幣資產與負債，並且可在中國內地融資環境較寬鬆的情況下更有效地管控整體融資成本。

集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具或結構性產品，其大部分銀行借貸以港元為單位，其餘借貸則以人民幣和美元為單位。集團所有美元借貸均以交叉貨幣掉期進行對沖，而人民幣債務則作為集團內地資產的自然對沖。

企業管治

良好企業管治是集團的核心策略，既確保各持份者的利益得到保障，同時創造長遠持久的價值，對推動集團持續發展，以及提升信譽和市場競爭力至關重要。

董事局負責引領集團的策略方向，包括可持續發展事宜。董事局共有十六名成員，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取得良好平衡，高度切合集團的策略重點、管治架構和業務組合。每位獨立非執行董事均具備履行其職責所需的聲望、專業資格和實務技能，他們大部分在公司已累積多年經驗，對集團的運作有深入和全面的了解。任期內他們始終保持獨立性，所提出的公正觀點和精闢分析顯著提升董事會的審議效率，並為集團帶來長久的價值。



將軍澳新界東南堆填區太陽能發電場正式啟用，標誌著集團在推動可持續發展目標上邁出重要一步



西沙 GO PARK 舉辦國際板網球賽事，推動新興運動發展及全民運動文化

為加強管治監督，董事局將特定的權責授予四個專責委員會，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，各委員會均按明確界定的職權範圍運作。執行委員會定期開會制定業務策略，處理重大營運事宜，並行使董事局賦予的權力。同時，審核及風險管理委員會、薪酬委員會和提名委員會全體成員均為獨立非執行董事，確保監督獨立公正。

集團擁有經驗豐富的管理團隊，一直致力維持良好的企業管治，並獲得知名財經刊物頒發多個權威性獎項。年內，集團獲《Euromoney》評為香港、中國、亞太區以及全球的「整體最佳地產公司」。另外，集團在《FinanceAsia》舉辦的「亞洲最佳公司」選舉中榮獲多個獎項，包括香港組別的「最佳管理公司」和「最佳管理公司（房地產）」。

可持續發展

回顧年內，集團在可持續發展方面繼續取得顯著成效，尤其是在發展綠色建築、增加使用可再生能源和履行企業社會責任方面表現突出。集團的努力獲得本地和全球業界的廣泛認可，更首次被納入《道瓊斯領先全球指數》，躋身標普全球廣泛市場指數內最大型的二千五百間公司中的前百分之十之列。

環境

集團繼續向其十年環境目標穩步邁進，發展優質的綠色建築一直是重點策略之一。為體現這份堅持，集團力求為旗下所有香港新發展的核心商業項目取得LEED金級或鉑金級認證。截至二〇二六年六月三十日，集團已取得約一百四十項綠色建築相關認證。

環球匯已獲得十項可持續建築的主要認證或預認證，充分體現集團在可持續發展方面追求卓越的承諾。集團對質素的追求在「優質建築大獎2026」得到進一步認可，其中NOVO LAND及位於巧明街98號的綜合項目均獲得獎項。

為支持可再生能源發展，集團與合營夥伴共同發展將軍澳新界東南堆填區太陽能發電場。該項目佔地約十四萬平方呎，配置約一千八百五十塊太陽能板，是香港首個建於已修復堆填區並參與上網電價計劃的太陽能發電場，規模亦為香港同類項目中最大。該設施在二〇二五年第四季投入服務，每年可生產一百二十萬度綠色電力，減少



集團首度冠名贊助「公益金新鴻基地產慈善馬拉松」

約五百三十噸碳排放。集團旗下附屬公司新意網亦已向中電認購與此發電場掛鈎的「可再生能源證書」，建構集團一套獨特的「內循環ESG模式」。

集團繼續推動旗下物業使用可再生能源。連同由合營公司開發的系統在內，由集團促成及管理的太陽能發電系統共九十四個，於各個物業和建築工地安裝的太陽能板接近二萬七千塊。同時，集團正在全港十八區拓展其電動車快速充電網絡，支持低碳運輸和加快電動車的普及速度。預計至二〇二六年底，相關電動車快速充電裝置將增加至逾一百四十個，其中包括在西九龍全新商場Stage IGC安裝的設施，是本港其中一個提供最多電動車快速充電裝置的商場物業組合。



「新地齊讀好書」計劃資助基層家庭學生參與香港書展

社群

秉持其「運動行善」的精神，集團年內繼續贊助一系列慈善體育活動。集團首次成為「公益金新鴻基地產慈善馬拉松」的冠名贊助商，協助籌得創紀錄的港幣六百九十萬元善款，用於支援基本社區服務，所有善款將撥捐受助機構。

集團亦贊助多個大型體育賽事，並向大眾推廣體育運動。西沙GO PARK為板網球國際錦標賽提供場地贊助，吸引來自世界各地的精英選手。同時，GO PARK Aqua擴展服務範疇，新增帆船和雙體船課程，以及提供生態探索體驗。這些活動既可推廣「全民運動」的概念，亦響應政府「香港無處不旅遊」的願景。

集團透過新閱會的「新地齊讀好書」長期計劃，每年在香港書展為約一千名來自基層家庭的學生提供書籍津貼。近年來，該計劃加入更多以科學、技術、工程和數學(STEM)以及中華文化為主題的內容，藉此拓展學生的視野和加深他們對國家發展的認識。

新地義工隊在過去一年繼續支援弱勢社群。義工隊與鄰舍輔導會合作，將家居安全計劃擴展至深水埗區，由集團的註冊電工為長者居民維修電線及提升家居安全。義工隊亦透過「以心建家送暖行動」，向多個地區的基層家庭派發節日禮包。

員工

鑑於人工智能在當今商業環境中日趨重要，集團不斷提升員工在應用人工智能和數碼科技方面的能力，年內舉辦了超過四十場關於人工智能的工作坊和網上研討會，並推出人工智能資源中心，以作為相關培訓資料和工具的中央平台。

為促進行業的持續發展，集團及旗下各業務部門加強與本地教育機構和相關部門合作，為學生和畢業生提供師友計劃、實習和就業機會。

展望

在地緣衝突持續和能源價格高企影響下，環球經濟前景仍然不明朗。儘管外圍環境充滿挑戰，但在強勁出口和加強逆週期措施的支持下，內地經濟將繼續保持強韌。受對外貿易蓬勃及本地需求穩健所帶動，香港經濟正穩步增長。本港首個五年規劃將為經濟發展定下策略藍圖，可望提升香港作為主要離岸人民幣業務樞紐和財富管理中心的地位，並進一步鞏固「超級聯繫人」和「超級增值人」的角色。

集團致力提供高質素和以客為先的物業和服務，成功建立卓越的品牌聲譽，為日後推售住宅項目奠下堅實基礎。自二〇一三年起，集團為新出售指定香港住宅物業的一手買家提供首三年保修服務，是全港首個提供相關服務的發展商，進一步提升顧客對集團的信心。此外，集團一直秉承審慎理財的原則，保持低負債比率，財務狀況穩健，具備雄厚的財務實力適時補充香港的土地儲備。

香港正在提升其國際金融中心的地位，並加速發展教育和創新科技，預期將吸引更多高端人才和企業高層來港，持續帶動對優質住屋的需求。有見及此，集團計劃在未來十個月於香港推售多個新住宅項目，包括在二〇二六年底前推售位於西沙的SIERRA SEA第2C期及鄰近元朗形點商場的東成里項目第1A期；以及在二〇二七年上半年，推售大圍的新項目、古洞北項目第1期、沙田港鐵第一城站附近的項目及元朗東成里項目第1B期。

中國內地方面，中央政府致力提升住房品質，並推出多項穩定房地產市場的政策，將有利整體樓市尤其是優質住房市場的健康發展。在未來十個月，集團計劃推售上海濱江凱旋門的別墅、杭州國際金融中心天璽•東岸、蘇州湖濱四季第2A期新一批單位和成都JOVOTOWN第3B期。

集團致力提升其多元化投資物業組合所帶來的龐大經常性收入，將透過加強租務管理提高出租率，尤其聚焦於西九龍新地標項目環球匯和藝術廣場大樓。這兩個項目條件優越，定能吸引有意「出海」的內地企業和進軍內地市場的跨國公司進駐。

集團旗下Stage IGC商場和藝術廣場大樓項目預計在下一個財政年度竣工，將進一步擴大香港西九龍商業總匯的規模。中國內地方面，集團位於上海、杭州和廣州的新商場計劃分階段開業，將為相關的綜合項目帶來更多人流，發揮聯動效益。隨著更多全新的收租物業落成，集團的經常性收入來源將進一步擴大，並逐步帶來新增貢獻。



香港西九龍環球匯

展望未來，集團對香港和中國內地的長遠前景繼續充滿信心。在國家的「十五五」規劃下，中央政府正加大對創新科技的投資、擴大對外開放和拓展貿易夥伴，以推動經濟的高質量發展。香港積極對接國家發展，深化與內地金融市場合作，並加強其作為國際金融、貿易、航運及航空中心的角色。此外，香港正加快北部都會區的發展，為經濟發展注入新動力，並推動多個產業的增長，當中大學城將成為推動創新科技發展的重要引擎之一。集團將繼續支持北部都會區這項重大發展，並積極探索該區所帶來的發展機遇。

集團將繼續投資於香港的未來，積極發展地標物業，促進經濟發展和社會進步，並善用科技提升生產力和競爭力，提供現代化且「以客為先」的優質物業，回應住戶和租戶不斷變化的需求。憑藉行之有效的策略和具遠見的願景，集團在致力締造持續而長遠增長的同時，繼續為其扎根多年的城市進一步發展作出貢獻。

董事及致謝

關卓然先生在二〇二六年三月辭任本公司非執行董事。關先生於一九九九年獲委任為本公司之董事，服務本公司董事局超過二十六年。董事局對關先生不懈的支持，以及他在任期間向本集團提供的寶貴意見及貢獻表示感謝。

本人謹藉此機會衷心感謝全體盡忠職守的員工。集團能夠應對瞬息萬變的營商環境，全賴各員工的專業精神和不懈努力。董事局各成員為集團帶來真知灼見，持續發揮領導作用，本人對此亦深表謝意。最後，本人由衷感謝各位股東和顧客，其持久的信任和支持是集團賴以成功的基石。

郭炳聯

主席兼董事總經理

香港，二〇二六年九月十日

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）



黃植榮 *
（副董事總經理）



雷霆 *
（副董事總經理）



董子豪 *



郭基煇 *



郭基泓 *



馮玉麟 *

* 執行董事

業務模式

集團為香港最具規模的地產商之一，致力在香港和中國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久價值。

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，集團在香港和中國內地主要城市興建、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零售樓面。此外，集團的物業組合涵蓋酒店、優質服務式套房及豪華住宅，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、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
- 發展中國內地項目
- 審慎財務管理



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，多年來已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，並繼續擔當連接中國內地與世界各地的門戶。

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，成為備受客戶信賴的發展商。集團持續提供卓越的產品及服務以強化其優質品牌，以此作為集團的核心策略之一，多年來已建立優質品牌，深得市場認同，並承諾會在未來繼續強化其品牌優勢。

發展中國內地項目

集團對中國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。憑藉其良好聲譽、富經驗的團隊，以及對質素的堅持和以客為先的理念，集團將繼續在內地建立並加強其優質品牌，以及發展高質素項目。

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，並且讓集團可適時抓緊機會，投資具潛力的項目。

集團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，以應付日常營運及進行策略性投資。

集團透過分散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





香港西九龍環球匯

香港地產業務

年度摘要

- 集團持有多元化的土地儲備，截至二〇二六年六月三十日，土地儲備總樓面面積約五千六百四十萬平方呎
- 按所佔總樓面面積計算，約有二百五十萬平方呎可供出售的住宅物業竣工
- 合約銷售總額約港幣三百八十一億元
- 出租物業組合的總租金收入為港幣一百七十七億零三百萬元，按年上升百分之一

土地儲備

回顧年內，集團在一如既往地緊守審慎理財原則的同時，繼續補充香港的土地儲備，以支持未來的業務增長。相關詳情可參閱第8頁的董事局主席報告書。

截至二〇二六年六月三十日，集團在香港持有的土地儲備總樓面面積約五千六百四十萬平方呎，包括約一千七百二十萬平方呎發展中物業，以及約三千九百二十萬平方呎已落成物業。

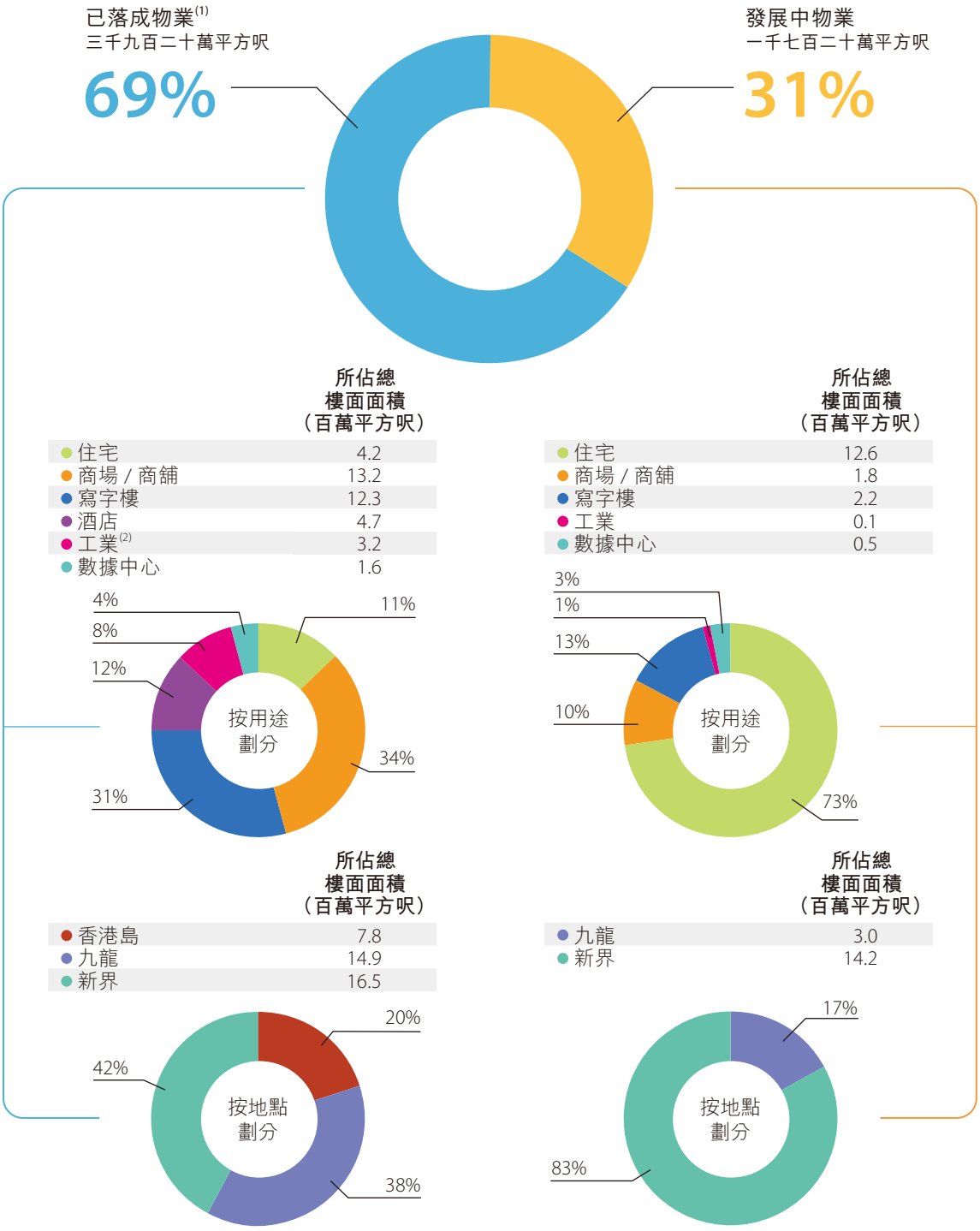
隨著包括環球匯等多個綜合項目在年內落成，集團的已落成物業組合規模進一步擴大。組合當中約百分之三十四為商場及零售樓面，百分之三十一為寫字樓，百分之十二為工業大廈和數據中心。這些物業遍佈全港不同地區，絕大部分用作長線出租及投資。物業在單位大小、樓層面積、地理位置和租金水平各方面均提供多種選擇，能滿足不同租戶的需要。集團旗下多個大型商場均位於住宅區或鐵路沿線的寫字樓附近，服務周邊社區的居民和上班族。

集團在香港持有約一千七百二十萬平方呎發展中物業，足以應付集團未來六至七年的發展需要，約一千二百六十萬平方呎將用作發展可供出售的優質住宅物業，其中八個項目位處北部都會區內，總樓面面積超過四百五十萬平方呎。餘下約四百六十萬平方呎的發展中物業將留作出租及長線投資，預計其中約二百萬平方呎將在未來數年陸續落成。

截至二〇二六年六月三十日，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

（截至二〇二六年六月三十日，所佔總樓面面積合共約五千六百四十萬平方呎）



(1) 絕大部分用作出租/投資
(2) 包括工商綜合物業和貨倉



西沙 SIERRA SEA

香港地產業務

地產發展



啟德天璽・海

地產發展

集團秉承「以心建家」的理念，繼續在香港發展建築質素優良、設計周詳兼具貼心服務的優質物業。集團是香港首個為新出售指定香港住宅物業的一手買家提供全面「首三年保修」的發展商，為業界建立新標準的同時，亦鞏固了集團的品牌聲譽。

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，充分滿足顧客不斷變化的需求。憑藉在發展交通導向大型綜合項目的專長，集團正分階段發展西沙灣地標項目。項目早前的銷售反應熱烈，反映買家對集團的品牌信心十足。此外，項目首兩期單位交樓後，住戶的滿意度很高，突顯集團在交樓質素方面的優秀表現。隨著更多商店在GO PARK 2開業，加上GO PARK Aqua新增更多配套設施，支持周邊社區發展成為一個成熟的生活圈。

回顧年內，本港經濟穩健增長，股市交投活躍，帶動香港一手住宅成交量顯著增加。按所佔權益計算，集團在香港錄得的合約銷售額約為港幣三百八十一億元。年內新推售的主要項目包括西沙SIERRA SEA第2A期及第2B期、啟德天璽•天第2期、荃灣形璟和屯門NOVO LAND第3A期。集團亦推售多個已落成物業的貨尾單位，包括位於中半山的帝景園。

展望未來，集團將繼續秉持其行之有效的業務策略，在合適市場條件下推售新項目，力求加快資產周轉。此外，集團將致力在產品和服務上做到精益求精，以保持市場領先地位。

主要發展中項目

集團擁有多個分佈全港各區的發展中項目，類型涵蓋住宅、優質甲級寫字樓及零售樓面。這些物業絕大部分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•海



西九龍環球匯 *（效果圖）*

九龍

Stage IGC
高鐵西九龍總站發展項目（零售部分）
九龍內地段第11262號
（佔100%）

地盤面積	：六十四萬三千平方呎（整個項目）
總樓面面積	：六十二萬四千平方呎（零售）
預計落成日期	：二〇二六年下半年

環球匯坐落高鐵西九龍總站上蓋，包括約二百五十萬平方呎的優質甲級寫字樓，以及約六十二萬四千平方呎的基座商場Stage IGC。該綜合項目已取得LEED、WELL和綠建環評等主要可持續發展建築預認證計劃的最高評級，將成為全球最為環境友善的物業之一。整個項目亦已取得WiredScore和SmartScore的鉑金級認證，彰顯項目具備世界級數碼基建設施和以人為本的智能技術，足以應付未來辦公室的需要。環球匯寫字樓已經落成，並於二〇二六年初開始交付予租戶，關於進一步的租務詳請，請參閱第48頁。

基座商場Stage IGC樓高五層，由集團全資擁有，將匯聚約二百四十個來自不同行業的商戶。為豐富該區的購物、餐飲和娛樂選擇，商場會將更多零售選項引進區內，服務附近一帶的寫字樓租戶、藝術和文化愛好者及周邊社區，同時亦會充分利用其便捷交通網絡，吸引不同類型的入境旅客到訪。該商場計劃於二〇二六年底起分階段開業，目前主體結構已經完工，正在進行內部裝修工程。

該商場與高鐵西九龍總站無縫連接，顧客可經有蓋行人通道輕鬆前往港鐵九龍站和柯士甸站以及商場圓方。全長一點五公里的天空綠徑將連接Stage IGC與西九龍海濱，以及油麻地和佐敦等周邊地區。商場設有大量戶外空間和觀景園區，並有多處可遮蔭避雨的地方和戶外休憩區，以迎合市場對休閒體驗和戶外餐飲日益增長的需求。關於商場的更多租務詳情，可參閱第50頁。

地產發展

藝術廣場大樓項目
西九文化區
(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） 二萬七千平方呎（零售）
預計落成日期	：二〇二七年上半年

藝術廣場大樓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，設有東座、西座和南座三幢大樓，合共提供約六十七萬二千平方呎優質寫字樓，以及精心挑選的零售商舖。項目以「建造、營運及移交」的模式發展，大樓已經平頂，計劃於二〇二七年上半年完工。

該項目坐擁壯麗的維港景致，其低密度設計與海濱環境、周邊的文化設施和綠化空間互相配合。項目提供附設陽台和間隔靈活的現代辦公空間，迎合租戶不同需求，並已取得多項國際公認可持續發展標準的最高級別預認證或認證。

藝術廣場大樓接駁完善的有蓋行人天橋網絡，直通香港唯一高鐵站和一個機場快線鐵路站，可輕鬆前往中國內地主要城市及世界各地，亦可經港鐵到達香港各區，盡享交通便捷的優勢。作為集團擴展西九龍物業組合的重要項目之一，藝術廣場大樓將與環球匯、環球貿易廣場、兩間豪華酒店、服務式套房港景匯和商場圓方發揮協同效應，共同組成逾八百萬平方呎的綜合商業總匯，進一步確立西九龍作為一個充滿活力、集商業、旅遊、零售、可持續發展、藝術和文化於一身的樞紐地位。關於藝術廣場大樓項目的租務詳請，請參閱第50頁。



西九龍藝術廣場大樓　（效果圖）

旺角九龍內地段第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	：二〇二九年後

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，並設有多層基座商場。大樓將成為九龍第二高的建築物，僅次於環球貿易廣場，其天台觀景台更可飽覽九龍半島全景。項目的地基工程已在年內完成，現正進行地庫的建築工程。

集團致力把項目打造成旺角區的「Green Heart」，會將大量園林綠化空間融入現代建築，力爭為項目取得多項國際認可綠色與智能建築標準的最高級別認證。項目除了設有提供小巴和跨境巴士服務的公共運輸交匯處，將有綠化行人步道和有蓋天橋連接港鐵旺角站和旺角東站。項目預計於二〇三〇年落成，屆時將會與集團旗下商場MOKO、帝京酒店和新世紀廣場寫字樓發揮協同效應，進一步提升旺角區的通達性和活力。



西沙SIERRA SEA與西沙GO PARK

新界東

西沙灣發展項目
西沙大埔市地段第253號A分段及餘段餘下期數
(佔100%)

地盤面積	:二百九十萬平方呎 (整個項目)
總樓面面積	:四百八十萬平方呎(住宅) 七萬三千平方呎(零售)
單位約數	:八千二百個
預計取得滿意紙/轉讓同意書日期	:二〇二六年下半年起分期取得

整個項目的住宅總樓面約五百七十萬平方呎，將提供合共約九千七百個單位，正計劃以不同期數、分多年發展。項目亦特別附設約十三萬平方呎商業樓面，提供餐飲、零售、教育和醫療保健等服務，支持社區的需要，其中約五萬七千平方呎零售樓面為GO PARK 2商場，已於二〇二六年上半年開業。

項目的市場反應非常理想，在短短十個月內售出第1A(2)期、第1B期、第2A期和第2B期合共逾三千個單位。工程整體進度順利，首兩期住宅已於二〇二五年底交樓，其建築質素和充滿活力的生活體驗獲買家高度讚揚，第2A期和第2B期分別計劃於二〇二六年第四季及二〇二七年初交樓，而第2C期的五百二十二個單位計劃在短期內推出市場。

項目單位設計精美，大部分可飽覽優美的山景和海景，為都市生活樹立新典範。項目著重心康體健、可持續發展和智能生活，將創新的家庭和寵物友善發展概念融入設計。項目會所設施一應俱全，毗鄰的西沙GO PARK更提供包羅萬有的運動、零售和休閒活動，而GO PARK Aqua則帶來多種水上活動，為動感十足的生活再添姿采。同時，新開幕的醫療診所和知名國際學校，為不同年齡的家庭成員提供一流的設施和服務，令項目配套更趨完善。

地產發展

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

項目毗鄰興建中的港鐵古洞站，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，將分期興建六幢高層大樓，合共提供約二千一百個單位，並以中小戶型為主。為照顧家庭和現代專業人士的生活需要，項目將提供融入先進科技的配套設施，打造智能和健康生活。

項目位處北部都會區的核心地帶，方便前往多個規劃興建的創科樞紐，包括新田科技城、港深創新及科技園，以及未來的北都大學城，對科技及教育專業人士與年輕人才別具吸引力。隨著北部都會區發展步伐加快及周邊社區日趨成熟，項目的吸引力將進一步提升。

交通便捷是項目的核心優勢，除了計劃在入伙前竣工的全新港鐵站，大樓地面的綜合公共運輸交匯處將提供多條新巴士線路，方便住戶暢達北部都會區不同區域、全港各區以及深圳福田區。住宅大樓的基座附設兩層商場，將備有多元化的零售、餐飲和康樂設施，為住戶和更廣泛的社區提供服務。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	：二〇二九年上半年

該住宅項目位於沙田，坐落山巒之中，面向城門水塘，以融合大自然美境與方便往返市區為規劃概念，將設有四幢大樓，合共提供約一千二百個以中小戶型為主的單位。

項目位於發展成熟的社區，距離港鐵大圍站不到十分鐘的車程。住戶亦可步行前往巴士總站，乘搭多條路線前往九龍和香港島各區，而項目入口將增設新巴士站，進一步加強交通連繫。年內，地盤的平整工程和附近道路的擴闊工程同步進行。

古洞丈量約份第92約地段第2579號
(佔100%)

地盤面積	：四十萬零四千平方呎
總樓面面積	：一百二十萬平方呎(住宅) 一萬一千平方呎(零售)
單位約數	：二千八百個
預計取得滿意紙/轉讓同意書日期	：二〇二九年後分期取得

回顧年內，集團完成了古洞住宅發展項目的契約修訂程序。項目的住宅樓面約一百二十萬平方呎，可提供約二千八百個中小戶型為主的住宅單位，另設有零售樓面，將分期發展為北區歷來規模最大的私人屋苑。

該項目距離興建中的港鐵古洞站僅數分鐘車程，交通十分便利。除現有的小巴服務，新的巴士路線亦計劃投入服務。周邊地區亦正進行拓闊路面和景觀美化工程。在未來數年，隨著北部都會區各項基建設施陸續完成，該區的交通網絡和整體發展佈局將更為完善。項目的地基工程已經展開。

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) 一萬八千平方呎(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

該項目位於港鐵元朗站東北面，設有廣闊的景觀園林，居住環境寧謐恬靜，六幢住宅大樓合共提供約一千五百個一房至三房住宅單位，大部分單位可飽覽開揚的自然景



元朗東成里丈量約份第115約地段第1696號

致，包括南生圍濕地和廣闊的綠化園地，部分單位更可遠眺深圳核心商業區的天際線和深圳灣。住宅大樓已經平頂，預計將於二〇二八年上半年完工，其中第1A期約六百七十個單位快將開售。

項目鄰近集團毗鄰港鐵元朗站的旗艦商場形點，住戶可在商場盡享包羅萬有的零售及娛樂體驗。項目內設有公共運輸交匯處，亦有零售樓面、康健中心和幼兒園等配套設施。

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	：二〇二九年後

該項目毗鄰港鐵天水圍站，以及擬建智慧綠色集體運輸系統的車站，規劃中的項目總樓面面積為八十五萬六千平方呎，並設置有蓋行人天橋，連接港鐵站及鄰近住宅區。集團已提交了一份加入住宅樓面的修訂發展計劃，方案正待有關當局審批。

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)
所佔單位約數	：一千一百個
預計取得滿意紙/轉讓同意書日期	：二〇二八年下半年

項目的住宅總樓面面積約為六十一萬九千平方呎，將帶來與四周大自然完美契合的優質生活環境。其六幢住宅大樓合共提供約一千四百個單位，涵蓋一房至四房的多元化戶型。大多數單位享有山景或花園景觀，部分高層住宅更可飽覽遼闊海景。

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康樂活動，鄰近亦有一所著名的的國際學校，可滿足追求高質素教育的家庭的需求。項目已因應最新市場趨勢修改設計，相關工作已經完成，建築工程正在進行中。

屯門第16區站第一期物業發展項目

(合作發展)

地盤面積	：七萬一千平方呎
總樓面面積	：六十萬零一千平方呎(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	：二〇二九年後

該項目位於發展成熟的屯門南社區，擁有完善的交通網絡和齊全的配套設施，將興建兩幢住宅大樓，總樓面面積約六十萬零一千平方呎。項目將提供約一千二百個住宅單位，主要以中小戶型為主，以滿足本地用家需求。

項目將設有蓋行人通道，方便居民輕鬆直達正興建中的港鐵屯門第16區站。港鐵屯門南延綫計劃於二〇三〇年竣工，預期將可大大提升項目與全港各區的鐵路交通連繫。此外，項目距離香港國際機場亦僅十五分鐘車程。

項目現處於設計及規劃階段，正在進行詳細的建築設計和優化方案研究，待規劃完成後，地基工程將隨即展開。

地產發展

按竣工年份排列的發展中項目[1]－香港

項目		項目名稱	集團所佔權益（百分率）
2026/27財政年度完成之項目			
(1)	西沙大埔市地段第253號第2A期及第2B期	SIERRA SEA	100
(2)	西九文化區藝術廣場大樓項目[2]	藝術廣場大樓	100
(3)	高鐵西九龍總站發展項目第2期	Stage IGC	100
(4)	元朗錦田北丈量約份第103約地段第1071號	芊御	100
(5)	天榮站發展項目第2期	YOHO WEST PARKSIDE	合作發展
(6)	荃灣橫窩仔街13-23號	形璟	100
年度總計：			
2027/28財政年度完成之項目			
(7)	古洞粉嶺上水市地段第279號		100
(8)	元朗東成里丈量約份第115約地段第1696號		100
(9)	將軍澳市地段第131號後續期數[3]	MEGA IDC	73.2
(10)	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財政年度完成之項目			
(11)	西沙大埔市地段第253號第3期、第5A期及第5B期	西沙灣發展項目	100
(12)	沙田香粉寮沙田市地段第537號		100
(13)	屯門市地段第496號		75.2
(14)	沙田小瀝源沙田市地段第623號		100
(15)	觀塘安達臣道對出的測量約份第3約地段第1077號		100
年度總計：			
2029/30財政年度或以後完成之主要項目			
(16)	屯門第16區站第二期物業發展項目		合作發展
(17)	西沙大埔市地段第253號後續期數	西沙灣發展項目	100
(18)	旺角九龍內地段第11273號[4]		100
(19)	古洞丈量約份第92約地段第2579號		100
(20)	元朗橋頭圍丈量約份第124約地段第4354號[4]		100
(21)	屯門第16區站第一期物業發展項目		合作發展
(22)	洪水橋市地段第5號		50
(23)	東涌市地段第55號		100
(24)	粉嶺北粉嶺上水市地段第307號及增批部分		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)	元朗丈量約份第104約地段第4805號		100
其他			
2029/30財政年度或以後完成之主要項目總計：			

(1) 資料截至2026年9月初；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

(3) 該項目預計將於2027/28財政年度或以後分期落成

(4) 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/商舖	寫字樓	數據中心/工業	總計
839,000	–	–	–	839,000
–	27,000	672,000	–	699,000
–	624,000	–	–	624,000
251,000	–	–	–	251,000
236,000	–	–	–	236,000
201,000	–	–	–	201,000
1,527,000	**651,000**	**672,000**	**–**	**2,850,000**
999,000	141,000	–	–	1,140,000
757,000	18,000	–	–	775,000
–	–	–	494,000[3]	494,000
299,000	–	–	–	299,000
2,055,000	**159,000**	**–**	**494,000**	**2,708,000**
908,000	–	–	–	908,000
521,000	–	–	–	521,000
465,000	–	–	–	465,000
157,000	–	–	–	157,000
–	110,000	–	–	110,000
2,051,000	**110,000**	**–**	**–**	**2,161,000**
2,691,000	335,000	–	–	3,026,000
2,716,000	73,000	–	–	2,789,000
–	170,000	1,200,000	–	1,370,000
1,213,000	11,000	–	–	1,224,000
–	490,000	366,000	–	856,000
601,000	–	–	–	601,000
484,000	40,000	–	–	524,000
401,000	–	–	–	401,000
279,000	57,000	–	–	336,000
265,000	–	–	–	265,000
216,000	14,000	–	–	230,000
194,000	–	–	–	194,000
139,000	–	–	–	139,000
452,000	29,000	–	125,000	606,000
9,651,000	**1,219,000**	**1,566,000**	**125,000**	**12,561,000**

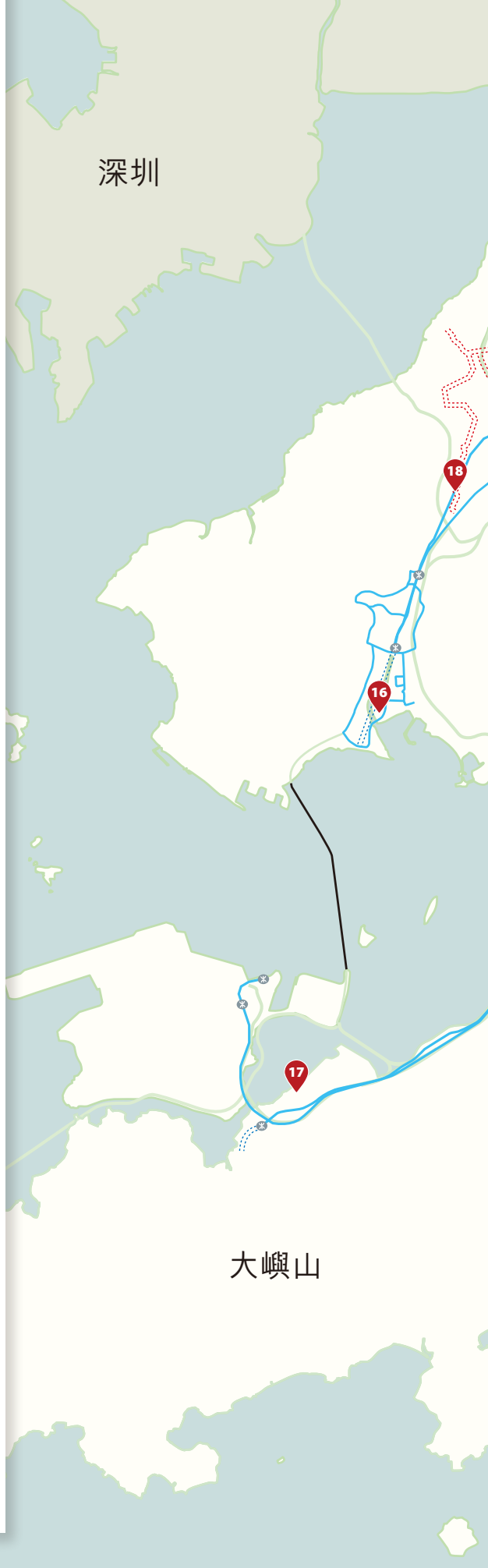
地產發展

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		項目名稱	用途
九龍	1	Stage IGC	
	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	觀塘安達臣道對出的測量約份第3約地段第1077號	
新界東	6	西沙灣發展項目	
	7	沙田小瀝源沙田市地段第623號	
	8	沙田大圍沙田市地段第651號	
	9	沙田香粉寮沙田市地段第537號	
	10	粉嶺北粉嶺上水市地段第307號及增批部分	
	11	古洞丈量約份第92約地段第2579號	
	12	古洞粉嶺上水市地段第279號	
	13	MEGA IDC後續期數	
新界西	14	形璋	
	15	屯門市地段第496號	
	16	屯門第16區站第一期及第二期物業發展項目	
	17	東涌市地段第55號	
	18	洪水橋市地段第5號	
	19	YOHO WEST PARKSIDE	
	20	元朗橋頭圍丈量約份第124約地段第4354號	
	21	元朗東成里丈量約份第115約地段第1696號	
	22	芊御	
	23	元朗丈量約份第104約地段第4805號	
	24	元朗石湖圍丈量約份第105約地段第2091號	

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



(1) 資料截至二〇二六年九月

(2) 項目以建造、營運及移交形式發展，為期約四十七年


新界
九龍
香港島
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
19
20
21
22
23
24

香港地產業務

物業投資



中環國際金融中心



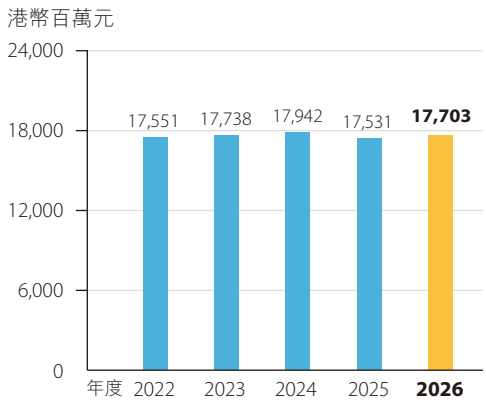
西九龍環球匯

物業投資

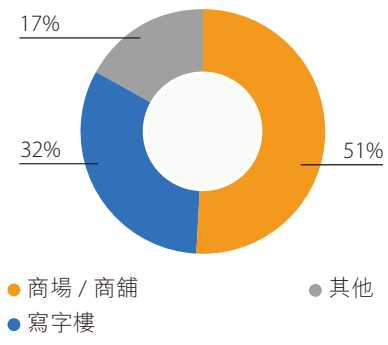


沙田新城市廣場

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

回顧年內，集團的香港物業投資組合繼續擴大，為集團帶來可觀且穩定的經常性收入。連同所佔合營企業和聯營公司收益，集團的總租金收入按年輕微上升百分之一至港幣一百七十七億零三百萬元。集團已落成物業組合的平均出租率為百分之九十二，大致維持穩定。

已落成物業

商場

年內，本地消費有所改善，加上入境旅遊業持續增長，帶動香港零售銷售額上升。集團旗下商場的租戶銷售額溫和增長，其中位於旅遊區的商場表現尤其突出。然而，香港經濟持續轉型，加上消費模式的改變，繼續為行業帶來挑戰。集團對此積極回應，順應市場趨勢作出調整，使旗下主要商場的人流保持暢旺，平均出租率高達百分之九十五。該物業組合的總租金收入保持穩定，約為港幣九十億零七千八百萬元。



觀塘APM

集團零售物業組合的總樓面面積逾一千三百萬平方呎，遍佈各大住宅、商業和旅遊區，旗下多個商場皆是綜合發展項目的一部分，交通十分方便，可同時服務周邊社區以及來自其他地區的訪客。集團旗下商場因應顧客喜好的轉變持續優化，藉此提升競爭力。

集團的綜合會員計劃The Point持續加強與顧客的連繫，提升他們的購物體驗。年內，The Point流動應用程式推出新的租戶專屬平台，以便他們推出更精準的推廣活動，以及深化租戶與顧客之間的互動。該平台將進一步升級，讓租戶加入影片內容。The Point在二〇二六年六月推出全新活動「品牌開LIVE」，讓租戶透過直播推廣商品。直播過程中，The Point會員可透過應用程式獲得折扣優惠，鼓勵他們親臨實體店消費。此外，貴賓會員計劃「The Point Gold」為會員提供更多獨家優惠，包括電動車快速充電預約服務、更多指定餐廳優先排隊服務，以及出席大型盛事。貴賓會員還可以直接透過應用程式兌換額外泊車時數，無需親臨服務櫃檯辦理。

集團透過加強商品和服務的顧客體驗，致力將旗下商場打造成充滿活力的社區熱點。沙田新城市廣場等多個旗艦商場，善用室內及戶外的公共空間舉辦主題市集，令商場在不同的天氣情況下均可提高人流。商場亦舉辦各式各樣的活動，吸引訪客並加強社區聯繫。觀塘APM不時舉



葵芳新都會廣場

物業投資



旺角MOKO



中環國際金融中心商場

行粉絲見面會、運動體驗活動和電影首映，以及展出以熱門知識產權(IP)角色為主題的大型裝飾。屯門V City在其中庭引入互動裝置，包括在世界盃2026舉行期間設立的足球主題遊戲區。

為緊貼潮流趨勢，帶動人流，商場亦不時舉辦時下流行的活動以吸引大眾關注。葵芳新都會廣場因應懷舊廣東歌熱潮，在露天廣場舉辦廣東金曲嘉年華，現場有DJ表演和美食市集。將軍澳東港城在中庭舉行了為期一個月的慈善匹克球錦標賽，邀請名人參與並在網上進行直播，藉著此新興運動推廣健康生活。

集團持續優化旗下商場的行業和商戶組合，以配合不斷變化的消費者喜好。集團在旗下商場引入新興餐飲品牌，搜羅本地及其他地區的知名餐廳，提升顧客的餐飲體驗。中環國際金融中心商場進一步加強其作為全方位高端購物中心的地位，該商場的租戶陣容強大，包括國際品牌、多元化的餐飲和娛樂選擇，更設置主題期間限定店，展示各大品牌的當季新品。旺角MOKO開設全港首間日本人氣角色常設主題店，結合特色打卡場景及香港限定商品，進一步鞏固其潮流地標的市場定位。元朗形點重新規劃其大面積樓層空間以迎來全新商戶，當中包括首次進駐該區的品牌和互動遊戲中心。



將軍澳東港城



屯門V City



元朗形點

集團亦透過新商場項目擴大其顧客群基礎，同時為顧客帶來耳目一新的體驗，進一步擴展其零售物業組合。觀塘The ANGLE引入首次進駐香港或該區的特色店舖及餐飲品牌，包括動漫潮玩主題商店。該商場特別著重互動體驗，能與區內重點商場APM互補優勢。啟德天璽•天Mall不僅為周邊居民提供生活配套，同時亦設有露天餐飲及grab–and–go輕食，服務到訪啟德參與大型活動的訪客。GO PARK 2已於年內開業，為居於SIERRA SEA及周邊地區的家庭提供與教育和健康相關的產品和服務。隨著這些新商場的出租率逐步上升，集團的顧客基礎將進一步擴大，同時亦會帶來新增的租金收入。

除優化設施外，集團亦在商場致力打造更適合家庭及寵物到訪的環境。為迎合家庭客群的需求，荃灣廣場善用戶外空間舉辦騎馬體驗、溜冰及立式槳板等活動，致力成為區內共聚天倫的首選地點。大埔超級城等多個商場除了提供一系列寵物友善的設施和服務外，亦有舉辦寵物主題活動。

寫字樓

香港的甲級寫字樓租賃市場整體呈現改善跡象，然而，不同分區的市場表現差距進一步擴大。在金融市場活躍的支持下，中環優質物業表現突出，惟其他地區因供應相對充裕，租金水平仍然受壓。年內，集團發展成熟的寫字樓出租率保持穩定，平均出租率為百分之九十，惟續租租金下跌，總租金收入輕微上升至港幣五十七億零三百萬元。近期中環的租金略有回升，租務氣氛亦持續改善。



大埔超級城

物業投資



西九龍環球匯

集團持有多元化的優質寫字樓物業組合，涵蓋不同的地區、規模和間隔，能滿足各行業的不同需求。在中環核心區，持續活躍的IPO市場為金融服務業帶來支持，帶動升級和擴充寫字樓的需求。在甲級寫字樓供應有限的情況下，區內優質項目的租金已有上調跡象，空置率亦進一步下降，當中以國際金融中心(IFC)等位置優越並擁有高建築規格的項目表現尤為突出。IFC兩幢寫字樓是IFC綜合項目的一部分，坐落於港鐵香港站上蓋，配套完善，一直是資本市場企業的尊貴辦公選址，其出租率在財政年末進一步上升至接近百分之一百。

集團正於西九龍打造優質寫字樓群，涵蓋已落成的環球貿易廣場、新建成的環球匯，以及興建中的藝術廣場大樓項目。連同毗鄰的酒店及商場設施，這些項目將組成樓面面積約八百萬平方呎的商業總匯，不論在規模、通達性和建築標準各方面均具領先優勢。該商業總匯將繼續推動西九龍發展成為環球財富管理中心，以及匯聚商業、旅遊、零售、藝術和文化活動的樞紐。位處港鐵九龍站上蓋的摩天大樓環球貿易廣場，直通機場快線，交通便捷兼享壯麗海景，加上具備完善配套設施和高建築規格，繼續獲金融機構和大型企業青睞。年內，環球貿易廣場租金水平保持穩定，出租率維持在百分之九十二。

集團最新的寫字樓項目環球匯由兩組相連的辦公大樓所組成，坐落高鐵西九龍總站上蓋，提供約二百五十萬平方呎的優質寫字樓樓面，集團持有其中約百分之四十四點六的寫字樓樓面作長線投資。該項目連通高鐵站，搭乘機場快線及其他三條港鐵線亦方便快捷。憑藉獨特的交通優勢，項目成為連接香港與內地及國際市場的重要門戶，對積極拓展區域業務的國際金融和財富管理機構以及跨國企業尤具吸引力。

環球匯擁有四通八達的交通網絡，更由ZHA建築事務所精心設計，成為新一代商業項目的典範，其建築輪廓以流線設計順應九龍的山脊線，大樓各自以不同的高度和朝向環繞著中央廣場，並通過花園露台和步道連接周邊社區和海濱。內部設計方面，環球匯配備優質基礎設施、智能建築管理系統，以及在市中心甚為罕見的大面積樓層，能切合現代辦公室的需求。寫字樓採用較少柱位的佈局，提升空間規劃的靈活度，讓租戶可加入方便交流合作的

設計。該項目按照國際可持續發展的最高標準建造，已獲得十項頂尖的認證或預認證，包括LEED、WELL和綠建環評的最高評級。除了透過節能的外牆設計和先進技術減少碳排放外，項目亦配備環境感測器和戶外露台，營造更健康舒適的工作環境。寫字樓樓面正逐步交付予租戶，其中一幢樓高十四層的大樓已於二〇二六年初交付予主要租戶瑞銀，其他從事金融及財富管理的租戶亦正分階段進駐。

集團有多個分佈在其他區份港鐵沿線的綜合發展項目，提供不同規模和間隔的優質寫字樓，其中包括旺角新世紀廣場和觀塘創紀之城寫字樓群，能切合不同規模企業的需求，包括本地中小企、在附近商場經營的零售商，以及教育機構等新興行業。在市場競爭激烈及升級搬遷趨勢持續的環境下，集團不斷優化設施和服務，並與租戶保持緊密連繫，以滿足其不斷變化的需求並提高續租率。

住宅、服務式套房酒店及其他

近年，為打造香港成為國際人才集聚高地，本港有多項利好政策持續吸引不少人才和專業人士來港，帶動對優質住宿的需求。集團旗下的出租住宅物業組合包括豪宅和服務式套房，在年內錄得滿意的表現。

Signature Homes提供貼心周到的租賃服務，旗下的豪華住宅組合物業種類多樣化，包括位處黃金地段的市區分層單位、洋房、頂層公寓和服務式套房，合共超過三千八百個單位。受惠於海外菁英回流和高資產淨值人士流入香港，該物業組合在年內錄得續租租金上升，入住率亦顯著增加。

TOWNPLACE是以年輕才俊為目標客群的品牌，在香港共有三個物業，憑藉靈活的住宿選項、酒店式自選服務以及豐富的社交活動，在市場中脫穎而出，年內業務表現保持強勁，入住率維持在高水平。TOWNPLACE亦加強與The Point的合作，讓顧客賺取Point Dollars在新地商場消費。

集團定期檢視物業組合並提升服務，以把握市場出現的新商機。位於港鐵將軍澳站上蓋的星峰薈，把原為酒店用途的客房改裝為服務式套房，相關工程已經完成。新設計突顯家的感覺，部分套房配備開放式廚房或儲物櫃，客人可享空中花園和兒童遊樂場等新增設施。



西九龍TOWNPLACE WEST KOWLOON

物業投資



西九龍Stage IGC （效果圖）

發展中物業

未來數年，集團將在香港完成多個物業投資項目。位於高鐵西九龍總站上蓋的基座商場Stage IGC計劃自二〇二六年底起分階段開業。該五層商場由集團全資擁有，總樓面面積約六十二萬四千平方呎，並可直通高鐵站，高鐵西九龍管制站已成為最多旅客使用的陸路口岸。商場將匯聚約二百四十間零售店舖及餐飲選擇，種類涵蓋時尚生活、運動休閒、地道美食及高端餐飲。商場可利用其室內及戶外共享空間，促進不同行業品牌之間的合作，進一步提升整體顧客體驗，並為西九龍零售市場帶來更多元化的選擇。Stage IGC首階段部分將涵蓋多間商戶及餐廳，並設有grab-and-go輕食選擇，以滿足附近的寫字樓租戶及高鐵旅客的日常需要。有關環球匯寫字樓的詳情，請參閱第48頁。

位於西九文化區的藝術廣場大樓項目毗鄰M+博物館，設有三幢辦公大樓，提供約六十七萬二千平方呎寫字樓樓面及二萬七千平方呎零售樓面，預計於二〇二七年完工，屆時將成為本港少數可飽覽維港全景的全新臨海商業項目之一。項目提供低密度工作空間，與海濱長廊、文化藝術地標及廣闊綠色戶外空間無縫融合，其現代化辦



西九龍藝術廣場大樓 *（效果圖）*

公室設計及靈活樓面佈局能滿足不同規模租戶的需求，尤其適合喜愛藝術氣息的企業。金融機構摩根大通已承租兩幢大樓內的六層相連層，總樓面面積約二十五萬平方呎。集團的西九龍商業總匯包括藝術廣場大樓、環球匯和環球貿易廣場等多個商業項目，各自具備獨特優勢，能滿足多元化的租戶需求。該商業總匯將以中樞管理模式統一管理，以提高效率並維持優質服務水平。

集團正於觀塘安達臣道附近興建商場，計劃於二〇二八年下半年開業。商場樓面約十萬平方呎，以服務新住宅發展區的新增人口為定位，將匯聚社區為本的餐飲及零售商戶，滿足居民的日常需要。

集團在旺角的綜合商業發展項目是區內最大型的新項目，將興建一幢樓高三百二十米的商業大樓和約十七萬平方呎的基座商場，計劃自二〇三〇年起分期竣工。項目將連接集團坐落港鐵旺角東站上蓋的現有商場MOKO，亦可經有蓋行人通道直達港鐵旺角站。憑藉優越的地理位置和便利的交通網絡，該全新綜合項目將與集團位於港鐵旺角東站上蓋的商場MOKO、新世紀廣場寫字樓及帝京酒店發揮協同效應，預期該項目可吸引來自不同行業的租戶進駐，包括從事服務業及以跨境業務為重點的企業。

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 / 香港麗思卡爾頓酒店 / 香港W酒店 / 港景匯	柯士甸道西1號
環球匯 (IGC)	西九龍匯民道1號
創紀之城一期[2]	觀塘道388號
創紀之城二期	觀塘道378號
創紀之城五期 / APM	觀塘道418號
創紀之城六期	觀塘道392號
The Millennity / The ANGLE	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
V Walk	西九龍深旺道28號
尖沙咀帝苑酒店	尖沙咀麼地道69號
創貿廣場	觀塘開源道49號
天璽 • 天Mall	香港九龍啟德協調道10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 / 元點	元朗元龍街9號 / 朗日路8-9號 / 朗樂路1號
加點	元朗鳳翔路2-6號
九龍東帝苑酒店 / 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 / 香港銀樞美憬閣精選酒店	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
天晉滙（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
(2) 連同本集團在新意網的百分之七十三點二權益所佔之樓面面積

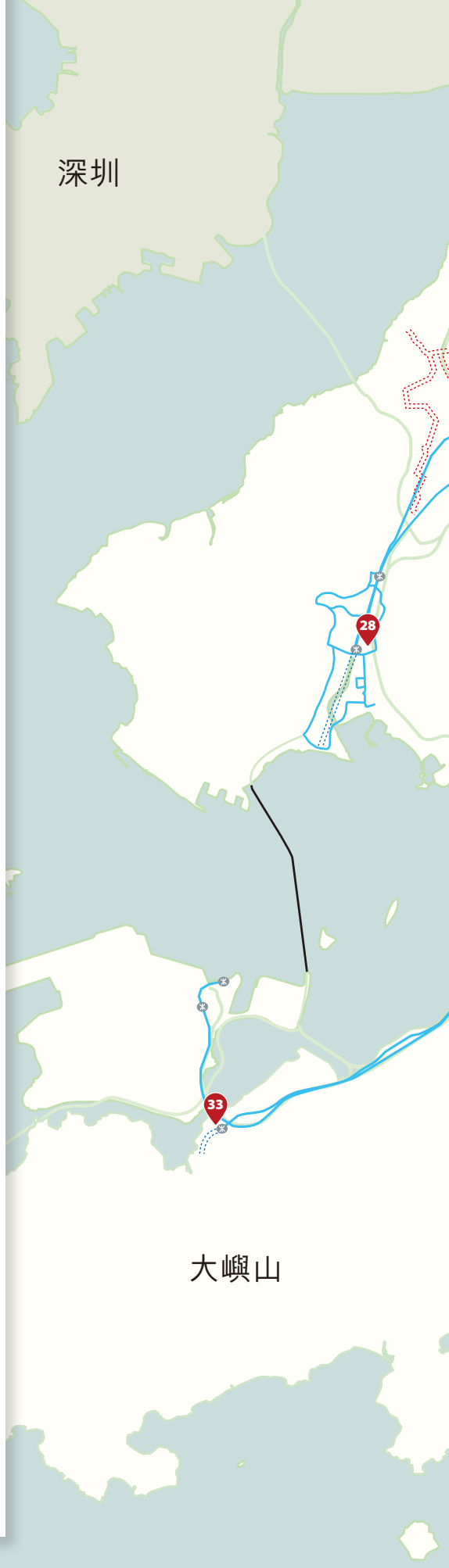
		所佔總樓面面積(平方呎)					
地契期滿年期	集團所佔權益(百分率)	住宅	商場/商舖	寫字樓	酒店	工業[1]	總面積
2047	50	–	320,000	958,000	550,000	–	1,828,000
2127	100	–	53,000	851,000	–	–	904,000
2047	50	–	–	705,000	–	–	705,000
2062/2063	100	–	145,000	–	388,000	–	533,000
2842	100	–	267,000	243,000	–	–	510,000
2047	100	248,000	–	–	–	–	248,000
2047	100	–	29,000	2,495,000	1,023,000	–	3,547,000
2069	44.6	–	–	1,132,000	–	–	1,132,000
2047	100	–	27,000	896,000	–	–	923,000
2047	50	–	–	267,000	–	–	267,000
2052	100	–	598,000	308,000	–	–	906,000
2047	100	–	32,000	370,000	–	–	402,000
2047	72.6	–	363,000	472,000	–	–	835,000
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
2068	100	–	220,000	–	–	–	220,000
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
2047/2054/2060/2065	87.5/100	–	1,047,000	–	–	–	1,047,000
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		項目名稱	用途
香港島	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	環球匯(IGC)	
	10	新太陽廣場	
	11	帝苑酒店	
	12	TOWNPLACE WEST KOWLOON	
	13	V Walk	
	14	新世紀廣場 / MOKO / 帝京酒店	
	15	天璽 • 天Mall	
	16	Mikiki	
	17	創紀之城1、2、5及6期 / The Millennity / APM / The ANGLE	
	18	創貿廣場	
新界東	19	天晉滙1、2及3期 / 海天晉滙	
	20	PopCorn / 九龍東帝苑酒店 / 星峰薈	
	21	東港城	
	22	新城市中央廣場 / HomeSquare	
	23	新城市廣場 / 新城市商業大廈 / 帝都酒店	
	24	尖沙咀帝逸酒店	
	25	大埔超級城	
	26	上水廣場	
新界西	27	形點 / 元點	
	28	V City	
	29	帝景酒店	
	30	荃灣廣場	
	31	新都會廣場	
	32	九龍貿易中心 / 活@KCC	
	33	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（興建中/未來可建項目）　興建中的主要道路
智慧綠色集體運輸系統（計劃中）

(1)　包括工商綜合物業


新界
九龍
香港島
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
29
30
31
32

中國內地地產業務

年度摘要

- 截至二〇二六年六月三十日，按所佔權益計算，中國內地發展中物業達六千四百七十萬平方呎
- 按所佔樓面計算，年內共有約六百萬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二十二億元
- 中國內地出租物業組合的總租金收入為人民幣五十七億九千六百萬元，較上個財政年度上升百分之一點五

土地儲備

多年來，集團在中國內地採取高度選擇性的投資策略，專注在一線及重點二線城市的黃金地段發展和營運優質綜合項目。回顧年內，在廣州市政府及相關部門協調下，集團按市場價格全數收購廣州IGC商場和廣州康萊德酒店的餘下股權。隨著交易完成，集團已全資持有該兩個物業。兩者皆為廣州珠江新城中央商務區天匯廣場的一部分，IGC商場總樓面面積約一百萬平方呎，而廣州康萊德酒店總樓面約五十二萬二千平方呎，提供超過三百間客房。除支付對價外，集團於收購完成後已妥善處理項目公司的稅務及債務事宜。集團感謝廣州市政府各部門的協調。

截至二〇二六年六月三十日，按所佔權益計算，集團在中國內地持有的土地儲備總樓面面積約六千四百七十萬平方呎。當中約二千六百五十萬平方呎為已落成物業，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，集團持有這些優質物業主要作收租及長線投資之用。按地區分析，已落成物業當中，上海黃金地段的優質綜合物業合共約一千三百萬平方呎，而位於廣州的已落成物業逾二百萬平方呎。

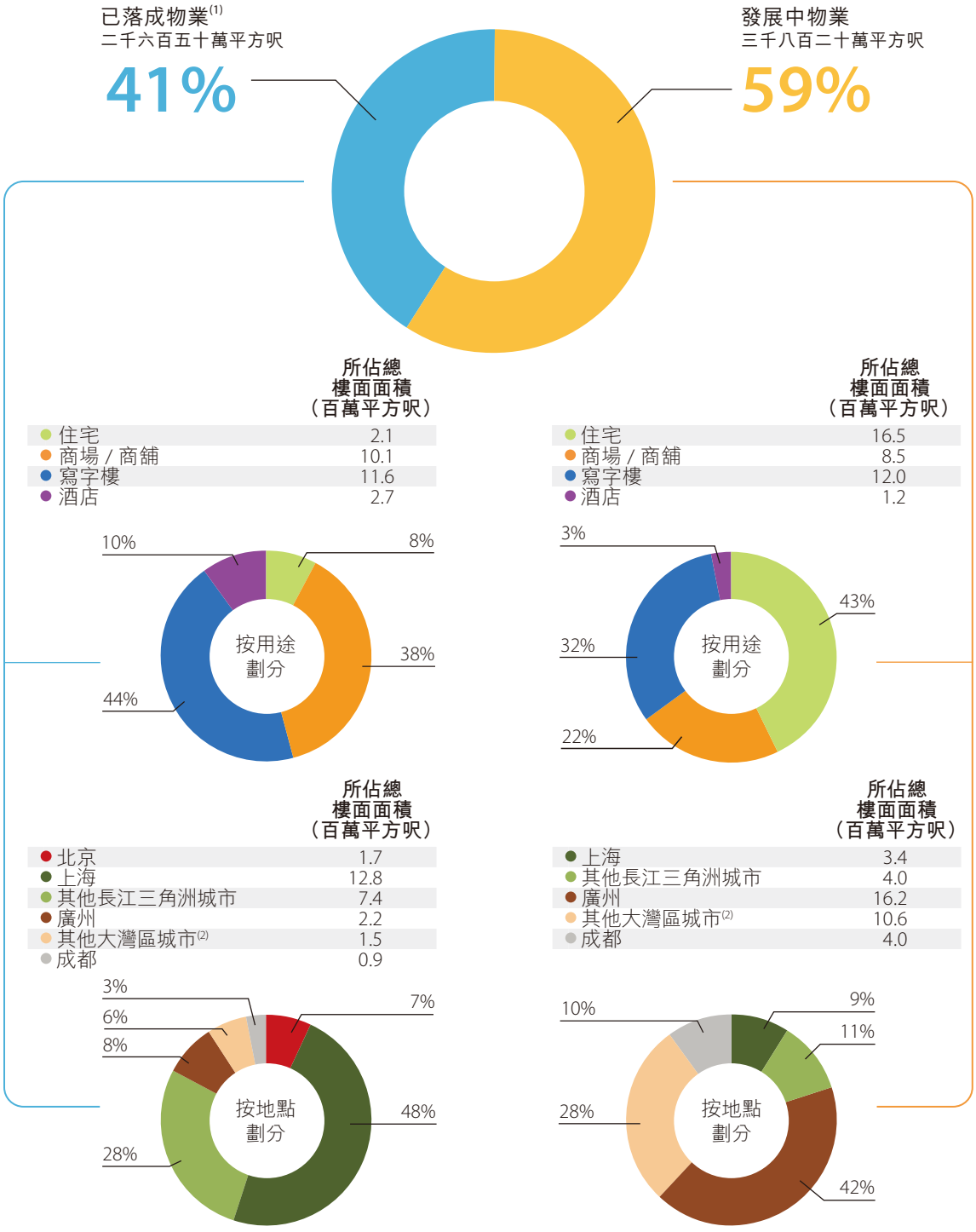
土地儲備中餘下約三千八百二十萬平方呎為發展中物業，當中逾百分之五十將分期發展為可供出售的住宅和寫字樓。約百分之十一的發展中物業位於杭州和其他長三角重點城市，其餘大部分位於大灣區的主要城市。

集團對內地經濟的中長期前景保持樂觀，將繼續專注於發展其現有的大型綜合項目，該等項目符合高綠色建築標準，可滿足租戶及顧客不斷變化的需求。

截至二〇二六年六月三十日，集團在中國內地的土地儲備按所佔總樓面面積分佈如下：

中國內地土地儲備組合

（截至二〇二六年六月三十日，所佔總樓面面積約六千四百七十萬平方呎）



(1) 絕大部分用作出租/投資
(2) 不包括香港

中國內地地產業務

地產發展



杭州市杭州國際金融中心



上海市ITC

地產發展



上海市徐家匯中心 ITC

中央政府推出措施促進優質住房供應，並進一步放寬主要城市購房限制，有助釋放改善性住房需求。回顧年內，內地主要城市的買家信心呈現回暖跡象，高端住宅市場成交有所改善，土地市場氣氛亦有回暖，發展商繼續吸納主要城市的優質住宅用地。

年內，按所佔權益計算，集團於中國內地錄得的合約銷售額約為人民幣二十二億元，銷售主要來自合資項目杭州國際金融中心的天璽•西岸臨江服務式公寓。此外，位於大灣區的優質住宅項目亦帶來不少貢獻，包括集團獨資項目廣州環球貿易廣場的峻鑾，以及合作發展項目佛山瀧景。

集團對內地中長期的經濟前景抱有信心，將繼續秉持以客為先的理念，在一線及主要二線城市打造既優質又環保的項目，尤其是有助提升社區經濟活力的地標綜合發展項目。

主要發展中項目

上海及長江三角洲

徐家匯中心ITC
上海市徐匯區
（佔100%）

徐家匯中心ITC大型綜合發展項目位於上海其中一個最繁盛的商業中心徐家匯，總樓面面積約七百六十萬平方呎，包括頂級甲級寫字樓、優質零售樓面和五星級酒店，是浦西的著名地標項目。貫徹集團對可持續發展的堅持，整個項目的設計符合嚴格的綠色節能建築標準，是兼顧環保及健康發展的業內典範。ITC坐擁便捷的交通網絡，可直達匯聚多條主要地鐵線的徐家匯站。該綜合項目以其龐大的規模、卓越的建築質素、完善的物業管理及齊備設施而廣受注目。

首兩期已於二〇一八年底前竣工，而徐家匯中心A座和B座辦公大樓亦分別在二〇二二年和二〇二六年中落成。上海徐家匯中心安達仕酒店在二〇二六年三月開業，提供超過二百六十間客房，讓徐家匯商業區的配套更為完善。有關ITC辦公樓的租務情況及酒店的更多資訊，請分別參閱第75頁及第83頁。

項目餘下的部分包括一座七層高的寫字樓和樓面面積達二百六十萬平方呎的旗艦商場。徐家匯中心C座辦公大樓樓面約二十一萬五千平方呎，近日已竣工並於在二〇二六年七月交付給租戶。ITC Mall採用「多首層設計」，利用空中走廊、露台、行人天橋和公眾廣場連接零售和公共空間。訪客可以在天幕下漫步，享受橫跨室內與戶外的獨特購物和餐飲體驗。商場由兩部分組成，包括九層高的基座商場，以及位於宜山北路另一邊的五層商場，兩者均有全天候行人天橋連接。商場不同區域將分期開業，其中部分位處地鐵站相連層的租戶已於近期開業。有關ITC Mall的租務情況，請參閱第75頁。

天薈
上海市閔行區
（佔35%）

天薈位處莘莊商業區核心地段，坐落莘莊交匯站上蓋，是一個以公共交通導向模式發展的大型項目。該交匯站是上海西南部的主要交通樞紐，連接兩條主要地鐵線及一條鐵路線，交通網絡極佳。

該大型項目總樓面面積逾四百萬平方呎，結合多項功能，設有一百九十萬平方呎公寓、約一百四十萬平方呎商場、逾五十萬平方呎寫字樓，以及一間高級酒店。該項目透過獨特的建築設計、垂直綠化牆、藝術公園以及設有緩跑徑的屋頂園林花園，將都市便利與清新宜人的社區環境結合，打造充滿活力的現代生活典範。



上海市天薈

項目首兩期包括約六十萬平方呎住宅和約八十萬平方呎服務式公寓，已於二〇二四年中前交樓，買家反應正面。第3期的天薈雲洲辦公大樓，提供約五十三萬八千平方呎現代化辦公空間，已於二〇二五年下半年交付予租戶。項目第4期為天薈廣場的首部分，零售樓面約六十六萬三千平方呎，已於二〇二六年上半年開始試業，並將於二〇二六年下半年正式開業。此外，項目的第5期為上海莘莊凱悅尚萃酒店，大樓已經平頂，將提供約一百七十間客房，走時尚生活路線，計劃在二〇二七年下半年開業。

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%）

杭州國際金融中心坐落於京杭大運河與錢塘江交匯的黃金地段，是杭州市新一代江畔的標誌性發展項目。該合資項目位於錢江新城中央商務區核心地帶，由兩幅江畔地皮組成，地上樓面面積近九百萬平方呎，由高級住宅、服務式公寓、辦公大樓、商場、酒店和綠意盎然的公園，合組成一體化的綜合生態圈。

地產發展



杭州市杭州國際金融中心(匯西)



杭州市杭州國際金融中心天璽•西岸

項目加入綠色和智能設計，具備卓越的能源效益，並已取得LEED「城市與社區：社區規劃及設計」鉑金級認證，同時實現自然景觀與城市環境的無縫融合，為新一代的江畔社區訂下新標準。

項目擁有極佳的通達性，距離杭州火車東站僅十五分鐘車程，並將連接兩個地鐵站，方便乘搭兩條現有地鐵線和一條正在興建中的線路。項目經精心規劃，設有行人天橋無縫連接兩幅地皮，方便往來周邊配套設施，營造出怡人和適合步行的親水空間。

匯東第1期為杭州國金匯邸，提供超過六百五十個精美的住宅單位，總樓面面積合共約一百四十萬平方呎，已於二〇二二至二〇二三年間分批推售，全數單位於推售時迅即沽清，並於二〇二五/二六財政年度分批交樓，其優良的建築質素、遼闊的江景、獨特的屋頂花園和卓越的管理服務均備受讚譽。匯東第2A期天璽•東岸總樓面面積逾十五萬平方呎，提供二十五個精心設計、空間寬敞的優質單位，住戶可享壯闊河景。第2B期為匯東辦公樓一座，提供逾五十萬平方呎的現代化寫字樓，現正進行招租。第2C期為時尚生活商場，首階段樓面約七十萬平方呎，預期將於二〇二七年第二季開業。屆時，商場將匯聚精選品牌、餐飲和時尚生活體驗，以滿足鄰近一帶居民、上班族和訪客的日常需求。

匯東對岸的匯西地皮可經行人天橋直達。匯西第1A期發展包括匯西辦公樓一座，該優質寫字樓總樓面約三十七萬八千平方呎，已於二〇二五年下半年交付租戶。第1B期天璽•西岸設有約六十套尊貴的服務式公寓，總樓面約二十三萬平方呎，該批單位面積寬敞，可飽覽優美江景，並享有酒店級的貼心管理服務，單位在二〇二五年九月開始推售，已接近售罄。第2期的基座商場樓面面積約十一萬六千平方呎，計劃在二〇二七年上半年開始營業。有關杭州國際金融中心零售與寫字樓的租務詳情，請參閱第75頁。



蘇州市湖濱四季

湖濱四季
蘇州市園區
（佔90%）

湖濱四季坐落著名的金鷄湖南岸，可飽覽醉人湖景，是蘇州園區中央商務區的尊貴低密度住宅發展項目，總樓面面積約九十三萬平方呎。湖濱四季擁有遼闊的湖景和完善的管理服務，距離地鐵站僅十分鐘步程，能巧妙地平衡寧靜的水岸生活與便利的城市交通。集團位於周邊的蘇州四季酒店提供世界級的酒店服務，進一步提升項目周邊的尊尚氛圍，締造具格調的生活體驗。

項目第1期總樓面面積約五十萬平方呎，約一百三十幢獨立別墅已接近售罄，並於二〇一三年之前交樓。第2A期總樓面面積約二十七萬平方呎，提供七十四幢環境清幽的獨立別墅，其中五十幢於二〇二五年上半年分批推售及即時沽清，並已交付買家。餘下的二十四幢別墅計劃在二〇二六/二七財政年度開始分批開售。集團正在規劃項目的第3期發展。

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。該項目總樓面面積約九百三十萬平方呎，包括優質寫字樓及零售樓面、住宅、服務式公寓和酒店，現正分期發展。廣州東環城際鐵路和海珠灣隧道在二〇二五年下半年全面開通後，從項目前往廣州市中心的出行時間已進一步縮短至約十至十五分鐘。

峻鑾是項目的住宅部分，第1A期及第1B期三幢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，自二〇二三年起分批推售，並於二〇二五年上半年交付買家，其卓越的建築質素、優越的交通網絡和開揚的城市景觀深受買家讚賞。

(1) 不包括香港

地產發展



廣州市廣州環球貿易廣場（廣州南站ICC）　（效果圖）

集團正在發展項目的商業部分。第2A期為辦公大樓廣州環球貿易廣場一座。該大樓已於二〇二六年第三季落成，提供逾二十九萬平方呎的寫字樓樓面。第2B期為基座商場「天環•廣州南」，五層商場合共提供約二十一萬五千平方呎零售樓面。該商場將直通大灣區內最繁忙的交通樞紐廣州南站，直駁十二條鐵路線，成為連接大灣區的重要門戶。商場預計將於二〇二六年底起開業，以滿足商務和休閒旅客的需求。有關辦公大樓和商場的租務情況，請參閱75頁。集團正按計劃推進項目的餘下期數。

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，可飽覽王子山森林公園和秀全湖的秀麗景色，環境清幽。項目距離廣州北站僅二十分鐘車程，該站是連接高鐵和地鐵的重要交通樞紐。

毗鄰的秀湖公園經過活化後在二〇二六年五月正式對外開放，迅速成為熱門景點，園內設有帆船和獨木舟等多種水上運動設施。住戶可輕鬆前往該公園，更可享用項目內的各種康體設施和生活配套，包括游泳池、籃球場、小學和幼兒園，以及備受讚譽的階梯式花園，盡享充滿活力和動感的生活模式。

項目首兩期和第3A期的總住宅樓面超過四百七十萬平方呎，單位已接近售罄，並於二〇二四年底完成交樓，其園景花園和休閒的生活方式備受買家讚譽。第3B期正處於規劃階段，預計將設有五幢大樓，合共提供約九百個單位，大部分可享壯麗湖景。



廣州市御華園

瀧景
佛山市禪城區
(佔50%)

瀧景是位於佛山市中心的大型綜合發展項目，總樓面面積約二千八百萬平方呎。項目坐擁寧謐的東平河景，毗鄰公園及臨江綠化帶。住戶從項目步行五分鐘即可抵達廣佛線的地鐵站，盡享便捷的市內和城際交通網絡。項目首五期總樓面面積約一千二百萬平方呎，單位已基本售罄，並於二〇二三年中前交付買家。

項目第6期為十四幢住宅大樓，總樓面面積約一百九十萬平方呎，合共提供超過一千五百個單位，單位在過去數年分批推售，超過百分之九十已經售出，約八百個單位已在二〇二六年六月底前交付買家。第7期發展正在規劃當中，總樓面面積將逾一百三十萬平方呎，包括八幢大樓及部分獨立別墅。



佛山市瀧景

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，是區內的優質住宅項目，總樓面面積約六百八十萬平方呎，提供逾四千個住宅單位。項目的交通四通八達，從項目步行約十分鐘，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。該住宅小區周邊配套完善，包括學校和商業設施，並毗鄰一個海洋公園。

項目首兩期及第3A期總樓面合共約五百八十萬平方呎，單位已接近售罄，並於二〇二二年底前交樓。項目最後的第3B期已完成規劃，總樓面面積超過八十萬平方呎，將提供逾五百個住宅單位，現已進入施工階段，預計在二〇二六/二七財政年度推出市場。

地產發展

按竣工年份排列的發展中項目－中國內地

項目	項目名稱		城市
2026/27財政年度完成之項目			
(1) 徐家匯中心項目第3D期及第3E期	ITC	ITC Mall / 徐家匯中心C座	上海
(2) 江河匯項目（匯東）第2A期、第2B期及第2C期	杭州國際金融中心（匯東）	天璽 • 東岸 / 杭州國際金融中心匯東辦公樓一座	杭州
(3) 江河匯項目（匯西）第2期	杭州國際金融中心（匯西）		杭州
(4) 廣州南站項目第2A期及第2B期	廣州環球貿易廣場	天環 • 廣州南 / 廣州環球貿易廣場一座	廣州
(5) 禪城項目第6E期	瀧景		佛山
(6) 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：			
2027/28財政年度完成之項目			
(7) 閔行項目第5期	天薈	上海莘莊凱悅尚萃酒店	上海
年度總計：			
2028/29財政年度完成之項目			
(8) 江河匯項目（匯西）第3A期及第3B期	杭州國際金融中心（匯西）		杭州
(9) 太湖新城項目第8期	太湖國際社區		無錫
(10) 雙流區項目第3B期	JOVOTOWN		成都
年度總計：			
2029/30財政年度或以後完成之主要項目			
(11) 閔行項目餘下期數	天薈		上海
(12) 江河匯項目餘下期數[2]	杭州國際金融中心		杭州
(13) 蘇州項目餘下期數			蘇州
(14) 廣州南站項目餘下期數[2]	廣州環球貿易廣場		廣州
(15) 獅嶺項目餘下期數	御華園		廣州
(16) 南沙慶盛項目[2]			廣州
(17) 禪城項目餘下期數	瀧景		佛山
(18) 石龍項目餘下期數	瓏匯		東莞
(19) 中山五路項目第6期	奕翠園		中山
(20) 東大街項目餘下期數	成都環貿廣場		成都
其他			
2029/30財政年度或以後完成之主要項目總計：			

(1) 資料截至2026年9月初；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	215,000	–	2,855,000
45	–	316,000	297,000	–	613,000
50	–	58,000	–	–	58,000
100	–	215,000	291,000	–	506,000
50	277,000	–	–	–	277,000
40	–	–	523,000	–	523,000
	277,000	**3,229,000**	**1,326,000**	**–**	**4,832,000**
35	–	–	–	75,000	75,000
	–	**–**	**–**	**75,000**	**75,000**
50	–	449,000	–	44,000	493,000
40	–	–	–	143,000	143,000
91	802,000	–	–	–	802,000
	802,000	**449,000**	**–**	**187,000**	**1,438,000**
35	155,000	270,000	–	–	425,000
合作發展[3]	–	262,000	1,981,000	155,000	2,398,000
90	145,000	–	–	192,000	337,000
100	2,600,000	1,186,000	4,374,000	323,000	8,483,000
100	3,945,000	4,000	–	–	3,949,000
100	–	861,000	2,401,000	–	3,262,000
50	5,256,000	1,360,000	925,000	109,000	7,650,000
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	**4,838,000**	**10,655,000**	**926,000**	**31,819,000**

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	主要已落成項目	北京 APM / 北京 APM 寫字樓	商場/商舖、寫字樓
	2	主要已落成項目	NTP 新城廣場	商場/商舖
上海及長江三角洲				
上海	3	主要已落成項目	名仕苑	住宅、商場/商舖
	4	主要已落成項目	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	商場/商舖、寫字樓、酒店
	5	主要已落成項目	上海環貿廣場 / 環貿 IAPM	商場/商舖、寫字樓
	6	主要已落成項目	上海中環廣場	商場/商舖、寫字樓
	7	主要已落成項目	ITC 第一期 / ITC 第二期 / 徐家匯中心 A 座 / 徐家匯中心 B 座 / 上海徐家匯中心安達仕酒店	商場/商舖、寫字樓、酒店
		主要發展中項目	ITC Mall / 徐家匯中心 C 座	商場/商舖、寫字樓
	8	主要已落成項目	天薈廣場 / 天薈雲洲	商場/商舖、寫字樓
		主要發展中項目	天薈	住宅、商場/商舖、酒店
杭州	9	主要已落成項目	杭州萬象城 / 杭州柏悅酒店	商場/商舖、寫字樓、酒店
	10	主要已落成項目	杭州國際金融中心匯西辦公樓一座	寫字樓
		主要發展中項目	杭州國際金融中心	商場/商舖、寫字樓、酒店
南京	11	主要已落成項目	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	商場/商舖、寫字樓、酒店
蘇州	12	主要已落成項目	環貿廣場商場 / 環貿廣場寫字樓	商場/商舖、寫字樓
	13	主要發展中項目	湖濱四季	住宅
		主要已落成項目	蘇州四季酒店	酒店
無錫	14	主要已落成項目	無錫萬象城	商場/商舖
		主要發展中項目	太湖國際社區	酒店
廣州及其他大灣區城市 [1]				
廣州	15	主要已落成項目	天環	商場/商舖
	16	主要已落成項目	IGC / 廣州康萊德酒店	商場/商舖、酒店
	17	主要發展中項目	御華園	住宅、商場/商舖
	18	主要發展中項目	廣州環球貿易廣場（廣州南站ICC）	住宅、商場/商舖、寫字樓、酒店
	19	主要發展中項目	南沙慶盛項目	商場/商舖、寫字樓
佛山	20	主要已落成項目	南海廣場	商場/商舖
	21	主要發展中項目	瀧景	住宅、商場/商舖、寫字樓、酒店
東莞	22	主要發展中項目	瓏匯	住宅
中山	23	主要發展中項目	奕翠園	住宅
其他城市				
成都	24	主要已落成項目	成都環貿 ICD / 成都環球貿易廣場一期	商場/商舖、寫字樓
		主要發展中項目	成都環球貿易廣場	住宅、商場/商舖、寫字樓、酒店
	25	主要發展中項目	JOVOTOWN	住宅

(1) 不包括香港


北京
上海
南京
無錫
蘇州
上海
杭州
成都
廣州
內環線
黃浦江
上海
廣州
東莞
佛山
中山
深圳
香港
海岸線示意圖



中國內地地產業務

物業投資

廣州市天環‧廣州南(效果圖)



上海市上海國金中心

物業投資

集團在中國內地持有多元化的物業投資組合，其中多個優質綜合項目坐落於主要城市的黃金地段。該物業投資組合以建築質素優良、具有國際認可的可持續建築認證，以及完善的交通網絡見稱，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，集團在中國內地的總租金收入上升百分之五至港幣六十四億九千五百萬元。以人民幣計算，總租金收入上升百分之一點五至人民幣五十七億九千六百萬元。零售物業的營業額租金增加，抵銷了寫字樓租金收入下跌的影響。

已落成物業

商場

按所佔權益計算，集團在中國內地持有約一千萬平方呎商場，是其內地租金收入的主要來源。回顧年內，部分主要城市的消費信心有所改善，帶動集團主要商場的租戶銷售額錄得溫和增長。隨著入境旅客增加，加上離境退稅安排便利化，集團在上海和廣州的主要商場均錄得人流增長。

為提升客戶體驗，集團引入更多不同行業的商戶，優化租戶組合，並在戶外空間舉行一系列體驗活動。集團亦加強與租戶及周邊社區合作，透過結合休閒、觀光、文化和旅遊等元素，持續提升整體體驗。另一方面，雖然部分零售商的擴充步伐仍較保守，並將重點放於優化現有店舖，但集團的商場藉著引入更多新品牌和優化行業組合，提升商場的出租率。

上海國金中心商場位於上海小陸家嘴的核心地帶，位置優越，匯集眾多國際品牌和旗艦店。為鞏固在上海零售市場的領先地位，該優質商場以雙管齊下的方式優化租戶組合，一方面吸引頂級品牌的首店進駐，種類涵蓋高級鐘錶珠寶、香水和高級時裝，同時亦引入售賣grab-and-go外帶美食、潮流玩具和主打流行休閒概念的商店，令行業組合更多元化。商場既可滿足當地居民和遊客的需要，亦可服務於同一綜合物業內的上班族或留宿酒店的客人。憑藉上述各項措施，商場的出租率在年內維持在高水平。有關上海國金中心寫字樓的更多詳情，請參閱第74頁。

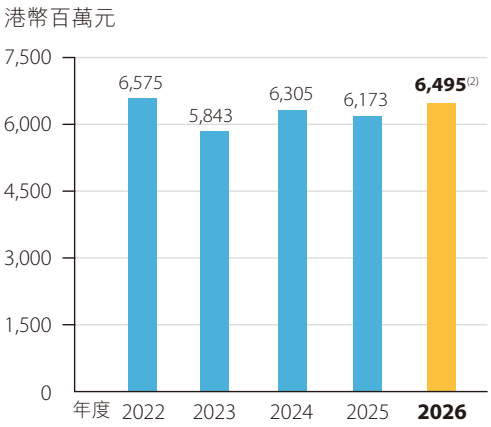


上海市上海國金中心商場

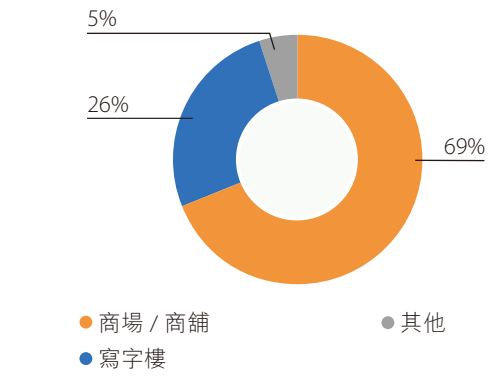


廣州市天環

中國內地總租金收入[1]



中國內地總租金收入(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五十七億九千六百萬元

環貿IAPM位於浦西上海環貿廣場，以引領潮流的時尚生活商場為定位，專為迎合走在潮流尖端的客人和新世代消費者。商場不斷優化租戶組合，引入新進設計師品牌和一系列運動休閒品牌，並增設體驗式零售商戶。此外，環貿IAPM透過開設期間限定的商店和活動，推動跨界別的合作，加強商場與消費者的連繫和提升顧客長期忠誠度。有關上海環貿廣場寫字樓的更多詳情，請參閱第74頁。



廣州市IGC商場

物業投資

隨著近日的收購交易完成，集團已全資擁有廣州珠江新城河畔的IGC商場。該商場網羅眾多形象活潑鮮明的品牌，以年輕家庭、愛寵人士和美食愛好者為目標客戶。商場充分把握中央商務區的經濟活力和成熟社區的基建設施，與地區政府合作，在現場舉辦連串活動，成功帶動節慶期間的客流量。年內，商場完成一項重大的改造工程，將部分戲院面積改造為零售店舖。集團將繼續投放資源進一步優化商場的佈局，包括增設輕食美食廣場和多個主題區域，亦會充分利用其河畔優勢，引進更多可飽覽河景的高質餐飲首店，進一步豐富消費選擇，提升商場作為一站式休閒勝地的吸引力。

同樣位於廣州市中心的天環坐落天河區，由集團持有百分之五十的股權。商場善用寬敞的戶外空間，舉辦沉浸式文化和時尚活動，更齊集一系列潮流商店和餐飲選擇，現已成為眾多品牌進軍廣州乃至開設全國首店的首選據點。商場同時把握「票根經濟」帶來的機遇，推出專屬優惠活動，鼓勵參加行業展覽的人士到訪消費。年內，廣州兩間商場出租率高，租戶銷售額均錄得大幅增長。



杭州市杭州國際金融中心匯西辦公樓一座

社區合作對開拓客源而言極為重要。位於北京王府井中心地帶的北京APM響應市政府以特色露台提升購物體驗的計劃，推出全新的屋頂花園，既可作為舉辦各種活動的場所，豐富購物人士的體驗，又可為辦公室租戶提供戶外休閒空間。南京國金中心商場受惠於當地政府推動的元通商圈地下空間聯通項目，商場的通達性顯著提升。現時會展中心及周邊地區的人流可從新增入口直接進入商場。該聯通項目預計將於二〇二六年底全面竣工，屆時商場將連接更多區內地標，包括河西中央公園等，進一步擴大商場的服務範圍。商場作為該地下步道網絡的交匯點，其競爭優勢亦會進一步加強。

寫字樓

回顧年內，內地甲級寫字樓租賃市場仍然面臨壓力。儘管新落成物業帶來的新增貢獻抵銷了部分影響，集團的寫字樓組合租金收入仍按年輕微下跌。

面對充滿挑戰及供應充裕的寫字樓市場，集團加強力度留住現有租戶。租務和物業管理團隊透過積極溝通和卓越的服務，持續深化租戶與業主之間的關係。憑藉便利的交通網絡、專業的物業管理以及高水平的綠色建築標準，加上綜合項目的完善配套設施，集團的優質寫字樓成功吸引不少尋求升級或擴充業務的企業進駐。

上海國金中心寫字樓坐落浦東小陸家嘴，與商場、五星級酒店和服務式套房直接相連，租戶除可享有優質辦公環境外，亦能受惠於一站式生活圈提供的多元化配套設施，實現高效便捷的日常營運。該寫字樓深受金融機構和跨國公司青睞，繼續錄得滿意的出租率，足證其作為上海頂級辦公選址的領先地位。有關上海國金中心商場的詳情，請參閱第72頁。

上海環貿廣場位於浦西商業區的核心地段，可直通三線交匯的地鐵站，租戶續租率在年內維持在高水平。該寫字樓項目不僅擁有優越的地理位置和便利的交通網絡，

通往環貿IAPM商場亦十分便捷，為租戶提供時尚生活和零售選擇，進一步提升其對租戶的吸引力。憑藉上述優勢，上海環貿廣場已成為匯聚環球和內地零售商及專業服務企業的辦公選址，租務表現穩健。有關環貿IAPM的詳情，請參閱第73頁。

徐家匯中心ITC位於上海徐家匯中央商務區的黃金地段，年內，樓高三百七十米的徐家匯中心B座辦公大樓在二〇二六年中落成。項目具備優良的建築規格、專業物業管理服務及便捷交通網絡，可直通三線交匯的地鐵站，並透過四通八達的行人天橋網絡連接周邊各商業區，進一步鞏固其作為一站式商業綜合體的領先地位。ITC第一期和ITC第二期的寫字樓已經全部租出，而徐家匯中心A座寫字樓成功吸引多間領先跨國企業開設本地或區域總部，出租率已超過百分之八十。該寫字樓部分擁有廣闊的租戶基礎，涵蓋人工智能、製藥和生命科技等高增長行業，以至金融服務和零售業，為B座辦公大樓的招租活動奠下穩固基礎。

新落成的B座辦公大樓是浦西最高的摩天大廈，在租務市場日漸備受關注。儘管競爭激烈，項目仍吸引來自不同行業的知名企業洽租。隨著上海徐家匯中心安達仕酒店於二〇二六年三月開幕，ITC物業組合的協同效應進一步增強，為區內注入更多活力。展望未來，ITC的基座商場ITC Mall將分期開業，提供多元化的零售和餐飲選擇，為該綜合項目帶來更全面的配套服務。

在上海以外，集團在中國內地其他主要城市亦持有多元化的甲級寫字樓物業組合，新落成的杭州國際金融中心匯西辦公樓一座便是其中一個重點項目。該優質寫字樓總樓面面積約三十七萬八千平方呎，具備流線型的建築外觀、開揚的河畔景致，以及高級別的綠色建築認證。該大樓在二〇二五年下半年落成，現時出租率已超過百分之六十。在激烈競爭下，集團其他甲級寫字樓的租務繼續面對挑戰，其中包括北京APM寫字樓和南京國金中心。

主要發展中物業

在未來一至兩個財政年度，多個新投資物業將相繼落成，進一步擴大集團的經常性收入來源，同時為旗下綜合發展項目帶來更全面和完善的服務和配套。

位於上海徐家匯中心地帶的ITC Mall總樓面面積逾二百六十萬平方呎，匯聚眾多餐飲食肆、國際及本地品牌，結合時尚生活和休閒娛樂元素，勢將成為區內的一站式地標，吸引更多訪客到訪，帶動整個商業區的人流。商場的建築設計別具一格，大部分首層商店均設有面向街道的外立面，不僅提升品牌曝光率，亦為旗艦店打造理想的展示環境。與地鐵站相連的樓層於二〇二六年夏季起開業，為辦公室租戶提供便利的grab-and-go輕食選擇，多個品牌亦在場內開設區內首店。

集團在內地其他主要城市發展的綜合項目進展順利。在杭州錢江新城中央商務區，合作發展項目杭州國際金融中心建於兩塊臨江地皮之上，集團正分期推進該項目的發展。位於匯東部分的商場正在興建中，樓面面積約七十萬平方呎，計劃自二〇二七年第二季開始分階段開業。商場走時尚生活路線，將引入多元化的租戶組合，包括新興體育運動、戶外餐飲、grab-and-go輕食和主打休閒概念的商戶，以滿足社區的生活所需。商場將服務該項目的住戶、租戶和鄰近社區，並透過行人天橋、廣場和公園等設施連接周邊地區，提高步行的通達性，而廣闊的戶外綠化空間則可吸引家庭和愛寵人士。

位於廣州的大型交通導向綜合項目廣州環球貿易廣場的商場天環•廣州南將於二〇二六年底開業。該基座商場總樓面約二十一萬五千平方呎，與廣州南站的地面層和地下層均有通道連接，已獲不少餐飲和休閒娛樂商戶洽租，勢將成為充滿活力的時尚生活中心，服務周邊居民以及來自大灣區甚至更遠地區的旅客。廣州環球貿易廣場一座是該綜合項目的辦公大樓，總樓面約二十九萬一千平方呎，已於二〇二六年第三季竣工。

物業投資

中國內地主要已落成物業

項目		地點
北京		
北京APM	北京APM / 北京APM寫字樓	北京王府井大街138號
NTP新城廣場		北京方莊芳古園一區18號樓
上海及長江三角洲		
ITC	ITC第一期	上海華山路1901號
	ITC第二期	上海恭城路160號
	徐家匯中心A座 / 徐家匯中心B座 / 上海徐家匯中心安達仕酒店	上海虹橋路183號 / 虹橋路233號 / 虹橋路283號
上海國金中心	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
上海環貿廣場	上海環貿廣場 / 環貿IAPM	上海淮海中路999號
上海中環廣場		上海淮海中路381號
天薈	天薈廣場 / 天薈雲洲	上海滬閔路6333號
名仕苑		上海廣元西路88號
南京國金中心	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
杭州萬象城	杭州萬象城 / 杭州柏悅酒店	杭州錢江新城富春路701號 / 錢江路1366號
杭州國際金融中心	杭州國際金融中心匯西辦公樓一座	杭州錢江新城三新路118號
無錫萬象城		無錫太湖新城金石路88號及188號
蘇州環貿廣場	蘇州環貿廣場商場 / 蘇州環貿廣場寫字樓	蘇州蘇州大道東418號
蘇州四季酒店		蘇州四季路88號
廣州及其他大灣區城市[1]		
天匯廣場	IGC / 廣州康萊德酒店	廣州興民路222號
天環		廣州天河路218號
南海廣場		佛山南海大道北49號
成都		
成都環球貿易廣場	成都環球貿易廣場一期 / 成都環貿ICD	成都東大路577號

(1) 不包括香港

		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	總面積
2044	100	–	1,036,000	458,000	–	1,494,000
2033	100	–	225,000	–	–	225,000
2054/2064	100	–	338,000	170,000	–	508,000
2054/2064	100	–	43,000	321,000	–	364,000
2064/2054	100	–	–	3,467,000	375,000	3,842,000
2055	100	–	1,220,000	1,572,000	940,000	3,732,000
2056	100	–	1,251,000	1,317,000	–	2,568,000
2044	80	–	106,000	366,000	–	472,000
2051/2061	35	–	232,000	188,000	–	420,000
2064	100	304,000	27,000	–	–	331,000
2048	100	–	1,085,000	1,999,000	360,000	3,444,000
2046/2049/2056	40	–	744,000	205,000	176,000	1,125,000
2060	50	–	–	189,000	–	189,000
2046	40	–	631,000	–	–	631,000
2047	90	–	289,000	905,000	–	1,194,000
2047	90	–	–	–	297,000	297,000
2051	100	–	996,000	–	522,000	1,518,000
2050	50	–	431,000	–	–	431,000
2045	100	–	640,000	–	–	640,000
2048	40	–	549,000	396,000	–	945,000



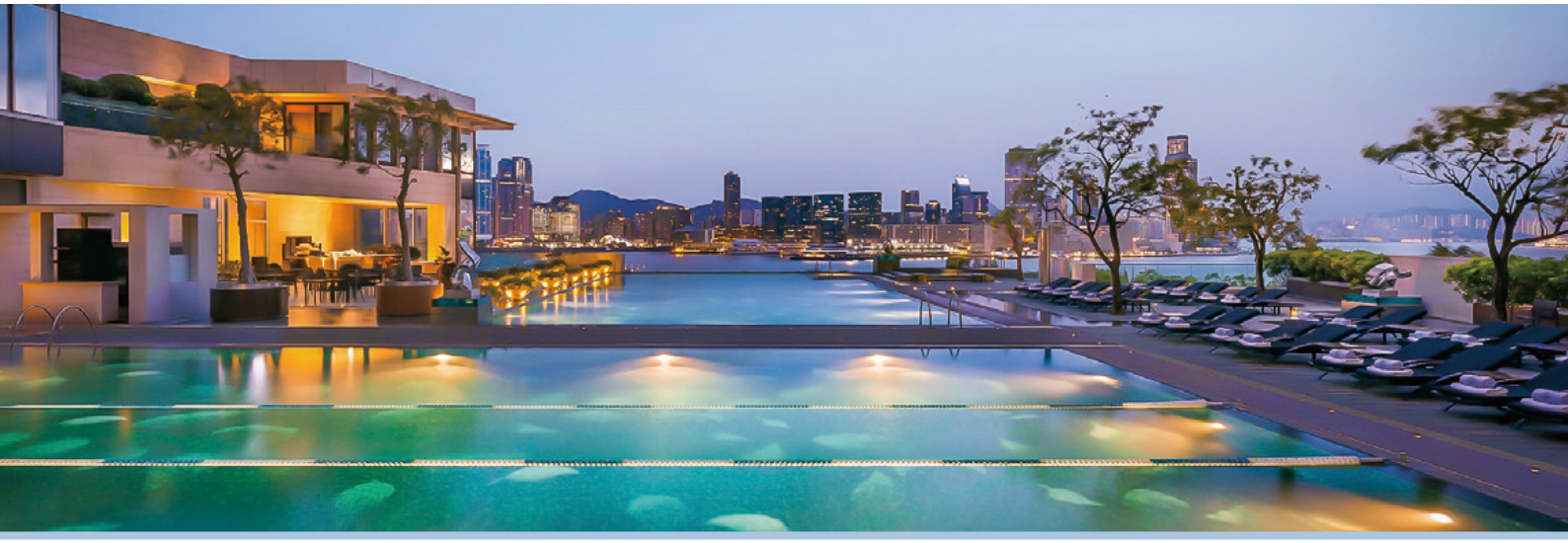
香港西九龍環球匯

地產相關業務



香港九龍東帝苑酒店

地產相關業務



香港四季酒店

酒店

回顧年內，受惠於旅客人數持續增加，集團香港和內地酒店組合的業務錄得穩健增長。集團位於上海市的上海徐家匯中心安達仕酒店在二〇二六年初盛大開幕，進一步擴大集團的酒店組合。集團目前在香港擁有十二間酒店，並在上海、南京、蘇州和廣州等主要內地城市持有六間酒店。此外，集團繼續投放資源為旗下香港的現有酒店增值。九龍東帝苑酒店正進行品牌重塑及升級工程，加入更多設施，以滿足酒店客人不斷變化的需要。

香港酒店組合

年內，訪港旅客人數持續增長，來自長途和新興市場的過夜訪客升幅尤其顯著。在連串的大型盛事和會議帶動下，集團香港酒店的入住率和房價均有所上升，其中以香港四季酒店為首的高級酒店表現尤其突出。多間「帝」系酒店的入住率在年內亦維持在高水平。

年內，受高端商務旅客和會議、獎勵旅遊、大會、展覽(MICE)活動增加所帶動，集團旗下豪華酒店的業務表現令人鼓舞。酒店除提供優質住宿服務以外，亦推出一系列特色養生、文化和美食項目，以體驗式活動吸引顧客，從而提升入住體驗。位於中環的香港四季酒店不僅是國際金融活動的熱門舉辦場地，更匯聚眾多知名餐廳，其中包括米芝蓮三星法國餐廳Caprice。坐落西九龍的香港麗思卡爾頓酒店憑著超卓的服務獲Target Taste目標之選評為「2025年度奢華酒店」。

為緊貼酒店行業的發展新趨勢，集團為旗下酒店展開策略性優化計劃。二〇二六年一月，重塑後的九龍東帝苑酒店以「都市綠洲」為新定位，兼具城市便利與度假村式舒適體驗，成為優越時尚生活之選。該酒店坐落港鐵將軍澳站上蓋，前身為香港九龍東皇冠假日酒店。酒店大堂和三百六十六間客房及套房將於二〇二六年第四季完成翻新，亮點包括配備滑梯的山嶺夢堡壘和山林探索營主



香港麗思卡爾頓酒店



香港九龍東帝苑酒店

題家庭房，並增設寵物友善的房間，以及七間住宿靈感源自峇里島美學、設有獨立戶外花園的天際花園小築。秉承尖沙咀帝苑酒店Sabatini Ristorante Italiano的餐飲經驗，酒店於頂層開設意大利餐廳Ponentino。

有見於親子和寵物友善度假的需求日益增長，集團旗下其他酒店亦已提升服務以把握商機。隨著北角東岸板道啟用，香港維港凱悅尚萃酒店乘勢推出中式露天餐飲選擇和寵物度假住宿套餐，讓客人可以攜帶愛寵在海濱戶外環境中盡享愜意時光。此外，集團多間酒店亦針對家庭客群，舉辦節日工作坊和推出「運動度假」套餐。

鑑於來港的專才和學生人數持續增加，沙田帝逸酒店等多間酒店推出了專為長期入住客人而設的設施和服務。荃灣帝景酒店亦提供全新設計客房，切合長期住宿客人需要。

涵蓋集團旗下六間酒店及其附屬餐廳的「帝賞」會員計劃，會員人數已增加至逾二十七萬五千人。會員可享專屬禮遇，如特選菜單和參加品酒會等，藉此提升他們對品牌的忠誠度。該會員計劃亦進一步加強與The Point合作，提高集團旗下酒店與其他業務部門之間的協同效應。



香港維港凱悅尚萃酒店



香港帝逸酒店

地產相關業務

各酒店亦不斷以創新推動精益求精。旺角帝京酒店和沙田帝都酒店透過整合智能賓客管理系統和電子服務平台簡化內部工作流程，大幅提升了營運效率和客戶體驗。香港麗思卡爾頓酒店和香港W酒店則升級其綜合支付系統，簡化入住、退房和支付流程，為客人提供更流暢的體驗，同時亦可加強資訊安全。

香港酒店組合

酒店		地點	集團所佔權益 (%)	房間約數（按100%計算）
由集團管理				
(1)	尖沙咀帝苑酒店	尖沙咀	100	450
(2)	帝京酒店	旺角	100	700
(3)	九龍東帝苑酒店	將軍澳	100	370
(4)	帝都酒店	沙田	100	450
(5)	帝逸酒店	沙田	100	620
(6)	帝景酒店	荃灣	100	690
第三方管理				
(7)	香港四季酒店	中環	50	400
(8)	香港維港凱悅尚萃酒店	北角	100	670
(9)	香港麗思卡爾頓酒店	西九龍	100	310
(10)	香港W酒店	西九龍	100	390
(11)	香港諾富特東薈城酒店	東涌	26.7	440
(12)	香港銀樺美憬閣精選酒店	東涌	26.7	210



上海徐家匯中心安達仕酒店



上海浦東麗思卡爾頓酒店



蘇州四季酒店

中國內地酒店組合

集團在中國內地的酒店業務有滿意的表現。隨著入境旅客免簽證措施持續擴大，前往中國內地的海外遊客進一步增加。國內旅遊亦蓬勃發展，遊客對深度遊和主題式的探索體驗需求持續上升，例如「夜間旅遊」和季節性賞花之旅。

集團內地的酒店大部分是綜合發展項目的一部分，能與項目其他部分發揮協同效應，共同組成集商業、購物、餐飲、休閒和娛樂於一身的一站式地標，而酒店的完善配套亦可進一步豐富整體的體驗。位於上海國金中心的上海浦東麗思卡爾頓酒店，以頂層遼闊的城市景觀而聞名，受惠於外國旅客持續增加，其房價在年內創下歷史新高，入住率也有所上升。

作為上海市綜合發展項目徐家匯中心ITC的重要組成部分，上海徐家匯中心安達仕酒店於二〇二六年三月開業，提供超過二百六十間客房，滿足對徐匯區優質住宿的需求。該酒店糅合現代與懷舊元素，設計展現復古風格。酒店亦推出以城市漫遊為主題的推廣活動，例如精心規劃的步行和慢跑路線圖，讓客人感受上海的歷史風貌。

此外，集團正在上海莘莊交匯站上蓋興建酒店。該酒店是綜合項目天薈的一部分，已命名為上海莘莊凱悅尚萃酒店，將提供約一百七十間客房，計劃於二〇二七年下半年開業。

集團在其他內地主要城市亦持有多間優質酒店的權益。蘇州四季酒店憑藉靜謐的湖畔環境和一系列親子設施吸引商務及家庭客群。坐落南京國金中心商場上蓋的南京河西安達仕酒店，以時尚現代的設計聞名，同時亦成為演唱會觀眾的熱門住宿選擇。年內，兩間酒店的入住率持續上升。此外，集團年內在廣州康萊德酒店的持股比例增至百分之一百，酒店營運表現保持穩健增長。

中國內地酒店組合

	酒店	城市	集團所佔權益 (%)	房間約數（按100%計算）
第三方管理				
(1)	上海浦東麗思卡爾頓酒店	上海	100	290
(2)	上海徐家匯中心安達仕酒店	上海	100	270
(3)	南京河西安達仕酒店	南京	100	360
(4)	蘇州四季酒店	蘇州	90	210
(5)	杭州柏悅酒店	杭州	40	240
(6)	廣州康萊德酒店	廣州	100	310

地產相關業務





集團旗下物業管理公司廣泛應用智能科技，以提升顧客體驗及服務質素

物業管理

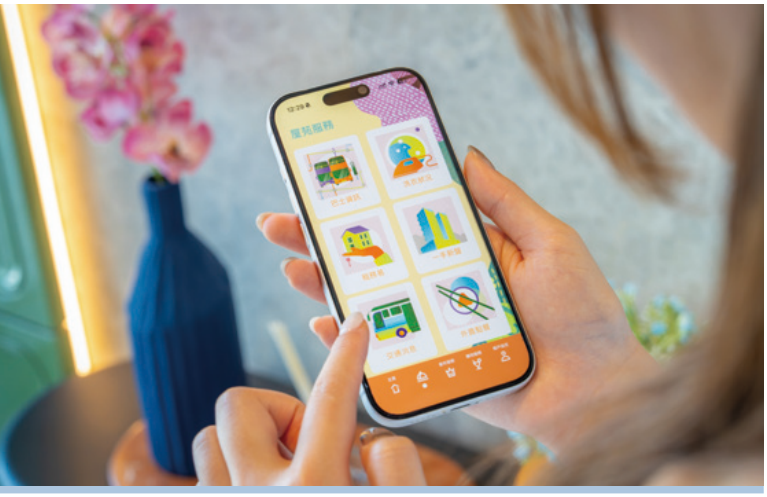
集團深明具效率的物業管理對維持資產的質素、長遠價值以及提升物業組合的競爭力至關重要。康業服務有限公司及啟勝管理服務有限公司作為集團旗下負責物業管理的附屬公司，為支持集團核心的物業發展及物業投資業務發揮關鍵作用。兩間公司透過在香港及內地提供優質服務，為住戶、租戶及訪客締造安全及舒適的環境，同時有助提升顧客滿意度，鞏固集團的超卓聲譽。

截至二〇二六年六月三十日，康業和啟勝管理的物業總樓面面積已增加至逾三億零五百萬平方呎。在香港的新增項目包括天璽•天第2期、天璽•海、西沙灣發展項目第1A(2)期及第1B期SIERRA SEA、GO PARK 2、NOVO LAND第3A期、The ANGLE和天璽•天Mall，以及環球匯寫字樓。中國內地方面，新增項目包括位於上海的徐家匯中心B座、天薈雲洲和天薈廣場；位於杭州市的杭州國金匯邸、天璽•西岸和杭州國際金融中心匯西辦公樓一座；以及位於蘇州市的蘇州環貿廣場和環貿匯。

為回應租客及住戶日益提升的期望，集團持續探索適用於新建物業的最新科技及管理模式。由啟勝管理的西九龍商業建築群，包括環球貿易廣場及環球匯等物業，堪稱集團智能樞紐管理模式的典範。該公司除採用建築資訊(BIM)及數碼分身模型外，亦與香港理工大學合作開發人工智能能源管理平台，根據即時需求動態調整能源消耗。此外，無人機及機械人也被應用於清潔玻璃幕牆及巡邏等工作，租戶亦可透過流動應用程式，以免觸方式進出物業和按個別需要調校空調，而訪客則可透過全息投影螢幕輕鬆選擇目的地樓層。

大埔康樂園率先引入人工智能機械狗「啟先鋒」和無線激光圍欄，加強保安和支援前線員工，成為香港首批配備此類設施的住宅項目。西沙的SIERRA SEA則設置智能機械人管家團隊，藉此提高服務效率及便利住戶。康業開發的「智專」連動基礎網絡平台，為其管理的各類型物業提供高成本效益的智能升級方案。該平台透過高速網絡連接、專用網絡基礎設施和全面的無線網絡覆蓋，連接即時監察樓宇警報系統、物聯網觸發的閉路電視警示和人工智能消防安全系統，進一步提升營運效率並加強安全管理。

兩間公司的創新成果在第五十一屆日內瓦國際發明展獲得認可。康業與香港高等教育科技學院(THEi)共同開發的「SafeGuard XR–AI智慧安全管理」項目榮獲銀獎。該系統利用擴增實景和人工智能技術，進行風險辨識、智能巡查和模擬情境安全培訓，相關技術已在集團旗下的SIERRA



住戶可透過專屬流動應用程式，享用一站式屋苑服務

SEA和Mikiki應用。此外，啟勝與香港科技大學合作研發的「人工智能標書與合約管理系統」亦獲得銀獎。該系統結合大型語言模型，可自動化處理標書撰寫、合約分析及合規檢查，提高處理文件的效率和準確性。

兩間公司經常舉辦消防設備簡介會和演習，範疇涵蓋水浸、停電和火災等情況，讓住戶為應對相關情況做好準備。啟勝利用數碼分身、虛擬實境和遠距離廣域網路(LoRaWAN)技術，提升巡查安全性和緊急應變能力。康業則透過員工流動應用程式WeCom提供實時的安全和健康警示，加強前線員工的風險意識和應對緊急事故的效率，以克服不同工作環境和惡劣天氣所帶來的挑戰。兩間公司在機電工程署主辦的「建築物優良操作和維修作業大獎」中皆獲頒「安全特別獎」，表現備受肯定。

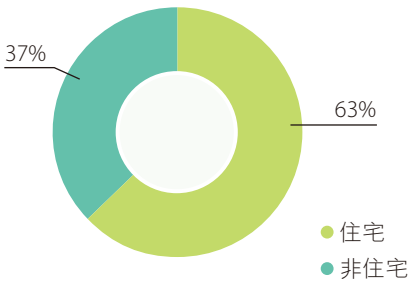
為回應社會大眾的需求轉變，兩間公司將不斷變化的生活潮流，融入集團最新住宅物業的管理服務之中。康業十分重視健康與休閒元素，為SIERRA SEA的住戶提供多元化的體育活動和餐飲選擇；住戶亦可透過物業管理流動應用程式，查看會所設施的可預約時段。此外，西沙GO PARK聯同不同的外間機構和資深體育界人士，為公眾提供高質素的體育運動服務。該公司亦於鄰近景點舉辦生態導賞團，促進社區與大自然融合。

為建立促進跨代共融的包容環境，兩間附屬公司提供多項貼心的長者和殘障人士友善服務，包括在白石角雲滙等屋苑的會所內引入健康監測設備和舉辦社交活動，以增進銀髮族的身心健康，而旺角MOKO則為長者及輪椅使用者提供全面的無障礙設施，並提供長者輔助工具免費租借服務。兩間公司憑藉卓越的服務，在香港零售管理協會主辦的「傑出服務獎2025」中獲頒四十五項大獎，表現備受肯定。

培養人才方面，兩間公司均與職業訓練局在專業培訓及招聘方面加強合作，對象包括本地及非本地學生。啟勝與香港都會大學合作舉辦「2026都大Hackathon」，邀請學生為物業管理提出創新解決方案。啟勝連續第二年獲JobsDB by SEEK頒發「大灣區年度僱主」大獎；康業則成為唯一連續三年獲教育局嘉許為「QF金星級僱主」的物業管理公司，彰顯兩間公司致力打造友善職場的成果。

康業和啟勝在促進綠色社區方面不遺餘力，於中電舉辦的「創新節能企業大獎2025」中榮獲二十二個獎項。此外，兩間公司亦在今年的「香港環境卓越大獎」中囊括二十七項大獎。有關獎項由環境運動委員會、環境及生態局聯合九個機構共同頒發，旨在表彰在綠色管理方面表現出色的公司。

康業及啟勝管理的物業樓面面積(按用途)



地產相關業務

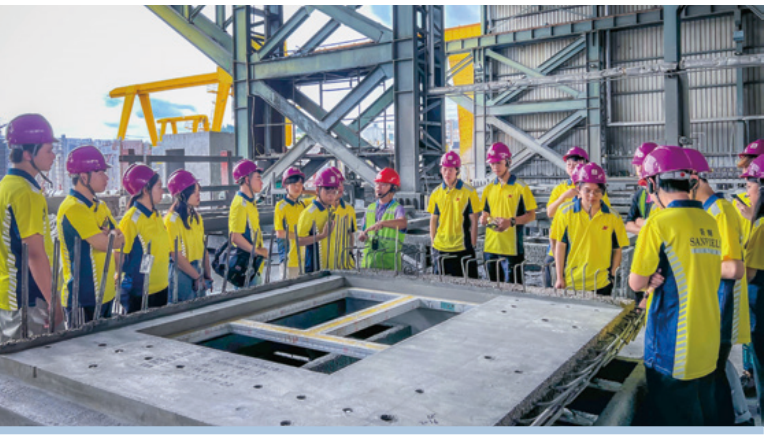
建築

集團的建築部由新輝(建築管理)有限公司及多間同系附屬公司組成，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、機電工程、製造及安裝木門、出租施工機械設備及綠化園藝。

年內，建築部完成六個發展項目，總建築樓面合共約六百七十萬平方呎，包括住宅項目天璽•天第2期及天璽•海第1期、第2A期和第2B期，以及西沙灣發展項目第1A(2)期和第1B期SIERRA SEA，而非住宅項目則包括環球匯寫字樓、香港商用航空中心和將軍澳堆填區上的太陽能發電站。

興建中的主要住宅項目包括西沙灣發展項目第2A期、第2B期及第2C期、YOHO WEST PARKSIDE、形璟、芊御，以及分別位於古洞和元朗東成里的項目；而興建中的主要非住宅項目包括Stage IGC、藝術廣場大樓項目和旺角商業項目。多個物業亦正進行資產優化工程，包括創紀之城5期和機場空運中心。建築部亦繼續參與集團在中國內地發展項目的建築管理。

建築部致力維持高水平的交樓質素和安全標準，並透過推動創新持續提升表現，年內榮獲多個獎項，表現備受肯定。位於元朗的YOHO Hub項目採用轉體式橋樑裝嵌技術，將預先搭建的行人天橋及行車天橋橋身旋轉至運作中的輕鐵路軌上方，此項技術榮獲香港工程師學會主辦的「2026安全設計卓越獎」特大型項目組別金獎。在「優質建築大獎2026」評選中，位於屯門的NOVO LAND以其卓越品質贏得香港住宅項目(多幢建築物)組別的大獎。



新輝舉辦暑期實習計劃，為建築業培育人才

過去兩年，地產市道波動，令分判商面對不少挑戰，建築部與相關各方緊密合作，確保嚴格控制成本並如期交樓，亦會繼續密切關注市場形勢，適時採取務實行動，以維護集團、部門及工人的利益。

建築部持續推動數碼化，利用人工智能(AI)和商業智慧(BI)等技術協助處理日常事務、優化工作流程和提升生產力。為確保數據完整性，該部門正研究採購人工智能晶片，以開發專屬的大型語言模型。

在產品創新方面，建築部取得卓越成果，並獲得政府資助。年內，部門旗下負責生產混凝土及預製混凝土構件的附屬公司已取得多項專利，部分產品亦正在中國內地申請專利，有助改進部門的施工流程，提升集團產品質素。該混凝土附屬公司榮獲香港工程師學會頒發「2026安全設計卓越獎」金獎和「2026創新建造材料獎」大獎，以及由業內知名慈善組織明建會(香港分會)頒發的「2026國際安全設計大獎」，實力獲得業界認可。

貫徹集團致力推動可持續發展的理念，建築部在年內推行一系列措施，包括於二〇二五年底為分判商和供應商舉辦研討會，提升他們對環境、社會和管治(ESG)的意識，活動反應理想。與知名銀行共同推出的ESG表現掛鈎供應商付款計劃，亦吸引更多分判商參與。此外，該部門及其混凝土附屬公司積極與香港理工大學合作，開展現場澆築混凝土和預製混凝土組件的碳化養護研究，致力減少碳排放，並已取得令人鼓舞的進展。

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。儘管經濟下行風險持續，該公司年內業務表現仍然穩健。憑藉嚴謹的風險選擇和審慎的核保策略，承保業務繼續有強勁的表現。該公司的投資策略具風險意識，能在資本保值和創造收益之間取得平衡，維持穩定的投資回報。該公司將繼續秉持審慎的態度，妥善管控風險，實現可持續的盈利增長，並為集團創造長遠價值。

集團金融業務部旗下的鴻基財務有限公司和忠誠財務有限公司，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，在年內取得滿意的盈利。

電訊及資訊科技



數碼通舉辦人工智能工作坊



新意網位於將軍澳的數據中心 MEGA IDC

電訊

回顧年內，儘管經營環境競爭日趨激烈，數碼通的5G家居寬頻服務和企業應用方案業務增長強勁，加上該公司持續提升營運效率，推動盈利繼續穩健增長。然而，該公司的總服務收入及流動服務月費計劃業務ARPU均輕微下跌，反映公司須採取行動，進一步加強業務。

數碼通透過維持領先市場的網絡質素及不斷擴展增值服務，進一步鞏固其於高端市場的競爭優勢。該公司為客戶提供多元化及以人為本的選擇，讓他們能全面享受數碼化及人工智能帶來的好處，進一步提升生活質素。年內，數碼通進一步擴展服務組合，推出可一站式操控家電並加強家居安全的「智能家居解決方案」、方便用戶輕鬆直達全球人工智能平台的「AI Connect」，以及以家庭為服務對象的「Kids CARE」。該公司亦持續加強針對特定客群的市場策略，包括提供專為新來港人才及家庭而設的服務方案。

憑藉以客為先的態度和優秀的服務表現，數碼通在年內榮獲多項殊榮。該公司的智能家居服務獲得Network X頒發「最佳智能家居客戶體驗獎」，該服務結合創新科技與以人為本的設計理念，打造無縫家居體驗，既能輕鬆整合各項功能，亦方便客戶日常使用。數碼通亦贏得香港零售管理協會「傑出服務獎」共九項大獎，並於「優質服務計劃」中獲頒「2025最佳優質服務零售商－電訊組別」和「傑出旗艦服務品牌」兩項殊榮。

數碼通在各個關鍵地點提供卓越的網絡體驗，為其持續的長遠發展奠下基礎，並將繼續與集團旗下由住宅、零售及酒店等多項業務組成的生態圈加強協同效應。集團一直視數碼通為策略性投資和香港的關鍵數碼基建設施之一，對其長遠前景繼續保持信心。

資訊科技

新意網是香港主要的數據中心營運商，回顧年內保持強勁的業務增長。過去一年，人工智能相關的技術和應用發展迅速，市場對優質數據中心服務的需求顯著增加。香港作為連接中國內地與世界各地的重要樞紐，來自中國內地和海外的雲端服務和超大規模客戶均加強在本港的投資和基礎設施。

新意網旗下MEGA Campus擁有領先業界的基礎設施和完善生態系統，繼續吸引龐大的市場需求；MEGA-i亦繼續是全球最大的連結樞紐之一。秉承MEGA Plus、MEGA Two和MEGA Gateway所建立的強大基礎，將軍澳MEGA IDC第一期於二〇二四年中啟用，進一步提升新意網的競爭優勢，以把握當前有利的市場發展機遇。

年內，MEGA IDC第一期的承租率已超越百分之七十。鑑於市場對新增容量需求強勁，新意網正加速興建項目的餘下期數，提供約七十萬平方呎的樓面，預計將於二〇二八年底前投入服務。新增設施讓客戶享有擴展業務的彈性，並將支持新意網未來的業務發展及財務表現。

在經濟環境不明朗及地緣政治局勢緊張的情況下，新意網將保持謹慎，繼續恪守最嚴謹的財務守則，提升營運效率和控制資本支出，以爭取投資回報最大化。

基建及其他業務



九巴拓展寵物巴士服務，推動寵物友善社區發展



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附屬公司，在香港和中國內地提供可靠、安全和優質的運輸基建和智慧出行服務，亦致力履行環保責任。回顧年內，該公司的業務錄得溫和增長。

威信集團在香港營運和管理約二百六十五個停車場，合共約五萬五千個車位，遍佈全港主要公營及私人項目，包括運輸署轄下的政府設施，以及港珠澳大橋香港口岸和香港國際機場等主要基建設施。該公司亦在中國內地營運和管理三十五個停車場，合共約一萬八千一百個車位。

年內，該公司進一步擴展在香港的業務版圖，成功取得多項新合約，包括管理香園圍邊境管制站公眾停車場，提供大量附設電動車充電設施的車位，以及設有智能自動泊車系統的將軍澳政府合署停車場。上述新項目彰顯該公司持續專注於推動可持續出行，並積極拓展智能停車場營運方案。

威信集團的科技業務部在提供智慧出行服務方面經驗豐富，於年內成功取得多項重點合約，包括香港房屋協會轄下十四個停車場的智能停車場管理系統、亞洲國際博覽館第二期的車輛出入控制系統、粉嶺繞道的意外事故偵測系統，以及為機場空運中心定制的交通管理系統。

該部門亦完成了香港國際機場二號客運大樓擴建項目的停車場車輛出入控制系統，並為運輸署轄下嘉富坊公眾停車場升級電動車充電系統。同時，部門在旗下多個停車場進行升級工程，以支援「粵車南下」措施。

威信集團持有百分之五十權益的快易通，繼續擔任「易通行」收費服務的營辦商，為香港所有政府收費隧道的營運提供可靠的支援。年內，快易通成功取得運輸署第六代車輛及駕駛執照綜合資料系統合約，提升其效率及安全性，並獲批兩份閉路電視系統更換及營運合約，包括進行系統升級，支援實時影像傳送至運輸署中央平台。

威信集團的收費道路業務部繼續維持龐大的業務版圖，年內成功續簽青馬管制區及青沙管制區的六年合約，持續鞏固其作為香港主要收費道路營辦商之一的市場地位。此外，該部門亦繼續負責大欖隧道、香港仔隧道、屯門赤鱲角隧道、觀景山隧道、機場隧道、龍山隧道及長山隧道的營運工作。

集團持有上市公司載通國際控股有限公司(載通國際)百分之四十五點二四的權益，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



香港機場空運中心



香港商用航空中心

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。九巴和龍運合共營運逾四百九十條專營巴士路線，平均每日載客量達二百七十萬人次。

年內，載通的核心運輸業務受中東危機導致國際燃油價格大幅上升影響。儘管香港特別行政區政府已推出短期燃油及隧道費補貼安排，該公司亦已採取多項成本控制措施以減輕相關財務影響，惟地緣政治局勢仍然多變，載通將繼續優化資源配置，並與政府保持密切溝通，以維持穩定的公共巴士營運環境。

九巴和龍運透過持續改善服務網絡、優化路線和開辦新路線以保持競爭力，其中包括加強連接新發展區和陸路邊境口岸。為把握旅客增長和寵物經濟帶來的增長潛力，九巴推出開蓬觀光巴士路線，並將首創的寵物友善巴士服務擴展至日常營運。

為提升營運效率和乘客滿意度，九巴和龍運已在路線規劃、車輛維修和客戶服務中應用人工智能技術，並正在探討如何利用科技提供更個人化和靈活的服務。在綠色科技方面，九巴旗下八十二輛電動巴士的累積行駛里數約九百萬公里，減少超過一萬三千噸碳排放。

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，設有四十九個泊位，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等一系列服務。

持續的中東戰事為環球貿易帶來極大的不確定性，影響航運業的復蘇步伐。然而，香港內河碼頭年內的貨物裝卸量保持穩定。該公司將繼續分散客源和拓展業務範疇，務求降低風險，並維持合理利潤。

航空貨運及物流業務

機場空運中心有限公司是集團的全資附屬公司，在香港國際機場營運超過一百六十萬平方呎的貨倉和寫字樓。儘管環球貿易局勢緊張為業務帶來挑戰，該公司年內表現維持穩健。機場空運中心目前正在進行翻新工程，將設施提升至世界級水平，預計將於二〇二六年底前完工。屆時倉存和物流設施將更為智能化和貼合客戶需要，有助進一步提升香港作為國際航空和貿易中心的競爭力。

基建及其他業務



位於西沙GO PARK的一田新鮮概念店

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專營權，自一九九八年起為商務航運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。集團持有香港商用航空中心百分之三十五的股權。該公司連續第十九年獲《專業飛行員》雜誌評選為「亞洲最佳公務機營運基地」，並在第三十二屆世界旅遊大獎中榮獲「全球最佳商務機大樓」殊榮。此外，該公司已取得國際商務飛機操作標準的第三階段認證，該認證是商務航空業界公認的最高國際安全和服務標準。

香港商用航空中心致力促進香港作為通往大灣區和亞洲各地的門戶角色，為商務和高端旅客提供私密、高效和尊貴的優質出行體驗。家族辦公室、大型盛事和貿易展覽活動日趨頻繁，加上休閒和特色旅遊的包機需求有所增加，帶動市場對高端旅遊服務的需求持續回升。以上因素利好該公司年內的業務表現，並預期將進一步推動商務航空業的增長。

香港商用航空中心為期五年的原址擴建工程已於二〇二六年上半年完成。新客運大樓落成將可顯著提升其營運能力，配合香港國際機場推進「SKYTOPIA」願景，協助香港鞏固作為全球高端商務航空樞紐的地位。

廢物管理

翠谷工程有限公司由集團持有百分之二十股權，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。年內，該公司業務表現保持平穩。為推動可持續能源在香港發展，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。建於堆填區上的太陽能發電場已經建成，發電容量達一兆瓦，已於二〇二五年第四季開始投入服務，是香港首個興建在已復修堆填區上並參與上網電價計劃的太陽能發電場。

一田有限公司

一田致力提供優質產品，提升購物體驗。在充滿挑戰的經營環境下，一田積極回應不斷變化的顧客需求。年內，一田持續優化和引入更多店舖經營模式，以便更好地服務不同社區。全新超市概念店「一田新鮮」在GO PARK 2開業，以鮮活食材、方便及性價比高的選擇為主，為馬鞍山及西貢區內居民提供一站式購物體驗，滿足他們的日常所需。

YATA Gold與集團旗下商場會員計劃The Point整合後，繼續提升會員體驗，將特快付款專線服務擴展至更多一田門市，同時亦為VIP會員推出更豐富的專屬體驗和精選活動，包括度身定制的日本美食之旅。

集團財務

集團憑藉低借貸比率、充裕的流動資金、有序的債務償還計劃，以及高還款能力，一直維持穩健的財務狀況。審慎的財務管理為集團應對未來挑戰和持續發展奠下堅實的基礎，推動集團持續成長。

截至二〇二六年六月三十日，集團的淨債項與股東權益比率為百分之十點七，利息覆蓋率為八點五倍。兩項指標數據均有改善，充分印證集團秉持減少債務和嚴謹理財的方針。穩健的財務實力亦賦予集團更大的財務靈活性，以便在合適時機補充香港的土地儲備。集團繼續是本港信貸評級最高的地產商之一，獲穆迪給予A1評級，標準普爾的評級則為A+。自二〇二五年六月起的十二個月內，兩間機構均把集團的評級展望上調至穩定，顯示他們對集團審慎財務管理策略的認可。

集團與銀行業界保持良好的關係，於二〇二六年六月，集團以極優越的條件與十六家背景多元的金融機構簽訂一筆港幣二百億元的五年期銀團貸款。中國內地的融資環境較為寬鬆，加上集團一直與銀行業界保持良好關係，年內已成功為多個內地項目取得更多銀行貸款，支持發展和營運需要。上述財務安排有助集團更有效地平衡其人民幣資產和負債，亦進一步優化借貸成本的管理。

秉承其一貫保守的財務理念及嚴謹的風險管理措施，集團並無參與買賣任何投機性的衍生工具和結構性產品。為管控外匯風險，集團大部分借貸均以港元為單位，其餘則以人民幣或美元為單位，其中所有美元借貸均以交叉貨幣掉期進行對沖，而人民幣借貸則可作為內地資產的自然對沖工具。

財務檢討

二〇二五/二六年度業績檢討

截至二〇二六年六月三十日止，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二百二十八億五千萬元，較去年港幣二百一十八億五千五百萬元增加港幣九億九千五百萬元或百分之四點六。

計入投資物業重估之影響後，賬目所示可撥歸公司股東溢利增加港幣二十一億四千九百萬元或百分之十一至港幣二百一十四億二千六百萬元(二〇二五年：港幣一百九十二億七千七百萬元)。集團錄得投資物業公平價值淨增加(已扣除遞延稅項及非控股權益)為港幣十三億八千二百萬元(二〇二五年：減少港幣七億四千二百萬元)。

	二〇二六年 港幣百萬元	二〇二五年 港幣百萬元
賬目所示可撥歸公司股東溢利	**21,426**	19,277
投資物業之調整		
扣除稅項及非控股權益後之公平價值(增加)/減少	**(1,382)**	742
年內出售投資物業已變現之公平價值收益	**2,806**	1,836
	1,424	2,578
可撥歸公司股東基礎溢利	**22,850**	21,855

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

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二十二至港幣一千一百零一億零五百萬元，主要是由於物業發展收入增加百分之五十七至港幣五百四十一億九千一百萬元。整體租金收入增加百分之二至港幣二百四十九億八千七百萬元。

業務分部總營業溢利保持平穩在港幣三百二十一億六千三百萬元(二〇二五年：港幣三百二十一億八千八百萬元)。整體物業發展溢利維持在港幣八十二億九千二百萬元(二〇二五年：港幣八十二億九千萬元)，主要是由於香港物業發展貢獻之增加抵銷了內地物業發展貢獻之減少。經常性溢利保持平穩在港幣二百三十八億七千一百萬元(二〇二五年：港幣二百三十八億九千八百萬元)，其中整體淨租金收入增加百分之一至港幣一百八十五億七千一百萬元(二〇二五年：港幣一百八十三億九千二百萬元)。

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**	
	二〇二六年 港幣百萬元	二〇二五年 港幣百萬元	**二〇二六年 港幣百萬元**	二〇二五年 港幣百萬元
物業發展				
香港	**44,137**	26,139	**4,622**	3,200
內地	**10,054**	8,417	**3,670**	5,090
	54,191	34,556	**8,292**	8,290
物業租賃				
香港	**17,703**	17,531	**12,820**	12,956
內地	**6,495**	6,173	**5,167**	4,864
新加坡	**789**	757	**584**	572
	24,987	24,461	**18,571**	18,392
酒店業務	**5,460**	5,250	**728**	615
數碼通(電訊)	**6,604**	6,253	**749**	752
運輸基建及物流	**8,013**	8,622	**1,051**	1,666
新意網(數據中心)	**3,117**	2,938	**1,624**	1,489
其他業務	**7,733**	8,039	**1,148**	984
分部總額	**110,105**	90,119	**32,163**	32,188

香港物業發展收入(包括所佔合營企業)增加港幣一百七十九億九千八百萬元或百分之六十九至港幣四百四十一億三千七百萬元,主要是由於新落成發展項目包括天璽•天第1及2期、天璽•海第1及2A期及SIERRA SEA第1A(2)及1B期確認收入所致。其他貢獻來自出售多個已落成的物業,包括NOVO LAND第3A期、海璇、雲海、雲滙、The YOHO Hub II及YOHO WEST。物業發展總溢利增加港幣十四億二千二百萬元或百分之四十四至港幣四十六億二千二百萬元。平均毛利率為百分之十一,較去年百分之十二輕微下跌,主要是部分新落成發展項目之毛利率較低所致。

回顧年內,集團完成出售若干持有為投資物業的住宅單位,包括帝景園四十八個單位及Shouson Peak六個單位,所得淨收入總額為港幣四十三億四千四百萬元。計入公平價值已變現收益後,出售該等物業之基礎溢利為港幣三十一億五千九百萬元,毛利率為百分之七十三。年內香港住宅物業銷售包括出售帝景園及Shouson Peak單位之基礎溢利總額為港幣七十七億八千一百萬元,整體毛利率為百分之十六。

內地物業發展收入(包括所佔合營企業)增加港幣十六億三千七百萬元或百分之十九至港幣一百億五千四百萬元,主要受惠於住宅單位銷售量增加。然而,物業發展溢利較去年減少港幣十四億二千萬元或百分之二十八至港幣三十六億七千萬元,原因是去年溢利主要來自一項極高利潤住宅項目–濱江凱旋門第3期,該項目貢獻溢利港幣四十六億元及收入港幣六十七億元,此為一項特殊表現,並未於本年度重複發生。年內之貢獻主要來自杭州國際金融中心(匯東)之杭州國金匯邸、杭州國際金融中心(匯西)之天璽•西岸和位於蘇州的湖濱四季第2期及環貿匯之住宅銷售。

於二〇二六年六月三十日,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)為港幣二百三十六億元,包括港幣二百二十八億元來自香港(其中預計約港幣二百一十億元於下一個財政年度確認為收入)及港幣八億元來自內地(全數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整體租金收入增加百分之一至港幣一百七十七億零三百萬元,淨租金收入維持在港幣一百二十八億二千萬元。在新落成物業環球匯的貢獻及高出租率的支持下,寫字樓物業組合之收入為港幣五十七億零三百萬元(二〇二五年:港幣五十六億七千九百萬元)。零售物業組合之收入保持平穩在港幣九十億七千八百萬元(二〇二五年:港幣九十億八千五百萬元)。集團住宅及服務式住宅物業組合之租金收入因租金及出租率上升增加百分之十二至港幣十三億三千二百萬元(二〇二五年:港幣十一億八千六百萬元)。

內地投資物業組合包括所佔合營企業之整體租金收入及淨租金收入以港幣計算分別增加百分之五及百分之六至港幣六十四億九千五百萬元及港幣五十一億六千七百萬元。以人民幣計算,租金收入增加百分之一點五至人民幣五十七億九千六百萬元(二〇二五年:人民幣五十七億一千三百萬元),受惠於零售物業組合租金收入增加,抵銷了寫字樓租金的跌幅。零售物業組合之收入增加百分之九至港幣四十四億六千四百萬元(二〇二五年:港幣四十億七千九百萬元),主要是由於營業額租金上升。寫字樓物業組合之收入減少百分之五至港幣十六億六千一百萬元(二〇二五年:港幣十七億四千三百萬元),主要是由於續租租金下調所致。

酒店分部(包括所佔合營企業)之收入增加百分之四至港幣五十四億六千萬元,主要因房價及入住率改善,客房收入因而有所增加。扣除利息支出、稅項、折舊及攤銷前溢利增加百分之十一至港幣十五億零六百萬元(二〇二五年:港幣十三億五千六百萬元)。營業溢利(扣除折舊後)增加百分之十八至港幣七億二千八百萬元。

數碼通收入增加百分之六至港幣六十六億零四百萬元,主要是由於手機及配件銷售增加。營業溢利保持平穩在港幣七億四千九百萬元。去年業績包括來自出售其澳門業務之一次性收益。撇除該項收益後,基礎營業溢利增加百分之七,主要是由於5G家居寬頻業務、手機銷售增長及營運成本降低所致。

集團運輸基建及物流業務分部(包括所佔合營企業和聯營公司)保持穩健。商用航空中心業務、機場空運中心及停車場業務的業績均有所提升。因三號幹線的專營權已於二〇二五年五月屆滿,年內收入較去年減少百分之七至港幣八十億一千三百萬元,而營業溢利則減少港幣六億一千五百萬元或百分之三十七至港幣十億五千一百萬元。

新意網之收入增加百分之六至港幣三十一億一千七百萬元，主要受惠於新啟用數據中心設施之貢獻及已建立資產組合的持續自然增長。扣除利息支出、稅項、折舊及攤銷前溢利增加百分之八至港幣二十三億元。營業溢利（扣除折舊後）增加百分之九至港幣十六億二千四百萬元。

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，錄得平穩收入港幣七十七億三千三百萬元，而營業溢利增加百分之十七至港幣十一億四千八百萬元。

其他淨收益

其他淨收益（包括所佔合營企業和聯營公司）為港幣九億四千六百萬元（二〇二五年：港幣九千六百萬元），主要包括來自政府收回土地之收益港幣五億二千三百萬元及出售投資物業之賬目所示溢利港幣三億五千三百萬元。

土地收回涉及集團（包括所佔合營企業）持有位於新田、洪水橋/廈村新發展區和北環線主線沿線的若干土地，地塊總面積約一百一十萬平方呎，合共現金補償約港幣十一億元。

出售投資物業之賬目所示溢利為港幣三億五千三百萬元〈按銷售所得淨收入減公平價值的基礎來計算〉，主要是來自出售帝景園及Shouson Peak的若干住宅單位。計入公平價值已變現收益港幣二十八億零六百萬元後，基礎溢利為港幣三十一億五千九百萬元。

投資物業之公平價值變動

投資物業是按二〇二六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增加港幣九億七千九百萬元（二〇二五年：減少港幣十五億五千七百萬元），其中香港投資物業之公平價值增加港幣二十一億四千五百萬元（二〇二五年：減少港幣十一億零五百萬元），內地投資物業之公平價值減少港幣十一億八千九百萬元（二〇二五年：減少港幣十二億三千二百萬元），及位於新加坡ION Orchard商場之公平價值增加港幣二千三百萬元（二〇二五年：增加港幣七億八千萬元）。

扣除相關遞延稅項及非控股權益後，公司股東應佔投資物業之公平價值淨增加為港幣十三億八千二百萬元（二〇二五年：淨減少港幣七億四千二百萬元），並確認於綜合收益表內。

財務支出及利息覆蓋率

截至二〇二六年六月三十日止，集團利息資本化前的淨財務支出減少港幣十四億三千一百萬元或百分之三十三至港幣二十九億四千九百萬元（二〇二五年：港幣四十三億八千萬元），反映淨債項減少及平均實際債項成本下降至百分之三（二〇二五年：百分之三點七）。確認於收益表的淨財務支出（利息資本化後）減少港幣五億七千五百萬元或百分之二十三至港幣十九億一千萬元（二〇二五年：港幣二十四億八千五百萬元）。

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〉為八點五倍（二〇二五年：六倍）。

截至二〇二六年六月三十日止，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	
	二〇二六年	二〇二五年
定息率	**2.8%**	2.8%
浮息率	**3.1%**	4.2%
加權平均利率	**3.0%**	3.7%

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。於二〇二六年六月三十日的股東權益總額為港幣六千三百三十九億元或每股港幣二百一十八元八角，於二〇二五年六月三十日的股東權益總額為港幣六千一百七十九億元。其增加主要是來自可撥歸股東溢利港幣二百一十四億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五十二億元，被年內股息支付港幣一百一十億元所抵銷。

於二〇二六年六月三十日，集團的淨債項為港幣六百七十六億一千五百萬元（二〇二五年六月三十日：港幣九百三十二億九千八百萬元），減少港幣二百五十六億八千三百萬元或百分之二十八，主要是由於物業銷售現金流入及建築開支減少所致。負債比率〈按淨債項相對公司股東權益比例來計算〉為百分之十點七（二〇二五年六月三十日：百分之十五點一）。

債項到期組合及組成

於二〇二六年六月三十日，集團的債項總額為港幣九百七十六億六千八百萬元，其中百分之六十七為銀行借款及百分之三十三為票據及債券，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。百分之五十五的集團債項是經由其全資擁有的財務附屬公司借入，而餘下百分之四十五是經由業務性附屬公司借入。

集團債項到期組合狀況維持良好，大約百分之七十三的債項逾兩年後償還。於二〇二六年六月三十日，總債項組合的加權平均償還期約為三點三年（二〇二五年六月三十日：三點一年）。

集團總債項的到期組合如下：

	於二〇二六年六月三十日		於二〇二五年六月三十日	
	港幣百萬元	**佔總額之百分比**	港幣百萬元	佔總額之百分比
償還期為：				
一年內	**14,204**	**15%**	14,384	13%
一年後及兩年內	**11,778**	**12%**	19,071	17%
兩年後及五年內	**50,806**	**52%**	63,908	58%
五年後	**20,880**	**21%**	12,854	12%
銀行及其他借項總額	**97,668**	**100%**	110,217	100%
銀行存款及現金	**30,053**		16,919	
淨債項	**67,615**		93,298	

集團債項之組成如下：

(i) 按貨幣（貨幣掉期後）

	於二〇二六年六月三十日		於二〇二五年六月三十日	
	港幣百萬元	佔總額之百分比	港幣百萬元	佔總額之百分比
港幣	**57,364**	**59%**	77,834	70%
人民幣	**38,310**	**39%**	30,411	28%
英鎊	**1,994**	**2%**	1,972	2%
債項總額	**97,668**	**100%**	110,217	100%

在香港以外之業務的融資，集團會以相關資產相同的貨幣融資或在可行的情況下運用跨貨幣掉期合約對沖外匯風險。於二〇二六年六月三十日，集團總債項約百分之三十九為人民幣借款作為內地投資淨值的自然對沖。

(ii) 按定息或浮息（利率掉期後）

	於二〇二六年六月三十日		於二〇二五年六月三十日	
	港幣百萬元	佔總額之百分比	港幣百萬元	佔總額之百分比
定息	**36,674**	**38%**	42,151	38%
浮息				
–港幣	**29,161**	**30%**	47,324	43%
–人民幣	**29,839**	**30%**	18,770	17%
–英鎊	**1,994**	**2%**	1,972	2%
債項總額	**97,668**	**100%**	110,217	100%

財務資源

集團財務實力雄厚使其能以具競爭力的利率透過多種渠道繼續籌集長期資金。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。於二〇二六年六月三十日，集團的淨資產約百分之十八以人民幣結算。與二〇二五年六月三十日比較，人民幣兌港元升值約百分之五點四。該等人民幣資產按二〇二六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五十五億元(二〇二五年：匯兌收益為港幣二十四億元)，並確認於匯兌儲備內。

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

衍生工具

於二〇二六年六月三十日，集團訂定若干跨貨幣利率掉期合約之名義本金總額合共港幣一百五十二億五千三百萬元，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

於二〇二六年六月三十日，集團的銀行存款及現金為港幣三百億五千三百萬元，其中百分之七十二為港元，百分之十二為人民幣，及餘下百分之十六主要為美元。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

於二〇二六年六月三十日，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二百一十億三千三百萬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

於二〇二六年六月三十日，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二十一億七千七百萬元(二〇二五年六月三十日：港幣十九億五千五百萬元)。

投資者關係

集團積極透過不同渠道與各持份者進行雙向溝通，提升企業透明度和管治水平，從而與各持份者保持良好關係。多年來，集團持續與投資者、分析員、債券持有人、信貸評級機構以及和環境、社會及管治(ESG)相關機構保持恒常對話，讓各持份者全面了解集團在財務狀況、業務營運、分部表現、發展策略以及推進可持續發展各方面的最新情況。集團同時收集並檢視持份者的意見及回饋，務求進一步提升整體表現。

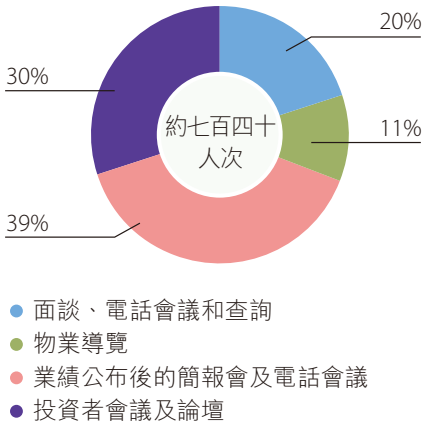
集團顧及投資者的不同偏好，維持採用實體與線上並行的混合模式，進行非交易路演及出席高峰會、論壇和會議等交流活動。年內，透過參加實體論壇和高峰會，集團得以與持份者展開更深入的交流，令溝通更具成效。集團的高級管理層出席業績公布後的分析員簡報會，解答問題並分享他們的見解。此外，集團亦安排新建及現有物業導覽活動，其中包括香港的環球匯，藉此展示集團物業的質素和競爭力，進一步加深投資者對集團的了解和信心。

除上述活動外，集團亦透過網站向公眾適時發佈重要資訊，包括公告、通告、中期報告及年報、業績簡報、可持續發展報告和季刊，充分體現集團對公平且適時披露資訊的承諾。鑑於不同地區的投資者對集團的關注度有所增加，集團已投入更多資源於相關的投資者關係工作，以確保持份者能全面掌握其業務動向。

集團不時回應與ESG相關的查詢，並定期公布在可持續發展方面的最新進展，以回應投資界對ESG的關注及期望。集團獲得全球及本地多個權威ESG評級機構認可，並獲納入多個相關指數，ESG表現備受肯定。集團將繼續按其計劃推進可持續發展，並定期檢視目標進度。

集團致力維繫投資者關係，獲多間主要財經雜誌和機構頒發大獎。集團將繼續適時披露資訊和積極回應查詢，從多方面促進與投資者的互動與交流。

二〇二五/二六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

二〇二五/二六財政年度投資者關係主要活動

季度	活動
2025	
第三季	• 與分析員及投資者進行面談和電話會議 • 公布二〇二四/二五年度全年業績 – 分析員簡報會 – 業績公布後與投資者舉行午餐會、面談及電話會議 • 出席香港的投資者會議 • 住宅、商場和綜合項目導覽
第四季	• 出席香港和中國內地的投資者會議 • 參與網上投資者論壇 • 住宅、商場及寫字樓項目導覽
2026	
第一季	• 出席香港和中國內地的投資者會議 • 公布二〇二五/二六年度中期業績 – 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 • 商場及寫字樓項目導覽
第二季	• 出席香港和中國內地的投資者會議 • 與分析員、投資者、債券持有人及信貸評級機構進行面談和電話會議 • 住宅及寫字樓項目導覽

二〇二五/二六財政年度獎項

獲《Euromoney》雜誌頒發

– 「全球最佳地產公司」
– 「亞太區最佳地產公司」
– 「中國最佳地產公司」
– 「香港最佳地產公司」

獲《FinanceAsia》雜誌評為

– 「香港最佳管理公司」
– 「香港最佳管理公司(房地產)」
– 「香港最佳投資者關係公司」
– 「香港最佳ESG承諾公司」

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」
– 「領先環保項目獎」
– 「領先社區項目獎」
– 「能源及潔淨科技獎」



集團精益求精，年內獲得多個獎項和嘉許



集團參與「香港馬拉松」

可持續發展



技術人員為香港環球匯頂層的太陽能發電板進行例行檢查

可持續發展

集團一直致力將環境、社會和企業管治(ESG)原則融入核心業務決策和日常營運，政策方向環繞環境、員工、顧客、供應鏈和社群五大核心支柱，推動可持續增長，並為持份者以至更廣泛的社區創造長遠價值。

回顧年內，集團首次獲納入《道瓊斯領先全球指數》，躋身標普全球廣泛市場指數內最大型的二千五百間公司中的前百分之十，並繼續入選《道瓊斯領先亞太區指數》和《標普全球可持續發展年鑑2026》及其中國版。此外，集團維持在MSCI ESG評級中的AA級，亦繼續成為「恒生可持續發展企業指數」和「富時社會責任指數系列」的成分股。

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2025/26》。

環境

集團持續穩步推進其十年環保目標，專注減少溫室氣體排放、電力消耗和用水，以及加強實施建築廢物分流，以響應香港特區政府的《氣候行動藍圖2050》。

集團致力興建可持續建築，並為所有香港新發展的核心商業項目取得LEED的金級或鉑金級認證。截至二〇二六年六月三十日，集團已在香港取得約一百四十項綠色建築相關認證。

集團坐落在高鐵西九龍總站上蓋的旗艦綜合項目環球匯為可持續發展設計訂定新標準。該項目已獲得十項主要認證或預認證，範疇涵蓋綠色建築性能、健康福祉和智能技術等，其中包括取得LEED、WELL及綠建環評的最高評級。同時，環球匯亦是大灣區內首個榮獲BREEAM國際新建築「優秀」評級的寫字樓項目。

集團支持香港實行再生能源轉型，透過旗下合營企業翠谷工程有限公司發展「將軍澳新界東南堆填區太陽能發電場」。該設施佔地約十四萬平方呎，設置約一千八百五十塊太陽能板，每年可生產約一百二十萬度電，減少約五百三十噸碳排放，已於二〇二五年第四季投入運作。此設施是香港首個建於堆填區已修復部分並加入中電「上網電價計劃」的太陽能發電場，規模亦屬同類項目之冠。

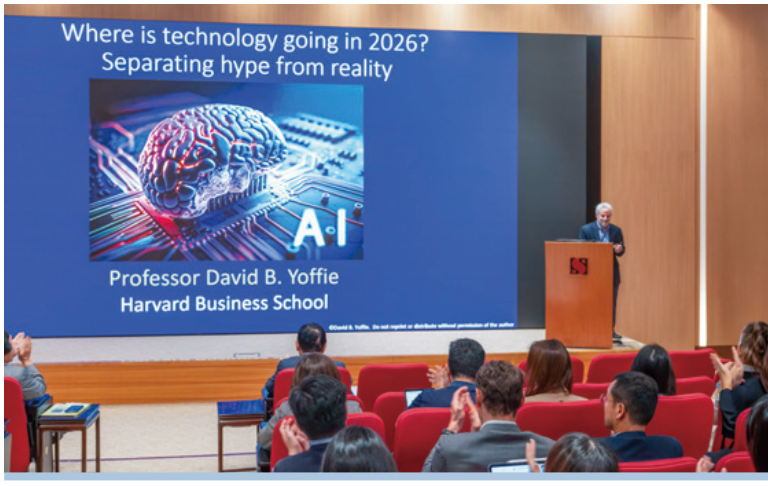
集團各業務部門的綜合太陽能發電容量持續上升。連同透過合營企業發展的系統，由集團負責促成和管理的太陽能發電裝置已達九十四個，並在各個物業和建築工地安裝了近二萬七千塊太陽能板。為支持低碳出行，集團在全港十八區繼續擴展其電動車快速充電網絡，預計到二〇二六年底，該等充電裝置總數將超過一百四十個。

集團持續推動社區參與環境保護工作，與慈善團體「綠色力量」合作開發「山‧灘拯救隊」流動手機應用程式，鼓勵公眾參與清潔活動。年內，連同三個新加入的慈善團體，平台現時共有六個合作夥伴。

員工

集團員工超過三萬九千名。為了提升員工的專業發展和福祉，集團持續投放資源開辦一系列系統化的培訓和發展課程。培訓課程內容廣泛，涵蓋房地產知識、科技、溝通和管理技能、職安健以及身心健康。

集團貫徹加強以人工智能推動創新的發展策略，積極提升員工應用人工智能的能力。集團年內與學術機構、法律專家和人工智能專家合作，舉辦了超過四十場工作坊和網上研討會，內容包括生成式人工智能應用、數據分析、智慧建築人工智能工具以及知識產權相關議題。此外，集團在內聯網特設人工智能資源中心，集中提供關於人工智能最新發展趨勢和實用工具的資訊，以及分享有關守則，協助員工負責任地使用相關技術。



集團為員工舉辦人工智能工作坊與線上研討會



暑期實習生參觀環球匯，了解第一手行業資訊



新地會舉辦置業專題講座，協助會員掌握最新市場趨勢

集團與本地教育機構和政府部門攜手合作培育人才，同時透過新鴻基地產暑期實習計劃、管理培訓生計劃和見習行政人員計劃，積極推動人才招聘和員工事業發展。

集團旗下各業務部門，包括負責物業管理的附屬公司和「帝」系酒店，與政府機構、慈善團體和學術機構攜手合作，提供更多就業機會予弱勢社群，例如有特殊教育需要的青年和少數族裔，以促進社會共融。

顧客

集團秉持以客為本的理念，致力透過提供優質物業及貼心的客戶服務，提升住戶的生活福祉。西沙灣住宅發展項目是香港首個獲得WiredScore Home鉑金認證的私人屋苑，充分體現集團致力將智能科技融入現代生活的理念。項目首兩期SIERRA SEA的每個住宅單位均配備5G網絡連接，並引入人工智能和智能機械人技術，提升住戶的居住體驗和生活品質。

新地會擁有超過五十七萬名遍布香港及中國內地的會員，一直是連繫客戶的重要平台。該會除了為SIERRA SEA和天璽•天等項目安排參觀活動和舉辦講座，亦透過推出微信小程序拓展其數碼化服務，方便內地會員獲取服務和物業資訊。以上措施有助該會持續深入了解客戶的需求與市場趨勢，協助集團進一步提升產品及服務。

集團商場會員計劃The Point持續提升會員的購物體驗，推出全新的貴賓級會籍「The Point Gold」，相關會員可享用集團旗下各業務部門提供的專屬禮遇，包括額外獎賞及特快專線。

供應鏈

集團採用垂直供應鏈管理模式，確保所有供應商和分判商遵循一致的標準、管制與監控，從而維持穩定可靠的表現，並符合可持續發展和相關合規要求。集團根據可持續建築政策和綠色採購指南，在供應商甄選、績效評估和風險管理上均有嚴謹的標準，將可持續發展概念融入供應鏈的每個環節。

集團旗下建築公司新輝不斷透過創新推動可持續建築的發展。其TIE.Ai智能棚架安全監測系統結合人工智能、物聯網和精密感應器，即時監測棚架安全情況。該系統近期已進一步升級，加入人工智能熱成像和光學人工智能攝影機技術，以增強建築工地的火災風險偵測能力。此外，新輝為安裝預製混凝土組件的專用機械人進行技術升級，提升在狹窄施工環境下的操作安全性及施工效率。新輝繼續透過「可持續發展表現掛鈎供應商付款服務」方案，將經濟獎勵與指定的可持續發展目標掛鈎，不斷鼓勵供應商提升其ESG表現。

集團與香港理工大學建立策略合作夥伴關係，加強產學研合作，共同推動綠色科技應用、建築材料和施工流程的創新，並為環球匯項目研發了智慧能源管理系統，預計每年可節省約五百六十萬度電。

可持續發展



「公益金新鴻基地產慈善馬拉松」頒獎禮

社群

集團秉持「以心建家」的精神，積極回應營運業務所在社區的需求。集團重點提倡「運動行善」，以促進社區福祉和倡導可持續的健康生活模式。年內，集團首度冠名贊助「2026公益金新鴻基地產慈善馬拉松」，籌得創紀錄的港幣六百九十萬元善款，用於支持醫療及心理健康服務。集團亦同時贊助「新鴻基地產香港十公里錦標賽2025」及「匡智慈善跑樓梯大賽2025」，促進市民大眾的身心健康和社會共融。

集團全力支持第十五屆全國運動會，旗下二十五個商場舉辦多項活動，包括運動員分享會、主題活動及賽事直播等宣傳活動，凝聚社區力量為運動員加油。此外，西沙GO PARK是「2025全運大派對」主要活動場地之一，透過運動體驗及現場表演活動，讓社區沉浸在熱熾的運動會氣氛之中。

西沙GO PARK作為主要運動休閒勝地的地位有所提升，並在年內舉辦了一系列國際級板網球賽事，其中包括首屆FIP板網球巡迴賽銀級賽的香港站賽事，吸引全球頂尖選手參賽。上述多項舉措，連同GO PARK Aqua提供的各式水上活動、課程和生態體驗，都鼓勵大眾參與體育運動。

集團致力照顧社區不同群體的需求。新地義工隊與鄰舍輔導會合作，將居家安全計劃擴展至深水埗區，為長者居民維修電線並資助滅蝨服務。集團亦透過「以心建家送暖行動」，在節慶期間前往多個地區向長者居民及基層家庭派發禮物包。

集團迅速調動資源應對緊急事故，為大埔宏福苑火災的受影響居民提供援助。集團旗下位於大埔的商場、一田和數碼通，均在現場提供協助和緊急物資，「帝」系酒店則免費提供一百六十間客房予受影響的居民暫住。集團同



西沙 GO PARK 舉辦首屆 FIP 板網球巡迴賽銀級賽香港站賽事



將軍澳新界東南堆填區太陽能發電場啟用典禮

時捐出港幣二千萬元，The Point亦在其平台上發起配對捐款行動，新地義工隊則提供後續支援。在「2025新鴻基地產香港單車節」取消後，所有參加者籌得的款項，連同集團的額外捐款，已全數轉交至「公益金及時雨大埔火災援助基金」。

在支持青少年發展方面，集團持續透過新閱會啟迪和扶持下一代。作為重點活動的「新地齊讀好書」計劃，每年在香港書展為約一千名來自基層家庭的學生提供書籍津貼。近年來，該計劃以科學、技術、工程和數學(STEM)教育、人工智能及航天為焦點課題，舉辦多個校園講座和工作坊，以拓展學生的視野和培養他們對科技創新的興趣。此外，集團致力在全港推廣閱讀文化，連續第三年成為「香港閱讀+」嘉年華活動的場地贊助商。

年內，新鴻基地產郭氏基金繼續擴展名下的獎學金計劃，將「跨校研究生獎學金」計劃推展至更多合作院校，並在上海同濟大學和南京東南大學推出新的獎學金計劃。集團亦持續透過「以心建家獎學金計劃」，資助香港理工大學的優秀學生。



新地義工隊向大埔宏福苑火災受影響居民派發物資



新鴻基地產郭氏基金資助多所本地及內地大學的傑出學生

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，本公司於截至二〇二六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

集團致力在香港和中國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。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，董事局有十六名董事，包括八名執行董事、一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。

於截至二〇二六年六月三十日止年度內，董事局成員之變動如下：

- 馮秀炎女士於二〇二六年二月三日辭任本公司執行董事；及
- 關卓然先生於二〇二六年三月三十一日辭任本公司非執行董事。

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。董事的個人資料已載於第146至155頁內及設存於本公司之網站。

郭炳聯先生是郭基煇先生及郭基俊先生之叔父。彼亦是郭基泓先生及郭顯澧先生之父親。郭基泓先生是郭基煇先生及郭基俊先生之堂弟，也是郭顯澧先生之胞弟。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。

各董事於截至本年報日期當日之董事任職年資及現時委任任期如下：

董事	任職年資（年數）	現時委任任期[1]（年數）
執行董事		
郭炳聯*(主席兼董事總經理)*	45	1
黃植榮*(副董事總經理)*	30	3
雷　霆*(副董事總經理)*	14	3
郭基煇	11	2
郭基泓	10	1
董子豪	12	2
馮玉麟	12	3
陳康祺	4	1
非執行董事		
郭基俊	7	3
獨立非執行董事		
葉廸奇	21	2
王于漸	21	2
李家祥[2]	21	3
馮國綸	16	1
梁乃鵬	14	1
梁高美懿	13	3
范鴻齡	8	1

附註：

1. 現時委任任期指該董事自上一次於股東週年大會上獲重選為董事後的任期

2. 李家祥博士於二〇〇五年五月十一日獲委任為非執行董事，並於二〇〇九年三月十九日調任為獨立非執行董事

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（「股東週年大會」）止，並有資格於會上膺選連任。根據組織章程細則（「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。

董事局及員工多元化

本公司於二〇一三年六月採納了一項董事局多元化政策(「董事局多元化政策」),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,並會每年檢討董事局多元化政策之實施及成效。從董事局成員的年齡、性別、年資,以及專業和商業經驗等多方面的多元化考慮,本公司認為董事局多元化政策具有成效,並已於年度內得到妥善執行。

於本年報日期當日,董事局由十六名不同年齡、性別及年資,以及具有不同專業及商業經驗的董事局成員組成。於年度內,一名女性執行董事(亦即集團的高級管理人員)辭任,十六名董事中仍有一名女性。董事局女性成員比例因而有所下降,而集團高級管理人員中目前亦沒有女性代表。儘管如此,公司仍致力推動各級性別多元化,並會在日後的董事局任命中,持續考慮此因素。

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靈活性,及當物色到合適的人選時,能維持適當多元化董事局組合,以應對不斷發展的業務所需及充滿挑戰的市場環境均屬重要。本公司的目標為維持董事局現有的女性代表比例,並在適當情況下進一步提升董事局的女性代表,有關目標將定期檢討。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。於二〇二五年七月,本公司採納了一項員工多元化政策,載列本公司致力營造以人為本、提供充足支援及共融工作環境的方針。本集團視多元化為一項廣泛概念,並相信可透過考慮多項因素實現員工多元化,包括但不限於背景、年齡、性別、文化、行業經驗、技能及知識、教育背景以及其他個人特質。為促進性別平等,集團為全體員工提供多項培訓、發展機會、指導及指引。本集團在考慮其業務模式及營運需要的基礎上,致力維持員工的性別均衡。於二〇二六年六月三十日,集團女性員工與男性員工的比例(不包括高級管理人員)約為1比1.29,反映本集團在推動員工多元化方面持續取得進展。有關集團員工性別比例及所採取的措施的進一步詳情,載於本公司獨立刊發之可持續發展報告內。

董事局技能組合

董事局深信，董事具備廣泛且均衡的技能及專業知識組合，對支持本集團的策略方向、企業管治及業務發展需要甚為重要。完善的董事局技能組合有助董事局有效履行其職責，推動本集團實現長遠策略目標，並促進持續增長。

為確保董事局持續具備切合本集團業務發展需要的技能及專業知識，提名委員會已就截至二〇二六年六月三十日止年度董事局的技能組合進行檢討，並對董事局現有技能組合感到滿意。有關董事局技能組合的詳情載列如下：

董事技能及專業知識	與本公司的相關性	專業知識覆蓋率（佔全體十六名董事的百分比）
行政領導能力及策略	具備集體能力以制定策略方向、對管理層實施有效監督，並促進本公司長遠持續增長	94
行業知識及經驗	透過更深入了解本公司的日常業務營運、市場發展與競爭，以及技術與創新，作出明智決策、提供對市場趨勢的見解，並應對特定行業的挑戰	88
財務知識/商業觸覺	促進有效的財務管理，並提供對商業機遇與風險的見解，以推動本公司持續盈利能力及長期增長	94
風險管理/監管合規	透過實施、管理和監督風險管理及內部監控系統，保障本公司免受法律、財務及營運風險的影響，以確保符合法律和法規要求	69
中國內地市場的經驗	應對法規環境、評估市場機遇與風險，並支持本公司在中國內地的策略發展	100

董事局於上述各項核心技能範疇均具備充分能力，而現有董事局成員於技能、經驗及多元化方面的組合屬適當及充足，並與本公司的宗旨、價值觀、策略及企業文化保持一致。

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(包括獨立非執行董事)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只由獨立非執行董事組成。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。

董事局表現評核

本公司深明定期評核董事局表現對提升企業管治水平及加強董事局整體效能至關重要。截至二〇二六年六月三十日止年度，在董事局主席領導下，並在公司秘書及內務部主管協助下，參與評核的董事透過填寫全面的自我評估問卷，對董事局整體表現進行了內部評核。有關評核旨在透過量化評分及定性見解評估董事局於多個主要範疇的表現，包括董事局組成及技能組合、董事局運作常規、董事培訓及專業發展、持份者的參與，以及董事局整體效能。評核結果經整理及匯總後提交提名委員會作正式審閱及討論。經考慮評核結果後，提名委員會認為董事局及各董事局委員會的組合適當，並且一直有效及高效地履行其職責，為本集團的持續發展提供支援。

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。本公司備存每次董事局會議的詳細會議紀錄，並在合理時間內將會議紀錄的初稿及最後定稿先後發送給所有董事審閱及存檔。董事局會議紀錄亦可供所有董事隨時查閱。

所有董事已確認於截至二〇二六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二〇二五年股東週年大會。此外，董事局批准於二〇二五年股東週年大會上採納新章程細則之建議、兩份分別關於一名執行董事及一名非執行董事之辭任公告，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。董事局亦審批了委任一名替換成員加入提名委員會。

於截至二〇二六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
郭基煇	4/4
郭基泓	4/4
董子豪	4/4
馮玉麟	4/4
馮秀炎[1]	2/2
陳康祺	4/4
非執行董事	
關卓然[2]	3/3
郭基俊	4/4
獨立非執行董事	
葉廸奇	4/4
王于漸	4/4
李家祥	4/4
馮國綸	3/4
梁乃鵬	3/4
梁高美懿	4/4
范鴻齡	4/4

附註：

1. 馮秀炎女士於二〇二六年二月三日辭任董事

2. 關卓然先生於二〇二六年三月三十一日辭任董事

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，董事局有七名獨立非執行董事及一名非執行董事，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。

於截至二〇二六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。

董事培訓及支援

董事須了解其集體職責，並不時參與持續專業發展。每名新委任之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。

集團提供持續簡報會及其他培訓，以加強及更新董事之相關知識及技能。年內，本公司向董事提供了一套由專業機構編製的董事培訓課程，董事透過該課程得以獲取系統化的培訓資源，涵蓋上市規則內規定年度董事培訓所需的所有主題。本公司亦向董事提供了由廉政公署製作有關反貪污的培訓資料。

此外，集團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的必要更新，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。集團亦會為執行董事及高級行政人員就與集團業務相關的各種議題安排內部簡報。

截至二〇二六年六月三十日止年度，所有董事均已參與了上市規則所規定的培訓，內容涵蓋以下主題：

1. 董事局、其轄下委員會及董事之角色、職能與責任，以及董事局效能(「T1」)；

2. 本公司在香港法例及上市規則的責任及董事職責，以及與履行該等責任及職責有關的主要法律及監管發展(包括上市規則的更新)(「T2」)；

3. 企業管治及環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)事宜(包括與本公司及其業務有關的可持續發展或氣候相關風險及機遇方面的發展)(「T3」)；

4. 風險管理及內部監控(「T4」)；及

5. 與本公司有關的行業特定發展、業務趨勢及策略方面的更新(「T5」)。

	董事培訓之形式			
	內部培訓[1]	外部培訓[2]	自修[3]	
董事	涵蓋主題/培訓時數	涵蓋主題/培訓時數	涵蓋主題/培訓時數	總培訓時數
執行董事				
郭炳聯	T5 10.5小時		T1 T2 T3 T4 T5 34.5小時	45小時
黃植榮	T5 1小時		T1 T2 T3 T4 T5 10.5小時	11.5小時
雷　霆	T5 1小時		T1 T2 T3 T4 T5 11小時	12小時
郭基煇	T5 4.5小時		T1 T2 T3 T4 T5 13.5小時	18小時
郭基泓	T5 6.5小時	T1 T2 T3 T4 0.5小時	T1 T2 T3 T4 T5 17小時	24小時
董子豪	T5 1小時		T1 T2 T3 T4 T5 33小時	34小時
馮玉麟	T5 8.5小時	T1 T2 T3 T4 0.5小時	T1 T2 T3 T4 T5 16.5小時	25.5小時
陳康祺	T5 4.5小時		T1 T2 T3 T4 T5 12小時	16.5小時
郭顯澧*(郭炳聯之替代董事)*	T5 10小時	T3 T5 11小時	T1 T2 T3 T4 T5 36小時	57小時
非執行董事				
郭基俊	T5 1小時		T1 T2 T3 T4 T5 6小時	7小時
獨立非執行董事				
葉迪奇	T5 1小時	T1 T5 6.5小時	T1 T2 T3 T4 T5 21.5小時	29小時
王于漸	T5 1小時		T1 T2 T3 T4 T5 6小時	7小時
李家祥	T5 1小時	T1 T2 T3 T4 1.5小時	T1 T2 T3 T4 T5 19小時	21.5小時
馮國綸	T5 0.5小時	T1 T2 T3 T4 T5 27小時	T1 T2 T3 T4 T5 34.5小時	62小時
梁乃鵬	T5 1小時	T1 T2 T3 T4 0.5小時	T2 T3 T5 4小時	5.5小時
梁高美懿	T5 1小時	T1 T3 T4 T5 46小時	T2 T3 T4 T5 8小時	55小時
范鴻齡	T5 1小時		T1 T2 T3 T4 T5 14小時	15小時

附註：

1. 內部培訓包括參與由內部團隊或客席講師主講的內部培訓及簡報會，或在內部培訓課程中擔任講者

2. 外部培訓包括參與(或在當中擔任講者或小組討論成員)由專業機構、行業、業界或其他外部機構舉辦的培訓課程、研討會、會議及專家簡報會

3. 自修包括修讀網上培訓課程，以及閱讀由本公司、監管機構、專業或其他外部機構提供的文章或其他自學材料

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,均確認彼等於截至二〇二六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。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146至156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156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。

於截至二〇二六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、董事局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及員工多元化政策。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	46/46
黃植榮	46/46
雷　霆	44/46
郭基煇	43/46
郭基泓	41/46
董子豪	43/46
馮玉麟	41/46
馮秀炎[1]	26/27
陳康祺	44/46
容上達	42/46
李清鑑	44/46
林家強	46/46
盧經緯	45/46

附註：

1. 馮秀炎女士於二〇二六年二月三日不再出任成員

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及梁乃鵬博士。關卓然先生於二〇二六年三月三十一日辭任董事後不再出任委員會成員。委員會所有現任成員皆為獨立非執行董事。

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。

於截至二〇二六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
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，其他成員為葉迪奇先生、梁乃鵬博士及梁高美懿女士。梁高美懿女士自二〇二六年二月三日起獲委任為委員會成員。馮秀炎女士於二〇二五年七月一日起獲委任為委員會成員，後因其辭任董事，自二〇二六年二月三日起不再出任委員會成員；而關卓然先生亦於二〇二六年三月三十一日辭任董事後不再出任委員會成員。委員會所有現任成員皆為獨立非執行董事。

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。本公司已採納提名政策，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，包括協助董事局維持董事局技能組合、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。

於截至二〇二六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、技能及按董事局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。

退任獨立非執董李家祥博士及梁高美懿女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。提名委員會認為李家祥博士及梁高美懿女士之長期服務將不會影響其作出獨立判斷，並認為李家祥博士及梁高美懿女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。

提名委員會於截至二〇二六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
葉廸奇	1/1
梁乃鵬	1/1
梁高美懿	1/1

委員會於二〇二六年八月召開會議，以審議因其職權範圍擴大後產生之相關事宜，當中包括協助董事局維持合適的董事局技能組合，以及審閱與評估每位董事的時間投入、貢獻，以及能否有效履行其職責。評估已考慮每位董事的專業資格與工作經驗、目前於其他香港上市公司擔任的董事職務，以及其他重大外部事務的時間投入、在董事局與委員會會議，以及股東週年大會的出席和參與情況、已參與的培訓，以及與其品格、誠信、獨立性及經驗相關的其他因素或情況。委員會亦審閱了董事局的表現評核，以支持持續提升董事局的效能。委員會對董事局技能組合，以及董事局及其轄下委員會的整體表現感到滿意。同時，委員會亦認為每位董事均已投入足夠的時間和精力處理董事局及公司的事務，並在討論中積極分享意見及作出貢獻。委員會認為每位董事均已有效履行其職責。

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。

於截至二〇二六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，並批准將其呈交董事局作最終審批；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、內部稽核計劃及有關環境、社會及管治的事宜。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
葉廸奇	3/3
梁乃鵬	2/3
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二〇二六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。

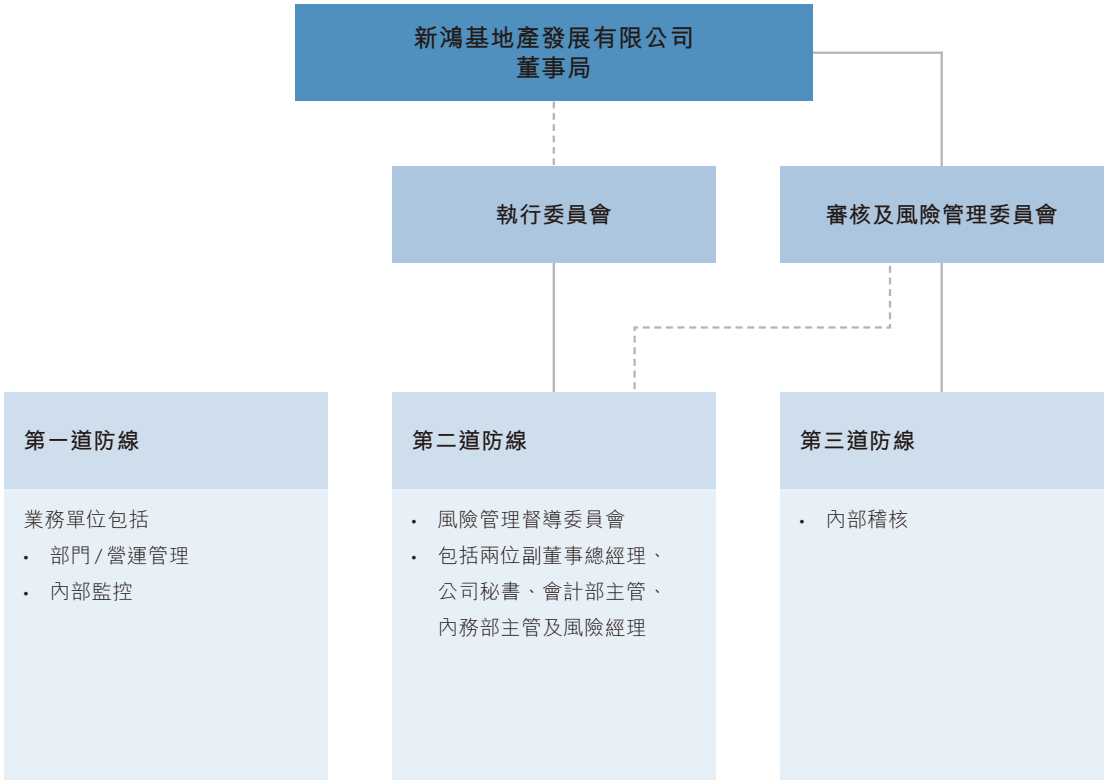
於截至二〇二六年六月三十日止年度內，外聘核數師對本公司及其附屬公司提供的核數和非核數服務所收取之費用分別約為港幣二千三百萬元及港幣七百萬元。非核數服務主要包括顧問服務、稅務諮詢、檢閱服務及其他報告服務。該等費用已由審核及風險管理委員會審閱。

風險管理及內部監控

集團在香港、中國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：

(i) 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；

(ii) 設計及執行監控程序，以減低已識別的風險；

(iii) 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。

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，進行及時溝通
- 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職架構，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。

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。集團保存一份已識別的關鍵風險登記冊，以監控當前及新出現的風險。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及佔用率造成競爭。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，以及來自網上供應商與電子商務平台的競爭所影響。

中國內地地產市場的相關風險

集團在中國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，因而受到中國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，都可能對集團在中國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。制定紓緩措施時，各種重要因素皆會考慮，包括法例規定、風險胃納、建議的紓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。此等風險紓緩措施的目的，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。

風險管理及內部監控系統之成效

於截至二〇二六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中國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)之總結將每年兩次呈交予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二〇二六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，當中涵蓋所有重大監控範圍，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、同時評估了用於設計、實施及監察風險管理與內部監控系統的資源是否足夠，當中包括集團在會計、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，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，董事局認為於截至二〇二六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恰當及有效的。於年內，並未發現任何對本公司的財務表現或狀況造成重大影響的重大監控失誤及不足。

股東參與

本公司深明與股東及其他投資者保持定期且具建設性交流的重要性。此等溝通旨在加深彼等對集團業務表現與策略方向的了解，並為雙方交換意見與期望提供有效渠道。本公司高度重視透過上述互動獲得的回饋，並在適當情況下，將其納入本公司的企業管治及決策流程中。

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。

為提高溝通效率及支持環境保護，本公司已安排透過本公司及港交所網站以電子方式發布本公司的通訊。本公司將在收到股東的書面要求後，免費寄發公司通訊的印刷本。根據上市規則的要求，凡涉及尋求股東指示發出的可供採取行動的公司通訊，均須以電子方式或印刷本形式個別發送予股東。此外，股東亦可在合理時間內以書面方式通知本公司，更改所有日後刊發之公司通訊及可供採取行動的公司通訊的語言版本及/或收取方式之選擇。

本公司的網站為股東及持份者提供全面的企業資訊，包括本公司的主要業務活動及主要物業項目，以及本集團的企業管治常規及可持續發展工作。本公司網站亦設有專屬的投資者關係專頁，提供股東關注的資料，包括股價資訊、財務日程、分析員簡報會網上廣播及簡報資料，以及其他相關投資者資訊。此外，有關集團的業務發展、企業活動及社會倡議的定期更新會透過社交媒體向公眾發布。

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

股東週年大會為董事(包括獨立非執行董事)提供了與股東直接互動的機會。本公司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。

二〇二五年股東週年大會於二〇二五年十一月六日於本公司總部舉行。二〇二五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、更新有關購回股份及發行新股份之一般授權,以及批准採納新章程細則。股東於會上就公司的業務表現、股息政策及業務前景等方面之提問,董事局均已逐一作出詳細回應。

董事出席二〇二五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	✓
郭基煇	✓
郭基泓	✓
董子豪	✓
馮玉麟	✓
馮秀炎	✓
陳康祺	✓
非執行董事	
關卓然	✓
郭基俊	✓
獨立非執行董事	
葉廸奇	✓
王于漸	✓
李家祥	✓
馮國綸	
梁乃鵬	✓
梁高美懿	✓
范鴻齡	✓

股東權利

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。

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。

截至二〇二六年六月三十日止年度，本公司所有股息決定均由董事局根據本公司股息政策作出。與上一個相應期間相比，本年度的股息派付比率並無重大變動。

本公司將不時檢討股息政策，以配合本集團的未來發展前景、資本需求及市場環境的變化。

投資者關係

本公司與持份者及投資界保持持續溝通，確保投資者、分析員、債券持有人、信貸評級機構及關注環境、社會及管治事宜的持份者充分了解本集團的業務營運、財務表現、策略發展及可持續發展舉措。本公司會審慎考慮透過有關交流所收集對集團的表現、期望及企業管治觀點的反饋意見，並在適當情況下將其納入本集團的策略規劃及未來發展方向。

於公布中期業績及全年業績後，執行董事及部分高級行政人員均會舉行分析員簡報會，向市場提供有關本集團財務狀況、營運表現、可持續發展進展，以及市場及業務前景的最新情況。投資者關係團隊亦會於業績公布後安排與投資者及分析員舉行會議及電話會議，以回應查詢及交流意見。此外，投資者關係團隊透過會議、電話交流、物業項目導覽，以及參與主要投資者會議及論壇等方式，與本地及海外投資者保持定期溝通。所收集的意見及市場洞察均會定期向執行委員會匯報，以供考慮及跟進。投資者關係主管擔任執行委員會的助理成員，憑藉其專業知識及市場觀察，協助執行委員會作出決策。彼亦可直接向董事局匯報，並定期就本集團與投資界溝通相關事宜提供最新資訊，包括本集團的信貸評級及信貸評級機構發出的評估結果。有關本集團投資者關係工作的進一步詳情，以及本公司年內參與的主要投資者關係活動，載於本年報「投資者關係」一節內。

組織章程文件

本公司股東已於二〇二五年股東週年大會上通過一項特別決議案，批准採納新章程細則，旨在(i)使其與修訂之公司條例有關實施庫存股份機制及採納默示同意機制透過網站發布公司通訊一致；及(ii)使其與修訂之上市規則有關擴大及進一步擴大無紙化上市機制一致；以及納入若干內務管理變更，使本公司能更有效率地舉行股東大會及處理其他公司事務。有關採納新章程細則所帶來之主要修訂範圍之概要，已載於本公司日期為二〇二五年十月九日的通函內。最新版本的章程細則亦已載於本公司及港交所的網站。

董事局報告書

董事同寅謹此呈交董事局(「董事局」)於二〇二六年九月十日審批的截至二〇二六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223至232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，以及自二〇二六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97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126和127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98至105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」)。

集團溢利

截至二〇二六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二百二十億零二百萬元（二〇二五年：港幣一百九十八億八千四百萬元）。計入非控股權益後可撥歸公司股東之總溢利為港幣二百一十四億二千六百萬元（二〇二五年：港幣一百九十二億七千七百萬元）。

股息

中期股息每股港幣九角八仙（二〇二五年：每股港幣九角五仙）已於二〇二六年三月十九日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣二元九角三仙（二〇二五年：每股港幣二元八角），截至二〇二六年六月三十日止全年共派發股息每股港幣三元九角一仙（二〇二五年：每股港幣三元七角五仙）。

若建議的末期股息在即將於二〇二六年十一月五日（星期四）舉行的本公司股東週年大會（「二〇二六年股東週年大會」）上獲得通過，末期股息將以現金方式於二〇二六年十一月十九日（星期四）派發予於二〇二六年十一月十二日（星期四）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二〇二六年十一月十日（星期二）起除息。

已發行股份

於截至二〇二五及二〇二六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166和167頁內。

購入、出售或贖回上市證券

於截至二〇二六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））。本公司於二〇二六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166和167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，而本集團於中國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66和67頁及第76和77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146至155頁內。

於年度內，馮秀炎女士於二〇二六年二月三日辭任執行董事，而關卓然先生於二〇二六年三月三十一日辭任非執行董事。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，黃植榮先生、雷霆先生、李家祥博士、梁高美懿女士、郭基俊先生及馮玉麟先生將於二〇二六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。獨立非執行董事李家祥博士及梁高美懿女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二〇二六年股東週年大會上審議通過。

有關於二〇二六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。

董事及最高行政人員之權益

於二〇二六年六月三十日，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

	持有之股份數目							
董事姓名	**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**	**股本衍生工具內持有相關股份數目**	**總數**	**於2026年6月30日佔已發行的有投票權股份百分比**
郭炳聯	188,743	1,580,000[1]	–	599,745,520[2,3&9]	601,514,263	–	601,514,263[10]	20.76
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	–	–	–	572,425,888[4,5&9]	572,425,888	–	572,425,888[10]	19.75
郭基煇	–	–	32,000[6]	580,499,764[7,8&9]	580,531,764	–	580,531,764[10]	20.03
郭基泓	110,000[11]	60,000[1]	–	578,586,617[2,3&9]	578,756,617	–	578,756,617[10]	19.97
陳康祺	100,000	–	–	–	100,000	–	100,000	0.00
郭顯澧 *（郭炳聯之替代董事）*	32,000	–	–	578,586,618[2,3&9]	578,618,618	–	578,618,618[10]	19.97

附註：

1. 此等本公司股份乃由有關董事之配偶持有。

2. 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：

(a) 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

(b) 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，彼等被視為在本公司擁有557,427,715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340,093,089股股份之權益。*

6. *此等本公司股份乃由郭基煇先生全資擁有及控制的公司持有。*

7. *由於郭基煇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. *由於郭基煇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559,340,861股股份之權益。*

9. *分別於上述附註3、5及8所述之557,427,715股、340,093,089股及559,340,861股本公司股份中，由於郭炳聯先生、郭基煇先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在本公司擁有102,575,766股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。*

10. *與本公司二〇二五至二六年中期報告所披露的情況相比，儘管郭炳聯先生、郭基煇先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧先生各自被視為在本公司擁有權益的股份數目有所減少，但當中並沒有涉及任何郭氏家族出售本公司股份。該減幅純屬因家族信託進行若干內部重組而導致的技術性調整，而郭氏家族被視為擁有權益的股份總數於內部重組前後均維持不變。*

11. *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						於2026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	股本衍生工具內持有相關股份數目[1]	總數	
郭炳聯	–	–	3,485,000[2&3]	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[2&5]	11,927,658	–	11,927,658	0.50
郭基煇	–	–	11,927,658[2&5]	11,927,658	–	11,927,658	0.50
郭基泓	–	–	13,272,658[2,3&5]	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
郭顯澧 *(郭炳聯之替代董事)*	–	–	13,272,658[2,3&5]	13,272,658	–	13,272,658	0.56

附註：

1. *此等股本衍生工具內持有之相關股份乃新意網根據其購股權計劃授出之購股權(現被視為以實物交收之非上市股本衍生工具)，其詳情及於截至二〇二六年六月三十日止年度內的變動如下：*

				購股權數目				
董事姓名	***授出日期***	***每股行使價(港幣)***	***行使期限***	***於2025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2026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。

2. *由於郭炳聯先生、郭基煇先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在新意網擁有2,140,000股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。*

3. *由於郭炳聯先生、郭基泓先生及郭顯澧先生亦為一項酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為在新意網擁有1,345,000股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。*

4. *此等新意網股份乃由有關董事之配偶持有。*

5. *由於郭基煇先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧先生亦為一項受益於郭炳湘先生(已逝世)、郭炳江先生及郭炳聯先生各自兒子的酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，郭基煇先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧先生被視為在新意網擁有9,787,658股股份之權益。該等股份屬相同權益，並重複計算。*

(b) 數碼通電訊集團有限公司(「數碼通」)

	持有之股份數目					
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2026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
郭基煇	–	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)*	154,000[3]	12,011,498[1&2]	12,165,498	–	12,165,498	1.10

附註：

1. 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。

2. 由於郭基煇先生、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，郭基煇先生、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。

3. 此等數碼通股份乃由郭顯澧先生及其配偶共同持有。

(c) 載通國際控股有限公司(「載通國際」)

	持有之股份數目				
董事姓名	**個人權益(實益擁有人)**	**小計**	**股本衍生工具內持有相關股份數目[1]**	**總數**	**於2026年6月30日佔已發行的有投票權股份百分比**
郭炳聯	680,059[2]	680,059	430,000	1,110,059	0.21
雷　霆	300,000	300,000	–	300,000	0.06
李家祥	17,600	17,600	430,000	447,600	0.08
梁乃鵬	737,540	737,540	–	737,540	0.14
馮玉麟	–	–	430,000	430,000	0.08

附註：

1. 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)，其詳情及於截至二〇二六年六月三十日止年度內的變動如下：

				購股權數目				
董事姓名	***授出日期***	***每股行使價(港幣)***	***行使期限***	***於2025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2026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。

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

(d) **郭炳聯先生、郭基煇先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧先生於下列相聯法團之股份中，各自持有以下權益：**

相聯法團名稱	經法團實質持有之股份數目	於2026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
擧捷有限公司	8[1]	80.00
Vivid Synergy Limited	963,536,900[1]	20.00

附註：

1. *由於郭炳聯先生、郭基煇先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧先生為若干酌情信託之受益人，故按證券及期貨條例第XV部而言，彼等被視為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，於二〇二六年六月三十日，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

於截至二〇二六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，其詳情及於截至二〇二六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。

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

於二〇二六年六月三十日，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				
	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	於2026年6月30日佔已發行的有投票權股份百分比
(i) 主要股東					
HSBC Trustee (C.I.) Limited	–	–	1,336,346,743[1&2]	1,336,346,743	46.12
鄺肖卿	25,024	–	815,127,737[1(a)&2]	815,152,761	28.13
Adolfa Limited（「Adolfa」）	237,517,323	102,575,766	–	340,093,089[2,3&6]	11.74
Bertana Limited（「Bertana」）	237,517,324	102,575,766	–	340,093,090[2,4&6]	11.74
Cyric Limited（「Cyric」）	237,517,324	102,575,766	–	340,093,090[2,5&6]	11.74
(ii) 其他人士					
Highvern Cayman Limited	–	–	253,491,701[7]	253,491,701	8.75
郭基浩	–	–	232,332,798[7]	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[7(a)]	–	–	187,357,707	6.47

附註：

1.(a) *由於鄺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，鄺肖卿女士被視為在本公司擁有815,127,737股股份之權益。此等股份為HSBC Trustee (C.I.) Limited以若干酌情信託之受託人的身份而被視為在本公司擁有股份權益的一部分，因此，此等股份重複計算為該兩名主要股東之權益。*

(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、郭基泓先生及郭顯澧先生之「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煇先生之「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煇先生、郭基泓先生及郭顯澧先生之「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澧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、郭炳聯先生及郭顯澧先生之權益。

(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Cyric分別在本公司持有之股份中，有102,575,766股股份是Adolfa、Bertana及Cyric透過一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102,575,766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Cyric持有之股份為鄺肖卿女士及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煇先生之「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、郭基泓先生及郭顯澧先生之「其他權益」內之本公司股份屬相同權益，並重複計算。*

6. *與本公司二〇二五至二六年中期報告所披露的情況相比，儘管Adolfa、Bertana及Cyric各自被視為在本公司擁有權益的股份數目有所減少，但當中並沒有涉及任何郭氏家族出售本公司股份。該減幅純屬因家族信託進行若干內部重組而導致的技術性調整，而郭氏家族被視為擁有權益的股份總數於內部重組前後均維持不變。*

7. (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7(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，於二〇二六年六月三十日，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

本集團於二〇二六年六月三十日之僱員人數超越三萬九千人，本年度之僱員總酬金於報銷前的費用約為港幣一百五十一億三千一百萬元。本集團之薪酬計劃乃根據市場水平以及個別員工之表現和貢獻而釐定；並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。本公司若干附屬公司亦已採納購股權及股份獎勵計劃，為本集團之主要員工提供長期獎勵。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

於二〇二六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十億三千九百萬元(二〇二五年：港幣十八億九千五百萬元)。

慈善捐款

本集團於年度內所作之捐款為港幣五千四百萬元(二〇二五年：港幣四千三百萬元)。

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、中國內地及新加坡的地產發展及投資，以及(ii)香港及中國內地的酒店業務。郭炳聯先生、郭基煇先生、郭基泓先生、郭基俊先生及郭顯澧先生(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。郭氏家族並無於中國內地經營地產發展及投資以及酒店業務，因此，彼等不被視為於中國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，而郭顯澧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。

關連交易

於本公司二〇二四至二五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二〇二六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106至131頁內。

公眾持股量

於二〇二六年六月三十日，根據本公司從公開資料所得或據董事所悉，本公司已符合上市規則第13.32B條規定，其公眾持股量維持在不少於其已發行股份（不包括庫存股份（如有））總數的25%。

代表董事局簽署本報告書。

主席兼董事總經理
郭炳聯

香港，二〇二六年九月十日

董事個人資料

董事

郭炳聯

主席兼董事總經理(73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。他在本集團已服務四十八年，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。

郭先生是鄺肖卿女士之兒子，鄺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澧先生之父親，他亦是郭基煇先生及郭基俊先生之叔父。郭先生是Cyric Limited、Rosy Result Limited及Islington Holdings Limited之董事，Cyric 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。

截至二〇二六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三百九十四萬元，包括分別港幣六萬元及港幣十八萬元作為出任新意網集團有限公司及數碼通電訊集團有限公司之主席之袍金。

黃植榮

副董事總經理(70歲)

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

截至二〇二六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。

雷霆

副董事總經理(72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。

截至二〇二六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。

葉廸奇

獨立非執行董事(79歲)

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

葉先生是倫敦銀行特許協會的會員。他在香港接受教育，取得香港大學工商管理碩士學位。由於葉先生對香港銀行業和社區事業作出的傑出貢獻，他於一九八四年獲選香港十大傑出青年。葉先生於一九八四年獲得由英國政府頒授的MBE英帝國勳章；於一九九九年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。

截至二〇二六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(74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。

截至二〇二六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(73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團召集人兼成員。

截至二〇二六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。

馮國綸博士

獨立非執行董事(77歲)

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

馮博士為馮氏集團旗下之利亞零售有限公司之主席及非執行董事。他亦是VTech Holdings Limited之獨立非執行董事。馮博士於二〇二六年五月十三日退任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。

截至二〇二六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(86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。梁博士於二〇二六年五月十四日退任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。

截至二〇二六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(74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。她亦是本公司提名委員會成員。梁女士持有香港大學經濟、會計及工商管理學士學位。她於二〇一二年六月從滙豐集團退休前，曾任恒生銀行有限公司副董事長兼行政總裁、恒生銀行(中國)有限公司董事長、恒生銀行有限公司屬下若干附屬公司董事、香港上海滙豐銀行有限公司董事及HSBC Holdings plc集團總經理。

梁女士現為第一太平有限公司、中國移動有限公司及中國銀行股份有限公司之獨立非執行董事。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、利豐有限公司及中國農業銀行股份有限公司之獨立非執行董事，以及創興銀行有限公司之副主席、董事總經理兼行政總裁。梁女士亦為旭日集團有限公司之顧問。

梁女士為香港特別行政區政府行政會議非官守議員、文化體育及旅遊局藝術發展諮詢委員會主席，以及文化委員會成員。她亦為香港法律改革委員會非當然成員及香港賽馬會名譽董事。梁女士曾任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、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、公務員敍用委員會委員、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。

截至二〇二六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。此外，她亦可獲約港幣二萬四千元作為於二〇二六年二月三日(乃其獲委任為本公司提名委員會成員之日期)至二〇二六年六月三十日期間出任該委員會成員之酬金。

范鴻齡

獨立非執行董事(78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。他於二〇二六年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。

截至二〇二六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。

郭基俊

非執行董事(41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。他也是鄺肖卿女士之孫兒，鄺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。郭先生是郭基煇先生及郭顯澧先生之堂弟，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。

截至二〇二六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。

董事個人資料

郭基煇

執行董事(43歲)

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

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

郭先生是郭炳聯先生之姪兒。他也是鄺肖卿女士之孫兒，鄺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，以及郭顯澧先生之堂弟。

截至二〇二六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。

郭基泓

執行董事(39歲)

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

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

郭先生是郭炳聯先生之兒子。他也是鄺肖卿女士之孫兒，鄺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。郭先生是郭基煇先生及郭基俊先生之堂弟，以及郭顯澧先生之胞弟。他是Cyric Limited、Rosy Result Limited及Islington Holdings Limited之董事，Cyric 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。

截至二〇二六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(67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。

截至二〇二六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。

董事個人資料

馮玉麟

執行董事(58歲)

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

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

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

截至二〇二六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二千三百七十八萬元，包括分別港幣五萬二千五百元及港幣十六萬二千元作為出任新意網集團有限公司以及數碼通電訊集團有限公司之副主席及董事之袍金。

陳康祺

執行董事(62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。

截至二〇二六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。

郭顯澧

郭炳聯之替代董事(45歲)

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

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

郭先生是郭炳聯先生之兒子。他也是鄺肖卿女士之孫兒，鄺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。郭先生是郭基煇先生及郭基俊先生之堂兄，以及郭基泓先生之胞兄。他是Cyric Limited、Rosy Result Limited及Islington Holdings Limited之董事，Cyric 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，現時負責本集團於香港、上海及南京多個主要商場的策略性規劃、發展及管理。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

158 獨立核數師報告書

162 綜合收益表

163 綜合全面收益表

164 綜合財務狀況表

165 綜合現金流量表

166 綜合權益變動表

168 綜合財務報表說明

223 主要附屬公司

230 主要合營企業

232 主要聯營公司

獨立核數師報告書

Deloitte. 德勤

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162至232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二〇二六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《香港財務報告會計準則》真實而公平地反映 貴集團於二〇二六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》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並適用於公眾利益實體財務報表審計之《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於 貴集團。我們亦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涉及重大判斷。 於二〇二六年六月三十日， 貴集團的發展中投資物業金額為港幣四百二十二億八千二百萬元，佔 貴集團總資產值的百分之五點二。總額為港幣五千三百萬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專業測量師(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。	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； • 根據可比市場交易的證據及房地產業的其他公開可得的資料，以抽樣的方式，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 • 取得估值報告並與測量師討論使用的估值方法和關鍵假設。
釐定供出售發展中物業的變現淨值	
我們認為釐定供出售發展中物業的變現淨值為關鍵審計事項，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，這些均涉及重大估計。 按綜合財務報表說明第21項所述，於二〇二六年六月三十日， 貴集團的供出售發展中物業金額為港幣九百二十四億五千五百萬元，佔 貴集團總資產值的百分之十一點三。	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透過以下方式評估供出售發展中物業的變現淨值的合理性： • 理解管理層估算未來完工成本的過程；及以抽樣的方式，將估算的完工成本與 貴集團的物業開發預算及 貴集團近期完成的同類型項目的實際開發成本進行比較，並/或檢查相關支持性文件；及 • 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，將估計售價與可比物業的交易進行比較。

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的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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，我們的責任是閱讀其他信息，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，我們沒有任何報告。

董事及管治層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告會計準則》及香港《公司條例》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報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。我們並不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，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，我們確定哪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陳嘉升(執業證書編號：P06595)。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
二〇二六年九月十日

綜合收益表

截至二〇二六年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	説明	2026	2025
收入	3(a)	**94,194**	79,721
直接成本		**(62,082)**	(45,531)
其他淨收益	5	**788**	288
銷售及推銷費用		**(4,463)**	(5,064)
行政費用		**(3,293)**	(3,336)
營業溢利		**25,144**	26,078
投資物業之公平價值變動		**(366)**	(2,730)
財務支出		**(2,354)**	(2,856)
財務收入		**444**	371
淨財務支出	6	**(1,910)**	(2,485)
所佔業績：			
聯營公司		**189**	194
合營企業		**4,893**	3,696
		5,082	3,890
稅前溢利	7	**27,950**	24,753
稅項	10	**(5,948)**	(4,869)
本年度溢利		**22,002**	19,884
本年度溢利應佔：			
公司股東		**21,426**	19,277
非控股權益		**576**	607
		22,002	19,884
(以港幣為單位)			
公司股東應佔每股溢利	12(a)		
(賬目所示每股溢利)			
基本及攤薄後		**$7.39**	$6.65
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)	12(b)		
(每股基礎溢利)			
基本及攤薄後		**$7.89**	$7.54

綜合全面收益表

截至二〇二六年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	2026	2025
本年度溢利	**22,002**	19,884
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	**4,167**	1,810
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收益/(虧損)	**267**	(96)
–公平價值收益撥入綜合收益表	**(37)**	(32)
	230	(128)
按公平價值計入其他全面收益的債務證券之公平價值(虧損)/收益	**(2)**	2
所佔聯營公司及合營企業之其他全面收益	**1,039**	1,019
其後不會重新分類至損益的項目：		
按公平價值計入其他全面收益的股本證券之公平價值收益/(虧損)	**111**	(110)
物業、機器及設備重估後賬面值變動相關之遞延稅項	**(4)**	–
所佔聯營公司之其他全面收益	**106**	42
本年度其他全面收益	**5,647**	2,635
本年度全面收益總額	**27,649**	22,519
本年度應佔全面收益總額：		
公司股東	**27,020**	21,889
非控股權益	**629**	630
	27,649	22,519

綜合財務狀況表

於二〇二六年六月三十日
(以港幣百萬元計)

	説明	**2026**	2025
非流動資產			
投資物業	13	**428,505**	417,045
物業、機器及設備	14	**51,636**	50,689
聯營公司	15	**8,245**	8,136
合營企業	16	**99,804**	96,551
金融投資	17	**1,409**	1,197
無形資產	18	**3,525**	3,839
其他非流動資產	19	**3,007**	3,724
		596,131	581,181
流動資產			
供出售物業	21	**172,542**	197,452
存貨		**410**	417
業務及其他應收賬項	22	**17,721**	20,060
金融投資	17	**893**	864
銀行存款及現金	23	**30,053**	16,919
		221,619	235,712
流動負債			
銀行及其他借項	24	**(14,204)**	(14,384)
業務及其他應付賬項	25	**(33,079)**	(32,412)
已收取售樓訂金	26	**(10,441)**	(14,300)
應付稅項		**(7,539)**	(8,996)
		(65,263)	(70,092)
流動資產淨值		**156,356**	165,620
資產總額減流動負債		**752,487**	746,801
非流動負債			
銀行及其他借項	27	**(83,464)**	(95,833)
遞延稅項負債	28	**(25,969)**	(24,031)
其他非流動負債	29	**(4,330)**	(4,563)
		(113,763)	(124,427)
資產淨值		**638,724**	622,374
資本及儲備			
股本	30	**70,703**	70,703
儲備金		**563,233**	547,148
股東權益		**633,936**	617,851
非控股權益		**4,788**	4,523
權益總額		**638,724**	622,374

董事：
郭炳聯
雷　霆

綜合現金流量表

截至二〇二六年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	説明	**2026**	2025
經營業務			
營業現金流入	32(a)	**29,311**	30,726
營運資金變動	32(a)	**23,554**	13,610
營運產生之現金流入	32(a)	**52,865**	44,336
支付利息及其他財務支出		**(3,346)**	(4,638)
銀行利息收入		**441**	375
投資利息收入		**33**	53
股本證券股息收入		**71**	67
聯營公司及合營企業股息收入		**2,505**	2,617
支付稅項			
–香港		**(2,056)**	(2,970)
–香港以外		**(6,373)**	(1,760)
經營業務之現金流入淨額		**44,140**	38,080
投資活動			
投資物業添置		**(2,854)**	(6,856)
物業、機器及設備添置		**(1,655)**	(2,231)
購入長期金融投資		**(218)**	(225)
合營企業投資之條件代價調整所得		**16**	14
聯營公司及合營企業借項淨額		**(815)**	(1,313)
支付流動通訊服務牌照費用		**(261)**	(244)
出售投資物業所得淨額		**4,127**	2,725
出售物業、機器及設備所得		**8**	7
出售其他金融資產所得		**157**	471
收購附屬公司之現金流出淨額	32(d)	**(890)**	–
投資活動之現金支出淨額		**(2,385)**	(7,652)
融資活動			
提取銀行及其他借項		**12,121**	17,418
償還銀行及其他借項		**(28,677)**	(35,006)
租賃付款之本金部分		**(957)**	(1,014)
應付非控股權益減少		**(43)**	(32)
超過三個月到期之銀行存款(增加)/減少		**(16)**	63
抵押銀行存款減少		**–**	3
附屬公司發行股票所得		**11**	125
附屬公司回購股份支付		**–**	(5)
購入附屬公司的另加權益		**–**	(2)
支付公司股東股息		**(10,954)**	(10,867)
支付非控股權益股息		**(376)**	(479)
融資活動之現金支出淨額		**(28,891)**	(29,796)
現金及現金等值項目增加		**12,864**	632
年初結存之現金及現金等值項目		**16,798**	16,034
換算外匯匯率轉變之影響		**254**	132
年末結存之現金及現金等值項目	32(b)	**29,916**	16,798

綜合權益變動表

截至二〇二六年六月三十日止年度
(以港幣百萬元計)

	公司股東應佔							
	股本	資本儲備	投資重估儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額	非控股權益	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

	公司股東應佔							
	股本	資本儲備	投資重估儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額	非控股權益	總額
於二〇二五年七月一日	**70,703**	**897**	**393**	**(7,126)**	**552,984**	**617,851**	**4,523**	**622,374**
本年度溢利	**–**	**–**	**–**	**–**	**21,426**	**21,426**	**576**	**22,002**
內地附屬公司折算賬項之匯兌差額	**–**	**–**	**–**	**4,113**	**–**	**4,113**	**54**	**4,167**
物業、機器及設備重估後賬面值變動相關之遞延稅項	**–**	**(3)**	**–**	**–**	**–**	**(3)**	**(1)**	**(4)**
現金流量對沖之公平價值收益	**–**	**230**	**–**	**–**	**–**	**230**	**–**	**230**
按公平價值計入其他全面收益的債務證券之公平價值虧損	**–**	**–**	**(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收益	**–**	**–**	**111**	**–**	**–**	**111**	**–**	**111**
所佔聯營公司及合營企業之其他全面(虧損)/收益	**–**	**–**	**(13)**	**1,033**	**125**	**1,145**	**–**	**1,145**
年內其他全面收益	**–**	**227**	**96**	**5,146**	**125**	**5,594**	**53**	**5,647**
年內全面收益總額	**–**	**227**	**96**	**5,146**	**21,551**	**27,020**	**629**	**27,649**
以權益結算之股權支付確認	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**20**	**20**
附屬公司購股權失效	**–**	**–**	**–**	**–**	**13**	**13**	**(13)**	**–**
已派末期股息	**–**	**–**	**–**	**–**	**(8,114)**	**(8,114)**	**–**	**(8,114)**
已派中期股息	**–**	**–**	**–**	**–**	**(2,840)**	**(2,840)**	**–**	**(2,840)**
附屬公司權益改變之調整	**–**	**6**	**–**	**–**	**–**	**6**	**5**	**11**
非控股權益股息	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(376)**	**(376)**
於二〇二六年六月三十日	**70,703**	**1,130**	**489**	**(1,980)**	**563,594**	**633,936**	**4,788**	**638,724**

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二〇二五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。

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。

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所承擔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。

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。

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。

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。

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在權益中確認。

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。

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説明第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説明第2(c)(ii)項確認。

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：

截至二〇二六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			
	收入	業績	所佔收入	所佔業績	合併收入	綜合業績
物業發展						
香港	**44,127**	**4,614**	**10**	**8**	**44,137**	**4,622**
內地	**4,392**	**2,148**	**5,662**	**1,522**	**10,054**	**3,670**
	48,519	**6,762**	**5,672**	**1,530**	**54,191**	**8,292**
物業租賃						
香港	**14,934**	**10,702**	**2,769**	**2,118**	**17,703**	**12,820**
內地	**5,136**	**4,184**	**1,359**	**983**	**6,495**	**5,167**
新加坡	**–**	**–**	**789**	**584**	**789**	**584**
	20,070	**14,886**	**4,917**	**3,685**	**24,987**	**18,571**
酒店業務	**4,545**	**538**	**915**	**190**	**5,460**	**728**
數碼通(電訊)	**6,604**	**749**	**–**	**–**	**6,604**	**749**
運輸基建及物流	**3,656**	**626**	**4,357**	**425**	**8,013**	**1,051**
新意網(數據中心)	**3,117**	**1,624**	**–**	**–**	**3,117**	**1,624**
其他業務	**7,683**	**1,124**	**50**	**24**	**7,733**	**1,148**
分部總額	**94,194**	**26,309**	**15,911**	**5,854**	**110,105**	**32,163**
其他淨收益		**788**		**158**		**946**
未分配的行政費用		**(1,953)**		**–**		**(1,953)**
營業溢利		**25,144**		**6,012**		**31,156**
投資物業之公平價值變動						
香港		**911**		**1,234**		**2,145**
內地		**(1,277)**		**88**		**(1,189)**
新加坡		**–**		**23**		**23**
		(366)		**1,345**		**979**
淨財務支出		**(1,910)**		**(606)**		**(2,516)**
稅前溢利		**22,868**		**6,751**		**29,619**
稅項						
– 集團		**(5,948)**		**–**		**(5,948)**
– 聯營公司		**–**		**(47)**		**(47)**
– 合營企業		**–**		**(1,622)**		**(1,622)**
本年度溢利		**16,920**		**5,082**		**22,002**

3. 分部資料(續)

(a) 分部收入及業績(續)

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			
	收入	業績	所佔收入	所佔業績	合併收入	綜合業績
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
數碼通(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
新意網(數據中心)	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

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，分別為港幣五億五千九百萬元(二〇二五年：港幣十一億三千九百萬元)及港幣一億三千七百萬元(二〇二五年：港幣一億八千五百萬元)。

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。

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
於二〇二六年六月三十日				
物業發展				
香港	**162,981**	**3,524**	**166,505**	**(22,374)**
內地	**16,863**	**6,685**	**23,548**	**(845)**
	179,844	**10,209**	**190,053**	**(23,219)**
物業投資				
香港	**307,516**	**72,158**	**379,674**	**(4,928)**
內地	**124,469**	**12,204**	**136,673**	**(3,202)**
新加坡	**–**	**6,465**	**6,465**	**–**
	431,985	**90,827**	**522,812**	**(8,130)**
酒店業務	**28,924**	**1,539**	**30,463**	**(697)**
數碼通(電訊)	**8,713**	**–**	**8,713**	**(4,798)**
運輸基建及物流	**3,080**	**5,342**	**8,422**	**(1,996)**
新意網(數據中心)	**14,581**	**–**	**14,581**	**(1,687)**
其他業務	**6,102**	**132**	**6,234**	**(4,414)**
	673,229	**108,049**	**781,278**	**(44,941)**
銀行存款及現金			**30,053**	**–**
金融投資			**2,302**	**–**
銀行及其他借項			**–**	**(97,668)**
未分配的公司資產/(負債)			**4,117**	**(2,909)**
應付稅項			**–**	**(7,539)**
遞延稅項負債			**–**	**(25,969)**
資產/(負債)總額			**817,750**	**(179,026)**
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)
數碼通(電訊)	9,265	–	9,265	(5,035)
運輸基建及物流	2,284	4,757	7,041	(1,772)
新意網(數據中心)	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)

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	
	2026	2025	**2026**	2025
供租賃之物業投資	**–**	–	**9,680**	8,228
酒店業務	**672**	635	**1,027**	238
數碼通(電訊)	**1,552**	1,605	**1,078**	1,342
運輸基建及物流	**465**	709	**752**	683
新意網(數據中心)	**676**	638	**969**	1,334
其他業務	**190**	184	**131**	208
未分配的公司資產	**47**	44	**20**	11
	3,602	3,815	**13,657**	12,044

(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：

	2026			2025		
	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	**354,504**	**81,122**	**435,626**	353,997	79,648	433,645
內地	**129,162**	**19,466**	**148,628**	117,504	17,453	134,957
新加坡	**–**	**6,465**	**6,465**	–	6,564	6,564
其他	**–**	**996**	**996**	72	1,022	1,094
	483,666	**108,049**	**591,715**	471,573	104,687	576,260
其他非流動資產			**3,007**			3,724
金融投資			**1,409**			1,197
非流動資產總額			**596,131**			581,181

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。

截至二〇二六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	**48,519**	**–**	**48,519**	**–**	**48,519**
物業租賃	**–**	**2,212**	**2,212**	**17,858**	**20,070**
酒店業務	**1,522**	**3,023**	**4,545**	**–**	**4,545**
數碼通(電訊)	**2,376**	**4,228**	**6,604**	**–**	**6,604**
運輸基建及物流	**112**	**3,266**	**3,378**	**278**	**3,656**
新意網(數據中心)	**–**	**3,117**	**3,117**	**–**	**3,117**
物業管理	**232**	**5,080**	**5,312**	**–**	**5,312**
百貨公司業務	**1,888**	**–**	**1,888**	**–**	**1,888**
金融服務及其他	**–**	**–**	**–**	**483**	**483**
	54,649	**20,926**	**75,575**	**18,619**	**94,194**
(ii) 地區市場					
香港	**49,942**	**20,325**	**70,267**	**13,488**	**83,755**
內地	**4,707**	**599**	**5,306**	**5,131**	**10,437**
其他	**–**	**2**	**2**	**–**	**2**
	54,649	**20,926**	**75,575**	**18,619**	**94,194**

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
數碼通(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
新意網(數據中心)	–	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

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一百三十三億七千五百萬元(二〇二五年：港幣一百零三億二千三百萬元)確認為收入。

(c) 與客戶合約剩餘履約責任之預期收入

於二〇二六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二百二十億七千一百萬元(二〇二五年：港幣三百八十億五千萬元)。此為集團預計將來可確認為物業銷售收入的總額，當中約百分之九十二(二〇二五年：百分之八十六)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。

5. 其他淨收益

	說明	2026	2025
收回土地之收益	(a)	**389**	1,137
出售投資物業之溢利	(b)	**353**	390
發展物業之減值撥備	(c)	**–**	(1,384)
其他		**46**	145
		788	288

(a) 集團年內錄得由政府收回土地之收益港幣三億八千九百萬元(二〇二五年: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新田、洪水橋/廈村新發展區和北環線主線沿線之土地地塊。

(b) 年內出售投資物業之溢利主要來自出售帝景園及Shouson Peak若干單位,溢利按銷售所得淨收入減公平價值來計算。計入公平價值已變現收益港幣二十八億零六百萬元(二〇二五年:港幣十八億三千六百萬元)後,基礎溢利為港幣三十一億五千九百萬元(二〇二五年:港幣二十二億二千六百萬元)。

(c) 去年減值撥備主要是由天璽•天住宅項目所致。該撥備是根據預期銷售所得收入減去完成及出售項目所需之成本(不包括已支出之銷售及推銷成本)。

6. 淨財務支出

	說明	2026	2025
銀行及其他借項之利息及其他財務支出		**3,249**	4,604
名義非現金利息	(a)	**58**	62
租賃負債之財務支出		**86**	85
減:撥作資本性支出之金額	(b)	**(1,039)**	(1,895)
		2,354	2,856
銀行存款之利息收入		**(444)**	(371)
		1,910	2,485

(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負債之賬面值,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2.76%至3.47%(二〇二五年:3.07%至4.51%)予以資本化。

7. 稅前溢利

	2026	2025
稅前溢利		
已扣減：		
物業銷售成本	**38,763**	22,612
其他存貨銷售成本	**3,380**	2,822
物業、機器及設備折舊	**3,134**	3,105
攤銷		
無形資產（包括在直接成本內）	**468**	710
獲取合約成本	**1,478**	1,242
商譽減值撥備	**1**	–
金融資產及合約資產之信貸虧損撥備	**29**	212
租賃支出		
短期及低價值資產租賃	**134**	146
可變租賃	**40**	33
僱員開支（包括董事酬金及退休福利計劃供款）	**10,329**	10,559
股權支付	**20**	9
核數師酬金	**28**	31
出售按公平價值計入損益的金融投資虧損	**10**	27
出售物業、機器及設備虧損	**3**	59
及計入：		
投資股息收入	**71**	67
投資利息收入	**33**	32
按公平價值計入損益的金融投資之公平價值收益	**79**	63

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	袍金	薪金、津貼及實物利益	酌情花紅	退休福利計劃供款	(說明d)股權支付	2026酬金總額	2025酬金總額
執行董事								
郭炳聯		**0.56**	**3.17**	**0.24**	**0.29**	**–**	**4.26**	4.19
黃植榮		**0.30**	**15.67**	**10.20**	**1.18**	**–**	**27.35**	27.35
雷　霆		**0.30**	**13.17**	**12.69**	**1.18**	**–**	**27.34**	27.34
郭基煇		**0.30**	**7.59**	**1.92**	**0.02**	**–**	**9.83**	9.83
郭基泓		**0.35**	**6.69**	**2.03**	**0.02**	**–**	**9.09**	9.09
董子豪		**0.35**	**10.19**	**10.29**	**0.87**	**–**	**21.70**	21.70
馮玉麟		**0.51**	**8.67**	**14.47**	**0.43**	**4.23**	**28.31**	25.30
劉德揚	(a)	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	2.69
馮秀炎	(b)	**0.21**	**9.39**	**0.67**	**0.47**	**–**	**10.74**	24.26
陳康祺		**0.35**	**8.75**	**7.40**	**0.62**	**–**	**17.12**	17.12
非執行董事								
關卓然	(c)	**0.31**	**–**	**–**	**–**	**–**	**0.31**	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		**0.32**	**–**	**–**	**–**	**–**	**0.32**	0.30
范鴻齡		**0.30**	**–**	**–**	**–**	**–**	**0.30**	0.30
二〇二六年總額		**7.79**	**83.29**	**59.91**	**5.08**	**4.23**	**160.30**	
二〇二五年總額		8.08	83.56	75.34	5.33	1.21		173.52

以上分析包括本集團內五名最高薪酬人員之其中四名(二〇二五年：四名)。

8. 董事酬金及五名最高薪酬人員(續)

付予其餘一名(二〇二五年:一名)人員之酬金詳情如下:

	2026	2025
薪金、津貼及實物利益	**9.06**	8.88
酌情花紅	**13.40**	14.34
退休福利計劃供款	**0.84**	0.82
	23.30	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週年大會上退任執行董事。

(b) 馮秀炎女士於二〇二六年二月三日辭任執行董事。

(c) 關卓然先生於二〇二六年三月三十一日辭任非執行董事。

(d) 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十六至十七不等。

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福利計劃作出之供款為港幣四億一千六百萬元(二〇二五年:港幣四億二千六百萬元)。年內被沒收之港幣三百萬元(二〇二五年:港幣一百萬元)供款,已用於減少對現水平所作之供款。

10. 稅項

	2026	2025
本期稅項支出		
香港利得稅	**2,647**	2,439
往年準備之高估	**(19)**	(16)
	2,628	2,423
香港以外稅項	**3,086**	3,372
本期稅項總額	**5,714**	5,795
遞延稅項支出/(抵減)		
投資物業之公平價值變動	**(440)**	(713)
其他暫時差異之產生及回撥	**674**	(213)
遞延稅項總額	**234**	(926)
所得稅項總支出	**5,948**	4,869

(a) 香港利得稅根據年度內預算須課稅溢利按稅率16.5%(二〇二五年: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:

	2026	2025
未計入所佔聯營公司及合營企業業績前之稅前溢利	**22,868**	20,863
按香港利得稅稅率16.5%(二〇二五年:16.5%)計算之稅項	**3,773**	3,442
香港以外經營附屬公司不同稅率之影響	**2,219**	1,799
不可減免支出及毋須課稅收益淨額影響	**(344)**	(154)
使用前期未被確認的稅項虧損	**(38)**	(291)
確認前期未被確認的稅項虧損及其他暫時差異	**(19)**	(322)
未確認的稅項虧損及其他暫時差異	**304**	148
往年準備之高估	**(19)**	(16)
收入分派之扣繳稅	**53**	263
其他	**19**	–
稅項支出	**5,948**	4,869

10. 稅項(續)

(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。根據截至二〇二六年六月三十日止年度財務數據之評估，集團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

	2026	2025
已宣佈及派發之中期股息每股港幣九角八仙 （二〇二五年：每股港幣九角五仙）	**2,840**	2,753
於報告日後建議派發之末期股息每股港幣二元九角三仙 （二〇二五年：每股港幣二元八角）	**8,490**	8,114
	11,330	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

	2026	2025
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 （二〇二四年：每股港幣二元八角）	**8,114**	8,114

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二百一十四億二千六百萬元(二〇二五年:港幣一百九十二億七千七百萬元)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(二〇二五年: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二百二十八億五千萬元(二〇二五年:港幣二百一十八億五千五百萬元)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:

	2026	2025
綜合收益表內所示公司股東應佔溢利	**21,426**	19,277
投資物業之公平價值減少/(增加)		
附屬公司	**366**	2,730
聯營公司	**98**	112
合營企業	**(1,443)**	(1,285)
	(979)	1,557
相關遞延稅項支出之影響		
附屬公司	**(440)**	(713)
合營企業	**79**	(86)
非控股權益	**(42)**	(16)
扣除遞延稅項後之投資物業公平價值未變現(收益)/虧損	**(1,382)**	742
出售投資物業之已變現公平價值收益	**2,806**	1,836
投資物業公平價值變動淨額之影響	**1,424**	2,578
公司股東應佔基礎溢利	**22,850**	21,855

13. 投資物業

(a) 本年度變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇二四年七月一日	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及七月一日	351,394	65,651	417,045
添置	**609**	**2,909**	**3,518**
落成後轉撥	**27,761**	**(27,761)**	**–**
收購	**6,162**	**–**	**6,162**
撥自/(撥往)供出售物業	**204**	**(274)**	**(70)**
撥自物業、機器及設備	**17**	**–**	**17**
出售	**(3,774)**	**–**	**(3,774)**
匯兌差額	**4,163**	**1,810**	**5,973**
公平價值之減少	**(313)**	**(53)**	**(366)**
於二〇二六年六月三十日	**386,223**	**42,282**	**428,505**

(b) 投資物業估值

集團投資物業已於二〇二六年六月三十日及二〇二五年六月三十日由萊坊測量師行有限公司(獨立合資格之測量師)以市值為基準作出重估，此乃按照由香港測量師學會頒佈物業估值準則進行。

本集團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	
	2026	2025	**2026**	2025
已落成				
香港	**284,126**	275,417	**4.9%**	5.0%
內地	**102,097**	75,977	**5.4%**	6.6%
	386,223	351,394		

	公平價值（餘值估價法）		資本化率	
	2026	2025	**2026**	2025
發展中				
香港	**21,781**	29,662	**3.5% – 5.5%**	3.3% – 5.5%
內地	**20,501**	35,989	**5.0% – 8.8%**	5.0% – 8.8%
	42,282	65,651		

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三億五千三百萬元(二〇二五年：港幣三億九千萬元)。

(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一百八十六億八千三百萬元(二〇二五年：港幣一百八十五億六千一百萬元)及港幣四十八億一千三百萬元(二〇二五年：港幣四十六億二千五百萬元)。

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						
	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	總值
成本							
於二〇二四年七月一日	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及七月一日	22,532	13,765	13,266	49,563	6,917	21,979	78,459
添置	**33**	**1**	**1,054**	**1,088**	**1,018**	**903**	**3,009**
收購	**802**	**–**	**–**	**802**	**–**	**11**	**813**
落成後轉撥	**2,195**	**728**	**(3,090)**	**(167)**	**–**	**167**	**–**
出售	**(2)**	**–**	**–**	**(2)**	**(183)**	**(427)**	**(612)**
撥往已落成投資物業	**–**	**(17)**	**–**	**(17)**	**–**	**–**	**(17)**
匯兌差額	**227**	**5**	**87**	**319**	**–**	**41**	**360**
於二〇二六年六月三十日	**25,787**	**14,482**	**11,317**	**51,586**	**7,752**	**22,674**	**82,012**
累積折舊及減值							
於二〇二四年七月一日	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及七月一日	7,215	3,546	–	10,761	4,891	12,118	27,770
年度折舊	**593**	**256**	**–**	**849**	**987**	**1,298**	**3,134**
出售	**(2)**	**–**	**–**	**(2)**	**(183)**	**(416)**	**(601)**
匯兌差額	**44**	**3**	**–**	**47**	**–**	**26**	**73**
於二〇二六年六月三十日	**7,850**	**3,805**	**–**	**11,655**	**5,695**	**13,026**	**30,376**
於二〇二六年六月三十日賬面淨值	**17,937**	**10,677**	**11,317**	**39,931**	**2,057**	**9,648**	**51,636**
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

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	截至二〇二六年六月三十日止年度 添置	折舊	於二〇二六年六月三十日 賬面淨值
使用權資產				
作自用之租賃土地擁有權權益	(i)	**327**	**244**	**14,492**
作自用之其他租賃物業	(ii)	**1,018**	**987**	**2,057**
		1,345	**1,231**	**16,549**

(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十八年不等，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

	2026	2025
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	**2,291**	2,221
所佔收購後儲備	**5,947**	5,908
	8,245	8,136
香港上市聯營公司市值	**2,320**	2,086

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：

	2026	2025
投資物業	**4,732**	4,793
其他非流動資產	**5,193**	5,257
流動資產	**2,223**	2,157
流動負債	**(2,067)**	(1,797)
非流動負債	**(1,836)**	(2,274)
資產淨值	**8,245**	8,136
收入	**4,229**	4,052
扣除相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	**(98)**	(112)
本年度溢利	**189**	194

各主要聯營公司資料載列於二〇二六年年報中的「主要聯營公司」一節內。

16. 合營企業

	2026	2025
非上市公司股份，成本值減減值撥備	**29,661**	29,677
所佔收購後儲備	**57,025**	55,116
	86,686	84,793
應收合營企業往來款	**13,118**	11,758
	99,804	96,551

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十九億二千二百萬元(二〇二五年：港幣十九億一千五百萬元)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：

	2026	2025
投資物業	**107,398**	105,050
其他非流動資產	**4,451**	3,731
流動資產	**22,932**	27,219
流動負債	**(19,695)**	(22,542)
非流動負債	**(28,400)**	(28,665)
資產淨值	**86,686**	84,793
收入	**11,682**	6,346
扣除相關遞延稅項後之投資物業公平價值變動	**1,364**	1,371
本年度溢利	**4,893**	3,696

各主要合營企業資料載列於二〇二六年年報中的「主要合營企業」一節內。

17. 金融投資

	2026			
	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	**–**	**385**	**28**	**413**
股本證券	**283**	**713**	**–**	**996**
	283	**1,098**	**28**	**1,409**
流動資產				
債務證券	**–**	**58**	**–**	**58**
股本證券	**835**	**–**	**–**	**835**
	835	**58**	**–**	**893**

	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

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及七月一日	–	8,175	169	8,344
添置	**–**	**155**	**–**	**155**
終止確認	**–**	**(1,851)**	**–**	**(1,851)**
於二〇二六年六月三十日	**–**	**6,479**	**169**	**6,648**
累積攤銷及減值				
於二〇二四年七月一日	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及七月一日	–	4,478	27	4,505
攤銷	**–**	**468**	**–**	**468**
終止確認	**–**	**(1,851)**	**–**	**(1,851)**
減值	**–**	**–**	**1**	**1**
於二〇二六年六月三十日	**–**	**3,095**	**28**	**3,123**
於二〇二六年六月三十日賬面淨值	**–**	**3,384**	**141**	**3,525**
於二〇二五年六月三十日賬面淨值	–	3,697	142	3,839

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。其相關合約負債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。

19. 其他非流動資產

	說明	2026	2025
應收按揭放款		**1,307**	2,393
其他應收放款		**1,213**	1,204
應收放款總額		**2,520**	3,597
減：已列入業務及其他應收賬項於一年內收取之金額		**(142)**	(546)
		2,378	3,051
衍生金融工具	20	**71**	33
遞延稅項資產	28	**558**	640
		3,007	3,724

應收按揭放款以物業的第一或第二按揭作抵押，於年結日起之二十八年內(二〇二五年：二十九年)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八億五千二百萬元(二〇二五年：港幣十七億五千九百萬元)。本集團根據對信貸風險變化的綜合評估，經參考過往虧損之實質情況及前瞻性資料確認所有應收放款的預期信貸虧損。虧損撥備的變動在損益中確認。

20. 衍生金融工具

		2026		2025	
	說明	**資產**	**負債**	資產	負債
公平價值對沖					
–利率掉期		**–**	**–**	4	–
–跨貨幣利率掉期		**–**	**–**	–	2
		–	**–**	4	2
現金流量對沖					
–跨貨幣利率掉期		**71**	**239**	33	431
不指定為會計對沖					
–遠期外匯合約		**–**	**–**	1	–
		71	**239**	38	433
呈列方式：					
流動部分	22&25	**–**	**–**	5	2
非流動部分	19&29	**71**	**239**	33	431
		71	**239**	38	433

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**	
		2026	2025
指定為會計對沖			
–利率掉期及跨貨幣利率掉期	2027年8月至2030年5月(2025年：2026年2月至2030年5月)	**15,253**	16,302
不指定為會計對沖			
–遠期外匯合約	2025年：2025年9月	**–**	87
		15,253	16,389

21. 供出售物業

	2026	2025
供出售已落成物業存貨	**80,087**	64,251
供出售發展中物業	**92,455**	133,201
	172,542	197,452

22. 業務及其他應收賬項

	説明	2026	2025
業務應收賬項	(a)	**3,614**	3,252
其他應收賬項、按金及預付款項	(b)	**13,407**	15,539
收購物業按金		**120**	255
合約資產	(c)	**438**	463
短期放款	19	**142**	546
衍生金融工具	20	**–**	5
		17,721	20,060

(a) 於二〇二六年六月三十日，業務應收賬項的賬齡為：少於三十天佔百分之五十九(二〇二五年：百分之五十九)，三十一天至六十天佔百分之十四(二〇二五年：百分之十三)，六十一天至九十天佔百分之八(二〇二五年：百分之十)，而超過九十天則為百分之十九(二〇二五年：百分之十八)。

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。於二〇二六年六月三十日，業務應收賬項的減值撥備為港幣二億九千一百萬元(二〇二五年：港幣二億八千七百萬元)。

(b) 結餘包括獲取合約成本港幣二億三千萬元(二〇二五年：港幣二億四千一百萬元)，主要為取得物業銷售及電訊服務之客戶合約所增加的佣金成本。相關資本化成本並無減值撥備。

(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七十二為港元(二〇二五年：百分之六十一)，百分之十二為人民幣(二〇二五年：百分之二十八)，百分之十六主要為美元(二〇二五年：百分之十一)。

24. 銀行及其他借項

	説明	2026	2025
一年內須償還之長期銀行及其他借項	27	**14,204**	14,384

銀行及其他借項的賬面值與其公平價值相若。

25. 業務及其他應付賬項

	說明	**2026**	2025
業務應付賬項	(a)	**2,453**	2,476
其他應付賬項及應付費用		**27,184**	26,760
合約負債	(b)	**1,475**	1,203
應付非控股權益	(c)	**1,138**	1,181
租賃負債	29	**829**	790
衍生金融工具	20	**–**	2
		33,079	32,412

(a) 於二〇二六年六月三十日，業務應付賬項的賬齡為：少於三十天佔百分之六十一(二〇二五年：百分之五十九)，三十一天至六十天佔百分之八(二〇二五年：百分之七)，六十一天至九十天佔百分之四(二〇二五年：百分之三)，而超過九十天則為百分之二十七(二〇二五年：百分之三十一)。

(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：

	2026	2025
於七月一日	**14,300**	11,226
匯兌差額	**4**	(13)
年內因確認收入而減少	**(13,375)**	(10,323)
年內因收取售樓訂金而增加	**9,420**	13,410
因收購而增加	**92**	–
於六月三十日	**10,441**	14,300

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：

	説明	2026	2025
銀行借款，其償還期為			
一年內		**11,969**	5,711
一年後及兩年內		**3,244**	16,836
兩年後及五年內		**30,147**	34,921
五年後		**19,833**	11,819
		65,193	69,287
債券及票據，其償還期為			
一年內		**2,235**	8,673
一年後及兩年內		**8,534**	2,235
兩年後及五年內		**20,659**	28,987
五年後		**1,047**	1,035
		32,475	40,930
		97,668	110,217
減：已列入流動負債於一年內須償還之金額	24	**(14,204)**	(14,384)
		83,464	95,833

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	
	2026	2025	**2026**	2025
銀行借款	**53,224**	63,576	**53,224**	63,576
債券及票據	**30,240**	32,257	**29,091**	31,139
	83,464	95,833	**82,315**	94,715

(a) 本集團借款總額賬面值分析如下：

	2026	2025
有抵押	**10,830**	7,525
無抵押	**86,838**	102,692
	97,668	110,217

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三點一九（二〇二五年：百分之一點八六）。

(c) 債券及票據有不同的償還期但不超過二〇三三年六月（二〇二五年：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七六（二〇二五年：百分之二點七七）。

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:

	2026	2025
港幣	**57,364**	77,834
人民幣	**38,310**	30,411
英鎊	**1,994**	1,972
	97,668	110,217

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**
於二〇二四年七月一日	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及七月一日	10,306	14,854	(1,875)	106	23,391
在綜合收益表扣減/(計入)	**759**	**(440)**	**(65)**	**(20)**	**234**
扣減儲備	**–**	**–**	**–**	**4**	**4**
收購	**271**	**557**	**–**	**–**	**828**
匯兌差額	**198**	**776**	**(25)**	**5**	**954**
於二〇二六年六月三十日	**11,534**	**15,747**	**(1,965)**	**95**	**25,411**

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	**2026**	2025
遞延稅項資產	19	**(558)**	(640)
遞延稅項負債		**25,969**	24,031
		25,411	23,391

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七十八億九千五百萬元(二〇二五年:港幣五十四億一千萬元),其中港幣十一億零八百萬元(二〇二五年:港幣七億四千八百萬元)之稅項虧損有不同的到期日但不超過二〇三〇年(二〇二五年:二〇二九年)。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

	説明	2026	2025
資產報廢及其他責任		**44**	46
流動通訊服務牌照之合約負債		**2,363**	2,421
租賃負債	(a)	**1,684**	1,665
衍生金融工具	20	**239**	431
		4,330	4,563

(a) 於年結日，集團租賃負債的償還期如下：

	2026	2025
一年內	**829**	790
一年後及兩年內	**361**	503
兩年後及五年內	**468**	456
五年後	**855**	706
	2,513	2,455
減：已列入業務及其他應付賬項於一年內到期之金額	**(829)**	(790)
	1,684	1,665

30. 股本

	股數百萬股	金額
已發行及繳足：		
普通股		
於二〇二五年六月三十日及二〇二六年六月三十日	**2,898**	**70,703**

31. 公司財務狀況表

	說明	2026	2025
非流動資產			
附屬公司	(a)	**31,431**	31,440
流動資產			
應收附屬公司往來款		**225,450**	214,357
銀行存款及現金		**70**	66
		225,520	214,423
流動負債			
業務及其他應付賬項		**(76)**	(72)
流動資產淨值		**225,444**	214,351
資產淨值		**256,875**	245,791
資本及儲備			
股本	30	**70,703**	70,703
儲備金	(b)	**186,172**	175,088
股東權益		**256,875**	245,791

董事：
郭炳聯
雷　霆

(a) 各主要附屬公司資料載列於二〇二六年年報中的「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
於二〇二四年七月一日	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及七月一日	5,297	169,791	175,088
本年度溢利	**–**	**22,038**	**22,038**
已派截至二〇二五年六月三十日末期股息	**–**	**(8,114)**	**(8,114)**
已派本年度中期股息	**–**	**(2,840)**	**(2,840)**
於二〇二六年六月三十日	**5,297**	**180,875**	**186,172**

於二〇二六年六月三十日本公司可分派股東之儲備為港幣一千八百零八億七千五百萬元(二〇二五年：港幣一千六百九十七億九千一百萬元)。

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

	2026	2025
營業溢利	**25,144**	26,078
折舊及攤銷	**5,080**	5,057
出售投資物業之溢利	**(353)**	(390)
出售物業、機器及設備虧損	**3**	59
投資股息收入	**(71)**	(67)
出售長期金融投資虧損	**–**	13
投資利息收入	**(33)**	(32)
按公平價值計入損益的長期金融投資之公平價值(收益)/虧損	**(3)**	23
股權支付	**20**	9
其他非現金項目	**2**	105
匯兌差額	**(478)**	(129)
營業現金流入	**29,311**	30,726
供出售已落成物業存貨減少	**38,642**	22,672
供出售發展中物業增加	**(12,855)**	(8,569)
應收放款減少	**1,077**	333
存貨減少	**7**	85
業務及其他應收賬項減少/(增加)	**474**	(4,061)
按公平價值計入損益的短期金融投資增加	**(68)**	(92)
業務及其他應付賬項增加	**228**	168
已收取售樓訂金(減少)/增加	**(3,951)**	3,074
營運資金變動	**23,554**	13,610
營運產生之現金流入	**52,865**	44,336

(b) 年末結存現金及現金等值項目分析

	2026	2025
銀行存款及現金	**30,053**	16,919
減：超過三個月到期之銀行存款	**(92)**	(76)
減：抵押銀行存款	**(45)**	(45)
	29,916	16,798

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
於二〇二四年七月一日	127,087	1,213	2,567	130,867
融資現金流量變動	(17,588)	(32)	(1,014)	(18,634)
年內之新租賃安排	–	–	902	902
金融工具公平價值變動之調整	21	–	–	21
淨匯兌差額	697	–	–	697
於二〇二五年六月三十日及七月一日	110,217	1,181	2,455	113,853
融資現金流量變動	**(16,556)**	**(43)**	**(957)**	**(17,556)**
年內之新租賃安排	**–**	**–**	**1,015**	**1,015**
收購	**2,783**	**–**	**–**	**2,783**
金融工具公平價值變動之調整	**(2)**	**–**	**–**	**(2)**
淨匯兌差額	**1,226**	**–**	**–**	**1,226**
於二〇二六年六月三十日	**97,668**	**1,138**	**2,513**	**101,319**

(d) 收購附屬公司之現金流出淨額

於二〇二五年十一月，集團向第三方收購集團之合營企業Ranny Limited餘下百分之五十的權益，作價為港幣六億元。該公司於香港持有投資物業。

於二〇二六年五月，集團完成向第三方收購集團之合營企業廣州市天匯新鴻基地產發展有限公司(前稱廣州市富景房地產開發有限公司)餘下百分之六十六點六七的權益，作價為港幣六億五千三百萬元。該公司於廣州持有投資物業、酒店物業及若干供出售物業。

32. 綜合現金流量表說明(續)

(d) 收購附屬公司之現金流出淨額(續)

	2026
所收購可識別之資產和所承擔之負債：	
投資物業	**6,162**
物業、機器及設備	**813**
供出售物業	**234**
業務及其他應收賬項	**144**
銀行存款及現金	**78**
銀行及其他借項	**(2,783)**
業務及其他應付賬項	**(195)**
已收取售樓訂金	**(92)**
應付稅項	**(1,044)**
遞延稅項負債	**(828)**
收購之淨資產	**2,489**
集團原以合營企業持有之權益	**(1,236)**
收購作價	**1,253**
集團之現金流影響：	
收購作價	**1,253**
應付作價	**(285)**
已付現金	**968**
減：收購之現金及現金等值	**(78)**
收購之淨現金流出	**890**

33. 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	
	2026	2025	**2026**	2025
利息收入	**–**	–	**99**	96
租金支付	**3**	2	**69**	81
提供服務之其他收益	**78**	70	**1,767**	3,331
貨物購置及服務	**–**	–	**52**	204

(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。

34. 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：

	2026	2025
(a) 投資物業及物業、機器及設備之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	**2,665**	3,749
已批准但未簽約	**10,615**	11,434
(b) 本集團應佔合營企業之資本承擔		
已簽約但未在賬目中備付	**1,254**	1,894
已批准但未簽約	**2**	1,852

(c) 就合營企業之銀行借款所作的保證承擔及其他擔保總額為港幣二十一億七千七百萬元(二〇二五年：港幣十九億五千五百萬元)。

35. 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：

	2026	2025
一年內	**14,697**	14,198
一年後及兩年內	**8,630**	8,654
兩年後及三年內	**4,190**	4,369
三年後及四年內	**1,745**	2,072
四年後及五年內	**798**	934
五年後	**1,147**	647
	31,207	30,874

36. 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(二〇二五年：港幣四千五百萬元)作為銀行擔保保證。

於年結日，集團附屬公司抵押若干資產，賬面總值為港幣二百一十億三千三百萬元(二〇二五年：港幣一百七十四億九千二百萬元)用以擔保其銀行借款。

37. 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。

38. 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。以其他貨幣為主的金融資產及負債對本集團造成的外匯風險極少。

於二〇二六年六月三十日，港元對外幣之匯率若升值/貶值百分之十(二〇二五年：百分之十)，如其他因素不變，本年度的稅前溢利將增加/減少約港幣四億八千五百萬元(二〇二五年：減少/增加港幣六千五百萬元)。其他全面收益將減少/增加港幣六千八百萬元(二〇二五年：港幣五千八百萬元)。

(b) 利率風險

本集團因附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。

38. 金融風險管理(續)

(b) 利率風險(續)

於二〇二六年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，利率若增加/減少一百個點子(二〇二五年：一百個點子)，本年度內稅前溢利將減少/增加約港幣三億零二百萬元(二〇二五年：港幣二億四千九百萬元)。

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。二〇二五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。

於二〇二六年六月三十日，假設其他可變因素維持不變，報價若增加/減少百分之十(二〇二五年：百分之十)，本年度內稅前溢利及其他全面收益將分別增加/減少約港幣八千二百萬元及港幣八千一百萬元(二〇二五年：港幣七千六百萬元及港幣六千四百萬元)。

(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，本集團根據已公布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34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。

38. 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	賬面值	合約貼現前現金流量總額	至一年內	一年後至兩年內	兩年後至五年內	五年以上
於二〇二六年六月三十日							
業務應付賬項	25	**2,453**	**2,453**	**2,290**	**152**	**11**	**–**
其他應付賬項及應付費用	25	**27,184**	**27,191**	**19,370**	**5,798**	**1,933**	**90**
應付非控股權益	25	**1,138**	**1,138**	**1,138**	**–**	**–**	**–**
租賃負債	25&29	**2,513**	**2,781**	**879**	**393**	**561**	**948**
銀行及其他借項	24&27	**97,668**	**106,689**	**16,849**	**14,095**	**54,074**	**21,671**
其他非流動負債	29	**2,407**	**2,703**	**–**	**273**	**861**	**1,569**
衍生金融工具	20	**239**	**261**	**(21)**	**(18)**	**300**	**–**
		133,602	**143,216**	**40,505**	**20,693**	**57,740**	**24,278**

	說明	賬面值	合約貼現前現金流量總額	至一年內	一年後至兩年內	兩年後至五年內	五年以上
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

39. 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。

於二〇二六年六月三十日

	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	**835**	**–**	**283**	**1,118**
按公平價值計入其他全面收益的金融資產				
債務證券	**443**	**–**	**–**	**443**
股本證券	**370**	**5**	**338**	**713**
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	**–**	**71**	**–**	**71**
	1,648	**76**	**621**	**2,345**
金融負債				
受公平價值對沖之債券及票據	**–**	**–**	**–**	**–**
衍生金融工具				
跨貨幣利率掉期	**–**	**239**	**–**	**239**
	–	**239**	**–**	**239**

39. 金融工具之公平價值(續)

(a) 以公平價值列賬的金融工具(續)

於二〇二五年六月三十日

	第一級	第二級	第三級	總計
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

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方法沒有改變。

(i) 第二級公平價值計量使用的估值方法及數據

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

第二級的遠期外匯合約之公平價值是根據報告日金融機構的遠期匯率報價計量。

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

39. 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		
	按公平價值計入損益	按公平價值計入其他全面收益	總計
非上市股本證券			
於二〇二四年七月一日	440	315	755
添置	28	–	28
出售	(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及七月一日	290	313	603
添置	**17**	**–**	**17**
資本退回	**(27)**	**–**	**(27)**
公平價值的變動確認於			
–損益	**3**	**–**	**3**
–其他全面收益	**–**	**25**	**25**
於二〇二六年六月三十日	**283**	**338**	**621**

(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。

	2026		2025	
	賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
債務證券	**28**	**31**	48	53
長期借項	**83,464**	**82,315**	95,833	94,715

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。

40. 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：

	2026	2025
銀行借款	**65,193**	69,287
債券及票據	**32,475**	40,930
總借款	**97,668**	110,217
減：銀行存款及現金	**(30,053)**	(16,919)
淨債項	**67,615**	93,298
股東權益	**633,936**	617,851
淨債項與股東權益比率	**10.7%**	15.1%

41. 綜合財務報表通過

載於第162至232頁之綜合財務報表於二〇二六年九月十日獲董事局通過。

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二〇二六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	73.24	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	236,303,433
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
		100		（註10）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
統譽有限公司		92	地產投資	1
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
始基有限公司		100	地產發展及投資	2
必衝投資有限公司		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

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）
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
兆興投資有限公司		100	地產發展及貿易	2
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*

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）
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
富棠置地有限公司	6	100	地產投資	300,000
其異有限公司		100	地產投資	2
Gleamland Limited	1	100	地產投資	1美元
寶殷有限公司		100	地產發展	2
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10）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
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
廣州市天匯新鴻基地產發展有限公司（前稱廣州市富景房地產開發有限公司）	5b	100	地產發展及投資	1,993,000,000*
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, 14	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	1	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
晶利有限公司		100	地產貿易	2
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

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）
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
堅達投資有限公司		100	地產貿易	1
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
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，貿易及投資	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
美業置業有限公司	9	100	地產貿易	2,000,000
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
擧捷有限公司		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
Ranny Limited		100	地產投資	20
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

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）
順匯投資有限公司		100	地產投資	1
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	83,780,000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	24,720,000美元*
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	2,6,13	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11）25,000
		75		（註12）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，貿易及投資	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
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
Tippon Investment Enterprises Limited	1	100	地產發展	1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）
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
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10)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、貿易及投資	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
瑞興創富有限公司		92	地產貿易	1
Wellden Limited		100	地產投資	2
Wetland Park Management Service Limited		100	地產發展及投資	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
力享有限公司		100	地產發展及投資	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
偉城發展有限公司		100	地產貿易	2
Wonder Charm Assets Limited	1	100	地產投資	1美元
信河投資有限公司		100	地產貿易	2
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. *由本公司直接持有80%及間接持有20%。*

10. *可贖回股。*

11. *「A」股。*

12. *「B」股。*

13. *於二〇二六年六月三十日，Sun Hung Kai Properties (Capital Market) Limited發行擔保票據之面值為港幣三百零一億六千六百萬元（二〇二五年：港幣三百六十五億四千七百萬元），該等票據有不同的償還期但不超過二〇三三年六月（二〇二五年：二〇三三年六月）及平均實際利率為每年百分之二點八一（二〇二五年：百分之二點八）。*

14. *於二〇二六年六月三十日，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二十億元（二〇二五年：人民幣四十億元）。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二〇二六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
#+ 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
+ 施福建業有限公司		33.33	地產貿易	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
#+ 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二〇二六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	45.24	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。*

www.shkp.com

混合產品
紙張 | 支持
負責任的林業
FSC® C176382
FSC
www.fsc.org