

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



新鴻基地產發展有限公司

Sun Hung Kai Properties Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

股份代號：16 (港幣櫃台) 及 80016 (人民幣櫃台)

二〇二五/二六年度全年業績

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/厦村新發展區，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、荃灣形瑋、屯門 NOVOLAND 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恆溫泳池、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 三布日

(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

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。

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，改善租戶組合並翻新商場，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。

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鑾，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

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。

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。

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。

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。

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。

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中的地位，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。

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

通告

新鴻基地產發展有限公司董事局公佈截至二〇二六年六月三十日止年度之經審核綜合業績如下，並附列二〇二五年度之比較數字：

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)

	說明	二〇二六年	二〇二五年
收入	2	94,194	79,721
直接成本		(62,082)	(45,531)
其他淨收益	3	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	2	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	4	(1,910)	(2,485)
所佔業績：			
聯營公司		189	194
合營企業		4,893	3,696
	2	5,082	3,890
稅前溢利	5	27,950	24,753
稅項	6	(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 (賬目所示每股溢利)	7(a)		
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) (每股基礎溢利)	7(b)		
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)

	二〇二六年	二〇二五年
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)

	說明	二〇二六年	二〇二五年
非流動資產			
投資物業	9	428,505	417,045
物業、機器及設備		51,636	50,689
聯營公司		8,245	8,136
合營企業		99,804	96,551
金融投資		1,409	1,197
無形資產		3,525	3,839
其他非流動資產		3,007	3,724
		<u>596,131</u>	<u>581,181</u>
流動資產			
供出售物業		172,542	197,452
存貨		410	417
業務及其他應收賬項	10	17,721	20,060
金融投資		893	864
銀行存款及現金		30,053	16,919
		<u>221,619</u>	<u>235,712</u>
流動負債			
銀行及其他借項		(14,204)	(14,384)
業務及其他應付賬項	11	(33,079)	(32,412)
已收取售樓訂金		(10,441)	(14,300)
應付稅項		(7,539)	(8,996)
		<u>(65,263)</u>	<u>(70,092)</u>
流動資產淨值		<u>156,356</u>	<u>165,620</u>
資產總額減流動負債		<u>752,487</u>	<u>746,801</u>
非流動負債			
銀行及其他借項		(83,464)	(95,833)
遞延稅項負債		(25,969)	(24,031)
其他非流動負債		(4,330)	(4,563)
		<u>(113,763)</u>	<u>(124,427)</u>
資產淨值		<u>638,724</u>	<u>622,374</u>
資本及儲備			
股本		70,703	70,703
儲備金		563,233	547,148
股東權益		<u>633,936</u>	<u>617,851</u>
非控股權益		<u>4,788</u>	<u>4,523</u>
權益總額		<u>638,724</u>	<u>622,374</u>

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

(1) 編製基準

於本年度業績初步公佈中載有有關截至二〇二六年及二〇二五年六月三十日止兩個年度之財務資料雖不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟此財務資料均源自該綜合財務報表。本公司已遞交截至二〇二五年六月三十日止年度之綜合財務報表予公司註冊處，及將於適當時間遞交截至二〇二六年六月三十日止年度之綜合財務報表。本公司之核數師已就該兩個年度之綜合財務報表發出報告書。該等核數師報告書並無保留意見，並無載有核數師在不對其報告作出保留意見的情況下，以強調方式提述需予注意的任何事項，及並無載有香港公司條例第 406(2)、407(2) 或 407(3) 條作出的聲明。

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（「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。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

(2) 分部資料

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

(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		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業發展						
香港	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

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

截至二〇二五年六月三十日止年度

	本公司及附屬公司		聯營公司及 合營企業		合併收入	綜合業績
	收入	業績	所佔收入	所佔業績		
物業發展						
香港	26,139	3,200	-	-	26,139	3,200
內地	7,741	4,807	676	283	8,417	5,090
	33,880	8,007	676	283	34,556	8,290
物業租賃						
香港	14,883	10,900	2,648	2,056	17,531	12,956
內地	4,972	3,992	1,201	872	6,173	4,864
新加坡	-	-	757	572	757	572
	19,855	14,892	4,606	3,500	24,461	18,392
酒店業務	4,416	486	834	129	5,250	615
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。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

(b) 地區資料

本集團按主要市場之地區劃分收入之分析如下：

	二〇二六年	二〇二五年
香港	83,755	66,165
內地	10,437	13,495
其他	2	61
	<u>94,194</u>	<u>79,721</u>

(3) 其他淨收益

	二〇二六年	二〇二五年
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
	<u>788</u>	<u>288</u>

(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）。

(4) 淨財務支出

	二〇二六年	二〇二五年
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	58	62
租賃負債之財務支出	86	85
減：撥作資本性支出之金額	(1,039)	(1,895)
	<u>2,354</u>	<u>2,856</u>
銀行存款之利息收入	(444)	(371)
	<u>1,910</u>	<u>2,485</u>

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

(5) 稅前溢利

	二〇二六年	二〇二五年
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

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

(6) 稅項

	二〇二六年	二〇二五年
本期稅項支出		
香港利得稅	2,647	2,439
往年準備之高估	(19)	(16)
	<u>2,628</u>	<u>2,423</u>
香港以外稅項	3,086	3,372
本期稅項總額	<u>5,714</u>	<u>5,795</u>
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	<u>234</u>	<u>(926)</u>
所得稅項總支出	<u>5,948</u>	<u>4,869</u>

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。

(7) 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。

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

(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：

	二〇二六年	二〇二五年
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

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

(8) 股息

(a) 應付予公司股東本年度之股息

	二〇二六年	二〇二五年
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
	<u>11,330</u>	<u>10,867</u>

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

	二〇二六年	二〇二五年
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)	<u>8,114</u>	<u>8,114</u>

(9) 投資物業

(a) 本年度變動情況

	已落成	發展中	總值
估值			
於二〇二五年七月一日	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	<u>386,223</u>	<u>42,282</u>	<u>428,505</u>

綜合財務報表說明
(以港幣百萬元計)

(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。

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

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

以下為公平價值計量所使用的重大非可觀察的數據：

	公平價值		加權平均資本化率	
	二〇二六年	二〇二五年	二〇二六年	二〇二五年
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	
	二〇二六年	二〇二五年	二〇二六年	二〇二五年
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		

綜合財務報表說明

(以港幣百萬元計)

(10) 業務及其他應收賬項

包括在本集團業務及其他應收賬項內的業務應收賬項為港幣三十六億一千四百萬元（二〇二五年：港幣三十二億五千二百萬元），其賬齡為：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）。

(11) 業務及其他應付賬項

包括在本集團業務及其他應付賬項內的業務應付賬項為港幣二十四億五千三百萬元（二〇二五年：港幣二十四億七千六百萬元），其賬齡為：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）。

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	二〇二五年	二〇二六年	二〇二五年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	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）。

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本公司年報之「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。

股息

本公司董事局（「董事局」）建議派發截至二〇二六年六月三十日止年度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）。連同於二〇二六年三月十九日派發之中期股息每股港幣九角八仙，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。

股東週年大會

二〇二六年股東週年大會將於二〇二六年十一月五日（星期四）舉行。二〇二六年股東週年大會通告將在適當時間登載及發送予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

- (1) 釐定有權出席二〇二六年股東週年大會並於會上投票之股東身份的記錄日期為二〇二六年十一月五日（星期四），本公司將由二〇二六年十一月二日（星期一）至二〇二六年十一月五日（星期四）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。於該段期間內，將不會登記股份過戶。為確保合資格出席二〇二六年股東週年大會並於會上投票，股東須於二〇二六年十月三十日（星期五）下午四時三十分或之前呈交所有過戶文件連同有關股份證明書（統稱「股份過戶文件」），辦理登記。
- (2) 釐定股東享有建議之末期股息之權利的記錄日期為二〇二六年十一月十二日（星期四），本公司將於當日暫停辦理股份過戶登記手續；並將不會登記股份過戶。為確保享有建議之末期股息之權利，股東須於二〇二六年十一月十一日（星期三）下午四時三十分或之前呈交股份過戶文件，辦理登記。
- (3) 股份過戶文件須呈交至香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓一七一二至一七一六號舖。

購入、出售或贖回上市證券

於截至二〇二六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））。

審核及風險管理委員會

截至二〇二六年六月三十日止年度之全年業績經已由本公司審核及風險管理委員會審閱，而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。

遵守企業管治守則

於截至二〇二六年六月三十日止年度內，本公司已遵守載於上市規則附錄 C1 之企業管治守則的守則條文（「守則條文」），惟本公司沒有根據守則條文 C.2.1 條分開主席及行政總裁之職位。儘管如此，權力及職權一直並非集中於一人，因所有重大決定均經由董事局及合適之董事局委員會以及高級管理層商議後才作出。此外，董事局有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。

年報

載有本公司根據上市規則所規定須詳列所有財務及其他有關資料的二〇二五至二六年年報，將於二〇二六年十月底前登載於香港交易及結算所有限公司的網站 www.hkexnews.hk 及本公司的網站 www.shkp.com，並送交予股東。

承董事局命
公司秘書
容上達

香港，二〇二六年九月十日

於本公告所載之日，董事局由八名執行董事郭炳聯(主席兼董事總經理) (郭顯禮為其替代董事)、黃植榮(副董事總經理)、雷霆(副董事總經理)、郭基輝、郭基泓、董子豪、馮玉麟及陳康祺；一名非執行董事郭基俊；以及七名獨立非執行董事葉迪奇、王于漸、李家祥、馮國綸、梁乃鵬、梁高美懿及范鴻齡組成。