

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份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。



周大福創建有限公司

CTF Services Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00659)

截至 2025 年 6 月 30 日止年度 全年業績公告

綜合重點

- 儘管宏觀經濟存在不確定性，本集團的多元化業務展現了穩健的增長，整體應佔經營溢利按年增長 7% 至 44.662 億港元。
- 本公司股東應佔溢利上升 4% 至 21.62 億港元。
- 本集團財務狀況繼續保持穩健。於 2025 年 6 月 30 日，本集團的可動用流動資金總額約 298 億港元，其中包括現金及銀行結存約 202 億港元及備用已承諾銀行信貸額約 96 億港元。
- 本集團致力維持可持續及漸進的股息政策。建議派發末期普通股息每股 0.35 港元（2024 財政年度：末期普通股息每股 0.35 港元），連同中期普通股息每股 0.30 港元，2025 財政年度全年普通股息將為每股 0.65 港元（2024 財政年度：全年普通股息為每股 0.65 港元）。連同於 2025 財政年度與中期普通股息同時派發的一次性特別股息每股 0.30 港元，2025 財政年度分派的股息總額將為每股 0.95 港元。
- 為感謝股東的鼎力支持及為股東創造長遠價值，建議按每十股獲發一股紅股的基準發行紅股。

周大福創建有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至 2025 年 6 月 30 日止財政年度（「2025 財政年度」）的經審核綜合業績，連同截至 2024 年 6 月 30 日止財政年度（「2024 財政年度」）的比較數字。

業務回顧

集團概覽

2025 財政年度全球局勢滿佈挑戰，地緣政治緊張局勢加劇，市況波動，經濟充斥著不確定因素。在此複雜環境下，本集團展現其韌性與策略靈活性，交出一份穩健業績。應佔經營溢利（一項非香港財務報告準則計量的指標）按年上升 7%至 44.662 億港元。此表現主要受惠於金融服務板塊持續強勁增長，惟被以下因素部份抵銷：(i) 設施管理板塊中的「免稅」店業務表現欠佳（儘管該業務已於 2024 年 12 月出售）；(ii) 由於廣州市北環高速公路的特許經營年期已於 2024 年 3 月屆滿，以及若干道路項目的交通流量復甦較預期慢，令道路板塊的業績下跌；及(iii) 內地物流物業平均租金率下降，反映經濟復甦步伐緩慢。

此外，若干非經營項目部份抵銷了整體應佔經營溢利的增長。正面因素而言，本集團受惠於分佔 Goshawk Aviation Limited（「Goshawk」，本集團的一間合營企業）就其六架飛機的損失達成的保險理賠而確認的非經營性收益。然而，由於若干高速公路的交通流量預測下降而產生的減值虧損、投資物業因市場租金下調而導致的公平值虧損增加、以及本年度錄得的出售項目淨虧損，抵銷了上述收益。儘管面對這些不利因素，本公司股東應佔溢利仍溫和上升 4%至 21.62 億港元，反映本集團有能力在充滿挑戰的環境下為股東創造價值。

雖然平均借貸成本顯著下降，但由於本集團於 2024 年 1 月贖回尚餘本金金額 10.191 億美元的 5.75%優先永續資本證券（「2019 年永續資本證券」），導致平均債務淨額結餘上升，因此錄得較高的財務費用淨額。是次贖回 2019 年永續資本證券亦導致永續資本證券持有者應佔溢利大幅減少。

本集團繼續策略性地優化其業務組合，以把握高增長機遇，並專注具備長遠發展潛力的板塊。此方針以嚴謹的資本配置為基礎，包括出售非核心資產或業務前景不明朗的資產，並重新投資於前景良好及對本集團長遠發展具策略價值的領域。於 2024 年 12 月，本集團完成出售其「免稅」店業務，標誌著全面退出該行業。隨後，本集團的合營企業於 2025 年 1 月完成出售其於 Hyva III B.V.及其附屬公司（「Hyva 集團」）的全部權益，以及本集團於 2025 年 5 月出售其於 ForVEI II S.r.l.的 40%權益，該公司於意大利營運太陽能發電資產。這些策略性出售增強了本集團的財務靈活性，使資本得以重新配置至優先發展計劃。

因應市場對綜合金融服務（特別是財富管理）的需求日增，本集團正在擴展至此領域。為反映此策略性演變，保險板塊已重新命名為金融服務板塊，以更清晰地反映其拓寬了的業務範疇。為與周大福人壽保險有限公司（「周大福人壽」）建立一個一體化的平台，本集團於 2025 年 3 月宣佈收購 uSmart Inlet Group Limited（「uSMART」）的 43.93%權益，該公司為一家領先的科技主導金融服務公司，為大中華及東南亞的零售及機構客戶提供專業一站式金融及財富管理方案。為進一步鞏固此策略，本集團於 2025 年 8 月宣佈收購外部資產管理公司晉羚集團有限公司（「晉羚」）的 65%權益。此等收購預期將加速金融服務板塊的發展，並使本集團能提供更全面的財富管理方案。

在進一步擴展金融服務板塊範疇的同時，本集團亦致力加強其建築板塊的實力。集團對建築業的中期前景充滿信心，於 2025 年 3 月收購了一間領先的機電工程服務承包商，新昌亞仕達屋宇設備有限公司（「新昌亞仕達」）。此項收購增強了周大福創建建築集團於提供綜合解決方案的能力，並預期將為我們建築板塊的整體盈利能力及競爭力作出正面貢獻。在競爭對手減少的市場環境下，周大福創建建築集團憑藉其強勁的執行往績和擴展的服務範圍，處於有利位置，可在即將到來的項目機會中獲取更大的份額。

於 2025 財政年度，香港業務佔本集團應佔經營溢利 58%（2024 財政年度：59%），而內地則貢獻 40%（2024 財政年度：39%）。經調整 EBITDA（一項非香港財務報告準則計量的指標，反映本集團的經營盈利能力）按年增加 1%至 73.158 億港元。2025 財政年度每股基本盈利為 0.54 港元，按年輕微下跌 3%，主要由於在 2024 財政年度因贖回 2019 年永續資本證券而於權益內錄得 1.027 億港元一次性收益。若不包括此一次性收益，每股基本盈利按年增長約 2%，反映本集團的基本業績表現穩定。

透過積極的財務管理，本集團於 2025 財政年度成功將平均借貸成本降至每年約 4.1%（2024 財政年度：4.7%）。自 2023 年起，本集團已策略性地將其債務組合大部份轉向融資成本較低的人民幣借貸，作為人民幣計值的資產的自然對沖，以減輕人民幣兌港元潛在貶值的影響，並在美國利率長期走高的情況下降低借貸成本。於 2025 年 6 月 30 日，人民幣債務佔債務總額 62%，比 2024 年 6 月 30 日的 60%略高。人民幣負債對人民幣資產的比率亦上升至約 80%（2024 年 6 月 30 日：約 65%）。

於 2025 財政年度，本集團繼續加強其債務結構以應對市場波動。於 2024 年 8 月，本集團以 99.265%的發行價格發行了於 2028 年到期的 4 億美元 6.375%優先票據，從而通過多元化資金來源和優化債務到期狀況，以強化其債務結構。為保持具競爭力的借貸成本，於 2025 年 6 月 30 日，固定利率債務佔債務總額的比例由去年的 54%增至 70%。

為符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第 8.08(1)(a)條規定之最低 25%公眾持股量要求，本集團於 2025 年 1 月發行了於 2025 年 7 月到期的本金金額 7.8 億港元 4.0%可換股債券（「4.0%可換股債券」）。於發行期間，約 27%的 4.0%可換股債券已獲轉換，令本公司公眾持股量由 23.83%增加至 2025 年 7 月的 24.37%，較可換股債券發行前水平增加 0.54%。為進一步解決剩餘的缺口，本公司於 2025 年 7 月回購了 4.0%可換股債券的尚餘本金金額 5.66 億港元，並同時發行於 2027 年 1 月到期的本金金額 8.5 億港元 2.8%可換股債券（「2.8%可換股債券」），初始換股價為每股 7.67 港元，可轉換 110,821,382 股新股份。假設 2.8%可換股債券悉數轉換為新股份，且公司股本不會有其他變動，本公司的公眾持股量將提升至 26.40%，從而符合上市規則的要求。於 2025 年 9 月 23 日，本公司的公眾持股量約為 24.47%，略低於 25%的最低要求。

本集團在財務管理方面維持嚴謹的方針，並持續獲得穩健的信貸評級。2025 年 1 月，聯合資信評估股份有限公司再次給予本公司「AAA」信用評級，評級展望為穩定。此外，於 2025 年 5 月，株式會社日本格付研究所有限公司授予本集團外幣長期發行人「A+」評級及本地貨幣長期發行人「A+」評級，評級展望亦為穩定，這是本集團連續第二年獲得此等評級。這些評級預期將有助本集團以更好的價格進行融資活動，並促進與金融機構及投資者的合作。

為展現對環境、社會及管治（「ESG」）的承諾，本集團繼續積極探索可持續、社會及綠色金融方案。於 2025 年 6 月 30 日，本集團的可持續發展表現掛鈎及綠色信貸融資約為 186 億港元，高於 2024 年 6 月 30 日的約 141 億港元。

於 2025 財政年度，本集團憑藉充裕的流動資金及審慎的資本結構，維持穩健的財務基礎。於 2025 年 6 月 30 日，本集團持有現金及銀行結存約 202 億港元，以及備用已承諾銀行信貸額約 96 億港元。可動用流動資金總額約為 298 億港元，遠超過於未來十二個月內到期的債務約 94 億港元。為進一步加強財務靈活性，本集團正積極與金融機構商討為未來十二個月內到期的債務進行再融資，其中大部份預期將於截至 2026 年 6 月 30 日止財政年度（「2026 財政年度」）上半年處理。這種積極主動的做法反映了本集團謹慎的財務管理和對維持穩健資本結構的持續承諾。

於 2025 年 6 月 30 日，本集團的債務淨額維持於健康水平，約為 147 億港元（2024 年 6 月 30 日：約 151 億港元），按年略為減少 3%。本集團的淨負債比率（按債務淨額除以總權益計算）維持於 37%的理想水平（2024 年 6 月 30 日：35%），主要由於本集團於 2025 財政年度悉數贖回本金金額為 2.682 億美元的永續資本證券所致。這反映本集團在認真管理及控制槓桿的同時，亦能保持財務靈活性，以支持未來增長及策略性舉措。

本集團致力實現可持續及漸進的股息政策，旨在每年穩步提高或至少維持普通股息的港元價值。就 2025 財政年度，本公司董事會已議決建議派發末期普通股息每股 0.35 港元，與 2024 財政年度派付的末期普通股息一致。連同本年度初分派的中期普通股息每股 0.30 港元，2025 財政年度的普通股息總額將為每股 0.65 港元，與去年一致。這標誌著本集團連續第 22 年派發普通股息。此外，於 2025 年 4 月派發中期普通股息時，同時派發一次性特別股息每股 0.30 港元，令 2025 財政年度分派的股息總額達每股 0.95 港元。

董事會進一步建議就末期普通股息實施以股代息計劃。根據該計劃，合資格的本公司股東（「股東」）將以現金形式收取末期普通股息，亦可選擇以本公司新股份（「代息股份」）的方式收取全數股息，或以部份現金及部份代息股份的方式收取。

董事會認為，以股代息計劃可讓合資格股東增加其於本公司的投資，而無需支付經紀佣金、印花稅及相關交易成本。此外，以股代息計劃或有助提升本公司股份的流動性及成交量，並增加本公司股份的公眾持股量，以符合上市規則第 8.08(1)(a)條所載的 25%最低公眾持股量規定。

此外，董事會建議派發紅股，發放基準為 2025 年 11 月 24 日名列於本公司股東名冊的股東，每持有十股現有股份，可獲發一股紅股（「紅股發行」）。派發紅股的目的是讓股東按比例增加其持有的本公司股份，而無需承擔任何額外成本。董事會相信，紅股發行不僅能提升本公司股份在市場上的流通性，亦是回饋股東多年支持的一種恰當且平衡的方式。

溢利貢獻

截至 6 月 30 日止年度

	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元
應佔經營溢利⁽¹⁾	4,466.2	4,167.4
<i>非經營項目</i>		
投資物業公平值除稅後虧損淨額	(447.9)	(342.6)
減值及撥備淨額	(645.5)	(51.5)
出售項目（虧損）／收益淨額	(152.8)	12.3
分佔一間合營企業非經營項目收益／（開支）淨額	575.7	(52.8)
以股份支付的開支	(24.3)	(44.4)
<i>不被分配的總辦事處項目</i>		
財務費用淨額	(1,010.1)	(744.1)
開支及其他	(397.0)	(402.2)
	(2,101.9)	(1,625.3)
年內除稅後及非控股權益後溢利⁽²⁾	2,364.3	2,542.1
應佔溢利：		
本公司股東	2,162.0	2,084.2
永續資本證券持有者	202.3	457.9
	2,364.3	2,542.1

附註：

- (1) 應佔經營溢利／（虧損）是本公司執行委員會用作評估經營分部表現（詳情載於此公告「業績」一節內的附註 2）的非香港財務報告準則計量的指標。本集團的整體應佔經營溢利指未計及非經營及不被分配的總辦事處項目前可供分配的溢利。此項目或不能與其他公司所呈報類似項目作比較。
- (2) 應佔經營溢利與年內除稅後及非控股權益後溢利的調節及與綜合收益表及其附註的調節的相關資料載於此公告「業績」一節內的附註 2。

經調整 EBITDA⁽³⁾

截至 6 月 30 日止年度

	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元
經營溢利	3,232.6	3,662.6
調整		
折舊及攤銷 ⁽⁴⁾	1,813.7	1,758.5
其他非經營／非現金項目		
投資物業公平值虧損淨額 ⁽⁵⁾	582.7	380.5
無形特許經營權的減值虧損 ⁽⁵⁾	311.9	-
與聯營公司相關的減值虧損（已扣除撥回）淨額 ⁽⁵⁾	-	118.8
撥回之撥備 ⁽⁵⁾	-	(250.6)
出售一間合營企業權益的溢利 ⁽⁵⁾	-	(6.4)
一間聯營公司權益重新分類為金融資產的溢利 ⁽⁵⁾	-	(5.9)
出售待售資產的溢利 ⁽⁵⁾	(42.7)	-
以股份支付的開支 ⁽⁶⁾	24.3	44.4
自聯營公司及合營企業收取的股息	1,201.2	1,235.5
其他調整 ⁽⁷⁾	192.1	303.1
經調整 EBITDA⁽³⁾	7,315.8	7,240.5

附註：

- (3) 經調整 EBITDA 是一項衡量本集團經營盈利能力的非香港財務報告準則計量的指標，乃按經營溢利，扣除折舊及攤銷及其他非經營／非現金項目，加上自聯營公司及合營企業收取的股息，以及任何其他相關調整計算。此項目或不能與其他公司所呈報類似項目作比較。
- (4) 為無形資產及無形特許經營權攤銷，及物業、廠房及設備及使用權資產折舊（分別於此公告「業績」一節內的附註 3 披露）的合計金額。
- (5) 於此公告「業績」一節內的附註 4 披露。
- (6) 於此公告「業績」一節內的附註 3(a)披露。
- (7) 調整包括本集團已作出再投資的一間聯營公司及合營企業的股息。

營運回顧

按板塊劃分的應佔經營溢利貢獻

截至 6 月 30 日止年度

	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元	變動百分比 順差／(逆差)
道路	1,439.4	1,571.4	(8)
金融服務	1,242.1	964.9	29
物流	740.4	722.3	3
建築	719.3	705.0	2
設施管理 [#]	88.5	228.3	(61)
策略性投資	236.5	(24.5)	1,065
總計	<u>4,466.2</u>	<u>4,167.4</u>	7

[#] 倘不包括已出售的「免稅」店業務，設施管理板塊於 2025 財政年度的應佔經營溢利為 1.277 億港元，而 2024 財政年度為 1.103 億港元，相當於按年增長 16%。

道路

於 2025 財政年度，儘管在充滿挑戰的環境下，道路板塊的若干項目仍維持穩定表現。目前，本集團旗下經營內地 13 個收費公路項目，分佈於廣東省、浙江省、天津直轄市、湖北省、湖南省及廣西壯族自治區，其總長度達約 880 公里。

於本財政年度，整體可比較日均交通流量按年增長 2%，而可比較日均路費收入則同比減少 2%。這個差異主要反映 2024 年 6 月深中通道開通後的車流變化，導致京珠高速公路（廣珠段）的短程交通量增加而長途交通量則相應減少。

道路板塊錄得總應佔經營溢利 14.394 億港元，按年下降 8%。該減少主要由於廣州市北環高速公路的特許經營年期已於 2024 年 3 月屆滿以及若干道路項目的交通流量復甦較預期慢和競爭加劇所致。杭州繞城公路的表現於 2024 財政年度亞運會期間受到臨時交通管制措施的影響，導致去年基數較低部份抵銷了上述按年下降幅度。倘撇除廣州市北環高速公路及三條位於山西省的收費公路的特許經營年期屆滿的影響，有全年貢獻的 13 條收費公路的應佔經營溢利按年增長 1%。本集團的主要高速公路，包括杭州繞城公路、唐津高速公路（天津北段）、京珠高速公路（廣珠段）及中部地區的 3 條高速公路（隨岳南高速公路、隨岳高速公路和長瀏高速公路），合共為道路板塊貢獻了超過 80% 的應佔經營溢利。該等高速公路的可比較日均交通流量按年增長 3%，而可比較日均路費收入則按年減少 3%。於 2025 年 4 月，本集團完成出售特許經營年期臨近屆滿的山西太原至古交公路（古交段）。該公路對道路板塊的整體應佔經營溢利影響甚微。

位於本集團全資擁有的杭州繞城公路的西湖驛站於 2024 年 9 月榮獲美國綠色建築委員會頒發的 LEED 最高級別的鉑金認證。西湖驛站是內地首個獲此殊榮的服務區，彰顯了本集團在可持續基礎建設發展的領導地位。此外，杭州繞城公路的另一個服務區——下沙服務區於 2025 年 1 月完成改造工程。該升級後的服務區目前配備有 88 個充電樁，是浙江省最大的光儲一體化充電設施之一，體現了本集團推動低碳交通發展的舉措。

本集團已就若干高速公路進行評估，並於 2025 財政年度因交通流量預測下降而確認減值虧損合共 6.4 億港元。

截至 2025 年 6 月 30 日，本集團道路組合的整體平均剩餘特許經營年期約為 12 年。京珠高速公路（廣珠段）及廣肇高速公路的擴建工程已分別從 2022 年年底及 2023 年年底起按計劃進行。擴建工程預計於 2028 財政年度完成，屆時上述兩條高速公路將合資格申請延長特許經營年期，預期將進一步延長本集團道路組合的平均特許經營年期。

金融服務

為反映服務範圍的擴展，以及邁向更全面的金融服務策略，本集團已將保險板塊更名為金融服務板塊。

金融服務板塊於 2025 財政年度表現強勁，應佔經營溢利按年增長 29%至 12.421 億港元，主要由於周大福人壽業務的強勁增長所帶動。在盈利性業務增長及有利的金融市場因素推動下，保險業務的合約服務邊際釋放按年上升 28%至 11.301 億港元。於 2025 年 6 月 30 日，扣除再保險後的合約服務邊際結餘較 2024 年 6 月 30 日增長 13%至約 92 億港元，為本集團在保險合約存續期間持續錄得盈利奠定了基礎。

周大福人壽 2025 財政年度的年化保費總額為 32.987 億港元，按年減少 27%。這主要由於 2024 財政年度在新型冠狀病毒疫情後的反彈下表現異常強勁，以及經紀分銷渠道競爭加劇所致。然而，代理渠道的業務顯著上升，其年化保費總額按年大幅增長 48%，部份抵銷了整體下滑的影響。儘管錄得短暫跌幅，但年化保費總額仍保持強勁的中期增長軌跡，於過去三年實現 23%的複合年增長率。中國內地旅客繼續是保費主要來源，佔年化保費總額約 58%（2024 財政年度：59%）。由於年化保費總額下滑，新業務價值於 2025 財政年度減少 18%至 10.033 億港元，但過去三年的複合年增長率仍維持在 24%。受惠於有效的資本管理、符合香港風險為本資本制度的產品設計及更有利的產品組合，新業務價值利潤率（即新業務價值佔年化保費總額的百分比）由 2024 財政年度的 27%上升至 30%。

為鞏固未來增長的基石，周大福人壽增強了其代理團隊，使代理團隊按年化保費計算的生產力提升 48% 及新聘代理人數增加 24%。這些措施使代理渠道的續保率¹ 按年上升 23%，成為周大福人壽整體續保率提升 8% 的關鍵因素，反映服務質素提升和客戶忠誠度提高。於 2025 財政年度，其固定收益投資組合的投資收益年利率增至 4.6%（2024 財政年度：4.5%）。於 2025 年首三個月，周大福人壽保持具競爭力的市場地位，按年化保費總額表現在香港人壽保險公司中排名第 11 位。

於 2025 財政年度，周大福人壽擴展其金融及醫療保健解決方案，以滿足持續演變的客戶需求。繼 2025 財政年度上半年成功推出「閃耀傳承」儲蓄壽險計劃及「匠心·傳承」儲蓄壽險計劃 2 後，下半年再推出三款新產品，包括：「逸康保」醫療保障計劃—提供全面醫療保障，並具有提供多個自付費及保障分擔額選項；「迎尚」保障相連保險計劃—提供高達基本保費總額 500% 的投資相連人壽保障，並附帶財富累積福利；「灣區門診通」保障計劃（「灣區門診通」）—提供線上線下無縫銜接的普通科門診和中醫門診、牙科洗牙以至健康管理服務。這些產品反映了周大福人壽對財務策劃及醫療保健的綜合方針。

「灣區門診通」的推出體現了周大福人壽提供全面、跨地域醫療保健解決方案的策略。此計劃與大灣區醫療集團（周大福集團成員）攜手合作，開創市場先河，為多達三名家庭成員提供保障，並可在香港、澳門及大灣區享用優質的中西醫療服務、牙科護理及健康管理。該計劃專為經常往返港澳及指定大灣區城市的客戶而設，提供無比便利及無縫的跨地域醫療保健服務。周大福人壽於 2024 年初與大灣區醫療集團建立的策略聯盟，亦與大灣區內的三甲醫院建立三方合作夥伴關係，提供一站式優質醫療服務。這項舉措有助提高醫療效率、降低醫療成本、提升顧客體驗，並支持香港政府推廣大灣區發展。

於 2025 財政年度，周大福人壽的財務狀況維持穩健。儘管首度派發股息約 5 億港元，周大福人壽在香港保險業風險為本資本基準下的償付能力充足率於 2025 年 6 月 30 日仍保持穩健，達 279%，遠超 100% 的最低監管要求。於 2025 年 6 月 30 日，內含價值增長 19% 至 253 億港元。此增長乃受新業務價值、利好的股市表現及新償付能力基準下資本效益增加所帶動。穆迪對周大福人壽的保險公司財務實力評級維持在「A3/穩定」；惠譽亦對周大福人壽的保險公司財務實力評級定為「A-」，評級展望為穩定。自 2024 年 7 月 1 日香港風險為本資本基準正式生效以來，周大福人壽進一步展現了其強大的資產負債管理能力，以該基準為基礎的有效久期缺口維持在審慎範圍內。

¹ 按保費計算，支付 19 個月保費的保單的百分比。

繼 2024 年 7 月由富通保險有限公司更名為周大福人壽以後，該公司策略性地透過周大福集團廣泛的業務網絡來實踐其「開創保險新價值」的理念。創新的「周大福人壽・生活圈」會員計劃為客戶提供專享周大福集團多元化業務組合（包括高級酒店、零售、餐飲、教育、醫療服務及娛樂）的尊貴生活禮遇和會籍聯盟，充分體現此願景。這項舉措加深了客戶參與度並創造寶貴的交叉銷售機會。

於 2025 財政年度，周大福人壽在產品創新、人才發展、市場營銷及 ESG 舉措方面的卓越表現獲眾多獎項的認可。其中包括於 2025 財政年度下半年獲得超過 25 項殊榮，如《彭博商業周刊》「金融機構大獎 2025」及《新城財經台》「大灣區保險大獎 2025－香港及澳門」。

鑑於對財富管理方案的持續需求，本集團正策略性地擴展其金融服務組合。於 2025 年 3 月，本集團宣佈收購領先的科技主導金融服務公司 uSMART 的 43.93% 權益。uSMART 為大中華地區及東南亞地區的零售及機構客戶提供專業一站式金融及財富管理解決方案。此次收購完成後，預計將顯著提升本集團的財富管理能力，並與周大福人壽產生協同價值。

物流

物流板塊於 2025 財政年度錄得溫和增長，主要受惠於亞洲貨櫃物流中心香港有限公司（「亞洲貨櫃物流中心」）的穩定表現，以及來自中鐵聯合國際集裝箱有限公司（「中鐵聯集」）的貢獻大幅提升所致，惟部份增長被內地物流物業疲弱的盈利能力所抵銷。整體而言，物流板塊實現應佔經營溢利按年增長 3% 至 7.404 億港元。

於 2025 年 6 月 30 日，物流資產與管理組合包括香港亞洲貨櫃物流中心及內地七個物流物業，可出租總面積分別約為 590 萬平方英尺及 650 萬平方英尺。亞洲貨櫃物流中心的所有樓層均設有坡道通道，而其策略性優越位置更能提升租戶經營效率。儘管在宏觀經濟不確定性下租賃市場疲弱，亞洲貨櫃物流中心平均租金水平仍錄得增幅，這有助於抵銷因互徵關稅及香港零售市場放緩所引致租戶需求變化而造成的租用率下降影響。於 2025 年 6 月 30 日，亞洲貨櫃物流中心錄得平均租金按年增長 8%，惟租用率下降至 80.7%（2024 年 6 月 30 日：96.3%）。因應市場動態變化，亞洲貨櫃物流中心正實行雙重點策略，著力推動租戶多元化，並針對升級設施進行策略性資本投資。於 2025 財政年度，其應佔經營溢利貢獻維持穩定。

在內地，關稅相關的不利因素和去庫存的壓力持續抑制租賃需求，對租金水平造成下行壓力。面對市場不確定性，租戶在續約時採取審慎態度。為此，本集團主動調整租金水平並推出靈活租賃方案，以維持租用率及強化物業組合的韌性。於 2025 年 6 月 30 日，位於成都及武漢的六個物流物業平均租用率升至 94.7%（2024 年 6 月 30 日：85.4%），反映本集團靈活租賃策略的成效。針對位於蘇州的物流物業，本集團於 2025 年 4 月主動終止與轉租方的租約（該租約在我們於 2023 年 6 月收購前已存在），此舉令我們得以提供卓越服務，並直接與租戶建立更穩固的長期合作關係。儘管終止該租約導致短期租用率降至 40.7%，本集團確信在接管後，憑藉優質的服務及龐大的租戶網絡，租用率將恢復至正常水平。整體而言，位於成都、武漢和蘇州的七個物流物業的平均租用率保持穩定，為 87.5%（2024 年 6 月 30 日：87.4%）。

中鐵聯集目前經營 13 個鐵路貨櫃中心站，分別位於昆明、重慶、成都、鄭州、武漢、西安、大連、青島、寧波、天津、烏魯木齊、欽州及廣州。受惠於中華人民共和國（「中國」）政府對鐵路運輸發展的大力支持，中鐵聯集於 2025 財政年度經營表現強勁。多式聯運服務需求持續增長，特別是中歐班列與國際陸海貿易新通道，加上中心站處理能力擴大及配套物流服務需求增加，共同推動中鐵聯集實現強勁增長。

於 2025 財政年度，中鐵聯集的應佔經營溢利按年增長 23%，吞吐量按年增長 10%達至 700 萬個標準箱。為滿足日益增長的需求，中鐵聯集正積極強化其中心站基礎設施。於 2025 年 3 月，天津中心站增倍處理能力的工程已竣工，顯著提升了中心站的處理能力和營運效率。

建築

於 2025 年 3 月策略性收購新昌亞仕達後，以周大福創建建築集團為代表的建築板塊於本財政年度進一步壯大。周大福創建建築集團現由四家知名專業實體組成：協興集團（建築設計及建造）、惠保集團（香港歷史最悠久的地基工程承建商）、港興集團（主要混凝土供應商）以及新昌亞仕達（著名機電工程服務供應商）。此次整合鞏固了周大福創建建築集團作為綜合建築解決方案供應商的領導地位，為香港住宅、商業、政府及機構領域提供全面的一站式服務。

於 2025 財政年度，儘管面臨項目推出進度放緩及物料成本上漲的不利因素，周大福創建建築集團表現穩健，維持了穩定的應佔經營溢利 7.193 億港元。值得注意的是，新昌亞仕達併入周大福創建建築集團後，對盈利能力作出正面貢獻。本財政年度承接的主要項目包括銅鑼灣加路連山道商業發展項目、啟德商業及住宅發展項目，以及大埔馬窩路住宅發展項目。

憑藉其紮實的專業技術、良好及亮麗的往績，周大福創建建築集團在香港建築業一直維持其競爭優勢。獲授的新合約按年增長 9%至約 239 億港元，表現明顯優於同行業。尤其惠保集團鞏固了其在地基工程領域的領導地位，並成功取得大量新項目市場份額，進一步彰顯了周大福創建建築集團無可比擬的實力和對追求卓越的承諾。於 2025 年 6 月 30 日，手頭合約總值約達 585 億港元。剩餘待完成工程總值約 385 億港元，較 2024 年 6 月 30 日增長 24%。為應對私營項目機會收縮的情況，周大福創建建築集團策略性轉向政府及機構相關項目。因此，剩餘待完成的工程中，61%來自政府及機構相關項目，較上年度的 48%顯著提升。餘下包括 31%的私營項目（涵蓋商業及住宅發展）及 8%來自新世界集團的項目。此項策略性重整反映本集團積極應對市場變動的方針，同時維持多元化且具韌性的項目儲備。

於 2025 財政年度取得的重點項目包括亞洲博覽館二期發展項目、大埔馬窩路住宅發展項目、西九文化區 2A、2B 及 2C 區綜合地庫及地下道路挖掘及橫向支撐工程（第一期及第二期）、馬頭角房協專用安置屋邨，及落馬洲河套區港深創新及科技園 1 號大樓。

周大福創建建築集團於 2025 財政年度下半年繼續獲得業界的認可。除了年初獲頒多項殊榮，協興集團憑藉啟德體育園項目的卓越表現，再獲頒香港工程師學會 50 周年傳奇大獎—卓越獎，並於 2025 年獲英國特許土木工程測量師學會（CICES）頒發卓越大獎。此殊榮印證協興集團在塑造香港地標性發展項目時，不斷追求創新與卓越工程的決心。此外，協興集團與惠保集團榮獲 2024 年環保優異獎（2024 Environmental Merit Award）及 ESG 貢獻倡導獎（ESG Contribution Advocate Award），對融合 ESG 的承諾和作為負責任的商業實踐作出了肯定。

於 2025 財政年度，周大福創建建築集團於數碼化轉型進程中取得顯著進展，將創新作為其經營策略的核心事項。周大福創建建築集團成功推出多項尖端技術，包括香港首個可移動的 BIM CAVE 系統、多模態大型語言模型的機械安全狗、自主研發的遠程駕駛天秤系統，以及人工智能的打樁和監控解決方案。這些技術突破顯著提升營運效率、工地安全及成本管理成效。更重要是，該等技術彰顯周大福創建建築集團對卓越工程的堅定承諾及致力樹立業界最佳實踐新基準的積極主動態度。

設施管理

倘不包括已出售的「免稅」店業務，設施管理板塊的應佔經營溢利於 2025 財政年度按年增長 16%至 1.277 億港元。若計入已出售的「免稅」店業務，設施管理板塊的應佔經營溢利按年減少 61%至 8,850 萬港元。港怡醫院成功推進業務發展，並於本財政年度內開始為本集團盈利作出正面貢獻。然而，香港會議展覽中心（「會展中心」）受宏觀經濟持續逆風影響，宴會活動數量減少以及貿易展覽規模縮減，導致餐飲收入下降，令其應佔經營溢利下跌，部份抵銷了上述增幅。此外，本集團持有 25%權益的啟德體育園有限公司，主要因營運前期開支而錄得應佔經營虧損。在 2024 年 12 月出售的「免稅」店業務於 2024 年 7 月至 2024 年 12 月期間產生了 3,920 萬港元的應佔經營虧損，是次出售標誌著本集團策略性地全面退出所有免稅店相關業務。此舉預計將有助本集團能集中資源於表現更佳、與集團策略更為一致的業務領域，從而進一步提升設施管理板塊的未來盈利能力。

會展中心透過舉辦豐富多元的國際及區域性展覽、會議及娛樂活動，持續鞏固其作為亞洲頂級盛事中心的地位。於 2025 財政年度，會展中心舉辦了 786 場活動（2024 財政年度：823 場活動），總入場人數按年增長 7%，達至約 780 萬人次。

於 2025 財政年度，港怡醫院取得了顯著的營運提升，憑藉專注卓越營運及提供優質醫療服務，使其自開業以來實現首次應佔經營溢利的正面貢獻。於 2025 財政年度，港怡醫院收入穩健增長，EBITDA 按年上升 23%，EBITDA 利潤率亦進一步提升。病人數量持續增長，住院服務收入表現強勁。於 2025 年 6 月 30 日，經常使用的病床數量達 337 張（2024 年 6 月 30 日：313 張），平均使用率為 64%（2024 年 6 月 30 日：65%）。

為配合港怡醫院的策略發展藍圖，本集團與 IHH Healthcare Berhad 的合資企業 Parkway Medical Services (Hong Kong) Limited（「Parkway Medical」），旨在提供輔助醫療服務，並擴大其服務範圍及網絡，於 2024 年 11 月，位於港島西區的一間新診所開業，提供包括中醫在內的全方位醫療服務。

Parkway Medical 亦擴大了其專科診所網絡。於 2024 年 9 月，港怡迎康外科中心在中環正式開業，專注於頭頸腫瘤治療，整形及重建手術，乳腺外科及耳鼻喉科疾病治療，以及小型外科手術服務。隨後，港怡藥房於 2024 年 12 月開業，是藥品、保健品、家用醫療設備及一般健康諮詢服務的一站式中心。

該等策略性擴張，加強了港怡醫院現有的醫療服務網絡，包括港怡醫療（黃竹坑）、港怡醫療（海怡）、港怡醫院醫健診所（中環）、港怡德臻心臟中心，以及百匯化驗服務（中環）。該綜合網絡促進病人的無縫轉介，並強化本集團醫療平台的持續護理服務。

港怡醫院持續專注於醫療領域的創新、研究及卓越發展，提供機器人手術服務，並運用人工智能技術及先進的數字解決方案，提升病患照護體驗。2025 年 3 月，港怡醫院成為亞洲首家提供組織碎裂技術治療的私營醫院。這項革命性非侵入式技術利用高強度超音波摧毀肝癌患者體內腫瘤。這項里程碑標誌著港怡醫院在開拓醫學創新的領導地位。

為進一步加強對科研創新的投入，港怡醫院於 2024 年 9 月與香港大學醫學院合作，成立香港首個私營醫院臨床試驗中心。港怡臨床試驗中心可供進行廣泛的臨床研究，包括在治療、醫療程序、藥物及醫療設備方面的研究，為醫療發展的進步帶來貢獻。

本集團持有 25%權益的啟德體育園有限公司於 2018 年底獲香港政府授予一份為期 25 年的設計、建造及營運合約，以開發及管理啟德體育園。這個 28 公頃的國際級綜合體育娛樂新地標於 2025 年 3 月正式投入營運，其中包括一個設有 50,000 個座位及開合式上蓋的主場館（啟德主場館）、一個設有 10,000 個可靈活配置座位的室內體育館（啟德體藝館）、以及一個設有 5,000 個座位的公眾運動場（啟德青年運動場）。園內更設有蓋綜合攀石牆及多元化戶外體育設施，可進行五人足球、網球、沙灘排球等運動。該項目亦包括一個 70 萬平方英尺的啟德零售商場，於 2025 年 6 月 30 日，其租用率超過 80%。該商場匯聚逾 30 家高端運動品牌及 70 家食肆，當中包括一個有 40 條賽道的國際級保齡球中心，以及知名足球及桌球學院，打造以運動和娛樂為主題、充滿活力的零售及生活時尚中心。自開幕以來，超過 30 場本地和國際體育、娛樂盛事及社區活動在啟德體育園舉行，吸引超過 100 萬名觀眾人次到訪主場館，到訪園區的總人數達 700 萬人次。自開幕以來，啟德體育園為這城市經濟發展作出了非凡的貢獻，進一步鞏固了香港作為「亞洲盛事之都」的地位，並透過推廣加強公眾參與度，豐富本地市民的生活體驗。

策略性投資

此板塊包括對本集團具有策略價值及有強勁增長潛力的投資，並能為我們的股東創造長遠價值。於 2025 財政年度，此板塊的應佔經營溢利（主要包括來自本集團多元化投資組合的應佔業績、公平值變動淨額、利息收入及股息收入）大幅飆升至 2.365 億港元，而 2024 財政年度的應佔經營虧損則為 2,450 萬港元。此顯著改善主要是由於板塊內若干策略性投資的公平值收益淨額。

作為本集團優化業務組合及提升股東回報的持續策略的一部份，本集團的合營企業於 2025 年 1 月完成其在 Hyva 集團全部權益（包括相關股東貸款）的出售。此交易中 Hyva 集團的企業價值估值為 4.25 億美元，而本集團分佔出售所得款項淨額約為 12 億港元。本集團已從該合營企業分佔與交易相關的出售虧損（包括相關儲備的撥回）2.063 億港元，並已作為非經營項目於 2025 財政年度入賬。

於 2025 年 5 月，本集團透過出售其於 ForVEI II S.r.l.（一個於歐洲專注經營太陽能發電資產的投資平台）40%股權的投資，進一步優化其投資組合。

業務展望

道路

儘管中國政府持續推出刺激基礎設施需求的措施，但收費公路行業在若干地區的增長仍面臨挑戰。該行業在不斷演變的交通模式及新建道路網絡競爭不斷的動態環境下營運，可能導致整體業務收入出現波動。此外，受宏觀經濟結構調整所帶動的交通組合逐步轉變，亦可能進一步影響收入回報率。即使收費公路行業具備一定的韌性，本集團對於進一步擴展該板塊仍保持審慎態度。

展望未來，鑑於執行的複雜性不斷增加，以及在策略性地區尋找符合本集團嚴格回報門檻的新投資機會受限，本集團將持續聚焦維持營運的靈活性。我們將繼續採取積極主動的策略，管理波動性風險，並應對交通運輸生態系統的不斷演變。

金融服務

本集團有志於建立一個專業的一站式金融及財富管理平台，以滿足客戶不斷變化的需求，尤其專注服務高淨值人士。香港一直是專業金融服務的首選樞紐，本集團認為香港財富管理市場具備強勁增長潛力。我們的擴展策略重點是深化其在香港的業務足跡、拓展大中華及東南亞地區的新客戶，並為我們的客戶提供多元化全球投資方案。

為拓展金融服務板塊能力，本集團於 2025 年 8 月宣佈收購總部位於香港的外部資產管理公司晉羚的 65% 股權。晉羚提供涵蓋財富管理、資產配置及傳承規劃的全方位服務平台。uSMART 與晉羚這兩項即將完成的策略性收購，標誌著本集團在加強度身訂造的顧問服務方面邁出重要一步。這些新增的服務將與保險業務形成互補，並將我們的服務範圍擴展至傳統產品以外，使我們能夠為個人客戶提供網上證券經紀、財富管理及投資顧問服務，以及廣泛的多元資產產品。隨著金融服務不斷數字化，uSMART 的監管執照與經驗豐富的技術專業人員，使本集團在提供其他資本市場服務的同時，也能夠為機構客戶提供先進且度身定制的金融科技解決方案。

憑藉周大福集團悠久的品牌傳承、穩健的財務實力及策略性的全球投資，周大福人壽已將其百慕達業務打造為專業的離岸保險中心。這次策略性的業務擴展是周大福人壽發展策略的重要里程碑，也突顯了其致力提供以客為本的保險解決方案的承諾。百慕達平台提供度身定制的保險產品，旨在滿足高淨值人士日益增長且複雜的財務需求，包括全球資產分配、投資組合多元化、長期財富增值及遺產規劃。此擴展標誌著周大福人壽進一步強化其市場差異化的關鍵之舉，並支持周大福創建打造可擴展且多元化財富管理平台的願景。

為進一步鞏固市場地位，周大福人壽正積極加強其代理團隊並擴大分銷能力。該策略的重點為招募與培育高績效的人生規劃師，以推廣其優質產品組合，同時利用數位工具提升銷售效率。周大福人壽透過吸納人才及投資專業培訓，確保其代理網絡能靈活應對客戶需求的演變。

作為持續進行的品牌重塑計劃的一部份，周大福人壽繼續透過周大福集團多元化業務網絡的協同效應。「周大福人壽·生活圈」會員計劃正是這種整合策略的典範，它為各級會員提供一系列與眾不同的優惠，包括尊享生活禮遇、精心策劃的線上線下體驗，以及接入周大福集團龐大的聯盟網絡。這些舉措旨在加深客戶參與度、增強品牌親和力，並提高長期忠誠度。

透過保險、財富管理及證券經紀三大金融服務支柱的交叉銷售策略，將推動收入增長。藉著周大福集團廣泛的業務網絡，我們致力提供專屬產品與服務，藉此從競爭對手中脫穎而出，並鞏固市場領先地位。

物流

憑藉「周大福」強大的品牌價值，我們的物流倉儲業務已策略性地重塑為「周大福物流」。秉承本集團的營商理念，周大福物流銳意打做為香港及內地「值得信賴的高端物流倉儲和服務合作伙伴」。透過成熟營運架構及專業管理團隊，本集團致力於提供優質的解決方案及卓越的服務標準。此次品牌重塑不僅標誌著提升市場認知度的重要里程碑，更加彰顯了與周大福集團尊崇傳統的深度契合。

借助先進的倉儲設施、優越的地理位置及世界級的營運能力，亞洲貨櫃物流中心具備良好條件以應對市場挑戰。儘管租用率暫時受壓，亞洲貨櫃物流中心正透過多元化租戶組合的策略，有效地提升其吸引力。此舉措旨在吸引新租戶，尤其是來自具抗逆力的行業，亦進一步強化亞洲貨櫃物流中心憑著其更具多樣性及可持續性的租戶組合以收取較佳租金的能力。作為香港主要零售商及第三方物流供應商的首選配送樞紐，亞洲貨櫃物流中心有望在長遠維持其行業領先地位。

在內地，隨著消費者信心預期回升，物流業有望從中受惠。本集團持續以卓越的執行力為先，將策略重點放在靈活滿足客戶需求、以及考慮韌性及適應力，而非僅僅追求規模擴張。該方針是以提升營運效率、實施審慎的成本控制及強化可持續發展實踐為基礎。透過這些措施，本集團將致力於保持其於香港、成都、武漢及蘇州等主要樞紐的物流的資產競爭力。

本集團相信，電子商務的持續擴張將推動對高效物流服務的長期需求，從而進一步鞏固現代物流地產的戰略地位。位於城市黃金地段的優質及可持續發展的物流資產，對國內外租戶仍具有相當吸引力。面對當前的市場價格錯配，本集團正積極發掘內地價值被低估的物流項目，尤其著眼於大灣區及長三角地區已投入營運的優質倉儲資產。這項策略使本集團能以具吸引力的價格收購優質資產，擴大營運版圖，並實現可觀的長期價值創造和穩健的現金流創造能力。儘管市場提供了難得的投資機會，本集團仍將秉持審慎的投資策略，謹慎評估潛在收購項目，確保與其長期策略目標及保守的風險取向保持一致。這將進一步增強收入來源的韌性，堅定集團對可持續增長和價值創造的承諾。

受惠於國家利好政策，促進鐵路貨運發展及優化物流成本，中鐵聯集可望加速成長。憑藉其於「一帶一路」沿線策略位置設立的中心站，中鐵聯集將抓住不斷增長的跨境鐵路需求，促進區域經濟互聯互通。中鐵聯集持續透過高質量發展舉措提升競爭力，包括中心站現代化改造及系統智慧化升級。烏魯木齊中心站的擴建工程正在進行中，預計將於2025年底前竣工並投入營運。該等營運改進，加上以客戶為中心的產品設計、服務品質及業務管理系統功能的創新，預計將推動中鐵聯集的可持續成長，並強化其正面的發展前景。

建築

周大福創建建築集團具備有利的條件，將會受惠於香港建築市場的預期復甦。於2025年3月成功收購新昌亞仕達，顯著提升了周大福創建建築集團在提供綜合性、多領域建築方案方面的能力，涵蓋多元化的項目類型。在地產發展商增加參與近期土地招標，以及私人住宅成交量回升的支持下，住宅市場氣氛有改善跡象。房地產市場初步回穩的情況，進一步鞏固了此樂觀前景。

鑑於競爭格局相對緩和，憑藉其卓越的執行往績及擴展的服務範圍，周大福創建建築集團已準備就緒，預計將在即將推出的項目中獲得更多機會。短至中期的主要機遇包括大學學生宿舍、醫院重建及擴建、資助房屋（如房協項目），以及大型基建如展覽設施（如亞洲國際博覽館第二期）。中長期前景仍然樂觀，主要受惠於香港政府加快發展北部都會區，此項變革性舉措預計會帶來對優質建築服務的龐大需求。

周大福創建建築集團將運用其廣泛的能力、多領域的技術專長及創新思維，以滿足市場需求。作為其前瞻性策略的一部份，周大福創建建築集團將繼續致力於提升其技術能力，以加強項目執行效率和成果。持續投資於創新項目將有助增強周大福創建建築集團的競爭優勢，使其能夠提供更智能、更安全及更可持續的建築方案，以滿足不斷演變的行業標準和客戶期望。

設施管理

本集團對設施管理板塊的長遠前景保持樂觀，該板塊將從不斷變化的市場動態及策略性增長的舉措中受益。

香港政府推出的「定期展覽獎勵計劃 2.0」為合資格的國際展覽主辦機構提供高達 100% 的場地租金補貼，每項展覽的補貼上限為 1,000 萬港元。會展中心憑藉其世界一流的設施、先進的技術及創新的活動解決方案，將充分把握此機遇。為鎖定豐富多元的國際及本地活動項目，會展中心正積極拓展金融科技、生命科學和人工智能等新興領域展覽活動，並持續擴展其會議及展覽組合。這項積極主動的策略有助會展中心持續提供非凡活動體驗，同時提升香港作為商貿、文化及全球交流樞紐的聲譽。

港怡醫院持續把握對高端及跨境醫療服務日益增長的需求，在營運及財務指標方面均表現強勁，並積極擴展其綜合醫療網絡。**Parkway Medical** 將於 2025 年第四季度在金鐘開設港怡日間醫療中心，進一步拓展其商業版圖。這家新門診護理中心位於市中心的策略性位置，將提供小型日間手術、內視鏡手術、腫瘤治療及醫學美容服務，從而擴大其服務範圍及收入來源。

Parkway Medical 亦正探索向九龍區策略性擴張，將業務延伸至香港島以外地區。與此同時，**Parkway Medical** 正推進與香港明愛的合作，並簽署合作協議，逐步管理寶血醫院（明愛）的部份服務，包括醫療服務、臨床實驗室運作以及藥房相關職能。該等措施將提升 **Parkway Medical** 的服務能力及社區覆蓋範圍。

同時，港怡醫院正透過與大灣區當地醫院建立策略聯盟，加速其在大灣區的足跡。這些合作旨在促進跨境醫療解決方案，包括保險相關服務以及香港與內地之間的無縫病人轉介。這多維度的成長策略可鞏固港怡醫院作為區內領先綜合醫療服務機構的地位。

自 2025 年 3 月開幕以來，啟德體育園已成為香港推動「盛事經濟」的核心引擎。展望未來，更多體育及娛樂盛事，包括盛大的第十五屆全國運動會（香港賽區）部份主要賽事將於啟德體育園舉辦，進一步鞏固其作為香港舉辦大型體育及娛樂盛事的重要角色。自開幕以來，啟德主場館已接待超過一百萬觀眾人次入場，彰顯其受歡迎程度和影響力。作為一項具有轉型意義的基建項目，啟德體育園不僅是一個場地，更為香港的旅遊、酒店及零售業注入強勁的發展動力。透過具遠見的管理及策略合作夥伴關係，本集團致力於提升啟德體育園的營運效率，確保其財務的長期可持續性，並為所有持份者提供卓越的體驗。

展望未來

本集團堅定致力於透過優化投資組合及嚴謹的資本管理創造長期價值。憑藉多元化業務組合固有的靈活性，本集團持續調整策略，重點關注具有增長潛力的板塊，尤其是金融服務及物流板塊。該等板塊因可持續的增長潛力及持續產生現金流的能力而被優先考慮，該等特性共同提高了投資組合的質量並增強了其韌性。

儘管全球環境仍不明朗，包括地緣政治緊張局勢、通脹壓力及供應鏈受干擾，但本集團穩健的基本面為應對市場波動提供了堅實基礎。審慎的資本管理和高效的營運持續支持充裕的流動性，即使在充滿挑戰的情況下，本集團依然能迅速復甦並保持可持續成長軌跡。

卓越營運一貫為本集團策略的基石，助力持續的業績增長及嚴謹的資本配置。這項策略有助於支持我們可持續及漸進的股息政策，同時，將 ESG 準則更深入地融入營運，強化了負責任的商業實踐，並契合持份者不斷變化的期望。

展望未來，本集團將繼續發揮其策略靈活性、財務實力及營運紀律，捕捉發展新機遇，增強投資組合的韌性，為持份者創造可持續的價值。

財務資源

庫務管理及融資

本集團採納維持分散和均衡負債組合及財務架構的融資及庫務政策。本集團設有庫務部門中央統籌監控其現金狀況、現金流量和債務組合，以及優化其融資成本效益。本集團已建立雄厚的資金來源基礎，並會繼續優化資本結構及拓展資金來源（包括在境外及境內於資本市場發行永續資本證券及債券，以及銀行借貸，其比例將視乎金融市場狀況而作出改變），為本集團的營運、潛在投資及發展計劃維持最大的財務靈活性及充足的流動資金狀況。本集團於 2025 年 6 月 30 日的資本結構為債務 47%及權益 53%，而於 2024 年 6 月 30 日則為債務 41%及權益 59%。本集團於 2024 年 7 月（早於首次票息重置日期）全數贖回向一名私人投資者發行總額為 2.682 億美元的浮動票面息率優先永續資本證券。本集團亦已於本年度發行於 2028 年到期的 4 億美元 6.375%優先票據，進一步改善其債務到期狀況。

於 2025 年 1 月，本公司發行 4.0%可換股債券，主要目的為根據上市規則第 8.08(1)(a)條的規定恢復其公眾持股量。於債券期限內，本金總額為 2.14 億港元的 4.0%可換股債券已轉換為 28,276,891 股股份，公眾持股量由此前的 23.83%增至 24.37%。於 2025 年 7 月，本公司回購 5.66 億港元 4.0%可換股債券及同時發行 2.8%可換股債券。2.8%可換股債券的初始換股價為每股 7.67 港元。發行 2.8%可換股債券將有助將公眾持股量進一步增加至 26.40%（假設本公司並無其他股本變動以及可換股債券按初始換股價每股 7.67 港元悉數轉換為本公司普通股），以達到 25%的最低要求。

本集團管理的財務風險包括利率風險及外匯風險。本集團以利率掉期合約對沖部份利率變動風險，而本集團涉及外幣的業務則以外匯遠期合約對沖外匯風險。本集團訂立交叉貨幣掉期合約及增加人民幣借貸以管理整體融資成本及主要來自以人民幣計值資產的外匯風險。本集團的金融服務板塊則分別訂立交叉貨幣掉期及債券遠期合約以對沖其債券投資的外匯風險及利率風險。於本年度，本集團主要在香港及內地營運，除人民幣及美元外，本集團並無任何重大外匯風險。通過顯著增加人民幣債務（包括已發行的熊貓債券*、籌集境外及境內人民幣銀行貸款及訂立交叉貨幣掉期合約），於 2025 年 6 月 30 日，本集團約 80%人民幣計值的資產已獲得自然對沖。

* 「熊貓債券」泛指由非本地註冊企業在內地債券市場發行的人民幣計值債券。

流動資金及資本來源

於 2025 年 6 月 30 日，本集團現金及銀行結存總額為 202.107 億港元，而於 2024 年 6 月 30 日則為 147.880 億港元。於 2025 年 6 月 30 日，現金及銀行結存中的 20%以港元計值、64%以美元計值及 15%以人民幣計值。於 2025 年 6 月 30 日，本集團的債務淨額為 146.511 億港元，而於 2024 年 6 月 30 日則為 151.074 億港元。債務淨額輕微減少主要由於淨經營現金流入及出售若干非核心投資所得款項，部份被本年度全數贖回 2.682 億美元永續資本證券、若干收購及擴張資本支出以及支付特別股息所抵銷。本集團的淨負債比率由 2024 年 6 月 30 日的 35%上升至 2025 年 6 月 30 日的 37%。於 2025 年 6 月 30 日，本集團有備用已承諾銀行信貸額約 96 億港元。

債務狀況及到期日

為管理人民幣兌港元潛在的波動對本集團權益做成一重大負面影響的風險，本集團繼續保持在一個高比例的人民幣借貸的債務結構，此舉可自然對沖本集團以人民幣計值的資產。於 2025 年 6 月 30 日，以人民幣及港元計值的借貸分別佔本集團總債務 62%及 38%（2024 年 6 月 30 日：60%及 39%）。

於 2025 年 6 月 30 日，本集團的債務總額由 2024 年 6 月 30 日的 298.954 億港元上升至 348.618 億港元。本集團透過分散其債務到期狀況，以降低再融資風險。於 2025 年 6 月 30 日，債務總額當中 2%將於未來 6 個月到期，25%將於未來 7 至 12 個月到期，27%將於第二年到期，41%將於第三至第五年到期及 5%將於第五年後到期。本集團現正與知名國際銀行進行約 90 億港元的再融資及新的銀行信貸，相當於幾乎所有本集團將於未來 12 個月到期的債務的金額，預計將於 2025 年 12 月前完成。

由於香港銀行同業拆息及內地貸款市場報價利率均利好，加上我們持續積極管理債務結構，本集團債務組合的平均借貸成本年利率降至約 4.1%，遠低於去年 4.7%。於 2025 年 6 月 30 日，本集團已質押長瀏高速公路和隨岳高速公路的特許經營權，作為持有和營運該等高速公路的附屬公司的銀行貸款質押品。本集團亦已質押一間合營企業的部份股權，作為該合營企業銀行貸款的質押品。此外，本集團已就包括位於蘇州的物流物業、若干位於香港的辦公室及停車位等投資物業，作為本集團若干銀行貸款的抵押品。於 2025 年 6 月 30 日，有抵押貸款佔本集團債務總額 11% (2024 年 6 月 30 日：14%)。

承擔

於 2025 年 6 月 30 日，本集團的資本開支承擔總額為 59.12 億港元，而於 2024 年 6 月 30 日則為 52.594 億港元。該等款項包括收購 uSMART 43.93% 的股權 10.279 億港元，注資若干聯營公司、合營企業以及投資基金、金融及其他投資 46.629 億港元，以及添置無形資產和物業、廠房及設備的 2.212 億港元承擔。資本開支的資金來源包括本集團內部資源以及由知名國際銀行已承諾提供的外部融資。

財務擔保

於 2025 年 6 月 30 日，本集團的財務擔保為 51.333 億港元，而於 2024 年 6 月 30 日則為 48.395 億港元。該等款項包括為聯營公司及合營企業的銀行信貸提供的擔保。

根據有關 Goshawk 出售飛機租賃業務予 SMBC Aviation Capital Limited (「SMBC」) 的主要交易協議及相關交易文件，本集團為 Goshawk 向 SMBC 提供一項財務擔保以支持可能對 Goshawk 提出索償而引致的付款責任。本集團於 2025 年 6 月 30 日及 2024 年 6 月 30 日就此財務擔保的潛在責任總額以 1.971 億美元（相當於約 15.374 億港元）為限。

主要收購及出售

1. 於 2024 年 7 月 22 日，本公司的一間間接全資附屬公司力強企業有限公司（「買方」）與 Efficient League Limited 及 Golden Celosia Limited 作為賣方（Golden Celosia Limited 由周大福代理人全資擁有）以及周大福代理人作為賣方擔保人訂立有條件買賣協議，據此買方同意購入新昌亞仕達全部已發行股本，連同新昌亞仕達結欠 Golden Celosia Limited 的股東貸款，初步總代價為 5.386 億港元（可予調整及就此調整後為不少於 3.11 億港元但不超過 10 億港元）。收購事項已於 2025 年 3 月完成而新昌亞仕達已成為本公司的間接全資附屬公司。
2. 於 2024 年 10 月 14 日，Hyva I B.V.（本公司間接持有 50% 的合營企業）及其一間附屬公司與 Jost-Werke International Beteiligungsverwaltung GmbH 訂立有條件買賣協議，以出售彼等於 Hyva 集團所有權益。Hyva 集團於出售事項項下的企業價值達 4.25 億美元。交易已於 2025 年 1 月完成，同時 Hyva I B.V. 股東轉讓 Hyva 集團欠付其所有債務。
3. 於 2025 年 3 月 18 日，本公司的一間間接全資附屬公司 Valiant Voice Limited（「VVL」）與郁智凱先生（「郁先生」）及智能企業有限公司（「智能企業」）訂立有條件買賣協議，另與 Sinowise Holdings Limited（「Sinowise」）、Country Magic Limited（「Country Magic」）及周大為先生（「周先生」，連同郁先生、智能企業、Sinowise 及 Country Magic 統稱「uSMART 賣方」）訂立另一份有條件買賣協議，內容有關 VVL 向 uSMART 賣方收購 uSMART 的若干股份及向郁先生收購智能企業的全部已發行股本。VVL 就該等收購事項應付的總代價將為 131,783,592 美元（相當於約 10.25 億港元）。該等收購事項將分兩個階段完成，其直至本公告日期尚未完成。待完成後，VVL 在 uSMART 將直接及間接合共持有 2,402,891,704 股股份，佔 uSMART 已發行股本約 43.93%。

除上文所披露者外，於 2025 財政年度並無重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

業績

本集團於 2025 財政年度的經審核綜合業績，連同 2024 財政年度的比較數字載列如下：

綜合收益表 截至 6 月 30 日止年度

	附註	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元
收入			
非保險		20,204.7	22,968.5
保險		4,080.6	3,453.1
	2	24,285.3	26,421.6
銷售成本	3,5	(17,568.2)	(19,977.7)
保險服務費用	3	(2,765.6)	(2,508.0)
所持再保險合約（開支）／收入淨額		(68.2)	79.9
保險財務開支淨額		(5,223.4)	(1,431.0)
其他收入及收益，淨額	4	5,587.8	2,217.8
銷售及推廣費用	3	(117.2)	(194.4)
一般及行政費用	3	(897.9)	(945.6)
經營溢利	3	3,232.6	3,662.6
財務費用		(1,470.3)	(1,198.8)
應佔業績			
聯營公司		210.4	14.8
合營企業		1,055.8	842.0
除所得稅前溢利		3,028.5	3,320.6
所得稅開支	6	(666.3)	(700.6)
年內溢利		2,362.2	2,620.0
應佔溢利／（虧損）			
本公司股東		2,162.0	2,084.2
永續資本證券持有者		202.3	457.9
非控股權益		(2.1)	77.9
		2,362.2	2,620.0
本公司股東應佔的每股基本及攤薄盈利	7	0.54 港元	0.56 港元

綜合全面收益表

截至 6 月 30 日止年度

	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元
年內溢利	2,362.2	2,620.0
其他全面收益／（虧損）		
將不會重列往損益的項目		
按公平值計入其他全面收益的金融資產		
之股本工具的公平值變動淨額	(74.0)	(87.3)
重新計量離職後福利責任	6.7	15.9
已予重列／最終可能會重列往損益的項目		
按公平值計入其他全面收益的金融資產		
之債務工具的公平值變動及其他變動淨額	166.6	(27.8)
出售按公平值計入其他全面收益的金融資產		
之債務工具時撥回的儲備	459.9	123.7
撤銷附屬公司註冊時撥回的儲備	-	(9.1)
一間聯營公司重新分類為按公平值計入		
其他全面收益的金融資產時撥回的儲備	-	(5.9)
應佔聯營公司的其他全面收益	6.9	2.2
應佔一間合營企業撥回的儲備	241.7	-
現金流量對沖	(373.3)	(39.2)
保險財務收益／（開支）淨額	106.7	(21.2)
貨幣匯兌差異	111.3	(40.5)
年內除稅後其他全面收益／（虧損）	652.5	(89.2)
年內總全面收益	3,014.7	2,530.8
應佔總全面收益／（虧損）		
本公司股東	2,814.3	1,997.8
永續資本證券持有者	202.3	457.9
非控股權益	(1.9)	75.1
	3,014.7	2,530.8

綜合財務狀況表

於 6 月 30 日

	附註	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元
資產			
無形資產		6,186.8	5,928.8
無形特許經營權	9	10,961.9	12,226.1
投資物業		4,949.6	5,479.1
物業、廠房及設備		1,226.9	1,252.2
使用權資產		949.9	974.4
聯營公司		4,720.1	4,540.3
合營企業	10	16,151.7	17,403.8
保險合約資產		1,418.6	548.3
再保險合約資產		97.4	221.2
按攤銷成本計量的金融資產之債務工具		1,419.7	1,391.4
按公平值計入其他全面收益的金融資產		13,236.1	11,624.4
按公平值計入損益的金融資產		69,888.4	59,746.6
衍生金融工具		255.8	367.2
存貨		20.8	18.4
貿易及其他應收款項	11	11,491.1	9,158.9
與投資相連合約相關的投資		9,710.1	9,041.3
現金及銀行結存		20,210.7	14,788.0
待售資產		-	373.3
總資產		172,895.6	155,083.7
權益			
股本		4,009.8	3,997.5
儲備		33,507.0	34,898.7
股東權益		37,516.8	38,896.2
永續資本證券		2,347.8	4,436.4
非控股權益		17.1	19.1
總權益		39,881.7	43,351.7
負債			
遞延稅項負債		1,152.1	1,266.5
保險合約負債		77,481.8	64,565.9
再保險合約負債		-	55.5
與投資相連合約相關的金融負債		4,183.6	4,188.8
借貸及其他計息負債		34,861.8	29,895.4
衍生金融工具		1,267.2	384.9
貿易及其他應付款項	12	12,907.2	9,699.2
租賃負債		716.9	738.9
稅項		443.3	570.9
與待售資產直接相關的負債		-	366.0
總負債		133,013.9	111,732.0
總權益及負債		172,895.6	155,083.7

附註：

1. 編製基準及會計政策

綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（統稱「香港財務報告準則會計準則」）而編製。綜合財務報表以歷史成本常規編製，並已就按公平值計量的投資物業、若干金融資產及金融負債（包括衍生金融工具）的重估而作出修訂。

(a) 採納準則的修訂及詮釋

於 2025 財政年度，本集團已採納下列與本集團的營運有關，並須於 2025 財政年度應用的準則的修訂及詮釋：

香港會計準則第 1 號（修訂）	流動或非流動負債的分類
香港會計準則第 1 號（修訂）	附有契約條款的非流動負債
香港會計準則第 7 號及	供應商融資安排
香港財務報告準則第 7 號（修訂）	
香港財務報告準則第 16 號（修訂）	售後租回的租賃負債
香港詮釋第 5 號（修訂）	財務報表列報－借貸人對於包含須應要求償還條款的定期貸款的分類

採納準則的修訂及詮釋並無對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

1. 編製基準及會計政策（續）

(b) 尚未生效的準則及準則的修訂

下列新訂準則及準則的修訂須於 2025 年 7 月 1 日或之後開始的會計期間或較後期間採納，惟本集團並無提早採納：

香港會計準則第 21 號（修訂）	缺乏可兌換性
香港財務報告準則第 9 號及	金融工具分類及計量之修訂
香港財務報告準則第 7 號（修訂）	
香港財務報告準則第 9 號及	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則第 7 號（修訂）	
香港財務報告準則第 10 號及	投資者與其聯營公司或合營企業之間的
香港會計準則第 28 號（修訂）	資產出售或投入
香港財務報告準則第 18 號	財務報表的呈列及披露
香港財務報告準則第 19 號	非公共受託責任的附屬公司－披露
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則會計準則的年度改進
	－第 11 冊

本集團已開始評估採納新訂準則及準則的修訂的影響，其中若干新訂準則及準則的修訂可能與本集團的營運有關，並可能引致會計政策變動、披露的變動以及於綜合財務報表內若干項目的重新計量。

2. 收入及分部資料

本集團的收入分析如下：

2025 年 百萬港元	香港	內地	總計
道路	-	2,778.7	2,778.7
金融服務	4,080.6	-	4,080.6
物流	-	142.1	142.1
建築	15,359.0	-	15,359.0
設施管理	1,905.5	19.4	1,924.9
	21,345.1	2,940.2	24,285.3

2024 年 百萬港元	香港	內地	總計
道路	-	2,807.0	2,807.0
金融服務	3,453.1	-	3,453.1
物流	-	160.9	160.9
建築	17,265.2	-	17,265.2
設施管理	2,718.1	17.3	2,735.4
	23,436.4	2,985.2	26,421.6

管理層已根據香港財務報告準則第 8 號「經營分部」按照本公司執行委員會審閱以作出策略性決定的報告以釐定經營分部。執行委員會審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。執行委員會認為從產品及服務層面而言，本集團的業務板塊包括(i) 道路；(ii) 金融服務；(iii) 物流；(iv) 建築；(v) 設施管理；及(vi) 策略性投資。

執行委員會採用應佔經營溢利為指標以評估經營分部的表現(包括應佔聯營公司及合營企業的業績)。此衡量基準不包括非經營及不被分配的總辦事處項目影響。總辦事處的利息收入、財務費用及開支不會被分配予各分部。

2. 收入及分部資料（續）

(a) 向執行委員會提供的 2025 財政年度可報告分部資料及相關比較數字載列如下：

百萬港元	道路	金融服務	物流	建築	設施管理	策略性投資	總計
2025 年							
總收入	2,778.7	4,082.0	142.1	15,359.0	1,931.9	-	24,293.7
分部之間	-	(1.4)	-	-	(7.0)	-	(8.4)
收入—對外	2,778.7	4,080.6	142.1	15,359.0	1,924.9	-	24,285.3
來自客戶合約的收入							
於某一時點確認	2,778.7	-	-	-	705.9	-	3,484.6
於一段時間內確認	-	189.6	-	15,359.0	1,219.0	-	16,767.6
	2,778.7	189.6	-	15,359.0	1,924.9	-	20,252.2
來自其他來源的收入	-	3,891.0	142.1	-	-	-	4,033.1
	2,778.7	4,080.6	142.1	15,359.0	1,924.9	-	24,285.3
應佔經營溢利／（虧損）							
本公司及附屬公司	829.1	1,242.1	86.1	655.3	200.5	192.2	3,205.3
聯營公司	216.3	-	(7.5)	64.0	(112.0)	79.4	240.2
合營企業	394.0	-	661.8	-	-	(35.1)	1,020.7
	1,439.4	1,242.1	740.4	719.3	88.5	236.5	4,466.2
調整							
非經營項目							
投資物業公平值虧損							(447.9) (i)
減值及撥備淨額							(645.5) (ii)
出售項目虧損淨額							(152.8) (iii)
分佔一間合營企業非經營項目收益淨額							575.7 (iv)
以股份支付的開支（附註 3(a)）							(24.3)
不被分配的總辦事處項目							
財務費用淨額							(1,010.1)
開支及其他							(397.0)
年內除稅後及非控股權益後溢利							2,364.3
永續資本證券持有者應佔溢利							(202.3)
本公司股東應佔溢利							2,162.0

- (i) 於綜合收益表內確認的投資物業公平值虧損為 5.827 億港元（附註 4），其中 1.312 億港元虧損已於各可報告分部的應佔經營溢利中確認。
- (ii) 此款額主要為包括在「應佔合營企業的業績」內的分佔一間合營企業的減值虧損 3.281 億港元（附註 10(b)）；及包括在「其他收入及收益，淨額」內的無形特許經營權的減值虧損 3.119 億港元（附註 9）。
- (iii) 此款額為包括在「其他收入及收益，淨額」內的出售待售資產的溢利 4,270 萬港元（附註 4）及在「應佔合營企業的業績」內包括本集團分佔一間合營企業與其出售附屬公司相關的虧損（包括相關儲備的撥回）2.063 億港元（附註 10(a)）。
- (iv) 此款額為包括在「應佔合營企業的業績」內的分佔一間合營企業非經營項目收益 6.078 億港元（附註 10(c)）減去已產生的專業費用。

2. 收入及分部資料（續）

(a) 向執行委員會提供的 2025 財政年度可報告分部資料及相關比較數字載列如下：（續）

百萬港元	道路	金融服務	物流	建築	設施管理	策略性投資	總辦事處	總計
2025 年								
無形資產攤銷	-	85.0	-	4.0	31.2	-	-	120.2
無形特許經營權攤銷	1,136.8	-	-	-	-	-	-	1,136.8
物業、廠房及設備折舊	99.5	29.4	0.1	54.3	111.7	0.1	14.9	310.0
使用權資產折舊	0.3	106.8	0.6	40.1	89.9	-	9.0	246.7
保險財務開支	-	5,223.4	-	-	-	-	-	5,223.4
按公平值計入損益的金融資產的公平值（收益）								
／虧損淨額	-	(2,531.2)	-	1.9	-	(144.8)	-	(2,674.1)
利息收入	(57.8)	(3,007.6)	(2.1)	(33.3)	(98.8)	(73.5)	(278.6)	(3,551.7)
財務費用	99.3	17.5	7.7	38.5	18.4	0.2	1,288.7	1,470.3
所得稅開支／（貸記）	373.8	119.2	10.3	129.5	33.7	(0.2)	-	666.3
資產的增加（備註）	56.2	385.4	16.3	329.6	109.7	-	3.1	900.3
於 2025 年 6 月 30 日								
本公司及附屬公司	14,130.6	110,327.9	2,950.2	10,107.6	2,558.1	3,202.3	8,747.1	152,023.8
聯營公司	2,392.6	-	264.2	167.8	183.4	1,709.4	2.7	4,720.1
合營企業	5,543.2	-	9,454.8	-	-	893.9	259.8	16,151.7
總資產	22,066.4	110,327.9	12,669.2	10,275.4	2,741.5	5,805.6	9,009.6	172,895.6
總負債	4,810.6	85,582.9	317.8	8,873.4	864.5	72.2	32,492.5	133,013.9

備註： 相當於預計於報告期間後 12 個月以上的可收回資產（不包括金融工具、遞延稅項資產、離職後福利資產、保險合約資產及再保險合約資產）。

2. 收入及分部資料（續）

(a) 向執行委員會提供的 2025 財政年度可報告分部資料及相關比較數字載列如下：（續）

百萬港元	道路	金融服務	物流	建築	設施管理	策略性投資	總計
2024 年							
總收入	2,807.0	3,454.7	160.9	17,265.9	2,739.6	-	26,428.1
分部之間	-	(1.6)	-	(0.7)	(4.2)	-	(6.5)
收入－對外	2,807.0	3,453.1	160.9	17,265.2	2,735.4	-	26,421.6
來自客戶合約的收入							
於某一時點確認	2,807.0	-	-	-	1,439.1	-	4,246.1
於一段時間內確認	-	206.6	-	17,265.2	1,296.3	-	18,768.1
	2,807.0	206.6	-	17,265.2	2,735.4	-	23,014.2
來自其他來源的收入	-	3,246.5	160.9	-	-	-	3,407.4
	2,807.0	3,453.1	160.9	17,265.2	2,735.4	-	26,421.6
應佔經營溢利／（虧損）							
本公司及附屬公司	807.0	964.9	100.0	709.8	387.8	(48.6)	2,920.9
聯營公司	174.7	-	(15.6)	(4.8)	(159.5)	103.3	98.1
合營企業	589.7	-	637.9	-	-	(79.2)	1,148.4
	1,571.4	964.9	722.3	705.0	228.3	(24.5)	4,167.4
調整							
非經營項目							
投資物業公平值除稅後虧損淨額							(342.6) (v)
減值及撥備淨額							(51.5) (vi)
出售項目收益							12.3 (vii)
分佔一間合營企業非經營項目開支							(52.8)
以股份支付的開支（附註 3(a)）							(44.4)
不被分配的總辦事處項目							
財務費用淨額							(744.1)
開支及其他							(402.2)
年內除稅後及非控股權益後溢利							2,542.1
永續資本證券持有者應佔溢利							(457.9)
本公司股東應佔溢利							2,084.2

(v) 於綜合收益表內確認的投資物業公平值虧損淨額為 3.805 億港元（附註 4），其中 2,600 萬港元虧損已於各可報告分部的應佔經營溢利中確認。

(vi) 此款額主要為包括在「應佔合營企業的業績」內的分佔一間合營企業的減值虧損 9,970 萬港元；包括在「其他收入及收益，淨額」內的與聯營公司相關的減值虧損（已扣除撥回）淨額 1.188 億港元（附註 4）；及包括在「應佔聯營公司的業績」內的分佔一間聯營公司的減值虧損 6,310 萬港元；並扣除包括在「其他收入及收益，淨額」內的撥回之撥備 2.506 億港元（附註 4）。

(vii) 此款額為包括在「其他收入及收益，淨額」內的出售一間合營企業權益的溢利 640 萬港元（附註 4）及一間聯營公司權益重新分類為按公平值計入其他全面收益的金融資產的溢利 590 萬港元（附註 4）。

2. 收入及分部資料（續）

(a) 向執行委員會提供的 2025 財政年度可報告分部資料及相關比較數字載列如下：（續）

百萬港元	道路	金融服務	物流	建築	設施管理	策略性投資	總辦事處	總計
2024 年								
無形資產攤銷	-	74.6	-	1.5	31.2	-	-	107.3
無形特許經營權攤銷	1,101.7	-	-	-	-	-	-	1,101.7
物業、廠房及設備折舊	99.7	37.2	0.9	51.7	94.0	-	15.2	298.7
使用權資產折舊	0.5	108.2	-	39.2	94.1	-	8.8	250.8
保險財務開支淨額	-	1,431.0	-	-	-	-	-	1,431.0
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損淨額	-	1,456.2	-	4.7	-	127.6	-	1,588.5
利息收入	(60.4)	(2,770.8)	(0.7)	(36.1)	(115.4)	(87.4)	(197.1)	(3,267.9)
財務費用	138.0	41.5	8.6	45.8	23.4	0.3	941.2	1,198.8
所得稅開支／（貸記）	435.5	108.9	(6.5)	147.0	45.0	(28.6)	(0.7)	700.6
資產的增加（備註）	134.5	159.0	0.2	167.0	120.0	-	13.6	594.3
於 2024 年 6 月 30 日								
本公司及附屬公司	14,331.6	92,981.3	3,192.5	9,035.5	3,563.7	4,019.7	6,015.3	133,139.6
聯營公司	2,234.5	-	266.3	149.8	166.3	1,720.9	2.5	4,540.3
合營企業	5,644.6	-	9,506.3	-	-	1,967.3	285.6	17,403.8
總資產	22,210.7	92,981.3	12,965.1	9,185.3	3,730.0	7,707.9	6,303.4	155,083.7
總負債	5,159.9	70,188.3	347.1	8,036.2	1,342.7	86.3	26,571.5	111,732.0

備註：相當於預計於報告期間後 12 個月以上的可收回資產（不包括金融工具、遞延稅項資產、離職後福利資產、保險合約資產及再保險合約資產）。

2. 收入及分部資料（續）

(b) 按以下項目呈列的資產及負債的附加資料：

於 2025 年 6 月 30 日

百萬港元	非金融服務 及總辦事處	金融服務	總計
資產			
無形資產	307.8	5,879.0	6,186.8
無形特許經營權	10,961.9	-	10,961.9
投資物業	4,399.2	550.4	4,949.6
聯營公司	4,720.1	-	4,720.1
合營企業	16,151.7	-	16,151.7
保險合約資產	-	1,418.6	1,418.6
再保險合約資產	-	97.4	97.4
按攤銷成本計量的金融資產之債務工具	108.7	1,311.0	1,419.7
按公平值計入其他全面收益的金融資產	690.1	12,546.0	13,236.1
按公平值計入損益的金融資產	2,578.4	67,310.0	69,888.4
貿易及其他應收款項	8,729.8	2,761.3	11,491.1
與投資相連合約相關的投資	-	9,710.1	9,710.1
現金及銀行結存	11,825.1	8,385.6	20,210.7
其他	2,094.9	358.5	2,453.4
	62,567.7	110,327.9	172,895.6
負債			
保險合約負債	-	77,481.8	77,481.8
與投資相連合約相關的金融負債	-	4,183.6	4,183.6
借貸及其他計息負債	34,509.0	352.8	34,861.8
貿易及其他應付款項	10,189.1	2,718.1	12,907.2
其他	2,732.9	846.6	3,579.5
	47,431.0	85,582.9	133,013.9

(c) 按地區劃分的資料：

百萬港元	預計於 12 個月以上 可收回的資產（備註）	
	2025 年	2024 年
香港	10,345.5	10,299.7
內地	13,902.2	15,533.3
其他	27.4	27.6
	24,275.1	25,860.6

備註： 相當於預計於報告期間後 12 個月以上的可收回資產（不包括金融工具、遞延稅項資產、離職後福利資產、保險合約資產及再保險合約資產）。

3. 經營溢利

本集團的經營溢利已計入及扣除下列各項：

	附註	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元
計入			
投資物業租金的總收入		223.2	243.0
減：支出		(57.1)	(64.9)
		<u>166.1</u>	<u>178.1</u>
扣除			
核數師酬金			
- 本年度撥備		22.3	21.9
- 往年的撥備不足／（過度撥備）		0.6	(1.0)
出售存貨成本		547.8	1,103.1
建築成本		12,776.3	14,830.3
無形資產攤銷		120.2	107.3
無形特許經營權攤銷		1,136.8	1,101.7
物業、廠房及設備折舊		310.0	298.7
使用權資產折舊		246.7	250.8
代理佣金及津貼		2,506.9	3,040.8
短期租賃開支		7.2	11.1
可變租賃付款開支		120.3	126.4
員工成本（包括董事酬金及以股份支付的開支）	(a)	3,196.2	3,110.6
其他成本及費用		<u>1,283.2</u>	<u>1,253.3</u>
		22,274.5	25,255.0
保險合約應佔金額		(3,691.2)	(4,137.3)
獲取保險現金流量攤銷		964.6	702.8
已發生索償及其他直接應佔開支		1,828.9	1,803.0
虧損性合約的虧損（已扣除撥回）淨額		<u>(27.9)</u>	<u>2.2</u>
		<u>21,348.9</u>	<u>23,625.7</u>
相當於			
銷售成本	5	17,568.2	19,977.7
保險服務費用		2,765.6	2,508.0
銷售及推廣費用		117.2	194.4
一般及行政費用		<u>897.9</u>	<u>945.6</u>
		<u>21,348.9</u>	<u>23,625.7</u>

- (a) 本集團於本年度確認與本公司授出的購股權相關以股份支付的開支費用總額為 2,430 萬港元（2024 年：4,440 萬港元）。

4. 其他收入及收益，淨額

	2025 年 附註 百萬港元	2024 年 百萬港元
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益／（虧損）淨額	2,674.1	(1,588.5)
與投資相連合約相關的投資有關的收益淨額	1,002.6	641.2
出售待售資產的溢利	42.7	-
撥回之撥備	-	250.6
出售一間合營企業權益的溢利	-	6.4
一間聯營公司權益重新分類為按公平值計入其他全面收益的金融資產的溢利	-	5.9
利息收入		
- 按公平值計入損益的金融資產之債務工具	2,350.0	2,240.4
- 按公平值計入其他全面收益的金融資產之債務工具	572.9	444.4
- 按攤銷成本計量的金融資產之債務工具	58.9	51.0
- 銀行存款及其他	569.9	532.1
股息收入	405.5	340.9
其他	168.0	336.7
匯兌收益／（虧損）淨額	94.8	(25.0)
投資物業公平值虧損淨額	(582.7)	(380.5)
衍生金融工具公平值虧損淨額	(541.0)	(48.3)
出售按公平值計入其他全面收益的金融資產之債務工具的虧損淨額	(459.9)	(123.7)
與投資相連合約相關的金融負債有關的開支	(455.1)	(279.7)
無形特許經營權的減值虧損	9 (311.9)	-
與聯營公司相關的減值虧損（已扣除撥回）淨額	-	(118.8)
預期信貸虧損撥備（已扣除撥回）淨額		
- 按公平值計入其他全面收益的金融資產之債務工具	(13.5)	(105.3)
- 按攤銷成本計量的金融資產之債務工具	(0.2)	(1.6)
- 貿易及其他應收款項	12.7	39.6
	<u>5,587.8</u>	<u>2,217.8</u>
相當於		
來自保險業務投資收入及收益淨額	5,477.2	1,697.7
其他	110.6	520.1
	<u>5,587.8</u>	<u>2,217.8</u>

5. 銷售成本

	附註	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元
出售存貨成本		547.8	1,103.1
建築成本		12,776.3	14,830.3
提供服務成本		4,244.1	4,044.3
	3	<u>17,568.2</u>	<u>19,977.7</u>

6. 所得稅開支

香港利得稅乃按本年度估計應課稅溢利以 16.5%（2024 年：16.5%）稅率撥備。內地及海外溢利的稅項乃根據本年度估計應課稅溢利按本集團經營業務所在地區的現行稅率計算。此等稅率由 12%至 25%（2024 年：12%至 25%）不等。股息預扣稅主要以 5%或 10%（2024 年：5%或 10%）稅率撥備。

本集團保險業務的應課稅溢利根據香港稅務條例的特別規定計算。香港稅務條例所界定長期保險業務的利得稅根據香港稅務條例第 23(1)(a)條按人壽保險業務的保費淨額（已收的保費總額扣除已分出至再保險的保費）的 5%以 16.5%（2024 年：16.5%）稅率計算。而非壽險長期保險業務的應課稅溢利則根據保險業條例第 41 章的規定，採用風險為本資本制度推行的盈餘制度方法。

於綜合收益表扣除所得稅款額為：

	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元
即期所得稅		
香港利得稅	247.7	254.9
內地及海外稅項	526.5	544.2
遞延所得稅貸記	(107.9)	(98.5)
	<u>666.3</u>	<u>700.6</u>

來自應佔聯營公司及合營企業稅項分別為 7,480 萬港元（2024 年：1.019 億港元）及 1.985 億港元（2024 年：3.117 億港元），分別以應佔聯營公司及合營企業的業績計入綜合收益表。

7. 每股盈利

於 2025 財政年度，每股基本盈利乃按盈利 21.62 億港元（為本公司股東應佔溢利）；及於年內已發行普通股的加權平均數 4,000,178,333 股計算。而於 2024 財政年度，每股基本盈利乃按盈利 21.869 億港元，其包括本公司股東應佔溢利 20.842 億港元及贖回永續資本證券的收益 1.027 億港元；及於去年內已發行普通股的加權平均數 3,928,599,060 股計算。

每股攤薄盈利乃按上述的盈利 21.62 億港元（2024 年: 21.869 億港元），以及上述的已發行普通股的加權平均數經調整所有攤薄性潛在普通股的影响後計算。每股攤薄盈利的普通股加權平均數計算如下：

	股份數目	
	2025 年	2024 年
計算每股基本盈利的普通股加權平均數	4,000,178,333	3,928,599,060
具攤薄性潛在普通股的影响		
可換股債券	39,922,673	-
購股權	-	4,433,803
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	4,040,101,006	3,933,032,863

於 2025 財政年度，由於本公司的購股權的經調整行使價高於普通股於年內的平均市場價，對每股基本盈利具反攤薄性影响，故未有計入每股攤薄盈利計算。

8. 股息

	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元
已派發中期普通股息每股 0.30 港元 (2024 年: 0.30 港元)	1,201.6	1,173.6
已派發特別股息每股 0.30 港元 (2024 年: 1.79 港元)	1,201.6	7,002.3
建議末期普通股息每股 0.35 港元 (2024 年: 已派發 0.35 港元)	1,410.9	1,399.1
	<u>3,814.1</u>	<u>9,575.0</u>

於 2025 年 9 月 24 日舉行的會議上，董事會建議派付末期普通股息每股 0.35 港元。該建議普通股息並無於綜合財務報表內確認為應付股息，惟將於 2026 財政年度的綜合財務報表內列作保留溢利分派。

待相關決議案於 2025 年 11 月 18 日舉行的本公司股東周年大會(「股東周年大會」)上獲得通過後，預期末期普通股息將約於 2025 年 12 月 23 日派發。

9. 無形特許經營權

無形特許經營權乃指本集團於中國內地收費公路的投資及營運。於 2025 財政年度，本集團已參考獨立交通諮詢報告及若干現行市況，按使用價值法並採用折現現金流量計算方式，對相關無形特許經營權可收回性進行減值評估。根據評估，本集團於 2025 財政年度確認與無形特許經營權相關的減值虧損為 3.119 億港元，並將該金額計入「其他收入及收益，淨額」內。

10. 合營企業

- (a) 於 2025 財政年度，應佔合營企業的業績包括本集團分佔一間合營企業 Hyva I B.V. 與其出售附屬公司相關的虧損（包括相關儲備的撥回）2.063 億港元。

於 2024 年 10 月，Hyva I B.V. 及其一間附屬公司訂立了一份有條件買賣協議出售 Hyva 集團，其主要從事液壓裝卸系統所用組件的生產及供應。是次交易的企業價值為 4.25 億美元，本集團分佔出售所得款項淨額約為 12 億港元。該交易於 2025 年 1 月完成。

- (b) 就本集團透過一間合營企業持有的一條高速公路，本集團已參考獨立交通諮詢報告及若干現行市況，按使用價值法並採用折現現金流量計算方式，對該合營企業的賬面值可收回性進行減值評估。根據評估，本集團於 2025 財政年度分佔減值虧損為 3.281 億港元，並將該金額計入「應佔合營企業的業績」內。
- (c) Goshawk 為本集團持有 50% 股權的一間合營企業，以往從事商務飛機租賃業務，並於截至 2022 年 6 月 30 日止財政年度對六架飛機作全額計提減值。Goshawk 亦就此提出保險索償。

於 2025 財政年度，Goshawk 與若干保險公司達成理賠安排，並已收到合共約 1.558 億美元（相當於約 12 億港元）。因此，本集團已就此分佔一項非經營收益 6.078 億港元，並將該金額計入「應佔合營企業的業績」內。

11. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括應收貿易款項，按發票日期分析如下：

	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元
三個月內	1,711.3	1,836.3
四至六個月	22.9	58.8
六個月以上	119.0	32.3
	<u>1,853.2</u>	<u>1,927.4</u>

12. 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括應付貿易款項，按發票日期分析如下：

	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元
三個月內	872.1	995.5
四至六個月	24.0	20.9
六個月以上	46.9	22.2
	<u>943.0</u>	<u>1,038.6</u>

13. 業務合併

於 2024 年 7 月 22 日，本公司的一間間接全資附屬公司力強企業有限公司訂立一份有條件買賣協議，以收購新昌亞仕達（一間提供綜合機電工程服務的承包商）的全部已發行股本及股東貸款，其為一間提供綜合機電工程服務的承包商，初步代價為 5.386 億港元（可予調整及就此調整後為不少於 3.11 億港元及不超過 10 億港元）。此收購已於 2025 年 3 月完成，自此新昌亞仕達成為本公司的一間間接全資附屬公司。

按臨時評估計算，於收購日所購入資產及所承擔負債的公平值，以及所產生的商譽詳情如下：

	百萬港元
無形資產	20.3
物業、廠房及設備	0.3
使用權資產	1.3
貿易及其他應收款項	529.8
現金及銀行結存	57.8
借貸	(58.8)
遞延稅項負債	(3.3)
貿易及其他應付款項	(369.3)
租賃負債	(1.6)
稅項	(2.2)
所購入可識別資產及所承擔負債	174.3
收購產生的臨時商譽	169.3
	<u>343.6</u>
以代價支付	
現金	538.6
應收或有代價	(195.0)
	<u>343.6</u>

14. 比較數字

2024 財政年度的若干比較數字已作重新分類及延伸以配合 2025 財政年度的呈列。

末期股息及派發紅股

本公司致力於提供可持續及漸進的股息政策。其股息政策旨在每年穩步增加或至少維持普通股息的港元價值。然而，預期股息增長仍取決於本公司的財務表現及未來融資需求。

董事會議決建議向於 2025 年 11 月 24 日名列在本公司股東名冊的股東以現金派付 2025 財政年度的末期普通股息（「末期股息」）每股 0.35 港元（2024 年：末期普通股息每股 0.35 港元），股東亦可選擇以以股代息方式收取股息，每位選擇以配發股份方式全數或部份收取末期股息的股東將獲配發市值總額相等於股東可選擇以現金收取的款項總額的已繳足股份。連同 2025 年 4 月派付的 2025 財政年度中期普通股息每股 0.30 港元（2024 年：每股 0.30 港元）及特別股息每股 0.30 港元（2024 年：特別股息每股 1.79 港元），本公司於 2025 財政年度的分派股息總額將為每股 0.95 港元（2024 年：每股 2.44 港元）。

董事會亦建議按每十股送一紅股的比率派發紅股予於 2025 年 11 月 24 日名列在本公司股東名冊的股東（「派發紅股」）。該等紅股將不能享有末期股息，但其他方面的權益均與本公司現時已發行的股份相同。

以股代息派發末期股息及派發紅股須待相關決議案於即將舉行的股東周年大會上獲得通過及香港聯合交易所有限公司上市委員會批准根據末期股息及派發紅股而將予發行的新股上市及買賣後方會作實。載有關於派發紅股詳情的通函，將於 2025 年 10 月發送予股東。另外一份載有關於以股代息派發末期股息的詳情及派發紅股的進一步資料的通函，連同選擇收取以股代息的表格，將約於 2025 年 11 月底或 12 月初發送予股東。待相關決議案於股東周年大會上獲得通過後，預期末期股息將約於 2025 年 12 月 23 日派發。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東周年大會並於會上投票的權利，以及收取末期股息及派發紅股的權利，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續。有關暫停辦理股份過戶登記手續的詳情載列如下：

為釐定出席股東周年大會並於會上投票的權利：

遞交過戶文件以作登記的最後時間

2025 年 11 月 12 日下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記

2025 年 11 月 13 日至 18 日

(包括首尾兩天)

記錄日期

2025 年 11 月 18 日

股東周年大會日期

2025 年 11 月 18 日

為釐定收取末期股息及派發紅股的權利：

遞交過戶文件以作登記的最後時間

2025 年 11 月 21 日下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記

2025 年 11 月 24 日

記錄日期

2025 年 11 月 24 日

寄發紅股股票

約於 2025 年 12 月 9 日

派發末期股息（包括寄發代息股份股票）日期

約於 2025 年 12 月 23 日

於上述暫停辦理股份過戶登記手續期間，將不會登記任何股份過戶。為釐定有權出席股東周年大會並於會上投票以及享有末期股息及派發紅股的權利，所有填妥的過戶表格連同相關股票須於上述最後期限前送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓，以辦理股份過戶登記手續。

員工及薪酬政策

於 2025 年 6 月 30 日，本集團旗下管理的公司聘用約 10,400 名員工，其中於香港聘用約 3,600 名員工。2025 財政年度的員工相關成本（包括公積金、員工花紅及被視作購股權福利，但不包括董事酬金及彼等的被視作購股權福利）合共為 31.05 億港元（2024 年：29.99 億港元）。酬金福利包括根據員工個別表現授予員工的薪酬、花紅及購股權，並每年按整體市況檢討。本集團亦持續為員工提供有系統的培訓計劃。

審核委員會及審閱全年業績

本公司審核委員會由董事會設立並訂明其職權範圍，負責檢討及監督本集團的財務申報程序，以及風險管理及內部監控系統。該委員會現由本公司三名獨立非執行董事組成。審核委員會已與管理層及外聘核數師審閱本集團所採納的會計原則與實務及本集團 2025 財政年度的經審核綜合財務報表。

本集團的核數師羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道香港」）已就本集團的初步業績公告中有關本集團 2025 財政年度的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團 2025 財政年度的經審核綜合財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道香港就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道香港並未對初步業績公告發出任何核證。

企業管治常規

本公司向來努力追求達成良好的企業管治—即管理和監督本公司的一系列守則、程序和常規，旨在讓公司於股東、社區及其他持份者的利益之間取得平衡。良好企業管治有助經營獲取長遠成果，並達致本公司的可持續發展。

於 2025 財政年度，本公司已遵守香港聯交所證券上市規則附錄 C1 所載的《企業管治守則》的所有適用守則條文。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於 2025 財政年度概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券（包括出售庫存股份）。

董事及有關僱員買賣本公司證券

本公司已採納上市規則附錄 C3 所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事證券交易的操守準則。經向本公司全體董事作出特定查詢後，確認彼等於 2025 財政年度均已遵守標準守則的規定標準。

本公司亦已採納一套不較標準守則寬鬆的《有關僱員進行證券交易的守則》，以規管指定僱員（「有關僱員」）的證券交易，由於彼等所擔任的職位，令其可能接觸到尚未公佈的內幕消息。經本公司作出特定查詢後，所有有關僱員均已確認於 2025 財政年度已遵守《有關僱員進行證券交易的守則》所載的標準。

2024 年年報補充資料

除：(i) 2024 年年報第 133 頁至 138 頁「關連交易」一節；及(ii) 於 2024 年年報第 276 頁至 277 頁綜合財務報表附註 45「關聯方交易」（「附註 45」）所作的披露外，本公司根據《上市規則》第 14A 章的披露要求，現就關連交易補充以下資料：

- (i) 附註 45(a)所提及本公司的「與聯屬公司交易」並不構成《上市規則》第 14A 章的關連交易；
- (ii) 附註 45(a) 所提及本公司的「與其他關聯方交易」構成本公司之豁免或非豁免關連交易，本公司已遵守《上市規則》第 14A 章的規定。《上市規則》第 14A 章要求披露的有關該財政年度進行的「關連交易」所需披露的資料，已載於 2024 年年報第 133 頁至 138 頁關連交易一節；及
- (iii) 附註 45(b)所披露本公司的主要管理層薪酬，根據《上市規則》第 14A 章，屬於獲豁免的關連交易。

董事會

於本公告日期，(a) 本公司的執行董事為鄭家純博士、鄭志明先生、何智恒先生、林戰先生及鄭志亮先生；(b) 本公司的非執行董事為杜家駒先生（杜家駒先生的替任董事：林煒瀚先生）及曾安業先生；及(c) 本公司的獨立非執行董事為石禮謙先生、李耀光先生、黃馮慧芷女士、王桂壩先生、陳家強教授及伍婉婷女士。

承董事會命
周大福創建有限公司
主席
鄭家純博士

香港，2025 年 9 月 24 日