

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。



# 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 12 月 31 日止六個月 中期業績公告

### 綜合重點

- 本公司股東應佔溢利按年增長 15% 至 13.343 億港元。
- 儘管市況疲弱，本集團的多元化業務展現平穩增長，整體應佔經營溢利按年上升 3% 至 22.839 億港元。
- 金融服務板塊盈利增長強勁。
- 本集團的財務狀況保持穩健。於 2025 年 12 月 31 日，本集團的可動用流動資金總額約 310 億港元，其中包括現金及銀行結存約 209 億港元及備用已承諾銀行信貸額約 101 億港元。
- 本集團審慎且積極地管理其資產負債表，於 2025 年 12 月 31 日，本集團一年內到期的債務下降 28% 至 68 億港元，債務淨額減少 6% 至 138 億港元，以及淨負債比率下降至 34%。
- 本集團繼續維持可持續及漸進的股息政策。本集團的中期股息為每股 0.28 港元（按可比較基礎計算，按年增加約 3%。該可比較基礎為 2025 財政年度的中期普通股息並予以調整，以反映本公司於 2025 年 12 月發行「十送一」紅股後擴大的股份基數）。中期普通股息總額上升約 6% 至 12.7 億港元，反映本集團憑藉其多元化業務組合所產生的強勁現金流，致力為股東提供持續增長的回報。

周大福創建有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然公布本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至 2025 年 12 月 31 日止六個月（「本期間」）的未經審核綜合中期業績，連同截至 2024 年 12 月 31 日止六個月（「去年同期」）的比較數字。

## 業務回顧

### 集團概覽

本財政年度在全球經濟持續不明朗及市況低迷的背景下展開。於本期間，本集團的多元化業務組合展現出韌性，應佔經營溢利（一項非香港財務報告準則計量的指標）按年增加 3% 至 22.839 億港元。本集團的業務在嚴格的成本控制及靈活的營運策略支持下，整體表現穩定；然而，各業務板塊表現不一，若干業務強勁的表現被其他業務較疲弱的業績部分抵銷。本集團整體應佔經營溢利的增長主要受以下因素帶動：(i) 金融服務板塊的盈利增長持續強勁；及(ii) 設施管理板塊中，本集團已於 2024 年 12 月出售虧損的「免稅」店業務，以及港怡醫院由去年同期的應佔經營虧損轉為錄得應佔經營溢利。但建築板塊及物流板塊在具挑戰性的經濟環境下表現疲弱，部分抵銷了上述正面影響。

除應佔經營溢利有所增長外，非經營項目的虧損淨額減少亦帶動了本公司股東應佔溢利按年增加 15% 至 13.343 億港元，主要由於本集團於本期間不再錄得與出售於 Hyva III B.V. 及其附屬公司的全部權益相關的虧損，及投資物業公平值虧損的減少，但與道路板塊相關的減值虧損，部分抵銷了上述正面影響。

本集團繼續優化其業務組合，將資本投向具可持續長期發展潛力的板塊。這種審慎的資本配置策略，既包括對發展空間有限的資產作出策略性出售，並同時對具明確策略重要性的領域進行定向投資。作為持續推進這策略的一部分，本集團於 2025 年 10 月發行 22.18 億港元於 2028 年到期的 0.75% 可交換債券（「0.75% 可交換債券」），旨在變現其於策略性投資板塊中的首程控股有限公司（「首程」）的投資。此交易有助本集團實現拓寬融資渠道，提升財務靈活性，以支持未來增長計劃，同時有機會以可觀回報將該項投資出售。

本集團亦推進了多項經嚴格篩選的收購項目，以鞏固其核心業務板塊。在物流板塊方面，本集團已於 2025 年 12 月收購一個位於東莞的物流物業。於報告期末後，本集團進一步完成收購三個位於長三角地區的物流物業。該等收購不僅擴大本集團物流資產組合的規模，亦拓寬本集團在中國內地主要經濟區域的業務布局。

與此同時，本集團持續拓展金融服務板塊，以抓住對財富管理方案日益增長的需求。於本期間，本集團宣布收購一家植根於香港的外部資產管理公司晉羚集團有限公司（「晉羚」）65% 權益，並完成收購科技主導的金融服務供應商 uSmart Inlet Group Ltd（「uSMART」）13.05% 權益。本集團將 uSMART 列作聯營公司入賬，預期將為金融服務板塊的發展帶來貢獻，並提升本集團的財富管理能力。整體而言，此等收購旨在加強本集團的金融服務平台，並進一步令其產品組合更多元化。

於本期間，香港業務佔本集團應佔經營溢利 58%（去年同期：58%），而中國內地則貢獻 36%（去年同期：39%）。經調整稅息、折舊及攤銷前溢利（經調整 EBITDA，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）為 35.914 億港元，保持穩定。每股基本盈利為 0.30 港元，按年增長 14%。

本集團繼續有效地管理融資成本。有擔保隔夜融資利率的利好走勢，加上去年同期贖回 2.682 億美元的永續資本證券，導致永續資本證券持有者應佔溢利減少 14%。此外，平均借貸成本利率降至約 4.0%（去年同期：約 4.2%），反映本期間香港銀行同業拆息的回落。本集團進一步增加固定利率債務至債務總額的 76%，而於 2025 年 6 月 30 日則為 70%。於 2025 年 12 月 31 日，人民幣債務佔債務總額的比例為 61%，而於 2025 年 6 月 30 日則為 62%。人民幣負債對人民幣資產的比率微跌至約 76%（2025 年 6 月 30 日：約 80%）。

隨著 2023 年熊貓債券計劃<sup>1</sup>屆滿後，本集團已於 2026 年 1 月向中國銀行間市場交易商協會申請註冊不高於人民幣 50 億元的債務融資工具（「2026 年熊貓債券計劃」），可於接獲該協會的接受註冊通知書起計兩年內發行。待相關審批獲得通過後，發行時間、年期及規模將參考市況而定。視乎市場環境，2026 年熊貓債券計劃或能為本集團提供具成本效益的融資渠道，其中包括作為本集團於 2026 年及 2027 年到期的中期票據的再融資。由於本集團部分資產、營運及收入以人民幣計值，發行熊貓債券亦將可自然對沖人民幣匯率波動的風險。

於本期間，本公司持續推行提升公眾持股量的措施。於 2025 年 7 月，本公司發行 8.5 億港元於 2027 年到期的 2.8% 可換股債券（「2.8% 可換股債券」）。隨著債券被陸續轉換，本公司的公眾持股量於 2025 年 11 月 21 日已提升至約 25.08%，符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）最低 25% 公眾持股量的要求。於 2026 年 2 月 24 日，本公司的公眾持股量進一步上升至約 26.05%。

本集團堅持審慎的財務管理方針，並持續獲得穩健的信貸評級。於 2026 年 1 月，聯合資信評估股份有限公司再次確認本公司「AAA」評級，評級展望為穩定。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該機構的肯定。上述評級進一步提升本集團的融資能力，有助本集團持續獲取具競爭力的融資渠道。

本集團致力恪守環境、社會及管治（「ESG」）的承諾，不斷探索各種可持續、社會及綠色金融方案。於 2025 年 12 月 31 日，本集團的可持續發展表現掛鈎及綠色信貸融資約 192 億港元（2025 年 6 月 30 日：約 186 億港元）。

<sup>1</sup> 2023 年熊貓債券計劃乃本集團早前向中國銀行間市場交易商協會就人民幣計值債務融資工具所進行的註冊，並與 2026 年熊貓債券計劃採用相同框架申報。

在充裕流動資金及審慎資本管理的支持下，本集團的財務狀況維持穩健。於 2025 年 12 月 31 日一年內到期的債務已由 2025 年 6 月 30 日的約 94 億港元減少 28% 至約 68 億港元。

於 2025 年 12 月 31 日，本集團的可動用流動資金總額約 310 億港元，包括現金及銀行結存約 209 億港元及備用已承諾銀行信貸額約 101 億港元，金額遠超即期債務。於 2025 年 12 月 31 日，債務淨額下跌 6% 至約 138 億港元(2025 年 6 月 30 日:約 147 億港元)，淨負債比率(按債務淨額除總權益計算)進一步下跌至 34%<sup>2</sup>(2025 年 6 月 30 日:37%)，充分顯示本集團審慎的槓桿管理，並保持財務靈活，以支持未來的增長及策略性舉措。

本公司致力實現可持續及漸進的股息政策。該政策的目標是每年穩步提高或至少維持普通股息總額的港元總值。然而，未來股息總額增長仍取決於集團的財務表現及其未來的資金需求。

因此，董事會已通過決議宣派截至 2026 年 6 月 30 日止財政年度(「2026 財政年度」)的中期普通股息每股 0.28 港元(「中期股息」)(按可比較基礎計算，按年增加約 3%<sup>3</sup>。該可比較基礎為截至 2025 年 6 月 30 日止財政年度(「2025 財政年度」)的中期普通股息並予以調整，以反映本公司於 2025 年 12 月發行「十送一」紅股後擴大的股份基數)。中期普通股息總額上升約 6% 至 12.7 億港元，反映本集團憑藉其多元化業務組合所產生的強勁現金流，致力為股東提供持續增長的回報。

<sup>2</sup> 0.75% 可交換債券以按公平值計入損益的金融負債入賬，因此並不納入債務淨額及淨負債比率的計算中。倘若將該 0.75% 可交換債券納入債務計算，則本集團於 2025 年 12 月 31 日的淨負債比率將為 39%。

<sup>3</sup> 由於發行紅股的影響，2026 財政年度中期股息每股 0.28 港元與 2025 財政年度的中期普通股息每股 0.30 港元並不具有直接可比性。

**溢利貢獻**

截至 12 月 31 日止六個月

	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元
<b>應佔經營溢利<sup>(1)</sup></b>	<b>2,283.9</b>	<b>2,225.3</b>
<i>非經營項目</i>		
投資物業公平值除稅後虧損淨額	(37.8)	(89.7)
減值、重新計量及撥備淨額	(105.0)	(307.4)
出售一個項目的收益	-	42.7
分佔合營企業非經營項目收益淨額	7.9	81.1
以股份支付的開支	(27.7)	-
<i>不被分配的總辦事處項目</i>		
財務費用淨額	(495.4)	(505.3)
開支及其他	(197.5)	(180.1)
	<b>(855.5)</b>	<b>(958.7)</b>
<b>期內除稅後及非控股權益後溢利<sup>(2)</sup></b>	<b>1,428.4</b>	<b>1,266.6</b>
<b>應佔溢利：</b>		
本公司股東	<b>1,334.3</b>	1,157.6
永續資本證券持有者	<b>94.1</b>	109.0
	<b>1,428.4</b>	<b>1,266.6</b>

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) 應佔經營溢利與期內除稅後及非控股權益後溢利的調節，以及與簡明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<sup>(3)</sup>**

截至 12 月 31 日止六個月

	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元
經營溢利	1,844.9	1,846.6
<i>調整</i>		
折舊及攤銷 <sup>(4)</sup>	958.9	903.2
其他非經營／非現金項目		
投資物業公平值虧損 <sup>(5)</sup>	70.0	223.2
無形特許經營權的減值虧損 <sup>(5)</sup>	105.0	-
出售待售資產的溢利 <sup>(5)</sup>	-	(42.7)
以股份支付的開支 <sup>(6)</sup>	36.4	-
自聯營公司及合營企業收取的股息	442.3	581.0
其他調整 <sup>(7)</sup>	133.9	45.5
<b>經調整 EBITDA<sup>(3)</sup></b>	<b>3,591.4</b>	<b>3,556.8</b>

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) 調整為本集團已作出再投資的一間合營企業的股息。

## 營運回顧

按板塊劃分的應佔經營溢利貢獻

截至 12 月 31 日止六個月

	2025 年 百萬港元	2024 年 百萬港元	變動百分比 順差／（逆差）
道路	771.1	767.1	1
金融服務	728.8	614.3	19
物流	331.8	387.8	(14)
建築	310.0	390.9	(21)
設施管理 <sup>#</sup>	42.8	9.3	360
策略性投資	99.4	55.9	78
總計	<u>2,283.9</u>	<u>2,225.3</u>	3

<sup>#</sup> 尚不包括已出售的「免稅」店業務，設施管理板塊於去年同期的應佔經營溢利為 4,850 萬港元。

## 道路

於 2025 年 12 月 31 日，本集團經營分布在廣東省、浙江省、天津直轄市、湖北省、湖南省及廣西壯族自治區的十三個收費公路項目，道路總長度約 880 公里。

於本期間，道路板塊應佔經營溢利錄得按年微升 1% 至 7.711 億港元。撇除本集團已於 2025 年 4 月出售的山西太原至古交公路（古交段），餘下十三條收費公路的應佔經營溢利按年上升 4%。這主要由於融資成本下降，但部分被不均衡的交通流量復甦所抵銷。然而，可比較日均交通流量及路費收入按年減少 1%，主要由於京珠高速公路（廣珠段）及廣肇高速公路在擴建工程期間部分路段封閉所致。此外，一條與杭州繞城公路競爭的高速公路於 2025 年 7 月開通後，分流了部分貨車交通流量。這些不利因素被唐津高速公路（天津北段）路費收入增加而部分抵銷，其交通流量自 2025 年 10 月一條關鍵連接路段完成擴建後穩步回升。

於 2025 年 12 月 31 日，道路組合的整體平均剩餘特許經營年期約為 11.4 年。京珠高速公路（廣珠段）及廣肇高速公路的擴建工程分別於 2022 年年底及 2023 年年底開工，並按計劃如期推進。該等擴建工程預計於 2028 財政年度完成，屆時本集團將合資格申請延長特許經營年期，如獲批准將可延長收費道路組合的平均特許經營年期。

## 金融服務

於本期間，金融服務板塊的應佔經營溢利按年強勁增長 19% 至 7.288 億港元，主要由周大福人壽保險有限公司（「周大福人壽」）的卓越表現所帶動。具盈利的新業務增長及有利的金融市場變動，促使合約服務邊際釋放按年上升 17% 至 6.646 億港元，繼續成為應佔經營溢利的主要驅動因素。於 2025 年 12 月 31 日，扣除再保險後的合約服務邊際結餘較 2025 年 6 月 30 日增長 18% 至 108 億港元，反映金融市場正面的變動及穩健的新業務增長動力，及持續累積未來盈利的基礎。此穩健增長突顯其業務模式的優勢及擴展能力。

周大福人壽在本期間錄得強勁業務增長，年化保費總額按年上升 48% 至 22.878 億港元，主要受惠於廣泛的市場需求、具吸引力的產品組合以及分銷執行能力的提升。

代理渠道的業務顯著增長，年化保費按年增長 32%，主要得益於代理團隊持續蛻變，使代理團隊按年化保費計算的生產力按年提升 24%。代理渠道的續保率<sup>4</sup>按年增加 13%，代理人數亦按年增長 7% 至約 2,100 人。透過強調多元背景的招募策略，代理團隊網絡的韌性與包容性得以進一步強化。代理團隊質素持續提升，於 2025 年 12 月 31 日，百萬圓桌會註冊會員人數按年增加了 29%。

合作夥伴渠道的業務亦錄得強勁增長，年化保費較去年同期增長 78%，主要受惠於與經紀公司的深度合作及主要合作夥伴銷售能力的提升。通過成功滲透當地主要的經紀公司，海外市場的增長亦為合作夥伴渠道年化保費的強勁增長作出貢獻。

周大福人壽繼續擴大其客戶覆蓋範圍。中國內地旅客仍然是保費主要來源，佔年化保費總額 61%（去年同期：57%）。海外業務亦取得了進展，年化保費按年上升 86% 至 1.91 億港元，這得益於與經紀公司更緊密的合作，並善用周大福集團廣泛的生態圈來提升客戶忠誠度和提供卓越服務體驗。

於 2025 年首九個月，周大福人壽按年化保費表現在香港人壽保險公司中排名第 12 位。

新業務價值隨年化保費增長而擴大，於本期間上升 39% 至 7.333 億港元。由於保費增長強勁和成本效益提升，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 2025 年上半年的 27% 增長至本期間的 32%（去年同期：34%）。

周大福人壽的投資狀況保持穩健。於 2025 年 12 月 31 日，周大福人壽的資產管理規模達 988 億港元，較 2025 年 6 月 30 日增長 9%，主要受惠於業務擴展及金融市場走勢向好。周大福人壽的資產負債管理維持嚴謹紀律，以香港保險業風險為本資本基準的有效久期缺口維持在審慎範圍內。超過 90% 的債券組合屬投資級別，而固定收益投資組合的投資收益年利率提升至 4.7%（去年同期：4.6%）。

<sup>4</sup> 保單於第 19 個月後仍維持有效（即未失效或未退保）的比率。

周大福人壽亦保持穩健的財務實力。於 2025 年 12 月 31 日，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為 282%，遠高於最低監管所要求的 100%，突顯其資本實力。在內含價值預期回報、新業務增長及股市表現理想的支持下，於 2025 年 12 月 31 日，周大福人壽的內含價值較 2025 年 6 月 30 日上升 10% 至 278 億港元。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），惠譽則確認其「A-」（穩定）評級。

周大福人壽旗下三大皇牌產品系列，包括「盛世」／「傳家寶」系列、「守護 168」系列及「愛豐盛」系列均保持良好的分紅實現率。此外，美元分紅保單的週年紅利累積利率已連續十三年維持在每年 4.25%。憑藉可靠及穩健的往績表現，周大福人壽於本期間推出兩款嶄新儲蓄保險計劃，應對客戶在財富增值與傳承規劃方面的需要。「榮耀世代」儲蓄壽險計劃提供保證現金價值、非保證紅利、保單分拆選項及保單雙傳承方案，支援跨代財富傳承。「飛揚·盛世」儲蓄壽險計劃則讓客戶可視乎市場狀況在「增進」、「均衡」及「保守」三個財富增值策略選項中作靈活調配，並具備保單分拆選項與保單雙傳承等優勢，以支援靈活的跨代傳承規劃。此外，周大福人壽亦透過其百慕達業務平台，積極與區域市場參與者建立策略性合作協議。此舉是周大福人壽持續拓展高淨值客戶群版圖的一部分，旨在更有效地回應市場瞬息萬變的需求，並滿足客戶不斷演變的需要。

於本期間，周大福人壽推出一系列策略舉措，聚焦提升客戶體驗、強化其醫療保健生態圈及培育人才發展。為加強其數碼服務能力，周大福人壽與香港支付寶建立策略合作夥伴關係，成為香港首家透過此廣泛使用的線上支付平台提供保費繳付服務的人壽保險公司。這個里程碑大舉簡化繳費流程，為客戶帶來更便捷的服務體驗及提升營運效率。同時，周大福人壽積極拓展其醫療合作網絡，與香港及整個大灣區的頂尖醫院及醫療中心建立夥伴關係，網絡現已擴展至 23 間夥伴醫療機構，提供優先預約及直付服務。全新推出的「創想實驗室」(CTF Life+) 平台進一步鞏固其培育未來人才及推動創新的承諾。這些舉措體現周大福人壽以客為中心的核心理念，以及生態圈驅動的策略發展路線圖。

周大福人壽於本期間榮獲業界廣泛認可，在香港保險業大獎 2025 四大類別（包括產品創新、健康保障、ESG 及社區服務機構）分別贏得前三名。周大福人壽的代理團隊亦屢獲殊榮，包括首度在香港人壽保險從業員協會舉辦的「2025 傑出財務策劃師」大賽中奪得「金中金」獎的殊榮，並於第十屆 Asia Trusted Life Agents and Advisers Awards 中榮獲 Rookie Insurance Agent of the Year。

隨著於 2025 年 11 月完成 uSMART 的第一階段收購後，本集團目前持有其 13.05% 權益，並列作聯營公司入賬。儘管第二階段收購因監管審批時間所限未能進行，本集團能夠透過現有的權益運用 uSMART 的數碼能力，並於本期間為應佔經營溢利帶來貢獻。本集團將繼續探索與 uSMART 的合作機遇，以強化其金融服務平台及產品組合。

## 物流

物流板塊於本期間錄得應佔經營溢利 3.318 億港元，按年下降 14%。儘管中鐵聯合國際集裝箱有限公司（「中鐵聯集」）錄得穩健增長，但被亞洲貨櫃物流中心香港有限公司（「亞洲貨櫃物流中心」）以及中國內地物流物業的溢利下降所抵銷。然而，中國內地市場已呈現初步回穩跡象，隨著出租率開始回升，反映市場環境正在改善及潛在需求正在上升。

於 2025 年 12 月 31 日，物流資產與管理組合包括在香港的亞洲貨櫃物流中心及在中國內地的八個物流物業，可出租總面積分別約為 590 萬平方呎及 690 萬平方呎，合計約 1,280 萬平方呎。

受對等關稅帶來的市場波動影響，亞洲貨櫃物流中心的營運表現暫時受壓，惟香港經濟環境逐漸改善，抵銷部分相關影響。於 2025 年 12 月 31 日，亞洲貨櫃物流中心的平均租金按年上升 3%，惟出租率下降至 75.2%（2025 年 6 月 30 日：80.7%）。為應對短期壓力及租戶更趨審慎的態度，亞洲貨櫃物流中心採取多項舉措以增強營運韌性，包括鞏固與多元化租戶基礎的合作關係，以及提升配套設施，並進一步提高服務質素。憑藉其全樓層建有坡道通道及優越地理位置等固有優勢，以上舉措持續支持租戶的營運效率，並有助於穩定該板塊的業務表現。

中國內地物流物業行業在需求改善及出租率提升的推動下持續復甦。本集團透過動態租金調整及靈活租賃策略，有效把握此趨勢，成功維持高水平的出租率，並增強資產組合的防守實力。於 2025 年 12 月 31 日，位於成都、武漢及蘇州的七個物流資產的平均出租率上升至 90.9%（2025 年 6 月 30 日：87.5%）。其中，蘇州物流物業項目的快速復甦更為突出，於 2025 年第二季度主動終止一項租賃合約後（當時出租率為 40.7%），憑藉優質服務及穩固租戶關係的支持下，於 2025 年 12 月 31 日，出租率迅速回升至 75.7%，印證本集團於執行營運及優化價值方面的專業能力。

為加強物流資產網絡並提升於中國內地的協同效應，本集團於 2025 年 12 月完成收購一項位於廣東省東莞市的物流物業。此項交易標誌著「周大福物流」進軍大灣區的首個投資項目，並為本集團策略性拓展至經濟活躍且具高增長潛力的大灣區的重要里程碑。該物業位於黃金物流樞紐地段，接近滿租，預計將持續貢獻穩定增長的現金流。計及此新增物業後，於 2025 年 12 月 31 日，本集團位於成都、武漢、蘇州及東莞共八個物流資產的整體平均出租率為 91.2%。

中鐵聯集目前於中國內地經營十三個鐵路集裝箱中心站，包括昆明、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。在多式聯運服務（特別是中歐班列及國際陸海貿易新通道）強勁需求、中心站處理能力提升及配套物流服務需求增加的共同帶動下，中鐵聯集的應佔經營溢利於本期間實現了按年增長 19%。吞吐量亦按年增長 10% 至 384.2 萬個標準箱。為滿足持續的市場需求，中鐵聯集已積極地升級中心站基礎設施，包括於 2025 年 10 月完成烏魯木齊中心站的擴建工程。

## 建築

本集團的建築板塊為周大福創建建築集團，其包括四家根基深厚的專業團隊：(i) 協興集團（專注建築設計及建造）；(ii) 惠保集團（香港歷史最悠久的地基工程承建商）；(iii) 港興集團（領先混凝土供應商）；及(iv) 新昌亞仕達（著名機電工程服務供應商）。

於本期間，周大福創建建築集團憑藉其扎實的專業技術和良好往績，保持其在香港建造業的競爭優勢。儘管在過去兩年期間面對私營發展商項目儲備短缺的挑戰，周大福創建建築集團在拓展手頭合約方面仍取得穩健進展。在周大福創建建築集團於業界備受信賴的聲譽帶動下，獲授的新合約按年增長 115% 至 97 億港元，令手頭合約總值於 2025 年 12 月 31 日增至約 654 億港元，而剩餘待完成工程總值亦增加至 396 億港元，為未來收入提供良好基礎。

上述增長反映周大福創建建築集團的靈活及策略調整成效，將重點轉向仍積極推出項目的政府及機構客戶。於 2025 年 12 月 31 日，剩餘待完成工程中，約 67% 來自政府及機構客戶，較 2025 年 6 月 30 日的 61% 為高，而餘下的 33% 則為私營項目。本期間獲授的主要工程合約包括深水埗長沙灣道聯用大樓及公眾休憩空間的設計及建造工程、業安工廠大廈公營房屋發展項目的建造工程，以及安達臣道石礦場第 R2-2 號資助出售房屋發展項目的保養及完工管理合約。

儘管手頭合約充裕且項目交付穩健，建築板塊的應佔經營溢利按年下降 21% 至 3.1 億港元，主要由於在本期間入賬的項目毛利率較低以及缺乏去年同期預期信貸虧損撥備的回撥，導致整體淨利潤率收窄。於本期間，周大福創建建築集團承接的主要項目包括銅鑼灣加路連山道商業發展項目、大埔馬窩路住宅發展項目，以及古洞北第 24 區專用安置屋邨項目。

## 設施管理

設施管理板塊的應佔經營溢利於本期間錄得 4,280 萬港元，按年增長 360%。倘若不包括已於 2024 年 12 月出售的「免稅」店業務，該板塊應佔經營溢利則按年下降 12%。港怡醫院於本期間錄得穩健表現，由去年同期的應佔經營虧損轉為應佔經營溢利，為本集團盈利帶來正面貢獻。然而，香港會議展覽中心（「會展中心」）由於折舊增加及較高的資本開支，以及因活動場次減少導致餐飲收入下跌，令其應佔經營溢利下降；此外，本集團持有 25% 權益的啟德體育園有限公司，因啟德體育園仍處於營運初期令營運開支上升，而錄得應佔經營虧損；該等原因部分抵銷了上述正面因素。

會展中心於本期間舉辦了 378 場活動（去年同期：426 場活動），總入場人次按年下降 4% 至約 440 萬。會展中心致力為主辦機構提供優質服務及設施，持續吸引多元化的展覽、會議、企業活動、娛樂節目、研討會及宴會。

港怡醫院作為一間香港頂級私營醫院，提供全面醫療服務，並由經驗豐富的醫療專家主理及具備先進儀器作支援。港怡醫院業績於本期間顯著提升，由去年同期的應佔經營虧損轉為應佔經營溢利，其收入穩健地增長，稅息、折舊及攤銷前溢利（EBITDA）按年上升 11%。住院、門診及日間手術人次分別上升 1%、2% 及 8%。於 2025 年 12 月 31 日，經常使用的病床數量增加至 352 張（2025 年 6 月 30 日：337 張），平均使用率為 58%（2025 年 6 月 30 日：64%）。

為支持港怡醫院的服務拓展及長遠發展規劃，本集團與 IHH Healthcare Berhad 的合資企業 Parkway Medical Services (Hong Kong) Limited（「Parkway Medical」），持續擴展其綜合醫療網絡。另一項重大里程碑是位於金鐘的港怡日間醫療中心於 2025 年 10 月開業，提供多項日間護理服務，包括腫瘤科專科門診諮詢及化療、內窺鏡檢查、小型手術、整形外科手術及醫療美容。於醫療過程中，港怡日間醫療中心透過人工智能（AI）及擴增實境（AR）技術為病患提升診療效率以及提供更具個人化的護理。連同港怡醫匯（黃竹坑）、港怡醫匯（海怡）、港怡醫匯（翰林匯）、港怡醫院醫健診所（中環）、港怡德臻心臟中心、港怡迎康外科中心以及百匯化驗服務（中環），港怡日間醫療中心的成立為港怡醫院構建了一個強大且具互補性的服務網絡。

港怡醫院亦致力透過臨床研究及專業培訓全力推動醫療發展。自 2025 年 3 月，港怡醫院在香港率先推出肝癌組織碎化技術治療，截至 2025 年 12 月 31 日，醫療團隊已為逾百名本地及海外患者進行此項創新治療。港怡醫院更獲指定為肝癌組織碎化技術的區域培訓中心，為全球醫生提供專業培訓。

港怡醫院在數碼醫療領域的領導地位更趨鞏固。港怡醫院的「港怡遙距醫健」使其成為亞太區首間獲澳洲國際醫療服務標準委員會（ACHS）認證的遙距醫療及遠端護理服務的醫院。此項認證肯定了其遙距醫療服務在安全性、有效性及可及性方面達國際水平，確保為病患提供高質素且可靠的醫療體驗。

啟德體育園園區是一個佔地 28 公頃的世界級綜合體育娛樂新地標，並已於 2025 年 3 月正式開幕，由啟德體育園有限公司負責營運。作為香港規模最大的體育基礎設施項目，啟德體育園是「體育+盛事」的旗艦場地。

於本期間，29 項體育賽事及 11 項娛樂活動在啟德體育園舉辦，吸引了超過 700 萬人次到訪園區。主要活動項目包括香港足球盛會 2025、第十五屆全國運動會（香港賽區）的部分賽事，以及全國第十二屆殘疾人運動會暨第九屆特殊奧林匹克運動會（香港賽區）的硬地滾球比賽。啟德體育園於營運首年即獲得令人矚目的國際認可。根據業界權威雜誌《Pollstar》，儘管啟德體育園僅於 2025 年 3 月開幕，但與其他場館按全年營運的數據比較，其 2025 年門票銷售量仍高居全球第三及亞洲第一。此外，佔地達 70 萬平方呎的零售商場（啟德零售館），於 2025 年 12 月 31 日的出租率約為 90%，為訪客提供融合零售與餐飲選擇的多元化「體育娛樂」體驗，完美結合啟德體育園充滿活力的氛圍。

## 策略性投資

此業務板塊涵蓋對本集團具有策略價值及增長潛力的投資項目，旨在為本公司股東提升及創造價值。於本期間，應佔經營溢利顯著增長 78% 至 9,940 萬港元（去年同期：5,590 萬港元）。此強勁表現主要反映本集團多元化投資組合的應佔業績、公平值變動淨額、以及利息收入與股息收入。應佔經營溢利的顯著增長，主要由於板塊內部分業務的表現改善，以及本期間若干策略性投資錄得的公平值淨收益所帶動。

本集團持續拓寬融資渠道並優化業務組合，以支持為股東創造長期價值。此業務板塊其中一項投資為首程約 10% 的權益。鑑於首程的股價近期大幅上升，本集團決定透過發行 0.75% 可交換債券將此項投資變現。該債券已於 2025 年 10 月完成發行，發行價為本金總額 22.18 億港元的 103.0%。此交易使本集團能以具吸引力的條款獲取融資，同時若債券持有人行使交換權，本集團可藉此機會以溢價出售所持有的首程股份，把握市場機遇，進一步優化本集團的投資組合。所得款項淨額約 22.5 億港元已動用及將運用於一般企業用途，具體分配將視情況而定。其中約 50% 擬在適當機會出現時，用於投資在符合本集團策略重點、具備韌性、具現金流產生能力及增長潛力的板塊，以進一步增強本集團的流動資金狀況並提升資本配置能力。

## 業務展望

### 道路

本集團預期中國內地經濟將逐步實現更廣泛的復甦，惟收費公路行業仍面臨持續的不確定性，可能導致收入出現波動。交通模式持續變化、替代交通方式的競爭日益加劇，以及新建道路網絡對出行流向的重塑，均令營運環境更具挑戰。

在此背景下，鑑於行業整體逆風、執行的複雜性上升，以及符合本集團嚴格回報要求的潛在機會有限，本集團將優先考慮維持營運靈活性，確保現有資產能有效適應不斷演變的交通環境。

本集團亦將持續檢視及優化現有收費公路組合，並審慎地將資本配置於具長遠策略價值及能帶來持續財務回報的項目。

### 金融服務

來自中國內地旅客以及更廣泛的跨境財富管理需求，預計將繼續成為金融服務板塊的主要增長動力。中國內地富裕客戶持續尋求香港提供的多元化保險、多幣種儲蓄及財富管理方案，而預期人口壽命延長及保障意識的提升，亦將進一步鞏固區內對全面財務策劃的長期需求。金融服務板塊已準備就緒，將於本集團的長遠發展中擔當日益重要的策略性角色，其中保險業務更是提供長期回報的基石。

周大福人壽的前景依然非常樂觀。香港保險產品持續展現具吸引力的結構性優勢：更廣泛的離岸投資選擇及有利的跨境利率差異下提供具競爭力的預期回報；多幣種產品的特點有助提升資產多樣化；更全面的醫療保障輔以高效的理賠流程；以及持續推出創新的產品，讓周大福人壽能更加精準地滿足客戶在保障、儲蓄及財富傳承規劃需求。這些優勢支撐着本地客戶、中國內地旅客及國際客戶持續的需求。

在此基礎上，本集團將繼續推進以保險業務為核心支柱的綜合財富管理策略。保險業務不僅提供具經常性且低關聯性的收入，增強於經濟週期中的盈利韌性，同時透過將保障方案融入財務策劃流程，可提升客戶黏性並深化長期關係。此策略重點特別針對在多元化資產配置、長期財富保值機制以及切合其獨特需求的定制化財富傳承規劃方案方面有著殷切需求的富裕及高淨值客戶。其中一項關鍵策略方向，包括擴展多元化產品組合、提升端到端分銷效率，以及在更廣泛的周大福集團生態圈中發揮跨業務客戶轉介的協同效應。這些舉措旨在加快吸納優質客戶，實現長期客戶終身價值最大化。

收購 uSMART 13.05% 權益使本集團能與快速增長的數碼經紀平台開展合作，從而運用 uSMART 的數碼化能力、以數據驅動的客戶互動工具，以及其於大中華區及東南亞的客戶群，從而擴展本集團的市場覆蓋範圍，並開拓全新的數碼化客戶引進渠道。此外，待完成收購晉羚 65% 權益後，本集團將獲得一個涵蓋資產配置、投資顧問及傳承規劃的全方位財富管理平台。uSMART 與晉羚的加入，將共同拓展本集團金融服務平台的產品種類，使其不再局限於傳統保險，並為個人客戶提供線上證券經紀、多元資產財富管理方案及諮詢服務。

展望未來，本集團將強化其生態圈內的協同效應，從業務開拓、專業諮詢至服務層面釋放更深層的協同價值。關鍵舉措包括利用數據及分析以實現個性化客戶互動，整合數碼化與諮詢渠道以優化客戶體驗，以及建立具針對性的策略合作夥伴關係，加速滲透至重點客戶群。憑藉有利的長期行業基本面及不斷擴展的生態圈連接性，金融服務板塊具備良好條件，在持續推動高質量增長的同時，構建更具韌性和多元化的盈利基礎。

## 物流

儘管亞洲貨櫃物流中心作為香港首屈一指的物流樞紐，其地位依然無可比擬，但宏觀經濟不確定性削弱了租賃需求，出租率因此暫受壓力。為應對短期挑戰，亞洲貨櫃物流中心正推行一系列策略性調整，包括拓展及強化租戶基礎、著重電子商務等韌性較高的行業，加強市場推廣及品牌建設以提升物業知名度，以及加強成本及空置率管控。上述針對性措施不僅有助緩解現時的週期性下行壓力，亦可優化租戶組合質素及營運韌性。整體而言，相關舉措將進一步鞏固亞洲貨櫃物流中心的基礎，使其能於市場環境復常時更有效把握高端市場需求，並重新確立其長期領導地位。

本集團對位於消費潛力強勁的富裕地區的高標物流物業前景保持樂觀，特別是大灣區、長三角地區及中國西部主要大都市。這些區域持續受惠於製造及出口營商環境改善、電子商務蓬勃發展，以及中國內地本地包裹遞送市場於本期間的顯著增長。由於物流物業售價調整幅度大於租金，加上部分營運商因地緣政治或基金週期屆滿因素而退出市場，本集團認為當前時點能從中發現具吸引力的投資機會，有選擇地收購優質且已有穩定營運基礎的資產，特別是位於核心物流城市、交通便利及具強大租戶吸引力的項目。該等目前被低估的物流物業，有望帶來可持續且具吸引力的長期回報。

作為策略擴張的一部分，本集團於 2026 年 1 月收購了三個位於上海、寧波及常州的物流物業，可出租總面積約 170 萬平方呎，使本集團的物流物業組合擴展至 12 個項目，合共可出租總面積約 1,450 萬平方呎。此項收購不僅擴大本集團的物流物業組合規模，亦進一步深化其於中國內地核心經濟區域的布局。本集團將持續審慎評估市場機遇，尋求符合嚴格標準的精選投資項目，並一如既往致力為股東創造可持續的長期回報。

為把握中國內地人工智能的快速普及、主權雲端需求增加及數碼化進程加快所帶動的增長，本集團亦積極尋找位於數碼經濟發達地區及國家算力網絡核心節點的新世代數碼基礎設施的投資機會。在國家對算力發展和人工智能數據中心擴張的大力推動下，市場對現代化、高密度且高效能設施的需求預期將持續上升。數據中心擁有提供穩健及長期回報的能力，並為拓展策略性投資組合帶來具吸引力的機遇。

在國家推動鐵路網絡發展的政策支持下，中鐵聯集亦具備強勁增長優勢。相關政策有助刺激區域貿易流動及提升貨運量，帶動中鐵聯集的集裝箱吞吐量穩步上升。憑藉其於「一帶一路」沿綫上策略性布局中心站，中鐵聯集有效捕捉日益增長的跨境鐵路運輸需求，同時強化區域經濟互聯互通。為把握相關機遇並解決運力限制，中鐵聯集正積極推進中心站擴建與智能系統升級，包括武漢及青島中心站的自動化改造項目，兩項工程均按計劃將於 2026 財政年度末前完成並投入營運。

## 建築

在減息、住宅存貨見頂、相關市場限制放寬以及政府吸引中國內地人才流入的政策支持下，私人住宅需求持續改善，為應對短期挑戰提供必要的結構性動力。同時，政府及機構項目仍然是該板塊的主要增長驅動力。香港政府就北部都會區大規模片區開發的先導區展開首次公開招標，進一步強化此動力。北部都會區覆蓋香港三分之一面積，為集居住及經濟功能於一體的綜合發展區，為中長期項目儲備帶來更明確的能見度。憑藉卓越聲譽、豐富經驗及競爭優勢，周大福創建建築集團已做好充分準備，把握相關機遇。

為緩解成本壓力，周大福創建建築集團正透過流程優化提升營運效率，同時將目標鎖定聚焦於利潤較高的客戶及高端私營發展商。工業安全仍然是其首要任務。周大福創建建築集團已引入創新監控工具，並持續舉辦定期工作坊，以加強員工及外判商的安全文化。這些舉措，連同嚴謹的執行力及技術驅動的解決方案，將使周大福創建建築集團能夠在不斷演變的行業格局中持續增長，並鞏固其市場領導地位。

## 設施管理

本集團對設施管理板塊的長遠前景抱有信心。

為鞏固香港作為國際領先會展中心的地位，香港政府推出多項獎勵及資助計劃，其中包括「定期展覽獎勵計劃 2.0」，為符合資格的國際展覽主辦機構提供場地租金資助，適用於 2025 年 7 月 1 日或之後舉辦的活動項目。作為國際主辦機構在香港的首選展覽場地，會展中心將繼續憑藉其世界級基礎設施，融合科技及多元活動形式，提供卓越服務。其策略重點包括積極吸引加密貨幣、Web3 及金融科技等高增長領域的新活動項目，並策略性培育多元化活動組合。展望未來，會展中心將專注於發展高價值大型活動，發揮作為促進大灣區融合的平台角色，提升與會者參與度，並進一步鞏固香港的國際形象。

為推動港怡醫院的發展，本集團將專注推進創新及數碼化轉型、擴展專科及附屬醫療服務，以及深化策略合作夥伴關係。上述舉措將支持港怡醫院持續提供安全、高效且個人化的病患護理。透過提升服務水平及拓展臨床醫療能力，港怡醫院將能滿足日益增加的高端醫療需求，並進一步強化其作為區域領先的綜合醫療服務提供商的業績表現。

為進一步提升病患體驗、優化營運流程及保持一流的設施質素，港怡醫院將展開多項翻新及改造工程。工程項目包括：整合三個專科門診為一個全新的綜合門診中心，並增加診症室；擴建教授專科門診以應對病患數量增加；於 24 小時門診及急症室增設診症室並升級設施及改善流程；以及翻新普通病房及私人病房以提升住院舒適度及整體體驗。此外，Parkway Medical 將持續拓展其社區診所網絡，並計劃於 2026 年上半年在中環增設胃腸、肝膽及胰臟專科診所。

港怡醫院繼成功推出一站式健康產品及諮詢服務的港怡藥房後，亦計劃於 2026 年第一季推出全新網上藥房平台「港怡 e-藥」，提供便捷的網購體驗及送貨服務，進一步提升病患及社區醫療服務的可及性。

受惠於豐富且備受矚目的活動儲備，啟德體育園保持良好的發展勢頭。其中具標誌性的活動包括將於 2026 年 4 月舉辦的極具人氣的國際體育賽事「香港國際七人欖球賽」，以及一系列相繼舉辦的國際與本地演唱會、精英體育賽事及社區活動。啟德體育園亦正推行策略性營運提升方案，專注於優化場館表現、提高成本效益及確保長期財務可持續性。憑藉專業管理及積極拓展合作夥伴關係，啟德體育園有信心鞏固香港作為「亞洲盛事之都」的地位，並持續創造經濟、文化及體育價值。

## 展望未來

本集團將繼續在核心業務中追求穩健增長，同時秉持審慎的資本及風險管理方針。本集團亦會持續審視並優化其業務組合，確保資本能夠配置至最具發展潛力的業務板塊，以實現持份者長期價值的最大化。本集團將重點提升業務組合的韌性、深化金融服務及物流板塊的發展，並積極把握機遇以推動可持續的長期價值創造。

在宏觀經濟環境不確定性持續的背景下，本集團穩健的資產負債表、多元化的業務板塊以及對卓越營運的不懈承諾，為應對瞬息萬變的市場環境奠定了堅實基礎。本集團將繼續密切監察外部環境並保持靈活應對，以捕捉新興機遇。

此外，本集團將於 2026 年 3 月 9 日獲重新納入恒生綜合指數，預期將進一步提升其在資本市場的定位。納入該指數後，本公司將符合資格被納入「滬港通」及「深港通」計劃。倘獲批准參與上述互聯互通機制，更廣泛的中國內地投資者將可買賣本公司股份，從而提升股份流動性及整體市場知名度。本集團相信，在穩健業務基本面的支持下，投資者覆蓋面的擴展將加深市場參與度，並有助於為股東創造長期價值。

## 財務資源

### 庫務管理及融資

本集團採納維持分散和均衡債務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 12 月 31 日的資本結構為債務佔 46% 及權益佔 54%<sup>5</sup>，而於 2025 年 6 月 30 日則為債務佔 47% 及權益佔 53%。

於 2025 年 7 月，本公司回購本金總額為 5.66 億港元的於 2025 年 7 月到期的 7.8 億港元 4.0% 可換股債券（「4.0% 可換股債券」），及同時發行 2.8% 可換股債券。4.0% 可換股債券及 2.8% 可換股債券的發行使本公司的公眾持股量成功增至 25% 以上，以達到公眾持股量的最低要求，並提升了本公司股份的流動性及交易量。截至 2025 年 12 月 31 日，本金總額為 4.48 億港元的 2.8% 可換股債券已轉換為本公司普通股股份。

於 2025 年 10 月，本公司亦發行 0.75% 可交換債券。0.75% 可交換債券持有人獲授交換權，將其所持債券交換為本集團持有的首程股份。透過發行 0.75% 可交換債券，本集團得以在具吸引力的條款下進行融資，並把握目前有利的資本市場環境，於 0.75% 可交換債券持有人行使交換權時，以溢價方式出售本集團所持有之首程股份，以進一步優化及強化本集團之業務組合。

於 2026 年 1 月，本公司向中國銀行間市場交易商協會申請註冊 2026 年熊貓債券計劃，該等債券可在接獲註冊受理通知書起計兩年內於適當時候由本公司分批次發行。視乎市場情況，2026 年熊貓債券計劃可為本集團提供一項具成本效益的融資方案，其中包括為 2023 年熊貓債券計劃項目下將於 2026 年和 2027 年到期的人民幣 36 億元未償還本金進行再融資。此外，由於本集團相當部分的資產、營運和收入以人民幣計值，2026 年熊貓債券計劃將繼續扮演對沖人民幣匯率波動的角色。

<sup>5</sup> 0.75% 可交換債券以按公平值計入損益的金融負債入賬，因此並不計入債務結餘。倘若將該 0.75% 可交換債券納入債務計算，則於 2025 年 12 月 31 日本集團的資本結構將為負債佔 47% 及權益佔 53%。

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。本集團以交叉貨幣掉期合約及人民幣借貸以對沖主要來自以人民幣計值資產的外匯風險。本集團的保險業務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。於本期間，本集團主要在香港及中國內地營運，除人民幣及美元外，本集團並無任何重大外匯風險。透過人民幣借貸（包括已發行的熊貓債券、境外及境內人民幣銀行貸款及交叉貨幣掉期合約），於 2025 年 12 月 31 日，本集團約 76% 人民幣計值的資產已獲得對沖（2025 年 6 月 30 日：約 80%）。

## 流動資金及資本來源

於 2025 年 12 月 31 日，本集團現金及銀行結存總額為 209.196 億港元，而於 2025 年 6 月 30 日則為 202.107 億港元。於 2025 年 12 月 31 日，現金及銀行結存中的 29% 以港元計值、52% 以美元計值及 19% 以人民幣計值。本集團於 2025 年 12 月 31 日的債務淨額為 138.099 億港元，較 2025 年 6 月 30 日的 146.511 億港元下降 6%。債務淨額減少主要由於發行 0.75% 可交換債券所得款項，部分可換股債券的轉換及經營活動產生的淨現金流入，但部分被本期間內若干收購及資本開支以及支付股息所抵銷。本集團的淨負債比率由 2025 年 6 月 30 日的 37% 下降至 2025 年 12 月 31 日的 34%。倘若將 0.75% 可交換債券計入債務結餘，於 2025 年 12 月 31 日，淨負債比率則為 39%。於 2025 年 12 月 31 日，本集團有備用已承諾銀行信貸額約 101 億港元（2025 年 6 月 30 日：約 96 億港元），體現良好的融資能力。

## 債務狀況及到期日

於 2025 年 12 月 31 日，本集團的債務總額為 347.295 億港元，與 2025 年 6 月 30 日的 348.618 億港元維持在相約水平。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 12 月 31 日，債務總額當中 19% 將於未來 12 個月到期，30% 將於第二年到期，46% 將於第三至第五年到期及 5% 將於第五年後到期。

本集團繼續維持均衡的債務結構，而人民幣借貸亦為本集團之人民幣計值資產提供自然對沖。於 2025 年 12 月 31 日，以人民幣及港元計值的借貸分別佔本集團的債務總額 61% 及 39%（2025 年 6 月 30 日：62% 及 38%）。

由於香港銀行同業拆息及中國內地貸款市場報價利率均利好，加上本集團持續積極管理債務組合，本集團債務組合的平均借貸成本年利率進一步降至約 4.0%，低於去年同期的約 4.2%。

於 2025 年 12 月 31 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分股權，作為該合營企業銀行貸款的質押品。此外，本集團以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 12 月 31 日，有抵押／質押貸款佔本集團債務總額 11%（2025 年 6 月 30 日：11%）。

## 承擔

於 2025 年 12 月 31 日，本集團資本開支承擔總額為 20.965 億港元，而於 2025 年 6 月 30 日則為 30.065 億港元。該等款項主要為收購附屬公司、注資若干聯營公司及合營企業的 18.327 億港元以及添置物業、廠房及設備／無形資產的 1.866 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。此外，於 2025 年 12 月 31 日，本集團的保險業務對於投資基金的承擔為 42.987 億港元（2025 年 6 月 30 日：29.055 億港元），相關資金將由其內部資源撥付。

## 財務擔保

於 2025 年 12 月 31 日，本集團的財務擔保為 47.95 億港元，而於 2025 年 6 月 30 日則為 51.333 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 Aviation Limited（「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 12 月 31 日及 2025 年 6 月 30 日就此項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。

## 主要收購事項及出售事項

於 2025 年 10 月 3 日，本公司發行 22.18 億港元 0.75% 可交換債券，發行價相當於其本金金額的 103.0%。該等債券屬無抵押債券，期限為三年，將於 2028 年 10 月到期，並於維也納證券交易所營運的 Vienna MTF 上市。債券持有人有權要求本公司於 2027 年 10 月 3 日按其本金金額連同應計但未支付的利息贖回全部或部分債券。債券持有人亦獲授交換權，將其所持債券交換為本集團持有的首程股份，其於香港聯合交易所有限公司上市。

於本公告日期，本集團持有首程已發行股份總額約 10%，並作為本集團的聯營公司入賬。根據可交換債券的條款及條件，倘債券持有人悉數行使交換權，則本集團最多可能出售接近其持有的全部首程股權。

於本期間內，概無任何可交換債券被交換為首程股份。

## 業績

本集團於本期間的未經審核綜合中期業績，連同去年同期的比較數字載列如下：

### 簡明綜合收益表

		(未經審核)	
		截至 12 月 31 日止六個月	
		2025 年	2024 年
	附註	百萬港元	百萬港元
收入			
非保險		<b>10,485.3</b>	10,120.8
保險		<b>2,341.5</b>	1,988.9
	2	<b>12,826.8</b>	12,109.7
銷售成本	3,5	<b>(9,279.5)</b>	(8,770.6)
保險服務費用	3	<b>(1,620.8)</b>	(1,420.7)
所持再保險合約開支淨額		<b>(18.0)</b>	(18.9)
保險財務開支		<b>(4,081.5)</b>	(890.5)
其他收入及收益，淨額	4	<b>4,541.9</b>	1,329.7
銷售及推廣費用	3	<b>(36.6)</b>	(85.7)
一般及行政費用	3	<b>(487.4)</b>	(406.4)
經營溢利	3	<b>1,844.9</b>	1,846.6
財務費用		<b>(743.5)</b>	(727.2)
應佔業績			
聯營公司		<b>146.9</b>	111.1
合營企業		<b>461.6</b>	357.8
除所得稅前溢利		<b>1,709.9</b>	1,588.3
所得稅開支	6	<b>(281.4)</b>	(323.3)
<b>期內溢利</b>		<b>1,428.5</b>	1,265.0
應佔溢利／（虧損）			
本公司股東		<b>1,334.3</b>	1,157.6
永續資本證券持有者		<b>94.1</b>	109.0
非控股權益		<b>0.1</b>	(1.6)
		<b>1,428.5</b>	1,265.0
本公司股東應佔的每股盈利	7		
基本		<b>0.30 港元</b>	0.26 港元*
攤薄		<b>0.29 港元</b>	0.26 港元*

\* 已就 2025 年 12 月配發及發行的紅股作出調整。

## 簡明綜合全面收益表

	(未經審核)	
	截至 12 月 31 日止六個月	
	2025 年	2024 年
	百萬港元	百萬港元
期內溢利	<u>1,428.5</u>	<u>1,265.0</u>
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	309.3	(80.9)
重新計量離職後福利責任	-	0.5
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	194.8	7.6
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	81.2	66.9
應佔聯營公司及合營企業的其他全面虧損	(4.0)	(1.2)
現金流量對沖	47.8	(113.6)
保險財務開支	(41.8)	(2.3)
貨幣匯兌差異	<u>145.5</u>	<u>(66.8)</u>
期內除稅後其他全面收益／(虧損)	<u>732.8</u>	<u>(189.8)</u>
期內總全面收益	<u>2,161.3</u>	<u>1,075.2</u>
應佔總全面收益／(虧損)		
本公司股東	2,066.9	967.9
永續資本證券持有者	94.1	109.0
非控股權益	<u>0.3</u>	<u>(1.7)</u>
	<u>2,161.3</u>	<u>1,075.2</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	(未經審核) 於 2025 年 12 月 31 日 附註 百萬港元	(經審核) 於 2025 年 6 月 30 日 百萬港元
<b>資產</b>		
無形資產	6,167.2	6,186.8
無形特許經營權	10,430.7	10,961.9
投資物業	5,280.9	4,949.6
物業、廠房及設備	1,115.8	1,226.9
使用權資產	871.7	949.9
聯營公司	5,259.6	4,720.1
合營企業	16,493.3	16,151.7
保險合約資產	1,387.4	1,418.6
再保險合約資產	115.6	97.4
按攤銷成本計量的金融資產之債務工具	1,324.3	1,419.7
按公平值計入其他全面收益的金融資產	13,714.5	13,236.1
按公平值計入損益的金融資產	79,551.2	69,888.4
衍生金融工具	258.9	255.8
存貨	23.0	20.8
貿易及其他應收款項	9 8,655.5	11,491.1
與投資相連合約相關的投資	10,592.0	9,710.1
現金及銀行結存	20,919.6	20,210.7
<b>總資產</b>	<b>182,161.2</b>	<b>172,895.6</b>
<b>權益</b>		
股本	4,500.6	4,009.8
儲備	34,318.6	33,507.0
股東權益	38,819.2	37,516.8
永續資本證券	2,348.2	2,347.8
非控股權益	17.2	17.1
<b>總權益</b>	<b>41,184.6</b>	<b>39,881.7</b>
<b>負債</b>		
遞延稅項負債	1,089.1	1,152.1
保險合約負債	85,788.6	77,481.8
與投資相連合約相關的金融負債	4,391.0	4,183.6
借貸及其他計息負債	34,729.5	34,861.8
按公平值計入損益的金融負債	10 2,253.5	-
衍生金融工具	1,305.7	1,267.2
貿易及其他應付款項	11 10,360.9	12,907.2
租賃負債	635.3	716.9
稅項	423.0	443.3
<b>總負債</b>	<b>140,976.6</b>	<b>133,013.9</b>
<b>總權益及負債</b>	<b>182,161.2</b>	<b>172,895.6</b>

## 附註：

### 1. 編製基準及會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表（「中期財務報表」）已按照香港會計師公會頒布的香港會計準則第 34 號「中期財務報告」及上市規則附錄 D2 而編製。中期財務報表應與 2025 財政年度的年度財務報表一併閱讀。

除下文附註 1(a)所述外，編製中期財務報表所採用的會計政策與 2025 財政年度的年報所載列者一致。

#### (a) 採納準則的修訂

於本期間，本集團已採納下列與本集團的營運有關，並須於 2026 財政年度應用的準則的修訂：

香港會計準則第 21 號（修訂）	缺乏可兌換性
------------------	--------

採納準則的修訂並無對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

#### (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 2026 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）	折算為惡性通貨膨脹經濟下的列報貨幣
香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 7 號（修訂）	金融工具分類及計量之修訂
香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 7 號（修訂）	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號（修訂）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入
香港財務報告準則第 18 號 香港財務報告準則第 19 號及 香港財務報告準則第 19 號（修訂）	財務報表的呈列及披露 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：

百萬港元	截至 2025 年 12 月 31 日止六個月		
	香港	中國內地	總計
道路	-	1,415.2	1,415.2
金融服務	2,341.5	-	2,341.5
物流	-	58.1	58.1
建築	8,240.4	-	8,240.4
設施管理	762.1	9.5	771.6
	<b>11,344.0</b>	<b>1,482.8</b>	<b>12,826.8</b>

  

百萬港元	截至 2024 年 12 月 31 日止六個月		
	香港	中國內地	總計
道路	-	1,439.6	1,439.6
金融服務	1,988.9	-	1,988.9
物流	-	75.7	75.7
建築	7,365.8	-	7,365.8
設施管理	1,236.4	3.3	1,239.7
	<b>10,591.1</b>	<b>1,518.6</b>	<b>12,109.7</b>

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的影響。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本期間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
<b>截至 2025 年 12 月 31 日止六個月</b>							
總收入	1,415.2	2,343.2	58.1	8,240.4	773.2	-	12,830.1
分部之間	-	(1.7)	-	-	(1.6)	-	(3.3)
收入—對外	1,415.2	2,341.5	58.1	8,240.4	771.6	-	12,826.8
來自客戶合約的收入							
於某一時點確認	1,415.2	-	-	-	96.7	-	1,511.9
於一段時間內確認	-	91.0	-	8,240.4	674.9	-	9,006.3
	1,415.2	91.0	-	8,240.4	771.6	-	10,518.2
來自其他來源的收入	-	2,250.5	58.1	-	-	-	2,308.6
	1,415.2	2,341.5	58.1	8,240.4	771.6	-	12,826.8
應佔經營溢利／（虧損）							
本公司及附屬公司	451.8	725.8	34.2	274.5	93.1	62.0	1,641.4
聯營公司	93.3	3.0	8.5	35.5	(50.3)	101.5	191.5
合營企業	226.0	-	289.1	-	-	(64.1)	451.0
	771.1	728.8	331.8	310.0	42.8	99.4	2,283.9
調整							
非經營項目							
投資物業公平值除稅後虧損							(37.8)
減值（附註4）							(105.0)
分佔合營企業非經營項目收益淨額							7.9
以股份支付的開支							(27.7)
不被分配的總辦事處項目							
財務費用淨額							(495.4)
開支及其他							(197.5)
期內除稅後及非控股權益後溢利							1,428.4
永續資本證券持有者應佔溢利							(94.1)
本公司股東應佔溢利							1,334.3

- (i) 於簡明綜合收益表內確認的投資物業公平值虧損為 7,000 萬港元（附註 4），其中 4,900 萬港元虧損已於各可報告分部的應佔經營溢利中確認。此款額亦包括分佔一間聯營公司的投資物業公平值虧損 1,680 萬港元（包括在「應佔聯營公司的業績」內）。
- (ii) 於簡明綜合收益表內確認的以股份支付的開支總額為 3,640 萬港元（附註 3(a)），其中上述 2,770 萬港元為與本公司授出的購股權相關以股份支付的開支，及 870 萬港元已於各可報告分部的應佔經營溢利中確認。

## 2. 收入及分部資料（續）

(a) 向執行委員會提供的本期間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
<b>截至 2025 年 12 月 31 日止六個月</b>								
無形資產攤銷	-	54.1	-	3.3	15.6	-	-	73.0
無形特許經營權攤銷	598.9	-	-	-	-	-	-	598.9
物業、廠房及設備折舊	49.2	11.9	-	27.8	68.4	-	7.3	164.6
使用權資產折舊	0.2	50.9	0.3	22.4	44.1	-	4.5	122.4
保險財務開支	-	4,081.5	-	-	-	-	-	4,081.5
按公平值計入損益的金融資產的公平值 （收益）／虧損淨額	-	(2,084.6)	-	1.0	-	(66.9)	-	(2,150.5)
利息收入	(31.8)	(1,573.4)	(2.3)	(9.7)	(37.4)	(14.0)	(169.4)	(1,838.0)
財務費用	43.6	4.6	3.4	19.1	7.2	0.8	664.8	743.5
所得稅開支	146.2	71.2	9.5	39.8	11.8	2.9	-	281.4
資產的增加（備註）	10.6	61.9	215.7	189.6	21.3	-	2.2	501.3
<b>於 2025 年 12 月 31 日</b>								
本公司及附屬公司	13,700.1	117,331.5	3,689.3	10,556.4	2,537.0	3,411.9	9,182.1	160,408.3
聯營公司	2,621.5	315.2	235.6	188.1	151.5	1,744.9	2.8	5,259.6
合營企業	5,794.5	-	9,620.1	-	-	827.0	251.7	16,493.3
總資產	22,116.1	117,646.7	13,545.0	10,744.5	2,688.5	5,983.8	9,436.6	182,161.2
總負債	4,646.9	91,580.3	333.1	8,773.3	838.0	75.3	34,729.7	140,976.6

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）。

## 2. 收入及分部資料（續）

(a) 向執行委員會提供的本期間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
截至 2024 年 12 月 31 日止六個月							
總收入	1,439.6	1,990.3	75.7	7,365.8	1,243.7	-	12,115.1
分部之間	-	(1.4)	-	-	(4.0)	-	(5.4)
收入－對外	1,439.6	1,988.9	75.7	7,365.8	1,239.7	-	12,109.7
來自客戶合約的收入							
於某一時點確認	1,439.6	-	-	-	619.6	-	2,059.2
於一段時間內確認	-	91.9	-	7,365.8	620.1	-	8,077.8
	1,439.6	91.9	-	7,365.8	1,239.7	-	10,137.0
來自其他來源的收入	-	1,897.0	75.7	-	-	-	1,972.7
	1,439.6	1,988.9	75.7	7,365.8	1,239.7	-	12,109.7
應佔經營溢利／（虧損）							
本公司及附屬公司	448.2	614.3	46.6	356.9	86.5	32.2	1,584.7
聯營公司	129.2	-	(1.9)	34.0	(77.2)	43.3	127.4
合營企業	189.7	-	343.1	-	-	(19.6)	513.2
	767.1	614.3	387.8	390.9	9.3	55.9	2,225.3
調整							
非經營項目							
投資物業公平值除稅後虧損淨額							(89.7) (iii)
減值、重新計量及撥備淨額							(307.4) (iv)
出售一個項目的收益							42.7 (v)
分佔一間合營企業非經營項目收益淨額							81.1 (vi)
不被分配的總辦事處項目							
財務費用淨額							(505.3)
開支及其他							(180.1)
期內除稅後及非控股權益後溢利							1,266.6
永續資本證券持有者應佔溢利							(109.0)
本公司股東應佔溢利							1,157.6

(iii) 於簡明綜合收益表內確認的投資物業公平值虧損為 2.232 億港元（附註 4），其中 3,760 萬港元虧損已於各可報告分部的應佔經營溢利中確認。此款額亦包括分佔一間合營企業的投資物業公平值除稅後收益 9,350 萬港元（包括在「應佔合營企業的業績」內）。

(iv) 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重新計量虧損 3.199 億港元。

(v) 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）。

(vi) 此款額指應佔一間合營企業非經營收入 9,560 萬港元，扣除所產生的專業費用，包括在「應佔合營企業的業績」內。

## 2. 收入及分部資料（續）

(a) 向執行委員會提供的本期間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
截至 2024 年 12 月 31 日止六個月								
無形資產攤銷	-	41.0	-	1.4	15.6	-	-	58.0
無形特許經營權攤銷	570.8	-	-	-	-	-	-	570.8
物業、廠房及設備折舊	50.4	15.8	-	26.3	52.4	-	7.4	152.3
使用權資產折舊	0.2	53.8	-	18.6	45.1	-	4.4	122.1
保險財務開支	-	890.5	-	-	-	-	-	890.5
按公平值計入損益的金融資產的公平值								
虧損／（收益）淨額	-	224.3	-	1.4	-	(0.9)	-	224.8
利息收入	(27.0)	(1,482.8)	(1.0)	(22.1)	(53.1)	(44.9)	(123.1)	(1,754.0)
財務費用	54.1	9.9	4.2	20.2	10.2	0.2	628.4	727.2
所得稅開支	155.2	60.0	12.0	69.5	21.1	5.5	-	323.3
資產的增加（備註）	47.3	163.1	0.1	35.7	14.8	-	2.4	263.4
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）

(b) 按以下項目呈列的資產及負債的附加資料：

於 2025 年 12 月 31 日

百萬港元	非金融服務 及總辦事處	金融服務	總計
<b>資產</b>			
無形資產	289.1	5,878.1	6,167.2
無形特許經營權	10,430.7	-	10,430.7
投資物業	4,779.5	501.4	5,280.9
聯營公司	4,944.4	315.2	5,259.6
合營企業	16,493.3	-	16,493.3
保險合約資產	-	1,387.4	1,387.4
再保險合約資產	-	115.6	115.6
按攤銷成本計量的金融資產之債務工具	29.9	1,294.4	1,324.3
按公平值計入其他全面收益的金融資產	934.6	12,779.9	13,714.5
按公平值計入損益的金融資產	2,848.6	76,702.6	79,551.2
貿易及其他應收款項	8,092.7	562.8	8,655.5
與投資相連合約相關的投資	-	10,592.0	10,592.0
現金及銀行結存	13,701.9	7,217.7	20,919.6
其他	1,969.8	299.6	2,269.4
	<b>64,514.5</b>	<b>117,646.7</b>	<b>182,161.2</b>
<b>負債</b>			
保險合約負債	-	85,788.6	85,788.6
與投資相連合約相關的金融負債	-	4,391.0	4,391.0
借貸及其他計息負債	34,372.1	357.4	34,729.5
按公平值計入損益的金融負債	2,253.5	-	2,253.5
貿易及其他應付款項	9,988.3	372.6	10,360.9
其他	2,782.4	670.7	3,453.1
	<b>49,396.3</b>	<b>91,580.3</b>	<b>140,976.6</b>

(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）	
	於 2025 年 12 月 31 日	於 2025 年 6 月 30 日
香港	10,236.9	10,345.5
中國內地	13,602.1	13,902.2
其他	27.3	27.4
	<b>23,866.3</b>	<b>24,275.1</b>

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：

	截至 12 月 31 日止六個月	
	2025 年	2024 年
	附註 百萬港元	百萬港元
<b>計入</b>		
投資物業租金的總收入	99.8	117.3
減：支出	(28.5)	(29.0)
	<u>71.3</u>	<u>88.3</u>
<b>扣除</b>		
出售存貨成本	42.1	505.8
建築成本	6,927.0	6,156.5
無形資產攤銷	73.0	58.0
無形特許經營權攤銷	598.9	570.8
物業、廠房及設備折舊	164.6	152.3
使用權資產折舊	122.4	122.1
代理佣金及津貼	1,581.9	1,164.8
短期租賃開支	4.4	4.8
可變租賃付款開支	78.3	68.9
員工成本（包括董事酬金及以股份支付的開支）	(a) 1,712.5	1,484.0
其他成本及費用	747.2	701.0
	<u>12,052.3</u>	<u>10,989.0</u>
保險合約應佔金額	(2,248.8)	(1,726.3)
獲取保險現金流量攤銷	601.3	442.8
已發生索償及其他直接應佔開支	1,024.0	917.7
虧損性合約的虧損（已扣除撥回）淨額	(4.5)	60.2
	<u>11,424.3</u>	<u>10,683.4</u>
<b>相當於</b>		
銷售成本	5 9,279.5	8,770.6
保險服務費用	1,620.8	1,420.7
銷售及推廣費用	36.6	85.7
一般及行政費用	487.4	406.4
	<u>11,424.3</u>	<u>10,683.4</u>

(a) 本集團於本期間確認以股份支付的開支費用總額為 3,640 萬港元（2024 年：無）。

#### 4. 其他收入及收益，淨額

	截至 12 月 31 日止六個月	
	2025 年	2024 年
	附註 百萬港元	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	2,150.5	(224.8)
與投資相連合約相關的投資有關的收益淨額	1,121.8	191.1
出售待售資產的溢利	-	42.7
利息收入		
- 按公平值計入損益的金融資產之債務工具	1,213.3	1,160.9
- 按公平值計入其他全面收益的金融資產之債務工具	330.8	279.8
- 按攤銷成本計量的金融資產之債務工具	25.8	29.4
- 銀行存款及其他	268.1	283.9
股息收入	322.8	202.7
其他	97.7	102.5
與投資相連合約相關的金融負債有關的開支	(509.8)	(89.9)
匯兌虧損淨額	(173.9)	(67.5)
無形特許經營權的減值虧損	2(a) (105.0)	-
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	(81.2)	(66.9)
投資物業公平值虧損	(70.0)	(223.2)
衍生金融工具公平值虧損淨額	(44.9)	(304.6)
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	(0.2)	(8.0)
- 按攤銷成本計量的金融資產之債務工具	(0.2)	(0.3)
- 貿易及其他應收款項	(3.7)	21.9
	<u>4,541.9</u>	<u>1,329.7</u>
相當於		
來自保險業務投資收入及收益淨額	4,246.4	1,089.0
其他	295.5	240.7
	<u>4,541.9</u>	<u>1,329.7</u>

#### 5. 銷售成本

	截至 12 月 31 日止六個月	
	2025 年	2024 年
	附註 百萬港元	百萬港元
出售存貨成本	42.1	505.8
建築成本	6,927.0	6,156.5
提供服務成本	2,310.4	2,108.3
	3 <u>9,279.5</u>	<u>8,770.6</u>

## 6. 所得稅開支

香港利得稅乃按本期間估計應課稅溢利以 16.5%（2024 年：16.5%）稅率撥備。中國內地及海外溢利的稅項乃根據本期間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人壽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利得稅，則根據保險業條例第 41 章的規定，採用香港保險業風險為本資本基準下推行的盈餘制度方法計算。

於簡明綜合收益表扣除所得稅款額為：

	截至 12 月 31 日止六個月	
	2025 年	2024 年
	百萬港元	百萬港元
即期所得稅		
香港利得稅	109.8	139.9
中國內地及海外稅項	236.4	233.7
遞延稅項貸記	(64.8)	(50.3)
	<u>281.4</u>	<u>323.3</u>

來自應佔聯營公司及合營企業稅項分別為 7,670 萬港元（2024 年：5,920 萬港元）及 9,430 萬港元（2024 年：1.603 億港元），分別以應佔聯營公司及合營企業的業績計入簡明綜合收益表。

### 支柱二所得稅

本集團作為支柱二稅制下受涵蓋之大型跨國企業集團的附屬公司，須遵守相關稅務改革之規定。

香港的支柱二稅務法例已於 2025 年 6 月 6 日頒布，當中的香港最低補足稅（「HKMTT」）及收入納入規則（「IIR」）自 2025 年 1 月 1 日起追溯生效，並自 2026 財政年度起適用於本集團。相關年度最低補足稅申報表須於 2027 年 9 月 30 日或之前遞交。根據本集團以現有資料作出的內部評估，預期香港支柱二稅務法例下的最低補足稅對本集團並無構成重大影響；惟最終影響須視乎所屬集團的進一步評估，以及其相關內部徵收機制（如適用）之具體落實情況而定。

本集團營運所在的其他主要稅收管轄區，包括中國內地，尚未頒布或實質性頒布支柱二稅務立法。本集團將繼續評估就支柱二稅務法例對本集團業務營運的潛在影響。

## 7. 每股盈利

每股基本盈利乃按盈利 13.343 億港元（2024 年：11.576 億港元），為本公司股東應佔溢利；及於本期間已發行普通股的加權平均數 4,449,467,410 股（2024 年：經調整 2025 年 12 月發行的紅股後為 4,397,294,094 股）計算。

每股攤薄盈利乃按上述的盈利 13.343 億港元及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響後計算。本期間，每股攤薄盈利的普通股加權平均數計算如下：

	<u>股份數目</u>
計算每股基本盈利的普通股加權平均數	4,449,467,410
具攤薄性潛在普通股的影響	
4.0%可換股債券	9,424,458
2.8%可換股債券	89,408,983
購股權	1,580,567
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>4,549,881,418</u>

於本期間，按假設轉換法假設本公司於期末的未償還可換股債券已於發行日轉換為普通股，則每股盈利將產生潛在攤薄影響，使每股基本盈利由 0.300 港元減至每股攤薄盈利 0.294 港元。

於去年同期，並無已發行具潛在攤薄性的普通股。

## 8. 股息

有關 2025 財政年度的末期股息 14.225 億港元已於 2025 年 12 月派付（已派付截至 2024 年 6 月 30 日止財政年度末期股息：13.991 億港元）。

於 2026 年 2 月 26 日，董事會議決向於 2026 年 3 月 20 日名列本公司股東名冊的股東宣派 2026 財政年度的中期股息每股 0.28 港元，以現金派付（2025 財政年度：中期普通股股息每股 0.30 港元及特別股息每股 0.30 港元，兩者均以現金派付），約於 2026 年 4 月 9 日派付。此中期股息 12.7 億港元並無於中期財務報表內確認為負債，惟將於 2026 財政年度的年度財務報表內列作保留溢利分派（2025 財政年度：中期普通股股息 12.0 億港元及特別股息 12.0 億港元，兩者均已派付）。

## 9. 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：

	於 2025 年 12 月 31 日 百萬港元	於 2025 年 6 月 30 日 百萬港元
三個月內	1,625.5	1,711.3
四至六個月	8.4	22.9
六個月以上	118.6	119.0
	<u>1,752.5</u>	<u>1,853.2</u>

## 10. 按公平值計入損益的金融負債

於 2025 年 12 月 31 日的結餘為本公司於 2025 年 10 月按其本金總額 103.0% 發行的 22.18 億港元，年度票面息率為 0.75% 的可交換債券，該等債券屬無抵押債券，期限為三年，將於 2028 年 10 月到期。債券持有人有權於 2027 年 10 月 3 日要求本公司按其本金金額連同應計但未支付的利息贖回全部或部分債券。債券持有人亦獲授交換權，可於發行日當日或之後，直至到期日前，將其所持債券交換為交換資產，交換資產初始由本集團所持有的首程股份組成，其後須根據可交換債券的條款及條件予以調整。

於本期間內，概無任何可交換債券被交換為首程股份。

## 11. 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：

	於 2025 年 12 月 31 日 百萬港元	於 2025 年 6 月 30 日 百萬港元
三個月內	265.9	872.1
四至六個月	4.6	24.0
六個月以上	37.3	46.9
	<u>307.8</u>	<u>943.0</u>

## 12. 結算日後事項

於本期間結束後至本公告前一日止，為優化業務組合並提升本公司股東長期價值，本集團已出售策略性投資分部項下的某一家上市聯營公司的若干權益。該等權益之賬面總值約 2.556 億港元，並預期於 2026 財政年度下半年確認約 1.153 億港元之出售虧損（包括相關儲備之撥回）。根據《上市規則》第 14 章，該等交易合共不構成本公司須予公布的交易。

## 13. 比較數字

去年同期的若干比較數字已作重新分類以配合本期間的呈列。

## 中期股息

本公司致力於實現可持續及漸進的股息政策。其股息政策旨在每年穩步提高或至少維持普通股息的港元總價值。然而，未來的股息總額增長仍取決於本集團的財務表現及未來融資需求。

因此，董事會通過決議向於 2026 年 3 月 20 日名列本公司股東名冊的股東宣派 2026 財政年度之中期股息每股 0.28 港元（2025 財政年度：中期普通股息每股 0.30 港元及特別股息每股 0.30 港元），以現金派付。預期中期股息將於 2026 年 4 月 9 日或前後派付。中期普通股息總額上升約 6% 至 12.7 億港元，反映本集團憑藉其多元化業務組合所產生的強勁現金流，致力為股東提供持續增長的回報。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東收取中期股息的權利，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

遞交過戶文件以作登記的最後時間	2026 年 3 月 19 日下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記	2026 年 3 月 20 日
記錄日期	2026 年 3 月 20 日
派發中期股息日期	約於 2026 年 4 月 9 日

於上述暫停辦理股份過戶登記手續之日，將不會登記任何股份過戶。為符合資格享有中期股息，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 12 月 31 日，本集團旗下管理的公司聘用約 10,800 名員工，其中於香港聘用約 3,800 名員工。本期間的員工相關成本（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 16.7 億港元（2024 年：14.59 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。

## 審核委員會及審閱中期業績

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於本期間的未經審核簡明綜合中期財務報表。審核委員會亦已審閱中期報告。

本集團於本期間的未經審核綜合中期業績已由本公司的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒布的《香港審閱聘用準則》第 2410 號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」的規定進行審閱。

## 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。

於本期間，本公司已遵守上市規則附錄 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

於 2025 年 7 月 18 日，本公司完成購回 4.0% 可換股債券，作價相當於本金額的 100%。4.0% 可換股債券的未償還本金總額 5.66 億港元已經購回。

除上文所披露者外，於本期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、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」）作為其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，確認彼等於本期間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一套守則，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布的內幕消息。經本公司作出特定查詢後，所有有關僱員均已確認於本期間已遵守該守則所載的標準。

## 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、王桂壠先生、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，2026年2月26日