

2025-2026 INTERIM REPORT

二零二五至二零二六年 中期報告



STOCK CODE 股份代號 : 247

Grand Mayfair
柏瓏

Creating Better Lifescapes
建構更美好生活



TSIM SHA TSUI PROPERTIES LIMITED
尖沙咀置業集團有限公司

This interim report (in both English and Chinese versions) has been published on the Company's website at www.sino.com and the website of Hong Kong Exchanges and Clearing Limited at www.hkexnews.hk.

Shareholders who wish to receive the Corporate Communications (including but not limited to annual report, summary financial report (where applicable), interim report, summary interim report (where applicable), notice of meeting, listing document, circular and proxy form) from the Company in printed form, please follow the instructions set out in the "Arrangement for Dissemination of Corporate Communications" under the "Investor Relations" section of the Company's website, to complete the relevant Request Form and return the completed form to the Company's Share Registrar, Tricor Investor Services Limited.

Any such request from shareholders will be valid unless being revoked or superseded or until the time when the Company publishes its next annual report in the following year (whichever is earlier). Shareholders wishing to continue to receive Corporate Communications in printed form after expiry of the original request must complete and return a fresh Request Form.

Shareholders who have chosen printed form may at any time choose to change their choice of language of all future Corporate Communications from the Company by giving notice in writing by post to the Company's Share Registrar, Tricor Investor Services Limited at 17/F, Far East Finance Centre, 16 Harcourt Road, Hong Kong or by email at tst247-ecom@vistra.com.

此中期報告(英文及中文版)已於本公司網站 www.sino.com 及香港交易及結算所有限公司網站 www.hkexnews.hk 登載。

股東如欲收取本公司之公司通訊(其中包括但不限於年報、財務摘要報告(如適用)、中期報告、中期摘要報告(如適用)、會議通告、上市文件、通函及代表委任表格)印刷本,請按照本公司網站「投資者關係」下「發布公司通訊的安排」欄目內之指示填妥相關申請表,並將填妥之申請表交回本公司股票登記處,卓佳證券登記有限公司。

股東之任何該等要求將一直有效,直至被撤銷或取代,或直至本公司於翌年刊發下一份年報為止(以較早者為準)。股東如欲於原有要求失效後繼續收取公司通訊印刷本,股東必須交回一份填妥之新申請表。

凡選擇印刷本之股東可隨時發出書面通知予本公司股票登記處,卓佳證券登記有限公司,郵寄地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓,或透過電郵地址 tst247-ecom@vistra.com,要求更改其收取公司通訊的語言版本的選擇。

目 錄

- 50 公司資料
- 51 主席報告
- 62 企業管治及其他資料
- 70 精簡綜合財務報告書審閱報告
- 71 綜合損益表
- 72 綜合損益及其他全面收益表
- 73 綜合財務狀況表
- 75 綜合權益變動表
- 76 精簡綜合現金流動表
- 78 未經審核精簡綜合財務報告書附註

公司資料

董事會

執行董事

黃永光，SBS, JP (主席)

非執行董事

夏佳理，GBM, CVO, GBS, OBE, JP

黃敏華

獨立非執行董事

盛智文，GBM, GBS, JP

李民橋，BBS, JP

陳仲尼，NPC Deputy, SBS, BBS, JP

審核委員會

李民橋，BBS, JP (主席)

盛智文，GBM, GBS, JP

陳仲尼，NPC Deputy, SBS, BBS, JP

提名委員會

黃永光，SBS, JP (主席)

盛智文，GBM, GBS, JP

李民橋，BBS, JP

黃敏華

陳仲尼，NPC Deputy, SBS, BBS, JP

薪酬委員會

李民橋，BBS, JP (主席)

盛智文，GBM, GBS, JP

黃永光，SBS, JP

法定代表

黃永光，SBS, JP

鄭小琮

公司秘書

鄭小琮

核數師

畢馬威會計師事務所

於《會計及財務匯報局條例》下的

註冊公眾利益實體核數師

律師

胡關李羅律師行

高偉紳律師行

股票登記處

卓佳證券登記有限公司

香港夏慤道16號

遠東金融中心17樓

電話：(852) 2980 1333

圖文傳真：(852) 2810 8185

電子郵件：tst247-ecom@vistra.com

主要銀行

中國銀行(香港)有限公司

星展銀行香港分行

香港上海滙豐銀行有限公司

三菱UFJ銀行

瑞穗銀行

三井住友銀行

華僑銀行(香港)有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

恒生銀行有限公司

法國巴黎銀行

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

UBS AG

投資者聯絡方法

電話：(852) 2132 8480

圖文傳真：(852) 2137 5907

電子郵件：investorrelations@sino.com

註冊辦事處

香港九龍尖沙咀梳士巴利道

尖沙咀中心12字樓

電話：(852) 2721 8388

圖文傳真：(852) 2723 5901

國際互聯網站：www.sino.com

電子郵件：info@sino.com

上市資料

股份代號 247

股東時間表

應收股息之截止過戶日期 二零二六年三月十六日至十八日
(首尾兩天包括在內)

應收中期股息之記錄日期 二零二六年三月十八日

遞交以股代息選擇表格之
最後日期 二零二六年四月十三日
下午四時三十分

中期股息 每股十五港仙
擬派發日期 二零二六年四月二十四日

本人謹向股東呈報尖沙咀置業集團有限公司（「本公司」，及其附屬公司統稱「集團」）截至二零二五年十二月三十一日止六個月（「中期年度」）的中期業績。

中期業績

中期年度，在撇除投資物業公平值變動的影響後，集團未經審核股東應佔基礎溢利為十三億零二百萬港元（二零二四：十二億八千三百萬港元）。每股基礎溢利為零點五九港元（二零二四：零點六港元）。

計及非現金項目的投資物業重估虧損（扣減遞延稅項）三億九千四百萬港元（二零二四：重估虧損二億三千二百萬港元），中期年度集團股東應佔淨溢利為九億零五百萬港元（二零二四：十億四千三百萬港元）。中期年度之每股盈利為零點四一港元（二零二四：零點四九港元）。

未經審核的中期年度業績經由本公司之核數師畢馬威會計師事務所審閱。集團採納於會計年度生效的《香港財務報告會計準則》，並以其中適用於本集團的準則而編製。

股息

董事會宣布於二零二六年四月二十四日派發中期息每股十五港仙（二零二四：每股十五港仙），給予在二零二六年三月十八日名列於本公司股東名冊之股東。

中期股息將以現金方式派發予股東，惟股東將有權選擇部分或全部收取新發行之股份代替以現金方式收取股息。依據此項以股代息計劃所發行之新股，須待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准上市買賣，方可作實。

載有以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息表格，將約於二零二六年三月二十四日寄予股東。預期股息單及股票將約於二零二六年四月二十四日發送給股東。

業務回顧

信和置業有限公司(「信和置業」)之業務於集團整體業務佔很大比重。於二零二五年十二月三十一日，本公司持有信和置業百分之五十八點一一權益。因此，我們於闡述集團之業務時將集中談論信和置業之業務。

(一) 銷售活動

中期年度內，信和置業應佔物業銷售總收入(連同所佔聯營公司及合營企業)為六十九億一千二百萬港元(二零二四：二十四億四千八百萬港元)。

物業銷售收入主要來自出售於二零二四／二零二五財政年度完成項目，包括位於將軍澳的凱柏峰I、II及III、元朗的柏瓏I及II，以及出售於過往財政年度完成項目的餘下住宅單位及車位，包括位於何文田的St. George's Mansions、黃竹坑的海盈山、西南九龍的維港滙及黃竹坑的揚海。此外，位於新加坡的青麓尚居之銷售收入已按照現行會計準則入帳。

中期年度內，信和置業出售於過往推售項目的部分餘下單位，包括位於何文田的St. George's Mansions(售出百分之八十四點六)、將軍澳的凱柏峰I、II及III(售出百分之九十八點八)、元朗的柏瓏I、II及III(售出百分之八十六點一)、西南九龍的維港滙(售出百分之九十八點四)及油塘的柏景峰(售出百分之五十五點五)。

展望未來，信和置業有多個新項目可供推售，包括位於將軍澳的海堤灣，項目已獲發預售樓花同意書。此外，信和置業預期將於二零二六年獲發土瓜灣的榮光街／崇安街發展項目預售樓花同意書。項目推售計劃視乎獲發預售樓花同意書的時間及市況。

(二) 土地儲備

於二零二五年十二月三十一日，信和置業在中國內地、香港、新加坡及澳洲悉尼擁有土地儲備應佔樓面面積約一千八百八十萬平方呎，各類型物業比例均衡：商業佔百分之四十九點六、住宅佔百分之二十五點八、工業佔百分之十、停車場佔百分之八點三及酒店佔百分之六點三。以土地狀況劃分，發展中物業為三百二十萬平方呎、投資物業和酒店為一千三百五十萬平方呎，及已完成之銷售物業為二百一十萬平方呎。土地儲備足以支持信和置業未來數年的發展需要。信和置業將繼續以審慎及選擇性的策略增添土地儲備，提升中長期的盈利潛力。

業務回顧(續)

(二) 土地儲備(續)

中期年度內，信和置業從香港特區政府購入一幅香港地皮。項目的詳細資料如下：

地點	用途	集團所佔權益	應佔樓面面積 (平方呎)
屯門市地段第 569 號 香港新界 屯門 海珠路	住宅	100%	282,102

中期年度後，信和置業從香港特區政府購入一幅香港地皮。項目的詳細資料如下：

地點	用途	集團所佔權益	應佔樓面面積 (平方呎)
新九龍內地段第 6674 號 香港九龍 佐敦谷 彩興路	住宅／商用	85%	315,379

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(三) 物業發展

中期年度內，信和置業取得以下香港項目合約完成證明書(俗稱「滿意紙」)。項目的詳細資料如下：

地點	用途	集團所佔權益	應佔樓面面積 (平方呎)
ONE CENTRAL PLACE 香港 結志街 33 號 卑利街 23 號及 25 號	住宅	100%	84,261

(四) 租賃活動

中期年度內，信和置業應佔總租金收益(連同所佔聯營公司及合營企業)為十七億零八百萬港元(二零二四：十七億四千八百萬港元)，按年下降百分之二點三。儘管零售市場氣氛其後按季有所改善，有關跌幅主要由於二零二五年年初零售市道疲軟，對續租租金構成壓力所致。中期年度內，淨租金收益為十三億五千六百萬港元(二零二四：十三億七千七百萬港元)，按年下降百分之一點五。淨租金收益的跌幅較總租金收益為小，主要是由於信和置業就一項投資物業相關的地契條款豁免費用成功上訴。

業務回顧(續)

(四) 租賃活動(續)

中期年度內，信和置業投資物業的組合整體出租率為百分之八十九點五(二零二四：百分之八十九點五)，整體表現維持穩定。物業組合中，住宅錄得最大增幅，出租率上升三個百分點至百分之九十二(二零二四：百分之八十九)。商舖及寫字樓物業出租率均錄得溫和增長，其中商舖物業出租率上升零點七個百分點至百分之九十二點九(二零二四：百分之九十二點二)，而寫字樓物業出租率微升零點一個百分點至百分之八十四點一(二零二四：百分之八十四)。工業物業表現相對偏軟，出租率為百分之八十五點六(二零二四：百分之八十九點七)。

中期年度內，市場環境持續變化。儘管訪港旅客人數持續回升，本地居民的出境活動仍然高企，尤其於週末期間跨境消費活動增加，導致本地零售消費出現一定程度的外流。同時，提供免費跨境包郵服務的電商平台迅速普及，進一步加大對實體零售商的壓力。市場動態不斷變化，信和置業保持警惕並迅速應對消費模式的轉變，持續完善和提升租戶組合，配合市場及保持韌性。同時，信和置業在旗下商場舉行市場推廣和宣傳活動，吸引人流和加強與顧客的互動。此外，數碼會員計劃「S+ REWARDS」繼續發揮關鍵作用，透過目標式推廣活動和參考數據推行的精準行銷策略，提升顧客忠誠度，同時吸引顧客在集團旗下零售物業消費。

儘管寫字樓物業市場繼續面對供應過剩的挑戰，中期年度內，大規模寫字樓租賃成交增加，顯示需求初現復甦跡象。香港特區政府推出多項支持措施，包括暫停推售

商業用地，以及鼓勵將酒店和商廈改裝為學生宿舍的相關計劃，有助紓緩市場庫存壓力。二零二五全年共有一百一十九宗新股上市，金融市場氣氛回暖，亦為寫字樓物業市場前景帶來正面支持。此外，香港特區政府推出的各類人才入境計劃已吸引超過五十九萬名來自中國內地及海外的專才申請，預期將進一步帶動經濟活動及促進企業擴展，對寫字樓需求帶來支持。受惠於國家推動的區域融合發展策略，包括粵港澳大灣區建設及北部都會區規劃，香港可充分發揮其國際樞紐和金融中心的獨特優勢，進一步鞏固作為連接中國內地與國際的重要橋樑角色。信和置業的寫字樓物業組合具備頂尖建築規格和綠色建築認證，能吸引重視可持續發展和優質辦公空間的租戶。

住宅租賃市場表現相對穩健，主要受惠於大量專才及海外留學生抵港，持續帶動剛性住屋需求。信和置業將ONE CENTRAL PLACE重新定位為提供優質配套服務的高端住宅，把握租務市場增長動力，應對與日俱增的需求。項目自二零二五年七月推出以來，於中期年度內迅速錄得百分之七十五的出租率，備受市場青睞。整體而言，住宅租賃市場前景審慎樂觀，預期相關業績將持續令人鼓舞。

於二零二五年十二月三十一日，信和置業在中國內地、香港、新加坡及澳洲悉尼的投資物業及酒店應佔樓面面積約一千三百五十萬平方呎。當中，商業(商舖及寫字樓)佔百分之六十三點二、工業佔百分之十一點六、停車場佔百分之十一點六、酒店佔百分之八點八及住宅佔百分之四點八。

主席報告 (續)

業務回顧 (續)

(五) 酒店

中期年度內，信和置業酒店收入(連同所佔聯營公司及合營企業)為八億二千二百萬港元，而去年同期為七億九千四百萬港元，經營溢利為二億八千九百萬港元(二零二四：二億六千一百萬港元)。

二零二五年，香港旅遊業持續強勁復甦。其中來自中國內地的旅客佔總入境旅客百分之七十六，按年上升百分之十一至三千七百八十萬人次，同時，非中國內地市場亦錄得百分之十五的增幅。受惠於旅遊業復甦及審慎的成本管理，期內信和置業旗下香港各酒店的業務表現均錄得按年增長。在新加坡，隨着新建及翻新酒店相繼投入營運，市場競爭加劇，房價增長放緩，為營運帶來新挑戰，惟匯率優勢在財務層面為業績提供部分支持。相比之下，澳洲悉尼的業績持續令人鼓舞，在入住率和房價提升帶動下，中期年度的營業毛利錄得增長。

在香港市場方面，儘管訪港旅客人數持續上升，旅客偏好與行業結構的迅速改變，正重塑酒店行業格局。受惠於長假期及節慶期間的強勁需求，入住率按年提升，惟房價表現有所差異。在新加坡，新酒店落成增加整體房間供應，持續對房價構成壓力。相較之下，悉尼的本地旅遊需求保持韌性，帶動入住率及房價按年維持增長。

香港特區政府持續推動文化、體育及旅遊的協同發展，為經濟注入新動力，提升香港的吸引力。透過「無處不旅遊」的發展理念，政府正積極發展遊艇經濟、大型盛事、郵輪旅遊及體驗式旅遊活動，豐富旅遊產品。在此策略性與多元化發展的大環境下，信和置業對香港旅遊業的前景保持信心。

管理層繼續強調控制成本，同時積極探索新策略提升酒店服務質素和營運效率。隨着商務和休閒旅客逐漸增加，香港港麗酒店入住率上升。定位為度假酒店的香港富麗敦海洋公園酒店，於中國內地暑假、節慶和長假期間尤其受中國內地旅客歡迎，需求顯著上升。香港遨凱酒店於二零二三年九月重開，持續受惠於其新的商業和營運策略，錄得可觀的入住率和房價。

於二零二五年十二月三十一日，信和置業旗下酒店包括新加坡富麗敦酒店、新加坡富麗敦海灣酒店、香港富麗敦海洋公園酒店、香港港麗酒店、悉尼富麗敦酒店及香港遨凱酒店。

業務回顧 (續)

(六) 中國內地業務

於二零二五年十二月三十一日，信和置業在中國內地擁有土地儲備應佔樓面面積約三百四十萬平方呎，當中約七十萬平方呎為發展中項目、一百二十萬平方呎為已完成之銷售物業，其餘為投資物業。發展中項目為位於成都的信和御龍山 (佔百分之二十權益)。

除上述事項外，其他資料對比二零二五年六月三十日止之財政年度報告並無任何其他重大轉變。

財務

集團財政狀況穩健。於二零二五年十二月三十一日，集團擁有現金及銀行存款五百四十一億九千二百萬港元。扣除借貸總額二十六億九千九百萬港元，集團於二零二五年十二月三十一日擁有淨現金五百一十四億九千三百萬港元。集團錄得淨現金，因此以借貸總額扣減現金及銀行存款與本公司股東應佔權益比率計算之資產負債率並不適用。集團借貸以港元計值及以浮息為基礎。借貸總額中百分之三十點八於一年內償還，百分之三十三點四於一至兩年內償還，其餘於四至五年內償還。集團資產總值及股東權益總額分別為一千八百八十四億五千七百萬港元及九百九十八億九千二百萬港元。於二零二五年十二月三十一日，本公司股東所佔之集團賬面淨值為每股四十四點七六港元 (於二零二五年六月三十日為每股四十五點零六港元)。

集團大部分現金為美元及港元，一部分為人民幣、新加坡元及澳元。

集團維持一貫穩健的財務管理政策，外匯風險審慎地維持於低水平。

企業管治

集團非常重視企業誠信、商業道德操守及良好管治。為實現企業管治最佳守則，集團成立了審核委員會、遵守規章委員會、薪酬委員會及提名委員會。集團將繼續維持高透明度，並透過不同渠道，包括新聞稿、集團網站、業績簡報、非交易路演、實地考察及參與投資者研討會，發布集團的最新動向和資訊。

顧客服務

集團致力發展優質物業，貫徹最佳的設計概念和特色，以符合環保的原則發展項目，提升顧客滿意度。管理層亦透過定期監察，確保物業及所提供的服務質素日臻完善。

可持續發展

信和置業致力為持份者和社區創造長遠價值，與社會同心發展。我們以「建構更美好生活」為使命，透過三大相輔相成的元素——「綠色生活」、「創新構思」和「心繫社區」，將可持續發展融入業務各層面。

主席報告 (續)

可持續發展 (續)

本地及國際環境、社會及管治評級及殊榮

信和置業致力推動可持續發展的努力獲得本地及國際評級肯定。信和置業連續第二年獲納入CDP最高基準 — 氣候變化A級別名單，並在全球房地產可持續標準 (Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB) 房地產評估中獲評為發展基準「全球業界領導者」 — 住宅類別，以及在發展基準和常設投資基準中均獲頒發可持續發展標準最高的五星級別。信和置業的環境、社會及管治表現也獲得了領先評級機構的認可。我們於MSCI環境、社會及管治 (ESG) 評級中由「AA」級提升至最高「AAA」級，亦在恒生可持續發展企業指數系列的可持續發展評級榮獲最高「AAA」評級。在區域層面，信和置業在大中華區房地產業可持續發展指數中名列榜首，並連續第六年躋身粵港澳大灣區企業可持續發展指數前十名。我們亦繼續獲納入主要的可持續發展指數，包括恒生可持續發展企業指數、恒生內地及香港可持續發展企業指數、恒生ESG50指數和FTSE4Good指數系列。

環境、社會及管治獎項

信和置業在環境、社會及管治和可持續發展方面的共同努力獲得肯定。信和置業「珍『識』水口」計劃榮獲「聯合國可持續發展目標香港成就獎2025」的可持續發展目標獎，另在「香港ESG報告大獎 (HERA) 2025」中榮獲三項殊榮，包括「卓越環境成效獎」 — 大獎、「最佳ESG報告獎 (大市值)」 — 嘉許獎，以及「GRESB × HERA 發展基準獎」 — 嘉許獎。此外，信和置業在「環境、社會及企業管治成就

大獎2024/2025」中榮獲五項殊榮，包括「傑出持續派息獎」 — 榮譽大獎、「環境、社會、企業管治基準大獎」 — 鑽石獎、「環境、社會、企業管治基準大獎」 — 社會責任傑出表現、「傑出可持續發展願景獎」 — 傑出獎，以及「傑出環境、社會、企業管治創新項目大獎」 — 傑出獎。信和置業亦於香港上市公司商會及香港浸會大學公司管治與金融政策研究中心舉辦的「香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎2025」中獲頒「公司管治卓越獎」及「環境、社會及管治卓越獎」。此外，信和置業於「TVB《環境、社會及管治大獎》2025」中榮獲「ESG最佳表現大獎 (大市值)」、「ESG最佳報告大獎 (大市值)」及「ESG環境創新科技大獎 (大市值)」三項殊榮。

管治

中期年度內，我們連續第十五年發布《可持續發展報告》。報告參照八項本地及國際主要標準編撰，印證我們對披露環境、社會及管治表現的承諾。信和置業繼續與持份者合作進行雙重重要性評估，識別對環境責任及企業長遠價值均具關鍵影響的環境、社會及管治議題。

綠色生活

信和置業繼續透過「珍『識』水口」計劃推廣自然生態保育。於掘蜆活動高峰期，信和置業鼓勵公眾實踐負責任的掘蜆守則，並舉辦校園教育活動，加強公眾參與度及保育意識。自計劃開展以來，累計近五百五十名訪客及學生參與清潔沙灘、生態導賞及教育攤位等活動，深化其對水口一帶文化景觀及生態保育的認識。

可持續發展 (續)

綠色生活 (續)

信和置業與本地非政府機構及社會企業合作，推動社會多元共融，並於二零二五年十月舉辦「多元共融月」。活動包括由新生精神康復會主持的蠟藝創作工作坊，讓同事探索「五種促進身心靈健康的方法」，以及參觀青山醫院設立的香港首個精神健康體驗館。透過互動式體驗，培養參加者的同理心和理解，讓參加者更深入了解患者所面對的挑戰。

創新構思

信和置業積極培育創科人才。信和創意研發室 (Sino Inno Lab) 及 The Spark 於二零二五年八月合辦為期兩星期的「One North 創科 AI 夏令營」，為北部都會區首個以人工智能 (AI) 為主題的大型教育體驗活動，並展出了由大專院校、創科企業、學生及年輕發明家研發的十多項新科技作品，吸引逾四萬人次參加。

秉持培養創新思維的理念，信和置業與香港科技大學聯合主辦「科大 — 信和百萬獎金創業大賽 2025」，比賽共接獲來自全球的三百四十八支隊伍參賽，促進創新理念交流，為可持續未來探索具前瞻性的創新解決方案。

心繫社區

信和置業聯同十二家社區機構夥伴舉辦一系列中秋義工活動，向逾一千三百位基層家庭長者及兒童送上節日祝福與關懷，傳揚關愛。信和置業義工隊「信和友心人」探訪多區社區客廳及社區中心，並為於深水埗、紅磡、筲箕灣及石蔭等地區有需要的家庭送上節日食品及禮物包。聖誕期間，義工隊探訪寶血兒童村、過渡性房屋項目「普綠軒」及多所本地學校，向逾七百位基層家庭及兒童送上節日禮物，分享節日喜悅。

黃廷方慈善基金對大埔宏福苑火災中受災居民深表關切，撥款二千萬港元支援社區救援工作，同時在香港黃金海岸酒店、皇家太平洋酒店及香港富麗敦海洋公園酒店提供客房，供有即時住宿需要的居民入住。為支援入住過渡性房屋的受災居民，黃廷方慈善基金捐贈生活物資，包括床鋪、電器及日常生活用品等，價值逾八百六十五萬港元。此外，逾百名員工義務協助安裝家具和電器、設置網絡和窗簾，以及進行清潔，希望協助受災家庭盡快安頓。

為慶祝舉辦第十五屆全國運動會的舉行，信和置業旗下商場啟動「全城齊撐運動員」活動，舉辦超過三十項以運動為主題的活動。當中，奧海城、屯門市廣場、荃新天地及朗壹廣場直播全運會賽事，凝聚社區力量，齊撐本地運動員。

展望

本人首次以本公司主席的身份撰寫本報告，深感榮幸。欣見本港二零二五年整體經濟及營商環境，尤其在下半年出現顯著改善。美國聯邦儲備局自九月起展開減息周期，期間三度減息累計七十五個基點，有效提振市場信心。同時，香港特區政府推出多項人才入境計劃，反應熱烈，累計吸引逾五十九萬宗申請，超過二十七萬名人才及其家庭成員抵港，加上來港升學學生人數持續上升，為本地樓市帶來正面支持。配合香港特區政府推出一系列支持本港地產市場的措施相應落實，整體經濟環境更趨穩健。在上述多項利好因素帶動下，一手住宅市場交投按年上升百分之二十一點五，成交宗數超過二萬宗；中原城市領先指數(CCL)亦於二零二五年錄得百分之四點六的按年升幅，反映住宅市場逐步回暖。

儘管全球環境日益複雜多變，國家的經濟發展、創新科技實力及整體國力持續展現堅實發展動力。國家「十五五」規劃將為下一階段發展作出前瞻性的戰略部署，勾勒清晰全面的發展藍圖，同時亦將為香港的未來發展提出重要定位。鞏固提升和建設打造「四中心、一高地」，充分體現中央對香港長遠發展的堅定支持。相關部署將進一步強化並提升香港在國際金融、航運、貿易和創新科技領域的核心角色，鞏固香港在「一國兩制」框架下的獨特優勢，使香港尤其在推動創科方面，以香港所長，服務國家所需。

集團歡迎行政長官宣布親自領導跨局、跨部門、全政府的專班統籌，負責制定香港首份五年規劃，以更緊密對接國家「十五五」規劃，我們對此予以全力支持。這不僅有助香港更全面融入國家發展大局，在國家整體發展進程中擔當更關鍵角色，亦相信將為香港的長遠及可持續發展注入更強動力。

香港在國家的堅實支持及貫通全球互聯互通的優勢下，將鞏固作為國際金融、貿易、物流、航空、專業服務及爭議解決仲裁中心的世界級樞紐地位。國際調解院的總部正式落戶香港，彰顯香港法治體系的高度公信力，並將進一步鞏固香港作為國際調解中心的領導地位，提升城市在全球的吸引力。

在香港特區政府持續推動強化本港金融體系的努力下，香港於《全球金融中心指數》維持第三名。市場表現同樣令人鼓舞。二零二五年，香港股市保持強勁動力，恒生指數全年升幅超過百分之二十八，每日平均成交額達二千四百九十八億港元，較前一年接近倍增。至二零二五年底，全港共有一百一十九宗新股上市，集資額逾二千八百五十八億港元，按年大幅上升百分之二百二十五，位列全球首次公開招股(IPO)集資額榜首。此外，家族辦公室的設立需求持續上升，加上環球資產管理機構加快拓展亞洲業務，進一步鞏固香港作為全球資本市場重要樞紐的地位。穩健而蓬勃的金融市場不僅提振整體市場信心，更為持續推動經濟增長和發展動力奠定堅實基礎。

在整體環境持續改善下，信和置業二零二五年物業銷售成績令人鼓舞，尤其於下半年更錄得顯著增長，主要受惠於將軍澳凱柏峰、元朗柏瓏III及油塘柏景峰推售，市場反應理想，帶動信和置業應佔物業銷售總收入達六十五億港元。展望二零二六年，隨着市場預期利率進一步下調，本港住宅市場的發展動力有望延續。

展望 (續)

信和置業在過去六個月投得兩幅政府用地，分別是佐敦谷彩興路(新九龍內地段第6674號)及屯門海珠路(屯門市地段第569號)，為信和置業的土地儲備增添具發展潛力的優質地皮，貫徹信和置業審慎而具策略性的方針，購入具良好發展價值的用地補充土地儲備，亦印證信和置業對香港長遠發展前景的堅定信心。隨着利率進入下行周期，信和置業將繼續以審慎靈活的方式運用現金資源，積極物色符合業務發展方向及長遠策略的投資機遇。

另一方面，香港盛事活動日益蓬勃，加上啟德體育園於二零二五年三月正式啟用，進一步帶動訪港旅客持續回升。多項國際級體育賽事、金融峰會及大型演唱會相繼舉行，吸引大量旅客訪港，為旅遊相關行業，尤其是零售及酒店業，帶來有力支持。零售市場表現亦隨之改善，自二零二五年五月連續錄得按年增長，全年增幅達百分之一。展望未來，二零二六年的一連串盛事活動有望進一步帶動旅客增長，並鞏固香港作為全球旅遊及盛事之都的領先地位。

儘管市場受到多項利好因素支持，外圍環境仍然充滿不確定因素。地緣政治緊張局勢持續干擾全球貿易往來與供應鏈，亦削弱投資者情緒；與此同時，消費模式轉變正加速重塑零售及酒店業格局。在瞬息萬變的市場環境下，企業必須保持靈活和快速應變，方能保持競爭力。

人工智能(AI)作為近數十年最具影響力的科技趨勢之一，正改變各行各業的營運模式。集團成立人工智能發展委員會，制定整體策略方向，引領集團在新時代前行。同時，集團亦投放資源推動相關培訓，確保各級同事掌握此項關鍵技能，加強營運效能、提升工作效率及推動創新，長遠提升集團的競爭力。

集團秉持「建構更美好生活」的使命，在可持續發展路上穩步邁進。我們致力透過綠色建築規劃與管理、減碳措施、應對氣候變化的發展策略、以及創新和服務社區，為可持續發展未來出一分力。集團的努力獲得多個本地及國際專業機構的肯定，對此我們深感榮幸。其中，信和置業於最新MSCI環境、社會及管治(ESG)評級中的榮獲「AAA」級，躋身全球「房地產開發與多元化活動」行業中最佳百分之五的企業。

在多變的宏觀經濟環境中，集團保持高度警覺和靈活應變。管理層一貫重視穩健基礎、了解客戶需求、堅持可持續發展及不懈追求卓越的核心價值。集團將繼續審慎理財，同時提高生產力和營運效率。憑藉穩健的財務基礎及具前瞻性的策略部署，集團定能應對挑戰，同時把握未來發展機遇，為投資者創造長遠價值。

員工與管理層

本人謹藉此機會代表董事會，感謝所有員工的努力、貢獻及支持。本人亦對董事會同寅的指導及睿智建議，深表謝意。

主席

黃永光

香港，二零二六年二月二十七日

企業管治及其他資料

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二六年三月十六日(星期一)至二零二六年三月十八日(星期三)，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零二六年三月十八日(星期三)辦公時間結束時為中期股息之記錄日期。

要取得獲派發中期股息之資格，各股東最遲須於二零二六年三月十三日(星期五)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處 – 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，辦理登記手續。

購買、售賣或贖回本公司之上市證券

於本中期年度內，本公司及其各附屬公司並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

董事權益

根據《證券及期貨條例》(香港法例第 571 章) (「《證券條例》」) 第 352 條規定備存的登記冊記載，或依據載於《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) 證券上市規則》(「《上市規則》」) 內上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，通知本公司及聯交所，本公司董事於二零二五年十二月三十一日在本公司及《證券條例》第 XV 部下所指相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉載列如下：

(甲) 本公司股份之好倉

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃永光先生	—	—	—
夏佳理先生	60,000	實益擁有人	≈ 0%
黃敏華女士	—	—	—
盛智文博士	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
陳仲尼議員	—	—	—

董事權益(續)

(乙) 相聯法團股份之好倉

附屬公司

信和置業有限公司

董事姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃永光先生	2,695,868	實益擁有人	0.02%
夏佳理先生	1,191,997	實益擁有人	0.01%
黃敏華女士	153,598	實益擁有人	≈ 0%
盛智文博士	—	—	—
李民橋先生	—	—	—
陳仲尼議員	—	—	—

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無本公司董事於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債權證中，擁有或被視作擁有任何權益或淡倉，並載於本公司依據《證券條例》第352條規定備存之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

主要股東及其他股東權益

於二零二五年十二月三十一日，下列主要股東及其他股東於本公司股份及相關股份中，擁有須根據《證券條例》第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露及須根據《證券條例》第336條規定所存置之登記冊內的權益及淡倉載列如下：

本公司股份之好倉

主要股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
黃志達先生	1,612,259,685 (附註1、2、3、4及5)	3,079,460股為受控法團權益及 1,609,180,225股為已故黃廷方先生 之其中一位遺產共同遺囑執行人之 受託人權益	72.23%
黃志祥先生	1,610,044,853 (附註2、3、4及5)	864,628股為實益擁有及 1,609,180,225股為已故黃廷方先生 之其中一位遺產共同遺囑執行人之 受託人權益	72.14%
Tamworth Investment Limited	593,983,297 (附註3及5)	實益擁有人	27.37%
Strathallan Investment Limited	317,920,220 (附註3及5)	實益擁有人	18.32%

企業管治及其他資料(續)

主要股東及其他股東權益(續)

本公司股份之好倉(續)

其他股東姓名	普通股數目	身份及權益類別	所佔已發行股份百分比
Nippomo Limited	161,644,248 (附註3及5)	實益擁有人	9.31%
Fanlight Investment Limited	153,627,884 (附註3及5)	實益擁有人	6.88%

附註：

- 3,079,460股由黃志達先生100%控權之公司所持有 — 2,682,875股由Far East Capital Pte. Ltd.持有及396,585股由Western Properties Pte Ltd持有。
- 1,609,180,225股之受託人權益包括：
 - 1,482,179,614股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人100%控權之公司所持有 – 153,627,884股由Fanlight Investment Limited持有，208,188,200股由Nippomo Limited持有，4,783,933股由Orient Creation Limited持有，409,462,393股由Strathallan Investment Limited持有，611,029,065股由Tamworth Investment Limited持有及95,088,139股由Transpire Investment Limited持有；及
 - 127,000,611股由已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有。
- Tamworth Investment Limited、Strathallan Investment Limited、Nippomo Limited及Fanlight Investment Limited所擁有之股份權益，於已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人之股份權益內是重複的。
- 黃志達先生與黃志祥先生作為已故黃廷方先生之遺產共同遺囑執行人所持有之受託人權益是重複的。
- 股份數目及所佔股份百分比均依據提交予聯交所之主要股東通知披露。

除上文所披露者外，據本公司董事所知，於二零二五年十二月三十一日，概無其他人士於本公司之股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉，並根據《證券條例》第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露及載於本公司依據《證券條例》第336條規定備存之登記冊內，或是本公司之主要股東。

根據《上市規則》第 13.22 條之披露

信和置業有限公司(「信和置業」)為本公司之附屬公司。根據綜合基準，本公司根據《上市規則》第 13.22 條對本公司(透過信和置業及／或其附屬公司)向聯屬公司提供之借款及給予聯屬公司擔保之利益有一般性披露責任。本公司根據《上市規則》第 13.22 條披露以下關於信和置業及／或其附屬公司之聯屬公司所呈報之最近財政期間結束時之債務、資本承擔及或有負債報告。

	於 二零二五年 十二月三十一日 百萬港元	於 二零二五年 六月三十日 百萬港元
信和置業應佔其聯屬公司之總債務		
– 銀行貸款	4,823	6,144
信和置業及其附屬公司提供之借款	23,636	23,444
	28,459	29,588
信和置業應佔其聯屬公司之資本承擔		
– 已簽約	301	273
– 已授權但尚未簽約	427	480
	728	753
信和置業應佔其聯屬公司之或有負債	–	–

附註：上述之「聯屬公司」指本集團之聯營公司及合營企業。

企業管治及其他資料(續)

根據《上市規則》第 13.51B(1) 條的規定而披露之董事資料

根據《上市規則》第 13.51B(1) 條的規定，董事資料自刊發二零二五年年報及直至二零二六年二月二十七日(為通過本中期報告當天)期間的變動載列如下：

董事履歷之更新

董事之履歷的變動載列如下：

黃永光先生

- 獲委任為中美交流基金會理事；及
- 獲委任為香港金融發展局香港財富傳承學院副主席。

盛智文博士

- 退任香港特別行政區政府旅遊業策略委員會成員。

黃敏華女士

- 獲委任為創新科技署創科加速器先導計劃評審委員會成員。

各董事的最新履歷登載在本公司網站。

董事酬金之變動

於二零二六年一月一日起，黃永光先生於信和置業(本公司附屬公司)的年薪為9,600,000港元，以及黃永光先生收取信和置業165,324港元之二零二五年酌情花紅。

除上述所披露者外，據向本公司知會，並無任何其他董事變更資料須根據《上市規則》第 13.51B(1) 條作出披露。

薪酬委員會

本公司成立薪酬委員會並採納書面職權範圍。薪酬委員會的書面職權範圍可於本公司網站 www.sino.com 及聯交所網站瀏覽。

薪酬委員會須就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構，及就設立正規及具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提交建議。委員會就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提交建議，亦就非執行董事及獨立非執行董事的薪酬向董事會提交建議。委員會每年最少舉行一次會議，並獲提供充足資源以履行其職責。

現時薪酬委員會成員包括獨立非執行董事李民橋先生(委員會主席)及盛智文博士，及董事會主席黃永光先生。

提名委員會

本公司成立提名委員會並採納書面職權範圍。提名委員會的書面職權範圍可於本公司網站 www.sino.com 及聯交所網站瀏覽。

提名委員會負責參照本公司的董事會成員多元化政策定期檢討董事會的架構、規模及組成，並協助董事會編製董事會技能表。委員會就任何為配合本公司企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議。其職責包括就甄選獲提名人士出任董事、董事委任或重新委任以及董事繼任計劃，向董事會提供意見，並定期檢視及評核各董事對董事會所投放之時間與貢獻，以及董事能否有效地履行其職責。委員會亦負責審核獨立非執行董事的獨立性，並就彼等之獨立性審閱周年確認書。委員會每年最少舉行一次會議，並獲提供充足資源以履行其職責。

現時提名委員會成員包括董事會主席黃永光先生(委員會主席)、獨立非執行董事盛智文博士、李民橋先生及陳仲尼議員，及非執行董事黃敏華女士。

企業管治及其他資料(續)

審核委員會

本公司成立審核委員會並採納書面職權範圍。審核委員會的書面職權範圍可於本公司網站www.sino.com及聯交所網站瀏覽。

審核委員會向董事會匯報，並定期舉行會議，協助董事會履行其職責，確保財務匯報監控、風險管理及內部監控行之有效。委員會每年最少舉行四次會議，並獲提供充足資源以履行其職責。

現時審核委員會成員包括獨立非執行董事李民橋先生(委員會主席)、盛智文博士及陳仲尼議員。

於二零二六年第一季度內，審核委員會已審閱本公司所採納之會計政策及實務準則，以及中期年度之中期報告。

遵守規章委員會

為加強本公司的企業管治水平，本公司成立遵守規章委員會並採納書面職權範圍。遵守規章委員會設有兩種匯報機制，主要匯報機制乃透過委員會主席向董事會匯報，而次要匯報機制則向審核委員會匯報。現時遵守規章委員會成員包括本公司執行董事、財務總監、集團總法律顧問、公司秘書、內部審核部門主管、其他各部門主管及遵守規章主任。於中期年度內，委員會已檢視其會議政策，旨在維持高水平合規標準的同時，精簡會議安排。常規會議的召開次數已議決為每年兩次，並可按需要不時召開臨時會議。常規會議為一個向管理層提供最新監管資訊的平台，並將考慮企業管治事宜、審閱有關持續關連交易的管理報告、監察持續關連交易的年度上限使用情況，以及就本公司之企業管治事宜及《上市規則》合規事宜向董事會及審核委員會作出建議。

證券交易守則

本公司已採納一套自訂的董事證券交易守則(「董事交易守則」)，其所訂的標準不低於標準守則。本公司已向全體於報告所述期間在任之董事作出特定查詢。全體董事已確認，彼等已於中期年度內，遵守董事交易守則規定之標準。本公司亦已採納一套不低於標準守則所訂標準的有關僱員買賣本公司證券守則，適用於可能擁有與本公司證券有關而未經公布的內幕消息之有關僱員。

企業管治守則之遵守

本公司已採納了以《上市規則》附錄C1(「《企業管治守則》」)第二部分的原則及守則條文為基礎而制訂的自身企業管治守則。本公司亦已遵守載於《企業管治守則》適用於本公司中期年度內之所有守則條文，惟主席及行政總裁的角色現時均由董事會主席擔任，並無區分。

董事會認為現行的管理架構一直有助促進本公司之營運及業務發展，而且具備良好企業管治常規之必要監控及制衡機制。董事會的策略及政策之執行，以及每一業務單位之營運，均由獲委派之執行董事及各業務單位主管所監督及監控。董事會認為現行安排一直行之有效，能協助董事會完滿履行職責。此外，所有獨立非執行董事亦一直貢獻寶貴的觀點及建議，供董事會考慮及決策。董事會定期檢討管理架構，確保其一直符合目標並與業內常規看齊。

《上市規則》附錄D2之遵守

根據《上市規則》附錄D2第32段所載事項須予披露的本集團資料，除了在此中期報告已作披露外，對比本公司二零二五年年報所披露的資料，並無重大轉變。

承董事會命

公司秘書

鄭小琼

香港，二零二六年二月二十七日

精簡綜合財務報告書審閱報告



審閱報告致尖沙咀置業集團有限公司董事會

(於香港註冊成立之有限公司)

引言

我們已審閱載於第71頁至第96頁尖沙咀置業集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)之精簡綜合財務報告書，此精簡綜合財務報告書包括於二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況表，以及截至該日止六個月期間之相關綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及精簡綜合現金流動表以及若干解釋附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，上市公司必須遵照上市規則中的相關規定和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」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報精簡綜合財務報告書。

我們的責任是根據我們的審閱對精簡綜合財務報告書作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事局報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。精簡綜合財務報告書審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零二五年十二月三十一日之精簡綜合財務報告書在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34號的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零二六年二月二十七日

綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

	附註	六個月止	
		二零二五年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核)
收入	3,4	5,214	3,879
銷售成本		(1,482)	(936)
直接費用		(1,456)	(1,290)
毛利		2,276	1,653
投資物業公平值變動	13	(186)	(260)
其他收益及其他利益或虧損		(194)	20
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動		(1)	(7)
行政費用		(502)	(465)
其他營運費用		(148)	(109)
財務收益	5	1,008	1,199
財務成本	6	(32)	(54)
減：已撥充成本之利息	6	28	21
財務收益淨額		1,004	1,166
應佔聯營公司業績	7	12	174
應佔合營企業業績	8	(416)	(130)
除稅前溢利	9	1,845	2,042
所得稅項	10	(295)	(215)
期內溢利		1,550	1,827
應佔期內溢利：			
本公司股東		905	1,043
非控股權益		645	784
		1,550	1,827
每股盈利			
基本	12(a)	0.41 港元	0.49 港元

第 78 頁至第 96 頁之附註屬本精簡綜合財務報告書之一部分。有關應付予本公司股東之股息詳情刊於附註 11。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

	六個月止	
	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核)
期內溢利	1,550	1,827
其他全面收益		
將不會重新分類至損益之項目：		
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具公平值變動	192	77
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外地區業務之匯兌差額	38	(247)
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具公平值變動	-	2
	38	(245)
期內其他全面收益	230	(168)
期內全面收益總額	1,780	1,659
應佔全面收益總額：		
本公司股東	1,041	950
非控股權益	739	709
	1,780	1,659

第78頁至第96頁之附註屬本精簡綜合財務報告書之一部分。

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 百萬港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	13	67,827	66,044
酒店物業		1,667	1,708
物業、廠房及設備	14	226	209
使用權資產		1,142	1,168
商譽		739	739
投資聯營公司權益	15	16,606	16,662
投資合營企業權益	16	6,819	7,234
股本權益及債務工具	24	1,572	1,618
借予聯營公司款項	15	4,855	4,766
借予合營企業款項	16	8,722	8,782
長期應收貸款		3,218	2,459
遞延稅項		3	18
其他資產		1	1
		113,397	111,408
流動資產			
發展中物業		9,522	9,963
已完成物業存貨		3,638	4,721
酒店存貨		4	4
股本權益及債務工具	24	13	12
應收聯營公司款項	15	1,759	1,800
應收合營企業款項	16	3,451	3,403
應收非控股權益款項		32	20
應收貿易賬款及其他應收	17	2,002	1,556
長期應收貸款之本期部分		401	368
可收回稅款		46	3
定期存款及有限制銀行存款	18	48,906	49,853
銀行存款及現金	18	5,286	2,403
		75,060	74,106
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付	19	4,411	4,130
租賃負債		37	35
合約負債		256	329
應付聯營公司款項	15	2,393	1,035
應付合營企業款項	16	244	-
應付非控股權益款項		2,127	2,032
應付稅項		373	471
銀行借貸 – 於一年內到期	20	832	1,799
		10,673	9,831
流動資產淨額		64,387	64,275
資產總值減流動負債		177,784	175,683

綜合財務狀況表 (續)

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 百萬港元 (經審核)
資本及儲備			
股本	21	21,469	20,535
儲備		78,423	77,980
本公司股東應佔權益		99,892	98,515
非控股權益		71,974	72,292
權益總額		171,866	170,807
非流動負債			
銀行借貸 – 到期日超過一年	20	967	–
租賃負債		11	15
其他貸款 – 到期日超過一年	25	900	884
遞延稅項		2,858	2,800
聯營公司提供之借款	22	1,111	1,107
非控股權益提供之借款	23	71	70
		5,918	4,876
		177,784	175,683

第78頁至第96頁之附註屬本精簡綜合財務報告書之一部分。

綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

附註	本公司股東應佔權益						非控股權益 百萬港元	合計 百萬港元
	股本 百萬港元	資本儲備 百萬港元	投資重估儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元	保留溢利 百萬港元	合計 百萬港元		
於二零二四年七月一日	19,305	4,175	(229)	(276)	71,893	94,868	72,319	167,187
期內溢利	-	-	-	-	1,043	1,043	784	1,827
期內其他全面收益	-	-	45	(138)	-	(93)	(75)	(168)
期內全面收益總額	-	-	45	(138)	1,043	950	709	1,659
代替現金股息所發行之股份	21	906	-	-	-	906	-	906
被視為收購一上市附屬公司部分權益	-	656	-	-	-	656	(668)	(12)
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	(1,612)	(1,612)
非控股權益以股代息之投資	-	-	-	-	-	-	777	777
宣布及派發二零二四年度之末期股息	11	-	-	-	(912)	(912)	-	(912)
於二零二四年十二月三十一日(未經審核)	20,211	4,831	(184)	(414)	72,024	96,468	71,525	167,993
於二零二五年七月一日	20,535	5,067	(52)	(20)	72,985	98,515	72,292	170,807
期內溢利	-	-	-	-	905	905	645	1,550
期內其他全面收益	-	-	112	24	-	136	94	230
期內全面收益總額	-	-	112	24	905	1,041	739	1,780
於出售按公平值列賬及計入其他								
全面收益之股本權益工具時重新分類	-	-	(6)	-	6	-	-	-
代替現金股息所發行之股份	21	934	-	-	-	934	-	934
被視為收購一上市附屬公司部分權益	-	342	-	-	-	342	(359)	(17)
已付非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	(1,695)	(1,695)
非控股權益以股代息之投資	-	-	-	-	-	-	997	997
宣布及派發二零二五年度之末期股息	11	-	-	-	(940)	(940)	-	(940)
於二零二五年十二月三十一日(未經審核)	21,469	5,409	54	4	72,956	99,892	71,974	171,866

第 78 頁至第 96 頁之附註屬本精簡綜合財務報告書之一部分。

精簡綜合現金流動表

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

	六個月止	
	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核)
來自經營業務之現金淨額	149	1,323
(用於)／來自投資業務之現金淨額		
聯營公司借款	(266)	(171)
合營企業借款	(407)	(1,416)
非控股權益借款	(12)	(2)
增添之投資物業	(64)	(66)
增添之物業、廠房及設備	(53)	(26)
增添之使用權資產	(4)	–
原訂超過三個月到期之定期存款及抵押存款(增加)／減少	(5,222)	16,066
收取聯營公司股息	129	61
收取合營企業股息	128	7
出售股本權益及債務工具所得款項	246	8
聯營公司還款	160	843
合營企業還款	363	1,142
購入股本權益及債務工具	(14)	(215)
注資於合營企業之權益	–	(579)
增購一上市附屬公司權益	(21)	(18)
利息收入	652	1,395
	(4,385)	17,029
來自／(用於)融資業務之現金淨額		
新增之銀行借貸及其他貸款	16	998
聯營公司提供之借款	1,397	137
合營企業提供之借款	244	–
非控股權益提供之借款	138	70
償還租賃負債	(22)	(23)
償還聯營公司提供之借款	(35)	(604)
償還非控股權益提供之借款	(42)	(619)
已付非控股權益股息	(698)	(835)
已付利息	(31)	(23)
其他融資業務	(6)	(6)
	961	(905)

精簡綜合現金流動表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

	六個月止	
	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核)
現金及現金等值(減少)/增加淨額	(3,275)	17,447
期初之現金及現金等值	16,934	6,724
匯兌率改變之影響	5	(56)
期末之現金及現金等值	<u>13,664</u>	<u>24,115</u>
現金及現金等值結餘之分析		
有限制銀行存款	-	24
定期存款	48,906	46,529
銀行存款及現金	<u>5,286</u>	<u>2,123</u>
於綜合財務狀況表之定期、銀行存款及現金	54,192	48,676
減：原訂超過三個月到期之定期存款及抵押存款	(40,528)	(24,537)
有限制銀行存款	-	(24)
於精簡綜合現金流動表之現金及現金等值	<u>13,664</u>	<u>24,115</u>

第78頁至第96頁之附註屬本精簡綜合財務報告書之一部分。

未經審核精簡綜合財務報告書附註

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

1. 編製基準

本精簡綜合財務報告書乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則內適用之披露規定編製，有關規定包括符合香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定。

本精簡綜合財務報告書乃未經審核，惟畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒布之香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」作出審閱。畢馬威會計師事務所向董事會發出之獨立審閱報告載於第70頁。

於精簡綜合財務報告書中載有有關截至二零二五年六月三十日止財務年度之比較數字，此財務資料雖不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報告書，惟皆來自於該財務報告書。根據香港《公司條例》(第622章)第436條有關法定財務報告書所披露之進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部分之要求遞交截至二零二五年六月三十日止年度之財務報告書予公司註冊處。

本公司之核數師已於該等財務報告書發出無保留意見之核數師報告；報告中並無提述任何核數師於不作保留意見之情況下，以關注事項之方式提請垂注之任何事宜；亦未載有根據香港《公司條例》第406(2)條、第407(2)或(3)條所指之聲明。

2. 主要會計政策

本精簡綜合財務報告書乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計算(按適用)。

本集團除因應用經修訂之香港財務報告會計準則而導致之會計政策變動外，截至二零二五年十二月三十一日止六個月之精簡綜合財務報告書所採納之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零二五年六月三十日止年度之年度財務報告書所採納均屬一致。

未經審核精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策(續)

應用經修訂之香港財務報告會計準則

於本中期期間，就編製本集團之精簡綜合財務報告書，本集團已應用以下由香港會計師公會頒布並於二零二五年七月一日或之後開始之年度期間生效之經修訂之香港財務報告會計準則：

香港會計準則第 21 號之修訂

外匯匯率變動之影響 – 缺乏可兌換性

於本期間應用經修訂之香港財務報告會計準則對本集團本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或於本精簡綜合財務報告書內所呈報之披露並無重大影響。

3. 收入

	六個月止	
	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
物業銷售	2,543	1,212
物業管理及其他服務	730	699
酒店經營	515	495
來自貨品及服務之收入	3,788	2,406
來自經營租賃之租金收益	1,366	1,403
應收貸款之利息收益	34	52
來自上市投資之股息收益	26	18
	5,214	3,879
地區市場：		
香港	4,488	3,237
中國內地	140	80
新加坡	586	562
	5,214	3,879

未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

3. 收入 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月，來自客戶合約隨時間確認之收入，主要包括物業管理及其他服務費收益與酒店房間收入分別為730百萬港元及288百萬港元(二零二四年十二月三十一日止六個月：699百萬港元及280百萬港元)。於某一時點確認之收入主要包括物業銷售收益及酒店餐飲收益分別為2,543百萬港元及227百萬港元(二零二四年十二月三十一日止六個月：1,212百萬港元及215百萬港元)。

4. 分部資料

於審閱期內，本集團之收入及業績按可呈報及營運分部分析如下：

二零二五年十二月三十一日止六個月

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自外間之收入 百萬港元	業績 百萬港元	應佔收入 百萬港元	應佔業績 百萬港元	分部收入 百萬港元	分部業績 百萬港元
物業銷售	2,543	721	4,369	(226)	6,912	495
物業租賃	1,366	1,077	381	305	1,747	1,382
	3,909	1,798	4,750	79	8,659	1,877
物業管理及其他服務	730	132	62	9	792	141
酒店經營	515	207	307	82	822	289
證券投資	26	26	-	-	26	26
財務	34	34	4	4	38	38
	5,214	2,197	5,123	174	10,337	2,371

未經審核精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

4. 分部資料(續)

二零二四年十二月三十一日止六個月

	本公司及其附屬公司		聯營公司及合營企業		合計	
	來自外間之收入 百萬港元	業績 百萬港元	應佔收入 百萬港元	應佔業績 百萬港元	分部收入 百萬港元	分部業績 百萬港元
物業銷售	1,212	110	1,332	41	2,544	151
物業租賃	1,403	1,069	381	317	1,784	1,386
	2,615	1,179	1,713	358	4,328	1,537
物業管理及其他服務	699	137	61	6	760	143
酒店經營	495	198	299	63	794	261
證券投資	18	18	-	-	18	18
財務	52	52	5	5	57	57
	3,879	1,584	2,078	432	5,957	2,016

分部業績乃指各分部所賺取之除稅前溢利，並無分配若干其他收益及其他利益或虧損、若干行政費用與其他營運費用、投資物業與按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值之變動及若干財務收益淨額。各分部所賺取之除稅前溢利亦包括本集團應佔聯營公司及合營企業之業績，並無分配聯營公司及合營企業之若干其他收益及其他利益或虧損、若干行政費用與其他營運費用、投資物業公平值之變動、財務成本淨額及所得稅項支出。此乃就資源分配與表現評估向主要營運決策者(即本公司董事)呈報之計算準則。

未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

4. 分部資料 (續)

除稅前溢利之對賬

	六個月止	
	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
分部溢利	2,371	2,016
投資物業公平值變動	(186)	(260)
其他收益及其他利益或虧損	(194)	18
按公平值列賬及計入損益之金融資產公平值變動	(1)	(7)
行政費用與其他營運費用	(570)	(500)
財務收益淨額	1,003	1,163
應佔聯營公司及合營企業業績		
– 其他收益及其他利益或虧損	225	132
– 投資物業公平值變動	(560)	(180)
– 行政費用與其他營運費用	(116)	(125)
– 財務成本淨額	(127)	(134)
– 所得稅項支出	–	(81)
	(578)	(388)
除稅前溢利	1,845	2,042

二零二五年十二月三十一日止六個月內，內部分部銷售為90百萬港元(二零二四年十二月三十一日止六個月：67百萬港元)並不包括於「物業管理及其他服務」之分部內。於其他營運分部內並無內部分部銷售。內部分部銷售乃按照涉及之對手協定之成本加邊際利潤基準計算。

5. 財務收益

	六個月止	
	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
銀行存款利息收益	959	1,094
借予聯營公司及合營企業之款項之利息收益與借予聯營公司 及合營企業之非流動免息款項之估算利息收益	49	105
	1,008	1,199

未經審核精簡綜合財務報告書附註(續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

6. 財務成本

	六個月止	
	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
利息及其他財務成本支出：		
銀行貸款及其他貸款	31	23
租賃負債	1	1
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	-	26
非流動免息無抵押其他貸款之估算利息費用	-	4
	<hr/>	<hr/>
	32	54
減：已撥充發展中物業成本之數額	(28)	(21)
	<hr/>	<hr/>
	4	33

7. 應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績包括本集團應佔聯營公司投資物業公平值減少 141 百萬港元(二零二四年十二月三十一日止六個月：90 百萬港元)已確認於聯營公司之損益表內。

8. 應佔合營企業業績

應佔合營企業業績包括本集團應佔合營企業投資物業公平值減少 419 百萬港元(二零二四年十二月三十一日止六個月：90 百萬港元)已確認於合營企業之損益表內。

未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

9. 除稅前溢利

	六個月止	
	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
除稅前溢利已扣除下列項目：		
出售物業成本	1,482	936
酒店存貨成本確認為直接費用	55	53
酒店物業折舊	16	17
物業、廠房及設備折舊	34	28
使用權資產折舊	33	33
應收貿易賬款之減值虧損(已扣除撥回)	47	19

10. 所得稅項

	六個月止	
	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
稅項支出包括：		
現行稅項		
香港利得稅	203	140
海外	60	45
於中國內地之土地增值稅	16	2
	279	187
遞延稅項	16	28
	295	215

香港利得稅乃根據管理層對全年財政年度最佳估計之每年加權平均所得稅率確認。估計每年加權平均稅率為16.5% (二零二四年十二月三十一日止六個月：16.5%)。

10. 所得稅項 (續)

新加坡及中國內地應課稅溢利之稅項乃根據管理層最佳估計適用於本集團經營業務之國家及地區之每年加權平均所得稅率確認。估計每年加權平均稅率於新加坡為 17% 及於中國內地為 25% (二零二四年十二月三十一日止六個月：於新加坡為 17% 及於中國內地為 25%)。

土地增值稅撥備按有關稅務法律及規例所載之規定作出計算。土地增值稅乃按累進稅率以增值額減去若干許可扣減項目後作出撥備。

就若干投資物業公平值變動及其他暫時差額之遞延稅項已作出撥備。

本集團受經濟合作與發展組織發布的全球反侵蝕稅機規則(「第二支柱示範規則」)之約束。二零二五年六月，香港發布了第二支柱立法草案，實施最低補充稅。該法例已於截至二零二六年六月三十日之本財政年度生效。本集團已評估截至二零二五年十二月三十一日止期間之第二支柱所得稅風險敞口，並認為其整體影響並不重大。

本集團已將遞延所得稅會計中的臨時強制性例外用於補充稅，並在發生時將該稅作為當期稅進行會計處理。

11. 已派發股息

	六個月止	
	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
二零二五年六月三十日止年度 已派發末期股息每股 43 港仙 (二零二四年十二月三十一日止六個月： 二零二四年六月三十日止年度每股 43 港仙)， 每股附有以股代息認購權	940	912

於報告日後，董事宣布派發截至二零二五年十二月三十一日止六個月之中期股息每股 15 港仙(二零二四年十二月三十一日止六個月：每股 15 港仙)合共 335 百萬港元(二零二四年十二月三十一日止六個月：325 百萬港元)給予在二零二六年三月十八日名列在本公司股東名冊之股東。

未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

12. 每股盈利

(a) 賬目所示之每股盈利

本公司股東應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	六個月止	
	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
用以計算每股基本盈利之盈利	<u>905</u>	<u>1,043</u>
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本盈利之普通股之加權平均數	<u>2,193,576,540</u>	<u>2,128,870,074</u>

因本期間及過往期間內並沒有可攤薄之普通股，截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止期間並沒有呈列每股攤薄後之盈利。

(b) 每股基礎盈利

作為評估本集團之基礎業務表現，本集團按本公司股東應佔之基礎溢利 1,302 百萬港元 (二零二四年十二月三十一日止六個月：1,283 百萬港元)，已撇除本集團及其聯營公司與合營企業之投資物業公平值變動淨額之影響及包括於期內一聯營公司銷售相關物業之已變現公平值收益與出售之投資物業已變現公平值收益，並考慮稅項之影響及本公司股東應佔數額，而計算每股基本盈利並同時呈列。普通股加權平均數與用以計算賬目所示之每股盈利 (如以上所詳述) 相同。

12. 每股盈利(續)

(b) 每股基礎盈利(續)

溢利之對賬如下：

	六個月止	
	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元	二零二四年 十二月三十一日 百萬港元
用以計算每股基本盈利之盈利	905	1,043
投資物業公平值變動	186	260
相關遞延稅項之影響	(20)	(21)
應佔聯營公司業績		
– 投資物業公平值變動	141	90
– 相關遞延稅項之影響	–	5
應佔合營企業業績		
– 投資物業公平值變動	419	90
– 相關遞延稅項之影響	(34)	(11)
	692	413
非控股權益應佔數額	(298)	(181)
本公司股東應佔投資物業未變現公平值變動	394	232
於期內出售之投資物業已變現公平值收益(已扣除稅項)	5	10
一聯營公司於期內銷售相關物業之已變現公平值收益	–	4
非控股權益應佔數額	(2)	(6)
	397	240
本公司股東應佔基礎溢利	1,302	1,283
每股基礎盈利	0.59 港元	0.60 港元

未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

13. 投資物業

本集團之投資物業已於二零二五年十二月三十一日及二零二五年六月三十日由Knight Frank Petty Limited及Knight Frank Pte Ltd. (與本集團並無關聯之獨立測計師) 按公平值估值。完成物業之估值乃根據相若物業市場近期交易價格及／或根據使用現時市場之租金及收益率估計未來物業租金收入預測貼現現金流動作參考。重建中投資物業之估值乃採用直接比較法，並參考可比較交易之地方及假設該投資物業將按照發展計劃完成及有關計劃已獲得批准。該估值亦考慮到未來相關發展成本(包括建築成本、財務費用、專業費用及發展商於完成時之溢利)，這充分反映發展中物業之相關風險。

截至二零二五年十二月三十一日止六個月內，由此產生之投資物業公平值虧損186百萬港元(二零二四年十二月三十一日止六個月：公平值虧損260百萬港元)已直接確認於損益內。二零二五年十二月三十一日止六個月內，賬面值為1,907百萬港元之發展中物業已完成，並轉撥至投資物業。

14. 物業、廠房及設備

二零二五年十二月三十一日止六個月內，增添之物業、廠房及設備數額為53百萬港元(二零二四年十二月三十一日止六個月：26百萬港元)。

15. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項

	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元	二零二五年 六月三十日 百萬港元
投資聯營公司權益	16,606	16,662
借予聯營公司款項	6,349	6,215
減：撥備	(1,494)	(1,449)
	4,855	4,766

本集團借予聯營公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零二五年十二月三十一日，本集團借予聯營公司之款項(已扣除撥備)中1,484百萬港元(二零二五年六月三十日：1,430百萬港元)為計息及餘額為免息。董事認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已呈列為非流動性質。

15. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項(續)

本集團分類為流動資產之應收聯營公司款項乃無抵押、免息及預期一年內償還。

本集團分類為流動負債之應付聯營公司款項乃無抵押、免息及須於要求時還款。

16. 投資合營企業權益／借予合營企業款項／應收／應付合營企業款項

	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元	二零二五年 六月三十日 百萬港元
投資合營企業權益	6,819	7,234
借予合營企業款項	9,723	9,542
減：撥備	(1,001)	(760)
	8,722	8,782

本集團借予合營企業款項乃無抵押及無固定還款期。於二零二五年十二月三十一日，本集團借予合營企業之款項中5,342百萬港元(二零二五年六月三十日：5,097百萬港元)為計息及餘額為免息。董事認為，本集團於報告日起計十二個月內將不會要求償還借款，因此，有關借款已呈列為非流動性質。

本集團分類為流動資產之應收合營企業款項乃無抵押、免息及預期於報告日起計一年內償還。

本集團分類為流動負債之應付合營企業款項乃無抵押、免息及須於要求時還款。

17. 應收貿易賬款及其他應收

應收貿易賬款主要包括應收租金與物業管理及其他服務款項。應收租金乃由租戶預先繳納。於二零二五年十二月三十一日，客戶合約之應收貿易賬款(已扣除信貸虧損撥備)為209百萬港元(二零二五年六月三十日：199百萬港元)。

未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

17. 應收貿易賬款及其他應收 (續)

於報告日之應收貿易賬款(已扣除信貸虧損撥備)之賬齡分析如下。未逾期數額主要為應收物業管理及其他服務款項。逾期數額主要為應收租金由租戶於租賃期間預先繳納之按月計費租金及應收物業管理及其他服務款項。

	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元	二零二五年 六月三十日 百萬港元
即期或30日內	173	170
31 – 60日	29	12
61 – 90日	15	18
超過90日	114	138
	<u>331</u>	<u>338</u>

其他應收及預付款項主要包括有關應收公用事務與其他已付訂金158百萬港元(二零二五年六月三十日：186百萬港元)、主要與地產發展項目有關之其他預付款項210百萬港元(二零二五年六月三十日：150百萬港元)及應收利息780百萬港元(二零二五年六月三十日：437百萬港元)。

18. 定期存款及有限制銀行存款／銀行存款及現金

結餘包括託管人持有之現金639百萬港元(二零二五年六月三十日：1,151百萬港元)，僅限用於與發展中物業相關之付款或將於完成相關之轉讓後由託管人發放。

於二零二五年十二月三十一日，定期存款277百萬港元(二零二五年六月三十日：156百萬港元)已抵押予銀行發出金融承擔予信和置業有限公司(「信和置業」)之若干附屬公司、聯營公司及合營企業。

19. 應付貿易賬款及其他應付

於二零二五年十二月三十一日，本集團之應付貿易賬款及其他應付包括應付貿易賬款95百萬港元(二零二五年六月三十日：71百萬港元)。

19. 應付貿易賬款及其他應付(續)

於報告日之應付貿易賬款按發票日之賬齡分析呈列如下：

	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元	二零二五年 六月三十日 百萬港元
1 – 30日	83	58
31 – 60日	1	2
61 – 90日	2	3
超過90日	9	8
	<u>95</u>	<u>71</u>

其他應付主要包括應計建築成本910百萬港元(二零二五年六月三十日：811百萬港元)、已收租金訂金與公用事務訂金834百萬港元(二零二五年六月三十日：824百萬港元)、主要與地產發展項目有關之預收款項1,578百萬港元(二零二五年六月三十日：1,579百萬港元)及預收租金159百萬港元(二零二五年六月三十日：144百萬港元)。

20. 銀行借貸

銀行借貸以約定年利率計算之利息(亦相等於實際年利率)按香港銀行同業拆息加邊際利潤計算。本集團之銀行借貸按有關信和置業於附屬公司之股本權益由信和置業提供擔保。

未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

21. 股本

	二零二五年		二零二四年	
	普通股 股份數目	股本 百萬港元	普通股 股份數目	股本 百萬港元
已發行及繳足之無面值普通股：				
於七月一日	2,186,420,279	20,535	2,121,187,655	19,305
代替現金股息所發行之股份	45,405,243	934	48,743,624	906
於十二月三十一日	<u>2,231,825,522</u>	<u>21,469</u>	<u>2,169,931,279</u>	<u>20,211</u>

於二零二五年十二月三日，本公司按每股普通股發行價20.570港元(二零二四年十二月三十一日止六個月：18.588港元)，合共發行及配發45,405,243股(二零二四年十二月三十一日止六個月：48,743,624股)之普通股股份，以代替現金股息，作為二零二五年度之末期股息(二零二四年十二月三十一日止六個月：二零二四年度之末期股息)。

期內發行之股份與其他發行股份在各方面均享有同等權益。

22. 聯營公司提供之借款

本集團之聯營公司提供之借款乃無抵押、免息及無固定還款期。聯營公司同意於報告日起計十二個月內不會要求償還，因此，有關借款已列作非流動性質。免息貸款之估算利息費用之實際年利率乃按本集團之資金成本而釐定。

23. 非控股權益提供之借款

本集團之非控股權益提供之借款為70百萬港元(二零二五年六月三十日：69百萬港元)乃無抵押、須繳付以年利率6.25厘(二零二五年六月三十日：6.25厘)計算之利息及無固定還款期，餘額1百萬港元(二零二五年六月三十日：1百萬港元)乃無抵押、免息及無固定還款期。非控股權益之股東同意於報告日起計十二個月內不會要求償還，因此，有關借款已列作非流動性質。

24. 金融工具之公平值計量

本集團之金融資產公平值以循環基準按公平值計量

於各報告日，本集團若干金融資產乃按公平值計量。下表提供如何釐定該等金融資產之公平值之資料(特別是所使用之估值方法及輸入數據)，以及按公平值計量之輸入數據可觀察程度，如何將公平值計量分類至公平值層級之資料(第1級至第3級)。

- 第1級輸入數據按實體於計量日期可以取得相同之資產或負債於活躍市場之報價(無調整)；
- 第2級輸入數據根據第1級內所報價格以外，就資產或負債可觀察得出之輸入數據，不論為直接觀察得出或間接觀察得出；及
- 第3級輸入數據按資產或負債之不可觀察之輸入數據。

	公平值於		公平值 層級
	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元	二零二五年 六月三十日 百萬港元	
金融資產			
按公平值列賬及計入其他全面收益之股本權益工具			
– 上市之產權證券(附註a)	1,251	1,305	第1級
按公平值列賬及計入其他全面收益之債務工具			
– 上市之債務證券(附註b)	30	30	第2級
非上市投資(附註c)	291	283	第3級
按公平值列賬及計入損益之金融資產			
– 上市之產權證券(附註a)	13	12	第1級

附註：

- 所有上市之產權證券之公平值乃根據於二零二五年十二月三十一日及二零二五年六月三十日於活躍市場之報價釐定。
- 所有上市之債務證券之公平值乃參考於二零二五年十二月三十一日及二零二五年六月三十日由金融機構提供之市場報價釐定。
- 除本公司董事認為成本與公平值相若之非上市投資外，所有按公平值列賬及計入損益及按公平值列賬及計入其他全面收益之非上市投資之公平值均以二零二五年十二月三十一日及二零二五年六月三十日之資產淨值(即由相應基金管理人匯報之基金公平值)及認為必要之相關因素釐定。

未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

24. 金融工具之公平值計量 (續)

本集團之金融資產公平值以循環基準按公平值計量 (續)

本公司董事認為，於精簡綜合財務報告書內分類為流動資產或負債及按攤銷成本列賬之金融資產及負債之賬面值與其公平值相若，因此等金融工具為短期性質。就免息之非流動金融資產及負債而言，本公司董事認為因其賬面值按相關實際利率貼現，而相關實際利率與現行借貸利率相若，因此其賬面值與其公平值相若。就按固定利率計算利息之非流動金融資產及負債而言，董事認為其利率與相關集團實體之現行借貸利率相若，因此董事認為其賬面值與其公平值相若。

於本期間及過往期間，公平值層級之不同層級之間並無轉撥。

金融資產以第3級公平值計量之對賬

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
非上市投資		
於七月一日	283	232
淨投資	14	19
公平值變動	(3)	(8)
匯兌差額	(3)	(3)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	291	240

25. 其他貸款 – 到期日超過一年

本公司之聯繫人所控制之公司提供之其他貸款乃無抵押、免息及因貸款人同意於報告日起計十二個月內不會要求償還，故有關貸款於報告期間已包括於本集團之非流動負債。

26. 財務擔保合約

於報告日，本集團根據合約所擔保之最高數額如下：

	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元	二零二五年 六月三十日 百萬港元
向銀行作出之擔保：		
本集團應佔就聯營公司及合營企業之銀行貸款融資		
– 已動用	4,823	6,144
– 未動用	383	806
	5,206	6,950

於二零二五年十二月三十一日及二零二五年六月三十日，本集團就有關聯營公司及合營企業之銀行貸款融資，已向銀行發出企業財務擔保。本公司之董事考慮此等財務擔保合約於首次確認及於報告日之公平值並不重大，故本集團並無於兩個報告日就該等企業財務擔保確認任何負債。於報告日，根據香港財務報告準則第9號「金融工具」釐定虧損撥備之數額並不重大。

未經審核精簡綜合財務報告書附註 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

27. 承擔

於二零二五年十二月三十一日，未撥備於精簡綜合財務報告書之未償還資本承擔如下：

	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元	二零二五年 六月三十日 百萬港元
已簽約	37	77
已授權但尚未簽約	-	-
	<u>37</u>	<u>77</u>

於二零二五年十二月三十一日，未撥備於精簡綜合財務報告書之本集團應佔合營企業及聯營公司之未償還資本承擔如下：

	二零二五年 十二月三十一日 百萬港元	二零二五年 六月三十日 百萬港元
已簽約	301	273
已授權但尚未簽約	427	480
	<u>728</u>	<u>753</u>

28. 重大關連人士交易

除已披露於本集團截至二零二五年六月三十日止年度之經審核年度財務報告書外，截至二零二五年十二月三十一日止六個月，並無新重大關連人士交易。

