

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。



嘉里建設有限公司*

KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：www.kerryprops.com

(股份代號：683)

截至二零二五年十二月三十一日止年度全年業績

董事會欣然公布本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合全年業績。本公司審核與企業管治委員會在向董事會作出建議以待批准前，已召開會議審閱本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績及綜合財務報表。

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	百分比變動
合併收入⁽¹⁾	25,015	21,361	17%
物業銷售	17,674	13,830	28%
物業租賃及其他	5,193	5,355	-3%
酒店營運	2,148	2,176	-1%
收入⁽²⁾	19,568	19,499	0.4%
基礎溢利⁽³⁾	2,008	2,576	-22%
股東應佔溢利	938	808	16%
財務資料	二零二五年 港元	二零二四年 港元	百分比變動
每股盈利	0.65	0.56	16%
調整後的每股盈利	1.39	1.77	-22%
每股股息	1.35	1.35	維持
中期	0.40	0.40	維持
末期	0.95	0.95	維持

備註：

- (1) 合併收入包括來自本公司、其附屬公司以及應佔聯營公司及合營公司在中國內地及香港的收入。
- (2) 收入僅包括來自本公司及其附屬公司的收入。
- (3) 基礎溢利指股東應佔溢利，不計入投資物業的非現金公允價值變動。

* 僅供識別

主席報告

我謹代表嘉里建設有限公司，欣然宣布本集團二零二五年全年業績。

財務業績及股息

本集團於本年度錄得股東應佔溢利 9.38 億港元（二零二四年：8.08 億港元），按年上升 16%。若撇除投資物業之非現金公允價值變動影響，基礎溢利按年減少 22% 至 20.08 億港元（二零二四年：25.76 億港元）。基礎溢利下降由於辦公室分部租賃表現偏軟，以及二零二五年稅項增加（去年錄得一次性稅項撥備撥回）。此外，本年度新投資物業項目產生開業前支出，同時資本化融資成本比例降低；惟發展物業減值撥備較二零二四年減少，抵銷部分跌幅。二零二五年每股盈利為 0.65 港元（二零二四年：每股 0.56 港元）；按基礎溢利計算的調整後每股盈利為 1.39 港元（二零二四年：每股 1.77 港元）。

董事會建議宣派年度末期股息每股 0.95 港元，連同中期股息每股 0.40 港元，本年度總股息為每股 1.35 港元（二零二四年：每股 1.35 港元）。

本集團年度合約銷售額達 346.84 億港元（二零二四年：126.05 億港元），主要受上海金陵華庭項目強勁預售表現帶動。合併收入按年增長 17% 至 250.15 億港元（二零二四年：213.61 億港元），主要由於二零二五年發展物業銷售確認增加 28% 所致，當中大部分來自香港項目，包括緹外、海盈山及朗天峰。惟增長部分被投資物業及酒店合併租賃收入下降 3% 所抵銷，反映商業物業市場持續面臨挑戰。

香港業務表現

年內香港住宅市場逐步回穩，樓價溫和上漲，成交量反彈。發展商於土地投標上更趨積極，顯示住宅市場情緒明顯改善。然而，市場上現樓庫存仍然充裕，買家入市時仍極具選擇性，地段、質素及項目獨特性繼續主導買家需求。

二零二五年，本集團策略性放緩若干發展物業項目的銷售步伐，以爭取更佳利潤空間。此舉基於部分高端項目的供需關係改善，並受惠於本集團現金流及負債比率的持續向好。

香港投資物業組合表現參差。公寓分部表現理想，租金及出租率均維持穩健，受惠於市場對優質租賃物業需求上升；辦公室及零售分部則持續偏軟，與整體市場大致相符。

中國內地業務表現

二零二五年，中國內地住宅市場持續低迷。一線城市一手成交量於上半年曾見回升，惟下半年大幅回落，全年按年下跌約 15%，樓價亦於全年緩步下調。整體經濟情緒依然疲弱，家庭儲蓄持續累積。人民幣存款於二零二五年十二月增至 329 萬億，按年增長 9%，較二零二一年六月（經濟情緒高峰期）增加 45%⁽¹⁾。

我們對上海金陵華庭項目獲得的市場反應深感鼓舞，充分彰顯少數頂尖城市核心地段頂級優質住宅項目的持久吸引力及韌性，惟其他城市銷售表現較預期遜色。

投資物業方面，辦公室分部表現仍優於大市，惟全市空置率上升及租金下跌等持續逆風導致租賃收入按年減少。在零售方面，我們持續優化定位及營運，對租戶銷售額持續增長及出租率提升感到滿意。

可持續發展

二零二五年，本集團繼續透過具體且可量化的行動，穩步邁向更低碳未來。我們的科學基礎減排目標已獲驗證，為減碳路徑提供清晰藍圖。此外，我們亦欣然為中國內地多個主要綜合發展項目引入可再生能源供應，結合其他廣泛的可持續措施，促使營運碳排放按年減少逾 20%。

展望

長遠而言，本集團對中國內地及香港前景維持信心及樂觀。中國內地正持續強化經濟基礎及韌性，並高度重視國民福祉。重要的是，最近公布的「十五五」規劃強調結構性改革，進一步開放市場及產業予民營企業，讓市場與國家在資源分配中發揮互補及重要角色，並優先擴大內需。

鮮為人談及的是，自二零二一年起中國內地已有效拆除房地產市場的「計時炸彈」，成功遏止低質素及過剩房屋供應的快速擴張，以及多年累積的投機泡沫。房地產行業對國內生產總值的貢獻，估計已由二零二零年的逾 20% 下降至二零二五年上半年不足 10%⁽²⁾，且未引發系統性金融危機。隨著國家發展重心轉向新興的創新產業，中國內地經濟已站穩腳步，為下一階段以「重質不重量」及可持續發展為優先的增長作好準備。

備註：

(1) 資料來源：中國人民銀行

(2) 資料來源：星展銀行

儘管如此，房地產泡沫爆破引發的「負財富效應」仍持續拖累整體經濟情緒，抑制投資與消費。鑑於整體房地產市場供應嚴重過剩，樓市何時真正回穩、國內投資及消費得以逐步改善，目前仍有待觀察。

在香港，受利率下調、股市暢旺及住宅物業前景向好帶動，市場情緒明顯好轉。憑藉香港作為中國內地與全球市場「超級聯繫人」的獨特角色，我們對香港整體前景保持樂觀。在中國內地相對低利率環境下，內地投資者及買家轉向香港進行財富管理、投資產品及物業配置。同時，隨着全球投資者尋求佈局中國市場，我們亦預期外資流入香港將進一步增加。相關資金流入，配合住宅物業供求關係改善，為香港經濟及樓市注入更為正面動力。

儘管整體展望正面，但鑑於中國內地房地產行業對整體經濟的持續挑戰，我們仍保持審慎態度。香港前景看好，惟市場情緒依然脆弱，加上中東近期極端地緣政治事件的影響已在股市及樓市中浮現。正如我們過去幾年所做的那樣，本集團將維持一貫的審慎策略，優先確保財務穩健，並選擇性把握高質素投資機遇，以支持業務持續增長。

最後，我衷心感謝全體同事一直秉持敬業、紀律與專業精神，以及各位董事在我們乘風破浪之際持續給予指導與支持。

郭孔華

主席

香港，二零二六年三月二十三日

管理層討論及分析

業務回顧

穩踞中國內地及香港市場

土地儲備策略

本集團在香港及中國內地主要城市（包括北京、杭州、上海、瀋陽及深圳）擁有多元化的發展物業及投資物業土地儲備。

本集團的土地儲備策略專注於在中國內地打造優質綜合用途項目組合，涵蓋辦公室、零售、酒店及出租公寓，同時在中國內地及香港營運均衡的發展物業項目組合。本集團現有的土地儲備足以支持未來數年的穩健增長，並將秉持審慎及嚴謹的土地儲備策略，以推動長期可持續發展。

物業組合之組成

於二零二五年十二月三十一日，本集團在中國內地、香港及其他海外地區的物業組合的應佔樓面面積合共 4,720 萬平方呎（二零二四年十二月三十一日：5,010 萬平方呎）。

其中，中國內地發展中物業的應佔樓面面積為 1,340 萬平方呎，包括位於上海黃浦區的綜合用途項目，面積約 500 萬平方呎，涵蓋住宅及商業部分。該策略性項目預期將於短期至中期透過發展物業帶來穩健的銷售收入，同時提升本集團於上海市中心的投資物業組合，長遠實現持續增長的經常性租金收入。

二零二五年，本集團擁有 50% 權益的合資項目 — 位於香港長沙灣的嘉里鴻基貨倉已順利完成換地程序。該項目將轉型為集住宅及商業設施於一體的發展項目，應佔樓面面積約 23 萬平方呎。

本集團物業組合之應佔樓面面積摘要如下：

(千平方呎)	本集團物業組合之應佔樓面面積				
	於二零二五年十二月三十一日				於二零二四年十二月三十一日
	中國內地	香港	海外	總計	總計
發展中物業	13,435	1,375	3,912	18,722	24,106
投資物業	13,332	2,804	1,990	18,126	15,899
酒店物業	4,881	38	504	5,423	5,176
持有作出售用途物業	4,521	389	61	4,971	4,926
總樓面面積	36,169	4,606	6,467*	47,242	50,107

備註：*包括透過菲律賓上市公司 Shang Properties, Inc. 持有的應佔樓面面積 6,351,000 平方呎。

發展物業項目儲備

憑藉現有的發展中物業組合，本集團維持穩健的銷售項目儲備，足以支持未來六年及其後的銷售需求。於二零二五年十二月三十一日，本集團在中國內地及香港的待售發展物業之應佔總樓面面積達 720 萬平方呎。

在中國內地，本集團的發展物業項目儲備將提供 590 萬平方呎的應佔樓面面積。所有中國內地的發展物業均為主要城市核心區域綜合用途發展項目的重要組成部分，享有便捷的交通網絡。項目提供優質住宅，並受惠於其完善的商業配套優勢，包括購物中心及匠心設計的公共空間。

在香港，本集團持有優質的項目儲備，應佔總樓面面積約 130 萬平方呎，涵蓋高端及中端市場的多元化項目，構建了均衡的發展物業項目組合。

目標落成期	地點	地區	權益	應佔樓面面積 (千平方呎)
二零二六年起	瀋陽	中國內地	60%	890
二零二六年起	武漢	中國內地	100%	2,307
二零二七年	將軍澳	香港	25%	387
二零二七年起	秦皇島	中國內地	60%	1,341
二零二七年起	上海黃浦	中國內地	100%	1,332
二零二八年	土瓜灣	香港	100%	370
二零二九年	荃灣	香港	100%	314
二零三一年	長沙灣	香港	50%	230
				7,171
中國內地總計				5,870
香港總計				1,301
本集團總計				7,171

於財政年度結束後，本集團於二零二六年二月成功投得位於香港筲箕灣的一幅政府用地，預計可提供超過 130,000 平方呎的住宅樓面面積。

投資物業及酒店項目儲備

於二零二五年十二月三十一日，本集團主要投資物業及酒店組合的應佔樓面面積達 2,110 萬平方呎，涵蓋香港及中國內地的辦公室、零售、公寓及酒店資產。其中，中國內地佔 87%（即 1,820 萬平方呎），香港則佔 13%（即 280 萬平方呎）。其組成如下：

本集團於香港及中國內地的主要投資物業及酒店組合 (應佔樓面面積)*									
於二零二五年十二月三十一日									於二零二四年 十二月三十一日
(千平方呎)	香港	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	其他	總計	總計
辦公室	778	711	1,519	3,485	337	354	639	7,823	6,662
零售	1,197	98	959	437	1,807	486	1,252	6,236	5,098
酒店	38	500	759	121	621	395	2,485	4,919	4,672
公寓	829	277	774	-	197	-	-	2,077	1,850
貨倉	-	-	-	-	-	-	-	-	299
總計	2,842	1,586	4,011	4,043	2,962	1,235	4,376	21,055	18,581

備註：*不包括海外投資物業及酒店之應佔樓面面積 2,494,000 平方呎。

展望未來六年及其後，本集團預計透過中國內地主要綜合用途項目，為投資物業及酒店組合新增約 760 萬平方呎應佔樓面面積，包括約 440 萬平方呎辦公室、290 萬平方呎零售及 30 萬平方呎酒店及其他。此增長主要由上海（浦東及黃浦區）、武漢及瀋陽等城市帶動。

本集團於中國內地發展中的主要綜合用途項目（應佔樓面面積）					
目標落成期	城市	辦公室	零售	酒店	總計
		(千平方呎)			
二零二六年	上海浦東	110	981	-	1,091
二零二六年起	瀋陽	447	594	-	1,041
二零二七年起	鄭州	349	-	226	575
二零二九年起	上海黃浦	2,359	1,336	-	3,695
二零三一年起	武漢	1,163	-	-	1,163
	總計	4,428	2,911	226	7,565

憑藉戰略願景及嚴謹的土地儲備策略，本集團已在主要城市建立穩健的綜合用途項目儲備。預計推出的優質辦公室、商場及酒店將成為長遠增長動力，帶來穩定且持續增長的經常性收入。此外，本集團將致力於資產提升，以確保物業競爭力，並透過高效資產管理及優質租戶服務，進一步支持本集團租金水平、出租率及租戶忠誠度。

本集團財務摘要

百萬港元	二零二五年	二零二四年	變動 正面 / (負面)
合併收入	25,015	21,361	17%
合併業績	6,779	6,850	-1%
<i>毛利率 (%)</i>	27%	32%	-5 百分點
基礎溢利，不計入發展物業之撥備	2,455	3,973	-38%
發展物業之撥備	(447)	(1,397)	68%
基礎溢利	2,008	2,576	-22%
投資物業的公允價值變動	(1,070)	(1,768)	39%
股東應佔溢利	938	808	16%
<i>基礎溢利的明細如下：</i>			
淨融資費用	(714)	(378)	-89%
稅項	(1,624)	(1,070)	-52%
合約銷售額	34,684	12,605	175%
負債比率 (%)	於二零二五年 十二月三十一日 33.3%	於二零二四年 十二月三十一日 41.5%	變動 -8.2 百分點

合併收入

合併收入增長 17% 至 250.15 億港元（二零二四年：213.61 億港元）。發展物業合併收入按年增長 28% 至 176.74 億港元（二零二四年：138.30 億港元），主要得益於香港項目（包括緹外、海盈山、朗天峰及朗日峰）收入確認增加。投資物業及酒店的合併收入按年下降 3% 至 73.41 億港元（二零二四年：75.31 億港元）。

中國內地及香港的合併收入				
百萬港元	二零二五年	二零二四年	百分比變動 呈報貨幣基準	百分比變動 固定匯率基準
發展物業				
中國內地	5,897	7,457	-21%	-25%
香港	11,777	6,373	85%	85%
小計	17,674	13,830	28%	25%
投資物業及酒店				
中國內地租賃物業	4,043	4,069	-1%	-1%
香港租賃物業	1,150	1,286	-11%	-11%
酒店營運	2,148	2,176	-1%	-2%
小計	7,341	7,531	-3%	-4%
本集團總計	25,015	21,361	17%	15%

合併業績

本集團合併業績為 67.79 億港元（二零二四年：68.50 億港元），相應毛利率為 27%（二零二四年：32%）。毛利率下降主要由於投資物業租賃收入減少，然而為維持物業質素，固定成本保持不變，加上市場推廣費用及開業前支出增加所致。

發展物業之撥備

由於住宅市場疲弱，中國內地發展物業於二零二五年錄得減值撥備 4.47 億港元（二零二四年：9.86 億港元）。此外，由於香港政府收回本集團於古洞北新發展區持有的若干土地，二零二四年錄得一次性非現金撥備 4.11 億港元。

投資物業重估

於二零二五年十二月三十一日，本集團的投資物業組合估值為 871.99 億港元（二零二四年：842.73 億港元），其中中國內地物業組合估值為 581.92 億港元（二零二四年：558.39 億港元），香港物業組合估值為 290.07 億港元（二零二四年：284.34 億港元）。

由於辦公室及零售市場持續低迷，二零二五年錄得應佔投資物業非現金公允價值虧損（扣除遞延稅項後）10.70 億港元（二零二四年：17.68 億港元）。資本化率保持平穩。

融資費用

融資成本總額下降 17% 至 22.20 億港元（二零二四年：26.60 億港元），主要由於收到多個發展物業項目的銷售款項後債務總額減少，以及利率下降所致。然而，隨着多個項目陸續竣工及開展預售，資本化融資成本比例降低，計入綜合收益表的融資費用淨額上升至 7.14 億港元（二零二四年：3.78 億港元）。資本化融資成本因而下降至 15.06 億港元（二零二四年：22.82 億港元）。

透過積極資金管理，實際利率下降至 3.8%（二零二四年：4.6%）。於二零二五年十二月三十一日，平均債務年期為 2.5 年（二零二四年十二月三十一日：2.6 年）。有關本集團的資金政策及運作詳情，請參閱「資本資源及流動資金」章節。

稅項

稅項增加至 16.24 億港元（二零二四年：10.70 億港元），主要由於稅項撥備回撥大幅減少至一百萬港元（二零二四年：3.18 億港元）、香港利得稅增加，以及中國內地土地增值稅上升所致。

合約銷售額

本集團錄得合約銷售額 346.84 億港元（二零二四年：126.05 億港元），按年增長 175%，主要受中國內地合約銷售額增加所帶動。

中國內地及香港合約銷售額					
百萬港元	二零二五年	二零二四年	百分比變動	二零二五年 佔總額百分比	二零二四年 佔總額百分比
發展物業					
中國內地	25,277	2,477	920%	73%	20%
香港	9,407	10,128	-7%	27%	80%
總計	34,684	12,605	175%	100%	100%

於二零二五年十二月三十一日，尚未確認的合約銷售額約 254 億港元，其中 88% 來自中國內地項目，12% 來自香港項目。相關收入預計將於二零二六年至二零二八年期間，待向買家交付竣工單位後予以確認。

負債比率

由於收到多個發展物業項目的銷售款項，本集團於二零二五年十二月三十一日的負債比率下降至 33.3%（二零二四年十二月三十一日：41.5%）。本集團正穩步執行去槓桿計劃，並將秉持審慎財務管理策略，維持合理負債比率。

中國內地物業部

總覽

二零二五年，中國內地物業部錄得合併收入 120.57 億港元（二零二四年：136.65 億港元）及合併業績 49.68 億港元（二零二四年：44.46 億港元）。合併收入下降主要由於發展物業的已確認銷售額減少。

(i) 發展物業組合表現

中國內地物業部的發展物業合併收入為 58.97 億港元（二零二四年：74.57 億港元），降幅乃由於相關項目落成及向買家交付竣工單位時確認銷售收入下跌所致。二零二五年大部分合併收入於下半年確認，貢獻主要來自武漢·江城府、上海薈萃庭及瀋陽雅頌閣。合併業績達 16.53 億港元（二零二四年：8.17 億港元），相應毛利率為 28%（二零二四年：11%），主要受產品組合變化所影響。

中國內地物業部錄得應佔合約銷售額 252.77 億港元（二零二四年：24.77 億港元），主要受上海金陵華庭預售所帶動。其他二、三線城市項目的銷售步伐持續偏軟。二零二五年中國內地主要應佔合約銷售額摘要如下：

項目名稱	本集團應佔權益	地點	概算總可售面積 (平方呎)	二零二五年之 合約銷售總額 (百萬港元)
金陵華庭	100%	上海	1,331,000	23,612
雅頌閣	60%	瀋陽	3,283,000	610
前海·嘉灣	100%	深圳前海	459,000	334
武漢·江城府	100%	武漢	1,560,000	306
海碧台二期	60%	秦皇島	1,954,000	256
雅頌台	49%	天津	299,000	90*
其他	-	-	-	69
總計				25,277

備註：其他包括昆明、福州、秦皇島及其他城市項目的銷售。

*本集團應佔聯營公司及合營公司的份額。

(ii) 投資物業及酒店組合表現

在中國內地，本集團的投資物業及酒店組合主要涵蓋位於主要城市的辦公室、零售、出租公寓及酒店物業。於二零二五年，中國內地投資物業及酒店組合之合併收入為 61.60 億港元（二零二四年：62.08 億港元）。

不計入酒店業務，中國內地投資物業貢獻合併租賃收入 40.43 億港元（二零二四年：40.69 億港元）及合併業績 26.13 億港元（二零二四年：29.10 億港元）。相應毛利率為 65%（二零二四年：72%），毛利率下降主要由於租賃收入減少，然而為維持物業質素，固定成本保持不變，加上市場推廣費用及開業前支出增加所致。中國內地合併租賃收入摘要如下：

中國內地物業部合併租賃收入 (酒店收入除外)				
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	百分比變動 呈報貨幣基準	百分比變動 固定匯率基準
辦公室	2,192	2,239	-2%	-3%
零售	1,355	1,324	2%	2%
公寓	351	359	-2%	-3%
停車場及其他	145	147	-1%	-2%
總計	4,043	4,069	-1%	-1%

備註：於二零二五年，部分物業管理費分類為租賃收入。為可比性起見，撇除此分類的影響後，中國內地合併租賃總收入按固定匯率計算按年下跌 4%。在相同經調整基準下，辦公室、零售及公寓分部的合併租賃收入分別按年下跌 5%、1% 及 12%。

辦公室分部作為本集團投資物業組合的主要收入來源，在經濟環境持續不明朗及辦公室市場供過於求的情況下持續受壓。企業租戶優先考量節省成本及整合空間，引發租約重組、縮減租賃面積或搬遷等情況。為了在當前充滿挑戰的市況中確保經常性收入，本集團專注續租策略，按現行市場租金水平爭取有利租賃條款，並靈活調整方案以滿足租戶需求，從而維持穩定的出租率。

零售分部整體表現大致平穩，儘管消費氣氛疲弱，本分部仍錄得出租率及租戶銷售額上升，並維持穩定的客流量。此部份受惠於資產的優越地段及卓越質素，加上透過物業升級、有效優化租戶組合，以及成功的「社區營造」市場推廣活動所致。

與此同時，兩個出租公寓項目於二零二五年展開翻新工程，導致部分租賃收入減少。撇除翻新工程及物業管理費分類的影響，公寓租賃組合表現平穩，按同比基準計算，合併收入與去年相若，出租率維持穩定。

本集團將繼續專注於收入管理，持續優化零售品牌組合，推行高效市場推廣策略，並積極爭取與藍籌及紅籌租戶續租。

隨著杭州、天津及深圳前海等新綜合用途發展項目落成，中國內地投資物業組合樓面面積於二零二五年錄得增長。按資產類別劃分的應佔樓面面積及出租率摘要如下：

	於二零二五年十二月三十一日		於二零二四年十二月三十一日	
	本集團 應佔樓面面積 (千平方呎)	出租率	本集團 應佔樓面面積 (千平方呎)	出租率
辦公室	7,045	90%	5,884	90%
零售	5,039	92%	3,901	89%
公寓	1,248	92%	1,051	91%
	13,332		10,836	

備註：於二零二五年十二月三十一日，出租率不包括上海嘉里華庭二期及上海浦東嘉里城服務式公寓正進行翻新工程的樓面，以及杭州、天津及深圳前海新落成但尚未全面投入營運的項目。

本集團在中國內地主要城市的主要綜合用途發展項目整體出租率摘要如下：

物業名稱	於二零二五年 十二月三十一日之 出租率	於二零二四年 十二月三十一日之 出租率
上海靜安嘉里中心 *	95%	94%
上海浦東嘉里城 *	96%	97%
北京嘉里中心 *	87%	87%
杭州嘉里中心 *	92%	90%
深圳嘉里建設廣場	92%	92%
深圳前海嘉里中心一期及二期 *	89%	87%

備註：* 酒店部分除外。

本集團在中國內地的酒店業務於二零二五年錄得合併收入 21.17 億港元（二零二四年：21.39 億港元），按固定匯率計算略降 2%，主要由於餐飲收入減少。

香港物業部

總覽

香港物業部錄得合併收入 129.58 億港元（二零二四年：76.96 億港元），合併業績為 18.11 億港元（二零二四年：24.04 億港元），合併收入增長主要受發展物業銷售確認增加所帶動。

(i) 發展物業組合表現

本集團錄得發展物業合併收入 117.77 億港元（二零二四年：63.73 億港元），其中大部分來自緹外、元朗項目（朗天峰及朗日峰）以及海盈山。合併業績為 9.63 億港元（二零二四年：14.23 億港元），毛利率為 8%（二零二四年：22%）。合併收入及毛利率的變動主要受不同產品組合所影響。

香港物業部錄得應佔合約銷售總額 94.07 億港元（二零二四年：101.28 億港元），由多個項目貢獻：高端項目緹外持續銷售錄得 40.78 億港元，惟銷售速度較去年放緩，去年因撤銷樓市限制措施而釋放出積壓需求。元朗朗天峰及朗日峰於年內推售，合共錄得合約銷售額 28.11 億港元。本集團的黃竹坑港鐵站項目海盈山及揚海合共錄得應佔合約銷售額 22.91 億港元。跑馬地 The Aster 的剩餘單位於年內全部售罄，貢獻合約銷售額 1.44 億港元。

二零二五年香港合約銷售額摘要如下：

項目名稱	本集團應佔權益	地點	概算總可售面積 (平方呎)	二零二五年之 合約銷售總額 (百萬港元)
緹外	100%	筆架山	325,000	4,078
朗天峰	100%	元朗	215,000	2,472
海盈山	50%	黃竹坑	559,000	2,082*
朗日峰	100%	元朗	30,000	339
揚海	50%	黃竹坑	426,000	209*
The Aster	100%	跑馬地	71,000	144
其他	-	-	-	83
總計				9,407

*本集團應佔聯營公司及合營公司的份額。

(ii) 投資物業組合表現

本集團在香港持有涵蓋辦公室及零售資產的投資物業組合，主要包括綜合用途發展項目 MegaBox／企業廣場 5 期及嘉里中心，以及中半山出租公寓組合。

二零二五年，香港投資物業組合錄得合併租賃收入 11.50 億港元（二零二四年：12.86 億港元）及合併業績 8.42 億港元（二零二四年：9.72 億港元），毛利率為 73%（二零二四年：76%）。收入下降反映非核心地區的辦公室及零售市場持續疲弱，同時受若干發展物業單位於年內轉為銷售導致租賃收入減少，以及 The Aster 轉換用途導致租賃收入下降所影響。撇除此等特殊因素，香港合併租賃收入按同比基準按年下降 8%。儘管租賃收入下降，然而為維持物業質素，固定成本保持不變，導致毛利率下降。

香港物業部的合併租賃收入摘要如下：

香港物業部合併租賃收入			
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	百分比變動
公寓	474	513	-8%
零售	305	366	-17%
辦公室	233	246	-5%
停車場、貨倉及其他	138	161	-14%
總計	1,150	1,286	-11%

公寓組合表現理想，主要受惠於香港政府多項人才吸納計劃及外籍人士回流復甦，帶動租賃需求持續上升，從而推動出租率及租金水平逐步回升。然而，組合收入受上述特殊因素影響而有所壓抑。撇除此等因素，香港公寓分部合併租賃收入按同比基準計算，按年錄得 4% 的增長。

MegaBox 受鄰近地區新開業購物商場競爭加劇，以及部分樓面翻新工程影響，導致收入下降。惟憑藉其家庭導向購物商場的定位，撇除翻新樓面後出租率仍維持高位。翻新工程自二零二五年下旬起陸續完成，為商場引入全新品牌購物區和折扣店，以及多間餐飲商進駐。

辦公室分部於年內持續面臨挑戰，鑑於辦公室供應過剩，以及非核心地區的辦公物業需求仍然疲弱，因此租金作出相應下調以維持出租率。

香港投資物業組合的應佔樓面面積於二零二五年內減少，主要由於一幢貨倉物業轉型為可供出售的發展物業所致。部分跌幅被一幢新落成的公寓大樓所抵銷。按資產類別劃分的應佔樓面面積及出租率摘要如下：

	於二零二五年十二月三十一日		於二零二四年十二月三十一日	
	本集團		本集團	
	應佔樓面面積	出租率	應佔樓面面積	出租率
	(千平方呎)		(千平方呎)	
零售 ⁽¹⁾	1,197	97%	1,197	100%
公寓 ⁽²⁾⁽³⁾	829	99%	799	95%
辦公室	778	81%	778	78%
貨倉	-	不適用	299	24%
	2,804		3,073	

本集團於香港的主要投資物業出租率摘要如下：

物業名稱	於二零二五年 十二月三十一日之 出租率	於二零二四年 十二月三十一日之 出租率
MegaBox ⁽¹⁾ / 企業廣場 5 期	97%	100%
嘉里中心	82%	77%
中半山組合 ⁽²⁾	77%	82%
	100%	95%

備註：

(1) 於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，出租率不包括 MegaBox 正進行翻新工程的樓面。

(2) 由於 Branksome Crest 正進行大規模翻新，於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日的出租率並未包括其在內。

(3) 於二零二五年十二月三十一日，出租率不包括新落成但尚未全面投入營運的出租公寓項目「寓成峰」。

資本資源及流動資金

財務政策

本集團對流動資金及財務風險管理採取審慎的政策。這些政策須經本公司之財務委員會批准及本集團內部審計部門定期審查，並存以減低本集團於正常業務運作中面對的流動資金風險、外匯風險、利率風險及信貸風險。流動資金管理及融資活動由企業層面統一協調，以加強監督及降低資金成本。本集團的政策是避免進行投機性的衍生工具交易。

外匯管理

本集團主要在香港及中國內地開展業務，相關之現金流量、資產及負債大部分以港元及人民幣計值。外匯風險主要為以人民幣計值之中國內地物業發展及投資及以人民幣、澳元及日圓計值之銀行貸款。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之外幣借貸共290.24億港元，包括247.83億人民幣（相等於276.53億港元）、1.87億澳元（相等於9.73億港元）及80億日圓（相等於3.98億港元）。故此，非人民幣之外幣借貸及人民幣銀行貸款分別各佔本集團總借貸557.70億港元的約2%及50%。

為減低外匯風險，本集團已為於香港提取之銀行借貸訂立了交叉貨幣掉期合約共1.87億澳元及80億日圓。人民幣銀行借貸則可對沖於中國內地之淨投資，因為該等資產及收入大部分均以人民幣計值。本集團亦持有源自當地業務運作及人民幣借貸的人民幣計值資源，以滿足在中國內地的資金需求。本集團會定期檢視資金需求，並考慮監管發展、項目進度及更廣泛的宏觀經濟狀況。

利率管理

於二零二五年，全球金融市場受宏觀經濟發展、貨幣政策轉變及地緣政治因素影響，出現顯著波動。港元 1 個月期的銀行同業拆息大幅波動，從一月超過 4.1%，於五月時下跌至接近零的水平，其後於九月又回升至超過 3.5%。這些變動影響了本集團之資本管理策略及資金成本。

本集團監控其附屬公司之現金流量預測，並將盈餘現金重新分配到企業層面，以減少其總債務。本集團安排集團內部貸款，以現金充裕的集團公司去滿足資金需求，從而提高資金運用效率及減低整體之利息成本。本集團定期檢討及調整相關安排，以應對外幣匯率及利率之變化。

利率風險乃透過以固定利率方式籌集資金及以浮動利率轉換為固定利率的利率掉期合約（已採用對沖會計）進行管控。於二零二五年十二月三十一日，本集團有132.20億港元之利率掉期合約（二零二四年：184.10億港元）。本集團之定息負債比率（計入掉期合約及定息貸款後）按借貸總額及借貸淨額計算分別為53%及74%（二零二四年：分別為46%及56%）。以上利率掉期合約合資格作對沖會計。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團之綜合平均總借貸成本從去年的4.6%下跌至3.8%，此減幅反映了融資策略、利率管理以及較低利率環境的綜合影響。

流動資金及融資管理

於二零二五年十二月三十一日，借貸總額557.70億港元（二零二四年：595.81億港元），包括267.46億港元之港元貸款，276.53億港元之人民幣貸款，9.73億港元之澳元貸款及3.98億港元之日圓貸款。

現金及銀行存款共160.99億港元（二零二四年：112.07億港元），而借貸淨額則為396.71億港元（二零二四年：483.74億港元）。借貸淨額之減少主要是由於上海金陵華庭住宅單位預售所得款項所致。

本集團持續採取審慎的流動資金管理策略，以確保有充足資本資源來滿足其融資需求、把握投資機會，並保持對外部挑戰之抗逆力。於二零二五年一月，本集團成功與三間中國內地主要銀行簽訂一項金額達 75 億人民幣，為期十年的境內項目貸款。隨後於二零二五年六月，本集團再與七間主要銀行簽訂一項金額達 80 億港元，為期五年的可持續發展掛鉤俱樂部貸款。這兩項交易延長本集團的債務到期結構，並強化融資平台以支持未來業務拓展。

於二零二五年十二月三十一日，所有貸款均為無抵押，並無資產被抵押。本集團將繼續優先考慮以無抵押方式獲取融資，並在適當時以有抵押項目貸款作為補充。本集團之可用財務資源為 471.60 億港元（二零二四年：381.36 億港元），當中包括未動用之銀行貸款信貸總額為 310.61 億港元，現金及銀行存款則為 160.99 億港元，相比於二零二四年分別增加 15%及 44%。於二零二五年十二月三十一日，此等財務資源可覆蓋借款總額約 85%。

推動可持續融資

本集團認為可持續融資是促進可持續經濟活動及項目長期投資的重要關鍵。於二零二二年，本集團建立了可持續的融資框架，令金融工具的使用與本集團之可持續發展策略保持一致。

於二零二五年，本集團取得約179.93億港元的可持續發展掛鈎貸款，以及11.16億港元的項目專屬綠色貸款。於二零二五年十二月三十一日，可持續發展融資總額達602.29億港元（二零二四年：502.77億港元），佔本集團貸款信貸總額的69%（二零二四年：58%）。此等信貸與可持續發展績效目標掛鈎，款項應用於長期計劃、氣候韌性措施及滿足一般企業融資需求。當達成預定的可持續發展里程碑，本集團將受益於利率寬減，故本集團將致力提高整體債務組合中的可持續融資佔比。

借貸償還期、負債比率及去槓桿化

於二零二五年十二月三十一日，本集團總借貸為557.70億港元（二零二四年：595.81億港元），平均貸款年期為2.5年（二零二四年：2.6年）。約62%貸款須於兩年後償還，償還期披露如下：

償還:	二零二五年		二零二四年	
	百萬港元		百萬港元	
一年內	6,429	11%	9,700	16%
第二年	14,858	27%	11,869	20%
第三年至五年	34,399	62%	38,012	64%
超過五年	84	-	-	-
總計	55,770	100%	59,581	100%

本集團負債比率（借貸淨額除以總權益）改善至33.3%（二零二四年：41.5%），按借貸淨額396.71億港元及總權益1,191.91億港元計算。這改善是因穩定的經營現金流、積極的債務管理，以及物業預售所得款項所致。

本集團（i）就授予若干聯營公司及合營公司之銀行信貸，及（ii）就若干於中國內地由本集團開發的物業之一手買家，所獲得之按揭信貸作出擔保。

去槓桿化仍為本集團首要的財務策略。透過降低整體負債水平、延長債務期限及多元化融資來源，本集團已強化其資本結構並降低再融資風險。上述措施進一步提升財務穩健性、鞏固股東價值，並為長遠可持續增長奠定堅實基礎。

或然負債之詳情已於本公告內所載之本集團財務資料附註10內披露。

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
收入	2	19,568	19,499
銷售成本及直接費用		<u>(13,910)</u>	<u>(13,113)</u>
毛利	2	5,658	6,386
其他收益/(虧損)淨額	3	725	(114)
銷售、行政及其他經營費用		(1,947)	(1,971)
投資物業公允價值之減少		<u>(1,518)</u>	<u>(2,257)</u>
除融資費用前經營溢利		2,918	2,044
融資費用	3	<u>(714)</u>	<u>(378)</u>
經營溢利	3	2,204	1,666
應佔聯營公司及合營公司業績		726	916
除稅前溢利		2,930	2,582
稅項	4	<u>(1,624)</u>	<u>(1,070)</u>
年度溢利		<u><u>1,306</u></u>	<u><u>1,512</u></u>
應佔溢利：			
公司股東		938	808
非控制性權益		<u>368</u>	<u>704</u>
		<u><u>1,306</u></u>	<u><u>1,512</u></u>
每股盈利	5		
- 基本		<u><u>0.65港元</u></u>	<u><u>0.56港元</u></u>
- 攤薄		<u><u>0.65港元</u></u>	<u><u>0.56港元</u></u>

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
年度溢利	1,306	1,512
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
現金流量對沖	(383)	(58)
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	156	(107)
境外業務的匯兌差異淨額	4,147	(2,915)
不會重新分類至損益的項目		
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收益之金融資產公允價值之減少	(90)	(118)
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	14	3
出售附屬公司釋出之外匯波動儲備	-	10
年度其他全面收益總額(已扣除稅項)	3,844	(3,185)
年度全面收益總額	<u>5,150</u>	<u>(1,673)</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	3,997	(1,913)
非控制性權益	1,153	240
	<u>5,150</u>	<u>(1,673)</u>

綜合財務狀況表

		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
附註			
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		5,239	4,540
投資物業		87,199	84,273
使用權資產		2,152	1,633
發展中物業及土地訂金		28,839	25,113
聯營公司及合營公司		26,740	25,450
衍生金融工具		104	487
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產		687	845
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		587	620
應收按揭貸款		840	897
無形資產		123	123
		152,510	143,981
流動資產			
發展中物業		22,574	25,239
已落成之待售物業		14,766	18,241
應收賬項、預付款項及訂金	6	2,518	2,214
應收按揭貸款之本期部分		390	134
可收回稅項		437	326
衍生金融工具		17	6
受限制之銀行存款		3,767	228
現金及銀行結存		12,332	10,979
		56,801	57,367
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	7	7,588	7,499
合約負債		11,414	3,466
租賃負債之本期部分		26	40
稅項		1,716	1,601
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	8	6,429	9,700
衍生金融工具		39	129
		27,212	22,435
流動資產淨值		29,589	34,932
總資產減流動負債		182,099	178,913
非流動負債			
長期銀行貸款	8	49,341	49,881
非控制性權益貸款		2,310	1,838
租賃負債		25	1
衍生金融工具		199	293
遞延稅項		11,033	10,253
		62,908	62,266
總資產減負債		119,191	116,647
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		1,451	1,451
就股份獎勵計劃持有之股份		(73)	(50)
股份溢價		13,133	13,133
其他儲備		4,182	957
保留溢利		86,579	87,820
		105,272	103,311
非控制性權益		13,919	13,336
總權益		119,191	116,647

附註

1. 編製基準及會計政策

此財務資料摘錄自己根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則會計準則而編製的綜合財務報表。綜合財務報表亦已按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定之適用披露條文而編製。

本集團之會計政策與截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中所採用者一致。

以下為已公布對現有準則的修訂本，並已於本集團二零二五年一月一日開始的會計期間生效：

香港會計準則 21 及香港財務報告準則 1 的修訂本，「缺乏可兌換性」

採納以上對現有準則的修訂本對本集團之綜合財務報表並沒有重大的影響。

以下為已公布新準則、對現有準則的修訂本及詮釋，而必須在本集團二零二六年一月一日或之後開始的會計期間採納，但本集團並未提早採納：

	以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港財務報告準則 9 及香港財務報告準則 7 的修訂本， 「金融工具分類及計量」	二零二六年一月一日
香港財務報告準則 1、香港財務報告準則 7、香港財務報告準則 9、 香港財務報告準則 10 及香港會計準則 7 的修訂本，「年度改進項目： 香港財務報告準則會計準則 - 第 11 冊」	二零二六年一月一日
香港財務報告準則 9 及香港財務報告準則 7 的修訂本， 「涉及依賴自然因素之電力合約」	二零二六年一月一日
香港財務報告準則 18，「財務報表之呈列及披露」	二零二七年一月一日
香港財務報告準則 19，「無公眾問責性的附屬公司：披露」	二零二七年一月一日
香港財務報告準則 19 的修訂本，「無公眾問責性的附屬公司：披露」	二零二七年一月一日
香港詮釋 5 的修訂本，「財務報表的呈列 - 借款人對載有按要求還款條款的定期貸款之分類」	二零二七年一月一日
香港財務報告準則 10 及香港會計準則 28 的修訂本，「投資者 與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資」	有待確定

本集團將會於以上新準則、對現有準則的修訂本及詮釋生效時予以採納。本集團已就此開始評估其對本集團之影響，惟在現階段並未能確定其對本集團之營運及財政狀況有否重大的影響。

2. 主要業務及經營範圍之分部分析

本集團年內之收入及業績按主要業務及市場分析如下：

截至二零二五年十二月三十一日止年度						
	本公司 及其附屬公司		應佔聯營公司 及合營公司		總計	
	收入 百萬港元	業績 百萬港元	收入 百萬港元	業績 百萬港元	合併收入 百萬港元	合併業績 百萬港元
物業租務及其他						
－ 中國內地物業	3,760	2,392	283	221	4,043	2,613
－ 香港物業	1,040	766	110	76	1,150	842
	4,800	3,158	393	297	5,193	3,455
物業銷售						
－ 中國內地物業	3,801	748	2,096	905	5,897	1,653
－ 香港物業	9,307	1,200	2,470	(237)	11,777	963
	13,108	1,948	4,566	668	17,674	2,616
酒店營運						
－ 中國內地物業	1,660	552	457	150	2,117	702
－ 香港物業	-	-	31	6	31	6
	1,660	552	488	156	2,148	708
總計	19,568	5,658	5,447	1,121	25,015	6,779

截至二零二四年十二月三十一日止年度						
	本公司 及其附屬公司		應佔聯營公司 及合營公司		總計	
	收入 百萬港元	業績 百萬港元	收入 百萬港元	業績 百萬港元	合併收入 百萬港元	合併業績 百萬港元
物業租務及其他						
－ 中國內地物業	3,727	2,681	342	229	4,069	2,910
－ 香港物業	1,167	883	119	89	1,286	972
	4,894	3,564	461	318	5,355	3,882
物業銷售						
－ 中國內地物業	7,441	808	16	9	7,457	817
－ 香港物業	5,487	1,444	886	(21)	6,373	1,423
	12,928	2,252	902	(12)	13,830	2,240
酒店營運						
－ 中國內地物業	1,677	570	462	149	2,139	719
－ 香港物業	-	-	37	9	37	9
	1,677	570	499	158	2,176	728
總計	19,499	6,386	1,862	464	21,361	6,850

2. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

本集團之財務業績按營運分部分析如下：

	截至二零二五年十二月三十一日止年度				
	中國 內地物業 百萬港元	香港物業 百萬港元	營運分部 總額 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元
收入	9,221	10,347	19,568	-	19,568
業績					
分部業績 - 毛利	3,692	1,966	5,658	-	5,658
其他收益淨額					725
銷售、行政及其他經營費用					(1,947)
投資物業公允價值之減少					(1,518)
除融資費用前經營溢利					2,918
融資費用					(714)
經營溢利					2,204
應佔聯營公司及合營公司業績					726
除稅前溢利					2,930
稅項					(1,624)
年度溢利					1,306
應佔溢利：					
公司股東					938
非控制性權益					368
					1,306
折舊	387	58	445	7	452

2. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

	截至二零二四年十二月三十一日止年度				
	中國		營運分部		
	內地物業	香港物業	總額	其他	總計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
收入	12,845	6,654	19,499	-	19,499
業績					
分部業績 - 毛利	4,059	2,327	6,386	-	6,386
其他虧損淨額					(114)
銷售、行政及其他經營費用					(1,971)
投資物業公允價值之減少					(2,257)
除融資費用前經營溢利					2,044
融資費用					(378)
經營溢利					1,666
應佔聯營公司及合營公司業績					916
除稅前溢利					2,582
稅項					(1,070)
年度溢利					1,512
應佔溢利：					
公司股東					808
非控制性權益					704
					1,512
折舊	372	60	432	5	437

3. 經營溢利

截至十二月三十一日止年度
二零二五年 二零二四年
百萬港元 百萬港元

經營溢利已計入／扣除下列各項：

計入

股息收入	71	72
利息收入	497	578

扣除

物業、機器及設備及使用權資產之折舊	452	437
出售附屬公司之虧損	-	52
發展中物業及已落成之待售物業之撥備	447	1,426

融資成本總額

2,220	2,660
-------	-------

減：撥充發展中物業及發展中投資物業成本

(1,506)	(2,282)
---------	---------

年內融資費用總額

714	378
-----	-----

4. 稅項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
稅項（開支）／抵免包括：		
中國內地稅項		
本期	(1,122)	(892)
往年之不足撥備	(7)	(35)
遞延	(262)	(289)
	(1,391)	(1,216)
香港利得稅		
本期	(180)	(133)
往年之回撥撥備	1	318
遞延	(20)	(6)
	(199)	179
海外稅項		
本期	(11)	(12)
遞延	(23)	(21)
	(34)	(33)
	<u>(1,624)</u>	<u>(1,070)</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按 16.5%（二零二四年：16.5%）之稅率計算。中國內地及海外之所得稅則按照本年度估計應課稅溢利分別依本集團有經營業務之中國內地及海外國家之現行稅率計算。

中國內地之土地增值稅乃就出售本集團發展之物業時，按其土地之升值以累進稅率 30% 至 60% 徵收，其計算方法乃根據適用之規定，以出售物業所得款項扣除可扣減項目（包括土地成本、借貸成本及所有物業發展成本）計算。

本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度就中國內地的物業銷售錄得土地增值稅為 494 百萬港元（二零二四年：249 百萬港元）。

本年本集團應佔聯營公司及合營公司稅項為 748 百萬港元（二零二四年：391 百萬港元），已包括在綜合收益表中之應佔聯營公司及合營公司業績項目內。

5. 每股盈利

基本

每股基本盈利乃以公司股東應佔溢利除以年內已發行普通股股份加權平均數（已扣除因股份獎勵計劃而持有的本公司已發行普通股股份）計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
普通股股份加權平均數	<u>1,446,627,173</u>	<u>1,448,137,228</u>
	百萬港元	百萬港元
股東應佔溢利	<u>938</u>	<u>808</u>
每股基本盈利	<u>0.65港元</u>	<u>0.56港元</u>

攤薄

每股攤薄盈利乃根據經調整之公司股東應佔溢利及普通股股份加權平均數以反映所有潛在普通股股份攤薄效應作出計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
普通股股份加權平均數	1,446,627,173	1,448,137,228
股份獎勵計劃之調整	<u>576,249</u>	<u>40,807</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	<u>1,447,203,422</u>	<u>1,448,178,035</u>
	百萬港元	百萬港元
股東應佔溢利	<u>938</u>	<u>808</u>
每股攤薄盈利	<u>0.65港元</u>	<u>0.56港元</u>

6. 應收賬項、預付款項及訂金

應收賬項、預付款項及訂金包括應收貿易賬款。本集團維持已制定之信用政策並根據本集團的特定情況應用相關適合的政策。於二零二五年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡按發票日期或相關買賣協議所定之條款及減去減值虧損分析如下：

	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
一個月以下	199	80
一個月至三個月	16	22
超過三個月	30	16
	<u>245</u>	<u>118</u>

7. 應付賬項、已收訂金及應計項目

應付賬項、已收訂金及應計項目包括應付貿易賬款。於二零二五年十二月三十一日，按發票日期呈列的應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	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
一個月以下	190	568
一個月至三個月	28	13
超過三個月	24	20
	<u>242</u>	<u>601</u>

8. 銀行貸款

	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
銀行貸款 - 無抵押		
非流動	49,341	49,881
流動	6,429	9,700
銀行貸款總計	<u>55,770</u>	<u>59,581</u>

8. 銀行貸款（續）

於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	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
1年內	6,429	9,700
在第2至第5年內		
- 在第2年內	14,858	11,869
- 在第3年內	15,764	15,486
- 在第4年內	11,047	11,138
- 在第5年內	7,588	11,388
	49,257	49,881
於5年內償還	55,686	59,581
超過5年	84	-
	55,770	59,581

9. 承擔

於二零二五年十二月三十一日，本集團就物業、機器及設備、投資物業、土地成本及發展中物業（已於年底簽訂合約但未於此財務報表內作出撥備）之資本及其他承擔如下：

	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、機器及設備	105	14
投資物業	398	2,034
土地成本	-	1,215
發展中物業	8,043	7,490
	8,546	10,753

10. 或然負債

銀行信貸之擔保

	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
- 關於若干聯營公司及合營公司之銀行信貸 之擔保（附註 (i)）	3,025	4,321
- 關於若干銀行批授按揭信貸予中國內地 若干物業一手買家之擔保（附註 (ii)）	615	1,106
	<u>3,640</u>	<u>5,427</u>

- (i) 本集團就授予若干聯營公司及合營公司之銀行信貸簽署擔保書。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零二五年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 3,025 百萬港元（二零二四年：4,321 百萬港元）。由本集團於二零二五年十二月三十一日擔保之該等信貸總額約為 3,469 百萬港元（二零二四年：5,430 百萬港元）。
- (ii) 本集團就若干位於中國內地之自行發展物業之一手買家所獲得之按揭信貸向多間銀行作出擔保。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零二五年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 615 百萬港元（二零二四年：1,106 百萬港元）。

除上述項目外，本集團自二零二四年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

審閱全年業績

本公告有關本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度業績的財務資料及相關附註已經本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所與本集團年度綜合財務報表所載金額核對一致。核數師就此而執行工作並不構成按照香港會計師公會頒布的香港審計準則、香港審閱準則或香港鑒證準則而作出的核證工作，因此核數師沒有為本公告作出核證。

企業策略

我們的策略重點包括發展及銷售香港及中國內地主要城市核心地段的優質及豪華物業，同時經營一系列主要位於中國內地的投資物業，並配置頂級服務，以產生穩定的經常性收入來源。我們通過在優越地段提供專尚、優質的住宅，為客戶創造卓越價值。我們本着以客為本的理念管理投資物業，確保為租戶及顧客提供一流的工作及購物環境。此外，我們亦通過定期檢視資本資源及流動資金，審慎管理財務。在可持續發展方面，我們致力於實現資產和社區整體的最佳可持續發展標準。我們確保正在進行的項目設計獲得可持續建築認證。與此同時，我們努力為社會帶來積極影響，重視與員工、客戶、供應商、合作夥伴、政府機構和其他重要持份者的關係。

過往表現及前瞻性陳述

本公告所載本集團之表現及營運業績僅屬歷史數據性質，過往表現並不保證本集團日後之業績。本公告可能載有前瞻性陳述及意見，所有前瞻性陳述儘管基於合理的估計、假設與預測，但仍涉及風險及不確定因素。實際業績可能與前瞻性陳述及意見中論述之預期表現有重大差異。本集團、董事、本集團僱員及其代理概不承擔（a）更正或更新本公告所載前瞻性陳述或意見之任何義務；及（b）倘因任何前瞻性陳述或意見不能實現或最終屬不正確而引致之任何責任。

僱員

於二零二五年十二月三十一日，本集團約有 7,490 名僱員。僱員之薪金維持於具競爭力之水平，而花紅亦會酌情發放。本集團的薪酬政策乃根據僱員個別之表現、貢獻及責任，並參考本集團的盈利狀況、同業薪酬水平和現行市場狀況，且基於本集團的薪酬及花紅制度的整體框架而釐定。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療福利、教育資助及培訓計劃，以及股份獎勵計劃。本公司之股份獎勵計劃之詳情將載於二零二五年年報之董事會報告「股份獎勵計劃」項內。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，除就本公司股份獎勵計劃而由受託人購入之本公司股份外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（包括庫存股份）。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本公司通過公開市場購入和結算合共 1,720,000 股本公司股份，而 209,050 股本公司股份於獎勵股份獲歸屬後轉讓予獲授人。於二零二五年十二月三十一日，餘下 4,679,450 股本公司股份根據本公司股份獎勵計劃以信託方式持有。

遵守企業管治守則

企業管治守則訂明（a）在企業管治報告中的披露的強制要求；及（b）良好企業管治的原則、「不遵守就解釋」的守則條文以及若干建議最佳常規。

於二零二五年內，本公司已全面遵守企業管治守則所載列之全部守則條文的規定，惟就守則條文第C.2.1條的規定而言，郭孔華先生（「郭先生」）兼任主席及行政總裁除外。

由於郭先生在本集團業務方面擁有豐富經驗，本公司認為由郭先生兼任主席及行政總裁的角色符合本公司最佳利益及更為有效，也更有利於本集團業務的發展和管理。此外，權力與權限並非一直集中於一人，因所有重大決定均經由董事會及相關之董事委員會以及高級管理人員團隊商議後而作出，彼等均擁有相關知識及專長。董事會相信在具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（逾半數為獨立非執行董事）的運作及管治下，足以確保權力與權限分布均衡。

遵守標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易之守則。本公司已向全體董事發出標準守則。此外，本公司會定期向董事發出有關限制在本公司中期及全年業績公告前之禁售期內買賣本公司證券及衍生產品之提示。

根據標準守則，董事須於買賣本公司證券及衍生產品前知會主席並接獲註明日期的確認書，而倘為主席本人，則必須於進行任何買賣前知會董事會指定之董事並接獲註明日期的確認書。

本公司已經向全體董事作出特定查詢，及彼等確認於二零二五年內已遵守標準守則所訂標準。本公司僱員若有可能擁有尚未公布及價格敏感之內幕消息，亦已被要求遵守與標準守則內相若之條文。

本公司並未得悉在二零二五年內有任何不遵守標準守則之情況。

末期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會建議將於二零二六年六月十日（星期三）派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.95港元予於二零二六年五月二十九日（星期五）名列股東名冊內之股東（庫存股份持有人除外（如有）），按於二零二五年十二月三十一日已發行的 1,451,305,728 股普通股股份計算，合共約13.79億港元。目前，本公司並未持有任何庫存股份（不論是由本公司持有或寄存於中央結算及交收系統或以其他方式持有或寄存）。股份過戶登記處將於二零二六年五月二十九日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續。除淨日期將為二零二六年五月二十七日（星期三）。實際應付末期股息總額將按二零二六年五月二十九日（星期五）之已發行普通股股份之實際數目計算。董事會作出的所有股息決策均符合本公司股息政策。

為釐定合資格獲派發建議之末期股息之股東，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二六年五月二十八日（星期四）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司提交登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。釐定股東有權收取建議之末期股息的記錄日期為二零二六年五月二十九日（星期五）。

連同中期股息每股 0.40 港元，截至二零二五年十二月三十一日止年度全年現金股息合共每股1.35港元（二零二四年：每股1.35港元）。

末期股息單將於二零二六年六月十日（星期三）或前後寄發予合資格股東。

二零二六年股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之股東週年大會將於二零二六年五月二十二日（星期五）下午二時三十分舉行。召開股東週年大會之通告將適時發出及寄發予股東。

股份過戶登記處將由二零二六年五月十九日（星期二）至二零二六年五月二十二日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為釐定合資格出席將於二零二六年五月二十二日（星期五）舉行之應屆股東週年大會及於會上投票之股東，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二六年五月十八日（星期一）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司提交登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。釐定有權出席股東週年大會及於會上投票之股東身份的記錄日期為二零二六年五月二十二日（星期五）。

刊發二零二五年全年業績及年報

本公告刊載於「披露易」網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.kerryprops.com/hk/news/announcements/2026。二零二五年年報將於二零二六年四月二十八日（星期二）或前後載於「披露易」及本公司網站，並寄發予股東。

釋義

在本公告中，除文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「調整後的每股盈利」	按基礎溢利計算的每股盈利；
「澳元」	澳元，澳大利亞的法定貨幣；
「董事會」	董事會；
「行政總裁」	本公司之行政總裁；
「企業管治守則」	上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》；
「主席」	董事會主席；
「合併收入／租賃收入／業績」	本公司、其附屬公司以及應佔聯營公司及合營公司於中國內地及香港的收入／租賃收入／業績；
「本公司」	Kerry Properties Limited 嘉里建設有限公司*，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「董事」	本公司董事；
「每股盈利」	每股盈利；
「國內生產總值」	國內生產總值；
「樓面面積」	樓面面積；
「本集團」	本公司及其附屬公司；
「港元」	港元，香港的法定貨幣；
「香港會計準則」	香港會計準則；
「香港財務報告準則」	香港財務報告準則；
「日圓」	日圓，日本的法定貨幣；

* 僅供識別

「上市規則」	聯交所證券上市規則；
「標準守則」	上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》；
「股東名冊」	本公司股東名冊；
「人民幣」	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣；
「股東」	本公司股東；
「平方呎」	平方呎；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「%」	百分比；和
「百分點」	百分點。

承董事會命
嘉里建設有限公司
公司秘書
鄭慧善

香港，二零二六年三月二十三日

於本公告日期，本公司之董事為：

執行董事： 郭孔華先生

獨立非執行董事： 許震宇先生、鄭君諾先生及李銳博士

非執行董事： 唐紹明女士